



CHECK

等価交換方式

- 土地をデベロッパーに譲渡し、代わりに建物を建ててもらい、土地の所有者は建物の価値に対する土地の価値の分だけ、建物や不動産を所有することができる土地活用の方法



メリット

等価交換方式のメリット

- 建築費用を出さずに建物を得られる
- 建物のための手続きや建設をディベロッパーがすべて行ってくれる
- 建物建築に関する費用が不要
- 手続きに時間を取られない



メリット

等価交換方式のメリット

- 借入金がないのでキャッシュフローは黒字になる
- 等価交換時に建物を取得する代わりに、一部を現金で受け取ることもできる



メリット

等価交換方式のメリット

- 条件が合えば、立体買い替えの特例の適用で、譲渡益に係る所得税の課税を繰延べることができる



デメリット

等価交換方式のデメリット

- 100%繰延を受けると、建物の取得価額が定額となり毎年の減価償却費は少なくなる



デメリット

等価交換方式のデメリット

- まとまった現金を得られない
- 土地は、ディベロッパーと共有
- 最終的にディベロッパーとの共同所有ということになるため、土地の所有権の一部を手放すことになる



デメリット

等価交換方式のデメリット

- 権利関係が複雑化し、運用方針やメンテナンス費用などで揉めるリスクが高くなる