

# 過去に出題された FPへの質問事項

等価交換方式

2021年6月5日

PART2



## Aさんが等価交換方式を選択した場合の メリットについて教えてください

新規に事業資金を調達する必要なく、区分所有権を取得することができます。

通常、マンションを建築する場合、事業資金を借り入れるなど、建築費を準備しなければなりません。資金を借り入れると、将来の金利上昇リスクや、家賃下落リスク、空室リスクなど様々なリスクが発生しますが、等価交換方式の場合、事業資金を調達する必要がなく、区分所有権を取得できるのでリスクが軽減できます。





Aさんが等価交換方式を選択した場合の  
メリットについて教えてください

甲土地をそのまま所有していると、相続発生時に100%の相続税評価となりますが、マンションが建っている土地は貸家建付地評価【自用地価額×(1-借地権割合×借家権割合)】となり、評価額を下げることができます。

2022年2月19日

PART2





## 等価交換方式の概要と メリット・デメリットについて教えてください

等価交換方式とは、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です。

等価交換のメリットは、土地所有者は、建築費用を出さずに建物を得られることや、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ため、土地の所有者は建物建築に関する費用が不要だけでなく、手続きに時間を取られることはありません。





## 等価交換方式の概要と メリット・デメリットについて教えてください

地上3階以上の、中高層耐火共同住宅など、条件が合えば、立体買い替えの特例の適用を受けることができるので、譲渡益に係る所得税の課税を繰延べることができます。

デメリットは、等価交換ではそれまで所有していた土地も、ディベロッパーと共有することになります。



## 等価交換方式の概要と メリット・デメリットについて教えてください

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となります。

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ります。