



# 底地と借地の 等価交換

## について



1969年創立

公益社団法人 東京共同住宅協会

相談部 相談員

小池 哲平

〒150-0001

東京都渋谷区神宮前6丁目29番4号 原宿こみやビル4階

TEL:03-3400-8620 FAX:03-3499-1299

E-Mail: [soudanbu@tojukyo.net](mailto:soudanbu@tojukyo.net) URL: <http://www.tojukyo.net/>

携帯電話: 080-5940-7510

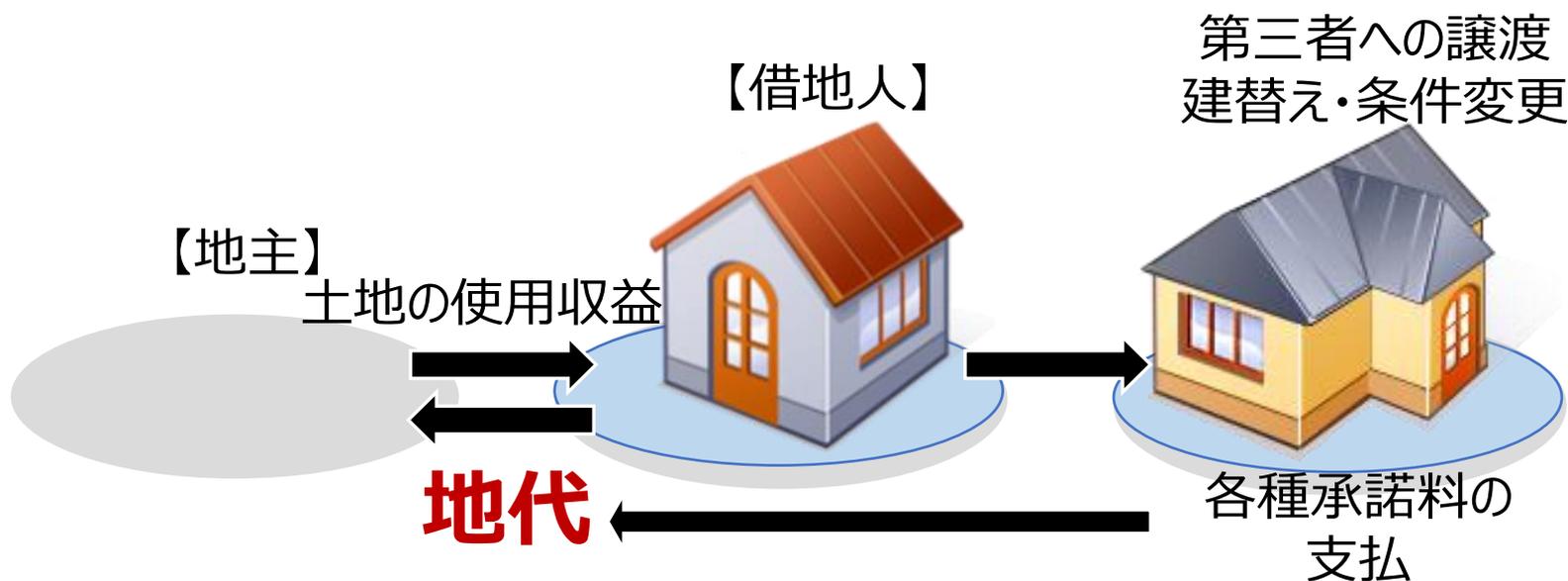
# 1. 貸地について

## 【貸地とは】

貸地とは、**借地人**に**土地**を**使用収益させる**ことにより、

その**対価**として**地代**をもらうこと。

土地の賃貸借 ⇔ **地代の支払い**



## 2. 等価交換とは

※敷地に余裕がある場合に良く活用されます。

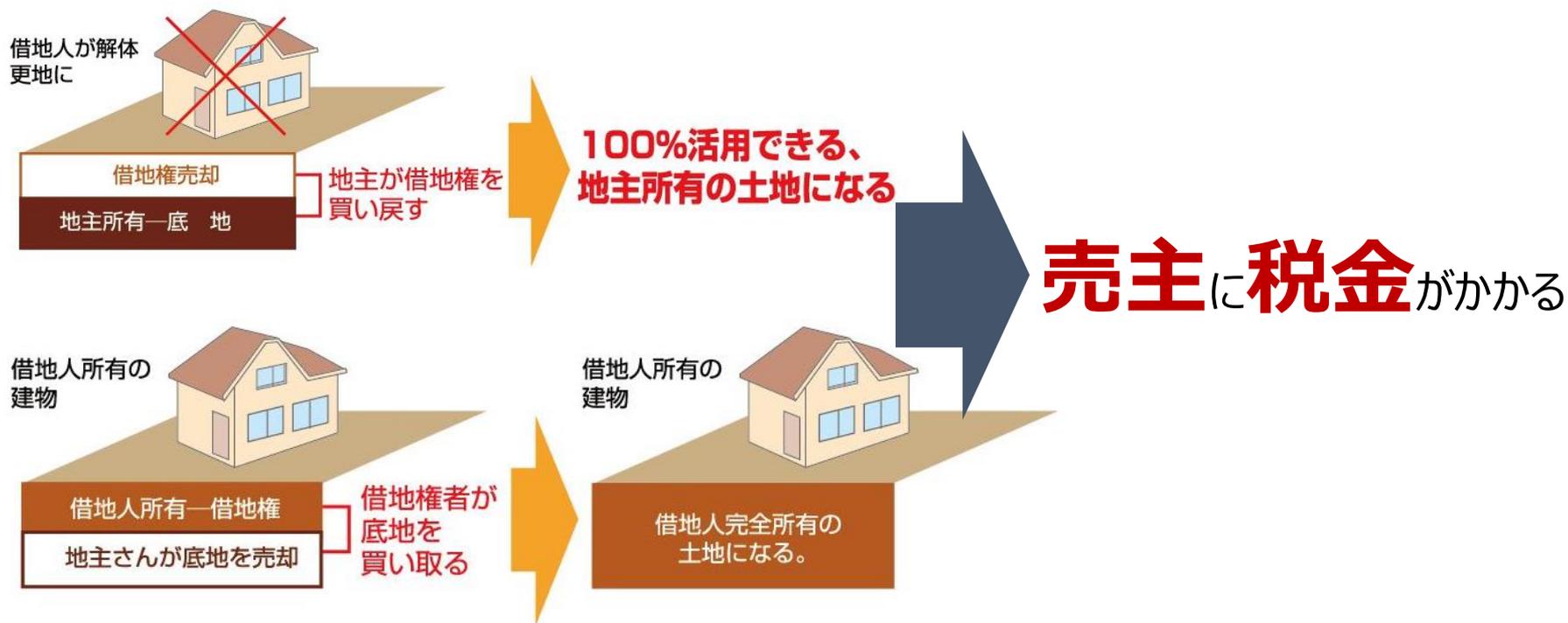
※課税の繰り延べですので、将来売却時は多額に課税されます。



**地主**さんと、**借地人**の**権利**を**交換**する

**お互いに所有する土地**が**手に入る**

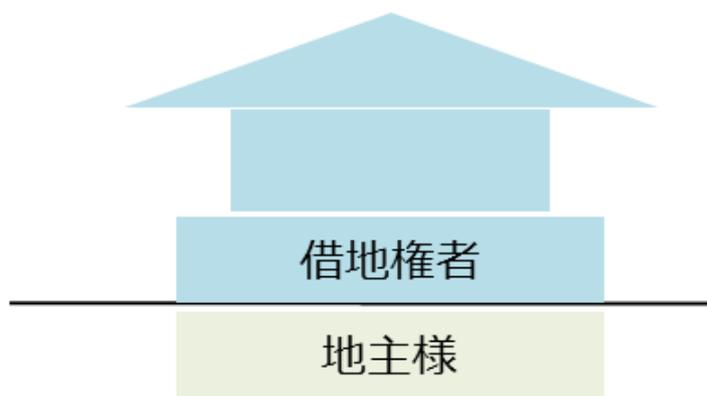
### 3. 等価交換（底地の売却と借地権の購入を同時に行う）



## 【等価交換】

固定資産である土地や建物を同じ種類の資産と交換したときは、譲渡がなかったものとする  
特例 ⇒ つまり、税金がかからない

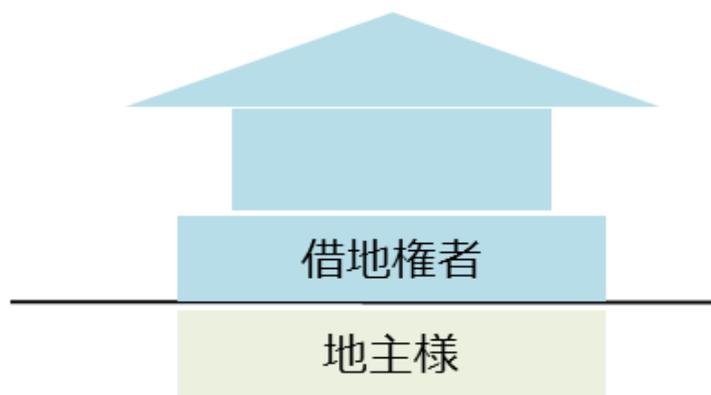
## 4. 等価交換の概要



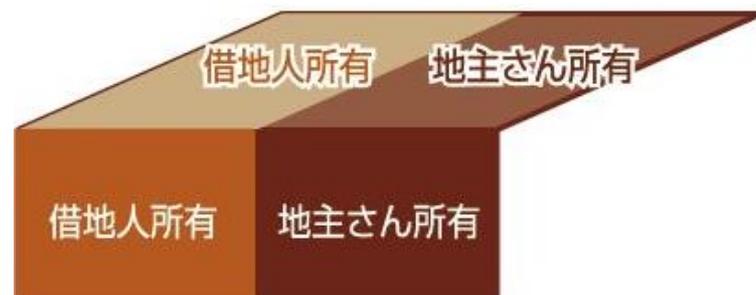
- 交換する資産は**固定資産**であること  
(法人の場合は棚卸資産でないこと)
- 等価交換で譲渡する土地は**1年以上**所有したもの
- 等価交換で取得する土地は**相手が1年以上所有**し、かつ交換目的で取得したものでないこと
- 取得した土地を譲渡した土地と**同じ用途で使う**こと

交換譲渡資産の種類	区分
土地	宅地、田畑、山林、その他
建物	居住用、店舗または事務所用、工場用、倉庫用、その他

## 5. 等価交換のイメージ



A : 当該地



B : 別の敷地



A : 当該地の場合

等価交換できるだけの**敷地の広さ**があるか (例) 40坪以上

B : 別の敷地

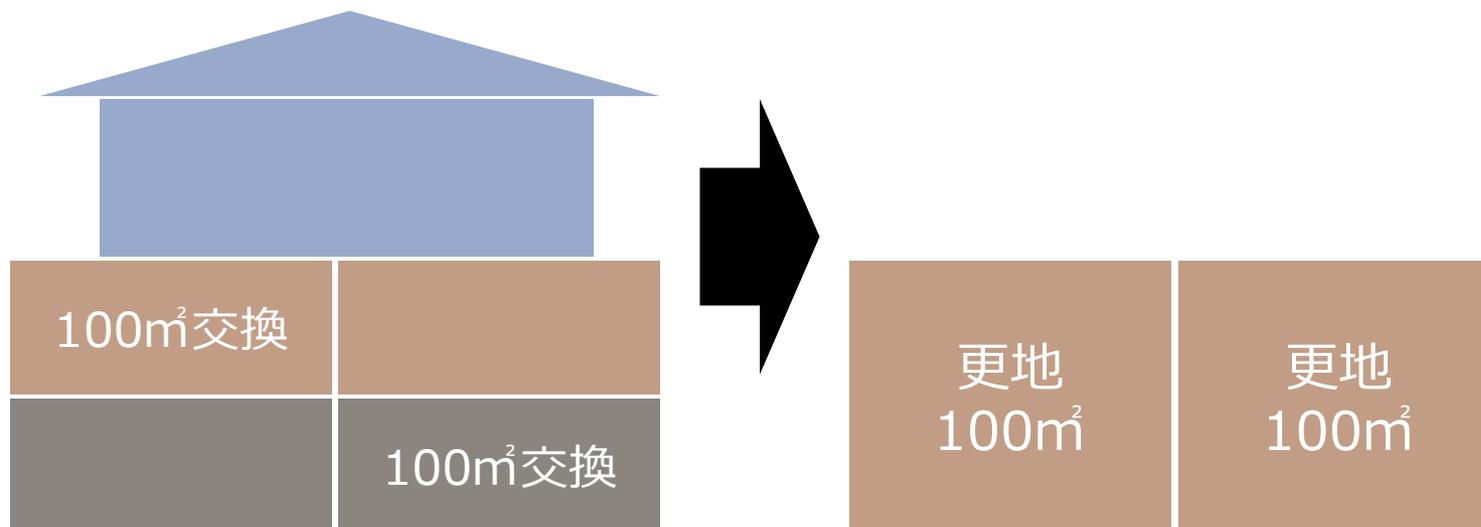
**他に敷地**を所有しているか

## 6. 等価交換の例



時価5,000万円、面積200㎡、借地権割合60%地域の土地について、地主と借地人が「**等価交換**」を行い交換後の土地をお互いに更地とする場合

⇒交換割合は**50%**であることを合意



## 7. なぜ？（借地借家法）

### 【法定更新とは】

建物がある場合、**更新**について**合意がなくても、自動的に更新する制度。**

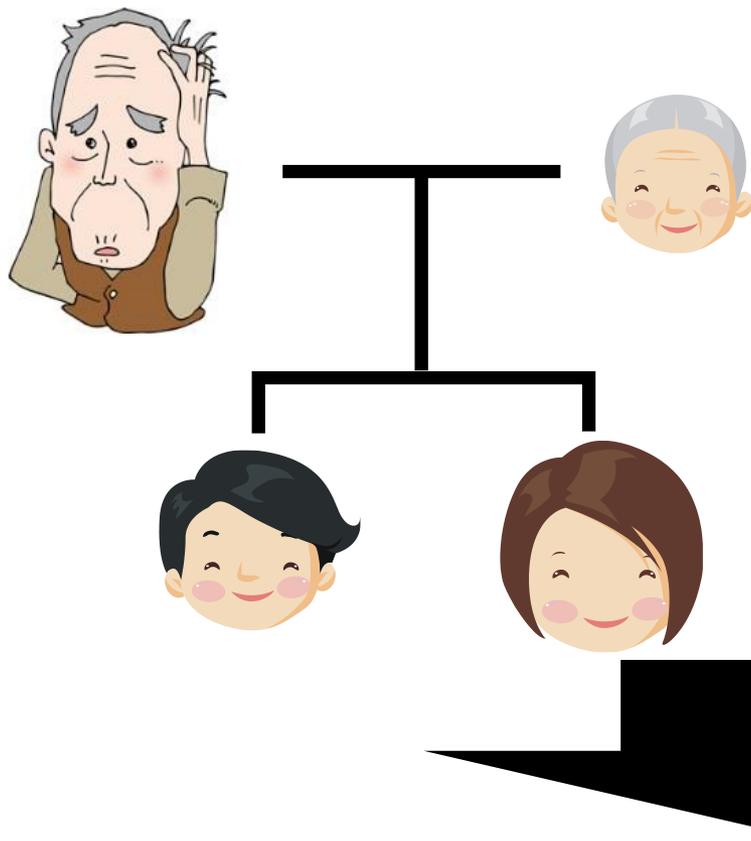
### 【正当事由とは】

**土地**を利用する**もっともな理由**

	重要度
土地の使用を必要とする事情	大
借地に関する従前の経緯	中
土地の利用状況	中
<b>財産上の給付</b>	補完

**借地権**は**法律上守られている**から

## 8. でも、今はチャンス



【理由】

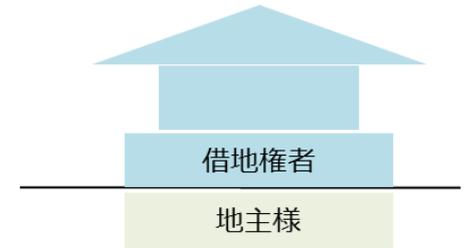
- 更新料
- 建替え承諾料
- 譲渡承諾料



**結局は自分の  
土地ではない**

**借地人も高齢化しており、  
借地権の今後について悩んでいる？**

## 9. 借地権の選択肢について



- ①底地購入    ②借地権売却    ③現状維持  
(建替え)

- ④**交換** = 地主・借地人ともにメリットが大きい  
メリット 1 : 立地が変わらない  
2 : 税金が掛からない

## 10. 権利の変動による地主と借地人の関係

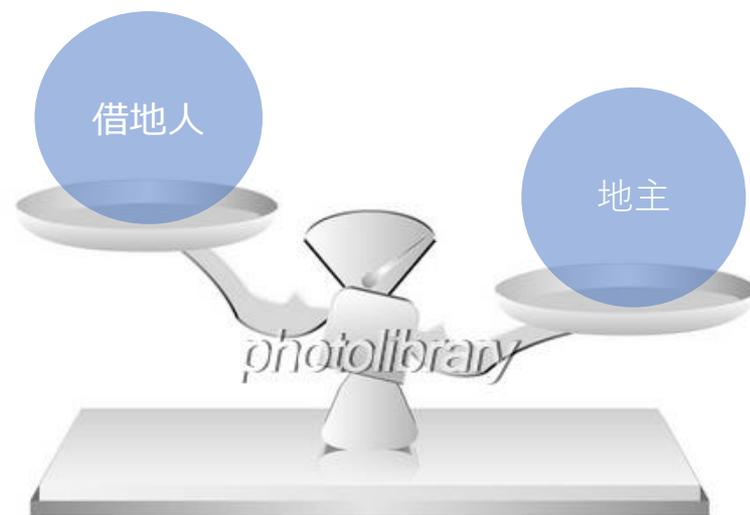
【通常】

地主 < 借地人



【権利変動時】譲渡・建替え時

借地人 < 地主



- ① 建替え時
- ② 譲渡時
- ③ 更新時

はチャンス到来。

# 11. 借地価格の構成要素

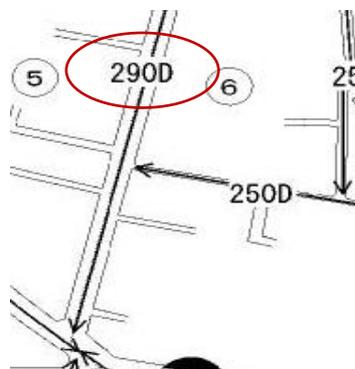
※敷地に余裕がある場合に良く活用されます。  
 ※課税の繰り延べですので、将来売却時は多額に課税されます。



**【金額】**

**評価額 × 面積 × 50%**

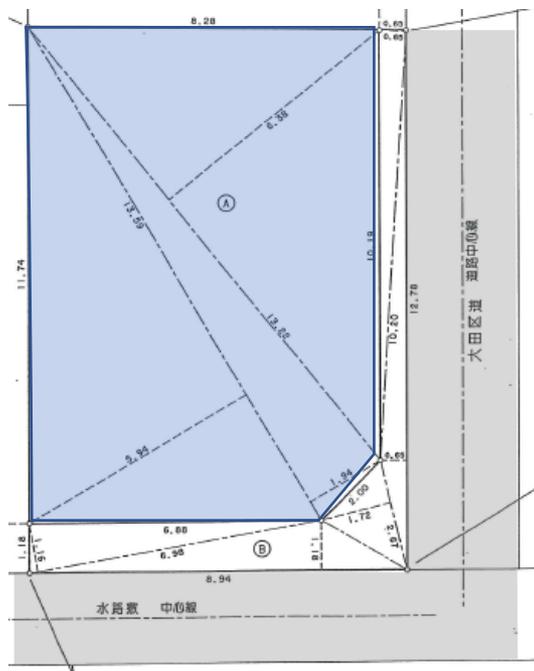
実勢価格	〇〇%
公示価格	100%
基準価格	100%
路線価	80%
固定資産税評価額	70%



記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		

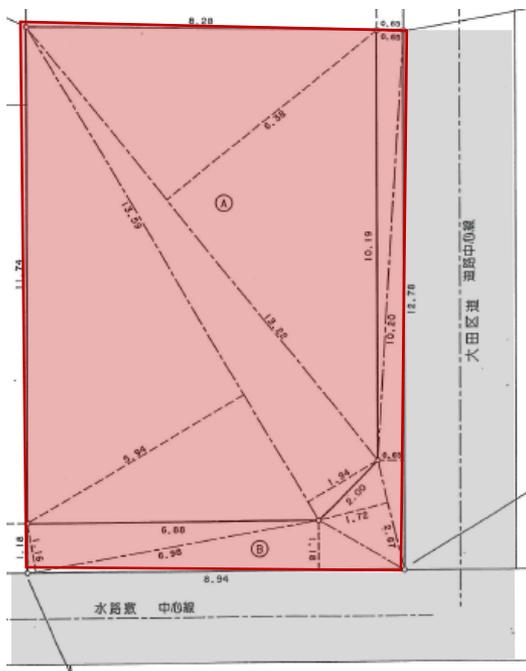
## 12. 借地面積

どの**面積**で、**借地契約**を行っていますか



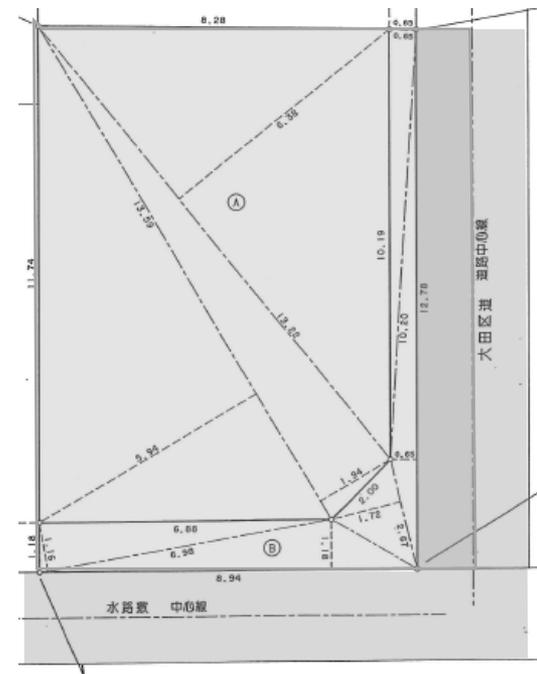
【A】

有効宅地面積



【B】

有効宅地面積  
セットバック部分



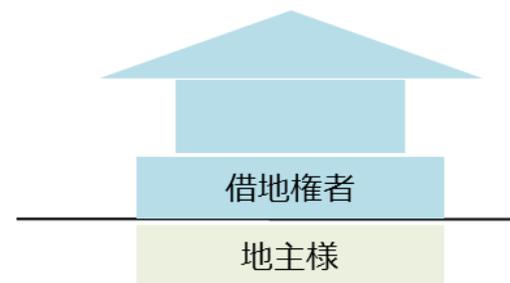
【C】

有効宅地面積  
セットバック部分  
私道の一部

## 13. 等価交換完了までの各々の条件

### A : 地主側

- 確定測量 ⇒ 分筆
- 私道部分の提供
- 等価交換予定地の整備
- 確定申告（税理士に依頼をしましょう）



### B : 借地人側

- 引越
- 建物の取壊し（賃貸の場合は入居者移転）
- 滅失登記
- 借地部分の整備
- 確定申告（税理士に依頼をしましょう）

**等価交換を検討する場合には、お互いに  
WIN-WINの関係を構築しましょう。**



**ご清聴ありがとうございました。**