

『土地有効利用の具体的方法(6)』

立体買換え特例の活用

『立体買換え』とは

自分の土地の全部又は一部を売却し、同一敷地内に建てた土地・建物に買い換える方法です。デベロッパーが使う「等価交換」というのがこれにあたります。「立体買換え」には下記の表のように三つの特例があります。各項目を比較しながら読んでみてください。

①再開発型

既成市街地等内における中高層耐火建築物等の建設のための買換えというものです。この買換えは同一敷地内（特定民間再開発のために譲渡する土地）に建て換えるもので、譲渡資産のそれまでの用途や所有期間に制限がないのが特徴です。

②立体自由型

既成市街地等内における中高層耐火建築物のための買換えの特例というものです。準ずる地域が含まれていることにより既成市街地等よりも近郊都市が追加されています。

③立体事業型

既成市街地内の同一敷地に事業用の土地・建物を売却して、土地及び地上階数4階以上の建物に買換えれば適用が認められる特例です。譲渡資産、買換資産はともに事業用でなければなりません。建物については構造制限はありません。

以上三つの買換え特例を利用するには、地域性や用途等それぞれ要件が異なりますので詳しくは専門家のアドバイスを受けてご活用下さい。

ネーム	再 開 発	立 体 自 由	立 体 事 業
条 文	措法37の5第1号	措法37の5第2号	措法37第13号
売 却 物 件	場所	特定民間再開発事業の施行される区域(H-3)及び再開発地区計画の区域のうち一定の区域	三大都市圏の既成市街地等(H-1)及び既成市街地等に準じる地域(H-2)
	用途	自由	自由
	所有期間	自由	自由
	物件	土地・建物等	土地・建物等
講 入 物 件	場所	同一地区内	同一敷地
	建築	制限あり 4F以上等	制限あり 3F以上等
	用途	居 住 事 業	居 住 (1/2 以上) 事 業
	物件	土地・建物等	土地・建物等