

『土地有効利用の具体的方法(3)』

ー土地信託方式ー

土地の具体的な利用法についてシリーズでお話をしてきましたが、今回は大規模な土地の有効利用の方法として「土地信託方式」についてご説明したいと思います。

この方法は土地所有者が土地を信託銀行に一定期間預け、その間、信託銀行がその土地を有効利用することによって、その利益を土地所有者に配当という形で支払うものです。一般的には信託銀行が資金を調達して建物を建築し、賃貸事業を行うことが多いようです。

〈メリット〉

- ①所有者個人では、専門的な知識が少なく、活用に伴うリスクがありますが、企画・立案、実行まで信託銀行が責任をもって行いますので安心です。
- ②自己資金方式や等価交換方式の場合は、賃貸マンション等がほとんどですが、土地信託方式の場合は事業の幅が広がりますので、収益率がよい場合が多くなります。
- ③信託期間中は信託銀行に土地・建物の名義が移りますが、信託期間終了後は土地所有者に戻ります。
- ④信託期間中に相続が発生した場合、信託受益権は不動産として評価されるので貸家建付地として評価減でき、借入金が増えることで差し引かれるので有利です。
- ⑤信託期間中の中途解約はできませんが、信託受益権は譲渡するか担保に入れる事が出来るので、資金調達はこの方式でも可能となります。

〈デメリット〉

- ①信託銀行側にも採算が合わないと引き受けてもらえないので、対象となる土地は、ある程度好採算が見込まれる広さや好立地条件の土地ということになるので、全ての土地が対象にはなりません。
- ②信託銀行に信託報酬を支払わねばならないので、運用実績に応じては自己資金方式より利回りが低い場合があります。
- ③契約から事業開始まで、1年～3年位の期間が必要となります。

