

## 『土地有効利用の具体的方法(2)』

地価の急激な下落と不動産業界の低迷が続く中で、中間所得層向けのマンションの売れ行きが少しずつではありますが、伸びてきています。その背景としては地価が下がり、建設費用も下がったことでマンションの販売価格が購入しやすい適正価格となったこと。

さらに住宅ローンの金利もかなり下がり、下げ止まりであろうと考えられることから中間所得層のサラリーマンが購入しやすくなったと言えます。

有効利用の一環としてマンション経営を目指す人の中で、自己資金の少ない人がリスクを低く抑えて、活用する方法に『等価交換方式』があります。この等価交換方式とはどのような方法なのか、メリットは何かについて次のようにまとめました。

### (1) 等価交換方式とは何か

等価交換方式によるマンション建設とは、土地所有者が、自分の土地の一部をマンション業者に提供し、その土地の上に、マンション業者が建設したマンションの一部を取得するという建設の方法です。その土地の一部とマンションの一部とが同じ価値であること。

つまり、等価であることから、『等価交換方式』と呼ばれます。

両者の間に価値（価額）の差があるときは、その差額は現金で精算します。

### (2) 等価交換方式がなぜ普及してきたか

分譲マンションを建設する場合、業者が用地を買収し、その上にマンションを建設し、これを分譲するという方法がほとんどでした。しかし、都市の中心地に立地条件に匹敵する土地が空いているとは限りませんし、土地の購入額が上がれば、マンションの分譲価格も上がります。そこで、中心地に現在建っている店舗や住宅地の土地を高度利用することによってマンション用地を確保する傾向が増えてきました。土地の所有者の住人もマンションの一部をもらい、従来で商売を継続したり、居住し続けることができる訳ですから今までの生活を変える必要がありません。また、従来の土地を売って他の地に移る場合には多額の税金が掛かるので、手取りの金額で新しい土地や家屋を購入することになるので、今よりいい条件かどうか分かりません。

等価交換方式の場合には、税法上の特例も設けられており、特例が適用されれば税金も余り掛からずにマンションの一部を取得出来るというメリットがあります。

上記のような理由で『等価交換方式』によるマンションが普及していると言えます。

### (3) 等価交換方式のメリット

(2)でも触れているようにマンション業者にも土地所有者にとっても、メリットがあるので成り立つ方法ですが、特にここでは土地所有者側のメリットを挙げさせていただきます。

- ①資金の負担なしに従来の店舗や住居を強固で快適なマンションに立て替えることが出来る。
- ②一般的には従来以上の面積の住宅・店舗を取得出来ますが、条件が良ければ、その他の専用部分も取得して、自家使用しない部屋を賃貸して安定収入を得る方法もあります。
- ③マンション建設には近隣交渉とか煩わしいことが多くありますが、マンション業者に任せることによって、直接のトラブルに巻き込まれない。等

### (4) 等価交換方式で資金負担がいらぬ理由

マンション業者は土地所有者の敷地にマンションを建設し、所有者に契約部分の戸数を引き渡します。その残りの部分を一般に分譲するわけです。その分譲代金で建設費用・販売宣伝費用・その他諸経費・この事業からの利潤を回収することが出来れば、土地所有者からの資金の負担は必要ないわけです。但し、マンションの分譲後は土地は区分所有となりますので、所有者とマンション購入者との共有となりますので、このことを理解の上、決断をして下さい。