



地主・借地人・デベロッパーによる 共同事業(立体買換え)

相談の背景 Background



借地権を共有しているABCDの4兄弟。
借地権を有する土地には
①A(長男)所有 ②B(四男)所有 ③ABCD所有
の3棟の建物が建っており、現地にはAとBしか
居住していませんでした。

AとBが引き続き居住を希望する中、現地
にいないC(二男)とD(三男)は清算を希望。
地主から借地人への売却や底地と借地権の同
時売却の見通しが立たない状況となり、4兄弟
の顧問税理士よりご相談いただきました。

問題点 Problem

- ①共有借地人の意向の相違> Bには相続が発生し、さらに共有者が増える状況
- ②地積規模980㎡と広大な土地> 戸建てを建築するには道路の開設が必要で潰れ地が出てしまう
- ③地主の賃貸物件開発意欲> 地主は、自分で賃貸物件を建築したい意向が強く、同時売却して、当該地を処分することには後ろ向き
- ④地主・借地人間には係争の過去> 賃貸借契約の合意更新はなく、地代の支払いと建物の存在による法定更新状態

対応策 Measures

1 共有

現地に残りたいというABには、既存の建
物ではなく建て替え後の戸建てに住んで
もらうことを交渉

2 地積規模

戸建ての開発の場合、道路の開設が必要
なため、戸建てはABが住み替える新築戸
建てのみとし、地下階の開発が可能なデ
ベロッパーにマンション建築を打診。
容積率の最大消化を狙い、資産性が最大
化する施策を検証

3 地主の賃貸物件開発意欲

底地・借地の同時売却には後ろ向きだったが、デベロッパーと
協力して立体買換事業を実施すれば、地主は建築費の負担なく、
賃貸物件を所有することが出来ると提案

4 賃貸借関係

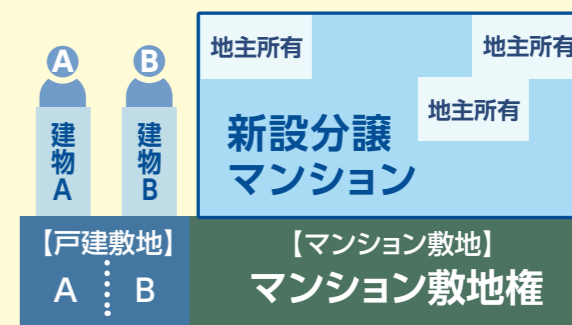
地主及び借地人双方に未来志向での解決を提案

- 地主には「立体買換えの特例」※(次ページ参照)を適用させる形で、
貸宅地から新築マンションへの資産の組み換えを提案
- 借地人ABには、借地権から自身の新築戸建てが建つ所有権に
組み換えることを提案
- 借地人CDには借地権をデベロッパーへ譲渡し、換金することを提案

対応の結果

共有の解消

- ABは新築戸建てに住み替え、それぞれ敷地の
所有権を取得
- CDはデベロッパーに借地権を譲渡し換金
- ABCDの共有は完全に解消



ABが所有する土地以外に新築マンションを建設

- 地下階を有する優良な新築区分マンションを建築し、斜線規制を解消
- 地主は立体買換えにより、建築費の負担なくマンションを建設・所有
- 立体買換え特例により税務上の優遇
- 地主が所有するマンションは区分所有であるため売却も容易
- 貸宅地「地代20万円/月」から、貸家建付地「家賃収入100万円/月」と大幅な収益増

※立体買換えの特例とは?

地価の高い都市部の土地にデベロッパーがマンションなどを建築、その土地(全部または一
部)と建物(全部または一部)を等価交換した場合における譲渡所得税の繰り延べ措置。土地所
有者は、借り入れなどせずマンションの建築も可能。
(措置法第37条の5 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換
え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例)

本事例のポイント Point



POINT

地主・複数の借地人の希望は平行線!
複数プランを検討・提案し「妥協ライン」を探る

本事例は、共有関係・賃貸借関係とともに、地積規模や高さ制限、接道状況にも課題がありました。
そんな中、5名の納得を得られたのは、丁寧なヒアリングとそれぞれの意向に寄り添ったプランの提
案、各デベロッパーの得意分野を見極めてのパートナー選定、税理士の指導による税制の活用による
ものです。問題解決には「知識」だけでなく「行動」も必要です。



ひとつ Message

共有関係は、相続によってさらに複雑にもな
り得ます。早期の解消が望まれるといえるで
しょう。

