

Theme 3 土地信託方式 ★★

1 土地信託方式の仕組み

土地信託方式とは、土地所有者（**委託者**）が土地の有効活用を目的として、「**受託者**」に土地を信託という形で預け、受託者である信託銀行が信託財産の管理・運用を目的として、所要資金の調達、建物の建設、賃貸、分譲などを行い、その管理、運用、処分の成果を「**受益者**」（通常は委託者）に**信託配当**として交付する仕組みである。

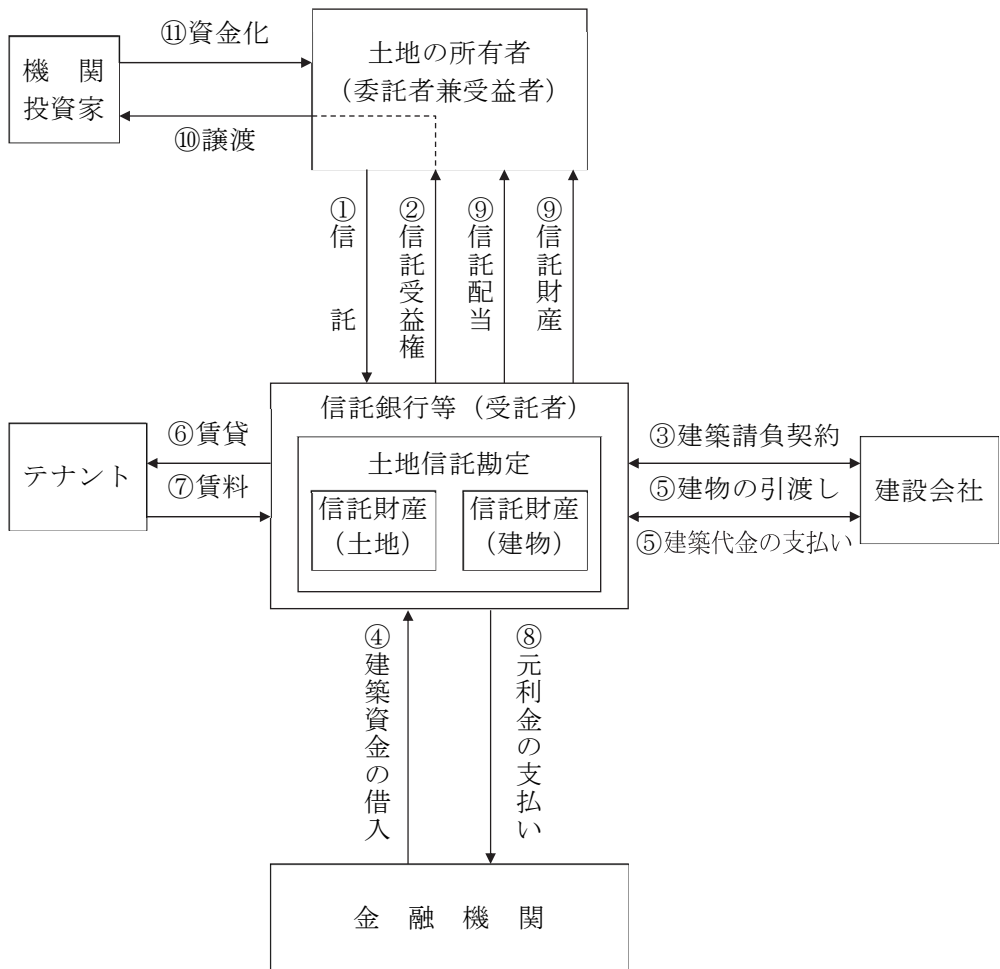
(1) 賃貸型

土地所有者（委託者）が、建物の建築および管理・運営を目的として、**信託銀行（受託者）**と信託契約をする。信託銀行は建設資金を調達して建物を建築し、完成後の管理・運営を行う。**土地の登記上の名義は信託銀行に移転**するが、委託者は受益権を有することとなる。信託銀行は建物の賃貸による収益から、諸経費を差し引いた額を信託配当として受益者に交付する。信託期間終了後は、信託財産を**現状有姿**で受益者に返還する。

(2) 分譲型

土地所有者が土地の処分を目的に土地を信託し、信託銀行は土地の造成や建物の建築を行って分譲する。分譲代金から建築費、造成費、販売費、信託報酬を差し引いた残りが土地所有者に支払われる。

〔土地信託方式〕（賃貸型の場合）



2 土地信託方式の特徴

- (1) 土地の形式的な所有権は移転するが、信託期間満了後は受益者に土地・建物の所有権が戻ってくる。
- (2) 土地所有者（受益者）は自ら事業を行ったときと同様の開発利益を享受できる。
- (3) 受益権を機関投資家などに譲渡することにより、必要に応じて資金化を図ることも可能である。
- (4) 建物の建設から管理まで、土地の管理・運用の一切は受託者である信託銀行などが行うので、土地所有者は繁雑な事務処理や経理処理に煩わされることなく保有不動産の有効活用が図れる。
- (5) 受託者は、信託財産と受託者固有の財産を**分別管理**しなければならない。土地および建物の分別管理は、**信託の登記**により行う。この登記申請は、当該信託に係る権利の保存、設定、移転または変更の登記申請と**同時**にしなければならない。
- (6) 受託者が信託事務を処理するため、自己に過失なく損害を受けた場合には、当該損害の額について、受託者は、原則として、信託財産からその賠償を受けることができる。
- (7) 信託による配当は、運用実績に基づき支払われる（**実績配当主義**）。
- (8) 信託受益権を受益者が取得する際には、実物不動産を取得するものではないため、**不動産取得税は課税されない**。
- (9) 信託受益権の譲渡において、譲渡人は受託者に**通知**をし、または受託者が**承諾**をしなければ、その譲渡を受託者その他の第三者に対抗することができないため、上場株式よりも**流動性は低い**。
- (10) 信託受益権についての損失補填や一定額の利益の補足に関する約定、および当該補填または補足をする行為は禁止されている。
- (11) **信託受益権の譲渡契約書**は、債権譲渡に関する契約書として、**1通につき200円**の印紙税となっている。

Theme 4 等価交換方式 ★★★

1 等価交換方式の概要

土地所有者の土地にディベロッパーが建物を建て、完成後の土地・建物を土地所有者とディベロッパーが分け合うという一種の共同事業である。

土地所有者とディベロッパーの配分方法は、一般的にはそれぞれが負担した土地代と建築費の割合による（**原価積み上げ方式**）と説明されるが、現実には、ディベロッパーが事業遂行上必要な土地・建物を先取りし、残りを土地所有者に還元する（**市場性比較方式**）という方法が取られる。

土地の譲渡の範囲によって、全部譲渡方式と部分譲渡方式とに分けられる。

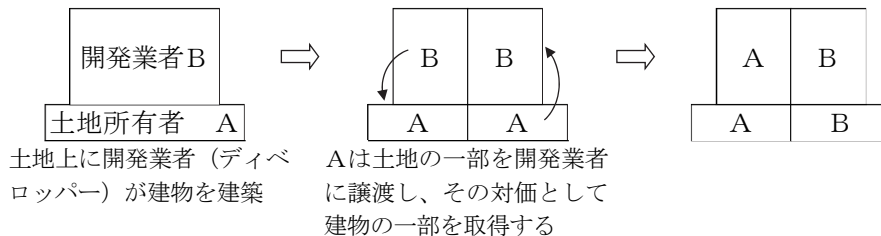
(1) 部分譲渡方式

土地所有者が、土地の一部をディベロッパーに譲渡し、その等価の建物の一部（区分所有権）を取得する方式である。

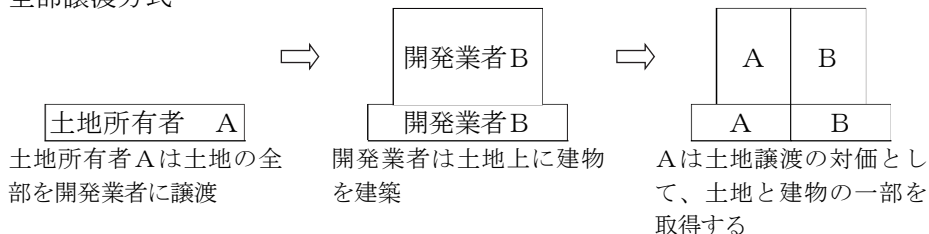
(2) 全部譲渡方式

土地所有者が、土地の全部を一旦ディベロッパーに譲渡し、建物完成後あらためて土地代相当の区分所有建物およびその敷地（共有持分）を取得する方式である。

部分譲渡方式



全部譲渡方式



2 等価交換方式の特徴

- (1) 土地の一部を売却したことに対する譲渡益の課税については、一定の買換え制度の要件に該当する限り、その大部分が繰り延べられる。
- (2) 建物建設などの事業資金はディベロッパーなどが負担するため、土地所有者は資金が要らず、借入金は不要である。ただし、この方式で取得する建物の取得価格は以前持っていた土地の取得価格を引き継ぐため、償却メリットは小さい。
- (3) 建物の完成から引渡しまでの一連の業務はディベロッパーが行うため、土地所有者には手間がかからない。また、ディベロッパーから引渡しを受けた後の建物の管理・運営は、通常ディベロッパーに委託できるため、土地所有者には特別のノウハウは必要ない。
- (4) 一部現金授受を伴う等価交換も可能であるため、抵当権抹消のための借入金の一括返済、借家人の立退料なども事前に準備できる。

3 等価交換方式の税務

(1) 所得税

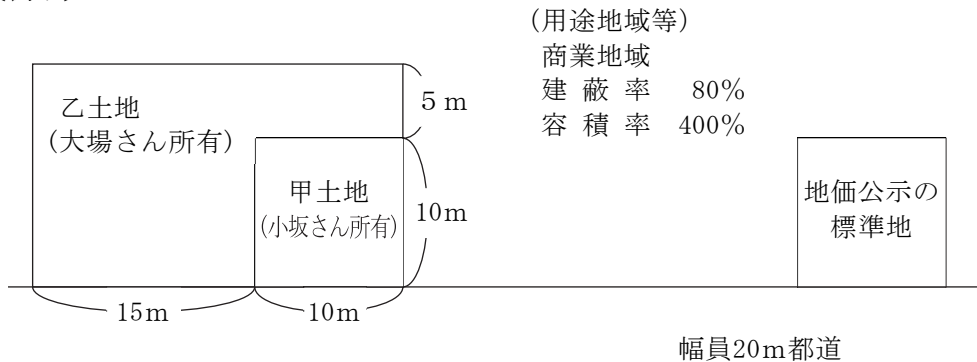
- ① 買換え（交換）の特例を適用して、譲渡益に対する課税が一定の範囲で繰り延べられる。
- ② 課税が繰り延べられた部分の取得費は、譲渡資産の取得費を引き継ぎ、建物の減価償却費の計算は、その譲渡資産の取得費を基礎とするため、譲渡資産の取得費が安い場合は、多額の不動産所得が発生する。

(2) 相続税

賃貸部分については**貸家建付地**や**貸家等**の評価になる。また、要件に該当していれば**小規模宅地等**の特例を適用できる。

4 等価交換方式に関する計算 頻出！

〔例示〕



〔土地の概要〕

- ・小坂さんは甲土地を、大場さんは乙土地を所有している。甲土地は正方形の土地で、乙土地は、不整形な土地である。甲乙を一体とする土地は長方形である。
- ・これらの土地は市街化区域に存し、用途地域等は上記のとおりである。
- ・これらの土地が面する都道と同一の都道に地価公示の標準地が存しており、本年の公示価格は1,000千円/㎡である。
- ・地価公示の標準地とこれらの土地は、地価水準が同一の地域内にあり、地価の変動もない。
- ・甲土地は標準的な土地のため、公示価格と比べて補正する点はないが、乙土地は不整形であるため、標準的な土地に比べ15%の減価を見込む必要がある。
- ・租税特別措置法第37条の5（立体買換え特例）の適用が可能な地域である。

〔予定建物の概要〕

構造・規模：鉄筋コンクリート造陸屋根地上6階建（各階とも同面積）

用 途：1階は店舗、2階は事務所、3階～6階は共同住宅

延 べ 面 積：容積率の上限

専 有 面 積：延べ面積の80%（各階とも同面積）

[その他の条件]

- ・小坂さんと大場さんの出資額の比率は、公示価格を用いて算出した各々の土地の評価額の比率による。
- ・小坂さんと大場さんが取得する床面積の計算は、両者の出資額の比率と両者に帰属する効用積数の比率が同じになるように算出する。
- ・両者の話し合いにより、1階店舗部分は小坂さんが取得、2階事務所部分は大場さんが取得、3階以上の共同住宅部分は両者とも取得することが決まっている。

(1) 出資割合の計算

① 評価額（公示価格を用いて計算する）

(a) 甲土地（小坂さんの土地）

面積： $10\text{m} \times 10\text{m} = 100\text{m}^2$

評価額： $100\text{m}^2 \times 1,000\text{千円} = 100,000\text{千円}$

(b) 乙土地（大場さんの土地）

面積： $(5\text{m} \times 10\text{m}) + (15\text{m} \times 15\text{m}) = 275\text{m}^2$

評価額： $275\text{m}^2 \times 1,000\text{千円} \times (100\% - 15\%) = 233,750\text{千円}$

※15%は減価割合

② 甲土地と乙土地の評価額の比率（出資割合）

甲土地： $100,000\text{千円} \div (100,000\text{千円} + 233,750\text{千円}) \div 0.30 = \underline{30\%}$

乙土地： $233,750\text{千円} \div (100,000\text{千円} + 233,750\text{千円}) \div 0.70 = \underline{70\%}$

小坂さんと大場さんの出資割合は30：70である。

(2) 効用積数表の作成

小坂さんと大場さんが取得する専有面積を計算するため、効用積数表を作成する。

① 各階の専有面積の計算

土地面積： $15\text{m} \times 25\text{m} = 375\text{m}^2$

専有面積： $375\text{m}^2 \times 400\%(\text{容積率}) \times 80\%(\text{専有面積割合}) \div 6\text{階}(\text{階数}) = 200\text{m}^2$

1階、2階は各 200m^2 、3～6階は $200\text{m}^2 \times 4 = 800\text{m}^2$

② 効用積数の計算

効用比 $\times$ 専有面積 = 効用積数

<効用積数表>

階 数	用 途	効用比※	専有面積(㎡)	効用積数
3～6階	共同住宅	100	800	$100 \times 800 = 80,000$
2階	事 務 所	150	200	$150 \times 200 = 30,000$
1階	店 舗	200	200	$200 \times 200 = 40,000$
合 計		—	1,200	150,000

※ 効用比とは、建物の位置や階層による専有面積1㎡当たりの価値の比で、基準となる部分を100として示したものである。

(3) 取得専有面積の計算

- ① 小坂さんと大場さんの出資割合は30：70で、この割合により総効用積数を配分する。

$$\text{小坂さん} \quad 150,000 \times 30\% = 45,000$$

$$\text{大場さん} \quad 150,000 \times 70\% = 105,000$$

- ② 条件により1階店舗は小坂さんが取得（効用積数40,000）、2階事務所は大場さんが取得（効用積数30,000）する。3～6階の共同住宅は残りの効用積数をもとに計算する。

(a) 効用積数の残

$$\text{小坂さん} \quad 45,000 - 40,000 = 5,000$$

$$\text{大場さん} \quad 105,000 - 30,000 = 75,000$$

(b) 共同住宅の取得面積の計算

$$\text{小坂さん} \quad 5,000 \div 100 = 50\text{㎡}$$

$$\text{大場さん} \quad 75,000 \div 100 = 750\text{㎡}$$

※ 100は共同住宅の効用比

出資額の比率	小坂さん (30) %		大場さん (70) %	
	専有面積(㎡)	効用積数	専有面積(㎡)	効用積数
3～6階 共同住宅	(50)	(5,000)	(750)	(75,000)
2階 事 務 所	—	—	(200)	(30,000)
1階 店 舗	(200)	(40,000)	—	—
合 計	(250)	(45,000)	(950)	(105,000)

Theme 5 定期借地権方式 ★★★

1 定期借地権方式の概要

定期借地権方式は、土地の有効活用を図るために、期間満了とともに契約が終了する定期借地権を活用した方式で、土地所有者が土地だけを借地人に賃貸し、借地人はその土地の上にオフィスビルやマンションなどを建設して運用する仕組みである。

名称	一般定期借地権	事業用借地権〔居住用を除く〕	建物譲渡特約付借地権
存続期間	50年以上	10年以上 50年未満	30年以上
契約方式	公正証書等	公正証書	定めなし
利用目的	制限なし	事業用に限定	制限なし
借地の返還	① 契約の更新を排除する特約ができる ② 建物の築造による存続期間延長を排除する特約ができる ③ 建物買取請求権を排除する特約ができる	① 契約の更新の規定の適用はない ② 建物の築造による存続期間延長の規定の適用はない ③ 建物買取請求権はない	① 借地権の更新の規定に拘束されない ② 30年経過後、借地上的建物を借地権設定者に売却する旨を定めることができる
建物の取扱い	① 建物の築造による存続期間の延長、建物の買取請求ができず、原則として更地にして返還される。 ② 貸主と借主が合意すれば、建物付きのまま返還されることもある。	① 建物の買取請求権は認められず、原則として更地にして返還される。 ② 貸主と借主が合意すれば、建物付きのまま返還されることもある。	① 貸主が建物を相当の対価で買い取る。 ② その建物に借家人がいれば、借家人との契約は引き継がれる。

2 定期借地権方式の特徴

(1) 借地権設定者（地主）

- ① 一定期間土地を貸すだけであるため、事業資金の負担は発生しない。
- ② 建築、管理などの業務がなく、事業リスクは低くなる。
- ③ 保証金などの一時的な収入のほか、地代の安定収入が得られる。
- ④ 固定資産税、都市計画税を費用化できる。

(2) 借地権者（購入者）

- ① 完全所有権物件よりも安く購入できる。
- ② 住宅ローンが組める。
- ③ 住宅ローン控除を受けられる。
- ④ 相続できる。

※ 価格の一般例

	完全所有権購入のケース	一般定期借地権購入のケース
建 物	2,000万円	2,000万円
土 地（時価）	5,000万円	
定期借地権保証金	—	1,000万円 ※時価の20%程度
計	7,000万円	3,000万円
底地地代	—	50万円 ※時価の1～2%程度

(参考) 貸ビルの事業計画等

賃料に影響する事項	- 賃料の査定をする際には、参考とする募集賃料と成約賃料に格差はないか、共用部分の一部が賃貸面積に含まれて賃料水準（単価）が低く表示されていないか、共益費は別途徴収されていないかなど、賃貸事例の個性性を考慮する必要がある。 - 貸ビルの賃料相場に大きな影響を与える要素としては、建物の規模、立地条件および築年数などが挙げられる。建物の規模が大きい場合は1フロアの賃貸面積も大きく設定できるため、小規模なビルに比べて、賃料単価を高く設定できる。 - 一般に貸ビルの空室率が高まると賃料相場は下落しやすく、空室率が低くなると賃料相場は上昇しやすいという傾向がある。 - 貸ビルのテナント需要は企業が中心となるため、景気が後退すると企業のコスト削減などが賃料の下落や空室率の上昇につながるリスクとなることに留意する。
資金計画	- 貸ビルの資金計画においては、通常の維持管理費や修繕費だけでなく、いわゆるライフサイクルコスト（大規模修繕費や設備の更新費用など）を考慮し、そのための資金を積み立てておく。 - 省エネルギー改修工事は、水道光熱費の削減や賃料の上昇を伴い、長期的には事業収支が改善されるが、改修工事費用が多額となるため、直ちに事業収支が改善されるものではない。 - テナントに対する敷金などの返還時と、その後の新たなテナントからの敷金などの預託時にはタイムラグが生じることが通常であり、その間の資金手当を別途考えておく。
その他	- 貸ビルはビルの規模やグレードに応じて共用部分の充実を図る。 - 貸店舗の場合には、立地だけでなく、建物本体や設備の内容によってテナントの売上げが変動する可能性があるため、事業計画の初めからテナントとの協議を行いつつ賃貸条件を決める。 - 事業計画においてテナント募集時期などを策定する場合、貸ビルの完成時期に応じて行いが、建築物の構造、床面積および地階の存否によって工期は大幅に異なるので、施工業者との打ち合わせが重要である。

【確認問題】

繁華な商業地域に下記の土地を所有する川久保さんと井手さんは、共同で店舗付賃貸マンションを建設する計画を立て、CFP®認定者に相談をしました。以下の問1～3について、答えなさい。

＜設例＞

(用途地域等) 商業地域
建蔽率 80%
容積率 400%

甲土地
(川久保さん所有)

乙土地
(井手さん所有)

5 m

10 m

10 m 5 m

幅員15m県道

(用途地域等) 商業地域
建蔽率 80%
容積率 400%

地価公示の
標準地

幅員10m市道

[土地の概要]

- 川久保さんは甲土地を、井手さんは乙土地を所有している。甲土地はL字形の不整形な土地で、乙土地は正方形の土地である。甲土地と乙土地を一体とする土地は正方形である。
- これらの土地は市街化区域内に存し、用途地域等は上記のとおりである。
- 地価公示の標準地の本年の公示価格は600千円/㎡である。
- これらの土地の存する地域は、地価公示の標準地が存する地域に比べ地域要因が優っており、価格水準は10%高い。
- 乙土地は標準的な土地のため、補正すべき個別的要因はないが、甲土地は不整形であるため、標準的な土地に比べ20%の減価を見込む必要がある。
- 租税特別措置法第37条の5第1項表第2号（立体買換え特例）の適用が可能な地域である。

◆第9章 不動産の有効活用◆

[店舗付賃貸マンションの建設計画]

<建物等の概要>

構造・規模：鉄筋コンクリート造陸屋根地上6階建（各階とも同面積）

用 途：1階は店舗、2～6階は共同住宅

延床面積：容積率の上限（容積率の算定上、不算入となる床面積は考慮しない）

専有面積：延床面積の80%（各階とも同面積）

<効用積数>

階 数	用 途	効用比	専有面積(m ²)	効用積数
6階	共同住宅	110	()	()
2～5階	共同住宅	100	()	()
1階	店 舗	150	()	()
合 計		—	()	(ウ)

<専有面積等>

出資額の比率		川久保さん (ア) %		井手さん (イ) %	
		専有面積(m ²)	効用積数	専有面積(m ²)	効用積数
6階	共同住宅	()	()	—	—
2～5階	共同住宅	()	()	()	()
1階	店 舗	—	—	()	()
合 計		(エ)	()	(オ)	()

[その他条件]

- ・川久保さんと井手さんの出資額の比率は、公示価格を用いて算出した各々の土地の評価額（総額）の比率による。
- ・川久保さんと井手さんが取得する床面積の計算は、各々の出資額の割合と各々に帰属する効用積数の割合が同じになるように算出する。
- ・両者の話し合いにより、1階店舗部分はすべて井手さんが取得、6階共同住宅部分はすべて川久保さんが取得、2～5階の共同住宅部分は両者とも取得することが決まっている。

（問1）このマンションの建設に当たり、川久保さんと井手さんの出資額の割合（表のア、イの欄）はいくらか。

（問2）このマンション計画において、効用積数の合計（表のウの欄）はいくらか。

（問3）このマンションのうち、川久保さんが取得する専有部分の床面積と井手さんが取得する専有部分の床面積（表のエ、オの欄）はいくらか。

〔解答・解説〕

(問1) 正解 (ア) 50 (イ) 50

川久保さんと井手さんの出資額の比率は、各々の土地の公示価格を用いて計算した土地の評価額の比率による。

＜甲土地（川久保さんの土地）の評価額＞

$$\text{面積} : (5\text{ m} \times 10\text{ m}) + (5\text{ m} \times 15\text{ m}) = 125\text{ m}^2$$

$$\text{評価額（単価）} : 600\text{ 千円/m}^2 \times \overset{\text{(地価公示との比較)}}{(1 + 0.1)} \times \overset{\text{(標準的な土地との比較)}}{(1 - 0.2)} = 528\text{ 千円/m}^2$$

$$\text{評価額（総額）} : 528\text{ 千円/m}^2 \times 125\text{ m}^2 = 66,000\text{ 千円}$$

＜乙土地（井手さんの土地）の評価額＞

$$\text{面積} : 10\text{ m} \times 10\text{ m} = 100\text{ m}^2$$

$$\text{評価額（単価）} : 600\text{ 千円/m}^2 \times \overset{\text{(地価公示との比較)}}{(1 + 0.1)} = 660\text{ 千円/m}^2$$

$$\text{評価額（総額）} : 660\text{ 千円/m}^2 \times 100\text{ m}^2 = 66,000\text{ 千円}$$

＜各々の評価額の比率＞

各々の土地とも評価額は66,000千円と求められたため、両者の出資割合は同じとなる。したがって、出資額の比率は、50 : 50になる。

(問2) 正解 (ウ) 79,200

各階の専有面積は次のとおりとなる。

$$\text{土地面積} : 15\text{ m} \times 15\text{ m} = 225\text{ m}^2$$

$$\text{専有面積} : 225\text{ m}^2 \times 400\% \text{ (容積率)} \times 80\% \text{ (専有面積割合)} \div 6 \text{ 階 (階数)} = 120\text{ m}^2$$

したがって、設例の効用積数の表の空欄は次のとおりとなる。

＜効用積数＞

階 数	用 途	効用比	専有面積(m ²)	効用積数
6 階	共同住宅	110	(120)	(13,200)
2～5 階	共同住宅	100	(480)	(48,000)
1 階	店 舗	150	(120)	(18,000)
合 計		—	(720)	(79,200)

したがって、効用積数の合計は79,200である。

◆第9章 不動産の有効活用◆

(問3) 正解 (エ) 384 (オ) 336

(問1)により、川久保さんと井手さんの出資割合は50:50で、この割合により総効用積数が両者に配分され、さらに、1階の店舗は井手さんが、6階の共同住宅は川久保さんがすべて取得することとなっているため、設例の専有面積の表の空欄は次のとおりとなる。

<専有面積等>

出資額の比率	川久保さん (50) %		井手さん (50) %	
	専有面積(m ²)	効用積数	専有面積(m ²)	効用積数
6階 共同住宅	(120)	(13,200)	—	—
2～5階 共同住宅	(264)	(26,400)	(216)	(21,600)
1階 店 舗	—	—	(120)	(18,000)
合 計	(384)	(39,600)	(336)	(39,600)

したがって、川久保さんの取得する専有面積は384m²、井手さんの取得する専有面積は336m²である。