

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 4 章 特殊取引・金融知識編 第 13 回

等価交換方式による開発

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 等価交換方式とは
3. 全部譲渡方式と部分譲渡方式
4. 地権者・デベロッパー双方のメリット
5. 実務プロセスの概要
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 等価交換方式の基本的な仕組みを説明できる
- 全部譲渡方式・部分譲渡方式の違いを理解する
- 地権者・デベロッパー双方のメリットを把握する

2. 等価交換方式とは

土地所有者（地権者）が土地をデベロッパー（開発業者）に提供し、デベロッパーがその土地上に建物を建設した後、土地の提供割合に応じて、地権者が建物の一部（区分所有権）を取得する開発手法です。マンション建替えや、老朽建物の再開発で広く活用されます。

地権者は現金を出さずに、土地を『資本』として拠出し、その対価として新築建物の区分所有権を得る点が特徴です。

3. 全部譲渡方式と部分譲渡方式

方式	内容
全部譲渡方式	地権者がいったん土地の全部をデベロッパーに譲渡し、その対価として、完成後の建物の一部（区分所有権）の譲渡を受ける
部分譲渡方式	地権者は土地の一部（デベロッパーの建設費相当分に対応する持分）のみを譲渡し、残りの土地持分は保持したまま、建物の区分所有権を取得する

部分譲渡方式は、地権者の土地の権利がより保全される形になるため、実務上多く採用される傾向があります。ただし税務上の取扱い（譲渡所得の計算方法等）が方式により異なるため、税理士との連携が不可欠です。

4. 地権者・デベロッパー双方のメリット

立場	メリット
地権者	自己資金を投じずに、老朽化した建物を新築の区分所有権に更新できる。相続税評価の観点でもメリットが期待できる場合がある

デベロッパー	土地の取得費用（現金支出）を抑えて開発用地を確保でき、資金効率の良い事業展開が可能になる
--------	--

5. 実務プロセスの概要

- ① 地権者との事業協力に関する基本合意（等価交換の条件、権利変換割合の協議）
- ② 権利変換計画の策定（誰が、どの土地持分に対して、どの区分所有権を取得するかの詳細設計）
- ③ 建設工事の実施
- ④ 竣工後、権利変換計画に基づき、区分所有権の登記を行う

複数の地権者が関わるケース（市街地再開発事業等）では、権利変換計画の合意形成に長期間を要することがあります。マンション建替え等の大規模プロジェクトでは、区分所有法・都市再開発法等、関連法令の理解も必要になります。

6. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 全部譲渡方式・部分譲渡方式のいずれを採用するか、税務上の影響も含めて検討したか
- ☐ 権利変換割合（土地抛出割合と取得する区分所有権の関係）が明確に合意されているか
- ☐ 複数地権者が関わる場合、合意形成のスケジュール・プロセスを整理したか
- ☐ 税理士と連携し、譲渡所得税の課税繰延べ等の特例適用可否を確認したか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：等価交換方式のメリットを説明するとき

「等価交換方式を使えば、ご自身で建築費用をご負担いただくことなく、土地の権利を建物の一部の所有権に転換できます。ご資金の負担を抑えながら資産を更新できる方法として、老朽化した建物の建替えでよく活用されています。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 等価交換方式は誰でも利用できますか？

A. 土地の権利者であれば理論上利用可能ですが、デベロッパーとの合意形成、事業採算性の検討が前提となります。個別の相談が必要です。

Q. 等価交換で取得する区分所有権の広さはどう決まりますか？

A. 提供した土地の価値と、完成建物の価値を基準に、権利変換計画で個別に算定されます。専門家（不動産鑑定士等）による評価が用いられるのが一般的です。

Q. 等価交換方式で税金はかかりませんか？

A. 譲渡所得税の課税繰延べの特例（第10回で扱った買換え特例に類似する制度）が適用される場合がありますが、要件は複雑で、必ず税理士に確認が必要です。

9. ケーススタディ

ケース：権利変換割合を巡る地権者間の対立

状況：複数地権者が関わる等価交換案件で、それぞれの土地評価・権利変換割合について意見が対立し、事業計画が長期間停滞した。

原因：早い段階での客観的な評価基準（不動産鑑定等）の提示がなく、地権者間で認識の相違が生じていた。

教訓：複数地権者が関わる等価交換では、早期に第三者（不動産鑑定士等）による客観的な評価を提示し、合意形成の土台を作る。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

11. チェックテスト

問1. 等価交換方式で地権者が抛出するものはどれか。 ①現金 ②土地 ③建築資材

問2. 土地の一部のみを譲渡する方式はどれか。 ①全部譲渡方式 ②部分譲渡方式 ③一括譲渡方式

問3. 等価交換方式のデベロッパー側のメリットはどれか。 ①土地取得の現金支出を抑えられる ②建築確認が不要になる ③固定資産税が免除される

解答：問1＝② 問2＝② 問3＝①

12. 今日のまとめ

- 等価交換方式は、地権者が土地を拠出し、対価として建物の区分所有権を取得する開発手法
- 全部譲渡方式・部分譲渡方式があり、税務上の扱いが異なる
- 地権者は自己資金なしで資産を更新でき、デベロッパーは土地取得コストを抑えられる
- 複数地権者案件では、客観的な評価基準の早期提示が合意形成の鍵

次回予告：第14回「コンバージョン・用途変更ビジネス」－既存建物の用途転換を扱います。