



土地活用の5つの方式



代表的な土地活用には、[1]事業受託方式、[2]定期借地方式、[3]土地信託方式、[4]等価交換方式、[5]売却の5つの方式があります。

土地活用の5つの方式と特徴

土地活用は大きく分けて5つの方式があり、次のような特徴があります。

方式と特徴	自己資金が 少ない	高収益をあげ たい	土地を手放し たくない	事業ノウハウ がない	相続税対策 をしたい	固定資産税 を減らしたい
事業受託方式	◎	○	◎	◎	◎	◎
定期借地方式	◎	△	○	◎	△	△
土地信託方式	◎	△	△	◎	◎	△
等価交換方式	◎	○	△	◎	△	△
売却	—	△	×	△	△	◎

※ ◎最良 ○良い △普通 ×向いていない —該当なし

事業受託方式

事業受託方式とは、土地所有者の依頼を受けた会社が、土地診断から建物・施設などのプランニング、事業収支計画、施工、入居者募集、完成後の管理運営などの業務をトータルで引き受けるシステムです。賃貸経営を営む場合、この事業受託方式が一番ポピュラーで安心度が高く、事業を始めやすい方法です。

プランニング、施工、入居者募集、運営管理 …
土地活用のパートナーに全てを任せる方式。



定期借地方式

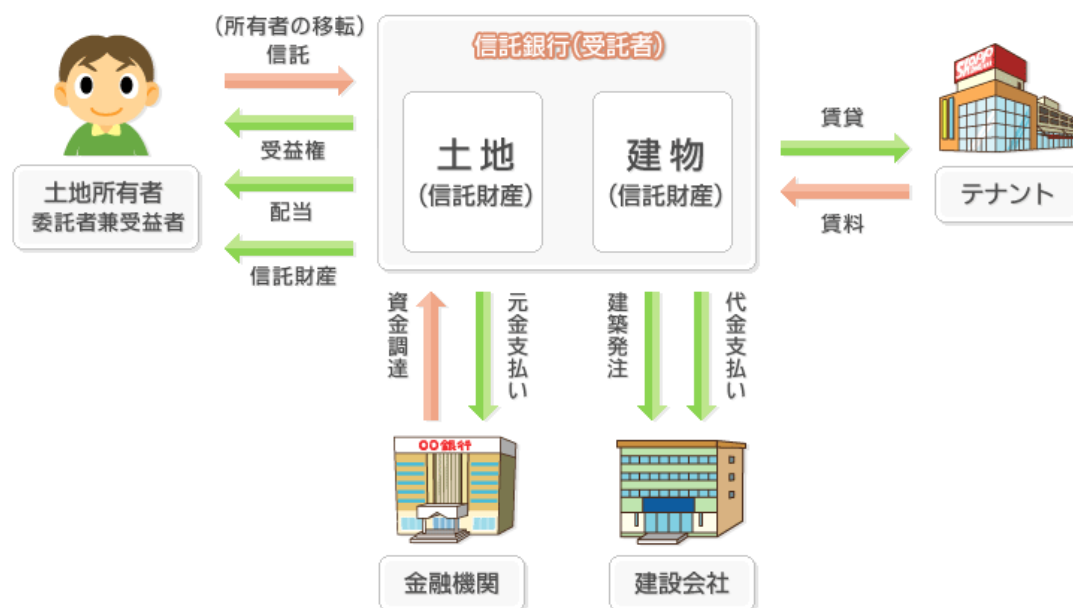
土地に「一般定期借地権」を設定し、土地を貸すことによって、長期的に安定した収入が得られる土地活用法。契約期間中は一定の地代収入が得られ、契約期間が終わると土地は更地の状態で返還されます。なお、定期借地権には「一般定期借地権」の他に「建物譲渡特約付借地権」「事業用借地権」があります。



土地信託方式

信託銀行に土地や建物を信託し、信託銀行がその不動産の管理、運用、あるいは処分を行なって資金調達、建物の建設、分譲などを行います。土地所有者は信託配当金を受け取ります。土地の名義は契約期間(信託期間)中は信託銀行に移ります。

信託銀行に土地や建物を信託し、信託銀行がその不動産の管理、運用、あるいは処分を行なって資金調達、建物の建設、分譲などを行ないます。土地所有者は信託配当金を受け取ります。土地の名義は契約期間(信託期間)中は信託銀行に移ります。



等価交換方式

土地所有者がいったん全ての土地をデベロッパーに譲渡し、建物の完成後、建物の区分を行ない、それに見合う土地の共有持ち分を取得する方法(全部譲渡方式の場合)です。

この他にも、土地の一部をデベロッパーに譲渡する「部分譲渡方式」や、デベロッパーが借地権を設定する「定期借地権設定方式」があります。



売却

健全な資産形成は、不動産、有価証券、金融資産をバランスよく持つこと(財産三分法)が重要です。しかし、全資産に占める土地の割合が極端に高い資産家も多いのが現状です。こうした場合、土地の一部を売却し資産バランスを整えることも土地の有効活用の一つの手段といえます。

