

Q 8 法人が所有する土地の立体買替

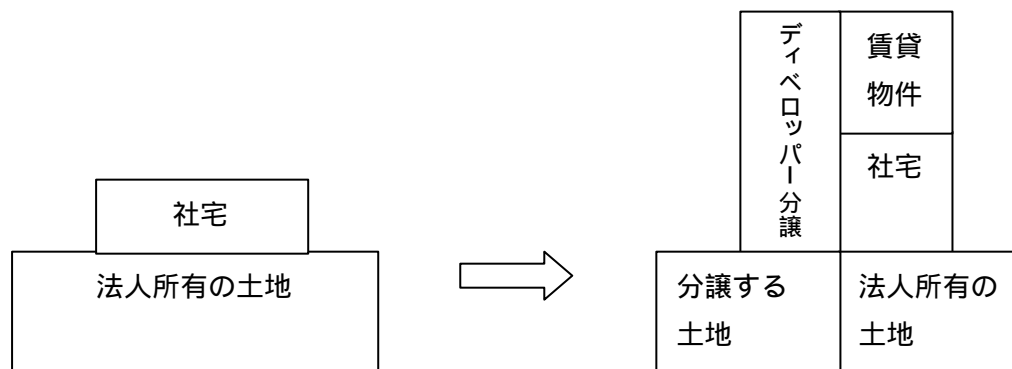
Q . 私の会社は、40 年前に福利厚生の一環として、会社の遊休地に社宅を建設し、社員に貸していましたが、経済状況も悪く、老朽化している社宅を立て直したいと考えています。しかし、建設資金の調達も難しく、より収益を生む資産に買い換えたいと考えています。どのような方法があるのでしょうか？

A . 法人の土地の場合、遊休資産であっても、社宅のように収益を生まない資産であっても、事業用資産とみなされますので、事業用資産の買換えによって、資金調達を行わなくても、収益物件に変えることが出来ます。

< 解説 >

(1)13 号による買換え

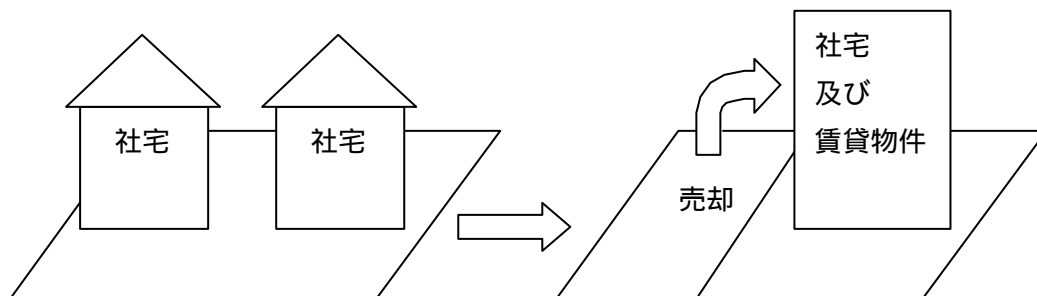
個人の土地を有効活用する方法として、等価交換の特例がありますが、法人には存在しません。しかし、法人は、13 号の買換えによって、個人とほぼ同様の効用を得ることが出来ます。但し、あくまで、買換えですので、土地の売却益は発生します。



当該買換えによって、法人は、新しい社宅を建て替えることが出来るだけでなく、賃貸物件によって、収益を生み出す資産をも手に入れることが出来ます。

(2)22 号による買換え

法人が所有する社宅が何棟もある場合には、上記の方法だけでなく、土地の一部を売却して、残りの土地に建物を建てて、買換えることも出来ます。



当該買換えによれば、土地の間に道路がある場合にも適用でき、より柔軟な買換えを行うことが出来ます。この場合には、既成市街地等という要件はなくなり、広範囲な買換えを実現できます。