

# 手間なし！自己資金 **0** 円でも可！

## 等価交換事業を考える **勉強会**

古くなった自社ビル・店舗経営・自宅兼事務所所有の  
土地オーナー様必見

資金がなくても事業ができる！  
賃貸マンション事業で安定収入を！

土地の高度利用に！

円滑な相続対策に！

土地を手放すことなく高収益化を実現

代々受け継いだ大切な土地を手放したくないという  
オーナー様もご安心ください。等価交換事業では土地  
の一部は譲渡することになりますが、建設された建物  
の一部を同時に取得することになるので、**自宅利用や  
店舗・事務所利用などを継続することができます。**大切  
な土地は共有持分として継承しながら、高度利用に  
よって価値の最大化を図ることができます。



土地を細分化することなく遺産分割

土地を遺産分割する場合、一部に残った土地の形がい  
びつになって資産価値が下がってしまうことがありま  
す。等価交換事業によってマンションの一室を区分所  
有で取得すれば、**住戸単位で現金化したり相続したり  
することができます。**また、土地の譲渡と比べて、等価  
交換事業なら**税金の軽減や優遇を受けられる**ので相続  
税対策としても有効になります。

## 不動産に強い税理士がわかりやすく解説します！



公認会計士・税理士  
講師 **花鳥宣勝先生**

土地資産をはじめ、事業承継、相続税などに造  
詣が深く、不動産の有効活用、法人利用による  
対策など、さまざまな角度から新鮮なとらえ方  
で、効果的な対策を追求。分かりやすくして軽快  
な解説が好評を博している。

〈略歴〉

昭和47年生まれ。  
平成6年 公認会計士第2次試験合格  
平成8年 深代会計事務所入所(平成14年法人化)  
監査法人誠和会計事務所にて法定監査に従事  
平成19年 税理士法人深代会計事務所副所長就任  
平成28年 税理士法人深代会計事務所所長就任  
〈公職〉  
日本公認会計士協会東京会税務第一委員会 元委員長  
日本公認会計士協会東京会豊島会 副会長

等価交換事業ならさまざまな問題を解決できます

等価交換事業は土地オーナー様、ディベロッパー様双方にメリットのある、  
まさにウインウインの事業です。借地が混在しているような複雑な権利関  
係もまとめて解消できるので、そのような問題を抱えておられるオーナー  
様もこの機会にぜひ、等価交換事業の仕組みを学んでみませんか？

日時

**8月31日(金) 13:30~14:30 (開場13:15)**

会場

**TKPスター貸会議室 五反田・第3貸会議室**

〈住所〉東京都品川区西五反田2-19-12 五反田井門ビル 1F/2F/3F

アクセス

JR山手線 都営浅草線 東急池上線  
「五反田」駅(西口)徒歩3分 「五反田」駅(A2出口)徒歩2分 「五反田」駅徒歩4分

受講料

**無料**

注：お席・資料の準備のため、ご希望の方は下記電話又はインターネットでお  
申込みをお願いします。お申込み無しにご来場の場合、お席・資料が用意でき  
ない場合があります。

※セミナー終了後、個別相談も承ります。(15:30まで受付可)



今すぐ！

(申込窓口)



**0120-194-968**

受付時間／  
10:00~18:00

グローバルリンクセミナー

スマートフォン等はこちらからどうぞ▶



主催 株式会社 グローバル・リンク・マネジメント

〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂1丁目12番1号 渋谷マークシティウエスト14F

後援 税理士法人 深代会計事務所

〒170-0013 東京都豊島区東池袋1-17-8 NBF池袋シティビル7F

ご提供いただいた個人情報は、株式会社グローバル・リンク・マネジメント・深代会計事務所共同利用します。また、お客様の個人情報に基づき、物件情報・セミナー開催案内等の各種情報や弊社提供先から各種サービスの情報を、お電話・FAX・Email・DM等でお知らせする場合がございます。予めご了承下さい。



## メリット1

### 自己資金ゼロ！税金もゼロ！

建物建設に関わるすべての業務はディベロッパーがおこなうので、オーナー様は土地の一部をご提供いただくだけ。もちろん自己資金を初期投資する必要はありません。また、税務上は売却ではなく交換になるので、等価交換住戸に関しては譲渡所得税は繰り延べとなり課税はされません。

## メリット2

### 交換差金を現金で受け取りも！

等価交換により取得する建物の一部を交換差金として現金で受け取ることもできます。例えば、自宅として必要な分だけ建物を取得して、残りを現金に交換する方法も可能です。ただし、現金の交換には譲渡所得税が課税されます。

## メリット3

### 複雑な土地権利関係も解消！

土地所有者が複数いたり、借地が混在していたりするような一体の土地などで、オーナー様が共同で等価交換事業を行うことにより、複雑な権利関係を解消し、土地の独立性を高めて資産価値を向上させることができます。

## メリット4

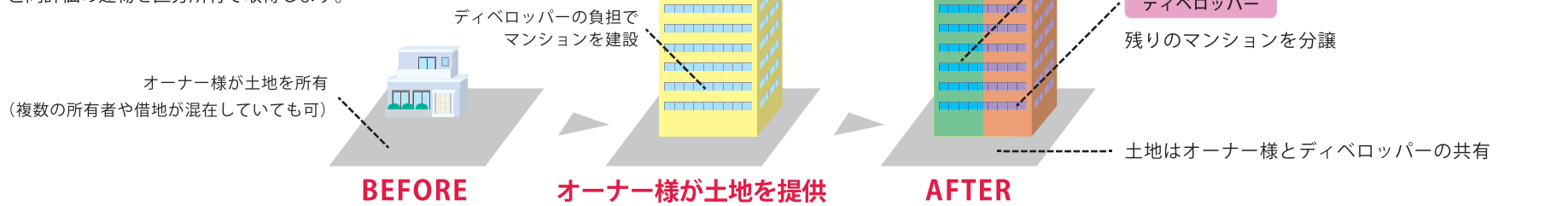
### マンション経営で安定収入も！

等価交換によって取得したマンションの一室を賃貸にして毎月安定した家賃収入を得ることができます。投資用マンションを数多く手がけるディベロッパーとパートナーを組めば、管理運営まで依頼することもできます。

# 等価交換とは

## □等価交換事業のしくみ

オーナー様が土地をご提供いただき、ディベロッパーが建築資金を負担して賃貸マンションを建設。オーナー様は提供された土地と同評価の建物を区分所有で取得します。

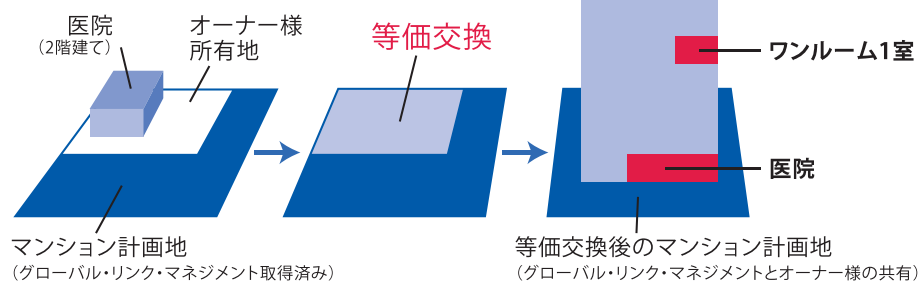


## グローバル・リンク・マネジメントの等価交換事業実績

～東京都新宿区での例～

### 賃貸マンションを計画中の土地の隣地で経営する医院オーナー様と等価交換事業をおこなったことでマンションの事業性が向上

弊社で土地を取得して進めていたマンション建設事業において、隣地で2階建ての医院を経営していたオーナー様と等価交換事業が成立。当初の計画から土地面積の拡大、容積率の緩和によってマンション事業性を大幅に向上することができました。



## 事業向上効果

土地面積	: 当初 約81坪 → 等価交換事業後 約160坪
容積率	: 当初 240% → 等価交換事業後 350%
階数	: 当初 8階建て → 等価交換事業後 10階建て
戸数	: 当初 25戸 → 等価交換事業後 50戸

## 医院オーナー様の事業後

- マンション1階に医院を所有
- マンション最上階に70㎡の自宅を所有
- ワンルーム1室(25㎡)を区分所有
- 交換差金約1億円を取得

★ワンルーム住戸は賃貸に。家賃収入で管理費・修繕積立金を支払い。

