



平成23年9月10日

Vol. 83

発行所 加来不動産(有)  
発行者 加来 寛

小倉南区守恒本町一十二  
二十三・一〇一  
(093)九六二一五八一

<http://www.kaku-f.co.jp/>

# 不動産なんでも相談

Q. 土地と土地を交換した場合、気を付けないといけないことはなんですか？」

私（以下Aといいます）が所有している土地の一部を、裏の人（以下Bといいます）が昔から通路として使用しています。Bさんの敷地には通路がないためAの（私の）土地を通らないといけない状況です（下図参照）。先日、Bさんから「自分の土地を買ってくれないか？」と相談されましたが、その意思はないため断ると、「では、通路部分をゆずっていただけませんか。その分は私（B）の土地一部と交換できませんか？」と相談されました。Bさんが困っているため応じようと思いますが、土地と土地を交換するにあたってどのような問題が生じてくるのでしょうか？

朝、窓を開けると秋の香りを感じます。日中はまだ暑さがのこりますが、朝晩はひんやりとしてきました。こおろぎや鈴虫の鳴き声も耳にとどいてきます。段々と日も短くなり秋が身近になってきましたね。

A. 土地と土地などを交換することを『等価交換（とうかこうかん）』といいます。

交換する際に気をつけたいことは何点かありますのでご説明させていただきます。

（「等価交換」後半へ）

## 園田博美の感動体験！

## 娘の意外な一面を垣間みれました♪♪



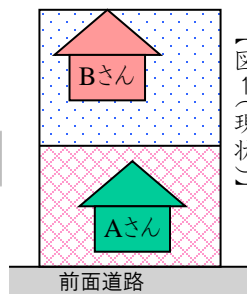
長い長い子供たちの夏休みが終わりました。ふり返れば今年は雨の日も多くコレと言って夏らしい体験はしてありませんが、お祭りや花火・プールとそれなりに楽しい日々を過ごせました。そんななかで心にのこるエピソードがあります。【夏休みの宿題】の一つに家庭料理をつくり写真撮影をし、感想を書くといった毎年恒例の宿題があります。娘は『今年は絶対オムライスをつくる！』と休み前から決めていたようです。オムライスは私と一緒に作ることにになりました。先にご説明をさせていただきますがわが家の次女は、家庭内に女手が足りているせい家事に一切手をださない、特に料理に関しては全く関心を示さない娘です。思いやられます・・・さて本題のオムライス作りの当日、私は一人で作るよりも3倍以上のエネルギーが必要なことを覚悟し作業に挑みました。ところが娘は予想に反しテキパキと材料を切り炒めた物を卵でくるんでしまいました。私のでる幕なしです。いきおいに乗りサラダも作りました。味も申し分ないほど美味しくできていました。料理に関心を示さないと思っていたのは、私だけかもしれません。毎日料理を作っている私の姿をみていないようで見ているんだなあ～と嬉しくなりました。反面、背筋の伸びる思いです。日々のなかでは、なかなか気づきにくい成長の一コマを垣間見ることができました。ありがとうございます♪これからは出し惜しみせずにお手伝いをお願いしますね♪

## 「等価交換」後半

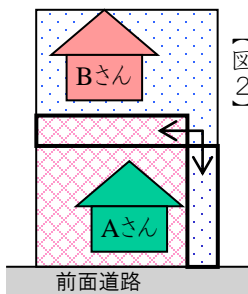
なかなか聞ききれない言葉だと思えます。私たちの業界の中でも減多に経験することのない取引ではないでしょうか。

イメージとしては「物々交換」です。土地の場合は基本的に動かせませんので「固定資産（土地や建物）」と「固定資産」の交換ということになります。

まずご相談の内容を簡単な図にまとめました。



【図1（現状）】



【図2】

※太い線部分を交換

Bさんの要望は、図1から図2のように通路部分とBさんの敷地の一部とを交換してほしいということ。等価交換のメリットは

◆（適用要件を満たすことで）譲渡税がかからない

◆不動産売買のような大きな金額が必要ない（諸経費は必要です）

ですから今回のご相談のようなケースや、借地権付きの不動産をどうにかしたいときには有効な手段です。

「等価交換」を行う場合、以下のことに注意をしてください。

①交換しようとする資産が双方共に固定資産（土地や建物）であること

②交換しようとする資産が1年以上所有していたものであること

③交換により取得しようとする資産は、交換の相手が1年以上所有していたものであり、

（裏面へ）↓

↓ かつ交換のために取得したものでないこと

④ 交換しようとする資産が同じ種類の資産であること。つまり、土地と土地の交換、建物と建物の交換ということです

⑤ 交換時における資産の時価の差額がいずれも高い方の20%を超えないこと

⑥ 交換した後の土地の用途は、交換する前の土地の交換直前の用途と同一であること

です。ご相談のケースであれば、測量を行い土地を分筆(ぶんびつ)してから交換となります。



しかしその前には、交換する土地の金額や広さ時期などを不動産業者などをささみしっかりと決めておくことがトラブル防止につながります。

なお、交換する資産の評価は固定資産税評価や路線価。それに加えその不動産の属性である「広さ」「間口」「奥行き」「整形・不整形」「前面道路幅」などをとに評価します。

補足ですが、交換に伴って相手から金銭などの交換差金を受けたときは、所得税の課税対象となる場合もありますので、詳しくは税理士や不動産業者、または税務署へおたずねください。  
《編集 加来》

### 地域情報

#### ★「小倉焼うどんフェア」

…小倉発祥「焼うどん」味に自信の名店が勢揃い！10月16日(日)は「焼うどんの日」記念イベントもありますよ♪

◎ イベント開催日：10月16日(日)

◎ 場所：小倉井筒屋クロソード

◎ お問い合わせ：093・5410457  
(小倉うどん研究所)

#### ★「豊浦コスモスマツリ」

…コスモスの迷路やフリーマーケット、ミニSL等のんびりした1日を過ごしませんか？

◎ 日時：10月8日(土)～10月16日(日)

◎ 場所：リフレッスパーク豊浦(下関市豊浦町)

◎ お問い合わせ：083・772・4001(下関市豊浦総合支所地域政策課)

ベストセラー「チーズはどこへ消えた？」の著者による本です。「不幸な若者」がある老人と出会い、その対話を通してさまざまな人生の教訓を得てゆく物語仕立てになっていますが、私は寝る前にベッドの中で、一章ずつ読んでいきました。この物語のキーワードは「山」と「谷」です。「人生、山あり谷あり」とはよく言いますが、今自分は山にいるのか、谷にいるのか？谷へ下っているのか、山へのぼっているのか？それが分かる人がどれほどいるでしょう。

本の中に「谷から出る道が現れるのは、物事に対する見方を変えた時である」とあります。物事への見方を変えるということは、一見簡単なことに思えますが、私の経験上はかなり難しいことのように思えます。言い方を変えれば、新しい自分を見出すということです。年を重ねれば重ねるほど、新しい自分を見つけることが少なくなったように思えます。でも、新しい自分を見出すことは、山へのぼる、つまりよりよい自分に近づくことではないかと思えます。この本を読みながら、仕事でもプライベートでも、毎日新しい自分を発見しよう！という気持ちになりました。

### 感動日記

#### 【加来寛の感動体験】

私たち家族と、妻の妹家族とお義母さんとで「源一の森」へキャンプにでかけました。私たち家族だけであればテントでキャンプをするのですが、今回はロッジでのキャンプとなりました。当日の天気は上々。この日を待ちに待った子供たちは川遊びや虫捕り、森の中の探検に夢中です。そんな興奮さめやらぬ子どもたちに少し遅い昼寝をさせてその間に私たちは日陰にしてしばし休憩。セミの声と葉擦れの音、時おり汗ばんだ体をなでいく湿気のない風。そして片手にはしっかりと冷えたビール。何ものにも代えがたいぜいたくです。天気の良い自然の中で昼間から飲むビールはどんな高級酒をも脱帽させますね！また来年もみんな楽しんでキャンプにいきたいと思います(もちろんビールは外せません・笑)。

#### 【井料隆彦の感動体験】

小倉南区のお祭り「まつりみなみ」にスタッフとその家族で行きました。お盆明けからぐずぐずとした天気が続きましたが、みんな得意な祭りに！露店で買ったたこ焼きや焼きそばなど美味しくいただきましたが会話も弾み「花火待ちどおしい

ねえ」と言っていると突然の豪雨が！主催者の方々が準備してくださったテントに避難。やむ気配もなく花火は無理だろうなあと思っていたそのときです。一時的に小雨になった頃合いを見計らって「ヒュッドーン！ドーン！」と花火が打ちあがりだしました！みんな驚きながらも口々に「キレイだねえ」と花火に見入っていました。お祭りに来たいという気持ちがヒシヒシと伝わってきました。お祭りの開催にたずさわった多くの方々、花火師さんに感謝です。

#### 【石川明人の感動体験】

今年のお盆は中学校時代の部活仲間とプチ同窓会を開きました。前から友人に「同窓会してくれ」と言われていたのと、三十歳を超えるとなかなか開けないと思っただけです。全員と連絡が取れなかったため「プチ」と題しております。地元に残っている友人とは会っていましたが、遠方の友人とは十年ぶりに会いました。私も含め、皆なつかしさや思い出話に花を咲かせました。中学生に戻った感覚の中、お酒を飲みながら仕事の話をする姿にお互い大人になったなとしみじみ思いました。大変好評だったので正月にもっと大人数で行う予定です。友人たちとの「ご縁」を深めていこうと思います。

## 先月グッときた本の紹介



井料の

『頂きはどこにある？』



スペンサー・ジョンソン 著 扶桑社