

## 底地診断シート

以下は底地の現状を把握するための項目です。  
該当する項目があれば、現在または将来において問題が発生する(している)と考えられます。  
底地に関して面談による診断を希望される方は底地診断シートを印字し、該当する項目を  
チェックしていただき、メール(info1@sokochi.info)に貼付またはFax(03-6825-6300)にて  
お問い合わせをいただきたくお願いいたします。

- 土地の賃貸借契約書がない。
- 土地の賃貸借契約期間が不明である。
- 底地境に境界標などがなく、底地の範囲が不明瞭である。
- 底地と道路や隣地に境界標がなく、境界確認書もない。
- 底地は借地権ごとに分筆されておらず、一筆に複数の借地権が存在している。
- 土地の賃貸借契約に関して、借地権者に有利な条項が存在している。
- 地代の支払い者と建物名義人が異なっている。
- 建物名義人が知らない間に借地権者が所有する法人名義に変わっている。
- 底地上にある建物の名義が先代のままである(相続登記が未了である)。
- 底地上にある建物が未登記であり、借地権者が誰なのか不明である。
- 借地権者に相続争いがあり、借地権者が誰なのかわからない。
- 借地権者の連絡先がわからない。
- 借地権者が多額の債務を背負い、もうすぐ借地権が競売申請されそうである。
- 一人住まいの借地権者が高齢者施設に入居してしまい、建物が空き家のままである。
- 地代の支払いに滞納がある。
- 借地権者と地代に関して折り合いが合わず、地代が供託されている。
- 地代が周辺の地代と比較して安いと思われる。
- 借地権者が契約書で取決めした利用目的と異なった利用をしている。
- 底地上にある建物を借地権者が貸主の承諾なしに勝手に建替えた。
- 底地上にある建物を借地権者が貸主の承諾なしに勝手に増改築した。
- 借地権者が借地権を貸主の承諾なしに勝手に第三者に売却した。
- 底地が建築基準法上の道路に2m以上接しておらず、建物の建替えができない。
- 底地の更新時期が迫っているが借地人が高齢化し、更新料を支払えそうもない。
- 底地の更新時期が迫っているが今までの更新において更新料を支払ってもらったことがない。
- 底地の一部に都市計画道路があり、事業決定されると底地の面積が大幅に縮小してしまう。
- 今後3年以内に現在の借地人に相続が発生しそうである。
- 底地を相続したい相続人がいない。
- 底地の管理を第三者ではなく、地主ファミリーが行っている。
- 底地の保有者に相続が発生した場合、相続税を納税する資金が不足している。
- 底地上に底地保有者の同族法人名義の建物が存在している。
- 底地に抵当権が設定されている。
- 過去に固定資産税等や相続税を滞納し、底地が自治体や国税局に差し押さえられている。
- 底地内に赤道、青道と呼ばれる国有地が存在している。