

借地権者の相続を機に借地権と底地を交換

言うまでもなく、借地権の処理は地主の意向に大きく左右されます。今回は隣接地に着目して提案した結果、活路が開けた事例を紹介いたします。

株式会社国土地所 代表取締役 隈 祐二

●母の相続を機に借地権の換金化を希望

J氏は都内某所の借地40坪の上に建物2棟を所有し、その1棟に賃貸借契約者である母親が一人で居住していました。面談時の前年に母親が亡くなり、その後の処理を当社に相談され、その結果、一定金額以上であれば借地権付き建物を換金化（売却）したいという方針を持つことになりました。

以下に借地権の内容を記します。

・賃貸借契約書の記載内容

目的物の表示…○○区○○ 30番7（住居表示となっている）

賃料…契約書には表記なし（※現在1,000円/坪、月額40,000円/月）

権利金…不明

敷金…なし

賃貸借の目的…建物所有

建物の種類等…普通建物（種類・構造・規模・用途の制限は特になし）

建物の増改築についての特約…書面による承諾必要

賃貸借の期間…平成○○年○○月○○日から平成○○年○○月○○日（20年間）

建物滅失時の対応…明記なし

無断転貸・賃借権の譲渡制限…書面による承諾必要

賃料の増減額の請求…増額の請求のみ明記

賃料の増減額の基準…特になし

賃貸借の解除要件…

(1) 3ヶ月以上の地代滞納

(2) 度重なる滞納等著しく信頼を害する場合

(3) 本契約に違反した場合

・建物の状況

建物は2棟存在

(1) 未登記 木造平家建築後40年以上経過（昨年まで茶室等として使用）

(2) 昭和50年築、木造瓦葺2階建、（亡くなるまで母が居住）

（注、(1)の賃料は7万円、(2)の賃料は12万円が相場）

※近隣の者の建て替え等による一時貸しは可能

・敷地と道路の状況

北側道路…3.65m

（区道、2項道路）道路未査定

東側道路…現況1.0m（私道、2項道路）

敷地の間口…10.09m、奥行12.413.0m

敷地の面積…現況40坪（132㎡）、

※図1参照

登記簿…165.35㎡

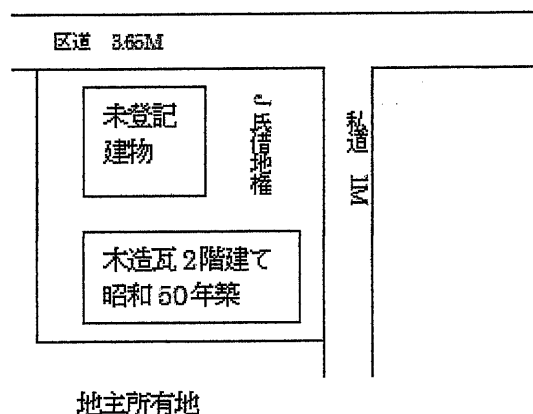


図1

・地域及び都市計画の状況

徒歩でA駅より約12分、B駅より10分戸建住居・アパートが混在する地域、古くからの借地が多く、古い建物が多い地域で、住民は高齢化が進んでいる。

第一種住居地域 建蔽率60%、容積率200%境界線なし、確定測量なし

付近の更地時価…坪当たり100万円（相談時）

対象地の裏面（南側）に地主の貸家及び空地有り

●対象物件の活用法を考える

この借地権付き建物に関して、どのような方法があるのかを検討してみました。

1. J氏が地主から底地を購入して、第三者に売却

2. J氏が戸建て業者に借地権付き建物を譲渡し、業者は建物を解体して新しく借地権付戸

建て2棟を分譲

3. J氏が現況のまま収益財産として活用
 4. J氏が建物を建て替え、もしくはリフォームして1棟に居住し、残り1棟を賃貸に
 5. J氏が現況の建物を解体し、アパートを建築
 6. 地主による借地権付建物の買取り
- 上記のプランを採用する場合の地主の承諾の要不要は以下の通り。

1. 必要なし
2. 借地権の名義変更→建替承諾→名義変更
3. 名義変更
4. 名義変更→建て替え
5. 名義変更→建て替え(条件変更)
6. 必要なし

J氏に意向を確認したところ、1,000万円以上で売却できれば処理を御願いしたいとの回答がありました。

●地主との交渉を開始

地主との関係は可もなく不可もなくといった一般的な関係ですが、地主は土地に対する執着が強く、近隣等において底地を売却していないことが判明しました。よって底地売却には同意しないことが想定されました。

また開発業者等が介在して分譲等を行い、現状を変更させること(分筆)の承諾は得られないこともわかりました。地主は借地権を買い取る気持ちはありますが、手許に現金がないことと、必要ないのであれば、建物代ぐらいで土地を返還して欲しいとの意向をもっていました。さらに、測量が必要であれば協力はするが、費用負担はしないと回答しました。

地主のファイナルアンサーは以下のとおりです。

「底地を売却することも借地権を買うこともしない。しかし一定条件のもとであれば、名義変更の承諾はするが、業者が介在しての2回の名義変更は承諾しない。金融機関が求める融資承諾書については、発行しても構わない。」

また承諾料との条件は以下を提示されました。
名義変更承諾料・売買代金の10%
建て替え承諾 120万円(3%)

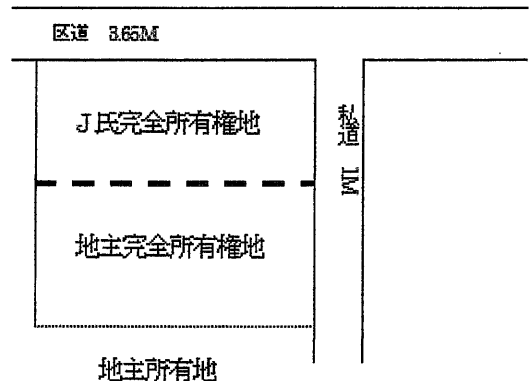
裏面の活用のため、東側道路を2項としてセツトバックすること。

●南側敷地が地主の利用地であることに着目

地主が提示した条件に基づいて、借地権を購入する者を捜しましたが、なかなか見つかりませんでした。当該地は南側で地主の貸家建付地に接しています。その土地はさらに南側で道路に接道しています。

そこで、地主とJ氏に対して底地と借地権を交換することを提案しました。当該地の路線価割合は60%でしたが、交換比率を5対5で提案しました。敷地の北側50%分をJ氏、南側50%分を地主の完全所有権になるように分割するのです。地主もJ氏もこのプランに同意しました。J氏は建物を解体した後、しばらく駐車場として活用していましたが、その後、土地を売却し、今は戸建て住宅が建っています。借地権と底地の交換は敷地の地型によって、できないケースが多々ありますが、J氏のケースは敷地の南側が地主の土地であることが幸いしました。また、借地権の処理はあらゆる可能性を検討すべきことを改めて学んだ事例です。

交換後の
状況



隈裕二氏プロフィール

株式会社国土土地所 代表取締役

1962年福岡県生まれ。大学卒業後に留としてサラリーマン活動をした後に国有普通財産の管理処分の委託業務資格を持つ会社に入社し、国有財産のシステムを学ぶ。それを民有財産の管理処分に活用し、資産の承継対策、納税実務を研究する。1996年に独立し、大地主の資産承継対策を手がける一方、貸家地の管理・処分を行う。現在の主な業務は不動産オーナーの資産承継対策(生前対策・納税対策)を中心として、①個人及び事業の再生業務 ②貸家地の管理業務 ③不動産の権利調整・清算業務 ④相続税納税における物件条件整備・補完業務 ⑤競売・公売に関するコンサルティング業務である。借地権、底地に関するコンサルティンング歴、講演、執筆に関しては、他の追従を許さない第一人者である。主な執筆「競売雑誌JUTAKA」「全国貸地貸家協会新聞」「住宅新報」不動産講座「季刊誌・賃貸経営塾」。主な講演「事業再生アドバイザー養成講座」「日本競売協会主催セミナー」「21出版主催セミナー」「近代セールズ社主催セミナー」「日本計画研究所主催セミナー」。