



貸宅地の 底地の売却について



公益社団法人 東京共同住宅協会

相談部 相談員

小池 哲平

〒150-0001
東京都渋谷区神宮前6丁目29番4号 原宿こみやビル4階
TEL:03-3400-8620 FAX:03-3499-1299
E-Mail: soudanbu@tojukyo.net URL: <http://www.tojukyo.net/>
携帯電話: 080-5940-7510

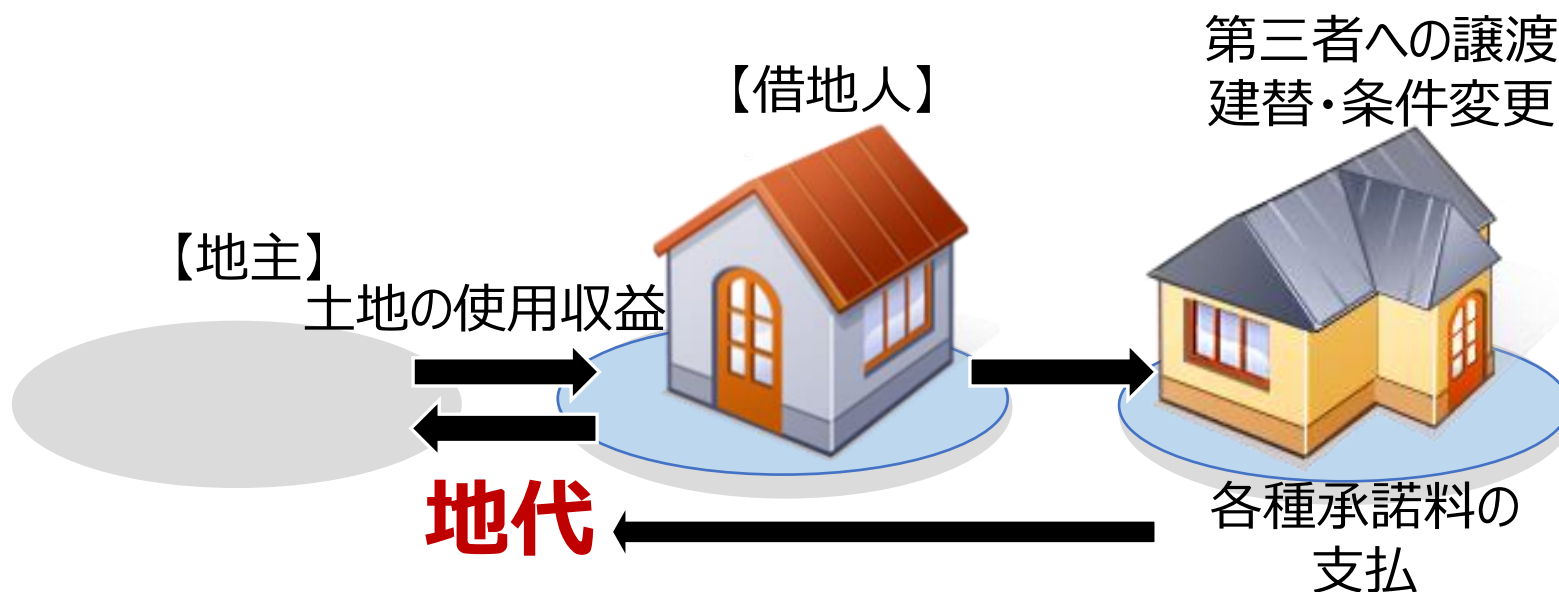
1. 貸地について

【貸地とは】

貸地とは、**借地人**に**土地**を**使用収益させる**ことにより、

その**対価**として**地代**をもらうこと。

土地の賃貸借 ⇔ **地代の支払い**



2. 貸地の価値について

あなたにとっての【貸地の価値】とは

① 相続税評価額

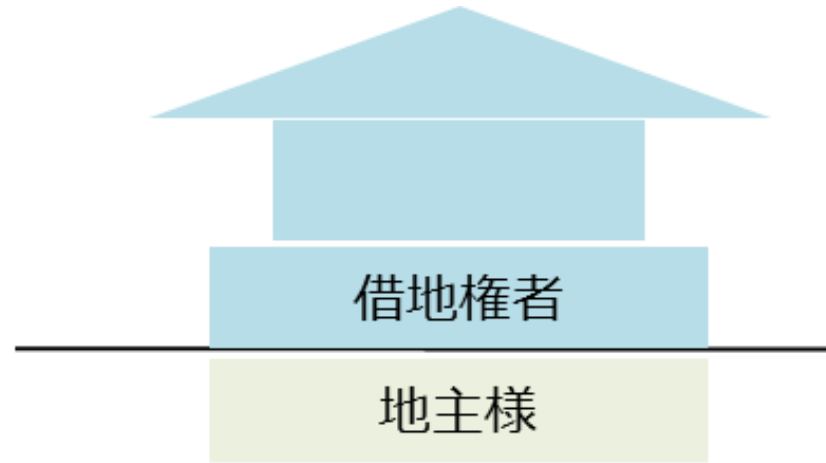
・相続の際の評価額

② 時価

・実際の価格

③ 地代の額

④ その他

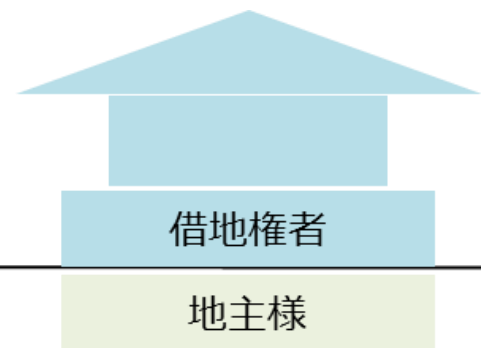


3. 貸地の判断基準の一例

$$\text{収益力} \div \text{相続税評価} = \text{〇〇}\%$$

(例) 仮に1,000万円の物件を購入した場合
年額賃料：60万円 利回り：6%

【計算式】60万円÷1,000万円=0.06



つまり、**相続税評価を稼ぐために、
何年かかるのか。**

【世田谷区の住宅地】

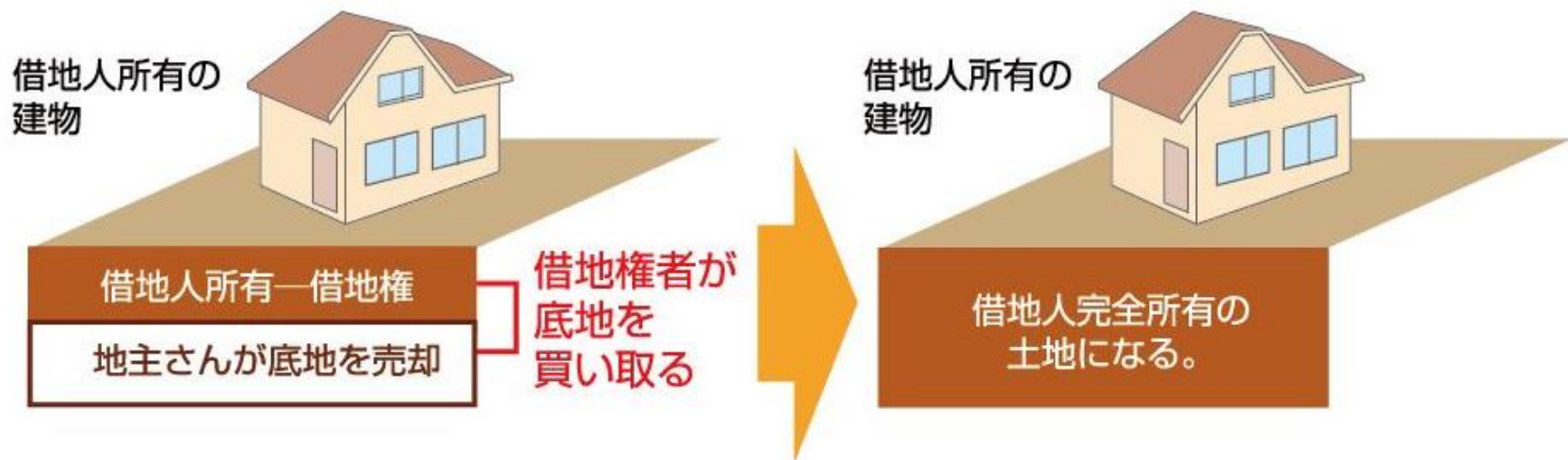
月額地代700円×20坪 = **14,000円**

年額地代14,000円×12ヶ月 = **168,000円**

(貸地の相続税評価額：1,000万円)

168,000円÷10,000,000円 = 0.0168 ⇒ **1.68%**

4. 貸地価格の構成要素



【金額】

評価額 × 面積 × 借地権割合

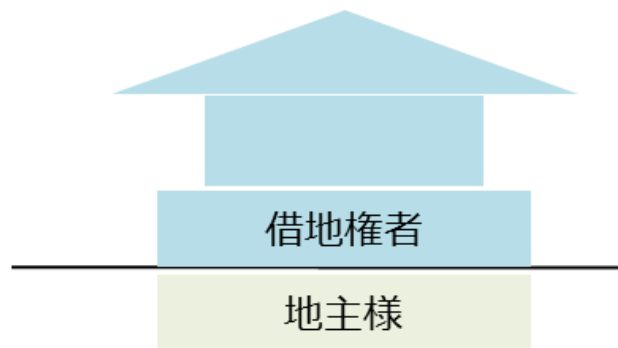
- ① 誰に (Who)
- ② いつ (When)
- ③ いくらで (How much)

5. 誰に譲渡する

①借地人



②底地業者



【通常】

底地業者 < 借地人



【例外】

底地業者 > 借地人

譲渡先は、**一般は借地人** → **住宅地域**

場合によっては、**マンション業者** → **商業地域**

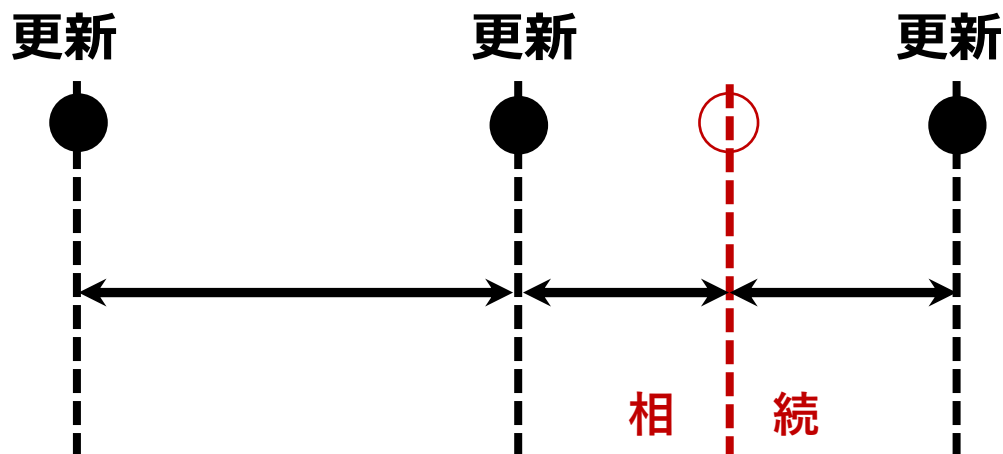
6. いつ譲渡する：借地期間

鉄筋コンクリート・重量鉄骨造など**堅固な建物の所有** **30**年以上

木造・軽量鉄骨造の**非堅固な建物の所有** **20**年以上

借地契約期間

※法定更新が続くと借地契約は**半永久的に続く**



7. いつ譲渡する：権利の変動

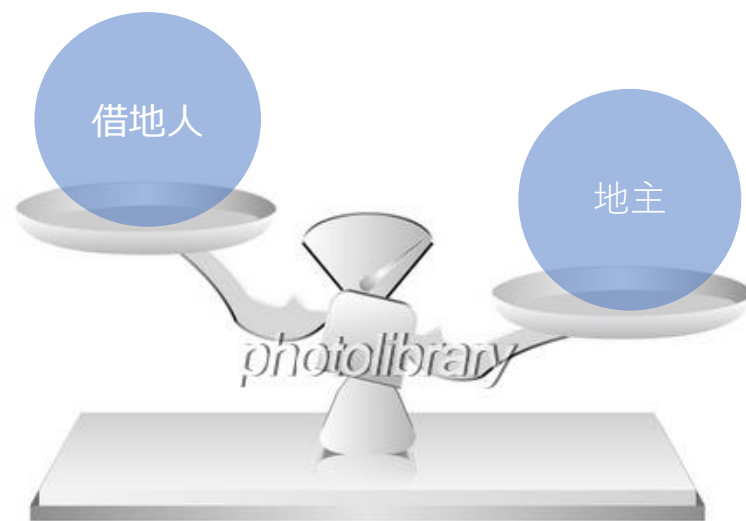
【通常】

地主 < 借地人



【権利変動時】譲渡・建替え時

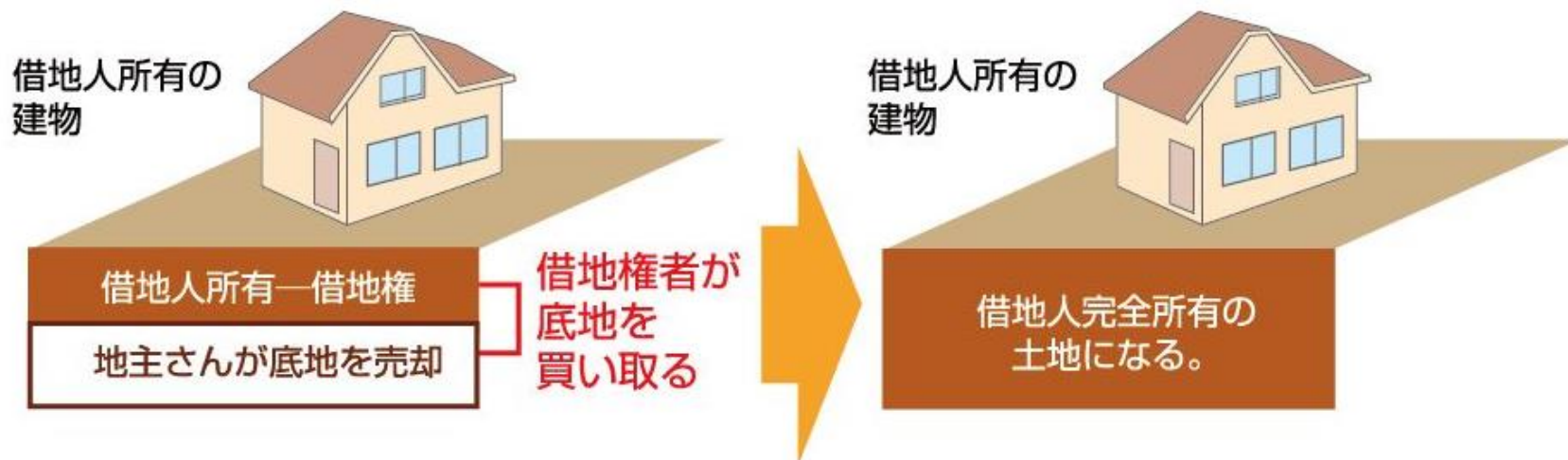
借地人 < 地主



- ① 建替え時
- ② 譲渡時（贈与含む）
- ③ 改修工事時

は立場が逆転する。

8. 貸地価格の構成要素



【金額】

評価額 × 面積 × 借地権割合

- ①誰に (Who)
- ②いつ (When)
- ③**いくらで (How much)**

9. 土地価格（一物4・5価）

【不動産の価格】

□ 実勢価格（時価）

実際に市場で取引される価格

□ 公示価格・基準価格

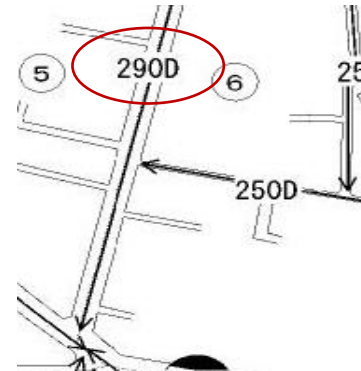
国土交通省・都道府県が毎年1回公示する標準地の価格

□ 路線価格

相続税、贈与税の算定基準となる土地価格

□ 固定資産税評価額

固定資産税評価額を決める基準となる価格

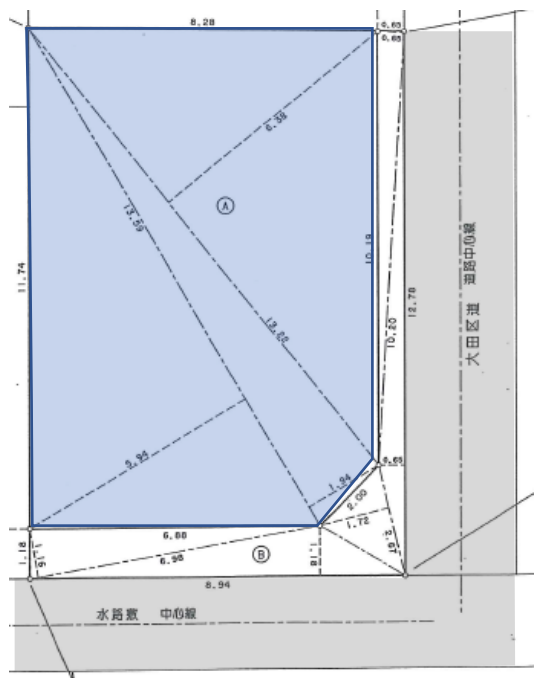


記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		

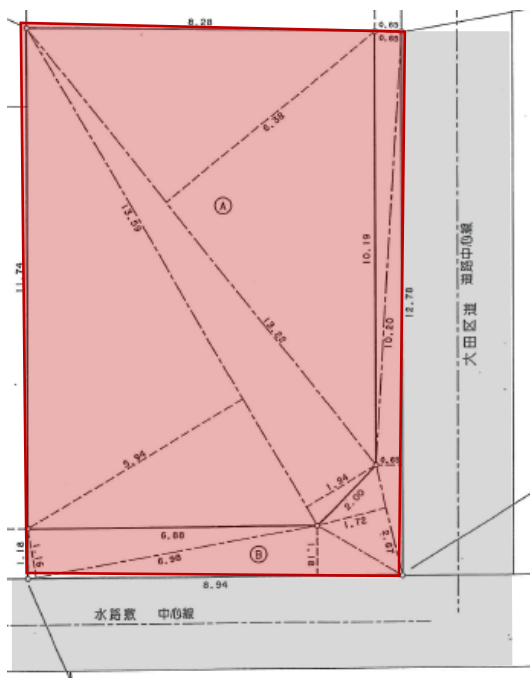
実勢価格	〇〇%
公示価格	100%
基準価格	100%
路線価	80%
固定資産税評価額	70%

10. 貸地面積

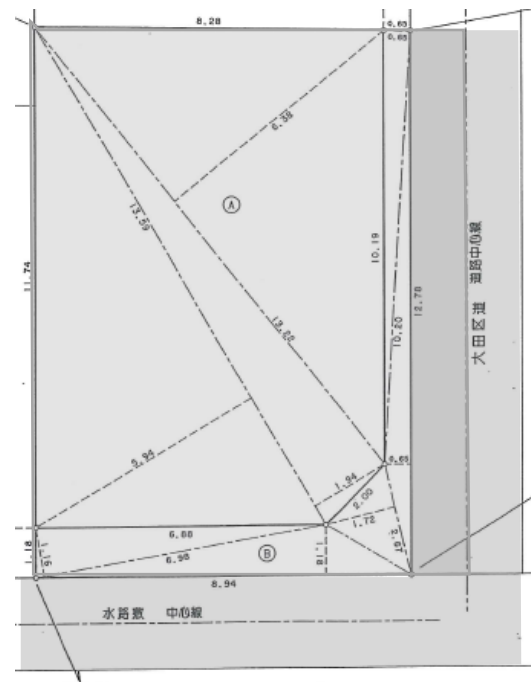
どの**面積**で、**借地契約**を行っていますか



【A】
有効宅地面積



【B】
有効宅地面積
セットバック部分

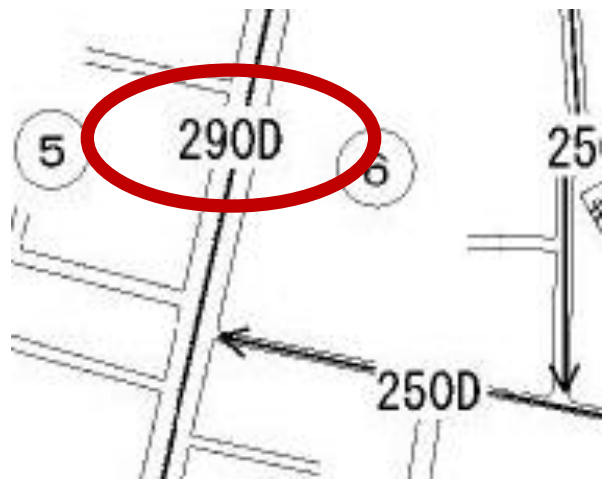


【C】
有効宅地面積
セットバック部分
私道の一部

1 1. 借地権割合

借地権割合の考え方

条件：面積100m²



記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		



絶対ではない

【路線価：相続時の評価額】

$$290,000\text{円} \times 100\text{m}^2 \times 30\% = 8,700,000\text{円}$$

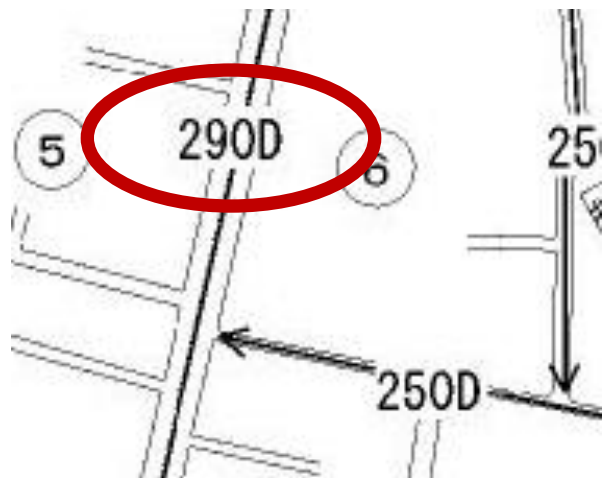
$$290,000\text{円} \times 100\text{m}^2 \times 40\% = 11,600,000\text{円}$$

$$290,000\text{円} \times 100\text{m}^2 \times 50\% = 14,500,000\text{円}$$

1 2. 参考例

借地権割合の考え方

条件：面積100m²

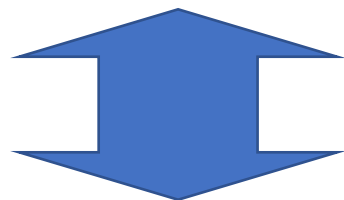


記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		

絶対ではない

【路線価：相続時の評価額】 借地権割合：60%

$$290,000\text{円} \times 100\text{m}^2 \times 40\% = 11,600,000\text{円}$$

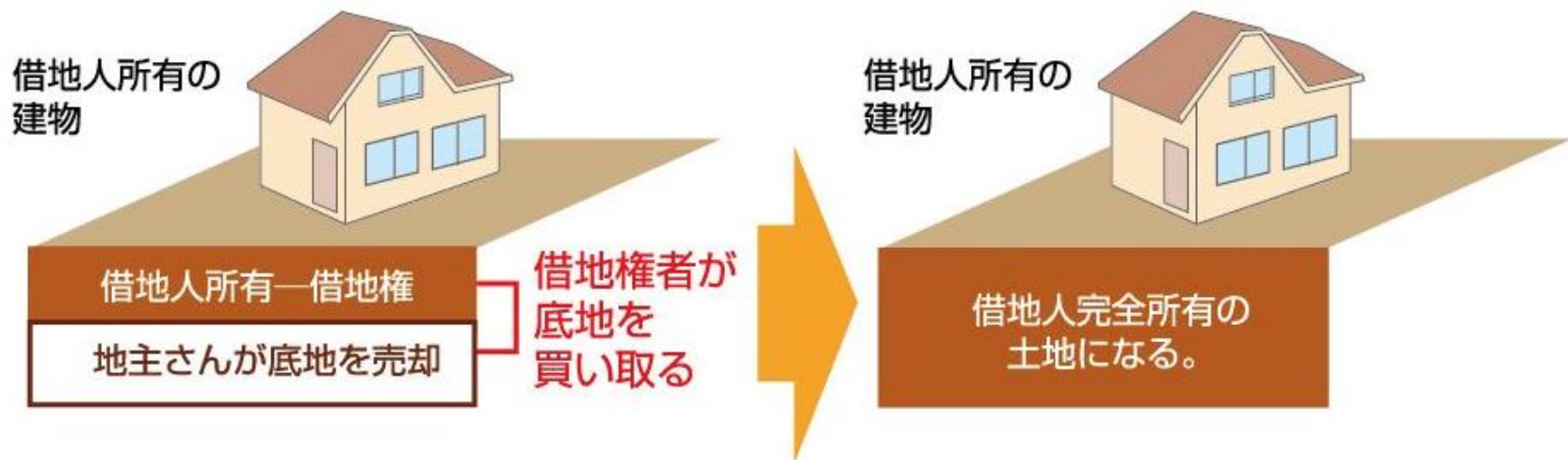


**10,150,000円
の差額**

【実勢価格】借地権割合：50%

$$435,000\text{円} \times 100\text{m}^2 \times 50\% = 21,750,000\text{円}$$

1 3. 貸地価格の構成要素



【金額】

評価額 × 面積 × 借地権割合

- ① 誰に (Who)
- ② いつ (When)
- ③ いくらで (How much)



ご清聴ありがとうございました。