



貸宅地の

借地権の買取り

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

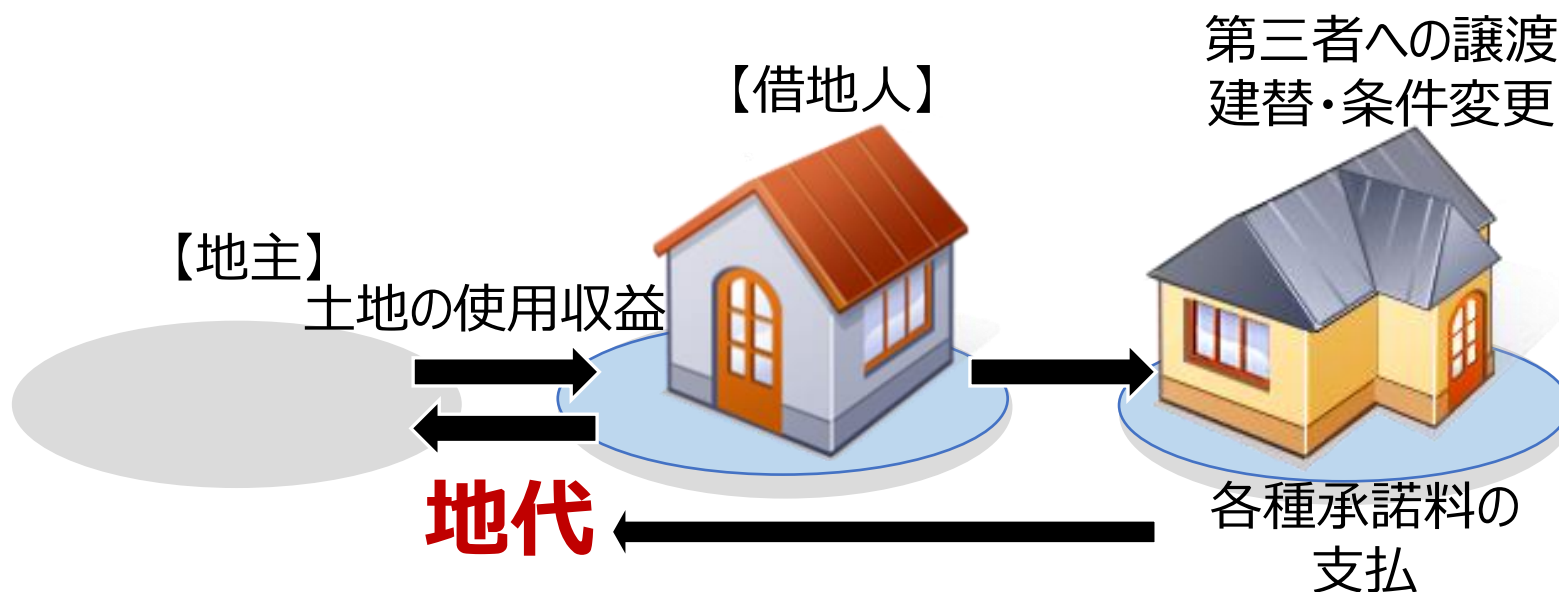
1. 貸地について

【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. 借地権の買取とは



地主さんが、**借地人**から**借地権**を**買い取る**こと

借地権の**交渉**の中で**一番難しい**

3. なぜ？（借地借家法）

【法定更新とは】

建物がある場合、**更新**について**合意がなくても、自動的に更新する制度。**

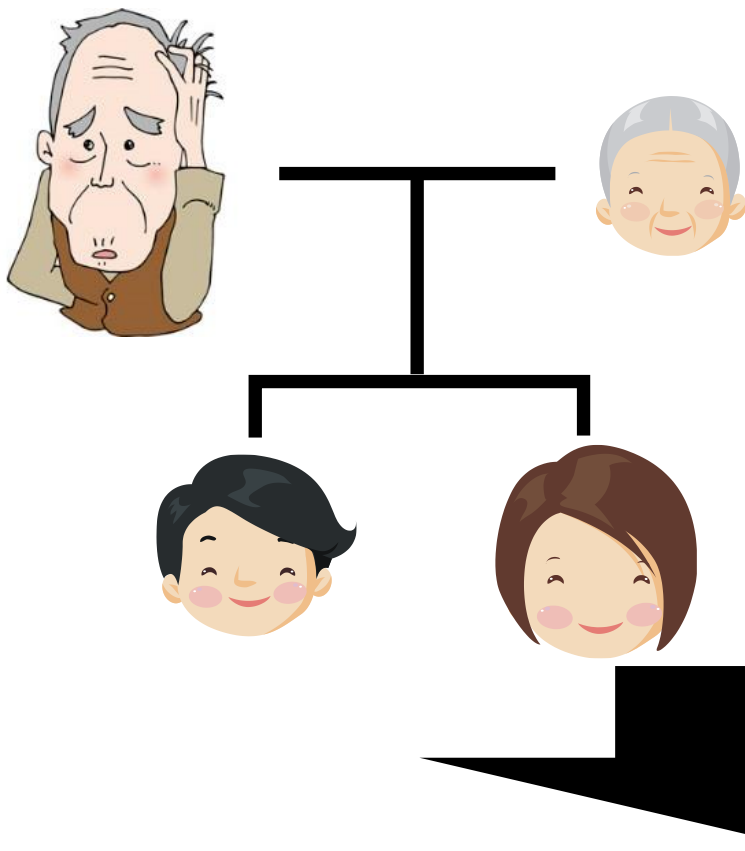
【正当事由とは】

土地を利用する**もっともな理由**

	重要度
土地の使用を必要とする事情	大
借地に関する従前の経緯	中
土地の利用状況	中
財産上の給付	補完

借地権は**法律上守られている**から

4. でも、今はチャンス



【理由】

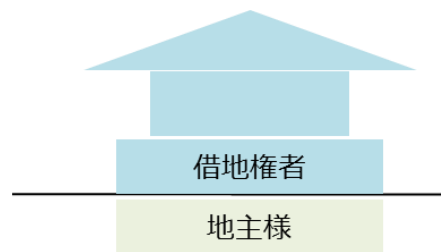
- 更新料
- 建替え承諾料
- 譲渡承諾料



**結局は自分の
土地ではない**

**借地人も高齢化しており、
借地権の今後について悩んでいる？**

5. 借地権の選択肢について



- ①底地購入 ②借地権売却 ③現状維持
(建替)

借地権の活用方法は幾つかの選択肢がある。

→ どうやったら借地権の買取で進められるか

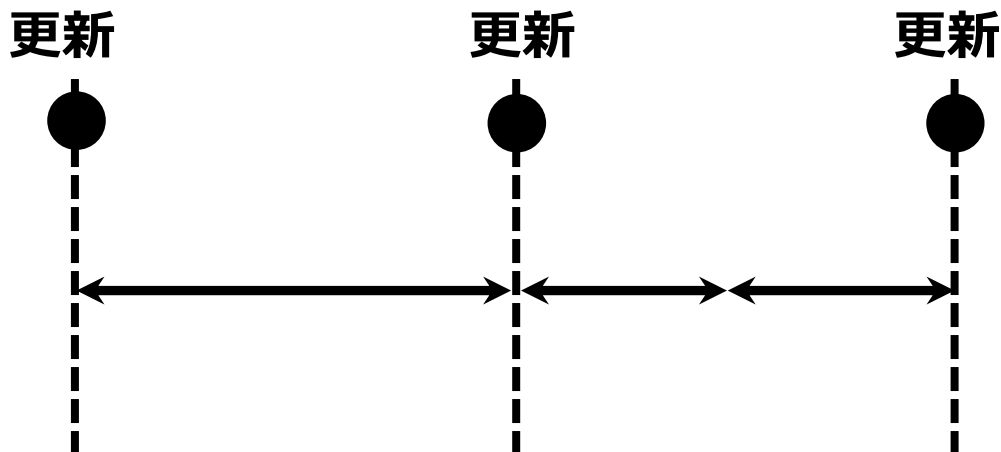
6. 借地権買取のタイミング

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

更新時期

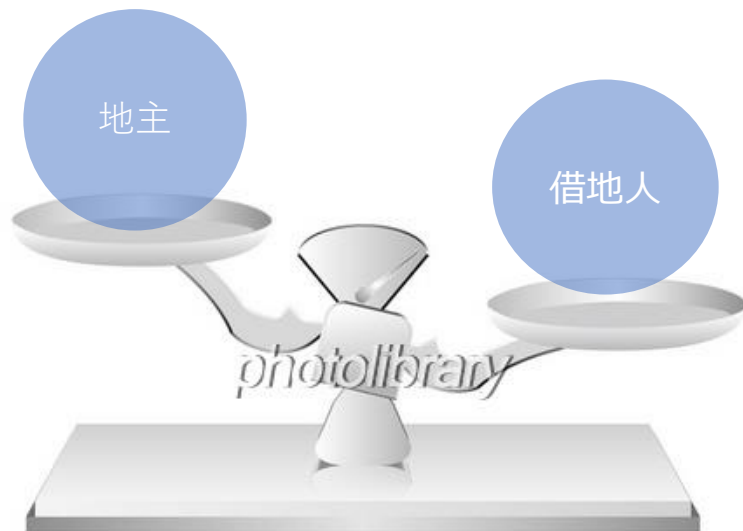
更新料の支払いは負担が大きい



7. 権利の変動による地主と借地人の関係

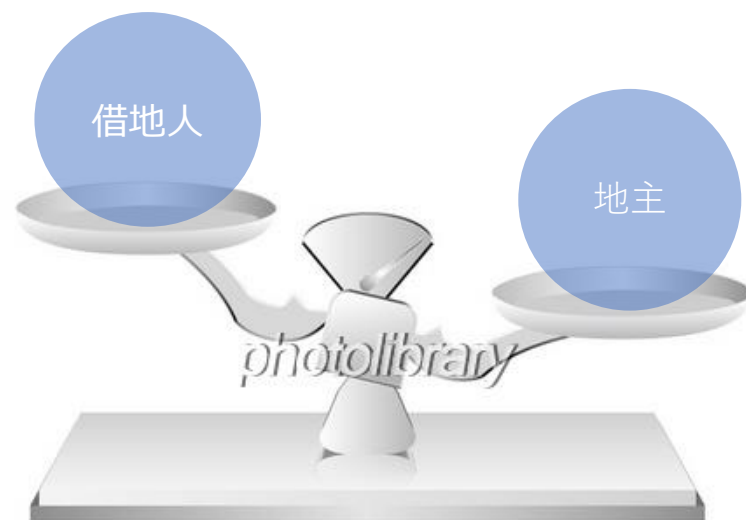
【通常】

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

は立場が逆転する。

又は、地代の値上げを徐々に行う

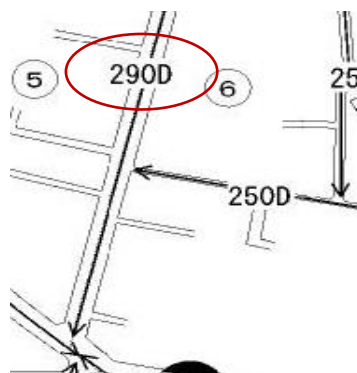
8. 借地価格の構成要素



【金額】

評価額 × 面積 × 借地権割合

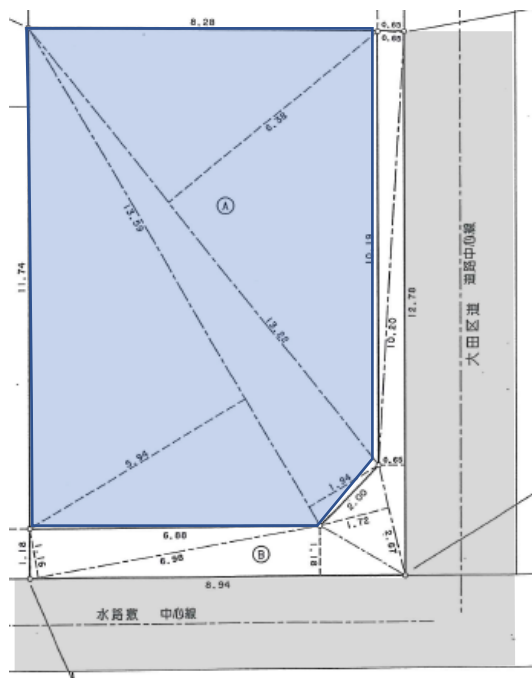
実勢価格	〇〇%
公示価格	100%
基準価格	100%
路線価	80%
固定資産税評価額	70%



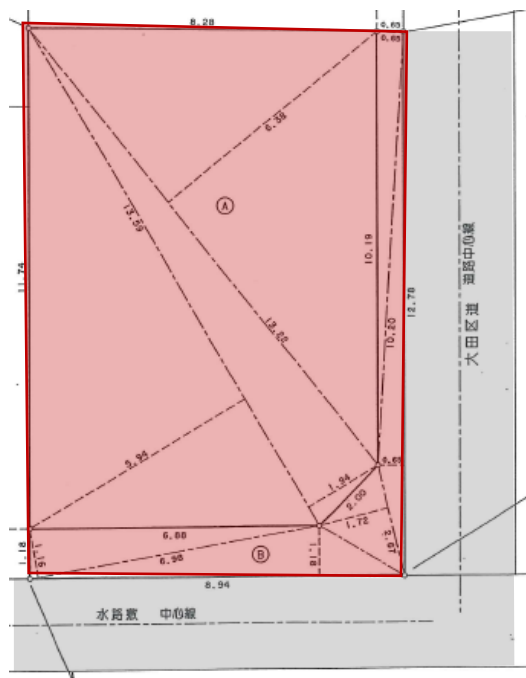
記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		

9. 借地面積

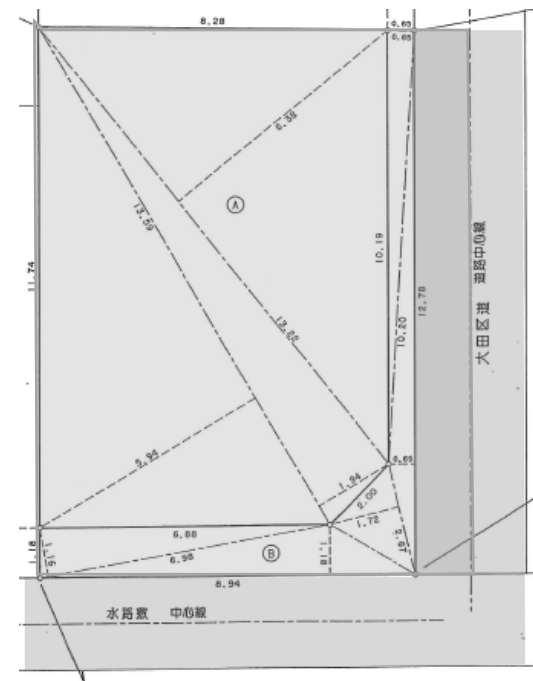
どの**面積**で、**借地契約**を行っていますか



【A】
有効宅地面積



【B】
有効宅地面積
セットバック部分

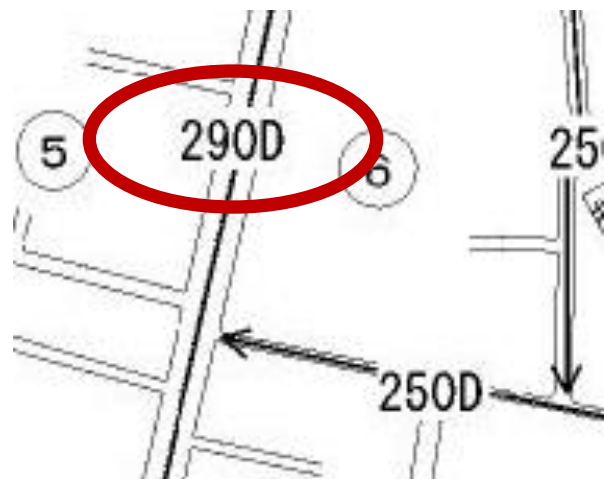


【C】
有効宅地面積
セットバック部分
私道の一部

10. 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

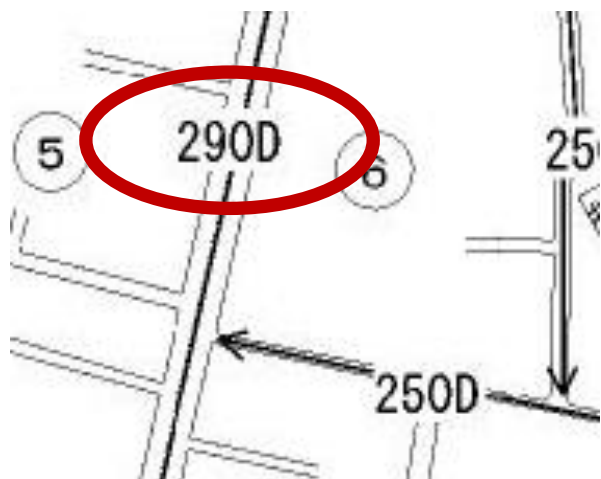
【路線価：相続時の評価額】

$$290,000\text{円} \times 100\text{m}^2 \times 60\% = 17,400,000\text{円}$$

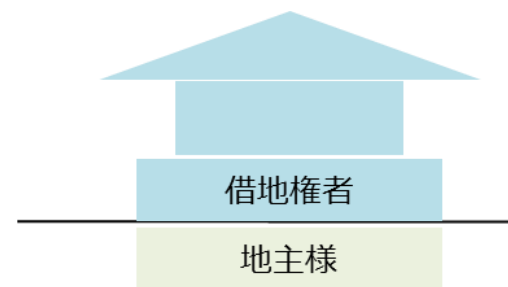
$$290,000\text{円} \times 100\text{m}^2 \times 50\% = 14,500,000\text{円}$$

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

1 1. 価格の落とし方



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%		



- ① 譲渡承諾料分を差し引く
- ② 解体費用を差し引く
- ③ 借地権割合ではなく、土地を等分で考える

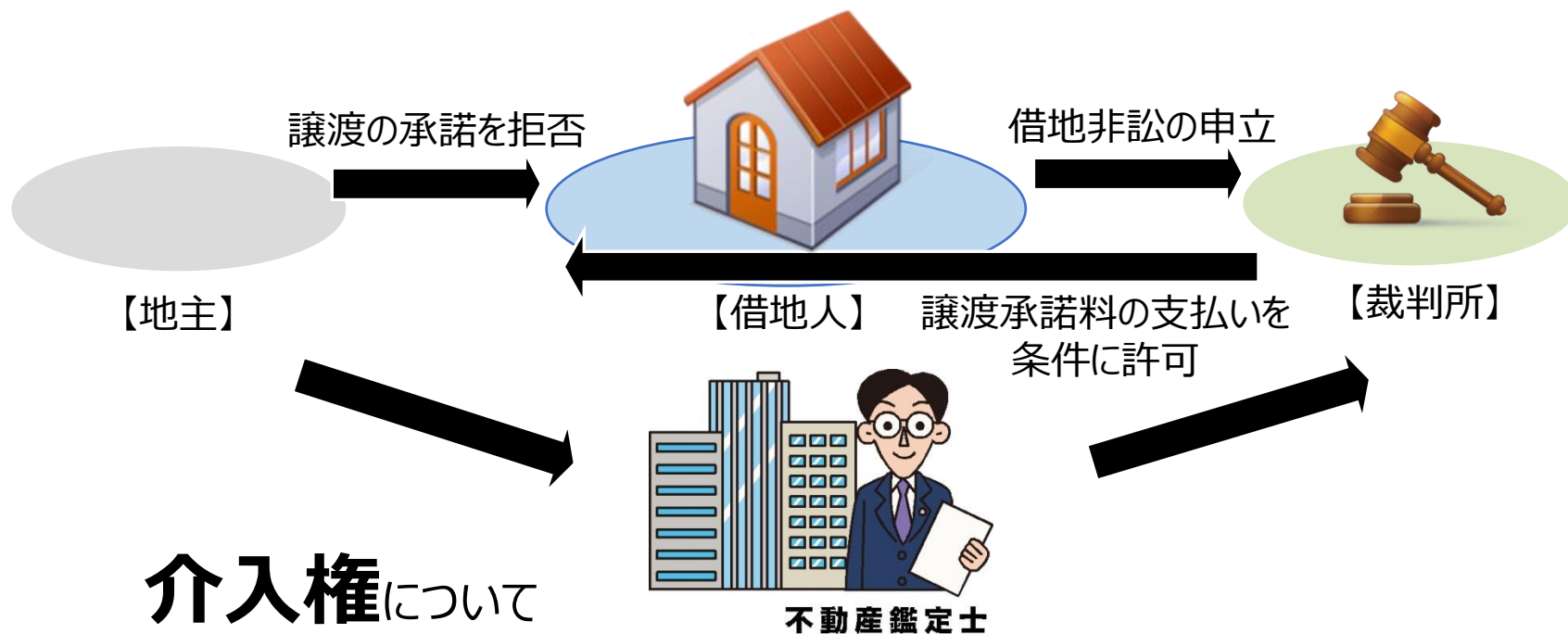
※注意ポイント

借地権価格が **0** という方もいらっしゃいますが、
それでは纏まらない可能性があることを考える。

1 2. 借地人が取り得る最終手段

借地非訟手続きについて

建替え及び譲渡について、地主の承諾を得られない場合に、裁判所に「**地主に変わる許可**」をもらうことができます。



介入権について

借地人が裁判所の代諾許可を求めた場合、

「**地主が自らその建物を買い取る**」



ご清聴ありがとうございました。