



# 底地の上手な売り方

～底地業者に一括で売る

メリット・デメリット～



公益社団法人 東京共同住宅協会

1969年創立

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/>

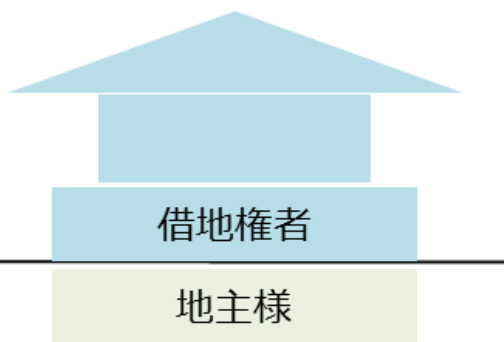
携帯電話: 080-5940-7510

# 1. 底地について

## 【底地とは】

貸地（底地）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。



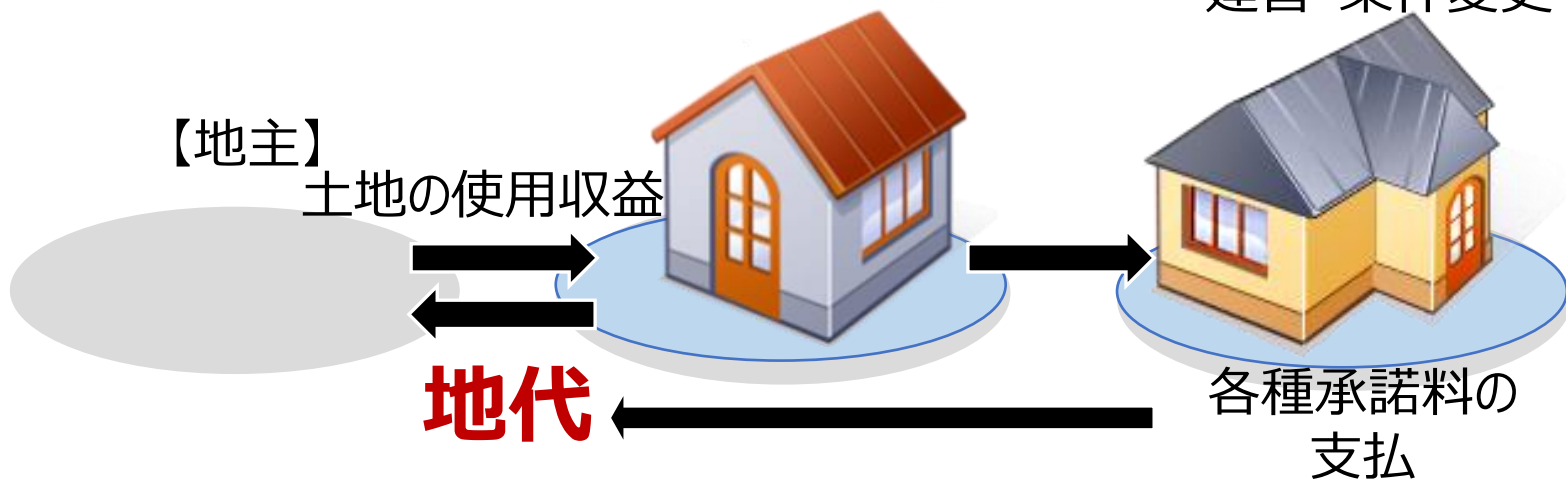
土地の賃貸借 ⇔ **地代の支払い**

【借地人】

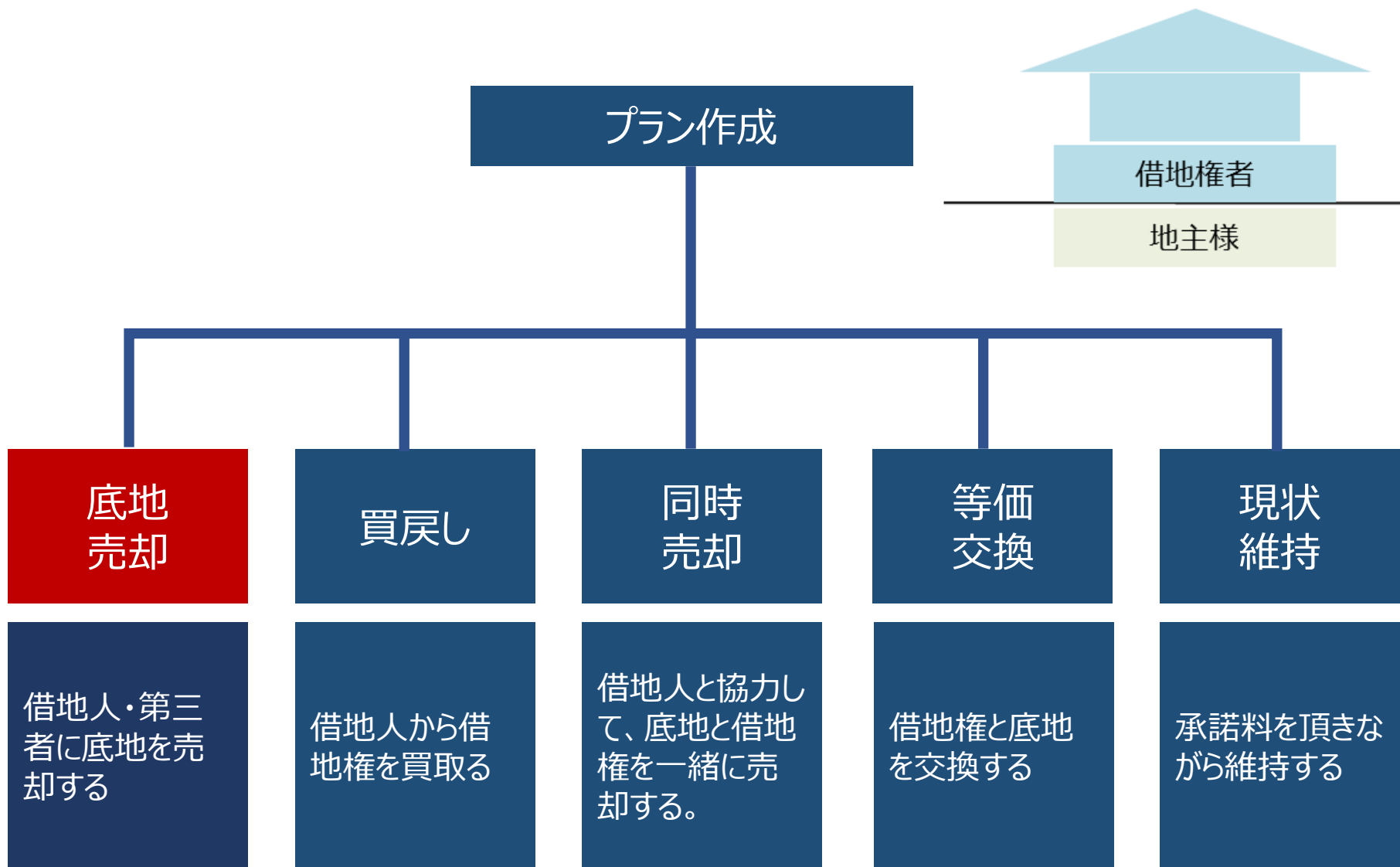
第三者への譲渡  
建替・条件変更

【地主】

土地の使用収益



## 2. 底地の活用方法





## 4. なぜ一括売却なのか

底地が**負債**になる時期

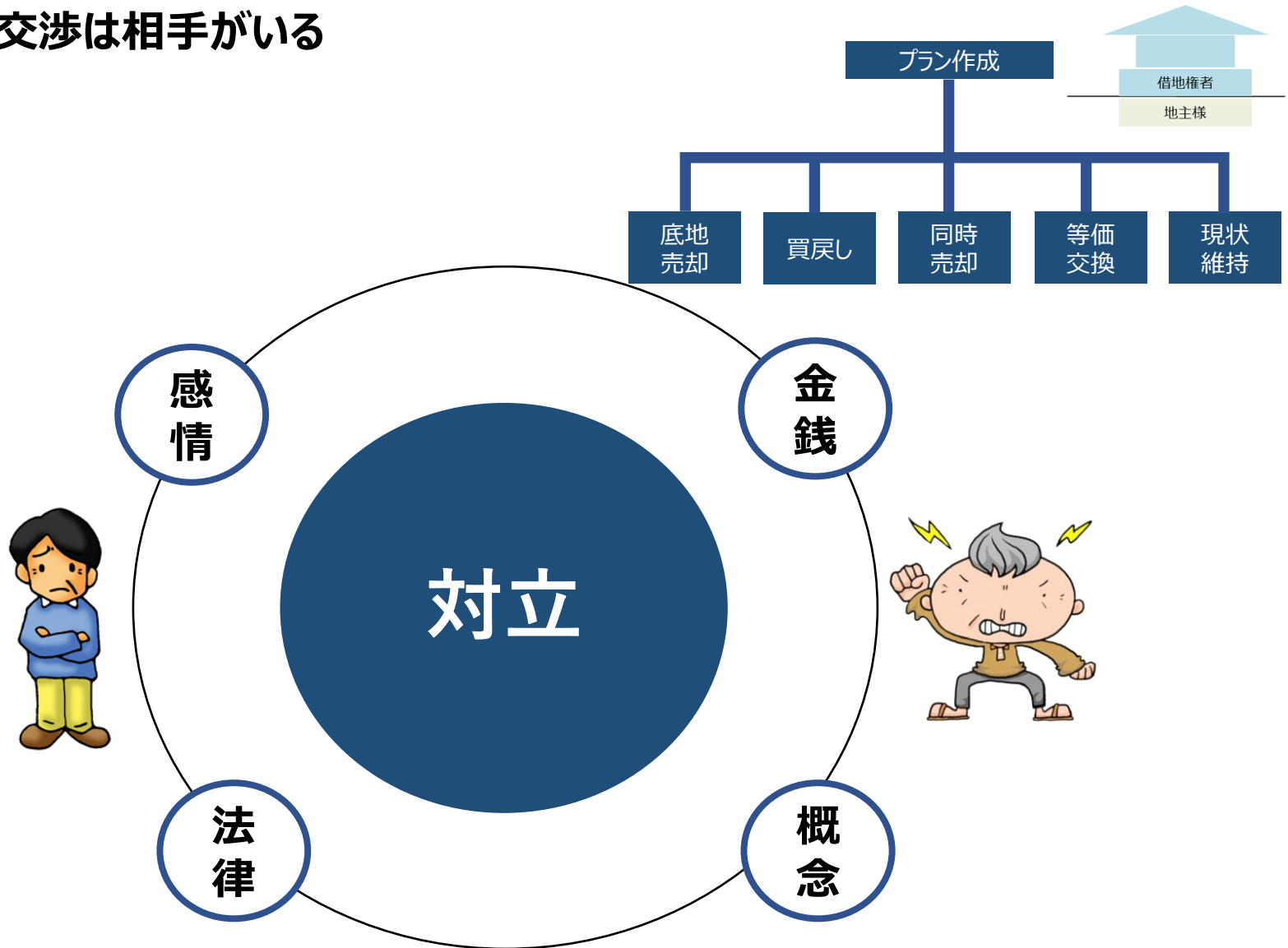


課税価格が路線価の**30~40%**に対して、

地代収入が課税価格に対して、**1~2%**しかないから

つまり、地代収入からでは、**相続税は払えない。**

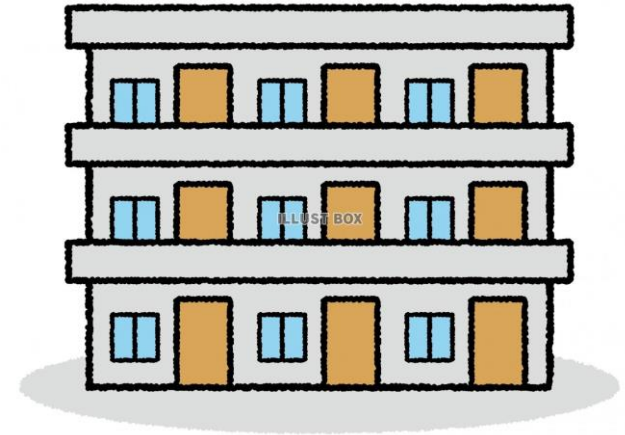
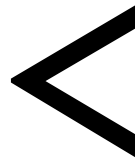
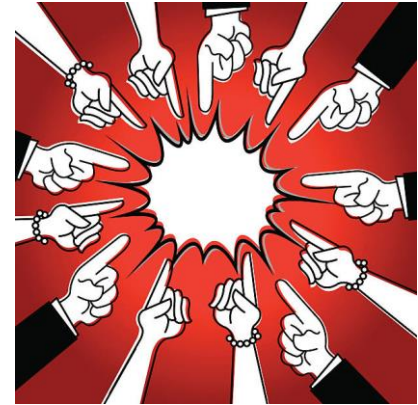
## 5. 借地人交渉は相手がいる



**複雑に絡み合う事項！**

## 6. 底地の一括売却のメリットとは

- 借地人からの**非難を避ける**
- **収益性を上げる**

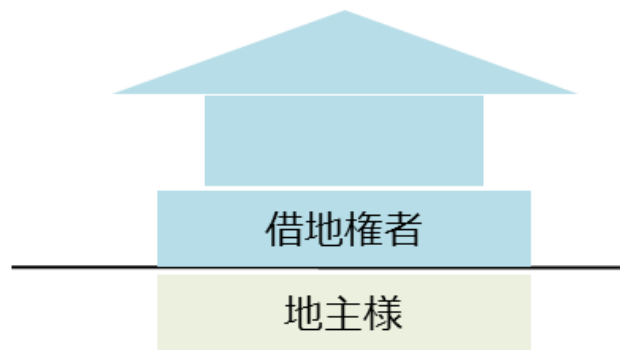


## 7. 業者の場合の方が高い場合も

①借地人



②底地業者



【通常】

底地業者 < 借地人



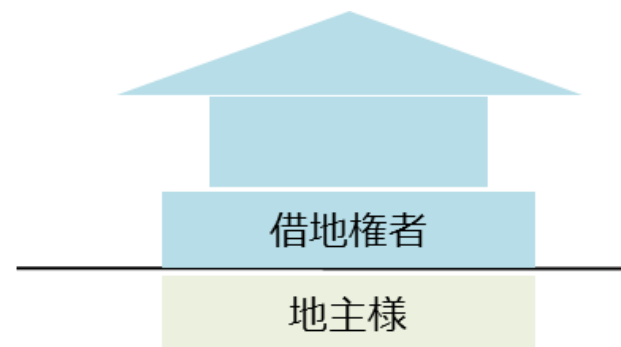
【例外】

底地業者 > 借地人

場合によっては、**マンション業者** → **商業地域**



## 8. 底地の価格



### 【金額】

**評価額 × 面積 × 借地権割合**

固定資産税評価：70%

**路線価**：80%

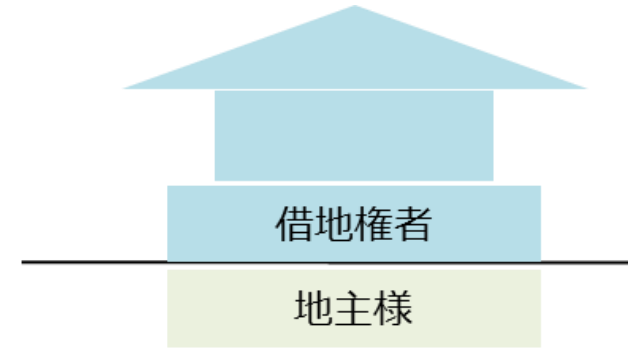
公示価：100%

基準価：100%

時価：○○%

**路線価：10~20%が一般的な買取価格**

## 9. 底地の一括売却のデメリットとは



【通常】

底地業者 < 借地人



借地人に売却するよりは  
安くなってしまう可能性が高い

## 10. 底地業者の特性とは

### 【良い業者】

- 借地人に気を遣ってくれる
- 知識が豊富である
- 寄り添った態度で接する
- 将来的な相談をしてくる
- 時間を掛けて話をする



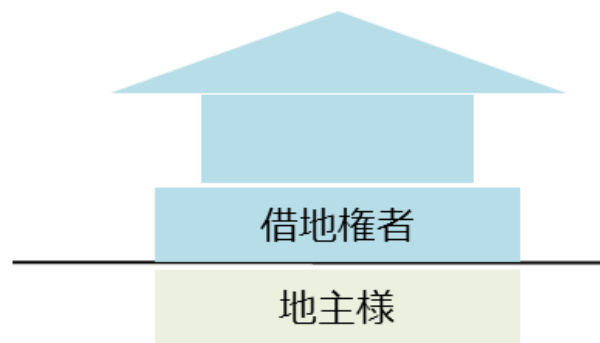
### 【悪い業者】

- 自分本位である
- 知識がない
- 高圧的な態度をとってくる
- 地上げをしてくる
- 弁護士などを話に出す

底地を譲った後に、**多くの借地人からクレーム**が

発生することもあります。

## 1 1. 判断基準とは



① **1,000**万円  
の現金

② **1,000**万円  
の貸地



**貸地の価値**を理解する



**ご清聴ありがとうございました。**