



# 借地上建物の老朽化と 借地権者の高齢化！ 知っておくべき知識とは？

- 建物の老朽化、建替え？修繕？このまま？  
地主さんとの交渉方法について



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

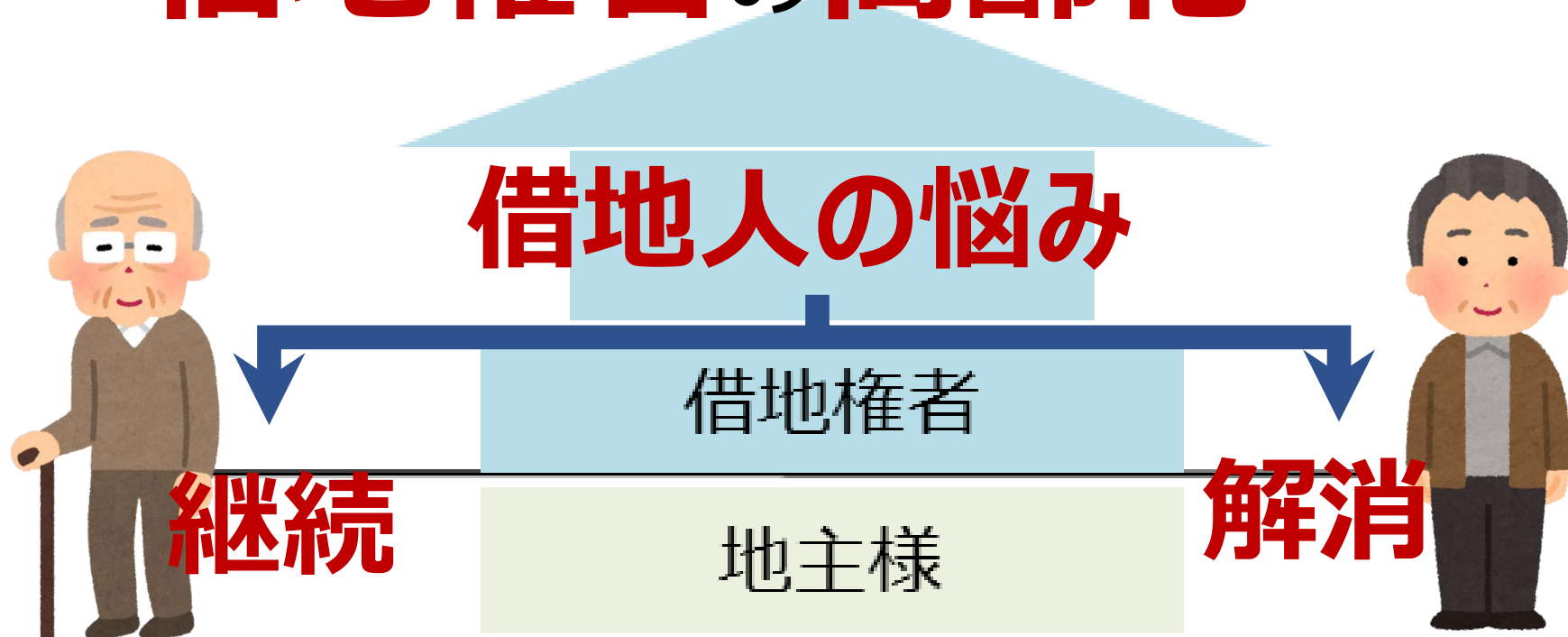
E-Mail: soudanbu@tojukyo.net URL: <http://www.tojukyo.net/>

携帯電話: 080-5940-7510

■その前に

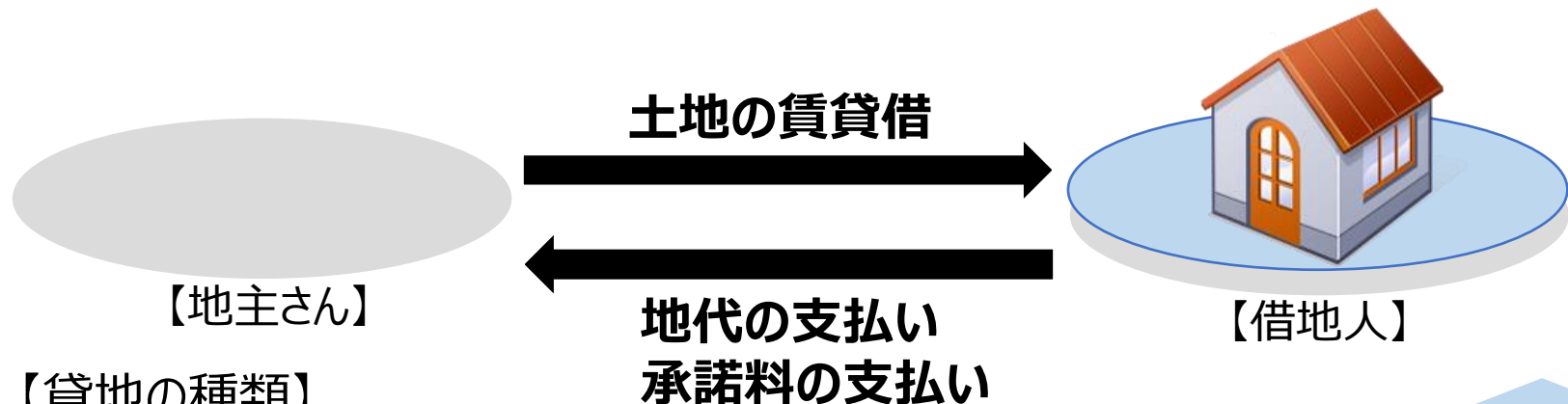
# 建物の老朽化

# 借地権者の高齢化



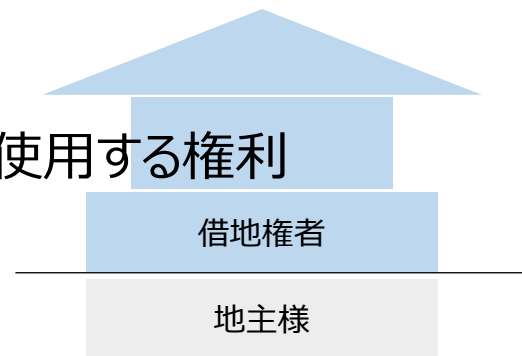
## ■ 貸地とは

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。



### 【貸地の種類】

- 賃借権 : 有償でものを借りる権利
- 地上権 : 工作物や竹木を所有するために他人の土地を使用する権利
- 使用借権 : タダでものを借りる権利
- 地役権 : 他人の土地を自己の便益に供する権利



建物の所有目的  
(例) 住宅・店舗  
【旧借地法】



建物の所有目的でない  
(例) 駐車場・資材置場  
【民法】

**旧借地法**または**民法**

## ■ 借地の2つの権利

### 【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
<b>財産上の給付</b>	補完



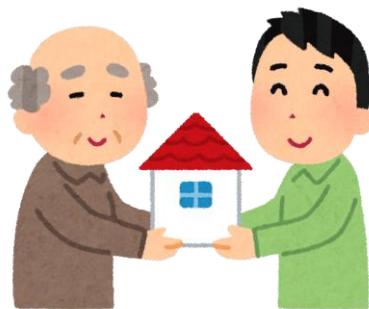
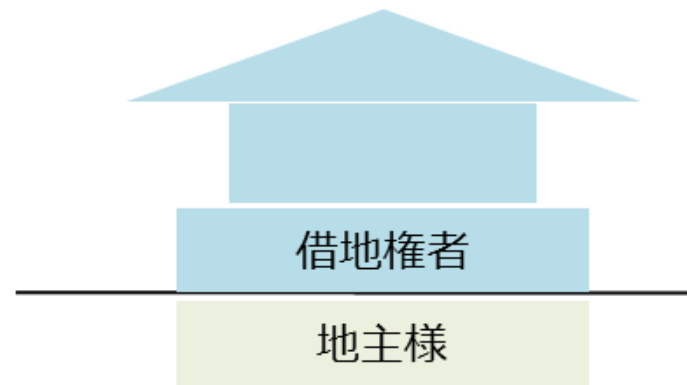
**借地権**は**法律上守られている**から

## ■ 借地の義務

□ **地代の支払い**

□ **更新料の支払い**

□ **承諾料の支払い**



## ■ 借地のポイント

### □ 無断譲渡・転貸の禁止

賃借人は、賃貸人の承諾がない限り、借地を譲渡したり、転貸することができない

### □ 借地人の用法遵守義務

借地人は契約で定めた用法に従って建物を使用しなければならない。

	権利	義務
地主	<ul style="list-style-type: none"><li>● 地代の受領</li><li>● 更新料の請求（※交渉による）</li><li>● 承諾料の受領 （譲渡・建替え・その他）</li><li>● 所有権譲渡・抵当権設定等</li><li>● 分筆・合筆・測量等</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建物を建て、土地使用させること</li><li>● 借地権の範囲を明示（契約時）</li><li>● 地代の支払方法の明示</li><li>● 所有者の明示（相続・譲渡等）</li><li>● 擁壁の修理費</li></ul>
借地人	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建物を建て土地を利用すること 普通建物／木造・一部鉄骨 堅固建物／鉄骨・RC・SRC</li><li>● 建物を登記すること</li><li>● 借地権を相続すること</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 地代の支払い</li><li>● 承諾料の支払い</li><li>● 借地権者の明示（相続・譲渡等）</li><li>● 使用法の遵守</li><li>● 保管義務</li></ul>

**権利主張**だけでなく**義務**も**忘れずに**

## ■ 力関係の変動

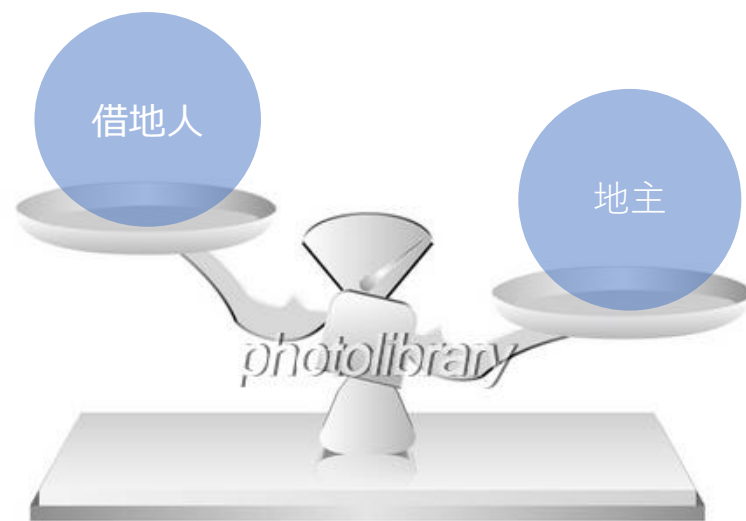
【通常】

地主 < 借地人



【権利変動時】譲渡・建替え時

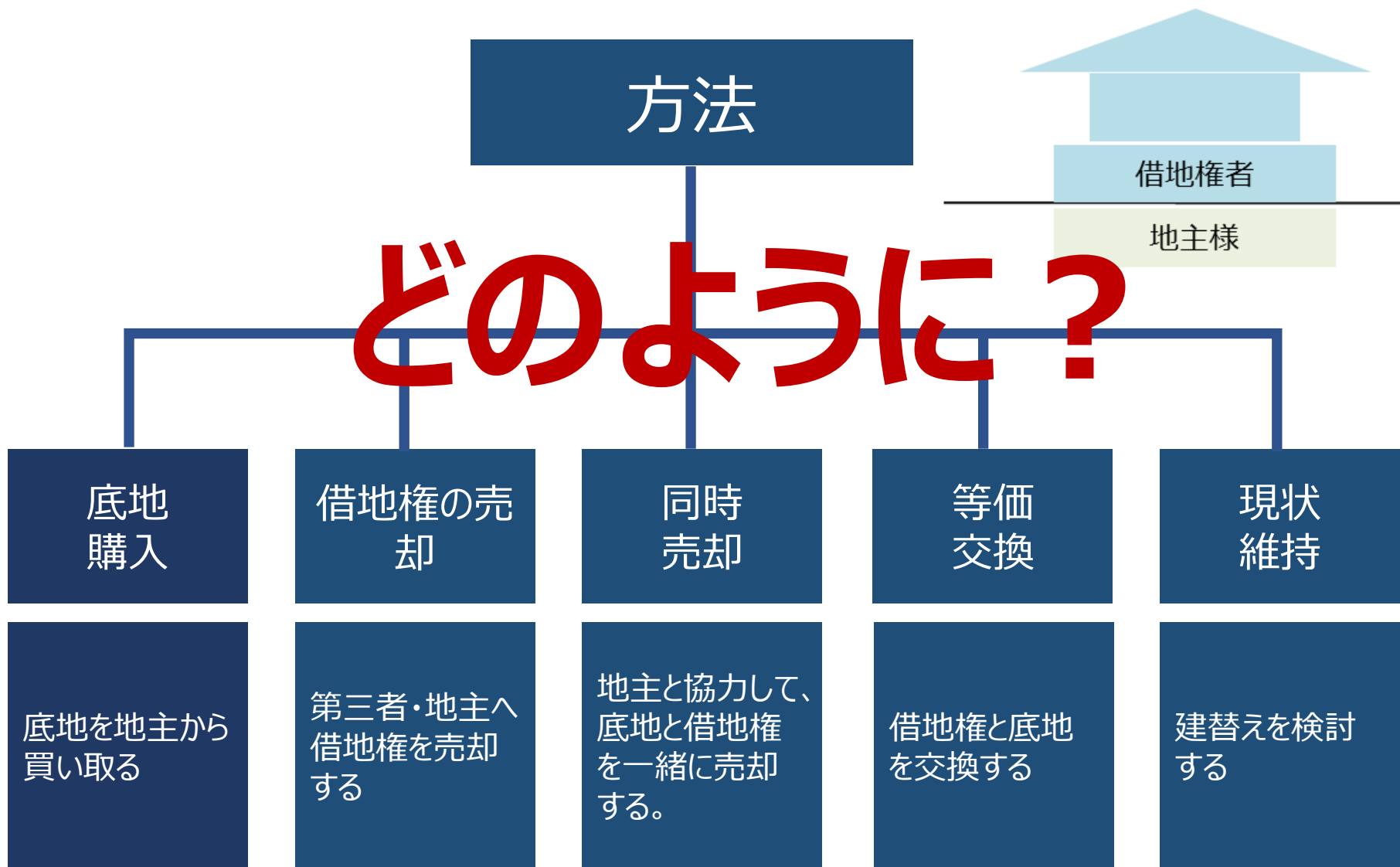
借地人 < 地主



- 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。

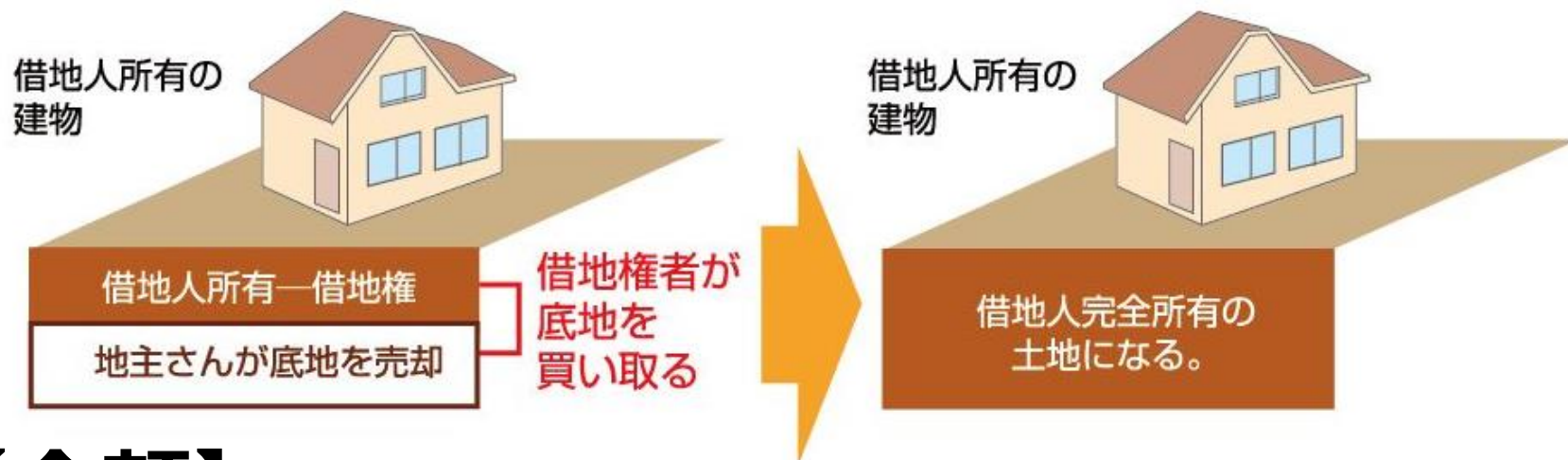
## ■現在の状況





## ■ 底地の購入

**底地**を借地人が**購入**します。



## 【金額】

**評価額 × 面積 × 借地権割合**

➤ 時価

➤ 公示価格

➤ 路線価格

➤ 借地面積

➤ 借地権割合

➤ 等分

➤ それとも

## ■ 借地権の売却

地主さん、第三者が**借地権を購入する**。



## 【金額】

**評価額 × 面積 × 借地権割合**

- 時価
- 公示価格
- 路線価格

➤ 借地面積

- 借地権割合
- 等分
- それとも

## ■ 同時売却

地主と**共同**して、**所有権として売却**します。



## 【割合】

# 借地権割合

- 借地権割合
- 等分
- それとも

## ■ 借地権の一部売却

# 一部借地権の返還（買取）



## 【金額】

**評価額 × 面積 × 借地権割合**

➤ 時価

➤ 公示価格

➤ 路線価格

➤ 借地面積

➤ 借地権割合

➤ 等分

➤ それとも

## ■ 等価交換

**等価交換**する。



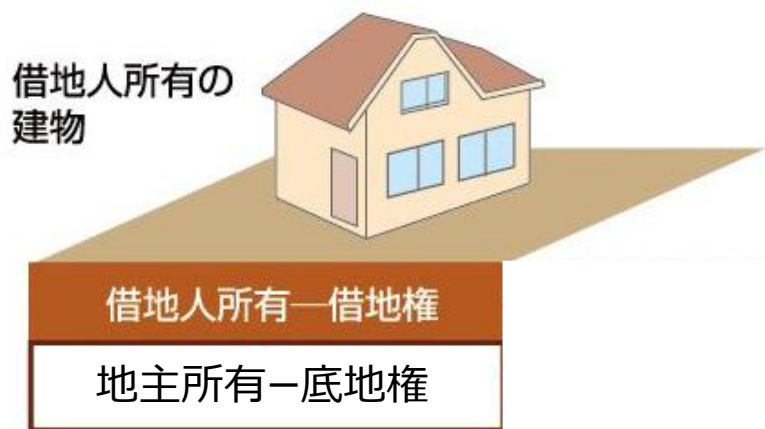
## 【割合】

# 借地権割合

- 借地権割合
- 等分
- それとも

## ■ 建替える

**建替え**する、または**賃貸**する



## 【承諾料】

**評価額 × 面積 × 借地権割合 × 料率**

## 【地代】

**増額もある**

■ 借地権をどうしたいのか？

# どうしたいか？

A 建替え

B 修繕

C その他

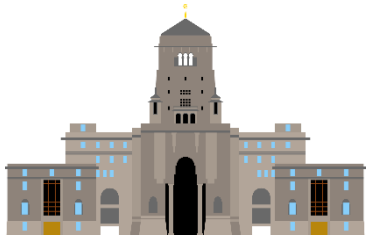
借地権者

地主様

## 将来を見据えて検討

## ■地主の種類

- ① **個人**：昔の農家
- ② **法人**：個人から法人に移転した方、会社で貸地を購入している不動産会社
- ③ **寺・神社**：昔、檀家さんから寄付を受けた
- ④ **国**：物納した用地



【国】



【寺】



【個人】



【法人】

紛争の度合い

【少ない】

**地主がどんな方なのか、かなり重要**

【多い】

	国	寺	個人	法人
地代	低い	低い	普通	普通
更新料	無し	有り	有り	有り
承諾料	有り	有り	有り	有り
契約書	有り	有り	有り	有り



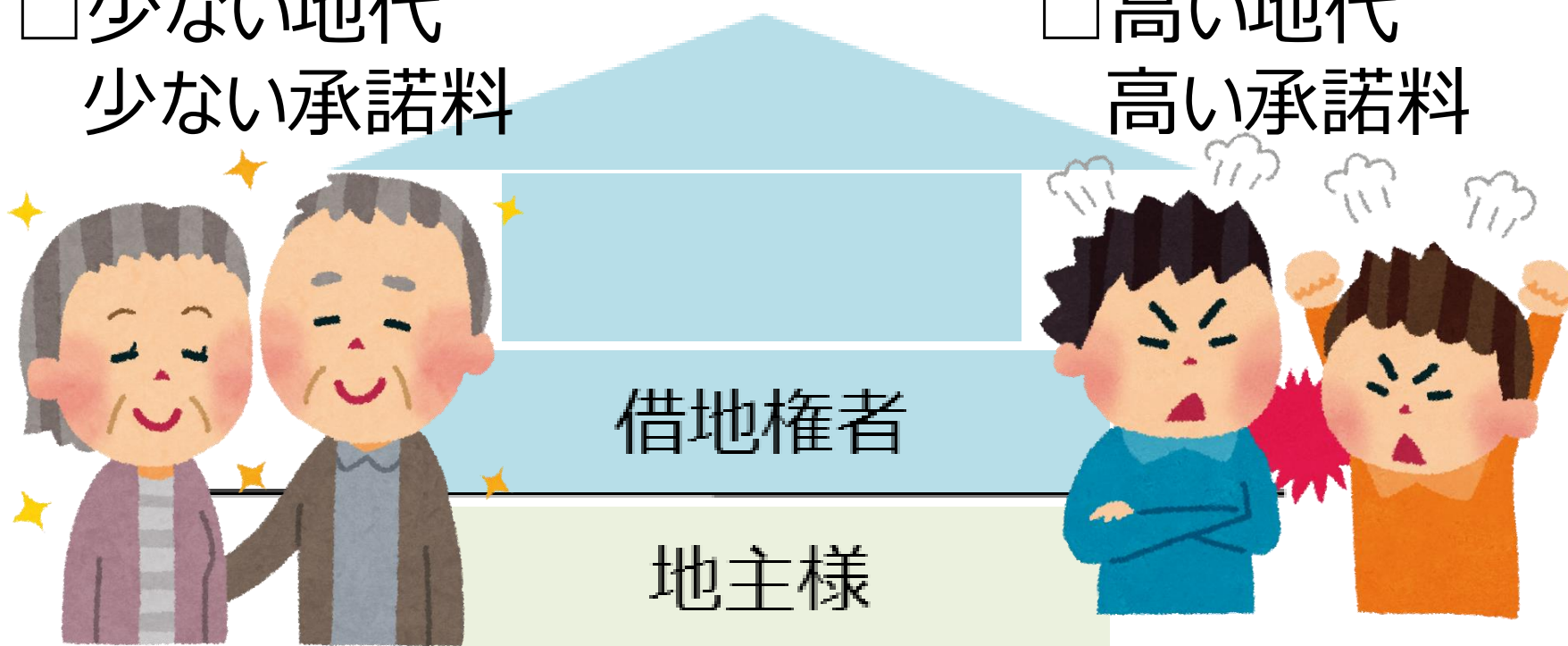
## ■地主との関係

### 【地主】

- 戻ってこない土地
- 少ない地代
- 少ない承諾料

### 【借地人】

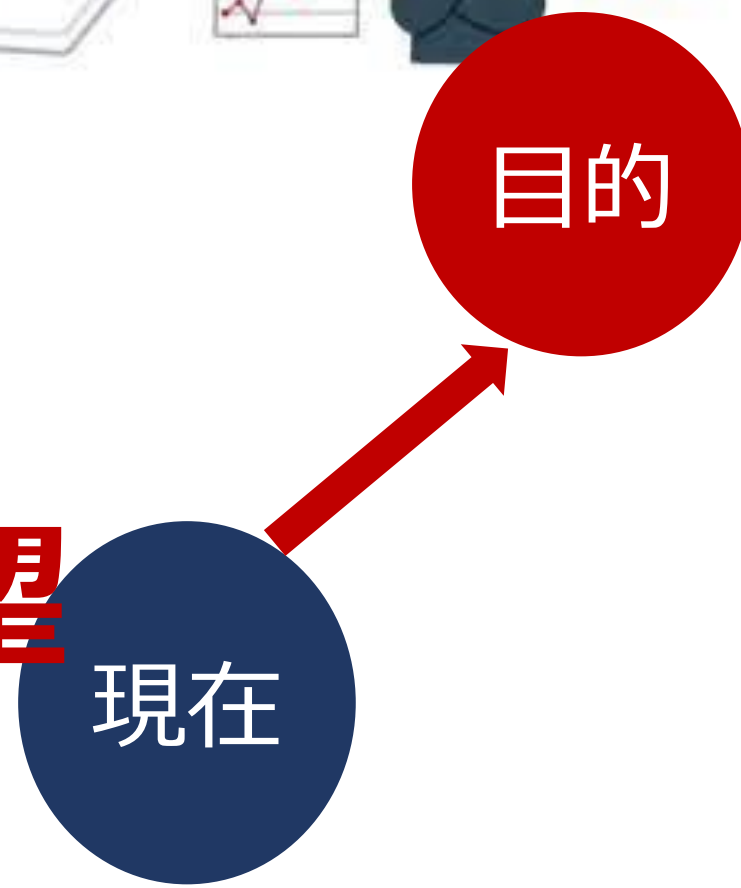
- 承諾の必要性
- 高い地代
- 高い承諾料



**複雑**な人間関係

# 自分を知る

- 契約条件
- 用途
- 活用方法
- 将来的な展望
- 法律



# 相手を知る

年齢

家族構成

考え方

仕事 借主権者

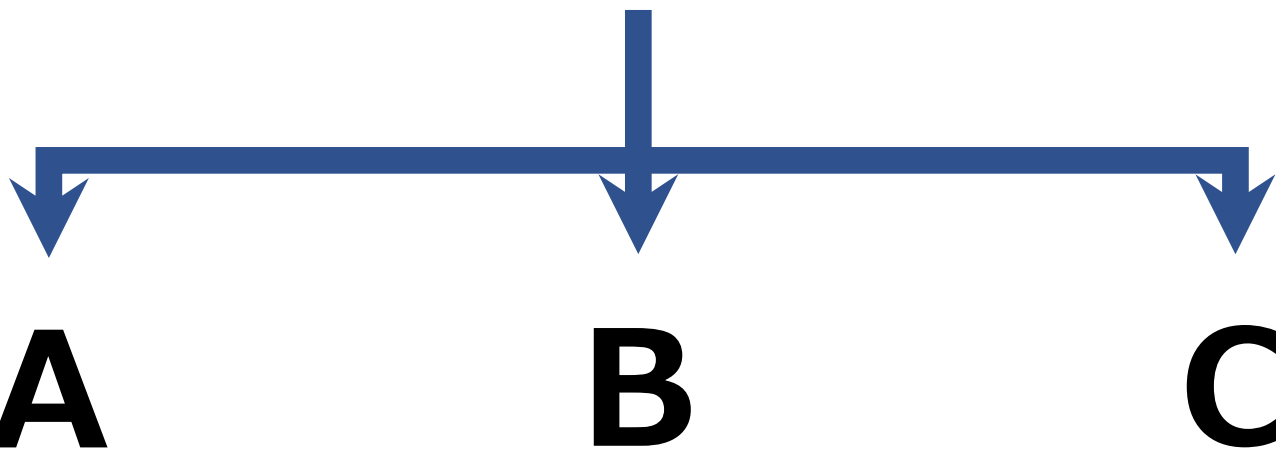
周辺状況 地主様

各種金額



## ■交渉方法③

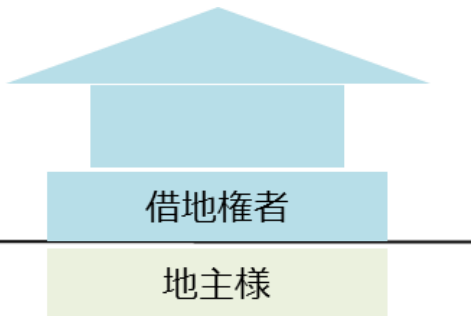
# 問題



# A

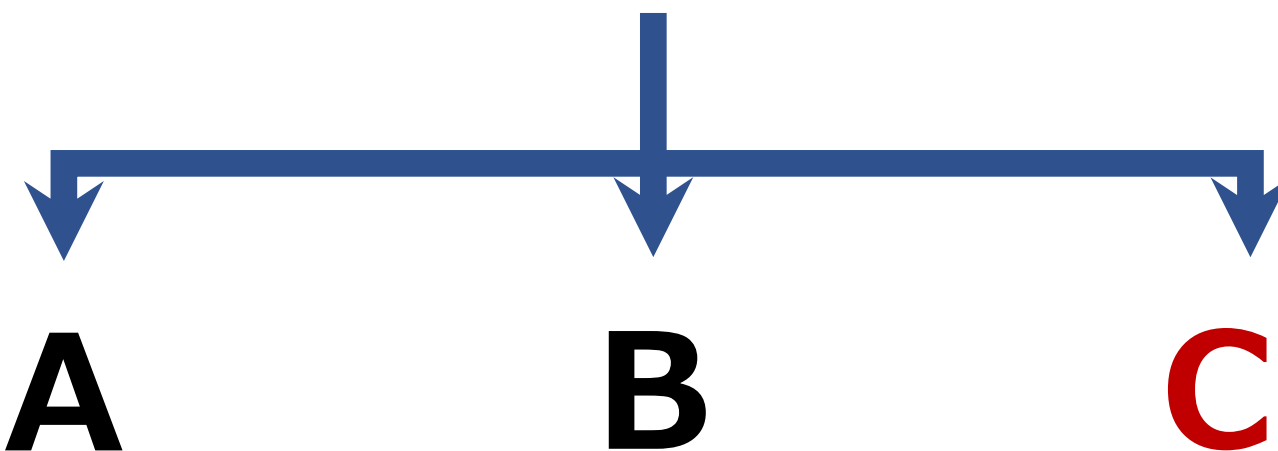
# B

# C



# 選択肢を知る

# 最終手段を知る

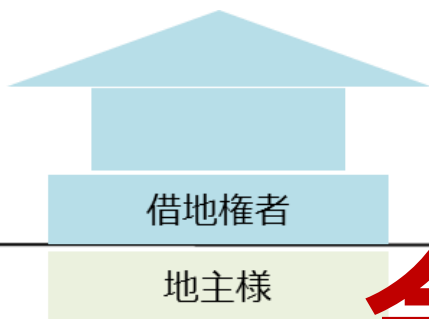


A

B

C

(例) 賃貸



# 今なのか先送りなのか

## ■ 交渉方法⑤

### 感情

心情・人情・先代からの人間関係

感情

金銭

### 金銭

日々の生活費、税金など  
支出の上昇  
年金など収入の減少

# 誰が交渉するのか

### 法律

借地借家法の適用  
供託制度・非訟手続きについて

法律

概念

### 固定概念

既得権益  
地主さんはお金持ち・相続で財産を築いた・裕福な暮らしをしている

- 地代が低額
- 自分の土地である
- 権利金はもらっていない
- いつの間にかに住まわれた

衝突

- 地代は安くて当然
- 地主は傲慢である
- 地主はお金持ちで羨ましい
- 裕福な暮らしをしている

目標を設定する。

現状を把握する。



必ず実行する。

※こちらのセミナーが何かのきっかけになればと思います。



**ご清聴**  
**ありがとうございました。**