

# 地主さん必聴



# 良好な借地権の 買戻し術

●今は、借地権の買戻しのチャンスなのか？



公益社団法人 東京共同住宅協会

●借地権の価値とは何か？

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. 地主さんからの相談事例一覧

- 毎月の地代について知りたい。(例) 適正地代がいくらなのか。  
低いのであれば値上げしたい。
- 各種承諾料・更新料がもらえない。  
また適正な金額及び、他の地主さんの水準を知りたい。  
(例) 譲渡承諾料、建替え承諾料、増改築承諾料、条件変更承諾料。
- 契約書が更新されていない。
- 借地人と紛争になっており、地代が供託されている。
- 借地人が勝手に修繕をしている。
- 借地人の相続により継承者がはっきりしない。
- 相続対策のため貸地事業を見直したい。地代収入が少なく割に合わない。



何もしないまま問題を放置をすると、いずれ借地人と紛争になり、どうすることもできない負の遺産となります。

**買取**は**交渉**の中で**一番難しい**

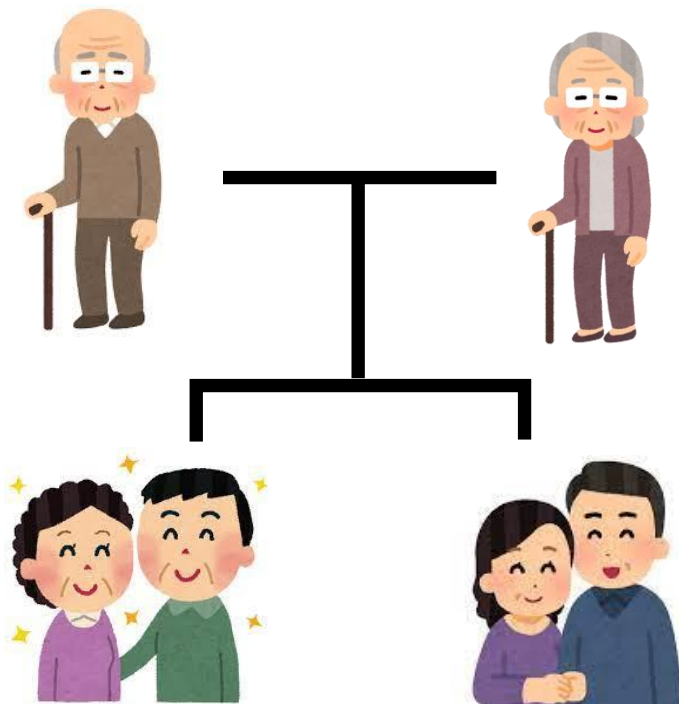
## 2. 借地権の買取とは



**A案：建物付きでの買取**

**B案：更地での買取**

### 3. なぜ今は借地の買取時期なのか



【理由】  
相続人が住まいを所有

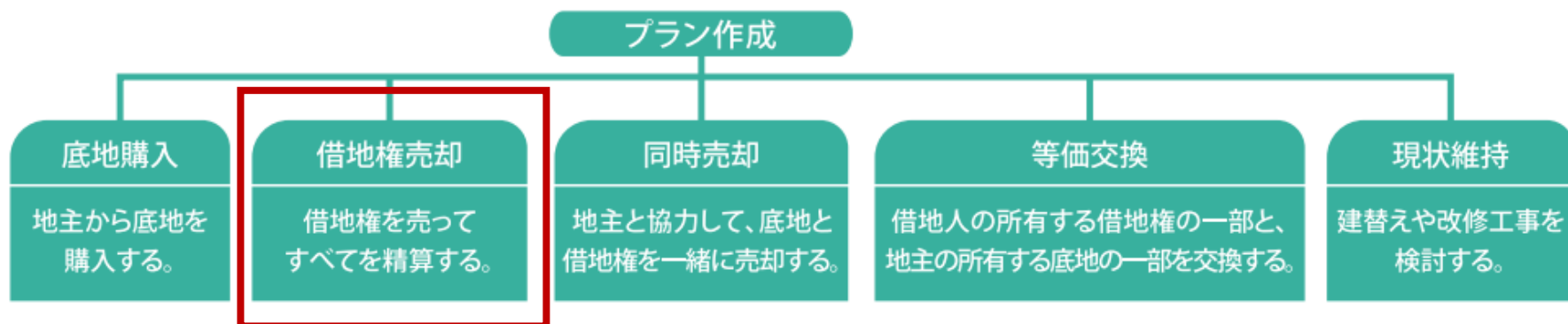


**引き継ぐ人がいない**

**借地人も高齡化しており、  
借地権の今後について悩んでいる？**

## 4. 借地権の活用方法に悩んでいる

### 1つ目：継続か譲渡か



### 2つ目：自宅または賃貸

いずれにしても、地主の了解が必要



## 5. 過去



土地を所有している人。

地主



底地

地主が所有している土地の権利。



借地権

借地人が所有している土地を利用する権利。

借地人

地主から土地を借りている人。

その土地上の建物を所有している人。



【地主】

■ 貸し続ける

【借主】

■ 借り続ける



借地を継続する

## 6. 今



土地を所有している人。

地主



底地

地主が所有している土地の権利。



借地権

借地人が所有している土地を利用する権利。

借地人

地主から土地を借りている人。

その土地上の建物を所有している人。



### 【地主】

- 貸し続ける
- **買取る**

### 【借主】

- 借り続ける
- **譲渡する**

## 金額と条件次第

## 7. 借地人との経過



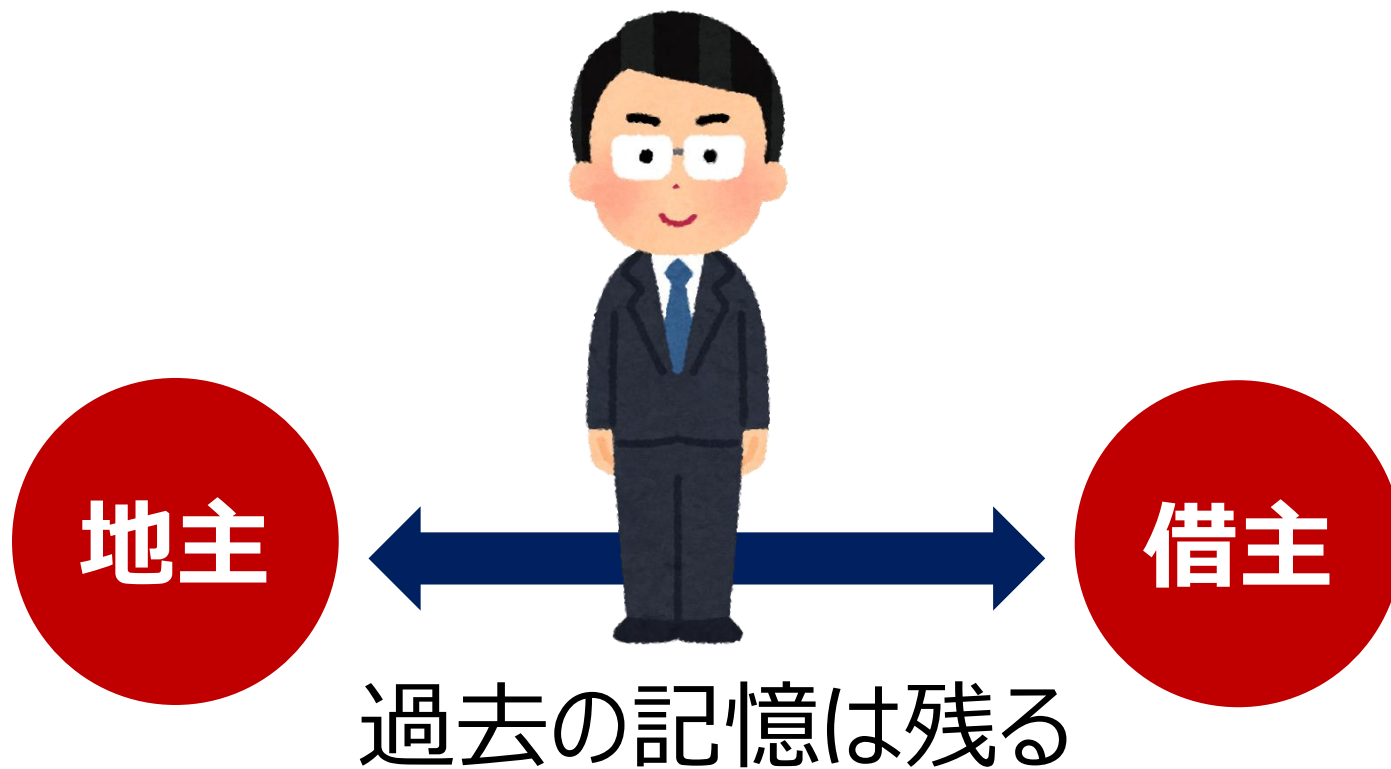
過去

現在

過去の記憶は残る



## 8. 第三者の介在



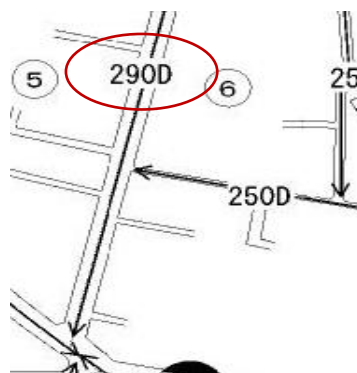
## 9. 借地価格の買取価格



### 【金額】

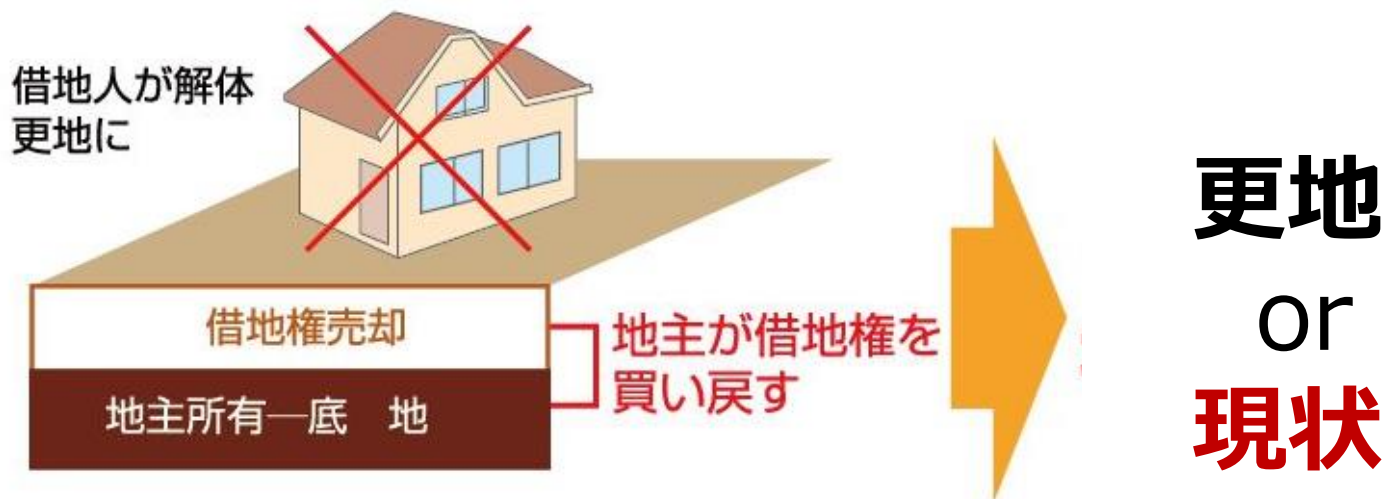
**評価額 × 面積 × 借地権割合**

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%		

# 10. 借地価格の買取状態

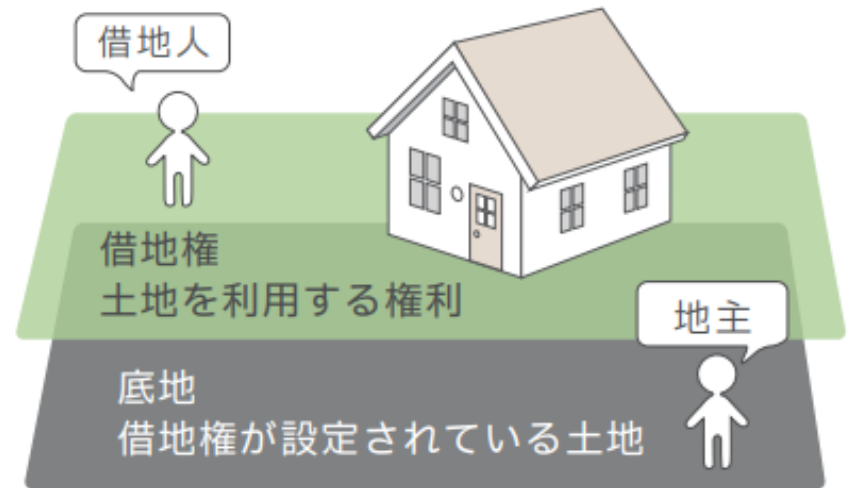
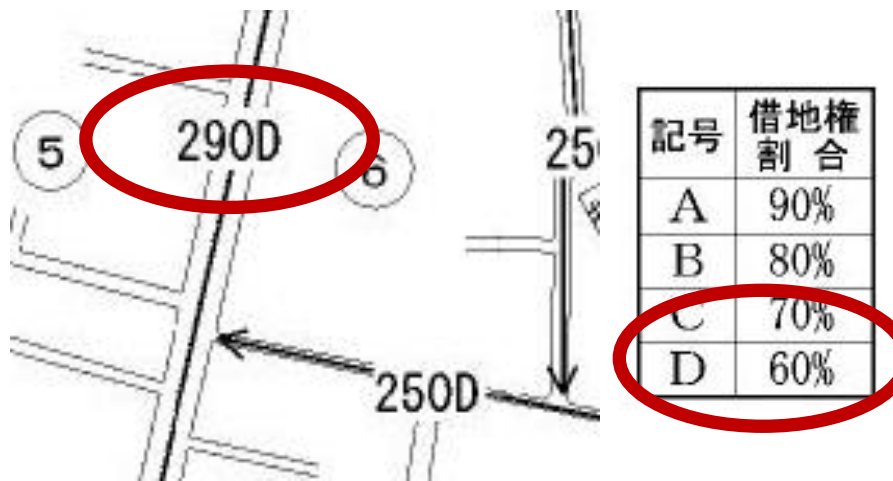


**賃貸**として、**活用**



**ローン**は**家賃収入**から

## 1 1. 価格交渉



- 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

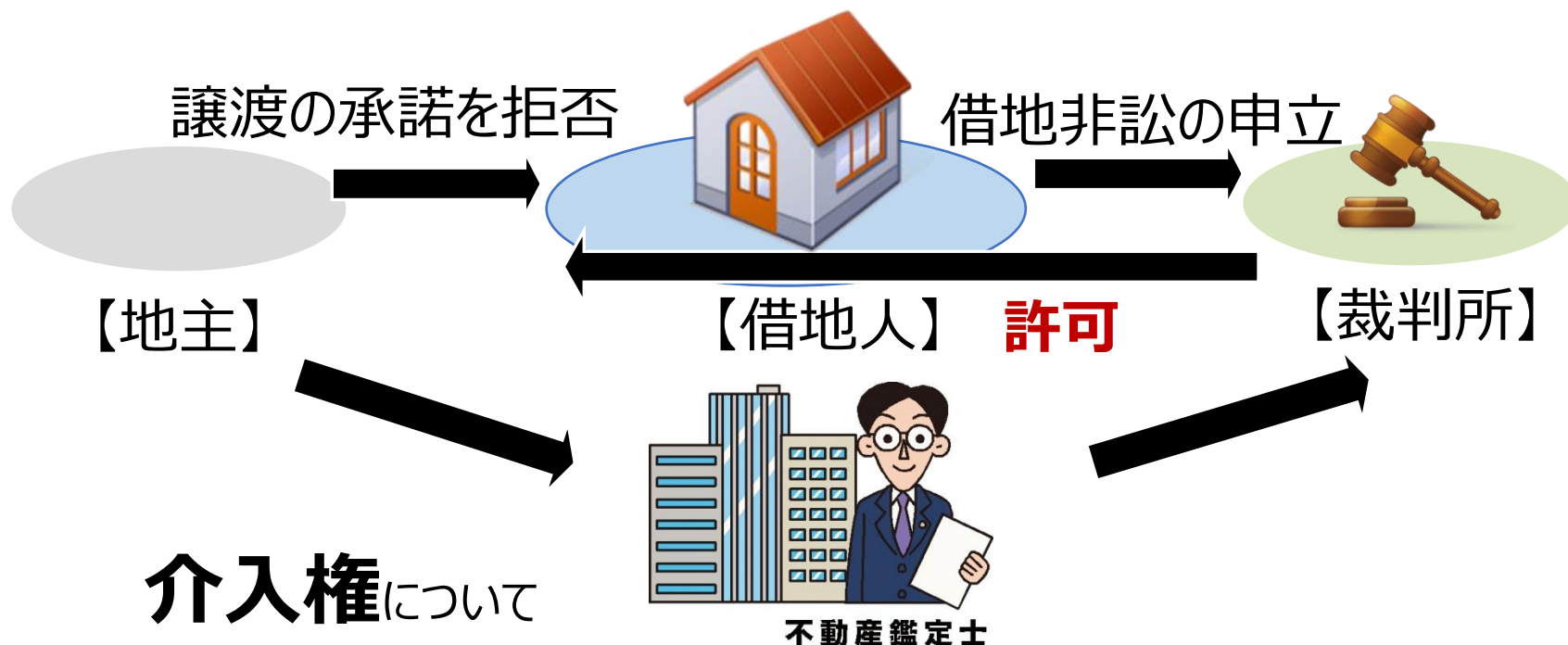
### ※注意ポイント

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。



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**」

ご相談・査定無料

# 借地のお悩み



STEP  
01

現状を把握する

- ・現状地代・更新料・各種承諾料がいくらなのか
- ・契約書に不備がないか
- ・地主との関係は良好か、どんな地主なのか

STEP  
02

目的を設定する

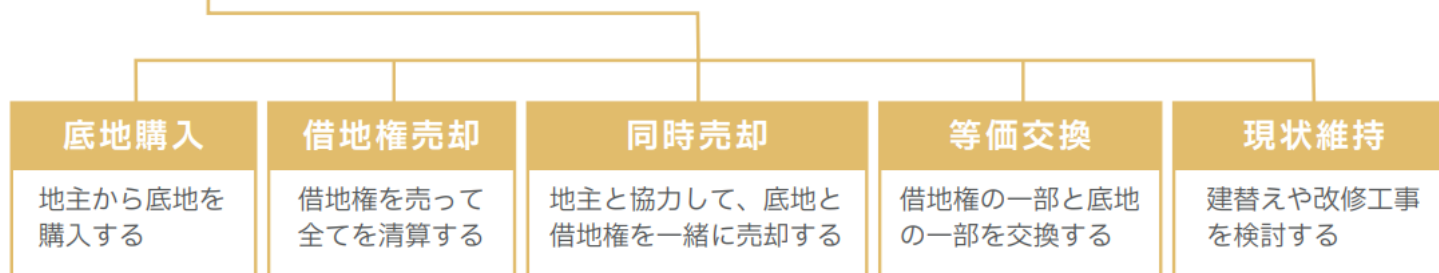
- ・今後の方向性を確認する
- ・現状のまま、持ち続けるのか
- ・どこかの段階で現金化するのか

STEP  
03

プランを検討する

- ・地主情報からのプラン作成
- ・どの様な対策を講じる必要があるのか

総勢 90 名以上の専門職顧問団と連携し  
様々なお悩みを解決に導きます！





**ご清聴ありがとうございました。**