

公益社団法人 東京共同住宅協会

YouTube

大家さん大学

# 借地権者必聴の 事例検証

複数の交渉・解決事例から学ぶ  
借地権の在り方・ポイント

講師 公益社団法人 東京共同住宅協会  
谷崎 憲一

# 事例研究①

**借地権者** 仮名  
**山梨県 松田さん**  
**(70歳)**

- ご主人5年前に他界
- ひとり暮らし
- 娘2人とも東京
- 上京し長女家族と同居



**地主さん**  
**山梨県 Mさん**  
**(75歳)**

- 大地主（借地人100件）
- 子供2人（長男・次男）
- 元、お米屋さん
- アパートも多数

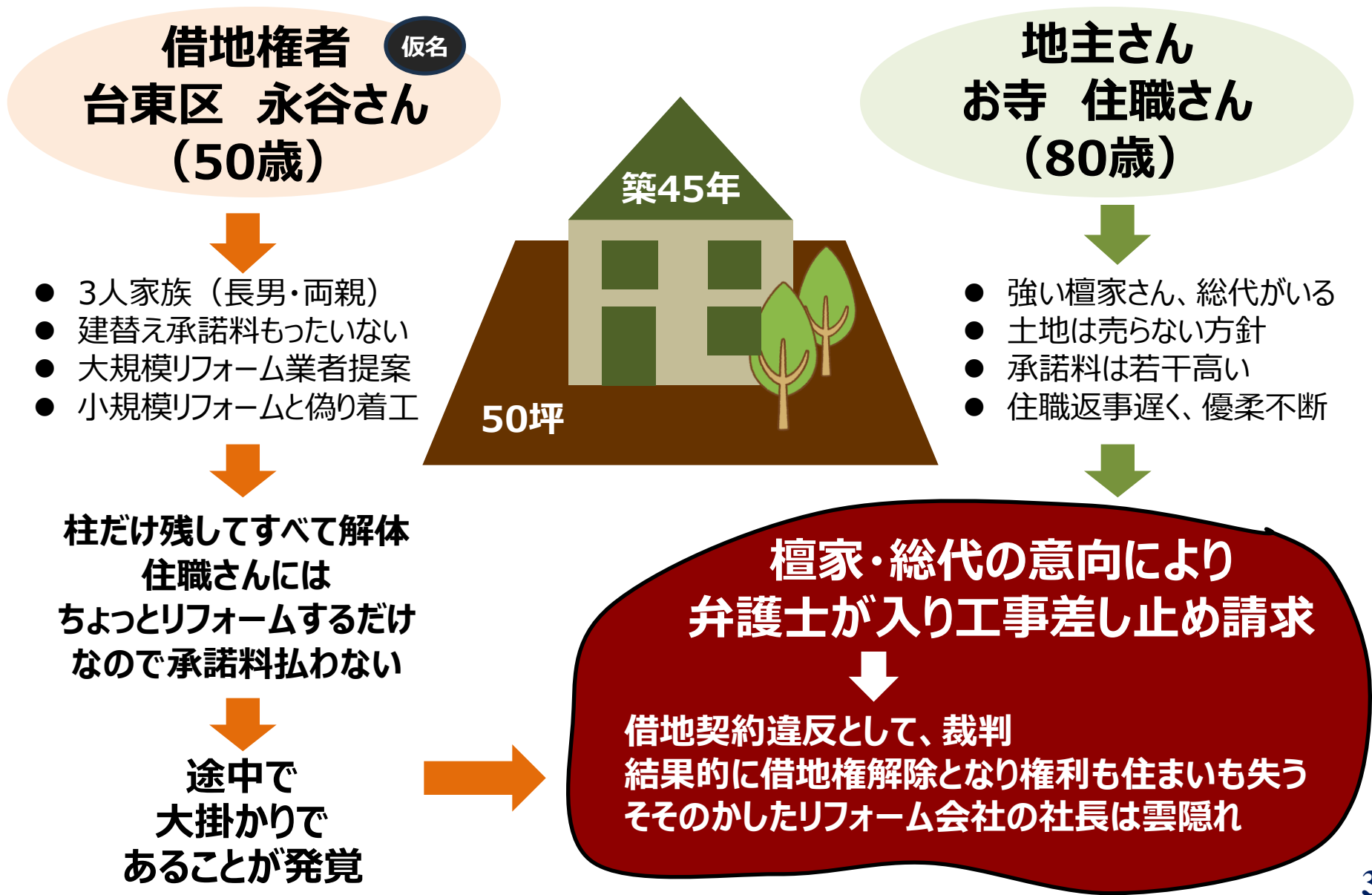
拠点を東京に移したため  
地代もつたいなく  
地主さんに土地を返したい  
解体費用について相談

タダで返したら  
駄目ですよ

**地主さん**  
**土地をタダで返せ!**

借地権は相続できるほどの立派な資産、  
権利があるので、権利分を引きとっていただきたい  
(路線価と公示地価資料をもって交渉)

## 事例研究②



# 事例研究③

**借地権者** (仮名)  
**墨田区 堂塔さん**  
**(55歳)**

- 6人家族 (祖母両親・子3人)
- 失業・生活困難な状態
- 隣りに老朽アパートあり
- 母屋雨漏り、劣化進行



**地主さん**  
**墨田区の大地主**  
**(70歳)**

- アパート・マンション複数
- 借地は30か所くらい
- 承諾料はケースバイケース
- 次世代対策を検討中

建て替えたいが  
建て替え承諾料も  
建築費の融資も難しい  
息子たちは日雇い

土地の半分を  
地主に譲渡 (返して)  
残り半分に賃貸併用住宅

**地主さんに7000万円で  
借地権50坪を引き取ってもらう**

↓

残りの50坪に賃貸併用住宅を建築  
自宅、5LDK 賃貸2世帯×9万円  
建て替え承諾料・建築費をまかなう + 賃料収入

# 事例研究④

**借地権者** 仮名  
**横浜市 熊野さん**  
**(84歳)**

- 高齢者、女性一人暮らし
- 健康状態は良い
- 長男長女は県外（2時間）
- 木造平屋・老朽化進行



**地主さん**  
**隣接在住のKさん**  
**(100歳)**

- 借地50か所+駐車場・他
- 大地主、子供4人孫6人
- 相続税15億円予測
- 当該地の隣りも駐車場

生活には支障なく  
地域も気に入っており  
死ぬまで今の家に住みたい  
更新料払うのが厳しい

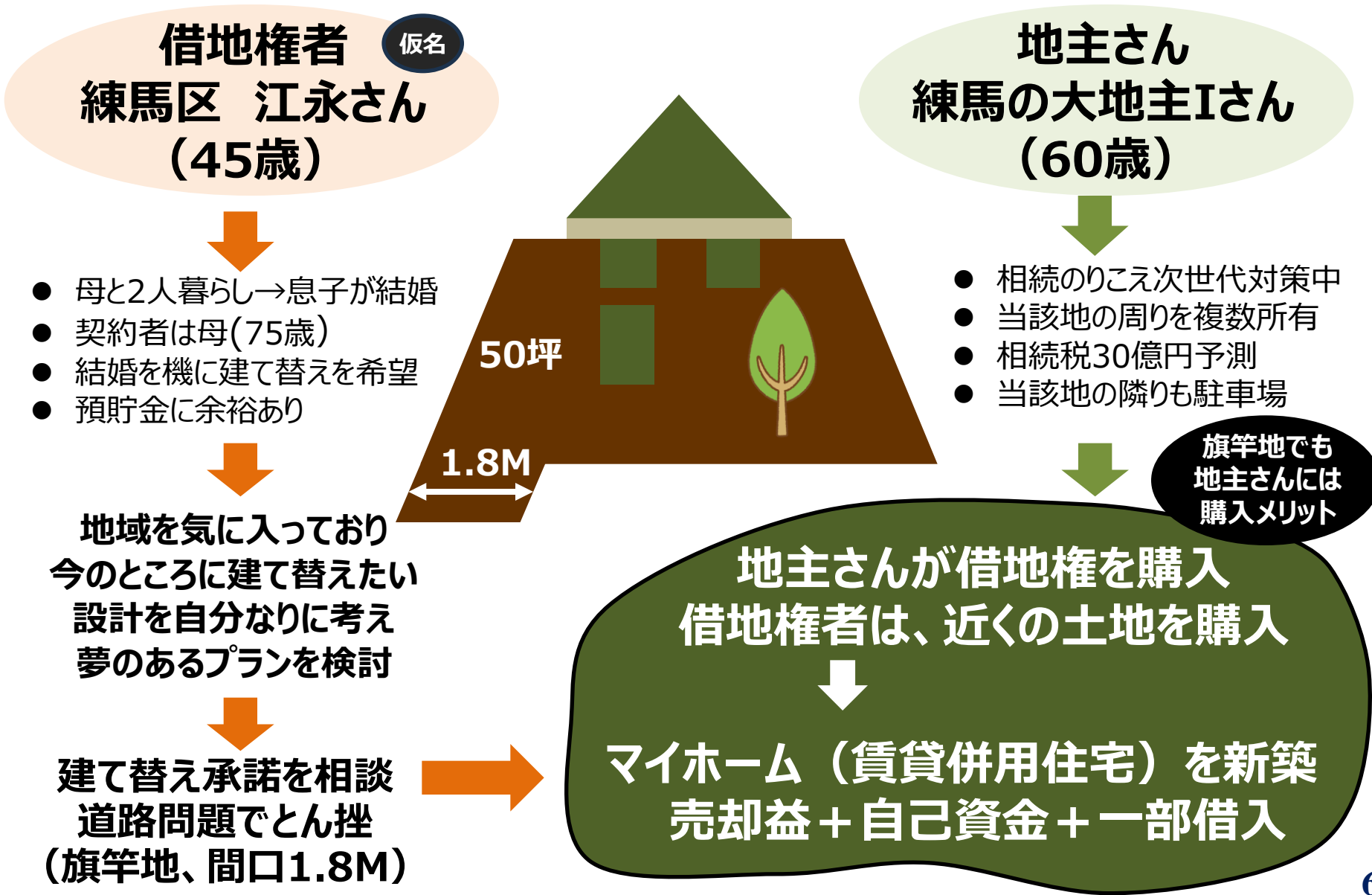
更新料の分割を相談  
子供たちは戻ってきて  
借地を利用する気はない

**地主さんが借地権を  
評価の50%→4000万円で購入**

↓

譲渡税800万円+バリアフリーリフォーム800万円  
=手元に2400万円  
一代限りの定期借家契約家賃：8万円

# 事例研究⑤



## 事例研究⑤の解説

個人が特定されないよう名称・地域等は全て仮名とさせていただきます。

借地権者である練馬区の江永さん（45歳）は75歳の母と二人暮らしでしたが、良縁に恵まれ結婚され3人家族になりました。先々はお子様も考えているため、今の建物を建て替えることを考えるようになり、お母様には日当たりの良いお部屋、奥様の趣味のアトリエや将来の子供部屋など、3階建ての賃貸併用住宅プランを奥様とデッサンしたり、夢は膨らむばかりでした。

江永さんは安定的なお仕事をされており、お母様もそれなりに貯金がありますので、建て替え承諾料など、ある程度の予算を覚悟した上でのご相談となりました。

まず、私の方で江永さんのイメージしている設計が具現化できるか、敷地の調査（法令上の制限）をしましたが、借地が旗竿地であり接道間口1.8メートルと要件を満たさず、ご希望のプランは難しいことがわかりました。

江永さんのお母様はこの地域への愛着と思い入れが強く、地主さんに幅員2mとなるよう隣地敷地の一部譲渡を相談しましたが、地主さんのアパート敷地の一部を譲渡すると、逆に地主さんの土地が既存不適格になるため、なかなか難しいお話となりました。新築ではなく、リフォームも検討しましたが、急な階段の付け替えが難しいうえ、バリアフリーも思うようなプランが入らず、一時は家族内でもギクシャクする場面になるなど思うようにいきませんでした。

一方、地主さんの方でも将来的に多額の相続税が予測され、相続対策を今後10年がかりでやっていく必要があります。結果的に地主さんが、江永さんの借地権を買い戻す（売買）する方向になりました。

敷地50坪、借地権割合C地区（借地権者70%、地主さん30%）

路線価@200万円、公示地価相当額@250万円、実勢価格350万円

※前面道路に適格に面していることを前提とした評価です。旗竿地のままの評価はその半分以上の評価になりますが、地主さんが購入する効果を前提にした特別査定です。

売買について合意したこと

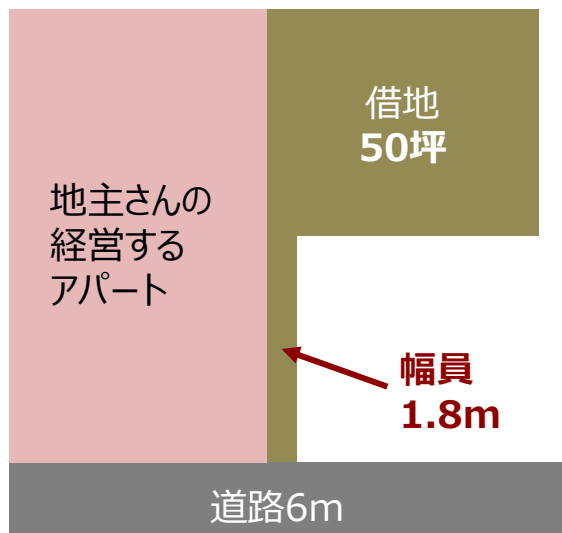
査定価格を@300万円、譲渡承諾分を考慮して借地権6：地主さん4  
50坪×1億5000万円×60%=9000万円

譲渡税・解体、仲介手数料等諸経費を控除して手取り7000万円



権利割合や基本的な土地の価格は、地主さん次第となります。その土地を必要と考えていない地主さんでは思うような金額に伸びないこともあります。

7000万円+借入6000万円（月々16万円の返済）で、1億3000万円の予算で預金を触らず希望の地域の土地を買い、自由設計でマイホームを手に入れました。マイホームが完成するまで仮住まい不要な資金計画を地主さんに相談できました。



# 事例研究⑥

**借地権者** 仮名  
**港区 吉岡さん**  
**(60歳)**

- 娘が一人で親の介護
- 老朽化進行・雨漏り
- 老朽アパートも貸し止め
- ゴミ屋敷に・・・



**地主さん・主婦**  
**底地だけもらった**  
**千葉のMさん (80歳)**

- 千葉の娘の所に移住
- 借地は他に2か所
- 毎月15万円のお小遣い
- もう一軒と地代で揉めている

**親が亡くなり**  
**コロナ禍で当の娘も死亡**  
**親の位牌は家の中、**  
**本人の遺骨は警察が管理**

**地代滞納始まる**  
**6か月まとめたの入金なく**  
**発覚・・・天涯孤独**

**相続財産管理人の選定**  
**申し立てを行う**

↓

現在、選任中、近所から雑草・やぶ蚊のクレームが  
地主さんに・・・窓が割れており、火災保険等も不明  
→底地譲渡（専門業者4社中、都内業者決定）



## 事例研究⑥の解説

個人が特定されないよう名称・地域等は全て仮名とさせていただきます。

借地権者である港区の吉岡さん（60歳）は83歳の母と二人暮らしでしたが、介護で疲れており、家の中はゴミ屋敷となっけてしまい、割れた窓もそのまま、一部貸家にしていたアパートもお風呂がなく、家賃3万円のためにリフォームもままならず、苦しい生活をされておりました。度々、地代の滞納もあり、地主さんも心配して自宅を訪問したり私も頼まれて様子を見に行き、様々なアドバイスもさせていただきましたが、介護についてもヘルパーさんや地域の支援センターからの呼びかけも拒み、頑なになってしまっておりました。

私の方も、それ以上は踏み込めず、お母様がお亡くなりになってからも、吉岡さんの頑固なスタンスは変わらず、一昨年のコロナ渦で、とうとうお若いながらも孤独死されて発見されました。（死因は不明です。）

吉岡さんが亡くなったまま、地代を払う人はいないため6ヶ月ほど滞納、夏には生い茂った雑草、やぶ蚊の問題、不用心な廃墟のような状況で近所から区役所にクレームがあり、区役所から立ち入りたいと地主さんに連絡が来るなど、困った状態になりました。

そのため、地主さんの経費で司法書士に相続人を辿るために戸籍調査をしましたが、相続人は見つからず、その場合の財産は国庫に行くこととなります。（借地権の評価は1億円以上するにかかわらず。）

遠縁の方が一度、ご近所に訪ねてこられました但し相続人ではないため、家の中には入れず、区役所も入れず、もちろん地主さんも入れず、吉岡さんの遺骨は警察が保管していたので引き取っていただきましたが、家の中のお母さんたちの位牌はそのままの状態となっていました。

**吉岡さんには、地主さんと相談して借地権を譲渡するなど、生きるための資金を手元に置いてお母様を、ちゃんとした施設に入れてあげるなど、心を開いていただきお話し合いをしたかったのですが、残念でなりません。**



その後、地主さんも地域から離れたところに住んでおり、その地域に行くこともなく、他の借地権者とも地代の値上げでぎくしゃくしてしまったことを契機に、底地をまとめて売ることになりました。

底地業者さんの動き（相続財産管理人申立てから、すべての完了まで約2年程度）

- ①底地の売買契約
- ②相続人が存在しないため、底地業者が家庭裁判所に相続財産管理人を選任申立て
- ③審理 → 相続財産管理人選任 → 底地業者が予納金納付
- ④相続財産管理人が選任されたことを公告 ※公告期間：2ヶ月
- ⑤相続財産の債権者、受遺者を確認するための公告 ※公告期間：2ヶ月
- ⑥被相続人の相続人を捜すための公告 ※公告期間：6ヶ月以上
- ⑦公告期間満了後、特別縁故者に対する相続財産分与の申立て※公告満了後3ヶ月以内
- ⑧家庭裁判所の許可を得て借地権付建物の売却が可能となる（底地業者の購入に至るまで）

結果的に誰得にもならないような結果になってしまいました。業者さんは筋の良いところを選別しましたが、底地を抱えて数年かけて解決して利益を得るためリスクもあり、乱暴な地上げのようなことをする業者もおりますので、注意しながら他の借地権者にご迷惑のかからない資金力のある丁寧な業者を選定しました。

# 地主さんの相続で気をつけること

先ずは、地主さんの事情を推察する

- 相続税はかかっているか（納税は10ヶ月以内）
  - 自宅・貸宅地・P・アパマン・別荘・タワマン・現金など
- 納税原資の用意はあるか（備えはしてある様子か）
  - 現金納付（預金・借入）  売却  物納
- 名義（遺産分割）問題に発展してはいないか？
  - 資産が多ければ多いほど揉める原則
- 最終的な相続で誰のものになるか？
  - 新しい地主さん（相続人）はどのような人か？
  - 配偶者  子ども（地元・遠隔）  底地業者  物納→国



相続により、地主さんのスタンスが変わるケースが多い

A 今までと変わらない

B 良くなる 悪くなる

C コンサルタントが入る

誰が新しい地主さんになるかで明暗が分かります。相続を契機に底地を手放す相続人が多い傾向がありますので、底地の購入を念頭に置いて、新しい地主さんと接していくと良いでしょう。

## ～関係悪化の法則～

- 地主さんは代々、借地についていい様にされてきたという思いが強い
- 更新料で揉め、承諾で揉め、利用形態で揉めて、ある程度の嫌気を持ってしまっている
- 借地借家法の下では弱者であるという気持ち強い
- 地元の名士的な存在が多く、周りに気を遣うようになってしまう
- 多勢に無勢（例えば、借地権者30人vs地主さん一人）という孤立無援感がある

親の気苦労を見てきた子供たちは、借地の方に対するネガティブな思いを引き継いでしまっているケースが多い  
ネガティブになっている人との交渉で気を付けること

…こちらからの言動に気を付ける…

日頃のお付き合い、挨拶や笑顔…へりくだるようなことではない、堂々と親しみを込めたお付き合い

# 地主さんとの効果的なお付き合いの仕方

- 普通に接すること、自然体でのご近所付き合い
- お世話になっている、お世話になるという意識
- 菓子折りやお中元お歳暮（※急に態度を変えるのはNG）

## NGワード

- 他の借地人は・・・ ○○さんは・・・など、引き合いに出す
- 地主さんはお金持ちなんだからちょっとくらい・・・  
地主さんが借地権者から財閥と言われて反発した事例も。  
借地権者として、そんなつもりはないのに、  
地主さんはたかられているのではないかと、被害妄想的な意識に陥りやすい
- いきなりの弁護士、数字的なロジックやデータを振りかざすこと過去の判例やいくつかの事例を部分的に抜き出したトーク
- 交渉事は、世間話が9割！

経験上、地主さんに対しては、弁護士や税理士など地主さんが身を固くするような専門職ではなく、相談というかたちで管理会社（柔らかい雰囲気）とかに同行していただき、サポートしてもらうスタイルが地主さんにストレスを与えないことが多い。

## テーマ2

# 更新料や承諾料は、 金利により変動する不動産価格に影響する

不動産価格と金利が密接に関係している



アメリカNYダウと有事・金利の関係  
日本の不動産にも影響 = 金利が強く影響

(出所) Refinitiv、全米経済研究所 (NBER)、各種報道・資料、フィデリティ・インスティテュート。  
(注) データ期間：1980年1月1日～1994年12月31日、日次。

(出所) Refinitiv、全米経済研究所 (NBER)、各種報道・資料・データ、フィデリティ・インスティテュート。  
(注) データ期間：1995年1月1日～2022年2月18日、日次。

(出所) Refinitiv、全米経済研究所 (NBER)、各種報道・資料・データ、フィデリティ・インスティテュート。  
(注) データ期間：1995年1月1日～2022年2月18日、日次。

# 不動産の価値・評価について

## ① 相続税路線価（公示地価の概ね80%）

相続税や贈与税の算定基準となる評価額（国税庁）

## ② 公示地価

国交省による土地鑑定委員会が毎年1回公示（1月1日時点、3月発表）する標準地の価格。公共事業用地の価格算定や「一般土地取引に対する指標」路線価を組み合わせた基準点の単純比較法で算定

## ③ 基準地価（公示地価に近い数字）

調査主体が都道府県、基準日7月1日、毎年9月20日頃公表

## ④ 固定資産税評価額（公示地価の概ね60～70%）

3年に1回発表。公示地価の70%を目処に計算

## ⑤ 実勢価格（需要と供給のバランスで成り立つ）

取引事例比較法や収益還元法などを活用して査定

実勢価格は、立地・将来性・ニーズすべての要因を勘案して評価

不動産の1物5価

一つのモノに5つの  
価格が付いている

更新料や承諾料  
などベースとなる不動産価格は  
決まれないのが現状です。  
すべては、地主さんと借地権者  
の合意によりますので、  
地主さんとの折衝が円満に  
上手くいくように、  
努力してみましよう。

↑ 上昇局面にあるため、「いま」を反映する実勢価格指標は今は高い位置にある（東京）

実勢価格が  
上昇

公示地価が  
上昇

基準地価が  
上昇

路線価が  
上昇

固資税評価が  
上昇

更新料や承諾料のベースとして使いやすい路線価や公示地価は、実勢価格に対して遅行します。  
また、上記のプロセスは下がり局面も同じ手順で動きます。

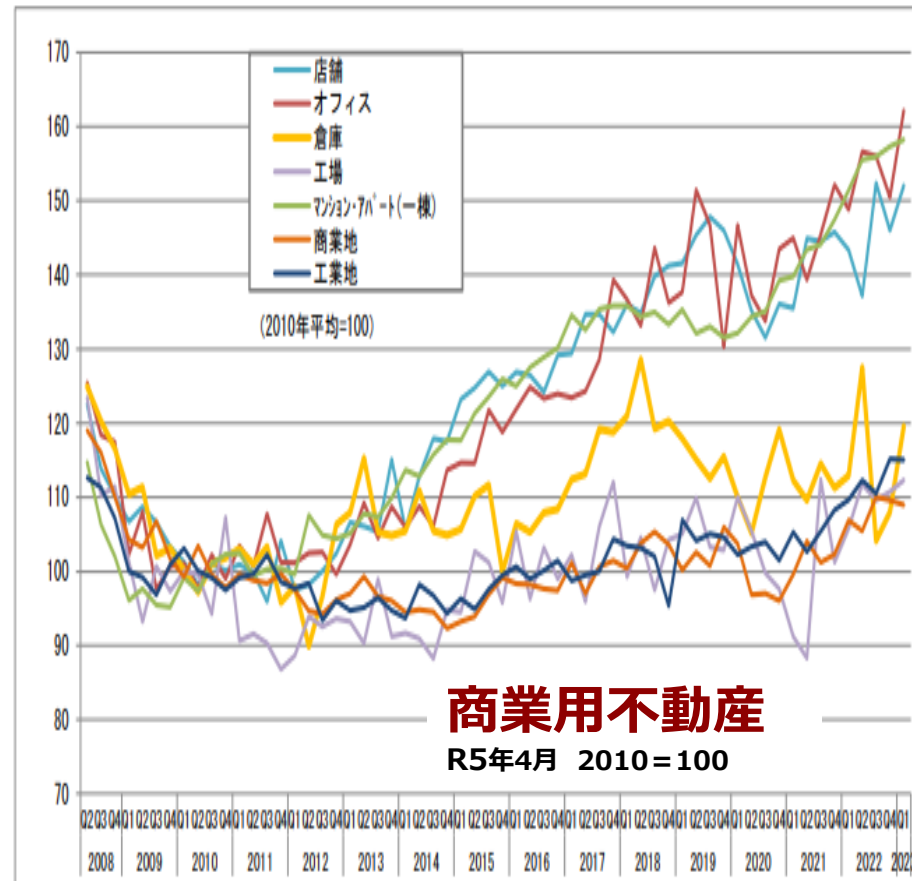
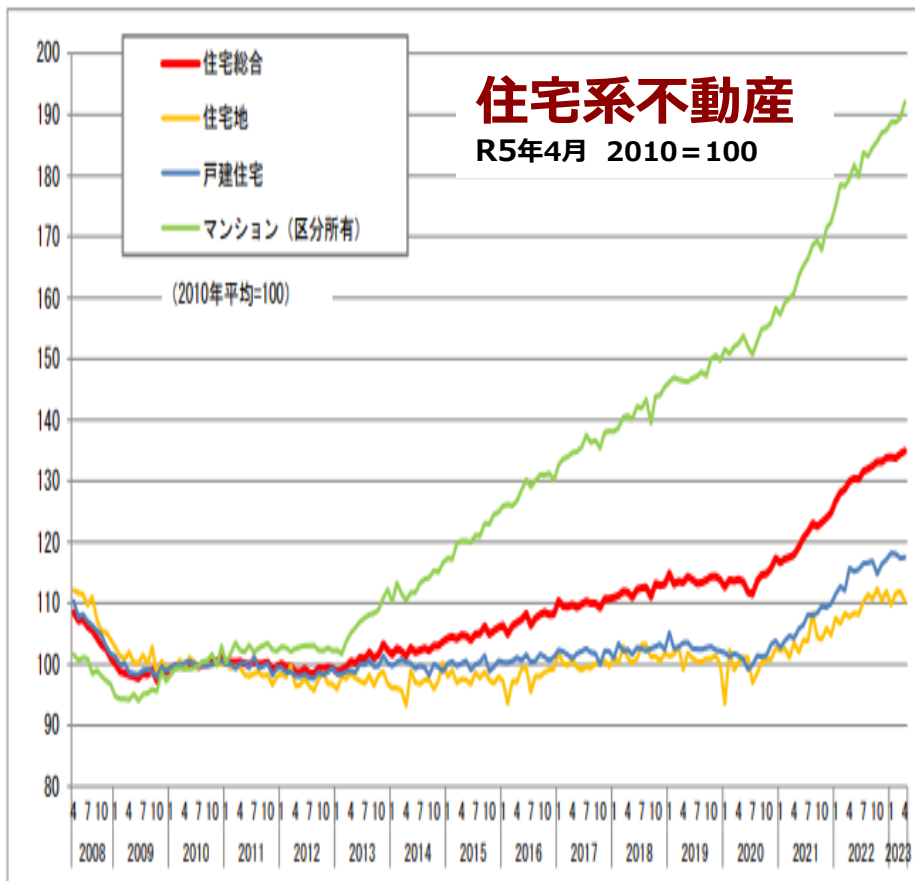


# 地代や更新料は先々上がるのか？

## 直近、不動産価格指数（毎月国土交通省が公表）

IMF（国際通貨基金）の要請を受けて国が作成・公表する公的なデータ、過去30万件の不動産取引情報を基に集計  
情報源は登記移動情報・不動産売買当事者アンケート調査、不動産鑑定士の現地調査など

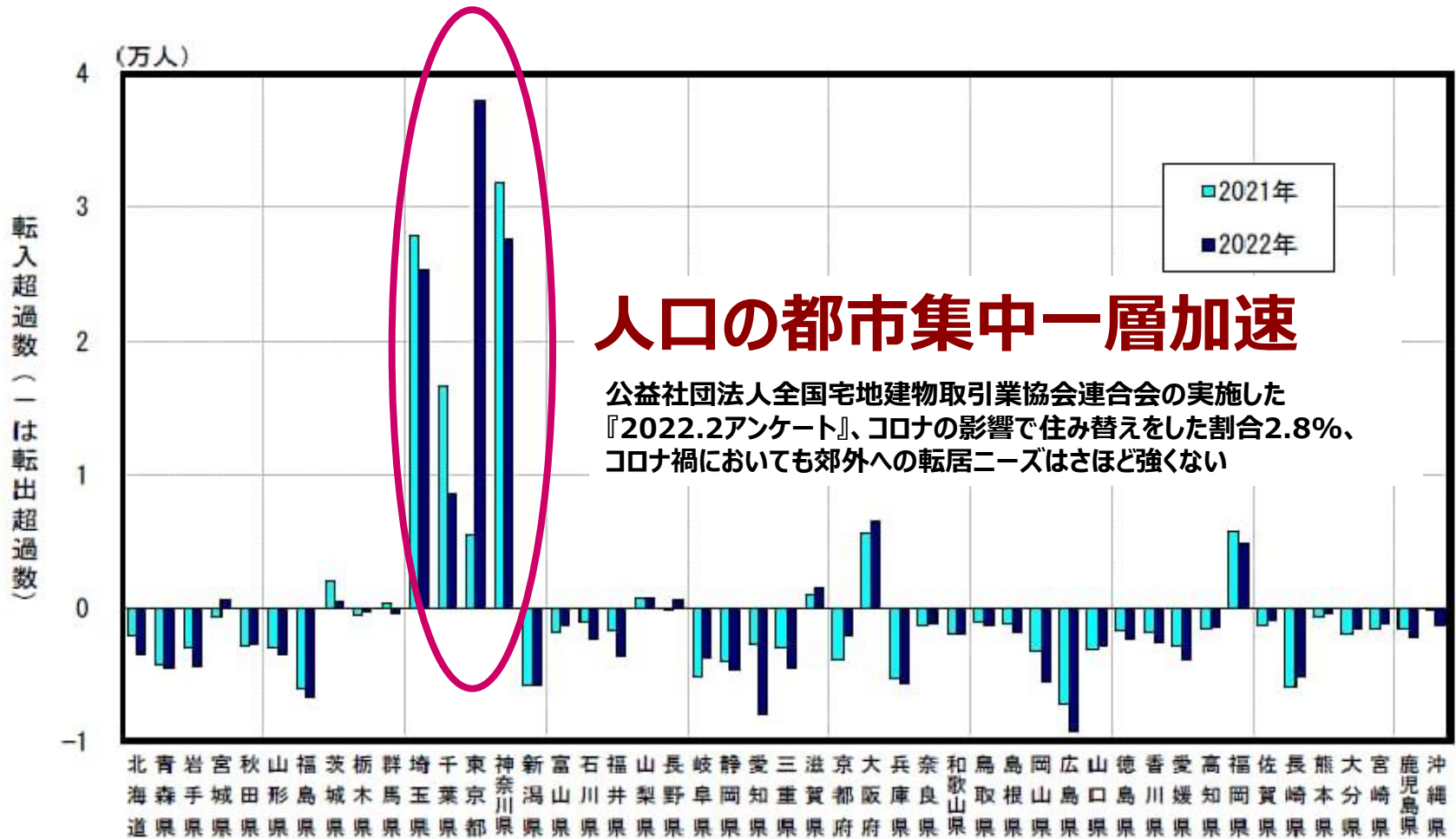
引用：国土交通省『不動産価格指数  
（令和5年4月・第1四半期分） 令和5年7月31日公表』



経験値として、公示地価をベースとする地主さん2割、路線価ベースが1割、  
実勢価格を算定して示す地主さんが2割、あとの半数は方針が決まっていない、その時々で考える。

# 一極集中が続く東京（首都圏）

都道府県別転入超過数（21年・22年）



- コロナ禍では移住意識の高まりがあったが、現実には東京都の転入超過人口が約3.8万人
- 「ウイズコロナ」の考え方が一般化、都市部の利便性の高さが再び注目されている
- 日本全体の不動産は二極化、首都圏は上昇傾向（金利政策次第で変化します。）

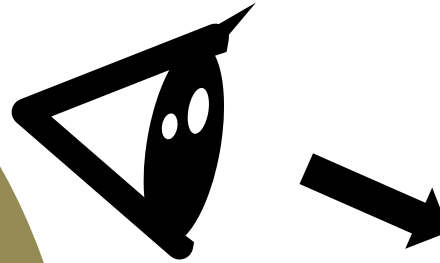


# 日本の不動産・現状

海外

賃金  
物価

力の膨張



安い...



国 購 経  
買 済  
力 力 力

日本

賃金  
物価

相対的に  
力は低下

**+ 外国資本の日本買いは続く！**  
ポイントは中国バブル崩壊と海外金利政策

# ポイント

終始円満交渉に  
徹することが重要

- 相手に対して敬意を持ったスタンス
- 土地のことは事前にデータで勉強しておくこと
  - 自身の敷地の法令上の制限、測量図、契約書の中身
  - 建築可能ボリューム、賃貸併用など可能性の検証
  - 今の土地の評価（路線価・公示地価・実勢）
- 忍耐力が必要
- 交渉ごとに代理人を立てる場合は非弁行為に注意
- 建築や増改築の場合は予算を大目に見ておく
- 売却の場合は、査定価格から控えめな金額で算段する
- 更新料には相場はない、相手次第  
公示価格（更地）の5%くらいが適切と考えるが、地主さんによって大きく異なる。実勢価格が路線価公示地価より大きく乖離して上昇しているので、実勢価格の査定を基準とした5%だと、かなり高額になるので注意が必要
- 非訟手続きや供託などは最終手段

↓

決裂して  
しまうと  
次世代にま  
で響く



# 「大家さん大学」チャンネルを どうぞ宜しくお願い致します

チャンネル登録と、いいね！  を頂けると励みになります。



いつでもどこでも学べるニュートラルな無料講座 (190テーマ収録)

**最後まで  
ご清聴ありがとうございました**



**公益社団法人東京共同住宅協会は、  
大家さん・地主さんを支援する公益の相談機関です**

**相談員も専門分野の方が常に90人以上登録しておりますので  
ご相談がございましたら、何なりとお寄せください。**

**☎03-3400-8620**