

公益社団法人 東京共同住宅協会

事例検証！

借地借家法を盾に交渉されたら
負けてしまっても本当？

その1



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

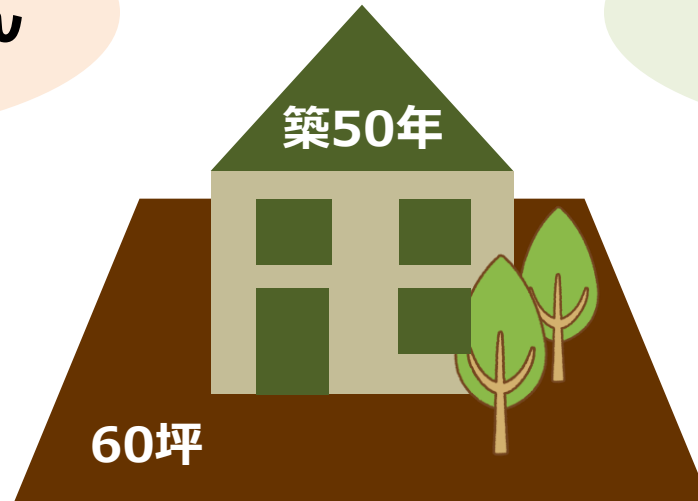
借地権者 仮名
山梨県 松田さん
(70歳)



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
引き取ってほしい



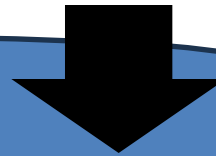
老後のために
少しでも評価してほしい



地主さん
山梨県 Mさん
(75歳)



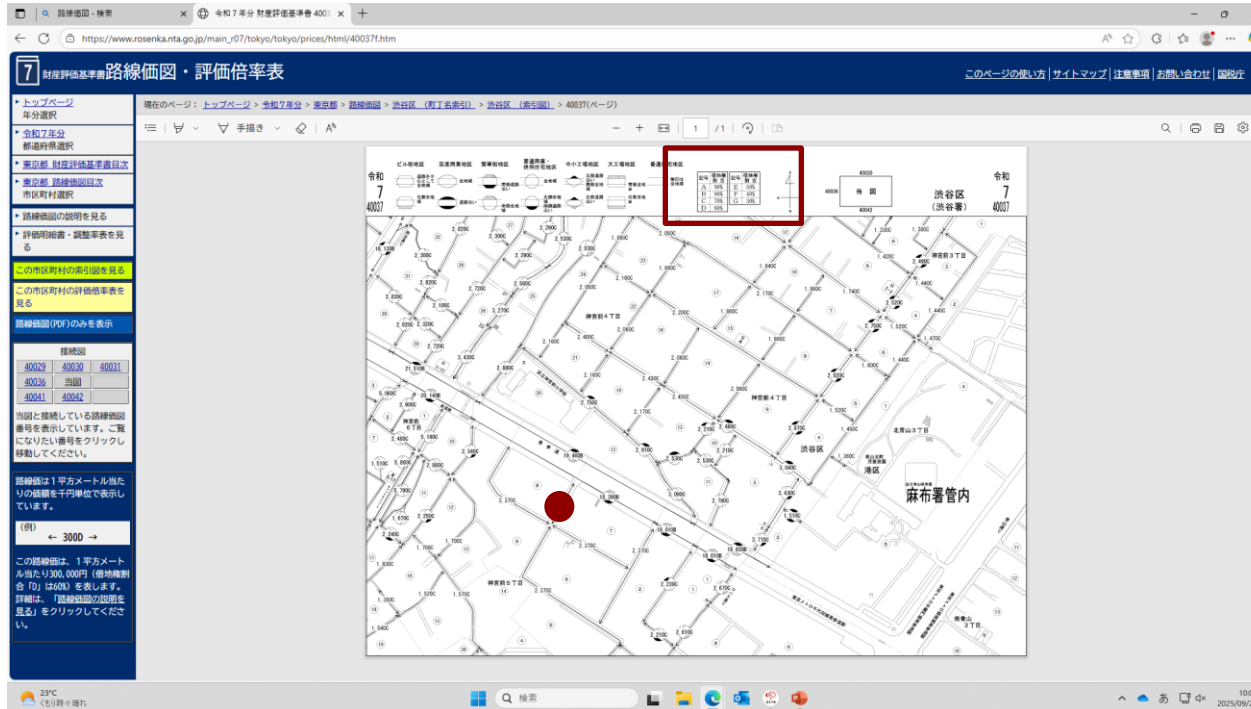
地主さんの本音・・・
無償で返してほしい



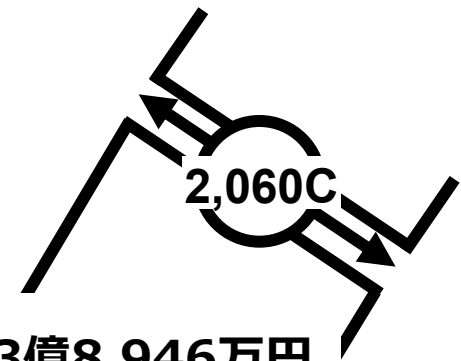
借地権割合は50%
路線価@40万円
更地評価・・・@50万円（3000万円）
結果・・・古家残し現況800万円で決着

借地借家法 → 貸地貸家法

そもそも、借主を保護するための法律



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



50坪の場合

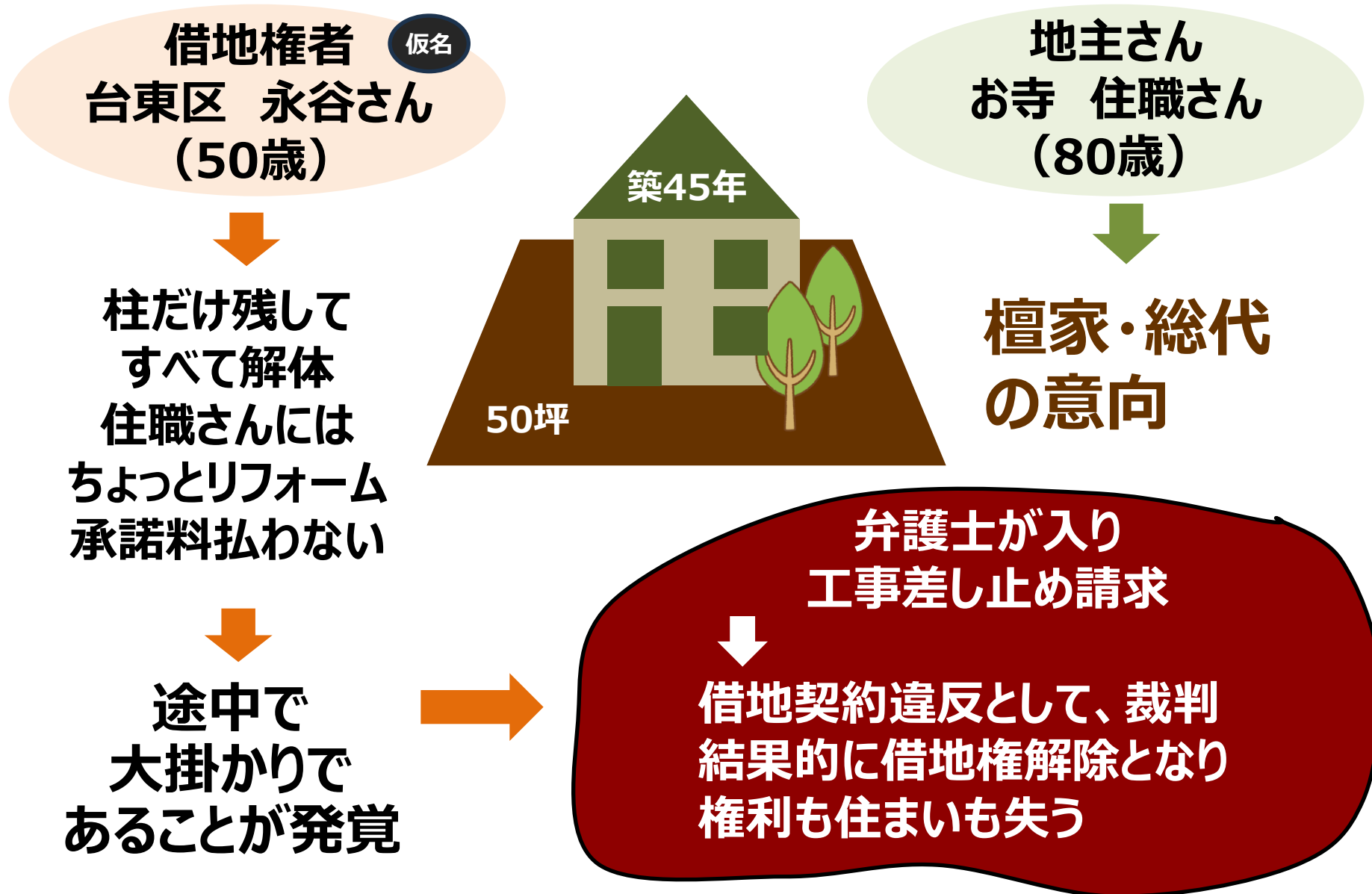
路線価 $2,060 \times 0.3025$ (坪換算) $\times 50$ 坪 = 3億1,157万円

公示地価相当額 (実勢に近い) = 3億1,157万円 $\times 1.25$ 倍 = 3億8,946万円

借地権の評価... 路線価ベース = 3億1,157万円 $\times 70\%$ = 2億1,809万円

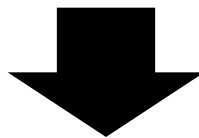
公示地価ベース = 2億7,262万円

事例研究②



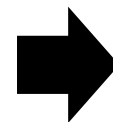
借地借家法

修繕やリフォーム程度は承諾事項ではないが
大規模なリノベーション・改造は承諾事項



承諾事項とは・・・

借地権の譲渡
建て替え・用途変更
大規模なリフォーム



非訟
手続き

事例研究③

借地権者 仮名
墨田区 堂塔さん
(55歳)

地主さん
墨田区の大地主
(70歳)



↓
建て替えたいが
承諾料も支払い
建築費の融資も
難しい
息子たちは
日雇い

地主さんは
7000万円で
借地権50坪を
引き取る

↓
土地半分を
地主に譲渡（返して）
残り半分に賃貸併用住宅

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