

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
負けてしまうって本当？

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
地代もったいなく
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)

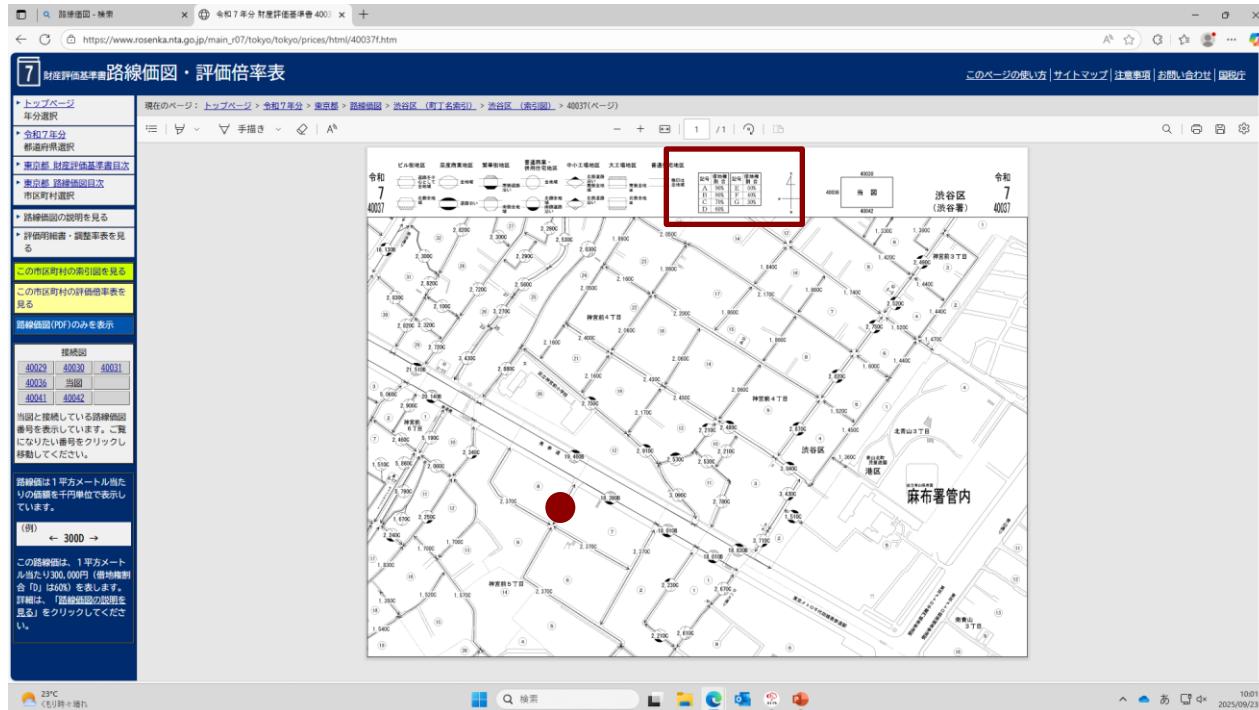


地主さんの本音…
無償で返してほしい

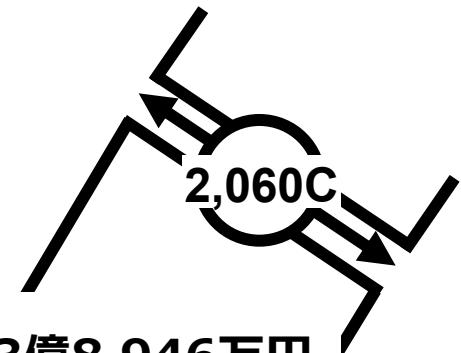
借地権割合は50%
路線価@40万円
更地評価…@50万円 (3000万円)
結果…古家残し現況800万円で決着

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

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

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

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

$$\text{公示地価ベース} = 2\text{億}7,262\text{万円}$$

事例研究②

借地権者
仮名

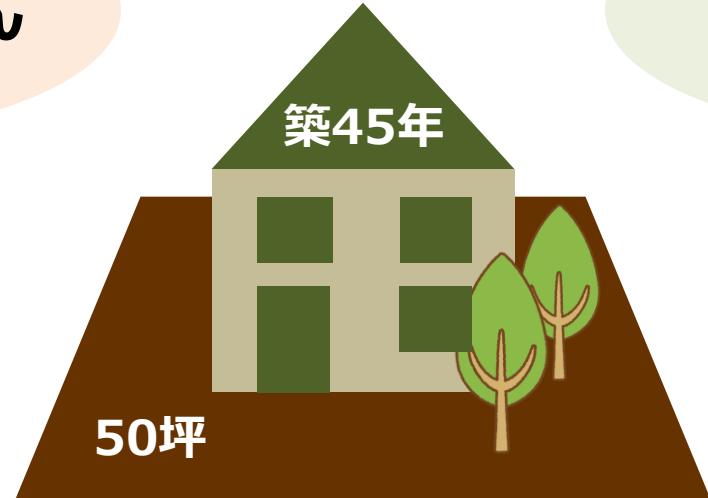
台東区 永谷さん
(50歳)



柱だけ残して
すべて解体
住職さんには
ちょっとリフォーム
承諾料払わない



途中で
大掛かりで
あることが発覚



地主さん

お寺 住職さん
(80歳)



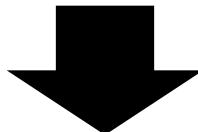
檀家・総代
の意向

弁護士が入り
工事差し止め請求

↓
借地契約違反として、裁判
結果的に借地権解除となり
権利も住まいも失う

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)

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

土地半分を
地主に譲渡（返して）
残り半分に賃貸併用住宅

地主さん
墨田区の大地主
(70歳)



地主さんは
7000万円で
借地権50坪を
引き取る

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