

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2

講師 公益社団法人 東京共同住宅協会
谷崎 憲一



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)

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

② 公示地価

国土交通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) 都道府県、基準日7/1、毎年9月頃公表

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

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

借地面積が広く、立地が良いほど

更新料は当然に高くなる



魔が差す借地人の事例

借地人から
相談があること
を想定しておく

更新料は払いません！

弁護士や不動産屋さんによっては支払い拒絶を指南



法定更新



備え

10件に1件くらい
更新料で揉めるか
地主さんが妥協

契約書に〔更新料の支払い・目安〕を明記

建て替え承諾や借地人の相続のタイミング

事例研究④

借地権者
仮名

練馬区 江永さん
(45歳)

- 母と2人暮らし→息子が結婚
- 契約者は母(75歳)
- 結婚を機に建て替えを希望
- 預貯金に余裕あり



地域を気に入っている
今のところに建て替えたい
設計を自分なりに考え
夢のあるプランを検討



建て替え承諾を相談
道路問題でとん挫
(旗竿地、間口1.8M)

築40年

50坪

1.8M

地主さん
練馬の大地主Iさん
(60歳)

- 相続のりこえ次世代対策中
- 当該地の周りを複数所有
- 相続税30億円予測
- 当該地の隣りも駐車場



旗竿地でも
地主さんには
購入メリット

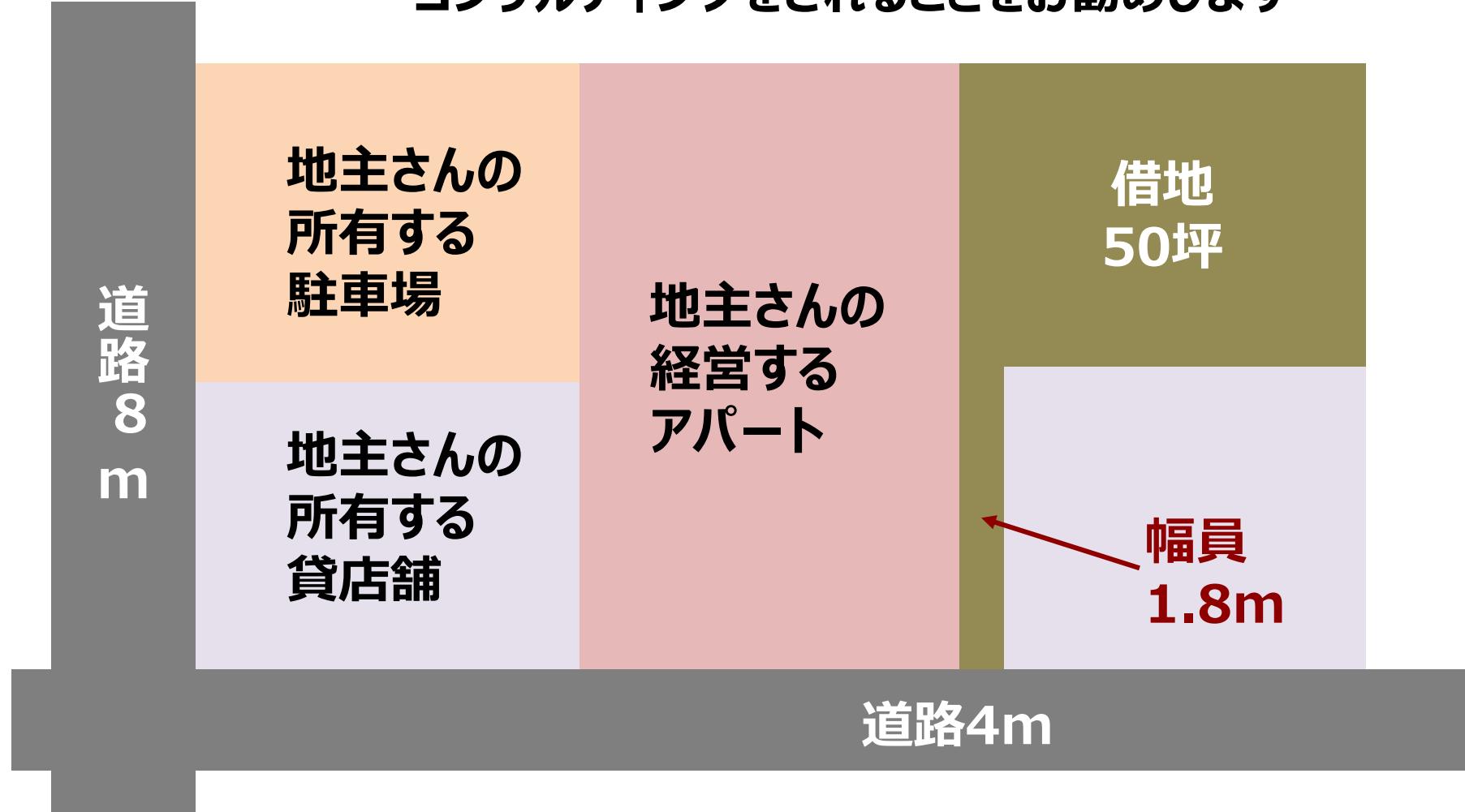
地主さんが借地権を購入
借地権者は、近くの土地を購入



マイホーム（賃貸併用住宅）を新築
売却益 + 自己資金 + 一部借入

事例研究④の解説

コンサルティングをされることをお勧めします



引き取った50坪が将来開発により2倍以上の価値になる可能性

テーマQ&A

- 地代は固定資産税の3倍が相場といわれる理由とは？
- 更新料が土地価格の上昇とともに高くなっている？
- 父の代は、お互いに尊重しあう関係だったが次世代で揉めてしまった。どうして？
- 貸地（底地）をそのまま一体で業者に売却するか、そのままか…コンサルを入れた方が良いか？

テーマ2

更新料や承諾料は、不動産価格に影響

不動産価格と金利が密接に関係している

更新料は20年前の1.5倍に

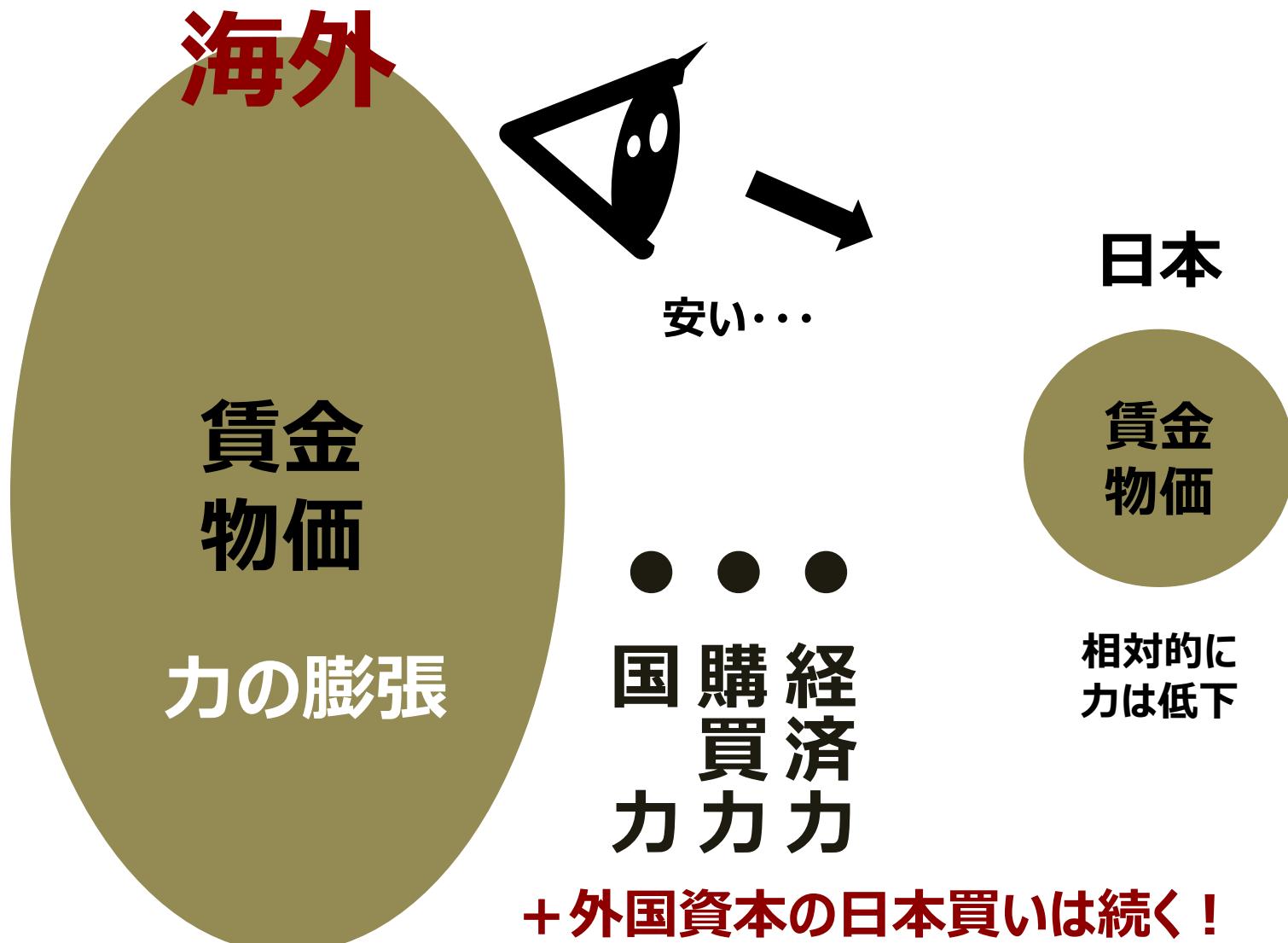


(出所) Refinitiv、全米経済研究所（NBER）、各種報道・資料、フィデリティ・インスティテュート。
(注) データ期間：1980年1月1日～1994年12月31日、日々。

(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、日々。

(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、日々。

日本の不動産・現状





「大家さん大学」チャンネルを どうぞ宜しくお願ひ致します

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（200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