



# あなたの底地、 家族が困る前に できること。

～共有・無接道地・借地人との紛争！に  
どう対処すべきか。～



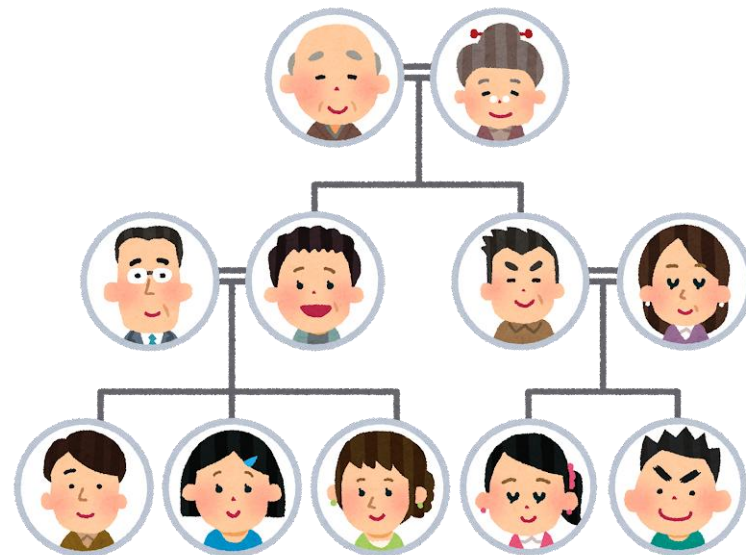
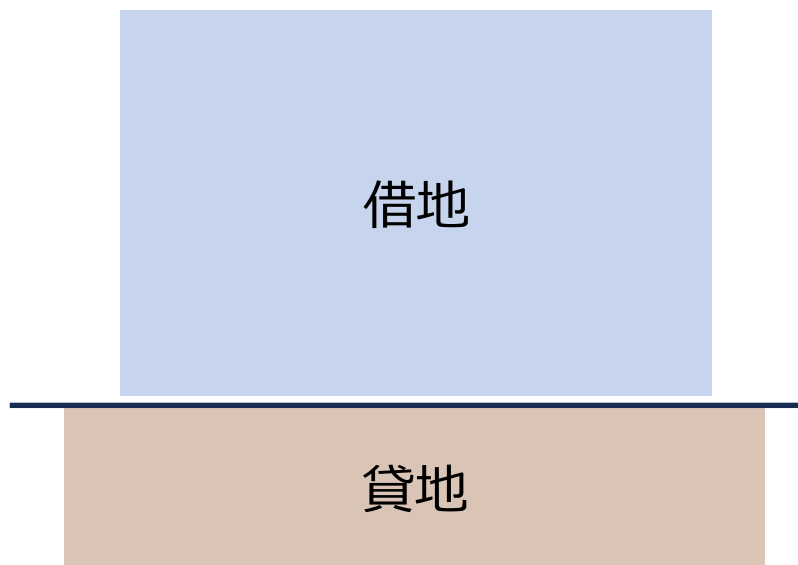
公益社団法人 東京共同住宅協会  
1969年創立

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. 共有トラブル



相続を起点に共有が起こる。

### (1) **借地人**が**共有**

- ☐ 借地人が不明（地代・更新料・承諾料の不払い）
- ☐ 相続登記がされていない

### (2) **底地人**が**共有**

- ☐ 地代・各種承諾料の支払先が不明
- ☐ 方向性の不一致

## 2. 共有と3つの行為

### ① 保存行為

共有物件を現状維持するための行為。

例) 屋根の修繕、雨漏りの補修、老朽化による安全対策など。

**各共有者が単独で行える**のが特徴です。

### ② 管理行為

共有物件の利用や改良など、日常的な管理にあたる行為。

例) 共有不動産の賃貸借契約、管理会社への委託、植栽管理など。

**共有者の持分の過半数で決定**できます。

### ③ 変更行為

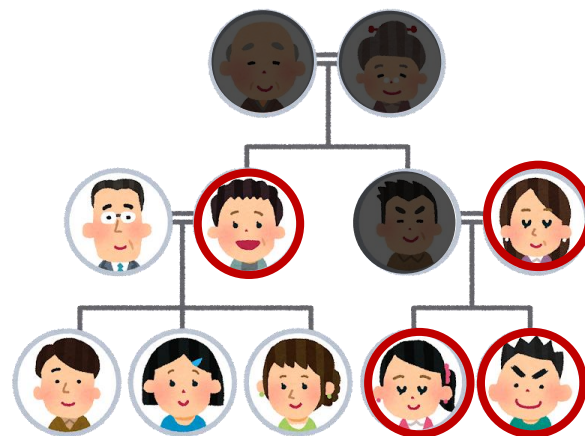
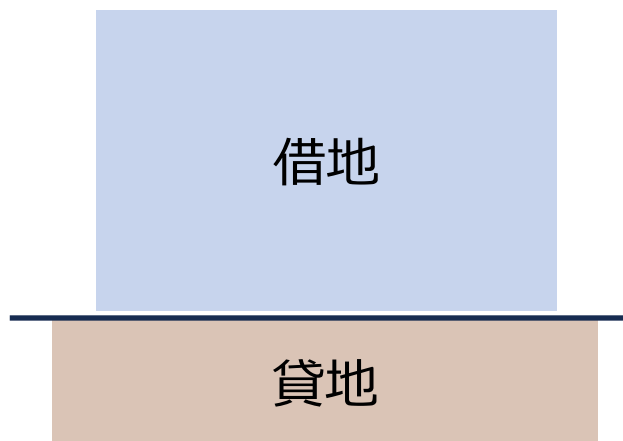
共有物件の本質や性質を変える行為。

例) 建替え、増改築、売却、抵当権の設定など。

**共有者全員の同意が必要**となります。



### 3. 共有の解決方法とは（借地）



#### **A: 共有持ち分の買取・売却**

共有者から徐々に持分を買い取ります。

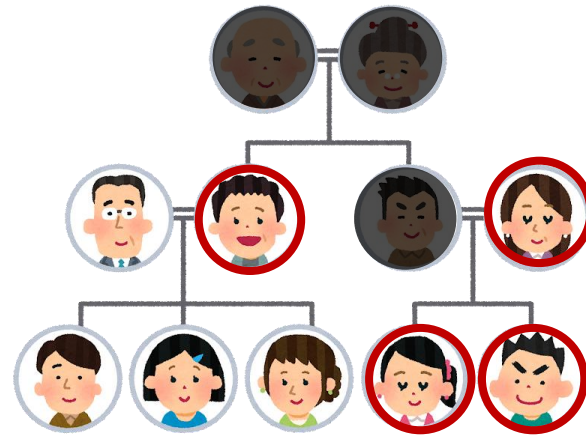
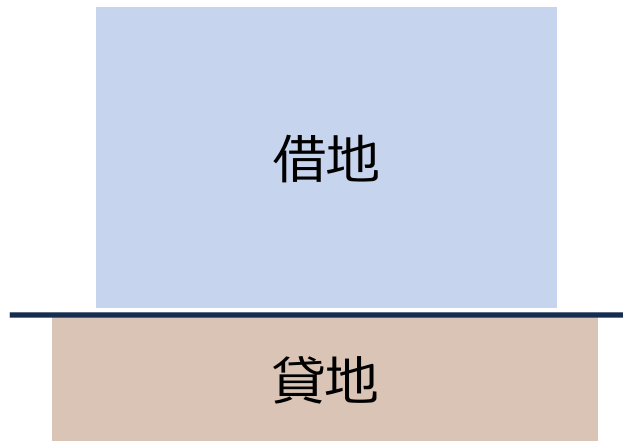
#### **B: 賃貸借契約の解除**

地代等の不払いがあれば、賃貸借契約の解除の申し入れをします。

#### **C: 借地上の建物解体**

長きにわたり、建物が放置されている場合には、最終手段として建物の取り壊しを行います。

#### 4. 共有の解決方法とは（底地）



### A: 共有持ち分の買取・売却

共有者から徐々に持分を買い取ります。

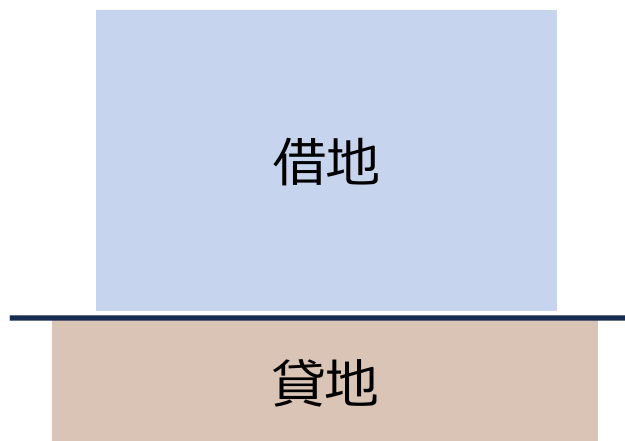
### B: 同時売却

全員を取り纏め、第三者に売却をします。

### C: 共有物分割請求

裁判所を通して、共有物の分割請求を起こします。

## 5. 無接道地とは



建築基準法上の道路に接していない建物

### (1) 再建築は不可

☐ 建築基準法の道路に接していないため、建築はできません。

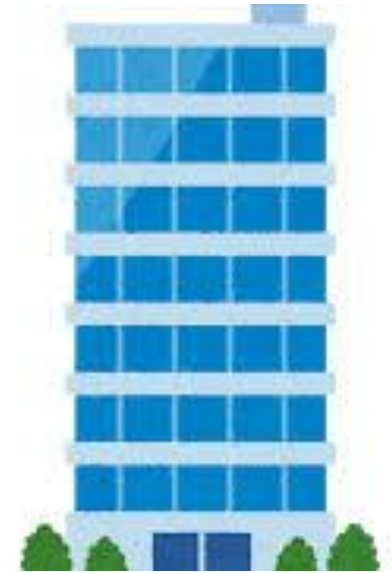
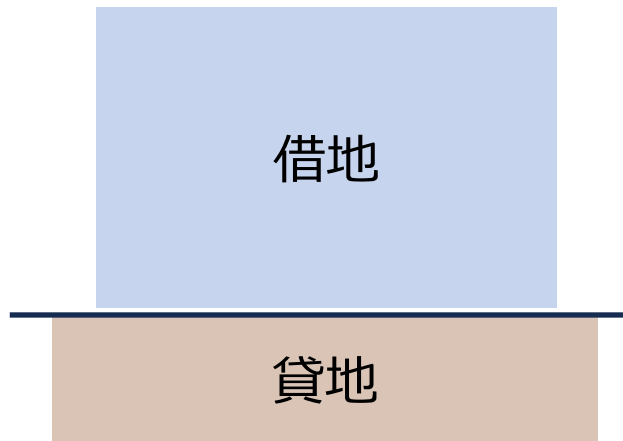
### (2) 建築確認が必要な改修工事も不可

☐ 一定の基準を超える改修工事はできません。

### (3) 資産価値が低い

☐ 建替えができないため、資産価値は目減りします。

## 6. 無接道地の解決方法とは



### A: 借地権の買取・売却

借地権を低額で買い取ります。

### B: 隣接地の買取

接道ができるように隣接地から土地を購入します。

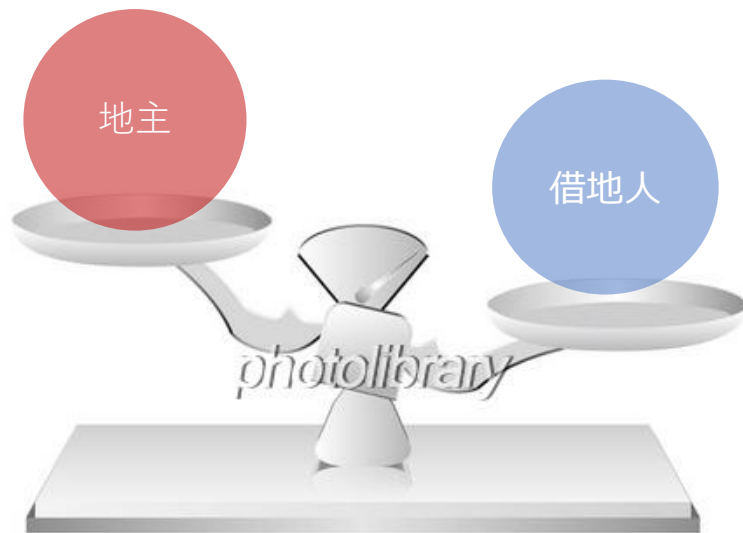
### C: 全体の活用

再開発事業などの取り組みにより、全体を活用することを検討します。

## 7. 借地人との紛争

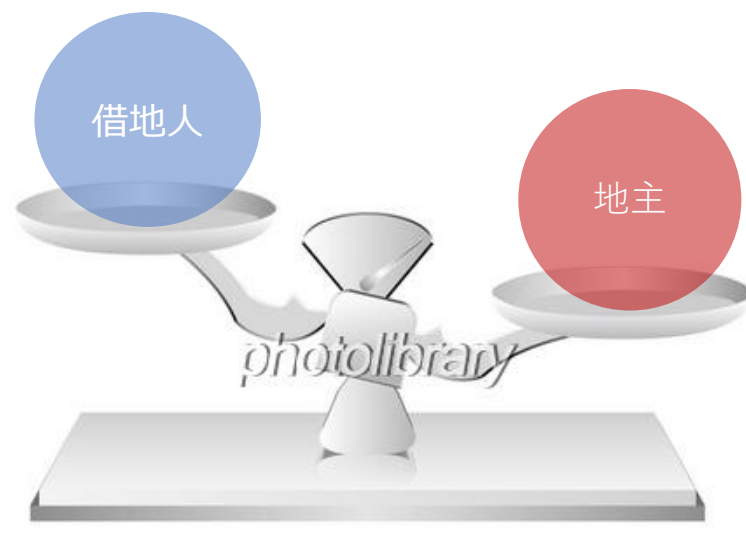
【通常】

地主 < 借地人



【権利変動時】譲渡・建替え時

借地人 < 地主



- ① 建替え時
- ② 譲渡時（贈与含む）
- ③ 改修工事時

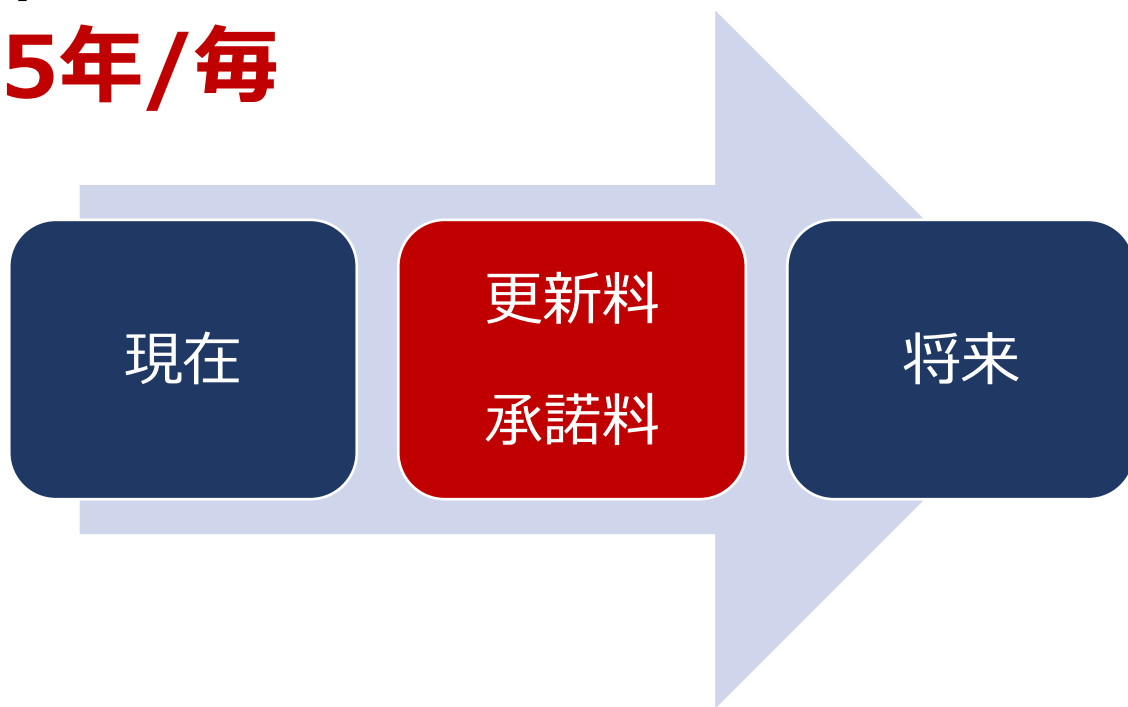
に、正常化を図る。



## 8. 地道にできる行為

### 【時期】

- ☐ 更新：20～30年/毎
- ☐ 大規模修繕：20年/毎
- ☐ 相続：20～30年/毎
- ☐ 改修：30年/毎
- ☐ 建替え：50年/毎
- (地主・借地人)
- ☐ **地代改定：3～5年/毎**
- ☐ 施設入所



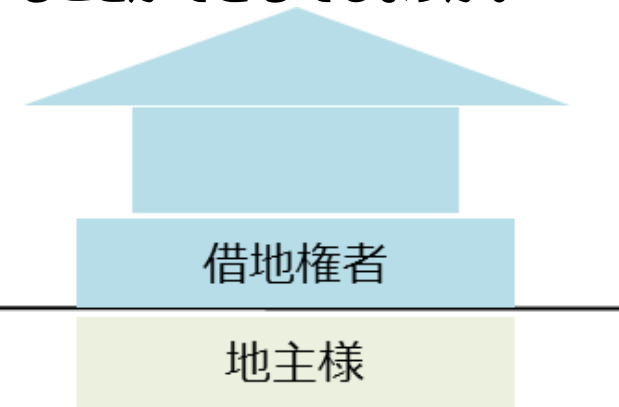
## 9.地代の値上げについて

地代の値上げをする際に、一方的に地代の値上げをすることができるでしょうか。

【結論】最終的には**合意**が必要となります。

### 【地代等増減請求権】

借地借家法 第11条 地代または土地の借賃が、



①**土地**に対する**租税公課の増減**

②**土地の価格の上昇**

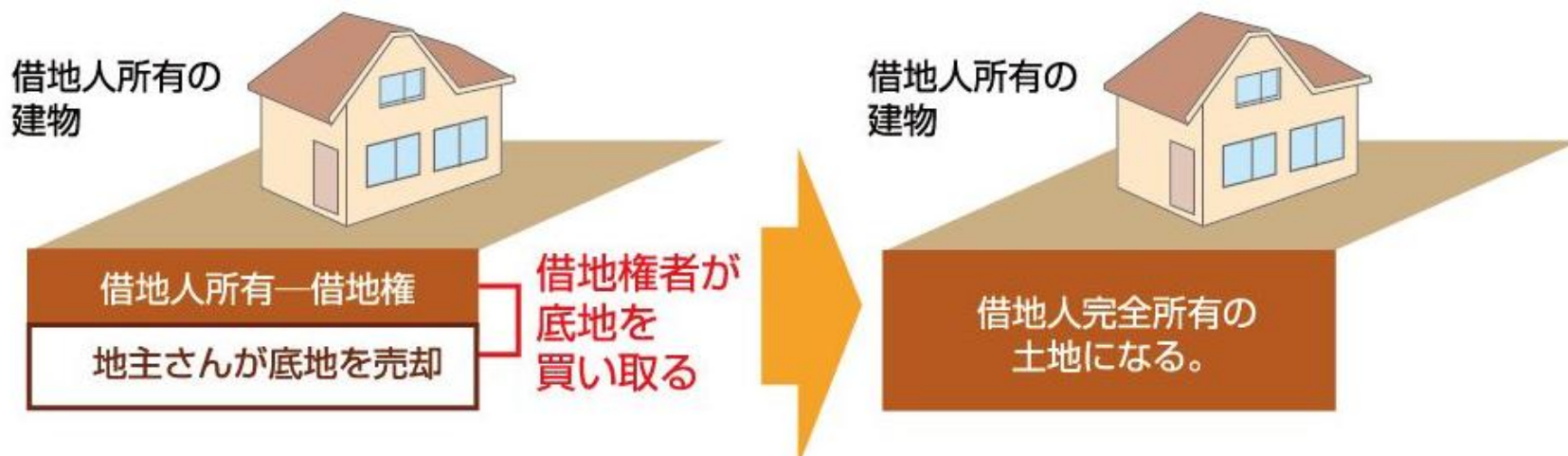
③**経済事情の変動**

④**近傍類似の土地の地代等に比較して不相当**

になったときは、契約の条項にかかわらず、当事者は、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができます。

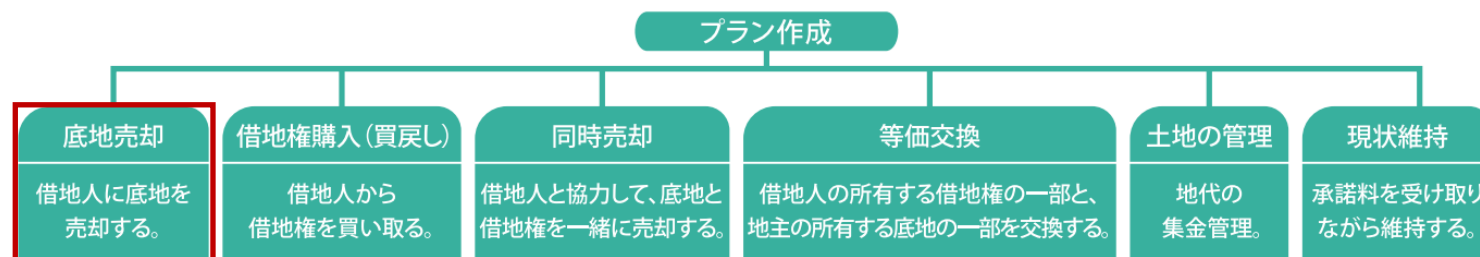
## 10：具体例 底地を売却する。

地代、更新料が低く、底地の一部を売却して有効活用を。



高すぎても売れない。

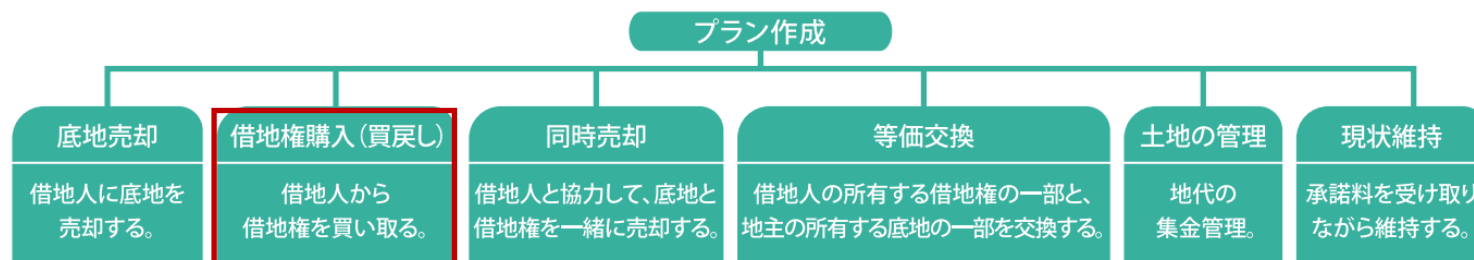
低いと損する？ 根拠のある数字を。



## 1 1 : 具体例 借地権を買い戻して、住宅として活用



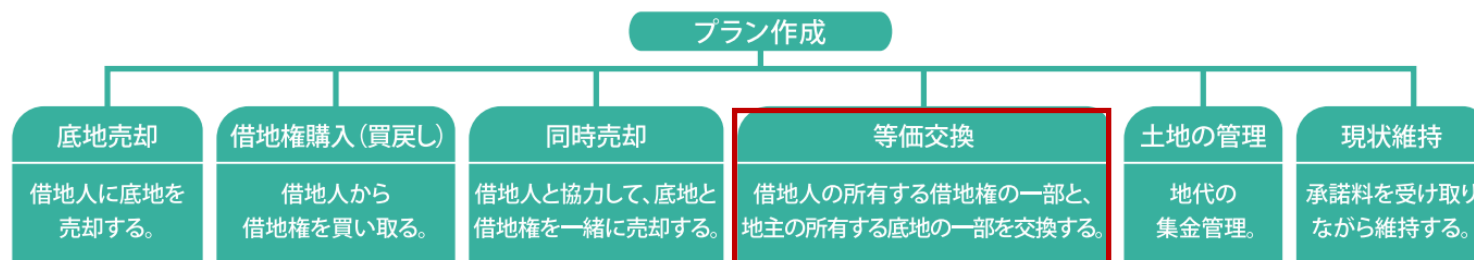
購入後のプランが重要。  
購入費はローンで返済を。



## 1 2 : 具体例 等価交換する



土地が大きい際には検討を。  
割合の取決めがポイント。



# 1 3.現状維持（承諾料の授受）

（例）更新料・承諾料の金額は？

$$\text{評価額} \times \text{面積} \times \text{借地権割合} \times \text{料率} = \text{更新料・承諾料}$$

① **評価額**：時価・公示価格・路線価

② **面積**：借地面積・建築面積  
（概要書参照）・私道は含む

③ **借地権割合**：入れる、入れない

④ **料率**：何パーセント

	基準評価額	基準率	掛率
A	路線価格	80%	10%
B	公示価格	100%	5%
C	更地価格	120%	3%
D	坪単価価格		
E	裁判例 （借地権価格）	80%	5%
F	地代の10年分		
G	地代の20年分 ×借地権割合		

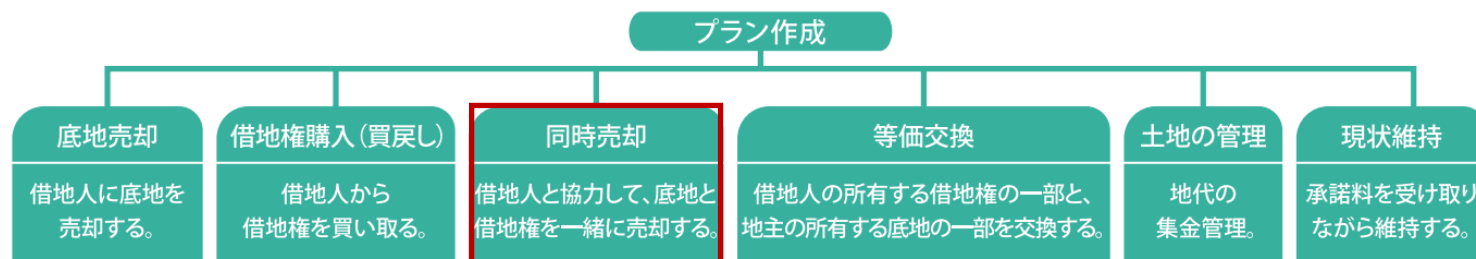


是非、**住宅協会**にご相談を

## 1 4 : 具体例 同時売却で、多額の資金を



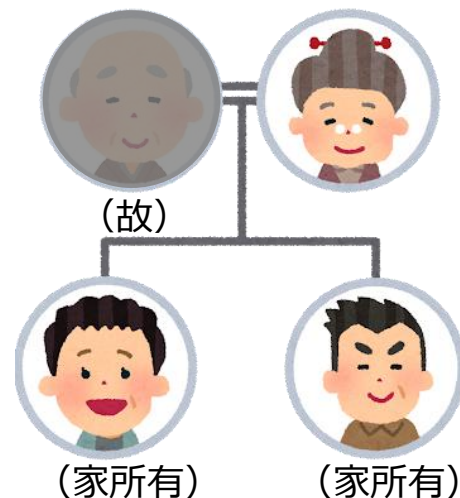
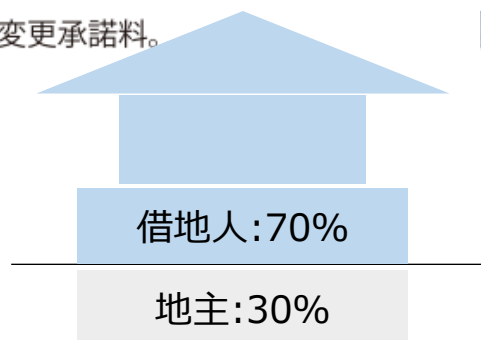
所有権価格 = ①底地 + ②借地権？  
単独での売却は、かなりの減額要素に



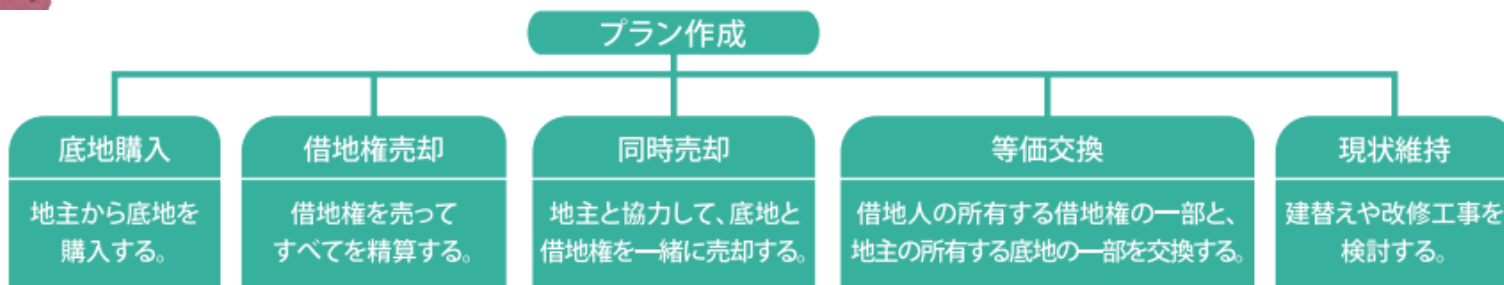


## 1 5 : 借地人の現状 (借地人の悩み)

- ☐ 毎月の地代が適正なのか知りたい。また地代の負担が大きい。
- ☐ 更新料を払いたくない。また適正な金額を知りたい。  
更新料の意味合いを知りたい。
- ☐ 各種承諾料の適正な金額を知りたい。  
(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。
- ☐ 地主と紛争になっており、地代を供託している。
- ☐ 改修または建て替えをしたい。
- ☐ 借地権を譲渡したい。または底地を購入したい。



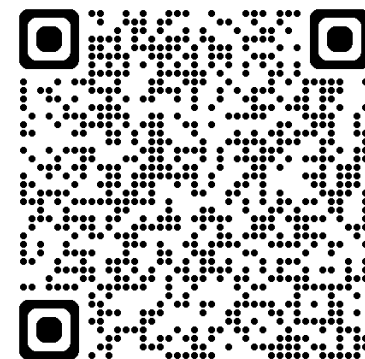
- ・息子、娘は別で家を所有している、**借地権は相続させたくない。**
- ・子供世代まで、**地主との関係維持は難しい。**
- ・**地代、更新料、承諾料などの負担を子供に負わせたくない。**





Youtubeチャンネル：

- ☐ 現況をよく把握する。
- ☐ 将来設計をする。
- ☐ 地代の価格を設定する。
- ☐ 行動に移す。
- ☐ パートナーを見つける。



連絡先：03-3400-8620

**Youtube【大家さん大学】で検索を。**



**ご清聴ありがとうございました。**