

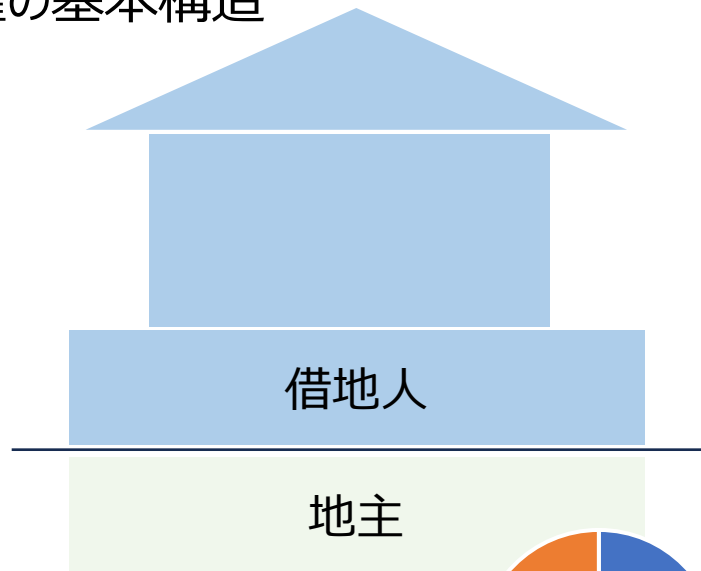


# そのままにすると 空家になる

## 借地のリスクと対処法

- 将来の空家問題は借地から始まる
- 相続・更新料・建替え承諾のポイントを徹底解説
- 借地を負動産にしないための有効活用と  
専門家に相談すべきタイミング

# 借地権の基本構造



- ① **地代**：土地の使用料”のことです。
- ② **更新料**：借地契約を更新する際に、借地人が地主に支払う一時金のことです。
- ③ **承諾料**：各種承諾料とは、借地人が“契約内容を変更する行為”を行う際に、地主の承諾を得るために支払う一時金です。

## 借地権



■ 自由度 ■ 制約度

土地所有者：地主  
建物所有者：自分  
費用：**地代・更新料・承諾料**  
自由度：**地主の許可**必要  
財産価値：**有**  
期間：20年または30年

## 所有権



■ 自由度

土地所有者：自分  
建物所有者：自分  
費用：固定資産税  
自由度：すべて自由  
財産価値：有  
期間：永遠

## 放置が招く3つのリスク①

### リスク①：相続のパニック



名義書換で揉める

- 名義書換料の請求→**必要なし**  
※相続の際に承諾料は発生しません。

相続評価がわからない

- 相続税評価と実際の評価**の違い  
相続価格：路線価 80%  
実際の評価：時価 〇〇%

親族間で揉める

- 長男-住む 次男-売却 三男-無視

## リスク②：老朽化と建替えの壁



地主の**承諾**が  
得られない

**地主側**が活用したい

**承諾料**が重い

**高額な建替え承諾料**と**地代の増額**  
(例) 借地権価格5~7%

**ローン**が組めない

本人が**高齢のためローン不可**

## リスク③：更新料の不意打ち



更新料は必ず来る

- **トラブルNo1**：関係性の悪化  
法的な制約はないが、必ず請求が来る

金額が高い

- 地主によって**算定式が異なる**  
(例) 地代の20年分  
借地権価格×5～10%

払わないとどうなる

- 建替え・売却の**承諾が取れなくなる**



## 【重要事項3選】

① 相続は「手続きと責任」が発生する

- 借地権も **立派な相続財産**
- 地主への名義変更の連絡
- 契約内容の **再確認**

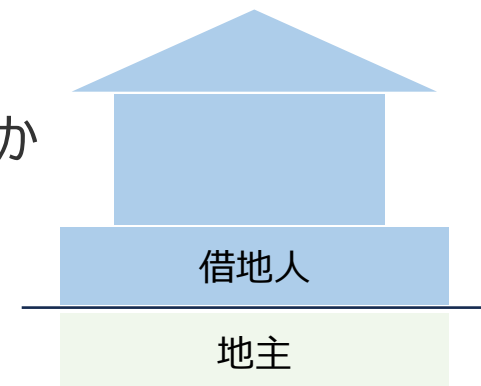
② 借地権は「分けにくい」から揉めやすい

- 住みたい人
- 売りたい人
- 関わりたくない人**

③ 地主との関係次第で  
“将来の選択肢”が決まる

- 建替えることができるか
- 売却できるか
- 更新条件はどうか

**相続は一人が理想**



## 【重要事項 3 選】

### ① 更新料の相場

- 更新料の**相場・算定式**を理解する
- 契約書の内容を確認する
- 地代の推移を確認する

### ② 更新時の契約条件の見直し

- 契約期間の確認（20年・30年）
- 建替え承諾・譲渡承諾等の確認
- 特約条項**等の確認

### ③ 法定更新と合意更新の理解

- 更新料が**適正でなかった場合の対処**
- 法定更新時の**デメリット**の理解

**算定価格**は幅を持つ



## 借地権更新のポイント

(例) 更新料は支払う必要はあるのか。

「**更新**に際して借地権者に対して**支払う義務を負わせるための慣習法**や事実たる**慣習は存在しない**」というのが、確立した判例です。

(最判昭51.10.1)

つまり、**更新料**は支払う必要はない？

この考えは**危険**です。



紛争の入口：**更新料**が**最多**

## 【重要事項 3 選】

### ① 承諾料の算出

- 建替え承諾料の相場・算定式の理解
- 増築・改築時など、**建替承諾の範囲**

### ② 契約内容と住宅ローン

- 残存期間の更新（堅固・非堅固）
- 住宅ローンの適用と地主の**印鑑証明書**添付

### ③ 承諾が得られなかった場合

- 借地非訟手続き**
- セットバック、私道の通行・掘削承諾

**100年住宅**の  
**承諾料は高い**



## 借地権の建替え承諾のポイント

(例) 改修工事をしていたら、地主から声掛けがあった

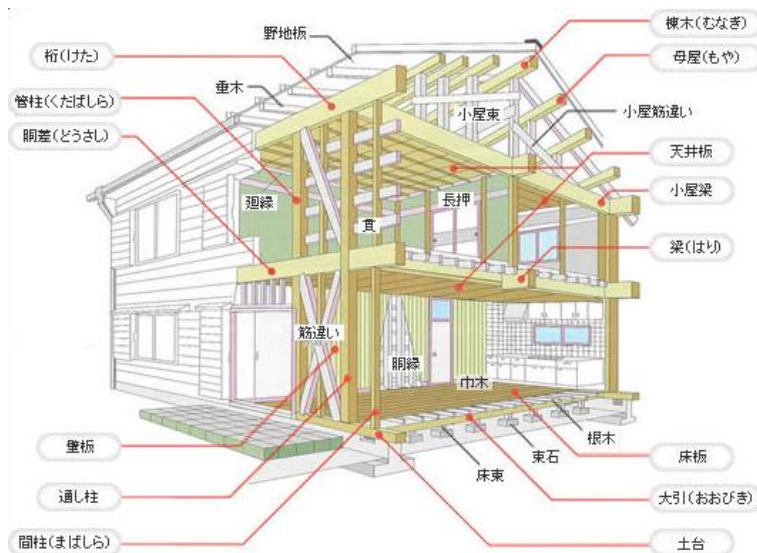
# 改修のどこまで承諾が必要なのか？



結論：お声掛けは必ずする

①裁判 → 構造・躯体に纏わる

②一般的 → 念のためお声掛け



【主要構造部とは】

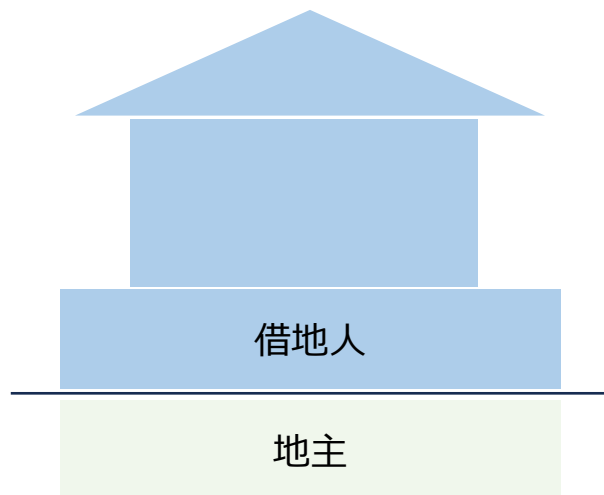
壁、柱、床、梁、屋根

又は階段をいう。

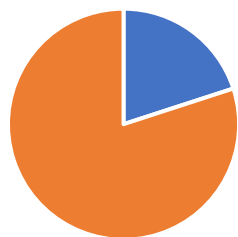
## 地主の立場と借地人の立場



- 戻ってこない土地
- 儲からない貸地
- 貰っていない権利金
- 高い相続税



- 承諾の必要性
- 負担が大きい借地
- 年金生活



■ 得した ■ 損した

**立場が変わると考えが変わる**

## 4つの選択肢

改修

建替える

売る

貸す



【ポイント】

**査定価格** (賃料・売却価格)

**承諾料** (建替え承諾・譲渡承諾)

## 改修工事を行う

### 小規模

- クロス張替え
- 床（CF・フロアタイル）部分補修
- 給湯器・エアコン・水栓など設備単体交換
- 照明・スイッチ・コンセント交換

### 中規模

- キッチン・浴室・トイレ等の水回り一新
- 間取り変更（和室→洋室、1K→1LDK）
- 収納増設

### 大規模

- リノベーション
- 耐震補強
- 用途変更・コンバージョン

**見積金額×〇%**



# 建替え工事を行う

自宅



賃貸



居住用

店舗・事務所

その他

**賃貸は立地が全て**

# 借地権を売却する

一部・全部

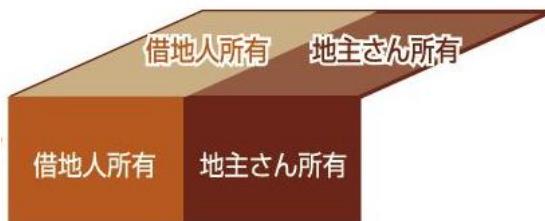


同時売却

100%所有権の土地として、  
第三者に売却する



等価交換



【価格】  
評価額

- 時価
- 公示価格
- ✗ ➤ 路線価格

面積

✗

借地権割合

# 方法



将来はどれを選ぶのか？

①地代 ②更新料 ③承諾料

底地  
購入

底地を地主から  
買い取る

借地権の  
売却

第三者・地主へ  
借地権を売却  
する

同時  
売却

地主と協力して、  
底地と借地権  
を一緒に売却  
する。

等価  
交換

借地権と底地  
を交換する

現状  
維持

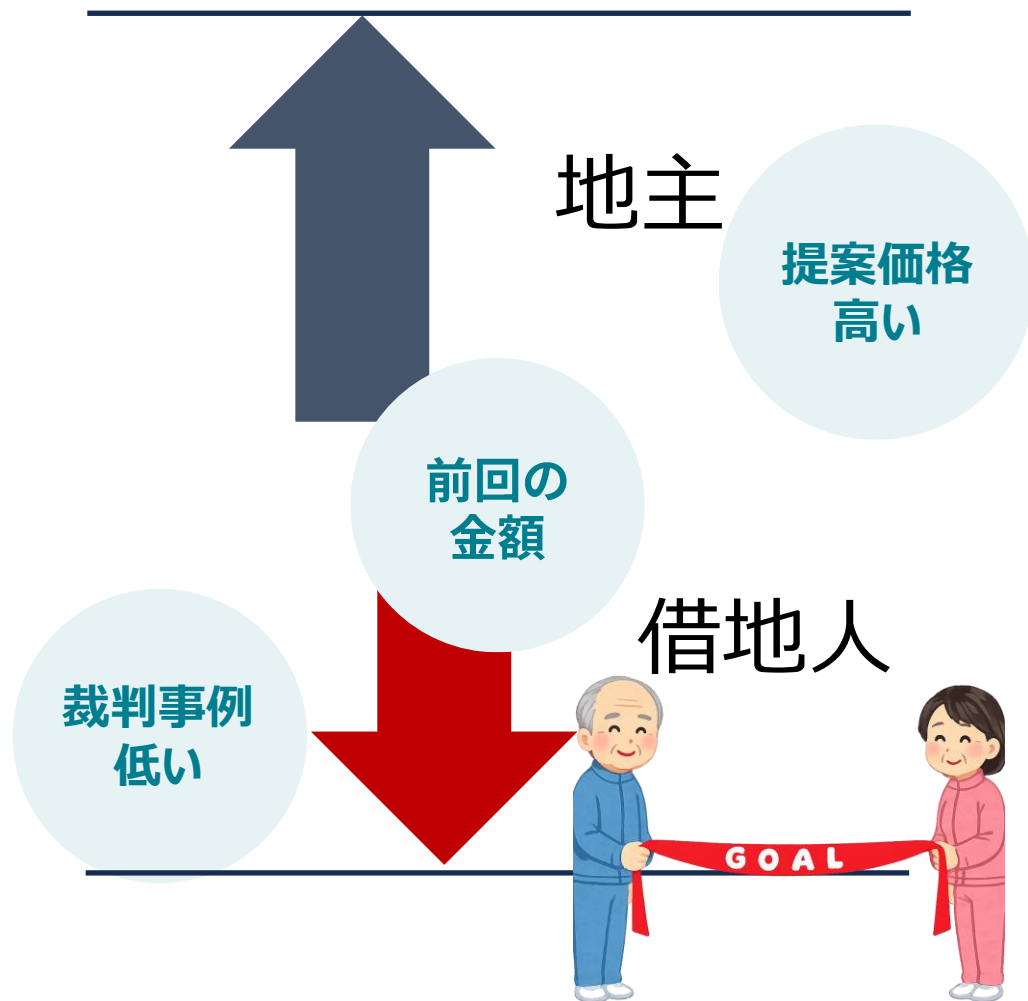
建替えを検討  
する



権利主張ではなく  
共通の利益を  
話す



客観的な数字と  
第三者の基準を  
用いる



## 選択肢と着地点

## 法外な請求への対処法



01 「算定根拠」の開示と相場の照合

02 専門家による「鑑定」と「仲裁」

03 「借地非訟手続き」と「供託」

**良い地主ばかりではない**

## 選択（カード）があるうちに

年齢 ↓

- 次世代
- 中堅世代
- ミドルシニア
- シニア世代



時間という余裕が無くなる。

結び（「**負動産**」を「**富動産**」に変えるのは今です）

---

## 今日から始める第一歩

---



- ①まずは「**契約書**」を探しましょう（現状把握の重要性）
- ②**借地権価格の簡易計算**（自分の借地がいくらになるか？）
- ③**更新料の簡易計算**



**ご視聴  
ありがとうございました。**