

【第5回】

借地、底地、権利関係の整理、売却に向けた考え方

大都市の市街地周辺の下町の住宅地の土地を所有している地主さんから底地、借地の権利関係が混在した物件のご相談を受けることがあります。都市部でも昔ながらの木造の連棟の長屋が建っていたり、2階建ての木造の共同住宅が建っていたりするような場所がよく見るケースです。



借地の場合には借家の場合とは異なり、地主さんが土地の管理でしなければならないことは多くはなく、地代が毎月安定して入ってくるために権利関係について特に意識される機会は少ないだろうと思います。しかし、地主さんが自分の将来の相続を考え、このまま放置しておいては相続人が困るだろう（相続人が自宅近くに住んでいない娘さんだけ等の場合、複雑な権利関係を将来積極的に解消することができる当事者がいなくなる。）と思い始めることが相談のきっかけとなっているように見受けられます。

相続の際や相続に先立って底地や借地が混在した物件を売却する場合、弊社は依頼者のニーズに応じて次のような各事

例のケースでサポートをさせて頂いたことがあります。

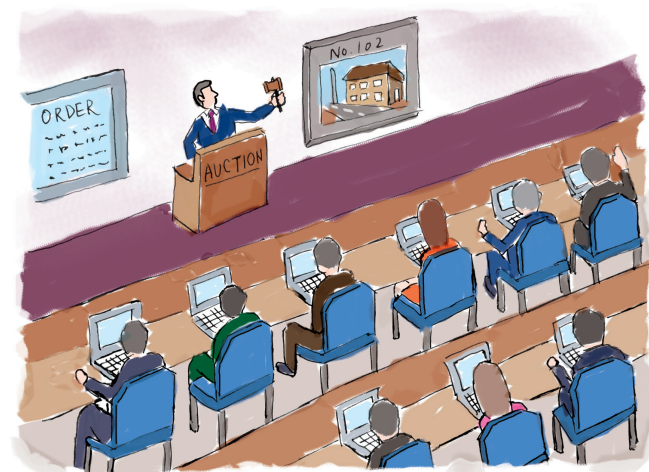
①現状のままでの売却のケース

「ある事例での地主さんの二」

一団の土地（底地）上に借地権付き建物が多数存在するが、今から権利関係を整理する気力もなく、現状有姿のままのうちに換金して多数の借地人との関係を継続する煩わしさから解放されたい。

【弊社取組】

多数の借地権者が存在する現状（一部建物を買い取って土地建物を地主さんが所有して



却した事例。

この場合、複雑な権利関係をそのままの状態で購入できる不動産業者は限られ、これらの買主の購入動機としては購入後の借地権者と交渉して借地権（建物）の買取、または借地権者への底地の売却等による事後の整理を行って収益を上げることが目的であることが多く、権利関係を整理するコスト、所有期間中の維持コストや、購入者の投資利益等が考慮されるため、底地の購入対価はオークションにより最高値の先に売却した場合でも

更地価格の**25%～30%**程度の水準にとどまることが多いと思われま

②権利関係が整理できるところについては借地人さんと協議して解消していく

具体的には

●「建物を買う場合」

借地人は古い建物に昔から住まれている方が多く、その方がご存命のうちは引越し等をする意思はおそらく無いですが、ご子息さん（相続人）等は結婚で外に家を構えておられ、現在お住まいの方が亡くなられると、ご子息さん等は自分達は住むことがない借地権付建物を相続して地代を払うことを嫌がり、不要な建物の買取りや借地権の返還を地主さんに申し入れてこられるケースが散見されます。この時に借地権を解除し、取壊して更地返還することを免除す

る代わりに建物を安価（といっても地主さんが建物を購入されても、そのままその後使えることはほとんどないので建物にそれほど価値は見いだせない。）で買取、もしくは建物の所有権移転費用を地主さんで負担することを前提に建物を贈与していただく、といったことが対応として考えられます。中長期的にはある程度まとまった形になるまで権利関係を整理し、売却しやすい状態にまで整理することが目的になります。

●「底地を借地人（建物所有者）に売却する」

借地人さんに資力がある場合で、今後も「家がその建物に住み続けられるような方については、その部分の土地を分筆して借地人に購入してもらう」との対応があり得ます。但し、地主さんが一団地の底地を所有されている場合、分筆して残る土地の字形が悪くならない

かどうかは留意しておく必要があります。

●「底地と借地権（付建物）を一括に売却して売却代金を分配する」

建物が借家に供されており借家人の退去がすぐに見込まないような場合で、地主さん（底地）と建物所有者（借地人）がともに売却意向があるような場合は、土地建物を同時に第三者に売却（地主さん、または借地人が相手方の所有分を買取る意向がない前提）することで売却代金はそれぞれ

の権利に応じて分配はする必要がありますが、権利が付着していることから生じる価値の減少は避けられます。

これらはごくオーソドックスな対応となりますが、これら以外に、

「地代の滞納者や行方が分からなくなった借地人に対して借地権解除の訴訟の提起すること」や、

「権利関係が整理できる箇所をできるだけ纏めて整理して売却しやすくするために」

部の借地人には敷地内の別の場所に移っていただく」こと等、ひとまとまりの部分ができる方が部分的に売却しやすくなるため、いろいろな個別事例に対応した案を考えていくことができます。

権利関係の整理には直接結び付きませんが、地代が大幅に安い借地人さんとは地代の増額交渉を行うことで、収入増を図る、ということも合わせて検討することもできるでしょう。

オークションで不動産マーケットをデザインする

株式会社デューデリ&ディール

<http://dd-d.jp/>

TEL：東京 03-6273-4275

TEL：大阪 06-6755-4901

mail：dd-auction@dd-d.jp

Due diligence & Deals co.



日井智之（ひびともゆき）

株式会社デューデリ&ディール 取締役 不動産コンサルティング事業部長
不動産鑑定士、不動産コンサルティングマスター、1級FP技能士、
宅地建物取引士／大手信託銀行で10年間勤務後、不動産ベンチャーを経て平成24年より当社へ