



借地権の売却と関連した 底地最有効活用策の提案

株式会社サンキョーランド 代表取締役 遠藤 大輔

1 依頼の趣旨・動機

地主から数多くの貸地の管理を委託されている中、そのうちの1件に関する貸地の契約更新にあたり、借地人から、借地権を売却したい旨の申し出を受けた。

2 物件の概要

所在： 私鉄沿線、駅から5分

土地： 宅地 134㎡（約40坪）

建物： 居宅 延床面積 86㎡ 昭和47年築 借地人居住中

法令制限：第1種住居地域 建ぺい率60% 容積率160%（道路幅員による）

接道： 北東側 現況1.8 私有（43条但書道路）

私有負担：約30㎡（建築の際セットバックが必要）

地代： 坪単価450円/月

3 問題点・課題

依頼者（借地権者）に現実的な借地権の価格を理解してもらう必要があること。

地主が取り得る様々な選択肢を示し、比 検討の上で最善の対応策を選択できるようにすること。

借地人、地主の双方にとって満足できる結果を得ること。

4 依頼者（借地権者）への説明

借地権割合60%、あるいは実勢価格×60%にこだわると、売却が困難であること。

借地権の買手は限られており、売却可能額は妥協も必要であること。

5 土地所有者への三つの試算の提示

借地権を買い取り、その土地を有効活用する方法（借地権の消滅）

* 借地権の買取価格

* アパート経営と収支予想および投下資金回収年

* 建物減価償却による所得税の軽減メリット

* 小規模宅地の固定資産税軽減メリット

* 相続税軽減メリット

名義書換料を受領し、借地権の第三者譲渡を認める方法（借地権の存続）

* 名義書換料の算定

* 地代の増額

* 収入予想の試算

底地を借地権譲渡に併せて売却する方法（底地の処分）

* 底地の売却価格 = 実勢価格 × (1 - 借地権割合) + 承諾料相当額
により算定する。

6 各試算のメリットとデメリット

借地権消滅の方法のメリットは、借地を返還してもらえる絶好の機会であり、面倒で収入の少ない借地契約を解消でき、土地の有効利用により収入を増やすことができること。デメリットは、費用がかかり事業リスクがあること。

借地権存続の方法のメリットは、費用負担もなく従来どおりの適当な収入を得られること、名義書換料として一時的な収入も得られること。デメリットは、今後いつ土地が返還されるかわからず、収入の少ない借地契約を続けていかなければならないこと。

底地処分の方法のメリットは、土地をすぐに使える資金（地代の40年分に相当）に替えられること、底地単独でなく借地権と同時に売却することで相応な価格が見込めること、借地人の事情により承諾料相当額の上乗せが可能であること。デメリットは、土地を手放さなければならないこと。

7 コンサル内容

地主の年齢（高齢）、相続人予定者の状況、財産分与の難易度および次世代への資産継承等を考慮した上で、地主にとっては底地処分の方法を最善策として提案した。

8 成果

底地 2,000万円、借地権 1,850万円、合計 3,850万円で売却できた。

借地人、地主ともに売却価格には満足された。

その後、地主のすべての不動産の整理を任せ、次世代に残す物件、売却する物件に色分けし、底地を借地人へ売却：2件、借地権と底地を他に売却：1件を行った。

9 コメント

コンサルティングにあたっては、一つの最善策を提示するのではなく、複数の方法とそれぞれのメリット、デメリットを提示し、依頼者自身に時間をかけて考えてもらうことが非常に大切であると考えた。

借地関係の解消は、底地所有者、借地権者の双方にとってメリットとなる場合が多い。不動産コンサルティング案件としても多くの相談が寄せられる例である。本件においては、依頼者に判断ができるように、考えられる方法とそのメリット・デメリットを提示している点が優れている。

それぞれの方法にはメリットとデメリットがあるので、意思決定は依頼者の責任において行い、その決定に基づいてコンサルタントがまとめて行くという進め方は、まさに現場経験に裏付けられた正攻法といえる。