

# 次の世代に残したくない 『貸地の問題解決』

土地の賃貸借は、とかくトラブルになりがちです。  
原因は、地代の収益性による点も多いように感じます。

しかし、冷静に考えますと、次の世代にどう残すかも大切。  
答えは一つではありません。まずは、検証から。

平成28年5月27日

なかの小劇場

NPO法人 日本地主家主協会

柏原 正和

## Q1: 貸地をなぜ解決したいのでしょうか？

- ① 是が非でも、所有権としたい。
- ② 売却をして、現金化をしたい。
- ③ 次の世代のため。  
面倒な問題を片づけておきたい。

## Q2: 本気で問題を解決したいですか？

- ① 借地人さんがお願いをしてくれば。
- ② 取引条件が良ければ。
- ③ ある程度譲歩しても解決したい。

## 地主と借地人 どちらが強いと感じていますか？

・実は、状況・考え方・金融資産により変わります。

《借地人が強いと感じる方》

・地代が安い ・早く解決したい ・借地人との交渉が上手くいかない

《地主さんが強いと感じる方》

・借地人も急いでいる ・貸地の接道状況が悪い ・話がわかる借地人

地主さんにとっての良い解決とは、

『すぐに解決する事』か『良い条件を引き出す事か』により解決方法が変わります。

## 問題を本気で解決したい人が‘譲る人’

# 貸地の立地を生かして活用をしたい？

YES

購入・利活用

① 借地権買戻し



所有権とした後、活用・売却等を検討します。

② 底借地等価交換



広い貸地で有効。戸建賃貸や次世代の自宅。

③ 立体等価交換



一体を纏めて、区分所有マンションとします。

④ 継続更新



条件が合わない場合には、引き続き貸地のまま。

⑤ 物納整備



最近では、物納を選択する方は極めて少ないです。

売却

NO

⑥ 底地売却(借地人)



借地人に購入意向が有る場合、最も高い買主。

⑦ 底地売却(第三者)

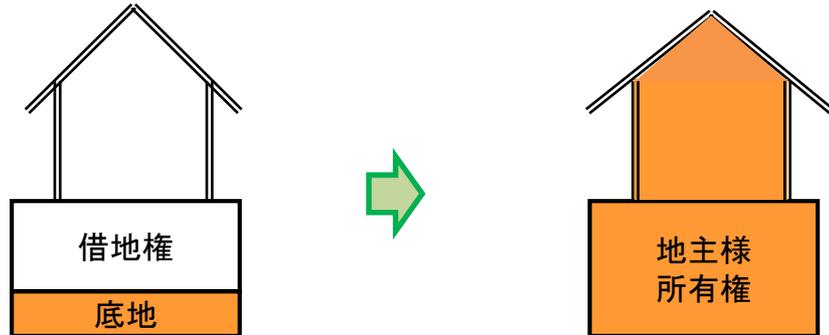


業者への売却の場合、価格はかなり低いです。

# ① 借地権買戻し

・借地権を購入して、地形を整えていきたい方には向いています。

(イメージ)



(ポイント)

借地人に売却意向があるか？

誰が**売却意向**を確認するのか。

購入に当たっての価格提示額は？

路線価・公示価・時価 いろいろあるが。

いくらまでなら、出しても良い？

解決の優先順位。資金繰りも含め。

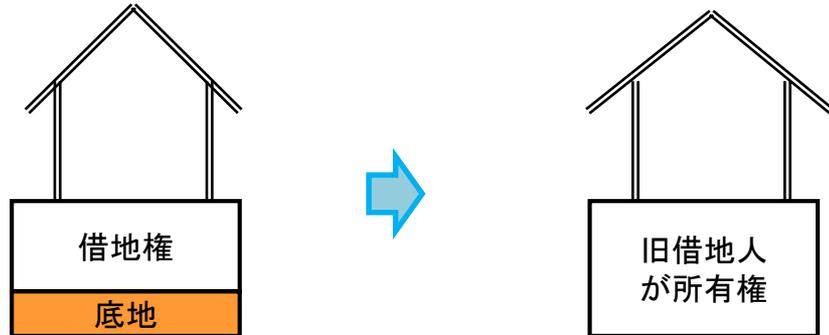
購入後、どうするか？

自己利用・活用・売却等を考えておきます。

## ⑥ 底地売却(借地人へ売却)

・借地人が購入意向が有る場合の選択肢です。

(イメージ)



(ポイント)

借地人に購入意向があるか？

おそらく、借地人が一番高い購入者。

売却に当たっての価格提示額は？

提示のタイミングにもよる。意向確認が先。

売却時に測量は必要？

契約面積の場合もありますが、原則は測量。

売却時の税金については？

無断転用・転載不可  
copyright NPO法人日本地主家主協会

通常の譲渡と同様。相続時は取得費加算も。

# なぜ、借地人が一番高い買主か？

・底借地＝『カップ＋ソーサー』

(イメージ)



カップのみ 2,000円



セットで5,400円



ソーサーのみ 1,000円



# 借地権割合をどう考えるのか？

・良くお伺いする質問です。C地域(70:30)⇒住居系に多い

	記号	借地権割合
	A	90%
	B	80%
	C	70%
D	60%	

100㎡の貸地であれば、

総額5,400万円 (54万円×100㎡)

借地権割合通りだと

強気な地主さん

私が提示するなら



70% ?

50%

63%

30% ?

50%

37%

でも、公示価格以上で提示したい！

# 借地権割合をどう考えるのか？

・良くお伺いする質問です。C地域(70:30)⇒住居系に多い



記号	借地権割合
A	90%
B	80%
C	70%
D	60%

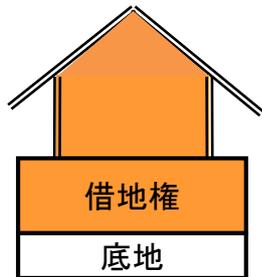
100㎡の所有権であれば、  
総額5,400万円

70%	63%
30%	70% × 10% 譲渡承諾料相当
	30%

本来であれば

公示価 × 37% で売却

でも、合計すると



2,000万円

借地権

底地

1,000万円

2,000万円

2,500万円



4,500万円だが、  
所有権となるから

カップ＆ソーサー  
の評価

# 測量 = 境界確定

## ① 境界標の設置

ご自身が利用できる権利の範囲を現地で明確にするため

## ② 地積測量図の作製

地積測量図が有れば、境界標を基の位置に復元可能

## ③ 登記簿への反映

地積更正や分筆時、ご自身の権利を書類で明確にする



現在の測量技術は正確です。

工事等で杭が無くなってしまっても元の位置に復元可能

### 杭の種類

- ・御影石 ⇒ 昔に入れた杭で良く見かけます。
- ・コンクリート杭 ・プレート ・鉄 など



地番	③ 10-11
NO	境界標の種類
DK85	民金属標
Q184	民コンクリート杭
K180	民金属標
Q182	鉄



地積測量図と  
現地の杭とは  
確認ができます

# 確定測量とは

## 境界確認書

株式会社（以下「甲」という。）と、株式会社（以下「乙」という。）は、土地の境界に関し、現地において立会し、確認したので、後日のため本書2通を作成し各自その1通を保有する。

### 1. 境界を確認した土地登記簿の表示

	所在・地番	所有者
甲	区 五丁目	株式会社
乙	区 五丁目	株式会社

### 2. 甲及び乙の境界の状況

添付境界確認図の朱線位置に示すとおりである。

上記のとおり相違ないので、甲乙はここに署名、押印する。

平成 年 月 日

甲 現住所

氏名 ㊟

乙 現住所

氏名 ㊟

本書記載のとおり相違ないことを証明する。

東京都  
土地家屋調査士事務所  
実務取扱者 土地家屋調査士 ㊟

## 確定測量とは

- ・隣接する土地全てについて
- ・所有者同士が立会い
- ・測量図に署名捺印(実印)
- ・印鑑証明書を添付した状態

### ※境界標も必要に応じて設置

建築プランを行う場合等には、まず現況測量を行うケースが多いですが、この段階では境界が明確にはなっていません。

**売却の際には、買主から確定測量が求められます。**

# 貸地更新

(ポイント)

更新料は払わなければならないか？

法的義務なし。地主借地人間の考え方の違い。

更新が行われないとどうなるの？

法定更新となります。どちらに有利かは状況次第。

更新料の相場観は？

過去に受領した更新料を現在に換算すると。

どのくらい前からお話をするの？

借地人にも資金調達の都合があるので、3か月前には。

判例では、①過去に更新料支払いの事実があること

②契約書に更新料支払いの旨明記されている事

①②が整っている場合には、更新料支払い義務が有ると考えられます。

そうはいつでも、金額を含め話し合いで決めている事が現実です。

過去の金額とかけ離れている場合も、トラブルになる事もあります。

# 更新料(地主さんと借地人とのギャップ)

地主さん 更新料受領の理由	割合(%)	借地人 更新料支払の理由	割合(%)
もらう事が当然	63.2%	支払う事が慣行と思った	31.8%
地代が安いので、その対価として	27.4%	地主と争う事が嫌だった	20.0%
もらえるなら、もらっておく	4.7%	近所の方が支払うので、近所の付き合い	13.6%
借地権存続の争いを行使しない対価	1.9%	借地権を確立しておきたかった	9.1%
		再三再四請求されたので仕方なく	8.2%
		借地権の消滅をおそれた	7.3%
		支払う必要が無い認識はあったが、訴訟費用程度	4.5%
		支払可能額のため、抵抗なし	1.8%
		地代が安いから支払った	0.9%

『不動産の評価・権利調整と実務』  
(清文社、鵜野和夫編)よりデータ引用

地主さんが当然と考えて請求する更新料  
と  
借地人が消極的な思いで支払う更新料

考え方の差が、『更新料値引』『更新料を支払ったので各種承諾は当然』『訴訟』  
などにつながってきています。借地人の気持ちも理解しつつ、円満な話し方で！

# 増改築承諾 地主 VS 借地人の行方は

(ポイント)

増改築禁止特約

特約が無いと、そもそも拒否のしようが無い

過去に更新料をもらっているか

更新料受領の場合、思惑の違いが有る。

非訟手続き

揉めた場合、裁判所が許可。承諾料は支払う。

借地人の弱みは？

金融機関の融資承諾書

『地主』vs『借地人』の関係性は、ある時を境に逆転します。

良くある事例は、建物の増改築時。

・借地人の金融資産状況 ・老朽化に耐えられるのか ・借地人も解決したいのか  
できれば円満に。借地人がルールを知らない場合もあるため、まずはヒアリング。

# 各種承諾

(ポイント)

譲渡承諾料(名義変更)

借地権価格 × 10%

増改築承諾料

更地価格 × 2~5%(個別にかなり異なる)

増改築の範囲は?

建替え・躯体の改造。雨漏り対策は程度による。

条件変更承諾料

非堅固建物 ⇒ 堅固建物

譲渡承諾を拒否して『非訟手続き』となった場合

- ・裁判所にて、地主に代わる許可を出す可能性が高い。
- ・係争となると、借地権付建物の評価については、鑑定となる場合がある。
- ・地主には、介入権(先買権)が存在し、買い取る事も可能。

# 地代改定は可能か？

(ポイント)

地代相場

一般的には、固定資産税等の3～5倍だが。

調停となってしまった場合？

H7東京簡裁調停事例 住3.1倍 商2.4倍

固定資産税額の変化

3年に1度評価替え。毎年少しずつ変化。

地代改定申し入れのタイミング

前回改定時より20%程度上昇。更新時など。

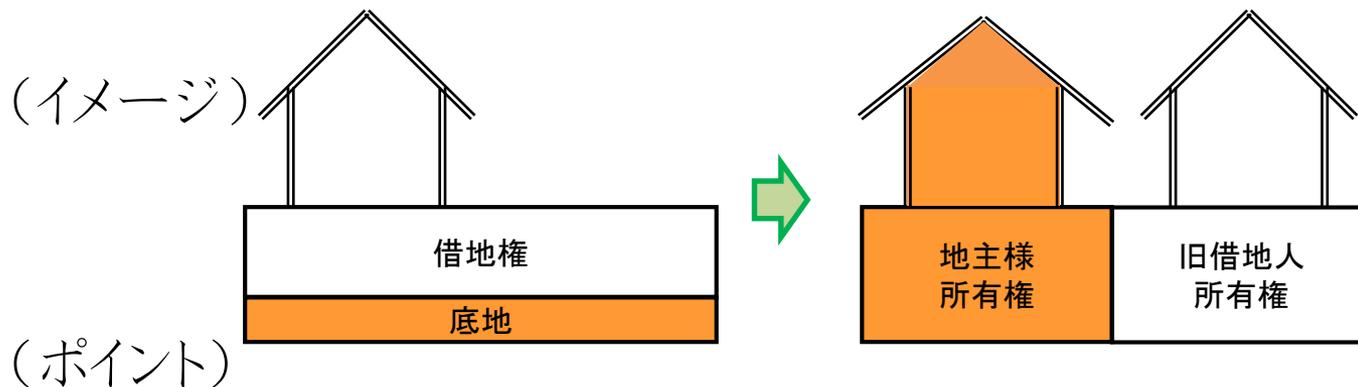
現実的に地代増額は非常に難しくなっています。

固定資産税対比が最もポピュラーで解りやすいのですが、双方の合意が前提にあり、調停事例の倍率が低い事も有り、借地人の抵抗にあう事も良くあります。

友好的な関係性の中から、良い条件を見出したいものです。

## ② 底借地等価交換

・広い土地の場合には、借地人さんと《win-win》の関係になります。



二筆以上に出来る土地か？

分割割合は？

角地はどう考えるべき？

借地人さんの隣に住むのは...

その地域の最低限敷地面積をチェック。

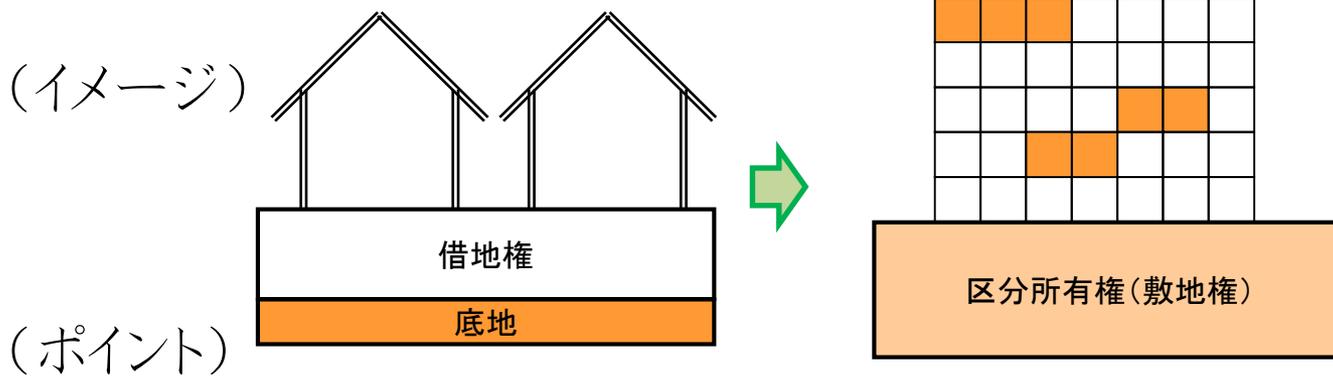
交渉次第ですが、常識的な範囲で交渉。

接道状況により、価格割合は変わります。

無断転用・転載不可。利用・売却等されるケース有り。  
copyright NPO法人日本地主家主協会

### ③ 立休等価交換

・容積率が大きい土地で可能。分譲マンションの部屋をもらいます。



分譲マンションが成り立つ土地か？

分割割合は？

好きな部屋は取れるの？

デベロッパーの存在が不可欠。

床取得割合は、案件ごとに異なります。

接道状況により、価格割合は変わります。

# 今日のおさらい

- ① まずは、借地人さんの意向を確認したい。
- ② 選択肢を考える要素は、借地人意向・立地条件・取引条件。
- ③ 早めに確定測量を行う事が望ましい。
- ④ 更新料は、過去の経緯も踏まえて折衝。
- ⑤ 承諾料の肝は、金融機関の承諾書。
- ⑥ 地代改定は、理屈が成り立つタイミングが望ましい。
- ⑦ 皆様のご希望は、『早い解決』か『条件の解決』か？  
目的達成のためには、枝葉は譲る時もある必要。

# その他、賃貸事業に関連するトピックと課題

## 《トピック》

- ・ ふるさと納税
- ・ マイナンバー制度

## 《課題》

- ・ 供給過剰による、空室の深刻化
- ・ 建物老朽化、修繕
- ・ 空き家問題、民泊
- ・ 消費税増税
- ・ 2025年問題、2030年問題(サ高住 等)
- ・ サブリースの賃料変更トラブル
- ・ 管理会社の信頼性
- ・ 建築費の高騰(特にRC)
- ・ 相続税対策 分割は？納税は？還付は可能か？

etc・・・