

1

地主さんが貸地について考える事 ～更新・売却・相続～

令和6年6月21日

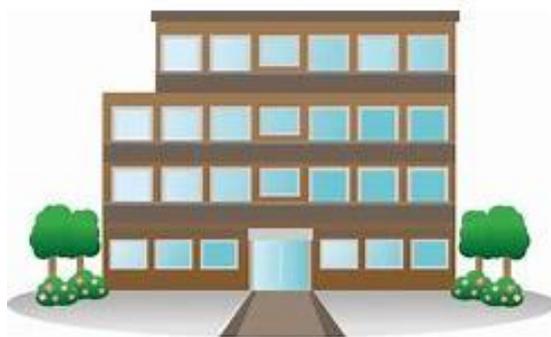
NPO法人 日本地主家主協会
柏原 正和

地主さんが所有しているもの

① 土地・自宅など



② 収益物件・区分所有



③ 底借地



その他、空き家や地方物件など

貸地を相続した場合

貸地の相続税っていくら？

住宅地の場合は、C地域・D地域が多い。

路線価 × 地積 × 底地割合 = 相続税評価額 ⇒ × 相続税率



記号	借地権割合
A	90%
B	80%
C	70%
D	60%

70%

← 相続税計算上の借地権割合

30%

← (100% - 70%)

100㎡の貸地とすると、

$$540\text{千円} \times 100\text{m}^2 \times 30\% = 16,200\text{千円}$$

相続税率が40%の方であれば、

$$16,200\text{千円} \times 40\% = 6,480\text{千円}$$

の相続税になります。

(心配) 貸地がたくさんあったら・・・納税資金に変えられる・・・

物納の現実

相続税の物納処理状況等

(単位：件)

物納許可件数が
極端に減少



【理由】

①許可件数

金納・延納への移行

②申請件数

税理士が現実を把握

『金銭納付困難な事由書』

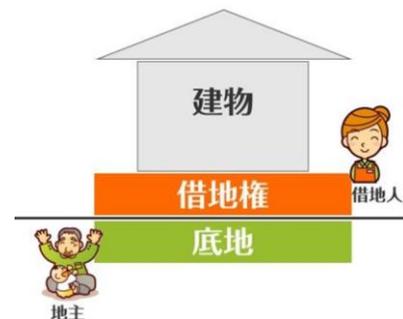
無断転用・転載不可 AllRightsReserved

区分	年度	申請	処理				処理未済
			許可	取下げ等	却下	小計	
件数	11	7,075	4,713	2,044	28	6,785	11,442
	12	6,100	4,556	1,939	37	6,532	11,010
	13	5,753	4,844	1,698	27	6,569	10,194
	14	5,708	4,479	1,690	31	6,200	9,702
	15	4,775	4,545	1,687	28	6,260	8,217
	16	3,065	3,639	1,651	24	5,314	5,968
	17	1,733	2,730	1,169	21	3,920	3,781
	18	1,036	2,094	861	16	2,971	1,846
	19	383	1,114	234	22	1,370	859
	20	698	704	149	27	880	677
	21	727	711	149	54	914	490
	22	448	503	103	46	652	286
	23	364	317	98	27	442	208
	24	209	205	55	45	305	112
	25	167	132	38	29	199	80
	26	120	88	25	18	131	69
	27	130	69	30	12	111	88
	28	140	114	25	36	175	53
	29	68	47	27	13	87	34
	30	99	47	16	12	75	58

貸地の行く末は3パターン

継続保有

貸地のまま継続



有効活用

借地権を買取り、
有効活用をする



最終的には
売却

借地権買取
↓
所有権売却

借地人と
同時売却

借地人へ
売却する

貸地の行く末は3パターン

①継続保有 ⇒ ⇒ ⇒ 収入 ⇒ 地代・更新料
支出 ⇒ 固定資産税
所得税・相続税

※ 20年に一度の更新料が楽しみだが、相続の度に目減り

②有効活用 ⇒ ⇒ ⇒ 貸地返還・借地権買戻し
収益物件の建築

※ 借地人の都合に左右されてしまう

※ 購入資金・建築資金の準備、節税の意味では○

③売却 ⇒ ⇒ ⇒ 貸地を金融資産へと変換

※ ご先祖からの土地を売却するわけにはいかない・・・

※ 相続税の納税はしなくてはならない

貸地は平時は何も起きないが、何かあるとストレスが発生！

① 貸地継続のメリット

【メリット】

- ・特に不自由を感じない ⇒ 借地人との関係が良好
- ・収益は低いが安定 ⇒ 20年に1度更新料
- ・先祖伝来の土地を守る ⇒ 継続して保有

【収益源】

- ・地代
- ・更新料、建替承諾料、譲渡承諾料 etc

【デメリット】

- ・借地人との関係が面倒
- ・収益性が低い

② 借地権買取⇒有効活用のパターン

大前提として、借地権を買い取る資力が必要ですが

(投下資金を抑えたい、利回り重視のパターン)

- ・戸建て賃貸

(バランス良く考えたい)

- ・低層階の賃貸住宅、重層長屋

(最大限節税を行いたい、資金力と納税は心配無し)

- ・目一杯の容積率で建築、大手の煌びやかなメーカー

(唯一無二の住宅)

- ・音楽専用マンション、コンセプト型マンション

(とにかくお金は掛けないで良い、土地を取り戻す事が目的)

- ・コインパーキング、コンテナへの貸地

③ 貸地売却あるある

【どういう時に売却】

- ・ 借地人が底地を売って欲しいという申入れがあった
⇒ いつか売却するならば、タイミングを生かしたい
- ・ 相続税で納税資金を作らなくてはいけなくなった・・・
⇒ 最近は何も出来ないと聞いた・・・
他の資産は残しておきたいから
- ・ 次世代に“貸地”のまま残したくはない
⇒ 次世代に“面倒なものは残さないでくれ”と言われた

貸地を売却する場合、次の所有者は

① 借地人

⇒ 実は、一番高く買ってくれるはずの人

② 底地買取業者

⇒ チラシもあるし、どうやら買ってくれるらしい

でも、それなりの金額で購入するパターンは条件有

③ 国（財務省）

⇒ 物納は、実質的に購入してもらおう事と一緒に

物納は厳しいって聞いたけど・・・

底地買取業者

底地買取業者がある程度の価格でも購入するケース

- ・ 複数宅地（3宅地以上）ある場合
- ・ 借地人の意向がわからない場合
- ・ 場所が良い場合

価格が非常に安いケース

- ・ 宅地が1宅地のみ
- ・ 借地人に購入意向が無い

なぜなら、底地買取業者は、
『底地を借地人に購入してもらう事』を目的としているから

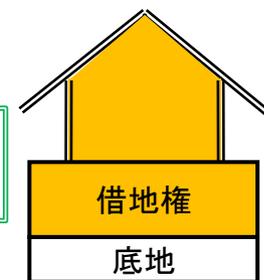
そうなると、一番高く購入するのは借地人なのか？

借地人は最も高く買う人か？

底借地 = 『カップ+ソーサー』



カップのみ 2,000円



両方セットで 5,400円



ソーサーのみ 1,000円



底借地割合と価格①

例えば、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
のままだと

強気な
地主さん

実務での
提示割合

70%?

50%

63%

70%

63%

譲渡承諾料相当

30%?

50%

37%

30%

30%

でも、公示価格以上で提示したい！

底借地割合と価格②

m^2 単価 × 面積 × **底借地割合** = 売買価格

- ・ もう一つの要素は“ m^2 単価” ⇒ どの価格を使うか？

実勢価格

100 公示価格・実勢価格

80 相続税路線価

70 固定資産税路線価

- ・ 底借地売買の金額決定は、
相手の顔色を見ながら“**後出し**”ができると有利！

底借地割合と価格③

m²単価 × 面積 × 底借地割合 = 売買価格

・ 例えば、

路線価(54万円) × 100m² × 40% = 2,160万円

公示価(67.5万円) × 100m² × 37% = 2,497万円

実 勢(80万円) × 100m² × 30% = 2,400万円

公示実勢の中間値 × 100m² × 33% = 2,433万円

- ・ ごあいさつの中で、借地人優先事項が分かれば、ある程度の数字で納める事も可能かもしれませんが、ただし、独り勝ちは後でトラブルになるので要注意！

(振り返り)

貸地の次の所有者は

① 借地人

⇒ お互いの事情を含めての折衝

実勢・公示・路線 × 50%~70%

② 底地買取業者

⇒ a.借地人が購入しない場合 b.購入可能性が有る場合

a.地代の10~15年分等 b.土地価格 × 10~15%等

③ 国 (財務省)

⇒ 相続税申告時の評価額

路線価格 × 底地割合

更新料～地主さんと借地人さんのギャップ～

そもそも、更新料支払いの理由にも **ギャップ** があります・・

更新料を受取った地主の理由	割合
① 地代が安いので、その対価としてもらった。	27.4%
② もらえるならもらった方が良くも思ってもらった。	4.7%
③ 借地契約存続について、異議はあったが、これを行使しない対価としてもらった。	1.9%
④ もらうことが当然だと認識してもらった。	63.2%
⑤ その他	2.8%

『不動産の評価・権利調整と実務』
(清文社、鵜野和夫編) よりデータを引用

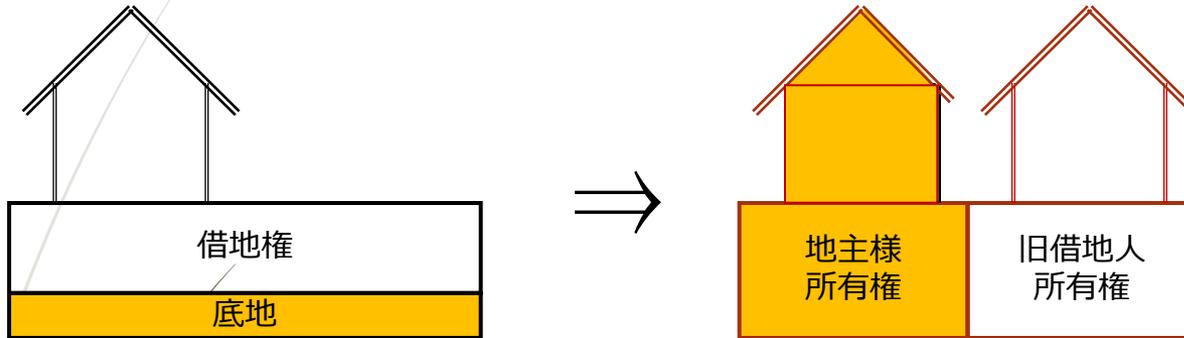
《双方のギャップ》

- ・地主さん ⇒ もらう事が当然
- ・借地人さん ⇒ やむを得ず支払う

更新料を支払った借地人の理由	割合
① 地代が安いから支払った。	0.9%
② 再三再四請求されたから支払った。	8.2%
③ 借地権を確立しておきたいから支払った。	9.1%
④ 借地権の消滅をおそれたから支払った。	7.3%
⑤ 支払う必要は無いと認識していたが、訴訟をするにはお金も掛かるし、訴訟費用程度だったので支払った。	4.5%
⑥ 近所の人払っているのだから、近所の付き合いと思って支払った。	13.6%
⑦ 支払うことが慣行だと思って支払った。	31.8%
⑧ 支払い得る額だったので、抵抗なく支払った。	1.8%
⑨ 地主と争うのはいやだから支払った。	20.0%
⑩ その他	2.7%

等価交換

底借地等価交換



立体交換後の
建物イメージ

立体等価交換 ～高容積率である必要有～

