

# 不動産の悩み、問題解決に向けて・・・ 東京練馬 株式会社昭和住地 03-3924-6001

TOP | 借地権の諸問題 | 借地・底地の売買 | 共有不動産の諸問題 | 共有持分権の売却 | 親子・親族間売買 | 任意売却・競売  
 不動産調査・諸雑務 | 売買契約の注意点 | 不動産会社の選び方 | 相談相手の選び方 | 問題解決事例 | 会社案内 | 代表者紹介



私に対応させていただきます。  
 株式会社 昭和住地 森 進

## ブログ

### TOPページ

### 借地権の諸問題

### 借地・底地の売買

### 共有不動産の諸問題

### 共有持分権の売却

### 親子・親族間売買

### 任意売却・競売

### 不動産調査・諸雑務

### 売買契約の注意点

### 不動産会社の選び方

### 相談相手の選び方

### 問題解決事例

### 会社案内

### 代表者紹介

### 個人情報保護指針

### お問合せ

### サイトマップ

## 借地権の諸問題とトラブル解決

借地権の諸問題とトラブル相談・整理・解決に取り組めます。

### なぜ、借地権は諸問題・トラブルが多いのか…

借地権に諸問題・トラブルが多いのは、地主様の土地「底地・貸宅地」と借地人様の借地「建物敷地としての利用権」は相対する権利であり、利益が相反するものですからトラブルが多くても当然なのです。しかも、契約変更や更新料・建替え時の承諾料・売買時の名義変更料等は、その都度の折衝で決められており、折り合いが付かないケースも多く、トラブル・諸問題の原因となるわけです。

旧法借地権には賃借権と地上権がありますが、トラブルが多いのは賃借権です。この権利が法的に整備されない限りトラブルは減らない問題なのです。

### 底地（貸し宅地）とは

底地とは、建物所有を目的とする相手方に貸している土地（貸し宅地）のことです。言い換えれば、借地権が付着した地主様が所有する土地のことです。

地主様が考える、「旧法借地権」の底地とは

1. 土地（底地）は所有しているが、有効活用ができない収益性に劣る土地資産である。
2. 地代（賃地の賃料）は低廉のうちに固定資産税の負担は大きい。地代や借地更新料では、諸問題やトラブルも多く、賃地の管理も負担である。
3. 借地権を買い戻して土地を有効に利用したい、または底地を売却（換金）したいが、放置している状態である。

以上のようなことが、一般的な地主様のお考えではないでしょうか。  
 （※以後、地主様・借地人様の敬称を省略）。

### 借地とは

借地とは、建物所有を目的に地主より借りている土地のことです。ただし、子供が親から無償で借りている住宅用の土地は借地とは異なるものです（使用貸借となります）。

借地権には地上権と賃借権があり、どちらも建物所有を目的に地主より借りている土地の権利です。ただし、地上権は物権（物を直接支配できる権利）であり自由に売却・転賃などができます。この地上権は新たな地主に対しても対抗できる権利です。一方、賃借権は売却などをするには地主の承諾が必要となります。諸問題やトラブルの多い敷地利用権であり、建物を借地人名義で登記しておくことが新たな地主に対抗できる手段でもあります。

戦前・戦後まもなくからの古い借地には、借地契約書の作成もせず、権利金などの授受もなく、ウヤムヤに貸し借りが始まった例も多いものです。そのためにトラブルも多く、後年に借地契約書の作成をおこない、契約更新をしながら現在に至っているケースも見受けられます。

旧法の借地権は「借地・借家法」で手厚く保護され、建物の所有（登記）と地代などを支払い続けられれば権利は守られてきました。また、地価の上昇にともない借地の経済的価値も値上がりし、借地人は大きな「借地資産」を有することになりました。そのうえ、「借地権付建物」は第三者にも売却できるものであり、換金も可能なのです（※但し、地主の合意が基本的に必要です）。

このようなことから、地主側としては、貸し宅地にすると「土地は無償では戻ってこない」という問題も起こり、新たな貸し宅地は減少しました。土地の流通のうえでも不都合が生じたわけです。このような弊害を是正して、不動産を貸しやすくするために新しく制定されたのが「改正・借地借家法」なのです。平成4年8月1日以前からの借地存続分には「旧法借地権」が適用され継承されますが、それ以後の契約分には「新法」が適用され、普通借地権および定期借地権などがあります。借地の問題やトラブルの多くは旧法の借地権（賃借権）が大半です。

なお、借地（賃借権）は「登記」をしているケースは少ないものです。これは、地主に登記をする義務がなかったからです。借地の登記がなければ、地主が土地を第三者（底地買取業者など）に売却して新たな地主に替わった場合には、借地人は権利を守る対抗力はありません。借地権を守るためには借地上の建物を、借地名義人の名前で登記しておくことが重要です。

### 借地権割合とは

地主は貸地である土地の所有権（底地）を、借地人は借地権（敷地利用権）という資産を有しております。一つの土地に双方の権利が重なっており、資産を持ち合っている状態です。借地関係のない土地の所有者（地主）は100%の土地資産を持っているわけですが、地主と借地人は土地の資産を、それぞれの「権利割合」にて持ち合っていることとなります。この割合を「借地権割合」と呼んでおります。

借地権割合とは、税務上において、地主と借地人の資産配分を定めているものです。その「権利割合」は土地の所在場所により大きく異なり、地価の高い地域や駅に近い場所ほど借地の権利割合は高くなり、相反して底地の割合は低くなります。借地の権利割合は地域・場所により90%～30%（20%）と大きく異なるものです。

一例として、借地権割合が60%の土地の場合、底地の割合は40%であり、所有権（賃借のない土地）の評価が5,000万円であれば借地人が3,000万円、地主が2,000万円の不動産資産を有していることとなります。ただし、税務上における権利割合が底地・借地の実際の売買価格とは一致しないことが多いものです。なお、借地権割合は国税庁が毎年発表している相続税の路線価図や評価倍率表に公開されております。

### 底地・借地の権利調整業務とは

地主にとりましては、旧法借地権の底地は有効利用のできない「収益性に劣る」不動産資産と思われる。一般的に地代収入は低廉なことで、固定資産税などの支出により、土地資産としては活かされていないのが現実でしょう。その対策には妙案もなく、放置され続けているものだと思います。等価交換などによる抜本的な土地利用の見直し、借地権の買戻し、底地の売却など、何らかの整理に着手しなければ現状維持のままです。

借地人にとりまして、借地は建物敷地としての「利用権」であり、建て替え時には建築物の制約があります。地代の支払いは勿論のこと、賃料の値上げ、契約満了時の更新料、建て替え時の承諾料、借地を売却したい時には名義変更料なども必要となります。これらの金額は算定基準というものは整備されておらず、地主との話し合いで決められているのが現状であり、諸問題やトラブルも多いものです。

また、地主は土地（底地）を第三者（底地買取業者など）に売り渡すことができます。底地業者などが買取りをすれば新しい地主となり、借地人に対して土地（底地）の買取り請求、借地権の買戻し請求（明渡し）、地代の値上げ交渉をしていくことは予測されることです。このように借地は不安定な権利でもあります。

底地・借地権の権利調整とは、借地契約の内容・権利割合・土地の利用実態などを勘案のうえ、地主・借地人の「有益な土地利用」や「売買・換金」などの目的に向けて、または「借地トラブル」などの問題解決を図ることであります。等価交換などによる土地活用、借地・底地の売買、土地の一部分割・換金などが考えられます。権利調整には地主と借地人における小規模なものから、複数人の地権者が関係する大規模なものまで様々です。

以上のように、底地・借地は制約が多いものであり、土地の流動性・換金性に乏しく、資産としても問題が多いものです。また、相続を重ねるたびに権利が細分化・複雑化することが考えられ、当事者がお元気づちに権利の整備をすることをお勧めしております。

### 弊社では底地・借地の問題解決に取り組んでおります

- 底地・借地の有効利用に向けて、ご提案と交渉、解決に取り組めます。
- 借地問題・権利トラブルなどの整理・解決に取り組めます。
- 底地・借地の売買、共同・同時売却などに向けて取り組めます。

なお、問題解決へ向けての話し合い、交渉ごとは当事者の双方にメリットがあることが重要です。また、双方が相手方の事情・主張を尊重する気持ちがなければ進展しないものです。私は底地・借地問題に取り組み、多くの案件を解決してまいりましたが、借地契約の内容・土地の形態、利用状況なども様々であり、交渉が長期にわたる場合やまったく進展しない残念なケースがあることも事実です。

[事例集はこちらをクリック](#)

### 業務報酬

- 権利移転価格の3.15% + 63,000円（基本）  
 業務報酬の詳細は、事前にお見積りをさせていただきます。
- 問題解決に向けてのご相談は無料です。

悩むより解決へ向けて、お気軽にお問合せください。  
**03-3924-6001**  
 Eメールでのお問合せは、[こちらをクリック](#)（お問合せフォームへ）

[▲このページの先頭へ](#)

TOP | 借地権の諸問題 | 借地・底地の売買 | 共有不動産の諸問題 | 共有持分権の売却 | 親子・親族間売買 | 任意売却・競売  
 不動産調査・諸雑務 | 売買契約の注意点 | 不動産会社の選び方 | 相談相手の選び方 | 問題解決事例 | 会社案内 | 代表者紹介

株式会社 昭和住地 TEL 03-3924-6001 FAX 03-3924-6035  
 〒179-0076 東京都練馬区土支田 3丁目 22番 8-201号 E-mail: info@showa-juchi.com URL: www.showa-juchi.com