



## 新連載

# 事例に学ぶ 地主のための貸宅地問題解消法

## 第1回 地代の値上げ交渉のケーススタディ

地代月額1.3倍を受け入れる

私は、東京都内S区の住宅街に一軒家を所有しています。敷地は借地です。6年前に亡くなった父の代からここに住んでいます。地代は月額22000円、毎年4月には1年分を支払っていました。この地代が高いとか安いとかは、父の代から続けていたこ



となので特に意識したことはありませんでした。ある日、地主から「地代の値上げをお願いできないか」と連絡がありました。もちろん値上げという事ですから、借地人としてはできれば避けたいところですが、とにかく会って話だけは聞くことにしました。後日、約束した喫茶店に行ってみると、父が亡くなったときに会ったきりの地主さんが待っていました。地主さんの用件は、地代を月額22000円から29900円に値上げしたい、ということでした。ずいぶん前から地代の改定がされていなかったため、多少の値上げはやむを得ない

かとも思っていました。約1.3倍の月額29900円というのは少し高すぎるのではないかと気がしました。私が、少々渋った顔をしてみると、「こちらをご覧ください」と地主さんから「地代調査報告書」と題された8枚ほどのレポートを渡されました。「不動産鑑定事務所依頼して作ってもらったものです。かなり前から地代はそのままだったので、値上げをお願いしようにも、どの程度が相場なのか私にもよく分からないので、こうやって専門家の方に調べてもらいました」。地主さんも真剣に考えた上で値上げの話を持ち出したのが分かりました。「その報告書はお渡ししますので、よく読んで、値上げの件、検討してみてくださいください」と言われ、その場は別れました。

持ち帰った報告書をばらばらとめくってみると、相続税、路線価、固都税額、周辺地域の地代などが書かれています。分からない用語などもあったので、報告書に書かれていた鑑定事務所に電話をして質問してみました。丁寧な答えが返ってきたので、ついでに、もし値上げを断った場合はどうなるかを尋ねてみると、可能性としては、地主さんが裁判所に地代の増額請求をする場合もありうるということです。

### 裁判所まで出てくる大事

裁判所が関わる手続きとなれば、こちらも弁護士を頼まねばならなくなるし、報告書を見る限り、地主さんのいう月額29900円という金額もそれなりの合理性があるように思えます。私の方で値上げするにしてももう少し安くしてほしいと裁判所で主張するには、もっと安い地代が妥当だとする報告書なり鑑定書をこちらで用意しなければなりません。当然、そのためには費用もかかります。それに、裁判所が関わる手続きとなると、場合によっては地主さんとの関係が悪くなることも考えられます。

不動産に詳しい友人にも相談してみました。手間と費用をかけて地主さんと争って

みても、父親の代から地代が据え置かれていたことからして報告書の地代には相応の根拠もあるだろうし、値上げは避けられないとの意見でした。いろいろと考えた揚げ句、結局、地主さんの申し出を受け入れることにしました。

結果的には地主さんの言い分を全面的に受け入れることになりましたが、これまで安く借りられていたのが幸運だったとも言えるわけで、そう考えることにして納得することになりました。例えば、地主さんが最初からしっかりとした根拠を示して値上げ額を提示してきたのが正解だったのでしょうか。



### 三原一洋

#### Profile

1975年和歌山県生まれ。不動産鑑定士。土地相続プロデュース株式会社代表取締役社長。地主の地代や共有地問題の解決を図るサポートを行うかたわら、不動産に関する各種講演や執筆活動を行う。



# 事例に学ぶ 地主のための貸宅地問題解消法

## 第2回 地代が安いのは理由がある

### 地代が安い本当の理由

第1回では地代値上げ交渉に成功したケーススタディを紹介しました。このケースでは、借地人があっさり地主の値上げを受け入れました。それは、調停や裁判などの手続きになる手間をかけてみたとところで、値上げを受け入れざるを得ないだろうと考えた

からです。要は、それまでの地代がかなり安かったということです。

土地を賃貸しているけれど、もう何年も地代の見直しをしていない。滞りなく支払われているので気にしていなかった。でも、なんとなく以前から安い気がしている。親が借地人と値上げ交渉に苦戦していた土地を相続したが、交渉がわずらわしくて金額は据え置かれたままだ。このような地主の方はいらっしゃらないでしょうか。

地主の方のなんとなく安いと思う、といった直感は、だいたい当たっている場合が多いようです。やはり、一般的には地代は安い傾向にあります。

それでは、なぜ地代は安いのでしょうか。

地代が安いのは、土地の賃貸借契約がはじまった当初に比べて、長い年月を経て経済が発展し、物価も上がり、土地の値段も上がったのに、地代は借主との合意がとれない限り、柔軟に値上げができないためです。

この土地の賃貸借契約がはじまった当初の賃料を「新規賃料（新規地代）」といいます。この新規賃料の決定プロセスでは、一般の財と同じように競争原理が働きます。このように賃貸借当事者は、お互い納得して賃貸借契約をスタートさせます。

ところが、土地の賃貸借契約の場合は、契約期間が長期にわたります。賃借人は契約期間が満了しても土地を返却しなくてよく、借地借家法によって法定更新されてしまいます。こうして、半永久的に契約が継続します。時がたち、土地の値段が変化し、やがて、現行地代は、当初土地の値段に見合っていたであろう新規賃料と合わなくなってきました。

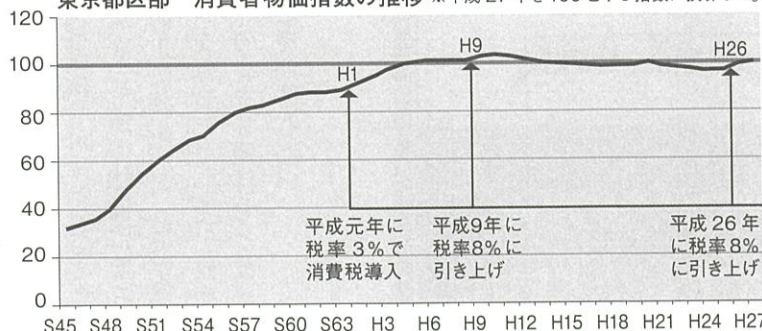
### 土地の賃料見直しは困難

そこで地主は賃料見直しの申し出をします。この時、改定する賃料を「継続賃料（継続地代）」といいます。継続賃料では、地主の交渉力が極端に弱くなります。これが新規賃料を決める場合なら、地主が希望する賃料が通らない

ようであれば、「他の借り手を探すので、あなたとは契約しない」と簡単に突っぱねることができません。もちろん地主の希望する賃料が適正な賃料相場より高ければ他の借り手は現れません。ところが、継続賃料の見直しの場面では、このように突っぱねることはできません。借地借家法により借地人に契約を更新する権利が与えられているためです。賃料見直しに応じなければ契約更新しないという地主の伝家の宝刀が使えないため、地主は交渉力を失ってしまっているのです。

このように継続賃料の見直しの場面では、地主の交渉力が弱いので、いったん貸した土地の賃料は見直しが進みにくい状況が長期にわたり継続していました。なかには地主の賃料見直しには、一切応じない方針の借地人がいたり、先代から人間関係がうまくいっていないと、賃料見直しをすであきらめてしまっている地主もいることでしょう。地代が安いといわれるのは、このような背景があるのです。

(指数) 東京都区部 消費者物価指数の推移 ※平成27年を100とする指数に換算した。



年 旺盛な需要ではなく、消費税増が物価上昇の主要因となっていることがわかる。



### 三原一洋

#### Profile

1975年和歌山県生まれ。不動産鑑定士。土地相続プロデュース株式会社 代表取締役社長。地主の地代や共有地問題の解決を図るサポートを行うかわら、不動産に関する各種講演や執筆活動を行う。



# 事例に学ぶ 地主のための貸宅地問題解消法

## 第3回 地代の相場はどう決まる？



第1・2回にわたり、地代交渉のケーススタディと地代が安い理由をお伝えしました。地代の交渉をするためには、現在の地代が相場と比べて適正であるかを調べる必要

があります。そこで、今回は地代の相場について説明しましょう。

### 地代の相場の算定法は土地の利用状況も影響

地代の相場というと、よく公租公課の2〜3倍くらいだろうか、などと聞いたこともあるかもしれません。公租公課とは、国や地方公共団体に納める負担の総称です。一般的には「公租」が「税」で所得税や住民税などのこと。「公課」は「料」で健康保険料や社会保険料をいいます。土地や建物では、「固定資産税」「都市計画税」「不動産取得税」のことをいいます。こ

こでの「公租公課」とは、土地にかかる固定資産税と都市計画税を合計した金額のことです。しかし、この2〜3倍くらいというのは、実は必ずしも正解ではありません。公租公課は、土地の利用状況によって、税額の算定方法が異なります。隣同士の土地でも税額に差があることも珍しくはありません。そのため、公租公課だけで判断した

地代水準では、土地の資産価値を正確に反映しているとは必ずしもいえないのです。きちんと調査・鑑定した結果、適正な地代は公租公課の4〜5倍だったり、もっと高額であった場合も少なくありません。一方、思っていたより低額であった場合もあります。東京都内と都内近郊、地方都市など、同じ住宅地であっても公租公課の倍率が異なることもあるでしょう。

### 地代の水準を決めるため不動産鑑定が重要

地代の水準は、それぞれの地域によって当然、相場が異なります。土地賃貸借契約の内容や土地の面積なども地代水準を左右する要因となります。地代は、土地の資産価値や契約内容を正確に反映したものであるからです。単純に、公租公課の倍率だけをもちて、高い安いと判断ができませんのでご注意ください。

地代の相場は、実際の事例を集めたり、近くの土地賃貸借契約の内容を調べることで分かります。可能な限り、同

じ地域にお住まいの地主や借地人などに聞いてみてください。複数の事例を集めて地域の平均的な水準を調べることもひとつのポイントです。とはいえ、地代の適正な水準を求めるためには、いろいろなアプローチがありますので、厳密には、不動産鑑定による方法以外では求めることはできません。継続地代を求める場合、不動産鑑定評価基準では、①差額配分法②利回り法③スライド法④賃貸事例比較法の4つの手法を定めています。各手法の詳細な説明は割愛しますが、継続地代を求める手法には、これら4つの手法があることを頭に入れておいてください。

### 強気の交渉が可能かどうか判断材料となる鑑定評価

地代値上げを検討するときには、鑑定手法について、基本的な理解をしておいた方がいいでしょう。なぜなら、地代値上げについての個別交渉に挑むに際して、強気の交渉が可能かどうかなど、どのような姿勢で交

渉に臨めばよいかの判断材料になるからです。現在の地代水準が低く、かつ、強気の交渉ができる契約内容であれば、調停や裁判を視野に入れて交渉するべきです。もし、調停や裁判での地代値上げの見込みがたないようであれば、今は本格的な交渉をする時期ではないだろうと判断することができません。そのような場合には、適切なタイミングで借地人に対して地代値上げの意思があることをきちんと伝えておくべきでしょう。このように鑑定手法を理解すれば、地代を値上げするためのベストなタイミングがみえてきます。



### 三原一洋

#### Profile

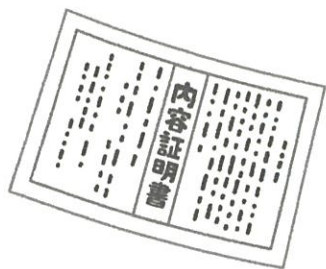
1975年和歌山県生まれ。不動産鑑定士。土地相続プロデュース株式会社代表取締役社長。地主の地代や共有地問題の解決を図るサポートを行うかたわら、不動産に関する各種講演や執筆活動を行う。



# 事例に学ぶ 地主のための貸宅地問題解消法

## 第4回 値上げの申し入れ実践法

地代が相場より低い場合で、地主が地代の値上げを希望する場合、地主は借地人に対して地代の値上げを申し入れることになります。



### 借地人との連絡は文書で

第1回で紹介したケースでは、地主が専門家に地代の査定をもらった上、直接値上げを申し入れていきます。しかし、借地人と長い間連絡を取り合っていないような場合には、文書で申し入れるとよいでしょう。文書を使う場合には、値上げの申し入れをしたこと、および、いつしたのか、といったことを明確にしておくために「内容証明書便」を使うという方法があります。この内容証明書便を使うことには、実は重要な意味があります。

借地関係を規律している法律は「借地借家法」です。その第11条で地代の増減額請求権を定めています。内容は、地代等が、土地に対する租税その他の公課の増減、土地の価格上昇・下降その他の経済状況の変動、または、近傍類の土地の地代等に比較して不相当になったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は地代等の額の増減を請求することができる、というものです。

です。ただし、賃貸借契約書で、一定期間増減しない旨の特約がある場合には、その特約に従い、その一定期間は増減額の請求はできません。ちなみに条文は、前記のとおり減額の場合も併せて定めていますが、ここでは増額を前提に説明していきます。

さて、ここで重要なのは、条文が「増減を請求することができる」と定めていることです。すなわち、地主が地代の請求をすれば直ちに額が変更されるということ。無論、具体的な額は裁判所の判断や当事者間の合意によって定まるのですが、借地人側が値上げ時期を遅らせようと、裁判手続きを含め交渉の引き延ばしを図るのを阻止するためです。つまり、値上げ額がどのように決まろうとも、いったん決まった値上げは、地主が最初に「値上げを申し入れた日から」ということになるのです。いたずらに交渉を長引かせれば、値上げ分に遅延利息が生じてしまいますので、借地人による交渉の引き延ばしを防止することができます。

るのです。

### 内容証明書便に希望額記載

そこで、いつ、地代の増額を請求したのが重要になってきます。この請求が電話だったり、口頭だと、言った言わないというつまらない紛争が生じるおそれがあるので、文書で申し入れる必要があるのです。その最も確実な申し入れが、内容証明書便を使った申し入れです。

「内容証明書便」は、いつ、どのような内容を申し入れたのか、後の法的手続の上でしっかりと証拠として残すために用いる方法です。また、内容証明書便が相手方に届いたことも証明するために、配達証明を付けるのが通常です。決められた書式に従い、相手方の住所と氏名、こちらの住所と氏名、日付を明記した上で、印鑑を押した文書を3通作成します。1通は相手方に送付、1通は記録として郵便局に保管、そして最後の1通は控えとして送り主で保管し、証拠として使用することとなります。さらに、相手方

に内容証明書便が届けば、配達された年月日が記載されたはがきが郵便局から届きます。これが配達証明であり、いつ配達されたか、つまりいつ相手方がこちらの申し入れを認識したかの証明になりますので、このはがきもしっかりと保管する必要があります。

なお、内容証明書便を送付するのは、あくまでも値上げの日付を確定しておくためのもの、額は後日確定するとしても、「平成●年▲日から、地代を1カ月■万円に値上げさせていただきます」と記載し、まずは希望する地代額を示しておく必要があります。

### 三原一洋

#### Profile

1975年和歌山県生まれ。不動産鑑定士。土地相続プロデュース株式会社代表取締役社長。地主の地代や共有地問題の解決を図るサポートを行うかわら、不動産に関する各種講演や執筆活動を行う。





# 事例に学ぶ 地主のための貸宅地問題解消法

## 第5回 調停申立て:地代値上げをめぐるケーススタディ

不動産をめぐる始まった  
金にシビアな姉妹の対立

地主と借地人の間で交渉が  
まとまらない場合は、調停を  
申し立てることになります。  
専業主婦のAさんが調停を活  
用して妹を交渉をまとめた例  
を紹介します。Aさんの妹は  
バリバリのキャリアウーマン  
でお金が絡むととてもシビ

ア。そしてバツイチです。離  
婚の原因は金銭トラブルのよ  
うでした。というのも、4年  
前に父が亡くなり、姉妹は土  
地と建物を相続したのです  
が、毎月100万円以上の大  
金が入ることが原因で、妹と  
夫との関係がおかしくなり、  
父が亡くなってから2年後に  
離婚してしまいました。

姉は200坪の土地  
妹はビルを相続

以下、Aさんの話。「私の  
父は駅前の200坪の土地に  
3階建てのビルを建て、それ  
をカラオケ屋に賃貸していま  
した。その土地を私が、建物  
を妹が相続しました。建物は  
土地と違い、テナントとの交  
渉やら建物の管理やらという  
いろと面倒臭そうなので、そ  
ういうことは妹に任せること  
にして、専業主婦の私は土地  
を相続して、妹から地代をも  
らうこととしました。

地代は毎月30万円です。妹  
がカラオケ屋からもらって  
いる賃料が具体的にいくらな  
か、相続の時に聞いたはずで  
すが詳しくは覚えていませ

ん。たしか100万円以上し  
たような気がします。抜け目  
のない妹のことですから、カ  
ラオケ屋と交渉して賃料を値  
上げしたかもしれません。先  
日、妹に賃料について聞いて  
みましたが、「そういうことは  
相手もあることだから秘密」  
と言われてしまいました。」

Aさんの経済的事情は芳し  
くなく、以前から業績不振が  
取り沙汰されていた夫の勤務  
先が海外の会社を買収され、  
夫は子会社に出向することに  
なってしまうました。収入は  
2割ほど減りました。2人の  
子供はいずれも大学生で、そ  
のうえ1人は京都の大学に進  
学したために仕送りが家計を  
圧迫しました。

そこで、Aさんは妹から受  
け取る地代を値上げしてもら  
えないかと考えました。で  
も、「家計が厳しいので地代  
を上げて」と言っ、「はい  
そうですね」と応じてくれる  
ような妹ではありません。駅  
前の商業地200坪の賃料と  
して、月額30万円というのは  
妥当なのかどうか、それすら  
もよく分かっていません。そ

こで地代の相場はどの程度な  
のかと不動産鑑定事務所を査  
定を依頼したところ、査定額  
は40万円ということで、値上  
げの交渉が成立する余地は十  
分にあるということでした。  
賃料の増額交渉は、当事者同  
士の話し合いだけで解決しな  
ければ、裁判所へ調停を申し  
立て、それでもダメなら裁判  
という段取りになります。

地代相場の査定後  
裁判所の調停手続きへ

Aさんはまずは不動産鑑定  
事務所から受けとった査定書  
を持って妹の所へ行き、地代  
の値上げを申し入れました。  
「お姉ちゃんにしては、なか  
なかやるわね」と、あらかじ  
め不動産鑑定士に相談して地  
代の査定をしてもらったこと  
に感心されてしまいました。

しかし妹は「こちらは私が信  
頼している専門家に、ちゃん  
とした鑑定をしてもらおうわ。  
交渉はそれから」と、地代  
についてもっと本格的な鑑定  
書を作成すると宣言。もし  
て、お互いの鑑定書を証拠と  
して裁判所の調停手続きに付

すことを妹が提案してしまし  
た。「そうしましょう」と、  
Aさんが二つ返事で受けて立  
ったので、妹はちよつと驚い  
たようでした。

Aさんは改めて鑑定書を作  
成してもらい、不動産鑑定士  
事務所の方から紹介してもら  
った弁護士に依頼して、調停  
に臨みました。妹の方が提出  
してきた地代の鑑定額は従来  
と同じ30万円、こちらの鑑定  
額は、詳細に調査した結果、  
査定よりちよつと上がって45  
万円。調停委員は、Aさんの  
方の鑑定結果をより適切と判  
断したようで、40万円の調停  
案を示してきました。その金  
額で調停がまとまりました。

### 三原一洋

#### Profile

1975年和歌山県生まれ。  
不動産鑑定士。土地相  
続プロデュース株式会社  
代表取締役社長。地主  
の地代や共有地問題の解  
決を図るサポートを行う  
かわら、不動産に関す  
る各種講演や執筆活動  
を行う。





# 事例に学ぶ 地主のための貸宅地問題解消法

## 第6回 調停申し立てから交渉手続き

値上げの申し入れにより  
書面や口頭で交渉開始

地代値上げの調停申し立て  
をしたら、具体的な額は後で  
決まるとしても、少なくとも  
値上げの日は値上げの申し入  
れがなされた日となり、申し  
入れた値上げ額を1つのたた  
き台として、具体的な額につ  
いての交渉となります。書面

によるしる、口頭によるに  
しる、値上げの申し入れによ  
って交渉が始まります。地主  
と借地人の直接の交渉のみで  
具体的な額が決まればよいの  
ですが、当事者間だけの交  
渉で協議がまとまらない場合  
には、地主としては原告とな  
って裁判所に対して賃料の値  
上げを請求することになりま  
す。また場合によっては、借  
地人が何の返答もしてこない  
場合もあり得ます。そのよう  
な場合でも交渉を進めようと  
するには、調停を申し立てる  
他はないでしょう。

しかし、地代の値上げは、  
対象となる金額が比較的少額  
なので、訴訟を提起するとい  
うのは経済的合理性の観点か  
ら必ずしも適切とはいえませ  
ん。そこで、民事調停法とい  
う法律は、地代等の値上げに  
ついては、訴訟を提起する前  
に必ず調停の申し立てをしな  
ければならないという「調停  
前置主義」を定めています。  
調停というのは、当事者の  
間に、具体的には地主と借地  
人の間に裁判所が入って当事  
者間の合意を成立させる手続

きです。裁判所といっても、  
ここでは調停委員会と呼ばれ  
る人たちが手続きに関わって  
きます。調停委員会は裁判官  
1名と調停委員2名で構成さ  
れ、調停委員は、弁護士や不  
動産鑑定士などの専門家がな  
ります。

### 弁護士を立てずに 地主自身が申し立て

調停の申し立てをするにあ  
たっては、やはり裁判所の関  
わる手続きですので、弁護士  
に依頼して申し立てをするケ  
ースが多いですが、訴えを提  
起するよりも調停申し立ての  
手続きは簡単なので、地主自身  
が自ら申し立てすることもで  
きますし、現にそうしている  
方も少なくありません。

具体的には、申立書を書い  
て証拠書類とともに、問題と  
なっている土地を管轄する裁  
判所に提出することになりま  
す。通常の地代増額であれ  
ば、その土地を管轄する「簡  
易裁判所」に申し立てること  
になります。  
弁護士や司法書士に依頼す  
るならば、申し立て手続きは

彼らが代行してくれますが、  
自分で申し立ての手続きをす  
るのであれば、不動産鑑定士  
など専門家の手を借りなが  
ら、自分で申立書を作成し、  
自分で裁判所に提出すること  
になります。簡易裁判所は弁  
護士に依頼するほどではない  
少額な事件を担当しますの  
で、一般の方に向けて手続き  
を説明する窓口を利用するこ  
とも可能です。

### 地主と借地人が順に入室 それぞれ言い分を主張

調停手続きは、法廷ではな  
く、ごく普通の事務室のよう  
な調停室で行われます。期日  
が定められ、両当事者が出席  
します。調停委員は、地主と  
借地人それぞれの言い分を聴  
きます。地主の話を聴くとき  
は、一度借地人側の人には部  
屋を退出してもらい、反対に  
借地人側の話を聴くときは、  
地主側の人には退出してもら  
い、交互に話を聴きます。こ  
うすることによって、相手の  
いる前では言い難い事情も調  
停委員に伝えることができま  
す。1回の調停手続きで交渉

がまとまるケースは多くあり  
ません。通常は、2〜3回の  
会合が行われます。当事者か  
ら話を聞いた調停委員会が調  
停案を提示して、当事者はそ  
れを受け入れられるかどうか  
を持ち帰って検討し、お互い  
の言い分を調整しながら、お  
互いが納得できる調停案を作  
っていきます。

当事者の話し合いがまとま  
ると、その内容が調停調書に  
記載されます。調停調書は、  
確定した判決と同じ効力を持  
ち、後から不服を唱えること  
はできません。もし、話し合  
いがまとまらない場合は不成  
立となり、あくまで法的に解  
決しようとするならば、訴訟  
手続きに移行します。



### 三原一洋

#### Profile

1975年和歌山県生まれ。不  
動産鑑定士。土地相  
続プロデュース株式会社  
代表取締役社長。地主  
の地代や共有地問題の解  
決を図るサポートを行うか  
たわら、不動産に関する  
各種講演や執筆活動を行  
う。



# 事例に学ぶ 地主のための貸宅地問題解消法

## 第7回 借地権の買い取りによる権利関係の整理

妻が実母から継いだ  
自宅をもてあます

今回から借地権そのものを取引の対象とするときに生ずる借地権の価格や借地権譲渡に関わる法律問題について説明します。

先日、妻の母が亡くなり、妻が母親の自宅を相続しました。その家は、借地上に立つ

一軒家で、その建物と借地権を相続したのです。妻は私と結婚して以来、母親とは別居しています。私たちには、私たちの自宅がありませんので、妻が相続した家に住むという選択肢はありませんでした。そこで、妻から、相続した家はどうしたらよいものか相談を受けたのです。

まずは私は建物を借地権と一緒に誰かに売るということを考えました。しかし、義母は亡くなる10年ほど前から老人ホームに入っており、その間、家は空き家で手入れもされないまま放置されていましたので、老朽化が著しく、この家を買うという人はいないと考えられます。今にして思えば、しっかりと管理しておくべきだったと思うものの、後悔先に立たずです。

となると、財産的価値があるのは借地権だけです。妻が相続した家は、都内私鉄沿線の駅から徒歩15分程度の住宅街にありますので、ある程度の価値はあるのではないかと思います。借地権の価格を調べることにしました。不動産の価

格の調査ということで、インターネットで不動産鑑定事務所を探し、電話連絡をとり、直接会って相談したところ、やはり現地を確認する必要があるというので、後日、現地に不動産鑑定士の方と一緒に行くことになりました。

### プロの鑑定士が 借地権の買い取り提案

鑑定士の方は、私たちの話から、いろいろと事前に資料をそろえて現地に来てくれました。結果、この土地は、公道に接続していないために、家を建て替えることができないことが分かりました。日頃、義母が出入りしていた小路は借地には含まれていなかったようです。そうすると、家を建てられない土地を買う人はいませんので、借地権を誰かに売るということは事実上不可能です。

しかし、鑑定士の方は良いアイデアを出してくれました。隣の土地も同じ地主の土地で、義母が出入りしていた小路も同じ地主の所有だそうで

す。ということは、借地権を地主さんに買い取ってもらえば、隣地と一体となって建物も再築可能となります。借地権も一度成立すれば、それは1つの財産権となるので、それを賃貸人である地主さんが買い取るということもできるそうです。実現すれば、それが私たちにとっても最も良い選択肢です。さっそくその足で近くに住む地主さんの家へ手土産を持って相談に行きました。

借地について話すと、実は地主さんも、地代はちゃんと支払われているものずつと空き家になっていたもので、借地権者と連絡を取りたがっていたそうなのです。私たちもすっかりしていたと反省しましたが、地主さんも私たちと連絡が取れたことに安心したようでした。事情を話すと、地主さんも借地権の買い取りを前向きに考えてくれるとのこと。

私たちは、鑑定士の方に借地権価格の査定をお願いしました。こちらから買い取りをお願いしたこともあってギリ

ギリの調整をした結果、350万円と査定してもらい、再度、不動産鑑定士さんと一緒に地主さんの家へ出向きました。

地主さんも、知り合いの不動産に詳しい方が同席され、不動産鑑定士が、査定価格の根拠などを説明し、結果、こちらの提示した350万円の買い取りを承知してもらえました。

今回は、不動産鑑定士の方に不動産の価格の査定や鑑定をするだけでなく、借地権というものを上手に処理するアイデアを出してもらえました。専門家に相談して大正解でした。



### 三原一洋

#### Profile

1975年和歌山県生まれ。不動産鑑定士。土地相続プロデュース株式会社代表取締役社長。地主の地代や共有地問題の解決を図るサポートを行うかわら、不動産に関する各種講演や執筆活動を行う。



# 事例に学ぶ 地主のための貸宅地問題解消法

## 第8回 借地権評価のポイント

### 底地と借地権の 評価は独立して計算

第7回では地主が借地権を  
買い取ったケーススタディー  
をご紹介しました。本件のケ  
ースでは、借地人から借地権  
の買い取りの打診を受け、地  
主は借地権の買い取りを前向  
きに検討しています。地主の  
立場では、借地契約の合意解

除に際して、まとまった資金  
を捻出して借地権を買い取る  
こととなります。もともと自  
分たちの土地であるのにもか  
かわらず、です。どこか釈然  
としない気持ちが出てくるの  
も理解できます。しかし、借  
地権も財産のひとつとして成  
立しています。また、相続発  
生時において、借地権の付い  
ている宅地（底地）は、相続  
税の計算上、借地権の評価部  
分を控除して低く評価しま  
す。その分だけ相続税は安く  
なります。このように借地権  
を独立した財産として扱うこ  
とは、地主にとってのメリッ  
トも少なからずあります。そ  
のため、本件のケースのよう  
な交渉の場面において、借地  
権の価値があることを地主と  
しても受け入れざるを得ない  
でしょう。もちろん、借地権  
を買い取るかどうかは地主の  
自由です。必ず買い取らなけ  
ればならないということもあ  
りません。あくまで双方納得  
のいく評価額であることが前  
提です。

では、借地権の買い取りの  
打診を受けた地主は、買い取

り金額を決定する場合に借地  
権をどのように評価すればよ  
いでしょうか。借地権の評価  
額を知れば、地主の所有権部  
分の評価を知ることでもでき  
ます。地主にとって自らの資産  
の維持、管理において大切な  
ことでしょう。

### 借地権評価で メリットを金額表示

借地権の算定方法は少々複  
雑です。借地権の価格は、あ  
くまで借地借家法において守  
られる借地人の権利を評価し  
たものです。もし借地借家法  
の適用を受けない土地賃貸借  
契約であれば値段など付きま  
せん。借地権の評価額は、借  
地借家法に基づき土地を利用  
する借地人のメリットを金額  
で表示したものといえます。

この借地人の具体的なメリ  
ットを挙げると、次のような  
ものがあります。こうした借  
地人のメリットの有無や、そ  
の程度などを総合的に勘案し  
て、借地権の評価額は判断さ  
れます。

①借地契約は、実質的には半  
永久的に更新可能であるこ

と。

②契約期間内において建物の  
建て替えができること。

建物の建て替えには地主の  
承諾が必要ですが、地主に承  
諾してもらえなければ、地主  
に代わる許可を裁判所から取  
得すれば、建物の建て替えが  
できます。

③地代が低いこと。地代は、  
保有中のランニングコスト  
です。借地人にとっては、  
地代が低いほど経済的メリ  
ットがあります。

④所有権に比べて借地権のほ  
うが安く初期費用が抑えら  
れること。

⑤地主の属性も重要な要素。  
借地人の立場にたてば、地  
主とは長期的にお付き合い  
していくこととなります。

一般的に、地主がお寺や国  
である借地権は人気が高いよ  
うです。借地関係のトラブル  
も少ないだろうと考える方が  
多いからです。人気が高まれば、借地権の評価は高くつく  
傾向があります。反対に、地  
主とのトラブルが予想される  
であろう借地権は敬遠されが  
ちです。いくら割安とはい

### 借地権と底地権を分離



え、まとまった資金を捻出し  
て地主とのトラブルをかうよ  
うな方はあまりいないでしょ  
う。この場合、借地権の評価  
は低くなる傾向があります。

### 三原一洋

#### Profile

1975年和歌山県生まれ。土地相  
続不動産鑑定士。土地相  
続プロデュース株式会社  
代表取締役社長。地主  
の地代や共有地問題の解  
決を図るサポートを行うか  
たわら、不動産に関する  
各種講演や執筆活動を行  
う。







# 事例に学ぶ 地主のための貸宅地問題解消法

## 第9回 借地権売却についての地主の承諾

借地権は借地人が思うような評価にならない場合も多い

第7・8回にわたり借地権取引のケーススタディと評価について説明しました。このケースでは、借地人の立場から、妻が相続した実家である借地上に立つ一軒家の処理を問題としています。  
今回は借地権売却について

の地主の承諾について説明します。

### ①借地上に立つ建物の行方

昨今において、このような事案が数多く見受けられます。例えば、借地人は数年前から介護施設に入居してしまい、借地上に立つ一軒家はしばらく誰も住んでいません。毎月の地代は、借地人本人の銀行口座から支払われているようです。しかし、借地人の子どもたちは、すでに別のところにマイホームを所有していて、実家に戻るつもりもなさそうです。そう遠くない将来、相続が発生した場合、この借地上に立つ一軒家はどのように処理されるのだろうか、などです。

このような場合、いずれ借地人から借地権の売却の話が持ち上がるのが考えられます。毎月の地代の支払いが負担になり、どうにかしたいと考えるようです。

地主としては、さまざまな選択肢を検討しておくことが望ましいでしょう。

②借地人が借地権を第三者に売却することの承諾

一般的な傾向として、借地権という権利はあっても、借地人が思うような評価がつかないことも多いようです。相続税路線価に記載された借地権割合をうのみにすることが原因のひとつといわれています。

### 借地人が払う相続税は国が決めた数字で計算

ご存じの方も多いでしょうが、国が毎年発表している資料に「相続税路線価」というものがあります。誰でも無料で調べることができます。そのなかに借地権割合というものが記載されています。この資料は、相続税の計算で活用するために国が決めた数字です。借地人が実際に土地を利用しているのだから、借地人には相続税を多く払ってもらおうという発想です。そのため、借地権割合は6〜7割などと査定されています。

借地人が自らの借地権価格を計算するとき、更地価格に對してこの相続税路線価に記載されている借地権割合の数字をそのまま乗じて査定する

ことも多いようです。相続税路線価に記載されている借地権割合は、相続税をとるための割合です。借地権の時価とは違います。この数字をそのまま採用すると、借地権価格を過大評価してしまいやすい傾向があります。そのため、いざ売却しようと思うような値段がつかないことも多いのです。

### 地主の許可なしでは借地権を売却できない

一般的に、借地上の建物の再建築が可能であり、契約内容も通常であれば、売却希望価格を値下げしていけば、いざ借地権を売却することはできるでしょう。借地権を購入したい第三者が見つかった場合、借地人は、地主に借地権を売却する許可を求めます。

借地人が借地権を売却する場合は、地主の承諾が必要です。地主に黙って借地権を譲渡した場合は、無断譲渡を理由に、借地契約を解除することができず、借地人から「借地権を売却したのではな

い。借地上の建物を売却したにすぎない」と主張したとしても同じです。借地権は、建物に従たる権利として建物とともに譲渡されることとなります。地主の知らない間に、建物所有者の名義に変更があれば、無断譲渡の疑いが生じます。

しかし、少し紛らわしいのですが、借地人が借地上の建物を第三者に貸し出す場合があります。借地人が借地上の建物を第三者に貸すことは自由です。法的には地主の承諾は必要ありません。建物を賃貸借する場合は、無断譲渡にはあたりませんのでご注意ください。



### 三原一洋

#### Profile

1975年和歌山県生まれ。不動産鑑定士。土地相続プロデュース株式会社代表取締役社長。地主の地代や共有地問題の解決を図るサポートを行うかわら、不動産に関する各種講演や執筆活動を行う。



# 事例に学ぶ 地主のための貸宅地問題解消法

## 第10回 借地権売却の承諾・借地権買い取りのポイント

地主が承諾しない場合は  
裁判所が承諾を許可

借地権はいずれ売却、整理  
をしなくてはなりません。売  
却時は次の点に留意しましよ  
う。

①新しい借地人は長期的にお  
付き合いきそいな方であ  
るか、信用力はあるか

②借地権の譲渡にあたっての  
承諾料の金額（譲渡承諾料  
や名義変更料という）

③新しい借地人が建物を建て  
替える場合、予定建物の内  
容と承諾料の金額（建替承  
諾料）

④新しい借地人がリフォーム  
する場合、その内容と承諾  
料の金額（増改築承諾料）

⑤今の土地賃貸借契約はどの  
くらい残存期間があるのか  
⑥契約期間満了時に受け取る  
はずだった更新料はどうか

⑦新たに土地賃貸借契約を締  
結する場合の契約期間や契  
約の内容

⑧地代の金額  
借地人との話し合いがまと  
まらず、地主として借地権譲  
渡の承諾ができない場合もあ  
り得ます。その場合、最終的  
に借地人は裁判所に申し立て  
るという手段を取ってきます。

裁判所はこの申し立てを受け  
て、地主の代わりに借地権譲  
渡の許可を出します。この時、  
借地権の譲渡承諾料など金額  
面についても裁判所が決定す  
ることになります。

地主は、借地人から裁判所  
に申し立てをされてしまえ  
ば、条件面での交渉の余地が  
なくなります。借地人として  
も裁判所に申し立てれば、せ  
つかく見つけてきた買い手が  
購入すること自体を見送るこ  
とになりかねません。地主も  
借地人も、なるべく話し合い  
で合意するほうが得策といえ  
ます。

本件のケースのように、地  
主が借地人から借地権を買い  
取るという選択肢もあります。  
この場合は、あくまで借地  
人と交渉することになります。

借地人は必ずしも地主に売  
らなければならぬことはあ  
りません。地主も必ずしも買  
わなければならぬものでは  
ありません。あくまで売買交  
渉において条件が合致すれば  
という前提となります。

借地人の立場にたつと、結  
局、手取り金額がいくらにな  
るかが問題です。  
借地権を第三者に売却して  
も、地主に対して譲渡承諾料  
などの支払いが発生します。  
第三者に売却したときの手取

り金額と比較して、地主に買  
い取ってもらうほうが得と判  
断すれば、地主の買い取りの  
話に応じることになるのでし  
ょう。

### 借地権を買い取る場合 時価の把握が重要

地主として、借地権を買い  
取れることを希望するのであ  
れば、第三者に売却した場合の  
借地権の時価を正確に評価し  
た上で、借地人に対して、地  
主としての買い取り希望価格  
を提示することで話をスムー  
ズに進めることができます。

地主が借地権を買い取る場  
合には、次のような点などを  
検討しましょう。

- ① 既存建物を解体して引き渡  
しを受けるのか、現状有姿  
のまま引き取るのか
- ② 既存建物を賃貸に出すこと  
はできるか
- ③ リフォームは必要か
- ④ 更地にして駐車場として貸  
すことができるか
- ⑤ 借地権の買い取り後の宅地  
に何を建てるか、それとも、

更地にして転売するか

⑥アパートを建築することを  
想定する際には、その投資  
採算性

⑦ 転売する際には、更地とし  
ての売却可能価格

⑧ 取得後5年以内に売却する  
際の譲渡所得税（約4割の  
税負担）

⑨ 取得後5年経過して売却す  
る際の譲渡所得税（約2  
割の税負担）

⑩ 借地人に借地権の第三者売  
却を承諾する場合は、得ら  
れるであろう各種承諾料の  
金額と毎年受け取る地代の  
金額

以上の点に注意をして検討  
するようにしてください。

### 三原一洋

Profile  
1975年和歌山県生まれ。  
不動産鑑定士。土地相  
続プロデュース株式会社  
代表取締役社長。地主  
の地代や共有地問題の解  
決を図るサポートを行うか  
たわら、不動産に関する  
各種講演や執筆活動を行  
う。





# 事例に学ぶ 地主のための貸宅地問題解消法

## 第11回 売却を見据えた貸宅地の整理

### 借地権と底地を 同時に売却する

借地人が借地権を売却したいという申し出をしてきた場合、地主として借地権を買い取ることも、借地権の売却を承諾することにもあまり気乗りしないことがあります。借地人から借地権を買い取るためには、まとまった資金を

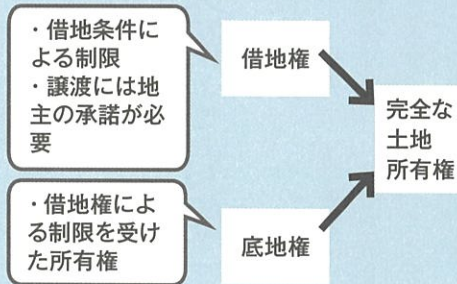
支払わなければならない、新しい借地契約を認める場合はあまり安い地代が将来にわたって続くのでしょうか、それも嫌だなあということですね。このような場合、いつそのこと借地人が借地権を売却するのと同時に、地主が所有する底地部分を売却することを提案してみてもいかがでしょうか。

単独でみた借地権の価格と底地の価格の合計額は、必ずしも更地としての価格とはなりません。借地権は、借地条件により宅地利用に制限がかかっている場合がほとんどです。所有権に比べると借地権を売却するには時間も手間もかかります。地主の承諾も必要です。借地権単独では銀行の担保価値が低いのが通常です。こうしたことから借地権の評価は低くなります。

一方、地主の所有する底地部分についても、単独では売却しにくく、市場性が劣るし、担保価値も低くなります。いつか借地契約の解消の時期が来るかもしれません、いつになるかわかりませんが、自分も先代の相続により底地を引

き継いだので、自分が生きていくうちに契約解消の時期が来ないかもしれません。将来、建替承諾料等の一時金を受け取れるかもしれません。が、いつになるかわかりません。最近では、更新料でさえも認められない傾向にあるものです。確実に得られるものは、単なる低い地代による収入のみです。このことから底地の評価は低くなります。

### 借地権と底地権には制限がある



するよりもずっと高い資金を手に入れることができます。

### 等価交換が有効な場合も

ただし、そのためにはポイントがあります。それは、あくまで借地人の借地権の売却の申し出に対して、地主が同時売却の主導権を握ることができかどうかです。高く売却した金額を、地主と借地人の間でどのように配分するかによって、増分した価値のすべてを借地人が受け取るのであれば地主としては同時売却する意味がありません。地主と借地人で均等に配分するのがよいのか、地主に増分価値を多く配分するのがよいのかな等を検討することになります。地主と借地人はそれぞれ交渉上の有利、不利の状況を的確に判断することが必要でしょう。この場合、地主の立場からは、借地権価格の適正な時価評価と各種承諾料、既存建物の取り扱い等さまざまな要因を検討しましょう。

借地人から借地権を売却し



### 三原一洋

#### Profile

1975年和歌山県生まれ。不動産鑑定士。土地相続プロデュース株式会社代表取締役社長。地主の地代や共有地問題の解決を図るサポートを行う。かわら、不動産に関する各種講演や執筆活動を行う。

たいと申し出があった場合で、借地面積が地域の標準的な宅地規模より大きければ、地主と借地人の間で借地を2分割する方法もあります。借地人としては、借地権を売却しようと、所有権を売却しようと、売却資金を手にできればよいといえます。借地権のまま売却するより、等価交換で所有権として売却するほうが得だと判断することもあります。借地権だと手放したいが、所有権であれば持っておきたいという判断もありません。借地人にとってメリットを感じるのであれば、地主の提案に乗ってくるでしょう。



# 事例に学ぶ 地主のための貸宅地問題解消法

## 最終回 借地権の買い取りによる権利関係の整理

地主が底地を売却するときは  
借地人の承諾は必要？

最終回では、地主からよくある質問と地代の滞納について説明します。

借地人が借地権を売却するためには、地主の承諾がなければ第三者に借地権を売却することはできません。

反対に、地主が底地を第三

者に売却する場合、借地人の承諾は必要でしょうか。

答えは「ノー」です。

地主が底地を売却する場合には、借地人の承諾は要りません。

借地人に一言もいわずに黙って売却しても法的には全く問題がありません。地主の底地はあくまで地主の所有権です。地主が底地を売却しようと銀行の担保にいれようと借地人には無関係です。地主の自由ではありますが、実際に底地を売却する際は、次のことに注意してください。

借地権のついた土地（底地）の購入者は、一般的には地代収入による長期保有目的か借地人とうまく交渉して転売するかを考慮することが多いようです。売却した後、地主にとって迷惑がかかる場合もないわけではありません。

### 地代が滞納された場合 債務不履行とみなす

借地人が地代を支払ってくれないことがあります。地代滞納です。借地権は地代の支払いが前提となる法的権利で

す。地代の支払いは借地人にとって自らの権利を守るための生命線であるはずで、それにもかかわらず、地代が滞納されるケースがあります。借地人が地代を、借家人が家賃を支払わなければならないことは通常、賃貸借契約によって定められていますので、地代等を支払わないということは「債務不履行」ということになります。

まず地主は借地人に支払いの請求をすることになります。支払いの請求をしたという事実を明確にするためです。裁判の証拠になりますので、滞納した地代の支払い請求は、「内容証明郵便」を使いましょう。内容証明郵便であれば、相手方も正式な請求として受け取る可能性が高いといえます。

それでも地代の支払いがなされない場合には裁判所の手続を利用することになります。

通常訴訟を提起する前に「支払督促」または「少額訴訟」という、より簡単な手続きを利用することをお勧めし

ます。

弁護士や司法書士などの法律の専門家に依頼して行う人も多いですが、通常の訴訟に比べて手続きが簡単で、費用面の負担も少ないため自分で手続きを行う人も珍しくありません。借地人の地代滞納に対し支払督促や少額訴訟をしても、相手方が異議を申し立てるなどして決着が付かなかったときは、通常訴訟を提起することになります。通常訴訟では、弁護士などの法律の専門家に依頼するのが一般的です。

### 勝訴判決が出たら 強制執行開始

そして、勝訴判決などがなされてもなお支払いがなされないときは、勝訴判決などを「債務名義」として強制執行を行うこととなります。裁判所によって借地人の財産を差し押さえるなどして、強制的に地代を徴収するのです。

ただし、債務名義を得たとしても、借地人に資力がなければ支払いを受けることができません。そのため、地主か

らは「いつそのこと借地を返してほしい」といった希望がでてくるでしょう。

この場合、土地賃貸借契約の契約解除と建物取去土地明渡請求をすることになり、弁護士に依頼することになります。

しかし、借地人の経済力があてにならないなら滞納された地代を回収することはできないでしょうし、裁判費用や弁護士費用に加えて、建物の取り壊しや家財一式処分にかかる費用まで、地主が負担することにもなりかねません。地主になるべく負担がかからないような手がないかどうか検討しましょう。



### 三原一洋

#### Profile

1975年和歌山県生まれ。不動産鑑定士。土地相續プロデュース株式会社代表取締役社長。地主の地代や共有地問題の解決を図るサポートを行うかわら、不動産に関する各種講演や執筆活動を行う。

1年間、ご愛読ありがとうございました。