

終身建物賃貸借契約に移行

東京都練馬区で賃貸経営を行う加藤茂助オーナーは、以前2世帯分の底地を整理した。そのうちの1世帯は、1人暮らしをする高齢者が借地人で、2009年に借地権を買取った。借地人には、身寄りがいなかった。さらに相続人になる親戚は疎遠で、加藤オーナーと面識のない状況だった。借地人は、長年生活した土地から引越すことを希望しなかった。そのため、加藤オーナー

所では、借地権の買戻しを提案した。借地人は借地権の買戻しをほかに探したが見つからず、最終的に更地にした際の金額の約半分の価格で地主が買った。「借地人が次の住まいを買う必要があったため、交渉が難航しました」と三原氏は語る。「当事者同士だけだと両者とも感情的になるため、解決が難しくなることがあります。そのような際は、間に第三者が入ることで、解消に向けて動き出すことがあります」(三原氏)

終身契約を結んだ10年後、入居者(元借地人)は1人暮らしが困難な状態となり、行政の判断で司法書士の成年後見人がつくことになった。その後、在宅介護が困難であることから、終身契約を解除して老人ホームに入所することになった。その1年後、加藤オーナーは成年後見人と相談し、賃貸借契約を無事に解消した。底地だった敷地は開発ができるようになった。

は借地権と建物の所有権を買取る代わりに、終身建物賃貸借契約(以下、終身契約)を結ぶことを提案した。終身契約とは、借家人が生きている限り契約は存続して死亡時に終了する、相続のない一代限りの借家契約のことだ。しかし借地人から借家人に変わると、地代よりも高い家賃の支払いが発生する。「家賃は借地権の購入金額と相殺することにして家賃が発生しなくなるような契約内容にしました」(加藤オーナー)。借地人は、加藤オーナーの提案を承諾し、借地権を売却した。

「私の場合、父親から相続した土地の半分以上が底地でした。土地の形の関係上、底地を解消しないと自宅の建て替えもできない状況でした」(加藤オーナー)。そこで底地を整理したいと考えて、専門家に相談した。その結果、借地権の買取りのアドバイスを受けた。アパートが付いた建物を買取り、加藤オーナーがアパート経営をした場合に、どれくらいまでの金額なら回収できるのか逆算し、買取り金額を算出した。「3000万円以内の場合、ア

利回りを逆算して購入

加藤オーナーが整理したもう1件のケースでは、借地人が無断で建物の2階を改築してアパート経営をしていた。さらに借地人との関係性もよくなく、地代は供託されていた。供託とは、地代の交渉が不調に終わった場合、借地人が借地権を維持するために妥当と思われる額を法務局に託すこと。供託すると地代の支払い義務を履行したことになる。

「後で判明したのですが、借地人は長期間、空室を放置してアパート経営の収支は赤字の状況でした。さらに折しも、家族の介護のため遠方に転居していました。そのためアパートを手放せないか考えていたので」(加藤オーナー)

買取り金額も、借地人の予想よりも高かったため、ほとんど拍子で話が進み、1週間程度で契約できた。「現在は借地が1件残っている状態です。できれば私の代で底地の整理が完了して次世代に渡したいと考えています」と加藤オーナーは語る。

パート経営の利益が出る計算になりました」と加藤オーナーは語る。借地権買取りの準備をしていたところ、加藤オーナーは借地人から借地を整理したいとの申し出を受けた。



加藤茂助オーナー(72)
(東京都練馬区)
7戸の賃貸経営を行う2代目家主であり、「カモネギ脱出ゲーム」の発案者。

STEP 3 ケース別解決法：パターン② 借地権を買い取る

借地人の次の住まいがカギになる

借地人から借地権を買戻す際に気を付けたい点を、実際に借地権を買戻した地主の事例を交えて紹介する。

借地権買い取りのイメージ



借地人から権利を買い取る

底地の整理の仕方の一つとして、地主が借地権を買戻す方法もある。そうすることにより、「地主は土地を完全に所有することができ、自由に使うことが可能になります」と日本橋鑑定総合事務所(東京都中央区)の代表取締役の三原一洋氏は語る。

借地権を買戻すには、地主は借地人に相当額を支払う必要がある。地主の中には、自身が所有する土地を返してもらった際

に支出が伴うことが、腑に落ちない人もいるだろう。

だが、該当の不動産を完全に所有すれば、資産性が高まる。売却する際も底地権だけを売るよりも、普通の不動産と同様に買い手が見つかりやすくなる。つまり、売りやすくなり、かつ、売却価格も上がるのだ。また、土地を自由に使えることから、相続対策のために収益不動産を建築することもできる。

ただし、借地人に借地権売却の意思がなければ実現はできない。無理に借地人から権利を手



日本橋鑑定総合事務所
(東京都中央区)
三原一洋代表取締役(47)
不動産鑑定士として、オーナー向けに問題解決を図る相談サポートを手がける。

ケース① 両者の間に第三者が入る

長年、地主と借地人の人間関係が悪かったものの、最終的に地主が借地権を買戻ることができたケースがある。

日本橋鑑定総合事務所が対応したケースを紹介しよう。地主A氏は以前、地代の値上げについて借地人に交渉した。しかし、借地人が反対して実現できなかった。そのことから、その後A氏は借地人から建物の建て替えの相談を受けたが、承諾しなかった。そのため、A氏、および借地人の両者は関係性が悪化して、面会が実現できないほど仲が悪くなったという。

A氏から相談を受けた同事務