

今月のテーマ

底地と借地権の売却

協会の会員様には、「建物」を貸している「大家」さんの他に、「土地」を貸している「地主」さんも多くいらっしゃいます。地主さんは、古くから土地を広く所有されている方が多く、資産家である反面、固定資産税や相続税などが悩みの種でもあります。そのため、土地を手放したいという地主さんもかなり多いのです。

地主さんの権利を一般的に「底地(そち)」と呼び、土地を借りている借地人さんの権利を「借地権」と言いますが、協会には、「借地人さんから底地を買いたいと言われた」「借地権を買って欲しいと言われた」という地主さんからのご相談が多く寄せられます。底地・借地権の売買は、主に以下の5つのパターンになります。

	売却の対象となるもの	購入者	売却後の権利関係
①	底地	借地人	地主と借地人が同一になるため、土地の賃貸借契約は消滅する。
②	底地	第三者	土地の賃貸借契約は存続。第三者が借地人としての義務等を引き継ぐ。
③	借地権	地主	地主と借地人が同一になるため、土地の賃貸借契約は消滅する。
④	借地権	第三者	土地の賃貸借契約は存続。第三者が借地人としての義務等を引き継ぐ。
⑤	底地と借地権	第三者	地主と借地権の同時売却。地主と借地人が同一になるため、土地の賃貸借契約は消滅する。

第三者…主に不動産会社が多い。

①底地の売却(借地人が底地を買う場合)

借地人が底地を買うことで、土地は借地人の所有権になります。

②底地の売却(第三者が底地を買う場合)

借地人が底地を買わない場合、主に不動産会社が多いです。借地人にとっては、第三者が新たな地主になるため、地代の支払先などが変更します。土地の賃貸借契約の内容は原則、そのまま引き継がれます。

③借地権の売却(地主が買う場合)

借地人が借地権を売却する場合は、地主の承諾が必要に

なるため、まず最初に地主に相談しなければいけません。無断で譲渡すると借地契約の解除要因にもなります。地主が買う場合は、建物を解体するか、そのまま売買契約をするかなど、話し合ってください。

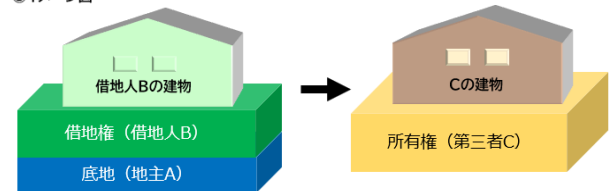
④借地権の売却(第三者が買う場合)

借地権を地主が買わない場合、第三者に売却します。主に不動産会社が多いですが、「借地権付建物」として流通していることも多いです。戸建住宅で、価格が安い物件があったら、土地が借地権かもしれません。尚、第三者に借地権を売却する際は、地主の承諾が必要ですが、地主から承諾がもらえない場合は、「借地非訟」という手続きを踏むことになります。

⑤底地と借地権を第三者に売却する場合(同時売却)

底地と借地権を第三者が買うパターンです。地主も借地人も物件を手放したい場合など、割とよくある方法です。購入する第三者というのは、主に不動産会社が多く、更地にして売却したり、建売住宅にして販売することが多いです。

⑤イメージ図



いずれの場合も、借地の契約期間の途中でも売却は可能ですし、建物を解体して更地にしてから売却する必要もありません。ご自身で交渉したり、買い手となる不動産会社を見つけるのは難しいため、一度協会にご相談下さい。適正な売買価格の算出や、安心できる不動産会社のご紹介をいたします。

(事務局 秋葉朋子)

大家さん・地主さんのための相談窓口

不動産のことならなんでもご相談ください！

日本地主家主協会

検索

NPO法人 日本地主家主協会

〒160-0023
東京都新宿区西新宿4-32-4
ハynesロフト9F
TEL 03(3320)6281
FAX 03(3378)4327

