



借地権と底地の交換 および自宅兼アパート建築の コンサルティング

旭化成ホームズ株式会社 資産コンサルティング部
チーフアドバイザー 大木 祐悟

1 依頼の趣旨・動機

依頼者は当社が実施した借地セミナーの参加者で、個別相談によりコンサルへとつながったもの。

依頼者は、約110坪の土地を賃借しており、借地契約更新の件で地主に相談に出向いたところ、地主より借地権と底地の等価交換の提案を受けた。

依頼者は、すでに年金生活に入っており、月額6万円の地代が負担となっていたこと、および、子供への資産承継に際して借地よりも所有権の土地の方がわずらわしさもなく望ましい、と判断した由。

貸す側の地主と借りる側の借地人の間には、当然に意見の相違があること、地主の代理人（ハウスメーカーの営業課長）が不動産の専門家であったことから、依頼者も借地人サイドの専門家に相談と交渉を依頼したい。

また、借地権と底地を交換した場合、既存の建物の解体と、交換後の土地への建物建設も絡んでくることから、住宅建設と借地底地交換を含めたコンサルティングとなったものである。

2 依頼内容

- 交換実施による経済的メリットの算定
- 交換契約の有利な進め方
- 交換の割合等の判断
- 交換契約書の内容のチェック
- 交渉の場への同席または交渉代行
- 交換後の土地における建物の建築プラン等

3 問題点・課題

戦前から70年近く継続してきた借地関係であり、その間、借地人も地主も代替わりしていることから、従前と比して人間関係は希薄化している。

地主サイドは、「利便性の良い土地を安い地代で利用されている」という被害者意識がある一方で、借地人側も権利意識が強かったため、特に当事者同士が直接話し合うと、話し合いがこじれてしまう場面が多い。

当然のことながら、もともと地主と借地人の間には考え方に乖離があること。

土地交換を行う場合には、最終的に交換後の土地に、地主・借地人ともに希望する建物等を建築することが前提になる。単に面積比で有利であっても、分割線の土地境界の引き方で希望する建築ができないケースもあるため、交換後の建築プランの概要等を絡めながら交渉を進める必要がある。

4 コンサル内容

地主に対する依頼者の要望に優先順位をつけ、優先順位の高い要望をできるだけ盛り込めるような話し合いをする。優先順位の低い項目は妥協が必要。

第一順位は、希望する建物についての概略設計を行った上で、当該建物の建築が可能な取得土地となること。

なお、分割線により、玄関位置等が変わる可能性があるため、これについては二つの案を作成し、どちらでも対処できるようにする。

第二順位は、引越しの手間を少なくするために、借地上の建物を切り取り解体して、まず借地人の建物を建築し、建物完成後に最終的に土地の明け渡しをすること。そのためには、多少面積比が不利であってもこだわらないことが重要。

第三順位は、相互の土地の境界上に費用折半で塀を作ること。

交換の実施により、従来の地代負担に比べ、新たな土地の固定資産税・都市計画税の負担は大幅に軽減となる。

従前の年額地代 72万円

交換後の土地の都市計画税等 20万円（小規模宅地軽減後）

金融資産が約5,000万円あるため、交換前に相続が発生すると、相続税の発生する可能性があるが、交換することで土地の評価を大幅に圧縮することができ、相続税も発生しない可能性が高くなる。

路線価が40万円/m²、借地権割合60%（折半で分割の場合）

従前：借地権評価 9,600万円（400m²×40万円×0.6）

居住用小規模宅地評価減 4,608万円（240m²×40万円×0.6×0.8）

課税評価額 4,992万円

従後：土地更地評価 8,000万円（200m²×40万円）

居住用小規模宅地評価減 6,400万円（200m²×40万円×0.8）

課税評価額 1,600万円

交換の実施により、建替え承諾料や更新料等の負担が、以後一切発生しない。

交換にかかるその他の条件として、測量分筆の費用負担の方法から、最終的には交換後の境界線に費用折半で建てる塀の仕様等も含め、交換契約の諸条件を詰めてゆく。

交換契約書の内容のチェック

地主側から提示された契約書案を検証した上で、当方から契約書案を改めて提示し、合意内容を記載してゆく。

交換後に建築する建物（自宅＋賃貸住宅3戸）の建築にかかる提案や資金計画等。

5 成果、報酬等

紆余曲折があったが、相談を受けてから3ヶ月ほどで交換契約を行い、その後測量分筆を経て、相談から7ヶ月後に既存建物を解体し、明渡し等が行われた。

コンサルについては特に報酬は受けなかったが、交換後の土地で60坪ほどの賃貸住宅を併用した居宅（受注金額は5,000万円弱）の建築を受注した。交換のコンサルに対し、依頼者の謝意は大きいものがあったが、手数料収入を得るよりも、交換後の土地で建物の受注を受けるメリットの方が大きかったため、建物の受注で割り切った。

6 コメント

ある場面からは、先方の相談者であるハウスメーカーの担当者と小生が間に入り、直接本人同士が面談をしなくて済むように交渉を進めた（具体的には、先方の相談者と借地人、あるいは小生と地主が、それぞれやりとりをするような方向に努めた）。

交渉には時間がかかったため、借地人サイドで音を上げ「交渉を打ち切りたい」等の話が出た場面もあったが、交換を行うメリットを強調することで交渉を継続し、最終的には解決に至った。

解説

不動産鑑定士 内藤九亀

借地関係の解消の方法として、本件のように交換分割後、それぞれ単独の土地として利用可能な面積、接道等の条件が充足できる場合は、借地権と底地所有権との交換は有効な方法である。固定資産の交換の特例を活用して課税も免れ、それぞれ完全な所有権の土地を取得することができる。その際、交換後の土地の形状、面積、接道等の条件について建物の建築計画を踏まえて検討することは有効な方法である。土地の価値は単に面積だけではないので、分割後の土地にどのような建物が建築可能であるかという点の検討は、土地の評価上も重要なポイントである。建物の計画に関して専門的に柔軟な対応ができるコンサルタントの強みが発揮されたコンサルティング業務である。