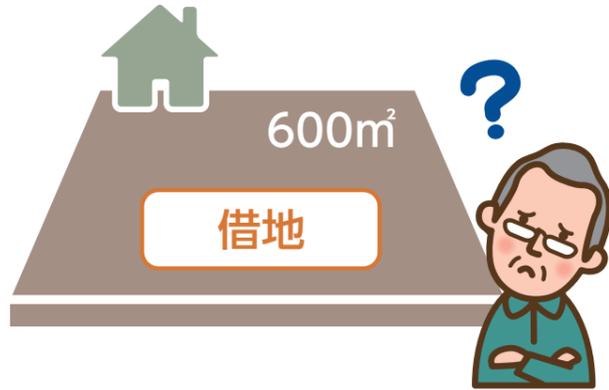


同時売却を活用して住所を変えずに 新築建物(所有権)に住み替え

相談の背景 Back ground



約600㎡の土地の借地権を持つ相談者。

広大な土地に建つのは、築40年以上の自宅のみで、6割ほどは庭でした。
建物の老朽化が進む中、地主に借地権を一部買い取ってもらうこともできず、手持ち資金もない中、広い土地を持て余していました。

課題と問題点 Status & Problem

Problem

- ① 手持ち資金はほとんどない
- ② 建物の老朽化
- ③ 広すぎる借地

課題

借地権と底地の同時売却を活用して
費用をかけずに新築建物を建築

着眼点 Viewpoints

住み替え計画の策定

建売業者へ一旦、全てを同時売却し、売買代金で敷地内の新たな区画と建物を購入することを検討。地主に同時売却の内諾を得る。



手取り額の検討

手持ち資金がほとんどなかったため、金銭負担が発生しない分割ラインおよび相談者の手取り額を検討。



対応策と、対応時の注意点 Measures & Important points

Plan 1

分割ラインの検討

土地の所有権としての価格は不動産業者の買取価格で確定していることから、相談者の金銭負担を発生させないためには、どのラインで分割して、相談者が所有権としてどの程度の敷地と建物を得られるかを検討。複数パターンを用意し、相談者の手取り額およびその中で建築できるプランを用意した。



Plan 2

分筆

結果的に当該地に4棟を新築し、3棟は建売住宅として売却し、1棟を相談者の新居とすることに。



Plan 3

建築スケジュールの策定

相談者は敷地内の古家で生活していたため、古屋を取り壊す前に相談者の新居を建築。引っ越し後に古屋を取り壊し、残り3棟を建築。



本事例のポイント Point



POINT

土地は広ければいいということではない。
費用負担なしに、より良い生活を送るための売買を
提案することも可能!

本事例の相談者は、広大な土地の借地権を持て余していました。
たとえ土地が狭くなったとしても、所有権で新築物件に居住できるようになるということは、その人にとって大きなメリットとなりえます。

ひとこと Message

地主と借地権者だけでなく、第三者を交えて問題を
解決する選択肢も考える必要があります。

