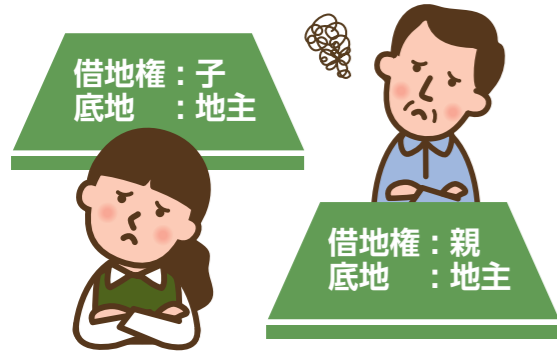


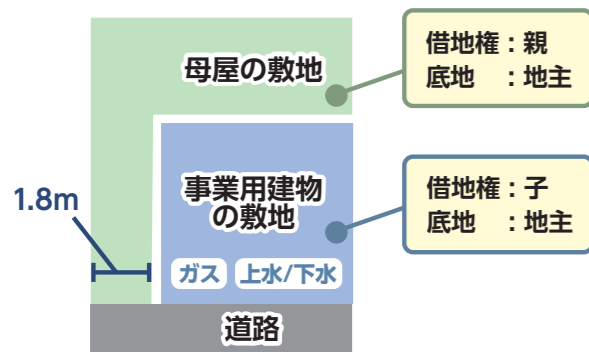
相談の背景 Background



奥の土地に親名義の母屋、手前の土地に子名義の事業用建物(事業を休止し未利用)を所有する親子。いずれも、土地は同一の地主からの借地です。将来の親の相続を考え、地主との土地賃貸借関係を整理できないかと税理士からご相談いただきました。

なお相談者である借地人は、過去に地主から底地の売却について通知がありましたが、予算がなく見送った経緯があったことから、極力費用をかけずに行いたいという要望がありました。

土地の現況と問題点 Status & Problem



- 奥の土地(借地権: 親 / 底地: 地主)の接道は1.8mであり、このままでは再建築不可かつ旗竿地の通路部分は駐車もできず、使い勝手が非常に悪い
- 上下水道管・ガス管の引き込みは手前の土地(借地権: 子 / 底地: 地主)にしかなく、地中で母屋に接続されていた

→親と子の借地権と地主の底地、それぞれの交換では、交換後の奥の土地の価値を確保できない

Problem

- 予算を多くかけられないため、底地の購入はできない
- 母屋は残したい
- 母屋が建つ奥の土地は接道義務を満たしていない
- ライフラインの整備が十分ではない

着眼点 Viewpoints

底地と借地権の「等価」交換

一見、交換に適さないように見える土地
売買でなく交換により土地賃貸借関係の整理が可能か

対応策 Measures

1 地主への交渉

交換差金が発生せず、底地と借地権の評価額が等価になるよう権利割合を調整したプランをいくつか提示した。

2 分筆ラインの決定(図1)

母屋の敷地の接道を2.5m取り、再建築が可能で、かつ土地Bの子の借地権を残し、土地A・土地Bの底地と土地Cの子の借地権が等価となるよう赤の点線ラインを調整。

3 土地交換契約の締結

交換ラインおよび面積等の折り合いをつけ、子・地主で土地交換契約を締結。

4 土壌汚染の調査と土の入れ替え

地主に戻す土地Cの土壌汚染の有無を専門機関が調査し、良質土の入れ替えを実施。

5 事業用建物の解体、隣地との調整およびライフラインの整備

- 建物解体中に隣地からの越境物が判明し、隣地との交渉を実施。
- 更に、取得する土地A、土地B内に、新規に上下水道管、ガス管を引き直した。

6 対策後(図2)

土地Aは、親の借地権を残した状態とし、親子間で借地を継続することとなり、土地Bは子の完全所有権となった。また、土地Cは地主の完全所有権となった。これにより、地主との土地賃貸借関係、接道およびライフラインの問題が整理され、親の将来の相続に備える第一歩を踏み出すことができた。

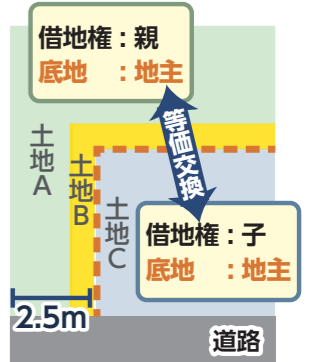


図1

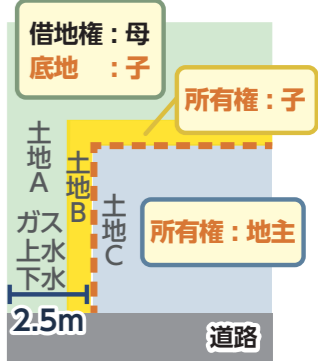


図2

本事例のポイント Point



POINT

相続対策として、
底地と借地権の交換が適しているケースは多い

本事例は、親の借地権を残し、母屋に居住しながら未利用建物の解体・ライフラインの切り替え・想定していなかった越境物の対応等を実施したうえ、地主との土地賃貸借関係を整理し、子に地主の権利を移転するために行った一次対策となります。親の相続時に子が土地Aの借地権を相続することによって、子の完全所有権の土地になる予定です。一般的に底地と借地権の交換は、交換後の双方の土地が活用できる程度の広さが必要であり、地主への交渉はもちろん、関係各所、隣地との調整が必要な場合もあるので、スケジュールに余裕を持った手続きが必要です。

ひとつ
Message

相続対策をするうえで、複雑な権利関係を整理しなければならない場合もあります。
売買だけでなく、視点を変えてみることによって、問題解決の糸口が見えてくることもあります。

