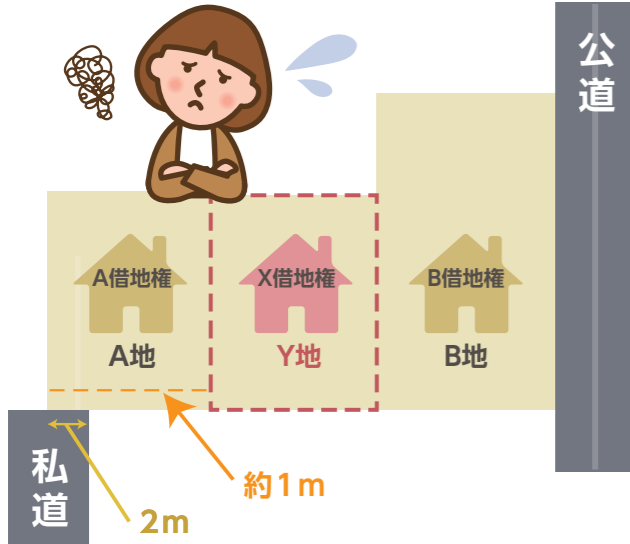




相談の背景 Background



令和元年、叔父からの遺贈により、都内の借地権付建物を相続した甥(X)からの相談。
甥は、別に自宅を所有しており、今後、借地権付建物を利用する予定がないため、地主(Y)との土地賃貸借契約を解消したいとのことでした。

旧借地法に基づく借地面積は53.88㎡(16.29坪)で、契約期間満了は令和6年末。両隣も同じ地主による借地A地・B地で、対象地の出入りにはA地を通行しなければなりません。
借地に建つ築60年の家屋(約40㎡)には家財品などが多く残されており、その撤去費用には約80万円を要するとのことでした。

課題と問題点 Problem and tasks

Status

- 物件は、建築基準法の接道義務である「幅員4m以上の建築基準法上の道路に、建物の敷地が2m以上接していること」を満たさず、新たに建物を建てられない「再建築不可物件」になっている
- 借地権付建物を第三者へ譲渡するためには、地主の承諾及び譲渡承諾料(概ね借地権価格の10%)が必要
- 相談者は、譲渡に際して自己負担がないよう、家財品等撤去費用及び譲渡承諾料、その他諸経費の合計金額以上での売却を希望

借地権の一般的な解決方法

1. 地主の借地権の買い戻し
2. 地主からの底地の買い取り
3. 第三者への借地権の売却
4. 第三者への借地権及び底地の同時売却
5. 借地権と底地の交換



解決までの流れ How to

まず、借地権付建物を地主に買い戻してもらおうことを打診したが、再建築ができない土地であるため断られる。ただし、底地と借地権の同時売却については了承していただいた。
そこで第三者に譲渡することを検討したが、現状のままでは再建築不可であることからエンドユーザーの買主を探すことは困難と判断。不動産買取り業者にも相談するが、再建築出来ないことからフルリフォームを前提とした買取り価格となるため、相談者の希望価格に届かず。

底地と借地権の同時売却(完全所有権)による譲渡は可能となったが、再建築が出来ない状況は変わらないままとなり、譲渡価格を地主と借地人で振り分けると相談者の希望価格に届かない。よって、右記のような手順で問題解決を行った。

1. 隣接A・B地借地人それぞれに購入を打診したところ、A・B地借地人ともに購入を断られる。ただし、B地借地人は、親の医療費に多大な負担を強いられていることから、底地と借地権の同時売却に興味を示した。B地は東側公道に接するため、対象地はB地と一体で再建築可能となる。
2. B地の地主も同一人であるため、B地と一体とした同時売却を地主に提案したところ、B地借地人がこれまで承諾を得ず増改築を行うなど、長年良好な関係ではない借地人であることから地主は賃貸借関係の解消を希望し同時売却を了承。
3. 対象地とB地を一体敷地として改めて価格調査を行い、相談者の希望価格以上に届く。
4. 地主は同時売却を承諾したが、B地借地人との関係が良好ではなかったこと、増改築承諾料を受け取っていないこと、過去低廉な地代であったことから、価格の振り分けについて路線価の借地権割合70%の地域であったが50%を要望。
5. B地借地人の代理人弁護士に意向を確認し、交渉の結果、借地権:底地=60%:40%に振り分けることに了承(路線価の借地権割合で必ずしも振り分ける必要はありません)。
6. 底地と借地権の同時売却(完全所有権)の価格、地主と借地人の振り分け価格が決まり、対象地借地権と底地及びB地借地権と底地を不可分一体契約として譲渡を完了。
7. 相談者はもとより、地主も、長年良好な関係ではないB地借地人との関係を解消できたことにより感謝され、その後のつながりを持つことができた。

本事例のポイント Point

POINT 現況にとらわれずに「再建築不可」を解決

現状の使用状況のみにとらわれることなく、隣接地(者)を含む様々な選択肢を検討し、最適な方法で粘り強く提案・交渉を行うことで相談者の問題を解決することができました。

ひとこと Message

相続や底地・借地権の問題では「相談者」以外の利益も考えなければならない局面が多々あります。弊社は多角的に問題を見て、複数の選択肢から関係各人が最も納得できる解決方法を導き出します。

