



CASE 6 賃貸借関係の清算による土地活用

相談の背景 Background



都内在住の地主A様は、200坪を超える広大な土地を父親から相続しましたが、地代が安いのに固定資産税等の負担は重く、将来の相続を考えると不安になる……どうしたものかご相談いただきました。

その土地は、B氏とB氏の同族会社が借りています。B氏の父親の隠居所として使用している場所以外は、樹木が生い茂った状態です。

問題点 Problem

- 測量していないため、個人と会社に貸している範囲が不明
- 地代は固定資産税等の2.5倍程度
- 借地の北側は公道との間に現在は使用されていない水路が介在している
- 2回更新されているが更新料のやり取りはない



解決までの流れ How to

1 借地範囲の特定

借地人との立会いにより測量を実施し、個人と会社に貸している借地の範囲を特定

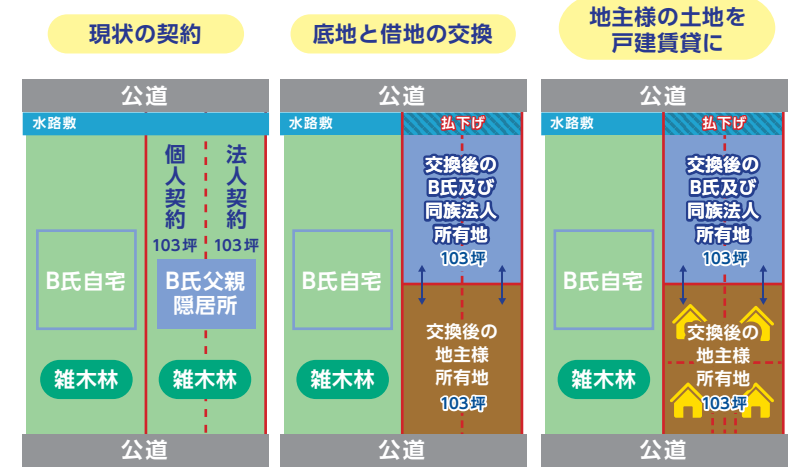


2 賃貸借関係の清算方法を検討

貸付状況や利用状況を調査したところ土地が有効に活用されておらず、更新料も支払われていないことから賃貸借関係の清算(買取または売却)を打診するも、金銭的なことや父親が隠居所として使用し、樹木の景観を愉しんでいることなどを理由に、敷地全体の賃貸借関係の清算を断念

3 底地と借地の交換を採用

B氏の父親の隠居所があるのは借地の北側であることから、北側の底地と南側の借地との交換および北側水路敷の払い下げを提案



4 B氏との交渉が成立し、底地と借地を交換

- B氏個人の土地(借地)と会社の土地(借地)を地主A氏の土地(底地)と各々固定資産の交換を行い、課税を繰り延べることができた
- 並行して水路敷の払い下げを行い、交換後のB氏及びB氏同族法人所有地は、再建築が可能な土地となった
- A氏所有地は戸建賃貸用地として活用

本事例のポイント Point



底地と借地の交換により、収益性の低い土地の活用が実現

貸宅地は、借地人の権利意識が強く、収益性も悪いいため換金性が低くなります。本事例のように面積の大きい土地は相続税評価額も高く、税負担の大きい“負”動産ともいえます。底地と借地を交換することでお互いの利害が一致し、合意に至りました。借地人側の課税や資産形成にも配慮し、お互いの土地は半分になりましたが権利関係は一本化され、次世代への承継もしやすくなりました。地主側も土地の有効活用により、担税力が格段に上がり、所有する不安も解消されました。

ひとこと Message

第三者の権利が付着する土地(貸宅地)は、土地の利用に制限を受けます。本事例のように土地の権利を一本化すれば、優良な資産に生まれ変わらせることができます。

