



デメリット

## 借地権のデメリット

---

- 建物を所有していても土地代を払う必要がある
- 地代は地主の都合によって値上げを要求されることがある



デメリット

## 借地権のデメリット

---

- 一般的に、建物のリフォームや増改築をするには、地主の許可が必要
- 承諾料が必要となる場合もある



CHECK

## 借地権に関するトラブル

---

- 相続による地主の変更時に借地権の返却を求められるケースがある
- 地主が更新を拒絶する
- 地代の値上げを要求される



CHECK

## 借地権に関するトラブル

---

- 借地上にある建物を売却する場合は借地権も売却することになる
- 地主が借地権の譲渡を許可してくれないケースがある



CHECK

## 借地権に関するトラブル

---

- 地主の許可なしで借地権を売却してしまった場合、借地契約を解除される場合がある



メリット

## 借地権（底地）を売却する

---

- 借地権を売却する
- 借地人は売却益を得ることができ、地主は借地権のない土地を所有できる



メリット

## 借地権（底地）を売却する

---

- 底地を売却する
- 地主は売却益を得ることができ、借地人は借地権のない土地を所有できる



メリット

## 借地権（底地）を売却する

---

- 底地を借地人に買い取ってもらえば地主はまとまった現金が手に入るうえに、リスクを手放すことができる





メリット

## 借地権（底地）を売却する

---

- 借地人も、土地を完全所有できるので、以降は地代や更新料を支払わなくてよくなり、自由にその土地を利用・処分することができる



デメリット

## 借地権（底地）を売却する

---

- 借地権の買取りには、多額の資金が必要
- 買取る側にそれだけの金額が用意できる資力があるかが重要



メリット

## 底地と借地権を共同で売却する

---

- 地主と借地人、それぞれの意向が合致した時に初めて可能となる方法
- 土地を金融資産にすることで活用の自由度が増す



デメリット

## 底地と借地権を共同で売却する

---

- 底地のみや、借地権のみの売却は、需要が少ない
- 専門業者に比較的廉価で売るしかない



メリット

## 底地と借地権を共同で売却する

---

- 売り先の選択肢も広がる
- 金額などの条件も良くなる



デメリット

## 底地と借地権を共同で売却する

---

- 売却することで譲渡所得税の負担が発生する



メリット

## 底地と借地権を交換する

---

- 土地を自由に有効活用できる
- 交換特例の適用で、譲渡所得税の負担を回避することが可能



デメリット

## 底地と借地権を交換する

---

- 交換後の地形や道路状況、日当たりなどに問題が出る場合がある





メリット

## 等価交換事業に参加する

---

- 資金負担なく建物の所有権を得ることができる



デメリット

## 等価交換事業に参加する

---

- 土地は実質共有となる



CHECK

## 借地非訟を利用する

---

- 借地権の売却の際には、必ず地主の承諾が必要
- 地主が承諾しない場合もある



CHECK

## 借地非訟を利用する

---

- 正当な理由があるにもかかわらず、承諾を得られない場合には借地非訟を利用する



CHECK

## 借地非訟を利用する

---

- 借地借家法・借地非訟事件手続きに規定された法的手続き



CHECK

## 借地非訟を利用する

---

- 申立てを行うと裁判所が諸般の事情を評価して、許可を与えるかどうか判断する



## 注意点

# 借地非訟を利用する

---

- 法的手続きを行うと、地主と紛争状態になり結果的に関係が悪化する場合もある
- 借地非訟は借地関係解消の最後の手段