

過去に出題された FPへの質問事項

借地関係の解消

2021年2月6日

PART2



貸宅地（借地）を整理する方法を教えてください
どの方法がよいと思いますか？

貸宅地（借地）を整理する方法は、借地権を売却する方法。

底地と借地権を共同で売却する方法。

底地と借地権を交換し、それぞれの価値に応じ土地の所有権とする方法。

デベロッパーとの等価交換事業により建物を建設し、底地や借地権に応じた建物の一部を取得する方法があります。



貸宅地(借地)を整理する方法を教えてください
どの方法がよいと思いますか？

今回のケースでは、地主Cさんは「資金の余裕がなく、買い取ること
はできない」と話していることから、借地権を売却する方法は難しく、
また、Aさんは老朽化した自宅と、買い物や移動に不便さを感じ
ていて、Y市内に転居を希望していること、借地権と自宅建物の売却
資金で預貯金を増やしたい意向があることから、二つ目の底地と借地
権を共同で売却する方法を提案します。

2021年2月20日

PART2



Aさんが借地を第三者に売却する際の 留意点を教えてください

借地権を第三者に売却する場合には、地主に対して借地権価格の10%程度の承諾料を支払い、譲渡の承諾を得る必要があります。譲渡の承諾以外にも、建物建て替えの承諾、抵当権設定の承諾など、借地契約条件のすり合わせが必要です。



Aさんが借地を第三者に売却する際の 留意点を教えてください

地主が承諾してくれない場合、借地非訟手続きで裁判所に申し立てを行い、裁判所の許可を得て、借地権を譲渡する方法があります。借地非訟手続きは最終手段で、借地権の取り扱いには、売却以外にも、底地と借地権の共同売却、底地と借地権の等価交換という方法もあるので、地主との話し合いを専門家を交えて、双方納得いくように進めるべきです。

2021年6月5日

PART2



Bさんが乙土地(借地権)を売らないと言った場合、
どのような提案が考えられますか？

X社のマンション開発事業を、借地人、地主、デベロッパーの三者による共同事業とし、Bさんの借地権と、Aさんの所有する底地の価格に応じて、X社の建設するマンションと等価交換し、Bさんは借地権の価値に見合う土地と、マンションの各部屋を取得することを提案します。



Bさんが乙土地(借地権)を売らないと言った場合、
どのような提案が考えられますか？

Bさんは、地主と借地人の権利関係が解消でき、建替承諾料や更新料、地代の支払いも不要になります。

Bさんが、マンションに住むことに抵抗がなければ、生まれ育った土地に住み続けることもできます。

甲土地だけの買取も検討するとあるが、乙土地と合わせて買い取る場合に比べ、買取金額は低くなります。



Bさんが乙土地(借地権)を売らないと言った場合、
どのような提案が考えられますか？

Aさんが、X社の提案に納得できれば甲土地だけの買取や、等価交換も検討できますが、隣にマンションが建設されるとBさんの生活に影響が出ます。

Bさんの事情や気持ちをよく理解した上で話し合い、借地関係を解消し、甲土地と乙土地を合わせて等価交換することを提案します。

2021年6月6日

PART2



Fさんの申出(乙部分の土地を私の所有する借地権の価格を控除した底地価格で譲ってほしい)について、どのように思いますか？

乙部分の土地には、Fさん名義の住宅が建っていますが、土地の使用にあたり、契約書や権利金の支払いはなく、固定資産税・都市計画税相当額を、Fさんは継続してAさんに支払っています。

固定資産税や都市計画税は通常が必要費にあたり、Fさんは乙部分の土地を無料で借りているので、賃貸借ではなく使用貸借となります。



Fさんの申出(乙部分の土地を私の所有する借地権の価格を控除した底地価格で譲ってほしい)について、どのように思いますか？

使用貸借契約では、借地借家法が適用されず、借地権は発生しないので、底地としての評価で譲渡する必要はありません。

2022年6月4日

PART2



借地契約を更新し、老朽化した自宅と賃貸アパートを建て替える案の場合、建築費以外にAさんにどのような費用が発生すると考えられますか？

借地契約を更新し建替える場合には原則として地主の承諾が必要となります。

建て替えの承諾を得られたら、一般的には地主への承諾料を支払います。

非堅固建物（木造）から堅固建物（鉄筋コンクリート造など）に変える場合は、借地権の契約期間が変わる場合もあるため注意が必要です。



Aさんの借地権と地主Bさんが所有する底地を借地権割合で交換する案の場合、交換後、Aさんはどのような土地を取得できますか？

Aさんの借地権と地主Bさんが所有する底地を借地権割合で交換することで、AさんとBさんが互いに完全所有権の土地を取得できます。交換により譲渡する資産の時価と取得する資産の時価との差額が交換差金となり、交換差金に対して所得税が課税されます。ただし、一定の条件を満たしていれば、固定資産の交換の特例の対象となり課税されません。



地主Bさんと一緒にS社の等価交換事業に参加する
案の場合、Aさんの借地権はどのような資産に代わりますか？

地主Bさんと一緒にS社の等価交換事業に参加すると、借地権に応じたマンションの一部を資金負担なく得られます。

ただし、土地は実質共有となります。

地上3階以上の中高層の耐火共同住宅など、条件が合えば、立体買い替えの特例の適用を受けることができるので、譲渡益に係る所得税の課税を繰延べることができます。

2023年9月23日

PART2



Aさんが甲土地(借地権)・甲建物を9,000万円(現状有姿)で売却する場合、地主Dさんからどのような承諾を得る必要がありますか？

借地権付きの建物を売却する場合、一般的には名義書換え料を支払い、売却自体の承諾を得る必要があります。

名義書換え料の金額や売却後の借地料、契約期間、現在の契約期間を引き継ぐのか、新たに期間を設定するのかなどの承諾が必要です。



Aさんが甲土地(借地権)・甲建物を9,000万円(現状有姿)で売却する場合、地主Dさんからどのような承諾を得る必要がありますか？

地主の承諾を得られない場合には、借地非訟の手続きが考えられます。借地非訟とは借地人と地主との間に揉め事が生じた時、地主に代わって裁判所に許可を出してもらうための手続きで、地主の承諾を得られない場合に利用されます。



売却した場合の課税関係を教えてください

甲土地の借地権と甲建物を売却した場合、譲渡所得税の対象となり、売却価格から取得費や譲渡費用を差し引いた譲渡所得に対して計算します。

借地権を売却した場合の取得費は、地主などに支払った権利金や借地権の購入費用、借地権の更新や変更するにあたり支払った承諾料などが取得費に該当します。