

だれでもわかる

ケーススタディ
で学ぶ

地主のための

地代交渉と

借地・共有地の

有効活用

不動産鑑定士 三原一洋

行政書士 大野徳明

はじめに

私の原点

「こんなばかなことがあるのか」。2004年厳冬、東京・八王子の郊外。「財務省管理地」立て看板とロープで囲まれた2,000平米の土地を前に、私は立ち尽くしました。そこは、重すぎる相続税が払えなかった地主さんが、だれにも相談できず国に言われるまま、物納した土地でした。吹きつける風に揺れる雑草を見て、先祖代々の財産を取られた地主さんの悲痛な叫びが聞こえてくるようでした。「自分がアドバイスできていれば、土地を奪われずに済んだはず」と拳を握りしめました。その風景が私の原点です。

私の使命

国の相続税は高く、多くの方が不動産の相続税を払い過ぎています。なぜか？

相続税のベースとなる土地の価格（路線価）は、不動産鑑定士がはじき出しています。ところが、世の中のほとんどの不動産鑑定士は、国や自治体から仕事を受けて生活しています。だから、地主さん向けの節税アドバイスといった税務署の利益に反することはやりにくいのです。やりたがらないのです。

私は違います。

不動産鑑定士として、不動産の適正価格の形成に資するという職業倫理の下、個人や民間企業のお客様のために仕事を長くやってきました。そこで培われたシビアに土地を評価する眼力には、税務署への遠慮はひとかけらもありません。

ご先祖から伝わる土地に込められた思い。お金だけでは計れない重みがあります。

地主にとって、相続時における税金問題のほかに、借地や共有地をめぐる問題も悩みの種のひとつではないでしょうか。

これらの借地や共有地に関わる問題解決も、その出発点は、まずその不動産の価値を知ることです。地代の交渉にしても、税金問題も、法律問題でさえも、不動産価値の把握からスタートします。不動産の客観的価値を把握した上で、当事者同士で話し合うことが必要であり、不動産の有効活用や相続に備えた具体的な対策を立てる提案も可能となってきます。

そのような視点で、今回は、借地と共有地の問題を取り上げました。

借地・共有地に関わる仕事をするとき、私は、すべての地主の方のために力を尽くします。それを三原一洋の使命と考えています。

不動産鑑定士 三原 一洋

本書について

近年、先代から借地権のついた宅地、いわゆる底地を相続によって受け継いだものの、その管理、運用面において、どのようにすればよいか分からず、頭を抱えている地主の方が増えてきたように思います。特に相続によって生じる共有関係が問題を複雑化させています。私の事務所にも、銀行や会計事務所、書籍、インターネットなどを通じて、全国各地の多くの地主の方からさまざまな相談が寄せられています。実際、借地は、一般的に地代も安く、権利関係も複雑であり、法律問題にも関わることから、どこに相談すればよいか分からないという声をよく聞きます。

本書は、このような地主の方に向けて、借地・共有地に関してよくある場面における、管理、運用、整理の方法を、できる限りわかりやすく説明することを心がけました。もちろん借地人の方が読んでいただいてもけっこうです。借地人の方が地主の悩みを知ることで、借地に関わるさまざまな問題の解決の一助になることもありうるでしょう。

借地・共有地に関わる問題というと、どうしても法律の問題と考える人は多いのではないのでしょうか。たしかに、借地については借地借家法という法律があり、これが重要な役割を果たしています。しかし、借地や共有地問題は、法律だけにとどまるのではなく、賃料、土地の価格、税金など多岐に及びます。

借地・共有地にまつわる法律問題に関する解説書は、書店にたくさん並んでいますが、借地・共有地に関わるさまざまな問題について、その具体的な解決策を示した書籍は決して多くありません。そこで、私たちは、具体的な事例をもとに、どのような解決が可能なのかを示すための書籍を企画しました。

本書では、私たちに寄せられた数多くの地主の声の中からいくつか厳選した事例をケーススタディとして紹介しています。そして、その具体的な事案を通して、どのように問題を解決することができるかということ、できるだけ分かりやすく解説しています。

本書の中心は、第1章から第5章です。それぞれの章で、1つないし2つの事例を、ケーススタディとして紹介しました。そして、その具体的事例を解決するのに必要な事項について解説するという形式をとりました。主に第1章と第2章は、基礎編として、借地問題の基本について解説しています。そして、第3章から第5章は、少し入り組んだ複雑なケーススタディを解説した、いわば応用編ともいえるべき内容になっています。

本書は、専門家向けではありません。主に地主の方に読んでもらうことを前提にしています。そのため、わかりやすさを重視していますので、理論的な点ではやや厳密さを欠く表現もあるかと思います。専門知識がある方からすれば、ややもの足りない部分もあるかもしれません。

しかし、先代は借地とかかわっていたけれども、自分はなにひとつ知識も経験もないまま、単純に相続してしまったという地主も多くいらっしゃることでしょう。本書を、借地・共有地の管理、運用などに少しでもお役にたてていただければ幸いです。

不動産鑑定士 三原 一洋
行政書士 大野 徳明

目次

はじめに	3
本書について	5
第 1 章 なぜ地代は安いのか	11
ケーススタディ：地代改定事例（値上げ成功）	12
1. なぜ地代は安いのか？	15
2. 地代の相場	17
3. 値上げが認められる場合	18
4. 地代値上げ交渉の心得	20
第 2 章 地代交渉の基本～調停手続と不動産鑑定	23
ケーススタディ：地代改定事例（姉 vs 妹編）	24
1. 値上げの申入れ	27
2. 内容証明郵便	27
3. 調停	30
4. 借地借家法	33
5. 不動産鑑定の利用	43
6. 交渉を有利に進めるために鑑定手法の基本を理解しよう	47
7. 新規地代と継続地代の鑑定手法の基本	49
8. 新規地代の鑑定手法	53
9. 継続地代の鑑定手法	58
第 3 章 借地権の取引	69
ケーススタディ：借地権買取事例	70
1. 借地権の評価	73
2. 借地権の売却	78

3. 借地非訟.....	88
第4章 共有地が原因となったトラブル.....	97
ケーススタディ：むちゃくちゃな兄嫁.....	98
1. 兄嫁からR商事が立退き請求を受けた理由.....	103
2. 使用貸借契約における注意点.....	105
3. 再開発による解決方法.....	107
4. 等価交換の可能性.....	110
5. 立退き問題.....	111
6. 裁判手続.....	116
第5章 共有地の等価交換.....	121
ケーススタディ1：共有地解消の実例（雑種地と宅地の交換）.....	122
1. 共有地とは.....	126
2. 共有地の評価.....	129
3. 土地売却時の税金の話.....	130
4. 等価交換の免税特典.....	135
ケーススタディ2：4兄弟の共有地解消.....	138
5. 土地の交換.....	143
6. 土地交換の提案や交渉の進め方.....	145
7. 共有物分割という方法もある.....	148
第6章 資料編1～お役立ち書式集～.....	149
1. 地代値上げ請求書.....	150
2. 契約期間の満了の通知と更新料の金額提示.....	151
3. 更新拒絶の通知.....	153
4. 土地賃貸借契約書（更新）.....	154
5. 譲渡承諾について.....	157
6. 増改築承諾について.....	158

7. 地代の滞納.....	160
---------------	-----

第7章 資料編2～借地借家法・民法（賃貸借）条文～

借地借家法	162
民法（賃貸借）.....	176

コラム 不動産鑑定士によって鑑定評価額が異なることがあるの？ ..47	
コラム 登記について（その1）.....	67
コラム 地主が底地を売却する時は、借地人の承諾は必要？	80
コラム 底地を売却する時の注意点	81
コラム 地主の「介入権」とは？	83
コラム 登記について（その2）.....	96
コラム 登記について（その3）.....	137
コラム 地代の滞納（その1）.....	152
コラム 地代の滞納（その2）.....	159

索引	180
----------	-----

第 1 章

なぜ地代は安いのか

本章では、地代の値上げ交渉がスムーズに行われた事例をもとに、地代が安い理由を簡単に説明するとともに、地代に関する交渉に必要な初歩的な知識について解説しています。



第 1 章

なぜ地代は安いのか

ケーススタディ：地代改定事例（値上げ成功）

私は、東京都内S区の住宅街に一軒家を所有しています。敷地は借地です。6年前に亡くなった父の代からここに住んでいます。地代は月額22,000円、毎年4月には1年分を支払っていました。この地代が高いとか安いとかは、父の代から続けていたことなので特に意識したことはありませんでした。

ある日、地主から地代の値上げをお願いできないか、と連絡がありました。もちろん値上げということですから、借地人としてはできれば避けたいところですが、とにかく会って話だけは聴くことにしました。

後日、約束した喫茶店に行ってみると、父が亡くなったときに会ったきりの地主さんが待っていました。地主さんの用件は、地代を月額29,900円に値上げしたい、ということでした。ずいぶん前から地代の改定がされていなかったのに、多少の値上げはやむを得ないかとも思っていました。約1.3倍の月額29,900円というのは少し高すぎるのではないかという気がしました。私が、少々渋った顔をしていると、「こちらをご覧ください」と地主さんから「地代調査報告書」と題された8枚ほどのレポートを渡されました。

「不動産鑑定事務所に依頼して作ってもらったものです。かなり前から地代はそのままでしたので、値上げをお願いしようにも、どの程度が相場なのか私にもよく分からないので、こうやって専門家の方に調べてもらいました」



地主さんも真剣に考えた上で値上げの話を持ち出したのが分かりました。「その報告書はお渡ししますので、よく読んで、値上げの件、検討してみてください」と地主に言われ、その場は別れました。

持ち帰った報告書をばらばらとめくってみると、相続税路線価、固都税額、周辺地域の地代などが書かれていました。分からない用語などもあったので、報告書に書かれていた鑑定事務所に電話をして質問してみました。丁寧な答えが返ってきたので、ついでに、もし値上げを断った場合はどうなるかを訊ねてみると、可能性としては、地主さんが裁判所に地代の増額請求をする場合もありうるとのこと。

裁判所が関わる手続きとなれば、こちらも弁護士を頼まねばならなくなるし、報告書をみる限り、地主さんのいう月額 29,900 円という金額もそれなりの合理性があるように思えます。私の方で値上げするにしてももう少し安くして欲しいと裁判所で主張するには、もっと安い地代が妥当だとする報告書なり鑑定書をこちらで用意しなければならないでしょう。当然、そのためには費用もかかります。それに、裁判所が関わる手続きとなると、場合によっては地主さんとの関係が悪くなることも考えられます。不動産に詳しい友人にも相談してみましたが、手間と費用をかけて地主さんと争ってみても、父親の代から地代が据え置かれていたことからして報

告書の地代には相応の根拠もあるだろうし、値上げは避けられないのではないかとの意見でした。いろいろと考えた挙げ句、結局、地主さんの申し出を受け入れることにしました。

結果的には地主さんの言い分を全面的に受け入れることになりましたが、これまで安く借りられていたのが幸運だったとも言えるわけで、そう考えることにして納得することにしました。思えば、地主さんが最初からしっかりとした根拠を示して値上げ額を提示してきたのが正解だったのでしょう。

解説

本件のケースでは、借地人があっさり地主の値上げを受け入れました。それは、調停や裁判などの手続になる手間をかけてみたところで、値上げを受け入れざるを得ないだろうと考えたからです。要は、それまでの地代がかなり安かったということです。

土地を賃貸しているけれど、もう何年も地代の見直しをしていない。滞りなく支払われているので気にしていなかった。でも、なんとなく以前から安い気がしている。親が借地人と値上げ交渉に苦戦していた土地を相続したが、交渉がわずらわしくて金額は据え置かれたままだ。このような地主の方はいらっしやらないでしょうか。

地主の方のなんとなく安いと思う、といった直感は、だいたい当たっている場合が多いようです。やはり、一般的には地代は安い傾向にあります。

それでは、なぜ地代は安いのでしょうか。

1 なぜ地代は安いのか？

■地代が安い理由

地代が安いのは、土地の賃貸借契約がはじまった当初に比べて、長い年月を経て経済が発展し、物価もあがり、土地の値段も上がったのに、地代は借主との合意がとれない限り、柔軟に値上げができないためです。

この土地の賃貸借契約がはじまった当初の賃料を「新規賃料（新規地代）」といいます。この新規賃料の決定プロセスでは、一般の財と同じように競争原理が働きます。このように賃貸借当事者は、お互い納得して賃貸借契約をスタートさせます。

ケーススタディで学ぶ

だれでもわかる

地主のための地代交渉と借地・共有地の有効活用

2017年3月31日 初版発行

著者 三原一洋・大野徳明

発行所 リアルエステート・マネジメント・パブリッシング

デザイン・イラスト 大野まみ

印刷・製本 有限会社一竹

@Kazuhiro Mihara 2017

@Noriaki Ohno 2017

ISBN978-4-9903953-5-3

本書の内容を無断で複写・複製することを禁じます。