

底地のリスト化が承継の第一歩

首都圏を中心に地主と家主の会員を持つNPO法人日本地主家主協会（東京都新宿区）には、年に60～70件ほど底地に関する相談が来るという。手塚康弘理事長は「借地権を取り返したい、地代を上げるにはどうすればよいか、借地権更新料や各種承諾料などの借地権に関する相談を受け、その問題解決を行っています」という。

底地を保有し続けていくのなら、まずは資産の棚卸しをしておくのがいいと手塚理事長は助言する。底地を複数持っている場合、広さや地代、建物の築年数、土地の賃貸借期間、借地人の家族構成などをまとめて把握することで、問題点も見え、次世代への承継もスムーズに進められるからだ。

広さと地代が一覧になっていれば、地代の坪単価が分かり、相場より低い場合には、地代の査定をして値上げ交渉をすることもできる。

底地承継の注意点

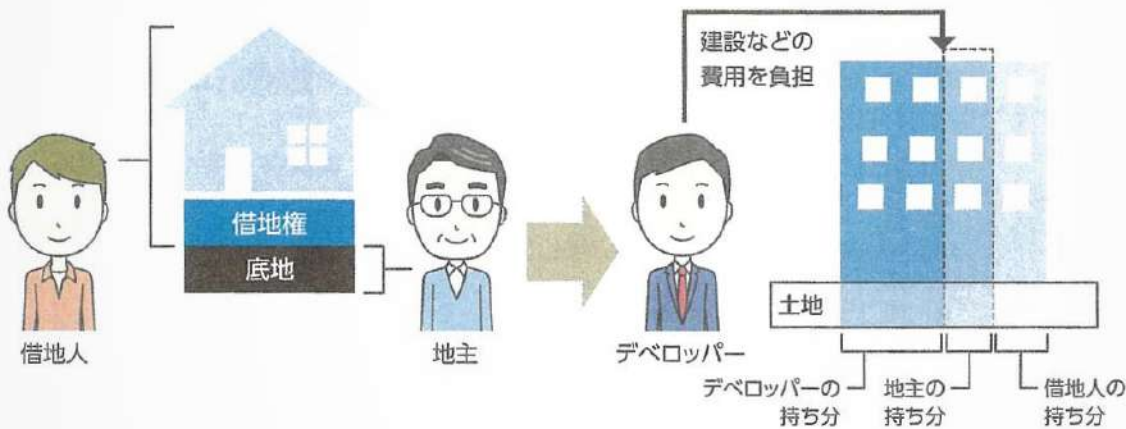
- 底地を含めた資産の棚卸しをしておく
- 底地は地代や賃貸借期間、借家人の情報をリスト化
- 長期間の契約のため地主との信頼関係が大切なことを借地人に理解してもらう



NPO法人
日本地主家主協会
(東京都新宿区)
手塚康弘理事長(45)

「借地人から更新料は法的に払う義務はないと言われることもあります。確かに、土地賃貸借契約書に更新料の支払いの記載がない場合にはその通りです。ただし、借地人が将来建物を建て替える、借地権を第三者へ譲渡することなどが発生した場合に地主の承諾が必要となります。地主と良好な関係を築く上でも、適正な更新料を支払うことを借地人に理解してもらう必要があります」(手塚理事長)

等価交換マンションのイメージ



地主と借地人から土地を提供し、デベロッパーがマ

ンション建設などの事業費を出資。マンション完成後に、それぞれの出資比率に応じて区分所有マンションの持ち分を分配する手法だ。

現在建 築が進んで いる東京都 品川区の等 価交換マン ションでは、 Aさんの法 人が所有 する底地と Aさん一族 3人が共 同で所有 する隣接の 土地、それ に加え、隣 地のBさん が持つ計1 60坪の土 地に60戸の マンションを 建築すると いうもの だ。

んからデベロッパーに相談したこと だ。駅から徒歩約2分と立地もよ く、Aさんとその一族の所有する土 地の広さで100坪以上あったため 等価交換マンションの建設で話が進 んだ。駅近の区分マンションであれ ば、保有、現金化、どちらの選択肢 も持て、資産価値が高いので流動性 もある。Aさんの底地32坪に対して は、約35㎡分のマンションが持ち分 として割り当てられる予定だ。

等価交換マンションの場合、底地 の所有者が複数いる場合でも、評価 に応じて区分マンションをそれぞれ に分配できるのがメリットだ。

旭化成不動産レジデンス（東京都 千代田区）の大木祐悟エキスパート は「地主に有利な条件となる等価交 換マンションは、資産価値も上がる ので節税効果は薄いですが、住戸を 分割所有できるので遺産分割対策に は有効です」と語った。

その一方で、マンションの敷地面 積が100坪以上、用途地域が商業 地域や近隣商業地域など、中層以上 の建物建築が可能なエリアであるこ となど条件は絞られる。また、マン ションの完成までは4～5年かかる ため、条件を満たす底地があり、先々 の相続を見据えて時間的に余裕があ るときには検討したい策となる。