

センチュリー21 中央プロパティ

# 「借地権」に関する悩みを 専門家によるアドバイスと 売却仲介で早期に解決

相続や売却の際にトラブルになりやすい「借地権」。その悩みを専門家によるアドバイスと売却仲介で早期に解決しているのが、センチュリー21 中央プロパティだ。業界で唯一、借地権をより高く売るための「入札方式」を導入している。地主との交渉や売買契約などの際、弁護士のサポートが受けられるのも心強い。



「実家を相続したが、住まないで売ろうとしたら、借地権が付いていて地主の承諾が得られなかった」「借地権を早く手放したいが、なかなか売れない」「地主が土地を更地にして返還してほしいと言ってきた」――近年、相続した「借地権」を巡ってこうした悩みが増えて

## 借地権は第三者に売却できる

借地権とは「地主から借りた土地に、自分名義の建物を建てて所有する権利（地上権または土地の賃借権）」のこと。借地権を持つている人を「借地人」、「底地人（底地権者）」といい、借地人は土地を借りる対価として底地人に地代を払っている。つまり、借地権付き建物を相続

したら、自分が住まなくても地代を払い続けなければならぬ。そこで、「なるべく早く処分したい」と多くの人が考えるが、借地権を第三者に譲渡するためには地主の承諾と譲渡承諾料が必要になる他、借地権は通常の不動産に比べて評価が難しく、

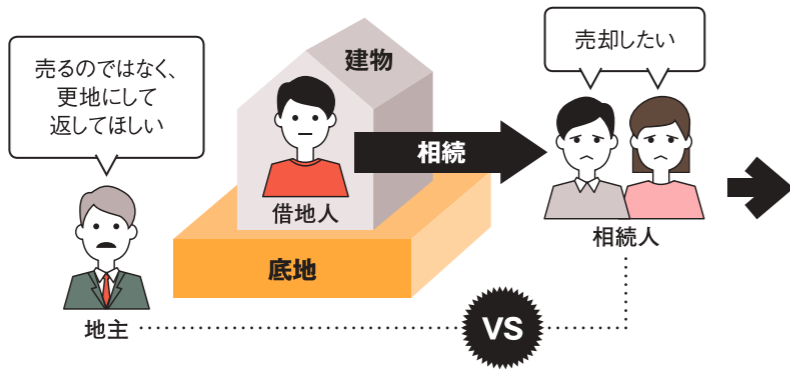
買い手も付きにくい。地主と借地人の利害は相反するため、譲渡承諾料で折り合いがつかず、感情的になってトラブルになるケースも多い。

こうした借地権に関する悩みを専門家によるアドバイスと売却仲介で解決しているのが、センチュリー21中央プロパティだ。借地権や共有名義（共有持分）など特殊な不動産の売買を専門的に取り扱う数少ない不動産仲介会社で、豊富な実績を持つている。同社の松原昌洙代表取締役は、借地権に関するトラブルが増えている理由を次のように話す。



センチュリー21 中央プロパティ 代表取締役 松原昌洙

借地は借地人にも権利がある。売ることができる



借地権付き建物を相続したけれど…

大きな要因として挙げられるでしょう。そもそも借地権は法律で規定された権利で、資産の一つ。借地権の価値は地主が持つ底地権よりも高いことを知らない人も多いのではないだろうか。しかも、一般に土地に占める借地権割合は60〜70%。仮に底地の価格が1000万円なら、借地権の価格は600万〜700万円になるわけだ。借地権について理解していないと、不当に安い価格や無償で返してしまいうケースもあるというから注意したい。

## 専門家がチームを組みワンストップで支援

では、住む予定のない借地権付き建物を相続した場合はどうすればいいのか。「三つの方法があります。一つは、借地権を地主に買い取ってもらう方法。二つ目は、第三者に借地権を売却する方法。そして三つ目は、地主の



エルピス総合法律事務所 塩谷昌則 弁護士

底地権を買い取って一般の不動産として売却する方法です。地主に借地権を適正価格で買い取ってもらえればいいのですが、第三者に譲渡す

場合は、必ずと言っていいほど承諾を得られない、譲渡承諾料が高過ぎるといった問題が出てきます。地主の承諾が得られない場合は、地主の許可がなくても適法に第三者に借地権を譲渡することができ、同社では、こうした法的な対応や売買契約、物件の査定、登記などをサポートするため、各分野の専門家がチームを組んでトラブル解決や売却までワンストップで支援している。借地権や共有名義不動産に詳しい塩谷昌則弁護士や後藤ちひろ弁護士が加わることもあるという。

## 入札方式を導入しより高い価格で売却

「借地人が抱えるトラブルの解決方法やそのメリット・デメリット、法的リスクなどを事前にアドバイスしています。また、地主との交渉や売買契約、譲渡許可の取得などについても、必要に応じて私たちがサポートします」（塩谷弁護士）



東京晴和法律事務所 後藤ちひろ 弁護士

「借地権の相続や売却に関するトラブルを解決するには、適切な権利評価や査定の法的対応などができる専門家が不可欠です。地主との交渉に専門家を入れると角が立つと思われられるかもしれませんが、第三者が入ることで冷静な話し合いができることも少なくありません。まずはご相談いただき、一緒に解決策を考えていきましょう」（後藤弁護士）

借地権を買う投資家の目的は、その土地にアパートやマンションを建てて家賃収入を得ること。地主に地代や建て替え承諾料などのコストを払っても採算が合うという計算の下、借地権に投資するわけだ。借地権を売却するならば、こうしたプロの投資家

問い合わせ先  
センチュリー21 株式会社中央プロパティ  
〒103-0028 東京都中央区八重洲1-7-7 吉川ビル2階  
TEL: 0120-244-021  
https://century21-sell.jp/

