

# 相続をきっかけに 起こりやすい 借地権トラブルを 解決する

相続した実家が借地権付きの建物だった場合、通常の所有権の住宅とは異なる問題が発生します。借地権や共有名義不動産を専門的に取り扱う数少ない不動産仲介業者であるセンチュリー21グループの中央プロパティ一ならば、最適な解決策を提案してくれます。

## 相続時は地主と借地人の 利害がぶつかりやすい

借地権付き住宅を相続しても、相続自体は身内だけの問題です。ところが、相続後は契約の引継ぎや、地代の支払い、更新手続きなどで地主との関係が発生します。「借地権を巡るトラブルの多くは、相続を契機に起こりがちです。借地人が代替わりすることで、地主

との関係が悪化するリスクが高くなるからです」

センチュリー21グループの中央プロパティ代表取締役の松原昌洸さんは、こう説明します。

通常の所有権の住宅は、居住者（住宅所有者）が土地と建物の所有権を持つため、土地も建物も自由に活用や売却ができます。「これに対し、借地権付き住宅は、土地と建物で所有権が分かれている

## 専門家の仲立ちで 借地権トラブルを解決

一方、借地人の子の側が、空き家売りたいと考えても、地主は第三者への売却に難色を示すことがほとんど。利害がぶつかり、トラブルが起こりやすくなります。

トラブルを避けるには、どうすればいいのでしょうか。松原さんは「良好な人間関係を親から継承することが重要」と強調します。「借地権契約の内容や双方の要望、

課題を確認し、契約内容を文書化します。地主が気にすることは法的な義務がなくとも事前に伝えることも大切でしょう」

それでもトラブルが起きた場合には、専門家が間に入り、双方の不満を調整しながら合意に導くことが不可欠です。

「地主から土地の返却や建物の解体を求められても、借地権の売却益を無償で手放すことも、解体費用の負担も不要です」

専門家を通じて交渉すれば、む

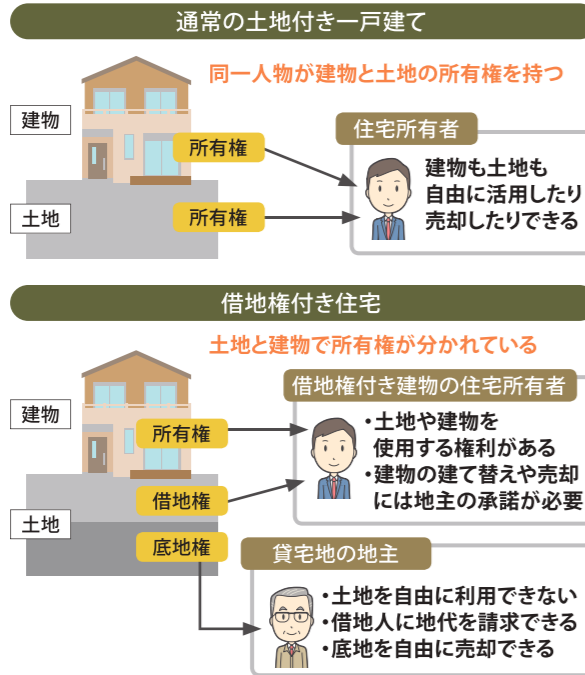
る、いわば地主との共有不動産です。居住者は、土地を利用する権利と建物の所有権はあるものの、地主の許可なく建て替えや売却を行うことができないなど、通常の所有権の住宅よりも制約が多くなります」（松原さん）

しかも、地主は所有する土地をできるだけ有効に活用したいと考えています。借地人から地代を受け取って利益を得てはいますが、地価上昇で土地の価値が上がっても、借地人の抵抗が強く簡単には地代を値上げできないなど、長い時間を経るうちに利益の効率が落ちることもあります。

「地主としては、借地を返してもらって売却したり、建物を建て替えて賃貸したほうが利益は上がると思います。ですが、借地人は借地借家法で強い権限に守られているので、地主の都合で地代の値上げや、返却は難しい。相続による借地人の代替わりは、返還の申し入れや、契約を見直して地代の値上げを提案するなど、利益を高めたい地主にとっての好機です」

だな費用負担を回避でき、借地権の売却による相応の収益も期待できます。その際、借地権や共有名義不動産に特化した中央プロパティ一なら、最適な解決策を提案してもらえます。全国に989店舗を展開するセンチュリー21グループの総合力を活かし、弁護士や税理士などの専門家と連携したサポートも大きな強みです。後顧の憂いを断つためにも、この機会に、中央プロパティ一に相談してみませんか。

## ● 所有権と借地権の違い（戸建て住宅の場合）



## ● 地主とのトラブル回避のポイント

### 法的な義務はなくても事前に伝える姿勢を持つ

- 相続による借地人の代替わり
- 小規模でも目立つリフォーム
- 共有名義の場合の地代支払い者、共有者間の売買
- 将来の意向（第三者への売却、地主への売却希望など）

親の存命中から、子も地主や地主の子と交流する

契約書などの文書が無い場合は、必ず合意事項を文書で交わしておく

基本は良好な人間関係の維持

親から借地契約の内容や双方の要望・課題を伝える

## INFORMATION

**CENTURY 21**  
中央プロパティ

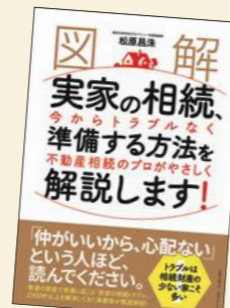
センチュリー21  
株式会社中央プロパティ

〒100-0005 東京都千代田区丸の内1丁目6番5号  
丸の内北口ビルディング23F  
TEL 03-3217-2101 (代表)  
営業時間 9:00~21:00 (年中無休)  
<https://www.chuou-p.co.jp/>



## 不動産相続のプロ、 松原さんの著書も要注目!

相続のトラブルのほとんどに不動産が関係しています。本書では、2,500件もの「実家の相続」を巡るトラブルを解決してきたプロフェッショナルである松原さんが、実家の相続で見落としがちで、将来トラブルにつながる「落とし穴」をわかりやすく解説します。トラブル回避と円満な相続を希望する人の必読の一冊です。



## ● 借地権付き住宅のメリット・デメリット

### メリット

- ✓ 通常の完全所有権の住宅より安く購入できる
- ✓ 利用価値の高い物件（都市の中心部など）を安く購入できる
- ✓ 土地の価格を抑えられるぶん、高級な住宅を建てられる
- ✓ 更新を続ければ半永久的に借りられる
- ✓ 土地の固定資産税を納める必要がない
- ✓ 相続税の評価は低くなるので、相続税を安く抑えられる

### デメリット

- ✓ 地代を払う必要がある
- ✓ 住宅ローンを組めない可能性がある
- ✓ 更新の際に更新料が必要な事が多い
- ✓ 建物（借地権）を売却するときは地主の承諾が必要（譲渡承諾料を請求されることが多い）
- ✓ 建て替えや増改築（大規模リフォーム）には地主の承諾が必要（承諾料を請求されることが多い）
- ✓ 返却する場合は更地にする必要がある



代表取締役  
宅地建物取引士  
松原 昌洸さん