

～通い合って(通じて)信頼を深める(信(よしみ)を通わす)～  
通信の語源のように、地元の皆様に信頼して頂ける不動産会社になれるようにと思い、コスモス通信を発行致しました。本紙が何かのお役に立てれば幸いです。

### 借地権の整理方法について

前回は借地権の問題点等について記載致しましたが、今回は、借地権の整理方法について記載させていただきます。

#### 1.借地権・底地権(所有権)の売買

- ・地主が底地権(所有権)を借地人又は第三者に売却する
- ・借地人が借地権を地主又は第三者に売却する(第三者に売却する時は地主の承諾または裁判所の許可が必要)

価格の算定につきましては、一般的に路線価にて定められている平米単価、借地権割合にて取決めします。ただし通常申出をした方が(売買の話を持ちかけた方が)、路線価にて定められている値より若干相手側に多く提示して交渉することが多いです。

借地人からの申出(底地を購入したい)

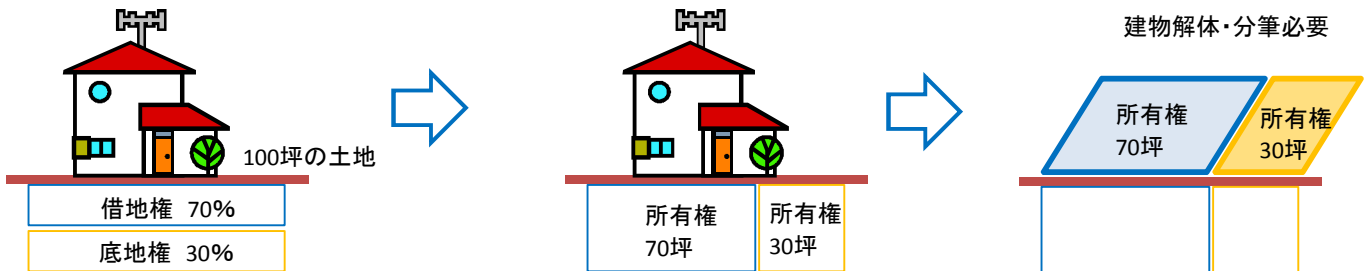


例) 路線価割合 借地権70% 底地権30%

売買価格割合 借地権60% 底地権40%  
(地主側の割合を10%アップ)

#### 2.等価交換をする

①地主、借地人それぞれが所有する権利の割合に基づき、借地権、底地権を交換する。



この場合も、交換比率を単純に借地権、底地権割合にするのか、どのように分筆するのか等検討が必要です

②デベロッパーを絡めてマンションを建設し、地主、借地人それぞれの持ち分に応じた区画を取得する。



#### 3.貸宅地を物納する。

物納不的確財産に該当せず、物納要件を満たせていれば物納可能です。物納要件につきましては改めてご説明します。

調整に伴い、測量、境界確定、近隣調整などの作業や税制上の特例、登記方法、不動産売買契約など様々な知識が必要となるため、全体の流れを把握でき、かつ幅広いネットワークがあるところに依頼することが、スムーズにすすめることができるポイントだと思います。

ホームページ開設しました！是非ご覧下さい。  
また、ご意見、ご要望(〇〇ってどういうことなの？、  
△△というサービスはないの？)等お気軽にお知らせ下さい  
HPアドレス <http://www.tenpo-aoyama.jp/>  
「コスモス 青山」で検索してください

所在 港区南青山2-2-15 ウィン青山615号室  
社名 コスモス不動産管理株式会社 担当 高野  
電話 03-6447-2103 FAX 03-6447-2105  
メール m-takano@orange.plala.or.jp