

借地人から借地権を買い取り、貸戸建てとして賃貸

住所	東京都世田谷区		
借地面積	約100㎡	用途	借地権⇒貸戸建

課題

【地主】

- 借地人に相続が発生すると誰が相続人になるか分からず不安
- 子供に底地を引き継ぐのが不安
- できれば借地権を買い取りたい

【借地人】

- 年齢を考えると更新しても20年間も借地を借り続ける必要が無い
- 更新料の支払いの負担が大きい
- 年齢的に引越するには負担が大きい

ご提案内容

借地権と建物を地主が買取り
借地人は借家人となってその建物に
賃貸でそのまま住み続けられる様にする

- ①借地権の売買契約を締結
- ②建物の定期賃貸借契約を締結し借地人は以後「借家人」として家賃を地主に支払う
- ③建物修繕や維持管理は家主(地主)が行うこととする
- ④後日の紛争を回避のため借地人の推定相続人(家族等)立ち合いの上で契約する

結果

【地主のメリット】

- ①借地権の解消により子供に安心して引き継げる
- ②相続税の評価減(貸家建付地)を受けられる

【借地人のメリット】

- ①更新料支払いの負担がなくなる
- ②住み慣れた自宅に住み続けられる
- ③売却によってまとまった資金が手に入るので様々な用途に充てられる
- ④建物修繕や維持管理の負担がなくなる

借地人が高齢で、更新日が近い場合に有効な手法です

Before

After

