

# 底地と借地の等価交換による土地活用（貸戸建）

住所	東京都大田区		
面積	約190㎡	用途	底地⇒貸戸建

## 課題

- 【地主】
- 底地の収益性が低い
  - 底地はトラブルが多いので子供には相続させたくない
  - 但し、底地の売却は考えていない

- 【借地人】
- 古くなった建物の建替をしたいが承諾料や更新料の負担が大きい

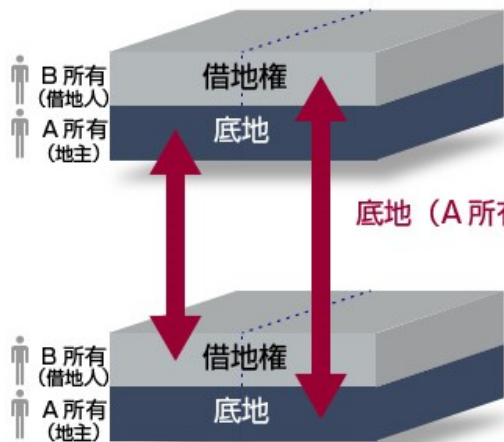
## ご提案内容

- 【底地と借地の等価交換を提案】
- 地主と借地人双方のメリット  
**資金負担なく、所有権化することができる（面積はおおよそ半分になる）**
  - 地主のメリット  
所有権化によって、土地活用が出来るようになり、売却もしやすくなる
  - 借地人のメリット  
所有権化によって、承諾料や更新料が掛からずに建替ができるようになる

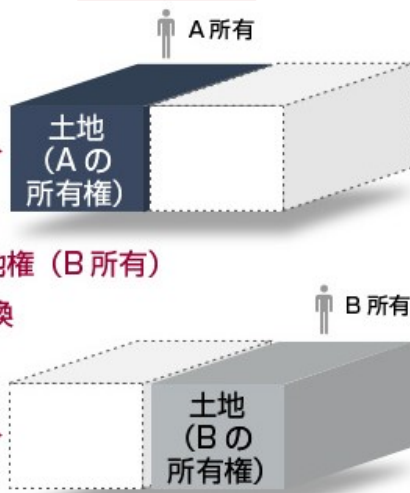
## 結果

- 地主と借地人はそれぞれ95㎡の完全な所有権を取得
- 地主は、等価交換後の土地に貸戸建を建築予定  
底地の利回り 約2.6%  
↓  
貸戸建の想定利回り 約12%
- 借地人は、懸念していた承諾料や更新料が掛からずに建替できた

## Before



## After



底地（A所有）と借地権（B所有）  
を等価交換



借地190㎡＜底地190㎡＞



元借地人  
所有地95㎡



地主  
所有地95㎡ 貸戸建