



借地の再生事例(交換編)

Q

私が管理を依頼されている不動産のオーナーは、貸宅地を保有しています。更新時期が迫っている貸宅地の借地人から、更新料の支払いが難しいため、借地権と底地を交換したいという要望が届いています。オーナーへのアドバイスの注意点を教えてください。

A

ご質問のケースのように、比較的広い面積の借地権を保有している借地人は、更新料や高額地代の支払いを厭念して、借地権と底地の交換を希望する方が少なくありません。

交換後の土地の評価を算出してみる

質問者のケースでは、借地人は図1のA地を共同住宅、B地を自宅として利用しており、A地の借地権とB地の底地権の交換を希望していました。当該地の借地権割合は60%ですが、一般的に交換比率は1:1の価格比率になることが多いようです。A地とB地とでは、敷地の形状が異なっており、敷地延長地(不整形地)であるA地はB地と比較して価格が2割以上下落すると言われています。果たしてA地とB地の価格には、どの程度の差があるかを検討してみる必要があります。

不動産鑑定価格を利用する方法もありますが、ここでは相続税法の財産評価通達に従って、算出してみます。

(A地の評価)

正面路線価250,000円×奥行価格補正率1.00=250,000円

想定整形地の間口距離20.00m×想定整形地の奥行距離16.50m=320.00㎡

(想定整形地の面積320.00㎡-不整形地の地積186.00㎡)÷想定整形地の面積320.00㎡=かけ地割合41.87%

不整形補正率表の補正率0.85×間口狭小補正率0.90=0.7650……㊶

奥行長大補正率0.90×間口狭小補正率0.90=0.8100……㊷
不整形地補正率は㊶と㊷のいずれか低い率を採用しますので、ここでは㊶の0.76(小数点以下2位未満切り捨て)となります。

250,000円×0.76=190,000円(1㎡当たりの評価額)

190,000円×186.00㎡=35,340,000円

(A地の相続税評価額)

(B地の評価)

正面路線価250,000円×奥行価格補正率0.97=242,500円

B地は不整形地ではありませんので、1㎡当たりの評価額は上記の242,500円となります。

242,500円×144.00㎡=34,920,000円

(B地の相続税評価額)

申告では固定資産の交換の特例を利用

A地の評価額はB地のそれよりも420,000円高くなりますが、評価額に対して1.18%の差額にすぎません。書籍等では、差額を生じた場合には交換差金を支払うという記述がありますが、このケースのように底地権者と借地権者が合意をすれば、支払う必要がありません。

一般的に借地権と底地の交換においては所得税法第58条の「固定資産の交換の特例」を適用することを申告すれば、譲渡所得税の課税はありません(ほかに細かい適用要件もありますので、申告時に確認することが重要)が、交換差金を授受した場合には、その差金については譲渡があったものとして課税されることとなりますので、ご注意ください。

また上記の評価の差額についてですが、所得税法では「交換の時における取得資産の価額と譲渡資産の価額との差額がこれらの価額のうちのいずれか多い価額の100分の20

に相当する金額を超える場合には、固定資産の交換の特例は適用しない」と記載されていますので、評価額に対しては十分な検討が必要です。

路地状敷地の利用を考える

A地上には、老朽化した共同住宅が建っており、借家人もわずか1人だけという状態になっています。A地は最寄り駅から徒歩5分と交通至便な所にあり、東京都心まで30分程度で通勤できます。共同住宅を再建築すれば、入居者の確保も比較的容易と思われ、地主は今までの地代収入を大幅に上回る家賃収入を得ることができると予想されます。

しかし、A地には大きな問題があります。東京都建築安全条例第3条では、以下のように記載されています。「建築物の敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合には、その敷地の路地状部分の幅員は、路地状部分の長さに応じて、次の表に掲げる幅員以上としなければならない」

敷地の路地状部分の長さ	幅員
20m以下のもの	2m
20mを超えるもの	3m

A地の場合は路地状部分の長さが8mであり、20m未満なので幅員は2mあればOKで、基準を満たしています。しかし、同条例第17条には「共同住宅等の主要な出入り口と道路」についての記載があり、2号には「幅員が4m以上(長さが35mを超える場合は、6m以上)の通路等で、道路に遊離上有効に通ずるものを設けた場合のみ、共同住宅等の主要な出入り口は、道路に面しなくても良い」と書かれています。従って、路地状部分の幅員が4m未満のA地にはアパートが建築できないこととなります。

せっかく交換で取得したA地ですが、活用できなければ借地のままの方がベターということになってしまいます。そこで、路地状敷地の活用が得意な建築士に相談したところ、テラスハウスの長屋形式の集合住宅であれば、建築は可能とのアドバイスをもらいました。

図2のように1階の中央部に2階住戸の階段スペースを効率的に配置し、計4戸の賃貸住宅を建築することができました。その結果、月額賃料74,000円(1階は72,000円、2階は74,000円)×4戸×12カ月=約355万円の年間収入を手にすることができます。総建築費約2,500万円に対して利回りペースで、14.2%という高収益を上げることができるのです。

借地と底地の交換では、評価額の検討も重要ですが、それ以上に交換で取得した土地の活用が重要です。交換前に交換後の最も有効活用に関して多方面から検討しておくべきでしょう。

また、地主サイドも借地人からの申し出を待つばかりでなく、積極的に借地と底地の交換等を検討して、資産の利回りアップを目指すべきだと思います。不良化した貸宅地も、やりようによっては再生できることを知っていたきたいと思います。

(株)リプロ・インパクト
不動産再生プロデューサー 加藤 久直

交換で取得した土地の活用こそ重要

