

## No.5 【借地と底地の交換で地主様と借地人様がともに満足していただいた事例】

横浜市の副都心近郊。私鉄駅より徒歩1分での借地権の売却問題。

借地人様の長男が毎年恒例に催されている、横浜開港記念バザー会場での不動産コンサルティング無料相談会を訪れ、「親に内緒です」と相談員と借地権の相談を行いました。

相談内容は当該お住まいの借地の更新が近いので親が弁護士に相談したが、返ってきた回答が「建売業者に借地権をすべて売却し、新たに土地家屋を購入してはいかがですかと」。との内容でした。

長男は親が「少々困っている様子」が見受けられたのでどこか相談を受けてくれるところがないか探していました。親の方は子供に借地権付きの不動産を承継させるのはかわいそうだからと考え、弁護士の回答アドバイスに傾きかけていました。

当該、現況借地面積は約90坪。

そこで現地調査等を行って検討した結果、底地（所有権）と借地の交換が最良の方法ではないかと考え、早速、不動産コンサルティング登録者として借地人様の意向をまとめ、地主様と交渉を開始しました。

更にこの件の解決向かってよりよく作用したことが現況土地の形状でした。地主様の玄関から公道に通ずる約20坪ばかりが地主様にとってはその敷地の顔ともなる建物へ通ずるエントランス部分で重要でした。一方、借地人の方にとっては不要の土地だったので、地主へ返還しても問題なかったことです。

当該の借地の一部約20坪を地主様に返し、一帯は住宅地なので交換比率、6：4の場所なので、その割合で分割登記をNPO法人神奈川県不動産コンサルティング協会会員の土地家屋調査士にやってもらいました。また、借地・底地交換の協力謝礼として借地人様から地主様に一定額の金銭を支払ってもらい、地主様も納得。借地人様は将来的な心配も解消し、両者から大いに感謝され、不動産コンサルティングの役割が十分に果たせました。

この事例は地主様、借地人様の置かれている状況が整っていた方だと思います。

借地権の問題はやはり、争訟に至る前に、旧借地法・借家法、新借地借家法などの知識と不動産に関する様々な経験を併せ持つ「公認不動産コンサルティングマスター」ならではの仕事かと考えます。