

週刊住宅

2020年(令和2年) 1月27日号

NO. 2895 (毎週月曜日発行)

年々め購読料 18,164円 本体・送料込み(税込み19,980円)

発行所 株式会社週刊住宅タイムズ

〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町3-3-4 バビル

電話03-3234-2050 FAX03-3234-2070

問い合わせ:info@sjt.co.jp 情報提供:press@sjt.co.jp

CFネッツ流

新・大家実践塾

■(1) 対象となる土地の路線価と借地権割合を調査
路線価と借地権割合は相続税・贈与税の計算のため。

借地権の相場が分かりにくい。ほとんどの場合、借地人と地主で解決してしまいうため成約情報表に出てこない。しかし、ある程度の基準がないと困る。基準の根拠も必要だ。私は次の基準を設定している。

95

「借地権の買い取り」

■(2) (1)をもとに借地権を評価(土地面積×路線価×借地権割合)最低価格の目安。例えば、路線価図の前面路線に「2000」と書いてある場合、1平方メートルあたり20万円、借地権割合は70%。これで説明すると100平方メートル×20万円×2000万円が路線価をもとにした所有権価格で、2000万円×70%＝1400万円が路線価をもとにした借地権価格だ。

■(3) 次に不動産会社による土地の買い取り査定。それをもとに借地権を評価する。仲介価格ではなく買い取り価格を査定してもらうこと。例えば、買い取り査定価格が2500万円と提示額は1000万円と(安い価格で)売却したい場合、2500万円×70%なり、(2)の路線価をもとに願ひ出る。

理論武装と宅建業者を活用

わかりにくい相場に対応

■(4) 提示価格と(2)、(3)の価格との比較

地主の提示価格が(2) 柔らかく提案してみる。00万円でも売却できる。地主は1750万円を借地権を売却できた場合より手残り金額は増える。その底地の買い取り額に了承しない場合でも相手の提案した金額を基に交渉材料となる。ただし、借地権(底地)を買い取り、土地所有権として第三者に売却する場合、譲渡税の取り扱いがややこしくなるので気を付ける必要がある。5年を超えて所有している借地権は長期譲渡として20%の課税で済むのに対し、底地購入後売却したのが5年以下の場合、その部分は短期譲渡として40%課税される。

その場合の理論上の底地がある。5年を超えて所有している借地権は長期譲渡として20%の課税で済むのに対し、底地購入後売却したのが5年以下の場合、その部分は短期譲渡として40%課税される。

小林雅裕