

# 「困ったなあ」

「答ええます」

佐々木知子の  
法律相談



佐々木知子  
ささき ともこ  
弁護士  
帝京大学法学部教授

## 家を売却処分、借地権を売って 資金にしたいのですが…

不動産売却のご相談です。  
私は大学を卒業後銀行に勤め、7年前に子会社に出向、来年無事に60才の定年を迎えます。再雇用のお話もあるのですが、年金もかなりもらえるはずなので、この際生活を切り替え、郷里に戻って農業でもしながら、のんびり暮らしたいと思うようになりました。子供たちはみな独立しましたし、当初は嫌がっていた妻もようやく最近、私についていくと言ってくれました。

不動産売却のご相談です。  
私は大学を卒業後銀行に勤め、7年前に子会社に出向、来年無事に60才の定年を迎えます。再雇用のお話もあるのですが、年金もかなりもらえるはずなので、この際生活を切り替え、郷里に戻って農業でもしながら、のんびり暮らしたいと思うようになりました。子供たちはみな独立しましたし、当初は嫌がっていた妻もようやく最近、私についていくと言ってくれました。

円だし、家に至ってはゼロ価格だと思えます。しかし土地代金2500万円の7割としても1750万円になるので、この際借地権を売ってお金に換え、老後の資金にしたいと思いついた次第です。

まだ具体的な購入者はいないのですが、うまく見つかったとして、あとどんなことに気を付けなければいけませんか？

そこで、この30年近く住んでいる家を売却処分したいのです。といっても私の所有名義があるのは建物だけで、25坪の土地は大家の物です。借地

## 大家さんが買い取るつもりがあるか相談してみましょ。購入者が見つければ、大家さんの承諾を得て譲渡を。

借地権譲渡のお尋ねですね。  
借地法は平成4年（1992）に借地借家法に変わっていますが、旧法が適用されるという前提でお話します。大家との間の借地権の存続期間は30年、更新をしてさらに20年です。建物が朽腐しない限り更新を続けられることになっています。いずれにしてもまもなく更新時期が来るということになりますね。

さて、建物売却には当然その底地の使用権が要るので、借地権の譲渡が不可欠になります。つまり大家さんの承諾が必要であり、もし大家さんに黙って売ったら、信頼関係を破壊するに十分な契約違反となり、即時に借地権を解除されても文句は言えないことになります。

とす「旨の規定を入れてください。でないと違約金などの支払いが必要になってくるおそれがあります。大家が承諾をしてくればよし、してくれない時には裁判所に手続きを申し立てるようになります。裁判所は譲渡自体は認めてくれますが、大体半年位を見ておいた方がよいと思います。

