

# 「困ったなあ」

## 「答えます」

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

## 借地権を適正価格で譲渡したいのですが…。

Q 家のことをご相談です。私は65歳になりました。70歳までは東京にいて働くつもりだったのですが、家内を亡くし、まだ体が動けるうちに、地方に嫁いでいる娘の近くに行くことにしました。東京の高齢者用住宅は高くて無理ですが、地方だと月15万円あれば何とかやっていけるようです。

A この間海外留学させた息子は、国際企業に勤め国際結婚しました。娘は良い人と結婚して子供も二人でき、何かと私を気遣ってくれます。バブルが弾けて土地はずいぶん安くなりました。坪150万円×25＝3750万円、借地権は7割の約2600万円。家は古くて値は付きませんが、この際きれいに売却して老後資金を作りたいたいと思っていたところ、

良い具合に話を持ってきた不動産業者があります。2500万円かどうかのこと。ご承知のとおり、借地権を譲渡するには地主の承諾が要るので、聞いてみたら、それは評判の悪い業者だから絶対に嫌だ、この際自分が買い取ると言うのです。それはよいのですが、提示されたのは1000万円。あまりに安くてそれでは困るのですが、どうすればよいですか？

## 地方裁判所に借地権譲渡許可を申し立てましょう。

お疲れさまでした。東京でお勤めをされて、お子さまの教育を立派にされて、親孝行の娘さんが育って、素晴らしいと思います。行くところはご相談者ご自身の出身地の近くだそうです。古くからのお友達もいて、良いですよ。UターンあるいはIターン、東京で働けるうちは働いて、老後は地方でというのは素晴らしい人生選択だと思います。

A さて正直申し上げて、東京は借地権の割合が6〜7割と高く、土地所有者に気の毒な面がありますね（割合は国税庁のホームページで閲覧できます）。地主の立場からすれば、変な業者に借地権を譲渡されると、後で変な人に転貸されたり、あるいは大家に高額で売却を迫ったり、どんな嫌がらせをするか読めず、それは嫌でしょう。でもご相談者からすれば、ちゃんとした値段で売りたいですよ。地代も払ってきたし、建築費用もかかったし、いろいろ元手がかかっているのですから。

地裁の借地非訟係に、借地権譲渡許可申し立てを起すことです。大家が許可しないなら、その代わりに裁判所が許可してくれ、大家に払うべき承諾料（借地権価格の10パーセントが慣例）を決めてくれます。もし大家がご相談者の建物と土地借地権を自分で譲り受けたいと申し出れば（「介入権」といいます）、そちらが優先されますが、対価はいくらが相当か、きつくり出してくれます。裁判所から任命された不動産鑑定士、弁護士、有識者3人で組む鑑定委員

会が、現地に行った上で、いろいろなことも調べて適正価格を算出しますので、ご安心ください。

ちなみに、私ごとで恐縮ですが、弁護士になって6期12年務めた家裁調停委員をこの3月で辞め、1月からこの鑑定委員を務めています。

申し立て後から結論が出るまで半年程度だと思います。きれいに身辺整理をした上で、新しい生活に旅立てることを祈っています。

