

「困ったなあ」

に答えます

佐々木知子の
法律相談



佐々木知子
ささきとむこ
弁護士
帝京大学法学部教授

Q 実家の借地を購入してよいものか 迷っています。

70歳の父と同居している、40歳の息子です。
3年前に母が亡くなり、父は家事ができませんので、一家で引っ越してきました。妻と子供が二人。ここは40年前に父が借地権付きで購入した家なので、私も妹二人もこの家で育ちました。皆大学を出て、それぞれ結婚して働いています。

30坪の土地は大家の所有で、家は父名義です。借地料は月2万円。固定資産税は土地について

は父が払い、父は家の分を払うだけです。もちろん父のローンはとくに終わっているし、経済的には借地権付き一軒家はとても得だと思います。

が、家はだんだん古くなり、もし完全に朽ちてしまいくらいになれば借地権自体が消滅してしまうのではと心配しています。
ここに来て、3代目に代わった大家が土地を買わないかと言ってきました。ここは都市部で、借地権評価額が所有権の6割とされているので、150万円/坪×30×0.4＝1800万円で、4500万円の土地を買えるわけです。とてもありがたい話

なので、もちろん私がローンを組むわけですが、それで土地を買うのも悪くないと思っています。父は、どうせあと10年もしたら自分はいなくなり、この家は長男である私が継ぐことになるので、私の好きなようにすれば良いと言います。でもそんな簡単にいく話ではないような気がするので、お話が聞けるとありがたいと思っています。

A 家(借地権)はお父さまの遺産として 相続の対象になります。

かつては借地権付き住宅がいぶん売られていた記憶があります。普通の土地付き住宅に比べて価格が安いし、借地料は安いし、土地の固定資産税も不要。家は居住にこそ意味があると考えればそもそも賃借でよいわけです。

ことに都市部では借地権の評価額が7割の所もあり、大家さんは気の毒だと常々思っています。先代が先々代だかが借地権を設定してしまっただけのために土地は自由にならない。家がなくなれば借地権も消滅するけれど、裁判所に改修許可を申し立てられれば幾ばくかの承諾料をもらう条件で許可されてしまう。その束縛から解放されたくて4割評価でよいから買い取ってこれというのも分かる気がします。

これは大家さんサイドの話で、こちら側のお話を。土地を買うのがお父さまだと土地と家の名義者が同じになるので借地権は消滅しますが、本件は土地はご相談者名義になりますよね。不動産の名義変更は法務局から税務署に伝わり、問い合わせが来



るはず。家(借地権)は自分が贈与されたのだと答えれば多額の贈与税がかかるし、実際贈与はないようなので、その旨の念書を出すことになります。

つまり、家(借地権)はお父さまの遺産として相続の対象になるということです。相続税の方が贈与税よりずっと安いので税金面から言えばそれでよいのですが、相続の問題が大変です。相続人がご相談者だけならば家がないのですが、妹さんが二人おられる。借地権の評価額は土地の6割ほどに高いので、その額を3分の1にできるほど他

に遺産があるかといえ、たぶん無理ですよ。

これは本件に特別なことではなく、今のままでもやはり遺産の多くを占めるはずの借地権を3人でどう分けるかになります。主な遺産が不動産しかない場合には必ず起こる問題で、誰か一人が単独相続するのならば、代償金を他の相続人に払うのか、払えるのか。もちろん妹二人が、兄が父親の面倒を見てくれたので、自分たちは預金を半分ずつで良いと言ってくればよいのですが。結局のところ互いの人間関係にかかっていると思います。