

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 4 章 特殊取引・金融知識編 第 11 回

借地権売買・底地の実務

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 借地権と底地の関係
3. 借地権割合とは
4. 借地権売買の実務
5. 底地売買の実務
6. 等価交換方式の活用（第 13 回への接続）
7. 実務で確認すべきポイント
8. お客様への説明トーク集
9. よくある質問（FAQ）
10. ケーススタディ
11. EX 実務メモ
12. チェックテスト
13. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 借地権・底地の基本概念と、両者の関係を説明できる
- 借地権割合の考え方と、取引価格への影響を理解する
- 借地権売買・底地売買特有の実務上の留意点を把握する

2. 借地権と底地の関係

1つの土地について、『土地を使用する権利（借地権）』と『土地の所有権そのもの（底地）』が別々の人に帰属している状態が、借地関係のある土地の基本構造です。

借地権	建物所有を目的として土地を使用する権利（借地借家法上の権利）。借地権者（建物所有者）が保有
底地	借地権が設定された土地の所有権。地代を受け取る権利を持つ地主（底地権者）が保有

3. 借地権割合とは

相続税路線価図には、土地ごとに『借地権割合』（30%～90%の範囲で地域ごとに設定）が示されています。これは、更地価格に対する借地権の価値の割合の目安です。

例：更地価格1億円、借地権割合70%の地域であれば、借地権の評価目安は7,000万円、底地の評価目安は3,000万円という考え方になります。ただし実際の取引価格は、当事者の関係性・地代水準・契約内容等により大きく変動します。

4. 借地権売買の実務

- 借地権を第三者に譲渡するには、原則として地主の承諾が必要（借地借家法・民法の考え方）
- 地主の承諾が得られない場合、裁判所の許可（借地非訟事件）に代わる手続きを利用できる制度がある
- 承諾を得る際、地主から承諾料（譲渡承諾料）を求められることが多く、借地権価格の10%程度が目安とされる
- 借地上の建物の状態（老朽化度合い等）も、借地権の実質的な価値に影響する

5. 底地売買の実務

- 底地は、借地人がいる限り自由に使用できない土地であるため、更地価格より大幅に低い価格で取引されるのが一般的
- 底地の主な買主は、借地人自身（自らの借地権と併せて完全所有権化するため）や、底地専門の買取業者
- 借地人自身への売却であれば、市場に出す前にまず借地人へ打診するのが一般的な進め方

底地は一般の個人が積極的に購入したいと考える資産ではないため、流動性が低く、専門的な取扱いのノウハウが求められる分野です。

6. 等価交換方式の活用（第13回への接続）

借地権と底地の権利関係を整理する方法として、借地権者と地主が協議し、土地を一定割合で分割して、それぞれが完全所有権を持つ形に交換する『等価交換』的な整理方法もあります。詳細は第13回で扱います。

7. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 借地権譲渡の場合、地主の承諾（または裁判所の許可）を得る見込みを確認したか
- ☐ 承諾料の相場・負担者を事前に整理したか
- ☐ 底地売却の場合、借地人への打診を優先的に検討したか
- ☐ 借地契約の内容（旧借地法・借地借家法いずれの適用か、契約期間、地代改定条項等）を確認したか

8. お客様への説明トーク集

トーク例：借地権売却の流れを説明するとき

「借地権を売却するには、地主様の承諾が必要になります。承諾をいただく際には、承諾料をお支払いするのが一般的な商慣習です。承諾が得られない場合でも、裁判所の許可に代わる手続きを利用できる制度がございます。」

9. よくある質問（FAQ）

Q. 借地権割合はどこで確認できますか？

- A. 国税庁の路線価図・評価倍率表で確認できます。ただし、あくまで相続税評価の目安であり、実際の

取引価格を保証するものではありません。

Q. 地主が譲渡を承諾してくれない場合はどうなりますか？

A. 借地非訟事件として裁判所に申し立て、地主の承諾に代わる許可を得る手続きがあります。専門的な手続きのため、弁護士への相談をおすすめします。

Q. 底地は誰が買うのですか？

A. 多くの場合、借地人自身が完全所有権化のために購入するか、底地専門の買取業者が購入します。

10. ケーススタディ

ケース：承諾料の相場感の相違でトラブルに

状況：借地権譲渡の際、承諾料の金額について地主・借地人の認識に大きな乖離があり、交渉が長期化した。

原因：一般的な相場感（借地権価格の 10% 程度）を事前に説明せず、当事者任せで交渉を進めていた。

教訓：承諾料の相場感を早い段階で両当事者に説明し、交渉のたたき台を用意することでスムーズな合意形成を促す。

11. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

12. チェックテスト

問 1. 借地権譲渡に原則必要なものはどれか。 ①地主の承諾 ②銀行の承諾 ③宅建士の同席のみ

- 問2. 承諾料の一般的な目安はどれか。 ①借地権価格の10%程度 ②借地権価格の50% ③一律定額
- 問3. 底地の主な買主として想定されるのはどれか。 ①一般の個人投資家 ②借地人自身または専門買取業者 ③行政

解答：問1＝① 問2＝① 問3＝②

13. 今日のまとめ

- 借地権と底地は1つの土地の権利が分かれた状態で、借地権割合が評価の目安になる
- 借地権譲渡には地主の承諾（または裁判所の許可）が必要で、承諾料の相場は借地権価格の10%程度
- 底地は流動性が低く、借地人への打診が有力な売却ルート
- 等価交換等、権利関係を整理する手法もあり、次回以降で発展的に扱う

次回予告：第12回「定期借地権付き住宅」－ 普通借地権との違いと実務を扱います。