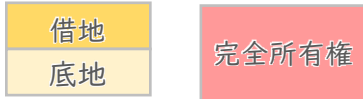


底地・借地権の解消方法



西武不動産鑑定士



	方法	特徴	留意点
相手方との合意が必要	①借地権者・底地権者が契約の相手方に売却 	<ul style="list-style-type: none"> 第三者への売却に比べて完全所有権化が図れる分、高値での売却が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 売却額や時期など条件交渉に時間と労力を要する。 買取り資金が必要となる。 借地人との関係や不動産市況、交渉のタイミングなど各種条件によって買取り額や要する手間が異なる。
	③底地と借地を同時売却 	<ul style="list-style-type: none"> 一体不可分契約とできれば、借地権・底地の単独売却と比較して高価で売却可能 	<ul style="list-style-type: none"> 借地権、底地の一体不可分契約となる。 買取業者（不動産業者）は粗利目的なので、契約の相手方（借地権者・底地権者）に売却するよりは安価
	④底地と借地を一部交換（土地の一部を交換） 	<ul style="list-style-type: none"> お互いに一部完全所有権とすることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地の広さが必要 建物の状態(築年数、配置等)など、物理的に交換可能であることが必要。 交換比率等、条件交渉に時間を要する。
実行可能	⑤底地・借地買取業者へ売却 	<ul style="list-style-type: none"> 買取業者との条件が折り合えば売却可能。 契約の相手方（借地権者・底地権者）との交渉・承諾は不要で、短期間での売却も可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 契約の相手方（借地権者・底地権者）への売却と比較すると一般的に価格は低くなる。 契約の相手方（借地権者・底地権者）が親族・知人等の場合、関係を悪化させる可能性あり。

- 本書記載内容は、記載内容の取引が実際に実現可能であることを保証するものではありません。
- 本書の分析結果・シミュレーション等を利用したことにより生じた損害については、当社は一切責任を負いません。
- 本書の著作権は西武不動産鑑定株式会社に属し、その目的を問わず無断で引用または複製することを禁じます。

本資料に関するお問い合わせ先
 西武不動産鑑定株式会社
 安東 宏晃 (080-6320-8316)