

底地の基礎知識

底地・借地専門のプロフェッショナル

株式会社ニーズ・プラス

<https://www.needs-p.jp/>

「底地」と「借地」は一つの土地の呼称ですが、立場によって表現が変わります。

借地人さん からみると「借地」

借地人さん＝「借地権者」(しゃくちけんじゃ)

地主さん からみると「底地」

地主さん＝「底地権者」(そこちけんじゃ)



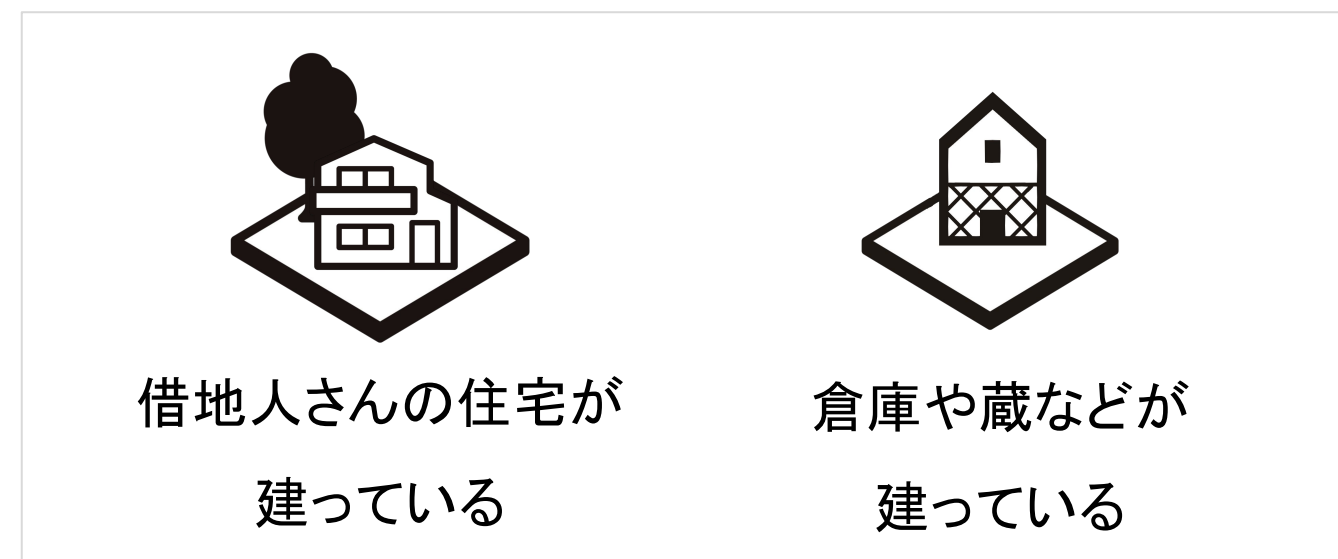
すべての場合で、「底地・借地」と表現するわけではなく、該当の土地に建物を建てず、土地のみを利用する目的で借りている場合は、単に「貸地」といい、借りている人に「借地権」は存在しません。

「底地」と呼ばれる土地は、借地人さんに借地権(借りた土地に建物を建てて使用する権利)が、発生している状態です。

「底地」と呼ばれる状態

- ✓ 借地人さんの家が建っている
- ✓ 借地人さんのオフィスビルや蔵、倉庫などが建っている(自宅以外の建物も対象)

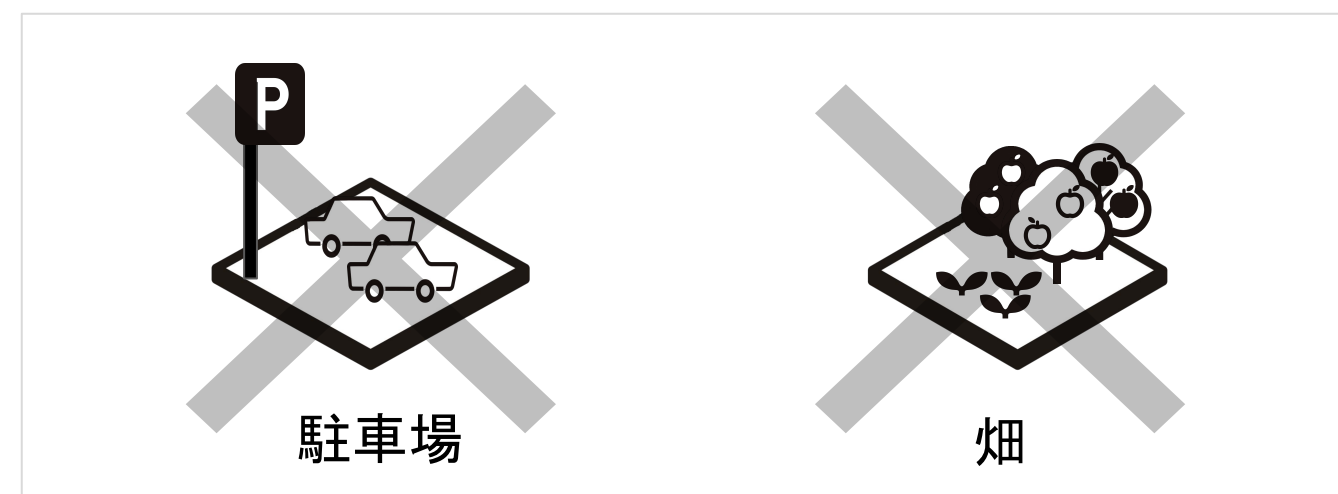
ちなみに、土地・建物の両方が大家さんのもので、その家を借りている場合は借地とは言いません。



「底地」ではない状態

- ✓ 駐車場
- ✓ 農地、など

駐車場や畑など、建物を建てずに土地自体を利用する目的で貸し借りをしている場合は、単に「貸地」といい、借りている人に「借地権」は発生しません。



メリット

- ✓ **地代や承諾料などの収入が継続して得られる**
- ✓ **管理の手間がかからない**

自己所有の土地でアパート経営をすると、入居者募集やメンテナンスなどの管理が必要ですが、底地は借地人さんが管理するので手間がかかりません。

デメリット

- ✓ **手元にほとんどお金が残らない**

底地の固定資産税は、持ち主である地主さんが支払います。昔から続く底地の地代は、相場より圧倒的に安い場合が多く、固定資産税を差し引くとほとんど手元に残らないこともあります。

- ✓ **他の不動産に比べて売買しづらい**

借地権が付いた底地を購入しても自由にならないため、一般的に売買が成立しにくい土地です。

- ✓ **地代の値上げ交渉が難しい**

底地は旧借地法下で契約を結んだものが多いのですが、当時に比べると日本経済が発展し地価も上昇しています。それに合わせて地代も値上げしたいところですが、底地の契約期間は長いうえ、自動更新が認められているため交渉が難しい現実があります。



メリット

✓ 土地に対する税金がかからない

土地は地主さんのものなので、固定資産税・都市計画税の支払い義務は地主さんにあります。

(ただし、建物に対する固定資産税や不動産取得税はかかる)

✓ 所有権と比較して土地の価格が割安になる

✓ 期限を延長して借りることが可能

デメリット

✓ 地代が発生

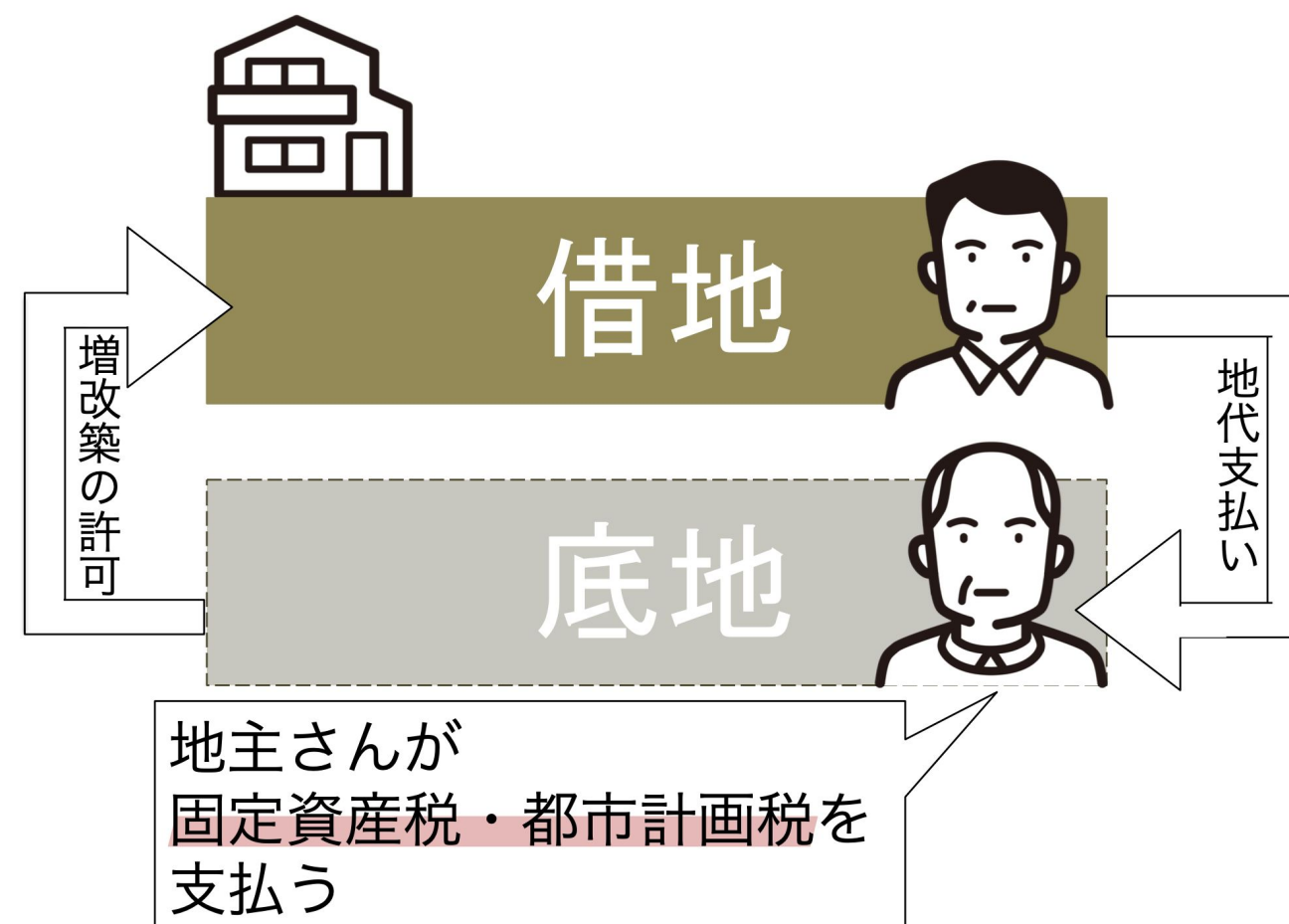
土地の使用料として地代(じだい)が発生します。

地代を何年払っても、土地を自分のものにはできません。

✓ 増改築の内容により地主の許可が必要

あくまでも土地の所有は地主さんなので

建て替え、増築などの際は地主さんの許可が必要です。



底地・借地・貸地についてのご相談

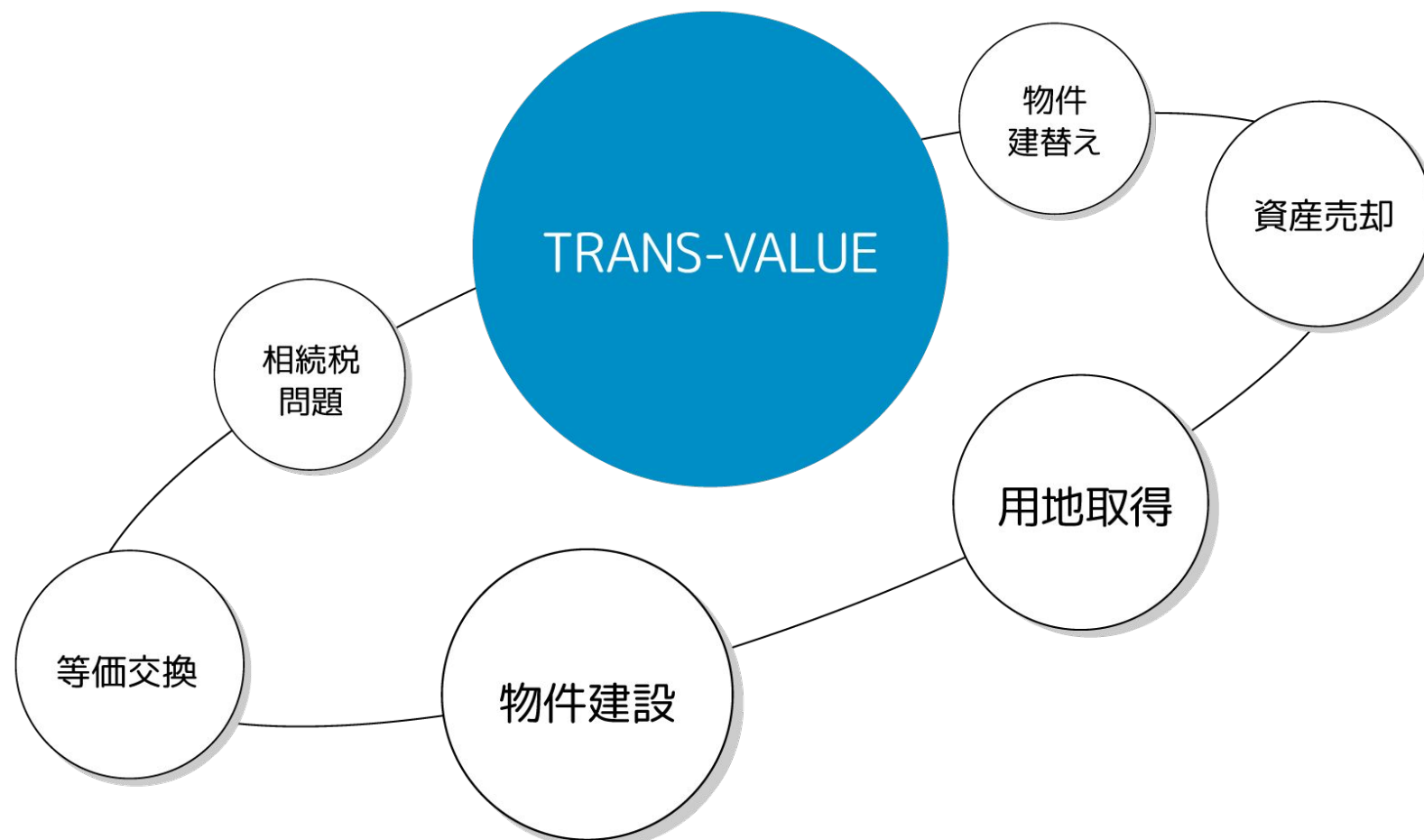
底地・借地のプロフェッショナル

ニーズ・プラスは、東京や千葉、埼玉、神奈川を中心に数多くの物件を取り扱い豊富な実績とノウハウを有しています。

底地・借地専門のコンサルティング不動産会社として多くの地主様、借地人様からご支持をいただいております。

また「借地・底地の相続」など、みなさまの多様なお悩みに多くの事例があるからこそ、ご提案できることもございます。

是非一度ご相談ください。



会社概要

底地・借地専門のコンサルティング不動産会社として、多くの地主様からご支持をいただいております。

地主様と借地人様が抱えているお悩みに対して、豊富な経験に基づき、多様なソリューションをご提案します。まずはお気軽にご相談くださいませ。

社名	株式会社ニーズ・プラス
創業	1989年11月7日
資本金	9,000万円
代表取締役	毎熊隆一
宅地建物取引業免許	東京都知事(3)第88593号

業務内容

総合不動産業

1.地主様、家主様の視点に立った土地活用コンサルティング全般(資産売却、相続税問題、物件建て替え、等価交換、用地取得、建築など)

2.税理士様、不動産仲介業者様などに向けた、貸地問題解決コンサルティング全般

■ お電話でのお問い合わせ

 0120-437-120

受付時間: 9:30~19:00(土曜日17:00まで)

日曜祭日、第2第4土曜日は定休

■ メールでのお問い合わせ

info@needs-p.jp