

# 事務所コラム

2023年12月25日(月)

〒133-0052 東京都江戸川区東小岩 6-21-3

東京RS税理士法人

TEL 03-5612-1821 FAX 03-5612-1822

Email [reiko@ebihara-tax.jp](mailto:reiko@ebihara-tax.jp)

## 親の借地の底地部分を 子供が取得したとき

親が高齢になり、1人暮らしを始めると、子供としては親の介護に加え、実家の整理が気になる場所です。敷地が借地である場合には、借地権の売却を考えるかもしれません。

### 単独での売却は難しい

しかし、地主に借地権を買い取ってほしいと依頼すると、反対に借地人の側で土地を買い取ってもらいたいと言われてしまうかもしれません。

そこで、借地人の子供が土地(底地)を地主から買い取り、親の借地権と一緒に売却する方法があります。もともと借地となっている土地を買ってくれる人は、通常望めません。地主も単独では底地を買ってくれる人を見つけられません。権利の制約されている土地は、そもそも取得の対象から敬遠されてしまうことでしょう。

### 贈与課税に注意!

子供が土地を地主から買い取って取得した場合、それまで親は地主に地代を支払っていても、土地が子供の所有となった場合、通常、親子間で地代を授受することはありません。この時、親の借地権は子供に移転してしまうので、親から子供への贈与となり、贈与課税を受ける可能性が生じます。

### 税務署に申出書を提出して贈与税を回避

そこで贈与課税を回避するため、子供の住所地の所轄税務署長に、引続き借地権者は親であるとして「借地権者の地位に変更のない旨の申出書」を、借地権者の親と土地の所有者である子供の連署で提出することができます。この場合、借地権は親に残り、贈与課税の問題は発生せず、将来、親の財産を相続するときに、改めて親の建物と借地権が相続財産となって相続税が課税されます。

### 不動産仲介業者に売却を依頼する方法も

ところで、上記のように、子供が借地のもととなる土地を地主から取得しなくても、借地人と地主が借地権と土地を共同で売却する方法もあります。買主は所有権を取得できるので売却しやすくなります。もっとも、自分たちだけで地主と交渉し、買主を探すのは困難ですので、不動産仲介業者に依頼し、地主に共同売却を提案してもらい、不動産仲介業者の販売ルートを活用して、売却してもらうこともできます。

ただし、買取り転売業者が買主となる場合は、安く買いたたかれてしまうリスクを負いますので、業者の選定には注意が必要です。



不動産仲介業者に地主と共同売却の取りまとめを依頼するのがポイント。