

# 世田谷区 旧借地権付き戸建 — 借地権者側 出口戦略ケース

対象: 訳あり買取業者 (サンセイランディック・ワケガイ・新青土地) + 借地権付物件オーナー 位置づけ: 借地権者側  
評価エンジン ( `scoring/leaseholder_right.py` ) の実例検証 底地側 (中野上高田) との対称関係を提示

## ケース概要 (仮想だが実態のレンジに準拠)

項目	値
所在	東京都世田谷区奥沢 (最寄: 東急目黒線「奥沢」徒歩7分)
種別	旧借地権付き戸建 (借地借家法施行前1985年契約)
土地面積	130㎡ (地主所有・借地権者は建物のみ)
建物面積	110㎡ (築40年・木造2階建・親世代から相続)
借地法種別	旧借地法 (更新拒絶極困難・半永久的使用)
契約開始	1985年 (残契約約20年・建物滅失でも法定更新可能性高)
年地代	60万円 (月5万円)
借地権割合	0.60 (路線価図 D区分 - 世田谷区相場)
地主との関係	non-cooperative (非協力) (譲渡承諾を拒否中)
売却 (持っている資産)	借地権付建物 約2,200万円相当

## 借地権者の意思決定論点

借地権付物件のオーナー (相続で取得・賃貸経営できず・売却検討中) は以下の選択肢を持つ:

ルート	概要	主な障害
1	第三者へ譲渡 (地主承諾あり)	承諾料支払い必要・地主拒否で停止
2	借地非訟 (裁判所許可で譲渡)	12ヶ月かかる・介入権リスク
3	地主への売却 (限定価格)	地主の購買動機が必要・通常は限定的
4	建替えて継続使用	建替えコスト1,800万円・出口未定

## 計算機の出力 (scoring/leaseholder\_right.py)

### 入力前提

```
LeaseholderContext(
    law_type="old_law",
    contract_start_year=1985,
    contract_term_years=30,
    contract_remaining_years=20,
    annual_ground_rent_jpy=600_000,
    leasehold_right_ratio=0.60,
    building_age_years=40,
    building_floor_area_m2=110.0,
    landlord_relationship="uncooperative", # 譲渡承諾拒否中
    is_urban=True, # 世田谷区=都市部
)

evaluate_leaseholder_right(
    ctx,
    land_area_m2=130.0,
    land_unit_price_jpy_per_m2=600_000.0, # 世田谷区相場
)
```

### 計算結果 (4ルート)

順位	ルート	期待受領	承諾料/コスト	成功確率	月数	リスク調整後期待値
1	借地非訟(裁判所許可)	約3,283万	約470万	65%	12ヶ月	約2,000万円
2	地主承諾あり譲渡	約3,532万	約392万	25% (uncoop -30%)	4ヶ月	約791万円
3	建替えて継続使用	約4,712万	2,200万	85%	18ヶ月	約4,005万円 (旧法 ×1.2プレミアム)
4	地主への売却 (限定価格)	約4,706万	0	0% (uncoop -30% で0以下に)	6ヶ月	約0円

### 補正計算の詳細

- 借地権市場価値 =  $130 \times 60万 \times 0.60 \times 0.85$  (流通DC) = 約3,978万円
- 承諾料 (都市部 10%) = 約398万円
- 借地非訟費用 = 市場価値 × 10% + 訴訟費80万 = 約478万円
- 介入権リスク 5% を反映

## 計算結果サマリ: 最大期待値ルート = 建替えて継続使用 (約4,005万円)

→ 旧法借地は更新ハードルが極めて低く、建替えると半永久的使用 → 借地権市場価値の1.2倍プレミアムが付く設計（経験則）。建替えコスト2,200万円を投じて、長期保有で十分回収可能。

ただし、「すぐにキャッシュ化したい」場合は **借地非訟（約2,000万円）** がベスト。地主非協力でも裁判所許可で第三者譲渡が成立する可能性が高い。

## 底地側との対称関係（中野上高田 1-144 ケースとの比較）

観点	底地側（中野上高田）	借地権者側（本ケース・世田谷）
立場	地主	借地権者
法的枠組み	旧借地法（更新拒絶困難）	旧借地法（更新拒絶困難）
主な出口	第三者底地売却 / 借地人買戻し	第三者譲渡（承諾 or 借地非訟） / 地主買戻し
経済構造	更地×底地割合（0.40）×流通DC	更地×借地権割合（0.60）×流通DC
最大期待値ルート	<b>借地人へ売却（限定価格）</b>	<b>建替え継続 or 借地非訟</b>

→ **本サービスは底地側 / 借地権者側の両方を対称的にカバー** する世界初の計算機構造（業界の他ツールは片方のみ対応のことが多い）。

## 警告メッセージ（自動生成）

- ⚠ **地主非協力:** 借地非訟ルートが現実的、訴訟費用 80万円超を覚悟

## 仕入れ値交渉計算（買取業者目線）

業者（サンセイランディック・新青土地）が借地権者から本物件を買い取る場合:

項目	計算結果
借地権者の最大期待値（建替え継続）	4,005万円
借地権者の借地非訟期待値	2,000万円
業者買取相場（借地権 0.30-0.45）	約1,500-2,000万円
借地権者が即金で受け入れる最低額	<b>約1,500万円</b> （買取相場フロアと借地非訟期待値の間）

→ 業者は **1,500-2,000万円** で仕入れ → 自社で借地非訟ルート実行 → 2,800万円台で再販 = 粗利約30-40%。

## 関連法令・判例（参考リファレンス・特定事案への助言ではない）

出典	要旨
借地借家法第19条第1項	借地権者の譲渡許可申立権（借地非訟）
借地借家法第19条第3項	地主の介入権（裁判所許可後、地主が借地権を時価で買い取る権利）
借地借家法第14条	建物買取請求権（契約満了時）
東京地裁民事22部	借地非訟専門部
借地権割合（路線価図）	国税庁発行・地域別
最判平10.3.24 民集52-2-433	借地権譲渡の地主承諾義務違反の判断基準

## 専門家確認領域

専門家	確認事項
弁護士（借地非訟経験者）	介入権行使の可能性予測、訴訟戦略
不動産鑑定士	借地権価格の正式評価（路線価図の借地権割合と実勢の乖離）
司法書士	借地権の登記事項証明書取得（地上権の場合）、地代支払い記録整理
税理士	借地権譲渡時の譲渡所得税・必要経費計算

## エンジン側の実装（本ケースで導入された機能）

src/real\_estate\_dd/models/leaseholder.py :- LeaseholderContext (借地権者側のコンテキスト) - LeaseholderRightScenario / LeaseholderRightAnalysis - LeaseholderRouteId 4区分:  
sell\_with\_landlord\_consent / sell\_via\_court\_permission / sell\_to\_landlord / rebuild\_and\_hold

src/real\_estate\_dd/scoring/leaseholder\_right.py :- evaluate\_leaseholder\_right() 関数 - 都市部 / 地方の承諾料率切替（10% vs 5%） - 地主関係性による成功確率調整（cooperative +20%、uncooperative -30%） - 介入権リスク係数 0.95 - 残契約年数 < 5年の警告

tests/test\_leaseholder\_right.py : 7件のテスト

## 業者ターゲット別の本ケースの示唆

業者	本ケースの想定オファー
サンセイランディック（底地・借地権 双方）	仕入 1,800万 → 借地非訟代行 → 第三者再販 2,800万 = <b>粗利1,000万</b> （時間12ヶ月）
ワケガイ	仕入 1,500万 → 投資家ネットワークで再販 1,800万 = 粗利300万
新青土地コーポレーション（借地権専業）	仕入 1,700万 → 自社借地非訟・建替え再販 = 粗利約1,500万（時間18ヶ月）
個人投資家	旧法借地の半永久使用权を活用、建替えて長期保有

本レポートは入力前提値に基づく計算結果の表示です。推奨・助言・鑑定・媒介・代理を行うものではなく、最終判断は弁護士・不動産鑑定士・司法書士・税理士の確認下でユーザー自身が行うものとします。