

相続相談 コラム

ケース 19

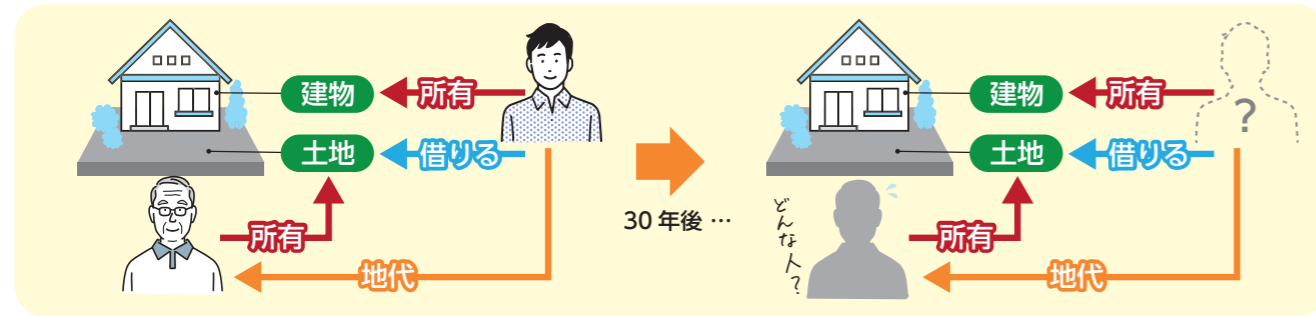
ここが知りたい！実家の売却

Q&A

Q 実家の建物がありますが、土地は地主さんのものです。もう誰も住まなくなったので土地を地主さんに返そうと思っていますが、契約書では建物を解体してから土地を返還するようになっています。解体費用の出費が大きいので悩んでいます。

A 土地が地主の所有である「借地」の物件ですね。借地には「借地借家法」という法律が存在します。借地上に建てる建物の用途や契約年数など様々な制約が法律で定められており、契約形態も異なります。

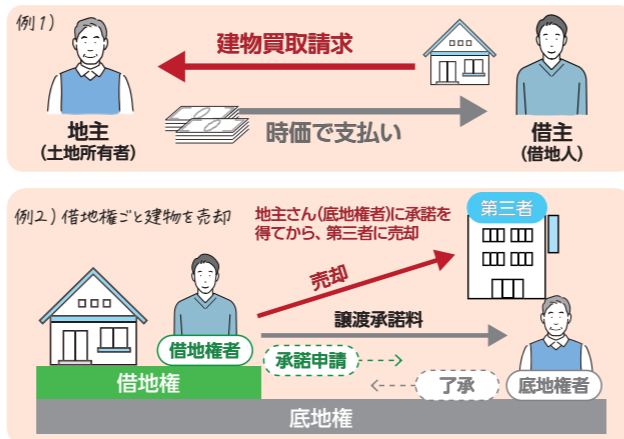
借地権とは？ 地代を払って地主から土地を借りる権利



今回は借地上に実家の建物があり、土地を返還したいのご相談です。借地契約書には借主からの契約解除の場合、建物を解体して返還する条件とされていることがあります。ただし、借地権契約は普通契約でも30年という非常に長い期間の契約になり、契約終了時には貸主側も借主側も親から子へ代替わりしていることも多くあります。貸主と借主が顔を合わせたことがないということもよくあり、貸主側としてもどういう人に貸しているか分からない不安を抱えていることもあります。一方、借地借家法では契約終了時に借主から貸主に対して建物の買い取り請求ができることを認めています。

私が借地契約の終了に携わったケースでも契約内

容に関わらず、貸主へ建物の所有権移転をして返還したケースもあります。建物の状態によっては借地権付き建物として売却することも可能です。



LIFE Plus

ライフプラス+

2024

9

暮らしをちょっと豊かに —CENTURY 21 ライフ住宅販売— Vol.19

残暑お見舞い申し上げます



ライフ

祇園 迦陵さん おすすめのお店

～至福のひとつときを味わう、会席料理～

今回おすすめのお店は、祇園迦陵さんです。祇園歌舞練場真向かいに佇む会席料理店。日本料理の伝統を守りながらも、新しい技法・食材を取り入れ、お客様おひとりおひとりの「おいしい時間」を創造されています。四季折々の食材を使用したコースは月に一度変わり、カウンター席では、目の前でおくさんの炊き込みご飯、お刺身などの調理を見て楽しんでいただけます。

京都市東山区祇園町南側 570-235 (祇園歌舞練場前)

TEL: 075-532-0025 水曜定休日

営業時間
昼の部 11:30～14:30 (最終ご入店 13:00 まで)
夜の部 18:00～22:00 (最終ご入店 19:30 まで)

[編集・発行]

センチュリー21 ライフ住宅販売

〒600-8385 京都市下京区五坊大宮町96-6
TEL: 075-813-3700 FAX: 075-813-3737



スタッフ紹介

リ ジュヨン 李 柱榮
・入社1年目
・営業部 (宅地建物取引士)

仕事の中で大切にしていることはなんですか？

李 お客様に気軽に相談していただけるパートナーになれるよう心掛けています。

休日はどのように過ごしていますか？

李 休日は妻とふたりの子供(1歳と3歳)と過ごしたり、自宅で読書をする事が多いです。

お客様へ

李 家を買うということは人生の中で一番大きい買い物という言葉があります。その買い物を楽しく気軽にできるようお手伝いさせていただきます。

Contents

Topics CENTURY 21
春のセールスラリー表彰式

Topics 定例会議 / センチュリオンアカデミー

Topics おしかけ講座 / 京都の空き家と相続の相談窓口

物件紹介 (2024年9月)

・建築家と建てる家 京都岩倉の家

社員旅行 in 長崎 / 家族会

・京都安心すまい応援金
・空き家等の活用・流通補助金

相続相談コラム

・ここが知りたい！実家の売却 (借地権)

ライフ おすすめのお店

祇園 迦陵さん (祇園歌舞練場前)

CENTURY 21

ライフ住宅販売 TOPICS

新人賞、関西と京都の個人賞のトリプル受賞

新人賞 社有・請負報酬の部
個人賞 社有・請負報酬の部
関西地区・京都地区

第1位 吹田佳奈子

第3位 石田 泰寿

第3位 店舗表彰・京都地区

春のセールスラリー表彰式

6月10日(月) ホテルニューオータニ大阪にて春のセールスラリー表彰式が開催されました。この表彰式は毎年春と秋に開催されており、優秀な成績をおさめた店舗、また営業マンが表彰される大規模なイベントです。そしてこの度、個人では吹田・石田の2名が受賞、店舗では京都地区で3位という結果になりました。次の秋のセールスラリーでも良い結果を残せるようスタッフ一同尽力してまいります。



定例会議
ワークセッション

6月3日、京都信用金庫河原町支店さんにある共創施設「クエスト」のレンタルスペースをお借りし、毎月恒例の定例会議を行いました。イベントや説明会など色んな用途で利用可能なので、ご興味のある方はぜひQRコードからご確認ください。



京都市 おしかけ講座

6月2日に京都市地域の空き家相談員として、住まいの将来を考える「おしかけ講座」に講師として専務 岩佐が講演しました。とある学区の関係者様にご依頼いただき、京都市の職員さんと一緒に、空き家になっているリスクや空き家発生の防止について講義しました。

CENTURY 21 センチュリオンアカデミー

4月25日にセンチュリー 21・センチュリオンアカデミーにて弊社代表島本が講師として登壇しました。センチュリオンアカデミーはセンチュリオン未受賞の店舗代表者が、目標達成やスキル向上のため、勉強会やセンチュリオン達成者座談会を通じて、業績向上について学ぶ場です。弊社の商品獲得の取り組みや日ごろの活動についてお話させていただきました。



一般社団法人 京都の空き家と相続の相談窓口

6月24日に一般社団法人『京都の空き家と相続の相談窓口』を設立しました。京都市および近隣地域に特化した空き家と相続について各士業と連携してワンストップで対応できるサービスを提供いたします。今後は相談会やセミナーなどを通じた活動を展開していきます。



売却依頼受付中

購入希望のお客様は多数(126組、8月1日時点)いらっしゃいますが、売り物件が不足しています。京都市内を中心に、宇治・城陽・長岡・向日・大津など売却依頼受付中です。

広告 売却後も住み慣れたマイホームに住み続けることができる!

CENTURY 21 がお届けする

リースバック

売っても住めるんだ!!

ローンの支払いが滞りなくできる!!
でも、住み慣れた家を売却しなくていい!!

売却の資金が心配...でも、家賃の払い出しが滞りなくできる!!
売却したお金の一部をリースバック料として戻す!!

まとまった資金が必要...でも、売却したお金の一部をリースバック料として戻す!!

売却したお金の一部をリースバック料として戻す!!

土地・戸建・マンション・店舗
どこよりも高く

買取

いたします

査定無料
相談無料
秘密厳守

京都岩倉の家

子育て世帯に向けた工夫やアイデアがいっぱいのデザイン住宅!

車2台駐車可能、陽当り、通風の良い南東角地

京都市営地下鉄烏丸線【国際会館】徒歩13分

5,980 万円(税込)

京都府京都市左京区岩倉三宅町 254-6

- 土地面積165.29m²(50坪)、延床面積99.17m²
- 3LDK (LDK15.3/洋室6/洋室6)
- 木造軸組工法2階建

1階
2階

1996年 トステム株式会社(現:LIXIL)入社
1999年 一級建築士取得
2002年 トステム株式会社にて所長に就任
2013年 「梅ノ戸庵」事業スタート
2013年 洛斗コーポレーション株式会社取締役就任

洛斗コーポレーション
建築家 畑 尚樹

社員旅行 in 長崎

7月8日(月)~7月10日(水)に社員旅行で長崎に行ってきました。名物のちゃんぽんや皿うどんを食べたり、軍艦島ツアーやグラバー園、ハウステンボスなど観光地巡りを楽しみ、天候にも恵まれ、とても充実した3日間でした。



家族会 Let's Have a BBQ

7月30日に家族会を開催しました。スタッフとその家族の方が集まりBBQや海水浴を楽しむ毎年恒例のイベントです。

今年も福井県の和田浜海岸で行いました。最近暑い日が続いていましたが、この日は珍しく曇りで過ごしやすかったです!



令和6・7年度 期間限定 「京都に住むっ!」
京都安心すまい応援金

簡易手続きで 最大200万円を支援!

基本要件

- 未就学児の子ども(妊娠中を含む)がいる世帯
- 築5年以上かつ購入価格500万円(税抜)以上の既存住宅を自己居住用として購入
- 既存住宅購入後に市内事業者が施工するリフォーム工事を実施

加算要件

- 子どもが2人以上いる世帯
- 市外からの転入
- 京町家等もしくは管理計画認定マンションを購入

詳しくはこちら

すべて満たせば **100万円交付** + 1項目あたり **50万円** を加算 (最大2項目、100万円まで)

令和6・7年度 期間限定 **朗報です!**
空き家等の活用・流通補助金

動くなら今!

空き家などへの新たな税金「非居住住宅利活用促進税(空き家税)」を導入する予定です

建物活用補助
補助対象費用: 仲介手数料
令和6年6月20日以降の売買契約に伴うもの

補助対象者: 売却した空き家の元所有者
補助額: 仲介手数料×1/2(上限25万円)

詳しくはこちら