

れども、現状では今あまりないかもしれませんね。

宮地…渋谷の駅周辺もものすごくたくさんの雑居ビルがありますよね。そういう中小ビルはそういう人たちが実管理しているんですね。

小泉…そうですね。先ほどの渋谷の多様性みたいなことを考えると、今お話しただいてあらためて認識しましたけれど、宅建業界の皆さんなんかと連携しながら、いろいろな多様な事業者さんが生き残れるような渋谷の在り方というのを一緒に考えるというのはありかなと思いました。

宮地…宅建業会の東京都の組織で一番大きい東京都宅地建物取引業協会というのがあるんですが、その会長が渋谷の出身の方で、渋谷の不動産屋さんで、渋谷の支部長もやった方なんです。だから、生身のまちの人たちと通い合うというような意味で、それもたぶん一つの方向としてあるんじゃないですかね。

小泉…そうですね。

宮地…では最後に、今後について一言まとめていただけますか。

小泉…今、いただいたご意見で、宅建業界と連携するというのは、確かに1つのテーマとしてあるのかなとあらためて思いました。

実は、私は世田谷区のまちづくりをお手伝いしているんですけど、そっちではやっているんですよ。例えば、空いている空間、空いている住宅とかをうまく活用して地域の居場所にするというような事業をやっている、そういう事業では宅建業界の方とか、建築士の方、それからさまざまなソーシャルな活動をしているNPOさんとか、ハウスオーナーさんとか、それからそういう居場所

をつくりたいという方々をマッチングして、協力した取り組みというのをやっていたりするんですけど、そういう新しい取り組みの可能性を今日いただいたので、少し考えてみたいと思いました。今日はありがとうございました。

宮地…はい、本日はお忙しいところ、どうもありがとうございました。
井上…渋谷の未来に期待しています。



〈寄稿〉

隣接地を巻き込んで、不良貸地を戸建て分譲地に再生

株式会社国土土地所 代表取締役 隈祐二

相続が発生すると、地主は相続税の支払いと遺産分割というダブルの難題に直面する。貸地を複数保有する地主にとっては、難易度がさらに上がる。この分野の第一人者が解決した事例を紹介しします。

● 争族発生後の貸地の処理を依頼される

相続発生後の貸地について、とある不動産管理会社から、「都内にある貸地に関して様々な問題があり、当社では手に負えないため手伝って欲しい」との依頼がありました。この物件の所有者（相続人）の父は相続発生前から貸地の管理を上記管理会社に委託していました。同社から貸地の概要をヒアリングし、さらに現地調査を行ったところ以下のことが判明しました。

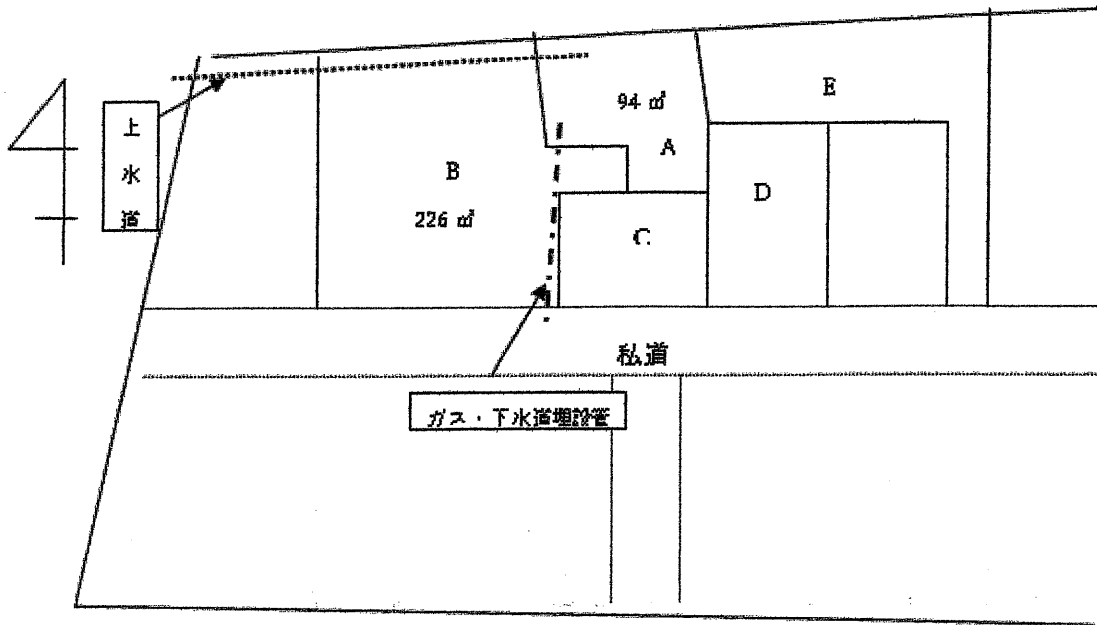
図1の一団地の貸地を姉妹の二名が相続しま

した。姉妹はそれぞれ弁護士を立てて分割協議を二年ほど争い、A、C地を含めてその東側を妹が、B地を含め西側を姉が相続することになりました。姉妹とも相続税は申告期限内に現金で一括納付しています。

姉妹の父は相続財産が貸地ばかりで、残された姉妹が納税に苦労することを想定し、長年に亘って上場株式の運用を手掛け、それが納税資金になったのです。姉妹の母は早くに亡くなり、父が母親代わりとなって姉妹を育てあげました。姉妹

は特に仲が悪い状態ではなかったため、父は遺言を残しませんでした。しかし、些細なことがきっかけとなり、遺産分割は揉めにもめました。

図1



5棟分譲

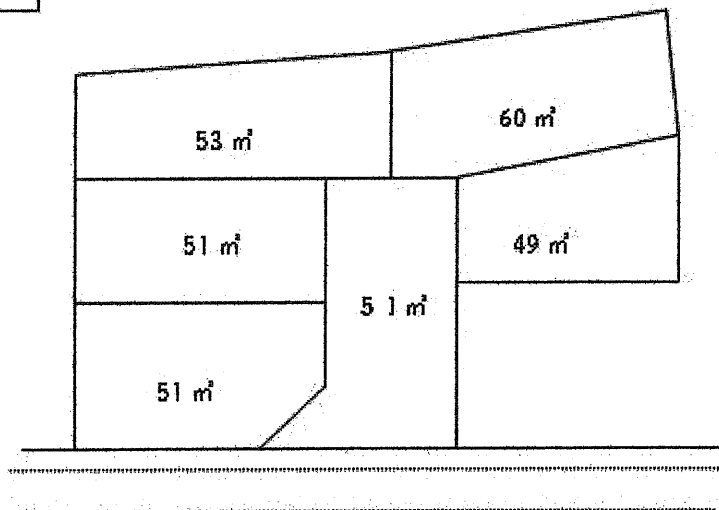


図2

遺産分割後の姉妹の意向は以下のとおりです。姉・貸地の収益率は低いですが、確実に収入があるため、できるだけ売却せずに保有し続けたい。妹・貸地は収益性が低いため、できる限り整理してもらいたい。整理後は一棟アパートや区分マンションに買い替えて高収益を目指したい。

幸いなことに上記管理会社は姉妹両名からの信頼が厚かったのですが、貸地には以下の問題点が存在していました。

問題点① 妹が相続したA貸地は単独では再建築できない囲繞地となっています。接道条件を整備できない限り、A地の借地人は底地を購入しないと思われまふ。A地の接道条件に關係する隣接するCDE地の借地人の意向は不明です。

問題点② B貸地は売却を希望していない姉が相続していますので、当該地を巻き込んだ整理が困難と思われまふ。また、A貸地は姉が分割協議において「A地の借地人が使用しているガス・下水道の埋設管がB地を通っているため、自分が相続すべきだ」と主張した土地であるため、特に調整が難しいと思われまふ。

●借地人の意向調査により解決の糸口を発見

A地と同一地主であるC、D、E地の借地人の意向を確認しました。C地について、敷地の一部売却を含め底地と借地の同時売却を打診しましたが、建物は築後数年の状態で、C地の賃借人は売却に同意せず、しかも建物と境界が五十センチしかないという状況です。D地には老朽アパートが建っており、高齢の借家人が複数存在していました。さらに建物には3名の共有になっていました。さらにC地との境界ぎりぎりに建物が発築されている状況でした。C、D地ともA地の接道条件を整備すること使用できない土地と判断し、C、D地の借地人との交渉を断念しました。

次にE地の借地人を訪問しました。E地は敷地の形状等から、底地と借地権の同時売却以外に方法はありまふ。借地人は一人暮らしの高齢者でしたので、独立している子供を交えて数回の打ち

合わせを行いました。その結果、「本人が元気なうちは現在の土地で生活し、施設入居が必要な状態になった場合には、同時に売却しよう」との結論に達しました。これ以上交渉を継続しても好転は難しいと判断しました。よって妹の所有地の整理が困難な状況となりました。

換金化を希望している妹の貸地の処理が極めて難しいことが判明した後に、姉の貸地B地の借地人を訪問しました。B地は、現況で建物の壁面まで二メートル分の通路を確保できそうな状況であり、借地の一部を譲渡していただく旨の相談を持ちかけました。ところが、それはとんでもない話であることが判明しました。

元々、A借地人とD借地人は親戚であり、A借地人はD地を通行に使用していましたが、D借地人が再建築したことによって通路の使用ができなくなり、B賃借人は仕方なくA借地人にB地を通行させていたのです。しかし、その後関係が悪化し、A地とB地の間に塀を設置し、通行できないようにした経緯がある、とのことでした。この時点で、解決は不可能かと落胆しました。

ところがよくよく話を聞きますと、B地の借地人は底地を地主から取得して所有権にしたいとの意向があることがわかりました。そして、底地の購入後は、問題となっていないA地使用者の埋設管を撤去するようにとの要望もありました。

数回の訪問によって、B地の借地人との信頼関係を築き、底地購入の意図を聞くことができました。借地人は七十歳前後の初老夫婦で、子供が独立して当該地へ戻る予定がなく、広い家を毎日掃除するのも大変と話しました。数年後は売却して、高齢者マンション等に移りたいと思い、将来の売却

却を考慮して、底地を一旦購入して今のうちに完全所有権にしておこうという考えを持っていたのです。

●B地に目的を絞り、借地人と地主と交渉

当社はB借地人に以下の話をしました。「B地の地主は基本的に底地を売却しない方針を持っています。またもし底地を取得できたとしても、取得時には不動産取得税や登録免許税等の多額の経費がかかります。地主が底地を売却しない場合は、将来借地権で売却することになります。借地権単独での売却だと、所有権で売却した場合よりもはるかに安い〇〇円ぐらいにしかありません。もし、今より高齢になってから売却されるのであれば、元気な状況の今移れる方が宜しいのではないですか？今売却の決断をされるのであれば、地主に事情を説明して、底地と借地権の同時売却をできるように交渉をいたします」

B借地人との交渉のポイントは以下のとおりです。

①借地権と底地を同時に完全所有権にすること
で売却価格の減価要因をなくす

②一旦底地を購入する余分な経費が不要となる
B地の地主は相続で取得した土地を一筆も売却したことのない地主であり、売却により金銭を得たいとの希望もないようでしたので、少し時間をかけて理解をしていただこうと考えました。

一定期間経過後に、B貸地の売却を打診したところ、反応は予想通りでした。地主は「貸地の管理は大変だが安定した収益がある。親から相続した株式は相続時が株価のピークで、その

後四苦八苦して株式を売却して多額の相続税を納めた。土地を売却すると多額の譲渡税が発生してしまい、その苦勞をしたくない」と回答しました。

当方が期待した回答ではありませんでしたが、相続時の様々なお話を伺うことができ、次の交渉戦略のヒントを得ることができました。

●地主、借地人の双方にメリットを説明

地主への二度目の面談には、当該地の相続税と売却時の時価を調査して臨みました。底地の相続税評価に対して、売却時の時価は160%の評価となります。この価格で売却できれば、長期譲渡税(20%)が課税されて、相続税評価以上の手残りがあります。

それだけではなく、相続申告後3年を経過しておらず、相続財産の過半が不動産であったために、相続税を支払うために相続不動産を譲渡した際に使用できる取得費加算の特例を適用できます。計算すると20%の譲渡税も掛からず、160%の評価相当額が丸ごと手許に残ることを説明しました。(注)現在は税制改正より取得費加算の金額が異なり、譲渡税が課税されます。

数字に強い地主はこのことを即座に理解され、当該地を限定として取得費加算を利用できる期間内の残り4カ月以内で売却することを条件にB貸地を売却することに同意いたしました。

後から聞いた話では、地主は父親から相続した株式を処理する際に株式を研究して興味を持つようになり、近い将来は海外株式の運用を手掛けたかと思っていたようです。B地の売却資金を海外株式で運用し、倍以上の金額に膨らんだそうです。

B借地人へ地主が条件付きで売却することに同意したことを報告しました。B借地人は、前回の面談以降、直ちに売却することを悩んでいましたが、期間限定の条件を説明し、借地権単独で売却する場合と底地を同時に売却する場合の譲渡価格の差を説明したところ、同時売却で進めることに合意を得ました。併せて、当該地のみでは地形が悪く、売却価格をよりアップさせるため、隣接地Aも同時に売却となる可能性があることを説明し、了解していただきました。

無道路地であるA地との価格の違いの問題はありましたが、お互いのメリットのために同額の坪単価とすることで承諾を得ました。

●A地とB地を戸建て分譲業者に同時売却

この結果を踏まえ、A地の地主と借地人へ問題解決のためにB地と同時売却する事を説明しました。しかしA地とB地の地主は仲が悪く、A賃借人もB賃借人を一切信用していません。同時にことを起こすことを嫌っていました。そこで、多少のリスクはあるものの、現状のままA地の借地権と底地を第三者に購入してもらい、B地の売却と同時にA地も売却するという手順を踏みました。

A地とB地を戸建て分譲業者が購入し、購入後に三階建ての瀟洒な戸建て住宅が建ち、建築後直ぐに五棟が完売しました(図2参照)。A地、B地の地主、借地人は当初の想定以上の売却金額を手に入れた。当該地周辺はこれらの戸建て住宅が出来たことによって、新しい街並みが誕生して雰囲気が一変し、両地主に大変喜んでいただきました。

今回は管理会社の依頼によって、相続発生後の貸地の処理をいたしました。但、当方が貸地を管理している場合には、相続発生前から借地人に意向調査を行います(図3参照)。底地を購入したいのか、借地権のままです(図3参照)のか等をアンケート形式で回答していただきます。この意向調査結果を遺産分割の材料とし、誰がどの貸地を相続するのかを決めていただくのです。今回のケースで相続発生前に意向調査を実施していれば、遺産分割も全く異なつたように思われます。何はともあれ、依頼された職務を全うすることができ、来るべき難題に備えて、バージョンアップを行っております。

図3 借地に関するアンケート

借地に関するアンケート

- 恐れ入りますが下記のアンケートにご協力をお願いいたします。該当されるものにチェックをお願いいたします。(複数回答可能)
1. ☐ これからも永続して借地契約を継続していきたいと考えている。
 2. ☐ 次回の更新時期までは借地契約を継続していきたいと考えている。
 3. ☐ 近い将来、建物の建て替えを考えている。
 4. ☐ 条件しだいでは底地を購入しても良いと考えている。
 5. ☐ 今は底地を購入する予定はないが、将来は底地を購入したいと考えている。
 6. ☐ 借地の一部を底地と交換したいと考えている。
 7. ☐ 借地権付き建物を地主に買い取ってほしいと考えている。
 8. ☐ 地主の協力を得て借地権付き建物を底地と同時に第三者に売却したいと考えている。
 9. ☐ 上記以外のことを考えている。()
 10. ☐ 上記の件(以外も含み借地全般)に関して相談したいと考えている。

面談希望日時: 月 日 時頃 ①希望
月 日 時頃 ②希望
月 日 時頃 ③希望

氏名ご住所

TEL

FAX

アンケートへのご協力ありがとうございました。

誠に恐れ入りますが、このアンケートを返信用封筒にて、弊社まで郵送賜りたく宜しくお願いいたします。

隈祐二(くま ゆうじ)氏

プロフィール



株式会社国土土地所 代表取締役

1962年福岡県生まれ。大学卒業後に留としてサラリーマン活動をした後に国有普通財産の管理・処分の委託業務資格を持つ会社に勤務し、国有財産のシステムを学ぶ。それを民有財産の管理処分に活用し、資産の承継対策、納税実務を研究する。

1996年に独立し、大地主の資産承継対策を手がける一方、貸地地の管理・処分を行う。現在の主な業務は不動産オーナーの資産承継対策(生前対策・納税対策)を中心として、①個人及び事業の再生業務②貸地地の管理業務③不動産の権利調整・清算業務④相続税納税における物納条件整備・補完業務⑤競売・公売に関するコンサルティング業務である。

借地権、底地に関するコンサルティング歴、講演、執筆に関しては、他の追随を許さない第一人者である。

主な執筆

「競売雑誌YUTAKA」全国貸地貸家協会新聞「週刊住宅新報」不動産E講座「季刊誌」賃貸経営塾。主な講演「事業再生アドバイザー養成講座」「日本競売協会主催セミナー」「21出版主催セミナー」「近代セールス社主催セミナー」「日本計画研究所主催セミナー」。