

〈寄稿〉ある相続関連底地処理

法定相続人のいない借地人に相続が発生すると、借地権が国に帰属し、より複雑な状況に陥る可能性があり、そのリスクを未然に防いだ事例

株式会社国土地所 代表取締役 隈 祐二

●借地権上には権利意識の強い借家人が存在

当方のクライアントは江戸時代からの地主で、都内S区に貸地を五十箇所以上保有していました。相続税シミュレーションをすると現金での納税は困難で、地主の長男から各貸宅地について物納条件（当時は利用が容易でした）を整備して欲しいとの依頼がありました。当方はその依頼を受けて、各借地人と面談して主旨を説明し、面談後に問題点を整理していききました。

その中のA貸地の借地人（女性）は高齢の単身世帯で、法定相続人がいません。A貸地地代は安く、物納水準を達成するには値上げが必要でした。しかし高齢である借地人は入退院を繰り返して、地主より先に相続が発生するかもしれない状態でした。

A貸地内にある居宅以外の二棟の建物は三十年以上も前から賃借人へ店舗として賃貸している状況で、借地人が長期不在のときはテナントである借家人が代わりに地主に地代を支払っていました。そのため借家人は自身が借地人の一人であるという感覚を持っていました。

A借地人に相続が発生すると財産が国に帰属（二定期間は相続財産管理人・弁護士の下で管理）することとなり、その後建物（借地権付）が公売

になれば、新たな借地権者が誕生して、より複雑な状況となり、A貸地の底地を納税原資にできなくなる可能性が高くなることを地主に報告しました。それを聞いた地主の長男は、借地人の生前中に権利関係を整理し、A地を売却して現金化するという方針を立てました。

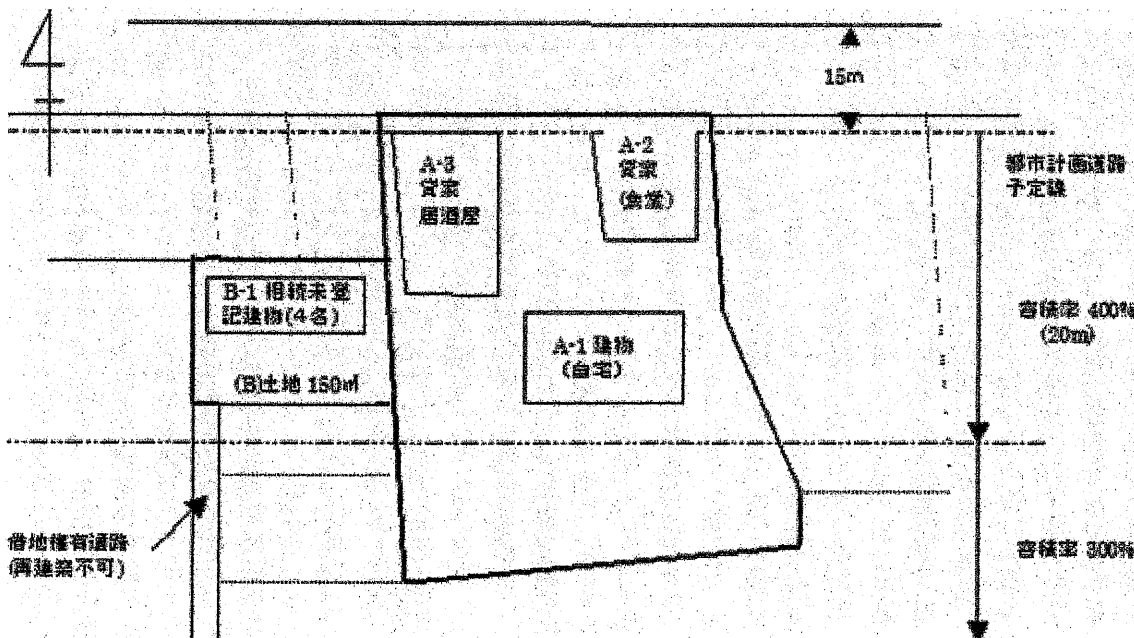
A貸地に隣接しているB貸地の借地人は、既に相続が発生して遺産分割について相続人四名が協議をおこなっている状況でした。B貸地は建築基準法上の道路に無接道のため、B貸地単独では物納も売却も困難であり、地主には問題の財産でした。

その後A借地人と面談し本人の意向を確認したところ、借地権を換金化して療養型高齢者施設へ入所したいとの回答を得ました。今後の手続きおよびテナントの立ち退き交渉がでてくることから、弁護士を代理人としてたてることになりました。後からわかった話ですが、この弁護士はA借地人と同郷の幼馴染でした。

テナントの立ち退き交渉については、A借地人の代理人である弁護士が引き受け、数回交渉しましたが、弁護士の専門分野が交通事故の処理であったためか交渉は難航し、先に進みませんでした。またテナントの立ち退きには多額の費用がか

かり、借地人側にはそれを負担する資力がなく、その事も交渉が難航した要因とされました。よって、底地と借地権の同時売却は難しいことが判明しました。

地主の長男に状況を報告したところ、地主が現



況のまま借地権付建物を買い取って立ち退き交渉を行う方針となり、当社がその交渉を担当することになりました。

またB借地人には法定相続人四名による建物の相続登記を実施してもらい、地主が借地権を買い取りました。A地とともにデベロッパに売却するためです。地形は悪くなりますが、一定の容積率が確保できることからデベロッパもA地と一体として取得する意欲があったのです。

この段階で危惧していたとおり、A借地人が病に臥して入院することとなりました。

●売買契約締結の一週間後にA借地人が逝去

A貸地の借家人も交渉に代理人を立ててきました。当初は借地権価格の五十%相当額の立退料を要求してきましたが、このまま相続が発生し借地権を国が取得または公売となった場合(この時点では地主が借地人と借地権付き建物の売買契約を締結していませんでした)のリスクや借家人の営業利益が少額であること等を指摘し、借地権価格の三十%相当額の立ち退き料(二件の合計額が一億円超)を支払うことで合意をえることができました。

借家人と立ち退き合意書を締結した後に、A借地人と借地権について売買契約(手付金)を締結しました。A借地人は病院に入院しており、代理人の弁護士立ち会いの元で、病院で契約を締結しました。やつれた感じではありましたが、自身で歩行できる状態でした。

その後、A地とB地の売買契約を地主とデベロッパが締結しました。するとその契約締結の一週間後に代理人である弁護士から、A借地人が突然、逝去したとの電話連絡がありました。借地

人には法定相続人がいないことから、果たして元の売買契約は予定通り履行されるのか、大いに不安を抱きました。弁護士に売買契約の履行に関して確認すると、「自身が相続財産管理人になるので、履行に支障はない」という回答をいただき、安堵いたしました。その後、代理人弁護士が相続財産管理人の申請をしました。

それを確認した地主がA借地人の代わりにテナントの立ち退きを確認し、立ち退き料を支払いました。

A借地人の代理人弁護士が相続財産管理人に選任されるまでの期間が長く、デベロッパとの決着期日までに間に合わないことから、選任される前に借地権付き建物の売買残代金を法務局に供託(相続人不確知)して、代理人へ預けていた登記委任状にて建物移転登記を行いました。

その後、建物を取り壊しましたが、A借地人は某大学の薬学部教授をしていた関係で、正体不明の複数の薬品が検出され、そのための処理費として百万円以上かかってしまうというおまけがつかしました。

建物を解体して更地としてデベロッパに引き渡しました。デベロッパは、マンション建設の着工までの間、当該地を時間貸し駐車場業者に一括貸ししました。すると、敷地内の一部が陥没してしまい、車が破損するという事故が発生するというおまけがつかしました。

やがてマンション建設の工事が完成し、デベロッパが分譲をしたところ、竣工前に完売するという人気物件となりました。

様々なことがあった事例ですが、結果的には利害関係者全員が満足した結果となりました。

マンションが竣工してまもなく、地主に相続が発生しましたが、五十箇所以上の貸地を相続前に整備していたことから、貸地を物納及び売却することによって相続税の納税を無事に完了することができ、地主の相続人から感謝の言葉をいただきました。

隈 祐二(くま ゆうじ)氏

プロフィール



(株)国土地所 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」「住宅新報」不動産「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」「近代セールズ社主催セミナー」「日本計画研究所主催セミナー」。