

相続や売却の際の「借地権」問題を 専門的知見と売却仲介で早期解決!



代表取締役 宅地建物取引士 松原 昌洸
1970年生まれ。2011年に業界で唯一、借地権・共有名義不動産を専門に扱う同社を創業。2500件以上のトラブルをサポート。

「実家を相続。すでにマンションを購入しているのですが、実家を売却しようとしたら、実は借地権付き建物で、地主の承諾がなかなか得られない……」

「地主が代替わりし、土地を更地にして返してほしいと言ってきた」

近年、相続に絡む「借地権」のトラブルや悩みが急増しているという。

これらの借地権に関する悩みに対し、法律家の専門的知見とノウハウを駆使して売却仲介で解決しているのが、CENTURY21 中央プロパティだ。借地権や共有名義（共有持分）など特殊な不動産売買を専門に取り扱い、豊富な実績で定評のある不動産仲介会社として知られている。

同社の松原昌洸代表取締役は、「土地付き建物が一般的な今では

『借地権』自体が知られておらず、かつ、わかりづらいのです」と話す。借地権とは、地主から借りた土地に自分名義の建物を建てて所有する権利（地上権または土地の賃借権）

のこと。借地権を持つ人を「借地人」、借地権の設定者である地主は「底地人（底地権者）」といわれ、借地人は土地を借りる対価として、底地人に地代を払う関係となる。

「もし借地権付き建物を相続したら、住んでいなくても、地代を払い続けなくてはなりません。そうしたくなければ、借地権をなるべく早く売却したいと考えるのは当然です」

しかし、借地権を第三者に譲渡するには地主の承諾と譲渡承諾料が必要となる。また借地権は通常の不動産売買と比べ、評価が難しく、買手が付きにくいという問題も生じる。

「一般的に土地に占める借地権割合は60～70%。底地が1000万円なら借地権価格は600～700万円。それに比べ底地価格は200～300万円と借地権のほうが断然高いのです。そのため、両者の利害が相反し、地主から承諾が得られにくくトラブルになるのです」

借地人は「借地権を早く売却し、資産を確保したい」、地主は「できれば売らずに更地にして返してほしい」という本音があり、なかなか折り合えない。そこで必要とされるのが、借地権問題に詳しい中央プロパティのような存在である。

「借地権問題の解決のベースはあくまで、地主の承諾です。拙速に進めず、まずは地主に借地権の売却希望を伝え、誠意をもってお互いが折り合える条件を見つけていくのです」

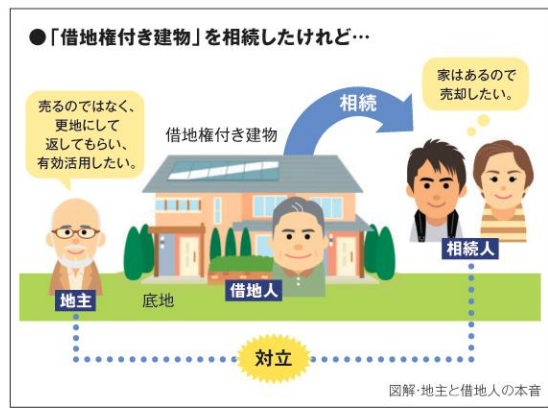
まさに、ここで中央プロパティが培ってきた数多くの地主との交渉経験やノウハウが生かされる。粘り強い交渉のもと、地主の承諾を経て、第三者への借地権売却や地主に借地権を売却するケース、さらには底地権を買い取り、一般の不動産として売却するという解決策も提示する。

借地権の相続に悩む人が、なぜ中央プロパティを頼ってくるのか？

地主と借地人との間のもつれた人間関係を中立的・客観的立場で、問題解決へ向け使命感を以て冷静に解さばぐしてくれらる。さらには敬遠されがちな借地権物件を、積極的に購入し資産活用する第三者（投資家）のネットワークを築いていることにある。

借地権の相談の入口から売却の出口まで一貫して対応する不動産仲介のプロ、それが中央プロパティだ。

借地権の相談の入口から売却の出口まで一貫して対応する不動産仲介のプロ、それが中央プロパティだ。



『頑固な寿司屋の大将も納得する!? よくある借地権問題』

借地権問題を振り寿司に例え、わかりやすく解説

一見、厄介に思える借地権問題の解決法を弁護士等の専門的知見の活用やさまざまな事例により、誰でもわかりやすくコンパクトに解き明かした話題の一冊。
(著者/松原昌洸 出版/ギャラクシーブックス)

