

# ？ CASE 4 貸宅地及び一部賃貸倉庫用地の資産処分

## 相談の背景 Background



各画地が歪であり、大半の画地で一部水路部分を占有するなど利用範囲が不明確な底地を所有する地主から、税理士を通して、弊社に権利関係の調整の相談がありました。

弊社への相談の前に、借地権者の一人から地主へ底地購入の申し出があり、先行して当該借地部分を含む1筆全部(5件:貸宅地4件・賃貸倉庫用地1件)の測量工事が進行中でした。

地主と面談したところ、5年前に貸宅地及び賃貸倉庫用地を相続で引き継いだそうですが、管理するのが煩わしいうえに地代や賃料も安く、権利関係が複雑な画地もあり、使用範囲が不明確でした。そのため、次世代に引き継ぐ財産としては不相当であり、この際、全件残さず売却処分したいとの申し出がありました。

## 問題点 Problem

<p>1 地主としては全件処分したい意向であるが、他の借地権者及び土地賃借権者についてはその動向が不明</p>	<p>2 貸宅地には10㎡に満たない画地があり、利用価値がないことから最優先で処分したい</p>	<p>3 購入希望の借地権者にはすでに具体的な価格の話がされており、その価格が実勢価格に沿った適正な価格であるかの検証が必要</p>	<p>4 倉庫用地(現況は屋根付き駐車場として利用、登記も可)として土地賃貸借契約関係がある画地があり、契約内容の詳細が不明で、借地権を主張される可能性があり同契約者との調整が必要</p>
---	--	--	--

## 解決までの流れ How to

- 借地権者及び土地賃借権者へ土地取得の打診**

意向調査にあたっては、対策の趣旨説明を行い、各借地権者及び土地賃借権者への不安を取り除いたうえで、それぞれの借地権者及び土地賃借権者に合った土地取得の必要性(賃貸借関係の危うさ、再建築時の接道義務等)について詳細に分かりやすく説明することで、その理解を求めた
- 買取できない賃借人との契約の解約**

「買取できない」との申し出があった賃貸倉庫用地の賃借人を訪問し、契約関係の確認と今後の利用について聞き取りを行った結果、「主人が亡くなり、使用頻度も減ったので、この際返還したい」という意向の確認が取れたため早々に合意解約の書面を取り交わし、隣接者への売買交渉を行い売却処分した
- 購入希望が入っている貸宅地の売却**

すでに提示されていた底地の価格が弊社算定の想定内であったことから、早々に売買契約、引き渡しを行った
- 各借地権者に見合った条件を提示したうえで売却**

特に10㎡に満たない土地は、意図的に価格設定を低くし、底地購入を促した

## 本事例のポイント Point

**POINT 購入の意義を十二分に説明することが大切**

地主より5件全件の処分を求められており、また、単独利用困難な土地があり、1件も残せない状況の中、購入の意義を十二分に説明し、理解が得られ、無事全件の売買が完了した。



労を惜まず全件の意向を数度に渡り確認し、並行処理したことで地主の希望通り、無事全件の売買が完了できました。

