

Close up Interview

クローズアップインタビュー

アバンダンス

代表取締役社長 中川 祐治 氏

複雑な底地・借地問題を解決



今回は、高い専門性が求められる底地・借地の案件に取り組む（株）アバンダンスの代表取締役社長中川祐治氏にその現状や取り組みについて話を聞いた。これからさらに深刻化する高齢化を背景に、底地・借地問題は社会的にフォーカスされる可能性が高いだろう。

（聞き手／東京支社営業部長 直井 明彦）

——底地・借地を扱っている業者は多くないと聞きますが、現在の不動産業界における根深い問題はどこにあると思いますか

現在、権利としては、借地人の方が法律的に守られているため、地主の自由度が極端に低い状況です。ただ、資産は地主のもの。貸して得られる賃料も非常に安く、思うように値上げもできません。そして相続が発生したら地主は高額な相続税を払わなければいけません。それらに絡んだトラブルも散見されます。

また、借地の更新は、20、30年といった単位で契約が交わされ、更新料がまとめて発生します。しかし、世代交代により風習、関係が変わってきてしまうと、トラブルにつながる可能性があります。貸し借りが発生した時の当事者同士であれば良好な関係を続けられるかもしれませんが、例えば借地人が代替わりした場合、なぜ高額な更新料を払わなければいけないのかと疑問に思う借地人の御子息も多くいらっしゃいます。ネットなどで調べて、契約書の穴をついて払わないというトラブルも多いです。そこで、地主の方から困っているという話があれば、借地人側に交渉代行として

赴いたり、きちんとした契約書の作成も担ったりしています。

——トラブル前の予防として、地主に対して契約書の見直しなどの提案もされていますね

契約書を無くしてしまった、期限が切れてしまっていたというご相談もよくあります。そうした場合は、弊社で契約書の見直しを行います。今ある借地の契約書、振り込まれている地代が適正か、借地に立っている建物の所有者と、地主が把握している借地人が一致しているかなどを確認します。

また、地主の方から土地を売りたいという相談があった場合、ご要望に沿ったご提案をしています。例えば、相続対策で時間がないため早く売りたいという場合は、弊社がまとめて買い取ります。一方、時間に余裕がある場合であれば、一件一件じっくりと借地人に売却するお手伝いを行います。弊社へのご依頼は、約8割が底地・借地の売買のご相談です。ほかには一般住宅の売買仲介や地主、借地人対象に問題解決をお手伝いするコンサル業務なども手がけています。

——トラブルの間に立つようなお仕事ですね。借地人の方の中には、感情をぶつけてこられる方もいらっしゃるのではないですか

一歩間違えると弁護士さんのお仕事とかぶってしまうので、常に弁護士先生に相談しながら進めています。地主の方が地代を上げたいと言うと、怒る借地人の方もいます。地代を何年も何十年も

払い続ける借地人の方との適正価格をどう割り出すかが難しいところです。

——住宅メーカーさんと提携されていますね。詳しく教えてください

家を建てる前の交渉の切り札として、住宅メーカーさんと協力しています。

住宅メーカーさんにご相談にくるお客さまは、経営者の方、地主の方、資産家の方などが多く、土地活用したいが貸してしまっていたり、借地の更新に迷っていたりする場合のご相談もお受けしています。

誰でも扱えるものはやらないことを心がけています。例えば関東在住で地方に土地をお持ちの方は、地方まで足を運ぶのが大変だったり、地元の不動産屋に知り合いもおらず電話やメールだけの売却の相談は不安かと思えます。ご相談いただければ、地元との懸け橋としてお力添えさせていただきます。

——相続対策に絡めた御社の実績、取り組み、お考えを教えてください

私のお客さまは高齢の地主さまがほとんどです。底地をお子さまたちにそのまま渡してしまうと、様々なしがらみや、借地人の方との関係をうまく伝えることが難しいので、元気なうちに清算したいというご相談が多いです。借地人の方に売却するお手伝いや、弊社で買い上げたりして相続対策をさせていただいております。売却した分で、住宅メーカーさんでアパートを建てるご提案もしています。

売却したくてもできない事例もあります。売りたいというお子さまのお声があっても、所有者のお父さまが認知症で売るに売れない場合、共有者の方が売却に賛成してくれない場合などです。借地関係について、どういった有効活用方法があるのか、どのようなことができるのかなど、常日頃からご相談をいただいております。

細々とした業務が多く注意を払うところは多いですが、付加価値は高い仕事だと思っています。

——中小企業からはどのような相談がありますか。また、今後の需要は、少子高齢化や社長の高齢化、後継者問題が影響してくるのでしょうか

親族経営で、土地は社長個人名義、建物が会社



※撮影時のみマスクを外しています

名義となっている企業で、社長が亡くなり、兄が会社を継ぐことになったが、経営に関与しない弟と遺産分割となり困っているというご相談などがあります。

また今後は、借地の場合、お父さまお母さま世代で借地を終わらせようとする動きが増えているように感じます。そのため、相続対策へのご依頼は増えていくと思います。また、借地人の方はネットの情報などでより知識を持ち、ご自身の権利を主張する傾向もありますので、交渉代行のご相談も増えていくとみえています。

——最後に、今後の展望を聞かせてください

底地・借地は専門知識が必要で面倒が多いこと、その割に手数料が安いことから、引き受ける不動産会社が少ない、ニッチな業界です。もう少し早くご相談いただけていたなら……ということがとても多く、底地・借地の様々なニーズに対応可能な弊社の存在と取り組みを広く知っていただくことが喫緊の課題だと考えています。

また、「困ったらアバンダンスに相談しよう」と思っていたけるよう誠心誠意取り組んでまいりましたが、お客さまのご期待以上のサービスでお応えするためには、同じような考えの専門家の方々との連携強化も課題です。少しでも多くの地主、借地人の方にお力添えできるよう、活動のステージを広げていきたいと思っています。

会社プロフィール

(株) アバンダンス

T D B 企業コード：436004091

法人番号：3010001141062

住所：東京都千代田区九段南4-7-22

電話：03-6268-9114

代表：中川 祐治 氏、設立：2011年7月

事業内容：底地・借地に特化した不動産売買、
コンサルティング