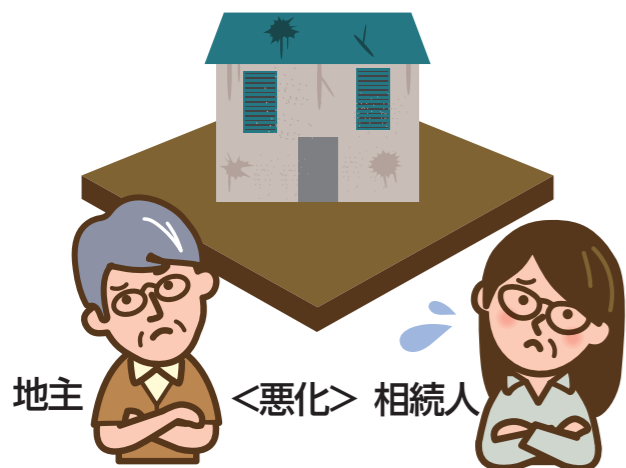


## 相談の背景 Background



相続した借地権付建物を売却したいという相談者。建物は老朽化が心配される状況であり、なおかつ被相続人が存命の頃から地主との関係性が悪く、相談できる顧問税理士もいません。相続人は地主や当該不動産にかかわることに対し、過剰なまでに恐怖心を抱いており、できる限り、自身が携わることなく手放したいと考えていました。

しかし、相談者は手持ち資金がなく、当該不動産売却にかかる地主への譲渡承諾料等の費用負担ができないとのことでした。

## 課題と問題点 Status & Problem

### Problem

- 相続税の申告について相談できる税理士がない
- 過去からの地主との関係性悪化
- 手持ち資金がない

### 課題

相続税申告の税理士の紹介  
相談者の費用負担  
地主との話し合いなしに当該不動産を売却できるか

## 着眼点 Viewpoints

### 相談者が地主や当該不動産に関わりたくない背景

当該不動産は被相続人が存命の頃、地主からの譲渡承諾が得られず、売買契約が解除になったとのこと。その際に、多額の裁判費用を要したことが、相続人の地主への恐怖心につながっているようだった。

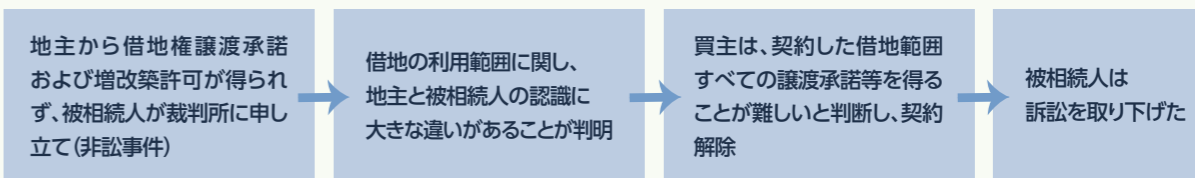
### 老朽化した建物が建っている借地を売却できるか

当該地には老朽化した建物が存しているが、相談者は一切の費用をかけずに売却したいとのこと。地主との交渉が難航しているため、建物メンテナンスや譲渡後の解体等の費用を負担することが可能な買主を見つけるべく、広範囲に声掛けが必要。

## 解決までの流れ Flows

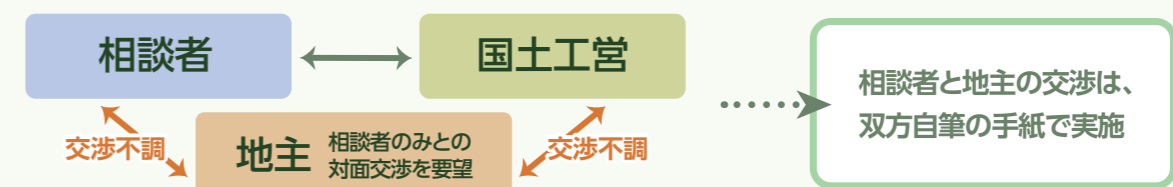
### 1 前回の売買契約が解除となった背景を調査

提供いただいた過去の裁判資料を読み解くと、次のような経緯があったことが発覚した。



※借地非訟事件とは、借地人が地主の承諾に代わる許可を得るために裁判所に対して行う①借地条件変更②増改築許可③土地の賃借権譲渡または転賃の許可④競売または公売に伴う土地賃借権譲渡許可⑤借地権設定者の建物および土地賃借権譲渡、申立事件のことです。

### 2 地主との対面が難しい相談者と業務委任契約を締結し、両者の意向確認



### 3 買主の探索 当該物件の買主には次の負担を強いることになる。

- 土地の賃借権譲渡の許可申立費用 (地主の承諾に代わる裁判所の許可)
- 増改築許可、許可申立費用 (地主に代わる裁判所の許可)
- 老朽化した建物メンテナンス費用、借地使用期間中の地代、建物の固都税等のランニングコスト、および譲渡後の解体費用

以上の条件で弊社取引先の不動産業者に相談したところ、2社から買取の意思表示があり、相談者の要望に即した1社を買主に決定した。

## 本事例のポイント Point

**POINT** 借地は、地主との関係性が売却の妨げになることも

本事例のように、地主と借地人の関係性が悪く、なおかつその要因も特定しづらいケースは相続不動産に少なからず見られます。



ご所有財産について、家族内で情報共有をしたり、税理士等の専門家に相談するなどの事前の対策が大切です。

