

相談の背景 Background



自宅周辺に33件の貸宅地を有する相談者。ご自身の高齢から、自身での契約更新、地代滞納者への対応が困難となり、後継者が引き継いでも何もわからない今の状況を危惧されていました。

法定相続人は都心に住む姪のみで、貸宅地についてはまったく把握していませんでした。土地賃貸借契約書の存在が不明な借地人や数年にわたる地代滞納者もいたため、ご自身がご存命中に契約書作成及び滞納金の回収を望まれていました。相談者は、底地売却の意思はなく、土地賃貸借契約を継続したい意向でした。

課題と問題点 Status & Problem

Problem

- ① 貸宅地33件のうち半数以上の土地賃貸借契約書が未整備
- ② 契約更新が行われず、法定更新中の借地人が多数
- ③ 地代の滞納額、滞納期間についての地主と借地人の認識の違い

課題 | 貸宅地33件の現状把握と管理資料の整備

着眼点 Viewpoints

現状の整理

契約書が存在する貸宅地・しない貸宅地、地代滞納金がある借地人・無い借地人が混在



後継者に引き継ぐ準備の必要性

借地人の氏名や連絡先等がわからない状況であったため、管理のための基礎資料の作成が急務であった



解決までの流れ Flows

1 貸宅地全体像の把握

貸宅地の全体像を把握するために、名寄帳・謄本・測量図等の基礎資料を基にブロック分け及び①～③に番号付け、建物の写真を添付した住宅地図を作成

2 借地人への挨拶回り

依頼者と共に貸宅地全33件を訪問し、趣旨を説明

3 借地人の意向調査

土日を中心に面談スケジュールを組み、2週に渡り貸宅地を訪問し、聞き取り調査を実施。

【確認した事項】

- 借地人の氏名、年齢、所在地、連絡先、地代支払方法、地代滞納額（一人住まいの高齢者については、家族状況、推定相続人等）
- 契約書の有無、契約内容、借地面積、土地賃貸借契約継続の意思確認、借地人からの要望等

4 問題点の対応策

【地代滞納額の把握】

金融機関に数年から数十年の地代入金状況を照会のうえ、滞納額を確認

【借地面積の確認】

借地面積が不明瞭な場合、現況測量等にて借地面積を確定

【土地賃貸借契約書の作成】

実測面積を基に契約を締結、契約書がない借地人とは契約内容を確認のうえ、契約を締結

【滞納地代の取扱い】

滞納している地代については、一括返済を原則としつつ、応じられない方には覚書を作成し分割返済にて対応

5 借地人関係資料の作成

上記の調査結果を基に管理資料を作成

6 アフターフォロー

借地人に相続が発生した際の賃借人名義変更や更新時には、地代見直し交渉を含む契約更新を弊社で対応

本事例のポイント Point

POINT 長年所有する貸宅地は、状況が不明瞭であることも

本事例のように貸宅地の状況が不明瞭であると、相続が発生した際に10ヶ月という申告期限の中で、土地を利用した相続税の納付が難しくなります。また、管理資料を整備することにより、相続人が不動産の状況を把握することができ、遺産分割協議が行いやすくなります。

ひとこと Message

ご所有の不動産に関して、少しでも不安がある場合は、事前に現状把握することを検討してみてもはいかがでしょうか。

