

サンセイランディック

底地(貸宅地)の問題は早めに解決
重荷まで子どもたちに相続しない

先祖代々所有し続けてきた土地が、相続した子どもたちの重荷になってしまう——そんなケースは少なくありません。相続税や固定資産税・都市計画税の負担はもちろん、その土地が底地(貸宅地)であれば、問題は複雑になります。



サンセイランディック
ウェルスマネジメント部
第一課 課長
村木 彩さん

底地(貸宅地)の今後を
家族で話し合うことが重要

底地(貸宅地)の問題に詳しいサンセイランディックウェルスマネジメント部の村木彩さんは、相続に向けた対策について次のように説明します。

「現在、底地(貸宅地)を所有している方々にとってみれば、先祖代々の土地を手放したくないという思いもあるでしょう。しかし子どもの世代がサラリーマンの傍ら地主業をやっているかどうかはわかりません。

まだ元氣なうちから相続を考えることには抵抗感があるかもしれませんが、底地(貸宅地)をどうすべきか、ぜひご家族で話し合う機会を持っていただきたいと思います」

話し合うためには、所有している底地(貸宅地)を誰に貸しているのか、その地代(賃料)や契約期間などに関する情報を家族で共有することが必要です。長らく所有し続けている底地(貸宅地)では、借地権者との間で交わした土地賃貸借契約の契約内容が不明確だったり、契約書が失われていたりすることもあります。

契約に不備があるままだと、底地(貸宅地)を売ろうとしても買い手が見つかりにくく、借地権者との契約内容の確認や変更も困難になりかねません。

底地(貸宅地)にしていると
生じてくる様々な問題

また建物所有を目的とする土地賃貸借契約は、平成4年8月以降に定期借地契約として締結された場合を除き、地主に正当事由がない限り、契約更新の拒絶は認められません。結果として借地権者が更新しないという選択肢を選ばない限り、所有しているでも活用できないだけでなく、相続税対策のために売ろうにも売れにくい「負の不動産」になってしまいう可能性があるので。

さらに底地(貸宅地)の地代は、他の不動産から得られる収入と比較すると低いことが多く、これも所有し続ける上でのデメリットとなります。一度設定した地代を上げようとするれば、地主は借地権者との交渉に時間と手間がかかり、精神的負担を強いられ

ることになります。

管理面にも不安があります。昔ながら地代の支払いは借地権者が地主に手渡しすることが多く、両者が対面する機会がありました。しかし現在は振込・振替が主流となり、直接会う機会がなくなりました。これによって地代を支払っているのが誰なのか、わからなくなることがあります。

例えば借地権を持っていたAさんが亡くなり、相続したAさんの子BさんがAさん名義で地代を払い続けているというケースです。借地権者側からの連絡がなければ、地主には相続人が誰なのかも、連絡先もわからないということになりかねません。「契約した相手がお存命なのか、ご存命なら健康状態に問題はないのか：貸している側としてはそこまで把握しておきたいところですが、相手のプライバシーにも関わる話ですから、個人で調べるのは難しいでしょう」(村木さん)

そこでサンセイランディックのような専門企業を入れて、所有している底地(貸宅地)やその上にある建物、借地権者について確認をする

というのが1つの選択肢になります。

地主の考えに寄り添った
サポートを受けられる

サンセイランディックウェルスマネジメント部では、地主側から依頼された底地(貸宅地)について調べ、その結果を詳しく説明してくれます。「今後、その土地に対して相続税がどのくらいかかりそうか、借地権者

さんの現状、地代額の妥当性など、様々な観点から底地(貸宅地)の状態を整理し、何らかのリスクがあれば、それについても隠さずお伝えするようにしています」と村木さんは言います。

その情報をもとに家族間で話し合い、今後も底地(貸宅地)として所

か、方針を決めればいいわけです。

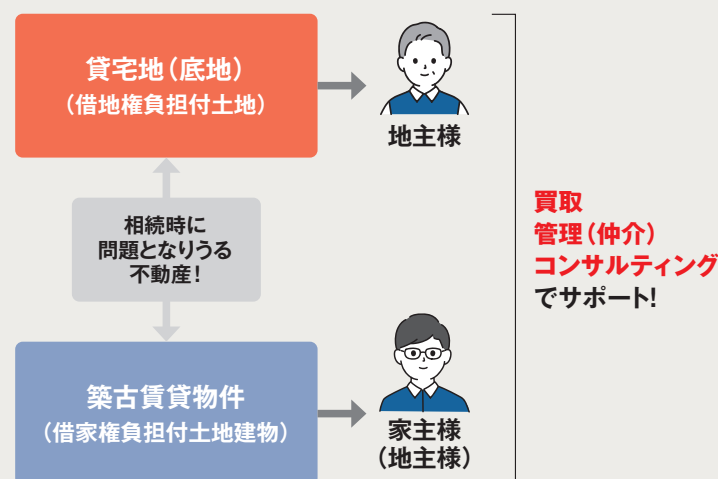
サンセイランディックでは地主の方の決めた方針に寄り添ったサポートを提供しています(図表1)。底地(貸宅地)の管理業務をサンセイランディックに依頼することで、次世代の方が安心して相続できる状態をつくりあげることができ

「ただ底地(貸宅地)はそのまま持っ

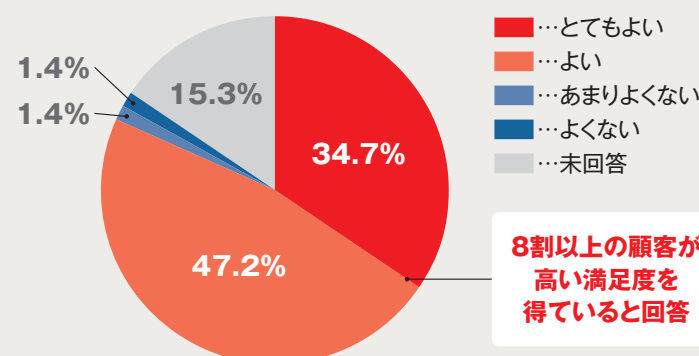
てきた土地であることや、借地権者がいることから、売却に対して躊躇することもあるようです。

「不動産屋というところ、かつてバブル期に横行していた地上げ屋的な姿を想像される方もいらっしゃると思いますが、私たちはそのような強引な手法は採りません。調べた情報を整理してお伝え

図表1 サンセイランディックの事業



図表2 Q 取引終了後のサンセイランディックへの印象



出所：サンセイランディック顧客アンケート(2022～2023年)

8割以上の顧客が
高い満足度を
得ていると回答



株式会社サンセイランディック

東京都千代田区丸の内2-6-1
丸の内パークビルディング21階
TEL : 0120-032-572
URL : <https://www.sansei-l.co.jp/>