



47

高齢借地の負の連鎖から再生するには

Q 私が管理を依頼されている不動産のオーナーは貸宅地をたくさん保有していますが、現金がさほどありません。この状態で相続が発生すると、相続税納付が大変と長男は心配しています。また借地人との関係も良好ではなく、長男は何とか改善したいと考えています。何か良いアドバイスはありませんでしょうか。

A ご質問のケースのように、借地人と良好な関係を構築できない地主は多数見受けられます。お互いに言い分はあるのですが、将来のことを考えると双方にリスクがあります。今回は借地人と地主の関係を改善する手法をご説明いたします。

更新・建て替え時に発生するトラブル

まず、借地人と地主の置かれている現状をお話しいたします。ご存知のように、平成4年8月に施行された新借地借家法によって、借地や借家について新たな制度が創設されました。新法の施行に伴って新規の契約については旧借地法、借家法、建物保護法の適用はありませんが、新法施行前に締結された契約については、これらの旧法が適用されます。借地期間は、新法では堅固、非堅固を問わず30年、旧法では堅固建物で30年以上、非堅固建物で20年以上と定められています。地主は、当然の権利として借地の期間が満了するときに、更新料を請求するか、明け渡しを要求することになります。ところが、借地人側には借地人組合なるものがバックに付くことが多く、このような地主の要求に対して、更新料・明け渡しは「法的根拠のないもの」として、一切を受け付けないどころか、これをきっかけとして入り込んだ借地人組合は、税負担や物価の上昇により地主が要求する「地代の値上げ」に対して「額面通りには応じられない」と拒否することが多いです。仮に調停によって坪当たり10円20円値上げできたとしても、地主と借地人の間にはぬぐい切れない「しこり」が残ってしまいます。

一方、借地人にとっても、20~30年の間には生活も環境も大きく様変わりします。例えば、借地人の子供が成長し、結婚することになったとしましょう。子供は今まで住んでいた家は老朽化して使い勝手が悪いので、一部増築または2世帯住宅に建て替え、新居を構えたいと考えるでしょう。あるいは、借地権を第三者に売却して資金を作れないか、といった希望を持つことになるでしょう。ところが、このような借地条件の変更や建て替え、名義変更(譲渡)をするには、地主の承諾が不可欠です。

もし、地主と借地人の中で更新等のトラブルを引きずっていたら、常識的に考えて地主は承諾の判を押すことはないと思われれます。このような場合、借地人は「借地非訟」という制度を使って、裁判所に代わりの許可をもらうこととなります。もちろん、裁判所において代わりの許可を取る場合でも、第三者の鑑定を入れて算出された条件変更承諾料(給付金)が必要となりますし、地代の値上げ等も伴います。一件落着きと言いたいところですが、借地人には、まだまだ問題が待ち受けています。アパート等として転用するにせよ、二世帯住宅に建て替えるにせよ、小さなものでも数千万円を必要としますが、これだけの資金を現金で全額用意できる借地人は少数派です。従って、建て替え資金については、ローン融資を受けることになるわけですが、金融機関は、地主からの承諾書を求めてきます。

「ローンを組んで住宅・アパートに建て替えたい。については承諾書に判をください」と今更頭を下けたところで、これまでの経緯を考えれば、おいそれと判を押すことはないでしょう。そのため、借地人は通常の金融機関からの融資をあきらめ、金利の高いノンバンクなどからの融資を受ける道を選ぶこととなります。

高い金利で建てた住宅ですから、返済も大変です。安定した収入が長期にわたってあれば、返済は可能ですが、せっかく建てたアパートも、浴室を保証されているわけではありません。当然、無理をして受けた融資であれば、その後の返済に狂いが生じ、最悪の場合には借地権付建物として競売に付されることになってしまいます。

建て替えるを断念するケースでは、成人した子供が自宅を出て、外で住宅ローンを組んで住宅を取得することも増えていきます。ところが、子供が家を出て外で家庭を持つようになる、と新しい問題が起きます。借地上の建物に残るのは高齢化した親だけになります。私はこうして取り残される借地を「高齢借地」と呼んでいます。

地主には相続税負担が重くのしかかる

地主にとっては、こうした借地人の問題がそのまま自分自

身の問題として降りかかってくることとなります。最も大きな問題は、将来における相続税の納税問題です。相続税は、原則として現金で一括納付が求められます。もちろん、地主が現金を持っていれば全く問題はありませんが、現金を持っていない場合は、まず貸宅地を借地人に買い取ってもらうことを考えます。しかし、借地人の中で資力・信用のある子供は既に家を出ていて、高齢の親しかいないためせっかくのチャンスを見すみす逃すこととなり、土地(底地)を購入することができません。また、借地上で建て替えていたとしても、既に建物(借地権付)に担保が付されていて、土地を担保として新たに加えることによっても評価(担保価値)が下がっていて、融資を受けられないことも多く存在します。このような状況においては、借地人に底地を買ってもらうことで納税の利子と本税を払い続けるのには無理があります。また、貸宅地だけを財産としている場合、利回りはせいぜい1~2%程度ですから、延納して切り売りを続けてもいつかは資金ショートすることになります。

現金が調達できなければ、分割払いである「延納」を選択することになります。延納の期間は最長20年です。地価が右肩上がりだったバブルの時期には、マンション経営などで資産を活用して延納申請する人が多くありましたが、今は資産活用など夢のような話で、建物借入金返済以外に3~4%の延納の利子と本税を払い続けるのには無理があります。また、貸宅地だけを財産としている場合、利回りはせいぜい1~2%程度ですから、延納して切り売りを続けてもいつかは資金ショートすることになります。

最後の手段は物納です。物納の要件は「管理処分適当な財産」と定められています。まず、管理処分適当かどうかというのは、更地と違い処分するには限定的な財産となりますから、後々管理することとなる財務局が決めた要件を満たさなければなりません。

これまで係争を続けてきたことによって質料水準が低く抑えられているような底地でも、国の水準を満たさなければなりません。また、道路所有者や隣接土地所有者との境界を確定したうえで、利用区分ごとの分筆をしなければならぬなど、これ以外にも様々な条件が付いてきます。いわゆる「高齢借地」にあっては、こうした条件を整えるのは困難な状況であり、仮に条件を整えられたとしても最終的には借地人の物納承諾が不可欠であり、借地人が物納に協力しないことも考えられます。

実際、不動産競売になった土地の所有者の状況を調査していくと、借地上の建物も競売になっていることがあったり、相続税の問題や遺産分割問題に端を発して深刻な状況となっているものが多くみられます。

悪循環を解消するための処方せんは

このように、更新や地代の値上げに端を発した地主と借地人との関係は悪循環に陥っているわけです。この悪循環を解消するためには、以下の手順に従って作業を進めていくことが肝心です。

- ①貸宅地について利用区分ごとの分筆を行う
一番問題となるのが、利用区分ごとに分筆が可能か、ということですが。特に官民、民民の境界協議が必要な場合は時間がかかるので、早めに取りかかる必要があります。
- ②借地人の現状調査・意向調査を行う
借地人は基本的に、資金力があれば底地を購入したいと考えています。また、借地権を売却したい、あるいは借地権と底地を交換したい等の意見も多くあります。
- ③意向調査に基づく貸宅地の整理
借地人の意向に基づいて整理していきます。大切なことは、性急に整理せず、じっくりと時間をかけ、借地人、地主の双方が納得のいくプランを立てて実行することです。

【貸宅地(底地・借地)の悪循環】

・地主(底地)→物納申請→借地人との関係悪化(物納不可)→延納→底地代との逆ザヤ→資金ショート→公売

・借地人(借地)→建替承諾不可→高金利借り入れ→借地バンク→不動産競売

(株)リプロ・インパクト 代表取締役副社長
不動産再生プロデューサー 隈祐二

地主VS借地人悪循環を解消せよ