

はじめに 地主さんの不安と疑問、お悩みを解決します

本書をお手に取っていただき誠にありがとうございます。

前著『底地・借地で困ったときに最初に読む本』を2020年10月に上梓し、おかげさまで3刷（2024年3月現在）と版を重ね、日本全国の地主さん、借地人さん、底地借地に関わる各専門家の方々などから多くのお問合せをいただいております。

つい先だって、読者の地主さんからご相談をいただきました。底地を相続したものの、借地人さんとの関係がうまくいかず、悩み苦しみ、とてもお疲れになってしまったということで弊社にご相談に来てくださいました。

事情をお伺いしたところ、複数の借地人さんとの間で問題を抱えておられ、地主さんは弁護士さんに相談しつつ対応をされてきたようですが、本業のお仕事と両立するのはとても大変だったとのことでした。事情等からも、問題解決にはまだまだ時間がかかることが

予想され、地主さんもいち早く現状から解放されたいというお気持ちが強く、現在抱える問題もそのまま、弊社にて底地を購入させていただくことにいたしました。

お引渡しの際には、地主さんから「安心した」「ホッとした」というお言葉と『笑顔』をいただくことができ、お力になれて本当に良かったととても嬉しく思いました。

その他にも、地主さんの代替わりがあり、地代の大幅な増額など賃貸条件を一方的に変更すると通知を受け、どうしたら良いものかと困ったところ、私の書籍を書店で見かけ、10軒ほどの借地人さんを代表して、新幹線に乗って弊社まで相談にいられたお客様もおられました。北は秋田県、南は鹿児島県まで、全国から多くのご相談をいただいております。前回の書籍が、日本全国の借地問題でお困りの地主さんや借地人さんのお手元に届いていることを実感することができ本当に嬉しく思いました。

こうして書籍をきっかけにさまざまな方と出会うことができ、お取引を通じて、経済面でも気持ちの面でもお客様に感謝していただけていることは、仕事冥利に尽きます。

令和4年3月末時点での東京都内の不動産業者は2万5642業者、コンビニエンスストアは令和4年3月末時点で7649店というので、不動産業者の方が3倍以上も多く存在するのですが、底地借地を専門とする弊社のような不動産業者が極端に少なく（その理

由は前著でご説明した通りです)、その現状に大きな変化はありません。しかし、私の書籍を研修資料として利用してくださっている同業者さんもいるという嬉しいお声もいただき、底地借地への取り組みが広がっていくことも願っております。

さて、前著『底地・借地で困ったときに最初に読む本』では、地主さん、借地人さん双方に対して、底地・借地の基礎知識を網羅的に解説しました。

今回、本書では地主さんを読者の対象に絞って、底地にまつわるよくある失敗事例をご紹介し、加えてトラブルを防ぐ方法や発生した際の対処法を解説してまいります。

書籍の帯キャッチコピーにて「これだけ知っておけば、9割防げます！」と、ややおおげさに記しているものの、「地代の滞納」「更新料の支払い」「共有の問題」「アパートマンションの老朽化」など、地主さんが直面するトラブルには多くの共通点があります。

また、地主さんが抱えるトラブルは、借地人さんとのコミュニケーションが不足していたり、ちよつとした「凡ミス」が原因になっていたりすることがほとんどです。

底地借地の専門家として、私がこれまでに経験してきた地主さんの失敗やトラブルの事

例と解決策を、マンガとともにわかりやすくお伝えしてまいります。

ご自身に該当することはないか、ひよつとしてトラブルの芽が出てしまっているのではないか、ご自身のことを振り返りながら読み進めていただければ幸いです。

2024年4月吉日

株式会社アバンドانس 中川祐治

CONTENTS

はじめに 地主さんの不安と疑問、お悩みを解決します

1章

地主さんの 失敗・トラブル事例 と解決法



地代の滞納を放ったらかしにしていたら……	12
更新料の支払いを拒否されてしまった	18
底地を買ってもらいたいのに……	24
相続トラブルの「共有」問題あるある	30
地代トラブルまとまらず。供託にまで発展	36
境界確定のトラブル。日頃からの人間関係が大切	42
建物の老朽化。さて、どうする？	48
土地を取り戻す千載一遇のチャンスを逃す	54
地主を悩ます相続税問題	60
コラム 相続登記の義務化について	67
アパートの入居者が行方不明に！	70
実家の建て替えにはご注意を	74
土地の試算、本当に大丈夫？	78



私道がやっかいごとになるとき 84

コラム 私道の所有者責任について 90

底地を勝手に売ってよい？ 94

大地主だからこそある私道トラブル 100

生前贈与の落とし穴 106

不動産投資の勧誘、さて？ 112

終活、始めました 118

アパート経営、どうする？ 126

コラム 社会問題になったシェアハウス事件 130

生前贈与で気をつけること 132

油断が損害賠償に 138

きょうだい間の相違 144

きょうだいだから余計揉める 152



親族だからの甘えが大事に――158

遠隔地にある底地のいま――164

2章

ちよっと珍しい

底地・借地の専門家

全国でも珍しい「底地・借地」の不動産会社――172

底地・借地の専門会社が少ない理由――175

なぜ、アバンドランスは、底地・借地の専門会社であるのか？――177



「あらゆるご相談に応える」。専門かつ小さな会社だからできること――180

「面倒で厄介な不動産案件大歓迎」。

底地・借地以外の幅広い不動産取引への対応――183

実家など相続で取得した不動産を売却したい／最近使っていない別荘を売りたい／老朽化したアパートを建て替えたい／再建築不可の土地を何とかしたい／駅近くの土地を売りたい、広い土地を売却したい／相続対策、資産の有効活用をしたい／住宅ローンの返済が苦しくなったので自宅を売りたい／その他、諸事情のある不動産を売りたい、何とかしたい

おわりに

187