

こっそり

底地

・
借地

で

賢い地主が

やっている

予防管理のコツ

株式会社インヘリタンス
熊田 毅

まえがき

底地・借地の問題は、法律や権利だけでは語り尽くせない、“人の生活そのもの”に深く関わる世界です。私は現場に立ち続ける中で、トラブルに巻き込まれ、無念の思いを抱えたまま亡くなられた方を地主・借地人を問わず見てきました。

また、隣地で起こるたった1つのトラブルが、当人にとっては人生を脅かすほどの大問題となり、心身をすり減らしてしまう姿も数え切れないほど見てきました。

底地・借地の係争に人生の大半を費やしてしまう——そんな現実を前に、私は強く思うようになりました。

「人生や生活に大きく関わる不動産の問題で、人の人生を不幸や不自由にしてはならない。どんな不動産であっても“健全”でなければならぬ」

では、どうすればそれが実現できるのか。なぜトラブルが起こり、どうすれば回避できるのか。私はその答えを真剣に考え続けました。それを本気で考え続けた先にたどり着いたのが、“底地・借地の予防管理”という考え方でした。

医療には病気を防ぐための予防医療があり、歯にも虫歯を防ぐための虫歯予防があり、それらは生活習慣として、私たちは毎日当たり前のように行っています。しかし——本来「健全」でなければならぬ底地・借地の世界では、なぜか管理が放置され、問題が起きた「その瞬間だけ」争いになる。この矛盾こそが、トラブルの根源ではないかと気づいたのです。

実際の現場でも、底地が放置される理由ははっきりしています。一度貸したら最後、戻ってこないという認識。契約期間が長く、地代さえ入っていれば特にすることは無いという慣習。その結果、気づいたときには——借地人さんからのトラブルの連絡で初めて問題が表に出る。これは決して特殊なケースではなく、長年の「放置」が生む、必然的な構図なのです。

もし、底地・借地に関わるすべての人が、この「予防管理」という考え方を理解し、実践できたなら——社会問題として語られるようなトラブルは、大幅に減らせるはずだ。そう確信するようになりました。本書は、そんな使命感から生まれた一冊です。

私が底地の世界に入ったのは、今から約20年前。当時の会社の会長には、人としてどうあるべきか、そしてどんな姿勢で仕事に向き合うべきかを教えていただき、若かった自分

に多くの経験の場を与えてくださいました。また、その頃に出会った先生方、諸先輩方、そして多くの地主さんとのご縁が、この道で歩み続けるための土台をつくってくれました。

さらに、実践哲学を通じて、一度きりの人生の大切さや、一流の経営者として挑戦し続ける強さや今世に生きるテーマを全身全霊で教えてくれた女性経営者との出会いも、私に大きな影響を与えてくれました。

こうした方々との関わりが、私の「軸」を形づくってくれたのだと、今になって深く感じています。振り返れば、私に気づきを与え、ときに強力な影響力と強い力で背中を押してくれた方々の多くは、すでにこの世を去られています。けれども、その教えや姿勢は今も私の中に息づき、「今やるべきこと」を静かに示し続けてくれています。

そして今、私は心からこう願っています。今後5年、10年のうちに、底地の世界では「予防管理を通して、底地の管理は任せておけば安心だよね」。そんな社会が訪れることを――。この一冊が、その未来をつくるための小さな一歩になればと願っています。



第1章 底地・借地の基本／基礎知識

まえがき……………2

地主が直面している3つの典型トラブル……………12

底地の特徴……………16

底地に関連する主なメリットとデメリット……………19

地代とは——「土地を使う対価」として支払うお金……………23

底地の理解に必要な基礎知識……………26

借地契約の「更新」とは——借地人が強く保護されている理由……………31

承諾料とは——地主がリスクを引き受けることへの補償……………36

供託とは——「払わない」ではなく「預ける」というもう1つの選択肢……………40

借地非訟とは——話し合いで合意できないときの裁判所の「後押し」……………42



第2章

賢い地主がこっそりやっている 土地賃貸借契約書リニューアル

土地賃貸借契約書、最後に見直したのはいつですか？	44
契約書を変えるだけで防げるトラブル	45
「令和版契約書」って何が違う？	46
地代・更新料・特約——見直すべきポイント	48
弁護士監修・令和版契約書の雛形	50
借地人との交渉、スムーズに進めるコツ	59
専門家をどう活用する？ 信頼できる連携の築き方	61
契約を整えることは、トラブルを未然に防ぐ第一歩	64



第3章 地主さんのためのトラブル事例と事前対策／予防管理

底地の予防管理とは、予防管理の必要性とは……………	68
地代を上げたい。相場を知りたい……………	71
借地人さんからの地代の支払いが滞っている……………	74
更新は「予防管理」の重要な分岐点……………	77
底地を売りたい。誰にどう売ればいいのか？……………	80
底地の売却金額はどれくらいが妥当なのか？……………	82
借地権を取り戻したい。(買い取ってもらいたいと言われたとき)……………	91
借地非訟の実務対応と地主の注意点……………	94
借地人さんがいつのまにか増改築していた……………	98
借地人さんが勝手に建物を取り壊していた……………	101
借地の建物が競売にかかった……………	107
老朽化をきっかけに見直す「借地関係」——土地を守るのは「話せる関係」……………	109

借地人さんの高齢化が気がかり……………	114
知っておきたい、任意後見制度……………	116
借地人との等価交換を知る——ポイントと注意点……………	119



第4章 今すぐできる底地管理の実践と法改正への備え

底地管理の本質——「放置」から抜け出すための最初の視点……………	126
実践の第一歩。現状を把握し、課題を抽出する……………	129
法改正への備え。底地の位置付けが変わる4つの重要テーマ……………	140
予防管理の原則と実践的チェックリスト……………	144



第5章 地主さんのための底地相続

平等に分ける“が最も危険——底地相続で絶対に避けるべき共有……	150
遺産分割で底地をどう扱おうと危険なのか——	
“とりあえず共有”が後悔を生む理由……	155
底地の相続税評価と相続対策で押さえておくポイント——	
相続という現実の中で、「まず何から手をつければよいのか」……	159
借地人との関係が相続でどう変わるか……	174
相続後、底地がスムーズに動くための準備——停滞状態を防ぐには……	176
相続前しておくべき底地の実務整理——	
家族会議で方針を固め、相続後の停滞を防ぐ……	179



第6章

専門家の連携で底地・相続問題を解決する

底地・相続問題に欠かせない専門家ネットワーク——	184
複雑な領域を“線ですなぐ”ための仕組み……	184
専門家の関与順序が結果に影響した立退き対応事例……	192
借地安心サポート——	201
底地・借地の悩みを“実務の視点”から整理する相談窓口……	201
パートナーシップ——	212
企業・土業・不動産業者との“連携力”が生み出す解決の循環……	216
私たちの強み。柔軟性と“現場を動かす力”……	216
あとがき……	218