

資産upにつながる 相続の奥義

格闘家兼弁護士 堀鉄平

第10回 闘う弁護士の安値仕入れ術と兵法② 好立地の古ビルを購入するその2

出た立退き料の額などが考慮されるとして、平成4年7月30日以前に成立した借家関係には適用されません。一般の弁護士に立退き交渉を依頼すると、この条項の正当事由があるのか

て訴訟に至った場合でも、裁判所は、現状維持、すなわち借家人の現状を認める判決を下す可能性が十分にありません。裁判官は保守的な方が多いのです。また、仮に家主の主張が認められるにしても、第一審から最高裁まで

の返済まで強いられます。10年となれば、趣失利益（建て替えがスムーズにできた場合に得られたであろう賃料収入）も相当な額となるでしょう。

いど交渉という戦いで勝つことはできないのですが、武器というのは、次の3点です。
1、借借人に債務不履行の事由があること
2、借借人の資金繰りが困窮していること
3、代替地を用意できること

前回、私の会社で、六本木駅至近の築50年程度の古ビルを購入した事例をご紹介しました。借借人との立退き交渉を引き受ける分、物件価格が安くなったということでした。

？ ないのか？ について争点がクローズアップされ、結局立退き料はいくら払えるのか？ といった金銭解決の形で交渉が進んでいくことが多いように思います。そして、金額がまとまらないと訴訟となります。

従って、立退きを成功させる秘訣は、何とすることも、任意の交渉で、

今回の物件には借借人が3名残っていたのですが、これら3つの武器をもって交渉することができそうでした。そこで、私は立退きは「可能」と判断したので、

立退き交渉に必要な3つの武器

？ ないのか？ について争点がクローズアップされ、結局立退き料はいくら払えるのか？ といった金銭解決の形で交渉が進んでいくことが多いように思います。そして、金額がまとまらないと訴訟となります。

行く場合は、5〜6年、場合によっては10年もの期間を要する場合もあります。その間、借借人は借家を利用できるのでリスクはありませんが、家主は大変です。低い賃料を受け取ったまま、建て替えもできずに、固定資産税や修繕費、銀行借入れがあった場合にはそ

早期に話をまとめることです。そして、そのためには、こちらに武器がない

次回以降、詳しく説明します。

でも、借借人との借借契約の更新を拒絶するには正当事由が必要ですが、借地借家法第28条は、正当事由について、両当事者の建物の使用を必要とする事情、借借借の従前の経過、建物の利用状況・現況、家主の申し

？ ないのか？ について争点がクローズアップされ、結局立退き料はいくら払えるのか？ といった金銭解決の形で交渉が進んでいくことが多いように思います。そして、金額がまとまらないと訴訟となります。

行く場合は、5〜6年、場合によっては10年もの期間を要する場合もあります。その間、借借人は借家を利用できるのでリスクはありませんが、家主は大変です。低い賃料を受け取ったまま、建て替えもできずに、固定資産税や修繕費、銀行借入れがあった場合にはそ

早期に話をまとめることです。そして、そのためには、こちらに武器がない



弁護士法人 Martial Arts (マーシャルアーツ) 代表パートナー 弁護士 堀鉄平

資産アップにつながる相続税対策を得意とする。累計実績は30件以上。計2棟5戸のビル・マンションを5年間運営している。弁護士、不動産オーナーとして活動する傍ら、格闘家としての顔を持つ。前田日明氏主催の総合格闘技イベント「THE OUTSIDER」で、2008年3月から7年にわたり参加している。戦績は、プロ・アマ通算14勝11敗3分け。