

【事例B】

住みにくくなった自宅と合わせて底地を処分、ハッピー住み替え術

東京都杉並区

中川春子さん（88歳）

底地 150坪 6軒

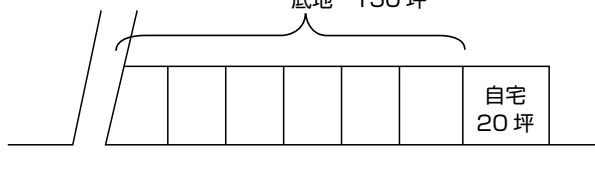
中川春子さん
（88歳）

夫（既に他界）



娘さん（同居）

底地 150坪



中川春子さんは88歳、娘さんと2人で東京・杉並区のJRの駅からすぐの好立地の一戸建てにお住まいでした。自宅は築40年あまりの古い2階建てで、膝の悪い春子さんには階段の上り下りが辛く、かねてからマンションに住み替えたいと思っていました。ところが、自宅の並びが貸地で6軒の借地人さんが住んでおり、それが気になって住み替えできずにいたのです。

そのような状況でお会いしたので、最初から自宅と底地とをまとめて売却したいという意向は固まっていました。しかし、春子さんがなかなか行動を起こせなかったのには理由がありました。3年前にご主人が亡くなったとき、予想外の相続税がかかってしまったのです。納税のための現金が足りず、やむをえず持っていた底地の一部を売却したところ、借地人から「人でなし！」と罵倒され、非常に嫌な思いをしたのだそうです。またあんな思いをするのかと思うと、不動産会社に売却の相談をすることがためらわれていました。

「でも、日常の生活が不便だし何とかしなくては……」

春子さんはそう思いながら、うつうつと過ごしていました。

「もともと中川の家で代々受け継いできた土地で、借地人さんともずっと並びに住んでいますので、良い関係でお付き合いしています。売った

あとに借地人さんたちに不便があつては申し訳ないと思うと、積極的に売りたいとは言ひ出せなくて……。でも、今の家は古くて、本当に住みにくいんです。階段が辛いから、2階があっても使っていないし、早く引っ越したい。今のマンションは冷暖房もちゃんとしていて、何でもボタン一つで便利でしょう。少しでも元気なうちに、快適な生活がしたいんですよ」

そこで私は、底地を売却する提案をしました。合わせて、「自宅を売却して、希望に合うマンションに買い替えるお手伝いもします」と申し出たところ、とても喜んでくださいました。底地を売却すること、そのものに迷いはなかったようなので、それから娘さんと二人で次に購入するマンション選びのほうに、熱が入りました。

「場所はどこがいいかしら」と娘さん。

「ずっと杉並区だから、環境や雰囲気あまり変わらないところがいいわ。この辺は住みやすいもの。それより建物や管理がしっかりしているマンションがいいと思うのよ」

春子さんはやはり住み慣れた地域がいいようです。

「それなら中古ね。管理の状態もわかるし、なにより割安でしょう。築浅で、交通の便がいいところ、母は膝が悪いから、お部屋から道まで段差がないほうがいいわね。キッチンはオール電化のほうが安全かしら。食洗機もほしいわね。そんな感じで、良さそうな物件を見繕ってもらえないかしら」

というわけで、自宅をできるだけ高く売って、気に入ったマンションに買い替えるということが、弊社に課された使命となりました。底地売却に不動産仲介の仕事も加わりました。

現在の自宅は約25坪、時価は坪あたり170万円くらいなので、4,250万円くらいで売れそうです。150坪ある底地のほうは4,000万円で買い取りたいと提案しました。底地は取得価格が不明なため売却価格の5%が取得費として認められるだけで、95%が不動産譲渡所得となり、20%の所得税がかかります。娘さんは働いているものの既に50代半ばを過ぎています。売却代金はこれから先の母娘の生活費としてある程度残しておきたいところです。

自宅の売却価格をそのままマンション購入費用に回すことにして、約

4,250万円を予算として、同じ杉並区で中古マンションを探しました。「もっと見比べてから決めたい」と言われるので、10戸くらい見て回った末、ようやく納得できる物件が見つかりました。自宅の売却については、南側が道路で条件がよかったため、予定よりも高く売ることができ、手元の現金にも余裕ができました。

「本当にありがとう。これからは快適な暮らしができるわ」と言って、中川さん母娘は喜んで引っ越して行かれました。中川さんのケースでは、弊社の本業の底地買い取り以上に、自宅買い換えに関して、満足していただけたようです。

