

● 所有者が複数にわたる土地での定借・・・梅村忠生

商業用施設の誘致にあたり、比較的大規模な面積を必要とする場合、土地所有者が数名に及びます。この場合、各地主の賃料単価の設定で悩まれることが多いでしょう。一団の土地を定借で賃貸する場合、全体の敷地のなかで、道路に面した土地・事業の建物が建つ土地・駐車場だけの利用となる土地等様々な利用形態となるため、各地主がそれぞれに自分の土地の位置や利用形態についての主張を前面に押し出される事から収拾がつかなくなります。また、それらを個別に対応すると、地主間でのねたみやひがみ、挙げ句の果てには近隣同士でいざこざが起こり、話しが前に進まなくなるケースを耳にします。

このような事を回避するため、私共では地主様から個別に土地を借り上げ、一つの土地に纏めエンドユーザーに賃貸する方法をお勧めしています。いわゆる定借のサブリースです。

エンドユーザーが直接地主と契約することになると、その土地の性質のみならず地主自身の性格などが賃料を左右する可能性が生じます。これでは、平等性に欠けます。取り纏める第三者を間に入れ、エンドユーザーと地主との関係にワンクッション置くことによって、各地主個々の土地の評価ではなく、各土地は計画全体の一部に過ぎないという認識に切り替えることができ、平等性を主張する事ができます。

但し、地主様あつての事業であり、エンドユーザーの地主様への尊敬・感謝を十二分に伝える努力が必要であることは言うまでもありません。