

売却しにくい、負資産の相談、年間5000件

不動産の所有者が複数人いる共有名義不動産や再建築不可の物件、底地、借地といえ、取り扱いが厄介な不動産だろう。こうした不動産は売却する際に買い手がつきにくく、「負資産」として所有し続けることで困っている人は少なくない。そんな不動産の買い取りや売却のサポートをするのがSA（東京都千代田区）だ。再建築不可物件を中心に年間5000件以上の相談に対応している同社の酒井康博社長に、なぜ同事業を主軸としているのか、事業展開について話を聞いた。



SA
(東京都千代田区)
酒井康博社長(48)

権利関係が複雑な案件が主

「共有不動産の持ち分を解消するために、当事者の感情に寄り添うことが重要です」
こう話すのはSAの酒井社長

だ。親から相続した不動産がきょうだいの共有名義になっていくケースは珍しくない。だが、共有不動産は全名義人の意思が一致しないと売却することができない。

例えば、1棟の戸建てに対してきょうだいで2分の1ずつ権利を持つケース。2人で一緒に売却するほうが将来的にも良いことは2人とも理解しているが、2人の関係がこじれていると現実的には難しいという。そこで「2分の1でも買い取ってほしい」という問い合わせが同社に入る。このような案件の

場合、同社では2分の1の持ち分を買い取り、その後、もう1人と交渉し、共同売却するという流れを取るという。他方、買い取らずに同社が仲介して交渉することもある。2分の1だけを買って先に売ったほうが、2人で一度に売却するより売却額が安くなってしまうからだ。

「顧客にとっては、当社が仲介で入ったほうがいいのですが、仲介から入ると『相手と話したくない』と言われることがあります。結果的に先に相談していただいた人から買い取ることが多いです」と、酒井社長は共有不動産の持ち分解消の難しさを説明する。

会社設立から7年目を迎える同社では、年間200件を超える共有不動産の持ち分や再建築不可物件、底地、借地の買い取りや売買仲介を行っている。顧客は、大手不動産仲介会社からの紹介が6割、同社サイトを見

て問い合わせる人が3割、残り2年で同社サイト経由からの問い合わせが増えてきているという。

不動産鑑定士の経験が強い

酒井社長は、もともと大手不動産鑑定事務所で不動産鑑定士としてさまざまな不動産の鑑定を行ってきた。当時、金融機関にも出向し、不動産融資業務に従事した経験も持つ。こうし

他社より平均2割高い実績
共有不動産の「持分のみ」を高額買取
年間相談5000件以上
弊社代表不動産鑑定士がプロ査定
※SAFAS・FAS・FAS2・FAS3・FAS4・FAS5・FAS6・FAS7・FAS8・FAS9・FAS10

- 1 探め事、トラブル全て引き受けます
- 2 共有不動産専門会社のため高額査定
- 3 最短3日で現金化の実績多数あり

持分売却を高くするには
24時間電話相談OK
24時間受付
無料査定フォームはこちら
5分程度で簡単
LINEで無料売却相談

▲共有不動産の持ち分の解消に関する相談が増えている

た経歴を持つ酒井社長は、特に旧借地法における借地契約に着目。不動産鑑定事務所勤務時代から独立志向があった酒井社長は、不動産会社が嫌うこれらの負債を対象にした事業はブル



▶酒井社長をはじめ専門家が所属する一般社団法人みんなで顧問の12人が執筆

という。借地にビジネスチャンスがあると思ったものの、不動産実務についての経験が乏しかった酒井社長。

独立前に実物不動産の売買経験や情報収集、さらに不動産鑑定評価の理論を構築したりするため、分野の異なる2社の不動産会社に勤務した。不動産業務をとおして、現場での対応力や不動産業界の常識などを理解した。

契約書の作成し直し業務、借地人に代わって地主との建て替え承諾の金額交渉や、譲渡承諾料の査定などを担当していたと

いう。借地契約の案件を取り扱っていくと、地主とのつながりが増えていき、地主側から底地や、再建築不可物件への対応についての相談が寄せられるようになった。借地権、底地、再建築不可物件は、ほかの不動産会社は手間がかかるためあまり対応しなかった。酒井社長は、2018年に独立再建築不可物件の相談が6割ほど占めるという。再建築不可物

係が複雑な不動産の問題解決には、冒頭の言葉の「感情に寄り添う」ことが重要だと気付いた。酒井社長は、2018年に独立再建築不可物件の相談が6割ほど占めるという。再建築不可物

件は、接道している隣地を購入できれば高く売ることが可能だ。隣地の所有者と交渉して、2カ所を共同売却で進める案件は少なくない。無論、再建築不可物件の隣地所有者が売却したいと考えていないケースもある。そのため、リノベーションして賃貸で貸し出せるようにするなど、相談を受ける不動産によってさまざまな提案をしている。

「『訳あり』不動産は、大きな利益が出るビジネスではありません。ただ、そこに特化することで、社会的意義が大きい仕事を展開していきたいと思っています」(酒井社長)

入居者さまへ
安心と安全を
防犯カメラなら
J:COMにおまかせ
【専業主婦向け】入居者さまの人気設備ランキング
防犯カメラは第8位!
全国賃貸住宅新聞
2023年10月16日
1577号より

Point 1 入居促進

- 防犯設備で他物件との差別化
- 物件の価値向上

Point 2 防犯対策

- 不審者抑止・不法侵入対策
- 違法駐車・駐輪の監視
- 暗視機能により、夜間の監視も可能

Point 3 マナー向上

- ゴミ出しルール遵守
- 迷惑チラシの防止

録画映像をPCやタブレットで確認できる
複数ID発行で管理会社さまからの確認も可能!
設置後もサポート!

※1 カメラの視聴にはパソコン、スマートフォン、タブレットならびに専用アプリ「シンプルカメラマネージャー(無料)」のインストールが必要。視聴可能な映像は、ライブ映像とカメラに録画された過去映像。録画は古い順から消され、新しいものが上書き。【J:COM防犯カメラ(以下、本機器)サービス】※建物の状況によりご利用いただけない場合があります。※他社インターネット回線での利用不可。※本機器設置スペースを無償でお貸しいたします。※特殊工事(高所作業、配管工事、ケーブル配線長)によって追加工事費が発生する場合があります。※最低利用期間60カ月。※本機器稼働にかかる電気料金は、お客さまご負担。※契約期間にかかる費用については規約に準じます。※ご契約台数は20台まで。【ご注意】※本機器のご利用・解約、サービス変更には工事費/手数料/初期費用および月額基本料金が必要。※サービスにより契約期間・解除料金などが異なる。※2024年4月末現在(一部除く)。※商品内容は予告なく変更となる場合があります。※会社名・製品名・サービス名は、各社の登録商標または商標。一部申請中のものを含む。※画像・画面イラストはすべてイメージ。

0120-989-970
※発信者番号を非通知に設定 AM9:00~PM6:00 [年中無休]
されている場合は、0120の前に「186」を付けてお電話ください。
※弊社が提供するテレビ、ネット、スマホ、電気、ガス、およびこれらの付随サービス、その他のJ:COMサービスをご案内することがあります。

お問い合わせ
お申し込みは
J:COM