

# 11. 交渉する①買い取る場合

土地や建物の所有権を巡る事情はそれぞれ千差万別です。

先例を見ても、守ろうとする土地がすでに複数の不動産業者に買われていたのを買い戻した事例、何人かの地権者の土地がゴルフ場建設計画に巻き込まれ、それらの地主さんと個別に折衝して買い取った事例、さらに、相続税問題を抱える地権者から相談を受けた事例などさまざまです。最近では、所有者の方から、買ってほしいと言われるケースもあるようです。

そこで交渉の仕方その事情に応じて変わりますが、いずれにしても財産権に関わることで法律的問題や税金の問題が必ず起きてきますし、**不動産の鑑定**なども必要になるでしょう。

## 周囲に配慮

所有者との間で、保全の合意が得られたときでも、トラスト団体側がさらに配慮しなければならないことがあります。それは、所有者の**周りの状況**です。トラスト活動が入り込むと周囲の開発がしにくくなって地価が下がると心配する近隣の人がいるかもしれません。あるいは、所有者ご本人は賛成しても、親族——とりわけ**相続人**などが、その考え方になじめず、反対しないとも限りません。こうしたことを見極めて、所有者がトラスト団体に関わったために周囲から孤立するようなことがないように気をつけましょう。

## コミュニケーション

そのためにはやはり、日常的なコミュニケーションがなによりもたいせつです。ふだんおつきあいがなかったところなら、足繁く通って、所有者と話すだけでなく、近隣の人たちも交えて楽しいイベントを開催したり、ときには一緒に飲んだり、という場をつくるといいでしょう。そうした話し合いの間に、保全すべき価値、資産価値(価格)、買い取り後の関係といったことについてお互いの考えを確かめ合った上で、売買契約をとりかわすこととなります。

