

樋口 力敏

Katsutoshi HIGUCHI



1972年5月生まれ。1997年慶應義塾大学経済学部卒、住友商事株式会社財務部を経て、2000年にアクセンチュアのパートナーらとコンサルティング会社設立。2008年に当社設立、代表取締役就任。

樋口 力敏
ひぐち かつとし
1972.5.22 (52歳)

資格 宅地建物取引士 / 中小企業診断士
(不動産コンサルティング技能検定 合格者)

所属 不動産三田会 / 中小企業診断士三田会
東京都中小企業診断士協会
(ファミリービジネス研究会、不動産コンサルティング研究会)
新宿区中小企業診断士会 / 新宿区特別商工相談員 ※2025年2月末現在

自己PR - Self promotion -

1 ファミリービジネスに対する理解とステークホルダーとの調整力

これまでの経験からマネジメントと協力態勢を築きながら、ステークホルダーとの交渉に臨み、問題の解決を実施。また、中小企業診断士のファミリービジネス研究会に所属し、常に最新のファミリービジネスの動向をフォロー。

2 事業計画の立案と実行

事業計画に沿った経営を支援するほか、適宜現実に即した形で計画の修正を行うことが可能。また、前向きな事業計画のみならず、ディフェンシブな計画を経営者と共に構築し、計画移行する経験も有す。

3 交渉力

これまで事業再編、M&A、資金調達、不動産問題の解決等の直接交渉を実施し、交渉を成立。

4 弁護士・会計士・税理士・司法書士・中小企業診断士等の士業、投資家・金融機関など、幅広いネットワークの活用

キャリアを通じて、実務を共に行った信頼できる専門家とのネットワークを保持。中小企業診断士のネットワークを活用して、チーム編成しプロジェクトへの参画をすることも可能。

5 不動産に関するコンサルティング

都市部の大地主のコンサルティングを約4年実施してきたことから、不動産事業に強みを持つ。

学歴 - Education -

- 1993.3 埼玉県立大宮高等学校卒業
- 1993.4 慶應義塾大学経済学部入学
1996年3月まで
イギリスランカスター大学経済学部留学
- 1997.3 慶應義塾大学経済学部卒業
- ...
- (2022.4 武蔵野大学人間科学部人間科学科心理学専攻入学
2024.3 武蔵野大学人間科学部人間科学科心理学専攻卒業)

職歴 - Career -

- 1997.4 住友商事株式会社入社 (財務部)
- 2000.4 住友商事株式会社退社
- 2000.5 株式会社ヴォヴィス設立、入社
(経営コンサルティング会社)
- 2006.4 株式会社ヴォヴィス 取締役就任
- 2008.4 株式会社ヴォヴィス 取締役退任、同社退社
- 2008.5 株式会社東京アライアンスアドバイザー設立、
同社代表取締役就任

キャリアの原点と当社の特徴

住友商事にて財務部でのキャリアをスタート。2000年にアクセンチュアのパートナーであった森田啓介氏と共にコンサルティング会社を設立し、大企業、ファミリー企業、ベンチャー企業の支援を行い、主には会社の事業再編やM&Aを主導的に実施。2008年に当社を設立し、代表取締役就任。近年は企業やファミリーにとっての重要な資産である不動産のコンサルティングを学ぶ機会を得て、現在は心理学・カウンセリングを導入することにより、重要資産と心の問題を含む総合的なコンサルティングを遂行中。

短期的な課題解決の支援のみならず、顕在化していない・直面化に抵抗感のある問題を長期的なかかわりの中でクライアントと一緒に試行錯誤し望ましい形を実現したい。

免許・資格 - Licenses and Qualifications -

- 2022.3 宅地建物取引士登録
宅地建物取引業 東京都知事 (1)第111162号※
- 2024.4 中小企業診断士登録
- 2024.8 認定経営革新等支援機関 認定
- 2024.10 M&A 支援機関 登録※
- 2025.1 不動産コンサルティング技能試験 合格
※代表を務める会社にて登録

連絡先 - Contact -

☎ 03-6273-2821 📞 090-1037-0721
✉ katsutoshihiguchi@4fc.jp

Check

詳しい職務経歴は裏面をご覧ください

1. 地代供託の解消と生活困難者支援：借地権付き賃貸建物問題を解決した事例

一筆上の土地に借地権付建物が2戸あり、一つは借地人の自宅、もう一つは木造アパートでした。借地人は長期間地代を供託しており、地主との間でコミュニケーションが成立しない状態が続いていました。木造アパートには生活困難者6名が居住しており、建物の老朽化や安全性が懸念される中で、居住者の生活維持が重要な課題でした。この状況を解決するため、借地人との交渉を重ねて双方が納得できる条件で借地権は建物の売買契約を成立させました。更に、行政機関や福祉サービスと連携し、アパート居住者の住み替えを円滑に進めた上で、老朽化した建物を解体。100坪の更地にしました。権利関係が解消した更地を土地の有効活用につなげ、社会的配慮と経済的合理性を両立した解決を実現しました。

2. 無断売買と契約解除権時効がもたらす複雑化：相続人35人と占有者が絡む借地権問題

借地権付建物を無断で売買され、登記まで行われていた案件です。地主側は信頼関係破壊の法理に基づく契約解除を長期にわたり行わなかったため、解除権の消滅時効が成立してしまっていました。その後の調査で、借地権付建物の登記上の所有者は既に亡くなっており、相続人が35人にのぼることが判明しました。さらに、現在その建物を占有している人物は登記上の建物所有者とは異なり、借家契約の存在も確認できませんでした。このように権利関係が複雑化した状況の中、地主側は（相続人全員を洗い出し）適切な法的手続きと関係者全体への対応が求められる難解な案件でした。

3. 地代未払い問題を活用した交渉：時効の援用を阻止し借地権付建物を安価に取得した事例

20年前の地代未払いが発覚した案件です。未払い当時の借地人は既に亡くなっており、その相続人3名が借地権付建物の所有者となっていました。相続人は数千万円にのぼる地代未払い分について時効の援用を試みようとしたましたが、地主側は交渉を重ね、時効の援用をさせない状況を作り出しました。その結果、未払い地代を交渉材料として借地権の売買価格を調整し、借地権付建物を市場価格よりも安価に購入することに成功しました。この解決により、地主側は長年の未払い問題を終結させると同時に、経済的な利益を得る結果を実現しました。交渉力と法律的知識を駆使した成功事例です。

4. 接触困難な借地人問題を突破：粘り強い交渉で4筆400坪の土地を最大活用した成功事例

4筆で400坪を超える土地の案件です。そのうち2筆には借地権付建物が存在し、借地人はいずれも地代を供託しており、接触が困難な状況でした。地主側は粘り強く連絡を試み続けた結果、一方の所有者の息子との交渉が開始されました。この交渉を突破口として、一気に話が進み、もう一方の借地人の特徴を掴み、信頼関係を構築することに成功。双方の借地権付建物を購入する合意を取り付けました。その後、4筆すべての土地をまとめて最大限に有効活用する計画を実行し、土地の経済的価値を大幅に向上させることができました。粘り強い交渉と信頼関係構築が成果を生んだ事例です。

5. 相続人7名・海外在住者を含む複雑案件を解決：解決金方式で借地権返地を実現した成功事例

交渉中に借地権付建物の所有者が亡くなり、相続人が7名となった案件です。そのうち2名はヨーロッパに在住しており、全員との連絡調整が必要な状況でした。相続人の一人から、地代がこれ以上発生することや建物の維持管理が困難であることを理由に、早期の解決を望む声が上がりました。地主側はこの意向を受け、移転登記の必要のない解決金方式での交渉を進め、相続人全員の同意を取り付けて返地を実現しました。これにより、相続人は維持負担から解放され、地主側も土地の所有権を取り戻すことができました。複雑な相続関係を整理し、迅速かつ円満に解決した成功事例です。

6. 相続人13名の複雑問題を調停で解決：借地権売却を通じて完全所有権を確保した成功事例

借地権は建物の所有者が既に亡くなっており、相続人が13名と判明した案件です。数名が相続放棄をしたものの、残りの相続人は応答がない状況でした。地主側は、応答のあった相続人の一人に相続調停の申し立てを勧め、交渉を進めました。その結果、借地権付建物を地主に売却し売却代金を相続人全員で分配し代償分割相続することの同意を得ました。この解決により、相続人は地代や維持管理料の負担から解放され、地主は土地の完全所有権を獲得。さらに、土地を最有効使用できる状態に整えることができました。相続人間の調整と法的手続きを適切に組み合わせた解決事例です。