

2015年(平成27年)4月6日号
NO.2675 (毎週月曜日発行)

株式会社 週刊住宅新聞社
本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル
TEL03(5363)5810 FAX03(5363)5815 郵便番号00120-5-83424
発行人 長尾 浩章 制35年5月10日 第三種郵便物認可

<http://www.shukan-jutaku.com/>

週刊住宅

CFネット流大家実践塾

145

借地権の更新と更新料算定

するか」といふこと。法律で決められているわけでもなく、売買事例など異なる、更新料の相場は公開されていないので、難しいところである。

通常、借地についての承諾料等は「借地面積×路線価×借地権割合×係数」といった形で計算する。

この係数は更新契約の場合、一般的に5~10%程度だ。だが「一般」の中でも倍くらいの開きがある。係数のさじ加減で更新料が大きく異なることにな

る。合わせのため、借地人の方を訪問した。借地上にアパートを建てて運用しておらず、ほかにも数棟の収益物件を持つ人からの相談だ。当然、不動産のことより分かっているので、話は進めやすそうだ。資料の事前準備さえしっかりとおけば問題ないパターンである。

更新契約で一番問題になるのは「更新料をいくらに

双方納得の「さじ加減」

更新期にあわせ売却意向も

その結果、係数は0.71だつたことが判明したため、それを基に更新料を計算した。

20年前に比べて路線価は3分の2にまで下がっている。このため、更新料も3分の2に。これならば、借地人も抵抗なく払ってくれるだろう、と思いつつ、「更新するよりも売ってしまいたい」とのこと。

意外であったが、不動産屋の立場としては嬉しい展開である。

事前に地主と打ち合わせたところでは、地主も借

実のところ、アパート用地はこのようないわゆる「借地底地同時売

CFネット 不動産コンサルタント 小林雅裕(土地家屋調査士・CPM・宅建主任者)

CFネットセミナーのご紹介
「CFネットフェア2015」5月24日(日)新浜にて開催(参加費:無料)
詳しくはホームページを覗ください。<http://www.cfnets.co.jp/>

「実は、売っちゃいたいんだよね!」

借地権の条件すり

い。

ただ、今回は幸い2回目

の更新であるため、前回の更新料を基準にして算出すことができた。前回の更新料では更新料と面積しか記載がなかったので、係数がいくつだったのかについては、当時の路線価を調べる必要がある。20年前の路線価はネットには載っていないが、図書館で調べることができる。

今回の土地は、土地の形

が悪いので住宅用地には向

かない、駅からは近くアパ

ート用地には最適

できるのである。

地権者、底地権とともに単

体では中途半端な権利であ

るため、どちらも売り主は

かなり割安に権利を売却す

る。借地人から借地権、地

主から底地権を購入できれ

ば、その購入した第三者は

完全な所有権の土地を割

な価格で手に入れることが

できるのである。

地権を賣い取る資金はない

ので、底地を売却したい、

との意向だったのである。