

2015年(平成27年) 4月13日号
NO. 2676 (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
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424
発行人 長尾 浩章 昭和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

146

借地権契約の更新と更新料

日曜日のガランとした弁
護士事務所をR氏と訪問し
た。6年前にR氏が購入し
た借地一棟マンションの借
地権契約の更新である。

対面するなり、「1カ月
前に更新の案内を送ったの
に、何も連絡が無いって
うのは残念だね。なんで
?」。いきなり上から自線。
ちよっとクセのある弁護士
のようだ。

ちよっとざわついた気持
ちのまま本題に入る。まず
は、一番大事な更新料。改
めて現在締結されている借

か……。」「80%割り戻し計

算が普通でしょ。その5%
なので更新料は1000万
円です」。想定より200
万円以上高い金額である。

この場で承諾するわけに
はいかず、一方で借地人と
弁護士との関係を悪くした
くもない。文句をつけるの
は自分の役割になる。

「え? 路線価を80%で
割り戻すなんて借地契約引
き継ぎの時に聞いていなか
ったですよ?」

「いや、言いましたよ」。
弁護士は、しれっと言い放

「とにかく更新料はこの

金額になります。更新する
かどうか1週間くらいで決
めてください。次は、Rさん
ご自身とお話しをしたい」

とりあえず、この場では
何も決めることなく、受け
取ってくれなかったお菓子
を持って、退出した。

弁護士の総じて「一方的な
物言いにRさんも納得いか
ないようである。」「弁護士
って、みんなあんなの?」

「そんなことはないですよ。
でも何か言いなりにになりた
くない感じの弁護士ですよ

曖昧な内容の契約 双方が納得する査定

地権の契約書を確認する
と、「更新料は更地価格の
3~5%とする」。曖昧な
内容だ。

まず、更地価格とは何を
指すのか明示されていな
い。相続税路線価のまま
を使うほか、実勢価格を指
す考え方もある。ただ実勢
価格といっても、地主・借
地人の双方ともに納得でき
る査定は難しい。相続税路
線価を基に算出した金額を
80%で割り戻し実勢価格と
することもある。

「契約は地主とR氏との
間の話なので、他の借地人
は関係無いと思っ……」

「80%割り戻し計
算が普通でしょ。その5%
なので更新料は1000万
円です」。想定より200
万円以上高い金額である。

「この場で承諾するわけに
はいかず、一方で借地人と
弁護士との関係を悪くした
くもない。文句をつけるの
は自分の役割になる。」

「え? 路線価を80%で
割り戻すなんて借地契約引
き継ぎの時に聞いていなか
ったですよ?」

「いや、言いましたよ」。
弁護士は、しれっと言い放

つ。言った、言わない論争
に持ち込むつもりのように
ある。それこそ「で言い
争っても仕方ない。」

それについては何も答え
ず、次の話題に移る。
「契約書上、3~5%と
書いているのに、当然5%
はおかしいような感じがす
るのですが……」。ちよっ
と柔らかめに尋ねる。

「他の借地人も、みな5
%。R氏だけを特別扱いに
できない」

「契約は地主とR氏との
間の話なので、他の借地人
は関係無いと思っ……」

「80%割り戻し計
算が普通でしょ。その5%
なので更新料は1000万
円です」。想定より200
万円以上高い金額である。

「この場で承諾するわけに
はいかず、一方で借地人と
弁護士との関係を悪くした
くもない。文句をつけるの
は自分の役割になる。」

「え? 路線価を80%で
割り戻すなんて借地契約引
き継ぎの時に聞いていなか
ったですよ?」

「そんなことはないですよ。
でも何か言いなりにになりた
くない感じの弁護士ですよ

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20
15」5月24日(日) 新横
浜で開催(参加費:無料)。
詳しくはホームページを
ご覧ください。http://www.
cfnets.co.jp/

「この場で承諾するわけに
はいかず、一方で借地人と
弁護士との関係を悪くした
くもない。文句をつけるの
は自分の役割になる。」

「え? 路線価を80%で
割り戻すなんて借地契約引
き継ぎの時に聞いていなか
ったですよ?」

「いや、言いましたよ」。
弁護士は、しれっと言い放

「そんなことはないですよ。
でも何か言いなりにになりた
くない感じの弁護士ですよ

「この場で承諾するわけに
はいかず、一方で借地人と
弁護士との関係を悪くした
くもない。文句をつけるの
は自分の役割になる。」