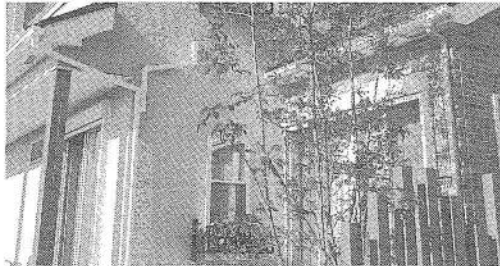


# 週刊住宅

2021年(令和3年) 2月8日号  
NO. 2945 (毎週月曜日発行)

年々め購読料 18,164円(本体・送料込み(税込み19,980円))

発行所 株式会社週刊住宅タイムズ  
〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町3-3-4 バビル  
電話:03-3234-2050 FAX:03-3234-2070  
発行人 週刊住宅タイムズ 代表者 鈴木美由紀  
2020年6月17日 第三種郵便物認可  
問い合わせ:info@sjt.co.jp 情報提供:press@sjt.co.jp



## GFネッツ流 新・大家実践塾

### 140 「借地契約更新時に気をつけること～相続相談事例～②」

●更新料は支払わなきゃだ  
係を保っておきたいから  
だ。この金額が決まってい  
ない状態は、双方にとって  
不安なこと。

次は、更新料。これも、  
基準となるのは現在の更新  
料となる。ただ、更新料に  
ついては借地契約で定めら  
れていない場合も多かった  
りする。そもそも更新料は  
必ず支払わなければならない  
ものではない。借  
地契約書に更新料が  
明示されていないけれ  
ば、支払わなくても  
良い、とも言えるの  
だが、実際には明文がなく  
ても支払われることが多  
い。  
というのは、借地人とし  
ては、借地権の譲渡など將  
来地主の承諾が必要になっ  
た場合に意地悪されると嫌  
なので、地主との良好な関

## 地主との良好な関係を保つ

### 借地権価格の算出は多様に

更新料の金額について  
権価格の5〜10%、借地  
50〜100倍など。さらに、  
「時価」や「更  
地価格」の「借地権価格」自  
体、はっきり定義できるも  
「時価」や「更地価格」  
忘れてはけない承諾料  
が、その金額・計算根拠が

さらに、各種承諾料とい  
うものもある。民法で譲渡・  
契約書に明記されているこ  
とほとんどない。予め承  
諾料を決めておかないと、  
借地人としては、怖くて借  
地権譲渡・建替などの計画  
を立てにくい。最悪、裁判  
を立てもらうことになるが、  
除にも繋がってしまう。そ  
の承諾をもらうために借地  
人から地主に支払われるの  
め契約書に承諾料を明記し  
ておけば、そんな  
面倒なことをしな  
くても済む。  
この書式を用意  
して、打ち合わせ  
場所であるZ氏の家を訪問  
した。Z氏も借地人も良く  
できた方で、一般的な条件  
で替え承諾料は更地価格の  
5%と言われている。かな  
りまとまった金額になる。  
これほど大事な承諾料だ  
が、その金額・計算根拠が

小林雅裕