

2017年(平成29年) 1月30日号
NO.2764 (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

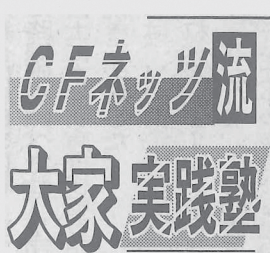
<http://www.shukan-jutaku.com/>

週刊住宅

先ごろ、借地人から、借地権付建物の評価依頼と併せて更新料などについて相談を受けた。

当初の土地賃貸借契約は戦中祖父の代で、父親により2度の合意更新がなされている。しかし直近の更新時には法定更新となつて貸主の提示する地代が支払われている。

借地上の木造建物は、当



初は店舗併用住宅ながら、今は一般住宅として利用され、借地人は建て替えて住み続けたいと思っている。直近の未払い更新料が気になる一方、承諾料などが高額であれば底地を買い取る用意もあるという。

承諾料などは借地非訟事件の決定先例で、おおよその料率を知ることができると。問題は更新料である。

225

法定更新で未払いの更新料

過去のいずれの契約書にも更新料支払いに関する条項はない。条項もなく法定更新となつていく以上、遡及して支払う義務はないと考へられ、消滅時効を援用する手も考へられる。

しかし、建て替え時にロインを利用するとなると、金融機関から抵当権設定にかかわる地主の承諾書求められる。承諾条件として、法定更新時に支払われな

かった更新料相当額を改めて要求していただくことは容易に想像できる。

そこで、とにかく概算でも過去2回合意更新時の更新料の多寡を知る必要があると考へ、借地権価額に対する割合を求めることにした。

対象地は幹線道路に面していたので、路線価を基準にして現時点の借地権評価額を時点修正し、各時の借

地権価額を、まず求めることにした。

図書館に向くと、初回更新時(昭和30年代)の路線価情報はマイクロフィルムに収録されているという。係員の助力を得てどうにか探し出すことができた。

路線価を基準にして時点修正した借地権価額に対する各時の更新料の割合は初回が20・8%、2回目

新直前の賃料を基準に採用すればさらに高い倍率になる。

もっとも、比較に使う賃料水準も問題になる。直近の活用利率率(更地評価額に対する地代の割合)は0・76%で、税額を基にした年額地代の倍率は4・1倍である。実際支払賃料の水

準が特別低いわけでもない。

結局、過去2回の更新料

建替え承諾へ支払い準備

借地権に対する割合を調査

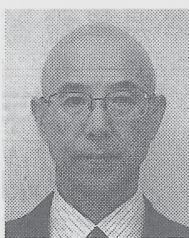
・7%と求められた。いくつかの調査結果をみても、都心部や商業地の7割地区などで5〜10%程度だから、高額なものであることが分かった。

また、各更新契約書によると、初回は新賃料の17・2年分、2回目は8・7年分である。

ともに高額で、特に初回は並外れている。資料不足で利用できなかったが、更

は相当に高いものであったことが確認された。

したがって、過去の更新料算出にかかる割合などを踏襲した要求は拒否できることを相談者にお伝えした。



シーエフネットグループ
鎌倉鑑定 不動産鑑定士
林愛州