



貸宅地と 地代について



1969年創立

公益社団法人 東京共同住宅協会

相談部 相談員

小池 哲平

〒150-0001

東京都渋谷区神宮前6丁目29番4号 原宿こみやビル4階

TEL:03-3400-8620 FAX:03-3499-1299

E-Mail: soudanbu@tojukyo.net URL: <http://www.tojukyo.net/>

携帯電話: 080-5940-7510

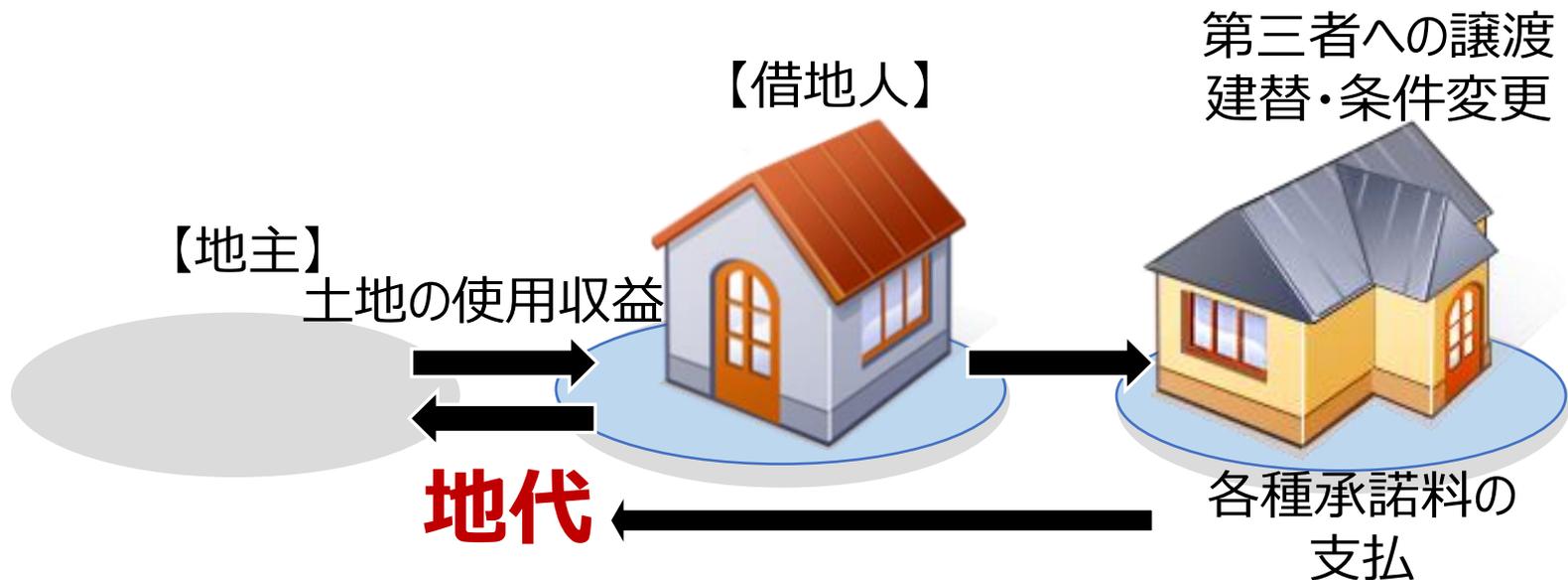
1. 地代と貸地について

【地代とは】

貸地とは、**借地人**に**土地**を**使用収益させる**ことにより、

その**対価**として**地代**をもらうこと。

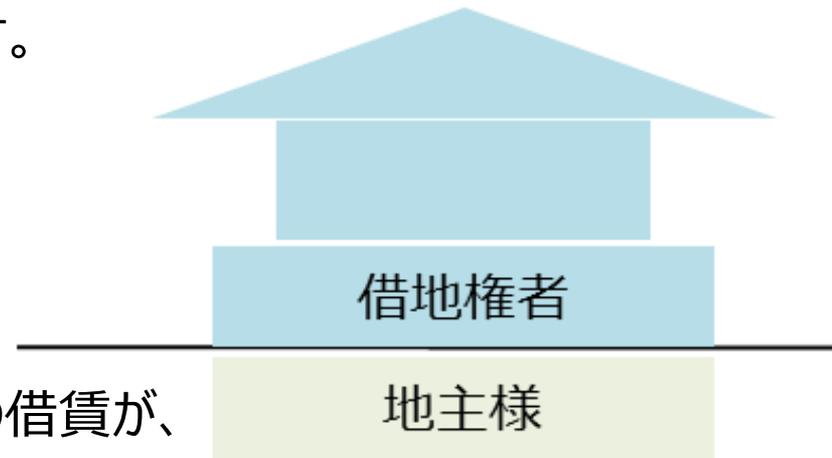
土地の賃貸借 ⇔ **地代の支払い**



2. 地代の値上げについて

地代の値上げをする際に、一方的に地代の値上げをすることができるでしょうか。

【結論】最終的には**合意**が必要となります。



【地代等増減請求権】

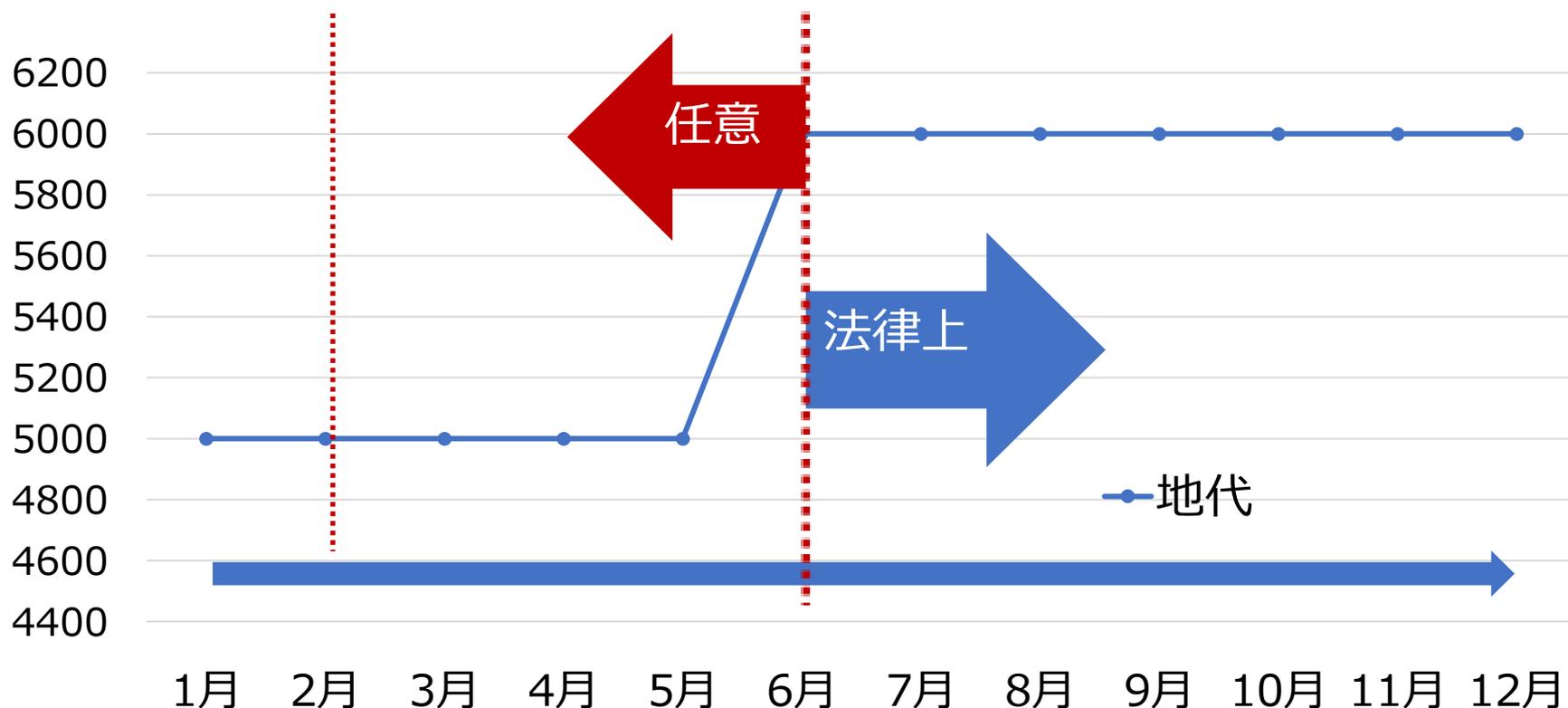
借地借家法 第11条 地代または土地の借賃が、

- ① **土地に対する租税その他の公課の増減**
- ② **土地の価格の上昇**
- ③ **経済事情の変動**
- ④ **近傍類似の土地の地代等に比較して不相当**

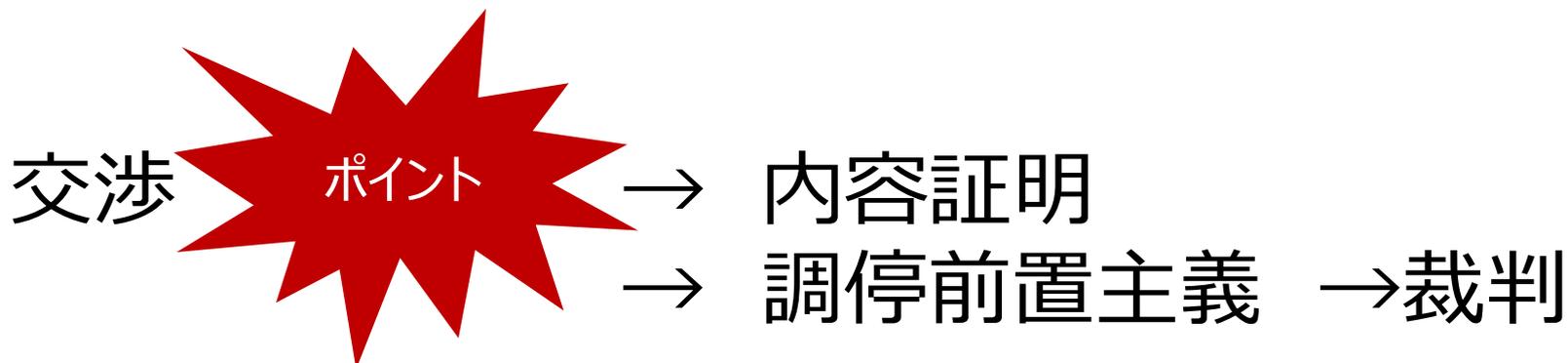
になったときは、契約の条項にかかわらず、当事者は、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができます。

3. 地代値上げの効力について

地代の値上げは、借地人に「**値上げの要求**」をした時より、効力が発生いたします。



4. 地代値上げの進め方について



地代の値上げについて、合意が得られない場合はまずは「調停」にて話し合いを行い、話し合いがつかない場合は裁判へと移行致します。**(調停前置主義)**



実際に支払った金額と、認められた金額の差額に
年1割の利息を付けて支払うことになります。

【裁判の結果】

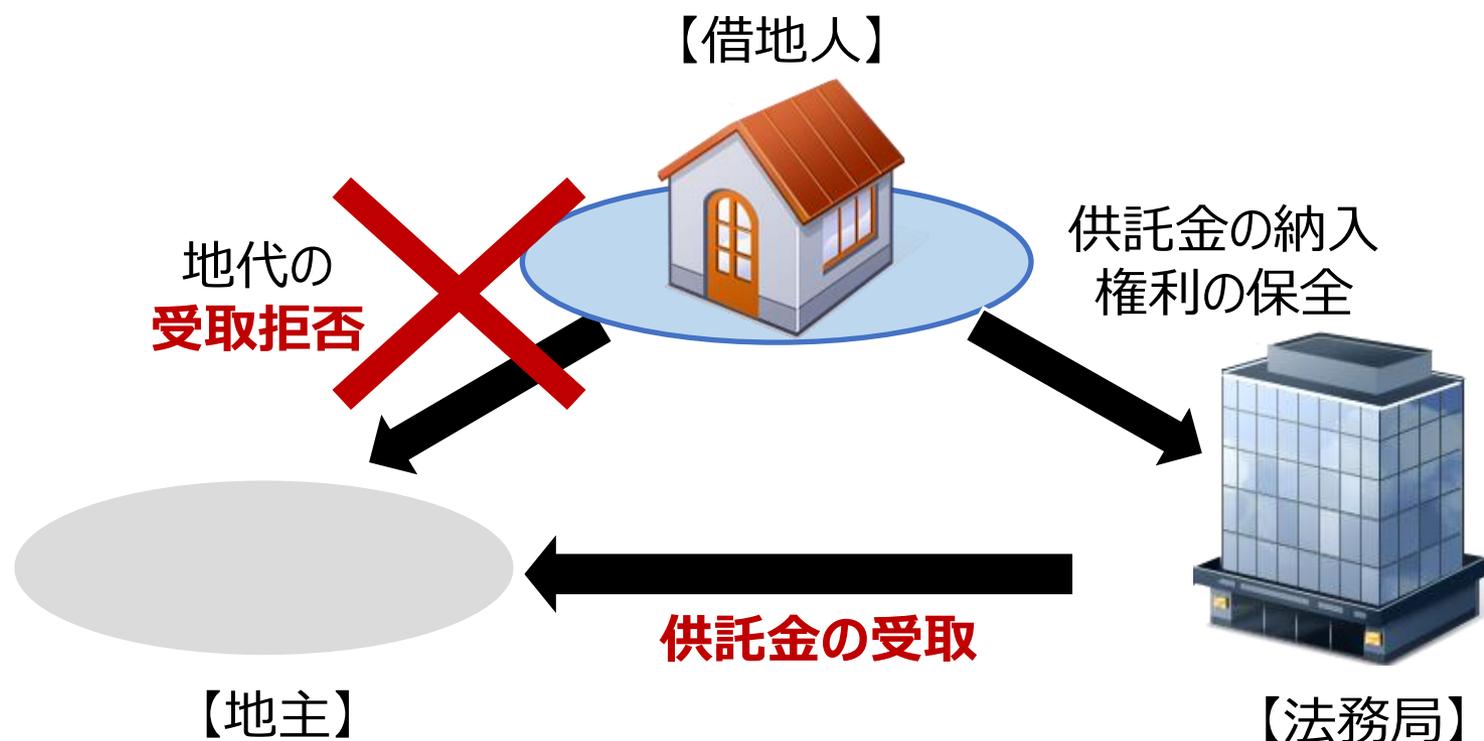
但し、実務上では、あまりにも低額な地代でない限り、裁判は行いません。

【理由】

- ・裁判費用がかかる
- ・第3者鑑定（不動産鑑定士）を入れる際に、鑑定書類作成費用がかかる。
- ・裁判上の判例が、**固定資産税・都市計画税の2～3倍程度**である。

5. 供託制度について

地主様が地代の受け取りを拒否した場合に、借地権の**権利を保全**するため
「東京法務局」に地代を供託することができます。



6. 地代の算定基準について

固定資産税 都市計画税	固都税 (例) 10,000円	備考
2.0倍	20,000円	
2.5倍	25,000円	
3.0倍	30,000円	■ 宗教法人は3倍まで、非課税
3.5倍	35,000円	

- 宗教法人の固定資産税・都市計画税 3倍規定について
(住宅用土地の貸付業で収益事業に該当しないものの要件)

第四条 [令第五条第一項第五号](#) へ（不動産貸付業）に規定する財務省令で定める要件は、[同号](#) に規定する貸付業の貸付けの対価の額のうち、当該事業年度の貸付期間に係る収入金額の合計額が、当該貸付けに係る土地に課される**固定資産税額及び都市計画税額で当該貸付期間に係るものの合計額に三を乗じて計算した金額以下**であることとする。

7. 固定資産税とは

毎年1月1日現在の土地、家屋及び償却資産の所有者に対し、その固定資産の価格をもとに算定される税額をその固定資産の所在する市区町村が課税する税金。

$$\underline{\text{固定課税標準額}} \times \text{税率 (1.4\%)} = \bigcirc \bigcirc \bigcirc \bigcirc \bigcirc \bigcirc \text{円}$$

- **平成6年固定資産税評価額の改正**
土地の公示価格に対する固定資産税の評価額が

20～30%程度
から70%程度に
引き上げられた。

実勢価格	〇〇%
公示価格	100%
基準価格	100%
路線価格	80%
固定資産税評価額	70%

8. 用途別地代について

固定資産税・都市計画税は使用用途により、課税関係が変化します。

- 住宅用（居宅・共同住宅など）
- 商業用（駐車場・事務所・店舗など）：

住宅における固定資産税の軽減

種別	形式	軽減措置の内容
土地	住宅用地	住戸1戸につき200㎡までの部分について 評価額 $1 / 6$

【固定資産税算定価格】

- 住宅用

$$\text{固定資産税評価額} \times \mathbf{1 / 6} \times \text{税率} (1.4\%) = \text{〇〇〇〇円}$$

- 商業用

$$\text{固定資産税評価額} \times \text{税率} (1.4\%) = \text{〇〇〇〇円}$$



ご清聴ありがとうございました。