



# 貸宅地と 更新料について



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. 更新と貸地について

## 【更新とは】

旧借地法は、契約で借地権の存続期間を定める場合の最短期間を、  
どんな建物を建てるかという目的別に定めています。

鉄筋コンクリート・重量鉄骨造など**堅固**な建物の所有 **30**年以上

木造・軽量鉄骨造の**非堅固**な建物の所有 **20**年以上と定めています。

また、契約で期間を定めていない場合は、

**堅固**な建物の所有 **60**年

**非堅固**な建物の所有 **30**年

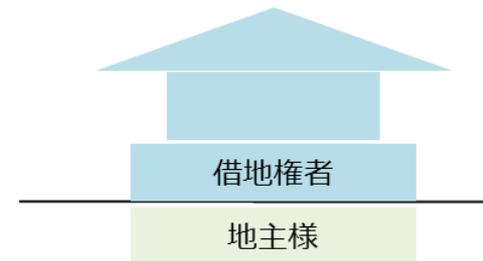


## 2. 法定更新制度について

### 【法定更新とは】

建物がある場合、**更新**について**合意がなくても、**

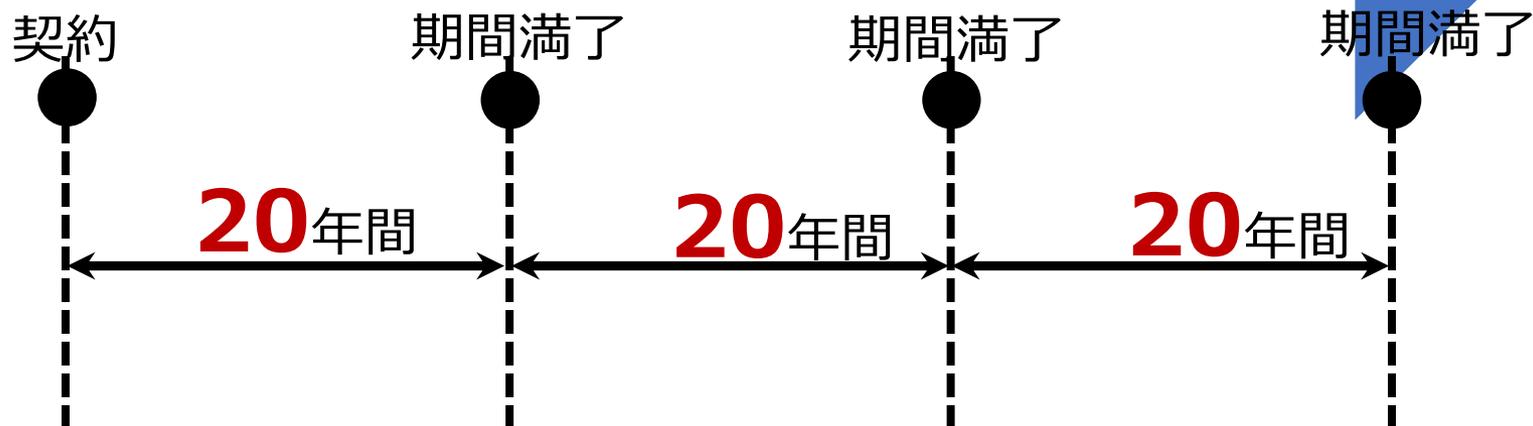
**自動的に更新する制度。**



- 【理由】
- 土地利用者（借地人）保護
  - 経済的な観点

### 借地契約期間

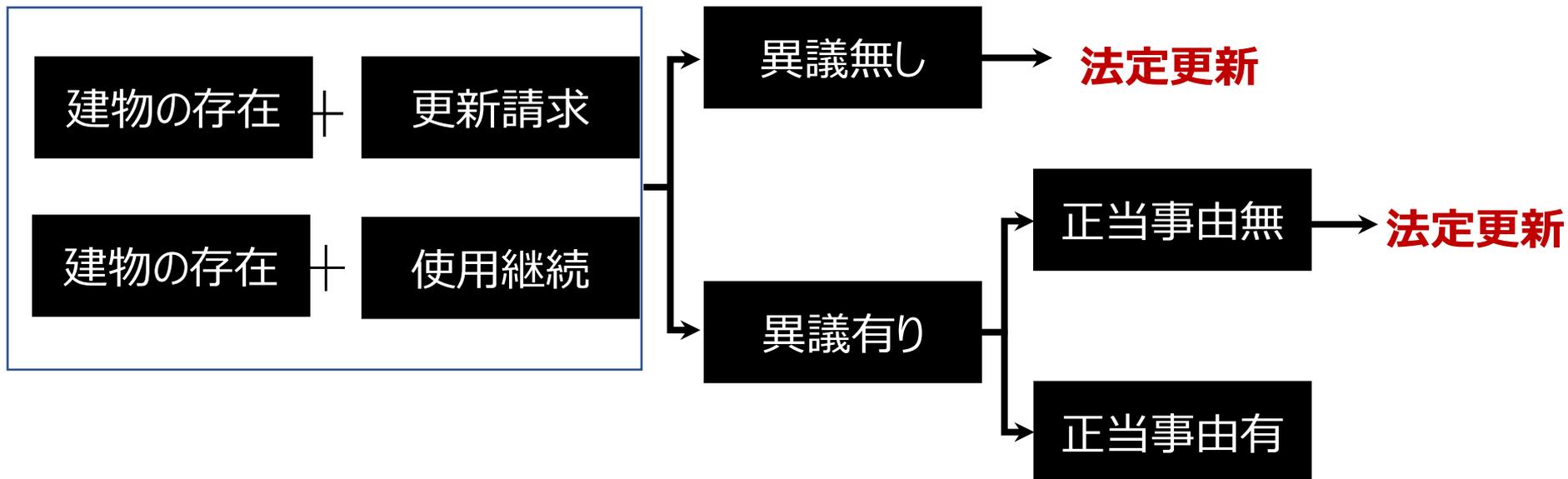
※法定更新が続くと借地契約は半永久的に続く



### 3. 正当事由について 【正当事由とは】

## 土地を利用するもっともな理由

	重要度
土地の使用を必要とする事情	大
借地に関する従前の経緯	中
土地の利用状況	中
財産上の給付	補完



## 4. 更新料について

### 【更新料とは】

当事者が合意で契約を更新する場合に、借地人から地主に支払われるお金。  
更新料の支払いは、地代の支払いと同様、

**【賃貸借契約の重要な要素】**と考えられている。

### 【意味合い】

- **少ない地代の前払い分**
- 地主との良好な関係を築くための**「円満料」**

長い借地期間 **地主さんに協力** 頂くこともある

## 5. 更新料の法的な考え方について

「**更新**に際して借地権者に対して**支払う義務を負わせるための慣習法**や事実たる**慣習は存在しない**」というのが、確立した判例です。  
(最判昭51.10.1)

そもそも、借地について借地借家法が適用される場合には、賃貸人に更新拒絶の**正当な事由**が認められない限り、借地人は賃貸人の承諾なく更新をすることができる**(法定更新)** のであり、また、その場合には借地人に何らかの金銭的負担を負わせることもなく更新を認めることが借地借家法の趣旨であると解すべきであるから、更新料について当事者間に何らの合意もないにもかかわらず、これを借地人に負担させることは、同法の趣旨に反することになりかねない。

つまり、**更新料**はもらえない。

## 6. 更新料の受領方法

- 賃貸借契約書に更新料**の記載がある場合
- 従前に更新料の支払い**がある場合
- 合意**がある場合

つまり、**1回でも支払いの履歴**があれば  
更新料は永続的に発生します。



【地主さん】



【借地人さん】

## 7. 更新料の実務

借地人に更新料を支払うことの **メリット**

支払わないことの **デメリット**を理解してもらう。

### 【メリット】

○ **建替え・増改築の承諾**

が受けやすい

○ **借地権を譲渡**する際に、

承諾を得やすい

○ その他



【借地人さん】

### 【デメリット】

● **各種承諾**が受けられない

● **私道の掘削承諾**が

受けられない

● **融資の承諾**が受けにくい

仮に、借地権で争った場合にも

更新料の支払いは「**重要な要素**」となる。

だからこそ、地主さんとの「**円満料**」となる。

## 8. 更新料の実務②

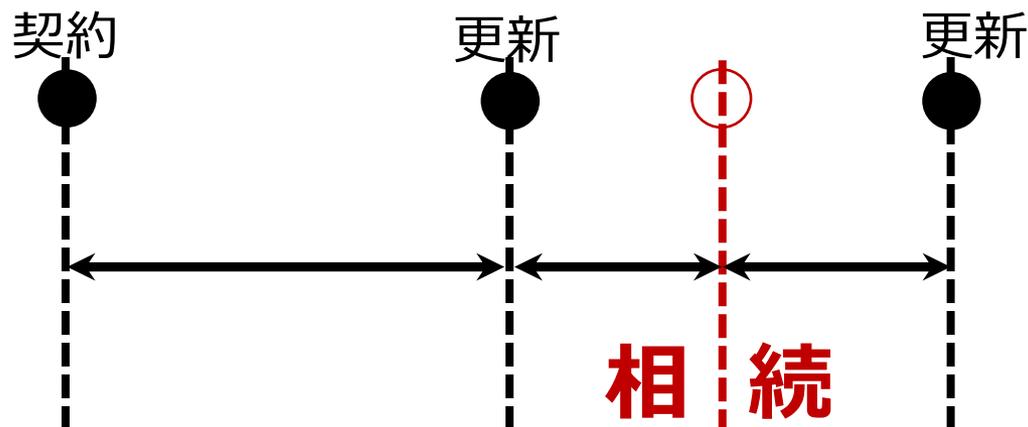
問題の先送りは、次世代が困ることを伝える。

### 借地契約期間

※長期戦になった時は地主が断然優位

長い借地契約の中で、いずれは

**「地主さん」の協力が必要**になることを伝える。



## 9. 更新料算定

【不動産の価格】

### □ 実勢価格 (時価)

実際に市場で取引される価格

### □ 公示価格・基準価格

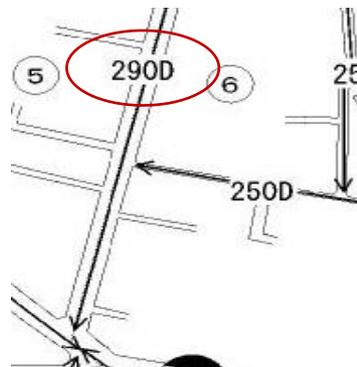
国土交通省・都道府県が毎年1回公示する標準地の価格

### □ 路線価格

相続税、贈与税の算定基準となる土地価格

### □ 固定資産税評価額

固定資産税を決める基準となる価格



記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		

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

実は**更新料の算定基準**も、いろいろとあります。

(例) 路線価：1,000,000円/坪 D地区（借地権割合60%） 面積：30坪  
地代：20,000円

	基準評価額	基準率	掛率	計算式	参考
A	路線価格 (相続税価格)	80%	10%	【路線価】【借地権割合】【掛率】 $80\% \times 60\% \times 10\%$	1,800,000円
B	公示価格	100%	5%	【公示価格】 【掛率】 $100\% \times 5\%$	1,875,000円
C	更地価格	80~ 120%	3%	【更地価格】 【掛率】 $80\sim 120\% \times 3\%$	900,000円~ 1,350,000円
D	坪単価価格			【坪単価】 @50,000円~	1,500,000円
E	裁判例 (借地権価格)	80%	5%	【路線価】【借地権割合】【掛率】 $80\% \times 60\% \times 5\%$	900,000円
F	地代の10年分				2,400,000円
G	地代の20年分 ×借地権割合				2,880,000円



**ご清聴ありがとうございました。**