

# コスモス通信



## 通信の語源

～通い合って(通じて)信頼を深める(信(よしみ)を通わす)～  
通信の語源のように、地元の皆様に信頼して頂ける不動産会社になれるようにと思い、コスモス通信を発行致しました。本紙が何かのお役に立てれば幸いです。

## 借地権について

今回は、借地権についての注意点、問題点について記載させていただきます。

借地権とは・・・「建物所有を目的とした土地の賃借権又は地上権」と定義されています。つまり、土地を賃借した人がその土地の上に自分の建物を建てると借地権が発生します。

**借地権が発生すると、土地を借りている人に権利が発生し、その土地の権利を持つこととなります！**



このような場合  
**借地権は発生しません**

- ・無償で貸している
- ・駐車場、資材置場として貸している。
- ・催事場、モデルルーム等一時的な施設として貸している。

借地権が発生すると、多くの場合借地権の価値の方が地主の方がもつ所有権の価値より大きくなってしまいます。**注意しなければならないのは、借地人の方が無断で建物を建てて、地主の方がそのまま放置してしまった場合でも、借地権は発生する可能性があります。**尚、借地権が発生した場合の割合は、一般的に毎年国税庁にて発表している「路線価図」を採用する場合があります。ちなみに私の事務所の前の道に接している土地は、借地権8割、所有権(底地)2割となっています。

## 問題点

借地権には、様々な制限や承諾事項があり、それがトラブルの原因になっていることが多いです。下記に一例を記載致します。

## 契約更新について

もし、地主の方が更新を拒絶し、契約を終了させたい場合は、終了を正当化する事由「**正当な事由**」が必要となります。万が一裁判となった場合は、地主の方と借地人の方のそれぞれの事情を比較し更新の有無について判断されます。

### ① 正当事由

#### 双方の必要性の比較

一例(その他にもいろいろな要因があります)

- ・地主自己の利用が必要→地主有利  
(例 他に土地もなく、経済的にも困窮)
- ・敷地を売却したい→借主有利

### ② 従前の経過

一例

- ・家賃の滞納があった→地主有利
- ・権利金の支払いあり→借主有利

### ③ 土地の利用状況

一例

- ・建物が営業用→地主有利
- ・建物が居住用→借主有利
- ・違法建築→地主有利

### ④ 立退料の提供

一例

- ・妥当な額→地主有利
- ・提供無し→借主有利

①が主要な(一番大きな)理由として比較され、②～④は①を補完する理由として総合的に判断されます。

## 借地権の譲渡(売却)について

借地権は第三者に売却することができます。しかし借地権が地上権で無い限り、借地人の方は地主の方より承諾をもらえなければ第三者に売却できません。ただし地主の方より承諾がもらえなかったとしても、借地非訟事件手続といい、借主が申立てをして、裁判所が認めれば地主の代わりに許可を出してくれます。この場合、借地人に対して借地権価格、売買価格の1割程度の承諾料の支払いを命ずるのが一般的です。

## 増改築、建替えについて

建物の増改築、建替えについても同様に地主の方の承諾が必要となり、仮に地主の方より承諾がもらえなかった場合、借地非訟事件手続により、裁判所から許可をもらうことができます。承諾料は更地価格の2～5%程度です。但し、木造を鉄筋コンクリート造にする場合は、契約条件の変更となり、借主は利用効用の増大、貸主は耐用年数が長くなることによる返還の長期化という対価として更地価格の10%程度が条件変更承諾料として支払われことが多いです。

次回、借地権の整理方法について記載致します

ホームページ開設しました！是非ご覧下さい。  
また、ご意見、ご要望(〇〇ってどういうことなの？、  
△△というサービスはないの？)等お気軽にお知らせ下さい  
HPアドレス <http://www.tenpo-aoyama.jp/>  
「コスモス 青山」で検索してください

所在 港区南青山2-2-15 ウィン青山615号室  
社名 コスモス不動産管理株式会社 担当 高野  
電話 03-6447-2103 FAX 03-6447-2105  
メール m-takano@orange.plala.or.jp