寺院が知っておきたい法律知識

宗教法人運営のための法律入門⑱

不動産貸付　3

土地を貸し付けている地主の収入は大きく分けてつぎの５つです
①地代　②更新料　③借地権譲渡承諾料　④条件変更料　⑤増改築承諾料

❶ 適正な地代について

地代が収益事業収入とならないためには固定資産税と都市計画税の合計額の３倍以下におさえておかなければなりませんから、これが一応の目安です。更新料授受の習慣のある地方では、地代は上の３倍より高いと思いますが、そうすると②③④⑤も法人税の対象になってしまいます。

❷ 適正な更新料について

更新料は借地人が納得しない限り払ってもらえません。更新料を払う習慣は東京を中心とした関東地方に多くみられます。一般に更地価格の３％とか借地権価格の５％～７％とか言われています。しかしこの更新料は支払わなければならないというものではありません。訴訟をすれば地主は負けてしまいます。でも契約書では更新料の支払いについてなるべく具体的に、できれば定額で、例えば地代の20ヶ月分とか、路線価で計算した土地の価格の３％とかいうような形で記載してあれば、契約上の更新料として裁判所でも認められ易くなろうかと思われます。

❸ 適正な借地権上と承諾料について

借地権は今や土地所有権と同じように経済的価値が高いですから、これを譲渡してお金にかえることもできます。しかし、地主が承諾しなければ譲渡できないのが原則です。この時地主に支払われるのが借地権譲渡承諾料で名義書換料とも呼ばれています。地主が承諾しないと、借地人は地主の承諾にかわる裁判所の決定を求めることができます。このとき借地人は地主に財産上の給付を支払わなければなりません。東京地方裁判所では借地権価格の１割を基準にしています。借地権の譲渡があまり行われていないような地方では、裁判所が財産上の給付を支払わなくても良いとする場合があります。その場合は、地代の値上げ等で調整しているようです。

❹ 適正な条件変更料について

木造建物を建て直して鉄筋コンクリートにするような場合に地主が受取る承諾料です。非堅固な建物を所有する目的から堅固な建物を所有する目的に、条件を変更する場合です。借地法の改正前からの借地権でも条件を変更すると30年契約になります。地主が承諾しないときには、借地人に裁判所で地主の承諾にかわる決定をもらうことになり、このとき地主には更地価格の１割（東京地方裁判所の一応の基準）に相当する金額が支払われることになっています。

❺ 適正な増改築料

契約書の中に無断増改築禁止条項が入っていなけらば、借地人は契約期間内ならいつでも地主に無断で増改築がきます。無断増改築禁止条項が入っているときは地主に無断で増改築を行うことができません。このとき地主が承諾と引き換えに受け取る金額が増改築承諾料です。増改築はその程度が千差万別ですから、適正な承諾料は増改築の程度に比例します。これも、③借地権譲渡承諾料と条件変更料と同じように、借地人が地主の承諾にかわる決定を裁判所からもらう手続きがあります。この決定が出ると借地人は地主に財産を給付するよう命ぜられます。全面的に新築する場合には、更地価格の３％が東京地方裁判所の一応の基準です。

全日本仏教会顧問弁護士　長谷川 正浩 監修

2016年6月1日発行
6月号　第620号
ZENBUTSU 全仏
発行人　倉澤　豊明
発行所　公益財団法人　全日本仏教会
〒105-0011　東京都港区芝公園4-7-4 明照会館2階　TEL 03(3437)9275　FAX 03(3437)3260
印刷所　ティケイ ヘンデル アート