

第4 地代の算定・値上げ・滞納など

Q

地代や権利金の算定は

私は、このたび、自分の土地をA社に貸すことになりました。A社は、この土地の上に建物を建て、事務所として利用することになっています。この場合、地代や権利金はどのように算定したらよいのでしょうか。



A

地代の評価方式にはいくつかの方式があります。もっとも基本的なものとして、利回りを基準とする積算評価法があげられます。これは、賃貸する土地の価格を地主の投下資本額と考え、これに期待利回り（適正利潤率）

を乗じ、さらに公租公課（固定資産税・都市計画税など）、管理費の諸経費を加えたものを地代とするものです。

その他に収益分析法、賃料事例比較法、公租公課倍率法などがあります。うち公租公課倍率法などの簡便な方式で、自分で算定し、おおよその地代を決めることもできますが、賃貸借の種類、態様に応じた適正な賃料を求めるためには、専門的な知識を有する不動産鑑定士に依頼し算定してもらうことになります。

権利金の性格は、地代の前払とか、場所的利益の対価とかいわれる場合もありますが、一般的には借地権設定の対価と考えるべきです。いったん借地権を設定すると新しい借地借家法の強



行法規性から借地人にとって地主に対する強い権利となる(賃借権の物権化)からです。権利金の価額=借地権の価額ということになります。

借地権の価額は、通常の借地権のほかに、特殊な借地権である定期借地権、建物譲渡特約付借地権、事業用借地権などの内容に応じて異なることになります。

実際の支払地代はこの権利金、敷金などの授受の有無および価額を斟酌して決められます。例えば積算評価法による地代でも権利金などにより投下資本の回収が図られていれば、回収した分に相応して地代も低額になります。このように権利金の価額と地代の価額は連動しています。

地代の算定方式

(1) 積算評価法

前述のとおり、賃貸する土地の価格を地主の投下資本額として、その利潤をもって地代と考えるものです。

適正地代=土地価格(正常な売買取引価格)×適正利潤率+公租公課+管理諸経費

ここでいう適正利潤率とは法定利率年5~6%を基準としますが、現実利回りによるものもあります。

公租公課とは固定資産税・都市計画税などをいい、管理費とは土地の管理に要する費用、地代取立費用などをいいます。

(2) 収益分析法

積算評価法は地主の投下資本という考え方でしたが、収益分析法は借地人にとって当該土地が産み出すであろう収益を基礎として算定する方式です。



(3) 賃料事例比較法

これは近隣の地代と比較して算定するものです。したがって、近隣に当該土地と環境など諸条件の近似する土地の地代を調査しなければなりません。

(4) 公租公課倍率法

これは、固定資産税・都市計画税の合計額の倍率をもって算定するものです。もっとも簡便な方法ですが、問題は倍率をどのように考えるかです。旧借地法の借地権では通常2.5倍

から3倍前後で、堅固建物についてはこれよりやや高めの倍率としていました。現行では借地権の種類、内容も倍率へ影響をおよぼすことになります。

(5) スライド方式

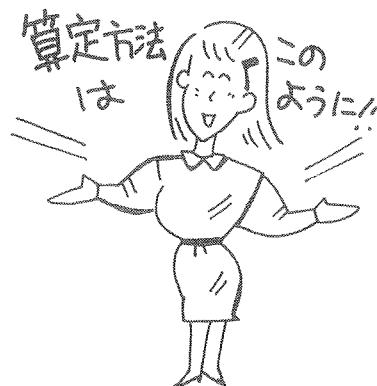
これはすでに地代が合意により決められている場合に、その後の変動指数を乗じて相当地代を算定する方式です。

なお、地代の増減請求に関する判例では、いずれの鑑定評価方式にも一長一短があることから、具体的事案に応じて、複数の方式を採用し、これによって得られた地代を比較して決定する総合評価方式が取られることが多いようです。

権利金の算定

借地権の価額は当該土地の正常な売買取引価格に借地権割合を乗じた金額になります。借地権割合は、近隣の借地権割合の実例、税務署の路線価などを参考にして判定されます。

定期借地権などの特殊な借地権の場合には更新が認められないなどの特殊性が勘案され、普通借地権よりも低率になると思われます。今後の税務署などの取扱いが待たれます。



支払地代の算定

権利金の支払がされると、その支払の趣旨に応じて実際に支払う地代が影響を受けます。積算評価法によると投下資本との関係から権利金を受領すると、その権利金額を土地の価額から差し引かなければなりません。権利金の授受を賃料の前払という趣旨に取っても同様です。前払分を差し引くということになります。

いずれにしても受領した権利金が高ければ高いほど地代は低くなるということです。

(淵上玲子)

(参考となる法令など)

借地借家法

11条(地代等増減請求権)

第6 借地権の主張



借地権の登記の効力

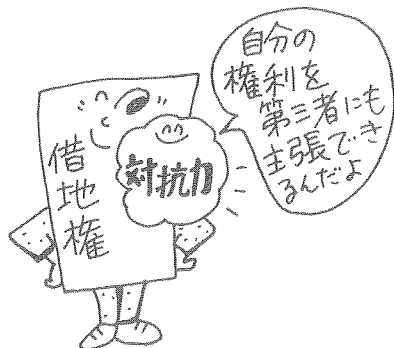
先日、Aから、私の所有する土地を貸してくれないかと申出がありました。その際Aは、借地権の登記もしてほしいと言っています。借地権の登記をするとどのような効力が生ずるのでしょうか。



借地権には地上権と賃借権の2つの種類がありますが、登記は前記2つのいずれの場合も借地権の対抗要件とされています。借地権の登記をすると、その借地権には対抗力が付与されます。対抗力とは、自分の権利を、契約した相手方以外の第三者に対しても主張できる効力をいいます。

借地権の登記をすると、その借地権には対抗力が付与される結果、借地人は以後その借地権を地主以外の第三者に対しても主張できるようになります。

具体的には、地主から底地を購入した買主や、土地が競売された場合の競落人などに対しても借地権の存在と自分が借地人であることを主張できます。借地権の登記をする意味はこの点にあるのです。



未登記の借地権

借地権の登記がない場合の借地権の効力ですが、借地権の登記をしていない場合でも、借地人が借地契約の当事者である地主に対して借地権を主張で

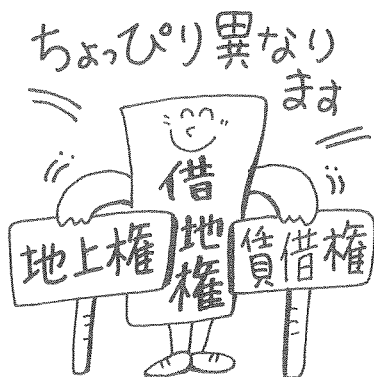
きることは当然です。

しかし、地主から底地を購入した第三者に対しては、その第三者との間では借地契約を締結していないのですから、原則として、借地権を主張できないこととなります。これを「売買は賃貸借を破る」という法諺で呼んでいます。第三者に対して借地権を主張したければ、借地権の登記が必要というわけです。

なお、この原則に対しては、従来「建物保護ニ関スル法律」による例外があり、新しい借地借家法10条も同じ趣旨の規定を設けていますので注意してください（後掲設問「地主が代わった場合の借地権の対抗力」を参照してください。）。

借地権の登記事項

借地権には、地上権と賃借権の2種類があることは述べましたが、登記簿



に記載される事項は、地上権の場合と賃借権の場合とで若干異なります。

地上権の場合には、登記簿に、地上権者の住所氏名、登記原因（地上権設定契約の年月日など）、地上権設定の目的、地上権の存続期間と地代やその支払時期などに関する取り決めがあればその取り決めなどが記載されます。

賃借権の場合もほぼ同様ですが、このほかに敷金があるときにはその旨や賃借権の譲渡、転貸について賃貸人の承諾が明示されている場合はその旨も登記簿に記載されます。

さらに借地借家法では、新たに定期借地権や事業用借地権が認められたことにともない、地上権と賃借権のいずれの場合にも、定期借地権である場合にはその旨を、事業用借地権である場合には、建物が借地借家法24条1項に規定する事業の用に供するものであることを登記簿に記載して、定期借地権や事業用借地権が設定されていることを登記簿上明確にできる制度となっています。

借地権の登記手続

借地権の登記は、土地の所在地を管轄する法務局もしくは地方法務局またはその支局もしくは出張所（登記に関しては、これらの役所を法律上「登記所」といいます。）で行われます。

この登記手続は、電子情報処理組織を使用して申請する場合を除いては、関係当事者が登記所に申請書や関係書類を提出して行います。すなわち、地主と借地人とが共同で登記申請を行うことによって登記されるのが通常です。

したがって、借地権の登記に地主が積極的に協力する場合には何も問題がありませんが地主が登記に協力しない場合には、はたして地主に借地権の登記に対する協力義務があるのか否かという問題を生じます。

地主の登記協力義務の存否

地主が借地権の登記に協力すべき義務があるか否かは、その借地権が地上権であるか賃借権であるかによって結論が異なります。

借地権が地上権である場合には、地上権は物権ですから、物権として当然

に登記請求権があり、地主は地上権者である借地人から登記を求められれば登記に応じなければなりません。

これに対し、借地権が賃借権である場合には、賃借権は物権ではなく債権ですから、当然には登記請求権はないものと解釈されています。したがって、賃借権者である借地人から借地権の登記請求を受けても、地主はこれを拒否することができます。借地権は大半が賃借権ですから、ほとんどの地主は借地人からの登記請求を拒否しているのが実情です。

(江口正夫)

(参考となる法令など)

不動産登記法

16条（当事者の申請又は囑託による登記）

60条（共同申請）

81条（賃借権の登記等の登記事項）

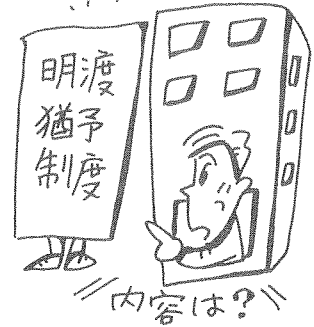
99条（代位による信託の登記の申請）





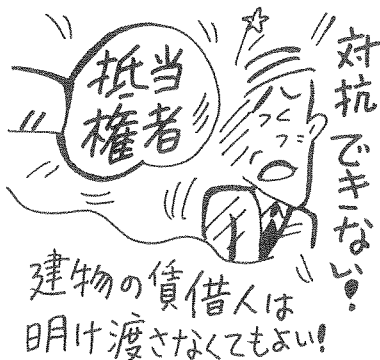
建物明渡の猶予制度とは

短期賃貸借の保護の廃止にともない、明渡猶予制度が設けられましたが、この内容と適用条件について説明してください。



明渡猶予制度の意義

短期賃貸借制度が廃止されたことにもなつて、抵当権者に対抗できない賃借人は、賃借していた不動産に対する抵当権が実行された場合には、賃借していた不動産から退去し、買受人に明け渡さなければなりません。



しかし、賃借人が建物を現に使用収益していた時に、建物が競売されたことによって直ちに建物を買受人に明け渡さなければならないとすると、賃借人は生活や営業の本拠を失ってしまいます。

そこで、改正法の民法395条では、抵当権者に対抗できない建物の賃借人にかぎり、買受人が買受けた時から6か月を経過するまでは建物を明け渡さなくてもよいことを認めました。これが、明渡猶予制度です。

明渡猶予制度の内容

(1) 原則

抵当権がすでに設定登記されている不動産を賃借した賃借人は、不動産を買い受けた買受人に対して、不動産を賃借していたことを対抗できません。

買受人が、賃借人に対して不動産の明渡しを請求した場合、賃借人は買受人に対して当該不動産を明け渡さなければならないのです。

これが原則です。

(2) 明渡猶予制度が導入されるに至った経緯

① 従来の短期賃貸借制度

改正前の民法395条は前記の原則論を前提にしつつ、「短期賃貸借制度」を定め、同法602条に定めた期間をこえない短期賃貸借は、抵当権設定登記後に登記したものであっても、抵当権者に対抗できる、としていました。

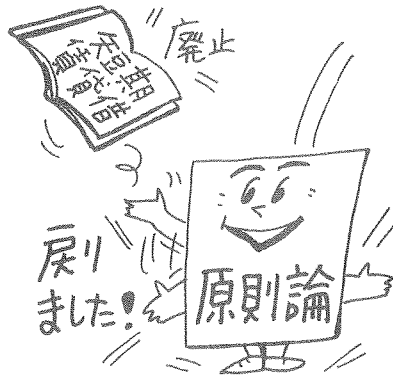
② 短期賃貸借制度の弊害

しかし、短期賃貸借制度は、表面上は短期賃貸借の要件を充足しているが、実際には賃借人が高額な立退料等の支払を受けることや高額な敷金の返還を受けることのみを目的として不動産を占有しているケースなど、賃借人が執行妨害を目的として制度を濫用するといった問題が生じていました。

また、現実には、賃借人が不動産を占有していることによって、不動産の買受人が現れなかったり、不動産の売却価格が下落するといったケースも散見されました。そのため、不動産の売却による債権回収の効果があがらないといった問題がありま

した。

このような弊害を解消するため、改正後の民法395条は、短期賃貸借制度を廃止し、抵当権設定登記後に当該不動産を賃借した賃借人は、抵当権者、買受人に対抗できない、という原則論に戻しました。



③ 明渡猶予制度の必要性

実際に抵当権の設定登記後に不動産を賃借する賃借人の多くは、不動産を正常に使用収益することを目的とした正常な賃借人です。

そのため、短期賃貸借制度を廃止して、前記の原則論に戻すだけでは、正常に使用収益することを目的とする多数の賃借人は、賃借している不動産の抵当権が実行されるという自分の関知しない出来事によって、自分の意思、責任にかかわらず、直ちに、自分の生活や営業の本拠から立ち退かなければならなくなる、という不利益を被ります。

そこで、改正後の民法395条は、抵当権者に対抗できない建物の賃借人の居住、営業の利益を保護するために、買受人が建物を買い受けたときから6か月を経過するまでは当該建物を明け渡さなくてもよい、という明渡猶予制度を定めました。

(3) 明渡猶予期間中の法律関係

① 賃貸借関係の不発生

明渡猶予制度は、抵当権者に対抗できない建物の賃借人が、一定期間、建物を占有することを認める、という制度です。

建物の買受人が賃貸人の地位を承継するわけではなく、買受人と賃借人との間に賃貸借契約が成立するわけではありません。

賃貸人の地位が移転するわけではないので、買受人は、賃貸人が賃借人に対して負っている敷金返還義務を承継しません。敷金返還義務は賃貸人の元に残ります。

また、買受人と賃借人との間に賃貸借契約が成立するわけではないので、買受人は賃借人に対する修繕義務等の賃貸人としての義務を負いませんし、賃借人は買受人に対する賃料支払義務等の賃借人としての義務を負いません。

② 対価請求権

明渡猶予期間中、賃借人は建物の明渡しを猶予されているだけで、建物に対する何らかの占有権原を取得

しているわけではありません。

そのため、買受人は、建物を占有している賃借人に対して、「建物の使用をなしたことの対価」を、不当利得として請求することができます。

「対価」の額は、実質的には賃料相当額である、と考えられています。

③ 賃貸人の責任

買受人が建物を買い受けたときに、従前の賃貸借契約は消滅します。賃借人は、賃貸人に対して、賃貸義務の不履行を請求原因として、債務不履行にもとづく損害賠償請求ができます。

明渡猶予制度の適用条件

(1) 「抵当権者に対抗できない賃貸借」

明渡猶予制度によって保護されるのは、抵当権者に対抗できない賃貸借に限定されます。抵当権者に対抗できる賃借人は、買受人から建物の明渡しを請求されても建物を明け渡す義務がな



いので、明渡猶予制度によって保護する必要がないからです。

(2) 「**抵当権の目的となった「建物」**
を使用収益している者」

① 建物に限定

明渡猶予制度によって保護されるのは、「建物」の賃借人に限定されます。「土地」の賃借人は保護されません。

② 使用収益

明渡猶予制度によって保護されるのは、建物を現に「使用収益している」賃借人に限定されます。執行妨害を目的として建物を占拠しているだけのいわゆる占有屋などは、建物を「使用収益」していないので保護されない、と考えられます。

③ 使用収益の開始時期

明渡猶予制度によって保護されるのは、競売手続開始前から建物を使用収益している賃借人か、もしくは強制管理または担保不動産収益執行の管理人が競売手続きの開始後に締結した賃貸借契約にもとづいて建物を使用収益している賃借人に限定されます。

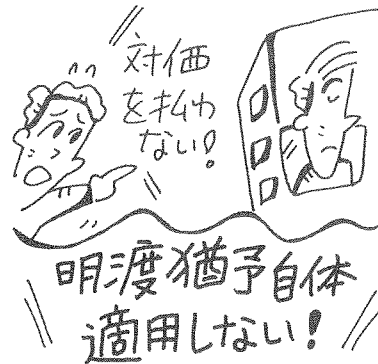
(3) 「**競売の場合において、買受人が買受けの時から6か月を経過するまで**」

明渡猶予期間の起算時は、買受人の「買受けの時」です。「買受けの時」とは、執行裁判所による売却許可決定が確定した時ではなく、買受人が代金を

納付した時、と考えられています。買受人は、代金を納付した時に建物の所有権を取得するからです。

(4) 買受人が買受後、賃借人に対して相当の期間を定めて1か月分以上の建物の使用の対価を請求し、その期間内に支払っていない、という事情がないこと（消極要件）

買受人が賃借人から何らの対価を得られないまま、明渡しを猶予されるのを防ぐために、賃借人が対価を支払わない時には、明渡猶予制度を適用しないことにしています。



(5) 経過規定

改正法が施行される平成16年4月1日の時点で、改正前の短期賃貸借制度の要件を充たしている賃借人は、改正法施行後も短期賃貸借制度によって保護されます。改正法施行後に賃貸借契約を更新した賃借人も保護されます。賃借人がすでに有している権利を法改正によって奪わないためです。

(浅見隆行)

(参考となる法令など)

民法

177条(不動産に関する物権の変動
の対抗要件)

395条(抵当建物使用者の引渡しの
猶予)

415条(債務不履行による損害賠
償)

601条(賃貸借)

605条(不動産賃貸借の対抗力)

606条(賃貸物の修繕等)

民事執行法

69条(売却許可決定)

79条(買受人の不動産取得時期)

担保物権および民事執行制度の改善
のための民法等の一部を改正する法
律

附則5条(経過規定)