

No.6 借地更新料の相談 1 事例

【20 年前の更新】

横浜市内で 70 坪の借地で、20 年前はご主人が会社の役員をされていたので、相当の金額（流通更地価格の 10% 程度）を更新料として支払いましたが、その後、ご主人が亡くなられて、収入も減ってきたところの 20 年後の更新時期を迎えました。

【地主さんからの更新料の提示】

地主さんから配慮してもらった更新料を提示されたのですが、なんとといっても収入が減っているものだから、どうしたら良いものかと考えている中、知人である不動産コンサルティングマスターに相談しました。

【不動産コンサルティングマスターの役割】

不動産コンサルティングマスターは早速、地主さんに相談すべく、話に行き、借地人の奥様の収入その他諸事情を説明しました。地主さんも借地人の方の諸事情をよく承知していました。地主さんからの後日の返事を待ちました。

【地主さんからの返事】

その結果、借地人の奥様が地主さんに「支払える範囲の金額」に快く了解してもらい、地主さんも借地人の奥様とともに信頼関係が壊れることなく更新を終えることができました。

【まとめ】

結論としては、①更新の時は一定の更新料を支払う。②金額的なことは率直に話し合いをする。こうして更に 20 年間の土地賃貸人・賃借人の信頼関係を壊さないことが大切かと考えます。

文責 仲宗根 保