

# 参考資料

## 1、更新料

### 更新料の支払義務

問：

借地契約書に「借地人は、更新の際、更新料を払わなければならない。」旨の記載がない場合、借地契約の更新の際、借地人は更新料を支払う義務があるか？

答：

借地契約書に更新料の支払条項が記載されていなければ、借地人は更新料を支払う義務はない。

解説：

「更新料」とは、借地期間が満了した際に、借地契約を更新するにあたって借地人から地主に支払われる金銭をいう。

更新料については、旧借地法及び借地借家法上、明文の規定がない。

したがって、借地契約書に、更新料の支払義務を定める条項がない場合に、借地人に更新料の支払義務が生じるか、借地人が地主に対して更新料を支払うことが、商慣習ないし事実たる慣習として存在しているかどうかが問題となる。

注：

更新料支払いが事実たる慣習になれば、更新料支払い特約が契約書になくとも、法律上の支払義務になることがある。

## 2、地代の相場

### 適正な地代

問：

普通借地の地代はどの程度が適正か？

**答：**

- 1、固定資産税・都市計画税の2.5～3倍、というのが以前の弁護士の相場観であった。
- 2、近時取り扱う実務では、固定資産税・都市計画税の3～5倍が多い。従来の地代の相場が上がっているのは次のような事情による。

**解説：**

平成2年秋にバブルの崩壊といわれる不動産価格の暴落が始まった。ところが、固定資産税の評価額はバブルによる土地価格の高騰に近づけるため、バブル崩壊後も上がり続けた。この固定資産税の評価額の上昇も、平成7年～10年頃をピークにバブルの崩壊による不動産価格の暴落を追って下がっている。地主は、バブルの崩壊後も固定資産税の評価額が上昇したため、地代を上げ続けた。ところが、平成7年～10年頃をピークに固定資産税の評価額が下がり始めたにも拘わらず、地主は地代の引き下げは行わず、借地人も地代の引き下げには余り熱心ではなかった。後に解説するように、平成15年迄は、借地人が土地の固定資産税評価証明書を取得できず、固定資産税の値下がり容易に知ることができなかったという事情も影響しているものと思われる。

物価も下がっている状況なので、バブル崩壊後固定資産税の値上がりと共に地代を上げ、地代が高止まりしている借地では、さらに地代を値上げすることは困難と考えた方がよい。

**注：**

借地人による土地の固定資産税評価証明書取得（平成15年 4月 1日より取得出来ます。）