

「法律・建築基準」 ～借地・借家～

原状回復【げんじょうかいふく】

賃貸物件の退去時に、借主が室内に設置した造作などを自ら取り除いて貸主へ返還することです。住んで古くなった部屋を、契約当時の状態に戻すことではありません。国土交通省のガイドラインでは「賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」と定義しています。この考え方に従って、借主の不注意で壊したり汚した部分を修繕することも、原状回復に含むのが現在では一般的です。

原状回復特約【げんじょうかいふくとくやく】

賃貸借契約の中に付带的に盛り込まれることがある特約の一つで、退去する際に、どの程度まで借主の負担で汚れや損傷を修繕するかを定めたものです。通常の前状回復義務を超えて損害賠償義務を負うことを規定しているケースが多く、「損害賠償特約」ともいわれます。内容によって敷金返還トラブルの原因になる可能性がある項目です。国土交通省のガイドラインでは、特約に「暴利的でない客観的・合理的な理由があること」などを留意点として掲げています。

権利金【けんりきん】

賃貸借契約をする場合に、地主や家主に対して支払うのが権利金です。借地権を設定するための対価、または地代～家賃の前払いという性格を持ちます。いずれの場合も、借り手が立ち退いた時に貸し手が返還する必要はありません。貸し手側には所有権の売却益と同様に、権利金に対して不動産譲渡税がかかります。借地人が借地権を売却するときには、権利金に相当する金額が借地権価格になります。借地権価格は更地価格の7～9割で大都市圏ほど高くなります。

更新料【こうしんりょう】

賃貸借契約の更新をする際に支払う一時金の一種です。借地借家法上に明確な規定があるわけではないので、仮に賃貸借契約書に更新料にかかわる条項がなければ、借り手は更新料を支払う義務はありません。契約書に明記してあれば、支払わないと契約違反になります。貸家の場合は新規家賃の1～2か月分の更新料をあらかじめ契約書に盛り込んでいることが多いです。借地契約では地代ではなく、更地価格（時価）の1割前後の更新料を請求するケースが多いです。

敷金【しききん】

賃貸借契約で、借り手が家賃を滞納したり、部屋の造作を壊すなどした場合の損害賠償の支払いを担保するために、家主に対して預けるお金のことです。保証金と同じ性格だが、敷金としての相場は家賃の1~3か月分になります。契約が終了した時、滞納や修理が必要な損害を与えないかぎり無利息で全額返還されるのが原則です。部屋の改装費用を差し引いて返還する家主もいますが、常識的な使い方での経年変化した分の改装費まで借り手が負担する義務はありません。

借地権【しゃくちけん】

建物の所有を目的に、地主から土地を借りて使用する権利のことです。借地権の契約期間は最低30年以上。借地人が更新を求めた場合、同一の条件で契約を更新しなければならず、更新後の契約期間は1度目が20年以上、2度目の更新以降は10年以上。地主が契約更新を拒絶できるのは正当事由がある場合のみとなります。定期借地権と区別するために普通借地権ということもあります。また、借地権には、地上権と土地賃借権の2つの種類があります。

借地権割合【しゃくちけんわりあい】

土地の権利が借地権の場合に、更地の時価に対する借地権価格の割合を意味します。市場では、地価の高い地域ほど借地権割合も高くなり、相対的に底地評価が低くなります。商業地では8~9割、住宅地では6~7割程度の場合が多いです。相続税評価では路線価の設定された地域ごとに借地権割合が設定されていますので、目安を知るには路線価が有効です。ただ、市場における借地権割合と税務上の借地権割合は必ずしも一致するとは限りません。

借地借家法【しゃくちしゃっかほう】

借地や借家の権利関係、契約に関して定めた法律のことです。もともとは大正10(1921)年に借地法、借家法が独立した形で制定されました。いずれも借り手側の保護に重点が置かれています。特に正当事由制度によって過度に借り手が守られ、一度貸したら二度と戻らないという意識が生まれ、土地活用が進まないという議論が活発化。平成3(1991)年に借地法・借家法が廃止、定期借地権制度が盛り込まれた新借地借家法が誕生しました。

修繕特約【しゅうぜんとくやく】

賃貸借契約の中に付带的に盛り込まれることがある特約の一つで、入居中に生じた損耗や故障などについて、一定の範囲内の修繕を借主の負担にすることを定めたものです。本来、貸主の負担で修繕すべき経年変化や自然損耗についても特約に盛り込んでいる場合がありますので注意が必要です。一般に、畳表や襖の張り替えなどの小修繕までが借主の負担、壁紙やカーペットの張り替え・設備機器の交換などの借主に過失のない場合の大修繕は貸主の負担となります。

底地【そこち】

借地権がついた宅地の所有権のことです。更地のように土地所有者が自由に利用したり転売したりできる完全所有権とは違い、借地権者との関係で利用上の制約を受けること、借地権者以外の第三者に底地だけを売却することが難しいことから不完全所有権といわれます。底地の価格は、更地の時価から借地権価格を差し引いた金額に相当します。また、相続税評価額も借地権割合を控除した価額になります。大都市圏の都心に近いほど評価は低いです。

地上権【ちじょうけん】

借地権の種類のひとつです。地代を支払う義務はあるが、地主に断ることなく自由に売買したり、また貸しや建て替えが可能です。地上権を設定すると地主に登記を請求することができるので、抵当権を設定して地上権を担保に融資を受けることもできます。借地人の力が強く、所有権に近いです。民法では地上権を「他人の土地に於て工作物または竹木を所有するためその土地を使用する権利」と規定しており、所有権と同じ「物権」に分類されています。

定期借地権【ていきしゃくちけん】

契約期限が来た時に契約の更新がなく、建物を取り壊して更地にして返還する必要がある借地権のことです。契約期間の延長がなく、立退料の請求もできません。借地借家法では次の3つの種類が規定されています。契約期間が50年以上の一般定期借地権、同10年以上50年以下の事業用借地権、そして同30年以上で、建物付で土地を返還できる条件の付いた建物譲渡特約付借地権。新築住宅の供給では一般定期借地権のタイプが一番多いです。

定期借地権住宅【ていきしゃくちけんじゅうたく】

定期借地権付きの建売住宅と、定期借地権の土地を建築条件付で分譲して注文建築で新築一戸建てを建てる場合があります。契約内容は、契約期間 50 年前後の一般定期借地権がほとんどです。地代は 2 万～4 万円台が中心で、一時金を含めた総額は、所有権分譲の場合の 4～5 割程度低めとなります。一時金は保証金のタイプが中心で、数百万円から 2000 万円程度が多いです。所有権分譲に比べて、同じレベルの価格帯なら建物のグレードは高めになっています。

定期借家権【ていきしゃっかけん】

契約更新のない定期建物賃貸借権のことです。契約期間の上限はありません。定期借地権のように借地借家法に権利として規定されているわけではなく、同法 38 条に定期借家契約ができると定められています。契約を結ぶ際に、家主は、借家人に対して公正証書などの書面を公布して「更新がなく期間満了により終了する」ことを説明する義務があります。また、契約終了の 1 年前から 6 か月前までの期間に契約終了の通知をする必要があります。

土地賃借権【とちちんしゃくけん】

2 種類ある借地権のうちのひとつです。地上権とは違い、売却や転貸、建て替えの際には地主の承諾が必要になります。売却や建て替えの承諾を得るために、借地権価格の 1 割程度の承諾料を支払うのが一般的です。土地賃借権には抵当権の設定はできないし、地主は賃借権を登記する必要はありません。ただ、定期借地権の場合は登記されるケースが多いです。なお、賃借権の法的性格は、賃貸借契約によって対価を払って使用できる権利で、債権に当たります。

保証金【ほしょうきん】

契約を守ることを担保するために支払うお金を一般に保証金といいます。契約終了後に無利息で返還されるのが普通です。全額返還せず 1～3 割償却されるケースもあります。不動産の世界では、敷金とほぼ同じ意味です。貸家の場合、関東方面では敷金、関西方面では保証金という言葉を使います（ビル等の場合は関東でも保証金）。貸家の保証金の相場は家賃の 3～10 か月分。借地の場合、普通借地権では権利金、定期借地権では保証金の割合が高いです。

礼金【れいきん】

賃貸住宅に入居する際に、家主に支払う一時金のひとつです。関西では保証金の償却に当たります。敷金や保証金のように契約期間が終了しても返還されることはありません。現在は賃貸住宅の供給が増えて借り手市場になりつつありますが、以前は貸し手＝家主の力が強かったために発生した金銭とされます。昔は領収書を出さない権利金だったという説もあります。法的な裏付けはありません。現在でも家賃の1～2か月分の礼金を取ることが多いが、礼金なしの賃貸住宅もあります。