

# 地代を上げたいのですが



山内 博人  
(やまうちはやと)

公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会  
専務理事

まず賃料の種類には、市場限定の有無を前提として新規締結における新規賃料と、継続に係る特定の当事者間において慣行的な賃料改定等における継続賃料があります。タイトルからすると契約締結後の賃料改定の話ですので、ここでは住宅地に絞って継続賃料（地代）のお話を少ししたいと思います。

特定の当事者間の賃貸借契約の条件・経緯を織り込んだものが継続賃料です。賃料は、不動産の価格と密接に関連しています。

不動産の価格を左右する効用（ききめ・役に立つ）は、土地は増加、建物等の償却資産は減退するケースが多く、賃貸条件の制約等においても効用は変化します。ただ、賃料は粘着性・遅効性という固有の特性があり、不動産価格の変化が直ちに賃料に影響を及ぼすとは限りません。地代増額の話が出てくるケースは、固定資産税の上昇で地主の経済的負担が大きくなってきた時や、過去何十年と賃料改定が行われておらず周辺地代相場に比較して明らかに低廉、契約条件・使用目的の変更等の場合が主です。

賃料（地代）以外に敷金、権利金、保証金などの一時金が授受されている場合には、この一時金の運用益も地代を構成します。さらに慣行的に管理料・共益費などが支払われている場合には、実費を超えた部分が実質的に賃料を構成していることもあるため、その性質を確認する必要があります。転貸借を除き、定期に地代が改定されている場合、一般的には固定資産税の変動を目安として、地主サイドで判断した慣行的な一定割合で改定を行っておりますが、その割合は地域性・場所柄や当事者の個別事情等を反映してバラツキがあります。周辺住民や地域事情に精通した地元宅建業者等からの聞き取り、不動産情報誌等の資料収集により把握した地代水準と比較して低いことも多いため、その乖離

がどれくらいあるのかを十分に理解しておく必要があります。

不動産鑑定評価の立場で簡単にお話すると賃貸借の対象となっている不動産価格（基礎価格と呼ばれます）に対して何%が地代か？という話になります。この時の価格は、土地利用が最高最善に発揮されている状態の価格ではなく、賃貸借契約により使用方法が制約された場合には、その制約された程度に応じた価格となります。利回りは、地域ごとに水準が認知されています。ただ、前記賃料特性により地価変動と即応しないため、基礎価格の上昇期には期間の経過に伴い逓減し、基礎価格の下降期には逓増する傾向があります。

景気の先行き不透明感が継続している状況の下では、地価の下落は利回りの上昇要因となりますが、賃料の下落は利回りの低下要因となるため、利回りの推移は、基礎価格および賃料の下落の程度の如何によります。現行地代で土地価格（参考目安：固定資産評価額を7割戻）を割ると賃料利回りができるので、周辺地代の利回りと比較してみるのも有用です。

良好な信頼関係により過去10年以上賃料据置き等も多く、土地価格の変動が小さい地域においては、継続賃料と新規賃料とに開差は殆どない地域もあります。実際の賃料増額は、当事者間の話し合いで決まりますが、相続により契約関係が複雑、当事者の力関係などにより話がまとまらないケースも少なくありません。