

## 川崎市権利金等に関する取扱要綱

### (目的)

第1条 この要綱は、建物所有を目的とする貸付地について、権利金、名義書換承諾料、借地条件変更承諾料及び増改築承諾料（以下「権利金等」という。）の取扱いについて必要な事項を定め、もって財産の適正な管理及び効率的な運用を図ることを目的とする。

### (事務処理の原則)

第2条 権利金等の徴収にあたっては、社会的な影響の大きいことに留意し、民間の慣行に先行することのないよう十分に配慮して、処理するものとする。

### (用語の定義)

第3条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

#### (1) 権利金

土地を賃貸借契約により新規に貸し付ける場合において、借受人から川崎市に支払われる一時金をいう。

#### (2) 名義書換承諾料

借受人が賃借権の目的となっている土地の上に存する建物を第三者に譲渡しようとする場合又は第三者が賃借権の目的となっている土地の上に存する建物を競売若しくは公売により取得した場合において、借受人又は当該第三者から川崎市に支払われる対価をいう。

#### (3) 借地条件変更承諾料

非堅固な建物所有を目的とする借地条件を堅固な建物所有を目的とする借地条件に変更する場合において、借受人から川崎市に支払われる対価をいう

。

#### (4) 増改築承諾料

建物を改築又は増築しようとする場合において、借受人から川崎市に支払われる対価をいう。

#### (5) 堅固な建物

減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）より耐用年数が30年以上の建物をいう。

#### (6) 非堅固な建物

減価償却資産の耐用年数等に関する省令により耐用年数が30年未満の建物をいう。

#### (7) 改 築

従来の建物の全部又は一部（延べ面積2分の1以上）を取りこわし、規模、構造等において、従来の建物と著しく異ならない建物を建築することをいう。

なお、従来の建物の一部（延べ面積2分の1未満）を取りこわして、異なる構造の建物に造り替える場合は、増築として取扱うものとする。

#### (8) 増 築

既存の建物について、その同一性を維持しつつ建物の床面積を増加させる建築をいう。

#### (9) 時 価

川崎市不動産評価委員会等が評価した価額をいう。

#### (10) 借地権割合

財産評価基本通達（昭和39年4月25日付直資56直審（資）17国税庁長官通達）により国税局長が作成した財産評価基準書（路線価図）の借地権割合をいう。

(11) 借地権相当額

貸付地の財産台帳価額に、借地権割合を乗じて得た額をいう。

(権利金の徴収及び算式)

第4条 権利金は、次の算式により算定した額を徴収する。

ただし、市長が特別な事由があると認めるときは、この限りでない。

時価×借地権割合

(承諾料の徴収及び算式)

第5条 承諾料は、次の算式により算定した額を徴収する。

(1) 名義書換承諾料

$$\text{借地権相当額} \times \frac{10}{100}$$

(2) 借地条件変更承諾料

$$\text{借地権相当額} \times \frac{8}{100}$$

(3) 増改築承諾料

ア 改築承諾料

(ア) 堅固な建物の場合

$$\text{借地権相当額} \times \frac{8}{100}$$

(イ) 非堅固な建物の場合

$$\text{借地権相当額} \times \frac{5}{100}$$

イ 増築承諾料

$$\text{改築承諾料} \times \frac{\text{増築部分の面積}}{\text{従来の建物の延べ面積}}$$

ただし、増築承諾料は、改築承諾料の100パーセントをもって上限とする。

(民間取引事例による修正)

第6条 第4条及び第5条の規定による権利金等を算定することが民間におけるこれらの権利金等の水準等の実情に即さないと認められるときは近傍類似の取引事例における権利金等に比準して決定することができる。

(名義書換承諾料の相手方)

第7条 名義書換承諾料徴収の相手方は、原則として賃借権の譲渡人とする。

ただし、賃借権の無断譲渡により、譲渡人の居所が不明等の場合には、賃借権の譲受人を徴収の相手方とすることができる。

(各種承諾料の請求基準日)

第8条 名義書換承諾料は、賃借権譲渡の日を請求基準日とする。

ただし、賃借権譲渡の日を確認できない場合は、不動産登記簿又は固定資産課税台帳により、その譲渡物件に係る所有権移転登記の日又は登録の日を確認し、直ちに請求するものとする。

2 借地条件変更承諾料、増改築承諾料は増改築等の工事に着手した日を請求基準日とする。ただし、増改築等の工事に着手した日を確認できない場合は、不動産登記簿又は固定資産課税台帳により、その増改築等に係る表示の登記の日又は登録の日を確認し、直ちに請求するものとする。

(権利金等の納付)

第9条 権利金等は、一時に全額を納付しなければならない。ただし、市長が特別の理由があると認めるときは、相当の期間内にて分納させることができる。

(適用除外)

第10条 次の各号に該当する場合には、この要綱は適用しないことができる。

- (1) 国、他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体において貸付地を公用、公共用又は公益事業の用に供するとき。
- (2) 相続（遺贈を含む。）のために名義書換するとき。
- (3) 推定相続人へ生前に贈与するために名義書換するとき。
- (4) 10平方メートル未満の増改築をするとき。
- (5) 火災その他の災害により建物の全部又は一部が焼失し、それを復旧するため建物を増改築するとき。
- (6) 都市計画事業その他の公共の利益となる事業の施行に伴い建物を増改築するとき。
- (7) 建物の改築承諾料を徴したもので、改築後5年以内に増改築するとき。
- (8) その他特に市長が相当の理由があると認めるとき。

(非訟事件手続への移行)

第11条 借受人が、この要綱により算定した各種承諾料の支払いに同意しない場合には、当該借受人に対し借地法（大正10年法律第49号）第8条の2、第9条の2又は第9条の3による承諾に代わる許可の裁判の申立を行わせるものとする。

附 則

この要綱は、昭和51年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成11年12月1日から施行する。

附 則

この基準は、平成20年2月15日から施行する。