

大阪港湾局承諾料取扱要綱

（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、その適正な管理及び効率的な運用を図るため、大阪市財産規則第24条の2に定める承諾料の徴収に必要な事項を定める。

（事務処理の方針）

第2条 この要綱に定める承諾を行う場合は、承諾料の納入を条件とする。

2 承諾料の徴収にあたっては、社会的に及ぼす影響が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、その地域における実情等を十分に考慮のうえ処理するものとする。

3 承諾を行う場合は、従前賃料の見直しについても検討するものとする。

4 この要綱に定める承諾を求める申請がなされたときは、保有すべき実益が少ない貸付地については、買受勧奨を行うことも検討するものとする。

（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) 承諾 借地条件の変更の承諾、増改築の承諾、名義書換の承諾をいう。
- (2) 承諾料 前号の承諾を行うに際して、承諾申請者から徴収する金員をいう。
- (3) 借地条件の変更 建物の種類・構造・規模又は用途を変更することをいう。
- (4) 堅固建物 借地法第2条第1項の「堅固ノ建物」をいう。
- (5) 非堅固建物 借地法第2条第1項の「其ノ他ノ建物」をいう。
- (6) 増改築 増築及び改築をいう。
- (7) 名義書換 地上物件譲渡による土地賃借権譲渡又は競売・公売による土地賃借権譲受（以下「土地賃借権譲渡等」という。）に基づき契約の相手方を変更することをいう。

（承諾料の算定方法）

第4条 次の各号に掲げる承諾料は、当該各号の算定式に貸付面積を乗じたものとする。

- (1) 借地条件変更承諾料 借地権相当額×12%～25%
- (2) 増改築承諾料 増改築承諾基準価格×増改築部分の延床面積÷既存建物

の延床面積（増改築承諾基準価格は、堅固建物の場合には、借地権相当額×12%～25%、非堅固建物の場合には、借地権相当額×8%とする。なお、増改築承諾料は、増改築承諾基準価格の100%をもって上限とする。）

- (3) 名義書換承諾料 借地権相当額×10%
- 2 借地権相当額は、相続税路線価に借地権割合を乗じた価格をいう。
- 3 相続税路線価は、原則として、貸付地の正面の相続税路線価を採用する。なお、採用する相続税路線価は、承諾申請を受理した日が属する年度の前年の相続税路線価とする。
- 4 借地権割合は、当分の間、50%とする。
- 5 承諾料を算定した場合において、（一件の）承諾料に千円未満の端数があるときは、その端数を切り捨て、又は承諾料が千円未満であるときは、これを切り捨てる。

（適用時期）

第5条 この要綱は、平成22年4月1日以降の借地条件の変更、増改築、名義変更の承諾申請を受理したものから適用する。

- 2 平成22年4月1日より前に、本市に無断で行った借地条件の変更、増改築、土地賃借権譲渡等については、平成22年4月1日以降承諾申請とともに、顛末書を提出させ、当該承諾申請及び顛末書を受理した日を基準に、承諾料を徴収することができるものとする。

（承諾料の適用除外）

第6条 次の各号に該当する場合には、この要綱は、適用しないものとする。

- (1) 貸付の相手方が国、公共団体又は本市の外郭団体等であるとき。
- (2) 通路敷地として貸し付けているとき。
- (3) 相続により土地賃借権の承継があるとき、又は時効により土地賃借権を取得したとき。
- (4) 増改築による建物の現状変更が軽易なもの、又はその面積が10m²以下のものであるとき。
- (5) 都市計画事業、公共公益事業等の施行に伴い、土地賃借権の譲渡又は従前の建物と同程度のものを建築するために増改築を行うとき。
- (6) 火災又は災害により建物の一部又は全部が滅失し、又は焼失したため、従前の建物と同程度のものを建築するために増改築を行うとき。
- (7) 遺贈又は死因贈与により相続人に対して土地賃借権の譲渡があるとき。
- (8) 特別縁故者に対して相続財産の分与により土地賃借権の譲渡があるとき。
- (9) 贈与等により推定相続人に対して土地賃借権の譲渡があるとき。

- (10) 離婚による財産分与により土地賃借権の譲渡があるとき。
- (11) 遺留分減殺請求権又は相続回復請求権等の行使により相続人等に土地賃借権が移転するとき。
- (12) 前各号に定めるもののほか、この要綱に定める承諾料を徴収することが著しく不当である、又は著しく困難であると大阪港湾局長が認めるとき。

(承諾料の減免)

第7条 大阪港湾局長が、特に必要であると認めるときは、承諾料を減額又は免除することができる。

(非訟事件への移行等)

第8条 大阪港湾局長は、この要綱に基づき算定した承諾料によりがたいと認める場合は、不動産鑑定士等の専門家から意見等を聴取することができる。

- 2 前項の場合、第4条に関わらず、承諾料については、当該不動産鑑定士等が算定した額とすることができます。
- 3 大阪港湾局長は、借地人又は建物買受人等が、この要綱により算出した承諾料又は前項により算定した承諾料の支払いに同意しない場合は、借地法又は借地借家法に基づく借地非訟事件の申立を妨げない。

附 則

- 1 この要綱は、平成22年4月1日から施行する。
- 2 借地条件変更の承諾料、増改築の承諾料については、現在の社会経済情勢及び法人等の経済活動を妨げないという観点から、当分の間、徴収しない。
- 3 この要綱の施行後3年を目途として、この要綱の施行状況を勘案し、必要があると認めるときは、不動産鑑定士等の専門家の意見を聴取する等の検討を加え、その結果に基づいて、必要な措置を講ずるものとする。

附 則

この要綱は、令和2年10月1日から施行する。