

不動産の価値講座

＜権利＞篇一 借地権

大野 興四郎（不動産鑑定士）

足長の三里手長が据へてやり 記*

*江戸川柳 江戸後期の画家葛飾北斎(1760-1849)の号『誹風柳多留』三里は灸点。正月早々逆夢。下図は北斎漫画

不動産の価値講座＜権利＞篇第一回は借地権。定期借地権でない従来型の(普通)借地権から。借地権は、建物所有を目的とする賃借権(及び地上権)をいう。借地権の存在は必ずしもその価値(価格)が存在することを意味するのではなく①経済的利益が生ずる場合②経済的利益の存続が保証されること③権利に譲渡性があること(江間博「不動産鑑定評価要解」S 59 刊より)の3条件が必要。②は地上建物の登記があれば土地の賃借権に係る対抗力を認め(借地借家法(第10条))。建物保護に関する法律(略称、建物保護法はH 3 当法の制定で借地法、借家法とともに廃止)、存続期間も30年以上で更新制度を設けた(第3条～第8条)また③譲渡等についても制限下で認めている。(第19条)

①「経済的利益」について、不動産鑑定評価基準(以下、『基準』と言う)では「借地権の価格は、借地借家法(廃止前の借地法含む)に基づき土地を使用収益することにより借地権者に帰属する経済的利益(一時金の授受に基づくものを含む)を貨幣額で表示したもので、「経済的利益」は(『基準』)

- a. 土地を長期間占有し独占的に使用収益し得る借地権者の安定的利益
 - b. 借地権の付着している宅地の経済価値に即応した適正な賃料と(実際)支払賃料との乖離(賃料差額)及びその乖離の持続する期間を基礎にして成り立つ経済的利益の現在価値のうち慣行的に取引の対象となっている部分
- が中心となる。

この賃料差額に関して、現行賃料が低いほど、いわゆる「借り得部分」が発生して借地権価格が大となる。このことは借地権の価格を求める手法の一として、いわゆる A 賃料差額還元法の考え方の元となり、他に借地権の価格を求める主な3手法として、B 取引事例比較法 C 土地(借地権)残余法、D 借地権割合による方法の4手法などがあるが、その地域の借地権の取引慣行の有無及びその成熟の程度に応じた手法の適用となる。

今回は最も借地権価格を求める場合の考え方をよく反映した A. 賃料差額還元法を中心に記載します。この手法は(新規)適正賃料(積算賃料=土地価格×期待利回り+公租公課)と(実際)支払賃料との賃料差額に着目し、これを還元して求めるので、現行賃料が低いほど借地権価格が大となる…このことについて、低い賃料(地代)を甘受していた地主が不利となるので不当で矛盾した理論だと言う批判に対して、先の故江間先生によれば、下記の通り記述し

ている。

借地権の譲渡の場合— i. 買主が第三者の場合: 借地権の譲渡時、原借地人と地主との借地関係が承継されるが、すべての条件がそのまま承継されるわけではなく、賃貸借における特殊の関係に基づいて成立した不当に低い地代は承継されず旧借地法第9条/2(現行法第19条(土地の賃貸借の譲渡又は転貸の許可))に基づく裁判における付随処分において過去の判例の多くが相当な賃料まで値上げしていることから将来に生ずる利益として考えるのが妥当としている。

ii. 買主が地主の場合: この場合一般的借地権価格を元とし、譲渡承諾料相当額を控除して求められ、低い地代は当額を増加させる作用をする。

本手法の概略は以下の通り。

$$\text{賃料差額} D = (A \times r + B) - C$$

A 土地価格 r 期待利回り B 公租公課

(A × r + B) 積算賃料 C 支払賃料

簡単には、借地権価格は、無期還元方式ならDを利回り r' で還元して求めるが、通常は有期還元方式で D に年金現価率を乗じて求める。

$$\text{借地権価格} E \text{は、} D \times \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n}$$

具体例では、A 200,000円/㎡、r 5%、B 500円/㎡、C 1,000円/㎡
r' = r + 2% = 7% n 30年 とすれば、年金現価率は12.40で

借地権価格Eは、

$$200,000 \text{円} \times 0.05 + 500 \text{円} - 1,000 \text{円} = 9,500 \text{円}$$

$$9,500 \text{円} \times 12.40 = 117,800 \text{円/㎡}$$

因みに土地価格Aに対する割合は約59%

今回は、借地権のつづき(他の手法等)と底地のココロ。



手長・足長の灸治「北斎漫画」1814(文化11)