

## 不動産の価値講座&lt;権利&gt;篇—定期借地権その4:事業用借地権の付着した底地

大野 興四郎(不動産鑑定士)

枝豆を喰えば雨月の情あり 虚子(S3. 54歳)

本題の底地について基本的には、既号no. 20の底地と同じですが、少し異なるところもある。評価手法による価格はA実際支払い賃料に基づく純収益の総和を求めることにより得た収益価格、B取引事例比較法による比準価格の外、C更地(または建付地)としての価格から借地権価格を控除する方法による控除価格、D国税財産評価基本通達において定借の目的となっている宅地(底地)の評価のところに記載されている更地価格から定借等の残存期間に応じて減価割合を控除する割合方式による価格

Aには期間満了時の更地(復帰)価格を含み、当該価格は価格時点の更地価格を流用し割引率 $r$ 、残存期間 $n$ 年の複利現価率を乗じて求める。Bについては、まだ取引事例が少なく、(あっても、同族間売買等)かつ個別性が強いことから、現実に適応は困難です。(事例1:残存契約期間が少なくなった遊戯店を第三者に譲渡するという場合、譲渡承諾料(借地権価格の10%をめぐ)は現実には、残存期間によっては譲渡承諾料0と言う場合もある。この場合、譲渡人は大型遊戯店を解体除去等する費用を免れるわけだ。事例2:定借付の回転寿司店を譲受したが、残存期間が満了予定となったので如何?多額の地代支払いがあり、再契約も地代減額できないかなど。関西在住の事業用定借の権威廣内不動産鑑定士に相談したところ…地主は当面、他に計画がないことから、地主に安価な建物買い取ってもらい、借地人は、その建物の定期借家で賃借するという提案をいただいた。賃料も安くなる。)

Cで借地権については、本通信no. 19参照。

D前回の(国税局)財産評価基本通達の項を再掲します。この方法では、定期借地権の残存期間に応じた借地権割合を以下の通りとしている。

①残存期間が5年以下のもの 5%、②残存期間が5年超10年以下のもの 10%、③残存期間が10年超15年以下 15%、④残存期間15年超 20%。

これらの残存期間に応じた借地権割合を控除する。

なお、この場合の総合的勘案事項として、定借では(ク)借地期間満了時の建物等に関する契約内容等が加わる。

◎来る10月11日(水)全国定借協会記念シンポジウム「土地革命30年目の真実～定期借地権の展望と課題」が会場参加・オンライン視聴で行われます。ご興味のある方は当方 [info@a6z.biz](mailto:info@a6z.biz) へお問い合わせ下さい。