

借地権と底地の評価

— 相続から見た借地権・底地 —

平成21年12月22日（火）

高橋 雄三（不動産鑑定士）

株式会社 高橋不動産鑑定事務所

福島市北五老内町1-3 福島法曹ビル2F

（ <http://www3.plala.or.jp/kantei/> ）

TEL 024-531-8288

FAX 024-531-8367

(1)借地権の時価評価

土地を借りた人が、その土地の上に自分の名義の建物を建てると、借地借家法の適用を受けることとなります。これがなんとも不思議な法律で、ひとたび土地を貸してしまうと、その土地を取り戻すことがほとんど不可能になってしまうという地主さんにとってはまことに恐ろしい法律です。

そして、借りている側が「借り続けられるための根拠となる権利」のことを借地権と言いますが、借地権は借地法等による強力な規定を背景として、貸地（貸宅地、底地）の権利よりも財産価値が高くなってしまおうという、いわば逆転現象が生じています。

借地権という権利は、土地を『貸します、借ります』という契約に基づく権利のため、土地の所有権に比べて法的には弱い権利です。従って借地権者が銀行から融資を受けたとき、借地権は担保にならず融資が難しい財産です。

また、借地権を第三者に売却しようとしますと土地を利用する権利なので、売却するには地主さん（土地の所有者）の承諾が必要であったりします。更に承諾料が必要です。

また、賃貸借期間が満了になれば、更新料が必要な地域・ケースもあります。

借地権価格は、借地人に帰属する経済的利益を表示したものをいいます。その価格の算定方法は、借地権の取引が頻繁に行われている地域か否かにより異なります。

① 借地権取引が慣行化している地域

「借地権の鑑定評価額は、借地権および借地権を含む複合不動産の取引事例に基づく比準価格並びに土地残余法による収益価格を関連づけて得た価格を標準とし、当該借地権の設定契約に基づく賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得た価格および借地権取引が慣行として成熟している場合における当該地域の借地権割合により求めた価格を比較考量して決定するものとする。」とされています。

この場合においては、次の事項を総合的に勘案するものとされています。

- (イ) 将来における賃料の改定の実現性とその程度
- (ロ) 借地権の態様および建物の残存耐用年数
- (ハ) 契約締結の経緯ならびに経過した借地期間および残存期間
- (ニ) 契約に当たって授受された一時金の額およびこれに関する契約条件
- (ホ) 将来見込まれる一時金の額およびこれに関する契約条件
- (ヘ) 借地権の取引慣行および底地の取引利回り
- (ト) 当該借地権の存する土地に係る更地としての価格または建付地としての価格

② 借地権取引慣行が未成熟な地域

「借地権の鑑定評価額は、土地残余法による収益価格を標準とし、当該借地権の設定契約に基づく賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得た価格および当該借地権の存する土地に係る更地または建付地としての価格から底地価格を控除して得た価格を比較考量して決定するものとする。」とされています。

総合的勘案事項は①と同じです。

一般的に知られている借地権割合を基に求める方法については、借地権取引が慣行化している地域では非常に有用な方法ではあります。

ですが、相続税路線価で公表されている割合をそのまま採用するには注意が必要です。

この割合は借地権設定後間もない、契約による減価がない場合の割合であるため、契約内容や契約経過期間、設定権利金、建物の残存耐用年数等に応じた借地権の個別性に基づく減価を考慮しなければならない場合が多いからです。

借地権価格の求め方

名 称	定 義	計 算 式
割 合 方 式	更地価格または建付地価格に一定の借地権割合を乗じて求める方法	土地価格×一定割合
差額地代還元法	正常実質賃料相当額から実際支払賃料を控除して得た差額賃料を還元利回りで還元して求める方法	(正常実質賃料相当額－ 実際支払賃料) × $\frac{1}{\text{還元利回り}}$
収 益 還 元 法 (借地権残余法)	借地権付建物の総収益から借地権に帰属する純収益を求め、これを資本還元して収益価格を求める方法	(総収入－総費用－建物に 帰属する純収益－地代) $\times \frac{1}{\text{還元利回り}}$
取引事例比較法	借地権および借地権を含む複合不動産の取引価格から事情補正、時点修正および地域要因等の比較を行い、比準価格を求める方法	取引価格×事情補正× 時点修正×標準化補正× 地域格差×個別格差
控 除 方 式	当該更地または建付地価格から底地の正常価格を控除する方法	更地価格（または建付地価格） －底地の正常価格

各方式の特色

名 称	特 色
割 合 方 式	借地権取引慣行がある地域においては有効な手法である。
差額地代還元法	経済的には理論的であるが、地代が低額であればあるほど借地権は高くなり高額の地代を払うと借地権の価格は低くなる傾向がある。
収 益 還 元 法 (借地権残余法)	実際支払賃料が低いことから実情に合致しない傾向がある。
取引事例比較法	事例収集が困難であり、個別性が強いので注意が必要。
控 除 方 式	賃貸借等の契約の満了等によって復帰する経済価値の増分の帰属についての適正な判断が必要な場合がある。

(2)借地権の種類と評価

①法的分類

- (イ) 借地権 (旧借地法、借地借家法第3条)
- (ロ) 定期借地権 (借地借家法第22条)
- (ハ) 事業用定期借地権等 (借地借家法第23条)
- (ニ) 建物譲渡特約付借地権 (借地借家法第24条)
- (ホ) 一時使用目的の借地権 (借地借家法第25条)

借地権を評価する場合、(イ)を「借地権」(以下「借地権」といいます。)、
(ロ)～(ニ)を「定期借地権等」(以下「定期借地権等」といいます。)
および(ホ)を「一時使用目的の借地権」に区分して評価します。

②利用形態による分類

- (イ) 資本的利用形態による借地権 → 賃貸ビル・アパート用地
- (ロ) 生業的利用形態による借地権 → 店舗併用住宅用地
- (ハ) 生存権的利用形態による借地権 → 居住用建物用地

③原因による分類

- (イ) 創設的借地権 → 一時金の支払いあり
- (ロ) 自然発生的借地権 → 一時金の支払いなし
- (ハ) 混在型借地権 → 一時金の支払いあるも適正賃料と支払賃料に
開差が生じる場合

④各種一時金の算定

- (イ) 一時金とは
- (ロ) 名義書換料
- (ハ) 建替承諾料、条件変更承諾料
- (ニ) 更新料

(3)底地の評価

- ① 借地権者が底地を買う場合
- ② 第三者が底地を買う場合
- ③ 底地と借地権の等価交換

底地は、借地権の付着した土地を言いますが、底地は一般的に市場での流通性が低く、更地を売却するようには売れません。その財産価値が低く、問題点が多いからです。昔は土地の有効利用のひとつであっただろうと思われませんが、今は売却するにしても物納するにしても多くの問題があります。

路線価の底地割合（1－借地権割合）で求めた底地の価格は実勢価格より高く評価されるため使えない場合が少なくありません。

(4)定期借地権と底地の評価

平成4年8月1日に施行された新借地借家法において、借地契約の更新がなく契約期間満了により確定的に借地権が消滅する定期借地権という制度が創設されました。

この定期借地権には、一般定期借地権、建物譲渡特約付借地権および事業用借地権の3種類があり、その契約内容は次の表のようになります。

区分 用件	普通借地権	定期借地権			
		一般定期借地権	建物譲渡特約付借地権	事業用借地権	
				H19.12.31以前契約	H20.1.1以降契約
利用目的	制限なし	制限なし	制限なし	事業専用物の 所有目的限定	
存続期間	30年以上	50年以上	30年以上	10年以上 20年以下	10年以上 50年以下
契約更新	終了に関する 特約は無効	更新排除の 特約可	建物譲渡により 借地権は消滅	なし	10年以上 30年未満の場合 左記同様
再築による 期間延長	〃	期間延長しな い旨の特約可	〃	なし	30年以上 50年未満の場合
更新後の 期間	1回目 20年 2回目以降10年	なし	なし	なし	契約の更新、再築 による期間延長 建物買取請求権が ない旨の特約を 定めることができる
建物買取 請求権	あり	原則なし	あり	原則なし	
設定方式	規定なし	書面による	規定なし	公正証書による	
終了事由	正当事由	期間満了	建物譲渡	期間満了	

① 貸す側にとってのメリット

(イ) 一定期間が過ぎれば必ず返還

従来の借地権は一旦貸すと期間が終了しても更新の規定が適用され、明け渡しを求めるには正当事由が必要です。新法による普通借地権も、契約期間や建物が滅失、朽廃した場合の取り扱いなど、いくつか異なる点がありますが、更新規定などは従来と同じです。つまり、普通借地権はなかなか戻ってこない不安があるわけですが、定期借地権は、きちんとした契約をしておけば確実に戻ってきます。

(ロ) リスクや煩わしさの少ない土地活用

土地活用には様々なものがあります。代表的なものは賃貸事業ですが、それには建物・施設の建設に費用がかかり、借入金の返済とかテナント・入居者の確保や管理、建物等のメンテナンスなどのリスクや煩わしさなどもあります。

その点、定期借地権は一定期間土地を貸すだけで、安定した収入が得られます。土地の利用にあたっては土地の借り手（ディベロッパー、住宅会社、一般企業、個人）自身が、責任を引き受けてくれるとも言えます。もちろん貸す相手のチェックが大切となります。

(ハ) 土地を手放さずに収入が得られる

土地は手放したくないが、長期的な安心した収入を確保したいと考える人にとっては、定期借地権は魅力あるシステムです。

平成6年の評価替えにより、固定資産税評価額が大幅に上昇しました。その結果、土地所有者の固定資産税・都市計画税等の負担は年ごとに厳しくなり、土地（特に未利用地）の保有コストは大変大きなものになりました。

定期借地権は、長期にわたり、安定した収入を確保することが出来ますので、地代収入から土地の維持費をまかなうことが出来ます。特に定期借地権を住宅用に設定した場合は、200平方メートルまでの部分については課税標準が1/6に、200平方メートルを超えた部分についても1/3となり、固定資産税の負担を大幅に軽減することが出来ます。

② 借りる側にとってのメリット

(イ) マイホームが安く手に入る

(ロ) 借地の供給が増える

(ハ) 土地費用の負担を少なく事業展開できる

(ニ) 住宅や福利厚生施設にも利用できる

③ 定期借地権割合について

一般的に普通借地権の価値は更地価格の30%～70%程度にて査定されますが、定期借地権の場合、その割合はどうなるか。

(イ) 考え方

普通借地権と定期借地権の大きな違いは、普通借地権は契約期間延長がされず一度貸した土地は半永久的に戻ってこず、土地を取り戻すには高額な立ち退き料が必要であるのに対し、定期借地権は原則的に期間延長は行われず約束の期限が来ると土地は必ず帰ってくるため立ち退き料は不要となっています。

その意味で、定期借地権は普通借地権より弱い権利と言えます。更地価格のどの程度の割合であるかですが、これは下記にて示されます。

敷地利用権割合 < 定期借地権割合 < 普通借地権割合

つまり、普通借地権より弱いですが敷地利用権よりは強い権利と言えます。定期借地権は残存期間の間は土地を使える権利があり底地権者の利用制限されるので一定の借地権割合は発生し、それは敷地利用権よりは強いという考え方です。敷地利用権は一般的に10～20%程度と言われており、これと普通借地権割合の間程度の割合と考えられます。

(ロ) 相続税評価

相続税財産評価基本通達の一般定期借地権の査定方法は下記の通りです。

定期借地権割合

= (1 - 底地割合※)

× 定期借地権の残存期間に応ずる基準年利率による複利年金現価率

／ 定期借地権の設定年数に応ずる基準利率による複利年金現価率

※底地割合も一般的な借地権割合とは異なる割合が決められています。

下記のように決められており、普通借地権の底地割合より底地割合が強くなっています。

地域区分C (普通借地権借地割合 70 %、底地割合 30 %) : 一般定期借地権の底地割合 55 %

地域区分D (普通借地権借地割合 60 %、底地割合 40 %) : 一般定期借地権の底地割合 60 %

地域区分E (普通借地権借地割合 50 %、底地割合 50 %) : 一般定期借地権の底地割合 65 %

地域区分F (普通借地権借地割合 40 %、底地割合 60 %) : 一般定期借地権の底地割合 70 %

地域区分G (普通借地権借地割合 30 %、底地割合 70 %) : 一般定期借地権の底地割合 75 %

(ハ) 地域区分E地域の定期借地期間50年、残存期間30年の定期借地権割合の計算例

底地割合 : 65 %

基準利率 : 国税庁基本通達により 1.5 % と想定

$(1-65\%) \times 1.5\% \cdot 30 \text{年の複利年金現価率}(=24.016) / 1.5\% \cdot 50 \text{年の複利年金現価率}(=35)$
= 24.02%

普通借地権割合 50 % と比較して半分程度の割合と査定されます。

