

はじめての鑑定実務 第 10 回

一借地権の鑑定評価②一

不動産鑑定工房

不動産鑑定士 菱村 寛

鑑定評価を行う際の拠り所は言うまでもなく「不動産鑑定評価基準」です。この基準は数次の改定を経てより実践的な内容に進化してきましたが、残念ながら全ての類型を網羅しているわけではありません。

そこで、例えば「無道路地」や「私道敷」の評価に際しては、『土地価格比準表 (国土交通省)』等を参考として、当該土地の潜在的な価値の有無や程度を検討します。また、「立退料」の査定に際しては、『国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準』に定める営業補償等の算定方法が参考となります。

今回ご紹介する「定期借地権」の評価に際しても、基準に定める既存の手法のほか、『財産評価基本通達 (国税庁)』に準ずる手法を併用することがあります。

これらの公的評価基準は、それぞれの政策目的に応じ画一的な評価を行うために定められたものですので、個別の鑑定評価にそのまま適用できるとは限りません。鑑定理論との違いを認識しながら、適切に活用してください。

なお、この連載をはじめて読まれる方は、本誌 2009 年 4 月号も併せてご覧ください。

I 定期借地権

○定期借地権の意義

定期借地は、平成 3 年の借地借家法制定により導入された制度で、「一般定期借地 (期間 50 年以上)」「建物譲渡特約付借地 (期間 30 年以上)」「事業用定期借地」の 3 種に区分される。

旧法借地権は、契約期間が満了しても原則として更新される永久的な権利であるのに対し、定期借地権は、更新されない存続期間の限られた権利である。

地主にとっては「貸地が必ず戻ってくる」という安心感があること、借地人にとっては初期投資額が低く抑えられること等から、分譲マンション・戸建住宅用

地等として一般定期借地が、沿道サービス施設・流通施設用地等として事業用定期借地が、それぞれよく活用されている。

また、平成 20 年の法改正により事業用定期借地権の存続期間が「10 年以上 20 年以下」から「10 年以上 50 年未満」へ拡大されたため、今後は大規模商業施設用地等としての活用も進むと見込まれる。

○定期借地権の価格の特徴

借地権価格の成立要件は、①賃料差額の存すること、②その賃料差額が一定期間持続し得ること、③借地権の取引慣行が存することの 3 つである (本連載第 9 回参照)。

この要件は定期借地権にも当てはまるが、定期借地権の価格には、一般的な旧法借地権の価格と比べて、次のような特徴がある。

a. 賃料差額の主要な発生理由は、「創設的なもの (一時金と引き換えに地代を低くしたことにより生じたもの)」と考えられる。例えば、契約開始時に更地価格の 20% 相当の権利金を授受した場合、当初借地権割合は 20% が標準となろう。

b. 賃料差額の持続期間は、残存契約期間に限定される。したがって、一般に定期借地権の価値は契約期間の経過に伴って逡減し、契約終了時に 0 となる。

c. 契約開始時に保証金等の預り金的一時金を授受した場合、借地人 (当該借地権を買受けた者を含む) は契約終了時にその返還を受けられる。したがって、定期借地権の評価に際しては、保証金返還請求権の現在価値を考慮すべきだろう。

○要因分析上の留意点

このような価格の特徴を評価額に反映させるため、例えば次の事項に留意して、借地権の残存期間にわたる収支動向を予測しなければならない。

契約期間	定期借地権の価値は契約期間の経過に伴い逓減するため、契約期間・残存期間は重要な価格形成要因である。
地代 (注1)	当初地代と過去の改定状況、今後の改定見込みを把握する。具体的な地代改定条項が定められている場合は、改定予測の根拠となり得る。
一時金 (注2)	一時金の多寡は、地代設定に影響を与えることを通じて借地権価格を左右する。一時金の性格と金額を確認する。
その他	契約終了時の建物の取扱い、借地人に対する底地売却条項等を確認する。

○手法適用上の留意点

定期借地権の評価においても、基準に定める借地権の評価手法の適用が可能である。本稿では、次の3手法について検討する（各手法については本連載第9回参照）。

1. 土地残余法

土地残余法とは、土地・建物一体の不動産に基づく純収益から、建物に帰属する純収益を控除した「残余の純収益（土地の純収益）」を、土地の還元利回りで還元する手法である。

定期借地権の評価にこの手法を適用する場合は、残存期間を収益期間として「有期還元法（注3）」を採用すべきである。

なお、借地契約において借地人に建物撤去義務が課されている場合は、取壊し費用の現在価値を控除する。

また、保証金が授受されている場合は、その返還請求権の現在価値を加算する。

2. 賃料差額還元法

賃料差額還元法とは、借地権の設定契約に基づく賃料差額（市場地代－現行地代）のうち取引の対象となっている部分を、借地権の還元利回りで還元する手法である。

定期借地権の評価にこの手法を適用する場合は、土地残余法と同じように有期還元法を採用すべきだろう。取壊し費用や保証金返還請求権の扱いも、土地残余法と同じである。

3. 借地権割合法

借地権割合法とは更地価格に借地権割合を乗じて試算価格を求める手法である。しかし、定期借地権に係る「慣行的な借地権割合」を見出すことは難しい上、その割合は契約期間の経過に伴い逓減する。

そこで、定期借地権の評価では、「財産評価基本通達 27-2（定期借地権等の評価）」に準じ、次の方法が用いられる。

更地価格×当初借地権割合×逓減率

この「当初借地権割合」は、「権利金÷（契約開始時の更地価格）」により求める（注4）。

また「逓減率」は、契約期間と残存期間とに応じて求める。例えば、契約期間 50 年・残存期間 35 年（かつ金利を考慮しない）なら、逓減率は $35/50=70\%$ となる（注5）。

この方法は、当事者間で合意した権利金を価値判定の基礎とし、契約期間中の地価変動や残存期間も反映しており、説得力が高い。ただし、契約期間中に地価変動以外の理由により賃料差額が変動しても、当該要因を反映し切れないことがある。

なお、取壊し費用や保証金返還請求権の扱いは、土地残余法と同様である。

4. 試算価格の調整等

全ての価格形成要因が各手法に適切に反映されていれば、試算価格の乖離は小さくなる。例えば、一時金が低いため、現行地代が市場地代並みに高い（すなわち賃料差額が著しく低い）場合、各試算価格は次のように求められる。この場合は、評価額が「ほぼ0」となることもあり得る。

①土地残余法

地代（総費用）が高いため、試算価格は低くなる。

②賃料差額還元法

賃料差額が低いため、試算価格は低くなる。

③借地権割合法

当初借地権割合が低いため、試算価格は低くなる。

（※）条件変更の想定に際しては、更地の最有効使用に関する検討のほか、地主の承諾（又は代諾許可裁判）の実現性に関する検討を要する。

II 借地権付建物

○借地権付建物の意義と最有効使用の判定

借地権付建物とは、借地権を権原とする建物が存する場合における当該建物及び借地権をいう。

借地権付建物の評価に際しては、手法の選択・適用に先立ち、複合不動産の最有効使用を判定しなければならない（本連載第3回参照）。

複合不動産の最有効使用の判定とは、「現状使用を継続する」「建物の用途変更等を行う」「建物を取り壊す（建替える）」といった利用シナリオの中から最も合理的なものを選択することを言う。当該不動産の最有効使用の如何によって、評価方針や手法は大きく異なる。

本稿では、日常業務で出会う可能性の高い次の3類型について検討する。

○建物取壊しが妥当な旧法借地権付建物

建物取壊しが妥当な「自用の建物及びその敷地」の評価額は、更地価格から取壊し費用等を控除して求める（本連載第3回参照）。

旧法借地権は、建替えを制限する特約があっても、代諾許可裁判（旧借地法第8条の2）により建替えが可能である。そこで、建物取壊しが妥当な「旧法借地権付建物」の評価額も、基本的に上記と同様の手順で求められる。ただし、建替えに際して地代の値上げや一時金の負担等を求められることが多いため、これを手順に反映させなければならない。

○現状使用の継続が妥当な旧法借地権付建物

原則どおり、原価法、取引事例比較法、収益還元法を併用して評価額を求める。

1. 原価法

借地権価格に建物再調達原価を加えて再調達原価を求め、これから減価額を控除して積算価格を試算する。

借地契約上の利用制約や残存期間の長さ（更新料負担リスクの高さ）による市場性減退等が認められる場合は、借地権価格の査定に反映させる。

2. 取引事例比較法

類似の借地権付建物に係る取引事例価格と比較して、比準価格を試算する。

試算に際しては、土地の要因、建物の要因、土地・建物一体としての要因のほか、借地契約内容に関する要因も比較しなければならない。ただし、通常、借地契約内容まで把握可能な取引事例を収集することは相当困難である。

3. 収益還元法

直接還元法を適用する場合は、次の手順で収益価格を試算する。

①総収益	建物が自用の場合は賃貸を想定して求めた市場家賃を、建物が貸家の場合は現行家賃を、それぞれ査定する。
②総費用	土地の公租公課を計上しない代わりに、現行地代（実際支払賃料）を計上する。
③純収益	上記①－②
④還元利回り	通常の複合不動産の還元利回り（償却率を含む）に対して、借地権の個別性を反映させる。例えば、地代の値上げや一時金の負担が見込まれる場合、還元利回りの上乘せ要因となる。
⑤収益価格	上記③÷④

①借地権価格	原則として、現行契約内容を前提とする借地権価格を査定する。 ただし、建替えに際して地代値上げが予測される場合は、土地残余法や賃料差額還元法の適用に反映する。 また、「条件変更（例えば木造2階建の戸建住宅からRC造3階建の共同住宅への変更）」が妥当な場合は、変更後の建物を前提として土地残余法等を適用する（※）。
②一時金	建替えに際し負担を求められる増改築承諾料（又は建替え承諾料）を査定する。 条件変更が妥当な場合は、これに代えて条件変更承諾料を査定する。
③取壊し費用	現存建物の取り壊しに要する費用を査定する。なお、建物が貸家の場合は、立退料・立退き交渉費用等も査定する。
④評価額	上記①－②－③

○定期借地権付建物

現存するほとんどの定期借地上には、契約目的・期間に見合った建物が存していると考えられる。したがって通常は、原則どおり原価法、取引事例比較法、収益還元法を併用して評価額を求める。

1. 原価法

基本的に「旧法借地権付建物」と同じである。

ただし、一時金の低い定期借地権付建物の場合、価格内訳の大部分が建物分ということもある。

2. 取引事例比較法

基本的に「旧法借地権付建物」と同じである。

ただし、比較可能な取引事例の収集は、旧法借地権付建物よりさらに困難と考える。

3. 収益還元法

直接還元法を適用する場合は、有期還元法(注3)を採用し、次の手順で収益価格を試算する。

①総収益	「旧法借地権付建物」と同じ。
②総費用	「旧法借地権付建物」と同じ。
③純収益	上記①－②
④複利年金現価率	定期借地権付建物の還元利回り(償却率を含まない)と残存期間に基づく、複利年金現価率を求める。 地代の値上げや一時金の負担が見込まれる場合、還元利回りの上乘せ要因となり、複利年金現価率は低くなる。
⑤収益価格	上記③×④ 必要に応じ取壊し費用の現在価値を控除し、保証金返還請求権の現在価値を加算する。

ここまでの検討で分かるとおり、借地権付建物の評価は、通常の自建敷・貸家敷の評価と比較してかなり複雑です。

評価に際しては、最も合理的な利用シナリオを判定した上で、評価手法の選択・適用に際して借地権固有の要因を漏れなく反映することが求められます。

(注1) 定期借地契約の地代

社団法人日本不動産鑑定協会関東甲信会の行った『第2回定期借地権に関する実態調査(平成16年1月)』によると、全国101件の事業用定期借地権の設定事例等に係る実質地代利回りは平均3.8%となっている。家賃の利回りと比べて地代の利回りは統計データが乏しく、この調査は貴重である。

(注2) 定期借地契約の一時金

借地人にとって定期借地権を活用するメリットは「初期投資額が低く抑えられる」ことにあるので、高額な一時金を授受す

る事例は乏しい。前掲の調査や筆者の経験では、地代の12ヵ月乃至24ヵ月分相当の保証金を授受している事例が多い。

(注3) 有期還元法

有期還元法とは、非永続的な純収益の現在価値の総和を求める方法であり、基本的には「初年度純収益×複利年金現価率」により試算価格を求める。

一般的な定期借地権に係る土地残余法の適用手順は次のとおりである。

1.純収益の現価の総和	①総収益	市場家賃等を計上
	②総費用	現行地代等を計上
	③純収益	上記①－②
	④建物の純収益	建物価格×建物還元利回り
	⑤土地の純収益	上記③－④
	⑥純収益の現価の総和	上記⑤×複利年金現価率
2.保証金返還請求権の現価	保証金×複利現価率	
3.取壊し費用の現価	取壊し費用×複利現価率	
4.試算価格	上記1+2-3	

(注4) 借地権割合法における権利金

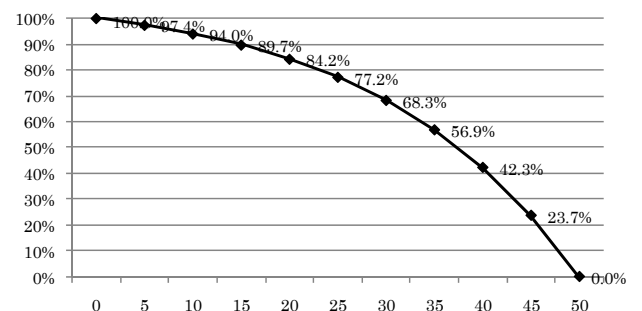
借地権割合法の適用に際しては、一時金が「保証金」のみであっても、当該一時金の一部を「権利金」として取り扱う。なぜなら、定期借地契約に係る保証金は超長期にわたり返還されないことから、その一部は実質的に「借地権設定の対価」としての性格を有しているからである。

保証金のうち権利金に相応する部分は、「保証金－保証金返還請求権の現在価値」により査定する。例えば、保証金100万円・契約期間50年・金利5%なら、返還請求権の現価は8.7万円、権利金相応部分は91.3万円となる。

(注5) 借地権割合法における通減率

借地権割合法の適用に際しては、「残存期間の複利年金現価率÷契約期間の複利年金現価率」により、金利を考慮した通減率を査定する。例えば、契約期間50年・残存期間35年・金利5%なら、通減率は89.7%となる。

(通減率の計算例)



鑑定七つ道具⑩ 財産評価基本通達

財産評価基本通達とは、相続税・贈与税計算の基礎となる財産評価に関する国税庁長官の通達です。宅地の評価に関する項目がウェブを占めていますが、そのほか農地・山林・鉄軌道用地、家屋・構築物、果樹・立竹木、動産（棚卸商品等）、無体財産権（鉱業権・営業権等）など凡そ貨幣額表示できるものはすべて網羅されています。

日常業務では、本稿で採り上げた定期借地権だけでなく、借家権、引湯権などが参考になるかも知れません。



<http://www.nta.go.jp/>

国税庁 HP→税について調べる
→法令解釈通達→財産評価

ひしむら ひろし

昭和 39 年東京生まれ。平成 1 年立教大学卒。三菱信託銀行、財団法人日本不動産研究所勤務を経て、平成 17 年から不動産鑑定工房代表。