

不動産の価値講座 <権利>篇—定期借地権その3:事業用借地権

大野 興四郎(不動産鑑定士)

稲妻に道きく女はだしかな 泉鏡花

暑中見舞い申し上げます。掲句は、『怖い俳句』(倉坂鬼一郎、幻冬舎新書)より
 今回は「事業用借地権」(以下、事業用定借と言う)は、初期投資が土地購入より少ないと
 いうことで、立法者の意図に反して、最も流布しました。事業用定借は、本通信no. 21で述
 べたように、賃貸借契約について公正証書で行わなければなりません。また、第三者対抗
 要件として、当定借を設定した時、必ず登記をしておくべきでしょう。(下記乙区登記例)
 なお、借地権は、地上権及び賃借権で、定期借地権について、立法者はこれも当初、定期
 地上権を意図したようですが、実際には賃借権がほとんどです)事業用定借における地代等
 の実態を先回あげた中部圏不動産鑑定士協会連合会、外6団体の「第4回中部圏における定
 期借地権実態調査報告書」(H28)によれば、平均月額支払賃料(単価) 941円/㎡。実質賃料
 利回り(平均)は、店舗で6.09% (事例数166)だった。

名古屋市内ではコロナ前はホテルの事業用定借がインバウンド等から散見された(当事務所隣
 は20年の定借)が、2020年代から約3年間続いた新型コロナ蔓延(パンデミック)下には事業用
 定借もやや低調だった。

事業用借地権の評価においては、基本的にno. 18~19記載の普通借地権と同様だが、当該借
 地権が残存する期間において「借地期間満了時の建物等に関する契約内容」「契約期間中に
 建物の建設及び解体が行われる場合における建物の使用収益が期待できない期間」が、総
 合的勘案事項に加えられる。

ちなみに(国税局)財産評価基本通達による方法では、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%。
 次回は事業用定借の底地の予定のコロ

権 利 部 (乙 区) (所 有 権 以 外 の 権 利 に 関 する 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	賃借権設定	平成18年 月 日 第 号	原因 平成18年 月 日設定 目的 借地借家法第24条の建物所有 借賃 毎月金 万円 支払期 毎月末日限り翌月分支払い 存続期間 平成18年 月 日から20年 賃借権者 /株式会社