

不動産の価値講座 <権利>篇—借地権その2

大野 興四郎 (不動産鑑定士)

こがらし
風 や海に夕日を吹き落す 漱石(愚陀仏)

「日本のいちばん長い日」の著作のある亡半藤一利「漱石俳句を愉しむ」(PHP新書)より。夏目漱石は同氏の義祖父

先回借地権の価値(価格)を把握する、A~Dの4手法にふれた。『基準』によれば、7. 「借地権の取引慣行の成熟の程度の高い地域」で、と言う注釈が付いている。A. 賃料差額還元法の考え方を主に説明した。B. 取引事例比較法は、借地権の取引事例を収集して比準する方法。C. 土地(借地権)残余法は、借地権付建物が賃貸されている場合(貸家)収益還元法を適用して、土地価格(借地権価格)を求める手法で、総収益から費用を控除する場合、公租公課ではなく、地代を控除した残額を資本還元することになる。

D. 借地権割合による方法—税務評価では、財産評価基準(国税局の相続税路線価)の借地権割合を採用し、更地価格にこれに乗じて求める。(※同族会社等間における「相当の地代」(更地価格×6%程度)の授受と無償返還届出によって、借地権が認定されない場合があり、詳細は税理士さんにお問い合わせください。)簡便法では、この借地権割合による方法を適用する機会が多いが、(借地権割合は東京をはじめ多くの都市で記載されている)借地権の第三者間取引の場合か、あるいは、当事者間(借地人と地主)取引か明確でない場合がある。というのは、当地域において、借地権における第三者間の取引慣行の有無が問題となるからで、私見ながら当地域においては、路線価併記^{450E}(例えばEは50%)借地権割合は、当事者間のものではないかと思われる。(したがって、借地権割合が50%なら、第三者間では市場性等から30%程度ではないか)ここで当借地権割合について、地域の標準的な借地権割合であること。個別の借地権価格については、借地条件:借地の残存期間・建物の態様(借地権の態様及び建物の構造・残存耐用年数等)を考慮すべき。

4. 「借地権の取引慣行の成熟の程度の高い地域」(当地域はこれに該当するものと思われるが)においては、上記A~Dの手法のうち、Aは採用されない。Eとして「対象土地の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」をも関連付けて決定するとしている。

今回は底地のココロ。

◎当事者間取引で、地主が借地権を買い受ける場合、先号で少しふれたが、<借地権価格-譲渡承諾料>で、第三者に売るときの借地権価格より譲渡承諾料相当分少なくなる。参考までにこの譲渡承諾料は東京周辺では名義書換料:借地権価格の10%を中心に支払われ、譲渡承諾料は借地権価格の10%を中心として補修正される。