

不動産の価値講座 <権利>篇—底地

大野 興四郎 (不動産鑑定士)

はるかぜ
春風や鬨志いだきて丘に立つ 虚子(39歳)

「底地」とは、宅地について、借地権の付着している場合におけるその宅地の所有権のことです。(土地区画整理事業では、他の宅地の仮換地指定される土地(仮換地となるべき土地)のことを指す場合もあり、少し紛らわしい。その従前地との重ね図から底地証明を発行したりする)

底地の価格(価値)は、「借地権の付着している宅地について、借地権の価格との相互関連において、借地権設定者に帰属する経済的利益(イ)を貨幣額で表示したもの」(不動産鑑定基準、以下基準と言う)(イ)「当該宅地の実際支払賃料から諸経費等を控除した部分の賃貸借等の期間に対応する経済的利益及びその期間の満了等によって復帰する経済的利益の現在価値」(基準)。将来において一時金(条件変更承諾料、増改築承諾料等)の授受が見込まれる場合、その一時金の経済的利益(イ)を構成する場合もある。したがって底地の鑑定評価額は、実際支払賃料に基づく純収益の現在価値の総和を求めることにより得た収益価格①及び比準価格②を関連付けて決定する。この場合、総合的勘案事項(将来における賃料の改定の実現性とその程度外)がある。

②は取引事例比較法によるもので、取引事例はR4年名古屋市内で百数十件確認できた(同族間取引、定期借地の場合を含む)。借地権取引に比し事例数が相応に認められ、同事例は更地取引もさることながら、特に個別の事情等を含み、補修正を施すことになる。

公共用地の損失補償基準では、更地価格から借地権価格を控除して底地価格を求める控除方式を採用する。

なお、相続税に係る税務評価では、底地(貸宅地)の相続税評価基本通達25によれば、自用地としての価額から借地権の価額を控除する「借地権価額控除方式」により、借地権価格は主に借地権割合をもって算定する。ただ、借地権付き分譲マンションの場合、多数の借地権者が存在して、借地と底地が併合される可能性は著しく低い等から、東京国税不服審判所の裁決事例として「地代収入から必要諸経費(主に公租公課筆者注)を控除した残余を(中略)地価公示に係る土地の還元利回りを参考に還元して得た」地代徴収権の価値=収益価格によることを妥当とした。(H 9.12.11)

ここで底地を借地人が買い取る場合(当地区では過半と推測される)底地を第三者に譲渡する場合に比し、宅地又は建物及びその敷地が同一所有者に完全に帰属することになり、その土地の最有効使用の可能性、市場性及び担保価値の回復等に即応する経済的利益の増分が生じる場合があり、これを考慮した価格はこの場合当事者間の限定市場で成立するため正常価格に対し「限定価格」と言う。次回は未定のココロ