

不動産の価値講座

〈権利〉篇

大野 興四郎 (不動産鑑定士)

朝顔に釣瓶^{つるべ}とられてもらひ水 千代女

加賀千代女^{ちよじよ}(1703 - 1775)の句。朝顔は秋の季語。(松尾)芭蕉は1664生-1694没(元禄7年)だからその9年後の元禄16年に生まれている。俳句の意は今朝はいつものように井戸に水を汲みに行けば釣瓶に朝顔がツルを巻きつけているではないか、隣の家で水をもらったことであるよ、と。その後この句は下のようにリメイクされた。(下図の切手)

朝かほやつるべとられてもらひ水

先月はお休みをいただきましたが、本講座はこれまで土地の画地(条件)などに関してその形態に応じた価値の多寡を見て来ました。これらの土地(不動産)に関する権利が所有権の場合を前提としたものでした。「不動産の価格(または賃料)は、その不動産に関する所有権、賃借権等の権利の対価または経済的利益の対価であり、また2つ以上の権利利益が同一の不動産の上に存する場合には、それぞれの権利利益についてその価格(または賃料)が形成され得る」(不動産鑑定評価基準、総論)とあります。

次回から所有権以外の権利に範囲を広げて見ていきたいと思えます。

具体的に借地権・借家権(定期借地権・定期借家権)、区分地上権、地役権、通行権、土地使用借権、空中権、入会権、日照権など。

ちなみに所有権の場合は完全所有権という言い方をして所有権を制約する権利がないことから自由に処分、売買(賃貸借)でき、その価値はこれまでみてきたもように画地(条件)などによって異なる上に権利利益の価値が重畳してくるわけです。さて次回は借地権の心・・・

