

押さえておきたい

借地権の最新事情と問題解決のポイント

執筆・置鮎謙治 おさあい事務所代表
不動産鑑定士・CFP®

後編

売買金額の決定と借地権を巡る問題解決事例

地主が借地権を購入する場合は「限定価格」となり通常より高くなる

前

号では、借地権（普通借地権、定期借地権）の概要と借地権にかかわるお金について見てきた。後編では、売買金額の決定、借地権を巡る問題解決事例などについて見ていく。

普通借地権の利用や取引は大都市に多く地方は少ない

1. 借地権利用の実際
まず、借地権について、現在

どのように利用されているのかを概観したいが、普通借地権についてはその多くが古くからある旧法借地権下のものであるため、利用の全容を把握できるようなデータ等は存在しない。ただ、借地権利用の傾向としては、大都市圏での利用が多く、その取引も比較的頻繁に行われているのに対し、地方都市においては、借地権の取引はほとんど見られない。地方都市では、

そもそも土地需要が少ないうえに、所有権の価格水準が低いために、需要がある場合は所有権の購入に向かうためである。ちなみに、東京・銀座では多くの土地に借地権が設定されている。一方、定期借地権の利用の状況は、国土交通省の調査で垣間見ることが出来る。「平成21年度・定期借地権付住宅の供給実態調査」によると、平成5年から21年までの定期借地権付住宅

の供給戸数累計は7万3808戸で、その内訳は一戸建て住宅が3万6297戸、分譲マンションが2万711戸、賃貸住宅が1万6800戸となっており、そのほとんどが一般定期借地権によるものである。事業用定期借地権については、ロードサイド型店舗などの建物敷地として利用されている一方、建物譲渡特約付借地権の利用は少ない。借地権についての相談は更新料の支払いなど更新時に関するものが最も多い。更新のタイミングで借地権であることを再認識し、問題が表面化するからだ。更新時のタイミング以外で借地権設定の有無を把握するには、土地・建物の登記事項証明書等を確認することが必要となる。

借地権割合による価格では売れないことも多い

2. 借地権と底地の価格評価と売買

地域によってはあるが、借地権は独立して売買の対象となる。これは、半永久的な使用収益が得られること、また、権利金を支払っていることなどに基

借地権の価格は設定された土地の更地価格の割合によって把握することができる。いわゆる「借地権割合」である。借地権割合を公的に示しているものといえば相統税路線価図(図表1)であるが、借地権の売買の際には、必ずしもその割合に従う必要はない。相統税路線価の借地権割合は、売買時の価格算定における借地権割合のあくまで「目安」に過ぎない。

借地権と同様、独立して売買の対象となる。これは、継続的な地代収入の獲得に基づいている。借地権価格を基に考えると、底地価格は更地価格×(1-借地権割合)が目安となるが、底地の売買に際しても、その割合に従う必要はない。

図表1 相統税路線価図上の借地権割合



借地権割合

借地権の売買価格の算出を例示すると、更地価格3000万円、(相統税路線価図の)借地権割合60%の場合、3000万円×60%＝借地権価格1800万円となる。ただし、地価の下落により、第三者による借地権の需要は少ないため、前記例のような算出による価格では売れない場合も多い点には留意しておきたい。

底地の売買の場合も同様である。底地とは、借地権が付着している土地の所有権であるが、

3. 地主による借地権購入 借地人による底地購入

前述の方法により算出された借地権価格、底地価格は、第三者が借地権、底地を購入する場

当事者による購入の場合は 売買価格が高くなることも

先ほどの借地権と同様に更地価格3000万円、(相統税路線価図の)借地権割合60%の場合でみると、底地価格は1200万円となる。しかし、やはり借地権と同様に需要が少ないため、この価格では売れない場合が多く、中には更地価格の1割程度で購入されることもある。