

「借地権」と「底地」の価格

都市として長い歴史を有する京都市内には多くの借地が存在します。時として、土地所有者と借地人との間で何らかの権利調整が必要な場合は、借地権や借地の所有権の価格が必要になる場合があります。これらの価格はどの様にして決まるのでしょうか。

今回は、「借地権」と「底地」の価格について簡単に紹介したいと思います。

1. 「借地権」とは

不動産鑑定評価基準では、「借地権とは、借地借家法(廃止前の借地法を含む)に基づく借地権(建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権)をいう。」と定義されています。したがって、駐車場使用の為の賃貸借や土地の一時使用、土地の使用貸借等は、この場合の「借地権」には含まれません。

2. 「底地」とは

不動産鑑定評価基準では、「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当該宅地の所有権をいう。」と定義されています。つまり、地主さんの土地及びその所有権のことを「底地」といいます。

借地権が存する土地については、所有権と借地権の二つの権利が、一つの土地に存することになります。(※所有権以外の権利が借地権のみの場合)

3. 借地権と底地の価格

(鑑定評価の立場から)

借地権・底地の価値とは何でしょうか。

また、その価格は如何にして決まるのでしょうか。

この点、法律、経済、税務など、それぞれの立場によって借地権等に対する価値観が微妙に異なっており、一概にはいえないのが現実です。

しかし、鑑定評価は不動産の経済価値を貨幣額で表示するものですから、借地権等の価格については、主にこれらの経済的利益に着目して求めることとなります。

借地権等の価格について、鑑定評価基準での定義を要約すると・・・

- ・借地権の価格は、契約に基づき土地を使用収益することにより借地人に帰属する経済的利益を貨幣額で表示したものである。
- ・底地の価格は、借地権の価格との相互関連において、賃貸人に帰属する経済的利益を貨幣額で表示したものである

つまり、それぞれの経済的利益によって決まると定義づけています。それでは、借地人の経済的利益を要約すると・・・

① 土地を長期間占有し、独占的に使用収益し得る安定的利益

② 正常な地代よりも支払地代が安い場合における賃料差額(いわゆる借り得部分)

①は使用収益権ともいえるもので、権利自体に価値があるともいえますが、使用収益による実益が無いのであれば、経済価値としては認識できないでしょう。

②は実質的な経済価値として認識できるものです。借り得が大きいほど、借地権の経済価値が増大することになりますが、賃料増額請求に応じて十分な賃料を支払っている借地人からすれば、簡単には納得できないと思われます。この点については後で説明を加えます。

一方の賃貸人の経済価値とは・・・

③ 賃料を収受できる経済的利益(賃料収受権)

④ 契約満了等によって土地が戻ってくる経済的利益(完全所有権への復帰に伴う経済的利益)
底地の経済価値は、③の賃料収受権であるといっても過言ではないでしょう。所有者とはいっても、借地人が存在するため土地を使用収益することが出来ません。また、普通借地権の場合、法的保護によって借地期間が延々更新され、④の経済的利益の実現可能性が低いものとなっているのが現実です。

ここまで借地権と底地の価格について説明しましたが、カンがいい方なら次のことに気づくのではないのでしょうか。

・借地権価格は、(相対的に)賃料が安いほど高くなる

・底地価格は、(相対的に)賃料が安いほど低くなる

つまり両者の価格は、地代を媒介として相互に関連していることが理解され、鑑定評価においては、地代の多寡が両者の価格を決定づける大きな要因であるといえます。

以上、借地権と底地の価格の概略を説明するため、ごく簡単に述べましたが、実際の鑑定評価実務はもう少し複雑です。

例えば、単純に賃料の多寡のみに着目すると、地代の増額交渉に全く応じない借地人の場合、借り得部分が大きくなるため、有利になってしまうことがあり得るため、一定の調整が必要な場合があります。この他、借地上の建物の譲渡や増改築に関する条項があれば、これらの条項により価格が影響を受ける場合等々・・・

借地権は、法律に基づき当事者間で締結された土地賃貸借契約に立脚するものであり、契約内容や契約締結後の経緯が契約毎に異なり一様ではなく、したがって借地権価格もそれぞれに違った価格形成が認められます。

この様に、実際の借地権と底地の価格は、契約毎に違うものであり、個別性が強いものなのです。