

# アプレイザル通信

## No.25

—賃料差額（借り得）がマイナスでも借地権価格はあるか—

平成 27 年（2015）7 月



「経済成長も腹八分」に切替えたらいいのに！！

不動産鑑定士事務所  
株式会社 **アプレイザル福岡**

〒812-0011 福岡市博多区博多駅前4丁目14番20号  
ライオンズステーションプラザ博多201号

TEL (092) 481-1106

FAX (092) 481-1186

E-mail: edamame@app-f.jp

URL: <http://www.app-f.jp/>

(H27.5より上記に移転しました。遊びに寄って下さい。)

## 賃料差額（借り得）がマイナスでも借地権価格はあるか

～「借地権付建物」における「借地権のみ」の価格（鑑定例より）～

安木 徳男

川内 清香

一般に、地方では借地権が単独で取引の対象となることはなく、建物の取引に随伴して取引の対象となる場合に、内訳として「借地権のみ」を評価するケースがある。本件鑑定例は、遺産分割における財産評価として「借地権のみ」の価格を求めることとなったものである。この場合も、全体の鑑定評価額（借地権付建物）の内訳としてその借地権について部分鑑定評価したものである。

手法については、評価当時の不動産鑑定評価基準（以下「平成21年基準」という）によったが、借地権に帰属する賃料差額（以下「借り得」という）が発生しない場合、借地権価格はゼロなのかという大きな疑問点が生じた。以下、「平成21年基準」による鑑定評価を背景に、借地権価格（筆者の結論はゼロにはならない。）について考察してみたいと思う。なお、平成26年11月から現行基準に改正されたが、そこでは借地権価格の顕在化がより明確化されたものとなっている。

（本稿は、当初原稿に「平成26年基準」も勘案して可能な限り加筆修正したものである。）

### 一. 借地権価格の現状

#### 1. 過渡期にある借地権価格

長期的な経済成長と都市への人口集中、震災・戦争等を背景として、特に大都市においては借地における受入・拡大が広まった。法的にも、住宅難に対する弱者保護の視点から借地権という強い権利が整備されてきた。そこには土

地価格に対応する地代と契約地代の差いわゆる「借り得」を基礎にした借地権価格（同時に借地権割合）も発生するとともに、借地権市場を形成してきた。

ところで今日、借地権市場を取り巻く背景は様変わりし、それに伴い借地権市場や借地権価格の認識についても、旧来の「借り得」のみの視点では説明し得ない状況が生じ大きな混乱下にある。以下数点採り上げてみる。

a. 既存の住宅戸数（貸家含）は世帯数を上回り、地方は勿論、大都市においても、居住用借地の供給は激減している。長期的には大都市においても、人口減に突入することを考えると、「住」における弱者保護を契機として成熟した旧来型の借地市場は縮小し、今でも小さくなりつつある借地権割合は、益々その傾向を強められると思われる。

b. 一方、車社会の成熟は、物販・飲食の場として郊外沿道型を大きく発展させた。その経営は親から子への小規模永続的スタイルとは異なり、大規模チェーンでかつビルドアンドスクラップ型であるため、20年～30年程度のスパンで一商売やって引き上げる（開閉店の場を変える）タイプである。すなわち旧来型普通借地権では対応できない定期借地が求められる。この場合の地代は、土地価格に対する利回り分のほか、売上（あるい

は粗利) に対する歩合も考慮されるなど、経済合理性がベースとされる。

- c. これらに対応するかのよう、法的にも平成4年から新借地借家法が施行され、現在は旧法によるもの1タイプ、新法普通借地権1タイプ、定期借地権3タイプ計5タイプが併存することとなった。<sup>(注1)</sup> これらのうち新法事業用借地権の普及は目覚しく、借地権価格を考えるにあたって、経済性中心であるため、旧法居住目的借地権と対極をなし、複雑化の背景になっている。

(注1)「平成26年基準」における借地権に関する改正部分でも、定期借地権についての具体化が主内容になっている。

- d. オペレーショナル・アセットと呼ばれる事業用物件では、収益力は立地に大きく依存するが、必ずしも高地価エリアに限らないため、元本との対応が不明瞭の場合がある。すなわち更地に対する標準的な利回りを乖離した高い地代であるにもかかわらず、借地権付建物を同業他社が購入するケースなどである。
- e. 地価下落が続く間に、更地価格に対する利回りが標準とされる利回りより高くなり、今一部では底地市場が活況化しつつある。借地人から見れば今までとは逆の「借り損」な訳で、底地割合上昇借地権割合低下の背景になっている。
- f. もっとも個別案件毎にはb. d. eの結果、更地価格 $\geq$ 底地価格+借地権価格にはならず、 $<$ の形も生じているともいわれる(注2)。エリアにおける一般的な相場割合に固執するのではなく、個別案件

毎の割合抽出がより必要と思料される。

(注2) この点について「平成26年基準」では、不動産鑑定士のバイブルとされる「要説不動産鑑定評価基準と価格等調査ガイドライン」((公社)日本不動産鑑定士協会連合会監修・鑑定評価基準委員会編著・住宅新報社)(以下「平成26年要説」という)の解説で次のただし書が追加されている。

「地代水準、借地権者の信用度、賃料改定条項によっては更地としての価格又は建付地としての価格を上回る場合があることに留意する。」

- g. 旧法の借地契約は個別性が強く、そこに至る経緯は殆どわからないのが通常である。権利金の授受はないものの賃料が非常に高いことがあるが、権利金が延べ払いに置き換えられ地代に上積されている場合もある。契約地代が「高い、安い」は判断しにくく、また有償創設的借地権になるかもしれない。
- h. 地方においても以上のような状況はさほど変わらない。もっとも、借地権単独市場は元々ないに等しく、専ら建物取引に随伴して借地権価格も顕在化するとか(注3)、底地と借地権の併合当事者取引、公共用地取得時、民間事業を含む再開発等におけるの顕在化などが認識されてきた。ただし事業用借地の設定例は大変多くなっている。

(注3)「平成26年基準」における「運用上の留意事項」に次の(3)①が追加され筆者の見解は偶然にも現行基準に沿うことになったようである。地方においては、建物取引随伴の借地権を巡る争いは結構多い訳で、その際この一文がなかったため鑑定現場で

は大変悩ましく混乱さえ生じていたと思える。(本稿を書くキッカケもそこにある。) またこの一文が入ったことにより、本稿の結論もより説得力あるものになったのではなからうか。

「(3) 借地権及び底地について  
借地権及び底地の鑑定評価に当たって留意すべき事項は次のとおりである。

①借地権単独では取引の対象とされないものの、建物の取引に随伴して取引の対象となり、借地上の建物と一体となった場合に借地権の価格が顕在化する場合がある。」

## 2. 鑑定評価基準(以下「基準」という)について

基準は昭和39年制定後、昭和44年、平成2年、平成14年、平成19年、平成21年に改正されている(注4)。借地権については平成2年改正で大きく変わっている。本質的な問題に関わるとも思えるので昭和44年基準と平成2年基準を見比べておきたいが、触れる部分は平成21年基準も同じであるので、以下平成21年基準を転記する。なお平成14年基準から借地借家法の成立を受けて、定期借地権が「態様」に取り上げられている。

(注4) 前述のとおり、「平成26年改正」が加わる。定期借地権の具体化が主目的とされているが、前ページ(注3)のとおり、本質的と思える改正部分がある。

平成21年基準

「借地権の価格は、借地借家法(廃止前の借地法を含む。)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。借地人に帰属する経済的利益とは、土地を使用収益することによる広範な諸利益を基礎とするものであるが、特に次に掲げるものが中心となる。

ア 土地を長期間占有し、独占的に使用収益し得る借地人の安定的利益

イ 借地権の付着している宅地の経済価値に即応した適正な賃料と実際支払賃料との乖離及びその乖離の持続する期間を基礎にして成り立つ経済的利益の現在価値のうち、慣行的に取引の対象となっている部分」

(以下、上記ア.イを「基準ア」、「基準イ」とする。)

以上の箇所について昭和44年基準は次のとおり。

「借地権の価格とは、借地権の付着している宅地について、借地人に帰属する経済的利益が発生している場合において、慣行的に取引の対象となっている当該経済的利益の全部又は一部をいう。借地人に帰属する経済的利益とは、当該宅地の経済価値に即応した賃料と各支払時期に実際に支払われている賃料との乖離及びその乖離の持続する期間を基礎にして成り立つ経済的利益の現在価値をいう。」

上記を対比した時、次の三点に借地権価格の本質的な部分を読み取る。(私的見解であることを承知頂きたい。)

昭和 44 年基準	平成 2 年基準・平成 21 年基準も同（注 5）
a. 「借地人に帰属する経済的利益」	「使用収益することにより借地人に帰属する経済的利益」
宅地経済価値に見合う利益部分のみでなくいわゆる場所的利益、最有効使用への復帰可能性利益、事業収益等による土地に帰属する部分の認識を示唆しているのでは	
b. 「経済的利益とは ---乖離---期間---。」	「土地を使用収益することによる広範な諸利益」
いわゆる「借り得」部分のみの利益だけでなく、より広範な諸利益に広げている。	
c. b の特に中心となる利益がア.イとして示され「借り得」のみでなく、アが加えられている。	

（注 5）平成 26 年基準は平成 21 年基準と同じ。

私見にすぎないが、結論的には、旧来からの「借り得」還元価格に加え、主に次の四点を考慮した借地権価格の抽出に努めなければならないと考える。（注 6）

①建物の存在は、不法等でない限り、その敷地を使用し続けることになるが、その場合の使用利益は常に潜在化していると思われる。このうち顕在化の可能性が高い部分は利益として把握される。昭和 35 年最高裁判例に示される、借地人の建物買取請求権行使時の「場所的環境」は、元々借地権価格に内在したものが、借地権終了後ポロリとこぼれ落ちた部分ではないだろうか。（基準アの一例）

②借地人が付加した造成工事費等で土地の効用増につながっている部分、周辺地価に寄与している部分等は、投下したコストとして借地人に帰属すべき。

③底地と借地権もしくは借地権付建物が併合される当事者取引の頻度はより高いが、最有効使用への回帰に伴う潜在利益の顕在化が生じる。このうち借地人に帰属する部分がある。

④事業収益が好調であれば、そのうち地地に回す部分は、優れた立地を守るために、付近の

相場地代を乖離することも起こり得る。逆にいえば「借り得」のみでない他の利益が混入している可能性を否定できない。

（注 6）平成 26 年基準について、平成 26 年要説の解説では以下の箇所、平成 21 年基準の解説とは微妙に異なる。

3. 借地権及び底地 (1)借地権②借地権の鑑定評価  
「借地権の鑑定評価は、借地権の取引慣行の有無及びその成熟の程度によってその手法を異にするものである。」の解説において「e. 借地権の価格は賃料差額等の借地権者に帰属する経済的利益を要素として成り立つものである」とし、「等」が挿入されている。すなわち本稿 3 ページの平成 21 年基準における基準イのみでなく、基準アがあるため「等」を入れることにより、今までの矛盾を解消したと想像される。このことは「借り得」の存否のみで、借地権価格の存否を明らかにすることはできないと読みとれるのではなかろうか。

・上記は本稿結論と平仄が合う結果となる。

## 二. 手法の適用について

### 1. 類型等（本鑑定例の場合）

- ・「借地権（旧借地法普通借地権）付建物の取引に随伴する借地権価格」を対象とする。  
（借地上建物所与の借地権部分鑑定評価）
- ・借地権単独での取引市場は殆ど存しない。
- ・建物の取引に随伴して借地権が取引されることはある。また底地取引の市場はあり、その場合借地権価格が控除された価格が見られる。
- ・借地権取引慣行の程度は、「単独取引は殆どない」という意味においては低い。ただ建物随伴の場合に認識されるとか、底地取引の時には、シンプルな割合が基準とまではいなくても、目安として参考にされる。従って手法の適用上慣行の程度が高い、低いを白黒判断するのではなく、「低い地域」を基本としつつも、割合方式なども考慮した手法を考える。

### 2. 借地権価格の構成要素

借地権価格は「一、借地権価格の現状」で述べたとおり、その認識と抽出について過渡期にある。多様化し勢いを増すタイプ、社会的使命が乏しくなりつつあるタイプ等入り乱れる中、表に出にくい契約の個別特殊性も加わり、混迷しているのが実情である。

ここでは「基準」に示す構成要素を次図のとおり整理してみる。（以下「要素図」という）

（「基準」のほか、平成 21 年基準の解説書である「新・要説不動産鑑定評価基準【改訂版】」（社）日本不動産鑑定協会監修（以下「平成 21 年要説」という）、「借地権と底地に係る権利者の権利の割合に関する検討報告書」（平成 17 年 5 月・社）日本不動産鑑定協会法務鑑定委員会・不動産権利割合専門委員会）、「弁護士との共同研究会研究課題取りまとめ」（平成 20 年 3 月・社）日本不動産鑑定協会法務鑑定委員会・弁護士との共同研究会）を参考にさせて頂いたが、次図の責は全て筆者にある。）

← 土地を使用収益することによる広範な諸利益 →		
ア	イ	ウ
基準アの部分	基準のイの部分（本稿 3 ページ）	その他
潜在的	賃料差額による経済的利益（「平成 21 年要説」）	潜在的
・ 地代増減	・ 地域地価への寄与	底地併合等
・ 場所的利益	・ 造成等負担の寄与	最有効への
・ 土地賃借権登記	・ 高額地代は権利金の延べ払いの可能性を吟味の要 （「国土利用計画法一問一答」）	回帰可能性

※潜在的な部分は、当事者取引、区画整理、課税、補償等において顕在化するが、建物随伴第三者取引においても当然に賃料差額の有無に係わず内在的に吸収されて顕在化する。

※山村の空家が多くなっているような地域で、父母の家財残置老朽家屋（地代支払中）が借地上にあり、アイウとも全く顕在化の見込みがないような場合、論争の多い「借地権の存在は必ずしも借地権の価格の存在を意味するものではない」（基準）に該当する。

※東京高判平 13・12・20（平成 13 年ネ 1512）では、更生会社の処分価格をめぐる控訴審で、「賃料差額が存在しないため借地権価格が発生しない」とした。ここでは「建物が余りに過大で有効利用を図るのが極めて困難な物件」であることも示されている。なお第一審では、敷地の価格は更生会社が行った造成工事によって格段と上がり、少なくともその費用は借地権創設のための一時金と同視できるとして借地権価格を認めている。

（高裁判決の背景（アンダーラインの箇所）を考えると、賃料差額がない。→借地権価格がない。と一般化を示唆しているとは思えない。――筆者）

### 3. 「基準」に基づく適用手法

基準は借地権の取引慣行の程度の高い地域と低い地域で手法を分けているが、今回は低い地域であり、この場合の借地権価額は、

A 借地権残余法による収益価格 を標準に、  
B 賃料差額還元法による価格（当該借地権の設定契約に基づく賃料差額のうち取引の対象となっている部分を還元して得た価格）  
及び

C 底地価格控除法による価格（当該借地権の存する土地に係る更地又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）  
を比較考量して決定することとされている。

（注 7）

（注 7）平成 26 年基準では、上記三試算価格を「関連づけて」とされた。

### 4. 今回評価について

上述の 3 手法のうち B については要素図イに直接アプローチ（「平成 21 年要説」による）し、要素図ア、ウの部分で認識されないし、また C についても後記⑤のとおり決定的ではない。

しかし、今回ケースでは、後述①～⑦の理由により、ア、ウの潜在的利益も広範な利益の一部として顕在化の可能性を持つと判断し、借地権価格を考えることとする。

#### ①

前述 B は「基準」の「イの観点から価格を求めようとするものである」（「平成 21 年要説」に記載）が、これがゼロの場合には同アの観点からの価格が別に存在するのではないか。（ゼロでない場合には上記 3 の試算値に内包されている。）

#### ②

旧借地法では、借地権は建物が存する限り、地主に正当の事由がない場合には借地契約は更新される。地主の正当事由の存在により借地権が消滅する場合には、借地人は建物買取請求権を行使でき、その買取価格は、「建物の時価」であり、判例により、建物自体の価格にいわゆる場所的利益が付加されることが認められている。（「平成 21 年要説」）

その一方で、より強い権利であるはずの借地権価格についてはゼロの場合もあるというのは均衡を失しているのではないか。（平成 2 年基準アを無視している）

③ 一般的に借地人も寄与していると考えられる地域と地価変動の状況

対象地はもともと一部が農地であったと推定される（過去航空写真等による）。造成主＝当該借地人の可能性があり、その場合借地人の貢献度が認識される。また、付近はかつては田や空地、低利用建物が多数存在していたが、現在は沿道系の規模のやや大きい利用が多いものの建物連たん度が高い。背後地も田が相対的に多かったものの、現在ほぼ宅地化されている。かような状況を反映し、周辺商業地の地価が大きく下落する中、対象地付近の地価は借地契約設定時からみて下落幅はより小さく、借地人もこの地価下落幅縮小に寄与していると考えられる。これらの寄与利益のうち借地人に帰属する部分を考慮する必要があるのではないかと考えられる。

④

相続税法では、

- ・相当地代（自用地の概ね6%程度）を支払っている場合の借地権価額はゼロ
- ・「土地の無償返還に関する届出書」が所轄税務署に提出されている場合の借地権価額はゼロと定められている。

この一方で、相当の地代を収受している場合の貸宅地の評価（底地）は原則自用地の80%としている。借地権価額＝ゼロと定めながら、底地評価で△20%の減価をするのは、やはり何らかの利益を借地権者に認めているということではないかと考えられる。

⑤

本件のような事業用物件（オペレーショナル・アセット）の収益力は立地に大きく依存する。場所的限定性によりスポット的に高収益となるケースがある一方で、競合先の立地次第では収益力は大幅に下落する。収益力が高い場合において、契約当初から標準的な地代水準を乖離した高い地代が維持されているようなケースでは、

底地価格が更地価格を超えることもあり得る（本件も該当する）。このような状況での底地価格控除法は説得力に乏しいのではないかと考えられる。また、借地権により長期安定的に借地契約が保護され、継続的に事業を継続し、収益をあげていけるといふ利益も考慮する必要があるのではないかと考えられる。

⑥

本件賃借権は登記されており、質権や仮登記担保権、譲渡担保権などの目的にすることができる。借地人の権利が公示されることで、借地人が資金融資を受ける際に担保の道が広がる。この点においても何らかの利益があるのではないかと考えられる。

⑦

平成2年「基準」のイにより借地権価格の一部は、借地人の借り得部分を所与として求められる経済的価値を貨幣表示したもの等であるが、地価下落局面において地代の値下げがなされない場合には、借地人の借り得部分は減少あるいは逆に借り損が増える。また、定期借地権のケースが増え、普通借地権を設定する人は少なくなっている。これらを背景に、市場実態として、旧法に基づく借地権割合は低下傾向にある。このような状況下でも、借地権価格を「借り得」だけで説明できるのであろうか。

## 5. 評価方針

近隣地域は、宅地の需要圧力旺盛であり、既存建物付の自用地は勿論、借地上の建物であっても（取壊しを含む）購入意欲は高いレベルにある。特に500㎡から3,000㎡程度の画地は事業用、中高層共同住宅用、戸建分譲用多面から仕入適地とされる。

これらの土地需要状況のなか、借地にあっても稀に取引対象（一旦底地権者から借地権者が併合

し、第三者に売却する場合もある。)になる。この場合購入者は下記A. B. Cの視点での検討はするであろうが、同時に借地権割合(本鑑定例地は相続税路線価設定地の境付近にある。)も目安にするのが常であると思料される。

以上より、手法Dとして、割合法により「基準ア」も考慮した借地権価格を試算し、試算価格の調整を試みた。

## 6. 試算価格の調整

### A. 借地権残余法による価額

対象不動産はほぼ最有効使用の状態にあるので、現状のまま、同一の条件で賃貸することを想定し試算した。当該複合不動産に帰属する純収益から建物等に帰属する純収益を控除した純収益を、賃料の変動率を考慮した還元利回りで資本還元するものである。利回り等は実証データ及びヒアリング等に基づいて分析しており規範性は高いが、今回試算値は低位なものとなった。

### B. 賃料差額還元法による価額

現行地代と当該地域における適正な地代との間に発生している賃料差額について、借地契約が存続する期間と適正な利回りに基づいた複利年金現価率を乗じて、借地権価格を求めるものである。ただし、本件では賃料差額がマイナスとなり(借り得が発生していない)試算値は査定できなかった。

(前掲「平成21年要説」で指摘のとおり、要素図イに着目、ア.ウが認識されない)

### C. 底地価格控除法による価額

現行地代と複利年金現価率に基づいた底地の純収益の現在価値に、借地期間満了後の土地の復帰現価を加え底地価格を算出し、これを更地価格から控除して借地権価格を求

めた。利回り、変動リスクの査定等は地域の実情を反映し規範性があるが、今回試算値はマイナスとなった。

### D. 割合法による価額

更地価額に借地権割合を乗じて借地権価額を求めるものである。近隣地域における借地権取引の慣行に着目したもので、契約の個別性が反映されにくいという難点があるものの、借地権取引の実態を反映した信頼性の高い価格といえる。借り得の発生していない本件では、別に存在すると思料される「借り得価額を構成しない借地権価額」を加味し、割合を査定した。

借地権残余法による価額は収益性に着目したもので、想定上の要素が多く含まれているが、建物賃料を出発点とするためリアルである。賃料差額還元法による価額は借地人の視点から、底地価格控除法による価額は底地人の視点から、それぞれ対象不動産の経済価値を把握するものである。割合法による価額は借地権取引のローカルな実態を反映するが定性的である。

本件ではA手法から求めた価額は低位なものとなり、B・Cの2手法から求めた価額はいずれもゼロとなった(収益価格が通常マイナスになっても、使用収益しうる潜在価値が処分時顕在化する例として、農地、林地、海浜地等がある)。借地権価格の基準アの認識を反映するDの割合法を標準に他のABCの結果も踏まえ、次のとおり決定する。

## 7. 鑑定評価額の決定

本来は借地権残余法による収益価格を標準とし、賃料差額還元法、底地価格控除法を比較考量の上決定すべきである。ただしBでは基準アの反映がなく、A・Cは明確に抽出できない。このような場

合、前述のとおり、借地権割合も本件のような大都市市街地では目安にするのが常であると思料され、割合法を標準にしつつも下方修正し、調整後価額を決定した。なお、価額決定に際しては、本件地域における類似不動産マーケットが存在するという実態、平成13年東京高裁判決の背景、当事者取引での最有効使用への回帰に伴う潜在利益の顕在化等についても再考慮した。

### 三. まとめ

上記評価事例では、借地人の「借り得」が発生しない場合でも借地権価格はゼロではない

という結論に至った。これは平成26年に改正された新基準（現行基準）にも矛盾しないものであり、また新基準ではより明確化されているところである。ただし、「顕在化する借地権の価格の適切な査定」（低下傾向）について、今後議論の盛り上がりが必要であろう。なおこれから過疎化が進み、便益、収益を求めた土地取引が全く生じない地域が生じていくことが考えられる。その場合所有権価格が殆どゼロになり、結果として「借地権の存在は必ずしも借地権価格の存在を意味するものではない。」という基準の一文が表舞台に立つことになる。（6ページ※参照）

あわせて、税法においても市場実態を取り入れたバランスが考慮されるべき時期ではないだろうか。

おわり

（本稿のうち、素材とした鑑定例に関わる部分の責は、全て不動産鑑定士安木徳男にあります。）

