

第1部

定期借地権にかかる鑑定評価上の課題整理

目次

第1章 定期借地権の概要	1
1. 借地権の種類	1
2. 定期借地権の種類	3
3. 定期借地権の法的性質	8
第2章 定期借地権の活用の現状（ヒアリング調査の結果）	13
1. ヒアリング調査先	13
2. 調査事項	13
3. 調査結果	17
第3章 定期借地権制度の現状	21
1. 定期借地権の利用のされ方	21
2. 地主からみた定期借地権制度	22
第4章 定期借地権等の評価上の留意事項	27
1. 「現行の不動産鑑定評価基準」における定期借地権の扱い	27
2. 定期借地権の評価類型	27
3. 定期借地権のみが評価対象となる可能性	28
4. 定期借地権の価格の特徴	29
5. 定期借地権に関連する諸類型についての共通の価格形成要因	32
6. 定期借地契約における一時金に係る論点	36
7. 定期借地権に係る諸類型の収益価格の考え方	41

8. 定期借地権の評価における有期性に関する検討.....	43
9. 法 24 条の建物の「相当の対価」の取り扱い.....	44
10. 法 24 条によらない任意に建物買取特約を付した借地権における「建物の買取価格」 の取り扱い	47
第 5 章 定期借地権単独の価格を求める評価手法の検討.....	49
1. 現行の基準における借地権価格を求める鑑定評価手法.....	49
2. 定期借地権の価格を求める評価手法における論点.....	50
第 6 章 定期借地権付建物の価格を求める評価手法の検討.....	58
1. 現行の基準における借地権付建物の価格を求める鑑定評価手法.....	58
2. 定期借地権付建物の価格を求める評価手法における論点.....	58
第 7 章 定期借地権が付着する底地の価格を求める評価手法の検討.....	67
1. 現行の基準における底地の価格を求める鑑定評価手法.....	67
2. 定期借地権が付着する底地の価格を求める評価手法における論点.....	67
第 8 章 定期借地権に係る地代を求める評価手法等の検討.....	72
1. 新規地代	72
2. 継続地代	75
第 9 章 今後の課題.....	78
1. オペレーショナルアセットの問題.....	78
2. DCF 法における取得コストの問題.....	83
3. 実質賃料から支払賃料を求める場合の運用益の考え方.....	83
【参考 1：借地借家法条文】	84

【参考2：現行の鑑定評価基準における借地権等に関する記述】	91
【参考3：相続税の財産評価基本通達】	96
【参考4：一般定期借地権に関する統計のデータ】	100
【参考5：個別通達】	106

第1章 定期借地権の概要

1. 借地権の種類

評価の対象としての借地権は、更新が認められる借地法（以下、「旧法」と略す。）の借地権、借地借家法（以下、「法」と略す。）の普通借地権と更新がない定期借地権に大まかに分けられる。

借地借家法は、借地法を廃止（附則2条（建物保護に関する法律等の廃止））し、法定更新制度を認める普通借地権についてそのルールを定め、更新がない定期借地権制度を新たに創設している。しかし、附則4条（経過措置の原則）は「この法律の規定は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前に生じた事項にも適用する。」としながらも、「ただし、附則第2条の規定による廃止前の建物保護に関する法律、借地法及び借家法の規定により生じた効力を妨げない。」とし、附則5条以降において「なお、従前の例による」として、旧法の条文が適用される借地権の存在を認めている。

	旧借地権	普通借地権	定期借地権				
			一般定期借地権	建物譲渡特約付借地権	改正前事業用借地権	改正後事業用定期借地権等	
利用目的	制限なし	制限なし	制限なし	制限なし	事業専用建物の所有目的に限定	事業専用建物の所有目的に限定	
存続期間	堅固建物：30年以上 非堅固建物：20年以上（当事者による期間の定めが無い場合は、堅固建物60年、非堅固建物30年）	30年以上	50年以上	30年以上	10年以上 20年以下	10年以上 30年未満	30年以上 50年未満
契約更新	終了に関する特約は無効	終了に関する特約は無効	更新排除の特約が必要	建物譲渡により借地権は消滅	なし	なし	更新排除の特約が必要
再築による期間延長	〃	〃	期間延長しない旨の特約が必要	〃	なし	なし	期間延長しない旨の特約が必要
更新後の期間	堅固建物：30年以上 非堅固建物：20年以上	1回目20年 2回目以降10年	なし	なし	なし	なし	なし
建物買取請求権	あり	あり	買取請求排除特約が必要	あり	なし	なし	買取請求排除特約が必要
設定方式	規定なし	規定なし	書面による	規定なし	公正証書による	公正証書による	公正証書による
終了事由	正当事由 期間満了前の建物朽廃	正当事由	期間満了	建物譲渡	期間満了	期間満了	期間満了

※一般定期借地権と改正後事業用定期借地権等のうち存続期間が30年以上50年未満のものについては、
a. 契約の更新をしない b. 建物再築による期間の延長をしない c. 法13条の規定による建物の買取請求をしない という3つの特約を「定めることができる」とされているため、この3つの特約をセットで定める必要があるかどうかについては、不可分説（三つの事項の全部を特約しなければ普通借地権になるとする見解）と可分説（法13条の規定による建物買取請求権¹の排除特約については定めなくとも定期借地権として認められるとする見解）がある。

不可分説の根拠は立法担当者²の見解と登記実務²であり、可分説の理由としては、次の2点がある。

『コンメンタル借地借家法（第2版）』（日本評論社、2003年）P156～157

理由の第1は、そう解することが借地権者の保護に資することにある。

第2は、文理上の理由であり、三つのことがらの不可分な排除を求めるのであれば、その趣旨を疑問の余地なく表現するためには、法文が用いているような「及び」とか「並びに」という接続詞ではなく、「かつ」を用いるはずである。

なお、法13条の建物買取請求権はあくまでも借地権者の形成権³であり、地主と借地人の合意に基づく「建物買取特約」についても有効であると考えられるが、法24条の建物譲渡特約付借地権（設定後30年以上を経過した日に借地上の建物を地主に相当の対価で譲渡する旨が定められた借地権）よりも借地人に不利な特約の場合には、法9条により特約が無効となる可能性もある。⁴

※建物譲渡特約付借地権は、借地契約自体は、普通借地権あるいは一般定期借地権契約そのものに建物譲渡特約を付したものであり、期限を有するため、前表では、定期借地権に分類している。

※上記の借地権の種類ほかに、地上権（物権）であるか、賃借権（債権）であるかという区分がある。

¹ 法務省民事局参事官室編『一問一答 新しい借地借家法』（商事法務研究会、1992年）P92によれば、次のとおりであり、一般定期借地権においては更新排除の一部として、建物買取請求権がない旨の特約がなされなくてはならない点とその後の建物買取に関する合意が可能である点について説明がなされている。

一般定期借地権においては、その期間が満了した場合に、借地人が建物を取り壊して土地の明け渡しをするということを事前に約束しておくという意味で、両当事者が、借地人には建物買取請求権がない旨の特約をすることとされています。このような特約は、更新排除の一部としてされなければならないものとされており、存続期間が満了すると同時に、建物を借地人が取り壊して土地を地主に返さなければならないこととなります。もっとも、そのような特約があっても、その後に建物の状況いかんによっては地主に譲渡してこれを残しておくことが合理的であると考えられる場合もでてくるでしょう。その場合には、あらかじめ存続期間の満了時に建物を地主に譲渡して代金を払わせることを両当事者の間で合意することはできないわけではありません。

² 『コンメンタル借地借家法（第2版）』（日本評論社、2003年）P159～160によれば、「登記実務上は、契約更新、建物再築による存続期間の延長、建物買取請求権の三つを不可分に排除することが必要であるとの解釈を前提に、これらのうちの一部のみを排除する旨の書面が添付された場合には、同様に申請を却下することとしている」と記載されている。

³ 形成権とは、権利者の一方的意思表示によって、一定の法律関係を変動することができる私権をいう。例えば、取消権・追認権・解除権・認知権など。

⁴ 『コンメンタル借地借家法（第2版）』（日本評論社、2003年）P165によれば、「建物所有権が移転するのは、借地権設定後30年以上を経過した日であることを要する。たとえば、借地権設定から20年を経過した日に建物所有権が移転すべき旨の特約は無効であるから、その場合の借地権は建物譲渡特約なしの普通借地権、一般定期借地権としての扱いを受けることになる。」と説明されている。

2. 定期借地権の種類

定期借地権は、一般定期借地権、事業用定期借地権等、建物譲渡特約付借地権に分けられる。

(定期借地権)

第二十二条 存続期間を五十年以上として借地権を設定する場合には、第九条及び第十六条の規定にかかわらず、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。次条第一項において同じ。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。この場合においては、その特約は、公正証書による等書面によってしなければならない。

第9条（強行規定）、第13条（建物買取請求権）、第16条（強行規定）

これは借地期間を50年以上とすることを条件として、a. 契約の更新をしない b. 建物再築による期間の延長をしない c. 法13条の規定による建物の買取りの請求をしない という3つの特約を公正証書などの書面で契約をすることで成立する。

旧法では、この3つの特約はいずれも借地人に不利な契約として、無効としていたが、実務的には、この3つの特約をすべてセットすることにより、法22条の定期借地権が成立するとされる⁵。

ただし、3つの特約については、法22条が「定めることができる。」となっていることから、前述のとおり、不可分説（三つの事項の全部を特約しなければ普通借地権になるとする見解）と可分説（法13条に基づく建物買取請求権の排除特約を定めなくとも定期借地権として認められるとする見解）がある。

⁵ 法務省民事局参事官室編『一問一答 新しい借地借家法』（商事法務研究会、1992年）P88によれば、次のとおりである。

定期借地権はいずれも更新のない借地権ですが、その更新をなくす仕組みには、借地権による違いがあります。一般定期借地権は、借地権を設定する際に当事者が「借地借家法上の(1)更新がないこと、(2)建物の再築による期間の延長がないこと、(3)建物買取請求をしないこと」の三つを合わせて特約することによって更新がないことになるという構成をとっています。そして、法律は、このような特約は29【存続期間を50年以上の期間で定める】で示した条件を満たしている限り効力を有するものと扱われることを明らかにしているのです（第二二条）。したがって、この特約をすることにより、更新関係の規定（第五条、第六条）、建物滅失後の再築による延長の規定（第七条）、期間満了時の建物買取請求権の規定（第十三条）の適用はないこととなります。また、契約更新後の関係についての規定（第四条、第八条、第十八条）も、この定期借地権にあつては適用の余地はありません。しかし、建物買取請求権といっても第三者への建物譲渡に伴う借地権譲渡について地主の承諾が得られない場合の建物買取請求権（第十四条）は、失われるわけではありません。

(事業用定期借地権等)

第二十三条 専ら事業の用に供する建物(居住の用に供するものを除く。次項において同じ。)の所有を目的とし、かつ、存続期間を三十年以上五十年未満として借地権を設定する場合には、第九条及び第十六条の規定にかかわらず、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。

2 専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、かつ、存続期間を十年以上三十年未満として借地権を設定する場合には、第三条から第八条まで、第十三条及び第十八条の規定は、適用しない。

3 前二項に規定する借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によってしなければならない。

第3条(借地権の存続期間)、第4条(借地権の更新後の期間)、第5条(借地契約の更新請求等)、第6条(借地契約の更新拒絶の要件)、第7条(建物の再築による借地期間の延長)、第8条(借地契約の更新後の建物の滅失による解約等)、第9条(強行規定)、第13条(建物買取請求権)、第16条(強行規定)、第18条(借地契約の更新後の建物の再築の許可)

専ら事業の用に供する建物(居住用を除く)の所有を目的に、存続期間を10年以上50年未満として契約する場合には、一般定期借地権と同様に、契約の更新、建物再築による期間の延長、法13条の期間満了における建物買取請求権が適用されない。

厳密に説明すると、存続期間を10年以上30年未満として借地権を設定する場合(23条2項)は、定期借地権の要件が自動的に適用される一方、存続期間を30年以上50年未満として借地権を設定する場合(23条1項)においては、一般定期借地権と同様に3つの特約を定めることができる(契約は公正証書で行うことが必要)としている。なお、改正前事業用借地権及び改正後事業用定期借地権等を併せて、以下、「事業用定期借地権」という。

定期借地権が創設された平成4年当初、事業用定期借地権は10年以上20年以下と、短期間の活用が想定されていたが、平成20年1月に10年以上50年未満に改正された。当初、ロードサイド店舗での活用が主と考えられていたものの、実際にはショッピングモール等の大規模なものでも利用されたこと、また税制上の建物償却期間との不整合の問題が生じたことから、改正されたといわれている。

なお、事業用定期借地権で30年以上の契約期間を定める場合には、法24条の建物譲渡特約付借地権を併用することもできる。

事業用用途での定期借地権を利用は、その借地期間に応じて次のとおりとなる。

- ・10年以上50年未満では・・・事業用定期借地権
- ・50年以上では・・・・・・・・・・一般定期借地権

さらに、30年以上の事業用定期借地権には建物譲渡特約付借地権を併せることもできるので、建物収去を前提としない方式も可能となるなど、定期借地権活用のバリエーションは大きく広がっている。

(建物譲渡特約付借地権)

第二十四条 借地権を設定する場合(前条第二項に規定する借地権を設定する場合を除く。)においては、第九条の規定にかかわらず、借地権を消滅させるため、その設定後三十年以上を経過した日に借地権の目的である土地の上の建物を借地権設定者に相当の対価で譲渡する旨を定めることができる。

2 前項の特約により借地権が消滅した場合において、その借地権者又は建物の賃借人でその消滅後建物の使用を継続しているものが請求をしたときは、請求の時にその建物につきその借地権者又は建物の賃借人と借地権設定者との間で期間の定めのない賃貸借(借地権者が請求をした場合において、借地権の残存期間があるときは、その残存期間を存続期間とする賃貸借)がされたものとみなす。この場合において、建物の借賃は、当事者の請求により、裁判所が定める。

3 第一項の特約がある場合において、借地権者又は建物の賃借人と借地権設定者との間でその建物につき第三十八条第一項の規定による賃貸借契約をしたときは、前項の規定にかかわらず、その定めに従う。

第9条(強行規定)、第38条(定期建物賃貸借)

借地権設定後30年以上経過した日に、地主が借地人から借地上の建物を買取るとを約束した借地権である。建物譲渡特約付借地権を設定する場合は、特に書面による必要はなく口頭でも可能とされ、借地権を設定する際に、借地権を消滅させるため、30年以上経過した日に相当の対価で借地上の建物を地主に譲渡する旨の特約を結ぶことで、この借地権が設定される。将来の建物の買取りに関しては、所有権移転の仮登記などをしておく必要がある。なお、不動産登記法59条1項5号において権利に関する登記の登記事項として、「登記の目的である権利の消滅に関する定めがあるときは、その定め」を登記することとなっており、不動産登記規則3条1項6号により付記登記として登記されることとなる。

地主が建物を買取った後でも、借地人又は借家人がそのまま建物を利用したいという場合には、24条2項の規定にかかわらず、定期借家契約を活用し、期限を定めた借家契約とする特約を結ぶことも可能である(24条3項)。

この建物譲渡特約付借地権は、地主が借地人から建物を買取ることによって借地権が消滅するが、建物の維持管理状態が良くないなどの理由から、地主が建物の買取りを止める選択をすることも考えられる。その場合、借地権は消滅することなく継続することになる

6。

6 法務省民事局参事官室編『一問一答 新しい借地借家法』(商事法務研究会、1992年)P101によれば、次のとおりである。

更新が認められていない一般定期借地権又は事業用定期借地権（30年以上）に建物譲渡特約を付加した場合に地主が建物買取予約の権利を行使しないときは、一般定期借地権又は事業用定期借地権の契約期間満了で借地権は消滅する。その場合、借地人が建物収去し、更地で返還することになる。

なお、法 24 条の建物譲渡特約付借地権と法 24 条によらない任意で建物買取特約を付した借地権の差異は分かりにくい、後者の場合には、法 24 条の建物譲渡特約付借地権（設定後 30 年以上を経過した日に借地上の建物を地主に相当の対価で譲渡する旨が定められた借地権）よりも借地人に不利な特約と判断された場合には、法 9 条により当該特約が無効となるリスクも内在していると考えられる。

※定期借地権に関連する登記事項については、不動産登記法等によれば次のとおりである。

【不動産登記法】

（権利に関する登記の登記事項）

第五十九条 権利に関する登記の登記事項は、次のとおりとする。

- 一 登記の目的
- 二 申請の受付の年月日及び受付番号
- 三 登記原因及びその日付
- 四 登記に係る権利の権利者の氏名又は名称及び住所並びに登記名義人が二人以上であるときは当該権利の登記名義人ごとの持分
- 五 登記の目的である権利の消滅に関する定めがあるときは、その定め
- 六 共有物分割禁止の定め（共有物若しくは所有権以外の財産権について民法（明治二十九年法律第八十九号）第二百五十六条第一項 ただし書（同法第二百六十四条 において準用する場合を含む。）の規定により分割をしない旨の契約をした場合若しくは同法第九百八条 の規定により被相続人が遺言で共有物若しくは所有権以外の財産権について分割を禁止した場合における共有物若しくは所有権以外の財産権の分割を禁止する定め又は同法第九百七条第三項 の規定により家庭裁判所が遺産である共有物若しくは所有権以外の財産権についてした分割を禁止する審判をいう。第六十五条において同じ。）があるときは、その定め
- 七 民法第四百二十三条 その他の法令の規定により他人に代わって登記を申請した者（以下「代位者」という。）があるときは、当該代位者の氏名又は名称及び住所並びに代位原因
- 八 第二号に掲げるもののほか、権利の順位を明らかにするために必要な事項として法務省令で定めるもの

（地上権の登記の登記事項）

第七十八条 地上権の登記の登記事項は、第五十九条各号に掲げるもののほか、次のとおりとする。

- 一 地上権設定の目的
- 二 地代又はその支払時期の定めがあるときは、その定め
- 三 存続期間又は借地借家法（平成三年法律第九十号）第二十二条 前段若しくは第二十三条第一項

この建物譲渡特約付借地権の期間ですが、まず、借地契約自体は、普通借地権あるいは一般定期借地権の契約そのものです。ですから、最低三〇年の存続期間を定めることとなりますし、五〇年以上の確定期限のものでも構いません。次に、建物が譲渡される時期ですが、借地権の設定後三〇年以後であればよく、例えば、三〇年、四〇年というように確定期限を定めることもできますし、「三〇年後で地主が申し出たとき」というように地主の意思にかからしめることもできます。借地契約の期間の満了時と建物の譲渡時をぴったり一致させる必要はありません。したがって、「借地契約は五〇年とし、借地権設定後「三〇年後で地主が申し出たときに建物を譲渡する」と決めることも可能です。

この借地契約においては、借地契約と建物譲渡特約とを一体化させておくことに注意しなければなりません。どちらか一方の契約上の地位が分離すると定期借地権としての効果が得られなくなるからです。

借地契約自体に借地期間を定めない場合には、普通借地になると考えられる。

- の定めがあるときは、その定め
- 四 地上権設定の目的が借地借家法第二十三条第一項 又は第二項 に規定する建物の所有であるときは、その旨
- 五 民法第二百六十九条の二第一項 前段に規定する地上権の設定にあつては、その目的である地下又は空間の上下の範囲及び同項 後段の定めがあるときはその定め

(賃借権の登記等の登記事項)

- 第八十一条 賃借権の登記又は賃借物の転賃の登記の登記事項は、第五十九条各号に掲げるもののほか、次のとおりとする。
- 一 賃料
 - 二 存続期間又は賃料の支払時期の定めがあるときは、その定め
 - 三 賃借権の譲渡又は賃借物の転賃を許す旨の定めがあるときは、その定め
 - 四 敷金があるときは、その旨
 - 五 賃貸人が財産の処分につき行為能力の制限を受けた者又は財産の処分の権限を有しない者であるときは、その旨
 - 六 土地の賃借権設定の目的が建物の所有であるときは、その旨
 - 七 前号に規定する場合において建物が借地借家法第二十三条第一項 又は第二項 に規定する建物であるときは、その旨
 - 八 借地借家法第二十二条 前段、第二十三条第一項、第三十八条第一項前段若しくは第三十九条第一項又は高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）第五十二条 の定めがあるときは、その定め

【不動産登記規則】

(付記登記)

- 第三条 次に掲げる登記は、付記登記によってするものとする。
- 一 登記名義人の氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記又は更正の登記
 - 二 次に掲げる登記その他の法第六十六条 に規定する場合における権利の変更の登記又は更正の登記
 - イ 債権の分割による抵当権の変更の登記
 - ロ 民法（明治二十九年法律第八十九号）第三百九十八条の八第一項 又は第二項（これらの規定を同法第三百六十一条 において準用する場合を含む。）の合意の登記
 - ハ 民法第三百九十八条の十二第二項（同法第三百六十一条 において準用する場合を含む。）に規定する根質権又は根抵当権を分割して譲り渡す場合においてする極度額の減額による変更の登記
 - ニ 民法第三百九十八条の十四第一項 ただし書（同法第三百六十一条 において準用する場合を含む。）の定め
 - 三 登記事項の一部が抹消されている場合においてする抹消された登記の回復
 - 四 所有権以外の権利を目的とする権利に関する登記（処分の制限の登記を含む。）
 - 五 所有権以外の権利の移転の登記
 - 六 登記の目的である権利の消滅に関する定めの登記
 - 七 民法第三百九十三条（同法第三百六十一条 において準用する場合を含む。）の規定による代位の登記
 - 八 抵当証券交付又は抵当証券作成の登記
 - 九 買戻しの特約の登記

3. 定期借地権の法的性質

3-1. 定期借地権の譲渡性

定期借地権が地上権である場合には、譲渡性に問題はない。

また、法 19 条によって、「借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物を譲渡しようとする場合」において、「借地権設定者がその賃借権の譲渡又は転貸を承諾しないとき」における裁判所の代諾許可を規定し、建物が付着している借地権については譲渡性を認め、法務省民事局参事官室編『一問一答 新しい借地借家法』（商事法務研究会、1992 年）P118～119 によれば、「定期借地権は、……借地関係に関する法律の規定のうち適用が排除される規定以外のところでは、普通の借地権と同じ法律の適用を受けます。」との記述があることから、建物が付着している定期借地権の譲渡性についても明確に認められていると考えられる。

一方、普通借地権と同様に、建物が付着していない借地権単独での譲渡性を、法が明確に定めていないため、定期借地権においても「それが賃借権である限り、民法の規定により、これを第三者に譲渡するには原則として地主の承諾が必要」となると考えられる。

定期借地権は、基本的には、現在ある借地権とまったく異なるものとしてつくられるのではなく、現在の借地権の内容のうち確定期限で終了するという点に特殊性があるという性格をもつもので、一定の特約をすることなどによって、借地関係に関する法律の規定のうち適用が排除される規定以外のところでは、普通の借地権と同じ法律の適用を受けます。

普通借地権においては、それが賃借権である限り、民法の規定により、これを第三者に譲渡するには原則として地主の承諾が必要ですが、新法第十九条の規定に基づき、建物の譲渡に伴う借地権の譲渡につき地主が承諾を与えない場合でも裁判所が一定の条件の下に地主の承諾に代わる許可を与えることによって、第三者への譲渡を可能にされています。定期借地権もこの規定の適用を受けますから、地主の承諾があれば第三者に譲渡をすることができますし、地主が承諾を拒否した場合でも、その承諾に代わる許可を求めて、裁判所に申立てをすることができることになります。また、譲渡に承諾が得られないときは、譲渡を受けた者から建物買取請求権を行使することもできます（第十四条）。

一般定期借地権を譲渡する合意自体は書面によってする必要はありません。また、事業用定期借地権を譲渡する場合にも公正証書によってする必要はありません。

なお、建物譲渡特約付借地権を譲渡するに当たっては、借地権とともに建物譲渡特約上の地位が譲渡されるようにしなければなりません。そうでないと、借地権の譲渡について地主の承諾は得られないでしょうし、これに代わる裁判所の許可も地主に不利益となるおそれがあるものとして認められないでしょう。

第 19 条（土地の賃借権の譲渡又は転貸の許可）

借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物を第三者に譲渡しようとする場合において、その第三者が賃借権を取得し、又は転借をしても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡又は転貸を承諾しないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。この場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、賃借権の譲渡若しくは転貸を条件とする借地条件の変更を命じ、又はその許可を財産上の給付に係らしめることができる。

- 2 裁判所は、前項の裁判をするには、賃借権の残存期間、借地に関する従前の経過、賃借権の譲渡又は転貸を必要とする事情その他一切の事情を考慮しなければならない。
- 3 第一項の申立てがあった場合において、裁判所が定める期間内に借地権設定者が自ら建物の譲渡及び賃借権の譲渡又は転貸を受ける旨の申立てをしたときは、裁判所は、同項の規定にかかわらず、相当の対価及び転貸の条件を定めて、これを命ずることができる。この裁判においては、当事者双方に対し、その義務を同時に履行すべきことを命ずることができる。
- 4 前項の申立ては、第一項の申立てが取り下げられたとき、又は不適法として却下されたときは、その効力を失う。
- 5 第三項の裁判があった後は、第一項又は第三項の申立ては、当事者の合意がある場合でなければ取り下げることができない。
- 6 裁判所は、特に必要がないと認める場合を除き、第一項又は第三項の裁判をする前に鑑定委員会の意見を聴かなければならない。
- 7 前各項の規定は、転借地権が設定されている場合における転借地権者と借地権設定者との間について準用する。ただし、借地権設定者が第三項の申立てをするには、借地権者の承諾を得なければならない。

第 14 条（第三者の建物買取請求権）

第三者が賃借権の目的である土地の上の建物その他借地権者が権原によって土地に附属させた物を取得した場合において、借地権設定者が賃借権の譲渡又は転貸を承諾しないときは、その第三者は、借地権設定者に対し、建物その他借地権者が権原によって土地に附属させた物を時価で買い取るべきことを請求することができる。

3-2. 定期借地権の存続期間における建物の再築の取り扱い⁷

法務省民事局参事官室編『一問一答 新しい借地借家法』（商事法務研究会、1992年）のP90～91（一般定期借地権、P111～112において事業用定期借地権について同旨の記述あり）によれば、「定期借地権においても建物の再築は認められるが、普通借地権のように建物を再築すれば存続期間が延長されるということはない。」とされている。

一般定期借地権は、あくまで存続期間が満了しても更新がなく、あらかじめ定められた存続期間以上に期間が延びることはないとの原則に基づき設定されていますから、建物が焼失し、あるいは地震により倒壊してしまうというような原因で建物が滅失しても、普通借地権のように建物を再築すれば存続期間が延長される（22【法7条】参照）ということはありません。

そうすると、存続期間中に建物が焼失し、あるいは地震により倒壊してしまうと、借地人としては、残りの期間にみあった建物を建てるか、建物を再築することをあきらめるかのいずれかの道が残されることとなりますが、建物を建てるのをあきらめても、なお契約は残りますか

⁷ ちなみに更新制度のある借地権について契約更新後の借地権者による建物再築については次のような取扱いとなっている。

第八条（借地契約の更新後の建物の滅失による解約等）

契約の更新の後に建物の滅失があった場合においては、借地権者は、地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。

2 前項に規定する場合において、借地権者が借地権設定者の承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、借地権設定者は、地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。

3 前二項の場合においては、借地権は、地上権の放棄若しくは消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れがあった日から三月を経過することによって消滅する。

4 第一項に規定する地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申入れをする権利は、第二項に規定する地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをする権利を制限する場合に限り、制限することができる。

5 転借地権が設定されている場合においては、転借地権者がする建物の築造を借地権者がする建物の築造とみなして、借地権者と借地権設定者との間について第二項の規定を適用する。

第十八条（借地契約の更新後の建物の再築の許可）

契約の更新の後に、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造することにつきやむを得ない事情があるにもかかわらず、借地権設定者がその建物の築造を承諾しないときは、借地権設定者が地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができない旨を定めた場合を除き、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。この場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、延長すべき借地権の期間として第七条第一項の規定による期間と異なる期間を定め、他の借地条件を変更し、財産上の給付を命じ、その他相当の処分をすることができる。

2 裁判所は、前項の裁判をするには、建物の状況、建物の滅失があった場合には滅失に至った事情、借地に関する従前の経過、借地権設定者及び借地権者（転借地権者を含む。）が土地の使用を必要とする事情その他一切の事情を考慮しなければならない。

3 前条第五項及び第六項の規定は、第一項の裁判をする場合に準用する。

ら、地代は支払い続けなければならないということになって、場合によってはきわめて苦しい選択を強いられることとなります。特に残りの期間が短い場合には、建物を建てることは実際は困難でしょう。もっとも、多くの場合には、借地人が契約を解消したいといえ、地主はこれに応ずるでしょうし、あるいはさらに建物を再築するから、その時点から新たな定期借地権を設定したいという合意ができることもないわけではないでしょう。その場合には、そのような合意をそのまま認めることは、問題ありません。しかし、必ずそうなるとは限りません。したがって、そのような場合に備えて、あらかじめ一定の場合に借地人が借地契約を解約することができるということを特約で決めておくことが合理的かもしれません。借地契約をする際に、よく協議して決めるべきです。

第7条（第三者の建物買取請求権）

借地権の存続期間が満了する前に建物の滅失（借地権者又は転借地権者による取壊しを含む。以下同じ。）があった場合において、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、その建物を築造するにつき借地権設定者の承諾がある場合に限り、借地権は、承諾があった日又は建物が築造された日のいずれか早い日から二十年間存続する。ただし、残存期間がこれより長いとき、又は当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間による。

- 2 借地権者が借地権設定者に対し残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造する旨を通知した場合において、借地権設定者がその通知を受けた後二月以内に異議を述べなかつたときは、その建物を築造するにつき前項の借地権設定者の承諾があったものとみなす。ただし、契約の更新の後（同項の規定により借地権の存続期間が延長された場合にあつては、借地権の当初の存続期間が満了すべき日の後。次条及び第十八条において同じ。）に通知があつた場合においては、この限りでない。
- 3 転借地権が設定されている場合においては、転借地権者がする建物の築造を借地権者がする建物の築造とみなして、借地権者と借地権設定者との間について第一項の規定を適用する。

3-3. 定期借地権の借地条件の変更

定期借地権は、建物再築による借地期間の延長がないため、建替承諾料・増改築承諾料の授受が発生する例は少ないと考えられる。しかしながら、法 17 条の適用は定期借地権においても排除されていないことから、定期借地権が創設されてから 20 年近く経過し、建物の老朽化・陳腐化が進み、建替や増改築を行うケースも考えられる。

(借地条件の変更及び増改築の許可)

第十七条 建物の種類、構造、規模又は用途を制限する旨の借地条件がある場合において、法令による土地利用の規制の変更、付近の土地の利用状況の変化その他の事情の変更により現に借地権を設定するにおいてはその借地条件と異なる建物の所有を目的とすることが相当であるにもかかわらず、借地条件の変更につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、当事者の申立てにより、その借地条件を変更することができる。

- 2 増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用上相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。
- 3 裁判所は、前二項の裁判をする場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、他の借地条件を変更し、財産上の給付を命じ、その他相当の処分をすることができる。
- 4 裁判所は、前三項の裁判をするには、借地権の残存期間、土地の状況、借地に関する従前の経過その他一切の事情を考慮しなければならない。
- 5 転借地権が設定されている場合において、必要があるときは、裁判所は、転借地権者の申立てにより、転借地権とともに借地権につき第一項から第三項までの裁判をすることができる。
- 6 裁判所は、特に必要がないと認める場合を除き、第一項から第三項まで又は前項の裁判をする前に鑑定委員会の意見を聴かなければならない。

第2章 定期借地権の活用の現状（ヒアリング調査の結果）

1. ヒアリング調査先

- (1) 定期借地権を既に活用しているデベロッパー
 - ・ 定期借地権付オフィスビルデベロッパー
 - ・ 定期借地権付マンションデベロッパー
 - ・ 事業用定期借地権付商業施設デベロッパー
 - ・ 事業用定期借地権付物流施設デベロッパー
- (2) J-REIT 運用会社

2. 調査事項

次ページの「定期借地権の実態に関する質問票」のとおり

＜定期借地権の実態に関する質問票＞

回答者：

1. 定期借地権の活用について

(1) これまでの定期借地権の活用実績

貴社ではそれぞれの定期借地権をどのような目的で活用し、どの位の借地期間で設定していましたか？また、それぞれの活用件数はどの程度ですか？（過去10年程度の各年における事業実績件数が分かる場合にはご教示ください。また、商業施設等で建設協力金方式との優劣比較はありましたか？）

定期借地権の種類	借地の目的（業態等）	借地の期間	活用件数
一般定期借地権		年	件
建物譲渡特約付借地権		年	件
事業用定期借地権等		年	件

※借地の目的は、戸建住宅、賃貸共同住宅、分譲住宅、ロードサイド店舗、賃貸オフィスビル等の用途が考えられます。

※建設協力金方式とは、事業者が地主に建設協力金を低利で融資しこの融資金を活用して地主が建物を建設し、完成した建物を当該事業者が賃借する方式をいう。（事業者が土地を賃借して建物を建設する定期借地権方式とは異なる。）

(2) 今後の定期借地権を活用

今後、定期借地権の活用は進むと思いますか？そのように判断した理由は何ですか？

定期借地権の種類	定期借地権の活用程度	左記のとおり判断した理由
一般定期借地権	1. 進む 2. これまでと同程度 3. 進まない	
建物譲渡特約付借地権	1. 進む 2. これまでと同程度 3. 進まない	
事業用定期借	1. 進む	

地権等	2. これまでと同程度 3. 進まない	
-----	------------------------	--

(3) 定期借地権を活用上の問題点

①定期借地権を活用する上での問題点はどのようなものですか？②流通市場における問題点はありますか？また、③借地途中において再契約や契約内容の変更等をしたものはありますか？

定期借地権の種類	活用上の問題点
一般定期借地権	
建物譲渡特約付借地権	
事業用定期借地権等	

※平成4年8月1日施行の借地借家法により導入された事業用定期借地権等は借地期間が10年以上20年以下、平成20年1月1日より10年以上50年未満とされたが、借地開始時期によっては借地期間満了を迎えるものが存在すると考えられる。

2. 定期借地権の地代について

貴社では、定期借地権の地代についてどのように決められていますか？（例えば、公租公課倍率、土地価格×一定料率、想定売上高×一定率など）

定期借地権の種類	地代の決め方
一般定期借地権	
建物譲渡特約付借地権	
事業用借地権	

3. 次の一時金の金額についてどのような基準で定められていますか？（一時金の多寡によって地代水準に影響することはありますか？）

一時金の性質	一時金の金額算定の基準
権利金方式	

保証金方式	
前払地代方式	
上記一時金のミックス方式	

※同一定期借地権設定契約において、複数の性格の一時金が存在する場合には、4段目の箇所にて一時金の性格と金額算定の基準をお示しください。

4. 定期借地権に関連する鑑定評価ニーズはありますか？それはどのようなニーズですか？

想定される評価類型	具体的ニーズの内容（評価目的等）
定期借地権の価格	
定期借地権の付着する底地の価格	
定期借地権付建物の価格	
新規地代	
継続地代	

3. 調査結果

調査事項は定期借地権に関する次の実態を把握することを目的としている。アンケート結果を踏まえた内容を記載する。ただし、記載内容は統計データとして処理できるようなサンプリング数や慣行も認められないため、ヒアリングした各社における活用状況を定性的に示すものである。

3-1. 定期借地権の活用状況

(1) 活用実績

オフィスビル、マンションについては一般定期借地権が、商業施設、物流施設については事業用定期借地権が活用されている。建物譲渡特約付借地権が活用されているケースもあるが、出口戦略まで描いたスキーム等で活用する場合には法 24 条の「設定後 30 年以上を経過した日」という建物譲渡特約の法的枠組みに縛られずに特約によって、設定後、より早い段階での建物買取請求を可能としているケースが多い。

上記ヒアリング調査先「(1) 定期借地権を既に活用しているデベロッパー」における定期借地権の活用実績は以下のとおりである。

定期借地権の種類	借地の目的	借地期間	活用件数
一般定期借地権	オフィスビル	50 年	1 件
	マンション	50～70 年	5 件
建物譲渡特約付借地権	物流施設		1 件
事業用定期借地権	商業施設	10～20 年	3 件
	物流施設	ほぼ 20 年	75 件程度

また、J-REIT における定期借地権の活用実績は以下のとおりである。

定期借地権付建物では、一般定期借地権付マンションが多く、定期借地権が付着する底地では、事業用定期借地権を設定した商業施設の底地が多い。なお、昨今、商業施設を主要な投資対象とする J-REIT 等において、事業用定期借地権が付着する商業施設の底地を積極的に取得する動きが見られる。

類型	建物主用途	借地期間	活用件数
定期借地権付建物	住居	50～70 年、90 年もあり	11 件
	事務所	50～70 年	5 件
	商業施設	不明	1 件

小計	—	—	17 件
定期借地権が付着する底地	商業施設	ほぼ 20 年	19 件
	物流施設	20 年、50 年	3 件
	工場・研究施設	30 年	1 件
小計	—	—	23 件
合計	—	—	41 件

(2) 今後の活用見通し

まちづくり三法により大規模商業施設の建設が制限された商業施設開発部門以外では、今後定期借地権の活用が進むのではないかと回答している。

理由としては、土地の処分に消極的な地主に対する有効活用的手段として有用であり、開発業者としても土地代がない分高い利回りを確保できるなどの利点があることなどを挙げている。ただし、定期借地権を活用するかどうかは地主次第であるとも回答している。

(3) 活用上の留意点

例えば、借地期間 20 年の事業用定期借地権では、借地人による建物買取請求権を定めることができないため、免震性能を有する高耐久性の建物の建設を阻害するのではないかという懸念や、借地残存期間が短くなった場合の市場流通性の減退の問題、前払地代方式を採用した場合、前払地代部分には住宅ローンがつかないという問題、あるいは、定期借地権の償却が税務上認められていないため、会計上の利益と税務上の課税所得に差異が生じ、J-REIT の導管性要件に抵触したり、借地期間満了時に建物についての多額の除却損の計上を必要とする等の問題点が指摘されている。このため、定期借地権付建物を取得する J-REIT においては、可能な限り非償却資産である定期借地権価格を認識しないように、又は定期借地権の経済価値については建物価格と認識し、償却処理できるような会計処理をしているケースもあった。

3-2. 定期借地契約における地代や一時金の水準、決め方の実態把握

ヒアリング調査先の回答では、事業採算からみた限度額はあるものの、地代が入札となるケースも多く、一時金と地代の組み合わせは地主のニーズに応じてまちまちであるとの意見が多い。定期借地権付マンションでは、マンション購入者の資金負担力の範囲内で一時金と地代の水準を決めており、販売価格（分譲価格＋地代の価格換算

相当額⁸＋一時金の額)で敷地利用権が所有権である場合のマンション分譲価格から1割～1.5割程度安くなるような水準で決めているようであるが、場所的な希少性が高い物件については、地域の相場と近い価格水準のものもある。

その他、物流施設については、エリアの平均的な地代水準で設定しているとの回答もあった。

3-3. 流動性の確保の方法について

定期借地権付分譲マンションのように、そもそも流動性を確保することが必要な物件については、地上権型又は事前譲渡承諾型の賃借権型で借地契約がなされるケースが多く、定期借地権付建物の譲渡に伴い、地主の承諾を得なければならないケースは少ない。ただし、開発業者が借地権者になる賃貸マンションの場合は、借地権譲渡にあたり地主の承諾を必要としているケースもある。

一方、ヒアリング先である定期借地権活用事業者によれば、事業用定期借地権については、以前の事業用定期借地権は借地期間20年までであったため流通性を確保するという意識が低く、借地期間満了まで所有する資産という位置づけであったが、法改正後の20年を超えるような長期の定期借地においては流動性（流通性）の確保が必要となるという問題意識を持っているとのことであった。しかし、ヒアリング先においては、ほとんどが借地期間20年の事業用定期借地権であったため、流動性の確保の問題についての明確な回答は得られなかった。

その他、グループ会社内で一定のスキームを作り、グループ会社で組成したファンドへの売却を前提としたようなビジネスモデルでは、法24条によらず特約において当初からファンドへの転売を予定しているため、当初の借地権設定契約において譲渡承諾料を無償として設定しているという回答もあった。

結果的に、ヒアリング調査では、事業者は、借地権設定時に、借地権設定後のシナリオを想定し、借地権設定後に転売が想定される場合は、流動性確保に必要な手当てをあらかじめ設定しておくため、現在のところ流通時における大きなトラブルは発生していないとのことであった。

3-4. 定期借地権に関する評価ニーズの把握

定期借地権等の価格に関する評価ニーズについては、全ての回答者が、定期借地権という類型の特殊性によって評価依頼をするわけではなく、金融機関の担保評価や証

⁸ ヒアリングでは、地代をどのように価格に換算しているかの具体的な換算方法はケースバイケースとのことであった。

券化スキームの制度的なルールから、定期借地権に絡む鑑定評価が必要となることが多いと回答している。

定期借地権の地代に関する評価ニーズについては、新規地代と継続地代について次のような回答が寄せられている。

まず、新規地代であるが、新規地代は、地主と借地人の交渉又は入札により決まるため、事業者サイドから新規地代の鑑定評価の依頼ニーズはほとんどなく、約定された地代が適正かどうかを確認する意見書レベルなら考えられるとのことであった。

次に、継続地代についてであるが、継続地代は、定期借地権設定契約時にあらかじめ消費者物価連動等の一定の算式で地代を改定する条項を入れてあるため、評価ニーズはほとんどないとの回答もあったが、一方で、昨今等の急激な経済環境の変化に伴いイレギュラーな改定の申し出や訴訟等で争う場合などにおいては、評価ニーズが考えられるとの回答も寄せられた。

今回のヒアリング調査では上記のとおりの結果となったが、実務的には、行政機関や独立行政法人などから入札の参考のために、定期借地権設定に当たっての新規地代の評価ニーズや、商業施設の売上低下に伴う地代減額のための事業用定期借地権の継続地代の評価ニーズ、定期借地権が付着する底地を取得する J-REIT やプライベートファンドからの底地評価のニーズ等が存在する。

3-5. 借地契約の再契約の可能性についてのヒアリング結果

今回のヒアリング調査では、定期借地権は借地期間満了によって確定的に借地契約が終了することが前提であるため、基本的に借地期間満了によって借地契約が終了し、更地で地主に返還することを前提としたスキームとなっており、借地期間満了後の再契約の可能性を考慮したスキームを構築している事業者はなかった。ただし、一部において借地期間満了時に地主への建物の有償譲渡に関して約定しているケースも見受けられた。

しかし、今後、借地期間満了後に再契約を締結するケースが市場で多く観察されるようになれば、再契約の可能性を考慮した事業プロジェクトのスキームや再契約の可能性を考慮した取引なども見られるようになる可能性もあるため、今後の市場動向を観察していく必要がある。

第3章 定期借地権制度の現状

1. 定期借地権の利用のされ方

1-1. 一般定期借地権

一般定期借地権は、もっとも活用件数の多い定期借地権であり、専ら戸建住宅やマンションの居住用等に活用されている。また、50年以上の借地期間を設定することが可能な借地権として事業用において活用されてもいる。

一般定期借地権の活用は、平成5年から郊外型の定期借地権戸建分譲事業により三大都市圏を中心に開始され、いわゆるバブル経済を背景とした地価高騰の中、年収の5倍以内で実現する低廉な住宅取得システムとして脚光を浴びた。また、定期借地権分譲マンションも戸建分譲事業開始後まもなく事業化された。

バブル経済崩壊後も定期借地権戸建分譲事業は、地価の安い地方都市にも普及し始め、住宅地の中にコモンスペースを配置する等、魅力ある住環境づくりの試みが数多く事業化されている。しかし、一方で、定期借地権マンション分譲事業は、マンション立地が都市の中心部へシフトしたこと、また地価が安いエリアでは土地代がなくても分譲価格は大きく下がらずメリットが出にくいこと等から、現在では都心部での希少性のある土地での活用に限定されつつある。

また、平成14年には独立行政法人都市再生機構の「民間供給支援型賃貸住宅制度」により、定期借地権の活用新しい事業内容が登場した。この制度は、都市再生機構が保有する土地を民間事業者が定期借地権で貸付け、事業者が良質な賃貸住宅を建設供給するもので、平成15年以降1,200戸、1,280戸、2,066戸、1,499戸、3,190戸、5,203戸と、定期借地権を活用した都市部での賃貸住宅が拡大した要因になっている。

このように定期借地権を活用した住宅は、当初の戸建やマンションのように、実際の住宅購入者が建物を所有し利用する形態のみならず、定期借地権を活用した都心立地の賃貸マンション等の、事業者による収益物件として運用される新たな形態にも発展している。土地を購入しない分事業費が圧縮でき、収益物件としての運用利回りを高める点が魅力となっている。

定期借地権を活用した投資運用物件としての魅力は、不動産の証券化の世界においても、定期借地権の準共有持分を信託受益権で不動産投資法人が購入するなど、注目されはじめているが、一方で定期借地権価格自体の償却が税務上認められていないことが、配当可能利益を支払配当とする導管体では、会計上の利益と税務上の課税所得に差異が生ずる結果となり、導管性要件が満たされないケース等において、定期借地権付建物の取得の阻害要因となっている。

1-2. 事業用定期借地権

以前は借地権の期間が20年と短かったことから、ロードサイド店舗としての活用が中心的で、コンビニエンスストア、スーパーマーケット、ファミリーレストラン、ガソリンスタンド、パチンコ店、ゲームセンター、レンタルビデオショップ、大型書店、紳士服チェーン店舗など、建築コストもあまり掛けない軽微な店舗構成から、比較的短い事業期間で投下資本を回収する事業者の店舗展開に活用されていた。

地主としても、一般定期借地権のように長期間の拘束を受けないこともあり、また事業者から得られる地代もかなりの水準が期待できることから、事業リスクの少ない土地活用として認められている。ただ、用途地域の規制や幹線道路沿いなどの立地条件など、事業者が事業適地として判断することが前提となるので、限定的な立地条件での活用になる。

公有地や企業保有地での事業用定期借地権の活用も多く、アウトレットモール系などの大規模商業施設や物流施設での活用が多くなされている。

また、高齢化社会に対応して、医療・福祉・介護施設での定期借地権の活用も増えている。

ただ昨今は、賃借する企業側において日本経済の先行きの不透明感から、長期契約を敬遠する傾向が強まっている。

2. 地主からみた定期借地権制度

定期借地権は、土地を手放したくない地主側の意向によって活用されるケースが多いため、次に定期借地権制度を地主側のメリット、デメリットの観点から整理する。

2-1. 定期借地権事業における地主のメリット、デメリット

		内 容
メリット	①	長期にわたる固定資産税の負担が解決 土地を実質的に手放すことなく、固定資産税等の支払いが可能となる地代を確保。
	②	住宅地では固定資産税が軽減 小規模住宅用地の適用がなされれば、固定資産税は更地の1/6、都市計画税は1/3になる。
	③	借入不要のリスクの少ない事業 定期借地事業は、基本的には無借金事業である。宅地造成費用が必要となる場合には、契約時の一時金を充当できる。
	④	地代収入による長期安定経営

		貸家経営のような空室の問題や中途解約（入退去）が少なく、長期にわたり継続する安定経営が可能。
	⑤	契約時に保証金、権利金、前受地代などの一時金を得ることができるので、土地を売却することなく資金調達が可能。
	⑥	前受地代方式により、譲渡所得や多額な不動産所得を発生させることなく、一時金を収受することが可能。
	⑦	相続対策効果 定期借地権を設定することで、土地の評価額が圧縮され、相続対策が可能。
デメリット	①	土地利用が長期にわたり拘束され、土地の処分もしにくい。 一般定期借地権なら 50 年以上もの期間、土地利用が拘束され、更地に比べると土地の処分もしにくい。
	②	住宅地では地代の水準が低い。 戸建住宅やマンションを目的とする場合、地代収入は少ない。事業リスクが少ない反面、収益面でのリターンも少ない。 事業用定期借地権で事業者に貸す場合は、事業者がその土地からあげる収益に応じて地代水準が変動する場合もあるが、おおむね住宅地以上の収入が期待できる。

2-2. 定期借地権に係る一時金について

(1) 一時金の種類

借地設定に伴う一時金の種類には、敷金、保証金、権利金、前払地代などがある。これらの一時金は、必要に応じて組み合わせられて徴収されている。

一時金の種類	内容
① 敷金	敷金の額は、賃料の 1～2 年分と比較的少額となるが、その分、地代水準は高額になる。保証金方式が相続人への債務引継ぎの負担から敬遠される場合には、賃料未払いと原状回復費用相当を保全する目的の敷金方式も検討される。
② 権利金	定期借地権の権利設定の対価として授受され、個人地主の場合は、一般的には不動産所得として課税されるデメリットがある。 権利金額が土地の時価の 50%超なら、譲渡所得課税（税率 20%）が適用される。課税は、事業用資産の買換え特例などを利用できれば軽減できる可能性がある。定期借地権による資金調達額を最大化できる事業方式として、一括前払地代相当額を権利金とする事業化も考えられる。
③ 保証金	戸建定期借地事業では保証金方式が主流となっている。定期借地権マンションでは権利金の採用も多い。地主は事業資金として多額の一時金を欲しがすが、その一方で借地人も、将来の賃料が高額化することへの不安があり、低額の賃料を好む傾向にあったことから、高額な

	保証金方式が多く採用されていた。最近は、以前に比べると保証金も値下がり傾向にあり、その反面、賃料を高くする傾向にある。
④ 前払地代	土地所有者は、前受地代を期間に応じて益金(収入)計上(年額分を収入計上)する。実体は権利金であるが、権利金に比べ課税上のメリットが大きい。借地人が事業者の場合は、期間に応じた損金(経費)計上が可能となる。

(2) 一時金の税務上の取扱い(地主の視点)

① 保証金(敷金)についての税務上(所得税)の取扱い

定期借地権の設定時に授受される保証金(敷金)は、返還を要する預り金であることから所得には当たらない。しかし、保証金(敷金)は通常は無利息で長期間預けられることから、運用益については課税すべきとの扱いから、この運用益部分を経済的利益といい、次の式で求める。

経済的利益

$$= \text{保証(敷金)金額} - \text{保証金額} \times \text{基準年利率による複利現価率}$$

(※基準年利率⁹1.5%の契約期間50年場合の複利現価率は47.5%)

この経済的利益の額が、

a. 土地価格(時価)の1/2以下の場合

経済的利益に対する課税はかからないが、次の保証金(敷金)の運用用途に応じて課税されることになる。保証金(敷金)は一般には土地価格の50%以下なのでこの1/2以下に該当する。

保証金の運用用途	税務上(所得税)の取扱い
事業用運用	造成費や賃貸事業の借入返済、新規のアパート建築等、事業に係る支払に充てた場合には、利息相当額を収入と経費とみな

⁹ 国税庁のHPによれば次のとおりである。

定期借地権の設定による保証金の経済的利益の課税に係る平成23年分の適正な利率について(情報) 標題のことについては、国土交通省(土地・建設産業局)から関係団体に対し下記のとおり周知が図られているので、連絡する。

記

定期借地権の設定に伴って賃貸人が賃借人から預託を受ける保証金(賃借人がその返還請求権を有するものをいい、その名称のいかんを問わない。)の経済的利益の所得税の課税に係る平成23年分の適正な利率については、次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に掲げるとおりとなる。

- 1 当該保証金が各種所得の基因となる業務に係る資金として運用されている場合又は当該業務の用に供する資産の取得資金に充てられている場合
両建の経理の場合の適正な利率は、平均的な長期借入利率によるべきであるが、1.1%としても差し支えない。

- 2 上記1の場合以外で、かつ、当該保証金が、預貯金、公社債、指定金銭信託、貸付信託等の金融資産に運用されている場合以外るとき

利息に相当する金額を計算する場合の適正な利率は、各年中の10年長期国債の平均利率によることとしており、平成23年分については、1.1%となる。

(注)平成23年中の10年長期国債の平均利率は、1.15%である。

	し、両建て経理をすることで実質的に課税されない。
金融資産運用	計算不要であり、利子支払時に源泉分離課税されて納税関係は完結する。この場合の金融資産としては、預貯金、公社債、指定金銭信託、貸付信託、抵当証券、一時払い養老保険等の金融類似商品が含まれる。
家事消費 (課税扱い)	家事費として使用した金額に対し、保証金につき適正な利率により計算した利息に相当する金額を、保証金を返還するまでの各年分の不動産所得の金額に計上算入する。 例えば 1,000 万円の保証金を自宅建設などに充てていた場合、その年度分の利息相当として 11 万円を所得計上し所得税の対象になる。

b. 土地価格（時価）の 1/2 超の場合
譲渡所得となり分離課税が適用される。

② 権利金についての税務上（所得税）の取扱い

授受される権利金の額によって次のとおり取扱いが異なる。

授受される権利金の額	税務上（所得税）の取扱い
① 土地価格（時価）の 1/2 以下の場合	不動産所得となり総合課税（他の所得との合算）が適用される。
② 土地価格（時価）の 1/2 超の場合	譲渡所得となり分離課税が適用される。

③ 前払地代についての税務上（所得税）の取扱い

一時金を「前受収益」として計上し、当該年分の地代に相当する金額（50 年分の前受地代なら毎年その額の 1/50）を収入金額に算入する。

※平成 17 年 1 月、「前払地代方式」が加わった。

前払地代方式は、

- ① 残額月払い分を公租公課相当額として残りを一括前払いとする契約も可能
- ② 全額前払いも可能
- ③ 一定期間分だけの前払いも可能
- ④ 権利金や保証金の併用も可能

と様々な選択と組合せが可能なることから、「新定期借地」と呼ばれて注目されている。

地主側からみると、前受地代は、権利金のように一時に課税されることなく、借地期間に対応して毎年均等に収益計上することで課税の分散がはかれる。ただし、中途解約時には未経過分の前受地代を返還する必要がある。

借地人（事業者の場合）からみると、前払地代を毎年均等に経費化できるメリットがある。権利金は期間内に償却ができず、保証金は長期の債権として返還に対する不安定さがあるが、前払地代であれば、期間に応じた費用化ができ、かつ中途解約時には未経過分の前払地代を精算できるため、キャッシュフローは明確になる。

このように地主と借地人双方にメリットのある事業スキームとなる。

	土地所有者	借地人
保証金	<ul style="list-style-type: none"> ・長期の債務 ・期間満了時の返還負担 	<ul style="list-style-type: none"> ・長期間資金が固定化 ・将来返還されるかの不安
権利金	<ul style="list-style-type: none"> ・一括して課税（個人は累進課税） 	【事業者の場合】 <ul style="list-style-type: none"> ・減価償却できない ・期間満了時に全額特別損失扱い
前払地代 前受地代	<ul style="list-style-type: none"> ・期間に応じて益金(収入)計上 (期間均等割りした年額分を収入計上) ・ただし、中途解約時には未経過分を返還する。 	【事業者の場合】 <ul style="list-style-type: none"> ・期間に応じて損金（経費）計上

※保証金と異なり地主は期間満了時に前払地代を返還しない。

※権利金と異なり中途解約時には前払地代の未経過分を返還する必要がある。

※前払い分と残額月払い分は、任意に設定可能。

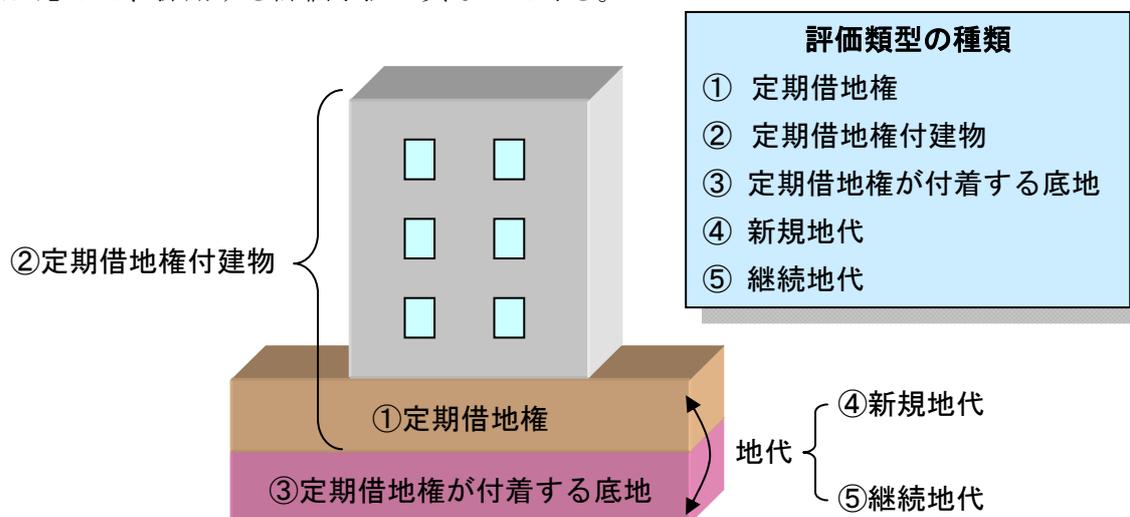
第4章 定期借地権等の評価上の留意事項

1. 「現行の不動産鑑定評価基準」における定期借地権の扱い

現行の不動産鑑定評価基準（以下、「基準」と略す。）には、定期借地権等についての体系的な記述がなく、定期借地権という用語が使用されているのは、各論第1章第1節I3. ④借地権の態様、ア～コの箇条列举の一つとして、「コ 定期借地権等（借地借家法第二章第四節に規定する定期借地権等）」と記述されているのみである。ただし、総論第2章第2節Iの借地権の類型の説明箇所には、「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」との記述がなされ、定期借地権も含まれるとの解釈が可能な表現になっている。また、定期借地権等の評価方法についての具体的な説明がないため、評価実務では「借地権」、「底地」、「借地権付建物（自用・貸家）」、あるいは「新規地代」、「継続地代」等、既存の評価類型における手法を参考に、定期借地権等固有の特性である、有期性や価格逓減を勘案することによって、対応している。

2. 定期借地権の評価類型

定期借地権に関連する評価類型には、価格と賃料を合わせて、①定期借地権、②定期借地権付建物、③定期借地権が付着する底地、④新規地代、⑤継続地代の5種類の評価類型がある。また、一方で、定期借地権には、一般定期借地権、事業用定期借地権、建物譲渡特約付借地権の3つの種類の定期借地権が存するが、採用する評価手法はこうした定期借地権の種類によって分類されるのではなく、その有形的利用及び権利関係の態様に応じて、採用する評価手法が異なってくる。



3. 定期借地権のみが評価対象となる可能性

3-1. 法律上の位置づけ

定期借地権には地上権と賃借権があり、地上権は物権であり譲渡性を有するが、賃借権については、前述の「第1章 3. 定期借地権の法的性質」のとおり、建物が借地上に存していない単独の場合には、法的には譲渡性を確保しているとは言いがたい側面がある。

3-2. 市場の実態

現在、定期借地権に関連する取引市場で観察される類型は、例えば、定期借地権付戸建住宅や定期借地権付マンション、SPCが開発した商業施設をREITが取得する等、建物と一体となった定期借地権付建物がほとんどであり、定期借地権単独としての取引はほとんど見受けられない。

3-3. 定期借地権のみを評価しなければならないニーズ

平成20年1月1日の一部改正によって、事業用定期借地権として最長50年未満の借地期間の借地契約が締結できることとなったため、経済環境が大きく変化する中、当初見込んだ事業収益が得られず、借地期間途中で中途解約、建物再築を前提とする売買や競売も考えられ、その場合には既存建物を取壊すことが最有効使用である定期借地権付建物の評価（定期借地権のみの価格【条件変更承諾料等を考慮】－取壊費用）という形で、定期借地権のみの価格を把握しなければならないという鑑定評価ニーズ¹⁰も考えられる¹¹。

¹⁰ 一般に、建物が付着していない借地権については、借地契約上の制約を所与（現状を所与、ただし、財産上給付による借地条件の変更の可能性については考慮）とした鑑定評価となり、また、建物が付着している借地権において借地権のみの鑑定評価の対象とする場合には部分鑑定評価となる。

一方、建物が付着していながらも、建物等の付着していない状態を対象確定条件とする評価については、新たな建物への建替えを前提とするか、あくまでも既存建物の存在を前提とするか（借地権を複合不動産の構成部分として捉えるか）によって、独立鑑定評価に近いものと捉えるか、部分鑑定評価として捉えるかが異なってくるものと考えられる。ただし、独立鑑定評価に近いものとして捉える場合においても、現行の借地契約に基づく制限は考慮する必要がある。（ただし、財産上の給付による借地条件の変更の可能性については考慮）

独立鑑定評価とは、「不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その土地のみを建物等が存しない独立のもの（更地）として鑑定評価の対象とすること」をいい、部分鑑定評価とは、「不動産が土地及び建物等の結合により構成されている場合において、その状態を所与として、その不動産の構成部分を鑑定評価の対象とすること」をいう。

4. 定期借地権の価格の特徴

定期借地権の特徴について、法的側面及び経済的側面の両面から若干の検討を行う。

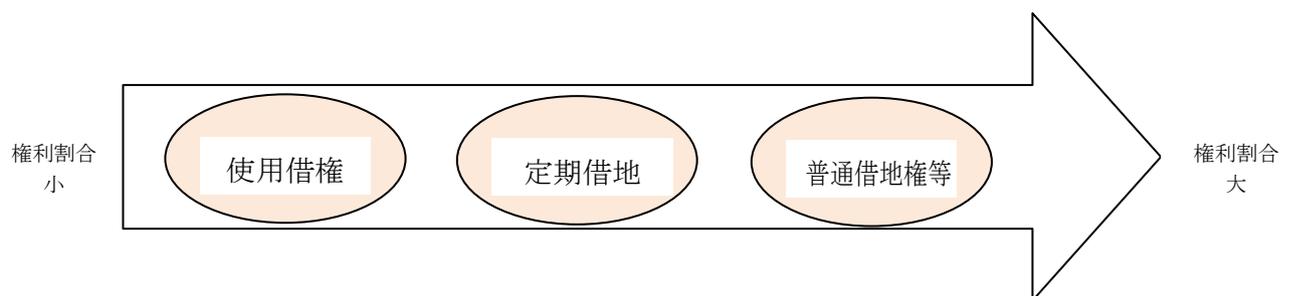
4-1. 法的側面

他人の土地を利用できる主な権利には、定期借地権（法 22 条～24 条）の他に、旧法に基づく借地権（借地借家法施行前に設定された借地権、旧法 1 条）、法に基づく普通借地権（法 3 条）、使用借権（民法 593 条～600 条）、建物所有を目的としない賃借権（民法 601 条～621 条）、一時使用目的の借地権（法 25 条）等がある。ここでは、定期借地権の更地価格に対する権利の多寡について、使用借権、法及び旧法に基づく借地権と対比しながら検討を行いたい¹²。

定期借地権と使用借権は、契約期間満了時に借りている土地を貸主へ返還しなければならないという共通点がある。しかし、定期借地権は、一定の要件の下での譲渡、転貸が可能で、契約当事者が死亡しても相続人が同様の権利を承継することができるのに対し、使用借権は、譲渡性がなく、市場で取引されることは皆無であり、契約者が死亡することによって、原則、契約が終了する（民法 599 条）ので、定期借地権は使用借権より更地価格に対する権利割合は優っていると言える。

また、定期借地権は、借地権では認められている契約の更新、建物再築による期間延長、期間満了による建物買取請求が、いずれも行えないので、一般的に、借地権より権利割合は低いと考えられる。

以上より、定期借地権の更地価格に対する権利割合は、使用借権よりは認められるものの、借地権よりは劣るものと考えられる¹³。



¹¹ この場合には、契約期間や借地目的の制約を受けることとなるが、これらの制約は個別の定期借地権の性格そのものであり、借地権自体における契約減価として捉えることとなる。

¹² 荒木新五編『現代マンション法の実務』（商事法務研究会、2000年）P336

¹³ 例えば、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」13条、および「同細則」3では、使用借権割合は賃借権の3分の1程度とする旨の規定がある。また、借地権は、例えば、東京においては更地価格の60%～90%程度である。なお、使用借権割合は流通市場において観察される価格割合ではなく、補償的観点から観念される権利割合である。

(表一)

	使用借権	定期借地権	借地権（法、旧法）
契約	要物契約	諾成契約	諾成契約
	片務契約	双務契約	双務契約
	不要式契約	要式契約 (法 22 条、23 条)	不要式契約
地代	無償	原則、有償	原則、有償
存続期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約に定めた時期 ・ 返還時期を定めていなかったときは、使用収益が終了した時期 ・ 使用収益終了前でも、使用収益をするのに足りる期間を経過した時は、返還請求可能等。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法 22 条：50 年以上 ・ 法 23 条：10 年以上 50 年未満 ・ 法 24 条：30 年以上 	(法) 原則、30 年。 30 年超の場合は、その期間。 (旧法) <ul style="list-style-type: none"> ・ 法定存続期間 堅固建物 60 年 普通建物 30 年 ・ 期間の定めがある場合 堅固建物 30 年以上 普通建物 20 年以上
相続	不可	相続人が承継	相続人が承継
契約更新	合意更新 法定更新無し	更新無し	法定更新、合意更新
譲渡 転貸	なし	可能（賃借権の場合、地主の承諾が必要）	可能（賃借権の場合、地主の承諾が必要）
建物 収去	使用借人が収去	定期借地人が収去 (法 22 条、23 条) 建物買取請求権は行使不可 ¹⁴	建物買取請求権は行使可能

鶴野和夫『不動産の評価 権利調整と税務』（清文社、2010 年）654～657 頁

4-2. 経済的側面

借地権同様、定期借地権についても経済価値が認められる場合があること、及びその場合の定期借地権の経済価値は、一般的には、契約期間の経過と共に逓減し、契約満了時における経済価値はゼロとなることに、ほぼ異論はない。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（一時金の授受に基づくものを含む。）を貨幣額で表示したものである。そして、この借地人に帰属する経済的利益は、ア．土地を長期間占有し、独

¹⁴ ただし、前記のとおり、不可分説（三つの事項の全部を特約しなければ普通借地権になるとする見解）と可分説（法 13 条に基づく建物買取請求権の排除特約を定めなくとも定期借地権として認められるとする見解）がある。

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切な賃料と実際支払賃料との乖離（賃料差額）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から構成されている¹⁵。定期借地権も、期間の長短の問題はあるものの、普通借地権同様、借地借家法という同一の法律の名の下、上記ア. の借地人の安定的利益を有することは明らかである。問題は、上記イ. についてである。

旧法に基づく借地権の場合は、高度成長期に地価が高騰したにもかかわらず、低廉な地代で土地を賃借できる権利、つまり、借り得部分が自然発生的に生じ、そこに有効需要が存して借地権価格が発生した。定期借地権については、借地権と同様に借り得部分が存在し、そこに経済価値を見出すという見解と、定期借地権はそもそも優良な宅地の供給を促進することを目的に創設された権利であるため、借り得を根拠とした経済価値の考え方は、定期借地権には馴染まないという見解がある。

4-3. 更地（建付地）価格、定期借地権価格、定期借地権が付着する底地価格との関連

更地、借地権、底地については、それぞれマーケットが異なり、また、底地、借地権は、更地と比較すると市場での流通性や担保性が劣っているので、三者の関係は、「更地（建付地）価格 > 借地権価格 + 底地価格」となるのが一般的である。定期借地権の場合も同様に概ね上記の式が成立する。

しかし、法 23 条（事業用定期借地権）において、定期借地権者（例えば、ショッピングモールや郊外型レストラン、コンビニエンスストア等のロードサイド店舗等）の事業収益の観点から地代が設定されている場合には、一般的な地代利回り（実質地代 / 更地）、及び周辺の地代水準とは大きく乖離した地代で契約していることがあり、こうした場合には、上記の不等号式が成立しない場合もある¹⁶。

この場合には、当該高い水準の地代が永続するのか、地代減額の可能性はないのか、中途解約のペナルティー条項はどのような内容になっているのか等について慎重に検討する必要がある。

¹⁵ 「基準」、各論第 1 章第 1 節 I 3(1)①参照。

¹⁶ この場合には更地価格もピンポイントで高位な水準にある可能性もあるが、一方で、基礎価格（土地価格）が大きく下落しているにもかかわらず、地代が硬直的にとどまっている場合もあり、このような場合には、上記不等号式が成立しない場合も考えられる。

5. 定期借地権に関連する諸類型についての共通の価格形成要因

定期借地権、定期借地権付建物、定期借地権が付着する底地の評価に当たって、定期借地権上の建物の状況と密接に関連しているため、次に掲げる価格形成要因について類型や案件に即応して、分析していくことが必要となる。

(1) 定期借地権の種類（一般定期借地権、事業用定期借地権、建物譲渡特約付借地権）

(2) 定期借地権の態様（地上権か賃借権か。居住用建物か営業用建物か等）

(3) 譲渡性の難易

(4) 現行の地代水準、定期借地権者の地代負担能力と将来における賃料改定の実現性とその程度

現行支払地代が標準的な支払地代的水準と乖離する場合や、借地人の賃料負担力を大幅に超過している場合又は相当に支払余力がある場合、将来地代の増減額が行われる可能性がある。地代は借地権価格の重要な構成要素の1つであり、また収益還元法における総費用の項目の1つでもあるため、現行支払地代的水準（将来における地代改定の可能性の程度）は、定期借地権付建物の価格に影響を与える。

(5) 契約締結の経緯、経過した定期借地期間、定期借地権の残存期間

借地残存期間（敷地利用権が建物譲渡特約付借地権の場合は、建物譲渡（予定）時期）は、原価法における建物の経済的残存耐用年数及び収益還元法におけるキャッシュフローの分析期間や割引率等に影響を与え、定期借地権付建物の価格に影響を与える。

(6) 契約に当たって授受された一時金の額（前払地代も含む）及びこれに関する契約条件

(7) 将来授受される一時金の額及びこれに関する契約条件

定期借地権が付着する底地の価格は、定期借地期間における純地代収入の現価の総和と復帰する不動産（建物が付着したまま復帰する場合¹⁷もあり）の現在価値によつ

¹⁷ 建物が付着したまま復帰する場合としては、建物譲渡特約が付されている場合のほか、一般定期借地権においても借地期間満了時に建物を取り壊さず、地主に無償にて譲渡する特約が付されている場合もある。（以下、同）

て構成される。

また、一時金の授受に関する市場慣行の推移を観察する必要があるが、将来において、条件変更承諾料、名義書換料等の授受が見込まれる場合の底地の価格は、単なる地代徴収権のほかに、これらも加味して形成されるものである。

(8) 建物の残存耐用年数

(9) 建物の利用状況（用途、周辺環境との適合状態、敷地との適応状態等）

(10) 定期借地権の取引慣行及び取引利回り、並びに底地の取引利回り

定期借地権が付着する底地の価格は、定期借地期間における純地代の収入の現在価値の総和と復帰する不動産（建物が付着したまま復帰する場合もあり）の現在価値によって構成されるため、地代水準や借地期間等によって価格が異なる。したがって、純収益を底地の取引価格で除することによって求められた底地の取引利回りは必ずしもそのまま対象不動産に展開することが困難な場合もあるので、契約内容等について慎重に分析し、比較を行なうことが必要である。

(11) 定期借地期間満了時における再契約の可能性とその程度

現時点においては、原則として想定上の条件設定に関する3要件が具備されない限り、再契約等が行われることを条件とした鑑定評価は行うべきではない。

ただし、想定上の条件設定に関する3要件が具備された場合、すなわち実現性、合法性、関係当事者及び第三者の利益を害する恐れがないか等の観点から妥当であると判断された場合には、再契約等を織り込んだ鑑定評価を行うことができるものとするが、この場合においても3要件について慎重に判断し、当該条件とその条件設定が妥当性を有すると判断した根拠を成果報告書に記載する必要がある。なお、検証又は参考として再契約シナリオに基づく収益価格を試算することは可能である。

(12) 中途解約に関する違約条項の内容

(13) 特約条項の有無

(14) 定期借地権が付着する土地に係わる更地としての価格、又は建付地としての価格

オペレーショナルアセットの施設用地として活用する場合等の土地賃貸借契約において高水準の地代が設定され当該地代が借地人において十分負担可能である場合¹⁸や契約当初から地代に変化がないものの、価格時点の基礎価格が大きく下落している

¹⁸ この場合には更地価格自体がピンポイント的に上昇しているとも考えられる。

場合には、求める底地価格は価格時点における更地価格を超える可能性もある。ただし、現行地代が高水準であっても、近隣相場等の関係から地代の減額改定の可能性も残されていることに留意する必要がある。

(15) 建物建築及び解体に要する期間

法 22 条（一般定期借地権）、法 23 条（事業用定期借地権）の定期借地権付建物の場合は、借地期間満了時に建物を取り壊して更地化するため、建物解体期間中は借地上の建物から収益を上げることができない。したがって、法 22 条（一般定期借地権）、法 23 条（事業用定期借地権）の定期借地権付建物については、建物解体期間に留意する必要がある。

(16) 建物解体費の推移動向

法 22 条（一般定期借地権）、法 23 条（事業用定期借地権）の定期借地権付建物の場合は、借地期間満了時に建物を取り壊して更地化するため、建物解体費の推移及び動向について留意する必要がある。

(17) 建物譲渡特約がある場合には、譲渡特約行使の時期¹⁹とその相当の対価等に関する契約条件

なお、相当の対価については、本章 9. 「法 24 条の「建物の相当の対価」の取り扱い」参照。

(18) 同一需給圏における「自用の建物及びその敷地」並びに「貸家及びその敷地」の需給動向

定期借地権付建物の価格は、一般的に地代が土地の公租公課よりも高く、かつ敷地利用権が市場性の劣る定期借地権であるため、一般に、敷地利用権が所有権である「自用の建物及びその敷地」並びに「貸家及びその敷地」の価格に比べ、その価格が低位になる。ただし、その乖離の程度は、「自用の建物及びその敷地」並びに「貸家及びその敷地」の需給動向の影響を受けるため、両類型の需給動向は、定期借地権付建物の重要な価格形成要因となる。法 24 条では、建物譲渡特約付借地権として、「借地権を消滅させるため、その設定後三十年以上を経過した日に借地権の目的である土地の上の建物を借地権設定者に相当の対価で譲渡する旨を定めることができる。」とされ

¹⁹ 建物譲渡特約付借地権は、借地期間満了時に建物を譲渡する特約を締結するという性質の借地権ではなく、借地上の建物の所有権とともに借地権も地主に移転することにより、結果的に混同によって借地権が消滅するという性質の借地権である。したがって、例えば、借地期間が 50 年で借地権設定時から 30 年以上経過した一定の時期に建物を譲渡するという特約があるような場合には、借地残存期間≒建物譲渡（予定）時期になることに留意する必要がある。

ている。

この相当の対価については、当事者における契約内容（承継の有無も含む）、今後の市場動向を注視してゆくことが必要である。

当事者における契約内容（承継の有無も含む）により、相当の対価について敷地利用権的なものを含むと判断した場合には、建物譲渡により復帰する貸家及びその敷地又は自用の建物及びその敷地の価格も関連してくる可能性がある。

この場合、法 24 条 2 項によれば、「借地権が消滅した場合において、その借地権者又は建物の賃借人でその消滅後建物の使用を継続しているものが請求をしたときは、請求の時にその建物につきその借地権者又は建物の賃借人と借地権設定者との間で期間の定めのない賃貸借（借地権者が請求をした場合において、借地権の残存期間があるときは、その残存期間を存続期間とする賃貸借）がされたものとみなす。この場合において、建物の借賃は、当事者の請求により、裁判所が定める。」とされている。また、法 24 条 3 項では、「借地権者又は建物の賃借人と借地権設定者との間でその建物につき第三十八条第一項の規定（定期建物賃貸借）による賃貸借契約をしたときは、その定めに従う。」ともされている。

また、建物譲渡時期が明確に確定されていないときには、建物譲渡を請求できる者がどのような時期に請求を行うかについて合理的に判断し、その時点における建物の相当の対価、建物譲渡によって復帰する建物及びその敷地の価格を査定する必要がある。

(19) 借地上の建物の用途（業種・業態）及び借地人・建物賃借人の信用力

借地上の建物の用途（業種・業態）及び借地人・建物賃借人の信用力は、契約の安定性、賃料負担力に影響を及ぼす要因であり、借地上の建物価格並びに当該建物及びその敷地の市場性及び収益性に影響を与え、定期借地権付建物の価格に影響を与える。

6. 定期借地契約における一時金に係る論点

6-1. 契約締結時の一時金

(1) 敷金（保証金）

定期借地権の設定においても、預り金的性格を有する一時金である敷金（保証金）の授受が行われることが多く²⁰、法 22 条（一般定期借地権）、法 23 条（事業用定期借地権）は、借地期間満了時に建物を取り壊して更地化するため、このような定期借地権設定時の敷金（保証金）の額の決定に当たっては、建物取り壊し費用相当額が考慮されるケースが多い。

定期借地権等の譲渡において、旧借地人の地主に対する差入敷金等は、新借地人に対して当然に承継するものではない²¹ので、当該敷金が売買を想定した場合にどのよ

²⁰ 実務上、定期借地権の設定に当たり、敷金や保証金という名目で借地人より一時金が徴収されているケースがあるが、鑑定評価の観点からみると、いずれも預り金的性格を有する一時金と捉えられ、評価における取扱いに違いは生じない。

²¹ 法務省民事局参事官室編『一問一答 新しい借地借家法』（商事法務研究会、1992 年）P139～142 によれば、次のとおりである。

土地が譲渡され、新しい地主が貸主の地位を引き継いだ場合には、借地が終わった時点で敷金を借地人に返還する義務を負う者は、前の地主か、交代した後の新しい地主かを決めなければなりません。

(ア) 新しい地主は、前の地主から敷金を引き継ぐはずであり、新しい地主が借地人に敷金を返還する義務を負う。

(イ) 新しい地主は、前の地主から敷金を引き継がず、借地人は、前の地主から敷金を返してもらうべきである。そして、新しい地主は、借地人に別途敷金を差し入れさせるべきである。

という二つの考え方が可能だからです。

この点について、判例では、地主の交代の不利益を借地人に負わすことは不合理であるとの見地から、新地主が敷金を承継するという(ア)の立場がとられています。したがって、借地人は、新地主との間であらためて敷金の授受をしなくても、していると同様の関係に立つこととなります。

これに対し、地上の建物が借地権とともに譲渡され、譲受人が新しい借地人となる場合には、敷金はどうなるでしょう。これについても、

(ア) 新しい借地人が、前の借地人から敷金関係を引き継ぐから、地主は、借地関係が終了したときは、新しい借地人に敷金を返還する義務を負う。

(イ) 新しい借地人は、前の借地人から敷金関係を引き継がない。地主は、新しい借地人の借地に関する担保を確保するため、あらためて新しい借地人に敷金を差し入れさせるべきである。

という二つの考え方が可能ですが判例では、原則として、敷金の返還を受ける者は新しい借地人ではなく前の借地人である、すなわち敷金の返還請求権は承継されないという(イ)の立場がとられています。

この借主が代わった場合については、敷金の返還請求権を新しい借地人が引き継ぐという(ア)の考えの方が合理的であるとの意見もないわけではありません。しかし、借地人が代わる場合には、借地権の譲渡があるわけですから、通常地主を含めて三者間で合意のうえ借地人の交代を認める仕組みがとられることが法律上予定されています。したがって、特にこの場合に承継するかどうかを法律上明らかにしなくても、原則が決まっていれば、当事者はそれに対応することができなくはないですから、それほど不都合はないはずです。

そこで、新法では、この点についても特段の手当てをしないこととされました。「借主が交代した場合には、原則として敷金返還請求権は承継されない。」という判例の考え方が定着していくことになるのではないかと考えられます。

うに扱われるかによって定期借地権等のキャッシュフローが異なることになる。したがって、鑑定評価では、当該一時金の承継のされ方について条件を設定し、明確にする必要がある。

預り金的性格を有する保証金（敷金）は、一時金の差入れ時及び返還時に一時金相当額を収支計上する方法と、一時金を差し入れることにより発生する地主にとっては運用益（底地価格の評価）、借地人にとっては運用損²²（定期借地権や定期借地権付建物の価格の評価）を毎期の収支に計上する方法の2通りが考えられるが、証券化対象不動産における取り扱いと同様に、原則として後者による方法を採用する²³。この場合、定期借地権が付着する底地の価格評価における当該保証金（敷金）の運用益、定期借地権又は定期借地権付建物の価格評価における運用損計上に当たっての運用利回りの査定方法が問題となる。当該運用利回りの査定に当たっては、保証金（敷金）が、受け入れる側（地主）からみれば資金の運用的側面、差し入れる側（借地人）からみれば資金の調達の側面の双方の性質を有するため、類型に応じて、適切な運用利回りを査定する必要がある。

²² 敷金や保証金という名目で、借地人から地主に預り金的性格を有する一時金が預託された場合、地主は当該一時金を運用することができるため、底地の評価では当該一時金の運用益を計上し、一方、借地人としては、当該一時金による運用益獲得機会を喪失していることになるため、借地権又は借地権付建物の評価では、運用益獲得機会の喪失相当額として、当該一時金の運用損を計上することとしている（第6章2-3.「(5)借地権設定者に預託した差入保証金（敷金）の運用損の計上方法」を参照）。

²³ 『新・要説不動産鑑定評価基準（改訂版）』（住宅新報社、2010年）P166～167によれば、貸家及びその敷地等の価格を求める場合におけるテナント預かり敷金の取扱いについて次のとおり記載されている。

b. 預り金的性格を有する保証金等の運用益

(a) 全額を返還準備金として預託することを想定しその運用益を発生時に計上する方法

全額を返還準備金として預託することを想定しその運用益を発生時に計上する方法を採用する場合、直接還元法の適用において総収益に計上する運用益は当該期に発生すると予測される運用益か、長期にわたる運用益を標準化した運用益となる。DCF法の適用においては、各期に発生すると予測される運用益を当該発生期に計上する。

また、保証金のうち、一定期間据え置きの上その後一定期間に返済利子付きで償還する性格のものは、保証金に平均運用利回りを乗じて求めることができる。

（以下、一部省略）

(b) 全額を受渡時の収入又は支出として計上する方法

全額を受渡時の収入又は支出として計上する方法を採用する場合は、直接還元法の適用においては、運用利回りを割引率として計算された運用益を計上する。DCF法の適用においては、保証金等が入金される時期に、当該入金額を総収益に計上し、支払われる時期に、支払額を総費用に計上する。したがって、当該保証金等の運用益は総収益には計上されないが、敷金・保証金等の入出金額が、それぞれの入出金時期に応じて現在価値に割引かれることになるために、敷金・保証金等が割引率で運用されたのと同じ結果となる。この方法は、例えば商業施設等において多額の保証金等が授受され、それらが貸主の調達資金となり銀行等に預金されることなく直ちに事業資金として使用される場合等に有効である。

上記二つの方法については、異なる運用利回りが適用されることになるために、運用益の差が生じ、収益価格が異なることになる。したがって、いずれの方法を採用するかは、対象不動産にかかる個別事情（一時金に係る契約条項、一時金が事業資金に充当されるものであるか否かなど）や市場慣行をかんがみながら、標準的と判断される適切な方法を選択することが必要である。また、直接還元法とDCF法を併用する場合においては、二つの手法の適用上その取扱いが整合していることに留意することが必要である。

(2) 権利金

定期借地権の設定においても、権利金の授受が行われることがある。しかし、普通借地権の場合と異なり、借地期間満了時に確実に土地が地主に返還されるため、一般に、普通借地権の場合と比較して権利金の額は少額となる傾向がある。ヒアリング調査によれば、事業用不動産の場合はプロジェクトの事業採算性を、マンションの場合はマンション購入者の資金負担力を勘案し、また、その他地主からの希望なども考慮の上、個別交渉により権利金を含めた一時金の額が決定されるとの結果が得られている。

権利金の価格が、更地又は建付地の価格に対する一定の割合で成立する慣行のある地域においては、借地権価格を構成する要素ともなり得よう。

(3) 前払地代²⁴

前払地代は、契約上、前払いであることが明示され、中途解約時における未経過地代は地主から返還される。借地人にとって前払することはキャッシュフロー上、経費の前倒しとなるため不利となり、地主にとってはキャッシュフロー上、将来地代を前受けできるため有利になる。実際の地代はこれらの要素を考慮して決定されるが、前払い分と残額月払い分は、任意に設定することが可能である。

そこで、定期借地権が付着する底地の価格については、前受地代を毎期の運営収益に計上するとともに、前受期間中、未経過前受地代の運用益相当額を計上する必要がある。一方、定期借地権の価格及び定期借地権付建物の価格については、前払地代を総費用に計上するとともに、前払期間中、未経過前払地代の運用損相当額を計上する必要がある²⁵。

²⁴ 国土交通省から国税庁へ照会した文章においては、「前払地代」ではなく、「前払賃料」と記載されている。

²⁵ 前払地代は、前払いであることが明記され、未経過前払地代については解約時等においては精算されることが契約上明記されることが多いため、不動産の鑑定評価においては、未経過前払地代が精算されることを前提とした評価を行うことが原則となる。(前払地代が支払われた後の実際支払地代をベースとした借地権付建物の価格を求めることは過大評価となるおそれがあるため) すなわち、前払地代が存在する定期借地権付建物について、継続保有したままの定期借地権付建物の価格を求める場合において、前払い部分を考慮して低廉に定められた支払地代に基づく評価は行うべきではない。(精算項目たる未経過前払地代は不動産価格を構成しない。)

この場合においても、どのような価格を求めているのかを明確化するため、前払地代についての取り扱いについては評価の前提条件として明記すべきであろう。

なお、前払地代を受けている底地の価格の評価の場合には、当該未経過前払地代の承継が旧地主と新地主との間で行われることを前提とした価格評価になると考えられる。(すなわち新地主が未経過前払地代を期首に受領できることを前提とした価格評価になろう。)

6-2. 将来見込まれる一時金

(1) 更新料

定期借地権は更新がないため、更新料の授受はない。

(2) 譲渡承諾料（名義変更料）

定期借地権付分譲マンションのように、そもそも流動性を確保することが必要な物件については地上権型又は賃借権型であっても地主の承諾を不要とする契約が締結されていたり、事業用定期借地権の場合は、借地期間満了まで当初借地権者が土地を使用することが多いなどにより、譲渡承諾料（名義変更料）の授受が発生する例は少ない。ただし、それでも定期借地権の譲渡承諾料（名義変更料）が発生する場合には、定期借地権の価格及び定期借地権付建物の価格評価において、譲渡承諾料（名義変更料）を売却時に必要な費用として認識する必要がある。定期借地権が付着する底地の価格の評価において借地人の変更に伴う譲渡承諾料は価格を構成する要素であるが、価格時点において借地権譲渡が予定されている等、譲渡承諾料の発生が明確である場合を除き、その発生は極めて偶発的であり、これらをキャッシュフローとして見込むことは困難であるため、利回りにおいて考慮されると考えられる。

特に定期借地権付建物の証券化における DCF 法において保有期間満了時の転売を想定し、これらが必要となると判断した場合には、転売時の費用として仲介手数料と同様に譲渡承諾料を見込む必要がある。もちろん、底地の証券化における DCF 法においては、底地転売時に譲渡承諾という概念は生じないため、計上する必要はない。

(3) 建替承諾料・増改築承諾料

定期借地権は、建物再築による借地期間の延長がないため、建替承諾料・増改築承諾料の授受が発生する例は少ないと考えられる。しかしながら、定期借地権が創設されてから 20 年近く経過し、建替や増改築を行うケースも考えられ、また、法 17 条の適用は排除されていないことから、これらの一時金の授受に関する市場慣行の推移について、引き続き注視する必要がある。

（借地条件の変更及び増改築の許可）

第十七条 建物の種類、構造、規模又は用途を制限する旨の借地条件がある場合において、法令による土地利用の規制の変更、付近の土地の利用状況の変化その他の事情の変更により現に借地権を設定するにおいてはその借地条件と異なる建物の所有を目的とすることが相当であるにもかかわらず、借地条件の変更につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、当事者の申立てにより、その借地条件を変更することができる。

- 2 増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用上相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。
- 3 裁判所は、前二項の裁判をする場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、他の借地条件を変更し、財産上の給付を命じ、その他相当の処分をすることができる。
- 4 裁判所は、前三項の裁判をするには、借地権の残存期間、土地の状況、借地に関する従前の経過その他一切の事情を考慮しなければならない。
- 5 転借地権が設定されている場合において、必要があるときは、裁判所は、転借地権者の申立てにより、転借地権とともに借地権につき第一項から第三項までの裁判をすることができる。
- 6 裁判所は、特に必要がないと認める場合を除き、第一項から第三項まで又は前項の裁判をする前に鑑定委員会の意見を聴かなければならない。

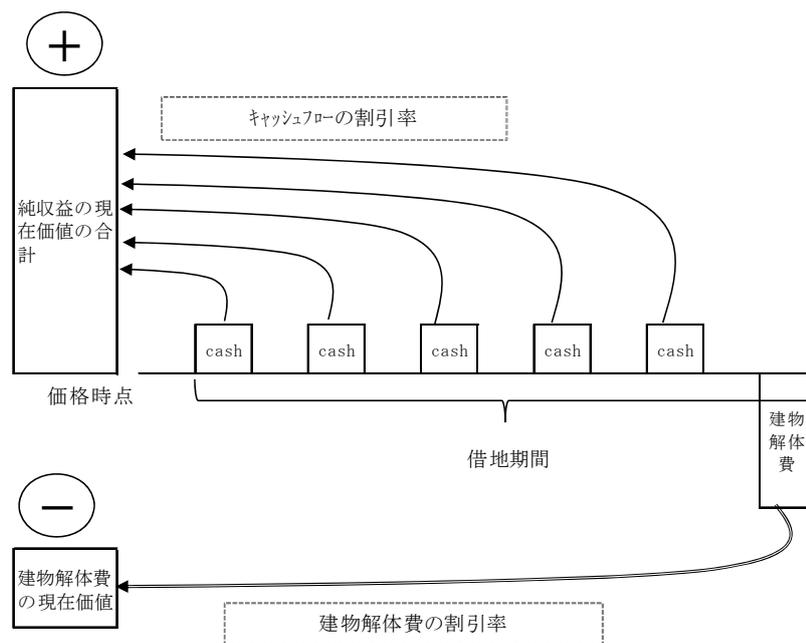
7. 定期借地権に係る諸類型の収益価格の考え方

定期借地権の評価類型のうち、実務上、典型的な評価類型である、定期借地権付建物（貸家）、及び定期借地権が付着する底地の評価の考え方についての概略を説明する。また、両類型の相違点が最も鮮明なのは収益還元法におけるDCF法であるので、同手法をひとつの例にとって簡単に整理する。

7-1. 定期借地権付建物（貸家）

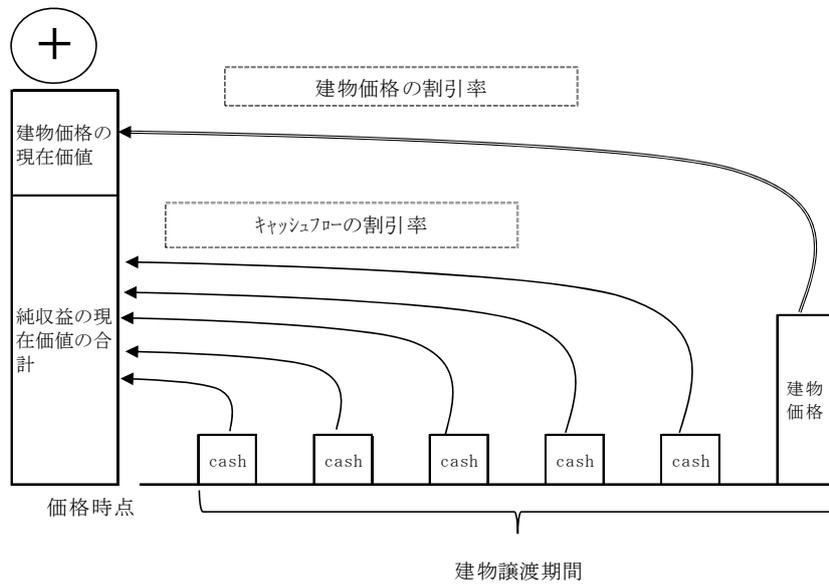
- ・一般定期借地権（法 22 条）、事業用定期借地権（法 23 条）の場合

借地期間中における每期ネットキャッシュフロー（家賃等－必要諸経費等）の現在価値の合計から、契約期間満了時における建物解体費の現在価値を控除して収益価格を求める。



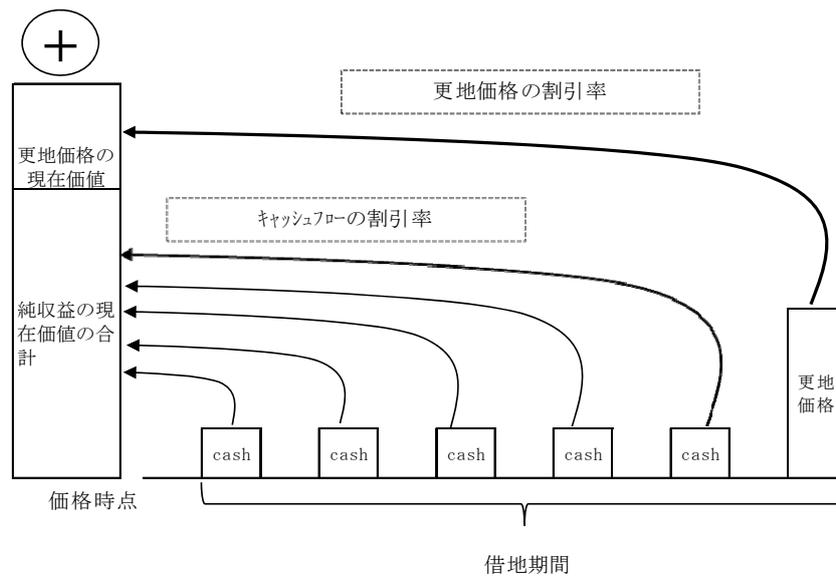
- ・建物譲渡特約付借地権（法 24 条）の場合

借地期間中における每期ネットキャッシュフロー（家賃等－必要諸経費等）の現在価値の合計に、契約期間（建物譲渡特約付の場合には建物譲渡までの期間）満了時における建物譲渡価格の現在価値を加算して収益価格を求める。



7-2. 定期借地権が付着する底地

借地期間中における每期ネットキャッシュフロー（地代等ー必要諸経費等）の現在価値の合計に、契約期間（建物譲渡特約付の場合には建物譲渡までの期間）満了に伴い復帰する更地価格の現在価値を加算して収益価格を求める。



8. 定期借地権の評価における有期性に関する検討

8-1. 借地権残存期間が短くなってきた場合の取り扱い

定期借地権は、理論的には、借地残存期間が短くなるにつれて価値が逡減し、借地残存期間が僅かな場合には市場性が認められず、有償での売買が行われぬことも考えられるため、借地権価格が発生しない（定期借地権付建物の収支上はマイナス、すなわちゼロ円になる）場合もあり得る。この場合には実際にも転売は行なわれぬと考えられるので、定期借地権付建物の価格評価では、転売を前提としたDCF法を適用するのではなく、借地残存期間満了までの保有を前提としたDCF法又は直接還元法（有期還元法：インウッド）を適用すべきであろう。

なお、定期借地権付建物の場合には、借地残存期間が短くなるにつれて、収益、費用とも逡減する傾向にあることに留意する。（なお、建物の効用を維持するための修繕費は、本来、築年数に応じて増大するのが一般的である。）

8-2. 借地期間満了時における再契約の可能性の取り扱い

借地期間満了時に建物を収去し、原状回復して返還することが定期借地の基本であるが、定期借地権制度導入から20年近く経過し、原状回復に代わる柔軟な選択を予定することも見受けられるようになっている。また、50年後には人口が3,000万人減少するとの予測や、地球環境に対する認識の高まりからも、社会的資産となる建物の存続に価値を見出す考え方も強くなっている。

定期借地権によっては、期間満了時の建物の取扱いについて、借地期間満了時に更地返還ではなく、建物存置型と呼ばれる建物収去到代わる建物無償あるいは有償の譲渡特約などの方法も、地主の希望により採用されている。この場合、預託されている解体準備金が借地人に返還されるため、建物を継続利用したい地主と原状回復を免れたい借地人双方にとってメリットのある特約となる。なお、当該特約は、建物譲渡特約付借地権としての特約ではなく、建物譲渡特約付借地権以外の一般定期借地権等における地主の建物買取オプションとして利用されている。

また、定期借地権の賃貸借契約の中には、当該契約満了時に再契約する旨の予約契約等が締結されている場合もあるようであるが、定期借地権は借地期間満了により確定的に借地関係を終了させることを目的とした制度であるため、そのような予約契約の効力（基準上の実現性、合法性を具備するかどうか）については議論となるところである。したがって、現時点においては、原則として想定上の条件設定に関する3要件が具備されない限り、再契約等が行われることを条件とした鑑定評価は行うべきで

はない。

ただし、想定上の条件設定に関する3要件が具備された場合、すなわち実現性、合法性、関係当事者及び第三者の利益を害する恐れがないか等の観点から妥当であると判断された場合には、再契約等を織り込んだ鑑定評価を行うことができるものとするが、この場合においても3要件について慎重に判断し、当該条件とその条件設定が妥当性を有すると判断した根拠を成果報告書に記載する必要がある。なお、検証又は参考として再契約シナリオに基づく収益価格を試算することは可能である。

8-3. 借地契約の残存期間と建物の残存耐用年数の取り扱い

定期借地権は、借地期間満了により確定的に借地契約が終了し、どんな堅固な建物であっても取り壊して更地返還をすることが原則の借地権であるため、定期借地権の残存期間と借地上の建物の経済的残存耐用年数は、同年数になるか、若しくは建物の経済的残存耐用年数の方が借地権の残存年数よりも短くなり、借地権の残存年数を超える建物の経済的残存耐用年数を設定することはない。

ただし、今後再契約のオプションが行使されることが取引慣行として一般化され、鑑定評価上も再契約を前提とした評価を行うことに問題がないことなどが明確になった場合には、借地権の残存年数を超える建物の経済的残存耐用年数を設定する可能性についても検討する必要がある。

9. 法24条の建物の「相当の対価」の取り扱い

法24条（建物譲渡特約付借地権）では、「借地権を消滅させるため、その設定後三十年以上を経過した日に借地権の目的である土地の上の建物を借地権設定者に相当の対価で譲渡する旨を定めることができる。」とされている。

第二十四条（建物譲渡特約付借地権）

借地権を設定する場合（前条第二項に規定する借地権を設定する場合を除く。）においては、第九条の規定にかかわらず、借地権を消滅させるため、その設定後三十年以上を経過した日に借地権の目的である土地の上の建物を借地権設定者に相当の対価で譲渡する旨を定めることができる。

- 2 前項の特約により借地権が消滅した場合において、その借地権者又は建物の賃借人でその消滅後建物の使用を継続しているものが請求をしたときは、請求の時にその建物につきその借地権者又は建物の賃借人と借地権設定者との間で期間の定めのない賃貸借（借地権者が請求をした場合において、借地権の残存期間があるときは、その残存期間を存続期間とする賃貸借）がされたものとみなす。この場合において、建物の借賃は、当事者の請求により、裁判所が定める。
- 3 第一項の特約がある場合において、借地権者又は建物の賃借人と借地権設定者との間でその建物につき第三十八条第一項の規定による賃貸借契約をしたときは、前項の規定にかか

ならず、その定めに従う。

法 24 条の建物譲渡特約付借地権等の価格の鑑定評価においては、この建物の「相当の対価」をどのように捉えるかにより、将来のキャッシュフローが異なるため、価格も異なる。法 24 条における建物の「相当の対価」²⁶は、法 13 条（建物買取請求権）における「時価」よりもやや広い概念と考えられているが、鑑定評価を行う側からは次のような考え方に集約される。

相当の対価の捉え方	留意点
① 残存簿価	定められた償却方法により機械的に求められる価格である。ただし、定期借地権の場合、建物の償却年数を法定耐用年数ではなく定期借地期間に設定しているケース等もあり、償却方法について、契約当事者の属人性が反映される可能性がある。
② 建物積算価格	建物だけの積算価格である ²⁷ 。建物は、その敷地と結合して有機的に効用を発揮するものであるため、建物及びその敷地が一体として市場性を有する場合に、建物だけの積算価格を求めたとしても、建物及びその敷地一体としての市場性を反映できない可能性がある。
③ 部分鑑定評価	建物及びその敷地が一体として市場性を有する場合に、建物だけの部分鑑定評価を行えば、建物及びその敷地一体としての市場性が反映された建物価格となる。（建物及びその敷地の内訳価格としての建物価格）
④ 建物積算価格＋敷地利用権的な価格	定期借地権の制度趣旨からすれば、敷地利用権価格は含まれないとする見解が有力であるが、建物譲渡特約付借地権が普通借地権に特約を付す形式で締結される場合もあり、その場合、地主と借地人間において借地権設定時に権利金を授受し、それを将来の建物譲渡対価で清算することを意図している場合においては、権利金相当額や設定当時の権利金割合に相当する敷地利用権的な価格を含めることが妥当な場合も考えられる。また建物譲渡特約付借地権が一般定期借地権に特約を付す形式で締

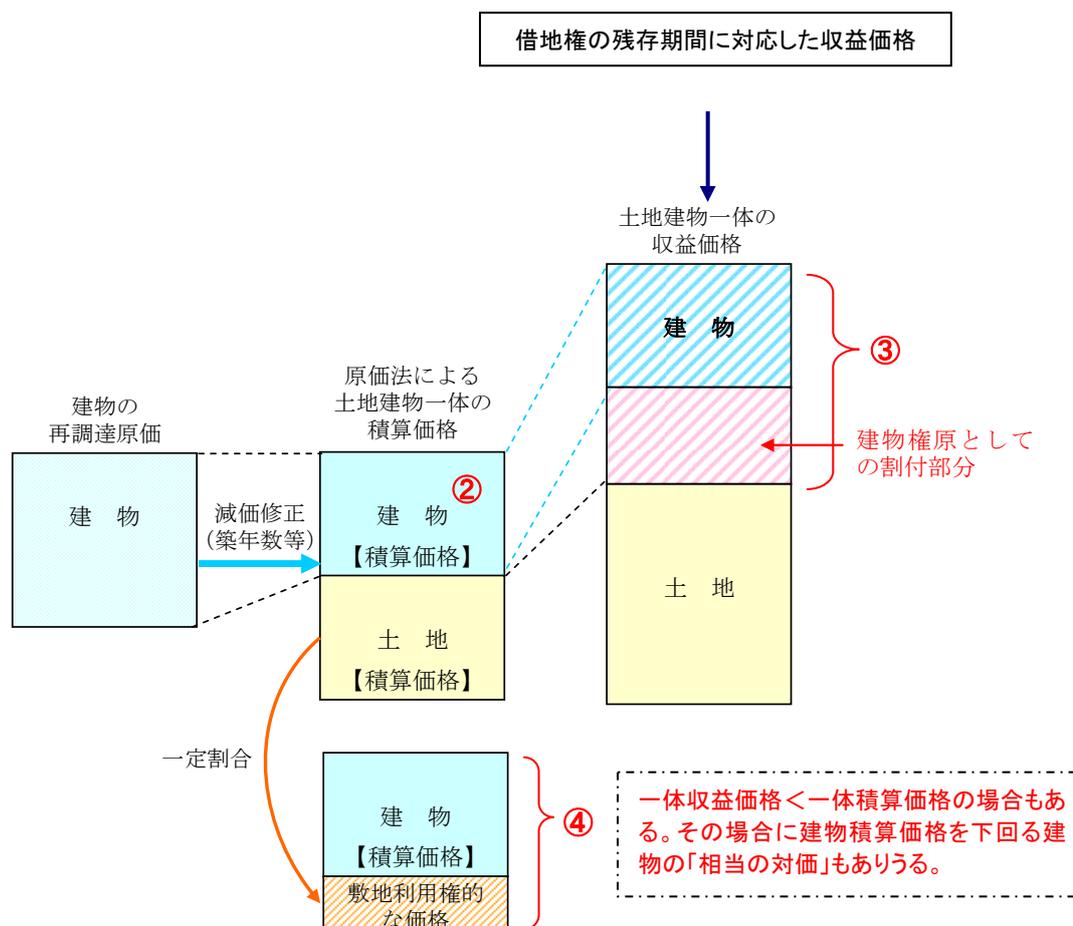
²⁶ 法務省民事局参事官室編『一問一答 新しい借地借家法』（商事法務研究会、1992年）P100～101によれば、次のとおりである。

（建物譲渡特約付借地権における建物の）譲渡の対価は、建物の所有権の移転に見合った相当なものでなければなりません。相当性の判断の前提となる建物の価値の中には、それが位置している場所的な要素も加味されるでしょうが、借地権自体の価値は含まれません。例えば、売買契約であれば、譲渡される時の建物の時価であれば、相当な対価であるといえるでしょう。当事者の合意によって建物の価格が具体的に決められていて、それが建物の時価としてそう不合理なものでなければ、決めたとおりの価格が通用するといつてよいでしょう。ただ、一般的には「時価」と決めておき、時価を具体的にいくらとするか決める手続を決めておくのが合理的でしょう。

この建物譲渡特約付借地権の期間ですが、まず、借地契約自体は、普通借地権あるいは一般定期借地権の契約そのものです。ですから、最長三〇年の存続期間を定めることとなりますし、五〇年以上の確定期限のものでも構いません。次に、建物が譲渡される時期ですが、借地権の設定後三〇年以後であればよく、例えば、三〇年、四〇年というように確定期限を定めることもできますし、「三〇年後で地主が申し出たとき」というように地主の意思にかからしめることもできます。借地契約の期間の満了時と建物の譲渡時をぴったり一致させる必要はありません。したがって、「借地契約は五〇年とし、借地権設定後「三〇年後で地主が申し出たときに建物を譲渡する」と決めることも可能です。

²⁷ 建物の再調達原価に建物にかかる減価修正を行い建物のみの積算価格を求める。この場合、減価修正は、主として物理的要因と機能的要因に基づく減価（ただし建物と敷地との不応を除外）を把握し、経済的要因に基づく減価は基本的には考慮せず、建物及びその敷地一体としての市場性も考慮しない。

	結される場合において、建物譲渡時期において相当の借地残存期間がある場合、当該借地残存期間に見合った借地権価格の全部又は一部を、敷地利用権価格として建物価格に加算すべきケースも考えられる。
⑤ 残材価値	建物の相当の対価とはいえないが、建物新築後相当な年数を経過しており、経済価値（市場価値）としてはほとんど認められないような建物の場合には、考え方としてはありうる。



現時点では、借地契約において「相当の対価」とだけ書いてあって、当事者の意思が判明せず、求め方は「不動産鑑定士による」という記載の時には、法の本来の趣旨に従って計算する。（上記の①～③になると考えられる。）一方、借地契約において、敷地利用権価格の清算を意図したり、これが取引経緯から推察される場合には、当事者の合意による修正も許されよう（上記④も認められる場合もある。）。

上記の「相当の対価」は、一般的な市場性を考慮しない当事者間において合理的な価格も容認され、この場合、現行の不動産鑑定評価基準における価格の種類に収まらない可能性もあるため、価格の種類については、今後、引き続き検討していく必要がある。

また、建物が十分使用できる場合には、地主側の視点では建物譲受により復帰する貸

家及びその敷地又は自用の建物及びその敷地の価格とも関連し、限定価格という考え方も考えられる。また、建物譲渡を請求できる者は一般的には地主と考えられるが、契約によっては借地人側が買取請求できる契約となっている可能性もあるため、契約内容を慎重に確認することが必要である。

さらに建物譲渡時期が借地契約によって確定されている場合には当該時点における建物価格を推定するものであるが、建物譲渡時期が30年以上経過した日というのみで確定されていない場合には、譲渡可能時期以降に誰がどのタイミングで請求権を行使するかを推定しなければならない。この推定に当たっては建物譲渡を請求できる者が取る行動を合理的に推定する必要があるため、建物の相当の対価に関する取り決めの契約条件を慎重に確認し、復帰する建物及びその敷地の価格等を分析することが必要である。

10. 法24条によらない任意に建物買取特約を付した借地権における「建物の買取価格」の取り扱い

法24条によらない任意に建物買取特約を付した借地権は、直ちに問題となるわけではないが、当事者に争いが生じ、法24条の建物譲渡特約付借地権（設定後30年以上を経過した日に借地上の建物を地主に相当の対価で譲渡する旨が定められた借地権）よりも借地人に不利な特約と判断された場合には、法9条により当該特約が無効となるリスクも内在していると考えられる²⁸。

そのうえで、当事者の合意により建物買取特約を付加した場合の「建物の買取価格」は、当事者が建物の買取時期において、どのような価格を想定しているのかについて、借地契約や取引経緯等を慎重に分析することが必要である。「残存期間に対応する敷地利用権的な価格」も含んでいると推察される場合には、これを反映した価格を求めることも可能と考えられる。

建物買取特約が当事者の合意により設定されている場合には、特約が付された借地契約がそもそも普通借地権なのか、定期借地権なのか、地主、借地人のいずれが買取請求可能なのかどうか、どのタイミングにおいて買取が可能なのか、買取価格に関してはどのような合意がなされているかによって、キャッシュフローを計上する時期や金額が異なる可能性があるため、借地契約を詳細に確認することが必要である。

また、建物買取価格においては、買取後に地主は貸家及びその敷地の価格、あるいは自用の建物及びその敷地を所有することとなる点や、ベースとなる借地契約が定期借地権の場合には地主も借地人もそもそも借地期間終了後には確定的に消滅することを約束しているかどうかについても考慮する必要がある。これらの建物価格の考え方は、今

²⁸ しかしながら、両当事者で合意しているこのような特約が、借地人に不利な特約として直ちに無効となるわけではないことから、鑑定評価等においては必要に応じて、注意喚起のため、一定の条件を設定したり、鑑定評価額等の位置付けを明確化しておくことが、望ましい。

後の慣行や判例等によっても変化することも想定されるので、市場動向を観察してゆくことが必要である。

なお、普通借地においては存続期間が満了した場合において、借地権者が地主に対して建物等を時価で買い取るべきことを請求できる法 13 条が適用されるが、この場合には借地権価格は含まないが、建物の場所的な要素は勘案する²⁹とされていることに留意する必要がある。

第十三条（建物買取請求権）

借地権の存続期間が満了した場合において、契約の更新がないときは、借地権者は、借地権設定者に対し、建物その他借地権者が権原により土地に附属させた物を時価で買い取るべきことを請求することができる。

2 前項の場合において、建物が借地権の存続期間が満了する前に借地権設定者の承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべきものとして新たに築造されたものであるときは、裁判所は、借地権設定者の請求により、代金の全部又は一部の支払につき相当の期限を許与することができる。

3 前二項の規定は、借地権の存続期間が満了した場合における転借地権者と借地権設定者との間について準用する。

²⁹ 法務省民事局参事官室編『一問一答 新しい借地借家法』（商事法務研究会、1992年）P55～56によれば、次のとおりである。

借地契約の期間が満了すると、契約は更新されるのが現実には原則のようになっていますが、契約の更新がなく、土地を明け渡さなければならないということになりますと、民法の原則では、建物は借地人が取り壊さなければならないことになります。しかし、それでは、借地人は自分が投下した費用を回収できなくなることになりますし、また、せっかく建てられ、まだ使用することができる建物を取り壊されるという事態にもなります。

そこで、新法では、現行の借地法と同様、そのような場合に関する特別の規定を設けて契約の更新がない場合には、借地人から地主に対して、建物を買収してほしいという請求をすることができることとしています。この請求があれば、地主は、これに応じなくてはなりません。これが建物買取請求権とよばれる権利です（第十三条第一項）。この場合の、建物の買取価格は、建物の時価相当額です。現行の借地法では、場所的な要素は勘案するが、借地権価格そのものを含まないものと解されています。

第5章 定期借地権単独の価格を求める評価手法の検討

1. 現行の基準における借地権価格を求める鑑定評価手法

不動産鑑定評価基準各論第1章第1節I 3. 借地権及び底地

(1) 借地権

① 借地権の価格

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（一時金の授受に基づくものを含む。）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（以下「賃料差額」という。）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

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。

ア 借地権の取引慣行の成熟の程度の高い地域

借地権の鑑定評価額は、借地権及び借地権を含む複合不動産の取引事例に基づく比準価格並びに土地残余法による収益価格を関連づけて得た価格を標準とし、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借地権取引が慣行として成熟している場合における当該地域の借地権割合により求めた価格を比較考量して決定するものとする。

この場合においては、次に掲げる事項を総合的に勘案するものとする。

(ア) 将来における賃料の改定の実現性とその程度

(イ) 借地権の態様及び建物の残存耐用年数

(ウ) 契約締結の経緯並びに経過した借地期間及び残存期間

(エ) 契約に当たって授受された一時金の額及びこれに関する契約条件

(オ) 将来見込まれる一時金の額及びこれに関する契約条件

(カ) 借地権の取引慣行及び底地の取引利回り

(キ) 当該借地権の存する土地に係る更地としての価格又は建付地としての価格

イ 借地権の取引慣行の成熟の程度の高い地域

借地権の鑑定評価額は、土地残余法による収益価格を標準とし、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ものとする。

この場合においては、前記アの（ア）から（キ）までに掲げる事項を総合的に勘案するものとする。

2. 定期借地権の価格を求める評価手法における論点

現時点での定期借地権に関する市場では、定期借地権単独としての取引は見受けられず、ほとんどが建物と一体となった定期借地権付建物として取引されている。このため、当面、定期借地権単独の価格を求める場面は、建物及びその敷地評価の原価法を適用する場面等に限定されると考えられる³⁰。

「基準」における借地権の評価は、取引慣行の成熟の程度に応じて手法が定められている。取引慣行の成熟の程度が高い場合には、取引事例比較法、土地（借地権）残余法、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する手法（賃料差額還元法）、借地権割合法を併用し、また、取引慣行の成熟の程度が低い場合には、土地（借地権）残余法、賃料差額還元法、底地価格控除法を併用して、それぞれ借地権価格を求めることとされている。

しかし、現時点での定期借地権単独の取引市場は、未成熟な状態にあるため、借地権評価のように説得力のある手法の軽重を判定しがたい状況にある。

したがって、対象不動産の種類、契約の経過期間、残存期間、賃料の制約、各種指数の把握等の状況を勘案し、可能な限り多数の手法の適用を行うものとする。

また、鑑定評価手法にとどまらず、一時金の性格から検討を行ったり、財産評価基本通達等の算定式も参考にして、総合的に定期借地権価格を求める視点も有効である。

なお、定期借地権は、法 22 条（一般定期借地権）、法 23 条（事業用定期借地権）、法 24 条（建物譲渡特約付借地権）の 3 つの種類により、土地賃貸借契約の個別性、地代利回り等が異なり、保証金方式、権利金方式、保証金方式と権利金方式の併用、一括前払地代方式等によっても評価上の取扱いが異なる。さらに、契約期間満了時の更地返還を原則としているので、定期借地権の価格が契約期間の経過と共に逡減する傾向にある。定期借地権等の評価に当たっては、これらの特性に十分留意する必要がある。

³⁰ 建物を取り壊して使用することが妥当な場合における借地権付建物の取り壊し最有効の場合においても借地権価格のみを単独で把握することが必要となる。

2-1. 取引事例比較法

事例の選択にあたっては、まず、契約内容の類似性（定期借地権の種類、一時金の内容、及び残存期間の類似性）に留意する。また、要因比較に当たっては、土地の地域要因及び個別的要因だけではなく契約内容の比較を適正に行う必要がある。

定期借地権の取引は、建物等の取引に随伴することが大半であるので、定期借地権付建物の取引事例に配分法を適用して、定期借地権の事例資料を導き出すことになる。この配分法（控除法）の適用における建物価格の査定に当たっては、契約上の建物の用途、利用形態に応じて、原価法のみならず、収益還元法も適用することが望ましい。また、建物解体費用の当該取引価格への反映の有無等に留意して、定期借地権単独の価格を求める必要がある。

ところで、新築の定期借地権を利用した戸建分譲においては、販売価格（総額）の内訳価格に消費税が記載してある場合がある。この場合、消費税額を消費税率（5%）で除して建物価格を算定し、販売価格（総額）から上記の建物価格を控除して、定期借地権の取引事例を導くことができる。

規範性を有する事例の収集、及び配分法の適切な適用ができれば当手法の有効性を確認できるが、所有権や借地権と比較すると、定期借地権のマーケット規模はあまり大きくないので、十分な事例収集ができないことも多く有り、また、契約内容の比較も実務上困難を伴うことが多い。

2-2. 定期借地権残余法

現状を所与とした場合の建物及びその敷地の純収益から、建物等に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元して定期借地権の経済価値を求める。また、法 22 条（一般定期借地権）、法 23 条（事業用定期借地権）の場合は、建物解体費用が問題になるが、総費用の項目のひとつとして捉えるのではなく、一旦求められた収益価格から建物解体費用の現在価値を控除することにより定期借地権の経済価値を求める。

定期借地権は有期であるので、通常の借地権と比較して投下資本を早期に回収するため、還元利回り（複利年金現価率）は高位に査定される。

本手法は、定期借地上の建物が賃貸の用に供されている場合や賃貸に供することを想定できる場合、また、建物価格を適切に把握でき、建物等に帰属する純収益を適切に求められる場合は有用な手法と言える。しかし、特に事業用定期借地権の場合に顕著であるが、建物等に帰属する純収益の把握、また、説得力を有する利回りの査定方法の整備については、今後の課題となっている。

$$\left(\boxed{\text{建物及びその敷地の純収益}} - \boxed{\text{建物等に帰属する純収益}} \right) \div \boxed{\text{還元利回り}} - \boxed{\text{建物解体費用の現在価値}}$$

2-3. 賃料差額還元法

正常実質賃料と、実際支払賃料に一時金の運用益等を加算して求めた実際実質賃料の賃料差額のうち、取引の対象となっている部分を還元して、賃料差額還元法による価格を求める。

正常実質賃料は、積算法、賃貸事例比較法を適用して求め、必要に応じて収益分析法を併用する。

積算法は、基礎価格に期待利回りを乗じて得た額に必要な諸経費等を加算して求める。この基礎価格は原価法、取引事例比較法で求めた更地価格又は建付地価格であり、契約減価や建付増減価が発生している場合があるので、こうした場合は、最有効使用の状態との乖離の程度に留意する。続いて、期待利回りであるが、定期借地権は契約の更新が行われないので、土地賃貸借契約における、ある一定期間における利回りで、実務上は地代利回り（純賃料／更地価格）を参考に求める。

賃貸事例比較法の適用に当たっては、同一需給圏を広域的に把握して、事例の収集を行い、また、契約内容の類似性（定期借地権の種類、一時金の内容、及び残存期間の類似性）に留意する。

定期借地権残余法同様、借地権と比較すると還元利回り（複利年金現価率）は高位に査定される。また、法 22 条（一般定期借地権）、法 23 条（事業用定期借地権）の場合は、建物解体費用が問題になるが、当手法によって求められた価格から建物解体費用の現在価値を控除する。

当手法は、定期借地権が賃料差額に着目して取引されている市場においては有効な手法である。しかし、定期借地権の性格上、賃料差額が発生しない場合も十分に考えられ、また、定期借地権の種類によっては、正常実質賃料を適切に求めることが困難な場合もあるので、当手法が有効な場面は少ないものと思われる。

$$\left(\boxed{\text{正常実質賃料}} - \boxed{\text{実際実質賃料}} \right) \div \boxed{\text{還元利回り}} - \boxed{\text{建物解体費用の現在価値}}$$

取引の対象となる賃料差額

2-4. 定期借地権割合法

取引慣行の成熟している借地権は、更地価格に対する借地権割合を把握することができるが、定期借地権は取引慣行が未成熟であるので、定期借地権割合を把握することは困難である。よって、定期借地権割合法の代替手法として、財産評価基本通達 27-2 に規定している、定期借地権等の評価方法を参考までに紹介する。ただし、あくまでも課税上の定期借地権割合に過ぎず、当該定期借地権割合に基づいて求められた定期借地権価格は、現実の社会経済情勢下の経済価値とは異なるものであることに留意しなければならない。

定期借地権等の価額は、原則として、課税時期において借地権者に帰属する経済的利益及びその存続期間を基として評定した価額によって評価する。

具体的には、「自用地評価×借地権設定時における定期借地権割合×定期借地権の通減率」である。

「借地権設定時における定期借地権割合」の求め方は次のとおりである。

$$\frac{\text{定期借地権等設定時における借地人に帰属する経済利益の総額}}{\text{定期借地権等の設定時におけるその宅地の通常の取引価額}}$$

なお、上記の算定式の分子である「定期借地権等設定時における借地人に帰属する経済利益の総額」は、権利金や、ある一定の算式から求められた保証金等である³¹。

また、「定期借地権の通減率」は以下のとおりである。

$$\frac{\text{課税時期におけるその定期借地権等の残存期間年数に応ずる} \\ \text{基準年率による複利年金現価率}}{\text{定期借地権等の設定期間年数に応ずる} \\ \text{基準年率による複利年金現価率}}$$

2-5. 底地価格控除法

定期借地権が付着する土地の更地価格又は建付地としての価格から底地価格を控除し、また、法 22 条（一般定期借地権）、法 23 条（事業用定期借地権）の定期借地権の場合は、建物解体費用の現在価値を控除することにより定期借地権の価格を求める。この手法は、「定期借地権の価格＋底地価格＝更地又は建付地価格」の等式が成

³¹ 保証金等に相当する金額 (A) - ((A) × 定期借地権等の設定期間年数に応じる基準年率による複利現価率) - ((A) × 約定利率 × 定期借地権等の設定期間年数に応じる基準年率による複利年金現価率)。なお、詳細は、末尾 財産評価基本通達 27-3(2) 参照。

立する場合に有効な手法であるが、上述したとおり必ずしも当該等式が成立するとは限らないことに留意する。

なお、建物及びその敷地が最有効使用の状態と乖離しており、契約減価、あるいは建付減価が発生している場合は、当該減価率を、契約の残存期間、あるいは建物の経済的残存耐用年数等に留意して求める。

なお、底地価格の求め方は、第7章「定期借地権が付着する底地の価格を求める評価手法の検討」を参照。

$$\boxed{\text{更地(建付地)価格}} - \boxed{\text{底地価格}} - \boxed{\text{建物解体費用の現在価値}}$$

ここで、参考までに、財産評価基本通達等における定期借地権が付着する底地価格の査定方法を紹介する。

財産評価基本通達 25(2)、ただし書きでは、ある一定の条件下で「底地価格＝自用地評価×(1－残存期間に応じた逓減率³²)」と定めている。また、平成10年8月25日付け「一般定期借地権の目的となっている宅地の評価に関する取扱いについて」通達(個別通達)においては、法22条(一般定期借地権)の底地割合が、借地権割合に応じて具体的に規定されている³³。ただし、法23条(事業用定期借地権)、法24条(建物譲渡特約付借地権)における底地割合、及び借地権割合が80%、90%の地区における取扱いは規定されていないので留意を要する³⁴。

³² 具体的には次のとおりである。

残存期間	逓減割合
5年以下	5%
5年超え～10年以下	10%
10年超え～15年以下	15%
15年超え	20%

³³ 具体的には次のとおりである。

	借地権割合		底地割合
	路線価図	評価倍率表	
地域区分	C	70%	55%
	D	60%	60%
	E	50%	65%
	F	40%	70%
	G	30%	75%

³⁴ 詳細は、末尾【参考5：個別通達】参照。

2-6. その他

鑑定評価手法を補完する位置づけとして、まず、契約締結時における一時金の性格から定期借地権価格を検討し、その後、参考までに、画一的な算出方法であるが、定期借地権の種類別、及び残存期間に応じた減価率が具体的に明示されているので、競売不動産における定期借地権価格の求め方を紹介する。

(1) 一時金からのアプローチ

定期借地権の場合は、契約締結設定時に、保証金や権利金等の一時金を授受するケースが多く見られる。そこで、こうした一時金から定期借地権の価格の検討を行う。

① 保証金

(社)日本不動産鑑定協会 調査研究委員会 定期借地権等専門委員会 「調査研究委員会研究報告(平成13年・14年度)一定期借地権の鑑定評価について(中間報告)」(平成15年3月)では、保証金を、保証金返還請求権と土地利用権価格から構成されていると考え、新規保証金から契約終了時に返還される当初保証金の現在価値を控除して、定期借地権価格を求める方法を提言している。なお、この場合の定期借地権とは、専ら敷地利用権が法22条の中古の一般住宅を対象としている。

具体的には次の式で表すことができる。

$$\bullet \text{ 一般定期借地権価格} = D_s - D_n \times 1 / (1 + r)^n$$

D_s : 価格時点の新規保証金

D_n : 当初保証金

r : 割引率(返還リスク・中途解約リスク等込)

n : 残存契約期間

• 新規保証金(D_s)は以下の式で求める。

$$「D_s = (F_s - F_p) \times ((1 + r)^n - 1) / r (1 + r)^n \times G」$$

D_s : 価格時点の新規保証金

F_s : 正常(比準)実質賃料

F_p : 実際支払賃料

G : 賃料改定調整率(将来の支払賃料の改訂可能性を反映)

また、地代が契約当初と変動がない場合は、保証金の変動の差のみが新規保証金に影響するので実質賃料を求めない以下の4方法によることになる。

a 保証金のみを事例から比準

$$D_s = DS \times T \times V$$

- b 当初保証金を修正

$$D_s = D_n \times T \times v$$

- c 価格時点の保証金割合に基づく

$$D_s = P1 \times R_s$$

- d 設定時の合意保証金割合を修正

$$D_s = P1 \times R_a \times V$$

D_n : 当初保証金

DS : 周辺保証金事例

T : 時点修正

V : 価格形成要因の比較

v : 価格形成要因の変化率

P1 : 価格時点における対象地の所有権価格

R_s : 近隣地域の保証金の標準的設定割合

R_a : 設定時の合意済保証金割合 (設定時の保証金額 / 設定時の対象地価格)

② 権利金

定期借地権を設定する場合、保証金以外に、権利金の授受が行われる場合がある。そして、権利金の性格に関しては、借地権の設定対価であるという見解と、賃料の前払的性格であるという見解の二つ立場があるが、前者の借地権設定対価説に基づくと、「定期借地権価格＝契約締結時の権利金×契約の経過期間における逓減率」の式が成立すると思われる。しかし、当算式は、契約締結時の経済情勢が契約期間満了時まで一定の状態であることを所与としているので、権利金設定において牽連性を有する更地価格の動向と物価変動を考慮する必要がある。

また、逓減率の求め方であるが、企業会計における減価償却費の計算方法を参考にすると、定額法、定率法、逓増法（例えば、償却基金法）が考えられる³⁵。

³⁵ 黒澤泰「定期借地権の価格特性に関する一考察—会計学的側面からのアプローチ」（『不動産鑑定』1991年8月号）

(2) 競売不動産における定期借地権評価³⁶

定期借地権の評価額を下記の式により求める。

$$\boxed{\text{建付地価格}^{37}} \times \boxed{\text{既存借地権割合}} \times \boxed{\text{定借減価率}} \times \boxed{\text{(1 - 名義変更料相当率)}}$$

また、定借減価率は、個々の契約内容、残存期間、定期借地権であることによる心理的マイナス面等を考慮した、既存借地権（割合）との比較における減価率で、参考値としては具体的に次のような率が明示されている。

① 法 22 条（一般定期借地権）

- ・ 設定当初～20 年程度経過 30%～60%減
- ・ 20 年～40 年程度経過 60%～80%減
- ・ 40 年超経過 80%～100%減

② 法 23 条（事業用定期借地権）

- ・ 約定期間が 10 年以上 30 年未満 50%～100%減
- ・ 約定期間が 30 年以上 50 年未満 30%～100%減

③ 法 24 条（建物譲渡特約付借地権）

- ・ 設定当初～20 年程度経過 30%～60%減
- ・ 20 年超経過 60%～90%減

³⁶ 別冊判例タイムズ 30 『競売不動産評価マニュアル 第 3 版』（東京競売不動産評価事務研究会編、2011 年）

³⁷ 更地価格に建付減価補正率（土地の最有効使用の阻害の程度、更地化の難易の程度等により減額補正された数値）を乗じて求める（前掲『競売不動産評価マニュアル 第 3 版』 P136 参照）。

第6章 定期借地権付建物の価格を求める評価手法の検討

1. 現行の基準における借地権付建物の価格を求める鑑定評価手法

不動産鑑定評価基準各論第1章第2節Ⅲ 借地権付建物

1. 建物が自用の場合

借地権付建物で、当該建物を借地権者が使用しているものについての鑑定評価額は、積算価格、比準価格及び収益価格を関連づけて決定するものとする。この場合において、前記借地権②、アの(ア)から(キ)までに掲げる事項³⁸を総合的に勘案するものとする。

2. 建物が賃貸されている場合

借地権付建物で、当該建物が賃貸されているものについての鑑定評価額は、実際実質賃料(売主が既に受領した一時金のうち売買等に当たって買主に承継されない部分がある場合には、当該部分の運用益及び償却額を含まないものとする。)に基づく純収益等の現在価値の総和を求めることにより得た収益価格を標準とし、積算価格及び比準価格を比較考量して決定するものとする。

2. 定期借地権付建物の価格を求める評価手法における論点

2-1. 原価法

原価法は、再調達原価に減価修正を施して、対象不動産の試算価格(積算価格)を求める手法である。

敷地利用権が所有権の建物及びその敷地の場合は、まず、土地の再調達原価(再調達原価が把握できない既成市街地における土地にあつては取引事例比較法及び収益還元法によって求めた更地の価格)に建物の再調達原価を加算して、建物及びその敷地の再調達原価を求める。次に、土地、建物、建物及びその敷地(一体)について減価修正を行って減価修正額を算出し、再調達原価から減価修正額を控除して、積算価格を試算する³⁹。

ここで求める土地価格は、更地価格、つまり、最有効使用に基づく経済価値を常に実現できる状態での価格である。

一方、定期借地権付建物(借地権付建物を含む)の土地(借地権)価格は、土地賃

³⁸ 「第5章 定期借地権単独の価格を求める評価手法の検討」の「1. 現行の基準における借地権価格を求める鑑定評価手法」を参照。

³⁹ 土地の減価修正には、将来の建物解体費負担についての減価も含まれると考えられる。

貸借契約の制約下での経済価値で、建物と有機的な効用を発揮している状態を所与としており、常に最有効使用の状態であるとは限らない⁴⁰。つまり、土地（借地権）価格を最有効使用に基づく価格としてではなく、借地上の建物が存することを前提とした建付地価格としての借地権価格として把握することも可能である。この場合には、現状を所与とした建付地価格（借地権価格）に建物価格（建物再調達原価から建物減価修正額を控除して求める）を加算し、その後、一体減価を考慮して積算価格を試算することになる。

<p>〈建物及びその敷地〉</p> <p>再調達原価（土地＋建物）－減価修正（土地、建物、一体）＝積算価格</p>
<p>〈定期借地権付建物〉</p> <p>上記の式の他、</p> <p>建付地価格（現状所与とした借地権価格）</p> <p>＋建物価格（再調達原価－減価修正）－ 一体減価 ＝積算価格</p>

2-2. 取引事例比較法

【取引事例比較法の基本的な算定式】

各取引事例に係る取引価格	×	事情補正	×	時点修正	×	個別的要因の標準化補正
	×	地域要因の比較	×	個別的要因の比較	＝	比準価格

(1) 「自用の建物及びその敷地」又は「貸家及びその敷地」からのアプローチ

借地権の設定時期や内容が判明している一部の定期借地権付マンションや定期借地権付分譲戸建住宅の場合には、借地権の設定時期や借地権の内容等が類似する定期借地権付マンションや定期借地権付分譲戸建住宅の取引事例から比準することが可能な場合もあると思われる。しかし、定期借地権付のオフィスビルや商業施設等の場合には、借地契約の内容や建物の個別性が非常に強いため、一般には類似性の高い取引事例を収集することは困難である。

しかし、この場合でも、対象不動産と類似性の高い「自用の建物及びその敷地」又は「貸家及びその敷地」の価格（建物の床面積当たりの㎡単価）と、定期借地権付建

⁴⁰ 借地契約によって借地人側の最有効使用が制約されている場合と、契約上の制限はないが借地人側の事情やその後の都市計画法の改正による容積率アップによって最有効使用していないケースが考えられる。前者の場合には契約減価であり、後者の場合には建付減価といえる。

物との価格（建物の床面積当たりの㎡単価）との水準開差が、ある程度把握できる場合には、対象不動産と代替競争関係にある類似性の高い自用の建物及びその敷地又は貸家及びその敷地の取引事例との比較検討を行うことは、有力な検証手段になるものとする。ただし、定期借地権付建物は借地権の残存期間に応じて価格が逡減することが予想されるため、所有権型との差異のほか、残存期間の差異についても分析することが重要である。

(2) 建物解体費及び解体期間（未収入期間）又は建物価格

法 22 条（一般定期借地権）、法 23 条（事業用定期借地権）の定期借地権付建物に取引事例比較法を適用する場合には、借地期間満了時における建物解体費及び解体期間（未収入期間）について、適切に補正する必要がある。また、建物譲渡特約付借地権付建物の場合又は建物買取特約を任意に設定した場合は、建物価格について適切に補正する必要がある。

例えば、定期借地権付建物は、将来の解体費用やこれに伴う未収入期間も考慮されて取引価格が決定されるが、取引価格の建物解体費が高く、また解体期間（未収入期間）が長期になる場合には、対象不動産の比準価格をより押し上げる要素として働く。また、建物譲渡特約付借地権付建物の取引事例における「建物の相当の価格」が高い場合には、対象不動産の比準価格を押し下げる要素として働く。

2-3. 収益還元法

(1) 直接還元法（有期還元法：インウッド）とDCF法の併用の必要性

借地残存期間が有期である定期借地権付建物については、直接還元法（有期還元法：インウッド）とDCF法のいずれかを適用又は両者を併用することとする。転売を想定するかどうかについては原則として案件ごとに判断することになる。

なお、証券化対象不動産においては、保有期間満了時（この場合には、借地残存期間途中）の売却を想定して評価を行うことが求められているが、借地残存期間が少ない場合等の特別の理由がある場合には必ずしも売却を想定しない場合も許容されることが考えられる⁴¹。

また、借地残存期間が相当長期（例えば 50 年以上）である場合には、収益価格に占める復帰価格の割合が非常に小さくなるため、直接還元法の適用にあたっては、有期還元法（インウッド）ではなく永久還元法を適用して収益価格を求めても問題は少ないものと考えられる。

41 『新・要説不動産鑑定評価基準（改訂版）』（住宅新報社、2010年）P156においては、「なお、各論第3章の証券化対象不動産の鑑定評価におけるDCF法の適用においては、売却の想定を行うことが求められている」という記載がある。

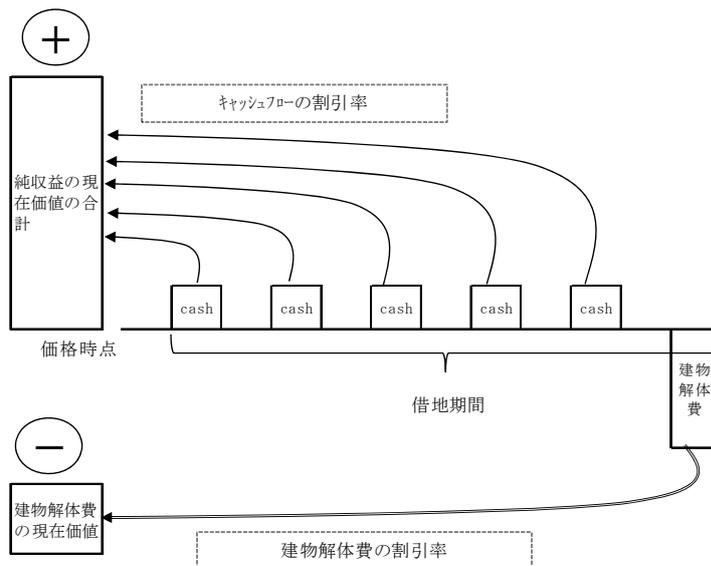
(2) 直接還元法（有期還元法：インウッド）とDCF法の復帰価格の査定方法

① 法22条（一般定期借地権）、法23条（事業用定期借地権）の定期借地権付建物
 直接還元法（有期還元法：インウッド）及び借地残存期間の途中での転売を想定せず借地期間満了までの保有を前提した場合のDCF法の復帰価格は、借地期間満了時の借地権価格をゼロとし、建物の解体費用の現在価値をマイナス分として反映させる。また、借地期間満了時には建物解体期間（未収入期間）が発生するため、キャッシュフローの分析期間は、借地残存期間から建物解体期間を控除した期間とする必要がある。

【借地期間満了までの保有を前提した場合のDCF法の算定式】

(借地残存期間－未収入期間)の純収益の現在価値の合計	－	借地期間満了時における建物解体費用の現在価値	＝	DCF法による収益価格
----------------------------	---	------------------------	---	-------------

一方、証券化対象不動産等で、借地残存期間途中での転売を想定したDCF法における転売時の価格については、転売時から借地期間満了時まで保有することを前提として、直接還元法（有期還元法：インウッド）かDCF法を適用して求める必要がある。この場合には、前記事項のほかに、借地残存期間が価格時点と転売時点とで異なることに留意する必要がある。なお、定期借地権付建物を譲渡する場合に、譲渡承諾料（名義変更料）が必要なかどうかは今後の観察が待たれるところであるが、譲渡承諾料（名義変更料）の授受が市場慣行として確立するようになった場合には、復帰価格の査定において、仲介手数料とともに譲渡承諾料（名義変更料）も考慮する必要がある。



【借地残存期間途中での転売を前提した場合のDCF法の算定式例】

保有期間中の純収益 の現在価値の合計	+	(転売価格(※)－ 仲介手数料－譲渡承 諾料)の現在価値	=	DCF法による 収益価格
-----------------------	---	------------------------------------	---	-----------------

(※) 転売価格は、前記「借地期間満了までの保有を前提した場合のDCF法の算定式」により査定。

② 建物譲渡特約付定期借地権付建物又は建物買取特約を任意に設定した定期借地権付建物

建物譲渡特約付定期借地権付建物又は建物買取特約を任意に設定した定期借地権付建物の借地期間満了時における復帰価格は、建物譲渡収入を計上すること、建物解体費用の負担がないこと、建物解体による未収入期間は考慮する必要がないことがその他の定期借地権との差異といえる。

(3) 借地残存期間とキャッシュフローの割引率との関係

借地期間満了時点までの保有を前提とした場合、借地期間満了まで数年という短期のものから数十年という長期のものまで考えられ、しかも定期借地権付建物の価格は、借地残存期間が短くなるにつれて収益獲得期間の短縮に加えて市場性が減退し価格が逡減する傾向にあることから、借地残存期間とキャッシュフローの割引率との関係が問題となる。

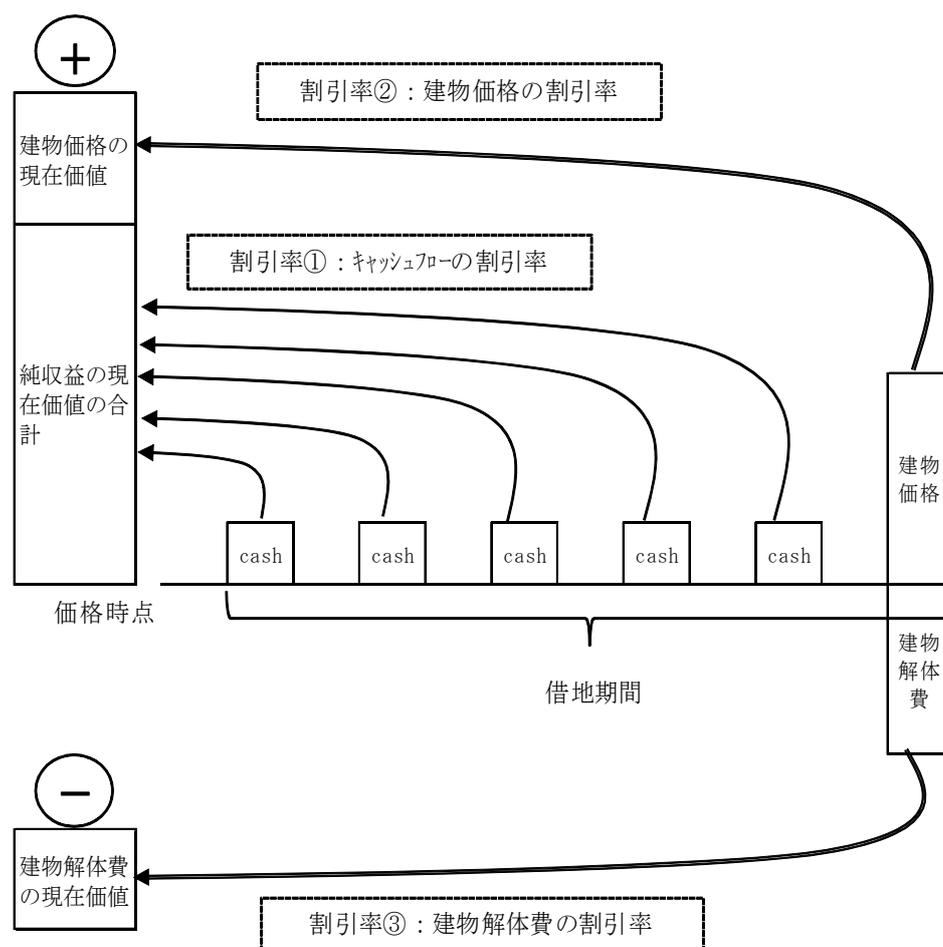
金融資産の運用利回りは、一般的には運用期間が短期であるものほど低く、運用期間が長期になるほど高くなり、不動産のキャッシュフローの割引率も、基本的には他の金融資産の運用利回りと同様、保有期間と正の相関関係にあると考えられる。しかし、定期借地権付建物の場合は、借地残存期間が短くなるほど取引コストや使用収益期間の短期化等の関連から、市場性が減退するため、割引率を高める要因として作用する可能性がある。したがって、定期借地権付建物のキャッシュフローの割引率の査定においては、借地残存期間の長短と市場性の減退の程度について留意する必要がある。

(4) 分析期間におけるキャッシュフローの割引率と、借地期間満了時における建物解体費、あるいは建物譲渡特約付借地権又は建物買取特約を任意に設定した借地権付建物の場合の建物価格の割引率との関係

分析期間におけるキャッシュフローの割引率と、借地期間満了時における建物解体費、あるいは建物譲渡特約付借地権又は建物買取特約を任意に設定した借地権付建物の場合の建物価格の割引率とは性質が異なるため、借地期間満了までの保有を前提としたDCF法適用における割引率では、2つの異なる割引率を適用する方法と、内部収益率（IRR）の考え方にに基づき、2つの割引率を総合的に勘案して1つの割引率

として適用する方法のいずれかの方法を用いる⁴²。

一方、直接還元法（有期還元法：インウッド）における割引率は、実務上1つの割引率を適用しているため、キャッシュフロー（建物の経済的残存耐用年数）の割引率と、借地期間満了時における建物解体費、あるいは建物譲渡特約付借地権又は建物買取特約を任意に設定した借地権付建物の場合の建物価格の割引率とを総合的に勘案した割引率を適用する。



(5) 借地権設定者に預託した差入保証金（敷金）の運用損の計上方法

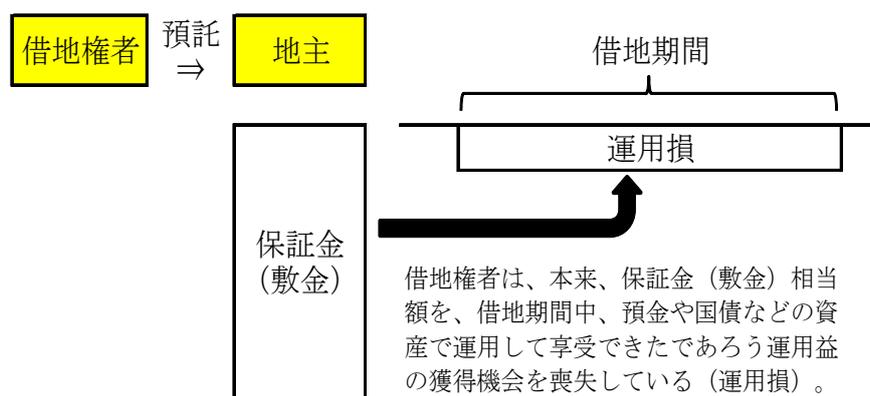
借地権設定者に預託した差入保証金（敷金）の処理については、一時金の差し入れ時及び返還時に、それぞれ当該一時金相当額を費用及び収益として計上する方法と、

⁴² 本章は定期借地権付建物の価格を求める章であり、収益獲得期間における純収益と復帰価格等を現在価値化するための割引率に差異は少ないと考えられるが、定期借地権が付着する底地の場合には、復帰する類型も異なることになるため、留意する必要がある。

一時金を差し入れることにより発生する運用益獲得機会の喪失相当額を毎期の費用として計上する方法の2通りが考えられるが、証券化対象不動産における取り扱いと同様に、原則として後者による方法を採用する。

なお、建物賃貸人が建物賃借人から受領するテナント預り保証金（敷金）と借地権設定者が借地人から受領する保証金（敷金）とは、契約内容や当該一時金の返還時期、すなわち据置期間が異なるため、運用利回りが異なる場合があることに留意する。

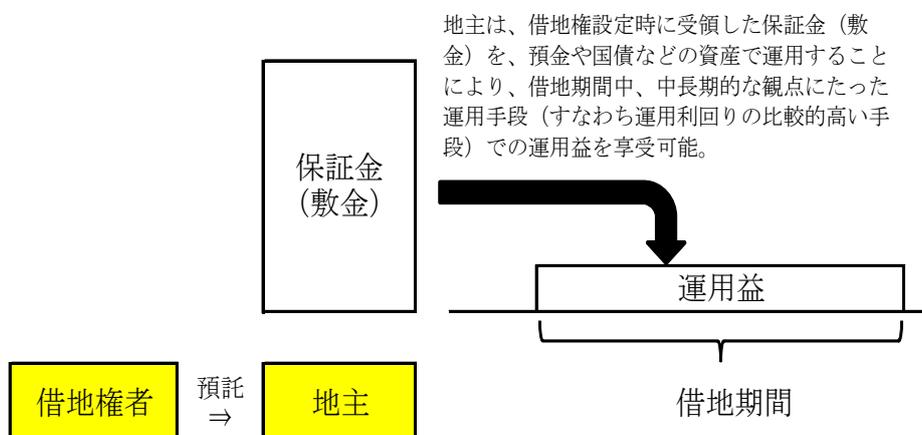
【借地権設定者に預託した差入保証金（敷金）の運用損の計上】



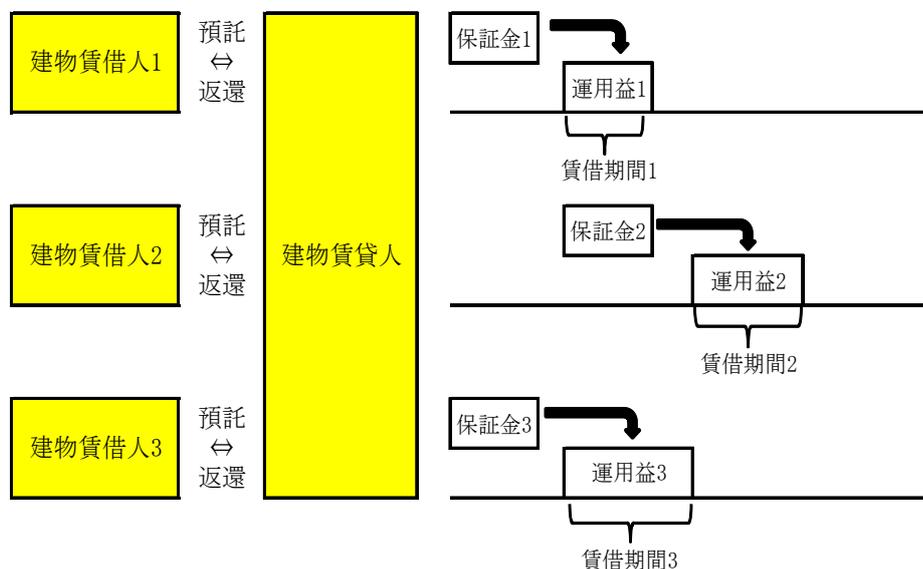
定期借地権付建物の価格評価における借地権設定者に預託した差入保証金（敷金）の運用損の計上は上記のとおりである。

なお、底地価格評価における借地権者から預託された預かり保証金（敷金）の運用益の計上、並びに貸家及びその敷地の価格評価における建物賃借人から預託された預かり保証金（敷金）の運用益の計上については、以下のとおりである。

① 借地権設定者から預託された預かり保証金（敷金）の運用益の計上



② 建物賃借人から預託された預かり保証金（敷金）の運用益の計上



建物賃貸人は、各建物賃借人から預託された保証金（敷金）を運用できるが、2～3年で返還あるいはただちに返還義務が生じる可能性があるため、普通預金などの流動性の高い（すなわち運用利回りの低い）運用手段での運用益の享受に留まるのが通常である。

(6) 割引率の水準

割引率は、リスクフリーレートに対象不動産のリスクプレミアムを加算したものと捉えることができる。敷地利用権が所有権である「貸家及びその敷地」と比較して、「定期借地権付建物（貸家）」は、流動性や資産としての安全性に劣る面があるため、定期借地権付建物（貸家）の割引率は、一般に、「貸家及びその敷地」の割引率よりも高くなるが、その開差の程度は、価格時点及び復帰時点における不動産市況や借地残存期間により異なることに留意する。

(7) 借地残存期間が短い場合の収益費用項目の将来予測

法 22 条（一般定期借地権）、法 23 条（事業用定期借地権）の定期借地権付建物で借地残存期間が短い場合、一般に、新規賃料は、契約期間が短期の定期借家契約となるため正常賃料（新規賃料）よりも低位となる傾向があり、また、借地残存期間が短くなるにつれて徐々にテナントが退出していくため、空室率は上昇、水道光熱費収入、看板収入等のその他収入、維持管理費、水道光熱費支出並びに修繕費及び資本的支出等、各種収支は原則として低減する傾向にあることに留意する。

(8) 建物譲渡特約付借地権付建物又は建物買取特約を任意に設定した借地権付建物の借地残存期間の査定方法（建物譲渡又は買取（予定）時期との関連）

建物譲渡時期又は買取時期が確定されていない場合には、譲渡又は買取可能時期以降に当該請求権を行使できる者がどのタイミングで請求権を行使するかを推定して借地残存期間、すなわちキャッシュフローの分析期間を査定しなければならない。この推定に当たっては、建物の「相当の対価」又は買取価格によって復帰する建物及びその敷地の価格に関する取り決めに慎重に確認することが必要である。

(9) 建物譲渡特約付借地権付建物の建物譲渡（予定）時期又は建物買取特約を任意に設定した借地権付建物の建物買取（予定）時期における建物価格

契約書上、あらかじめ譲渡又は買取（予定）時の建物価格として確定額が記載されている場合、あるいは「相当の対価」又は買取価格の算定基準や決定方法が約定されている場合には、当該約定に基づいた建物価格を建物譲渡又は買取（予定）時期における「相当の対価」又は買取価格として復帰価格に計上する。

契約書上、あらかじめ「相当の対価」又は買取価格の確定額や算定基準等が決められていない場合は、建物譲渡又は買取（予定）時期における建物の「相当の対価」又は買取価格を推定して復帰価格に計上する。

第7章 定期借地権が付着する底地の価格を求める評価手法の検討

1. 現行の基準における底地の価格を求める鑑定評価手法

不動産鑑定評価基準各論第1章第1節I 3. 借地権及び底地

(2) 底地

底地の価格は、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。

賃貸人に帰属する経済的利益とは、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をいう。

底地の鑑定評価額は、実際支払賃料に基づく純収益等の現在価値の総和を求めることにより得た収益価格及び比準価格を関連づけて決定するものとする。この場合においては、前記(1)、②、アの(ア)から(キ)までに掲げる事項⁴³を総合的に勘案するものとする。

(ア) 将来における賃料の改定の実現性とその程度

(イ) 借地権の態様及び建物の残存耐用年数

(ウ) 契約締結の経緯並びに経過した借地期間及び残存期間

(エ) 契約に当たって授受された一時金の額及びこれに関する契約条件

(オ) 将来見込まれる一時金の額及びこれに関する契約条件

(カ) 借地権の取引慣行及び底地の取引利回り

(キ) 当該借地権の存する土地に係る更地としての価格又は建付地としての価格

また、底地を当該借地人が買い取る場合における底地の鑑定評価に当たっては、当該宅地又は建物及びその敷地が同一所有者に帰属することによる市場性の回復等に即応する経済価値の増分が生ずる場合があることに留意すべきである。

2. 定期借地権が付着する底地の価格を求める評価手法における論点

2-1. 収益還元法

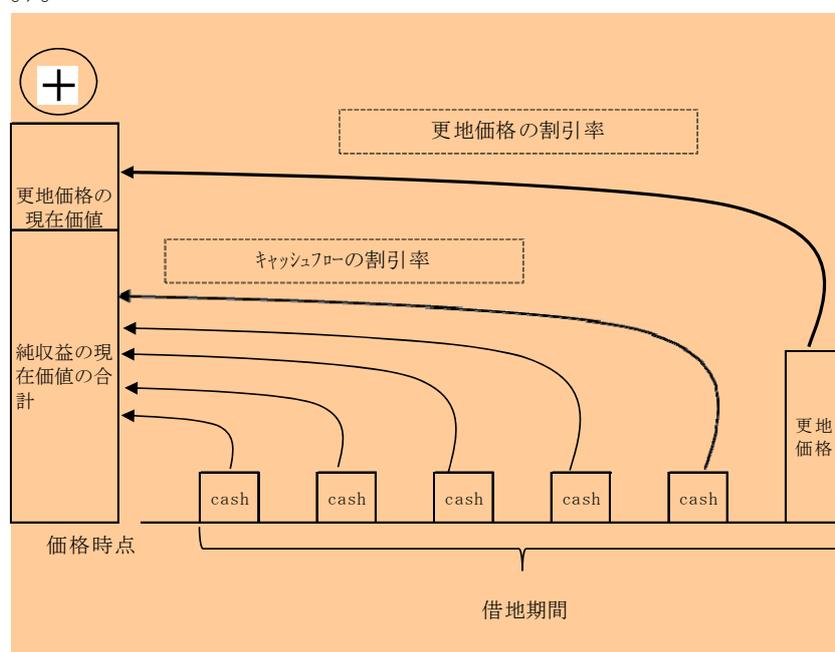
定期借地権が付着する底地の価格は、定期借地期間における純地代収入の現価の総和と復帰する不動産（建物が付着したまま復帰する場合もあり）の現在価値によって

⁴³ 借地権の鑑定評価における留意事項であり、詳細は「第5章 定期借地権単独の価格を求める評価手法の検討」の「1. 現行の基準における借地権価格を求める鑑定評価手法」を参照。

構成される。

また、一時金の授受に関する市場慣行の推移を観察する必要があるが、将来において、条件変更承諾料、名義書換料等の授受が見込まれる場合の底地の価格は、単なる地代徴収権のほかに、これらも加味して形成されるものである。

定期借地権が付着する底地の収益価格は、借地期間中における每期キャッシュフロー（地代－公租公課等）の現在価値の合計に、契約期間満了における復帰する更地価格の現在価値を加算して収益価格を求めるのが原則である。また、定期借地期間満了後に建物譲渡する旨の特約がある場合には、更地価格の代わりに自用の建物及びその敷地の価格又は貸家及びその敷地の価格が復帰する（ただし、建物買取対価の支払いが生ずる。）。



(1) 直接還元法（有期還元法：インウッド）とDCF法

定期借地権が付着する底地の評価においては、定期借地期間における純地代の収入の現在価値の総和と復帰する不動産（建物が付着したまま復帰する場合もあり）の現在価値によって構成される。

定期借地権が付着する底地については、直接還元法（有期還元法：インウッド）とDCF法のいずれかを適用又は両者を併用することとする。

転売を想定する場合と転売を想定しない場合があるが、いずれが妥当であるかは、案件ごとに判断することになる。なお、証券化対象不動産においては、保有期間終了時の売却の想定を行うことが求められている⁴⁴。

⁴⁴ 『新・要説不動産鑑定評価基準（改訂版）』（住宅新報社、2010年）P156においては、「なお、各論第3章の証券化対象不動産の鑑定評価におけるDCF法の適用においては、売却の想定を行うことが求められている」という記載がある。

また、借地残存期間が相当長期（例えば 50 年以上）である場合には、収益価格に占める復帰価格の割合が非常に小さくなるため、直接還元法の適用に当たっては、有期還元法（インウッド）ではなく永久還元法を適用して収益価格を求めても問題はないが、継続評価等において価格の変化の説明が難しくなる可能性もある。

(2) 証券化対象不動産における転売時の価格

証券化対象不動産については、投資採算価格としての DCF 法を適用し、分析期間経過後の転売を想定する必要があるが、転売時の価格については、借地の残存期間が価格時点と転売時点とでは異なるため、底地価格の評価においても適用にあたり注意する必要がある。

また、借地残存期間途中での転売を想定する場合は、復帰価格は底地価格となるが、借地期間満了時での転売を想定する場合は、復帰価格は更地又は貸家及びその敷地もしくは自用の建物及びその敷地の価格となることに留意する。

(3) 実際支払賃料の水準が高水準にある場合の、将来の賃料改定の可能性とその程度（賃料改定の可能性に関する借地法に基づく借地権との差異）

定期借地の場合には、権利金等の授受がない場合に、比較的高額な地代が設定される場合がある。なお、この場合、現行地代が借地人側の負担可能地代を超えている場合には、地代の減額改定リスクがあることにも留意する必要がある。

(4) 復帰する更地価格の求め方

底地の収益価格は、対象不動産の収益性を測定するための手法であるため、定期借地期間（地代收受期間）満了後の復帰価格は、土地残余法によって求めた土地の収益価格を使用することが理論的である。しかしながら、土地の収益価格は必ずしも更地の正常価格ではないケースも考えられるため、復帰する更地価格については、必ずしも収益価格のみとはせず、収益還元法以外の手法も考慮して求めた更地価格も参照することも可能とする。

(5) 借地残存期間と割引率との関係

理論的にはキャッシュフローを割り引く時点によって適用する割引率は異なるが、不動産価格を求める際の地代純収益を割り引くための割引率は、一般に、純収益を割り引く割引率も、復帰価格を割り引く割引率も、実務上、一定率が適用されることが多い。しかしながら、定期借地権が付着する底地の価格は、この借地権の残存期間の長短に応じて地代純収益の不確実性や更地への復帰期待性が異なると考えられ、借地期間の長短による割引率の変動について留意する必要がある。

(6) 借地期間におけるキャッシュフローの割引率と、借地期間満了時における建物解体費、又は建物譲渡特約付借地権の場合の建物及びその敷地の価格の割引率との関係

定期借地権が付着する底地の経済価値は地代徴収権に基づく価値と復帰価格の価値によって構成されるため、現在価値への割引に利用する割引率は定期借地期間における純地代の収入を現在価値化するための割引率と復帰する不動産価格を現在価値化するための割引率に理論的には分けられる。特に定期借地権が付着する底地については、更地又は建物及びその敷地として復帰することが予定されているため、類型も大きく異なるため、割引率の考え方については慎重に分析して求めることが必要である。一方、実務上、同一のプロジェクトにおいて適用するIRRは1つと考えて同一の割引率が適用されるケースも多い。底地については復帰後にどのようなプロジェクトとして捉えるのかについて不明な点も多いことも考えられるが、現時点では1つ又は複数の割引率のいずれの適用も認めることとする。

2-2. 取引事例比較法

取引事例比較法はあくまでも取引事例の取引価格について地域要因、個別的要因等を比較して対象不動産の比準価格を求めることが原則であるが、そのためには契約内容について把握することが重要である。

(1) 契約内容の確定と取引事例比較法の適用

定期借地権が付着する底地の価格は、定期借地期間における純地代の収入の現在価値の総和と復帰する不動産（建物が付着したまま復帰する場合もあり）の現在価値によって構成されるが、契約内容が判明すれば、格差付けも容易になると考えられる。しかしながら、借地関係は属人的要素も強く、契約もオープンではないため、契約内容の確定には困難性が伴うものと予想される。

(2) 比準利回りの適用の可能性

定期借地権が付着する底地の価格は、定期借地期間における純地代の収入の現在価値の総和と復帰する不動産（建物が付着したまま復帰する場合もあり）の現在価値によって構成されるため、地代水準や借地期間等によって価格が異なる。したがって、単に純収益を底地の取引価格で除することによって求められた底地の取引利回りは残存期間等に関する補正を行わない限り、比準することが困難な場合もあるので、契約内容等について慎重に分析することが必要である。

純収益	÷	定期借地権が付着する 底地の取引価格	=	事例底地の 取引利回り
事例底地の 取引利回り	×	補修正	=	対象底地の 比準利回り

第8章 定期借地権に係る地代を求める評価手法等の検討

定期借地権の新規地代は借地権設定時の地代であり、権利金等とのトレードオフ関係で定まるものである。また、有期の事業でもあることから、その地代は事業ベースで判断されることが多く、これに対する鑑定評価の依頼は必ずしも多くはない。しかしながら、定期借地権を活用したSPCにおいて税務リスクを避けるために適正地代に関する意見を求められるケースは存在する。

また、定期借地権の継続地代は、旧法の借地に係る継続地代と比較して地代が高く現行地代が借地人の負担可能地代を超えているケースもあるため⁴⁵、今後、この定期借地権に係る継続地代に関し、法11条に基づく減額改定の鑑定評価等も増えていく可能性もある。

いずれにしても定期借地が有期の借地権であること、地代水準が旧法の借地権における地代水準とは異なる水準にある可能性が高いこと等を踏まえ、類型に即して適切な適用を行うことが必要である。

1. 新規地代

1-1. 新規地代の定義

定期借地権に係る新規地代は、定期借地権の新規設定に係る地代と位置づけることとする。借地人変更時の地代は、新規地代と混同されることも多いが、従前契約内容を部分的に引き継いでいるものであるため、継続地代として位置づけるものとする⁴⁶。

1-2. 新規地代を求める際の未収入期間の補正

定期借地権は有期の借地権であることから、建物建築時や将来の建物取り壊し時においても地代の支払いが行われる一方、家賃等についての未収入期間が発生する。

この未収入期間査定においては、未収入年数／借地期間という簡便的な未収入補正や未収入期間の発生年度に応じた時間的な重要性も考慮したIRR等を活用して投資採算を確保した形での新規地代の試算を行うことが必要になる。

また、建物取壊費用積立額や定期借地権の設定に伴うコスト等も、借地期間が有期であるがゆえに、厳密に測定し、考慮していくことが求められる。

⁴⁵ リーマンショック後に経済環境の大きな変化によって、借地人側の事業において借地権設定時に予想されなかった家賃・売上の低下等が生じているためと考えられる。

⁴⁶ この場合の評価は「契約上の条件又は使用目的が変更されることに伴い賃料を改定する場合」に準ずるものとして取り扱うべきものと考えられる。

1-3. 前払地代の取り扱い

前払地代は契約上、前払いであることが明示され、中途解約時において未経過前払地代は地主から借地人に返還される。借地人にとって前払することはキャッシュフロー上、経費の前倒しとなるため不利となり、地主にとってはキャッシュフロー上、将来地代を前受けできるため有利になる。実際の地代はこれらの要素を勘案して決定されると考えられるが、前払い分と残額月払い分は、任意に設定可能である。

したがって、新規設定時において地代を前払いすることが明確な場合には、当該契約条件に基づき評価を行うことが必要であるが、前払いを想定しない新規地代の鑑定評価額等についても参考として記載することが望ましい。

前払地代であっても法 11 条の地代増減額請求権の影響が出る可能性がある。将来、経済状況の変動などを理由に、契約時に支払った前払地代の減額を求めるなどの問題が生じる可能性には留意すべきである

1-4. 現行の基準における新規地代を求める鑑定評価手法

不動産鑑定評価基準各論第 1 章第 2 章第 1 節 宅地

I 新規賃料を求める場合

宅地の正常賃料を求める場合の鑑定評価に当たっては、賃貸借等の契約内容による使用方法に基づく宅地の経済価値に即応する適正な賃料を求めるものとする。

宅地の正常賃料の鑑定評価額は、積算賃料、比準賃料及び配分法に準ずる方法に基づく比準賃料を関連づけて決定するものとする。この場合において、純収益を適切に求めることができるときは収益賃料を比較考量して決定するものとする。

宅地の限定賃料の鑑定評価額は、隣接宅地の併合使用又は宅地の一部の分割使用をする当該宅地の限定価格を基礎価格として求めた積算賃料及び隣接宅地の併合使用又は宅地の一部の分割使用を前提とする賃貸借等の事例に基づく比準賃料を関連づけて決定するものとする。この場合においては、次に掲げる事項を総合的に勘案するものとする。

1. 隣接宅地の権利の態様
2. 当該事例に係る賃貸借等の契約の内容

1-5. 定期借地権にかかる新規地代を求める評価手法における論点

(1) 積算法

積算法は、対象不動産について、価格時点における基礎価格を求め、これに期待利

回りを乗じて得た額に必要な諸経費等を加算して対象不動産の試算賃料を求める手法である。

積算法は、対象不動産の基礎価格、期待利回り及び必要諸経費等の把握を的確に行い得る場合に有効であるが、定期借地権の新規地代を求める場合の基礎価格は将来返還されることが約定されていることから、旧法の借地権が付着する底地の価格⁴⁷ではなく、この場合の基礎価格は更地価格又は建付地価格となるものとする。

期待利回りについては定期借地権の設定事例等を分析し、設定当時の利回りに補修正を加えて適切に求める必要がある。

必要諸経費については土地に関する公租公課等に限定されるものと考えられる。

(2) 賃貸事例比較法

賃貸借等の事例の収集及び選択については、取引事例比較法における事例の収集及び選択に準ずるものとする。この場合において、賃貸借等の契約の内容について類似性を有するものを選択すべきことに留意する必要がある。

(3) 配分法に準ずる方法

賃貸事例が対象不動産と同類型の不動産の部分を内包して複合的に構成されている異類型の不動産に係る場合においては、当該賃貸事例の賃料から対象不動産と同類型の不動産以外の部分の賃料が賃貸条件等により判明しているときは、その賃料を控除し、又は当該賃貸事例について各構成部分の価格の割合が賃貸条件等により判明しているときは、当該事例の賃料に対象不動産と同類型の不動産の部分に係る構成割合を乗じて、対象不動産の類型に係る事例資料を求めるものとする（この方法を配分法に準ずる方法いう。）。

本手法はこの事例資料について地域要因の比較、個別的要因の比較を行って対象地の新規地代を求める手法であるが、技巧的ではあるものの、賃料相場が形成されやすい家賃からのアプローチも可能であり、賃貸条件等が判明していない場合でも、査定しうるときには有力な考え方となりうる。

(4) 収益分析法

収益分析法は、一般の企業経営に基づく総収益を分析して対象不動産が一定期間に生み出すであろうと期待される純収益（減価償却後のものとし、これを収益純賃料という。）を求め、これに必要な諸経費等を加算して対象不動産の試算賃料を求める手法である（この手法による試算賃料を収益賃料という。）。

⁴⁷ 実務上、旧法の借地権の新規地代については、基礎価格を更地価格や建付地価格と捉え、期待利回りで勘案するケースもある。また、旧法の借地権が付着する底地の継続地代の差額配分法の適用において新規地代を求める場合には、実務上、基礎価格において底地価格が使用されるケースも見られる。

賃貸建物の建設・経営を目的とする場合には、賃貸事業に基づく収支状況を考慮することも可能と考えられる⁴⁸。また、建物建築期間や家賃未収入期間と当該期間中の諸経費、建物解体費等も考慮する必要がある。

2. 継続地代

2-1. 一般的留意事項

定期借地権の地代の改定条項は、借地関連のさまざまなトラブルを想定した詳細な規定となることが多い。例えば、借借人からの減額改定の申し出ができない約定になっていたり、地代の改定方法も消費者物価指数や正面路線価に連動させたり、あるいはこれらを組み合わせて連動させたり、純地代と必要諸経費たる公租公課を区別してこれらの指数を乗じて求めるように規定されることもある。

これらの改定条項は、一般的な経済環境において、改定の煩雑さを避けるために定められた条項として扱われ、事情変更があった場合には、法 11 条による地代増減額請求権が認められることとなる。

定期借地権はバブル時において継続地代の多くが据え置かれたことを踏まえ、特に事業前提の地代設定では旧法の借地権に係る継続地代と比較して当初地代水準を高め設定しており、リーマンショック後や東日本大震災を経た経済環境の大きな変化の中で、現行地代が借地人の負担可能地代を超えているケースも見られ、今後、定期借地権に係る継続地代の鑑定評価の依頼も増加していくのではないかと推測される。

いずれにしても定期借地が有期の借地権であることや地代水準が旧法の借地権における地代水準とは異なる水準にある可能性が高いこと等を踏まえ、適切に手法を適用し、旧法における地代改定とは「似て非なるもの」として捉えてゆくことが必要となる場合も考えられる。

(地代等増減請求権)

第十一条 地代又は土地の借賃（以下この条及び次条において「地代等」という。）が、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間地代等を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

2 地代等の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の地代等を支払うことをも

⁴⁸ 本手法は実務上、地代残余法、収益分配法といわれることがある。

って足りる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に年一割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。

- 3 地代等の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の地代等の支払を請求することができる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた地代等の額を超えるときは、その超過額に年一割の割合による受領の時から利息を付してこれを返還しなければならない。

なお、前払地代であっても法 11 条の地代増減額請求権の影響が出る可能性がある。将来、経済状況の変動などを理由に、契約時に支払った前払地代の減額を求めるなどの問題が生じる可能性にも留意すべきである。

2-2. 現行の基準における継続地代を求める鑑定評価手法

不動産鑑定評価基準各論第 1 章第 2 章第 1 節 宅地

II 継続賃料を求める場合

1. 継続中の宅地の賃貸借等の契約に基づく実際支払賃料を改定する場合

継続中の宅地の賃貸借等の契約に基づく実際支払賃料を改定する場合の鑑定評価額は、差額配分法による賃料、利回り法による賃料、スライド法による賃料及び比準賃料を関連づけて決定するものとする。この場合においては、次に掲げる事項を総合的に勘案して決定するものとする。

- (1) 契約の内容及び契約締結の経緯
- (2) 契約上の経過期間及び残存期間
- (3) 賃料改定の経緯
- (4) 更新料の必要性
- (5) 近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における宅地の賃料又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料、その改定の程度及びそれらの推移、動向
- (6) 賃料に占める純賃料の推移、動向
- (7) 底地に対する利回りの推移、動向
- (8) 公租公課の推移、動向

なお、賃料の改定が契約期間の満了に伴う更新又は借地権の第三者への譲渡を契機とする場合において、更新料又は名義書替料が支払われるときは、これらの額を総合的に勘案して求めるものとする。

2. 契約上の条件又は使用目的が変更されることに伴い賃料を改定する場合

契約上の条件又は使用目的が変更されることに伴い賃料を改定する場合の鑑定評価に当たっては、契約上の条件又は使用目的の変更に伴う宅地及び地上建物の経

済価値の増分のうち適切な部分に即応する賃料を前記1. を想定した場合における賃料に加算して決定するものとする。

この場合においては、前記1. に掲げる事項のほか、特に次に掲げる事項を総合的に勘案するものとする。

- (1) 賃貸借等の態様
- (2) 契約上の条件又は使用目的の変更内容
- (3) 条件変更承諾料又は増改築承諾料が支払われるときはこれらの額

2-3. 定期借地権にかかる継続地代を求める評価手法における論点

差額配分法において既に借地上の建物が稼働している状態であるため、新規地代をどのように捉えるかについては、前記のような定期借地権特有の論点がある。

また、利回り法における継続賃料利回りは、現行賃料を定めた時点における基礎価格に対する純賃料の割合を標準とし、契約締結時及びその後の各賃料改定時の利回り、基礎価格の変動の程度、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における対象不動産と類似の不動産の賃貸借等の事例又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃貸借等の事例における利回りを総合的に比較考量して求めるものとされているが、定期借地権の設定方法（随意・入札等）により、大きく水準が異なる場合があることに留意する。

スライド法は、現行賃料を定めた時点における純賃料に変動率を乗じて得た額に価格時点における必要諸経費等を加算して試算賃料を求める手法であるが、設定された地代の水準も考慮して適切な変動率を求める必要がある。

賃貸事例比較法は改定条項がそのまま適用されて改定されるケースもあるため、詳細な契約に関する詳細な分析が必要である。

第9章 今後の課題

1. オペレーショナルアセット⁴⁹の問題

1-1. 事業用不動産と収益賃料

郊外のロードサイドなどで地代相場が形成されている地域においては、新規地代を周辺の地代相場に基づいて決めている場合も多いと思われるが、地代支払の源泉は借地上の建物の収益にあり、当該借地権付建物のあげる収益からみて負担可能な範囲でなければ、中長期的に契約で決められた地代を支払うことができずに、地代の減額や解約・撤退という事態に陥ってしまうこともあり得る。

特に、借地権が事業用定期借地権の場合、借地上の建物の用途はほとんどが商業施設などの用途となるため、事業用定期借地権の適正地代(負担可能地代)については、当該定期借地権付建物の収益からアプローチした賃料(収益賃料)を重視すべきであり、基準においても、新規賃料を求める鑑定評価手法の一つに「収益分析法」が規定されている。この場合、定期借地権付建物の収益性、すなわち事業性について調査・分析することが必要となる。

しかし、現時点における鑑定評価実務においては、新規地代を求める場合、積算法を標準とし、可能であれば取引事例比較法も適用して新規地代を査定していることが一般的であると思われる。一部に、地代残余法のような形式で、借地権付建物の収益から新規地代(収益賃料)を査定するケースもあるようであるが、一般化しているとは言い難い。また、家賃の収益賃料を求める場合においても、収益分析法の適用の方法が一般化されていないために、各鑑定業者や案件毎に求め方がバラバラであるのが実態であろう。

したがって、売上高や粗利益から負担可能賃料を求める方法も含めて、収益賃料の求め方については、今後整理しておく必要がある。

1-2. オペレーショナルアセットにおける課題1：超過収益力に関する問題

不動産の収益性に着目して収益賃料を求めることが難しい原因の一つに、標準的な収支を査定することが難しい点が挙げられる。特に、ゴルフ場、ホテル、商業施設などの運営主体の能力によって収益性が大きく変化するオペレーショナルアセットに

⁴⁹ オペレーショナルアセットとは、ゴルフ場、ホテル、商業施設などの運営主体の能力によって収益性が大きく変化する不動産をいい、不動産を賃貸している場合は、当該施設の収益性が支払賃料の水準にも影響を与えるタイプの不動産をいう。

においては、標準的な収支を査定する（言い換えれば超過収益部分を適切に控除する）のが非常に難しい。

また、地代の収益賃料の査定においては、借地権付建物があげる収益から建物帰属相当分の他に経営帰属相当分も控除しなければならず、その適切な判定が難しいという問題がある⁵⁰。

そこで、オペレーショナルアセットの評価においては、現行運営主体の継続性に十分留意した上で、収益価格の査定では将来キャッシュフローの予測や割引率等を査定し、収益賃料の査定では、中長期的観点から売上高や賃料負担率等からこれを査定すべきであるとする。

1-3. オペレーショナルアセットにおける課題2：最有効使用・正常価格に関する問題

例えば郊外のロードサイド型店舗等において、地域の標準的使用とは異なる用途の高収益の店舗が出店し、周辺相場を大きく超過する地代を支払っている場合などは、そもそも当該不動産の用途が最有効使用といえるのか、当該地代は正常地代といえるのかという問題がある。

ここで、基準における最有効使用とは、「現実の社会経済情勢の下で客観的にみて、良識と通常の使用能力を持つ人による合理的かつ合法的な最高最善の使用方法に基づくものである。」と規定され、この最有効使用に基づく価格が「正常価格」となる。

対象不動産がオペレーショナルアセットなどの場合、運営主体が「良識と通常の使用能力」を超えていると考えて、最有効使用に該当しない、したがって正常価格にも該当しないのではないかという議論が生じる余地もある。

ところで、その不動産に対して最も高い価格を提示することができる需要者がその不動産を取得し、不動産に対して最も高い価格を提示することが可能となるのは、その不動産を利用することによる利潤が最大となるような使用方法、すなわちその不動産の最有効使用を前提とした場合であるが、仮に非常に大きな収益を上げる可能性がある使用方法であっても、それが、特別の能力を持つ人による使用、実現の可能性が少ない使用、非合法な使用等である場合には、最有効使用ということはできないとされている。

しかし、特別の能力を持つ人による使用、実現の可能性が少ない使用というのは、例えば、通常は行政機関から許可が得られないような建物の使用方法や、行政との折衝等により特別に許可を得て使用している場合などを想定しているものと思われ、経

⁵⁰ このようなオペレーショナルアセットについての問題は、定期借地権だけの問題ではなく、敷地利用権が所有権である貸家及びその敷地でも同じような問題が生じる。例えば、現に賃貸に供されているオフィスの価格評価で、アセットマネジメント業者やプロパティマネジメント業者の優れた運営管理能力により、相場よりも高い賃料が収受できる場合や、標準よりも低位な経費率が達成できる場合なども同様である。

験や実績によって蓄積されたノウハウ等により標準を上回る高度の運営管理能力を備えた運営主体、あるいは非常に高い集客力・収益性を有する商業施設等による使用は、該当しないものと考えられる。

したがって、優れた運営管理能力を有する運営主体による使用、あるいは非常に高い集客力・収益性を有する商業施設等による使用が将来相当の期間にわたって持続し得ると予測される場合には、いずれも最有効使用に該当すると考えられ、当該使用方法に基づく価格は正常価格の概念に含まれると考えられる。

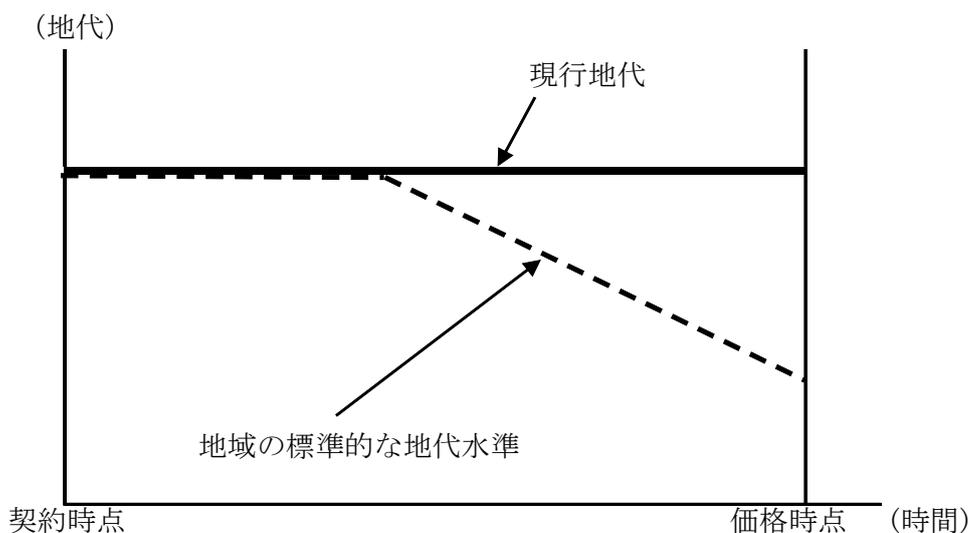
1-4. 底地価格と更地価格との関係

これまでの問題と関連して、現行地代が当該地域の標準的な地代水準を大きく上回っている場合、底地価格が更地価格を上回るケースがあるのではないかという問題がある。

現行の基準では、借地権の価格と底地の価格の合計額は、更地としての価格又は建付地としての価格を超えるものではなく、更地としての価格又は建付地としての価格が、借地権の価格又は底地の価格の上限値であることが前提となっている。そこで、標準的な地代水準を大きく上回る地代が支払われている場合の底地価格と更地価格との関係が問題となる。

現行地代が標準的な地代水準を大きく上回るケースとしては、一般に、契約当事者の一方又は双方が標準的な地代水準を把握していなかった場合等が考えられるが、その他には、大きく以下の二つのケースが考えられる。

- ① 契約当初は地域の標準的な水準であったが、契約期間の途中で地域の標準的な水準から乖離してしまったケース

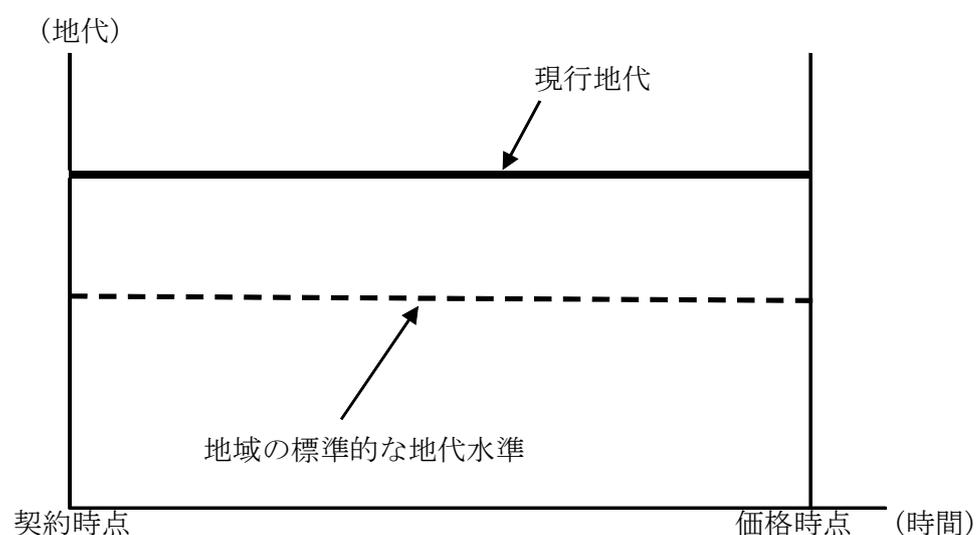


このケースは、契約当初は地域の標準的な水準の地代であったが、景気低迷や不

動産市況の低迷などにより、時の経過に伴って自然と現行地代水準が標準的な地代水準から上方に大きく乖離してしまった場合である。これは、借地上の建物の用途や当該建物の運営主体の能力とは関係なく、自然発生的に現行地代と正常地代との間に賃料差額が発生してしまったケースである。

この場合には、近い将来地代が減額されることを予測するケースが多いと考えられることから、地代の減額リスクを、将来キャッシュフロー又は割引率等の利回りに適切に反映させて、底地の収益価格を査定する必要がある。

② 契約当初から地域の標準的な水準から乖離しているケース



このケースは、借地人が標準を上回る高い収益をあげられる場合、すなわち、借地人が優れた運営管理能力を有する運営主体、あるいは非常に高い集客力・収益性を有する商業施設であった場合、当該借地人の負担可能地代が当該地域の標準的な地代水準を大きく上回るために、借地契約開始当初から当該地域の標準的な地代水準を上回っているケースである。

底地価格が更地価格を上回るという問題が懸念される多くのケースは、このケースであろう。具体的なイメージとしては、例えば、建物の連たん性や繁華性が低く、それゆえ地価水準や地代水準の低い郊外のロードサイドにおいて、全国にチェーン展開している非常に高い収益をあげられる専門店やショッピングセンターなどが、地域の標準的な地代水準を上回る地代を支払って出店するケースが挙げられる。

このような場合でも、一般的な経済情勢や競合店舗の出店による競争力の低下などに伴う将来の収益減少リスクは考慮する必要があり、賃料改定や中途解約に関する特約などの契約内容を考慮した上で、当該地代の減額リスクを、将来キャッシュフロー又は割引率等の利回りに適切に反映させて、底地の収益価格を査定することが必要である。

また、底地に付着している借地権が定期借地権である場合、借地期間満了によって更地復帰する定期借地権が付着する底地の方が、更地復帰することをほとんど見込めない普通借地権が付着する底地よりも、一般的には更地復帰の期待性により市場性が高い⁵¹ことを考慮して、割引率等の利回りを適切に査定する必要がある。加えて、復帰価格となる更地価格が適正な水準に査定されているか否かを検証する必要もある。特に、借地残存期間が短い定期借地権が付着する底地の場合には、期間が有期である収益価格に占める更地復帰価格の割合が大きくなるため、更地価格⁵²の精度の高さが要求される。

この場合、まずは、更地としての最有効使用を適切に判定することが重要である。特に、画地規模が地域の標準的な画地規模よりも大きい場合には、安易に地域の標準的使用をそのまま最有効使用と判定するのではなく、一般的要因の分析、地域分析、市場分析、個別分析を十分に行った上で、更地としての最有効使用を判定しなければならない。

比準価格の査定においては、適切に判定された最有効使用を前提として、安易に対象不動産周辺で取引された借地上の建物用途等が異なる小規模画地の取引事例を採用することなく、場合によってはより広範囲な地域から、古い時点まで遡って規範性の高い代替競争関係にある不動産に係る事例を収集・選択の上、適正に比準価格を査定する。

収益価格の査定においては、借地上に存する現行建物の収益性も考慮した上で、想定建物の用途・収支・利回りを査定し、土地の収益価格を査定する。また、将来キャッシュフローと借地期間満了時点の更地価格に適用する割引率については、借地残存期間の長短や地価変動リスクを十分に留意した上で、適切な割引率を査定する。

以上のとおり、底地の将来キャッシュフローの予測、割引率等の利回り、定期借地権が付着する底地においては復帰価格となる更地価格について適切に査定を行い、適正な底地価格を求める必要がある。

なお、底地は、すでに借地権が設定され地代が発生しているため、更地を購入して新規に借地権を設定するよりも早く収益を獲得することが可能であり、また、定期借地権が付着する底地については、借地期間満了後に更地復帰することが確実に

51 エリアによっては地代収受している土地の方が市場性が高いケースも考えられる。

52 基準によれば、「更地の鑑定評価額は、更地並びに自用の建物及びその敷地の取引事例に基づく比準価格並びに土地残余法（建物等の価格を収益還元法以外の手法によって求めることができる場合に、敷地と建物等からなる不動産について敷地に帰属する純収益から敷地の収益価格を求める方法）による収益価格を関連づけて決定するものとする。再調達原価が把握できる場合には、積算価格をも関連づけて決定すべきである。当該更地の面積が近隣地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合等においては、さらに次に掲げる価格を比較考量して決定するものとする（この手法を開発法という。）」とされるが、底地の収益価格は理論的には収益価格の体系内にあり、したがって土地の収益価格で復帰価格を捉えるべきとする見解もある。

あることから、定期借地権が付着する底地の方が、更地価格よりも市場性・収益性が高く、それゆえ当該底地の取引価格が更地価格よりも高くなるなどの市場実態が観察されるなど、投資用不動産の市場の成熟とともに、底地価格が更地価格を上回るケースが発生することも考えられる。

2. DCF法における取得コストの問題

収益還元法は、既に保有していることを前提とした収益価格と、一定期間保有した後、転売することを想定した投資採算価格としての収益価格がある。また、理論的には、投資採算価格としての収益価格は、転売コストも取得コストも考慮する取得採算価格と、既に保有している状態を前提として転売コストは考慮するが取得コストは含まない既保有状態採算価格が考えられる。

現時点での収益価格の位置づけは、取得コストは含まないとする考え方が一般的であるが、その他の手法との関連性の整理と合わせて、今後議論を踏まえ、考え方が変化する可能性があることに留意する。

3. 実質賃料から支払賃料を求める場合の運用益の考え方

借地権の設定に当たり、借地人から地主に預託される敷金は、借地期間中の賃料を担保するとともに、借地終了時における建物取り壊し費用等も担保する性格を有している。これらの一時金の運用利回りは、地主から見ると金融資産等の利回りに近いものと扱われるが、借地人から見ると借地期間満了まで預け入れることになる金銭であり、建物投資と同様の投資利回り（建物の償却分は除く）を見込むものともいえる。

したがって、一時金に関する見方（効用の度合い）が異なる地主、借地人間の地代を求めるためには、いずれにも偏らない運用益を査定する必要があるとも考えられる⁵³。

⁵³ テナントからの預り敷金は、テナント解約に伴い短期に返還しなければならない預り金であるうえ、貸家及びその敷地や借地権付建物（貸家）の正常価格は売主（旧所有者）と買主（新たな所有者になろうとする者）との間で形成される価格であるから、いずれも所有者からみた一方的な一時金の効用（運用益）を測定することで足りると考えられる。

【参考1：借地借家法条文】

第二章 借地

第一節 借地権の存続期間等

(借地権の存続期間)

第三条 借地権の存続期間は、三十年とする。ただし、契約でこれより長い期間を定めたときは、その期間とする。

(借地権の更新後の期間)

第四条 当事者が借地契約を更新する場合には、その期間は、更新の日から十年（借地権の設定後の最初の更新にあっては、二十年）とする。ただし、当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間とする。

(借地契約の更新請求等)

第五条 借地権の存続期間が満了する場合において、借地権者が契約の更新を請求したときは、建物がある場合に限り、前条の規定によるもののほか、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。ただし、借地権設定者が遅滞なく異議を述べたときは、この限りでない。

- 2 借地権の存続期間が満了した後、借地権者が土地の使用を継続するときも、建物がある場合に限り、前項と同様とする。
- 3 転借地権が設定されている場合においては、転借地権者がする土地の使用の継続を借地権者がする土地の使用の継続とみなして、借地権者と借地権設定者との間について前項の規定を適用する。

(借地契約の更新拒絶の要件)

第六条 前条の異議は、借地権設定者及び借地権者（転借地権者を含む。以下この条において同じ。）が土地の使用を必要とする事情のほか、借地に関する従前の経過及び土地の利用状況並びに借地権設定者が土地の明渡しの条件として又は土地の明渡しと引換えに借地権者に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、述べることができない。

(建物の再築による借地権の期間の延長)

第七条 借地権の存続期間が満了する前に建物の滅失（借地権者又は転借地権者による取壊しを含む。以下同じ。）があった場合において、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、その建物を築造するにつき借地権設定者の承諾がある場合に限り、借地権は、承諾があった日又は建物が築造された日のいずれか早い日から二十年間存続する。ただし、残存期間がこれより長いとき、又は当事者がこれより長い期間を定めたときは、その期間による。

- 2 借地権者が借地権設定者に対し残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造する旨を通知した場合において、借地権設定者がその通知を受けた後二月以内に異議を述べなかったときは、その建物を築造するにつき前項の借地権設定者の承諾があったものとみなす。ただし、契約の更新の後（同項の規定により借地権の存続期間が延長された場合にあっては、借地権の当初の存続期間が満了すべき日の後。次条及び第十八条において同じ。）に通知があった場合においては、この限りでない。
- 3 転借地権が設定されている場合においては、転借地権者がする建物の築造を借地権者がする建物の築造とみなして、借地権者と借地権設定者との間について第一項の規定を適用する。

(借地契約の更新後の建物の滅失による解約等)

第八条 契約の更新の後に建物の滅失があった場合においては、借地権者は、地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。

- 2 前項に規定する場合において、借地権者が借地権設定者の承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、借地権設定者は、地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。
- 3 前二項の場合においては、借地権は、地上権の放棄若しくは消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入

れがあった日から三月を経過することによって消滅する。

- 4 第一項に規定する地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申入れをする権利は、第二項に規定する地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをする権利を制限する場合に限り、制限することができる。
- 5 転借地権が設定されている場合においては、転借地権者がする建物の築造を借地権者がする建物の築造とみなして、借地権者と借地権設定者との間について第二項の規定を適用する。

(強行規定)

第九条 この節の規定に反する特約で借地権者に不利なものは、無効とする。

第二節 借地権の効力

(借地権の対抗力等)

第十条 借地権は、その登記がなくとも、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができる。

- 2 前項の場合において、建物の滅失があっても、借地権者が、その建物を特定するために必要な事項、その滅失があった日及び建物を新たに築造する旨を土地の上の見やすい場所に掲示するときは、借地権は、なお同項の効力を有する。ただし、建物の滅失があった日から二年を経過した後であつては、その前に建物を新たに築造し、かつ、その建物につき登記した場合に限る。
- 3 民法（明治二十九年法律第八十九号）第五百六十六条第一項及び第三項の規定は、前二項の規定により第三者に対抗することができる借地権の目的である土地が売買の目的物である場合に準用する。
- 4 民法第五百三十三条の規定は、前項の場合に準用する。

(地代等増減請求権)

第十一条 地代又は土地の借賃（以下この条及び次条において「地代等」という。）が、土地に対する租税その他の公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって地代等の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間地代等を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

- 2 地代等の増額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、増額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の地代等を支払うことをもって足りる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払った額に不足があるときは、その不足額に年一割の割合による支払期後の利息を付してこれを支払わなければならない。
- 3 地代等の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の地代等の支払を請求することができる。ただし、その裁判が確定した場合において、既に支払を受けた額が正当とされた地代等の額を超えるときは、その超過額に年一割の割合による受領の時から利息を付してこれを返還しなければならない。

(借地権設定者の先取特権)

第十二条 借地権設定者は、弁済期の到来した最後の二年分の地代等について、借地権者がその土地において所有する建物の上に先取特権を有する。

- 2 前項の先取特権は、地上権又は土地の賃貸借の登記をすることによって、その効力を保存する。
- 3 第一項の先取特権は、他の権利に対して優先する効力を有する。ただし、共益費用、不動産保存及び不動産工事先取特権並びに地上権又は土地の賃貸借の登記より前に登記された質権及び抵当権には後れる。
- 4 前三項の規定は、転借地権者がその土地において所有する建物について準用する。

(建物買取請求権)

第十三条 借地権の存続期間が満了した場合において、契約の更新がないときは、借地権者は、借地権設定者に対し、建物その他借地権者が権原により土地に附属させた物を時価で買い取るべきことを請求することができる。

- 2 前項の場合において、建物が借地権の存続期間が満了する前に借地権設定者の承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべきものとして新たに築造されたものであるときは、裁判所は、借地権設定者の請求に

より、代金の全部又は一部の支払につき相当の期限を許与することができる。

- 3 前二項の規定は、借地権の存続期間が満了した場合における転借地権者と借地権設定者との間について準用する。

(第三者の建物買取請求権)

第十四条 第三者が賃借権の目的である土地の上の建物その他借地権者が権原によって土地に附属させた物を取得した場合において、借地権設定者が賃借権の譲渡又は転貸を承諾しないときは、その第三者は、借地権設定者に対し、建物その他借地権者が権原によって土地に附属させた物を時価で買い取るべきことを請求することができる。

(自己借地権)

第十五条 借地権を設定する場合においては、他の者と共に有することとなるときに限り、借地権設定者が自らその借地権を有することを妨げない。

- 2 借地権が借地権設定者に帰した場合であっても、他の者と共にその借地権を有するときは、その借地権は、消滅しない。

(強行規定)

第十六条 第十条、第十三条及び第十四条の規定に反する特約で借地権者又は転借地権者に不利なものは、無効とする。

第三節 借地条件の変更等

(借地条件の変更及び増改築の許可)

第十七条 建物の種類、構造、規模又は用途を制限する旨の借地条件がある場合において、法令による土地利用の規制の変更、付近の土地利用状況の変化その他の事情の変更により現に借地権を設定するにおいてはその借地条件と異なる建物の所有を目的とすることが相当であるにもかかわらず、借地条件の変更につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、当事者の申立てにより、その借地条件を変更することができる。

- 2 増改築を制限する旨の借地条件がある場合において、土地の通常の利用上相当とすべき増改築につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、その増改築についての借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。
- 3 裁判所は、前二項の裁判をする場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、他の借地条件を変更し、財産上の給付を命じ、その他相当の処分をすることができる。
- 4 裁判所は、前三項の裁判するには、借地権の残存期間、土地の状況、借地に関する従前の経過その他一切の事情を考慮しなければならない。
- 5 転借地権が設定されている場合において、必要があるときは、裁判所は、転借地権者の申立てにより、転借地権とともに借地権につき第一項から第三項までの裁判をすることができる。
- 6 裁判所は、特に必要がないと認める場合を除き、第一項から第三項まで又は前項の裁判をする前に鑑定委員会の意見を聴かなければならない。

(借地契約の更新後の建物の再築の許可)

第十八条 契約の更新の後において、借地権者が残存期間を超えて存続すべき建物を新たに築造することにつきやむを得ない事情があるにもかかわらず、借地権設定者がその建物の築造を承諾しないときは、借地権設定者が地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができない旨を定めた場合を除き、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。この場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、延長すべき借地権の期間として第七条第一項の規定による期間と異なる期間を定め、他の借地条件を変更し、財産上の給付を命じ、その他相当の処分をすることができる。

- 2 裁判所は、前項の裁判するには、建物の状況、建物の滅失があった場合には滅失に至った事情、借地に関する従前の経過、借地権設定者及び借地権者(転借地権者を含む。)が土地の使用を必要とする事情その他一切の事情を考慮しなければならない。
- 3 前条第五項及び第六項の規定は、第一項の裁判をする場合に準用する。

(土地の賃借権の譲渡又は転貸の許可)

第十九条 借地権者が賃借権の目的である土地の上の建物を第三者に譲渡しようとする場合において、その第三者が賃借権を取得し、又は転借をしても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡又は転貸を承諾しないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。この場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、賃借権の譲渡若しくは転貸を条件とする借地条件の変更を命じ、又はその許可を財産上の給付に係らしめることができる。

- 2 裁判所は、前項の裁判をするには、賃借権の残存期間、借地に関する従前の経過、賃借権の譲渡又は転貸を必要とする事情その他一切の事情を考慮しなければならない。
- 3 第一項の申立てがあった場合において、裁判所が定める期間内に借地権設定者が自ら建物の譲渡及び賃借権の譲渡又は転貸を受ける旨の申立てをしたときは、裁判所は、同項の規定にかかわらず、相当の対価及び転貸の条件を定めて、これを命ずることができる。この裁判においては、当事者双方に対し、その義務を同時に履行すべきことを命ずることができる。
- 4 前項の申立ては、第一項の申立てが取り下げられたとき、又は不適法として却下されたときは、その効力を失う。
- 5 第三項の裁判があった後は、第一項又は第三項の申立ては、当事者の合意がある場合でなければ取り下げることができない。
- 6 裁判所は、特に必要がないと認める場合を除き、第一項又は第三項の裁判をする前に鑑定委員会の意見を聴かなければならない。
- 7 前各項の規定は、転借地権が設定されている場合における転借地権者と借地権設定者との間について準用する。ただし、借地権設定者が第三項の申立てをするには、借地権者の承諾を得なければならない。

(建物競売等の場合における土地の賃借権の譲渡の許可)

第二十条 第三者が賃借権の目的である土地の上の建物を競売又は公売により取得した場合において、その第三者が賃借権を取得しても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡を承諾しないときは、裁判所は、その第三者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができる。この場合において、当事者間の利益の衡平を図るため必要があるときは、借地条件を変更し、又は財産上の給付を命ずることができる。

- 2 前条第二項から第六項までの規定は、前項の申立てがあった場合に準用する。
- 3 第一項の申立ては、建物の代金を支払った後二月以内に限り、することができる。
- 4 民事調停法（昭和二十六年法律第二百二十二号）第十九条の規定は、同条に規定する期間内に第一項の申立てをした場合に準用する。
- 5 前各項の規定は、転借地権者から競売又は公売により建物を取得した第三者と借地権設定者との間について準用する。ただし、借地権設定者が第二項において準用する前条第三項の申立てをするには、借地権者の承諾を得なければならない。

(強行規定)

第二十一条 第十七条から第十九条までの規定に反する特約で借地権者又は転借地権者に不利なものは、無効とする。

第三章 借家

第四節 定期借地権等

(定期借地権)

第二十二条 存続期間を五十年以上として借地権を設定する場合においては、第九条及び第十六条の規定にかかわらず、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。次条第一項において同じ。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。この場合においては、その特約は、公正証書による等書面によってしなければならない。

(事業用定期借地権等)

第二十三条 専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除く。次項において同じ。）の所有を目

的とし、かつ、存続期間を三十年以上五十年未満として借地権を設定する場合においては、第九条及び第十六条の規定にかかわらず、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。

- 2 専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、かつ、存続期間を十年以上三十年未満として借地権を設定する場合には、第三条から第八条まで、第十三条及び第十八条の規定は、適用しない。
- 3 前二項に規定する借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によってしなければならない。

第3条（借地権の存続期間）、第4条（借地権の更新後の期間）、第5条（借地契約の更新請求等）、第6条（借地契約の更新拒絶の要件）、第7条（建物の再築による借地期間の延長）、第8条（借地契約の更新後の建物の滅失による解約等）、第9条（強行規定）、第13条（建物買取請求権）、第16条（強行規定）、第18条（借地契約の更新後の建物の再築許可）

（建物譲渡特約付借地権）

第二十四条 借地権を設定する場合（前条第二項に規定する借地権を設定する場合を除く。）においては、第九条の規定にかかわらず、借地権を消滅させるため、その設定後三十年以上を経過した日に借地権の目的である土地の上の建物を借地権設定者に相当の対価で譲渡する旨を定めることができる。

- 2 前項の特約により借地権が消滅した場合において、その借地権者又は建物の賃借人でその消滅後建物の使用を継続しているものが請求をしたときは、請求の時にその建物につきその借地権者又は建物の賃借人と借地権設定者との間で期間の定めのない賃貸借（借地権者が請求をした場合において、借地権の残存期間があるときは、その残存期間を存続期間とする賃貸借）がされたものとみなす。この場合において、建物の借賃は、当事者の請求により、裁判所が定める。
- 3 第一項の特約がある場合において、借地権者又は建物の賃借人と借地権設定者との間でその建物につき第三十八条第一項の規定による賃貸借契約をしたときは、前項の規定にかかわらず、その定めに従う。

（一時使用目的の借地権）

第二十五条 第三条から第八条まで、第十三条、第十七条、第十八条及び第二十二条から前条までの規定は、臨時設備の設置その他一時使用のために借地権を設定したことが明らかな場合には、適用しない。

第三節 定期建物賃貸借等

（定期建物賃貸借）

第三十八条 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第三十条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第二十九条第一項の規定を適用しない。

- 2 前項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。
- 3 建物の賃貸人が前項の規定による説明をしなかったときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする。
- 4 第一項の規定による建物の賃貸借において、期間が一年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の一年前から六月前までの間（以下この項において「通知期間」という。）に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から六月を経過した後は、この限りでない。
- 5 第一項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借（床面積（建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあっては、当該一部分の床面積）が二百平方メートル未満の建物に係るものに限る。）において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から一月を経過することによって終了する。
- 6 前二項の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。
- 7 第三十二条の規定は、第一項の規定による建物の賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

(取壊し予定の建物の賃貸借)

第三十九条 法令又は契約により一定の期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかな場合において、建物の賃貸借をするときは、第三十条の規定にかかわらず、建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨を定めることができる。

2 前項の特約は、同項の建物を取り壊すべき事由を記載した書面によってしなければならない。

(一時使用目的の建物の賃貸借)

第四十条 この章の規定は、一時使用のために建物の賃貸借をしたことが明らかな場合には、適用しない。

附 則

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(建物保護に関する法律等の廃止)

第二条 次に掲げる法律は、廃止する。

- 一 建物保護に関する法律（明治四十二年法律第四十号）
- 二 借地法（大正十年法律第四十九号）
- 三 借家法（大正十年法律第五十号）

(旧借地法の効力に関する経過措置)

第三条 接收不動産に関する借地借家臨時処理法（昭和三十一年法律第百三十八号）第九条第二項の規定の適用については、前条の規定による廃止前の借地法は、この法律の施行後も、なおその効力を有する。

(経過措置の原則)

第四条 この法律の規定は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前に生じた事項にも適用する。ただし、附則第二条の規定による廃止前の建物保護に関する法律、借地法及び借家法の規定により生じた効力を妨げない。

(借地上の建物の朽廃に関する経過措置)

第五条 この法律の施行前に設定された借地権について、その借地権の目的である土地の上の建物の朽廃による消滅に関しては、なお従前の例による。

(借地契約の更新に関する経過措置)

第六条 この法律の施行前に設定された借地権に係る契約の更新に関しては、なお従前の例による。

(建物の再築による借地権の期間の延長に関する経過措置)

第七条 この法律の施行前に設定された借地権について、その借地権の目的である土地の上の建物の滅失後の建物の築造による借地権の期間の延長に関してはなお、従前の例による。

2 第八条の規定は、この法律の施行前に設定された借地権については、適用しない。

(借地権の対抗力に関する経過措置)

第八条 第十条第二項の規定は、この法律の施行前に借地権の目的である土地の上の建物の滅失があった場合には、適用しない。

(建物買取請求権に関する経過措置)

第九条 第十三条第二項の規定は、この法律の施行前に設定された借地権については、適用しない。

2 第十三条第三項の規定は、この法律の施行前に設定された転借地権については、適用しない。

(借地条件の変更の裁判に関する経過措置)

第十条 この法律の施行前にした申立てに係る借地条件の変更の事件については、なお従前の例による。

(借地契約の更新後の建物の再築の許可の裁判に関する経過措置)

第十一条 第十八条の規定は、この法律の施行前に設定された借地権については、適用しない。

(建物賃貸借契約の更新拒絶等に関する経過措置)

第十二条 この法律の施行前にされた建物の賃貸借契約の更新の拒絶の通知及び解約の申入れに関しては、なお従前の例による。

(造作買取請求権に関する経過措置)

第十三条 第三十三条第二項の規定は、この法律の施行前にされた建物の転貸借については、適用しない。

(借地上の建物の賃借人の保護に関する経過措置)

第十四条 第三十五条の規定は、この法律の施行前に又は施行後一年以内に借地権の存続期間が満了する場合には、適用しない。

附 則 (平成八年六月二六日法律第一一〇号) 抄

この法律は、新民訴法の施行の日から施行する。

附 則 (平成十一年一月一五日法律第一五三号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。ただし、第五条、次条及び附則第三条の規定は平成十二年三月一日から施行する。

(借地借家法の一部改正に伴う経過措置)

第二条 第五条の規定の施行前にされた建物の賃貸借契約の更新に関しては、なお従前の例による。

2 第五条の規定の施行前にされた建物の賃貸借契約であって同条の規定による改正前の借地借家法(以下「旧法」という。)第三十八条第一項の定めがあるものについての賃借権の設定又は賃借物の転貸の登記に関しては、なお従前の例による。

第三条 第五条の規定の施行前にされた居住の用に供する建物の賃貸借(旧法第三十八条第一項の規定による賃貸借を除く。)の当事者が、その賃貸借を合意により終了させ、引き続き新たに同一の建物を目的とする賃貸借をする場合には、当分の間、第五条の規定による改正後の借地借家法第三十八条の規定は、適用しない。

(検討)

第四条 国は、この法律の施行後四年を目途として、居住の用に供する建物の賃貸借の在り方について見直しを行うとともに、この法律の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

附 則 (平成十九年一月二一日法律第一三二号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、平成二十年一月一日から施行する。

(経過措置)

第二条 この法律の施行前に設定された借地権(転借地権を含む。)については、なお従前の例による。

附 則 (平成二三年五月二五日法律第五三号)

この法律は、新非訟事件手続法の施行の日から施行する。

【参考 2：現行の鑑定評価基準における借地権等に関する記述】

3. 借地権及び底地

借地権及び底地の鑑定評価に当たっては、借地権の価格と底地の価格とは密接に関連し合っているので、以下に述べる諸点を十分に考慮して相互に比較検討すべきである。

- ① 宅地の賃貸借等及び借地権取引の慣行の有無とその成熟の程度は、都市によって異なり、同一都市内においても地域によって異なることもあること。
- ② 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く、また、借地権取引の慣行について、借地権が単独で取引の対象となっている都市又は地域と、単独で取引の対象となることはないが建物の取引に随伴して取引の対象となっている都市又は地域とがあること。
- ③ 借地権取引の態様
 - ア 借地権が一般に有償で創設され、又は継承される地域であるか否か。
 - イ 借地権の取引が一般に所有者以外の者を対象として行われる地域であるか否か。
 - ウ 堅固建物の所有を目的とする借地権の多い地域であるか否か。
 - エ 借地権に対する権利意識について借地人側が強い地域であるか否か。
 - オ 一時金の授受が慣行化している地域であるか否か。
 - カ 借地権の譲渡に当たって名義書替料を一般に譲受人又は譲渡人のいずれが負担する地域であるか。
- ④ 借地権の態様
 - ア 創設されたものか継承されたものか。
 - イ 地上権か賃借権か。
 - ウ 転借か否か。
 - エ 堅固の建物の所有を目的とするか、非堅固の建物の所有を目的とするか。
 - オ 主として居住用建物のためのものか、主として営業用建物のためのものか。
 - カ 契約期間の定めの有無
 - キ 特約条項の有無
 - ク 契約は書面か口頭か。
 - ケ 登記の有無
 - コ 定期借地権等（借地借家法第二章第四節に規定する定期借地権等）

(1) 借地権

① 借地権の価格

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（一時金の授受に基づくものを含む。）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（以下「賃料差額」という。）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

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。

ア 借地権の取引慣行の成熟の程度の高い地域

借地権の鑑定評価額は、借地権及び借地権を含む複合不動産の取引事例に基づく比準価格並びに土地残余法による収益価格を関連づけて得た価格を標準とし、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借地権取引が慣行として成熟している場合における当該地域の借地権割合により求めた価格を比較考量して決定するものとする。

この場合においては、次に掲げる事項を総合的に勘案するものとする。

- (ア) 将来における賃料の改定の実現性とその程度
- (イ) 借地権の態様及び建物の残存耐用年数
- (ウ) 契約締結の経緯並びに経過した借地期間及び残存期間
- (エ) 契約に当たって授受された一時金の額及びこれに関する契約条件
- (オ) 将来見込まれる一時金の額及びこれに関する契約条件
- (カ) 借地権の取引慣行及び底地の取引利回り
- (キ) 当該借地権の存する土地に係る更地としての価格又は建付地としての価格

イ 借地権の取引慣行の成熟の程度の低い地域

借地権の鑑定評価額は、土地残余法による収益価格を標準とし、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ものとする。

この場合においては、前記アの（ア）から（キ）までに掲げる事項を総合的に勘案するものとする。

(2) 底地

底地の価格は、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。

賃貸人に帰属する経済的利益とは、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をいう。

底地の鑑定評価額は、実際支払賃料に基づく純収益等の現在価値の総和を求めることにより得た収益価格及び比準価格を関連づけて決定するものとする。この場合においては、前記（1）、②、アの（ア）から（キ）までに掲げる事項を総合的に勘案するものとする。

（ア）将来における賃料の改定の実現性とその程度

（イ）借地権の態様及び建物の残存耐用年数

（ウ）契約締結の経緯並びに経過した借地期間及び残存期間

（エ）契約に当たって授受された一時金の額及びこれに関する契約条件

（オ）将来見込まれる一時金の額及びこれに関する契約条件

（カ）借地権の取引慣行及び底地の取引利回り

（キ）当該借地権の存する土地に係る更地としての価格又は建付地としての価格

また、底地を当該借地人が買い取る場合における底地の鑑定評価に当たっては、当該宅地又は建物及びその敷地が同一所有者に帰属することによる市場性の回復等に即応する経済価値の増分が生ずる場合があることに留意すべきである。

III 借地権付建物

1. 建物が自用の場合

借地権付建物で、当該建物を借地権者が使用しているものについての鑑定評価額は、積算価格、比準価格及び収益価格を関連づけて決定するものとする。この場合において、前記借地権②、アの（ア）から（キ）までに掲げる事項を総合的に勘案するものとする。

2. 建物が賃貸されている場合

借地権付建物で、当該建物が賃貸されているものについての鑑定評価額は、実際実質賃料（売主が既に受領した一時金のうち売買等に当たって買主に承継されない部分がある場合には、当該部分の運用益及び償却額を含まないものとする。）に基づく純収益等の現在価値の総和を求めることにより得た収益価格を標準とし、積算価格及び比準価格を比較考量して決定するものとする。

この場合において、前記借地権②、アの（ア）から（キ）まで及び前記Ⅱの1. から7. までに掲げる事項を総合的に勘案するものとする。

II 新規賃料を求める鑑定評価の手法

1. 積算法

(1) 意義

積算法は、対象不動産について、価格時点における基礎価格を求め、これに期待利回りを乗じて得た額に必要諸経費等を加算して対象不動産の試算賃料を求める手法である（この手法による試算賃料を積算賃料という。）。

積算法は、対象不動産の基礎価格、期待利回り及び必要諸経費等の把握を的確に行い得る場合に有効である。

(2) 適用方法

① 基礎価格

基礎価格とは、積算賃料を求めるための基礎となる価格をいい、原価法及び取引事例比較法によ

り求めるものとする。

② 期待利回り

期待利回りとは、賃貸借等に供する不動産を取得するために要した資本に相当する額に対して期待される純収益のその資本相当額に対する割合をいう。

期待利回りを求める方法については、収益還元法における還元利回りを求める方法に準ずるものとする。この場合において、賃料の有する特性に留意すべきである。

③ 必要諸経費等

不動産の賃貸借等に当たってその賃料に含まれる必要諸経費等としては、次のものがあげられる。

- ア 減価償却費
- イ 維持管理費（維持費、管理費、修繕費等）
- ウ 公租公課（固定資産税、都市計画税等）
- エ 損害保険料（火災、機械、ボイラー等の各種保険）
- オ 貸倒れ準備費
- カ 空室等による損失相当額

2. 賃貸事例比較法

(1) 意義

賃貸事例比較法は、まず多数の新規の賃貸借等の事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る実際実賃料（実際に支払われている不動産に係るすべての経済的対価をいう。）に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた賃料を比較考量し、これによって対象不動産の試算賃料を求める手法である（この手法による試算賃料を比準賃料という。）。

賃貸事例比較法は、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等において対象不動産と類似の不動産の賃貸借等が行われている場合又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃貸借等が行われている場合に有効である。

(2) 適用方法

① 事例の収集及び選択

賃貸借等の事例の収集及び選択については、取引事例比較法における事例の収集及び選択に準ずるものとする。この場合において、賃貸借等の契約の内容について類似性を有するものを選択すべきことに留意しなければならない。

② 事情補正及び時点修正並びに地域要因の比較及び個別的要因の比較

事情補正及び時点修正並びに地域要因の比較及び個別的要因の比較については、取引事例比較法の場合に準ずるものとする。

3. 収益分析法

(1) 意義

収益分析法は、一般の企業経営に基づく総収益を分析して対象不動産が一定期間に生み出すであろうと期待される純収益（減価償却後のものとし、これを収益純賃料という。）を求め、これに必要な諸経費等を加算して対象不動産の試算賃料を求める手法である（この手法による試算賃料を収益賃料という。）。

収益分析法は、企業の用に供されている不動産に帰属する純収益を適切に求め得る場合に有効である。

(2) 適用方法

① 収益純賃料の算定

収益純賃料の算定については、収益還元法における純収益の算定に準ずるものとする。この場合において、賃料の有する特性に留意しなければならない。

② 収益賃料を求める手法

収益賃料は、収益純賃料の額に賃貸借等に当たって賃料に含まれる必要諸経費等を加算することによって求めるものとする。

なお、一般企業経営に基づく総収益を分析して収益純賃料及び必要諸経費等を含む賃料相当額を収益賃料として直接求めることができる場合もある。

第2章 賃料に関する鑑定評価

第1節 宅地

I 新規賃料を求める場合

宅地の正常賃料を求める場合の鑑定評価に当たっては、賃貸借等の契約内容による使用方法に基づく宅地の経済価値に即応する適正な賃料を求めるものとする。

宅地の正常賃料の鑑定評価額は、積算賃料、比準賃料及び配分法に準ずる方法に基づく比準賃料を関連づけて決定するものとする。この場合において、純収益を適切に求めることができるときは収益賃料を比較考量して決定するものとする。

宅地の限定賃料の鑑定評価額は、隣接宅地の併合使用又は宅地の一部の分割使用をする当該宅地の限定価格を基礎価格として求めた積算賃料及び隣接宅地の併合使用又は宅地の一部の分割使用を前提とする賃貸借等の事例に基づく比準賃料を関連づけて決定するものとする。この場合においては、次に掲げる事項を総合的に勘案するものとする。

1. 隣接宅地の権利の態様
2. 当該事例に係る賃貸借等の契約の内容

III 継続賃料を求める鑑定評価の手法

1. 差額配分法

(1) 意義

差額配分法は、対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料又は支払賃料と実際実質賃料又は実際支払賃料との間に発生している差額について、契約の内容、契約締結の経緯等を総合的に勘案して、当該差額のうち貸主に帰属する部分を適切に判定して得た額を実際実質賃料又は実際支払賃料に加減して試算賃料を求める手法である。

(2) 適用方法

- ① 対象不動産の経済価値に即応した適正な実質賃料は、価格時点において想定される正常賃料であり、積算法、賃貸事例比較法等により求めるものとする。
対象不動産の経済価値に即応した適正な支払賃料は、契約に当たって一時金が授受されている場合については、実質賃料から権利金、敷金、保証金等の一時金の運用益及び償却額を控除することにより求めるものとする。
- ② 貸主に帰属する部分については、一般的要因の分析及び地域要因の分析により差額発生の原因を広域的に分析し、さらに対象不動産について次に掲げる契約の事項等に関する分析を行うことにより適切に判断するものとする。
ア 契約上の経過期間と残存期間
イ 契約締結及びその後現在に至るまでの経緯
ウ 貸主又は借主の近隣地域の発展に対する寄与度

2. 利回り法

(1) 意義

利回り法は、基礎価格に継続賃料利回りを乗じて得た額に必要諸経費等を加算して試算賃料を求める手法である。

(2) 適用方法

- ① 基礎価格及び必要諸経費等の求め方については、積算法に準ずるものとする。
- ② 継続賃料利回りは、現行賃料を定めた時点における基礎価格に対する純賃料の割合を標準とし、契約締結時及びその後の各賃料改定時の利回り、基礎価格の変動の程度、近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における対象不動産と類似の不動産の賃貸借等の事例又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃貸借等の事例における利回りを総合的に比較考量して求めるものとする。

3. スライド法

(1) 意義

スライド法は、現行賃料を定めた時点における純賃料に変動率を乗じて得た額に価格時点における必要諸経費等を加算して試算賃料を求める手法である。

なお、現行賃料を定めた時点における実際実質賃料又は実際支払賃料に即応する適切な変動率が求められる場合には、当該変動率を乗じて得た額を試算賃料として直接求めることができるものとする。

(2) 適用方法

- ① 変動率は、現行賃料を定めた時点から価格時点までの間における経済情勢等の変化に即応する変動分を表すものであり、土地及び建物価格の変動、物価変動、所得水準の変動等を示す各種指数等を総合的に勘案して求めるものとする。
- ② 必要諸経費等の求め方は、積算法に準ずるものとする。

4. 賃貸事例比較法

賃貸事例比較法は、新規賃料に係る賃貸事例比較法に準じて試算賃料を求める手法である。

II 継続賃料を求める場合

1. 継続中の宅地の賃貸借等の契約に基づく実際支払賃料を改定する場合

継続中の宅地の賃貸借等の契約に基づく実際支払賃料を改定する場合の鑑定評価額は、差額配分法による賃料、利回り法による賃料、スライド法による賃料及び比準賃料を関連づけて決定するものとする。この場合においては、次に掲げる事項を総合的に勘案して決定するものとする。

- (1) 契約の内容及び契約締結の経緯
- (2) 契約上の経過期間及び残存期間
- (3) 賃料改定の経緯
- (4) 更新料の必要性
- (5) 近隣地域若しくは同一需給圏内の類似地域等における宅地の賃料又は同一需給圏内の代替競争不動産の賃料、その改定の程度及びそれらの推移、動向
- (6) 賃料に占める純賃料の推移、動向
- (7) 底地に対する利回りの推移、動向
- (8) 公租公課の推移、動向

なお、賃料の改定が契約期間の満了に伴う更新又は借地権の第三者への譲渡を契機とする場合において、更新料又は名義書替料が支払われるときは、これらの額を総合的に勘案して求めるものとする。

2. 契約上の条件又は使用目的が変更されることに伴い賃料を改定する場合

契約上の条件又は使用目的が変更されることに伴い賃料を改定する場合の鑑定評価に当たっては、契約上の条件又は使用目的の変更に伴う宅地及び地上建物の経済価値の増分のうち適切な部分に即応する賃料を前記1. を想定した場合における賃料に加算して決定するものとする。

この場合においては、前記1. に掲げる事項のほか、特に次に掲げる事項を総合的に勘案するものとする。

- (1) 賃貸借等の態様
- (2) 契約上の条件又は使用目的の変更内容
- (3) 条件変更承諾料又は増改築承諾料が支払われるときはこれらの額

【参考 3：相続税の財産評価基本通達】

(貸宅地の評価)

25 宅地の上に存する権利の目的となっている宅地の評価は、次に掲げる区分に従い、それぞれ次に掲げるところによる。(昭 41 直資 3-19・平 3 課評 2-4 外・平 6 課評 2-2 外・平 14 課評 2-2 外・平 16 課評 2-7 外・平 17 課評 2-11 外改正)

(1) 借地権の目的となっている宅地の価額は、11(評価の方式)から 22-3(大規模工場用地の路線価及び倍率)まで、24(私道の用に供されている宅地の評価)、24-2(土地区画整理事業施行中の宅地の評価)、24-4(広大地の評価)及び 24-6(セットバックを必要とする宅地の評価)から 24-8(文化財建造物である家屋の敷地の用に供されている宅地の評価)までの定めにより評価したその宅地の価額(以下この節において「自用地としての価額」という。)から 27(借地権の評価)の定めにより評価したその借地権の価額(同項のただし書の定めにより評価したその借地権の割合を 100 分の 20 として計算した価額とする。25-3(土地の上に存する権利が競合する場合の宅地の評価)において 27-6(土地の上に存する権利が競合する場合の借地権等の評価)の定めにより借地権の価額を計算する場合において同じ。)を控除した金額によって評価する。
ただし、借地権の目的となっている宅地の売買実例価額、精通者意見価格、地代の額等を基として評定した価額の宅地の自用地としての価額に対する割合(以下「貸宅地割合」という。)がおおむね同一と認められる地域ごとに国税局長が貸宅地割合を定めている地域においては、その宅地の自用地としての価額にその貸宅地割合を乗じて計算した金額によって評価する。

(2) 定期借地権等の目的となっている宅地の価額は、原則として、その宅地の自用地としての価額から、27-2(定期借地権等の評価)の定めにより評価したその定期借地権等の価額を控除した金額によって評価する。
ただし、同項の定めにより評価した定期借地権等の価額が、その宅地の自用地としての価額に次に掲げる定期借地権等の残存期間に応じる割合を乗じて計算した金額を下回る場合には、その宅地の自用地としての価額からその価額に次に掲げる割合を乗じて計算した金額を控除した金額によって評価する。

イ 残存期間が 5 年以下のもの 100 分の 5

ロ 残存期間が 5 年を超え 10 年以下のもの 100 分の 10

ハ 残存期間が 10 年を超え 15 年以下のもの 100 分の 15

ニ 残存期間が 15 年を超えるもの 100 分の 20

(3) 地上権の目的となっている宅地の価額は、その宅地の自用地としての価額から相続税法第 23 条(地上権及び永小作権の評価)又は地価税法第 24 条(地上権及び永小作権の評価)の規定により評価したその地上権の価額を控除した金額によって評価する。

(4) 区分地上権の目的となっている宅地の価額は、その宅地の自用地としての価額から 27-4(区分地上権の評価)の定めにより評価したその区分地上権の価額を控除した金額によって評価する。

(5) 区分地上権に準ずる地役権の目的となっている承役地である宅地の価額は、その宅地の自用地としての価額から 27-5(区分地上権に準ずる地役権の評価)の定めにより評価したその区分地上権に準ずる地役権の価額を控除した金額によって評価する。

(倍率方式により評価する宅地の自用地としての価額)

25-2 倍率地域にある区分地上権の目的となっている宅地又は区分地上権に準ずる地役権の目的となっている承役地である宅地の自用地としての価額は、その宅地の固定資産税評価額が地下鉄のずい道の設置、特別高圧架空電線の架設がされていること等に基づく利用価値の低下を考慮したものである場合には、その宅地の利用価値の低下がないものとして評価した価額とする。

なお、宅地以外の土地を倍率方式により評価する場合の各節に定める土地の自用地としての価額についても、同様とする。(平 3 課評 2-4 外追加、平 12 課評 2-4 外改正)

(土地の上に存する権利が競合する場合の宅地の評価)

25-3 土地の上に存する権利が競合する場合の宅地の価額は、次に掲げる区分に従い、それぞれ次の算式により計算した金額によって評価する。(平3課評2-4外追加、平6課評2-2外・平17課評2-11外改正)

(1) 借地権、定期借地権等又は地上権及び区分地上権の目的となっている宅地の価額

$$\text{その宅地の自用地上権としての価額} - \left[\begin{array}{l} 27-4\langle\text{区分地上権の評価}\rangle\text{の定めにより評価した区分地上権の価額} \\ 27-6\langle\text{土地の上に存する権利が競合する場合の借地権等の評価}\rangle(1)\text{の定めにより評価した借地権、定期借地権等又は地上権の価額} \end{array} \right]$$

(2) 区分地上権及び区分地上権に準ずる地役権の目的となっている承役地である宅地の価額

$$\text{その宅地の自用地上権としての価額} - \left[\begin{array}{l} 27-4\text{の定めにより評価した区分地上権の価額} \\ 27-5\langle\text{区分地上権に準ずる地役権の評価}\rangle\text{の定めにより評価した区分地上権に準ずる地役権の価額} \end{array} \right]$$

(3) 借地権、定期借地権等又は地上権及び区分地上権に準ずる地役権の目的となっている承役地である宅地の価額

$$\text{その宅地の自用地上権としての価額} - \left[\begin{array}{l} 27-5\text{の定めにより評価した区分地上権に準ずる地役権の価額} \\ 27-6(2)\text{の定めにより評価した借地権、定期借地権等又は地上権の価額} \end{array} \right]$$

(注) 国税局長が貸宅地割合を定めている地域に存する借地権の目的となっている宅地の価額を評価する場合には、25(貸宅地の評価)(1)のただし書の定めにより評価した価額から、当該価額に27-4(区分地上権の評価)の区分地上権の割合又は27-5(区分地上権に準ずる地役権の評価)の区分地上権に準ずる地役権の割合を乗じて計算した金額を控除した金額によって評価することに留意する。

(貸家建付地の評価)

26 貸家(94(借家権の評価)に定める借家権の目的となっている家屋をいう。以下同じ。)の敷地の用に供されている宅地(以下「貸家建付地」という。)の価額は、次の算式により計算した価額によって評価する。(平3課評2-4外・平11課評2-12外改正)

$$\text{その宅地の自用地上権としての価額} - \text{その宅地の自用地上権としての価額} \times \text{借地権割合} \times 94\langle\text{借家権の評価}\rangle\text{に定める借家権割合} \times \text{賃貸割合}$$

この算式における「借地権割合」及び「賃貸割合」は、それぞれ次による。

- (1) 「借地権割合」は、27(借地権の評価)の定めによるその宅地に係る借地権割合(同項のただし書に定める地域にある宅地については100分の20とする。次項において同じ。)による。
- (2) 「賃貸割合」は、その貸家に係る各独立部分(構造上区分された数個の部分の各部分をいう。以下同じ。)がある場合に、その各独立部分の賃貸の状況に基づいて、次の算式により計算した割合による。

Aのうち課税時期において賃貸されている各独立部分の床面積の合計

当該家屋の各独立部分の床面積の合計(A)

- 1 上記算式の「各独立部分」とは、建物の構成部分である隔壁、扉、階層(天井及び床)等によって他の部分と完全に遮断されている部分で、独立した出入口を有するなど独立して賃貸その他の用に供することができるものをいう。したがって、例えば、ふすま、障子又はベニヤ板等の堅固でないものによって仕切られている部分及び階層で区分されていても、独立した出入口を有しない部分は「各独立部分」には該当しない。
 なお、外部に接する出入口を有しない部分であっても、共同で使用すべき廊下、階段、エレベーター等の共用部分のみを通して外部と出入りすることができる構造となっているものは、上記の「独立した出入口を有するもの」に該当する。
- 2 上記算式の「賃貸されている各独立部分」には、継続的に賃貸されていた各独立部分で、課税時期において、一時的に賃貸されていなかったと認められるものを含むこととして差し支えない。

(区分地上権等の目的となっている貸家建付地の評価)

26-2 区分地上権又は区分地上権に準ずる地役権の目的となっている貸家建付地の価額は、次の算式により計算した価額によって評価する。(平3 課評 2-4 外追加、平 11 課評 2-12 外改正)

$$\begin{array}{l}
 25\llcorner\text{貸宅地の評価}\gg\text{から} \\
 25-3\llcorner\text{土地の上に存する} \\
 \text{権利が競合する場合の宅} \\
 \text{地の評価}\gg\text{までの定めによ} \\
 \text{り評価したその区分地上権} \\
 \text{又は区分地上権に準ずる} \\
 \text{地役権の目的となっている} \\
 \text{宅地の価額(A)}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{l}
 \text{次項の} \\
 \text{定め} \\
 \text{による} \\
 \text{その} \\
 \text{宅地} \\
 \text{に係る} \\
 \text{借地権} \\
 \text{割合}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{l}
 94\llcorner\text{借} \\
 \text{家権の} \\
 \text{評価}\gg \\
 \text{に定める} \\
 \text{借家権} \\
 \text{割合}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{l}
 26\llcorner\text{貸家建} \\
 \text{付地の評価} \\
 \gg\text{の(2)の定} \\
 \text{めによるそ} \\
 \text{の家屋に係} \\
 \text{る賃貸割合}
 \end{array}$$

(借地権の評価)

27 借地権の価額は、その借地権の目的となっている宅地の自用地としての価額に、当該価額に対する借地権の売買実例価額、精通者意見価格、地代の額等を基として評定した借地権の価額の割合(以下「借地権割合」という。)がおおむね同一と認められる地域ごとに国税局長の定める割合を乗じて計算した金額によって評価する。ただし、借地権の設定に際しその設定の対価として通常権利金その他の一時金を支払うなど借地権の取引慣行があると認められる地域以外の地域にある借地権の価額は評価しない。(昭41 直資 3-19・平3 課評 2-4 外改正)

(定期借地権等の評価)

27-2 定期借地権等の価額は、原則として、課税時期において借地権者に帰属する経済的利益及びその存続期間を基として評定した価額によって評価する。

ただし、課税上弊害がない限り、その定期借地権等の目的となっている宅地の課税時期における自用地としての価額に、次の算式により計算した数値を乗じて計算した金額によって評価する。(平6 課評 2-2 外追加、平 11 課評 2-12 外改正)

次項に定める定期借地権等の 設定の時に借地権者に 帰属する経済的利益の総額	×	課税時期におけるその定期借地権 等の残存期間年数に応ずる基準 年利率による複利年金現価率
定期借地権等の設定の時に おけるその宅地の通常取引価 額		定期借地権等の設定期間年数に 応ずる基準年利率による複利年金 現価率

(定期借地権等の設定の時に借地権者に帰属する経済的利益の総額の計算)

27-3 前項の「定期借地権等の設定の時に借地権者に帰属する経済的利益の総額」は、次に掲げる金額の合計額とする。(平6課評2-2外追加、平11課評2-12外改正)

- (1) 定期借地権等の設定に際し、借地権者から借地権設定者に対し、権利金、協力金、礼金などその名称のいかんを問わず借地契約の終了の時に返還を要しないものとされる金銭の支払い又は財産の供与がある場合
課税時期において支払われるべき金額又は供与すべき財産の価額に相当する金額
- (2) 定期借地権等の設定に際し、借地権者から借地権設定者に対し、保証金、敷金などその名称のいかんを問わず借地契約の終了の時に返還を要するものとされる金銭等(以下「保証金等」という。)の預託があった場合において、その保証金等につき基準年利率未満の約定利率による利息の支払いがあるとき又は無利息のとき

次の算式により計算した金額

$$\begin{aligned}
 & \left[\begin{array}{l} \text{保証金等の額} \\ \text{に相当する金} \\ \text{額} \end{array} - \left[\begin{array}{l} \text{保証金等の額} \\ \text{に相当する金} \\ \text{額} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{定期借地権等の設定期間年数} \\ \text{に応ずる基準年利率による複利} \\ \text{年金現価率} \end{array} \right] \\
 & - \left[\begin{array}{l} \text{保証金等の額} \\ \text{に相当する金} \\ \text{額} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{約定} \\ \text{利率} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{定期借地権等の設定期間年数に応} \\ \text{ずる基準年利率による複利年金現価} \\ \text{率} \end{array} \right]
 \end{aligned}$$

- (3) 定期借地権等の設定に際し、実質的に贈与を受けたと認められる差額地代の額がある場合

次の算式により計算した金額

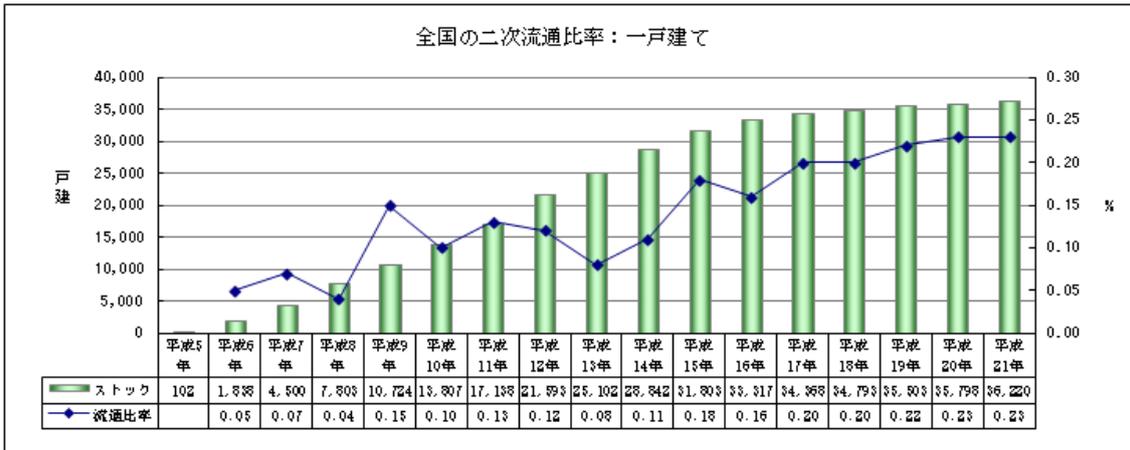
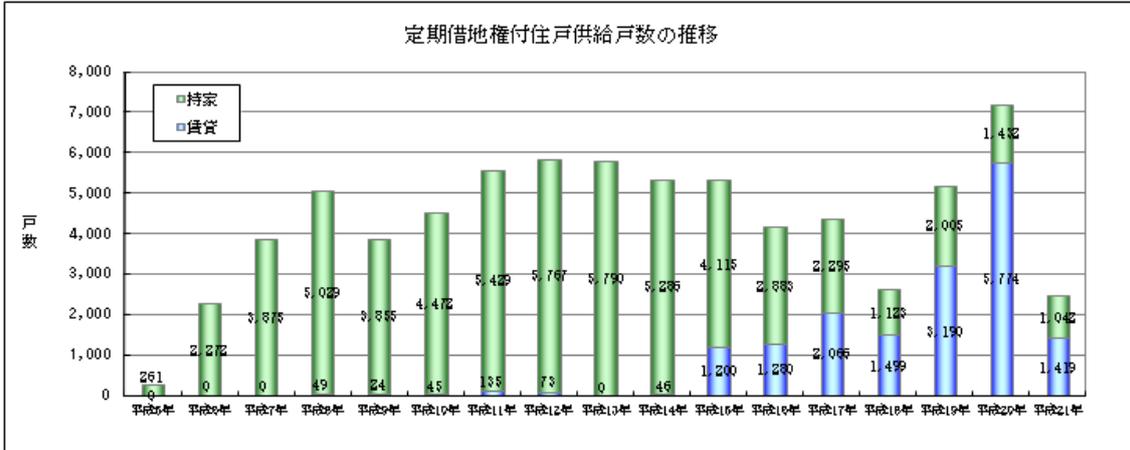
$$\begin{array}{l}
 \text{定期借地権等の設定期間年} \\
 \text{差額地代の額} \times \text{数に応ずる基準年利率による} \\
 \text{複利年金現価率}
 \end{array}$$

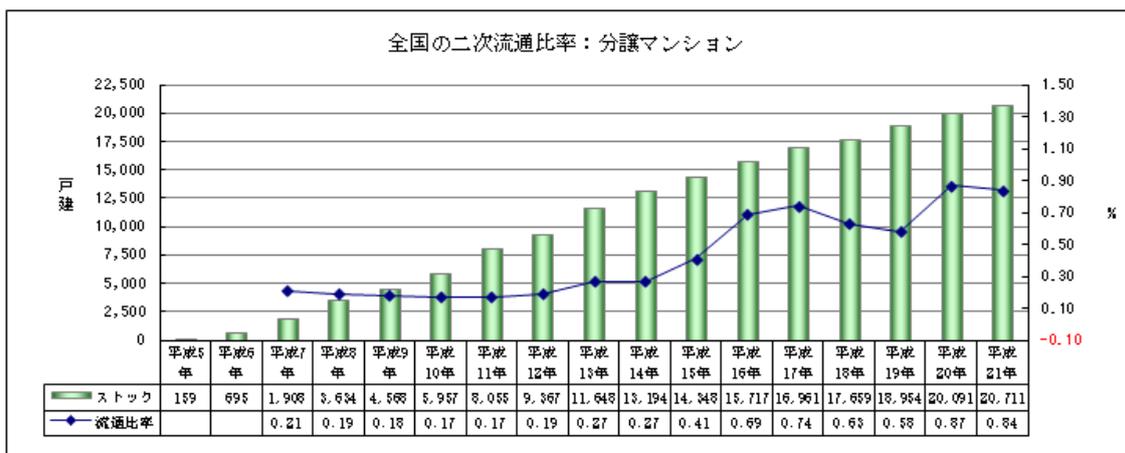
(注)

- 1 実質的に贈与を受けたと認められる差額地代の額がある場合に該当するかどうかは、個々の取引において取引の事情、取引当事者間の関係等を総合勘案して判定するのであるから留意する。
- 2 「差額地代の額」とは、同種同等の他の定期借地権等における地代の額とその定期借地権等の設定契約において定められた地代の額(上記(1)又は(2)に掲げる金額がある場合には、その金額に定期借地権等の設定期間年数に応ずる基準年利率による年賦償還率を乗じて得た額を地代の前払いに相当する金額として毎年の地代の額に加算した後の額)との差額をいう。

【参考 4：一般定期借地権に関する統計のデータ】

平成 21 年度定期借地権付住宅の供給実態調査報告書（平成 22 年 3 月、国土交通省
土地・水資源局土地市場課）より引用





措置権の種類・地域別供給量（累計）		（上段：販売単位数、下段：％）			
	合計	三大都市圏			その他の地域
		首都圏	中部圏	近畿圏	
全体	4,181	1,558	1,095	923	605
	100.0	37.3	26.2	22.1	14.5
一般定期借地権付 一戸建持家	3,722	1,426	945	806	545
	100.0	38.3	25.4	21.7	14.6
一般定期借地権付 分譲マンション	407	112	137	109	49
	100.0	27.5	33.7	26.8	12.0
建物譲渡特約付借地権 一戸建持家	44	15	13	6	10
	100.0	34.1	29.5	13.6	22.7
建物譲渡特約付借地権 分譲マンション	8	5	0	2	1
	100.0	62.5	0.0	25.0	12.5

借地権の種類別・権利の種類（累計）		（上段：販売単位数、下段：％）		
	合計	地上権	賃借権	無回答
全体	4,181	489	3,241	451
		13.1	86.9	
一般定期借地権付 一戸建持家	3,722	251	3,070	401
		7.6	92.4	
一般定期借地権付 分譲マンション	407	232	131	44
		63.9	36.1	
建物譲渡特約付借地権 一戸建持家	44	5	38	1
		11.6	88.4	
建物譲渡特約付借地権 分譲マンション	8	1	2	5
		33.3	66.7	

注：下段の％は無回答を除いた数値である。

地域別一時金の種類（累計）						（上段：販売単位数、下段：％）			
	合計	保証金	権利金	前払賃料	併用	一時金なし	（複数回答数）	無回答	
全体	3,739	3,205	90	20	122	7	(17)	295	
		93.1	2.6	0.6	3.5	0.2			
三大都市圏	首都圏	1,432	1,269	19	6	21	5	(6)	112
			96.1	1.4	0.5	1.6	0.4		
	中部圏	947	840	23	2	31	1	(2)	50
		93.6	2.6	0.2	3.5	0.1			
	近畿圏	807	641	32	2	45	0	(1)	87
		89.0	4.4	0.3	6.3	0.0			
その他の地域	553	455	16	10	25	1	(8)	46	
		89.7	3.2	2.0	4.9	0.2			

注：下段の％は無回答を除いた数値である。

地域別土地価格に対する年額地代の割合（累計）						（上段：販売単位数、下段：％）			
	合計	（年額地代/土地価格）×100					平均(%)		
		0.5%未満	0.5～1.0%未満	1.0～1.5%未満	1.5～2.0%未満	2.0%以上		無回答	
全体	3,722	52	742	96	258	76	1,634	1.2	
		2.5	35.5	46.0	12.4	3.6			
三大都市圏	首都圏	1,426	25	414	195	47	20	725	1.1
			3.6	59.1	27.8	6.7	2.9		
	中部圏	945	7	168	349	73	24	324	1.2
		1.1	27.1	56.2	11.8	3.9			
	近畿圏	806	7	90	242	86	17	364	1.3
		1.6	20.4	54.8	19.5	3.8			
その他の地域	545	13	70	174	52	15	221	1.1	
		4.0	21.6	53.7	16.0	4.6			

注：下段の％は無回答を除いた数値である。

地域別借地期間（累計）											（上段：販売単位数、下段：％）		
	合計	50年	50年超52年	52年超60年未満	60年	60年超70年未満	70年	70年超80年未満	80年	80年超	無回答	平均	最長
全体	407	52	125	37	59	86	9	3	2	0	34	57年1ヶ月	80年
		13.9	33.5	9.9	15.8	23.1	2.4	0.8	0.5	0.0			
三大都市圏	首都圏	112	19	43	15	8	10	5	3	0	9	58年4ヶ月	73年
			18.4	41.7	14.6	7.8	9.7	4.9	2.9	0.0	0.0		
	中部圏	137	13	9	3	30	60	4	0	1	0	17	59年5ヶ月
		10.8	7.5	2.5	25.0	50.0	3.3	0.0	0.8	0.0			
	近畿圏	109	13	59	11	9	11	0	0	0	6	59年3ヶ月	62年
		12.6	57.3	10.7	8.7	10.7	0.0	0.0	0.0	0.0			
その他の地域	49	7	14	8	12	5	0	0	1	0	2	56年4ヶ月	80年
		14.9	29.8	17.0	25.5	10.8	0.0	0.0	2.1	0.0			

注：下段の％は無回答を除いた数値である。

地域別一時金の種類（累計）		（上段：販売単位数、下段：％）						
	合計	保証金	権利金	前払賃料	併用	一時金なし	無回答	
全体	407	153	128	7	80	5	34	
		41.0	34.3	1.9	21.4	1.3		
三大都市圏	首都圏	112	26	44	2	25	1	14
			26.5	44.9	2.0	25.5	1.0	
	中部圏	137	84	25	2	12	2	12
			67.2	20.0	1.6	9.8	1.6	
	近畿圏	109	25	43	2	33	1	5
			24.0	41.3	1.9	31.7	1.0	
その他の地域	49	18	16	1	10	1	3	
		39.1	34.8	2.2	21.7	2.2		

注：下段の％は無回答を除いた数値である。

地域別土地価格に対する年額地代の割合（累計）		（上段：販売単位数、下段：％）								
	合計	（年額地代/土地価格）×100						平均(%)		
		0.5%未満	0.5～1.0%未満	1.0～1.5%未満	1.5～2.0%未満	2.0～2.5%未満	2.5%以上		無回答	
全体	407	20	23	48	33	20	40	223	1.8	
		10.9	12.5	26.1	17.9	10.9	21.7			
三大都市圏	首都圏	112	8	5	10	4	2	2	81	1.1
			25.8	16.1	32.3	12.9	6.5	6.5		
	中部圏	137	3	3	16	21	11	22	61	2.1
			3.9	3.9	21.1	27.6	14.5	28.9		
	近畿圏	109	8	9	17	4	4	12	55	1.5
			14.8	16.7	31.5	7.4	7.4	22.2		
その他の地域	49	1	6	5	4	3	4	26	2.3	
		4.3	26.1	21.7	17.4	13.0	17.4			

注：下段の％は無回答を除いた数値である。

無償譲渡特約の有無		（上段：販売単位数、下段：％）		
	合計	無償譲渡特約あり	無償譲渡特約無し	無回答
全体	58	27	13	18
		67.5	32.5	

注：下段の％は無回答を除いた数値である。

地域別定期借地権付賃貸マンション・アパート供給戸数の推移														(上段：戸数、下段：%)				
	合計	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年
全体	16,800	0	0	0	49	24	45	135	73	0	46	1,200	1,230	2,066	1,499	3,190	5,774	1,419
	100.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.1	0.3	0.8	0.4	0.0	0.3	7.1	7.6	12.3	8.9	19.0	34.4	8.4
三大都市圏	首都圏	8,244	0	0	0	0	0	110	0	0	0	0	478	904	612	1,952	3,404	784
		100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.3	0.0	0.0	0.0	0.0	5.8	11.0	7.4	23.7	41.3	9.5
	中部圏	517	0	0	0	0	24	0	0	0	46	0	122	45	11	233	24	12
		100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4.6	0.0	0.0	0.0	8.9	0.0	23.6	8.7	2.1	45.1	4.6	2.3
	近畿圏	505	0	0	0	49	0	0	0	73	0	0	0	467	0	148	46	22
	100.0	0.0	0.0	0.0	9.7	0.0	0.0	0.0	14.5	0.0	0.0	0.0	33.1	0.0	29.3	9.1	4.4	
合計	9,266	0	0	0	49	24	0	110	73	0	46	0	600	1,116	623	2,333	3,474	818
	100.0	0.0	0.0	0.0	9.7	4.6	0.0	1.3	14.5	0.0	8.9	0.0	29.4	52.8	9.5	98.1	55.0	18.2
その他の地域	1,089	0	0	0	0	0	45	25	0	0	0	0	94	266	68	74	233	264
	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4.2	2.3	0.0	0.0	0.0	0.0	8.8	24.9	6.4	6.9	21.8	24.7
無回答	6,465	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,200	588	684	808	783	2,067	397
	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	18.6	9.1	10.6	12.5	12.1	32.0	5.2

注：首都圏：茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
中部圏：愛知県、三重県、岐阜県、静岡県
近畿圏：京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、滋賀県、和歌山県

借地権の種類別借地期間（累計）										(上段：販売単位数、下段：%)	
	合計	30年以上 35年未満	35年以上 50年未満	50年	50年超 60年未満	60年以上	無回答	平均	最長		
全体	134	50	11	17	28	25	3	60年5ヶ月	90年0ヶ月		
		38.2	8.4	13.0	21.4	19.1					
公的 主体	一般定期 借地権付	43	0	0	9	11	23	0	63年5ヶ月	90年0ヶ月	
			0.0	0.0	20.9	25.6	53.5				
	建物譲渡 特約付借地権	1	1	0	0	0	0	0	30年0ヶ月	30年0ヶ月	
		100.0	0.0	0.0	0.0	0.0					
小計	44	1	0	9	11	23	0	63年4ヶ月	90年0ヶ月		
		2.3	0.0	20.5	25.0	52.3					
民間	一般定期 借地権付	23	0	0	6	14	2	1	60年10ヶ月	70年1ヶ月	
			0.0	0.0	27.3	63.6	9.1				
	建物譲渡 特約付借地権	67	49	11	2	3	0	2	32年10ヶ月	50年6ヶ月	
		75.4	16.9	3.1	4.6	0.0					
小計	90	49	11	8	17	2	3	41年3ヶ月	70年1ヶ月		
		46.3	12.6	9.2	19.5	2.3					

注：下段の%は無回答を除いた数値である。

定期借地権の種類別一時金の種類（累計）			（上段：販売単位数、下段：％）				
	合計	保証金	権利金	前払地代	併用	一時金なし	無回答
全体		134	46	5	2	16	35
			44.2	4.8	1.9	15.4	33.7
公的 主体	一般定期 借地権付	43	6	4	1	0	11
			27.3	18.2	4.5	0.0	50.0
	建物譲渡 特約付借地権	1	0	0	0	0	0
			0.0	0.0	0.0	0.0	1
小計		44	6	4	1	0	11
			27.3	18.2	4.5	0.0	50.0
民間	一般定期 借地権付	23	20	0	1	1	1
			87.0	0.0	4.3	4.3	4.3
	建物譲渡 特約付借地権	67	20	1	0	15	23
			33.9	1.7	0.0	25.4	39.0
小計		90	40	1	1	16	24
			48.8	1.2	12.0	19.5	29.3

注：下段の％は無回答を除いた数値である。

事業用定期借地権の活用事例								
	佐野プレミアム アウトレット	御殿場プレミアム アウトレット	ラゾーナ川崎	ららぽーと豊洲	グランベリー モール	ガーデンウオーク 春葉	ラ・フェット 南大沢	横浜ベイサイド マリーナ
所在	佐野市	御殿場市	川崎市	江東区	町田市	千葉県美浜区	八王子市	横浜市金沢区
敷地面積	102,808㎡	355,000㎡	110,000㎡	87,500㎡	87,000㎡	16,717㎡	47,538㎡	31,945㎡
店舗面積	22,168㎡	36,300㎡	80,000㎡	165,000㎡	25,000㎡	16,300㎡	16,468㎡	15,219㎡
構造	鉄骨造1階	鉄骨造1階	地下1階付6階	地下1階付5階	鉄骨造1階 (一部2階)	鉄骨造2階 (一部3階)	鉄骨造2階	鉄骨造2階
駐車場	3,000台	4,200台	2,000台	2,200台	1,000台	1,400台	1,400台	3,000台
期間	20年間	20年間	20年間	20年間	20年間	15年間	16年間	15年間
開業年月	H15.3	H12.7	H18.9	H18.10	H12.4	H12.10	H12.9	H10.9
店舗数	111	165	287	200	82	91	76	80
都心からの距離	70km	90km	20km	4km	20km	30km	30km	40km
土地所有者	独立行政法人	企業	企業	企業	企業	公有地	公有地	公有地

出典：国土交通省土地水源局HP

【参考 5：個別通達】

国土企第 14 号
平成 16 年 12 月 16 日

国税庁課税部長 竹田 正樹殿

国土交通省土地・水資源局長 小神 正志

定期借地権の賃料の一部又は全部を前払いとして一括して授受した場合における税務上の取扱いについて（照会）

定期借地権の設定時において、借地権者が借地権設定者に対して、借地に係る契約期間の賃料の一部又は全部を一括前払いの一時金（以下「本件一時金」といいます。）として支払うことを取り決めた上で、両者間で本件一時金の授受を行う場合には、その他の一時金（権利金、保証金等）の授受とは別に、借地権者においては、本件一時金を「前払費用」として処理し、借地権設定者においては、本件一時金を「前受収益」として処理することになると考えられます。

このような基本的な考え方にに基づき、借地権者と借地権設定者が、本件一時金が前払賃料であり、それが契約期間にわたって又は契約期間のうち最初の一定の期間について、賃料の一部又は全部に均等に充当されていることを定めた定期借地権設定契約書（別添の書式例に準拠したものをいいます。）により契約し、契約期間にわたって保管している場合で、その取引の実態も当該契約に沿うものであるときは、借地権者、借地権設定者のそれぞれについて、税務上、下記のように取り扱って差し支えないか、お伺い申し上げます。

記

1. 借地権者である法人又は個人は、本件一時金を「前払費用」として計上し、当該事業年度又は当該年分の賃料に相当する金額を損金の額又は必要経費の額に算入する。
2. 借地権設定者である法人又は個人は、本件一時金を「前受収益」として計上し、当該事業年度又は当該年分の賃料に相当する金額を益金の額又は収入金額に算入する。
3. 本件一時金は、消費税法上非課税となる土地の貸付けの対価の前受金に該当し、当該借地権設定者である消費税の課税事業者は、仕入控除税額の計算に当たり、当該事業年度又は当該年分の賃料に相当する金額を当該課税期間の「資産の譲渡等の対価の

額」に算入し、課税売上割合の計算を行う。

(回答年月日) 平成 17 年 1 月 7 日

(回答者) 国税庁課税部長

標題のことについては、ご照会に係る事実関係を前提とする限り、貴見のとおりで差し支えありません。

ただし、次のことを申し添えます。(1) この文書回答は、ご照会に係る事実関係を前提とした一般的な回答ですので、個々の納税者が行う具体的な取引等に適用する場
合においては、この回答内容と異なる課税関係が生ずることがあります。

(2) この回答内容は国税庁としての見解であり、個々の納税者の申告内容等を拘束するものではありません。

別添(国土交通省が国税庁への照会において貼付した資料)

前払賃料について定めた定期借地権設定契約書の書式例(書式)契約期間にわたる賃料の一部を一括前払いし、賃料の残額月払いと併用する場合

(前払賃料)

第 X 条 乙は、本件土地の賃料の前払い(以下「前払賃料」という)として〇〇〇円を、本契約が成立したときに甲が指定する金融機関口座に振り込むことにより、甲に対して一括して支払わなければならない。

- 2 前払賃料は、〇条に定める契約期間(〇〇年)にわたる賃料の一部に均等に充てるものとし、その毎月の充当額(以下「前払賃料の月額換算額」という)は〇〇〇円(前払賃料÷契約期間(ヶ月))とする。
- 3 甲と乙は、契約期間満了時において、前払賃料として一時金の支払いがあったことを根拠とする借地権の消滅の対価に相当する金銭の授受は行わない。
- 4 本件借地権の存続期間の満了前に本契約を解除する場合において、甲は、前払賃料のうち契約期間の残余の期間に充当されるべき前払賃料の月額換算額の合計額を、乙に返還しなければならない。この場合において、返還すべき金員は日割り計算によるものとし、利息を附さないものとする。

(賃料)

第 Y 条 本件土地の賃料は、月額〇〇〇円とする。ただし、1 ヶ月未満の期間については、日割り計算によるものとする。

- 2 乙は、賃料の額から前払賃料の月額換算額を減じた残余の額(当初においては〇〇〇円)を、毎月〇〇日までに、その翌月分を甲が指定する金融機関口座に振り込むことにより、甲に対して支払わなければならない。
- 3 甲又は乙は、〇年毎に、以下に掲げる方式により算定した額に賃料を改定することを請求することができる。(算式省略)ただし、当該方式により算定された額にかかわらず、賃料の額は前払賃料の月額換算額を下回らないものとする。

(注 1) 甲…土地所有者(借地権設定者)、乙…借地人(借地権者)

【解説】

- (1) 定期借地権の設定に当たって、借地権者が借地権設定者に対して契約期間にわたる賃料の一部を一括して前払いする場合においては、賃料の残額月払いと区別して、これを前払賃料として明確にする必要がある。

この書式例に準拠した契約に基づき支払われる前払賃料の税法上の取扱いは、原則として、借地権者である法人又は個人は、前払賃料を「前払費用」として計上し、当該事業年度又は当該年分の賃料に相当する金額を損金の額又は必要経費の額に算入することとなる。

一方で、借地権設定者である法人又は個人は、前払賃料を「前受収益」として計上し、当該事業年度又は当該年分の賃料に相当する金額を益金の額又は収入金額に算入することとなる。

なお、前払賃料は、消費税法上非課税となる土地の貸付けの対価の前受金に該当し、当該借地権設定者である消費税の課税事業者は、仕入控除税額の計算に当たり、当該事業年度又は当該年分の賃料に相当する金額を当該課税期間の「資産の譲渡等の対価の額」に算入し、課税売上割合の計算を行う必要がある（借地権者においては、仕入税額控除の対象とはならない）。

- (2) このような税務上の取扱いがされるためには、第 X 条第 2 項の規定のように授受される一時金が前払賃料であり、契約期間にわたって賃料の一部に均等に充当されることを明確にする必要がある。

本契約の契約期間満了時において、契約期間にわたる賃料の一部として支払われた前払賃料の未経過分に相当する金額は零円であるから、当該一時金を根拠とする金銭の授受を行うことはない。このため、第 X 条第 3 項にあるように、契約期間満了時に、前払賃料として支払われた一時金を根拠とする借地権の消滅の対価に相当すると認められるような金銭の授受は行わないことを明らかにしておく必要がある。

また、本契約を中途解約する場合において、契約期間にわたる賃料の一部として支払われた前払賃料の未経過分に相当する金額は残存している。このため、第 X 条第 4 項にあるように、「本件借地権の存続期間の満了前に本契約を解除する場合において、借地権設定者は、既に支払われた前払賃料のうち未経過分に相当する金額を、借地権者に返還しなければならない」旨を取り決めるなど、前払賃料であることが明らかになるような規定が必要である。

- (3) 本契約を中途解約する場合において、前払賃料の未経過分の返還とは別に、違約金等の取り決めを行うことは可能である。ただし、違約金等の算定方法等において、中途解約時に、既に支払われた一時金（前払賃料）のうち未経過分に相当する金額の全部又は一部を、違約金等とみなして借地権者に返還しないこととしている場合は、前払賃料としての一時金とその他の一時金（権利金、保証金等）

（注 2）との区別ができなくなることから、その一時金は、前払賃料として取り扱われない。このため、中途解約時の違約金等を定める場合には、前払賃料の返還に関する取り決めとは別に、第 X 条第 4 項を逸脱することのないよう違約金等の算定方法等を明確にしておくことが望ましい。

（注 2）権利金は、定期借地権設定の対価そのものなどとして收受し、返還を要しない一時金を言い、保証金は、地代不払いや建物撤去不履行の際の担保などとして收受し、原則返還を要する一時金を言うこととする。

- (4) 前払賃料の授受がある場合でも、その他の一時金（権利金、保証金等）を別に授受することは可能である。ただし、複数の一時金を併用する場合は、それぞれの一時金の性格及び額等を予め明確に定めておく必要があり、その取引の実態もそれに沿うものであることを前提に、それぞれの一時金の性格に即した税務上の取扱いがされることとなる。

- (5) 本書式例に代えて、契約期間にわたる賃料の全部を前払賃料として一括して前払いすることも可能である。この場合、第 Y 条第 2 項に定める「賃料の額から前払賃料の月額換算額を減じた残余の額」は、零円となり、賃料の残額月払いは行われない。

- (6) 第 X 条第 2 項に定める「前払賃料を設定する期間」について、本書式例に代えて、最初の〇〇ヶ月（例えば 120 ヶ月）分に限って一括して前払賃料を支払うことを取り決めることも可能である。ただし、この場合、賃料の残額月払いとの併用期間を明らかにするとともに、前払賃料を設定した期間が終了した後の賃料についても明確にしておく必要がある。この前払賃料の税務上の取扱いは、設定した期間に応じて期間損益に反映させることとなる。

- (7) 賃料の一部又は全部を一括して前払いする場合であっても、第 Y 条第 1 項に定める賃料の額が、前払い方式によらない賃料水準に照らして逸脱するような水準となることは適当でないと解される。
- (8) 第 Y 条第 3 項に定める賃料の改定について、本書式例に代えて、改訂後の賃料の額が前払賃料の月額換算額を下回ることを許容する定めとすることも可能である。ただし、この場合、既に支払われた前払賃料のうち未経過分に相当する金額と、改訂された賃料に基づいて算定された未経過分に相当する前払賃料の金額との差額の取扱いについても予め定めておく必要がある。
- (9) 第 Y 条第 2 項に定める「賃料の額から前払賃料の月額換算額を減じた残余の額」については、例えば、一定の定めに基づき、固定資産税等の月額分に応じて定めることも考えられる。
- (10) 契約期間中に、借地権者が定期借地権を譲渡する場合に、借地権を譲り渡した者（旧借地権者）と新たに借地権を譲り受けた者（新借地権者）との間で、既に支払われた前払賃料のうち未経過分に係る返還債権を直接引き継ぐ場合については、次の二通りの方法が考えられる。
- ① 新借地権者が、前払賃料の未経過分に相当する金額を旧借地権者に支払う。
 - ② 前払賃料の未経過分に係る返還債権を含む定期借地権の譲渡に係る対価としての売買代金を設定し、前払賃料の未経過分の授受は行わない。

この場合、旧借地権者と新借地権者の税務上の取扱いは、それぞれの方法について、次のようになると解される。

①の場合、新借地権者は、旧借地権者に対して支払った前払賃料の未経過分に相当する金額を前払費用として計上する。なお、定期借地権の譲渡に係る対価としての売買代金が別途授受される場合には、定期借地権の譲渡に係る対価の額は、新借地権者にあつては定期借地権の取得価額に相当し、旧借地権者にあつては益金又は譲渡所得の総収入金額として取り扱われる。また、旧借地権者が新借地権者から支払いを受ける前払賃料の未経過分に相当する金額については、旧借地権者が借地権設定者に対して有する金銭債権の譲渡対価に該当することから、旧借地権者が消費税の課税事業者である場合には、仕入控除税額の計算に当たり、その借地権の譲渡に係る対価の額及び前払賃料の未経過分に相当する金額を当該課税期間の「資産の譲渡等の対価の額」に算入し、課税売上割合の計算を行う必要がある。

②の場合、定期借地権の譲渡に係る対価の額は、売買代金の額から前払賃料の未経過分に係る返還債権の額を差し引いた金額となる。その対価の額は、新借地権者にあつては定期借地権の取得価額に相当し、旧借地権者にあつては益金又は譲渡所得の総収入金額として取り扱われる。また、売買代金の額に含まれる前払賃料の未経過分に係る返還債権の額については、旧借地権者が借地権設定者に対して有する金銭債権の譲渡対価に該当することから、旧借地権者が消費税の課税事業者である場合には、仕入控除税額の計算に当たり、その借地権の譲渡に係る対価の額及び前払賃料の未経過分に係る返還債権の額を当該課税期間の「資産の譲渡等の対価の額」に算入し、課税売上割合の計算を行う必要がある。なお、新借地権者は、前払賃料の未経過分に相当する金額を前払費用として計上する。

なお、上記二通りの方法とは別に、旧借地権者が、借地権設定者から前払賃料の未経過分の返還を受けた後、新借地権者が、借地権設定者との間で契約期間の残期間を前提とした新たな契約を締結して前払賃料を支払う方法も考えられる。この場合の取扱いは、旧借地権者が、借地権設定者から前払賃料の未経過分の返還を受けるに際しては、契約を中途解約した場合の取扱いと同様である。なお、旧借地権者と新借地権者との間で定期借地権の譲渡に係る対価の授受が別になされたときは、土地の上に存する権利の譲渡となり、その対価の額は、新借地権者にあつては定期借地権の取得価額に相当し、旧借地権者にあつては益金又は譲渡所得の総収入金額として取り扱われるとともに、旧借地権者が消費税の課税事業者である場合には、仕入控除税額の計算に当たり、その対価の額を当該課税期間の「資産の譲渡等の対価の額」に算入し、課税売上割合の計算を行う必要がある。

- (11) 契約期間中に、借地権設定者が定期借地権が設定された土地を譲渡する場合に、当該土地を譲り渡した者（旧借地権設定者）と新たに土地を譲り受けた者（新借地権設定者）との間で、既に受け取られた前受賃料のうち未経過分に係る返還債務を直接引き継ぐ場合については、次の二通りの方法が考えられる。

- ① 土地の譲渡に係る対価としての売買代金の授受とは別に、旧借地権設定者が、その收受していた前

賃貸料の未経過分を新借地権設定者に支払う。

- ② 前賃貸料の未経過分に係る返還債務を含む土地に関する権利の譲渡に係る対価としての売買代金を設定し、前賃貸料の未経過分の授受は行わない。

この場合、旧借地権設定者と新借地権設定者の税務上の取扱いは、それぞれの方法について、次のようになると解される。

①の場合、土地の譲渡に係る対価の額は、新借地権設定者にあつては土地の取得価額に相当し、旧借地権設定者にあつては益金又は譲渡所得の総収入金額として取り扱われるとともに、旧借地権設定者が消費税の課税事業者である場合には、仕入控除税額の計算に当たり、その対価の額を当該課税期間の「資産の譲渡等の対価の額」に算入し、課税売上割合の計算を行う必要がある。なお、新借地権設定者は、旧借地権設定者から別途収受した前賃貸料の未経過分に相当する金額を前受収益として計上する。

②の場合、土地の譲渡に係る対価の額は、旧借地権設定者に支払った売買代金の額と同者から引き継いだ前賃貸料の未経過分に係る返還債務の額の合計額（新借地権設定者から収受した売買代金の額と前賃貸料の未経過分に係る返還債務の消滅による利益相当額との合計額）となる。その対価の額は、新借地権設定者にあつては土地の取得価額に相当し、旧借地権設定者にあつては益金又は譲渡所得の総収入金額として取り扱われるとともに、旧借地権設定者が消費税の課税事業者である場合には、仕入控除税額の計算に当たり、その対価の額を当該課税期間の「資産の譲渡等の対価の額」に算入し、課税売上割合の計算を行う必要がある。なお、新借地権設定者は、前賃貸料の未経過分に相当する金額を前受収益として計上する。

- (12) この他、定期借地権設定契約書全体に係る標準約款としては、「事業用借地標準約款」（平成 14 年 2 月公表、事業用借地権制度研究会・委員長：稲本洋之助東京大学名誉教授）、「定期借地権設定契約書（戸建住宅、集合住宅）」（平成 7 年 4 月公表、定期借地制度研究会・座長：稲本洋之助東京大学名誉教授）を参照されたい。

(参考)

1. 「事業用借地標準約款」

(契約の目的)

第 1 条 甲は、専ら〇〇の事業のように供する別紙「物件の表示」（以下「物件表示」という。）記載の建物（以下「本件建物」という。）の所有を目的として、物件表示記載の土地（以下「本件土地」という。）に、乙のために、法第 24 条第 1 項に規定する借地権（以下「事業用借地権」という。）を設定する。

第 2 条 本契約により甲が乙のために設定する事業用借地権（以下「本件借地権」という。）は賃借権とする。

第 3 条 本件借地権には、法第 3 条から第 8 条まで、第 13 条及び第 18 条並びに民法第 619 条第 1 項の規定は適用されない。

(以下略)

2. 「定期借地権設定契約書（戸建住宅、集合住宅）」

(前文) 賃貸人〇〇〇（以下「甲」という。）と賃借人△△△（以下「乙」という。）は、甲が所有する物件表示記載の土地（以下「本件土地」という。）について、借地借家法（以下「法」という。）第 22 条に定める定期借地権の設定契約を以下の条項に従って締結した（以下、本契約によって設定される借地権を「本件借地権」という。）。

(契約の目的)

第 1 条 甲は、本件土地上に建築する物件表示記載の建物（以下「本件建物」という。）の所有を目的として乙に本件土地を賃貸し、乙はこれを賃借する。

第 2 条 本件借地権については、更新の請求及び土地の使用の継続による契約の更新並びに建物の築造に

よる存続期間の延長がなく、また、乙は、法第 13 条の規定による本件土地上の建物の買取りを請求することができない。

(以下略)

課評 2-8

課資 1-13

平成 10 年 8 月 25 日

(一部改正 平 11. 7. 26 課評 2-14 外)

国税局長 殿

沖縄国税事務所長 殿

国税庁長官

一般定期借地権の目的となっている宅地の評価に関する取扱いについて

標題のことについては、下記に掲げるものの評価について、課税上弊害がない限り、昭和 39 年 4 月 25 日付直資 56、直審（資）17「財産評価基本通達」（以下「評価基本通達」という。）25（（貸宅地の評価））の（2）の定めにかかわらず、評価基本通達 27（（借地権の評価））に定める借地権割合（以下「借地権割合」という。）の地域区分に応じて、当分の間、下記により取り扱うこととしたから、平成 10 年 1 月 1 日以後に相続、遺贈又は贈与により取得したものの評価については、これによらるたい。

（趣旨）

評価基本通達 9（（土地の上に存する権利の評価上の区分））の（6）に定める定期借地権等の目的となっている宅地の評価については、平成 6 年 2 月 15 日付課評 2-2、課資 1-2「財産評価基本通達の一部改正について」により、その評価方法を定めているところであるが、借地借家法（平成 3 年、法律第 90 号）第 2 条第 1 号に規定する借地権で同法第 22 条（（定期借地権））の規定の適用を受けるもの（以下「一般定期借地権」という。）の目的となっている宅地の評価については、最近における一般定期借地権の設定の実態等を勘案するとともに、納税者の便宜に資するため、所要の措置を講じたものである。

* 下記は、最終改正後のものです（平成 11 年 9 月 1 日以後に相続、遺贈又は贈与により取得したものの評価に適用）。

記

1 一般定期借地権の目的となっている宅地の評価

借地権割合の地域区分のうち、次の 2 に定める地域区分に存する一般定期借地権の目的となっている宅地の価額は、課税時期における評価基本通達 25（（貸宅地の評価））の（1）に定める自用地としての価額（以下「自用地としての価額」という。）から「一般定期借地権の価額に相当する金額」を控除した金額によって評価する。

この場合の「一般定期借地権の価額に相当する金額」とは、課税時期における自用地としての価額に、次の算式により計算した数値を乗じて計算した金額とする。

(算式)

$$(1 - \text{底地割合}) \times \frac{\text{課税時期におけるその一般定期借地権の残存期間年数に応ずる基準年利率による複利年金現価率}}{\text{一般定期借地権の設定期間年数に応ずる基準年利率による複利年金現価率}}$$

(注) 基準年利率は、評価基本通達 4-4 に定める基準年利率をいう。

(基準年利率)

4-4 第 2 章以下に定める財産の評価において適用する年利率は、別に定めるものを除き、年数又は期間に応じ、日本証券業協会において売買参考統計値が公表される利付国債に係る複利利回りを基に計算した年利率(以下「基準年利率」という。)によることとし、その基準年利率は、短期(3年未満)、中期(3年以上7年未満)及び長期(7年以上)に区分し、各月ごとに別に定める。(平 11 課評 2-12 外追加、平 13 課評 2-6・平 14 課評 2-2 外・平 16 課評 2-7 外改正)

平成 23 年分の基準年利率について(法令解釈通達)

平成 23 年中に相続、遺贈又は贈与により取得した財産を評価する場合における財産評価基本通達(昭和 39 年 4 月 25 日付直資 56、直審(資)17)4-4 に定める「基準年利率」を下記のとおり定めたから、これによらるたい。

なお、平成 23 年 4 月分以降については、基準年利率を定めた都度通達する。

記

○ 基準年利率

(単位：%)

区分	年数又は期間	H23 年 1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
短期	1 年	0.1	0.1	0.25	0.25	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
	2 年												
中期	3~6 年	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
長期	7 年以上	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5

(注) 課税時期の属する月の年数又は期間に応ずる基準年利率を用いることに留意する。

2 底地割合

1 の算式中の「底地割合」は、一般定期借地権の目的となっている宅地のその設定の時における価額が、その宅地の自用地としての価額に占める割合をいうものとし、借地権割合の地域区分に応じ、次に定める割合によるものとする。

(底地割合)

借地権割合			底地割合
	路線価図	評価倍率表	
地域区分	C	70%	55%
	D	60%	60%
	E	50%	65%
	F	40%	70%
	G	30%	75%

(注)

- 1 借地権割合及びその地域区分は、各国税局長が定める「財産評価基準書」において、各路線価図についてはAからGの表示により、評価倍率表については数値により表示されている。
- 2 借地権割合の地域区分がA地域、B地域及び評価基本通達27（（借地権の評価））ただし書に定める「借地権の設定に際しその設定の対価として通常権利金その他の一時金を支払うなど借地権の取引慣行があると認められる地域以外の地域」に存する一般定期借地権の目的となっている宅地の価額は、評価基本通達25の(2)に定める評価方法により評価することに留意する。
- 3 (略)

以 上