

## 借地借家法普通借地権における底地の鑑定評価

平成4年8月に借地借家法が施行され、普通借地権が登場したが、旧法借地権との違いが非常にわかりづらい。私の備忘も兼ねて以下に記載したい。

(参考：弊社HP「旧法借地権の存続期間・消滅と底地の鑑定評価」)

### I 普通借地権の存続期間（堅固建物、非堅固建物の区別はなし）

#### 最初の存続期間

期間の定めあり→30年以上の場合有効

期間の定めなし→30年

#### 更新後の存続期間

##### 初回の更新

期間の定めあり(合意更新)→20年以上の場合有効

期間の定めなし(法定更新)→20年

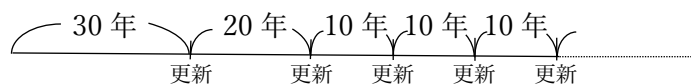
##### 2回目以降の更新

期間の定めあり(合意更新)→10年以上の場合有効

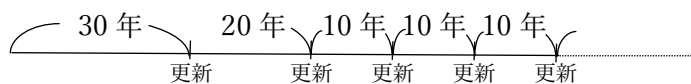
期間の定めなし(法定更新)→10年

(例)

当初期間の定めがなく、更新後も法定更新が続く場合



最低存続期間での合意が繰り返される場合



## II 普通借地権の消滅（借地人に債務不履行等の非がなく、土地を明け渡す気がない場合を前提）

1. 更新後の存続期間中に建物が滅失した場合に、地主の承諾（又は裁判所の許可（後述Ⅲ5.））を得ないで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場合、地主は借地契約の解消をすることができ、普通借地権は消滅

更新後の存続期間において、借地権者が地主の承諾（又は裁判所の許可）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、地主は、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、当該請求又は申入れから3ヵ月を経過したときに借地権は消滅する。

2. 借地権の存続期間満了時において、地主の正当事由が認められ、借地権が消滅

判例は、地主側の事情だけでなく、借地権者側の事情も参酌して、正当事由の有無を判断しなければならないとしている。

具体的には、①地主の土地使用の必要性、②借地権者の土地継続使用の必要性、③借地契約が恩恵的なもので権利金の授受がなかった等地主に有利な事情や十分な権利金が支払われ、更新時にも高額な更新料が支払われている等借地権者に有利な事情、④目的が堅固建物か非堅固建物か、建物の老朽化の程度、建替の必要性等土地利用の状況、⑤立退料の有無を考慮する。（基本は①と②の比較、③～⑤は①と②の補完事由。カネさえ積み上げれば借地権者に出ていってもらえるわけではない。借地権者側に土地継続使用の必要性が高い場合には、相当高額の立退料を申し出たとしても、正当事由が認められないことがある。）

地主の正当事由が認められ、借地契約が更新されなければ、普通借地権は消滅する。

3. 借地権の存続期間満了時以降において、借地上に建物が存在しない場合に、普通借地権は消滅

借地権の存続期間満了後、借地権者が土地を継続使用していたとしても、その利用が駐車場や資材置場であるならば、法定更新の規定が適用されず、地主は異議を述べなくても、普通借地権は消滅する。

### Ⅲ旧法借地権との違い

#### 1. 存続期間

上記Ⅰ及び弊社 HP「旧法借地権の存続期間・消滅と底地の鑑定評価」参照。普通借地権においては、正当事由の有無を検討する機会が増えた。

#### 2. 建物朽廃による借地権の消滅制度がなくなった

旧法借地権では、法定存続期間中（最初の存続期間であれ、更新後の存続期間であれ、当事者間で有効な存続期間の定めをしていなかった場合）に限って、建物が朽廃した場合に、借地権は消滅する。

一方、普通借地権については、建物朽廃による借地権の消滅制度がなくなった。朽廃の場合も、火災による滅失や自ら取り壊した場合等他の滅失の場合と同様に扱う。

#### 3. 借地期間中に建物が滅失した場合に、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場合、借地期間を延長するには、地主の承諾が必要

旧法借地権において期間延長できるのは、地主の「遅滞なき異議がない」場合であったが、普通借地権では地主の「承諾」が必要となる。延長期間は、旧法借地権については、堅固建物所有の場合は滅失日より 30 年、非堅固建物所有の場合は 20 年である。一方、普通借地権については、承諾の日又は建物築造の日のいずれか早い日より 20 年である。

また、普通借地権においては、最初の存続期間中に建物が滅失し、借地権者が地主に対して、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、地主がその通知を受けた 2 ヶ月以内に異議を述べなかったときは、その 2 ヶ月が経過したときに地主の承諾があったものとみなされる（更新後の存続期間においては、このみなし承諾の規定はない）。

#### 4. 更新後の存続期間中に建物が滅失した場合に、地主の承諾（又は裁判所の許可(後述 5.)) を得ないで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場合、地主は借地契約の解消をすることができる。

更新後の存続期間において、借地権者が地主の承諾（又は裁判所の許可）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、地主は、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、当該請求又は申入れから3ヵ月を経過したときに借地権は消滅する。

#### 5. 更新後の存続期間中における再築について、地主の承諾に代わる裁判所の許可制度が新設された

更新後において、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、地主がその建物の築造を承諾しないときは、地主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、地主の承諾に代わる許可を与えることができる。

#### 6. 借地権の存続期間満了時以降において、借地上に建物が存在しない場合に、普通借地権は消滅

旧法借地権の場合は、存続期間満了後、借地権者が土地を継続使用していた場合、その利用が駐車場や資材置場であるならば、地主が遅滞なく異議を述べれば、正当事由がなくても、借地権は消滅する。一方、普通借地権の場合は、同状況においては、法定更新の規定が適用されず、地主は異議を述べなくても、借地権は消滅する。

### IV 普通借地権付着の底地の鑑定評価

上記Ⅱ、Ⅲより、借地権者が土地を返還する気がない場合に、地主が更地を手に入れることは、旧法借地権の場合よりは可能であるといえる。

普通借地権も旧法借地権と同様、通常更新されるものであるから、底地の鑑定評価においては、基本的には永久還元法を使用することになるであろう。ただし、確実に更地返還が予想される場合にはインウッド法を使用することがある。

例えば、地主の自宅が火災により焼失、建替費用を捻出することができないため、借地上に住む必要があるという事情が地主側にはあるが、一方、借地権者は容易に引っ越し可能な若者であるという状況であるというようなことを、可能な限り事情を伺って、地主の正当事由が認められるであろうと判断できる場合以外は永久還元法を適用するの

が無難であろう。

また、旧法借地権と普通借地権の違いによる評価上の判断としては、借地権の拘束力の度合いを考えると、普通借地権の場合は旧法借地権の場合より還元利回りを低くするというのも一つの方法であろう。

## V 借地権消滅後の建物買取請求

旧法借地権の場合と同様である。借地権が期間満了で終了した場合に限り、借地権者は建物買取請求権を行使することができる（合意解除や債務不履行解除では行使できない）。建物買取請求権は形成権であり、行使されたら地主は拒否できない。

法律上、建物買取請求権が行使された場合の代金は建物の時価である。建物の時価であるから、建物だけの価格であり、借地権価格は関係ない（因みに、借地権は既に消滅している）。例えば、相当古い建物であるならば、建物価値0円や建物価値は残価程度ということになるであろう。しかし、裁判では、建物価値に場所的利益を加算したものを代金額としたり、立退料との関連で代金額が決まったりするなど、総合的な判断となるようだ。最終的には裁判所の判断に委ねられる。

あいき不動産鑑定 不動産鑑定士 TOMO