

借地権及び法定地上権の評価（競売編）

出典：株式会社判例タイムズ 出版 「別冊判例タイムズ第30号」

【借地権の評価】

第1 意義

借地権とは、建物所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいう（借地法1条、借地借家法2条1号）。

第2 評価方法

借地権の評価は、建付地価格に借地権割合を乗じ、名義書換料相当額を控除して（地上権の場合には必要なし）求める。

1 割合方式

$$\boxed{\text{建付地価格}} \times \boxed{\text{敷地面積}} \times \boxed{\text{借地権割合}} \\ \times \boxed{1 - \text{名義書換料相当率}} \times \boxed{\text{個別性による修正}} = \boxed{\text{借地権価格}}$$

2 借地権の評価に当たって勘案すべき諸要因

将来における賃料改定の可能性その他収益性
建物の残存耐用年数（朽廃寸前の建物かどうか）
契約締結の経緯及び残存契約期間（期間満了直前の借地権かどうか）
授受された権利金、敷金、礼金その他契約条件
将来予測される名義書換料、更新料、承諾料等の一時金及び契約条件
借地権又は底地の取引慣行及び取引利回り
係争中の借地権かどうか
対抗力のある借地権かどうか
マンションか通常の土地建物かどうか

3 借地権の契約の内容等についての確認事項

賃借権か地上権か
契約の目的（堅固建物所有目的か、非堅固建物所有目的か、一次使用か、長期使用か）

契約期間（残存期間）
地代の額（滞納の有無及び滞納額）
登記の有無
地上建物の登記の有無（年月日）
更新料等に係る特約事項の有無
契約当事者間の係争の有無
マンションの場合の名義書換料等の定めの有無

第3 借地権評価上の留意事項

1 借地権の及ぶ範囲

借地権の効力の及ぶ範囲は、原則として、借地契約の定めるところによる。但し、建物に設定された抵当権の効力の及ぶ借地権の範囲は、建物に付着する従たる権利として把握される範囲にとどまり、その範囲は、法定の建蔽率、現実の建物の敷地としての利用状況及び地域の実情等を総合的に勘案して通常考慮されるであろう利用範囲を基準として特定されることになる。

借地面積と現況（概測）面積に相違がある場合には、原則として現況面積により評価することになる。よって、現況面積の特定には注意を要するべきであり、地積測量図、境界その他の現状、事情等を考慮した上で特定する。

2 名義書換料相当率の控除

借地権の評価に当たっては、借地権価格から名義書換料相当額を借地権価格に対する割合で控除することを原則とする。その控除割合は、借地権価格の10%を標準とする。ただし、地上権及び譲渡承諾がばされている賃借権については、特別の事情がない限り控除しなくてよい。

3 期間満了直前の借地権

期間満了直前の借地権の評価に当たっては、更新料相当額を控除することができる。控除割合は、借地権価格の3～5%を標準とする。但し、所有者と借地人との信頼関係が不安定になっている場合には、控除割合を調整するなどして評価を行う。

4 朽廃寸前の建物の借地権

建物の朽廃による借地権の帰趨については、借地法が適用される場合と、借地借家法が適用される場合において異なる。

借地法が適用される場合

朽廃寸前の建物を目的とする借地権の評価にあたっては、通常の借地権価格から0～70%を減価する。

・・・借地法が適用される場合、建物の朽廃により、借地権が当然に消滅する（借地法2条）。したがって、朽廃後も更に借地契約を継続するには、新たに借地権を設定する場合と同様の、あるいはこれに準じる出費が予測される。上記の減価は、このことを考慮したものである。

借地借家法が適用される場合

借地借家法では、建物の朽廃により当然に借地権が消滅することはないから、借地権の評価にあたっては借地権の消滅事由として考慮する必要はない。

5 係争中の借地権

借地権の存否について争いがある場合には、一応借地権の存在するものとして評価する。しかし、係争の原因、係争の進展度ないし建物収去の可能性等を参酌し、事情により、借地権価格の80%までを同価格から減価することができる。

6 対抗力のない借地権

対抗力のない借地権については、事情に応じて、借地権の価格から0%ないし使用借権の評価に準じた額となるような一定の割合の減価をして評価する。

7 転借地権

転借地権が存する場合、これにより土地価格から特別に減価を行う必要がないが、転借地権が特に阻害要因となる場合には、事情により、借地権割合に含めてこれを考慮することができる。なお、転借地権自体の評価は、借地権の評価に準じて行うものとし、転借地権割合は借地割合の限度内とする。

【法定地上権の評価】

第1 意義

土地及びその上に存する建物が同一の所有者に属する場合において、その土地又は建物に抵当権が設定されたときは、競売の場合につき、地上権を設定したものとみなす（民法

388条)

土地及びその上にある建物が債務者の所有に属する場合において、その土地又は建物の差押えがあり、その売却により所有者を異にするに至ったときは、その建物について、地上権が設定されたものとみなす（民執法81条）

・・・民事執行法の法定地上権は民法上の法定地上権に関する補充規定であり、対象不動産に抵当権が設定されていない場合に適用される。強制競売の場合であっても、抵当権が設定されている場合には民法388条が適用される。

第2 評価方法

法定地上権が成立する土地の評価は、建付地価格から、法定地上権価格を控除した底地価格として求める。

法定地上権価格は、法定地上権割合により、その法定地上権割合は、借地権割合の5～10%増を標準とする。

・・・法定地上権は物件であり譲渡性を有し、また登記請求権を有するものに対して、土地賃借権は債権であってその譲渡には借地権価格の10%前後の承諾料を支払うことが多い。評価においてはこのような法定地上権の有利性を考慮して、借地権価格の5～10%増を標準とする。なお、借地権割合については、上記【借地権の評価】を参照のこと。

第3 法定地上権の及ぶ範囲

法定地上権の及ぶ範囲は、建物の敷地部分には限定されず、建物として利用するに必要な限度で敷地以外にも及ぶ。その限度は、一般に抵当権設定当事者、買受人が通常考慮するであろう利用価値を基準にして、定めるものとする。

1 意義

法定地上権は、形式的に建物の存する土地の一筆全部に生ずるものではなく、建物の利用上必要な面積に限られる。この点、単に主観的に建物の利用のために必要であるにとどまらず、客観的にも建物の利用のために、必要であることを要するとし、法定地上権の及ぶ土地の範囲を敷地面積に対する建築面積の割合（建蔽率）の限度内に限るとした裁判例がある。なお、庭園、特別に利用していない空き地又は私道部分も、場合によっては、建物の利用に必要な範囲に入る場合もある。

2 複数の建物が存する場合

法定地上権が成立する範囲は、原則として建築面積の比率で按分する。

複数の建物が不規則に配置されている場合には、法定地上権の範囲を判定するには

困難を伴うが、利用状況のみならず、対象建物に適用される建築規制法令等（特に建蔽率、容積率、接道義務、建築安全条例等）にも注意して判定する必要がある。

第4 法定地上権の成否

1 担保権の実行としての競売の場合（民法388条）

最優先順位の抵当権設定時を基準とする（設定登記時と解する）。

建物が存在したこと（物理的要件）

土地及び建物が同一所有者に帰属していたこと（所有者要件）

土地又は建物、あるいは双方に抵当権が存在したこと

競売が行われ、土地と建物の所有者が異なるに至ったこと

2 強制競売の場合（民執法81条）

差押時を基準とする（先行する仮差押えがあるときの基準時については説が分かれる）。

建物が存在したこと（物理的要件）

土地及び建物が同一債務者に帰属していたこと（所有者要件）

強制競売が行われ、土地と建物の所有者が異なるに至ったこと

以上

別添資料として、法定地上権が成立するか否かの例を土地、建物が共有関係にある場合、抵当権設定後の権利移動、抵当権設定地上の建物の取り壊し等、例示列挙してある。