

神戸商工だより

01/02 2015 vol.717

昭和45年7月20日第三種郵便物承認 平成26年12月25日発行(毎月25日発行)



借地と底地の価値について

国土交通省の2013年度土地所有利用状況に関する意向調査によると、98年頃から「今後、所有が有利」と回答する人と、「今後、借地賃借が有利」と回答する人の割合が均衡し始め、00～08年には後者が優勢となりました。近年は前者が再びやや優位となっていますが、企業活動における借地・賃借に対する評価については、97年以前と比べだいぶ高まっています。

一方で、上場企業等による不動産取引額に占めるJ-REIT※1の物件取得額の割合が増加しており、12年上期には45%近くにまで伸びています。中でも、底地の取得額は全体に占める割合としては小さいものの伸びており、13年上期までの取得累計額は1,907億円。一般投資家の間でも底地投資への注目が集まっています。

このような背景を踏まえ、今回は、企業による不動産投資において、一般には複雑で分かりにくいとされる「借地」と「底地」について説明します。



あいき不動産鑑定株式会社
代表取締役 土田 剛司

借地権とは	底地とは
建物の所有を目的とし、その土地を第三者から借りる権利	借地権が付いた土地の所有権。 ※土地そのものは地主の所有物ですが、その上に土地を借りて利用する人がいる限り、その人の権利（借地権）を無視して、土地を利用することができません。

■借地権の特徴とは

借地権の最大メリットは、購入するよりも低い金額で土地を安定的に利用できることです。企業では、所有より賃借に優位性を見出す企業も増加しており、財務戦略として土地利用を継続したまま、事業用定期借地権と底地に分離して、自己が借地し、底地を売却する利用（セール&リースバック）が増えています。

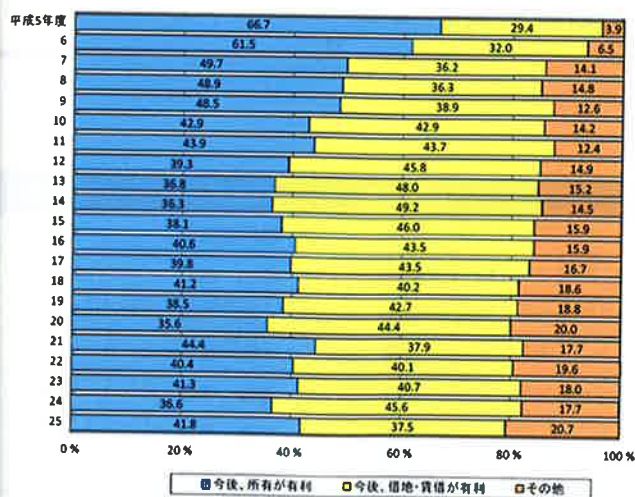
■底地の特徴とは

地代の滞納リスクは家賃より少なく、安定的に賃料収入が見込まれます。建物を賃

して家賃収入を得る場合と比較すると、地代収入は安いのですが、家賃から減価償却費等のコストを引いた残りの純収益と、地代からコストとなる公租公課を引いた純収益とを比較すると、利回りベースで底地の収益力はそれほど劣っているわけではありません。旧借地法下の優良借地人については、半永久的に貸し続けてもよいですし、事業用定期借地であれば、存続期間満了後に更地として土地が返ってきます。また、中途解約リスクに対してはペナルティ条件を契約に盛り込んで対応することも可能です。

このような長所が、企業の事業用借地

【図表1】今後の土地所有の有利性についての意識



出典：国土交通省 土地・建設産業局
平成25年度「土地所有・利用状況に関する意向調査」の概要について

ニーズの高まりとともに拡大する不動産投資市場でも見直されてきています。しかしながら、底地にもデメリットがあります。売買の際に担保適格性がなく、現金取引に限られてしまうことから流動性が低いことや、地代収入の割に課税上の評価額が高いことなどです。

借地権価値とは

借地権価値は、借地人が地代を支払うことにより土地を安定的に利用できる利益のことを指します。しかし取引慣行のある一部の地域を除き、実例がほとんどありません。

底地所有者に売り渡す場合は、相続税路線価を基にした借地権割合を更地価格に乗じた価格が合理的と考えられます。第三者との売買の場合には、①当該借地権又は当該借地権付建物を利用して行う事業等を生む総収益に基づく収益価格、あるいは、②適正地代と現行地代に差額がある場合は、この差額に基づく収益価格等を借地権価値とする考え方がありますが、取引実例が極めて少ないためやや説得力に欠けます。

底地価値とは

底地の経済価値の本質は、毎月の地代および将来の更新料・承諾料等一時金収授権と更地復帰の期待価値をあわせたものになります（図表2ご参照）。底地については、取引実例がわずかながらあります。借地人との取引では底地割合を使うのもよいでしょう。

旧借地法に基づく底地の場合、地主側に契約更新を拒否するのが困難であり、「土地が返ってこない」と言われます。毎月の地代は半永久的に得られますが、更新復帰期待値はゼロに近いものとなる場合が多いです。

この場合、底地の経済価値は、更地復帰価格は考慮せず、年額地代に基づく純収益等による収益価格が適切です。事業用定期借地権が設定された底地の経済価値については、定期借地権存続期間における地代の総和と予測される更地の期待価値の合計に基づいて求めることができます。

まとめ

今後、旧借地法に基づく借地権と底地は減少していきますが、企業活動において不動産の合理的利活用の動きはさらに進むと思われます。個々の土地特性を分析した上で、所有または定期借地の利用など、自社に最適なプランをお考えください。

DATA

あいき不動産鑑定株式会社

所在地：神戸市中央区北長狭通4-4-18 富士信ビル3階

電話：078-392-0950

<http://www.aikijimu.com/>

鑑定士・建築士複数体制で税務、会計、取引、裁判等の民間分野を専門に不動産鑑定を行う。明るく、元気に、楽しくをモットーに最高のサービス提供を目指している。

【図表2】底地の経済価値



※1 多くの投資家から集めた資金で、オフィスビルや商業施設、マンションなど複数の不動産などを購入し、その賃貸収入や売買益を投資家に分配する商品。