**基本問題 4**

借地権付建物（貸家）の鑑定評価において、次の設問に答えなさい。ただし、それぞれは独立した問題である。

（1）借地権付建物（貸家）の鑑定評価額について説明しなさい。（各手法の定義は不要）

（2）底地の価格及び鑑定評価額について説明しなさい。（各手法の定義は不要）

（3）付着している借地権が定期借地権であった場合、底地の鑑定評価にあたり留意すべき事項を述べなさい。

(1) について

借地権付建物とは、借地権を権原とする建物が存する場合における当該建物及び借地権をいう。

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。

建物賃借人（借家人）との関係においては、次に掲げる事項を総合的に勘案するものとする。１．将来における賃料の改定の実現性とその程度　２．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　３．将来見込まれる一時金の額及びこれに関する契約条件　４．契約締結の経緯、経過した借家期間及び残存期間並びに建物の残存耐用年数５．貸家及びその敷地の取引慣行並びに取引利回り　６．借家の目的、契約の形式、登記の有無、転借か否かの別及び定期建物賃貸借か否かの別

さらに土地賃貸人（底地権者）との関係においては、次に掲げる事項（定期借地権の評価にあっては、（ア）から（ケ）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（ク）借地期間満了時の建物等に関する契約内容（ケ）契約期間中に建物の建築及び解体が行われる場合における建物の使用収益が期待できない期間

(2) について

底地とは、宅地について借地権の付着している場合における当該宅地の所有権をいう。

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借地権設定者に帰属する経済的利益を貨幣額で表示したものである。借地権設定者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。なお、将来において一時金の授受が見込まれる場合には、当該一時金の経済的利益も借地権設定者に帰属する経済的利益を構成する場合があることに留意すべきである。

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）（ア）から（キ）までに掲げる事項（定期借地権の付着している宅地の評価に当たっては、（ア）から（ク）までに掲げる事項）を総合的に勘案するものとする。

また、底地を当該借地権者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。

**(3) について**

定期借地権が付着した底地の鑑定評価にあたって留意すべき事項は次の通りである。

（ア）定期借地権は、契約期間の満了に伴う更新がなされないこと

（イ）契約期間満了時において、借地権設定者に対し、更地として返還される場合又は借地上の建物の譲渡が行われる場合があること

さらに、定期借地権に係る賃貸借契約等においては、賃料の前払的性格を有し、通常、前払地代と呼ばれているものがあるが、当該前払地代が底地価格を構成するか否かはその名称の如何を問わず、一時金の性格、社会的慣行等を考察して個別に判定することが必要である。

以上

（1580 字程度/1750 字）

※1750 字：解答用紙の推定上限文字数

35 字/行 × 50 行