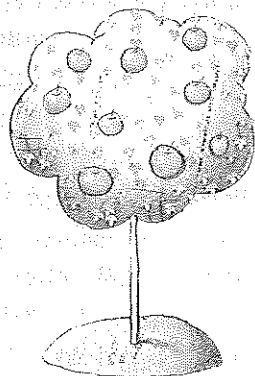


借地権割合と底地割合

権利割合の本質と実務への応用

社団法人 日本不動産鑑定協会 編
法務鑑定委員会



- ・借地権の取引慣行の熟成していないところでも、たとえば収用の場合には相当額の補償をしなければならない。そうしなければ借地人は移転できない。

(2) 寄与配分利益

- ・判例ではかつて当初権利金を払ったか否かで自然発生的借地権、創設的借地権と区別していた。もともと、田畑だったところに借地人が道路を作って造成し、水道、ガスを引いて立派な宅地になって街も発展した場合、地主は地代だけもらって途中は何もやっていない。発展したすべてを地主のものにしてしまうと地主の不当利得になる（星野先生も同じような考え方）。
- ・この場合何らかの形で借地権に帰属する利益があるはず。借地権があろうがなかろうが、収益、土地価格が下がったとしても借地権そのものがなくなる限り、権利（割合）はある。
- ・借地人が当該土地ないし、地域周辺の発展等に寄与貢献にしたものの配分は、「寄与配分利益」として分類できる。
- ・借地権割合を60%と設定し、60%相当額の権利金を支払った場合、その後地価がどんどん上がっていったら権利金は意味がなくなる、というのが今までの議論。逆に、地価が下がったときに更地価格より払った権利金のほうが高くなる。そのときはどうなるか。いずれの場合も「割合」の問題である。地価が上がったり、下がったりしたときに行き当たりバッタリで理屈を作らないこと。

(3) 付加価値利益

- ・バブル時には借地権が適正な時価よりもプレミアムが付いて高い価格で取引されることはいくらでもあった。ただし借地権そのものがなければゼロになる。そういうものを「付加価値利益」ということができる。
- ・付加価値利益は、取引の需給の程度によりずいぶん違う。
 編者記：ここでいう付加価値利益は、報告書では、「合理的バブル」として分析の対象とされている。澤野説とは、視点の異なる捉え方がなされている。

(全般)

- ・法的保護利益と寄与配分利益を合わせると、全国標準的にはだいたい50%前後だろうと思う。借地権割合99%の場合とか、新宿西口再開発の場合には95%で権利変換したケースはある。これらは主に宅地の需給関係によるもの。
- ・借地権が期間満了により消滅したり、第三者への無断譲渡、賃料不払いで解除された場合などで消滅した場合はどうなるか。期間満了による消滅、第三者への無断譲渡の場合には建物買取請求権があり、この場合の場所的利益が借地権の一部とも考えられる。これらのケースでは法的保護利益はない。譲渡の可能性もなくなるから付加価値利益もなくなる。しかし最後の寄与配分利益は残る。権利がなくなり、何も根拠がなくても不当利得として、地主から返してもらえる利益を借地人は持っているはず。この部分は借地権がなくなっても残る。そこまでは学説的には似たりよったり。違うのは、契約解除によって借地権が消滅した場合でも不当利得分の返還請求ができるだろうというのが私の考え方。そこだけが学説と私（澤野）と違うところ。星野先生も同じ考え方。
- ・借地権価格そのものを理屈の上で考えていく際、それを借地権割合として示すならば、

当事者間で、土地の所有権、更地価格を目安にすると、どれくらいの割合を示すのかということである。

質疑応答及び討議

1. 寄与配分利益

長場：付加価値利益と寄与配分利益の違いは？

澤野：寄与配分利益は草分けの借地人が自分で費用をたくさん投下して地域の発展に寄与貢献したから生ずる。地主がもともと山の真ん中の土地を持っていたら坪2000円だが借地になったら1万1000円となったとすると9000円高くなった。それをお互いにどう分けるかということ。

付加価値利益に関していえば、法的保護利益30%、寄与配分利益30%とすると60%の利益を借地人が持っているが、新宿だったら95%で借地権が売れる。その差が付加価値利益である。それは需給関係による。借地権がなければその価値自身付きっこない。

長場：このあたりが経済学的にはよく理解しがたい。

澤野：これは法的なアプローチ。稲本先生（弁護士、東京大学名誉教授）もだいたい同じようなことを主張している。

建部：寄与配分利益は私の言う改良投資と同じ。公的改良投資のほうがよっぽど大きい。それはどこに入れるのか。もっと範囲が広い。地価の上昇には、地下鉄の駅ができ熟成度が上がった、というような側面が大きい。それを取り込んでいかないと全部の説明ができないのではないか。この範囲をもっと取り込んでいきたい。

澤野：一般的に公共投資によって地価が上がった場合、その部分をどう吸収するか。日本でも間接的ではあるが固定資産税がある。公共投資によって地価が上がったときの配分の仕方は日本にはない。ないから、2人で分ければよいという考え方。

長場：寄与配分利益では、たとえば、借地人自身が改良した部分がある場合は、公共投資による部分も込みにして価格上昇があれば、寄与配分利益で100%もらえるということか。

建部：ここでは、それが混在している。

その効果は需給関係に反映させるというのが、経済学的な考え方。もう少し分けて考えたほうがよい。

（澤野論文に詳しく書かれているから、その部分をコピーしてもらって読んで、私の報告をすり合わせていきたい。）

桜井：澤野先生は法律用語で定義されている。経済学的アプローチをする人は飲み込めないところはある。しかしそれほど違っているわけではないと思う。

長場：アプローチは違って結論は同じということはよくある。

桜井：プライベートの企業がビルをいっぱい造って、社会トータルとして意味を持つようになった地域がある。これも社会公共投資の一部。公共施設や道路建設は文字どおり公共が行うもの。土地の価値のなかに、その土地の形状を変えるだけの投資、社会貢献をやる投資、みんなでやる投資（たとえば一軒一軒庭を造りきれいにすれば地価が上がる）、ビルを造ってビジネスが成り立つような環境を作ること（これも公共投資と思う）、