
借地権・底地の取引事例分析について

平成17年度 調査研究委員会

委員長 土橋重麿

副委員長 畔上 豊

委員 奥村節夫 金子和寛 上條祐里

内藤武美 槇平 章 真子 浩

宮本吉豊 渡邊武久

これは平成18年5月、社団法人長野県不動産鑑定士協会の調査研究委員会が成果物としてまとめ
会員に配布したものから、紙面等の関係により取引事例データを除いたものである。

(1) はじめに

借地権と底地は鑑定評価上重要な類型ではあるが、その実態は分かりにくく、また、更地等に比
べて鑑定評価の依頼も少ないこともあり、今まで調査、分析が進まなかったのが実情である。

国税の相続税路線価の会議の場で、借地権割合がしばしば話題になるが、長野県下において、借
地権取引の慣行が成熟している地域があるか、あるとすればどの地域で、そこでは借地権割合はど
の程度の割合で取引されているか、また借地権取引の慣行が成熟していない地域では、何を基準に
取引されているのか、日頃から疑問に思っていることを何とか調査できないものかと、当委員会
では考えた。

しかし、もともと実態が分かりにくい上に、取引が顕在化しづらい借地権と底地の取引のデー
タを新たに収集することは困難なことが予想された。日本不動産鑑定協会でも借地権と底地の取引の
調査を行っているが、収集されたデータは少ないのが実情である。

幸い、われわれには取引事例の収集の際、カード化された取引事例の中に借地権、底地のデー
タがかなりある。借地権は当事者間で取引が行われても所有者名義が変わらないことから、データ化
されにくいのが、少なくとも底地取引は蓄積されたデータを分析することによって、その実態はある
程度わかるのではないかと考えた。

(2) 分析の対象

- ① 平成14年～16年に取引され、取引事例カード化されたものを対象にする。
- ② 借地権は、建物所有目的の地上権・賃借権とし、建物所有目的以外の賃借権（例えば駐車場、
農地として借りたもの等）は対象に含めない。

(3) 調査方法について

① 事例番号・・・・・・・・・・後で検索しやすいように事例番号を入れる。

② 所在市・・・・・・・・・・大字まで

郡(町・村)・・・・・・・・字まで

なお、集計に当たっては、市町村の合併が進行していることから、平成18年1月1日現在の市町村単位とする。

③ 更地価格

取引価格と対応する必要があることから、更地の比準価格を査定した。

取引の行われた年の路線価 \div 0.8 \div 0.92(比準価格)を基本とし(倍率地域は、固定資産税の評価額 \div 0.92)、個別的**要因**が大きく取引価格に反映していると判断される場合は、個別的**要因**も適宜考慮する。

④ 当事者の考慮した借地**権**割合、借地開始時期、地代等は、取引事例カードから不明な場合は記入しない。

⑤ 取引事例の総取引件数

地目が宅地、雑種地で、取引価格が10,000円以上220,000円以下のものを集計の対象とした。

(4) 分析結果について

260を超える事例があったが、大半が借地権者が底地を買い取った事例であり、事例カードの中には極めて数は少ないものの借地権に○がしてあったものもあったが、本当に第三者が借地権を買った取引か**確信**が持てなかったことから、除外した。従って今回は、借地権者が底地を買い取った268事例の分析にとどまったが、分析結果をまとめると概ね次のことが考えられる。

① 底地を第三者が買い取った事例は皆無であり、底地の取引は当事者間に限られている。

② 底地の取引事例件数がかなりあることから、借地権も当事者間取引はある程度あるものと推定されるが、底地の第三者取引が皆無であることから、当事者間以外では借地権の売買はほとんどないと考えられる。(なお、借地権取引は土地の所有者名義が変わらないことから、取引が顕在化しにくい)

③ 底地の取引は都市部に多いものの、市によってかなりバラツキがあり、ほとんど取引のない市もある。底地取引の少ない市は、借地権の存在自体が少ないものと推定される。

④ 取引に当たって、全ての取引が借地権価格を意識しているとは限らず、借地権を考慮しない取引もかなり見られる。

⑤ 取引価格の更地価格に対する割合は、当事者が借地権を考慮するか否か、借地権を考慮した場合、借地権割合をどの程度と考えるかにより、大きく左右される。取引に当たって借地権割合を考慮する割合は、郡部に比べ都市部の方が高い傾向がある。この結果、底地割合が低くなり、取引価格の更地価格に対する割合が低くなる。

⑥ 取引に当たって当事者の考慮する借地権割合は、相続税路線価の借地権割合と一致する場合が

多い。これは借地権取引に当たって、他に適当な指標がないことから、当事者が相続税路線価の借地権割合を取引の指標とせざるを得ないからと思われる。ただし、相続税路線価の借地権割合が60%の場合は、50%の認識も多く、都市部の中心市街地でも借地権割合が60%との認識は、取引当事者双方に定着していない場合がかなり見られる。

取引価格の更地価格に対する割合が、相続税路線価の底地割合（1－借地権割合）と一致しないのは、更地価格の査定が当事者と鑑定士が異なることが主因ではないかと思われる。

- ⑦ 地代と更地価格の関係は、当然のことながら更地価格が高ければ地代が高く、右上がりの強い相関が見られる。
- ⑧ 地代利回り（粗利回り）はかなりバラツキが見られるものの、更地価格対して2%以内のものが多い。（平均2.23%）
- ⑨ 地代利回り（粗利回り）は、借地開始時期が古い程利回りが低く、1%未満のものが多いが、新しい開始時期のものは低いものもあるが、6%を越す高利回りのものも見られ、一般に高い傾向にある。

今回の調査は、取引事例の大半が底地の事例で、しかも全てが当事者間取引であることから、借地権・底地取引の実態の一部分しか分析できなかった。しかし、長野県下の借地権・底地の実態の解明に何らかの手がかりになるものと期待する。

最後に今回の調査に当たって、借地権・底地取引の調査をしていただいた委員各位、また集計、分析をお願いした副委員長の上野先生には大変ご苦労をいただきました。紙面を借りて、厚く御礼申し上げます。

分析した項目

- 1 市、郡別事例件数及び底地事例割合
- 2 借地権、底地取引件数
- 3 更地価格に対する底地価格割合
 - 3－1 底地価格割合（住宅地）
 - 3－2 底地価格割合（商業地）
 - 3－3 底地価格割合（工業地）
 - 3－4 底地価格割合（全体）
- 4 市、郡別平均地代(年額)
- 5 地代と更地価格の関係
- 6 地代利回り(粗利回り)と更地価格の関係
- 7 借地開始時期と地代利回り(粗利回り)の関係

1 市、郡別事例件数及び底地事例割合

市、郡	底地事例数	総事例件数	底地事例割合	市、郡	底地事例数	総事例件数	底地事例割合
松本市	25	403	6.2%	上田市	6	207	2.9%
長野市	24	698	3.4%	北佐久郡	6	760	0.8%
飯田市	24	371	6.5%	北安曇郡	6	172	3.5%
上伊那郡	21	621	3.4%	小諸市	5	93	5.4%
岡谷市	17	171	9.9%	埴科郡	4	51	7.8%
安曇野市	15	571	2.6%	佐久市	3	232	1.3%
下伊那郡	14	175	8.0%	中野市	3	56	5.4%
小県郡	11	202	5.4%	千曲市	3	82	3.7%
諏訪郡	11	133	8.3%	茅野市	3	147	2.0%
木曾郡	10	61	16.4%	上水内郡	2	53	3.8%
伊那市	10	368	2.7%	東御市	2	76	2.6%
駒ヶ根市	8	197	4.1%	南佐久郡	2	84	2.4%
塩尻市	7	111	6.3%	東筑摩郡	2	42	4.8%
大町市	7	76	9.2%	下高井郡	1	11	9.1%
須坂市	6	79	7.6%	諏訪市	1	114	0.9%
				合計	259	6,417	4.0%

1. 総事例件数

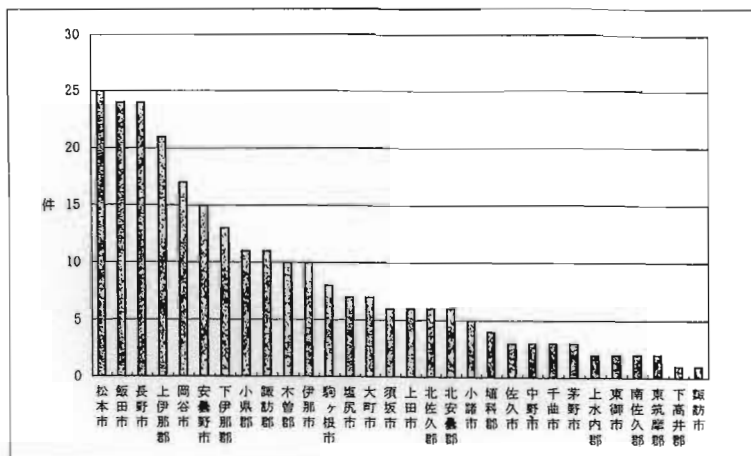
- ・市…原則として、例年調査研究委員会で行っている取引事例分析の取引事例件数を採用した。即ち、
 - (イ) 地目が宅地または雑種地
 - (ロ) 取引価格が10,000円以上220,000円以下のもの。
- ・郡…(イ) 地目が宅地または雑種地
 - (ロ) 価格水準の低い町村があることから、価格については特に制限を設けない。
 - (ハ) 底地取引のあった町村のみを集計し、底地取引の1件もない町村は、総事例件数に含めない。

2. 底地事例数

総事例件数と対応するため、

- ・市…(イ) 地目が宅地または雑種地
 - (ロ) 更地換算価格が10,000円未満または220,000円を超えるものは集計から除外した。
- ・郡…(イ) 地目が宅地または雑種地
 - (ロ) 価格については特に制限を設けない。

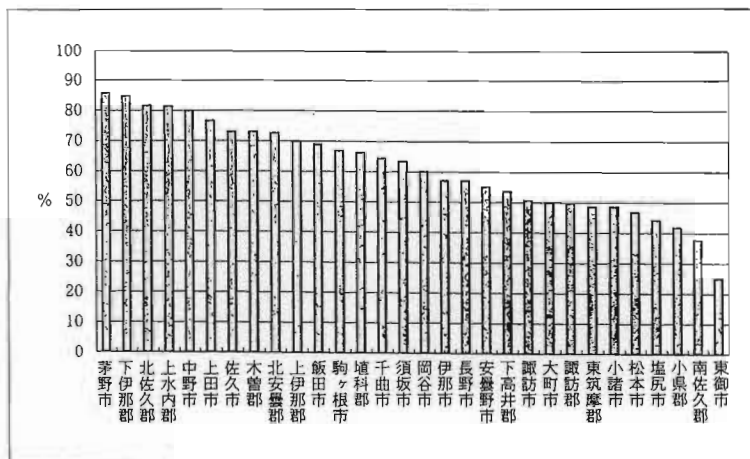
2 借地権、底地取引件数



市、郡	件数	市、郡	件数	市、郡	件数	市、郡	件数	市、郡	件数
松本市	25	下伊那郡	14	塩尻市	7	小諸市	5	上水内郡	2
長野市	24	小県郡	11	大町市	7	埴科郡	4	東御市	2
飯田市	24	諏訪郡	11	須坂市	6	佐久市	3	南佐久郡	2
上伊那郡	21	木曾郡	10	上田市	6	中野市	3	東筑摩郡	2
岡谷市	17	伊那市	10	北佐久郡	6	千曲市	3	下高井郡	1
安曇野市	15	駒ヶ根市	8	北安曇郡	6	茅野市	3	諏訪市	1
合 計									259

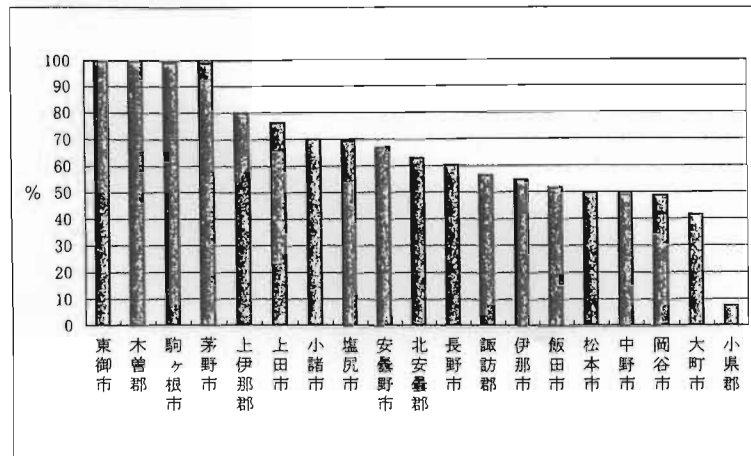
3 更地価格に対する底地価格割合

3-1 底地価格割合 (住宅地)



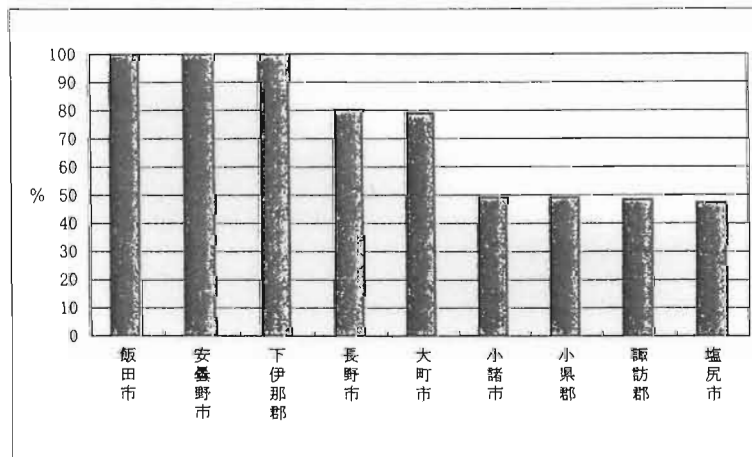
市、郡	底地価格割合 (%)	市、郡	底地価格割合 (%)	市、郡	底地価格割合 (%)	市、郡	底地価格割合 (%)
茅野市	86	北安曇郡	73	伊那市	57	小諸市	49
下伊那郡	85	上伊那郡	70	長野市	57	松本市	47
北佐久郡	82	飯田市	69	安曇野市	55	塩尻市	44
上水内郡	81	駒ヶ根市	67	下高井郡	54	小県郡	42
中野市	80	埴科郡	66	諏訪市	51	南佐久郡	38
上田市	77	千曲市	64	大町市	50	東御市	25
佐久市	73	須坂市	63	諏訪郡	50	平均	62
木曾郡	73	岡谷市	61	東筑摩郡	49		

3-2 底地価格割合（商業地）



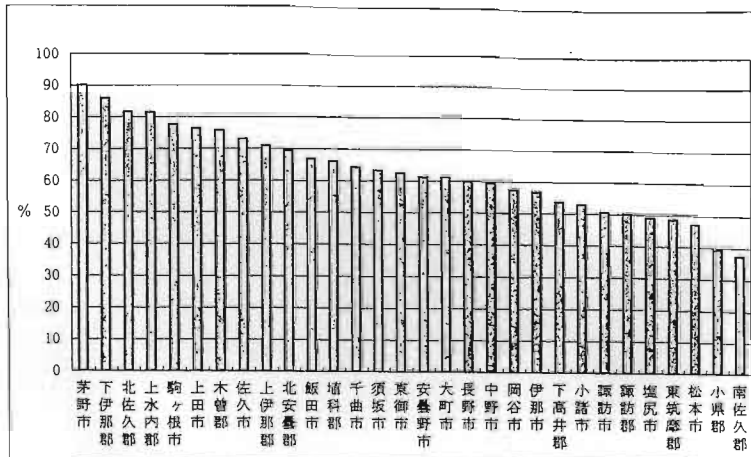
市、郡	底地価格割合 (%)	市、郡	底地価格割合 (%)	市、郡	底地価格割合 (%)	市、郡	底地価格割合 (%)
東御市	100	上田市	76	長野市	60	中野市	49
木曾郡	100	小諸市	70	諏訪郡	57	岡谷市	49
駒ヶ根市	100	塩尻市	69	伊那市	55	大町市	41
茅野市	99	安曇野市	67	飯田市	52	小県郡	8
上伊那郡	80	北安曇郡	63	松本市	50	平均	64

3-3 底地価格割合（工業地）



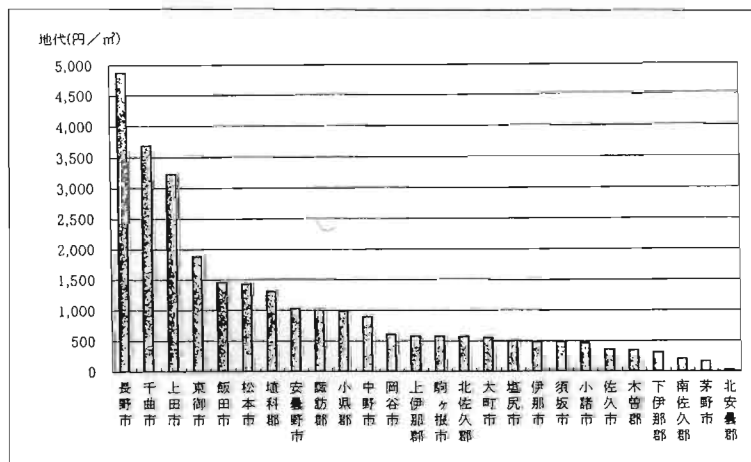
市、郡	底地価格割合 (%)	市、郡	底地価格割合 (%)
飯田市	100	小諸市	49
安曇野市	100	小県郡	49
下伊那郡	100	諏訪郡	48
長野市	80	塩尻市	47
大町市	79	平均	70

3-4 底地価格割合 (全体)



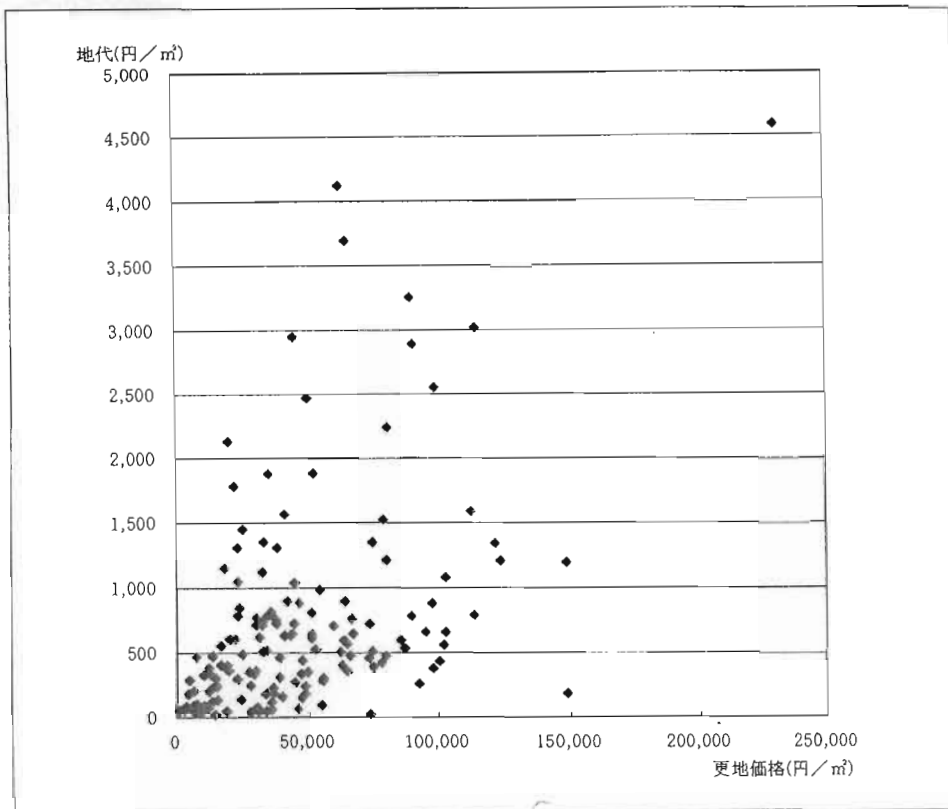
市、郡	底地価格割合 (%)	市、郡	底地価格割合 (%)	市、郡	底地価格割合 (%)	市、郡	底地価格割合 (%)
茅野市	90	佐久市	73	大町市	61	諏訪郡	50
下伊那郡	86	上伊那郡	71	長野市	60	塩尻市	49
北佐久郡	82	北安曇郡	69	中野市	59	東筑摩郡	49
上水内郡	81	飯田市	67	岡谷市	58	松本市	48
東御市	78	埴科郡	66	伊那市	57	小県郡	39
駒ヶ根市	78	千曲市	64	下高井郡	54	南佐久郡	38
上田市	76	須坂市	63	小諸市	53	平均	63
木曾郡	76	安曇野市	61	諏訪市	51		

4 市、郡別平均地代 (年額)

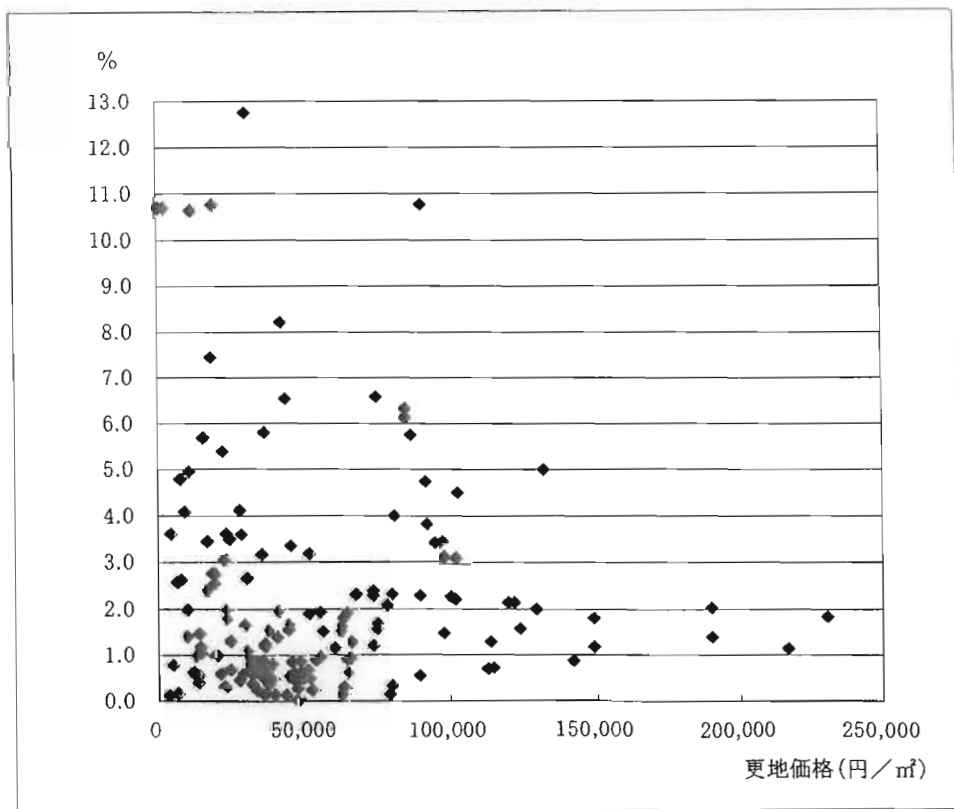


市、郡	地代 (円/m²)	市、郡	地代 (円/m²)	市、郡	地代 (円/m²)	市、郡	地代 (円/m²)
長野市	4,883	北安曇郡	1,032	北佐久郡	573	木曾郡	349
千曲市	3,689	諏訪郡	1,005	大町市	556	下伊那郡	311
上田市	3,226	小県郡	985	塩尻市	506	南佐久郡	203
東御市	1,882	中野市	895	伊那市	490	茅野市	165
飯田市	1,459	岡谷市	611	須坂市	489	北安曇郡	21
松本市	1,436	上伊那郡	582	小諸市	466		
埴科郡	1,309	駒ヶ根市	578	佐久市	361		

5 地代と更地価格の関係

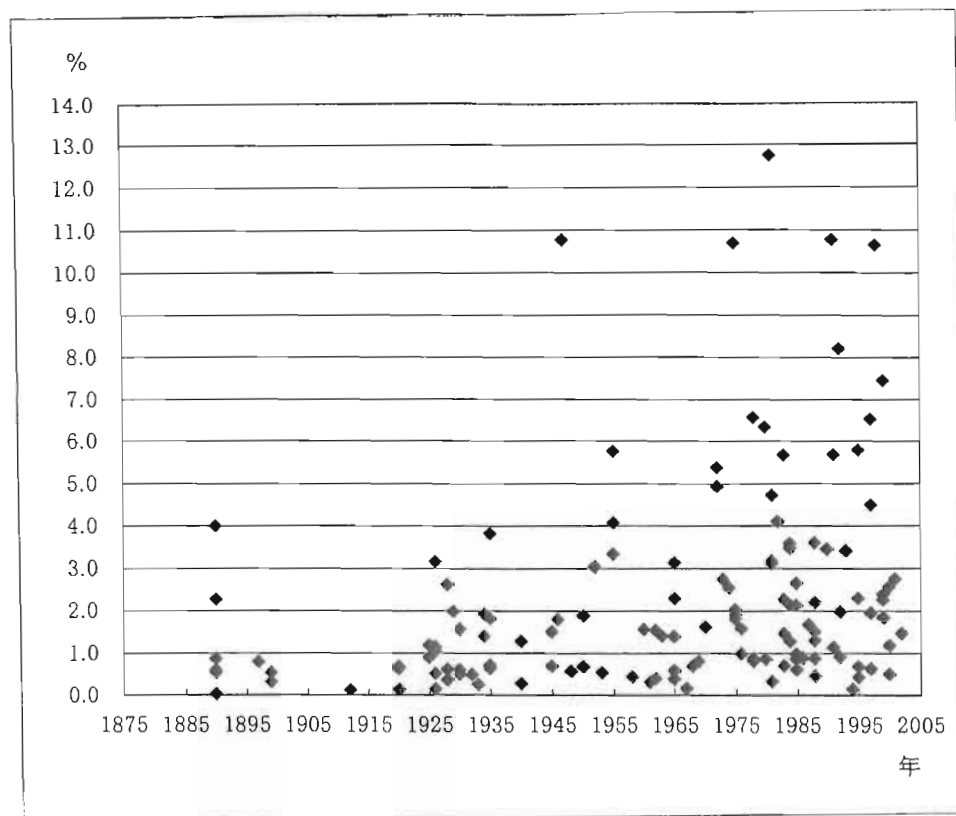


6 地代利回り (粗利回り) と更地価格の関係



地代利回りの全県平均	2.23%
------------	-------

7 借地開始時期と地代利回り（粗利回り）の関係



(注) 借地開始時期については、明治、大正、昭和、平成〇〇年と回答があったが、データ処理の必要性から西暦に換算して集計した。

開始時期が明治時代、大正時代、昭和初期等と回答のあったものは次のように処理した。

明治時代……1890年（明治23年）

大正時代……1920年（大正9年）

昭和初期……1926年（昭和元年）