

平成24年12月14日、国交省から鑑定評価基準改定の資料作成業務を受託している公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会からの申し入れにより同連合会の定期借地権評価検討WGと定期借地権推進協議会専門家との間で現在進められている定期借地権に関する鑑定評価基準改定に関し打ち合わせが行われた。

◇不動産鑑定評価基準改定について

現行の不動産鑑定評価基準は平成14年度に抜本改正されたものだが、現在、国土審議会不動産鑑定評価部会において10年ぶりの大改正に向けた作業が進んでおり、最速で平成28年当初の施行を目指している。この改正にあたっては、ストック時代の中古流通等に係る建物評価等のテーマと共に、定期借地権への対応も中心的なテーマの一つとされている。

◇現行不動産鑑定評価基準での定期借地権の取り扱い

現在の不動産鑑定評価基準において、借地権の評価類型（カテゴリー）としては想定されているのは次の通りである。

- イ. 借地権
- ロ. 借地権付き建物
- ハ. 借地権が付着する底地
- ニ. 新規地代
- ホ. 継続地代

公共用地取得に伴う用地補償との関係の深い鑑定評価において価格評価の対象となる借地権はほとんどが平成4年以前に形成された普通借地権であり、その継続地代であった。

他方、新規の定期借地権付き住宅販売や事業定期借地契約は民間ベースの契約で行われており、鑑定評価

の対象となることは稀であった。

従って、現行の不動産鑑定評価基準（平成19年4月2日一部改正）には定期借地権についてはほとんど記述がなく、定期借地権という用語が使用されているのは、各論第1章第1節I.3.④借地権の態様、ア～コの箇条列举の一つとして「定期借地権等（借地借家法第二章第四節に規定する定期借地権等）」との記述のみである。

従って、総論第2章第2節I宅地の項で「借地権とは、借地借家法（廃止前の借地法を含む。）に基づく借地権（建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権）をいう。」と記述されていることから、定期借地権も含まれると解釈し、評価実務では、既存の評価類型における手法を参考に、定期借地権固有の特性である有期性や価格低減を勘案することによって各鑑定士が工夫・対応しているのが現状である。

しかし、近年、定期借地権付きの事務所等や定期借地権が付着する底地がJリート等の不動産投資の対象となる事例が現れるなど定期借地権が主テーマとなる新たなケースが増加しており、後述するように鑑定評価のあり方として普通借地権と別なカテゴリーで定期借地権を位置づけることが検討の俎上に上っている。

◇今後の見通し

新たな不動産鑑定評価基準に向け、現在作成中の各種資料をもとに、定期借地権単独の評価の位置づけや、定期借地権残余法や定期借地権割合法を含めた評価方法等について国土審議会不動産鑑定評価部会での検討が進められることとなるが、基本的には現行基準における借地権、底地、新規賃料等の規定を前提とし、これに定期借地権固有の要素を踏まえた記述の追加、新しい評価手法の追加等がなされることになると考えられる。