

## 権利価格の一体評価における「権利の取引が一体的に行われることが通例であると認められるとき」の判断について

### 【問題点】

細則第2 - 3第1項の権利価格の一体評価における「通例であると認められるとき」の判断基準は何か。

また、当該権利の市場性がない地域においては、それらの権利の取引が一体的に行われることが通例ではなく、一体評価を行うことはできないのではないか。

### 【結論】

同一の権利者が隣接する2以上の土地に権利の設定を受けているとき、又は同一の利用目的に供するため土地所有者が所有地に隣接する土地に権利の設定を受けているときにおいて、それらの土地を単独で使用するより高い収益又はその他の効用を得ている場合は、それらの権利を取引するときには、一体的に行われることが通例であり、当該権利の評価においては一体評価を行う。

### 【検討】

#### 権利の譲渡性と市場性

今回の基準等の改正において権利価格の一体評価の対象となる権利は、地上権、永小作権及び賃借権(以下「賃借権等」という。)であるが、これらの権利は通常譲渡性のある権利であり、基準上においても「一般的に譲渡性のある権利」と位置付けられている。

したがって、譲渡性のある権利を取引すれば、そこには当然に市場が形成され、市場性の優劣はあるものの、少なからず市場性は生じるものである。言い換えれば、「譲渡性のある権利には市場性がある。」との判断となる。

#### 賃借権等の取引

賃借権等の取引の形態には、賃借権等が単独で取引される形態と建物の取引に付随して賃借権等が取引(複合取引)される形態があるが、賃借権等が単独で取引がなされることは少なく、皆無である地域もあるものと思われる。

しかしながら、土地を借地し、建物を建築して利用している形態は、どの地方都市においても見受けられるものであり、当該建物を取引することによって付随的に賃借権等の取引(複合取引)がなされる事例はあり得るものと判断され、特に近年の郊外型の店舗等においては、土地を借地し、建物を建築している利用形態は多く、東北地方においてもこの複合型の取引はあると判断することに無理はなく、むしろ権利の取引がない地域は少ないものと思われる。

#### 賃借権等を設定し、一体利用して効用増が発生している土地の賃借権等の取引

上記、のとおり、賃借権等についてはその譲渡性及び市場性があり、取引もあると判断され、過去においても、複数土地に建物を建築して一体利用している土地の賃借権等を取引した事例は存在し、現在も郊外型店舗等においては賃借権等の取引は行われるものと判断される。

また、複数の土地に賃借権等を設定し、一体的に利用することにより個別に利用するよりも効用の増加が認められる土地の賃借権等を取引するときには、わざわざ個別に処分して当該賃借権等の市場性を低下させ取引するとは想定されず、過去の賃借権等の取引事例においても、通常、一体的に取引されていたものと判断することは容易であり、現在においても同様である。

「それらの取引が一体的に行われることが通例であると認められるとき」とは

以上、及び から、複数の土地に賃借権等を設定し、一体的に利用することにより個別に利用するよりも効用の増加が認められる土地の賃借権等を取引するときには、過去においても通例的に一体的な取引が行われており、現在においても一体的な取引は通例であると認められることから、複数の土地に賃借権等を設定し、一体利用することによって効用増が生じている土地の賃借権等の権利価格の算定においては、「それらの権利の取引が一体的に行われることが通例である認められるとき」として、細則第2 - 3に規定する一体評価を行うものである。

#### 農地における一体評価

農地等に設定されている賃借権等については、農地法第3条の許可を条件にその権利の設定若しくは移転を認めており、それらの権利については譲渡性はあるものであり、譲渡性がある以上市場性があると判断できる。

しかしながら、宅地のように複合取引は存在しないが、農地においても賃借権等の移動(取引)は過去においても存在するものと判断され、現在においても当然あり得るものであり、複数の農地に賃借権等を設定し、一体利用を行って効用増が認められる農地の賃借権等の取引は、過去においても通例的に一体的な取引が行われており、現在においても一体的な取引は通例であると認められることから、一体評価すべきと判断される。

なお、この一体評価は、あくまでも農地法第3条の許可を条件に生じる譲渡性のある権利において行うものであるが、評価地目によって適用の制限を設けることについては合理的理由がないと考える。

#### その他

この細則第2 - 3の規定においては、「一体的に取引されることが通例であると認められるときには、『地域』との概念はなく、『認められるとき』として、個々の事例において認定していくべきである。」また、「譲渡性がある権利については一体評価が可能である。」さらには「一体評価を制限することなくどんどん一体評価を行うべきである。」との本省指導がある。