

・ 所有権以外の権利の目的となっている土地・・・完全所有権でない土地です、価格の構成は所有権の部分と所有権以外の権利に関する部分になりますが、所有権の部分を底地といい、価格を底地価格といい、補償基準では次の関係になります。

$$\text{更地価格} - \text{権利価格} = \text{底地価格}$$

・ 基準では更地価格と権利価格はそれぞれ正常な取引価格を算定しなさい。そして底地価格は更地価格から差し引いて求めるという控除主義をとっています。

・ 問題文のただし以降の文章を見ると、底地価格を取引事例比較法で算定しても良いとなっていますので**妥当でない文**です。

・ 権利価格の算出実態は更地価格に対する権利割合による場合が多く、底地価格は配分率によるともいえます。

・ 借地権の取り扱い事例

借地権割合等に関する協議書

地主（以下「甲」という。）と借地人（以下「乙」という。）とは、賃貸借中の後記土地を が 事業用地に必要な土地として買い取る場合の借地権割合等について、次のとおり協議する。

第1条 甲及び乙は、 から後記土地の買い取り申し出があったときは、これに応じるものとする。

第2条 乙が後記土地に有する借地権割合は更地価格の パーセントとし、甲が後記土地に有する底地割合は、更地価格の パーセントとする。

第3条 後記土地の更地割合は、 が買い取り申し出の時点において不動産鑑定士の鑑定評価額を参考に評価決定した金額とする。

第4条 乙は、第2条の借地権割合による借地権価格を本協議に基づき、 に直接請求することができるものとする。

第5条 乙は、後記土地に所在する建物の除去に当り、借地権価格及び建物等移転に係る損失の補償を に請求する権利を除き、甲に対しいかなる要求も行わないものとする。

この協議を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ各自1通を所持する。

平成 年 月 日

甲住所

氏名

印

乙住所

氏名

印

・収用裁決例

土地所有権と借地権の権利割合について起業者申立ての権利割合が相当でないと判断する場合は、更地価格を限度とする範囲内での裁決を求める意見書を認め裁決した例(昭和 55 年 7 月 17 日 神奈川県収用委員会)

土地所有権価格と借地権価格との配分割合について、起業者は、「従来起業者は、土地所有権の権利割合については、両者の合意による配分割合を尊重し、それに従って補償をしており配分割合に介入することはなかった。本件の場合には、法の規定により、自己の見積を要するため、一応、土地賃借権があると確定した場合の土地所有者と賃借権者との権利割合を 4 対 6 に配分し、土地所有者に対し、1m² 当たり 108,000 円、賃借権者に対し 162,000 円と算定したものである。そしてこれらの補償額申立の主旨は、土地収用を認められた場合、1m² 当り 270、000 円を限度とするものであって、補償額が上記金額を越える額についてまで、補償する旨を申し立てているものではない。したがって、収用委員会が上記の権利割合を相当でないと判断した場合には 1m² 当たりの補償合算額 270,000 円の範囲内で相当と認められる権利割合によって裁決されることを求めるものである。土地所有者は、「配分割合については、その前提となる賃貸借関係の存否について争訴中であり、意見の述べる段階ではない。起業者提出の配分割合についての意見書に対しても意見はない」及び、関係人は、「市街地の借地権割合を 70 %以下とする取引事例はまれであることを考慮すれば、低きにすぎる。収用委員会において鑑定を施し、適正な借地権割合をもって損失補償額を算定されたい。起業者提出の配分割合についての意見書に対しては、意見はない。」との各当事者の主張、当委員会の現地調査の結果並びに当委員会が委嘱した不動産鑑定士による鑑定の結果等を総合的に検討した結果、土地所有権 37 %、借地権 63 %の比率とする。