

財産評価 ～転借権と転貸借地権～

今回は、借地権を更に他人に賃借した場合の評価です。登場人物が増えてきますのでどの部分が該当するのかをじっくり見てください。



3 転借権と転貸借地権

① 転借権とは？転貸借地権とは？

転借権とは、借地権を有する人から建物を建てることを目的として土地を借りる権利をいいます。NO.123 の借地権と貸宅地の関係を思い出してください。借地権は、自分で建物を建てることを目的として地主から土地を借りていましたが、転借権は、地主（A）から土地を借りた人（B）は建物を建てずに、そのままその土地を第三者（C）に貸してその第三者（C）が建物を建てて利用する場合の第三者（C）の有する権利をいいます。つまり、借地権の上に更に借地権が設定された状態です。またこのとき、借地権を又貸しした（B）の有する権利を転貸借地権といいます。普通に暮らす上では全く覚える必要のない名前ですが、借地権をそのまま転がして貸した権利ということですね。

② 転借権と転貸借地権の評価方法

それぞれ次の算式によって求めますが、丸暗記しなくても自分がどの部分の権利を有しているのかを考えるとわかりやすいと思います。

転借権＝自用地評価額×借地権割合×借地権割合

転貸借地権＝自用地評価額×借地権割合－転借権

転借権を求める場合、借地権が設定される回数だけ借地権割合を乗じて求めます。そして、その転借権を借地人の有する権利から控除して転貸借地権を評価します。

③ 具体的計算例

次の場合、各人の土地に係る評価額を求めましょう。

《ケース5》

マズオは、権利金を支払って波兵衛から土地を借り、そのままアナコに又貸しすることにしました。アナコはマズオに権利金を支払い、その土地の上に自分の家を建て利用しました【図9】。

土地の更地評価額は1億円、借地権割合は70%とします。

★波兵衛

マズオがその土地を自分で使おうが他人に貸そうが、波兵衛にとっては借地権を設定した底地、すなわち貸宅地の評価になります。

⇒1億円×(1-70%)=3,000万円

★アナコ

借地権が2階建てになっているので、借地権割合を2回かけてアナコの権利（黄色い部分）を求めます。

⇒1億円×70%×70%=4,900万円（転借権）

★マズオ

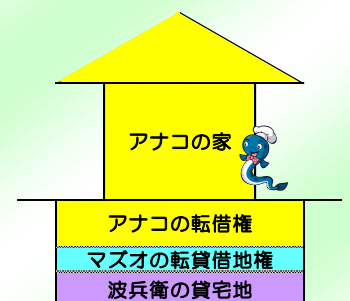
まず、波兵衛から借りた借地権部分をもとめます。

⇒1億円×70%=7,000万円

次に借地権価額からアナコの有する転借権を控除して求めます。

⇒7,000万円-4,900万円=2,100万円（転貸借地権）

マズオ『家でも会社でも板挟みなのに、ここでも板挟みだぁ～』



【図9】