

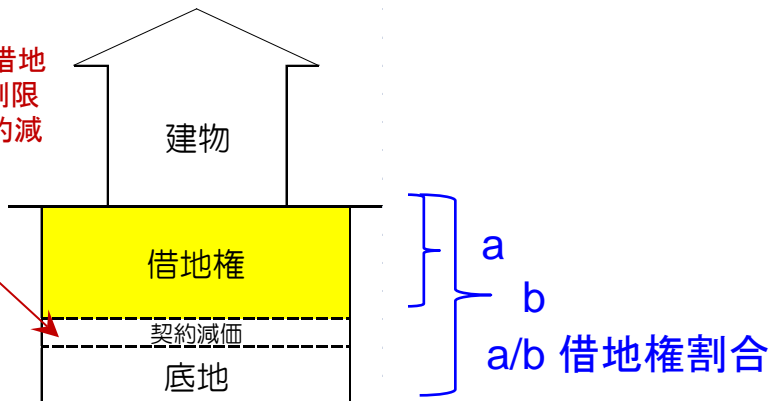
借地の価値の決め方

$$(\text{更地の価格}) - (\text{借地権の価格}) - (\text{底地の価格}) = (\text{契約減価額})$$

※契約減価: 借地契約による土地利用の制限が生む土地の減価

第三者が借地権付建物を買う場合

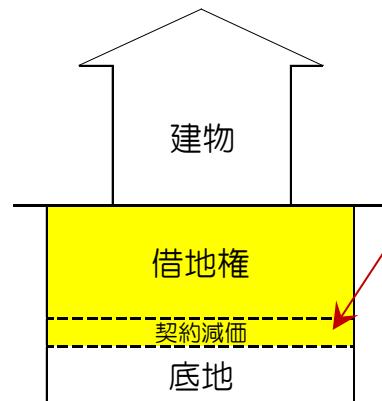
地代が安いほど、借地契約で土地利用が制限されているほど、契約減価は大きくなる。



借地権の価格は土地建物の利用価値で決まる(∵自由に建替えができないため)

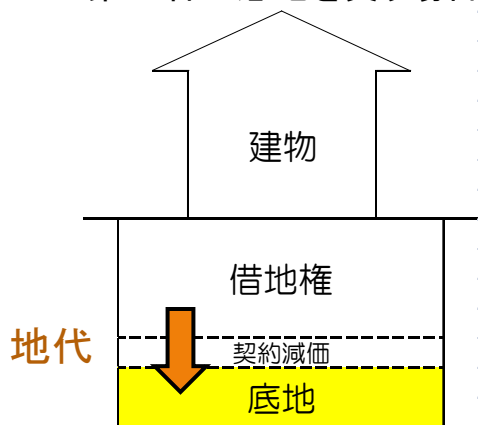
底地所有者が借地権を買う※場合

ただし、借地権者が借地権を積極的に売りたい場合、地主は第三者への売却を拒むことができるので、契約減価分の負担を断ることがある。



(更地の価格) - (底地の価格)
※借地契約解約金(補償料)を意味する

第三者が底地を買う場合

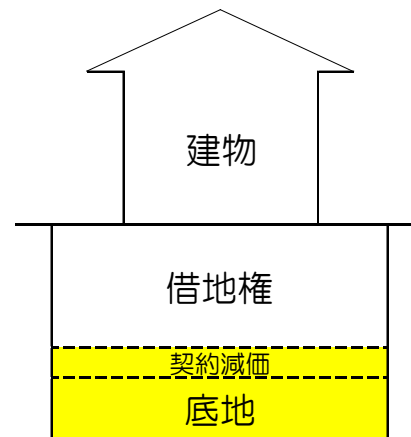


地代は安定収入なので、底地は投資で買われる。
ただし、将来に借地契約を解消する意図がある場合、契約減価分も支払に加える買手もいる。

底地の価格は地代の多寡で決まる。

借地権者が底地を買う場合

借地契約が消滅することで、土地利用が自由になるなどのメリットがある。
契約減価が消える。



(更地の価格) - (借地権の価格)