

## 【研究ノート1】

# 平成6年度「定期借地権活用住宅研究会」報告書について

愛 川 裕 二

### はじめに

土地は、国民生活や産業活動に不可欠な基盤であり、現在及び将来における国民の限られた資源である。このため、土地に関しては、適正な利用の確保が極めて重要である。

土地の有効利用にあたっては、必ずしも所有する必要はなく、利用者のニーズに応じた形で土地の利用権が確保できればよいと考えられるが、その有効な手段の一つとして、平成4年8月に施行された借地借家法において定期借地制度が新たに創設された。

定期借地制度は、「所有から利用へ」という土地についての国民の意識の転換に応えるものであるとともに、その普及により、土地基本法に規定された「適正な利用及び計画に従った利用」が促進されるものと期待される。

以上の見地から、財団法人土地総合研究所内に、稲本洋之助東京大学教授を座長とする「定期借地権活用住宅研究会」を設置し、平成6～7年度の2年間研究を行うものとした。

今回は平成6年度「定期借地権活用住宅研究会」報告書の概要を紹介する。

## I 総 論

### 1 調査の目的及び方法

定期借地権を活用した住宅供給は、土地所有者の土地保有志向を充足しつつ、低廉な価格での住宅取得を可能とするものであり、新しい住宅供給方式として大きな可能性を有している。現在実施されている事業は戸建住宅が中心であるが、マンションが都市の居住形態として一般化していること、都心居住推進による豊かな住生活実現の重要性等を踏まえれば、今後定期借地権を活用したマンション供給に対する期待も大きい。

本研究会は、定期借地権を活用したマンション供給事業の可能性・あり方、定期借地権付住宅供給に係る環境整備に関する研究を行い、定期借地権を活用した住宅供給の促進に資することを目的として設置された。

検討期間は平成6年6月から2年度に亘るものとし、本研究会の下に事業小委員会及び流通小委員会を設けて検討を行っている。

## 2 調査の内容

定期借地権付住宅の供給促進に向けて、「定期借地権活用住宅研究会」において定期借地権付マンション供給事業に係る問題を、「定期借地制度研究会」において定期借地権設定契約等に係る問題をそれぞれ検討する。

また、「定期借地権活用住宅研究会」では、平成6年度は、主に定期借地権付マンションについて想定される事業方式の整備、定期借地権付マンションの供給に係る環境整備等定期借地権付マンション供給にあたっての諸課題について検討することとし、定期借地権付マンションの管理・運営、流通市場の整備等については、平成7年度に検討することとしている。

## 3 定期借地権の概要

### (1) 定期借地制度の概要

平成3年の新しい借地借家法の制定（平成4年8月施行）において、定期借地制度が創設された。広い意味での定期借地には定期借地権、建物譲渡特約付借地権、事業用借地権の3つの類型があり、このうち借地借家法第22条による存続期間50年以上の定期借地権を活用した住宅供給が活発化している。

### (2) 定期借地権方式についての基本的考え方

定期借地権方式は、大都市圏においても低廉で良質な分譲住宅供給を可能とし、また、良質な賃貸住宅供給の可能性も有するなど住宅・宅地政策上も大きな意義を有する。今後、定期借地権方式の意義や将来動向を、需給両面から見極めつつ、従来の所有権方式との役割分担を明確にし、適切な対応をしていく必要がある。

現在、定期借地権付住宅の供給は、市街化区域内農地や区画整理済地等の低未利用地における戸建分譲住宅が中心であるが、今後は都市中心部でのマンション、良質な賃貸住宅においても活用を図っていくことが重要である。このため、定期借地権方式の普及促進のための条件整備を早急に進めるとともに、公的支援のあり方についても検討する必要がある。

### (3) 定期借地権方式普及のための条件整備等

#### 1) 定期借地権設定契約書（案）等の作成・公表

建設省では、活用の実態を踏まえ、将来発生し得るトラブルを未然に防止しつつ適正な定期借地契約のあり方を検討し、平成7年4月に戸建住宅及び集合住宅を対象に、定期借地権設定契約書（案）等を作成・公表したところである。

#### 2) 定期借地権に係る税制上の取扱い

定期借地権の税制上の取扱いについては、国税庁から

- ① 土地所有者が受け取る保証金に対する課税（所得税法）
- ② 定期借地権及び定期借地権の設定された土地の相続税評価（相続税法）が明らかにされたところである。

### 3) 定期借地権付住宅に対する住宅金融公庫の融資

住宅金融公庫は、平成7年度より定期借地権の取得の対価として土地所有者に支払う一定の保証金を土地費融資の対象とすることとしたところである。

### 4) 公的事業主体による供給方式の検討

住宅・都市整備公団では、平成7年度予算において「定期借地制度の活用による公団住宅供給の推進」が盛り込まれたところである。

一方、地方住宅供給公社は、特定優良賃貸住宅の供給、地域の実情に応じた分譲住宅供給等多様な事業メニューにおいて定期借地権の活用を検討している。

### 5) 集合住宅供給等における活用方策の検討、中古住宅市場の整備について

本研究会において調査検討を行っている。

### 6) 定期借地制度の円滑な普及について

定期借地制度の円滑な普及定着を図っていくため、土地所有者、事業者等の参加を得て、平成6年7月に「定期借地権普及促進協議会」が設立され、積極的な活動が展開されている。

### 7) 土地所有者側の取組みについて（JAグループ）

JA全中・全国農協宅建流通センターでは、JAを対象とした「定期借地権対応方策研修会」の開催、定期借地権の契約書式の取りまとめ等を行っている。また、平成6年4月には「定期借地に関するJAグループの取組指針」を作成し、同年5月以降、定期借地JA事業方式共同開発についての研究を実施している。

## 4 定期借地権の現況

「定期借地権普及促進協議会」の会員64団体による定期借地権付住宅の供給実績（累計）は、平成7年3月末現在、一戸建てが206団地、1133区画、マンションが2団地、28戸となっている。

## II マンション供給における定期借地権の活用

定期借地権を活用したマンション供給においては

① 定期借地権の準共有持分と建物の区分所有権を分譲する方式（以下「定期借地権付分譲マンション」という）

② 賃貸事業者が定期借地権者となり定期借地上にマンションを建築し、賃貸マンションを供給する方式（以下「定期借地権付賃貸マンション」という）

の2つの方式が考えられる。定期借地権付分譲マンションは低廉な価格による住宅取得を可能とし、定期借地権付賃貸マンションは低廉な初期費用による賃貸事業実施の可能性を持つ。

以下、これらについて事業方式、問題点とその対応策について検討する。

## 1 定期借地権付分譲マンション供給における事業方式の整備

### (1) 定期借地権付分譲マンションの事業方式

#### 1) 定期借地権と建物譲渡特約付借地権

定期借地権と建物譲渡特約付借地権については、最低期間の長さと同復義務の有無という点で大きく異なる。50年以上に亘る長期の貸地を厭わない土地所有者は更地で戻る定期借地権を、更地返還にこだわらず借地期間満了後の建物取得を望む土地所有者は建物譲渡特約付借地権を選択すると考えられる。

土地所有者が建物取得を選択せず更地での返還を望む理由としては、主として取得資金調達の問題と建物取得時の建物の状態への不安が考えられる。従って、定期借地権の場合、期間満了時に建物が客観的に継続使用可能と判断された場合、土地所有者がその選択によりユーザーの原状回復義務を免除の上無償で譲受けることとすれば、新たな事業の可能性が生まれると考えられる。

#### 2) 賃借権と地上権

流通性という点では、自由譲渡性があり、抵当権設定が可能で融資を受けやすい地上権が優れていると考えられるが、土地所有者が借地人の行う譲渡、転貸、増改築に一定の制限を設けようとする場合には、賃借権が選択されると考えられる。しかし、敷地利用権をある程度強化しても、譲受者・転貸者との間で契約条件等の適切な継続、最終的な原状回復の担保等が確保される限り、土地所有者としても不利益は小さいと思われる。

従って、流通性を重視すれば、地上権型又は地上権と同等の権利を有する賃借権型（例えば譲渡について、一定の条件が満たされれば土地所有者は承諾を与えるという特約による方式）とすることが考えられる。

#### 3) 一時金の種類（賃借権の場合）及び地代支払方法（地上権の場合）

賃借権の場合、一時金としては保証金方式と敷金方式があり、また、地上権の場合には、地上権設定対価の一括払いと定期払いとが考えられる。

土地所有者の立場からは一時的な資金を望むか定期的な収入額を重視するかによって、賃借権の場合には保証金の多寡或いは敷金方式とするか、地上権の場合には一括払いとするか定期払いとするかが選択される。一方、ユーザーにとっては経済的にはローン返済額と地代額との合計額如何によると考えられるが、特に、賃借権によるマンションの場合、保証金返還請求権の担保として底地に抵当権を設定する方法には実効上の問題があることに留意が必要である。

### (2) 定期借地権付分譲マンションの諸課題

#### 1) 借地の供給促進

土地所有者に対して定期借地権に関する正確な情報の提供、理解の促進を図ると同時に、原状回復費用の確保、建物の良好な維持保全等のためのシステムや税制等各種制度の整備、改善、適正化が必要である。

#### 2) 造成費の負担等

負担区分を明確化した上で、借地人が負担した費用の期間満了時における清算

方法等についても明らかにする必要がある。

### 3) 借地期間

高い流通性を確保し、また建物耐用年数も考慮すれば極力長期間とすることが望まれる。

### 4) 借地の開始時期、終了時期の不一致

土地所有者が当初借地人と契約を1本化することにより、借地人による借地の開始・終了時期の不一致といった問題に対応することが必要である。

### 5) 原状回復

原状回復義務については、期間満了以後の土地利用に支障がない範囲で明確化しておくことが望ましい。また、費用の確保のあり方についてはさらに検討が必要である。

### 6) 維持管理

満了時が定まっていることを踏まえた適切な維持管理、それを反映した適切な建物評価基準等が必要であり、そのための検討が必要である。

### 7) 定期借地権の譲渡・転賃の承諾

賃借権については、例えば、地代支払いを一定期間怠った場合等においては土地所有者が譲受人の所有する専有部分を自己に帰属させるべきことを請求できる旨の契約条件の承諾が、新たな譲受人から得られる場合には、土地所有者は承諾を与えるものとし、また、承諾料は流通性を高める観点から不要とすることが考えられる。

### 8) 建物譲渡特約付借地権における建物譲渡価格

土地所有者による建物の買取りの際の、維持管理状態を適切に反映した建物評価のあり方等について、今後さらに検討が必要である。

## 2 定期借地権付賃貸マンション供給における事業方式の整備

### (1) 定期借地権付賃貸マンションの事業方式

#### 1) 定期借地権と建物譲渡特約付借地権

事業者としては維持管理費用、建物評価の推移を含めた当該事業の採算性が問題であり、これらの観点から比較的柔軟に期間を設定できる建物譲渡特約付借地権を選択することが考えられる。

一方、土地所有者は基本的に上記1(1)同様であり、50年もの長期の貸地をしたくない場合や、賃貸マンションを低い費用で取得しようとする場合には建物譲渡特約付借地権が選択されると考えられる。

#### 2) 賃借権と地上権

事業者としては、経営的視点からの増改築等の行動に対する制約が少なく、自己裁量性の高い地上権方式を望み、また賃借権方式であっても、特約により地上権に近い権利を望むと考えられる。

#### 3) 一時金の種類（賃借権の場合）及び地代支払方法（地上権の場合）

賃借権の場合、保証金方式と敷金方式とがあり、また、地上権の場合には、一括払いと定期払いとが考えられる。

土地所有者にとっては一時的な資金を望むか定期的な収入額を重視するか、と並んで借地人たる事業者の信用力が大きな関心事項であり、これにより賃借権の場合には保証金の多寡或いは敷金方式とするか、地上権の場合には一括払いとするか定期払いとするかが選択される。一方、事業者にとっては資金力、資金調達コスト等に左右され、賃借権の場合、保証金に関する資金調達コストが高く資金力も脆弱な場合には敷金方式が選択されると考えられる。

## (2) 定期借地権付賃貸マンションの諸課題

定期借地権付賃貸マンションについては、基本的には、定期借地権付分譲マンションと同様の課題があるが、借地人が事業者一人であること、一般的には資金力があることから、下記についてはより柔軟な対応を行うことが考えられる。

- 1) 借地期間の設定
- 2) 借地期間の延長の可能性
- 3) 地代の支払方法

## III 定期借地権付マンションの実現可能性

### 1 シミュレーションの前提条件

シミュレーションについては必ずしも確立された手法がある訳ではなく、様々な前提条件が結果を左右する。本報告書では以下の条件を設定して、定期借地権付マンションの実現可能性についてシミュレーションを行った。

立地条件については、表1の通り3つのケースを想定した。地価上昇率は各ケースとも0%、3%、6%の3種類を設定した。

表1 シミュレーションの前提条件

立地条件		ケース1 都心立地 (山の手線内)	ケース2 都心周辺立地 (都心へ約15km)	ケース3 郊外立地 (都心へ約30km)
条件項目				
所在		東京都港区赤坂 8丁目	東京都世田谷区 玉川田園調布1丁目	千葉県印旛郡印西町
最寄り駅		「青山1丁目」駅 徒歩5分	「田園調布」駅 徒歩4分	「千葉ニュータウン中央」 駅 徒歩8分
専有面積		70㎡	80㎡	90㎡
分譲	価格	8,480万円/戸	7,270万円/戸	3,820万円/戸
	単価	400万円/坪	300万円/坪	140万円/坪
賃貸	価格	31.7万円/月・戸	24.2万円/月・戸	12.3万円/月・戸
	単価	15,000円/月・坪	10,000円/月・坪	4,500円/月・坪

(注) 分譲単価及び賃貸単価は平成6年10月現在の周辺相場から算出

## 2 土地所有者の収支

土地所有者の所有している土地を所有者自身がどの方式で活用すれば最も有利かを試算した。モデルは表2の通り5つの土地活用法を想定し、50年間事業を行った場合の期間終了時における事業収支の現在価値（最終時点における残存土地評価額を含む）により収益性を比較した。50年後はいずれのケースも更地の状態に戻ることが前提となる。

その結果、都心においては、地価の低上昇局面（0%）では定期借地権は賃貸マンションを上回る収益は期待されるものの土地売却に及ばず優位性は低く、高上昇局面（6%）では等価交換以上の収益が期待されるが賃貸マンションには劣る結果となった。しかし、いずれのケースにおいてもその差は大きくない。

都心周辺及び郊外では、定期借地権は地価の低上昇局面（0%）で土地売却に及ばないものの、他の4つの土地活用法に対しては全てのケースで優位な結果となった。

このように、都心においては収支面で優れた結果を示した賃貸マンションとの差はそれ程小さくなく、また都心周辺及び郊外においては最も有利な事業であり、定期借地権は、地主にとって十分に魅力的な土地活用法であると言える。

表2 土地所有者の収支の現在価値（土地活用法別・地価上昇率別・立地別）

地価上昇率 土地活用法	ケース① 0%	ケース② 3%	ケース③ 6%
----------------	------------	------------	------------

表2-1 都心立地

モデル1：定期借地権	③ 13億 8,500万円	③ 27億 8,200万円	② 78億 4,700万円
モデル2：賃貸マンション	④ 11億 300万円	① 30億 3,200万円	① 80億 5,400万円
モデル3：等価交換	① 16億 100万円	② 28億 6,800万円	③ 61億 6,400万円
モデル4：土地売却	② 15億 3,700万円	④ 15億 3,700万円	⑤ 15億 3,700万円
モデル5：駐車場	⑤ 3億 4,800万円	⑤ 14億 1,800万円	④ 56億 6,900万円

表2-2 都心周辺立地

モデル1：定期借地権	② 9億 6,100万円	① 19億 3,100万円	① 54億 4,500万円
モデル2：賃貸マンション	⑤ 1億 4,100万円	③ 14億 9,300万円	② 49億 3,800万円
モデル3：等価交換	③ 8億 1,400万円	② 16億 800万円	④ 36億 9,400万円
モデル4：土地売却	① 10億 6,600万円	⑤ 10億 6,600万円	⑤ 10億 6,600万円
モデル5：駐車場	④ 2億 9,200万円	④ 10億 8,500万円	③ 41億 6,000万円

表2-3 郊外立地

モデル1：定期借地権	② 3億 2,600万円	① 6億 5,500万円	① 18億 4,700万円
モデル2：賃貸マンション	▲12億 8,700万円	▲5億 9,000万円	③ 9億 4,100万円
モデル3：等価交換	③ 6,200万円	③ 2億 8,500万円	④ 8億 1,600万円
モデル4：土地売却	① 3億 6,200万円	② 3億 6,200万円	⑤ 3億 6,200万円
モデル5：駐車場	④ 200万円	④ 2億 3,500万円	② 11億 9,100万円

（注）モデル1は保証金方式

### 3 ユーザーの収支

土地所有権付マンションとの年間支払額の差額を複利運用した場合に、どれだけの資産が形成されるかという視点で試算したものが表3である。土地所有権欄の金額は、50年後にユーザーが保有する土地の売却収入である。

その結果、地価上昇率3%では、定期借地権のユーザーは余剰金を運用することにより土地所有権における保有土地以上の資産を残すことが可能となる。一方、地価の高上昇局面（6%）では、土地所有権は地価上昇メリットをユーザー自身が享受できるため圧倒的に有利となるが、低上昇局面（0%）では、土地所有権における将来の地価上昇が期待できないため、その分定期借地権の余剰金運用メリットが増大し、いずれの立地においても定期借地権の優位性は飛躍的に高まる。

このように、地価の高上昇局面を除きいずれの立地においても定期借地権が最も有利であるが、その享受できるメリットは地価の高い都心ほど大きい。

表3 50年後のユーザーの残資産比較（居住形態別・地価上昇率別・立地別）

地価上昇率 居住形態	ケース① 0%	ケース② 3%	ケース③ 6%
---------------	------------	------------	------------

表3-1 都心立地

モデル1：定期借地権	① 2億7,800万円	① 2億3,200万円	② 1億1,500万円
モデル2：土地所有権	③ 4,500万円	② 1億5,500万円	① 5億8,000万円
モデル3：賃貸マンション	② 9,500万円	▲ 7,100万円	▲ 3億1,600万円

表3-2 都心周辺立地

モデル1：定期借地権	① 2億1,800万円	① 1億8,100万円	② 8,900万円
モデル2：土地所有権	③ 3,600万円	② 1億2,500万円	① 4億6,200万円
モデル3：賃貸マンション	② 1億4,200万円	③ 1,600万円	▲ 1億7,000万円

表3-3 郊外立地

モデル1：定期借地権	② 6,500万円	① 5,300万円	② 2,300万円
モデル2：土地所有権	③ 1,500万円	② 4,500万円	① 1億6,100万円
モデル3：賃貸マンション	① 9,400万円	③ 2,900万円	▲ 6,900万円

（注）モデル1は保証金方式

#### 4 賃貸事業者の収支

賃貸事業者が50年間賃貸マンション経営を行った場合の事業収益の現在価値を比較するとともに、同一土地上で分譲マンション事業を行なった場合の粗利益との比較を行なった（表4）。なお、分譲マンション事業の粗利益は、通常2～3年程度の事業期間で実現できる。これに対して、賃貸マンション事業の収益は、50年間の事業期間を経て実現され、その間の人件費などの管理コストが必要となる。そこで、管理コストについて定量的に考慮した上での賃貸マンションの50年間の収益を現在価値に引き戻した数値と分譲マンションの粗利益を比較することで、事業としての優位性の判定を試みた。

その結果、地価の高上昇局面（6%）を除いて、土地に関する投資が軽減される定期借地権は土地所有権よりも収益性は高くなった。

一方、短期で収益を生み出せる分譲マンション事業の粗利益との比較では、地価上昇率3%を基準とした場合、都心立地においては定期借地権による賃貸事業の収支が土地所有権付分譲事業の粗利益を大幅に上回ることから、その事業化が期待される。なお、地価上昇率0%とした場合、家賃上昇率0%となるため収支は悪化し、都心立地において、定期借地権による賃貸事業の収支が定期借地権付分譲事業の粗利益をやや上回るものの土地所有権付分譲マンションの粗利益には劣り、都心周辺立地、郊外立地においては、収支は大幅に劣る結果となった。

表4 賃貸事業者の収支の現在価値（立地別・土地活用法別・地価上昇率別）

地価上昇率 土地活用法	ケース① 0%	ケース② 3%	ケース③ 6%
----------------	------------	------------	------------

表4-1 都心立地

モデル1: 定期借地権	9億 1,400万円	16億 2,500万円	22億 2,900万円
モデル2: 土地所有権	▲ 8億 900万円	10億 4,000万円	46億 200万円

参考1: 定期借地権	5億 4,300万円		
参考2: 土地所有権	12億 3,000万円		

表4-2 都心周辺立地

モデル1: 定期借地権	9,900万円	6億 900万円	10億 4,000万円
モデル2: 土地所有権	▲12億 4,900万円	600万円	25億 4,500万円

参考1: 定期借地権	4億 4,700万円		
参考2: 土地所有権	9億 2,400万円		

表4-3 郊外立地

モデル1: 定期借地権	▲ 6億 5,200万円	▲ 2億 6,800万円	1億 7,200万円
モデル2: 土地所有権	▲11億 1,200万円	▲ 5億 900万円	6億 3,900万円

参考1: 定期借地権	3億 4,300万円		
参考2: 土地所有権	4億 3,000万円		

（注）参考は分譲事業の粗利益（粗利益率=20%）額を示した。

## IV 定期借地権付住宅の供給に係る環境整備

### 1 税制上の問題

#### (1) 定期借地権者が支出した土地造成費の取扱い

土地造成費は、返還されないことが明らかな場合は権利金と見做して課税される。また、造成後の土地を土地所有者に無償返還する契約の場合、原則造成費相当額が土地所有者に贈与（寄付）されたこととなり、法人借地権者においては寄付金認定される。このため、定期借地権設定時に、期間満了後の造成費相当分の返還について有償・無償の別を明示しておくことが望ましい。

#### (2) 権利金償却の可否

償却資産を法定する税法では定期借地権を含め借地権は償却資産とされていないため、権利金の償却は税法上認められていない。普通借地権は半永久的に更新されるものであり、税法上の償却資産には該当しないこととされていると考えられるが、その性質上減価していく定期借地権は償却対象とすることが合理的と考えられる。なお、企業会計、商法では固定資産に対する償却が求められている。

#### (3) 買換特例の場合の買換価格

居住用財産の買換特例の適用を受けて定期借地権付住宅を取得する場合、保証金は買換資産の取得価格に含まれず、権利金との間に税制上の取扱いの差異がある。但し、本問題については、現在の地価動向等からみて特別控除制度により対応可能なケースが多いものと考えられる。

#### (4) 底地の評価、定期借地権の評価

相続税の課税はその財産の時価により課税され、定期借地権の場合も時価について課税を行うこととされている。国税庁の評価通達では、原則底地価格を更地価格から借地権価格を控除して求めることとされているが、底地価格、借地権価格を各々別個の評価方法により算出する等評価のあり方の検討も必要である。

#### (5) 相続時における保証金の債務評価

相続の際、債務控除できる保証金の額は全額でなく、保証金の額に定期借地期間残年数に応じて年6%の複利現価率を乗じた額とされているため、その債務評価について適切な見直しが必要であるとの指摘がある。この場合、将来の運用リスクの適切な評価方法の検討が必要となる。

#### (6) 地上権・地代一括払い方式の場合の固定資産税の納税義務者の変更

固定資産税の納税義務者は、現行100年以上の地上権の場合にのみ地上権者となるが、地上権のように土地登記により権利者が明確なものは権利者に対する課税が合理的である。このため、少なくとも50年以上の地上権については、地上権者を納税義務者とし、これを土地の登記により把握することが合理的である。

#### (7) 建物償却期間と借地期間との調整

契約期間が建物の耐用年数より短い場合、耐用年数期間中に建物を取壊すこととなるため、借地期間を建物償却期間と同じ60年以上と定めるのが合理的である。ま

た、期間の延長や再契約の取扱いについてさらに検討する必要がある。

## 2 建物維持管理の問題

マンションにおいては区分所有者による建物の適正な維持管理が重要であるが、定期借地権付マンションでは、期間満了時が原則として定まっておらず満了時が近づくと維持管理が適正に行われなくなる可能性があること、従来の普通借地と異なり確実に土地が返還される定期借地権においては土地所有者も土地利用・建物維持管理に対する関心が高く、土地所有者による建物買取の場合には適切な維持管理の継続が建物取壊債務の免除等の形で直接区分所有者に影響すること等土地所有権付マンションとは別の観点からもその重要性が高い。

### (1) 適切な維持管理の実施に対するインセンティブの付与について

定期借地権の場合、期間満了直前の建物の維持管理状態によって土地所有者の選択により建物を取壊さずに借地人の建物取壊債務額と建物評価額との相殺を可能とすることで、借地人に良好な維持管理のインセンティブを与えることができる。但し、あらかじめ期間満了の数年前に選択が行われる必要があるため、その旨を契約等で明示しておくことが望ましい。

建物譲渡特約付借地権の場合は、期間満了時の土地所有者の買取価格に維持管理状態が反映されれば維持管理のインセンティブが働くことから、維持管理状態を適正に反映させる価格査定仕組みが必要である。

### (2) 維持管理体制の整備について

期間満了前における適切な維持管理の実施の促進のためには、当初時点において周期50年以上の長期維持管理計画を作成し、期間満了時においてあるべき管理状態を定めておくことが効果的である。この場合、期間満了の一定期間前において長期修繕計画を改定することが必要である。また、長期修繕計画の改定内容に合わせて、修繕積立金の徴収額の見直しが必要である。なお、修繕計画の策定促進のためにはマニュアル等を提示することが必要である。

### (3) コーポラティブ方式の活用

購入予定者を募集し、応募者の希望を反映した建設計画を立てて着工するコーポラティブ方式が有効であるとの指摘がある。同方式のメリットは、イ)ディベロッパー経費、販売経費の削減によるコストダウン、ロ)設計者とエンドユーザーが直結され自由度の高い設計が可能となること等にあるが、建物に対する関心が高い区分所有者の参加の得られる方式として活用が期待される。

## 3 融資制度の充実

### (1) 融資制度の現状

住宅金融公庫においては、従来、保証金を融資対象としていなかったが、建物取壊し等の費用に充当する目的で定期借地権設定時に保証金としてある程度まとまった金額を授受するケースが多くみられること等から、平成7年度より定期借地権設定に際し借地人が土地所有者に対して支払う保証金のうち、一定の保証金について土

地費融資の対象とすることとされた。

転貸方式についても、土地所有者が多くの借地人と契約関係に入ることを避けることができる等のメリットが認められるため、転借人の権利保護及び債権保全の観点から踏まえ、当面、地方住宅供給公社を対象に融資が検討されている。

民間金融機関では、建設資金及び保証金を対象とした融資事例が増えているが、  
イ)現状では定期借地権付住宅の流通市場が形成されていないこと、ロ)定期借地権の価値が契約期間に応じて減価していくこと、ハ)保証金返還請求権を質入れしても完全に保全することが困難であること等の問題点が指摘されており、今後ともこれらの点についての検討が必要である。

## (2) 普及に向けた融資のあり方について

保証金への融資については、戸建住宅の場合には一定額の保証金が支払われているケースが多いという実態、保証金が地代不払い、原状回復費用等の担保として一定の有用性が認められることから、保証金に対する融資の一層の充実が必要であるという指摘がある。一方、保証金の融資にこだわるのではなく、むしろ建物の評価額が高くなるように良質な建物を建設し、建物融資額の増額を誘導していくことが望ましいとの指摘もあり、適切な債権保全を含め定期借地権付住宅がより望ましい方向に発展していくための検討が必要である。

# V 定期借地権付マンションの普及促進に向けて

## 1 定期借地権付マンションの普及イメージ

土地所有者・ユーザー双方にとっての収支的な観点を含めた定期借地権付マンション供給の立地別の可能性は以下の通りである。

### (定期借地権付分譲マンション)

都心立地では、収支面では土地所有者自身による賃貸マンション経営が優れているが、定期借地権付分譲マンションとの差はそれほど大きなものではなく、また、定期借地権付分譲マンションの場合には賃貸マンションで不可避の空室リスク等がないことを勘案すれば、十分に魅力的な土地活用法となり得る。都心周辺立地では、収支的にも土地所有者、ユーザー双方にとって十分有利であり、また、郊外立地においても、土地所有権付分譲マンションと比較して低廉であれば有効な手法となる。従って、今回検討したいずれの立地においても定期借地権付分譲マンションは十分に普及し得るものと考えられる。

### (定期借地権付賃貸マンション)

都心地域においては収支面からみて、また、定期借地権付分譲マンションや土地所有権付分譲マンションの供給事業の粗利益との比較においても優れており、相当程度魅力のあるものと考えられる。

## 2 想定される定期借地権付マンションの事業方式

これまでの検討を踏まえ、想定される事業方式のモデルを示すと表5の通りである。

表5 想定される定期借地権付マンションの事業方式

事業方式	定期借地権 (※1)
借地期間	60年以上 (※2)
権利方式	地上権又は賃借権
一時金	権利金、敷金 (※3)
地代支払方法	一括払い又は定期払い
中途解約	原則不可

(※1) 定期借地権か建物譲渡特約付借地権かは土地所有者の選択によるが、特に定期借地権付賃貸マンションの場合には建物譲渡特約付借地権も想定される。

(※2) 借地借家法においては、定期借地期間は50年以上であるが、流通性、建物の耐用年数等を考慮すればより長い借地期間とすることが考えられる。

(※3) 一時金は、戸建住宅同様、保証金を活用する事例も想定されるが、集合住宅であるマンションの場合は、保証金が果たす担保的機能を、建物取壊し、原状回復、地代の担保等の種類毎に個別に区別して、「建物取壊費用」又は「敷金」としたり、権利関係が簡便な権利金方式の採用も想定される。

## 3 今後検討を要する課題

2で提示した事業方式による定期借地権付マンションの供給促進に当たっては、引き続き以下のような点についての検討が必要となる。

### (1) 建物維持管理・取壊しに係るサポートシステム構築の必要性

預託機関の設立と監視システム等建物の適正な維持管理、取壊しに係る費用を確保するためのシステムの構築が必要である。

### (2) 流通市場の整備等のための適正な建物評価

中古定期借地権付住宅の流通の円滑化、流通市場の形成等に向けて、適正な価格評価方法の開発等について検討が必要である。

### (3) 高品質住宅の普及

長期間に亘り機能性、快適性、安全性などを保持できる高品質な建物の普及のリーダー的役割を果たすことが望まれる。

### (4) 円滑な事業運営のための人材育成等

定期借地権付マンション事業の設計から取壊しまでの長期計画を企画・コンサルティングできるプランナー等の養成サポートシステムや定期借地権付住宅に関する客観的な情報提供機能やコンサルティング機能の充実が必要である。

(5) 定期借地権の発展的活用について

定期借地権は、市街地再開発事業など街づくり事業、不動産特定共同事業においても活用の可能性を有しており、良好な街並み形成等の視点からより広範な活用可能性の検討が必要である。

(6) 国公有地における活用

定期借地権付マンションの普及促進を図るためには、国公有地における遊休地の活用などが必要である。

(7) 災害発生時における対応

災害により建物が滅失等した場合など不測の事態が生じた場合の土地所有者・ユーザー双方の経済的損失への保険システムの検討が必要である。

また、震災等による被害の復旧方策としても、定期借地権を活用したマンション建替手法について今後も検討を深めていくことが必要である。

さいごに

定期借地権がどこまで普及するかは、本制度が、土地の供給者たる土地所有者と、定期借地権付マンションを購入するユーザーの双方にとってメリットのある制度である必要がある。

前述の通り、土地所有者の立場に立てば、定期借地権は郊外においては限られた事業手法の中で最も安定した事業として位置づけられるが、都心では、他に代替となり、或いはより有利になる事業手法が存在するため、常に他の事業手法との比較考量の上で、当該土地所有者の事業の目的によって、適宜選択がなされるものと思われる。

一方、ユーザーにとっては、いずれの立地においても定期借地権が有利であるとの結果を得たが、ユーザーが享受できるメリットは立地により大きな格差があり、都心ほど大きく、郊外においては差が少なくなる。例えば、地価上昇率3%の場合、都心の土地所有権のユーザーの年間支払額は、当初5年間640万円前後であるのに対し定期借地権は360万円前後と、その差は280万円となる。しかし、郊外では土地所有権の290万円に対し、定期借地権は230万円と、両者の乖離は60万円にすぎない。わが国においては土地に対する思い入れが非常に深いことを勘案すれば、ユーザーが年間60万円の節約のために、郊外で土地所有権を放棄して定期借地権を選択するか否かは、微妙な判断となる。

賃貸事業者による定期借地権を活用した賃貸事業については、土地に関する投資が軽減される定期借地権は土地所有権よりも収益性は高くなる。短期で収益を生み出せる分譲マンション事業の粗利益との比較でも、地価上昇率3%を基準とした場合、都心立地において定期借地権付賃貸事業の収支が土地所有権付分譲事業の粗利益を大幅に上回ることから、その事業化が期待される。

このようにシミュレーションからは、定期借地権付マンションは、都心、都心周辺、郊外のいずれの立地においても収支面で十分魅力あるものという結果が得られた。今後

は定期借地権付マンションの供給に向けて、土地造成費の取扱い、権利金の償却、固定資産税の納税義務者の変更等の税制上の問題や融資制度の充実、さらには適切な維持管理実施に対するインセンティブの付与、維持管理体制の整備等について検討を行っていく必要がある。

また、現状では、定期借地権は住宅市場において価格面でのメリットを強調されがちであるが、単純に価格を下げることを目的とせずに、長期的に機能性、快適性、安全性などを保持できる高品質な建物の普及のリーダー的役割を果たすことが望まれる。そのためには、マンション取得費用のうち土地費用負担が減った分については、専有面積のアップや建物品質の向上につなげていくよう、具体的に指針を示す必要がある。

〔あいかわ ゆうじ〕  
〔土地総合研究所研究員〕

(愛川研究員は6月末日付けで、(財)土地総合研究所研究員を離任している。)