

【講演録 3 2】

「定期借地権の活用：住宅供給からまちづくりへ」

明海大学不動産学部教授
東京大学名誉教授
稲本 洋之助

今日は、「定期借地権の活用」というテーマでお話をしたいと思います。初めに、極めて簡単に法律制度上の要点を申し上げ、つづいてこの制度の歴史的な背景、それを必要とした事情、法律施行後の評価などをご理解いただくようお話しします。

借地借家法は、1991年（平成3年）に制定され、92年から施行されました。同法の22条に定期借地権、23条に建物譲渡特約付き借地権、24条に事業用借地権の規定があります。広く定期借地制度という場合には、この22条から24条までに定める3つの新しい借地制度を指しますが、今日、単に「定期借地権」と言いますと、ほとんど22条に定めている50年以上の定期借地契約を指しているようで、またそのように理解されてしかるべきだと思います。

法律が施行された後最初の1年は、24条の事業用借地権が注目され、実際にも利用されました。その後、法律の施行から丸2年を経過した辺りから状況が変わり、22条の定期借地権の成約件数が増えてきました。50年以上の存続期間を定める定期借地が土地の供給・利用の新たな方法として認識されるようになったのです。定期借地権普及促進協議会が加入各社の成約件数などを集めたデータによると、総数でまだ3,000件に達していないということですが、私たちの推算では全国ベースの設定件数は、1万2,000件ほどに達しているのではなかろうかと考えております。人口3~4,000人ほどの市町村においても、地元の工務店などが定期借地権で住宅を建設しているのをよく見かけます。種々のデータから推計しますと、いかに少なく見積もっても確実に1万件は超えています。そして、その7割強が法22条によるものだろうと思われれます。今日は、もっばら、この22条の定期借地権についてお話をすることにいたします。

はじめに、定期借地権はどのような事実認識と理論的フレームのもとに構想されたかということについてお話し、次に、法律施行後の評価、特に土地所有者と建物需要者のそれぞれの側での評価がどのように変化してきたかについてお話しします。私はこの4年間、いろいろな地域でヒヤリング調査を行いました。ある土地所有者の集団とは1年ほど継続してお付き合いをしましたが、その間の考え方の変化は極めて興味深いものでした。その

ような現場における評価等についてお話をしたいと思います。

1 定期借地権の理論的デザイン

まず、定期借地権の理論的なフレームについて。1983年の秋、借地制度はいかにあるべきかという議論をするために、国土庁に研究会が設けられました。この研究会は86年春まで3年にわたって続けられましたが、その始めの時期と終わりの時期では、借地・借家法改正に関する状況は大きく変わっていました。

法務省は、83年から84年の時期には、借地法、借家法の改正については特に考えていないという説明をしていました。これには、前史があります。昭和30年代に我妻栄東大名誉教授を委員長とした研究会が非常に立派な改正要綱試案を作り、それに基づいて、法務省は改正要綱案まで作ったのですが、結果的には立法に結びつきませんでした。このことは、法務省民事局にとってかなり大きな出来事であったようです。立法事業が挫折に終わった後は、「借地・借家法のような人々の土地の利用や住まいに密接に結びついた、そして既存の契約関係が大量に存在する法律の分野では、法律の改正によるよりもむしろ、最高裁判所をはじめとする裁判所の判例の熟成に待つべきではないか」という意見が民事局の側から述べられていました。法務省は、表向きには1984年までこのような態度を維持してきました。

法務省が法制審議会の事務局として借地・借家法の改正について検討をする準備会を設けたのは、85年の1月でした。同年6月以降、法制審議会民法部会財産法小委員会で借地法、借家法の改正事業を行うことの是非を検討し、その結果をまとめて、同年10月末に、法制審議会民法部会で正式に改正事業に着手することを決めたのです。そのときに公にされた文書が、「借地・借家法の改正に関する問題点」でありました。この文書に対する各界の意見を求めることを通じて改正事業をアピールし、本格的に検討を進めるようになったのは86年春ですが、そのころまで、先の国土庁研究会（借地問題研究会）は続けられました。

ですから、今から考えれば、借地・借家法改正に関する議論の場を国土庁という別の官庁に設けて2年前から先行して検討していたということは、おそらく重要な意味を持ったと思います。これには、法務省民事局参事官も参加してもらいました。この研究会における議論の経緯については別の機会に譲り、ここでは結論というか大筋における方向づけについてのみお話しすることにします。

借地権はどうあるべきか。まさにその理念的な在り方が問われたのですが、一言で言えば、借地権は、もっぱら土地空間の現実的な利用に徹した権利として活用されるべきであり、そのようなものとして十全の保護を与えるべきだということです。言い換えれば、借地権を、土地の増価つまりキャピタル・ゲインの帰属とかかわりを持たない土地利用権にしようということです。

1985年の終わりころから地価の上昇が始まり、87年になりますと、「バブル」と

という言葉が使われるまでになります。土地の利用より、土地の資産価値の増大のほうに目を向けて、実際に利用するより、どのくらい土地の値段が上がって自分の財産が増えるかということに人々の関心が寄せられました。これは単に土地所有者についてだけ言えることではありません。借地人にとっても、土地の利用そのものより、借地権を売ったり、または借地を返して補償をもらったりする場合に、自分の持っている権利はどれほどに評価されるかが重要な関心事でありました。借地権は、土地の利用以上に、保持していることによって確実に財産が増大する、資産形成の重要な手段と考えられました。バブルの時期においては、所有権も借地権も現実の利用からかなり離れて、持っていること自体が評価されたと思います。この点をもう少し筋道を立てて、お話をしてみたいと思います。

1921年（大正10年）に旧借地法が制定されました。旧借地法の最大の意義は、借地権に存続の保障を与えたということです。建物について堅固・非堅固の区別をしていますが、非堅固つまり木造の建物を所有する場合でも、最低20年の存続を保障しました。借地法の規定上では、建物が木造の場合の借地契約の期間は30年であると定めた上で、この法定の30年の期間を特約で20年まで短縮することを認めました。特約によって短縮することができる下限が20年とされたのです。

この法律は1921年に制定され、はじめは6大都市に限り適用されましたが、やがて適用の範囲が全国の都市に広げられました。この法律は、その施行後に約定をした借地契約に限らず、それ以前から存在する借地契約についても適用されました。したがって、最も早くこの期間の保障を享受したのは、この法律の施行のときに存在した借地権でした。借地人にとって20年という期間の保障は大きな意味をもちましたが、この20年の期間もやがては経過していくことになります。

20年後つまり1941年（昭和16年）に借地人の保護が改めて問題となりました。1941年というと、日本の軍国主義のファナティカルな展開の時期であります。当時の論調は、「出征兵士の留守家族を追い立ててよいのか」というような言葉で、借地法、借家法の改正は必須だとしていました。このとき、正当の事由がなければ更新を拒絶することができないという法定更新の制度を創設する改正法が、帝国議会で然したる議論もなく可決され、成立しました。より具体的には、借家法について正当事由条項を入れることが必要とされ、多くの借家が借地の上に建てられているという現実を踏まえて、借地法にも正当の事由を入れることにしたのです。正当の事由がなければ、更新を拒絶することができないという、借地法4条1項但書の文言は、非常に強い意味を持ちました。

正当の事由を持ち出して出征兵士の家族に対し建物収去・土地の明渡しを求めるなど、それは非常時においては到底許されない「非国民」的な行為である、と言われかねないからです。もちろん、1941年から45年の間に正当事由による契約終了の事例がなかったわけではありませんが、法人間の借地などでその件数は非常に少なかったようです。ですから、戦時においては、正当の事由を援用して借地の明け渡しを求めるということは一般にはあまりなかったとお考えください。

正当事由条項は、戦後の住宅難の激化を幾分でも防止し、住生活の安定の方向で働いた

ことは間違いのないところです。昭和20年代においては、法律上正当事由条項があるということは当然のこととして考えられていました。特に東京においては、「戦後借地」と呼んでよい、新しい現象がありました。これは焼け跡の新たな賃貸借であります。東京の山の手では小さくても60坪、大きい場合には100坪くらいの単位で、宅地が造成され分譲されてきました。戦災で建物が一切なくなってしまうと、焼け跡の土地はかなり広い。家を失った人がそこに自分で家を建てるとしても、大きなものはできません。焼け跡の一部に応急の住宅を建てて、例えば裏のほうはまだ空いているからどうぞお使いなさいという感じで土地を使わせた例がたくさんありました。使うほうでも感謝の気持ちをもって何分かの地代を払ったことは当然です。こういう助け合いの精神の下に、戦前にはなかった新しい借地が生まれました。

しかし、昭和30年代になると、単に「助け合い」ということで戦後の人々の関係が維持されるということもなくなります。土地所有者は、戦前と同じような建物を建てたいから返してくれということになります。借地人は、借地権がある以上は引き続き使いたい、応急のバラック建てではなく本格建築にしたい、ということになります。そのためには、増改築の許可が欲しい、また増改築の許可があっても資金が必要ですから、銀行から建築資金を借りたい。そのためには、借地権を担保として借入をすることができないか。このように、貸しているほうも借りているほうもそれぞれ、借地権についての考え方が変化してきました。

それぞれの主張を要約して申し上げますと、貸しているほうは、どのような事実があれば土地の返還を期待することができるか、いいかえれば、正当の事由が認められるのはどのような場合かがはっきりしないので、正当の事由を明確化してほしいということになります。これが、政府への度重なる陳情を経て我妻先生の委員会に持ち出されることになります。借りているほうの主張は、一言でいえば「賃借権の物権化」でありまして、土地の賃借権を地上権と同じく物権として、登記請求権を認め、譲渡・転貸を自由とし、抵当権の設定もできるようにしたいということでした。

このように貸し手、借り手の両サイドから、法律改正の要求があって、昭和30年代の改正事業が行われたのですが、この事業は結果としては挫折に終わりました。よりよい借地関係の形成を求めて改正事業が進められたのですが、主として借地人側の主張を支持した金融界と、どちらかといえば貸し手側の事情に理解を示していた日本弁護士連合会をはじめとする法曹界の意見が最終段階まで一致せず、法案化までに至らなかったのです。借地法改正は棚上げとなり、もっぱら判例や実務の努力を待つということになりましたが、ほどなく、新たな問題が、このような立場の違いによる考え方の対立ではなく、別のところから生じてきました。

それは、地価の上昇が借地関係にもたらした変化です。地価が上昇する過程において、正当事由条項はどういう役割を果たすかを考えていただきたいと思います。また、ここではプロの地主を考えていただきたいと思います。プロというのは、業としての地主です。そのような土地所有者にとって、借地法4条1項但書は、どういう意味を持ったでしょう

か。4条1項但書は、「土地所有者が自ら土地を使用することを必要とする場合其の他正当の事由ある場合」と言っています。正当の事由とは何かということについてはほとんど説明がなく、ただ一言、「自ら土地を使用することを必要とする場合その他」と、自己使用の必要が正当事由についての唯一具体的な記述であったのです。

さて、プロの地主には、自らその土地を使用する必要があるでしょうか。必要がないからこそ地代収入を求めて貸したのですから、正当事由を満たす条件は初めから存在しないのです。「定義上、正当事由のない土地所有者」ということになります。

正当事由がない限り、借地契約は法律の規定に従って更新されていくことになります。これを「法定更新」と言います。正当事由がないために法定更新が限りなく続いていくということですから、「貸したら返ってこない」ということになるのです。もっとも業としての土地所有者にとっては、そのこと自体は決定的な問題ではありません。むしろ借りてくれる人を探して、適正な地代を確実にもらうことが、土地所有者の本領でありますから、返してもらうということは本来の目的ではない。ですから、正当事由条項があること自体は土地所有者の在り方と正面から矛盾するものではないのですが、地価がどんどん上がっていき時期においては、予期しない結果が出てくるのです。

正当事由がないというのは、裁判に訴えても、法律上返還が認められないということですが、しかし、どうしてもその土地を返してもらいたいということになれば、法律上不可能なことを可能とする方法があります。つまり、立退き料として借地人が納得するほどの金銭を提供すれば、借地契約は裁判所の世話にならずに終了させることができるのです。一種の合意解約と考えてよいかもしれません。つまり、法律上の不可能事を金銭によって可能とすることができるのですが、そのこと自体は決して違法なことがらではないということになります。それでは、立退き料としていくら払えばよいか。これは借地権がずっと続いていくことを前提とした上で途中で終了するのですから、以後の借地権の経済的価値を保障してくれればお返しするということになります。契約の期間が満了しても法律上なお存続していくであろう借地権は価格を持っているという考え方になりました。鑑定評価の世界でも、経済的な裏付けのある現象として借地権価格を評価するようになります。バブルの頂点では、更地価格の120%のお金を払って借地権の解消をしたという、論理的には甚だ矛盾したことすらあったわけですが、すでに1980年前後においても、東京の都心では借地権割合が7割、8割ということも珍しくありませんでした。国税庁は相続税の課税に当たって、路線価を定めますが、借地権については、その何割に相当するかということ、A、B、C、D…というように符号をつけて表しております。ですから、いままで立退き料の授受がほとんどなかった地方においても、路線価に借地権の評価割合がつくことによって、借地権についての考え方に変化が生じました。

結論を申し上げますれば、契約を終了する時点での更地価格の6割、7割を立退き料として差し出すと、借地人もそれをおおむね妥当と判断して土地を返すという取引が各地で見られるようになりました。ここで言う7割は、土地を借りたときの価格の7割ではなく、返すときの価格の7割ですが、少なくともその間20年の期間が経過しています。20年間

土地の価格が変わらなければ、土地所有者にとってはこの問題への対処があらかじめできます。しかし、20年間に土地の価格が3倍、5倍になるということも、ザラにありました。このように数倍になった頂点における更地価格に借地権割合を掛けるということになります。

例えば、1970年頃に父親が死んで相続をしたが、さしあたりすぐに使わないので、ある会社に貸したという東京の借地案件がありました。父親が3,000万円で買った土地を相続人が賃貸したのですが、1990年になって、事業資金を必要としてその土地を売却したい、については、返して欲しいということになりました。賃借人である会社とは貸したときからずっと友好的な関係であって、何ら対立したり、いがみ合うこともなかったケースでした。それで弁護士と不動産鑑定士の協力を得て適正・妥当な処理をしようということになったのですが、最終的には、時価1億円となっていたその土地について、7,000万円の立退き料を払ったということでもあります。1970年から90年の間に3,000万円の土地が1億円と評価されるようになりました。1990年というのは、バブルの頂点に近い時期です。そして、1億円の70%の7,000万円、これはちょうど父親が買ったときの3,000万円と、20年後の1億円の差額に当たります。つまり、この間に生じたキャピタル・ゲインはすべて、借地関係の解消とともに借地人に帰属したということになります。

土地所有者の側では、20年間滞りなく地代をもらっていましたが、土地の増価からは、結果的には一切利益を享受しなかったことになります。プロの地主といえども、借地関係を解消する場合には、その間に発生したキャピタル・ゲインの大半が（いまの例では100%が）借地人に移転する、つまり、借地人にキャピタル・ゲインのほとんど全部を差し出さなければ借地人は契約の終了に同意してくれないということにはどうしても納得がいかない。業としての地主は、土地の運用益によって経済計算を考えるわけですが、だからと言って、自己の財産について生じた増価、キャピタル・ゲインに関心がないわけではありません。いやむしろ、キャピタル・ゲインが増大することによって、それに基づくインカム・ゲインの計算の仕方も変わってくるわけですから、時価3,000万円の土地を貸すときと、1億円の土地を貸すときの地代の計算も違ってきます。キャピタル・ゲインは二重の意味で、土地所有者にとって重要な関心事ではありますが、そのすべてを借地人に渡さざるを得ないという経験を地価上昇期においてしたのでした。これはほかならず正当事由条項がもたらした結果でありましたので、プロであろうと素人であろうと、もう土地は貸さないということになります。

他方、大都市における宅地の需要は高まる一方ですが、土地所有者の側ではキャピタル・ゲインへの期待が大きく、供給を手控える傾向が強まります。売れば、そのときのキャピタル・ゲインを回収することはできますが、その後のキャピタル・ゲインは期待できない。貸せば、賃貸期間中のキャピタル・ゲインもまた期待できない。利用よりも資産の価値の増大のほうに人々の関心が向かった時代であって、土地は資産形成にとって甚だ有利な資産である、決して値下がりしない、持っていれば得である…。要するに、「土地神

話」と言われる考え方が、オイルショック以降、国民の間にかかなり広く普及したと思います。定期借地権の創設という新たな試みはこのような状況認識を前提としてでてきたものでした。

借地権を真に土地の利用のための権利とする、つまり借地権の本来の在り方に戻すためには、キャピタル・ゲインの帰属とかかわりを持たない権利にする、ということが定期借地権の発想の基点です。借地権をその存続期間中目一杯に利用することに徹する権利とすることができないだろうか。これに対する解答は、論理的に極めて明快でありました。つまり法定更新とは逆に、定期自動終了の借地権を作ることによって、この問題を解決するというのであります。

ただ、現実問題として、定期借地権といっても完全なものをつくられるわけではなく、地主の関心をひくようなものにしがちでありましたが、それでも実際にどのくらい用いられるようになるかは、はっきりしていませんでした。しかし、初期に見られた土地所有者の側の躊躇も次第になくなり、今日では借地借家法22条の定期借地権は、人々から非常に期待され、信頼を集めるものになってきています。利用に徹し、キャピタル・ゲインの帰属とかかわりを持たない新しい借地権は、人々によって次第に受け入れられるようになりました。この勢いは逆行はしないだろうと思われまます。

II 定期借地権に対する評価 — 法施行後4年間の変化

定期借地権に対する土地所有者の側の最初の、そして現在でも最も重要と思われる評価は、土地の返還が保障されているということだと思えます。つまり、借地契約が定期で終了し、土地が返還されるということは、一貫して重要な定期借地権のメリットです。返還が保障されるということの十全の意味は、立退き料の心配なしに返還してもらえる、つまり先に述べたキャピタルゲインが借地人に移転しないということにあります。このことは、この制度が施行されてすぐの頃から一部の土地所有者の間では強調されていました。

ところで、この1年半、多少長く見れば2年ほどの間に土地所有者の側に新しい考え方が出てきたことに私は注目しています。それは一言でいえば、定期借地権でよいまちをつくりたいということです。もっとも、はじめは、まちと言うよりも20戸前後の小さなものを考えていただいたほうがよいかもしれません。例えば400坪ほどの土地を定期借地権で提供して、20戸ほどの建売り住宅を分譲させるというものですが、それでも、地主として、自分の土地にまちができる、自分がまちをつくるという意識を多かれ少なかれ持たれるようで、これは、非常に注目すべきことだろうと思えます。

建物についても、土地所有者の側では強い関心を抱いています。そして、借地上の建物の維持管理を良くしてもらいたいというのです。これは、この法律ができるまでは、ほとんど考えたことがない点でした。あるハウスメーカーの方から聞いたところによりますと、地主から「一体どんな形や色の家が建つのか」と聞かれたので、こういう設計や仕様であると答えたところ、その色はよくないから変えてほしいと言う。これは実際に埼玉県であ

った事例です。建物はそれを購入する借地人の財産であって、土地所有者の財産ではないのですから、筋の通らない話なのですが、このケースでは土地所有者の意向を大事にするということだったのでしょうか、一部の素材も含めて建物の外壁の色を変更したそうであります。

土地所有者としては、やはり返還の時点での問題を意識しています。建物を収去して土地を返してもらうのが原則だが、それでも返還の時点まで良好な状態で維持してほしい、自分のものだから勝手にしてよいというのではなくて、土地所有者との関係でも建物の維持管理に配慮してほしいと考えています。そして、もし大変よい状態で返還の時点を迎えたとしたら、取り壊さずに自分のほうで引き取ってもよい、ということでもあります。

土地所有者には、終了時によい状態であれば壊さずに、自分のほうに貰いたいという気持ちがある、潜在的にはあっても最初からあるようです。1994年の後半以降、いろいろなところで建物のメンテナンスに対する地主側の関心が話題となりました。

このような変化を観察するにつけ、地主と借地人との関係は、定期借地権によって非常に大きく改善されるのではないかという期待が生まれます。神戸市北区の事例では、土地所有者たちは、定期借地権だと借地人と仲良くできる、ということをはっきりと自覚しています。これは面白いことだと思いました。昔は、どんなに人間的にもよくできた方々であっても、片や土地所有者、片や借地人ということになりますと、関係がぎくしゃくし、互いに不信感を抱くことが多かったのですが、定期借地権となるとこの関係が一転してよくなるということを土地所有者が知り始めています。

では、借地人のほうはどうでしょうか。借地人側にとって最大のモチーフは、定期借地住宅は割安だということだと思います。これはこの4年間一貫して変わっていません。しかし、神戸市北区で販売にあたったハウスメーカーが実施した購入者に対するアンケート調査では、お金がない人でも自分の家を持てるということで定期借地権を評価しているのではないことがわかりました。そのような答えをした人たちもいましたが、その数は少数でした。いちばん多く見られたのは、定期借地権だと広い家に住めるという評価です。

たとえば、自分としては3,500万円まで資金を用意できる。しかし、家探しをしたところ土地付では狭い住宅、または最寄駅からの距離などの条件が悪い住宅しかない。これに対して定期借地権の場合には、明らかに土地も広いし、家もゆとりがある。このことは、最近では、「定期借地権住宅はグレードが高い」という言い方で語られています。奥さん方のおしゃべりに、自分のところは定借だからほかの人の家よりもグレードが高い、という話が得意げに出てくるさまを想像してください。

しかし、このような評価にはちゃんとした根拠があります。定期借地契約はそもそも、土地の利用権を50年間だけ買い、そこから先は買わないという契約です。これに対して、土地付で家を買うという場合は、永久に買うことになるので高くなるのです。定期借地権で買うと、建物込みで土地付きの場合の6割、場合によっては6割を切る価格で取得することができます。したがって、支払うべきお金が大幅に節約できます。しかし、だからといってお金がない人が殺到するかというと、実はそうではなく、お金にまだ余裕のある人

々も、土地にお金をかけないで節約し、例えば防災、環境、内部の設備などに金をかける。バリア・フリーというような非常に行き届いた住宅を買うことも定期借地権なら可能となります。ですから、土地付きの住宅は住宅として貧弱で、防災の点でも問題がありそうだが、定期借地権だったら安心できる住宅が手に入ると考えるからです。このようなことをハウスメーカー系が宣伝しますと、誤解が生じるので望ましくないとと思いますが、現実にはもうすでにそういう定借の評価があります。

次に、建物の維持管理への関心ですが、メンテナンスをよくして借地期間一杯に利用したいということは借地人の本来の願いなのです。借地権を持っているということで、財産が増えるということは一切ありません。それなら、期間中土地を目一杯に使おう、使わなければ損だということになります。地代を毎月、毎年払うのですから、それに見合うだけの利用をする。例えば自分が何年かその家を使わないという場合には、思い切って家を貸して、家賃収益を上げる。これも利用であります。このように、定期借地権の住宅については、所有者は土地の利用にしか関心がないので、建物の維持管理をよくして土地を有効に使いたいということになるでしょう。

このような借地人の側の気持には、また1つの背景があります。うまくいけば最後は自分の費用で取り壊さず、そのまま土地所有者に引き取ってもらえる可能性が増大します。取り壊しの費用が浮きますから、それを次の住宅取得に当てる。土地所有者との関係は極めてうまくいくということになります。借地人のほうも、土地所有者とのよい付き合いを望んでいます。おおよそ、このような評価が広く見られると思います。

Ⅲ 定期借地権活用住宅研究会における将来方向の検討

1994年度と95年度の2年度にわたって、定期借地権活用住宅研究会を設け、定期借地権を良好な住宅の供給に結び付けていく方策を検討しました。建設省住宅局が企画し、土地総合研究所が事務局を引き受けたのですが、甚だユニークな研究会でありました。私たち大学に属する者だけではなく、官庁や民間の会社、また弁護士、公認会計士、不動産鑑定士のような専門的な職業の人たち多数がこの研究会のメンバーとして招かれ、2年かけて報告書をまとめました。

この研究会において、定期借地住宅の将来方向が論じられ、おおよそ5点ほどがとりまとめられました。もっとも、将来方向がこれで決まったというものではありません。こういうことが期待できるのではないかということです。また、多少口はばった言い方になりますが、各分野のこれだけの専門家が2年間議論をして将来方向を模索したのですから、そこでの方向づけは、しばらくの間は当てにさせていただいてよいと思います。

第一に、品質のよい住宅が供給できる。先ほど、借地人も定期借地住宅のグレードの高さに着目していることを話しましたが、これは供給者側の本来の狙いでありました。マンションを例にとってみますと、いままでに供給されたマンションの耐用年数は、30年からせいぜい40年だと思えます。現に日本に存在しているマンションで、50年確実にもつ

と言われるものは、非常に少ない。マンションのような堅固な建物であっても、遅かれ早かれ老朽化して住みにくくなり、やがては取り壊して新しいものに建て替えていくことになる。今まではこのようなパターンで、マンションを見てきた傾向があります。ところが、定期借地権のマンションということになると、50年は確実にもってこれないと困ります。なぜかと言えば、借地人はキャピタル・ゲインと無縁で、もっぱらその土地したがって土地の上の建物を目一杯使うということしかないのですから、30年で大きなクラックが入る、漏水が始まるということでは困ります。少なくとも躯体部分だけは50年必ずもつというものにしないでほしいので、供給者側から言えば、いままでとは違う規格のものとなります。供給する側から高品質のものを提供しないと50年の定期借地権では嘘をついたこととなります。建物の耐用年数をいかに延ばすか。取り替えるところともたせるところを、どう明確に区分けするかということは、各社ともしのぎを削っていると言っているでしょう。これは定期借地権が現れる前には、あまりなかったことであります。つまり、定期借地権という制度があることによって高品質住宅の供給に拍車をかけられています。そして、いまや「差別化を図る」ことが重要な時代であり、かつ、住宅産業のみが元気の良い時代でありますから、これからはどんどん高品質の住宅が供給されるだろうと思います。

所有権付分譲住宅の価格が土地を含めて、5,000万円という場合に、定期借地方式だと3,000万円から3,200万円で供給できる。しかし、それを3,200万円で売るハウスメーカーはないのでして、5,000万円で土地付で買う利用者層には定期借地方式によるグレードの高い住宅を4,000万円前後くらいで販売します。これは明らかに質のいい住宅になります。安くて高品質ということになるのです。

第2は、都心居住の問題ですが、これは、この2年半くらい前から、非常に問題とされてきました。言い換えれば空洞化であります。東京のような大都市では、金融都市、国際都市、情報都市ともてはやしているうちに地価が高騰し、その結果多くの人々が都心部には住めなくなると郊外部へと移り、都心部は居住人口という点で空洞化してしまいました。そこで24時間働くはずの企業戦士たちも元気がない。こういうときに、むしろ高齢者が安心して住めるのは都心ではなかったかということが言われるようになってきました。

これには十分な理論的根拠があります。定期借地権を活用して、少しでも都心居住の土地負担をなくすことだと思うのです。例えば、老人夫婦ということになれば、60㎡もあれば十分でしょう。端正な老後の生活を20年、30年送れるだけの、経済的な計算や設計の下に都心住宅を供給できないだろうか。賃貸ではなく、定期借地権による分譲を考えているわけですが、形態的にはマンション以外にないでしょう。いま都心にはこのようなマンションの供給が少しずつ増えてきました。

第3に、まちづくりないし住環境整備という点からの定期借地権の活用です。まとめて2,000㎡、できたら5,000㎡くらいの単位で、土地を出してもらおうことが前提となりますが、ここで大事なことは、地主が1人ではなく複数であるということだと思います。1人の地主が1haを出すよりも、3人の地主が3,000㎡ずつ出したほうがよ

いまちが出来ます。つまり、地主が地主であることをやめないで社会に寄与することを考えてもらうのですが、その寄与がまちづくりである場合、地主が1人ではなく数人が行うことによってその価値は非常に変わってくるのです。

第4に、不動産特定共同事業との連携です。昨年、法律が整備されて不動産特定共同事業がスタートしました。いまは不動産をめぐる状況が大変悪いものですから、投資をしても、ごくわずかな配当を受けることしか期待できません。かつては、土地の値上がりを想定してキャピタルゲインの配当をあてにした共同投資事業が客を集めていましたが、いまは全くそうではありません。業務用ビルがますます具合が悪くなってきているので、業務用ビルの小口化で投資をした人は、しばらくの間は配当がないばかりか、元本部分に食い込むロスが出るかもしれません。これに対して、金利が安く、土地の価格が下がってきた今日の時点では、業務用ビルよりも集合住宅に投資家の関心が寄せられはじめています。住宅から得られる利回りというのは、もともと低いもので、2%台の後半になれば、大変いいということですが、いまの一般の市場の利回りは1%を切る水準になっています。これから見れば、グレードの高い集合住宅に小口化して投資し、相対的に高い家賃を期待することのほうがよいと言えます。そうすると、2%の中ごろくらいの利回りが期待できるかもしれません。

状況がこうなってきましたので、業務用ビルよりもむしろ定期借地権の住宅について、共同事業が現実性を持ち始めています。やがては、住宅を中心とした共同投資事業が、日本でも定着するのではないかと考えています。具体的には、定期借地権の準共有分持分付のマンションを小口化して、投資の対象とします。定期借地権というそれ自体として評価したらあまり高い値段がつかない権利と、土地に金をかけないだけつくりをよくしたマンションとをあわせて小口化し、デベロッパーが委託を受けて、賃貸マンションとして運用するのです。任意組合方式であれ、転貸方式であれ、結局は、貸家として賃貸します。

建物部分のグレードが高いマンションは、土地の高いマンションよりも家賃が高いのです。つまり空室率が非常に少ない、質のいい賃貸マンションが出来る。それからの安定した2%台の収益を期待するということではないでしょうか。ただ問題は、税法上どのような有利な措置が考えられるかということですが、これはシンジケーション協議会も検討中のようであります。

最後に震災のマンションの復旧についてですが、これは定期借地権の積極的な活用という話ではありません。やむにやまれず、切羽詰まった後に最後に残る選択です。実績はいまのところまだ2件か3件というところですが、大きく分けて2つの方式があります。1つはデベロッパーに底地を売り、デベロッパーはそこに定期借地権のマンションを建てて、その分譲を受けるという方式です。つまり、底地と借地権と2つに分けて、いままでは両方を持っていたマンションの区分所有者が、以後は定期借地権の準共有持分者となって、底地をデベロッパーに売る。底地と借地権とを分離して、一方を処分するから、新たな住宅を取得する費用の一部が出るというやり方です。これは底地を売る方法です。

もう1つの方法は全く反対で、今度は借地権に当たる部分売るのです。いままではマ

ンションも土地も自分のものでありましたが、以後は底地を自己に留保して、デベロッパーに定期借地権を設定するというものです。つまり、デベロッパーが定期借地権者となります。デベロッパーは定期借地権によって、そこに賃貸マンションを造ります。この賃貸マンションに、いままでの区分所有者が借家人として住むこととなります。そして、50年間無事借家人として住まいをおおせたとしますと、借地権が定期で終了して50年後には底地も借地権に当たる利用権も揃って戻ってくるようになります。つまり、50年間だけは、土地利用権に当たる部分を売って、自分は改めて借家人となる。つまり、区分所有の建物とはいえ、土地と建物の両方を持っている、または土地と土地を利用する権利と両方を当然に持っている人たちが、一方を処分して、建物の取得にそのお金を当てる。これが定期借地権のいわば「切羽詰まった」利用の方法であります。

IV まとめ — これからの主要な論点

まず、キャピタル・ゲインの帰属にかかわりを持たない借地権として定期借地権が法的・経済的・社会的に有する重要な意義を明確にする必要があります。これは、言い方を変えると、土地を単に空間として見るだけではなく、時間の要素を入れた時空間として見ることでもあります。土地利用権を時空間的に限定すると、「土地負担」つまり土地に要する費用が軽減します。期間を50年と限定すると、100に対して大体50くらいまで軽減されます。ところで、土地負担が多いということは、土地の利用の仕方が非常に非効率的であるということです。仮に土地負担がゼロであれば、資金のすべてを居住のために、または営業や事業のために使えるわけですから、資本としてこれを見た場合には、これほど効率のよい方法はないのです。いままでは土地利用権を空間的に限定してきました。行政庁は容積率という考え方を介して、土地を空間として眺めています。一定の容積率によって限定されている空間としての土地も、時間的には常に永久であるというのがいままでの前提でした。これを50年、100年、150年と、いろいろな長さで区切ったらどうでしょうか。土地を自分の必要に合わせて時空間的に限定し、それ以上は買わない。または、それ以上ほかの人の邪魔をしない、占拠しないということですが、こういう見方に転換することが次第に可能となってきました。これが第1点です。

第2点は、契約関係が甚だ平等化するのではないだろうかということです。土地所有者と借地権の間の昔年の対立といったような関係は、もはや定期借地権の場面においては、ほとんどありません。唯一気になるのは、借地人が地代を払わないのではないかとか、または借地人が管理をいい加減にして建物を放り出してってしまうのではないかとということです。これは相互の努力、心がけで随分変わってくることです。ここで「契約的協同」という場合には、心を合わせるという意味でりっしんべんの「協同」を用いています。当事者双方が契約から利益を受ける。相手（の利益）がなければ自分（の利益）もないという関係ですから、自ずから平等互恵の考え方になるのではないのでしょうか。仮に紛争が生じても解決は容易だろうと思います。

次に当事者以外のすべての人々の（社会的な）関係において、定期借地権はどのような評価を受けるべきでしょうか。定期借地権では、ある人が今ある土地について借地権を取得していても、たとえば50年後にはその人は土地の利用権を失うわけですから、その先においてその土地を使うに最も適した人が市場を通じて権利を取得し、その土地を使うようになるでしょう。土地空間を利用することについて社会的な意味で配分ないし再配分が定期借地権を通じて期待できるということです。このようにして、社会的な関係でも土地は共同の財産であるということが明確となり、「社会的な共同」という考え方が根づいてくるのではないのでしょうか。土地は貴重な公共材ですから、順番を待ち、または機会が与えられればだれもがそこに自分の住宅を持つことができる。このようにして時間を限ることによって多くの人が土地利用の利益に与ることができることとなります。これは大変重要なことです。

東大の研究室で10数年前にある調査をしました。渋谷区、新宿区、港区が接する住宅地で、約600区画の土地についてそれが現実に使われているかどうかを調べ、使われていないものは所有地なのか借地なのかを調べました。そして、借地による空地と所有地による空地の率はどのくらい違うかということ、明らかに借地で使っていない率が所有地のそれの2倍以上になるということがわかりました。本来、土地の利用を増進することを目的とした借地権がその反対物、つまり土地の利用を阻害する存在に転じていることが、残念ですが事実として明らかになったのです。

次に、定期借地権は事業者に新しい役割と大きな可能性をもたらすということを申し上げたいと思います。これまで、デベロッパーは、どちらかという借地制度を敬遠してきました。地主から借地をすること自体が容易でなく、また借地で開発しても売却に支障が多いからです。これに対して、定期借地権であれば、状況は変わります。土地を取得する負担がなく、また住宅の販売価格を下げるができるため分譲も容易です。分譲後も土地所有者と借地人との定期借地契約の継続的な管理を（終了時の処理までも含めて）ビジネスとすることができますし、その後の再開発にも長期的な計画のもとにかかわることができます。

他方、不動産特定共同投資事業との結合も魅力的な課題です。共同投資事業といえばこれまでは主として業務用ビルなど収益性の高い物件が中心でしたが、バブルの後遺症でほとんど顧みられなくなりました。今日では、逆に集合住宅が投資物件として考えられるようになってきましたが、定期借地権によって供給されるグレードの高いマンションは、小口化商品として特に注目されています。これについては、先に研究会の取りまとめの紹介として話しましたので、この程度にいたします。

定期借地権によるマンションはまた、都市住宅の維持・更新という観点から、評価に値します。昭和58年の区分所有法の改正によって多数決によるマンションの建替えが法律上可能となりましたが、実際には全員一致の場合を除いて、建替えは著しく困難です。これに対して、定期借地権で供給されたマンションには、建替えの難しさはありません。定期借地権終了後、土地所有者が借地人の費用負担で取り壊し、新たなマンションを再建す

るだけだからです。ただし、先に述べたように、定期借地権マンションである以上少なくとも50年はもつ仕様でなければなりません。このように考えると、むしろ50年ではなく100年もつマンションを建てて50年の定期借地権で分譲し、50年後返還された後に大々的なリフォームを実施して、あらためて50年の定期借地権つきマンションとして分譲することも考えられます。このようにして、建築に要する総コストを大きく節減し、かつ、質のよい社会資本ストックを形成することもできます。

さて、お話をしているうちに時間がなくなってきました。配布したメモには、これからの主要な論点として、以上のほか「公共的利用権設定（公共施設用地のためにも定期借地の思想を活用する）」、「土地区画整理事業との結合（土地区画整理事業を活性化する重要な手法となる）」などを掲げておきましたが、それらについては別の機会に譲り、最後の、「定期借地権：計画的利用のためのインターフェイス（定期借地権は宅地利用の標準規格となる）」について一言申し上げてまとめに代えたいと思います。

パソコンが登場してからかなりの間、パソコンを動かす基本ソフトがメーカー毎に異なっていて、相互の互換性がほとんどありませんでした。このようなハードごとの使用ソフトの違いを克服してどのメーカーのパソコンでも — といっても重要な例外がありましたが — 機種の違いを超えて同じワープロや表計算やデータベースのソフトを使えるようにしたのが、MS-DOSというアプリケーションでした。MS-DOS自体はそれぞれの機種にあわせて作られ、インストールされるのですが、いったんインストールされるとあとは機種による差異がなくなって共通のルールに服するアプリケーションソフトの世界になるのです。

いわば、それぞれのパソコンはメーカーによってデコボコの形をしているのですが、その上にMS-DOSを被せると平らな面ができて、他との接続が可能となります。もっとも、今は、ウインドウズ95が主流になりつつありますので、MS-DOSという言葉もあまり使われなくなりましたが、つい1年前まではこれがあって初めて、パソコンが使い易くなったのです。

土地もそういうものではないだろうかと思えます。単に、物理的にデコボコがあるだけではなくて、いろいろに使い勝手が異なり、または個人的なヒストリーがすり込まれています。土地所有者自身の手余る広大な土地もあれば、それだけでは利用に供し得ない狭小・不整形の土地もあり、また権利関係が入り組んだ土地もあります。このように所有権のレベルでのさまざまな事情や条件があってもなかなか具体的な利用に供されないのが現実です。

これを実際の利用に的確につなげるにはどうしたらよいか。所有権のレベルで権利関係を整理し土地を集約するのではなく、利用権のレベルで利用に適した法律状態を作り出す、つまり、現実の利用とのインターフェイス（共通の接触面）を作り出すことが重要なのではないかと考えています。定期借地権を設定してインターフェイスを作り、その先のさまざまな利用につなげていくことが考えられるのです。所有のレベルでいろいろな思惑を持っている土地所有者であっても、またその土地所有の規模は様々であっても、みんな

定期借地権（自己定期借地権も含む）を設定してまとまりのある整備や開発をすすめることができるはずでず。

いずれにしても、定期借地権は、今後、すべての宅地利用の標準規格となると思います。土地所有者が土地所有者であることを止める（売却など）ことなく、長く主体的にまちづくりにかかわっていくことができる、これが定期借地権の本当のメリットです。今日は、長時間にわたってお聞きいただきまして、ありがとうございました。

◆第32回講演会 1996年9月13日
於：三井海上火災本社大会議室

【資料】

I 定期借地権の理論的デザイン

《土地空間の現実的利用に徹し、キャピタルゲインの帰属と関わりをもたない借地権》

II 定期借地権に対する評価——法施行後4年間の変化

土地所有者（地主）	建物購入者（借地人）
①必ず返還してもらえらる。	①価格が安い。
②立退き料の心配がない。	②広い家に住める。
③定借でよいまちをつくりたい。	③定借住宅はグレードが高い。
④建物の維持・管理をよくしてもらいたい（返還まで良い状態で）。	④建物の維持・管理をよくして借地期間を目いっぱい利用する。
⑤借地人とよい付き合いができる。	⑤地主とよい付き合いができる。

首都圏・近畿圏においておこなった聞き取り調査の結果による（稲本研究室）。

①から⑤の順は、借地借家法施行後4年間の時間的な変化と関心の深まりの方向を示す。

Ⅲ 定期借地権活用住宅研究会における将来方向の検討

高品質住宅の供給
都心居住のための定期借地権マンション
まちづくり——住環境整備
不動産特定共同事業との連携
被災マンション復旧のための活用

Ⅳ まとめ——これからの主要な論点

土地利用権の時空間的限定による土地負担の軽減
(土地利用権を時間的にも限定して土地に係る経済的負担を軽減する)

契約的協同の実現 当事者の平等・互恵
(当事者双方が契約から利益を受ける対等の関係をつくる)

社会的共同 (利用空間の社会的配分・再配分) の確保
(社会的な公平の考え方に近づく：土地は貴重な公共財)

事業者の新たな位置づけ
(事業者に新しい役割と大きな可能性が生まれる)

都市住宅の維持・更新
(マンションの建替え・リフォームを確実に実現できる)

公共的利用権設定
(公共施設用地のためにも定期借地の思想を活用する)

土地区画整理事業との結合
(土地区画整理事業を活性化する重要な手法となる)

定期借地権：計画的利用のためのインターフェイス
(定期借地権は宅地利用の標準規格となる)