

【研究ノート1】

平成7年度「定期借地権活用住宅研究会」報告書について

古上 信二郎

はじめに

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、良質で低廉な住宅の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。これまで実施されている事業は戸建住宅が中心であったが、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や、都心居住の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く、また実際に定期借地権付分譲マンションも相当戸数見受けられるところである。

このため、マンション等の共同住宅における定期借地権を活用した事業の可能性、実施方法、環境整備等について検討を行い、もって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、平成6年6月、当研究所内に稲本洋之助東京大学教授（現 明海大学教授）を座長とする「定期借地権活用住宅研究会」設置した。検討1年目の平成6年度は、定期借地権を活用したマンションに関するシミュレーション等を中心に事業可能性等について検討を行い、その成果として、平成7年3月に「平成6年度定期借地権活用住宅研究会報告書」を作成・公表し、定期借地権付マンションの事業としての魅力を示したところである。（土地総合研究第3巻第3号1995年夏参照）

平成7年度は、定期借地権付分譲マンションの管理・運営、流通市場の整備等の課題を中心に検討を行い、その結果を「平成7年度定期借地権活用住宅研究会報告書」としてとりまとめた。本稿では、その内容のうち当研究所が担当した定期借地権付マンションの管理・運営段階での課題、今後の定期借地権付マンションのあり方、定期借地権の発展的活用を中心にその概要を紹介する。

報告書の概要

第1章 定期借地権付分譲マンションの管理・運営段階での課題

1. 検討の意義

定期借地権付マンションの供給、管理・運営、借地期間の満了が円滑に行われるためには、望ましい契約内容という観点からは一つに絞りきれない問題を中心として、維持管理・建物取壊し等を初めとする管理・運営段階での課題に対して、実務的な対処方法や手続き等を具体的に示す必要がある。

そこで定期借地権付分譲マンション供給後に問題となる事項について、建設省の定期借地制度研究会が平成7年3月に作成・公表した定期借地権設定契約書（案）及び定期借地権契約に関する確認書（案）の内容を踏まえ、時間的な流れに従って検討結果を示した。

2. 物理的な維持管理

(1) 維持管理の実施主体

より適切な維持管理が行われるためには、マンション管理会社はいうまでもなく、特別なノウハウを有するデベロッパー等の管理者が業務代行等により関与していくことが考えられる。

(2) 長期修繕計画の策定

50年以上という借地期間全体を想定し、かつ、大規模修繕等のほか建物取壊しの予定も盛り込んだ長期修繕計画を策定し、その後、適宜、維持管理の実施状況や建物取壊しか存置かの決定等に応じて、計画の見直し等を行うことが必要である。

また、借地人の適切な維持管理の下地づくりとして、デベロッパー側による長期修繕計画の提案等、計画策定に向けた積極的対応が望まれる。

(3) 修繕費用の確保

適切な金額の積立てを確実にしめるためには、管理規約中で、修繕積立金の徴収方法、徴収額等を明記しておくこととともに、長期修繕計画の内容等の見直しに合わせて積立額等を変更できるようにしておくことが必要である。

(4) 維持管理に対するインセンティブの付与

定期借地権付分譲マンションの場合、借地人がマンションを所有するのは借地期間中であり、その後は原則として建物取壊しが行われることから、借地人のマンション維持管理への意欲、動機付けを失わないようにする方策がより重要となってくる。

3. 地代支払い

(1) 地代の徴収方法の考え方

地代の徴収方法については、土地所有者が個々の借地人への個別的な対応を行うのが原則である。しかし、土地所有者の事務負担が増大するという問題があるため、実務的には、土地所有者の委託を受けた*第三者が個々の借地人から徴収して、一括して土地所有者に支払う方法を採用することもできる。

(2) 地代不払いへの対応

地代不払いへの対応としては、敷金等からの差し引き、自己帰属請求権の行使が提示されている。自己帰属請求権の行使にあたっては、土地所有者が自己に帰属させた専有部分の売却が円滑に行われるよう、完全な所有権の行使を阻害する一切の権利を借地人に除去させる、あるいは、土地所有者がこのような権利の除去を自ら行いその費用を清算する等の対応が必要である。

*この第三者とは、管理組合の委託を受けた管理会社と同一であってはならない。

4. 地代改定

円滑な地代改定のための対応

円滑に地代改定が行われるためには、契約書等に改定条項を設け、予め改定ルール等を明確化しておくことが重要である。実務上は、改定交渉を円滑なものとするために専門的な知識・ノウハウ等を有するマンション管理会社等が地代改定に関与することが望ましいと思われる。

5. 中途解約

(1) 中途解約の可否

中途解約は、土地所有者と借地人全員の合意によるのが原則であるが、法的には、土地所有者の合意を得ずに借地人全員で解約権を行使する方法も考えられる。しかし後者のように借地人側が一方的に解約権を行使するためには、契約において借地人側の解約権を認める旨を明らかにしておくことが必要である。

しかしながら、中途解約は、当初設定した借地期間の途中で借地契約を解除することにより、一般的に、安定的・継続的な居住環境を損なう点や、借地上の建物の社会経済的効用の維持の要請に反する点で好ましくない。

このため、一般的には、土地所有者、借地人ともに中途解約はできないものとしておくべきであり、その旨を契約上で明らかにしておくことが必要である。

(2) 中途解約時の問題点

中途解約により契約が終了する場合の原状回復について、土地所有者と借地人のどちらが行うかは個別に判断されることになろうが、地震等の災害により建物が滅失した等土地所有者に責任がない場合には、原則として借地人が自己の費用で建物を収去するものと考えられる。

(3) 個々の借地人の準共有持分等の消滅の可否

定期借地権付分譲マンションにおける借地人は、他の借地人とともに、定期借地権契約上の権利だけでなく、建物の維持管理等の義務を負担する立場にあるため、借地人は、原則として他の借地人全員の合意及び土地所有者の同意なく借地関係から離脱することは認められない。

6. 転売

(1) 土地所有者の承諾

賃借権方式における転売に際しては、借地人側から土地所有者へ少額の「承諾料」を支払うことにより、円滑な承継が実現できるとの指摘もある。

しかしながら、「承諾料」方式は、円滑な住み替えや定期借地権付住宅の流通の促進の観点から望ましいものではない。

(2) 保証金の承継

保証金は借地権設定に本質的に伴う事項ではなく、現状の借地の需給関係を反映した特約的な事項である。定期借地権付分譲マンションの転売の際に、保証金に関わる債権債務関係を新しい借地人へ円滑に承継させるためには、契約において保証金承継の特約を定めておくことが必要となる。

7. 借地期間満了時の対処方法

(1) 借地期間満了時の対処方法の選択

原則的には、借地人は、期間満了時に建物を取り壊し、原状回復した上で土地を返還することとなるが、建物の維持管理の状態に応じて、土地所有者の選択又は土地所有者と借地人の合意により、有償又は無償での建物の譲渡、期間の延長等、他の対処方法を選択することが考えられる。

(2) 具体的な決定方法

実務的には、1)建物を取り壊すか存置するか決定、2)建物取壊しが選択された場合の、建物取壊しの具体的方法・委託先、取壊費用の調達方法、原状回復の範囲、借家人がいる場合の取扱い等、期間満了時のプランについて、借地人全員の合意形成のもとに、土地所有者との間で詳細協議を行い、具体的な方法を決定することが必要となる。

8. 原状回復（建物取壊し）

(1) 借地人の責任

借地人は、借地人全員の合意形成や土地所有者との事前協議等を行った上で、原状回復の履行方法等について合理的な選択を行い、原状回復義務の履行に努めなければならない。定期借地権付分譲マンションの場合、借地期間満了時に多数の建物賃借人が存在する可能性があるため、借地人は、建物賃借人との借家契約において円滑な退去を実現する方策をとっておくとともに、期間満了時に先立ち十分な期間をもって退去協力を求めることが必要である。

(2) 原状回復の範囲

借地人が行うべき原状回復の範囲については、予め契約段階で具体的に明記しておくことが必要である。ただし、実際には、土地返還後の土地利用形態によって、原状回復の範囲が変化することが想定されるため、合理的な原状回復を促進

する観点から、土地返還後の土地利用形態が決まる段階で改めて議論し、柔軟に対応するべきであろう。

(3) 具体的な履行方法

原状回復の履行方法については、大きく分けて、1)借地人全員が取壊しを業者に委託する方法、2)借地人全員が取壊しを土地所有者に委託する方法、の2つの方法が考えられる。

9. 原状回復費用の確保

(1) 原状回復費用の確保

円滑な原状回復が行われるためには、当然、その資金的な裏付けが必要であり、これに要する費用は、予め借地期間満了までに、十分な金額が預託され、かつ借地期間中確実な方法で保管・運用される必要がある。

(2) 具体的な確保の方法

原状回復費用の具体的な確保の方法としては、大きく分けて、1)借地人が管理する方法、2)土地所有者が管理する方法が考えられる。

(3) 原状回復費用の定期的な見直し

原状回復費用の過不足により、追加徴収・清算が生じないようにするため、原状回復費用の見積り額を定期的に見直すことが考えられる。

10. 建物譲渡

(1) 期間満了時の無償譲渡特約

定期借地権付分譲マンションについては、原則的には、借地上の建物を取り壊し原状回復を行った上で、土地所有者に土地を返還することとされているが、期間満了時に建物が十分に耐える場合には、取り壊すのではなく更に建物を存続させることが望ましい。

(2) 譲渡手続き等

無償譲渡の請求時期を決定する場合、1)譲渡請求の撤回は許されないこと、2)無償譲渡請求のあった時点以降、建物の維持管理状況に大きな問題が生じないようにすべきこと等を勘案して、適切な時期を契約書等において決定しておくべきである。

11. 借地期間の延長（契約の更改）

借地期間の延長は、借地期間満了の対処方法の決定の段階で、建物取壊し、無償譲渡請求とともに、選択肢の一つとなるものと考えられる。

第2章 今後の定期借地権付マンションのあり方

1. 高品質住宅への誘導の意義

定期借地権の住宅市場における意義について、現状では価格面のメリットを強調されがちである。しかしながら、今後は、単純に価格を下げることを目的とせず、快適性、安全性などすぐれた性能、機能を長期的に保持できる高品質な建物の普及に資するよう、リーダー的役割を果たすことが望まれる。

(1) 定期借地期間内の居住性能の維持

定期借地権付マンションでは、建替えを前提としない以上、借地期間内を通じて性能、機能を維持し続けることができる建物であることが大前提となる。構造的な躯体の耐久性が維持されたとしても、内装や設備機能の低下など陳腐化によって、建物の魅力が大幅に低下する可能性もある。今後の生活スタイルの変化等も十分に配慮し、特にメンテナンスの容易な建物を追求していく必要がある。

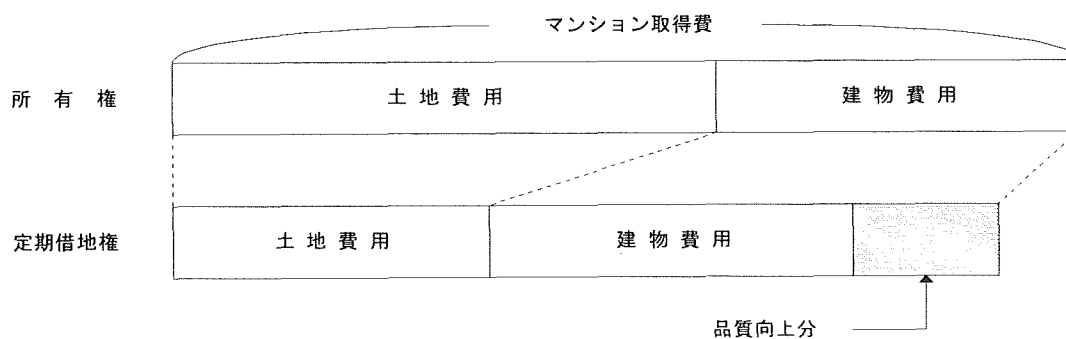
(2) 優良ストックの供給促進

定期借地権付マンションは超長期の契約に基づく建物であり、流通性の高い住宅であることが要求される。高品質な満足度の高い建物を供給していくことによって、定期借地権付マンション市場が、土地価格に左右されない、建物を主体に価値を認めていくような、新しい市場として形成され育成されていくべきである。

(3) 建物の本来的な価値への回帰

土地所有の束縛から逃れた定期借地権付住宅の普及は、建物自体の本来的にもつべき快適性、安全性などの基本性能や機能などの価値について、一から考え直す好機であると捉えることが重要である。

【高品質住宅のイメージ図】



2. 定期借地権付マンションの住まいとしてのあり方

住宅の高品質化の下記の事項について、リーダー的役割を果たすことが定期借地

権付マンションの住まいとしてのあり方であると考えられる。

(1) ゆとりある居住空間の実現

これまでの所有権付マンションの経済ベースでの面積や天井の高さ、間取りの発想から離れ、今後の生活スタイルの変化に十分対応するに足る面積と空間的なゆとりが求められる。

(2) 都心居住の実現

定期借地権付マンションでは、住宅取得が可能なエリアが飛躍的に広がることにより、一般の勤労者世帯でも都心居住という新たな選択肢を得ることができる。

(3) 耐震設計等工法の高レベル化（建物の安全性）

定期借地権付マンションでは、借地期間の制約から建替えという選択を採りにくいため、大震災等に備え制震・免震構造や耐震壁等を積極的に採用することが重要であり、このことがマンションの耐震設計等工法の高レベル化への誘導と普及のリーダー役となることが望まれる。

(4) バリアフリー等機能の高度化（居住空間の充実）

居住空間の充実のための機能の高度化は、住生活に対する需要の変化や住宅に関する技術の進歩とともに、高齢化の進展、環境保全への関心の高まり、情報化の流れ等の社会の趨勢に従って、今後さらに重要な要素となるであろう。

これは定期借地権付マンションに求められる多様なライフスタイルへの対応という視点からも注目すべきであり、例えば「スケルトン・インフィル」などの考え方の導入等によって、機能の高度化に対応できる品質の高い住宅の供給が望まれる。

3. 高品質な住環境の整備

定期借地権を活用した街づくりの発想

地価安定期の、地価上昇を前提としない大規模開発のあり方を考える時、定期借地権の利用は様々な開発のあり方を考えさせてくれる。全面買収によらず定期借地権を全体あるいは一部に導入することによって、地価負担力の弱い事業形態の導入や公共スペースのより高い機能の追求、段階的開発等の可能性が生まれる。これは街や生活に多くのゆとりをもたらすとともに、様々な人々がそれぞれの考える生活を楽しめる、またライフサイクルに合わせて街の中で住み替え、買い替えていけるような、多様性があり許容力のある街づくりを実現できると考えられる。

第3章 定期借地権の発展的活用

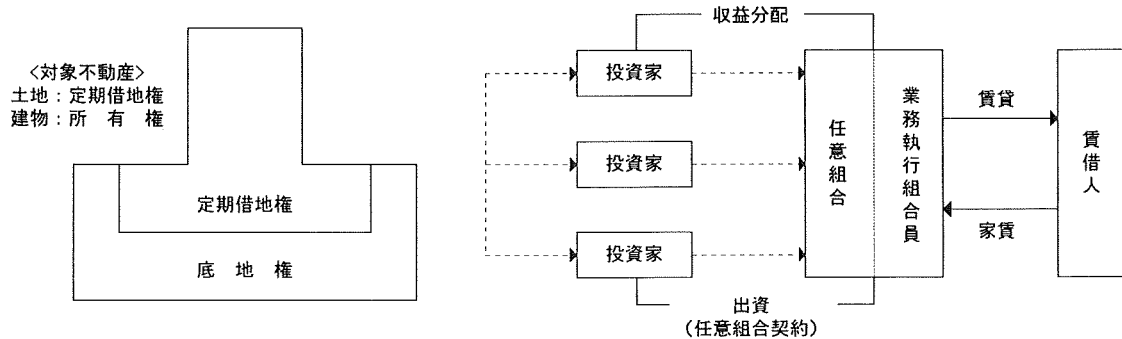
1. 不動産特定共同事業

(1) 検討の目的

定期借地権発展的な活用として不動産特定共同事業を組み合わせる事業方式を想定し、投資家の収益性について数種のシミュレーションを行い、事業の成立可能性及び定期借地権の活用可能性を検討する。

(2) 想定事業方式

事業主体が定期借地権の設定を受けマンションを建設し、建物の共有持分及び定期借地権の準共有持分を投資家に販売するという方式である。



(3) 事業シミュレーション（投資家の収益性）結果

(A) 地代・家賃上昇率に応じたシミュレーション			
地代上昇率	家賃上昇率	内部収益率（IRR）	
		保証金なし	保証金あり
0.00%	0.00%	5.40%	4.73%
1.50%	0.75%	5.95%	5.41%
3.00%	1.50%	6.33%	6.01%
(B) 土地建物所有権型のシミュレーション (IRR) 2.66% 〔投資期間10年、家賃上昇1.5%、10年後の売却価格974万円〕			
(C) 保証金なしの場合			
(イ) 家賃変則上昇型シミュレーション		(IRR) 5.56%	
〔～30年まで0.75%上昇、31～45年まで0%上昇、46～50年まで家賃収入なし〕			
(ロ) 建物無償譲渡型シミュレーション		(IRR) 6.01%	
〔地代1.5%、家賃0.75%上昇〕			
(ハ) 建物譲渡特約付借地権型シミュレーション		(IRR) 6.01%	
〔30年目に地主に譲渡・投資期間30年間 地代1.5%、家賃0.75%上昇〕			
		譲渡価格・地主買取価格	投資家1～30年IRR
		800万円	6.00%
		700万円	5.85%
		500万円	5.51%

※ 投資収益性の判断尺度：内部収益率（IRR）を採用。

IRR： 投資から得られる収益の現在価値が、その投資案件の現在価値額と等しくなる利率。その案件のIRRが、他の投資商品のIRRより大きければ、投資家はその案件に投資しうる。

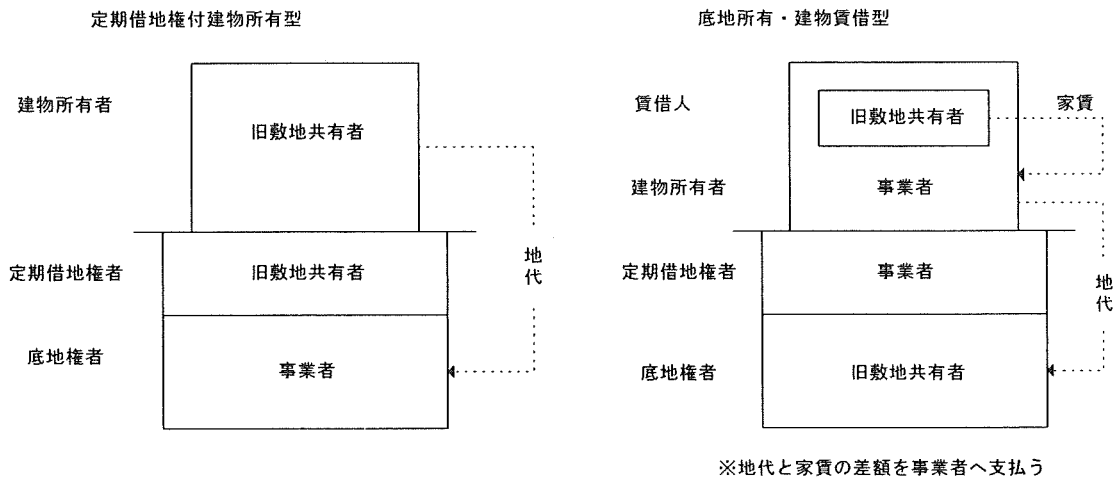
(4) まとめ

定期借地権付マンション事業が成立するならば、その発展的活用である不動産特定共同事業を取り込む形態の応用事業についても、各シミュレーション結果が示すように投資家の収益性が確保され、その事業の成立可能性を認めることができる。

2. 被災地区復旧等マンションの建替え

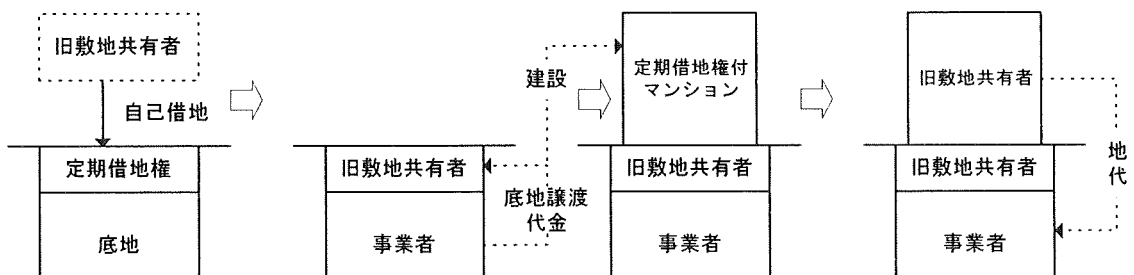
(1) 定期借地権を活用した被災マンションの建替事業の提案例の紹介

地震等の災害により、マンション（土地所有権）等の区分所有建物が全壊又は半壊した場合の建替方策として、定期借地権を活用した事業手法が提案されており、ここでは主な方式についてその骨子を図式にて紹介する。

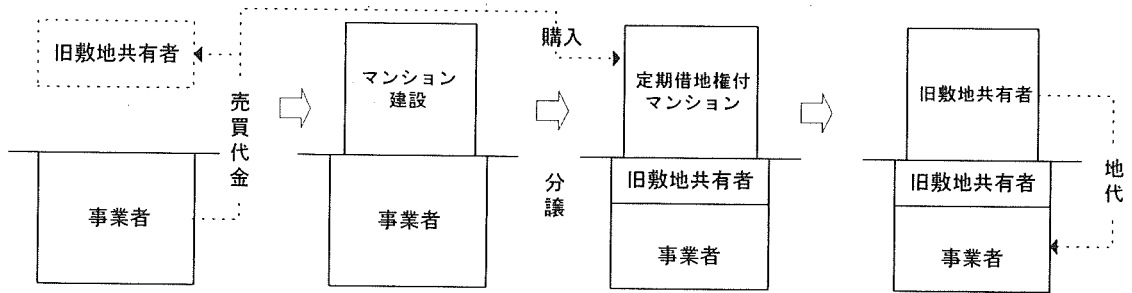


ケースⅠ 定期借地権付建物所有型

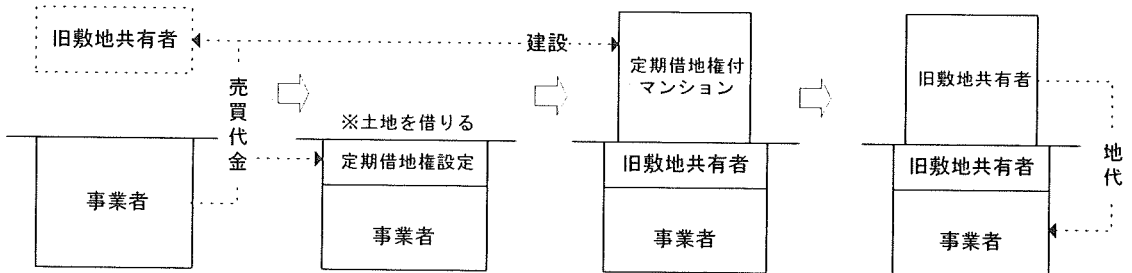
1) 自己借地権による底地の譲渡と建替え



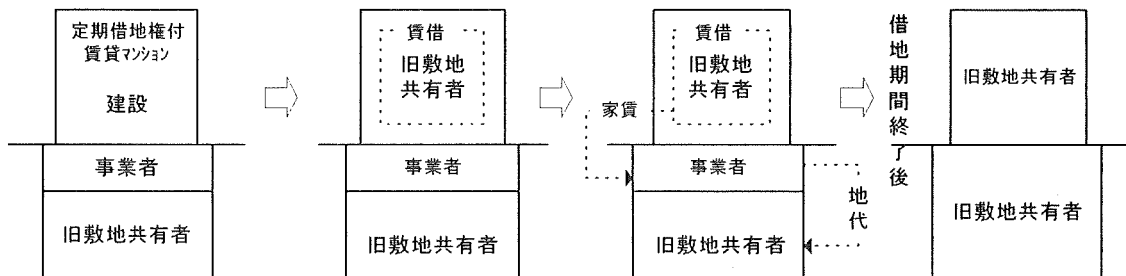
2) 所有権の一旦譲渡と定期借地権付マンションの取得



3) 所有権の一旦譲渡と定期借地権付マンションの建替え

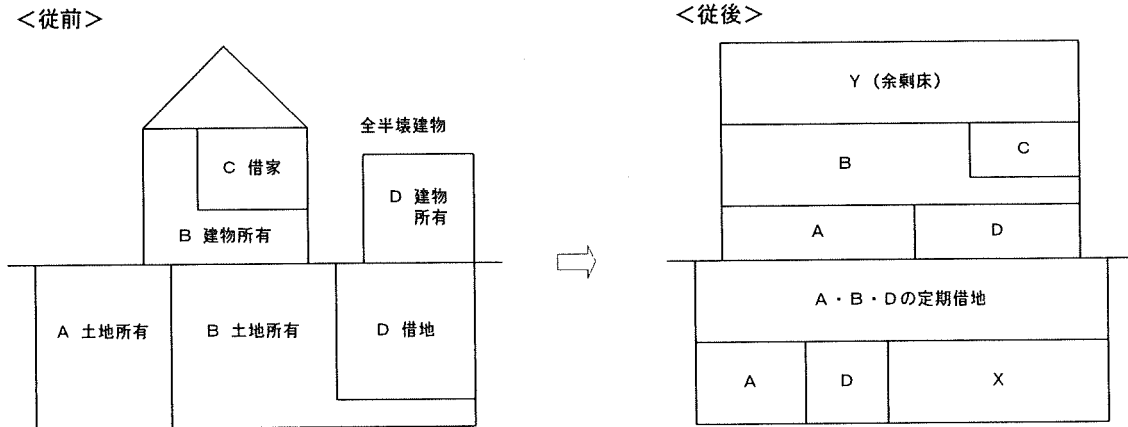


ケースII 底地・所有・建物賃借型



(2) 定期借地権を活用した低層住宅から高層住宅への一体的な建替え

被災した地域の土地を分有という形のまま定期借地権を敷地全体に設定し、住宅建設を行おうというものである。土地を保有したままで建物の区分所有が可能になることと、また地主それぞれの経済状態に応じて事業者に底地所有権を譲渡するなど、建設の資金的な問題に対応することによって、低層密集市街地がそのまま再生されることを阻み、不燃化された災害に強い住環境へのスムーズな移行が可能になる。さらに借地期間終了後は従前の土地所有状態のまま返還されることで、再度敷地全体の利用計画を皆で議論する途が残されるため、住民の意思を反映しつつ、安全で良好なまちづくりを柔軟に行うことが可能になる。



第4章 流通市場の整備

(建設省記者発表資料より)

定期借地権付住宅のストックが今後、増加し、一定年数が経過するにつれて、特に集合住宅においては買換需要などが発生してくるものと思われる。その際に円滑な流通が確保されるよう、一次市場も含めた適正な市場形成を促進するための諸条件を整えておくことが必要であり、このため、本「定期借地権活用住宅研究会」及び同研究会の下に設置した流通小委員会（事務局：財団法人不動産流通近代化センター）において次の流通市場の整備に係る課題について検討を行った。

1. 指定流通機構の活用

宅地建物取引業法の規定により、宅地建物取引業者は、定期借地権付物件についても専属専任媒介契約を締結した物件は、指定流通機構に登録しなければならないことになっている。流通機構において利用されているレインズシステムでは、定期借地権、事業用借地権、建物譲渡特約付借地権の三区分別及び地上権、賃借権の別まで分類して登録できるが、「保証金」及び「地代」については、購入者の意思決定に当たって大きな要素と考えられるので、今後レインズシステムの改訂時には、単独の登録項目として設定することが望ましい。

2. 定期借地権付マンションの重要事項説明

定期借地権付マンションの重要事項説明すべき事項については、宅地建物取引業法等現行法令において、説明が必要とされており、定期借地権の種類及びその特約の内容、借地期間等、当面の対応については処置されている。今後は、定期借地権付マンションが今後、商品としてある程度定型化、類型化されていく状況を見極めつつ、さらに重要事項説明として説明すべき事項を加えるかどうかについて、相手方である消費者が正しく理解できる範囲内において判断していく必要がある。

3. 既存の定期借地権付マンションの価格査定手法

流通市場が形成されていない現状においては、流通市場での価格決定メカニズムを帰納的に追求することは相当に困難であるため、現在、得ることのできる情報から価格査定手法の策定を試みた。今後、流通市場の状況を把握して当査定手法に改善を加えていく必要があり、査定手法として一定の評価が得られた段階でマニュアル化していくのが妥当である。それまでの間の当面の対応として、価格査定の方を提示し、市場の参考に供することとし、次のとおり、「既存の定期借地権付マンションの価格査定手法」を取りまとめた。

(1) 既存の定期借地権付マンション価格の特性

1) 権利の性格

マンションは土地の利用権と建物の区分所有権が一体的かつ不可分の関係にあることから、マンションの定期借地権は、契約期間において土地及び建物を独占的かつ安定的に使用するための権利である。

2) 建物取り壊し費用の負担

定期借地権にあっては、契約期間満了時に賃借人の負担において建物を取り壊すことが通常であるが、定期借地権付マンションの場合にはこの時の取り壊し費用が多額となることから、価格査定に際しては、この取り壊し費用を重視する必要がある。

3) 土地利用権価格

土地（敷地）の利用権を多数の賃借人によって準共有することから、当初分譲価格に占める土地利用権価格が建物価格に比して低廉となる傾向が強い。

(2) 既存の定期借地権付マンションの価格査定手法

当面、既存の定期借地権付マンションの取引事例は数少なく、実証データに価格の根拠を求めることが困難である。したがって、当面の価格査定手法として、既存の定期借地権付マンション価格について規範性が得られる市場データ別に以下の2手法を提案する。

1) 新築所有権マンション価格からのアプローチ

$$\text{既存の定期借地権付マンション価格} = \text{既存所有権マンション価格} \times \text{既存定期借地権割合} \times \text{個別修正率}$$

* 新築定期借地権割合

$$= \text{新築定期借地権付マンション価格} / \text{新築所有権マンションの価格}$$

新築所有権マンションの価格に規範性を求め、既存の定期借地権付マンションの価格を査定する手法である。今後しばらくの間は分譲時の価格と大きな乖離が生じることは考えにくく、また、定期借地権付新築分譲マンションの購入者の多

くが周辺の新築所有権マンションの分譲価格との比較により意思決定を行っている現状からしても現実的で妥当性が高い。

2) 既存の所有権マンション価格からのアプローチ

$$\text{既存の定期借地権付マンション価格} = \text{新築所有権マンション価格} \times \text{新築定期借地権割合} \times \frac{\text{契約残存期間}}{\text{契約期間}} \times \text{個別修正率}$$

* 既存定期借地権割合

$$= \text{既存の定期借地権付マンション価格} / \text{既存の所有権マンション価格}$$

既存の所有権マンション流通価格に規範性を求め既存の定期借地権付マンションの価格を査定する手法である。多量の取引事例を利用できる利点があるが、既存定期借地権割合を実証することが難しいことから、周辺に規範とする新築所有権マンションの資料が求められない場合に使用するなど補完的手法として有効である。

(3) 建物取り壊し費用

定期借地権における建物取り壊し費用は、定期借地権付マンションを購入する者にとって必要な経費の一部であり、その負担は譲渡人、譲受人の間で建物の所有期間によって按分されるべきものである。

4. 流通市場からみた定期借地権付住宅の望ましい条件

現下における定期借地権付住宅の供給状況を総覧すると、新規の供給サイドは、地主と第一次取得者の利害調整に力点が置かれており、権利関係については、まさにケースバイケースで設定されている感がある。定期借地権付住宅の流通市場を育成していくためには、物件ごとに異なる複雑な権利関係を重要事項説明で正しく、かつ、詳細に説明すれば解決するものではなく、消費者が定期借地権付物件と聞けばある程度1つの認識がなされる商品に作り上げていくべく、流通市場における流通性に充分配慮した商品を新規の供給段階から企画していく必要がある。また、流通業界としても、媒介に当たってのスタンスを早急に確立し、新規の供給サイドに対して提案していくことも必要であろう。

定期借地権付住宅の流通市場における流通上の問題点について、流通業者に対しアンケート調査を実施した結果、流通業者は現行の仕組みには種々の疑問を呈しているが、特に、「譲渡に際しての地主の承諾の有無」及び「保証金の取扱い」について懸念している。

「譲渡に際しての地主の承諾の有無」については、承諾条件の緩和と明確化、譲渡承諾権限の委託、譲渡承諾の期限の設定などにより、承諾を簡便化することが望ましい。

「保証金」については、借地借家法上明文化されておらず、個々の定期借地権設

定契約では、その意味するものが、まちまちでその法的性格は、明確ではない。また、譲渡時、中途解約時、契約終了時の取扱いも必ずしも一致はしていない。

上記2点の問題点を根本的に解決する方法としては、地上権方式による定期借地権を普及させることが重要であり、このための広報活動も必要になるであろう。

定期借地権活用住宅研究会委員

〔平成8年3月時点〕

座長

稲本 洋之助 東京大学社会科学研究所 教授

委員

大内 健价 財団法人不動産流通近代化センター 副理事長
大川 陸治 東急不動産株式会社 開発事業本部事業開発部長
勝倉 啓仁 ミサワホーム株式会社 定期借地権推進プロジェクト部長
桜井 勇 全国農業協同組合中央会 地域協同対策部 次長
篠原 みち子 弁護士
菅原 靖彦 藤和不動産株式会社 SD事業部長
花井 和美 殖産住宅相互株式会社 営業部定期借地権担当部長
林 道三郎 株式会社不動産経営研究所 所長・法政大学講師
林 泰義 株式会社計画技術研究所 所長
増田 繁 株式会社日本興業銀行 産業調査部プロジェクト開発室長
森 悠 財団法人土地総合研究所 専務理事
山野目 章夫 中央大学法学部 助教授
吉牟田 勲 前 筑波大学社会科学系 教授

(注) 以上、50音順

この平成7年度「定期借地権活用住宅研究会」報告書を、希望される方に有償でお分けしています。詳しくは下記までお問い合わせ下さい。

(財)土地総合研究所・古上(TEL 03-3583-2391)

{ かがみ しんじろう }
土地総合研究所研究員