

寄稿

定期借地権付住宅の今日的意味

—定期借地権付住宅供給実態調査に見る定期借地像の変遷からの考察—

定期借地権推進協議会運営委員長 大木 祐悟

おおき ゆうご

一般財団法人都市農地活用支援センター常務理事 佐藤 啓二

さとう けいじ

はじめに

定期借地権が誕生したのは、我が国にバブル経済の余韻が残っていた 1992 年であった。そして、今年で定期借地権が誕生してから四半世紀を迎えることとなるが、この間に、我が国の不動産を取り巻く環境は大きく変化している。すなわち、地価は右肩上がりでも上昇し続けるという地価神話は崩壊し、不動産についても優良なものともそうでないもので価値が大きく分かれる、いわゆる二極化の状況が顕著となってきた。加えて、昨今では「空き家問題」「空き地問題」が社会問題化しつつある状況にある。

さて、我が国では、今後も人口は減少するし国民の高齢化も顕著となることから、不動産を活性化するための抜本的な対策が講じられない限りは、少なくとも不動産の二極化の状況は続くと思われるし、「空き家問題」や「空き地問題」も引き続き社会的な課題であり続ける可能性は高いだろう。そうすると、土地を所有することがリスクと考えられる場面も増えるものと思われる。そのため、筆者らは、建物所有目的で一定期間の利用を確保させることができる定期借地権の用途は広がる余地は大きくなると考えている。なお、定期借地権については、期間満了で建物を収去することを借地契約の中で定めることが一般的であるが、空き家問題を解決するためにも、利用されなくなった

建物を収去できる定期借地権の仕組みは注目すべきであるといえるだろう¹。

ところで、現実の定期借地権の利用状況についてみると、事業用途を目的とした定期借地権の利用は着実に進み、また広がりを見せている²し、また、定期借地権を利用した住宅供給も、少なくともマンションについては、数は多くないもののその供給は安定的に推移している状況にある。

しかしながら、定期借地権にかかるこのような傾向の中で、定期借地権付き一戸建て住宅（以下、「定期借地権付住宅」という。）の供給についてはかなり厳しい状況にある。

例えば、（一財）都市農地活用支援センターと定期借地権推進協議会は、定期借地権普及促進協議会（1993 年から 2004 年）、国土交通省（平成 2005 年から平成 2009 年）が行ってきた「定期借地権付き住宅の供給実態調査」（以下「定借住宅供給調査」という。）を 2010 年以降も引き続き行っている。この調査結果を分析すると、定期借地権付住宅は、2000 年の 4455 戸の供給をピークにして減少を続け、2006 年には 425 戸と 1000 戸の大台を割り、その後は 1000 戸の大台を超えることなく今日まで推移している状態である。

¹ 大木稿「建物の出口戦略から見た定期借地権制度の見直しの必要性」Evaluation 58 号 46～53 頁

² 大木・佐藤・小谷稿「公的機関における事業用借地権の活用状況から」不動産研究第 57 巻第 4 号

なお、定期借地権付住宅の供給数のみに着目すると、以上のような状況となるが、一方で、経年的かつ多角的にこの調査データを読み取ると、1993年以降2014年に至る21年間で、定期借地権付住宅を取り巻く状況に大きな変化があることが確認できる。本稿では、2016年までの定借住宅供給調査結果をベースにして定期借地権付住宅を取り巻く状況の変化を分析したうえで、今後の定期借地権付住宅のあり方について考察することとする。

1. 定期借地権誕生当初における定期借地権付住宅の一般的评价

1992年の8月の借地借家法の制定により定期借地権制度が誕生した翌年の1993年5月に大阪府岸和田市で分譲されたものが定期借地権付住宅の第1号案件であるといわれている³。その後は、大手のハウスメーカーが積極的に定期借地権分譲に取り組むようになったわけであるが、初期のころの定期借地権付住宅については、「定期借地権付住宅は普通の住宅と比べ取得費用（取得時の土地建物についての一時的費用の計のこと）は約6割で済む一方、敷地面積は1.5倍となっており、安い費用で、広い住宅に住む」⁴ことができることが一般的な評価であった。

ところで、定期借地権付住宅は所有権住宅の概ね6割程度という価格水準は、注4でも言及されているように、当時は一般的に言われていた「相場」である。因みに、所有権の土地であっても定期借地であっても、土地上に建てる建物は同じ建物であるとして建物価格を固定的に考え、保証金の水準を地価の20%相当（保証金を地価の20%程度とする考え方も、定期借地権付住宅が誕生した当時はかなり一般的な概念であった。⁵）と想定し

て、定期借地権価格が所有権価格の6割相当となる地価水準について試算してみよう。

因みに建物価格は、1996年までの定期借地上の平均的な建物価格である2615万円を建物価格として考え⁶、土地価格 x と建物価格である2615万円を合計した金額の60%相当となり、また、保証金の額が地価の20%となる土地価格 x は、以下の計算式で求めると住宅価格と同じ2615万円となる。

仮にこの土地価格を、当時の定期借地権付住宅の平均的な面積である200㎡（後記表1では、定期借地権付住宅の平均敷地面積として、1993年は188.0㎡、1994年は216.4㎡、1995年は194.7㎡、1996年は205.7㎡となっている）で割りかえすと、土地の単価は43万円強/坪となる。

$$\begin{aligned} (x + 2615 \text{ 万円}) \times 0.6 &= 2615 \text{ 万円} + x \times 0.2 \\ x &= 2615 \text{ 万円} \end{aligned}$$

なお、地価がより高い地区で供給される定期借地権付住宅については、建物価格も高かったものと思われるが、地価に対する保証金の比率も高く設定されていた。例えば、注5で引用した調査データでは、保証金を地価の50%以上に設定しているケースが4戸、地価の40～50%で設定しているケースが16戸、地価の30～40%で設定しているケースは78戸（対象戸数は1889戸）報告されている。因みに筆者らの一人である大木は、定期借地権事業創設当時から実務に携わっていたものであるが、当時の業界の一般的な見解としては、「エンドユーザーのニーズから考えると、定期借地権付住宅を供給する土地は、概ね45～50万円/坪以上の立地でないと事業化は困難である」といわれていたことを記憶しているが、上記計算値はその考え方に近似しているといえるだろう。

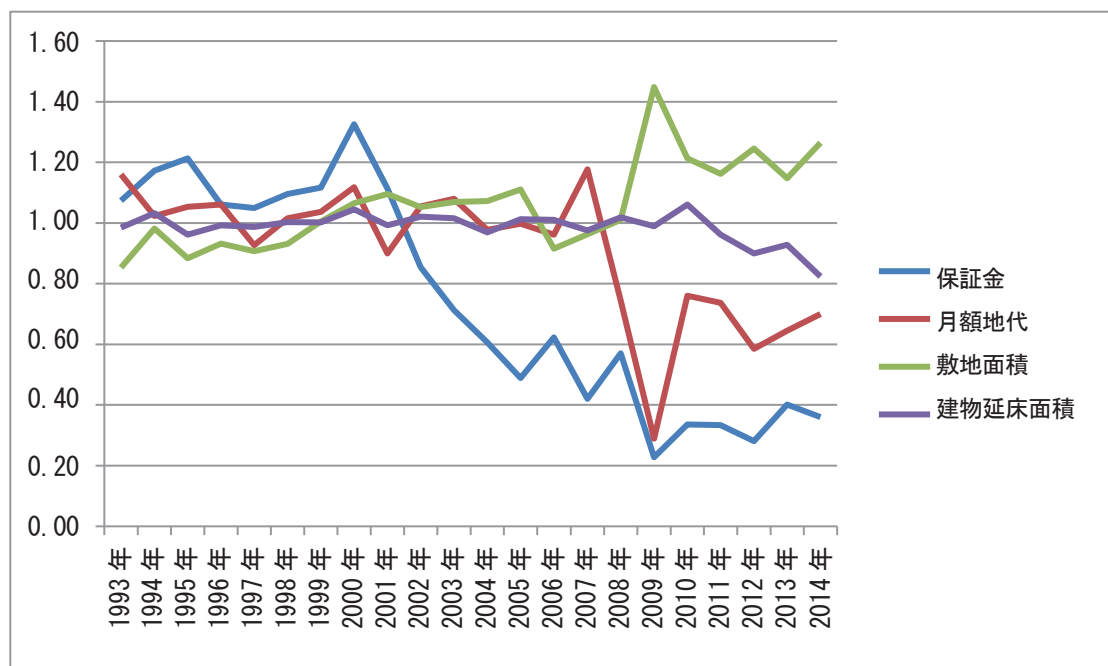
³ 赤川彰彦著「半世紀後の定期借地権」税務経理協会 343頁

⁴ 建設省経済局宅地課宅地企画調整室編「定借ハンドブック」ぎょうせい刊）6頁

⁵ 表2でも引用している、定借住宅供給調査の推移をみても、概ね地価の20%前後で推移していることが確認できる。

⁶ 定期借地権付き住宅の供給実態調査（平成8年10月）定期借地権普及促進協議会、（財）都市農地活用支援センターより

グラフ 1 定期借地権付住宅の保証金、月額地代、敷地面積、延床面積の推移



平成 25 年度・平成 26 年度定期借地権付き住宅の供給実態調査（一財）都市農地活用支援センター、定期借地権推進協議会より

*なお、保証金、月額地代、敷地面積、建物延床面積は、それぞれ 1993 年から 2014 年までの 21 年間の平均値を 1 としてその推移をグラフ化したものである。

2. 定期借地権付住宅の調査結果の経年的分析

次に、定期借地権付住宅について、その傾向を経年的に見てみよう。

1993 年以降の定期借地権付住宅の調査結果を経年的に分析すると、次のような傾向があることを見て取ることができる（グラフ 1 参照）。

- 借地権設定時に授受される保証金の額が 2002 年を境に落ち込んでいる
- 地代は 2008 年を境に落ち込んでいること（もっとも、最近は多少回復を見せているが、それ以前の水準には戻っていない）
- 定期借地権付住宅の借地面積は、2009 年を境に広がっていること
- 一方で定期借地権上に建っている住宅の面積には、極端な変化がないこと

次に、上記のデータの数値について、毎年の供給戸数を併せて比較すると、次のような傾向を読み取ることができる。

- 保証金の水準が落ちるタイミングと、定期借地権付住宅の供給戸数が減少するタイミングがほぼ重なっていること
- 月額地代が下落するタイミングと敷地面積が大きくなるタイミングがほぼ重なっていること

因みに、図 1 の元となるデータは表 1 のとおりである。

表 1 を細かく見てみると、次のような傾向を読み取ることができる。まず、定期借地権付住宅の保証金の平均については 2001 年くらいまでは概ね 600 万円～700 万円台で推移していたが、2002 年には 498 万円、2003 年には 417 万円と 400 万円台となったのち、2004 年には 354 万円に下がったのちは、一度も 400 万円台を超えていない。特に 2009 年～2012 年は、200 万円の水準も切っているが、2013 年からは 200 万円台に戻している状況である。

表 1

	保証金 ／円	月額地代 ／円	敷地面積 ／㎡	建物延床面積 ／㎡	供給戸数 ／戸
1993 年	6,280,000	31,341	188.0	122.8	102
1994 年	6,863,000	27,639	216.4	128.7	1,736
1995 年	7,095,000	28,466	194.7	119.9	2,662
1996 年	6,207,000	28,664	205.4	123.7	3,303
1997 年	6,139,000	25,063	199.8	123.0	2,921
1998 年	6,412,000	27,435	205.3	125.0	3,083
1999 年	6,538,000	28,009	221.6	124.9	3,331
2000 年	7,756,000	30,209	234.8	130.3	4,455
2001 年	6,517,000	24,294	241.6	123.6	3,509
2002 年	4,998,000	28,500	231.9	127.2	3,740
2003 年	4,171,000	29,182	235.7	126.6	2,961
2004 年	3,544,000	26,426	236.3	120.8	1,514
2005 年	2,864,000	26,973	244.7	126.1	1,051
2006 年	3,645,000	26,001	201.8	125.9	425
2007 年	2,463,000	31,804	212.3	121.6	710
2008 年	3,337,000	20,106	222.8	126.9	295
2009 年	1,333,000	7,801	319.2	123.3	422
2010 年	1,964,000	20,541	267.4	132.2	385
2011 年	1,953,000	19,904	256.2	119.9	82
2012 年	1,645,000	15,798	274.6	112.1	169
2013 年	2,348,000	17,422	252.9	115.7	535
2014 年	2,106,000	18,905	278.8	102.6	196
平均	5,851,000	27,021	220.4	124.6	

一方で定期借地権付住宅の供給のピークは2000年の4,455戸であるが、2002年までは年に3000戸以上の供給をキープしていたものの、2003年には3,000戸を切り、翌2004年には2,000戸を、また2006年には1,000戸を切ったのち、一度も供給戸数は1,000戸を回復していない状態である。

次に月額地代についてみると2007年までは25,000円～30,000円ほどで推移しているが、2008年には20,106円となり、その後は2009年に10,000円を切ったことを除くと、概ね15,000円～20,000円前後の価格となっている。一方で、定期借地権付住宅に供される敷地の面積であるが、2008年までは概ね220～250㎡前後で推移していたが、2009年以降は250～300㎡とそれ以前と比べると大きくなっている。

3. 定期借地権付住宅の供給地の概況

前項で示したデータのうち、保証金と供給戸数の関係については、このデータだけでは原因を推論することは困難である。より細かなデータをもって解析することでより具体的な論証が可能になるものと思われる。

こうした一方で、借地上の建物の面積が大きく変化していないことについては、一般人が必要とする一戸建て住宅についてはある程度の水準が形成されているものと思われる。この傾向は、総務省が5年に1度発表している住宅総合調査においても、持ち家の面積は1998年ころからほぼ同じ水準で推移していることから確認できることである。

次に、2009年以降は定期借地権付住宅にかかる敷地面積が増えている一方で、保証金は2007年か

表 2 定期借地権の対象敷地の平均的な想定地価の推移

	保証金	保証金率	想定地価	平均地積	坪単価
1993	628.0	0.170	3,694	188.0	64.96
1994	686.3	0.197	3,484	216.4	53.22
1995	709.5	0.192	3,695	194.7	62.74
1996	620.7	0.180	3,448	205.4	55.50
1997	613.9	0.201	3,054	199.8	50.53
1998	641.2	0.176	3,643	205.3	58.66
1999	653.8	0.194	3,370	221.6	50.27
2000	775.6	0.167	4,644	234.8	65.39
2001	651.7	0.171	3,811	241.6	52.15
2002	499.8	0.170	2,940	231.9	41.91
2003	417.1	0.229	1,821	235.7	25.55
2004	354.4	0.191	1,855	236.3	25.96
2005	286.4	0.204	1,404	244.7	18.97
2006	364.5	0.215	1,695	201.8	27.77
2007	246.3	0.223	1,104	212.3	17.20
2008	333.7	0.180	1,854	222.6	27.53
2009	133.3	0.177	753	319.2	7.80
2010	196.4	0.210	935	267.4	11.56
2011	195.3			256.2	
2012	164.5	0.177	929	274.6	11.19
2013	234.8	0.207	1,134	252.9	14.83
2014	210.6	0.207	1,017	278.8	12.06

定期借地権付き住宅の供給実態調査（1996 年から 2014 年まで）のデータから筆者が作成

ら、また月額地代については 2008 年から下落傾向が顕著となっている。保証金や地代は、土地価格に対してある程度リンクするものであると考えると、2007～2009 年ころから、定期借地権付きで一戸建て住宅を供給される土地の単価が目に見えて低下していることが想定される。

ところで、定借住宅供給調査では、定期借地権付住宅用宅地の地価に対する保証金の割合の平均的なデータも公表している。そこで、各年の平均的な保証金額と各年の保証金の平均比率を使えば、その年に供給された定期借地権付住宅地の平均的な地価を算出することができるし、また、そこで求めた平均的な地価と各年の定期借地権付住宅の敷地面積を使えば、定期借地権付住宅が供給された土地の平均的な単価を求めることができるはずである。

以上の前提で、定期借地権付住宅の対象となっ

ている地価の平均的な評価の推移を算定すると表 2 のようになる（なお、2011 年は、保証金額と平均地積以外のデータが欠落している。）。

具体的にみると、1993 年～2001 年までは、定期借地権付住宅の宅地の平均的な地価は 50 万円／坪以上で推移しているが、2002 年には 41.91 万円／坪、更に 2003 年には 25.55 万円／坪に低下している。また、2003 年～2008 年にかけては 17 万円～28 万円／坪の水準で推移しているが、2009 年からは、同年の 10 万円／坪を切ったことは例外としても 10 万円～15 万円／坪台とさらに低下している。定期借地権が誕生した 1992 年頃が土地バブルのピークであり、その後は平均的な地価は下落してきたことから、定期借地権付住宅の用に供する宅地の単価の下落は当然のように思われるかもしれないが、一方でわが国の地価が顕著に下落した期間は、1993 年～2000 年ころまでの時期であるが、

表3 1995年3月までにおける定期借地権の対象団地の想定地価の状況

単価	10～25 万	25～50 万	50～75 万	75～100 万	100～125 万
団地数	23	67	47	31	17
割合	0.1173	0.3418	0.2398	0.1582	0.0867
単価	125～150 万	150～175 万	175～200 万	200 万以上	合計
団地数	4	2	2	3	196
割合	0.0204	0.0102	0.0102	0.0153	1.0000

平成6年度定期借地権活用研究会報告書（平成7年3月）建設省住宅局、（財）土地総合研究所のデータより筆者が編集

その間は定期借地権付住宅に供せられた土地の坪単価は大きく下落している状況にないことを考えると、この時期は、地価が下落していたとしても定期借地権付住宅は、一定価格以上の地区で供給されていたことが確認できる。しかしながらその後は、定期借地権付住宅の供給地そのものが、当初から比較するとかなり地価の安い地区に流れていることが想定される。

次に、表3は、平成6年度「定期借地権活用住宅研究会」報告書に掲載されている定期借地権付住宅の団地の中で、保証金額が明示されている196団地（団地ごとの区画数は1区画～28区画）について、表示されている保証金を地価の概ね20%と想定して求めた対象地の想定地価の分布を示したものである（なお、同報告書では、保証金と敷地面積については最大値と最小値しか掲載されていないため、それぞれについて最大値と最小値の平均を求めて算定したものとなっている）。

この表を見ると、定期借地権誕生当初においても、地価が25～50万円／坪の地区が最も多く全体の34%強となっているが、一方で50～75万円／坪の地区も24%弱、75～100万円の地区も16%弱ある。更に100万円／坪を超える地区における供給も14%強となっていることから、地価の低い地区から高い地区までまんべんなく定期借地権付住宅が供給されていたことを知ることができる。

これに対して、直近の事例では、平均単価そのものが10～15万円の水準で推移していることから、定期借地権付住宅については、地価がかなり安い地区での供給が中心となっていることがわかる。

因みに、定期借地権付住宅の供給地について価格の低落が顕著となっている理由には様々な要因が考えられる。

その第一としては地価の下落を挙げることができるが、前述のように、表2で示すように全国的に地価の下落が顕著であった2000年頃までは定期借地権付住宅の供給地の想定地価がほとんど下がっていないことを考えると、この要因は必ずしも大きなものではない可能性がある。

第二は、比較的高価格帯の地区での定期借地権付住宅供給が減少している可能性があることである。このことについては、本稿で具体的な検証は行わないが、前述の定期借地権付住宅の対象となっている地区の地価の下落傾向のほか、定借住宅供給調査から一宅地あたりの保証金について以下のような傾向があることから推論できる。

- a. 2007年までは2000万円以上の保証金の設定をした事例が報告されている（もっとも2003年と2004年には事例はないが）、それ以降は一切なくなっている。
- b. 2008年までは1500万円～2000万円で設定した事例が1団地、1000万円～1500万円で設定した事例が2団地報告されているが、2009年以降は1000万円以上で設定された事例については報告されていない。
- c. 500万円以上で保証金が設定された事例も2009年以降は例がない。

第三は、定期借地権付住宅地として敷地を提供する土地そのものが、従前と比べて郊外における事例に集中していることである。

4. 今後の定期借地権付住宅の進むべき方向性

冒頭に述べたように、この四半世紀の間に、我が国の不動産を取り巻く状況には大きな変化があった。その結果として、私たちの不動産に対する価値観は変わりつつある。

すなわち、前述のような、不動産神話の崩壊・不動産の二極化・空き家化の進行等の諸問題であるが、こうした問題がより顕在化することで不動産に係る価値観が大きく変化しているのであるとすれば、定期借地権という土地の利用手段についても、考え方を大きく見直すべきであると思われるし、定期借地権について新しい考え方を共有化できれば、時代に対応した不動産開発等も可能となるだろう。

さて、定期借地権付住宅を考える場合に、我々が重視すべきことは、定期借地権は定められた期間で満了する利用権であるという点ではないだろうか。定期借地権にかかるこの視点は、従来から土地所有者に対して訴求していたポイントであったが、一方で、これまでは定期借地権のユーザーの立場から考えると期間で終わってしまうことは土地を所有する場合と比較してデメリットであると考えられていた。

そのため、特に定期借地権の普及が拡大していた時代においては、期間で終了するというデメリットを補うために、定期借地権のユーザーに対しては取得時の価格上のメリットを強く訴求していたし、その結果として土地を所有する場合と比較して定期借地権の価格上のメリットを感じる地区を中心に事業の構築をしていたようにも思われる。

ところが、期間で終了することが、ユーザー側から見てもメリットであることを訴求できるのだとすれば、地価水準に関係なく定期借地権付住宅の普及をより推進することが可能となるのではないだろうか。

そこで、ユーザー側から見た、期間で終了するメリットについて考えてみたい。

まず、付加価値の高い不動産を投資用で取得する場合であるが、定期借地権付きの建物は利用できる期間が予め決まっているため、不動産利用に

かかる総投資額や収益予想をより行いやすくなることを挙げることができるだろう。勿論、将来的な地代の想定や収益性の予想そのものも簡単ではないが、一方で不動産をいずれかの時点で処分した場合のキャピタルゲインもしくはキャピタルロスとは考慮しなくてよいと、予想収益は確定しやすいことになる。

また、期間途中で定期借地権付き建物を売却する場合の価格についても、その物件の残存利用期間等から合理的な価格水準を求めやすいことも、メリットとして挙げることができるだろう。

なお、投資用不動産ではなく、居住用不動産であったとしても、地代の推移は変数要因とはなるとしても、住まいにかかる総投資額が想定しやすくなることは変わらないだろう。

次に、付加価値があまり高くない立地の場合においては、将来的な出口戦略を考えなくて良い点が、期間の決まった利用権であることの最大のメリットであろう。

すなわち、人口減少社会に突入した我が国においては、不人気の地区においては、将来的には取引が困難となる不動産が増えてくることが想定される。一方で、不動産を所有する場合には、当然ながら公租公課の納税義務があると同時に、仮に土地上に工作物が存する場合には、民法第717条の工作物責任まで負う必要がある。そのため、利用しない不動産について所有することそのものが負担となった場合には、売却の検討も視野にいれるべきであるが、問題は、上述のとおり二束三文でも売却できない不動産が増えてくることであろう。そうすると、寄付或いは所有権放棄の検討をするところであるが、市場で買い手がつかない土地は国も欲しくはないだろうから、結果的にはそうした不動産については相続放棄も困難となりかねない旨の指摘もある⁷。

一昔前までは、子供に不動産を残すことは美德であったかもしれないが、これからは優良立地である場合はともかくとして、そうでない土地に個

⁷ 岡本政明稿「不動産の放棄ができないことは弊害か」Evaluation 57号 20～28頁

人が住宅を建築する場合には、自分の代で利用期間がほぼ終了する定期借地権のほうがリーズナブルであることも少なくないわけである。

次に所有者の立場から考えてみよう。

土地上の建物は有形物であるため、いずれ利用できない時期が到来するわけであるが、建物が利用できない状態となったときに問題となることの一つに、既存建物の解体を挙げることができる。特に地価が安い立地の場合においては、建物の規模や構造によっては、更地の場合の地価よりも解体費の方が高くなる可能性さえあるが、このような場合には、借地期間満了時において原状回復について規定するとともに、少なくとも地主が建物の解体費相当の保証金の預託を受けているようなケースでは、借地人により土地上の建物が収去される可能性も高くなる⁸。

このようなことから、土地所有者の立場から考えると、定期借地権は、単に「土地が戻ってくる」だけでなく、「土地が更地で戻ってくる」ことが大きなメリットになるといえるだろう。

また、仮に期間 50 年の定期借地権を設定して、50 年後に土地が戻ってきた場合であるが、200～300 m²程度の小さな区画であれば、次も宅地等にしか転用ができないが、まとまった区画で戻ってくる場合には、その時点で様々な土地利用の選択肢も考えられるだろう。このように考えると、地価の高い地区で定期借地権活用を検討する場合には、従前からの考え方を踏襲すればよいと思われるが、一方で地価の低い立地においても定期借地権活用は様々な有用性を貸す側に対しても借りる側に対しても提供できる可能性があるといえるだろう。

おわりに

定期借地権の活用そのものが一般的となった今日、このテーマが話題として語られる場面がきわめて少なくなってしまうように思われる。しかしながら、本稿でも述べたように、不動産を

取り巻く環境の変化の中で、期限付きの土地利用権という手法は、様々な可能性を秘めていると考えられる。

加えて、定期借地権については、以前は様々な分析がなされていたものの、昨今では、その実態についてあまり関心を持たれていないようにも思われる。しかしながら、定期借地権の用途は確実に広がってきているし、本稿でも述べているように、定期借地権付住宅についても、工夫の余地があるように思われる。

その意味で、本稿が、定期借地権の潜在的な価値を改めて見直す契機になってくれれば幸いである。

⁸ 大木稿 Evaluation 58 号前掲稿