

定期借地権の過去・現在・未来

定期借地権推進協議会運営委員長 大木 祐悟

1. はじめに

定期借地権が規定されている借地借家法(以下「法」という)が施行されたのは平成4年8月1日であるため、定期借地権が誕生してから今年で四半世紀が経過したことになる。この間に定期借地権は、住宅はもとより商業施設、産業施設、福祉施設、教育関連施設等様々な用途に利用され、わが国の土地の活用手法として定着して今日に至っている。

さて、四半世紀が経過した定期借地権について考察するに際しては、一定のデータに基づいた検討が必要となる。このうち、住宅所有目的の定期借地権については、住宅を供給する側からアンケートを取得することと、不動産の販売広告をチェックすることで供給状況の概要を把握することが可能である。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では、毎年「定期借地権付き住宅供給実態調査(以下「定借住宅調査」という)」を行っているが、この調査は主として供給サイドに対するアンケートやネット広告等の概況をまとめることで定期借地権付き住宅の供給の概況を把握している。これに対して事業用途の定期借地権(法第23条第1項及び第2項の借地権のみでなく、法第22条の借地権を利用している場合も含む)については、様々な用途で使われているだけに活用している業態も多岐にわたることと、コンサルティングを行う側も単に不動産業者だけでなく、税理士やファイナンシャルプランナー等様々なプレーヤーが存在することから、その全容を把握することは困難であるが、国土交通省が地方公共団体等の公的機関を対象として毎年実施している「公的主体における定期借地権の活用実態調査(以下「公的主体活用調査」という)」によりその利用の一端を知ることができる。

本稿では、主として定借住宅調査及び公的主体活用調査をベースに、四半世紀経過した定期借地権の活用状況やその概要について述べたうえで、今後の定期借地権の向かうべき道について考察したい。

2. 定期借地権付き一戸建て住宅について

定期借地権制度が誕生した当初はバブルが崩壊した直後であったため、全国的に地価が非常に高い状況であった。そのため定期借地権付き住宅は安価に住宅が手に入る仕組みとして注目されていたことと、供給物件も少なかったことから、定期借地権付き住宅が供給されるとニュースになっていた。しかしながら、制度が定着するとともに定期借地権分譲そのものがニュースとなることはなくなり、今日に至っている。

なお、初期のころは、定期借地権付き住宅の供給があれば購入者はいくらでもいた状況だったが、一方で定期借地事業に取り組んでくれる地主を探すことがかなり難しい状況にあった。筆者の経験から、その主たる理由は次のようなものだった。

- ① 「土地を貸したら戻らないのではないか」という懸念を持つ人が多かったこと
- ② 定期借地権で土地活用をしても相続税上の効果が大きくないこと
- ③ 土地活用手法としては賃貸住宅経営のほうが利回りが高い状況にあったこと
- ④ 住宅所有目的で土地を貸す場合には借地期間が50年以上であること

ところで、定借住宅調査によると定期借地権付き住宅の供給は、2001年の5,790戸をピークに減少が始まり2008年には2,000戸を、また2010年には1,000戸を割り、特に2011年には100戸を割るようになったが、最近では供給数も戻りつつある状況である。また、定借住宅調査をベースに定期借地権付き一戸建て住宅を分析したところ、2002年ころまでは定期借地権付き住宅に供される土地は比較的地価が高い立地であることが多かったが、近年はかなり地価が低い土地においても定期借地権付き住宅が供給されるようになっている。

(次頁表1)

表1 定借住宅調査からの一戸建て定期借地権の経年分析

年	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

大木祐悟、佐藤啓二稿「定期借地権付住宅の今日的意味」
土地総合研究 Vol.25 No.2 より

なお、ここ数年、特に賃貸住宅の大量供給とその空室が社会問題となっていることから今後は賃貸住宅の供給も減少するといわれているが、一方で土地所有者の側には土地の有効活用に係る一定のニーズがあることを考えると、今後は定期借地権付き住宅による土地活用が再び見直されるようになる可能性がある。また、子供が親と同じ場所に居住し続けるニーズが大幅に減少する中で、相続した実家の活用も困難となっていること等から、住宅購入者の側から見ても子供に承継させる資産としての住宅にこだわらない人も増えている。

このような貸主・借主の考え方の変化の中で、当初は「安さ」のみに注目された定期借地権は、昨今はその本来の意味である「利用」という観点から見直されてきているが、筆者は、今後はその傾向がより顕著になるのではないかと考えている。

3. 定期借地権付きマンションについて

定期借地権制度が誕生した当初は、定期借地権はマンション供給に向いているといわれていたが、むしろ定期借地権付き住宅については、一戸建て住宅の供給が先行していた。しかし、その後は定期借地権付きマンションの供給も増加し、今日まで安定して供給がなされている。

これまで供給された定期借地権付きマンションを一戸建ての場合と比較すると最大の特色は都心の一等地での供給が少なくないことである。その理由は、定期借地権付きマンションに供されている土地所有者には法人が少なくないことを挙げることができるだろう。法人の場合も上場企業であれば、資産の収益性が問題となることから定期借地権での活用は困難なことも少なくないが、未上場企業や公益目的の法人の場合には収益性よりも安定性を志向することが多いし、また、「創業の地」等思い入れのある土地の保存を目的とすることもあるため、このような場合に定期借地権付きマンションで活用をすることが選択肢となっていたようである。

もっとも、昨今のように著しい低金利の時代にあつては、定期借地権付きマンションの地代利回り(平均すると地価の1.6~1.8%程度といわれている)は相対的に高くなっているともいえるため、安定した利回りが見込める活用手法として定期借地権付きマンションがみなおされつつある。

次にユーザーの側から見ると、定期借地権付きマンションでは「解体積立金」が必要となることが所有権マンションと比べたデメリットであるといわれていたが、昨今、老朽化したマンションの建替えが社会問題となっている中で、所有権マンションについても解体積立金が必要であるという主張もされている(注1)。鉄筋コンクリートで造られたマンションもいずれは耐用年数が到来するわけであり、所有権マンションにおいても建替え等を考える場合には既存の建物の解体は必要となることが改めて認識されたわけである。このようなことを考えると、定期借地権付きマンションは期間で満了するというその特色故に、時代に先行した仕組みとなっていたということもできるだろう。

4. 事業目的の定期借地権について

筆者らは2011年から2014年にかけての公的主体活用調査361例を分析したところ、2011年には

全国で 21 の公的機関しか定期借地権活用の事例の報告がなかったが、2014 年にはその数は 61 と大幅に増えていることが確認されている。その理由としては、PRE の係る関心の高まりのほか、2010 年に公有地に係る事業用定期借地権活用の推奨をした財務省通達の影響も大きかったものと思われる（注2）。なお、この 361 例を用途別で分類すると、表2のような状況であり、事業目的の定期借地権の用途が大きく広がっていることがこの表からも確認できる次第である。

表2

	施設数
商業施設	114
医療・福祉関連施設	69
工場	44
事務所	34
物流関係	30
学校・大学・研究所	7
その他	63
合計	361

そして借地期間も、表3のようにバリエーションが広がっている。もっとも、現実には、施設ごとの特色があり、事務所所有目的の場合や、店舗でもコンビニエンスストア所有目的の場合はどちらかといえば借地期間は短く、逆に医療や福祉施設所有目的の場合は借地期間は長い傾向が見受けられる。事業目的の定期借地権については、公的主体活用調査の調査結果を分析することで母数を増やすことが可能となるため、より多くの母数により集計をすることでより細かな業種ごとの傾向等も探ることが出来るのではないと思われる。

表3

	10年	10年超 20年未満	20年	20年超 30年未満	30年以上 40年未満	40年以上 50年未満	50年以上
	数	41	20	118	39	68	2

その他、事業用途の定期借地権については、終了事例も多く確認されていることから、期間満了で借地契約が終了するということが問題となる場面も少なくなるだろうと思われる。

5. おわりに

借地借家法が制定された時点と昨今では、社会環境

も大きく変化している。例えば、空き家問題や老朽マンションの建替え問題等が社会問題として注目されてきたのは比較的最近の話である。

こうしたなかで、定期借地権は期間で終了する利用権であることから、今後は活用の用途が更に大きく広がる可能性を秘めているといえることができるだろう。例えば、マンションのように解体積立金等の仕組みが構築されているといった先進性も有しているが、そのほか、期間で終了するという定期借地権で採用されている仕組みの中で有用なものが出てくるかもしれない。

また、一団の大きな土地の場合は、当面は定期借地権で活用するものの、土地の広さ故に、土地所有者は期間満了後に新たな土地利用計画を構築することも可能となる。なお、宅地開発をする場合には、開発による道路は行政に移管する必要があるため土地が道路により細分化されてしまうが、定期借地権の場合であれば私道とすることができることも旧建設省時代に通達がでてきている（注3）ことから、期間満了時に土地所有者は一団のまとまった土地とすることも可能である。

定期借地権が誕生して四半世紀が経過したいま、土地利用に際しての定期借地権の有用性について再評価をすべきであろう。

注1 この問題については富士通総研上席主任研究員の米山秀隆氏が論文や著作等で主張されている。

注2 大木祐悟、佐藤啓二、小谷俊哉稿「公的機関における事業用定期借地権の活用状況から」不動産研究 Vol157 No4

注3 「定期借地権を活用した開発行為等により設置された道路の取り扱い基準について」平成9年3月28日建設省経民発第13号