

彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇136

一般社団法人全国定期借地借家協会(定借協会)大木祐悟理事長は今年5月の発足後、初のイベントとして8月5日に東京・銀座で「今だから知る」学・定期借地権」と題した講習会を開く。定期借地権は92年8月1日に施行された借地借家法によって誕生。この8月で丸32年が経過する。定借が現代そして未来に向けてどのような機能(パワー)が発揮できるのかを学ぶ機会となる。

専務理事に速水英雄氏 定借協、8月に講習会

氏。勝水氏は不動産鑑定士でNPO法人首都圏定借協の理事長を務めている。講演テーマは「新時代の定借パワー」。同講師は定借誕生から今日までその普及に向けて尽力してきた人物として知られるが、今回定借協会専務理事に就任した自称「定借伝道師」の速水英雄氏も間違いなくその一人である。

当初の住宅用定期借地権はその多くが借地期間を50年としているため、あと20年足らずで期間満了を迎える契約が續々と出現する。期間終了時には原則として住宅を所有する借地人が建物を解体し、土地を地主に返還する。

講習会で講師を務める大木祐悟氏は「30年経過して見えなかった定期借地権の課題(これから)と題する講演の中でおそら、期間終了時に建物解体や土地の返還を巡って万が一トラブルが発生した場合の対応などについても解説するものと思われる。

30年目の課題と意義



速水英雄氏(現在、(一社)全国定期借地借家協会専務理事、NPO法人沖縄定借協理事長、関東東住建設委員、徳島県出身、1950年生まれ、住友銀行退職後カマゴロパール㈱定借事業部長として勤務。全国からの講演依頼や定借研修会の講師として飛び回る日々。趣味は阿波踊り、ゴルフ、カラオケ。

定期借地権は32年が経過した今でも国民はもろろん、不動産関係者の間でもほとんど認知されていないが、むしろは正しく理解されていないのが実態だ。その定期借地権の特性や機能を改めて整理し、今日の意義について語るのもう一人の講師、勝水雅治部長として仕事をしていた。

「定借への想いはどこから。それまで動めていた銀行の土地担保主義とは正反対の事業に最初は興味を覚え、カマゴロパール㈱の定借事業部長として仕事をしていた。

「具体的には定借のどこに魅力を感じるのか。定借による土地活用は当事者全員に喜んでもらえる事業だと思ふ。地主、住宅購入者、事業者、そしてそこに出現した素晴らしい住環境が地域からも喜ばれる。いわゆる「四方よし」の定借はSDGsの時代にこそ必要だし」

「新しく発足した定借協会専務理事としての抱負は。『全国の中小不動産業者や工務店などと連携して定借を推進し、それぞれの地域再生を実現していく。日本は空き家の増加、マンションの老朽化、公有地の活用など問題が山積している。あまり知られていないのが残念だが、定借はそれらの課題を解決する機能を十分に有している。』定期借地権が更に発展していくためには。『ネット系も含めた金融機関による定借住宅ローンの整備が鍵になる』

「速水氏が人生で最も大事にしているものは。『家族、恩師、友、そして信頼できる仲間。自分については常に世の中の人たちに喜んでもらうために行動する』という志」

定借協会がかつての全国定期借地借家推進機構連合会が解散した後、各地の定借推進機構が自主的に集まって結成した任意団体の定借情報交換ネットワークが母体。今年5月に一般社団法人としての発足に漕ぎつけた。速水氏はこの一連の動きの中でも定借推進という一事のために全力を注ぎ、そして今、定借伝道師の新たなステージに立ちつつしている。

総合

【住宅新報 7月23日号記事より】

彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇140

『所有から利用へ』が時代の流れだが、何であれ所有する者がいなければ利用もできない。定期借地権の土地所有者はその多くが旧来の地主層だが、今後は地元の不動産会社などが土地を取得し定期借地として貸し出す手法が期待される。店舗など事業用定期借地なら幅広い投資家層の参入も可能だ。参加するプレイヤーの多様化で二次市場の流通性が高まれば、定借の新たな発展・拡大につながる。

◇ 『新時代の定借パワー』と題して講演した勝木雅治氏(首都圏定借機構理事長)は、定期借地権が誕生した背景について、「土地は持っているが必ずしも必ずしも値上りする」という当時の地味至上主義に対する批判が国民の間で強まり、土地にとって大事なものは所有ではなく利用することだという強い世論に押し出されるように登場した」と指摘した。

◇ 全国定期借地権協会(定借協)の第一回講習会(8月5日)では定借の本質「所有と利用の分離」で議論が白熱した。

◇ 『新時代の定借パワー』と題して講演した勝木雅治氏(首都圏定借機構理事長)は、定期借地権が誕生した背景について、「土地は持っているが必ずしも必ずしも値上りする」という当時の地味至上主義に対する批判が国民の間で強まり、土地にとって大事なものは所有ではなく利用することだという強い世論に押し出されるように登場した」と指摘した。

総合

更に、定期借地権が誕生した1991年は世界的に見るとソビエト連邦が崩壊し冷戦構造が終焉した年でもあると、二大陣営による国家の抱え込み競争が終わり、世界経済のグローバル化が始まった年でもあることが重要だと

所有と利用の分離

パワーの源探れば

二極化が一段と進み、所有と利用という価値観が併存する世の中になった」と指摘。そして、「定期借地権が不動産問題のすべてを解決できるわけではないが、問題を解決するための一つの手段として捉えらるるようになった。つまり時代が定期借地権の理念に追い付いてきたとも言える」との認識を示した。

所有はプロに

福井県小浜市にある平田不動産の二代目社長で、既に地

元で定期借地権事業を数件展開している平田裕氏がこの講習会に参加していた。定借についてこう語る。「地方で高まっている不動産を所有するリスクはプロである地元の不動産会社が負い、ユーザーは土地を所有しない定期借地権住宅を人生設計や価値観に応じて選べるのが理想だ」

また、「人口が減少している地方でも地元不動産会社には地域の発展をめざす責務がある。一等地がないのであれ

ば一等地を創ればいい」とも話す。例えば小学校そばの土地は子育て世帯にとっては魅力的だし、大きな病院の近くは高齢者にとっての一等地になる可能性がある。

要するに借主にとつての魅力をどう引き出すかが次世代借地事業の成否を決める。大木理事長は借主から見た定借ビジネスの一つにこんな例を挙げた。

「東京圏に住む中堅所得層が地方都市で急増している空き家を安価で購入できるのであれば、土地を定期借地することで週末住宅や大規模災害時の避難先などマルチハブテーションが可能になる」

その場合、一般個人が長年の底地所有者になるのが難しいければ、不動産会社が空き家を取得し定期借地権付きで売り出せばいい。

また、地方の活性化には保育園や観光施設・店舗など非住宅系施設の整備も欠かせない。そこで、事業用定期借地権による収益性の高い事業を創出し投資家資金を呼び込むことも、地元不動産会社のアイデア次第で可能になる。こうして定借市場に多様なプレイヤーが参入するようになれば流動性が高まり、定借の新たな発展・拡大につながる。

次世代めざす定期借地権



大木祐信氏

勝木雅治氏

【住宅新報・8月27日号記事より】

知っておくと損はない?!

／簡単解説／

定期借地権の教科書

定期借地権については知らずと知らないが、

【土建は一貫買ってから建てない!!】なんてのがDIYのイメージは昔の誤り。

借地法改正下では貸借人の権利が法律で守られており、

地主側が土地の最上層を生かして活用したい人が多くなると言います。

そこでそれは、権利のしりとりが上がり、1992年に借地法改正が修正され、定期借地権を創設。

買した土地は必ず買ってくるようになったのです。

本記事では、定期借地権を日本一わかりやすく解説します。

Q そもそも定期借地権って何?

定期借地権とは、借地を決めて土地の最上層を建てる権利です。決めた土地の面積が広くても土地は必ず返却されるため、地主は安心して貸すことができ、賃取る人も購入するよりも安く土地を利用できるメリットがあります。

買した土地は本来、返却しなくてはならない不安のある人は、

Q 借地法改正後の定期借地権は?

借地法改正後の定期借地権は、元々貸した土地は返却しなくてはならないという点に変わりました。地主は安心して貸すことができ、賃取る人も購入するよりも安く土地を利用できるメリットがあります。

Q 定期借地権のメリットは?

定期借地権のメリットは、地主が安心して土地を貸すことができる点です。また、借地法改正後は、借地人が土地の最上層を生かして活用したい人が多くなると言います。そのため、借地法改正後は、借地人が安心して土地を貸すことができる点です。

Q 借地法改正後の定期借地権は?

借地法改正後の定期借地権は、元々貸した土地は返却しなくてはならないという点に変わりました。地主は安心して貸すことができ、賃取る人も購入するよりも安く土地を利用できるメリットがあります。

Q 貸す期間が決められるの?

定期借地権の期間は、借地法第30条第1項で、借地人が借地権を設定するときは、借地権の期間を定めておくことが義務付けられています。

Q 買した土地はどういう状態で返ってくるの?

定期借地権の期間は、借地法第30条第1項で、借地人が借地権を設定するときは、借地権の期間を定めておくことが義務付けられています。

Q 借地法改正後の定期借地権は?

借地法改正後の定期借地権は、元々貸した土地は返却しなくてはならないという点に変わりました。地主は安心して貸すことができ、賃取る人も購入するよりも安く土地を利用できるメリットがあります。

Q 収入はどれくらいになるの?

定期借地権の期間は、借地法第30条第1項で、借地人が借地権を設定するときは、借地権の期間を定めておくことが義務付けられています。

Q メリットばかりでデメリットはないの?

定期借地権の期間は、借地法第30条第1項で、借地人が借地権を設定するときは、借地権の期間を定めておくことが義務付けられています。

Q 借地法改正後の定期借地権は?

借地法改正後の定期借地権は、元々貸した土地は返却しなくてはならないという点に変わりました。地主は安心して貸すことができ、賃取る人も購入するよりも安く土地を利用できるメリットがあります。

※本文中、2017年改正借地法改正後の借地法第30条、第31条、第32条を引用しています。

現代収入の例

- 2007年4月～6月期
407万円(税込)で借地権を貸出し、毎月2万円(税込)の収入を得ました。

2007年4月～6月期
407万円(税込)で借地権を貸出し、毎月2万円(税込)の収入を得ました。

【ハローニュースより】

家主様には大変好評とのこと (吉松社長)

奈良県で空き家買い取り再販

年商5億円、5年で20%超成長



空き家の買い取り再販事業を主力に奈良県に拠点を伸ばすフォステール（奈良市）販売価格を抑制するため、リフォームを途中で止めた状態の販売する独自の買い取り再販スタイルを確立。改修コストを抑えることで、空き家の再生・流通を促す。



フォステール
（奈良市）
岸川 悦也 社長



▲左がリフォーム前の空き家。右側でも壊れた完成品のリフォームの状態で販売する。

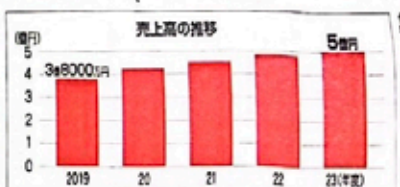
新築販売で創業 転機は物元仲介
フォステールは、「1級建築士まで完成させない」リフォーム手法を強みに空き家の買い取り再販を手がける。その実績は、売買仲介も含めて年間5000件による。

2024年9月期の売り上げは5億円。事業構成は、買い取り再販が5割、売買仲介を占む5割の売り上げとなる。売り上げはここ5年間で1億円増えた。

大塚町と遊覧船に街並みと異なる大塚町への進出に伴い従業員数が拡大。建物の再販の販路代理から、個人が所有する不動産の売買仲介に営業スタイルを変更した。時期は2019年。その中で、「メイン商圏の奈良県向けで、月間2000件の相見積りを出している」（岸川社長）と相見積り案件を付けたことが、結果的に空き家再生に力をつけた。

相見積り案件の獲得には、DMを使用する。DM送付システムを独自のシステムとして、関西圏を対象にした月間数千件を送付する。DMは「丘地帯ではないか」というDM作業を効率化した。顧客から相見積りを受けると、空き家の情報を受け、それが定める条件の下に位置する家に相見積りを受ける。

件に合った物件を買い取り再販につなげ、今では売り上げの半数を占める事業へと成長させた。価格は100万円以内



同社が空き家再生で最も重視するのが出口戦略だ。買い取り再販であることと顧客の物件が明確な地方の古民家が4割を占める。特に古民家については、シロアリ発生や雨漏り、ごみ屋敷といったほとんどと相見積りできないような空き家のため、なるべく改修コストを抑えて販売する必要がある。この考えから生まれたのが、100坪のリフォームの買い取りという独自の買い取り再販スタイルだ。

買い取りに関する条件は大きく3点あり、車が入れる場所があることが「丘地帯ではないか」という要件ではないが、「限外建築ではないか」という要件を持つ人が多い。また、買取りすることとを目的とする法人個人の中にもいるため、売値が現状で販売しないことを求めるニーズがあることだ。

「多くの事業者が東海の実態を想像できていないことで、空き家の再生事業を拡大するチャンスを見つけた」と岸川社長は語る。

空き家の再生は、物件が立つ敷地内の買取りから始まり、どこまで再生対象物件の士族なのかの境界線を個人で話し合う。空き家は住宅ローンが付きにくい。販売価格を抑える工夫が必要で、古民家特有の梁は、ある物件は改修できる工務店を確保するも他はではないという。

岸川社長は「正直手間はかかる。それでも空き家再生事業を続けていくのは、使命感による部分も大きい。社員も共感して空き家再生に取り組んでほしい」と話す。

賃貸住宅フェア2024n大阪に登場予定

セミナータイトル
1万円の再販価格で100万円になる
空き家再生戦略

12月8日(金)
10時40分~11時30分
詳しくは賃貸住宅フェアの公式サイトから