

彼方の空

◇136

住宅評論家 本多信博

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」学術・定期借地権」と題した講習会を開き、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。

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、勝水雅治氏。勝水氏は不動産鑑定士でNPO法人首都圏定借機構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」。両講師は定借誕生から今日までその普及に向け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。

徳島県出身で1950年生まれ。定借協会専務理事のほか、NPO法人沖縄定借機構理事長、定借住宅を数多く供給している(株)未来住建の監査役も務めている。なぜ定借一筋なのか。速水氏に聞いた。

「定借への想いはどこから。それまで動いていた銀行の土地担保主義とは正反對の事業に最初は興味を覚え、カマヤクロバール(株)の定借事業部長として仕事をしていた

が、そのうち定借事業から撤退する企業が増えていった。誰もやらないなら私が引き継ぎ世の中に広めていこうと決心した」

「具体的には定借のどこに魅かれていたのか。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「四方良し」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」といふ志」

定借協会はかつての全国定期借地借家権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っていている。

専務理事に速水英雄氏

定借協、8月に講習会

当初の住宅用定期借地権はその多くが借地期間を50年としていたため、あと20年足らずで期間満了を迎える契約が続々と出現する。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年経過して見えてきた定期借地権の課題とこれらから」と題する講演の中で「おそろし、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解説するものと思われれる。」

氏。勝水氏は不動産鑑定士でNPO法人首都圏定借機構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」。両講師は定借誕生から今日までその普及に向け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。

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法人沖縄定借機構理事長。(株)未来住建監査役、徳島県出身、1950年生まれ、住友銀行退職後カマヤクロバール(株)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。

「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」といふ志」

定借協会はかつての全国定期借地借家権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っていている。

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。定期借地権は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。店舗など事業用定借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・拡大につながっていく。

◇ 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)はまず、定期借地権が誕生した背景について、「土地は持つていざずれば必ず値上がりする」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。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ったことが重要だと

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れるようになった。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総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つ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定借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、一般個人が長期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帯り出せばいい。

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・拡大につながっていく。

次世代めざす定期借地権



大木祐悟氏

勝木雅治氏

総合

【住宅新報・8月27日号記事より】

広がる地代前払い定借

本郷税理士が講演 定借協会研修会で

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11月13日、タクトコンサルティング顧問で税理士の本郷尚氏を講師に招き研修会を開いた。会場となった東京・銀座の橋ビルⅡには福岡、香川、広島、大阪、福井など遠方からの参加者を含め約30名、オンラインでは約25名が参加した。

本郷氏は東京千代田区や世田谷区、横浜などの超一等地での定期借地権（地代一括前払い方式）を活用したマンション供給の事例を紹介しつつ、そうした駅前土地での建て替え事業に定借が活用され



本郷尚氏

ていくとの認識を示した。民間の法人や個人だけでなく、公団、神社、自治体、大学などの公的セクターも古くなくなった建物や本殿、庁舎などの建て替え手法として地代の一括前受けによる資金調達が一般化していくだろうと語った。その際、ビルなどの建て替

えに際してはテナントの立ち退き交渉が大きなハードルとなるが前受け地代を使えば立退料を払うことができると、その資金の使い道が様々であることを紹介した。更にテナントとは定期借家権契約にしておくことの重要さも指摘した。

講演終了後は大木理事長の司会で質疑応答がなされ、定期借地権に関する基本的質問から細部に関する専門的問題まで活発な議論が行われた。



市営住宅定借（50年）利用した建替事例
スマートコンセッションシンポジウムより