

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。

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。

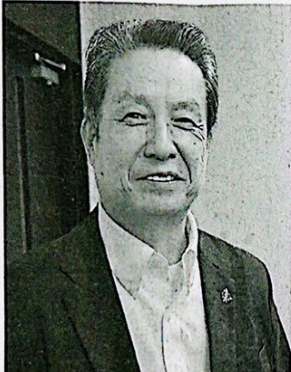
講習会で講師を務める大木祐悟氏は「30年経過して見えてきた定期借地権の課題とこれらから」と題する講演の中で「おそろしく、期間終了時に建物解体や土地の返還を巡って万が一トラブルが発生した場合の対応などについて解説するものと思われ。」

氏。勝木氏は不動産鑑定士でNPO法人首都圏定借協会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。

定借一筋

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法人沖繩定借協理理事長、(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ローバル(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。



い。徳島県出身で1950年生まれ。定借協会専務理事のほか、NPO法人沖繩定借協理理事長、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、カマヤローバル(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。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』という志」

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

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。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

の見解を示した。つまり、覇権国家による従属国家の抱え込みは「所有」の構造であり、経済のグローバル化は国家同士が互いの利益に役立つように「利用」し合う構造だから、定期借地権の誕生はそつした世界的大変革も背景にしたものであるという新たな理論を開陳した。

次世代めざす定期借地権



大木祐悟氏

勝木雅治氏

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レ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・拡大につながるっていく。

総合

【住宅新報・8月27日号記事より】

知ってかいて損はない?!

簡単解説/

定期借地権の教科書

定期借地権については何となくは知っているけれど、

「土地は、一度買ったら返ってこない!」なんてネガティブなイメージは普の語。

借地法下では賃借人側の権利が法律で守られており、

地主側が土地の返還を主張しても返してこない人が多かったと言います。

そこで「それはおかしい!」と声が上がリ、1992年に借地借家法が改正され、定期借地権を創設。

貸した土地は必ず返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 貸す期間は決められるの?

定期借地権は、土地の使用用途によって、居住用(一)・一般貸借借地(専)と事業用(事業用定期借地権)に分かれており、貸す期間が借地借家法で定められています。

- 一)一般貸借借地:50年以上、50年未満(※1)
- 事業用定期借地権:10年以上、50年未満(※1)

する場合、50年は長いという人もいますが、住居として使っていない土地を待たず、早く返すのであれば、短い期間で貸すことも可能です。その間、地代を受け取り続けることができます。借り側も期間が長ければ使用用途が広がるため、需要が多くなります。

Q 収入はどれくらいになるの?

一般的なのは、毎月定額の地代を受け取る方法です。地代を一括で受け取る「地代一括前払い方式」もあります。また、借地期間の同年分を前払いで受け取り、残りの毎月定額を受け取ることも可能です。別々貸借の定期借地権を設定した場合は、土地を用途により、一括で受け取り、残りの40年分の地代を毎月受け取って、一括で借金は50年分だけ返すという「居住用の場合は年々地代について、居住用の場合は

地代収入の例

①	地積3000平方メートルの土地50年定期借家法に基づき貸す場合 ※前払い1100万円(固定)
②	①より、居住用は事業用の地代より少ないですが、建物が増えるので、節税につながります。
③	3000万円×2%＝60万円 60万円×0.8年＝48万円 前払い地代600万円
④	3000万円×2%＝60万円 60万円×28年＝168万円 F.4の増分118年＝50年目＝165万円

は土地の地価に対して、年1〜2%程度、事業用の場合は1〜6%の業種差があるのが一般的です。ちなみに、居住用は事業用の地代より少ないですが、建物が増えるので、節税につながります。

Q そもそも定期借地権って何?

定期借地権とは、期間を決めて土地の賃借ができる権利です。決めた期間がくると土地は必ず返却されるため、両者は安心して貸すことができ、借りる人も購入するより安く土地を利用することができ、借り手は本来に返ってくる土地は本来に返ってくる(一)と不安に思われる人は、きつ

Q 定期借地権のメリットは?

土地を持っている人であれば、2つの選択肢があります。賃貸経営と土地の売却です。賃貸経営であれば、建物を返す必要がありませんが、土地を売らずに家賃収入を定期的に得ることが可能です。一方、売却であれば、土地を手放すことになり、一括で元戻りを受け取ることができ、手放すことができます。土地活用を考えた際には、建物代はかかるが賃貸経営の賃貸経営が、手放すよりも資金がなくなる売却か、どちらかにしようかと悩んだ経験のある

Q 貸した土地はどういう状態で返ってくるの?

定期借地権で貸した土地は、一般的には返却して返却されるものと見られます。通常は、借地借家法に基づいて返却されるものと見られます。ただし、契約内容によっては、建物は取り壊さずそのままに返却することも可能です。また、貸した土地に住宅が建てていた場合は、取り壊さずに賃貸して活用することもできます。返却時の状態については、事前に契約書等で取り決めておきます。

Q メリットばかりでデメリットはないの?

よく定期借地権のデメリットを聞かれますが、契約内容さえしっかりとしておけば、デメリットはほとんどありません。例えば、借地料が高すぎたり、借地期間中に貸し手はそのままに土地を利用したり、売却したりできないといった契約期間が短すぎたりと把握しておくことが重要です。

Q 借手側のメリットは?

ここからは土地を貸す側のメリットをお話していきます。定期借地権は借り側のメリットが、例えは、土地の購入価格が、一般的に70〜80%ほど低いため、初期費用を抑えることができ、その分、建物やサービスタイムに費用をかけることができます。また、出住日であれば50年以上の長期契約ができますが、50年後には契約が更新されるため、なにかのきっかけで「自分も存命中であれば、借家や後継者問題を知りたくて、早い段階で大きな利益です。

Q 相続税対策になる?

土地を貸すことで、相続税の準備においては「貸家屋」の扱いとなります。そのため、売却の状態のままに土地の価値を比べ、30〜40%ほど土地の価値を下げることができます。

Q 借手側のデメリットは?

ここからは土地を貸す側のデメリットをお話していきます。定期借地権は借り側のメリットが、例えは、土地の購入価格が、一般的に70〜80%ほど低いため、初期費用を抑えることができ、その分、建物やサービスタイムに費用をかけることができます。また、出住日であれば50年以上の長期契約ができますが、50年後には契約が更新されるため、なにかのきっかけで「自分も存命中であれば、借家や後継者問題を知りたくて、早い段階で大きな利益です。

※1 20年より50年未満の場合に「契約の更新が得られない」と建物賃借人側が更新を主張し、借地借家法による借地期間の延長がない。借家の契約が全量

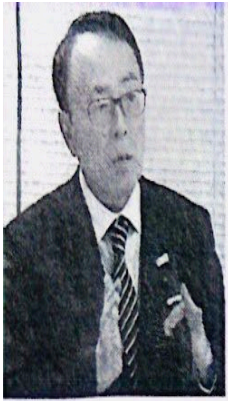
【ハローニュースより】

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
スマートコンセプションシンポジウムより