総合

彼方の空

住宅評論家　本多信博

◇136

専務理事に速水英雄氏
定借協、8月に講習会
30年目の課題と意義

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！学ぶ！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。

◇　◇

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から」と題する講演の中でおそらく、期間終了時に建物解体や土地の返還を巡って万一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。

定期借地権は32年が経過した今でも国民はもちろん、不動産関係者の間でもほとんど認知されていないか、もしく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、今日的意義について語るのがもう一人の講師、勝木雅治氏。勝木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。

定借一筋

定期借地権に詳しい専門家は多いが速水氏のように定期借地権一筋に仕事をしている人物を筆者はほかに知らない。徳島県出身で1950年生まれ。定借協会専務理事のほか、NPO法人沖縄定借機構理事長、定借住宅を数多く供給している㈱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。

「それまで勤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、カメヤグローバル㈱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う。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の時代にこそふさわしい」

――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、定借伝道の新たなステージに立とうとしている。

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。㈱未来住建監査役。徳島県出身、1950年生まれ。住友銀行退職後カメヤグローバル㈱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。

【住宅新報　７月２３日号記事より】

総合

彼方の空

住宅評論家　本多信博

◇140

所有と利用の分離　パワーの源　探れば

次世代めざす定期借地権

“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。

◇　◇

全国定期借地借家協会（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、「土地は持っていさえすれば必ず値上がりするという当時の更地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して、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国益に役立つように“利用”し合う構造だから、定期借地権の誕生はそうした世界的大変革をも背景にしたものであるという新たな理論を開陳した。

勝木氏に続き、「30年経過して見えてきた定期借地権の課題」と題して講演した大木祐悟氏（定借協理事長）は、所有と利用について「東京と地方の格差など不動産価格の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稔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。

要するに借主にとっ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ビ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ー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。

大木祐悟氏

勝木雅治氏

【住宅新報・８月２７日号記事より】

知っておいて損はない？！

＼簡単解説／

定期借地権の教科書

定期借地権については知っているけれど、
「土地は、一度貸したら返ってこない！」なんてネガティブなイメージは昔の話。
借地法旧法下では賃借人側の権利が強く守られており、
地主側が土地の返還を主張しても返してくれない人が多かったと言います。
そこで「それはおかしい」と声が上がり、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。
※記事では、定期借地権を日本一わかりやすく解説します。

そもそも定期借地権って何？

定期借地権には、期限を決めて土地の使用ができる権利です。決められた期間がくると土地は必ず返却されるため、所有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ます。

一度貸したら土地は本当に返ってくるの？と不安に思われる人は、まっ

定期借地権のメリットは？

土地を持っている人であれば、二つの選択肢があります。賃貸経営であれば、建物を建てる必要があります。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、売却できれば、土地を手放すことになりますが、一括で収益化を図ることができます。

土地活用をするために、建物にはかかるが資産価値を高めたい、手間はかかるが資産価値が落ちない売却か、どちらにしようかと悩んだ経験の

ある方・一度も考えたことがある方もいらっしゃるでしょう。そこで、第3の選択肢として定期借地権を提案します。

定期借地権ならば、地代の支払いを決めた契約年数が経過すると、貸していた土地がそのままお戻ってくるため、土地を売らずに済みます。また、土地はそのままの状態で返ってくるので、建物を取り壊すための費用を負う必要がないと、地代収入を得ることができます。

土地活用の新しい選択肢の一つとして、定期借地権に注目されています。

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、一般的には更地として返却されます。よって解体費用は借地人負担の負担で行われます。

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しておき返還してもらうことも可能です。もし、住宅が建っていた場合は、取り壊さずに売却して活用することもできます。

返還時の状態については、事前に契約内容で決めておきます。

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、契約内容をきちんとおさえておいれば、特に大きなデメリットはないといえます。強いて挙げれば、途中解約は原則できない点はその土地を新規に貸したり、売却したりできないため、契約期間をしっかりと吟味して決めておくことが重要です。

貸す期間は決められるの？

定期借地権は、土地の使用期間を決めて、法律（一般定期借地権）と事業用定期借地権（事業用定期借地権）に分けられており、貸す期間が異なります。

- 一般定期借地権：50年以上
- 事業用定期借地権：10年以上50年未満（※1）

といいます。一般定期借地権で契約する場合、50年は「長い」という人もいるでしょう。

しかし代々受け継いでいる土地を使っていない土地を貸し出すのであれば、長い期間、貸していたほうがお得だと考えることもできます。その間、地代を受け取り続けることができます。借りる側も期間が長ければ建物建築が可能となり、需要が多くなります。

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が、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、借地期間の何年かを前払いで受け取り、残りを毎月定額で受け取ることも可能です。

例えば50年の定期借地権を設定した場合、立地や需要によりますが、10年相当の地代を先に一括で受け取り、残りの40年分の地代を毎月受け取ることもできます。一括で受け取っても、支払う税金は50年で按分されます。

なお、地代について、法人間の場合は土地の地代に対して、年○○％程度、事業用の場合はもっと高い金額で設定されることが一般的です。

ちなみに、居住用は事業用より地代より少ないですが、建物が建った時点で設定賃貸借から6年のうちになるので要確認になります。

地代収入の例

9
約800万円（※土地評価額、税金等は含まれません）

15年
200万円×15年間
40万円×5年間＝600万円
8万円×40年＝320万円

15年経過後
200万円×15年間
40万円×5年間＝600万円
8万円×40年＝320万円
※1：2024年4月1日以降に新規に設定された定期借地権は、契約終了時に建物を更地にせずに、建物用途により「居住用」に変更することが可能となります。

相続税対策になる？

土地を貸すことで、相続税の評価において「貸宅地」の扱いとなります。そのため、更地の状態のままにしていた場合に比べて、30～40％ほど土地の評価を下げることができます。

借り手側のメリットは？

ここまでは土地を貸す側のメリットをお話しさせていただいたが、定期借地権は借り手側にとっても多くのメリットがあります。

例えば、土地の購入費用は一括払いで多くなっているため、初期費用を抑えることができます。その分、建物やサービス面に費用をかけられるので、部分的な住物件に出かけることもできるでしょう。

また、固定資産税においては50年以上の設定契約となりますが、50年間は契約が必ず有効されるため、ライフプランを立てやすいのもメリットの一つです。ご自身が何年住めば、財産や生活を同時に考えにくくなってしまうことも大きな利点です。

【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。

本郷尚氏

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など、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。

【住宅新報・11月26日号】

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

福井新聞　2025年1月4日

マンション管理
自治体権限強化

老朽化増で関連法改正へ

国土交通省は老朽化した物件が増えている分譲マンションを適正に管理するため、自治体の監督権限を強化する。管理が不十分な管理組合に対し指導や助言をしやすくするほか、著しい老朽化で周囲に危険を及ぼしかねない場合には建て替えを促す仕組みを検討する。同省審議会がこのほど提言した。今年の通常国会で関連法の改正案提出を目指す。

自治体による指導や助言、勧告は現行法に規定されている。しかし指導の要否を判断するための調査や、指導後に状況が改善されたかどうかの報告を求める権限は定められていない。改正案にはこれらを盛り込み、自治体が監督しやすくする方針だ。

管理不全が進行し、外壁がはがれ落ちたり、外階段が崩落したりするなど荒廃が深刻なマンションには、自治体が建て替えや解体を強く働きかけられるような新たな制度を設ける。

分譲マンションは建物の老朽化と住民の高齢化という「二つの老い」が懸念材料だ。このため法務省は、建て替えなどをしやすくする区分所有法改正案を準備中。国交省は、これと併せて自治体権限を強化し、物件の長寿命化や再生を加速させる。

【１月４日　福井新聞記事より】

令和7年

税制改正！新春TMB資産家セミナー

税理士法人今仲清事務所
代表社員
今仲清

税理士法人トータルマネジメントブレーン
代表社員
坪多晶子

どうなるのか？
103万円の壁

子育て世帯への
支援ってどんなもの？？

相続までの期間を考えると
どんな対策がある？

今は所得税が大変！
どうすれば節税できるの？

不動産有効活用、相続対策
の実践活動を指揮しつつ、
セミナー講師としての講演
は年間80回にのぼる

税理士としてかかわった
相続は1,000件以上
全国で講 演活動を行い、
人気書籍も多数執筆。

「新春TMB資産家セミナー」

～令和7年度税制改正！どうする？これからの対応策！！～

●第一部 「令和7年度税制改正大綱を徹底解剖」
（90分）

～ 休憩 15分 ～

●第二部 「相続税・所得税の節税に備えた生前の対応」
（75分）

1/30㊍、2/2㊐

日時
2025. 1.30（木）、2.2（日） 13:30～16:30

場所
1.30（木）… 弊社3Fセミナールーム
HP：//tsubota-tmb.com.co.jp/
2. 2（日）… ホテルイルグランデ梅田
〒530-0047 大阪府大阪市北区西天満３丁目５－２３
大阪メトロ南森町駅 2番出口より徒歩約3分

定員
1.30（木）… 30名（先着順）
2.2 （日）… 100名（先着順）

申込
裏面の申込書 または
下記QRコードより
1/24（金） までにお申込みください。

問合先
税理士法人トータルマネジメントブレーン 担当：古部、 吉田、 神藤