

彼方の空

◇169

住宅評論家 本多信博

「住む」と泊まるを区別する意味は必ずしもないかも……と語るのはレジデンシャルホテル(レジホ)の一括運営代行を手掛けるリアテックノロジーズ社長の橋野宣恭(はしのよしたか)氏。賃貸マンションを用途転換し、40㎡程度の部屋に5人までが一泊2万5000円(一人5000円)で利用できる民泊を提供している。

大阪を中心に東京、京都の3都市で現在18棟550室を運営中だ。大阪を中心として理由は市内全域が「民泊特区」となっていて365日(通常は180日)営業可能だからである。コロナが収束し、訪日外国人が増え始めたこともあって業績は好調。上場も視野に入り始めたという。

リアテックノロジーズ

再び脚光浴びる民泊

「住む」と泊まるのシームレス化こそがレジ不動産を外貨獲得産業に変えることができる。イノベーションを起こすべきこれからの事業経営者に心ざわしい自信に満ちた言葉だ。

同社ではオーストラリアを中心と外交人の利用が多く平均宿泊数は4.5泊。次いで台湾や韓国が続く。日本人の利用は全体の2割未満で宿泊数も2.3泊と少なめだ。従来のホテルはシングル、ダブルが多く、数人が同じ部屋に泊まれるところは少ない。

たらず施設になればいいと思える必要がある。

時代を担う人材

24年の訪日外国人の数は3687万人で過去最高となった。25年は4000万人を超えるが推計されている。民泊を利用する日本人も全体では増加傾向にあって、近年は5割に近づきつつある模様だ。ただ、訪日外国人の増加をバネにレジホが日本人の余暇をも充たさせる新潮流となるたれば不動産業界がホテルアセット並みのオペレーション能力を身に着けた人材を育て

できる。さらに言えば、稼働率の安定性と現場(ルーム)品質の高さが鍵を握る。稼働率が安定すれば常に一定数のスタッフを確保すればよく、それがトータル減少につながる。労働生産性を上げることもなるからだ。

不動産業ヒジヨ

国土交通省の「不動産業ヒジヨ2030」は今後の不動産業の在り方を示したものだ。ライフルホームズはその全体像を解説して、最後の項「今後の持続的な発展にむけて」にはこう記す。

「住む、働く、余暇を過ごすための『場』や『空間』をつくるために決して欠かせないのが不動産業。他業種や国・行政と連携しながら変化するニーズに対応していくなければならない」

とかく白書やヒジヨは「役所の作文」と見られがちだが、この「不動産業ヒジヨ2030」は19年4月に発表されたものとは思えないほど、今日の不動産業界の課題を言い当てる。従来から「2030問題」として指摘されて続けてきた少子高齢化による人口構成問題は今まさに、不動産業界に重くのしかかろうとしている。

「住む」と「泊まる」融合



桜は日本を代表する花。満開となる4月ともなればどこの名所も日本人はもちろん外国人観光客であふれかえる。その訪日外国人が今年は4000人を超える見込みだ。コロナ下では身を細めていた民泊が昨年頃から再び脚光を浴び始めている(写真は徳島県阿南市那賀川町の河津桜並木)

総合

【3月26日住宅新報記事より】

魅力再認識「地代前払い」

産業構造転換を背景に

デベ各社、開発力を競う

定期借地権付き分譲マンションが増えている。その背景に何があるのか。住宅価格の高騰、好立地のマンション用地難などが指摘されているが、ここに来ての急増ぶりの説明にはならない。不動産経済研究所によると今年、首都圏で供給される定借マンションが過去最大規模の2000戸に達する可能性があるという。なぜ、定借制度創設から30年を経た今なのか。

上乗せされることもあるため、10〜15%程度の割安感に目覚める地代前払い方式を取り上げたが、それから3年半、一段と前払い方式の普及が進んだよう。特に土地所有者とどうして一括前払い方式の威力が大きいのか、土地所有者の総額との見せ所であり、それだけの金額は70年定借と土地価格の70〜75%にもなる。土地を売却するに土地価格の7割金方式でも権利金方式でも、第三の手法として鉄が注目を集めたのが「地代前払い方式」だ。

定借マンション急増?

～背景に何が～

その背景には、土地所有者と利用者（借地人）の定期借書）そのための期間が70年の場合、地代の総額は土地価格の70〜75%が相場と言われている。これですべなら25〜30%の割安感が生まれることになるが、実際には固定資産税等の負担相当額が地代に

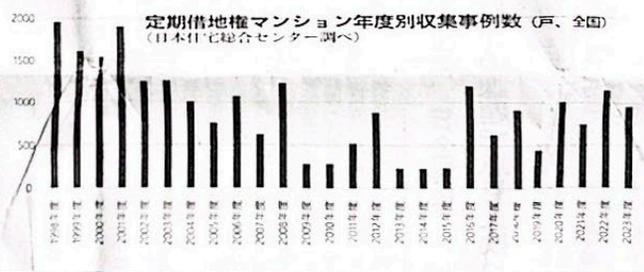
日本住宅総合センターの調査では、この10年間で定借マンションの年度別供給戸数が1000戸を超えたのは16年（1993年）、20年度（2004年）、22年度（1148戸）の3回しかない（グラフ参照）。24年度は不明だが、今年2000戸に達する年とすれば、3年度の約2倍の勢いとなる。



制度創設から30年超が経ち認知度は高まりつつある

その背景には、土地所有者と利用者（借地人）の定期借書）そのための期間が70年の場合、地代の総額は土地価格の70〜75%が相場と言われている。これですべなら25〜30%の割安感が生まれることになるが、実際には固定資産税等の負担相当額が地代に

本誌は既に21年9月21日号に注目集める地代前払い方式を取り上げたが、それから3年半、一段と前払い方式の普及が進んだよう。特に土地所有者とどうして一括前払い方式の威力が大きいのか、土地所有者の総額との見せ所であり、それだけの金額は70年定借と土地価格の70〜75%にもなる。土地を売却するに土地価格の7割金方式でも権利金方式でも、第三の手法として鉄が注目を集めたのが「地代前払い方式」だ。



き、その有効活用一工夫が高まっている。例えは、日鉄興和不動産が東京・文京区で販売中の「リビオシティ文京小石川」(総戸数522戸)は大手印刷会社が所有する土地約1.2分の土地に5棟を建設する大規模プロジェクトだ。工場移転で空いた土地だが、会社創業の土地としてどう活用するの放すに有効活用する方法を

住宅の場合、土地価格に対する年額地代の比率は1%強が全国平均となっている(大

地代の1%が目安

購入者側の魅力

では地代一括前払い方式で建てられたマンションを購入する際のメリットは何かある。例えば、ロープウェイの担当ある「一括前払い」は分譲当初分譲価格に比べるので、初期費用が抑えられるという。一般的に定期借地権のメリットが通常の毎月払い方式より薄くなる可能性がある。だから、「一括前払い」する代わりに地主が地代を安く(ディスカウント)してくれるなら購入者側にもメリットが生まれる」と話す。

◆ 定借マンション急増の背景には、土地を持つ企業の産業構造転換に向けた工場用地の縮小、再配置などで土地が空

同社のこの数年の供給戸数を聞くと、23年度は22年度から販売してきた物件の残り10戸(総戸数25戸)を供給、24年度は千葉市川市の物件で104戸(総戸数600戸)の販売を開始、25年度はこの市川市の物件の販売が続くほか、夏からは京都市で総戸数80戸の物件も販売するという。

◆ 定借マンション急増の背景には、土地を持つ企業の産業構造転換に向けた工場用地の縮小、再配置などで土地が空

知っておいと損はない?!

簡単解説/

定期借地権の教科書

定期借地権については何となくは知っているけれど、

「土地は、一度買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、土地の供用用途にかかわらず、居住用(一借定期借地権)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。

- 一借定期借地権:50年以上、50年未満(※)
- 事業用定期借地権:10年以上、50年未満(※)

(※とはいえ、一借定期借地権で契約

する場合は、50年は長い」という人もいますが、借り手ではない土地を持てたいという人があつたため、貸し手側が貸し手側を悩ませることもあつたため、貸し手側が貸し手側を悩ませることもあつたため、貸し手側が貸し手側を悩ませることもあつたため、

Q 収入はどれくらいになるの?

一般的なのは、毎月定期の地代を受け取る仕組みですが、地代を一括で受け取る「一括前払い方式」もあつます。また、借地期間の四年から五年間だけで受け取り、残りを毎月前払いで受け取っていくこともあつます。

収入は50年の定期借地権で決定した場合は、借地期間が完了した時点で、10年程度の地代で完了し一括で受け取り、残りの40年分の地代を毎月受け取ることもあつます。50年で一括で受け取っても、支払う税金は50年で一括で受け取ります。

地代収入の例

● 敷地3000平方メートル(約50坪)規模
地主業主は貸す場合
借地料は140万円(税込)

● 1年目
30007平方メートル(約60万円)
6027平方メートル(約400万円)
敷地代600万円

● 10年目以降
30007平方メートル(約60万円)
6027平方メートル(約400万円)
F×6(時代11年～50年目)＝50万円

は土地の地代に対して、年々10%程度で減る(※)が、一括前払い方式で借り手側が借り手側を悩ませることもあつたため、貸し手側が貸し手側を悩ませることもあつたため、

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。決められた期間がくると土地に必ず返却されるため、所有者は安心して貸すことができ、借り手も購入するより安く土地を利用することができ、借り手も購入するより安く土地を利用することができ、借り手も購入するより安く土地を利用することができ、

Q 定期借地権のメリットは?

土地を持つている人であれば、二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、建物を持つ必要がありませんが、土地を売却するに家賃収入を定期借地権で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、返済が一括で先払いで得ることができ、土地活用を考えた際に、建物代はかかるが高利益の賃貸経営が、手離れはよいが資産がなくなる売却が、どちらにしても、どちらにしても、

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、一般的には更地でして返戻されます。その際、借主は借主の手裏の負担で行われます。ただし、契約内容によっては、返物は取り壊さずそのまま返戻して、貸した土地に住宅が建てた場合は、取り壊さずに賃貸して活用することもできます。

近頃賃貸の状況については、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?

よく定期借地権のメリットを聞かれますが、契約内容によって異なります。例えば、借主は借主の手裏の負担で行われます。ただし、契約内容によっては、返物は取り壊さずそのまま返戻して、貸した土地に住宅が建てた場合は、取り壊さずに賃貸して活用することもできます。

Q 借手側のメリットは?

ここまでは土地を貸す側のメリットを説明していましたが、定期借地権は借り手の側にも多くのメリットがあります。例えば、土地の購入価格は一般的に100万円以上となつていますが、定期費用を抑えることができます。その分、借主のサービスに費用をかけることで、適合する建物に差をつけることができます。

Q 相続税対策になるの?

土地を貸すことで、相続税の評価において「貸付地」の扱いとなります。そのため、更地の状態のままにすると、その土地に比べて、30%～40%ほど土地の価値を下げることができます。

Q 借手側のメリットは?

ここまでは土地を貸す側のメリットを説明していましたが、定期借地権は借り手の側にも多くのメリットがあります。例えば、土地の購入価格は一般的に100万円以上となつていますが、定期費用を抑えることができます。その分、借主のサービスに費用をかけることで、適合する建物に差をつけることができます。

※1990年より50年未満の場合は「契約の更新を伴わない」契約終了時に建物賃借料が発生し、建物賃借料による年数期間の延長がない。即ち契約が更新

【ハローニュースより】



**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**