

第17回学術講演会・シンポジウム

定期借地借家権と街づくり

Symposium: Periodical Land Lease and Fixed-term Tenant Right, City Planning

弁護士

吉田 修平

中国定期借地借家権推進機構

不動産鑑定士

馬場 勉

明海大学不動産学部教授

阪本 一郎

中国定期借地借家権推進機構

(株)両備住宅社長

小嶋 光信

国土交通省総合政策局宅地課

企画専門官

山下 浩一

上智大学経済学部教授

山崎 福寿(司会)



Shuhei YOSHIDA

Tsutomu BABA

Ichiro SAKAMOTO

Mitsunobu KOJIMA

Kouichi YAMASHITA

Fukuju YAMAZAKI

山崎（司会）今日は「定期借地借家権と街づくり」というタイトルで5人の先生方にいろいろと議論していただきたいと思っています。5人の先生方は現場で、また行政あるいは法案づくりに携わっているこの道の専門家でございます。興味深い議論が活発にできることを期待したいと思います。



山崎 福寿氏

さっそくですが、「定期借地借家権と街づくり」というとなんとなくこうイメージが付きにくいのかもしれませんけれど、実際にいい街をつかっていく上で定期借地権や借家権がどのくらい意義のあるものなのかという点に焦点を当てて議論していきたいと思っています。

席順とは必ずしも一致しませんが、一番最初に各先生方から7～8分お話を頂くことになっておりますが、一番最初に吉田先生に総論的なお話をしていただきたいと思っています。それでは吉田先生よろしくお願いします。

法律構成としての優位性

吉田 弁護士の吉田でございます。一番バッターでイチローほど大したことはできないと思いますけれども聞いていただければと思います。

わたくしは、定期借地権の建設省の委員会に属させていただきまして、大阪府の住宅供給公社ですとか北九州市の住宅供給公社での定期借地権契約関係のコンサルタント、あるいは東京でかなり定期借地権の戸建て住宅と分譲マンションをやはりコンサルタントでやりまして、定期借家の方は立法のほうをお手伝いしてきたということで、多少知っており、実務のほうの経験もあるというこ

とで最初に総論的なことをお話させていただこうと思います。

ただ、ちょっと根が欲張りな者ですから、いろいろとしゃべりたいんですが、7～8分ということですので、ちょっと言葉が尻切れトンぼになるか

もしれません。また後で追加させていただこうと思います。お手許にわたくしのレジユメ的なものがあると思いますが、なるべくそれに沿っていきたいと思います。

まず、基本的に定期借地、定期借家についてのものの考え方ですが、今までの日本は不動産を所有するというを考えておりました。日本が発展途上国であるうちは、社会の基本インフラは整備されておりませんから、インフラ整備に伴いまして土地の価格が上昇していきますので、土地を買っておけば、不動産を買っておけば貯金をしなくても済んだという状況があったと思います。

しかし、我が国はすでに先進国の中でもトップクラスを走っておりまして、まだまだインフラが整備されていないというご意見もあるかもしれませんが、後進国に比べればそんなことはない、ということになってきますと、地価もある程度安定してくる。それ以上に現在、不動産の質が非常に重要視されてくる時代になってきたと思います。こういう観点から、定期借地権、定期借家権は不動産を所有するというのではなくて、不動産を利用することに国民の意識というものが、あるいは財産権の形成というものが転換していく時に、非常に良い武器として我々に与えられているのだな、と考えております。

特に、賃料の一括前払い方式、定期借地権ですと50年分の地代を一括して払うということもあ



吉田 修平氏

ります。定期借地権も 10 年, 20 年の契約, 理論上は 100 年でも 1000 年でもいいのですが, 借家契約をいたしまして, その賃料を一括で前払することも可能になります。ということになりますと, これは 50 年分の, 50 年間と期間は限られているけれども, その時間に限られた所有権を買ったんだ, というような感覚にも近寄ってくるわけでして, さらに定期借家権が出来たことによりまして, 借地と借家の区分も相当近寄ってきたのかな, 曖昧になってきたのかなという気もしております。

これが一番目に書いてあることなんです, といたしまして当たり前のことですが, 定期借地や定期借家は土地を買ったり, 建物を買うことに比べると極めて安いんですね。この一括払いで払うといたしましても, 理論上の永久の利用権を買う場合ともいえる。所有権の対価に比べるとはるかに安い。それから といたしまして, 国民の意識あるいは家族構成その他からですね, 一箇所に永住するということがこれからはあまり重要視されなくなってきたのではないか。それぞれのライフスタイル, その時その時に合わせて住む場所が変わってくる。すると, 定期借地, 定期借家はそれに見合ったことが安く獲得できる。おまけに物を持たないわけですので, 非常に悪評高い相続税の負担がないということもあるだろうと思います。

そして 2 番目といたしまして, 法律構成としての優位性, これは何に比べての優位性かということはその後の括弧書きにあります, いわゆる正当事由がなければ終了しない, 期間がきても終了しないという普通借地権, 普通借家権, 正当事由借地権, 正当事由借家権, これは昭和 16 年の借地借家法改正によって出来たこれらの借地借家権と比べて, 定期借地権と定期借家権は次のような優位性があるといえると思います。

まず定期借地権ですが, 期間が限定されております。50 年以上ですから, 60 年でも 100 年でも

1000 年でも平気ですが, いずれにしても決めた期間がくれば地主さんに土地が帰ってくる。地主さんは安心して土地を貸せる。昭和 16 年以前は定期借地権だったわけですね。ですから地主さんは安心して土地を貸していたと思います。

ところが昭和 16 年以降, 土地は貸したら返ってこなくなりました。このことにより, 親の, あるいはお祖父さんの遺言で土地を貸してはいけないと言っていた地主さんが, 定期借地権ができたことにより, 土地を貸すようになってきたと思います。

2 番目に定期借家ですが, これも同じでして, 一番目は同じです。従来, 日本は戦前は借家率が 78% 以上あったという借家の流行った国だったわけですが, 昭和 16 年以降, 貸したら返ってこない, 借りたら返さなくていいという借家になってしまった結果, 優良な, 広くていい物件, ファミリー向けのマンションその他がでなくなってしまった。これが今後でてくるんだと。それから, , とあります。証券化の基礎, 大きな資本が集められる。保証金などが不要, 比較的到低賃料, とこう書いてありますが, これらの根拠はいずれも立ち退き料が不要だということです。この根拠は次のとおりです。正当事由借家権ですと, 期間が満了いたしましても正当事由があるかないかという裁判官の一存で決められる, 極めて明確性を欠く基準によって明け渡しが認められたり, 認められなかったりであると。早い話がほとんど認められないわけですね。結果, 高額の立ち退き料を払わないと出ていってもらえなかった。

今回の定期借家権で立ち退き料を支払うことは他の諸外国と同じように違法ということになってきますので, 結果, 後で払う立ち退き料のために先に保証金を預かっておこうとか, 権利金を取っておこうということが無くなってきました。それから, 後で立ち退き料を払うんだから高い賃料

を取っておこうという必要もありませんので、相対的には低賃料で済む。同じ物件を比較した時は低賃料で済む。それからさらに、立ち退き料が不要であることに加えて、賃料増減額請求権が排除されました。借家人の方から後で減額請求がなくなった。10年間の家賃を決めて、市価と比べて、市場家賃と比べて3割引き、これで10年間借りられる。元気のいい企業はそれでいいわけですが、大家さんにとってみると、10年間定額の収入が確保される。結果、コストと収入の両方が計算できますので証券化の基礎がようやくできた。不動産の証券化ですね。ということになるわけです。

次に ですが、これも非常に重要です。建物の修理修繕が計画的に行われるということになります。その結果建物のレベルが水準以上を保てることになる。(1)の定期借地ですが、土地を所有するコスト、初期の購入コストあるいは維持のための固定資産税がかかりませんので、お金が余ります。余ったお金を建物につぎ込むことができますので、相当広い良質のものができる。

(2)の、定期借家ですが、先ほど申しあげましたように、一定期間がくれば必ず出ていってもらえるという安心感がありますので、ファミリー向けのものを貸すことができる。逆に正当事由がくっついている借家権ではワンルームマンションですとか、すぐ老朽化するような、あるいは長い間住みたくないような低レベルのものしか市場に出にくかった、ということが克服されたということでもあります。

次に、今回のテーマになっておりますまちづくりの観点で申し上げますと、ここに契約による都市計画が可能となるとちょっと大げさなことが書いてあるんですが、わたくしの心づもりのメモだったんですが、どうということかと申しますと、先ほど申しあげましたように、いくつか住宅供給公社の事例、その他でやらしていただいております。

その時に特徴的にわたしが思っておりますのは、並みをつくることについて契約で縛れるということですね。例えば、50戸の分譲団地を定期借地権を利用して行う場合、地主さんは1人です。地主さんは自分の家のとなりに団地をつくっています。汚いものを建てられたら嫌なんです。あるいは汚く維持されたら嫌なんです。立派なきれいなものとして維持していただきたい。契約の中に全部書きます。

例えば、外構は全部統一しなさい、建物の色調も統一しなさい、素材も全部統一しなさい。それから変なものをつくったら出ていってもらいますよ。例えば、一番にありますアパートは禁止ですよ。それから、例えばバリアフリーにしたいというような考えを持っているならば地主さんの一存でそういうことを盛り込むことができますね。逆に、道幅を広くしよう、これもできる。あるいはそのまた逆に車がなるべくスピードを出さないで通るようにしよう。要するに、老人の方の安全のために道をわざわざ曲がりくねってつくる。何でもできるんですね。こういうことを契約でできます。今までの建築協定ですとか、その他の紳士協定はペナルティがありませんので、約束をやぶる方がでてくる。たとえば区画整理、再開発をやって、みなさん自分の所有する区画をもった。みんなで立派な街をつくらうと思ってたけれども、こういったらなんですけれども、安普請のアパートをぼんぼん建てられちゃいますと、その街の価値は下がってしまう。

ところが定期借地ではそれを契約で縛ることができるんです。そういたしますと、その小さな例を大きく広げていきますと、相当広い面を定期借地で借り上げて、地主さんが責任を持ってここにはこういう建物、ここには公共施設、ここには病院を、ここには学校を、ここにはマンションを、ここには何々を、会社のオフィスビルを建



馬場 勉氏

てるという計画をつくる、こういうことをやることができるのではないかと。たとえば行政が個々の500坪、100坪を持っている何十の地主さんからまとめて定期借地権で借り上げました。100年でも200年でも。そして人工的な面をつくります。それを定期借地契約で縛りまして個々の人たちに貸す、ということもできるのではないかと。つまり、今持っている我々の武器として、都市計画的なものをこの定期借地権のようなものでできるのではないかと、ということをごここでは申し上げたいと思います。

定期借家権の場合には、一定の建物のレベルの維持ということが先ほど申し上げたように可能になりますので、これも大きい目で見えていきますと汚い建物を排除することができる。ニューヨークのハーレムがきれいになったように、逆にスラム化していくことがマンション等で現在危惧されておりますので、賃貸マンションでも、例えば新宿の歌舞伎町の近くのマンションあたりではそういう恐れが出てきてしまっている。そういうことが排除される。結果は美しい街並みづくりに貢献できるのではないかと。以上です。

司会 どうもありがとうございました。今、吉田先生から実際に具体的なメリットという話が出たと思います。それでは現場で実際に街づくりを担当されている、いろんなアイデアをお持ちの馬場先生にお願いいたします。

定期借地借家制度の住宅市場への影響

馬場 初めまして、馬場勉と申します。どうぞよろしくお願い申し上げます。私は不動産の鑑定士

が本職でありますから、そちらの方はそれなりに一生懸命やっているんですけども、街づくりにも非常に興味がありまして、少し頭を突っ込んでやっております。

私が中国定借機構というのにのめりこんだ経緯を申します。去年のちょうど今ごろなんですけど、不動産鑑定士に塩見先生がおられるんですけど、その方が、稲本先生が名誉会長で、会長は塩見先生がなさっておられるわけなんですけど、定借機構というものを全国的にやっているんだが、中国地区でやってもらえんかという話があったわけです。本来でしたら、広島でやる仕事なんですけど、広島の方がなんか遠慮されたのかどうかよく分かりませんが、私の岡山の方へ話が来まして、それじゃ岡山の方でやりましょうか、ということではじめたわけです。

それでその時に皆さんに先輩の方なんかにお話を聞いたんですけど、その中で印象的だったのはですね、岡山県の副知事に本田さんという方がおられるんですけど、この方とお話した時、非常に積極的に、行政としての積極的なご意見をおっしゃって「やりましょう」というご意向だったんです。「わかった」とか、「考えておく」ということだったら私も本気でやらなかったんじゃないかと思うんです。中田市長さんもおられますが、行政の方も「考えておく」というんじゃないかと、良いことだったら「やります」というように、おっしゃっていただければ本気でやるということになると思うんです。それで皆さんにご存じかどうか分かりませんが、ちょっと時間を頂きまして話しますと、定期借地権普及推進協議会があります。東京にあります、その外郭団体のようなもので定期借地借家権推進機構というのが全国に10できております。私のところは9番目にやりまして、今年の3月に旗揚げしたわけです。それからNPOを取ろうということでNPOの申請しました。つい最近、

先月の終わりにですね、岡山県から認証を得ました。ですから法人として 役所なんかと契約を堂々とできるという立場になったわけです。それから、その間に2回ばかり講演会をいたしました。

もう一つ言っておきたいのは、岡山には中国銀行という中国地方を中心にやっている銀行がございいます。その担当の部長なんかと面識があったものですから、定借機構でやる住宅とかマンションの融資をして欲しいと、いわゆる制度融資ですね。もうご存じだと思いますけれども、その定期借地権付きの住宅を建てるそのものを担保にお金を貸せるということなんですね。土地は無くても建物に貸してくれるという制度をやりたいということで話しましたところ、正式にやるということが決まっております、この12月の半ば頃から商品として売り出すことになりました。正式発表はまだありませんが、3000万までの枠でやりましょうということになっております。ゆくゆくは住宅金融公庫は、なくなるかどうかは分かりませんが、なりゆきでだんだんと枠を広げていきましようというようなところまで話が煮詰まっております。こういうことをやりましたので、私も少し疲れましてはすけれども、一応、理事長としての役目はある程度果たしたのではないかと考えております。

それでいくつか話があるんですが、その中で一つ申します。他の10の定借機構は、これはほとんどがデベロッパーさんが中心になってやられてるんです。ところが岡山と申しますか中国地区の場合、最初から行政を巻き込んだわけです。行政と一緒にやりましょうと。そういうことで行政とそれから、産官学ですね、ここにおられる先生方、岡山大学の先生も顧問に入っていて、産官学みんなで行おうということではじめたわけです。そこが非常に特徴のある定借機構ではないか思っております。

定借制度が発展するためにはやっぱりなんといっても行政の力が無いとですね、あるいは消費者に受け入れられるものでないと前に進まないとわたくしは確信と申しますか、思っております。中田市長さん、ぜひこういう制度を取り入れていただいで街づくりのためにお願いしておきたいのです。

もう一つ別の意味で、最近、特に問題になっておりますのは、工業団地とか流通団地が、不況のために売れません。それで法律とか規制とか難しいことを言い出したらきりが無いんですが、岡山市がそれならば、定借でいこうということで定借をはじめました。そうすると、もうほとんどざばけました。あと二つほど残っておりますが、年度内にはかたがつくというお話でございます。それに触発されてですね、今度岡山県も自分が造った県営の流通団地なんかを定借でさばくことになっておりまして、一つ二つ貸せたというニュースが出ています。こういう形で、いまのような不況の時代にですね、設備投資をしてやろうという企業はないもんですから、こういう形でやろうということなんです。

その場合に定借が非常に良いのは、入りやすく出やすいということなんですね。入りやすく出やすいということはどういうことかと言いますと、入る時に投資額が少なくて済むわけなんです。出やすいというのはどういうことかと言いますと、企業を運営されている方は皆さん分かると思うんですが、工場などの統廃合をした場合にですね、あるいはその事業をやめてよそに行くときにですね、後始末が大変なんです。あとの土地をどうするかという問題が起こってきます。しかし定借であればですね、もう返しますということになれば、それで終わりですから、後始末を考えなくていいということで、非常に入りやすく出やすい制度だということが言えると思うんです。



阪本 一郎氏

極端に言いますと、これは副知事も言われたんですけど、行政財産、道路とか公園とかありますが、あんなんでも本来買う必要はないんだと、借りちゃって50年経ってその道路が本当に必要なのか

どうかということは50年先になってみないと本当はわからない。不要になればその時には返せばいいんだと。極端といえば極端ですけども、そのくらいの発想でやらないと行政も前に進まない時代というように認識されているわけです。

私たちはとにかく行政とそれから我々の機構と消費者と、みなさんがスクラムを組んでやっていけば必ずできる、21世紀はいい方向に進んでいくんじゃないかと。

それでこれからは、定期借地権住宅が3分の1くらいになるんじゃないかと言われてます。その中古住宅の流通市場の確立も大切な問題になると思うんです。

時間が来ましたので全部は話せませんが、私のレジュメがありますので、また読んでいただければと思います。

司会 どうもありがとうございました。入りやすく出てやすい制度というのは非常に面白い考え方で、これから日本の経済が柔軟性をどのように確保していくかが必要だと思うんですけども、これが住宅市場や労働市場に応用されていくというのは非常に重要なテーマだと思います。

続きまして、今度は阪本先生に定期借地権を使った街づくりを推進する時のメリット・デメリットについてお話していただこうと思います。よろしくをお願いします。

定期借家制度の社会的役割 - まちづくりの視点から -

阪本 私のプロフィール欄に誤りがございまして、1989年明海大学不動産学部教授と書いてあるんですが89年当時はまだ助教授でございまして、しかもこのときまだ明海大学不動産学部出来ていない、1994年が正しいので訂正お願いいたします。

わたくしは都市計画を専門としている立場で、この定借と絡めて街づくりということを考えてという課題を与えられました。一般的に言いまして、定借というのは、基本的には土地や建物の賃借りがいつのまにか固定化していく、それを流動性を確保してマーケットに敏感に対応できるシステムにするということに意義があるだろうと思うわけです。ということは、マーケットに敏感に対応していくことによって、良くなる街づくりの側面がある一方で、敏感に対応して心配の部分はないかという、こういう点がたぶん論点になるのではないかと思います。現実に街づくり、あるいは具体的に都市環境をつくるというのは、いったいどういうメカニズムによってなされるのかというと、マーケットと公的関与、そしてもちろんそこに住民の様々な活動やメンテナンスがある。この三者が一つの都市環境をつくっているということになるだろうと思うわけです。

その中で、マーケットが定借制度の導入によって非常によく働くようになるのに対して、公的関与はちゃんと対応しているのだろうか。公的関与という場合、いわゆる公的事業という役割と、開発をコントロールする、あるいは誘導するといったような規制誘導型の役割の二つがあるだろうと思うんですが、私の個人的感想では、公的事業に関してはどうも公共が少し手を出し過ぎてきたかなあと思う反面、規制に関してはちょっと弱かったんじゃないかと印象をもっています。このよう

な問題を考える時に、その制度、いわゆる公的な制度というものを理想的なものとして捉えてそれでよし悪しを考えるという立場もありますけれども、現実の制度というのは、現実対応の成果としてあるわけであって、現実というものに大きな変化があればそれに相応しい制度というものが出てくるだろうと、そう考えております。

もうちょっと具体的な別の言い方をしますと、具体的な物的な空間をどう造っていくかということと、それからその物的な空間をどう運営していくかという人の問題、二面があるだろうと思います。この物的な空間をつくっていくという面では確かにマーケットが不全だったものが機能することによって様々な良い事が起こるとするのは私は十分にその通りだと思えます。特に、街の中で、都市がうまく社会に適応していかなければ都市自体の活力あるいは生命力が衰えていくだろうという非常に長いスパンで考えてみると、マーケットが機能するというのは、重要なことだと思うわけです。劣悪な市街地を考えてみると、多くの場合、道路が狭かったり、建物が老朽化したりしている。こういったところが建物の更新が進まないために、例えば道路が4mのものすら確保できない。改善型再開発というものもそうなんです、建物更新が前提となって街がつくられていくという、街の悪い状態が改善されていくというような面があるわけで、そういう場面では定借の活用は非常に素晴らしい効果をあげるだろうと思えます。

もう一方、一般市街地を考えた時に、従来、何らかの理由で本来あるべき土地利用が、つまり土地を持っている人が望ましい土地利用を実現しようとした時になかなか進まなかったものが進むということを考えてみると、いわば更新スピードが上昇するわけです。更新スピードが上昇するのはマーケット的にはよいけれども、果たして街としてはどうかと。というのは一つは、日本の

都市計画がご存じのように良質な都市空間を形成するという面では相当に能力が足りない部分がある。この足りない部分が、足りないのをほっておきながらマーケットがどんどん機能して建物が建っていきますと、例えば、三階建ての定借、定期借地の戸建て住宅地、一軒当たり50㎡、そんなのが土地のあっちこっちに出来てしまう。そういういわば、マーケットが機能することによって制度の不備、それに対する不備がちょっと出てくるのではないかと心配しているところです。

それからもう一つはですね、人の面なんです。従来よくこういうふうに言われていたんですが、私もそういう意識を以前ちょっと持っていたんですが、つまり、そこに人が長く住んでいる、長く住んでいるからその街のコミュニティが存在し、いろいろな意味での社会環境が形成される。

ところが、これが様々な資本という言い方になるかもしれませんが、マーケットという言い方になるかもしれませんが、それによって土地利用の更新が進み、それによって従来の人が住めなくなり、従来のコミュニティがなくなっていく。そのことによって、従来あった街の維持機能あるいは街をつくっていくソフトの面での力が弱まっていくのではないかと、まあこんなふうな議論があったと思います。私もこんな感じに思っていたんですけども、どうも現実を多く見ていると、そうではないなあと感じます。それは結局、コミュニティが高齢化し、固定化することで街をつくっていく活力がだんだん失われている、むしろそういうケースが多いのではないかと。そこに、定借で単身者ばかりじゃなくて世帯向けの住宅が供給され、それによってコミュニティの流動化がおきることによって、むしろコミュニティが活力を増し、街をつくる組織的な能力が高まっていくのかなあ、とまあこういうふうに最近では考え方が少し変わっておりますので、人という面ではこの



小嶋 光信氏

定借というのは貢献するのではないかと考えております。

いずれにしても現実の福祉政策や住宅政策上足りないものもありますので、これもひっくるめて政策対応がついているのかというあたりが論点になると思います。以上です。

司会 どうもありがとうございました。今のお話で非常に印象的であったのは、定期借地権や借家権を推進するといつもコミュニティが崩壊するからという反対論に出会って、われわれはいつもディスカレッジしていたんですが、今の阪本先生のお話を伺って、われわれの意見はポジティブに理解されてきているのかなという印象を持ちます。

それでは、今度はビジネスの世界から小嶋先生に定期借地権、借家権の利用価値についてお話頂こうと思います。よろしくお願ひします。

賢産運用と定期借地権

小嶋 両備グループの小嶋でございます。よろしくお願ひいたします。私どもは両備バスや、岡山電気軌道といった交通運輸業を中核とした地方私鉄系のグループでございます。電車、バス、タクシーをはじめとして、ちょっと違うのは約1,200人ぐらいの情報系を持っております。交通運輸業、販売業、情報網という三つのコアを持っている中のデベロッパーとして両備不動産とそして両備住宅という二つの不動産部門があります。

今日、お話ししようというのは、私どもが定期借地権を使い始めた動機ということです。実は、天下の悪法の中に相続税というものがあります。今、困っていらっしゃる方がいっぱいおられると思

ます。私どもの両備住宅に岡山大学の近くの津島福居というところに土地を持っていた方が、相続の問題を心配して、子供たちに自分たちの財産をきちんと残してあげたい、ということでご相談がございました。どうやったら自分の持っている400坪ぐらいの土地をきちんと残して、そして、その子供たちが不動産から利益を上げられるだろうか。わたくしどもが色々な分析をして一つの答えを出したのが、実はこの定期借地権の利用です。相続税の場合には、建物が建った底地は従前は路線価に対して80%が評価されていたものが、今度は60%まで課税が下がりました。

したがって、建物を建てるということ非常に相続税を軽減できるという問題が一つございます。その辺を利用して基本的には約半分ぐらいを定期借地権付きの個人の住宅にいたします。約65坪で5,000万円くらいする土地を定期借地権にして、1,000万円の保証金それに仮に3,000万円の家を建てますと通常は8,000万円取得しなければならぬ岡山大学のそばの一等地のそれも広々とした家が4,000万円取得が出来る。そういう仕組みを作りました。そしてまた、その保証金を集めて残りの土地に学生さん用のいわゆるワンルームマンションを建築することをお奨めいたしました。実は3年半前ですからまだ定期借地権というものに対する信頼が非常に低い時期でございました。

もちろん、するほうも買うほうも一体どういうものなのか、信用できるのかと思ひましたけれど、一番最初に買いに来てくださった方が岡山大学の民法の先生だったんです。徹底的に私どものその定期借地権の契約をお調べになった結果、これは非常に有効であるということで自らお買いになり、その話が岡山大学にぱっと広がり、全部岡山大学の先生方で完売が出来たと、誠にありがたいと思っております。

それでその地主さんは1年ちょっとでお亡くな

りになって、相続の問題は現実のものになりました。お子さん達は土地も取り上げられず、きちんとした相続を今言った収益と共にできるようになり、たいへんに喜ばれているというのがわたしどもが一番最初の事例でございます。今、まだ3件ぐらいですが一番大切なことはマーケットで土地を持つということの意味が非常に少なくなってきたのです。特に我々の企業サイドで言いますと、土地を持つということは含み損を持つということになってしまいます。

これからデフレの社会にあって含み損を持ってやっていこうなどという人はいないわけであって、これからは個人も法人も、特に法人の圧力は大きいと思いますが、土地所有意欲というのは極めて下がっていくと思われまます。そういう中でいわゆる不動産部門を活性化する方法の一つの切り札に、この定期借地権や定期借家権があるのだらうと思っております。

それから、基本的には現実問題として、将来のトラブルがまだ見えない状況があります。それを買った方、もしくは定期借地に出した方、地主の方、いろんなことがまだ心配になります。「50年後どうなるんだい」、「そんなもの見えないじゃないか」ということになっては大変だというふうに思いますけれども、そうやっていくことによってノウハウというものが出来てまいります。そのノウハウというものは、今言ったように、両方がきちっと得をする仕組みづくり、それをうまくつくりたいとうまくいかない。

それにもう一つ、本当は業者であるものが定期借地なら定期借地というものを扱ったときに商売にならなければいけない。この部分が今欠落しておりますので、実は我々のデベロッパーがやらざるをえないわけですが、そういう中で三方丸く収まるという方法が一番大事だということです。

それから、基本的には50年後に返すというこ

とが前提になっていきますので、一つの例を申し上げますと、「じゃあ塀をどこに造るんだい」ということになります。普通ですと、塀というのは土地と土地との境界線にたてるのが普通でございます。お互いのものですから。でも定期借地の場合、基本的に内側に造らなければいけないんですね。50年後にはそれをきちっとして、更地にして返さなければいけないわけですから。それでは半分だけ塀を造るわけにはいきませんから、基本的には内側のほうに塀を造ることによって、塀も倒して基本的には更地にして地主にお返しできます。まあ、もろもろの知恵というのがそこにいると思います。

しかしこれから、先ほど申しましたように非常に優良の宅地、市街地であるとか利便性の高い高額土地というものを、日本の風土に合わせて、ゆとりをもってそして快適に使おうということになりますと、今の日本の高止まり、安くなっていると云っても、高止まりした土地の仕組みではなかなか無理でしょう。ですがこの定期借地を使えば、約20%程度の保証金でその土地の利用権を得られることになりますから、極端に言うならば5分の1で土地を使えるようになったわけです。これからジリジリ土地が値下がりするのを待っているよりは、早くそういう優良宅地を造ったほうが得だということになります。貸し手のほうも、どんどん価値の下がっていくものを持っているよりは、早いうちに保証金を得ながらその保証金の使い道というのをうまく運用していったら、いわゆる土地の価値を高めていくという形が、私は非常に有効であろうと思っております。

私がこの推進機構を馬場さんがつくる時に応援したのは、今のままで行ってしまったら閉塞してしまう不動産業界の一つの活性化の大きな手段になりますし、また土地を持っている人、借りる人共にメリットのある方法ではないかと思ったわ

けです。以上です。

司会 どうもありがとうございました。最後になりましたけれども、行政の立場から山下先生にお話を伺いたいと思います。

定期借地権制度の整備と政策課題

山下 国土交通省の宅地課に所属しております山下と申します。みなさん、他の先生方からは、レジュメをお出ししていただいて、わたしも手許にはあるんですが、出すのが間に合いませんで、自分だけ見てたいへん申し訳ございませんが、なんとかうまく説明できるように整理したいと思います。

今、ここにいらっしゃる先生方のお話ですね、定期借地権と定期借家権の持つ基本的な意義とか現在の問題点とか取り組みの方向とかほとんどお話をいただいてしまったような気がいたします。

私が申し上げようと思っていたことのすべて、何らかの形でお話が出たなぁと感じております。最初のところだけ一回整理いたしますと、定期借地権制度のほうは平成3年のいわゆる借地借家法、新法といわれた借地借家法で出来ましたもので、もう10年目を迎えたという段階でございます。定期借家権は、つい先前年になりますか、平成11年の「良質な賃貸住宅等の促進に関する特別措置法」という、平成12年の3月施行になっておりますが、まだ若い制度です。どちらも基本的にはマーケットというか市場の中で、事業者や消費者によって選択されるべきものということで行政が介入していくというようなものではないのではないかと認識しておりますけれども。

特に定期借地権制度、10年間積み上がってまいりまして、色々な問題点がございまして、既存の制度に関わるなかなか難しい点も出てきたりして、そういうところを一つひとつ解決しながらやって

きたというところです。借地借家法の法律そのものは法務省でつくっているんですが、国土交通省の立場は旗振り役、良好な住宅宅地供給の仕組みだということで、旗振り推進役をやってきたということです。いろいろ制度



山下 浩一氏

改善について関係部門にお願いしたり、自らいろいろやってきたという立場でございました。具体的にご説明しますと、今ご指摘にあった点と、だいぶ係わってくるものも多いですし、この定期借地権の問題とすべき部分も見えてくるかと思えます。平成3年に出来て平成4年から施行だったのですが、当初、契約書の中身というのがはっきりしなかったので契約約款とか契約書、先ほど吉田先生が当初お係わりになられたという辺りのことかと思いますが、そういった一番基礎的なところのモデル案をいろいろ検討整備してきました。

その後、融資の問題、これも先ほど馬場先生からお話があったんですけども、この定期借地権の場合は、土地を担保という形に出来ませんということで、保証金を取ると、その辺の融資をどうしようかということでなかなか難しい問題がありまして、住宅金融公庫では保証金を融資の対象にしようということになったのが、平成7年だったということです。その保証金融資の対象を平成10、11年頃拡充してきております。そういった融資の問題に加えて、税制の問題があります。相続税の底地評価というのが非常に難しい。

当初は一般借地と同じようにやってきたんですが、どうもそれではまずいということで、これも国税庁の方にいろいろと話をしまして、平成10年に国税庁通達ということで底地の相続税評価の適正化という、先ほど先生の方からお話があった

ようなことをしまして、この件は平成13年にまた見直しをしているということです。また、保証金の一定割合を住宅ローン控除の対象とするということもやってきておりまして、こういったところで定期借地権の持つ融資上の問題とか、税制上の問題に少しコミットしてきたということです。それから少し毛色が違うんですけども、開発許可における取扱いというものがありまして、開発許可で通常、開発しますと、道路などは公共施設として公に移管されてしまうと。ご承知のとおり、仮に定期借地権の場合それを使いますと、50年後に道路だけ戻ってこなくなってしまうということが発生し得るのではないかとということで、開発許可においても私道という扱いで定借の中に組みこむ形で取扱ってくださいよ、ということを通達で出したのが平成9年です。

これも先ほどお話にあったんですが、公的事業主体、市だとか県だとか、ここでは住宅供給公社ですけども、そういったところが定期借地権制度で住宅を提供していただくようになった、というのが平成7年頃からです。これも今では都市基盤整備公団もやっておりますし、今年からは地域振興公団もやろうということで、こういう公的な事業主体が宅地の供給に定期借地権を使おうということがだいぶ広まってきてはいますが、どうも根っこを考えると、昨今の宅地が売れないということの売れ残り対策的な部分がどうしてもありまして、素直に喜んで良いのかどうかという面もある状況です。

ちょっとご紹介が遅れたんですが、そもそも定借といわれているものがどれくらい提供されているかといいますと、戸数で平成12年末までの統計で2万9763戸という統計調査データがあります。約3万戸です。年間で見ますと、この2年間くらいが500戸強です。わが国の住宅供給戸数が年間120~130万戸ですから、それからみますと、まだ

まだということで10年経っても今一つ伸びがないんですけども、いろいろ制度的な問題、あるいは土地の所有者の方へのPRが不足しているなど諸々の問題があるんですが、なんとかもうちょっとブレイクスルーしていきたいというような段階にありまして、ただ今いろいろ教えていただきました点について、これからも考えていかなければいけないんじゃないかと思います。

今後の課題ということでいろいろあるのですが、大きなものとして二つあります。一つは、これもすでにご指摘があったんですが、中古の流通問題です。まだまだ全体の戸数が少ないので流通戸数も少ないのは当たり前なんですけれども、定借の場合は本質的な問題があります。年限が経てきますと、壊して返さなければいけないとお尻が決まっているわけですから、例えば、まだ10年しか経っていないんですが、仮に20年、30年経った時点のことを考えてみますと、あと20年くらいで更地にして返さなければいけませんよ、という住宅宅地の評価を如何にしたらよいのかということがかなり難しい問題となります。この辺の考え方がどうも整理されてみせんで、この辺を何とかしていきませんと今後、中古流通という点がけっこうネックになってくるのではないかと、定借普及のネックになってくるのではないかとという点があります。

それからもう一つ、すでにご指摘があったんですが、融資の問題です。先ほども申しましたように土地の担保が取れませんので、一般に民間金融機関は定借融資に対して非常に後ろ向きです。一般的には住宅を建てたハウスメーカーと連携する提携ローンみたいなものでは融資しているんですが、単純といいますか、そういうものがないような場合は、ほとんど融資の対象とならないというのが実態ではないかと思っております。それを補うという言い方も変ですが、住宅金融公庫では、

土地の担保を取らないでも建物融資、先ほど申しました保証金融はこれまでしてまいりまして、そういう点で公庫融資があったので定借融資はあまり問題になってこなかったんですが、ご承知のような状態でして、公庫が業務を縮小していく、民間金融に変わっていくという段階で、この定借に対する融資、住宅の上物も含めての融資ですね、それがちゃんと確保されるかどうか、私も相当心配しております。そうは言っても非常に大きな金融再編の中で動く問題なので、なかなか定借という非常に部分的な問題だけをクローズアップしてもらうわけにはいかないのですが、相当心配している状況にあります。そういうことが、大きな課題かと思っております。

それから、先ほど、街並み形成や定借に良い面があるお話を多々頂きました。確かにその通りであらうかと思えます。実際に出来たものを見ますと、たいへん街並み形成やゆとり、規模のゆとりという点で優れたもの、立派なものが出てきているということは間違いのないかと思えます。

定借は値段的には安くなるんですが、安くなった分すべて値段が下がるという方向に使われているだけではなくて、土地にゆとりをもたせる、あるいは共用部分にゆとりをもたせるという部分にも使われているなあという点で、非常に評価すべきものではないかという気がしますし、その辺のPRがまだまだ欠けているなという気もいたします。

ちょっと数字をお示しますと、戸建て住宅は一般の分譲住宅と比較しますと、床面積で、いろんなデータがあるんで我々が調べたものですが、一般の所有権分譲で平均的に96㎡くらい、都心部ですけれども。定借付ですと123㎡くらいということだ、いぶ余裕がある。それに対して価格的に見ると、一般の所有権分譲ですと4200万円くらい、定借付ですと面積が広いにも係わらず3300万円

くらいで供給されている。非常に有利性があるということで、消費者から見ると良いものということとは間違いなからうということ。

それから、最後になりますけれども、今後の定借の良い面での方向性ということで、先ほど吉田先生の方から当初に契約による都市計画の話がありまして、最初にレジュメを拝見した時に、契約による都市計画というのは一体どんなことなのかと色々考えたんですけども、今伺いまして、そのご趣旨がはっきりわかりました。まさにそこでおっしゃられているようなことというのは、非常に今後の定借の振興ということのみならず日本のまちづくりですとか、宅地供給事業のあり方とかいう面から見ても重要ではないかと考えております。

なんといっても、もうすでに土地の値段が上がっていない中で、従来のように土地を元の消費者から買って、宅地を造成して付加価値をつけてまた別の人に分譲するという通常型の住宅宅地事業というのはほとんど立ち行かない状況になってきておりまして、今後ともこの本質的な問題が解決するとは到底思えない状況にあります。小規模なもの、マンションのように回転の速いものは最近ずいぶん出て来てはいるんですけども、従来、ある程度の規模を持った良好な宅地をつくっていくという事業が非常に苦しい状況にきているという中で、今おっしゃられるような発想の転換を考えなければいけないというふうに考えております。

司会 どうもありがとうございました。中古リースの問題については、定期借地権については50年後に更地返済という条件がついているわけで、そうしますと、今お話がありましたように、もう10年経ちましたから、一番最初の年につくられた定期借地権付の住宅が売られるとすると、残りは40年ということになります。あと40年経ちますと、いろんな年限の定期借地権付の住宅が売られると

ということになります。40年待つのが良いのか、我々が一番心配しているのは先ほど小嶋先生も心配されていましたが、ビジネスの社会ではどうやって克服しようと努力されているというお話でしたが、50年後に裁判官がどのような判断を下すかということが非常に心配なわけですね。それが、今普及率がまだまだだとおっしゃっていましたが、そういう問題につながっていると思います。

あと40年経てば各年限の、1年ごとのものが出てくるわけですが、それを待たずにですね、もうちょっと法律を変えてですね、もう少し短いもの、定期借家権の条件と同じように自由に契約年限を決めることが出来る、というそういう法律が以前から要望されていると思うんですけども、そういう問題点も含めてもう一度、今までのお話で議論が足りなかった点、あるいは細くしたい点がございましたら、順番にお話を伺いたと思いますので吉田先生、よろしくお願いします。

定期借地権借家制度の活性化の方向

吉田 まず、保証金の問題につきましてちょっとお話ししたいと思います。保証金の問題とあとバリアフリーについてお話ししたいと思います。保証金の融資が出来るようになったことが定期借地権の普及にとりまして良かったわけですが、また保証金が地主に渡されることにつきまして、当初は利息に課税されないのではないかという考え方がありまして、それとか地主さんが土地を整地していない場合には、預かった保証金で整地することが出来たということで、定期借地権の初期の段階で普及に非常に役立ったわけです。

ところがこの保証金返還請求権というのは、お金の貸し借りでして、金銭消費貸借の本質を持っているわけですね。プラス敷金という考え方もあるわけですが。結果どうということが起こるかとい

いますと、当初の地主Aと借地人Bとの間で土地の貸し借りが起きた。これが定期借地権。ところがAB間で保証金の貸し借りが逆に起きるわけですね。借地人のBが地主のAにお金を貸すわけです。

問題は、中古住宅の流通市場というのは借地人のBが新しい借地人のCに借地権を譲渡することになるわけですね。このときに、借地関係はBからCに賃借権の譲渡で移転すると、AC間で新しい賃貸借契約が成立するんですが、AB間の保証金、金銭消費貸借関係は当然、移転しないんですね。いたしません。これを移転させるためには債権譲渡及び債務引受を別途契約しなければいけません。

問題はですね。最初のBA間でBがAの土地に対して抵当権を設定し、この保証金返還請求権を担保しているということでありまして、結果どうということが起きるかといいますと、中古流通をさせるためにこの保証金というものがあるということが、弊害になっているということが出てまいりまして、確か平成11年度に当時の建設省の定期借地権活用住宅研究会というところの金融小委員会というところで発表させてもらったと思いますが、それを解決する方法をいくつか考えようじゃないかということで、一つは保証金をなくして権利金でやっていく、あるいは地代だけでやっていく。

もう一つはこれは正確な内容は忘れてしまったので、後は報告書のほうにありますので、本当に大雑把にいれ加減に言わせていただきますと、アメリカなどにありますエスクロー的なもの、第三者機関に保証金を預けてしまい、地主自らは預からないという方法を考えていたと思います。

それからもう一つ定期借地権の関係で言いますと、PFIという、これはさっきわたくしが最初にいったときに外れちゃったんですが、公共との係わりということで言いますと、地方公共団体、特に村とか町とかですね、かつての村役場、町

役場が駅前にありましたが、老朽化して古くなって小さいので移転しました。岡山市役所もそうだと思うんですが立派なものを建てたと。建物を壊しまして駅前の土地が空いている。そういうところを民間が借り受けまして、定期借地権でマンションを供給するなんていう業者さんがおりましたね、私の講演会を聞いていただいたこちらの中国地方の業者さんなんです、何回か講演させていただいてユーザーさんに向けて貸しておられまして町とか村の余った遊林地を活用している。これは売買ではありませんから、公共財産を売るということではなくて貸すというです。非常に、村議会とか町議会とかそういうところが賛成しやすい。また、なおかつ、非常に安い値段でマンションを駅前に供給できるということが大変魅力のある商品となっております。

それからバリアフリーということで先ほど、ちょっと時間がなくて言えなかったんですが、今度平成13年の8月からですね終身借家権が制定されまして、先ほど司会をされていた丸山先生や会場におられる上原先生、本田先生なんかと一緒に私も混ぜていただきましてお手伝いさせていただいたんですが、60歳以上の高齢者の方に限って、不確定期限付きで終身、死ぬまで借りることが出来る借家権ができております。国土交通省の主管でもって、内閣提出法案です。これは相続性を排除しております。一代限りです。これがさらに建物がバリアフリーでなければいけないという条件がついておまして、バリアフリー住宅を普及させるという目的のためにも、この普及促進を図っておりまして一般住宅をバリアフリー化するための補助金が出ます。これを使うことがこれから非常におもしろいんじゃないかと思えます。

例えば、九州とか北海道でかつて炭坑が非常に盛んな町で、いまさびれてしまった町なんかがあったときに、行政と一緒にやってその地域の村お

こしのために、昔あった住宅やなんかを改造してバリアフリー化するわけです。終身借家権とか定期借家権とかで貸すんですね。しかも、終身借家の場合はバリアフリー化する部分については補助金が出ます。高齢者の方には終身借家権を使ってリゾート的に終の棲家、定年退職後の死ぬまでものを安く、今試算しておりますけれども、2000万円以内で死ぬまで期間の借家権が買える。買うというのは賃料前払いです。そういうことができますと、風光明媚なところにリゾート的な終の棲家が確保できる。今までのようにマンションを買って、維持費を払って、なおかつ相続税を払って、おまけに高い値段で、しかも子孫が住むとは限らない。こういう無駄なことはやめられるんじゃないかと。

定期借家を使う場合であれば、年齢制限がないので若い人たちでもかまわないと。行政と一緒になりました街全体をバリアフリー化するようなことをタイアップしていくとですね、たいへん面白いことが出来るんじゃないかなと思っております、ちょっと付け加えさせていただきました。以上です。

司会 どうもありがとうございました。高齢者をどのように街づくりに吸収するかという問題をこういう定期借地権、定期借家権を応用してそういう分野に進出していくことのアイディアになると思います。馬場先生には私から少し質問があるのですけれど、今、むかし繁栄した駅前商店街というのはどこもさびれていてですね、中心市街地を活性化しなければいけないと。この借地権、借家権を使って何か活性化するようなアイデアがございましたら教えていただきたいと思います。

馬場 私のアイデアというのではなくて、岡山市の考え方というのをお話しますと、岡山市は今、萩原市長という元気の良い市長さんがおられまして、とにかくやるということで実行しているの

すが、何を考えておられるかといいますと、岡山市は今、64万人ですが、64万人の人口のうち、これから人口を増やす方向で考える、それを都心回帰で、いわゆる中心部に人口を増やしていこうと、ある一定の人口増加を目標にしまして、達成させるためにはどういう手段をとったらいいかということを考えて、総合政策審査会なんかで、わたしも審査会の都市・交通部会の一員ですけども、小嶋さんは審査会の偉い方なんですけれども、そういう形でいろいろと議論している最中なんです。

その中で今、私たちが考えているのは、例えば岡山市は学校が統廃合によりまして、いくつか跡地の空地ができます。その空地とか岡山市が持っている土地とかがいろいろあるわけですね。そういうところに今おっしゃったような年寄りの方が入っていただくような定期借地権マンションとか、市が経営するようなマンションとか、そういうような形式のものをつくろうとか、ありとあらゆるものを考えております。もう一つ、これは私の考えなんですけれども、岡山市は空地が非常に多くて駐車場が多いんです。で、駐車場をどうするかということになるんですよ。駐車場は割とまとまった土地が多いわけです。

従来の考え方でしたら、駐車場は地下1階、2階あるいは屋上とかいうことを考えていたんですが、私は1階、2階ぐらいしか使っていない駐車場の場合は、そのまま1階、2階を駐車場にして、3階以上は例えばテナントとか、マンションとか病院や銀行などを引っ張ってきて入れてやれば良いんじゃないかと。そういうことを考えております。市長さんにも、岡山の大きな病院があるんですが、それをどこか移転するのだったら駅前のデパートの裏側のあの大きな空地に、1階、2階を駐車場にして、そこから上は病院を持ってきたらちよほど良いんじゃないんですかという話を、進められたらどうですかと話しています。とにかく、

都心の活性化にはこの手法しかないというのはないと思うんですね。いくつかの、いろんなやり方を総動員してやらないと出来ないと思うんです。

そしてまた、それに対してですね、行政が補助金なりいろんな形で援助することも大切なことじゃないかと思うんです。中に住んでいる人にそれやれと言っただけではなかなか難しい。だからこれをやったらこれだけの恩恵を与えますよ、というような形でやっていかないと出来ないと思うんです。マンションをつくってそこに住む人には、例えば屋上の階に住むんだったら、その屋上の階だけは固定資産税は免除してあげるとかというような制度とか、いろんな形の恩典を考慮しないとイケないと思うんです。街づくりのための手段として利用できるのですが、住宅地と商業地は定借の類型が違うため、この議論を一緒にしてやらないで、住宅地は広い家で美しい街づくりをつくるというのが、定借の理想的な考え方だと思います。それから商業地の、いわゆる都心部においては、これは都心の活性化ということで利用できる方法だと思うので、その辺は分けて議論しないとイケないと思います。

もう一つ、今おっしゃった融資の問題なんですが、これは私が中国銀行というお話をしましたが、ご存知ない方もいらっしゃるかと思いますが、中国銀行は非常にお堅い銀行です。非常に財産も持たれている銀行なんです。そこが、3000万までの融資をしますということを決められたわけです。ということは全国的にですね、他の金融機関も右に習えということになるんじゃないかという期待を持っているわけなんです。それで私も中国銀行に「ぜひやれ」ということを非常に言いまして、重い腰を上げてくれてやってくれたという経緯がありますので、ぜひそういう制度融資で後押しをしたいと思います。

それともう1点ですね。中古物件うんぬんあり

ましたが、これはですね、裁判所がどう判断するかという問題は法律でちゃんと決めていることですから、「期限が来たら明け渡し」というのが裁判官が拘束される判断だと思えます。その時に従来のように正当事由がうんぬんということは起こり得ないと私は思っております。もう1点、建物の客観的な評価、これをやる制度をつくらないと。たとえば、50年のうちあと30年残っているんだから、あと30年をいくらと評価するかという問題が出てくる。そういう評価制度の問題があるということと、建物の性能保証、この制度をしますとですね、この建物はどんな性能で大丈夫ですよ、ということで銀行融資もうまく行くし、また買う人も安心できるんだと思うんです。

最後になりますが、これは重要なことですが、公共事業にお金を政府及び公共団体が費やしてやっているんですが、例えばですね、道路・公園なんかにお金を、何億円投資しますね。支払った金のほとんどが金融機関に行くんです。銀行にいたり、農協にいたりしてですね、ほとんど市場に出回らない。金持ちは使わんのです。だけど、住宅にお金をかければですね、住宅というのは非常に裾野の広い産業ですから、その間にお金が漏れていって消費が拡大していくということになると思うんです。だから私は今の内閣は、住宅に力を入れないと消費は拡大しないというふうに思っているんで、その点のなんというかな、いわゆる定期借地をすることによって、土地にお金をかけないだけ広い土地に立派な家が建つと、その立派な家を建てるということは消費が拡大し、それによって住宅産業が伸びていって、それが全体の経済の活性化につながる、とこういうふうに理解しているわけです。以上です。

司会 どうもありがとうございます。先ほどから要するに中古住宅の整備の話が馬場先生がおっしゃったように、いつも入りやすく出てやすい

制度を整備すべきだと。中古住宅市場もそれで、いつでも売れるようにマーケットを整備しておく。定期借地権付の住宅も融資の問題や抵当権の問題があることはわかりますが、なるべくそれをうまく解消して、売りやすくそしてかつ買いやすくするというようなことをすれば、街の活性化にもつながるといような印象を受けます。先ほど、阪本先生が制度上の不備があるんじゃないかというお話でしたけれども、その点、私自身うまく理解できなくてですね、もう一度その点を含めて補足していただけないでしょうか。

阪本 ご存知のように、例えば土地をつくる、土地の上に建物をつくるというときにですね、容積率の制限もあり、建ぺい率の制限もあり、用途の制限もある。しかしながら、例えばこの容積率が全部建ち上がっちゃったら街はどうなるのかという議論が昔からあるわけで、その根底には、容積率というのは都市のキャパシティをきちんと計測して制定されているものではないという非常に大きな過去の負債を背負っているわけであります。それから現実に街をつくる上でも、日本の制度というのは残念ながら、建物デザインとか、建てる位置とか、敷地そのものに関する制限がないために、いい街並みというのがほとんど出来ない状況にあります。これが、その傾向がいつそう進むのはちょっと怖いなというこういう意味なんです。

政府の都市計画というのは様々な政治状況の中から生み出されるものですから、やはり日本は日本の特殊性を背負って私は勝手に不備だと言っているけれども、それは現状のベストな解かもしれません。だから、充分なことは出来ないとするれば、その部分を契約による都市計画が実現できるとしたら素晴らしいことだと思います。

つまりそれはどういうことかということ、良い環境をつくるということはそれが良い価格に反映する。つまり、マーケットを通じて良い環境がつく

り上げられていく、ということの意味するのだろうと思います。契約による都市計画というのを考えて、過去の例を考えてみると、1898年にモデルとして出されたエベネッツァ・ハウードの田園都市は、土地の権利を売らない、田園都市株式会社がこれを経営するというスタイルでやりましたが、それはたぶん吉田先生がおっしゃっているイメージと相当に近いんだろうと思います。ただその後、私はちゃんと経緯はよく知らないんですけども、その後実現したレッチワースやウェルウィンに行ってみますと、どうも売買が現実に行われていまして、現在までそのシステムが充分には維持されていないんじゃないかと思います。

それから、日本では田園調布ですとか、成城ですとか、常盤台ですとか、有名な過去の住宅地計画では紳士協定なるものがある、これは紳士協定ですから罰則もなにもないので、世の中だんだん紳士が減って行ってですね、どうもそれだけでは足りないというふうに言われてはいます。これは所有権を売買しているわけですが、ただこうやって紳士協定であっても、現在それらの住宅地は他の住宅地と比べて明らかに良い環境を維持し、高い不動産価値を維持しているのは間違いない。それからもう一つ、契約によるということであれば、いわゆる建築協定がありまして、多くのデベロッパーの方が郊外の住宅地開発をする際に自分一人で建築協定をつくって、いわゆる一人協定をしてこれを売っていく。そして売り終わった段階で全員の協定になるという、こういう仕組みになっているわけです。これも、だいたい10年ごとの見直しごとに参加者が減っていく。中抜けになっていくなることが、強く指摘されている。

ただ、アメリカのように、アメリカでは建築協定、カベナントという制度がありますが、このカベナントなんぞでも相当に厳しく環境をコントロールしていて、アメリカの郊外住宅地はかなり長

い期間にわたってその状況を維持している。こういうことを考えてみると、契約による都市計画というのは非常にうまくいけば素晴らしいし、ぜひこれを進めたい。ただ、それが定期借地権を使うのがいいのかどうか、例えば50年で返却というようなくいの定期借地権を使うのがいいのかどうか、というところに、若干検討の余地があるんじゃないかと、思います。以上です。

司会 どうもありがとうございました。私も同感で、問題になるのは、都市計画の硬直性の問題は昔から議論されていることで、長い、今後の先行きについて街をつくる時にですね、事情が変わるということとはよくあるわけですね。人口が思ったよりも増えてしまったとか、あるいは思ったよりも、予想したよりも全然減ってしまったとか。そういうことに対してきちんと柔軟に対応できないというのは都市計画の問題で、これをもう少し民間サイドで、先ほど、吉田先生のご提案で契約による街づくりという民間の創意工夫を導入すればもう少し柔軟に対応できる。

そういう意味で、定期借地権を使ってそれをやろうとすると、ただ50年という長さがネックになるんじゃないかというのは、私が阪本先生の議論を解釈したときの問題点だと思うんですけども、この点がビジネスの上でも非常に使いにくいんじゃないかと思います。小嶋先生、その点を含めて、もし、先程の議論を補足していただけるでしょうか。

小嶋 日本人は、土地の所有意識というものが非常に強いわけです。土地は売りたいとか貸したくないとか。またそういう法律になっていたわけです。そこに、定期借地権ができた。50年というのが長いのか短いのかということなのですが、逆に考えることもできると思うのです。50年間借りてもらえる、と。このご時世に50年間も借りてくれることをギャランティしてくれるというのはなかなか

かありがたいことです。まあ、発想の転換が必要ではないかという気がします。これは、貸しても払ってもらえないということになれば別問題ですが、50年間土地が収益を生み続けられるという点にむしろスポットを当てて考えるべきではないかと思えます。

これは西欧の社会でも何でも日本みたいに短いレンジでもって世の中が回っているわけではなくて50年、100年という、賃借というのはそういうレンジで回っていかねば思い切った投資はできない。それが20年、30年になりますとペラペラの張子の家みたいなものを作らなければならなくなる。これは論理的にも、ある程度きちんとしたものをつくるということになれば、50年で成り立っていくことだと思います。ただ、この検討に値するのは、全部50年というのは如何なものかという気が致します。例えば30年しかもたない家でいいという方には30年の家を建てて30年の契約をします。これは契約ですから、借り手の方の側が納得できるようなもので、老後になって俺は家を建てたいのだということもあるだろうと思えますが、その辺のところの工夫はいるのではないかと。

私のほうからいくつか残ったことを言えということですから、思っているのは、都市の再生ということで、まちづくりがテーマなのです。私は再生という言葉聞くたびに疑問詞が3つぐらいです。ポンポンポンと。なぜか。再生というのは元が良いものが元に戻るということです。もともとめちゃくちゃになっているのですから、岡山弁でこれを“ごだ”というのですけれども、開発が後手後手になって、本当に街並みにしても、住環境にしても、都市環境にしても、インフラの整備がされないところがどんどん開発されてみたり、スプロール化してみたり、やはり日本の都市政策、住宅政策というのは非常に問題があったと私は思っております。

それが元に戻ってらっては困るので、これからは本当に望ましい、人間として、日本人として誇りの持てる住環境、都市環境というものを作っていくということを考えていかなければならないと私は思います。その中で私は今、都市の空洞化の問題、これも確信犯的に空洞化せざるを得ない状況になっていったと思います。むやみに地価が上がり過ぎたということと、それに対する先程の相続税法の問題、固定資産税の問題も含めてみて、結果的に空地にして駐車場でしか利用できなくなってしまった。そんなに高い収益を生めるものではなくなってしまった。これをどうするかということが、どこの都市でも一番の問題になると思うのです。

では、都市に戻ってきてくれる人達は一体どういう方かという年寄りだけ戻ってきてください、若い人だけ戻ってきてくださいという問題ではなくて、都市というのはバランスのとれた人口構成というものが中心市街地の活性化に私はつながると思うのです。その中で、都市の中心部の問題と言うのは、若者が住めなくなってしまった街であるということが言えると思うのです。それはやはりコストの問題、生活のコストの問題です。

私どもはマンションを建設しております。今度岡山駅の近くに岡山市のランドマークになるような建物を建てます。いろいろとヒアリングしてみますとお年を召した方は都心の非常に便利なところにみんな住みたいと言うのです。買い物も近い、娯楽施設もある、賑わいもあって楽しい、散歩もできる、そして病院にもすぐに行ける。それはやはり都心だと。だから俺はリタイアしたら都心に住みたい。それは誠に結構だと思います。それでは若い人達はどうかということです、高い土地にコストをかけて、また子供達の保育であるとかを心配しながら住めるかということ、住めません。その一つの解決方法というのがこの定期借地だと

思うのです。ですが都心で安くまた広くゆとりをもって住める方法の一つがこの定期借地権を使うことです。若者たちにも、また老後の心配のないお年寄りたちも、共にいいものをローコストで住める工夫をする。それからまた逆に言うならば、本来もっと価値があるが売ったら損をすると思っている人達に、定期借地権によって収益を得られる方法になる。今低金利ですから低金利で財産を持っていることを考えたら定期借地権で運用した方が利回りがよくなるという提案をする。都心の再開発を、マンションも含めて定期借地権を如何にうまく使って活性化するかということが私は一つのKEYだというふうに思います。

岡山市にランドマークを造ると同時に今考えておりますのは、子育てする人も子育てがしやすいように子供も預けられ、お年寄りも便利なそういう生活をミックスしたようなものを提案しているかと思っております。そういうことで、今度は都心の魅力というものを付けていけば人が増えて賑わいが増せば、もちろん商業も活性化する。商業が活性化すれば都心は更にその働く人たちが増えていく。増えれば人口も更に増えていくという好循環になる。ちょうど今、この悪循環の歯車を、それによって止められるのではないかと考えております。そういうようなことから考えてみると、都心というのはかなりしっかりした建物を造っていかなければいけませんから、やはり50年とか100年の計ということが良いのではないかと思います。

市街地再開発事業としての効果

司会 どうもありがとうございます。もう一度山下さんにお伺いしますが、先ほどの点で何か、あるいは今までの議論を踏まえてお願いします。

山下 非常にいろんな定期借地権や借家権に対する視点をお示しいただいたような気がいたしま

す。問題点やなんか全部出尽くしてしまっていて、あとはそれをどうやって行政的に、あるいは民間の力や消費者の意識という点で解決していくかということなんだな、という気がしますけれども、せっかくお時間をいただきましたので2~3点だけ申し上げたいと思います。

今年数の件が出ておりましたですね。一般的借地権ですと50年以上ということになっておりますが、建物譲渡特約付借地権は一応30年以上でもいいと。それから事業用借地権、これは事業用のための建物、住宅には使えないんですが、10年以上20年以下と、一応3つのバリエーションがありますが、年数の問題はいろんなところから、いろんなご要望があるようでして、この辺になると、逃げるわけではないんですが、法律の根本になりまして、法務省サイドの問題になってきますので、なかなかここではあんまりものが言えないんですが、少し、10年経って、動かしてみても、その辺再度考えなければいけない時期にあるのかもしれない。

この点と、今いろんな面で、都市の再生という言葉があまりよろしくないというお話がありましたけれども、空洞化対策という点で、都市部、都心部で定借というのはどうなのかな、という面があるんですが。私たち、定借のイメージだとどうしてもやや近郊の、大都市近郊のちょっとした戸建て住宅地みたいなもので、非常に良いものが出来ているなど、広々として、緑も残して、共有地もあって、非常にモデル的なものが出来ているなという印象もあるんですが、まだ都心部で定借がどういうふうに有効かというのは必ずしも明確でない点があるんですが、再開発、市街地再開発と定期借地権ということで、2つ、3つ事例なども申し上げます。

まず、いわゆる法定再開発で定期借地権を使うという例がいくつかあります。いろいろ見てみま

すと、組合施行の再開発で、そこに公共が駐車場だとかいろんな公的施設を建てようという場合に、借地権を設定して建てる時に定期借地権がいいなというお話もあるようですし、あるいは最近、宗教法人などの土地を核にして再開発をやっていくというような例があるようですが、そういった時に宗教法人の場合は、あまり土地を共有化し、たくないというようなことがあって、建物を上に立てるときに借地権を設定しなければいけない、というような場合もある。

また、もっと大胆に使った例で、まちづくり会社が建物全体を持つという例が一般的によくあるんですが、その時に、定期借地権でもってテナントと家賃相殺というようなことをやっているという例もあるようです。そういった意味で活用の方策はあるんですが、その有効性、意義といった点でちょっと今一つ、事例も少ないということもあり、分析しきれていない。こういった点で、今後どのような意義があるのかということをいろいろ勉強していきたい点です。

それから、もう少し広い意味で再開発ですね。建物の建て替えも含めての再開発的な事業という点でいいますと、これも最初の方にPFIという言葉のご指摘もございましたけれども、特に公有地で、わりと街の真ん中に県や市や区が持っている公有地を定借を便って、再開発というのでしょうか、建て替えをしていこうという動きがここにきてわりと出てきております。

例えば、県が持っている東京の宿舎なんていうのはよくあるんですが、そういったところを古くなったので建て替えようというときに、定借を設定して民間の力でつくってもらって、一部は民間が商店やなんかで使うと。残りの部分を県が再度借りて、家賃と地代は相殺というようなテクニクで、ほとんど県は一銭もかからないで建て替えができてしまう。これは非常に都心部で立地条件

がいいという場合に限られますが、最近では公営住宅の建て替えなんかでも場所のいいところにあるものは定期借地権を設定して、民間の力をいれて半分くらいは民間利用をしてというような例も出てきているという意味で、だいぶ公の立場でもこの制度を利用していこうという方向が出てきているなあと気がいたします。

それからもう一つ、事業用の定借がありまして、今回あんまり話に出ていないんですが、10~20年という範囲で、かなり仮設的な利用に限られるという面もあるんですけども、最近では、幕張のカルフルも確か定借だったやに聞いているんですが、やや仮設的な利用ということで本格的な容積率いっぱいという利用はできないんですが、都心部などでかなり不正形で使いにくいような土地とか、当面、恒久的な建物を造るのはちょっと気が引けるななんていう地主さんに対しては、10年、20年のオーダーですが、そういった中で商業施設などを提案して造っているという例がぼちぼち出てきております。従来の再開発の非常に大きなビルを建てるというイメージではなくて、かなり小規模な2階か3階建てぐらいの建設費の安いようなものを建てていくということで、これも都市部におけるちょっと他と違ったスペースの提供、空間の提供という意味で相当人気を集めている例もあり、都心部での土地の有効利用のいき方としてあるんじゃないかなという点があります。

それからもう一点なんですけど、ちょっと大げさな話になりますが、先ほど来、あるいは都市計画の問題でもそうなんですが、非常に良好な都市空間とか、そういうものがなかなか出来てこないということがございます。私どもの方も宅地供給をやっているという立場から言いますと、昨今、なかなか郊外の良好な住宅団地というものが売れなくなってきている。その反面で、比較的都心に近い部分で非常に狭小な宅地が供給されてきている

という事実が相当出てきておりまして、やはり土地というのは一旦分割されてしまいますと、ちょっと修復するにはどれくらいコスト、あるいは労力がかかるものですから、なんとか安易な敷地分割については歯止めをかける必要があるんじゃないかというようなことも考えております。

そういった意味で定期借地権の利用も当然もあるわけですが、さらに大きな目で言いますと、やはりそういう良い都市空間、良い居住環境というのが適切に地価として評価をされるということが本来的に重要ではないかという気がいたします。先ほど来、田園調布のお話もありましたが、ああいった形で完全にプレステージとして田園調布は非常に値段が高いというようなことがあるわけですが、概して、日本の場合は、一生懸命都市づくりを努力してもその結果としての評価というものがあまり表に見えてこない。そういった意味でもう少し地価が敏感に反映するようなことがまちづくりという点でも必要なのではないかという気がしております。一応以上です。

司会 どうもありがとうございます。はい、吉田先生どうぞ。

吉田 ちょっと期間の点と、2点ほど申し上げたいと思っているんですが、一つは50年の期間が長いということで、今ご説明いただいた23条の建物譲渡特約付借地権。これは建物を地主が買い取る形で、最終的に借地契約をなしにするんですね。これは普通借地権の上に乗れるわけなんです。問題はですね、その時に借地人の人が第三者の人に建物を貸してしまっておりますと借家権が発生してしまいます。借家権付で帰ってきてしまったとき、その借家権が普通借家権ですと、地主さんは結局、土地と建物の名義は自分のものになりますけれども利用権は回復できないので普及していないわけです。

ところが今度、定期借家権ができました。その

建物を定期借家でしか貸してはいけないということ、当初の23条の借地契約の中で拘束しておけば、23条の30年物の借地権というものが相当利用できる可能性がありますので、これはちょっと覚えといていただいて、現行の中でも30年物もいけるんだというようにご利用いただけると思います。それからもう一つ、先ほど山下さんに言っていたきました事業用借地権のことにちょっと触れさせていただこうと思うんですが、事業用借地権は10年以上20年以下と非常に短期でありがたいんですが、ありがたいというのも変なんですけど、使いやすいんですが、問題は居住用の部分があってはダメなんですね。全部事業用でないとダメなんです。スーパーマーケットでなきゃいけない、コンビニ、映画館、なんとか、そういうものでないといけません。ただ、宿直室程度のものは構わない。こういうことになっているんですが、居住部分があってはダメだと。すると、例えば地主さんがいまして、ビルを建ててオフィスビルにして貸しちゃう、あるいはコンビニに貸しちゃう。ただ自分の自宅がなくなってしまうと困るので、屋上にペントハウスをつくってそこに住んでいるというようなケースの場合、これは事業用借地権ではダメだということになってしまうんですね。

これは非常に問題なので、本当はそういうものを誰か作ってくれたら裁判をやってですね、地主は自分の不利益にならないのなら、自己借地権で持っているこの部分については事業用借地権の問題でいいじゃないかといって裁判をやりたんですけども、残念ながら私のやりたい趣味のためにリスクを犯す方がいないもんですから、これがちょっと難しいんですけども、事業用借地権は住宅に使うと短期の居住を許すことになってこれはいかんという立場なんですね。ところが定期借家が出来ましたから、だとするとこの論拠もあまりなくなっているんで、まあ裁判をやって判例

でやるのもいいんですが、できたら立法でもってここだけちょっと、地主というか不利益を被る人が了承しているんだからそれでいいじゃないですかというやり方で、もっと言いますと現状有姿での返還が定期借地では当たり前になってきているんですが、そっちが原則になっているわけです。

日本は土地と建物が別の不動産だという世界でも特異な法制度になっている結果、更地返還が原則になっているのですが、欧米では土地は建物がついて帰ってくるわけです。現在、定期借地ではそれを特約にしまして、現状有姿で、建物付きで返すのが当たり前になってきているわけですね。ですから50年経っても建物付きで返ってくるというのが当たり前にならなくて、そっちを原則にする。事業用借地だって、地主さんが貸しまして、10年契約で貸して、20年でも30年でも40年でも50年でも再契約で貸し続けなければいけません。そういうことを考えれば、この事業用借地権でおかつ一部居住用のものがあるということもやっていけるというように思っています。本当は立法で改正するのが一番いいんですが。

もう一つ、住宅とか土地につきましての、先ほど、馬場先生のほうから中身をきちっと見て欲しいというあれなんです。住宅の性能表示制度が、昨年でしたでしょうか、できましてですね、あれを使って中古住宅なんかについて相当やれるのかなと思っています。土地につきましても、土地と建物を含めてですが、デューデリジェンスというものがアメリカで当たり前になってきておりますが、やはり今後日本でも相当普及してくるのかなと思いますので、その辺もやはり今後、非常に重要なインフラとして必要になってくるんじゃないかと思っています。さらに発展したことをちょっと言いますと、工場跡地を貸すようなケースがわりとあるわけですが、そこに油とかですね、危険ななにかだとか、ダイオキシンだとかが埋まってい

たりしますと大変な問題がでてきますので、そういう処所はなかなか貸しにくい。すると先ほど来、お話に出てくる学校の跡地なんていうのは非常に良くてですね。現に北九州ではもうやりましたが、小学校の跡地を定期借地で貸していますね。小学校ですからおそらくそういった問題はないと思いますので、こちらの倉敷でもそういう所があればですね、なおかつ小学校の跡地というのは比較的便利なところにあたりますので、よろしいのではないかと思います。以上です。

司会 わかりました。阪本先生よろしく申し上げます。

阪本 先ほど、山下さんから再開発にも定期借地を使っているケースがいくつかあるとのことでしたが、基本的には吉田さんなんかもおっしゃったように、都心居住回復という意味で、一般的に定期借地権が機能するというのは非常にわかりやすい話しですが、ただ再開発で本当に使えるのか、いわゆる法定再開発で本当に使えるのかというのはいつも疑問に思っています。特に、非常に長期にわたり、しかもその部分だけが取り替えのきかないような再開発に果たして使えるのかということ。それからもう一つは、公有地をですね、定借を使って活用することは果たしてどういう意味があるのかよく分からないんです。

今、学校の跡地利用の話もありましたが、確かに私の住んでいる目の前の小学校が廃校になりました。やっぱり定借で二十何階かのビルになっているわけですが、住民はなぜこれを定借でやる必要があるのか。売っちゃった方がはるかに区の財政難を、逼迫してるのを解消するのにいいんじゃないか、むしろ将来のトラブルを抱えているばかりじゃないか、というこんな意見もありました。もしそこらへんにご意見がありましたら教えてくださいたいと思います。

司会 いかがですか。

吉田 まず、後の方の公有地の方の件ですけども、売却してしまってもいいんじゃないかと、それはまさにその通りで、そこは選択肢の問題で売却してもいいし、ずっと持っててもいいしということで、どっちがいいかという判断はなかなかできないんじゃないかと思います。

司会 譲渡所得税の問題はないんですか？

吉田 実際は、今まで売却してしまうというのが通常であったし、今もその方が件数では多いだろうと思います。その中で一部、使わなくなった土地について定借を設定しているという例が出てきているということで、特殊例かもしれません。そういう例というのは大抵の場合、何らかの行政的な関与をした利用をなおしたいというのが残っているんじゃないか、全ての例を掌握しているわけではないのでわからないんですけども、一つはモデル的に非常にいい住宅地を作ってみましょうよというようなことで、先程ちょっと出ました北九州の学校を使った例は、実に敷地面積が300㎡～500㎡あるものを提供しているというような、供給公社がやっているんですが、そういうようなことをやってみたり、先程の学校の例は豊島区の例ですが、確か福祉施設を入れたいということで、純民ではなくて、やや半公ではないんですがそれぐらいの感じでの利用をしたいということがございまして、要らなくなった土地の利用という点では確かに若干、特殊例かもしれません。分譲するといった方が一般的ではないかという気がいたします。あともう一つは、既に使っている土地をその用途を残しながら、先程言いましたけど、公営住宅ですとか、県の重要な施設があると。用途を残しながら、一般的に容積率を目一杯使わないという施設が多いですから、その容積率の残りの分は民間の人に使っていただいたらいいんじゃないか、というような点で定期借地権を使って、民間ベースでやって公の部分は借りるとか買い取ると

いう形でやってる。まあ、PFI的な手法ということをおっしゃられる方もいますけれども、そんな例があるようでございまして、今後、そういうものは進んでいくような気がいたします。

司会 馬場先生よろしいですか。

馬場 公有地の売却の経緯なんですけれども、岡山市の例を取りますと、岡山市の1キロ四方の内外に4つの学校が今度廃校になります。二つはすでにもう公用といいますか、公の土地として利用することに決まっています。あと二つをどうするかということになっているんですが、これは100年以上前からある学校の跡地です。これを売却してしまうということについては、誰も考えていません。そういう説もありません。これをどう活用するかということが、岡山市がこれから発展していくための基礎になる。これをどういうふうにご利用するかによって岡山市が発展するかしないかの基礎になるんだということで、現在一生懸命考えているわけです。なぜならば、今、都心の中にですね、学校ですから広い土地なんですけど、それを手に入れようとするのは大変なことなんです。できないわけです、現実問題として。これは100年前からのものですから、お祖父さんの時代の人、3代ぐらい前の人々が造ってくれた物が現在の私たちの財産として残っているわけですから、これを次の代に引き継いでいって公のものとして、とにかく残していかなければいけない。そうした場合には、分譲マンションのような形で売ってしまうんじゃなくて、定借で50年なり、60年なりしておけば、60年先にまたそれを取り壊して、次の時に何に使うかということは3代先の人を考えればいい事であって、我々がその先まで考えなくてもいいから、とにかくつないでいきたいと思います。という発想もあるんです。

司会 阪本先生、いかがですか。

阪本 その間の借金負担はどうするんでしょう

か。それから良い活性化とか何とかと言うときに、どちらが知恵があるかという問題が問題になると思うんですね。公と民でどちらが知恵比べ競争で勝つかと、どうも公はいつも弱い、どうも負けているんじゃないかという気がしてならないんですけどもね。

司会 吉田先生いかがでしょう

吉田 今の公共、市のやつなんですけれども、一つだけ申し上げますと、固定資産税が掛からないですね、まず。そしてもし倉敷市とか岡山市がお考えである場合にですね、賃料を毎月集めようなんてお考えになりますとその担当の人を置かなければいけない。そうお考えになるんですが、現実には私がアドバイスしてコンサルタントをやっているのはそういうことはやりません。一括前払い地代でもらいます。50年分前払いでもらっちゃいますので、50年間の権利を売っちゃうわけです。入ったお金で地方自治体の穴を埋めまして、50年後はまた土地が返ってきたときに考えようということではいけないので、負担はほとんどないと。ということでちょっと付け加えさせていただきます。

司会 どうもありがとうございました。だいぶ時間が経ってまいりましたけれど、こちらへでフロアの方から御質問等がありましたら挙手をお願いしたいんですけども。

フロア 明海大学の馬場と申します。全然出てこなかった話題の第一はですね、サブディビジョンコントロール(Subdivision Control)細分割禁止のことです。住宅地とか商業地とかで違いますけれども、ドイツなどでは、大体500㎡以下で、相続したり、売ったり買ったりしてはいけないことになっています。あまりに細分化された地所は使い勝手がわるいからです。第二は、個別の土地すなわち地所(Parcel)の形が不整形なものが多いことです。三角形とか、平行四辺形、台形のもの非常に多い。これを是正する必要があります。

これは売買しなくても譲り合えば、線は真っ直ぐ引ける場合が多いはずです。だからなるべく長方形にする。第三に、エminentドメイン(eminent domain)という概念のことです。エminentというの是最上位、ドメインは支配領地または土地所有権ですから、最上位土地所有権といえるでしょう。国土は究極的には、主権者のものであり、主権者は、神から預かっているものという真意あるいは了解があります。land belongs to God という言葉が旧約聖書にもあります。土地は神に属するものというわけです。だから土地は所有するのではなく、保有するにすぎないこととなります。公共的に利用するとき説得力が非常に高まるわけです。公共性が証明されれば容易に収用することができます。

司会 今のご質問というよりもコメントですね。どうもありがとうございます。その他の方。

フロア 中国定期借地借家権推進機構さんの方にお尋ねします。なるほど土地が5000万に対して家が3000万、保証金が1000万、8000万の不動産を4000万円で、半額で買える。それはすごく有利であるということなんですけれども、ただで貸していただければそれは有利かもしれませんけれど、地代を払わなければいけない。その地代をどう決めるのか、決め方といいますかそういったことについて。それ如何によってはどちらが有利か不利かわからない。そして地価が下がっていますので、地価が下がっている状態になってくると、8000万のものが7000万になったりいたしますので、地代が一定になっていると場合によってはそっちの方が高くなる場合もある。そういうことも含めて、地代の決め方についてのご御質問です。

司会 小嶋先生がよろしいですか、馬場先生がよろしいですか。

吉田 ご質問の違う所で答えちゃって申し訳ないんですが、地代につきまして、賃料増減額請求

権というのがまずありまして、定期借家権ではこの排除の特約が有効ですが、定期借地権では賃料増減額請求権は排除できないことになっておりまして、すなわち、色々な経済情勢の変化によりまして地代を上げたり下げたりというような請求はお互いに行えるようになっておりますから、御質問の後段の方のそうになったときにはどうするかということにつきましては、その時点で協議によって地代の額を変えるということがまず一つ出来るということです。それからもう一つ目の地代をどう決めるかというのは、通常やっております、毎月とか毎年払いで地代をやるような時にはですね、概ね準地代方式というのを採っております、これは地代のトータル 100 のうち、固定資産税の部分が例えば 30 ならば 30、40 でもいいんですが、残りの 60 なら 60 を地主の手取りの地代というふうに決めまして、この金額をいくらにするかというのはまたいろいろ議論があるんですが、私がやっている限りではトータルでも 2~3 万円の所が多いです。3 万円くらいが多いんじゃないでしょうか。逆に言うと、三万円くらいなら払えるなるところから地代決めてますんで、それくらいが多いんです。その地主の手取りの地代ところを消費者物価指数と連動させて動かすようにします。固定資産税の方はそのままスルーで、通りぬけて地主さんが国に治めるお金をそのままプラスが出たらプラスにしているし、という形にしています。

ですから相当、透明性が確保されておりまして、なおかつ金額もだいたい払える程度でこれくらいだったら商品価値があるというところで、概ね首都圏ですと 3 万円くらいが多いんですけどもその辺に決めてます。月地代ですね。先程申し上げたように、上昇、下降があったときには賃料の増減額請求権がお互いにありますので、借賃側の方は減額請求を行うことによって協議によって下がるということになっております。以上です。

馬場 ちょっと補足しますとですね、岡山ではミサワホームさんなどがやられているわけですが、統計的にはですね、だいたい地価の 1~2% ぐらいの間に地代が納まっているということですね。それから最初のときに保証金というものを、岡山の場合なんかは保証金、権利金とゆうのもありますが、権利金は貰うということですが、保証金は返すという敷金です。だいたい時価の 20% 以内というような話をされておりましたですね。18% ぐらいがいいところのようです。統計学的にですよ。過去の例をひもといて、売れる値段を考えてみるとそこらへんが落ち着いたところではないかということなんです。

山崎 それではだいたい議論も落ち着いたところで、残念ですけども、そろそろ終わりにしたいと思います。今日はどうも先生方ありがとうございました。(平成 13 年 12 月 10 日・倉敷市民会館にて)