

柏まちづくり協議会 定例勉強会

## 「定期借地権の法的制度とその活用方策について」

株式会社再開発評価 代表取締役 永森清隆氏

1. 定期借地権の法的な内容について
2. 市街地再開発事業における定期借地権の課題と活用事例
3. 定期借地権の地代等の考え方及び定期借地権の価格について
4. 定期借地権設定に係る事業リスクと回避措置について

日 時:第1回平成 23 年1月 17 日(月) 午後 6:00～  
第2回平成 23 年2月 22 日(月) 午後 6:00～

場 所:京北ホール6F



## < 後 編 >

- ◆ 定期借地権の地代と価格の問題
- ◆ 定期借地権の担保方策

借地権の本質とは？・・・権利の中身は、「地上権」と「賃借権」である。

地上権=物件、賃借権=債権 ←借地借家法が保護している。

では、どこが違うのか？・・・相違点は主たるものは1点だけ。自由譲渡性がある。地主に許可しない。

地上権は自由に売ることができる。

賃借権は「民法 612 条で地主の承諾なしに売ることが出来ない。」

↓

このように考えてみると、地上権は、  
地主は不利である。将来売るときにはお金もらえず。  
誰に売られてしまうか分からない。

↓

賃借権をしっかり抑えておく必要あり。

P.44～

賃借権の特色・・・双務とは？

地主にも義務と権利があり、借地人にも義務があつて権利もあるということ。

地主→「目的の引渡し義務」と「地代の收受権」

借地人→「物を使用できる権利」と「地代の支払い義務」

無償では成立しない。有償であること。

諾成契約=契約すれば成立。

↓ ↑

要物契約=物を引き渡ししなければ成立しない。

有償の大きな点・・・当事者合意が原則。0円でなければ OK。(民法)

しかし、他の法律とのからみもあり、制約が生じる

- ① 税法からのしほり・・・相続時などの引渡し。地代の値段の高低は関係なし。新規地代設定時は注意が必要。3割から半分になると、税務署からチェックが入るので注意が必要。税の拘束あり。

- ② 高い値段設定時の市場からのしほり・・・借りてくれる人がいない。  
採算性を考慮する必要がある。

- ② 地代・・・回帰的に(毎月々々)入ってくると思うが、これは年払いでも OK。一括払いでも OK。税務上のメリットを考えると、一括は不利。  
例) 地下鉄の区分地上権は一括払いが多い。

- ③ 一時金・・・権利金(戻さない)  
敷金・保証金(債務不履行がなければ返却)  
礼金(戻さない)=手数料。ハンコ代程度。  
権利金は地代の前払いという考え方が一般的。  
敷金・礼金・保証金は、戻すので一時金程度。

P.45～

### 権利金を取った場合と取らなかった場合の地代はどうなるのか？

一般的な考え方・・・地代＝土地価格×期待利回り

＝(土地価格－権利金)×期待利回り

上記のような公式に基づいて行われるので、権利金を授受してもしなくても、地代は等しくなる。権利金も高く、地代も高くというのはあり得ない。

### 権利金を授受し、契約終了時に権利金 1000 万円入れたのだから、私の借地権価格は 1000 万円だと主張されるから権利金が貰いづらい？

・・・→普通借地権の時は、「権利金の扱い」は要注意！  
(自然発生的借地権価格)

普通借地権で権利金を貰ったら、借地人の価格になる。契約締結時に土地の3割権利金を入れたら、終了時の土地価格について、最低3割の価格が発生する。額ではなく割合の問題。土地の価格は基本的に年々上がっていくものと考えられる。柏のように、既に開発が熟成した土地はまだよいが、これから開発予定の土地に関しては、値段が跳ね上がるので注意が必要

→定期借地権の時は、「権利金の扱い」心配なし！  
(創設的借地権価格)  
権利金は減価償却されるため→最後は0。

### 債務不履行とは？

地主が借地人に対して負っているリスクのこと。

- ① 地代の不払い・・・催告通知実施。
- ② 地上建物の取り壊しリスク・・・内装などの撤去費用。取り壊し分は保証金に入れなくて

いけない。

地代の3～6ヶ月分。

テナントの立ち退き料分は認められてない。

優良な会社が相手であれば問題なし。

そうでない場合は、慣行に従う。

定期借地権付きマンションでは、保証金・権利金はたくさん取らない。→「修繕積立金」「取り壊し積立金」を実施。

“毎月払い”が多くなってきている。頭金が少ない人が購入するから。相手のニーズに合わせている。

### ※国・地方公共団体の場合

公有財産の貸付基準を内規で持っている。最近、かなり見直されている。

特に注意！・・・縁故関係にある場合。法人とその構成員。父と息子の関係での定期借地。

協議が曖昧な所を税務署はチェックしている。市場の実態に合わせ妥当に行うべし。

### 借地契約を継続する場合の問題点

定期借地で貸したが資金が必要になったので、契約を待たずに売らなければならなくなった。  
→税務上の課税方法とマーケットでの扱い方が違う。

・普通借地権が設定された土地で税務上は、「財産評価基準書」や「相続税路線価」に書いてある比率で課税する。

例えば、路線価により2割で課税されたら、2割で売れるかどうかの問題が発生する。  
一般では、その割合では絶対に売れない。路線価の半分程度。なぜなら、底地を買う人は、借地人と交渉して借地権価格を買って自分の土地にしたい人だから。

・定期借地でも同じなので、要注意。定期借地では価格が変動する。あと 60 年間契約が残存する借地と、残り 5 年の借地の値段が違うのは当たり前。マーケットの評価は、あくまでも正常。マーケットの論理は当たり前のメカニズムで動いている。↓

定期借地権や土地を貸す人は、土地処分の必要性の無い人。換金の必要性がない人が多いはず。使う気も無く、ほっといても仕方がないからという人が多いように思う。事情が変わったから止めたとはいえないもの。容易には解除できない。駐車場は効率がいい。ビルを建ててテナントが入らないリスクを考えれば、駐車場の方が確実性あり。

P.46～

### 利益の動き・・・地代×12ヶ月分=年間収入

維持修繕費はかからない。

経費は公租公課しかない=「固定資産税」と「都市計画税」のみ。

NOI(純収益)÷投資額=利回り

長期国債の利回りより低かったらアウト。

土地価格の下落するリスクあり。

周辺の不動産投資が 5.5～6.0%で投資されているはず。

この数字をキープしていなければならない。

財団法人日本不動産研究所のデータが信用性あり。

“投資家利回り調査”があるのでそれを参考に。エリアごとに掲載。

地元の不動産屋へヒアリングを行ない個別に決定する方法が良い。

ただし、上記の話は合理的に市場がある時の場合であり、売り急いでいる時には、当てはまらないので注意。(競争性なし)

処分したい時は長期で検討すべし。底地専門の業者もいる。

ターミナルバリュー・・・何年後には X 円で売却可能。この X 円をいう。

### 第三者に売らない場合、限定販売の場合

借地人が地主になる時・・・更地価格－権利金の未償価額＝限定価格

とりあえず、資金が必要なときは借地人へ。

底地課税については税務でも認定。

### 相続発生の場合

複雑。税理士に相談必要あり。

底地の課税・・・税務も時間によって価格が変わることを認めている。簡便法。8割は課税。

① 権利金がある場合・・・権利金の償却額をひいて算定する。

② 権利金がない場合・・・残存期間5年＝更地価格×5%

5年～10年未満＝〃 ×10%

10～15年未満＝〃 ×15% 15年以上は全て20%

P.49～

### 底地の物納について

定期借地権は物納できない。

底地だけ。

留意点

- ① 一般定期・事業用定期・建物譲渡特約付定期の中でできるのは、一般と事業用だけ。
- ② 保証金の返済が義務
- ③ 納付の仕方
  - ・ 一括現金納付
  - ・ 延納納付(最長 20 年)
  - ・ 物納

物納から現金納付への変更はできるが、逆はできないので、まず、「物納」を優先に考える。

P.50～

### 定期借地権のリスクと回避について

公有地の貸付制度を定期借地権で実施。用途指定もあり。プロポーサルな方法で。

最も進化したパターン。

年に4、5回どこかで行われていて、大きい都市になれば複雑化している。

#### ●注意する点●

- ・借地人にもリスクあり・・・父死亡後息子へ。信用していたが、息子の性格が変わる。  
よそのものが介入。→遺言を作り、対応する。
- ・リスク回避のため、相手を選別する・・・分譲マンションなどの場合(小口化)  
地代回収でのトラブル。100世帯の地代回収を20年分譲マンションの場合、定期借地権の譲渡ではなく、転貸の契約にしておく。最近、商業ビルでもあるので注意。
- ・ ディベロッパーの倒産(倒産隔離)・・・SPC(Special Purpose Company: 特定目的会社)  
もしくは民事信託にするのがベスト。  
P.54(SPCの倒産隔離)  
P.55(民事信託の倒産隔離)を参照  
最近では民事信託の方が多い。

P.56、57

### 配布資料について

- ・常磐線近郊での定期借地の実例・・・都心部の方が、価格水準が高いため権利金・一時金を取っても売れている。周辺部になればなるほど一時金が弱くなっている。中心部だと、お金の困っている人はいないので、一時金はあまり貰っていない。
- ・事業用定期借地について・・・時価は土地価格。参考にしてほしい。

## —会場からの質問—



質問1: 柏の定期借地権について、簡単に説明してほしい。

回答1: P.26の資料参照。なぜ出来たのかというと、権利者が圧倒的に少なく、やりやすいことがよかった。比較的シンプルな例。

定期借地権のいいところは、全員の条件が合わなくても再開発が実行できるところ。

質問2: 再開発の権利床が売れない要因は？

回答2: 「維持管理」と「用途」が原因。

用途・・・駅前には商業だったが、最近強くない。というのも百貨店は統廃合の動き

銀行は無人店舗化が進む。ATMのコーナーだけでよい。窓口は融資専門なので駅前の必要なし。大口需要が無くなってきている。

→可変性のある店舗にしておく必要あり。

維持管理・・・統一性がない、つまり、管理運営を一元化しないと、同じビル内での賃料差が出てきてバランスが崩れてくる。

質問3: 柏の高層マンション建設の可能性はあるか？

回答3: 100メートル前後のタワーだと思うが、2棟同時販売等の場合、供給が多すぎて売れ残る可能性がある。都心部のマンションの販売であれば、関西・埼玉・千葉など様々な場所から客がくるが、柏のマンションは常磐線に縁故がある人のマーケットになってしまう。小さいマーケットに400戸を供給したら失敗する。

値段の設定も重要。今の柏であれば、坪単価200万弱というところ。

以上