

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

◆はじめに◆

石戸理事長挨拶

…これまで、いろいろな勉強会を行ってきましたが、今年の第1回目は「定期借地権」について永森先生にお願いをしました。「定期借地権」については、我々は知識が不足していると感じておりました。そういうこともあり、今回は2回にわたって、初歩的な所からの説明をお願いしております。先生は柏のD1地区の評価にも携わったことがあるということであり、柏についての情報もたくさんお持ちだと聞いております。…今日と次回で有意義な勉強会にしたいと思いません…。

◆永森先生 講演◆

定期借地権の法的制度とその活用方策について

<前編>

(永森先生)…皆さんが興味のある事例や具体的な内容は、第2回で行うのですが、それを紹介して理解するためには、「定期借地権」についての基礎知識が無いと話が難しいと思われるので、今日は少し眠たくなるかと思いますが、そちらをじっくりご紹介いたします…。

①定期借地権とは？…一言で言えば、“土地を利用できる権利”

- 所有権…他人に貸してもいいし、自分で使ってもいい。両方で利用できる権利。
- 制限物権…地上権=登記ができる。
- 債権…お金を払って借りるのが賃借権、ただで借りるのが使用借権。



- ・賃借権の中に、普通借地権と定期借地権がある。民法での賃借権は動産でも成立する。
- ・土地の上に建物を建てる時だけ借地権となる。例えば、青空駐車場など建物が建たない場合は一般賃借権となる。
- ・建物所有のときだけが普通借地権と定期借地権になる。この2つは、借地借家法が適用。
- ・借地借家法は平成4年8月1日施行でこの時に定期借地権ができたので、それ以前には概念としてない。まだ20年しか経っていない。出来たばかりの制度である。
- ・キーワード=“どの法律が適用されるのか？”“いつからなのか？”
- ・賃借権は必ず“地代”がないとだめ。有償であることが絶対条件。

②定期借地権の種類について(配布資料7ページを参照)

●定期借地権と普通借地権の違い

普通は契約書を取り交わしており、契約期間というものがある。普通借地権は法定更新という機能をもっている所以要注意。

法定更新とは？…契約期間満了時に、地主が契約を更新しない申出(更新拒絶)をしない場合に、前の契約と同一条件で契約が更新されるという制度。この地主の更新拒絶には、自ら使用するなどの正当事由が必要となり、借地権価格及び地上建物価格を財産的な給付として支払った場合、この正当事由が認められることが多い。柏駅前の土地の場合、土地価格の80%以上が必要となる。

普通借地というのは、いつまでたっても土地が返ってこない借地権というイメージがある。

弱者救済の観点が強い普通借地では、地主が不利であり、土地の返還が行われなかったことや地主不利の点から、土地の流通が滞ってしまう。それを解消するためにできたのが、

↓

定期借地権＝地主と借地人が対等な関係で契約。必ず土地が戻る。更新認めず。

普通借地は中間立法。労働法に似ている。

例)60年の定期借地契約。60年経ったら更地にして土地を返すという約束。60年経てみたら、建物はまだ大丈夫だから、土地をもう少し貸してもらえないか？

↓

自分はまだ使うあてもないし、まあいいかと言って、貸し続けると・・・更新

↓

普通借地になってしまう。注意！1回更新してしまうと、定期借地ではなくなる。更新はだめ。

契約を解除し、古い契約書は破棄。新しい契約を交わす必要が有り。

契約は要注意！契約の種類をしっかりとっておくこと！

定期借地権の種類は4種類。どれを使うかによってまるっきり違ってくるので注意が必要。

●定期借地権の種類

地主にとっていいものと借主にとっていいものは一致しないことも認識しておく。

需要と供給のバランスが必要となってくる。



例)11年～29年の事業用定期借地権

RC・SRCの建物を建てたとする。税務上、耐用年数60年かけて償却していくものをたった30年で返すということは、半分以上残っていることになり、損切りしないと返せない。借りるほうは大変。借主は、事業用定期借地権ではなく、一般定期借地権を選択したがる。

例)10年の定期借地権・・・「ビナスフォート」税務上38年の耐用年数有り。損切り発生、結局、東京都から底地を買い上げた。法概念のほかに、マーケット環境もふまえること。

●4つの定期借地権・・・全部に法律上、“要件”がある。ひとつでも満たしていなければ定期借地権でなくなる。普通借地権になってしまう。土地が戻らなくなる。

法律上の“要件”を完璧に満たさないと定期借地権にならない。普通借地権になってしまう。

↓

定期借地権は口約束は絶対にダメ→“要式の重要性”

<一般定期借地権>

①期間について

期間の設定は重要・・・50年以上の期間の設定が必要。

契約日から50年後に更地にしたうえで無償返還すること。100年でもよい。無期限はダメ。期間を必ず決定。随意条件は曖昧。

絶対に何年と書くこと。

特約を3つ必ず書く。契約の更新なし。延長なし。買取請求なし。

建物が無くなっても借地権は無くならない。借地期間内なら、再築してもよい。

借地権がなくなるのは建物の朽廃でしか起こらない。

・自然滅失・・・災害でなくなる 人口滅失・・・自分で壊すこと

(建物を再築したから、契約を伸ばしてといわれても出来ないという約束をすること)

上記の3点が書類にきちんと明記されていれば、地代はいくらで決めようが基本的に構わない。
※.民法では当事者が合意した場合は、世間相場の半分の地代でもOKとされているが、あまり世間相場に合わない地代を設定すると、“寄付行為”と見なされて課税対象となるので注意。

②契約について

必ず“書面”で行う。公正証書にする必要はない。

借地人と地代についてもめた・・・事情変更の原則に伴う地代の存廃請求というものが借地借家法にある。
すべて適用。

※事情変更の原則・・・固定資産税や都市計画税が倍になったから地代もそれに応じたものへ。

一般定期借地権の例が多いのは“期間が長い”からである。

分譲マンションの場合は基本的にこれしかない。

個人を対象。戸建もOK。

<事業用定期借地権>

対象は“資金力のある法人”が前提。制約が多い。借地人をあまり保護しない制度。

“約束したら絶対守れ！”という制度である。

当初は10年以上20年未満のものしかなかったが、30年以上50年未満が追加された。

①用途要件・・・あくまで事業用であること。住宅はダメ。

住宅とは居住で使用してはならない。住宅部分が入ったら絶対ダメ。

ただし、保守管理所として、詰所や管理人室などは住宅ではないので認められる。

グループホームや寮は特定の人が継続して居住するものなので認められない。

危ないと思われる使用目的の時はこの借地権を使わず、一般定期借地権を使うべき。

(永森先生)

・・・この借地権のイメージなんですが、柏はものすごくわかりやすいと思います。この借地権は沿道業務施設をイメージしています。規制市街地の中でビルを建てるのには向いていません。国道16号沿いにあるファミレスとか、中古車自動車販売とか、ああいう形態のものに貸し付けるのに向いています。耐用年数の長い建物を建てるというイメージを持っていない借地権です。

②期間要件・・・2種類。

30年以上50年未満として基本的に設定する。10年以上30年未満となっても10年以上30年未満として成立する。ただし、8年で設定してしまうと借地借家法として無効になってしまうので要注意！他の要件が全部合っても普通借地の扱いとなってしまう。10年以上の契約であれば振替えが可能であるが、10年未満の契約は振替え先がないので普通借地権になってしまう。

(永森先生)

・・・借地借家法は強行法規なので「私はそう思ってなかった」というのは通用しません。自動的に無効になります。期間の要件は大事に扱っていただきたい。

55年以上の契約をしてしまった、法定更新は無しの場合は、一般定期借地権に振替わる。

③要式性要件…“公正証書”のみ成立。

(永森先生)

…事業用定期借地権は、成立要件が一番厳しく難しい借地権と言える。成立要件を間違っ
て設定(契約)してしまうと、他の定期借地権への売り替えができないので、基本的には普通借地
権になってしまう。この点が最も注意しなければならない事項です。

特約について…「契約の更新がない・再築による期間の延長がない・買取請求がない」
3点セットが約束されている。

一般定期借地権の例外的なものが事業用定期借地権と思ってよい。

その例外が用途と期間と公正証書。本質は一般定期と同じ。

<建物譲渡特約付定期借地権>

信託制度を模したもの。50年間預けて50年後に戻る。信託財産すべてが戻ってくる。更地で戻
るのではなく、建物が付いて戻ってくる。

(永森先生)

…、建物譲渡特約付定期借地権は、現在、ほとんど市場において使用されていない定期借地
権です。以前、東京都副都心臨海部の都有地が、この定期借地権により貸し付けられていま
したが、借地期間満了時に、定期借地権と地上建物を地主ある都が買い取ることが条件であ
ったため、その後の契約変更により、都の底地を売却し借地権を消滅させている土地が殆どに
なりました。将来、地上建物を本当に買い取る資力がなければ、この定期借地権は約定すべき
ではないと思います。

買取が出来なくて債務不履行、損害賠償の話になってしまう。買い取るのが30年後なので、実
際に買い取るのは、相続の関係で息子の代になることもある。相当な資金計画の必要性大。
現在、これはほとんど流通ナシである。

↓

定期借地権の中に分類されているが普通借地権の変化バージョンと考えてもらいたい。

普通借地と違う点…期間関係なし。借地権設定後、30年以上経過した日に建物を買
取るという特約をつけること。買取額はその時決定しなくてもよい。
買い取ることだけ約束する。一般的に残存簿価程度で購入か、適
正な市場価格で購入。借地期間は50年、買い取るのは30年でも
OK。新しい借地借家法では一律になっており、30年以下では成
立せず。“32年目に建物を寄付します”はダメ。必ず買取らねばな
らない金銭でなくてもよい。駐車場との交換とか。必ず有償。

買い方 …帳簿上の残存簿価であったり、固定資産税評価額など。中古建物
はブレが多い。

- 特 色
- 法定借家権
- …終了時期が要件になっていない。いつでもよい。
 - …他の定期借地権と違う。つまり、建物が残っているのでテナントがいると、借家権は自動的に消滅しない。借地人はテナントつきの状態で地主さんに買取ってもらうと借家人を継承しなければならない。
- それを調整するのが、法定借家権。住み残る権利を認めている。この煩わしさから、マーケットでこのスタイルはあまり使用されていない。
- 管理の仕方や契約の内容で最悪の状態に戻ってくる。善良な借地人を選ばないと最悪な状態に戻る。

(永森先生)

…善良な借地人とは、言い過ぎかもしれませんが、約束を守る社であり、その会社にブランドがあり、信用を傷つけるような行為をしない会社です。契約のときは信用力と資力があっても、この後の社会情勢の変化によって借地人の事情が変化しない社、あるいは変化しても当初の約束が守れる社という選択が必要となります。

借地権の3つの特色から、駅前の一等地で共同事業として選択できる借地権として、建物譲渡特約付借地権は共同事業にはなじまないといえる。

(資料1の比較表を参考。契約書のひな型を8ページから掲載)

<全国で展開される定期借地権>

・25ページ参照・

全国の再開発事業における定期借地権…8事例しか認可されていない。再開発法がネック。

・42ページ参照・

霞ヶ関・文部科学省の建替…国有財産を貸し付けるために普通借地権を設定しているパターン
実質的には定期借地権。国の土地なので60年後に返却となれば、民間企業は素直に返すが、複雑な権利設定をしている。

<定期借地権の長所と短所>

長所…従前:各ABCさんの3人の状況が異なる。土地の利用形態がまったく違う人たちの土地を共同化したいが、資金の有無の関係によりすべて同じ条件で共同化が出来ない。しかし、定期借地権を行使することにより、各自の条件が異なっても可能となる。再開発の選択肢が増える。一人の反対のためにみんなが不幸になる状況を回避する。

土地だけでいい。建物を持たなくても共同事業に参画できるのが定期借地の長所。

第一種市街地再開発事業で行えると一番よい→“補助金”がもらえる“税”の恩恵あり

(不動産取得税・登録免許税は非課税)

国公保有地の定期借地権…霞ヶ関も同様。売るのは簡単だが、希少性の高い土地は所有権を留保しておきたい。手に入れるのが難しい土地に向いている。

＜次回の予告＞

- 物納について…延納 OR 一括払いか？
- 販売時期のタイミングについて…マーケットとの関連性、税務上での扱い方。
- 定期借地権土地に分譲マンションを建てたときのリスクについて(SPC との関係)→柏
- 定期借地権の税務全般について



＜会場からの質問＞

質問1: 10年の定期借家での更新は？ 放置した場合は？

回答1: 建物の賃貸借だけ。優良なテナントだからもう1回居てもらってもいいなあと思っても、契約は終了で再契約。書面だけで行う。更新契約は絶対に行わない。前の契約書はなくなる。契約更新時の6ヶ月前の契約情報は家主から提示しなければならない。文書1枚でOK。“解約期間が終了間近、再契約の準備がある。”というような主旨を必ず伝えること。

質問2: それを怠った場合は？

回答2: 手続きをしないと、権利が無いのに住み続けていることになり、「出て行きなさい」という命令をかけなくてはいけないし、場合によっては、裁判所に出してもらうという作業を滞ったことになる。判例の考え方は、長年の不法占拠を放置した場合は家主にも責任があるという考え方になっている。“黙示の承諾”となり、これは更新を認めたことになる。普通借家になってしまう。期限が来たら、書面を相手にどんどん出すという手続きだけはしなくてはならない。借地借家法の中で最悪なのは“放っておく”こと。これが一番いけない。

質問3: 契約のあり方で、どこかひとつでも要件が違ふと別なものにスライドするという注意があったが、それは裁判になった時、家主側が勝てないという意味？

回答3: その通り。もめているケースは、第三者が入ってきた場合がほとんど。借地人だけならいいが、周りの外野が絡んでくると危険な場合になる。裁判沙汰になっている事例は、すべてそれ。前契約書は必ず破棄。更新はナシ。

質問4: 定期借地が普通借地になってしまった場合、もう一度定期借地に戻す場合、事業用じゃないと戻せないのか？ 住宅用は確か戻せない…？

回答4: 定期借家の場合は、当事者が合意すれば普通借家契約を定期借家契約に直すのは構わない。住宅の場合だけは、居住者保護で合意しても直してはいけない。

質問5: 権利金の扱いは？

回答5: 権利金もいくら貰うかは当事者の合意だが、制約がある。50パーセント以上の権利金を持ってしまうと、“土地譲渡”とみなされる。譲渡益課税される。経費扱いにならない。地

代の決定は、土地価格の権利金の額を引いたものに対して利回りをかけたもの。権利金をたくさん取ってしまうと地代が安くなる。完全に比例しているので、両方おいしいところは取れない。マーケットが認めていない。“ご希望通り”ということ(笑)。

質問5:親子で定期借地権を結んだ時に相続の問題があるが、そういう時は定期借地権の方が強くなるのか?

回答5:大丈夫。関連会社に関しては、一応 OK になっている。「普通借地権」だけがやってはいけないことになっている。「法人税基本通達」の13-1に詳しく書かれている。親子間はお金を貰ってなくても税は徴収される。それがいやなら、路線価の6パーセントの相当地代を毎年払って、税務署に「借地権の無償変換届出」をだす。きちんとした地代を取っていれば OK とみなされている。

質問6:父親が自分の建物を建てて、ディベロッパーに貸した場合、定期借家で100年もあり?

回答6:ダメとは言っていないが、借りるほうも100年はさすがに借りてくれない。昔は、イトーヨーカドーなどの量販店やデパートなどは20年の契約とかをしたが、現在はリスクがあるので、それすら結んでくれないようになっている。必要があれば再契約という状態。多分、MAX10年くらいの契約しかしていないはず。逆に言うと、希望とマーケットの違い。今、長期契約はリスク大なので、受けるほうもなかなか受けてくれない。

以 上