

借地の普及と私の仕事 【勝木 雅治（専門分野：定期借地権）】

FellowLink 倶楽部 2014/10/01 #15 に寄稿

私が理事長をしているNPO首都圏定期借地借家権推進機構の第一の目的は「定期借地権の普及・促進」にあります。このほかに「借地市場の実情を調べて報告すること」があります。私は、理事長として当機構の全体を見る立場にありますが、機構の一構成員としては、後者にウエイトをおいて活動しています。

機会を与えられましたので、現在の借地市場の実情の一端をご報告する中で、私の専門分野をご紹介します。

平成3年に新借地・借家法が制定されて、その時「定期借地」という制度ができました。「定期借地」とは、一定の期間が経過すると必ず地主のもとに土地が戻ってくる借地制度です。今、その定期借地の利用がすごい勢いで広がっています。現在の借地借家法が制定される前夜、つまり昭和の末、地主は土地を貸さなくなっていたのですが、現在、新規の借地が大量に発生しているのですから隔世の感です。

定期借地の良さは、一定の期間が経過すると、必ず貸した土地が地主の元に返されることで、地主は安心して土地を貸すことができるようになります。借地は、土地所有権と縁が切れるので、所有権による土地利用とは異なる利用の地平が開かれますが、地主が土地を貸してくれなければ始まりません。定期借地という制度ができて地主は土地を貸すようになりました。

定期借地を使った土地の利用は所有権による利用とはだいぶ違ったものになります。初期投資がいらなだけでなく、その利用が「所有権絶対」、「建築自由」から脱却できるからです。

借地による住宅団地づくりは、“広い・安い”はあたりまえです。いずれ返す土地ですから、借り手は敷地の範囲にこだわりが少なくなり、ここから、コモンスペース、通路などの共通のスペースに新しいコンセプトを盛り込んだ住宅団地が誕生します。所有権による住宅団地と比較すると、コミュニティがすぐできます。建築協定や団地の利用協定がよく守られるのは、あらかじめ借地という枠組みに入っているからです。

マンション敷地にも向いています。都心の一等地は、地主にとっては虎の子で、手放したくはないものですが、利用しなければ固定資産税の負担に耐えられません。定期借地を利用してマンション建設をするならば、一時金を手にしたうえで、一定期間地代を受け取ったあとで、土地は戻ってきます。さらには、近年、定期借地の特長である「所有と利用の分離」の機能を利用して、商店街の再生などの都市再開発に使われています。

私の仕事は、こうした借地の利用の実態をウオッチして報告することです。観察結果を系統立てて分類し、土地の利用方法と地代額にはどのような関係があるかを探ったりするのも私の仕事です。観察の対象は土地利用という社会現象ですが、観察の対象の中から法則性を見つけ出す作業は、見方によっては、とても科学的な仕事だと思っています。

▼参考：特定非営利活動法人首都圏定期借地借家権推進機構

<http://teisyaku.jp/index.html>