

議案第62号 議会の議決に付すべき定期借地権の設定を伴う土地の貸付または借り入れに関する条例 について討論します。

定期借地権は、基本的に更新できず、確実に土地の返却が担保される点で貸し手側に有利と説明されています。

しかし、借り手側にとっても、土地の購入という多額の初期投資を節約でき、しかも固定資産税や都市計画税を支払うことなく地代のみで土地を使用できるメリットがあります。最終的にかかる費用は土地を購入した場合に比べて6割程度で済むとの不動産業界の試算もあります。

そもそも、自治体の公有地を「継続的な財源確保」のためとして貸し出すことは許されません。公有地は市民のものであり、その時の行政の都合で一民間事業者に貸し出して商売を行うために存在するものではありません。公平性の観点からも問題です。

三鷹市として定期借地権を活用する具体的な例として挙げられた井口グラウンドは、30年間にわたって子どもたちの少年野球やサッカー、高齢者のグラウンドゴルフのために使われてきており、現時点でも土日は抽選が行われるほど利用されています。

また、国立天文台の北側敷地では、国有地に定期借地権を使って、統廃合した2つの小学校と図書館等を含む巨大な複合施設を造るとしています。「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(PFI法)」利用した国有地の開発が全国で行われている中で、三鷹市内の国立天文台北側敷地の開発も行おうとしているのです。しかし、羽沢小学校や大沢台小学校の統廃合は行うべきではなく、事業自体必要がありません。

さらに、自治体の公有地を一民間事業者に定期借地権で数十年の長期にわたって貸し出すことは、事実上売却することと同じです。

実際に、事業用定期借地権で30年以上50年未満の存続期間を定めた場合、契約の更新、延長、建物買取請求権の特約は任意であり、当事者同士の話し合いでどのようにするか決めることができます。結果的に、借り手の事業者は50年以上土地を借り続けることが可能となります。

市は、定期借地権は貸した土地は契約期限後に返却される制度だと説明しています。しかし、まちづくり環境委員会の議案審査の際に、定期借地権の契約が切れた後について、副市長は「その時にならないとわからない」、都市整備部長は「互いの判断」と答弁しています。すなわち、契約更新等が可能であり、土地の返却については何の保証もないのです。

一方、三鷹市新都市再生ビジョンでは、鉄筋コンクリートの公共施設の目標使用年数を80年としています。天文台北側敷地に巨大な統合した小学校と図書館の複合施設を建設することには反対の立場ですが、いずれにしても、定期借地権では上限50年を想定し、返

還時には建物を取り壊して更地にすることが前提であり、都市再生ビジョンに反し、SDGs や地球温暖化対策からも真逆であると言えます。

また、井口グラウンドにおいては契約期間中に借り手が事業を継続できなくなった場合の想定が、公正証書や保証金という通り一遍のものでしかなく、リスク管理としても十分ではありませんし、天文台北側敷地の場合は、学校という地域に根ざすべきコミュニティの財産の年限が限られることは問題です。

今は、土地を手放すことなく、あるいは初期投資を抑えて、と、借り手側、貸し手側のメリットを強調していますが、30年後50年後に負債として残る可能性は否定できません。

公共用地を定期借地することそのものに多くの問題点があり、活用しようとしている具体的案件そのものに賛成できないため、本議案に反対します。

定期借地権がついている物件では、土地は借りているだけで所有しているわけではありません。このため、課税対象となりません。土地に関する税金の支払いは借地権設定者(貸し手)が行うため、借地権者(借り手)は固定資産税も都市計画税も支払わずに済みます。

2022/11/09

借地権 切れたらどうなる？

期間満了後に借地権を更新しない場合

定期借地権では、契約の更新がありません。そのため、一般定期借地権・事業用定期借地権では契約期間終了後、土地を更地にして返還します。建物譲渡特約付定期借地権の場合は、更地返還の必要はなく、地主が建物を買収しなければいけません。

2023/04/14

事業用定期借地権

専ら事業の用に供する建物の所有を目的とする借地権です。事業の用に供する目的に限られるため、居住用の建物を所有する目的には使用することができません。また、一般定期借地権と異なり、公正証書によって契約しなければなりません。公正証書によらずにした契約は無効となります。

存続期間は10年以上50年未満の期間となります。その中でも存続期間が10年以上

30年未満の場合と30年以上50年未満の場合で内容が少々異なります。なお、10年未満の期間で契約を結ぶことはできません。

10年以上30年未満の存続期間を定めた場合

存続期間を10年以上30年未満と定めて契約した場合、契約の更新や期間の延長、建物買い取り請求権がないことを特約によって定めなければいけません。原則として、契約の終了時には土地を更地にして返還することとなります。

30年以上50年未満の存続期間を定めた場合

こちらの場合は10年以上30年未満の期間を定めて契約した場合と異なり、契約の更新、延長、建物買取請求権の特約は任意ということになっており、当事者同士の話し合いでどのようにするか決めることができます。

定期借地権の地代は都道府県や地域によっても異なりますが、一般的には更地の価格を基準として地代を定められることがほとんどです。更地の価格の0.5%から1.5%程が年間の地代における相場とされています。

ここにいう更地の価格とは、時価の場合もあれば路線価評価額とすることもあります。特に路線価は時価の80%程度の価格となるため、路線価評価額を更地の価格とした場合は借り手側に有利となります。

また、地代とは別に契約時に一度保証金を支払う必要があります。保証金は敷金のようなもので、問題が無ければ契約の終了後に全額返還されることになっています。保証金の相場としては土地の価格における20%から25%程度となることが多いようです。

定期借地権は期間限定の借地権ではありますが、その分費用も安く抑えることができます。その他の諸条件によっても異なりますが、最終的にかかる費用は土地を購入した場合に比べて6割程度で済むと予想されます。

定期借地権はどれだけの期間存続させることができるのか

定期借地権は契約の更新がされないことを前提に契約が結ばれます。

そのため、定期借地権における存続期間は重大な要素となります。定期借地権の存続期間についてしっかり確認しておきましょう。

事業用定期借地権におけるメリット

契約期間を調節することができる

事業用定期借地権は、10年から50年の間であれば自由に契約期間を設定することができます。つまり自分の事業計画に合わせて柔軟に契約期間を設定することができるのです。また、契約期間が30年以上であれば契約の更新や建物の買い取り請求権も認められています。それにより、長期間の事業となる場合でも安心して契約することができます。

事業に必要な初期費用が安く済む

事業を始めるにあたり、当面の資金のやりくりは大きな問題となります。可能であれば少しでも初期費用を安く済ませたいところでしょう。その点、事業用定期借地権であれば、土地を取得する必要がないため、初期費用を抑えつつ事業を開始することができます。

比較的割高な地代が得られる

事業用定期借地権のメリットは、比較的割高な地代が得られるという点になります。事業用定期借地権の年間地代は、相続税路線価で求めた土地価格の6%とすることが多いようです。

事業用定期借地権の年間地代 = 相続税路線価による土地価格 × 6%

本来は「更地価格の6%」というのが相当地代とされています。相当地代とは、「地代の定価」というような意味です。ただし地代を決定するにあたり、更地価格をわざわざ求めることは手間がかかるため、実務上は簡便に相続税路線価を用いることが一般的となっています。

事業用定期借地権が成立する土地は立地の良い場所が多いので、相続税路線価も高く、計算で算出される地代も比較的高くなります。

事業用定期借地権は、借地人(土地を借りる人)が借地上で収益事業を行うことから、借地人の地代支払い能力も高いことが一般的です。そのため、事業用定期借地権は他の借地と比較すると地代が高くなる傾向にあります。