

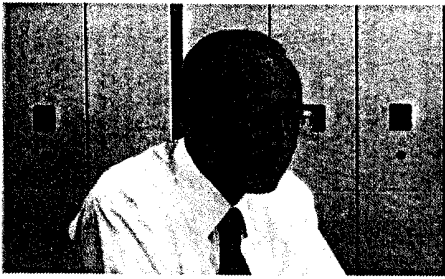
特定非営利活動法人首都圏定期借地借家権推進機構
令和3年度第3回
定期借地借家権プランナー®資格認定講座

ポストコロナでの定借の活用

令和3年12月11日（土）
台東区民会館 特別会議室（大）

特定非営利活動法人首都圏定期借地借家権推進機構 理事長
不動産鑑定士 勝木 雅治
（株式会社京浜不動産鑑定所）

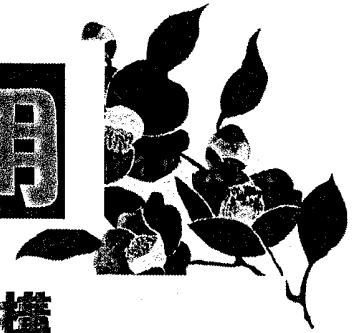




ポストコロナ

での

定借の活用



NPO 首都圏定期借地借家権推進機構

理事長 勝木雅治

AJD - 35972938

1. コロナ禍でD.X時代の到来が日本でも早まった

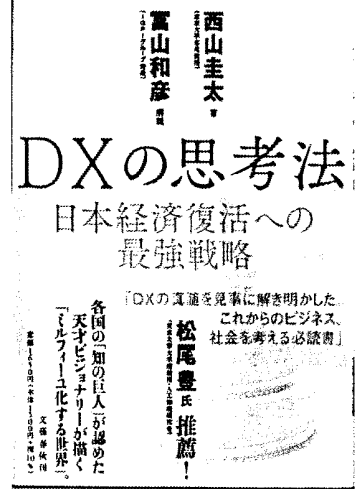
コロナ禍はいつ終息するのか、まだ全く油断はできない状況が続いていますが、コロナ禍が終ると、つまりポストコロナの時代になると、世の中は大きく変わるといわれています。

それは、D.X(デジタル・トランスフォーメーション)の時代の到来、第5次産業革命(高度情報革命)の幕開けです。そして、コロナ禍は、そのような時代の到来を早めました。

D.Xとは、西山圭太(経済産業省 商務情報政策局長)著「DXの思考法 文芸春秋」によりますと、企業や自治体の業務の一部にデジタル化を導入する(「デジタイゼーション」)といった生易しいものではなくて、企業ぐるみ、自治体ぐるみ、組織の全体をデジタル化すること(「デジタライゼーション」)と言っています。そうするとどうなるか。産業のあらゆる部門(工業、商業、金融、農業、交通・運輸等)の圧倒的効率化。契約事務や役所の手続きの高度な簡略化、迅速化が実現するのです。

そのためにはまず何をしたらよいのか。坂村 健(東洋大学情報連携学部教授)著「DXとは何か」角川新書では、「情報のフリーアクセスを実現すること」と書いてあります。

教授はこの著書で、エストニアという小国では世界最先端の完全行政電子化を実現したと紹介しています。「たとえば行政窓口がなく、スマートフォンやネットの画面から、ほぼ全部の行政手続きが24時間365日できる」、「その結果、行政手続きの99パーセント、銀行手続きや多くの民間手続きも電子化され、省庁間のやり取りも電子で完結する」「税金は税務当局のコンピュータ



がネットワーク経由で取得した情報から自動計算され、国民は内容チェックのみで処理終了」、「紙時代に比べ1年間で820年分の労働時間の削減、行政コストは1%以下になった」と書いてあります。エストニアでは巨額の費用をかけての国勢調査はやらないのだそうです。出生時に番号を与えられるので、国のコンピュータにはいつでも正確な一国の人口が把握できている。この完全行政電子化事業は、エストニアのトーマス・ヘンドリック・イルベス第4代大統領の指導によって実現したもので、世界的に評判になっていると紹介されています。

DX化の側面では日本は、世界の主要国に「周回遅れ」といわれていますが、少子高齢化に向かう日本では、働き手が少なくなるのですから、この「完全行政電子化事業」などのDXを急がなくてはなりません。そのために必要なのは坂村教授によれば、上にも述べましたが、情報へのフリーアクセスを実現すること、そのための組織ぐるみの「制度改革」が必要だといっています。

不動産事業プロデューサーで 経済・社会問題評論家の牧野知弘さんの「不動産激変 ―コロナが変えた日本社会―」（祥伝社新書）によれば、コロナ禍によって、「仕事」も、ビジネスも、ライフスタイルも、「街」も「不動産」も変わるということです。

実は、こうした時代の変化やその方向性について、ある程度の認識を持っていることは、ポストコロナの時代の不動産業で成功するためにもぜひ必要なことだと思います。時代感覚を欠いた、方向性を見誤ったアドバイスやコンサルテーションは役に立ちません。

高度情報社会を正しく認識するなどということは、だれにとっても大変なことですが、でも逆に見れば、私たちは、めったに出会えないおもしろい時代に巡り合ったともいえます。やりがいのある新しい仕事の広大な領域が私たちの前に開けています。

2. ポストコロナ下での定借の活用

さて、このような時代に定借はどのように役に立つのでしょうか。どのように利用されるのでしょうか。

実は、借りて使うという手段には、所有権では得難い特有のパワーがあります。定借は、恒久的な不動産利用ではなく、一時的な利用、大きな資本を投下しない利用。実験的（試しの）利用に向いています。時代の大きな変化が何波にも分けて次々に襲ってくる今のような時代には、比較的短期の不動産利用を可能にする借地・借家は向いているのではないのでしょうか。

DXとは何か

意識改革からニューノーマルへ

坂村 健

世界に先駆けたコンピュータ学者が教える!

その本質は
“制度改革”



- ・一度入力されたデータはほとんど活用して、作業のムタをなくす
- ・紙をやめてオンラインに移行、行政もスリム化し、税負担を減らす
- ・知識がなくてもネットに接続できる。新しい人材を確立する

備用新書

定価・990円（税別）



アフターコロナの時代の土地・建物の利用のために、定期借地権のパワーをよく知っておくことは、コンサルタントの仕事のためにも大事だと思います。

3. 定期借地権の6大パワー

- (1) 所有権ではないことに由来するパワー
- (2) 地主が安心して土地を提供できるパワー
- (3) 土地利用に方向性を与えられるパワー
- (4) 共同利用に道を開くパワー
- (5) 土地を売らないでも資金化できるパワー
- (6) 土地の所有と利用を分離できるパワー

(1) 所有権ではないことに由来するパワー

定期借地権住宅の敷地の権利は借地であって所有権ではないわけですから、所有権が有する住宅の敷地としての好ましくない部分から逃れられています。それが、以下の6点です。

- ① 借地は所有権と比較して軽い権利 同じ広さなら安い、同じ金額なら広い
- ② 敷地の範囲にこだわりがなくなる
- ③ コンセプト(テーマ)をもったまちづくりが容易
- ④ コミュニティー性向がよい
- ⑤ ガバナンス性向がよい
- ⑥ 建築自由からの脱却

(2) 地主が安心して土地を提供できるパワー

- ① 定期借地制度が導入されて、必ず土地が地主の元に戻されるようになったので、地主は安心して土地を貸すことができるようになった。
- ② 現在、新規の定期借地が大量に出回っている。特に事業用定期借地が普及している。
- ③ 現在、全国の自治体が土地を定期借地権付きで貸し出すようになっている。
自治体は、公共施設の廃止による遊休地を多数抱えているし、将来予算がつくまで土地を利用しないで保有していることもあります。そのような遊休地をいつまでも放置していると市民から批判されます。旧法借地では怖くて貸せなかったのですが、定期借地なら安心というわけです。

(3) 土地利用に方向性を与えられるパワー

近年全国の自治体が、保有する遊休地を貸し出すようになったのは上の(2)の理由だけではありません。自治体が保有する遊休地に収益を生ませることができるようになったのですが、効果はそれだけにとどまらなかったのです。自治体は保有地を民間事業者に貸し出すときに、利用方法に方向性を与えるのです。借地上の建物の用途・構造、建物の床の一部の用途の指定などを行います。こうす

ると、本来自治体が実施すべき公共・公益事業を民間事業者に肩代わりさせることができるようになります。こうして、自治体にとってのPRE戦略はPFIの意味を持つことになるわけです。

(4) 土地の共同利用に道を開くパワー。

極限まで細分化された市街地の土地所有権をまとめ上げて新しい土地利用を実現しようとするときに莫大なエネルギーを要します。市街地の大規模土地利用には借地を利用すると共同利用が容易です。

(5) 土地を売らないでも資金化できるパワー

都心の優良地や社寺仏閣の敷地などは利用を迫られる（公租公課が高いからいつまでも空き地におくことはできない）ものの、売れない、売りにたくない土地の代表です。これを定期借地権で前払い地代としての一時金を取って貸し出せば、売らないにもかかわらず現金化できます。

都心部の高級定借マンションがたびたび話題になる時期がありました。例えば、日赤広尾病院の例、フランス大使館の建て替えの例があり、そのほか地主が都内の有名な神社であったりします。都内の区役所の建て替えの話もあります。そのいずれも、東京都心部の価値の高い土地。広い敷地の一部をマンション敷地に貸し出して、その地代を一時金で受け取って、老朽化した施設を建て替えたり、神社の社殿の改築費用に充てたりしているのです。こうすると、地主は一銭も自己資金を使わずに、老朽化した建物を建て替えることができます。魔法の杖か打出の小槌のような手法だと言う人がいました。

(6) 土地の所有と利用を分離できるパワー

借地権の有する「土地の所有と利用を分離する」機能は次の二つの場合に有効です。

① 駅前のシャッター商店街で

土地を所有してはいるが、利用の方法が分からない老人と、所有してはいるが、利用の意欲のある若者を結びつけることで、中心市街地の活性化の手段として使えます。

シャッター街になってしまった商店街で、自分の店の有効な利用方法がわからなくなってしまった地主と、利用のアイデアを持ち意欲もある若者を結びつけることができるのは借地のこのパワーがあつてのことです。利用は若者にまかせて、地主はお荷物だった土地から地代をえられることで両方がハッピーになるというわけです。

② 市街地再開発で

市街地再開発事業にあたって、「地主には土地を提供してもらおうが、土地利用(街づくり)の方針には、口を出させない」という形で、再開発事業に有効に使えます。

施設建築物の敷地に借地をかませ、地主は施設建築物のオーナーにならないで、地代徴収権者の立場に留まってもらおうと、従前地の所有者の自分勝手な要求を抑え、その建物にふさわしいテナントミックスを実現することができます。このようなことができるのも借地には所有と利用を分離するパワーがあるからです。

具体例として香川県高松市の丸亀町商店街のケースがあります。丸亀町商店街では、再開発事業に定期借地を採用して、地主(土地提供者)の我田引水の口出しを封じることによって、事業の運営を健全に保ち、再開発後の施設により良い店舗構成を実現することに成功しました。

4. 定期借家権による中古住宅の実験的利活用

■各事例の特徴

	とどろちやのんば 寄り廻茶飲場 (指宿市)	しお 塩や、 (南九州市)	きつぎこいらあん 喫茶去一庵 (南大隅町)	きしらの家 (肝付町)	みやましようてん 美山笑点 (日置市)	民家再生 つくば市・土浦市
特徴	地域における住民交流向け施設としての空き家活用	地域おこし・観光の拠点となる空き家活用	地域おこし・観光の拠点となる空き家活用	移住促進・地域おこし・住民交流の拠点となる空き家活用	地域活性化の拠点となる空き家の活用	農村集落にある古民家の再生(掃除のちから)
発意	新しい地域づくりのモデル的な取り組み*	観光の活性化策	観光資源に近い空き家の活用	来町者の宿泊先の確保など	観光案内所兼コミュニティスペース	掃除を通じた継続的なコミュニケーション、価値の再定義
用途	カフェ	飲食店	休憩施設(カフェ)	カフェ	活性化拠点(観光案内所兼コミュニティスペース)	物置
キーマン	空き家の利活用を考える」グループ、区長	NPO法人	保育園等を運営している知人	地域おこし協力隊/建築家等	美山未来つなぎ隊(地元青年部の集まり)、NPO法人	家主と学生
補助金等	利用(指宿市活動費補助)	利用	利用(南大隅町補助)	利用(移住定住促進補助)	利用(県の「NPO共生・協働・かごしま推進事業」)	-

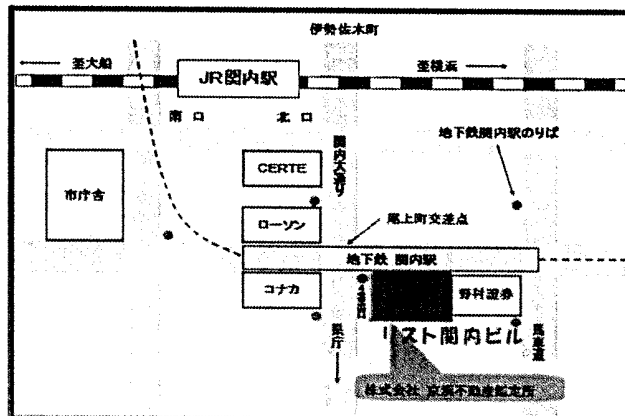
*「新たなコミュニティ組織モデル事業」

rent@keihin-kan.co.jp

株式会社 京浜不動産鑑定所

電話 045-641-2541

Fax 045-641-2544



前払い地代方式について

1. 国税庁が認めた新方式

(1) 国土交通省の「前払い地代」に関する「照会」に対する国税庁の回答

国税庁は、国土交通省の照会に応じて定期借地権により土地を貸し借りする契約に際して、一定の要件の下、前もって授受する地代に関する税務上の取扱いを、平成17年1月7日付の文書で明らかにした。

その文書名は「定期借地権の賃料の一部又は全部を前払いとして一括して授受した場合における税務上の取扱いについて」というもの。これは国土交通省が、前もって授受する地代を税務上どのように扱うかについて、文書で確認（照会）を求めたことに対し、国税庁が回答したもの。

(2) 国税庁が回答した「前払い地代」の税務上の取扱いとは

地主（土地所有者・権利者等）からみると、前もって受け取った地代のうち毎年1年分にあたる地代だけがその年の収益となり、所得税あるいは法人税がかかるとしたもの。残りの地代は、その時点では課税されないが、ゆくゆくは時の経過とともに地代として収益になり、収益になった年分に課税されていくことになる。

一方、借地人からみれば、前もって支払った地代のうち毎年1年分にあたる地代だけがその年の経費と認められるようになった。残りの前払地代は、時の経過とともに経費にしていくことになる。

具体例

①地代全額一括払いの場合

時価が1億円の土地（更地）を地主が借地人に、土地の時価1億円に対して地代率2%、すなわち年額地代を200万円として、50年の一般定期借地権により貸すケースを考える。

前払地代方式で定期借地権の設定契約をする場合、たとえば、50年分の地代全部を一括で授受することができる。

前払い地代の総額は〔土地の時価1億円×地代率2%×50年＝1億円〕

地主（土地所有者）は1億円の前受地代を受け取り、毎年200万円ずつ収益計上することになる。これに対して借地人は、毎年200万円ずつ費用化できる。

②一括・分割払いを併用する場合

一括払いの地代と每期支払い地代を併用し調整することもできる。

例えば、一括払いを4,000万円とし、毎月支払う地代は合計6,000万円（年額120万円、月額10万円）に分けられる。〔一時金4,000万円÷50年＝80万円、分割払いは年間120万円〕

実務ではこの併用型が検討されることが多い。なぜなら、変動地代（自動改定特約付き）とすることができる。つまり、変動地代の方は3年ごとに見直す「純地代スライド方式」にできるから。借地契約では賃料の改訂を定めた条項を置くことが可能ということになる。

2. 前受地代は一時に課税されない

(1) 前受地代にかかる税金

前払地代方式では、地主が、地代の全部または一部を前もって受け取った場合は、その金額の全部に対し一度に所得税や住民税がかかるわけではない。課税されるのは、その年に地代として収益に計上する金額に対してだけ。将来的に収益になっていく未経過分の前受地代は、すぐに税金はかからない。

具体例

時価1億円の土地に対して地代を年2%としたケース。

この地代〔1億円×2%×50年＝1億円〕を一括で受け取る。

地主は1億円のの前受地代を一括して受け取るにもかかわらず、毎年の収益計上は200万円ずつでよい。したがって、毎年、この200万円にだけ所得税と住民税がかかる仕組み。

(2) 権利金・保証金にかかる税金

定期借地権の設定契約で「権利金」を受け取った場合には、原則として、受け取った年に権利金全額が不動産所得または譲渡所得として、所得税がかかるほか、住民税がかかる。

保証金を受け取った場合には、契約終了時に返還されるため“預り金”とされるので、課税されない。

3. 権利金・保証金方式の問題点を解消

(1) 問題点

①権利金

定期借地権を設定する契約の際には、これまで、借地権設定の対価としての権利金や契約期間中に地主が預かる保証金が授受されてきた。

しかし、権利金が不動産所得となる場合、地主には、受け取った際に一時に所得税・住民税の累進税率が適用され、個人で最高50%の税率で課税されてきた。このため権利金方式を利用するケースは、あまり多くなかったのが実情である。

借地人の方でも、権利金は「土地等の“取得費”」として資産計上することが求められ、現行税法では期間の経過に応じて「減価償却」は認められていない。しかも期間満了時には、一度に権利金を取り崩して損失計上するので、会計上も問題があったとされている。

②保証金方式の問題点

一方、保証金方式においては、保証金を預かった個人の地主は、所得税などが課税されることはないが、長期の負債を抱えるという問題点があった。

借地人の方でも資金が長期間、塩漬けになる点が欠点とされてきた。

(2) 前払地代方式による問題点の解消

国税庁により確認された前払地代方式は、借地人にとっては期間に応じて前払地代を費用化ができる点が大きなポイント。

地主の方でも地代を期間に応じて収益に計上することが認められたため、権利金や保証金の問題点を解消した。

以上

