

定期借地権とまちづくり(1)

青 野 勝 広

0. 現 状 と 課 題

1992年(平成4年)8月1日に新借地借家法が施行され、新たに定期借地権制度が創設された。定期借地権には、存続期間が50年以上で契約の更新が行われない一般定期借地権、存続期間が30年以上で借地上の建物を地主に相当の対価で譲渡する旨を定めることにより、借地権を消滅させることのできる建物譲渡特約付借地権および存続期間が10年以上20年以下で契約の更新は行われず、期間満了時に地主が建物を買取る必要のない事業用借地権の3種類が存在する。

3種類の定期借地権のうち建物譲渡特約付借地権は、70年代後半の高地価安定期から生命保険会社や不動産会社によって都心部で行われているいわゆる「新借地方式」を制度化したものであり、事業用借地権は、サービス産業等で行われている「土地リース制」を制度化したものであるといえる。例えば、「土地リース制」について1985年(昭和60年)に松山市のサービス産業を中心にわれわれが行った調査によれば、多くの場合、契約期間は10年から15年、建物の建設費や改築費は借り手が負担するが建物の所有権は地主のものとし、その代わり、年々の地代を地価の2%から4%という低い水準に設定するという内容になっている。¹⁾ これは、実質的に事業用借地権制度を先取りしたものに他ならない。

新たに創設された定期借地権制度のうちで居住環境の整備という観点から注目されているのが、存続期間が50年以上の一般定期借地権である。全国的には、

定期借地権付き一戸建て住宅については、首都圏や近畿圏を中心に93年度300戸、94年度5千戸が販売され、完売されている。²⁾ 95年度には2万～3万戸の販売が予定されている。マンションについては、現在のところ販売戸数は少ないが、完売されている。

愛媛県においては、95年末現在で県内業者によって定期借地権付き一戸建て住宅が今治市で3戸、松山市で1戸販売されているが、大都市圏に比べて反応は鈍いのが現状である。³⁾ これらの他に、今治市で地元企業が企業所有の土地を用いて当該企業の社員に定期借地権付き一戸建て住宅を3戸分譲しているケースもある。⁴⁾ 定期借地権付き分譲マンションについては、96年度に四国ではじめて松山で46戸が販売されることとなっている。⁵⁾

「定期借地権」による借地方式は、存続期間の長さや適用範囲が限定されている点などで問題点をもっているが、今後一層普及することを通じてその問題点が改善されることが望ましい。なぜならば、「定期借地権」による借家方式は、土地の「所有」と「利用」を分離し、土地の有効利用を促進することによって土地の利用価値に見合った地価の形成を可能にするからである。土地は有利な資産であるという「土地神話」が崩壊すれば、サラリーマンが土地を買い急ぐことはなくなり、地主も土地の有効利用を考えるという好循環が生じ、借地方式は一層普及する。借地方式の普及がもたらす最大の効果は、土地に対する過度の所有意識から脱却し、土地は地域全体で有効に利用すべきものであるという社会的風土を育てることにある。

小論は、生活重視のまちづくりという観点から、「定期借地権」による借地方式が広く利用されるための経済的諸条件を検討し、「定期借地権」を利用したまちづくりについていくつかの提言を行うことを目的としている。

以上の問題意識にしたがい、まず第1節では、借地市場を分析するための枠組みを構築する。すなわち、新規土地需要者の土地需要態度と土地供給者の土地供給態度を考察することを通じて新規土地需要者と土地供給者(地主)にとっての土地賃貸市場と土地資産市場の同時的均衡の条件を導出する。第2節では、

地価上昇期待（土地キャピタル・ゲイン期待）が土地賃貸市場にどのような影響を与え、その結果、地代と借地面積をどのように変化させるかを考察する。本節での分析より、地価上昇期待は、地代を下落させる効果があることおよび土地賃貸市場の制約や土地賃貸のための取引費用が存在する場合には、地価上昇期待は、借地面積を減少させる効果があることが示される。

第3節では、定期借地権制度が創設されたもとの地価上昇期待（土地キャピタル・ゲイン期待）の低下が地代や借地面積にどのような影響を与えるかを分析する。ここでの分析より、次のことがいえる。定期借地権制度が創設されたもとの地価上昇期待の低下は、借地面積を増加させる。借地面積がどれだけ増加するかは、定期借地権制度がどれだけ有効に機能し、その結果、土地賃貸市場の制約がどれだけ緩和されるかに依存する。

1. 新規土地需要者と土地供給者の意志決定

本節では、借地市場を分析するための枠組みを構築しよう。すなわち、新規土地需要者の土地需要態度と土地供給者の土地供給態度を考察することを通じて新規土地需要者と土地供給者（地主）にとっての土地の賃貸市場と土地資産市場の同時的均衡の条件を導出しよう。

まず、新規土地需要態度について考えよう。新規土地需要者は新たに土地を購入するか（土地資産の需要）、地代を支払って借地するか（土地サービスの需要）のいずれかを選択するものと想定する。簡単化のために、土地を購入する場合には、1期間だけ土地を保有して転売するか、土地を購入する時点では土地の転売を考えず、土地を持ち続けることを予想して土地を購入するものと想定する。⁹⁾ 今、今期の地価を P_0 、来期の予想地価を P_1 とし、今期の予想地代を ρ_0 とする。ただし、 ρ_0 は、今期末に生じるものとする。今期の土地譲渡所得税率（実現キャピタル・ゲイン税率）を θ_0 、来期のそれを $\theta_1 = (1+w)\theta_0$ 、すなわち、每期 w の率で土地譲渡所得税率が上昇するものと想定する。さらに、新規土地需要者の割引率を i とする。土地保有税については、新規土地需要者に対し

て每期 y の税率で土地保有税が課せられるものとする。ただし、土地保有税は、期末に期首で評価した値で課せられるものとする。

以上のように想定すれば、新規土地需要者が今期に土地を購入して来期に土地を売却したときの純収益の現在価値は、

$$(1) \frac{1}{(1+i)} \{ \rho_0 + P_1 - P_0 - yP_0 - (1+w)\theta_0(P_1 - P_0) \}$$

である。他方、新規土地需要者が予想地代 ρ_0 を支払って借地をし、土地購入資金 P_0 を他の代替的資産に投資したときの現在価値は、

$$(2) \frac{iP_0}{(1+i)}$$

である。(1)が(2)を上回れば、新規土地需要者は今期に土地を購入して来期に土地を売却し、(1)が(2)を下回れば、新規土地需要者は借地を選択する。(1)と(2)とが等しくないもとでは、今期の予想地代 ρ_0 や今期の地価 P_0 は変動する。 ρ_0 や P_0 が変動せず、新規土地需要者にとって土地の賃貸市場と土地資産市場の同時的均衡が達成されるためには、(1)と(2)とが等しくなければならない。したがって、新規土地需要者が1期間だけ土地を保有して転売すると想定した場合に新規土地需要者にとっての同時均衡の条件は、(1)=(2)とおくことにより、

$$(3) \rho_0 = (i+y)P_0 - (P_1 - P_0) + (1+w)\theta_0(P_1 - P_0)$$

となる。

新規土地需要者が土地の転売を考えず、土地を保有し続けることを予想して土地を購入する場合には、土地譲渡所得税は考慮されないから、新規土地需要者にとっての土地の賃貸市場と土地資産市場の同時均衡の条件は、

$$(3)' \rho_0 = (i+y)P_0 - (P_1 - P_0)$$

となる。

次に、土地供給者(地主)の土地供給態度を考えよう。土地の取得価格を R 、土地供給者の割引率を r 、土地供給者への土地保有税率を x とすれば、土地供給者が今期に土地を賃貸し、来期首にその土地を売却したときの純収益の現在

価値は,

$$(4) \frac{1}{(1+r)}\{\rho_0 + P_1 - (1+w)\theta_0(P_1 - R) - xP_0\}$$

である。他方、土地供給者が今期首に土地を売却したときの純収益は,

$$(5) \{P_0 - \theta_0(P_0 - R)\}$$

である。(4)が(5)を下回れば、土地供給者は今期首に土地を売却し、(4)が(5)を上回れば、今期には土地を賃貸し、来期首にその土地を売却する。

ρ_0 や P_0 の変動が生じず、土地供給者(地主)にとって土地賃貸市場と土地資産市場の同時均衡が達成されるためには、(4)と(5)が等しくなければならない。したがって、土地供給者が、1期間だけ土地を賃貸した後に売却すると想定した場合に、土地供給者にとっての土地賃貸市場と土地資産市場との同時均衡の条件は、(4)=(5)とおくことにより、

$$(6) \rho_0 = (r+x)P_0 - (P_1 - P_0) - \theta_0\{r(P_0 - R) - (1+w)(P_1 - P_0) - w(P_0 - R)\}$$

となる。

2. 地価上昇期待の効果

本節では、地価上昇期待(土地キャピタル・ゲイン取得期待)が土地賃貸市場にどのような影響を与え、その結果、均衡地代と均衡借地面積をどのように変化させるかを考察しよう。⁷⁾ 地価上昇期待の効果を明らかにするために、新規土地需要者と土地供給者(地主)の割引率は等しく($i = r$)、土地譲渡所得税も土地保有税も存在しない場合($\theta_0 = 0$, かつ, $x = y = 0$)を想定しよう。

今、地価上昇期待がゼロ、すなわち、 $P_1 - P_0 = 0$ ならば、(3)および(6)より明らかのように、新規土地需要者と土地供給者にとっての土地賃貸市場と土地資産市場の同時均衡の条件は等しく、

$$(7) \rho_0^0 = iP_0$$

が成立する。ここで ρ_0^0 は、地価上昇期待がゼロの場合の均衡地代である。

次に、地価上昇が期待されるが $(P_1 - P_0 > 0)$ 、土地賃貸市場に制約がなく、賃貸のための取引費用も存在しないならば、(3)および(6)より、均衡地代 ρ_0^1 は、

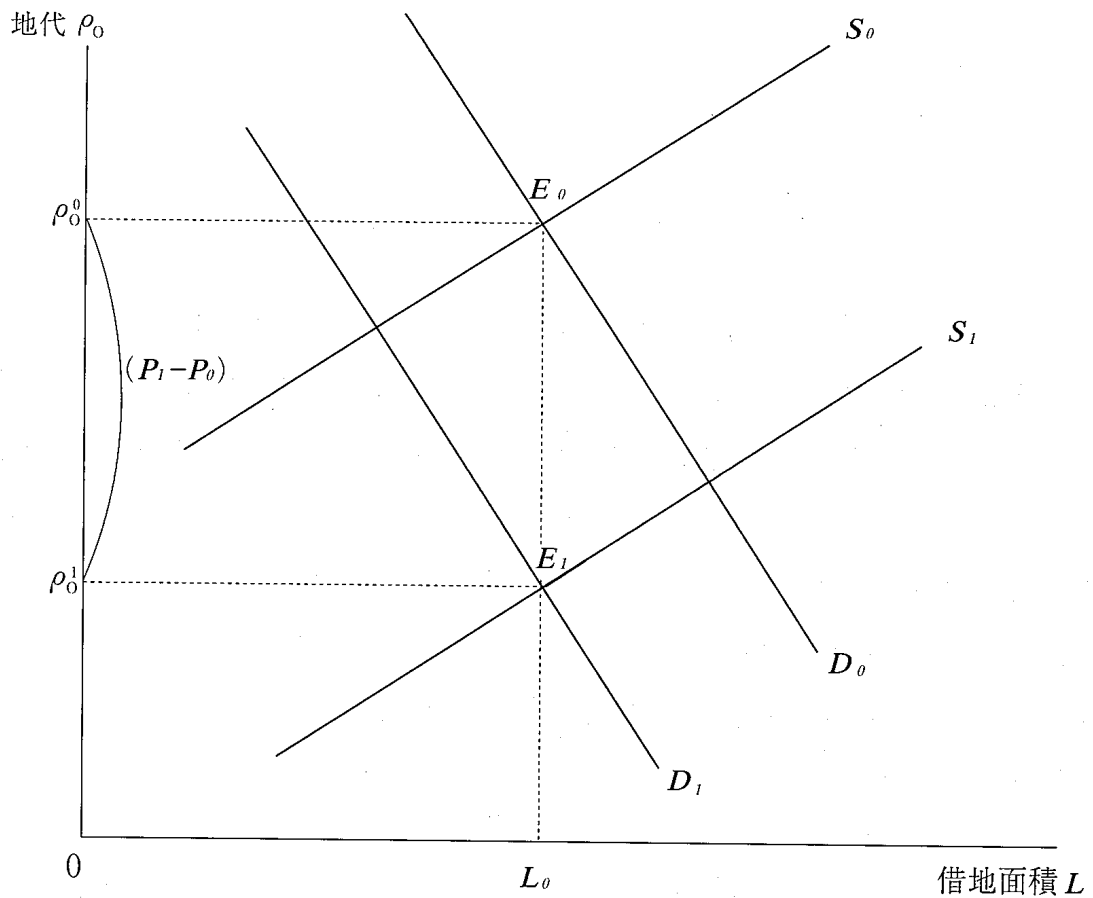
$$(8) \quad \rho_0^1 = iP_0 - (P_1 - P_0)$$

となる。

(7)および(8)より明らかなように、土地賃貸市場に制約がなく、賃貸のための取引費用も存在しないならば、地価上昇期待 $(P_1 - P_0 > 0)$ は、その分だけ均衡地代を下落させる。

地価上昇期待は、均衡借地面積にどのような影響を与えるであろうか。図1において、 D_0 は、地価上昇期待がゼロ $(P_1 - P_0 = 0)$ の場合の土地賃貸市場の需要曲線を示したものであり、 S_0 は、供給曲線を示したものである。この場合の均衡点は E_0 、均衡地代は ρ_0^0 、均衡借地面積は L_0 である。今、 $P_1 - P_0 > 0$ の

図1 地価上昇期待の効果（土地賃貸市場の制約がないとき）



地価上昇期待（土地キャピタル・ゲイン取得期待）が生じたとしよう。このとき、土地賃貸市場に制約がなく、賃貸のための取引費用も存在しないならば、需要曲線は D_0 から D_1 へと地価上昇期待分だけ左下方にシフトし、供給曲線は S_0 から S_1 へと地価上昇期待分だけ右下方にシフトする。その結果、均衡点は E_1 となり、均衡地代は ρ_0^0 から ρ_0^1 へと地価上昇期待分 ($P_1 - P_0 > 0$) だけ下落するが、均衡借地面積 L_0 は不変である。

ところで、現実には、土地賃貸市場には制約があり、賃貸のための取引費用も無視できない。例えば、借地借家法によって借地人の権利が強く保護されている場合には、借地人の立ち退きには多額の立退料が必要となる。また、借地借家法の制約が存在しない場合でも望むときに借り手が見つかるとは限らず、借り手を探すための広告料、不動産業者への手数料等の諸費用が必要となる。さらに、借り手が見つからないとか借り手が地代を支払ってくれない可能性といった収益の不確実性が存在する。

簡単化のために、土地賃貸市場の制約や賃貸のための取引に伴う費用は今期の地価 P_0 に比例すると想定し、 aP_0 としよう。ただし、 $0 < a < 1$ である。この場合、土地供給者にとっての土地賃貸市場と土地資産市場の同時均衡の条件は、(6)において、 $x = 0$ 、 $\theta_0 = 0$ 、 $i = r$ とおけば明らかなように、

$$(9) \quad \rho_0 = iP_0 - (P_1 - P_0) + aP_0$$

となる。

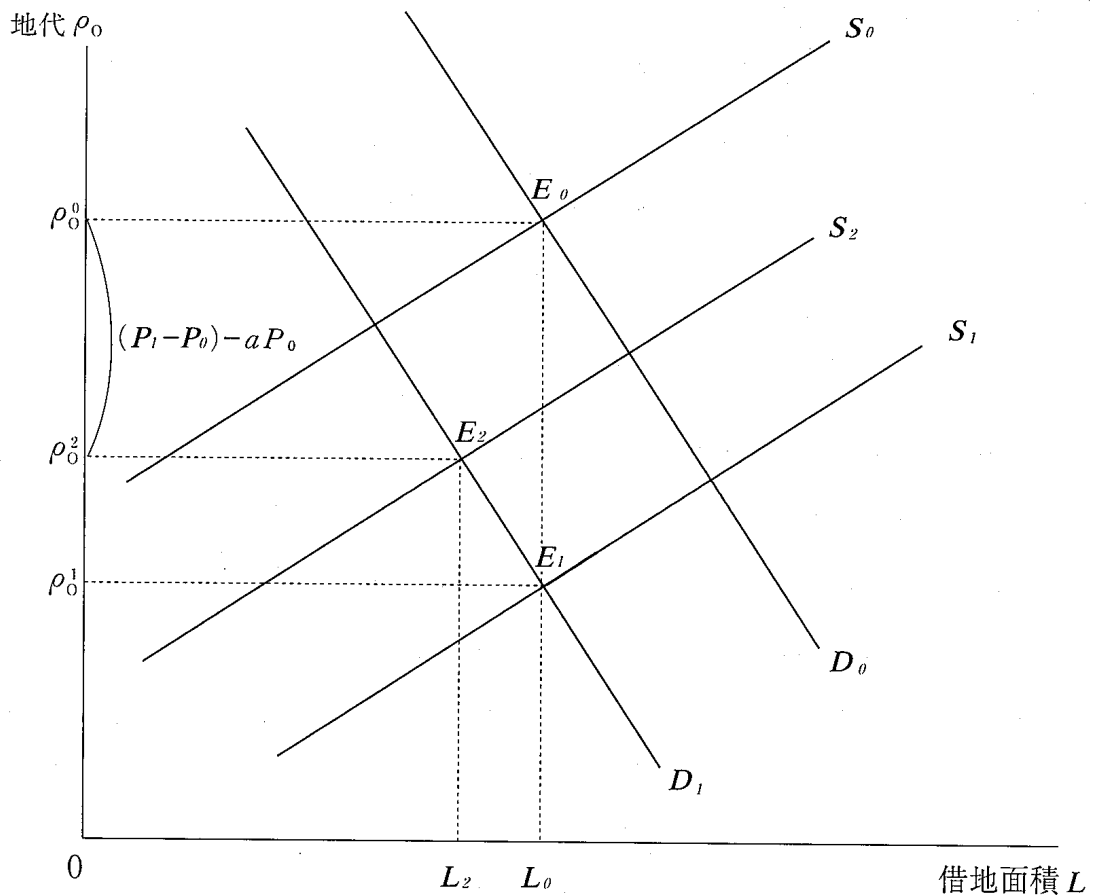
(9)を図2に示すと、土地賃貸市場の制約や賃貸のための取引費用が存在する場合には、供給曲線は S_0 から S_2 へと $(P_1 - P_0) - aP_0$ 分だけ右下方にシフトする。その結果、均衡点は E_2 になり、均衡地代は ρ_0^0 から ρ_0^2 へと $(P_1 - P_0) - aP_0$ 分だけ下落し、均衡借地面積は L_0 から L_2 へと減少する。以上より、次のことがいえる。地価上昇期待（土地キャピタル・ゲイン取得期待）は、均衡地代を下落させる効果を持つ。土地賃貸市場の制約や土地賃貸のための取引費用が存在する場合には、地価上昇期待は、均衡借地面積を減少させる効果をもつ。⁸⁾

3. 定期借地権と地価上昇期待低下の効果

本節では、定期借地権制度が創設された状況のもとで地価上昇期待(土地キャピタル・ゲイン取得期待)が低下する場合に、均衡地代や均衡借地面積がどのように変化するかを考察しよう。本節においても前節と同様に新規土地需要者と土地供給者(地主)の割引率は等しく($i = r$)、土地譲渡所得税も土地保有税も存在しない場合($\theta_0 = 0$, かつ, $x = y = 0$)を想定する。

土地貸借市場の制約や土地賃貸のための取引費用が存在する場合に地価上昇期待(土地キャピタル・ゲイン期待)の上昇と低下が均衡地代や均衡借地面積に与える効果は、必ずしも対照的ではない。前節の議論からわかるように、地価上昇期待の上昇は、土地貸借サービスの需要を減少させ、土地賃貸供給を増

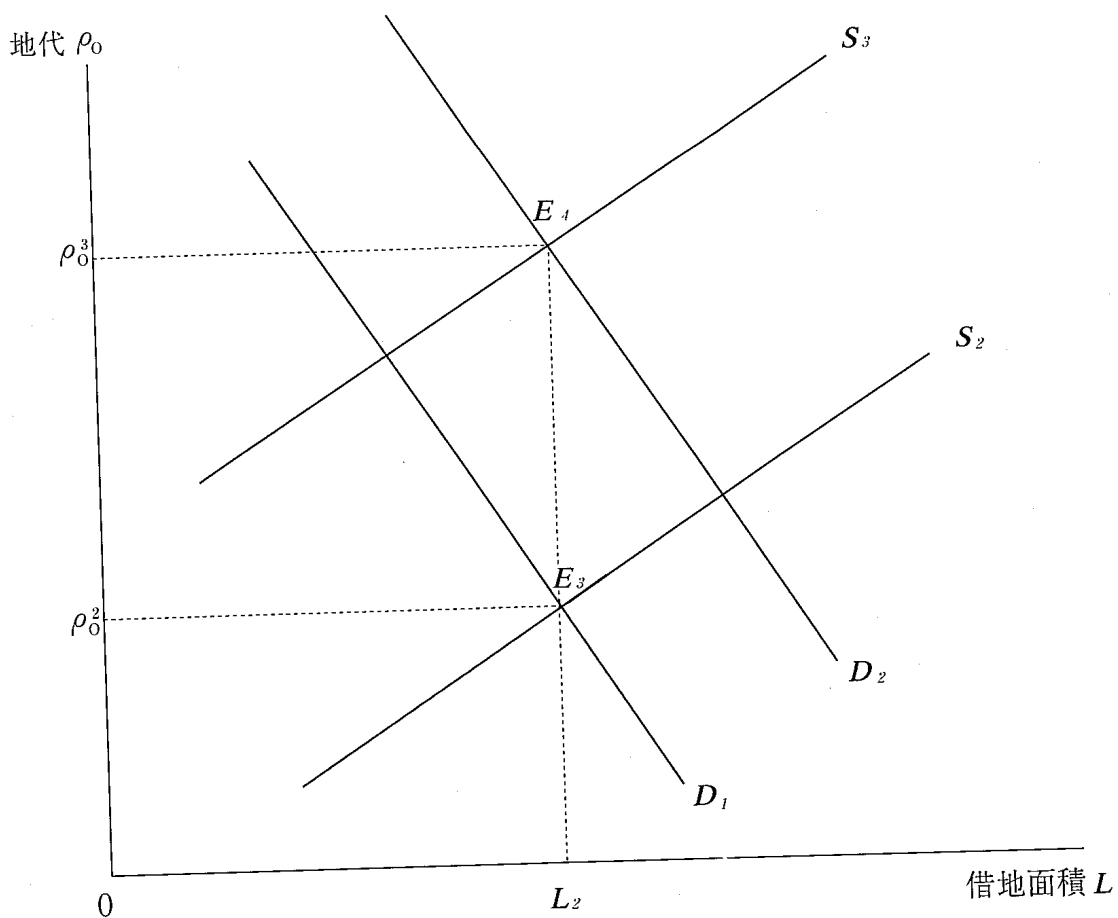
図2 地価上昇期待の効果(土地賃貸市場の制約があるとき)



加させるが、土地賃貸市場の制約やとち賃貸のための取引費用が存在する場合には、土地賃貸サービスの需要が減少する程度（需要曲線が左下方にシフトする程度）は、土地賃貸供給が増加する程度（供給曲線が上方にシフトする程度）を上回る。その結果、均衡借地面積は減少する。

これに対して、土地賃貸市場の制約や土地賃貸のための取引費用が存在しても、それが不変であれば、地価上昇期待の低下が土地賃貸サービスの需要を増加させ、土地賃貸供給を減少させる程度は同一である。すなわち、土地賃貸市場の制約条件や土地賃貸のための取引費用が不変ならば、需要曲線は D_1 から D_2 へと地価上昇期待の低下分だけ右上方にシフトし、供給曲線は S_2 から S_3 へと地価上昇期待の低下分だけ左上方にシフトする。その結果、均衡地代は地価上昇期待の低下分だけ上昇するが、均衡借地面積は不変にとどまる(図3参照)。

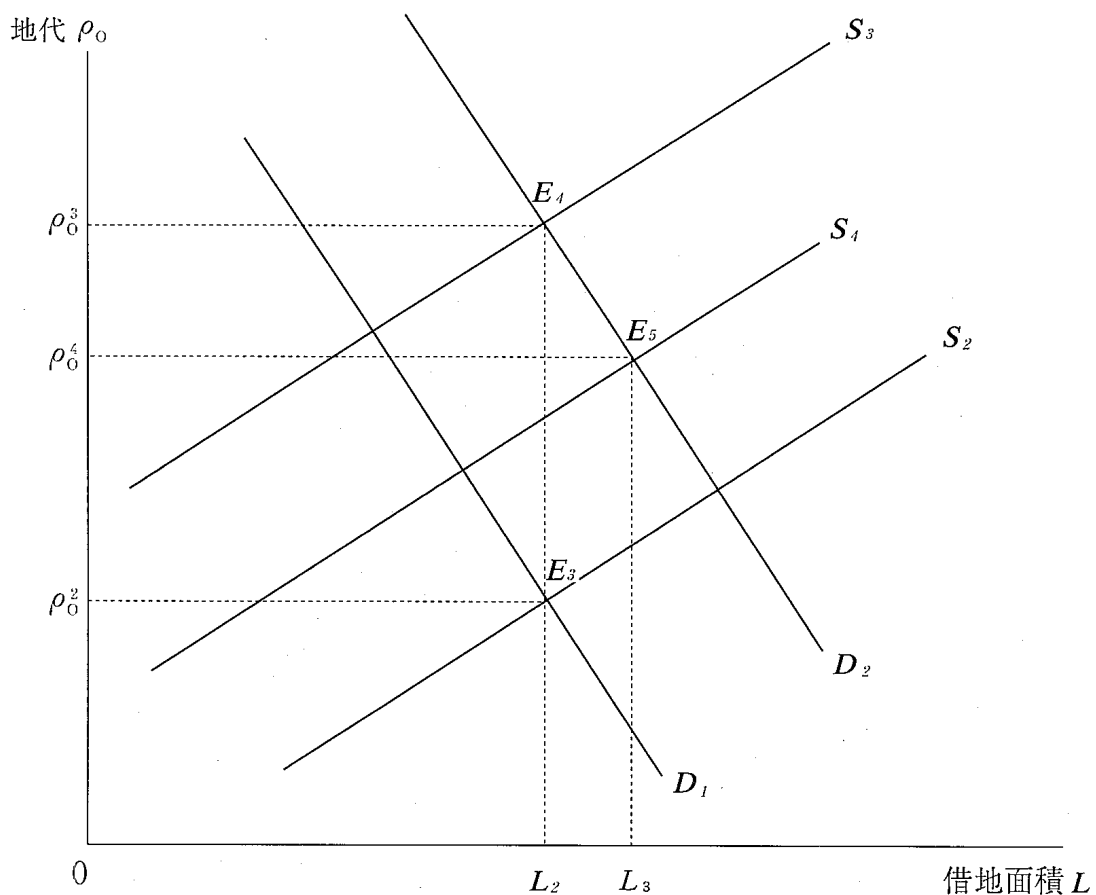
図3 地価上昇期待低下の効果（土地賃貸市場の制約が不変のとき）



地価上昇期待の低下が、均衡借地面積を増加させる効果をもつためには、土地賃貸市場の制約条件が緩和され、土地賃貸のための取引費用が低下しなければならない。ところで、1992年(平成4年)に施行された現行借地借家法によって新たに定期借地権制度が創設されたが、定期借地権の制度は、土地賃貸市場の制約が緩和されることを意味する。なぜならば、旧借地借家法においては、借地人が通常の状態を利用して土地を利用している限り地主は借地権の更新を拒絶することができず、そのことが地主の土地賃貸を著しく阻害していたからである。土地賃貸市場の制約がどれだけ緩和されるかは、定期借地権制度がどの程度有効に機能するかによって依存する。

新たに定期借地権制度が導入され、土地賃貸市場の制約が緩和されるならば、土地賃貸市場の制約が緩和される度合いに応じて供給曲線の左上方へのシフト

図4 地価上昇期待低下の効果(土地賃貸市場の制約が緩和されるとき)



は小さくなる。すなわち、供給曲線は、 S_2 から S_4 へと左上方にシフトするが、そのシフトの程度は地価上昇期待の低下分よりも土地賃貸市場の制約が緩和される度合いだけ小さく、 S_3 よりも右下方に位置する。その結果、均衡借地面積は L_2 から L_3 へと増加する。均衡地代は上昇するが、上昇の程度は、土地賃貸市場の制約が不変の場合にくらべて小さくなる (図 4 参照)。

以上より、次のことがいえる。定期借地権制度が創設されたもとの地価上昇期待 (土地キャピタル・ゲイン取得期待) の低下は、均衡借地面積を増加させる。均衡借地面積がどれだけ増加するかは、定期借地権制度がどれだけ有効に機能し、その結果、土地賃貸市場の制約がどれだけ緩和されるかに依存する。地価上昇期待の低下は、均衡地代を上昇させるが、定期借地権制度が有効に機能し、土地賃貸市場の制約が緩和される度合いが大きいほど均衡地代上昇の程度は小さい。

注

- 1) この点については、青野〔2〕の「補論 愛媛における土地リース制の展開」を参照されたい。
- 2) 1994年11月に大手住宅メーカーが自社で販売した定期借地権付き分譲住宅の購入者250名(回収数163)に行ったアンケート調査によると、購入者の約40%が持ち家住宅(マンションも含む)からの住み替えとなっている。購入した定借住宅の面積は、平均で138.1平方メートルで、土地所有の分譲住宅よりも35.8平方メートル広い居住面積を実現している。つまり、定借住宅の購入者は、購入費用の安さよりも同じ予算で庭付きの広い家を求めている。購入満足度は、「相談されたら勧める」も含めると、95.7%の人が友人・知人に勧めるに値すると考えている。
- 3) 今治市(椿タウンハイツ)では、1号棟の土地面積は、170.35平方メートル、建物の延床面積は102.68平方メートルである。住宅価格は1,700万円、土地利用費用は、保証金230万円、地代25,800円(月額)となっている。松山市(南梅本町)では、土地面積126.25平方メートル、建物の延床面積は116平方メートルである。住宅価格は、1,754万円、土地利用費用は、保証金220万円、地代19,100円(月額)となっている。
- 4) このケースは、桜井ニュータウン志々満ヶ浜の総区画数88戸のうち、3戸を定期借地権付き住宅として自社社員に分譲している。土地面積は、140.58平方メートル~161.26平方メートルであり、建物の延床面積は、72.06平方メートルである。住宅価格は、1,126

万円、土地利用費用は、保証金 250 万円、地代 17,000 円となっている。

- 5) 愛媛新聞 1995 年 10 月 26 日号参照。この定期借地権付き分譲マンションは、3LDK (最小 70.4 平方メートル) から 4LDK (最大 89.19 平方メートルの計) 46 戸で、中心価格は 1500~1600 万円土地付き分譲マンションに比べると 35%の割安になるという。
 - 6) これは簡単化のための想定であって、この想定を一般化し、土地を T 期間 ($T > 1$) 保有するものと想定しても基本的な結果は変わらない。
 - 7) 本節の分析手法は、岩田〔11〕の賃貸住宅市場についての分析手法を土地賃貸市場に応用したものである。
 - 8) 岩田〔11〕において、「キャピタル取得期待そのものは賃貸住宅と持ち家の比率に影響しないという意味で中立的であるが、それに現行の借地借家法の効果を加わると、持ち家比率上昇の要因となる。この意味で、キャピタル・ゲイン所得期待が存在するときに持ち家比率を高めている大きな要因の一つは、現行の借地借家法なのである。」(53~59 頁)と述べている。確かに現行の借地借家法は、賃貸住宅市場の制約を強めている要因とはなるが、借地借家法の効果がなくても賃貸住宅市場の制約や賃貸のための取引費用は存在する。この場合には、キャピタル・ゲイン取得期待が大きいことが持ち家比率上昇の大きな要因となる。
- ※ 本稿は、平成 4 年度松山大学地域研究助成による成果の一部である。

参 考 文 献

- 〔1〕 青野勝広 (1984) 『土地の経済分析—経済成長過程と土地』日本経済評論社
- 〔2〕 青野勝広 (1991) 『土地税制の経済分析』勁草書房
- 〔3〕 青野勝広 (1994) 「新土地譲渡所得税の提案—凍結効果回避のために—」『松山大学論集 70 周年記念論文集』
- 〔4〕 福井秀夫 (1995) 「住宅政策の法システム」『住宅土地経済』第 17 巻 P.23—31
- 〔5〕 不動産協会 (1994) 『定期借地権住宅の普及のために』不動産協会
- 〔6〕 八田達夫 (1994) 「どのような都心居住促進政策ならば正当化できるのか」『都市住宅学』第 8 号 (冬号) P.16—25
- 〔7〕 八田達夫 (1995) 「どのような住宅補助政策ならば正当化できるのか」『都市住宅学』第 11 号 P.269—276
- 〔8〕 八田達夫・八代尚宏編 (1995) 『東京一極集中の経済分析』東京大学出版会
- 〔9〕 岩田規久男 (1974) 『土地と住宅の経済学』日本経済新聞社
- 〔10〕 岩田規久男・小林重敬・福井秀夫 (1992) 『都市と土地の理論経済学・都市工学・法制論による学際分析』ぎょうせい
- 〔11〕 岩田規久男 (1994) 「都市住宅に対する経済学的アプローチとは何か」『都市住宅学』第 8 号 (冬号) P.48—59

- [12] 金本良嗣 (1993) 「住宅補助政策の経済学」『都市住宅学』第4号(冬号) P.12-19
- [13] 日本住宅総合センター (1994) 『定期借地制度の研究』日本住宅総合センター
- [14] 野口悠紀雄 (1992) 「日本の都市における土地利用と借地・借家法」宇沢弘文・堀内行蔵編『最適都市を考える』東京大学出版会
- [15] 山崎福寿 「土地・住宅賃貸市場の不完全性について」『都市住宅学』第10号 P.113-122