

事業用借地権の現状と展望

戦略調査事業部 副主任研究員 小沢 理市郎

はじめに

借地借家法の改正（平成3年法律第90号）により、契約更新のない借地権である定期借地権制度が創設されてから10年以上が経過した現在、一般定期借地権を中心とする定期借地権付住宅については、その実績を順調に伸ばし、平成14年12月末までの累計では4万件を超えている。

一方、事業用借地権については、過去に幾つかの報告がなされているが、事業実施形態や活用件数等の実態及び今後の活用意向等については十分に把握されていない現状にある。

本稿では、上記した事業用借地権に焦点をあて、事業用借地権に関する活用実態を整理した上で、今後の検討課題及び制度普及促進のために必要と考えられる今後の方向性について検討を行っている。

〔図表1〕定期借地権制度の概要

	普通借地権	定 期 借 地 権		
		一般定期借地権	建物譲渡特約付借地権	事業用借地権
借地権存続期間	30年以上	50年以上	30年以上	10年以上 20年以下
借地の利用目的	制限なし	制限なし	制限なし	事業用に限る
契約の形式	制限なし（口頭でも契約は成立）	書面での契約のみ有効	一般定期借地権に譲渡特約を付す場合は、書面での契約のみ有効	公正証書での契約のみ有効
その他	正当な事由がない限り、貸主は契約の更新を拒絶できない	原則として期間が満了したら更地にして地主に返還	存続期間経過後に貸主が建物を買い取る	原則として更地にして地主に返還

資料：「新しい借地借家法（社団法人商事法務研究会）等をもとに作成

定期借地権制度とは

定期借地権制度とは、借地借家法の改正（平成3年法律第90号）により創設され、一般定期借地権（第22条）、建物譲渡特約借地権（第23条）、事業用借地権（第24条）の3種類により構成されている。

普通借地権にも30年など一応の借地権存続期間はあるが、借地人が更新を望めば、土地所有者に「正当事由」が認められない限り、この更新を拒むことはできないことになる。一方、定期借地権は普通借地権と異なり、更新のない借地権となる。

事業用借地権の事業形態

事業用借地権を活用した事業形態について、関連する業種とその機能、関連主体間の連携等により、代表的なパターンを整理すると次ページ〔図表2〕のようになる。

パターン1（直接相対契約型）

事業用借地権により土地を確保し、店舗開発等を行いたいユーザー側が、自ら店舗開発等の戦略上、望ましい立地条件である土地を探し、その地主に直接交渉を行うケースである。

大規模スーパー等、チェーン展開を得意とする企業が、自社内に土地開発に関する部隊を保有し、その機動力により土地を掘り起こすケースが主である。

パターン2（不動産仲介型）

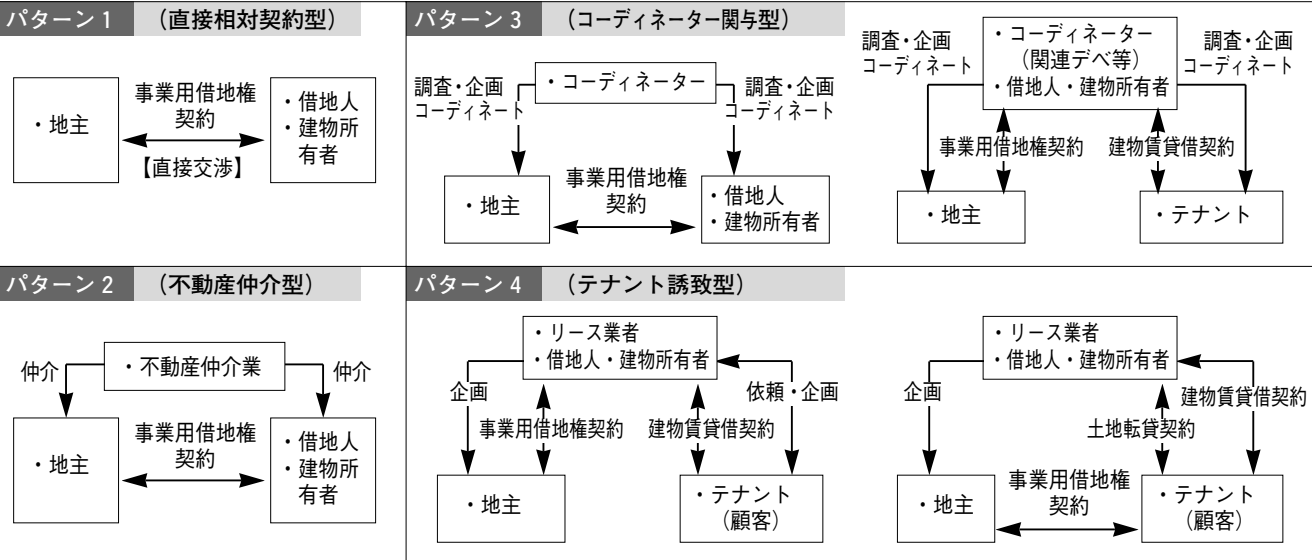
不動産仲介業を通し、借地人と地主のマッチングが行われ、契約成立に至るケースである。

個人地主の仲介依頼や、個人商店等が自社店舗や事業所等として活用する際には、概ねこのパターンが用いられることが多いようである。

パターン3（コーディネーター関与型）

ゼネコン等の建設業者が、建設工事の受注を行うことを目的として、地主と借地人のマッチングを行い、事業の成立を図るケースである。

〔図表 2〕 事業用借地権の事業形態のパターン



出典：ヒアリング調査等をもとに価値総合研究所作成

マッチング（コーディネート）を行う建設業者等は、豊富な顧客ネットワークから事業用借地権の活用ニーズを掘り起こし、自らの土地開発に関する部隊や、関連デベロッパー等により、顧客の希望にマッチする土地を探し出し、地主との交渉を行うものである。

この際、コーディネーターとなる企業や、その関連デベロッパー等が、自ら借地人となり、その顧客がテナントとして入居するケースもある。

パターン 4 (テナント誘致型)

主にリース業者が行うスキームである。リース業者が地主と事業用借地権契約を行い、提携建設会社等に工事の発注を行う。リース業者は、借地権者及び建物所有者となり、顧客がテナントとして入居するケースである。

また、リース業者の顧客が地主と事業用借地権契約を行い、その後、リース業者がサブリースにより借地権者となったうえで、顧客がテナントとして入居するケースもある。

調査対象としている。尚、以下で紹介するアンケート調査結果については、弊社が委託調査として行った「今後の事業用借地権に関する調査検討業務（H15.3）」（国土交通省土地・水資源局）に基づくものである。

〔図表 3〕 対象業種及び回収率

対象業種	・不動産業（売買業、賃貸業、代理・仲介業） ・総合工事業 ・リース業
調査時期	2003年6月
回収率	20.3%（659票）

事業用借地権の活用実態

1. 事業用借地権の実態把握手法
(アンケート調査手法)

前述したように、事業用借地権の事業形態については、複数の業種（主体）が関与することが多いため、アンケート調査の対象を適確に絞りこむことが必要となる。

アンケートの調査の対象としては、①ユーザー（借地人又はテナント）、②地主、③不動産仲介業者・コーディネーターが考えられる。

①ユーザー、②地主に関しては、対象の絞込み及び母集団を形成することが困難であることから、本調査では③不動産仲介業者・コーディネーターをアンケートの調

2. 事業用借地権の活用実態

1) 事業用借地権の活用件数

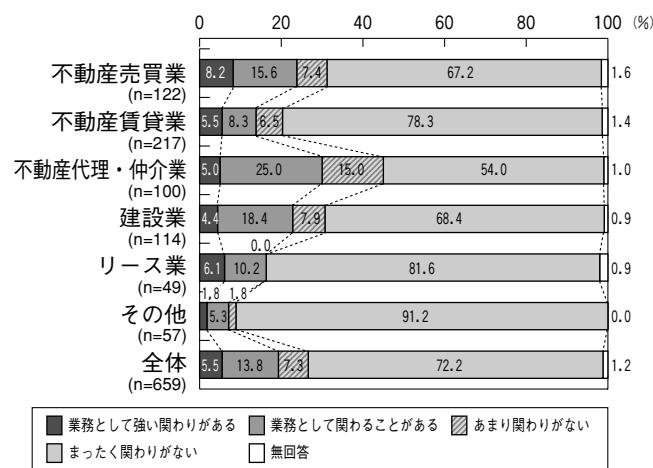
本調査の結果から得られた活用件数をもとに、母集団拡大推計を行ったところ、全国で約13,000件の活用件数があるものと推計された。

※ただし、この推計値には、不動産仲介業者やコーディネーターを通さずして行われた契約件数は含まれてはいない。また、テナント側や地主側に多様なネットワークを有している、コーディネーターとなる企業が、多数の契約を成立させており（ヒアリング調査より）、そのような企業が回収票から抜け落ちている可能性も考慮しなければならない。

2) 事業用借地権への関わり方

事業用借地権への関わり方について業種別で見ると、「業務として強い関わりがある」との回答は、「不動産売買業」が最も多く8.2%、その他の業種については、概ね5%前後である。「業務として関わることもある」との回答を含めると、「不動産代理・仲介業」が最も多く30%を占めている。全体としては、約7割が「まったく関わりがない」と回答している。〔図表 4〕

【図表4】 事業用借地権への関わり方（業種別）

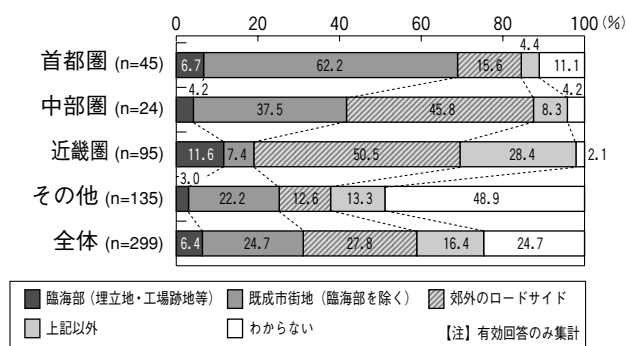


3) 活用事例の立地条件・利用目的

首都圏では、62.2%が「既成市街地（臨海部を除く）」で活用されていることがわかる。

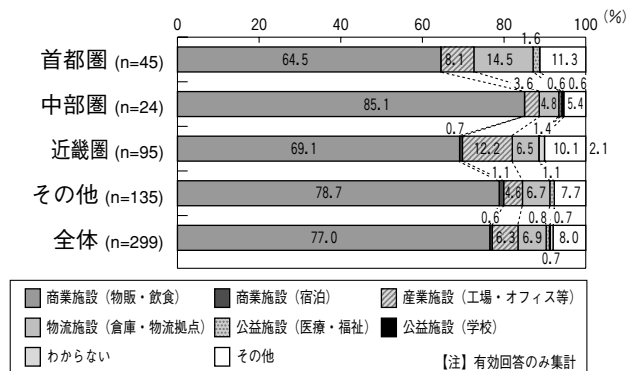
中部圏、近畿圏においては、「郊外のロードサイト」が最も多く、それぞれ45.8%、50.5%となっている。

【図表5】 活用事例の立地条件（圏域別）



すべての圏域において「商業施設（物販・飲食）」が最も多く、特に中部圏で約9割を占めている。首都圏では、「物流施設（倉庫・物流拠点等）」が14.5%と他の圏域と比較して高く見られる。

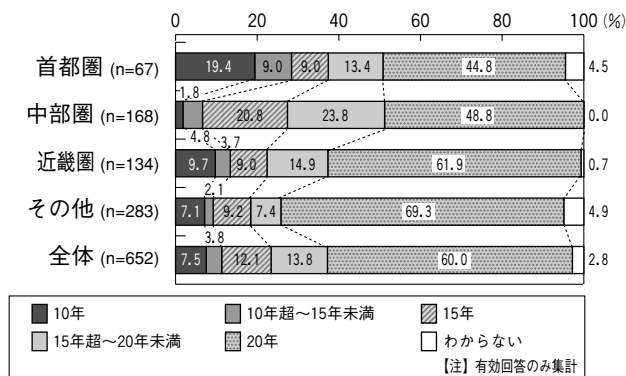
【図表6】 活用事例の利用目的（圏域別）



4) 活用事例の契約期間

すべての圏域において、「20年」の契約期間が最も多く見られる。しかし、必ずしも20年の契約期間が選択されているわけではなく、首都圏では「10年」が、中部圏では「15年」、「15年超～20年未満」が約2割選択されている。

【図表7】 活用事例の契約期間（圏域別）



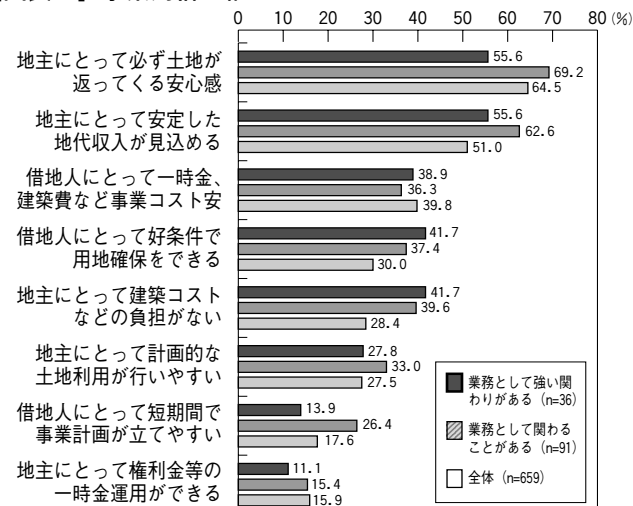
3. 事業用借地権を活用する際のメリット・デメリット

1) 事業用借地権を活用する際のメリット

事業用借地権を活用する際のメリットについて、事業用借地権に関して「業務として強い関わりがある」または「業務として関わりがある」との回答者について集計したものが【図表8】である。

それによると、「地主にとって必ず土地が返ってくる安心感」、「地主にとって安定した地代収入が見込める」との回答率が高く見られる。

【図表8】 事業用借地権のメリット



2) 事業用借地権を活用する際のデメリット

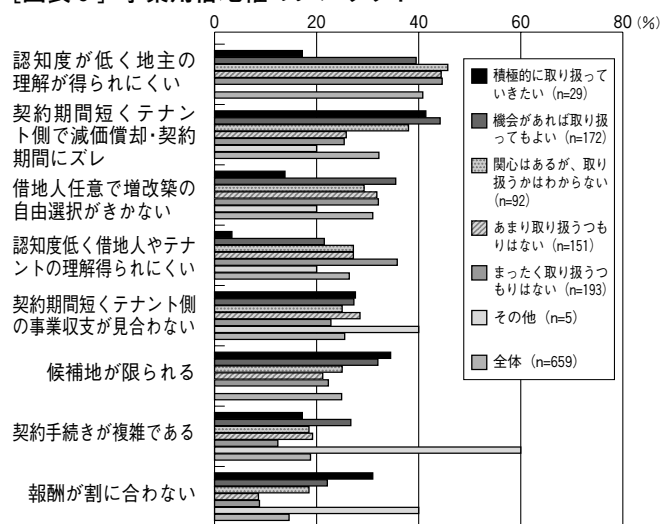
事業用借地権のデメリットについて、将来の活用意向の有無別に集計したものが【図表9】である。

「積極的に取り扱っていききたい」、「機会があれば取り

扱ってもよい」との回答者については、「契約期間が短く減価償却期間と契約期間にズレが生じる」との回答率が高く見られる。全体としては「認知度が低く地主の理解が得られにくい」との回答率が高い。

今後の活用意向を示した企業において、「10年以上20年以下」という借地権設定期間について、減価償却との関係から『デメリット』であると指摘されていることは、事業用借地権の普及促進のためには、今後の重要な検討課題となる。

【図表9】事業用借地権のデメリット



【注】複数回答 上位回答のみを表示

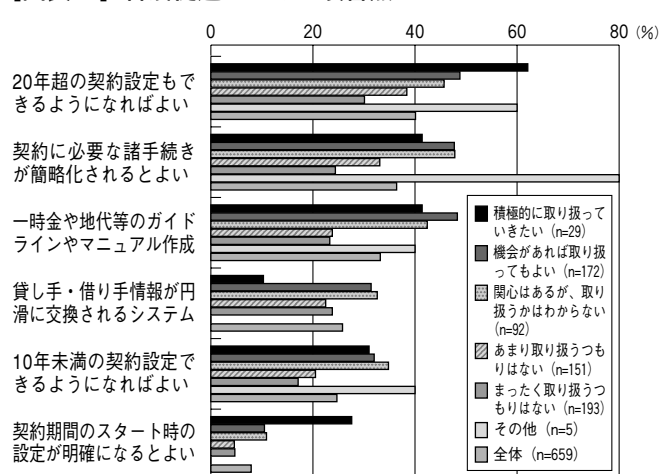
出所：「今後の事業用借地権に関する調査検討業務報告書」(H15.3)

4. 制度普及促進のための改善点

事業用借地権制度の普及促進のための改善点について、将来の活用意向の有無別に集計したものが【図表10】である。

将来の活用意向の有無別に見ると、「積極的に取り扱っていききたい」との回答した企業では、「20年超の契約設定もできるようになればよい」との回答が62.1%と高く見られる。

【図表10】普及促進のための改善点



【注】複数回答 上位回答のみを表示

出所：「今後の事業用借地権に関する調査検討業務報告書」(H15.3)

事業用借地権に関する普及促進の方向性

以上の結果を踏まえ、事業用借地権の普及促進のための方向性に対する見解を以下に述べる。

1) 定期借地権制度自体の認知度の向上

事業用借地権の普及促進を図るためには、アンケート調査結果からもわかるように、制度自体の認知度を高めることが優先課題であると思われる。

特に、民間企業の相談窓口とも成りえる自治体については、制度内容を理解し、普及促進のための啓蒙活動及び公有地または民有地への適切な利用促進を図ることが望まれる。

2) 借地権存続期間の上限の見直し

事業用借地権の契約存続期間は、10年以上20年以下の確定期間となるが、税制上の建築物の減価償却期間は、通常では、20年を上回ることが多い。

現状での対応策としては、除却損として処理を行う方法や、当初から20年間で減価償却が行えるように、建物の仕様を対応させる等の方法が施されている。

除却損による計上については、自己資本比率にも影響を与えることになる。また、建物の用途等によっては、建物の仕様により減価償却期間を事業用借地権の存続期間に合わせることも多い。

減価償却期間については、税制上の問題であり、事業用借地権制度そのものの課題とは異なる。建築基準法の設置基準についても、事業用借地権制度そのものの課題とは異なる。以上から、事業用借地権の制度改善を図るためには、制度内容そのものである借地権存続期間についての見直しを優先し、地主・ユーザー側の両者にとって最も効果的な存続期間の検討を行うことが急務であると考えられる。

3) 円滑な運用を行うためのマニュアルの作成

契約の開始時期、終了時期については、公証役場での指導も不統一であり（ヒアリング調査結果より）、現時点では、統一された基準が存在しない。

トラブルを回避し、事業用借地権の円滑な運用を図るためにも、現時点で明らかとなっているトラブル要因に加え、今後想定されるトラブル要因についても十分に検討し、適切な対応が行えるようなマニュアルやガイドラインの作成についても検討し、各公証役場での指導を統一することが望まれる。

4) 民間企業が参画しやすい環境づくり

事業用借地権の認知度を高めるための事例集やマニュアル作成とともに、ホームページ等を活用した公有地情報の一括発信等、円滑な情報収集をサポートする仕組みづくりについても検討を行うことが望まれる。