

特集

# 中国定借機構 設立記念座談会

新しい借地借家法や定期借家法の制定を受けた「中国定期借地借家権推進機構(理事長・馬場勉(株)馬場総合鑑定所社長)が、このほど、岡山に設立された。この制度は、これからの時代の新しい土地の利用方法を示し、同時に「街づくり」にも直結するものと期待されている。専門家三氏にご出席願ひ、定借制度と中国定借機構について話し合っていた。

## 土地は所有から利用の時代へ 定借方式を活用して街づくり

「中国定借機構」が設立された背景はなんですか。

**馬場** 狂乱地価に代表されるバブルが崩壊して十年になります。今やデフレの時代に入り、土地の値段が下がったことが、不良債権問題などにも確実に影響しているといえます。その中で、土地問題をどう解決すればよいのか、いろいろ議論はありますが、なかなか解決策が出てこないというのが現状でしょう。

平成十一年に、国土庁は「二十一世紀の土地政策の方向」という形で「土地は所有するより利用するのが本来の目的」という方向を打ち出しました。

この流れに加えて、平成三年にはいわゆる「正当事由」があろうとなかろうと、期限がくれば土地を返してもらえろという、新しい借地借家法が制定されました。

これに平成十二年に施行された定期借家法が加わり、この二つを

組み合わせれば、うまく土地問題が解決できるんじゃないかということになってきた。それ以前から全国的にはこれを民間で推進しようという動きがあり、いわゆる定借機構づくりが始まっていたのです。



中国地区はやや遅れており、われわれのは全国で九番目です。ここでは、官

民が一緒にやりましょうという形で発足したのです。

「いろいろな事業に携わっておられる小嶋さんは、土地の活用方法が新しい時代に入ったと言われていることの実感はありますか。」

**小嶋** これまで日本だけに異常な土地神話というものがあつたんです。本来土地というものは使用価値でしょう。それが高度経済成長の昭和四十年代から「所有価値」に偏重し価格だけが急騰してしまつた。これがバブル崩壊と共に崩れてしまつて、売れば大損になるが、かといってほつてもおけないといった状態になつたのです。これが現状です。

「これをどう処理するがですね。」

**小嶋** そう。定借権は、所有価値への偏重をある程度薄める力があると思います。特にお金の利回りが低い現在、土地の運用を低利回りですると、借地の土地の値段に比較的フィットしてくるのです。

売つて大損するよりは、定借権を利用すれば、所有者は賃貸で運用利回りを稼ぎ、借りた方も高い土地を持たなくても済むでしょう。

「両備グループでは、かなり以前から定借方式を使った開発をやられているそうですね。」

**小嶋** 三年前に岡山市の津島福居地区で定借を使った開発をやっています。そのケースでは、土地を買つと六十五坪で五千万円から



写真左から小嶋氏、馬場氏、本馬氏

- 小嶋 光 氏 (両備バス(株)社長)
- 本馬 伸 氏 (中国定借機構副理事長)
- 馬場 勉 氏 (岡山県副知事)
- 小嶋 田 氏 (中国定借機構特別会員)
- 馬場 勉 氏 (中国定借機構理事長)
- 馬場 勉 氏 (株)馬場総合鑑定所社長

出席者

い掛かるのですが、定借付分譲では一千万円で五十年借りられるんです。一億円掛かる家が四、五千万円くらいでできるんです。これが非常に喜ばれてますね。

一方、土地の所有者に対しては、このケースでは保証金として一五%から二〇%くらいお渡ししたんですが、今、二〇%のお金をもらっても低金利のため良い運用はできませんよ。

そこでこのお金を元手に隣接地に学生向けの賃貸アパートをつくられました。借金をせず借家を持つことができ、加えて、税制の改正で底地の評価が変わり、上屋のある底地は八〇%から六〇%になったため、結果的に相続税もものすごく下がったというわけです。

定借は、借りる方、貸す方、さ

らに次の世代のことも含めてやり方を工夫したら非常に面白いやり方なんです。

「しかし、日本人は土地に対してまだ、特別の感情を持っているでしょう。」



小嶋 そうですね、ですか、定借もまだ事例が少な過ぎるのです。そ

のへんを定借機構などで信頼感を深めて、安心して貸し借りできるようにすれば、今の日本の高止まりした土地の矛盾をある程度マイルドにすることができると思います。非常に高い相続税の問題に対する現実的な対策にもなると思います。

## 定借機構で信頼感を深めよう 高すぎる相続税対策にもなる

「行政として土地の問題には非常に苦労されていると思います。」



本田 定借制度が創設された背景からも分かるように、土地をはじめ

あらゆる分野の価値が所有から利用に転換しているんですね。定借制度に期待することは、街づくりという観点から、都心の空洞化に対し、中心部への定住の新しい仕組みをつくる大きなチャンスになるということなんです。

しかし一方で、大きなゾーンごとに土地利用の在り方を役所がは

### ミサワホーム中国(株) 既に約100件の実績

ミサワホーム中国(株)岡山支店(岡山市)がこれまでに手掛け



開発中の学南町の物件

てきた定借物件は、約百件近くにより実績を積んでいる。

岡山市学南町の定期借地権付宅地分譲は、全体が約二千七百平方メートルで、これを九区画に分けている。中央にゆつたりと六分道路を取り、一つの区画は約二百七十平方メートル。

緑を多く取り、外壁を規制したりして、統一した街づくりをしている。結局、土地を買って家を建てる場合約七千万円掛かるものが、約三千八百万円程度でできている。

用地は、大阪の開発業者がマンション用地としてバブル期に確保していたもの。

つきりと提示する必要もあるのです。土地利用の在り方、それに伴う容積率の緩和や、資金支援の手だてなど、幅広い政策を練っていないと、無秩序な定借には危険性もあるということも考えておかねばならないでしょうね。

「行政も土地を結構抱えていますね。」

本田 県もあるんです。高い金利の時に金を借りて取得した土地ですから、用地費の返済が重荷になった上に、価値が下落しているでしょう。それらの土地の使い方を、早い時期に答えを出さなければならぬんです。

金沢市では、町中における定住促進に関する条例をつくっているのです。目玉は市街地の中心部における共同住宅建設への補助です。分譲、賃貸問わず一戸百万円助成するほか、併設店舗にも一平方メートルにつき一百万円の助成をするというものです。これは大胆ですよ。

小嶋 長い目で見たら、みんな市民税、固定資産税など税金となつて帰ってきますからね。

本田 そうです。中心部に人が回帰してきたら、雇用やサービス産業など波及するものが多いと思いますよ。

また、今までは、流通団地や工業団地を造るとき外からハードを引き込むことばかりに目が向いていましたよ。しかし、もうそんなよだれが出るような誘致話はいずれからはありません。また外資系企業では、いつでも撤退できるということを求めている。所有を前提に売るという発想から、いかにしてうまく使ってもらえるかという発想が必要になった。

すべての施策を大胆に見直すぐらいの大きなインパクトを与えたのが定借制度でしょう。岡山市などについて言えば小中学校の緑地合で出る用地を、間違わないような形で使うことでしょう。失敗すればこの街はだめになる。ワンチャンスですよ。これはまさに公共が定借の価値を発揮できる場でもあるのです。

小嶋 都市のにぎわいの基本と

## 役所だって定借制度の創設で 土地を買う発想捨ててもよい

なるのは大学、病院、大商業施設の三つです。これが、若者と、高齢者が融合できる都市の仕組みです。しかし残念ながら岡山市の場合、国立病院を郊外に出した。これは失敗ですよ。が、ありがたいことに川崎病院、岡山大学附属病院がしっかり中心部にあるので、これらをいかに利用するかが大事になるでしょう。

—川崎病院や市民病院など深根小学校の跡に移したらどうかとの



お金がなくてもやりようはある——本田氏



行政と2人3脚でやろう——馬場氏

論もあります。

**本田** 老人ケアの施設とセットでやるとか、高齢者向けの年金にリンクした生活の拠点づくりとか、定借を利用すれば、やり方はいろいろあるでしょう。旧国立病院の跡地の使い方も含めて、お金がなくてもやりようがあるよ、と言いたいですね。

**小嶋** 個人資産が二千三百兆円なり一千四百兆円なり、どつぶり眠っているんですから、それを活用できるような形で、うまく定借と組み合わせていけば、お金の心配なんか本当はないんです。

**本田** 天満屋さんが高松への進出を言われていましたが、高松市は人口三十万人の街にしては、風格があるとおっしゃっていましたね。岡山市は土地の風格という点からみれば、寂しいものがありますね。

**小嶋** 結局、都市政策というのが、岡山市だけでなく全般になかったということが原因でしょう。特に交通政策も含めて、都市に権限がなかったのです。所有者にしてみれば、駐車場の方がもうかるから、都市が空洞化しても関係ないんです。

また、企業サイドから言えば、土地を持つ時代は終わったんです。持っていたら時価会計だからとんでもないことになりますよ。

**本田** 役所だって、定借制度の創設で、何かをやるときに土地を買うという発想を捨ててもいいんです。道路だって極端に言えば買う必要はない。五十年たてば状況は変わりますよ。その時代時代の価値の変化にあわせて、施策をうまくやるのが私どもの仕事ですよ。

—そうですね。これから先、格差は出てきますね。

**本田** 所有から利用へという価値の変化をとらえ、わが町をどうするかきちんと押さえたトップがいるとすると、旧態依然とした施

策を踏襲してきているところの差が、すさまじいぐらい街のありさまに格差をもたらすのではないでしょう。

**馬場** その通りですね。それには、やはり行政が一枚かんでもらいたいです。行政と二人三脚でやろうと思っています。そして、デベロッパーを応援して、一般人に分かってもらうようにして、定借の分譲や、定借マンションの普及を推進していきたいと思っています。

そこで、行政が持っている遊休地は、売らずに貸し出してほしいのです。三十年、五十年といったサイクルで見れば、今は利用法がなくても、そのうちに何か利用方法が出てくる。例えば岡山西警察署の跡です。飲食店とか、定期借地権付マンションとか何か目的を決めて競争入札にすればいいんです。期間が過ぎて、何かに使いたいということになれば役所として使えばいい。

### 社会的な認知つまり信頼性 信用性の創出に期待

## 最初に良いものが できれば成功

**小嶋** 今、問題なのは、土地を売つても損だけど、売らなくても含み損を抱えていくことなんです。対応策としては定借も一つです。それから、土地のある一定の期間、償却資産とみなすことも大事だと思います。使用価値のところまで、長期にわたって償却することで、社会全体の“膿”をなくしていくという方法もある。これをただ単純に固定資産として見ているから、今のやり方がみんな手詰まりになってしまうんです。



資産活用なんです——小嶋氏

「定借機構への期待もありましたよね。」

小嶋 われわれが積極的に応援をしたのは、社会的な認知、つまり信頼性、信用性の創出に期待しているからなんです。定借では契約書、登記、公正証書の三つでお互いの権利を保証し合っているのですが、そこがほとんど知られていない。そういうことを、定借機構を通して理解してもらうことが必要なのです。

もう一つは、今まで定借事業をやってきて、いろんな問題があったためなのです。例えば、期限が来て更地にするときのために必要

な現況の記録とか、屏を敷地内に引いて作らねばトラブルになるということなどですね。そういったところをきちんと理解してもらい、トラブルを少なくしていくことも大事なことです。

「事業の最初はどうだったのですか。」

小嶋 最初のお客さんは全部大学の民法の先生だったんです。そして、その先生が買ったというので、ばーっと広まった。定借のことを良く知っていれば、これほど良い物件はないという証明になったようなんです。

ですから、大事なのは信頼性を得ることと、広報活動をきちっとして、みんなが広く理解するようにしていくことです。そして行政も一緒になって、安心できる仕組みづくりをしていくことが重要なのです。

馬場 私もそう思いますね。

小嶋 もう一つは、コンサルティング業務もできなければいけないと思います。不動産をやっているんじゃないで、資産活用なんですからね。

本田 定借は、不動産市場の流通という面において、新たな環境を作り出すスタートですから、最初に良いものができればみんなついてくるが、最初におかしなものが出るとそれが全体のイメージと

両備住宅㈱

津島福居では完了

両備住宅㈱(岡山市)は、平成七年あたりから定借物件の検



津島福居の物件

討を始め、最近では小規模ながら開発を手掛けている。

既に完成している岡山市津島福居の場合は、道沿いにあつた約二千三百平方メートルの田んぼを、六区画に分けて開発した。地主が土地を売る意思がなかったため、定借の方法を提案したという。

一区画は約二百二十平方メートルで、大きな家がずらり建っている。同地区は市内でも有数の優良住宅地とされること。

また、岡山市藤原光町でも、六区画の事業を手掛けている。既に口コミで売れ、残りは一区画のみという。

なってしまうというつらさがある。

小嶋 また、またわれわれは善意だけで考えていますけれど、いろいろ進めていくうちには悪意も出てくるはずですよ。例えば転売されたときにどうするか、もし転売されたときに、地域の環境を著しく乱すようなことになったらどうするのか、なんです。

そういったことの諸々を早く行政と定借機構で考えて、未然にトラブルが起こらないようにすることが非常に大事だと思いますよ。

未然にトラブルを防止することが非常に大事  
コンサルティング業務も必要だ

「これも信頼性確保の大きな柱ですね。」

本田 商品としては非常に高いものだけに、善意だけでは成り立たないでしょうね。

小嶋 定借では、五十年間、土地を自由に使えるわけですから、公序良俗に反さない形にすることが、不動産業界の責任であり、行政の責任でもあるのです。あらゆる場面を想定して、二十年、五十年たつた時に悔いのない施策をするというのが、頭脳集団たる定借機構の仕事ですよ。

本田 この機構ができて良いところは「何かあつたら定借機構に行けば、分かるようにきちっとできますよ」というような、与信機構としての仕事が必要でしょう。

馬場 それは、分かります。しかし、私たちがボランティアではやれないですから、行政も協力していただきたいと思っています。

「長時間ありがとうございました。」