

令和時代の土地活用を考える

第3回 貸地ビジネス再考

大木 祐悟

特定非営利法人 都市住宅とまちづくり研究会理事
旭化成不動産レジデンスマンション建替え研究所特任研究員

【おおき・ゆうご】1983年旭化成工業(株)入社。マンション建替え、標準管理規約、借地借家(特に定期借家権)、賃貸住宅の企画、不動産相続問題等に取り組む。社内コンサルとして同潤会江戸川アパートメント建替え事業、諏訪町住宅建替え事業、野毛山住宅建替え事業等を支援。現在、一般社団法人不動産総合戦略協会理事長、旭化成不動産レジデンスマンション建替え研究所特任研究員。著書に『定期借地権活用のすすめ』(プログレス)、『マンション再生』(プログレス)、『マンション建替え』(共著、日本評論社刊)、『都市の空閑地空き家問題を考える』(共著、プログレス)等多数。

1. はじめに

1) 土地を貸すことの可否

前稿で述べた「建物の賃貸」の事業化に際しては、まずは「建物の取得」が必要です。初期経費でまとまった負担が必要となります。そのため、少なくとも相場賃料で高い稼働率を維持できる企画でないと、投下資金に対する利回りは低くなってしまいますし、建築資金を借入金でまかなうようなときは、事業リスクも大きくなります。

特に、昨今のように建築費が高騰しているなかで新築を検討するようなときに、投資額はより大きくなるので、事業を計画するときは、以上の点について慎重な検討が求められるものと思われます。

こうした課題に対応するうえでは、前回も述べたように「差別性のある計画」の検討も必要ですが、特に事業リスクの軽減の点から考えると、資金負担が少ない事業手法である「貸地ビジネス」は土地活用の選択肢に入れておくべきではないでしょうか。

現実には、土地の活用を考える場面でも、企業では「本業以外で資金を使いたくない」というケースは少なくありませんし、個人の場合も「手持ち金を使いたくない」あるいは「借入金で活用をしたくない」といった意向を持つ土地所有者もいます。

もっとも、土地を貸す場合でも、基盤整備に費用がかかるケースでは一定の初期投資が必要となる点には注意が必要です。たとえば、「既存の建物を解体したうえでアスファルト舗装をする」ような場面ではある程度まとまった費用が必要となりますし、「広い土地

を宅地化するために、開発の許認可を受けただけで土地を造成する」ケースでは、初期費用の負担もかなり大きなものになる可能性があります。

「貸地ビジネス」の可否については、こうした点も含めて判断をすべきでしょう。

なお、「建物の賃貸」と「貸地ビジネス」を比較する際に、土地所有者から見たメリットで無視できないものに「建物を管理する必要がない」点を挙げることができます。建物は、施工の良否に加えてその後の管理の巧拙により、築年数が経過したあとの経年劣化の状況は大きく変わりますし、良好に管理しているときでも、築年数が経過すると維持に要する費用は大きくなる傾向があるので、長期的な視点から考えるときは、建物の管理の視点は重要なポイントと考えられます。

一方で、土地については、土砂災害や風水害等、災害時に危険があるようなケースを除くと、管理に手間がかかる可能性はほとんどありません。

そこで、今回は土地賃貸ビジネスについて考えてみましょう。

2) 法律から見た分類

我が国の民法では、土地を借りる権利については大きく「地上権」と「賃借権」の二つの選択肢があります。まずは、この二つの権利について整理してみましょう。

このうち、地上権は、物権(物を支配する権利と考えてください)の一類型であるため、地上権を設定すると土地の表面を利用する権利は地上権者に移行することになります。また、地上権に抵当権を設定するこ