88. 定期借地権マンションのストックの状態と管理上の課題と対応

The State of Fixed-term Leasehold Condominiums and Management Issues

齊藤 広子*・中城 康彦**

Hiroko Saito* and Yasuhiko Nakajo**

The number of fixed-term leasehold condominium properties provided since 1991 is 501. The average number of units in a property is 47.4. The average floor space is 83.6 square meters in Tokyo 23 wards. About 30% of landlords are individuals, 60% are companies and 10% are public sectors. The 61.9% of the leasehold right is superficies. The 56.1% of leasehold contracts have 50-55 years length. Security deposits or premium were paid at more than 60% leasehold contracts at early stage. The 38.9% properties have the demolition fund. In spite of the management association may not manage the rent from the legal point of view, some associations manage the rent from practical point of view. The association has no power to buy the fee simple neither. For prevention of the deterioration of leasehold condominiums and utilization of the land of the city, it is necessary to make proper management system form the beginning and establish the legal system.

Keywords: Fixed-term Leasehold, Condominium, Management, Land Lease Contract

定期借地権, マンション, 管理, 借地契約

1. 研究の背景と目的

定期借地権マンション（区分所有の共同住宅）は地価高騰への対応と共に都市のコンパクト化に寄与する都市部の土地の有効利用、さらには利用期間の制限があることから将来の再生への区分所有者間の期待値の相違による合意形成の困難さから解放された手法として、注目されている¹⁾。しかし、利用期間に制限があることから、借地契約期間の満了が近づいた時点では区分所有者による管理意欲の低下、そのため建物の老朽化やそれによる外部不経済の発生、あるいはマンション購入時の融資の困難性から流通が円滑に行われず、管理が円滑に行われない可能性、さらに借地契約満了時には建物を解体し、敷地を原状回復で返却することが多くの事例で想定されているが、そのための準備が不十分である等の課題が指摘されている^{2)~7)}。

マンションでは土地所有者である地主と各区分所有者の借地契約となるため、借地契約満了時は多数の区分所有者が共同で、建物を解体し更地等として土地を地主に返却することが求められる。そのため供給時から終焉までの計画やルールを策定し、区分所有者同士が将来像を共有し行動をとることが必要となる。

こうした特性を持つ日本の定期借地権マンションに関して、既往研究では地方都市における立地特性および供給上の課題を明らかにする等⁷⁾、供給に主眼が置かれた研究や上記の問題点を指摘した研究^{2)~7)}はあるが、実態としてストックの状態、特に都市部の土地有効利用や地価高騰への対応が望まれる首都圏の状態や、上記に指摘される管理上の課題の存在を明らかにし、それへの具体的な対応策を考察した研究はない。

そこで本研究では定期借地権マンションのストックの状態、特に首都圏の状態を把握（目的1）し、どのような管

理上の課題があるのか（目的2）。上記の課題の発生を予防するために、供給時にどのように計画やルールが設定されているのか（目的3）。管理上の課題に対して管理段階ではどのような対応がとられているのか（目的4）。以上を明らかにし、整備すべき法制度や管理方法を考察し、定期借地権マンションの老朽化、それによる外部不経済を予防し、円滑な借地契約に基づく都市部の土地の有効利用の促進を目指すものである。

2. 研究の方法

①研究の対象マンションと研究のフレーム

定期借地権マンションとは敷地利用権が定期借地権の区分所有共同住宅とする。なお、定期借地権には、借地借家法22条による定期借地権（俗称：一般定期借地権、借地期間が50年以上と法で規定されている）と建物譲渡特約付き借地権（借地期間が30年以上と法で規定されている（借地借家法24条））があり、この両者の借地権を対象とする。

管理上の課題とは、管理関係者（借地人、地主、管理組合、管理会社）からみて管理段階で既に問題となっているもの、将来問題になる可能性があるもの、現行法で違法となるもの及び違法となる可能性があるものである。

なお、課題の予防と解消には、a. 現行法で対応が困難なもので法整備が必要なもの、b. 現行法で対応が可能であるが、供給時点での対応として借地契約内容の設定、管理方法の設定（区分所有者間の合意形成として管理規約の整備・長期修繕計画や必要な費用の積み立て、管理会社への業務委託等）が必要なもの、c. 管理段階での対応として借地契約内容や管理方法の変更や整備が必要なものがある。それぞれの課題にどのような対応策が必要かを考察する。

②調査の方法

* 正会員 横浜市立大学国際総合科学部まちづくりコース(International College of Arts and Sciences, Yokohama City Univ.)

** 正会員 明海大学不動産学部不動産学科 (Faculty of Real Estate Sciences, Meikai Univ.)

上記の目的を達するために、第一に定期借地権マンションの存在を把握し、物的な概要を明らかにする（目的1：3章）。また、管理上の課題の対応のために供給時に設定された借地契約の内容・管理方法の設定を明らかにする（目的3：5章）。具体的には不動産経済研究所発行定借マンション等のリスト²⁾や不動産売買情報サイト等を用いて物件概要・借地契約関係等を把握し、定期借地権マンションリスト（全国：計501件、23,727戸）を作成し、あわせて定期借地権マンション供給の多い開発事業者3社³⁾に資料収集及び聞き取り調査を2014年12月～2016年4月に実施した。

第二に管理上の課題を把握するために、借地人・区分所有者・消費者・地主・管理組合・管理会社からの定期借地権マンションのストックに関する相談やトラブル事例の把握及び法的課題について関係団体・組織⁴⁾に聞き取り調査を2014年12月～2016年4月に実施した（目的2：4章）。

第三に管理の実態と管理上の課題への管理段階での取り組み実態の把握のために管理会社に聞き取り調査を行った（目的2・4：6章）。対象の管理会社は、管理上の課題は入居後年数が経つほど表面化すると考えられるため、築15年以上経つ定期借地権マンション（借地契約残存期間が概ね35年をきる、1993年～1999年供給マンション）を首都圏で2物件以上管理する6社とした⁵⁾。該当するマンションの借地契約内容を確認する確認書⁶⁾及び管理規約⁷⁾をあわせて収集した。調査は2015年9～11月に実施した。

3. 定期借地権マンションストックの状態

①全国での供給動向（図-1）

1991年借地借家法公布で創設された定期借地権制度を用いたマンションは1993年から供給され始め、1995年～2002年までは供給は多く、1996年がピークである（図-1）。ストック全体では約500件、総戸数約2.4万戸であり、定期借地権マンションは、日本のマンションストック全体の0.4%と、占める割合は少ない。

図-1 定期借地権マンションの供給（件数・戸数）

②立地動向（表-1、図-2、図-3、図-4）

定期借地権マンションの供給が多いのは首都圏、中部圏、近畿圏で、都道府県別では最も多いのが愛知県で120件あり、東京都の77件を超える（表-1）。定期借地権マンションは、地価が高い、マンションの供給が多い、マンション化率（世帯数に占めるマンション戸数の割合）の高い立地に供給される傾向がある（図-2）。マンション化率と定期借地権マンションの物件数の関係は、愛知県・岐阜県・沖縄県を除くと $R=0.68$ となり、やや強い相関を示す。愛知県、

岐阜県、沖縄県では、供給に積極的な開発事業者の存在⁸⁾、土地売却を望まない地主の存在⁹⁾、事業性の成立要件¹⁰⁾等、供給者側からの要因が大きく影響し、供給が多い。

表-1 都道府県別定期借地権マンション供給量（件）

北海道	2	山形	2	福井	1	石川	3	長野	7	岐阜	27
栃木	1	群馬	1	茨城	2	埼玉	16	千葉	7	東京	77
神奈川	37	静岡	2	愛知	120	三重	13	滋賀	3	京都	5
大阪	56	兵庫	57	奈良	12	和歌山	1	鳥取	1	広島	13
岡山	1	徳島	5	香川	1	愛媛	1	福岡	3	鹿児島	1
沖縄	23										

※供給量0の都道府県は除く

図-2 マンション化率と定期借地権マンションの物件数（全国）

定期借地権マンションの立地の傾向を把握するために、異なる都市圏では都心までの時間距離を一律に扱えないことから、首都圏に限定し、都心からの時間距離（東京駅からの時間）、最寄り駅からの時間距離と交通手段を把握した¹¹⁾（図-3）。結果、最寄り駅までの交通手段は83.5%が「徒歩」で、16.5%が「バス便」である。都心までの時間は平均46.2分で、うち最寄り駅までの時間は平均10.8分である。全体としては駅から徒歩圏内で都心へのアクセスのよいところに立地する傾向はある。特に東京都内ではその傾向が顕著で、最寄り駅までの時間が平均9.6分、都心までが平均36.6分である。一方、東京都以外では都心へのアクセスよりも最寄り駅へのアクセスや副都心機能を持つ都市へのアクセスが重視されている。

図-3 定期借地権マンションの立地（首都圏）

また、供給時期により定期借地権マンションの立地特性に違いがある。定期借地権マンションの供

給エリアは首都圏では23区内率が件単位では1990年代は31.7%、2000年代は55.6%、戸数で見ると1990年代の23区内率が34.1%、2000年代は50.7%と、2000年代に23区内率が高くなる（図-4）。首都圏のなかでも東京都に限定してみると23区内率は件数で81.3%、戸数で77.0%と高く、近年地価が高い立地での供給がより多い¹²⁾。

③建物概要（図-5、表-2、図-6）

全国の定期借地権マンションの1件当たりの戸数は平均47.4戸で、全体的には規模の小さいものが多く、50戸未満が76.3%を占める（図-5）。首都圏に限っても同様の傾向があり、50戸未満が58.3%を占めるが、一方では2000年以降は規模の大きなものが供給されたため、200戸を超える

マンションが約1割あり、幅がある(図-5)。なお、全体的には土地所有権型マンションよりも総戸数が少ない⁽¹³⁾。

図-4 首都圏の定期借地権マンションの供給状況（件数）

図-5 定期借地権マンション供給年別平均戸数(全国・首都圏)

1 件当たりの戸数の違いは、地主の属性による影響がある。2000 年以降は公的な土地の利用が多くなり、借地権設定者（地主）が地方公共団体等の公的主体の場合は、平均戸数295.8戸、最多戸数が1,292戸と戸数が多いものが多い。なお、地主は約3割が個人、約6割が法人、約1割が公的主体で、2000年代には公的主体が増加している（表-2）。

定期借地権マンションは首都圏では平均住戸面積は82.3㎡、23区内では83.6㎡となり、マンションストック全体からみて住戸面積の広いものが多いとなっている⁽¹⁴⁾（図-6）。

表-2 供給年代による地主別供給件数と総戸数の相違

地主	1993～1999年	2000～2006年	2007～20013年	平均総戸数
個人	25 (33.8%)	10 (23.3%)	5 (25.0%)	38.0
法人	47 (63.5%)	26 (60.5%)	9 (45.0%)	69.3
公的	1 (1.4%)	6 (14.0%)	6 (30.0%)	295.8
宗教法人	1 (1.4%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	12.5

地主の属性が判明したもの ( ) 内の数字は年代別地主の構成率

図-6 首都圏の定期借地権マンションの平均専有面積

4. 定期借地権マンションの管理上の課題

以上のように定期借地権マンションは都市のコンパクト化や土地供給困難地域での立地、公的主体所有の土地の有効利用、さらに住戸面積のゆとりのあるマンションの供給に一定寄与している。しかし、管理上の課題がある。借地人・区分所有者及び管理組合、管理会社・地主からの相談や質問内容から既に生じている問題として以下の①②③、今後問題となるだろうものとして以下の④⑤がある。

①地代・賃料徴収などの課題

第一に地代（地上権）・賃料（賃借権）の額の妥当性の判断がしにくい。借地権に対する対価は、賃料・地代だけではない。月々支払う地代・賃料（以下、地代）の他に、前払い地代、借地権設定に当たり支払う保証金や敷金、権利金がある。敷金、権利金や保証金については法には規定はなく、契約で決めることになるが、内容が明確になっていない⁽¹⁵⁾⁽¹¹⁾。また、地代の額の初期設定は固定資産税等（固定資産税＋都市計画税）を考慮し、改定は消費者物価指数と連動する⁽¹⁶⁾、あるいは固定資産税の〇倍といった設定が契約上多い（収集した確認書では前者が6、後者が1）。そのため、固定資産税等の見直し時の3年ごとの改定が多い。そのなかで、事務所などの居住用以外に使われる住戸が多く「住宅用地の特例」の適用がなくなったマンションでは固定資産税が実質6倍となり、地代値上げにつながりトラブルになっている。

第二に地代改定の合意形成の場がない。地主と区分所有者の借地契約であり、契約上では管理組合・管理会社の関与がない。しかし地代改定が自動改定でない場合は、地主からの申し出、各区分所有者（借地人）の合意、全体の意思統一が必要となる。こうした行為への管理組合・管理会社の関与は、管理組合の業務外であり管理規約で位置づけても法的に問題があるとの見方もあるが⁸⁾、管理組合の関与は連絡調整業務までを妥当とし、総会特別決議事項とする考え方もある⁹⁾。こうした法的な見解が明確になっていないため、管理組合・管理会社の関与が困難になっている。

第三に地代徴収・滞納への管理組合・管理会社の関与の課題がある。地主は地代の手間暇・回収リスクを考え、管理組合と借地契約を締結し、全員分の地代が一括して納入されることを望む。個別の地代滞納催促を行いたくない。しかし、管理組合は法的にみてその主体になるには法人格がなく、契約の主体になれない。また、管理規約で管理組合業務に地代徴収を位置づけても違法であるとの考えがある⁸⁾。管理組合が地代徴収に関与する事例は多いが、本行為は管理組合の区分所有法定外任意行為であり、区分所有者の全員合意が必要である⁹⁾が、全員同意は困難性が高い。また、管理組合が一括して地代を支払い、滞納分を補填することが行われているが、滞納者分の地代を管理組合が立替えることになり、地代が分割債務であるという考え方⁽¹⁷⁾では違法行為となる。他に、地代滞納を立替えた管理組合には先取特権がないという課題がある。さらに管理会社の関与は双方代理で利益相反となる可能性がある。

②中古住宅流通上の課題

定期借地権マンションの流通上の課題として、将来の問題として借地残存期間が短くなった場合に住宅ローンが利用できるのかといった問題もあるが、定期借地権マンションの中古流通量が少ないことから中古売買時の価格の妥当性が判断できない問題、住宅購入希望者（買主）、売主、管理組合、地主、管理会社、売主及び買主の不動産仲介会社といった関係者が多くなる中で、地主の承諾の実施や管理組合や管理会社が関与しない中での借地契約内容の承継や

保証金や権利金などの支払った対価の承継など、購入希望者に借地契約内容が十分に開示されていない問題がある。

③底地の売買・買取の課題

地主の倒産等による地主の交代や底地の買取の要求が管理組合にある。管理組合は一般的には法人格がない為、底地の買取主体・登記主体となれない。法人格を取得しても借地人の立場と区分所有者の立場は異なるため、買取主体となるのは望ましくないと考えられ⁸⁾、買取方法が区分所有法・借地借家法に規定がなく、管理組合がどのように関与してよいのが課題となっている。また、地主が交代した場合の借地契約内容の承継（保証金の返還、建物譲渡特約は有効か等）、借地人の立場の安定性が問題となっている。

④維持管理上の課題

借地期間が50年等の制限があるが、所有権マンションと同様の長期修繕計画であり、借地期間を考慮した計画が立案されていない。例えば40年目にエレベーターが故障した際にどのように修繕を行うのか。また、建替えができるのかという相談がある。借地契約期間延長は法的には可能であるが、全員の合意が必要であり、実態として特に戸数の多いマンションでは困難性が高く、それを進めるための具体的な手続きやルール、管理組合の関与の取決めはない⁽¹⁸⁾。

⑤借地期間満了時の課題

多くの事例では借地契約期間満了時には更地にして返却する。更地とはどのような状態か、期間満了まで、誰がどのように建物を解体するのか、その費用の負担はどうするのかといった具体的な建物解体・更地返還方法が計画されていない。保証金返還への不安や、こうした業務に管理組合の関与が法的に問題がないのか⁽¹⁹⁾という課題がある。

5. 供給時の定期借地契約と管理方法の設定

①借地契約関係（図-7、図-8、図-9）

地主の交代による借地人の立場の安定性や中古売買時の地主の承諾の有無、住宅ローン利用は、定期借地権の設定が地上権設定契約か賃借権契約かによりかわる。物権である地上権では地主に承諾なく売買が可能であるが、債権である賃借権では地主に承諾が必要となる（借地借家法19条）。また、地主が変更したときには建物を登記している場合（借地借家法10条）、地上権の登記あるいは賃借権の登記がある場合に借地人（マンションでは区分所有者）に対抗力がある。地上権では地主に登記を要求できる。また、購入時の融資で借地権を担保とし融資が得られるのは地上権の場合で（民法369条2項、抵当権の設定）あり、賃借権は債権であり、抵当権の設定が難しいとされる⁽²⁰⁾。

全体としては定期借地権マンションの供給当初は地主の意向を踏まえて賃借権が多かったが、地上権での供給が増え、全体で地上権が61.9%、賃借権が38.1%である（図-7）。

借地契約残存期間が短くなった場合の課題があるが、借地期間の設定は定期借地権の場合は50年以上（借地借家法22条）、建物譲渡特約付き借地権の場合は30年以上（借地借家法24条）と法に規定されている。全体では35年、40

年の設定もあるが、50～55年が全体の56.1%で、供給当初は地主の意向に沿いできるだけ短期間に設定される傾向があったが、近年は70年の設定等、借地期間が長期化する傾向がある（図-8）。また借地期間の設定は地主により異なり、公的主体や宗教法人では長期間設定の傾向がある（図-9）。

また、地主が多数の区分所有者からの地代徴収の手間と滞納リスクを避けるために、分譲会社が地主から借地し、それを住戸所有者に転貸する方式がとられることがある。しかし、分譲会社には倒産リスクがある⁽²¹⁾。また、地主にも倒産リスクがあり、その対応として分譲実績が最も多い会社では供給時の借地契約書・確認書で、地主が底地の売却をする際には管理組合への売却を優先とする趣旨で、「管理者への通知」の規定がある。

図-7 敷地利用権-地上権と賃借権

図-8 供給年別借地期間の設定

図-9 地主別借地期間の設定

②借地権に対する対価の設定（図-10、図-11、図-12、表-3）

地代の額の妥当性が課題となっているが、供給時に改定方法も含めて対価の設定がされ、借地契約書・確認書で明記される。設定は権利金・保証金などの一時金との関係から地代が決まり、物件により大きく差がある（図-10）。供給時に設定された月額地代（地上権）・賃料（賃借権）の額を首都圏でみると、平均17,196.6円/月、一時金528.3万円、賃借権では21,622.2円/月、一時金518.4万円、地上権では13,016.8円/月、一時金537.7万円であり、月々の地代等は地上権の場合は賃借権の場合よりも安いことが多い⁽²²⁾。これは、地上権の場合には借地契約期間満了時に返却されない権利金を支払うことが多かったからである。借地期間満了時に原則返却される費用である保証金あるいは敷金、返却されない権利金、権利金と「保証金又は敷金」（混在）の場合に分けて、地上権と賃借権の場合にどのような違いがあるかをみると、賃借権では保証金、地上権では権利金の場合が多い（図-11）。しかし、こうした状況に変化が生ま

れている。供給当初は権利金または保証金の場合が6割以上を占めていたが、敷金あるいは金員の目的、返却の有無を考慮し、複数の一時金を取る等の傾向が高まり(図-12)、さらに高額物件での高い権利金の授受(表-3)など、権利金や保証金の設定が多様化している。また、供給時の設定で借地契約期間満了時には権利金を返却するもの(1件)もあり、同じ名称でも違う意味をもつ対価の支払い方法となっている。なお、分譲価格に地代の前払い分が含まれる(2件)、保証金が含まれる(3件)、保証金と敷金が含まれる

図-10 地代・賃料と一時金の関係(首都圏)

図-11 地上権と賃借権別 一時金の種類

図-12 借地権設定のための一時金の種類

表-3 一時金の種類と金額(首都圏)

一時金	1993～1999年		2000～2006年		2007～2013年	
	最低金額	最高金額	最低金額	最高金額	最低金額	最高金額
権利金	413.1	748.5	900.0	1,600.0	2,143.8	3,593.3
保証金	651.6	909.1	310.1	412.7	144.3	278.9
敷金	26.7	40.3	26.3	45.4	12.7	16.8
混在型	607.0	812.5	521.0	1,244.3	1,056.5	1,622.7

数字は平均最低金額、平均最高金額 単位: 万円

③原状回復に関する取り決めと管理方法の設定

借地契約期間満了時に建物譲渡特約がある場合は18件(借地契約期間35年～60年)、原状回復義務無4件、建物買取型2件、地主が望めば建物無償譲渡1件、居住可の場合更地返還義務無1件で、更地返還義務がないのは全体の約5.2%と少なく、更地で返却する例が一般的である。そのため、建物の解体費用を準備することが円滑に解体し更地として返却することにつながると考えられるが、解体準備の費用を用意している事例は195件、全体の38.9%(名称は解体積立金96、解体準備金44、解体積立基金7、解体準備基金12、その他36)である。費用を積立てている場合は、月平均2,091.5円、積立金総額は平均131万円である。供給

時に「解体準備金を10年後に1万円とする(件)」と、将来の積立金見直しの設定もあるが、解体費用は販売価格に含まれる(5件)、取壊費用不足は保証金から(1件)、修繕積立金に解体費を含む(3件)等の設定があり、個別性が高い。また、解体準備金の根拠を示すものや、長期修繕計画に位置付けられているものは無い。

他に区分所有者間が合意をとる必要があるとして供給時に、25年経過したら修繕災害積立金の徴収(1件)、修繕災害基金の設定(1件)、賃借権のマンションで売買時に地主に代わり管理組合が承諾をする(1件)、管理組合の地代徴収業務の位置づけ(1件)、地代事務管理費の徴収の位置づけ(1件)を確認書・管理規約等で設定している例がある。

6. 管理段階での対応(表-4)

管理段階での管理上の課題への対応は次のとおりである。

①地代徴収・改定・滞納等への管理組合・管理会社の関与

地代の改定作業への管理組合・管理会社の関与は、業務外との考え方があるが、管理組合は総会で地代などの改定を確認する作業を行う(E社)、管理会社は改定の通知書の配布、地主からの地代請求書を各区分所有者に専有面積比で按分する作業(C社)や、委託契約書に管理会社の業務を補助業務として位置づける(D社)ことがあり、改定の交渉や協議には関与しない形で対応がみられる。

地代の徴収に関しても組合・会社の業務外という考え方があるが、管理組合は各区分所有者から確認書を取り(C.D社)、組合・会社の役割を管理規約(C社)と委託契約書で位置づける(C社)、借地管理に関する委託承認書を全区分所有者からとる(D社)等が行われている。実際の徴収業務は管理会社が行うことが多い(A.B.C.D.E.F社)。利益相反にならないように双方代理をさせ、滞納は催促しない(B.C.F社)。また管理組合が一括して地代を支払い、滞納を補填する場合がある(D.E.F社)。そのため地主が敷金として12か月分地代を預かる(B社)、管理組合名義口座で地代6～12か月分を地代準備金として預かる(D社)例がある。

②流通・承継上の課題への対応

中古住宅流通に管理組合・管理会社は殆ど関与していないため借地に関してどの程度の説明が行われているかは把握できていない。借地契約内容が承継され、買主に情報が伝達されるように、管理組合・管理会社で、借地契約の情報をまとめたガイドブックを作成している例がある(D社)。

また、中古住宅売買時には地上権でも賃借権でも地主の承諾をとる例が多い(A.B.C.D.E.F社)。その際に地主が承諾料をとる場合ととらない場合がある。流通時に確認書・合意書の利用を確認できたのは(A.B.C.D社)である。保証金の承継を管理規約や確認書、契約書で明記する(C社)、使途を具体的に明記する等(A社、確認書)がある。

③底地の買収の課題への対応

地主の倒産があり、地主の交代(C社)や、地主と管理組合のトラブルから借地人が底地を買い取った例がある(E社)。しかし、現状ではその対応策は法・管理規約・契

表-4 管理上の課題と管理会社の対応

	A 社	B 社	C 社	D 社	E 社	F 社
管理会社概要 (系列、設立、管理戸数、定期借地権マンション管理物件数)	分譲会社系、1970 年代、約 25 万戸、4 件以上	分譲会社系、1960 年代、約 45 万戸、4 件以上	分譲会社統合系、1960 年代、約 20 万戸、10 件以上	分譲会社統合系、1980 年代、約 25 万戸、22 件 (普通含む)	独立系、1970 年代、約 50 万戸、10 件以上	独立系、1950 年代、約 40 万戸、3 件以上
①地代の改定・徴収、管理会社の関与、地代の滞納の催促の④・⑤	管理会社は地代滞納の催促業務：④ (ただし、滞納の催促は、分譲会社と考える) 地主の属性や借地契約への分譲会社の関与 (転貸の有無等)	地主の PM 会社の依頼で地代徴収 (通常自動引き落とし)。地主が敷金で地代 12 月分を預かる：⑤ 分譲会社が地主に転貸する場合あり	地代のとりまとめ業務、改定の連絡があれば専有面積比にして各区分所支払う・地代滞納催促：④ 前の C1 は普通借地、C2 は定期借地で転貸が主	地代の受け渡し業務。滞納分は地代準備金から支払う・地代滞納催促：④ 転貸はないが、地主は管理会社の関与を希望	地代の徴収、組合からの要望で地代の催促を行う。地代滞納催促：④ 分譲会社が転貸する場合が約半数	管理組合が一括して支払う場合が多い。地代滞納催促：⑤ 個々人ではなく、管理組合の関与が多い
②流通上の課題・対応、地主への承諾等	今後残存期間が短い心配。承諾・通知	地代滞納の先取特権がない。承諾・通知	残存期間が短い場合の取引が心配、地上権でも通知。承諾	今後問題となる。承諾・通知 (基本的には管理会社は関与なし)	ローンの問題や建て替え問題が心配。承諾・通知	滞納が引き継がれないことがある。円滑な権利の承継
③底地買取の課題	なし	なし	なし	なし	地主と管理組合のトラブルで買取例有	なし
④長期修繕計画、計画修繕への対応	所有権型と同じ。解体は含めていない。	所有権型と同じ。解体は含めていない。	所有権型と同じ。解体は含めていない。	所有権型と同じ。解体は含めていない。	所有権型と同じ。解体は含めていない。	所有権型と同じ。解体は含めていない。
⑤原状回復・借地契約期間満了時の課題と対応	杭まで撤去、解体準備金をとることが多い。建物譲渡特約。基本はなし	杭を残す、解体準備金 35 年積立。足りないとき地主。／なし	杭は抜くが、地盤から 2m までの例も。解体費用積立。／なし	杭まで抜く。解体費は徴収なし。／期間満了 5 年前に検討する例が有	杭は抜く場合とそうでない場合有。解体費は徴収が多い。／事例有	杭の撤去まで。解体準備金の制度がない。／事例有

約書・確認書では明記されていない。

④維持管理への対応

旧建設省のガイドラインでは利用期間に制限のある建物の維持管理の考え方も示している¹⁰⁾が、そのような考え方を採用しているところはなく、定期借地権マンションでも土地所有権マンションと全く同様の修繕計画の考え方となっており、長期修繕計画に借地期間満了時の建物の解体を位置づけているものはない。また、上記ガイドラインでは建物譲渡特約とすることを奨励しているが、実態は少ない。

⑤原状回復・借地契約期間満了時への対応

多くの事例では借地契約期間満了時には建物を解体し、更地にして返却する (原状回復) ことになる。更地に関する明確な基準がない場合もある (E 社) が、基本は杭まで抜く (A.(C).D.F 社) 設定が多い。確認書で表記がないものや「ただし、地中部分については基礎底部 (杭を除く) までの範囲に存する部分を収去」(B 社、確認書)、「地下 2 メートルまで収去」(A 社、確認合意書) などの表記がある。

建物解体等は管理組合の本来業務でないため、管理組合が関与するには、管理規約での規定が必要であり、上記ガイドラインや管理業協作成モデル規約¹²⁾では位置づけられているが、実際の規約で位置づけられている例はない。

また、実際の解体の実行には、いつからどのように誰が行うか等を決めた「建物の取り壊し等に関する協定」が必要であるが、協定を用意している事例はなく、期間満了 5 年前に検討の開始を位置付ける場合がある (D 社)。

解体の費用に関して、解体準備金の徴収は 35 年間で決め、築 35 年以上経過後は中古流通を阻害しないように解体準備金の徴収を停止し、解体時に費用が足りない場合は地主が負担する (B 社)、保証金を敷金的性格のものと解体準備金にわけて保管する (C 社)、災害復興基金をとる (F 社)、地主が解体する (B 社) 等がある。解体費用の算出は供給時の工事費見積りであるため、実際の解体時には費用が足りなくなる可能性があり、解体費見直しを管理組合業務として位置づけている (A 社、管理規約)。また、建物解体は管理組合の業務ではないため、管理組合として解体費用の

準備を行わない場合 (D.F 社) がある一方で、解体業務を管理規約で位置づけている場合がある (A 社)。

保証金や権利金に関して管理組合や管理会社の関与がなく、承継や保管状態が不明確となっている。

表-5 定期借地権マンションの管理上の課題と対応 (まとめ)

管理上の課題 (4 章)	a.法での対応 (4 章)	b.供給時の初期設定の対応 (5 章)	c.管理段階の対応 (6 章)
①地代・賃料 ・額の妥当性が判断しにくい ・地代改定の合意の場がない ・家主の地代未回収リスク (組合との借地契約不可)	・地代・賃料以外の対応の規定がない ・管理組合・管理会社の関与が困難 ・組合関与は全員合意が必要	・(多様な初期設定) 契約書等で設定 ・事業者の転貸 ・組合の徴収規定	・組合で確認など ・組合の徴収、立て替え、会社関与 ・組合が予備地代等の保管
②中古住宅流通 ・短い借地残存期間のローン ・中古住宅価格の妥当性 ・売買時地主の承諾 ・契約内容の承継	-対応なし -対応なし ・地上権の設定 -対応なし	・借地期間長期化 -対応なし ・地上権の設定 ・組合で承諾	-対応なし ・解体費用徴収限定 ・地主の承諾 ・ガイドブック・確認書・規約で規定
③底地の売買と買取 ・地主倒産による底地買取 ・地主交代時の立場の安定	-対応なし ・地上権の設定	・管理者への通知 ・地上権の設定	・組合関与で買取例
④維持管理 ・利用期間制限建築物対応計画	-対応なし	-対応なし	-対応なし
⑤借地期間満了時の対応 ・解体準備 ・管理組合・管理会社の関与	-対応なし -対応なし	・原状回復の取決め、解体準備金 ・組合による見直し	・解体等の組合関与 ・組合が費用見直し、費用の保管等

7. 結論

定期借地権マンションはマンション全体に占める割合は少ないが、地方都市、首都圏都市部・都心部や公共用地利用として総戸数の多いものも増え、住戸面積の広いものが多い。供給当初は地主の意向を踏まえた借地の権利や期間が多かったが、近年は利用者の権利が強い地上権型が多く、借地期間が長い傾向にある (目的 1)。

管理上の課題として、管理段階で対応しにくい問題の原因として、1) 地代、権利金・保証金などの対価が複雑な構造・使途や継承の不明確さ、2) 地代改定・徴収・滞納催促及び解体作業への管理組合・管理会社の関与の現行法での困難さ、3) 中古住宅流通時の契約内容の承継と情報伝達体制の不備、4) 底地の買取体制の不備、5) 解体に向かっての維持管理のプロセスプランニングの不備がある (目的 2)。

問題発生予防には、供給時から初期設定として借地契約書・確認書・管理規約・管理委託契約書で、地代改定方

法・管理組合の借地契約関係への関与（地代徴収・改定や解体準備等）、管理会社への委託、保証金・権利金等の承継、更地の状態等を位置づける（上記1）, 2）, 3）, 5）への対応）こと、中古住宅流通時の定期借地権マンション用の情報開示項目の設定（上記1）, 3）への対応）、利用期限のある建物の解体準備を含めた計画修繕の立案と必要な費用の積立（上記5）への対応）を行い、現行法の限界から供給時から管理体制を整備することが有効である（目的3）。さらに保証金・権利金等の授受される金員の明確化と共に保証金の預り制度の整備（上記1）, 3）への対応）、法整備として、底地の買取制度を含めた管理組合・管理会社の借地契約関係の関与の立法的措置による体制整備（上記2）, 4）への対応）が必要であり、定期借地権マンションの普及には円滑な管理を支援する社会体制の整備が必要である（目的4）。

謝辞：本研究を進めるに当たり、データー収集・整理に協力いただきました西浦亘太氏（当時明海大学大学院生）、調査に協力いただきました開発事業者・管理会社の皆様、法学的な視点からご指導いただきました藤井俊二氏（創価大学法科大学院教授）に、ここに記して感謝の意を表します。

【補注】

- (1)参考文献1)。pp.156
- (2)不動産経済研究所発行 2008 年度版定借マンション市場動向およびそれ以前は同所発行の毎年のマンション市場動向、2004 年度版定借マンション市場動向、1999 年版定借マンション市場動向、さらに日本住宅総合センターの 1993 年～2013 年の定期借地権事例調査及び文献 13 等のデーターを用いてリストを作成した。
- (3)愛知県では定期借地権マンション供給の多い 2 分譲会社（供給件数 67 件と 17 件）で計 84 件、中部圏の 51.9%、全国の 16.8%を占める。首都圏では最も供給量が多い分譲会社 1 社（21 件）を対象とした。3 社あわせて全国供給量の 21.0%を占める。
- (4)開取り調査を行った団体・組織はマンション管理センター、マンション管理業協会、マンション維持管理機構、日本マンション学会中部支部、神戸すまいるセンター、中部定期借地権家権推進機構、6 管理会社、3 分譲会社及び日本マンション学会定期借地権マンション研究委員会（主に法学者）である。
- (5)首都圏の定期借地権マンション 139 件の内、築 15 年以上は 73 件である。管理実態の把握には管理物件が 1 の場合はその物件の個別性による影響が大きくなる可能性があるため、管理物件が 2 以上である管理会社を対象とした。結果、14 管理会社が該当し、不動産業者廃業・所在不明等である会社を排除した結果、6 管理会社となり、開取調査及び資料収集を実施した。6 社で首都圏の築 15 年以上定期借地権マンションを計 26 件管理し、35.6%を占める。
- (6)確認書（合意書）とは開発事業者と地主の借地契約関係を区分所有者が引き継ぐために開発事業者と締結するもので借地契約内容を示す物である。開取調査時に 3 社 7 件の確認書を収集した。
- (7)収集した定期借地権マンションの管理規約は 3 社 5 件である。
- (8)愛知県で 37 件、15 件、9 件を供給する事業者、岐阜県では 19 件、3 件を供給する事業者、沖縄県では 5 件、4 件、3 件を供給する事業者が存在し、供給に積極的な事業者が存在している。
- (9)愛知県での開取り調査による。
- (10)定期借地権マンションは地主には自己資金が必要ない低リスク・低リターンの事業で、地価が高く、高い事業性を求める立地では成立しにくい。地価が安い立地では土地所有権マンションとの価格有利性が生じにくく、事業として成立しにくい特性がある。
- (11)地価との関係から定期借地権マンションの需要が高いと考えられる首都圏に限定し、時間距離の設定時間を平日の朝 9 時出発とし、最短時間のもを把握した。
- (12)マンションストック全体では東京都内の 23 区内マンション立地率は戸数で 81.5%（kantei eye vol.86 2016 より）であるため、定期借地権マンションが特に 23 区に多いというわけではない。

- (13)マンションストック全体の平均戸数は 101.1 戸である（国土交通省：平成 25 年度マンション総合調査結果より）。
- (14)東京 23 区内の定期借地権マンションの平均専有面積（（最大専有面積+最小専有面積）/2 で計算）は 83.6 m²となり、70 m²台が多い土地所有権マンションよりも広いものが多い（不動産マーケット情報 https://smtrc.jp/useful/knowledge/market/2012_08.htmlh）。
- (15)敷金は借地契約上の債務を担保するための金員で、慣習として土地返却時には借地人に返却され、地主の変更時は敷金返却債務は新しい地主に引き継がれる。保証金は債務の担保として債権者に付与する金員で、敷金のように扱われるが、敷金以外の目的が混在される場合もある。よって地主の変更時は保証金返却債務は新しい地主に当然引き継がれるわけではない。地主の変更時に保証金返還の質権の設定がない場合には返却されない可能性がある。権利金は永続的な土地利用権を与えることの対価、将来の賃料が低額になることを予想しての賃料の前払い、地主への補償等と考えられ、土地返却時には原則返却されない。
- (16)文献 10) pp.69 によると、「【従前の地代一従前の地代決定時の公租公課】×変動率（近年の年平均の総務省統計局の消費者物価指数（全国平均・総合））+【地代改定時の公租公課】」となる。
- (17)地代は分割債務か不可分債務であるかは法学者でも議論が分かれている（藤井俊二他：定期借地権付マンションの現状と課題 マンション学第 54 号 pp.155-182, 2016.4）。そのため、管理組合が一括して地代を支払う場合は、管理組合の業務に地代徴収を管理規約で位置づける、かつ、区分所有者全員から合意書を取る等を行う必要があると解されるが、前者は管理規約で位置づけても有効性が疑問であり、後者は合意書の内容は中古住宅購入者に承継されないため、中古住宅売買ごとに合意書をとる必要があり、合意しない購入者には強制できない問題がある。
- (18)「管理組合は借地契約関係に関与できない」考え方が⁸⁾。
- (19)建物解体は管理組合の本来業務ではないと考えられる⁸⁾。管理組合の業務とする場合は、建物の取り壊しに関する規定、取り壊し費用の徴収を管理規約で位置づける必要がある（文献 10）。
- (20)建物の融資は地上権でも賃借権でも原則可能であり、土地の保証金の融資等には賃借権を登記し、保証金等の返還請求権に対する質権設定をすれば可能とされるが、融資機関は物件や開発事業者（分譲会社）等により対応の違いがある。
- (21)聞き取り調査の事例の中でも開発事業者の倒産により、別の事業者が買い取るなどの事例が複数みられた。
- (22)地代・賃料が 0 の場合は、借地権が地上権である場合あるいは前払い賃料とした場合以外は使用貸借になり、借地借家法の適用が無く保護されないことになるが、その例はなかった。

【参考・引用文献】

- 1)定期借地権推進協議会(2012),定期借地権活用のすすめ,プロGRESS
- 2)大野武(2013),分譲住宅・分譲マンションの定期借地権の再検討,マンション学 45 号, pp.126-142
- 3)黒沢泰(1996),定期借地権付きマンションの普及とこれを巡る実務上の諸問題,マンション学 4 号, pp.65-70
- 4)日本マンション学会(1996),シンポジウム「マンションと定期借地権」,マンション学 4 号, pp.108-144
- 5)大野武(2003),定期借地権住宅の意義と課題-イギリス法との比較法的考察,マンション学 17 号, pp.41-50
- 6)倉橋透他 9 名(2013),不動産信託及び定期借地権の普及方策の検討,住総研研究論文集 No.39, pp.165-176
- 7)菅野涼介・樋口秀・中出文平・松川寿也(2012),地方都市における定期借地権付分譲マンションの実態と課題に関する研究,都市計画論文集 Vol. 47 No. 3, pp. 499-504
- 8)周藤利一(2016),定期借地権付マンションの実務上の課題と対応,マンション学 54 号, pp.162-167
- 9)佐藤元(2016),定期借地権付きマンションの敷地管理について,マンション学 54 号, pp.175-182
- 10)建設省住宅局民間住宅課(1995),定借マンションガイドブック,ぎょうせい
- 11)塩崎勤(1992),判例実務大系第 19 巻区分所有関係訴訟法,青林書院, pp.589-600 (敷金・保証金・権利金)
- 12)高層住宅管理業協会(2005),定期借地権マンションの管理規約、管理委託契約書などについて
- 13)定期借地権推進協議会(2010),平成 21 年度「定借マンション研究会」報告書