

## 定期借地権付分譲マンションの現状

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、所長・山本 理）では、表題のレポートをまとめました。

レポートの全文は、8月25日発行の「CRI」9月号に掲載いたします。

1992年の借地借家法の施行によって登場した「定期借地権付分譲マンション」（以下 定借マンション）の全国の供給戸数は、1993年から2004年6月までの累計で1万3,197戸にとどまっているものの、ここ数年は、都心の超一等地で供給されて話題を集めた物件もあり、認知度は高まっている。また、今年1月に示された地代の前払いとしての一時金に対する税務上の取り扱いの明確化など、普及促進につながる動きもみられる。今回のレポートでは、定借マンションの供給動向や市場環境の変化、関連する制度の動きなどから、定借マンションの現状をまとめた。

### ◆ 土地所有者、購入者、事業者にとってのメリットと市場環境の変化

- 土地所有者にとって定借マンションは、低リスクで安定収入を得られるというメリットがある。購入者にとっては、低価格で専有面積の広い物件が購入できるようになり、都心部など地価の高い場所でも購入可能な物件が供給されるなど、選択肢が増えるというメリットがある。事業者は、近隣の所有権の物件に対し価格面で競争力のある物件が供給できるというメリットがある。
- しかし「借地借家法」が施行された1992年以降、地価の低下や土地保有に対する考え方の変化、金利の低下など市場環境が変化した。土地所有者においては土地を保有し続けるメリットが小さくなり、購入者と事業者においては、所有権マンションの価格が低下し専有面積が拡大したこと、都心部でも購入可能な物件が供給されたことなどによって、定借マンションの持つ優位性が薄れてしまった。

### ◆ 所有権マンションより2～3割程度低い分譲単価

- ㈱不動産経済研究所の調査によると、全国の定借マンション供給戸数は、1993年から2004年上半期の間で1万3,197戸となっている。所有権の分譲マンション供給戸数に対する割合は、最も供給が多かった2001年（1,972戸）でも1.2%となっている。
- 首都圏で供給された定借マンションの事例について、地代負担分をローンの支払いに換算して補正した分譲単価は、近隣の所有権マンションと比べて2～3割程度低くなっている。平均面積は10㎡以上広い物件が多く、中には30㎡以上広い物件もあるが、平均価格は地代負担込みでも3～10%程度低くなっている。この3～10%程度低い価格設定はここ10年間で大きく変化しておらず、定借マンションの価格の安さ・面積の広さは現在でも購入者のメリットとなっている。

### ◆ 定借マンションをめぐる状況

- 個人・法人とも土地に対する考え方の変化し、土地が保有すべき資産であるという意識は低くなっている。定借マンション事業は低リスクで安定収入が期待できるものの、収益の低さや長期に渡って土地の利用が制限されるという問題がある。
- また、契約時に授受される一時金には、主に期間満了後借地人に返還される「保証金」と、返還されない「権利金」の2つがある。「保証金」は期間満了時に返還するため長期間債務として存続するが、「権利金」は受領した年に一括課税され個人では累進課税されるケースもあるため、土地所有者の負担が大きいという問題があった。

### ◆ 供給促進につながる動き

- 国土交通省の照会への回答として示された国税庁の見解により、土地所有者が受領する権利金のうち、地代の前払いとして授受されるものについては一括課税されず、契約期間に応じて平準化し、各年に相当する分に対して課税されることとなった。これによって土地所有者の税負担が軽減され、定借マンション購入者は、地代を一括払いとすることで将来の支払いの変動を避けることができる。
- また、国土交通省では2005年7月に土地政策分科会企画部会報告「土地政策の再構築（案）」について、8月25日までパブリックコメントを募集しているが、その中の「個別施策の基本的方針」で「定期借地権制度の改善」が挙げられている。
- 定借マンションの供給を左右する土地所有者にとって、定期借地権はいくつかある土地活用手法の一つであり、現在は積極的に選択する状況にはない。今回の一時金の取り扱いや制度の変更などによって、土地所有者が利用しやすい制度となることで、今後定借マンションが購入者の選択肢の一つとして普及することが望まれる。