



ユニ総合計画の グリーンレポート

2月号

発行日2011年2月

一級建築士 秋山英樹
不動産コンサルタント

「事業用借地権の本を執筆しました」

情報化時代についてお話しする予定でしたが、執筆した新刊が1月・2月と2冊出ましたのでそれについて2月、3月号で内容のポイントについてお話しします。まず、はじめに「事業用借地契約書の作り方」という本が清文社から共著で出版されました。著名な弁護士の江口正夫先生との共著です。

私が、ある地主から遊休地になった土地をどうしたらよいかの相談を受け、スーパー銭湯や医療モール・スーパーマーケットなどを検討した結果、事業用借地でスーパーを中心とした店舗用地として土地を貸すことになりました。そして、事業用借地契約をするにあたり、事業者側（借地人）が提案してきた契約内容を検討すると借地人に有利ですが、地主側には将来問題が生じる可能性があるものでした。

事業用借地の契約は個人地主vs法人事業者というのが一般的なため、契約内容に地主が踏み込んで関わることは少ないので、今回のようにコンサルタントが介在するケースは稀なのです。

私は、過去に「定期借地権マンションは得か損か」という本を執筆したことがあったので、事業用（定期）借地についてもある程度の知識や興味がありましたので、契約内容から地主リスクを取り除く方向でコンサルを行いました。

後日の本契約時に、公証役場で公証人から「こんなに条項の多い事業用借地の契約書は見たことがなく、またよくできています」といった、お褒めの言葉を頂きました。それを契機に、地主側のリスクをなくした事業用借地の契約内容を世間に知らせるのもよいかという思いから出版にいたりしました。

前置きが長くなりましたが、一般的に行われている事業用借地契約では、本契約の時期、契約終了時の処理、地代の増減、この3点において地主はいくばくかのリスクを抱えながら契約しているのが現実だといっても過言ではないのです。

まず、契約の時期ですが、建物が完成してから公正証書による本契約を行うのが一般的に行われているようですが、現在のような経済状況が不安定な時代においては、工事中に事業者の倒産、建設会社の倒産がないともいえません。借地契約が行われていない状態でそのような事態になった場合、地主は大きなリスクに見舞われます。建設工事の着工前に借地契約の本契約を行うべきです。工事中の地代のみ

について取り決めを行えばよいのです。

二番目に、地代の額ですが、地代は【純地代+実際の固定資産税・都市計画税】で考えますが、純地代は、消費者物価連動にするのがよいでしょう。物価が上がれば事業者の収入も上がるので、支払い地代も上がってしかるべきです。住宅用の50年以上の定期借地契約では消費者物価連動型が多いようです。

三番目に契約満了時や中途解約時の処理方法ですが、基本的には建物を解体撤去してもとの土地の姿に現状復帰するのですが、事業者が倒産や経営不良で原状復帰ができない場合、不要な建物が残ってしまっただけで地主にとって大きなリスクになります。契約終了時に必ず解体撤去させるためには、それに見合う解体費用が敷金・保証金で担保されていないとなりません。それには、現時点での解体撤去費用が正確に見積もられ、それに相当する資金・保証金が差し入れられ、消費者物価アップに連動して追加差し入れができていなければならないのです。解体撤去費用などについては建築専門家でないとその内容がチェックできないと思いますので、コンサルタントとしては建築専門家と組む必要があるかもしれません。

二番目、三番目の内容は、将来のインフレ懸念がささやかれている現在、20年後のリスクを考えれば当然のことといえます。

また、将来支払われるべき地代を前もって一時金として受け取ることができる、いわゆる前払い地代方式による新定期借地権についても、その計算方法や契約の仕方についても解説しました。新定期借地権方式は、地主にとっても、事業者側にとっても悪くない方式のため、今後も大いに使用されてくると考えるからです。

また、借地借家法の改正によりこれまで20年までしか契約できませんでしたが、50年まで可能になりました。しかし、契約書は20年を40年と変えただけではダメなのです。そのような箇所を含めて実際の契約書の条項全てを解説しました。

この本は、江口先生のチェックがあればこそ出来た本で、実務的になっていますのでご興味のある方は読んでみてください。来月は定期借家の拙著の内容について解説します。

あけましておめでとうございます。

昨年を振り返ると、「景気はよくないのに忙しい」と思いませんか。近頃だれもが妙に忙しいのです。忙しいと言うよりはゆったりとした時間が少ないのです。なぜなのかを年頭で考えてみました。

昔はイイ時代だったな。仕事も何か今とは違いやりがいがあったと多くの方が口にします。

それは多分、あらゆるものが見えたからなのだと思います。端的な例が、自動車もボンネットを開ければ何となくどうなっているのかわかります。エンストすれば押し掛けもできました。今の車は、ボンネットを開けてもいろいろな機械で一杯です。自分で直せるのはランプの交換くらいでしょうか。それでも、自動車ならまだわかります。パソコンの中身は全くわかりません。しかし、ものすごく便利です。便利だから、ますます便利さを追求して、携帯電話がパソコン代わりになり、どこでも情報を手に入れることができるようになりました。自分で考えるより検索して情報を探した方が簡単です。そうすると情報を早く多く手に入れまとめあげれる事が上手な人が、仕事ができる人となってしまいがちです。そのため、しっかり考えるよりも情報入手にパソコンに向かいいつも忙しいのです。

昔からよく言われていたのが、文明の進化は人類に進化を与えているのか？むしろ文明の進化は人類を退化させているのではないかという問いかけです

パソコンが一般に始まった20年くらい前は、「ハイテック・ハイタッチ」という言葉がマスコミでも多く言われていました。今、多くの知人にこのことを聞いても覚えている人はほとんどいませんでした。どのような意味かと言えば、社会がハイテク化（電気・機械文化が進めば）するに従い、その逆のハイタッチ（感覚・感性など心のふれあうもの）が同じように広まる。ビジネス的にはハイテク産業が伸びればハイタッチ産業も伸びるということです。それから20年。確かにハイタッチ産業も多く存在しますが、それ以上にハイテク産業の躍進が急速に、そして社会を変えるほど大きく成長したのだと思います。

10年前を思い出してください。私を含めて多くの人はインターネットがここまで広まるとは思っていなかったはずですが。広まると確信してビジネス参入した当時20代の若者が成功してネットビジネスをさらに大きくしていきました。2000年前後にネットビジネスに参入した人と2005年以降では成功率は全く違います。

たった10年間で社会が大きく変わりすぎたのです。ハイテクが進めば進むほど仕事が合理化するため、いわゆるホワイトカラーは人員整理です。ブルカラーも同様です。経済政策云々という議論もあるでしょうが、ハイテクが進めば、それに対応する政

策を打たない限り当然の成り行きなのです。

建築の設計業界も同様です。CAD化が進むにつれて、図面の価値は薄れます。昔なら製図台の上でコーヒーを飲むなんて考えられません。図面1枚が何万・何十万円の価値があるからです。今や図面が汚れば再度プリントアウトすれば用は足りません。建物の詳細はデータをコピーすれば、素人でもそれらしい図面になります。

昔なら手書き図面なので、図面の描き方で設計者の技量やどの部分に力を入れたいのかがわかります。建設会社もそれを見て対応していました。

CADで描かれた図面はどれも同じように見えます。そして、やたらに細かく書き込まれています。手書きでは書けないような小さい字で重なり合うくらいに書き込むことができるからです。そうすることにより、何が重要なかわかりにくくだけでなく、設計者自身たくさん書き込まれた図面で満足してしまいます。

これは確認申請図面でもとにかく何でも書き込むことが要求されて以来、顕著になっています。

図面に限らず書類でも最初は手書きなどのローテクよりコンピュータを使用したハイテクは大変です。しかし、一度作れば次回は一部を修正するだけで、いとも簡単に作成できます。確認申請では図面だけではなく添付書類も大量になってきましたのでなおさらです。一品生産の設計事務所や街の工務店には不利で、同様な建物を大量につくるハウスメーカーには有利な時代になりました。

次号につづく