

全国賃地貸家協会新聞

〒165-0027 発行 全国賃地貸家協会事務局
東京都中野区野方一-二九-一一〇二
(株)耶馬台コーポレーション内
TEL ○三(三三八八)七五一五
FAX ○三(三三八八)七五一三

『訪問インタビュー』

底地売却の可能性

—地主の立場、購入者の立場—

聞き手 協会専務理事・本紙編集長 宮地 忠繼
有限会社ワイス不動産投資顧問 代表取締役 山田純男

「地主にとり貸地の取り扱いは大問題である。借地人とは交渉が進展しないし、かと言つて放つて置いてよい問題ではない。今月は底地の研究をし、底地の取り扱いを集中的にやつているこの道のエキスパート、ワイス不動産投資顧問の山田氏にお話を伺います。」

宮地 本日はワイス不動産投資顧問の山田社長にいろいろお話を伺います。御社は底地ファンドをおやりになつていて、聞いているのですが、それはそもそもどういうお仕事なのですか。

山田 これは平成十五年ぐらいから始めましたから、もう五年ぐらいになるんですけども、いわゆる底地を投資対象として買おうではないかということです。最初自分の会社でも底地を投資対象としてやっておつたのですけれども、何せ銀行ローンも付かないですし、そういう意味では資金が寝ちやうことがあることがあります。

宮地 御社が底地を買われる時に銀行ローンが付かない、ということですね。

山田 そういうことです。ですからどうしても資金運用面からいうとあまり効率が良くないわけですね。ところが後でお話しますが、底地には非常に事業投資メリットが長期間にわたつていろいろあります。そんな中で共同投資にしようじゃないかとかということで、かねてから弊社では投資家を募つております。それは主には競売ですとか、公売の普通の不動産を安く買いたい方がわれわれのサークルの会員として何人かおられるわけです

が、大体百名近くの規模なんですが、そういう方に中で底地投資のメリットというものをお話しで、賛同された方に投資と一緒にしましようということでスタートしたのがこの底地ファンドという形でやつているものです。

宮地 その間順調にそのファンドは伸びてきていると…

山田 そうですね。実際はここ二年ぐらいはファンドの規模は変わっておりません。それはなぜかといいますと、それは金商法という法律がありますして…

宮地 金融商品取引法ですね。

山田 はい。この法律の施行に伴つて弊社の投資

1957年生まれ。1980年慶應大学経済学部卒業。三井不動産販売およびリクルートコスマス（現コスマスイニシア）勤務後、2000年ワイス不動産投資顧問設立および国土交通省へ不動産投資顧問登録（一般90号）。

主に投資家サークル（ワイスサークル会員）

を中心に競売不動産や底地などの特殊物件を含む収益不動産への投資コンサルティングを行つてている。

著書に「競売不動産の上手な入手法」（共著週刊住宅新聞社）「サラリーマンが地主になつて儲ける方法」（東洋経済新報社）がある。

不動産コンサルティング技能登録者、行政書士、土地家屋調査士有資格者

で、価値の目減りというものがなく、国債のような投資でありながら、そこにボーナス、化けるチヤンスもあるという投資対象ですから、底地は宝なんじやないかと思ひます。

宮地

はいはい。ただ、そういうふうな場合、あとは購入価格ですよね。

山田

そうです。

宮地

結局、購入価格が、例えば相続税の時の底地価格で買えば相当多分利回りは低くなるわけで、それから収入の面でも固定資産税、都市計画税が大体地代はその三倍取れれば良いというふうに言われてますが、一倍ぐらいですと半分はコストでなくなつちやうわけでしよう。そういう収益面の計算はどんなふうな感じになるんですか。

山田

はい。現在投資しています土地の内容をご説明しますが、私どものほうは利回り、つまり土地購入価格に対してネットの地代、つまり固定資産税等を引いた地代利回りが、四%、八%、五%という具合の利回りをちゃんと確保しています。これは先ずは地代が正当な地代、大体二十三区内でしたら、いわゆる更地価格の一%程度の水準、例えば月坪でいうと千円ぐらいの所ですね。住宅地であれば相続税評価の半分ぐらいで買うと四%、五%は必ず出てまいります。

宮地

成る程。

山田

ですので、まあ一つはそれがメルクマール（標準）であるということ。それと、弊社でも投資している中では商業用地もあります。そういうのはむしろ相続税評価よりも高く、一・五倍ぐらいで買つても利回りが七%、八%という例もあります。

宮地

地代がたくさん取れるわけですね。

山田 そうなんです。地代が例えば月坪三千円、四千円という所がありますので、そういう所は、そういう住宅地とは違う物差しで買っておりまます。

宮地

はいはい。

山田

要は入り口の所がどうかということ、つまり相続税評価に対しても住宅地であれば半分ぐらい商業地であれば一・五倍にまで上げられます。

そういう価格で買えるということと、地代が正當な地代であるということになります。特に住宅地の場合はさらにいわゆる固定資産税の小規模住宅用地の軽減特例が受けられるということが大事であります。

都市計画税もそうですが、例えばこういった住宅地の例で考えてみると、固定資産税、都市計画税が年間一万七千円の所、これは実際一月千五百円だと思いますけれども、それに対する年間地代二十二万四千円ですね。

宮地

ほう。

山田

ですから、このように小規模住宅用地の適用を受ければかなりの固定資産税、都市計画税の五倍、六倍ぐらいは取れる所がありますので、こ

ういった形で投資基準をきつちり作って、それで計算した上で投資をする…

宮地

それは固定資産税、都市計画税が六分の一になつたということで、（年間）一万幾らになつたということですね。

山田

そうです。これが例えば住宅地でも居宅で

宮地

もなく事務所ですか、あるいはそういう商業店舗なんかを造られちゃいますと、丸々かかつて

宮地

来ますので、固定資産税の二倍ぐらいしか取れな

宮地

い所が出てきます。そうすると利回りは下がる

宮地

いという。普通は流動性が低い不動産は利回りが

宮地

はい。

山田 要は、買う価格、固定資産税のありよう、

地代の水準、これらをチェックして投資対象にはまるものを買っていけば良いということです。

宮地 それはですが、全ての物件というわけにはなかなか行きませんね。

山田 行きません。それは全くその通りであります。

して、例えば公売で入札もしておりますけれど、こういった中でも基準に合うもの、合わないものの、最低四%は取れるようなものということでお入札をいたしております。

宮地

はい。

山田 が、それで取れない場合、もしくはその水準に届かないようなものも結構ありますので、一番の情報ソースとしては国税局の公売のソースが一番纏ったソースでありますけれども、そういうことですので、選別をせざるを得ないということがありますね。

宮地

そうすると、地主さんの立場に立つた場合に自分が底地を持つていると、いろいろなことが面倒くさいし、もう一つ底地は相続の時に一番損ですね。底地を何とかしたいと思っている地主さんにとっては価格を少し下げて、自分の納得いく線で出さざるを得ないということですか。

山田 そうですね。底地を投資対象として買う方

にとつてみれば当然のことでありまして、利回りがやつぱり一般以下ということになりますと、底地は換金性がないんですね。

宮地 再度売ろうとする時に売れなくなつちや

う。

山田 そうですね。流動性がないのに利回りが低

いという。普通は流動性が低い不動産は利回りが

高いのが常識です。例えば区分所有の店舗などはなかなかローンも付かないし、流動性が低いけれども、結構高い利回りで買えるチャンスがあります。このように利回りと流動性というのは本来はトレードオフ（どちらかが成立するということ）なんですねけれども、底地に関して言うと利回りが低くて流動性が低いので、何か損しちゃった気をするんです。ところが先ほど申しました収益が非常に安定性があるということと、ボーナスがあるというそれに換わる非常なメリットが十分あるので良いんですが、それでもやっぱり目先の利回りが極端に他の商品より低いとなれば、それは魅力がないと判断されてしまうので、そこの所はご理解頂かなければならぬと思うんです。

宮地 一般の人の底地に対する理解はまだ足りないと。

山田 そういうものがあるという自体知らないんですね。例えば私が書いた先ほどの本なんですが、元々は底地という言葉を最初から使って書いていたんですけど、やっぱり一般の人に読んでもらつたりすると、結局分からんんですね。それで、地主になつて儲ける方法というフレーズを使いました。地主さんになるんだということであれば少しばかりかかるかなと。貸している土地の底地というのがイメージとして、ある程度理解されれば、たくさん持ち過ぎている大地主さんからいわゆる小規模投資家に物が移動して行って、非常に効率の良い資金の回転になつて行くのではない

じやないかとか、その辺は買う人はどんなふうに考えているのですか。

山田 買う人はというか、私の考えでは、たくさんお持ちになつていて借地人さんとの間の昔からの、先代からの軋轢を引きずつている方は本当にいやだらうと思ひます。

宮地 はいはい。

山田 ただ、完全に投資として買うので、それはもう借地人さんに対してはビジネスライクに仮りの地主だということで賃貸借契約を書き直したり、いろんな条件もカチッと話をしたりしますので、それに関しては面倒くさいと思わないんです。むしろ貸家のほうがよっぽど面倒です。先ずこの空室率が高いご時世になつて、仮にこの間の更新料の判決じやありませんけれど、消費者がやたらに強くなつてしまい、貸家というのは今後大変だうと思いますし、私どもが運営していく本当にこれから大変だなあと、実感として思つています。

山田 そうですね。

宮地 結局、そういうことは簡単にできるなら最初の地主さんがやつちやえればいいわけなんだけど、その辺はどうなんですか。最初の地主さんじやなかなかうまく行かないと…

山田 ええ。最初の地主さんは余りに多くをお持ちになつちやつてているわけです。つまり財産のポートフォリオ（構成割合）が多くの地主さんの場合土地がものすごく多いわけです。そうなると例えば相続なんかの場合物すごい評価額になり、この底地というのは先ほど申し上げたとおり、換金性がないんですね。長い間に借地人さんとの間でいろいろ話があつて出口が出てくるということは、全く予想がつかないというふうになります。だから大地主さんからしてみると、この底地といふのは非常にリスクーな資産になつちやつているわけですね。もし自分が亡くなつたら大量の相続税がやつてくる。しかし、売ろうと思うと売れないと。

宮地 私どもは延べで一〇現場ぐらいはやりましたが、もう五物件ぐらいは底地を借地人さんに売つたり、あるいは借地人から借地権を買つたりして権利整理がもう四分の一は済んでしまいました。結局は借地人さんも高齢ですし、そのまま土地を借りてずっと行こうとは思つていらないケースが多いんですよね。

宮地 その場合、借地人との関係で地主がいやになつちやつて手放す時に、そんなもの買つたら自分も面倒くさいことを背負い込むことになるん

宮地 はい。

山田 每月毎月地代を請求していますと、それなりに嫌になつて、じや借地権を買つてくれとか、あるいは底地を買いたいんだとか言う話に多くはなります。

宮地 そこが非常に重大なことなんですが、それは新しい地主になつてそういう交渉をして行くとそういう状況が出てくるということですね。

山田 そうですね。

宮地 結局、そういうことは簡単にできるなら最初の地主さんがやつちやえればいいわけなんだけど、その辺はどうなんですか。最初の地主さんじやなかなかうまく行かないと…

山田 ええ。最初の地主さんは余りに多くをお持ちになつちやつてているわけです。つまり財産のポートフォリオ（構成割合）が多くの地主さんの場合土地がものすごく多いわけです。そうなると例えば相続なんかの場合物すごい評価額になり、この底地というのは先ほど申し上げたとおり、換金性がないんですね。長い間に借地人さんとの間でいろいろ話があつて出口が出てくるということは、全く予想がつかないというふうになります。だから大地主さんからしてみると、この底地といふのは非常にリスクーな資産になつちやつているわけですね。もし自分が亡くなつたら大量の相続税がやつてくる。しかし、売ろうと思うと売れないと。

宮地 物納も厳しくなりましたしね。

山田 はい。ですので、そういうことはもちろんできない。ということになつて、ある日時限爆弾的なものがあると。一方で例えばおおむね金融資産で、そのうちの一部を底地として買うような方

について言えば、別にそれはいつでも構わないのですね。つまり大地主さんとの違いはあくまでも相続税に対する恐怖の有無ですね。

宮地 成る程、成る程。

山田 そうなるとこれは単純な投資資産として考えればいいのであって、根本的に持ち過ぎている人と新しく一部を持つ人では全く違うのが底地という商品の面白さなんですね。

宮地 成る程。分かりやすい話ですね。

山田 ですから、例えばこれは郊外で買った土地なんですが、八人ほど借地人がいましたが、知らない間に三人になって、そうは言つても三年、四年の間に、借地からアパートになつてしまいましよ。これを買受けたりしましたが、最初は古い建物をものすごい金額で買つてくれつて言つていた借地人が何分の一かになつちゃうんですね。結果は他人には売れないんですね。

宮地 借地権の価格をどんどん借地人が下げてくるんですね。

山田 下げてきます。ですから、そういう意味でも、もうこれはずーっと実がなつてているのが落ちるのを待つようなものでして…

宮地 (笑い)

山田 やっぱりある程度そういうところがあります。それはそれで地代を取つてているだけの話ですから、そういう意味で、総投資ボートフォリオの一部に個人投資家が持つには非常に楽しみもあるし、安定感もあるし年金代わりにもなります。よくワントームが年金代わりになるというのは大嘘で、建物が古くなつたら賃借人はもう付かない時代になりましたから…

宮地 はいはい。

山田 これは年金にはなりませんが、底地は先ずなります。ですが、まだまだ浸透していないので、是非大地主さんにもその辺のところをご理解いたいと思います。というのは建物用法を売却するというようなことも視野に入れてご自分財産を、底地を見直していただければ良いかなと思つています。

宮地 はい。その場合買つたほうとしてみればやつぱり、専門家というかそれを管理してくれるのはやつぱり必要なんでしょ。うね。

山田 でも、普通の貸家なんかに比べればこれが直接に個人の方が地代を頂くだけですから、ほとんど地代の管理は必要ない

るはずですが、あるいは無断転貸等、そういう問題が出ませんか。

山田 建物を貸すよりも遙かにそういうややこしい問題は少ないと思います。というのは建物用法だつて建替えとかは当然のことながら、私どものほうもある程度の期間見回つておりますから、無断建替えなどもあると分かりますしね。

宮地 はいはい。一部分を転貸とかはよくあると思うんですが。

山田 はい、それはあると思います。それについてはやはり契約をきつちりするということだろうと思うんですね。つまり大事なことは買わして頂いた時に契約を全部きっちりとし直します。例えば、今までの借地の契約というと、この土地を貸しました、借りました、だけなんです。

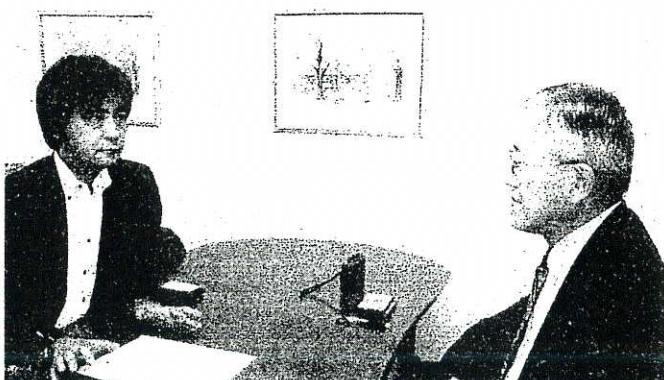
宮地 はい。

山田 そうじやなくて、弊社の賃貸借契約に関しては、どういう建物を、どういう目的で、どういう大きさ・構造、範囲も、全部明らかにするようになりますから、それで新しい地主なので付き合つて下さいといつて、大体納得して頂いています。

宮地 はい。

山田 ですから従前の用法違反というのはある意味、どこがスタート地点なのか分からぬ。例えば何平米の建物なのか分からぬというような状態になつてたのが、きつとそれはこういう建物ですというのを明記した上で、それを逸脱したものにすることになれば、それは違反ですよということを良く説明させて頂くということで、大分解消するんじやないかと思うんです。

宮地 成る程。新しい底地の譲渡の際に新しい契



約をするというわけですね。

山田 そうです。

宮地 それは大体借地人さんは受けるということを仰っているわけですね。

山田 そうです。今まで公売なんかですとほとんど契約書もないような場合があります。法定更新になっちゃって。それについても何時から借りたかということについて、なるべく明らかにして契約をするようにしております。

宮地 その場合は全部新しい借地借家法の下での契約になるわけですね。

山田 いえ、旧借地法ですね。当然これは新借地借家法における契約書にはならないわけです。

宮地 さつき仰っていた新しく買った人が新たに借地人と契約する場合でも旧借地法ですか？

山田 はい。旧借地法での借地権を引き継ぐわけですから。

宮地 ああ、そうですね。

山田 それは切換えが出来ません。ただ、例えば地代の増減の調停関係は訴訟の前の調停前置です

とか、幾つか新借地借家法による適用になる部分

はありますけどね。基本的には旧借地法に基づく借地権ということになります。

宮地 建替えのところなんかは新借地借家法と旧法とでは大分違いますよね。地主の了解を得るか得ないかでね。その辺は全部旧法でやっているんですか。

山田 はい。あくまでも旧法です。

宮地 あとは更新の時期が全く違いますよね。

山田 そうですね。ですから二〇年、一〇年の新借地借家法の更新ではなくて、三〇年、二〇年の…

宮地 そうすると、私どもの新聞は地主向けの新聞なんですが、地主さんの立場だったらどう考

えたらいのかというか、まあ、少しでも早くそ

の場合は売ったほうが良いというお考えですか。

山田 いや、売ったほうが良いかどうかは、基本的に物納がしやすい状態であれば、それは多分売却をするほうよりも物納のほうが有利になるケースが多いと思うんです。ただ実際問題今、物納申請は非常に難しくなって…

宮地 完全なものじゃないと受取らないというふうに、我われは理解しています。

山田 それと、もう一つはやはり流動性のあるものからの納付ということをかなり言われているようで、理由書も半端な理由書じや、原則として受け付けて貰えないということなので、そうなるともう評価額がどうのこうのという以前に、予めそういう一部は現金を用意しておかないといけない時代になっているのだと思いますね。

宮地 はい。

山田 だから相続が起つてからやおらというよりは、一部そういうことで現金化しておく。それは少しぐらい評価が低くても、例えば一億円の評価のある底地を五千万円で売つたら、何か損したような気になっちゃうとは思うんですけど、一億評価されて亡くなつたら潰れちゃうんですけども、少なくとも現金が積まれるわけですから、それは一部そういう形で換金するバランスを取つて、財産を底地へ倒ではなくて、バランスの良い形にすることです。総量は評価的には減るかも知れませんが、中身がよくなりますので、やはり事前にある程度

処分しておくことはこれから非常に重要なことだと思いますね。

宮地 そうですね。その辺が今のお話の中身に絡んでますが、まあ、私の考えですけど、そもそも国税当局が換金性が無くて値段が付かないもので、かつ自分たちも受取らないものを底地割合でもつて評価することそのことに矛盾があるんですね。だから本来はそれだけ値打ちがないわけでしょう。そういう意味では本来相続税のかけ方そのものに問題あるという論点はあるんですよね。多分それは今後出てくると思いますけれどね。だからそういう意味では地主さんの考え方も自分の底地の値打ちが幾らかというのは相続税の底地評価から出発するのではなくて、もうちょっと現実の数字から出発したほうが分かりやすいという面があるんじゃないかと思うんですが。

山田 おっしゃるとおりです。そう考えると、もう単純ないわゆる収益利回りで考えることで非常に分かりやすくなると思うんですね。だからキャッシュ・フローを上げるんだつたら、店子さんのほうに地代の交渉をして、もう面倒くさいかも知れませんけれども、やっぱり相場に見合つた賃料水準にして、それから後、できれば測量をかけるなりした形で範囲を明確化するという作業というのは、やはり相続税の物納のためじやなくて相続の発生する前の換金の準備としても非常に重要になつてくると思います。

宮地 はい。借地人ごとの境界をはつきりしなきやいかんわけですね。

山田 そうです。まあ、それはそれで例えばある程度利回りが高いのであつたら、その辺のところは呑み込んで買ってくれるということもあります

が、できればそういう形である程度物を金に換える準備というものをされるほうが良いと思いますし、そういう時のマルクマールはやっぱり有利回りであって、大体申し上げた三%から四%という一つのネットがなければなかなか魅力はありませんので、その辺の所はお考えになつて行かれたら良いんじやないかと思います。

宮地 話は別ですが、借地人のほうの換金性つ

て、私も時々思うのは、結局借地人は建物を売らなきゃお金にならないわけですよね。だから、実際売つちやうことはあるんですが、それを売つて

しまうと無断譲渡になつて、これは契約解除の原因だけでも、実際には売ろうということで手付け

を貰つた段階で裁判に持ち込んだり、調停に持ち込んで裁判所に認めてもらう形になると思うんですよ。その段階でもつて承諾料とか何かを地主が取

るという辺の借地人のほうでの譲渡の実情はどんな感じでなんですか。

山田 これも実は弊社では、もちろん底地投資はありますが、逆に借地権の投資も結構やっております。地主さんによつて非常にそういう意味では対応が違つちやうといふか、今もおつしやつたいわゆる譲渡の代諾許可ですね。

宮地 はい。

山田 これは、そういう状況になつちやうと結果的に借地権の建物としての価値というのはやっぱり相当減つちやうんですね。

宮地 地主が許可していいこと建物の価値打ちが減つちやうと。借地権の価打ちが減るということですね。

山田 そうです。やはり合意した賃貸借契約がきつちりあるということでないと、ずっとその

借地権の物件を持ちつきりで行くんだつたら良いんですけども、やはり地主さんとの間というのは良好でないと、やはりその建物の借地権の価値というのも低いと思いますね。ですから、例えば私の所では借地権の物件は競売で結構買うんです。ただ、それは内容的に言いますとなるべく個人の地主さんのものは買わないんですよ。

宮地 はい。

山田 というのは個人の地主さんの場合はある意味非常に個性的ですよね。

宮地 はいはい。個別的ですね。個別のその借地との関係ですね。

山田 後もう一つは、ゴーイング・コンサーン（永久企業）じやないというか、その人が亡くなつちやえ、今度は猝だの何だの違う人が地主になつて、考え方が変わつたりします。非常にそういう意味での問題があるので、弊社ではおおむね地主さんがお寺、宗教法人の場合、それから一番いいのはお国、国の底地である。これがやはり投資ターゲットになつております。

お寺さんが底地を持つていてものを買う場合には、おおむねこれは常識的な線での書き換えの応諾をして頂けますしね。底地はもちろん将来買えることはありませんけれども、借地権の物件としていわゆる商品性という部分では安定的な地主さんとの関係から考えると個人よりは勝つていると思います。ただ、底地を買えるタイミングが訪れるかどうかというと、お寺はないんですよ。ただ、国の場合はいつでも買えますね。

宮地 それは一応、原理的には底地評価価格で

山田 そうです。

宮地 そんなもんで買つたんじや合わないわけでしょう。

山田 いや、実際は競売なんかの場合は、まあ、こここのところ分かつてきて結構高い値段になつているんですが、平常でも底地が国の場合借地権の建物を落としますと、借地権付き建物というのは評価的にはかなり低い金額なんですね。なので、路線価をベースとした相続税評価額でその土地を買つても、かなり割安の所有権付きの土地を買えるんですね。

宮地 成る程。

山田 なので、最初は結構好んで財務省が底地の物件を買つた分もあるんですが、ところがだんだん分かつてきて、結構皆さん良い値段で買うようになつてきましたね。なかなか難しくなつています。

宮地 はい。

山田 競売に限らず借地権の建物で財務省が持つていて底地の物件というのはある意味でおもしろいだろうと思います。利回りがあるのであればそのまま、私が最近買った物について言いますとパートでしたので、敢えて財務省からの土地を買わなくとも利回りが良い、買わない分だけレバレッジ（てこの原理、資金が少なくて済むという事）が効いているようなものですからね。そういうものもありますし、逆に再販、換金したいとなれば、これは逆に底地はいつでも買えますから、買って所有権にして売つてしまえば出口もあると思います。

宮地 それは相続税評価で買えばいいわけですね。財務省は必ず売るわけですね。

山田 売つて、これはある意味二面性を保てる底

地になりますから、底地が財務省である借地権に向かっていっているのは非常におもしろいですね。なかなか巡り合えませんけど……

宮地 財務省が持つてている物件は相当あるんですか

山田 相当あると思います。相当あるんですが、たまたまその上にある借地権者が競売になるというのをそんなに数的にはないでしようし、デフォルト率から考えたらその一%以下だと思うので、一般に市場に流れていてる物件もそんなに財務省が底地の地主さんは見ないですよね。例えば建替えにしても、財務省の場合はほとんどルールというか、上のことがこちら側が値段さえ確保すれば、全くそれによつて許可しないとか、するとかという問題じやないので、私はその意味ではビジネスライクですし、良いとは思うんですけど、量的には少ないのが難ですね。

宮地 はい、分かりました。それで、また本来の地主さんのほうですが、大体お話を伺つたんですけど、こういう底地ビジネスの将来はどんなふうにお考えですか。大きく伸びそうとか……

山田 先ず、このビジネスは超長期的に考えれば、平成四年に新借地借家法が施行されて以降は、当然のことながら普通借地で契約されることはないので、あの辺からもう全て貸地の場合でも定期借地権だろうと思うんですね。よつて埋蔵量は増えないですね。いわゆる昔の旧借地法における底地ということに限られて来ますので。

宮地 既存借地権という言い方をしていますね。

山田 はい、そうです。既存借地権の埋蔵量は増えてきませんから、この扱いについては超長期的

に考えれば減つて行くわけです。ただ、今現在の地主さんがだんだん高齢化して行つて相続が進みますと、ちょうど太平洋戦争ぐらいの時にどつと貸付けがなされたケースもあるので、そうすると復員されてきて、貸地で生活されていた方がそのまま借地権を取得されたということになるので、そうすると代替わりが相当進んできておりまして、相続のタイミングとかを考えますと、その埋蔵量の底地が市場に噴出してくるのはこれから結構多いだろうと。だから、超長期的には小さいマーケットですが、中期的には増えるマーケットだと思つていまして、これを扱つていくのは結構将来性のあるマーケットであろうと予測しています。

宮地 はい。

山田 もう一つは実は事業用定期借地権の底地の問題です。これは実は全く旧法借地の既存底地とは違うカテゴリーになつています。

宮地 元のは一〇年、二〇年ですね。

山田 そうですね。戻つてくるやつですからね。ですから事業用定期借地権の場合は必ず更地に転換して返還されますので、全く今までの正当事由が無くて法定更新されるような底地とは違うものです。ただ、これも実はここ最近、結構事業用借地権の底地の物件が情報として入つてくるようになつたんですね。これをどう捉えたいか……

宮地 それは値段は幾らぐらいなのですか。

山田 それが非常に難しいんです。というのは利益回りで計算するというのもありますし、問題は利回りで計算するというのもありますが、問題は先

ず事業用定期借地は地代が高いんです。ですので、利回りが7%、8%で合うなあと思って買つても、仮に五年経つてその借地人が出てしまつた場合、果たして買った値段で更地に戻されたものが換金できるかという問題があるんです。

宮地 成る程。変な場所の場合はね。

山田 そうなんですよ。ロードサイドなんかは、だから、これは実は全然違うカテゴリ、つまり借地物件と言つたつて地代がものすごく高いんですよ。私がちょうど扱おうとしている所で、建物を事業用定期借地権で建てて老健施設を造ると、その時に老健施設は地主に結構良い地代を払えるんですね。その土地は地主さんには良い利回りが取れるんです。今その借地料をベースに地主さんは第三者に転売しようとしているのですが、その転売価格を見ると坪一〇〇万円を超えていて、それでも7%はありますよと。こう言われば得するような気もしますが、実際にこれが更地になると流通の価格が一〇〇万を切る可能性があるんです。大幅に切つた場合には、元本が減つてしまいますが、あるいはそのままロールして借りてくればいいんですけど、そういう意味ではリスクが出てきちゃうんですね。だから事業用定期借地権の底地はもう全然違う考え方をしなければいけないと思ってるんです。ただ、ビジネスとしてはどんどん増えています。

宮地 成る程。土地の可能性ですね。なかなかおもしろい話ですね。分かりました。では、時間になりましたので、本日はどうも有り難うございました。

(本件に関するご相談は事務局の方にご相談下さい。)