

予約完結権付事業用定期借地権による 権利調整と 小規模多機能型介護施設の開設

コーエイ不動産株式会社 代表取締役 山本 隆夫

1 依頼の趣旨・動機

依頼者は取引先である医療法人。

依頼者は地域密着型の老人介護施設（小規模多機能型介護施設）の開設を計画している。

隣地にあまり使われていない建物と駐車場があり、その駐車場部分だけを計画施設の用地として賃借したい（概要配置図を参照）。

2 依頼内容

老人介護施設の申請期限が迫っており、時間の余裕はあまりない。

必要な敷地面積は400～500㎡。

建物は、鉄骨造2階建て、償却を考え30～35年程度は利用したい。できれば事業用借地として借りたい。

以上の条件をもとに、隣地地主の意向把握と交渉を通じ計画施設の用地確保を早急に進めてほしい。

3 隣接土地建物の状況

当初、近隣工場団地の企業から従業員の独身寮として15年間一括借上げを保証され建物を建築したもの（駐車場約400㎡、独身寮敷地約800㎡）。

期間満了前に工場が撤退、期間満了までは関連会社への転貸により一括借上げは継続されたが、期間満了をもって契約は終了。

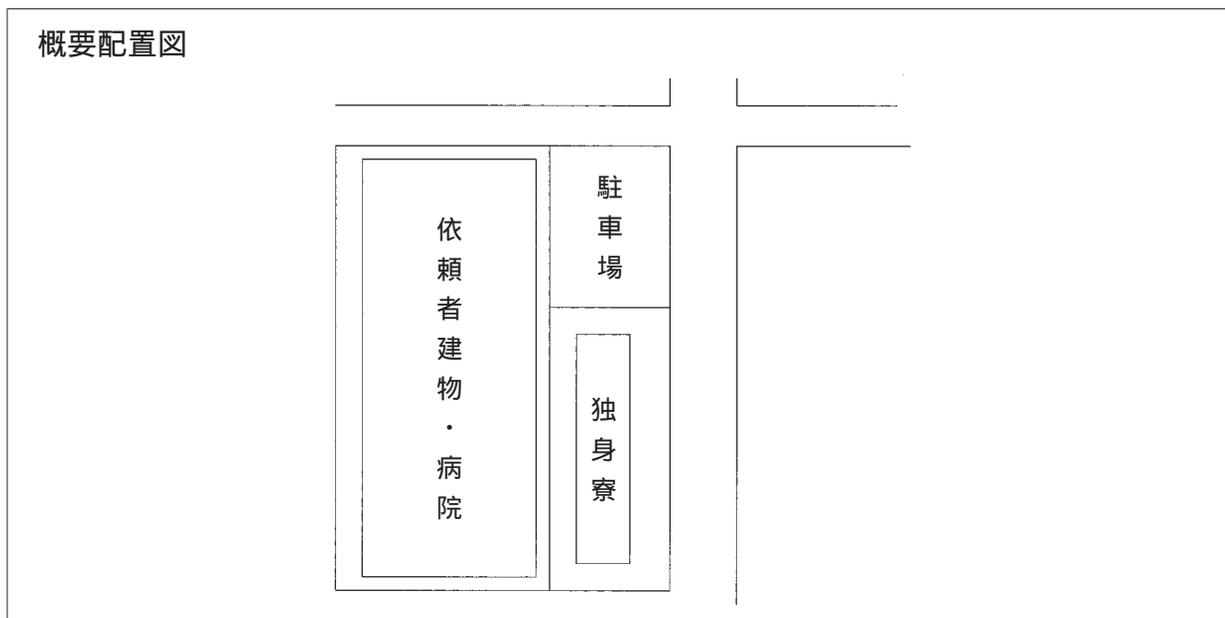
建物は、独身寮としての設計であるため転用が難しく、維持コスト捻出のため、適宜様々な用途で賃貸中。極めて低い稼働率。

隣地地主は、敷地全体の一括貸し、賃借人の退去・建物解体・抵当権抹消等のため、借地契約は数年後、事業用定期借地権で期間は20年、との意向である。

4 問題点・課題

隣地地主は敷地全体の賃貸、依頼者は駐車場部分だけの賃借と、双方の条件が乖離。

概要配置図



隣地地主が希望している建物撤去等を終えた数年後の契約では、依頼者の施設計画が成立しない。依頼者は早急に計画を実施する必要がある。

建物の償却期間を考慮しての約30～35年の賃借期間と事業用定期借地権による期間20年とのギャップ（その時点では、事業用借地権の存続期間は20年が最長・注）。

駐車場部分に建物を新築した場合、既存の独身寮が建築基準法上の既存不適格建築物にならないか、の検証。

5 コンサル内容

賃貸借の面積については地主の意向を容れ、賃貸借の期間については依頼者の意向を容れることで権利を調整し、合意を図る。

全体の土地賃貸借を基本契約で合意し、即時引渡し可能な駐車場部分について、先行して事業用定期借地権とし、引渡しが遅れる独身寮部分については、賃貸借予約契約（注）を締結する。

独身寮の敷地部分については、引渡し後しばらくは建物の所有を目的としない普通賃貸借とし、依頼者の駐車場として利用する。

独身寮の敷地部分について依頼者の利用計画が決まり次第、事業用定期借地権に変更することとし、この賃貸借契約の予約完結権を地主に帰属させる。

駐車場部分と独身寮の敷地部分とでは、賃貸借期間に数年のギャップが生じる。このため合意書により、契約期間の終期を統一する目的で、期間を10年～15年程度とする事業用定期借地権設定契約を改めて設定する。

6 成果

敷地全体を基本契約で押さえ、まず駐車場を事業用定期借地、時間が数年ずれる独身寮敷地は予約完結権で追加するという方法を採用できた。

これにより、地主の主張（敷地全体の賃貸借、時間をかけた賃借人の立退き）と依頼者の主張（駐車場の早急な賃貸借、30～35年の建物利用）の両方が尊重されたことになり、うまくまとめることができた。

7 コメント

各専門の部分は専門家に委嘱し、万全を期した。

駐車場部分に先行して依頼者が建物を建築しても、独身寮部分は建築基準法上の既存不適格建物にならないことを一級建築士に調査させた。

隣地地主側の顧問税理士を参加させ、抵当権の抹消、建物の除却等の税務処理を連携して行った。

合意書と公正証書の構成については弁護士の指導を仰いだ。

解説

不動産鑑定士 内藤九亀

介護型施設は今後の少子高齢化社会に対応するものとして注目を集めている事業である。介護保険制度の改正もあり、課題も指摘されているところがあるが、必要性が増大する事業であることに違いはない。このコンサルティング業務は病院が併設する介護施設として充実した内容が期待できるところであるが、隣地所有者としては敷地の一部のみの貸地を希望しないのは当然である。ただし、現在は建物が存するため、依頼者が一体として借り受けることに応じて、時間的な差が生じてしまう。この点を、一体として借り受ける協定と、事業用借地権設定の予約契約とでつないで契約したところに優れた工夫が見られる。

（注）これまで、存続期間が10年以上20年以下とされてきた事業用借地権は、10年以上50年未満で設定可能となった（平成20年1月1日施行の改正借地借家法）。法律の形式としては10年以上30年未満と30年以上50年未満とする契約に分かれているが、実質的には上記の通りの期間延長となった。建物の減価償却期間は、借地期間にかかわらず法定耐用年数となっており、借地権者にとっては借地期間に応じた償却費を計上できない点が課題であったこともあって、この度改正された。なお、改正に伴い名称も事業用定期借地権等となっている。

（注）予約契約は、将来一定の契約を締結すべきことをあらかじめ約する契約である。本件においては事業用借地権設定のための土地賃貸借予約契約となる。予約は当事者の一方または双方に予約契約にもとづく本契約を成立させる義務を負わせるものである。予約契約を本契約として成立させる権利を予約完結権という。