

## 6章 賃借権方式によるスケルトン賃貸の提案

### 1. スケルトン賃貸における「附合」の問題

スケルトン賃貸（スケルトンだけを賃借し、インフィル・内装は入居者負担で注文建設する方式）は、多様なライフスタイルに応える間取り内装を実現する方法として、あるいはスケルトンの公的所有により都市住民の住居費負担を下げる方法として、今後の普及が期待されている。さらに、インフィルを民間事業者が建設し経営すれば、土地を保有しない新しい不動産事業が成立し、民間投資を誘導する効果もある。例えば、都市公団の汐留プロジェクト等の例がある。

しかし、スケルトン賃貸のようなS（スケルトン）とI（インフィル）の所有者を分離した不動産の形態は、現行制度では実現が容易ではない。その理由について最初に整理する。

#### （1）スケルトンとインフィルは「附合」としてみなされる

「附合」（民法242条）とは、所有権の対象として分離できない状態、つまりくっついている状態をさす。通常の建物では、インフィルはスケルトンに「附合」としてるとみなされる。このため、インフィルの「所有権」（現行法では不動産としての所有権を想定していないため、以下「」付きとする）は、スケルトンの所有権に吸収されて不安定なものになる。

例えば、スケルトンを買取った第三者が、インフィルの「所有権」は自分にあると主張すれば、その主張が通る可能性がある。さらに、当然ながらインフィルの「所有権」を登記できないため、入居者（インフィル所有者のこと）は不動産担保による融資を受けることが難しい。

その結果、インフィル建設費への融資や、その「所有権」の中古売買に支障が生じ、スケルトン賃貸を円滑に実現することが困難であると考えられる。以上が、附合問題の概要である。

なお、附合問題は、法解釈だけの問題ではなく、実態上の問題でもある。というのは、通常の建物では、インフィルの取り外しは不可能ではないが多額の費用がかかる。このため、互いに独立した財とはみなしにくいのが普通である。

#### （2）附合問題をどう解決するか

スケルトン賃貸の建物が、通常のマンションやオフィスである場合は、実は、附合するか、附合しないかは重要な問題ではない可能性がある。なぜなら、「附合する」場合は、前述したようにインフィルの「所有権」は不安定であるから、当然に物権的な権利になりにくい。逆に、「附合しない」場合は、インフィルの所有権は明確になるものの、「家具」と同じ扱いとなり不動産ではなくなる。従って登記もできない。つまり、どちらに解釈されても、インフィルを不動産として登記し、これを安定的に売買することに寄与するわけではない。

これに関連して、近年、インフィルを部品化して容易に取り外しができるような技術開発が進んでいる。これは、内装の模様替えや部品のリサイクルを容易にする点で効果的である。しかし、前述した附合問題の解決には、必ずしも直結しないことは留意しておく必要がある。つまり、部品化して取り外し容易になったインフィルは「家具」と同じになる。所有権の帰属は明確になるにしても、これを不動産登記及び担保の対象とすることは、やはり困難であると考えられる。

では、どのように対応したらよいのだろうか。

スケルトン賃貸では、インフィルだけを取り出して家具のように売買することを想定しているわけではない。通常は、インフィルは、あくまでスケルトンの賃借権と一体となって売買されることになる。この点に着目すると、人工地盤や二層スケルトンのように、住戸自体を確定することが難しい特殊な建物を除けば、インフィルの「所有権」をスケルトンの賃借権と分離しなければならない理由に乏しい。スケルトンとインフィルは従来通り「附合している」とみなして、一括して売買することで支障はないと考えられる。

むしろ、検討すべき課題は、スケルトンの賃借権をどのように市場で売買・流通できるようにするかにあると考えられる。

### (3) 長期の賃借権の売買によるスケルトン賃貸の実現

スケルトン賃貸が目指すものは、各区画を利用する権利を物権的に扱い、その内部に設置されたインフィルとともに売買できるようにすることである。ここで物権的とは、以下の通りである。

- 1) その権利を担保に融資が受けられる。
- 2) 自由に売買できる（スケルトン所有者の承諾を原則として必要としない）。

この場合、売買するのは、インフィルの「所有権」と住戸の賃借権が一体不可分となったものである。類似の権利形態として、イギリスのリースホールドがある。リースホールドとは、土地と建物は地主の所有で、その各住戸の長期賃借権が、日本でいうところの物権的性格をもったものと解釈される（ただし、イギリスでは債権と物権の区別はない）。

そこで、以下、各住戸の長期の賃借権を売買することによって実質的にスケルトン賃貸を実現する方法について検討する。

## 2. 賃借権方式の提案

「賃借権方式」とは、建物賃借権を登記簿の乙区に登記し、これを売買の対象にする方式である。インフィルは、この賃借権に付随する財として実質的に売買するものである。つまり、この方式では、スケルトンとインフィルは附合するとみなし、インフィルの利用価値が、賃借権の売買価格に反映されることになる。

### (1) 長期の定期借家権の採用

賃借権の期間は、インフィル建設費の償却に必要な15年～30年程度の長期の定期借家権とする。また、スケルトン家賃の支払方法は、毎月支払う方式だけでなく、一括払い方式（利用権方式とも呼ばれる。ここでは、毎月の家賃として公租公課と維持管理費の実費程度は徴収する方式とする）も可能であるとする。

定期借家権とする理由は、賃借権が自由に売買されたとしても、一定期間後に入居者が確実に退居するのであれば、スケルトン所有者にとって不適切な入居者によるトラブルを回避しやすいからである。言い換えれば、定期借家権であれば、その期間内における賃借権の自由売買を認めやすい。

この方式において解決すべき主な課題は、以下の三つである。

- 1) 賃借権は、あくまで「債権」であり物権的に扱われるわけではない。従って、融資の担保にするためには工夫が必要になる。

2) 賃借権は、現行の不動産登記制度では住戸別に登記できるようになっていない。

3) 建物の維持管理状態が住戸の利用価値を左右するため、賃借権の中古価値が、建物所有者により影響されてしまう。このため、建物の維持管理が円滑に進むように工夫する必要がある。

## (2) 区分所有建物による賃借権方式

以上の1) 2) 課題を解決するために、区分所有建物として賃借権方式を実現する方式を提案する。以下の手続きになる。

① 区分所有建物として表示登記する。

② 全ての専有部分を一人（地主や公的組織）が所有するとして保存登記する。

③ 各住戸に（長期・定期）賃借権を設定し、これを乙区に登記する。

④ 賃借権の登記順位は、専有部分所有者の借入金の抵当権に優先させることを金融機関は了承する必要がある。

⑤ 賃貸借契約は、定期借家権によるスケルトン賃貸（スケルトン部分のみの家賃を支払い、また内装の自由リフォームを認める方式）とし、賃借権の譲渡及び又貸しを認める契約とする。

⑥ 賃借権者に対する融資を行うために、賃借権に対して金融機関の仮登記担保の設定を行う。賃借権者の破産時には、金融機関が賃借権（インフィルを含む）を取得し、これを処分できる旨に建物所有者はあらかじめ同意する。

⑦ 賃借権者の組合を設立し、生活ルールや建物維持管理等に関する組合規約を締結する。賃貸借契約には、賃借権者はこの組合の一員となる旨を記す。

上記3) の問題を解決するために、賃借権者の組合による維持管理の代行の仕組みを導入する。

⑧ 建物所有者が建物を維持管理することを原則とする。しかし、その管理が停滞した時は、賃借権者は家賃のうち維持管理費相当分を留保し、これを用いて維持管理を代行できる旨を賃貸借契約に盛り込む。

以上の方法によれば、スケルトン賃貸を実質的に実現できる。

なお、本提案では、住戸別に賃借権を登記するために区分所有建物にしている。このため、建物所有者の破産等によって各住戸単位でバラ売りされる恐れがある。そうすると、建物を一括して維持管理するというスケルトン賃貸の長所が生かせなくなる。バラ売りを避けるには、現行法では新たな購入者等の善意に頼るしかない。これを解決するためには、バラ売りされても建物管理が円滑に進む方策（建物賃貸借契約の内容、及び区分所有建物の管理規約の内容）を工夫したり、あるいは賃貸建物であっても、住戸別に賃借権が登記できる制度を新たに創設する必要がある。

## (3) 建物賃借権の具体的な登記手続き

本方式のポイントは、建物賃借権の登記と、その賃借権を担保にした融資が実行できるようにすることにある。

賃借権については、登記しなくても賃借人の権利が守られるため、これまで建物賃借権の登記はほとんど行われていない。このため、建物賃借権の登記について十分な検討がなされてこなかった（競売等の妨害を目的とした短期賃借権について検討がなされているが、目的が異なるものである）。

以下、登記手続きに沿って賃借権方式を詳しく説明する。

#### ①賃借権の登記時期

建物が完成すると、一般には、建設費等の融資を行う金融機関が抵当権の設定を受ける。しかし、抵当権設定が賃借権の前順位で行われると、建物所有者の破産時に抵当権が実行されることにより、賃借権は保護されないことになる（賃貸借期間が長期であるため、民法 395 条で定める 3 年以内の短期賃借権には相当しないため）。

そこで、賃借権の設定を、抵当権設定の前に行う必要がある。

金融機関は、抵当権の設定順位が後になることを忌避する傾向が強い。そこで、賃借権が定期借家権であり、また適切な家賃が設定されていることを条件として融資を可能にする方法を別途検討することとする（後述 3 節の（3）参照）。

#### ②入居者が決まらない場合の賃借権の登記

入居者が決まらない住戸が生じた場合、賃借権の登記が遅れると、上述した金融機関の抵当権設定に支障が生じる。このような住戸については、事業者等の名義で一旦登記し、それを譲渡する方法をとる必要がある。

#### ③スケルトン状態での表示登記と賃借権の登記

入居者は、スケルトンの建築工事と同時にインフィル工事を行う場合もあれば、スケルトン状態で引き渡しを受け、インフィルを別途工事する場合もある。

後者の場合、スケルトン状態の住戸が残ったまま、建物の表示登記を行うことが必要になる。従来は、スケルトン状態の住戸があると建物全体が未完成であるとみなされ登記に支障があったが、平成 14 年末より「居宅（未内装）」という新しい用途名により登記が可能となった。但し、居宅（未内装）として保存登記をした区画については住宅軽減税制の対象とならないという問題が残っている。このため、当面は、未入居住戸については、台所等の簡易な内装を施し、注文設計の範囲を少なくした簡易スケルトン賃貸とする方式が有力である。

#### ④賃借権の登記内容

賃借権の登記において、権利者は賃借人、義務者は建物所有者になる。登記内容は、一般には以下の通りである。

- 1) 登記原因の日付（建物賃貸借契約）
- 2) 借賃 月〇円
- 3) 支払時期 毎月〇日
- 4) 存続期間 〇～〇
- 5) 特約 定期建物賃貸借契約である旨（借地借家法第 38 条の特約）
- 6) 特約 譲渡、転貸ができる
- 7) 権利者 賃借権者の住所と氏名

特約に、定期借家権である旨、及び譲渡転貸ができる旨を記すことで、賃借権の流通性を高めることを狙いとする。また、家賃一括支払い方式では、権利金の記載を追加することになる。

#### ⑤賃借権の住戸別登記の提案

さて、問題は、上記賃借権を住戸別に登記する方法がないことである。登記簿の記載事項に家屋番

号を記載したとしても、その家屋番号が示すものが何かを表示する方法がない。また、長い年月の間には多くの登記内容が記載されるが、乙区が一つしかないため住戸別に整理されず、混乱することが予想される。

この問題を解決するために、本提案では区分所有建物として表示登記することとしている。

なお、賃貸マンションにおける賃借権は、建物全体に及ぶ訳ではなく、あくまでその住戸に対する権利であると考えられる。このような趣旨からすれば、賃貸マンションであっても住戸別に賃借権を登記できるように法制度改正を行うこともありうる。具体的には、建物の登記簿において、甲区が一つであるが、乙区が住戸数だけあるという方式である。このことは、民法における「1物1権主義」の原則との関わりから慎重に検討する必要があるが、将来の課題として提起しておきたい。

#### ⑥賃借権に対する担保仮登記

金融機関が、インフィル建設費や権利金に対して融資する場合、賃借権を担保にとることを想定する。その場合、賃借権に担保仮登記を行う方法が一案として考えられる（質権設定による方法は5節で検討する）。具体的な登記として、以下が想定される。

- 1) 登記の目的 ○番賃借権条件付移転仮登記
- 2) 原因 金銭消費貸借の債務不履行（仮登記担保契約）
- 3) 権利者 金融機関
- 4) 義務者 賃借権者

賃借権に対する担保仮登記は、賃貸人（建物所有者）の同意を必要としない。本登記時に賃貸人の同意が必要になるが、建物賃貸借契約に自由譲渡できる旨が記載されていれば、本登記時の同意についても支障はないと考えられる。このため、金融機関による融資の担保として活用しやすい（但し、予期せぬトラブルを避けるため、あらかじめ賃貸人の承諾をとっておくことが望ましい）。

なお、現状は、建物の賃借権には担保価値がないのが普通で、これを担保に融資することは考えにくい。しかし、スケルトン賃貸では、インフィル及び一括払い家賃に相当する価値があるため、このような融資が可能であると考えられる。ただし、金融機関がどの程度の担保価値を認めるかは不明である。最初はモデル事業として、公的金融機関等が試験的な融資に取り組むことが必要となろう。

また、現在の金融慣行では、抵当権の実行によって競売に付すのが普通であり、本方式のように金融機関自身が、住宅の所有者や賃借権者になることは例外的である。このため、金融機関の特性によっては質権設定による方法が望ましい場合もある。これについては、5節で検討する。

#### ⑦賃借権の譲渡

賃借権を中古住宅として譲渡する場合は、以下のようになる。

中古住宅の購入者が決まったら、売買代金の受け渡しと同時に、担保仮登記の抹消、及び賃借権の移転登記を行う。建物の賃貸借契約は、そのまま引き継ぐものとする。賃借権の譲渡は賃貸人の同意を必要としない旨を契約していれば、これにより売買は完了する。

ここで問題となるのは、又貸しによって第三者が居住していた場合である。第三者の賃借権は借地借家法で保護されており、購入者は第三者を追い出すことはできないと考えられる。一般には、そのような第三者が存在する場合は売買が成立しにくい、あるいは売買価格が下がる。また、家賃が適

切であれば、建物所有者が買い取って普通の賃貸マンションとして経営することも選択肢の一つとなる。

#### ⑧借家期間の終了

定期借家期間が満了した時には、原則として、インフィルを除去して退居することになる。また、賃借権の登記は抹消される。

建物所有者が、スケルトンを引き続き経営しようとする場合は、従前賃借人と再契約したり、あるいは再びスケルトン賃貸として定期借家契約を新規締結したりする。

後者の場合は、中古スケルトンによるスケルトン賃貸の開始となり、①に戻ることになる。

### 3. 賃借権方式の不動産価値の問題とその解決方法

賃借権方式の実用化にあたっては、賃借権者と建物所有者の各々からみて、スケルトン賃貸に不動産としての価値があるかどうかが重要になる。具体的には融資時の担保評価等が問題となる。

#### (1) 賃借権の中古価格についての考察

本提案の鍵は、スケルトン賃貸の入居者（賃借権者）に対して、担保仮登記により金融機関が不動産担保融資を行うことにある。この場合の担保評価及び融資額の決定に際して、スケルトン賃貸の中古価格の想定が重要になる。以下で、これについて考察する。

#### ①家賃を権利金として一括払いする場合の中古価格

家賃一括払い方式であれば、中古価格は、純粋に市場原理に委ねられると考えられる。一般には、同程度の賃貸住宅の市場家賃との釣り合いで決まる価格に、インフィルの状態や定期借家の残り期間による増減を加味して決まるものと思われる。

住宅の借り手がいる良好な立地であれば、それを投資対象として購入し、賃貸マンションとして又貸しする経営も可能になる。その結果、いわゆる収益還元に基づく中古価格になるであろう。金融機関からみると、第三者に貸した時の家賃を基準として融資限度額を決定することが合理的である。

#### ②家賃を毎月払いする場合の中古価格

問題となるのは、毎月支払い方式の場合である。

毎月支払い方式の中古価格は、インフィルの状態以上に、一般の市場家賃とスケルトン家賃の差額に強く左右される。つまり、両者の差額が大きければ中古価格は高くなり、小さければ安くなる。このことは、中古売買の当事者ではないスケルトン家賃の決定者（建物所有者）が中古価格を左右することを意味し、市場機能による価格の適正化が働きにくいという問題がある。

例えば、デフレによる家賃低下の場面では、当初に決めたスケルトン家賃が割高になるため、仮にインフィルが良好な状態で維持されていたとしても、その中古価格がゼロになったり、あるいはマイナスになるという不合理が生じる。逆に家賃上昇の場面では、中古価格が異常に高くなることもある。

このように不動産価値が不安定であると、これを担保にした金融機関の融資は実現しにくいことになる。この問題を解決するためには、スケルトン家賃の改定方法が重要になる。そのために、例えば、以下のような家賃改定方法を提案する。

- ① 公租公課と管理費は、実費を家賃にスライドさせる。

② 修繕積立金は別会計とし、実費を家賃にスライドさせる（次項参照）。

③ その他のスケルトン家賃の部分は、近傍の一般家賃の変動に連動させる。

なお、③について一般家賃を調査することは容易ではないので、消費者物価指数に連動した標準家賃改定式を契約書に記載し、これに従うことにする。その上で、これに不服の者が、近傍家賃の額を調査しこれを証明する時は、これに従うという二段構えの方法とすることが考えられる。

上記のように家賃改定が適正になされるのであれば、インフィルの状態が中古価格の主要な決定因になるため、金融機関はインフィル建設費を基準として、ある程度の融資を行うことが可能であると考えられる。

### ③家賃を毎月払いする場合のインフィルの中古価格の算定式

インフィルの中古価格（スケルトン賃借権の価値を含む）の算定式の例を提案する。

A : 定期借家の期間（年）

S1 (n) : n年後の同程度賃貸マンションの市場家賃（年間）（共益費を除く）

S2 (n) : n年後のスケルトン家賃（年間）（共益費を除く）

SD (n) = S2 (n) - S1 (n) : n年後の市場家賃とスケルトン家賃の差額

スケルトン家賃を市場家賃に比例して適切に改定する場合は、差額のSD (n) に着目すればよい。賃料の年間変動率を i とし、 $SD (n) = \text{初期値} SD (0) \times (1 + i)^n$  とする。

r : 投資家が期待する利益（投資利回り）

IC : インフィルの建設費（年間変動率 i と仮定する）

IR (n) : n年後の内装修繕積立費

I (n) : インフィルの水準や増改築自由が付加価値となる補正家賃の額（年間）

#### ●収益還元法に準じて中古価格 P (n) を求める

1) n年後に中古スケルトン賃貸を購入した投資家を得る収益の合計額は、

n年後から定期借家終了時までの家賃収入「 $\sum SD (n) + \sum I (n)$ 」から、必要経費を差し引いた額になる。必要経費としては、公租公課はスケルトン賃貸では建物所有者負担になり、また共益費は計算式の外で相殺されるので、内装修繕積立費の累積額「 $\sum IR (n)$ 」のみを計上することと仮定する。

すなわち、 $\text{収益合計} = \sum SD (n) + \sum I (n) - \sum IR (n) \rightarrow \text{①式}$

ここで、 $\sum SD (n) = SD (0) \times \frac{(1 + i)^A - (1 + i)^n}{i}$

但し、 $i = 0$ の時は、 $SD (0) \times (A - n)$

2) 投資家はその期間中に期待する利益の額は、

定期借家終了後の資産価値はゼロになるため、下記の式になる。

$\text{期待利益} = \text{中古価格} P (n) \times \text{投資利益} (1 + r)^{A-n} \rightarrow \text{②式}$

3) 収益合計①式と期待利益②式が等しくなるようにP (n) が定められると仮定する。

ここで、 $\Sigma I \cdot R (n)$  と  $\Sigma I (n)$  の合計をゼロと仮定する（これは、計算の簡略化のためであって、実際の状況を想定したものではない）。そうすると、P (n) について解いて、

$$P (n) = SD (0) \times (1+i)^n \times \frac{(1+i)^{A-n} - 1}{i \times (1+r)^{A-n}}$$

但し、 $i=0$ の時は、 $SD (0) \times (A-n) \div (1+r)^{A-n}$

定期借家終了時までの残年数 (A-n) が10年の時で、 $i=0$ 、 $r=0.04$ とした場合は、中古価格P (n) は、上記下式から（家賃差額の10年分/1.48）となる。スケルトン家賃と一般家賃の差額が3万円とした場合は（初期インフィル価格500万円程度の建設費融資返済額に相当する。期間25年間、金利4%と仮定）、 $P (n) = 3 \text{万円} \times 12 \text{ヶ月} \times 10 \text{年間} / 1.48 = 243 \text{万円}$ となる。つまり、残期間10年で、標準的なインフィル建設費の半分程度に中古価格が下がるということである。

実際には、 $\Sigma I \cdot R (n)$ 、 $\Sigma I (n)$  を加味する必要があるため計算が複雑になる。特にインフィルが老朽化すると修繕費の影響は大きくなり、243万円よりも中古価格が相当下がることになる。この試算の詳細については、今後の課題としたい。

## (2) 中古価格を維持するための建物の維持管理方法

賃借権の中古価格は、建物全体の維持管理の状態にも左右される。このため、当方式に対する市場の信頼感を高めるためには、建物の維持管理の方法が重要になる。

建物の維持管理の実行者は、原則として建物所有者である。このため、公的組織のような信頼ある者が建物所有者であれば中古市場での信頼感が高まりやすい。

従って、当面は、公的組織が建物所有者（スケルトン所有者）である場合を中心にして、本提案を実現していくことが考えられる。

ここでは将来の課題として、契約上の工夫によって一般地主の場合にも適用できる方法について検討する。以下の契約内容が考えられる。

- ① 建物所有者に維持管理責任があることを記載する（以下の各項目の前提となる精神規定）。
- ② 日常の管理水準とその内容を定める。
- ③ 建物の修繕水準の目安を記載する。具体的には、長期修繕計画を作成し、あらかじめ賃貸借契約書に記載して合意することとする。
- ④ 修繕費及び修繕積立金は、別会計とする旨を記載する。
- ⑤ 修繕費及び修繕積立金の過不足は、賃借権者に帰すことを明記する。
- ⑥ 賃借権者の過半の合意があれば、スケルトン家賃のうち管理費・修繕費相当額の支払いを留保し、賃借権者が管理と建物修繕を代行して実施できる旨を契約書に記載する。
- ⑦ 賃借権者の組合設立に同意する旨を賃貸借契約に記載する。

つまり、建物所有者の管理不良は、最終的には区分所有マンションの管理組合に類似の形態にすることで解決しようとする提案である。

なお、賃貸人の所有物であるスケルトンを、賃借人の判断で勝手に修繕できるかどうかについては、



財産権の侵害に当たるのではないかという疑問がある。しかし、ここでは、建物修繕を機能回復（新しい機能を加える改修・増改築ではない）に限定すること、及びあらかじめ契約書で当事者が合意することで、維持管理の代行は可能であるとしている。

また、⑥の維持管理停滞の判断について、賃貸人側と賃借人側で紛れがないように、多数決を優先する単純な決定方式を採用している。ただし、その場合、留保する管理費や修繕積立金の額について争いが生じる恐れがあるため、実費に基づく明確な算定方法を検討する必要がある。

さらに、途中で賃借権者又は建物所有者が入れ替わった場合、元の契約内容をそのまま受け継ぐのであれば問題はないが、任意の新しい契約を締結することもありうる。その内容によっては、新しい賃借人と当初からの賃借人の権利に差が生じ、上述した維持管理の仕組みが機能しなくなる恐れが残る。当初の賃貸借契約において、転売を受けた第三者との賃貸借契約の内容を縛ることを検討しておく必要がある。

### (3) 建物所有者にとってのスケルトン賃貸の担保価値

一方、建物所有者に対してスケルトン建設費を金融機関が融資する際に、どの程度の担保価値を認めるのが妥当であろうか。

通常の賃貸マンションの建設費融資と異なる点は、抵当権に先行して賃借権が登記されていることである。その賃借権分は、担保価値が低くなる可能性がある。その結果、次の評価が原則になると考えられる。

- ① 家賃収入から公租公課や維持管理費を除いた「実質賃料」によって、借入金を返済することができる融資額を限度とする。
- ② スケルトン所有者の破産によって土地と建物を売却したと仮定した場合、その売却価格を限度とした融資額とする。

最初の①は、通常の賃貸マンションにおいても採用されることが多い基準であり、本方式に特有のものではない。問題は②である。将来の売却価格は、賃貸建物の場合は、第三者が投資対象として購入できる収益還元価格であると仮定し、以下のように試算する。

n年後の売却価格	P (n)	
n年後の年間実質賃料	S (n)	初期値S (0)
定期借家権の期限 (k年) 後の土地価格	L (k)	初期値L (0)
定期借家権の期限 (k年) 後の建物価格	B (k)	初期値B (0)
投資家が期待する利益 (投資利回り)	r	
賃料及び土地の年間変動率	i	

$$S (n) = S (0) \times (1 + i)^n \quad , \quad L (k) = L (0) \times (1 + i)^k \quad \text{とする。}$$

n年後に中古価格P (n) で購入し、k年後に売却した時の収支は以下の通り。

$$P (n) \times (1 + r)^{k-n} = L (k) + B (k) + \sum_{t=n}^k (S (t) \times (1 + r)^{k-t})$$

B (k) = 0と安全側 (Pを低く査定する) に仮定して整理すると、

$$\frac{P(n)}{(1+r)^n} = L(0) \times m^k + S(0) \times (m^n - m^k) \times \frac{m}{1-m} \rightarrow \text{③式}$$

$$\text{ここで、} m = \frac{1+i}{1+r} \quad m=1 \text{の時は、} \frac{P(n)}{(1+r)^n} = L(0) + S(0) \times (k-n)$$

つまり、 $m$ が1の時（投資利回りとインフレ率が同じ時）は、土地価格＋定期借家終了までの実質賃料総額（ $L(0) + S(0) \times (k-n)$ ）（④式）が中古価格の現在価値になるということである。

実際は、利回りの方が高いことが必要であり、 $m < 1$ になる。例えば、インフレ率2%、利回り5%とし、定期借家期間を25年と想定すると、 $m=0.971$ となり、③式に代入すると右辺は、

$$L(0) \times 0.48 + S(0) \times (25-n) \times (0.69 \sim 0.48) \text{となる。}(n=1 \text{で} 0.69, n=24 \text{で} 0.48)$$

つまり、概ね、上記④式の価格（土地価格＋実質賃料総額）の半分程度といえる（⑤式）。

一方、25年間の実質賃料総額は、立地によるが建物建設費の2倍以上であることが普通である（そうでないと建設費融資が返済できないため）。そうすると、（土地価格の半額＋建物建設費）に安全率をかけて融資を行えば、抵当権に先立って賃借権が設定されていても、融資の回収において比較的安全性が高いといえる。これは、事実上、現在の賃貸マンションの建設費融資と遜色ない。

そもそも現在の賃貸マンションの建設費融資においても、地主破産時に入居者を追い出して土地と建物を処分することは容易でない。入居者付きで競売にかけるのが最初にとる方法であり、そうすると実質的な賃料収入が目安となり、本提案のスケルトン賃貸の状況と変わらないといえる。

以上のことから、定期借家権であり、かつ賃貸マンション経営が成り立つ適切な賃料が設定されているのであれば、抵当権に先行して賃借権が登記されていたとしても、融資額の算定上は大きな問題ではないと考えられる。

#### （４）地震等による建物倒壊への対処

担保価値に関わるリスクとして、建物が地震や火災等で滅失した場合は、どのように対応すべきであろうか。原則は、スケルトン建設費については建物所有者の損失となり、インフィル建設費は賃借人側の損失になる。これに対処するために、建物全体として保険に入り（両者を区分する保険はないため）、その費用をスケルトンとインフィルの負担額に応じて分担することが一案であろう。

なお、最初に賃借人が高額の権利金を支払っている場合は、権利金の性格を「一括払い家賃」と認定して、賃借人に権利金の残金を返還することが望ましい。そうしないと賃借人には過重のリスク負担となる。建物所有者は、その返還に保険金を充当すればよいことになる。また、通常の賃貸マンション経営では、建物滅失時の損失がすべて建物所有者側にあることと比較すれば、インフィル建設費の損失を負わない分、本方式の方が建物所有者のリスク負担が小さいとみることができる。

なお、上記のような権利金の返還義務を明確にするために、権利金は「一括払い家賃」の性格をもつことを契約書に明記することが考えられる。

#### （５）スケルトン賃貸の建物賃貸借契約書の構成

上記の検討を踏まえて、スケルトン賃貸の不動産としての価値を維持しつつ、これを実用化するた

めに契約書に盛り込むべき事項は、以下と考えられる。

- ① 契約の目的物
- ② 定期建物賃貸借契約である旨
- ③ 賃借権を登記することの合意
- ④ 賃貸借の期間（20～30年とすることが考えられる）。
- ⑤ 権利金又は敷金の設定
- ⑥ スケルトン家賃の額と改定方法
- ⑦ スケルトン賃貸に伴う、内装改修の自由、修繕費の自己負担、定期借家終了時又は途中解約時の内装除去義務
- ⑧ 内装造作買取請求権の排除
- ⑨ 賃借権の譲渡に関する取り決め
- ⑩ 又貸しに関する取り決め
- ⑪ 建物所有者が変わった場合の取り決め
- ⑫ 賃借権者組合の一員となる合意、取り決めに遵守する旨
- ⑬ 建物所有者の維持管理義務、スケルトン部分の長期修繕計画の合意
- ⑭ 建物所有者が維持管理・建物修繕を怠ったときの取り扱い。維持管理費相当額の留保と、賃借権者の組合による維持管理・修繕の代行の承認。
- ⑮ 賃貸人からの契約解除（家賃不払い時等）の取り決め
- ⑯ 双方からの期中解約の方法
- ⑰ 双方の過失によらない地震等の災害時の対応方法
- ⑱ 定期借家期間の終了の方法、再契約する場合の手続き
- ⑲ その他

#### 4. 家賃一括払い賃借権方式（利用権方式）の普及上の課題

家賃を一括払いした方式（以下、通称に従って利用権方式と呼ぶ）の場合について詳細に検討する。

##### （1）スケルトンの利用権方式とは何か

利用権方式とは、定期借家期間の家賃を、権利金として一括して支払ったスケルトン賃貸のことである。毎月の支払いとしては、分譲マンションと同様な管理費・修繕費・公租公課のみを設定する。

この方式が、どのような場合に可能になるか考えてみよう。

新築したマンションの場合、利用権方式の実現は容易ではない。というのは、権利金（一括払い家賃）が、スケルトン建設費と同額以上でなければ事業者にとって資金繰りが難しくなるからである。つまり、権利金がスケルトン建設費よりも低い場合、事業者は、その差額を定期借家期間中は回収できない。将来の二回目の権利金で回収できる可能性があるが、20～30年後のことである。出資金として募ったとしても、そのような長期的かつ不確かな事業に出資してもらうのは一般に困難であろう。

では、権利金がスケルトン建設費を上回る場合はどうだろうか。今度は、入居者側からみると割高になる。建設費を全額負担するのであれば、例えば、定期借地権マンションと同じであり、入居者か

らみると期間が短い利用権方式のメリットは乏しい。以上のことから、利用権方式が成立するのは、次の三つのケースに限定されると考えられる。

一つは、現行の有料老人ホームの終身利用権方式のように、特別の付加価値を期待できる場合である。この場合は、権利金が建設費に比べて高額であっても需要がある。

二つ目は、公的組織がスケルトンを保有し、利用権価格を下げる場合である。言い換えれば、何らかの政策目的の下に、当面の採算をとる必要が無い場合である。但し、最終的に公共が損失を負うわけではなく、20～30年後の2回目の利用権販売時に費用の全額を回収することを想定している。このような公的組織によるスケルトン利用権は、長期耐用性をもつスケルトンを繰り返し使うことで最終的に1年当たりのコストを安くする方法を実現する上で重要である。長期的視点から積極的に取り組むことが期待される。

三つ目は、中古スケルトンを利用する場合である。

建設費の償却が終わった中古スケルトンであれば、それを修繕して利用権住宅として提供すれば、修繕費との差額分の利益が期待できる。このような場合は、民間でも取り組むことが可能であろう。問題は、修繕してさらに20～30年間提供できるような良質な中古スケルトンが日本では少ないことである。とはいえ、公団公社のストックには活用できるものがあり、まずは、このような組織が先行して取り組むことが期待される。

## (2) 利用権方式の課題－建物所有者が破産した時の対処－

利用権方式では、建物所有者が破産した時に権利金（一括払い家賃）が保全できるかどうかという問題がある。同様なトラブルが、有料老人ホームの経営主体の破産により発生し社会問題になっている。この問題については、以下のように整理できる。

一括払い家賃が「権利金」であるとすれば、賃借権が登記されているため保全されるという解釈が成り立つ。競売にかけられても、その抵当権に先行して賃借権が登記されており、権利金に相当する権利は継承されることが考えることができる。

しかし、当事者の債権的な性格をもつ「保証金」であるとすると、賃貸人の破産時に保全される可能性は低い。従って、本提案では、権利金として性格づけることを原則とする。

さて、問題は、権利金とすると、初年度に賃貸人に多額の不動産所得が発生することになり、課税上の問題が生じることである。平均課税の制度を適用しても5年間に平均化できるだけであり、20～30年間の家賃の一括払いという性格からはほど遠い。

この問題に対しては、建物のような減価償却資産に対する権利金は、税制上、定期借家期間の減価償却費相当分を必要経費として差し引けるように改善することが必要である。本方式が住宅価格の低減に資することを考慮して、積極的に税制改革に取り組むべきであろう。

ところで、権利金でも保証金でもない第三の方法として、建物を共有にする方法がある。一括払い家賃に応じた比率でスケルトンを共有するわけである。実務上は可能であるが、スケルトン賃貸の趣旨からは外れるためここでは検討しない。

以上を通して、スケルトン賃貸の趣旨に最も適しているのは、やはり権利金とする方法である。この方法に沿って所得税の課税方法を見直すことを提案する。

### (3) 建物所有者への融資

利用権方式にすると、前節(3)で検討したスケルトン建設費の融資時の担保評価が変わる。というのは、賃借権が権利金分だけ強くなる(毎月の家賃が少なくなる)ため、金融機関からみた評価が下がるからである。

#### ①担保評価は「土地価格の半分」が目安になる

前節(3)の⑤式に従って、融資限度額の目安を(土地価格の半分+実質賃料総額の半分)と仮定すると、利用権方式では、公租公課や維持管理費を除くと、実質賃料の総額はゼロである。このため、最大でも「土地価格の半分」に安全率を乗じた程度しか融資できない。

しかし、利用権方式では、もともと融資が必要な額は少なくて済む。というのは、権利金(一括払い家賃)をスケルトン建設費の支払いに充当できるからである。このため、担保評価が権利金分だけ下がることは当然であるし、下がったとしても支障は少ないと考えられる。

#### ②土地所有者の利益を見込むと実現には工夫が必要になる

ところで、現実には、さらに土地所有者の利益を加算する必要がある。つまり、最初に必要な融資額は、「スケルトン建設費-権利金」だけではなく、それに「利益」に相当する額を加算した額になる(土地所有者の利益分を毎月徴収する方式もあるが、これは利用権方式と一般賃貸方式の中間のタイプになる)。

その融資額を、担保評価の限度である「土地価格の半分以下」に押さえるためには、地価が建設費に比べて相当に高いか、権利金が十分に高いか、あるいは土地所有者の利益が相当に低いことが必要となる。いずれも難しい条件であるが、前述したように既存の住宅をスケルトン賃貸として再生する場合や、あるいは公的な低利融資を実施できる場合であれば、実現は可能であろう。

#### ③新しい融資制度の必要性

利用権方式が適しているのは、そもそも長期耐用性をもち、30年間程度の利用権であれば3回程度は利用できる良質スケルトンの場合である。その趣旨に照らせば、新しい公的融資を実現することが望ましいであろう。

この場合、前節(3)の試算式において、定期借家終了後にスケルトンの中古価格を期待できるのであれば( $B(k) > 0$ )、土地価格の半分以上を越える担保評価ができる。もちろん、築30年近い建物の価値を現時点で予測するのは困難であり、金融機関からすれば、価値無し(ゼロ)とみなすことは、現状ではやむを得ない。

しかし、だからこそ、長期耐用型スケルトンを建設する意義に照らして、政策的に融資を実現すべきである。例えば、30年後のスケルトンに当初建設費の40%程度の中古価値を設定し、それを加味した高めの融資限度額を設定するのである。一定の長期耐用条件を満たすスケルトンに限って融資することにすれば、良質スケルトンの建設を誘導する効果も期待できる。政策的効果が大きく、公的な住宅金融の役割として、ぜひ、検討したい課題であろう。

### 5. 賃借権を担保に融資する場合の担保設定方法

以上の提案では、担保仮登記によって、建物賃借権を担保にとることとしている。この他には、質

権を設定する方法、担保をそもそも設定しない方法が考えられる。これについて、金融機関等からみた長所・短所について整理する。

### (1) 質権による方法

質権とは、「債権の担保として債務者又は第三者から受け取った物を占有し、その物について他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利」(民法 342 条)のことである。質権の目的物としては、動産や不動産が考えられるほか、債権を目的とする質権(権利質。同 362 条以下)が認められており、建物賃借権や保証金返還請求権等も質権の目的とすることができる。これを利用して、スケルトン賃貸における賃借人への融資の担保のあり方を検討してみたい。

#### ① 質権の設定

建物賃借権は、スケルトン所有者が、特定の入居者(賃借人)との間で成立させた債権である。このため、賃借権に質権を設定する際には、当事者間(金融機関と入居者)の契約に加えて、第三者に対抗するためにスケルトン所有者への通知又は承諾を必要とする。

ところで、一般の賃貸借契約では、第三者への譲渡や転貸を禁止している場合が多いため、スケルトン所有者への通知だけでは、質権を実行して賃借権を譲渡・転貸する際に問題が生じる恐れがある。このため、質権設定の段階で、スケルトン所有者の承諾をとることが必要になる。本ケースの場合は、賃借権の譲渡転貸を認めた定期建物賃貸借契約であるため、スケルトン所有者の承諾は必要ないとする解釈も理論的には想定することができる。しかし、予期せぬトラブルに対処するためには承諾をとることが望ましいと考えられる。

#### ② 質権の特性と登記

質権は、本来は目的物を権利者に引き渡すものであるが、本ケースでは、質権設定後も住宅の使用は賃借権者が続けている。いわば曖昧な状態であり、質権を第三者に対抗するためには、スケルトン所有者への通知又は承諾だけで十分かという疑問が指摘される。

例えば、譲渡転貸が自由である本ケースの場合、質権者やスケルトン所有者が知らないうちに、賃借権者が第三者に譲渡または転貸してしまうことが考えられる。そうすると第三者の借家権が発生し、質権者の権利はどうなるのか、あるいは、その第三者の権利はどうなるのかという疑問が生じる。

この問題に対処するためには、建物賃借権が登記されていることを生かし、その賃借権に質権設定の登記を行うことを想定する。これにより、質権の存在を第三者に表示し、対抗要件を補強するとともに、トラブルを未然に防ぐことが可能となる。登記手続きは、担保仮登記と同様で、建物賃借権に質権設定登記を行うことになる(不動産登記記載例 233)。

近年、定期借地権の権利金等に対する融資が求められることから、土地賃借権を登記し、これに質権を設定することが行われている。本ケースも土地と建物という違いはあるが、基本的に同じ考え方であるといえる。

とはいえ、このように様々な手段を講じたとしても、建物賃借権に対する質権設定には不合理さが残ることも事実である。例えば、質権設定後に、何らかの事情で賃借権が途中解約され、権利金の一部を返金することになった場合を想定してみよう。この場合、スケルトン所有者は、解約を申し出た賃借権者に返金しようとするのではないだろうか。しかし、法的には、賃借権者ではなく質権者に

返金すべきだったとされ、スケルトン所有者は二重払いを余儀なくされる恐れがある。これは、スケルトン所有者からみると理不尽に感じる。このようなトラブルが起こりうるのであれば、スケルトン所有者はそれを忌避し、そもそも質権設定を拒否しようとするかもしれない。

また、このことにも関連するが、不動産賃借権を目的とする質権は、それを扱う判例があまりなく、また、あっても古い判例であるなどから、その法的な取扱について難しい面がある。留意を要する点をいくつか指摘するならば、第一に、質権設定の要件として不動産の質権者への引渡は必要がないとする古い判例があるが、これに対しては学説の反対が強く、不動産質と同じように引渡をしなければならないとする解釈が有力に説かれている。この後者の解釈を前提とする際には、本ケースでは目的物を質権者に引き渡さないため、不動産質の要件を欠くと解釈される恐れがある。第二に、質権の對抗要件は、先述のように、賃貸人であるスケルトン所有者への通知又はその承諾であると基本的には考えられる（民法364条1項）が、権利質には不動産質などの規定を準用する旨の規定（同法362条2項）もあるところから、不動産質と同じように、登記が對抗要件であると考え余地もある。本ケースにおいて、いわば補強的な對抗要件として登記をすることとするのも、このような点を考慮した結果である。また第三には、不動産質では、最長10年と民法に規定されており（同法360条）、この規定が不動産賃借権の質権に準用されると考える際には、本ケースのようにローン期間20年程度と長期に及ぶものは、10年に短縮される恐れがある。

このように、不動産賃借権に質権を設定する方法には、安定的な法律解釈が必ずしも確立していないために実務上の配慮が必要になる事項が少なくないことには注意する必要がある。

### ③ 質権の実行

さて、仮登記担保との大きな違いは、入居者が破産し金融機関が質権を実行する場合の対処にある。仮登記担保と異なり、原則として競売の手続きをとることになる。

権利質については、例えば定期預金等を目的物とする場合は競売することなく清算することが認められている。しかし、建物賃借権を換金するためには、当事者の同意により任意売却する場合以外は、競売による必要がある。

競売する場合の問題点は、以下の二つである。一つは、競売の申し立てから競売の成立まで相当の期間（1年程度）を要することが多く手間もかかることである。もう一つは、スケルトン賃貸は新しい方式であるため、競売が成立しないことも考えられることである。競売が成立しない場合は、債権回収を断念するか、あるいは金融機関自らが自己競落し、賃貸経営しつつ債権を回収することになる。

これに対して仮登記担保は、一旦、金融機関が賃借権者になる方式である。取得後は売却するか、または自ら賃貸経営をすることになる。競売の手続きに比べると短期間かつ簡便に済むという大きな長所がある。ただし、売却までの期間は、賃借権者として家賃を支払うなど一定の責任を負う必要があり、その対応が求められる。

## (2) 担保設定を行わない方法

仮登記担保も質権設定も行わずに、無担保融資を行った場合を整理しておく。

### ①インフィル建設費に対する融資

スケルトン賃貸において、利用権方式であれば融資必要額が二千万円程度に達する場合もあるが、

表 6-1 スケルトン賃貸（定期借家+内装居住者負担による賃貸住宅）に対する融資方法

	一般賃貸方式	利用権方式（家賃を一括払いする）
融資対象	インフィル建設費	インフィル建設費+権利金
融資限度額（例）	8百万円程度	2千万円程度
融資期間	定期借家権の期間満了時まで	定期借家権の期間満了時まで
無担保による融資の可能性	あり 返済能力の十分な審査、及び保証人等が条件と考えられる。	やや困難 融資金額が大きいため、保証人等も困難と考えられる。
仮登記担保による融資の可能性	あり 債務不履行時には、金融機関が当該物件の賃借権者になる。	あり 同左
質権設定による融資の可能性	多少あり 債務不履行時は競売の手間がかかる。落札されない場合もある。	あり 落札の可能性は一般賃貸方式に比べて高い。
担保評価の考え方	周辺賃料との差額（標準インフィル建設費から推定）を基準とする	周辺賃料との差額（標準インフィル建設費+権利金）を基準とする
転売はできるか？	可能 賃貸借契約において定める	可能 賃貸借契約において定める
賃貸借契約の途中解約はできるか？	可能 但し、内装造作買取請求は不可	原則として不可 権利金（の一部）を放棄すれば可
災害等による建物毀損時の借家人負担	インフィルは借家人負担	同左 権利金（の大部分）は返還される

表 6-2 仮登記担保と質権設定の比較

		仮登記担保による方法	質権設定による方法
契約・登記時	担保の目的物	建物賃借権 （実質的にインフィルを含む）	同左
	契約の成立条件	金融機関と賃借人との契約	同左
	第三者への対抗要件と登記方法	仮登記の実行 賃借権に条件付移転仮登記 権利者＝金融機関 義務者＝賃借人	建物賃貸人への通知又は承諾 （併せて質権設定登記を行う） 質権者＝金融機関 債務者＝賃借人
	賃貸人の承諾	仮登記時不要（転売自由の契約ならば本登記時も問題はない）	転売等自由の契約では承諾は不要と考えられるが、通知は不可欠
	登録免許税	1000円	債権額の0.4%
精算時	対処の方法	金融機関が取得後に売却し精算	原則として競売
	精算までの期間	比較的短い	比較的長い（競売手続きの期間）
	登録免許税等	賃借権移転登記費用（2.5%）	競売手続き費用（債権額の0.4%）



インフィル建設費だけの融資であれば数百万円程度と想定される。

後者であれば、担保設定を行わない方法も考えられる。前述したようにスケルトン家賃を毎月支払う形態では、スケルトン家賃と市場家賃の差が賃借権の中古価格に大きく影響する。このため、仮に担保設定を行ったとしても評価額の変動が大きく、実質的に無担保融資に近い。それならば、当初より無担保融資として構成する方法も有力である。

無担保融資であれば、本人の収入等の返済能力を審査すること、および保証人等を設定することで、貸し倒れのリスクに対処することになる。

万一、入居者が破産するなどして債権回収が困難になった場合、その賃借権に第三者の質権設定や仮登記がなされていないならば、その時点で差し押さえることができる。一般の不動産所有権に比べると、第三者の権利が設定されている可能性は少ないため、このような考え方も有効であろう。

なお、無担保融資とする場合は、インフィル建設費に対する融資を名目として、数百万円程度を限度とすることが現実的であると考えられる。

## ②利用権方式に対する融資

利用権方式であると、融資必要額は、インフィル建設費と権利金（一括払い家賃）の合計額になり、相当高額になると予想される。

この場合は、借りる側も保証人を立てることが容易ではなくなり、無担保融資は難しいと考えられる。原則として、仮登記担保又は質権設定を行うこととする。

### (3) 担保設定方法のまとめ

以上の各方法を比較して整理したものが、前ページの表 6-1、表 6-2 である。

スケルトン家賃を毎月支払う「一般賃貸方式」では、無担保融資を第一に検討し、必要に応じて仮登記担保等を考慮することが考えられる。この場合は、返済能力の十分な審査と保証人によるリスク回避策をとることで、インフィル建設費の 6～8 割程度まで融資することができれば望ましい。

一方の「利用権方式」では、金融機関の特性によって、仮登記担保又は質権設定を選択することが考えられる。

なお、利用権方式において、賃貸借契約を途中解約した場合に、一括払い家賃のうち一定額が戻ってくる場合は、金融機関が賃借権取得後に途中解約すれば一定額を回収できる。このような契約であれば、仮登記担保の方が簡便で使いやすいであろう。

### (追記)

本提案は、過去に例がない新しい方式であり、金融機関による融資の実行、スケルトンの維持管理への信頼、スケルトンのばら売り回避等の点で、当面は公団公社のような公的組織がスケルトンを保有する形態で実現することが望ましい。

その成果を踏まえて、順次、民間に広げることが必要であると考えられる。