

被災区分所有建物の復旧・建替え・再建

3完

阪神・淡路大震災にかかる法律相談のメモランダムから

稻本洋之助

目次

- 一 法律の状況
- 二 団体的関係が成立する範囲
- 三 区分所有建物の復旧に関する問題（以上、七月号）
- 四 区分所有建物の建替えに関する問題
- 五 区分所有建物の再建に関する問題（以上、八月号）
- 六 罹災都市借地借家臨時処理法の適用に関する問題
- 七 定期借地権の活用

場合に同法が適用されることを否定することができない。

他方、区分所有法および再建措置法は、罹災借家人の保護に関する規定を置いていない。

このような法律事情を考慮すれば、区分所有建物への臨時処理法の適用については、次のように考えるべきである。

① 罹災借家人の救済を積極的に図るために臨時処理法を用いることは、法の不備による限界が大きいため期待できず、同法一五条以下の裁判手続も紛争の処理のために実効的に機能するとは考えにくい。

② 区分所有者ないし敷地共有者等による建替え・再建が臨時処理法の規定の援用によって阻害されることを極力回避する必要があることから、同法の法律解釈定せずに制定されたため、罹災した区分所有建物の専有部分の賃借人（以下、「罹災借家人」という）の保護を図る法理を実質的に欠いている。しかし、法形式上は、区分所有の建物が同法二五条の二に基づき政令によって定められた灾害および地区において罹災した

④ 罹災した区分所有建物の敷地利用権が準共有關係にある借地権である場合に臨時処理法を適用することは特段の支障がないが、3において述べる事項について留意する必要がある。

2 罹災建物

① 罹災建物とは、震災等政令によって定められた

災害によつて「滅失」した建物をいうが、区分所有物である場合には、滅失が一部にとどまるか全部にわたるかは問わない。全部滅失の場合には、建物の再建または再建された建物の使用について、一部滅失の場合にはそれを理由として区分所有法六二条に定める建物の建替えまたは建て替えられた建物の使用について、法律に定める罹災借家人の権利が認められることとなる。

② 一部滅失があつても、区分所有法六二条の建替

居住の利益を保全する道は公平の観点から閉ざされるべきではなく、そのための補充的な立法措置を検討すべきである（同法一四条関係）。

にとどまる。当該専有部分が滅失した場合であつても、建物の全体が建替えの要件を満たさない限り、敷地優先賃借権の申出をすることができない。むしろ、当該専有部分を賃貸人である区分所有者が復旧しない限り、賃借権は消滅すると考えるべきである。なお、

6 で述べるところを見よ。

(3) 建物の滅失がなんら認められず、臨時処理法一条にいう「罹災建物」に該当しない建物について任意に建替えを行おうとする場合には、臨時処理法の適用ではなく、旧借家法および民法に従つて借家人の利益の保護を図るべきである。

3 区分所有建物の敷地利用権が借地権である場合

(1) 臨時処理法一条は、借地借家法二二条以下の借地権については適用がないものと解すべきである。(2) 同法一二条による土地所有者の催告は、借地権の準共有者の全員に対してなされるべきである。準共有者の全員が催告の期間内に借地権を存続させる意思があることを申し出でない場合に限つて、借地権は消滅する。準共有者の一部のみがこの申出をしたときは、申出をしない準共有者の持分は消滅し、その持分に相当する持分について、土地所有者が自己借地権を取得して準共有者となる。

(3) 区分所有建物が借地権者によって建替え・再建される場合には、借地借家法七条、八条および一八条が適用される。

4 罹災借家人の敷地優先賃借権（臨時処理法二条）の成否一般

罹災借家人の敷地優先賃借権は、次の場合には、成立しない。

① 罹災当時に対抗力を具えた借地権が存在しているとき この場合には、三条の借地権優先譲受権を行使すべきこととなる。

② 法律の施行から二年以内に申出をしないとき

③ 権原によって現に建物所有の目的で使用する者がいるとき ここでいう「権原」とは、①の場合があらかじめ除外されているので、主としては敷地の所有権（共有の場合を含む）を指すものと解されるが、建物所有目的の使用貸借が設定されている場合も「権原」による使用と見るべきである。このように解する

場合には、使用貸借によって第三者に土地を提供することにより罹災借家人の敷地優先賃借権の成立を回避することができるが、このことをもって使用貸借の場合を一律に排除すべきではない。むしろ、「現に建物所有の目的で使用する」という点で濫用的な罹災借家人の排除を抑制すべきである。

ところで、建物が未だ存在しなくとも、建物の建築工事に必要な建築請負契約等をしたのちは「現に建物所有の目的で使用」しているものとみるべきである。建築のための工事に具体的に着手していることまでを要求するものではなく、工事の実施が確実に見通される法律関係が存在すれば足りる。

5 罹災借家人が取得することがあるべき敷地賃借権の構造

区分所有者の一人がその「権原」に基づいて建物の建替え・再建をしようとした場合に罹災借家人に優先的に認められる敷地利用権は所有権ではなく賃借権であること、区分所有建物の敷地利用権が賃借権である場合には特別の事情が存在しない限り一個の賃借権

④ その土地に建物を築造するために必要な許可（具体的には、建築基準法、復興特別措置法上の許可）が立しない。

① 罹災当時に対抗力を具えた借地権が存在しているとき この場合には、三条の借地権優先譲受権を行に譲渡したとき

⑤ 罹災借家人が借家契約上の地位（賃借権）を第三者に譲渡したとき 臨時処理法二条の申出をする権利は一身専属的権利であるため、譲渡によって消滅する。

⑥ 土地所有者に自己使用その他正当の事由が存在するとき 正当の事由の存否は從前の専有部分ごとに個別的に判断されるべきであるが、区分所有建物の建替え・再建について法定の決議をなすべく準備が進められているなど復興の方針が全体として建替え・再建の方向にある場合には、当該土地所有者（敷地共有者）＝区分所有者＝賃貸人が建替え・再建に賛成の意向を表明していることを要素として正当の事由の存否を判断すべきである。なお、区分所有者またはその特定承継人が上記のように建替え・再建の方向で処理を進めている場合に、罹災借家人に対しても、その者が敷地賃借権を援用して享受する居住の確保に相当する利益（従前の賃借物件に相当する他の賃貸住宅等の提供・斡旋など）を供与することを申し出る場合には、正当の事由の判断にあたってそれを考慮すべきものとする。

を区分所有者全員で準共有するにとどまる」と、罹災借家人は賃貸人である区分所有者が敷地の賃借人である場合に有する権利以上の権利を有すべきではないことから、罹災借家人が臨時処理法二条によつて取得する権利は、当該専有部分の持分に従つた賃借権の準共有持分であつてそれ以外でないというべきである。

罹災借家人は、建替え・再建の決議にそのような立場においてのみ参加することができる。他の区分所有者は自己の敷地共有持分によつて参加することになるが、罹災借家人が賃借権の準共有持分を取得していることとの関係では、他の区分所有者には自己借地権が成立しているものと考えてよい。区分所有者は所有権と自己借地権のいずれの名義によつて建替え・再建に参加すると考えてもよく、そゝには理論上の差異しか存在しない。

6 一部滅失建物の建替えと罹災借家の権利
罹災借家人が臨時処理法二条によつて敷地借地権を優先取得するのは「罹災建物が滅失した」場合であるが、区分所有の建物においては、この滅失は、罹災借家人が賃借する専有部分について判断されるべきである。

他方、区分所有建物の一部滅失による建替えの決議は、あくまでも建物ごとにその共用部分の残存を前提とした団体的行為であつて、建物の滅失を前提として借地権を取得するにすぎない罹災借家人は、当然に建替えの手続に参加する地位にあるとはいえない。かりに、罹災借家人が専有部分の滅失を理由に臨時処理法二条を援用しようとしても、共用部分が存在す

る限り貸主が「権原により現に建物所有の目的で使用者」であることに疑いはなく、したがつて罹災借家人の敷地優先賃借の申出は許されないこととなる。

以上は、臨時処理法と区分所有法の折合いの悪さが極端な形で露呈する事案であり、罹災借家人の保護に欠けるおそれがあるが、全部滅失の場合にはこのよう

な問題がなく、罹災借家人が再建の手続に参加しうることは望ましくない。むしろ、罹災借家人も全部

滅失の場合の再建手続に準じて建替え手続に参加しうるものとし、そのうえで、全部滅失の場合とは異なる

条件を考慮すべきであろう。解釈論上、つきのように

考えたい。区分所有者たる賃貸人をX、賃借人をY、他の区分所有者をXnとする。

- ① Yの賃借部分を含めて建物の一部が滅失した場合
1) Xが参加したが建替え決議は不成立。Yは二条の申出をすることができず、建替え建物の優先賃借権（臨時処理法一四条）のみ認められる。
- 2) Xが参加したが建替え決議は成立。Yは従前の賃借を継続。
- 3) Xが参加せずに建替え決議が成立。Yは建物の除却によつて疎開に準じた状況に置かれるが決議成立後であるため二条の申出をすることはできず、建替え建物の優先賃借権のみ認められる。
- 4) Xが参加せず、建替え決議も不成立。Yは従前の賃借を継続。

- 7 申出をした罹災借家人がいる場合の敷地に関する処分
建替え・再建の決議およびそのための準備（4⑥）
がなく、罹災借家人が臨時処理法二条による申出をした場合に、区分所有者ないし敷地共有者が、あるいは定期借地権を自己に設定・留保して、あるいはのちに定期借地権の設定を土地譲受人から受けることを予定して敷地所有権を第三者に譲渡しようとする場合に、当該罹災借家人の承諾を必要とする。その承諾がある場合に、罹災借家人は、相当の補償を条件とし

て敷地優先賃借権を放棄したものとする。承諾がない

場合には、設定・留保された定期借地権の準共有持分を取得し、またはのちに土地譲受人から設定を受ける定期借地権の準共有持分を優先的に取得するものとすべきである。

同様の場合において、区分所有者ないし敷地共有者が当該敷地に第三者のために定期借地権を設定し、それに基づいて当該第三者が築造する区分所有建物を優先的に賃借しようとする場合にも、定期借地権の設定について当該権災借家人の承諾を必要とする。その承諾がある場合には、権災借家人は、敷地優先賃借権を放棄したものとし、当該第三者が築造する区分所有建物を優先的に賃借することを申し出ることができるものとする。承諾がない場合には、当該権災借家人は、当該第三者とともに定期借地権を準共有することとなり、相互間の協議によって実務上の解決を図る必要が生じる。

8 当該土地に借地権が存在する場合（臨時処理法三條）

罹災した区分所有建物の敷地利用権が借地権である場合には、罹災借家人は、上記④に掲げる②ないし⑤の事由の一に該当しないかぎり、専有部分の賃貸人が有する当該借地権の準共有持分を相当の対価をもって譲り受け申しだすことができる。この申出があつた場合には、当該専有部分の賃貸人が上記④(6)に相当する事由をもつて三週間以内に借地権準共有持分の譲渡を拒絶する場合を除き、当該罹災借家人が当該借地権の準共有者となり、建替え・再建等について法

定の手続に参加することができる。

9 罹災借家人の建物優先賃借権（臨時処理法一四条）の成否一般

罹災借家人の建物優先賃借権は、次の場合には、成立しない。

①従前の借家の敷地に罹災による滅失後最初に築造された建物でないとき 優先賃借権の申出をする建物は、全部滅失後の再建建物でも一部滅失等を理由とする建替えによる建物でもよい。敷地が同一であればよく、敷地上の建物の位置の異同を問わない。同一団地内の建物である場合には、敷地の同一を推定すべきであろう。

②建物の完成前に賃借の申出をしなかつたとき

③罹災借家人が借家契約上の地位（賃借権）を第三者に譲渡したとき 臨時処理法一四条の申出をする権利は一身専属的権利であるため、譲渡によって消滅する。なお、判例によれば、使用賃借契約上の借主も、罹災借家人に含まれると解されている（最判昭和三二年一月一日民集一卷一二号一八四七頁）。

④建築される建物の所有者に自己使用その他正当の事由が存在するとき 築造される建物の所有者は、罹災前の建物の所有者である必要はない。罹災前の建

たとえば、建物が定期借地権によって築造される場合には、借地契約の終了によって建物賃借権が消滅し、借地借家法三五条が適用される、など。

11 罹災借家人への建物の割当

臨時処理法一六条は、同一の建物（ないし専有部分）について賃借の申出をした罹災借家人が数人ある場合に、裁判所にその割当について申立てをする道を開いている。この場合に裁判所は、賃借すべき建物の割当について広範な裁量権を有し、建物の状況、借主

が従前に占有した専有部分と用途・構造等が同一の建物であることなど従前の賃借建物との照応性の有無も正当の事由の判断において考慮されるべきである。

10 罹災借家人の建物賃借権の法律的性質

臨時処理法一四条による建物賃借は、従前の建物賃借とは法律上同一性を有しない新規の賃借であり、借家条件、家賃、敷金等も新規に定められるべきであるが、同法一五条以下に定める裁判・調停等においては従前の賃借の条件等をはじめいっさいの事情を勘案することとなる。

従前の建物と同一の敷地に築造された建物の敷地利用権がいかなる法律的性質を持つものであるかも問わない。所有権（共有を含む）、借地権（準共有を含む）定期借地権であることも妨げない）の別を問わず、使用借権であつてもよい。敷地利用権の法的性質によって建物賃借権の存続等に差異が生じることは当然であり、それぞれに適用される法理に従つて解決されるべきである。

たとえば、建物が定期借地権によって築造される場合には、借地契約の終了によって建物賃借権が消滅し、借地借家法三五条が適用される、など。

の職業その他一切の事情を勘案して裁判を行う。

「割当なし」または「不利益な割当」と「著しく利益な割当」が生じてもよく、相互間の衡平は金銭の給付によって図られればよい。旧区分所有建物の住戸Aと住戸Bを合体して一住戸を再建したという場合にそれが従前の賃借人が賃借を申し出たときも、この手続によって最終的な処理がなされる。そのことを念頭において両者が協議することとなる。新住戸の建築者は、特別の事情がない限り、割当のない賃借人等に金銭等の給付をなすべき法律上の立場にない。

12 臨時処理法一四条の適用に関するその他の問題

臨時処理法一四条の優先借家権は、従前に準ずる居住の確保という点および公平の観点から、同法二条の優先借地権とは異なって積極的に評価されてよいが、反面において適用上問題が多いことも否定できない。区分所有建物の建替え・再建に関する問題の一つは、被災前に自己の専有部分を賃貸していた区分所有者が建替えに参加しない場合に建替えに参加する区分所有者が当該専有部分の賃借人の優先借家権の申出（の可能性）にどう対応するかである。売渡し請求によって建替え参加者の専有部分の面積の増大が見込まれても、建替え不参加者の賃借人から申出があれば面積増の現実的メリットはなくなることになり、それが建替え計画自体にとって不安定要因となることを避けられない。建替え計画を確立するためにも、専有部分の賃借人に對しては、建替えを提議する区分所有者に事前優先賃借の申出について催告をする権利が認められてしまうべきであろう（確答がない場合の優先借家権

の放棄）。

臨時処理法一四条の優先借家権を保全するため、同法二条の優先借地権が濫用的に援用される事例が戸建建物について少なくない。二条の存在が（優先借地権の成立を回避するための）建物の建築を促すという効果は認められてしかるべきだが、二条の申出をした場合には上述にしたがつて建替えに参加することだけが認められるべきであって、二条の申出によつて成立する借地権を放棄して一四条の借家権を主張することまでは認められるべきでないと解すべきであろう。

七 定期借地権の活用

1 区分所有建物の建替え・再建と定期借地権

定期借地権は、底地所有権と分離された敷地利用権として、また借地権ではあっても地代の支払（一括払または定期払）以外の経済的負担が原則としてない利

用本位の敷地利用権として、その経済的合理性のゆえに、戸建・集合の別を問わざず住宅の建設のために広く利用される方向にある。

定期借地権は、震災復興を推進する上で、次の二つの目的のいずれにおいても画期的な役割を果たすものと考えられる。

① 緊急かつ計画的に、良質の本設住宅を大量に建設しなければならない。そのために必要な新しい宅地の供給を定期借地権を活用して確保する。

公共または民間の事業者が、区分所有者ないし敷地共有者等が共有する土地に、一時金の支払いと引換えに（または一時金なしに）定期借地権の設定を受けてマンションを建造し、それを優先的に敷地共有者等に賃貸する。賃貸住宅の供給にあたっては、特定優良賃貸住宅の助成制度を活用すべきである。

② 一部または全部滅失した区分所有住宅（土地共用持分つき）の建替えまたは再建を従前の敷地において進めなければならない。そのために必要な資金を定

期借地権を活用して調達する。

以下、被災区分所有建物の建替え・再建の資金調達にかかる②の課題について検討する。資金調達とは、区分所有者が共有している敷地の所有権を定期借地権と底地所有権に分解してその一方を処分し、その代価をもつて建物の取得または建物の利用の費用全部または一部に充てようということである。

ところで、議決権の五分の四以上の多数決で決議することができるるのは建物の建替え・再建であって、敷地所有権を定期借地権と底地所有権に分けその一方を譲渡することまではできない。したがつて、定期借地制度を活用して建物の建替え・再建等を図る場合には、原則として全員の一致を必要とするひとまず考

えるべきである。なお、議決権の五分の四以上の多数決を介して定期借地権または底地所有権の処分を可能とする一定の手順がある（後述5）。

2 定期借地権設定・事業者建築マンション優先賃借方式

公共または民間の事業者が、区分所有者ないし敷地共有者等が共有する土地に、一時金の支払いと引換えに（または一時金なしに）定期借地権の設定を受けてマンションを建造し、それを優先的に敷地共有者等に賃貸する。賃貸住宅の供給にあたっては、特定優良賃貸住宅の助成制度を活用すべきである。

家賃はその一部を定期借地権の地代と相殺されて軽減されるが、軽減には必ずから限度がある。定期借地権の設定に際して一時金を受け取る場合には、その性質は原則として地代の一部前払いとみるべきであるか

ら、その額いかんによつては家賃の軽減はほとんど生じないということにもなる。実際には、賃貸マンションの保証金に相応する額の一時金を授受する（または相殺する）にとどめ、家賃の軽減を図るべきであろう。

この方式のメリットは、ひきつづき土地の所有権を共有するため資産の保持ができるることであり、建物の維持・保全に努力すれば五十年後に建物の区分所有権を回復する利益があることである。その間、上記のように定期払い地代相当分を軽減された家賃負担で足りることも利点であるが、家賃自体がかなり高く設定されて軽減の比率が小さくなるおそれもある。

なお、敷地の容積率にかなりの余裕がある場合には、定期借地権との等価交換によって新規建物の区分所有権を取得することも考えられるが、通常はその逆で、容積が不足し、従前と同一容積の建物を実現すること自体ができない（いわゆる「既存不適格」）。

3 土地所有権譲渡・定期借地権付きマンション優先分譲方式

2とは逆に、区分所有者が土地所有権を手放し、定期借地権によって新規のマンションを所有するという方式がある。これにはさらに三つのタイプがある（3、4、5）。

「土地所有権譲渡・定期借地権付きマンション優先分譲方式」とは、敷地共有者等が全員の合意によって共有の敷地に自己のために定期借地権を設定して留保し（自己借地権）、敷地の底地所有権を第三者に譲渡し、その代金をもつてマンションを建築し所有するというものである。土地所有権を譲渡して建物所有権を取得するという基本構造は3と変わらないが、事業者がマンションを建築してそれを定期借地権準共有持分付きで旧敷地共有者に優先的に分譲するというものである。

この方式のバリエーションとして、敷地所有権を第三者（特に公共団体）に譲渡し、事業者はその者から定期借地権の設定を受けてマンションを建築し、それを定期借地権準共有持分付きで優先分譲をすることが考えられる。事業者の負担を軽減し、それを通じて分譲価格を抑制することが期待される。

定期借地権準共有持分付きマンションの分譲代金には敷地の譲渡代金を当てることになるが、場合によって不足分の追加支払を必要とするものもありうる。マンションの分譲を受けた者は以後敷地の定期借地人として地代支払義務を負うが、その額は、場合によって生ずる上記の不足分を計算に取り込んで決定することもありうるだろう。

この方式は4と一面で共通するところがあるが、敷地共有者の自主性よりも事業者の指導性を優先させた事業者本位型であることに注意する必要がある。

4 底地所有権譲渡・定期借地権準共有マンション築造取得方式

「底地所有権譲渡・定期借地権準共有マンション築造取得方式」

この「マンション築造取得・底地所有権譲渡方式」は、建替え・再建によるマンションの築造を底地所有権の譲渡に論理的に先行させるもので、4の変形である。

建替え・再建の計画に若干の反対者があり、そのため敷地所有権を定期借地権と底地所有権に分けその一方を譲渡することについても全員の合意を得ることができない場合に、敷地共有者等の五分の四以上の多数をもつて建物の建替え・再建の手続を進め、既存建物の取壊しまたは新規建物の再建の工事に着手したのに、定期借地権を自己に設定・留保して底地所有権を処分するというものである。底地所有権の譲渡代金が建物の建築費に充てられること、区分所有者が定期借地権準共有持分の設定・譲渡をあらためて受けるの

で場合によって保証金等の一時金の授受が要求されることがあるのに対して、4においてはそのような金銭の授受は原則としてなく、プロセスがより簡潔となる利点がある。新規マンションの区分所有者は、敷地の定期借地人として地代支払義務を負うことは言うまでない。

地人として地代の支払を義務づけられることなどは4と同様である。

建替え・再建の決議においては、建替え・再建の費用の概算額と分担方法を定める必要があることから、建替え・再建参加者に帰属する底地所有権を処分してそれを建替え・再建の費用に充てるという方針は決議の段階から明らかにする必要があるが、またその程度にまで費用（資金調達）に関する計画が提示されれば特別多数によつて建替え・再建の決議することができると考へるべきである。

6 地上権方式による計算例

3、4、5で述べた三つの方式はいずれも、定期借地権を敷地共有者等に確保して建物を取得し、その費用を調達するため底地所有権を流動化するものであり、現行法下では賃借権によることも地上権によることも可能である。しかし、土地所有権の機能的分割を安定した法律関係として形成し維持するためには地上権によることが望ましい。地上権の場合には一般的には地代を一括払いとするか定期払いとするかという選択がありうるが、ここでは建替え・再建の資金調達が実質的なねらいであるから、定期払いの方式をとることとなる。

3、4、5の諸方式のうちでは、敷地共有者等の主体性が強い4または5によることが望ましいと考えられるので、その場合に底地所有権の価格は、どのように算定されるべきかについて述べよう。

(1) まず、底地の価格を漫然と更地価格の八〇パーセントとする場合には疑問がある。ここでは、林道三

郎氏の研究^[1]に依拠して、定期借地権が設定された底地の価格に関する一般的な計算式を提示したい。

(1)『公共住宅』九五・三・一号二頁。

定期借地権（ここでは地上権とする）が存在する底地の所有者は、当該宅地の支払地代から諸経費を控除了した借地期間（五〇年）中の経済的利益「 α 」と、期間満了によって負担のない土地として復帰する経済的利益「 β 」の双方を享受することになるので、それの現在価格を合算したもの「 $\alpha + \beta$ 」を「底地所有権の価格」とみることが合理的である。

勝木雅治氏の調査研究^[2]で実証的に算定された定期借地権の年額地代は一・七九パーセントであるが、これに対して地上権であることによる一〇パーセント加算と固定資産税等を地上権者負担とすることによる控除（〇・一二三三パーセント）を行うと一・七三六パーセントとなるので、「 α 」の現在価格（五〇年 年率四パーセントで割戻し）は三七・二九パーセントである。「 β 」の現在価格は一四・〇七パーセント（同前）となるので、底地所有権の価格は、更地価格の五一・三六パーセントに相当する。

(2)『定期借地制度 その前進をめざして』一四四以下 (都市的土地区划整理事会)。

林氏の試算によれば、一戸あたりの土地価格を一五〇〇万円（したがって底地価格は約七七〇万円）、建築工事費を一二〇〇万円とすると、差額四三〇万円が公庫借入れとなり、年利四・三パーセント、三〇年元利均等償還とした場合の償還月額は二万一二七九円となり、地代と併せて四万二九七九円となる。

(2) 次に、被災マンションの建替え・再建のための

資金調達という特殊な目的（1②）に即した計算においては、底地価格は融資額に、地代率は借入利率にそ

れぞれ準じた考え方で推論ができるから、かりに地代負担能力が高ければ底地価格を高く設定することができる。たとえば、かりに前例において定期地上権の地代率を三・〇七パーセントの水準で特約（登記事項）することができれば、底地所有権価格は一二〇〇万円となつて公庫借入れの必要がなく、毎月の負担は地代のみで三万八三七五円となる。これは、底地と建物とを等価交換したことにはかならず、他方前例の設定で

は建築工事費が土地価格の八割となつて、たまたま「底地八割」と一致する計算となる。また、地代率を市場利回りと同率の四パーセント（前例では地代月額五万円）とすれば、底地を更地価格で売却することが論理上可能となる。五〇年間の全地代の現在価格は八五・九二パーセント「 α 」、復帰価格の現在価格は一四・〇七パーセント「 β 」である。

(3) ここに示した計算例は、いざれも具体的な条件を捨象した試算にすぎないが、法外な負担を定期借地人である区分所有者に課するものとはならないことは、これによつて理解することができるだろう。

このように、定期借地権を被災マンションの建替え・再建に役立てるることは可能である。しかし、それが資金調達上他に方法がないがゆえに強いられる選択であることを忘れてはならない。一般に「定期借地によつて潤いのある豊かな生活を」と喧伝されるときとは全く異なつた、定期借地権に活路を求めるえな「活用」であることに十分に留意する必要がある。

(いなど・ようすけ・東京大学教授)