

◆ 日本の底地・借地

底地・借地の歴史的考察

江戸（東京）に借地が多い 武家地が2 / 3であり64%が借地人である。

1951～1970年借地率87% . 赤坂93%

武家の拝領地が多く・・・親類への無償貸付以外には売却、質入、貸付が禁止されていた。1632年に幕府が町人に賃貸する事を認めた。（許可）

町年寄、御用達町人、医師
女官、絵師、坊主、能役者 } の拝領地・・・売却、質入は禁止されていたが貸付については認められていた

寺社、地主・・・売却は禁止

貸家を経営する資力と能力を持たなかったためである。

* 「沽券地」江戸の町屋敷のうち永代売買を許された土地をという。土地一筆ごとに所有者と沽券額を記した沽券帳が作成されていました。 壬申地券

「仕切地」町入用その他の費用、家守の給金を地借人が負担 地代低価、年季で一括前払い。

借地人が地上家屋を売却した場合に地主はその買主に貸継ぎする義務はなかった。しかし、実際は借地関係の継続を認めていた

明治期の借地の消滅（1872年には「壬申地券」の発行 地租課税のため

・武家拝領地の } 収用 底価売却
・町人拝領地の }

大阪（大坂）の借地 家持地主の増加

土地所有の尊重の意識が薄く

拝領地主が存在しなかった

寺社が少なかった

空き地が没収されたため貸家が増加

公役町役を避けるために借家人が増加

大阪の地価上昇率

	平均地価上昇率 %		
	南船場	梅田	難波
1871～1909		17.4	
1875～1887			6.5
1887～1896	18.3		
1887～1903			25.1
1897～1909	14.7		
1903～1920			14.0
1909～1912		95.4	
1909～1916	4.2		
1912～1923		6.5	
1916～1922	25.5		
1920～1923			6.0
1922～1936	-3.4		
1923～1933			3.0
1923～1937		6.8	

1910年(明治43年)の宅地地価修正法が賃貸価格の10倍を課税標準である「地価」とした。市街宅地の地代利回りが一般の売買価額の10%前後であったからです。

大阪の地代利回り(心齋橋筋1丁目)

大正1~4年 1.5~5.2%

大正2~12年 1.5~1.5%

大正11年・・・市周辺部 2.4% 市街近郊 2.7%

普通借地権の地代水準

地代の公租公課倍率

	公租公課倍率
住宅用地	4.2倍~3.1倍
非住宅用地	3.5倍~2.4倍

東京簡裁等の調停成立状況

住宅用地 3.1倍

非住宅用地 2.4倍

権利金の発生

地価と地代額が上昇し、地代利回りが低下する中で、(明治30年頃、千代田区の借地で地代の5年分程度を権利金として授受した契約書が存在する)権利金の授受が始められ、借地権取引と借地権価格が成された。

地代利回りを2%とすると、地価の10%程度になる

権利金が授受された理由として、地価上昇の中で

将来の地代値上分

新旧借地人の地代調整のため

特に の要素によるものと考えられる。

大阪においてはこの時期に権利金の例がないのは、市街化地に借地が少なかったからである。

借地権売買は、地価の上昇と地代のアンバランスにより貸しているより売却した方が有利であるとの考えによるものである。

権利金の慣行化

借地法制定後に東京で授受例が増加したが、1930年には地価が停滞し地代利回りが回復すると権利金の授受は少なくなった。

権利金は前述の将来の地代値上げ分については、特に有効なものとなった。それは、最低借地期間の法定により必要と考えられたのである。ここで押えておくべきことは、大土地所有の上に多数の借賃がいたからであり、地代上昇傾向が存在したからである。

1920~26年の大土地所有の減少

産業投資を志向する土地所有者において、貸地経営からの撤退が顕著になった。(三菱等の財閥である)

1921年借地法の制定 5大都市のみ

法定最低期間、法定更新、契約終了時・借地権譲渡・転貸の場合の建物買取請求 建物価格

1941年「正当事由」

第1次地代家賃統制例 1939年

第2次地代家賃統制例 1940年

第3次地代家賃統制例 1946年10月1日～

地代家賃を1946年9月30日時点で凍結「停止統制額」その後の地代家賃については物価庁長官の許可となる「許可統制額」この基準は、「付近類似の借地の地代額」「旧地代家賃統制令による適正標準」1948年10月地租課税率の引き上げ地代家賃統制令は、権利金は地代の前払いとして考えていた。敷金については規制がなかった。

この時期に借地権の割合が一挙に上げられる事となる。土地区画整理事業や課税において顕著となる。

1946年3月の財産税課税では52%（東京都区内・横浜市）

1950年12月～1953年の富裕税課税では90%になった（全国に及ぶ）

地方税法の改正、地租標準課税率

土地の賃貸価格の28.8%～24.0%に引上げる。

これにより、借地率は低下し、借地が消滅する。しかし、借地数は増加している。地主が借地人、借家人に土地を売却していく。その一方で新規借地供給が増加したことによる。

1960年より、東京・大阪等の大都市を中心に、「敷金、保証金」の支払いが顕著に増加しているし、権利金の授受については1950年に統制令が解除されると増加した。

東京は更地価格の40～60%

大阪は更地価格の20～50%

更新料は1960年頃より東京周辺で授受され始めた。

住宅地で更地価格の8～12%

商店地で更地価格の12%

堅固な建物で更地価格の15～20%

更新料は1962年頃から一部慣行として生まれてきたといえる。

東京と大阪の借地権の観念の違い

東京

借地が多く、借地権取引・権利金の授受の慣行が存在、借地権価格が確立

大阪

借地が少なく、借地権取引・権利金授受の慣行が存在しない。借地権価格の意識が弱い。

大阪で借地権価格の観念が生まれるのは立退料の慣行化と高額化による。

借地権の成立

借地人の「借り得」の存在

東京・横浜での借地権売買の慣行 1923年の関東大震災の後に一般化。

大阪では、戦後の立退料の高額化を契機とする。

権利金の授受

土地収用・土地区画整理事業での「相当の補償」で借地権の補償。住宅地20～25%、商業地50%・・・画一的な基準の必要性。

借家率

東京では1873年に低下する、窮民の下総原野への追攻によるか、その比率は高いものであった。1941年は70%の水準である。

大阪では1925年には借家率が90%と非常に高い。大阪・東京は江戸期より借家率は高く、明治大正期においてもその水準に変化がなかった。その後、1941年借家法改正等により、1950年代末まで低下する。そして1956年の新築建物に「地代家賃統制令」が適用されなくなり上昇する。1960年代以後は40%～60%と横ばい傾向となっている。

	借地率			%
	1948(昭和23年)	1953(昭和28年)	1968(昭和43年)	
北区	69.1	55.2	39.6	
都島区	81.4	66.7	68.5	
福島区	61.1	47.4	32.4	
此花区	67.1	57.4	36.6	
東区	54.7	28.8	14.6	
西区	61.0	28.6	18.3	
港区	91.1	90.0	68.2	
大正区	64.2	53.8	40.1	
天王寺区	69.3	43.9	26.0	
南区	68.0	41.0	38.8	
浪速区	79.3	56.3	26.3	
大淀区	80.2	73.3	60.0	
西淀川区	59.2	64.6	45.7	
東淀川区	62.4	62.5	56.7	
西成区	66.5	58.2	47.1	
生野区	64.9	57.7	40.9	
旭区	53.7	50.0	47.4	
城東区	65.9	62.0	56.3	
阿倍野区	49.2	43.8	30.1	
住吉区	32.6	22.5	16.5	
東住吉区	51.0	40.7	30.8	
西成区	54.8	45.3	35.0	
大阪市平均	61.4	51.0	40.0	