不動産の不思議　不動産のふしぎ　不動産の不思議　不動産のふしぎ

明海大学 不動産学部

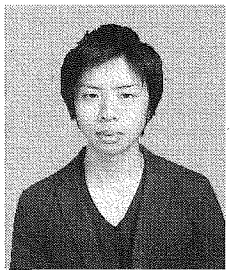
不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第84回

ハワイのコンドミニアム

リースホールドと制度変更



西浦 亘太
大学院2年

【学生の目】

ハワイは常夏のリゾート地として多くの観光客が訪れる人気スポットだ。ホノルルの中心街やワイキキビーチでは、気持ちいい風に体が和む。世界的な人気が不動産価格に反映されて高騰基調にある。

ハワイはかつて王制の島国だった。大型商業施設やホテルが立ち並ぶワイキキには、今もカメハメハ大王の末裔（ビショップ財団）が経営する不動産が少なくない。

不動産は賃借して保有すること（リースホールド）が一般的で、賃借人（リースホールダー）は賃貸人（リーサー）にリース料を支払い、期間満了後は無償で立ち退く。20世紀中盤のある時期、オワフ島では22人が72・5％の土地を所有し、一般は地主から土地を賃借して自宅などを保有していたことが、本土と異なる不動産制度の背景である。

建物固有の所有権はなく、土地所有権に含まれる。建設費を賃借人が負担した場合でも、所有は土地所有者に帰し、期間満了時に賃借人の建物解体義務や建物買取請求権は発生しない。建物が土地に吸収される仕組みを理解するのは容易でない。

長期リースホールドは定期借地権（借地借家法22条）に類似するが、日本では借地上の建物は借地人が所有し、期間満了時は解体して建物所有権を消滅させる必要がある。

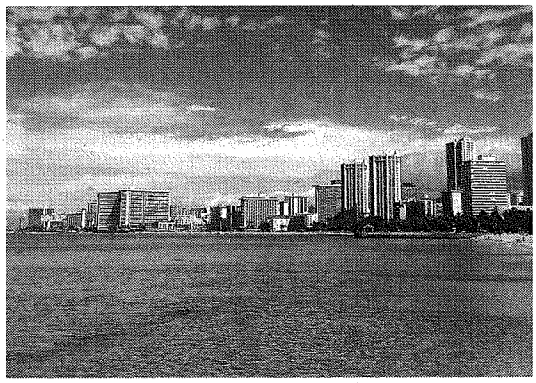
日本でも建物を存続させるため、借地人の建物を地主へ特約譲渡するケースがある。そもそも借地権を強化した背景は、借地上の建物を保護して継続利用することだったから、妥当な選択肢だ。建物が存続する点は同じでも、ハワイでは建物は土地所有権に含まれて賃貸人のものだから建物譲渡の問題はない。似て非なる側面がある。

リースホールドのコンドミニアムは管理費のほかにリース料を支払う。最初の数十年間は固定で、比較的低く設定されるが、その後見直される。リース料は土地価格の約6％だが、不動産価格が30年前の10倍以上となり、見直し後のリース料が10倍以上に急騰した例がある。不動産価格の上昇は賃借人のリスクである。

1967法は衝撃的だ。賃借人が所有権購入を表明すると、政府が地主から強制的に所有権を取得し、賃借人に譲渡する法律だ。賃貸人には制度変更のリスクがある。このため近年は初めから所有権（fee simple）型のコンドミニアムが増加している。制度比較は不思議と納得の繰り返しだ。

【教員のコメント】

需要に供給が追い付かない（英国）、地主が売却を遺言で禁ずる（ハワイ）、価格が高くて買えない（日本）。「定期保有」導入の背景は様々だが、前2者では中盤以降の問題に立法による解決を試みた。住宅では世界的に絶滅危惧種である。



ワイキキビーチに連なるコンドミニアム群