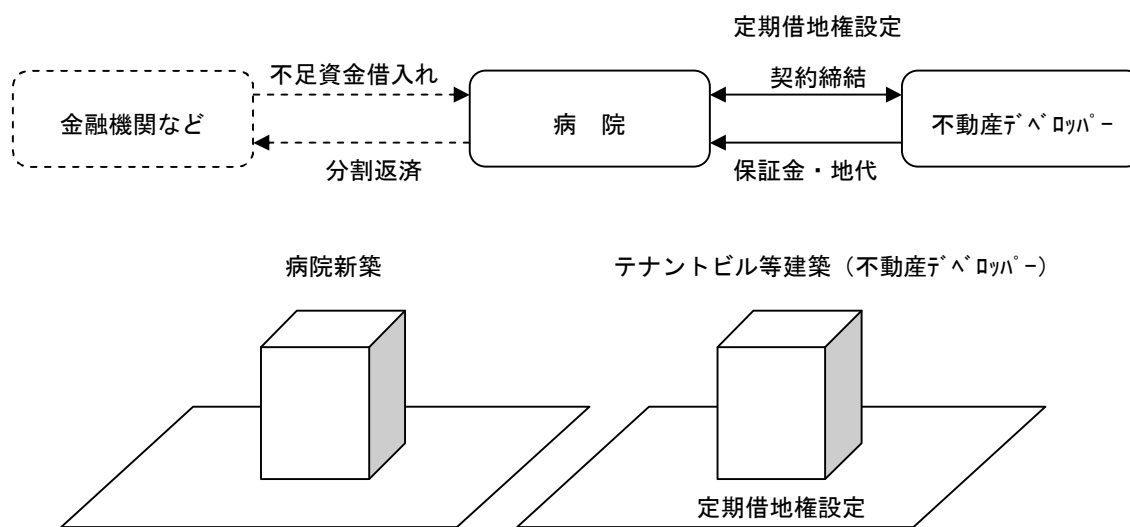


求する。保証金の額は、土地の所在地や面積、借地権設定契約の存続期間によって決まるが、かなりまとまった金額となる場合がある。この保証金と借地権設定契約の存続期間中に借地権設定者が受け取る地代（キャッシュフロー）をもって資金調達と捉えるのが、この方式の特徴である。定期借地権者は、テナントビル・賃貸マンションなどを建設し、そこから得られる賃貸料で投下資本を回収する。

【図表 4】 定期借地権方式による資金調達のイメージ図（遊休不動産のある場合）



（資料）中井生活経済研究所

ここでは、設備投資を控えた遊休不動産を持つ医療機関を例として考える。

当該医療機関が当該遊休不動産に定期借地権を設定して保証金と地代を得て設備投資を実施するとする。設備投資に必要な金額が借地人から得られる保証金の範囲内に収まれば、資金調達は不要となる。かりに所要資金が不足し、銀行借入などで不足資金を調達するとしても、調達額の圧縮を図ることが可能となるとともに、得られる地代を借入金等の返済原資に充当できるため、返済は楽に進められることとなる。また、定期借地権者からみても、土地を購入して開発するよりも低コストでの開発が可能となる。

また、定期借地権者との交渉により、建築される建物にテナントとして入居することを契約締結の条件にできれば、遊休不動産のない医療機関であっても、定期借地権方式の利用が可能である。

以上の説明から明らかなように、医療機関が所有する土地を用いた不動産の開発需要のあることが、この方式を利用できる上での前提条件となる。デベロッパーにとって、開発することに魅力を感じる土地でなければ、この方式は利用できない。

#### イ. 実例

定期借地権方式を用いて病棟を新築した例として、1994年5月に新病棟が完成した聖路加国