

地方自治体・地方公社の 宅地分譲における定期借地権活用について ～鹿児島市星ヶ峯みなみ台における取組をもとに～

定期借地権推進協議会運営委員長 大木 祐悟

1. はじめに



一般社団法人都市農地活用支援センターと定期借地権推進協議会が行っている定期借地住宅の供給実態調査では、ここ十年ほどは定期借地権付住宅の供給がやや頭打ちになっているという状況となっ

ています。この原因については、地価の下落の結果、所有権住宅を求めやすくなっている等、様々な理由が挙げられていますが、主として供給数の減少は供給サイドの理由によるものであり、定期借地権付住宅についてのニーズがなくなっていることを意味してはいないものと思われます。

実際に、昨年に販売された、鹿児島市が売主である「星ヶ峯みなみ台」の分譲では定期借地権の仕組みを有効に使い、分譲を成功に導くことができました。以下では星ヶ峯みなみ台プロジェクトを例に、特に地方自治体における定期借地権分譲の可能性について改めて提案をいたします。

2. 星ヶ峯みなみ台プロジェクトの結果

今回の分譲宅地は、鹿児島市中心部から車で15分～20分ほどに位置する星ヶ峯ニュータウン（世帯数約4600世帯）に隣接する住宅地で、2004年から鹿児島市住宅公社が全634区画の分譲地として売り出したものの一部となります。今回の分譲区画は、当該分譲地の中で分譲ができなかった区画を公社を清算するに際して市が買い取り、市が、宅地を118区画に再調整したうえで52区画を定期借地権分譲区画として、残りの区画は定期借地権と所有権の二つの価格を設定した区画と、一部は所有権区画として分譲することとして分譲することとなりました（一部に、市が子育て支援住宅を建築する予定でした）。

このうち、定期借地権区画の52区画は、平成24年の12月に公募のうで市内のハウスメーカー15社との間で定期借地権設定契約を締結し、ハウスメーカーがその上に住宅を建築して定期借地権付住宅として販売するとともに、残りの区画は平成25年のゴールデンウィーク期間中に住宅フェアを開催するなどして、市がエンドユーザーと直接契約する中で、子育て支援住宅建築区画を除くすべての区画について、定期借地権



写真：星ヶ峯みなみ台分譲地



写真：今回の分譲区画の周辺（建築中の写真）

もしくは所有権による分譲が完了しました。

3. プロジェクト成功の要因

さて、定期借地権推進協議会の調査では、鹿児島県は、定期借地権付住宅の分譲実績はほとんどありません。そうした中で、定期借地権をフックにした今回のプロジェクトが成功した要因には、いろいろなものがあると思われませんが、主たるものとして以下の4点を挙げるすることができます。

- ① 当初は市が主体となって、定期借地権制度の説明や販売についての情報発信を積極的に行ったこと
- ② 民間活力の有効利用
- ③ 地主が市であるという安心感
- ④ 定期借地権者に底地の買取オプションを与えたこと

第一の点ですが、予め平成25年のゴールデンウィークに住宅フェアを行うことを目標として、前年の暮れまでに市ではこのプロジェクトについて定期借地権を利用した分譲を行うこと等についてのアナウンスを積極的に行うとともに、パンフレットを作成して市の関係機関等で配布を始めていました。加えて、平成24年の12月には、市民向けに定期借地権に関するセミナーを行い、その内容についての周知を積極的に行いました（なお、このセミナーには、定期借地権推進協議会

も協力をいたしました。）。

第二の点ですが、52区画の定期借地権分譲区画を公募する際に、住宅フェアまでに、少なくともモデルハウスを1棟は建設して、住宅フェア期間中は利用させることを条件としていました。また、住宅フェアに際して市が直接販売をする区画については、建築条件等は一切ついていないため、ハウスメーカーの中には、各メーカーが定期借地権を設定した区画については購入者の目途はつけておくとともに、予め集客した定期借地物件購入希望客を住宅フェアに導くことで、その顧客が、住宅フェアにより市との間で定期借地権設定契約を締結した暁には、その顧客との間で住宅について建築請負契約を行ったケースもあります。

第三の点についてですが、50年以上という長期間にわたり土地を借りるわけですから、地主の信用性は非常に重要な要素です。そうした中で契約の当事者が「市」であることは、ユーザーに大きな安心感を与えましたし、鹿児島ではほとんど事例のない定期借地権事業を行うに際して、大きなポイントとなったことは間違いありません。

第四は、定期借地権を設定した者が将来的に希望する場合には、市は底地を定期借地人に譲渡することも予めアナウンスしていました。この点も、分譲に際して安心感を与えたことは間違いありません。

平成25年のゴールデンウィーク期間中に行われた住宅フェアの期間中は、7日間で2800人、958組の集客を果たすことができたようですが、以上の点がそのための非常に大きな要素になっているものと思われま

す。また、結果的に集客によって賑わいがあったことが、相乗作用になって所有権分譲でも所定の成果があった次第です。

4. 住宅地に若年層の取り込みが可能に

さて、今回のプロジェクトにおいて、市の直接契約の中で個人が契約対象となったケースについて分析をしたところ、次に述べるような特徴がありました。

- ① 購入者の年齢は、30代が約49%、40代が約24%だった。

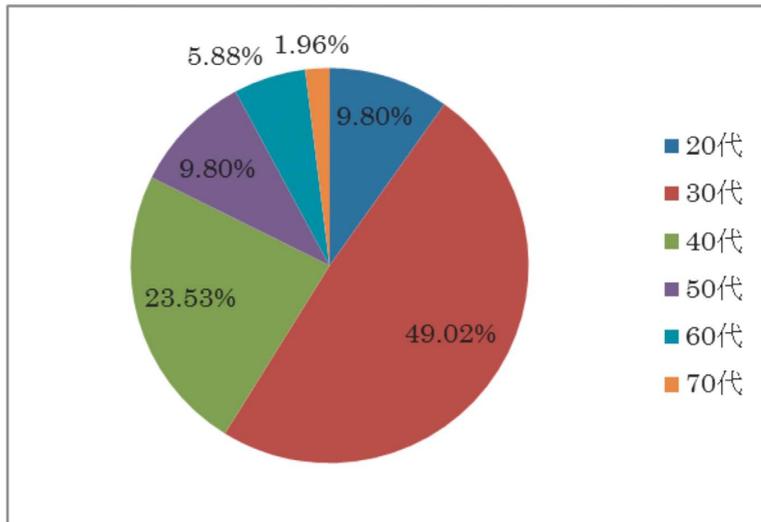


図1 購入者の年齢構成

- ② 購入者の家族構成は、夫婦+子供で構成される世帯が、全体の約71%に上った。

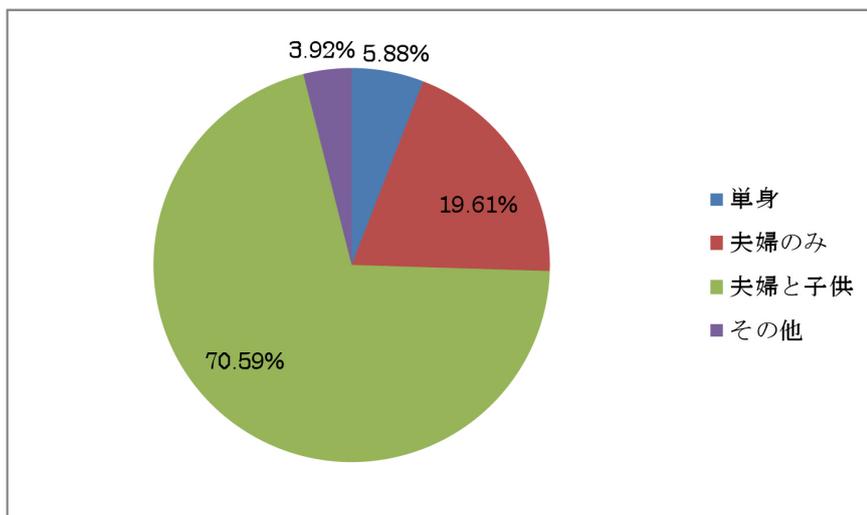


図2 購入者の家族構成

*図1、図2は、鹿児島市より提供いただいたデータを加工して筆者が作成したものです。

(なお、この「星ヶ峰みなみ台」の計画等の概要は当情報誌の「2013年春季号」に掲載していますのでHPで参照してください。)

今回のプロジェクトに隣接する星ヶ峰ニュータウンでは、住民の高齢化が進む中、住民の若返りも果たすこともできたこととなります。なお、年齢層も家族構成も、所有権と定期借地権で大きな違いがないことから、何らかの形で新住民を確保することができれば、街の活性化にもつながることが立証できたのではないかと考えます。

5. おわりに・・・地方自治体や公社における定期借地権分譲の可能性

分譲地内において、未分譲の物件が多い場合には、その宅地の管理には手間もかかりますし、それが公的主体の所有する物件である場合には、固定資産税等の税収も上がりません。また、「空き地」が目立つ土地は、分譲を企画する場合において集客の体制をすることも至難の業であると思います。

また、こうした場合において、すべてのケースで定期借地権が有効な役割を果たすわけではないかもしれません。ただし、今回のプロジェクトのように、事業を推進する側が定期借地権の特色をよく理解し、叡智を結集するとともに周到な準備を経てプロジェクトを推進すれば、地方都市の郊外の住宅地の空き地問題を解決することも可能となります。

特に、3.③でも述べたように、地方都市においては行政の信用は非常に大きいものがあるわけですから、定期借地権の様な事業を行う場合には、このメリットを訴求しない手はないでしょう。

最後に、間接的ではありますが、このプロジェクトに関与させていただく機会を与えていただきました鹿児島市の職員の皆様に心からの感謝と敬意を表して本稿の結びの言葉とさせていただきます。