



住棟間はきれいに整備されたコモンスペースになっている



駐車スペースはゆったり1区画に2台分ある



区域内を回遊する緑道

■ プロジェクト実現のプロセス

このプロジェクトは、香川県高松市のJR高松駅から南方向へ約6kmに位置する。高齢化のため周辺農地の遊休化が進む地方部において、定期借地権制度を活用して良好な住環境を整備することにより、優良な住宅経営(全15区画)に取り組んだ事例である。

平成の初頭、JA香川経済連で農地の遊休化が問題となり、この対策として当時、借地借家法の改正により創設された定期借地権制度の活用を検討。税制セミナーなどで組合員に普及活動を開始した。

しかし、定期借地制度は地方都市特有の借地への抵抗感や土地保有意識が強いこと、また三大首都圏に比べて地価が低いことによる定期借地のメリットが出にくい点や担保評価の低さによる融資の困難性などがネックとなって、事業化がなかなか進まない状態であった。

そのようななか、JA組合長がみずから自宅隣の農地を提供して、先駆的に定期借地権付き住宅の事例をつくることになった。

建設から約10年経過しているが、現在までに1人が転出したものの、転売もス

ムーズに進み、空き家もなく良好な住環境を保っている。

■ プロジェクトの特徴

- ①土地区画整理事業地区内にあり、平均画地面積は215～227㎡と良好な住環境である。
- ②定期借地権付き住宅は、一戸建やマンションの分譲価格よりリーズナブルである。(表参照)
- ③借地料(駐車場2台分を含む)が近隣マンション管理費より安価である。
- ④保証金ローンを含む毎月の返済額が近隣マンションや戸建住宅の家賃よりも低い。
- ⑤入居者は比較的高額所得者である医者、公務員、会社役員などで、融資を受けやすかった。
- ⑥コミュニティガーデンや緑道などを設け

表

| 価格比較(条件:建坪40坪、平成9年) | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ●定期借地権付き一戸建住宅⇒2760万円 土地(保証金) 560万円 建物 40坪×55万/坪=2200万円 ●地代 2.4万円/月 | <ul style="list-style-type: none"> ◇戸建住宅⇒5800万円 土地 216.23㎡×55万/㎡=3600万円 建物 40坪×55万/坪=2200万円 ◇マンション分譲住宅⇒3380万円 ◇マンション管理費⇒2.6万円/月(4㎡) 管理修繕費 1.4万円/月 駐車場代(2台) 1.2万円/月 |

ることで緑豊かな空間を創設し、利用の権利と制限を規定する住民協定により良好な管理をしている。

■ 取り組みで工夫した点

コミュニティガーデンや住棟間の緑道を共有化することで緑豊かな空間を創設し、ミニイベントなど住民が自由に使えるスペースを設けた。コモンスペースは協定書によって利用権利と制限が規定され、良好な管理がなされている。またこれらにより、地域のコミュニティが形成されている。

■ 今後の課題

土地所有者側の意見として、借地期間を50年に設定しているが、50年後の社会情勢が見えず、リスクを抱えている。

プロジェクト概要

団地名 : メンバーズタウン福田
 所在地 : 香川県高松市多肥下町1165ほか
 交通 : 琴電太田駅徒歩15分
 地区面積 : 約3700㎡
 地域地区 : 第二種住居専用地域
 土地利用規制 : 土地区画整理事業で整備された宅地

事業手法 : 定期借地権付き住宅
 借地期間 : 50年6ヵ月
 事業期間 : 平成9年3月～11月末
 販売開始 : 平成9年8月
 施行者 : 土地所有者(個人)
 区画数 : 15区画

区画面積 : 214.60㎡～226.47㎡/区画
 住宅延床面積 : 121～165㎡/戸
 保証金 : 560万円/区画(全区画同額)
 月額家賃 : 2万4000円/区画(全区画同額)
 共用地施設
 管理費 : 3000円/月