

1. 取組みの経緯

速やかな取組みの求められている東日本大震災に係る災害公営住宅について、用地取得費が国の補助対象となり、借地権の取得に要する費用も含まれているとされたことから、当センター及び定期借地権推進協議会に対して定期借地権を活用する場合の費用の算定等について明確にして欲しいとの要望が寄せられた。

このため、(財) 都市農地活用支援センター・定期借地権推進協議会が宮城県と協議し、国の関係部署等の参加を得て具体地区（宮城県塩竈市浦戸地区）で定期借地権のケーススタディを行い、この中で災害公営住宅に定期借地権を活用する場合の基本的な考え方を整理・提示することとした。（結果の要約は当センターHPに掲載している。）

ケーススタディは現地での開催を含め、平成24年5月～7月にかけて2回実施された。

検討会のメンバーは以下の通りである。

| | | | | |
|-----------------|--------------|------------------|-------|---------|
| 国土交通省 | 土地建設業局 | 土地市場課 | 課長補佐 | 青山 佳樹 |
| | 住宅局 | 住宅総合整備課 | 企画専門官 | 呉 祐一郎 |
| | 東北地方整備局 | 建設部 | 住宅調整官 | 芭蕉宮 総一郎 |
| 宮城県庁 | 土木部 | 復興住宅整備室長 | | 三浦 俊徳 |
| 塩釜市役所 | 震災復興推進局 | 局長 | | 伊藤 喜昭 |
| | 震災復興推進局 | 次長兼復興推進課長 | | 佐藤 達也 |
| | 震災復興推進局 | 復興推進課 | 係長 | 佐々木 健治 |
| UR都市機構 | 宮城・福島震災復興支援局 | 建設支援第一チームチームリーダー | | 永井 正毅 |
| (財)都市農地活用支援センター | | 理事兼総括研究員 | | 佐藤 啓二 |
| (財)都市農地活用支援センター | | 事業リーダー | | 橋本 千代司 |
| 定期借地権推進協議会 | | 運営委員長 | | 大木 祐悟 |
| 定期借地権推進協議会 | | 顧問 | | 二木 憲一 |
| 定期借地権推進協議会 | | 顧問(仙台在住) | | 井出 米蔵 |

2. ケーススタディ結果の概要

②検討の前提

- ・定期借地権で支払う対価は地代と一時金があり、しかも一時金には様々な種類がある。今回の復興交付金の補助対象になる範囲を明確にする必要がある。
- ・今回の災害公営住宅用地に係る定期借地権の取得は

地方公共団体が行うものであり、補助対象となる権利金や地代の金額算定の根拠付けについて、議会や市民への説明責任を果たすことが不可欠であると同時に補助金等の執行の観点からも適正なものでなければならない。

- ・一般の用地取得の場合はこうした根拠付の手段として不動産鑑定評価が用いられるが、定期借地権の取得について不動産鑑定評価の категория となっているのは地代のみであり、一時金算定の根拠としてはその有効性に限界がある。

また、定期借地権と公共団体の関係について言えば、公有地の貸主となるケースが大半であり、公共団体が借主となった前例は殆どないことに加え、これまでの定期借地権の契約は、民間ベースでのものが大半で、その場合、地代等の設定において鑑定評価が用いられることは無く、鑑定評価に必要な個別資料の系統的な蓄積・整備がなされていないという問題がある。

- ・他方、こうした民間ベースの契約実態（一般定期借地権）は国土交通省や（財）都市農地活用支援センター・定期借地権推進協議会が実施してきた全国定期借地権付住宅供給実態調査という信頼のできる統計データとして蓄積されていることから、不動産鑑定評価を補完する形でこうしたデータを有効に活用することにより、地方公共団体が説明責任を果たすことが可能となると考えられる。
- ・検討会では、補助対象の範囲を明確にすることに加え、データ整備の実態を踏まえ、鑑定評価と統計データを組み合わせたオンライン手法の提示を主たるテーマとする。
- ③補助対象の範囲
 - ・補助の対象となるのは権利取得に要する費用であり、各月、年の利用の対価である地代は補助対象にはならない。

従って、地代の前払い金である地代一括前払い金は補助対象とならない。

保証金は契約終了後に借地人に返還される預け金であることから補助対象とならない。

権利金は補助対象となる。

地代一括前払い相当額を権利金とする場合は補助対象となる。

④権利金の算定とオーソライズの方法

・借地人となる地方公共団体の立場からは、唯一定期借地権を取得後支払いの生じない方法である一括前払い地代相当額を権利金とする方法を採用することが基本となると考えられるので、この方法を想定した権利金の算定とオーソライズの方法を検討する。なお、この場合、借地権は地上権となり契約は地上権設定契約となる。

(なお、地主の立場からはそれ以外の方法との得失もあることから、対象事業において当該方法を採用した理由、経緯を明確にしておく必要がある。)

・権利金の算定とオーソライズについては先行事例(阪神淡路大震災時の尼崎市の事例及び今次大震災の仙台市の事例)を踏まえ、次の2つの方法を提示する。

イ. 統計的手法

土地価格に対する年額地代や一時金の割合については安定的な統計データがあるため、土地価格(更地価格)を求める際に不動産鑑定評価を用い、それを元に統計的手法による算定式を用いて地代一括前払い相当額を算出する方法。

全国定期借地権付住宅供給実態調査データは公表されているが、地域区分等による詳細データ分析を行いたい場合は、(財)都市農地活用支援センター・定期借地権推進協議会に依頼し、所要のデータを作成することも可能である。

ロ. 鑑定年額地代による手法

不動産鑑定評価で年額地代鑑定を行い、更に付記意見として複利年金現価率等を用いた計算により一括前払い地代相当額を推計する方法。

年額地代鑑定に当たっては取引事例法を中心に適用することとなるが、そのデータ蓄積が極めて不十分であるため、この場合にも定期借地権の専門家とのコラボレーションの場を設定する等により上記イの試算を

行いこれとあまり大きな乖離が生じないような配慮をすることが不可欠と考える。(統計データ作業については報告書巻末資料として添付する。)

⑤統計的手法による一括前払い地代相当額の算定

鑑定年額地代による手法を用いた一括前払い地代相当額を算定する方法については、文末に参考資料として作業フローを示すにとどめ、ここでは、統計的手法による一括前払い地代相当額算定の数式、考え方を述べておく。

- ・今回の被災地域における中層又は戸建ての災害公営住宅建設を想定した場合、統計的には土地価格(更地価格)の25%程度の一時金の負担と土地価格(更地価格)の1.2%程度の年額地代を支払うのが一般的ということになる。
- ・権利金については、安定的に排他的に土地利用する権利設定の対価という側面と地代の一部前払い的な性格という側面を有しているといわれているが、一時金を含めた地代一括前払いという方式が適用されるならば、その中に吸収・解消されることが自然といえる。
- ・この実態を踏まえた一括前払い地代相当額は以下の算式で求められる。

$$\text{土地価格(更地価格)} \times \{0.25 + 0.012 \times \text{借地期間} \times \text{借地期間の(複利)年金現価率}\}$$

・宮城県塩竈市浦戸地区でのケーススタディでは、借地期間を52年、年利率を1.5%と想定したが、一括前払い地代相当額は土地価格(更地価格)の67%と算定された。

なお、このケーススタディでは同時に不動産鑑定評価による地代算定(積算法)と一括前払い相当額算定も行った。

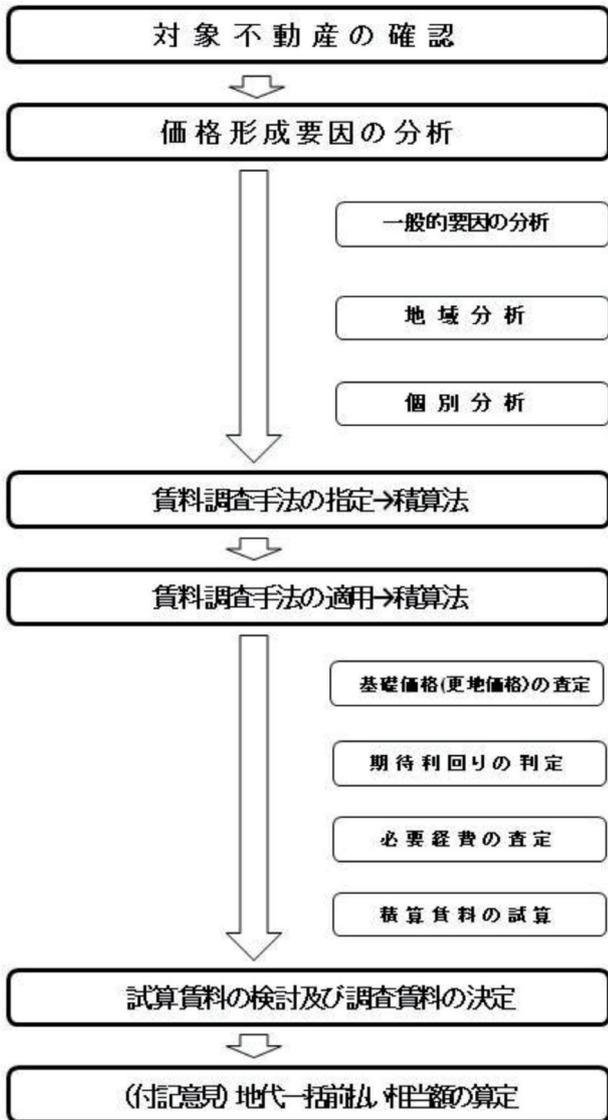
土地価格(更地価格)を基礎価格とし、利回りを2.0%、年金現価率の年利率を1.5%として計算した結果は土地価格(更地価格)の70%となった。

なお、ケーススタディ地区が離島地区であり、固定

| | | 複利年金現価率 | | |
|--------|-----|---------|--------|--------|
| | | 1.20% | 1.50% | 2.00% |
| 期間(年数) | 年利率 | | | |
| | 50年 | | 37.435 | 35.000 |
| 52年 | | 38.517 | 35.929 | 32.145 |

資産税は極めて低額であったので算定にあたって公租公課は考慮していない。

【参考】 鑑定評価基準による新規賃料算定方法を踏まえた作業フロー



3. おわりに

本ケーススタディは既に既に宅地が存在している前提で実施されたものであるが、本ケーススタディの後、被災地自治体の依頼により、開発型の事業（自治体代行）において定期借地権を活用する場合の土地所有者の適正な開発利益負担の考え方等について整理を行った。

この結果については後日別稿でお知らせしたい。