

### 1. はじめに



地方住宅公社の分譲宅地には販売状況が芳しくない宅地も少なくないという話をきくことがある。ところで販売に苦戦している理由には、様々なものがあると思われるが、「価格」が理由となるケー

スも少なくないものと思われる。すなわち、住宅地としては一定の評価があり当初は妥当な価格だったとしても、その後の地価の下落により相場よりも割高となっているようなケースである。

一般に宅地造成をして住宅地を販売する場合には、土地の取得費に造成費等のコストがかかっていることから、周辺地価が下落したからといって簡単に価格を下げた販売できるものではない。すなわち、仮に価格を下げた分譲をした場合には、投下資金を回収できない可能性があるためである。しかしながら、当初の分譲価格にこだわることで時間が経過しても売却することが困難な場合は、長期間にわたり売れ残りの在庫が残ってしまうことになることから、特に借入金で土地の取得や宅地造成を行っている場合は、債務を完済することができないこととなり、金利負担等が重くのしかかることになってしまうわけである。

加えて、更地の宅地を維持するには一定の経費が発生する。すなわち草刈りが定期的に必要なほか、管理のために定期的な巡回（不法占拠者の有無の確認や、場合によっては不法投棄等が行われる可能性も考えられるため）も必要となる。これらにもコストが発生してしまう。

これとは逆に、空いている土地に住宅が建ち、人が住めば、地方自治体には土地建物にかかる固定資産税収入がはいるほか、住民税も計上できる。これらの点を考えると、長期間土地を売れ残り状態で放置する場

合とを比較すれば、早期に人が住める状況にすることがより望ましい状況であることは間違いないだろう。

こうした場合において、定期借地権は一定の役割を果たすことが出来ることを、当協議会は以前から唱えていたが、今回、鹿児島市の「星ヶ峯みなみ台」の定期借地権分譲事業に協力をさせていただいているので、その概要についてここに報告する。

### 2. 住宅地の概要

星ヶ峯みなみ台は、鹿児島市郊外の星ヶ峯ニュータウン約44,000世帯（人口は約11,000人）に隣接して鹿児島市住宅公社が分譲した分譲住宅地である。同住宅地の総区画数は634区画であり、平成16年から分譲が始まったが、現時点で118区画が未分譲の状況にある。こうしたなかで、鹿児島市は住宅公社からこの未分譲の住宅地を購入したうえで早期にこの状況を打破するために、一部に定期借地権分譲を含めた事業計画を行うこととしたと聞いている。

同住宅地の立地概要であるが、鹿児島本線「広木」駅までバスで10分弱に位置し、今回の定期借地権分譲の対象地は平均区画面積が約220㎡（66坪強）となっている。また学校や医療機関、商業施設等は隣接する星ヶ峯ニュータウン内に完備しており、生活利便性・交通便利性ともに市内の住宅地としては優れた立地となっている。しかしながら公示地価ベースで見ても、分譲を開始した平成16年から平成23年にかけても20%強の下落があり、分譲価格そのものの見直しが必要な状況にあった。

#### ◇星ヶ峯みなみ台の区画図

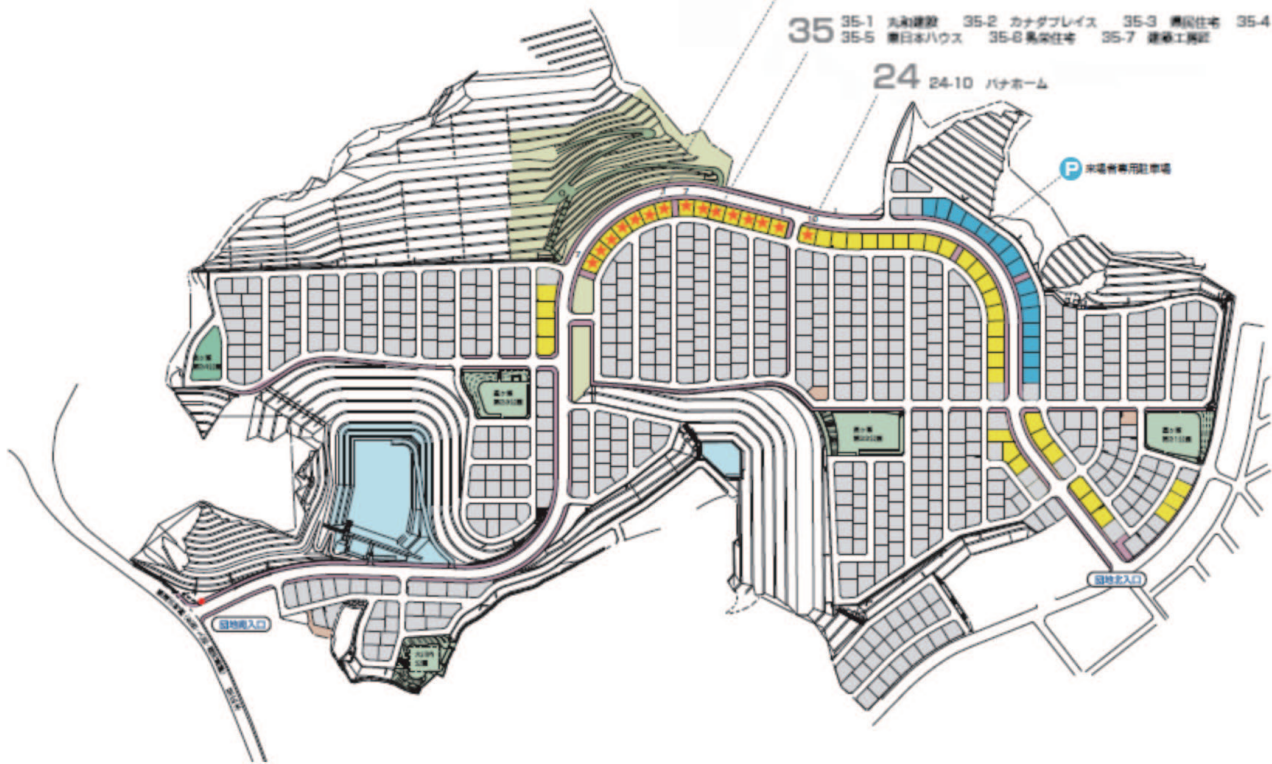
分譲地内のメイン道路沿いの区画を中心に52区画の定期借地権分譲が企画されている。

★ 24 街区 / 35 街区 / 36 街区 (15 区画がモデルハウス用地)

36 36-1 セキスイハイム 36-2 松下建設 36-3 ニガハウス 36-4 MBC建築  
36-5 ロイヤルホーム 36-6 ミサワホーム 36-7 七尾建設

35 35-1 丸栄建設 35-2 カナダプレイス 35-3 清民住宅 35-4 万代ホーム  
35-5 豊日本ハウス 35-6 鳥羽住宅 35-7 建築工房

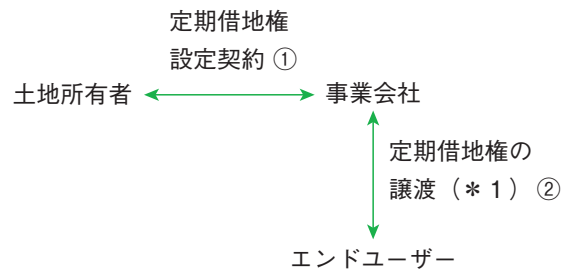
24 24-10 パナホーム



### 3. 事業方式の概要

分譲の概要であるが、118区画中52区画を定期借地権分譲することとし、また48区画を所有権と定期借地権の選択分譲で、また18区画を所有権分譲とすることとした。このうちの定期借地権分譲の52区画については、これらの土地に定期借地権を設定した後に定期借地権付き分譲住宅を購入するユーザーに借地権を転売することを希望する事業者を公募する方式（いわゆる「転売方式」）を採用する。逆に所有権と定期借地権の選択分譲は市が直接エンドユーザーを公募する方式をとるようである（エンドユーザーの募集に際して所有権価格と定期借地権価格を提示し、仮に同じ区画で所有権分譲を希望する人物と定期借地権分譲を希望する人物が競合する場合は、所有権分譲を優先するような事業方式を考えている）。

#### ◇転売方式について



- ①土地所有者と事業者の間で定期借地権設定契約を締結する。この際、一般的には事業者は、土地所有者に一時金を支払うとともに地代も発生する。
- ②事業者は、エンドユーザーに定期借地権を転売する。この際、建物とともに定期借地権を売却（建売方式）するケースと、事業者の建築条件付で定期借地権を売却するケースと大きく二つの場合が考えられる。

\*1 転売方式の場合は、事業者自らが借地権者（土地権利者）となるため、定期借地権付建売住宅の企画も、或いは事業者の建築条件を付した

定期借地権の分譲の企画のいずれの検討も可能となる。

なお、これまでも地方住宅供給公社が定期借地権分譲をした事例はいくつも紹介されていることから、市の担当者は、こうした物件についてもヒアリング等を行ったうえで、定期借地権の仕組みについての情報を希望して昨年7月に当協議会に相談に来られ、またその後も担当者と当協議会の間で何度か質疑応答を繰り返しながら、徐々に鹿児島市サイドで基本的な構想を練ってきた。

その後、昨年秋に、予算措置を講じたうえで概略以下のようなスケジュールで事業化を進めている。

- ◇平成24年10月 コンサルティング会社を選定。事業に関するスキームを構築
- 11月 52区画の定期借地権分譲に取り組む事業会社を公募
- 12月 事業会社との間で定期借地権設定契約を締結  
市民に対して星ヶ峯みなみ台定期借地権事業の発表（\*2）
- ◇平成25年3月 市民向けセミナー開催
- 4月 ゴールデンウィーク前後から住宅祭等のイベントを行う予定

なお、52区画の定期借地権分譲を担当する事業会社間で協議会を立ち上げ、協議会メンバーで共同広告や事務運営等を行っている。また、分譲に際して、モデルハウスを一棟建築することを予め事業者募集の条件にしている。

\*2 平成24年12月1日に開催された市民向けセミナーには200名を超える来場があり、今回の分譲事業にかかる市民の関心の高さを実感できた。

#### 4. 事業の概要

今回の事業の概要であるが、以下の通りである。

平均宅地面積	約220㎡
借地権の種類	賃借権方式
一時金の状況	保証金方式、平均約300万円 (地価の15%相当)
地代	平均月額2万円 (年額 地価の1.2%相当)

当協議会では、当初は一時金については「権利金方式」の採用を勧めていた。その理由は、権利金は市の収入となること、市は収入に対して課税がされないこと等である。ところが、定期借地権にかかる住宅ローンについて金融機関と相談をする中で、「保証金方式」の場合は融資対応は可能であるが「権利金方式」の場合には対応ができない可能性が高い旨の方向となったことから、最終的には保証金方式による取り組みで事業化をすることとなった。

住宅金融支援機構のフラット35は、権利金方式でも融資対応としているのであるが、今回の事業の場合この点の対応が出来なかったことは残念である。今後、各自治体や公社等で定期借地権住宅の検討をされるときは、こうしたことも鑑みてどの一時金を採用するかの検討が必要であると思われる。

なお、このプロジェクトは、定期借地権者は、希望すれば鹿児島市から底地を購入することが出来るような仕組みとなっている。ユーザー目線で、「定期借地権と所有権のどちらが有利か？」という点を考えると、地価がデフレ傾向であれば定期借地権のほうが有利である可能性が高いが、逆に今後地価が上昇する場合には所有権のほうが有利となる可能性も考えられる。そうした意味では、一度定期借地権を設定した後に、必要に応じて土地を購入することが検討できる仕組みはユーザーにとっても悪い話ではないし、また市も、本来は土地を売却して投下資金の回収を目指しているわけであるから、定期借地権者が底地の希望を取得することは望むところであろう。このスキームは、今後定期借地権分譲を検討する地方自治体や住宅供給公社には参考にできるものだろう。

#### おわりに

本稿執筆時点では、星ヶ峯みなみ台の分譲結果は出ていない。しかしながら、事前に市民向けに行ったセミナーでは、市民の関心は非常に高いことから、プロジェクトが成功裏に終わることを私は確信している。このプロジェクトが、宅地の売れ残りに悩む地方自治体や住宅供給公社のモデルケースになることを望んでやまない。