

事業名称

メンバーズクラブ福田

区分 リースホールド型
住宅経営

活用手法 都市農地活用

事業の概要

所在地	香川県高松市多肥下町 1165 他
地区面積	約 3,700 m ²
区画数	15 画地
区画面積	241.60 m ² ~226.47 m ²
住宅延床面積	121~165 m ² (一戸建て)
土地所有者	従前からの地主による一元所有
管理形態	居住者による住宅協定書、管理規約に基づく管理
区画整理 工事期間	平成 9 年 6 月~平成 9 年 9 月
事業手法	土地区画整理事業
定期借地権 の種類	一般定期借地権(50 年 6 月)



事業の経緯

- 平成のはじめの頃、JA 香川経済連では農業者の高齢化による農地の遊休化を問題視していた。
- 同時期に、制定された借地借家法により定期借地制度が創設され、これをきっかけとして、JA 香川では農地所有者に有効利用の新しい方法として定期借地権制度の普及活動の取り組みを開始した。
- しかし、ユーザー側の借地への抵抗感と土地保有意識が強く、地価が低いことによるメリットの出てにくいこと、資金調達のしづらさがネックとなって、なかなか進まなかった。
- これに対して、当時の JA 高松中央組合長が定期借地権に理解があり、土地を処分することなく有効活用を図る必要があるとの意義から、これを組合員に周知・普及させる意味で自用地を提供してモデルケースとして事業化を図った。

定期借地権の活用手法

1 定期借地権と土地区画整理事業との組合せ

1) 事業の成功の要因

- ①土地区画整理事業内の宅地供給であり、戸当たりの画地面積が 215～227 m²と比較的ゆったりとして良好な住環境であること。
- ②定期借地権付価格が戸建て所有価格や近隣マンション価格より低いこと。(参考事例参照)
- ③借地料が近隣マンション管理費(駐車場 2 台分を含む。)より低いこと。
- ④保証金ローンを含む毎月の返済額が近隣ファミリータイプアパート家賃及び戸建て家賃よりも低いこと。
- ⑤入居者は比較的に高額所得者で医者、公務員、電力会社役員等で、入居当時は 30～40 代の高額所得者であったので融資の審査も簡単に取れた。
- ⑥また、土地区画整理事業との組合せにより、共用通路(幅員 4m 程度)は奥の画地の所有者の竿敷地とし共同で利用する事及び各戸の通り抜け通路(幅員 1.5m 程度)は通行地役権を設け共同利用する等、計画段階において組合員の合意に良好な生活空間の確保をすることが出来た。

(参考事例) 戸建て(所有権)、マンション、戸建て(定期借地権付き)の価格比較

○戸建て(所有権)

- ・土地 216.23 m²×55 万/m²=3,600 万円
- ・建物 40 坪×55 万/坪=2,200 万円 (土地・建物合計 5,800 万円)

○マンション

- ・4LDK (88.44 m²) 3,380 万円 (マンション価格 3,380 万円)
- ・管理修繕費 1.4 万円/月
- ・駐車場代 (2 台) 1.2 万円/月 (管理費等合計 2.6 万円/月)

○戸建て(定期借地権付き)

- ・土地 216.23 m² (評価額 55 万円)
- ・建物 40 坪×55 万円=2,200 万円
- ・保証金 560 万円
- ・建物 2,200 万円 (建物等合計 2,760 万円)
- ・地代(月) 2.4 万円/月 (地代 2.4 万円)

2) 現在の転出状況

建設から 10 年程経過しているが、現在のところ 1 名が転出しただけである。

(知合いの医者に借地の残存期間相当価格で処分した。)

3) 今後の定期借地権の見通し

- ①当地区の完成後も、評判がよかったので高松市が平成 14 年に都市計画の線引きを廃止するま

では、継続して、4～5 地区で同様な定期借地権付きの戸建て住宅の建設を実施した。

- ②線引きの廃止により、どこでも開発が可能となり、定期借地権のメリットが薄まり、それから 1 件もなくなった。
- ③低所得者を対象に定期借地権を考えたが、今度は融資の審査を通過する者がいなかった。
- ④定期借地権を活用できるマンションは中心市街地や工場跡地となるが、香川の事例ではそのような敷地は、倒産に追い込まれて債務の清算をせざるを得ない土地が多く、定期借地権を活用できずに、土地を処分している状態である。
- ⑤クラインガルテン付き 100 坪程度の敷地の定期借地権利用は、西讃地区で例があるが、子育て世代の入居者であるので菜園は殆ど利用されていない。

4) JA の対応

- ・農協の 1 支店ごとに、企業用に大規模な貸し農地を集約することも提案されたが、棚上げになっている。
- ・農地を放棄するとカラスやムクドリ等の巣になり、騒音や糞公害が発生する。環境を守るためには労力が必要である。一度、放棄した土地はなかなか戻らない。栗林等にしても農地に戻すのは大変である。
- ・今後、10 年後には食糧問題が明確化するので、それまでに農地を保全しておく必要がある。
- ・現状では商業ベースにするには、最低でも 1 画地 1 万㎡の農地が周辺に 10 画地集積する規模でないと成立しない。しかし、農業委員会の承認を受けないと区画形質の変更となるので、1 画地 1 万㎡に纏めることはできない。この点の法的な改正が必要だと思う。
- ・業務用の定期借地権の期間が 50 年に延期したことは歓迎している。
- ・借地期間が 20 年では建物の減価償却ができないものもある。これが延長できたので、グレードの高い建物も計画できるようになった。
- ・住宅の地代の利回りは 1%程度、商業は 3%程度である。
- ・権利金は解体費用を見込んで 10%程度である。

成果と課題

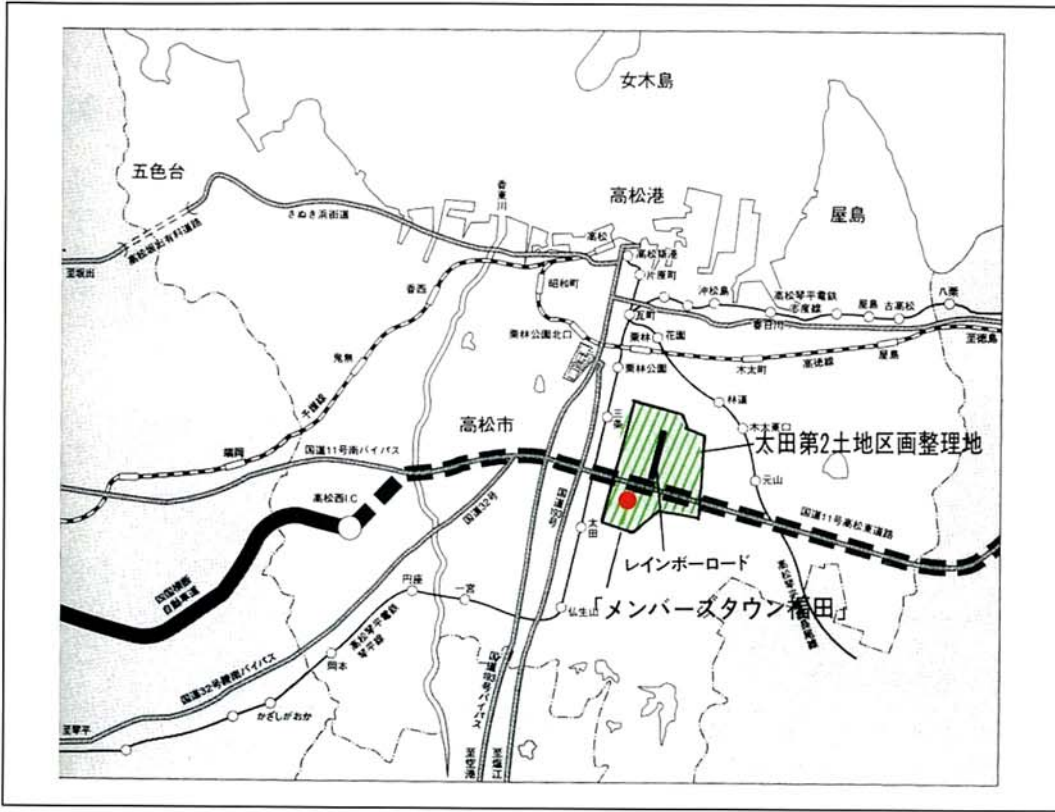
1 事業化に当たって工夫した点

- ・緑道、小公園、コミュニティガーデンを共用地とすることにより、団地居住者の共同利用のスペースを設け、ミニイベント等住民が自由に使える場として活用されている。
- ・上記については、敷地の利用とその制限及び維持管理等について住民協定の作成により担保している。
- ・これにより、地域のコミュニティが形成されている。

2 取り組む中で明らかになった課題

- ・土地所有者側の意見として、借地期間が 50 年の場合は 2 代先までの相続も考えられ、社会情勢が見えないなかでリスクを抱えることに抵抗感がある。

現況位置図



事業地写真

