

# 災害公営住宅に係る定期借地権取得費用の考え方について

平成 24 年 9 月

(財) 都市農地活用支援センター・定期借地権推進協議会

各地で速やかな取り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、これには借地権の取得に要する費用も含まれるとされている。当センター及び協議会に対して定期借地権を活用する場合、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。このことから、以下のメンバーにより検討会を設置し、個別地区（宮城県塩竈市浦戸地区）のケーススタディを通じて、専門家の立場から活用にあたっての検討事項や考え方の整理を行った。

|                 |              |               |       |         |
|-----------------|--------------|---------------|-------|---------|
| 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      | 建政部           | 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   |

## ケーススタディのテーマと活用にあたっての基本事項

借地人となる地方公共団体が、定期借地権を取得後支払いの生じない方法を選択するものと想定する。

定期借地権取得のための対価支払い方式の内、後年度負担が生じないのは、一括前払地代方式及び全額を権利金で授受する方式の2つであり、先ずこれらについて復興交付金の補助対象となるか否かを整理する。

次に、権利金の金額算定の方法が問題となる。

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、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、権利金への復興交付金の充当を考えたとき、この根拠付けは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をそのまま適用するのは必ずしも容易ではない。

先ず、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。

また、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、地代や一時金の客観的裏付けを得るための鑑定評価が用いられることは無く、借り手側と貸し手側の要求が

一致した時に取引が行われて来たため、鑑定評価に必要な個別資料の系統的な蓄積・整備はなされていない。

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。

地方公共団体が説明責任を果たすためにはこうした実態を踏まえたものとする必要がある。

→→[参考] 平成 22 年定期借地権付住宅供給実態調査報告書 抜粋（一戸建て住宅）

### 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、一括前払い地代は各月、年の利用の対価であるため補助対象にはならない。

権利金で授受する場合は補助対象となる。

### 権利金の算定とオーソライズの方法

#### (1) 対価支払い方法を採用するにあたっての考え方の整理

一定額を権利金とし残りを地代で支払う方法もあれば、一括前払い地代相当額を権利金とする方法もある。

対象事業において当該方法を採用した理由、考え方を明確にしておくことが不可欠である。

#### (2) 補助対象額の算定方法 過去の事例に照らした 2 タイプの方法

これまで明らかになっている過去の事例は阪神淡路大震災時の尼崎市道意団地（平成 8 年 3 月）と今回の東日本大震災における仙台市若林西団地（平成 23 年 12 月）の 2 つである。

夫々のケースで、本ケーススタディのテーマ認識と同様、説得力のある補助対象額の算定方法を構築するために独自の工夫・アプローチを行い契約に至っている。

本ケーススタディではその経験に即して次の 2 タイプを提示する。

##### ①不動産鑑定は更地価格評価に止め、別途統計データ作業により数値化する。（尼崎方式）

（尼崎の場合、更地価格の 20%を権利金、地代は 1.8%）

統計的データについては、定期借地権推進協議会\_（財）都市農地活用支援センターに依頼し、所要のデータを作成する方法又は全国定期借地権付住宅供給実態調査データを入手し、直営でデータ作成を行う方法がある。

##### ②不動産鑑定により権利金等を評価する（参考資料として統計データで補完）（仙台方式）

（一括前払地代相当額を権利金とする地上権設定方式を採用。鑑定の参考資料として更地価格に対する権利金・地代の比率等の統計データを用い、整合性に留意した。）

不動産鑑定の意見を取りまとめるにあたって、定期借地権の専門家とのコラボレーション体制を構築する等により予め統計データ作業を行い報告書巻末資料として添付する。

※宮城県塩竈市浦戸地区でのケーススタディ（仙台市と同様、一括前払地代相当額を権利金とする地上権設定を想定）によれば、統計的作業結果では相当額は更地価格の 67%、鑑定基準による作業結果では 70%となっている。

地域や自治体の現状を踏まえ、以上の 2 タイプから適切な方法を選び権利金の算定を行うことが望ましい。

[参考] 平成22年定期借地権付住宅供給実態調査報告書 抜粋（一戸建て住宅）

地域別土地価格に対する年額地代の割合（累計）（上段：販売単位数、下段：％）

|        | 合計    | (年額地代/土地価格)×100 |             |             |             |            |           | 平均(%) |     |
|--------|-------|-----------------|-------------|-------------|-------------|------------|-----------|-------|-----|
|        |       | 0.5%未満          | 0.5～1.0%未満  | 1.0～1.5%未満  | 1.5～2.0%未満  | 2.0%以上     | 無回答       |       |     |
| 全体     | 3,742 | 52<br>2.5       | 743<br>35.3 | 969<br>46.1 | 262<br>12.5 | 78<br>3.7  | 1,638     | 1.2   |     |
| 三大都市圏  | 首都圏   | 1,431           | 25<br>3.6   | 414<br>58.9 | 197<br>28.0 | 47<br>6.7  | 20<br>2.8 | 728   | 1.1 |
|        | 中部圏   | 951             | 7<br>1.1    | 168<br>26.8 | 352<br>56.2 | 75<br>12.0 | 24<br>3.8 | 325   | 1.2 |
|        | 近畿圏   | 808             | 7<br>1.6    | 90<br>20.3  | 242<br>54.5 | 88<br>19.8 | 17<br>3.8 | 364   | 1.3 |
| その他の地域 | 552   | 13<br>3.9       | 71<br>21.5  | 178<br>53.8 | 52<br>15.7  | 17<br>5.1  | 221       | 1.2   |     |

注1：下段の％は無回答を除いた数値である。

注2：平均は販売単位数に基づいて算出した。

地域別土地価格に対する保証金の割合（上段：販売単位数、下段：％）

|        | 合計    | (保証金/土地価格)×100 |               |             |             |           |          | 平均(%)    |      |      |
|--------|-------|----------------|---------------|-------------|-------------|-----------|----------|----------|------|------|
|        |       | 10%未満          | 10～20%未満      | 20～30%未満    | 30～40%未満    | 40～50%未満  | 50%以上    |          | 無回答  |      |
| 全体     | 3,175 | 255<br>13.3    | 1,046<br>54.4 | 546<br>28.4 | 63<br>3.3   | 9<br>0.5  | 5<br>0.3 | 1,251    | 18.0 |      |
| 三大都市圏  | 首都圏   | 1,261          | 53<br>7.9     | 252<br>37.6 | 311<br>46.4 | 48<br>7.2 | 4<br>0.6 | 2<br>0.3 | 591  | 20.1 |
|        | 中部圏   | 834            | 113<br>19.6   | 404<br>70.1 | 56<br>9.7   | 2<br>0.3  | 0<br>0.0 | 1<br>0.2 | 258  | 14.1 |
|        | 近畿圏   | 634            | 44<br>11.2    | 218<br>55.6 | 115<br>29.3 | 8<br>2.0  | 5<br>1.3 | 2<br>0.5 | 242  | 18.8 |
| その他の地域 | 446   | 45<br>15.7     | 172<br>60.1   | 64<br>22.4  | 5<br>1.7    | 0<br>0.0  | 0<br>0.0 | 160      | 16.8 |      |

注：無回答は％の対象外

地域別土地価格に対する権利金の割合（上段：販売単位数、下段：％）

|        | 合計  | (権利金/土地価格)×100 |            |            |           |          |          | 平均(%)    |      |      |
|--------|-----|----------------|------------|------------|-----------|----------|----------|----------|------|------|
|        |     | 10%未満          | 10～20%未満   | 20～30%未満   | 30～40%未満  | 40～50%未満 | 50%以上    |          | 無回答  |      |
| 全体     | 90  | 15<br>24.6     | 27<br>44.3 | 12<br>19.7 | 7<br>11.5 | 0<br>0.0 | 0<br>0.0 | 29       | 19.9 |      |
| 三大都市圏  | 首都圏 | 19             | 4<br>40.0  | 3<br>30.0  | 3<br>30.0 | 0<br>0.0 | 0<br>0.0 | 0<br>0.0 | 9    | 17.9 |
|        | 中部圏 | 23             | 8<br>47.1  | 9<br>52.9  | 0<br>0.0  | 0<br>0.0 | 0<br>0.0 | 0<br>0.0 | 6    | 12.7 |
|        | 近畿圏 | 32             | 2<br>9.1   | 10<br>45.5 | 8<br>36.4 | 2<br>9.1 | 0<br>0.0 | 0<br>0.0 | 10   | 22.6 |
| その他の地域 | 16  | 1<br>8.3       | 5<br>41.7  | 1<br>8.3   | 5<br>41.7 | 0<br>0.0 | 0<br>0.0 | 4        | 22.0 |      |

注：無回答は％の対象外

地域別土地価格に対する一時金（保証金＋権利金）の割合（上段：販売単位数、下段：％）

|        | 合計  | [(保証金+権利金)/土地価格]×100 |            |            |           |           |           | 平均(%)    |      |      |
|--------|-----|----------------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|----------|------|------|
|        |     | 10%未満                | 10～20%未満   | 20～30%未満   | 30～40%未満  | 40～50%未満  | 50%以上     |          | 無回答  |      |
| 全体     | 121 | 15<br>18.8           | 34<br>42.5 | 10<br>12.5 | 6<br>7.5  | 7<br>8.8  | 8<br>10.0 | 41       | 30.5 |      |
| 三大都市圏  | 首都圏 | 21                   | 3<br>21.4  | 10<br>71.4 | 0<br>0.0  | 1<br>7.1  | 0<br>0.0  | 0<br>0.0 | 7    | 16.9 |
|        | 中部圏 | 31                   | 9<br>36.0  | 14<br>56.0 | 1<br>4.0  | 1<br>4.0  | 0<br>0.0  | 0<br>0.0 | 6    | 11.6 |
|        | 近畿圏 | 45                   | 2<br>9.1   | 8<br>36.4  | 7<br>31.8 | 4<br>18.2 | 0<br>0.0  | 1<br>4.5 | 23   | 24.1 |
| その他の地域 | 24  | 1<br>5.3             | 2<br>10.5  | 2<br>10.5  | 0<br>0.0  | 7<br>36.8 | 7<br>36.8 | 5        | 45.5 |      |

注：無回答は％の対象外

1. はじめに
  - (1) 定期借地権推進協議会・(財)都市農地活用支援センターの復興支援の取り組み
    - ◇宮城県内市町村アンケート結果
    - ◇検討会メンバー
  
2. 東日本大震災の災害公営住宅用地取得造成事業の特例と本検討会のテーマ
  - (1) 東日本大震災の災害公営住宅用地取得造成事業の特例
  - (2) 定期借地権の対価支払い方式
  - (3) 少ない前例と参考にすべき統計データの存在（全国定期借地権付住宅供給実態調査）
  
3. 定期借地権方式について
  - (1) 定期借地権取得の対価支払い方式別供給実態
  - (2) 定期借地権取得の対価の支払い方式（所得税、法人税を中心とした比較）
  - (3) 借地人からみた「一括前払地代方式」と「一括前払地代相当額を権利金で授受する方式」の比較
    - ◇参考：相続税での取り扱い
  
4. 災害公営住宅における定期借地権活用の実績
  - (1) 災害公営住宅\_尼崎市の事例について
  - (2) 災害公営住宅\_仙台市の事例について
  
5. ケーススタディ
  - (1) ケーススタディ地区の概要
  - (2) 復興交付金を用いた定期借地権の取得（災害公営住宅）
    - ◇定期借地権専門家による評価スキームの検討と鑑定士による検証作業の実施例
  - (3) その他移転跡地等における定期借地権活用の可能性
  
6. 事業を実施する際に必要となる作業
  - (1) 土地に関する自然的、歴史的、社会的、経済的データの収集
  - (2) プロジェクト（災害公営住宅整備事業）データの収集
  - (3) 適用する方式の選択
  - (4) 一括前払地代相当額の算定、根拠付けの方法
  - (5) 標準的な契約書の作成
  - (6) 面整備事業と一体的に定期借地権を活用する場合の取り扱い
  - (7) 担当職員研修・地権者用PR資料の作成等
  - (8) 担当職員のアフターケア