

地方都市の住宅団地における定期借地権付き住宅の現状 —石川県 A 団地を事例として—

Current Situations of Housing with Fixed-term Land Leasehold in Local City - A Case Study of the Housing Estate A in Ishikawa Prefecture -

○菊地 吉信*¹, 井出 華樹*²

KIKUCHI Yoshinobu, IDE Haruki

This paper focuses on the actual situation of housing with fixed-term land leasehold through a case study of housing estate A in Ishikawa prefecture. We conducted a questionnaire survey of residents to clarify the reasons for choosing housing with fixed-term land leasehold, and their mind to live in the future. From the comparison between housing with fixed-term land leasehold and housing of subdivided lot for sale, it was found that the percentage of residents who have mind to relocate in the future of the former is slightly higher than the later, and there is relatively little anxiety about the future. Although many of those who chose fixed-term land leasehold at the time of moving in want to own land in the future, there are also a small number of residents who do not want to own and fixed-term land leasehold could be a useful option to meet such needs.

キーワード：定期借地権，住宅団地，地方都市，アンケート調査

Keywords: Fixed-term land leasehold, Housing estate, Local city, Questionnaire survey

1. 背景と目的

現行の定期借地権制度は 1992 年 8 月に導入され、今年で 30 年が経過した。定期借地権付き住宅（以下「定借住宅」とする）の特徴として、土地所有者は普通借地権に比べ土地を貸しやすく、借主はより少ない費用で良質な住宅を持ちやすくなることが期待される。

稲本¹⁾は、制度創設に至る歴史的経緯を説明するとともに、定期借地権には解決すべき課題はあるものの長所が非常に多いと述べている。

定借住宅に関する以降の研究は、首都圏を対象としたものやマンションを対象としたものが多く、地方都市において主流となっている一戸建て持ち家の住宅団地を対象として実態解明を行った例はほとんどない。

そうした中で、塚越ら²⁾は新潟県内にある定期借地を選択可能な大規模住宅団地を対象として居住者の実態調査を行い、初期費用を抑えるために定期借地が利用される一方で、将来的には土地購入を望み、定期借地の特徴をネガティブに捉える居住者も多いことを明らかにした。

しかしながら、地方都市における定借住宅の実態を取り上げた研究は少なく、とくに地方都市において主流をなす一戸建て持ち家の住宅団地を対象とした例は管見のかぎりほとんど見当たらない。

さらに、今日、大きな問題となっている空き家対策の観点からも、定借住宅の有用性を検討することには意義があるものと考えられる。管理不全の空き家の多くは適正な管理が行われなまま長期間放置されることにより発生するが、定借住宅のように一定期間後に原則として建物が解体・除却される仕組みであれば、将来そのような空き家になる可能性は低い。したがって、地方都市における定借住宅の現状と課題を明らかにすることには今日的な意義があるものと考えられる。

そこで本稿は、地方都市のある住宅団地を具体例として取り上げ、そこにおける定借住宅の実態に着目する。そして、居住者を対象とした調査を行い、定借住宅の選択理由や将来の居留意向を明らかにする。そしてそれにより、地方都市における定借住宅の特徴を考察する。

*1 福井大学大学院、准教授、博士(工学)

*2 元福井大学大学院生、修士(工学)

Assoc. Professor, Univ. of Fukui, PhD. Eng.

Graduate, Graduate School of Engineering, Univ. of Fukui, M. Eng.

2. 研究方法

本研究は、実際に定借住宅が供給されている石川県内の住宅団地であるA団地を対象として、居住者にアンケート調査を行う。石川県住宅供給公社が供給したA団地では、契約時に宅地の所有権分譲である一般分譲方式と、土地に51年間の地上権が設定される定期借地権付き分譲の選択分譲方式がとられた^{注1)}。ただし、定期借地で契約した場合でも、後からその時点における土地の実勢価格で買い取ることができる。

本研究でA団地を調査対象とする理由は、①初期の造成から20年以上の長期間が経過している点、②北陸地方において定借住宅を導入した事例では最大である点、③同じ団地内で土地を所有権分譲にするか定期借地分譲にするかどうかを選択式であった点、の3点である。

アンケート調査は2021年12月に全戸ポストイング配布、郵送回収により行った。配布数564票に対し回収数は222票(回収率39.4%)であった^{注2)}。これにより、居住者の入居時や現在の考え方や世帯特性、将来の意向を明らかにし、一般分譲と定期借地の違いや、将来の居住意向などを明らかにする。

さらに補足として、北陸地方で定借住宅事業者B社・C社の2社にヒアリングを行い、定借住宅を手がけるようになった経緯、地主や居住者の反応などを尋ねた。

以上により、A団地を事例として、地方都市における定借住宅の現状を把握し、今後の課題について考察する。

3. 全国の定借住宅の推移と地域の特徴

まず定借住宅に関する文献資料^{3)~5)}により、1992年度から2020年度までの定借住宅の供給量の推移と、北陸3県における供給状況を把握する^{注3)}。

1992年度から2020年度までの一戸建て定借住宅の販売区画数と事業数の推移を、大都市圏・地方圏ごとに分類し集計した(図1)^{注4)}。これによると、全体としては1992年度以降、販売区画数・事業数とも急激に増加し、事業数は1995年に597事業、区画数は2002年度に3,800区画のピークに達した。事業数はまず大都市圏で急増した後、地方圏も続き2002年度まで事業数が増え続けた。

しかし、2002年度を境に急激な減少に転じ、2008年度以降は単発的に区画数の多い年はあるが、概ね平均100区画前後/年で推移している。とくに地方圏では事業数が毎年10件以下となっており、ほとんど販売されていない。

北陸3県の供給実績をみると(表1)、富山県と福井県の供給量は非常に少なく、石川県で比較的多く供給されている。とくに2006年度までは多かったことが認められる。しかしながら、2007年度以降は富山県の1区画のみであり、近年では石川県でも供給されていない。

このことから、北陸3県では定借住宅の供給が少なく、とくに2000年代後半以降はほとんど供給されていないことがわかる。

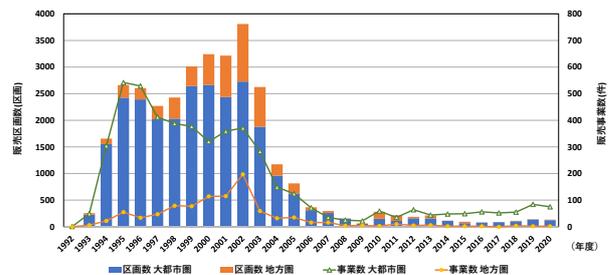


図1 定借住宅(一戸建て)の供給推移

表1 地域別にみた定借住宅(一戸建て)の供給状況

都道府県	定借住宅 区画数	1992~ 1996年度	1997~ 2001年度	2002~ 2006年度	2007~ 2011年度	2012~ 2016年度	2017~ 2020年度
大都市圏全体	26,645	6,600	11,797	6,502	724	572	450
地方圏全体	5,669	583	2,371	2,287	289	116	23
(再掲)							
富山県	20	11	8	0	1	0	0
石川県	90	3	60	27	0	0	0
福井県	13	9	0	4	0	0	0
不明	3	0	3	0	0	0	0
合計	32,317	7,183	14,171	8,789	1,013	688	473

4. 調査結果

4-1. 団地の概要

A団地は石川県津幡町にあり、JR金沢駅まで12km、車で20分の位置にある(図2)。石川県住宅供給公社によって開発された郊外住宅団地である。1996年に分譲が開始し、宅地として569区画が販売された。

A団地では建築協定により建物や植栽について規定が定められるなど、開発当初は美しい街並みを売りにして宅地分譲が行われた。同団地は1~5丁目まであり、1丁目から順に数年に分けて分譲が行われていったが、途中からはより手頃な価額で提供できるよう、通常分譲方式に追加して定期借地権付き分譲が始められた。

そうした経緯のため、2丁目以降は定借住宅が選択可能であったが、最初期の開発である1丁目居住者の多くは選択できなかった。

また、1999年度に定期借地権付き分譲を導入した当時は150区画が定借住宅として存在したが、その後の買い取りによる借地権解除等により、2020年度末時点では定借住宅の区画は110区画に減少している。

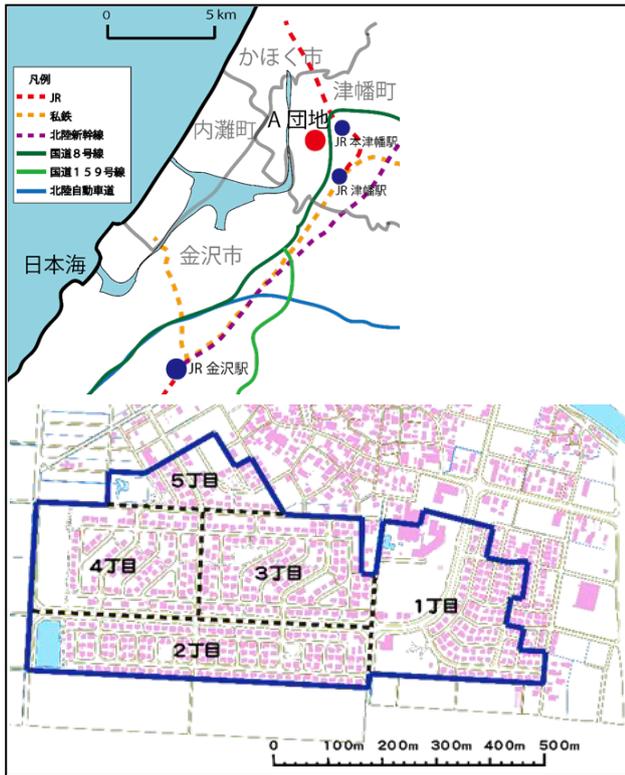


図2 A団地の位置と配置図

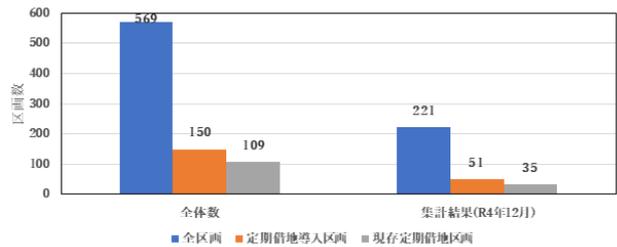


図3 全体数とアンケート結果

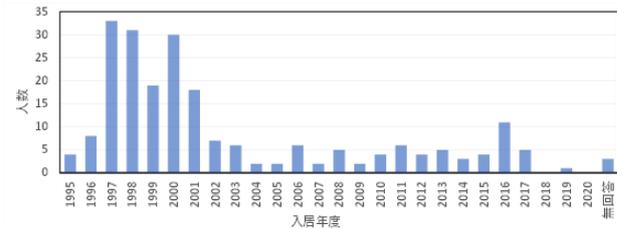


図4 アンケート回答者の入居年度

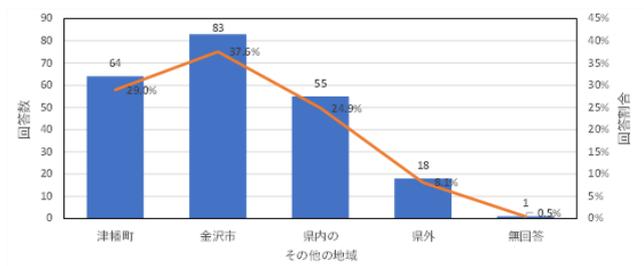


図5 アンケート回答者の前住地

4-2. アンケート調査結果

回答のうち、入居時に定借住宅を選択した居住者は51人(23.1%)であった(図3)。A団地の造成当時から居住者が変わっていないと仮定すると、もとの定借住宅の割合は26.6%(150/564)であったことから、ほぼ同じ割合の回答が得られたことになる。また、入居時に定借住宅を選択した51人のうち、アンケート調査時点で持地に変更していた居住者は16人おり、調査時点の定借居住者は35人であった。

居住者の入居年度をみると(図4)、分譲が始まった1990年代後半から2000年までの入居者が多いが、それ以降も少数ながら数件ずつ入居が続いている。アンケート配布時(2021年12月)においても、現地にて1区画のみではあるが販売中の区画が確認できた。

居住者の前住地をみると(図5)、A団地のある津幡町以外が7割であることから、マイホームを求めて町外から転入してきた世帯が多いことが読み取られる。

4-3. 入居時の定借選択者と一般分譲選択者の比較

次に、回答者を入居時に定借を選択した者と分譲を選択した者に分け、それぞれの回答を見比べてみる。

まず、A団地の選択理由を尋ねた問いでは、定借住宅の有無が大きく異なっていた(図6、7)。定借選択者の88%が「定期借地権付き住宅の有無」を「大変考慮した」

「まあまあ考慮した」と回答した。この結果から定借住宅が団地選択の大きな要因となったことが分かる。また土地の価格については、定借選択者の「あまり考慮しなかった」「全く考慮しなかった」の割合が分譲選択者よりも高い。これは、定借選択者は土地を購入する必要がないため、考慮の優先度が低かったものと考えられる。

その一方で、土地の広さや周辺環境の良さなどの項目については定借選択者と分譲選択者とで大きな差異がみられず、定借選択者にとって初期費用だけでなく住環境も重要な評価事項であったことが分かる。

建物・土地の購入にかかった初期費用を尋ねた問いでは(図8)、定借選択者と分譲選択者で大きな違いがあることが分かった。分譲選択者では3,000~4,000万円の回答が最多であるのに対して定借選択者は2,000~3,000万円が最多であり、初期費用に大きな違いがある。

その一方で、定借選択者でも3,000万円以上の回答が17人おり、これら居住者は資力が不十分であったわけではなく、土地の購入費用を建物費用に回すことで、より高水準の建物を建築したとも考えられ、先述した住環境の良さを重視する姿勢と共通する面がある。

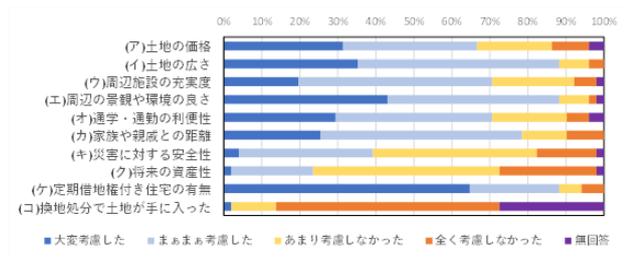


図6 団地の選択理由（定借選択者）

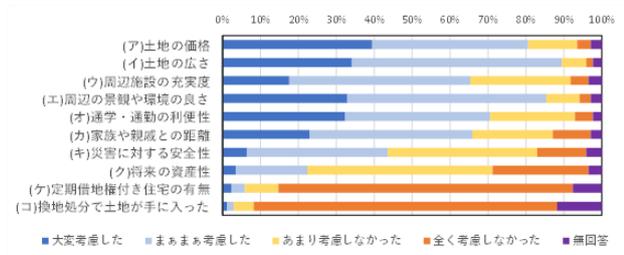


図7 団地の選択理由（分譲選択者）

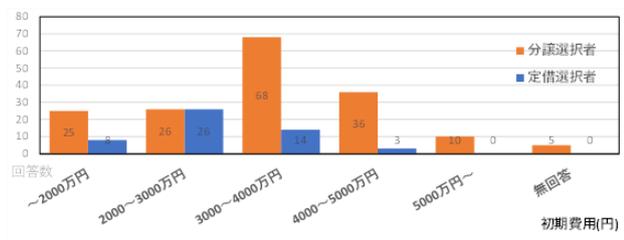


図8 土地・建物取得にかかった初期費用の比較

4-4. 現在の定借居住者と一般分譲居住者の比較

次に、現在の定借居住者と一般分譲居住者のそれぞれに、将来の住みかえ意向について尋ねた（図9）。これによると、分譲居住者は「住み続けたい」が186件中79件で最多で、次に「出来れば住み続けたい」が続くように、居住継続を望む居住者が多い。一方、定借居住者の場合は「出来れば住み続けたい」が35件中13件で最多であり、「住み続けたい」12件が続くものの、「住みかえたい」「将来的には住みかえたい」は計5件(14%)で、割合的には分譲居住者の13件(7%)よりも多い。

将来の不安について尋ねた問いでは（図10、11）、定借居住者は複数の問いで分譲居住者よりも不安に思っていることが少ない。とくに「将来の土地・建物の資産性」と「今の住まいから転居・退去することになった後の土地・建物の管理」の問いについては、分譲居住者の約半数が「とても不安」「まあまあ不安」と回答しているのに対し、定借居住者は40%を下回っており、他の項目に比べ大きな違いがみられた。これは、定借居住者は将来土地を返還する場合に資産性を考慮する必要がなく、また同様の理由で借地期間満了の後は管理する必要がなくなるため、不安を抱く者が分譲居住者に比べて少ないのだ

と考えられる。

また、「住宅での福祉・介護サービス利用」「近隣との関係・地域活動の継続」の2項目でも、定借居住者は「全く不安でない」の回答割合が分譲居住者よりも高く、「とても不安」「まあまあ不安」の割合が比較的低い。この結果も、分譲居住者に比べ定借住宅居住者のほうが住み続ける上で生じる帰属感が薄い分、将来的な不安が軽減されているものと推察される。

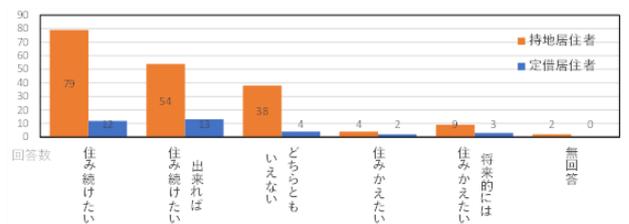


図9 将来の住みかえ意向の比較

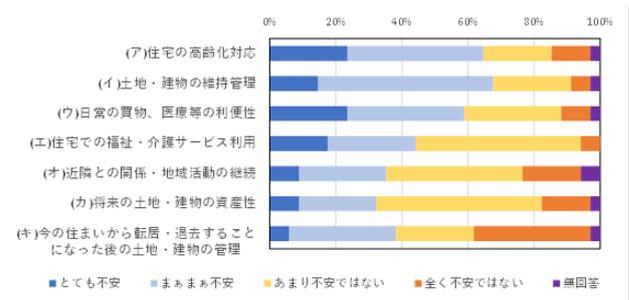


図10 将来の不安（定借居住者）

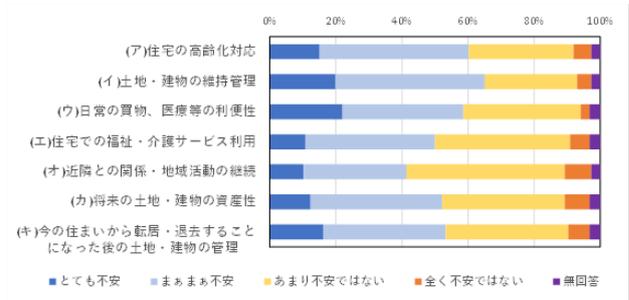


図11 将来の不安（分譲居住者）

4-5. 定借住宅を選択した理由

入居時に定借住宅を選択した者に対し、その選択理由を尋ねた（図12）。これによると、「購入費用を抑えたかった」について「大変考慮した」が51件中42件(82%)と最も多かった。さらに「維持費(税金等)を抑えたかった」という金銭的負担の軽減について考慮した人の割合が比較的高い。

それに対し、「将来の土地の処分が大変だから」「将来の住み替えを想定していた」という、将来手放すことを考慮したという回答の割合は比較的低かった。

ただし、「将来の土地の処分が大変だから」について「大

変考慮した」との回答が5件あった。この5件は、将来のことを考え、あえて土地を所有することを避けたと考えられる。こうした動向は、定借住宅の有用性をはかる材料となると考え、少数回答ではあるが詳しくみている。

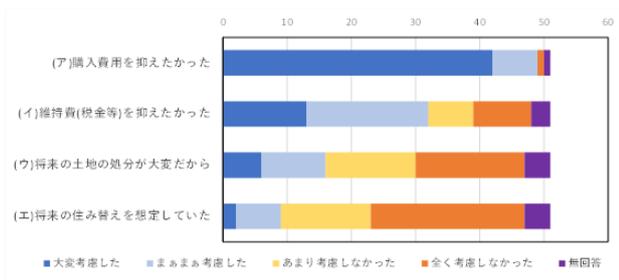


図 12 定借住宅の選択理由

この5名に共通する回答としては、図6の団地の選択理由について、「周辺の景観や環境の良さ」「定期借地権の有無」の両方を「大変考慮した」と回答している。そして現在の世帯人数が2人以下であり、子と同居していない。定借の選択理由については、5名とも共通して「購入費用を抑えなかった」の項目は「大変考慮した」を選択した一方で、図8の土地・建物取得にかかった初期費用の問いでは、2,000～3,000万円が2名、3,000～4,000万円が3名と、住宅に比較的多くの費用をかけている。最後に、今後自分が現在の住居に住まなくなった場合の土地の処置を尋ねる問いでは、「売却する」が1名、「貸主に返却する」が4名であったことから、5名の内4名は契約期間満了まで定期借地で居住する意向であることが確認できた。

このことから、将来にわたって土地を所有することに消極的な者の特徴としては、①子世帯等に土地を相続するつもりがない、②住宅の水準や住み心地を軽視しない、③借地期間満了まで住み続けようと考えている、という点が挙げられる。

一方、当初は定期借地契約であったが入居後に購入し持地に変更した回答者に対し、その理由を自由記述で尋ねたところ、表2の回答が得られた。

これによると、主な理由としては、①土地価格の低下という状況の変化に加え、②資産として土地を残したい、③地代を払い続けるよりも購入したい、の3点が挙げられる。定期借地契約による入居当初からいずれは購入することを考えていた者が一定数おり、土地の自己所有に対する意欲の強さを読み取ることができる。

表 2 入居後に購入した理由（自由記述）

- ・退職で全額返してすっきりした。自分の家の土地だと思うと安心して生きていけるから
- ・資産性。次世代の事を考えて
- ・購入した当時は、年寄り2人住むはずであったが、都合により(病気)10年間でローンも支払い終え家族で引っ越してきた。(前の持ち家は人にあげる)
- ・土地価格が入居当時と比べてかなり下がっていたから
- ・建築当時から将来的な自己所有(買取)を志望していた。家計資金繰り状況から購入買取のタイミングをみて取得に至った。取得土地価格が建物取得時に比べ低下していたことも発起の理由である
- ・価格が下がったから
- ・将来子供に残したかったため
- ・①50年間借り続けると、土地を実際に買うのと同じくらいの費用がかかり、なおかつ更地に戻して明け渡さないといけなくなるため。②借地料と同じくらいのローンを組めば、将来自分の資産になるため。③土地も下がったため
- ・最初(入居時)から、いずれ購入しようと計画していた
- ・借金を全額払ったから
- ・ローン借り換えの際に銀行の審査が持ち地の方が良かったから
- ・余裕資金ができたから
- ・50年借地で、住むところなくなる不安と、子供に資産として残したいという思いから
- ・定住したいと考えたため、将来対処に対する不安もあった
- ・①土地が安くなったから、②借地代を払うのがもったいなく感じた、③50年後更地にして返すことを考えると、子世帯の負担になると思った
- ・定期借地権で節税できていた分とローンの利子と同じくらいになり、将来のことを考えると購入するほうが得だと思ったから
- ・地代を払っても所有地にならない

5. 事業者へのヒアリング調査

北陸地方で定借住宅に関する事業を行うB社、C社の2法人にヒアリング調査を行った。両社ともA団地の分譲には関わっていない。調査実施日は、B社は2021年10月29日、C社は2022年1月17日である。

5-1. B社・C社の定借住宅事業の概略

B社は不動産の賃貸・売買を主な業務とする不動産会社である。B社が手掛けた定借住宅事業は2件あり、1件は自社が借地人となり賃貸アパートを建てて運営している。もう1件は広い土地の一部を定借住宅用地として、その他の土地は分譲住宅用地として購入し、一部を定借住宅とする宅地分譲を行っている。

C社は住宅の設計・施工・販売を一括して行う工務店である。C社の定借住宅事業は、B社の2件目と同様に、一帯の土地を開発しその一部を定借住宅用地としている。B社とは異なる点として、開発地に複数の地主がおり、地主の意向により定期借地分譲地が決定した点と、借地期間が100年と長期である点が挙げられる。

5-2. 定借による住宅供給を導入した経緯

B社は、ある地主から所有する土地を売らずに活用したいと相談を受けたことがきっかけで、定借の活用をはじめた。その後もB社では定借住宅の事業性や社会性に着目し供給を増やした。

C社は、住宅の購入費用を抑えつつ質の高い住宅を提供できるという点で定借住宅に着目した。1つの住宅団地に10区画ほどの宅地開発を行っており、環境を重視した持続的な街並みの形成のために定借住宅を導入した。

5-3. 定借を利用した借主・地主の反応

定借住宅に対する借主および地主の反応については、両者ともほぼ同様の回答であり、借主は初期費用を抑えられるというメリットが大きいため需要はあるものの、地主の立場で好意的に感じる者は少ない。その理由として、一般定期借地権の契約期間は最低50年であるため、それを長すぎると感じる地主が多い点と、土地の売却を望む地主が多い点が挙げられた。

とくに、地方都市では地価の低下等により今後の土地の資産性が不透明であり、地主の立場からは長期的な借地契約を避ける傾向にある。また、借主は初期費用を抑えられることはメリットと考えているが、将来的には土地を所有したいと考える者も多く、それとは反対に不動産を所有しないことをメリットと考えて定借を選択する者はごく少数である。

前章の結果を踏まえると、持ち家取得希望者と地主の両方から定借住宅のメリットは薄いと捉えられており、それが供給実績の少なさに繋がっている。

6. まとめ

本稿では、全国的にみて定借住宅の供給が少ない北陸地方において比較的供給量の多い石川県A団地を対象として、居住者を対象とした実態調査を行った。

その結果、定借住宅を選んだ居住者の9割は定借住宅を団地選択の理由としており、初期費用を抑えながらも住みよさを求めるマイホーム需要に応える住宅・宅地供給方法の一つとして定借住宅が選択されている実態を明らかにした。

定借住宅居住者と一般分譲居住者の比較からは、定借住宅居住者のほうが将来的な住み替え意向のある者の割合がやや高く、また将来の不安は比較的少ないことがわかった。入居時に定借住宅を選択した者の中にも将来的な土地所有を望む者は多いが、所有を望まない居住者も少数ながら存在しており、このようなニーズに応える選

択肢として定借住宅は有用である。

ただし、郊外部の地価が低く一戸建て持ち家への志向が依然として根強い地方都市において、定借住宅が積極的に求められる状況になることは考えにくい。地主側が売却を望むことも、定借住宅の供給が伸びない背景の一つである。

将来的に人口減少が続けば、地方都市において定借住宅が求められる場面はいつそう少なくなると推察される。その中で定借住宅が利用されるとすれば、都市政策的に居住誘導をはかる地区などに限られるであろう。

今回調査対象としたA団地の定借住宅は初期の入居者でも期間満了まで20年以上あることから、契約終了時の変化を見通すことは容易でない。先行地域の調査を行い、居住動向の変化および空き家抑制に及ぼす効果の検証へと発展させることが今後の研究課題である。

注

- 1) 本稿の定期借地権とは一般定期借地権を指す。石川県住宅供給公社は2013年3月31日に解散し、定借地を石川県県民ふれあい公社に売却した。なお、今回調査を行う前に、予備調査として石川県建築住宅課および石川県県民ふれあい公社に定借事業導入の経緯を問い合わせたが、当時の経緯を知る関係者は見つからなかった。また、A団地自治会長に団地の概況について事前にヒアリングを行った。
- 2) アンケート票を配布するにあたり、A団地内で住宅が建っていない又は建物が改修中等の理由で配布できない区画があったため、配布数は区画数よりも少なくなっている。
- 3) ここで参照した文献(3)～(5)掲載のデータは、全国の定借住宅の分譲事例について、公開情報(雑誌・新聞・折込チラシ等)を収集・集計したものである。全国または三大都市圏等に公表された事例を中心に収集されたものであり、小規模事例や地域性の高い事例は収集できていない可能性がある。表1の石川県の区画数がA団地の区画数より少ないのもそのためである。かように同文献のデータは網羅性において問題が残るが、全国および都道府県別の経年的な動向を把握できる資料は他に見当たらないため、参照することとした。
- 4) 大都市圏とは茨城・埼玉・千葉・東京・神奈川・岐阜・静岡・愛知・三重・滋賀・京都・大阪・兵庫・奈良・和歌山の都府県を、地方圏はその他の道県を指す。

参考文献

- 1) 稲本洋之助(1994), 定期借地権について, 日本不動産学会誌, 第9巻3号, pp. 22-35
- 2) 塚越広和, 樋口秀, 松川寿也, 中出文平(2009), 地方都市における定期借地権の利用実態と課題に関する研究, 都市計画論文集, No.44-3, pp.673-678
- 3) (財)日本住宅総合センター(2005), 定期借地権事例調査 [X]
- 4) (財)日本住宅総合センター(2009), 定期借地権事例調査 [XIV]
- 5) (財)日本住宅総合センター, 定期借地権事例調査 (ホームページ) 2009年度～2020年度, 最終閲覧日 2022年7月4日