

## 鹿児島市・公的主体の定期借地権住宅

～住宅需要者の選択に注目～

日本不動産研究所 鹿児島支所  
不動産鑑定士 桐山 馨

鹿児島市西部の丘陵地に位置するニュータウン「星ヶ峯みなみ台（総面積約35万㎡、約630区画）」の一部で鹿児島市（土地所有者）による住宅地の貸付（定期借地権設定）が行われている。

### 1. 地区の概要

「星ヶ峯みなみ台」の所在する星ヶ峯地区は、昭和50年代前半に鹿児島開発事業団により「星ヶ峯ニュータウン」として宅地造成が始まった新興住宅地で、「星ヶ峯みなみ台」については平成16（'04）年頃から分譲が開始されている。現在「星ヶ峯ニュータウン」と「星ヶ峯みなみ台」が所在する星ヶ峯1～6丁目の人口は1.3万人程度、地区内には小学校2校、中学校1校のほか大型スーパーなどの生活利便施設が整備されている。

「星ヶ峯みなみ台」は「鹿児島中央」駅から西南西方7km程度（道路距離、以下同様）、最寄りのJR鹿児島本線「広木」駅（平成21（'09）年開業）から西方2.5km程度に位置している。最寄り駅の朝夕の運行間隔は20分程度、「鹿児島中央」駅までの所要時間は4分程度（1区間）であり、比較的中心部へのアクセスに優れている。地区内はほぼ全域について、第1種低層住居専用地域（指定建ぺい率50%、指定容積率80%）の用途地域、戸建住宅以外の建築禁止や敷地面積の最低限度165㎡などの「星ヶ峯南地区地区計画」が設定されている。



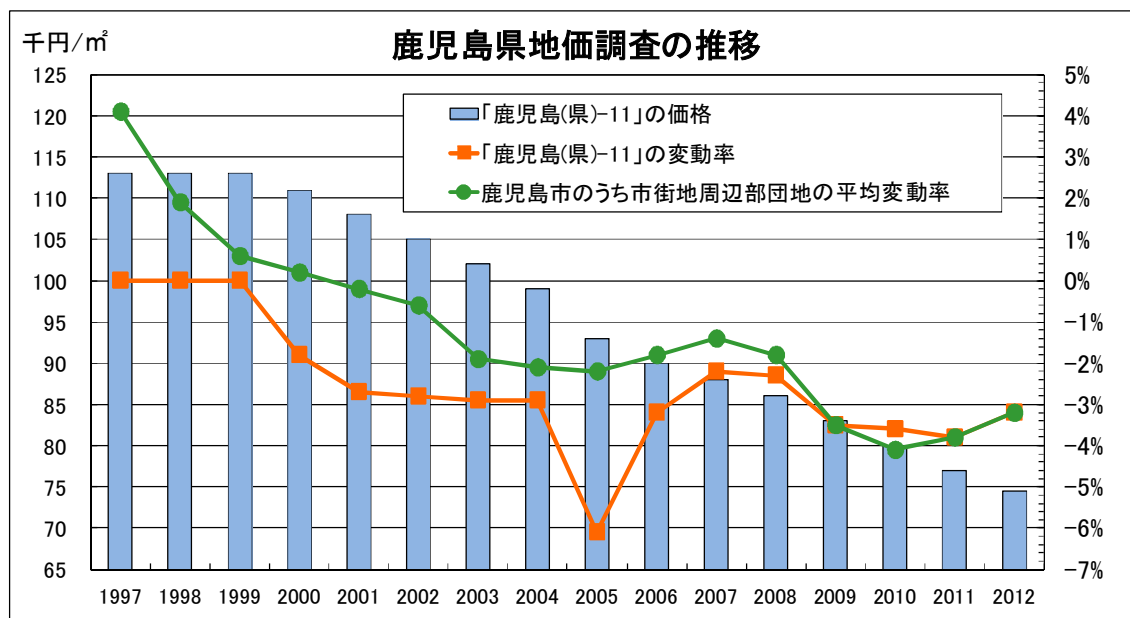
「最寄りの JR 鹿児島本線広木駅」

## 2. 地区の土地価格水準と推移

「星ヶ峯みなみ台」内には地価公示や地価調査ポイントはないが、隣接する「星ヶ峯ニュータウン」内に地価調査「鹿児島（県）-11」があり地価の推移としては参考となる。下記のグラフのとおり当該地は平成 9（'97）年に 1 m<sup>2</sup>当たり 113 千円で設定された後、平成 11（'99）年までは横ばいで推移したが、その後年々下落を続けて平成 24（'12）年では 74.5 千円と 15 年間で約 34%も下落している。ただし、鹿児島市内の市街地周辺部団地平均変動率の推移も似たような傾向を示しており、その意味で星ヶ峯地区は鹿児島市内の平均的な住宅団地といえる。



「地価調査地点がある地区」



### 3. 定期借地権設定契約の概要（鹿児島市ホームページより抜粋）

今回4月に鹿児島市から賃借人が公募されるのは47区画である。ただし、賃借だけではなく購入も可能であり、同じ区画で申込が競合した場合は購入が優先される。また、所有権分譲のみを公募する区画も18区画用意されている。このほかハウスメーカー15社による定期借地権付分譲住宅の販売も50区画程度用意されている。

以下、鹿児島市ホームページより定期借地権設定契約の概要を記載する。

賃貸人：鹿児島市

土地の権利：賃借権

借地権の種類：借地借家法第22条に基づく一般定期借地権

契約期間：52年間

月額地代：分譲価格の0.1%

敷金：月額地代の6カ月分（分譲価格の0.6%）

保証金：月額地代の150カ月分（分譲価格の15%）

なお、保証金は土地返還後に返還される。

### 4. 定期借地権付分譲住宅の成否

大まかな計算ではあるが、土地建物合計3,500万円程度の戸建マイホームを建物代金のみ1,500万円程度と、土地を所有した場合の半額以下で取得することができる。上記の契約をみると、土地賃借人が52年間に支払う地代総額は単純計算で当初設定された分譲価格の約62%である。また、所有することで負担しなければならない土地の固定資産税等の公租公課も借地であるため不要である。一方で、当然ながら契約終了時には原状回復する義務があり、更地化する費用として100万円程度の負担が必要となる可能性がある。

事業用不動産においてはイニシャルコストを抑えて、土地を所有するよりも利用することが一般的になってきているが、はたして居住用不動産の場合に需要者はどのような選択をするのか？鹿児島市による公募分については、本稿が掲載される頃には一定の結果が出ていると思われるが、「星ヶ峯みなみ台」における取り組みは、大都市圏ほど土地代の負担割合が大きい地方都市の定期借地権付分譲住宅の事例として、今後の動向が注目される。



「定期借地権付き分譲住宅のモデルハウス」