

# 中野駅新北口駅前エリア再整備における定期借地権設定について

## 1 定期借地権方式の考え方について

### 定期借地権方式とは

借地借家法に規定される借地権の一種で、期間の満了とともに借地契約が解消されることが特徴。地代は月ごとや年度ごとに支払われるのが基本であるが、豊島区役所跡地や渋谷区役所敷地において、70年程度の期間を設定し前払地代を得て新庁舎整備費に充てるという手法を用いている。

- 豊島区役所跡地は、オフィス・商業など立地に見合った民間開発であり、公会堂は区が再取得している
- 渋谷区役所敷地は、最も収益性の高い住宅の開発であり、地代相当分を区役所・公会堂整備に充当している

### 本事業が定借になじまない理由

本事業の目的は、シンボル空間となるまちづくりと新区役所整備財源の確保であり、これを両立させるためには資産の一部処分が必要である。定借による土地と地代の確保を優先させた場合、目標とするまちづくりが成立しない可能性が高い。

- **新区役所整備費など必要とする財源を確保できる保証はなく、リスクが高い。**
  - 前払地代を見込める最低限の金額では財源は確保できない（試算参照）。
  - 市街地再開発事業に比べて補助金の活用が見込めないため、事業採算性が低下し、地代が下がる。
  - 事業着手の直前でないと事業者も地代の金額も決まらない（想定スケジュールだと2023年頃）。
- **定期借地権による地代収入と建物用途はトレードオフの関係になる。**
  - 地代収入を優先すると施設・機能の誘導が成立しない可能性があり、まちづくりの見直しが必要になる。
  - ホール、宴会場など収益性の低い施設は地代評価が下がるため、必要とする地代収入を見込めない。
- **地権者の資産活用の意向はそれぞれであり、全員で定期借地とする合意形成は困難である。**
  - 区は、新区役所整備費財源の確保とともにシンボルとなる拠点形成が目的。
  - 国・都は、現時点で施設配置や資産活用の意向は未定。

### 市街地再開発事業における借地の考え方

- 市街地再開発事業において、権利変換すると土地は共有、床は区分所有となるのが基本。
- 土地のみで所有する場合、建物は借地の扱いになるため、地代収入が得られる。

## 2 定期借地権を設定した場合の試算について

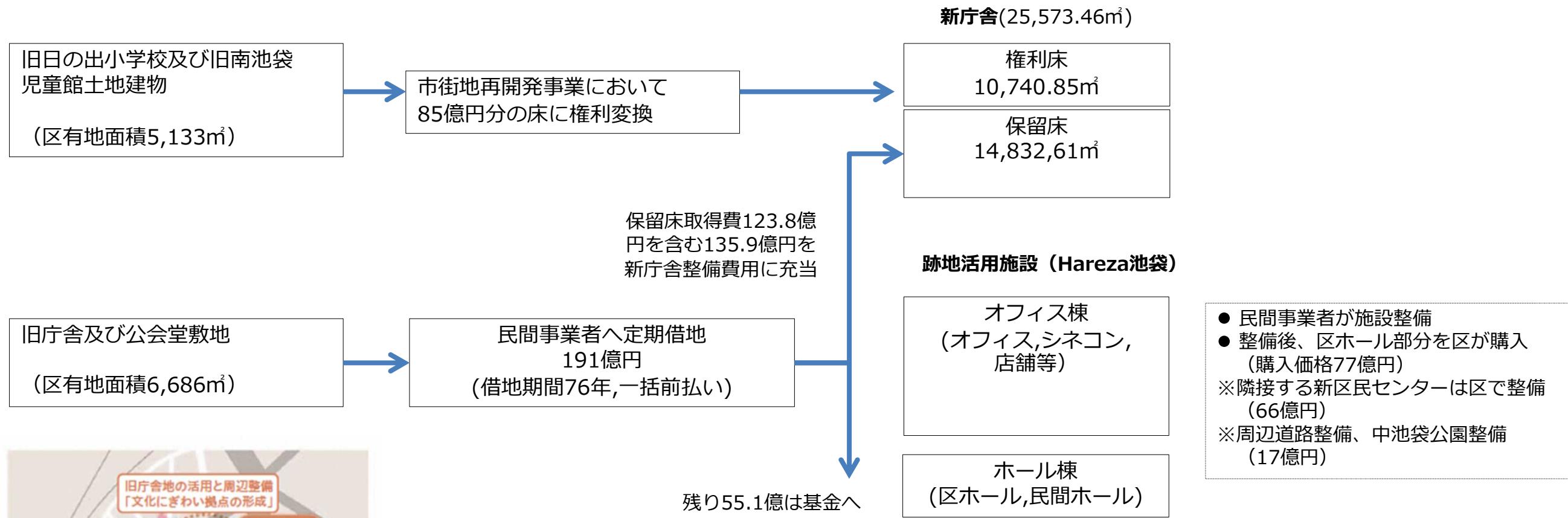
### <試算方法>

- 中野駅新北口駅前エリア再整備は街区再編を行うため、土地区画整理事業における従後評価想定額に基づき、70年間定期借地権を設定した場合に見込まれる前払地代から既存建築物除却費等を差し引いた受取額を試算した。
- 地代は土地の時価や土地利用等に応じて変動するため、拠点施設整備に係る整備・誘導方針による影響を勘案し、固定資産税・都市計画税相当額とした。

| 地権者                | 定期借地権 前払地代方式 (70年)   | 備考             |        |          |         |   |              |   |       |      |             |  |
|--------------------|--|----------------|--------|----------|---------|---|--------------|---|-------|------|-------------|--|
| 区                  | <table border="0"> <tr> <td>前払地代</td> <td>157億円</td> </tr> <tr> <td>除却費等</td> <td>△22億円</td> </tr> <tr> <td>受取残額</td> <td><u>135億円</u></td> </tr> </table>   | 前払地代           | 157億円  | 除却費等     | △22億円   | 受取残額  | <u>135億円</u> | 前払地代 = 標準課税相当額 × 固定資産税・都市計画税標準税率1.7%<br>132億円 × 1.7% = 2.24億円/年 70年分の前払地代 → 157億円<br>除却費等 = 床面積 × 10万円/㎡ - 区画整理事業対象分<br>28,566㎡ × 10万円 - 7億円 = 22億円 |       |      |             |  |
| 前払地代               | 157億円  |                |        |          |         |   |              |   |       |      |             |  |
| 除却費等               | △22億円  |                |        |          |         |   |              |   |       |      |             |  |
| 受取残額               | <u>135億円</u>   |                |        |          |         |   |              |   |       |      |             |  |
| MN21               | <table border="0"> <tr> <td>前払地代</td> <td>233億円</td> </tr> <tr> <td>借入金返済充当額</td> <td>△43億円</td> </tr> <tr> <td>評価益課税分</td> <td>△94億円</td> </tr> <tr> <td>除却費</td> <td>△51億円</td> </tr> <tr> <td>受取残額</td> <td><u>45億円</u></td> </tr> </table> | 前払地代           | 233億円  | 借入金返済充当額 | △43億円   | 評価益課税分  | △94億円        | 除却費   | △51億円 | 受取残額 | <u>45億円</u> | 前払地代<br>196億円 × 1.7% = 3.33億円/年 70年分の前払地代 → 233億円<br>借入金返済充当額<br>2020年度末現在の想定借入金残高を返済額として仮定<br>評価益課税分<br>(時価269億円 - 簿価33億円) × 40% = 94億円<br>除却費<br>51,076㎡ × 10万円 = 51億円 |
| 前払地代               | 233億円  |                |        |          |         |   |              |   |       |      |             |  |
| 借入金返済充当額           | △43億円  |                |        |          |         |   |              |   |       |      |             |  |
| 評価益課税分             | △94億円  |                |        |          |         |   |              |   |       |      |             |  |
| 除却費                | △51億円  |                |        |          |         |   |              |   |       |      |             |  |
| 受取残額               | <u>45億円</u>  |                |        |          |         |   |              |   |       |      |             |  |
| 新区役所<br>整備費<br>充当額 | <table border="0"> <tr> <td>新区役所整備費</td> <td>254億円</td> </tr> <tr> <td>受取残額合計</td> <td>180億円</td> </tr> <tr> <td>差引</td> <td><u>△74億円</u></td> </tr> </table>  | 新区役所整備費        | 254億円  | 受取残額合計   | 180億円   | 差引  | <u>△74億円</u> |   |       |      |             |  |
| 新区役所整備費            | 254億円  |                |        |          |         |   |              |   |       |      |             |  |
| 受取残額合計             | 180億円  |                |        |          |         |   |              |   |       |      |             |  |
| 差引                 | <u>△74億円</u>   |                |        |          |         |   |              |   |       |      |             |  |
| 従後資産               | <table border="0"> <tr> <td>区役所土地<br/>(都除く)</td> <td>8,367㎡</td> </tr> <tr> <td>サンプルザ土地</td> <td>12,366㎡</td> </tr> </table>   | 区役所土地<br>(都除く) | 8,367㎡ | サンプルザ土地  | 12,366㎡ | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 前払地代を受領しており、以降の地代収入なし。</li> <li>● 定期借地権を設定しているため、70年後に更地にして所有者に戻す必要がある。</li> </ul> |              |   |       |      |             |  |
| 区役所土地<br>(都除く)     | 8,367㎡   |                |        |          |         |   |              |   |       |      |             |  |
| サンプルザ土地            | 12,366㎡  |                |        |          |         |   |              |   |       |      |             |  |

## (参考) 豊島区事例

- 新庁舎は、**市街地再開発事業による権利変換**と旧庁舎及び公会堂敷地の**資産活用（定期借地）**により、新たな資金負担なしで整備
- 旧庁舎及び公会堂敷地は、**そのままの街区形状**で民間事業者に貸付け（定期借地）、民間活力によりオフィス・ホール等を整備



※本資料は豊島区報等資料を参照し、中野駅周辺まちづくり課が作成したものである。