

**国立大学法人所有地の
第三者貸付制度を利用した
一般定期借地権付分譲マンション事業**

『アルビオアルファあがたの森公園』

**ミサワホーム株式会社
街づくり事業本部**

氏 名 池上 智宏

生年月日 1973年2月20日 51歳



職 歴 1997年4月 信州ミサワホーム(株)入社
(現：ミサワホーム甲信)

- ・ 戸建部門→リフォーム部門→開発部門→管理部門に異動
- ・ 2016年10月よりマンション企画・推進業務に従事
(4事業全て竣工完売となる)
- ・ 2024年4月1日よりミサワホーム街づくり事業本部に出向
- ・ 現在は本部内の事業と全国販社のマンションの事業化を担当

物件所在地 松本市『信州大学県宿舍跡地』

MISAWA



長野県松本市

長野県の中信地域に位置する県内第2の中核市。国宝の松本城を中心とした城下町。

楽都・岳都・学都と3つのガク都がキャッチフレーズ。

人口は減少気味ではあるが、移住者等も多く県内ではトップの社会増を誇る。県庁所在地以外にも関わらず、日銀の支店も置かれている。

毎年市内にてセイジ・オザワ松本フェスティバルも開催されており。マンションに隣接している『あがたの森公園』でもアンサンブルコンサートが開催されている。



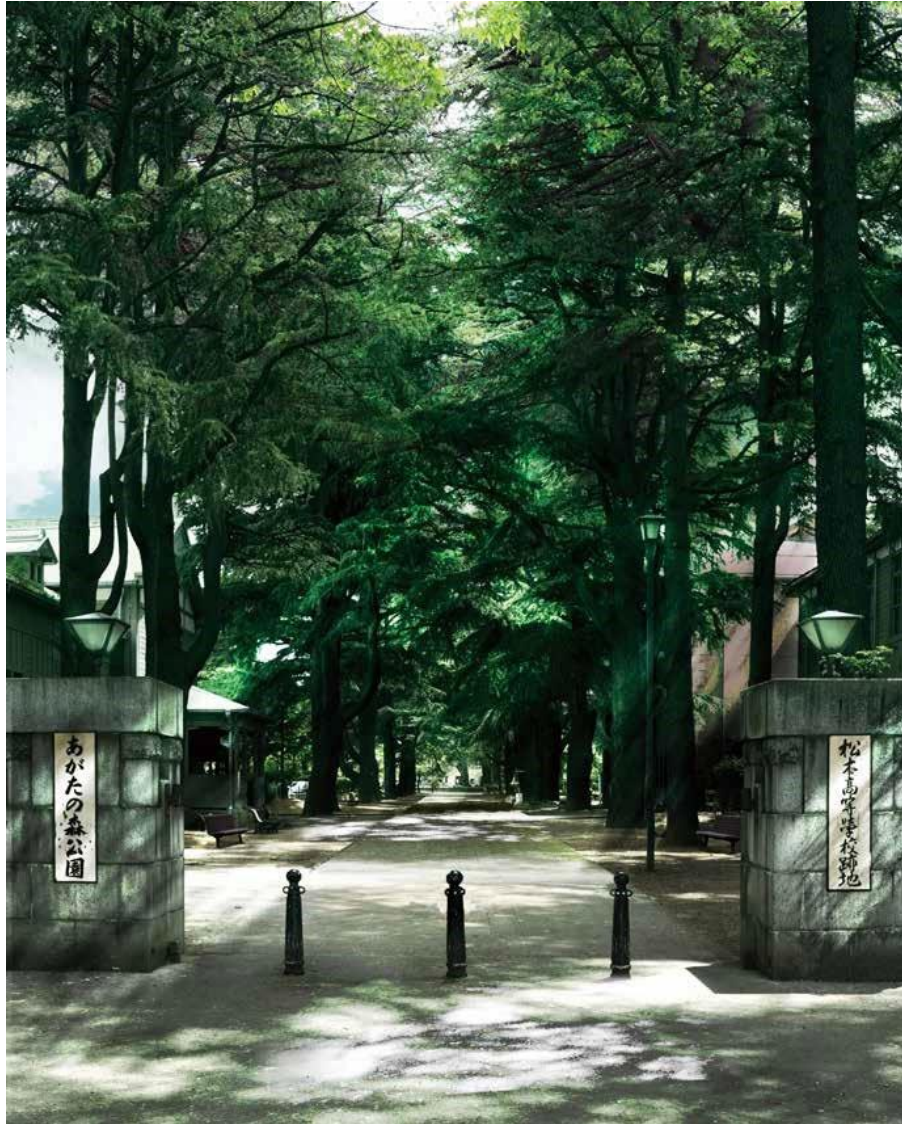
あがたの森公園東側より撮影



松本市民の憩いの場所『あがたの森公園』に隣接し、西には北アルプスの常念岳・槍ヶ岳・乗鞍岳を望む好立地。教育施設も多く、近年イオンモールもオープンし住宅地としては人気のエリア。

物件所在地 (重要文化財旧制松本高校)

MISAWA



- 信州大学の財務部門より保有資産（県宿舍跡地）について、活用方法のサウンディングの依頼があった。
※学生寮や職員宿舍など
- 信州大学としても県宿舍跡地の有効活用は考えていたが、活用ノウハウがない為、学校教育法に指定された運動施設としての貸付を検討していた。
しかし、事業収支としては厳しい状態だった。
- のちに信州大学は継続的な収入確保の為、定期借地権を利用した戸建住宅及び集合住宅等の用途に限定した内容にて入札を行うとの情報が入る。

情報入手後、地元密着の住宅メーカーとして
定期借地権付 宅地分譲 と 分譲マンション との
両面にて検討を開始。



◆宅地分譲プラン

定借分譲の実績をもとに区画割・面積及び事業収支等を検討

- ・ 借地であるために開発道路の対応が難しく、区画割が難しい。
(敷地延長の区画ができ、販売面での不安があった。)
- ・ 信州大学への支払い地代を想定すると、購入者が多いマンションと比べ、購入者数が少ない分譲宅地の方が高い地代設定となり、土地購入した場合の返済額とのが差が出にくい。

宅地分譲での検討は断念

◆分譲マンションプラン

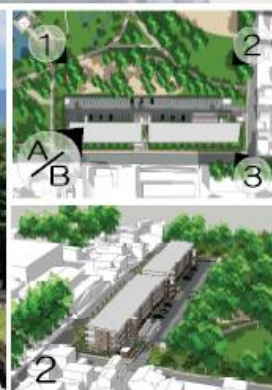
当社は松本市内にて分譲マンション供給の実績もあり、立地からも適地と判断し、JV先へ検討を依頼。当初は地方都市での定借マンションに対し、各方面から懸念の声も聞かれた。

しかし、当社の松本市内にて住宅・宅地分譲販売(定借含む)、不動産仲介などを行ってきた実績や、マンションが宅地分譲に比べ戸数も確保できることで、賃料も信州大学が想定するであろう金額が確保できたこと、何より松本の憩いの場である『あがたの森公園』に隣接する唯一無二の立地など総合的にマンション事業が可能と判断し入札を決定。

敷地イメージ図

(外観パースは目指す方向を示したイメージ図です。実際とは異なる場合があります。)

02



外観(景観計画)

「あがたの森公園」は松本文化の拠点です。計画地は「学都松本」にふさわしいエリアで、大正9年に建築された「旧松本高等学校・本館」・大正11年に建築された「旧松本高等学校・講堂」は国指定重要文化財となっています。

南側に近接する松商学園の「本館」「講堂」「柔剣道」は昭和11年に建築され、いずれも国の登録有形文化財です。

文化的価値及び「国立大学法人信州大学」の土地であることを十分理解したうえで、松本市景観計画を遵守し、計画にあたっては端正な外観を目指し、周辺環境との調和を図ります。

旧制高等学校記念館

松商学園「本館」



色彩計画

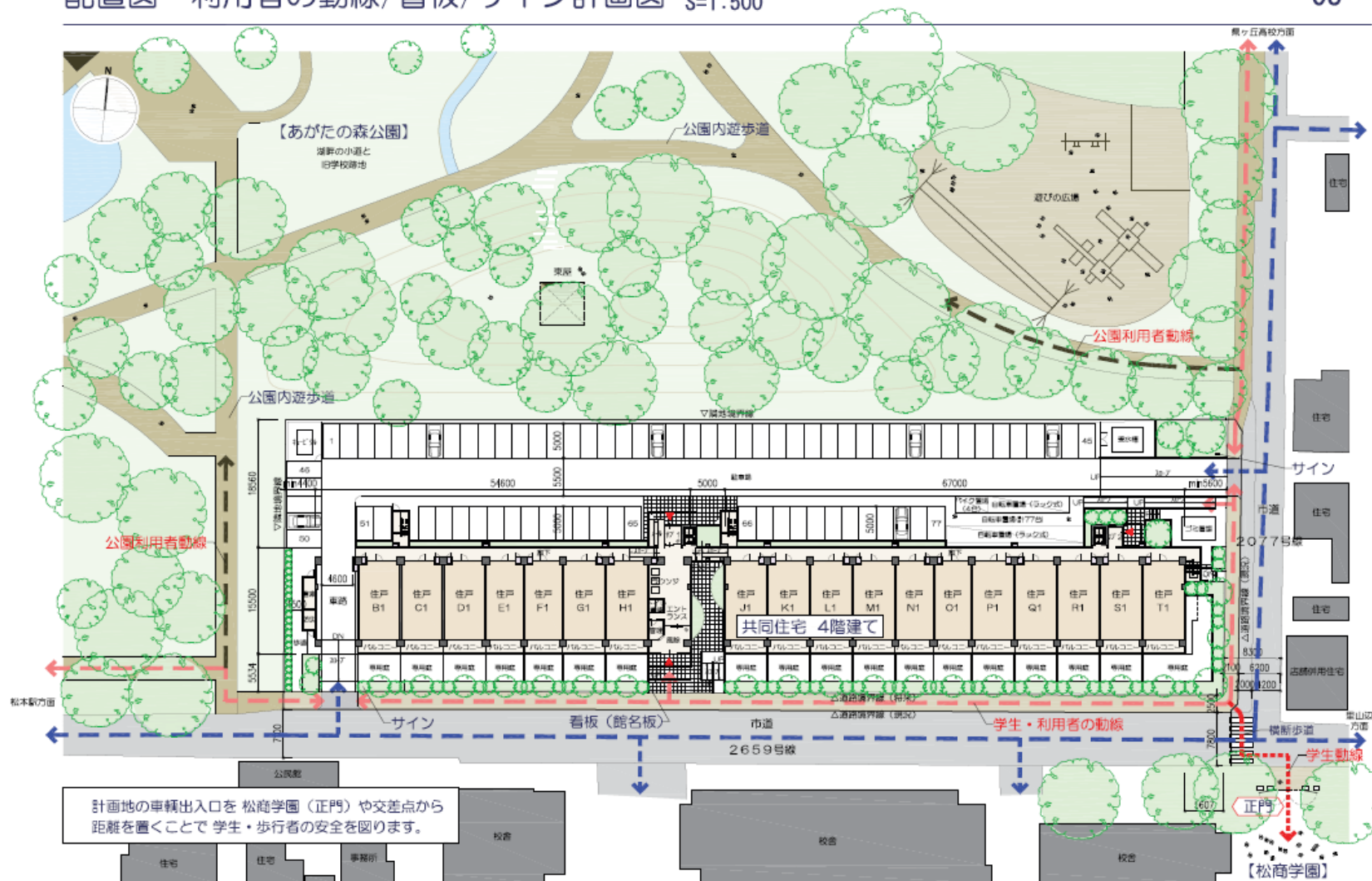
外壁色は松本市景観計画の基準値を遵守し、周辺の伝統ある建物をモチーフとし、「白色」をベースに「レンガ色(こげ茶)」「土色(うす茶)」で構成します。歩道に面して緑地帯を設け、公園側から・前面道路側から樹木越しに建物が見える景観に配慮した計画を行います。

(イメージ)

	「白」 マンセル値: N 9, 3
	「こげ茶」 マンセル値: 5 Y R 4 / 4
	「うす茶」 マンセル値: 5 Y 8, 5 / 2

配置図・利用者の動線/看板/サイン計画図 S=1:500

03



■信州大学 県宿舍跡地 共同住宅計画

事業主  ミサワホーム甲信・  あなぶき興産

- 2021年10月15日 入札締切
- 2021年10月28日 開札(事業者選定)
- 2021年11月 一次合意書締結(今後の打合せ等の合意)
- 2022年 6月 二次合意書締結(権利設定に向けた合意)
- 2022年 9月 2日 一般定期借地権設定契約書締結
- 2022年10月10日 事業者間で転借地権設定契約締結
- 2023年 6月26日 信州大学と定期借地権公正証書締結
- 2023年 7月31日 事業者間で転借地権公正証書締結
- 2023年10月27日 60年間の貸付開始

参考 マンション販売スケジュール【全77戸】

2022年9 月	建設工事着工
2022年10月	マンション分譲契約開始
2023年10月	マンション完売・引渡し

■貸付条件

- 土地権利 一般定期借地権(地上権でなく賃借権)
- 借地種類 一般定期借地権(転借地権)
※転借地権の譲渡は可能。
- 貸付期間 60年(2023年10月27日～2083年10月26日)
※建設工事期間及び解体工事期間は無償の使用貸借契約の為、上記期間には含まず。
- 建物条件 建物に関しては住宅・集合住宅の建設に限る
- 地 代 借地権者(ミサワホーム甲信)が年度末までに翌年度分を一括支払
※当初公租公課等に変動があった場合に路線価に基づいて地代を改定する内容だったが当社提案により、3年ごと消費者物価指数をもとに変更する方式にて合意。

- マンション購入者等の個人情報の管理は大学側としては行いたくない。

※MH甲信・JV先が共に転借地権を設定すること、事業者からの転借地権の準共有持分の購入者への譲渡・転貸の許可。及び引渡以降の転借地権の準共有持ち分の譲渡許可などを信州大学の代理としてMH甲信が包括的に手続きを行う旨の合意書を締結。

- 地代の増減額の調整は簡素化したい。

※当初は公租公課に変動があった場合に路線価をもとに 変更する内容であったが、
3年ごと消費者物価指数を基に算出し変更する内容に修正。
→相対での地代交渉は行わず、計算式に当てはめて機械的に算出。

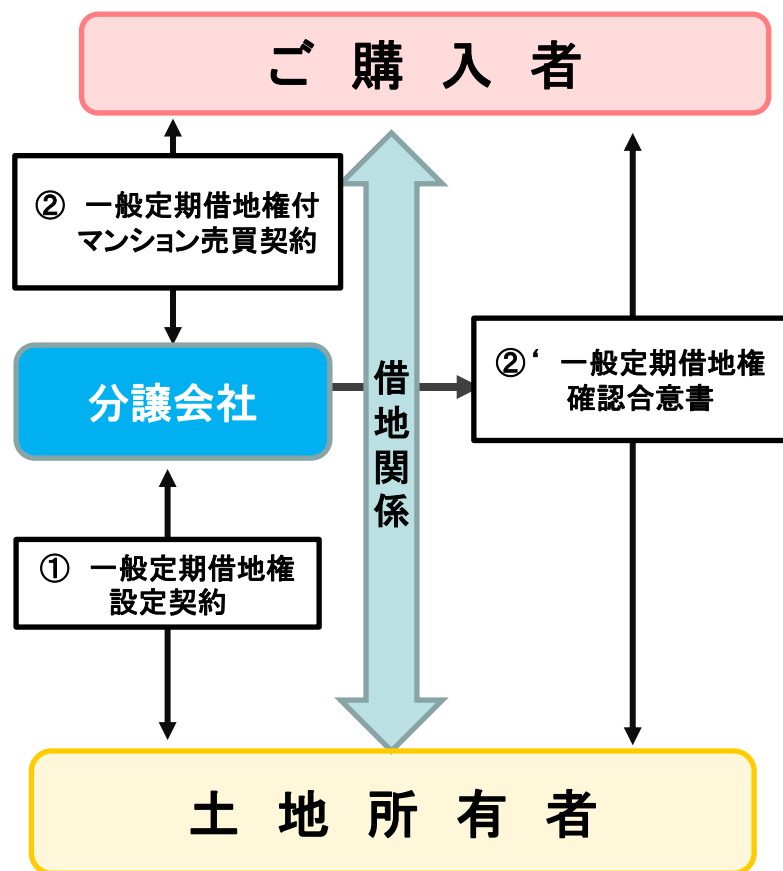
- 借地期間終了後の解体、土地の明渡のリスクを軽減したい。

※分譲マンション契約時に購入者とミサワホーム甲信㈱との間で『解体依頼確認合書』を締結し、解体等の手続きをミサワホーム甲信㈱に委託。また解体準備金の積立状況を年1回信州大学へ報告するとともに解体準備金の保全措置を講じている。

■転借地権方式を採用(最新のトレンド)

一般的な定期借地権付マンション

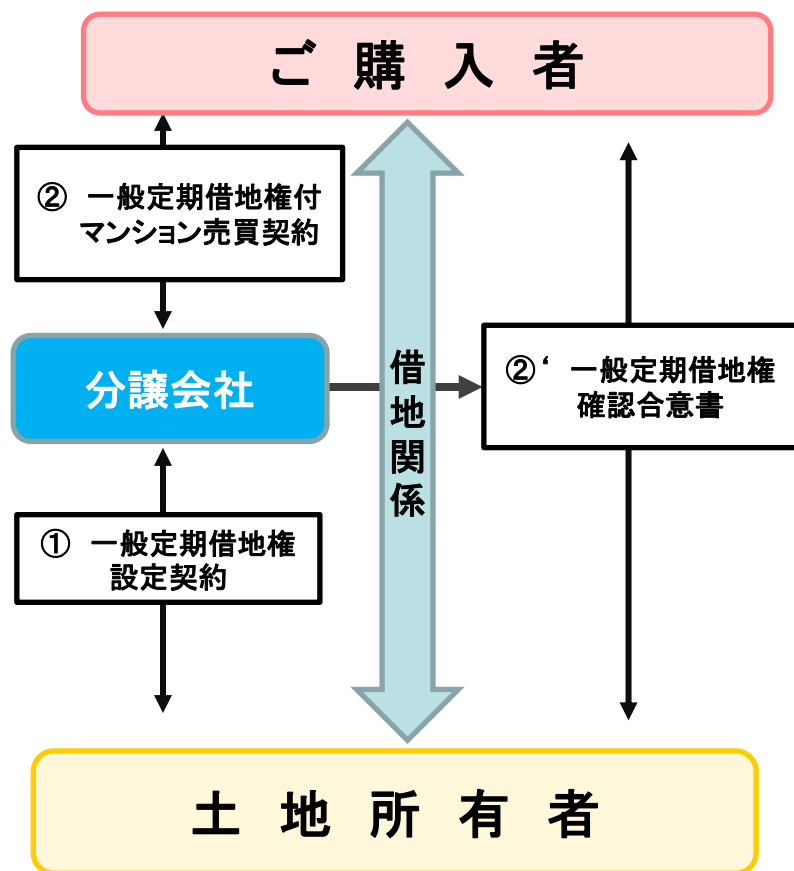
【譲渡方式】



■転借地権方式を採用(最新のトレンド)

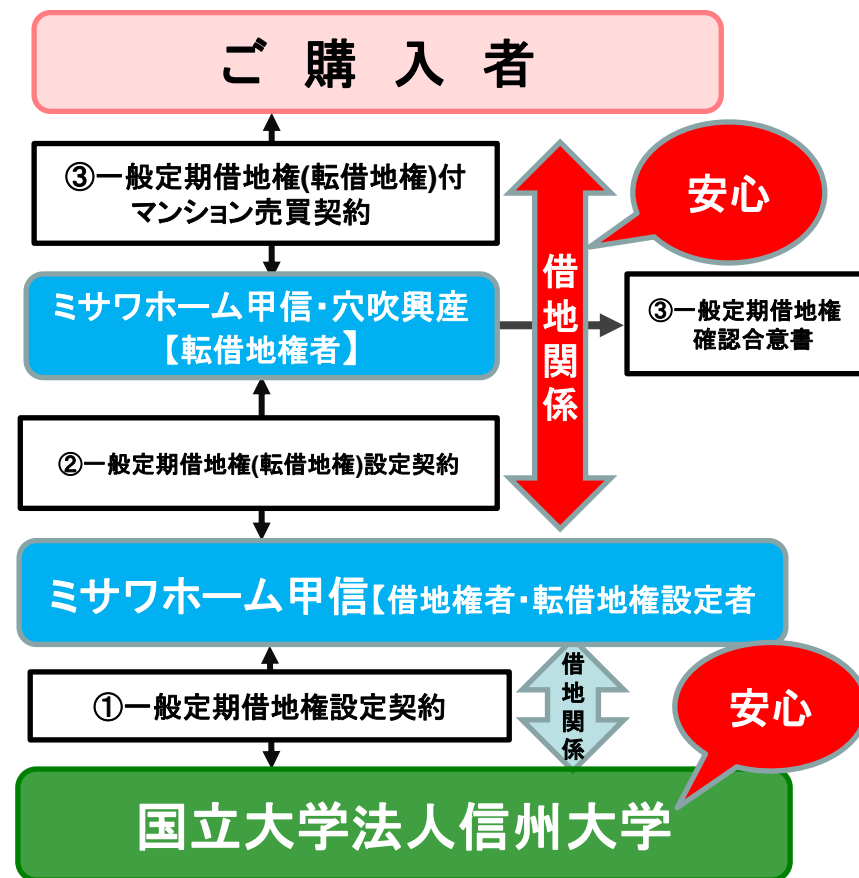
一般的な定期借地権付マンション

【譲渡方式】



アルビオアルファあがたの森公園

【転借地方式】



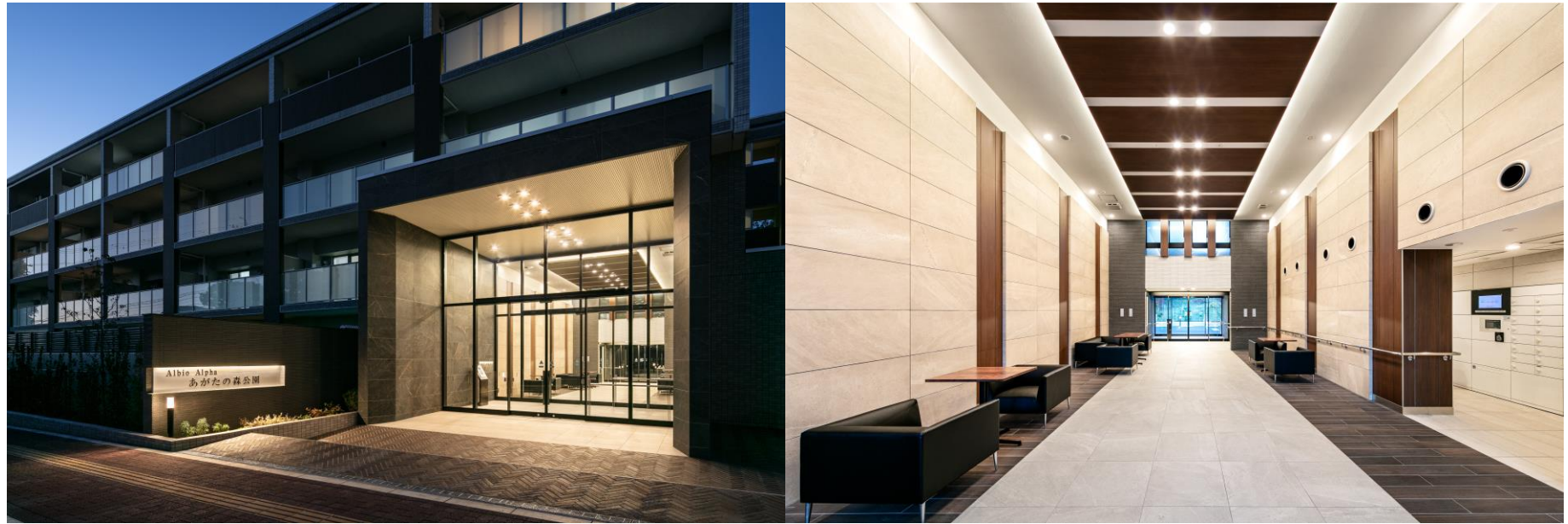
- マンション名 『アルビオアルファあがたの森公園』
- 借地権者 ミサワホーム甲信株式会社
- 転借地権者 ミサワホーム甲信株式会社、穴吹興産株式会社
- 物件概要
松本市県三丁目2102番4
5459.99m²／1651.65坪
共同住宅 鉄筋コンクリート造 地上4階建て
住 戸 全77戸
(2LDK：36戸、3LDK：37戸、4LDK+2WR：4戸)
着 工 2022年9月
竣 工 2023年10月
借地開始 2023年10月27日～（60年）



鉄筋コンクリート造地上4階 全77戸







■ 信州大学のメリット

地代は借地権者（ミサワホーム甲信）から入金を行うことで直接的に購入者との接触もない事と、転借地権の譲渡や担保権の設定に関しても包括的にミサワホーム甲信へ委任しているため個人情報等の取り扱いも行う必要がない。

■ ミサワホームのメリット

信州大学より包括的に委任を受けているため、購入者の建物売却等の情報を入手できることで売買・賃貸の仲介のお手伝いもできるとともに、リフォーム等の相談窓口としても対応ができる。

→オーナー様も相談窓口が一本化できて安心

- ハウスメーカーは**地域密着型の営業体制**をとっている為その**地域の現状とニーズ**を的確に把握することができることと、本社担当部門との連携により、様々な角度からの検証や提案が可能。
- コロナ禍での事業であったが、**地元**に**担当者**がいることでリモートだけでなく面着での綿密な打合せ対応が可能で信州大学側も不安なく事業が進められたとのことだった。
- 定期借地権(賃借権)の分譲であったため都銀やネット銀行での融資は難しい状況であったが、**地銀と連携**により通常の住宅ローンより有利な条件にて対応をいただき早期の販売が可能となった。また、解体準備金の保全についても**地元の金融機関**の協力があつた。

神奈川県藤沢市、官民連携による藤が岡二丁目地区再整備事業

アスマチ 複合施設「ASMACHI藤沢」が完成

- 老朽化した保育園・職員住宅・看護師寮を解体、PFI 事業※により公共施設と民間施設を整備
- 官民連携により多世代が集う複合施設として、スマートウェルネスタウンを実現
- 民間施設「ASMACHI 藤沢」はクリニック、薬局、介護施設等を備えて当社が保有



完成した「ASMACHI 藤沢」（左側建物）と公共施設

大田区と事業契約を締結し、区内ものづくり産業の持続的発展に貢献するまちづくりを推進

「旧羽田旭小学校敷地活用事業」起工式典を開催

- 「旧羽田旭小学校敷地活用事業」起工式典に大田区長をはじめ、総勢103名が参列し、工事の安全を祈願
- 同跡地において、地域コミュニティの活性化や防災拠点機能強化、区内外をつなぐ交流拠点と豊かな住環境を整備
- 「つくと暮らすを一体に。」をコンセプトに、協力企業とともに事業を推進し、2025年1月の新築工事着手を目指す



外観イメージパース

ご清聴ありがとうございました。