

現場へ!

増える高層ビル 支えは税金

再開発 変わる東京・石神井⑤

野村不動産ホールディングスは、2014年3月に石神井公園駅南口西地区(東京都練馬区)の再開発準備組合ができる、同年秋の決算説明会資料(15年3月期第2四半期)に早くもこの再開発を「当社持ち分200戸」と紹介

野村不動産ホールディングスは、以来、四半期決算ごとに戸数を「185戸」「100戸」と修正しながら言及してきた。

再開発準備組合ができる、同年秋の決算説明会資料(15年3月期第2四半期)に早くもこの再開発を「当社持ち分200戸」と紹介

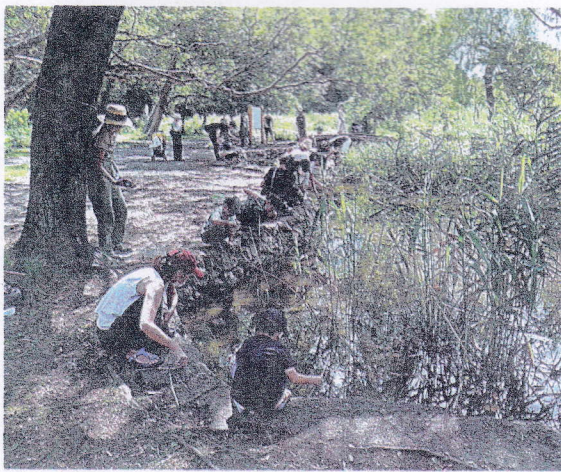
第1種再開発事業は、地権者が

再開発組合を組成したうえで、高層ビルを建ててたぐさんの床(保留床)を造り、それを売って事業費をまかなう。地権者は土地や建物を手放す代わりに、もともとの資産に見合う新たな床(権利床)を得る。資金負担なく新しい再開

野村は販売予定マンションとして公表しているのに、取材協力を求めると、自社は「事業協力者」に過ぎず「再開発組合主体の事業」のため、説明する立場にないと返答した。前田も同様だった。

野村は販売予定マンションとして公表しているのに、取材協力を求めると、自社は「事業協力者」に過ぎず「再開発組合主体の事業」のため、説明する立場にないと返答した。前田も同様だった。

野村は販売予定マンションとして公表しているのに、取材協力を求めると、自社は「事業協力者」に過ぎず「再開発組合主体の事業」のため、説明する立場にないと返答した。前田も同様だった。



夏休み、石神井公園でザリガニ釣りに興じる子供たち



石神井公園に隣接する石神井水川神社の七夕祭り。地域の住民が集まり、音楽の演奏や七夕の飾り付けをした一日



再開発に反対する住民たちは「高層ビルよりも駅前に広場を」と訴える=7月29日、東京都練馬区

再開発には公的資金支援がある。代表格が10年度にできた「社会資本整備交付金」だ。使途は設計や住民補償、共有施設建設など幅広い。国土交通省市街地整備課の課長補佐は「自治体の裁量を生かして何でも使える総合的パッケージ」と説明する。

日本の再開発は社会資本整備交付金に加え、自治体に代わって道路など公共施設を建設するのに充てる「公共施設管理者負担金」(公管金)や防災・省エネ名目の補助金もある。いま東京都に事業計画書を提出済みの46件の再開発計画は、平均すると総事業費の12%がこうした税金をもとにした補助金に依存する。都心の再開発案件の税金依存率は数%だが、都心から離れた板橋区や北区、江戸川

区などは40~60%台に高まる。石神井公園駅南口の再開発計画は、総事業費190億円のうち補助金が23%の45億円を占める。加えて練馬区がマンション低層部分を30億円で購入し、道路(補助232号)建設に関わる公管金35億円も投じられる。しめて110億円。税金依存度は57%になる。練馬区副区長の山内隆夫(73)は「近隣にある区の石神井庁舎が老朽化し、手狭。駅に近い方が区民にとっても便利です」と低層部分を買う必要性を強調する。タワーマンションの低層階は売りにくく、自治体を買ってこれればありがたい。不動産業界担当の証券アナリストは言う。「マンションの粗利率は20%ですが、各社とも再開発案件は自慢げに『30%ある』といえますよ」。都内に相次ぐ再開発タワマンを税金が支えている。 敬称略(おわり) (大鹿清明)

朝日新聞夕刊に5回シリーズで 令和3年8月20日号に掲載されました。