

フォーラム「本の街・神保町の
街並みの保全・活用の未来」

【基調報告】

神保町の街並みの保全・
活用に関する諸問題

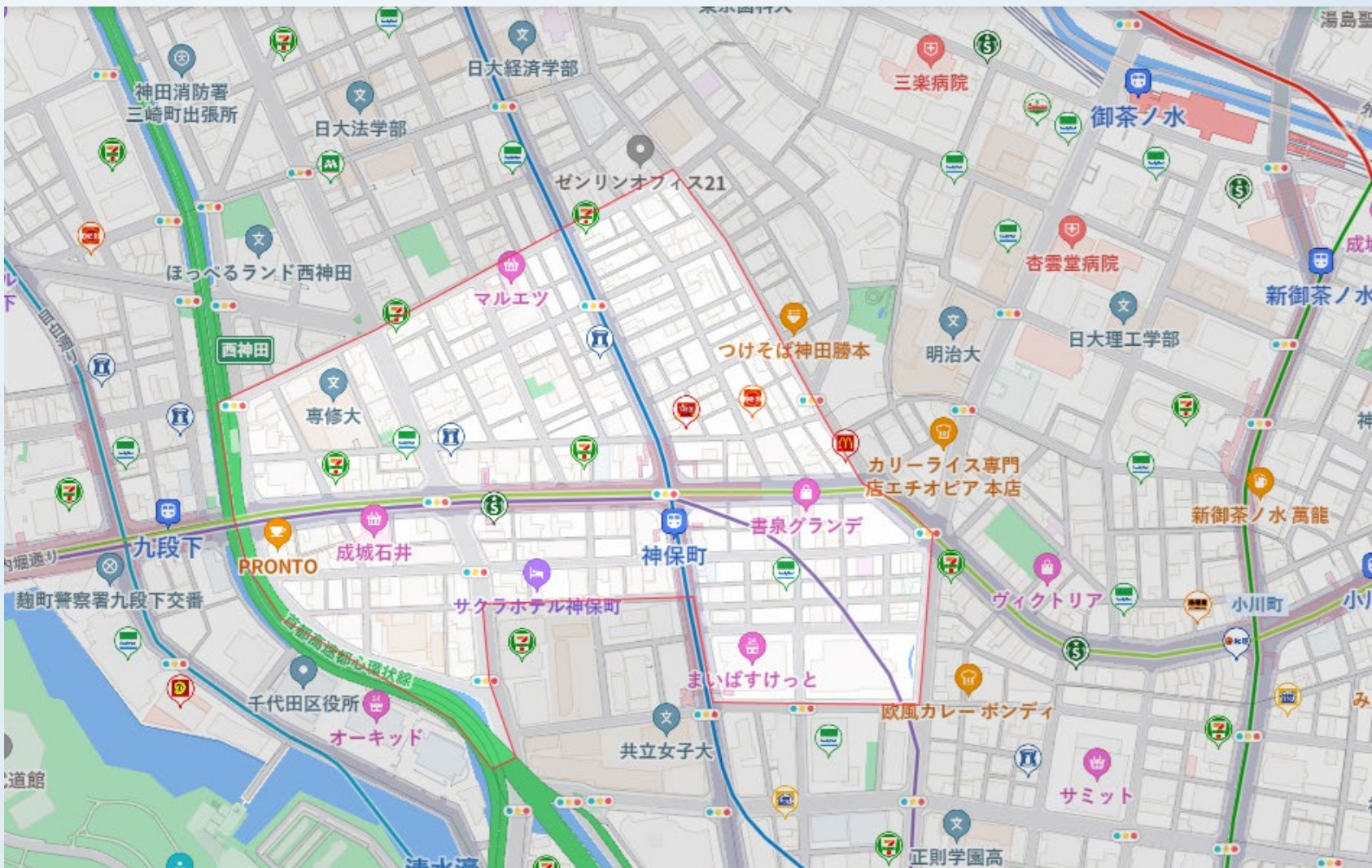
2024年8月27日

株式会社アークブレイン代表取締役 田村 誠邦

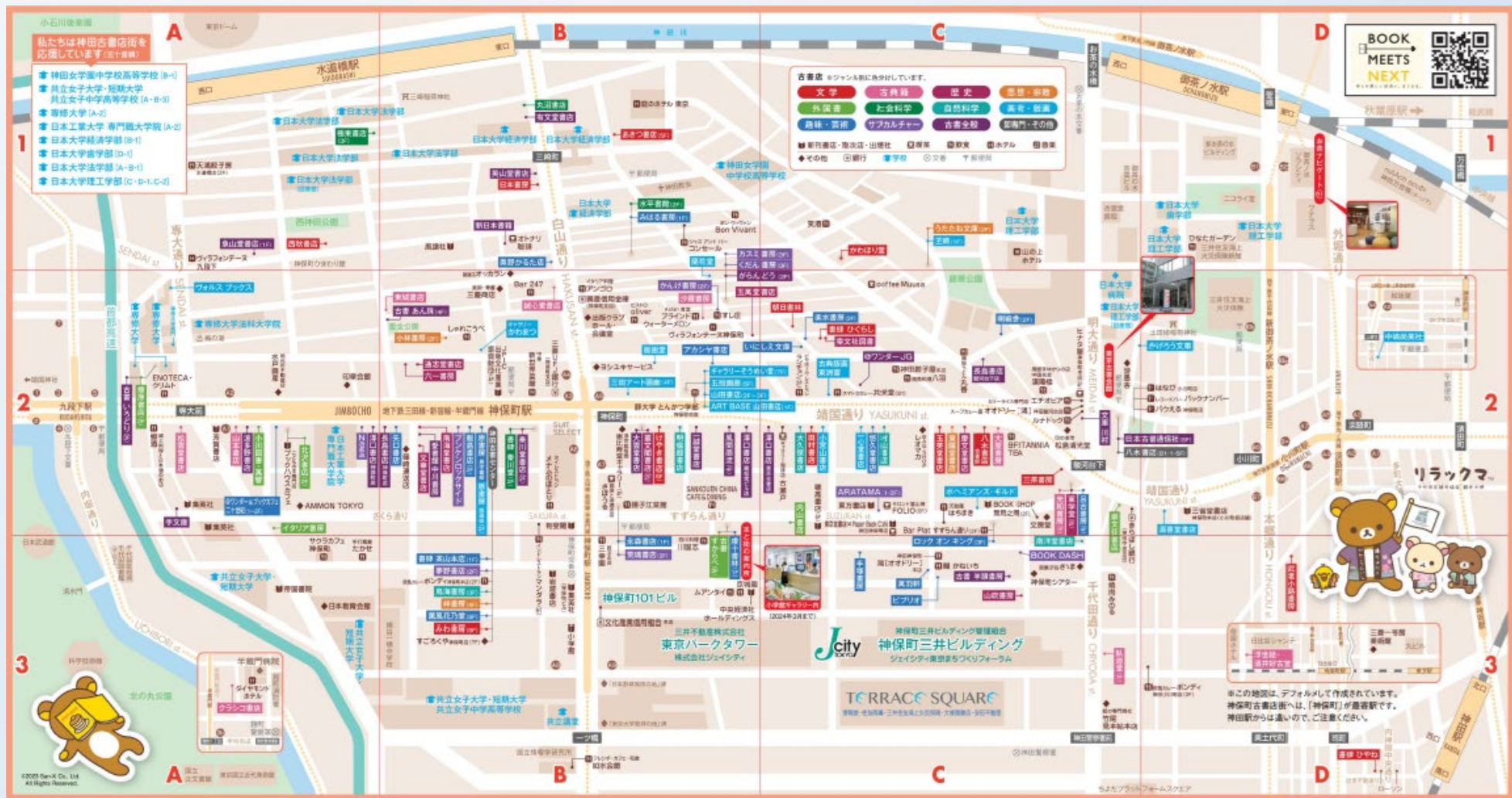
1. 神保町の現況と課題

- 本の街としての知名度は大きいですが、靖国通り沿いの古書店街は、敷地規模が小さく、建物も老朽化しているものが多い
- 飲食店が増加している一方で、チェーン店の増加も著しく、神保町らしさが失われつつある
- 古書店の多くは、個人経営もしくは同族企業であり、生業の継承が大きな課題となっている
- 生業の継続の観点からは、近年の地価の上昇により、公租公課の負担や相続時の納税が課題となり、また、相続時の分割も大きな課題である。
- 単独敷地での建替えは、建設費の高騰もあり採算性が悪化しており、また、既存の賃貸部分の賃料は低下傾向にあり、建替えもリノベーションも難しい状況にある
- 来街者には、「古い建物を残してほしい」「書店を増やしてほしい」といった意見も多いが、古書店経営者（特に土地・建物の所有者）の意向とは必ずしも一致していない
- 平日の昼間に比べて、夜間と休日は人通りが少なく、寂しい街となっている

◆ 神田神保町の位置



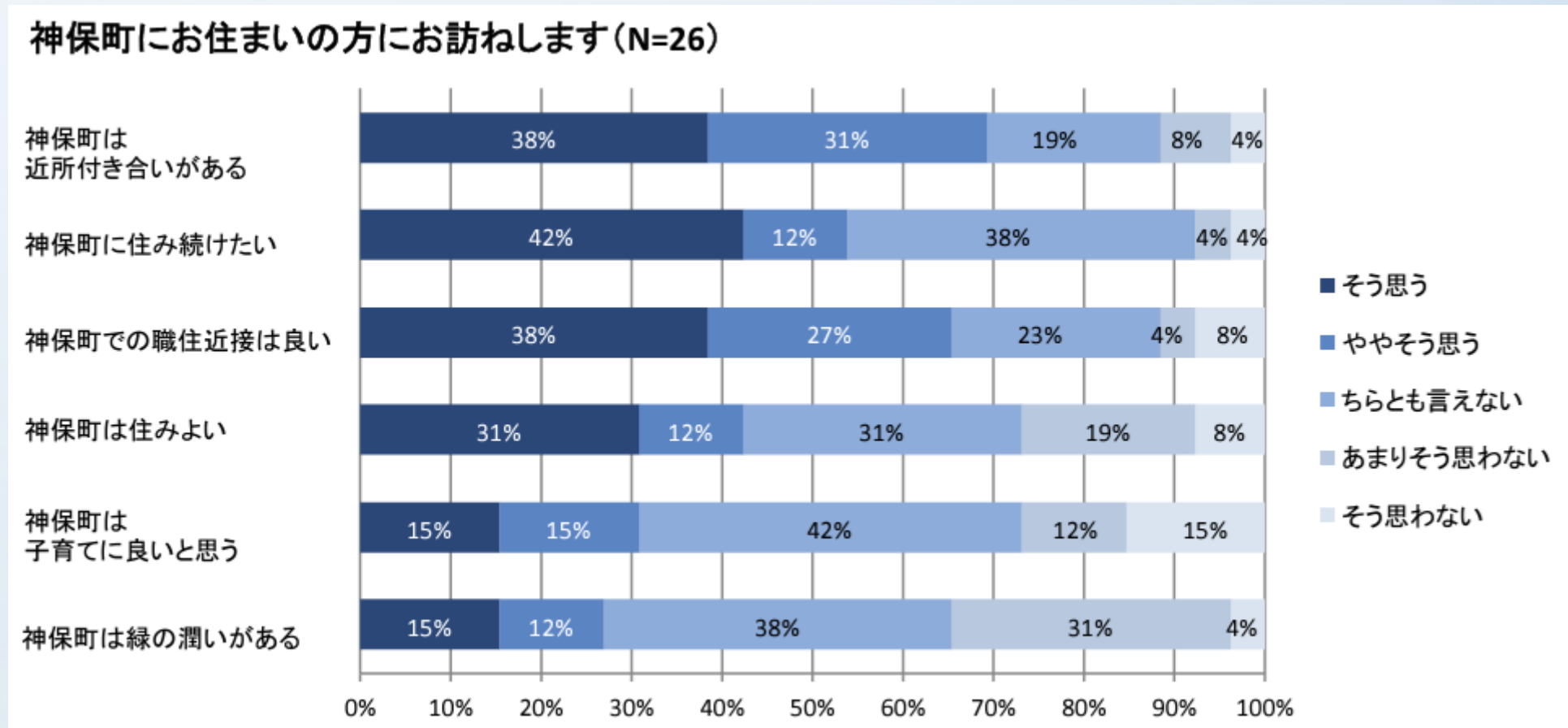
◆ 神保町古書店マップ



◆古書店経営者へのアンケート（2017年12月）

（出典：千代田学・神保町研究会調査報告書より）

【神保町での暮らしについて】

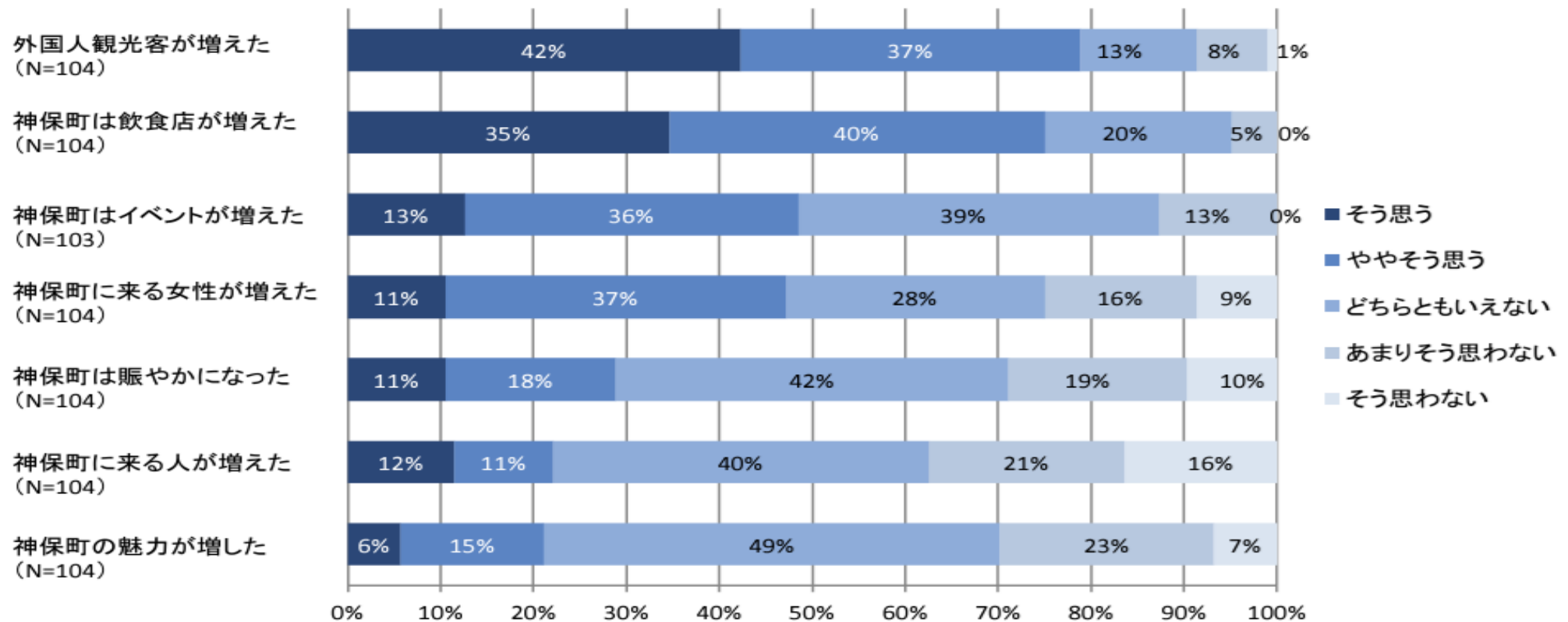


◆古書店経営者へのアンケート（2017年12月）

（出典：千代田学・神保町研究会調査報告書より）

【神保町の変化について】

最近の神保町の変化についてどうお考えですか？（10年前と比較して）

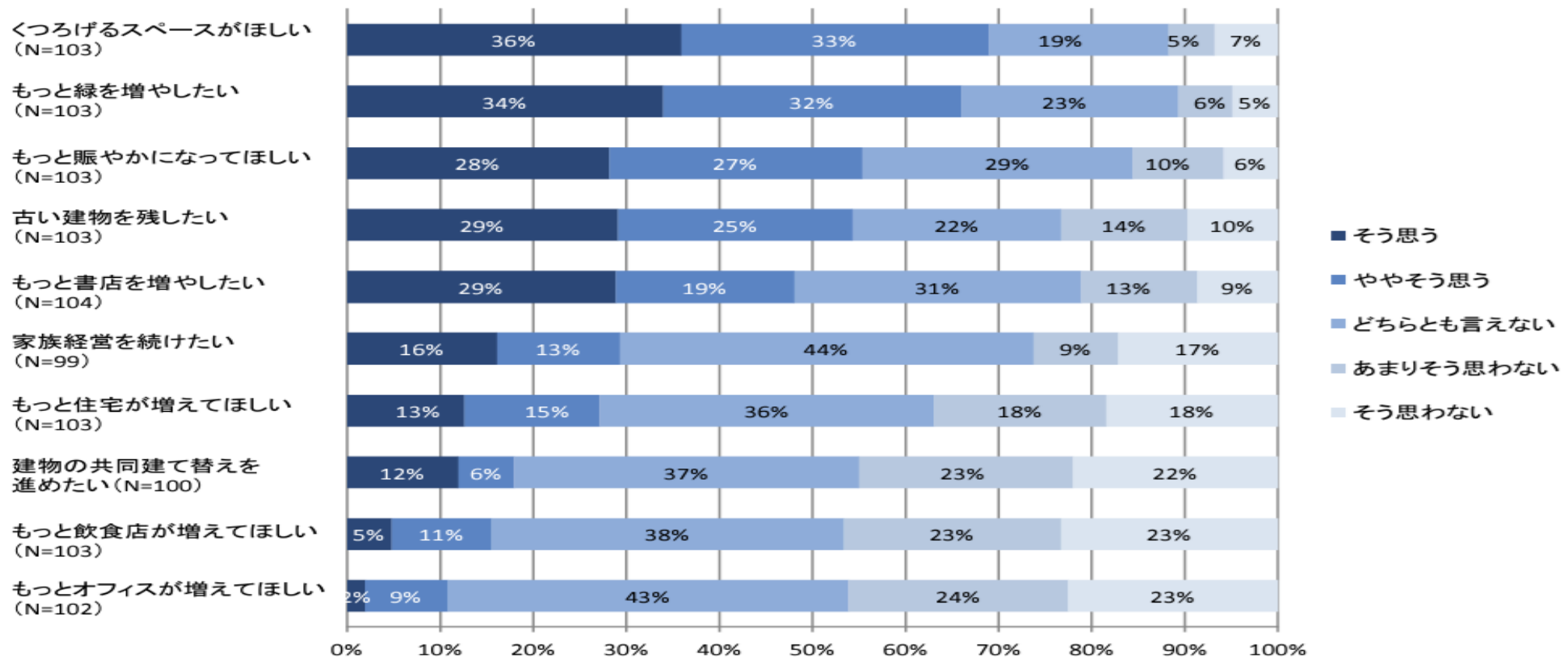


◆古書店経営者へのアンケート（2017年12月）

（出典：千代田学・神保町研究会調査報告書より）

【神保町の将来に対する意向】

神保町の魅力向上と将来イメージについてどうお考えですか？

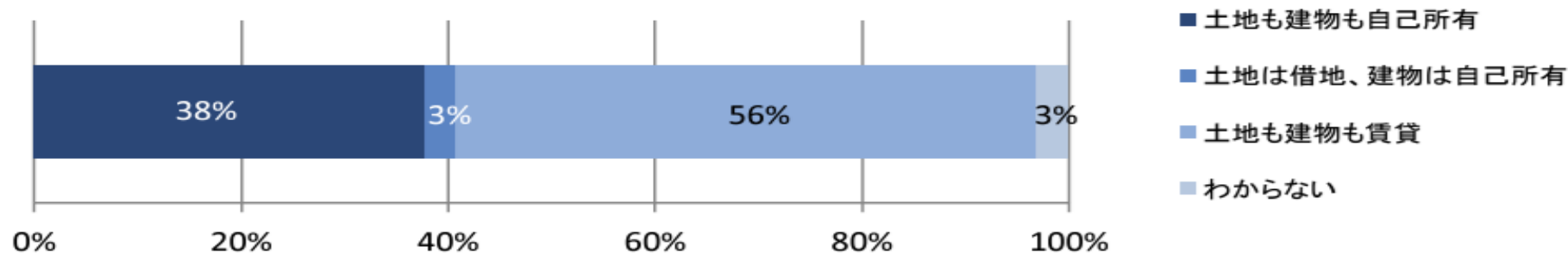


◆古書店経営者へのアンケート（2017年12月）

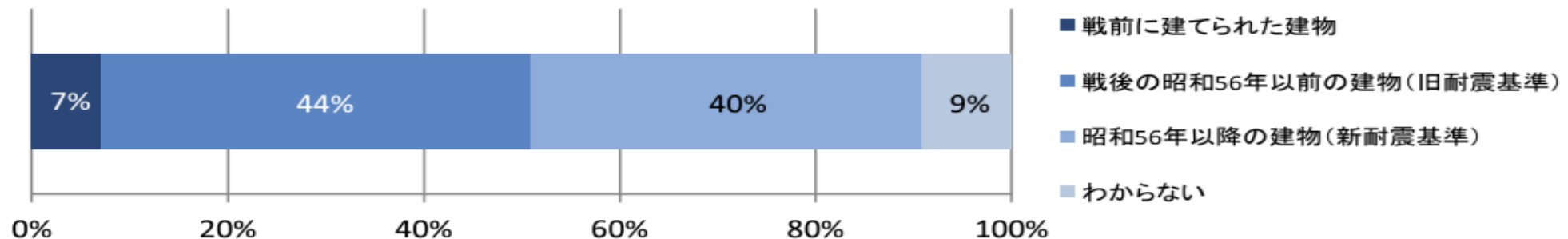
（出典：千代田学・神保町研究会調査報告書より）

【店舗のある建物について】

店舗のある土地建物の所有形態（N=96）



店舗のある建物の建築年数（N=96）



◆ 神保町の現状の重点課題

- 生業（古書店）の継続
- 老朽化した建物の建替え、もしくは、耐震改修
- 賑わいの創出（単なる観光客の増加ではなく、店舗の売り上げに結び付くもの）
- 夜間及び休日・祝日の賑わいの創出
- 古書店の連なる街並みの保全・継承

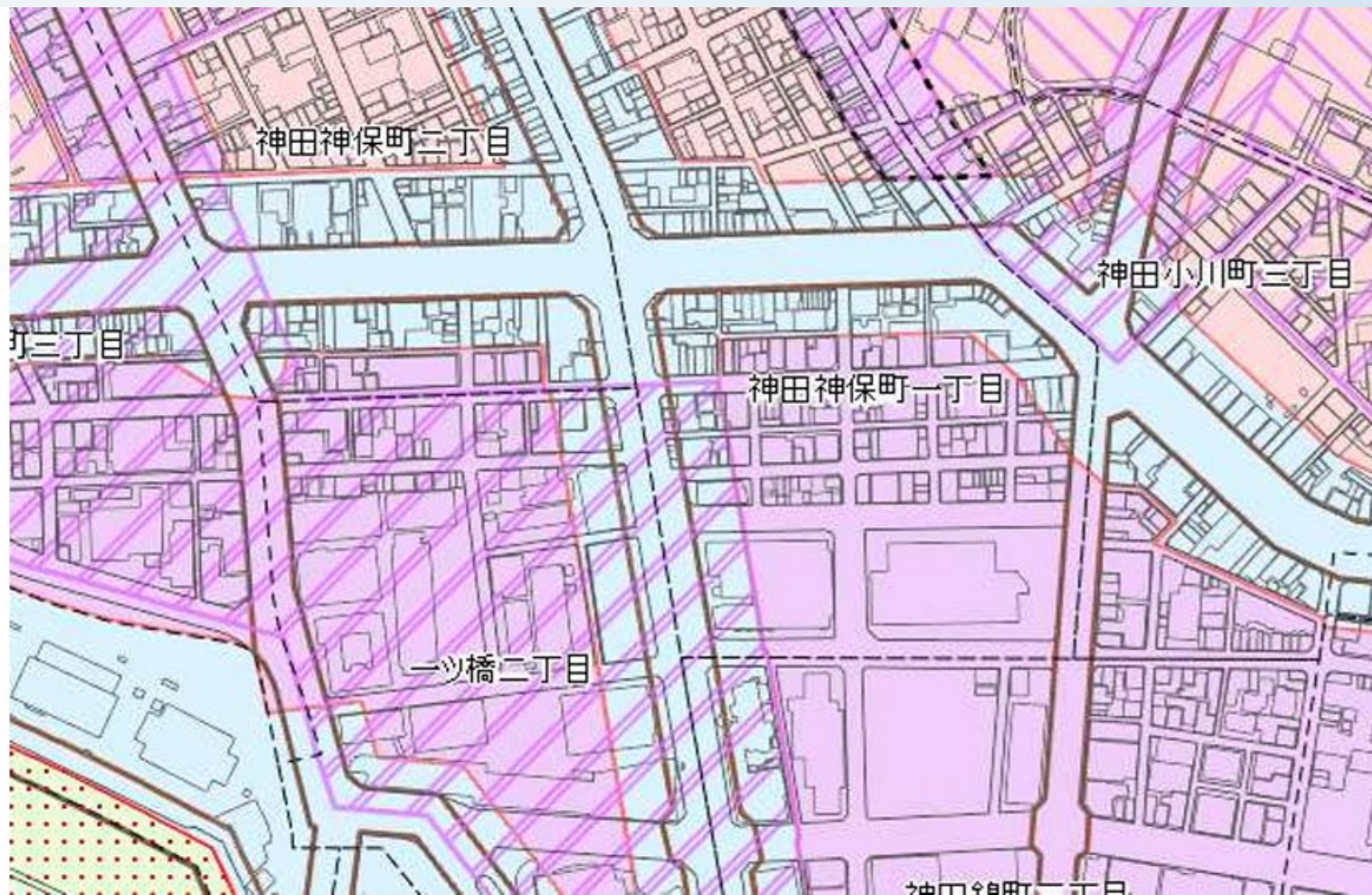
2. 生業を継続させるための 建替え・再生に係る諸課題

- 神保町エリアの都市計画等の規制（用途地域、建ぺい率、容積率、駐車場条例）
- 地価の動向（地価の推移、令和6年路線価）
- 単棟型事務所の建替えに係る課題
- 想定できる対策と課題

◆ 都市計画図 (用途地域)

用途地域

- 300%, 第一種住居地域, 60%, 準防火
- 400%, 第一種住居地域, 60%, 防火
- 500%, 第一種住居地域, 80%, 防火
- 300%, 第二種住居地域, 60%, 準防火
- 400%, 第二種住居地域, 60%, 防火
- 500%, 第二種住居地域, 80%, 防火
- 400%, 商業地域, 80%, 防火
- 500%, 商業地域, 80%, 防火
- 600%, 商業地域, 80%, 防火
- 700%, 商業地域, 80%, 防火
- 800%, 商業地域, 80%, 防火
- 900%, 商業地域, 80%, 防火
- 1000%, 商業地域, 80%, 防火
- 1200%, 商業地域, 80%, 防火
- 1300%, 商業地域, 80%, 防火



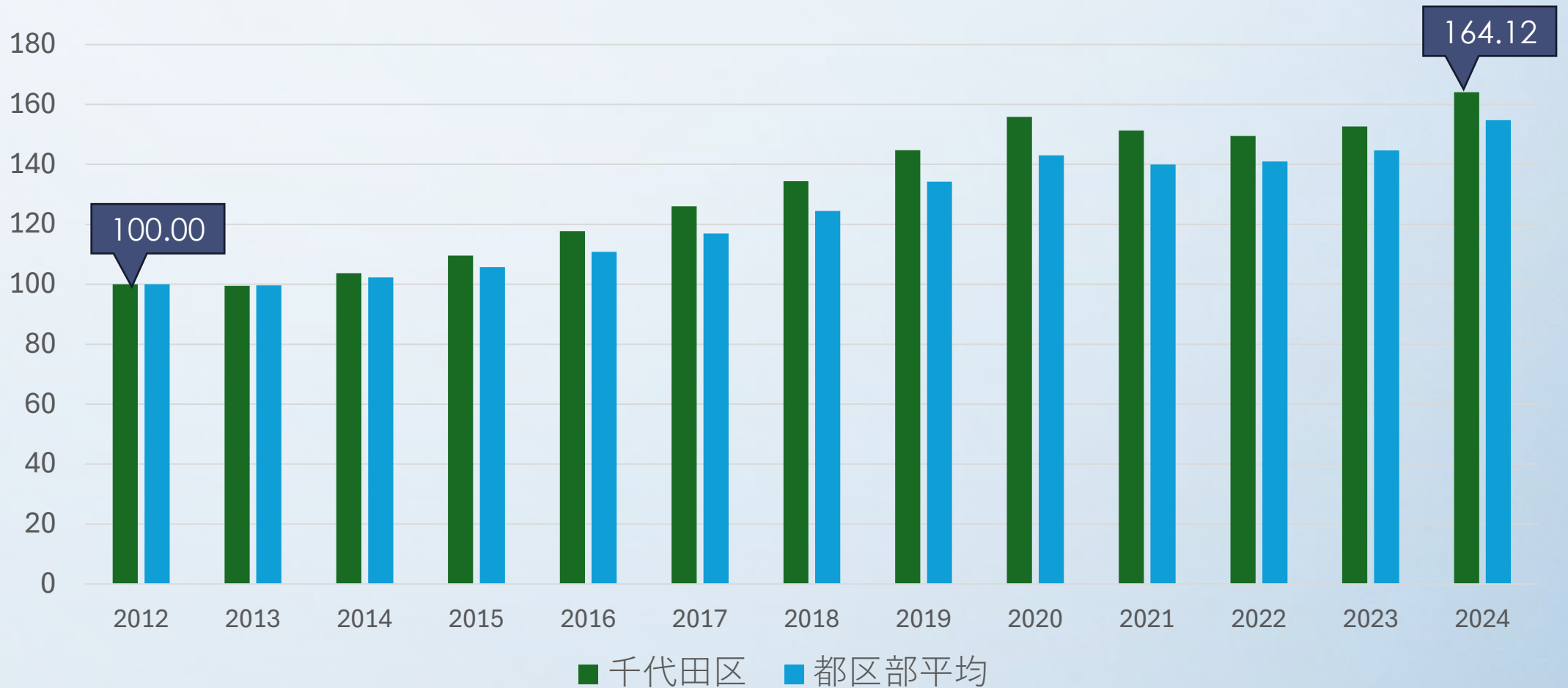
◆ 東京都駐車場条例

- 神保町エリアは、商業地域であり、店舗等の特定用途の部分の床面積及び非特定用途の部分の床面積の3/4の合計が1,500㎡を超えるものについては、駐車場施設の付置義務が課せられており、古書店等の店舗については、250㎡当たり1台の駐車場の付置が義務づけられている。
- 令和5年の改正により、「知事が地区特性に応じた基準に基づき、必要な駐車施設の附置の確保が図られていると認める場合」に、駐車施設の台数の軽減、駐車施設の集約設置等、地区特性に対応した駐車施設の整備基準（以下「地域ルール」という。）による駐車施設の設置を可能としている。
- 神保町地区においても、生業の継続や古書店街としての街並みの継承のためには、地区の特性に応じた地域ルールの策定が必要とされる。

【一般の駐車施設の付置義務基準】

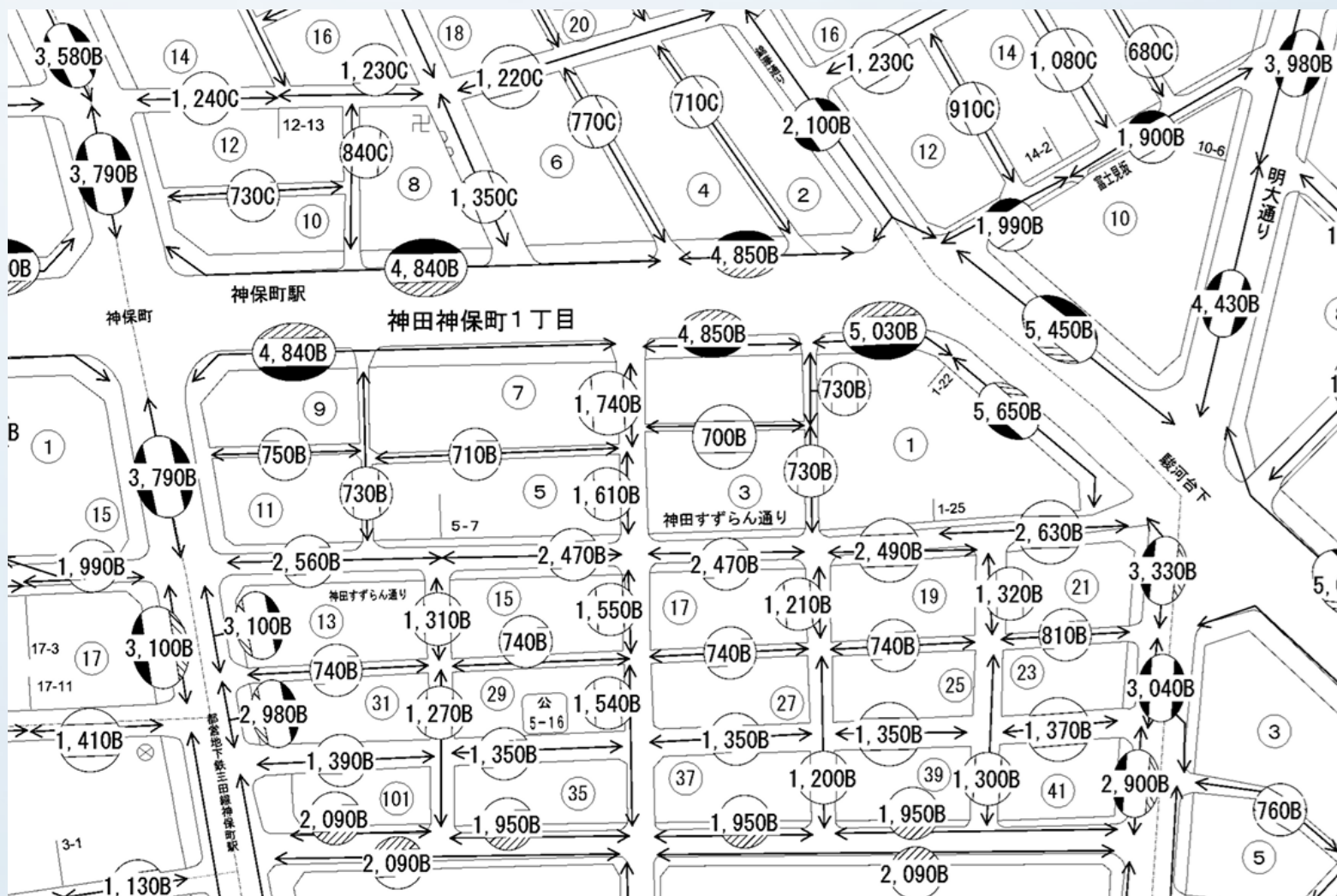
施行日	対象地区	対象規模 (建築物床面積)	基準床面積等					備考	駐車施設の規模
			対象用途						
			特定用途			非特定用途			
百貨店	店舗	事務所	百貨店、店舗及び事務所以外の特定用途※	共同住宅	特定用途及び共同住宅以外の用途				
H26.4.1 (現行)	駐車場整備地区、商業地域、近隣商業地域	1.5千㎡超	(区)250㎡/台(市)200㎡/台		(区)300㎡/台(市)250㎡/台		-	※6000㎡未満は緩和係数を乗じる。 ※附置義務台数は最低2台とする。 ※事務所の区6000㎡超・市10000㎡超の部分は調整率を乗じる。	2.3×5m以上 (3割:2.5×6m以上、1台:3.5×6m以上)
		2千㎡超	(区)300㎡/台(市)250㎡/台		(区)350㎡/台 (市)300㎡/台	(区・市)300㎡/台			
	周辺地区、自動車ふくそう地区	2千㎡超	(区)300㎡/台(市)250㎡/台			-			

◆ 千代田区及び都区部商業地の地価推移

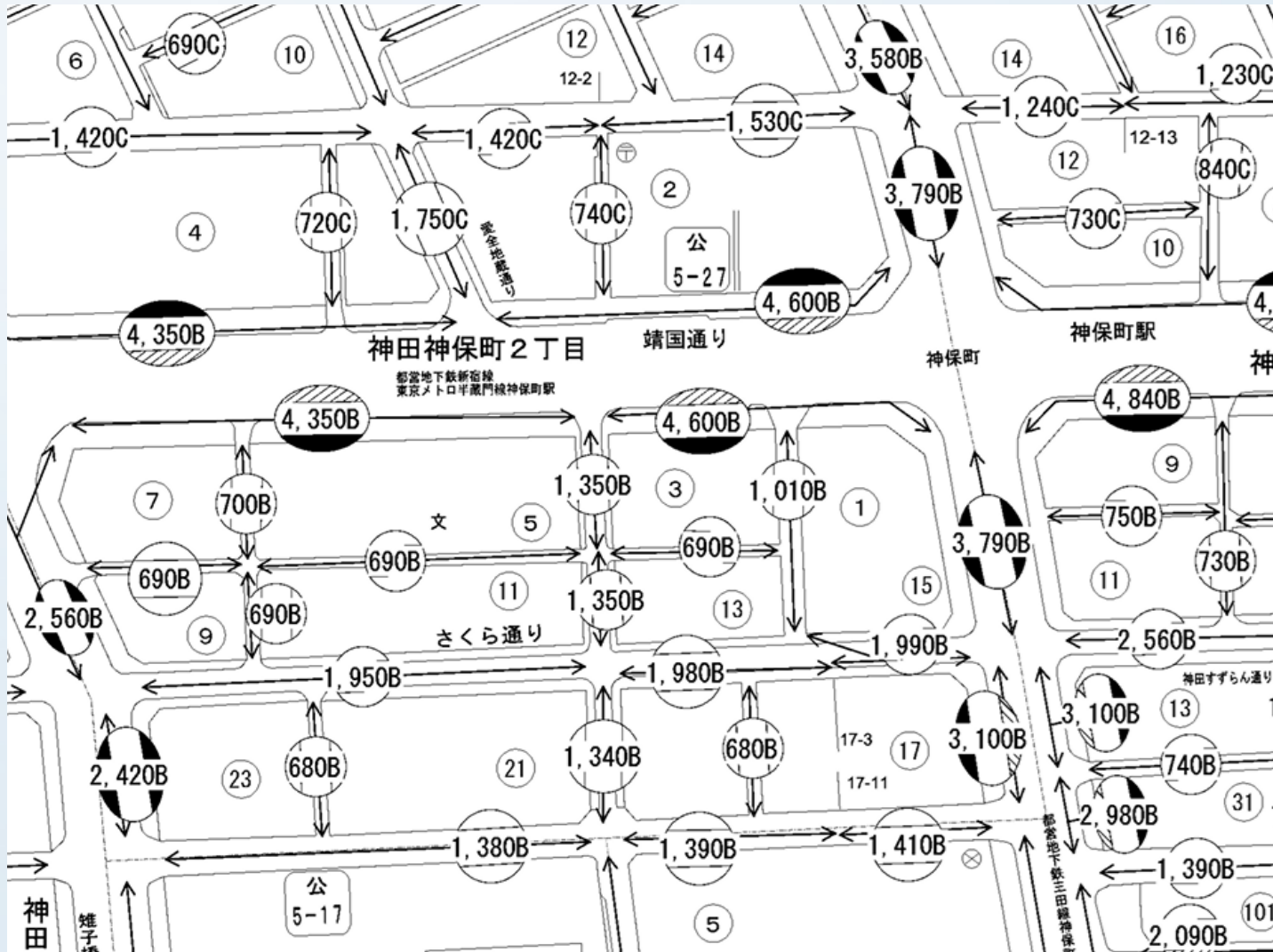


2012年を100とした場合の指数（国土交通省「地価公示」より作成）

◆ 令和6年路線価図 (神保町1丁目)



◆ 令和6年路線価図 (神保町2丁目)



◆ 単棟型事務所の建替えのモデルケース

【設定条件】

- 間口□8m、奥行15mの地積120㎡の敷地（前面道路は靖国通り）
- 現況は、R C造4階建て、延べ350㎡の自社ビル（1階は書店、2階以上は自社の倉庫・オフィス）
- 地域地区等：商業地域（80,700）、防火地域
- 前面道路路線価：4,800 千円/㎡
- 土地固定資産税評価額：4,200千円/㎡
- 建物固定資産税評価額：100千円/㎡
- 土地・建物権利者：個人Aさん
- Aさんの所有資産：この土地以外に、自宅（相続税評価額30,000千円、金融資産20,000千円）
- Aさんの法定相続人：子2名

◆ モデルケースでの公租公課と相続税の試算

(1) 土地建物の公租公課

➤ 土地の公租公課

$$\begin{aligned} \cdot \text{公租公課} &= 120\text{m}^2 \times 4,200\text{千円}/\text{m}^2 \times \text{負担調整率}70\% \times 1.7\% \\ &= 599.8\text{万円}/\text{年} \end{aligned}$$

➤ 建物の公租公課

$$\cdot \text{公租公課} = 350\text{m}^2 \times 100\text{千円}/\text{m}^2 \times 1.7\% = 59.5\text{万円}/\text{年}$$

$$\text{➤ 公租公課合計} = 599.8\text{万円}/\text{年} + 59.5\text{万円}/\text{年} = 659.3\text{万円}$$

⇒ 毎月 約55万円の負担 !!

◆ モデルケースでの公租公課と相続税の試算

(2) 相続税の試算

➤ 土地の相続税評価額

特定事業用宅地等に係る小規模宅地の評価減の特例を適用

$$\cdot \text{相続税評価額} = 120\text{m}^2 \times 4,800\text{千円/m}^2 \times (100\% - 80\%) = 115,200\text{千円}$$

➤ 相続税評価額の合計

$$\cdot \text{相続税評価額合計} = \text{土地}115,200\text{千円} + \text{建物}35,000\text{千円} + \text{自宅}30,000\text{千円} + \text{金融資産}20,000\text{千円} \\ = 200,200\text{千円}$$

$$\cdot \text{課税遺産総額} = 200,200\text{千円} - \text{基礎控除額}42,000\text{千円} = 158,200\text{千円}$$

$$\cdot \text{相続税額} = (158,200\text{千円} \div 2 \times 30\% - 7,000\text{千円}) \times 2 = 33,460\text{千円}$$

⇒ **3千万円を超える相続税の負担!!**

◆ 地権者（古書店経営者）のニーズは？

- 生業を続けていきたい
- 毎年の公租公課の負担を何とかしたい
- 相続税の節税を図りたい（円滑な納税）
- 相続時の分割を円滑にしたい（円滑な事業承継と遺産分割）
- 大きな事業リスク（多額の借金等）は負いたくない
- 老朽化した建物を建替えたい
- 神保町らしさ、街の魅力を高めたい、残したい

◆ 単独敷地で建替えた場合の事業収支

【千代田区内のオフィスビル賃料相場（募集賃料）】

エリア名	30坪以下	30～50坪	50～100坪	100～300坪	300坪以上
神田	16,910円 (75区画)	18,448円 (57区画)	18,643円 (14区画)	23,852円 (15区画)	38,000円 (8区画)
淡路町	24,883円 (54区画)	21,984円 (22区画)	19,023円 (19区画)	23,000円 (3区画)	- (0区画)
小川町	16,888円 (29区画)	17,492円 (27区画)	24,482円 (10区画)	22,579円 (11区画)	31,258円 (1区画)
竹橋	15,232円 (9区画)	16,750円 (12区画)	18,167円 (6区画)	22,000円 (4区画)	- (0区画)
秋葉原	14,217円 (62区画)	15,905円 (51区画)	17,510円 (14区画)	27,143円 (14区画)	33,000円 (1区画)
御茶ノ水	15,129円 (6区画)	23,540円 (2区画)	20,660円 (5区画)	25,758円 (12区画)	31,500円 (4区画)
飯田橋	13,776円 (57区画)	14,814円 (23区画)	18,434円 (20区画)	20,601円 (22区画)	32,000円 (1区画)
水道橋	16,035円 (24区画)	17,872円 (22区画)	22,806円 (22区画)	23,565円 (34区画)	32,000円 (1区画)
九段下	16,613円 (10区画)	17,618円 (12区画)	16,533円 (15区画)	15,800円 (5区画)	- (0区画)
四ツ谷	16,329円 (11区画)	21,708円 (5区画)	22,560円 (11区画)	27,833円 (6区画)	30,182円 (11区画)
神保町	14,223円 (22区画)	16,776円 (11区画)	21,782円 (36区画)	22,000円 (7区画)	- (0区画)

◆ 単独敷地で建替えた場合の事業収支

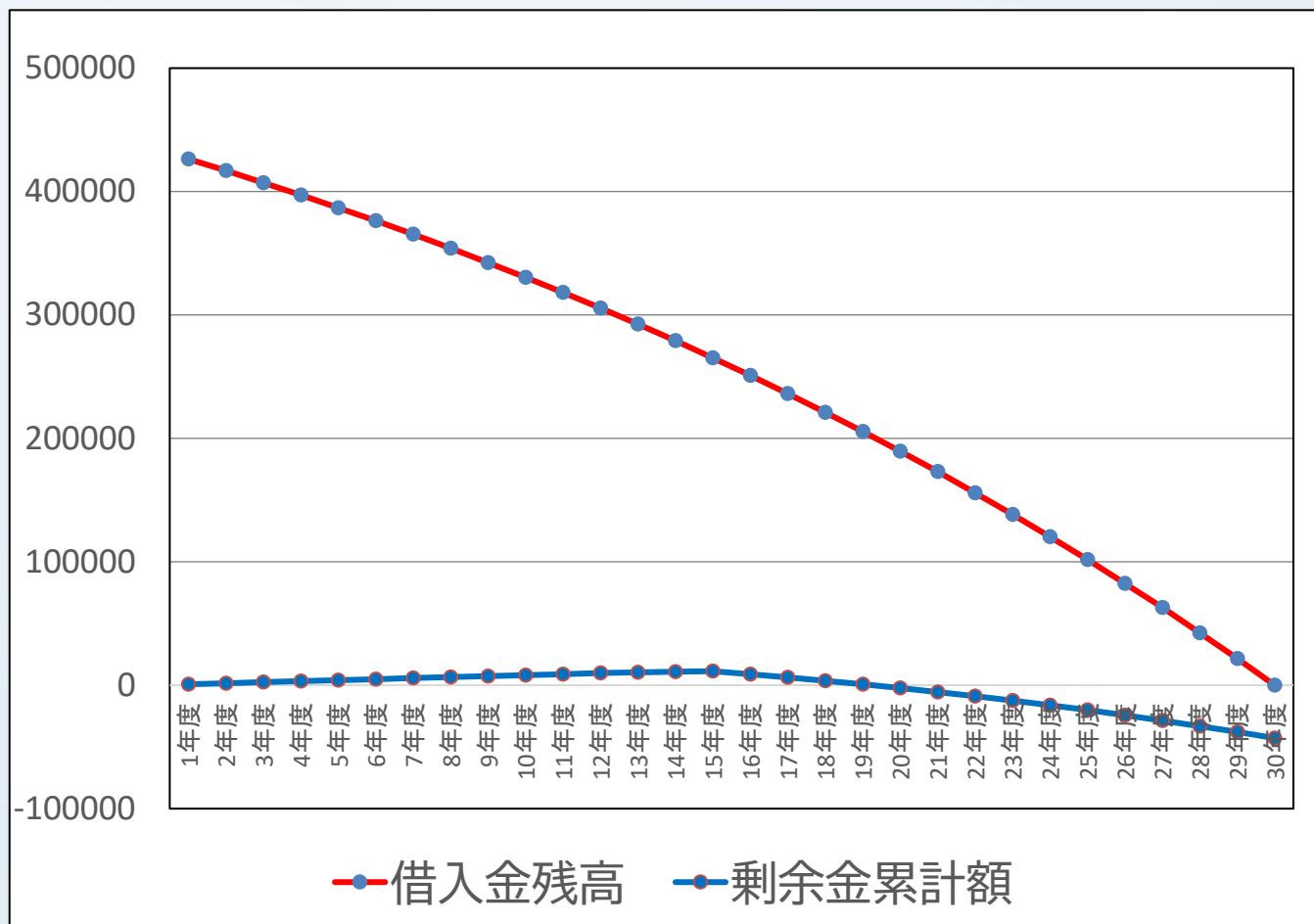
【建替え後の建物と賃料収入の想定】

- ・ 延べ面積840㎡（容積率700%）、9階建て
- ・ 1階自社店舗、2・3階：自社オフィス、
- ・ 4～9階：賃貸オフィス
- ・ 専有面積：1F：55㎡、2F～9F：65㎡／F、
- ・ 賃貸面積合計：65㎡×6＝390㎡
- ・ 建設投資＝840㎡×45万円／㎡＝3億7800万円
- ・ 建設時諸経費：3000万円と想定
- ・ 想定賃料単価：4.5千円／㎡、空室率：10%
- ・ 賃料計：390㎡×4.5千円／㎡×90%＝158万円／月
- ・ 1階みなし賃料：6千円／㎡
- ・ 2・3Fみなし賃料：5千円／㎡
- ・ みなし賃料合計＝55㎡×6千円／㎡＋130㎡×5千円
＝98万円／月



- ・ 年間賃料合計（みなし賃料込み）
＝256万円×12か月＝3072万円
- ・ 経費率25%と仮定
- ・ 解体工事費：350㎡×5万円＝1,750万円
- ・ 建設時総投資額＝3億7800万円＋1,750万円
＋1,050万円＝4億1千万円
- ・ 全額借入金で投資。借入期間30年、
元本均等返済、金利2%

◆ 単独敷地で建替えた場合の事業収支



- 建替え後の借入金返済後税引き後手取り額は、15年目まではわずかにプラスであるが、16年目以降はマイナスに転じ、この事業は成り立たない
- 毎月のみなし賃料を月々100万円近く負担する計画となっており、古書店経営での負担としては過大である
- 結論として、単独敷地での建替え事業は成立しないものと考えられる。

◆ 想定し得る対策と留意点

【想定できる対策】

(1) 共同化による建て替え

(2) 既存建物のリノベーション

(耐震補強や外装・設備等の一新を含む)

◆ 想定し得る対策と課題

(1)共同化による建て替え

【共同ビル化のメリット】

- 有効率の増加、容積率のアップ
- 賃料単価の増加
- 建設コストの低下(同グレードの場合)
- デベロッパーの参画による資金調達の容易化
- 等価交換方式による事業リスクの軽減と手取り額の増加
- 等価交換方式だと、相続税評価額が大幅に減少
- 複数の区分所有部分を持つことによる遺産分割の容易化
- プロのビル管理者の参加によるビルの効率的運営

【共同ビル化のデメリット・留意点】

- 区分所有になり、単独所有の場合よりは権利関係が複雑
- 既存の路面店や街並みを残しにくい
- 建替え時に既存テナントの立ち退きが必要
- 店舗・事務所等の面積が1500㎡を超えると駐車場の付置義務が発生する
- 自己所有部分にも共益費がかかる
- 改修や建替えはビル全体での合意形成が必要
- 等価交換方式を採用した時には、土地の一部の売却が必要で、開発の主導権がデベロッパーになる

◆ 想定し得る対策と課題

(2) 既存建物のリノベーション

【既存建物のリノベーションのメリット】

- 建替え事業よりは、建築工事費単価が低く、事業採算性を確保しやすい
- 既存の路面店を残しやすい
- 現況の建物の老朽化への対応が可能
- 既存建物を活かしながら、機能更新が図れ、建物の新たな魅力を高められる。
- 共同化に比べ、単独でできるので、意思決定が容易

【既存建物リノベーションのデメリット・留意点】

- 資金調達が困難(銀行融資がおりにくい)
- 容積率が未消化のままとなりやすい
- 自己使用の部分の比率が多く、賃貸比率が低い
- 結果的に、自己使用の店舗(古書店)の売上での借入金返済が不可避となる
- 1階の店舗を通っての賃貸スペースへの動線確保となるので、既存店舗より1階の専有面積が減少する
- リノベーション時に既存テナントの立ち退きが必要
- 既存建物の状況によっては、リノベーション自体が困難なケースもあり得る

◆ 想定し得る対策と留意点

それでは、どうすればいいのか？

- リノベーション案も、多くの古書店では対応が難しいと考えられるので、課題は多いものの、共同化による再生が最も可能性が高いものと考えられる。
- その場合、地域ルールの設定により駐車場付置義務を解消し、古書店が建ち並ぶ街並みを保存・継承しながら、地権者主体による、新たな共同建替えモデル、すなわち、【神保町建替えモデル】の創出が、不可欠と考えられる。

ご清聴、ありがとうございました。

