

木造テラスハウス形式の環境共生型スケルトン定借プロジェクトスタート！

京都宇多野コーポラティブハウス

京都市内でスケルトン定借方式によるコーポラティブハウスプロジェクトが新たにスタートします。最寄駅は京福電鉄宇多野駅徒歩5分。仁和寺や龍安寺など、歴史文化の薫り高く、閑静かつ自然豊かな宇多野福王子界隈。豊かな緑に恵まれた起伏のある約400坪を超える計画地に、一団地申請により分棟化した低層テラスハウスを計画し、従前地盤面をそのまま残し、既存樹木をできるだけ生かすなど、積極的に環境共生に取り組んでいます。また、本プロジェクトはスケルトン定借としては初めてスケルトン構造として木造を採用致します。

総戸数は13戸ですが、6戸は地主さんが賃貸用住戸として保有され、今回の販売は7戸の予定です。随時説明会を開催し、既に参加申込受付を開始しております。詳しくはプロジェクトホームページ (http://www.cube-3.co.jp/coopera_utano_home.htm) をご覧下さい。

プロジェクトの概要

【名称】(仮称) 京都宇多野コーポラティブハウス

【計画地】京都市右京区宇多野福王子

【交通】京福電鉄宇多野駅より徒歩5分

【建築構造】木造一部鉄筋コンクリート造地下1階地上2～3階

【権利形態】建物：区分所有 敷地：建物譲渡特約付借地権の準共有

【予定戸数】全体戸数13戸／募集7戸

【事業体制】コーディネイト：(株)キューブ

設計事務所：アトリエ・K+山田由美建築設計事務所

(上) ふりそそぐ木漏れ日
(中下) 分棟化した低層テラスハウス



(左) 敷地内に育つ栗やみかん (中) 従前地盤そのまま残し建物を配置 (右) 樹齢数十年の樹木

建物を長持ちさせる定期借地権の仕組みとは？

－長期優良住宅と定期借地権を両立させる標準契約書－

定期借地権は、借地期間（例：50年間）が終了すると、建物を取り壊して更地で土地を返還することを原則としています。しかし、近年、省資源などへの配慮から、建物の取り壊しを予定しない定期借地権の利用方法が注目されています。とくに、平成21年度より長期優良住宅に対する減税措置が始まります。これに伴い、定期借地権と長期優良住宅を両立させる方法への期待が高まっています。

このような要望に応えるために、当センターでは、建物を取り壊さずに地主が買い取ることができる「建物譲渡特約付き定期借地権」（通称、つくば方式）を開発し、その普及に努めてきました。このたび、その経験を踏まえて、さらに建物譲渡特約を用いない仕組みを検討し、従来方式と合わせて4タイプの契約書を整備することとしました。

ここでは、その一部を公表します。個別の事業の条件に合わせて、適切な方式を選択することで、省資源の時代にふさわしい、建物の取り壊しを予定しない定期借地権が定着していくことを願っております。

2009年3月

スケルトン定借普及センター

運営委員長 本間博文

建物の長期利用を可能にする4タイプ

今回、開発を進めている4タイプを一覧表にしました。当センターが推奨している「タイプⅠ」（スケルトン定借、通称「つくば方式」）を筆頭に、それを土地所有者がより使いやすいようにした「タイプⅡ」を追加しました。

また、建物譲渡特約を付加しない方式を新たに検討し、「タイプⅢ」「タイプⅣ」を追加しました。とくに、「タイプⅣ」は、これまで一般に使われてきた定期借地権契約の延長で採用できるものです。建物の長期利用の可能性を残すために、すべての定期借地権契約での採用が期待されます。

今回、タイプⅣについて「標準約款」を公表します。なお、本約款は試作版のため使用にはご注意ください。

		定期借地権の条項		期間満了時の契約		建物が存続するための条件			
		一般定期借地権	建物譲渡特約	無償譲渡	建物取壊し	建物買取による	無償譲渡による	取壊免除による	
タイプⅠ	つくば方式 (無償譲渡)	○	○	○	—	○	○	—	建物の長期利用を前提とした方式。スケルトン・インフィル住宅 ^注 の採用を推奨している
タイプⅡ	つくば方式 (取壊免除)	○	○	—	○	○	—	○	上記において、老朽建物の放置に対する地主不安を解消するため新規に追加した方式
タイプⅢ	一般定借 (無償譲渡)	○	—	○	—	—	○	—	建物の長期利用を前提とした方式。スケルトン・インフィル住宅 ^注 の採用を推奨している
タイプⅣ	一般定借 (取壊免除)	○	—	—	○	—	—	○	一般の定期借地権の延長で取り組めるため、すべての定借契約での採用が望まれる方式

1) 定期借地権の条項：一般定期借地権は借地借家法第22条、建物譲渡特約は同法第23条に規定。

2) 期間満了時の契約：建物を地主に無償譲渡する。または借地人が建物を取壊して土地を返還する。

3) 建物が存続するための条件：建物買取による＝地主が建物譲渡特約を行使することで存続する。

無償譲渡による＝無償譲渡契約により当然に存続する。

取壊免除による＝地主が建物取壊しを免除することで存続する。

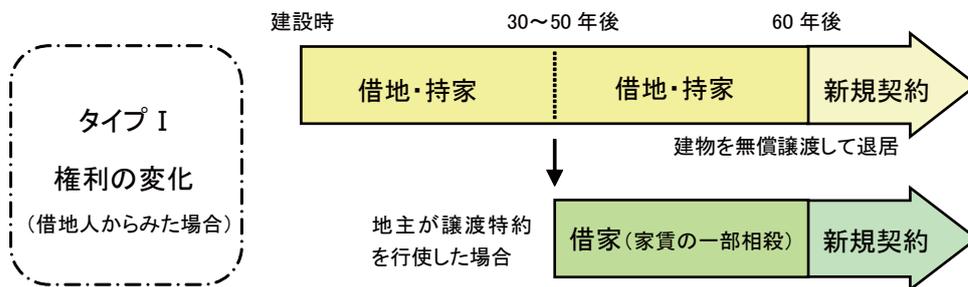
注) スケルトン・インフィル住宅とは、長期利用を目的として、建物スケルトン（長持ちする構造体等）と建物インフィル（時代に応じて変えやすい内装設備等）を明確に分離した住宅のこと。

■タイプⅠ 建物譲渡特約付き定期借地権（無償譲渡方式） センター推奨方式

期間50年以上（推奨は60年）の一般定期借地権を設定し、その上で、30年後（最初に契約で決めた期限後）に、地主が建物を買取ると借地が終了する建物譲渡特約を付加した方式です。実際に建物を買取るかどうかは、地主がその時点で選択します。

地主が買取らない場合は、そのまま一般定期借地権が続きます。借地期間満了時は、建物を地主に無償譲渡して退居します（図の上）。

一方、地主が建物を買取った場合は、居住者はそのまま賃貸住宅として家賃を払って住むことができます。内装リフォームが自由なスケルトン賃貸で、また建物の譲渡費用で家賃を一部相殺できますので、持家感覚のまま住み続けることができます（図の下）。

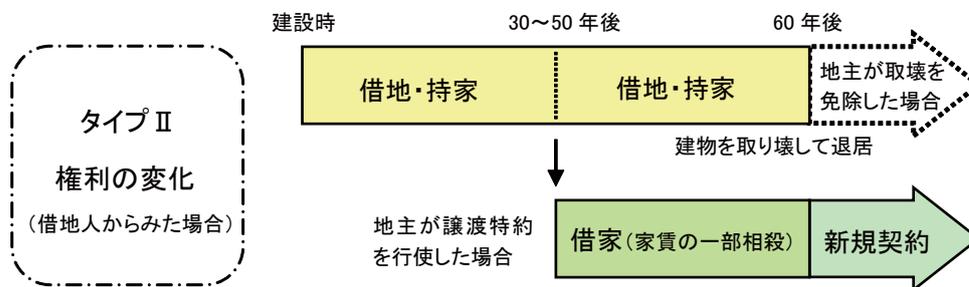


タイプⅠ
権利の変化
(借地人からみた場合)

■タイプⅡ 建物譲渡特約付き定期借地権（取壊免除方式）

タイプⅠと同じく、一般定期借地権に建物譲渡特約を付加した方式です。異なる点は、地主が建物を買取らない場合における期間満了時の取り扱いです。

タイプⅡでは、期間満了時における建物の取り壊しを契約します。その上で、地主が要請すれば、建物の取り壊しを免除し無償譲渡に変更できる方式です。この後半部分は、タイプⅣと同じになります。



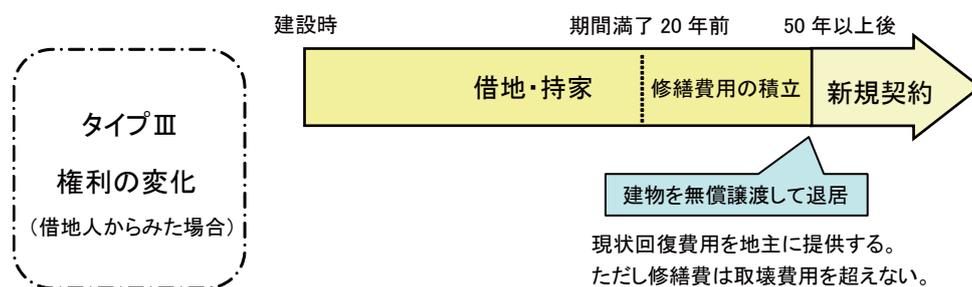
タイプⅡ
権利の変化
(借地人からみた場合)

■タイプⅢ 一般定期借地権（無償譲渡方式）検討中

一般定期借地権において、借地期間の満了時に建物を取り壊すことなく無償譲渡する方式です。この場合、期間満了が近づくと建物の修繕放棄が起きる恐れがありますので、それを避ける工夫が必要になります。そこで、建物の修繕費相当額を確保する仕組みを組み込んでいる点がポイントです。

借地期間満了時の20年前から建物修繕費用を積み立てることとし、期間満了時に、土地の現状回復費用に代えて、建物修繕費相当額を提供する契約です。ただし、その額は建物の取壊し費用を超えないものとしています（検討中）。

なお、現実には、建物の取壊し費用を交渉することは困難であるため、建物の再調達価格の10%と決め、再調達価格は新築時の建築費の物価スライド制とする予定です。



■タイプⅣ 一般定期借地権（取壊免除方式）すべての定借での採用を推奨

一般定期借地権において、建物の取り壊しを予定する契約を締結します。その上で、地主が要請すれば、建物の取り壊しを免除し、無償譲渡に変更できるようにした方式です。

しかし、期間満了時になってから取壊し免除を決めるのでは、それまでに建物の修繕放棄が起きる可能性が高く、実質的に取り壊しになってしまいます。このため、建物の修繕放棄が起きる前に、建物取壊免除を地主が宣言する必要があります。その宣言に関する条項を契約書に追加している点がポイントです。

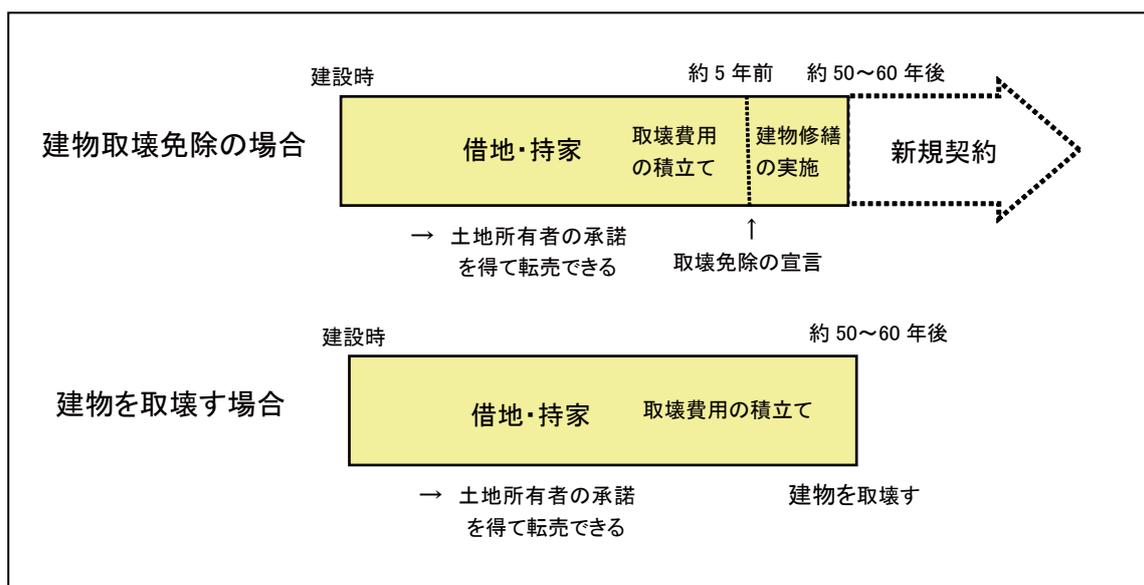


標準約款 タイプⅣ：一般定期借地権（取壊免除方式）

借地期間満了時の5年前まで建物取壊し免除を地主が宣言するもので、その方法を契約条項として付加した点が特徴です。現在の一般的な定期借地権に比べて、借地人と地主の両方の負担はほとんど変わりません。このため、建物の長期利用の可能性を残すために、すべての定期借地権事業での採用が期待される方式です。なお、この約款は、当センターのホームページに掲載しましたので、そちらをご覧ください。（http://www.skeleton.gr.jp/report_200903.html ※試作版のため使用にはご注意ください）

【一般定期借地権（取壊免除方式）の概要は以下の通りです】

- ①まず、借地に長期利用に配慮した集合住宅を建設します。
- ②その後、約50～60年間（期間は最初に契約書で定めます）は、土地は借地で、建物は区分所有者の持ち家になります。建物の所有者（借地人）は、土地所有者に地代を払います。
- ③建物の所有者は、借地期間満了時における建物の取壊し費用を毎月積み立てます。
- ④土地所有者は、借地期間満了の5年までに、借地期間満了時の建物取壊し免除を書面で宣言することができます。なお、宣言がない場合は、借地期間満了時において、建物の所有者らは協力して建物を取り壊し、更地にして土地を返還します。
- ⑤建物取壊し免除が宣言された場合、建物の所有者らは、それまでに積み立てた建物取壊し費用を土地所有者に預託します。土地所有者は預託金の6割以内を用いて、建物の修繕を行うことができます。預託金の残高は、借地期間満了時に返金されます。
- ⑥建物取壊しが免除された場合、借地期間満了時に建物は土地所有者に無償譲渡されます。建物の所有者（借地人）は、新規契約が成立しなければ建物から退居します。



注) この検討は、国土交通省による「200年住まい・街づくり担い手事業」に採択されて実施したものです。

大変遅くなりましたが2007年度事業報告・決算、2008年度事業計画・予算をお知らせします。

2007年度 事業報告および決算書

2007年度事業報告

【本部】

1. スケルトン定借を中心とした新住宅供給方式の広報、PR活動
 - 1) HP等によるPR
 - ・ニュースレター15号発行、ホームページ更新・改良
2. 地主や入居者等の支援活動の実施
 - 1) 地主や入居者等に対する相談体制の強化
 - ・町田市鶴川、秋葉原の地主からの相談受付
 - ・鳥取プロジェクトの基本計画作成、事業性の検討等
 - 2) 管理組合の支援
 - ・近衛町アパートメントにて管理組合懇談会を開催
 - 3) 地主向けセミナーの開催
 - ・建築会館にて建築学会賞受賞記念セミナーを開催
3. 新規事業や建設後の管理に関する支援及び関連調査・情報収集
 - 1) 標準約款等の見直し
 - ・検討中につき、次年度へ持ち越し
 - 2) 共同顧問契約に関する研究
 - ・共同顧問契約における課題の検討
4. 専門家の育成、教育、支援
 - 1) コーディネーターへの研修・支援
 - ・建築会館にて建築学会賞受賞記念セミナーを開催
5. 研究開発
 - 1) 事業企画支援ツールの最終調整
 - ・検討中につき、次年度へ持ち越し

2007年度決算書

1. センター

収入の部

寄付金等収入	0
事業支援費等収入	1,787,250
会費収入	300,210
事業収入	0
雑収入	24,990
積立金余剰分より拠出	0
当期収入合計	2,112,450
前期繰越金	3,611,722
収入合計	5,724,172

支出の部

事業費	206,195
管理費	1,296,818
予備費	15,000
積立金支出	720,000
当期支出合計	2,238,013
当期収支差額	△125,563
次期繰越金	3,486,159

2. 建設技術支援部門（特別会計）

収入の部

会費収入	0
当期収入合計	0
前期繰越金	3,509,831
収入合計	3,509,831

支出の部

事業費	53,860
管理費	50,000
当期支出合計	103,860
当期収支差額	△103,860
次期繰越金	3,405,971

3. 関西支部（特別会計）

収入の部

関西支部支援金（本部より）	0
事業コンペ参加会員登録費	0
見学会参加費他	0
養成講座受講料	0
書籍販売	0
受取利息	526
寄付金	0
雑収入	0
当期収入合計	526
前期繰越金	371,812
収入合計	372,338

支出の部

初期相談・相談費用	13,000
見学会開催費	0
養成講座費用	0
書籍代	0
会場代	0
事業コンペ費用	0
管理組合懇談会交通費	0
雑費（振込料）	0
関西支部事務費	0
当期支出合計	13,000
当期収支差額	△12,474
次期繰越金	359,338

2008年度 事業計画および予算書

2008年度事業計画

【本部】

1. スケルトン定借を中心とした新住宅供給方式の広報、PR活動
 - 1) ホームページ、ニュースレター等によるPR
 2. 地主や入居者等の支援活動の実施
 - 1) 地主や入居者等に対する相談窓口の設置等による相談活動の実施
 - 2) 管理組合の支援
 - 3) 地主向けセミナーの開催
 3. 新規事業や建設後の管理に関する支援及び関連調査・情報収集
 - 1) 標準約款等の見直し
 - 2) 共同管理、共同顧問の仕組みに関する研究
 4. 専門家の育成、教育、支援
 - 1) コーディネーターへの研修・支援
 5. 研究開発
 - 1) 事業企画支援ツールの改良
 - 2) 地方都市中心市街地におけるスケルトン定借による居住促進方策の検討
 - 3) 200年住まい・まちづくり担い手事業の検討
- #### 【関西支部】
- 1 スケルトン定借の普及
 - 1) 機会を捉えて普及啓発の実施
 - 2 プロジェクトの支援
 - 1) 土地所有者のための初期相談、資料提供の実施
 - 3 専門家の育成・教育・支援
 - 1) コーディネーター養成講座等の実施

2008年度予算書

1. センター

収入の部

寄付金等収入	0
事業支援費等収入	0
会費収入	300,000
事業収入	1,384,500
雑収入	50,000
積立金余剰分より拠出	0
当期収入合計	1,734,500
前期繰越金	3,468,159
収入合計	5,220,659

支出の部

事業費	860,000
管理費	1,340,000
予備費	30,000
積立金支出	0
当期支出合計	2,230,000
当期収支差額	△495,500
次期繰越金	2,990,659

2. 建設技術支援部門（特別会計）

収入の部

会費収入	0
当期収入合計	0
前期繰越金	3,405,971
収入合計	3,405,971

支出の部

事業費	500,000
管理費	50,000
当期支出合計	550,000
当期収支差額	△550,000
次期繰越金	2,855,971

3. 関西支部（特別会計）

収入の部

事業コンペ参加会員登録費	0
見学会参加費他	0
養成講座受講料	100,000
書籍販売	0
受取利息	0
寄付金	0
雑収入	0
当期収入合計	100,000
前期繰越金	359,338
収入合計	459,338

支出の部

初期相談・相談費用	20,000
見学会開催費	0
養成講座実施費	100,000
書籍代	0
会場代	0
事業コンペ実施費用	0
管理組合懇談会交通費	0
雑費（振込料）	0
関西支部事務費	60,000
当期支出合計	180,000
当期収支差額	△80,000
次期繰越金	279,338

編集後記

この度、一身上の都合により当センター事務局を退任させて頂き、4月からは東北工業大学で講師を務めることとなりました。皆さまには本当にお世話になりました。今後ともご愛顧賜りますようお願い申し上げます。後任は、H&C財団の西野さんが務めてくれますので、ますます期待して下さい。（事務局：新井）

集まる・つくる・住む 第16号 2009年4月20日発行 編集/発行 スケルトン定借普及センター

〒107-0052 東京都港区赤坂1-5-11 新虎ノ門ビル5階 財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団内スケルトン定借普及センター TEL&FAX 03-3586-5828
e-mail: info@skeleton.gr.jp URL: http://www.skeleton.gr.jp