



スケルトン定借方式の事例紹介

「はじめませんか！もうひとつの住まい方 —時代を先取りした70の事例集」

スケルトン定借方式のコーポラティブハウスを含む、居住者の参加と共助のある様々な新しい住まいと暮らしを紹介する画期的な本が、当センターも会員となっているもうひとつの住まい方推進協議会より出版されました。タイトルは「はじめませんか！もうひとつの住まい方・時代を先取りした70の事例集」でオールカラーの168ページの本です。「もうひとつの住まい方」とは [Alternative Housing and Living] の訳

で、通常の戸建住宅、分譲マンションや、賃貸共同住宅とは別の「居住者の参加と共助のある新しい住まいと暮らし」を意味しています。本では以下のように分類して事例を紹介しています。

1. 住まい手が参加する住まいと暮らし
 - ・コーポラティブ住宅（環境共生、古い建物の再生、共同建て替え、新しい所有形態、スケルトン定借など10事例）
 - ・新たなシェア型の住まい（多世代コレクティブハウス、ルームシェア、シングルマザー向けシェアハウス、異世代ホームシェアなど5事例）
 - ・エコヴィレッジという共同体（農園付きコープ住宅、自給自足の大家族的暮らしなど3事例）
2. 自立支援と共生の住まい
 - ・住宅セーフティネット（派遣切り支援の賃貸住宅、ホームレスの自立支援、生活困窮者への住まいの提供、公営住宅における新しい展開など5事例）
 - ・障がい者の新しい住まい（健常者とのミックス居住、高齢者と健常者の多世代住宅など3事例）
3. 高齢者の住まいと暮らし
 - ・新しい高齢者の住まいと暮らし（共生型、参加を重視、セーフティネット型、ワーカーズとのコラボ、空き家の活用など6事例）
 - ・複合化が進む高齢者の住まい（福祉施設を複合、福祉と医療の複合、地域施設の複合など9事例）
4. 地域の居場所づくりから多機能複合拠点へ
 - ・人々が集う地域の居場所（空き家の利活用、住み開きで地域と共生、地域に開かれた福祉の拠点など9事例）
 - ・多世代が暮らす多機能複合拠点（地域と人をつなぐ、まざりあって住まう、団地再生と連動、校舎の再生など8事例）
5. もうひとつの住まい方の事業組織と所有形態
 - ・新しい事業を運営する組織（ワーカーズコレクティブ、生活協同組合、社会福祉法人、新しい有限責任組織など9事例）
 - ・新たな所有と投資の仕組（不動産の証券化、街なか居住再生ファンド、非営利事業の資金調達など3事例）

日本全国のこれらの様々な事例を読むと、多くの献身的な企画者・専門家や参加しながら住まいと新しい暮らしを作ってゆこうとするアクティブな入居者達の存在を知ることができます。現在の厳しい暮らしの中では自助や公助に頼れない人も多い。それを補填できるのはこの本に紹介されたような「共助」です。共助はまた楽しく豊かな暮らしでもあります。多くの人にこの本を読んで参考にさせていただきたいと思います。

（発行：もうひとつの住まい方推進協議会 TEL03-3205-6840 監修：小林秀樹 千葉大学教授
定価：2,500円／入手希望の方は発行所へご注文ください。）



スケルトン定借による賃貸住宅の 払い下げへの応用

小林 秀樹

(スケルトン定借普及センター顧問)

スケルトン定借を応用して、既存の賃貸住宅を払い下げる方法を紹介します。この方法は、UR賃貸や公社住宅などの公的ストックの活用策として大きな可能性をもちます。さらに、民間の中古賃貸マンションにも適用できるものです。具体例として、大正時代の古い建物にスケルトン定借を用いた東京本郷の「求道学舎」があります。これは入居者がいない状態で再生したケースですが、少し工夫すれば、入居者がいる賃貸住宅の払い下げにも応用できると考えられ、スケルトン定借の可能性が広がります。



大正時代の建物に適用した求道学舎

■基本的な事業の仕組み

賃貸住宅を「定期借地権マンション」に切り替える仕組みです。具体的には、既存の賃貸住宅の土地に「一般定期借地権」（借地借家法 22 条）または「建物譲渡特約付き定期借地権」（同 22 条と 24 条の合体）を設定し、建物は借地人の所有（単独所有または区分所有）とするものです。

既入居者がいる場合であっても、その多数が賛同すれば払い下げることができます。この場合、非賛同者は転居するか、または、賃貸住宅として住み続けることを想定します。賃貸住宅に住み続ける場合は、その専有部分の所有者が必要になります。その所有者として、もとの建物所有者（つまり地主）が第一に想定されます。また、別途、賃貸住宅経営への投資者を導入する方法にも可能性があります。なお、払い下げる建物価格はほぼゼロか、または改修費相当額になると予想されます。土地の賃料は市場に即して設定されますが、権利金を高くして地代を下げるか、逆に、地代を上げて権利金は安くするかは、需要動向を踏まえて定めることとなります。

■スケルトン定借を選択するメリット

払い下げは一般定期借地権でも可能ですが、スケルトン定借（建物譲渡特約付き定期借地権）を選択するメリットとして、以下があります。

①中古建物の払い下げのため 50 年間は長すぎる

一般定期借地権を選択すると借地期間は 50 年以上とする必要があります。しかし、中古建物では、スケルトンの寿命に不確定要素があるため 50 年は長すぎる場合があります。そこで、スケルトン定借を応用して、30 年後に建物所有権を地主に戻すことが選択できるようにする（スケルトンに問題がなければ 50 年間まで継続することも可能）が望ましいと考えられます。

②公的機関の役割に適している

一般定期借地権による払い下げでは、建物の終末が円滑にいくかどうか見通しにくいという問題があります。場合によっては建物管理の放棄が進行し、地域環境を悪化させる懸念があります。そこで、30 年後に所有権を一括転換できる仕組みを組み込むことにより、地域に配慮しつつ建物の終末をコントロールできます。

③ 30 年間の不動産信託方式に応用しやすい

今後、地主の高齢化や世代交代により、中古賃貸住宅の経営を専門の不動産事業者に委ねたいとする要望が増えると考えられます。この場合、サブリース方式（住宅を事業者に一括して賃貸し、事業者が入居者に又貸しする方式）がありますが、中古建物の場合は、建物修繕について不確定要素が多くなるため、事業者・地主の双方が納得する条件でサブリースを実施することは容易ではありません（事例としては、UR 都市機構の多摩平団地での試行があります）。

そこで、スケルトン定借にして建物所有権を事業者に移行すれば、建物修繕や市場ニーズにあわせた改修を事業者が判断して実施することができます。そして、30 年間経営した後に地主に建物を戻します。その後は、その時点の市場動向をみて、建物取り壊しか再利用かを判断することとなります。つまり、スケ

ルトン定借による払い下げは、不動産信託の一種として、中古賃貸マンションの専門事業者による再生活用に適しています。

■入居者からみた特徴

入居者に直接払い下げた場合、入居者のメリットは以下の通りです。

①安価に住宅を取得できます。

取得価格は、建物価格＋土地権利金＋経費であり、毎月地代を高めにして権利金を下げる方式を選択すれば、賃貸住宅の敷金水準で持家を取得することができます。なお、取得後または取得前に建物スケルトンの改修を行うことが多くなりますが、その費用は、一般分譲マンションの大規模修繕にかかる費用と同じものです。

②間取りのリフォームは自由にできます。

中古マンションと同じくリフォームが自由に（もちろんルールの範囲で）できるようになります。また、払い下げ時点で一齐にリフォームすれば、工事騒音などの問題を避けられます。

③良好な住環境とコミュニティを維持できます。

公的賃貸住宅では良好な住環境やコミュニティが維持されている例がみられます。この方式により持家化すれば、入居者側の意向によりそれら住環境を維持することができます。

④30年後に借地人側（入居者側）が選択できます。

中古建物の払い下げであるため、スケルトンの寿命には不確実性があります。このことを踏まえて、30年後に地主に建物を譲渡して借地権を終了することについて、地主側だけではなく、借地人側の多数の賛同があれば要求できる方式としています（通常のスケルトン定借は地主側のみの選択）。

■土地所有者からみた特徴

賃貸住宅経営において、築30年程度が経過すると建物の大規模修繕のために多額の費用が必要になります。そこで、賃貸経営を継続するか否か判断を迫られる例がみられます。そのような場合、この新方式を選択すれば、賃貸住宅経営から借地経営に転換できます。これにより、長期にわたり安定した地代収入を得ることができます。特に、以下のケースで有効です。

①エレベータ無しの公的賃貸住宅

UR賃貸や公社賃貸では、エレベータがない4～5階建ての賃貸住宅が多数あります。これらは、高齢化の中で使いにくく空き家化する懸念があります。しかも、郊外立地が多いため建替えは困難であり、またエレベータ増設についても、その費用に見合うだけの家賃をとれる見込みが薄いという問題を抱えています。その一方で、これら郊外団地は豊かな緑環境とオープンスペースをもち、子育てや老後の暮らしに最適です。そこで、この新方式を用いて、エレベータを増設後に払い下げを行います。

例えば、払い下げ価格は、400万円（エレベータ増設費と権利金に相当）で地代を月1.5万円と仮定すれば、エレベータが増設されるとともに持家になるというメリットがありますので、一定数の希望者がいるでしょう。これにより、高齢者も住み続けることができますので、払い下げしない棟を含めて、団地全体の経営が安定するというメリットがあります。

なお、事業リスクを避けるために、棟単位で希望者が相当数集まり次第、払い下げを実施する方式を採用することが考えられます（次頁図参照）。

②民間中古マンションの払い下げ

賃貸住宅オーナーの高齢化や相続等により、地主による経営の継続が難しい場合がみられます。このような場合、次の2タイプでの新方式の採用が有効です。

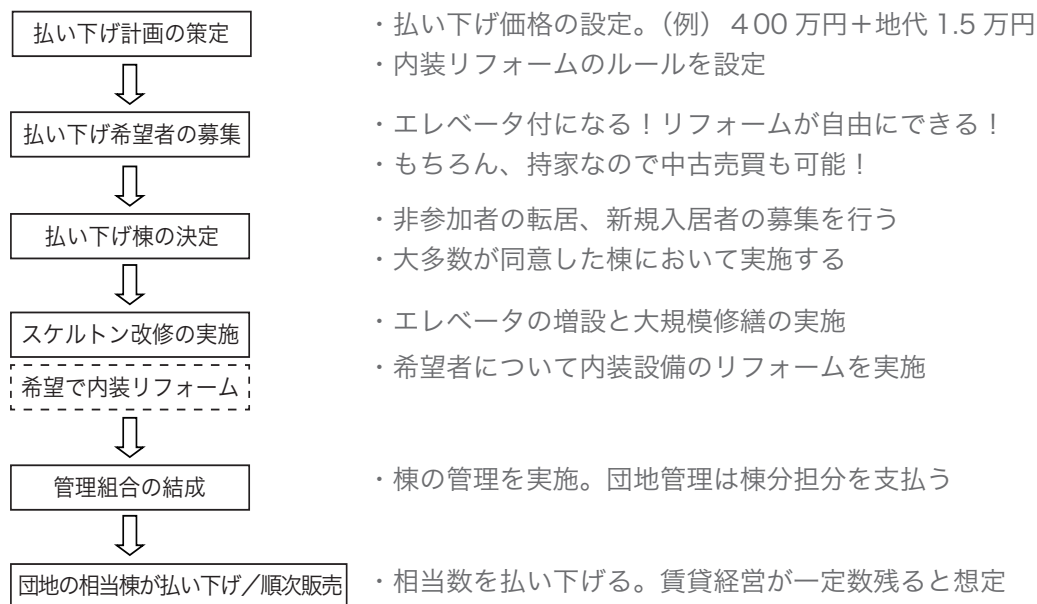
第一は、コーポラティブ方式による払い下げです。現入居者を中心にして改修組合を結成して払い下げるものです。前述したように入居者全員が合意する必要はなく、過半が賛同すれば実施可能と考えられます。もちろん、全員退去後であれば、定借マンションに切り替える仕組みは確立しています。

第二は、事業者払い下げです。前述したように、中古賃貸マンションを不動産信託する仕組みとして本方式を用いるものです。地主の高齢化とともに広がると予想されます。

<おわりに>

既入居者がいる建物での適用は、まだ実現例がなく提案段階です。しかし、エレベータ無しの公的賃貸住宅あるいは、民間の不動産信託への適用などにおいて十分に実現のメリットがあると同時に、建物を末永く利用するという社会的意義をもちます。今後の取り組みを応援したいと思います。（次頁に続く）

図 公的賃貸団地の払い下げへの適用



2015年度運営委員会報告

去る5月27日に新宿区歌舞伎町の事務局会議室にて運営委員会が開催されました。運営委員会は、以下の議案を審議し、承認および選任しました。

第1号議案；2014年度事業報告および決算書の承認

第2号議案；2014年度収支決算書の承認

第3号議案；2015年度事業計画案および予算案の承認

■ 2014年度決算書（2014年4月1日～2015年3月31日）

(収入の部)			(支出の部)		
科目	決算額	備考	科目	決算額	備考
会費収入	60,000	コーディネーター会員	事業費		
事業収入	10,000	研修講師料	・ 広報活動事業費	58,410	ニュースレター22号発行
雑収入	3,575	利息、冊子売上げ	・ 研修事業費	10,092	ジュビリー芦屋管理組合学習会
当期収入合計	73,575		・ 調査事業費	78,435	管理組合アンケート懇談会
前期繰越金	3,152,718		管理費		
収入合計	3,226,293		・ 事務委託費	480,000	NPO まちぼっと委託
			・ 事務費	9,521	交通費、消耗品等
			・ 諸会費	10,000	もうひとつの住まい方推進協議会年会費
			・ 通信費	84,512	電話代、サーバー代等
			当期支出合計	731,030	
			当期収支差額	-657,455	
			次期繰越金	2,495,263	

なお、繰越金とは別に積立金 1164万 8600円を預金している

集まる・つくる・住む 第23号 2015年8月31日発行 編集/発行 スケルトン定借普及センター

〒160-0021 東京都新宿区歌舞伎町 2-19-13 ASK ビル5F NPO まちぼっと内スケルトン定借普及センター
e-mail: info@skeleton.gr.jp URL: http://www.skeleton.gr.jp

TEL:03-6672-0078 FAX:03-3200-9250