



スケルトン定借初の木造テラスハウス

「京都宇多野コーポラティブハウス」が完成しました

第16号でお伝えした「京都宇多野コーポラティブハウス」が完成しました。同ハウスはスケルトン定借マンションとしては初めての木造テラスハウス形式で建設され、周辺環境に馴染む低層住宅、また既存樹木を活かした環境に優しい住宅モデルとなりました。去る8月8日、入居者のご厚意により当センターとコーディネーターの（株）キューブの主催で、竣工見学会とセミナーを開催しましたので、完成物件の様子とともにその模様をご報告します。

【完成見学会】

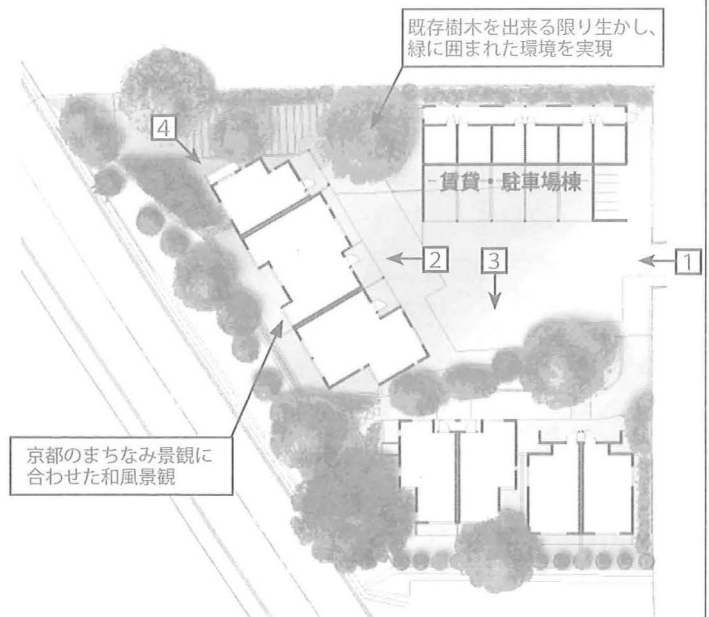
- 時間・場所：10：00～12：00 / 完成物件
- 参加者：約80名

見学者からは、「コーポラティブ手法を活用して、建主の要望が反映された内観となっているが、外観には統一感があり良いと思う。」「（既存樹木を活かした環境共生住宅について）樹木が地になじんでいて、自然で落ち着く思い」などの声が寄せられました。

【セミナー】

- 時間・場所：13：30～15：30 / 京都府中小企業会館
- 参加者：約50名
- プログラム：
 1. 宇多野コーポラティブハウスの事業概要
(天宅毅 株式会社キューブ代表取締役)
 2. 宇多野コーポラティブハウスの設計について
(角田暁治 京都工芸繊維大学准教授)
 3. スケルトン定借普及センターについて
(小林秀樹 千葉大学教授)

質疑応答では、「スケルトン、共用インフィル、インフィルの分け方について」「建物の所有権について」など活発な質問が寄せられ、セミナーは盛会な内に終了しました。



建物を長持ちさせる定期借地権の仕組みとは？ その2

一定期借地権と長寿命を両立させる普及型契約方式の開発一

スケルトン定借方式では、これまで「建物譲渡特約」を用いた契約を推奨してきましたが、新たに譲渡特約を用いない一般定期借地権によっても建物の長寿命化を可能にする方式の開発を行いました。2009年度に実施した「一般定期借地権・取壊免除型」の開発に引き続き、今年度は「一般定期借地権・無償譲渡型」の開発結果をご報告します。

■建物の長期利用を可能にする4タイプ

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」）、タイプⅠを土地所有者がより使いやすいようにした「タイプⅡ」、また、建物譲渡特約を付加しない新たな方式「タイプⅢ」「タイプⅣ」です。今回詳しくご紹介するのは「タイプⅢ」です。

		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 ²⁾ 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 ²⁾ 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Ⅲ 一般定期借地権（無償譲渡方式）の契約構成

無償譲渡方式の契約構成は、以下のようになります。

1. 50～60年後の無償譲渡を契約に定める（建物の取壊しを無しとする）。
2. 地主又は借地人は、借地人らが建物修繕等を実施することを条件として、借地期間満了時に地主が建物対価を支払う旨を申し出ることができる。
3. 前項に係る建物修繕の内容、建物対価の支払額、その他の条件は、地主と借地人が協議して定め、両者が書面により合意した時をもって成立する。
4. なお、協議における借地人の同意は、建物修繕に係る管理組合規約の決議要件に従う。地主と借地人らの合意成立後は、全ての借地人はそれに従う義務を負う。
5. 地主と借地人の合意が成立しなかった時は、1に従って無償譲渡を行う。

その他、建物に抵当権が残らないように始期付き所有権移転請求権の仮登記を行う手続きを記載する必要がある。以上の方式においては、原則取壊型（タイプⅣ）に比べて、借地人に建物取壊費用の負担がない分、地代は高くすることが合理的である。

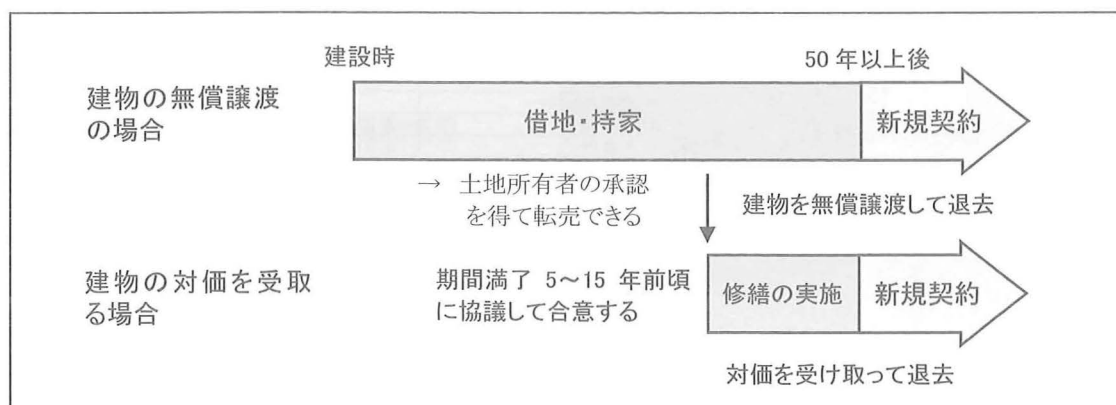
上記2と3は、契約書に定めなくても地主と借地人の交渉事項であるため、必要があれば実施できる。契約上重要な点は、4の借地人側の決議要件と遵守義務である。

■タイプⅢ 一般定期借地権（無償譲渡方式）の概要

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、それを避けるために、地主と借地人が協議して合意すれば、建物修繕の実施を行うことで借地終了時に地主が建物対価を支払うようにした点が特徴です。

（試作版のため使用にはご注意ください）

- （ア） まず、借地に「スケルトン住宅」を建設する。スケルトン住宅とは、建物を長持ちさせるために、スケルトン（構造体）とインフィル（内装や設備）を明確に分け、スケルトンは広さと耐久性を重視し、インフィルは将来の変更のしやすさを重視して設計された集合住宅のことである。
- （イ） 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る。建物の所有者は、土地所有者に地代を払う。
- （ウ） 借地期間満了時において、建物は土地所有者に無償譲渡され、建物の所有者（借地人）は建物から退去する。ただし、土地所有者と借地人の間で、両者合意のもとに別途建物賃貸借契約が成立した場合は、家賃を払って住み続けることができる。
- （エ） 建物の所有者は、建物修繕のために修繕費用を毎月積み立てる。
- （オ） 借地期間満了前（時期に定めはありませんが5～15年前と予想されます）に、土地所有者は借地人らに対して、建物修繕の実施を条件として、借地期間満了時の建物対価の支払いを申し出ることができる。
- （カ） 土地所有者から申し出があった場合、借地人らは、その申し出を受けて建物修繕を実施するかどうかを決める。この場合、管理組規約に定める建物修繕の合意要件に従って決議する。
- （キ） （オ）の申し出は、借地人らから土地所有者に対して行うこともできる。
- （ク） 土地所有者と借地人らが、建物修繕の実施と建物対価の支払いについて合意した場合、借地人らは合意した条件に基づいて建物修繕を実施し、土地所有者は借地期間満了時に合意した建物対価の額を借地人らに支払う。
- （ケ） 前項の合意が成立しない場合は、（ウ）の原則通りとなる。



※「一般定期借地権・無償譲渡型」の開発結果は、住まい・まちづくり担い手支援機構のホームページ http://www.s-m-ninaite-shien.jp/dantaihokoku/file/2009_1/48.pdf に詳細を掲載しております。宜しければご覧ください。

コーディネーター研究会の開催

平成22年1月18日に建築会館（東京都港区）にてコーディネーター研究会「定期借地権を用いた新モデル約款と最新プロジェクト紹介」を開催しました。当日は会員3名、非会員18名の計21名にご参加いただきました。

【講演内容】

1. スケルトン定借マンション管理組合アンケート結果の解説

（藤本秀一／独立行政法人建築研究所）

これまでに建設されたスケルトン定借マンションの維持管理修繕などの実態について、アンケート結果の概要紹介。

2. 長期優良住宅対応型新モデル約款の開示と解説

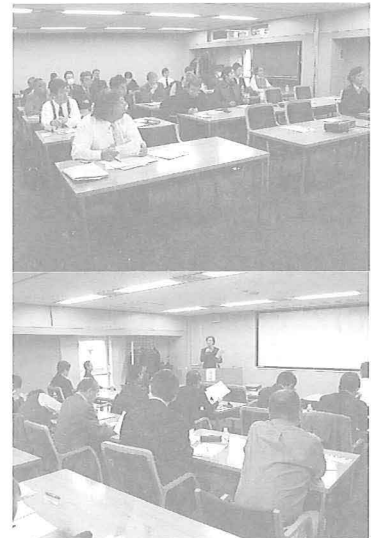
（小林秀樹／千葉大学）

一般定期借地権において、期間満了時に建物を除却せず地主が引き取る方式のモデル約款の提案と解説。

3. 京都宇多野プロジェクトの紹介

（天宅毅／株式会社キューブ）

低層連棟木造スケルトン定借「京都宇多野プロジェクト」の紹介。



2009年度 事業報告および決算書

2009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

- ・ニューズレター16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

- ・札幌市等の不動産事業者、信託銀行等からの相談受付
- ・中古売買の査定について情報提供

2) 管理組合の支援

- ・風の杜管理組合理事長からの問合せに対応
- ・管理組合懇談会の開催（2010.2.21）

3) 地主向けセミナーの開催

- ・検討中につき、次年度へ持ち越し

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

- ・標準約款の見直し
- ・「一般定期借地権を用いた場合の無償譲渡型」について標準契約書の開発

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

- ・コーディネーター研修会の開催（2010.1.18）

5. 研究開発

1) 事業企画支援ツールの改良

- ・検討中につき、次年度へ持ち越し

2) 修繕実績の整理と情報提供

- ・スケルトン定借住宅の維持管理の現状・課題調査

3) 「住まい・まちづくり担い手事業」助成研究

- ・「定期借地権を用いた長寿命住宅の普及方策の多様化と適切な維持管理方策の検討」の実施

2009年度決算書

1. センター

収入の部

寄付金等収入	150,000
事業支援費等収入	3,000,000
会費収入	250,000
事業収入	36,000
雑収入	44,400
積立金余剰分より拠出	0
当期収入合計	3,480,400
前期繰越金	4,245,764
収入合計	7,726,164

支出の部

事業費	2,698,230
管理費	1,757,254
予備費	0
積立金支出	150,000
当期支出合計	4,605,484
当期収支差額	△1,125,084
次期繰越金	3,120,680

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	3,312,691
収入合計	3,312,691

支出の部

事業費	22,020
管理費	50,000
当期支出合計	72,020
当期収支差額	△72,020
次期繰越金	3,240,671

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	94
寄付金	0
雑収入	0
当期収入合計	94
前期繰越金	316,763
収入合計	316,857

支出の部

初期相談・相談費用	38,000
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	38,000
当期収支差額	△37,906
次期繰越金	278,857

編集後記

スケ定マンションとして4年振り、待望の「京都宇多野コーポラティブハウス」が完成しました。同ハウス建設に関わられたコーディネーター天宅さんを講師にコーディネーター研修会も開催することができ、スケ定マンションの普及に大きく繋がったと思います。今後ともよろしく願いたします。（事務局：水本）

集まる・つくる・住む 第18号 2010年12月10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