



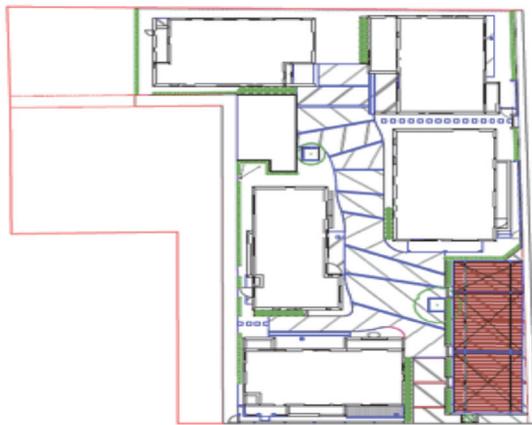
地方都市の街なか居住再生のモデルを目指して

## 「鳥取西町まちムラプロジェクト」が完成しました

「鳥取西町まちムラプロジェクト」が2012年11月に完全竣工し、同年12月9日に竣工式が行われました。事業地は、周辺に病院、学校、公共施設等が整った街なかの低層住宅地にあり、北側には都市公園を介して、地域のランドマークである久松山系の山並みを望むことができます。

敷地面積 790.65 m<sup>2</sup>の市有地に50年間の一般定期借地権を設定、建築基準法第86条に基づく一団地の認定を受け、コーポラティブ方式による設計で5戸の木造戸建て住宅が共用空間・小径を囲むように配置しています。「定借×戸建て×一団地×コーポラティブ」という他に例をみない斬新な取り組みです。建物及び敷地の適正な管理については、借地契約のなかで規定しつつ、建物の修繕、改築等の具体的なルールは管理規約を定めて運営していきます。

本プロジェクトは、鳥取市の街なか居住再生のモデルプロジェクトとして位置づけられており、2013年3月22日には、定期借地権やコーポラティブ方式等、本プロジェクトで採用した事業方式を地元の設計事務所、建設事業者等に情報発信し、街なか居住について考えるシンポジウムも開催されました。空地や駐車場等、低未利用地化が進む地方都市の中心市街地において、歩いて暮らせる街なか居住の実現に向けて、スケルトン定借の活用が期待されています。



■全体配置図

### 《計画概要》

名称：鳥取西町コーポラティブハウス

計画地：鳥取市西町2丁目410-1

用途地域：近隣商業地域

敷地面積：790.65 m<sup>2</sup>

事業方式：一般定期借地権（期間50年）

+コーポラティブ方式

住戸数：5戸 [専用住宅（木造・一戸建て）]

延床面積：80～120 m<sup>2</sup>程度 / 戸

分譲価格：2,000～2,300万円程度 / 戸

地代：23,000円 / 戸・月（駐車場1台含む）

保証金：100万円 / 戸

駐車場：5台



■外観（南側から敷地内通路）



■共用空間（北側から）

# 譲渡特約の行使時期を 30 年後から 50 年後に変更した事例について

小林 秀樹

(スケルトン定借普及センター顧問)

スケルトン定借では、地主が建物を買取る選択ができる時期（譲渡特約の行使時期）を標準で 30 年または 35 年としています。その理由の一つは、その頃に行われる建物の大規模修繕を円滑に実施するためです。つまり、大規模修繕が実施されていれば問題はありませんが、未実施の場合でも修繕費分を減額して地主が買取り、修繕を一括して実施できる可能性を残すためです。また、もう一つの理由として、地主の相続税対策上、建物の買取り費用を借入れる必要がある場合に備えることがあります。

さて、以上を踏まえつつ、スケルトン定借の東京事例（2000 年竣工）において、全員合意の下に、当初契約で 30 年としていた譲渡特約の行使時期を 50 年に延期しました。これは、借地人全員の申し出によるもので、中古売買をしやすくすることが理由です。ただし、その前提として、大規模修繕のための積立金が順調に積み上がっていること、地主の相続税対策上は買取る必要がないことが確認されたことがあります。

具体的には、現行の「定期借地権 60 年間＋譲渡特約 30 年後」の組合せを、「60 年＋50 年」の組合せに変更しています。

譲渡特約を外してしまうことは、60 年後の定期借地終了時に老朽化した建物が放置される懸念があります。そこで、その 10 年前に（建物が使える状態と推定される段階で）、地主が建物を買取るオプションを残すことにしたわけです。なお、本変更に伴う登記費用は、借地人の負担によって実施しています。

約款の変更内容について下記に例示します。（変更箇所を下線）

	変更前の約款（30 年タイプ）	変更後の約款（50 年タイプ）
22 条 (1)	<p>売買代金</p> <p>本件売買予約に基づく売買代金は、下記の通りとする。</p> <p>売買代金 = スケルトン再建築費 × 40% + 修繕状態による増減</p> <p>・スケルトン再建築費 = 建設時のスケルトン建築費 × 30 年間の消費者物価変動率（全国平均・総合指数）</p>	<p>本件売買予約に基づく売買代金は、下記の通りとする。</p> <p>売買代金 = スケルトン再建築費 × <u>10%</u> + 修繕状態による増減</p> <p>・スケルトン再建築費 = 建設時のスケルトン建築費 × <u>50 年間の消費者物価変動率（全国平均・総合指数）</u></p>
(2)	<p>前項に定める修繕状態による増減については、以下の通りとする。</p> <p>①増額：長期修繕計画に規定した修繕項目のために乙が支払った修繕積立金等の総額のうち、建物竣工時より満 20 年間の経過した以降に実際に使用したスケルトン部分の修繕費の実額の 4 分の 1 を増額する（利息は付さない）。なお、修繕積立金の残額は乙に返還するものとする。</p> <p>②減額：乙が未払いの修繕費の全額（管理組合理約に定めた利息を付加する）を減額する。また、長期修繕計画対象外の老朽化・破損がある場合は、甲が委託した一級建築士の査定に基づく修繕相当額を減額する。</p>	<p>前項に定める修繕状態による増減については、以下の通りとする。</p> <p>①増額：長期修繕計画に規定した修繕項目のために乙が支払った修繕積立金等の総額のうち、<u>第 24 条に定める本件売買契約成立時の満 10 年前より以降に実際に使用したスケルトン部分の修繕費の実額の 4 分の 1 を増額する（利息は付さない）</u>。なお、修繕積立金の残額は乙に返還するものとする。</p> <p>②減額：乙が未払いの修繕費の全額（管理組合理約に定めた利息を付加する）を減額する。また、<u>本件建物部分の使用に支障がある老朽化・破損がある場合は、甲が委託した一級建築士の査定に基づく修繕相当額を減額する。但し、減額後の売買代金がマイナスになるときは売買代金を 0 円とする。</u></p>

24条 (1)	予約完結権 甲は乙に対し、建物竣工時より満30年を経過したとき本件売買予約に基づく予約完結権を行使することができる。但し、満30年を経過したときから満1年間に限る。	甲は乙に対し、建物竣工時より満50年を経過したとき本件売買予約に基づく予約完結権を行使することができる。但し、満50年を経過したときから満1年間に限る。
34条 (1)	賃料 乙は甲に対し、下記に定める方式によって算出したスケルトンの賃貸借による家賃（以下、「スケルトン賃料」という）を毎月25日限り翌月分を甲の指定する銀行口座に送金して支払う。 スケルトン賃料 = a + b + c + d + e + f + g + h（月額）	乙は甲に対し、スケルトンの賃貸借による家賃（以下、「スケルトン賃料」という）として、 <u>本件建物部分と同面積の住宅（インフィルを含む）の周辺実勢賃料の6割</u> を毎月25日限り翌月分を甲の指定する銀行口座に送金して支払う。 (2)は削除する。
(2)	第1項に定めるスケルトン賃料は、本件建物賃貸借契約成立の日を起算日として、以後2年ごとに改定する。改定にあたっては、算定式上の a・b・e については算定式に定める金利の変動に従い、d については消費者物価変動率（全国平均総合指数）を乗し、c・f・g については実費に基づいて改定する。	第1項に定めるスケルトン賃料は、本件建物賃貸借契約成立の日を起算日として、以後2年ごとに <u>周辺実勢賃料の変動にあわせて</u> 改定する。
36条	家賃相殺契約	全文を削除
38条	建物の維持管理	全文を削除

## スケルトン定借普及センターからのお知らせ

### ■2013年度運営委員・顧問・監事 一覧

役職名	氏名	職業	構成
委員長	中林 由行	NPO コーポラティブハウス全国推進協議会副理事長	学術系
副委員長	植野 修一	東急建設(株)建築技術部	事業系
	本間 博文	放送大学名誉教授	学術系
	作間 英一	メソードつくば   管理組合員	ユーザー系
	杉本 賢治	経堂の杜 土地提供者	ユーザー系
	天宅 毅	スケルトン定借普及センター関西支部長 (株)キューブ代表	事業系
	辻 利夫	認定 NPO 法人まちぽっと事務局長	事業系
顧問	小林 秀樹	つくば方式共同開発者(千葉大学教授)	
顧問	藤本 秀一	つくば方式共同開発者 (国土技術政策総合研究所)	
監事	笠原 秀樹	日本マンション学会理事	

上記、運営委員及び顧問、監事の任期は、2014年3月31日までとする。

### ■本部事務局の移転について

諸般の事情により本部事務局は4月1日より以下に移転しました。

今後の連絡は以下にお願いします。

住所：160-0021 東京都新宿区歌舞伎町 2-19-13 ASKビル5F NPO まちぽっと内  
スケルトン定借普及センター（担当：辻）

TEL：03-6672-0078 FAX：03-3200-9250

# 2013年5月運営委員会報告

## ■ 2013年5月運営委員会報告

5月20日に新宿歌舞伎町の新事務局会議室にて運営委員会が開催されました。

最初に、虎ノ門の(財)ハウジング&コミュニティ財団に置かれていたセンターの事務局を諸般の事情により4月1日より新宿の認定NPO法人「まちぽっと」にお願いすることになった件の報告と説明があり、その後以下の議案について審議が行われました。

- 議案1： 2012年度事業報告および決算書の承認
- 議案2： 規約の変更と部門の統合について
- 議案3： 2013年度事業計画案および予算案の承認
- 議案4： 運営委員の一部改選

議案2では規約の一部を変更し、これまで分離していた①管理組合支援部門②コーディネーター支援部門③建設技術支援部門、の三つを本部に統合することが承認されました。

運営委員では、篠原正積氏(H&C財団専務)と藤本秀一氏(国土技術政策総合研究所)が退任し、辻利夫氏(認定NPO法人事務局長)が新任となりました。

2012年度の決算報告は以下のとおりです。

## ■ 2012年度決算書

2012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	0
会費収入	110,000
事業収入	0
雑収入	11,750
積立余剰金より拋出	0
当期収入合計	121,750
前期繰越金	1,853,192
収入合計	1,974,942
支出の部	
事業費	26,040
管理費	905,222
予備費	0
積立金支出	0
当期支出合計	931,262
当期収支差額	-809,512
次期繰越金	1,043,680

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	2,909,731
収入合計	2,909,731
支出の部	
事業費	0
管理費	100,000
当期支出合計	100,000
当期収支差額	-100,000
次期繰越金	2,809,731
3. 関西支部	
収入の部	
会費収入	0
事業収入	0
当期収入合計	0
前期繰越金	253,970
収入合計	253,970
支出の部	
事業費	253,970
管理費	0
当期支出合計	253,970
当期収支差額	-253,970
次期繰越金	0



この度、スケルトン定借普及センターの事務局を引き受ける事になりました、認定NPO法人まちぽっとの辻です。どうぞ、よろしくお願いいたします。(事務局:辻)

集まる・つくる・住む 第21号 2013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 まちぽっと内スケルトン定借普及センター(担当:辻) TEL:03-6672-0078 FAX:03-3200-9250  
e-mail: info@skeleton.gr.jp URL: http://www.skeleton.gr.jp