

関西初のスケルトン定借

異例の権利金方式採用

スケルトン住宅と、定期借地権、住民共同参加の建設組合方式(コーポラティブ)を組み合わせた「スケルトン定借」による関西初の共同住宅「塚口コーポラティブハウス」が竣工した。事業コーディネーターは神戸市の設計事務所、キューブ(天宅毅社長)。六十年間の期間を設定し三十五年目に建物譲渡特約によって地主がスケルトン部分を買収する。建設費

は入居者の購入資金で賄うほか、三十五年目の買い取り費用もその後の賃料収入と相殺するので、地主は投資ゼロで土地活用ができるうえ、入居者は自由に設計に近い住宅を低価格で取得できる。同事業では一階に店舗床を配置、これを地主がゼロ負担で取得、賃料収益を確保できるように、権利金を活用した等価交換方式を初めて採用した。(3面に焦点)

地主、負担ゼロで土地活用

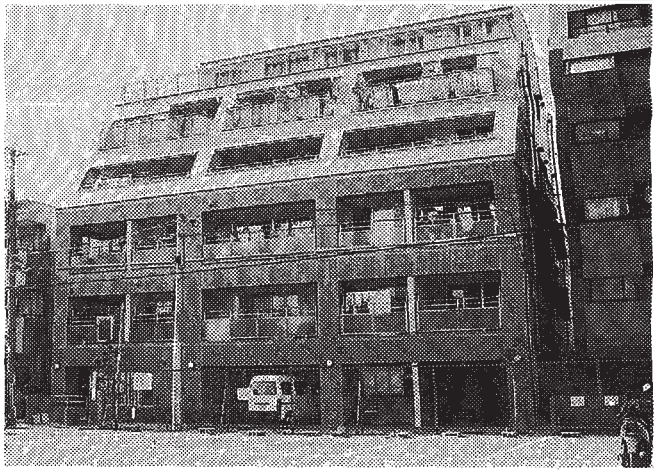
「塚口コーポラティブハウス」は、鉄筋コンクリート造地上六階建て、延べ床面積千三百九十八㎡(うち専有部分面積九百一十一㎡、一階部分に店舗(二百四十二㎡)、二階以上に住戸十一戸(専有面積六十九・五〇・九九・九㎡)を配置。充実した維持管理の実行を想定して容易に更新できるように沿って植栽を設けるなど

設備・配管を投入した。長期耐用を見込んで外壁や屋根などの仕上げには、構造躯体を保護しメンテナンスの容易な高断熱アルミパネルを使用したほか、パリアフリーの徹底や、住戸内間取りの可変性を確保するため柱と梁で構成する純ラーメン構造を採用。道路工し入居を開始した。設計と総合コーディネーターはコ

ンサルタント会社のキューブ、施工と完成後の管理会社として建設組合が中堅ゼネコンの不動建設、KBSシラカワ(同)をそれぞれ選定した。全期間はスケルトン定借の公式通り六十年で、建物譲渡特約は住宅ローン(住宅金融公庫融資)返済期間の関係から三十五年目に設定、その時点で特約に基づき地主が建物を買収するかどうかを選択する。買い取

った場合、六十年目までを賃貸住宅として運用、入居者はそのまま低家賃で居住できる。

この間入居者は地代(月額約三万円、三十五年目以降は賃料)とともに、修繕積立金を管理組合を通じて積み立て、計画的な建物維持管理を行い、建物の資産価値の劣化を防ぐ。スケルトン



竣工・入居開始した「塚口コーポラティブハウス」

低コストで住宅取得がくば

スケルトン定借は、定期借地権の一種である建物譲渡特約付き借地権、住民共同参加の建設組合方式(コーポラティブ)を活用しながら、百年間の長期耐用が可能で住戸内部(インテリア)を入居者が自由設計できるスケルトン(骨組み)方式による集合住宅を建設する方式で、定借のメリットを生かして住宅を低価格で供給できる一方、良質なストック形成を促進する手

法。建設省建築研究所などが中心になって開発、一九九六年に茨城県つくば市で第一号が完成したことから「つくば方式」とも呼ばれている。

最大の特徴は、全期間を六十年と設定したうえで、建物譲渡特約に基づいて三十年目に地主が建物を買収し、残り期間を賃貸住宅として借家経営するか、そのまま借地として経営するか選択できるようにした

必要とせず、割高になりがちなスケルトン住宅の建設費を拠出して低負担で満足できる住宅を取得できるうえ、三十年後以降は、地主の建物買い取り価格と入居者家賃を毎月相殺する「家賃相殺契約」を締結するので、借家に移行しても月々の賃料は通常の賃貸マンションより割安になるし、その時点で住宅ローンが終了しているため実際に入居者負担が大きく軽減されるという。

全入居者が事前に集まってから事業化するコーポラティブ方式のため、空室懸念といった経営リスクがないうえ、入居者が建設するので地主の初期投資は必要ではなく、三十年後に買い取りを選択した場合でも、家賃相殺契約によって実際には買い取り費用は発生せず、全期間にわたって持ち出しゼロで土地経営ができる。建物買い取り時点ではローン終了で抵当権などが解消、権利関係が一本化されるため大規模修繕などでの住民合意も不要で、計画的な維持管理計画によって建物価値の劣化も抑えることが可能だ。

金融公庫大阪支店が「昨年に地主向けのセミナーを開催、スケルトン定借での土地活用を行いたい地主を募ったことが事業の発端。公庫主導で発足した「大阪まちづくり研究会」(昨年四月から「スケルトン定借普及センター関西支部」)が発

展)に参加していたキューブなど三社グループが、九八年夏に地主に対して事業化に向けた公開コンペを実施、地主がそれぞれの提案の中からキューブ案を選択して事業化した。

参加者(入居者)は、折り返しチラシや公庫のセミナー来場者向けDMなどで募集、百件を超える問い合わせの中から、複雑なスケルトン定借を十分に理解・納得した人に絞り組合を設立、参加者は住戸取得費として①組合設立時に予定価格の八割②建築確認提出時に同二割③着工時に同一割④竣工時(公庫融資実行時)に残りの八割を拠出して

念といった経営リスクがないうえ、入居者が建設するので地主の初期投資は必要ではなく、三十年後に買い取りを選択した場合でも、家賃相殺契約によって実際には買い取り費用は発生せず、全期間にわたって持ち出しゼロで土地経営ができる。建物買い取り時点ではローン終了で抵当権などが解消、権利関係が一本化されるため大規模修繕などでの住民合意も不要で、計画的な維持管理計画によって建物価値の劣化も抑えることが可能だ。