

(仮称)鳥取西町コーポラティブハウスモデル事業  
コーディネーター及び事業計画募集要項

平成22年11月

鳥 取 市

## 目 次

1	事業の趣旨	1
2	モデル事業に係る計画概要等	1
3	参加資格	4
4	選定スケジュール	5
5	参加の手続き	5
6	募集説明会	6
7	担当部局	7
8	事業計画提案のヒアリング	7
9	選定方法	7
10	失格条件	8
11	契約の締結	9
12	留意事項等	9
	参考資料〔新たな住宅供給方式の解説〕	10
	別紙1 位置図	13
	別紙2 現況平面図	14
	様式集(様式1号~様式13号)	15

## 1 事業の趣旨

本市の中心市街地において、空地や駐車場などの低未利用地が、平成15年からの4年間で約2.6haも増加し、また、昭和40年代に全市人口の約2割を占めていた中心市街地の人口は、現在では約6%にまで落ち込んでいます。

昨年市民を対象としたアンケート調査では、約2割の方が中心市街地に住みたいと回答されながらも、多くの方が郊外等を選択されているのが現状です。

こうしたことを踏まえ、平成21年3月「鳥取市街なか居住推進調査研究会」より、魅力的な中心市街地でのライフスタイルについて、多くの市民がイメージを共有するために、「新たな住宅供給方式（定期借地権方式、コーポラティブ方式などを活用した方式）によるモデルプロジェクト」を実施し、鳥取の街なかにふさわしい住宅供給が展開されるよう提言がなされました。

これを受けて本市では、市有地を活用した定期借地権によるコーポラティブハウス（（仮称）鳥取西町コーポラティブハウス）をモデルとして建設する事業（以下「モデル事業」という。）を実施していただけるコーディネーター及び事業計画を公募型提案方式により募集することにした。

モデル事業を通して、その具体的な実現手法（資金計画や事業手法など）事業プロセス等を広く一般に公開するとともに、支援制度を確立することで、民間活力による継続的な住宅供給の展開を図っていきたいと考えています。

従来の住宅供給方式に捉われない居住ニーズ及び地域ニーズに合致した、鳥取の街なかにふさわしいモデルとなる事業計画提案を期待します。

## 2 モデル事業に係る計画概要等

### 事業地の概要

#### ア 事業の名称

（仮称）鳥取西町コーポラティブハウス

#### イ 当事業地の位置及び所在

位 置：別紙1（位置図）参照

所 在：鳥取市西町二丁目410番地の一部

#### ウ 鳥取駅から当事業地までの交通概要

徒歩：15分。

路線バス：「県庁日赤前」まで約6分。下車後、徒歩約5分。

100円循環バス「くる梨」：「福祉文化会館前」まで約8分。下車後、徒歩約2分。

#### エ 都市計画等の概要

用途地域：近隣商業地域／準防火地域

建ぺい率：80%、容積率：300%

景観法に基づく景観計画区域：久松山系景観形成重点区域

#### オ 当事業地の計画予定面積

865.03㎡（約1,077.89㎡のうち、パン屋の使用敷地等約212.86㎡を除く。）

ただし、パン屋の進入路は、当事業の入居者の進入路としても兼用できます。

また、敷地内の既存倉庫、トイレ及びアスファルト舗装の解体撤去は、市が負担する予定（負担方法は事業者と協議）ですが、舗装の復旧（パン屋の通路を含む）については、事業者側で負担してください。

キ 敷地及び周辺状況（別紙２（敷地配置図）参照）

接道、周辺状況

南西側...市道追廻し通り（幅員約 7m（うち片側歩道約 1.5m）、段差なし）を挟んで低層住宅がある。間口約 24m。

南東側...市道西町 8 号線（幅員約 4m、段差約 400～0mm、歩行者用道路）を挟んで低層住宅がある。間口約 36m。

北東側...都市公園（なかよし公園）がある。

北西側...住宅がある。

供給処理施設

上 水：追廻し通りに 100、西町 8 号線に 20 が埋設されている。

3 階までは直圧給水可能。

下 水：合流管が追廻し通り、西町 8 号線に埋設されている。

ガ ス：追廻し通りに 80A、西町 8 号線に 32A が埋設されている。

上水は、追廻し通り側に既存 25A の量水器があり、子メーターでパン屋に分岐されている。

下水は、追廻し通り側に宅内最終柵があり、パン屋が現在使用している。

ガスは、未引き込み。

その他

・市道追廻し通りに、定点ごみ集積場（町内会管理）及び電柱がある。

事業方式

ア コーポラティブ方式

イ 定期借地権付き住宅（スケルトン型定期借地権方式もしくは一般定期借地権方式で提案してください。ただし、事業実施の段階において、市との協議により方式を変更することがあります。よって、選定における審査の対象といたしません。）

建物概要

ア 構造及び戸数 自由

イ 建築物の高さ 10m以下

ウ 用途 居住専用住宅

計画上の与条件

ア 事業趣旨をふまえた、かつ、周辺との調和及びコミュニティの形成に配慮した鳥取の街なかにふさわしい魅力的な住宅であること。

イ 都市計画法、建築基準法などの関係法令に適合する事業であること。

ウ 分譲住戸に関してはフラット 35 の融資基準を備えておくこと。

エ 市道西町 8 号線の道路境界線から当敷地側へ 0.5m以上の通路を確保し、市道追廻し通りからなかよし公園まで、誰もが安全に通行できる通路を確保すること。

オ パン屋の借地契約上の境界線から当敷地側へ 1.0m以上の通路を確保し、現在のパン屋の進入路（幅員 3.0m）と併せて、搬出入車両（3tトラック）が通行できる通路幅を確保するとともに、搬出入車が回転できるスペースを確保すること。なお、この通路は入居者も使用できるものとする。

カ 入居者のごみ置場を、市道追廻し通りの定点ごみ集積場と併せて敷地内に設置すること。

キ コミュニティ形成を図るため、また、鳥取市有地の上に建物が建築されるため、入居者募集の際は、「入居者は、町内会への加入の用意があること。」を条件としてあげること。また、入居までの期間においても、町内会との交流等に心掛けること。

ク その他の要件及び疑義のある事項については、決定事業者と協議のうえ定めることとする。

#### 当事業地の地代収入

年間地代収入額を、190万円/年程度を目標とし、居住ニーズを勘案しながら可能な限り収益を見込めるものとしてください。なお、一時金（保証金、権利金、前払い地代）を設定して、運用益により毎月の地代を下げることができます。この場合、一時金運用益により前記地代と同等の収入が得られることを説明して下さい。

#### コーディネーターの役割（募集するコーディネーター）

コーポラティブハウスの実施に当たっては、建設事業全体を総合的に企画し、入居者相互の取りまとめを行っていく「事業コーディネーター」、設計関係の調整・とりまとめを行う「設計コーディネーター」、スケルトン部分（<sup>1</sup>）の設計・監理とインフィル設計の取りまとめを行う「スケルトン設計者」及び各住戸のインフィル部分（<sup>2</sup>）を設計する「インフィル設計者」の四つの専門家としての役割があります。

今回募集するコーディネーターは、「事業コーディネーター」及び「設計コーディネーター」とします。

「スケルトン設計者」及び「インフィル設計者」は、事業の進捗状況に応じて、後日、事業者が選定するものとします。

#### 入居者募集

11により締結した事業者が、今回提案した事業計画に基づき入居者を募集します。

なお、事業計画の内容は、コンセプトを変えない範囲で、市と協議のうえ入居者ニーズに合わせて変更できる（地代の設定は除く）ものとします。

#### 事業者支援

11により締結した事業者には、入居者募集に係る経費の一部を予算の範囲内（約70万円）で助成する予定です。

また、実務経験豊富なアドバイザーを上限6回として、市が全額負担し、派遣いたします。

#### その他の支援

入居者に対する支援制度として、県外から市内へ移住されるUJターン者へ、戸当たり100万円を限度として助成している既存の「鳥取市UJターン住宅支援事業」とともに、県内の方でもコーポラティブハウスを建設しようとする組合に対し、共用部分の整備費の2/3以内かつ戸当たり100万円を限度とする助成制度、また、コーディネート料に対する支援として、組合に対し、戸当たり20万円を限度とする助成する制度を検討しています。

よって、本事業の事業計画においては、これらの助成制度があるものとして収支計算をしてください。

<sup>1</sup> 建物を支える構造躯体など建物の基本性能にかかわる部分。長期間有効利用ができる基本財産としての性質を持つ。

<sup>2</sup> 住宅の間取り・内装にあたる部分。住み手の要求を反映した自由な設計や将来の家族構成やライフスタイルの変化に対応することが可能。

### 3 参加資格

本件募集に参加できる者は、次に掲げる事項をいずれも満たす者としてします。

#### 参加者の構成等

本件募集に参加できる者の構成は、建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく建築士事務所の登録（以下「事務所登録」という。）及び宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）に基づく宅地建物取引業の免許（以下「免許」という。）を有する事業者1者又は事務所登録若しくは免許のいずれかを有する事業者（そのいずれも有する事業者を含む。）により構成されるグループ（以下「グループ」という。）とする。

なお、グループで参加する場合は、次に掲げる事項をいずれも満たさなければならない。

- ア グループの名称を設定し、グループの構成員の中から代表となる事業者（以下「代表事業者」という。）を定めていること。
- イ グループにおける事業の役割を別途協定書で定めておくとともに、コーディネーターとしての業務の遂行及びこれに伴いグループが負担する債務の履行に関し、連帯して責任を負うこと。
- ウ グループの構成員は、単独で本件募集に参加してはならない。
- エ グループの構成員は、本件募集に参加する他のグループの構成員になることはできない。
- オ グループの構成員の変更は、原則として、してはならない。

#### コーディネーターの配置等

- ア 事業コーディネーター及び設計コーディネーターは、それぞれ複数の者で行うことができる。この場合においては、コーディネーターごとに代表となる担当者（以下「代表担当者」という。）を定めなければならない。
- イ 事業コーディネーター及び設計コーディネーターは、同一の者が兼ねることができる。
- ウ 事業コーディネーター及び設計コーディネーター（これらのコーディネーターについて複数の者で行う場合は、代表担当者）を雇用する事業者は、本市内に本店、支店又は営業所を有する法人であること。

#### コーディネーターの資格等

- ア 設計コーディネーターは、事務所登録を有する者と雇用関係にあり、かつ、建築士の資格を有する者とする。
- イ 事業コーディネーター又は設計コーディネーターのいずれか（これらのコーディネーターについて複数の者で行う場合は、その行う者のいずれかの者）は、免許を有する者と雇用関係にあり、かつ、宅地建物取引主任者資格登録簿に登録された者とする。
- ウ 提案した事業計画の実施について、関係法令に基づき必要となる資格を有し、かつ、要件を満たす技術者等であること。

#### その他

- ア 本件募集に参加しようとする者（グループの場合は、その構成員）の役員に、破産者、法律行為を行う能力を有しない者又は禁固以上の刑に処せられている者がいない者であること。
- イ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に掲げる暴力団又は当該暴力団若しくはその構成員の利益になる活動を行う者でないこと。
- ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）の規定による更生手続開始の申立てが行われた者又は民事再生法（平成11年法律第225号）の規定による再生手続開始の申立てが行われた者でないこと。

#### 4 選定スケジュール（予定）

平成22年11月29日（月）	募集開始
平成22年12月6日（月）	説明会の開催
平成22年12月10日（金）	質問の受付期限
平成23年1月7日（金）	参加表明書及び事業計画書等の提出期限
平成23年1月21日（金）	書類選考結果通知（発送）[予定]
平成23年1月28日（金）	本審査（ヒアリング）の実施[予定]
平成23年2月～	入居者募集[想定]
平成23年春～夏	入居者決定、組合設立[想定]
平成23年秋	住宅建設着工[想定]
（平成24年春）	竣工、入居[想定]
（平成24年夏）	モデル事業報告シンポジウム[想定]

（ ）は木造の場合を想定しています。

#### 5 参加の手続き

本件募集に参加しようとする者は、次に定めるところにより作成し、提出してください。

##### 提出書類

参加表明書（様式1号）に、次の書類を添付のうえ提出してください。

なお、グループで参加する場合は、参加表明書とグループ応募構成届出書（追加様式1号）を提出のうえ、代表者が次の書類をまとめて提出してください。

ア 事業者の概要（様式2号）

イ 直近2年間の決算書（任意様式）

事業コーディネーター及び設計コーディネーターの代表担当者が所属する事業者について、提出してください。

ウ 事業の実施体制（様式3号）

エ 事業執行体制調書（様式4号）

オ 事業基本計画書（様式5号）

カ 完成までの想定スケジュール（任意様式）

キ 事業計画提案書（様式6号）

課題1 基本コンセプト、設計コンセプトと考え方について、簡潔に記入してください。

課題2 想定する事業費と考え方

- ・事業費内訳（工事費、コーディネート費、設計費、一時金、募集公告費、諸経費等）及び分譲価格（管理費、駐車代等共）の算出根拠等を記入してください。
- ・想定した事業費の考え方、創意工夫した点などがあれば記入してください。なお、参考とした市場データ等の資料があれば添付してください。

課題3 地代設定とその考え方

- ・年間地代収入額（一時運用益を含む）の算出根拠及び設定地代の考え方について記入してください。
- ・地代と居住者ニーズとのバランス等について考慮した点があれば記入してください。なお、参考とした資料等があれば添付してください。
- ・一時運用益を設定した場合は、その内訳及び考え方を記入してください。

#### 課題4 入居者募集の考え方、手法

- ・ 想定する入居像（ターゲット層）とその考え方を記入してください。なお、参考とした資料等があれば添付してください。
- ・ 入居者の募集方法及び創意工夫した点などがあれば記入してください。

#### ク 基本プラン図面（任意様式）

提出する図面は、A3判横2枚以下とし、以下の内容を表現してください。

なお、寸法線は通り芯、階高、最高高さ程度とする。

- ・ 敷地配置図、各階平面図、立面図、断面図（1/200程度）
- ・ 代表的な間取りの平面プラン（1/100程度）
- ・ 適宜、設計意図を伝えるために必要な図面

#### 資料記載上の留意事項

- ア 様式4～6号、スケジュール及び基本プラン図面には、事業名や事業者等を特定できる事項は記載しないください。
- イ 資格等を記載した場合は、それを証する資格者証の写し等を添付してください。
- ウ 虚偽な提出書類の記載事項はしないでください。
- エ 書類作成に用いる言語は、日本語としてください。

#### 提出期限、提出場所及び方法

- ア 提出期限 平成23年1月7日（金）午後5時（必着）
- イ 提出場所 7の担当部局
- ウ 提出部数 11部（1部のみ正本とし、残り10部は複写で可とします。）
- エ 提出方法 持参又は郵送（郵送の場合は、書留郵便に限る。）とします。  
郵送による場合は、提出期限までに必着のこととし、持参による提出の場合は、提出期限までの日（鳥取市の休日を定める条例（平成元年鳥取市条例第2号）に規定する休日を除く。）の午前9時から午後5時までに限り受け付ける。

#### 不明な点がある場合の質問の受付場所、受付期間及び受付方法並びにその回答方法

- ア 受付場所 7の担当部局
- イ 受付期限 平成22年12月10日（金）午後5時（必着）。なお、都合により変更する場合がありますので、変更する場合は、別途通知します。
- ウ 受付方法 原則としてE-mailによる。（様式12号）
- エ 回答方法 提出された質問に対する回答は、質問を受けた日から5日以内に鳥取市公式ウェブサイトにて公表します。個別回答は行いません。

## 6 募集説明会

本件募集についての説明会を次のとおり開催します。説明会への参加を希望する者は、次により申込んでください。

#### 開催日時

平成22年12月6日（月）午後1時30分～

#### 開催場所

鳥取市尚徳町116番地

鳥取市役所 本庁舎 4階 第4会議室



申込み場所

7の担当部局

申込み期限

平成22年12月3日(金)午後5時(必着)

申込み方法

E-mail 又は FAX によること。(様式第13号)

## 7 担当部局

〒680-8571

鳥取県鳥取市尚徳町116番地

鳥取市都市整備部都市企画課市街地整備室(鳥取市役所本庁舎2階)

電話:(0857)20-3276

FAX:(0857)20-3048

E-mail: shigaichiseibi@city.tottori.lg.jp

## 8 事業計画提案のヒアリング

次により、事業計画提案書に係るヒアリングを実施します。

ヒアリング予定日 平成23年1月28日(金)(変更することがあります。)

ヒアリング場所 未定(選考結果通知時に連絡します。)

ヒアリング持ち時間等 30分程度

(事業計画提案書等の説明(20分程度) 質疑応答(10分程度))

使用機器等 プロジェクター、スクリーン及びホワイトボードは鳥取市が用意します。その他の物は提案者が準備してください。

その他 事業計画提案書提出後の内容の差し替え、追加は認めません。

## 9 選定方法

選定は、鳥取市街なか居住推進モデルプロジェクト建設委員会(以下「委員会」という。)を設置し、以下に示す順序で審査を行います。ただし、参加者が複数いない場合など事業者を選定しない場合もあります。

書類選考

提出された書類を基に審査を行い、上位から概ね5者程度選定し、選定された者のみ、本審査を行います。

なお、選定の結果については、様式7号又は様式8号により参加表明書提出者に通知します。

本審査(ヒアリング審査)

ヒアリング時の説明・質疑応答の内容に基づいて審査を行い、最優秀提案者及び次点優秀提案者の選定並びに全員の順位付けを行います。(書類選考で行った点数は加算せず、本審査で行った点数のみで選定いたします。)

審査結果は、鳥取市公式ウェブサイトに掲載するとともに、様式9号、様式10号及び様式11号により本審査対象者に通知します。このとき、最優秀提案者及び次点優秀提案者の事業者名並びに提案内容の概要について公表を行う場合があります。

## 審査基準

参加資格がある参加者について、次のとおり、審査項目を設定し審査を行います。

	審査項目	書類選定 配点	本審査 配点
事業者の概要	1 事業者の能力 注文住宅の設計業務実績(全コーディネーターの実績状況)	20	
	2 事業者の安定性 決算書による経営状況(事業コーディネーター及び設計コーディネーター(複数の場合は代表担当者)が勤務する事業者の状況)	20	
事業計画提案の内容	課題1 基本コンセプト及び設計コンセプトと考え方 本事業趣旨、居住ニーズ・地域性の理解度 魅力性、創意工夫 周辺環境への配慮 長期にわたる管理のあり方	20	40
	課題2 想定する事業費と考え方 事業費の妥当性 事業費の創意工夫	20	20
	課題3 地代設定と考え方 地主収益 居住ニーズとのバランス		20
	課題4 入居者募集の考え方、手法 入居像の妥当性 入居者募集の創意工夫	20	20
合計		100	100

### 10 失格条件

次のいずれかに該当する場合は、失格となることがあります。

提出書類の提出方法、提出場所、提出期間に適合しないもの。

募集要項に指定する参加資格、参加の手続き及び記載上の注意事項に示された条件に適合しないもの

提出書類に記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの。

提出書類に虚偽の内容が記載されているもの

審査の公平性を害する行為があった場合

この公告の日から事業者の選定に関する公表の日までの期間に、本件事業のために建設委員会の委員と接触を試みた場合。

その他建設委員会が不適格と認めるもの。

## 1.1 事業協定書の締結

市は、9により最優秀提案者として選定された者と「地代、一時金の水準もしくは総額、入居者組合設立までの期間の限度(締結日から原則6か月間)事業化に至らなかった場合の処理方法、つくば方式の場合の買取価格算定の基準等」を記載した事業協定書の締結交渉を行います。

最優秀提案者と締結交渉が不調の場合又は入居者組合設立までの期間の限度を過ぎるなど協定書の内容にそぐわなくなった場合は、次点優秀提案者から上位順に事業協定書の締結交渉を行います。

## 1.2 留意事項等

### 留意事項

- ア 事業計画提案書の作成、応募、ヒアリング等に要する費用及び入居者募集に要する費用は、提案者の負担とします。
- イ 提出された書類は、いかなる場合でも返却しません。
- ウ 提出期限以降における書類の差し替え及び再提出は認めません。また、採択後の事業計画提案書に記載された配置予定担当者の変更は、原則として、認めません。
- エ 事業計画提案書の提出後に応募を取り下げの場合は、速やかに連絡するとともに文書で鳥取市長に通知してください。
- オ 選定された者の提案書に係る著作権の帰属については、事業協定書により定めるものとします。ただし、締結前にあっては提案者に帰属するものとします。
- カ 選定されなかった提案者の事業計画提案書に係る著作権は、当該提案者に帰属するものとします。
- キ 市は、提案者に対して、事業計画提案書に係る著作権の使用に係る一切の代価を支払わないものとします。
- ク 提出された書類は、本件事業の選定以外の目的には、提案者に無断で使用しないものとしますが、選定を行うために必要な範囲内において複製する場合があります。
- ケ 提出された書類は、特に独自のノウハウに係る部分や個人情報に係る部分を除いて、提案者の了解を得ることなく、公表する場合があります。

### 参考資料

- ア 鳥取市中心市街地活性化基本計画  
(<http://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1271227424269/index.html>)
- イ 鳥取市街なか居住推進に向けての提言(鳥取市街なか居住推進調査研究会)  
(<http://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1238669163305/index.html>)

## 参考資料【新たな住宅供給方式の解説】

### 1. コーポラティブ方式について

コーポラティブ方式とは、

自ら居住するための住宅を建築しようとするものが組合を結成し、戸建て注文住宅と同様に設計段階から共同で好みの集合住宅を建設する方式です。このような住宅を、コーポラティブハウスといいます。

コーポラティブハウスのメリット

#### 【居住者側】

##### (1) 納得の価格で購入が可能

参加者が直接土地を購入し、直接工事を発注することで、デベロッパー（住宅分譲会社）の利益・広告費等を削減できます。間接コストがかからない分、より原価に近く、内容に応じた納得のいく価格で住宅が取得できます。

##### (2) 自分のライフスタイルや好みに応じた設計が可能

直接設計者と打ち合わせを行い、設計を進めるため、自分のライフスタイル、感性に合ったこだわりの住空間を創ることができます。

##### (3) よいコミュニティづくりが可能

建築前に入居者が決定し、共に建築していくことにより、自然にコミュニティが育まれやすく、建物の維持管理等に取り組みやすくなります。

#### 【地権者側】

入居者が確定してから事業がはじまるため、空き家による事業リスクがなく、定期借地期間中は安定した地代収入が期待できます。

### 2. 定期借地権方式について

定期借地権とは、

定期借地権は、平成4年8月に施行された「借地借家法」により誕生しました。従来の借地権（普通借地権）と異なり、当初定められた契約期間（50年が一般的）で借地関係が終了し、その後の更新はありません。住宅用としては「一般定期借地権」と「建物譲渡特約付借地権」があります。

#### 普通借地権と定期借地権の相違点

	普通借地権	定期借地権
存続期間	30年以上（借地借家法（以下「法」という）第3条）	次のいずれかによる 50年以上（法第22条） 30年以上（法第23条） 10年以上50年以下（法第24条）
契約更新	更新後の最初の存続期間は20年以上、以後は10年以上（法第4条） （ただし、正当事由がない限り土地所有者は更新を拒絶できない）	次のいずれかにより、更新はない 更新排除の特約（法第22条） 混同 <sup>3</sup> により消滅 更新不適用（法第24条）

<sup>3</sup> 債権の消滅原因のひとつである。建物譲渡特約が行使されると、土地所有者の立場と、借地人から建物を譲渡された新借地人の地位とが同一となる。すなわち、土地を貸すという債務と、借りるという債権が同一人に帰することにより、貸借関係が消滅する。

### 定期借地権の3種類

類型	(一般型)定期借地権	建物譲渡特約付借地権	事業用借地権
根拠条文	法第22条	法第23条	法第24条
存続期間	50年以上	30年以上	10年以上50年以下
要件	次の特約を定める 契約更新の排除 建物築造による期間延長の排除 建物買取請求権放棄 また、公正証書等の書面によることとする	借地権設定後30年以上経過した日に、借地上の建物を借地権設定者に相当な対価で譲渡する。また、書面は要件ではない。	もっぱら事業の用に供する建物の所有を目的とする

#### 定期借地権付き住宅とは

定期借地権で借地した土地に建設される住宅です。建物形態は一戸建ても共同住宅もあります。

地主は土地を賃貸し、その土地に借地人が住宅を建設します。よって、土地は定期借地、建物(住宅)は居住者の所有になります。

#### 定期借地権の問題点を解消したスケルトン定期借地方式(つくば方式)

##### 定期借地方式の問題点

###### 【居住者】

- 借地期間満了に伴い解体する予定の建物への愛着や、維持管理義務意識が低下する。
- 期間満了が近づくと売買がしにくい。(マンションの解体と土地の明け渡しが契約で定められている。)
- 耐用性のある建物についても、借地期間満了後は解体されるため、建物の資産価値を活かすことができない。

###### 【地権者】

- 借地期間が50年以上であり、長すぎる。
- 解体工事の捻出が困難となった場合、定期借地期間満了時の更地返還が実行されない。



##### スケルトン定期借地方式(つくば方式)

###### 【居住者サイド】

- 地主が30年後以降に建物を買取り、スケルトン賃貸住宅として経営するため、維持管理意識の低下を回避できる。
- 30年後以降は建物譲渡金と家賃を相殺するため、低廉な家賃負担で継続居住できる。
- インフィル部分は譲渡しないため内装設備のリニューアルの自由度は変わらず、住まいへの愛着が持続できる。
- 30年後地主が建物を買取らない場合、借地期間満了時(50~60年後)に建物を地主に無償譲渡して退去するため、建物の解体費を払う必要がない。

###### 【地権者サイド】

- 30年後に地権者が建物を買取るにより借地契約を抹消し、借地期間満了を迎える際の不適切な維持管理を防ぐことができる。
- 耐用性のある建物を建てることにより、借地契約期間が終了した際に返還される建物について長期的に資産活用を行える。

## 権利の概要

30年間は借地で、建物は入居者の持ち家になります。転売もできます。

30年後に建物を地主が買い取り、それ以降は賃貸住宅になります。入居者が住み続ける場合は、建物代金と家賃の一部を相殺する契約が適用されるため、低い家賃負担で住むことができます。退去する場合は、建物代金を受け取ります。

地主が建物を買い取らなかった場合は、定期借地権が続き60年後に建物を無償譲渡して入居者は退去します。

