

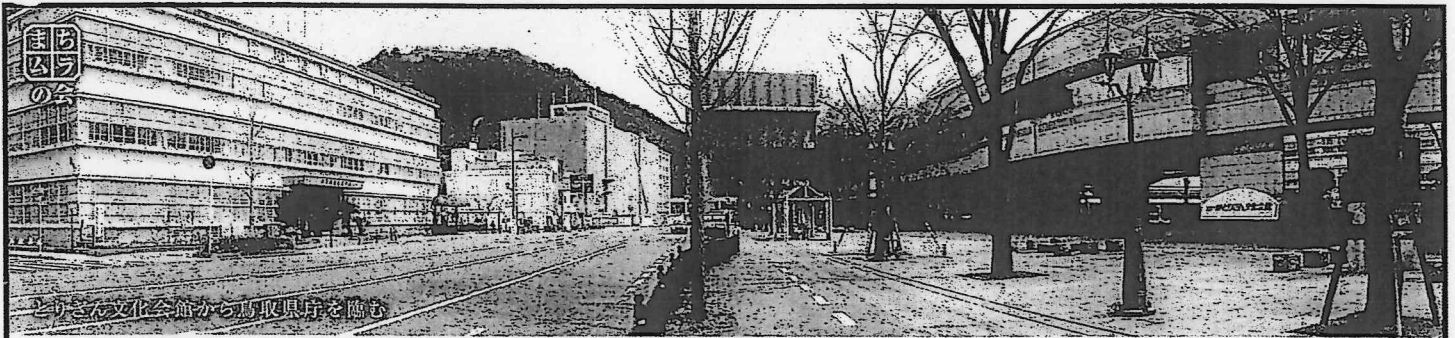
スケルトン定期借地権と
コーポラティブハウスという住み方

鳥取西町

まちムラ プロジェクト

代表事業者 田中工業株式会社 0857-22-8061

説明会
開催!



久松小・北中・西高に近い
鳥取市西町 2丁目410番地の
市有地に6棟を計画。1戸80〜100㎡程度
鳥取初「まちなか居住」を推進するモデル事業
時代は、資産価値から利用価値へ。
まったく新しいスケルトン定期借地権と
コーポラティブハウスという住まい方。

家・土地は

利活する

時代に...

100年以上の耐久性
長期優良住宅を「建てて」、「暮らす」。

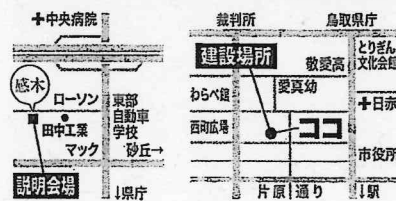
自由な間取り・内装...

こだわりの住空間を

納得の価格で 1戸あたり(標準)
1800〜2300万円

でも、何だかよく分からない...!!
そんな方のための家づくり勉強会です。

www.tanaka-kougyou.jp



参加希望の方は下記まで...「まちムラの会」は、鳥取市が行った鳥取西町コーポラティブハウスモデル事業の公募で最優秀提案者に選ばれた事業者グループです。

鳥取西町「まちムラ」プロジェクト 第1回 説明会開催

4/24(日) 事前にお申込み下さい。|会場/住宅展示場「感木(かんき)」鳥取市秋里1180-1
13:30~15:00(予定) |主催/まちムラの会 鳥取市秋里1247 田中工業(株)内 Tel.0857-22-8061

鳥取西町コーポラティブハウス説明会

1、事業者あいさつ

「まちムラの会」代表 聲高昌可

2、鳥取市あいさつ

中心市街地整備課 課長 中島信一郎

3、事業者担当・鳥取市担当紹介

4、ガイアの夜明け DVD

コーディネーター (株)キューブ 代表取締役 天宅 毅

5、事業概要説明

事業コーディネーター 聲高昌可

6、建物コンセプト説明・事例紹介

コンセプト説明

設計コーディネーター 本間和夫

事例紹介

設計担当 花本浩児

設計コーディネーター 木下正昭

7、質疑応答

(仮称) 鳥取西町コーポラティブハウスモデル事業

事業計画概要

「まちムラの会」

代表者：田中工業株式会社

構成員：株式会社本間設計事務所、
有限会社木下建築研究所

モデル事業の目的・経過

鳥取市の中心市街地は、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。

また、市民を対象に行ったアンケート調査では、約 20%の方が街なかに住んで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 月に建築、金融、まちづくり等に関する有識者からなる「鳥取市街なか居住推進調査研究会」より、「街なか居住の推進に向けての提言書」が提出されました。

この提言を受け鳥取市より、市の駐車場用地に「定期借地権方式¹によるコーポラティブハウス²」をモデルとして建設する事業者（コーディネータ）の募集があり、「まちムラの会」が最優秀提案者として選定して頂きました。

今後、「まちムラの会」が提案する事業計画で、コーポラティブに参加していただける方々を募集し、事業の実現手法を公開していくことによって、現下の厳しい経済情勢を勘案しながらも、民間活力による継続した街なか居住の展開を図っていきたいと考えています。

事業協定書の締結

土地所有者である「鳥取市」と「まちムラの会」が、提案する事業計画に基づいて事業を行うことを目的として事業協定を締結しました。

¹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。土地購入費が無い場合、手頃な価格で中心市街地の住宅地にふさわしい中低層の住宅を供給することが可能です。

近年はそうしたニーズも高まりつつあり、定期借地権を活用している自治体も少なくありません。

²自ら居住するための住宅を建設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住宅を建設する方式の住宅です。

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つくることができ、また、自然とコミュニティが育まれます。

～ 「まちムラの会」が提案する 事業計画内容 ～

設計コンセプト

6戸の住まいは、陽だまりの道を囲む形でつながります。
一人ひとりの暮らしを大切にしたい。ふれあいと遊びの空間は、
木かげの家や、野菜畑、大きなムクの木と一緒にあって、
いろいろな楽しみの舞台となります。

住戸は 南東の日差しを受ける様に配置し、棟の高さを抑えた計画で、
久松山系の山並みや 景観に配慮します。

また、「省エネ、省資源住まい」、「安全安心、健康な住まい」、「県産材を
活かした、地産地消の住まい」に対応できる住宅を 目指します。

計画概要

名称 (仮称) 鳥取西町コーポラティブハウス
所在地 鳥取市西町2丁目410番地の一部
用途地域 近隣商業地域
敷地面積 865.03 m²
事業概要 事業方式 スケルトン定期借地権方式+コーポラティブ方式
募集戸数 6戸 専用住宅
駐車スペース 8台
トランクルーム 6戸
一戸当りの延床面積 80 m² ~ 100 m²程度
分譲価格 一戸当たり 約1800万円~約2300万円程度
地代 先払地代100万程度 住戸地代月/1万円~1万5千円程度
管理費(管理会社委託) 修繕積立金(共用部分の修繕費)

商品企画

- ・ 建物は木造で計画(県産材利用住宅)
- ・ 長期優良住宅により、50年間良好な状態で住み続けられる。
- ・ フラット35に対応
- ・ オール電化住宅及び太陽光発電、エコキュート等にも対応
- ・ 二世帯住宅でも希望により対応

想定スケジュール

- ・ H23年4月~ 参加者の募集(随時、説明会の開催)
- ・ 7月頃 参加者の決定、組合の設立、基本・実施設計着手
- ・ 11月頃 工事着手
- ・ H24年6月頃 完成、入居

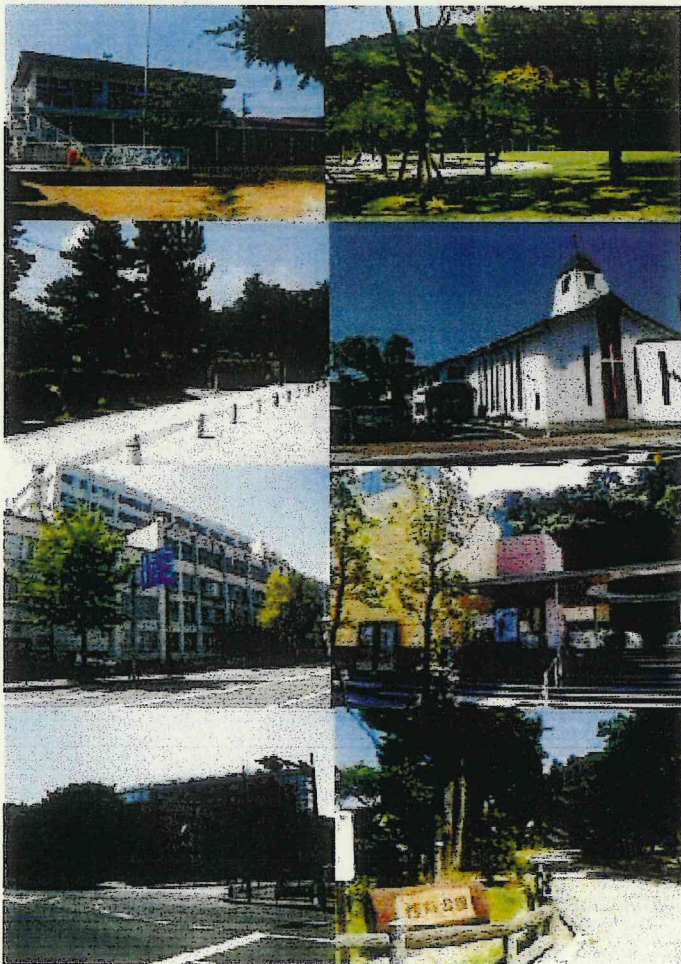
※計画概要やスケジュールは、基本計画の段階の想定であり、参加者の意向等により変わることがあります。

計画地について

計画地は現在、市有地であり公用車置場となっています。若桜街道と智頭街道に挟まれた西町2丁目の一角にあり、北側には都市公園、また近くには病院・公共施設・教育施設などが整っており、暮らす場所には最高の環境です。

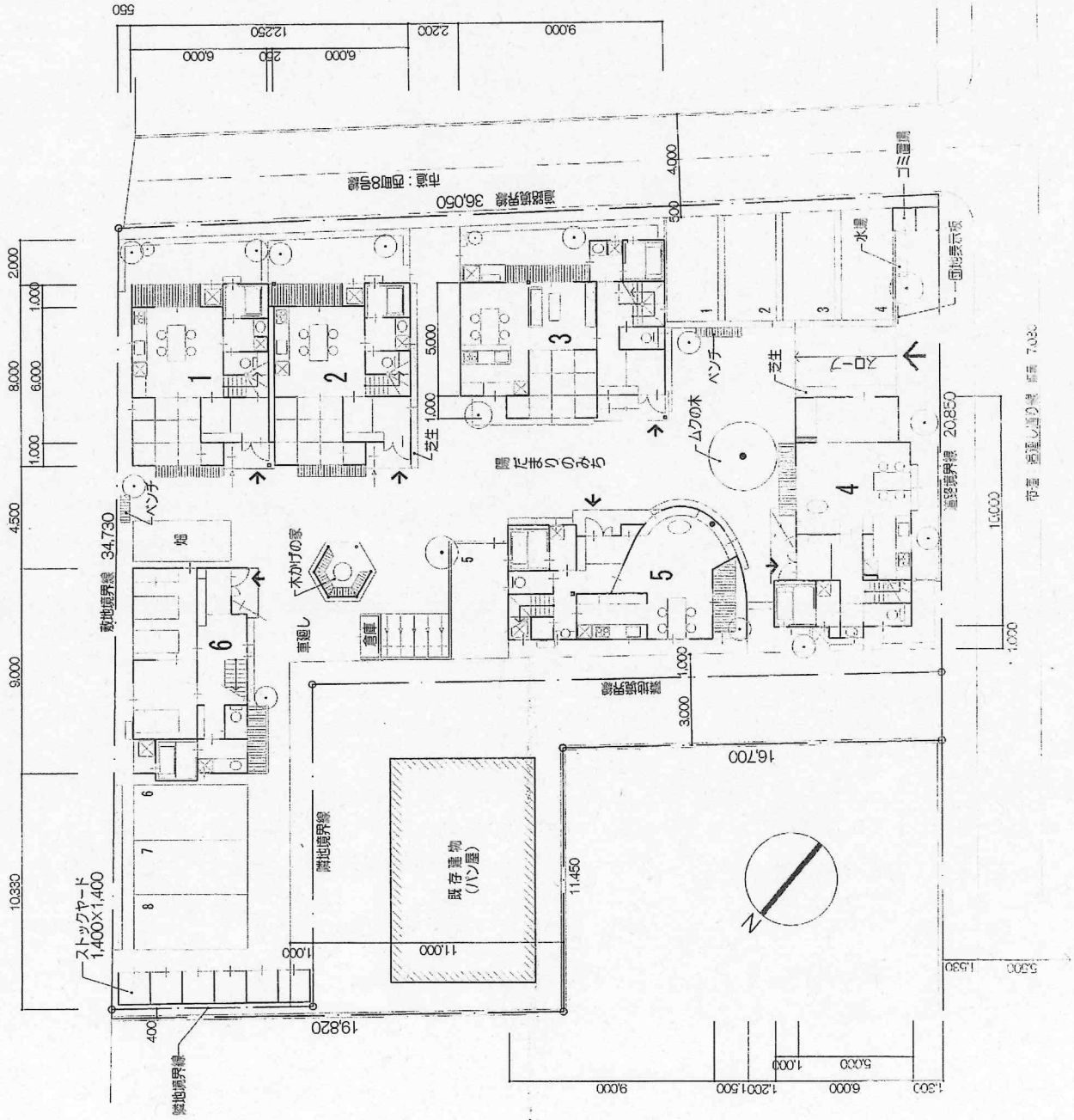


周辺施設



- 久松小学校まで 約6分
 - 北中学校まで 約12分
 - 愛真幼稚園まで 約3分
 - ルーテル幼稚園まで 約6分
 - 小さき花園幼稚園まで 約6分
 - 久松幼稚園まで 約6分
 - むつみ保育園まで 約7分
 - わらべ館まで 約2分
 - 西町広場（仮称）まで 約2分
 - 鳥取赤十字病院まで 約3分
 - 県立図書館まで 約6分
 - スーパーまで 約8分
 - くる梨（青バス：福祉文化会館）まで 約2分
 - くる梨（赤バス：片原二丁目）まで 約3分
- （いずれも徒歩80m/分）

都市公園 (なかよし公園)

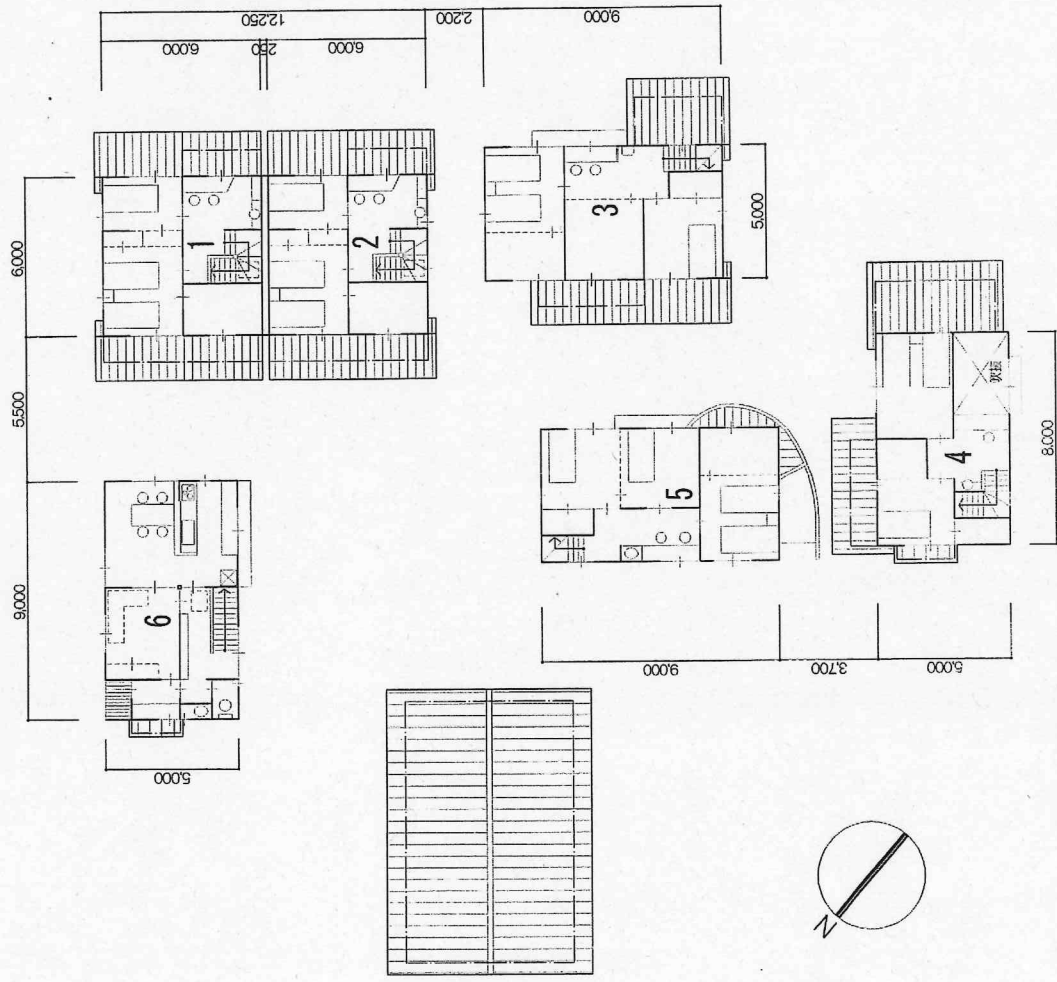


敷地面積 365.08m²

床面積	住戸	No.1	No.2	No.3	No.4	No.5	No.6
79.0 m ²	(23.9 坪)						
79.0 m ²	(23.9 坪)						
100.0 m ²	(30.3 坪)						
85.4 m ²	(25.5 坪)						
91.5 m ²	(27.7 坪)						
86.2 m ²	(26.1 坪)						

市道 西町通り線 幅員 7.05m

1階計画平面配置図 1:200



2階計画平面図 1:200

鳥取西町まちムラ プロジェクト

家づくりのガイドライン

まちムラの会

コーポラティブハウスとは、一般の分譲マンションのように完成した住宅を購入するのではなく、住宅の購入を考えている方が集まり、共同で土地を貸借して各自の要望を取り入れながら設計し、自ら（組合）が工事の発注を行って住宅を取得するという方法です。

本プロジェクトの住宅設計において、各入居者の要望を取り入れ、満足のいく住宅をつくりあげてもらおう上で、各住戸全体の建築規模、仕様及びデザインの緩やかな統一を計りたいと考えます。これは、気持ちの良い街づくり、調和のとれた良好な景観、安全・安心な暮らしへの配慮から設けておきたいと考えるガイドラインです。何卒、ご理解頂きますよう宜しくお願い申し上げます。

家づくり 6つのガイドライン

1. 全体構想、各住戸規模、外観形状は 計画案を基本とする

屋根勾配の向きは、屋根からの落雪、各部屋や陽だまりのみちへの日当たりを考えた上で、適切な方向で計画しています。

平面的な間取りの形状や棟配置は、各住戸間相互の関係も含めて検討を行いました。

屋根は耐久性の高い日本瓦の使用を基本としています。また、各戸の外部仕上材については統一感やバランスを大切に考え、調和のとれた景観となるよう設計します。

2. 大工さんのつくる 木の家をつくる

木の力強さ、暖かさ等の醍醐味が一番引き出せるのは大工さんのつくる家だと考え、木造在来構法で計画しています。柱、桁、梁等で構成された構造は、将来の生活の変化に伴う内部改修や修繕に柔軟に対応ができるからです。

3. 地震に強い木の家をつくる

長期間の家の耐久性や地産地消の観点から、長期優良住宅（100年住宅）及び県産材助成の制度を活用する計画とし、制度基準を遵守する設計とします。

4. 家の高さを低くおさえる

周辺環境への圧迫感の低減や台風・地震時の水平力を小さくする為（家の揺れを小さくする為）2階建ての計画とし、階高や家の高さをある程度低く設定しています。

5. 庭の周囲は塀ではなく生垣で囲う

緑の美しい街並みにしたいため、こちらの提案する部分以外は塀ではなく、生垣を設けたいと考えます。これは、風を通しやすくするためという機能的な意味だけではなく、植栽を介することにより、各住戸の住まい手や周辺住民の心の垣根を緩やかにするためでもあります。外部空間は植栽も含めてみんなの財産です。

6. オール電化住宅とする

くらしの安全性や化石燃料の枯渇、地球環境への配慮から電気エネルギーを主体とした住宅で計画をしています。

計画建物概要

構造	構法	木造在来軸組構法
	階数	2階建
	基礎工法	鉄筋コンクリート ベタ基礎
	地盤改良	地質調査の結果による

外部仕上	大屋根	屋根形状：切妻	日本瓦葺き
	下屋根	屋根形状：片流れ	日本瓦葺き
	小庇	カラー鋼板葺き	
	外壁	・モルタル塗り 吹付仕上 ・防火サイディング張（大板） 吹付仕上 ・杉板羽目板張 塗装 ※上記のいずれか、又は併用とする	
	外部窓	カラーアルミ断熱サッシ（ペアガラス）	

内部仕上	床	杉板 15mm 2枚張	
	壁・天井	・和紙クロス張 又は ビニールクロス張 ・薄塗壁 ・板張 ※上記のいずれか、又は併用とする	
	浴室	ユニットバス	
	キッチン	システムキッチン	

設備	電気設備	オール電化住宅
	給湯設備	エコ給湯

鳥取西町「まちムラ」プロジェクト説明

●鳥取西町「まちムラ」プロジェクトとは

自分の好みに応じた自由な間取り・内装で、高耐久で良質な住宅を、鳥取市の中心である西町で安価に借りることできるプロジェクトです。

本プロジェクトでは、自由な間取り・内装を実現する為に「コーポラティブハウス」を、高耐久で良質な住宅を安価に取得する為に「スケルトン定期借地権」を採用しています。「コーポラティブハウス」も、「スケルトン定期借地権」も鳥取では前例の無い取組みですが、全国的に見ると数多くの実績があり、まちなか居住を実現する為に非常に有効な取組みであると評価されています。

鳥取西町「まちムラ」プロジェクトは、鳥取市の全面的バックアップを受け、まちなか居住を推進するモデル事業として、「コーポラティブハウス」及び「スケルトン定期借地権」に取組みます。

大まかに言えば、土地は購入しないで、借地として低価格の借地料を支払い、家は自分の好みの家か建てられる。家だけの資金で街なかに居住できるということです。

●コーポラティブハウス

コーポラティブハウスとは、一般の分譲住宅のように完成した住宅を購入するのではなく、住宅の購入を考えている方々が集まり、共同で土地を取得(賃貸)し、各自の要望を取り入れながら設計し、自らが工事の発注を行なって住宅を取得するという方法です。いわば住み手による住み手のための住宅という事になります。

コーポラティブハウスによる住まいづくりは、日本では40年余の歴史を持ち、昨年度までに約7,000戸(約350棟)以上が大都市圏を中心に建設されています。

しかし、まだ一般的に知られていないのが現状です。それに比べ海外ではヨーロッパを中心に広く普及しており、ドイツでは全住宅の約10%、スウェーデンでは約20%、ニューヨークでも約20%がコーポラティブ住宅とされています。

●スケルトン定期借地権

スケルトン定期借地権とは、高耐久で良質な住宅を、定期借地権により安く購入できる仕組みです。旧建設省建築研究所が中心となって開発されたもので、その実績に対して日本建築学会賞が授与されるなど、非常に高く評価されています。

日本の住宅の平均寿命は約30年。これは世界の先進国の中では極端に短く、問題とされてきました。これを世界の先進国標準とも言える100年以上に伸ばす為には、高耐久の建物を建てるだけでなく、適切なメンテナンスを行なう事が必要です。スケルトン定期借地権は、これらが全て円滑にできるようにシステム化した、非常に有効

な取り組みです。スケルトン定期借地権は、適切なメンテナンスが行なわれ、良好な管理環境の中、50年もの長期にわたり安心して利用できる住まいを実現します。また、資産(土地や家)の絶対的価値が低下することは間違いない現在の社会環境下において、資産価値よりも利用価値を重視する必要性が、今後一層高まっていく時代になります。その点を十分理解し、定期借地権で居住する事がこれからの住まい方であると考えます。

●コーポラティブハウスのメリット

1. 納得の価格で購入する事ができます

参加者が直接土地を取得(賃貸)し、直接工事を発注することで、分譲会社の利益・広告費等を削減できます。分譲会社の経費がかからない分、本当に建物を取得するのに必要な原価に近く、内容に応じた納得のいく価格で住宅が取得できる訳です。

一般的に住宅分譲事業では、分譲会社の利益と広告宣伝費を合わせると事業費の20%程度をしめています。コーポラティブハウスではこの部分を削減することにより、より原価に近い取得が可能となります。

2. 自分のライフスタイルや好みに応じた設計が可能

コーポラティブハウスでは、直接設計者と打合せを行い、設計を進めます。注文戸建住宅の打合せをするようなものです。設計の自由度が高い為、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出来ます。

3. よいコミュニティーづくりが可能

ご入居までの間、総会等を通じて参加者同士が顔見知りとなります。その過程において、よいコミュニティーが生まれ、入居後の管理もスムーズになる事が期待できます。

●コーポラティブハウスのデメリット

1. すぐには入居できません

建設組合が発足してから建物が完成し入居できるまでには、1年以上の期間がかかります。設計当初から事業参画して頂くので、設計期間及び工事期間が必要な為です。

2. 打合せが必要

入居までに個別の打合せと全体総会(7回程度)が行われます。

3. 価格が変動する可能性があります

事業のスタート時点では、全ての費用が確定しているわけではありません。

そのため、最終的な価格が多少変動する可能性もあります。

打合せにより、個々の建築費の変動と、共用部分の変動により全体の価格が変動する場合があります。しかし、変動が生じる場合は、その都度参加者に変動理由及び変動額等の報告を行ない、参加者の納得の得た上で進めるように致します。

■コーディネイト業務とは

一般の人々が集まり、意見調整をしながら、建築設計、住宅融資手続、住宅建設、そして管理を行うことは、専門的な知識を必要とし現実的にはかなり難しいものです。これらの問題をクリアするために、企画者・コーディネーターとして土地所有者との協議、参加者募集のほか、建設組合が事業を進める際これを円滑に進めるため、下記の業務についての支援と助言、又は代理を行います。

1. 運営補助業務

建設組合運営全般の補助、調整等から建物竣工後の管理組合設立までの補助

2. 会計業務

組合会計の補助 収支報告書等

3. 事務手続業務

登記手続や官公庁との折衝、調整

4. 融資手続業務

住宅ローンの手続の補助 融資提案等

鳥取西町コーポラティブハウスモデル事業 Q&A

Q1 コーポラティブハウスとは。

A1 コーポラティブハウスとは、一般の分譲住宅のように完成した住宅を購入するのではなく、住宅の購入を考えている方々が集まり、共同で土地を取得し、各自の要望を取り入れながら設計し、自らが工事の発注を行なって住宅を取得するという方法です。いわば住み手による住み手のための集合住宅という事になります。

Q2 スケルトン定期借地とは。

A2 スケルトン定期借地権とは、高耐久で良質な住宅を、定期借地権により安く購入できる仕組みです。旧建設省建築研究所が中心となって開発されたもので、その実績に対して日本建築学会賞が授与されるなど、非常に高く評価されています。

日本の住宅の平均寿命は約30年。これは世界の先進国の中では極端に短く、問題とされてきました。これを世界の先進国標準とも言える100年以上に伸ばす為には、高耐久の建物を建てるだけでなく、適切なメンテナンスを行なう事が必要です。スケルトン定期借地権は、これらが全て円滑にできるようにシステム化した、非常に有効な取組みです。スケルトン定期借地権は、適切なメンテナンスが行なわれ、良好な管理環境の中、50年もの長期にわたり安心して利用できる住まいを実現します。

Q3 コーポラティブにすることにより価格が高くなるのでは。

A3 参加者が直接土地を取得し、直接工事を発注することで、分譲会社の利益・広告費等を削減できます。分譲会社の利益と広告宣伝費を合わせると事業費の20%程度が削減でき、より安価に取得することが可能となります。自由設計によって変更が生じる部分の工事費に関しては、設計者の査定を受けた見積を直接見ながら希望内容や予算に応じて調整するので、納得の価格で発注することが可能です。

Q4 設計に居住者の要望が、取り入れられますか。

A4 コーポラティブハウスでは、直接設計者と打合せを行い、設計を進めます。

注文戸建住宅の打合せをするようなものです。設計の自由度が高い為、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出来ます。

Q5 スケルトン部分はどの範囲になるのですか。

A5 建物の構造部分骨組みのことです。躯体のほかに、供用設備や建物の外装や屋根などが入ります。

Q6 インフィルとは何ですか。

A6 インフルとはスケルトン以外の建物部分で、専用部分内部の内装や間仕切り、設備機器等を指します。インフル部分は原則として自由設計となり、改修工事は自由です。

Q7 修繕費はどちらの負担になりますか

A7 インフィル(内装部分)は居住者の負担となります。スケルトンは修繕積立金を各戸から徴収して管理組合で維持管理・修繕することとなりますが、35年目に鳥取市が譲渡特約を行使した場合、維持管理修繕費用相当額は家賃の一部として徴収され、修繕義務は譲渡特約行使後の建物所有者である鳥取市に移行します。

Q8 スケルトン部分は、35年後でも強度はあるでしょうか。

A8 長期優良住宅で建築しますので、スケルトンは100年以上を目指す高耐久性の仕様となります。

Q9 定期借地権には、賃借権と地上権とがあると聞いていますがどう違いますか

A9 法律的にいうと賃借権は債権で、地上権は物権と区別されています。賃借権については、売却などで譲渡したり、担保を設定するのに土地所有者の承諾が必要なのに対して、地上権ではいずれも不要であると言う点が大きく異なります。本プロジェクトでは賃借権の事業となります。

Q10 建設組合はどのようにして発足するのですか。

A10 参加者が集まった時点で、参加者相互間で建設組合契約を締結し、建設組合を発足します。

Q11 組合発足時にはどのような費用が必要ですか。

A11 取得目安価格の10%を、建設組合発足時に建設組合代表理事名義で新規開設する

銀行口座に出資していただきます。事業に関わる費用は全てこの口座を経由して行い、集金に必要な印鑑は代表理事が、通帳はコーディネーターが保管します。理事長は建設組合にて承認された出金にのみ、出金伝票を切ることができるようにして、理事長・コーディネーター双方監視により出資金の保金を図ります。

Q12 建設組合が発足したあとで、参加を取りやめることはできますか。

A12 事業の安定性を図る為、建設組合発足後は自由に参加を取りやめることはできません。やむを得ず参加を取りやめる場合、参加を取りやめる方が次ぎの参加者を探す(またはその方の費用負担で広告、募集を行う)ことが出来れば、交代することができます。

Q13 途中で家を売ることはできますか。

A13 当初 35 年間は持ち家ですから売買が可能です。しかし、35年後に鳥取市が譲渡特約を行使した場合は、それ以後は賃貸住宅となるので売買はできなくなります。ただし、家主である鳥取市の承諾を得て転賃することができるので、利用価値を50年後まで最大限活用する事が可能です。

融資の場合禁止を条件にすることがある。
フラット35、住宅ローン共 35年返済は×

Q14 転勤などで一時的に家を他人に貸すことはできますか。

A14 できます。ただし、他人に貸すときの賃貸借契約書には、35年目に鳥取市に建物所有者が変わる可能性を明記する必要があります。なお、不適當者に貸すと風紀が乱れることもありますので、管理組合同規約でルールを定めます。この規約は居住者の方々の意向を反映して決定します。

Q15 ペットは飼えますか。

A15 当プロジェクトでは限りなく戸建てに近い居住形態となるので、基本的には可能である前提で進めて行きたいと考えております。但し無条件で可能であるとすると、危険性の高いペット等、状況次第で安全性や居住性を損ねる可能性が発生するので、居住者の意向を踏まえて管理組合同規約でルールを決定する予定です。

Q16 地震が起きて建物が壊れたらどうなりますか。

A16 長期優良住宅により一般の住宅よりも高い耐震性を確保致しますが、壊れた場合、当初は所有者である居住者の損害になります。35年目に鳥取市が譲渡特約を行使した場合は、

それ以後所有者である鳥取市の損害になりますが、行使しなかった場合は従前と同じ状況が継続します。

Q17 35年目に建物をだれに売るのでですか。

A17 地主である鳥取市に売ります。スケルトン定期借地契約書に、これを特約として明記します。なお、鳥取市が建物を買取るかどうかは、35年を経過した後1年以内で書面通知することになっています。36年を経過すると、鳥取市は、上記の特約に基づいて建物を買取る権利を失います。

Q18 いくらで建物を売るのでですか。

A18 スケルトン定期借地権約款に基づき、その時点で自動的に算出される価格となります。しかし、譲渡特約行使する場合でも実際にお金動くわけではなく、建物売却価格とその後の家賃を相殺することにより、従前の地代+管理費+修繕積立金と同額の実質家賃で居住を継続することができるので、居住者の負担は変わらない仕組みになっています。但し、譲渡特約行使時点までに修繕を怠ったり、修繕積立金等の支払に未収等がある場合は建物売却価格がその分低減されるので、譲渡特約行使後の実質家賃が高くなることとなります。このように、メンテナンスに対する意識を高く保つことが、結果として居住者のメリットに還元されるような仕組みを取り入れる事により、事業期間である50年満了時点まで良好な管理環境が維持されるように誘導される仕組みとなっており、これがスケルトン定期借地権最大の意義でもあります。一般的な分譲マンションや建売住宅は、このようにメンテナンスに対してメリットが生じる仕組みになっておらず入居者の意思に委ねられている為、多くが竣工後30年程度で取り壊され、竣工後50年経っても良好な管理環境を維持することは困難です。

Q19 35年目に家を追い出されることはありませんか。

A19 ありません。50年後までは、利用権が確保されています。

Q20 35年目に地主が買取らない場合もありますか。

A20 あります。50年間の一般定期借地権としてさらに15年間は持ち家のままになります。なお、50年後には、契約は終了しますので地主に土地を返還することになります。その場合、建物を解体し更地返還するのではなく、良好なストック形成を進めていく為のモデル事業として、フラット35の融資基準に対応した建物であるため、無償譲渡とします。

Q21 36年目以降に、賃貸になったときの家賃はどのように決められますか。

A21 スケルトン定期借地権契約約款により、それまでの地代と同額の負担の家賃になることが決められています。ですから、入居者から見ると、譲渡特約が行使されるかどうかによって負担金額は全く変わりません。ただ、名目が地代から家賃に変わるだけです。つまり50年間の負担金額は、譲渡特約行使の有無にかかわらず変わらないということです。

より詳しく説明すると、譲渡特約行使前の負担は地代+管理費+修繕積立金となりますが、譲渡特約行使後は、これと同額の実質家賃を設定することになっています。但し、譲渡特約行使前の修繕状況に問題があったり、修繕積立金の積立状況に未収がある場合は、その金額に応じて家賃が増額されるようになっています。各居住者は、そうならないように、しっかりと修繕積立金を積み立てて、修繕するように誘導される仕組みになっています。具体的な仕組みの内容はスケルトン定期借地権契約約款に記載されています。

Q22 例えば、40年目に転居したい場合はどうなりますか。

A22 賃貸ですから、いつでも転居することができます。そのときには、建物を売った代金の一部が経過年数に応じて戻ってきます。しかし原状回復費用や敷金等の精算により、ほとんど居住者にはお金は渡らない計算になります。逆に、50年目まで継続して得られる利用価値の方が圧倒的に大きいと言えるでしょう。むしろ、地主の承諾を得て転貸して収益を確保する方が得られる利益は遥かに大きいので、どちらかと言うと、そちらのイメージを持つべきだと思います。