

築80年の  
歴史的建物

## 「求道學舎」再生完了



改修後の求道学舎

改修前の求道学舎



### 求道学舎の再生

新緑の息吹が庭の木々を美しく彩り始めた4月15日土曜の午後、コーポラティブ住宅「求道學舎」の竣工パーティーが賑やかに行われました（隣に建つ求道会館にて）。「求道学舎」は大正15年に建てられた鉄筋コンクリート造3階建ての学生寮（京大建築学科の創始者で建築家の武田五一氏の設計）でしたが1999年に惜しまれつつ閉鎖されました。ところが、この文化財級の建物を壊すわけにはいかないと、2004年に改修プロジェクトが動き始めました。このとき、老朽化はかなり進んでいましたが、スケルトン定借方式を一部活用した改修工事によってコーポラティブ住宅へと生き返らせることができました。同プロジェクトへの参加者募集時には、新聞やテレビ番組にも取り上げられる等大変注目を集めることになりましたが、歴史的建造物の躯体の修復、さらには文京区本郷の閑静な住宅街で樹齢70年以上の大木に囲まれた奥まった敷地に建つこと等から工事は困難を極めました。それでも、多

くの苦勞の末、若干の遅れはありましたが、竣工の日を迎えることができました。

### プロジェクトの様子

このプロジェクトには、組合員、コーディネーター、設計者、施工会社、融資機関、審査機関など多様な立場の人たちが関わったこと、また初めての試みで戸惑いながら手探りでプロジェクトを進めていったことなどによって、様々なトラブルも発生しました。参加者の募集にあたっては、「歴史的建物」ということもあって、反響はよく、多くの問合せ客をご案内しました。しかしながら、「歴史的建物に住めるなんて」と目を輝かせながらやってきた方々の中には、廃墟同然のうっそうとした「築80年」の現実に戸惑ったり、洗濯物が干せない、駐車場がない、といった日常生活への不安から辞退された方も多く、募集活動は思いのほか難航し、苦勞の末、集まったのが今回の10名の方々でした。

### 感謝と感動の竣工パーティー

そんな組合員の方々や参加された皆さんの竣工

パーティーでのにこやかな様子をみて、コーディネーターとして、これまでにない達成感を感じざるを得ませんでした。特に辛抱強くご参加いただいた組合員の方々、設計監理者としてもプロジェクトに携わられた地主様には感謝の念でいっぱいでした。組合員のお一人から、参加を決める際に「気に入った建物に住めるなら、我慢も苦にならない。」という言葉をいただき、勤めている側も驚き、感動したことも思い出されました。このような日を迎えることができたのも、複雑なプロジェクトの仕組や再利用の故の制約などを超越した、この「歴史的建物」に対する参加者関係者一同の強い思い入れがあつてこそだろうと思います。

### 歴史は未だ道半ば

こうして、80年の歴史を経た求道學舎は、平均3m超の天井高、ヨーロッパの修道院を思わせるようなアーチ型の窓や天井など、当時の面影を随所に残しながら、住宅として生まれ変わり、新しい住民

たちとともに、再び長い歴史を刻むことになったのです。60年後、定期借地期間が満了したとき、地主様である宗教法人求道會がかつての活動を復活させていた場合、学生寮としての「求道學舎」が復活されることになるかもしれない、とのことです。つまり、「求道學舎」の歴史は未だ道半ば、今回のプロジェクトは、丈夫なスケルトンを世代を超えて活用するという「求道學舎」を巡る壮大なプロジェクトの単なる第2章ということなのです。さすがに第3章の幕開けに私は立ち会えないと思いますが、今回のコーポラティブで形成された新たな住民たちの輪でこの美しい建物が大事に育まれ、永く次の世代に受け継がれていくことを願って止みません。

最後になりましたが、前例のないこの事業の実現にご協力下さった皆様にこの場を借りて厚く御礼申し上げます。(アークブレイン・明光泰樹)



竣工パーティーの様子

#### 【プロジェクトの概要】

建物名称	求道學舎
所在	東京都文京区本郷6丁目
交通	東京メトロ南北線「東大前」駅より徒歩6分
構造・規模	鉄筋コンクリート造地上3階建て（従前従後とも）
権利形態	土地：建物譲渡特約付定期借地権の準共有、建物：区分所有権
敷地面積	845.80㎡
延床面積	768.01㎡
専有面積	690.02㎡（1戸あたり27～162㎡）
戸数	住宅10戸+事務所1戸
共用施設	EV、駐輪場（いずれも従後新設）、共用庭他
事業体制	事業主：宗教法人求道會 （求道學舎リノベーション住宅プロジェクト建設組合からの委託） 事業コーディネイト：株式会社アークブレイン 設計監理：近角建築設計事務所+株式会社集工舎建築都市デザイン研究所 施工：戸田建設株式会社
融資	住宅金融公庫の融資を利用

#### 【経緯】

1926	求道學舎新築
1999	学生寮閉鎖
2004	プロジェクト始動
2004.9	プロジェクト参加者の募集開始
2004.10	プロジェクト説明会開催
2005.2	建設組合結成
2005.5	耐震評定書受領
2005.6	着工
2006.3	完了

# 前払賃料方式で スケルトン定借事業はこう変わる

## 最新の税制改正の解説と具体事例によるシミュレーション

昨年7月18日、新宿マインズタワー15階にてコーディネーター養成講座を開催しました。テーマは、最近の税改正によって認められた「前払賃料方式」についてです。

定期借地権の一時金には、保証金、権利金がありますが、土地所有者にとって保証金は長期にわたる債務であり、返却時の資金手当での問題があります。また権利金は受取時に一括課税されるという問題があります。今回の税制改正によって、新たに「前払賃料（前受地代ともいう）」の形で一時金を受けとることが可能になりました。

この講座では、税制改正に尽力された税理士の本郷尚氏（税理士法人タクトコンサルティング代表社員）に新しい税制の考え方や内容の解説を、また田村誠邦氏には具体例に今回の方式を適用した場合のシミュレーションを解説していただきました。

この前払賃料方式は期間満了時の返却の心配がなく、また課税は契約期間に分割されますので税金の負担も軽減されます。この方式が可能になったことでスケルトン定借事業もすすめやすくなるものと考えられます。殊に、収益面や税制上のメリットが大きいことから、ゼネコンなどの企業主体型のスケルトン定借事業がやりやすくなるとされています。

なお、この方式の概要や活用例などをわかりやすくまとめた国土交通省作成のパンフレット「前払賃料方式による定期借地権の活用」(PDF ファイル・カラー4頁)をご希望の方に、センターよりメールにてお送りいたします。メールのタイトルを「前払賃料資料希望」とし、[info@skeleton.gr.jp](mailto:info@skeleton.gr.jp)まで、ご連絡下さい。折り返し、PDF ファイル形式の上記資料を添付の上ご返信します。(事務局F)



本郷講師の話を熱心に聞き入る受講生のみなさん



前払賃料方式のパンフレット

## 2005年度 事業報告および決算書

### 2005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
    - ・ニューズレター第13号を発行。
2. 地主や入居者等の支援活動の強化
  - 1) 地主や入居者等に対する相談体制の強化  
(市之江、墨田区、台東区、築地)
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) 既往事例の課題の調査、整理
    - ・新規事業の開発についての検討
4. 専門家の育成、教育、支援
  - 1) コーディネーター養成講座の開催
  - 2) コーディネーターおよび地域活動組織の支援
5. 研究開発
  - 1) スケルトン・インフィルの研究
    - ・既存スケルトンの有効利用に関する支援・研究
  - 2) 事業企画支援ツールの開発(建設企業支援部門にて)

#### 【関西支部】

1. プロジェクトの支援
  - 1) 土地所有者のための初期相談、資料提供を5件行った。

### 2005年度決算書

#### 1. センター

収入の部	
寄付金等収入	450,000
会費収入	523,000
事業収入	97,000
雑収入	2,443
利息	2,381
積立金余剰分より拠出	0
当期収入合計	1,074,824
前期繰越金	3,999,224
収入合計	5,074,048

#### 支出の部

事業費	183,414
管理費	1,480,684
予備費	0
当期支出合計	1,664,098
当期収支差額	△ 589,274
次期繰越金	3,409,950

#### 2. 建設技術支援部門(特別会計)

収入の部	
会費収入	600,000
当期収入合計	600,000
前期繰越金	3,295,626
収入合計	3,895,626

#### 支出の部

事業費	181,677
管理費	148,572
当期支出合計	330,249
当期収支差額	269,751
次期繰越金	3,565,377

#### 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	6
寄付金	0
雑収入	0
当期収入合計	6
前期繰越金	687,620
収入合計	687,626

#### 支出の部

初期相談・相談費用	9,000
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	240,000
当期支出合計	249,000
当期収支差額	△ 248,994
次期繰越金	438,626

## 2006年度 事業計画および予算書

### 2006年度事業計画

#### 【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
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窓口の設置等による相談活動の実施
  - 2) 管理組合の支援
  - 3) 地主向けセミナーの開催
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
  - 2) 既往事例の課題の調査、整理
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
5. 研究開発
  - 1) 事業企画支援ツールの最終調整

#### 【関西支部】

1. スケルトン定借の普及
  - 1) 機会を捉えて普及啓発を行う
2. プロジェクトの支援
  - 1) 土地所有者のための初期相談、資料提供を行う
3. 専門家の育成・教育・支援
  - 1) コーディネーター養成講座等を実施する

### 2006年度予算書

#### 1. センター

収入の部	
寄付金等収入	1,428,000
事業支援費等収入	1,787,250
会費収入	580,000
事業収入	150,000
雑収入	0
利息	0
積立金余剰分より拠出	0
当期収入合計	3,945,250
前期繰越金	3,409,950
収入合計	7,355,200

#### 支出の部

事業費	230,000
管理費	1,571,000
予備費	70,000
当期支出合計	1,871,000
当期収支差額	2,074,250
次期繰越金	5,484,200

#### 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	3,565,377
収入合計	3,565,377

#### 支出の部

事業費	750,000
管理費	0
当期支出合計	750,000
当期収支差額	△ 750,000
次期繰越金	2,815,377

#### 3. 関西支部(特別会計)

収入の部	
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	100,000
書籍販売	0
受取利息	0
寄付金	0
雑収入	0
当期収入合計	100,000
前期繰越金	438,626
収入合計	538,626

#### 支出の部

初期相談・相談費用	50,000
見学会開催費	0
養成講座実施費	0
書籍代	0
会場代	0
事業コンペ実施費用	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	60,000
当期支出合計	110,000
当期収支差額	△ 10,000
次期繰越金	428,626

### 編集後記

今年度からセンター事務局を担当させていただいております新井と申します。みなさまのご指導のもと、「頼れる事務局」を目指してがんばりたいと思いますので、何卒よろしくお願致します。また、前任の古澤のリ子さん、本当にお疲れ様でした。これからは後方支援をお願いします！  
ニューズレターについてのご意見・感想あるいはご批判など事務局までドシドシお寄せください。-事務局-

**集まる・つくる・住む 第14号 2006年7月31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