



## 20年目を迎える松原アパートメント 入居者の代替わり、高齢化に対応した改装等すすむ

東京都世田谷区の閑静な住宅街に建つ松原アパートメントは都内第1号のスケルトン定借方式による共同住宅として、1998年5月に完成。全11戸という小規模マンションで、うち1戸は地主の賃貸物件。10戸が入居者の自由設計で作られています。井の頭線東松原駅、小田急線豪徳寺駅から徒歩10分。緑の多い高台の住宅地で、近くの最高裁判所の官舎だった跡地には赤松ぼっくり公園緑地がオープンするなど恵まれた住環境にあります。坂が多いのが高齢者にはややきついと思いますが、新宿、渋谷まで15分と交通の便もよく、周辺の低層マンションに入居する子育て世帯が増えているとも聞きます。



名称は、欧米風の横文字名称は気恥ずかしいということと、戦前の先駆的な集合住宅だった茗荷谷にあったお茶ノ水アパートメントを意識してつけている。

今年で20年目を迎える松原アパートメントの近況を、当普及センターの運営委員を昨年度まで務められた本間博文氏（放送大学名誉教授）にうかがいました。

松原アパートメントは、RC造（一部PC）・逆梁・4階建てで、1階は駐車場（台数6台）、2～4階が住戸です。3年前に当普及センターが行ったアンケートへの回答では、メインテナンスの困りごとで「特定の部屋に雨漏りが頻繁に発生している」とありました。これについて、本間さんは「入居10年目にあたる2007年に大規模改修したが、施工した業者がずさんで、漏水がひどくなった。施工業者はその後倒産しており、改装時にはその分の費用がかかってしまうので、施工についての対応に苦慮している。ほかに屋上の逆スラブが問題になっている」と心配しています。このほかには、生活上のトラブルなどもとくはないとのアンケート回答でした。今も、生活や管理運営上の問題はないそうです。

「管理運営については、当初の入居予定者が建設組合を設立して、完成までの2年近くの間、仕事で忙しい人たちがほぼ月1回土曜の午後、会議をもち、運営ルールをはじめさまざまなことについて話し合いを重ねて、しっかりと意思疎通ができていいるから、入居後もとくに運営をめぐる問題は問題もなく、うまくいっているのでしょう」。入居前に運営などについても組合員同士の密度の濃い議論ができることを、本間さんはスケルトン定借方式のメリットと考えています。あえて問題といえば、として本間さんが挙げたのは、「管理組合の組合員が10名、しかも1人は改装して賃貸に出して、ここに住んでいないので、実質9名と少ないためすぐに役員が回ってくること」です。役員は当初は、理事長、副理事長、会計の3人で1年交代でしたが、今は理事長、会計の2人になっています。「管理会社がよくやってくれるので、役員を減らし、なんとかうまくやっています。管理会社には清掃業務、建物・設備管理業務・事務管理業務など細かな管理実務を委託し、役員の負担をかなり減らすことができている」そうです。

## 次世代の生活に対応した改装・改修ができるスケルトン方式

建設から19年を経て現在、10戸のうち4戸が当初の入居者から代替わりしています。最初は、活動拠点をヨーロッパに移した音楽家夫妻で売却でした。次の会社のオーナーは都心にある本社近くに移り、ご長男夫婦に代替わり。建築家の方は仕事が忙しくなって都心に転居し、改装して賃貸に出しています。そして、4戸目が本間さんです。2年ほど前から歩くのが厳しくなり、同じく区内のバリアフリーの住まいに移られ、ご長女夫婦に譲渡されました。本間さん自身は、「20年近くになると、高齢化しそれに合った暮らしの環境が重要になる。私も病気になり歩くのが難儀になるとは当初はもちろん考えもしなかった。高齢化を想定して住宅性能を考えておくことが重要だと気づいた」とか。4戸の入居者が替わり、残る6戸のうち1戸はコンサルタントで海外の仕事が多くほとんど不在。もう1戸の方は妻を亡くされひとり暮らしになっているが、合唱サークルに入って、毎年ウイーンでリサイタルを開くなど活発に活動されているそうです。

代替わりしたところでは、いずれも新たな入居者が改装しています。「親から子へ代替わりして、次世代の生活に対応した改装・改修ができるのでスケルトン方式がうまく機能している。普通の中古マンションを売りに出す場合は、資産価値を下げずに売るのは難しいが、スケルトンは価値を維持して売りに出せる。借りる側は地代分の負担がない、自由に改装できるので、賃貸物件としてメリットがある」と、本間さんは見えています。

本間さんのところでは、ご長女の思い通りにキッチンを除いてほぼ全面的に改装したとのことでした。「コンクリート打ちっ放しの壁で冬は寒く夏は暑いという構造なので、断熱剤を入れた塗料を塗っている。これはかなり効果がありますね。浴室と洗面所も水回りを含め全面改装しましたが、構造や配管がすべて見えて可視化されているので改装の自由度が大きい。全体的にラーメン構造で逆梁ですから可変性が高く、生活の変化、建物の劣化に対応しやすいつくりということを再認識しました」。



居間の壁は、断熱材を入れた塗料で塗り直している。



ダイニングキッチンは居間との仕切りを取りはずし、開放的な空間になっている。



逆梁構造を活かして床面を一段下げ、空間を広げている。

これからの課題として、本間さんは2つ挙げました。「ひとつは、譲渡特約期間の30年まであと10年ほどになってきたのでそろそろ考えないといけない。地主は買い取るのか、それとも期間を50年に延長するのかまだ決めかねている。私は50年に延長するのが妥当だと思う。30年間の5年前には決めておかないと、資金面からもぎりぎりだろう。2つめは、コーポラティブ方式のマンションは20年たつあたりから代替わりになると、普通に分譲マンションと変わらなくなる。代替わりして若い世代が入ってくると、自分たちでお互いに共同で運営しようというコミュニティ意識が希薄になり、管理にかかわることを嫌がる傾向がある。管理をどうするか、30年後はどうするか問題だ。管理を自分たちでやれとなったら大変だろう。

## スケルトン定借は30年後にどうなる？

小林 秀樹 (スケルトン定借普及センター顧問、千葉大教授)

第1号が建設されてから約20年が経過しました。30年後の地主による建物買取りの選択が近づくとともに、どのような権利の流れになるかについて勉強会を開催する組合がみられるようになりました。そこで、改めて、スケルトン定借の権利関係について、30年後を中心に解説します。

### ■建物譲渡特約の行使時期を確認する

建物完成から満30年を経過した時を標準としつつ、35年後、50年後の実例があります。最初に、その時期を確認します。以下、標準の30年タイプにそって解説します。

#### (1) 30年後より1年間で地主が選択する

建物譲渡特約を行使するか、行使しないかは、地主が選択します。その選択ができるのは30年後より1年間です。1年を過ぎると、譲渡特約は失効し、そのまま定期借地権が続きます(標準は60年後まで)。

#### (2) 入居者はそのまま住み続けられる

地主が建物譲渡特約を行使した場合、入居者(借地人)は、賃貸マンションとしてそのまま住み続けられます。また、家賃相殺契約が適用されますので、費用負担にも大きな変化はありません(多少あがる程度)。このため、地主の選択を待つことで問題はありません。

ただし、以下の場合、注意が必要です。

#### ① 第三者に賃貸している場合

地主が賃貸人の地位を引き継ぎます。この時、市場家賃で貸していれば問題ありませんが、何らかの事情で安く貸していると、その損失は借地人が負担します。このため、30年後が近づいたら、家賃を引き上げるか、あるいは譲渡特約行使に合わせて退去していただくことが必要になります。

なお、スケルトン定借の中には、譲渡特約行使後に賃貸マンションになっても、旧借地人による又貸しを認める契約の例があります。この場合は、対応が異なりますので契約書を確認して下さい。

#### ② 中古売買を考えている場合

30年後が近づくと、中古売買には住宅ローンが得にくくなるため(ローン期間が譲渡特約の行使時期までになるため)、売買は成立しにくくなります。その場合は、賃貸で活用することが想定されます(60年後までの定期借家とします)。

30年後に譲渡特約が行使された場合は①の通りです。一方、行使されない場合は、60年後までの一般定

期借地権マンションになります。適当な時期をみはからって賃借人に退去していただき、中古売買を行うこととなります。

#### (3) 早めに地主が態度を決めることも一案

地主が30年後に譲渡特約を行使しない場合は、早めに決めて借地人と契約することも一案です。これまで、東京のスケルトン定借の事例で、30年後に譲渡特約を行使しないことを地主が決め、特約行使時期を30年後から50年後に変更した例があります。

借地人にとっては、上述した賃貸や中古売買の問題がなくなるという利点があります。また、地主にとっても、相続税対策に問題がなければ、定期借地権のままとした方が維持管理の手間がかかりません。ただし、利点は借地人の方が大きいと考えられるため、東京の例では、契約変更の費用は借地人が負担しています。

なお、地主からみると、建物を買取る動機の第一は、賃貸マンションに切り替えることによる相続税対策と考えられます。このため、相続税対策に問題がない場合は、早めに決定して借地人の便宜をはかることも一案です。しかし、相続税対策に不確実さがある場合は、30年後の状況を見定めることが必要になります。

### ■建物譲渡特約は全戸一斉に行使するのか

建物譲渡特約の行使は、全戸一斉に行うのでしょうかという質問をいただいています。

契約書に従うと、は全戸一斉に行う必要はありません。地主は、1戸1戸、建物譲渡特約を行使する、行使しないと選択することができます。借地人の事情に配慮したり、相続税対策で借入金が必要な分だけ買取るということもできます。

ただし、一部のみ買取る場合は、土地に定期借地権が残り、またマンションの管理組合も残ります。この点が面倒である場合は、全戸一斉に買取ることを推奨しています。

#### <補足>

スケルトン定借の中古売買において、フラット35を用いる場合、建物譲渡特約の仮登記をつけたままで融資できる場合があることを、住宅金融支援機構に確認しました。ただし、住宅ローンの期間は、建物譲渡特約の行使時期までになること、及び、建物譲渡特約の契約書を明示して行使時期を証明することが必要です。

## 2016年度運営委員会報告

去る6月7日に新宿区歌舞伎町の事務局会議室にて運営委員会を開催しました。運営委員会は、以下の議案を審議し、承認および役員等を選任しました。

- 第1号議案: 2015年度事業報告および決算書の承認
- 第2号議案: 2015年度収支決算書の承認
- 第3号議案: 2016年度事業計画案および予算案の承認
- 第4号議案: 運営委員、監事、顧問の選出

### ■2015年度の主な事業

1. 地主や入居者等の支援・相談活動の実施
  - (1) 相談活動の実施  
スケルトン定借つくば方式による事業化についてコーディネーター会員の山下さん、広島県住宅課などから相談があり、中林委員長、小林顧問が対応した。
  - (2) 管理組合の支援  
ジュビリー芦屋より相談があり、天宅運営委員、小林顧問が対応した。
2. 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) ホームページ、ニュースレター等によるPR  
ニュースレター第23号; 8月31日に発行  
<4ページ構成>。  
**1面:** スケルトン定借方式の事例紹介  
AHLA発行「はじめませんか！もうひとつの住まい方—時代を先取りした70の事例集」を紹介  
**2~3面:** スケルトン定借による賃貸住宅の払い下げへの応用／小林秀樹  
基本的な事業の仕組み・スケルトン定借を選択するメリット・入居者から見た特徴・土地所有者から見た特徴  
**4面:** 運営委員会・決算報告

■下記の運営委員・監事・顧問を選出(任期2年)した。

運営委員長	中林由行
運営委員	吉田眞章(東急建設株式会社) *新任 作間英一(メソッドつくばI管理組合員) 杉本賢治(経堂の杜土地提供者) 天宅 毅(株式会社キューブ代表取締役) 辻 利夫(認定 NPO まちぽっと理事)
監事	二木憲一 (不動産鑑定士) *新任
顧問	小林秀樹(千葉大学教授)

■2015年度決算書(2015年4月1日~2016年3月31日)

(収入の部)		
科目	決算額	備考
会費収入	70,000	コーディネーター会員
事業収入	0	
雑収入	3,714	利息、冊子売上げ
当期収入合計	73,714	
前期繰越金	2,495,263	
収入合計	2,568,977	
(支出の部)		
科目	決算額	備考
事業費		
・広報活動事業費	59,936	ニュースレター23号発行
・研修事業費	1,400	
・調査事業費	17,057	定借研究会議等
管理費		
・事務委託費	480,000	認定NPOまちぽっと委託
・事務費	432	消耗品等
・交通費	36,000	運営委員会等
・通信費	84,512	電話代、サーバー代等
・協賛金、年会費	10,000	もうひとつの住まい方 推進協議会年会費
当期支出合計	690,433	
当期収支差額	-616,719	
次期繰越金	1,878,544	

なお、繰越金とは別に積立金1164万8,000円を預金している。

集まる・つくる・住む 第24号 2016年12月22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 A S Kビル501 NPOまちぽっと内スケルトン定借普及センター TEL 03-6672-0078 FAX 03-3200-9250  
e-mail: info@skeleton.gr.jp URL: http://www.skeleton.gr.jp