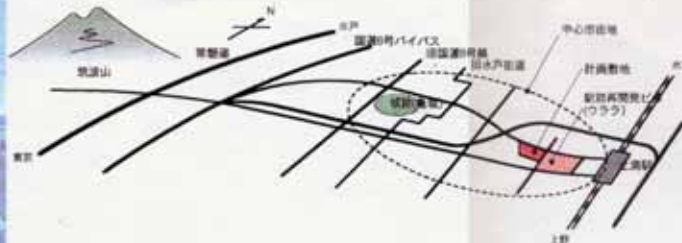


ごちゃごちゃとして老朽化したまちは 住みやすいか？



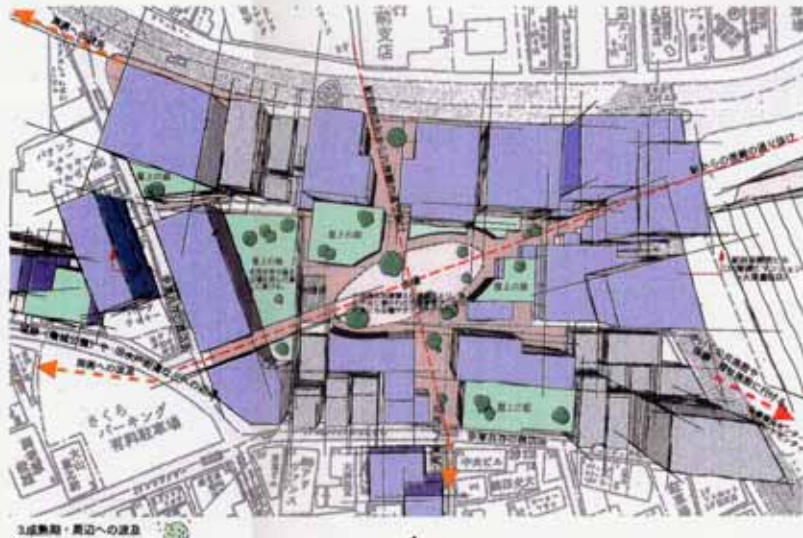
巨大なスケールのまちは 住みやすいか？

上野駅は再開発を行い、高さ100mの商業ビルを建設しました。再開発ビルは駅前に広大な空地を設け、緑地とした駅前を創り出しました。
しかし、駅が広がるような巨大な空地がまちはききかた悪いから？
もっと、まちの風情や個性が感じられるような小さな建物の計画が求められているのではないだろうか？

ひとが住めなければ、まちとはいえない・・・ 人間的なスケールのまちをみんなの手で



街区の地権者と話し合い、
街区全体のイメージをつくる。
それを基に、小さなまとまりで
継続的にまちを再生。



口駅前のイメージ・・・1階は店舗・テナント、2階以上は住戸の建物が連なる。
住んでいるひとがいるから、通りに活気が生まれる。



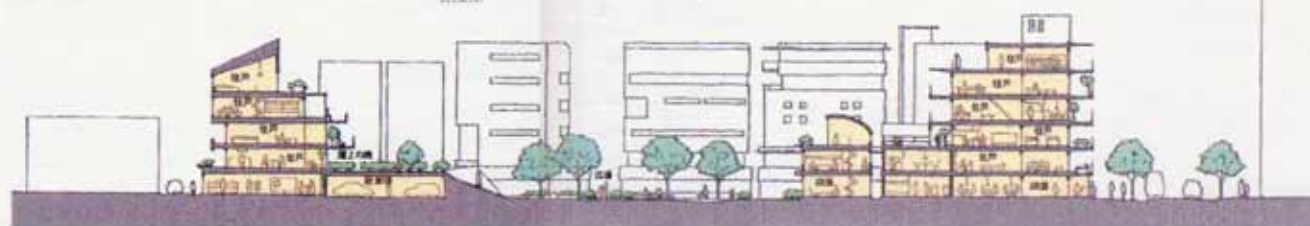
口通り抜け建物のイメージ・・・通りから店舗を
介して、後継が反対側まで通り抜ける。



口歩道側の商店街のイメージ・・・小さな店舗が
連なり、ぶらぶらと歩くだけでも楽しい通り。



口スケルトンとインフィルの分離・・・インフィルの可変性



その方法は、小さなまとまりの建替をスケルトン定借で継続的に！

スケルトン定借とは・・・

土地に「建物譲渡特約付き定期借地権」を設定し、スケルトン住宅を建設する方式です。
1階部分は地主所有の店舗や事務所を複合することができ、まちにあった建物利用ができます。
30年後に地主が建物を引き継ぐことによって、建物を長く有効に利用していきます。

スケルトン定借と従来型の大規模再開発をくらべてみると・・・スケルトン定借のメリット

スケルトン定借



スケルトン住宅とは

建物とスケルトン（構造躯体）と
インフィル（内装・設備）に分
ける住宅。
スケルトンはまちの骨格として
建てられ、まちの再生にあわ
せて、建物や設備、家具などを
様々な用途に利用・転用できる。

スケルトン住宅

スケルトン
100年以上の歴史を
持つ建物の骨格

インフィル

住まいの生活や
社会・まちの変化
に柔軟に対応し、
自由に足られる
内装・設備

所有・権利関係の概要（入居者からみて）



スケルトン定借によるまちの再生



商店街再生の切り札！ スケルトン定借（つくば方式）による再開発

1. 商店街の再生には人が住む街になることが大切！ ～人が住まない街から人が住む街へ～



人が住んでいない街
…さみしい商店街

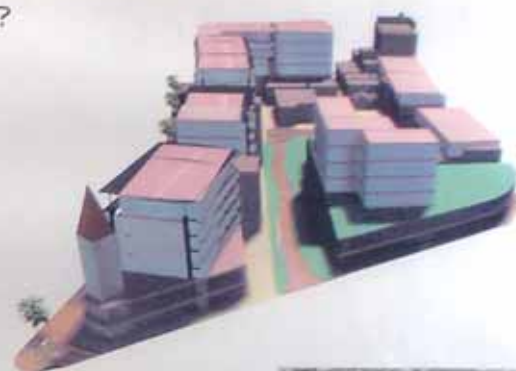
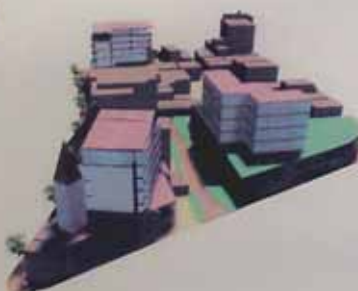


人が住む街
…活気のある明るい商店街

2. スケルトン定借による小規模な再開発の連続で街を再生！ ～大規模再開発は困難な時代～

スケルトン定借による小規模な再開発の連続のメリットは？

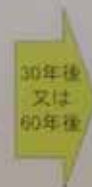
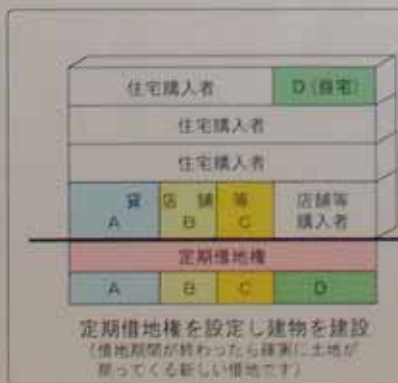
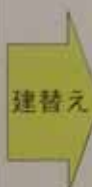
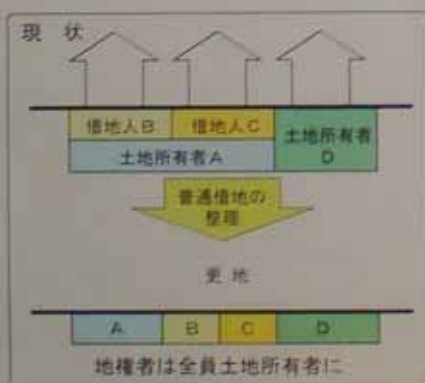
- ①合意が出来たところから事業ができる
→活性化に向けて事業が動き出す
- ②街の雰囲気を引き継ぐことができる
→住み慣れた、見慣れた街の再生
- ③安い住宅なので買い手が見つかりやすい
→事業リスクが小さい



大規模再開発の場合...多くの問題

- ①多くの人の合意形成は大変
→事業開始までに時間がかかる
- ②街の雰囲気が継続できない
→全く別の街になってしまう
- ③建物の買い手を見つけるのが大変
→事業リスクが大きい

3. スケルトン定借による再開発事業の権利変換の仕組み



スケルトン定借(つくば方式)とは？

定期借地権(建物譲渡特約付き)を活用して、間取りが自由に設計でき、良質で長持ちする住宅に安く住める仕組みです。



1. 低い負担で60年間安心して住み続けられる ～30年間は持家、31年目以降は家賃の低い賃貸～

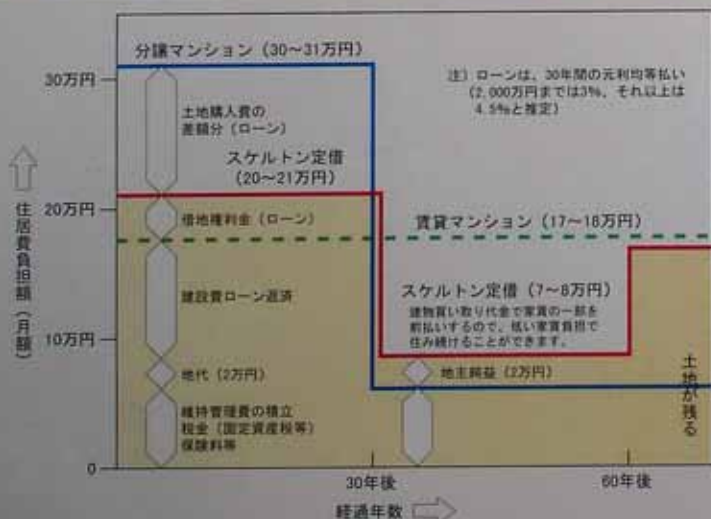


Q. 30年後に建物を地主に譲渡(売却)するのは何故？

A. 建物の適切な維持管理・修繕を実現できます。
建物の修繕状態が30年後の建物買い取り価格に反映されるようになっています。
このため建物の維持管理・修繕が適切に行われ、安心して住み続けられるのです。

建物譲渡後も持家感覚で安心して住み続けられます。
家賃相殺契約により低い家賃の賃貸住宅になります。
内装造作は入居者の所有・管理なのでリフォームも自由にできるのです。

2. 分譲に比べて価格が安く、 賃貸に比べて老後の家賃負担が軽くて安心



分譲・賃貸・スケルトン定借の毎月負担額の比較
(分譲マンションで販売価格5,000万円相当の住戸を想定)

3. 間取りは自由設計、リフォームも容易 ～建物の骨組みと間取り・内装を明確に分離～

スケルトン = 100年以上長持ちする
建物の骨格



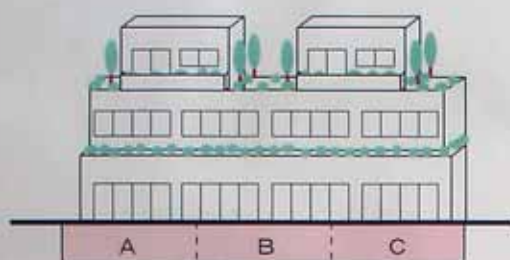
インフィル = 住まい手が自由に設計
できる間取り・内装

スケルトン定借(つくば方式)による再開発 ～土地の権利者からみたメリット～

1. 別々に建て替えるよりも使いやすい良質な建物が実現！ ～街が良くなれば土地の価値もアップ～

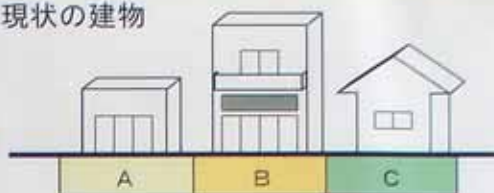
共同で建て替えると...

ゆったりした使いやすい建物が実現。
建物の資産価値も大きくなります。
いい街に成長していくと、土地の価値もあがります。



土地には定期借地権を設定

現状の建物



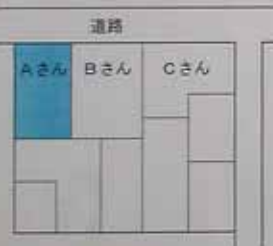
別々に建て替えると...

小さく使いにくい建物しか
建ちません



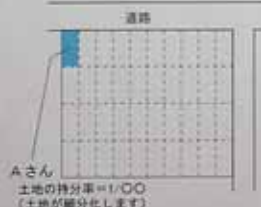
2. スケルトン定借による再開発なら 土地の面積が減らない！ ～土地という資産の継承が可能～

現状の敷地



等価交換等の再開発だと...

- ①土地の権利を一部売って建物
を取得します
- ②土地の権利は細分化します



Aさん
土地の持分率=1/100
(土地が細分化します)

スケルトン定借による再開発は...

- ①土地の面積はそのまま
定期借地の権利金で建物床を取得します。
定期借地なので30年後又は60年後に土地が
戻ってきます。
- ②30年後に借地上の建物を買収
するかどうかは地主の選択
30年後は建物買い取りで借地解消、60年後は
無償で土地・建物が戻ってきます。



建物の日影になり暗い住宅



窓に面した明るい台所



2階に中庭をつくることも
できます



戸建て住宅のような玄関
まわりの空間

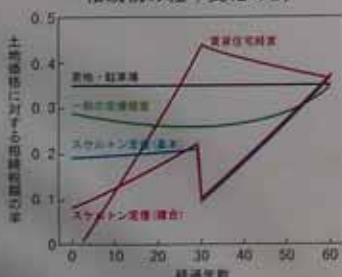


最上階の一戸建て風住宅

～事業収支面でのメリットも大きい～

①相続税が安くなります

相続税の経年変化の例



②固定資産税が安くなります

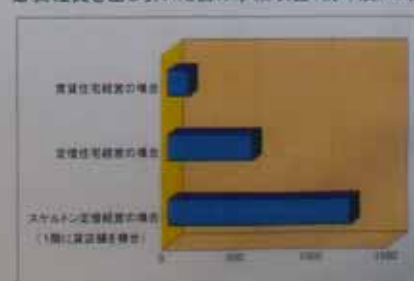
建物に占める住宅部分の割合に応じて敷地の一定
部分が住宅用地とみなされて軽減措置が受けられ
ます。

住宅用地とみなされる割合

住宅部分の割合	地上5層建以上の 耐火建築物の場合	左記以外の建物の 場合
0.25未満	0%	0%
0.25以上0.5未満	50%	50%
0.5以上0.75未満	75%	100%
0.75以上	100%	100%

③店舗等との複合経営で収益も アップします

必要経費を差し引いた後の事業収益(初年度)の例



(建物床面積200㎡の場合)

※店舗、賃貸住宅と複合経営するとさらに相続税が安くなります。