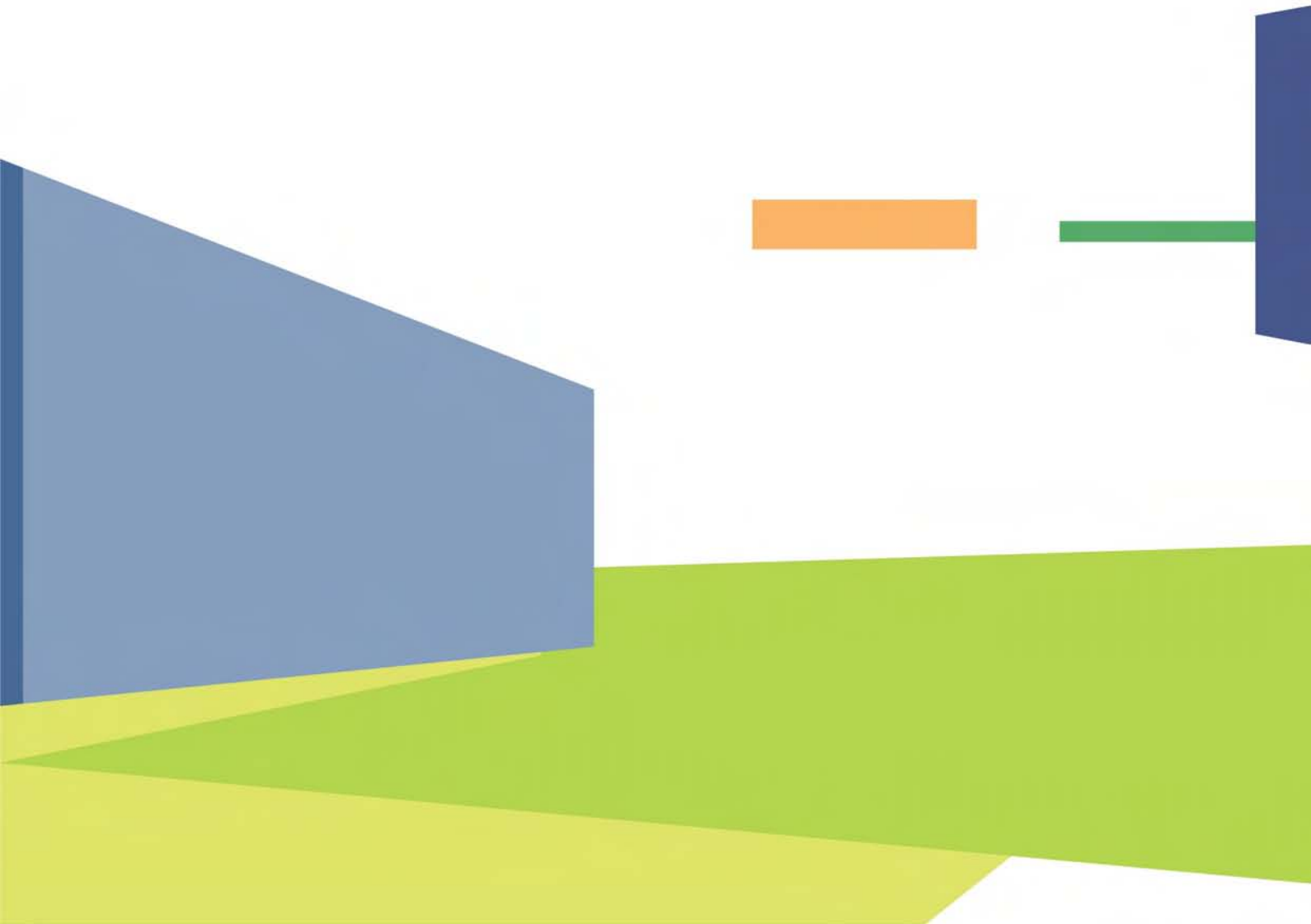


アーバンスケルトン方式による都市の再生技術

住まいの質を高める新しい賃貸住宅

—居住者が内装を整備・リフォームできる仕組みの提案—



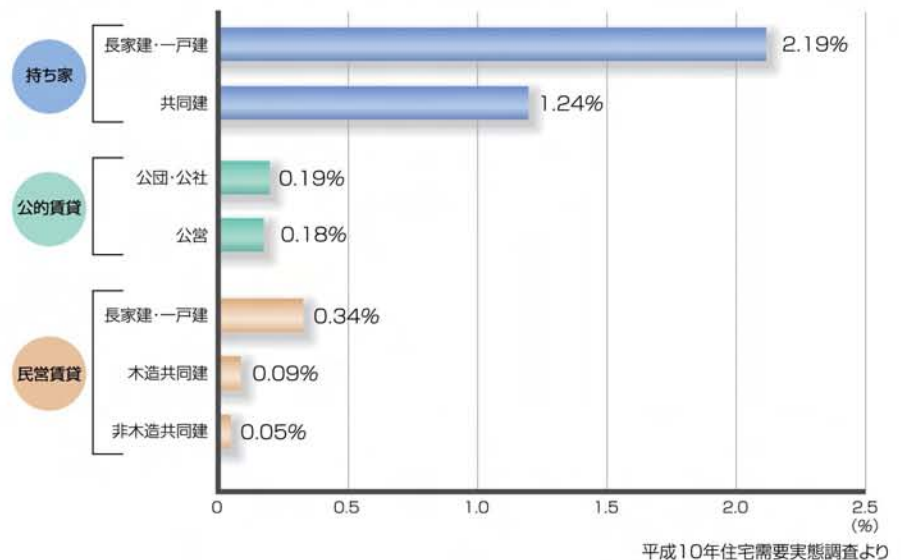
居住者ニーズの多様化、 ストックの長寿命化の要請に 応えられる賃貸集合住宅が 求められています

近年、住戸プランや内装設計への居住者のニーズは多様化・個別化し、
設備に求められる機能も高度化しています。

また、環境負荷の低減、資源の有効利用の観点から、住宅ストックを長期に渡って活用して、
建物の寿命を長くすることが必要になってきています。

- ◆しかし、既存の賃貸集合住宅はこれらの変化に対応できていません。賃貸集合住宅では、
増改築・リフォームがほとんど行われていないのが実情です。
- ◆これは、オーナーによる改修への投資は経営上の問題から行われにくく、居住者自身による
リフォームは通常の賃貸借契約上では制限されていることが要因と考えられます。

住宅タイプ別増改築（模様替え、修繕を含む）発生率



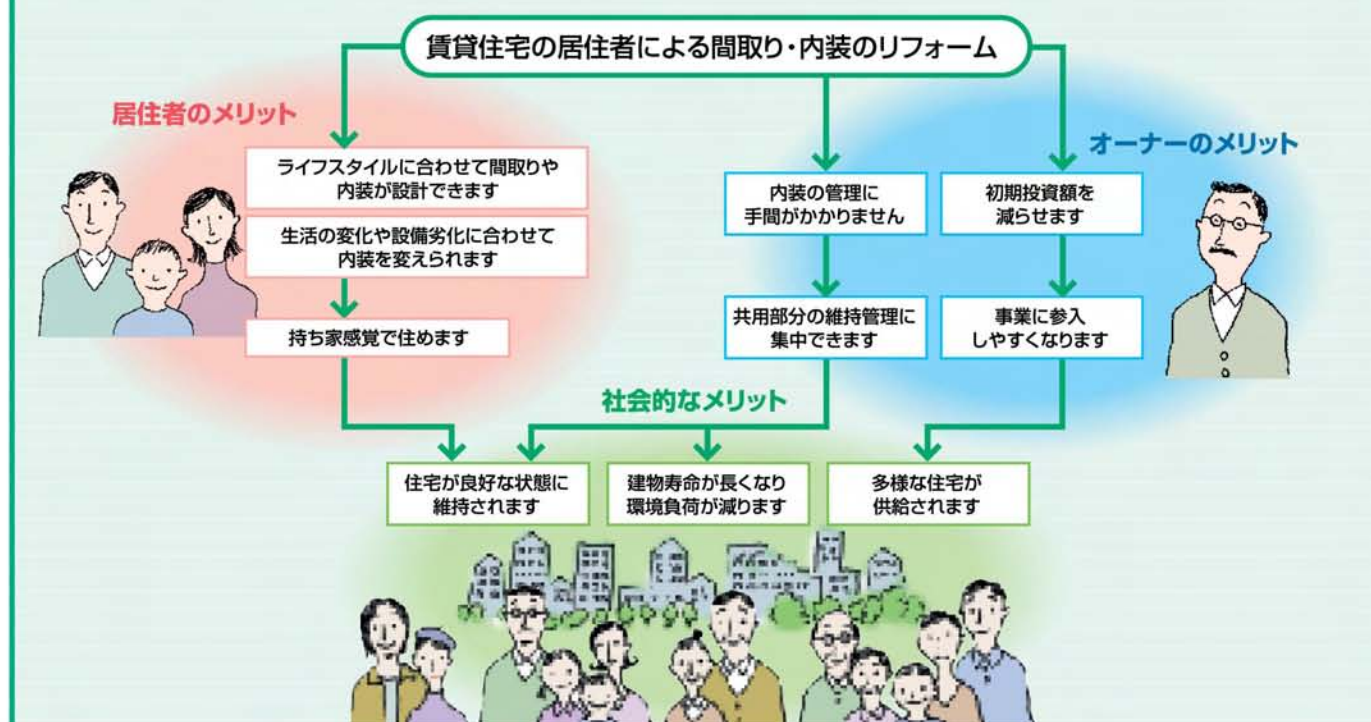
- ◆このため、居住者は賃貸集合住宅を選択しにくく、住まいとしての魅力が相対的に落ちています。
- ◆また、賃貸集合住宅のストックは、古くなっても改修がなされないまま、比較的短期間で
取り壊されてしまいます。

居住者による内装整備・リフォームの必要性

居住者による間取り・内装の整備・リフォームで、賃貸集合住宅の魅力を上し、長寿命化を図れます

賃貸住宅の居住者による間取り・内装の整備で

- ◆居住者は持ち家感覚で間取りや内装を設計・変更することができます。
- ◆オーナーは内装分の投資や管理が必要なくなり、事業がやりやすくなります。
- ◆その結果、多様な住宅を良好な状態で長く使うことができます。



そのためには、賃貸住宅契約の新しい仕組みが必要です

- ◆一般の賃貸契約では、居住者は内装を整備したりリフォームすることはできません。リフォームした場合は、原状回復が必要です。
- ◆一方、分譲マンションでは、内装のリフォームは専有部分の変更にあたり、住戸の権利を所有している居住者の意思でできます。
- ◆この両者との間、賃貸でありながら、持家のように内装の整備を可能にする仕組みが求められます。

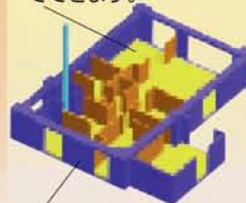
新しい賃貸契約

一般の賃貸契約

建物の躯体、内装ともにオーナー（貸主）の所有です。

居住者は内装のリフォームができないか、できても退去時に原状回復義務があります。

■居住者が内装の整備、リフォームを費用負担してできます。



■建物の躯体はオーナー（貸主）が所有、管理します。

分譲マンション

内装のリフォームは居住者の意思でできます。建物の躯体は共用部分で区分所有者全員の共有です。

居住者が内装整備・リフォームを行う新たな方式

「賃借権方式によるスケルトン賃貸」を提案します

建物賃借権を登記してこれを売買の対象とし、内装（インフィル）はこの賃借権に付随する財として実質的に売買できるようにします。これによって…

1. 賃借権を持つ居住者が、自ら内装を整備することができます。
(自由な間取りや内装・設備のリフォームが可能です)



2. 内装の整備にかかる費用は、賃借権を担保として融資が受けられます。
(大規模なリフォームでも資金が調達しやすくなります)



3. 転居するときには、賃借権と一体のものとして、内装を譲渡できます。
(売却できるのでお金をかけても無駄になりません)



これら課題を現行法の下で解決します

残された課題

- 退去時には内装を放棄しなければなりません
- 内装を担保にした整備資金の調達はできません
- 内装を大家が買い取る仕組みはリスクが大きく普及が困難です

これまでの先駆的取り組み

神奈川県公社手づくりリフォーム

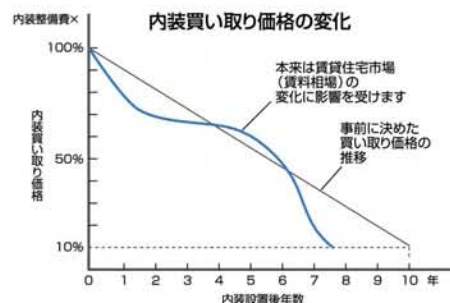
- ◆ 部位毎にリフォームのパターンを複数用意し、仕様・金額・工期をパッケージ化。
- ◆ 信販会社と提携、300万円まで無担保のクレジットを用意。
- ◆ 退去時は、リフォーム部分の所有放棄（買取請求権の放棄）によって原状回復を免除。

リフォームのパターン（メニューの例）

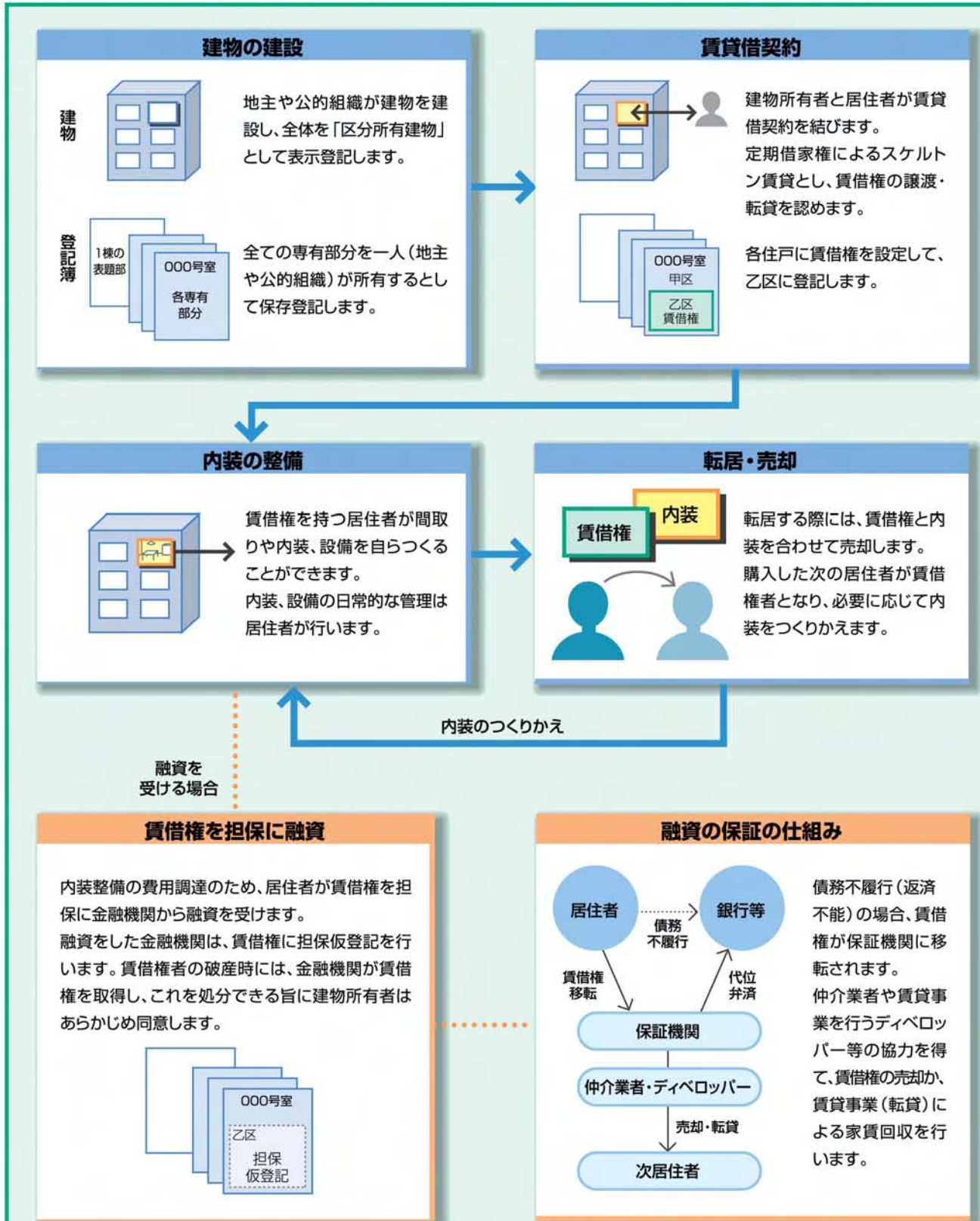
キッチン		和室6畳			浴室				トイレ		
区分	Aコース	Bコース	区分	Aコース	Bコース	区分	Aコース	Bコース	Cコース	区分	Aコース
床	CF SS-50	フローリング SS-50	床	畳表替え	フローリング SS-50	床	タイル600	タイル600	タイル1000	床	磁器貼り
壁	クロス	クロス	壁	クロス	クロス	壁	タイル1000	タイル1000	タイル1000	壁	クロス
天井	クロス	クロス	天井	クロス	クロス	天井	塗装	塗装	タイル1000	天井	クロス
枠・巾木	塗装	塗装	枠・巾木	塗装	塗装	枠・巾木	塗装	バスリノベ		枠・巾木	塗装
洗面化粧台	防水/UV	防水/UV	収納	造作 ふすま	造作 ポリアクリル	浴槽等	既存 取付直し	W1200 シャワー等	W1200 シャワー等	建具	ポリアクリル
給湯器	16号純燃焼	16号純燃焼	金額	000円	000円	既存配管	塗装	塗装	塗装	既存配管	塗装
キッチン	W2400 システム タイル張り	W2400 システム タイル張り	金額	000円	000円	金額	000円	000円	000円	収納家具	取り付け
金額	000円	000円				金額	000円	000円	000円	金額	000円

公団フリープラン賃貸

- ◆ 躯体等は公団が所有して賃貸、内装・設備等は入居者が自己負担で自由に設計して所有・管理、入居後の変更も可能。
- ◆ 退去時には、次の入居者に内装譲渡の交渉。交渉不成立や次入居者がいない場合は、公団があらかじめ決めておいた価格で買取。



賃借権方式によるスケルトン賃貸の仕組みと手順



※賃借権の場合は抵当権の実行によって競売に付すことができないため、このような仕組みをつくる必要があります。

