

定期借地権制度 施行から25年

“所有しない利点”が浸透

略稱

首都圈定期借地借家權推進機構 勝木雅治理事長

定期借地権の制度が制定されたのは1991
(平成3)年に施行は2年たった。首都圏定期
借地債多様推進機構と関東甲信不動産鑑定士協
会連合会は、95年、2004年に続き昨年実施
した第8回定期借地権の地代利回り実態調査^①
の結果まとめた。その中で、住宅系一般定期

について、これまで保証金は20%前後が相場と
 考えられていたが、今回の調査で平均は約10%
 となっており、保証金は着払いにあるなど新
 しい発想があった。施行から3年を経た定期借
 地の利用実態で、今後の可能性について報告す
 る。

⑤ガバナンス性向がよい
定期借地権住宅では、
建築協定や住民協定が作
りやすいと知られやす
い。そして崩れにくい。
協定を締結する以前に借
地契約として強力な枠が
あるからである。

住来すまゐりの普通なものをとつた。戦前の地価事情を知る人がその証言としてのを聞いたことがあつた。

次に、民間地主については、事業用定期借地は契約期間が比較的短期であるので、自分が生きていながら土地が返つて来るという確信がもてる。

第三に、最近急遽なものが全圖の目録だが、保有毒を遊休地を、事業用定期借地で貸し出すのはなつたに違ひない。

定期借地制度ができ、貸した土地が必ず返還されるという確信が持

ところになったから、安心して遊休地を貸し出すことができるようになった。
 自治体の持つ遊休地が、地代を稼ぐようになって、市民に対して面目が保たれる。ところが、効果はそれだけに止まらなかった。
 自治体は保有地を民間事業者に貸し出すときに、その土地に建てる建築物について、構造規模、用途などの一部を指定することができる。
 老人施設を建てようとしたが、道の駅を建てようだったのである。さらには、その建物を利用する人の属性などについても指定す

■賃地が土地利用の場に出回るようになった。定期借地制度が動き出し、土地利用の場として、起きた最大の変化は、なにより、新規の借地が出回るようになったことである。それも大量に。

定期借地権住宅は敷地の権限が借地権であるから、所有権住宅に付随する好ましくないところを初めから回避できる。それが、以下の点である。

① 借地は所有権と比較して軽い権利である

③明確なコノセトを
持った住宅団地
定期借地権住宅には、
コモン（みんなの広場）
のある住宅、樹木をど
る限り残した住宅、省
え美観住宅、100年生

が、高い
コモンのある定住地
団地では、所有権住宅団
地と比較して、居住者間
にコングリグエーション
があるのが多い。住居団
地に入居するときに、街
開きカーブターゼやとい
う。その後、もう一度

■事業用定期借地の増盛
事業用定期借地は全国津々浦々に利用され、その利用件数は数々上げていることが多い。近畿圏の一般定期借地権に比べて圧倒的に利用されている理由としては、次の点に上げることができよう。

まず、元来借地利用件数の比率では事業系が占

類型別の平均地代利回り		
分類	件数	平均地代利回り
住宅系一般	228件	1.81%
民間事業用	102件	4.89%
自治体事業用	126件	3.18%
自治体系一般	19件	2.59%
定借マンション	65件	1.80%

例えば、建物の工事に
は、子どもと母親の利便
のための施設を誘致して
ない。三つと見れば、
公益的企業と民間事業者
に買収せざるを得ない
ところだ。

實地は自治体について
PとBは戦っており、Pと
BあるいはPとBの意味
を持つことになる。

健全なテナント構成実現

■所有権住宅にはない定期借地権住宅の良さが分かってきた

②敷地の範囲にだわ
りがない
借地権住宅では敷地の
範囲にだわりのない傾
向がある。所有権住
宅でも、1戸侵入
したことが隣家と大
猿の仲になってしまふ

■定借マシヨンの増加
近年、都心の一等地帯
高級定借マシヨンが話
題になることが頻繁にな
った。

大病院の敷地であつたり、大使館の敷地であつたり、地元では有名な神社の境内であつたり、区役所庁舎の建て替えと定

たり、神社の社殿の改築に充てたりしている。

いづれも、地主は自己所有地を売らないでも建て替え資金を調達でき

成実現

の直接の出口や、権利
変換の際の土地提供者の
我田引水の要求を封じる
ことができる。

近年、借地の持つこの
機能を利用して、再開発
事業の運営を健全に保
ち、より良いテナントミ
ックスを実現した再開発
事業や町おこしの実例が

調査項目	住宅系一般	民間事業用	自治体事業用	自治体一般
借地面積	201.83㎡	8,692.63㎡	11,543.78㎡	10,120.26㎡
年数	51年間	20年間	23年間	55年間
地代月額単価	123円/㎡	368円/㎡	317円/㎡	1,310円/㎡
権利金単価※	7,141円/㎡	2,493円/㎡	4,320円/㎡	12,231円/㎡
権利金月数※	67.6ヵ月	3.2ヵ月	9.0ヵ月	40.6ヵ月
地価に対する 権利金比率※	7.27%	1.49%	2.62%	4.59%
保証金単価※	12,082円/㎡	3,718円/㎡	5,274円/㎡	84,585円/㎡
保証金月数※	96.0ヵ月	14.0ヵ月	18.1ヵ月	48.0ヵ月
地価に対する 保証金比率	12.43%	5.29%	4.29%	7.26%
更地価格単価	100,428円/㎡	109,062円/㎡	146,027円/㎡	877,109円/㎡
支払い地代 利回り	1.59%	4.79%	3.13%	2.54%
実質賃料単価	1,687円/㎡	4,486円/㎡	3,881円/㎡	16,340円/㎡

※ 有効数字を選択しての平均

あれもが、売るには
 足りない事情のある土地
 もある。

その広い敷地の一部を

■定期借地の持つ「所有と利用の分離」の機能を使った中心市街地の活性

所有と利用を分離する
と「土地を持つてはいる
ものの、利用の方法が分
からない老人と、持つて

■指定解除の生産緑地の受け皿になる
1991年に始まった「生産緑地地区」の指定

して、地代を一時金に取
り取る。そのお金で、老

借地権は、土地の所有
権限を使用・収益・処分

[illegible]

先、2022年問題が話題になっている。

「商店街の再生や中心市街地活性化に有効である。また、市街地再開発事業に借地権を活用する、再開

宅地転用には、定期借地
がきわめて有効である。
土地は売りたいが、純
金は払いたくないとい
うのが地主の本意。そ
れをかなえるのが定期
借地権である。

市街化区域内の生産農
地に宅地利用に回され
る土地も、定期借地権

東京都豊島区は、東京建物の分譲マンションを併設した庁舎を竣工。権利変換による床の取得とともに、旧庁舎跡地を民間に定借で貸し出すことで、財政負担をゼロとし話題となった。

発事業の運
営に対する
土地所有権

6月15日(土) 晴
こけのぼり

老朽不動産の有効活用

再生で収益力を回復

オーナーの保有意向に対応

有効活用を考へる上で課題になりがちなのが、老朽化した建築物だ。取り壊しと建て替えるにはもったいないが、耐震性だけでなく、建物に求められる機能も変化し、そのままでは有効活用しにくい。こうした老朽不動産の再生サービスも広がり始めた。

限られる。オフィスビルや商業ビルならば適正な規模や立地が求められる。住宅ならばハートフルな要素が、敷地形状や立地によっては有効活用が難しい土地も少なくないからだ。

投資を考へる不動産会社も増えている。【国連記事16面】
賃貸マンションであれば、リノベーションして分譲するといった活用方法もあり、近年では大手から中堅のデベロッパー、仲介会社などもさまざまなブレイヤーが参入し、その市場は拡大している。
だが、こうした土地有効活用策は、土地取得が前提。オーナーが売却を避けたい意向ならば、別の手法が求められる。

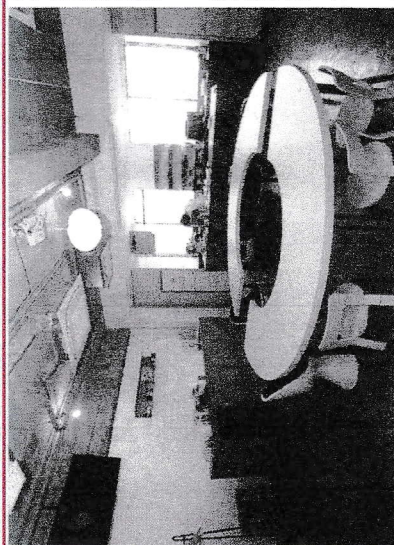
大手不動産の保有する物件であれば、計画的な修繕やバリエアップによって競争力を保てているが、個人オーナーや一般企業保有のビルやマンションでは、こうした計画的なバリエアップが施されることはあまり一般的ではない。建て替えは有力な選択肢ではあるものの、昨今の建築費高騰など課題も少なくない。
多発する地震など自然災害への対応、沿道耐震化の推進といった社会的要請もあり、老朽化した不動産のオーナーは、建て替え、耐震化、売却の選択を迫られる。
耐震改修を行うにも、改修後に稼働率向上や賃料アップが確実に見込めるものではないため、建て替えるより少ないといえる多額の投資は簡単には決断できない。
代々守ってきた土地であるならば、自分の代で手放すことを避けたいという意識が働きがちである。

デザインでクールな空間

三業地所レジ改修費用捻出に対応

三業地所レジデンスが2014年に始めた「Rビル事業」は、老朽不動産の活用に関わり、オーナーの悩みに対応する。オーナーからビルを借り上げ、同社がリノベーションや耐震補強を施した上で賃貸する。10年程度の長期期間のなかで投資を回収することにも、借り上げ期間終了後にオーナーにバリエアップ済みの物件を返還する仕組み。
オーナーにとっては改修費用の捻出に頭を悩ますことがないことに加え、不動産会社の持つデザインやマーケティングノウハウを利用できる。

を手掛けるメック・エコー・ペリオン工場の設計ライフが、一部住宅に必要などコンバージョンするなどのオプションを兼ねた企画を担う。リ表を飾るオープン・エ



必要設備や設備更新は行うものの、多額の費用を掛けずにクールな空間に仕上げる④（サ・パークス平河町）。中小ビルのほか住宅の実績もある⑤

が担当。
これまでに棟を施工済みで、いずれも高稼働を続けている。
必要な補強や設備更新を行うが、多額の費用を掛けずに改修はデザイン力で勝負する。天井をはがして露骨なコンクリートを出して高い天井高の

クールな空間に仕上げてクリエイティブな業種をターゲットにした、場合によっては一部をSOHO仕にするなど知恵を絞る。

住宅にも実績

ビルだけでなく共同住宅の実績もある。エス・ビルで、これまで駐車場だった外に部を改修し、オープンファーストで街にきわい創出を狙う。
1階カフェ部分を除いて3フロアメダイア構築・運用代行などのガイアックスが同居。同社の本社オフィスのほか、IT系やシェアリングエコノミー関連などが同居するシェアオフィスを用意。会議室やイベントスペースの複合施設「水田町GRD」にした。
ガイアックスでは「水田町」という立地を生かして、法・行政関係などに見てもらいたい話し、普及設備に入ったシェアリングエコノミーのシナジーに考える。

ターのない隣建との隙間は住宅を、サンルームや豊富な収納など住戸の広さや住宅特有のゆとりとした空間を生かして子育て世代のニーズに対応した「子ども共ニ成る住まい」にリノベーションした。
最新物件はこのほど工事が完了した「サ・パークス平河町」。京都市が保有する1973年に竣工した地上6階地下2階建て361戸の別荘のオフィスビルを再生したもので、Rビル事業としては過去最大規模。
室内は床と天井板をはがして躯体にクリア塗装したスケルトン仕上げにし、コンクリートの風合いを前面に出した。1階をカフェスペースにし、これまで駐車場だった外に部を改修し、オープンファーストで街にきわい創出を狙う。
1階カフェ部分を除いて3フロアメダイア構築・運用代行などのガイアックスが同居。同社の本社オフィスのほか、IT系やシェアリングエコノミー関連などが同居するシェアオフィスを用意。会議室やイベントスペースの複合施設「水田町GRD」にした。
ガイアックスでは「水田町」という立地を生かして、法・行政関係などに見てもらいたい話し、普及設備に入ったシェアリングエコノミーのシナジーに考える。

新築同様に「リファイニング」

三井不動産 資金調達まで一貫支援

三井不動産は別のプロジェクトでオーナーの悩みに対応する。コンサルティングサービスを通じて、サブリーススキームで提供することにも、老朽物件でも長期融資が利用できる仕組みを用意する。
このほど竣工した初陣事業「早稲田ハイブリッド」は、早稲田ハイブリッドファイニング工事は、耐震性が不足した築

39年の賃貸マンションを現在のニーズに合った間取りや機能、デザインにリノベーションした。賃料は3割程度引き上げ新築相場の90～95%に設定した。
青木茂建築工場の「リファイニング建築」を活用して老朽不動産を新築同等に再生した。三井不動産レジデンシャルサービスがサブリースによって運営する。

地下鉄有楽町線水戸川沿い駅付近1分に位置する総戸数約100戸の増築。耐震診断を実施したところ、耐震性不足が分かった。その後は、新たな入居者は集まるまで空室化していた。
三井不動産は、敷地有効活用策を検討。土地を手放さないオーナーの意向や、相談をなら

んだ借り入れなどを活用してリファイニング建築を提案した。
三井不動産のノウハウを投入してデザインや間取りを計画。青木茂建築工場の外観下側の壁面打ち直しなど構造面に関する改修を行った。
オートロックと宅配ボックス、ゴミ置き場新設など現代のニーズにあった建物に一新。2DKと3DKだった間取りは1LDKと2LDKに変更した。
サッシや設備機器なども更新。配管は共用部から点検できるように位置変更した。

沿道耐震化助成金、長期優良化リフォーム補助金を活用するほか、有名な銀行とEIR（エネルギー）による耐用年数推定調査によって新築並みの長期融資を利用する。
資料改訂と入居率向上によって改修費用回収が可能にした。
三井不動産によると再生のコストは新築工事の70%程度。建築確認の再提出、検査済証の取得を行う。再生の前段階で課題になりがちな相談や権利関係の調整なども一括対応する。

藤澤雅義の

リアル賃貸管理

～成功と失敗例から学ぶ～

113

「の流れが加速すれば、広まる可能性はある。仲介の立場であれば、無理に使う意味がない。しかし、オーナーの利益の最大化を目指す管理の立場であれば、少々面倒でも挑戦してみようという会社も増えるのではないかと、またビジネス上も他者がやっていない分、管理受託時に差別化になるのだ。」

現に当社は定借運用で随分得をしたつもりだ。では、定借運用の難しさは何か？それは、借家人が「一番気になる約束」だ。

「再契約」という観点から、定借は3種類「表参照」あると思われる。借り主は「定期型」「再契約型」「再契約型」定期借家権を契約の形態として採用する場合に併せて貸し主に「再契約拒絶権」を要する必要がある。表②の「再契約未定型」定期借家権は、通常の借家権である契約の満了後、1期間が満了した場合は、貸し主・借り主が協議の上で再契約できることを定めている契約だ。これは、再契約することには「未定」という意味となる。

「この「再契約型」定期借家権とは、期間満了時に借家人に対し、原則的に次の再契約も保証する形の定借である。しかし、無条件に再契約をする約束をしてしまつては、問題のある借り主を簡単に立ち退かせることができない。そのため、この「再契約型」定期借家権を契約の形態として採用する場合に併せて貸し主に「再契約拒絶権」を要する必要がある。表②の「再契約未定型」定期借家権は、通常の借家権である契約の満了後、1期間が満了した場合は、貸し主・借り主が協議の上で再契約できることを定めている契約だ。これは、再契約することには「未定」という意味となる。

定期借家権の再契約保証

借り主の不安を解消

人を追い出しやすいというオーナーにとっての最大のメリットが生まれることになる。

「再契約」という観点から、定借は3種類「表参照」あると思われる。借り主は「定期型」「再契約型」「再契約型」定期借家権を契約の形態として採用する場合に併せて貸し主に「再契約拒絶権」を要する必要がある。表②の「再契約未定型」定期借家権は、通常の借家権である契約の満了後、1期間が満了した場合は、貸し主・借り主が協議の上で再契約できることを定めている契約だ。これは、再契約することには「未定」という意味となる。

3種類の定期借家権

- ①「再契約型」定期借家権
- ②「再契約予定型」定期借家権
- ③「非再契約型」定期借家権



藤澤雅義 アートアベニュー社長・オーナーズエージェンツ社長、CPM、CCIM、CFP

年1万区画が宅地化も

県内の緑地指定は540万坪

三大都市圏（東京・大阪・名古屋）特定市の市街化区域での生産緑地指定は1992年から始まった。指定後30年経過の22年まで、あと5年経過すればいつでも解除（買取申し出）できる。生産緑地解除時に何が起こるのかを考察した。

「寄稿」ポラスオーナーズ参事 木下義雄氏

「宅地化するべき農地」定市での大量の宅地供給が噴出する。三大都市圏特定市で生

産緑地指定を受けた割合（全農地・緑地指定農地）を調べると、埼玉県の場合、農地の25%（540万坪）が緑地指定を受けている。仮にその10%ずつが毎年宅地化されると、540万坪（宅地率75%）として1区画当たり40坪で約1万区画以上が市場に供給されることになる。これは、私が所属するポラスグループの戸建分譲住宅供給の約4年分に相当する。毎年20%が宅地化すれば、埼玉県だけで年間2万区画の供給となる。そのうち受給バランスが崩れ土地価格は大幅に下

出典:週刊住宅 2017.3.13

「この土地、保育園に定期借地で貸しているのだけれど、あと5年くらいで借地権が切れるんだよね。定期借地の土地ってこんな評価になるのかな？」

今回は、定期借地権と定期借地権の設定された土地の評価を紹介したい。定期借地権制度は、1992（平成4）年に施行した借地借家法により定められた借地借家法により定められた。

一般定期借地権（借地借家法22条）・事業用定期借地権（借地借家法23条）・建物譲渡特約付借地権（借地借家法24条）の3種類が定められている。

従来の賃借権と最も異なる点は、契約期間満了時に賃借権関係が自動的に終了することである。

CFネッツ流 大家実践塾

231

定期借地権



定期借地権の設定された土地の評価は、契約満了の前と再契約後は大きく異なる（写真はイメージ）

している土地借地期間は残存期間が少ないため、土地評価はかなり増加してしまっていることになるのである。

5年後、定期借地権が満了になってから、新規に定期借地権を締結することになる。

定期借地権が満了になる前後で、土地の評価は大幅に異なることになるのである。

満了前後で大きな違い

残存期間が評価に影響

したがって、定期借地権の価値は契約締結直後が最大、時間の経過とともに価値が減衰していく。契約期間満了時にゼロになるのである。今回の場合、保育園に貸

逆の見方をすると、定期借地権の設定された土地の評価は、契約締結時が最も高く、満了していくことになるのである。

弘明氏の言葉を拝借すると、「予想」を反対から読むとどうなるか。はたして5年後の不動産市場は「神のみぞ知る」領域である。

5年以内の相続での対策
土地価格下落も想定

それでは22年までに相続し納税する。納税資金は現金がなければ金融機関から借り入れるか、生産緑地指定を受けていない土地の売却で調達する（ハ）相続税納税の必要がなくても、5年後の土地価格の大幅下落を想定後継者が緑地継続し納税し続けている場合、今のうちに売却しアパート建物の借入返済に充当する（ニ）検討する。

納税資金の金利負担を考慮して早めに納税額を解雇パートナーズ社長の林



木下義雄 埼玉県定期借地権推進機構研究会事務局員、週刊住宅特派員

プロパティマネジメントで切り開く未来

第98回

管理システムの種類と特徴

1. 家賃、敷金等の受領に係る事務、2. 賃貸契約の更新に係る事務、3. 賃貸借契約の終了に係る事務、である。1の家賃等の集金をしていけば、まず管理業務を任されていると言っている。表1の横列にあるように、一般的な賃貸管理業務には家賃収入に付いての取り扱い別に、大きく分けて3種類のシステムがある。①「一括借り上げ」に代表される空室保証システム②空室保証システム③空室保証システム

空室保証システム寄りになるほど、リスクはあるが利益率が高いといいたところだが、実際には必ずしもそうとは限らない。家賃査定を間違えるとか、景気の波によって、①の利益率が減ることもあるからだ。現にリマン・ショック以降の賃料下落によって、①のリスクが管理会社にとつて大きなものになり、かなりの負担を強いられるケースも少なくない。ただ、オーナーが望むのは圧倒的に①が多いので、①の空室保証を提案すると管理契約をとりやすいという現実がある。

表2 「一括借り上げ」のビジネスモデル

(月額)

100万円(100%)の賃料収入
90万円(90%)の家賃保証
10万円(10%)の利益

この10万円の中で、

1. 管理料相当分
2. 空室損失分

を賄う必要がある

一括借り上げのカギは家賃査定の正確さ

リスクの高いビジネスモデルであることを理解する

管理システムの種類 一般に、アパート・マンションの「管理を任せられて」管理している」といった場合、不動産オーナーから、「月次管理料」を頂いている場合を指すのではないかと思う。本紙、全国賃貸住宅新聞では管理戸数ランキングというものを定期的に発表されているが、その「管理」の定義も「月次管理料を受領していること」であると聞いている。2011年に創設された「住宅管理業者登録制度(任意)」によれば、賃貸住宅管理業の定義として、3つの業務をあげてい

はいけない。そして滞納者がいても困る。高い稼働率を維持し、かつ滞納者には督促して回収しなくてはならない。ここで、管理システム

がある。管理形態でも、あくまで管理会社が入居者に対してオーナー代理の立場でマネジメントを行うやり方と、転賃借方式(マスターリース方式)により、管理会社が貸主の立場でマネジメントするやり方がある。空室保証にもいろいろな保証の仕方があり、各管理会社それぞれが、家賃の集金は代行するもの(集金代行システム)である。

一方、③のように空室保証も滞納保証もなしで管理会社が入居者に対してオーナー代理の立場でマネジメントを行うやり方と、転賃借方式(マスターリース方式)により、管理会社が貸主の立場でマネジメントするやり方がある。空室保証にもいろいろな保証の仕方があり、各管理会社それぞれが、家賃の集金は代行するもの(集金代行システム)である。

表 1. 一般的な賃貸管理契約の内容

項目	内容	①空室保証システム	②滞納保証システム	③集金代行システム
空室保証	空室時の補填。一括借り上げ(いわゆるサブリース)	○	×	×
滞納保証	滞納賃料の補填。有期限・無期限の別あり。	○	○	×
集金代行	賃料等の集金等の出納業務。滞納督促も含む。	○	○	○
リース仲介	①自社仲介、②他社仲介、③そのほかの仲介、④その他	○	○	○
家賃保証	入居者対応、物件対応、テナント対応、月次・年次の予算管理。	○	○	○

①は空室保証を「売り」にする管理スタイル。通常、「一括借り上げ(いわゆるサブリース)」をすることによって、空室損失があっても一定の賃料をオーナーに支払うシステムで行っていることが多い。②は滞納時の賃料保証までは自社で管理スタイルだが、最近ではそのリスクを滞納保証会社に転嫁するケース

が多い。②は滞納時の賃料保証までは自社で管理スタイルだが、最近ではそのリスクを滞納保証会社に転嫁するケース

オーナーエージェント アートアベニュー (東京都新宿区)

藤澤雅義社長(55)

不動産会社、ハウスメーカーを経て、1996年に賃貸物件の企画、プロパティマネジメントを専門とするアートアベニューを設立。2001年、全国の賃貸不動産の企画・コンサルティングおよびPM業務支援を行うオーナーズエージェントを設立し、代表取締役に就任。最近の著作に「賃貸経営マスター(住宅新報)」がある。CPM®(米国不動産経営管理士)などの資格を保有。

200㎡超で3億円も

西麻布で高級一棟リノベ

NTT都市とリビタ

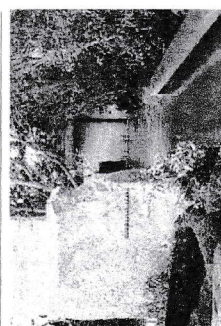
が建ち並ぶ高級住宅街にある。建物は地上8階地下1階建て。88年8月に竣工した高級賃貸マンションで主に外国人向け集合住宅として建てられたもの。専有面積は平均すると200㎡超となる。直近はNTT都市がスポンサーとなっているプレミアム投資法人が運営していた。



広々としたリビング。キッチンの裏には食

普通借家と定期借家となっており、現在、定期借家による居住者は契約終了で退去しており、普通借家のみ。そのため、退去した部屋を順次専有部のリノベーションを行い、NTT都市とリビタが売主となって販売する計画だ。

コンセプトは、「永く大切」にされる「本物」であること。デザインについては、エントランスまでのアプローチを「迎賓空間として演出。年を経て価値が増す設えとした。



ゲートから続くアプローチ。「迎賓」空間となっている。

配管工事に苦心

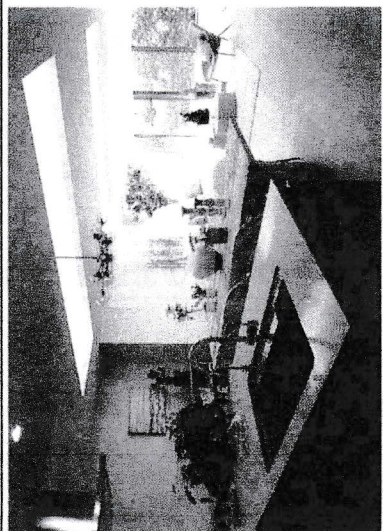
工事で最も苦心したのが、スラブ下の配管の修正。リノベーション前は直床から排水管、ガス管、給水管が延びており、漏水などがあると階下の人が在室しないとい修理ができなかった。これを二重床にし、スラブとの間に排水管などを設置。二重床にすることで床下は200㎜ほど低くなったが、前記の問題点は解消した。入居者がある中で、の改修で、設計難易度、入居者協議、工事難易度などをクリアして実現した。

がら、欧米レベルの断熱性能を実現。外壁だけでなく四方の壁すべてに断熱材を入れ、熱損失係数（今週のことば）を1.2より1.8とした。価格は、235㎡の3LDKで3億7800万円。ほぼ全戸3億円超となる予定だ。リノベーション費用は、専有部が坪当たり100万円。共用部は戸当たり計算で2000万円。募集は、マスコミ媒体は使用せず、NTT都市、リビタの顧客や、販売媒介の三井不動産リアルティの固定客を対象に行った。反響を見ると、港区在住が6割で、40代が多いとしている。

NTT都市では、当社は新築分譲をメインとしており、リノベーションについては、こうした物件が人手でできない場合に手掛ける形だ。ただ、分譲用地の仕入れは各社とも厳格しており、エレベーター更新と給排水工事などが重なる築30年のマンションは今後重要な仕入れ対象になるとしている。

麻布にリノベ平均200㎡超

NTT都市
リビタ 断熱性能は欧米並み



室内はフルリノベーションしたほか、新たに二重床化し配管などの管理を容易にした

NTT都市開発とリビタによる一棟リノベーションマンション「ウッドヴィル麻布」（総戸数28戸）が好調にスタートした。2月にリノベーションを施した3住戸を売り出し、すでに成約した。周辺に居住する経営者ファミリーや、買い替え層など狙い通りの反響があった。平均200平方

超の住居面積や緑豊かな住環境が評価を集めた。賃貸借主の退去した部屋からリノベーションを施し、順次販売する。

NTT都市開発による一棟リノベーションマンション第2弾。築32年の外国人向け高級マンション「ホームマッドビル」をプレミアム投資法人から取得し豊かな緑や、西洋と東洋を融合させた設計思想を生かしながら二重床化断熱強化、コンシェルジュサービス導入などハード・ソフトの両面で現在の都心マンションに求められる水準に引き上げた。

900坪を超える敷地、屋上やルーフバルコニーを含む潤沢な植栽、広い専有面積などデザイン性、マンションの良さを生かした。

敷地入り口からエントランスまでの長いアプローチは石畳にし、植栽に近い部分は固定ガラス。樹木が育った際には自然に浮き上がりはするようにした。

エントランスは、壁に磨石、扉に組手を用いるなど和の素材や職人技を生かした共用部にした。

住みかただった管理人は、住民の交流や来客時の対応に使う多目的にも変更。屋上は飲食にも対応するルーフガーデンにし、シンクやト

イレを新設した。重厚な木目調の共用廊下は、シンプルで高級感のあるデザインに改修した。

クリーニングやタキシード手配に対応したコンシェルジュサービスを導入。夜間は警備員が常駐する24時間有人管理にした。

専有部は、新たな味を設けて二重床に改修。ガスや給排水管が他の専有部を通らないように、管理上の課題に対応した。天井は梁を露出させて折上り天井にし、最大天井高2500㎜（従前は2400㎜）を確保した。

開口部はベアガラスに変更。壁面の断熱材は、新たに50㎜のウレタン吹き付けによって既存断熱と合わせて80㎜を確保。日本よりも厳しい欧米基準並みの断熱性能によって国内上位0.1%以内の環境性能を確保した。内装はスケルトンリノ

ーム。自分使用にアレンジできるスマートオーダーと専属デザイナーによる自由な間取りのオリジナルオーダーに対応する。

建物の長期修繕計画は、築後100年間に対応。12年ごとにバリエーション工事費用200万円を計上し、修繕だけでなく時代の変化に応じた価値向上に対応できるようにする。

2月に売り出した3戸は、164より235平方メートルで2億9800万円、3億7800万円。反響は事前想定通り、麻布・青山・赤坂などに居住する30代目経営者ファミリーや、買い替えを検討する経営者夫婦が中心。港区居住者が約6割、40代が約4割を占めた。

三井不動産リアルティに仲介を依頼。同社もエフ告知などを通じて集客する。

空き地対策に国が本腰

“空間”生かした活用模索

隠れた土地需要を掘起す

空き家の増加が表面化したところから国は空き家対策特措法を施行し、自治体が周辺に悪影響を及ぼす空き家を除却できる仕組みを構築するなど、国や自治体、民間企業でさまざまな施策が始められた。空き家対策の次の段階として国は、その後の土地が利用されずに放置される空き地対策にも取り組み始めた。

高齢、一人無職の所有増

国交省が５年ごとに実施する土地基本調査の結果を見ると、空き家同様、空き地に関しても所有者の高齢化が大きな課題の一つとなっている。

世帯が所有する空地 想にきき。

面積のこの歳以上が占 一方で、空地の相続

める割合は1993年は 登記はあまり進んでい

24.6%だったが、20年 ない。このまま登記が進

後の2013年には49. なければ所有者不明の土

5%に増増これに伴い、 地が増えることになが

93年に58.8歳だった空 り、インフラ整備と再開

き地所有者の平均年齢も 発、災害が起きた際の復

13年に61.2歳にまで上 興に大差は懸念され、

がづいた。

大変急な。用地手続

93年の所有面積を10
0として世帯人数や年間
収入、職業別の推移を指
数化する。①1人世帯
(231・4)、収入2
00万・300万円(33

ニーズに応じて
利活用法を変化

雑草が繁茂している放
棄地は、粗大ゴミを放置
するなど、空き家以上に
目立つ、悪影響が大きい

市民緑地
4年目

と積極的に活用すること
も後押しする。2月に閣
議決定した都市緑地法改
正案には、空き地などを
公園と同等の緑地に整備
する市民緑地認定制度の
創設を盛り込んだ。

にもあるところ、
 国土交通省は、空き地な
 ど、新たな活用に関する
 検討会で、都市計画制度
 を見直し、時間・空間的
 に多様な発生する都
 市部での空地対策を模
 討する委員会のこと
 を設置した。

として捉えるのではな
 く、空いていることを生
 かし、利用法を打ち出
 す。そのためには、隠
 れた土地需要を掘り起
 し、恒久的な利用を促
 す方策が求められる。
 隠れた土地需要を掘り
 起こすための一例とし

空室活用検討会は、民間まちづくり団体
月どろみとあいで、空室
や、ヤ・ハ・ト会社など、連
地や地域に与える影響や
勢として、コ・ナ・ハ・ウ・ス
遊土を適量で活用施策の
などを設置する一時利用
方向性、創造的活用に向
や、芝生広場、緑地、菜
りた具体的施策を提案す
園など、その時々、住民
るべきだ。

二つまでは建物を建て
まは利用になつていく
ままでの適正利用は空室地
には活用できる。

市民緑地への転用に新制度

4年間で70件整備を目指す

国は、公園を線として 定期的に活用すること を義務とする。更に園 地が定まり、都市緑地法 正案には、空地地となす 公園と同等の緑地に整備 する市民緑地認定制度の 創設が盛り込まれた。	公園不足の解消と定ま る。地が有効利用を目的に、 NPのまほうの森と会社 などが設置管理者とな り、土地所有者と賃貸契 約を締結。設置管理者は、 都市計画に設置管理計 画を申請し、認定を受ける	る。誰かが使えよう としてくまの市民緑 地として運営される。 設置管理は、市町長 が指定する緑地保全・緑 化推進法人が担う。 同法人が設置管理する 市民緑地の敷地に付して
---	--	---

は、固定資産税と都市計
画税を3年間軽減する。
市民緑地に植栽やベンチ
を設置するなどの施設整
備にあつても、費用の3
分の1を補助する制度を
創設する。
国は、同制度による民
間主体の市民緑地を、21
年までに約7万箇所とする
ことを目標に掲げる。
都市計画の制度見直し
でも、行政と事業者が協
定を締結して都市計画を
維持管理段階まで拡大す
ることを検討している。
営業時間や付帯サービス
設備の維持管理など、
土地や施設の使われ方を
コントロールするところや
費用負担を含めた運営・
撤退のルール化、土地利
用の放棄や事業の休廃止
などに行政が関与し利用
調整する方向性で検討を
進める。

空き家を更地化 公的利用を提言

日本商工会議所

日本商工会議所（三村
明会頭）は、老朽店舗
の解体・更地化への助成
制度などを求める報告書
をまとめた。

同郷長官では空家・空き店舗対策について、同会議所は、2014年度のうちに予定している行政・商工会議所、民間事業者などが一体となって取り組む体制整備が必要と提示した。

その美談に何らこの陳
題に、固定資産税や
燃料、解体、夜間騒音な
どのコスト要因、所有権
情報の明確化、不明・不
在者への対応などの地権
者負担、中古車買取の二

長に業務・制度面の対策
を交渉しようだ。
今回の報告書は参考
に国会審議はまわつて
い推進に向けた提言を策
定しようだ。

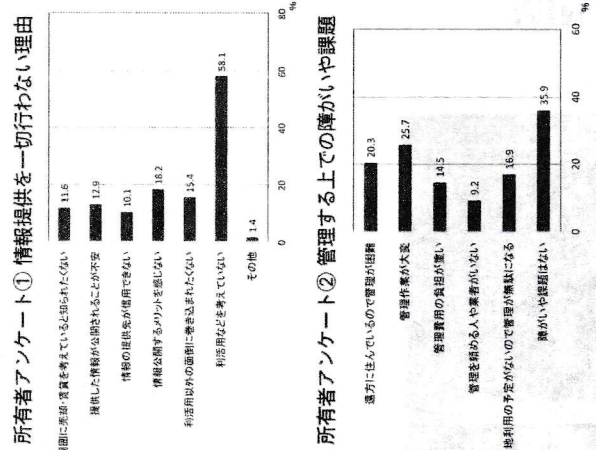
一ノ低くはむ 37の要
因を掲げたり。

農林省に対しては、更地化による被害は3年間売却できず、その期間中は公園などの公益的な土地利用に供する地方自治体が借り上げる仕組みなどを盛り込んだ助成制度の創設を提言。そのほかにも、税制優遇措置の創設や地籍調査費用の半額の拡充による地籍情報への明確化、登記制度の活用による土地・建物の所有情報への明確化などを求める。

今回鑑賞したのは、2014
 年か(?)の雑誌やまらづく
 り関係者による宝島地
 ・空室古舗の活用促進
 研究会を設置し、足立基
 浩、和歌山大学教授を座
 長とする、堺区画の方策
 を検討することだ。
 今回の報告書を参考
 し、今回鑑賞はまらづく
 り推進に向けて提言を策
 定することだ。

251 252 253

国土交通省は2月、空
き道のほかに駐車場・畑・
草原・牧場・農地などを
「空き地」として定義し
その所有量約300万人
174.1万平方メートルにア
ンケート調査を実施し
た。
所有者向けアンケート
では「空き地は」に
おける埋田として54
％、農地として54
％、その他として12
％と回答した。



売却・賃貸しない理由としては、34・8%で今後10年間の見通しでは62・7%が増加する」と回答した。特に管理水準が低下した空き地の発生が著しい地域として、郊外市街地・城辺部・中山間地域との回答が多かった。

管理水準低下の理由では、「高齢化による身体的理由」が10・10件と最も多く、「薬万居住のため認識をなかった」（7・9件）、「経済的理由」（7・6件）と続いた。

自治体の空き地活用では、最近10年間で雑草が生い茂るなど管理水準が低下して空き地となる「増加している」と答える自治体は約2・5%（252自治体）の約2・4倍に上った。

空き地になっている公有地が「多すぎる」「あては合わせて」、4%を占めた。当面利用予定がない空き地を地域コミュニティや民間事業者を対象に暫定利用しているかを聞いたところ、38・6%が「していい」と答えた。

国交省は今回のアンケート結果から、空き地バンクなどの情報提供に肯定的な意見が少ないことから、市区町村が所有者に拒否感の払しょくやメリットなどの情報を提供する必要性があることを課題を示した。

条例などによる規制