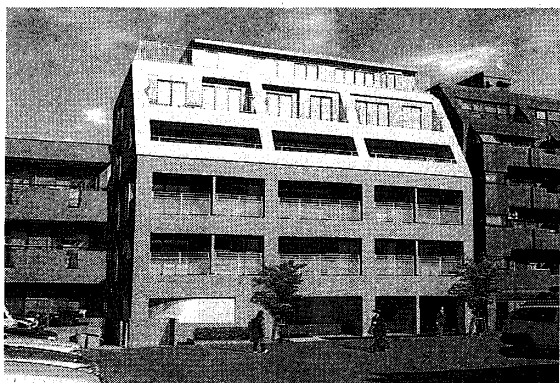


自由な間取り、低価格

スケルトン型定期借地権マンション



尼崎市に建設中のスケルトン型定期借地権
マンションの完成予定図

土地を定期借地にするこ
とで、間取りが自由設計の
良質マンションを安い価格
で購入できる「スケルトン
型定期借地権マンション」
だ。

スケルトン型定期借地権
の建設が関西でも動き出し
ている。五月末には兵庫県
尼崎市に関西第一号が完成
する予定で、高齢化が進み
便利な都心部での生活を望
む人々の増加が予想される
だけに今後注目を集めそう
だ。

5月 関西第一号
月末完成

づらい」などの都市における住宅問題を解決するため、建設省建築研究所が開発した。一九九六年に茨城県つくば市で初めて建設されたことから「つくば方式」とも呼ばれている。

同マンションは構造体を意味するスケルトンと間取り・内装を技術的に分離

なるが、地主に譲渡した建物の代金と家賃の一部を相殺する契約が適用されるので、その後三十年は地代程度の家賃で住み続けることが可能。六十年目からは普通の賃貸となる。

(モ)は、阪神大震災で被災した文化住宅の建て替えに同マンションを選んだ。増田さんは「空き部屋のリスクはないし、建設にも元手が掛からない」と話し、一階では息子が整形外科を開

せん」と満足そうだ。

キューブの天宅毅・代表取締役は「安く、自由設計できるのに加え、良質な管理状況も維持できるのが魅力。入居者には阪神大震災後に建て替えなどのマンシ

良質な管理維持も可能
地価高い都心部で有効

し、前者は百年以上の耐久性を、後者は生活様式の変化に応じた可変性を重視して設計されているのが特徴だ。スケルトン構造は建築費がかかるため、定期借地権を用いて住宅価格を下げる仕組みになっている。

讓マンションと比べて低価格で良質な住宅に住めるようになる。地主にとっては元手がなくてもマンション経営ができると共に空き部屋が出る心配もなく、土地が確実に返却されるなど双方にメリットがあるとされる。

婦で住む福原千恵子さん（六四）は六階に入居する予定。家を売却し、八十八平方呎、約三千三百万円の同マンションを購入する計画だ。同条件で分譲マンションを言えば「四千万円台後半になる」（コディネー

いる。土地代が価格に直接響かないため地価の高い都市部でより有効だ。仕組みが分かりずらく、時間と手間が掛かるのが普及のネックになっているともいえるが、住宅金融公庫大阪支店が、住宅金融公庫大坂支店が、住宅金融公庫大坂支店の竹井隆人まちづくり推進