

【研究ノート 4】

平成8年度「定期借地権活用住宅研究会」報告書について

笹本 達也

はじめに

1980年代後半以降の経済・社会の大変動は、人々の意識の中にも新たな変革を芽吹かせた。住宅市場においても、持家・借家に対する考え方に変化の兆しが見受けられ、それぞれの住形態として居住者の明確な選択のもとに新たな成長の時を向かえているようである。こうした環境の中で、新たな方式である定期借地権による住宅の供給は、土地の「所有から利用へ」の国民の意識転換とも関連しつつ、住宅市場における地位を着実なものにしつつある。

平成6年6月、(財)土地総合研究所内に設置された稲本洋之助明海大学教授・東京大学名誉教授を座長とする「定期借地権活用住宅研究会」では、これまで共同住宅における定期借地権の活用について、事業の可能性や普及促進のための環境整備、維持管理での課題や流通市場での評価等について検討を行い、その成果を平成7年3月「平成6年度定期借地権活用住宅研究会報告書」、平成8年3月「平成7年度定期借地権活用住宅研究会報告書」として、作成・公表してきたところである。

これまで2ヶ年の検討の中で、定期借地権付分譲マンションについて、土地所有者との関係や、建物の良好な管理のあり方等に関する具体的な指針の必要性が強く認識された。そこで平成8年度は、新たに「管理小委員会」（小委員長：篠原みち子弁護士）を設け、これらの課題について検討を行った。

本報告書は、その調査・研究成果を取りまとめたものである。本報告書の中心となる「定期借地権付分譲マンション管理ガイドライン」は、広く一般の参考に供する目的をもって作成されたものであり、各当事者がこれを参考として良好な維持管理のスキームを確立していくことにより、定期借地権付分譲マンションが優れた住宅ストックとして形成され、住宅市場において確固たる地位を占めるよう成長していくことを強く期待するとともに本稿でその概要を紹介する。

報告書の概要

第1章 定期借地権付分譲マンション供給実態調査

本調査は、定借マンションの供給実績のある事業者（配布数 72、回収数 40）に対するア

ンケート調査により、これまでに供給された物件の定期借地権設定契約書、管理規約、管理委託契約等の内容とその傾向を調査し、実態を把握するとともに、比較参考資料として既存借地権付マンション（配布数 54、回収数 27）に関する契約・管理に関する資料収集を行った。定借マンションの調査結果は以下のとおりである。

1. マンションについて

(1) 所在地

物件の所在地は3大都市圏の郊外部がほとんどである。

(2) 規模

敷地面積は、100 m²台のものから1万m²を超えるものまで大小様々である。

(3) 借地形態

賃借権と地上権がほぼ同数である。

(4) 土地所有者

個人が多いが、法人の例もある。個人の場合、区分所有権を持ち当該マンションに自らが居住している例や、他人に賃貸している例もある。法人の場合では、事業者が自己借地権を設定している例も数例ある。

(5) 借地期間 最短 50 年から最長 80 年までで、50 年代 6 割、60 年代 3 割となっている。

(7) 地代・土地賃借料（月額）

年間地代／総額(※)の平均値は、定借マンションで0.72%、既存借地権マンションで0.24%である。 ※ 総額＝建物価格＋保証金＋権利金＋敷金

(8) 権利金及び保証金

権利金物件の「権利金／総額(※)」の平均値は12.5%、保証金物件の「保証金／総額」の平均値は11.4%、権利金・保証金併用物件の「（権利金、保証金の合計）／総額」の平均値は10.8%である。 ※ 総額＝建物価格＋保証金＋権利金＋敷金

2. 建物管理に関する事項

(1) 定借マンション特有の規約

原状回復に関する規定が中心であり、主な内容は、原状回復費用の管理組合による運営、原状回復費用の積立の中止や積立金の転用の禁止、建物の解体の土地所有者への委託、無償譲渡についての取り決めである。

(2) 長期修繕計画及び修繕積立金

長期修繕計画が有と答えたのが約半数であり、借地期間を考慮したなど定借マンション特有の配慮をした事例は4件と少ない。

3. 貸地の管理に関する事項

(1) 貸地管理の主体

貸地の管理の委託先については、建物の管理委託先の企業と同じと答えているのが約3分の1あり、特に貸地の管理をどこにも委託していない事例は5件ある。

(2) 業務内容

管理会社への委託業務には、地代・賃料徴収、未払い者への督促、地代の改定及び改定地代の通知、期間終了後の明け渡しなどがある。

(3) 地代・賃料改定方法

当初の地代・賃料を3年毎に消費者物価指数の上昇率に合わせて改定する方法が主流で、その他に公租公課の変動に合わせる事例が見られる。

(4) 地代・賃料不支払いに対する対抗措置

賃借権方式の場合は3ヶ月以上、地上権方式の場合は2年の滞納で契約解除する例がほとんどである。契約解除の場合の措置としては保証金から未払い地代を差し引いた上で、建物は買い取らない場合と確認合意書に定める基準で建物を買取る場合がある。

(5) 借地権の譲渡

地上権方式については、ほとんどの場合は承諾が不要で予め通知や届け出を必要とする。賃借権方式の場合はすべて承諾が必要となるが、承諾料を必要としない事例が多い。

4. 保証金に関する事項

(1) 保証金

保証金を預かるものが全体の約半数ある。地上権方式に限っても、権利金をとらずに保証金のみ預かるものが約半数見られる。

(2) 中途解約・転売の場合

建物が滅失した場合で借地人全員の合意があれば、保証金を全額返還の上、中途解約が認められる例が多く、既存借地権マンションとの違いはない。

5. 借地期間満了後の対処

(1) 原状回復（建物取壊し）

期間終了後の原状回復については、借地人自身が履行するとされるものと土地所有者が借地人の委託を受けて履行するものに大きく分かれる。

(2) 原状回復（建物取壊し）費用

原状回復費用として修繕積立金に含める形で積み立てる事例も含め、月々数千円程度の金額を積み立てるものが多い。積立金に対する担保措置としては、管理組合名義で預金された積立金に土地所有者名で質権を設定する事例が見られる。原状回復費用については、現在の建物取壊しに係る費用を元に物価上昇率や平均運用利回りを想定して算定されるものが主と

なっている。

(3) 転売・中途解約の取り扱い

原状回復費用は、分譲時の購入者や当初の借地人が負担し、転売の際には権利が引き継がれるのみで最終借地人が精算義務を負う例が主となっている。中途解約の場合も、ほとんどの事例で積立金は返還せず、原状回復の時期までプールする規定となっている。

6. 自由意見

地代滞納等によるトラブルに対する業界統一の対応方法の確立、具体的には業界統一の指針の作成が望まれている。定借マンションについては未経験の問題が多く、借地借家法と区分所有法との整合性の問題について考え方を明らかにする等、制度としての安定を図る必要性が大きいことが伺える。

購入者に対する融資制度についての問題点や相続対策など税制面からの優遇策など土地所有者へのインセンティブの必要性についての指摘が見られる。具体的には、現状では公庫以外の融資の実績がないため、銀行等民間金融機関の融資制度の拡充が今後の定借マンションの普及を左右するとの意見がある。その他、原状回復費用の算出方法や保証金の保全措置についての不安を訴える意見がある。

第2章 定期借地権付分譲マンション管理ガイドライン

これは、定借マンションの管理規約、管理業務委託契約、貸地管理業務委託契約と維持管理計画からなる。このガイドラインは、デベロッパー、ユーザー、土地所有者等広く一般の参考にする目的をもって作成されたものであり、各当事者がこれを参考として良好な維持管理のスキームを確立していくことにより、定借マンションが優れた住宅ストックとして形成され、住宅市場において確固たる地位を占めるよう成長していくことを意図している。

Ⅰ 定期借地権付分譲マンション管理規約モデル（案）

1. 定期借地権付分譲マンションの管理の考え方

定借マンションの管理規約は、従来の所有権分譲マンションの管理規約と比較すると、建物が区分所有であることに関する部分は同じ内容であるが、敷地が借地であることに関する部分は定借マンションとして特別の内容を定める。後者について、具体的にどのような事項を、どのように定めるかは、借地契約の内容を踏まえながら、借地権者である区分所有者（管理組合の組合員）の合意によって決めることになる。

2. 区分所有法上の管理規約の考え方

区分所有法では、区分所有者の団体（管理組合）が「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」を行うために構成されたとし、「建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項」を規約事項として規定しており、ここでいう「敷地の管理・使用」には、敷地利用権たる定期借地権（借地権者たる地位）の維持管理が含まれると解される。

建物の敷地が区分所有者の共有（借地権の準共有を含む）の場合、共用部分に関する変更・管理・使用の規定が準用される。定借マンションの場合も、既存借地権と同様、敷地利用権を適切に維持することは、管理組合の規約事項であると解される。管理組合は本来、区分所有建物が存立する状態を念頭に置くが、定借マンションの場合は、分譲から契約終了時の履行完了までのプロセス全般が「敷地の管理」に含まれると理解し、区分所有者の自治的規範たる管理規約や決議により円滑な土地返還を実現することが必要と解される。

本管理規約モデル（案）は管理規約事項を以下のように取り扱っている。

- ① 組合の業務として地代・賃料の徴収は含まれないこと
- ② 地代の改定等借地契約の条件の変更等の交渉については管理組合は関与しないこと（連絡調整業務を除く）
- ③ 借地権の準共有持分と専有部分との分離処分を禁止していること
- ④ 借地期間満了時の建物取り壊しに関する業務が含まれること。具体的には、次の規定を置いている。
 - ・建物取り壊し積立金の納入に関する規定及び組合員が組合員の資格を失った場合において、既に納入した積立金の払い戻しを請求することができない旨の規定
 - ・借地期間満了時の建物取り壊しに関する業務については、別に「建物の取り壊しに関する協定」で定めること
 - ・総会の決議事項に建物取り壊し積立金の決定又は変更が含まれ、それは3／4以上の多数を要する決議事項とすることなど

3. 賃料の徴収・支払い事務を管理組合の業務とすることの問題点

地代・賃料の徴収・支払い事務を管理組合の業務とすることは、旧法（借地法）時代の借地権マンションにおいて見られるが、これには次のような問題点がある。

問題点1 区分所有法上の「敷地の管理」に当たらないこと。

問題点2 管理組合の会計上の混乱が生じるおそれがあること。

問題点3 マンションの良好な維持管理に支障が生じるおそれがあること。

II 定期借地権付分譲マンション管理委託契約書モデル（案）

1. 定期借地権付分譲マンションの管理委託契約の考え方

定借マンションの管理会社は、管理組合から定借マンション及びその敷地の管理業務を受託して遂行する存在であり、具体的な業務の内容や範囲は、その管理組合が管理組合規約によりどのような業務を行うことが定められているか、また、管理組合が組合員の総意に基づき、どのような業務を管理会社に委託することとしたのかによって決定される。

管理委託契約の内容もまた、管理組合規約と同様、従来の所有権分譲マンションの管理業務と同じ内容の部分と異なる内容の部分を含む。具体的にどのような業務を、どのように委託するかは、借地契約に基づき、管理組合の組合員の合意によって決めることになるが、次のような事項が上げられる。

- ①管理組合の業務の範囲に借地契約に関する業務（借地期間満了時における建物の取壊し関係以外のもの）が含まれる場合、その補助業務の委託。
- ②建物取壊し及び原状回復積立金を組合が徴収し運用する場合、その徴収、運用の委託。
- ③建物取壊し等に関する業務を組合が行う場合、その委託。

例えば、次のような業務が考えられる。

- ・借地期間満了の〇年前までに土地所有者に通知することとされている建物の明け渡し及び取壊し等土地の明け渡しに必要な事項（借家人の状況など）を調査し、管理組合に報告した上、土地所有者に通知する。
- ・建物取壊し・原状回復費用の見積もりを自ら行うか、専門業者に委託してその結果を管理組合に報告する。
- ・取壊し費用が確定した場合の精算や、取壊し積立金の余りの組合員への返還事務について、管理組合を補助する。
- ・土地所有者が建物の無償譲渡請求をした場合は、建物取壊し積立金の元利合計額を折半して土地所有者と組合員に分配する事務について、管理組合を補助する。

2. 地代・賃料の徴収・支払い事務を管理会社の受託業務とすることの問題点

地代・賃料の組合員からの徴収、土地所有者への支払い事務を管理組合から受託して、マンション管理会社が行っている例が見られるが、これには次のような問題点がある。

問題点1 管理組合が地代・賃料の支払い事務を自らの業務とすることに問題がある。

問題点2 管理会社が土地所有者の立場で業務を行うおそれがあること。

したがって、管理会社が地代・賃料に関する業務を管理組合から受託することが認められるのは、次のような条件が満たされる場合に限られると考えられる。

条件1 組合員全員の明確な合意が成立し、管理規約に明記されていること。

条件2 管理会社は、あくまでも管理組合（組合員）のために業務を行うこと。

条件3 業務の内容は事実行為にとどめられること。

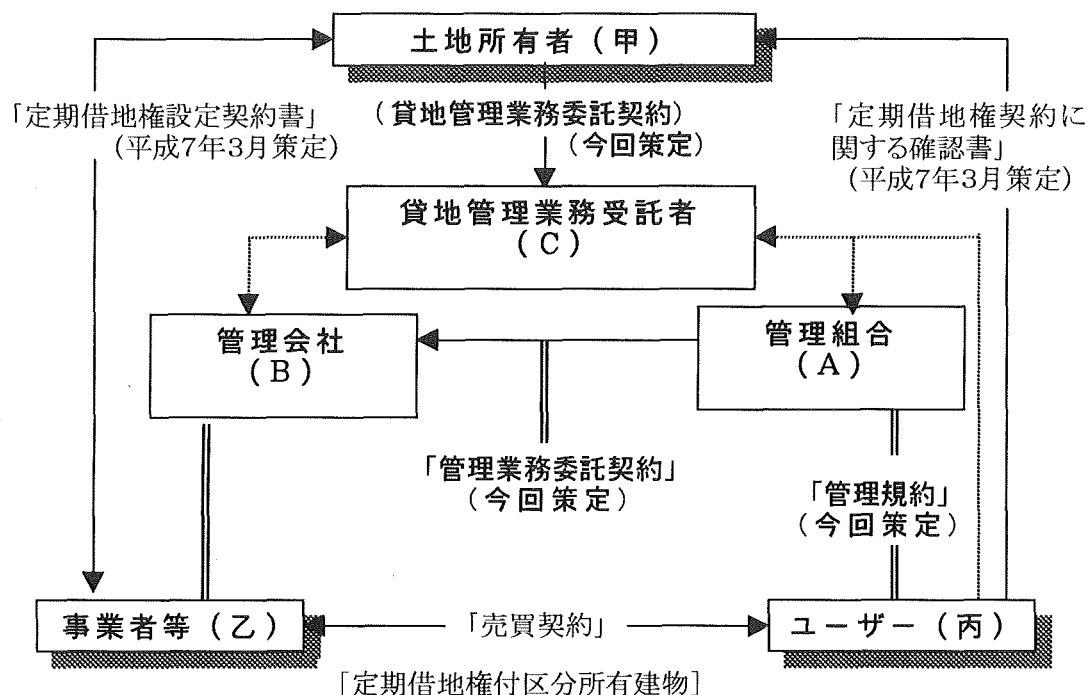
条件4 管理業務報酬は土地所有者からは受領しないこと。

3. 管理会社が行うべきでない業務

また、管理会社が行うべきでない業務としては、次のようなものが考えられる。

- ① 地代・賃料の未払いがあった場合の組合員に対する督促
- ② 土地所有者からの依頼に基づく地代・賃料の集金業務
- ③ 地代・賃料の改定交渉業務（土地所有者からの通知の単なる受領、転送事務を除く）
- ④ 借地契約条件の改定交渉（土地所有者からの通知の単なる受領、転送事務を除く）
- ⑤ その他土地所有者に依頼されて行う業務

Ⅲ 貸地管理業務委託契約書モデル（案）



1. 貸地管理業務の考え方

貸地管理業務とは、土地所有者と借地人との間の借地契約に関する諸問題を処理する業務を土地所有者の立場から表現したものである。定借マンションの場合、定期借地権は1個しか存しないものの、借地人は多数存在し、そのため、土地所有者がすべての借地人に対して個別的な対応を行うことは負担が大きいのので、第三者に業務を委託することが合理的であると考えられる。具体的な委託業務としては、次の事項がある。

- ① 地代・賃料の徴収と土地所有者への支払い
- ② 地代等滞納時の督促、立替え払いと立て替えた地代等の回収のための先取特権の行使
- ③ 地代・賃料債務不履行時の無償帰属請求権の行使
- ④ 地代・賃料改定その他借地条件の変更交渉

- ⑤転売時の借地人及び譲受人との交渉
- ⑥借地期間満了の一定期間前の借地人の報告義務の履行確認
- ⑦借地期間満了時の無償譲渡を選択した場合の交渉
- ⑧原状回復の履行確認
- ⑨原状回復工事を土地所有者が受託した場合の当該工事の施行
- ⑩原状回復費用を土地所有者が管理する場合の管理業務
- ⑪借地期間を延長する場合の交渉

2. 貸地管理業務の委託を常時行う必要はない

- ①地代・賃料の徴収、支払いが自動引き落とし、振込方式になっていて、土地所有者側の作業負担がない場合
 - ②地代等の改定ルールが借地契約書上明記され、円滑に改定される場合
 - ③建物取り壊し、原状回復費用の積立、管理が借地人側で行われる場合
- などのように、通常時の貸地管理としては定常的業務がほとんどない場合には、日常のさまざまな管理業務を管理組合から受託するマンション管理会社と異なり、貸地管理業務を受託する第三者（貸地管理業務受託者）を恒常的に置いておく必要は少ない。

3. 貸地管理業務受託者

貸地管理業務受託者になるべき者としては、デベロッパーの賃貸部門、デベロッパーの子会社である住宅流通会社、コンサルタント、法律専門家等が考えられる。

貸地管理業務受託者が実際に行う業務の範囲は、ある程度限定されたものになる。地代徴収は土地所有者の指定する金融機関の口座への振込によることが一般的なので、貸地管理業務受託者は不払い等のトラブルが生じた場合にのみ、督促等の処理にあたることが想定されるからである。

4. 貸地管理業務受託者がマンション管理会社と同一であってはならない理由

貸地管理業務受託者は、管理組合の委託を受けたマンション管理会社と同一であってはならない。その理由は次の通り。

理由1 民法第108条に禁止している『双方代理』となること

理由2 旧法の借地権付分譲マンションで見られるやり方には問題があること

- (a) 旧法の借地権付分譲マンションの場合、地代等に係る業務については、土地所有者と分譲したデベロッパーとの口約束が、その子会社である管理会社に引き継がれている場合が多く、法的に非常に不安定である。管理会社を変更した場合、その業務が無償で次の業者に適正に継承されるか等、トラブルになる危険性が高い。
- (b) 旧法の借地権付分譲マンションでは、地代等の額が一戸当たり数千円程度と少額で、

不払いが生じてもさほど問題視されることは少ないのに対し、定借マンションでは一戸当たり数万円で全体では高額になるため、確固とした仕組みが必要である。

- (c) 管理会社が管理費等と一括して徴収等の業務を行う場合、両者の区分が不明確になるおそれがある。また、管理組合が赤字の場合、その収支の内容が管理費等の不足によるものか、地代等の不足によるものか曖昧になるおそれがある。

理由3 長期的な借地関係の維持

Ⅳ 定期借地権付分譲マンションの維持管理計画

1. 維持管理計画の基本的な考え方

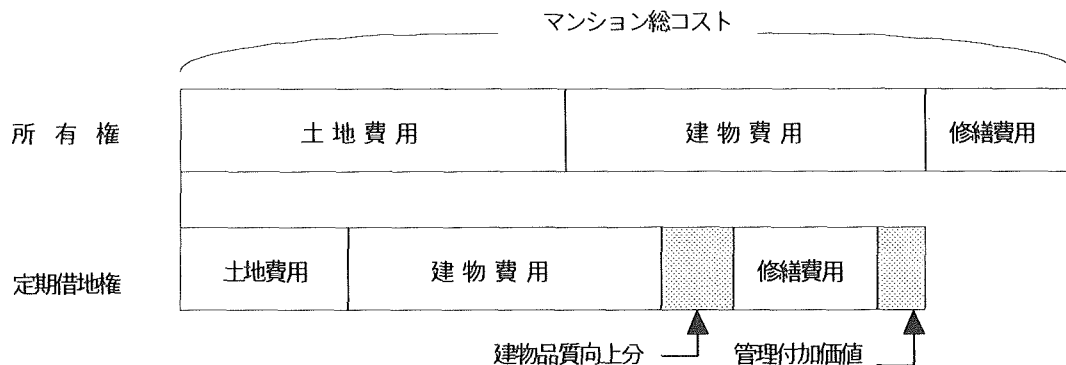
定借マンションは、建物が存続するのは原則として借地期間中に限定されることが明確なので、その期間を通じ建物の効用をいかに発揮させるかという観点から、期間全体をカバーする計画を作成しておくことが望ましい。こうした基本的視点に基づき、借地期間全体にわたって建物を良好な状態に維持管理するための計画として「維持管理計画」を提案するとともに、その基本的考え方とモデルを示した。

【狭義の維持管理】 維持管理を良好な住生活のためのコストと捉えたと、維持管理とは少なくとも「建物の初期性能を損なわないようにする行為、あるいは建築物を完成時の状態に保持しようとする行為」であると解され、これを狭義の維持管理と呼ぶと、その内容は、少なくとも所有権マンションでの修繕計画と同程度の水準で、建物の機能の長期的な維持を図ることを目的とした計画であることが望ましい。

【広義の維持管理 ～“住生活の充実・向上”を重視した発展的なあり方～】 より良い住生活の実現という観点に立つてみると、時代の変化にも陳腐化することなく、最新のマンション設備・機器を逐次導入し、その時代にふさわしい快適な住生活を営めるよう、住まいを充実、向上させていくこと、即ち「建物の性能や管理水準を向上させる行為、あるいは建築物を完成時の状態より充実しようとする行為」が重要であり、これを広義の維持管理と呼ぶと、その内容は、狭義の維持管理における物理的劣化への対処に加え、ライフスタイルや住環境の変化、技術革新といった居住者のニーズの変化や社会的要求水準の変化等への対応も含めた、機能の陳腐化や不合理等の社会的な劣化の防止を図るものである。

定借マンションの場合、土地負担が軽減されている分、住生活の充実・向上を重視した維持管理の発展的なあり方を追求すること、換言すれば、マンションの長期的な維持管理について理想的な計画を立て、実現していくことが可能となる。

図1 望ましい定期借地権マンションの維持管理のあり方(イメージ図)



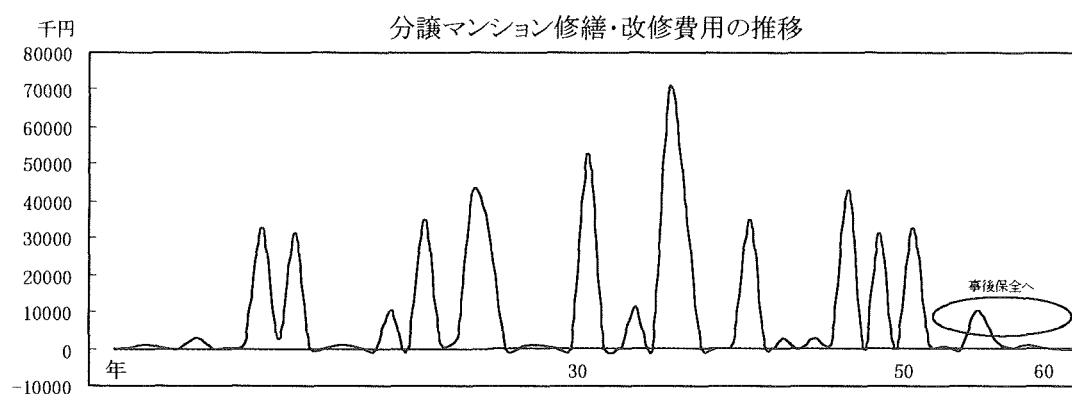
【建物のライフサイクルで考えた維持管理のあり方】 建てる時に安ければ良いといった初期コスト重視の考え方ではなく、建築計画の段階から建物の処分まで建物の一生をトータルに捉える中で、全生涯を通じての経済性を重視する「終身コスト」の考え方に立ち、総コストをライフサイクルコストとして捉え、維持管理のあり方を考える必要がある。

定借マンションの場合、借地期間によって設定されたライフサイクルに合理的に見合ったライフサイクルコストを実現することが重要であり、そのためには企画立案から設計、建設、管理、運用、取壊しの各段階を通じた計画を検討する必要がある。

【借地期間の考え方】 借地期間の設定によっても期間終了時の建物イメージが異なり、維持管理の考え方も変わってくる。耐用年数と更新サイクルを考慮した修繕の最も合理的な借地期間を考えた場合、主要設備の最小公倍数を求めることによってその期間の最小単位を設定することができる。この場合、最長の耐用年数をもつ大型主要設備によって左右される。現在のところエレベーターやガス管等 30 年が一つの目安となっていることから、借地期間は 60 年、90 年、120 年とすることが考えられる。但し、技術革新により更新サイクルが伸びていくことは当然期待され、また、スケルトン住宅の場合は、間取り、内装、設備などを各住戸で比較的自由に変更、更新できるので、マンション 1 棟全体としての更新サイクルの意義が変わってくる。

2. 維持管理計画モデル

単棟型の定借分譲マンションを対象とし、メンテナンスがしやすく基本性能に優れた高品質なものを想定し、以下の前提と留意事項とともに具体的な収支計画フローを作成した。



(1) 事業計画期間と借地期間の設定 建物のライフサイクル全体に及ぶ建築計画から建物取壊し及び原状回復までを対象とし、ライフサイクル設計の考え方を踏襲した計画を策定した。主要設備の期待耐用年数からみた合理的な例として、借地期間を 60 年に設定したモデル を作成した。これは主要設備の期待耐用年数の多くが 10 年、12 年、15 年、20 年、30 年で設定できることから、これら主要設備の更新、取替サイクルに当たる 60 年目の大規模な修繕・改修工事に要する支出を回避できること、また、最終の 5 年あるいは 10 年間 (51～60 年) の支出が非常に少なくて済むというメリットがある。

(2) 容認される機能低下 借地期間と耐用年数との整合性が維持され、機能低下を未然に防ぐ「予防保全」を前提に計画的な維持管理が実施される場合、基本的には機能の低下は生じない。従って 60 年後の建物管理状態のイメージは所有権付マンションと何ら変わらないものとなる。

(3) 原状回復 (建物取壊し) 計画 建物取壊しは、ライフサイクルの終局として全体的な計画の中で位置づけ、資金的には一般の修繕・改修目的の工事とは明確に分離して手当てしておくこととした。

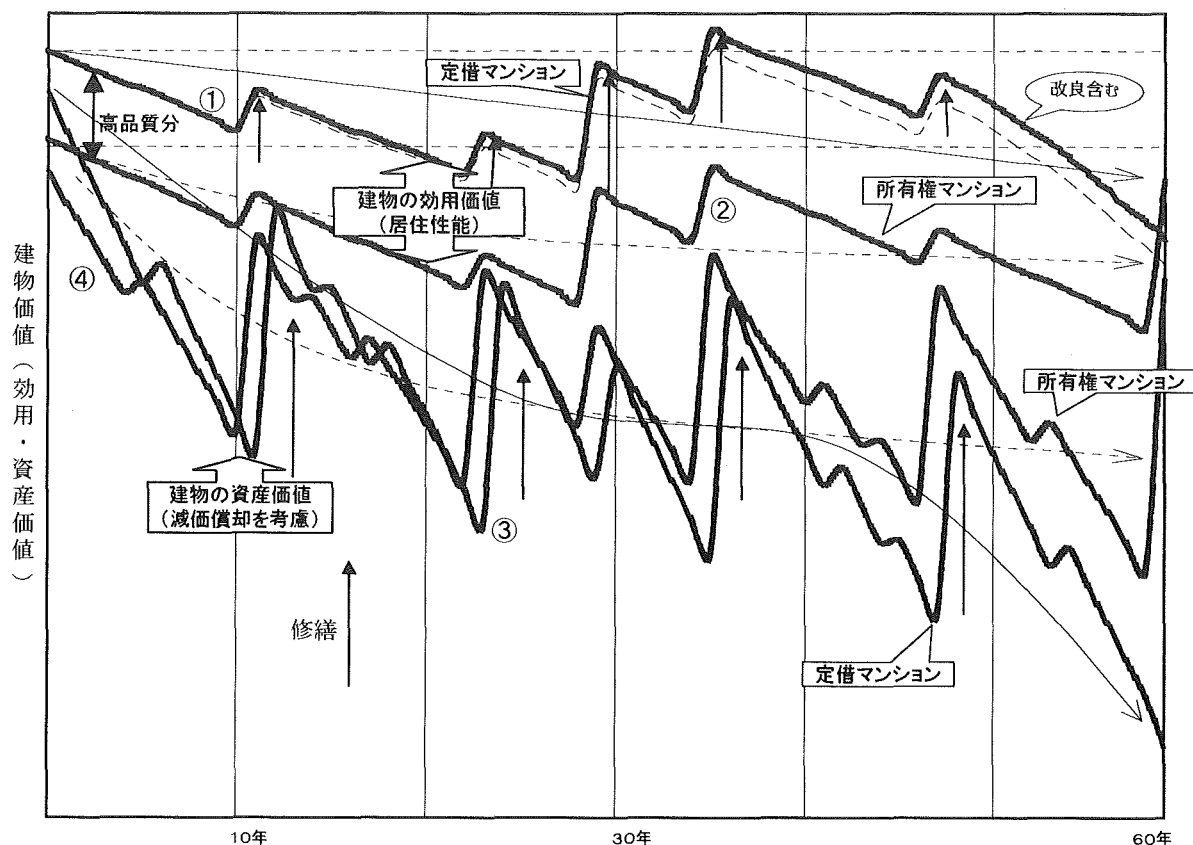
(4) 維持管理計画のレベル～社会的劣化への対応 維持管理計画のレベルは、狭義の維持管理を基本とし、広義の維持管理費用として、「改良」項目を別途追加した。これは、住機能の向上により一般化し、新規マンションで標準的に装備されるようになった設備を補完していく費用として見積るもので、情報通信に係るケーブル敷設等の費用、太陽エネルギーの利用等環境に関する設備費用等を機能向上の要素として想定し、12 年単位で 4 回実施する計画とした。

(5) 修繕工事項目ごとの前提と留意事項 (社)日本高層住宅協会作成の「長期修繕計画の作成及び適正な修繕積立金の設定について」(平成7年3月)に準拠して作成し、仕様等の設定は、首都圏郊外の平坦地に立地するマンションを想定し、第2種中高層住居専用地域・近隣商業地域、容積率200%・300%、建ぺい率60%・80%、建物規模は地上11階・地階無し、総戸数32戸で戸当たりの平均専有面積80㎡の建物を設定した。また、耐用年数(修繕サイクル)は、「事後保全」が多分に含まれる現況の所有権マンションでの改修事例を十分に考慮し、より現実的な想定をした。

(6) 資金計画 理解のしやすさと汎用性を高めるために、定額積立のみで作成した。原状回復計画も同様である。また、大規模改修工事等に際して別途一時金の負担を求めることは想定せず、全てをこの積立金で賄う計画になっている。

<参考> 維持管理計画と建物価値の推移のイメージ

下のグラフは、維持管理計画と建物価値の推移を、建物の居住性からみた「効用価値」(グラフ①、②)と市場性でみた「資産価値」(③、④)の2つの視点に分けて、定借マンション(①、③)と所有権マンション(②、④)それぞれのイメージを示したものである。



マンションは耐用年数の異なる構造体や設備の集合体であり、建築後の劣化もそれぞれの部位毎に進行し、これに対してそれぞれ必要なサイクルで修繕・改修が施される。部位の修繕・改修は建物全体としての居住性能を回復、向上させることから、築年数と効用価値の低下とは必ずしも比例しないが、資産価値の観点からは、いずれ建物に転嫁される修繕積立金等の金融資産を評価して、資産価値は常に低下すると考えるのが一般的であろう。

効用価値の推移（グラフ①、②）では、修繕・改修によって部位ごとの居住性能を 100% 回復することを前提にしている。例えば、30～35 年前後には大方の設備の更新が一巡するため、意匠や設備等が一新され、また②では維持管理計画での新機能の補填（改良）も加わり、当初の効用価値に匹敵する居住性能を回復する。しかし、これを資産価値でみた場合には、躯体の劣化等が考慮され減価していくことになる。特に、定借マンションでは価値としては 60 年を超えて償却すべきもの（基礎躯体等）は 60 年で償却するため、所有権マンション以上の速度で減価していくことになる。

所有権マンションに比較して、定借マンションは土地相当分が安く済む分、高品質な建物を想定しているが、維持管理上は更新等のサイクルを一致させているため新機能を補填する改良項目を加えた以外は、基本的に相違はない。但し、50 年以後の事後保全による効用価値の減価が生じることと、60 年後に機能復帰が行われない点が特徴になる。

定期借地権活用住宅研究会メンバー

[平成 9 年 3 月時点]

(1)研究会

座 長

稲本 洋之助

明海大学 教授 ・ 東京大学 名誉教授

委 員

大内 健价

財団法人不動産流通近代化センター 副理事長

松永 俊雄

東急不動産株式会社 住宅事業本部 計画開発部長

勝倉 啓仁

ミサワホーム株式会社 定期借地権推進プロジェクト部長

桜井 勇

全国農業協同組合中央会 地域振興部長

篠原 みち子

弁護士

杉谷 洸大

財団法人マンション管理センター 専務理事

加藤 吉文

藤和不動産株式会社 SD 事業部長

花井 和美

殖産住宅相互株式会社 本社営業部定期借地権担当部長

林 道三郎

株式会社不動産経営研究所 所長 ・ 法政大学 講師

林 泰義

株式会社計画技術研究所 所長

千田 治

株式会社日本興業銀行 産業調査部 プロジェクト開発室長

山野目 章夫

中央大学法学部 教授

吉牟田 勲

東京経営短期大学 教授

米倉 喜一郎

社団法人高層住宅管理業協会 専務理事

森 悠 財団法人土地総合研究所 専務理事
(注) 以上、50 音順

(2)管理小委員会

小委員長

篠原 みち子 弁護士

委員

枝松 忠助 社団法人高層住宅管理行協会 次長
中村 光男 社団法人日本高層住宅協会 主任調査役
宮崎 慎一 財団法人マンション管理センター 管理部 課長
山岸 洋 弁護士
山野目 章夫 中央大学法学部 教授
吉田 修平 弁護士
吉田 孝雄(専門委員) 株式会社長谷エココミュニティ 技術部 部長

(注) 以上、50 音順

二見 吉彦 建設省住宅局 民間住宅管理対策官
田島 秀夫 財団法人土地総合研究所 常務理事

(3)事務局(順不同)

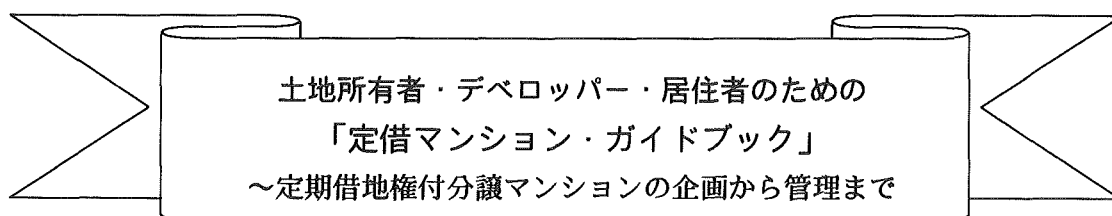
(定期借地権活用住宅研究会及び管理小委員会)

渡邊 裕 建設省住宅局 民間住宅課 課長補佐
遠藤 泰樹 建設省住宅局 民間住宅課 調査係長
宮崎 友次 建設省建設経済局 不動産課 課長補佐
辻 淳一 建設省建設経済局 不動産課 不動産管理係長
木下 茂 建設省建設経済局 宅地課宅地企画調査室 課長補佐(96 年 1 月以前)
福田 充孝 建設省建設経済局 宅地課宅地企画調査室 課長補佐(96 年 1 月以降)
手島 健治 建設省建設経済局 宅地課宅地企画調査室 政策係長
周藤 利一 財団法人土地総合研究所 主任研究員
古上 信二郎 財団法人土地総合研究所 研究員
中垣 省吾 株式会社住友生命総合研究所 副主任研究員
田島 隆志 株式会社住友生命総合研究所 研究員
稲野邊 俊 東京建物株式会社 開発企画部 課長
太田 馨 ミサワバン株式会社 開発部企画三課 課長
片貝 正 藤和コミュニティ株式会社 統括部事業統括課 課長
正岡 篤 株式会社東急コミュニティー 開発営業部 マネージャー
若林 精 東洋不動産株式会社 東京本社営業本部開発企画部 課長代理

定期借地権活用住宅研究会のこれまでの成果を平成8年度「定期借地権活用住宅研究会」報告書を中心にとりまとめて「定借マンション・ハンドブック」（仮称）と題して(株)ぎょうせいから出版される予定です（下記参照）。

[ささと たつや]

[土地総合研究所研究員]



発行予定日＝ 平成9年9月中旬予定

監修＝ 建設省住宅局民間住宅課

編集＝ (財)土地総合研究所 定期借地権活用住宅研究会

座長 稲本 洋之助 東京大学 名誉教授 明海大学教授

発行＝ (株)ぎょうせい

A5判・定価（予定） 2,900円＋消費税

本書は、定借マンションの企画、分譲、管理を行う企業や、土地所有者、居住者を主たる対象として、実際に定借マンション事業を行う際、あるいは管理段階において実務上参考とすべき事項をわかりやすく解説したものです。

特に、本書中の「管理ガイドライン」は、企業、土地所有者、居住者（区分所有者）それぞれにとって、定借マンション管理の手引きとして役立つことを目的としています。