

住宅の多世代利用に資する供給手法及び利用形態（組合所有方式）に関する調査検討

1. 検討の目的・必要性

本検討では、住宅を社会的資産としての多世代利用するという観点から、多世代利用住宅に資する供給手法・利用形態について検討する。具体的には、持ち家である区分所有マンションと借家である賃貸共同住宅の中間的な利用形態として、「組合所有」方式に着目し、その実現普及に向けた課題（法制度、事業性、融資等）と対策について検討し、実現に向けた制度スキームの提案を行う。

なお、共同住宅の利用形態については、これまでも利用権方式等の様々な所有・利用形態のあり方が提案されており、リゾートマンションや優良老人ホームのように付加価値をつけた特定目的の利用権住宅については実現事例も見られるが（次頁参照）、本研究では、通常の住宅としての性格を有する組合所有方式に着目し、その実現に向けた検討を行う。

2. 「住宅組合所有」方式の概要と本研究の内容

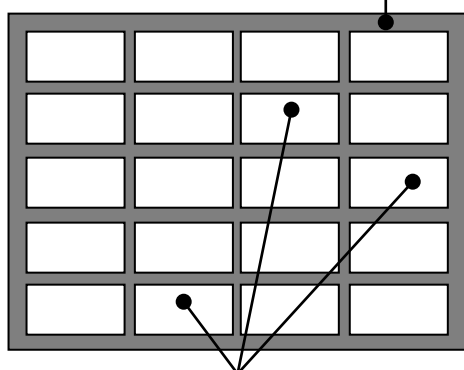
(1) 組合所有方式の基本イメージ

本検討が対象とする「住宅組合所有」とは、次のような所有・利用形態の住宅を想定している。

「組合所有方式」の基本的イメージ

- ①居住を希望する者は一定の出資を行い、法人を組織する。
- ②法人が共同住宅の建物（スケルトン及びインフィル）及び土地を所有する。
- ③出資者は、法人の社員としての持分権を有し、この持分権に基づいて、住戸部分を利用する権利（賃借権）を得る。

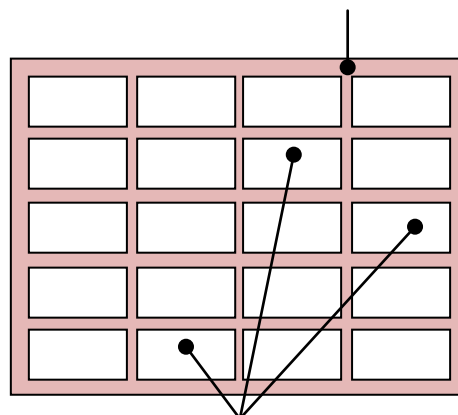
専有部分の所有者（区分所有者）全員で共用部分を共有（民法上の共有）する



専有部分（住戸部分）は、各区分所有者が個々に所有する

○区分所有者全員で、共有する共用部分等を管理するための管理組合（権利能力なき社団。法人格を持つこともできる）を組織

法人が建物全体を所有する



出資者は、法人の社員としての地位を有し、住戸部分を利用する権利を得る

○入居希望者等が出資して、法人を組織し（出資者は法人の社員となる）、この法人が建物の所有及び管理を行う

【区分所有方式（左図）と組合所有方式（右図）の比較】

<参考> 区分所有権と様々な利用権方式の比較

		概要	主な課題
区分所有権		<ul style="list-style-type: none"> ・ 専有部分は各区分所有者の所有権 ・ 共用部分は区分所有者全員の共有（民法上の共有） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 初期取得コストの低減や共同での適切な維持管理が課題。
実現している利用権方式	リゾートマンション・高級ホテル等の会員利用権	<ul style="list-style-type: none"> ・ リゾートマンションや高級ホテル等を一定の日数利用できる権利を、入会金を支払って購入する。 ・ 経営主体との債権契約。 ・ シェアリングすることにより、個別に購入するよりも安価となる。年間の利用日数が限られるなどシェアリングすることが合理的な場合に適する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 経営主体の倒産により会員の権利が失われる。
	有料老人ホームの終身利用権（利用権方式）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自立高齢者が、サービス付きの有料老人ホームに終身居住（原則）できる権利を、入居一時金を支払って購入する。 ・ 経営主体との債権契約で、家賃を一括払いした賃貸借契約と解釈されている。 ・ 利用料として、管理費や食費等を別途月々支払うのが一般的。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 経営主体の倒産により入居一時金が失われるおそれあり。 ・ 居住権は保護されても家賃支払いを求められる可能性あり。
	つくば方式	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物譲渡特約付き定期借地権を設定した区分所有マンションを、30年後に地主が買い取り、家賃支払い済みのスケルトン賃貸に移行する（譲渡特約行使後の賃貸借契約は30年間）。 ・ 持ち家に比べて取得コストが軽減でき、内装の自由設計も可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地主による定期借地権の提供が、普及の大きな課題。 ・ 定期借地権マンションへの住宅ローンを扱う金融機関が少ない。
提案されている利用権方式（普及していない）	定期利用権	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸住宅に定期借家権を設定し、その期間の家賃を一括払いすることで一定期間利用する権利を取得する。 ・ 借権を登記することで、自由に売買することを可能とすることが想定される。 ・ 区分所有マンションに比べて取得コストを低減でき、維持管理の意思決定が用意。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自由な転売市場の確立が課題。 ・ 利用権の取得費用が住宅ローンの対象にならない。 ・ 持ち家並みの自由な内装設計やリフォーム等は難しい。
	スケルトン利用権	<ul style="list-style-type: none"> ・ スケルトンを一定期間利用できる権利を一括払いで購入する。 ・ インフィル（間取りや内装設備）は購入者が自己負担で設置する。 ・ 区分所有マンションに比べて取得コストを低減でき、維持管理の意思決定が用意。また、持ち家並みの内装の自由設計やリフォームは可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自由な転売市場の確立が課題（転売市場が確立すると、内装設備はスケルトンに附合するとして、スケルトンの利用権とともに売買することが可能）。 ・ 利用権の取得費用が住宅ローンの対象にならない。
	組合所有方式（コオプ住宅）の利用権	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入居者が組合法人を設立し、この組合がマンション全体を所有し経営する。 ・ 入居者は組合の構成員として入居一時金を出資し、その対価として専有部分の専用利用権を取得する。 ・ 入居一時金のほか、一定の月々の家賃を支払う構成が想定される。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入居一時金は住宅ローンの対象とならない。 ・ 組合が入居者の管理ができるが、組合員である入居者に建物の管理等についての組合運営のノウハウ等が求められる。

（参考文献） 小林秀樹：「利用権」概念が提起するマンションの将来像、マンション学第17号、2003年

(2) 住宅組合所有方式の基本タイプ

住宅の組合所有は、法人が共同住宅の建物全体を所有し、出資者である法人の社員に住戸を利用する権利（賃借権）が与えられる所有・利用形態である。

住宅組合所有方式には、「持ち家型」と「借家型」があると言われている。

「持ち家型」は、社員の出資により建設等の事業資金を賄い、持分権を市場で売買できる仕組みが基本である。

「借家型」は、社員による出資金と法人が金融機関から借り入れる資金によって事業資金を賄い、居住者から毎月住居費（家賃）を徴収し、借入金を返済するもので、持分権の売買はできない仕組みである。

持ち家型	<ul style="list-style-type: none">・アメリカの中高級コープ、スウェーデンのコープ住宅等で、区分所有マンションに近い性格を持つ組合所有方式が普及している。・持分権の売買を成立させるには、出資者個人に対する融資が必要となるが、不動産を個人所有してないため不動産担保が成立せず、多くの国では融資が困難であったり、融資ができて高金利になったりするという課題がある。これに対し、アメリカやスウェーデンでは、政府の融資保証を契機として、個人の持分権の売買に対する融資制度を発達させている。
借家型	<ul style="list-style-type: none">・欧米諸国の主流で、政府が低利融資等の支援を行い、家賃を安くしたアフォーダブル住宅として機能している。公的性格が強く、協同組合運動の流れを汲むコープ住宅の多くが該当する。一般の公共住宅と比べると、居住者が主体的に住宅運営に参加する点で大きな違いがある。

(参考文献：小林秀樹「組合所有は区分所有に代わりうるか」/日本不動産学会誌 22-4/2009年4月)

(3) 本検討の対象

本検討では、「借家型」の組合所有方式の普及に向けた検討を行う。

持ち家型を普及させるためには、持分権を市場で取得する出資者に対する融資を成立させる必要があるが、不動産を個人所有しないため現状では不動産担保融資の成立が難しく、既に定着している区分所有マンションに比べて有利性は乏しい。

このため、本検討では、より現実性が高いと考えられる「借家型」の組合所有方式を対象とする。

なお、借家型により「組合所有」という所有・利用形態が広く普及すれば、将来的には、持ち家型の組合所有方式に対するニーズが高まり、それを実現させるための融資が成立することにも繋がると考えられる。

(4) 本研究の内容

次のような観点から、借家型の組合所有制度の実現・普及に向けた検討を行う。

- ①組合所有方式の「事業イメージ」と「効果」の検討
- ②組合所有方式の「事業スキーム」及び「事業性」の検討
- ③組合所有方式に適した「法人形態」の検討
- ④法人（組合）に対する「融資」に関する検討
- ⑤組合所有方式の普及に向けた法制度スキームの検討・提案

3. 組合所有方式の事業イメージの想定

組合所有方式（借家型）を活用したイメージとして、次のようなパターンが想定される。

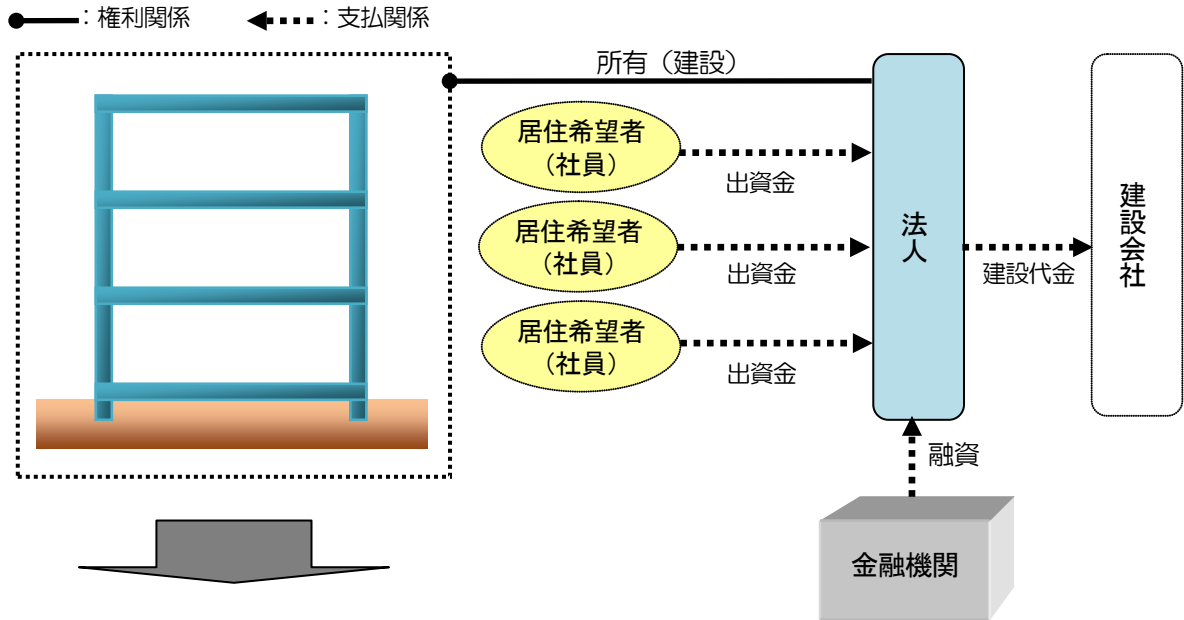
（1）区分所有マンションの建替え事業において建替え後は「組合所有」方式に転換する

既成市街地においては、今後区分所有マンションの建替えニーズが増加するが、余剰容積率に余裕がない（むしろ、良好な居住環境の確保の観点から建物高さ等に一定の協調が求められると考えられる）ことなどから、費用負担面で区分所有者の合意形成が困難になることが懸念される。

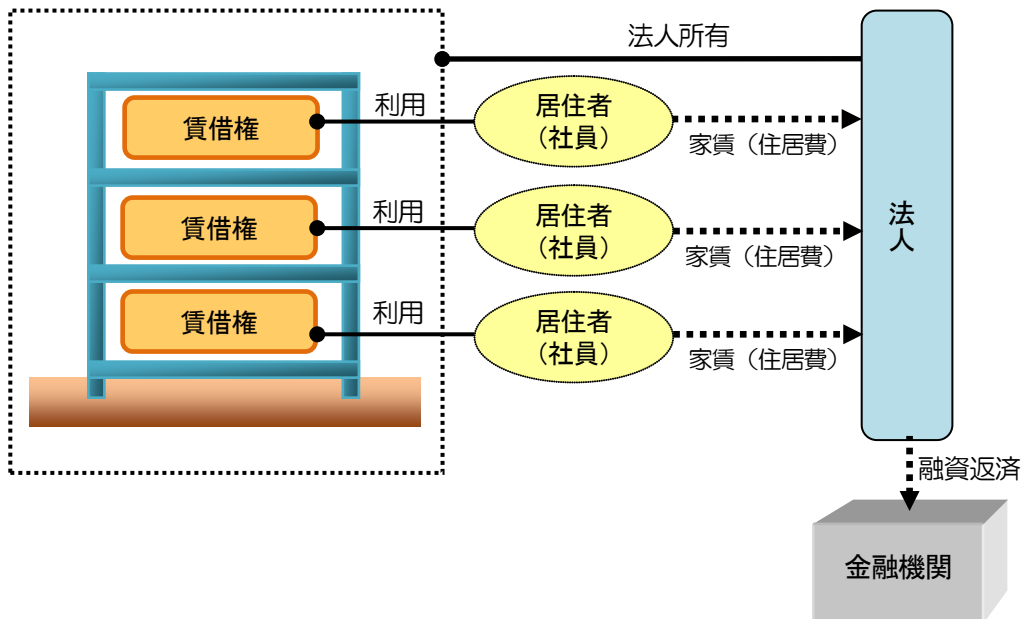
このように区分所有マンションへの建替えが難しく、立地の良い既成市街地等で従前区分所有者が現地に住み続けることを希望する場合、借家型の「組合所有方式」に移行することを前提に多世代利用住宅に建替えを行うことが考えられる。

組合員は出資に応じて賃借権を取得し、以後は月々必要な家賃を支払う。所有権を失うことにはなるが、同じ場所に住み続けられ、また、借家でも自分たちで管理運営をすることができる。

■建設中



■建設後：組合所有方式の場合



(2) 公的賃貸住宅の払い下げにより「組合所有」方式に転換する

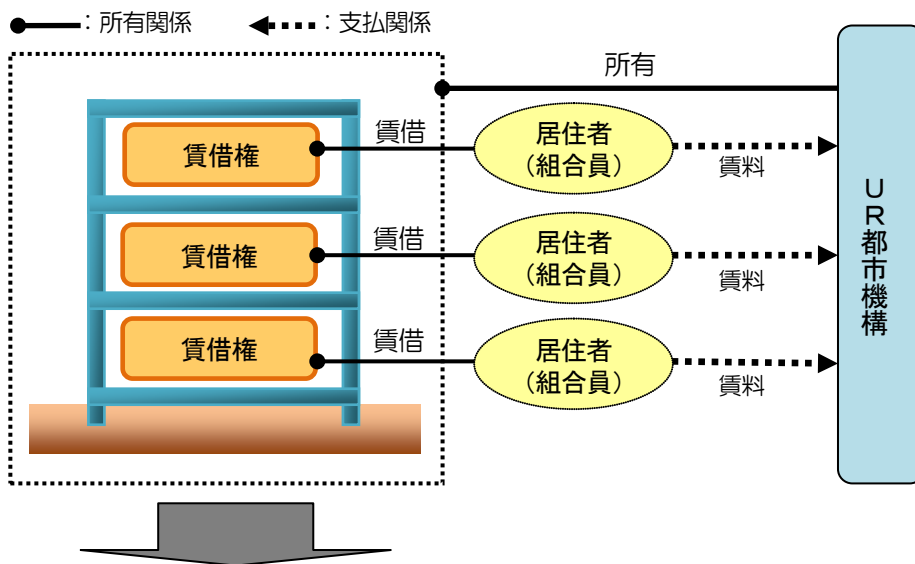
UR都市機構では「UR賃貸住宅再生・再編方針」を策定し、UR賃貸住宅ストックの再生・再編を図りつつ、現在のストック（約77万戸）を平成30年度までに約5万戸削減し、平成60年度頃までに現在のストックの概ね3割を削減することとしているなど、今後、公的住宅賃貸住宅の払い下げが生じることが想定される。

この場合、払い下げ後は区分所有マンションに移行するのではなく、組合所有方式（借家型）に転換することで、既存ストックを多世代利用することが考えられる。一定の償還が終了した経年ストックを活用することにより、個人の資金負担とリスク負担が軽くなるため、実現性は高いと考えられる（なお、修繕や改修が必要な場合は融資を受け、月々の家賃により返済を行う）。

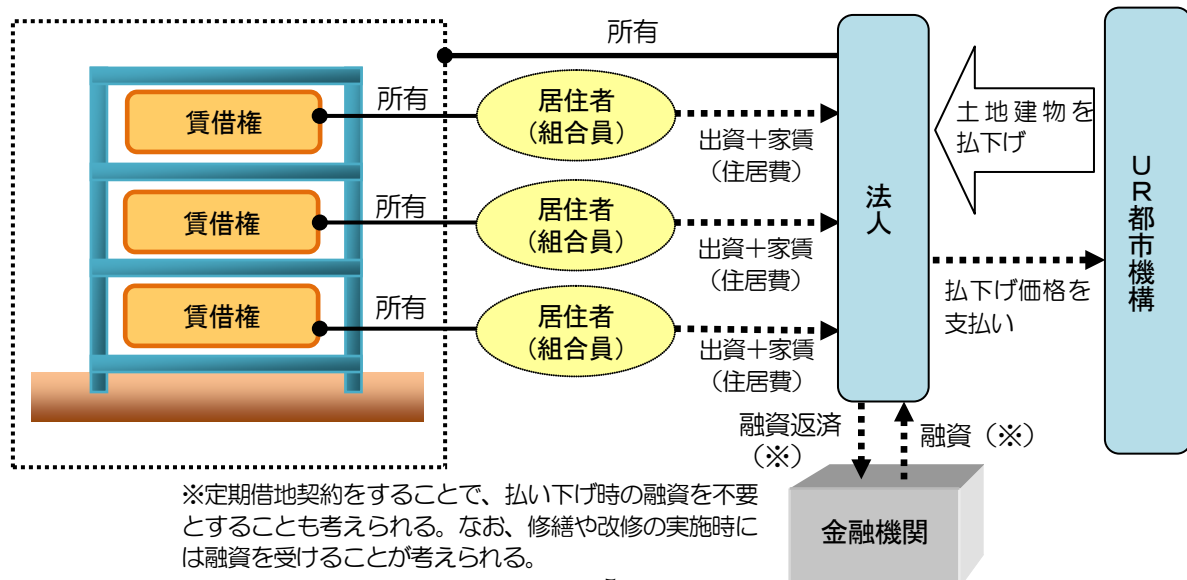
また、URの賃貸居住者にとっては、払い下げにより完全な所有権を取得するよりも、持ち家と借家の中間形態である組合所有に移行する方が、より馴染みがあると考えられる。

管理を自分たちで主体的に行うことが難しい場合は従前所有者であるUR等から、管理者や技術者を派遣する等の支援をすることが想定できる。また、法人所有とすることで、居住者が自己負担でインフィルリフォームをすることも可能となる。

■従前（UR都市機構による賃貸住宅運営）



■UR都市機構から住宅組合（法人）へ払い下げ後



4. 今後の検討課題

(1) 組合所有方式の「事業イメージ」と「効果」の検討

上記3. で述べた組合所有方式の事業イメージをより精査し明確化するとともに、組合所有方式のメリットを明らかにしていく必要がある。

(2) 組合所有方式の事業性の検討

上記(1) で検討した事業イメージ毎に、事業スキームを明確にし、事業の成立条件等の事業性を具体的に検討する必要がある。

(3) 組合所有方式に適した「法人形態」の検討

組合所有方式の事業スキームに適した法人形態について検討する。具体的には、法人の法的性格、構成員の権利義務関係、法人の運営方法、税制等の観点から検討する必要がある。検討にあたっては、現行の法制度下での法人形態の適用可能性と課題について明らかにする必要がある。

(4) 組合所有方式への融資に関する検討

組合員が入居時の出資と月々の家賃支払いを行う借家型の組合所有方式の場合、居住者が負う経営リスクは出資金の範囲内に留まるが、その分金融機関側の融資リスクが増すことから、一般に民間金融機関での融資は難しく、対策が必要となる。

事業スキームや事業の採算性に応じて、組合に対する融資可能性について検討する必要がある。

(5) 組合所有方式の普及に向けた法制度スキームの検討・提案

上記の検討を通じて、組合所有方式の普及に向けた法制度スキーム（住宅組合所有に適した法スキーム、融資等）について検討・提案する。