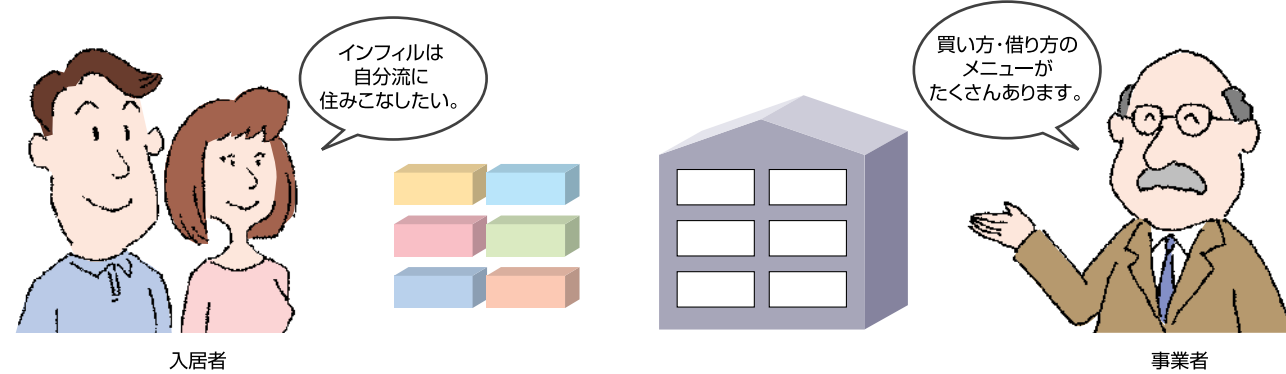


スケルトン住宅は新しい買い方・借り方を可能にします

事業者は建物の長期的な使用をよく考えてスケルトンを造ります
入居者は自分にあったインフィルを造って住みます



スケルトンを借りる

土地は借り、スケルトンは買う

土地もスケルトンも買う

スケルトン賃貸



所有者は誰?

インフィル	居住者(借主)
スケルトン	地主(貸主)
土地	地主(貸主)

インフィルの建設費用は入居者が負担。入居者がインフィルを所有・管理(スケルトン(空間)の賃借権とセットになります)。

スケルトン定借



所有者は誰?

インフィル	居住者(専有)
スケルトン	居住者(共用)
土地	地主

土地は定期借地。この分、リーズナブルな住宅価格を実現。

スケルトン分譲



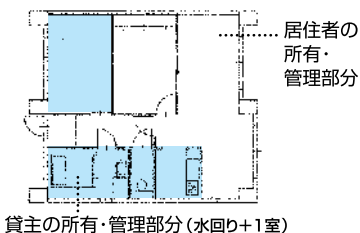
所有者は誰?

インフィル	居住者(専有)
スケルトン	居住者(共用)
土地	居住者(共用)

権利形態は区分所有マンションと同じ。スケルトンと土地は共用。

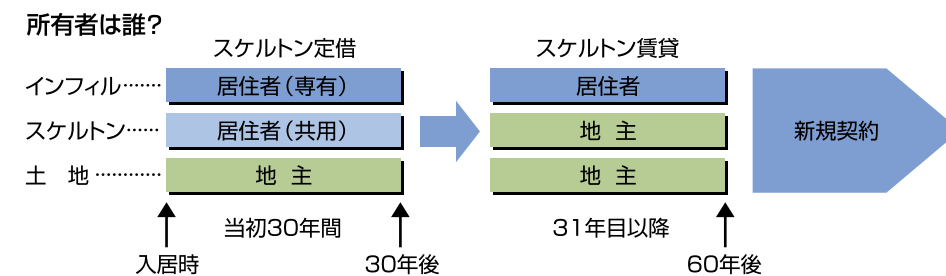
簡易なスケルトン賃貸

基本的なインフィルは貸主が所有し、間取り変更にかかわるインフィルは入居者が負担。(入居者所有のインフィルがない場合もあります。)



つくば方式 ~スケルトン定借の応用~

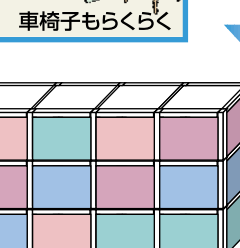
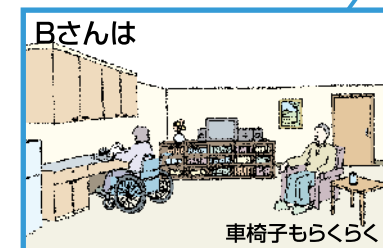
建物譲渡特約付定期借地権を用いて31年目以降にスケルトン賃貸へと移行します。借地期間終了後に建物を壊すのではなく、都市のストックとして建物を長く使って行くことを目指しています。



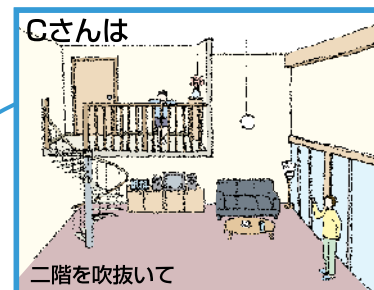
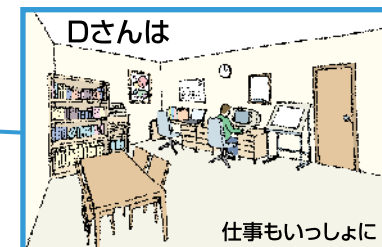
スケルトンを購入した入居者が、自分の生活スタイルにあったインフィルを造って住みます



スケルトン(の空間)を購入します。そこに自分の好みにあった思い思いのインフィルを造って住みます。



入居後(建物完成後)もユーザーの変化、家族の成長にあわせてインフィルを造り変えることが可能です。スケルトンは都市の骨格として長く使い続けることができます。



まずスケルトンが造られます

インフィル設計・工事は、入居者ごとに行われるので、通常よりも長い期間にわたることが予測されます。しかし全体の完成を待たずに、工事が終わった住戸から入居することができます。

※この図はイメージで実際の建築条件を示すものではありません。

スケルトン分譲などの新しい買い方・借り方を支える建築、登記、融資等の仕組みが整いつつあります。マンション総プロの検討によって、建物1棟単位ではなく、住戸ごとに造って行くことへの道がひらかれました。

- 仮使用承認の運用が改正されました。(H9.3.31建設省通達 建設省住指第169号) (申請手続きについては「工事中建物の仮使用手続きマニュアル」(財)日本建築物防災協会に詳しい)
- 消防用設備等の設置検査についての運用が改正されました。(H12.3.27消防庁通達 消防予第74号)
- スケルトン住宅の登記上の取扱いが明確化されました。(仮使用で入居する場合、スケルトン状態の住戸の用途名称は「居宅(未内装)」となります。)(H14.10.18法務省通達 法務省民二第2474号)
- 住宅金融公庫の優良分譲住宅が設計変更対応方式に対応できるようになりました。(H13.4.1より)

建築確認から建物完成まで(概略の流れ)

