

第4回もうひとつの住まい方研究大会 2008

【分科会B】 中間的所有権の譲渡・継承

コーディネーター：村林正次（価値総研 取締役・上席主席研究員）

パネリスト：三浦史朗（象地域設計 代表取締役）

坂元良江（㈱コレクティブハウス代表 かんかん森入居者）

丁 志映（千葉大学工学研究科助教）

コメンテーター：井村進哉（中央大学経済学部 教授）



分科会主旨説明：コーディネーター 村林正次（価値総研 取締役・上席主席研究員）

過去何回かにわたって議論を進めてきたテーマである。住まい方のバリエーションと権利関係、管理の仕方ができてきている。本日は新しい住まい方を3例紹介いただきながら、権利をどんな形で継承していくか考えていきたい。新しい試みであるコーポラティブもコレクティブも最初は有志でいいものをつくったが一世代だけで終わらせるのはもったいなく、これを次へどう継承していくか問われている。されにそれを継承することで、持続的な住まい方として認知されていくのだと思う。今後都市住宅の普遍的形として展開していったほしい。その為には、多様な居住権を譲渡継承していくことはとても重要だ。

事例報告1：三浦史朗（象地域設計 代表取締役）

<賃貸型コーポラティブハウス「あるじゅ」について>

所有とは何を・・・。物的資産でありソフトのコミュニティなどには所有権はない。物的資産をかたちづくるのは資金が必要。どこから資金を持ってくるのかが、所有を考える決め手になりそうだと考えた。自分は所有型コーポラティブハウスに20年住んでいる。資金の80%を借り、35年で返す計画だった。名義は自分だが家賃として月10万円払っているようなもの。これも中間的所有権と言えるのではと思った。日本では99%が賃貸ではなく所有型コーポラティブハウス。建てる時はほとんどの人がお金を借り、貸す側は建物に抵当権を設定する為抵当権を設定できる建物にしなくてはならない。その為借り入れる人が所有する建物をつくることになる。今回の事例は14世帯の賃貸型コーポラティブハウス。

大家と賃借人が「共生」する賃貸関係を築いていこうとしてスタートした。

仕組みは、建設費を地主が負担し、入居者が内装費相当分を拠出する方式で銀行より低利率で地主に貸し付け、月々の返済額を家賃と相殺する方式である。これが仕組みとして一般化するには譲渡・継承がきちんとされなければ単にまれな例で終わってしまう。15年間で2人退去し4人が入居したが、仕組みを引き継いでいくことができた。

事例報告2：坂元良江（㈱コレクティブハウス代表 かんかん森入居者）

<コレクティブハウス「かんかん森」について>

暮らしの特徴・誰でも使えるダイニングルーム（業務用キッチン入り）で週に2~3回夕食を共に作り食べている。つくるのは当番制で月1回くらい。それぞれの個室は普通のマンションと同じで台所お風呂付。

・コレクティブハウスかんかん森の概要と5年間の歴史

NPO コレクティブハウジング社が、基本設計、人集め、暮らしまでコーディネートした。

入居者組合「森の風」を立ち上げ後、2年間以上かけてNPOと居住者が一緒にルールをつくり暮らしをつくりあげていった。

・株式会社コレクティブハウスの役割

満室になったところでNPO コレクティブハウジングと㈱生活科学運営の契約が終わった。

その後入居コーディネートをする人がない状態が続いたため一括借り上げできる株式会社コレクティブハウスを立ち上げた。居住者と㈱生活科学運営の間に立って、良い暮らしとよいコミュニティをつくっていくことをめざす。コレクティブハウスを守りながら、新しい人たちに入居してもらうために役立っている。

事例報告3：丁 志映（千葉大学工学研究科助教）

<コミュニティハウス法隆寺について>

賃貸と所有でないものを考えて、定期借地権住宅、スケルトン賃貸住宅、コミュニティハウス法隆寺、コレクティブハウスがあると分類した。中間的所有権は、分譲住宅建て替えが大変、賃貸は改造ができず、高齢者は借りにくいなどの問題があって出てきたのではと考えた。

コミュニティハウス法隆寺（奈良）LLPによる西小中台地、ウィローコープ（カナダ）、津知村第1住宅組合（茨城県潮来）の4事例について概要をスライドで説明

コミュニティハウス法隆寺（奈良）

日本で初めての株主居住権型コミュニティハウスだがコーポラティブとコレクティブでもある住まい。

LLPによる西小中台地

団地再生活活性化のために取り組んでいる。

ウィローコープ（カナダ）

入居者の入れ替わりほとんどない。家族が次々住むなど住んでいる人を優先する。そのためコミュニティの維持ができる。コープ事務所がある。住宅維持管理のため専属スタッフがいるがコープ入居者。

津知村第1住宅組合（茨城県潮来）

50年以上たっており、5人が組合を設立し住んでいる。自分の土地ではなく建物だけ。その為、相続したくてもできない。入れ替わりや相続、高齢化などさまざまな問題がある。

<事例報告後のコメント> コメントーター：井村進哉（中央大学経済学部 教授）

所有権は、物についているだけでなく居住のあり方についてもとらえようとしている。

中間的所有権という表現はいろんな形の所有があるがどちらでもないとする概念として

同語反復となる。所有権はせん有、りょう有、所有の分け方が一般的。せん有は使用権。りょう有権はそこから生み出される収益を自分で手にする。財産を処分する権利を含めて

所有と言われてきた。

所有権とはせん有、所有のどちらでもないというのはひっかかる。

コーポラティブハウスは家の建て方、資金の出し方、責任の負い方において共同で行う。

コレクティブハウスは共同居住、コミュニティハウスは統合的にとらえたものと受け止めた。次に入る人を確保

する事業基盤になっていない。所有権をどう継承していくのか形が確定していない。所有権そのものが譲渡される経済的条件を指摘したい。

そこから生み出されるキャッシュフローがあって資本の元本利回りにもとづいて生み出す収益キャップレート平均的収益率で割り戻して計算する。居住用資産の場合は、収益が生み出されると思えなくて間接的に賃貸に出した場合に市場家賃との関係で収益がどれくらい生み出すか間接的に出したキャッシュフロー。ここから資産価値を算定する。キャッシュフローがきちっとしたかたちで定着してない段階と考えられる。キャッシュフローをどのように人々の間で共通の認識とするのか、さまざまなインフラが必要。中間的という言い方よりも借地しゅっか賃貸に対する所有権が入り組んだハイグレット的な所有のあり方のなかに、所有権そのものを価値外として組み込んでいく取り組みが可能だと思う。

～スライドよりから抜粋～

所有権の概念

中間的所有権の金融スキーム化

所有権購入資金の金融的調達

個人的資金調達（借入）から集团的投資スキームへの展開可能性

所有権、中間的所有権市場の創出戦略

<フリーディスカッション>

- ・コーポラティブのウィローコーブだが、子供が大きくなり外へ出て、環境がよく戻ってくる例が増えてきている。40年たってもコーポラティブをそんな形で維持している。個人相続という形でなく、居住者組合がもつになるシステムで運営されている。
- ・コーポラティブで離婚したときは夫が出て、母と子が残ることが多い。
- ・京都ユークコート20年たったが、子供が帰ってきて後を引き継ぐ流れになっている。
- ・相続はその都度苦労している。「あるじゅ」では居住者の知り合いが複数入っている。居住価値がバトンタッチする時、決定的だった。時間がかかったのは広すぎるのが問題だった。いいコミュニティを維持できる住み仲間を探すことがどれほど大変か入居者に伝わっているので、誰にバトンを渡すか今から考えようと話し合っている。
- ・持続的にコミュニティを続けていくにはどうしたらいいか。譲渡の価格、権利、法律的問題等
- ・ウェットでない新しい都市型住まいコミュニティの重要性が意識されないといけない。
- ・権利関係が複雑に入り込んでいる。基本的パターンでキャッシュフロー発生、発生しないと分けたらどうなるのか考えたが分からない。コレクティブハウスの出発点は共同居住という行動の中から単純な家賃の支払いでなくコストを負担していき、なおかつルール作りをしていった。その為他の入居者が運営を自分達がやっていくようになったのでは。そして居住者の助けを求める運営事業者となっていくような気がする。家賃が割高になったが、なぜ事業主が賃貸居住者に運営を依存していったのか。これからビジネス基盤をどう作り上げるのか。
- ・今までのかわりの流れから高齢者施設だけでなくコレクティブハウスを入れようとなったのは(株)生活科学運営の高橋前社長だった。経済的なことは考えてなかったと思う。家賃の80%を事業主に支払い、NPOにハウス立ち上げのコーディネイトを頼んだ。その後契約が切れ、一括借り上げしてほしいとの依頼があり居住者が(株)コレクティブハウスをつくった。
- ・資産価値に居住価値が加わったキャッシュフローが継続的に行われると価値形成の基盤ができつつある気がする。

- ・居住者組合の中で株主でない人もいるが、自由なので今後株主が減っていくこともあるのでは。
- ・新しい入居者には説明し、強制はしていないしオープンにもしていない。差もない。報告書は全員に渡している。優遇措置があったので2年目だけ配当がでた。それを共有の壁などをつくって株主でない人にも還元してきた。
- ・それはオーナー的資産を提供し始めている。それが入居者のメリットになり、価値部分を継続していくと単純に家賃が高いということにはならない。
- ・負担が多いように見えるが株主を中心に、自分たちの居住を長く住むために思い通りに作り込んでいく、それにあった人が入ってくださいということなので価値として評価されていいのではないかと。うまくアピールできれば一割高くても当然という考えでうまく回る気がする。
- ・居住者には、高齢期になっても住めるぐらい長く住み続けたいかたと賃貸を経験したい方の2つのタイプがある。今は長く住み続けるためにワークショップ等開いていこうという流れはあるが、コミュニティの価値は住んでる人はわかるので家賃高いと言わないが、新しい人は広さに対する価格に意識がいき、その他の価値までうまく伝えられない。主に安い家賃から埋まっていき高額家賃居室は残りがち。そしてコレクティブの住まいにそもそも興味があるのは、経済的に高い人達ではないのかも。
- ・賃貸部分すべてを株コレクティブハウジング社が買い取って運営したらどうか。
- ・おそらく株生活科学運営は考えていないだろう。話題にも出ていない。良い入居者に集まっていただくようコーディネートしコミュニティを円滑に進めていくことで精一杯だ。
- ・カナダにコアハウジングというのがありこれは分譲型コレクティブハウスに近い。次々売って移り住む人もいる。コミュニティに価値を置くという考え方も日本と違う。
- ・「あるじゅ」の次として和歌山県に賃貸ができた。それはアパートのオーナーが、建て替え時期ととなり、借りて住んでいる人達そのままのコミュニティを維持できないかということでコーポラティブ方式を希望してできた。4世帯の共同住宅となった。もともといた人達は結果的にはそこに入らずに、近所に住んでコミュニティを継続している。このように地域の中で、コミュニティが壊れないように住替えをしていくことができたなら、よりいいと思う。京都のクリノキコーポは借地型のコーポラティブハウスである。
- ・中間所有権譲渡は市場インフラが整理できないと議論できない。ヨーロッパでは居住権分譲があり、マーケットで売買できる。日本社会ではもう一つの財産として、居住権が価値があり高く売れるというようなことができていない。今後日本社会で可能なのか。
- ・住宅組合がなぜ根付かないのか。
- ・住宅資産価値がなぜ日本の社会でできないのか。これは日本はいろんなパーツがそろっている。住宅評価が相互につながっていないワークしないのが問題だ。アメリカではインフラパーツがうまくワークしている。所有権の価値は1表現形式をどう具体的にするか2表現形式を構成する評価システム、3市場インフラの整理が重要3本柱であると考えます。
- ・日本は住宅の価値がきちんと共有できていない。要因の一つは、マネジメントがきちんとできていないと、造ったものが継続的に管理運営されそのままの形でいることが保証されていないということ。コレクティブハウスのマーケットが特殊な人たちの集まりでなく一つのサブマーケットとしてそろそろ認知されつつあるのではと思う。もう少しすればマーケットとして成り立つことをアピールし、最後には消費者の方がそう思うのが大事。

以上