

土地を買わずに理想の住まいを手に入れようプロジェクト 定期借地権及び住まいの仕様等に関する説明書（修正版）

このプロジェクトは、定期借地により土地の初期費用をおさえ、おさえた費用で性能を向上させて理想の住まいを建てていただく企画になります。以下にプロジェクトの概要について説明いたします。

1 プロジェクトの概要

事業手法：定期借地方式による注文住宅2戸
計画地：福岡県糟屋郡志免町志免中央2丁目600番
第一種住居地域、建ぺい率60%、容積率160%
土地所有者：福岡県糟屋郡志免町志免中央2-2-15 野中明人

2 定期借地権の仲介者等

定期借地権の仲介：(有)すがわら不動産コンサルティング（筑紫野市紫）
代表取締役 菅原 純
（定期借地権の第一人者。どんな時も依頼者に感謝）
設計・監理：望住宅設計一級建築士事務所（糟屋郡志免町）（予定）
主宰 野中明人
（インスペクション経験を活かした設計。省エネにも精通）
施工：(株)安恒組（福岡市博多区下呉服町）（予定）
代表取締役社長 安恒寿人
（木造建築・創業125年。丁寧な施工と長持ちにこだわり）

プロジェクトでは理想の住まいを目指し高い仕様を設定していますが、今のところそれを実現できる知識や技術を持つ方は多くはおられないようです。注文住宅ですので本来は建築主様に設計者や施工者の方を選ぶ権利がありますが、そのような理由から当方であらかじめ設定しています。

設計・監理者及び施工者は変更も可能ですが、事前に建築主様と協議させて頂くことになります。

どうかご理解をお願いします。

3 定期借地権の概要

借地権：地上権（抵当権設定が可能。住宅の売買や賃貸なども自由）
存続期間：70年（長く使い、資源を大切にとの想い）
借地料：400円/坪（1宅地約72坪×400＝28,800円/月）
一時金：なし

*地代は、固定資産税評価額等に一定の変動があった場合には改訂を予定しています。

4 住まいの仕様

「2050年カーボンニュートラル=1.5°Cの約束」(2020年10月、日本の宣言)から先ずは高断熱・高气密仕様をしています。さらに、安全性・快適性を高めた仕様、長持ちするための仕様を加えています。

建築費は、標準的な仕様に比べて坪当たり十数万円アップしますが、建築後の維持保全の費用や光熱費が抑えられることで中長期的に見れば十分にペイできます。何よりも暖かい住まい(健康・快適)が大きな魅力です。

プロジェクトでは「人にやさしい住まい 地球にやさしい住まい」を目標に、具体的な仕様を次のように設定しています。

- ① 木造・軸組工法(山の保全、林業の活性化、地域の工務店の活性化など)
- ② ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス:使用するエネルギーを、太陽光発電などの創エネルギーによって実質ゼロにする住まい)
- ③ 認定長期優良住宅(いいものを作って、きちんと手入れして長く大切に使う)
- ④ その他
 - イ 自然エネルギーを活用(冬の日射取得・夏の日射遮へい、自然換気・採光など)
 - ロ 気密を確保(断熱性能・換気効率の向上)
 - ハ 耐久性を高める(長持ち、省資源、維持保全費用の軽減など)
 - ニ 自然素材で仕上げる(調湿、脱臭、アレルギー軽減、リサイクル可能など)

5 建設費

- ① 定期借地権仲介料:50万円(税抜)
- ② 設計監理料(延べ面積120㎡):約200万円(税抜)
申請手数料・地盤調査料等:約30万円
- ③ 工事費:延べ面積120㎡では約85万円/坪(税抜)
他に太陽光発電設備(約125万円)、屋外給排水・外構・植栽(約350万円)
- ④ その他:水道口径別負担金φ20(39万円)、家具・カーテン、家電、
登録免許税・登記費用、住宅ローン諸費用など

*地主が直接募集しているので、仲介料は定期借地権仲介料のみになります。

*工事費は資材価格の変動や仕様により変わってきます。

*住宅ローンはフラット35に限られますが、当初10年間金利引き下げが適用されます。

*税制が優遇されます。(住宅ローン、固定資産税、住宅取得等資金)

*子どもエコすまい支援事業・補助金100万円が受けられます。(スケジュールによります)

6 竣工までの流れ

- ① 定期借地権に関する合意書の作成(建築主の方⇄土地所有者)
- ② 設計・工事監理業務委託契約(建築主の方⇄設計・監理者)、設計期間約7ヶ月
- ③ 工事請負契約(建築主の方⇄施工者)、工期約7ヶ月
- ④ 定期借地権・公正証書(建築主の方⇄土地所有者)

7 維持保全

建築主の方には年1回程度の自主チェックをお願いし、施工者が定期点検（竣工後1年、3年、5年、10年・・・）と臨時点検（台風・地震後）を行う予定です。劣化事象等があれば補修になります。施工者は「住まいの町医者」と思ってください。

補修やリフォームも、住まいを一元的に管理できるよう、できるだけ施工者に依頼をお願いします。

維持保全のための資料は、竣工後に竣工図書と共に施工者がお渡しすることになります。

8 住宅価格の適正な評価（売買時）

売買時の住宅価格は、主に基本性能（耐震、断熱・気密、耐久性）の評価にインスペクション（劣化状況の調査）の結果を加味して評価するように考えています。基本性能が公的に担保され、適切に維持管理された住まいは適正に評価されるべきとの考えからです。

宅地建物取引業者が媒介価格を査定する根拠に「価格査定マニュアル（戸建住宅版）」がありますが、最終的には築年数と相場で決まることが多いようです。それを主に性能と維持保全の観点から評価しようとするものです。

評価（査定）は、(有)すがわら不動産コンサルティングが売買の仲介と併せて行うのが合理的だと思っています。

9 町内会への加入のお願い

計画地は既存集落内にあり、住民間のつながりが昔ほどではありませんが今も残っています。出来るだけ町内会への参加をお願いします。

健康には地域も大きく関係しているそうです。地域とのつながりも考えて頂ければ幸いです。

2023年1月
土地所有者 野中明人