

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・TS2計画（定期借地による注文住宅2戸）

『土地の初期費用を軽減し、省エネ性、耐震性、耐久性などを高めた理想の住まいづくり』

SDGs（持続可能な開発目標）。

今、住まいには性能向上が求められています。

省エネ性、耐震性、耐久性を高め、

光熱費がかからない健康で快適な住まい、

そして、引き継がれる住まいが理想ですが、

最近では建築費用も土地費用も高くなっています。

そんな状況でも、

建築主の方には理想の住まいを目指していただけるよう

この計画を企画しました。

土地は所有できませんが、その分、

高性能な住まいを手に入れる合理的な手法と言えます。

借地方式自体は目新しいことではありませんが、

最近では建売住宅24戸（福岡市南区）の事例もあります。

「土地は所有より利用」も一考ではないでしょうか。

■ 計画地

福岡県糟屋郡志免町志免中央二丁目

600番1（A宅地）：237.12㎡（71.72坪）

600番2（B宅地）：245.47㎡（74.25坪）

■ 定期借地権

種類：地上権（抵当権設定が可能）

売却・賃貸借など自由。

借地期間：70年

借地料：A宅地 月額28,700円（3年毎に改定）

B宅地 月額29,700円（3年毎に改定）

一時金：権利金・保証金・敷金等なし

土地所有者：野中明人（望住宅設計主宰）

メリット

土地購入費が不要、住まいのグレードアップが可能、

土地の固定資産税が不要、売買が身軽

デメリット

土地が所有できない、住宅ローンが限定される、

地代が必要、中古市場が整備されていない

■ 目指す住まいの性能等

「人にやさしい住まい 地球にやさしい住まい」

○木造・在来軸組み工法

*CO2削減、高コストパフォーマンス

○ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）

*補助金、フラット35S金利優遇、税制優遇

○認定長期優良住宅

*フラット35S金利優遇、税制優遇

○間取り・デザインの方針

・無駄な広さや高さを抑える

・簡素なデザインを基調とし自然素材を多用

・自然エネルギーを活用（日射、採光、通風）

・居心地の良さ、お気に入りの場所をどこかに

・トータルコスト（建築費と管理費）で考えるなど

住宅性能表示制度による建設住宅性能評価書を取得予定。

（完成時の性能の証明書、第三者機関が発行）

■ 住まいの適正な評価

性能に加えて間取り、省エネ設備機器などを含め、

総合的に、適正に評価するためのマニュアルを作成予定。

■ お申し込み後のこと

ご判断していただくための協議。

*住まいのこと、定期借地のこと、住宅ローンのこと、

プロジェクトメンバーのことなど。何度でも

その後、次の流れになります。

定期借地合意書（申し合わせ）⇒設計

⇒工事・工事監理⇒定期借地契約（公正証書作成）

■ プロジェクトメンバー

定期借地権仲介

：（有）すがわら不動産コンサルティング（筑紫野市紫）

設計・監理：望（ノグミ）住宅設計一級建築士事務所（志免町）

施工：（株）安恒組（福岡市博多区下呉服町）

*知識、仕事への想いなどからあらかじめ決めていきます。

ご理解をお願いします。

■ 詳細な情報



<https://ameblo.jp/ts2keikaku>

お問い合わせは… **092-957-8577**（望住宅設計）まで



（2023.7作成）



A宅地全景



B宅地全景