

令和 5 年 6 月 26 日現在

機関番号：32604

研究種目：基盤研究(C)（一般）

研究期間：2017～2022

課題番号：17K06721

研究課題名（和文）住居系市街地の住宅更新における賃貸併用住宅の有用性に関する研究

研究課題名（英文）A study on the usefulness of combined rental housing for housing renewal in residential urban areas

研究代表者

松本 暢子（MATSUMOTO, NOBUKO）

大妻女子大学・社会情報学部・教授

研究者番号：90183954

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 1,600,000円

研究成果の概要（和文）：良好な一戸建て住宅が主流の住居系市街地において、賃貸併用住宅への建て替えが行われている現状を分析した。調査対象地区において、現地調査および住宅地図の比較照合の他、住宅供給側へのヒアリング調査を実施した。

その結果、賃貸併用住宅への建替えが住宅更新を促進している。建替え目的は、事業採算性と相続税対策が主である。賃貸住宅と家主の住宅が一体化した建築形態であるため、維持管理が適切に行われていた。立地および敷地条件に応じた空間構成になっている。従って、賃貸併用住宅が住宅更新のおくれがちな高齢者の住宅更新を促進し、敷地に応じた空間構成で維持管理状態が良好であるなどの、有用性が認められた。

研究成果の学術的意義や社会的意義

住居系市街地の住宅更新は、家族の成長に伴って生じるとされてきたが、人口高齢化および人口減少の結果、住宅更新の遅れによる老朽化や空き家化が社会問題となっている。従来の住宅更新のメカニズムを見直すことは、学術的意義が大きく、今後の住宅更新の動向、住宅需要を把握することが求められている。また、住宅更新の遅れは所有者の住宅資産の保全のみならず、住居系市街地の住環境の悪化にもつながることが懸念されており、住環境の維持向上のためには、賃貸併用住宅への建替えの制御が必要と考えられる。

研究成果の概要（英文）：We analyzed the current situation in residential urban areas where good single-family homes are the mainstream and are being rebuilt into rental housing. In addition to field surveys and comparison of residential maps, interviews with housing suppliers were conducted in the survey target areas.

As a result, (1) rebuilding to rental housing promotes housing renewal. (2) The main purpose of rebuilding is business profitability and inheritance tax measures. (3) Since the rental housing and the landlord's housing are integrated into one building, maintenance and management were carried out appropriately. (4) Spatial composition according to location and site conditions. Therefore, usefulness such as promotion of housing renewal for elderly people who tend to be late for housing renewal with rental housing, and good maintenance and management condition with space composition according to site was recognized.

研究分野：都市計画 住宅地計画

キーワード：住宅更新 住居系市街地 賃貸併用住宅 資産運用型建替え 相続税対策

1. 研究開始当初の背景

(1) 良好な住居系市街地の住宅更新

良好な住居系市街地の住宅更新は、住宅の高容積化や敷地の細分化などが生じ、住環境の悪化をもたらすことから、良好な市街地形成のためにはその誘導が市街地整備上、重要であることは周知のとおりである。一方、少子高齢化や核家族化等によって、家族同居・別居のあり方が大きく変わり、家族による住宅の居住継承が難しくなっている。そのため、良好な住居系市街地においても、住宅更新のおくれや空き家化につながることを示唆されている。そのため、住居系市街地の住環境維持のためには、家族による住宅更新・住宅継承を促進する必要があり、多様化する住生活ニーズに応える多様な住宅ストックが必要とされている。

住宅メーカーでは1990年代より、資産運用型の住宅建築として賃貸併用住宅の供給に取り組んでいる。これら賃貸併用住宅が建替えにおける経済性と家族の変容の受け皿と成ることを明らかとしており、家族による居住継承・住宅更新の促進手法として検討する必要があると考えた。

(2) 賃貸住宅と賃貸併用住宅

近年、賃貸住宅では、空き家や空き室化が注目されている。これまで、住宅問題として需要側の研究が蓄積されているものの、供給側の建築実態や市街地環境に及ぼす影響については、森本による研究³以降、十分とはいえない。また、賃貸住宅のストックの質が低い現状に対し、その質の向上が求められており、セーフティネットとしての民間賃貸住宅の活用にも関心が高まっている。しかし賃貸住宅の多くは、維持管理や地域社会との関係性が希薄であることが市街地環境および防災面などで問題とされている。一方、賃貸併用住宅の場合、オーナーの住戸に併設されているため、維持管理が適切に行われ、さらにオーナーを介して希薄になりがちな地域社会との関係を形成できる可能性を持っていると考えられていた。

(3) 賃貸併用住宅のストックとしての価値と、その可能性

これまでに、家族の成長に応じた住生活ニーズに応える空間の融通性を有していることを示した。在塚らの研究では、こうした余剰空間を用いて住み手が主体性を持った「住まいを開く」こと(地域の居場所づくり)が明らかとされている。すなわち、賃貸併用住宅の賃貸部は家族の住生活に応える融通性と、地域の居場所となる緩衝空間の可能性を有していることから、地域社会に貢献する開かれた住まいとなる可能性を有していると考えられる。

そのため、賃貸併用住宅のストックとしての価値は、比較的管理が良好に保たれる点に加え、家族による住宅更新・住宅継承を促進できること、共有空間となりうる賃貸部を有している点にあると考えられる。

2. 研究の目的

住居系市街地では、家族による住宅の継承が行われず、住宅更新の遅れや空き家・空き室化が問題となっており、これまでの市街地更新過程とは異なる状況となっている。

本研究は、資産運用を目的とした賃貸住宅を併用した住宅(賃貸併用住宅)を対象として、以下の分析・検討を行い、家族による住宅更新・住宅継承の促進および市街地環境面を考慮した賃貸住宅建築のあり方を示すことを目的とする。

建築実態および住居系市街地への影響を把握し、これらの制御・誘導方策を示す。

地域資源としての賃貸併用住宅ストックの価値と、その活用可能性を明らかとする。

3. 研究の方法

本研究は、資産運用を目的とした賃貸住宅を併用した住宅(賃貸併用住宅)を対象として、以下の調査・分析を行った。

(1) 賃貸併用住宅の建築実態および建築動向の市街地特性別の把握

世田谷区奥沢・東玉川地区(2014年調査)と中層住宅の混在する地区の2地区を対象として、建築計画概要書および現地調査、住民基本台帳の照合により、住宅更新の実態を分析した。

(2) 居住者(あるいは所有者)による住宅資産の維持管理・継承事例の収集

対象地区での住宅更新の事例の分析を行い、現地調査により目視による維持管理状況について把握した。

(3) 賃貸併用住宅の建築特性に関する検討

調査協力(資料提供)を得たダイワハウスの建築物件について、立地特性、敷地条件と建築の関係の検討を行った。賃貸併用住宅とそれ以外の住宅更新における住環境への影響を、オーナー住宅と賃貸住宅部分の関係を軸に、空間形態と居住者の使用状況についての調査、分析を行った。

(4) 供給サイドへのヒアリング調査

ハウスメーカーの広告戦略を、各社の広告用パンフレットおよび公式HPよりデータ化して分析した。これらの資料をもとに、ハウスメーカーに対してヒアリング調査を実施した。事業採算性および賃貸経営、オーナーとの契約内容、維持管理および入居者対応等について把握

した。

また、近隣の宅建事業者に対し、対象地区における賃貸住宅需要や建築動向、建替え事例などについてのヒアリング調査を実施した。

4. 研究成果

(1) 賃貸併用住宅の建築実態および建築動向の市街地特性格別把握

- 奥沢3丁目と東玉川2丁目の賃貸併用住宅の今後の需要と課題 -

対象地域における2014年以降の建築動向および変化についての分析を、ゼンリン社製住宅地図(2013年および2018年)をもとに行った。さらに、地図上で変化の見られた賃貸併用住宅に対し、現地目視調査(2019年9月24日)を行った。この時点で、賃貸併用住宅は奥沢で62件、東玉川で65件確認された。この5年間に戸建て住宅の建替えによって増加しており、資産運用型の建替えとみられる。このほか、賃貸併用住宅が同様の形式に建て替わっている例も確認された。相続対策のために賃貸併用住宅に建替えるケースも多く見られるため、オーナーが高齢であることや、築年数が浅いにもかかわらず建物が変化している賃貸併用住宅も少なくないという問題点が見えてきた(引用文献)。

したがって、自己および親族による建替え事例が散見され、資産運用型の建替えが行われていることが把握された。しかし、賃貸住宅需要が減少傾向にあるなか、賃貸住宅居住者の確保が難しくなることが予想される。

(2) 住宅資産の維持管理・継承事例

従来、東京西部の良好な住居系市街地では、家族の居住継承を前提とし、家族のライフステージに見合った増改築等の維持管理が行われてきた。しかし、居住継承が高齢期の長期化、別居による居住継承が減少するにつれ、土地住宅を資産として運用し、相続対策としての建替えが行われる傾向が顕著となっていることが対象地区の把握により、確認された(表1)。

本研究では、奥沢3丁目および東玉川2丁目の事例に加え、これまでの研究で把握している事例を含めて、住宅資産の維持管理および継承についての検討を行った。

その結果、良好な住居系市街地である奥沢3丁目および東玉川2丁目を比較すると、表1の通り、最寄り駅に近く用途混在化の進む奥沢3丁目では、賃貸併用住宅の建築や共同住宅の建築が活発であり、東玉川2丁目では住宅更新がやや遅れていることが把握できた。

事例を分析したことにより、敷地の規模や形状、接道条件によって、こうした住宅更新の方法が異なることが確認された。敷地の規模が小さく、接道が一方である場合は賃貸併用住宅と所有者の住宅が縦方向に共同化される。一方、敷地が大きく接道条件が2方向など場合は、所有者の住宅と賃貸住宅の出入り口が分かれて取られるなど、両者の建築物の空間の独立性が高くなるように設計される(表2)。

しかし、いずれの場合も所有者の住宅と一体の建築物となっていることから、維持管理が比較的良好な状況であることが分かった。事例では、所有者が家主として建物周りの清掃を行うなど、日常の手入れも行き届く傾向にあり、修繕等も適宜行われている。自己住宅の清掃や維持管理と同等に扱われるほか、賃貸収入への期待もあるために所有者の管理行為を啓発することとなっている。そのため、住宅周りも含めた住環境の維持保全において、賃貸住宅のみの建築物よりは、所有者の住宅との併用であることが大きなメリットとなっているといえよう。

資産運用として建替えが進むことは、住宅更新が遅れることを抑制することにつながると評価されよう。しかし、賃貸住宅部分の収益をあげることが建替え費用の捻出(借入金の返済)にあてられるとすると、確実な賃貸住宅経営が求められ、周辺の賃貸住宅需要に見合った建築となっていないと空き室が生じる。近年、対象地区ではこうした賃貸住宅の需要が低下しており、事業採算性と、相続税対策とを勘案した建替えが行われていると考えられるものの、今後の相続件数の増加が、住宅地の状況を大きく変えることになるものと懸念される。

表1 良好な住居系市街地の変容

	住宅・所有の状況	居住者	現状・課題	対策・活用例
用途純化 戸建住宅化	戸建住宅 持ち家が主	家族の固定化・高齢化	住宅更新のおくれ 空き家化 居住者の高齢化によるコミュニティの衰退	中古住宅売買・賃貸 更地化して売買等 シェアハウス等活用
用途混在化 共同建混在容認	多様な住宅型の混在 持ち家・借家の混在	居住者の多様化 世代の多様性	多様な居住者の混住の困難さ 景観・住環境の悪化	賃貸併用住宅による建替え 住環境の維持保全

表2 賃貸住宅と賃貸併用住宅

	賃貸住宅	賃貸併用住宅
住宅の維持管理	食いつぶし型経営の場合、管理不全になりがち	オーナー住戸とともに管理(比較的良好)
居住者の交流 地域社会との関係	希薄	オーナーの関与による交流可能性

(3) 供給サイドへのヒアリング調査（ダイワリビングほか）

首都圏における建替え需要に対する住宅供給を行っているハウスメーカーおよび当該地域の宅建事業者に対して、ヒアリング調査を実施した。資産運用型の住宅建替えが主流となっていること、ハウスメーカー各社で同様の建替えのための事業計画作成をもとに、営業活動を行っていることが分かった。また、事業採算性と同様に、相続税対策を目的とした建替えの例も多くなっている。

従来は、居住継承を前提とした住宅資産の相続であったが、近年は相続税対策が主目的となる建替えが見られる。そのため、建替え後の維持管理および賃貸経営も含めて、ハウスメーカーが担う場合も増え、以前の賃貸併用住宅のオーナーを核とした居住者も含めたコミュニティの形成は少なくなっている。オーナー住戸と賃貸住宅部分が一体化した空間構成であるにも関わらず、賃貸経営に関するオーナーの関与はない契約もある。

供給サイドであるハウスメーカーは、建築工事と建物の維持管理、入居者募集・選定・家賃徴収をふくめた事業として取り組んでいる。一方、近隣の宅建事業者が賃貸物件として管理しているケースもある。いずれの場合も、管理状態は良好となっていることを確認した。

一方、人口減少が進み世帯数の減少が生じる今後の住宅需要を踏まえると、住宅更新がこれまで通りには進まなくなることが予想される。資産運用の事業採算性および相続税対策が建替え事業の動機であったものから、変わらざるを得ないと考えられる。

そのため、人口減少下での賃貸住宅経営や住宅の維持管理等のマネジメントについて、住宅更新との関係において再検討していくことが求められる。

引用文献

片岡美歩「奥沢と東多摩川の賃貸併用住宅の今後の需要と課題」2019年度大妻女子大学卒業研究論文（2020）

薄井佐歩「空き家対策モデル事業からみる空き家対策」2022年度大妻女子大学卒業研究論文（2023）

河西真来「居住支援協議会の実績と今後の課題」2018年度大妻女子大学卒業研究論文（2019）

松本暢子「空き家の利活用と地域福祉の拠点づくり」千葉商科大学経済研究所 View & Vision No.49 p.25～32（2020）

松本暢子「賃貸住宅政策の課題と展望」都市問題 後藤・安田記念東京都市問題研究所 vol.109-4（2018年4月号）p.47～56（2018）

松本暢子「家族の変容と住まい—少子高齢化による住宅需要の変化と住生活—」https://doi.org/10.24673/jjfr.38.0_5 日本家政学会家族関係学部会誌 家族関係学 NO.38 p.5～14（2019）

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計5件（うち査読付論文 0件 / うち国際共著 0件 / うちオープンアクセス 2件）

1. 著者名 松本暢子	4. 巻 第117号
2. 論文標題 少子高齢化による住宅需要の変化と住生活	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 とくぎょうの自治（東京の自治研究センター）	6. 最初と最後の頁 13-19
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -
1. 著者名 松本暢子	4. 巻 38
2. 論文標題 家族の変容と住まい 少子高齢化による住宅需要の変化と住生活	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 家族関係学	6. 最初と最後の頁 5-14
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） 10.24673/jjfr.38.0_5	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -
1. 著者名 松本暢子	4. 巻 49
2. 論文標題 空き家の利活用と地域福祉の拠点づくり	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 CUC View&Vison	6. 最初と最後の頁 25-32
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -
1. 著者名 松本暢子	4. 巻 109
2. 論文標題 賃貸住宅政策の課題と展望	5. 発行年 2018年
3. 雑誌名 都市問題	6. 最初と最後の頁 47-56
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 松本暢子	4. 巻 109
2. 論文標題 賃貸住宅政策の課題と展望「特優賃制度の功罪」	5. 発行年 2018年
3. 雑誌名 都市問題	6. 最初と最後の頁 47 - 56
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

〔学会発表〕 計0件

〔図書〕 計0件

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

6. 研究組織

	氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
研究分担者	大橋 寿美子 (OHASHI SUMIKO) (40418984)	大妻女子大学・社会情報学部・教授 (32604)	

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関
---------	---------