

令和 3 年 6 月 14 日現在

機関番号：32404

研究種目：基盤研究(C)（一般）

研究期間：2018～2020

課題番号：18K04488

研究課題名（和文）多様化する需要と余剰建築ストックを繋ぐ不動産利用権と金融システムの開発

研究課題名（英文）Development of real estate usage rights and financial system that connects diversifying demand and surplus building stock

研究代表者

中城 康彦（NAKAJO, YASUHIKO）

明海大学・不動産学部・教授

研究者番号：30286009

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 2,400,000円

研究成果の概要（和文）：(1)遊休社宅の再生における価値創造の成立要件が、空間の造り方、空間の使い方、空間のマネジメント、暮らしの情報発信、暮らしに与える刺激にあることを示し、マネジメント会社がサブリース方式でリスクを負い、指針を示して包括的に運営することで持続性が確保される。
 (2)ハワイ州のコンドミニアムの空き住戸の宿泊利用である、短期パッケージレンタル、コンドミニウムホテル、タイムシェアを分析し、不特定多数が専有部分に宿泊し共用部分を利用する際の外部不経済を予防するために、フロントデスクの設置と運営者の配置、州法や行政規則の設定、専有部分の管理経営者の配置、消費者保護のための情報開示などの要件を明らかにした。

研究成果の学術的意義や社会的意義

建築物の需要が空間的・時間的に多様化する一方、日本の不動産の法制度と市場は硬直的でストックの遊休化を招いている。余剰ストックの再生が抱える二つの課題：需給のマッチングとリスク負担に同時に対応可能な仕組みとして不動産マネジメント会社の機能を分析し、空間的な需要の多様化に対応する仕組みを提示した。
 戸建て住宅以上に深刻な問題になると想定される分譲マンションが抱える二つの課題：空き家の予防と区分所有共同住宅の専有部分の一体的運営の両者に同時に対応可能な仕組みとして米国ハワイ州のコンドミニアムの空き住戸の宿泊利用に注目し、多様化する時間的な需要の多様化に対応する仕組みを提示した。

研究成果の概要（英文）：The requirements for value creation in the revitalization of idle company housing are (1) how to construct the space, (2) how to use the space, (3) how to manage the space, (4) how to transmit information, and (5) how to stimulate and satisfy the residents' lives. It was clarified that the management company bears the risk by the sublease method.

This research summarizes the features of short-term vacation rentals, condominium hotels and timesharing as accommodation systems for vacant condominium units in Hawaii. In order to prevent the external diseconomy when tourists stay in the exclusive element and use the common element, (1) the establishment of a front desk and the arrangement of operators, (2) the establishment of state laws and administrative regulations, (3) the arrangement of managers of the exclusive element, and (4) the disclosure of information and measures against violations for the protection of consumers.

研究分野：不動産経営

キーワード：不動産活用 建築ストック 不動産金融 利用権 建築再生 不動産管理 タイムシェア 資産形成

科研費による研究は、研究者の自覚と責任において実施するものです。そのため、研究の実施や研究成果の公表等については、国の要請等に基づくものではなく、その研究成果に関する見解や責任は、研究者個人に帰属します。

1. 研究開始当初の背景

社会経済構造の変化が恒常化し、建築物の利用に対する需要は多様化し、かつ、急速に変容している。建築物の主たる利用権原である所有権と借家権による対応は、現行の法制度の下で、限界が顕著になっている。所有権による利用は、新所有者の利用に至るまでに不動産市場での取引が必要となるところ、既存建築物の流通市場は性能・価格評価が脆弱で十全とはいえず、空き家の放置などの社会問題を拡大させている。借家権による利用は、借地借家法で借家権が保護される半面、資産形成できないなど、不動産市場は柔軟性に欠けている。不動産市場の旧態化は、取引制度の見直しのみでは克服できず、不動産の利用権そのものを見直して、資産性を有する財産権を創出することが有用で、資産性の顕在化に不可避の金融機能の付加を併せて仕組むことが不可避である（図1）。

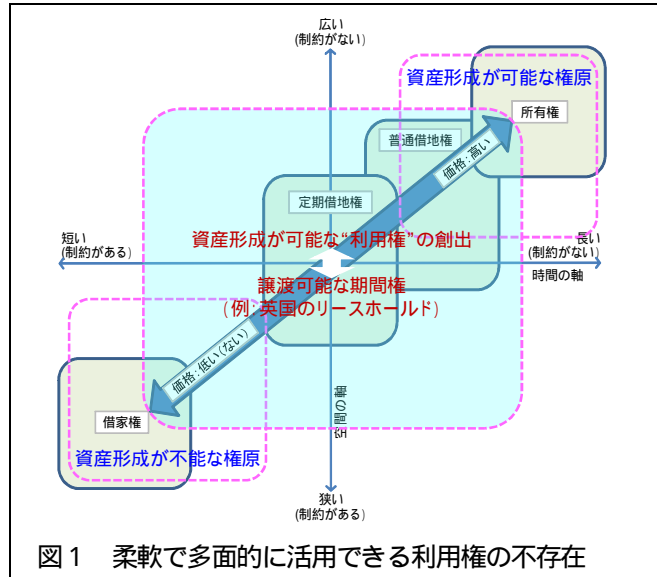


図1 柔軟で多面的に活用できる利用権の不存在

2. 研究の目的

住宅や商店街を中心に建築ストックが利用されないで放置される一方で、住み替え、短期居住、ライフスタイルに即応する居住、起業者の店舗やオフィス需要など、多様化する建築物の利用ニーズがある。利用ニーズの実現には、不動産市場を通じた売買や賃貸が必要となるが、現在の不動産流通の法と制度は多様な利用者の多様な利用ニーズに対応する柔軟性と網羅性に欠ける。本研究は、多様化する建築物の利用ニーズと余剰建築ストックを結びつけて建築物の有効活用を促進することを通じて持続可能な社会を実現することをめざし、具体的な事例の分析を通じて汎用可能な社会システムを提案することを目的とする。

3. 研究の方法

(1) 多様化する空間的な需要の多様化に対応する仕組み 余剰ストックの再生が抱える二つの課題である、需給のマッチングとリスク負担に同時に対応可能な仕組みとして不動産マネジメント会社の機能に注目し、事例分析による研究を行った。一定規模以上の余剰ストックの再生には、単一の需要ではなく複数タイプの需要の受け入れが必須となる点や金融の困難性が高まる点で小規模の余剰ストックの再生と異なる。大規模な余剰ストックを多様なニーズの受け皿として再生、運営する事例の成立要件の分析と普遍化を試みた。

(2) 多様化する時間的な需要の多様化に対応する仕組み 日本が抱える二つの課題である、空き家の予防と区分所有共同住宅の専有部分の一体的運営の両者に同時に対応可能な仕組みとして米国ハワイ州のコンドミニアムの空き住戸の宿泊利用に注目し、現地調査を含めた研究を行った。余剰ストックの活用方法として賃借人等の特定の者が継続的に利用する方法に加えて、時間を限定して多数の者が利用する方法を導入することが有用と考えられる一方、不特定多数が利用することによる不経済を発生させないことが必須となる。行政も関与して制度の精緻化が進むハワイ州のコンドミニアムの宿泊利用の成立要件を分析した。

4. 研究の成果

(1) 遊休社宅の再生における価値創造のしくみ 調査対象とした余剰ストックは遊休化した団地形式の社宅で、賃貸住宅に転用するに際し、立地に劣ることに加えて規模が大きく、賃貸経営を成立させることは困難と思われた。再生後は周辺の住戸より家賃が高いにも関わらず、空室募集の待機者がいるなど、団地再生は順調に推移している。団地再生で価値創造を達成した要因は大きく、団地の屋内外空間の造り方（つくる）、団地屋内外空間の使い方（つかう）、団地屋内外空間と使い方のマネジメント（マネジメント）、および、団地屋内外空間とそれを使った暮らしの情報発信（インフォメーション）に区別すること

ができる。

加えて、～の相互補完関係を持続する、自由に投稿できるWebに絶えず投稿される情報をもとに改善する結果、入居者のくらしに刺激と満足を与えている（くらしの質）。これら～の各要因が相互補完を創出し、維持し、改善する背景には、マネジメント会社がサブリース方式によってリスクを負い、一貫性のある指針を示して包括的に運営することがあり、それが価値創造につながっている。

分析により、マネジメント会社が採用するサブリース方式によるリスクの分担、すなわち所有と経営の分離の有用性が明らかになった。さらに上場企業等を中心に遊休資産の活用によるリスク回避の必要性に対応する方法として底地保留型ほかの可能性に言及し、遊休不動産の再生と権利変動の類型（図2）を提示した。

（2）コンドミニウムの空き住戸の宿泊利用の仕組みと価値創造の工夫 ハワイ州では区分所有者が利用しないコンドミニウムの空き住戸を宿泊用に利用する方法として、短期バケーションレンタル、コンドミニウムホテル、タイムシェアが用いられる。所有者等が定住する建物の空き住戸を宿泊利用するために、宿泊利用者の募集やサービス提供など専有部分（空き住戸）の運営に加えて、宿泊者のためのフロント機能が必要となる、共用部分や共用施設の利用で外部不経済が発生しやすいなど、共用部分の運営も課題となる。

日本の分譲マンションに同様の仕組みを導入する際に考えられる課題として、トラブルに迅速に対応する仕組み（第1課題）、宿泊利用の許認可の基準（第2課題）、経営方針や経営主体（第3課題）、消費者保護（第4課題）を整理したうえで、ハワイ州に仕組みの分析より、第1課題に対しては、ホテルコンドミニウムではフロントデスクを設けてホテル運営者が対応し、タイムシェアでは経営代理人が対応する。専有部分で発生する問題への対応の責任者が明確で、専門家が一元的に対応し、問題の予防と迅速な解決を実現する。第2課題に対しては、用途制限に合致し（公法）、規約が認めている（私法）ことに加え、州法や行政規則を規定し、明確な基準にもとづいてコンドミニウムホテルやタイムシェアの許認可を行う。第3課題に対しては、タイムシェアでは経営代理人、ホテルコンドミニウムではホテル運営者が全体の利益を実現する方針に基づいて専有部分の管理経営の業務を行う。ホテル運営者はフロントデスクや共用部分の管理も担い、全体の管理経営により広く関与する。第4課題に対しては、コンドミニウムホテル、タイムシェアともに許認可の内容を登録し、情報開示する。事業者や専門家の違反や遅滞等に対して行政が関与して是正させる体制がある。消費者は事業者から定期の事業報告や改善提案を受けることができるほか、団体の総会の決議等により事業者を交代させることもできる。空き住戸の宿泊利用を混乱なく推進するための官民の連携と開発、販売、管理運営、利用にかかる多様な専門家が一体となった仕組みを明らかにできた（タイムシェアの場合；図3）。管理組合と多様な専門家との協力が重要で、当該専門家の育成や活動のための環境整備が必要などの示唆を得ることができた。

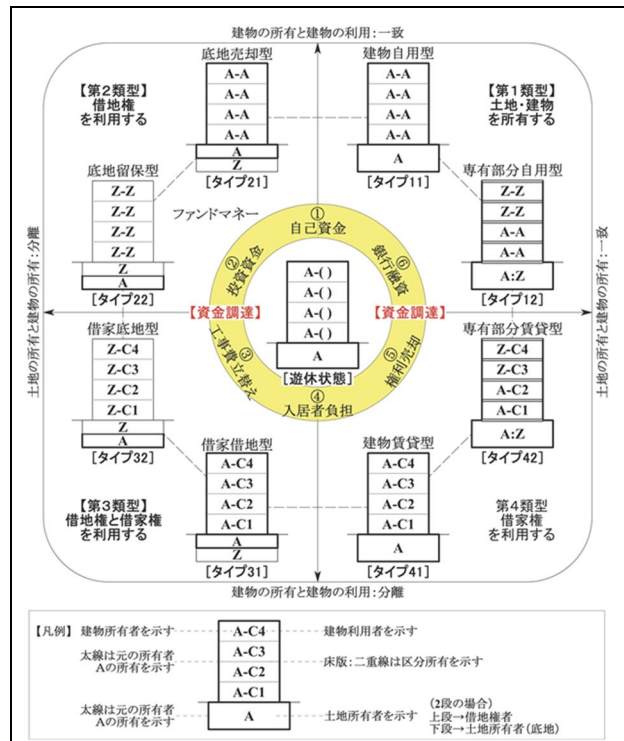


図2 遊休不動産の再生と権利変動の類型

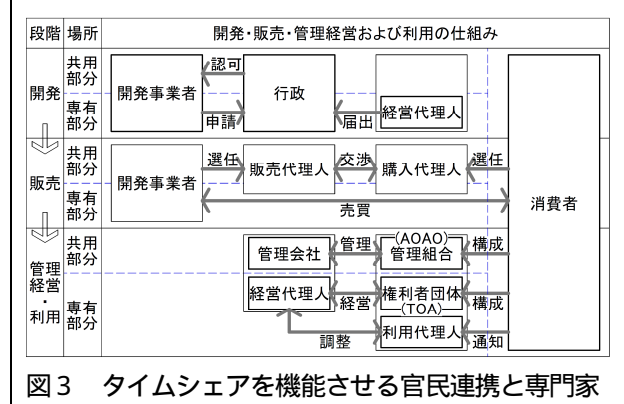


図3 タイムシェアを機能させる官民連携と専門家

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計4件（うち査読付論文 1件/うち国際共著 0件/うちオープンアクセス 0件）

1. 著者名 中城康彦 齊藤広子	4. 巻 Vol.54 No.3
2. 論文標題 マンションの空き住戸の宿泊利用の可能性からみた専有部分の経営と共用部分の管理の方法	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 都市計画論文集	6. 最初と最後の頁 261-267
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 有
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 中城康彦	4. 巻 18
2. 論文標題 戸建て住宅地の住環境	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 明海フロンティア	6. 最初と最後の頁 4-9
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 中城康彦	4. 巻 第31号
2. 論文標題 不動産ストックの有効活用の推進 - 不動産学からのアプローチ	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 年報財務管理研究	6. 最初と最後の頁 101-107
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 中城康彦	4. 巻 1
2. 論文標題 マネジメント会社による企業用不動産の再生	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 日本建築学会建築社会システム研究協議会資料	6. 最初と最後の頁 61-64
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4件（うち招待講演 0件 / うち国際学会 0件）

1. 発表者名 中城康彦
2. 発表標題 マンションの空き住戸の宿泊利用の可能性からみた専有部分の経営と共用部分の管理の方法
3. 学会等名 日本都市計画学会
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 中城康彦
2. 発表標題 ハワイ州のタイムシェア condominium における経営代理人の役割
3. 学会等名 日本建築学会
4. 発表年 2018年

1. 発表者名 中城康彦 齊藤広子
2. 発表標題 区分所有建物における専有部分の経営主体の検討 - アメリカ・ハワイ州の共同住宅の所有と利用・経営と管理の多様性からの考察
3. 学会等名 日本建築学会
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 中城康彦
2. 発表標題 定期借地権マンションの管理組合の建物解体への関与
3. 学会等名 日本建築学会
4. 発表年 2020年

〔図書〕 計5件

1. 著者名 中城康彦ほか14名	4. 発行年 2020年
2. 出版社 プログレス	5. 総ページ数 296
3. 書名 タワーマンションは大丈夫か？！	

1. 著者名 中城康彦	4. 発行年 2019年
2. 出版社 市ヶ谷出版社	5. 総ページ数 155
3. 書名 建築プロデュース - 土地・建物・権利・価値を総合的に考える -	

1. 著者名 中城康彦ほか35名	4. 発行年 2019年
2. 出版社 成文堂	5. 総ページ数 871
3. 書名 土地住宅の法理論と展開 藤井俊二先生古稀祝賀論文集	

1. 著者名 中城康彦ほか8名	4. 発行年 2019年
2. 出版社 明海大学不動産学部 公益財団法人不動産流通推進センター	5. 総ページ数 180
3. 書名 地域価値の向上に資する不動産ストック活用事例と考え方	

1. 著者名 中城康彦ほか14名	4. 発行年 2018年
2. 出版社 東洋経済新報社	5. 総ページ数 214
3. 書名 不動産政策研究総論	

〔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
---------------------------	-----------------------	----

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
---------	---------