

令和 5 年 6 月 22 日現在

機関番号：82113

研究種目：基盤研究(C)（一般）

研究期間：2018～2022

課題番号：18K04529

研究課題名（和文）移住支援にみる戸建持家の自律的な賃貸流通の可能性に関する研究

研究課題名（英文）Study on possibility of utilizing of vacant detached houses as rental housing looking at migrant support policies

研究代表者

渡邊 史郎（Watanabe, Shiro）

国立研究開発法人建築研究所・建築生産研究グループ・主任研究員

研究者番号：70749209

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 3,300,000円

研究成果の概要（和文）：本研究は、様々な地域で展開される借主主体の改修を伴う戸建持家の賃貸利用化の実態を調査・整理し、地域の特性に応じて空き家が自律的に賃貸流通するための要件と可能性について考察した。所有者の負担する改修費や様々な事業リスクを関係者間で分散する転貸方式に着目し、それぞれの事業スキーム、改修工事、契約事項の点から実態を明らかにするとともに、漁村地域において空き家転貸化の実践を行った。最後に、転貸方式を適用した戸建持家の賃貸事業モデルを地域類型別に考察した。

研究成果の学術的意義や社会的意義

わが国では、空き家が年々増加しているにも関わらず、戸建住宅の賃貸市場が縮小傾向にある。本研究で示した、戸建持家の自律的な賃貸流通に関する成果は、これまで賃貸化に関心があっても、改修費もしくは賃貸リスクに対する抵抗感が支障となっていた空き家所有者に対して、有用かつ実践的な知見を提供する。すなわち、地域の賃料相場やそれぞれの予算状況に応じて、最良の事業モデルを選択するための基礎資料となり得る。戸建持家の賃貸利用が促進されれば、一般的に賃貸市場において流通量が少ない家族向け住宅の代替となることが期待される。

研究成果の概要（英文）：This study investigates how detached owner-occupied houses were converted into rental housing with tenant-led renovation in various regions, and discusses the requirements and possibilities for autonomous rental distribution of vacant houses depending on regional characteristics. Focusing on the sublease partnership, which disperses the renovation costs and various business risks among the parties involved which are borne by owners in normal rental business, we clarified the actual situation in terms of the respective business schemes, renovation work and contractual matters. Making use of the findings, we conducted a practical application of sublease of vacant houses in a rural area. Finally, we discussed a rental business model for owner-occupied detached houses that applies the sublease partnership by regional category.

研究分野：建築構法・建築生産

キーワード：空き家 転貸 定期賃貸借 事業スキーム リノベーション 契約

## 様式 C-19、F-19-1、Z-19（共通）

### 1. 研究開始当初の背景

わが国では、年々空き家が増加するものの、賃貸利用される戸建住宅数は全国的には減少傾向にある。一方、民間賃貸住宅に限られる地域において、個人所有の戸建住宅を積極的に賃貸住宅に転用する試みがみられる。これらの取り組みに共通するのは、借り主側が改修費・修繕費を負担することにより、所有者の負担するリスクやコストの分散が図られ、従来の慣行とは異なる賃貸借がみられる点にある。それぞれが特殊な事情を背景として成立した取り組みではあるものの、事業スキームや改修工事など、賃貸化のポイントや課題を整理することで、今後の戸建持家の自律的な賃貸流通に資する知見が得られることが期待される。

### 2. 研究の目的

本研究は、様々な地域で展開される借主主体の改修を伴う戸建持家の賃貸利用化の実態を調査・整理した上で、改修工事(モノ)と契約事項(権利)との関係に着目しながら、地域の特性に応じて戸建空き家が自律的に賃貸流通する可能性について考察することを目的としている。

### 3. 研究の方法

#### (1) 地方公共団体による戸建空き家の賃貸化の取組み

地方公共団体が移住支援の一環として、域内の戸建空き家を、移住者に転貸する事業を行う地方公共団体3町（梶原町、飯南町、奥出雲町）を対象に現地調査を行い、その実態と課題を把握した。

#### (2) 都市部における戸建持家の転貸事業

都市部で不動産スキームを駆使しながら、戸建空き家の転貸事業を実践する不動産団体を対象に聞き取り調査を行い、提供資料の分析の上、その実態を把握した。

#### (3) 地方における戸建持家の賃貸事業

土地所有者が賃貸用として建設した戸建住宅の管理及び媒介事業を、松山市内を中心に100棟以上展開する不動産事業者S社を対象に、聞き取り調査及び資料分析を行った。また、水戸市で空き家の転貸事業を40棟以上展開する不動産事業者M社に聞き取り調査を実施し、その現状を把握した。これらを踏まえ、家賃相場が低廉な地方における転貸事業の課題と可能性を考察した。

#### (4) 西海市における空き家の転貸化の実践

筆者が、本研究で得た知見にもとづき、長崎県西海市内にある空き家の転貸化の実現に向けて、地元の一般社団法人の協力を得て技術的支援を行った。実際の事業を経験して明らかになった課題を整理した。

#### (5) 地域類型別の事業モデルの考察

(1)～(4)の結果を踏まえ、賃貸化にあたり所有者の負担するコスト・リスクを関係者間で分散する転貸事業に着目し、地域類型に応じた空き家の賃貸化の事業モデルを考察する。

### 4. 研究成果

#### (1) 地方公共団体による戸建空き家の賃貸化の取組み

梶原町は、町内の空き家を借り上げ、改修工事を実施した上で、移住者に低廉な家賃で転貸する事業を展開する。2012年に同事業を開始し2023年3月時点で40棟以上を転貸する。このような地方公共団体による空き家の転貸事業の背景には、地域内に民間賃貸住宅・宅建業者が存在しないという過疎地域特有の事情がある。

同様の取組みは他の自治体にも見られるが、梶原町で特筆されるのは、改修工事の規模と事業性の高さである。町は空き家所有者と10年間の定期借家契約を結び、空き家を無償で借り上げ、耐震改修・設備更新等を行う。他方、入居者には月額1万5千円で転貸し、これが町の家賃収入となる（図1）。改修にあたっては、1棟あたりの改修予算の上限を630万円とし、各物件の改修費の4分の3は、国と県の補助金で支弁し、残りの4分の1（最大157.5万円）を町から支出する。町は、この持ち出し分を9年以内に回収すると見込んでおり、実際、空室率はゼロに近い。

飯南町も、梶原町と同様に移住者への住まいの支援の一環として、空き家の転貸事業を展開する。梶原町と同じく10年間という長期にわたり、空き家を月額1万円で借り上げ、月額2万円で入居者に転貸する。改修工事には、300万円から800万円を投じたが、国・県の補助はなく、すべて町の単独事業で行われた。事業自体の収支バランスはマイナスになることがほとんどだが、町の担当者によれば、1世帯の移住による様々な経済効果を考慮すれば、当該事業への投資は十分回収できるものとの認識だった。

両町の契約書には、借主負担の改修を前提にした、一般的な賃貸借契約にはない契約条項がみられた。すなわち、所有者側からの中途解約時における未償却分の支払いや、改修部分についての原状回復義務の免除に関する項目である。また、期間中の修繕は、基本的には借主である地方

公共団体が負担する取り決めになっていたが、飯南町では、その費用負担がリスクとなっていた。そもそも築年数が数十年を超える物件が多いため、期間中の不具合発生の際の蓋然性は高く、修繕の負担は築古物件を長期で借り上げる場合の課題といえる。

以上のように、家賃が低廉な農山漁村において、築数十年以上の空き家を賃貸化するには、地方公共団体を通じた転貸方式が有効である。ただし、契約期間を10年程度の長期間にしても、改修費をすべて回収するには困難な場合が多い。また、借主負担での改修を前提とした契約条項や、契約期間中の修繕負担については事前に十分検討する必要がある<sup>1)</sup>。

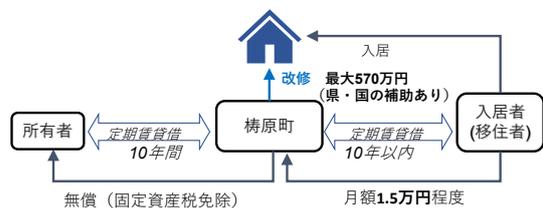


図1 構原町の移住者向け住宅の事業スキーム

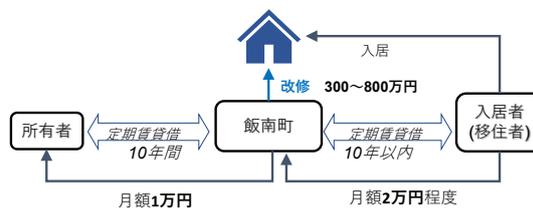


図2 飯南町の移住者向け住宅の事業スキーム

### (2) 都市部における戸建持家の転貸事業

一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会は、転貸と賃料一括前払い方式を用いた空き家の賃貸スキームを考案し、関係者で実践している。図3のように、転貸人である事業者が空き家を定期賃貸借契約により数年間借り上げ、転貸により所有者の賃貸リスクを一括して負担する。また、転貸人が賃料を一括前払いすることで、所有者はこれを改修工事費に充当する。他方、転貸人は、前払いした賃料を、転貸で回収する。このスキームでは、転貸人が初期費用である改修費を実質的には所有者の肩代わりをし、円滑に賃貸化に結びつけている。なお、工事費の支払い主体を所有者に一元化することで、建物の改修部分の帰属を明快にする狙いもある。仮に、所有者以外の主体(転貸人や転借人)の費用負担により改修を実施し、賃貸事業を行なった場合、不動産特定共同事業とみなされることがあり、関連法令の規制を受ける恐れがあるからである。

改修工事の内容は、住宅設備の更新と内装の修繕・交換が優先的に行われ、耐震改修や断熱改修は予算上実施されなかった(図4)。これらを含むフルリフォームの工事費は500万円以上を要すると考えられるが、このような高額な改修を実施した上で賃貸事業として成立させるには、より賃貸期間を長くするか、賃料を増額するほかない。一方、転貸人である事業者側が、利回りの下限を重視し、かつ賃料相場により転借料の上限が設定されるので、上記の変更はその範囲内で行われる。

このスキームでは、原賃貸借が先に終了し、転貸人の地位を所有者が継承することを特約で定めている。すなわち、この転貸スキームは、所有者と入居者が直接契約に移行するまでの過渡的な関係であり、所有者側の事業障壁を取り除く役割を果たしている<sup>2)</sup>。

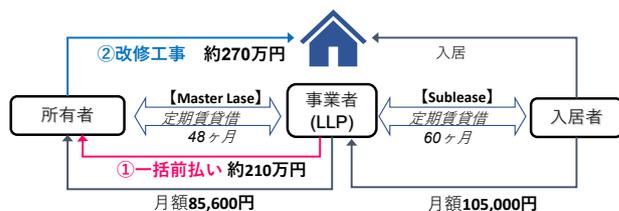


図3 賃料一括前払い方式を適用した空き家の転貸スキーム(豊中市0邸)

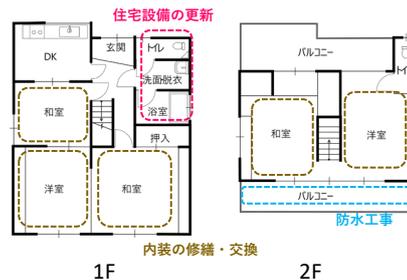


図4 0邸の平面図と改修内容

### (3) 地方における戸建持家の賃貸事業

#### ①収益物件としての戸建賃貸住宅の展開(松山市)

松山市の不動産会社S社は収益用戸建賃貸住宅を基本設計にもとづき商品化し、土地所有者に事業提案を行っている。所有者には、集合住宅に比べ、空室率が低く、さらには最終的に処分(売却等)しやすい点をメリットとして伝え、これまで100件以上(200棟以上)が事業化された(この中には既に売却された事例もある)。賃料は、月額10万円程度とし、松山市内の家族用の賃貸住宅の家賃帯より少し高く設定している。しかし、戸建物件の独立性、家賃の面積単価において優位性をもち、空室率もかなり低く稼働している。建物自体の居住性や環境性能を、特段高く設定しているわけではないが、3~4年で退去する入居世帯にとって、それほど重要視される項目ではなかった。



図5 収益用として建築された戸建賃貸住宅(松山市)

地方における戸建賃貸住宅は、賃料がその地域の家賃帯より少し高く設定されても、居住者の求める独立性や快適性を満足させることができれば、十分な訴求力を持つものといえる。

## ②空き家の転貸事業（水戸市）

水戸市の不動産会社 M 社は、同市内を中心に転貸を通じた空き家の賃貸事業を積極的に展開する。基本スキームは、8年間の定期借家契約により空き家を借上げ、年間の固定資産税相当の賃料(月額1万円程度)を所有者に支払う。転貸借については、2年間の定期借家契約として、転賃料を月額5万円程度にし、2年間で回収できる程度の最低限の修繕を行なう(図6)。2018年に会社を設立して以降、2023年3月現在までに水戸市内の物件を中心に35棟を借り上げ、空室はない。

M社によれば、水戸では都心のように月額10万円以上の賃料を見込むことはできず、百万円以上の改修を行うことは困難であるとの認識だった。所有者には、家賃収入ではなく、むしろ「管理行為が不要になる点」をメリットとして伝え、賃貸化につなげていた。戸建の特徴である、「広い」、「庭付き」、「ペット可」といった、一般の賃貸集合住宅にはない点が訴求力を持っており、水戸市内の賃貸市場では十分優位性を持つと分析している。一方、期間中の修繕は、専らM社が実施しており、日常的な維持管理に係る業務も含めると、収益性が決して高いとはいえない事業である。今後は、M社自身で改修を提案・実施することで、付加価値をつけたかたちで売却するような事業モデルを検討している。

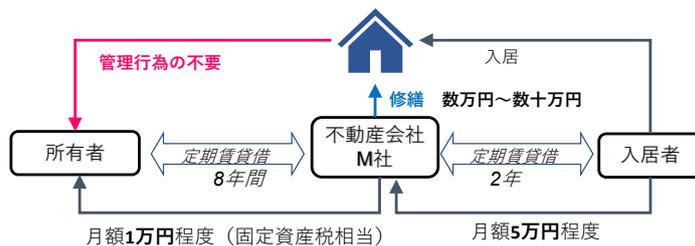


図6 M社（水戸市）による空き家の転貸事業



図7 M社が直接運営する古民家を活用したコワーキングスペース

## (4) 西海市における空き家の転貸化の実践

筆者は、長崎県西海市西彼町白似田郷の漁村集落にある平屋の母屋及び納屋（以下、T邸）(図8, 9)の賃貸化の実現にむけた技術的なサポートを行った。賃借人となったのは、英国人が代表を務める法人で、隣接地区でゲストハウスを運営するSL社である。元々、このゲストハウスの建物の保存・活用に向けた活動を行っていた一般社団法人が、SL社のゲストハウス事業に従事する外国人スタッフの住まいについて相談を受けていた。賃貸化の交渉では、所有者のT氏から賃料は低廉にしてもいい一方で、外国人の入居や自身が遠方に住むことも踏まえ、より安心して賃貸できる事業環境が条件として示された。

筆者側から、倶楽部が転貸人として各種のリスクを負担する転貸方式を導入し、定期借家契約によって賃貸リスクを一定程度抑えるスキームを提案し、事業の実現に至った。筆者が、契約書の作成・調整を行い、SL社及びT氏の確認を経た上で、2019年11月に原賃貸借、転貸借の賃貸契約が締結された。ともに2年間の定期借家契約とし、賃料はそれぞれ月額1万5千円、2万円とした(図10)。2021年11月に原契約を再契約し、現在に至る。

契約条項の作成にあたり、契約期間中の修繕負担、転借人による改修行為及び原状回復義務の緩和に関する条項について慎重に検討した。本事業では、所有者への賃料収入が限られるため、一般的な賃貸契約に比べ、所有者側が負担すべき修繕内容を限定し、構造材や屋根などの工事費が高額な部位に関する修繕については、その都度、関係者で対応を協議するものとした。また、部材の劣化・設備の老朽化を踏まえ、転借人による改修行為を、一部の部位・内容を除き可能とし、工事費200万円未満の軽微なものについては事後承認でも実施可能とした。一方、改修を実施した場合に、一般的な原状回復義務の適用は現実的ではないため、規定に準じた改修を行った部分について、当該義務を免除するものとした(図11)。

T邸は、冷暖房設備が老朽化し、断熱性能も低いため、入居者にとって冬季は厳しい環境であった。当初、転借人(居住者)による積極的な改修行為を期待していたが、実際はコロナ禍でゲストハウス事業が制限される中、断熱改修などの高額な改修は行われなかった。一方、入居した



図8 T邸の母屋(左)から大村湾を望む(右)



図9 T邸母屋の平面図

外国人スタッフと近隣住民の交流が円滑に進む中、近隣の大工からボランティアで大工工事について助言・作業指導を受けられる関係に発展した。現在まで、縁側の木製デッキの取替えなど、軽微な修繕が段階的に進められている。ただ、そうした修繕について、倶楽部への報告が適切になされなかった点は課題とされる。

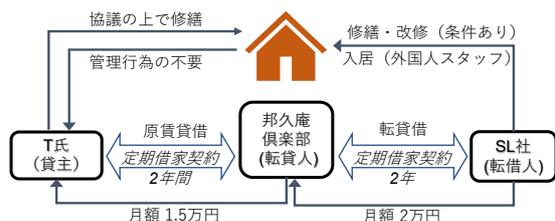


図 10 西海市で実践する空き家の転貸事業

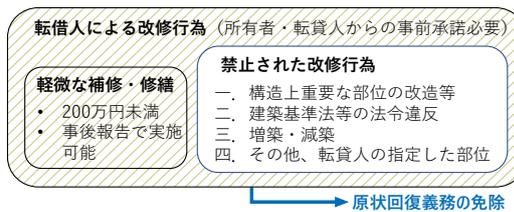


図 11 転借人による改修に関する規定

(5) 地域類型別の事業モデルの考察

本研究では、戸建持家（空き家）の賃貸化において、所有者側の負担する改修費や賃貸リスクを分散する転貸方式に有効性を見出し、その事業モデルを地域類型別に考察した。事業の前提条件として最も支配的なのは、当該地域の賃料相場と所有者の改修予算、そして資金力・信用力に足る転貸人を担う主体が存在するかどうかである。賃料については、3種類の賃料帯：月額10～20万円（大都市）、月額5～10万円（地方都市・郊外）、月額1～5万円（農山漁村）に分類することで、それぞれに応じた実効性のある事業スキームに係る選択範囲を理解しやすい（図12）。

事業スキームに係る基本的な要素は、賃料R（原賃貸借 $R_M$ 、転貸借 $R_S$ ）、改修費用C、賃貸期間Dである。改修費用Cを全て賃貸期間内に回収することを前提とした場合、回収期間 $D'$ が存在し、回収後の収益を考えれば、 $D_M = D' + 2 \sim 5$ 年を満たせば、事業性を健全に確保できるといえる。また、改修費用Cは、 $(賃料差額 R_S - R_M) \times (回収期間 D')$  以下である必要がある（一括前払い方式のように、最終的には所有者負担による改修を実施する場合、 $R_M \times D'$  以下）。例えば、賃貸期間6年、賃料差額6万円/月とした場合、設備、内装・建具を更新するような計300万円程度の改修であれば、2年間の収益期間を確保して事業を行うことができる（図12）。

大都市では、500万円程度の改修（設備+断熱or耐震）を行っても、賃料差額を10万円以上確保することができれば、極端な長期契約を設定せずとも事業を成立させることができる。対して、地方都市・郊外では、改修費300万円の回収は現実的に困難であり、100～150万円程度が限界であるといえる。農山漁村では、そもそも賃料差額が小さいことから、転貸人の収益によって改修費を捻出することは困難であり、(4)で述べた西海市T邸での実践例のように、転借人（居住者）の費用負担により改修を実施する方式が現実的である。その場合、転借人による改修行為について、どのような条件を付すかについて十分検討した上で、それらを契約書で規定することが望ましい。また、地域に関わらず、原賃貸借終了後の取り扱いや期間中の修繕負担について、十分留意する必要がある。

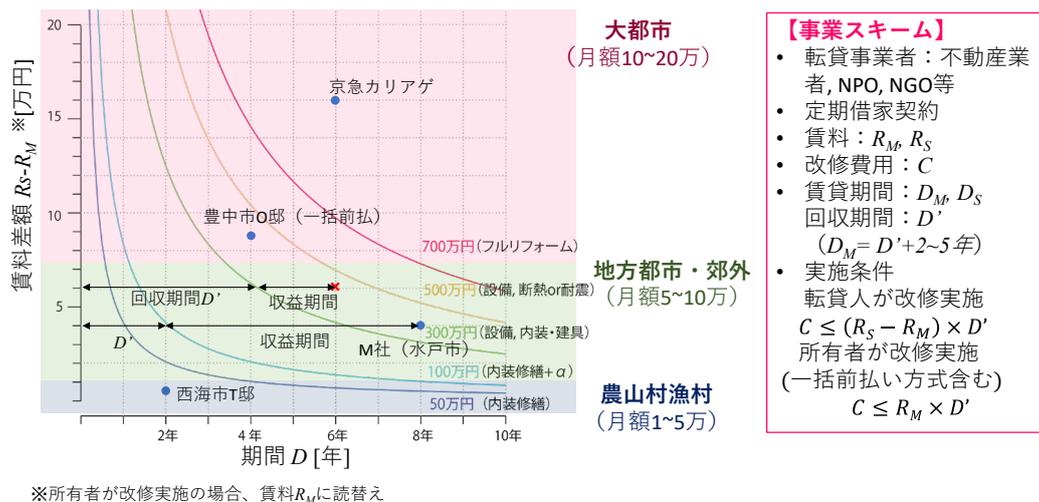


図 12 地域類型別の事業モデルの検討（賃貸期間、賃料差額、改修費用との関係）

〈引用文献〉

① 渡邊史郎、角倉英明、田淵貴稔、地方公共団体による空き家の借上げ転貸事業に関する研究、日本建築学会計画系論文集、第85巻、第777号、pp.2385-2394、2020.11  
 ② Shiro Watanabe, Hideaki Sumikura and Masayoshi Nagano: Study on sustainable rental housing with sublease partnership utilizing existing owner-occupied vacant houses, IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, Vol. 588, pp. 1.11-1.14, 2020.11

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計5件（うち査読付論文 2件 / うち国際共著 1件 / うちオープンアクセス 2件）

1. 著者名 黒川大樹, 渡邊史郎, 石垣文, 角倉英明	4. 巻 建築計画
2. 論文標題 地方都市における戸建て賃貸住宅の供給に関する研究 - 愛媛県松山市における立地と居住性に着目した事例調査 -	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 日本建築学会大会学術講演梗概集 (建築計画)	6. 最初と最後の頁 324-325
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 WATANABE Shiro, SUMIKURA Hideaki, TABUCHI Takatoshi	4. 巻 85
2. 論文標題 STUDY ON MUNICIPAL SUBLEASE PROJECTS UTILIZING VACANT PRIVATE HOUSES	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ)	6. 最初と最後の頁 2385 ~ 2394
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.3130/aija.85.2385	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 Watanabe S, Sumikura H, Nagano M	4. 巻 588
2. 論文標題 Study on sustainable rental housing with sublease partnership utilizing existing owner-occupied vacant houses	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 IOP Conference Series: Earth and Environmental Science	6. 最初と最後の頁 042011 ~ 042011
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.1088/1755-1315/588/4/042011	査読の有無 有
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 該当する

1. 著者名 田淵 貴稔, 石垣 文, 渡邊 史郎, 角倉 英明	4. 巻 農村計画
2. 論文標題 過疎地域の移住施策における戸建て住宅賃貸化の実態に関する研究 島根県飯南町・奥出雲町の空き家活用事業	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 日本建築学会大会学術講演梗概集	6. 最初と最後の頁 41-42
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 田淵 貴稔, 石垣 文, 渡邊 史郎, 角倉 英明	4. 巻 42
2. 論文標題 過疎地域の移住施策における戸建て住宅賃貸化の実態に関する研究 島根県飯南町・奥出雲町の空き家活用事例を対象として	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 日本建築学会中国支部研究報告集	6. 最初と最後の頁 575-578
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2件 (うち招待講演 0件 / うち国際学会 0件)

1. 発表者名 黒川大樹, 渡邊史郎, 石垣文, 角倉英明
2. 発表標題 地方都市における戸建て賃貸住宅の供給に関する研究 - 愛媛県松山市における立地と居住性に着目した事例調査 -
3. 学会等名 日本建築学会大会学術講演会
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 田淵 貴稔, 石垣 文, 渡邊 史郎, 角倉 英明
2. 発表標題 過疎地域の移住施策における戸建て住宅賃貸化の実態に関する研究 島根県飯南町・奥出雲町の空き家活用事業
3. 学会等名 日本建築学会大会
4. 発表年 2019年

〔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	角倉 英明  (Sumikura Hideaki)  (50512654)	広島大学・先進理工系科学研究科(工)・准教授    (15401)	

6. 研究組織（つづき）

	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	永野 真義  (Nagano Masayoshi)  (50793527)	東京大学・大学院工学系研究科（工学部）・助教     (12601)	

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