

セルフ・リノベーションの創出と発展的継承に向けた契約システム

一改修可能な民間賃貸共同住宅におけるセルフ・リノベーションの仕組みと住戸継承の実態 (その1) 一

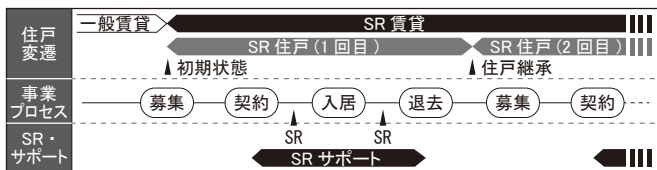
賃貸共同住宅	セルフ・リノベーション	改修	正会員	○西野 雄一郎*	同	横山 俊祐***
住戸継承	契約	持続性	同	松本 侑也**	同	徳尾野 徹****
			同	西 将希**		

1.1 研究の背景と目的

持続型社会の構築に向けて、建物を長期的に使い続けることの意義が高まっている。賃貸共同住宅では、これまで専門家主体の再生が広く研究・実践され、住み手の主体的関与の有意性・必要性が指摘されている。これまで一般的には持家に限られていた住み手による主体的なリノベーション (セルフ・リノベーション: SR) に対して、近年、賃貸住宅においても SR を可能にする事例が増加している。SR は、新たな住みこなしを生成する一方で、過剰な改変による住みつぶしの危険性を孕んでいる。SR をより一層有意義なものとするためには、SR の質を向上させ、住みつぶしを抑制する条件を整理することが求められる。加えて、持続的・発展的に住戸が住み続けられるためには、居住者の入れ替わり時に SR による住戸空間を継承 (住戸継承) していく仕組みを検証することが求められる。本研究は、SR の創出・継承要件について契約や規定などソフト面から明らかにすることを目的とする。

1.2 研究方法

本研究は、SR が可能な民間賃貸共同住宅を対象とする。事例の抽出は、Web のキーワード検索 (「賃貸」「セルフリノベーション」「改修可」「改装可」「原状回復義務なし」「DIY」「カスタマイズ」) から行い、その中で協力の得られた事例 (表 1) に対して調査を行った。調査方法は、各事例の建物所有者や不動産仲介業者に対して、SR に関わる賃貸契約や規定に関する聞き取り調査 (2013年8月~2014年2月) とした。図 1 に示す SR 賃貸の事業プロセスの各段階において、SR を可能とし継承するためのソフトの賃貸システムの実態と課題を把握する。



\*SR サポート: 工具の貸出しなどにより SR をサポートする取組み

図 1. SR 賃貸の事業プロセス

2 SR を可能とする契約内容

表 2 は、SR を可能とする契約内容を示したものである。  
①原状回復義務の扱い方: 全事例で原状回復義務が確認されたが、居住者が改修実施前に建物所有者などの承認主体に対して改修申請を行い、承認を得た内容については原状回復が免除されること (改修承認) により SR が可能になっている。また「改修承諾書を発行, 管理」(5 例) や「改修内容を特約へ明記」(2 例) が確認でき、改修によるトラブルを防ぐ手法としても改修承認は有用である。「造作買取請求権の放棄」により造作物等の権利条件を明確化し、SR のリスクを低減する事例も多くみられる。IM では、仲介業者が建物所有者に対して原状回復を保証し、居住者に又貸しすること (サブリース) で SR を可能としている特徴的な賃貸方式がみられた。  
②改修承認の仕組み: 改修申請の内容を確認し実施可否の判断を行う承認主体は、所有者 (5 例)、仲介業者 (5 例) であった。仲介業者は、管理業務を兼ねる場合が多く、承認主体となることで所有者が判断出来ない改修承認を建築の専門家の目から行っている。改修申請は、入居前に立会いで改修相談 (7 例)、入居後にメールなどで申請 (7 例) が主であるが、所有者が建物内に同居または事務所を設置している 3 事例では直接改修申請が行われている。安全性や集住環境などに問題のある改修に対して助言や指導が行われることはあるものの、仕上げの色など改修内容の承認基準が明確に設定された事例は見られない。

3 SR の質的向上・量的促進を図る契約上の方策

表 3 は、SR の質や量に作用する規定を示したものである。  
【質的向上】改修承認や居住者審査といった事前チェックは、質の低下を招くような SR を防ぐ効果が期待できる。【量的促進】家賃なしで 1, 2 ヶ月程度住戸を賃借できること (フリーレント) は、時間的余裕による SR の促進や生活の制約がない状態で床仕上げの変更など自由度の高い SR を可能とする。また仲介手数料不要とし、工具や資材を購入しやすい状況をつくる取組みもみられる。

表 1 調査対象概要

事例名称	YM	GB	CN	TS	HG	KM	CK	IM	AM	DS
所在地	東京都 渋谷区	大阪府 堺市	東京都 杉並区	東京都 新宿区	東京都 世田谷区	大阪府 大阪市	東京都 世田谷区	千葉県 松戸市	千葉県 松戸市	大阪府 都島区
建築年	1969年	1968年	1985年	1967年	1993年	1995年	2011年	1974年	1974年	1971年
構造・地上階数	RC造・8F	木造・2F	RC造・3F	木造・2F	S造・2F	RC造・14F	RC造・3F	RC造・8F	RC造・6F	RC造・7F
SR可能住戸数/総戸数	82/82	8/18	6/13	3/3	4/10	16/82	10/10	6/143	6/50	1/27
主な住戸面積	46㎡	58.6㎡	24㎡	38㎡	35.7㎡	51.5㎡	32.7㎡	56.8㎡	48㎡	45.9㎡
SR可能にした年	1993年	2003年	2012年	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年	不明	不明
調査(所有者/仲介業者)	●/●	●/-	-/●	-/●	●/●	●/-	●/-	-/●	-/●	-/●

Contract system for emergence and succession of self-renovation -Research on the mechanism of self-renovation and the succession of dwelling units in private rental apartment houses where refurbishment by tenants is allowed Vol.1-

NISHINO Yuichiro, MATSUMOTO Yuya  
NISHI Masaki, YOKOYAMA Shunsuke  
TOKUONO Tetsu

#### 4 住戸継承の仕組み

退去時の規定と次の入居者への貸し方を表4に示す。原則的に「改修承認の状態で明け渡す」(9事例)ことが求められるため改変した部位の原状回復は不要である。しかし、改修申請書類などと現状を照合(8事例)し、申請と異なる内容は改修承認の状態へ、未承認で行った部位は原状への回復が求められる。一方KMでは、承認を得た内容であっても棚などの造作物は撤去して退去することが求められる。また住戸継承を多く経験しているYM,GBでは、未承認で行った部位であっても臨機応変に原状回復の程度を判断し、補修費の実費徴収等も行われている。他に、改修材料の持ち出しや所有物の残置を許可するなどモノの循環・継承もみられる。さらに居住者へインセンティブを与え、SRの継承や空室のリスクを低減することも行われている。次の入居者へは「前居住者の退去状態のまま内覧」(9事例)し、そのまま貸出しを行う。但し、必要に応じて貸し手が残置物の撤去(3事例)や前居住者のSRを補修(3事例)・自主変更(1事例)するといったアドホックな住戸の継承が計画・実践されている。

#### 5 まとめ

一般賃貸契約にはみられない改修承認には、SRを可能とするだけでなく、住戸の質低下を招くような改修を未然に防ぐこと、改修承諾書の管理・発行によって改修の責任が明確になり潤滑な退去を期待できることなど、多様な有用性が確認された。改修申請を行いやすい環境づくりや承認主体の専門知識の向上ができれば、改修承認の有用性が高まり、さらなるSRの量的促進と質的向上が期待できる。SRの発展的継承

に向けては、改修承認を適切に行うことで退去状態を最適化し、そのまま次の入居者へ貸し出すことが有効である。そのために、申請された改修の質を確保・向上するための規定やサポートの効果をSRの実践状況との関係のみることで検証することが課題である。

謝辞：研究に際してご協力いただいた関係者の皆様に記して感謝の意を表します。本研究は公益財団法人LIXIL住生活財団の研究助成を受けて実施しました。

表3.SRの量的促進・質的向上を図る方策

契約内容・規定		実施事例
質的向上 量的促進	実施前に改修承認を行う	10 全事例
	入居前に居住者審査を行う	1 IM
	仲介手数料不要とする(仲介業者がない場合)	3 HG,CK,IM
	フリーレントを設定する	3 YM,GB,CN

表4.住戸継承の仕組み

契約内容・規定		実施事例
退去時の規定等	改修承認の状態を明け渡す	9 KM以外
	改修承認を得たものでも棚など造作物は撤去して明け渡す	1 KM
	壁紙貼りは無条件で原状回復義務を免除する	1 GB
	塗装で対応できるものは無条件で原状回復義務を免除する	1 YM
	管理者が改修申請書類と現状を照合する	8 YM,GB以外
	現状を確認し、臨機応変に原状回復の程度を判断する	2 YM,GB
	退去時の状態が良くない場合は敷金や保証金を使って改修する	3 YM,CN,TS
	造り付け家具などでRC部に穴を開けた場合、状態により補修費を実費徴収する(予定)	1 YM
	改修で使用した材料の持ち出しを許可する	4 CN,TS,IM,AM
	家具など所有物の残置を許可する	3 YM,HG,CK
次の入居者への貸し方	次の入居者幹旋に対して報酬を支払う	2 IM,AM
	前居住者の退去状態のまま内覧する	9 KM以外
	家具など残置物について残すものを選定し、不要なものは所有者が撤去する	3 YM,HG,CK
	空きが複数ある場合、各住戸の空間条件が大きく異なるため複数内覧する	2 YM,GB
他	所有者が入居希望者の内覧に立ち会い、反応を見て前居住者の改修を自主変更する	1 GB
	改修可能部分は未補修、それ以外の部分は補修して貸出す	1 KM

表2.SRを可能とする契約内容

事例	原状回復義務の有無と扱い方	賃貸方式	改修承認						住戸継承経験	
			申請プロセス		承認プロセス					
			時期と方法	部位、内容、工期の申請手段	承認主体	申請内容への助言・指導等	過去の承認不可	承認基準		
YM	有 ・改修承認を得た内容は原状回復義務を免除 ・改修内容を特約へ明記	普通賃貸借契約	・入居前は立会いで改修相談 ・入居後は建物内の管理事務所承認主体に直接改修申請	図面、スケッチ等を提出または口頭説明	所有者(管理者)	・工具の貸出し ・内容により業者を紹介	有	・戸境壁の撤去 ・床へのコンクリート打設	・構造に負荷のかからないこと	○
GB	有・一部無 ・改修承認を得た内容は原状回復義務を免除 ・改修内容を特約へ明記 ・クギ打ちやクロス貼りなど後で撤去できる内容は原状回復義務なし	普通賃貸借契約	・入居前は立会いで改修相談 ・入居後は建物内の事務所承認主体に直接改修申請	口頭説明	所有者(管理者)	・内容により業者を紹介	無	-	・安全性	○
CN	有 ・改修承認を得た内容は原状回復義務を免除 ・改修承諾書を発行、管理 ・造作買取請求権の放棄	普通賃貸借契約	・入居前は立会いで改修相談 ・入居後はメールなどで申請	フォーマット図面に明記して提出	仲介業者(管理者)	・施工方法の助言 ・内容により業者を紹介	有	・窓ガラスを網入りから透明へ変更 ・浴室の電気変更	・近隣に影響がないこと ・安全性	×
TS	有 ・改修承認を得た内容は原状回復義務を免除 ・改修承諾書を発行、管理 ・造作買取請求権の放棄	定期借家契約	・入居前は立会いで改修相談 ・入居後はメールなどで申請	フォーマット図面に明記して提出	仲介業者(管理者)	・施工方法の助言 ・内容により業者を紹介	不明	-	・近隣に影響がないこと ・安全性	×
HG	有 ・改修承認を得た内容は原状回復義務を免除 ・改修承諾書を発行、管理 ・造作買取請求権の放棄	普通賃貸借契約	・入居前は立会いで改修相談 ・入居後はメールなどで申請	図面、スケッチ、壁紙の製品番号等を提出	所有者	・内容により業者を紹介	無	-	・なし	×
KM	有 ・改修承認を得た内容は原状回復義務を免除 ・造作買取請求権の放棄 ・改修承諾書を発行、管理	普通賃貸借契約	・入居後にメールなどで申請	フォーマット図面に明記して提出	所有者	・なし	無	-	・設置物の重量、位置(設備配線)を避ける	×
CK	有 ・改修承認を得た内容は原状回復義務を免除 ・造作買取請求権の放棄 ・改修承諾書を発行、管理	普通賃貸借契約	・入居前は立会いで改修相談 ・入居後は建物内に住む承認主体に直接申請	図面、スケッチ、壁紙の製品番号等を提出	所有者	・内容により業者を紹介	無	-	・なし	○
IM	有 ・改修承認を得た内容は原状回復義務を免除 ・造作買取請求権の放棄	定期借家契約(サブリース)	・入居前は立会いで改修相談 ・入居後はメールなどで申請	図面、スケッチ等を提出	仲介業者(管理者)	・なし	無	-	・なし	○
AM	有 ・改修承認を得た内容は原状回復義務を免除 ・造作買取請求権の放棄	普通賃貸借契約	・入居前は立会いで改修相談 ・入居後はメールなどで申請	図面、スケッチ、参考資料等を提出	仲介業者(管理者)	・なし	無	-	・なし	○
DS	有 ・改修承認を得た内容は原状回復義務を免除 ・造作買取請求権の放棄	普通賃貸借契約	・入居後にメールなどで申請	図面、スケッチ等を提出	仲介業者(管理者)	・不明	無	-	・なし	×

\*日本学術振興会特別研究員 DC・大阪市立大学大学院工学研究科 後期博士課程

\*\*大阪市立大学大学院工学研究科 前期博士課程

\*\*\*大阪市立大学大学院工学研究科 教授

\*\*\*\*大阪市立大学大学院工学研究科 准教授

\*Research Fellow of Japan Society for the Promotion of Science・Graduate Student, Graduate School of Eng., Osaka City Univ.

\*\* Graduate Student, Graduate School of Eng., Osaka City Univ.

\*\*\*Prof., Graduate School of Eng., Osaka City Univ.

\*\*\*\* Assoc. Prof., Graduate School of Eng., Osaka City Univ.