

賃貸共同住宅におけるセルフ・リノベーションの契約と事業の特性

RESEARCH ON THE CHARACTERISTICS OF CONTRACT AND MANAGEMENT OF SELF-RENOVATION BY TENANTS IN RENTAL APARTMENT HOUSES

西野雄一郎 — * 1 横山俊祐 — * 2
徳尾野 徹 — * 3

Yuichiro NISHINO — * 1 Shunsuke YOKOYAMA — * 2
Tetsu TOKUONO — * 3

キーワード:
セルフ・リノベーション, 賃貸共同住宅, 住戸継承, 契約, 事業性

Keywords:
Self-renovation, Rental apartment houses, Succession of dwelling units, Contract, Business feasibility

This article is research on the characteristics of contract and management of self-renovation by tenants in rental apartment houses. We interviewed real estate agency and building owners about a lease contract, business feasibility and condition of dwelling units. Based on hard aspects, such as planning of dwelling units, soft aspects, such as contents of contract and business feasibility, we raised desirable system of contract, space of dwelling units and succession of dwelling units for business operators who manage the self-renovation by tenants in rental apartment houses.

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

持続型社会を背景として、高度成長期に建設されたマスハウジングの再生が求められている。共同住宅のリノベーションの多くは、事業者・専門家が主導して計画づくりを進めるトップダウン型であり、今日的な住要求に対して床のフローリング化などの内装の洋風化・LDK への改変による間取りの現代化・高齢者世帯向けのバリアフリー化など一定数の住戸に対して効率よく適用可能な手法によって住空間を画一的に今日化することが進められ、結果的に画一性の再生産に留まっている状況が窺われる。マスハウジングからの脱却が求められて久しいものの、供給の論理に基づく「他律・標準・（計画と使用の）分離」の枠組みは依然として保持されたままである。多様なサステナブルハウジングの考え方があるが、その1つは、単に住まいをストックとして活用するに留まらず、住まいづくりの理念・方法的な枠組みをマスハウジングのそれから転換することで考えられる。

これに対して、本研究では、住み手が主体的に空間のあり方や改変の仕方について考え、自らの手によって、あるいは自らのアイデアを基に業者や友人などの手によって実践することをセルフ・リノベーション（SR）と定義し、その特性や有効性に焦点をあてる。これまでの研究¹⁾から、SRは個々の生活に根ざした住空間のカスタマイズであり、個別事情に対応した住空間を実現し、住み手の新たな住みこなしを触発する契機となることが明らかになっている。またSRは、暮らしながら必要に応じて随時、継続的に住環境づくりを進める点において持続可能な住まいの本質に迫るものであり、「自律・個別・（計画と使用の）一体」への枠組みの転換を図るボトムア

ップ型の手法である。一般的にSRは、分譲住宅では住み手の裁量により自由を実現されるのに対して、賃貸住宅では原状回復義務などにより抑制されている。マスハウジングからの脱却が持続型社会の大きな課題のひとつであるならば、SRを一般化するためには、事業者の視点から合理的にSRが可能な賃貸住宅（SR賃貸）を供給するシステムを構築することが求められる。そこでSR賃貸において、居住者の一方的あるいは過剰なSRによって居住環境や住戸性能の著しい低下を招くこと（住みつぶし）を防ぐ手法、SRを促進し質的な向上を図る手法、SRによって間取りや仕上げの変更といったカスタマイズがなされた住戸を次の入居者が住み継ぐ（住戸継承）手法や事業面でのトラブルを未然に防ぐ手法などの契約の仕組みがどのように行われているかを把握する。実態把握を通して、賃貸住宅においてSRを実現するためには、どのような契約を行えばよいか、空間としてどのようなものを用意すればよいか、住まいの継承をどのように考えるかといった懸念される事業面での課題に対する解決方法を検討、提起することを目的とする。さらには、SRにともない入居率やメンテナンスコストなどの事業性がどのように向上したかを検証する。

1.2 研究方法

本研究は、SRが可能な賃貸共同住宅の中から、立地、築年数、構造や住戸数の条件に偏りがないように抽出した事例（表1）を調査対象とした。調査では、建物所有者や不動産仲介業者に対して募集・契約・入居・退去・再募集…と進むSR賃貸の事業プロセスにおける賃貸契約、住戸の空間状態や事業性についてのヒアリング調査（2013年8月～2014年2月）および図面や契約書類等の資料収集を行った。

1.3 本研究の位置付け

賃貸共同住宅におけるSRに焦点をあてた既往研究には、スケルト

¹⁾ 大阪市立大学大学院工学研究科 後期博士課程・修士（工学）
日本学術振興会 特別研究員 DC
（〒558-8585 大阪市住吉区杉本3-3-138）

²⁾ 大阪市立大学大学院工学研究科 教授・博士（工学）

³⁾ 大阪市立大学大学院工学研究科 准教授・博士（工学）

¹⁾ Graduate Student, Graduate School of Eng., Osaka City Univ., Research Fellow of Japan Society for the Promotion of Science, M. Eng.

²⁾ Prof., Graduate School of Eng., Osaka City Univ., Dr. Eng.

³⁾ Assoc. Prof., Graduate School of Eng., Osaka City Univ., Dr. Eng.

ン賃貸住宅を対象とした高田¹⁾やフリープラン賃貸住宅を対象とした沢田²⁾の、空間的な可変性が予め仕組まれた住戸においてSRを実現するソフト・ハードの仕組みのあり方を検討したものがあ。空間的な可変性の仕組まれていない住戸を対象とした既往研究では、「手作りリフォーム制度」³⁾や「原状回復義務なし」⁴⁾といった制度上の工夫を契約に導入することでSRを可能にした公的賃貸共同住宅の制度条件と住み方の実態を明らかにした研究がある。初見⁵⁾や鈴木⁶⁾は、それぞれの実験的改修により、RC造の公的賃貸共同住宅におけるSRが実践的にも可能かつ個別の住空間を創造しうることを示し、ストック活用の手法としての有用性を明らかにしている。しかし、いずれの研究も賃貸住宅におけるSRの拡がりを促すという点では限定的である。本研究は、SRの実践・普及に向けて、可変性の仕組まれていない一般的な賃貸共同住宅のSRを対象として事業者側からみた契約、空間条件、事業性を整理する点に特徴がある。

2. SRの創出・発展的継承に向けた契約と事業の進め方

賃貸共同住宅でのSRを実現し、住みつづしを防ぐ工夫やSRされた住戸を住み継ぐ方策など契約と事業の進め方の実態を整理する。

2.1 SRを可能にする契約

SRに関連する契約・規定をまとめると(表2)、一般賃貸住宅契約^{注2)}とは異なる原状回復義務の扱い方や契約内容の追加がみられる。

(1)原状回復義務の扱い方

全事例で契約内容に原状回復義務が確認されたものの、居住者が改修実施前に建物所有者などに対して改修の承認を得ること(改修承認)で退去時の原状回復義務が免除され、SRが認められる。その代わりに、SRによって付加された仕上げや棚など諸造作の買取りを請求する権利を放棄するよう「造作買取り請求権の放棄」を設定し、

退去時に事業者にかかる負担を避けることが計画されている。

(2)改修承認の仕組み

改修承認は、居住者が改修申請を行い、承認主体(一般的には仲介業者や所有者)が申請内容を確認して実施の可否を判断するといった手続きにより進められる。改修申請では簡便な「口頭説明」(2事例)から、より厳密な「図面・スケッチ・壁紙製品番号・参考カタログなどの書面提出」(6事例)や「フォーマット図面に改修内容を明記して提出」(3事例)により改修部位、内容、工期を申請することが求められる。承認主体への申請方法は、入居前には8事例で現地立会いでの直接申請が行われ、入居後には7事例でメールや電話で申請、賃貸共同住宅内に承認主体の管理事務所(【YM】)、会社事務所(【GB】)、自宅(【CK】)がある3事例で承認主体に会って直接申請が行われている。承認主体への直接申請が可能な3事例では、入居後も気軽に申請を行いやすい状況にあることが窺える。承認主体は、仲介業者が5事例、所有者が5事例であった。仲介業者は管理業務を兼ねて承認主体となり、所有者には難しいSR実施の可否の判断を専門家の目から行うことでSRの質を担保している。一方、所有者は改修申請の窓口になることで仲介業者を経由する手間を省き、改修承認の簡略化、迅速化がみられることが特徴である。SR賃貸開始から10年以上が経過する【YM】【GB】では、所有者が承認主体となり図面や資料の提出が不要な口頭説明のみによる改修申請を認めるなど、契約の簡便性によってSRを積極的に促そうとする意図が伺える。たとえ簡便なやり取りで改修承認がなされた場合でも、居住者の過剰な改修による住みつづしは起こっておらず、SRは次の居住者へ受け継がれている。承認の際に「改修承認を行った内容を特約へ明記」(2事例)や「書面による承認を行い、居住者と承認主体の両者が書類を保管」(5事例)することで承認の記録を残し、退去時に原状回復を求める内容

表1 調査対象概要

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	大阪府大阪市
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・階数	RC造・地上8F	木造・地上2F	RC造・地上3F	木造・地上2F	S造・地上2F	RC造・地上14F	RC造・地上3F	RC造・地上8F	RC造・地上6F	RC造・地上7F
SR可能住戸数/総戸数	82戸/82戸	8戸/18戸	6戸/13戸	3戸/3戸	4戸/10戸	16戸/82戸	10戸/10戸	6戸/143戸	6戸/50戸	1戸/27戸
主な住戸面積/家賃	46㎡/14万	58.6㎡/6.5万	24㎡/6.8万	38㎡/11.8万	35.7㎡/9万	51.5㎡/8万	32.7㎡/12.0万	56.8㎡/5.5万	48㎡/4.3万	45.9㎡/8.5万
SR可能にした年	1993年 (築24年目)	2003年 (築35年目)	2012年 (築27年目)	2012年 (築45年目)	2011年 (築18年目)	2012年 (築17年目)	2011年 (新築時)	2012年 (築38年目)	不明	不明
調査対象	建物所有者 不動産仲介業者	○ ○	○ ○	- ○	- ○	○ ○	○ ○	- ○	- ○	- ○

表2 SRを可能とする契約内容

事例	【YM】	【GB】	【CN】	【TS】	【HG】	【KM】	【CK】	【IM】	【AM】	【DS】	
賃貸方式	普通賃貸借契約	普通賃貸借契約	普通賃貸借契約	定期借家契約	普通賃貸借契約	普通賃貸借契約	普通賃貸借契約	定期借家契約(サブリース*)	普通賃貸借契約	普通賃貸借契約	
原状回復義務	原状回復義務の有無	有	有・一部無	有	有	有	有	有	有	有	
	改修承認を行った内容は原状回復義務を免除 タ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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	造作買取り請求権の放棄	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
改修承認の仕組み	承認主体	所有者(管理者)	所有者(管理者)	仲介業者(管理者)	仲介業者(管理者)	所有者	所有者	所有者	仲介業者(管理者)	仲介業者(管理者)	
	申請の 手段	口頭説明	○	○	×	×	×	×	×	×	×
		図面・スケッチ・壁紙製品番号・参考カタログなどの書面提出	○	×	×	×	○	×	○	○	○
	方法	フォーマット図面に明記して提出	×	×	○	×	×	×	×	×	×
		現地立会いで承認主体へ申請	○	○	○	○	×	○	○	○	×
		メールや電話で承認主体へ申請	×	×	○	○	○	×	○	○	○
		承認主体に直接会って申請	○	○	×	×	×	○	×	×	×
	契約	改修承認を行った内容を特約へ明記	○	○	×	×	×	×	×	×	×
		書面による承認を行い、居住者と承認主体の両者が書類を保管	×	×	○	○	○	○	×	×	×
		可否の判断基準	・構造に負荷がかからないこと	・安全性	・近隣に影響がないこと ・安全性	・近隣に影響がないこと ・安全性	無	・設置物の重量、位置	無	無	無
承認の プロセス	過去に承認しなかった内容	・戸境壁の撤去 ・床へのコンクリート打設	無	・窓ガラスを網入りから透明へ変更 ・浴室の電気変更	・浴室の造作	無	無	無	無	無	
	申請への 助言・指導	工具の貸出し	○	×	×	×	×	○	○	×	
		内容により業者を紹介	○	○	○	○	○	○	×	×	×
住戸継承の経験	有	有	無	無	無	無	有	有	無		

*1 サブリース: 仲介業者が建物所有者から建物を借り上げ、居住者に又貸しすること

と求めない内容の判断をトラブルなく行えるよう計画されている。

2.2 SRの促進・質的向上を図る契約上の方策

改修承認において、承認主体が同じ賃貸住宅内にいるために入居後も直接申請を行える環境は、気軽に申請を行いやすくSRが促進されやすい。その他、契約や規定には、SRの促進や質的向上を図る方策がみられる(表3)。改修申請に対して、戸境壁の撤去や窓ガラスを網入りから透明へ変更することを禁じるなど、建物性能、法的適合性や安全性を基準に改修内容の可否の判断を行い、SRの質を担保している。また入居前にSRに対する意欲を判断するために入居者審査を行う、あるいは申請内容に対して施工方法などの助言・指導を行うといった事前の取組みがみられ、住戸性能の低下を招くようなSRを未然に防ぎ、SRを質的に向上させる方策がとられている。さらには、入居前に家賃なしで1・2ヶ月程度住戸を賃借できるよう「フリーレント」を設定し、生活の制約がない状態で床仕上げの変更など大掛かりなSRを行えるようにしている。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。これら時間的・金銭的な補助によってSRの促進や質的向上が図られている。

2.3 住戸継承の仕組み

退去時の規定と次の居住者への貸し方から住戸継承の仕組みを整理する(表4)。「改修承認を行った内容は原状回復義務を免除する」(10事例)ため、SR部位は退去時に原状回復の必要がない。退去時に「改修申請書類などと現状を照合」し、改修承認を行った内容(ペンキ塗装の色や壁の位置など)と退去時の状態が異なる場合は承認を得た通りの内容への回復、未承認で行った内容は原状への回復が原則として求められる(8事例)。しかし、住戸継承を数多く経験している【YM】や【GB】では、申請と異なる内容や未承認で行った内容であっても、退去時の状態を確認し原状回復を求めるか求めないかを柔軟に判断している。その際、改修承認における建物性能、法的適合性や安全性の判断基準が徹底され、安全性が低下する手摺子の撤去といった内容に対しては原状回復を求めること、躯体の損傷がみられるような内容に対しては補修費を実費徴収して改修することが行われている。次の居住者に対しては、前居住者の退去状態のまま内覧し、貸出す(9事例)ことが基本であるが、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などスムーズに次の居住者に貸し出す工夫がなされている。他に、改修に使用した内装材(床材など)の退去時の持ち出しやカーテン・家具など所有物の残置を許可するなどSRの循環・継承もみられる。さらに「次の居住者斡旋に対して報酬を支払う」(2事例)などのインセンティブによってSRの継承をスムーズにすることや空室発生リスクを低減することも行われている。これらの契約や規定によって質の高い

状態での退去を促し、次の居住者にそのまま貸出すことで潤滑にSRを蓄積するとともに、事業者にかかる手間を軽減する継承の仕組みがとられている。

3. SRを触発する空間の条件

住戸の老朽度や内装状態などにより、SRへの意欲、積極性や出来映えが異なると考えられる。SR賃貸を開始した当初の空間状態(初期状態)と2番目以降の居住者が賃借する際の空間状態(継承状態)、およびSRが可能な範囲(SR可能範囲)を把握し、これらの関係性を整理することからSRを触発するハードの計画条件をまとめる。

3.1 初期状態における空間の条件

(1) 初期状態における空間タイプ

SR賃貸を始めるために事業者が行う事前の改修(事前改修)の有無と初期状態における内装仕上げの程度を指標とすると空間タイプは「事前改修有・仕上げや建具のない状態(Rh型)」「事前改修有・一部仕上げのない状態(Rp型)」「事前改修有・内装を仕上げた状態(Rf型)」「事前改修無・原型のままの状態(0型)」の4つに分類さ

表3 SRの促進・質的向上を図る方策

契約・規定		実施事例
質的向上	改修申請に対して助言・指導を行う ^{*1}	8 KM,DS以外
	改修内容の可否の判断基準を設定する ^{*1}	5 YM,GB,CN,TS,KM
促進	入居前にSRに対する意欲を判断する入居者審査を行う	1 IM
	仲介手数料不要とする	3 HG,CK,IM
	フリーレントを設定する	3 YM,GB,CN

*1 「助言・指導」や「可否の判断基準」の内容は表2に記載

表4 住戸継承の仕組み

契約・規定		実施事例
退去時の規定	改修承認を行った内容は原状回復義務を免除する	10 全事例
	改修承認を行った内容のうち棚などの造作物は居住者が撤去して明け渡す	1 KM
	壁紙貼りは無条件で原状回復義務を免除する	1 GB
	ペンキの上塗りや消せるものは無条件で原状回復義務を免除する	1 YM
	管理者や所有者が改修申請書類などと現状を照合する	8 YM,GB以外
	所有者が退去時の現状を確認し、原状回復を求めるか求めないかの判断をする	2 YM,GB
	改修承認を行った内容でも、退去時の状態が良くない場合は補修・改修費用を敷金などから徴収する	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	1 YM
	改修で使用した内装材(床材など)の持ち出しを許可する	4 CN,TS,IM,AM
	カーテンや家具など所有物の残置を許可する	3 YM,HG,CK
次の居住者への貸し方	次の居住者斡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
	次の居住者が家具など残置物を選定し、不要なものは所有者が撤去する	3 YM,HG,CK
	退去時の状態が良くない場合は前居住者から徴収した補修費で改修する	3 YM,CN,TS
	空住戸が複数ある場合、SR状況が異なるため複数内覧する	2 YM,GB
	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、その他は補修して貸出す	1 KM	

表5 初期状態の空間条件

空間タイプ	事例名称	SR賃貸開始に向けた改修 (○:実施,-:未実施)				初期状態 (○:更新,◎:残置,-:未設置)					SR可能範囲 (○:SR可能,-:SR不可)					承認主体	継承状態			
		間取り変更	仕上げ新設	仕上げ撤去	設備更新	建具	仕上げ			設備機器	躯体	間取り	仕上げ・造作					設備機器		
							床	壁	天井				床	壁	天井	更新	移動			
Rh型	【YM】	○	-	○	-	-	-	-	-	◎	-	○	○	○	○	○	○	○	所有者(管理者)	前居住者の退去時状態
	【GB】	○	-	○	○	-	-	-	-	○	-	○	○	○	○	○	○	○	所有者(管理者)	前居住者の退去時状態
	【CN】	○	-	○	○	-	-	-	-	○	-	○	○	○	○	-	-	-	仲介業者(管理者)	前居住者の退去時状態
	【TS】	○	-	○	○	-	-	-	-	○	-	○	○	○	○	-	-	-	仲介業者(管理者)	前居住者の退去時状態
Rp型	【HG】	-	○	○	○	○	○	-	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	所有者	前居住者の退去時状態
Rf型	【KM】	○	○	○	-	○	○	○	○	◎	-	-	-	○	-	-	-	-	所有者	SR可能部は造作物を撤去し、その他は原状回復
0型	【CK】	-	-	-	-	◎	◎	◎	◎	◎	-	-	○	○	○	-	-	-	所有者	前居住者の退去時状態
	【IM】	-	-	-	-	◎	◎	◎	◎	◎	-	-	○	○	○	-	-	-	仲介業者(管理者)	前居住者の退去時状態
	【AM】	-	-	-	-	◎	◎	◎	◎	◎	-	-	○	○	○	-	-	-	仲介業者(管理者)	前居住者の退去時状態
	【DS】	-	-	-	-	◎	◎	◎	◎	◎	-	-	○	○	○	-	-	-	仲介業者(管理者)	前居住者の退去時状態

れ(表5)、その特徴を以下に示す。

[Rh型]：事前改修によりワンルーム化などの間取り変更や設備更新が行われるが、床・壁・天井は下地状態に留められている。そのため居住者の自由で活発なSRを促すような初期状態となっているが、住み始める前にSRを行うことが求められ入居前の負担は大きい。

[Rp型]：事前改修により仕上げや設備の更新が行われるが、壁仕上げの一部が下地状態に留められている。壁の塗装やクロス貼りといったSRを誘導する初期状態である。

[Rf型]：事前改修により間取りの変更や仕上げの更新が行われ、新築同様に仕上げられた状態である。SRを行わずに初期状態のまま住むことができるため、SRの必要性はRh型、Rf型に比べて小さい。

事前改修を行った空間タイプは、間取り変更や設備更新などによる住戸の現代化を行うことで貸しやすさを高めている。[Rh型][Rp型]では、SRを触発する余白を計画的に残そうとする意図が伺え、SRの促進効果が期待できる。

[0型]：事前改修が実施されておらず、設備の老朽度や内装状態は住戸毎に異なり、そのまま住み始めることが可能な状態から入居前にSRが必要な状態まで初期状態は様々である。SRを行う場合、壁の撤去や畳・クロスなど仕上げの撤去などに手間がかかるため、SRの制約になることもある。

(2)SR可能範囲

Rh型(4/4事例)と0型(3/4事例)の7事例では、壁の撤去・新設や仕上げ・造作の設置・変更が許可される。その内Rh型(2/4事例)と0型(3/4事例)の5事例では設備機器の更新や移動も可能であり、躯体を除くほとんどの部位を改変できるため、SRの自由度は高い。一方、間取りや仕上げでSRに制限のあるRf型(1/1事例)と間取りでSRに制限のあるRp型(1/1事例)・0型(1/4事例)の3事例は承認主体が所有者であり、事前改修で仕上げた内装が改変されないため、あるいは専門知識の不足などから過剰なSRを抑制するためにSR可能範囲を制限し、実施してほしくない内容や改修承認の判断が難しい内容を予め避けている。空間タイプ別にみると、事前改修を行わない0型、あるいは最低限で済ませたRh型ではSR可能範囲が広く設定され、SRを促進しようとする意図がみとれる。

表6 継承状態一覧

状態	空間タイプ	事例	空間状況 (○:募集時にある場合、-:ない場合)						
			建具	仕上げ			設備 (◎:初期状態から更新)		
				床	壁	天井	風呂	トイレ	キッチン
初期状態	Rh型	【YM】	-	-	-	○	○	○	
継承状態	Rf型	【YM-1】	○	○	○	○	○	○	
		【YM-2】	○	○	○	○	○	○	
		【YM-3】	-	○	○	○	◎	○	
		【YM-4】	-	○	○	○	○	○	
		【YM-5】	-	○	○	○	◎	◎	
		【YM-6】	-	○	○	○	◎	○	
		【YM-7】	-	○	○	○	-	◎	
		【YM-8】	-	○	○	○	-	◎	
		【YM-9】	-	○	○	○	-	◎	
		【YM-10】	-	○	○	○	-	◎	
		【YM-11】	-	○	○	○	-	○	
		【YM-12】	○	○	○	○	-	○	
		【YM-13】	-	○	○	○	-	◎	
		【YM-14】	-	○	○	○	-	○	
		【YM-15】	-	○	○	○	-	◎	
		【YM-16】	-	○	○	○	◎	◎	
	Rp型	【YM-17】	-	-	○	○	-	○	
		【YM-18】	-	-	○	-	-	○	
		【YM-19】	-	-	○	○	○	○	

3.2 継承状態における空間の特徴

仲介業者がwebサイト^{注3)}に掲載したSR賃貸開始後の入居者募集用住戸データを基に、【YM】における継承状態を整理する(表6)。初期状態では事前改修により住戸のワンルーム化と仕上げの撤去を行い、スケルトン状態のRh型として貸し出した。継承状態では、前の居住者のSRによって仕上げが施されたRf型・Rp型へと変容している。また、一般賃貸住宅での設備更新は本来所有者により一律に実施されるのに対して、SRによる設備の個性化がみられた。各住戸の仕上げ(床材や壁紙の種類、ペンキ塗装色など)、建具の有無や設備の状態などは一つとして同じものがない。【YM-17~19】では、前居住者の退去時に劣化した床仕上げを所有者が撤去したため、継承状態は床が下地状態のRp型であるが、壁や天井の仕上げがなされ、初期状態に比べ次の貸しやすさが高まっている。また設備機器が不十分な【YM-7~19】では、事務所利用の場合はそのまま入居することも可能であるが、住居利用の場合は入居前に機器の設置が求められる。仕上げや設備機器の設置が不十分な継承状態の住戸では、居住者が設置を希望する場合に所有者がこれを設置することで入居を促している。住戸継承された空間は仕上げや設備の更新による住戸性能の向上が窺え、また、一般賃貸では見られない個性化された住戸が創出されている。

4. SRのサポートシステム

9/10事例において技術・情報・費用の面からSRをサポートする取り組みがなされている(表7)。工務店の紹介、施工のアドバイスや工具の貸し出しなどは、SRの実現に対する技術的サポートであり、SRの促進や質的向上に効果的である。製品カタログやモデルルームの設置により情報を提供することは、SRへの意欲を向上させる。仲介業者の利益を居住者に還元、保管している資材の無償提供など費用的サポートにはSRの促進効果が認められる。さらに、DIYワークショップの開催やwebにてDIY情報を公開することは、技術・情報の支援によりSRのアイデアやバリエーションが拡がり、SRの質・量的向上を期待できる。「所有者が一定の費用を負担し、入居時の居住者要望の一部を業者工事に予め実現」することはRh型

表7 SRのサポートシステム

効果	サポート分類			サポート内容	実施事例			
	技術	情報	費用		Rh型	Rp型	Rf型	0型
質的向上	○	-	-	居住者が自分で出来ない部分があれば、所有者がよく知る工務店を紹介	YM	-	-	-
	○	-	-	仲介業者が改修申請時に施工方法や施工業者情報などをアドバイス	CN	-	-	-
	○	-	-	所有者が電気ドリルなどの工具を貸し出し	YM	-	-	IM
	○	-	-	所有者を介して他の居住者が施工を手伝い	GB	-	-	-
	○	○	-	仲介業者がDIYワークショップを開催し、技術やアイデアを普及	-	-	KM	IM
	○	○	-	仲介業者がwebサイトの開設や紹介によりDIYアイデア・技術カタログを普及	CN	-	KM	IM
	○	-	○	所有者が限度額内で費用を負担し、入居時の居住者要望の一部を業者工事に予め実現(GBでは保証金を通常より多くする)	YM	CN	HG	CK
	-	○	-	所有者が壁紙のカタログを多数用意	-	HG	-	CK
	-	○	-	所有者がモデルルームを設置(賃借も可能)	-	-	KM	-
	-	-	○	年に一度、仲介業者は利益の一部を居住者に還元する(共用室や共用部の改修費用などに使用可能)	-	-	-	IM
促進	-	-	○	仕上げや設備が完備されていない場合、管理者が用意する物から選べば無償で提供・設置	YM	-	-	-
	-	-	○	クロスなど内装の品番を所有者に伝えれば原価で購入可能	-	HG	-	CK
	-	-	○	倉庫に保管してある資材などを無償で提供	GB	-	-	-

(3/4 事例)、Rp 型(1/1 事例)、0 型(1/4 事例)でみられ、費用・技術のサポートにつながり居住者の初期投資を抑え入居時の自由な SR を実現することに有効である。空間タイプ別にみると、Rh 型・Rp 型は仕上げがなされておらず入居時の SR が求められるため質的向上のサポートが効果的である。また、0 型・Rf 型は入居時の状態のまま居住できるため、既にある空間をつくり変えることに重点を置いたサポートが重要である。

5. 事業面での SR 賃貸の有効性

SR 賃貸を普及するためには、家賃収入や入居率などの事業性を高めることが課題となる。そこで SR 賃貸導入による採算性や契約業務などの変化を検証し、SR 賃貸の事業としての有効性を考察する。事業性に関する建物所有者及び仲業者への聞き取り結果を KJ 法により分類し、その代表的なコメントをまとめる(表 8)。本文中の(01) (02) …の数字は表 8 の意見の通し番号に対応する。

5.1 採算性

SR 賃貸の採算性をみるために、初期投資および SR 賃貸導入による家賃・入居率・メンテナンスコストの変化をまとめる(表 9)。但し、【CK】は新築時より SR 賃貸のため言及しない。

(1) 事前改修への初期投資

リノベーションを事業者と居住者が共同で行う分担の一つとして初期投資がある。Rh 型、Rp 型、Rf 型の事前改修では、住戸内改修のみ行う場合とそれに加えて外装工事や防水工事も含めた建物全体改修を行う場合がみられる。住戸内改修は 1 戸から試行的に SR 賃貸を開始でき、入居状況を確認した上で、空きが出る度に SR 賃貸の住戸数を増やすことが出来る。Rh 型は内装を下地までに留めているため、Rp 型や Rf 型に比べて初期投資を低減できるだけでなく、SR の自由度を高めることが可能である。一方、0 型は事前改修を行わないため初期投資が不要であり、また工事期間も必要としない。

(2) 家賃の変化

家賃の値上げが 5 事例で可能となった。Rh 型の【GB】【TS】では建物全体改修を行い、SR 賃貸開始時に 3 万円程度の値上げを行っている。0 型の【IM】【AM】【DS】では住戸継承の際、前の居住者の SR によって仕上げや設備の個性化、間取りの現代化がみられた場合に居住者の入れ替わりに合わせて 1・2 万円程度の値上げを行っている。

(3) 入居率の変化

入居率の向上が 9 事例で確認された。長い間空室だった事例や原状回復型の改修や上質な壁紙・設備の導入を行っても入居者の付かなかった事例であっても募集開始後すぐに入居が決まる(1)など入居率が向上するだけでなく、住戸の追加賃借があることや入居期間が長くなること(2)も確認された。また、個別の SR が継承された住戸は嗜好の合う次の居住者を呼び込む効果をもたらしている(3)。

(4) メンテナンスコストの変化

外部や廊下など共用部の SR は禁止されているため住戸内に限定すると、住戸継承の経験がある 4 事例では、前居住者の退去状態のまま次へ貸し出すため、補修などのメンテナンスコストは低下する(4)。しかし、【YM】では所有者が入居時の SR にかかる費用を一部負担していることや、自由な SR を許可することで個性的な SR がなされた場合には所有者が費用を負担して補修すれば良いと考えていることから、メンテナンスコストは高くなっている(5)。また、設備の SR が可能な 5 事例では、居住者の自律的な改変による設備の管理・更新も期待でき、メンテナンスコストを削減する効果を望める。

表9 事業性

空間タイプ	事例	事前改修	SR賃貸前後の変化			初期投資を家賃で回収するのに要する年数
		内容(初期投資)	(●:上昇、▲:変化なし、■:低下、-:比較不可)	家賃*1	入居率*1	
Rh型	【YM】	住戸内改修(不明)	▲(14万)	●(算出不可→97.6%)	●(不明)	不明
	【GB】	建物全体改修(約375万/戸、8戸)	●*2*3(3.8→6.5万)	●(25.0%→77.8%)	■(0円)	4.8年
	【CN】	建物全体改修(不明)	▲(6.9万)	●(61.5%→100%)	- (継承未経験)	不明
	【TS】	建物全体改修(約533万/戸、3戸)	●*3(8→11.8万)	●(0%→100%)	- (継承未経験)	3.8年
Rp型	【HG】	住戸内改修(約250万/戸、4戸)	▲(8.7万)	●(50.0%→90.0%)	- (継承未経験)	3.0年
Rf型	【KM】	住戸内改修(約150万/戸、16戸)	▲(9万)	●(86.5%→100%)	- (継承未経験)	1.4年
0型	【CK】	(新築時からSR賃貸を行っているため記載しない)				
	【IM】	事前改修なし	●*4(3.4→5.5万)	●(算出不可)	■(0円)	0年
	【AM】	事前改修なし	●*4(4.3→6.2万)	●(算出不可)	■(0円)	0年
	【DS】	事前改修なし	●*4(7.5→8.5万)	●(算出不可)	- (継承未経験)	0年

*1:家賃および入居率はSR賃貸開始前と調査時点の変化を表す

*2:2戸1改修によりメゾネット化しているため同面積での家賃比較を表すものではない

*3:SR賃貸開始時に値上げを行っている *4:居住者の住み替わり時に値上げを行っている

表8 事業性に関する代表的意見

●採算性	●事業者と居住者の関係性
(1)カスタマイズ可能にした理由は、普通に募集しても決まらなかったから。空室に対して既存の策をとっても決まらなかったからです。導入したらずに決まりましたよ。そのときは1日に4件とか内覧がありました。【HG】	(8)仲業者のデメリットは一般賃貸と比べて手間がかかるということ。【CN】
(2)今まででありたいことに比較して長く住んでくれていて、退去する人が少ない。あと追加で借りたというのもある。住み替わりは、今の時点だと10件弱くらいあり、結構すぐに次の居住者は見つかる。どちらかと言うと溢れていないと仕入れないので。常にウェイティングがある状態です。基本需要の方が多い状態をキープしようとしているので結構すぐ埋まる。【IM】	(9)昔うちが管理していなかったときに、年配の方や働いてない方が多かったです。保証会社に入っていなかったりで家賃滞納の問題があったみたいです。オーナーさんは安定して家賃収入があることが絶対事項です。居住者の若返りを図られて、滞納の問題もなくなるというの良かったかな。【CN】
(3)入居の方がやった改修って、面白いのとかこいいのと発想が自由なんです。今のところ退去されたらその後すぐに次の方が入居しますよ。【YM】	(10)役員の人に、事業を始めたことで会社のブランドイメージが高くなったから、それはお金に代えがたいねって言ってもらった。【KM】
(4)いい改修してくれた人はそのままの状態で見せてどうするか決めてもらう。悪い改修したのはまだないけど撤去するかもしれない。【HG】	(11)一般賃貸では、入居者と管理会社は入居してから退去まで会わないので関わりはあまりないです。ここは私が担当ですけど、入居者と世代も近いし改修の申請があったり密に連絡を取ることもあるので、信頼関係はあります。【CN】
(5)基本的にうちでやってあげるの床を張り替えることと壁を塗り替えることだね。自分でやるからこのままで良いっていう人には、それじゃあローラーで好きな色塗らたって言ってる。個性だからね、こっちは形にはめないっていうことしかない。床の半分は白とか半分は黒とか。次の人はまず嫌がるでしょうね。嫌ならそれはうちで張り替えたい。【YM】	(12)床を全部張り替えて、壁を塗り直して、床を抜きたい、天井も取りたいって言われて、そういうのは業者さんお願いしたり。まあ、いろいろお客さんいるからこっちはクッションでやってあげないとね。これこれって決めてもらうと向こうもきつくなっちゃうし。【YM】
●契約の負担感と新たな職能	(13)利益の一部を何%と決めてそれを居住者に還元するようにしています。うちの会社でコミュニティ担当がいて、その人が管轄して、この物件に関してこれくらいだなという風にして割合を決めます。それはある種の共有費としてみんなで使ってもいいよっていう助成金みたいなものは作ってます。【IM】
(6)オーナーさんがある日DIYオッカーって言ったら埋まるかといえ埋まらないと思う。オーナーさんの声やりたい人にどうやって届くのかって話で、普通の不動産に言っても響かない場合も多いだろうし、普通オーナーさんそういうお客と付き合いたくないと思う。面倒くさいし、リスクだけある。【IM】	(14)今は自転車置く場所がないので、今度バイクガレージをつくらうかと思ってるんです。自転車が好きなのは外に置いておきたいので。そのときにみんなでペンキを塗らうかって話があります。そうすることで愛着とかも湧きますし。【HG】
(7)募集の手間があるから普通の不動産屋じゃ扱ってられないですからね。原状のまま貸すってなったと貸す方も借りの方もリスクが高いし、不動産屋さんもそう。何か起こった時に、不動産屋さんが間に挟まれることになる。【GB】	(15)この外観写真は以前の状態なんです、タイルがかなり剥がれてたんですよ。それで防水兼ねて全部グレーに塗っちゃったんです。そしたら居住者からなら塗っちゃうのって、前の良かったのって言われました。【YM】

5.2 契約の負担感と新たな職能

SR を志向する入居希望者へ募集情報を伝える方法や SR による住みつぶしを防ぐ方法などが一般的に整備されていないことから(6)、一般の仲介業者では取り扱いが難しい(7)。一般的な賃貸住宅契約にはみられない改修承認や住戸継承時の空間チェックは、手間が増加すること(8)や専門知識を必要とすることから、適切な人材の確保が課題となると考えられる。しかし、これらの業務を行う仲介業者は大きな負担を感じていない。その理由として、若い居住者が増えたことやこれまでであった家賃滞納の問題が解消し、家賃収入が安定したこと(9)、一般的な賃貸住宅を供給していた会社が SR 賃貸を開始したことで世間に対するブランドイメージの向上を感じていること(10)などが聞かれた。このような事業効果や事業性の向上によって契約業務の増加・複雑化による負担感は軽減されている。加えて、このような業務の増加には、専門家の職能を活かす新たな管理業務としての可能性も見出される。

5.3 事業者と居住者の関係性

一般賃貸住宅に比べ、SR 賃貸では改修申請や SR のプロセスを通じて事業者と居住者の関わりが生成される。事業者と居住者が連絡を取り合うことで信頼関係が生まれ(11)、貸し手が居住者の自己実現をサポートする気持ちの醸成(12)、居住者間交流をサポートする運営(13)、外構の整備による集住環境の向上(14)、居住者の外装への意識の生成(15)など多岐にわたる相互効果を生み出している。

6. まとめ

ソフト（契約・運用など）、ハード（住戸の計画）、事業性を踏まえ、SR 賃貸の課題を解決する契約特性・方法を整理し、本研究のまとめとする。

事業者にとって望ましい SR 賃貸のあり様は、居住者の自由な SR やそのままの状態での円滑な退去を可能とし、住戸を住みつぶされずに気軽に活発な SR を促し、退去状態のまま次の居住者へ貸し出すことである。そして次の居住者の自由な SR が再び可能となるような契約・空間・住戸継承の構築が求められる。

SR の促進は、改修申請を気軽にできる環境の整備、申請手段の簡便化、居住者の自由な SR を保証するハードの条件（SR を動機付け促進する余白のある空間計画・仕上げや設備の自律的改変を促す幅広い SR 可能範囲の設定・承認を得ずに行える部位の設定など）や SR のサポートによって、これを図ることができる。加えて、申請内容に対する助言・指導や SR 実践に対する技術・情報・金銭のサポートを行うことから、施工の正確性や次の居住者への貸しやすさを担保することが可能である。

改修承認の手続きにおいては、承認主体が居住者の申請内容に対応して個性を受容しながらも、建物性能・法的適合性・安全性を損なう内容は取り除くことが重要である。さらには、たとえ未承認で行った SR であっても住戸の付加価値を高める SR は残し、建物性能・法的適合性・安全性などを損なう内容には厳密に原状回復や補修費を請求するなどの判断を退去時にトラブルなく行うことが必要である。そのためには、契約面では「造作買取請求権の放棄」を設定することで、居住者は円滑に退去でき、事業者は SR の価値を下げずにそのまま次の居住者へ貸し出すよう促すことができる。また、改修申請をフォーマット図面を用いて行うことや書面による承認を

行うことなどから承認記録の正確性を高めれば、退去時に原状回復を求めるか否かの判断をスムーズに行うことができる。但し、これらを潤滑に行うためには、改修承認など SR のプロセスを通じて事業者と居住者の信頼関係をつくり出していくことも重要である。以上の手続きによって質の高い状態での退去を促し、次の居住者にそのまま貸出すことで SR を蓄積するとともに、煩雑な入退去管理業務を軽減しながら事業性を高めることが可能である。

上記の契約・空間・住戸継承の条件によってなされる SR 賃貸は、結果的に異なる基準を持った三者（事業者・居住者・次の居住者）の希望する多様な SR の質を同時に高めていくことにつながる。SR の質とは、事業者にとっては次への貸しやすさ（内装や設備の更新・個性化、間取りの現代化など）、建物性能（構造耐久性、持続性）・法的適合性・安全性の維持や向上、事業性（家賃、入居率、メンテナンスコスト）の向上などである。また、居住者にとっては自由な SR が出来ること、施工がしやすいことやスムーズな退去ができることである。次の居住者にとっては借りやすさや手の加えやすさなどである。このことは、原状回復義務を免除することにつながり、事業者と居住者の双方に対する SR の意義を高めるものとなる。

謝辞

研究にご協力頂いた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。

参考文献

- 1) 高田光雄他：スケルトン賃貸型集合住宅のインフィル・マネジメント・システム(IMS)の開発と適用に対する居住者の評価-「ふれっくすコート吉田」における実験・調査を通じて-、日本建築学会技術報告集, No. 18, pp. 235-238, 2003. 12
- 2) 沢田知子, 曾根里子, 丸茂みゆき：「フリープラン賃貸住宅」25 年歴における住まい方変化とインフィル変更動向-スケルトンの長寿命化に対応する住まい方に関する時系列的調査研究-, 日本建築学会計画系論文集, Vol. 78, No. 686, pp. 755-764, 2013. 4
- 3) 藤本秀一, 新井信幸, 小林秀樹：公社賃貸住宅団地における自主リフォームの実態と一般化に向けた課題-公的賃貸住宅団地のストック活用方策としての自主リフォームに関する研究 その 1-, 日本建築学会計画系論文集, No. 605 号, pp. 7-13, 2006. 7
- 4) 徳尾野徹, 横山俊祐, 西野雄一郎：「裸貸し」「原状回復義務なし」「マルチユニット利用」の公的賃貸共同住宅-住み手によるボトムアップ型ストック活用の評価-, 日本建築学会計画系論文集, vol. 77, No. 672, pp. 265-274, 2012. 2
- 5) 早川龍星, 横山圭, 初見学, 井出健：公団賃貸住宅団地における住戸の自主改修実験と検証, 日本建築学会技術報告集, No. 24, pp. 299-302, 2006. 12
- 6) 鈴木克彦他：高経年住宅団地の住戸内自主改修によるストック改善効果の検証-UR 西武庫団地における試み-, 日本建築学会住宅系研究報告会論文集, No. 3, pp. 231-238, 2008. 12

注

- 1) 参考文献 4
- 2) 一般賃貸住宅契約とは、国土交通省住宅局が平成 23 年 8 月に公表した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」pp128-137, 資料 5・賃貸住宅標準契約書(改訂版)に記載された内容とする。
- 3) <http://www.diyp.jp> (DIYP ホームページ) (2013 年 10 月 19 日参照)。

[2014 年 6 月 18 日原稿受理 2014 年 8 月 5 日採用決定]