

低層賃貸アパートの建築的特徴に着目したストック活用に関する研究 —商品としての変遷を通して—

善野浩一

指導教員 大月 敏雄 准教授

1. 序論

1.1 研究の背景と目的

日本独自の都市居住形態であるアパートはその発生から約1世紀が経過しようとしている。日本では戦後、木造賃貸アパートが大量供給され、住宅政策の一翼を担ってきた。供給量が減少する現在も、アパートは総住宅戸数の25%以上を占め、日常的な風景の一部を構成している。また、近年増加を続ける空き家の約55%は賃貸用の住宅が占めているが^{文1)}、既存の賃貸用住宅ストックに対するリノベーション^{注1)}の事例は少なく、他住宅タイプのように、リノベーションの手法や課題について明らかにした既往の知見も希少である。住宅取得のための仮住まいに過ぎなかったアパートは、人々の価値観やライフスタイル、世帯構成など住宅需要の変化への対応に遅れ、ストックとしての行き場を失っていると考えられる。

そこで本研究では、住宅供給のなかで都市に生まれた商品化低層賃貸アパート^{注2)}と、それらを運用管理する所有者・管理者に着目し、商品化アパートの建築的特徴が生み出す賃貸ストック特性と、アパートに対する関係者の意識を明らかにすることで、単にアパートといわれるビルディングタイプの建築的可能性を明らかにし、賃貸ストック活用の在り方について構想することを目的とする。

1.2 研究の方法と構成

本研究では、管理者・所有者に対するヒアリング調査、商品化低層賃貸アパートのカタログ収集および開発者へのヒアリング調査、そして賃貸アパートリノベーションの実例分析の3点を行った。

まず、管理者・所有者に対するヒアリング調査では、管理者5主体と所有者9主体を対象に、管理・所有の実態把握および賃貸ストック活用における阻害因子について明らかにした(3章)。次に、商品化低層賃貸アパートのカタログ収集では、大手住宅メーカー9社が所有者向けに発行する、1969年から現在までの集合商品カタログ225点^{注3)}を収集し、開発者6主体への聞き取り調査から、賃貸ストック情報の共有化手法と賃貸ストックの全体像および商品毎の特性について分析を行った(4章)。最後にこれらの結果をふまえ、大規模改修事例10件の実例分析から、賃貸ストック利用の構図について分析を行った(5章)。図1に研究の構成を示す。

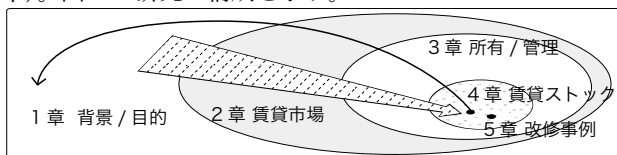


図1. 研究の構成

2. 低層賃貸アパートの役割再考

2.1 日本における賃貸住宅の歴史

現在の賃貸住宅の起源は、貧しい長期宿泊者を収容した「木賃宿」にさかのぼる。劣悪な住環境であった「木賃宿」は、世帯住居としては不便とされ、新たな住居形式である「共同長屋」が発生した。建物形式や間取りから、共同長屋は木造アパートの発生起源とされている^{文2)}。その後、設備共用の木造アパートからの脱却および量産化を目指し、1960年代後半から、土地活用と節税を謳い文句に「プ

レファブ・アパート」が出現した。そして現在、木賃アパートやプレファブ・アパートは都市住居の標準的な選択肢として、街並みや居住環境に強く影響を与えている。

2.2 賃貸ストックと現状

現在の空き家である賃貸用住宅の建て方・構造別割合の推移を図2に示す。共同住宅の空き家は全体の80%を越え、非木造だけで65.5%を占めている。戸建て・長屋建ての構造別割合に対し、共同住宅ではその割合が逆転することから、非木造共同住宅が供給過多にあることが分かる。

これに対し、国の政策として昨年、「ストック活用型住宅セーフティネット整備推進事業」が施行された。これは、住宅確保要配慮者の入居等を条件に、賃貸住宅の空き家リフォームに要する費用の一部を補助するものである。これによって、低層賃貸アパートに対する再生投資が今後促進されると考えられる。

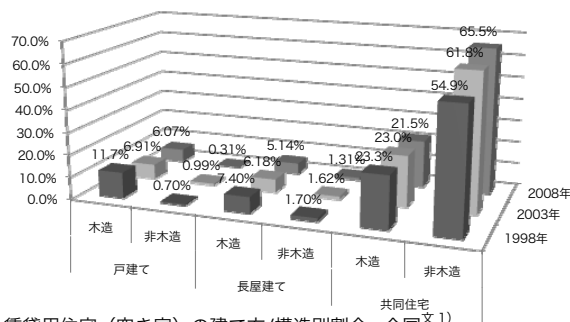


図2. 賃貸用住宅(空き家)の建て方/構造別割合 -全国(文1)

2.3 低層賃貸アパートの役割

以上のような背景から、「低層賃貸アパート」の役割として、①低所得者層の社会的住居、②多様化する入居者層に対する柔軟な受け皿、③日本の街並みを構成する要素、の3点を挙げる事が出来る。このように、低層賃貸アパートの、ストックとしての文化的・社会的・経済的重要度は高いと位置づけられる。

3. 多様化する賃貸市場 -所有者と管理者の実態-

ここでは、賃貸市場を構成する主体として不動産管理会社と所有者に着目し、彼らの役割や管理・所有の実態について、不動産管理会社5社、所有者9人に対するヒアリング調査を元にまとめる。

3.1 不動産管理会社の管理実態

代表的な住宅メーカーの不動産管理会社9社の概要を表1に示す。そのうち管理体制に特色のある5社に対して聞き取り調査を実施した。不動産管理会社には、住宅メーカーが供給する地域の違いにより、多様な管理体制が存在する。管理会社M-5は全国に11の分社を持ち、それらの多くが地方都市に位置している。9社中7社は1980年代後半以降に設立されており、多くの賃貸ストックが管理下になくとも聞き取り調査で指摘された。また、ストック活用に必要な技術開発を住宅メーカーが行わないなど、住宅メーカーとの意識の差も共通して指摘された。近年の特徴として、得意とする管理エリアの違いにより、管理会社間で弱点を補う連携の動きも見られつつある。

加えて、不動産管理会社は賃貸市場のマーケティング機能を有することから、住宅生産上の企画から管理まで幅広い知識を持っており、こうした面からもストック活用に向けた、不動産管理会社と住宅メーカーとの連携が望まれる。

表1. 不動産管理会社の管理体制の多様化

会社名	設立年度	管理戸数	サブリース率	管理体制				聞取り
				管理エリア	管理体制	拠点数	組織形態	
M-1a	1976年	※144万戸	97%	全国	全国6社	100拠点	TYPE II	○
M-2	1988年	26万戸	85%	全国	全国1社	109拠点	TYPE III	○
M-3	1994年	4万戸	90%	三都市圏	全国1社	*	TYPE II	○
M-4	2007年	5万戸	*	全国	全国1社	*	TYPE III	○
M-5a	1986年	1.5万戸	*	全国	全国11社	*	TYPE I	○
M-6	1986年	2.5万戸	*	全国	全国1社	*	TYPE I	○
M-7	1985年	2.6万戸	*	三都市圏+九州	全国1社	*	TYPE I	○
M-8	1999年	66万戸	*	全国	全国1社	200拠点	TYPE III	○
M-9	1973年	56万戸	*	全国	全国1社	*	TYPE III	○

組織形態：賃貸ストックに対してリフォームを実施する組織が属する形態
 TYPE I) 業務分離型：グループ内で小会社化
 TYPE II) 業務分散型：供給サイド内に属する
 TYPE III) 業務兼任型：管理サイド内に属する ※1 グループ全体の管理戸数

3.2 不動産管理会社と所有者属性

次に所有者についてまとめる。賃貸ストックに対する考え方やリノベーションに対する認識は、所有者毎に様々である。しかし、賃貸経営開始時に、所有者は不動産管理会社（住宅メーカー）を選択している。選択時の目的や事業の時間スケールによって、所有者は以下の3類型に分類でき、不動産管理会社においても、管理する住宅の所有者属性にはこの3類型に沿った特徴が見られる（図3）。

(1) 「長期資産運用型」

管理会社 M-3 が主に手がける住宅では、構造や性能に関わる初期投資額が大きく、所有者が自発的に投資を行ない、商品価値を維持する取り組みが見られた。これを「長期資産運用型」とする。

(2) 「建物フロー型」

管理会社 M-2 や M-3 では、建物をフローとして扱い、短期的に利益を得ること、短期の時代変化の対応に取り組む所有者が多く見られた。これを「建物フロー型」とする。

(3) 「土地活用型」

土地活用のみを目的に賃貸事業を行う所有者像を指す。管理会社 M-8 や M-9 では、所有者の自発的な商品価値の維持が少ない傾向が共通して見られた。所有者の建物に対する関心は希薄になりがちで、最も多い属性である。

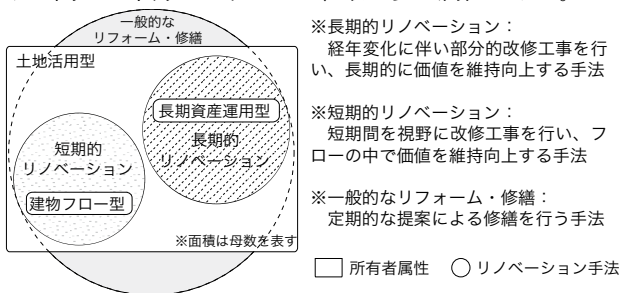


図3. 所有者属性とリノベーション手法

3.3 賃貸ストック活用の阻害因子

以上のように、多様な所有者・管理者が賃貸ストックの所有・管理を行っていることが分かった。賃貸ストック活用が進まないのは、こうした市場に潜在する多様化であり、それらを生む阻害因子を聞き取り調査より表2にまとめた。

一括借上げシステムは流動しにくい建築をたくさん生み出し、投資が起これにくい状態をつくりだす。現在の法制度では、税制面の優遇が空室ストックを多く生み出し、建物を壊さない状態にする。また賃貸ストックも商品系列によって多様性に富んでおり、所有者属性と合わせて、賃貸

表2. 賃貸ストック活用の阻害因子

阻害因子	内容分析
一括借上げシステム	長期にわたる一括借上げは、減価償却出来ない建物を多く生み出す。
コストと賃料	小規模建物・小規模ファンドであるアパートには投資が起これにくい。また貸しに出せる賃料の限界により、利益を生み出せない構造にある。
建物性能と所有者属性	多様化と相続による市場の複雑性が存在する。
空室ストックと法制度	高入居率はストック活用を抑制し、建物を壊さない貸さない状態にする税制が新たな空室ストックを生み出すという矛盾。

貸ストックの利用構図を模索する必要がある。

4. 商品化低層賃貸アパートの建築的特徴

4.1 賃貸ストック情報データベースの構築

次に賃貸ストックを把握するため、賃貸ストック情報の共有化手法として、商品化低層賃貸アパートのデータベース構築を行った。用いたデータは、住宅メーカー9社が所有者向けに発行する商品カタログ225点^{注3)}および集合商品企画担当者6主体へのヒアリング調査結果である(表3)。

データベースに記録した情報は、表3の抽出項目に基づき、賃貸ストック毎の供給エリアや商品コンセプトなどの基本情報をはじめ、内外装仕上げ部品、間取り例と専有面積、外観内観写真である(図4)。

表3. カタログ収集対象と抽出項目

集合商品カタログ	収集対象	抽出項目		
抽出対象	積水ハウス株式会社 (S系)	○	ミサワホーム株式会社 (Mw系)	△
	大和ハウス工業株式会社 (D系)	○	三井ホーム株式会社 (M系)	○
	旭化成ホームズ株式会社 (A系)	○	レオパレス21株式会社 (L系)	△
	パナホーム株式会社 (P系)	○	大東建託株式会社 (Dk系)	△
	セキスイハイム (Sm系)	○	※○はヒアリング実施を表す	
	抽出項目	① 建築物の基礎データ (販売年度、商品概要、構造等)		
		② 建築デザイン (外観デザイン、インテリア仕様等)		
		③ 居室空間構成、プランの面積抽出による傾向分析		

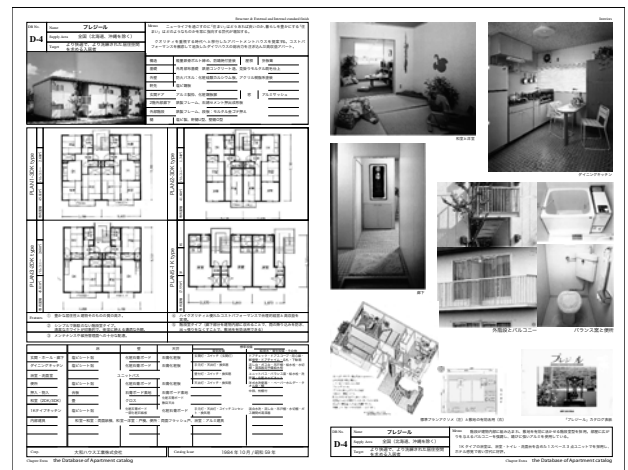


図4. 賃貸ストック情報データベース

4.2 商品展開手法の変遷

次に、低層賃貸アパートを特徴づける要素を、松村^{文3)}を参考に、「システムパターン(屋根形状、階段形式)」「プラン(規模)」「入居者ターゲット層」「内装・設備」「外装・外構」の5要素に分類し、各住宅メーカーの商品展開手法の変遷をまとめた。図5は、ある時期における商品展開を時系列で表し、四角がつながることは、複数商品間でシステムパターンなどの要素が共通であることを示す。例えば、1975~80年の積水ハウスであれば、当時、主に3種類の低層賃貸アパートを商品として持ち、そのうち2商品はシステムパターン、別の組合せの2商品はプランを共有していることを示す。

低層賃貸アパートの供給当初は、商品毎にシステムパターンやプランを限定する傾向が強い。1990年頃までに供給されたプレファブ・アパートは商品としての独立性が高く、賃貸ストックとして個性をもっていると考えられる。1995年以降、住宅メーカー毎に商品のブランド化が進み、システムパターンで区別されるが、プランなど他要素は複数商品で共通したものが使われるようになる。このように、2000年以降の低層賃貸アパート商品は、集約に向かう傾向が見られた。つまり1970年から1990年の間に供給されたプレファブ・アパートは、技術の発展過程のなかで最も多様化が大きいと考えられる。しかし、そうした築20年以上の賃貸ストックが現在、再生工事を必要とする時期を迎えていることから、賃貸ストック特性を個別に読み解いた再生手法が今後必要であると考えられる。

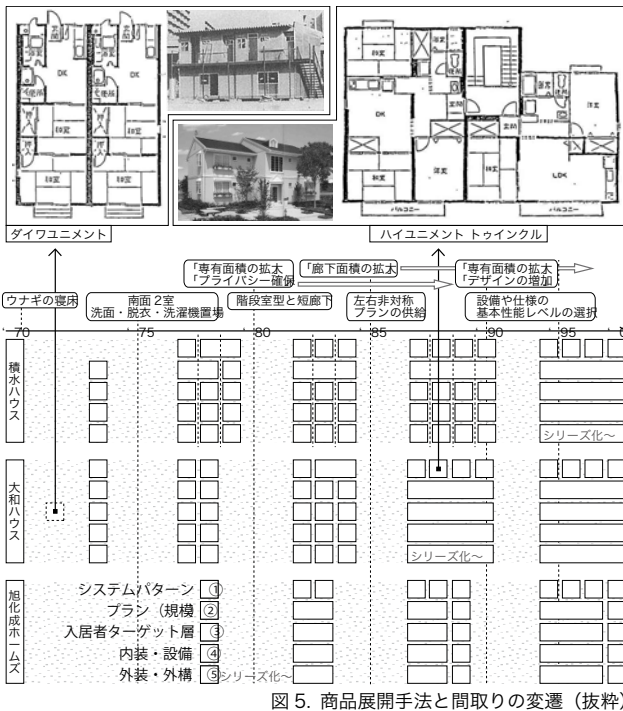


図5. 商品展開手法と間取りの変遷 (抜粋)

4.3 賃貸ストックの建築的特徴の把握

カタログから抽出した間取り、構法システム、設備の3点から、時系列で建築的特徴の把握を試みた。本稿では、最も特徴が見られた間取りについて、「居室空間構成」と「専有面積」の観点から詳細に述べる。

(1) 間取りの変遷

まず、居室空間構成の変遷について述べる。1970年代、設備の専有化と敷地内効率を追求した結果、間口が狭く奥行きが長い「ウナギの寝床」プランが採用された。その後プレファブ・アパートの普及に伴い、居住性の向上が求められる、南面2室や洗面・脱衣・洗濯機置き場が現れる。大和ハウスが開発した「ハイユニメント'80」により、「プライバシーの確保」が居室に取り込まれる。システムパターンとして階段室型が採用され、玄関に接続する空間として「短廊下」が現れるのもこの時期の特徴である。それにより居室空間構成は「廊下空間」を軸に展開していくことになる。1988年、大和ハウス「ハイユニメント トライングル」を期に、設計に柔軟性を持たせた左右非対称プランが供給され、住まい手の多様化に合わせて建築側が対応した。これ以降、細かな空間構成の変更ではなく、「専有面積の拡大」「デザインの増加」を軸に、付加価値型商品が展開する。1990年代後半には、建材・設備機能の飛躍的な向上により、設備や仕様の基本性能レベルの選択によるグレード幅を広げることで、所有者が選択可能なコスト幅を拡大した。

(2) 専有面積の変遷

住宅メーカーが供給する低層賃貸アパートの専有面積について述べる。図6はカタログから得られた商品系列別2DKの専有面積の推移を示したものである。全体的に、大和ハウス・旭化成ホームズ系商品が大きな面積帯を、セキスイハイム系商品が小さな面積帯を供給している。その面積幅は5㎡から10㎡前後であり、そのなかに、他商品系列が供給する専有面積が推移している様子が分かる。他に特徴的なこととして、セキスイハイム系商品では、ユニット構法を用いることにより、供給する面積に偏りが見られた。これは他の間取りでも共通している(図7)。

ストック活用に関して、現在2DK/2LDKから1LDKへの変更が多く実施されているが、その理由として、賃貸ス

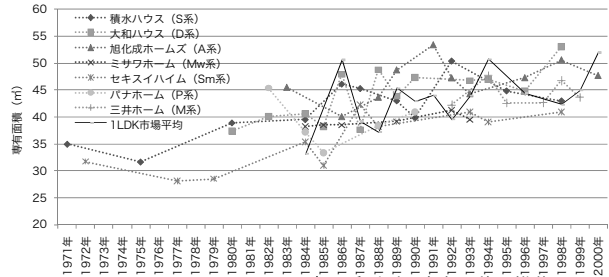


図6. 商品系列別、専有面積の推移 -2DK

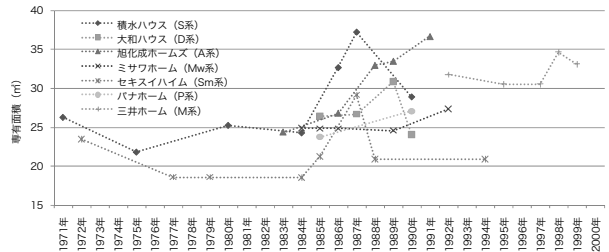


図7. 商品系列別、専有面積の推移 -1DK

トックの2DK/2LDKの面積と、現在供給される1LDKの面積が近いことが挙げられる。また管理会社M-2によると、2DK/2LDKは多くのストックがあるのに対して、入居者のニーズは少なく、現在新たな活用方法が求められているということも課題として指摘された。

5. 大規模改修事例から見た賃貸リノベーション

最後に賃貸ストックの利用構図について述べる。賃貸アパート大規模改修事例10件の所有者・設計者に対するヒアリング調査から、3章であげた阻害因子に沿って分析する。事例の概要を表4に整理した。

5.1 所有者属性とリノベーション手法の選択

(1) 所有者属性

表5に大規模改修に至った動機を示す。老朽化と空室化が共通して多く見られた。所有者属性を整理するため、それ以外に長期保存に関する動機が含まれる場合は「長期資産運用型」、更新に関する動機が含まれる場合は「建物フロー型」、何も含まれない場合は「土地活用品」として、所有者属性を整理した。

表5. 大規模改修に至った動機と所有者属性 (■:メーカー系アパート)

事例No	大規模改修に至った動機	所有者属性
1	老朽化、耐震基準の見直し、次代の財産	長期資産運用型
2	築年以上の老朽化、放置しておく維持費、空室化(2/10戸)	土地活用品
3	老朽化、空室化(2/5戸)	土地活用品
4	設備の老朽化、社宅の契約更新、企業価値向上、アパートの長期保存と延命	建物フロー型
5	老朽化、耐震性、建築維持費、再建築不可、土地利用価値なし、相続、資産運用	長期資産運用型
6	建物の老朽化、空室化、相続、入居者の高齢化、不安定な商売の安定化	土地活用品
7	空室化	建物フロー型
8	老朽化、相続、新築による環境変化、敷地内建物の築年バランスの調整	建物フロー型
9	老朽化、空室化、資産運用、周辺との差別化、敷地内建物の築年バランスの調整	建物フロー型
10	資産運用、相続、商品価値の維持	長期資産運用型

(2) リノベーション手法の選択

No.10は管理会社M-3の管理下にある。阻害因子として挙げた一括借上げシステムを唯一採用し、長期計画で自発的に投資を行ない、商品価値を維持することでリノベーションを実現している。このように所有者による、建物性能に合わせた手法の選択により、計画を成立させている。

一方で、同じく住宅メーカーが生産するアパートであるNo.4、9では、改修にあたっての住宅メーカーへの要求は図面や技術的な内容のみで、改修に関する依頼はしなかった。その理由として、管理から外れていること、手間や時間がかかることが共通して見られた。

5.2 コストとリノベーション手法の選択

(1) コスト削減

コスト削減によって、改修投資は起こりやすくなる。異なる観点から2点の方法が見られたNo.4を取り上げる。

ひとつは、規格品断熱ボードを再利用することで、物理的なコスト削減を行っている。同時に規格品アパートのもつ性能値も再利用している。二つ目として、図8では、屋根裏の軽量鉄骨を露出させることで、骨組が見せる魅力を空間価値へ転換させている。従来の遮音性能を失うが、価値へ転換させることで、新たな遮音工事に投資するコストを削減している。その他、賃貸特有の方法として、入居者層を近似化し、全住戸の生活行動時間帯を合わせることで、損なわれた遮音性能を補う工夫が見られた。

(2) 工事費に見るリスク分析

以上のように、設計上のコスト削減のほか、時間スケールでコストを考えることも賃貸には必要である。

改修金額と坪単価、㎡賃料単価の関係を図9に示す。右上にいくほどリスクが高くなるのに対し、全体を見ると㎡賃料単価が高く設定されていることが分かる。初期投資のリスクを賃料に反映し分散させることで、事業性をもたせている。このように、投資コストと賃料の関係から、事例を3つの改修レベルに大別でき、事業毎に計画が成り立っていることが明らかになった。

建物性能・所有者属性によって、改修コストのかけ方には違いがあり、それは賃貸アパート経営のリスクヘッジ手法と大きく関連性があることがいえる。

6. 総括

本研究で明らかになったことを以下にまとめる。

- ・低層賃貸アパートには、ストックとしての社会的意義が存在することを明らかにした。
- ・所有・管理の関係から、選択時の目的や事業の時間スケールによって、所有者属性は3類型に分類出来た。
- ・賃貸ストック活用の阻害因子として、一括借上げシステムやコスト・賃料、法制度の問題を指摘した。
- ・1970年から1990年頃までに供給された賃貸ストックは管理から外れているものが多く、個別性が強いことから、ストック活用には、商品毎の特性を読み解いていく必要があることが明らかになった。
- ・間取り、構法システムの観点から、商品系列別・賃貸ストック特性を把握することができた。
- ・大規模改修事例から、阻害因子を成立させる過程と仕組みを明らかにすることで、賃貸ストック特有のリノベーションの手法を整理した。
- ・改修コストの違いにより、3つの改修レベルに分けることができ、賃貸経営を戦略的に行えることが分かった。
- ・データベースの今後の課題として、詳細な構法システム及び施工方法、モデル毎の実質供給量・供給エリアを把握する必要がある。

最後に、賃貸リノベーションの概念を図10に提示する。従来のリノベーションは価値を飛躍的に向上させるだけであったが、賃貸においては、時間とともに低下する価値を維持する「仕掛け」が重要である。事例毎に「アパート」

を個別化することが賃貸ストックの利用構図と考える。

これから本格的に迫ってくるリノベーション需要に備え、今回行った考察が、今後の賃貸ストック活用の第一歩となることを期待する。

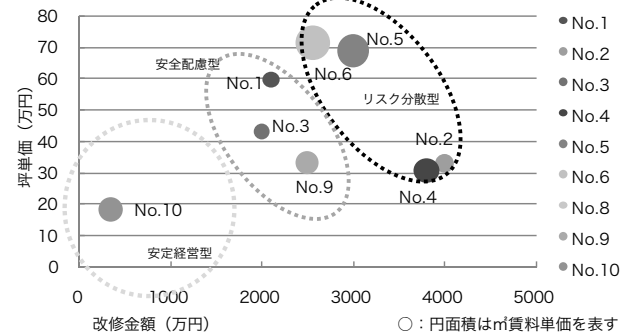
- 注1)建物性能・価値を、用途や機能を変更することによって飛躍的に向上させること。本論ではリフォームとさらに差別化するために、経営者が目的を持って取り組む姿勢を含める。
- 注2)建築構法や仕様が限定され、ある一定の質レベルを保っている、住宅メーカーにより商品化されたプレファブ・アパートを指す。
- 注3)プラン集、仕様集、賃貸サービスに関するカタログも含む。ただし、対象住宅メーカーの全てのカタログを網羅しているわけではない。

参考文献

- 文1)平成20年住宅土地統計調査：国土交通省 / 2008
- 文2)東京における木造アパートの発生及び建築的特徴の変遷に関する研究：朴炳順,松村秀一 / 2000.06
- 文3)戸建住宅構法計画試論：松村秀一 / 1984.12.22



図8. 左)改修前、右)鉄骨を見せることによる価値への転換 (No.4)



- ①安定経営型手法
主に一括借上げシステムを採用する住宅メーカーなどが行う手法。
- ②安全配慮型手法
中長期経営を念頭に、建て替えてではなく、ストックの有効活用を行う手法。住宅メーカーや個人設計事務所など幅広く取り組むことが出来る。
- ③リスク分散型手法
主に個人設計事務所などが取り組む、大幅な価値の向上を図る手法。

図9. 総工事費と坪単価、㎡賃料単価の関係

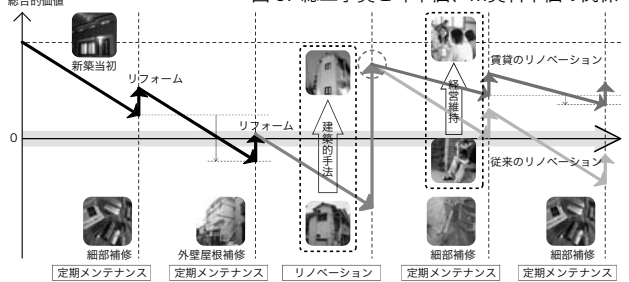


図10. 賃貸リノベーションの概念

表4. 改修事例の概要

通し番号	No.1	No.2	No.3	No.4	No.5	No.6	No.7	No.8	No.9	No.10
建物名称	Rte	Rno	Rta	Rog	Rp	Rnn	Ry	Rse	Rso	Rm
所在地	東京都日野市	石川県七尾市	石川県金沢市	東京都杉並区	東京都世田谷区	東京都世田谷区	東京都大田区	東京都杉並区	千葉県船橋市	東京都杉並区
改修前施設	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	寮・社宅	賃貸住宅	賃貸住宅	事務所	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅
改修後施設	賃貸住宅	賃貸住宅	飲食店	賃貸住宅	シェアハウス	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅	賃貸住宅
基準法上用途	長屋建住宅	共同住宅	*	共同住宅	寄宿舎	共同住宅	*	共同住宅	共同住宅	共同住宅
建築年	1971年	1981年	1980年前後	1989年	1960年以前	1971年	2002年	1975年	1973年	1991年
改修年	2009年	2010年	2004年	2007年	2009年	2008年	2010年	2011年	2011年	2010年
設計期間	2007.04-2008.08	2009.08-2009.11	約6か月	*	*	*	*	2009-2011.10	2009.01-2010.10	2010
施工期間	150日	4か月	*	170日	2009.08-2009.11	-2008.02	-2010.1	2011.10	2010.10-2011.01	2010
平均賃料 (円/戸)	140,000	47,500	30,000	150,000	70,000	71,000	122,000	64,500	150,000(※)	2010
※日平均賃料	103,000	35,000	30,000	*	35,000	30,000	110,000	60,000	62,000	140,000
建築構造	軽量鉄骨造 (S系)	重量鉄骨造 (ラーメン)	木造	軽量鉄骨造 (S系)	木造	木造	鉄骨造	木造	軽量鉄骨造 (S系)	軽量鉄骨造 (A系)
改修金額 (円)	21,000,000	40,000,000	20,000,000	38,000,000	30,000,000	25,600,000	*	*	25,000,000	3,500,000
契約形態	一般賃貸借契約	一般賃貸借契約	一般賃貸借契約	一般賃貸借契約	定期借家契約(2年)	一般賃貸借契約	定期借家契約(2年)	定期借家契約(2年)	定期借家契約(2年)	一般賃貸借契約
階数	(メゾネット) 1	2階	(メゾネット) 2	2階	2階	2階	2階	2階	2階	3階
住戸数 (戸)	1	10	5	6	9	7	3	4	6(2LDK-4,3LDK-2)	12
延床面積 (㎡)	116.3	400	152.7	409.65	144.054	118.46	48	*	250	906
専有面積 (㎡/戸)	116.3	35.4	30.6	60	16,006	14.97	48	*	30 (42)	63
坪単価 (円)	596917	330579	432978	306652	688447	714402	*	*	330579	183655
戸当たり単価 (円)	21000000	4000000	4000000	6333333	3333333	3657143	*	*	3,000,000(30㎡)	3,500,000