

研究報告概要

河上牧子

調査案件名「密集市街地における老朽賃貸集合住宅の耐震化に関する研究」

(1) 官公庁統計や既往研究に基づく老朽賃貸集合住宅の住宅数 (賃貸住宅の住宅数、老朽化)

総務省「住宅・土地統計調査（平成20年）」の調査結果に基づく、

- ・住宅ストック数は5,758万戸、うち、借家割合は全国で35.8%、東京都では49%となっている。
- ・建築時期から旧耐震以前（1980年以前）の建築物を老朽として判断すると、全国の借家の老朽建築数は、約460万戸で、うち民間借家が250万戸。
- ・老朽民間借家の250万戸のうち、木造は約146万7千戸、非木造が約103万戸6千戸となっている。

(2) 関連政策及び賃貸集合住宅に係る取り組み

東京都及び区部は、住宅耐震化について、防災都市づくりと連動した耐震化を促進している。特にここ2、3年では、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断実施、耐震改修促進や、不燃化特区制度の設置により、強力に防災都市づくりを推進する段階にあり、その中で住宅耐震も推進される段階にある。

国では、防災都市づくり・国づくりの観点と、住宅セーフティネット対策の両面から、民間賃貸住宅の品質改善と民間市場活用のための政策実施を検討している。その中で、高齢者や障害者など、住宅困窮者への救済策として、「福祉、まちづくりと連動」し、「地域の実情を踏まえたきめ細かな対応」を民間賃貸住宅市場に期待している。

一方、中小不動産業界も、需要の落ち込みや地域経済の落ち込みに伴い、新規マーケットや事業手法の模索を行っており、その中で、中小不動産業の特徴をいかして、持続可能な経営として、地域密着型、きめ細やかなサービス提供（高齢者対応や外国人対応など）、を展望し、具体的な事業内容としては「リフォーム付き仲介」「空き家の買取・再生」「高齢者向け住宅を重視」、会社としては「地域の同業者との連携」「他業者や専門家などとの協働」を目標と位置づけビジネスを展開している現状にある。

(3) 東京都23区の不動産仲介業者を対象としたアンケート調査およびヒアリング調査

密集市街地における賃貸集合住宅の居住実態について、不動産仲介業者の管理実態を通して明らかにした。調査対象は、インターネット上の不動産業紹介検索サイトより検索した23区内の仲介業者811件とした。調査は、2014年1月17日（金）～1月31日（金）締め切り、郵送配布、郵送回収として実施、有効回収率は16.6%であった。

○調査結果

1. 不動産業者の企業概要

調査対象となった不動産業者の多くは、営業年数が5~10年未満、または、26年以上の業者であり、従業者数は3人以下、または5人以下、取扱い物件数は、10件以下または50件以下が大半を占め、その物件のうち、木造は3割以下、旧耐震割合も3割以下であることがわかった。

2. 所有者及び契約者概要

所有者については、70歳以上所有者の割合は3割以下が約7割で、そのうち約70%が比較的物件の近くに居住し、不動産業者に地震に関する相談をおこなったことのあるものは1割に満たないことがわかった。また、入居者は、契約時に7割以上が築年数を気にするものの、その多く設備の劣化や室内の古さ、建物全体の古さ、等の機能劣化や見栄えも含めた古さと気にするものの、耐震性を気にするのは3割もいないことがわかった。

3. 物件概要

物件の特徴としては、原状回復以外の改修は、取扱い物件の3割以下程度で行われており、耐震診断は8割がおこなっておらず、耐震改修は9割以上がおこなっていないことがわかった。耐震診断が進まない理由としては、診断費用の不足、所有者の意向がない、診断しても耐震補強・改修工事ができない、がほとんどで、耐震改修がすすまない理由も、改修工事費用の不足、所有者の意向がない、耐震性をあげても市場で評価されない、への回答がほとんどであった。また、老朽化が進む高経年アパートの今後の方向性については、全体的な特徴はみられなく、むしろ業者の事業方針や所有者の意向によって決められると考えられ、現状維持、改修、建替え、売却などの方向性がうかがえた。

4. 回答者のリスク認知と地域社会との接点

業者（回答者）の9割は、自分自身も今後は巨大災害にあう可能性があると考えていること、業者としては、地域組織（商店会・自治会等）へは加入せず、活動等には参加も協力もしていない場合が4割、逆に、地域組織へ加入し、活動にも参加している場合が全体の25%程度となっていることが明らかになった。

5. 今後の事業展開

今後求める支援としては、耐震化にむけては、工事費用の支援、各種規制の緩和措置、権利関係調整への金銭的支援、老朽建築物除去への支援などがあげられた。また、高齢者や外国人（特に高齢者）にむけた賃貸経営への支援をもとめる意見が多く、その場合は、物件で事故や事件があった場合の心理的瑕疵への支援をもとめる意見が多くみられた。

（4）まとめ

・東京都の政策は、やはり持家中心であること、持家であっても木密地域の空間更新（住宅改修・建替え等）にあつては、ハードルが高く、不燃化特区等では、持家が中心的な支援対象であり、賃貸集合住宅までは現実として実績があがっていないこと、

- ・国の民間賃貸住宅政策では、民間市場への期待がみられ、さらに中小不動産業界のとりまとめた報告書や各種調査結果、統計資料などからも、「地域密着」「きめ細かいサービス」「高齢者（一部外国人等）対応」への事業展開の意思・動向が伺えること、
- ・一方で、本研究の調査結果からは、「地域密着型」の営業を行っている業者は多くはないこと、耐震改修よりも、高齢者対応・外国人対応住宅への居住サービスへの意識が高いこと、高齢者対応については、要介護・一部障害者なども含んだ住宅困窮者よりも、一般的な高齢者または裕福な高齢者サービスへの関心が高い可能性があること、低所得者向けサービスへの関心はあるものの、ビジネス実施にむけては、支援策が必要である、と考えていること、がうかがえた。
- ・また、住宅耐震化に焦点を絞ると、これまで、既往研究や行政調査などから指摘された所有者の高齢化について、民間賃貸住宅については、既往研究で指摘されてきた数値よりは低めであったこと、市場価値のある物件として、定期的に原状回復等の管理を行っていること、ビジネス継続上の観点から所有者の意向把握・日頃のコミュニケーションや相談業務がなされていること、相続者の連絡先や意向を把握している場合があること、など、特徴がうかがえた。
- ・住宅耐震化にむけた課題としては、既往調査結果を同様に、耐震診断・改修ともに費用面での指摘が多くみられたが、本調査において特徴的な知見としては、所有者の意向が優先でされる場合が多いこと（所有者の意識・ニーズが低い可能性が高いこと）、賃借人が築年数に関心はあっても、直接耐震性を懸念しているとは限らないこと、耐震性以上に施設の高さや見栄えなどを気にしていること、耐震改修をおこなっても市場で評価されないこと（鑑定価格が上昇しない）、などが明らかになった。
- ・また、高齢者対応住宅へのビジネス展開への課題としては、心理的瑕疵への補償、への不動産業者の意向が強かったことが特徴的であった。

◇参考文献

- ・公益財団法人不動産流通近代化センター（H24）これからの不動産を考える研究会報告書～中小不動産の今後の事業展開のあり方～
- ・国交省（H24）住宅・建築物の耐震化の現状と課題について
- ・国交省（H25）将来に向けての住宅政策の方向性について
- ・社会資本整備審議会（H22）民間賃貸住宅部会「最終とりまとめ」平成22年1月14日
- ・住宅金融公庫（平成11年）民間賃貸住宅修繕実態調査
- ・一般財団法人土地総合研究所（平成25年）不動産業業況等調査結果 以上