

# 世田谷区における賃貸住宅の空き家の実態と活用

## －タガヤセ大蔵を事例に－

長 沼 佐 枝

### I. はじめに

#### 1. 問題の所在

都市における空き家は大きく2つにわけられる。ひとつは所有者が長期間にわたって居住していない住宅で、子供が親の家を相続はしたが、実家に居住していないケースなどがこれに相当する。なかでも相続者が他の都道府県に住んでいる場合は、家財の未整理や仏壇があることなどを理由に、相続した家を放置したままにすることが少なくない。また、当面居住する予定はないものの、長期休暇や定年後にセカンドハウスとして利用する可能性を捨てきれない者は、家の売却や賃貸にも消極的である。所有者が将来的にも居住する可能性が低いと考えていたとしても、建物の除去には多大な費用がかかるうえ、売却物件として住宅市場に出したとしても、多くは築年数が経過しているので建物としての価値は低く、買い手がつかないことも珍しくない。改築や建替えなどによって建物の付加価値を高めたとえ、売却や賃貸物件とすることも可能であるが、そうした場合には、所有者は多大なコストを負担しなくてはならない。結局のところ、維持・売却・賃貸といずれの選択を行うにしても、所有者は煩雑な問題と向かい合わなくてはならず、空き家の積極的な活用に躊躇を覚えるのが現状である。それゆえ、当面は空き家のままとする選択を行う者が多く、都市では相当量の空き家が放置されたままになっているものと推測できる。また相続がなされていないケースあっても、居住者本人が高齢のため、入院や福祉施設に入居しているなど、公的な調査では浮かび上がってこない実質的な空き家も増加している。

もうひとつの空き家は、長期間に渡って借り手がつかない賃貸住宅である。これは都市全体の住宅需要が低下しているにもかかわらず、新たな住宅の供給が続いていることによる構造的な問題が背景にある。住宅需要の低下が見込まれるにもかかわらず、駅の直近や都心へのアクセスがよい地区に次々と新たな住宅が建築されているため、駅から遠い物件

や築年数が経過しているなど競争力に欠ける賃貸住宅は、新たな入居者の獲得に苦慮している。借り手がつかないまま、長期間に渡り入居者がいない状況にある賃貸住宅は実質的な空き家であり、その数は今後も増加すると考えられる。2013年の住宅・土地統計調査報告によれば、東京都の特別区部における空き家総数 587,320 のうち、賃貸住宅の空き家は7割（72.4%）を超えており、相続や療養により放置されている空き家に相当するその他の空き家の割合(19.3%)を大きく上回っている。同調査は推定値なので実数ではないが、現実的には看過できない数の借り手がつかない賃貸住宅が、都市に存在していることは確かであろう。もちろん、入居者待機状態にある短期間の空き家もあるが、長期間に渡り借り手がついていないとみられる空き家も相当数存在しているとみられる。

こうした賃貸住宅の空き家は、建物の倒壊や近隣環境の荒廃といった現実的な問題が表面化していないうえ、物件には管理者がいることから、緊急を要する社会問題としての認知度はさほど高くはない。しかし、借り手のつかない賃貸住宅は持ち主であるオーナーに経済的な不利益を与えるだけでなく、住宅市場に膨大な量の活用されない住宅ストックを溜め込ませることにつながり、不動産資源の活用を停滞させる恐れを内包している。くわえていえば、長期間にわたって借り手のつかない空き家は、高度経済成長期に建てられた木造賃貸アパートかそれに類するものを多分に含んでいるため、新耐震基準を満たさないものや防火対策が取られていないものなど、都市防災上の問題とも関わりが深く、この点においても深刻な問題となる可能性が否めない。誰にも活用されない住宅が都市にあふれるようなことになれば、都市空間の維持と経営に支障をきたすことは想像に難くないし、こうした点からみれば、借り手のつかない賃貸用の空き家は、将来的に憂慮すべき都市問題となりうる可能性がある。

空き家は地域によって発生するメカニズムや起こりうる問題が異なる。都市においては、郊外住宅地の空き家を対象とした報告が多く存在する<sup>(1)</sup>。この背景には、団塊の世代の住宅需要に応じてきた郊外が、その役目を終えようとしていることがある。かつては急速な人口増加にともなう問題に関心が払われてきた郊外であるが、現在は高齢化や過疎化が進んでおり、これにともなう問題が顕在化し始めている。なかでも、空き家の問題は、防犯や生活の持続性の点から今後より深刻な問題になると考えられる。実際、郊外では鉄道駅や幹線道路までの距離や食料品店や医療機関までの近接性など、交通や生活の利便性の良

し悪しによって空き家率に違いが生じており、隣接する住宅地であっても、こうした条件がよい地区は空き家の発生率が低いことがわかっている（新田，2014；納村ほか，2014）。また、空き家である期間が長くなると管理が不十分になりやすく、住宅団地の山林部や縁辺部に空き家が多いこともが確認されている（島津ほか，2011）。ただし、交通や生活の利便性は住宅地がある地区個別の事情が大きく影響するので、単純な指標で空き家率の推移を判断することは難しく、岐阜県岐阜市を対象とした新田（2014）の報告では、鉄道駅までの利便性が高い地区のほうが空き家率が低いとされているが、自動車交通が主流である和歌山市を対象とした小川ほか（2013）の研究では、鉄道駅までの距離は空き家率にほとんど影響しないことが指摘されている。このように、交通や生活の利便性を図る指標として用いられることが多い、鉄道の最寄り駅や幹線道路からの距離のような指標は、鉄道網を中心とした地区と自動車交通を中心とする地区では異なった結果を示すので、地域の実情に即した解釈が必要となる。

一方、インナーエリアの空き家を取り上げた報告は限られるが、密集市街地の視点から行われた報告はいくつか存在しているのでこれを確認しておく。熊本市を対象に水道使用状況データから、市内における空き家の実態を把握しようとした三池（2014）は、これまで空き家率との関係が深いと考えられていた路線価や高齢化率はあまり影響しておらず、むしろ住宅地の道路幅や世帯員数が大きな影響を及ぼしていることを指摘している。同様に、京都市の中心部に隣接し木造住宅が多い地区において空き家が発生するメカニズムを調査した大谷ら（2007）は、敷地面積が小さい住宅や敷地と接している道路幅が狭い、いわゆる接道不良・不接道住宅ほど空き家になりやすいことを明らかにしている。こうした、密集市街地に多くみられる接道不良・不接道住宅の多くは、既存不適格であるため、そのままでは住宅市場における価格は低いことが多い。仮にこうした住宅の更新や改築を行い、賃貸物件もしくは売却物件にすることを試みたとしても、現行の建築基準法に則って建て替えることは相当に困難であり、居住面積や費用の面からみて現実的には不可能に近いというジレンマがある（西山，2014）。

都市の空き家に関する報告は、郊外が中心でありインナーエリアに相当する地区を取り上げたものはあまり見当たらず、対象とされている空き家の多くは個人住宅であり、賃貸住宅の空き家に関する実証的な研究は限られているのが現状である。また、インナーエリ

アにおける賃貸住宅の空き家は、空き家であると同時に、一定の利益を生み出すという不動産資産としての側面が強いため、賃貸住宅市場における競争力の有無が、空き家の分布や数量に大きく影響を及ぼすが、こうした視点から分析を行った研究もそう多くはない。そこで、本稿では東京大都市圏のインナーエリアに相当する世田谷区を調査対象地域として、同区における空き家、特に賃貸住宅の実態を明らかにする。その後、従来の賃貸住宅市場における競争力とは異なる視点から試みられた空き家の活用事業が、どのような経緯のなかで行われたのかを分析することで、賃貸市場での評価が低い空き家の活用に対してなんらかの示唆を得ることを目指す。

## 2. 調査地区の概要

世田谷区は東京都 23 区の南西部に位置し、住宅系の土地利用が 91.1% を占める住宅地としての色彩が強い地区である<sup>(2)</sup>。同区内には、新宿駅につながる京王相模原線と小田急線にくわえ、渋谷駅に接続する京王井の頭線・東急田園都市線・東急東横線等が走っており、都心へのアクセスは良好である（図 1）。また、南部を流れる多摩川沿いの河川敷には、豊かな自然環境が保存されており、農地も多く残されている。同区は生活上の利便性を有するとともに、都市部としては豊かな緑地が残されていることから、全国的に良好な住宅地としてのイメージが定着している。

住民基本台帳によれば、世田谷区の 2015 年 1 月時点の総人口は 874,332（総世帯数は 455,473）と、23 区内において最も多くの人口と世帯数を有する。世帯構成では単身世帯が約半数（49.8%）を占めるが、同世帯のおよそ 7 割（68.5%）が 65 歳未満であることから、生産年齢人口に相当する世代が多く居住している（国勢調査、2010）。世田谷区の人口は、1920～40 年にかけて急増し、戦争により一時的に横ばいとなるが、その後 1970 年代まで増加の一途をたどる（図 2）。1980～90 年代にかけては微増となるが、2000 年付近を境に再び増加傾向へと転じていることから、世田谷区は、概ね人口が増加し続けてきた区といえる。大正期には近郊農村としての色合いが強かった世田谷区であるが、その後数十年にわたり大量の人口を受け入れてきたことで、区の土地利用は農地から住宅地へと性質を変えている。特に 1960 年代以降は、地区人口の増加にともなう住宅需要が高まったことで、農地の売却やアパートの建設が相次ぎ、宅地化に拍車がかかったとみ

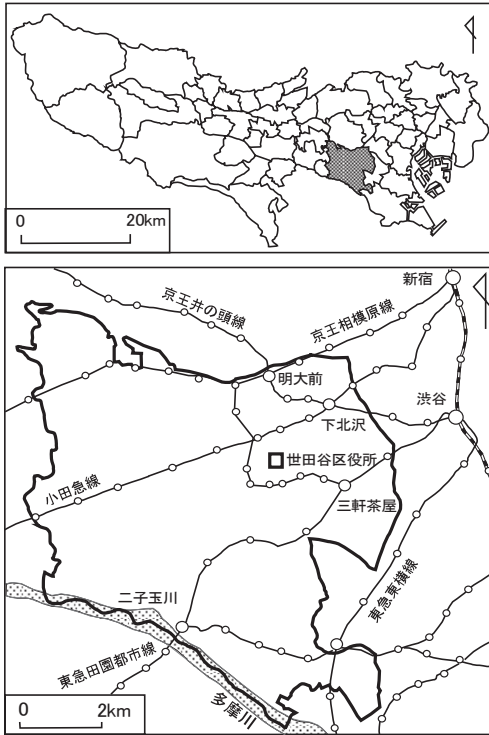


図1 対象地域

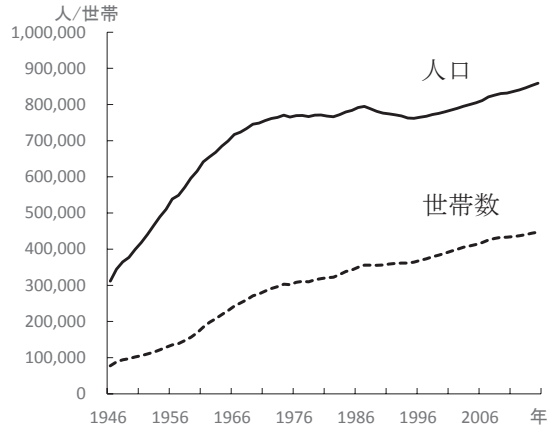


図2 世田谷区における人口の推移

資料: 世田谷区資料より作成

られる (江波戸, 1987)。現在の世田谷区にある専用住宅の約5割 (47.0%)、賃貸住宅では約4割 (42.3%) が、1980～90年代に建てられたものであるもので、この頃にはすでに世田谷区の住宅地としての性質が定着していたと考えるのが妥当であろう (住宅・土地統計調査報告、2013)。

### 3. 調査の概要

まず、公的なデータを用いて東京都における空き家の空間的な特徴を市区町村レベルで把握する。次に、詳細調査地区である世田谷区において、どのような条件をもつ賃貸住宅が空き家となっているのかを、公的なデータと独自に集計した賃貸住宅のデータから検討する。公的なデータは主として2013年度の住宅・土地統計調査報告 (以下、特定の注釈がない限り、住宅に関するデータは同資料によるものとする) を用い、必要に応じて世田谷区の資料なども併用した。しかし、こうした公的な資料だけでは、賃貸住宅の空き家に関するデータは極めて限定的なものしか得ることができない。賃貸住宅の空き家の特徴を把握するためには、住宅の建築年数・構造・駅からの距離のような個々の住宅に関するデー



タが必要になるが、こうした分析に耐えられるような公的なデータは入手が困難である。そこで本稿では、世田谷区における賃貸住宅の空き家に関するデータを、大手不動産サイトから得られる情報をもとにして、独自にデータベースを作成することで、この問題に対応することにした。

上記の分析を行った後に、タガヤセ大蔵の空き家活用事業を取り上げ、事業にいたった経緯や地域的な背景などを検討するために、(財)世田谷トラストまちづくりの担当者ならびに、タガヤセ大蔵のオーナーに対して詳細なインタビュー調査を行った。

## II. 世田谷区における空き家の状況

### 1. 空き家の種類別に見た特徴

東京都の各市区町村における空き家数をみると、都心および都心周辺を取り巻くように、多くの空き家を抱える区が分布している（図3）。なかでも、大田区・世田谷区・江戸川区・練馬区・杉並区・足立区・板橋区・豊島区では、他と比較して空き家の数が多いことがわかる。空き家率でみると、詳細調査地域である世田谷区は10.4%と特別区部の平均11.2%とほぼ同値であるため、それほど空き家化が深刻であるようにはみえない。しかし、同区は東京都において最大の住宅数を有するため、空き家数でみると52,600戸と大田区に次いで多くの空き家を抱えている。

空き家にはいくつかの種類があるが、一般的には住宅・土地統計調査報告による区分が用いられる。これは空き家を二次的住宅・賃貸用の住宅・売却用の住宅・その他の住宅の4つに分類するもので、二次的住宅は普段は居住者がいない別荘やセカンドハウスとして利用される住宅で、賃貸・売却用の住宅は新築・中古を問わず賃貸や売却を目的として建てられた住宅のうち居住者がおらず空き家となっているものを指す。これら以外で入院や相続により居住者が長期間に渡って不在の状態にあり、いわゆる所有者はいるが居住者がいない住宅などがその他の住宅に相当する。

空き家問題で取り上げられることが多いのは、その他の住宅に相当する空き家である。東京都における空き家のうちその他の住宅の割合は概ね1～3割程度であるが、特別区部に限ってみると、同割合が区部以外の市町村と比較して高く、居住者のいない個人住宅の数が増加していると推測できる。なかでも世田谷区は空き家のうち4割近く（37.4%）が

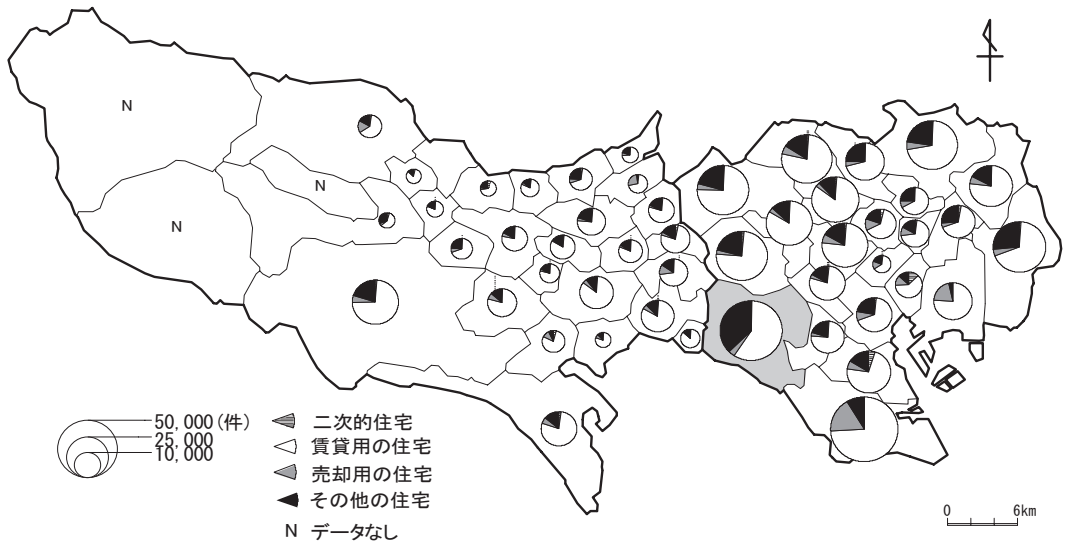


図3 東京都における空き家の数とその種類

資料：住宅・土地統計調査報告（2013）より作成

その他の住宅である。特別区部における同割合の平均が2割程度（19.3%）であることを考えれば、この値が約2倍に相当する世田谷区は、相続等によって多くの空き家が発生していると考えられる。

しかし、空き家の種類別にみると、東京都における空き家の6割～8割を占めるのは賃貸住宅の空き家が占めている。したがって、東京都において空き家と称される住宅の多くは、入居者がいない、もしくは入居者を募集している賃貸住宅ということになる。世田谷区においても、空き家のうち約6割（58.7%）と最も多くを占めるのは賃貸住宅である。空き家の約7割（72.4%）が賃貸住宅である特別区部よりも世田谷区は低い値であるので、顕著な賃貸住宅の空き家に関する問題は存在していないように思いがちである。しかし、同区の賃貸住宅の空き家のボリュームは巨大で、数でみると30,870戸にもものほり、特別区部の平均18,491戸を大きく上回る。また、世田谷区は大量の空き家を抱えているにもかかわらず、新たな賃貸住宅の供給が続いている。そのため、同区では当面のあいだ賃貸住宅の空き家が増加すると考えられる。こうした意味においても、世田谷区は賃貸住宅の空き家に関する問題が、他の区よりも深刻なものとなる可能性は否めない。

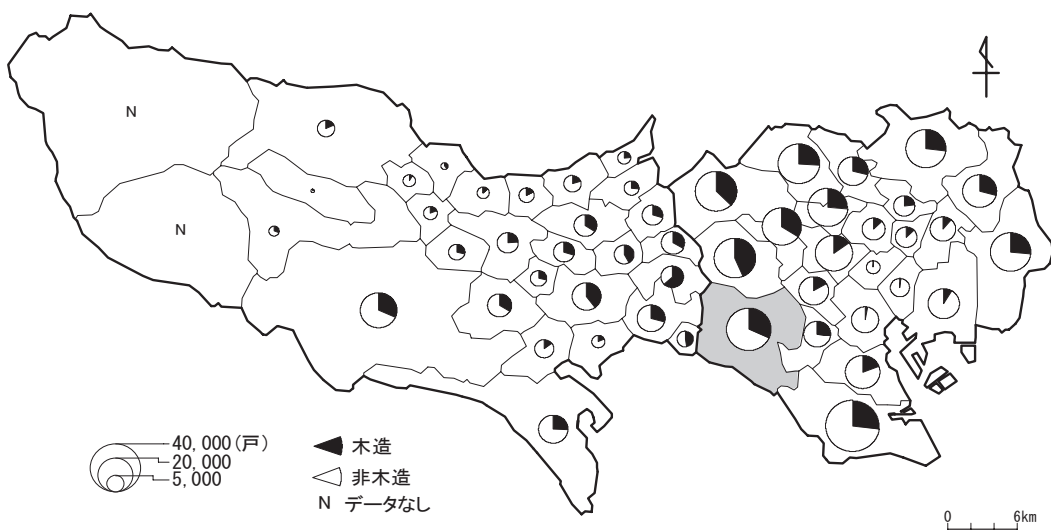


図4 長屋建・共同住宅である賃貸住宅の空き家の構造別分布

資料：住宅・土地統計調査報告（2013）より作成

## 2. 賃貸住宅の空き家の特徴

東京都における賃貸住宅の空き家の9割以上は長屋建や共同住宅のような集合住宅である。特別区部に限ってみると、賃貸住宅の空き家に占める集合住宅の割合は97.2%であるので、区内にある賃貸住宅の空き家の大部分は集合住宅だといえる。世田谷区も同様に、賃貸住宅の空き家のほとんどが（98.3%）、集合住宅で占められている。そこで、以下本稿における賃貸住宅の空き家の分析は集合住宅を対象とする。

賃貸住宅の空き家を、住宅数ならびに住宅の構造別に表したものが図4である。これによると、空き家数が多いのは大田区・世田谷区・杉並区・練馬区・板橋区・足立区・江戸川区などで、特別区部の縁、特に西部に空き家数が多い区が集中している。さらに、木造・非木造の構造別にみると、特別区部の縁とこれに隣接する三鷹市や武蔵野市などでは木造構造の空き家の割合が高く、なかでも住宅地としての性格が強い杉並区・練馬区・中野区・世田谷区では、賃貸住宅の空き家のうち30～40%が木造構造である。特別区部にある空き家のうち、木造構造であるものの割合が15.7%（N = 4,398,390）であることを考え合わせると、これらの区では空き家のうち、木造構造であるもの割合が相当に高いといえる。さらにこれらの区は、空き家に占める木造住宅の割合が高いだけでなく、空き家数におい



ても他とは一線を画している。特別区部の西に位置する大田区・世田谷区・杉並区・中野区・練馬区などは木造構造の空き家が多く、いずれの区も 10,000 戸前後がこのタイプの空き家であると目されている。なかでも世田谷区は、賃貸住宅の空き家のうち木造構造であるものの割合が約 3 割（31.7%）と高いことにくわえて、住宅数自体もが 9610 戸と多く、同区は空き家に占める木造住宅の割合だけでなく、そのボリュームも相当に大きいことがわかる。

こうした木造構造の空き家のなかには、老朽化が懸念される物件も少なからず存在する。世田谷区では、賃貸住宅の空き家のうち木造構造のものが 9,660 戸ほどあるとみられるが、このうち約 1/3 にあたる 3,320 戸で腐朽や破損が確認されている。すなわち、改築などが行われず放置された状態が続けば、数十年後には老朽化し倒壊の危険性がある木造構造の空き家が相当数あると考えられるのである。

木造の賃貸集合住宅、いわゆる木賃アパートと類推される住宅が抱えるのは、老朽化の問題だけではない。こうした住宅は、概して新耐震基準を満たさないものや現在の建築基準法に則していない既存不適格住宅であることが珍しくない。そのため結果としてはあるが、災害時の倒壊や延焼などの危険度が高く、都市防災上の問題となっているものも少なくない。木賃アパートが多く分布する地区では、道路の拡張や更新などによって、住宅や住宅地そのものの質を上げることが求められているが、現実的には地区が抱える様々な事情により、住宅の更新は容易には進んでいない。これを困難にしている要因のひとつが、敷地と道路の関係である。

現行の建築基準法においては、多くの住宅は敷地が道路に 2m 以上接していることや接している道路の幅が 4m 以上であることが求められるが、築年数が経過している木造の集合住宅はこの条件をクリアできないものも多い。そのため、住宅地の立地条件や性質を考える上で、住宅の敷地と道路の関係は重要なファクターのひとつとなる。

そこで、世田谷区の敷地と敷地に接する道路幅の現状について確認しておきたい。なお、建築基準法上は幅員 4m 以上のものが道路と定められているが、特定行政庁が指定する多くの区域内では、原則として幅員 6 m 以上の道路幅を確保することが目指されているので、ここでは同基準に従ってみていく。世田谷区では、賃貸住宅の約 65%（65.4%）が幅員 6m 未満の道路にしか敷地が接しておらず、特別区部の同値（58.1%）と比較して道路

と敷地の条件がよくないものが多い。特に不動産の管理主体による違いは大きく、6m 未満の道路に接していない住宅の割合が5割台（57.1%）である公営のものに対して、民営のそれは7割に近く（67.5%）、より厳しい道路と敷地の関係下にある住宅が多い。さらに民営の賃貸住宅においては住宅構造による違いも顕著である。6m 未満の道路に接していない非木造構造の住宅は約6割（60.4%）であるのに対して、木造住宅のそれは8割以上（80.8%）にも及ぶ。したがって、世田谷区には敷地と住宅の関係が良好ではない賃貸住宅が多いことにくわえて、民間事業者が管理する物件、なかでも木造構造のものはより厳しい条件下にあるものが多いことがわかる。

表1は最寄りの交通機関までの距離帯ごとに、専用住宅と空き家がどのような割合で分布しているのかを示したものである。ここから、交通の利便性の点から空き家となる住宅の条件を検討してみたい。まず専用住宅の分布をみると、世田谷区は最寄りの交通機関から200 m 未満にある住宅の割合が6.3%と、特別区部の同値12.3%と比較して低く、駅から近いエリアには住宅が少ないことがわかる。これに対して、駅から1,000m 以遠の距離帯に注目すると、特別区部が15%程度であるのに対して世田谷区は約30%と、駅から遠い距離帯に多くの住宅が立地している。空き家についても同様の傾向があり、駅から200m 未満のエリアにある空き家の割合は1割未満と低いが、1,000m 以遠になると、この割合が上がり、空き家全体の約3割がこのエリアに集中している。住宅の分布と同様に、世田谷区では駅から近いエリアには空き家が少なく、遠いエリアに多くの空き家が分布す

表1 専用住宅および空き家の最寄り駅までの距離

	総数	最寄り駅までの距離				
		駅まで 200m未満	200～500	500～1,000	1,000m以上	
専用住宅	特別区部	4,601,560	12.3	35.3	37.4	15.0
	世田谷区	451,450	6.3	22.9	40.1	30.7
空き家	特別区部	587,310	14.8	35.1	36.1	13.9
	世田谷区	52,590	9.1	21.8	36.5	32.7

資料：住宅・土地統計調査報告（2013）より作成

注：空き家については一時現在者のみ住宅と建築中の住宅は除外してある。

る傾向があり、交通の利便性に劣る地区でより多くの空き家が発生していると考えられる。

### Ⅲ. 不動産データからみた賃貸住宅の空き家の特徴

#### 1. 不動産データの概要

世田谷区にある賃貸住宅のうち、どのような条件を持つ住宅が空き家になるのかをみていきたいが、こうした分析に耐えうる公的なデータは皆無に等しい。そこで、本稿では大手不動産サイトの情報を基に、独自にデータベースを作成することにした。データベースの作成に用いたのは、不動産仲介サービス事業等を展開する(株)エイブルが運営管理する賃貸住宅情報検索サイトである。同サイトは、賃貸住宅の物件情報として、家賃・間取り・築年数・構造・所在地・駅からの距離などのデータを物件ごとに得ることができる。もちろん世田谷区にあるすべての賃貸住宅の空き家を補足することはできないが、同サイトには相当数の賃貸住宅の空き家に関する情報が掲載されているので、同区における賃貸住宅の空き家について、ある程度の実態を把握することは可能であると判断した。なお、分析に用いたデータは2015年5月8日時点で、世田谷区を範囲として、同サイトに物件登録されていた2,990戸のうち、同時点で建築中であるもの、ならびに建築後12ヶ月に満たない物件、さらに築年数や構造が不明であるものを除いた2,778戸を対象とした。

#### 2. 世田谷区における賃貸住宅の空き家の特徴

世田谷区では、専用住宅(447,460)のうち賃貸住宅が占める割合は、半数程度(48.0%)であるが、空き家に関しては賃貸住宅が占める割合が上がり、全空き家(52,600)の6割近く(58.7%)にも及ぶ。そこで、賃貸住宅の空き家の特徴を、間取り・住宅の構造・築年数・駅までの距離から確認していきたい。

まず間取りをみると、3LDKなど3部屋以上の居室を持つ住宅の割合は、賃貸住宅の空き家全体の7%程度と低いことがわかる(表2)。世田谷区において、ある程度の居住面積が確保できるファミリー向け物件の空き家が少ないのは、こうしたタイプの住宅があまり供給されていないか、需要が高いため空き家となっていないのかいずれかであると考えられる。そこで、世田谷区にある賃貸住宅のうち、3部屋以上の居室を持つ物件の割合をみると、賃貸住宅全体の約30%を占めているので、ファミリー向け物件の供給が少ない

表2 賃貸住宅の空き家の間取り (%)

	空き家(賃貸)	賃貸住宅
1部屋を中心とするもの	70.7	44.0
2部屋を中心とするもの	22.1	21.8
3部屋以上を中心とするもの	7.1	34.2
総数	2,778	214,940

資料：空き家（賃貸）については不動産データ、賃貸住宅については住宅・土地統計調査報告（2013）より作成

とはいい難い。したがって、世田谷区ではファミリー向け物件に対する需要が高いので、ある程度の居住面積を確保できる物件については、借り手を確保できているものと考えられる。

では、賃貸住宅のなかで空き家となるのは、どのような間取りの物件であろうか。世田谷区にある賃貸住宅のうち、1Kや1LDKなどの1部屋を中心とした物件（以下1ルームタイプとする）は、4割程度である。しかし、賃貸住宅の空き家のうち1ルームタイプの物件が占める割合は7割を超えている。つまり、世田谷区にある賃貸住宅の空き家の大部分は、家族員数が少なく、狭い居住面積でも対応できる世帯向けの物件によって占められている。こうした1ルームタイプの空き家が多いのは、もともとのストックのくわえて、住宅需要が低下しているにもかかわらず、投資用とみられる住宅の供給が続いていることが一因として考えられる。世田谷区における賃貸住宅の数は、1998～2013年の約15年間で225,610から214,940へと5%程度減少している。しかし、1ルームタイプに相当する居室数が1である住宅の数は、同期間において91,950から94,610と約3%の増加をみている。これにともない賃貸住宅に占める1ルームタイプの割合も、40.8%から44.0%へと上昇している。賃貸住宅の総数は減少しているにもかかわらず、投資型と思われる1ルームタイプの住宅の供給は続いていたため、賃貸住宅に占める同タイプの割合が上がったと考えられる。しかし、全国的な動向として住宅需要の減少は明白であり、世田谷区においても同様の傾向にあることは確かである。それにもかかわらず、世田谷区では新たな住宅の供給が続いている。それゆえ、築年数が経過し老朽化した物件や駅から遠く生活上の利便性において難のある物件では、新たに供給される物件との競争に耐えられず、借り手がつかない状況が続いているとみられる。これにより、同タイプの住宅が賃貸用の空き家の半数以上を占めるまでに増加したのであろう。

次に、賃貸住宅と同空き家の構造を比較すると、両者ともに木造構造が25%程度で非木造構造が約75%と大きな違いは認められなかった（表3）。築年数が経過している住宅

表3 賃貸住宅の空き家の構造 (%)

	空き家(賃貸)	賃貸住宅
木造	25.3	24.6
非木造	74.7	75.4
総数	2,766	214,890

資料：空き家（賃貸）については不動産データ、賃貸住宅については住宅・土地統計調査報告（2013）より作成

表4 賃貸住宅の空き家の建築年数 (%)

	空き家(賃貸)	賃貸住宅
-1970	3.3	5.7
1971-1980	7.5	10.8
1981-1990	36.4	21.8
1991-2000	26.7	20.3
2000-	26.1	27.2
計	2,778	214,890

資料：空き家（賃貸）については不動産データ、賃貸住宅については住宅・土地統計調査報告（2013）より作成

は設備や建物自体の老朽化が進んでいることが多いので、新築や築浅物件と比較して、こうした物件の賃貸住宅市場における競争力は低い。そのため、古い物件ほど借り手がつきにくく、空き家となる割合が高いと考えられる。しかし、賃貸住宅と同空き家の築年数を検討すると、建築年数が浅い賃貸住宅の空き家も少なからず存在している（表4）。たしかに賃貸住宅の空き家において、最大の割合を占めるのは1981～1990年に建てられた物件で、この時期に建てられた住宅の空き家が多いことは事実である。しかし、空き家のうち約26%は2001年以降に建てられたものであり、全体の半数以上は1991年以降に建てられた比較的新しい物件によって占められている。本データでは築1年未満の空き家を除外してあることを勘案すると、建築年数が10年を経過していないような

住宅であっても、空き家となるものが少なからず存在していると判断できる。

こうしたことから、世田谷区における賃貸住宅の空き家には2つのタイプが混在していると考えられる。1つは賃貸住宅市場における競争力が下がった物件である。多くの賃貸住宅が市場に供給されている世田谷区において、借り手は築年数や利便性のよい住宅を選択することが可能である。そのため、築年数が経過した物件や立地条件に劣る物件は、安易には借り手が見つからない状態におかれていると考えられる。もうひとつは、それほど築年数が経過していないにもかかわらず、空き家となっている賃貸住宅である。これは、比較的新しい物件であっても、借り手が見つからない状態にあると解釈できる。賃貸住宅は1981～1990年には46,790戸、1991～2000年は43,540戸、2001～2010年は50,190戸と、依然として一定量が住宅市場に供給され続けている。このまま賃貸住宅の供給が続くのであれば、築年数の浅い賃貸住宅の空き家が、今以上に生じることは想像に難くない。相続等に



表5 賃貸住宅の空き家から最寄り駅までの距離 (%)

	空き家(賃貸)	賃貸住宅
200m未満	5.8	7.6
200～500	21.5	24.0
500～1,000	49.7	40.3
1,000以上	23.0	28.0
総数	2,778	214,940

資料：空き家（賃貸）については不動産データ、賃貸住宅については住宅・土地統計調査報告（2013）より作成

より生じた持ち家の空き家においては、老朽化や物件の管理など安全面が問題となることが少なくないが、賃貸住宅の空き家に関しては、安全面だけでなく、余剰となっている可能性が高い物件をどのように考えるかという問題もある。

最後に、生活上の利便性を検討するため、世田谷区にある賃貸住宅とその空き家の割合を、最寄り駅からの距離帯ごとにみていく（表5）。

賃貸住宅とその空き家の両者ともに、最寄り駅から近い200m未満に分布する住宅は10%以下

と少ないのに対して、500～1,000mのエリアでは全体の4～5割と多くの物件が立地する。しかし、1,000m以上になると、両者ともに分布の程度が下がり2割台となるので、駅から1,000mを超える賃貸住宅とその空き家はそう多くないとみられる。この結果を最寄り駅からの所要時間で読み替えてみたい。不動産市場においては、徒歩による移動時間を1分間に80mとして算出することが多いので、これにしたがえば、200m未満は2.5分未満、200～500mは2.5～6.3分、500～1,000mは6.3～12.5分、1,000mは12.5分以上とすることができる。徒歩による移動を主として賃貸住宅を選択する際の判断基準として、駅まで徒歩10分圏内というのがひとつの目安となる。そこで、これに該当する最寄り駅から2.5～12.5分未満のエリアをみると、賃貸住宅の約6割（64.3%）、空き家では7割程度（71.2%）がこの距離帯に集中している。なかでも、徒歩5分程度の目安となる、駅から2.5～6.3分のエリアでは賃貸住宅が24.0%、賃貸住宅の空き家が21.5%と空き家のほうが低い値を取るため、この距離帯では他の距離帯と比較して、賃貸住宅の空き家の発生率が低いと考えられる。しかし、徒歩10分程度に相当する6.3～12.5分のエリアになると、賃貸住宅が40.3%で賃貸住宅空き家は49.7%と逆転し、空き家の割合が上がる。また、賃貸住宅の空き家の約半数は、同距離帯にあることから、徒歩5分を超えると空き家が発生する割合が上がるかと推測できる。徒歩による移動を前提とすると、賃貸住宅の空き家は最寄り駅から離れるほど、空き家となる可能性が上がると思われる。



駅からの距離が空き家の割合に影響するならば、1,000m 以遠にある賃貸住宅の空き家の割合は上がるはずであるが、実際の賃貸住宅とその空き家の割合は後者のほうが低い。徒歩を基準に考えた場合には、最寄り駅から遠い物件は敬遠されがちであるが、1,000m 以遠になると、路線バス等の利用が移動の選択肢に加わる可能性が高い。そのため、ある一定以上の距離帯になると、最寄り駅からの遠近が空き家の発生率に及ぼす影響は低下すると考えられる。また、駅から遠距離にある物件は相対的に賃料も下がるので、借り手にとって魅力的なものとして認識されている可能性がある。そのため、1,000m 以遠の距離帯になると最寄り駅からの距離よりも、賃料等の条件による影響が大きくなると考えられるので、こうした結果になったのであろう。

### 3. 世田谷区における賃貸住宅の空き家の分布

世田谷区における賃貸住宅の空き家の特徴として、駅に隣接するエリアに多くの空き家が分布していることがある（図5）。なかでも、小田急小田原線と東急世田谷線の相互利用が可能な豪徳寺駅を始め、小田急小田原線と京王井の頭線が乗り入れる下北沢駅、京王井の頭線と同京王線が接続する明大前駅、小田急小田原線と東急世田谷線が隣接する三軒茶屋駅のように、複数路線の利用が可能な駅のある地区で、ひときわ空き家が多く存在している。これらの地区は、交通の利便性が高く、長期間に渡り賃貸住宅が供給され続けてきたため、相当量の賃貸住宅がストックされていることにくわえて、投資用物件の供給が依然として続いていることもあり、借り手が見つからない賃貸住宅の空き家が多く発生している可能性がある。

賃貸住宅の空き家を構造別にみると、鉄道路線から距離のある地区では鉄筋コンクリート構造である住宅の空き家が多いことがわかる。賃貸住宅においては耐震構造や騒音の遮蔽度などの点から、木造のアパートよりも鉄筋コンクリートのマンションが選好される傾向がある。それにもかかわらず、鉄筋コンクリート構造の空き家が多く発生しているのは、駅から遠いエリアでは、設備や構造の点で好条件にあるマンションであっても、借り手がついていない可能性がある。同じ鉄筋コンクリート構造であれば、交通や生活上の利便性が高い駅近エリアにある物件と、駅から遠距離にある物件では、後者の住宅が敬遠される可能性は高い。かつてのように、住宅需要が高いのであれば、駅から遠いエリア

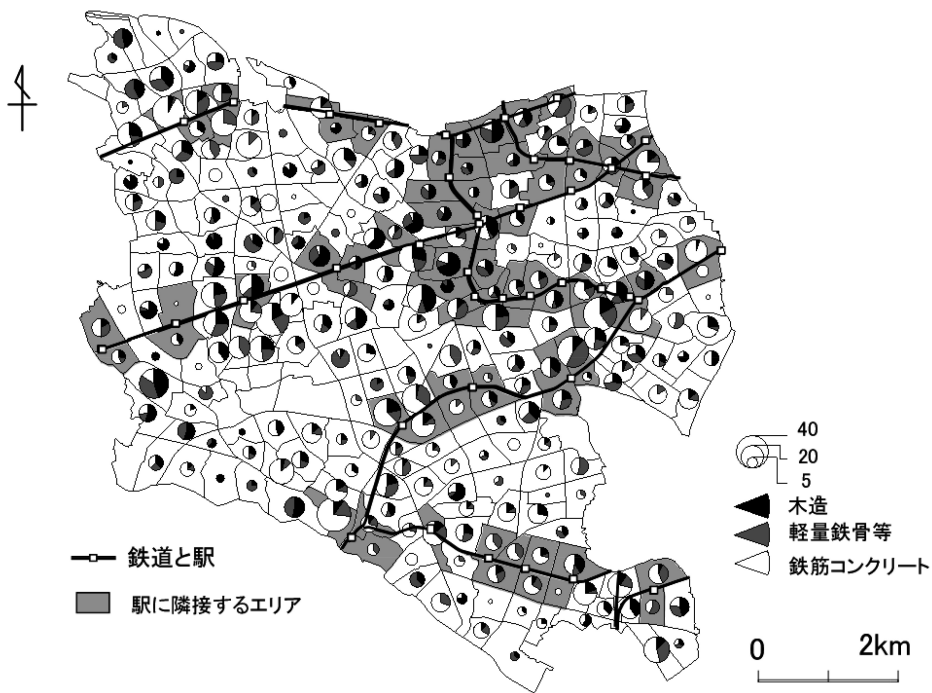


図5 世田谷区における賃貸住宅の空き家の構造別分布

資料：不動産データより作成

にある物件でも借り手はついたが、賃貸物件が多く供給され、借り手が住宅を選択できる現状では、こうした地区にある物件が借り手を見つけることはたやすくはない。もっとも、駅から遠い地区ほど、賃料が下がることが多いので、この点を重視して住宅を探している借り手にとっては、駅から遠い地区にある物件は魅力的である。しかし、一般的に賃料は鉄筋コンクリート→軽量鉄骨等→木造の順に下がっていく。低い賃料が住宅選択時の優先事項であるならば、より賃料が安い木造構造の住宅が選択される可能性が高いので、駅から距離のある地区では、賃料の面で競争力に乏しい鉄筋コンクリート構造の空き家が多数生じていると考えられる。

では、木造構造の住宅はどうであろうか。先に述べたように、世田谷区における賃貸住宅のほとんどは集合住宅である。したがって、木造構造の賃貸住宅の多くは、木造の賃貸アパート、いわゆる木賃アパートであると読み替えて差し支えない。世田谷区では、木賃アパートの分布に2つの傾向がある。ひとつは、駅に隣接する地区で、特に豪徳寺駅や明大前駅のような複数の鉄道路線が利用できるターミナル駅の周辺に多く分布しており、そ

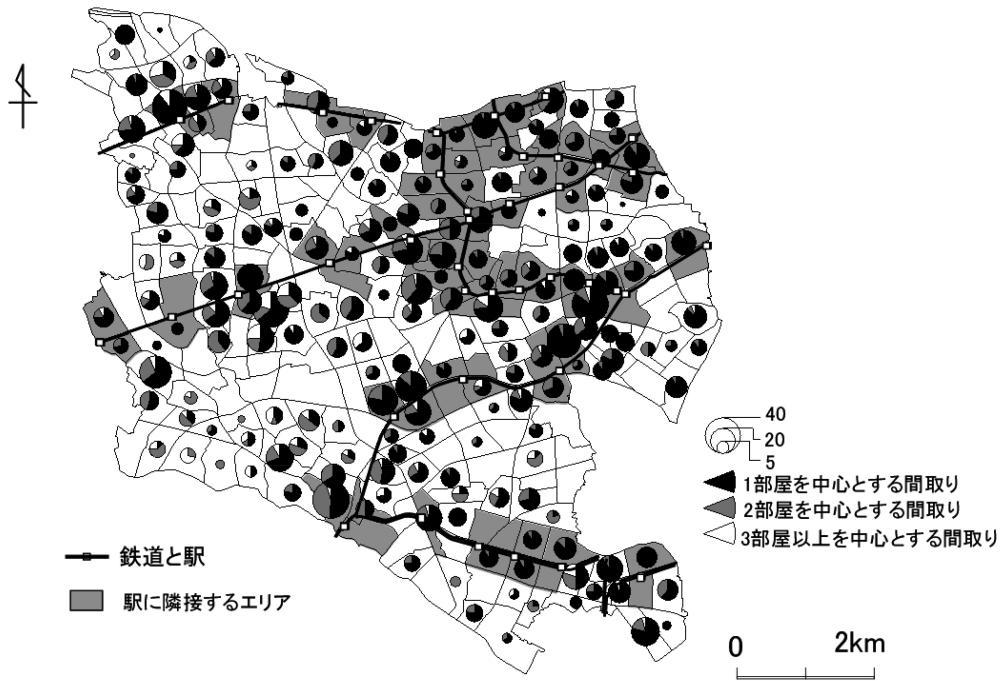


図6 世田谷区における賃貸住宅の空き家の間取り

資料：不動産データより作成

のほとんどはワンルームタイプであるため、居住面積をそれほど必要としない単身世帯が、借り手の中心だと考えられる（図6）。こうした物件の多くは築30年を超えており設備の老朽化等が進んでいると目されるため、賃貸住宅としての競争力をみた場合はそれほど優位であるとは判じがたい（図7）。居住面積が狭く、建物や設備の老朽化が進んでいるとみられる駅近エリアの木賃アパートであるが、駅に近く交通や生活の利便性が確保された好立地にあるうえ、木造構造のアパートであるがゆえに賃料が安いという利点もある。こうした点は借り手にとって魅力的な条件となる。言い換えれば、駅近エリアであればこそ、賃貸住宅としての競争力が劣る木賃アパートであっても、借り手がついている状態にあるのであろう。

もうひとつの木賃アパートの空き家が目立つ地区は、駅から離れたエリアにあり、特に世田谷区の西部で顕著な分布が確認できる。こうした交通上の利便性に欠ける地区にある木賃アパートの空き家は、駅近エリアにある同種の空き家とは、築年数や間取りの点で異なる様相をみせる。駅近エリアの木賃アパートは築20年を超える物件が大半を占めている

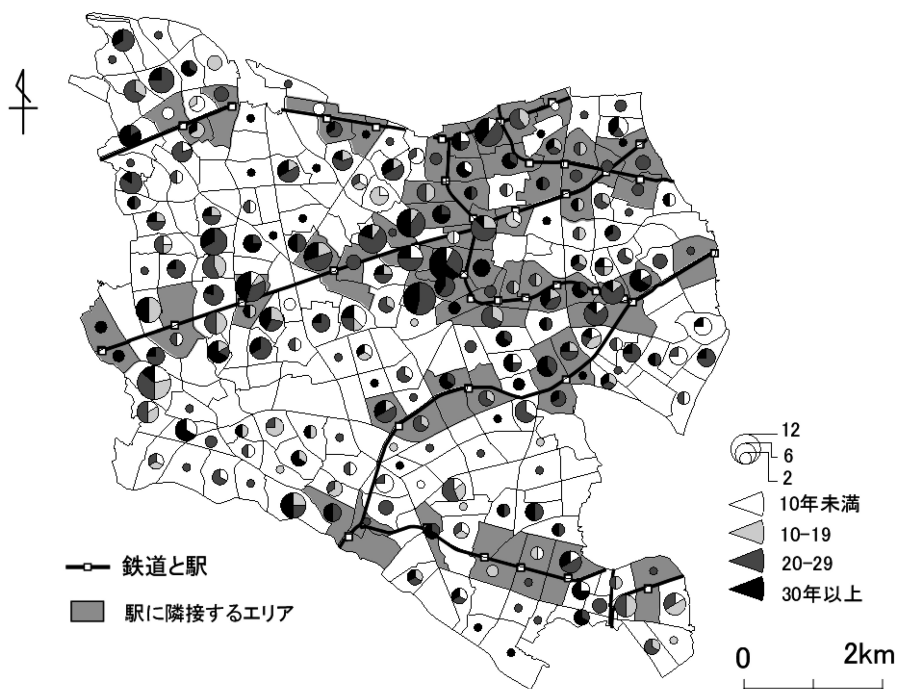


図7 世田谷区における賃貸住宅の空き家の築年数

資料：不動産データより作成

たが、駅から遠い地区では築20年未満のものが中心であり、駅近エリアよりも築年数が浅いものが多い。また、ワンルームタイプの物件が大半を占めていた駅近エリアとは異なり、駅から遠いエリアでは2部屋あるいは3部屋以上の居室を持つファミリー向けの物件が高い割合を占める。かつては、ファミリー向けとして借り手がついていたと考えられる駅から遠いエリアにある木賃アパートであるが、近年は築年数が浅く居住面積も広い物件であっても、借り手が見つからない状態にあると考えられる。

築年数が浅いことや、最寄り駅から近いこと、住宅構造が頑強であることは、多くの賃貸住宅市場において優位とされる条件である。しかし、賃貸住宅の空き家のうち一定の割合を占める木賃アパートの多くは、駅から遠い立地にあるものや築年数を経ているもの、また木造構造であるものなど、借り手に敬遠されがちな条件を複数有している。こうした物件の賃貸住宅市場における競争力は総じて低いので、将来的な住宅需要の低下をみこせば、今は借り手がついている物件であっても、いずれ空き家となる可能性が否めない。

## IV. 地域を軸とした空き家の活用

### 1. デイケアサービス＋交流スペースとしての利用の様子

本章では、複数の空き家を抱えていた木賃アパートを、デイケアサービス＋交流スペースとして改築し、居住を目的としない不動産経営を選択したタガヤセ大蔵を事例に、どのような地域的文脈のなかでこうした事業が行われたのかをみていきたい。

タガヤセ大蔵は、世田谷区にある築30年を超える2階建ての木賃アパートで、小田急小田原線の最寄り駅から徒歩で25分程度の位置にある。駅までの移動には主としてバス交通が利用され、アパートから最寄りのバス停までの移動に徒歩で5分程度かかり、そこからバス交通を利用して駅まで6分程度を要する。アパートの周囲には畑や緑地が残されており静謐な住宅地が広がっている。以前は1階と2階に3室ずつ計6室を有する木賃アパートであったが、1階部分を中心に大規模な改築が行われ、一階はデイケアサービス＋地域の交流スペースとしてオープンした。現在、賃貸住宅としての利用は2階部分のみとなっている。

1階部分はデイケアサービス＋地域の交流スペースとして利用されているが、2つのスペースの間に壁などの仕切りはなく、一続きの空間が広がっている（図8）。法律の上ではデイケアサービスとその他の空間は、利用者のプライバシーを守る必要があるとして、壁やパーティションで分離しなくてはならないが、ここでは交流スペースをボランティア活動の場と位置づけることで、ひとつの空間として成立させている。また、日常生活の延長にあり、カフェのような入りやすい空間にしたかったというオーナーのコンセプトにしたがって改築が行われたため、一般的な福祉施設とは異なる設計が取り入れられた。福祉施設の多くは、利用者の嘔吐などによる汚れにも対応できるように、床には耐水性のあるクロスを張るが、ここでは施設内も自宅の延長とする考え方から、床にはヒノキのフローリングが張られている。壁も同様に、利用者が衝突した際や汚した際に対応できるようにとの配慮から、福祉施設では防汚機能やクッション性の高い壁紙を用いることが主流であるが、ここでは建築用の合板素材に色を塗ったものを使用し、施設らしさを感じさせる要素を極力避ける設計がなされている。使われている家具も介護や福祉施設で使われることを目的として作られたものではなく、家庭で使用されるダイニングテーブルや椅子が用い



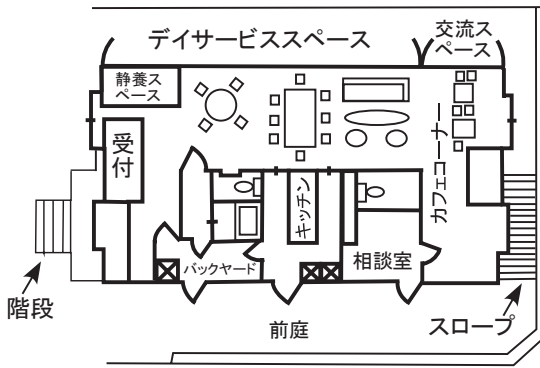


図8 タガヤセ大蔵の見取り図

資料：タガヤセ大蔵オーナー所蔵資料なら  
びに現地の様子をもとに作成

られている。さらに、スロープ構造にされることが多い出入り口も、あえて階段構造が採用されている。階段を使うことは機能回復のリハビリになるだけでなく、利用者に自宅の延長として認識してもらうことに一役買っており、彼らが福祉施設に行くことに対する心理的なハードルを下げる効果も期待されている。

取り組まれているサービスにおいても、利用者に自宅で行っている日常生活

の延長として認識してもらうことに配慮が払われている。ここでは、食事という行為がサービスの中心に据えられており、利用者が近隣にある畑から新鮮な野菜を収穫し、調理して食べることなどが、機能回復訓練の一環として取り入れられている。そのため、室内の中央には利用者が調理を行うことが可能な業務用のキッチンが設置されるなど、一般的な福祉施設とは一線を画すデザインやプログラムが組まれている。

デイケアサービスに隣接する交流スペースは、地域のなかに気軽に福祉やケアについて相談できる寄合所のような場所となることを目的として設計され、地域に開かれたスペースとしての活用が行われている。同スペースには、ショップコーナーや図書コーナーに比べ、コーヒー等を楽しめるカフェコーナーもあり、将来的には必要に応じて形を変えていくことも検討されている。ここに立ち寄る人たちは、ボランティアとして位置づけられ、デイケアサービスの利用者と自由に交流を持つことができる。カフェスペースのコーヒー代などは寄付という形で実費程度を支払う仕組みであるが、スペースの利用は基本的には無料であり、地域の誰でもが気軽に立ち寄れる仕組みが取り入れられている。また、同スペースは地域における福祉の相談窓口としての役割も担っており、現在はデイケアサービスを行っている社会福祉法人により、認知症について家族や患者が認知症ケアの専門家と話す場としての認知症カフェが定期的で開催されるなど、多目的な利用がなされている。



## 2. 改修の背景と経緯

賃貸住宅では最寄り駅から徒歩で10分を超えると空き家の割合が上がる傾向にあるので、徒歩で25分程度を要する当該物件は、まず駅からの距離において不利な条件を抱えているといわざるを得ない。くわえて、建物は木造構造で築年数も30年を越えているため、一般的な賃貸住宅市場における競争力は高いとはいえないことも確かである。そのため、住宅の借り手が、築年数や最寄り駅からの距離などの項目にチェックをいれて候補物件を探す多くの不動産検索サイトでは、このような条件をもつアパートが、候補物件として検索結果に上がることは稀である。地元の不動産業者を介して、検索サイトを經由せずに物件を探す手段もあるが、この場合も借り手が求める物件の条件はほぼ同じであるので、やはり入居者を確保することは相当に困難であることに変わりはない。こうした際に空き家を抱えるオーナーは、広告料として地元の不動産業者にいくらか支払うことで、借り手に自分の所有する物件を、個別に推挙してもらえるように取り計らってもらっても少なくないが、それでも借り手を確保できないことも珍しくないのが現状である。このように、築年数や交通の利便性などの点で競争力に劣る物件は、借り手を見つけることが相当に難しい局面におかれている。

空き家が生じたときに、賃貸物件のオーナーが取りうる選択肢は、概ね3つほど存在する。ひとつは、建物の更新である。ただし、2階建てアパートの立て替えを行えば、オーナーは大きな金銭的負担を強いられることになる。2つ目の選択肢はリフォーム・リノベーションである。ただし、この場合も建物全体を立て替えるほどでないにしろ、オーナーは相応の費用負担を余儀なくされる。最後が賃料を下げることで、最もよくとられる手法である。住宅の借り手にとって、賃料は重視される条件の一つであるので、賃料を下げれば借り手がつく可能性は上がる。また、先の2つの選択肢とは異なり新たな費用負担もかからない。しかし、賃料が下がればそこから得られる不動産収入も下がるので、実質的な利益は減少する。

タガヤセ大蔵は、駅からの距離や建物の築年数・構造の点で、賃貸住宅市場における競争力が高いとはいえず、一階の改築が行われる2年程前には全6室のうち4室の借り手が見つからない時期を経験している。オーナーによれば、アパートの更新は、人口が減少している現状を踏まえると、この物件の立地条件で新たに借金をして建て替えを行っ

たとしても、掛かったコストを回収できるかは不透明であるので、この手段はリスクが高く選択できなかったという。そこで、取られたのがリフォーム・リノベーションであった。2階にあった1部屋を、約300万円かけて壁や設備をデザイン性が高いものへと変更した。しかし、工事を終えた部屋は改築したにもかかわらず、借り手が見つかなかった。当時、空き部屋が4室ある状態であったので、残りの3室のリノベーションをおこなった場合には、300万円×3部屋となりすでに改築を行った1部屋を合わせると、1200万円程の負担となる。改築を終えても借り手がついていない状況を踏まえると、残り3部屋を改築しても、コストを回収するのにどの程度の年数がかかるのかわからないだけでなく、そもそも費用を回収できるのかさえ不明瞭な状況にあった。リフォーム・リノベーションにより付加価値が上がった物件は、それに見合う形で賃料を値上げすることが期待できるため、不動産収入の増加分によって改築にかかったコストを回収していくのが一般的である。しかし、当該アパートのように、立地に恵まれない物件ではコストをかけて住宅の質を上げたとしても、極端に家賃を上げることは難しいという。そのため、賃料の上乗せだけで費用を回収することは簡単ではなく、物件の価値を高めることで不動産収入を増加させるようなモデルは、ここでは成り立ちにくい現実があった。空室率の改善や採算性の面で、この選択肢もリスクが高いと判断され、リノベーションも1部屋のみにとどまった。また、3つ目の選択肢である賃料の値下げも行ったが、はかばかしい成果は出なかったという。つまり、タガヤセ大蔵のケースでは、これまで有効だとされていた手法では、空き家の改善は難しい状況におかれていた。

そうしたなかで行われたのが、デイケアサービス＋地域の交流スペースを併せもつ、居住を主としない空間利用の試みであった。ここでは、どのような経緯をたどり、デイケアサービス＋地域の交流スペースという形にたどり着いたのかをみていく。タガヤセ大蔵のプロジェクトは、木賃アパートのオーナーと地元である多摩地域を拠点に特別老人ホームやデイケアサービス等の介護事業を展開している社会福祉法人、ならびに木賃アパートのリノベーションに実績がある建築家の3者が中心となって始まった。当初の計画では地域の交流スペースは考慮されておらず、デイケアサービスを行うスペースとしてのみ利用することが考えられていた。プロジェクトの中心メンバーである、木賃アパートのオーナーと社会福祉法人ならびに建築家では、それぞれの考え方や理念が異なってい

たので、何度も話し合いを繰り返し、2年近くをかけて意見の集約と設計の検討が行われた。そのなかで生み出されたコンセプトが、身近にあって福祉が必要になってから慌てるのではなく、日ごろからデイケアサービスの様子を知ることができる福祉の相談窓口としての空間であった。

具体的な設計は、地域に開かれた空間利用がなされている全国の事例を視察していくなかで形作られ、約1年をかけてデイサービスと交流スペースという形に帰着した。その過程で、デイケアサービスのような福祉施設は地域の住民にとって近寄りやすいイメージがあり、身近な地域にこうした施設ができることに対して躊躇をおぼえる人が多いことが判明したことから、タガヤセ大蔵ではこうした近寄り難さや施設への入りにくさを払拭するための多くの試みを取り入れられることになった。

改修後のイメージを日常生活の延長にあり、カフェのように入りやすい空間として位置づけることで、いかにも施設にありそうだと思われる設備の導入やデザインは避けられることになった。その過程においては、3者間で意見の相違も生じた。スペースの多くを使用するデイケアサービスを提供する福祉事業者からは、専用に設計された福祉家具を入れることなどが要望としてだされ、こうした家具の設置を避けたいオーナー側と意見が割れることもあった。そうした際には、オーナーと事業者がホームセンターにおもむき、カフェのような居心地がいい空間を目指すというコンセプトに反せず、なおかつサービスに必要な機能性を持つものを選択するなど、お互いの意見を調整しながら事業が進められた。壁や床も同様の考えにより、一般的なデイケアサービスの施設では使用されない材質やデザインのもので採用されている。そのため、福祉を専門とする者からみたら、欠陥だらけに見える仕様だという<sup>(3)</sup>。

築年数が経過した物件は、居住を目的とした賃貸住宅市場では借り手に敬遠されがちであるが、ここでは昔からある見知った建物であることや、オーナーやその祖父が長くこの地域で賃貸アパートを運営してきたことが、抵抗感をもたれやすい福祉施設の立地に対する不安感を軽減する方向に働いた。また、建物を解体して新たに造るのではなく、建物内部の改築が中心であったため、アパートの外観はほとんど変更されなかった。このことが身近に福祉施設ができることに対する住民の不安を和らげる一助になるなど、これまで想定されていなかった利点も見出されている（社会福祉法人世田谷ボランティ

ア協会、2015)。このように、外観は変えずに、日常の延長にあるような空間になるように設計したことは、施設の利用者だけでなく、身近に施設ができることに対して不安感や抵抗感もつ地域の人たちの施設ができることに対する心理的なハードルを下げることに繋がり、繋がったと考えられる。こうした経緯を経て、タガヤセ大蔵は、2014年の9月にダイケアサービス + 交流スペースをあわせ持つ地域の窓口としてオープンすることとなる。

### 3. 不動産経営としての木造賃貸アパート

改築工事が始まった当時、全6室のうち1階の3部屋と2階の1部屋は空室で、2階の角部屋にあった2部屋にのみ居住者がいる状態であった。改築工事は1階の3部屋に相当する88.70㎡が対象であったが、2階に居住者がいる状態で進められたため、1階部分をくりぬく形で行われた。工事は、柱の一部や壁を取り除きながら補強のための木材を足していくなど、木造住宅の扱いになれた大工の勘と経験に頼らざるを得なかったため、相応の時間と費用が必要であった。また、賃貸・所有を問わず空き家の活用の際に問題となることが多いのが、新耐震基準への適合であるが、当該物件も新耐震基準を満たすために新たに耐震補強工事を行う必要があり、この点にも多額の費用を要している。築年数を経ている空き家は、老朽化が進んでいるだけでなく、新耐震基準を満たさないものや既存不適格の住宅など、建築法上の問題を抱えていることが少なくない。そのため、改築をとまなう空き家の活用を考える際には、こうした法的な問題点をクリアすることが求められることが少なくない。同アパートは、2013年10月に世田谷区の「世田谷らしい空き家等地域貢献活用モデル」に選定され、約200万円の助成金を得ているが、それでも数千万円を優に超えるとみられる改築費用の大半はオーナーの負担で行われた。くわえて空調設備や机等の備品もオーナーの負担となるため、改築をとまなう空き家の活用には相応のコストがかかることは確かであり、この費用をいかに回収するかが問題となる。

リフォーム・リノベーションが行われた物件では、改築にかかった費用を回収するために家賃の値上げが行われることが少なくない。タガヤセ大蔵の事例でみていくと、改築前の賃料は1Kの居室がおおよそ月額6万円程度で、2Kの居室は約10万円であった。今回の工事で1階部分にあった1Kの1部屋と2Kの2部屋は、1つの空間に統合された。以前の家賃をもとに単純計算すれば(6万円+10万円)×2となり、少なく見積もって

も約26万円の家賃収入が期待できることになる。改築により付加価値が上がったことを勘案すれば、これを上回る賃料設定を行うことが一般的であろう。しかし、タガヤセ大蔵のオーナーは、賃料を以前の家賃よりも低く設定している。以前の家賃の7掛け程度であるので、18万円前後という計算になる。こうした賃料設定にした理由は、もし、以前の賃料や改築による値上げを含んだ賃料設定を行えば、借り手でありデイケアサービスを提供する社会福祉法人の経営が成り立たないとオーナーが判断したことが大きい。継続的に事業を行うためには、社会福祉法人も一定の利益を上げ続けることが不可欠である。タガヤセ大蔵におけるデイケアサービスの利用料は、要介護1で763円、要介護2で899円、要介護3で1035円、要介護5で1306円である。一日の定員が10名程度でスタッフが3人程度の小規模デイケアサービスでは、おおよそ30人程度の母集団が必要である<sup>(4)</sup>。調査時点における一日の利用者は平均8～9人であるので、一年を通しての稼働率が90%程度あればデイサービスとしての経営が成り立つという。こうした状況を勘案したうえで、彼らが経営を続けることが可能であろうと考えられる賃料の設定が行われている。また、賃料も固定されたものではなく、デイケアサービスの経営状況によっては、変動させることもオーナーは検討している。これは、仮にデイケアサービスの利用者が少なく、収入が少ない月があったとしても、その月の賃料を下げることで、長期的な経営の安定を図ることを意図したものである。

なぜ、オーナーはこうした選択を行うのか。賃貸住宅市場における一般的なコストの回収モデルでは、不動産収入は初期において最も高く、後は右肩下がりに低下する。そのため、多くは新築時を含め住宅の更新や改築時に最も高い賃料が設定される。しかし、タガヤセ大蔵では、デイケアサービスを提供する事業者が継続的に経営できるように、初期の賃料を以前よりも低く抑える手法が取られている。ここでは、初期の不動産による収入は先に上げたモデルよりも低いものの、経年変化による賃料の低下というリスクが回避できるため、時間を掛けてコストを回収するモデルが採用されている。こうした戦略が取られるのは、当該アパートの賃貸住宅市場における競争力が低く、多くの空き家を抱えていたことと関係が深いのであろう。先にみたように、同アパートにとって居住を目的とした住宅の借り手を捜すことは至難の技である。しかし、借り手がデイケアサービスを提供する事業者であれば、居住を目的とした借り手が注視する最寄り駅からの距離や築年数などの



条件はあまり重視されない。事業者はサービスの需要者がどの程度おり、福祉施設を開業したときに経営が成り立つか、また福祉施設ができることに対する地域住民の理解が得られるかという点に関心を払うと考えられる。そうした意味において、デイケアサービスの事業者は、居住を主とする借り手とは異なる視点から物件を選択する。デイケアサービスの経営が順調であれば、オーナーは新たな借り手探しに翻弄されることもなく、定期的な賃料収入を得ることができる。時間はかかるもののコストを回収することが期待できるからこそ、オーナーはビジネスパートナーでもあるデイケアサービスとの共存を念頭において賃料の設定を図ったものと考えられる。

## V. おわりに

本稿では、東京都世田谷区における賃貸住宅の空き家の実態を分析するとともに、多くの空き家を抱えていた木造賃貸アパートに対して、居住を目的とした賃貸住宅市場における価値基準とは異なる視点から、空き家の活用を行ったタガヤセ大蔵を取り上げ、どのような地域的文脈のなかで、こうした事業が行われたのかを検討した。

世田谷区における賃貸住宅の空き家は、ボリュームの大きさに特徴があり、なかでも木造構造の賃貸集合住宅、いわゆる木賃アパートと類推される空き家は、賃貸住宅の空き家の3割近くを占める。こうした木賃アパートの空き家のなかには建物の老朽化が進み、腐朽や破損が確認されているものも少なくない。

老朽化した木賃アパートであっても、駅に近いエリアでは借り手がついているように、どのような特徴を持つ物件が空き家となるかは、市場の動向や借り手の個別の事情によって異なる。そのため、単一の指標のみで、地域差や空き家となりやすい物件を判断することは困難であるが、一定の条件のもとであれば、築年数が経過している物件や最寄り駅から遠い立地にあるもの、また木造構造であるなどの特徴を有する賃貸住宅は、空き家となるリスクが高いと判断できる。なかでも、木賃アパートは厳しい条件下にあるものが多いので、現時点では借り手がついていたとしても、将来的には空き家となる可能性が多分にある。すでに、賃貸住宅市場における競争力が高いとはいえない木賃アパートのなかには、長期間に渡って借り手が見つからず、空き家を複数戸抱えるものもある。

しかしながら、住宅需要が低下している現状では、コストの回収や継続的な不動産収入



の面からみて、これまで有効だとされてきた空き家の解消手法の有効性には、疑問の余地が生じている。そうしたなか、多くの空き家を抱える木賃アパートであったタガヤセ大蔵において展開された事業は、既存の不動産市場における価値基準とは異なる視点から活用の方向を探ることで、新たな不動産収益を生み出す可能性を提示している。

将来的には、大都市のインナーエリアであっても空き家の増加は避けられないことは明白である。なかでも、賃貸住宅の空き家に関しては、住宅市場においては価値が低いとされる物件も数を増すと推測できる。こうした物件は、いかにして従来とは異なる視点から新たな価値を見出せるかが重要になる。もちろん、賃貸住宅の空き家があつ個別の条件は多様であるので、ある地域において妥当であった試みでも他地域にそのまま応用することは難しいだろうし、新たな視点を見出すことも容易なことではないが、地域的な文脈のなかで利用の方法を探ることに、ひとつの方向性があるように考えられる。

## 謝辞

本稿の作成にあたってご協力いただいた(財)世田谷トラストまちづくりの荒井様・安田様、ならびに長時間に渡りお話を聞かせていただいた(株)アンディートの安藤様に厚く御礼申し上げます。

## 注

- (1) 大学と地域の住民組織が連携して行った実態調査と取り組みについて報告した櫛引(2014)の報告や、地方都市における空き家の発生要因について報告した由井(2014)などがある。
- (2) ここでは、用途地域区分において第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種系住居地域、第二種系住居地域、準住居地域とされるものを住宅系の土地利用とした。
- (3) 聞き取りによる。
- (4) 聞き取り調査による。

## 文献

- 江波戸 昭 1987. 東京の地域研究. 大明堂.
- 大谷哲士・森田孝夫・坂田弘一・高木真人 2007. 京都の旧市域における空家の実態とそのメカニズムに関する研究－東山区六原学区を対象に－. 日本建築学会近畿支部研究報告集：97-100.
- 小川宏樹・北野善敬・宮川智子 2013. 地方都市における郊外戸建住宅団地の空家・空宅地の分布特性から見た継続居住の評価. 日本建築学会大会学術講演梗概集：983-986.
- 櫛引素夫 2014. 青森市・幸畑団地の取り組み－住民組織と大学の連携, 課題－. 地理 60：72-78.
- 社会福祉法人 世田谷ボランティア協会 2015. まちの市民力. セタガヤ ボランティア ネットワーク 129：6.
- 島津聡美・永瀬秀格・友枝竜一・竹下輝和 2011. 郊外戸建住宅地における空家・空宅地の管理実態に関する研究. 日本建築学会九州支部研究報告 50：201-204.
- 西山弘泰 2014. 地方都市の空き家問題をどうとらえるべきか－宇都宮市の事例から－. 地理 59：4-11.
- 新田米子 2014. 郊外戸建て住宅地の空き家・空き地の現況と課題－岐阜県〇団地及び各務原市U団地の居住特性比較による検討－. 岐阜聖徳学園大学短期大学部紀要 46：77-90.
- 納村信之・伊藤義浩・岩佐育恵・太幡英亮・恒川和久・川野紀江・村上心・谷口元 2014. 高蔵寺ニュータウンにおける住宅ストック及び施設分布からみた再生手法に関する考察. 日本建築学会計画系論文集 79：677-684.
- 三池史子 2014. 一戸建て住宅の空き家に関する研究：熊本市を事例として. 熊本大学政策研究 5：79-88.
- 由井義通 2014. 地方都市の郊外住宅地における空き家問題－広島県呉市の事例－. 地理 59：68-75.