

(別紙様式博 5)

## 学位論文要旨

学位授与申請者

大島 祥子

題目：ストック活用型社会に向けた地域密着型不動産事業の可能性に関する研究

本論は、ストック活用型社会において、地域に根差した中小の不動産事業者の役割に注目し、経済成長が鈍化し、都市が縮小傾向にある近年の変化から、今後の可能性を論じるものである。京町家など歴史的建築物の流通が進む京都市を対象に分析、考察した。

### 第1章 研究の背景と目的ならびに方法

現在、我が国では従来のスクラップ・アンド・ビルド型でフロー中心の住宅供給から既存住宅を利用するストック活用型への転換が必要となっている。この背景にある、(1)環境への配慮、(2)空き家の増加、(3)ストック流通環境の整備、(4)リノベーションの浸透、(5)生活の質への関心の高まり、(6)不動産事業者を取り巻く環境の変化の6側面から転換の必然性を考察した。

本研究では、不動産事業の中でも特に住宅供給に着目し、「①既存住宅市場環境の整備」「②住宅ニーズの変化」「③不動産事業者を取り巻く環境の変化」に注目し、ストック活用型社会に向けた地域密着型不動産事業の可能性についての研究方法を示し、研究課題として「ストック活用型社会に移行している背景と住宅ニーズの変化の把握」「検討する対象である京都市の既存住宅市場の特徴の把握」「既存住宅市場が成立するための市場環境の解明と課題の把握」「既存住宅市場の担い手に関する現状と課題の把握」の4点をあげ、それぞれの研究手法を示し、地域密着型不動産事業（事業所が立地する地域に根ざし、事業の展開を通じて地域の課題を緩和し、その結果地域の価値の向上に寄与するもの）の意義と効果について考察し、今後の展開を探る方法を示した。

### 第2章 ストック活用型社会に求められる既存住宅流通について

住宅政策はフロー重視からストック活用へシフトしつつある。しかしその動きはまだ弱く、既存住宅流通が特に増えているわけではない。空き家の増加とそれが与える外部不経済や地域への悪影響が強く指摘されるようになり、空き家特措法が制定され、多くの自治体で空き家対策が進んでいる。これらの動きと平行して、リノベーションまちづくりなどポジティブなストック活用も全国で展開されている。多様化したライフスタイルや住宅ニーズを受け止める選択肢の一つとして期待され、ストックを活用した住宅供給や流通環境を整備することが、国民の住宅ニーズに応えることになると考えられる。

本章では、戦後の日本の住宅政策を概観し、さらに統計資料の分析を通じて現在ストック活用が推奨されるようになった背景を把握し、求められる住宅像の変化、供給主体の変化を示し、中小の不動産事業者の役割が特に拡大したことを示した。ここから「住宅関連施策の推移と関連するトピック」と「住宅供給者と需要者の変化についての整理と図示によるモデル化」を試みた。

### 第3章 京都市の既存住宅市場とその特徴について

京都市内では、京町家（戦前に建てられた伝統構法の建築。現在の住宅市場では既存不適格建築物となる）や接道条件を満たさない路地奥の長屋など特異な不動産の流通が見られる。これら既存不適格建築物や再建不可物件は、従来では資産の形成につながらない不動産と見なされていた。しかし、これらを住宅や店舗などに活用する機会が増えた。つまり、建て替えを前提とせず、建築基準法の手続きを経ず活用することで、住環境を継続的に改善することが評価されている。

本章では、京都市内の住宅市場を各種統計資料から分析し、住宅ニーズの推移を示し、既存住宅流通の現状を明らかにした。従来は資産形成に不利とされた既存小規模住宅が活発に取引される理由は住宅ニーズの変化にあることを示した。ところが既存（中古）マンションではその傾向は顕著でなく、流通に課題があることが推察された。さらに流通量は景観政策などの影響を受けること、消費者の窓口となる不動産事業者の役割が重要な点を指摘した。

### 第4章 京町家流通の拡大に関する現状と考察

全国の既成市街地でも、空き家や空き店舗をリノベーションして新しい事業者や住人を迎える等まちの活力向上に向けた取組が見られる。一般的に歴史的な建築は、現行の建築基準法に適合するための費用と時間がかかること、耐震性や耐久性などへの不安からも流通が進まなかった。しかし、京都市では京町家など高経年の建物の流通が不動産事業として成立し、その付加価値も高く、現在では複数の事業者が熱心に取組んでいる。

本章では、京都市内で進む京町家の利活用とその市場シェアの拡大を分析することで、ストック活用型社会への展望を考察した。

中でも、京都市内の簡易宿所許可件数の推移と京町家取引件数の推移から、京町家や路地奥長屋等の空き物件の活用、とりわけ売買の件数が年々増加していることを明らかにした。この要因には、売手と買手の情報の非対称性を緩和する「京町家プロフィール」などの資料と行政やNPOなど専門家職能集団、技術者、研究者等の多様な主体が、専門性や技術力を生かし、連携しつつバックアップしていることがある。その取引事例のケーススタディを通じ、不動産事業者が需要者のニーズにきめ細かく応える特徴が観察された。

### 第5章 既存マンションの流通促進に向けた課題と展望

現在、既存マンションは築年数や間取り、立地、価格や修繕積立金など仕様と数字に表れ

る情報をもとに取引される。近年は住宅を長期使用するための管理の重要性が指摘されながらも、それを正確に知ることは難しい。近年はマンションが供給過多で、管理不全の問題が消費者の不安感を煽っており、既存マンションの流通環境整備が求められている。

本章では、既存マンションの流通促進に向けて、現状と課題を整理し、課題解決の端緒を見いだすとともに、京都市内のNPOの二つの取組事例を考察し、今後整備されるべき制度と流通の仕組みを導くことを目指し、特に建物の躯体の状態の影響が戸建て住宅に比べて少ない鉄筋コンクリートの分譲マンションの流通の課題を明らかにすることで、既存ストックの流通上課題となっている要素を示した。

そこで流通促進に向けた課題は、戸建て住宅と比較して脆弱な情報の非対称性の緩和の仕組みの整備であり、管理状態が資産形成に資する市場づくりと需要者の意識向上であることと建物現況を調査する際の所有形態にあることが示された。ここから、その解決策となる既存マンションに適した住宅現況調査（インスペクション）の詳細な内容の試案を提示した。

## 第6章 スtock活用型社会に向けた不動産事業者の役割

Stock活用型社会に向けて、空き家をはじめとしたStockが流通する環境が整うために、流通の際に消費者と直に接する不動産事業者の役割が大きいと考えられる。多様化しつつある住宅ニーズに応え、地域性を色濃く反映する住宅Stockを活用するには、より地域情報に詳しいその地域に密着した事業者の役割が大きいと考えられる。

本章では、京町家を中心としたStockを扱う不動産事業者についてより詳細に調査し、Stock活用の変化と事業者の役割の変化を考察し、Stock活用型社会における中小の不動産事業者が果たすべき役割について明らかにした。

京都市内の不動産事業者6社にインタビュー調査及び取引事例調査を行い、Stock活用事業に着手するようになった契機や現在までの変遷、内容の変化、取り扱った事例の分析からその傾向を明らかにした。これにより、京町家を中心としたStockの活用及び流通については、①用途の多様化、②顧客の多様化とマッチングの機会の増加、③不動産事業者の担った役割の多様化が明らかになった。さらに事業者それぞれが差別化を図りながらも協調しつつ事業を展開する可能性が展望できた。このような環境は、個別に実施される散発的な用途・建物の更新ではなく、事業者が地域の価値やまちのビジョンを共有することで、Stock活用がそのまちの魅力をさらに向上させる手段として期待できる。今後成熟する都市社会で都市の文化的Stockを活用するために、従来の文化財保護施策だけではなく、Stock流通を担う中小の不動産事業者の役割が一層期待されることを示した。

## 第7章 Stock活用型社会実現に向けた地域密着型不動産事業者に期待される役割とまちづくりに資する効果の考察

本章では、前章でStock活用型社会での不動産事業者、とりわけ地域に密着した事業を展開している事業者の重要な役割を示したことを受け、今後さらに期待される役割と事業形

態について類型化した。

京都市内6社の事例に加え、全国で様々な立場から既存住宅ストックを活用し、流通させている事例から特徴的な3例を抽出して「まちへの波及効果」「その他の効果」に関する内容を把握し、比較しながらそれぞれの特徴を示した。さらに「事業・組織の特徴」「顧客・消費者との関係」を整理し、不動産事業者が果たす多様な役割を観察した。

さらにその役割の類型化、供給サイド、需要サイドの多様なニーズに応えながらより付加価値の高い不動産商品を創り上げるための役割として「自ら価値創造型」「マッチング型」「コンソーシアム型」「インパナトーレ型」「コンシェルジュ型」の5つに分け、模式図化した。また、これら新たな付加価値型の事業を収益に結びつける必要があることを指摘し、顧客の理解と納得を得るために長期的な視点で顧客がその価値を享受できる環境とともに、地域密着型不動産事業が流通の際に高く評価され、転売時に有利など社会的な評価など、費用対効果を示せる環境が必要であることを指摘した。

## 第8章 結論

本章では、各章の結果から得られた知見より、総合的な考察を述べた。さらに序章で設定した4つの課題に対して、得られた知見の整理を行った。

最後に、研究成果の応用として可能なものを「京町家等歴史的ストックの取引における事業採算性の検証」「文化資産としての流通のあり方の検討」「購入者の動機の調査」「他都市における不動産事業者の役割の検証」「事業資金の集め方の検討」の5点を示し、結論とした。