

博士学位論文審査等報告書

審査委員 主査 宗田好史

副査 松原斎樹

副査 檜谷美恵子

1 氏名 大島 祥子

2 学位の種類： 博士（学術）

3 学位授与の要件： 学位規程第3条第3項該当

4 学位論文題目

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

5 学位論文の要旨および審査結果の要旨

【学位論文の要旨】

別紙に記載

【論文目録】

別紙に記載

【審査結果の要旨】

本研究は、主に京都市内で営業する中小規模の不動産事業者が扱う京町家やマンションなどの既存住宅の流通実態を検討することにより、さらなる進展が期待されるストック活用型社会において、地域で活動する不動産事業者に求められる役割を具体的に

示したものである。

第1章では、研究の背景と目的を示し、論文の構成を述べている。

まず、わが国で既存建物を壊し新築する従来のスクラップアンドビルドから建築ストックを活用する都市政策への転換が求められる理由を提示し、ストック活用型社会への転換をはかるうえで、地域に根差して活動する不動産事業者の果たす役割が重要であるとの本研究の視座を論じている。ついで、関連する既往研究を整理し、住宅需要の動向と既存住宅市場の実態を捉えたうえで、既存住宅流通における中小の不動産事業者の役割を評価するという研究の枠組みを提示し、設定された課題と各章との関係性を論じている。

第2章では、住宅需要の動向を、住宅供給主体や需要者像の変化と関連付けて論じている。リノベーションやシェアなど、従来とは異なるニーズが生まれている理由を関連する統計資料等に依拠しつつ提示し、ストック活用が要請される必然性と、そのために既存住宅市場のさらなる整備が求められることを論じている。

第3章では、京都市の既存住宅市場の特徴を既存住宅の建て方や規模に着目して論じている。狭小な敷地に建つ高経年の木造戸建住宅には、路地奥の長屋などのように、建築基準法上、既存不適格で、再建不可能である住宅も含まれている。このような既存住宅は、従前は価値が乏しいと判断されていたが、近年はその流通量が顕著に増加していることを示し、取引時の建物現況調査などによる情報格差の解消が、小規模な既存住宅に対する需要の顕在化に寄与していることを明らかにしている。対照的に、建物躯体の現況や管理情報が開示されていない共同建てのマンションでは、既存住戸の取引量が伸び悩んでいることを示し、建物に関する情報開示の重要性を強く示唆している。

第4章では、京町家流通の実態を詳細に検討している。京町家を現在の建築基準法に適合させるには膨大な費用と時間を要する。京町家はまた、耐震性への不安等から流通が進まなかった不動産である。申請者は、京町家流通の実績をもつ複数の不動産事業者を対象に、詳細な実態調査を行い、売手と買手が「京町家プロフィール」（行政、NPO、専門家によって作成された客観的な不動産情報）を共有することが、取引の成立に寄与していることを明らかにしている。また、京町家再生事業を推進する専門家集団間の連携が京町家の活用を側面から支えているとの示唆を導いている。

第5章では、京都市内の既存マンションの流通を促進するための市場環境整備の課題を論じている。既存マンションの場合、築年数や間取り、立地、価格をもとに取引価格が決められており、建物改修や管理の良質化を促す誘因が乏しい。そこで既存マンシ

ョン流通の促進を目指す京都市内の NPO による 2 つの取組事例を取り上げ、管理組合による建物現況調査やインスペクション情報の重要性を指摘、これらを組み込んだ制度と流通の仕組みを提起している。

第 6 章では、既存住宅の流通を担う京都市内の不動産事業者の動向を整理したうえで、京町家の活用や流通に取り組んでいる 6 社を対象に、既存住宅流通の実態と事業者の役割の経年変化を分析している。その結果から、中小の不動産事業者が果たす役割は、仲介業務を中核としつつも多角化していること、全国規模の大手事業者では困難なストック活用事業には地域に根差した中小の不動産事業者が比較優位性をもつとの知見を導いている。

第 7 章では、地域に根差した地域不動産事業者に関する分析をさらに発展させ、対象事業者が地域社会において、不動産所有者のみならず、住民との関係性に配慮した事業を展開している実態を論じている。また、これらの事業タイプが「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 つに分けられることを示し、それぞれの役割をまちづくりへの寄与という観点から考察している。さらに、京都以外の地域で活動する中小の地域密着型不動産事業者の事例を組上にあげて分析を行い、ストック活用が要請される状況下では、京都以外の地域においても中小の地域密着型不動産事業者に比較優位性があることを示唆している。

第 8 章では、結論として、各章で得られた知見を整理するとともに、第 1 章で示された課題に即して得られた成果と今後の課題を論じている。

本研究は、既存住宅流通の実態分析をもとに、ストック活用型社会における中小の地域密着型の不動産事業者の役割を考察したものである。既存住宅の流通を促進するには、それぞれの地域に固有の条件を活かすことが肝要であり、この点で、地域密着型の不動産事業者が優位性をもつこと、また、京都の不動産事業者が京町家の保全、活用を促すために生み出された様々な仕組みを活用して京町家の流通を促進していることを明らかにし、こうした取り組みがストック活用型社会への移行を導く可能性をもつという、たいへん有意義な知見を得ている。

以上より、本論文は博士論文の要件を十分に満たすものであると評価できる。

6 最終試験の結果の要旨

本論文の内容は、令和 2 年 2 月 13 日木曜日、午前 10 時から午前 11 時にかけて、京都府立大学稲盛記念会館 101 講義室において公開による博士学位論文発表会で発表さ

れた。口頭発表の後、質疑応答が行われた。質問は、既存住宅取引を行う不動産事業者の事業に対する認識や役割意識、京都と京町家の特殊性、また観光需要の増大という既存住宅を取り巻く環境変化と本研究の知見との関係性、既存住宅流通市場への大手事業者の参入の可能性、国の住宅政策におけるストック活用の位置付け、対象不動産事業者の地域社会との関わり方、歴史的建造物の継承の考え方等、多岐にわたった。申請者は、それぞれの質問に対して、一つ一つ丁寧且つ適切に回答した。その結果、最終試験としては、審査委員全員一致で合格とした。

以上