

DIY 賃貸借における改修工事に対する 物件所有者の意向に関する研究

都市デザイン研究室
60174049 松本 有司

1 章 はじめに

1-1 研究の背景と目的

少子高齢化、人口減少社会の中で空き家が年々増加し、防災や防犯、景観などさまざまな観点から問題視されている。総務省統計局住宅・土地統計調査¹⁾の結果では、平成 5 年に 448 万戸、平成 25 年では 820 万戸と、この 20 年間で 1.8 倍に増加している。また、賃貸用住宅は 429 万戸で空き家全体の 52.4% である。特に都市部では、空き家全体に対する賃貸用住宅の割合が増加している。そこで、国土交通省は賃貸流通促進の観点から DIY 賃貸借の仕組みを整備することを目的に、2014 年に賃貸借ガイドライン²⁾を発表した。賃貸借ガイドラインでは借主負担型 DIY という新たな形が提唱され、原状回復が免除される仕組みになっている。しかし、和歌山市で行った賃貸集合住宅所有者に対するアンケート結果から原状回復可能な程度の DIY を望んでいる傾向にあることがわかった。そのため、賃貸流通促進・空き家活用させる方策として、原状回復可能な程度の DIY 賃貸借を推進するべきだと考える。

本研究では、空き家活用における原状回復可能な程度の DIY 賃貸借の DIY 改修工事の事例を収集・整理し、賃貸集合住宅所有者の意向を明らかにする。

1-2 研究の方法

本研究では、集合住宅における DIY 賃貸借を対象とする。

はじめに、DIY 改修工事の事例を扱った建築雑誌と書籍 3 誌の中で DIY 改修工事の事例の特集を組んでいた 12 冊から DIY 事例を収集する。

次に、DIY 改修工事の事例からアンケート表を作成し、DIY 改修工事の事例の諾否を調査する。回答の傾向をクラスター分析で 3 つのグループに分類し、それをもとに分析を行う。

また、用語の定義は以下の通りである。

DIY 賃貸借：借主が修繕や模様替えする事、また貸

主側が住み手の意向を聞いてリフォームする事（一部業者委託も含む）が可能な賃貸借契約やその建物原状回復同等：「原状回復が可能な改装・改修」と「原状回復はやや難しいが、設備が改善される改装・改修」の事

2 章 DIY 改修工事の事例の収集と整理

原状回復の程度を◎○×の 3 種類に整理した。◎は、完全に原状回復が可能な DIY 改修工事の事例である。○は、タッカーなどの使用により、画鋏程度の穴が開く程度の DIY 改修工事の事例である。建築雑誌や書籍では、原状回復可能として扱われている。×は、原状回復が不可能な DIY 改修工事の事例である。

建物価値の向上を○×の 2 種類に整理した。○は、建物価値が向上する DIY 改修工事の事例である。×は、建物価値が向上しない DIY 改修工事の事例である。

以上の方法で収集した DIY 改修工事の事例は 24 手法である。

3 章 DIY 事例の物件所有者の意向

3-1 アンケート調査の概要

長曽我部・小川（2015）³⁾では、平成 27 年 2 月、和歌山市中心市街地において賃貸集合住宅を所有する方に対し、DIY 賃貸借に関するアンケート調査を実施した。

調査期間は平成 27 年 12 月 4 日から 12 月 20 日である。配布数は 68 件、有効回答数は 46 件、有効回答率は 67.6%であった。

3-2 DIY 改装工事に対する物件所有者の意向

(1) DIY 賃貸借の意向

最終的な DIY 賃貸借の意向は、「取り入れたい」が 15.9%、「できれば取り入れたい」が 27.3%、「あまり取り入れたくない」が 34.1%、「取り入れたくない」が 22.7%であった。

(2) 手法別の諾否

DIY 改修工事の事例の諾否の傾向として、工事のような改修工事の事例に関しては、許可されない傾向が強く、原状回復が可能な程度で簡単な改修工事の事例に関しては、許可されやすい。

3-2-1 クラスタ分析

46 件の物件所有者の意向を 15 手法の回答の傾向を用いて、クラスタ分析を行い、3 つのグループに分類した。

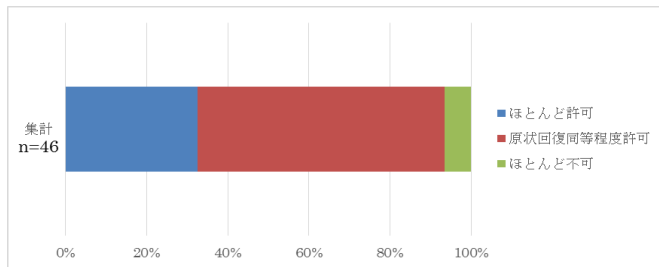


図 1 クラスタ分析による 3 つのグループ

3-2-2 DIY 賃貸借の知識との関係

「ほとんど不可」のグループは、全て「知っていた」であった。DIY 賃貸借を知った上で許可できないという意向を持っており、すなわち許可できない理由を明確に持っていることがわかった。

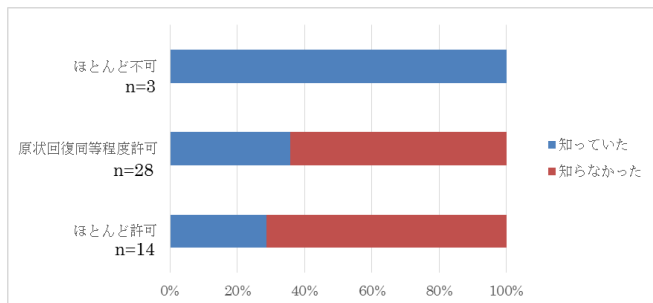


図 2 DIY 賃貸借の知識との関係

3-2-3 DIY 賃貸借の意向との関係

手法を提示しながら質問すると、「あまり取り入れたくない」と「取り入れたくない」と回答した者も DIY を許可できることがわかった。手法を提示しながら DIY 賃貸借の意向を聞く必要がある。

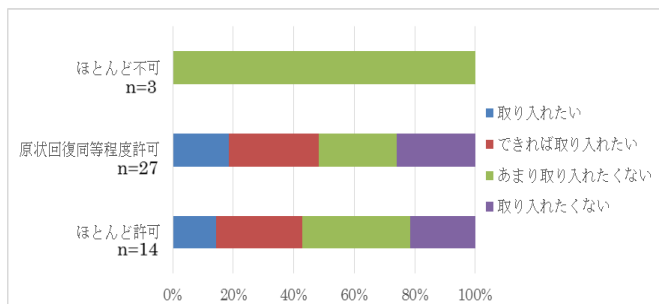


図 3 DIY 賃貸借の意向との関係

3-2-4 間取りとの関係

「1 ルーム・1K」は、「ほとんど許可」のグループが少なかったが、原状回復同等程度であれば許可されることがわかった。

3-2-5 建物の維持・管理との関係

「原状回復同等程度は許可」がより DIY 賃貸借を取り入れてもらうためには、管理会社との問題があることがわかった。

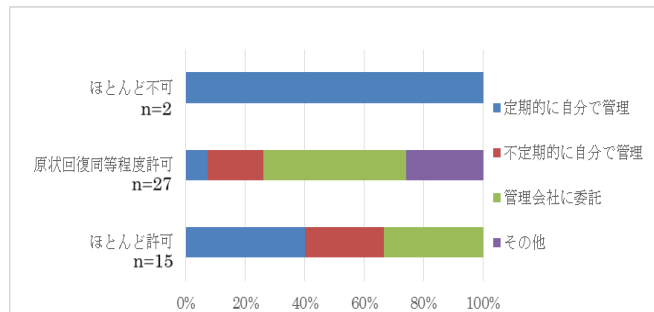


図 4 建物の維持・管理との関係

4 章 結論

賃貸集合住宅所有者の意向は、原状回復同等程度の DIY 改修工事であることがわかった。DIY 賃貸借を普及させるには、重要なことが 2 つあると考えられる。1 つめは、具体的に DIY 改修工事を提示しながら賃貸集合住宅所有者の意向調査を行う事である。2 つめは、「原状回復同等程度許可」に DIY 賃貸借を取り入れてもらうためには、管理会社との問題があり、管理会社に対しても DIY 改修工事を提示しながら意向調査を行うことである。2 つめに関しては、最終的に管理会社から空き家を減らすために賃貸集合住宅所有者へ DIY 賃貸借を提案してもらうべきだと考えられる。

参考文献

- 1) 総務省統計局 住宅・土地統計調査
<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku>
- 2) 国土交通省住宅局 賃貸借ガイドライン
<http://www.mlit.go.jp/common/001032284.pdf>
- 3) 長曽我部まどか, 小川宏樹 (2015)
まちなか居住エリアにおける DIY 型賃貸借の普及に向けた課題
一和歌山市の中心市街地を事例として—
都市計画論文 Vol.50 No.3 pp458-463

