

賃貸戸建住宅地のこれまでとこれから その1

前 島 彩 子
兼 重 賢太郎
中 城 康 彦
山 本 卓
劉 一 辰

A study on the rental detached housing district, how it suppld and managing

MAESHIMA Ayako
KANESHIGE Kentaro
NAKAJO Yasuhiko
YAMAMOTO Takashi
LIU Yichen

Abstract

Demand for rental detached houses is increasing, both as a flexible mechanism for relocation and in the Corona Disaster. This study aims to examine the desirability of rental detached housing, and to identify issues from the existing rental detached housing areas. This paper reviews the supply of the rental housings and preliminary research on the sample housing area.

1. はじめに

1.1 背景と目的

現代住宅双六(図1-1)は、高度経済成長期における日本人の住宅のすみかえの典型を描き出したものとしてよく参照される図である。この図を示しながら上田が述べたことは、「上り」が庭付き一戸建て住宅に尽きるのかという疑問について、いま一度根本的に考える必要性であった^[1]。

時代を経て、若年層の減少に基づく雇用構造の変化、転職の一般化、共働き世帯や女性の就業形態の変化といったライフスタイルの多様化とそれともなうすみかえへの意識や賃貸住宅への期待^[2]が認識される一方で、需要サイドには質を担保した賃貸ストックの選択肢はまだ少ない。供給サイドの課題についてはというと、共同住宅では賃貸経営のノウハウ蓄積が先行しているが、戸建は賃貸を目的として新設されるものや面的供給は限



図1-1 現代住宅双六
(上田篤(構成)久谷政樹(絵))^[1]

られており、課題には明らかではない点が多い。

この研究では、すみかえや移住を柔軟にするしくみとして、またコロナ禍で質の高い賃貸戸建住宅需要の高まり¹⁾に対して、面的な賃貸戸建住宅の望ましいあり方を検討することを目的として、これまでの賃貸戸建住宅地のあり方から課題、工夫を整理する。

1.2 方法

この研究では、面的な賃貸戸建住宅の実態及び課題について、次にあげる①から⑤の側面から明らかにする。①統計資料を用いて、賃貸戸建住宅の供給動向を

整理する。②これまでの賃貸戸建住宅地の事例を国内外から収集し、住宅地概要(開発年、開発主体、運営主体、住宅地規模、住宅仕様、共用施設等)を整理する。③②の賃貸戸建住宅地から具体事例を対象として、すみかわりの実態、需要・賃料の変遷、修繕履歴や住宅ごとの違い(外構整備など)の要因、といった経年の動向を現地視察および管理者ヒアリング等に基づき明らかにする。④賃貸戸建を投資対象とした事例を③の比較対象とし、これを扱う企業へのヒアリング等に基づき、住宅地計画上の特徴や想定する居住者像、長期的な管理の方針や課題を整理する。⑤①から④をもとに、賃貸戸建住宅地の現況整理と将来的な展開可能性を考察する。

この研究の途中経過として、本稿では、①賃貸戸建住宅の供給状況についての統計的整理と③の先行調査した事例の概要をまとめる。

2. 賃貸戸建住宅の供給実態

ここでは、公開されている統計資料を用いて、賃貸戸建住宅の供給推移を整理する。

2.1 使用した統計資料

建築物の増減を把握する統計調査として、建築動態統計調査がある。建築基準

¹⁾ 2021年日本で馴染みのない賃貸戸建住宅を投資対象としたファンドが組成された。賃貸戸建住宅は1物件あたりの投資規模が小さく、事業スケールの構築が困難であること、物件管理が煩雑であること、流動性が低い等の背景から、これまでファンドとして組成される事例はあまり見られなかった。他方、米国においては賃貸戸建住宅を投資対象とする不動産投資信託が存在している他、リモートワークの定着や過密な住環境を避けて郊外に転出するトレンド等により、コロナ禍において改めて注目が高まり、賃貸戸建住宅を対象とした私募ファンドや開発事業者に対する大手機関投資家からの投資事例が増えている^{[3]、[4]}。

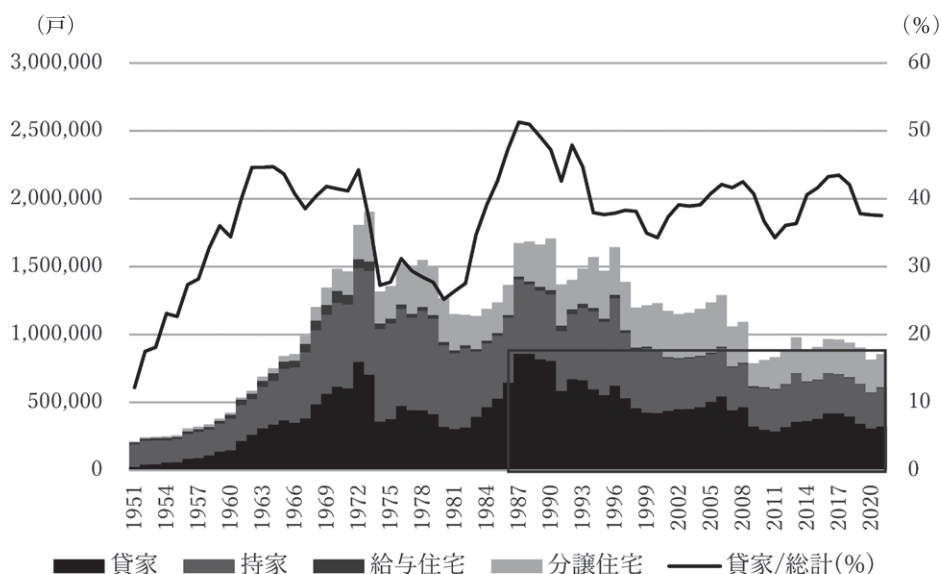


図2-1 利用関係別 住宅供給戸数の推移 (戸)

法第15条第1項の規定により届出が義務づけられている建築物を対象とする統計調査で、建築着工統計調査(建築物着工統計調査、住宅着工統計調査、建築工事費調査)と建築物滅失統計調査(建築物除却統計調査、建築物災害統計調査)に分けられる。この研究では、インターネット上に公開されている住宅着工統計調査を用いた。

現在、インターネット上で公開されている住宅着工統計の時系列(年次)の統計表は、【住宅】都道府県別戸数(1951-2021)、【住宅】利用関係別(1948-2021)、【住宅】利用関係別 構造別 建て方別 都道府県別 戸数(1988-2021)の3件ある。貸家²⁾かつ戸建の住宅について把握するために必要な、建て方別・利用関

係別の情報は1988年以降のものに限られる。戸数や利用関係別のみについては1950年前後以降の情報が得られるため、まず全体の傾向として貸家の供給実態を把握したうえで、賃貸戸建の位置づけを整理する。

2.2 分析結果

(1) 着工戸数の推移

図2-1は1950年以降の住宅供給戸数の推移を利用関係別に示したものである。折れ線グラフは供給総数に対する貸家の割合を示しバブル期にかかる1988年に51%のピーク、1991年の生産緑地法改正による農地所有者による賃貸住宅経営増加がその次のピークとして確認される。枠囲みは図2-2の1988年以降の

²⁾ この章では、用いた統計の区分に応じて、賃貸住宅に貸家を用いる。

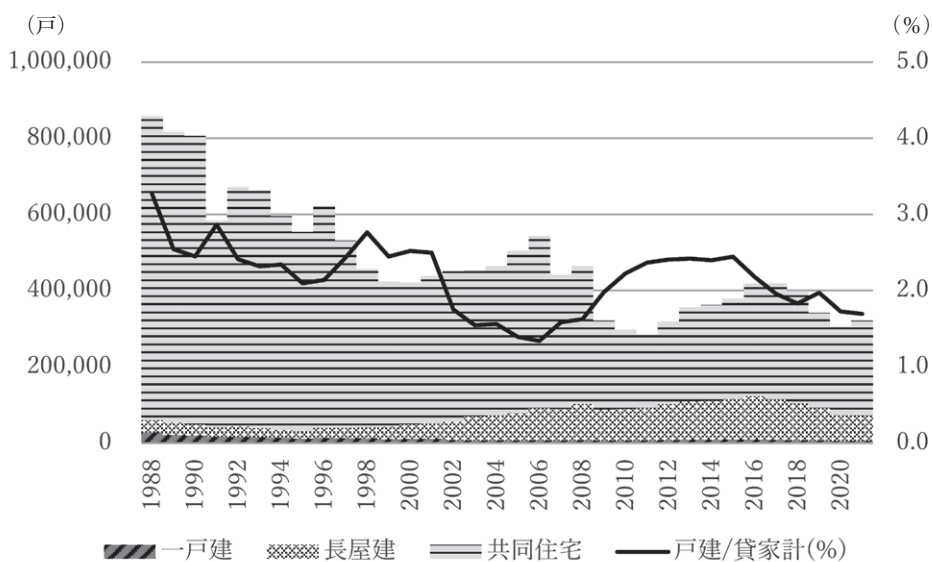


図2-2 建て方別 貸家の住宅供給戸数の推移 (戸)

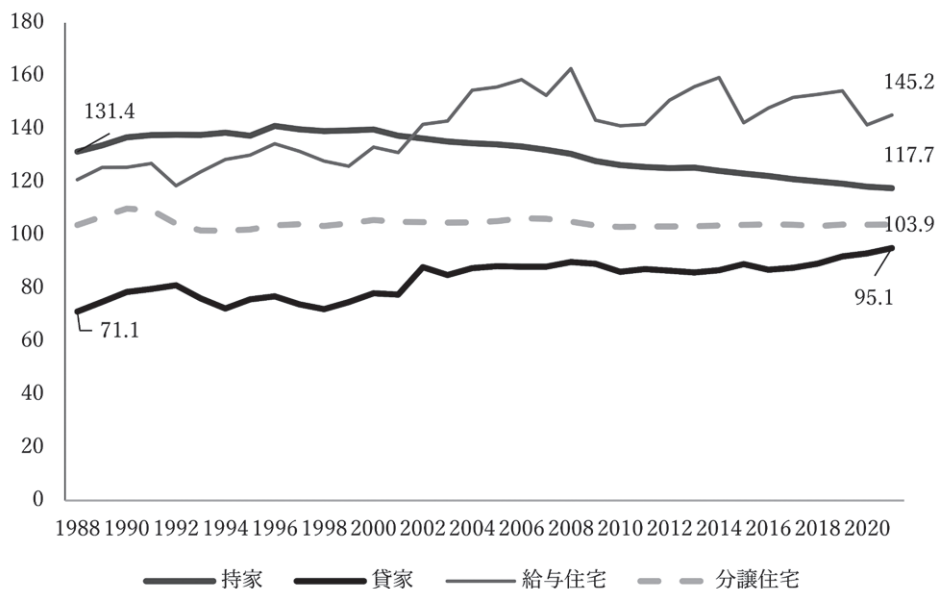


図2-3 利用関係別 戸建住宅の着工床面積の推移 (㎡)

貸家に相当する。

図2-2は、図2-1の枠囲みの貸家について、建て方別に細分化して積み上げ

たものである。貸家戸建は1988年に約28,000戸、貸家総数に対する割合は3.3%を占めたが、2021年には約5,000戸と

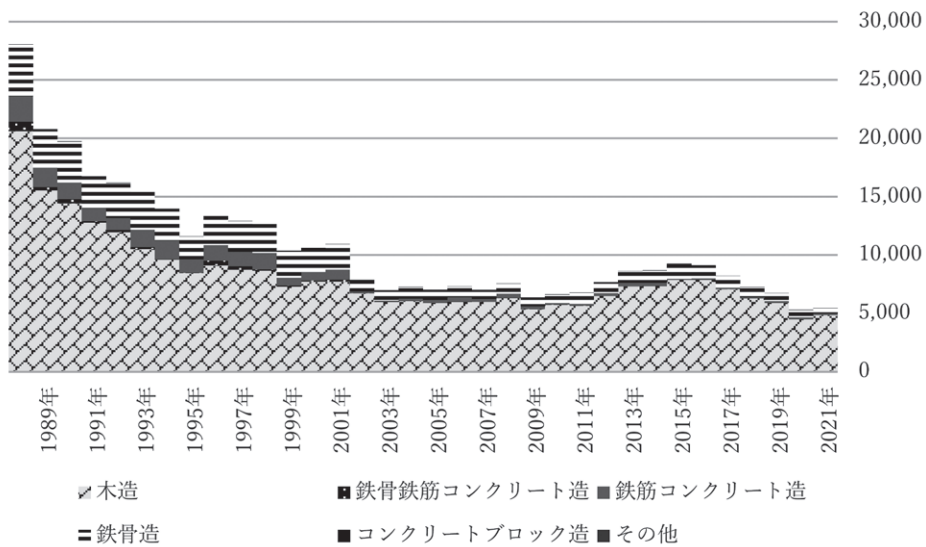


図2-4 構造別 賃家戸建住宅の着工戸数の推移 (戸)

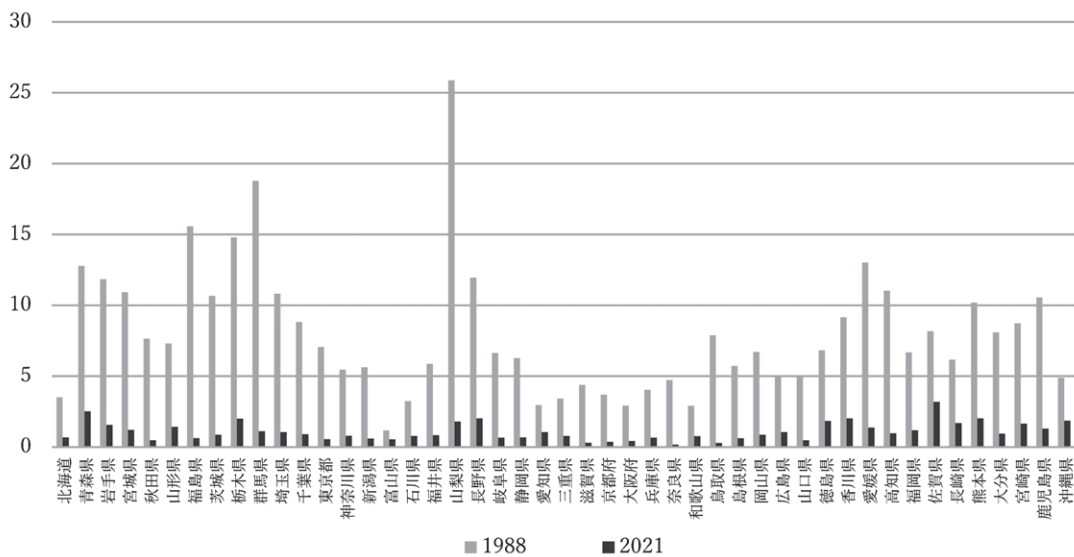


図2-5 都道府県別 1万世帯あたりの賃家戸建住宅の着工戸数 (戸/万世帯)

シェアは小さい。ただし、賃貸住宅供給が減る、生産緑地法改正前年、バブル崩壊後、リーマンショックの時期にシェアの高まりがみられ、社会的経済的動向に

影響をうけずに一定の需要があることが伺える。

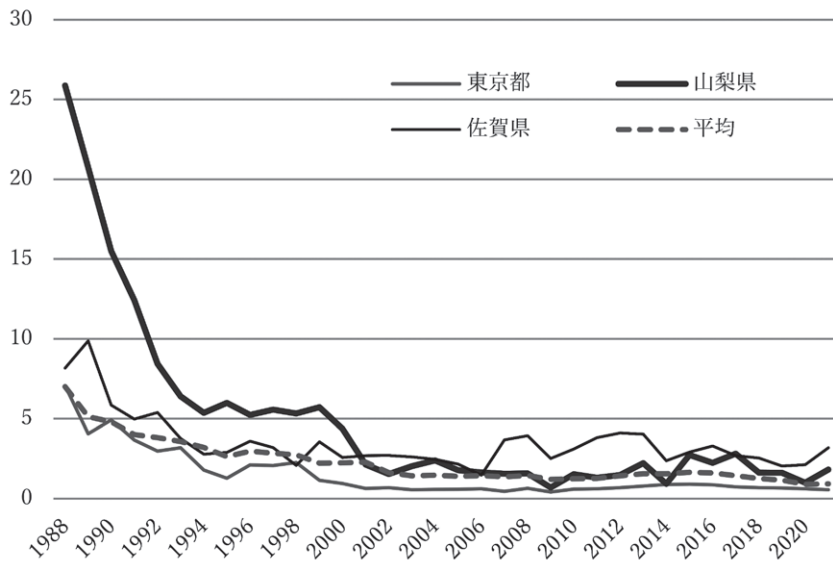


図2-6 1万世帯あたりの貸家戸建住宅の着工戸数の推移（戸／万世帯）

(2) 床面積

図2-3は、利用関係別戸建住宅の着工床面積を戸数で割ったものの推移である。持家の面積が減少傾向にある一方で貸家の面積は増加傾向があり、両者が100㎡にそれぞれ近づいている。

(3) 構造別

図2-4は、貸家戸建住宅に限った着工戸数を構造別に示したものである。どの時代も木造の占める割合が最も大きいですが、2000年以前は鉄骨造や鉄筋コンクリート造も一定数占めることが確認された。

(4) 都道府県別

図2-5及び図2-6は1万世帯あたりの貸家戸建の着工戸数を都道府県別に示したものである。2021年では全国平

均は0.9戸／万世帯である。敷地が限られ世帯数が多い都心部では小さい値となり、四国、九州に多い傾向が伺われる。

3. 先行調査事例の概要

賃貸戸建が面的に立地する事例の収集を予定しているものの、網羅的な収集方法を検討している段階である。これと並行して、具体事例を先行調査することで調査項目、調査方針の妥当性を検討することとした。具体事例として、例えば、社宅や軍用住宅が払下げられた事例があり、研究蓄積のあるジョンソントウンも候補として考えられたが、店舗利用の割合が高く、一般的な住宅地とは様相が異なる。そこで住宅地としての状況把握を優先して、ここでは、建て方はセミディタッチドとなるが、もっぱら住宅利用さ

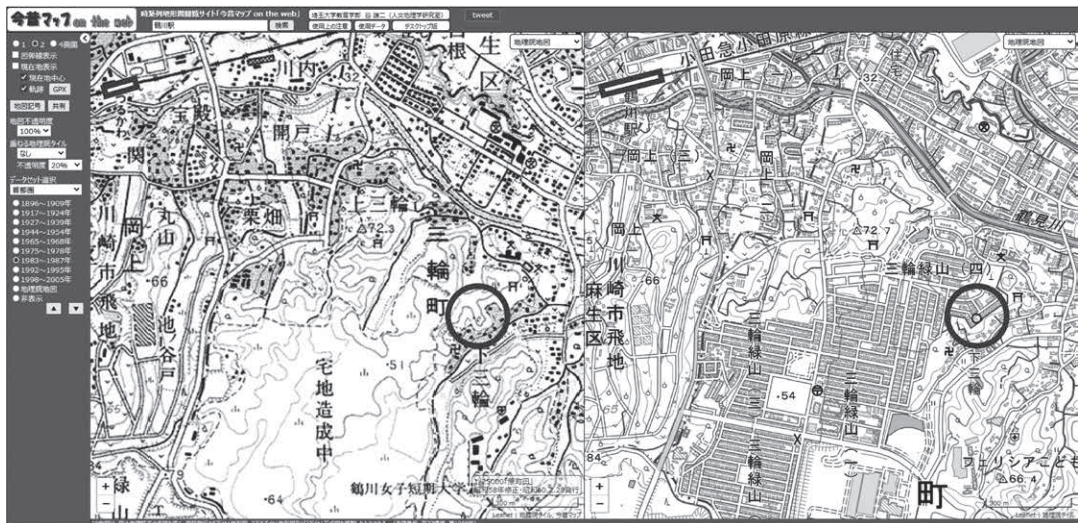


図3-1 「こち野」周辺の土地利用の変遷（左：1980年代、右：現在）
 谷謙二「今昔マップ on the web」 <https://ktgis.net/kjmapw/> (2023.1.21 閲覧)



1998年頃（参考文献^[6]より）



2022年頃（Googlemapより）

図3-2 「こち野」全景

れている賃貸住宅地を先事例として取り上げた。開発当初の状況については文献^[6]を参照し、経年の動向については管理主体のウェブサイト^[7]や問い合わせ等³⁾により整理した。

3.1 開発当初の状況

(1) 宅地概要

調査対象は、バブル崩壊後、賃貸住宅市場に空室が多く出始めた時期と重なる1998年に東京都町田市に開発された

³⁾ JA町田市不動産課担当者(2023.1.12, 1.31)



図3-3 セミディタッチド住宅（左：外観、右：14畳のリビングダイニング）
JA町田市HP(2015年当時)^[7]より

農住団地⁴⁾「こち野」である(図3-1, 3-2)。丘陵地に位置し、1980年代に土地区画整理事業により宅地造成されるまでは、市街化調整区域だったエリアである。

1994年に、民間デベロッパーの業務代行方式による土地区画整理事業地区内に農地を所有していた農家組合員のひとりが仮換地指定された4,000㎡の土地利用についてJA町田市に相談し検討がはじまった。敷地は地区計画による集合住宅専用地区であり、隣接している5名の方々の土地も含めて全体計画設計を完成

させ、その後JA組合長名で農住団地計画説明会を行い、5名中4名の地主が参加するかたちとなり、5名の協同事業として実施された。

(2) 建物概要

住棟形式は、共同住宅12戸型4棟とセミディタッチド住宅11棟、計70戸であり、住戸形式は、2LDK24戸(72.35㎡)、3LDK46戸(72.97-88.34㎡)のツーバイフォー工法の賃貸住宅群である。

セミディタッチド住宅(図3-3)であり戸建ではないが、住宅の個性や外構を

⁴⁾ 1960年代後半に生まれた「農住都市構想」は都市部の人口増加による住宅不足の解消と都市周縁農村の専業農家の生計を維持し、さらには所得向上させることを目的として、農協関係者から発案され、旧農林省、農協、旧建設省を巻き込んだ議論が行われた。1980年に制定された農住組合法の萌芽として位置づけられる。「農住都市構想」は地元農協が旗振り役となり、農地の集約と宅地化を促し、農地所有者である農家や地域住民が参加する自主的な集団によって、賃貸住宅の建設・経営を進めるものである。その実現にむけては、農業協同組合法を改正し、農協による土地売買や賃貸を可能にするなど、関連する制度や法律の創設、改正が行われた。これらの制度に基づいて建設された賃貸住宅を「農住団地」と呼ぶ^[10]。「農住都市構想」から1950年に住宅金融公庫土地担保賃貸住宅融資制度、1951年には農住利子補給制度が生まれ、JAによる賃貸住宅供給のベースが整った^[6]。

農住組合：都市の市街化区域内農地の所有者が、農業の継続と農地の宅地化に必要な事業を行うために協同して設ける組織およびそれを推進することを目的とした制度。農住組合の事業は、宅地の造成、住宅の建設・管理や農地の保全などを総合的かつ一体的に行える点が特色である。1981年に設立され、設立申請は2011年5月19日まで。86組合設立され、2022年6月時点の存続は14組合である。

含む維持管理に対する課題工夫においては戸建と類似性が高いと考えられる。

敷地は地区計画による集合住宅専用地区であり、建蔽率 50%、容積率 100%、高さ制限 10m が予定されていた。屋根形状を統一して街並み景観を良好にするために、高さ制限を 12m にするよう行政に働きかけ、屋根に勾配を設けられるようにした。

資金計画は、住宅金融公庫農地転用賃貸住宅融資においては、高性能準耐火構造の認定を受け耐火構造と同程度の工事費が融資された。また、東京都優良民間賃貸住宅制度（利子補給）の承認を得た。

【住宅地概要】

開発年：1998 年

敷地面積：7,940㎡

宅地面積：4,977㎡

共用施設：駐車場 78 台、駐輪場 96 台

事業者：こち野住宅管理組合

（組合員 5 名）

管理：JA 町田市

【建築工事】

企画：町田市農業協同組合

設計：(株)U & A 研究所

監理：(株)全国農協設計

東京都経済連一級建築士事務所

施工：三井ホーム(株)東京支社

工期：1997 年 4 月から 1998 年 3 月

3.2 経年の動向

(1) 管理運営体制

開発は 5 名の協同事業として農住組合で行われたが、現在は一般的な賃貸住宅

表 3-1 モデルルームで実施されたアンケート結果

住宅選択で重視する項目	交通の利便性 22%、 自然環境 19%、 買い物の利便性 13%、 広いリビング 13%、 新しい設備 9%、 上下左右の音 7% ⇒利便性 35% 環境・住宅性能 41%
現在の住所	町田市 36%、 横浜・川崎市 23%、 23 区内 13%、 相模原 9% ⇒町田周辺 70%、土地勘あり
勤務先	23 区内 45%、都下 6% ⇒東京方面 1/2、 町田周辺約 40%

の管理と同様の形式で運営されており、各組合員の持ち分に応じながら JA が管理を行っている。こち野の場合、組合員による組合組織に対する積極的なかわりは少ないとのことである。

(2) 需要動向

開発 70 戸に対して入居申し込みは 128 件あり、入居指定日には 100% 契約完了した。その後、2010 年代中頃は借り手が付かず賃料を下げた時期もあったとのことであるが、コロナ禍において、東京都でありながら広く賃料が安い町田エリアは、全体的に需要の回復がみられ、「こち野」も空室が出ていない状況である。

セミディタッチド住宅の当初の入居者は、平均世帯数 3.39 人、平均年齢 39.05 才（20 代 2 人、30 代 15 人、40 代 4 人、

50代2人、60代以上0人)である。

開発時にモデルルームで実施されたアンケート(表3-1)やコロナ禍の社会情勢をふまえると、必要な時には都心のサービスを享受でき都心部への毎日の通勤が不要な住環境を重視するファミリー層に受け入れられているといえる。この規模・タイプの住宅は入居期間が長めになるが、1998年当初から住み続けている方や家族構成の変化により、「こち野」内でセミディタッチド住宅から共同住宅に移動する方がいるとのことである。

4. まとめ

賃貸戸建供給について統計的な整理と先行事例の状況を報告した。統計資料から、新設住宅に占める賃貸住宅の割合は4割程度、そのうち戸建住宅の占める割合は2%ほどである。賃貸戸建として供給される住宅は数の上では限られるものの、景気の停滞する時期にも一定数供給されていること、床面積が上昇傾向にあること、2000年以前は鉄骨造やRC造も一定数存在することを明らかにした。先行事例として、開発から20年経過した賃貸住宅地をとりあげ今後の調査方針について検討した。賃貸住宅地の収集方法として農住団地を網羅的にとりあげることが考えられる。一方で、運営形態は必ずしも組織的に行われていないことや開発から長期間経過していることから、管理主体の組織構成の変更や担当者の代替わり等により所有者と管理者が異なる場合は調査協力担当者にたどりつくのが困難なことも把握され、事例に対して運営

実態をどのように調査分析するかは課題である。

この研究は宮田研究奨励金特別研究費の助成をうけて実施したものである。ここに記して謝意を表する。

【参考文献】

- [1] 上田篤：貧しき日本のすまい 強い庭への執着 口ではアパートを礼讃 朝日新聞1973.1.3朝刊p.14-15
- [2] 住田昌二：これからの賃貸住宅需要と都市農地の役割 都市農地とまちづくり 第18号 pp.2-3, 1988.12
- [3] 日本経済新聞：ケネディクス、賃貸戸建てファンド組成 3年で5000戸に 2022.11.25
- [4] ケネディクス：賃貸戸建住宅ファンドの取組みに関するお知らせ <https://ssl4.eir-parts.net/doc/4321/announcement/71707/00.pdf> 2021年8月31日
- [5] 価値総合研究所：賃貸住宅市場の実態について <https://www.mlit.go.jp/common/001011169.pdf> 2013
- [6] 小宮昌春：JA町田市の賃貸住宅供給の取組み 都市農地とまちづくり 第18号 pp12-19, 1988.12
- [7] JA町田市：賃貸物件「こち野」の内見をしてきました！ <https://tokyo.itot.jp/ja-machidashi/report/report201510-02> (2022年9月22日閲覧)
- [8] 佐藤俊雄：農住都市開発構想と農住団地建設について－横浜市 木更津市、町田市を事例として－ 人文地理 27-1, pp.47-63, 1975
- [9] 齊藤広子, 中城康彦：農住組合による住環境マネジメントの実態と課題 都市計画論文集 No.42-3, pp.361-366, 2007.10
- [10] 佐伯亮太, 松本邦彦, 澤木昌典：

黎明期における農住都市構想の理念と初期農住団地の供給実態について 都市計画論文集 Vol.54, No.3, pp.276-281, 2019.10