

# 不動産所有者から見た建築ストックの活用と更新に関する研究 —熱海市銀座町及び渚町を対象として—

1982035 田中 莉聖  
指導教員 江口亨准教授

## 1. 研究背景と目的

近年日本の地方都市では、都市部への人口流出、シャッター一商店街の増加、空き家の増加などが課題となっており、エリアの価値を向上させ、かつての賑わいを取り戻すための活動が求められている。そのエリア再生のひとつの手法として、民間のまちづくり会社が主導するリノベーションまちづくりがある。これは、遊休不動産を活用して都市・地域経営課題を解決していくもので、全国に広まりつつある。

このリノベーションまちづくりにより地域が活性化しているものの、次の課題として老朽化した不動産の更新が挙げられる。そこには、不動産所有者の個別事情があり、課題解決は簡単ではないと考えられる。そこで、本研究では不動産所有者の視点に着目し、建築ストックの活用と更新に向けた課題を整理することを目的とした。

## 2. 研究概要

### 2.1 研究対象

本研究では、リノベーションまちづくりの活動を約10年行ってきた静岡県熱海市を取り上げた。そして、市内の銀座町及び渚町の不動産オーナーを対象として、不動産経営に対する課題などについてヒアリング調査を実施した。

### 2.2 研究方法

調査方法は、熱海市の不動産所有者9名へのヒアリング調査(2022年9月～12月)である(表1)。建物の建設の経緯、まちやテナントの変遷、不動産所有の課題を調査した。その分析においては「うえの式質的分析法」を用い、9名に共通する考えや個別事情について要因関連図を作成して可視化を試みた。その上で、建築ストックの活用と更新に関する課題について考察を行った。

表1 ヒアリング対象者一覧

	地域	所有状況	築年数	利用状況
A	銀座町	区分所有	70年	自店/住居
B	銀座町	会社	72年	貸しスペース/事務所
C	銀座町	会社	64年	貸しスペース/自店/住居
D	銀座町	区分所有	60年以上	自店
E	銀座町	会社	60年以上	貸しスペース/事務所/賃貸住宅
F	渚町	個人	60年以上	貸しスペース
G	渚町	個人	73年	貸しスペース
H	渚町	個人	70年	貸しスペース
I	渚町	個人	58年	貸しスペース

## 3. 不動産運用の経緯

### 3.1 産業別事業所数と従業者数

熱海市全体の事業所数が2630であるのに対して、宿泊業・飲食サービス業は694(全体の26%)を占めており、その次には卸売業・小売業が585(全体の22%)と多かった。従業者数については、宿泊業・飲食サービス業が6491人(全体の33%)と最も多く、熱海市は、宿泊業や飲食業などのサービス業に携わる人が多い場所であることわかる。

### 3.2 建物の建設と事業引継の経緯

熱海市は1950年に一帯が大火に見舞われ、この熱海大火により市街地の約4分の1が焼失した。その後すぐに復興に向けた工事が始まったが、同時期に再建が進んだため、現在、対象地域の建物のほとんどが築60年を迎えた。それにより、雨漏りなど建物の老朽化が進行し、建て替えや改修工事の必要が出てきている。

事業引継の経緯は、9名とも親族からの引継であった。現在の利用方法は、5件が自社利用、7件が貸しスペースである。そのうち3件が自社及び貸しスペースの両方で利用している。

### 3.3 入居するテナントの探し方

親族が自力で借り手を探してきたものやSNSを活用した方法、(株)machimoriに依頼したものがあった。外部の不動産会社に依頼しているところもあるが、それは既存のテナントへの撤退のやり取りが難しく、外部を入れたほうが話が進みやすいといった理由からであった。

### 3.4 リノベーションまちづくりの評価

ヒアリングを実施した9名のうちヒアリング調査より、7名がリノベーションまちづくりを肯定的に評価しており、残りの2名も否定的な評価はしていなかった。肯定的な評価は以下の3つに大別できる。

なお、否定的な評価は今回のヒアリングでは得られなかったが、5名はリノベーションまちづくりを実行している(株)machimoriがテナントとして入居しているなど、提携関係にある。

#### ①新しいテナントの増加

空き店舗の活用により家賃収入が入るようになるだけでなく、「一時期に比べて新しいテナントが動き始めている」「お試しの人を受け入れる要素が増えた」など、まちの新しい使われ方や新たな人の交流の場の創出に繋がった。空き物件に新たなテナントを入れるにあたっては、事業経験の少ないまちづくり会社に理解を示し、実験的な試みを応援するために家賃を抑えた所有者もいた。

#### ②人が集まる場所になった

「商店街の店を目的に来てくれる人が増えた」「リノベーションまちづくりで人の交流が増えた」「人が集まりやすくなっている」など、これまで熱海と繋がりの少なかった郊外の人々が、熱海へ訪れるきっかけがつけられた。(株)machimoriが関わっているRoCAやnaedocoは、これから熱海で起業しようと考えている人を受け入れる場になっている。

#### ③まちづくり会社という第三者との繋がりの創出

「まちづくり会社が借り手をすぐに見つけてくれた」「不動産より小回りが利く」「町や不動産、家族の歴史も大事に

してくれる」などと挙げられた。リノベーションまちづくりを先導した(株)machimori という第三者と不動産所有者がつながる大きなきっかけとなった。

リノベーションまちづくりの評価についての要因関連図を作成し、「カテゴリー」を抜き出して関係を示したものが図1である。

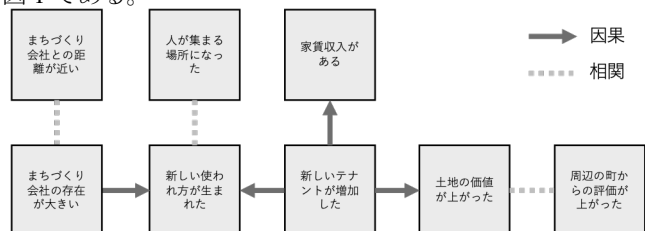


図1 リノベーションまちづくりの評価（要因関連図）

#### 4. 不動産所有者が抱える課題

不動産所有者は、不動産を活用し更新するために課題を抱えていることがわかった。それぞれが考える課題を示したものが表2である。

表2 不動産所有者が抱える課題

	相続	資金	相談相手	土地・建物の利用	所有形態	地域・コミュニティ
A	○	○	○		○	○
B	○		○			
C	○	○	○			○
D	○	○	○		○	
E	○	○	○	○		
F	○	○	○	○		
G	○	○	○	○		
H	○	○	○			
I	○	○	○			

不動産所有者が抱える課題には、ヒアリングを実施した9名に共通するものと、個別に関わるものがあることが明らかとなった。

##### 4.1 相続に関する課題

ヒアリング実施した9名に共通する課題として、相続に関することがあった。3.1で述べたように、親族から事業を引き継いだ所有者が多かったが、その全員が自分の親族に引き継ぐことを考えていなかった。「不動産を所有することの重みや大変さを実感しているからこそ、自分の子供に同じ経験をさせたくないと思い、相続をしない」と、不動産所有の重みや大変さから親族への相続をしないことがわかった。

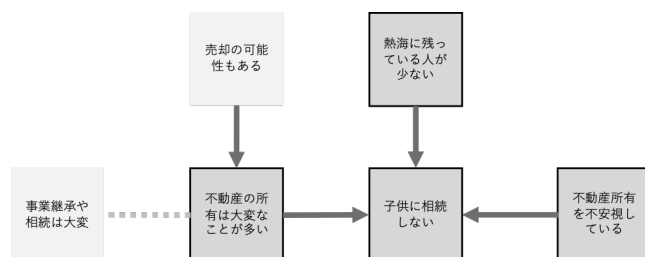


図2 相続に関する課題（要因関連図）

##### 4.2 資金に関する課題

建物の老朽化が進行しているものの、建て替えを前向きに捉えているオーナーはいなかった。「建て替えのための資金がない」、「仮に建て替えができたとしてその後の投資回収が困難である」などの資金が不足しているという課題が

あった。さらに、そもそも具体的な建て替えの計画を立てる手間や費用が不足しているという課題がある。過去に再開発の計画を外部の会社に委託して立案しかけたことがあったが、それが頓挫した後、もう一度立案する機会はないまま現在に至っている。

#### 4.3 相談相手に関する課題

ヒアリングを実施した9名に共通して、不動産について気軽に相談できる相手が周りに少ないことがわかった。それには、「他人には立ち入らない」「商店街の風土として深い話はしない」など、伝統的に商店街ではお互いに立ち入らないことが関係していた。

#### 4.4 土地・建物の利用に関する課題

ヒアリングを実施した9名のうち3名が土地・建物の利用に関する課題を挙げた。そのうち2名は、他店舗の景観と公共の道の使い方について改善すべきだと考えていた。他1名は、所有不動産の規模が大きく手が回らなくなってきており、減築することを視野に入れ、高層階の賃貸を縮小し始めるなど対策が必要となっていた。

#### 4.5 所有形態に関する課題

表1で示した区分所有である2名が、「区分所有は後々面倒になることが多い」「単独では行動できない」と所有形態に関する課題を挙げた。区分所有であることで、権利関係が複雑になり単独での行動が難しくなっている。

#### 4.6 地域やコミュニティに関する課題

商店街では、「1階は商店街の一部であるが、2階は公共の場ではない」と、道に面した1階の使い方は周辺との意思疎通が必要だが、2階以上の利用方法は他からの干渉を受けず、所有者ごとに判断するのが妥当だという考えがあった。2階が空いている場合には倉庫として利用しても構わないと考える所有者もいた。

#### 5.まとめ

本研究では、銀座町及び渚町の不動産所有者9名へのヒアリング調査により、建物の建設の経緯、まちやテナントの変遷、不動産所有の課題について調査を行った。ヒアリングより、多くの所有者がリノベーションまちづくりを肯定的に評価していることが明らかとなった。また、課題点を整理することで、相続や資金などの所有者に共通する課題と、所有形態などの個々に関わる課題があることがわかった。

資金不足や相談相手など、不動産所有者だけの解決は難しいため、リノベーションまちづくりによってできた第三者である(株)machimoriとの継続的な繋がりが、建築ストックの活用と更新のために必要であると考えられる。

不動産所有者が抱える課題には、まちの歴史や建物の建設の経緯が関わっていることがあったため、今後、まちや建物の歴史が異なる他の地域での調査も必要であると考えられる。

#### 参考文献

- 清水義次、リノベーションまちづくり-不動産事業でまちを再生する方法-、学芸出版社、2018年6月20日
- 川喜田二郎・牧島信一、問題解決学 KJ法ワークブック、講談社、1970年