

## 賃貸システムからみるセルフ・リノベーションの特性と課題に関する研究

### A RESEARCH ON FEATURES AND PROBLEMS OF SELF-RENOVATION AS RENTAL SYSTEM

建築計画分野 松本侑也

Architectural planning Yuya MATSUMOTO

近年、空室対策の一つとして、居住者の嗜好や暮らしに合わせた改修ができるセルフ・リノベーション (SR) 賃貸住宅が増加している。SR 賃貸には、入居前に居住者の意向に合わせて事業者が改修を行うものや、居住者が住まいながら SR を実施するものなどのタイプがみられる。それら SR 賃貸の SR 実施に向けたのソフト・ハードの条件、事業性、SR の内容や評価、SR による有効性について賃貸システムごとに特性と課題を明らかにし、SR 賃貸の普及に向けた一般化を図る。

In recent years, as one of the vacancy measures, self-renovation by tenants has been increase in rental apartment houses. Methods of self-renovation are that the building owner refurbishes apartment houses as the needs of the tenants before lend and that the tenants refurbish after the move. This study clarify characteristics of the conditions for carrying out self-renovation, feasibility, actual conditions of self-renovation and the effectiveness of self-renovation as rental system. And aim the spread of self-renovation by tenants in rental apartment houses.

#### 第1章 はじめに

##### 1.1 研究の背景と目的

近年、空室対策や居住者のニーズの多様化への対応から改修が可能なセルフ・リノベーション (SR) 賃貸住宅が増加している。SR が可能な賃貸住宅 (SR 賃貸) での SR の手法としては、原状回復義務の免除により居住者が改修を行うものや、事業者と居住者が入居前に共同で改修の計画を行い、事業者の費用負担により業者により改修が行われるものが確認される。これら SR 賃貸は空室対策や居住者の満足度の向上として、今後ますます求められる。

賃貸住宅での SR を一般化するために、事業者及び居住者の視点から合理的に SR 賃貸を供給する仕組みを構築することが求められる。そこで、本研究では SR を実施する賃貸システムごとに、SR の実現に向けた契約や条件、事業性、SR の実態、SR による有効性を把握し、賃貸システムごとの特性と課題を明らかにすることを目的とする。

##### 1.2 セルフ・リノベーションの定義

本研究では、SR の定義を『居住者が空間・生活のあり方や改変の仕方について考え、自らのアイデアと手によって、あるいは自らのアイデアを元に業者や友人などの手によって実現する改修』としている。そのため入居前に居住者の仕上げや間取りなどの住戸への

要望を元に業者によって行われる改修についても SR と定義し、SR を広義に捉え研究を行う。

##### 1.4 調査方法

本研究では、Web のキーワード検索によって確認した SR を可能とする賃貸共同住宅の中から、調査協力が得られた事例を対象とした。事業者に対してヒアリング調査を実施し、SR に関するソフト・ハードの条件、事業性を把握した。居住者に対して住戸訪問調査により、SR の実態や住まい方、SR の条件の評価を把握した。

#### 第2章 SR を実現する賃貸システムと居住者の評価

##### 2.1 SR を可能とする契約内容と条件

SR の契約内容と条件について表1にまとめる。

(1)原状回復義務：全事例において原状回復義務がみられた。ただし、事業者に SR の申請を行い、許可をもらうこと (SR 承認) により原状回復義務を免除されるもの (10/15 事例)、事業者が指定する箇所 (壁) のみ現状回復義務がないもの (3/15 事例) により SR が可能となっている。また SR されたものに関して居住者が所有者に所造作の買取を請求する権利を放棄する「造作買取請求権の放棄」を設定している。

(2)SR の方法：事業者と居住者の入居前 SR の打ち合わせにより、「間取り、設備、仕上げ」に関する SR 内容を決定し、事業者の費用負担により業者が施工する『オーダーメイド型』、「仕上げ」に関する SR 内容を決

定し、業者が施工する『セレクト型』がある。これらは特別な契約は行っておらず、工事後の状態を原状として契約されている。入居後はSR承認や原状回復義務が免除された箇所に対してSRが可能である。

入居前SRがなく入居後SRが可能な『DIY改変型』、オーダーメイドによる入居前SRを実施し、入居後SRが可能な『オーダーメイド改変型』、入居後SR不可能な『オーダーメイド維持型』、セレクトによる入居前SRを実施し、入居後SRが可能な『セレクト改変型』、入居後SR不可能な『セレクト維持型』にSR賃貸のタイプを分類する。

## 2.2 事業者の費用負担による入居前SR

(1)入居前SRの実施理由：経年劣化し改修が必要な住戸を対象に、入居者の要望を取り入れる目的でオーダーメイドが実施されている。セレクトは原状回復で張り替えられていた壁紙などを入居者に選ばせることで、入居者の嗜好にあった住戸を作る目的やDIYよりも簡易にSRできるために実施されている。

(2)入居前SRのプロセス：オーダーメイドでは入居者、建物所有者、企画者、建築家などとの数時間の打ち合わせを2~8回行い、間取り、設備、仕上げに関するSR内容を決めていく。定められた予算内であればSRが可能となっている。セレクトは入居者と所有者、仲介業者などとの打ち合わせを1~5回行い、仕上げに関するSR内容を決定する。打ち合わせ参加者には、デザイン力や費用等をコントロールする能力や仕上げの提案力が必要となる。

(3)入居前SRのサポート：仕上げのショールームやモデルルーム、CGなどによる完成イメージの提示、入

居者インタビューの掲載などによりサポートが行なわれている。オーダーメイドでは密な打ち合わせにより個別の住要求に対応するため、サポートは少なく、セレクトでは実施されるサポートが多くなっている。

(4)入居前SRの施工の主体：施工は全ての事例で、業者施工となっているが、入居者が希望すれば、業者による指導を受けながら入居者が施工を行え、それにより予算の削減や愛着の創出などが可能となる。

(5)居住者の評価：全事例で入居前SRのプロセスに対して居住者は負担感を抱いていない。ただしオーダーメイドでは予算内にSR内容を収めることに負担感を感じており、予算を上げるか予算に合わせて入居者の要望をうまくコントロールする必要がある。セレクトでは仕上げの範囲の拡張の要望がみられるが、間取りまでの要望はみられない。そのためセレクトの範囲を広げることが求められるが、引っ越しまでに時間が無い人にとっては負担となるため、入居者の状況に応じて範囲を変えることやアドバイスなどにより負担を減らすことも必要である。施工については、指導を受けながら簡易なところは入居者で行いたいという意見がみられ、居住者に余地を残すことも必要である。

## 2.3 SR承認の仕組み

SR申請の方法としては、フォーマット図面や書面にSR内容を記載し申請する方法と口頭やメールなどによる説明する簡易な申請がある。オーダーメイド型とセレクト型では入居前SRの打ち合わせにより入居者と事業者の信頼関係が構築されるため、簡易な申請が多くなっており、またSRのアドバイスも受けられ、SRの行いやすさや質の向上につながる。

表1 調査対象

名称	調査状況		建物概要					契約内容				所有者負担による入居前SR内容				入居後SRの方法			タイプ分類						
	事業者調査	居住者調査数	所在地	建築年	構造	規模	SR賃貸開始時期	SR賃貸戸数/総戸数	原状回復義務				仕上げ				SR承認								
									有り	承認を得ること無し	指定箇所の放棄	権取請求	間取り	設備	壁	床	天井	建具		書類による申請	フォーマットによる申請	口頭・メールによる説明	申請不要	SR不可能	
【UR①】	○	2	大阪府豊中市	1982年	SRC造	地上14階	2011年	-	●	●							●						DIY改変型		
【UR②】		1	大阪府箕面市	1979年	RC造	地上8階	2011年	-																	
【CN①】	○	2	東京都杉並区	1985年	RC造	地上3階	2012年	6/13	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●							
【IH】	○	1	兵庫県宝塚市	1972年	鉄骨造	地上2階	2013年	5/5	●	●									●						
【RA①】	○	1	東京都豊島区	1998年	RC造	地下1階 地上13階	2012年	12/63	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			●		オーダーメイド改変型	
【CH】	○	1	兵庫県加古郡	1974年	RC造	地上5階	2014年	1/20	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
【CN②】	○	2	東京都杉並区	1985年	RC造	地上3階	2012年	6/13	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●					
【SI①】	○	×	神奈川県川崎市	1990年	RC造	地上4階	2011年	2/16	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
【SI②】		×	神奈川県川崎市	1993年	RC造	地上4階		3/11																	
【SI③】		×	神奈川県川崎市	1995年	RC造	地上4階		1/14																	
【SE】	○	×	神奈川県川崎市	1988~2004年	RC造	-	2015年	20	●	●															
【RK】	○	1	神奈川県川崎市	1997年	木造	地上2階	2015年	1/6	●	●															
【HC】	○	2	東京都世田谷区	1993年	鉄骨造	地上2階	2011年	6/10	●	●															
【RA②】	○	×	東京都豊島区	1998年	RC造	地下1階 地上13階	2011年	40/63	●	●														セレクト改変型	
【TD】	○	×	兵庫県神戸市	1968年	RC造	地上5階	2016年	2/40		●	●														
【LE】	○	×	全国	-	-	-	2012年	1800以上	●	●														●	※
【CL】	○	×	東京都練馬区	2010年	RC造	地上6階	2015年	5/5	●	●															●
【RM①】	○	1	愛媛県松山市	1989年	木造	地上2階	2008年	不明/10	●	●															●
【RM②】		1		1991年	RC造	地上5階		不明/33																	
【RM③】		1		2001年	S造	地上5階		不明/8																	

※：指定箇所のみ





## 第4章 SRの実態と特性

### 4.1 居住者の特性

DIY型やオーダーメイド型はSRできることが理由で入居しているが、セレクト型は3/6事例でSRが目的でない人が事業者の提案により入居している（表5）。DIY型とオーダーメイド型では、建築系の職種の人や住まいへの関心や意識が強い人が入居している。オーダーメイド型は特に建築の知識を持った人が多いことが特徴である。セレクト型では建築に関する知識がない人が多い。オーダーメイド型は技術・経験がある人が多くなっている。

### 4.2 SRの実態と特性

SRの実態と条件に関して表6と図1にまとめる。

#### (1)SRの内容

①壁の新設・撤去（間取り）：オーダーメイド型ではオーダーメイドにより全事例で実施と多く、DIY型では3/5事例で実施、セレクト型では1/3事例で実施されている。

②設備の変更：オーダーメイド型では全事例で実施と多く、DIY型で1/5事例で実施、セレクト型では実施されていない。

③壁・床・天井仕上げの変更：DIY型では全事例で実施と多く、オーダーメイド型、セレクト型では入居前SRにより実施され、入居後の仕上げの変更は少ないのが特徴である。

④釘・フック・棚などの取り付け：全事例で実施が多く確認され、住まいながら生じる不都合をSRにより解消している。

(2)施工の特性：オーダーメイドの内容で簡易なものに関しては予算の削減を目的で、業者の指導で居住者による施工が行われている。セレクトについては全事例で業者施工となっている。入居後のSRに関しては、DIY型、オーダーメイド型で居住者による施工が多く、セレクト型では入居前SRの打ち合わせによりできた業者とのつながりを利用し、業者施工でSRが実施されている。

施工の質に関しては、DIY型では難易度の高い箇所などは業者に頼むといったことにより、一定の質は確保されているものの、中には質の悪いものもみられ、SRの質を高めることが課題である。オーダーメイド型では、業者による施工が大半のために、施工の質は高く、また居住者による施工についても比較的簡単な箇所のSRや業者による指導のために、質の低いものはDIY型に比べ少ない。セレクト型はセレクトによって実現した空間を保ちたいという意思がみられ、入居後のSRは業者による施工により、質の高いものとなっているのが特徴である。

## 第5章 SRによる有効性

## 5.1 新たに形成される人間関係

### (1)人とのつながりの生成

DIY型、オーダーメイド型では、友人や同居人など共同でSRを行ったことにより関係性の深まり〈1〉が得られる。セレクト型では共同で施工が行われておらず、みられない。

### (2)事業者と居住者の関係の構築

入居前SRの打ち合わせやSR申請により、一般の賃貸住宅ではみられない事業者との関係性の構築ができる。打ち合わせを密に実施したオーダーメイド型で大きく、次いでセレクト型、DIY型となっている。日常的なやり取り〈2〉や要望を言いやすい〈3〉などの信頼関係が築かれ、事業者も居住者のために共用部を豊かにするといった取り組みも出てきている。

## 5.2 住意識の変化

(1)SRの意欲：DIY型ではSRを実施したことで、よりSRしたいというSRの意欲の向上がみられる。オーダーメイド型では初めの完成目標に向けて継続的にSRを行う意欲やセレクト型ではセレクトだけでは満足せずにSRしたいという意欲が生み出されている〈4〉。しかしセレクト型で意欲が変わらない人もみられる。

(2)家具へのこだわり：家具についてもこだわりがみられ、家具を作ることやオーダーすることで住まいにあった、機能性の高いものとなっている。セレクト型で家具によって空間を変える傾向が強い〈5〉。

(3)愛着・我が家らしさの創出：全事例でSRを行ったことで、住まいに対して愛着〈6〉や我が家らしさが創出されている。快適で満足いく住まいが完成したことで、家で過ごすことが長くなっている。

表5 居住者の属性

事例	世帯構成	入居経緯				SRに関する経験・能力・関心・意欲		
		SRの重視度	経験	能力・技術	関心	意欲		
DIY 改変型	【URKa】夫・40代・建築設計 妻・20代・インテリア デザイナー 【5000】	◎ SRをしたい ◎ SRにしたい	◎ 仕事は建築デ ザイン(監督経 験あり)	◎ 会社に工具一 式あり	◎ 仕事でDIYに注 目 ◎ 経験して仕事 に生かしたい	◎ 実践的に試し たい		
	【URFu】夫・1日関係 妻・主婦	◎ 中古物件でSRした かったが条件が合 わず賃貸でSR	◎ DIY経験なし ◎ 小物件りは好き	× 電動ドリルは 購入	◎ 中古で手を加 えられる一軒 家を探してい た	◎ DIYモデルルー ムにより意欲 が増大		
	【URVc】男性・20代・美容師 女性・20代・パティ シエール店員	△ 一般の賃貸を探し てたが、ネットで DIYを知り興味を 持つ	× なし	○ 工具の購入	○ 仕事上、空間 に対するこだわ り	○ 試しにやっ てみる		
	【CRKi】女性・20代・出版	○ リノベ物件は高い ため自分で作れる ところを探す	× なし	○ 珪藻土塗りWS に参加	○ インテリアに こだわりたい	◎ 初めての一人 暮らしのため SRでこだわら ない		
	【HfWc】夫・30代・専職人 夫・30代・フットサル 【5000】	× 作業場がほしい	△ 経験なし △ 仕事はものづく り	○ ドリルと丸鋸 を購入	○ 知人がDIYを行 い、自分でも できそうな予 感	× なし		
オー ダー メ イ ド 改 変 型	【RAVc】女性・30代・不動産 会社	◎ 壁紙を選びたい ◎ 仕事の研修でオー ダーメイド	◎ 経験なし ◎ 仕事上他の家 のSRの打ち合 わせに参加	× なし	○ カラフルな壁 に魅力を感じる	○ 仕事上経験の ために実施		
	【CRSa】男性・20代・大学教員 (建築) 女性・20代・建築設計	△ 仕事で事業者と知 り合う ◎ コミュニティづく りがした	◎ 家具DIYの経験 ◎ 建築の仕事	○ ネットでやり 方を調べる	△ 仕事が建築	○ 自邸を設計す る気持になる		
	【CRVi】女性・20代・出版 (建築系の大学出身)	◎ DIYしたい ◎ 自由度が高い	◎ 家具DIYの経験 ◎ 大学は建築専 攻	○ 一般的な工具 あり	○ 賃貸で手を加 えられないこ とに疑問	◎ 自分でやりたい ようにやる		
	【HfWc】女性・30代・不動産 会社 男性・30代・IT会社	○ 仕事で知る ◎ SRの自由度が高い	◎ 家具DIYの経験	○ 一般的な工具 あり	◎ 家具や取手 ディテールを見 る趣味	○ 自由度が高い		
セレクト 改変型	【HfTc】夫・30代・料理人 妻・30代	× 一般の賃貸を探し てた ◎ 所有者から提案	× 経験なし	× なし	× 時間がなくて めまぐるしい賃貸 でよかった	× 夫が勝手に決 めた		
	【RfKc】女性・20代・公務員	○ ネットでSR賃貸を 探し見つける	○ 簡単なDIYの経 験	× なし	○ デザインに関 心あり	◎ 自由にでき るところを探し てた		
	【RfTc】女性・20代・学生	○ 見が入居して おり、自分もセレクト したい	× 経験なし	× なし	△ 家を見るのが 好き △ 新しい家で は綺麗にしたい	○ 見も壁紙を変 えたため自分 も選びたい		
セレクト 維持型	【RfVc】男性・20代・学生 (建築系)	× 営業に提案される	△ DIY経験なし △ 専門学校は建 築専攻	× なし	△ インテリア、 ものづくりに 興味	× 知らなかった		
	【RfWc】女性・20代・アパレル	× 営業に提案される	△ DIY経験なし △ 小物件りは好 き	× なし	△ インテリアに 興味	× 知らなかった		

(4)メンテナンス意識の創出：SR を実施したことで理想の住戸の状態を保とうという気持ちが生まれ、住戸を綺麗に保とうというメンテナンス意識が生まれている<7>。また、DIY 型では汚れても SR で対応すれば良いと考え、住まいに対して寛大になっている。

(5)クレームの減少：オーダーメイド型やセレクト型で事業者と居住者との関係が築かれたことにより、クレームが減少するという効果が出ている<8>。

(6)居住期間の長期化：SR を行ったことによって長期間住もうという意識が生まれている。オーダーメイドやセレクトでやり取りを密に行った人は長期的に住む傾向がある<9>。

(7)既存の間取りにとらわれない住まい方の獲得：DIY 型やオーダーメイド型では、既存の間取りにとらわれず SR により、ワンルーム化や土間の作成など居住者の要望に合わせた住まいがつくられる。住戸内については作ることができるため、周辺環境を重視して入居することがみられ、内装にとらわれない入居の仕方が

なされている。

(8)住まい開き：SR によって実現された住まいに対して愛着や自信から人に見て欲しいという気持ちが芽生え、人を呼ぶことが増える<10> といった住まいを開くことに寛容になっている。

### 5.3 コミュニティの活性化

(1)SR によるつながり：DIY 型では工具や材料の貸し借りが行われている。SR された住まいを見るといった交流は行われていないが、行いたいという人が多い<11>。オーダーメイド型やセレクト型では、仲良くなった事業者がイベントを開き、居住者同士のつながりができることで、SR された住戸を見るといった交流が行われている<12>。

(2)コミュニティの形成：オーダーメイド型やセレクト型では活発なコミュニティがみられる。事業者と居住者の関係が形成され、事業者によりイベントなどの交流を生み出すきっかけにより、コミュニティが活性化される。オーダーメイド型の居住者は、外に対して発

表6 SRの実態

SR賃貸タイプ	事例	建物	世帯構成	初期状態の 間取り	初期状態の 空間タイプ	SR申請方法 フォー マット 申請	口頭・メ ールの申 請	居住年数	SRの内容														居住者負担 SR費用 (オーナー 負担)	施工協力 者
									間取り		設備	仕上げ変更							その他					
									壁	撤去		壁	床	天井	その他	釘、フック 取り付け 家具など の壁への 取り付け	建具変 更、壁紙 設置、下 がり天井 設置等							
DIY改変型	【URKa】	UR①	夫・40代・建築設計 妻・20代・インテリアコー ディネーター 【SOHO】	3DK	0型(原状)	●		5ヶ月	●(水回り)	●(個室間)	▼電気配線	●	●				●(コナト パネ)	●(天井撤 去)	●4ヶ所	●4ヶ所	100万円	業者		
	【URFu】	UR②	夫・IT関係 妻・主婦 娘	3DK	0型(原状)	●		11ヶ月		●(鴨居)		●	●						●3ヶ所	●2ヶ所	10万円	妻父母 弟、夫 母、友人		
	【URYa】	UR③	男性・20代・美容師 女性・20代・ショップ店員	3DK	0型(原状)	●※		1年3ヶ月	●(壁・窓 の前)			●	●	●			●(レンガ)		●7ヶ所	●3ヶ所	20万円	なし		
	【CNKi】	CN①	女性・20代・出版	1R	Rh型(仕上 げなし)	●		1年6ヶ月				●	●						●4ヶ所		20万円	友人、業 者		
	【HIfa】	HI	夫・30代・フットサル 妻・30代・軍職人【SOHO】	2DK(ゾ フト)	Rf型(仕上げ あり)	●		1年1ヶ月				●							●1ヶ所		数万円	なし		
オーダーメ イド改変型	【RAYo】	RA①	女性・30代・不動産会社	1DK	0型(原状)	●		9ヶ月		★(個室間)	★洗面台	●					★(天井撤 去)	★1ヶ所 ●1ヶ所		数万円 (100万円)	友人、業 者			
	【CHSa】	CH	男性・20代・大学教員(建 策) 女性・20代・建築設計	3DK	0型(原状)			1年4ヶ月		★(個室間、押 入れ)	★浴槽の取替 ★照明スイッ チの交換	●			★(合板)		★(土間)	●3ヶ所	■1ヶ所	数万円 (90万円)	知人(学 生)、業者			
	【CNVi】	CN②	女性・20代・出版	1DK	0型(原状)	●		1年	●(押入 れ)	★(個室間) ●(押入れ)	★浴槽の取替 ★洗濯機置き 場の室内移動	●			★(仕上げ 撤去)		★(天井撤 去)	●2ヶ所		10万未満 (不明)	友人(大工 経験 者)、業 者			
セレクト改 変型	【HGMs】	HG	女性・30代・不動産会社 男性・30代・IT会社	2K	Rp型(一部 仕上げなし)	●	●	6ヶ月	▼(靴 棚)	▼(靴 棚)		●	●					★2ヶ所 ▼2ヶ所 ●1ヶ所	★4ヶ所	25万円 (不明)	業者			
	【HGTa】	HG	夫・30代・料理人 妻・30代	2K	Rp型(一部 仕上げなし)	●	●	3年				●	●					▼2ヶ所 ●1ヶ所	★4ヶ所	4万円 (不明)	業者			
	【RKHs】	RK	女性・20代・公務員	1DK(ゾ フト)	0型(原状)	●		1ヶ月				●									(30万円)	業者		
セレクト雜 持型	【RMTo】	RM①	女性・20代・学生	1K	0型(原状)			2年8ヶ月													(数万円)	業者		
	【RMPu】	RM②	男性・20代・学生	1K	0型(原状)			8ヶ月													(数万円)	業者		
	【RMIs】	RM③	女性・20代・アパレル	1K	0型(原状)			5ヶ月													(数万円)	業者		

★：入居前SRにより業者が施工したもの ■：入居前SRで居住者が施工したもの ●：入居後のSR ▼：入居後に業者に頼んだSR ※黒の塗りつぶしは入居後SR不可の範囲

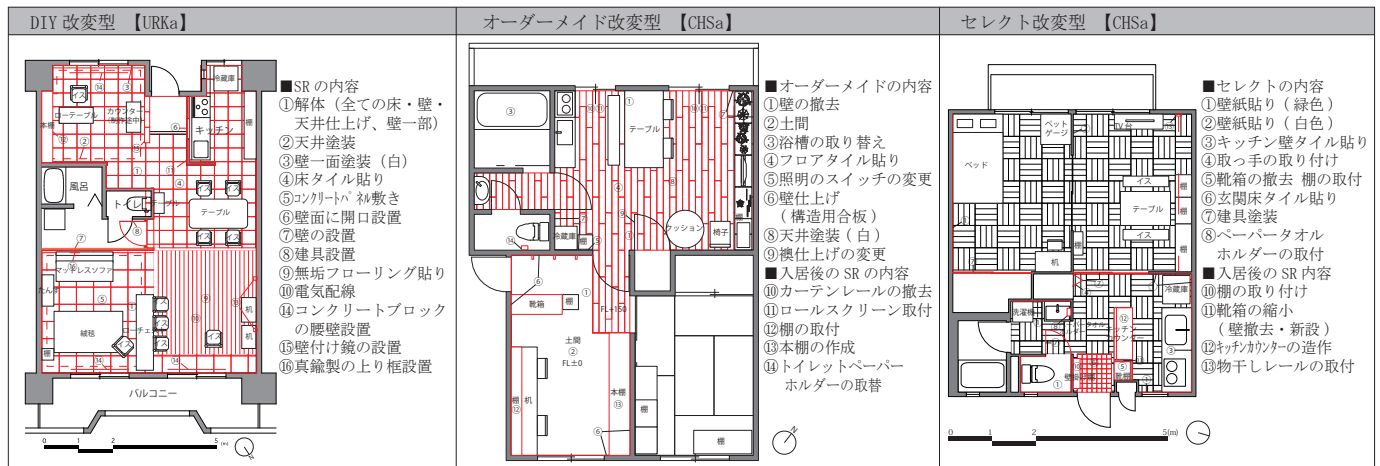


図1 SRの内容

信したり、イベントを企画したりと外交的な人が多く、良好なコミュニティをつくる可能性がある〈13〉が、所有者などによるきっかけづくりが重要である。

## 第6章 結論

DIY型、オーダーメイド型、セレクト型といった賃貸システムにより、SRの契約や条件、SRの実態、SRの有効性に関する特性や課題についてまとめる。

①SR申請：オーダーメイド、セレクトによって事業者と居住者の関係性が構築され、簡便な申請となり、SRの実施しやすさやSRの相談も行いやすく、質の高いSRを生み出す契機になる。

②SRの条件：DIY型はSRを促そうという意図からSR可能範囲が広く設定され、SRのサポートも多い。それに対しオーダーメイド・セレクト型は入居後のSRを促す意図が少なく、SR可能範囲が制限されており、サポートも少ない。居住者の評価から入居後のSRが求められており、入居前SRで終わるのでなく、入居後もSRを可能とすることが必要である。

③募集：SR賃貸を取り扱う不動産や自社で募集するなど、正しく募集することが求められる。また入居前SRではデザインや仕上げの知識が必要である。

④居住者の属性：DIY型やオーダーメイド型は建築の知識を持った人や住まいへの関心が強い人に対する求心力が有る。セレクト型は一般の人を取り込むことができ、SRの意欲を促す可能性がある。

⑤SRの内容：オーダーメイドにより居住者のSRでは難易度が高い間取りや設備の変更について実施されるが、オーダーメイド型とセレクト型では入居後のSRの実施は少なく、フックや棚の取り付けといった簡易なものに収まっている。DIY型は住まいながら気分や必要に応じてSRが進められる。

⑥施工の質：DIY型よりオーダーメイド型やセレクト型の方がSRの相談や業者施工により質の高いSRが行われやすい。

⑦住まいの愛着・満足度：DIYやオーダーメイド、セレクトでも愛着や満足度が高い。セレクト型は部屋探しで気に入った間取りの住戸に入居するため、間取りへの要望はみられず、仕上げのみでも満足している。

⑧コミュニティの形成：オーダーメイド型やセレクト型で事業者と居住者の関係が近くなったことで、事業者も居住者の満足度を上げようと、居住者間の交流を生み出すきっかけづくりがなされ、良好なコミュニティ形成へとつながる。

入居前SRにより入居後のSRや有効性に大きく影響を与えることが明らかとなった。入居前SRにより事業者と居住者の協同性を高めることが、SRの有効性を生み出している。そこで効果的な入居前SRの計画の要件を提起する。

1.入居前SRのプロセス：居住者の要望に合わせて適宜アドバイスやSRを促すなど、居住者と事業者が密にやり取りをすることで一般の賃貸住宅ではみられない信頼関係を築くことが重要である。

2.入居前SRの内容：オーダーメイド型では予算に合わせて入居者の要望をコントロールすることやまとめ提案力も必要である。セレクト型では選べる仕上げの範囲の拡張が望ましいが、費用的に範囲を広げることができない場合は入居後に居住者によるSRを可能にすることも効果的である。ただし範囲が広い場合は、入居者の状況に応じてアドバイスの実施や範囲を狭くするなど負担を減らすことも必要である。

3.入居前SRの施工：簡易なSRの内容については業者によって指導を受けながら入居者と協同で施工を行うなど、入居者に余白を残すことで、より住まいへの愛着や関心の向上、入居後のSRのしやすさ、予算の削減などにつながる。

## 参考文献

- 1) 西野雄一郎, 横山俊佑, 徳尾野徹: 賃貸共同住宅におけるセルフ・リノベーションの契約と事業の特性, 日本建築学会技術報告集, vol.21, No.47, pp.231-236, 2015.2
- 2) 西野雄一郎, 横山俊佑, 徳尾野徹: 住み手からみたセルフ・リノベーションの特性と有効性 賃貸共同住宅におけるセルフ・リノベーションの評価 その1, 日本建築学会計画系論文集, No720, pp.259-269, 2016.2
- 3) 磯圭一, COSTA Marianne, 丁志映, 小林秀樹: 所有者負担型カスタマイズ賃貸の実態 カスタマイズ賃貸の可能性に関する研究 その1, 日本建築学会大会学術講演梗概集建築計画, pp.999-1000, 2015
- 4) 青木純: 大家も住人もしあわせになる賃貸住宅のつくり方, 学研パブリッシング, 2013

表7 SRの有効性に関する代表意見

〈1〉【夫婦の関係を良好に】共通の趣味なかったんですけど、主人と。こういうのでこういうのが良いとか、二人で。音楽の趣味も合わないですし、やっとうこういうのと同じ趣味というか見つけられた感じですね。【URFu】
〈2〉【イベントや日常的にもやり取りが多い】大家とは、イベントもそうだし、日常的にやりとりをしていたからスカウトされたんですね。というのも日常的に視察にくるので、いくつかの部屋に依頼がくるんですね。私が住んでいる部屋も視察のルートに入っていてよく連絡がきていたのですね。その視察が来る時に立ち会ったりもするのでやり取りは多かったですね。【RAYo】
〈3〉【所有者に要望を言いやすい】言いやすい雰囲気をつくってくれてるものもあるし、やりたいことがあったらなんでも言ってくださいって初めから言われていたの。だからこっちも遠慮せずに言っちゃって。【HGta】
〈4〉【未完成なためこれからもやる】（カスタマイズとかかされてもっとやりたいっていう意欲みたいなのは湧きましたか？）あります。まだ未完成だと思ってるのでまだやります。【RKHe】
〈5〉【家具などは自分で作りたい】（カスタマイズでクロスを貼るときに施工も一緒に体験しませんかとかなかったのですか？）それはなかったですね。でもそこにこだわりはなくてやっぱりプロがやるに越したことはないので、そういうところはプロに任せて家具とか自分が使うものに対しては自分で手を入れたくなって思いましたね。【RKHe】
〈6〉【愛着】家がかわいいって感じ。子どもみたいっていうか、作品みたいな。趣味が家みたいな。やったことというよりは、こうやっているんな友達ができたことが良かった。【CNKi】
〈7〉【きれいに使う意識が生まれる】ロイヤルアネックスはどのお部屋行っても新築みたいできれいですよ。普段から散らからないようにしようとしています。丁寧に住むようになったかな。自分の好きな部屋なので綺麗に保ちたいなってのがあって、後はモノをあまり増やさないようにしています。【RAYo】
〈8〉【クレームの減少】フロントで手間ひまを掛けて人間関係を構築しているから（クレームが減る）。あと空間と一緒にいるんだっていう。僕らが勝手にこしらえて住まい手を受け入れるとほころびが見えるんだよね。それが引き渡しを受けた時に一緒に完成させているし、完成品だと思ってなくて、その後も彼らには余白があった、住みながらどんどん魅力的にしていくみたいな気持ちを持ってくれたのはすごい大事【RA】
〈9〉【手間暇がかかっている人ほど居住期間が長い】だから何人も相手してきたけど、結果的に受け身にしちゃってる人は早い。結構女の子で自分の意思を表示するのが苦手な子で僕が結構先導しちゃったとかは早い。プロセス、手間ひまがかかっているほど定着率が長いかな。【RA@】
〈10〉【見てもらいたい気持ちが生まれる】（自分の部屋を作られて人に見せようっていう気持ちとかってありますか？）それはあるね。だから今日みたいにみんな見学来てほしいよという感じで。困地でこのクオリティってなかなかないよ。【CHSa】
〈11〉【SRのつながりを望む】この団地にDIY住宅あるみたいで、7か所くらいあるらしい。知り合いになつたりとかはなってないんですけどそれが。見てみたいですね。【URKa】
〈12〉【SR住戸見学ツアー】もうカスタマイズが半分くらい埋まっているのですね、住人同士でカスタマイズの部屋を見に行くツアーみたいなのがあって、これすごいとかこれかわいとか。ここにも来たことがありますし、私も見に行きました。【HGMa】
〈13〉【やり取りが多い人はコミュニケーション量も多い】（やっぱり変わってきましたか？人同士のつながりって。）全然違う。オーダーメイドをやった人ほど、余白が多かったっていうか、じっくりコミュニケーションを取った人ほど、そういうのを逆に返したいっていうか。部屋への愛着度はコミュニケーション量に比例するっていうか。それは僕へのコミュニケーションが多かった人ほど、外へのコミュニケーション量も増えてくる。【RA】



## 討議

### 討議 [ 瀧澤 准教授 ]

こういうことをするのはこのままでは借り手がかからないような古いような建物で行われているのですか？

#### 回答

老朽化しているものが多数で、新築でも実施されているところもあります。借り手がかからないようなところで SR を実施することで入居率を上げています。

### 討議 [ 瀧澤 准教授 ]

入居率は上がるんですよね。賃料を上げるってことはあるんですか？

#### 回答

賃料を上げるということも行われてまして、オーダーメイド型という所有者と一緒に間取りなどを決めていくものは、特に上がっていて1、2万円賃料を上げていたりします。

### 討議 [ 瀧澤 准教授 ]

入った人っていうのは長く住んでいるのですか？

#### 回答

始まってまだ年数がそこまでたっていないので、具体的な数値は得られていないのですが、居住者の意見としてはできるだけ長く住みたいであったり、所有者からも長く住んでくれているといった意見があり、長くなると思います。

### 討議 [ 宮本 教授 ]

これ聞いてるといいことばかりしか書いてない気がして、何か経済的な秘密があって、空き家が多い辺鄙なところだからそれだけお金をかけないといけなとか、本当の動機があるのではないかな。基本的に工事費は所有者負担なの？

#### 回答

セレクトとオーダーメイド型では所有者負担になっています。

### 討議 [ 宮本 教授 ]

居住者がお金をかけた場合だとそんな家賃を上げて欲しくはないよね。今までの賃貸って入居者がどんどん変わって敷金とか礼金が入ってくるシステムだったでしょ。今は違うのかな？そのまま住み続けてもらった方が貸し手側は嬉しいのか。

#### 回答

空室期間が長くなるっていうリスクを避けるために長く住んでもらおうという傾向になっています。

### 討議 [ 宮本 教授 ]

それほどまでに空き家が多いってことなのね。

#### 回答

はい。それで所有者が費用を負担している物件では内装や設備などが老朽化していて改修が必要な物件に対して行ってます。

### 討議 [ 宮本 教授 ]

どうせお金をかけるのだからそのちょっとした差額はってことね。そういうことを聞きたいのよ。

#### 回答

はい。それによってお金をかける量とかも決まってきました。

### 討議 [ 宮本 教授 ]

なんか居住者は騙されているだけかもしれない。どうせやるはずだったものを恩着せがましくやってあげてるみたい。そういうところの本当のところを知りたかったのよ。

#### 回答

セレクトのように壁紙を変えるだけの住戸とかは、もともと壁紙を張り替えるのと費用も数万円ですので、それで入居が決まるならってことで結構実施されています。おっしゃっているように居住者の人はちょっと踊らされているような感じはあります。

### 討議 [ 瀧澤 准教授 ]

UR とかも対象にしているの。無印とかがやっているのとかはありますか？

#### 回答

あれは対象ではなく、業者がリノベする物件なので、今回扱っているのは居住者が行うものなので対象にはなってないです。この3つの事例は UR の物件です。

### 討議 [ 瀧澤 准教授 ]

千里の方とかってある？石橋団地とかは。

#### 回答

あります。違いますね。箕面とか北緑丘とかです。

### 討議 [ 徳尾野 准教授 ]

ちょっと気になったのが出だして空き家対策としてセルフリノベマンションが出てきているってなってるんですけど、それも一つの要因やけど、住まい方やインテリア空間に対するニーズが多様化しているっていう住み手の方の都合もあると思うので、最終盤の方には供給側の都合だけではないってことを書いといてね。

#### 回答

わかりました。ありがとうございます。

**討議 [ 瀧澤 准教授 ]**

しょうもない質問なのですが、団地マニアみたいな人が喜んで改修して住んでるとかってあるの？

**回答**

今回見た物件ではいなかったのですが、ネットとかを見ているとそういう人もいました。

**討議 [ 藤本 准教授 ]**

リノベーションするときに主体構造部分はどうなってるの？

**回答**

そこはいじってはいけないという制限があります。

**討議 [ 藤本 准教授 ]**

それは守ってるのやな。

**回答**

SRをする前にSRの申請するのでそこはいじらないように守られています。