賃貸併用住宅の価値

―オーナー調査から見えた新たなメリット―

調査報告書

旭化成ホームズ株式会社

くらしノベーション研究所

はじめに

本研究は、賃貸併用住宅の実態とオーナーの意識を調査することで、賃貸併用住宅の価値を再考したものです。

賃貸併用住宅とは、自宅と賃貸をひとつの建物にまとめたものです。その価値は、リタイア後の収入源、相続税など税法上のメリット、敷地の有効活用など「経済価値」が広く知られています。

ところで、世界でも有数の長寿大国としてしられる日本人の65歳時の平均余命は、男性も85.05歳、女性は89.9歳です。その中で、超高齢化社会をいきいき暮らすために、シニア期の三大不安といわれる「お金」「健康」「孤独」への関心は年々高まっています。

また、日本の家族類型の数をみてみると、2005年以降、ひとり暮らし世帯が夫婦と子どもからなる世帯を上回り、あわせて夫婦ふたり暮らし世帯も年々増加しています。さらに、かつては大部分が20代であったひとり暮らし世帯は、2000年以降、20代から50代の幅広い年代に拡大しています。このことは学生から社会人まで様々なターゲットに高品質な賃貸住宅が必要とされる背景となっています。

そうした状況の中で、旭化成ホームズは賃貸併用住宅を1982年に仕様化してから、2022年で40年となります。当社では、仕様化当初から「経済価値」だけでなく、家族構成の変化に着目して住まいを提案してきました。

今回の研究で賃貸併用住宅には、従来からの「経済価値」のみならず、ワンフロアライフ、家族構成の変化対応、賃貸居住者とのコミュニティなど新たな「くらし価値」がみえてきました。本研究が皆様と将来の家族や住まいのあり方を考える機会になれば幸いです。

2022年8月

くらしノベーション研究所 所長

河合 慎一郎

目次

「併用」する住まいの価値

東京大学大学院 教授　大月敏雄　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　6

第１章　賃貸併用住宅仕様化から40年間の変化

1-1　当社における賃貸併用住宅の経緯と実績　・・・・・・・・・・・・・・・・・10

1-2　単独世帯が増加し世帯が少人数化　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　12

1-3　二世帯住宅と賃貸併用住宅の共通性　・・・・・・・・・・・・・・・・・・　14

1-4　本調査の目的　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　16

コラム：賃貸併用住宅仕様化の経緯インタビュー　・・・・・・・・・・・・・　18

第２章　調査方法と対象建物の概要

2-1　調査対象と方法　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　20

2-2　調査対象住宅の概要　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　22

2-3　自宅住戸とレンタブル比の状況　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　24

2-4　賃貸住戸の状況　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　26

2-5　建築当初の状況　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　28

2-6　1998年調査からの変化　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　30

コラム：1998年調査について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　32

第３章　賃貸併用住宅の建物構成

3-1　賃貸併用住宅の構成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　34

3-2　自宅住戸の構成　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　36

3-3　ワンフロアライフ：日常生活が１つの階でできる　・・・・・・・・・・・　38

3-4　フラットアクセス：階段を使わずに外出できる　・・・・・・・・・・・・　40

コラム：推奨されるワンフロアライフ　・・・・・・・・・・・・・・・・・・　42

コラム：居住人数に応じた面積の基準　・・・・・・・・・・・・・・・・・・　42

第４章　家族の変化と対応する住まい方

4-1　家族構成の分類　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　44

4-2　家族構成とその変化　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　46

4-3　家族の増減と賃貸住戸活用　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　48

4-4　賃貸住戸活用による家族変化への対応　・・・・・・・・・・・・・・・・・　50

4-5　家族変化に対応した居住実例　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　52

第５章　賃貸併用住宅のメリットとコミュニティ

5-1　賃貸併用住宅のメリット　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　56

5-2　経済価値　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　58

5-3　賃貸居住者とのコミュニティ　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　60

5-4　コミュニティがもたらす高い満足度　・・・・・・・・・・・・・・・・・・　62

第６章　賃貸併用住宅の受容性

6-1　賃貸併用住宅受容調査の概要　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　66

6-2　賃貸併用住宅への認知と興味　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　68

6-3　人間関係の要望　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　70

まとめ　賃貸併用住宅の価値

調査対象のまとめ　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　74

賃貸併用住宅の価値　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　76

「併用」する住まいの価値

東京大学大学院 教授　大月敏雄

賃貸併用住宅は都市に多様な居住の場を提供

戦後の住宅地計画では、住宅不足を背景に「一つの家族が、一つの敷地に建てられた、一つの住宅に住む」ことを前提に住宅が大量供給されてきました。供給時には子育て期の夫妻と子の４人家族を標準として、一定の属性の家族ばかりを想定した住宅が何千軒規模で建築されてきた結果、居住する世代が偏った「モノトーン住宅地」が形成されています。ここでいう家族は統計上の用語では「世帯」のことですが、実際の家族はいくつかの多様な世帯に分かれ、近居や二世帯同居でネットワークを形成して暮らしています。郊外住宅地の急激な高齢化や空き家問題、人口減少などの問題の根源は「一家族、一住宅、一敷地」を前提とした多様性の欠如にあることが多いのです。

戦前の住宅では、一つの敷地に建てられた複数の住戸に多様な家族が暮らすというスタイルが多くみられました。例えば、庭先アパート経営といわれるものも定式化していました。これは、貸家にする目的で「家作」を建て、その収入で退職後の暮らしを安定させるためのものでした。当時は年金制度も、高齢者医療制度もない等、社会保障が薄かったため、アパート経営で解決を図ったわけです。ところが、日中戦争による資材不足・高騰によりアパート経営者が減少すると同時に、昭和14年に施行された地代家賃統制令による家賃の上限設定や、単身居住の場も減少してしまいました。この統制令は昭和61年まで形を変えながら続きました。さらに近年では、東京都23区では30～40㎡未満の住戸の建築を規制するワンルームマンション規制に関する条例や指導要綱が制定されて、新規に単身者が入るのを拒絶する傾向があります。

特定の時期に建設された持家だけで構成された大規模ニュータウンは宿命的に高齢化・空洞化の課題を抱えているわけですが、戸建住宅ばかりのニュータウンのなかに偶然賃貸住宅が建ったりすると、この賃貸住宅が戻ってきた家族や新規流入者の受け皿になり、結果として多様な世帯が暮らせる地域となるという事例もよく見かけます。賃貸併用住宅は、こうした解決策の一つにつながるものだと思います。持ち家に住みながら賃貸者を受け入れ、都心や郊外住宅地で多様な世帯が暮らす地域を取り戻すことが期待できるのではないでしょうか。

東京大学での打合せ時賃貸住宅の価値について語る大月敏雄先生

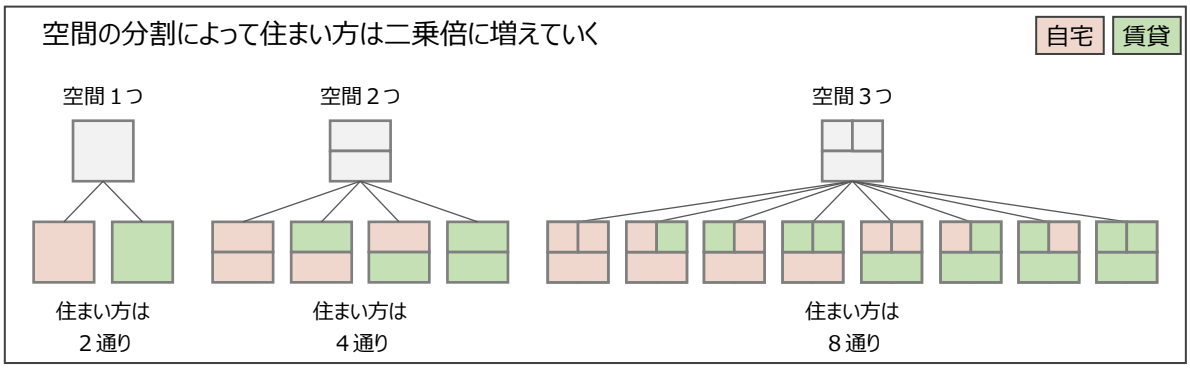
賃貸併用住宅は家族構成の多様性を受け止め、長期居住が可能に

私が卒業論文から博士論文までに取り組んだ複数の同潤会アパートの調査でも、同じアパート内に一つの家族が複数の住戸を使って暮らしている例に多数出会いました。複数の住戸から構成される一つの建物が家族構成の多様性を受け止めていたといえます。

一つの建物に複数の家族が居住する、または、自宅と賃貸部を複合させる住宅は海外でも多く見られます。例えば韓国ではオーナーが上階に居住し、下階を賃貸する多世帯住宅という住宅タイプが存在します。そこでは、オーナーが高齢化すると１階に住まいを移し、上階を賃貸するなど、フレキシブルな住まい方も見られます。

物事を構成する要素の増加が、幾何級数的に多様性を増すという理論を、アメリカの建築学者のクリストファー・アレグザンダーが『形の合成に関するノート』に書いています。この考えを住宅に当てはめると、下の図のように、「空間１つ」の場合と「空間３つ」の場合を比較すると、自宅と賃貸の用途２つの住まい方の組合せは８倍になり、住戸数の多さが多様な住まい方を可能にするということがわかります。

賃貸併用住宅が有する空間の多様性は、夫婦と子というような核家族を対象にした住宅が主流の中、生涯をかけて遷り変わっていく家族構成の多様性を受け止める空間構造になり、住宅のロングライフ化が期待できる重要な住宅形式といえます。



オーナーと賃貸居住者との日常的なコミュニケーションは住まいの性能の一つ

本報告書でも、 ８割程度においてオーナーとテナント間の挨拶程度のコミュニケーションが見られ、アプローチが共通の方がコミュニケーションが多いという従来の建築計画理論を裏付けています。挨拶がない住環境より、挨拶のある住環境の方が満足度は上がる傾向も出ています。さらにオーナーとテナントが挨拶をする関係にあると、防犯に対する不安が減少するということも、これまでの建築計画理論に則っています。

さらに、オーナーとテナントが立ち話をするようになると、建物内の遮音に対する満足度が上がる傾向も理論どおりの結果となっています。遮音性能という物理性能を向上させることはもちろん大事ですが、音が気になるか気にならないかはその人を知っているかどうかに左右されるため、コミュニケーションも遮音性能をあげる性能の一つと捉えられるのでしょうか。

賃貸併用住宅への期待

本報告書にも示されていますが、現代日本における家族は単身や二人暮らしが多くを占め、親戚付き合い、近所付き合いの範囲も小さくなり、頼る人が少なくなっています。特に若い世代は給料が高くなく、親世代のように一戸建ての持家を志向するのは難しいかもしれません。そうした現状から見て、親と同居する二世帯住宅や、賃貸住宅も併設して収入を得るという生活防衛の選択肢の必要性は高まってくると思います。

現在、分譲住宅と賃貸住宅は融資やローン、税金等の扱いも異なっているように、全く異なるカテゴリーとして捉えられています。サブリース（不動産管理会社がオーナーからアパートを一括で借り上げ、それを入居者へ貸す形態）のように、賃貸と分譲をミックスしながら、この間を上手く膨らませていくと建築も変化し、もっと楽しい建築の世界が実現するのではと、期待しています。

本報告書におけるコミュニティはオーナーとテナントとの関係に限定されていますが、本来コミュニティは地域全体に関わるものです。賃貸併用住宅を核として、その地域に長く住んでいる住民と、新たに入ってくる住民の接点ができ、地域全体のコミュニティが良くなっていくようなことが起きればいいなと思っています。その意味では立ち話ができる空間を計画するとか、建物と道路の間の庭の作り方とかもすごく大事だと思います。

直近の30年の「家」の豊かさの追求は、広さや設備スペックの高さに重点が置かれてきましたが、本来は建築計画の本筋である間取りや住宅構成等での豊かさの追及が必要と感じています。そこに取り組み、住宅計画の幅を広げるための研究は非常に少なく、今後の日本におけるハウスメーカーの住まいの展開を示唆するものと考えます。

こうした意味で本報告書には価値の高い研究成果が示されており、今後の展開に期待しています。

略歴：大月敏雄（おおつき としお）

1967年福岡県生まれ。
東京大学大学院工学系研究科建築学専攻教授。
東京大学工学部建築学科卒業、同大学院博士課程単位取得退学。博士（工学）。
横浜国立大学工学部建設学科助手、東京理科大学工学部建築学科准教授を経て現職。
専門は、建築計画、住宅地計画、ハウジング、住宅政策。
著書に「町を住みこなすー超高齢社会の居場所づくり」（岩波新書）、「住まいと町とコミュニティ」（玉国社）、「住む」ための事典（編著・彰国社）、「近居：少子高齢社会の住まい・地域再生にどう活かすか』」（編著・学芸出版社）など。

第１章
賃貸併用住宅仕様化から40年間の変化

1-1　当社における賃貸併用住宅の経緯と実績

（１）1982年：賃貸併用住宅仕様の制定

当社で賃貸併用住宅の仕様を初めて制定したのは1982年6月でした。二世帯の仕様を発展させ、小型のキッチン、ユニットバスやアパート用玄関ドアの仕様が制定され、賃貸住戸が標準仕様で設計できるようになり、カタログも製作されました。1983年のカタログ「ヘーベルハウス ALFA」には賃貸併用住宅の構成別に５つの設計例が紹介されています。

（２）1988年：賃貸併用住宅商品の発売

賃貸併用住宅は順調に棟数を伸ばし、1988年にはESCORT（エスコート）という商品名を冠して広告宣伝も開始されました。バブル期を迎え、家賃収入の確保、相続税対策、土地活用など、現在の経済的価値が広く知られるようになっていきました。

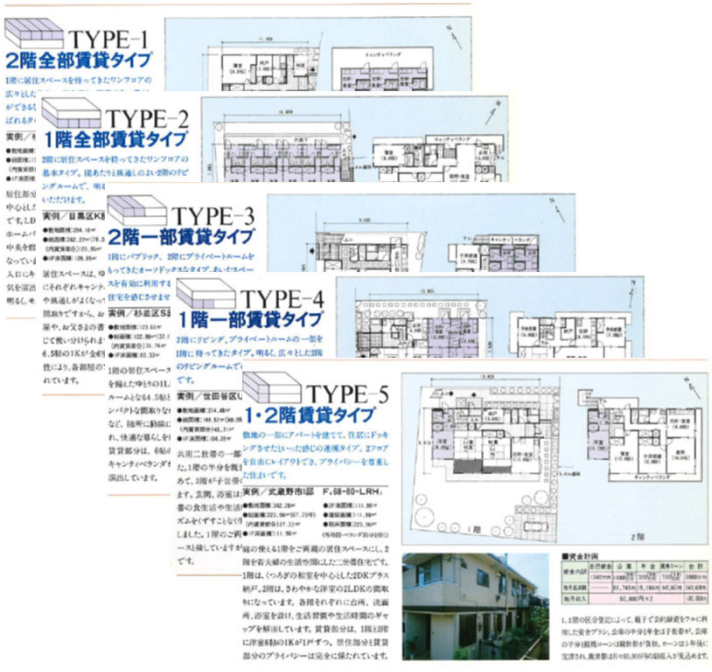
（３）2021年：完成棟数は12000棟を超えた

仕様化してから約40年が経過し、2021年には引渡し棟数は12300棟余りとなりました。

初期の賃貸併用住宅のカタログ

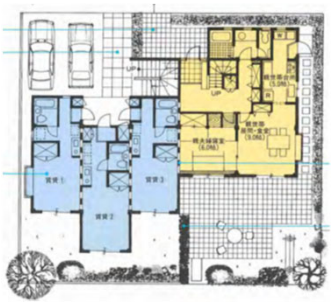
家賃収入、税法上のメリットに加え、家族変化への対応など現在にも通じる価値が訴求されています。２階建てを前提に、賃貸が１階か２階か、その階全部か一部かの４つの組み合わせに加え、１、２階とも一部賃貸とする構成が実例と共に紹介されています。自宅部分は重ね建て二世帯住宅のように５例共ワンフロアライフが可能なものになっています。

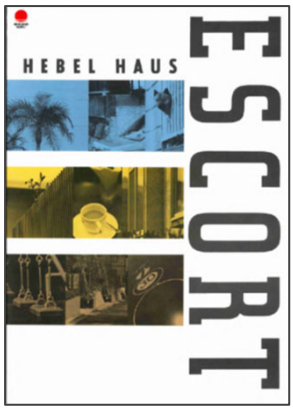
カタログ(1983版)



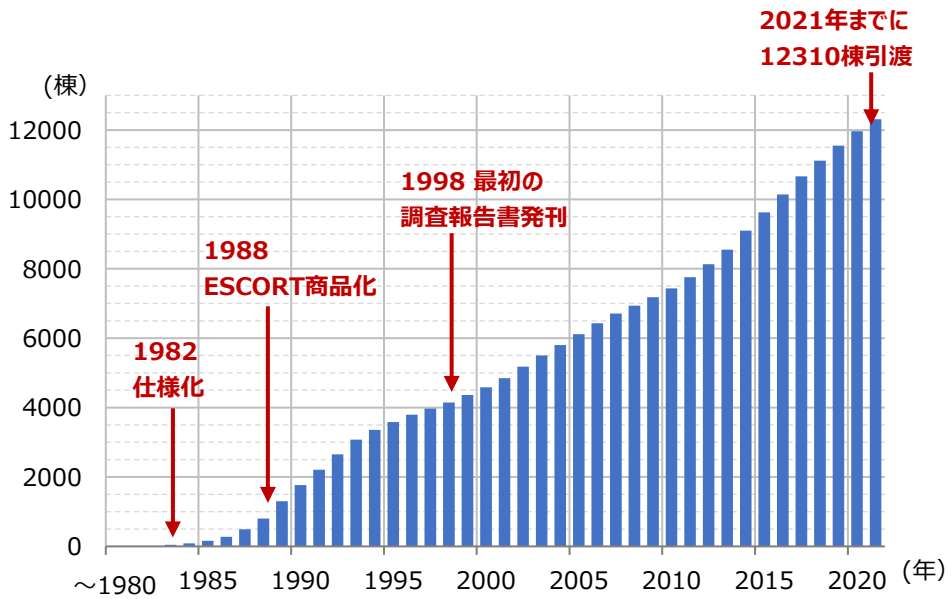
最初の賃貸併用住宅の商品カタログ

ESCORT（エスコート）のカタログでは３階建てで二世帯と賃貸、２階建てで単世帯と賃貸を組み合わせたモデルが提案されました。この２モデルは自宅部分と賃貸部分が左右に分かれた連棟型の構成ですが、カタログ内では上下に重ねたプランも紹介されています。





累計竣工棟数



1-2　単独世帯が増加し世帯が少人数化

（１）30-50代の単独世帯の増加が顕著

国勢調査における単独世帯数の推移を年代別に見ると、2000年以降20代が減り、代わって30-50代が増加が顕著になっています。この状況が学生向けから社会人向けの、より広く高品質の賃貸住宅へのトレンドを形成しています。直近５年では20代も増加に転じています。

（２）近年は世帯の少人数化が全国的現象に

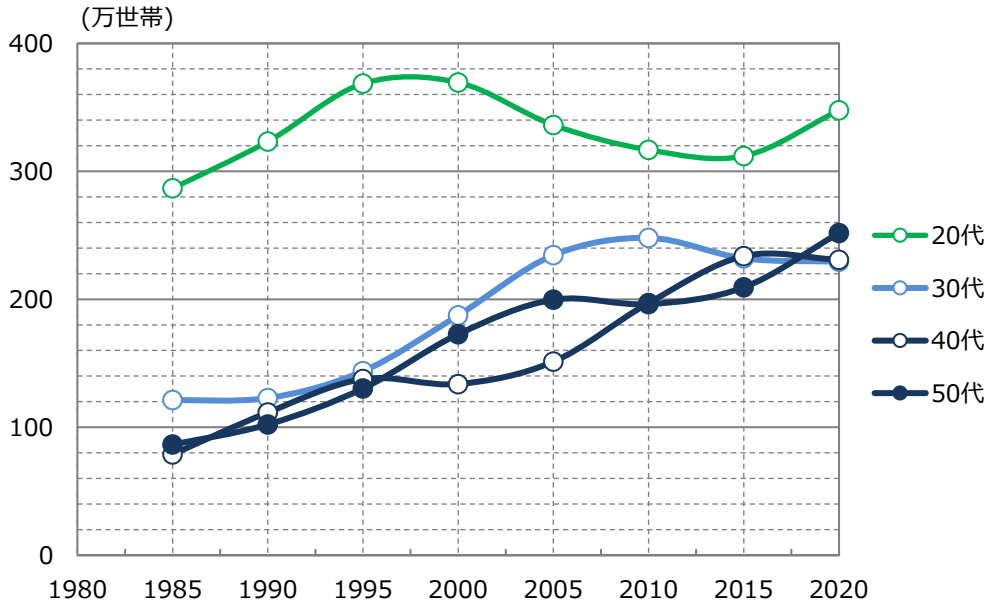
国勢調査における16区分の世帯類型を６つにまとめ、1980年以降2020年までの40年間の世帯類型ごとの世帯数の推移をみると、東京都では1990年に単独世帯数が夫婦と子の世帯数を上回り、合わせて夫婦のみの世帯数が伸びていきます。同様の状況は全国でも15年後の2005年以降に起きています。

65歳以上の高齢単独世帯、高齢夫婦のみ世帯数と比較すると、夫婦のみ世帯の増加はほぼ65歳以上の増加であるのに対し、単独世帯の伸びの半分以上は64歳以下となっています。これまで核家族を形成してきた夫婦+子の４人世帯が高齢夫婦のみ、高齢単独世帯と若年の単独世帯に分裂していき、晩婚化と少子化で４人世帯の数が伸びず、離死別によると考えられる片親＋子の世帯数は急速に伸びています。

（３）長寿命化で人生100年時代に

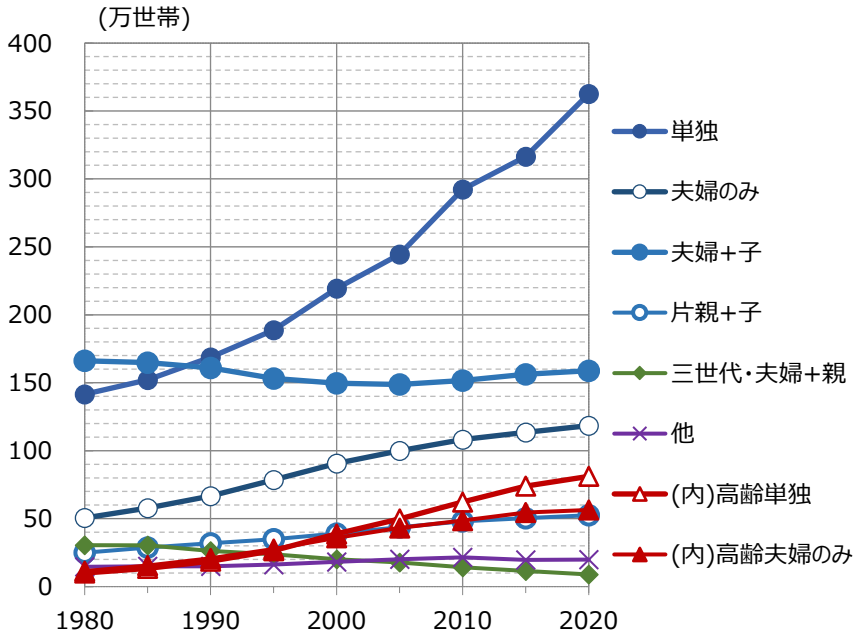
65歳時の平均余命の推移では、女性は89.9歳でほぼ90歳、男性も85.05歳で、人生百年時代が現実のものとなってきました。50-60代で自家建設して高齢期まで長く住み、子世代に引き継ぐという住まいのあり方が必要となってきています。

年代別単独世帯数の推移：国勢調査



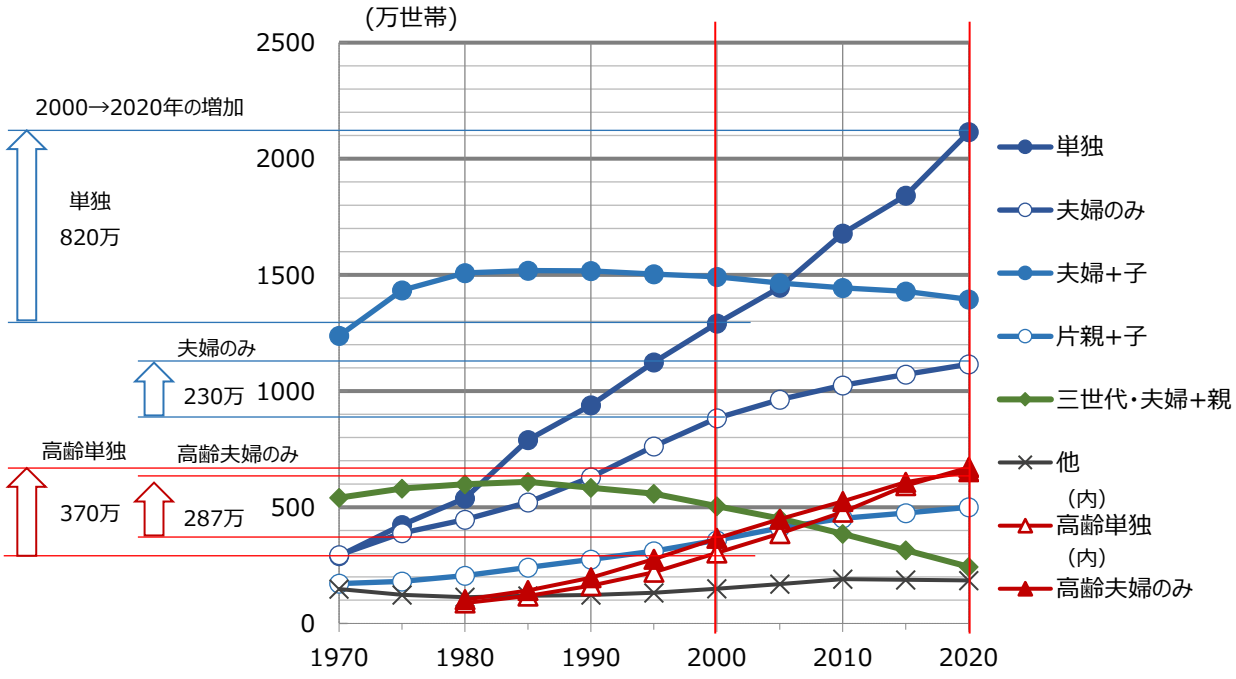
国勢調査時系列表 第４表 世帯の家族類型（16区分），世帯主の年齢（5歳階級），世帯主の男女別一般世帯数及び一般世帯人員　より作成　1990年は以前は家族類型旧分類による 1985年は抽出集計 1980以前は年齢別データ得られず

世帯類型ごとの世帯数の推移（東京都）：国勢調査



本分類の６類型は、国勢調査における世帯類型16区分を下記のようにまとめた。
単独：単独、 **夫婦のみ**：夫婦のみ、 **夫婦+子**：夫婦と子供 **片親+子**：男親と子供、女親と子供
三世代・夫婦+親：夫婦,子供と両親、夫婦,子供とひとり親、夫婦,子供,親と他の親族、夫婦と両親、夫婦とひとり親、夫婦,親と他の親族、**他**：夫婦と他の親族、夫婦,子供と他の親族、兄弟姉妹のみ、他に分類されない親族、非親族

世帯類型ごとの世帯数の推移（全国）：国勢調査



1-3　二世帯住宅と賃貸併用住宅の共通性

（1）二世帯住宅における単身者『集居』と家族変化への対応

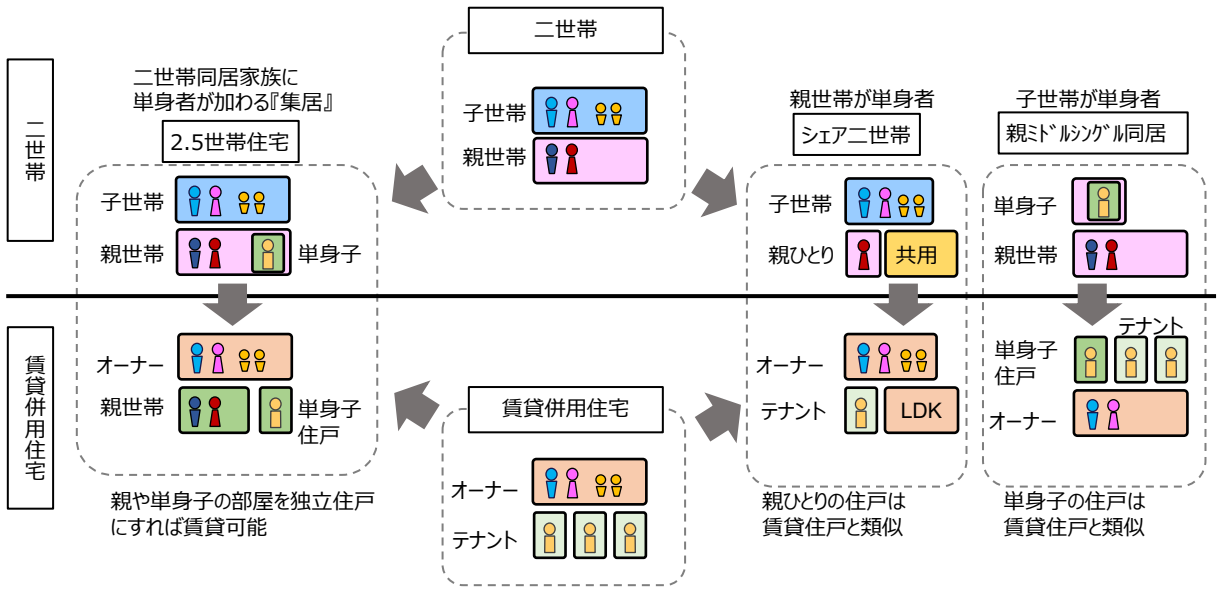
親世帯、子世帯の２つの核家族が一緒に住む二世帯のモデルに単身者の『集居』を加えた提案が2012年の「2.5世帯住宅」です。こうした大人数の『集居』の課題として、家族減少時の対応が挙げられます。2015年の「30年暮らした家族による二世帯住宅の評価と住まい継承の課題」では二世帯住宅の半数程度は子と孫の二世帯として継承される可能性を示し、2016年に全改装リフォーム商品「HEBEL HAUS たすき」を発売しましたが、残りの半数は家族減少時の空間活用の提案が求められます。提案例としては2011年のリフォーム提案商品「リメイク二世帯再生タイプ」があり、子世帯が１階に移動した際の使い方の提案をしてきました。

（２）賃貸併用住宅による家族変化への対応性向上

賃貸併用住宅の多様なオーナー家族と、夫婦のみ、単身といった１～２人家族が多いテナントが『集居』する組み合わせには、家族変化への対応力が期待できます。二世帯住宅と組み合わせた場合、いずれはいなくなる親や独立していく子の居住部分を賃貸住戸とすることで、減少時に賃貸にスムーズに移行できます。

当社では2005年の「ロングライフ二世帯住宅」や2010年の「RONDO」2013年の「ロンド・コンパクト」の提案でこの分野に取り組んで来ました。しかし近年は界壁で完全に区分した二世帯住宅は少なくなり、内部行き来できる二世帯住宅が主流となっています。独立した玄関でも内部で接続されていると建築基準法上「一戸建ての住宅」として扱われるため、賃貸化の際に法的制限が厳しくなる長屋や共同住宅へのリフォームが課題でした。賃貸併用住宅は新築時から共同住宅となることが多く、住戸の分割や一体化などの間取り変更が法的に用途変更とならないため自由度が高くなります。二世帯住宅単独で考えるより、賃貸併用住宅として考えた方が長期的な視点での可能性が広がります。

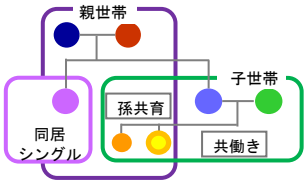
単身者を含む二世帯集居と賃貸併用住宅は構成が近く、「併用」での課題解決が可能



家族の変化：単身者の増加に対応した二世帯の提案

2.5世帯住宅(2012)

30代以上の単身者の増加を背景に、子世帯の単身の兄弟姉妹を＋0.5世帯とし二世帯住宅に『集居』。
単身者向けの『充実マイルーム』、交流の場としての『ビッグテーブル』『シェアライブラリー』を提案。



https://www.asahi-kasei.co.jp/j-koho/press/20050420.pdf

シェア二世帯住宅(2020)

親ひとりの世帯の増加を背景に、食事の場を共用しつつ、プライベートのくつろぎの場を分ける『パーソナルリビング』を、共用するキッチンや玄関の収納スペースの確保と共に提案。

https://www.asahi-kasei.co.jp/j-koho/press/20200717/index/

二世帯住宅の継承についてのリフォーム提案

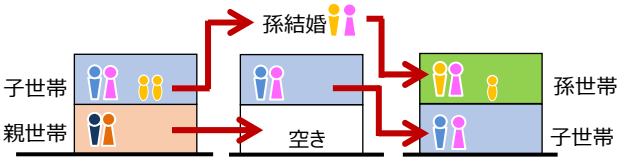
Remake二世帯(2011)

親世帯が住んでいた１階を改修して２階から子世帯が移動し、２階は①ファミリー向け賃貸②シェアハウス③交流スペースといった活用をする提案。

https://www.asahi-kasei.co.jp/j-koho/press/20111221/index/

HEBEL HAUS たすき(2016)

「30年暮らした家族による二世帯住宅の評価と住まい継承の課題」の調査をベースに、親世帯が住んでいた１階に２階から子世帯が移動、２階に孫世帯が入居して二世帯住宅として継承するリフォームを提案。

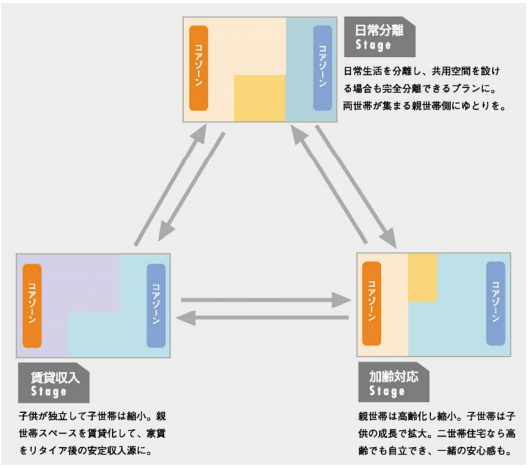


https://www.asahi-kasei.co.jp/j-koho/press/20160209_02/index/

二世帯住宅と賃貸併用住宅の組み合わせで家族変化に対応する提案

ロングライフ二世帯住宅(2005)

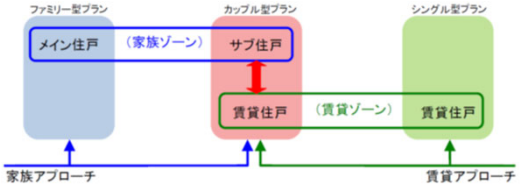
ライフステージの変化に合わせ、①日常分離⇔②加齢対応⇔③賃貸活用のサイクルを自由に回しながら住んでいく二世帯住宅の提案。構造壁や水回りのコア部分を両サイドに固め、中央の仕切りを移動しやすくしています。



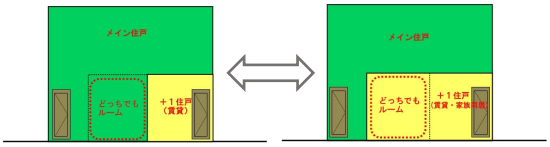
https://www.asahi-kasei.co.jp/j-koho/press/20050420.pdf

RONDO(2010) ロンド・コンパクト(2013)

賃貸住戸が複数あるうちの１戸を『サブ住戸』に設定し、貸したり自宅に取り込んだりすることで家族の増減に対応していく賃貸併用住宅の提案。アプローチは家族居住を想定したメイン住戸と賃貸住戸で分けることを推奨しています。



ロンド・コンパクトは二世帯住宅の親世帯のうち１室を『どっちでもルーム』として、親世帯が空いた場合は子世帯に吸収し、親世帯の残り部分を貸せるように住戸の界壁を設計する提案。



https://www.asahi-kasei.co.jp/j-koho/press/rondo.pdf
https://www.asahi-kasei.co.jp/j-koho/press/20130130/index/

1-4　本調査の目的

■家族の変化を反映した賃貸併用住宅へ

家族の変化から生じる賃貸併用住宅のニーズは次の３つの要素に整理できます。

１）30-50代単独世帯の増加でより広く質の高い住戸へ

晩婚化非婚化等により30-50代の単独世帯が増加し、単身者賃貸住宅の市場では広さと質が求められるようになりました。結果的に自宅と賃貸部の仕様・設備のグレードの差は小さくなってきています。

２）家族の少人数化と家族変化に対応できる『集居』形態

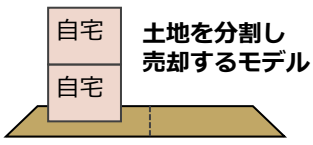
かつて住宅設計時に標準家族として想定されていた夫婦＋子２人=４人家族が減り、２人、３人の世帯が増えています。家族が少人数化すれば人口維持や土地の有効活用の観点からは他の世帯との集居が求められます。二世帯住宅はこの問題を解決する選択肢の１つですが、親世帯の逝去や子の独立などの家族変化が激しいという課題も抱えています。

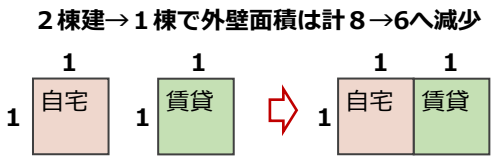
３）高齢期に暮らしやすい住宅ストックの確保

1970年代以降２階建ての住宅が一般化し、近年は敷地の狭小化で30坪前後のコンパクトな住宅が増え、ワンフロアの面積が小さくなってきています。少人数化した家族でも高齢期にワンフロアで生活が完結できるような面積を保てる提案が必要とされています。

■持続可能性の視点からは一体化が有利

自宅の敷地を分割して売却することが相続時などに広く行われていますが、分割単位は100㎡程度までが限界であり、無限に分割できる持続可能なモデルではありません。また１つの建物として建てることで冷暖房のロスにつながる外皮面積を小さくすることができ、まとまった大きさの屋根ができることで太陽光発電も設置しやすくなります。持続可能性(SDGｓ)の観点では、ある程度の敷地の大きさで多人数が集居する、賃貸併用住宅のようなモデルが必要とされています。

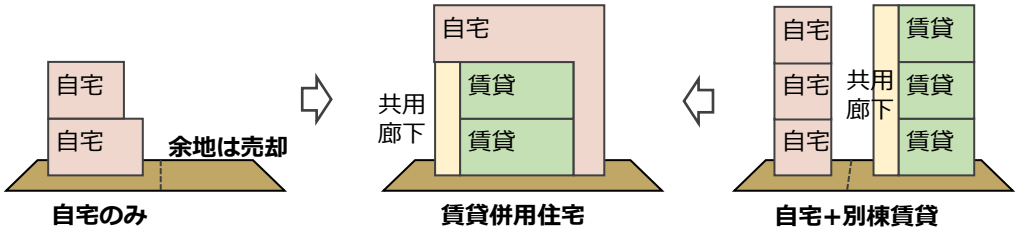




しかし、一体化することで用途の変化に応じての建て替えが難しくなるため、建築物の物理的な寿命である耐久性が向上した現在では、家族変化の対応など機能的な寿命をどう延伸するかが重要なテーマとなります。賃貸併用住宅では、自宅をワンフロアにしたり、家族の増減に合わせて賃貸部を自宅の一部として使用するなど、別棟にはない価値が生まれることが期待されます。

■賃貸と自宅を１つの建物にすることで生まれる価値とは

本調査ではオーナーの視点から、賃貸併用住宅で、自宅と賃貸住宅を一つの建物にまとめることによりどのような価値が生まれるのか、自宅のみの場合や別棟での建築との場合にはない価値を明らかにしたいと思います。そのため、家賃収入、節税対策、土地活用といった「経済価値」を前提として、超高齢社会や家族変化への対応、さらには入居者とのコミュニティなどの「くらし価値」について実態を探っていきたいと思います。



■賃貸併用住宅の変わらぬ価値、変化する価値を仕様化40周年を機に比較

当社が1982年に賃貸併用住宅を仕様化してから2022年で40年になります。今回の調査ではこの40年の変化を探るため、築1-10年を中心に、築11-30年の賃貸併用住宅の調査結果と比較しました。さらに一部の設問について、1998年の調査報告と比較することで、価値の時間的な変化を明らかにしていきたいと思います。

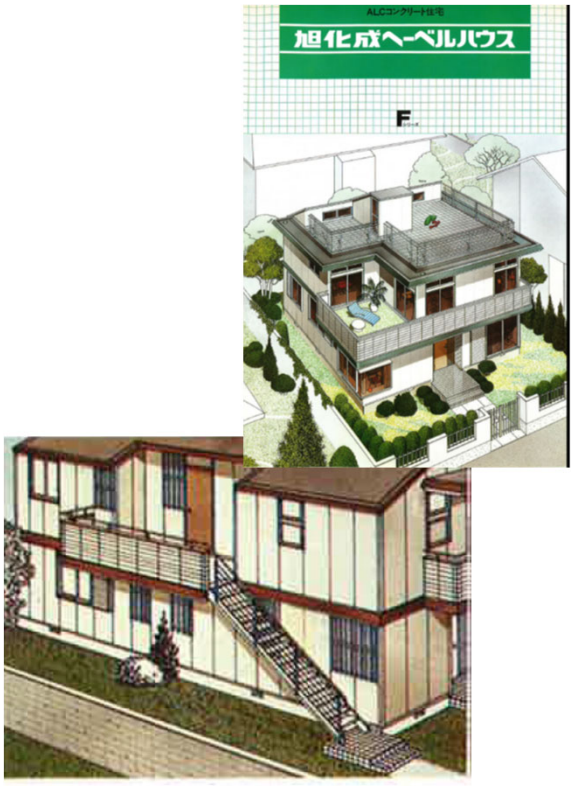
コラム：賃貸併用住宅仕様化の経緯インタビュー

賃貸併用住宅は、1981年のゴールデンウィーク、東京都杉並区にあった住宅展示場に賃貸併用住宅を建てたいお客様が２組続けて来場されたことをきっかけに生まれました。接客をした営業担当は賃貸併用住宅の可能性を感じ、二世帯住宅の既存仕様に賃貸用の仕様を加えればお客様のご要望に沿えると考え、仕様化を提案しました。

二世帯住宅は1975年発売で、２階はALC版の床で防音性に優れ、２階の浴室設置の仕様と施工技術が開発されていました。また、1981年発売のヘーベルハウスFシリーズではキャンチ外階段、２階リビングが提案されており、これらを応用すれば２階の外廊下や、１階を賃貸として２階を自宅とする構成が可能でした。この営業担当は賃貸用の玄関ドアとユニットバスの仕様追加を提案し、当時の本社スタッフの営業企画の課長はこれを受け入れて1982年の６月にヘーベルハウスにアパート部分の仕様を追加し、カタログに掲載しました。

その営業担当は「賃貸併用住宅の提案は他社になく競合はほとんどなかった」と語り、その後多くの賃貸併用住宅を契約しました。この成果が社内で広まり、当社内で賃貸併用住宅が普及していきました。営業企画の課長は「マーケットインなので、広告宣伝に頼らなくても売れた」と語っています。

1982年当時の販売用のチラシ



ヘーベルハウスFシリーズカタログにおける
サービスベランダとキャンチ外階段の提案

第２章
調査方法と対象建物の概要

2-1　調査対象と方法

（1）調査の目的

近年の賃貸併用住宅の実態とオーナーの意識、並びに家族変化への対応実態を明らかにすることを目的とします。

（2）調査方法

A: ヘーベルハウス賃貸併用住宅オーナーへの郵送によるアンケート調査（2021年7月～8月)

下記条件に合致するオーナーを送付対象としました。
①当初、賃貸併用住宅として建設　：契約データ上賃貸併用住宅である
②現在、対象建物に居住　　：建設地と現住所とが一致している

また、築年数毎に送付数を下記のように割付けました。
＜割付条件と有効回答数、回答者の概要＞

	割付			回答者性別			平均年齢(現在)		
	送付数	有効返送率	有効回答	男	女	不明	男	女	全体
築1-5年	400	67%	267	198	60	9	61.2	63.7	61.8
築6-10年	400	64%	255	187	59	9	64.1	66.3	64.6
築11-20年	200	50%	99	71	25	3	66.8	66.6	66.7
築21-30年	200	32%	64	52	8	4	69.8	77.0	70.7
計	1200	57%	685	508	152	25	63.9	65.9	64.4

※築年数は2021年6月21日を基準とし、引渡日を差し引いた年数とした。築1-30年は1990/6/22~2020/6/21引渡しの物件となる。

B: 当社のデータベース情報による建物状況調査

アンケート回答に加えて、下記の建物情報を当社のデータベースから取得し分析を行いました。

①建物情報：階数、敷地面積、建物総面積、延べ面積
②住戸情報：自宅、賃貸住戸それぞれの存在階とその面積
③設備情報：キッチン、玄関の設置階とエレベーター有の場合の停止階

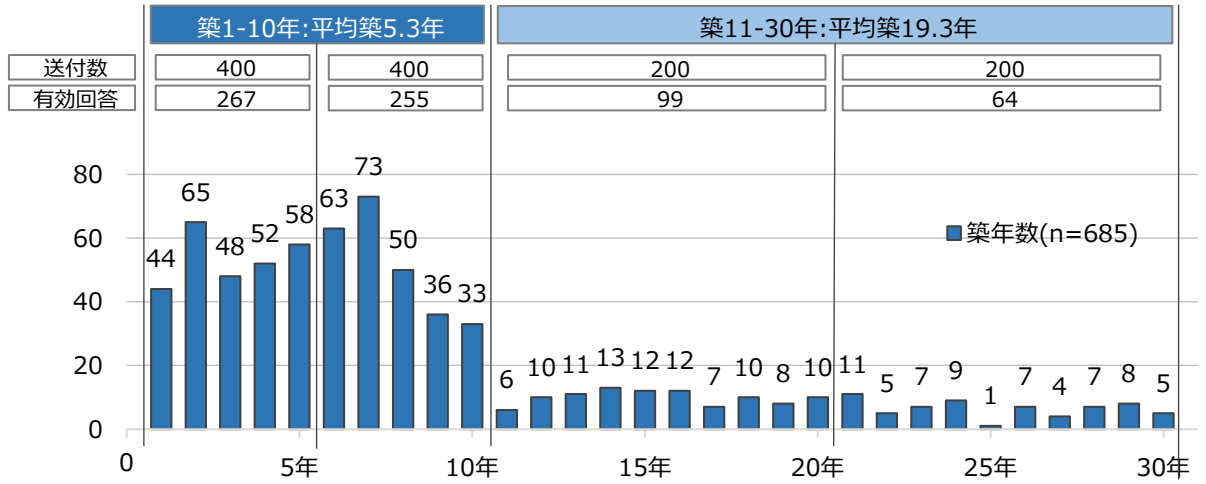
※②③は2001年以降のデータ取得可能なものに限る

（3）分析の構成

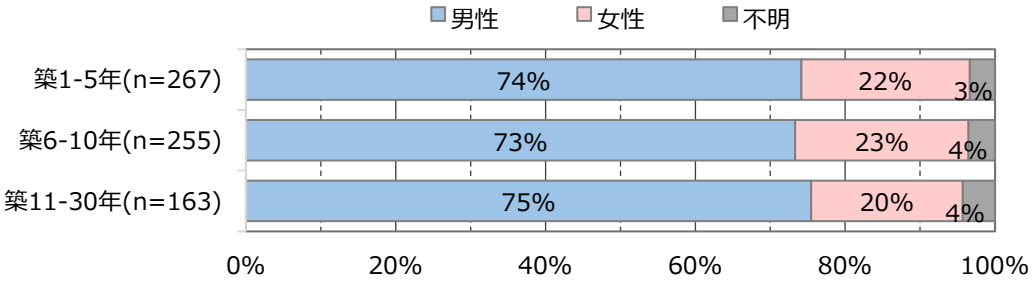
オーナーが現在居住していないもの、当初から賃貸部が住戸ではなく店舗、事務所等のもの５例は無効としました。但し、主な居住地が別にあるが現在使用している住戸がある二拠点居住、賃貸住戸の全てに現在は家族が居住し賃貸併用でなくなったもの、直前まで居住しており再開発による解体のため現在退去したものは有効としました。

この結果有効となった築1-10年（ｎ522）を主に分析し、11-30年（ｎ163）の群と必要に応じて比較しました。また、一部の設問について1998年調査のオーナー回答との比較を行なっています。

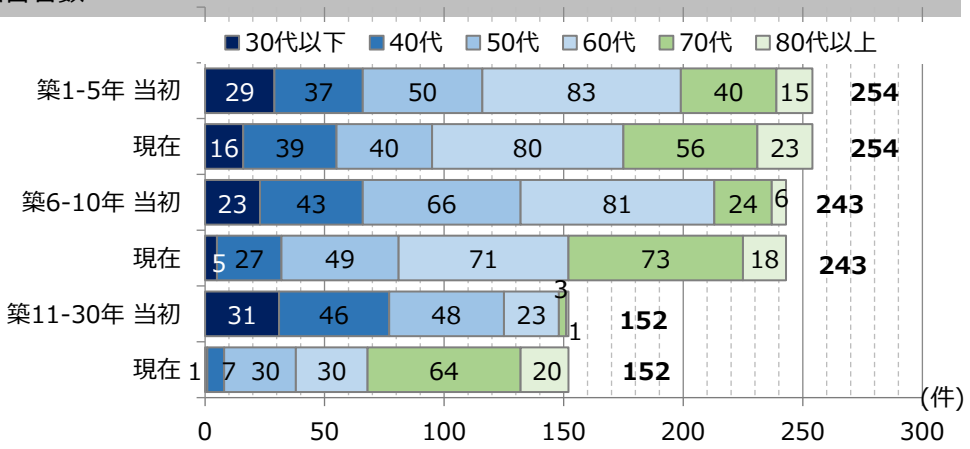
対象建物の築年数分布



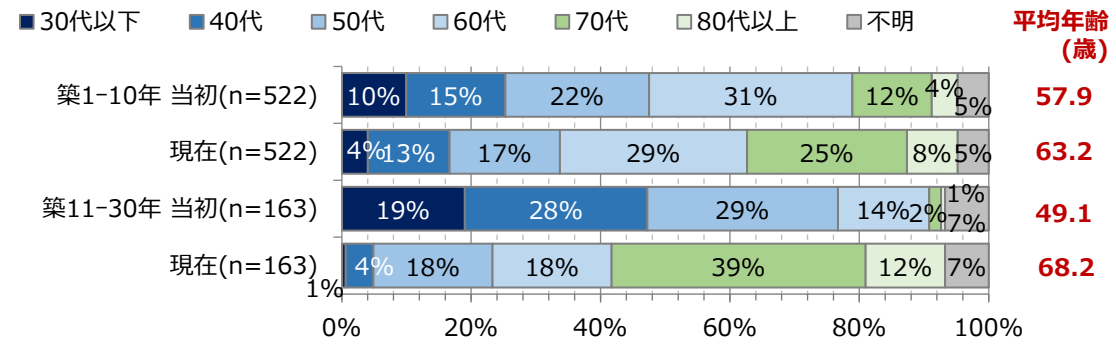
回答者の性別



当初-現在の年齢別回答者数



回答者年代の分布



2-2　調査対象住宅の概要

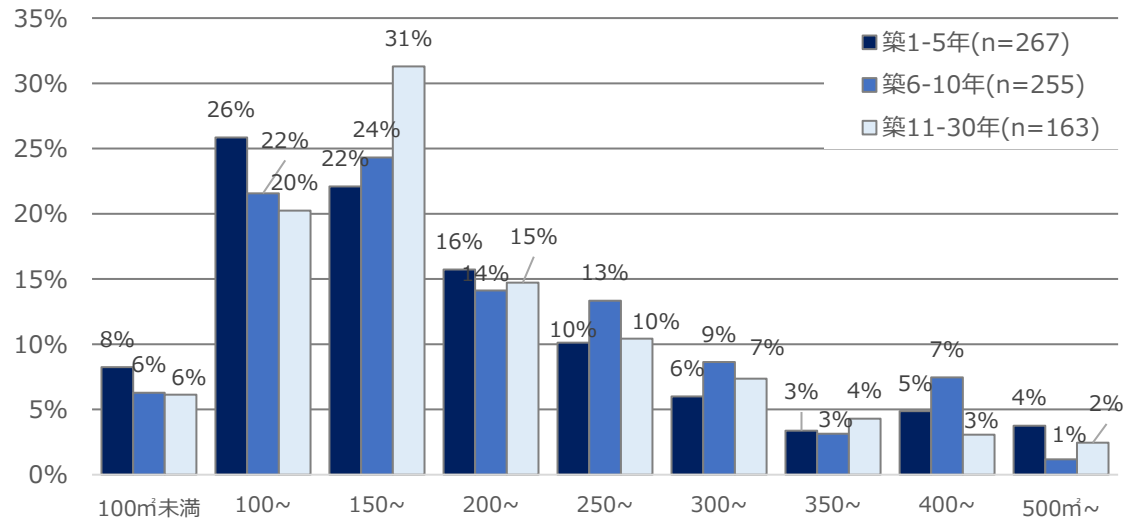
（1）敷地面積は100~200㎡を中心に分布

敷地面積は100～200㎡を中心に分布し、築年数が新しいほど小さくなる傾向があり、近年は100～150㎡が最多となっています。一方で300㎡以上の場合も約２割あります。

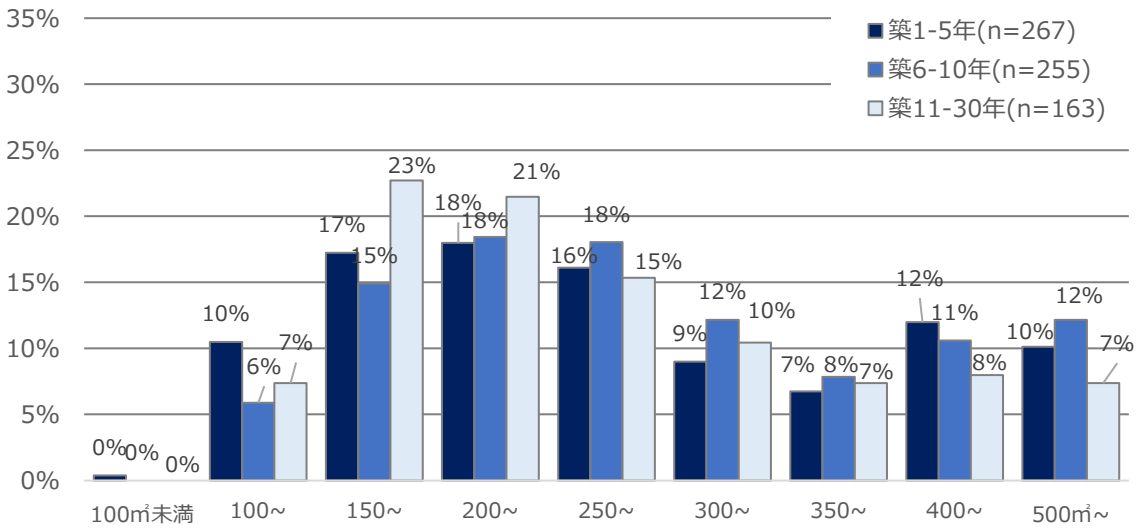
（2）総面積は150～300㎡を中心とした拡がりのある分布

総面積(床面積＋柱と壁で囲まれた部分、屋内共用廊下を含む)の面積分布は敷地面積より大きい150～300㎡を中心とした拡がりのある分布となっています。敷地面積と同様に、築年数が新しいほど小さくなる傾向があります。

敷地面積の分布



総面積の分布



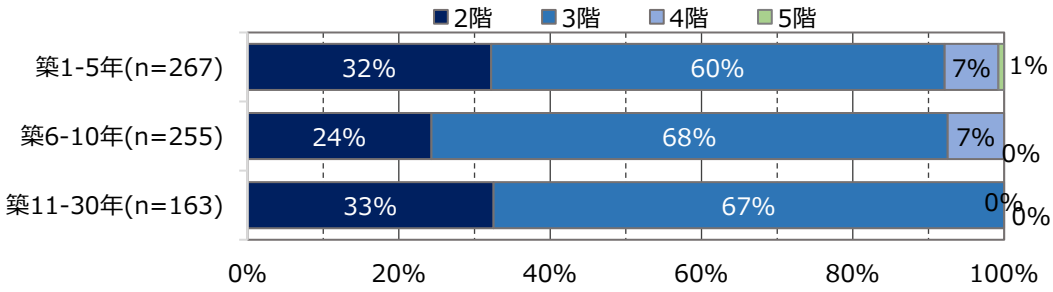
（3） ３階建てが６割以上を占める

階数は築年数に拠らず３階建てが６～７割を占めます。築10年以内では４階建ての比率も１割弱あります。

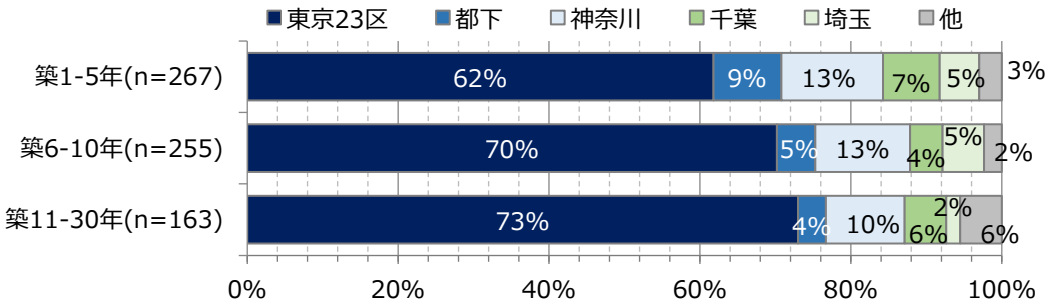
（4）建設地は東京都が７割以上だが直近は都下近県が増加傾向

回答者は東京都、特に東京23区の城西城南城北の各区に集中していますが、築５年以内では東京23区に隣接するエリアの回答者も多くみられるようになり、築1-5年では東京都が71%、23区で62%となっています。

建物階数の構成比率



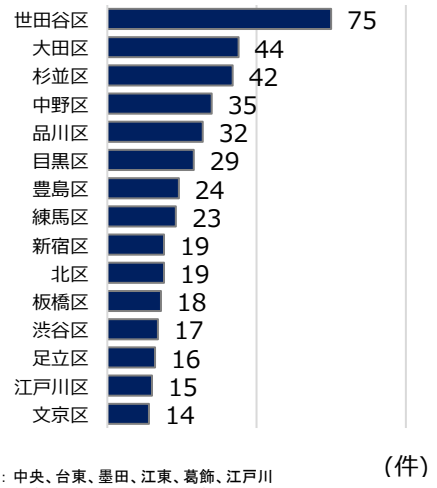
建設地の構成比率



建設地一覧

都府県	市･地区	築1-5年	6-10年	11-30年	総計
東京都	城東	15	18	9	42
	城西	72	82	57	211
	城南	41	47	23	111
	城北	37	32	30	99
	武蔵野、三鷹	11	6	3	20
	他市	13	7	3	23
神奈川県	横浜市	15	13	4	32
	川崎市	12	12	6	30
	他	9	7	7	23
千葉県		20	11	9	40
埼玉県		14	14	3	31
愛知県		2	0	2	4
京都府		0	2	1	3
大阪府		3	1	3	7
兵庫県		0	2	2	4
他県		3	1	1	5

東京23区の回答者計(上位順15区)



城東：中央、台東、墨田、江東、葛飾、江戸川
城西：新宿、世田谷、渋谷、中野、杉並、練馬
城南：港、品川、目黒、大田
城北：文京、豊島、北、荒川、板橋、足立　の各区。
なお千代田区の回答者はいない。

2-3　自宅住戸とレンタブル比の状況

（1）自宅住戸の概要：自宅のコンパクト化が進む

自宅住戸の面積は築1-5年で113㎡と小さくなってきており、賃貸面積が大きくなり賃貸比率が高くなってきています。

（２）自宅住戸１つ、キッチン１つが８割程度を占める

当社のデータベース情報による建物状況調査による建物、住戸、設備情報の部材データは、アンケート情報と合わせて築1-10年を主に分析し、築11-20年の群と必要に応じて比較しました。築11-20年は部材データなし14件（うち築20年が10件）を除いた85件を分析対象としています。

部材データベースによる情報は、アンケートでは把握しづらい面積が正確に取得でき、住戸数や部材数の分類定義（ミニキッチンを含めない等）がばらつかないという利点があります。

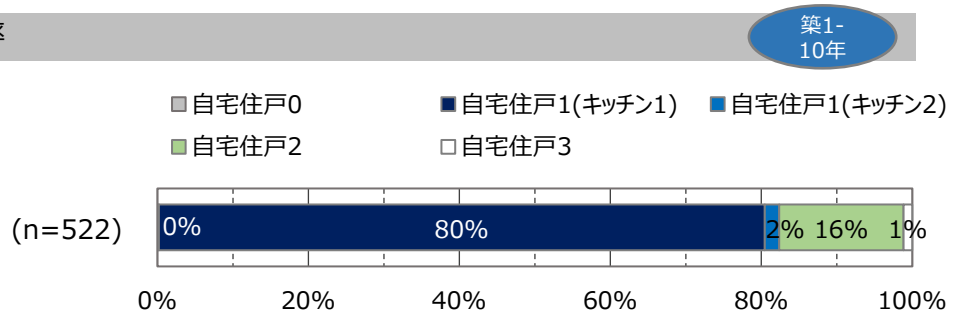
自宅住戸数は１つが８割で、二世帯居住等のため自宅住戸が複数あるものは約２割です。１住戸にキッチンが２つあるものは2%と少なく、キッチン数はほぼ住戸数と一致しています。

自宅住戸数と面積の概要

	データ有	自宅住戸数				平均(部材データ有のみ)				
		0つ	1つ	2つ	3つ	総面積	自宅面積*	賃貸面積*	自宅比率	賃貸比率
築1-5年	267	1	226	37	3	304.0	113.0	148.0	0.42	0.44
築6-10年	255	0	203	49	3	317.4	122.7	147.6	0.43	0.43
築11-20年	85	0	67	17	1	261.0	125.1	102.4	0.51	0.37

*複数戸合計

設計時の自宅住戸数比率

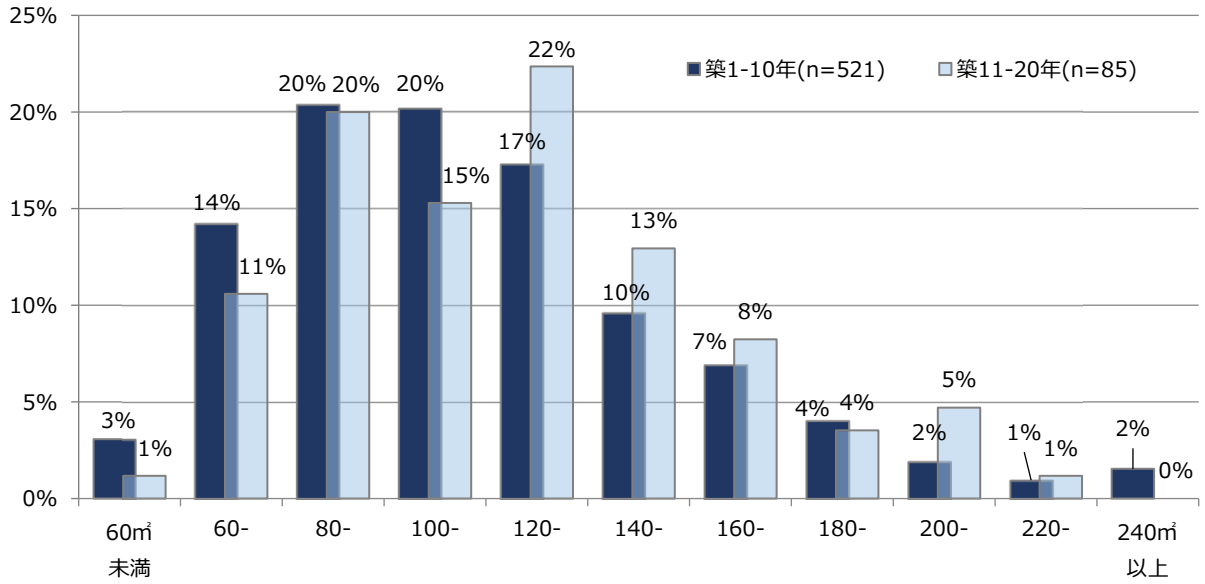


※キッチン数に巾1200㎜以下のミニキッチンは含めない

（３）自宅住戸面積は縮小傾向で100㎡前後が中心

築1-10年の自宅住戸面積は100㎡未満は約４割、140㎡未満が７割以上を占めます。築年数11-20年はやや120㎡以上の住戸が多い傾向があり、自宅住戸面積は縮小傾向です。

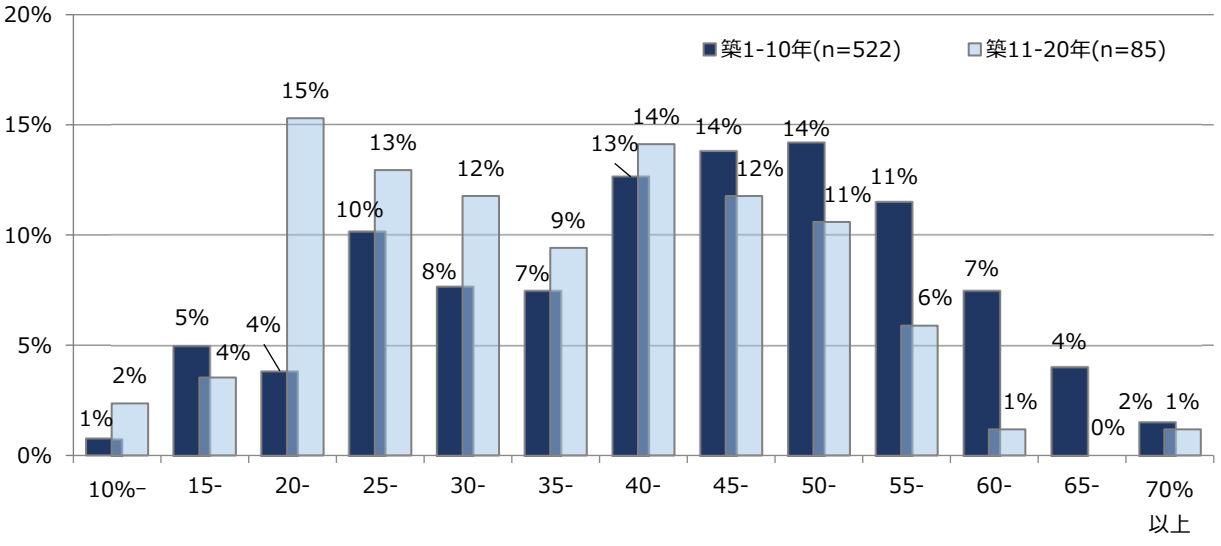
自宅住戸の面積の分布



（４）レンタブル比は20~40%のものが減り、40-60%が主流に

自宅部分＋賃貸部分＋共用部分（共用廊下など）に分け、収支の上で重要となる賃貸部分の総面積に対する比率（レンタブル比）の分布を見ると、築1-10年は４－６割が全体の52%を占めています。一方、築11年以上は２－４割で計49%とレンタブル比が小さいものが多くみられます。

賃貸住戸の面積比率：レンタブル比



2-4　賃貸住戸の状況

（１）賃貸住戸数は変わらず、住戸面積は増加

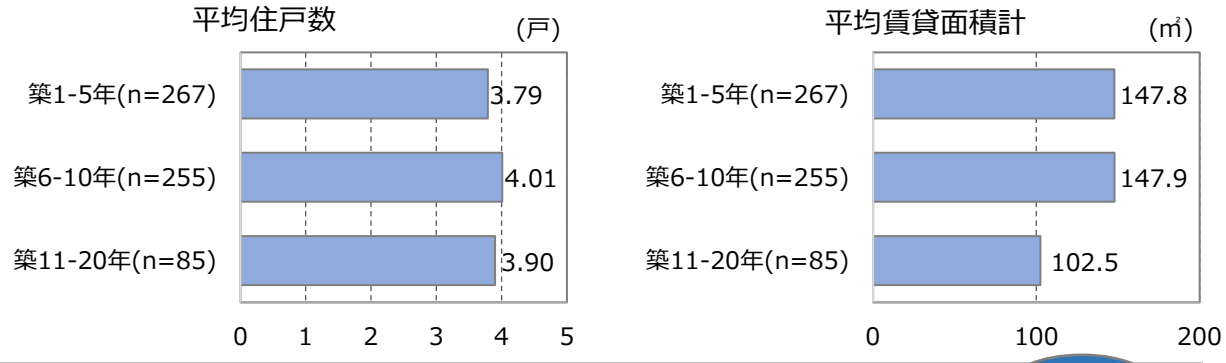
建物、賃貸住戸、設備情報の部材データは、自宅住戸同様に築1-10年を主に分析し、築11-20年の群と必要に応じて比較しました。
築10年以内では賃貸住戸の戸数は平均４戸程度で変わらないのに賃貸面積はて増加しており、賃貸住戸の１住戸当たりの面積が広くなっています。

（2）築1-10年では賃貸４戸以下が７割

賃貸併用住宅の総面積が大きくなるほど賃貸住戸数も増え、総面積が200㎡未満の場合、賃貸住戸数２戸以下が９割を超えますが、200㎡以上300㎡未満では２戸以下は５割弱に減少し、半数が3,4戸となっています。300㎡以上になると、５戸以上が約７割を占めます。

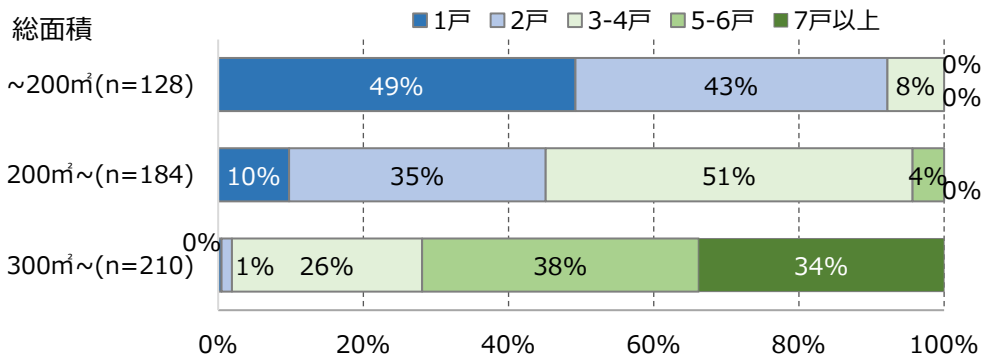
賃貸併用住宅１戸あたりの賃貸住戸数の分布（次頁）では、築1-10年で最も多いのは２戸であり、４戸以下が７割を占めています。住戸数が多いものがある影響で、平均値が分布の最頻値よりも高めに出ています。

賃貸住戸の概要

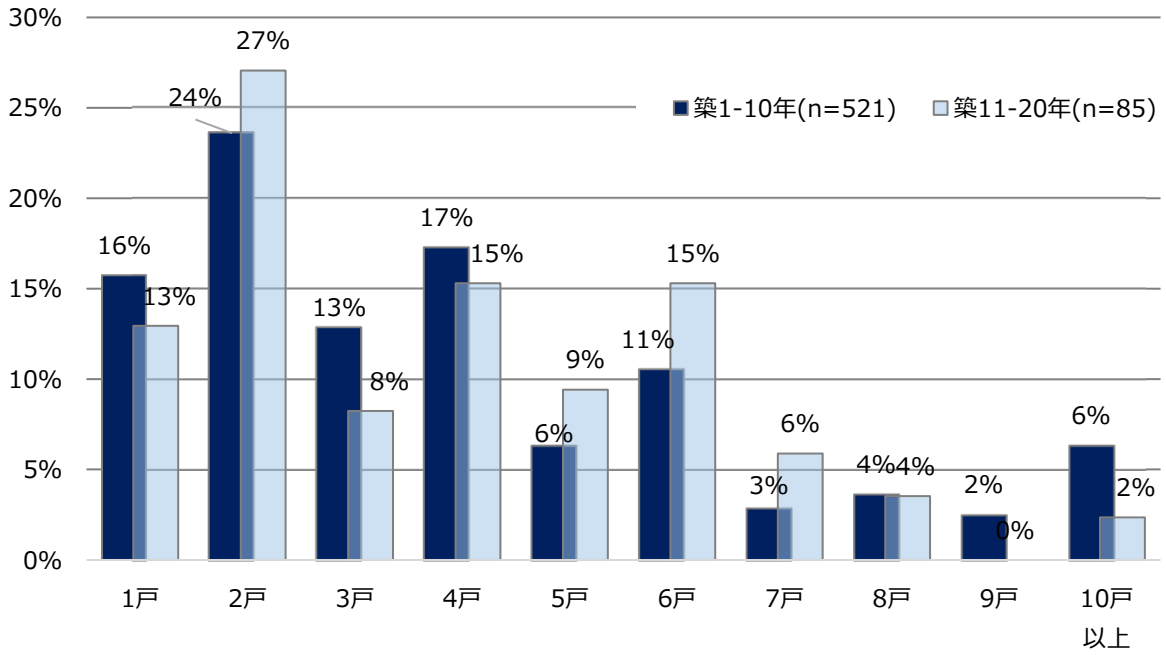


賃貸住戸数の構成比率

築1-10年



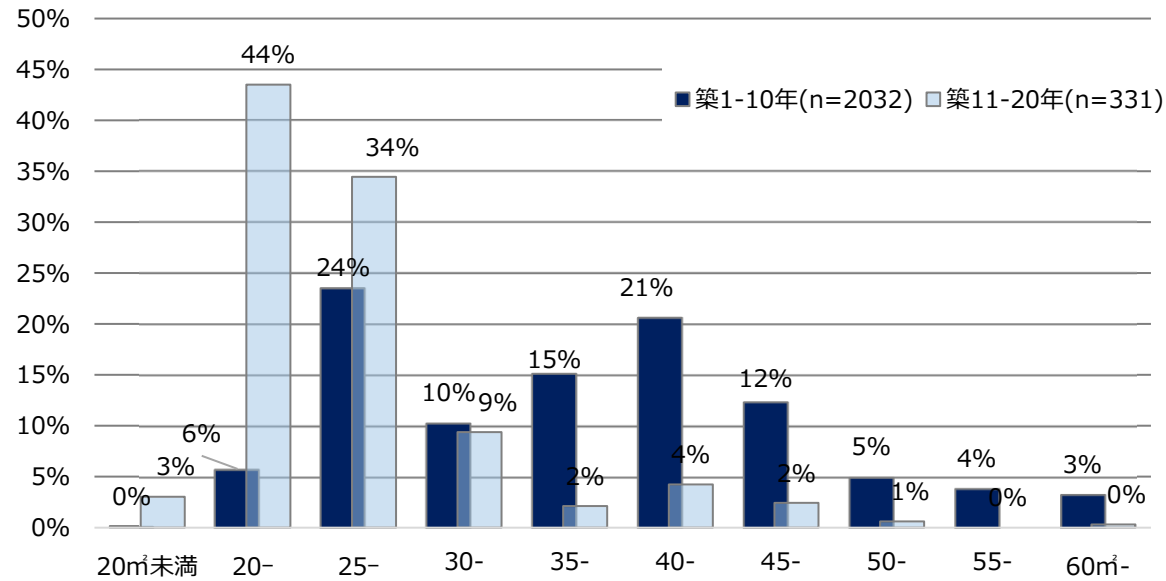
賃貸併用住宅１棟あたりの賃貸住戸数の分布



（３）住戸面積は拡大し、40㎡以上が4割以上を占める

各賃貸住戸の面積は築1-10年は25-30㎡（１K）が最多ですが、40-45㎡（１LDK）が次いで多く、40㎡以上が４割以上を占めています。築11-20年の20-30㎡（１K）が計78％と集中していた状況と比べ、賃貸住戸の面積が40㎡を超える住戸が増えてきています。

賃貸住戸の面積の分布



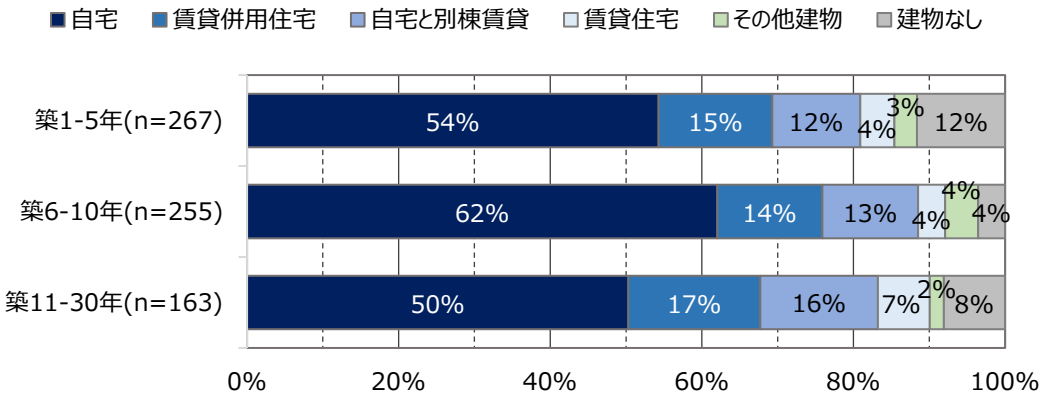
2-5　建築当初の状況

（１）自宅のみの建替えが半数以上、自宅＋賃貸の建替えは計３割

建築前の土地も利用状況は自宅（自宅のみが建っていた）が築年数にかかわらず半数以上となっています。同敷地内に自宅と賃貸住宅が存在する賃貸併用住宅、および自宅と別棟賃貸の合計も築年数にかかわらず、計３割と、これまで賃貸住宅を併設していない自宅からの建替えが中心です。

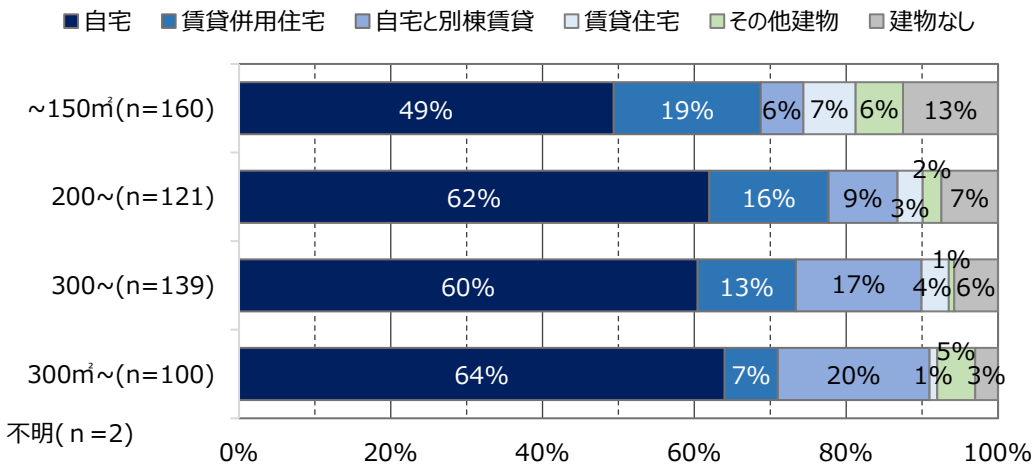
敷地面積別にみると、どの面積区分も自宅が中心ですが、面積が小さいほど賃貸併用住宅が多く、面積が大きいほど自宅と別棟の賃貸住宅が多い傾向があります。

建築前の建物の状況：築年数別



建築前の建物の状況：敷地面積別

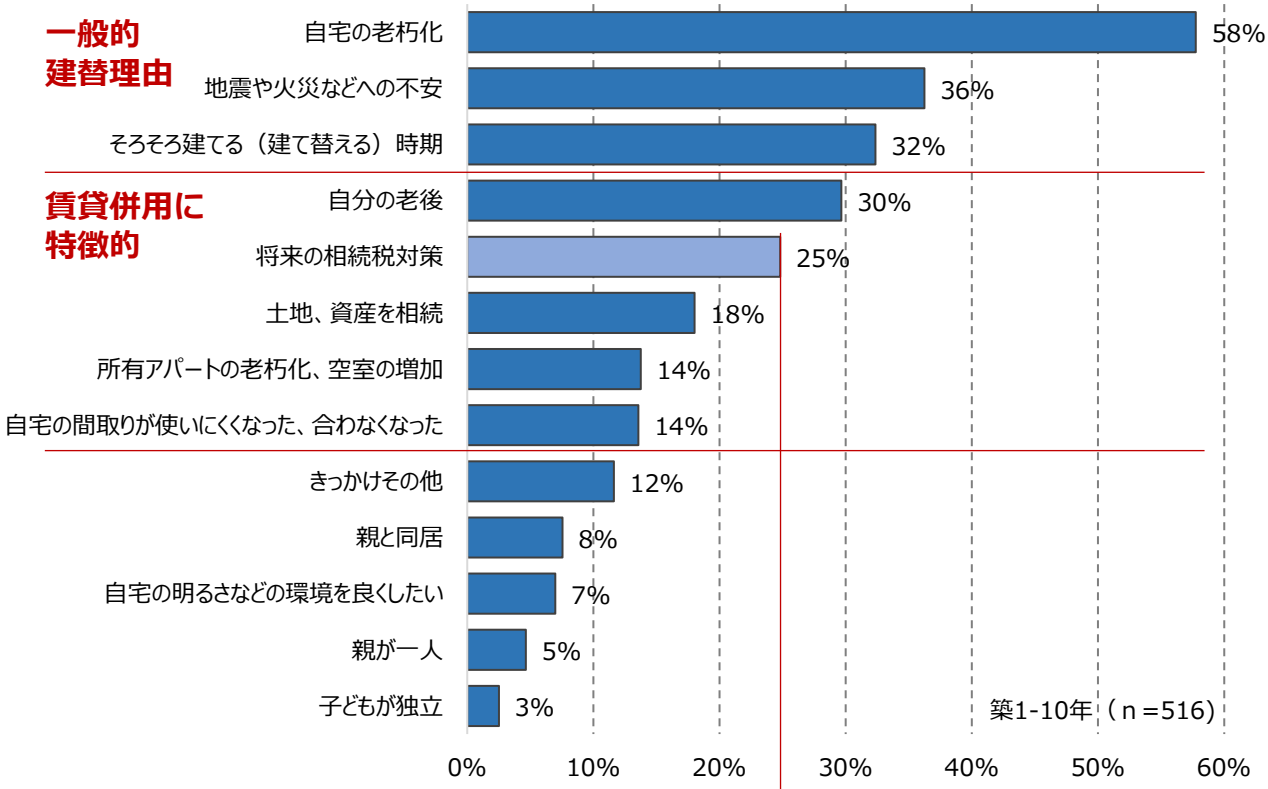
築1-10年



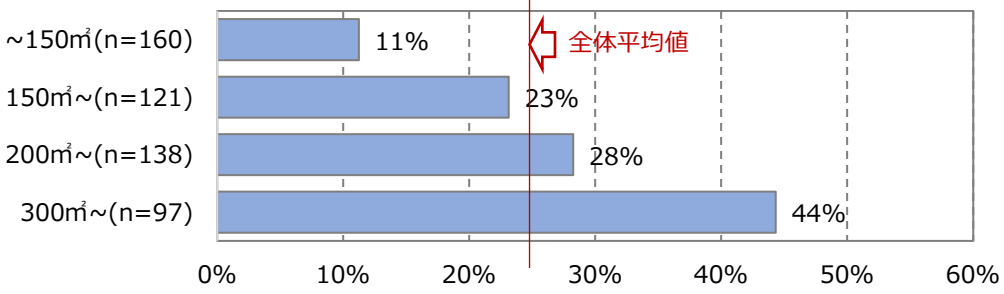
（２）計画のきっかけは老朽化が最多だが、敷地面積が大きいほど相続対策が増える

建築計画スタートのきっかけは一般的な建替え理由である建物の老朽化や地震等への不安が多く、次いで賃貸併用住宅に特徴的なものが多く挙がっています。回答者ご自身の老後を想定したものも約３割、将来の相続税対策も25%にのぼり、敷地面積が大きくなるほど多くなる傾向があります。「間取りが合わなくなった」のも家族の減少要因が推測されます。

建築計画をスタートしたきっかけ



将来の相続税対策がきっかけとなった比率：敷地面積別

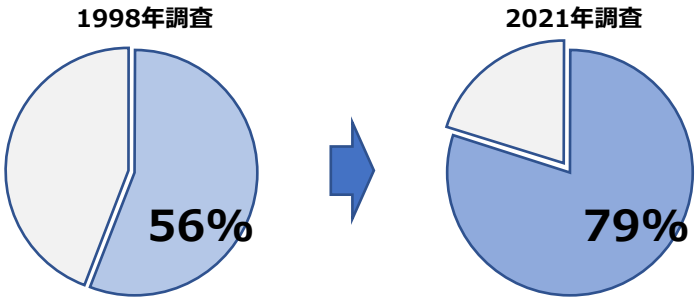


2-6　1998年調査からの変化

（１）最初から賃貸併用住宅を考えるケースが約８割に増加

建築計画スタート時点で賃貸併用住宅を検討した割合は、1998年調査では約半数でしたが、今回調査では1.4倍の約８割に増加し、賃貸併用住宅の認知度があがってきたと推察されます。

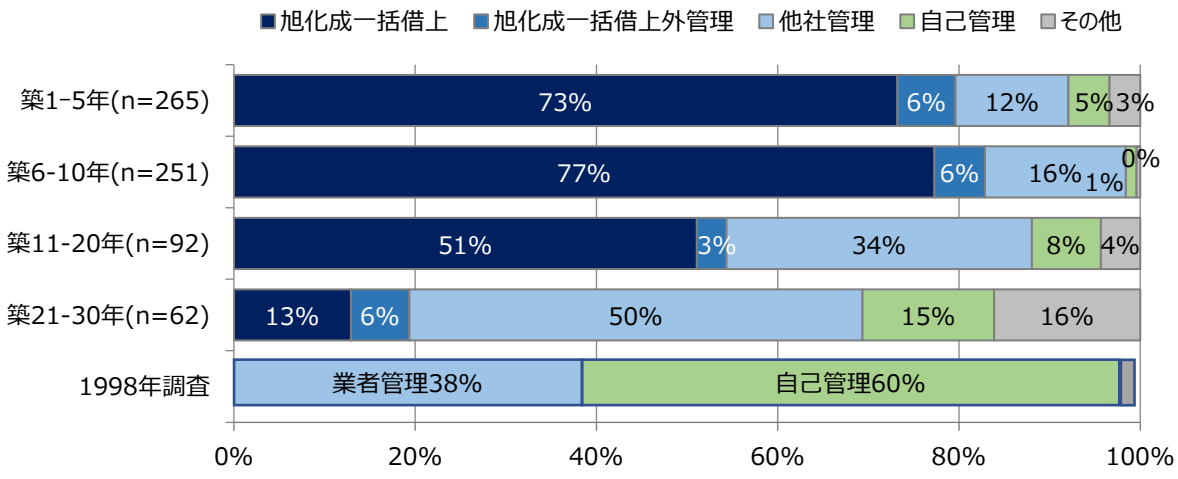
建築計画のスタート時点で賃貸併用を考えたか



（２）賃貸部はオーナー管理から９割以上が業者管理にシフト

賃貸部分の管理形態は、1998年調査ではオーナー自身による自己管理が中心でしたが、今回調査の築1-10年では業者管理が主流となっています。築年数が新しいほど当社による管理が増加し、オーナーは日常的な管理作業による負担を感じることなく、賃貸併用住宅を所有できていると考えられます。

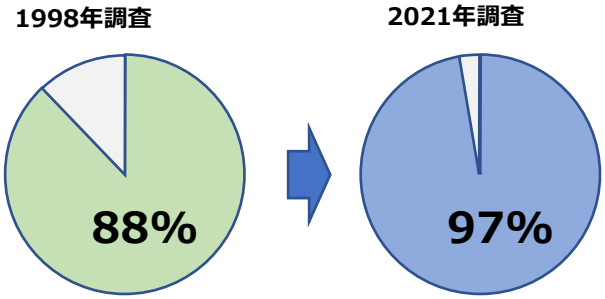
賃貸部分の管理形態



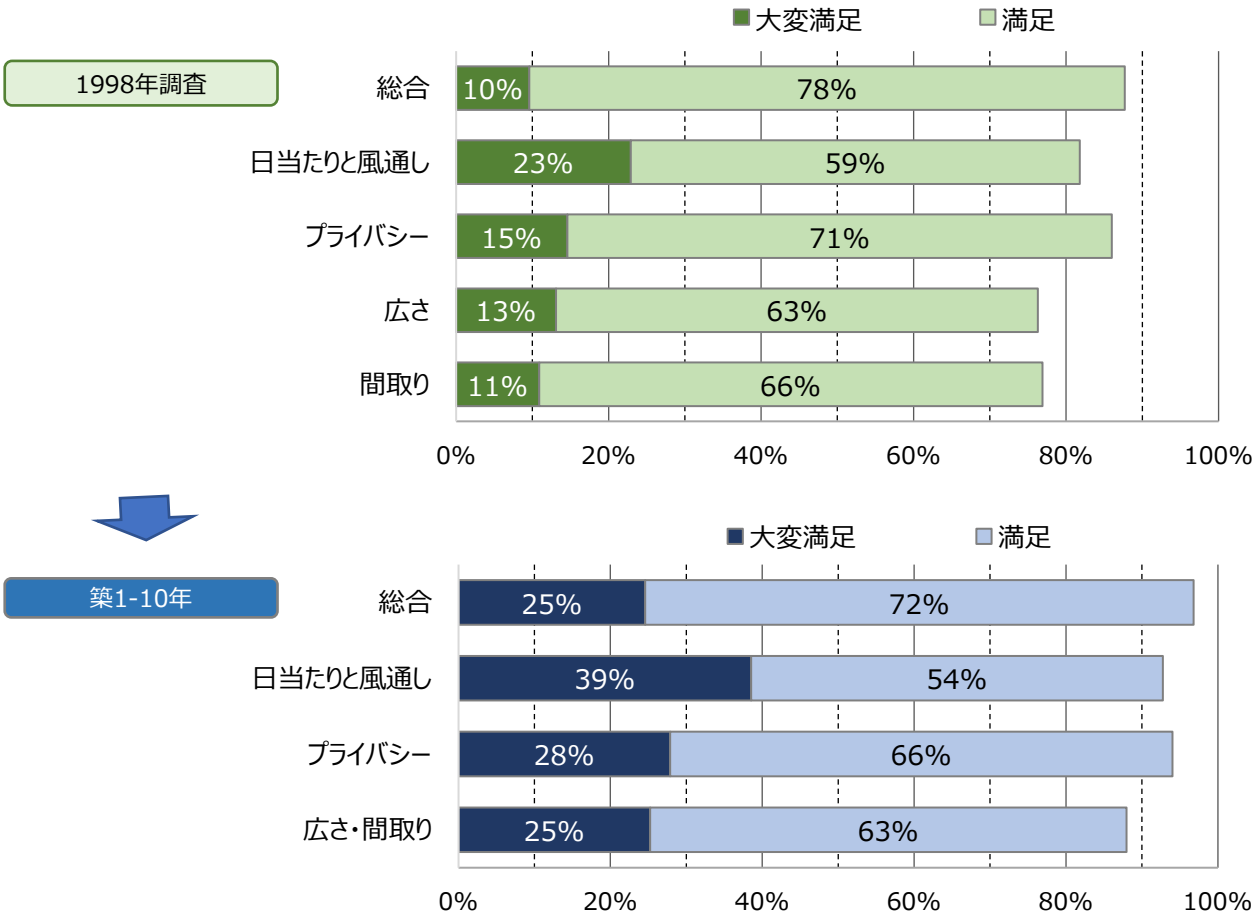
（３）満足度は元々高いが、「大変満足」率は大きく向上

今回調査（築1-10年）の満足度を４段階で聞いた上位２項目のうち最上位の「大変満足」の比率で1998年調査と比べると、全項目でほぼ倍増しています。1998年調査の対象物件は２階建てと３階建てが半数ずつの割合でしたが、今回調査は３階建てが６割強を占めているため、「日当たりと風通し」は「大変満足」が約４割に増加していると予想できます。

総合満足度の変化



1998年調査との満足度比較：



コラム：1998年調査について

本調査報告で「1998年調査」としているものは、正式には「都市居住と賃貸併用住宅の実態」という1998年３月に発表された調査報告書を指します。

当時の当社の賃貸併用住宅のストックは約5000棟、３万戸あり、その中でオーナーテナント合わせて5000名近くに調査票を郵送する大規模な調査となっています。

調査項目は建築動機入居動機からメリットデメリット、経営評価やコミュニティなど多岐にわたっており、今回調査と可能なものは比較して25年前（調査時点）の状況との変化を示しています。

都市居住と賃貸併用住宅の実態
調査報告書(1998)

1．調査名称　「都市居住と賃貸併用住宅の実態」
賃貸併用住宅のオーナーとテナント調査

2．調査目的　小規模土地所有者の多い大都市圏における集合住宅として重要な地位を占める賃貸併用住宅のオーナーとテナントを対象に、都市居住と賃貸併用住宅についての意識と実態を調査し、都市におけるより快適な住まいと住まい方を考える資料とする。

3．調査対象　東京圏のヘーベルハウス賃貸併用住宅の入居者（オーナーとテナント）

4．調査期間　1997年８月

5．調査方法　往復郵送法

6．サンプル　オーナー 有効回答 884名　（配布数 2,380名 回収率37.1%）
テナント 有効回答 873名　（配布数 2,380名 回収率36.7%）
合　　計 有効回答 1,757名（配布数 4,760名 回収率36.9%）

第３章
賃貸併用住宅の建物構成

3-1　賃貸併用住宅の構成

（1）最上階の自宅＋１階の賃貸が主流に

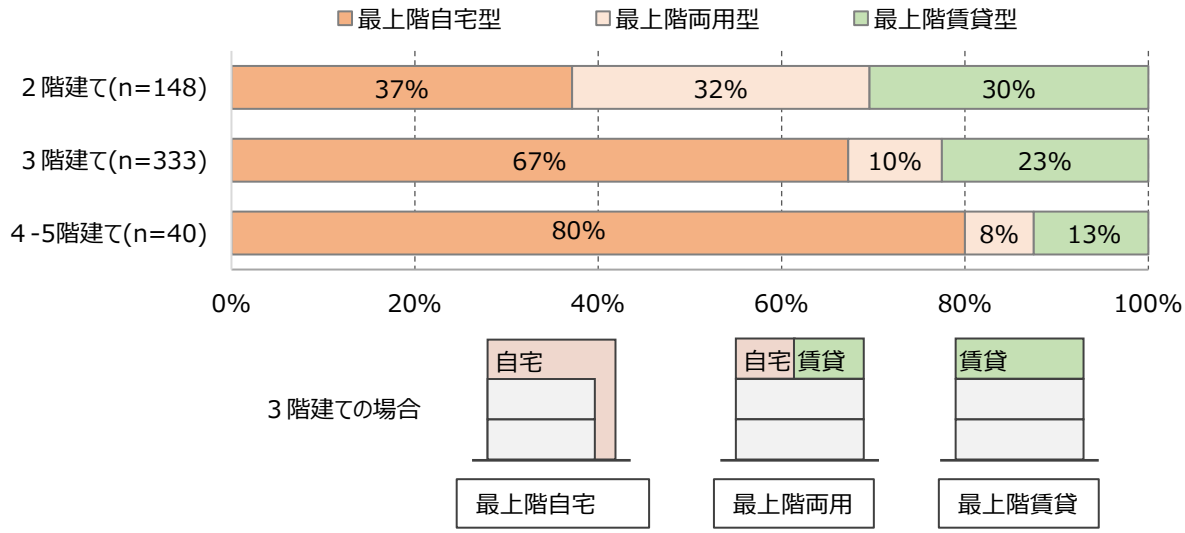
自宅と賃貸の上下関係は建物の階数が高くなるほど、最上階のみに自宅がある最上階自宅型が多くなる傾向です。２階建てでは最上階自宅型が37%、最上階が賃貸のみの最上階賃貸型が30%と拮抗していますが、３階建てでは最上階自宅型が67%、両用型10%の計77%が最上階を自宅として利用しており、環境の良い最上階を自宅として利用しています。

階数別に自宅住戸階のパタンを整理してみると、２階建てでは２階全部と１階の一部を自宅とするパタン、次いで１階を自宅とし２階を賃貸とするパタンが多くなっています。３階建てでは３階を自宅とし、1,2階にも自宅部分を持つパタンが2/3を占めています。

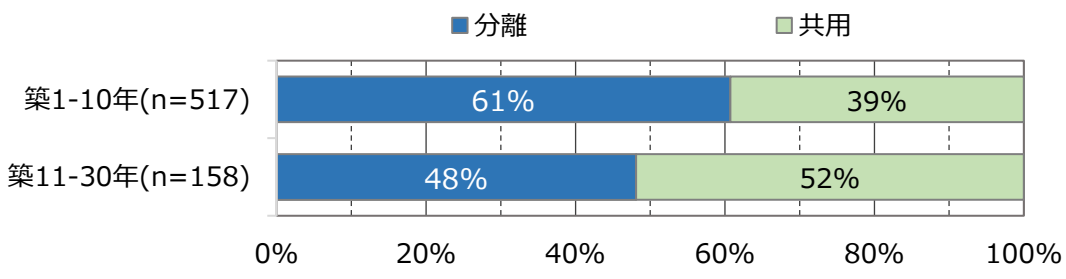
（2）玄関アプローチの分離は増加傾向

オーナー自宅用と賃貸居住者用アプローチの分離・共用の状況は、近年分離がやや多くなる傾向です。築10年以下では、分離は賃貸戸数1,2戸で67%、3～6戸58%、7戸以上で52%と、賃貸戸数が少ないほど、分離される傾向があります。

自宅と賃貸住宅の上下関係　築1-10年

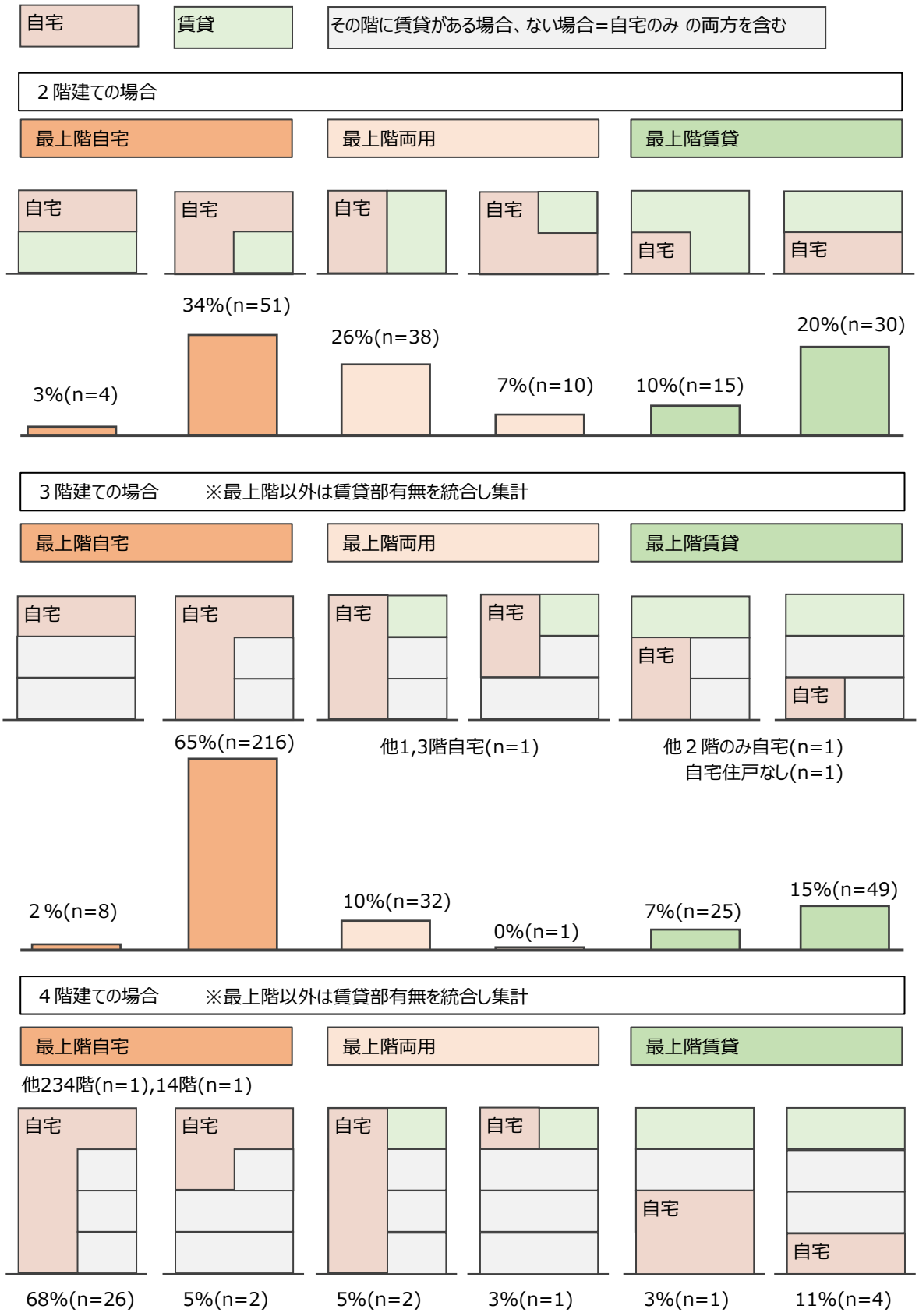


自宅と賃貸の玄関アプローチの分離と共用



自宅住戸階の分布

築1-10年



3-2　自宅住戸の構成

（1）３階建てのLDKは６割が最上階

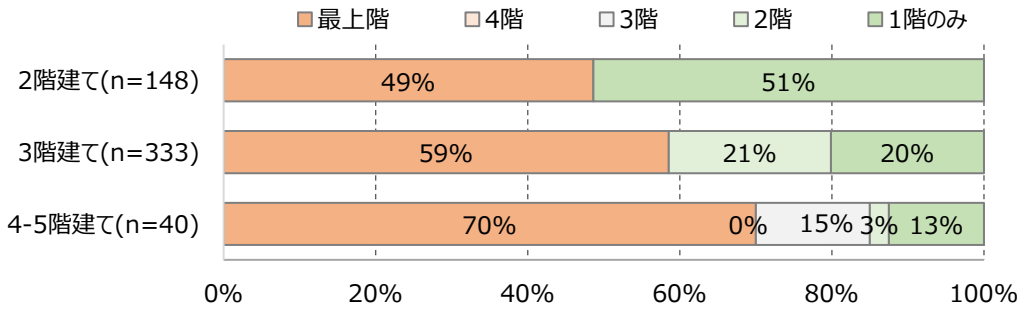
3-1の住戸階の構成に続いて、キッチン、玄関のある階を調査しました。キッチンの階は、LDKのある階と考えられます。

２階建てのキッチン階は１階と２階が半数ずつとなっており、階数が高いほど最上階の比率が上がります。２階建てでは庭が確保でき、１階でも日照が得られるケースが考えられますが、３階建て以上では、都市部での建築が多いため、庭は取れず、１階は共用部が主体となっています。上階のLDKでは庭に代わって日常生活上必要な洗濯物を干す場所や、屋外でリラックスするための空間を確保するために、アウトドアスペースの重要性が増すと考えられます。

キッチン階の分布

築1-10年

※キッチンが複数ある場合はその最も上の階で集計



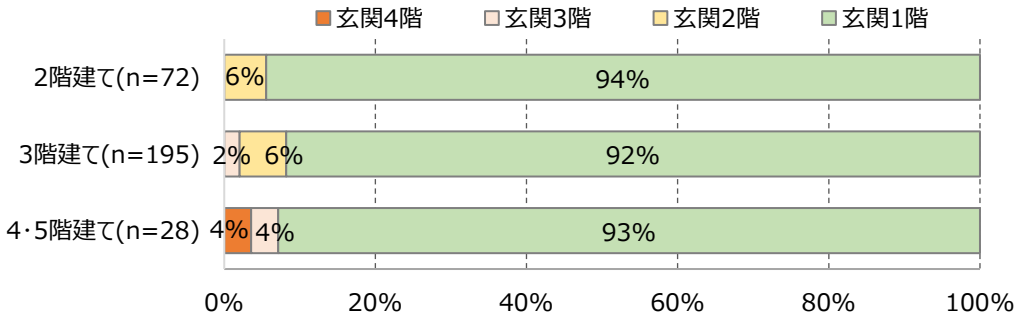
（２）１階に玄関を設け最上階で暮らすプランが多い

キッチン設置階は２階以上の上階が、特に３階建て以上に多くみられましたが、建物階数にかかわらず、玄関は１階が９割超となっています。玄関からキッチン設置階へのアクセスのためにはエレベータ設置率が７～９割と高く、１階に玄関を設け、エレベーターで上がり、上階で暮らすプランが多くなっています。

キッチンが最上階にある場合の玄関階の分布

築1-10年

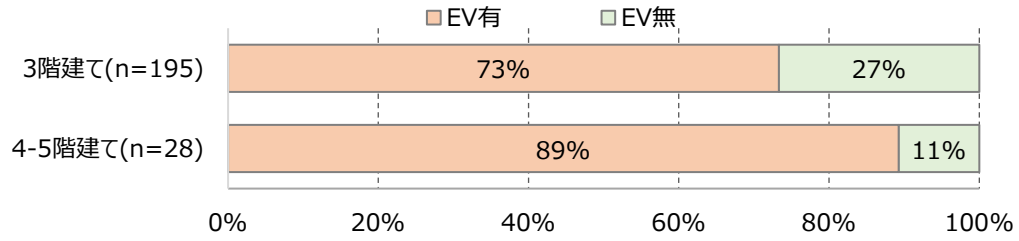
※玄関が複数ある場合は最下階の階とする



キッチンが最上階にある場合のエレベーター設置率

築1-10年

※3階建てはEV設置準備(n=1)も含む



自宅住戸のキッチンの設置階と浴室・玄関との関係

築1-10年

キッチン数	キッチン階	総数	(内)同一階浴室あり	(内)同一階玄関あり	浴室同一階比率	玄関同一階比率
1つ	1階	138	134	137	97%	99%
	2階	116	100	11	86%	9%
	3階	149	144	5	97%	3%
	4階	19	16	0	84%	0%
	5階	1	1	0	100%	0%
2つ	1階1階	9	9	9	100%	100%
	1階2階	27	25	22	93%	81%
	1階3階	19	19	14	100%	74%
	1階4階	1	1	1	100%	100%
	2階3階	23	23	7	100%	30%
	2階4階	1	1	1	100%	100%
	3階3階	7	7	1	100%	14%
	3階4階	4	4	0	100%	0%
	4階4階	1	1	1	100%	100%
3つ		6	6	3	100%	50%
総計		521	491	212	94%	41%

3-3　ワンフロアライフ：日常生活が１つの階でできる

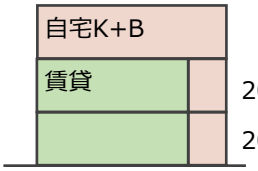
（1）ワンフロアライフ対応住戸の条件

高齢期から終末期まで住み続けられる住まいの条件としては、主要な生活空間がワンフロアにまとまっている、すなわち段差なく移動できることが重要です。100㎡程度の２階建ての一戸建て住宅では、１階に寝室が確保できず、主要な生活空間が複数の階に分散してしまうことが課題となっています。

賃貸併用住宅では自宅住戸を１つの階にまとめ、ワンフロアライフ対応住戸を作りやすいという特徴があります。そこで、ワンフロアライフが可能な住戸の条件は下記３つのいずれかに合致するものとしました。

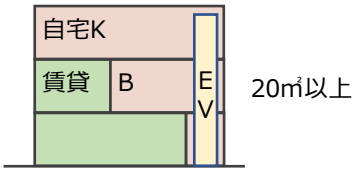
①住戸構成階が１つ

１つの階にLDK、浴室、寝室など主要な生活空間がまとまっている場合。他の階があっても20㎡未満であればほぼ玄関、階段等のみであり、住戸構成階としていません。



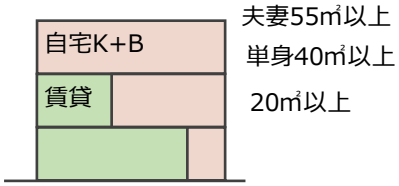
②EVで複数階を接続

複数階にLDK、浴室、寝室など主要な生活空間が分散していても、エレベーターが設置され階段を使わずに移動できる場合。



③主階の面積を確保(夫妻55㎡,または単身居住40㎡以上)

複数階に居室が分散していても、１つの階でLDK、浴室、寝室などの主要な生活空間を確保できる面積がある場合。面積の根拠については（３）で記述します。

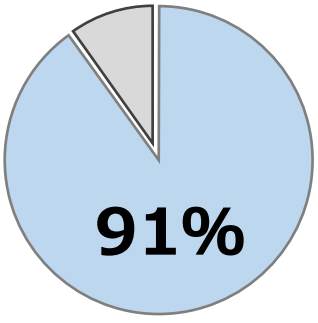


（２）９割以上がワンフロアライフ対応住戸

上記①～③の条件のいずれかに合致していた賃貸併用住宅の自宅住戸は調査対象の91%に達していました。

各条件ごとの構成の内訳や、課題となる住戸へのアクセス手段については次節で示します。

ワンフロア対応住戸の比率



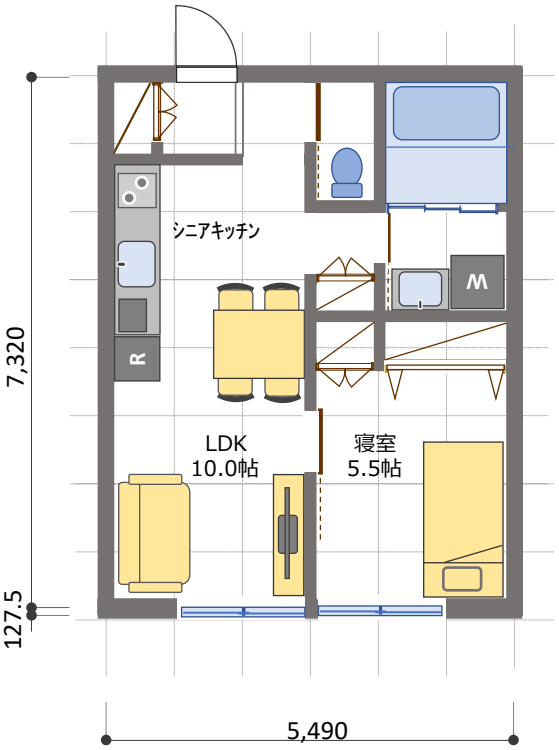
ワンフロア対応住戸の比率：築1-10年(n521)

（３）ワンフロアライフには単身で40㎡、夫妻のみで55㎡が最低でも必要

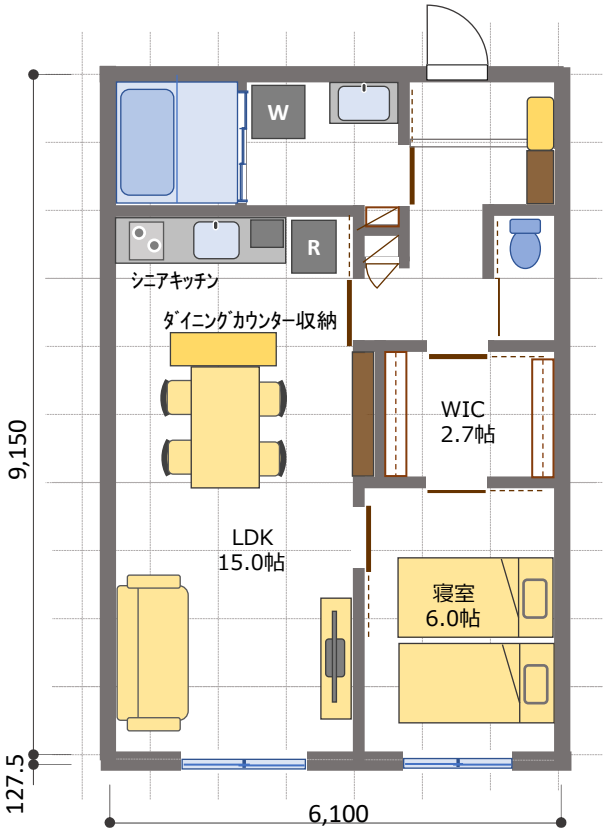
面積の基準については、住生活基本法による居住面積水準【都市型】による居住人数１人：40㎡、２人：55㎡、に準拠しました。実際の間取りのイメージでもLDK、寝室に加えバリアフリー対応可能な水回りや収納を確保できる広さとなっています。

面積基準下限の40㎡、55㎡の間取りイメージ

単身の住戸プラン例
40.88㎡(約12坪)



夫妻のみの住戸プラン例
56.59㎡(約17坪)



シニアキッチン

当研究所が高齢者向けに開発したキッチンで、家電置き場が一体化され、すっきりとしたDKレイアウトを実現。

ダイニングカウンター収納

ダイニングテーブルが直付けでき、出しっぱなしになり勝ちな文房具・調味料・処方薬・書類などが手の届くところに収納できるカウンター。当研究所が居住者のくらしの実態から開発。
キッチン側にはダイニングからは隠したいゴミ置きスペース・布巾かけバーなどを設置。

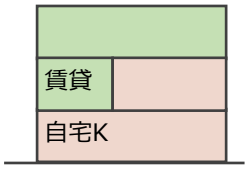
3-4　フラットアクセス：階段を使わずに外出できる

（1）フラットアクセスの条件

日常生活が１つのフロアで可能であっても、そのフロアへのアクセスが確保できなければ、地域とつながった生活を送ることができません。賃貸併用住宅では日当たりや風通しに優れた上階に自宅を設けることが多いため、自宅住戸へのアクセスが課題となります。そこで、住戸の主要な生活空間へ階段を使わずにアクセスが可能なことをフラットアクセスと名付け、下記の２つの条件のいずれかを満たすこととしました。

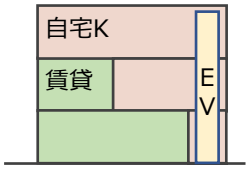
①主要な生活空間が１階

ワンフロア対応住戸が１階で、玄関が１階にある場合。



②主要な生活空間にEV(準備含む)でアクセス可

ワンフロア対応住戸にエレベーターでアクセスできる場合。エレベーター準備仕様も含みます。

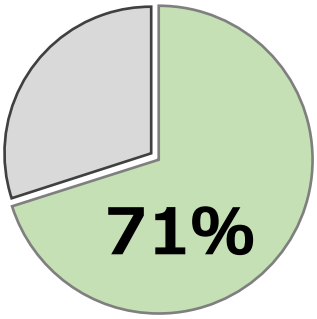


（2）７割がワンフロア×フラットアクセスを達成

築1-10年

ワンフロア×フラットアクセス住戸の比率

ワンフロアライフ対応住戸で、かつ上記①～②の条件のいずれかに合致していた賃貸併用住宅は調査対象の71%に達していました。賃貸併用住宅は、高齢期に向けての住まいの条件をクリアする有効な手法と考えられます。



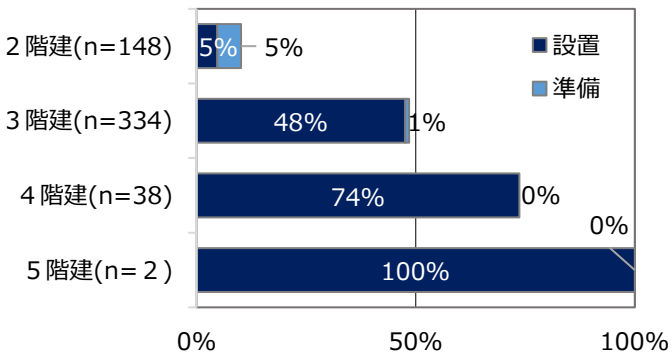
ワンフロア対応×フラットアクセス住戸の比率：築1-10年(n521)

（3）３階建ての約半数がエレベーターを設置

エレベーターの建物階数別設置率

築1-10年

エレベーターの設置比率は２階建てでは約１割、３階建てで約５割で、建物が高くなるほど上がります。そのほとんどは自宅専用のホームエレベーターでした。なおエレベーター準備仕様は１割に満たず、９割以上が既に設置されています。



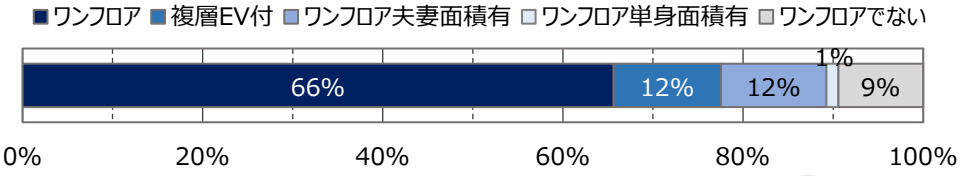
（4）ワンフロア×フラットアクセスの条件ごとの比率

ワンフロア、フラットアクセスの条件ごとの達成状況をまとめたものです。７割近くが完全なワンフロアで構成され、複層ではあるがエレベーターで接続されているもの、他の階があるがワンフロアの面積が確保されているものを加えると91%となります。ワンフロアでないもののうち夫妻居住でLDK階が上階で面積不足(40～55㎡)のものは単身居住になれば十分な面積となるので、これを加えると96%は高齢期の一人暮らしではワンフロア生活に対応できる住戸となっています。
フラットアクセス達成条件の内訳をみると、１階ワンフロア、上階ワンフロアEV付がほぼ同数となっています。

ワンフロアライフ対応住戸の条件別構成比率

築1-10年

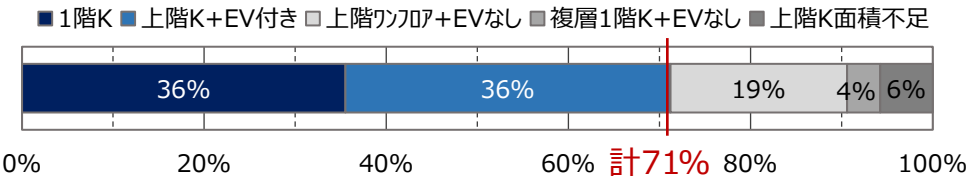
(n=521)



ワンフロア＆フラットアクセスの条件別構成比率

築1-10年

(n=521)



ワンフロア×フラットアクセスの条件一覧と構成比率

築1-10年

	ワンフロア				フラットアクセス		築1-10年	
	住戸構成階	ﾜﾝﾌﾛｱ	ﾜﾝﾌﾛｱ面積	当初居住	K階	EV付	n	比率
ワンフロア：住戸構成階が１つ(他の階が20㎡未満)							342	66%
1階ﾜﾝﾌﾛｱ	1のみ	○	－	－	1	－	151	29%
上階ﾜﾝﾌﾛｱEV付	↑	○	－	－	2以上	○	130	25%
上階ﾜﾝﾌﾛｱEVなし	↑	○	－	－	2以上	×	61	12%
複層EV付：住戸構成階が２以上＆EVで行き来可							62	12%
複層１階K EV付	2以上	－	－	－	1	○	5	1%
複層上階K EV付	↑	－	－	－	2以上	○	57	11%
ワンフロア夫妻面積有：住戸構成階が２以上＆キッチン階55㎡以上*							61	12%
１階ﾜﾝﾌﾛｱ夫妻面積有	2以上	○	55㎡以上	－	1	×	25	5%
上階ﾜﾝﾌﾛｱ夫妻面積有	↑	○	↑	－	2以上	×	36	7%
ワンフロア単身面積有：住戸構成階が２以上＆キッチン階40㎡以上単身居住(当初入居ベース)							7	1%
１階ﾜﾝﾌﾛｱ単身面積有	2以上	○	40㎡以上	単身	1	×	3	1%
上階ﾜﾝﾌﾛｱ単身面積有	↑	○	↑	↑	2以上	×	4	1%
ワンフロアでない・ワンフロア面積不足							49	9%
複層１階K EVなし	2以上	×	－	－	1	×	19	4%
上階K面積不足	↑	○	55㎡未満	－	2以上	×	30	6%
上階K単身面積不足	↑	○	40㎡未満	単身	↑	×	0	0%
ワンフロア達成合計							472	91%
ワンフロア×フラットアクセス達成合計							371	71%
総計							521	100%

用語の定義

K:キッチン
B:浴室
EV付:ｴﾚﾍﾞｰﾀｰが１階とKBのある階に停止

住戸構成階:
20㎡以上の階

ﾜﾝﾌﾛｱ:最低1つのKBが同一階

複層:KBが同じ階にない

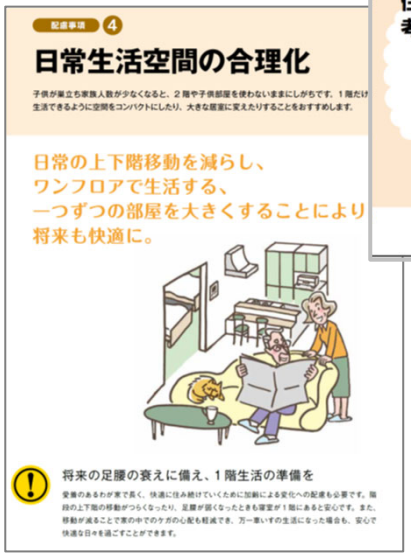
ﾌﾗｯﾄｱｸｾｽ:1階ﾜﾝﾌﾛｱであるか、EV付

*当初単身居住で55㎡以上あった１例を含む

コラム：推奨されるワンフロアライフ

国土交通省では「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」の項目の中で、「日常生活空間の合理化」としてワンフロアで生活できるよう改修することを記述しています。

住宅のバリアフリー化は1990年代から2005年の性能表示にかけて徐々に浸透してきましたが、高齢期の居住に対しての配慮がされていないストックも多くあります。これらの住宅は50-60代の高齢者になる前の世代にリフォームされることが多くありますが、その機会に高齢期に向けて配慮すべき事項を国土交通省がガイドラインとしてまとめています。この中の特に配慮すべき４項目の一つに「日常生活空間の合理化」としてワンフロア生活可能な状況をつくることが推奨されています。



出典：「これからの住まいと暮らしを考えてみませんか」 (一社)高齢者住宅協会

コラム：居住人数に応じた面積の基準

国土交通省では「住生活基本計画」の中で、居住人数に応じた「居住面積水準」を下記のように定めています。ワンフロアライフ対応住戸の面積は誘導居住面積水準［都市居住型］を参照して定めました。

	単身者	２人	２人以上の場合の計算式
最低居住面積水準	：25㎡	30㎡	10㎡×人数+10㎡
誘導居住面積水準［都市居住型］	：40㎡	55㎡	20㎡×人数+15㎡
誘導居住面積水準［一般型］	：55㎡	75㎡	25㎡×人数+25㎡

第４章
家族の変化と対応する住まい方

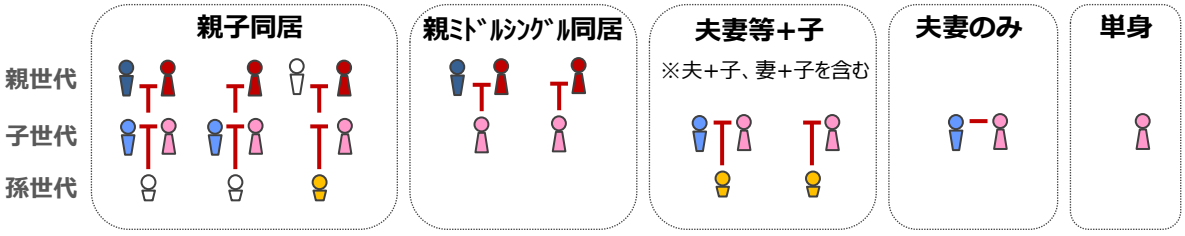
4-1　家族構成の分類

（1）家族タイプの分類

親世代と子世代、孫世代の同居家族の組み合わせから、以下の５つの家族タイプに分類しました。各家族タイプにおいて、アンケート回答者は親世代の場合と子世代の場合があります。「親子同居」は子世代にが配偶者がいる、または孫世代がいる場合、「親ﾐﾄﾞﾙｼﾝｸﾞﾙ同居」は子世代が単身の場合です。「親ﾐﾄﾞﾙｼﾝｸﾞﾙ同居」は子世代が結婚する平均的年齢である概ね30歳以上の場合とし、回答者が親世代の場合は60歳以上、子世代の場合は30歳以上を「親ﾐﾄﾞﾙｼﾝｸﾞﾙ同居」と定義しています。家族構成の条件に、親世代、子世代、孫世代以外の親族居住は入れていませんが、全667世帯中47世帯の7%は親族が同居しています。

家族タイプの分類

※単身の場合は女性を代表として描いたが男性の場合も含む。白抜きの家族はいない場合も含むことを示す



回答者平均年齢						
築1-10年	当初	51.3歳(子世代)	67.7歳(親世代)	46.7歳	63.8歳	59.9歳
	現在	56.8歳(子世代)	73.2歳(親世代)	52.1歳	68.6歳	64.5歳

家族タイプの定義

凡例　○同居：年齢条件付記　×：別居または いない　－：問わない

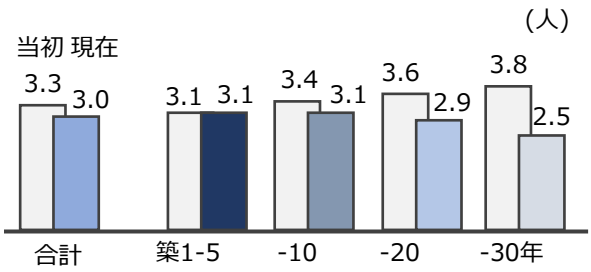
家族タイプ	回答者	回答者基準					
		親	回答者本人	配偶者	有配偶子	単身子	他の親族
親子同居	親世帯	－	○	－	○	－	－
	子世帯	○	○	○	－	－	－
	子世帯	○	○	×	－	○	－
親ﾐﾄﾞﾙ ｼﾝｸﾞﾙ同居	親世帯	×	○60歳以上	－	×	○	－
	単身子	○	○30歳以上	×	×	×	－
夫妻等+子		×	○60歳未満	－	×	○	－
夫婦のみ		×	○	○	×	×	－
単身		×	○	×	×	×	－

（2）築年数経つごとにより少人数の家族タイプへシフト

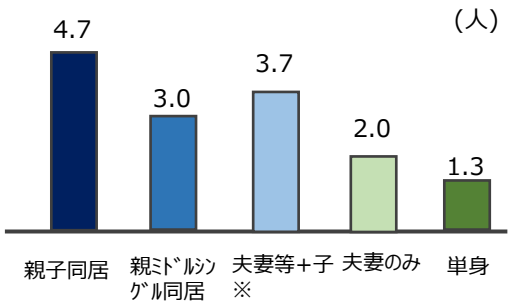
当初の同居人数は築年数が新しいほど少なく、家族の少人数化を示しています。現在の同居人数は逆に築年数が経っているほど少なく、築21-30年の群では、当初3.8人から現在2.5人と同居家族数の減少が著しいです。

築1-5年の当初の家族タイプは、「親子同居」「親ﾐﾄﾞﾙｼﾝｸﾞﾙ同居」「夫妻等＋子」「夫妻のみ」がそれぞれ２割強あり、築21-30年では「親子同居」が３割、「夫妻等+子」が４割以上あったのと比べ対照的です。各家族タイプの当初の平均人数は、多い順に「親子同居」が4.7人、「夫妻+子」が3.7人ですが、築年数が経つにつれ、この２タイプが減り、より少人数のタイプが増えていきます。各家族タイプの平均人数は当初から現在でほぼ変わらず、家族タイプが移行していくことで同居人数が減っていきます。

築年数別の当初→現在の平均人数の変化

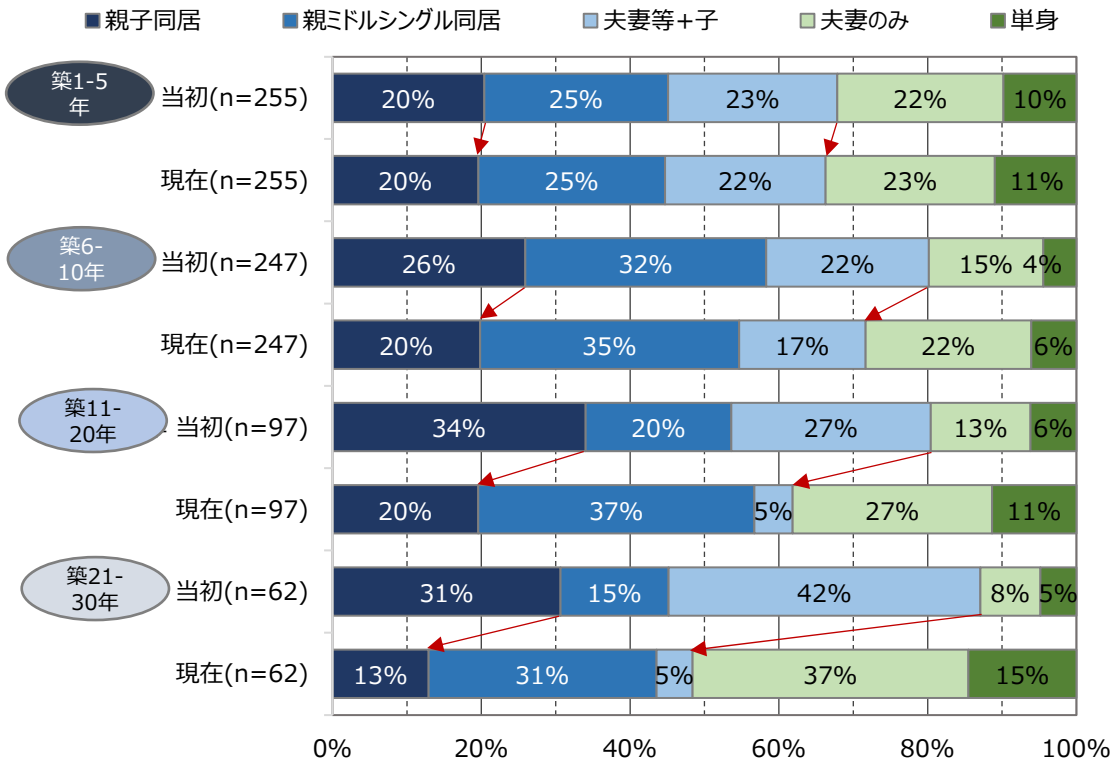


家族タイプ別の当初の平均人数



※夫妻等+子：夫妻＋子 に加えて夫+子、妻+子を含む

家族タイプの当初⇒現在の変化（築年数別）



※当初住んでいないが、現在は居住している3名、複数居住地のある5名、再開発により退去した１名、未記入により家族タイプ不明の15名は除いて集計

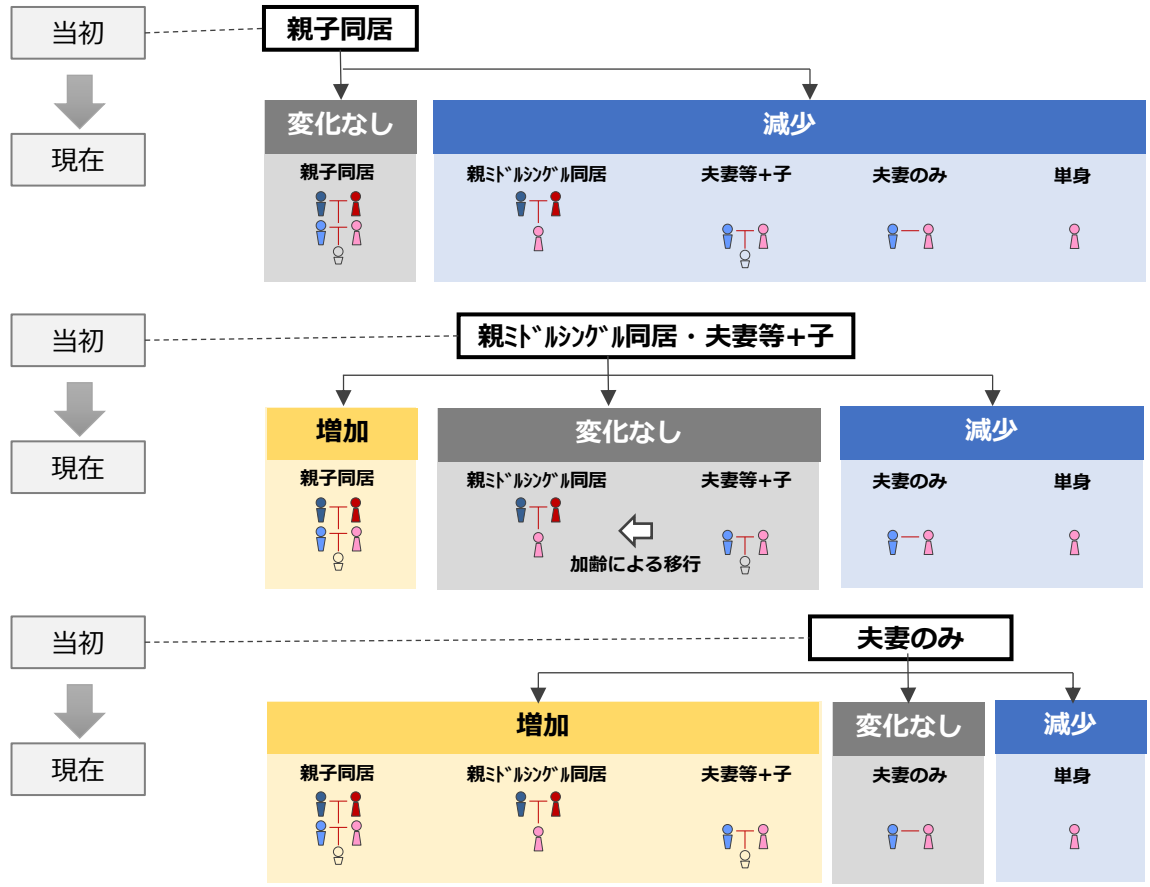
4-2　家族構成とその変化

（1）家族タイプ別の入居当初から現在の変化

当初から現在への家族パタンの移行は「親子同居」では増加パタンはなく、全て減少パタンとなります。「親ﾐﾄﾞﾙｼﾝｸﾞﾙ同居」は親世代が60歳以上、子世代が30歳以上という年齢で定義するため、加齢により家族パタンが「夫妻等＋子」から「親ﾐﾄﾞﾙｼﾝｸﾞﾙ同居」へと移行していきます。「夫妻等+子」の場合は「親子同居」へ移行する増加、「夫妻のみ」あるいは「単身」に移行する減少の両方のパタンが存在します。「夫妻のみ」の場合は、「親子同居」へ移行する増加パタンと、「単身」へと移行する減少パタンとなります。

家族の増加では、親や配偶者が同居したり、子が生まれたり、という要因が、減少では親の逝去や子どもの独立といった要因が考えられます。

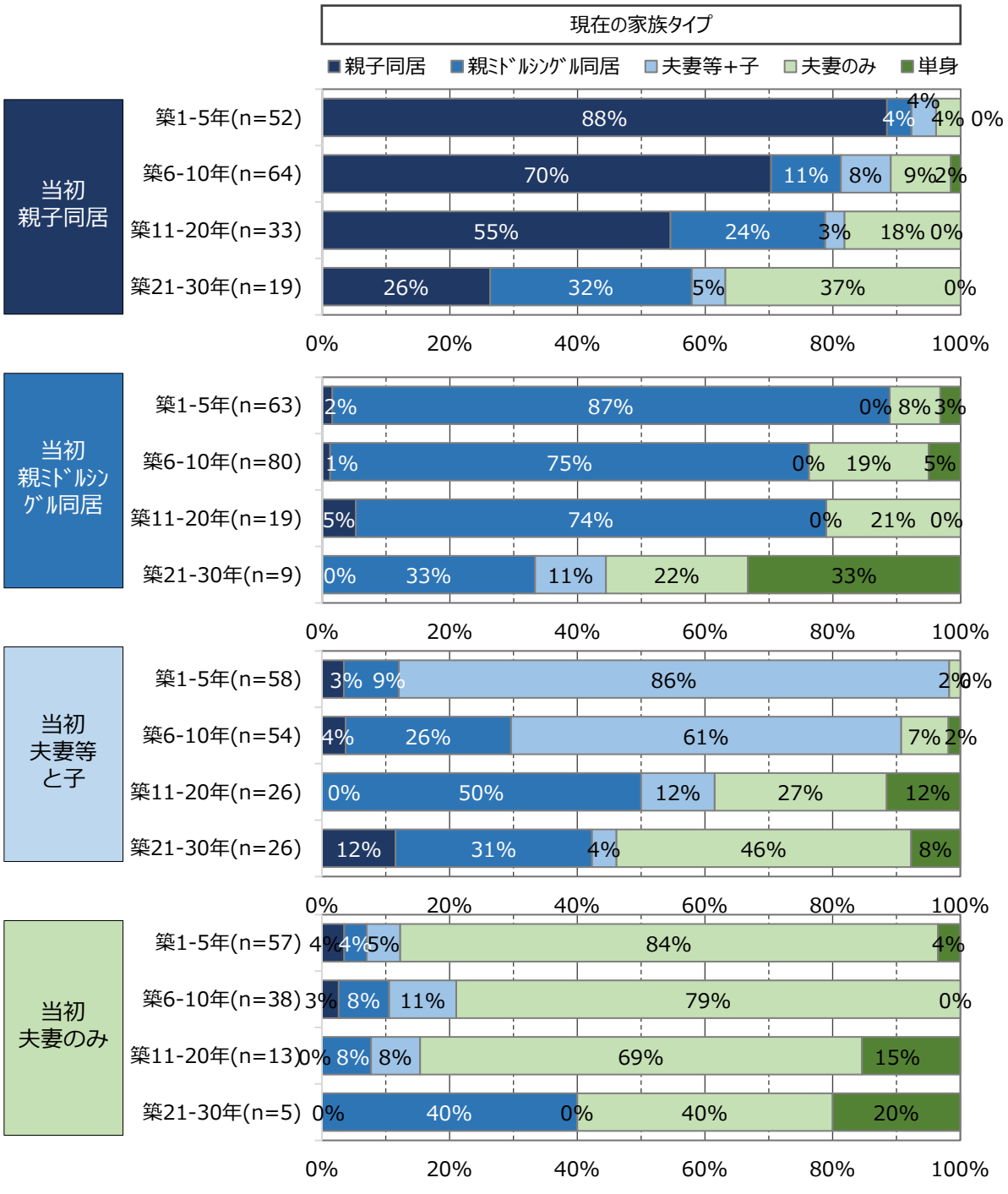
入居「当初」から「現在」の家族タイプ移行パタン



（2）家族タイプは減少方向に変化していく

入居「当初」と「現在」の家族タイプ変化をみると、築年数の経過と共に、変化する割合が増え、特に減少傾向に転じています。「親子同居」では築6-10年でも３割、築11-20年では74%が家族タイプが移行します。「親ﾐﾄﾞﾙｼﾝｸﾞﾙ同居」では比較的変化が少なく、「夫婦等＋子」では加齢による「親ﾐﾄﾞﾙｼﾝｸﾞﾙ同居」への移行に続き、子の独立による「夫妻のみ」への移行が進んでいきます。「夫妻のみ」は変化が少なく、次第に「単身」や増加方向の親子同居、親ﾐﾄﾞﾙｼﾝｸﾞﾙ同居」への移行が少数ではあるが見られます。

築年数別の「当初」から「現在」の家族タイプ移行状況

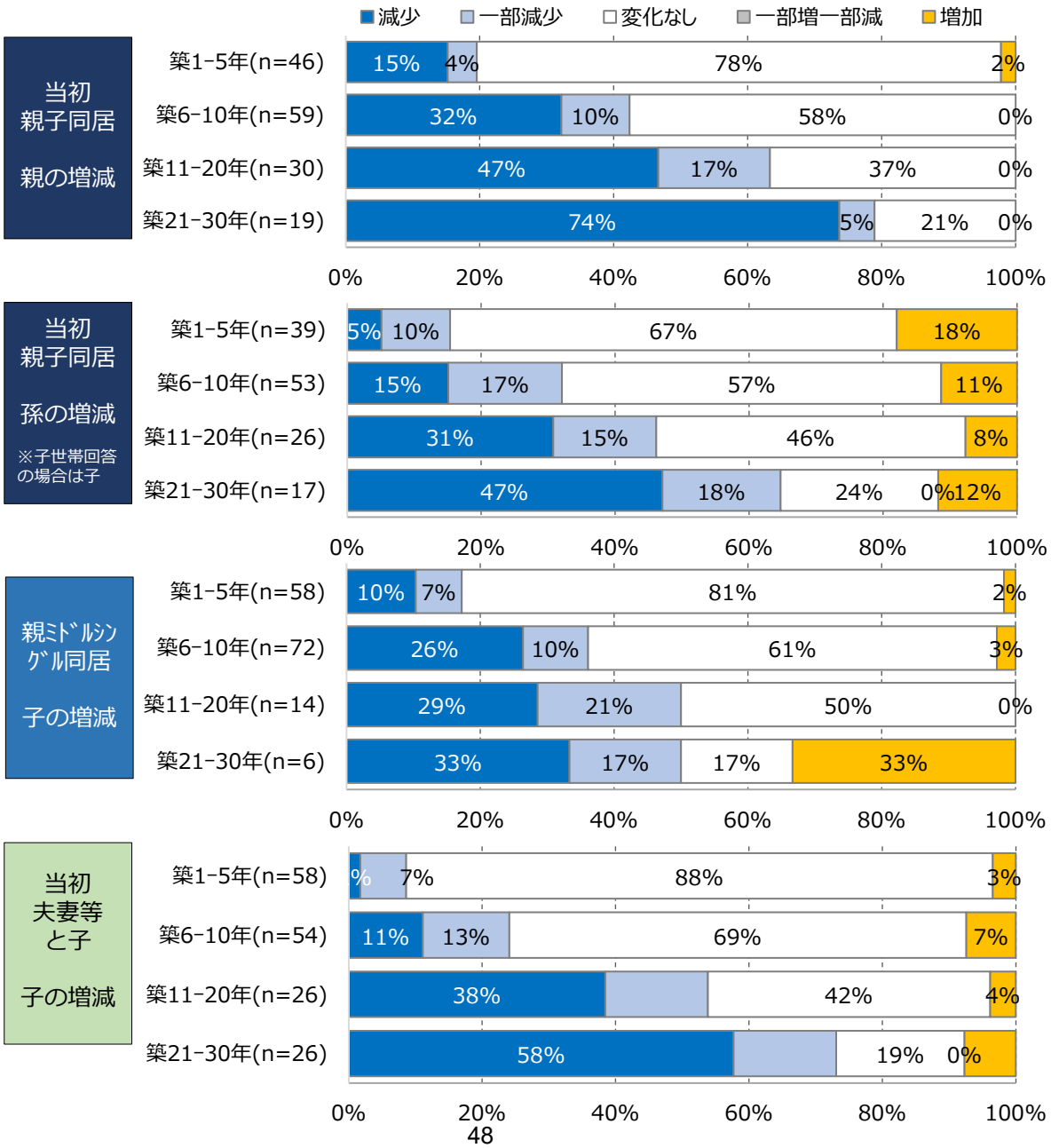


4-３　家族の増減と賃貸住戸活用

（1）親子同居は家族変化が大きい

前項でみた家族の増減をさらに深堀りし、親の逝去や子の独立が築年数に応じてどの程度生じるのかを調べてみました。当初親子同居の場合の親の減少（親世帯が全員いなくなる）は築6-10年で３割、築21-30年では７割以上で起きていました。また、子の独立による減少は、親子同居の孫では築6-10年で一部減少を含めると約３割、築21-30年では６割を超えていますが、孫の誕生等による家族増も見られます。当初夫妻等と子の世帯の場合も、親子同居と同様以上に独立が進んでいきますが、親ﾐﾄﾞﾙｼﾝｸﾞﾙ同居は築11年以降の減少が少なく独立せず定着する傾向がみられます。

当初家族タイプ、築年数毎の当初⇒現在の家族の増減

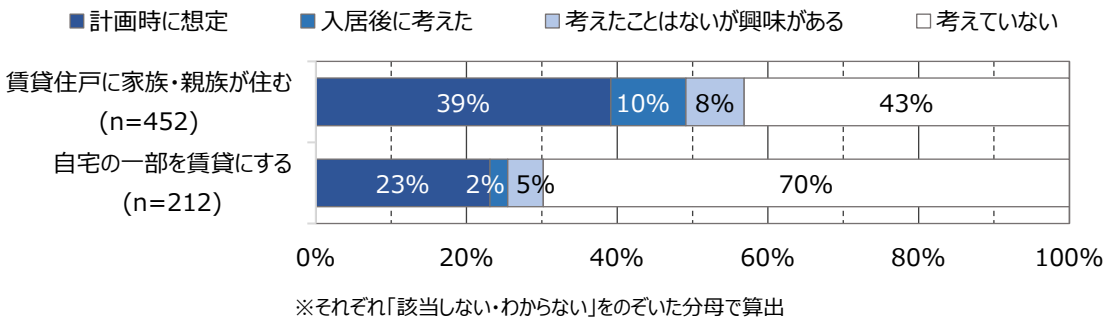


（２）賃貸住戸に家族が住むことを約半数が想定

築年数が経過するにつれて、家族人数が減少方向に向かうことが確認できましたが、こうした状況への対応として約半数が賃貸住戸に家族や親族が住むことを考えています。一方、自宅の一部を賃貸にすることは25%で、賃貸住戸に家族が居住する想定の約半分程度となっています。

家族変化への対応として将来減少が予想される家族は、賃貸住戸に住むことで将来賃貸への移行をスムーズにしようとしていると考えられます。

賃貸部家族居住、家族住戸賃貸化を想定したか　築1-10年

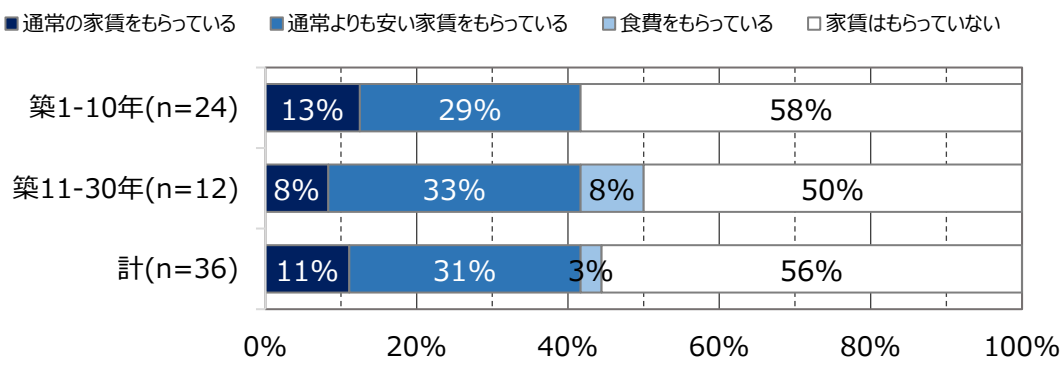


※それぞれ「該当しない・わからない」をのぞいた分母で算出

（3）賃貸住戸居住家族から約４割が賃料徴収

賃貸住戸に家族が住んでいる場合、約4割は家賃徴収をしています。ただし、通常の家賃より安くする傾向はみられ、家賃ではなく食費をもらっているケースもありました。これにより、賃貸住戸に家族が居住していても、一定の賃料収入が得られ、ローン返済等をカバーできていると思われます。

賃貸住戸家族居住の場合の賃料徴収　賃貸住戸に家族が居住している世帯（N=36）



4-４　賃貸住戸活用による家族変化への対応

（1）設計仕様⇒当初⇒現在居住に変化が生じるパタン

設計仕様と当初居住で家族か賃貸かのずれがあるもの、当初から現在で家族居住か賃貸かの変化が生じるパタンとして次の４つが観察されました。

A. 自宅住戸に当初家族が居住し、賃貸に移行

築年数経過後が多く、親の逝去や子世帯の転勤など世帯単位での減少がある場合の住まい方と思われます。

B. 賃貸住戸に当初家族が居住し、その後賃貸に移行を想定

親の転出や子の独立など家族の減少を予測しての住まい方と思われます。まだ賃貸に移行していないものは**Bs**としています。

C. 賃貸住戸を当初賃貸し、家族居住に移行

築年数が経過したのち二世帯化など家族が増加した場合の住まい方と思われます。

D. 自宅住戸を当初賃貸し、家族居住に移行を想定

家族居住への移行例は0でしたが、将来の親や子の同居を見越して、その住戸を用意しておく住まい方と思われます。自宅を現在も賃貸しているものは**Ds**としています。

	設計仕様	当初居住	現在居住	築1-10年	築11-30年	計	
A	自宅	家族	賃貸	1	5	6	計14 →右頁表
B	賃貸	家族	賃貸	5	3	8	
Bs	賃貸	家族	家族	22	8	30	
C	賃貸	賃貸	家族	4	10	14	→右頁表
D	自宅	賃貸	家族	0	0	0	
Ds	自宅	賃貸	賃貸	2	1	3	
				34	27	61	

（2）家族→賃貸の変化例は、設計時に想定されたものが多い

当初家族居住の住戸が賃貸となった14例のうち８例は設計時に賃貸住戸として設計されています。家族が減少した場合が12例（内１例は母増あり）と多く、賃貸化の主要因といえます。築10年以内に賃貸化したもの６例中５例は賃貸住戸として設計されたもので、当初から家族変化が想定されていたと思われます。

入居当初家族居住→現在賃貸の事例一覧表

A:設計時自宅住戸→当初家族居住→現在賃貸
B:設計時賃貸住戸→当初家族居住→現在賃貸

減　増　増減共にあり

ﾊﾟﾀﾝ	築年数	当初家族構成５区分	当初家族構成	現在家族構成	家族変化	変化状況コメント
B	1	親子同居	夫＋子夫妻＋子1	母＋夫＋子1	夫母増 子夫妻減	子夫妻住戸が賃貸化
B	2	親ﾐﾄﾞﾙｼﾝｸﾞﾙ同居	夫妻＋子2	夫妻＋子1	子1減	当初,息子２人賃貸居住、１人退去
B	5	夫妻のみ	夫妻 (父母予定)	夫妻＋子1	子増	１階に父母用住戸あるが父母は入居せず賃貸
B	9	夫妻+子	夫妻＋子1	夫妻	子減	夫妻別居により、二世帯として使用
A	9	親ﾐﾄﾞﾙｼﾝｸﾞﾙ同居	夫妻＋子1 (息子夫妻予定)	夫妻	子減	息子夫妻居住予定の自宅住戸あり、当初非居住、その後一時居住するも現在は賃貸
B	10	夫妻+子	夫妻＋子2	夫妻＋子2	変化なし	当初賃貸居住だった子が現在自宅に同居
A	11	親子同居	母＋夫妻＋子2	夫妻＋子1	夫母･子1減	1階母用住戸が賃貸化
B	13	親子同居	父母＋夫妻＋子1 ＋子夫婦＋孫1	夫妻＋子1	息子夫婦減	当初、息子夫婦賃貸居住、現在は退去し賃貸
A	14	親子同居	夫父＋妻母 ＋夫妻＋子2	妻母＋夫妻＋子2	夫父減	夫父の住戸が賃貸化
B	15	親子同居	母＋夫妻	夫妻	夫母減	当初、母住戸玄関は自宅とｱﾊﾟｰﾄ2か所あり、自宅側のﾄﾞｱ撤去し賃貸化
A	16	夫妻(単身含)+子	妻＋子＋おじ夫婦	妻＋子	おじ夫婦減	当初、おじ夫婦が居住した住戸を改装し賃貸
B	19	夫妻+子	夫妻＋子2	夫妻	子減	当初息子賃貸居住→結婚→現在転出
A	20	親子同居	母＋夫妻＋おば	夫妻＋おば	夫母減	1階母住戸が賃貸化
A	22	親子同居	母＋夫妻＋子1	夫妻	夫母･子減	当初、母が賃貸居住、現在は賃貸

（3）賃貸→家族の変化例は、家族増、自宅の充実のため

当初賃貸の住戸が家族居住となった14例では、家族が増えているケースが９例、うち家族減少も合わせてあるケースが６例と多いのが特徴です。家族が減少していても自宅を広げる例は３例あり、ワンフロアライフ実現、小面積の自宅の拡大、娘世帯同居準備が要因となっていました。賃貸住戸の家族居住には、家族増と自宅の充実の両方の場合があるといえるでしょう。

入居当初賃貸→現在家族居住の事例一覧表

C:設計時賃貸住戸→当初賃貸→現在家族居住

ﾊﾟﾀﾝ	築年数	当初家族構成５区分	当初家族構成	現在家族構成	家族変化	変化状況コメント
C	6	親子同居	父母＋妻＋子1	母＋妻＋子1	妻父、娘減 息子増	当初と現在で、子の変化あり。当初娘入居、現在息子入居(賃貸使用)
C	7	親ﾐﾄﾞﾙｼﾝｸﾞﾙ同居	夫妻＋子1	夫妻	子減	自宅住戸68㎡、賃貸住戸を自己使用
C	9	夫妻のみ	夫妻	夫妻＋子1	子増	娘が賃貸使用
C	9	親ﾐﾄﾞﾙｼﾝｸﾞﾙ同居	夫妻＋子1	夫妻＋子1	長男減 次男増	当初と現在で、子の変化あり。当初長男入居、現在次男入居(賃貸使用)
C	17	親子同居	母＋夫妻＋子1	夫妻	夫母･子減	賃貸201号室を自宅に取り込み、２階でワンフロア生活が可能なように全改装。３階の３つの個室はそのまま。
C	18	夫妻のみ	夫妻	夫妻＋子1	子増	娘が賃貸使用
C	19	夫妻(単身含)+子	妻＋子1	妻＋子1	変化なし	賃貸を将来、娘が使用予定。
C	20	親ﾐﾄﾞﾙｼﾝｸﾞﾙ同居	夫妻＋子2	夫妻＋子1＋兄1	夫兄増 子1減	兄が賃貸使用
C	21	親ﾐﾄﾞﾙｼﾝｸﾞﾙ同居	母＋夫	夫妻＋子1	妻･子1増 夫母減	賃貸を取り込み、自宅拡大
C	23	夫妻(単身含)+子	夫妻＋子2	夫妻＋子2	変化なし	賃貸を取り込み、自宅拡大
C	24	夫妻のみ	夫妻	夫妻＋子1	子増	息子が賃貸使用
C	27	親子同居	妻母＋夫妻＋子2	夫妻	妻母･子2減	賃貸を取り込み二世帯へﾘﾌｫｰﾑしたが子夫婦が出ていき二世帯のまま使用
C	27	夫妻(単身含)+子	夫妻＋子2	夫婦＋子夫婦	子配偶者増 子1減	賃貸を取り込み二世帯へﾘﾌｫｰﾑ
C	30	夫妻(単身含)+子	夫妻＋子1	夫婦＋子夫婦	娘夫婦増 子1減	当初、次女入居現在退去。当初長女未入居だが、娘夫婦として入居。賃貸を取り込み、自宅拡大

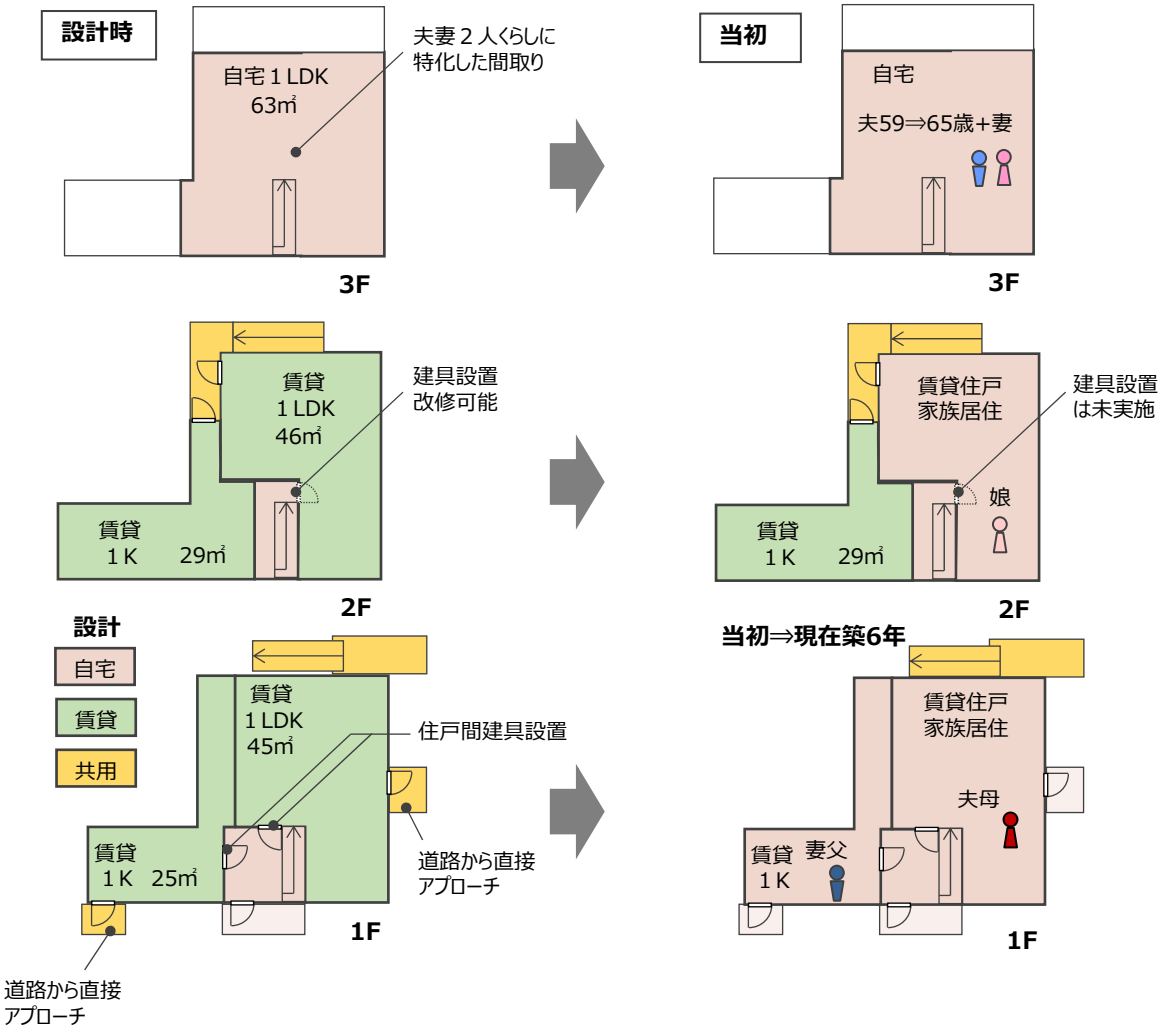
4-5　家族変化に対応した居住実例

（1）賃貸住戸家族居住の例

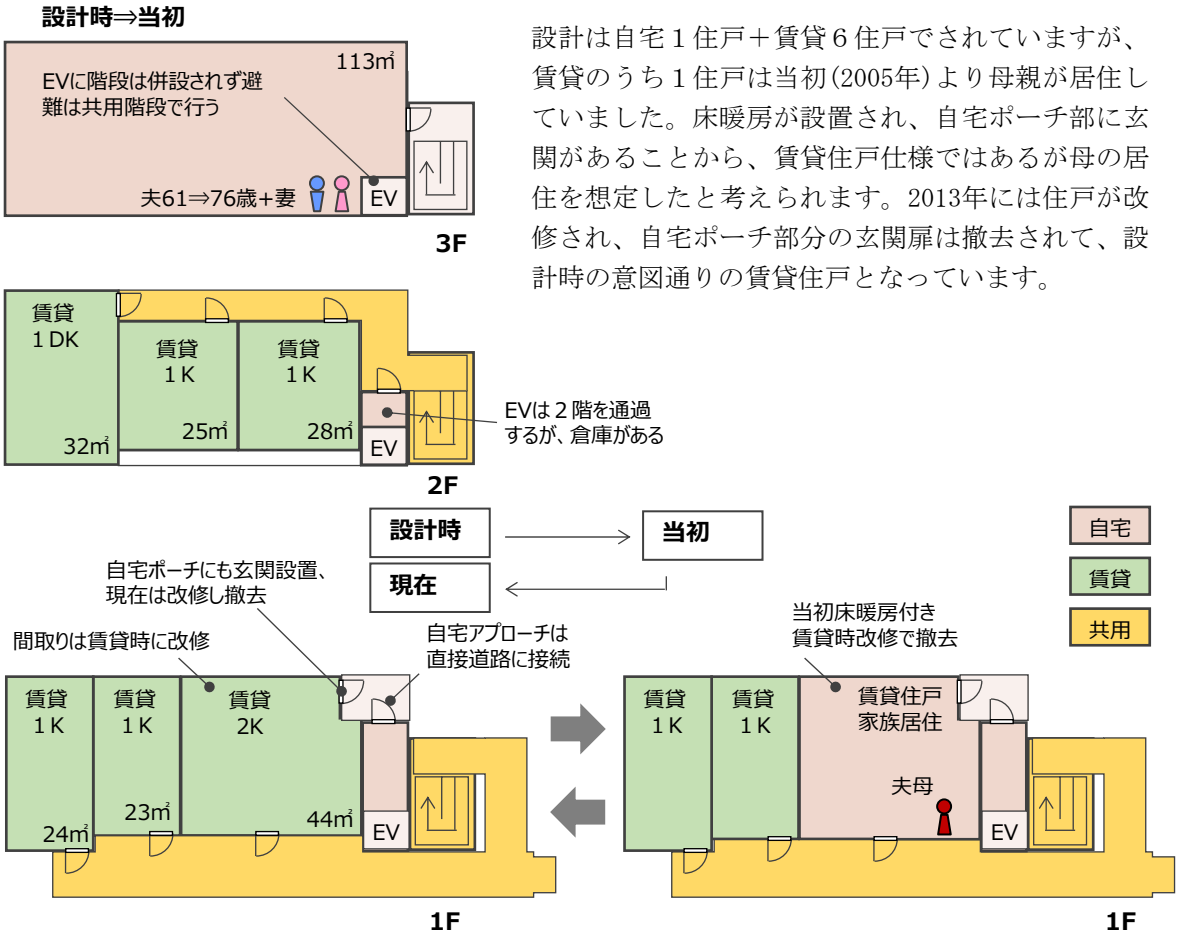
設計は賃貸住戸であっても、当初から家族が住んでいる事例や、改修により二世帯とした事例を集めました。家族の変化に合わせて、賃貸住戸をうまく活用して対応していることがわかります。

Bs：賃貸住戸家族居住、現在まで継続 2015完成(築６年)

設計は自宅１住戸＋賃貸４住戸の構成ですが、賃貸のうち３住戸は当初より現在まで家族が居住し、複合的な４世帯居住となっています。家族の減少を見越した住まい方と思われます。１階の２住戸は自宅住戸と行き来する扉が設けられ、当初親が住むことを想定し計画されていることがわかります。トイレや浴室は賃貸仕様そのままですが段差なしの仕様です。２階の１LDKには単身の娘が居住しています。界壁に自宅階段室との行き来のための建具を設置可能な部位がありますが、設置はされていません。３階の自宅部は夫妻のみで住むことに特化した間取りとなっています。

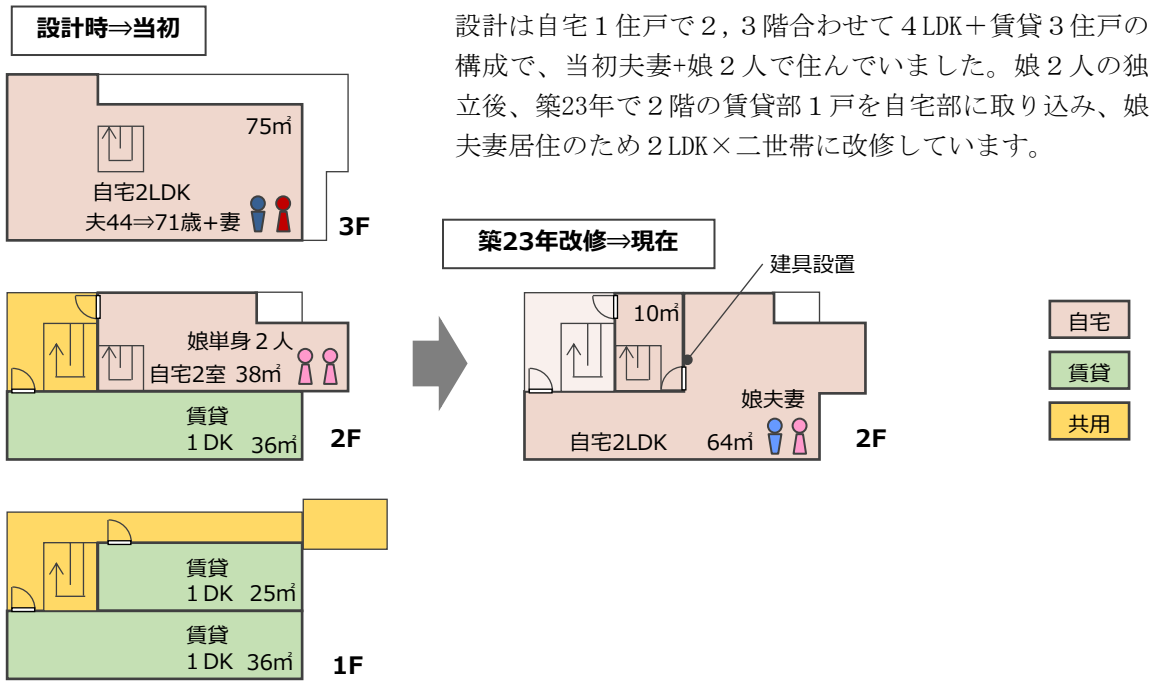


B：当初賃貸住戸家族居住→現在は賃貸 2005年完成(築15年)



設計は自宅１住戸＋賃貸６住戸でされていますが、賃貸のうち１住戸は当初(2005年)より母親が居住していました。床暖房が設置され、自宅ポーチ部に玄関があることから、賃貸住戸仕様ではあるが母の居住を想定したと考えられます。2013年には住戸が改修され、自宅ポーチ部分の玄関扉は撤去されて、設計時の意図通りの賃貸住戸となっています。

C:当初単世帯→賃貸住戸を取り込み二世帯化　1993年完成(築27年)→2016年改修



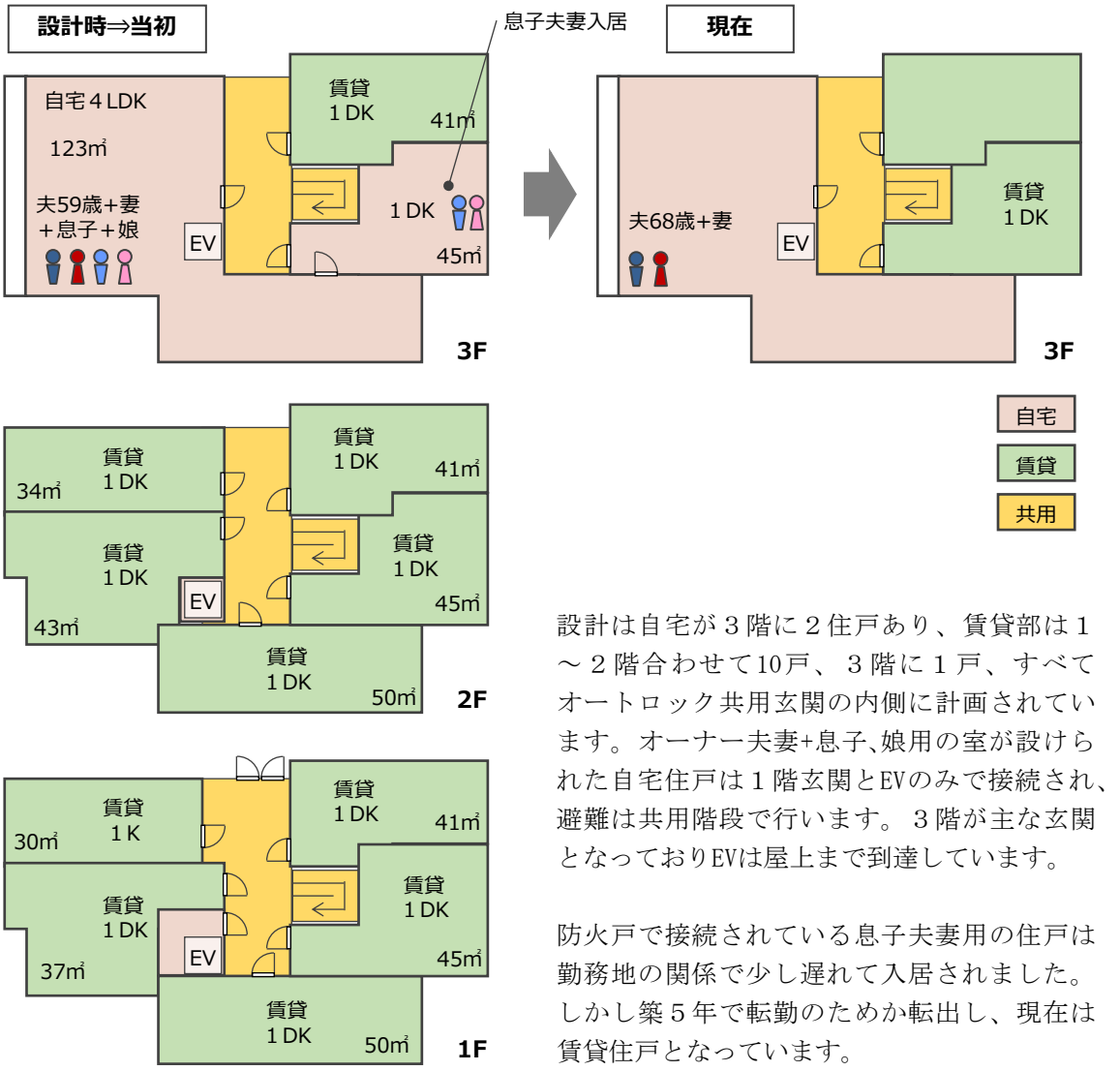
設計は自宅１住戸で２，３階合わせて４LDK＋賃貸３住戸の構成で、当初夫妻+娘２人で住んでいました。娘２人の独立後、築23年で２階の賃貸部１戸を自宅部に取り込み、娘夫妻居住のため２LDK×二世帯に改修しています。

（2）家族住戸賃貸の例

当初家族住戸として設計され、現在は賃貸となったケースもあります。独立二世帯で玄関、浴室、キッチンが完全に独立して設けられた住戸であれば、空いた際は賃貸に回すことができます。この際には家族用、賃貸用のアプローチがどのように設計されているかが重要であり、他の賃貸のアプローチと分かれてしまうといかにも自宅の転用という雰囲気となり抵抗感を感じる方もいるかもしれません。

事例のように最初からオートロック内で通路を共用している場合は、マンションの１室にオーナーが住んでいるという感覚となり抵抗感は少ないと考えられます。

A：当初二世帯→家族住戸家族居住→賃貸　2011年完成(築9年)



設計は自宅が３階に２住戸あり、賃貸部は１～２階合わせて10戸、３階に１戸、すべてオートロック共用玄関の内側に計画されています。オーナー夫妻+息子､娘用の室が設けられた自宅住戸は１階玄関とEVのみで接続され、避難は共用階段で行います。３階が主な玄関となっておりEVは屋上まで到達しています。

防火戸で接続されている息子夫妻用の住戸は勤務地の関係で少し遅れて入居されました。しかし築５年で転勤のためか転出し、現在は賃貸住戸となっています。

第５章

賃貸併用住宅のメリットとコミュニティ

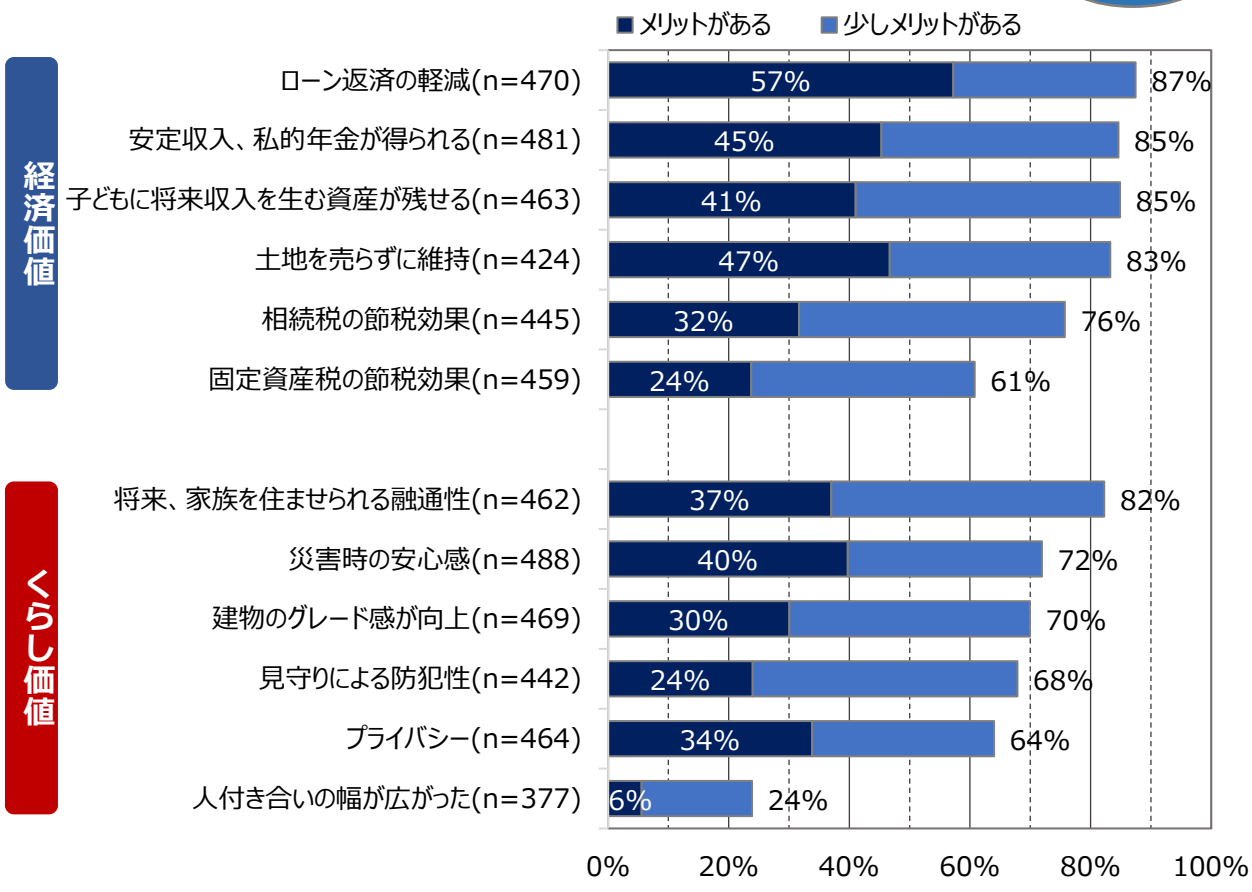
5-1　賃貸併用住宅のメリット

（1）経済的価値と同じくらい、くらし価値にもメリットを感じている

賃貸併用住宅は、賃貸部からの収入が得られ、ローン返済が軽減されたり、所有する土地を活用できる経済価値がメリットとして認識されています。

経済価値だけでなく、「くらし価値」と呼べる日常生活におけるメリットが同等に多くあります。一つの建物に自宅部と賃貸部があるため、賃貸部への家族居住や自宅部の賃貸化により家族変化への対応が可能であることに加え、少人数化した家族以外の賃貸居住者の存在により、災害時でも助け合える人がいる安心感や、日常においても人の目が増え、見守りによる防犯性が高まるといったことが挙げられます、人付き合いの幅の広がりは計24%と多くはないですが、家族タイプが単身では29%夫妻のみの場合は34%と家族が少人数になると高まります。

賃貸併用住宅のメリット　築1-10年



築1-10年の回答 n=522から、「あてはまらない」「無回答」を除いて、４択のうち２つを合計し算出

（2）くらし価値を表すオーナーの声

1）ワンフロアライフが実現

> 高齢でもローンを組めた。よってバリアフリーの1階生活ができる様になった。(2 階建 築 2 年 夫妻のみ 77 歳男性 キッチン1階/玄関1階/エレベーター無し)

> 1、2階は日当たりが悪いので、賃貸にすることにより、3階がリビングになり、風通しや日当たりが良くなりました。(4 階建 築 2 年 夫妻のみ 72歳男性 キッチン3階/玄関1階/エレベーターあり)

> この土地は旗さお型で日当たりが悪いが、駅近というメリットを活かし、私達のリビングを 3 Fとし見はらしがとても良い状況で生活ができている事がメリットと言える。また防犯の面でも安心している点もあげられる。
> (3 階建 築 1 年 親ﾐﾄﾞﾙｼﾝｸﾞﾙ同居 60歳女性 キッチン3階/玄関1階/エレベーターあり)

2）家族変化への対応

> 当初、2 世帯住宅に賃貸用住宅を組み込む。結果、賃貸用住宅には義姉が住むことにした。家賃はもらっていない。家庭の事情でいつでも自家用に変更出来る。(2 階建 築30年 親ﾐﾄﾞﾙｼﾝｸﾞﾙ同居 77歳男性 キッチン1,2階/玄関1階/エレベーター無し)

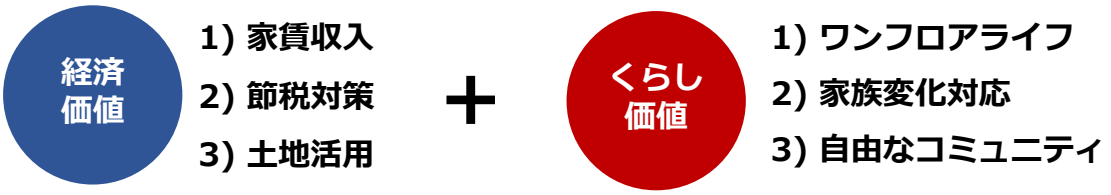
> 人生のステージ毎にフレキシブルに住居を変えられる。子育て期は親が賃貸で住み、収入が必要になれば賃貸を開放する。子どもが結婚して子ができれば、今度は自分たちが賃貸に住んで、子の子育てをバックアップできる。(2 階建 築 9 年 親子同居 46歳男性 キッチン2階/玄関2階/エレベーター無し)

> 賃貸が一戸あるだけで、色々なパターンに対応できる。(2 階建 築 4 年 夫妻+子 41歳男性 キッチン2階/玄関1階/エレベーター無し)

> 現在賃貸部分に娘 2 人が住んでいます。将来娘が出た場合の収入も考えています。(2 階建 築 2 年 親ﾐﾄﾞﾙｼﾝｸﾞﾙ同居 65歳男性 K1階/玄関1階/エレベーター無し)

（3）経済価値とくらし価値

賃貸併用住宅の価値は、経済的メリットに加え、別棟での賃貸住宅では得られにくい家族変化に対する融通性や、災害時の安心感といったくらしの中でのメリットがあることが挙げられます。ここでは前者を「経済価値」後者を「くらし価値」と呼ぶこととします。



5-2　経済価値

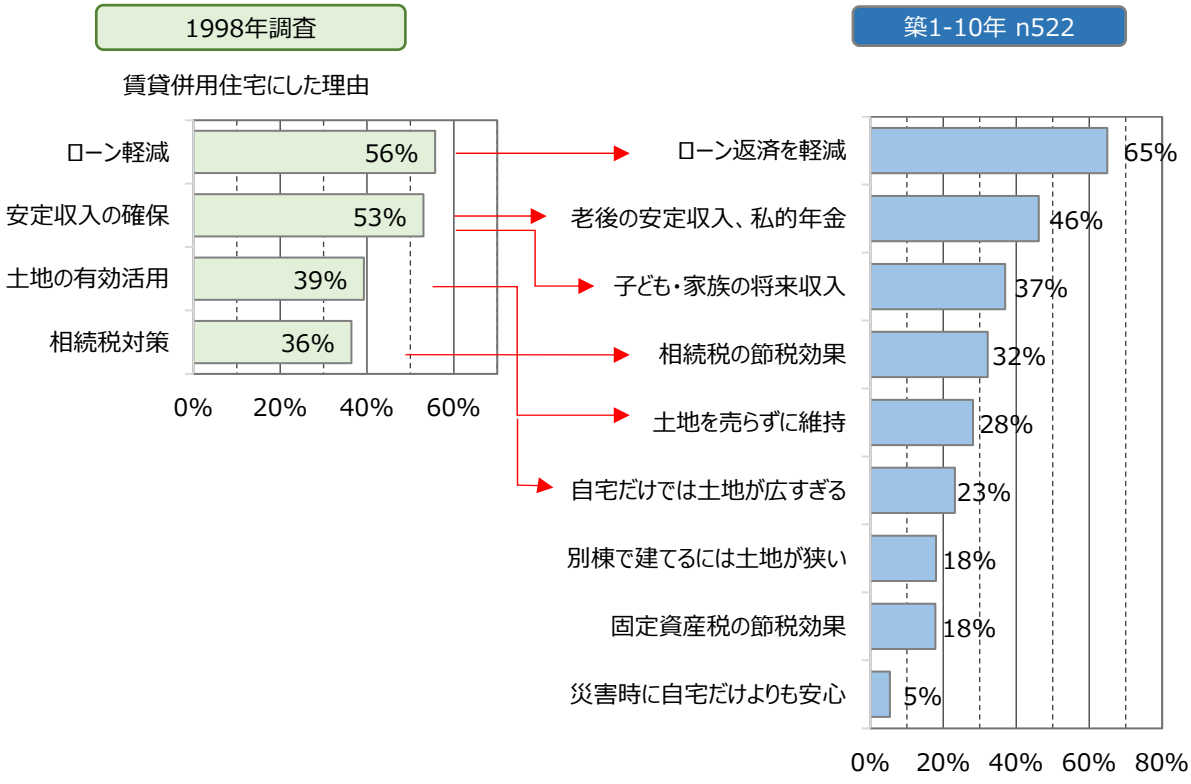
（1）経済的価値は前回調査から変わらない

賃貸併用住宅に対する経済価値は、1998年調査においても賃貸併用住宅を建設した理由に挙げられており、変わらず賃貸併用住宅の価値として位置づけられています。1998年調査と今回調査の聴取項目は少々異なりますが、賃貸収入により、建築費のローンの軽減やローン返済後の収入確保は変わらず、理由として高くなっています。また、相続時に土地の全部または一部を売却する方法が一般に行われますが、賃貸併用住宅を建設することで、所有する土地を維持でき、有効活用することができ、1998年調査より、この経済価値も引き続き、建設の上位理由となっています。

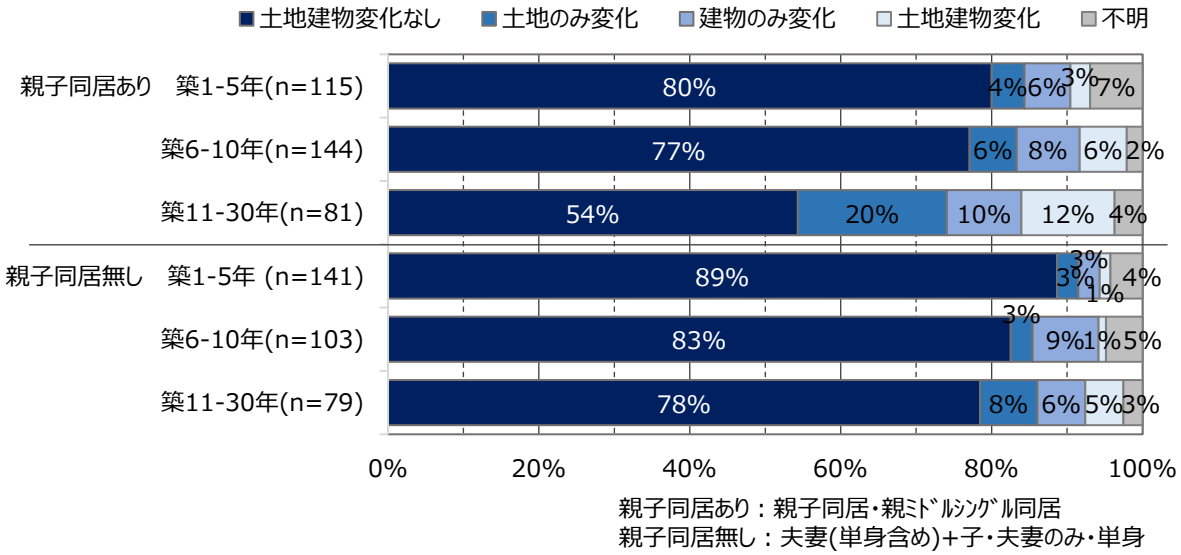
（2）親子同居は親から子への所有権の変化が起こる

当初と現在の土地建物の所有者は築年数が進むほど変化し、特に親世帯と子世帯が同居している親子同居ありでは築11-30年の群になると、変化ありが４割を超えます。築11-30年の親子同居の場合の土地相続状況をみると、所有者はおよそ親世帯計45%から17%に変化し、現在は本人世帯のみ所有が７割となり、土地が相続されたと考えられます。

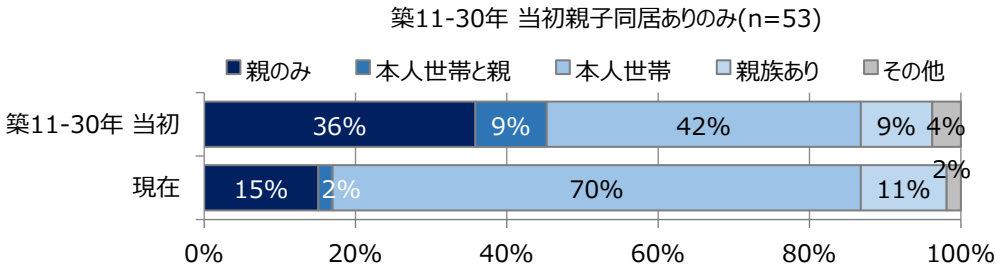
賃貸併用住宅を建設した理由



土地建物の所有者の変化



当初親子同居の場合の土地所有の親から子への相続状況



(3)オーナー様の声：経済価値

我が家は一戸のみの賃貸だが、その一戸のみでローンが支払える位、賃貸料として頂けているので、やはりそこが一番のメリットではないかと思う。コロナで収入が不安定になったが、ローンの事は心配せず過ごす事ができている。(3 階建 築 5 年 夫妻+子 48歳男性 キッチン2階E1階EVあり)

返済が楽になる。子供にのこせる資産になる。将来によって、臨機応変に対応できそう（売却や二世帯住宅へなど）(2 階建 築 3 年 夫妻+子 44歳女性 キッチン2階E1階EV無し)

親から土地を相続するにあたり、建築をする時（建替え時、既に築40年の建物）将来を考えると賃貸併用にしないとローン返済が厳しかった。3階が建てられない土地だったので、家賃収入はほとんどローン返済になったが、年金生活になっても見通しが立った。(2 階建 築 6 年 夫婦のみ 65歳男性 キッチン1階E1階EV無し)

家賃でローン返済が出来る。相続税対策。子供に資産を遺せる。(3 階建 築 5 年 親子同居 62歳男性 キッチン3階E1階EVあり)

都内（23区）駅近の土地を有効的に使うには、3F建てで、2世帯型に建てておけば、両方賃貸にまわす（他に土地を所有しているので、自分達はそこに住む）ことも、子供に住まわせ、かつ賃貸にもできる可能性が広がる(3 階建 築24年 親ﾐﾄﾞﾙｼﾝｸﾞﾙ同居 60歳男性 キッチン2階E2階EV無し)

5-3　賃貸居住者とのコミュニティ

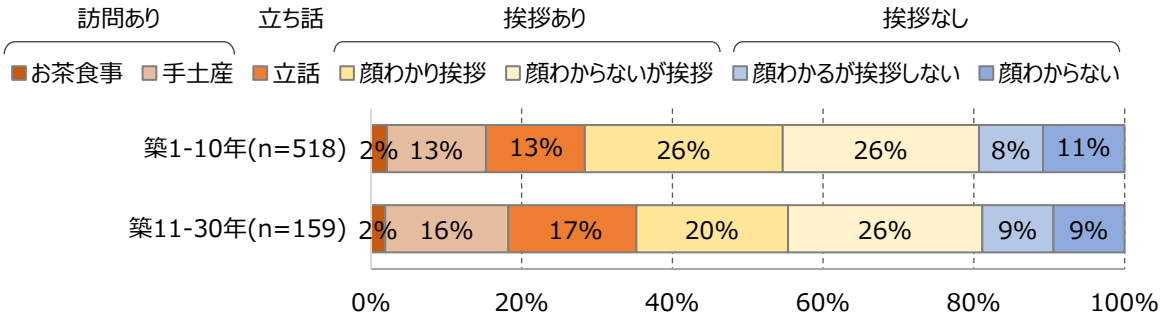
（1）オーナー管理は減少したがコミュニティは維持

オーナーと賃貸入居者との関係性についての選択肢で複数回答された結果を、コミュニティの深い順に７段階に整理したものを「コミュニティ深度」と呼ぶことにします。築年数別にみると、挨拶する割合は築年数1-10年、11-30年共に約８割ですが、訪問や立ち話は少し減っています。オーナー管理の比率が半分以下となったのに比べれば、オーナーが会話する機会はそこまで減ってはいないと考えられます。

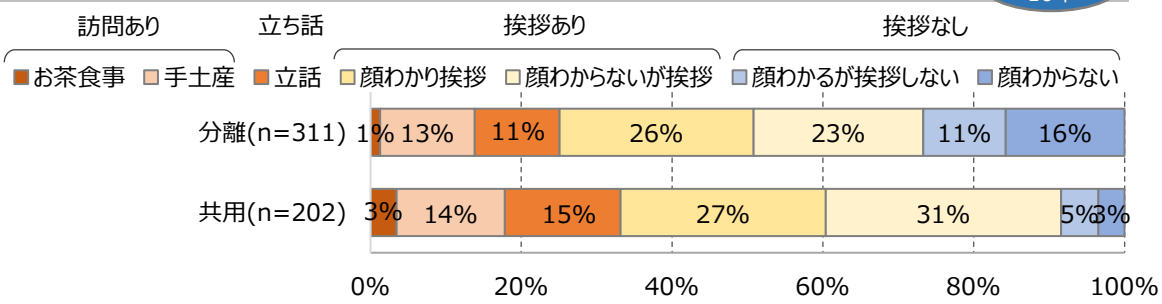
（２）アプローチ共用では立ち話や挨拶が増加

3-1で示したように、近年は自宅の玄関アプローチを賃貸住戸と分離する割合が高まっています。玄関アプローチの分離・共用別にコミュニティ深度を見ると、共用の方が立ち話や挨拶をする割合が高く、逆に分離では挨拶なしの割合が上がっています。共用の方が出会う機会が多く共用部での立ち話や挨拶は促進される反面、オーナーが居住者とは関わりたくない場合は分離することも重要と思われます。

コミュニティ深度：築年数別



コミュニティ深度：玄関アプローチ分離共用別



コミュニティの深度の分析方法
・アンケートの複数回答を単数回答化した。

・複数選択している場合は交流深度の深い選択肢を採用し、分析用選択肢を作成した。

・アンケートで「挨拶をする」の選択有無、「顔がわかる」または「顔と名前がわかる」を選択した場合を組み合わせて判定。「あてはまるものはない」を選択した場合は、「顔わからない」とした。

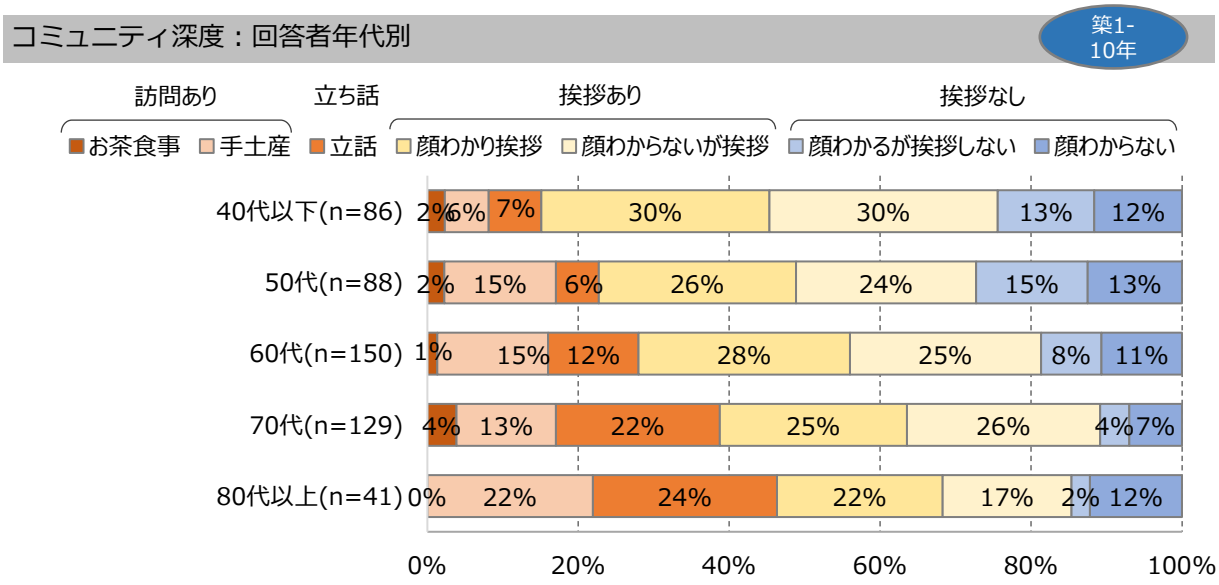
【アンケート選択肢（複数回答）】	【分析用選択肢（単数回答）】
1 お茶や食事をする	1 お茶・食事
2 土産をあげたり、もらったりする	2 手土産
3 立ち話程度をする	3 立話
4 挨拶をする	4 顔わかり挨拶
5 顔がわかる	5 顔わからないが挨拶
6 顔と名前がわかる	6 顔わかるが挨拶しない
7 あてはまるものはない	7 顔わからない

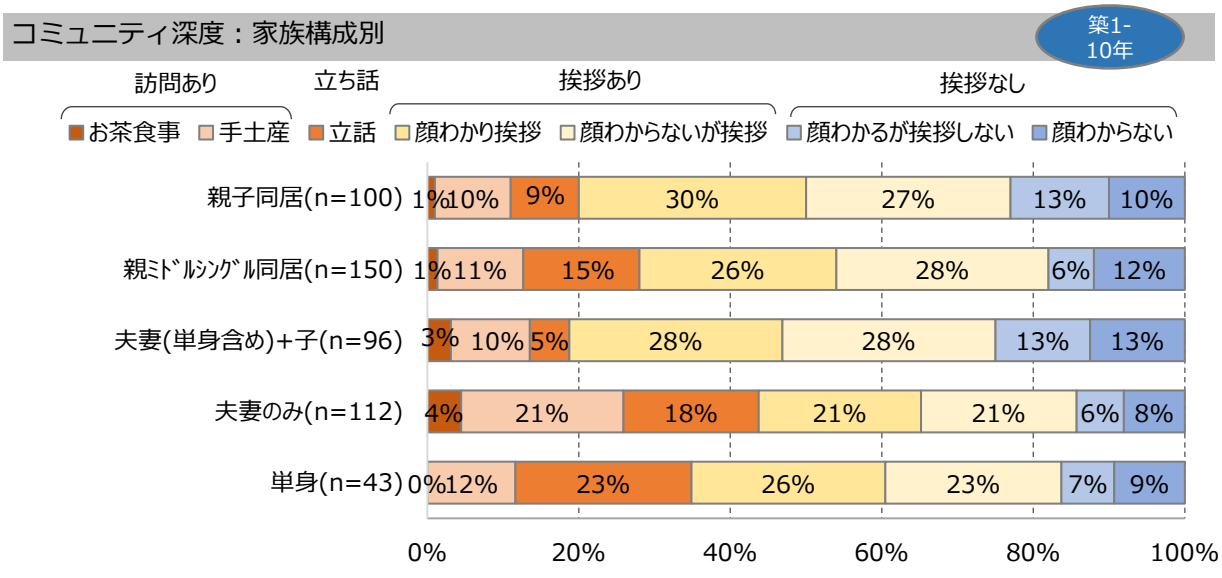
（３）高齢になるほど訪問や立ち話コミュニティが増加

コミュニティ深度を年代別にみると、高齢になるほどコミュニティ深度が深くなります。特に手土産をもらう・あげるといった訪問のあるコミュニティは80代以上で２割、立ち話は70代で２割を超え、挨拶しない割合も減ってきます。

（４）訪問コミュニティは夫妻のみで多く、立ち話は単身で多い

コミュニティ深度を家族タイプ別にみると、「親ﾐﾄﾞﾙｼﾝｸﾞﾙ同居」「夫妻のみ」「単身」といった回答者平均年齢が高い家族タイプでコミュニティ深度が深くなります。訪問のあるコミュニティは「単身」では少なく「夫妻のみ」が最多で計25%、立ち話は子供がいない「親ﾐﾄﾞﾙｼﾝｸﾞﾙ同居」「夫妻のみ」「単身」といった少人数の家族構成で高まる傾向がみられます。



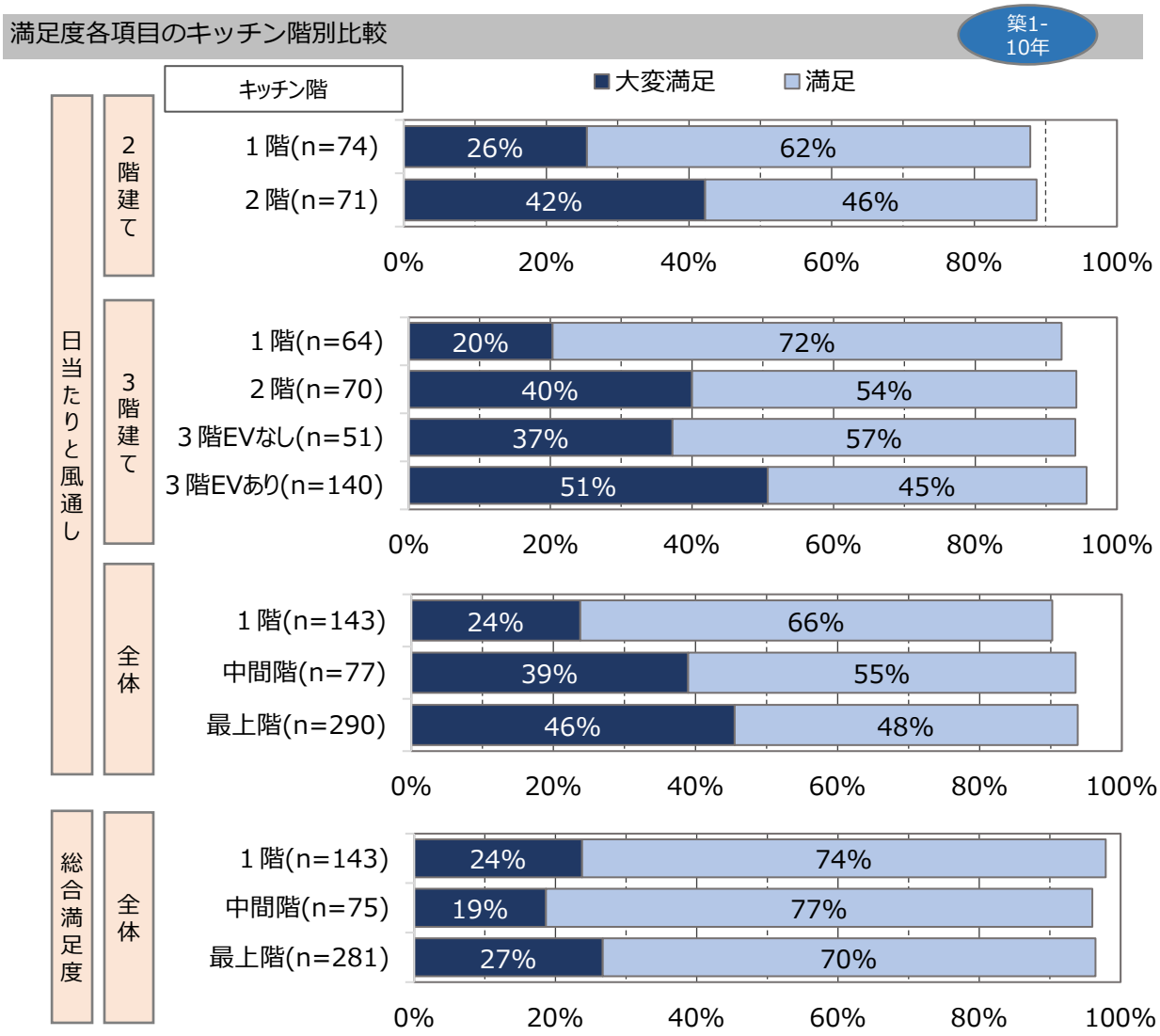


5-4　コミュニティがもたらす高い満足度

（1）総合満足度は非常に高く、特に日当たりと風通しに高い評価

２−６で明らかとなった、満足度のなかで最も評価の高い「日当たりと風通し」についてさらに深堀りしていきます。「日当たりと風通し」はキッチン階が上階にある方が満足度が高まり、最上階が最も高くなります。ただし３階建てでエレベーターがない場合は評価が下がる傾向にあり、アクセスの良さが満足度に影響を与えていると推察されます。

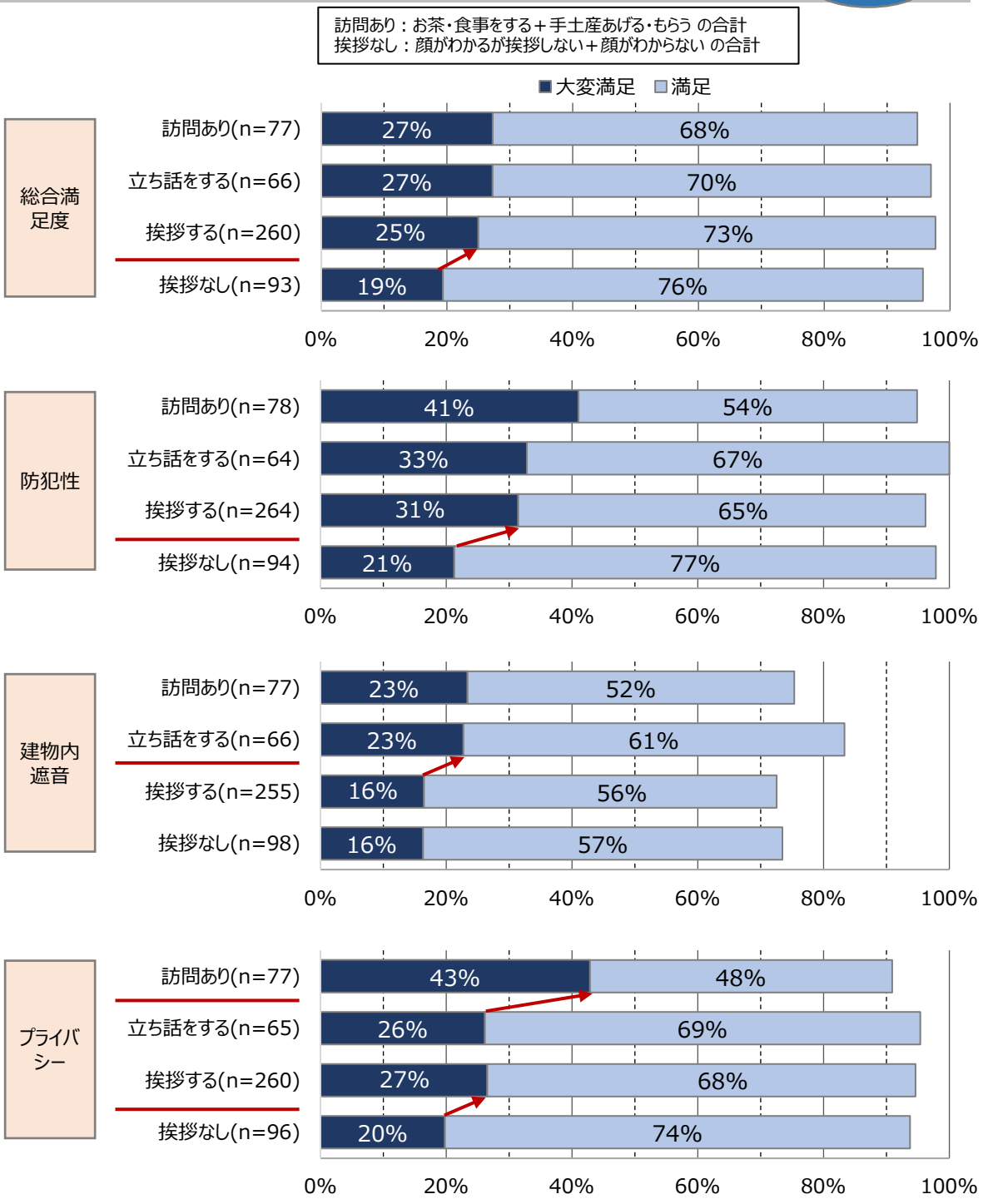
総合満足度は総じて非常に高く、キッチン階がどこであっても大きな差はみられません。



（2）コミュニティが深いほど満足度が高い

5-3でみたコミュニティ深度について、満足度との関係性を調べてみました。
総合満足度は挨拶の有無が満足度に影響し、挨拶なしでは満足度が下がる傾向です。防犯性に対する満足度も同様に挨拶の有無で差が見られます。また、建物内遮音については、賃貸入居者と立ち話をするかどうかで差があり、相手の状況を知っていることで音がそれほど気にならなくなると推察されます。プライバシーについては、挨拶ありが満足度を高め、さらに賃貸入居者宅への訪問がある場合はさらに満足度が高まります。人の交流によって音やプライバシーに対する寛容性を高め、集住しやすくなると考えられます。

満足度各項目のコミュニティ深度別比較　築1-10年



３）オーナー様の声：コミュニティ深度別

①訪問：お茶食事する、手土産のある方

入居している若い人に色々と助けてもらえる。PCの相談等、子ども達が皆出ていっているから。(共用 ３階建 築6年 夫妻のみ 74歳男性 お茶食事する)

借入額が多くても返済可能である事が分かり、高額な建築費でも契約に踏み切れた。入居者と同一家屋にいることで安心感がある。一括借上げをお願いしており、管理の負担がほぼない。(分離 ３階建 築18年 ﾐﾄﾞﾙｼﾝｸﾞﾙ同居親 67歳男性 手土産あり)

日々の変化がわかる。若い人達の生活様式、様子等が感じられる生活になった。(共用 ３階建 築2年 夫妻のみ 73歳女性 お茶食事する 手土産あり)

②立ち話する方

当方のような独居老人にとって、日常の生活感（あいさつ、ゴミ出し、雨戸開けの音など）が少しでもあると、一つの敷地内で一緒の生活をしていると思えるので心強い。(共用 ２階建 築7年 単身息子独立後 単身 71歳男性)

自分たちと年代の違った方々が賃貸の部分に住んでいらっしゃるのは、こちらの気持ちも明るくなります。(分離 ２階建 築4年 夫妻のみ60歳女性)

同じ住宅に人がいる事で安心感につながる。(共用 ２階建 築7年 夫妻のみ 72歳女性)

③挨拶する方

人の出入りがあるのは活気があると思います。(分離 ２階建 築10年 親ﾐﾄﾞﾙｼﾝｸﾞﾙ同居 67歳男性)

旅行で留守にしても建物が明るく、人の出入りもあるので安心。(分離 ３階建 築2年 夫妻のみ 66歳男性)

私道の奥の立地のため、自宅のみの時はプライバシーが守られる反面、一度敷地内に入ると閉ざされてしまう感覚がありました。賃貸併用住宅になることで、私道へのつながりが開放され、住人の方の出入りもあり、オープンな雰囲気になったことが良かったです。(共用 ３階建 築1年 親子同居 86歳女性)

第６章

賃貸併用住宅の受容性

６-１　賃貸併用住宅受容調査の概要

（1）調査目的

一般の戸建建築層、賃貸入居層に賃貸併用住宅が受容されるかを知ることを目的とします。

（2）調査概要

調査方法：Webアンケート調査　2022年6月

調査地域：家賃水準を考慮した７つのエリアに分割

関東は東京23区より外側を家賃水準を考慮して都心からの距離と沿線の拡がりに応じて次頁のように３つに分割しました。なお関東都市部は重点的にサンプルを確保できるよう人口の比率より多くを割り付けています。
中京都市部は静岡市と名古屋市及びその隣接市としています。
関西都市部は京阪神で比較的家賃の高いエリアとし、西日本都市部は岡山、広島、北九州、福岡の各市としています。

調査対象：下記の絞り込みによりオーナー候補、テナント候補を決定し分析

戸建建築層(n=1214)：現住居建替え、または15分以内の土地に建築を想定する層
建替え意思なし、15分以内ではない土地想定、土地想定なしは除いた。
オーナー候補(n=602)：現住居建替え、または近居の親住居建替え想定層

	全体	東京23区	関東都市部	関東近郊A	関東近郊B	中京都市部	関西都市部	西日本都市部
戸建建築層	1300	200	300	300	100	100	200	100
戸建建築層※	1214	188	282	271	93	96	188	96
オーナー候補	602	102	135	152	50	50	86	27

※建替え意思なし、15分以内ではない土地の想定、土地想定なしを除く

賃貸入居層(n=900)：現在または将来賃貸居住を想定する層
テナント候補(n=701)：20-50代の賃貸居住想定層

	全体	東京23区	都下/神奈川 千葉/埼玉/茨城	愛知/静岡	京都/大阪/兵庫	広島/岡山	福岡
賃貸想定層	900	200	200	100	200	100	100
テナント候補	701	158	145	80	159	81	78

戸建建築層・オーナー候補のエリア区分

東京23区

東京23区

関東都市部

千葉県
　浦安市

埼玉県
　さいたま市浦和区
　さいたま市大宮区
　和光市
　八潮市

東京都
　国立市
　国分寺市
　小金井市
　町田市
　稲城市
　府中市
　調布市
　狛江市
　三鷹市
　武蔵野市
　西東京市

神奈川県
　横浜市青葉区
　横浜市都筑区
　横浜市港北区
　横浜市神奈川区
　横浜市戸塚区
　横浜市西区
　横浜市中区
　川崎市宮前区
　川崎市高津区
　川崎市中原区
　川崎市幸区
　川崎市川崎区
　鎌倉市
　逗子市

関東近郊A

茨城県
　守谷市
　つくば市

千葉県
　千葉市花見川区
　千葉市稲毛区
　千葉市中央区
　市川市
　船橋市
　習志野市
　松戸市
　流山市
　柏市

埼玉県
　さいたま市桜区
　さいたま市中央区
　さいたま市南区
　さいたま市緑区
　さいたま市北区
　所沢市
　川越市
　ふじみ野市
　富士見市
　新座市
　志木市
　朝霞市
　戸田市
　蕨市
　川口市
　草加市
　越谷市
　三郷市
　吉川市

東京都
　八王子市
　昭島市
　日野市
　立川市
　多摩市
　武蔵村山市
　東村山市
　小平市
　東久留米市
　清瀬市

神奈川県
　横浜市栄区
　横浜市金沢区
　横浜市港南区
　横浜市磯子区
　横浜市保土ケ谷区
　横浜市南区
　横浜市泉区
　横浜市瀬谷区
　横浜市緑区
　横浜市旭区
　横浜市鶴見区
　川崎市麻生区
　川崎市多摩区
　相模原市南区
　平塚市
　茅ヶ崎市
　藤沢市
　横須賀市
　厚木市
　大和市

関東近郊B

茨城県
　取手市
　つくばみらい市
　牛久市
　土浦市
　水戸市
　ひたちなか市

千葉県
　千葉市緑区
　千葉市若葉区
　我孫子市
　鎌ケ谷市
　八千代市
　佐倉市
　成田市
　四街道市
　市原市

埼玉県
　さいたま市西区
　さいたま市見沼区
　さいたま市岩槻区
　飯能市
　日高市
　東松山市
　鶴ヶ島市
　坂戸市
　入間市
　狭山市
　入間郡三芳町
　熊谷市
　上尾市
　白岡市
　蓮田市
　春日部市

東京都
　青梅市
　羽村市
　福生市
　あきる野市
　東大和市

神奈川県
　相模原市緑区
　相模原市中央区
　小田原市
　秦野市
　伊勢原市
　海老名市
　綾瀬市
　座間市

中京都市部

静岡県
　静岡市
愛知県
　名古屋市
　清須市
　北名古屋市
　春日井市
　長久手市
　日進市
　豊明市
　大府市
　刈谷市
　東海市
　安城市
　豊橋市

関西都市部

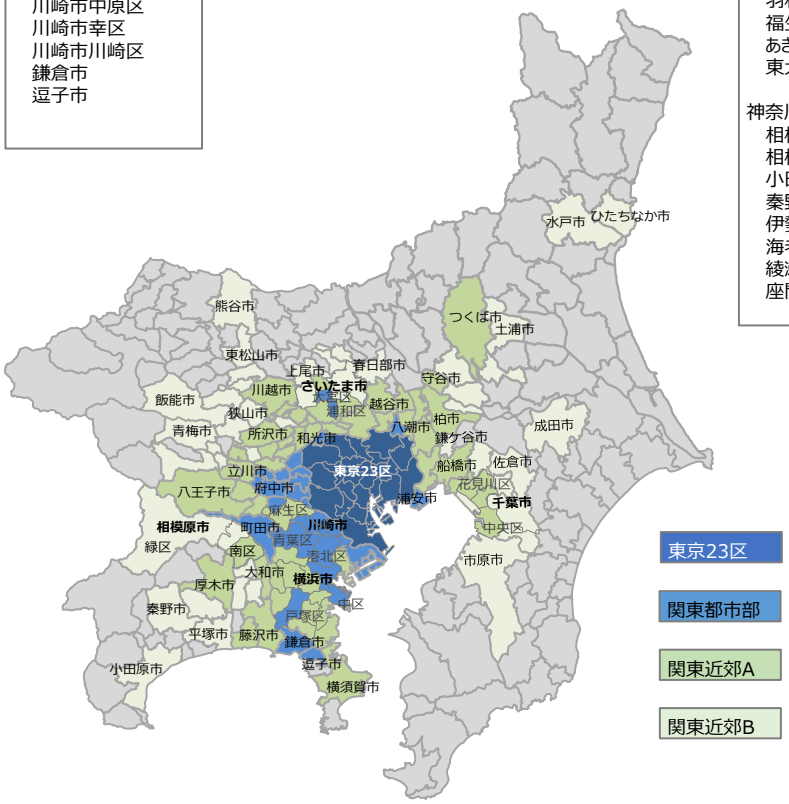
京都府
　京都市
　長岡京市
　宇治市

大阪府
　大阪市
　堺市
　豊中市
　池田市
　箕面市
　吹田市
　摂津市
　茨木市
　高槻市
　枚方市
　守口市
　東大阪市
　八尾市
　泉佐野市

兵庫県
　神戸市
　西宮市
　宝塚市
　三田市
　尼崎市
　伊丹市
　川西市

西日本都市部

岡山県
　岡山市
広島県
　広島市
福岡県
　北九州市
　福岡市



６-２　賃貸併用住宅への認知と興味

（1）認知度は東京で高く、西に行くほど低いが差は小さい

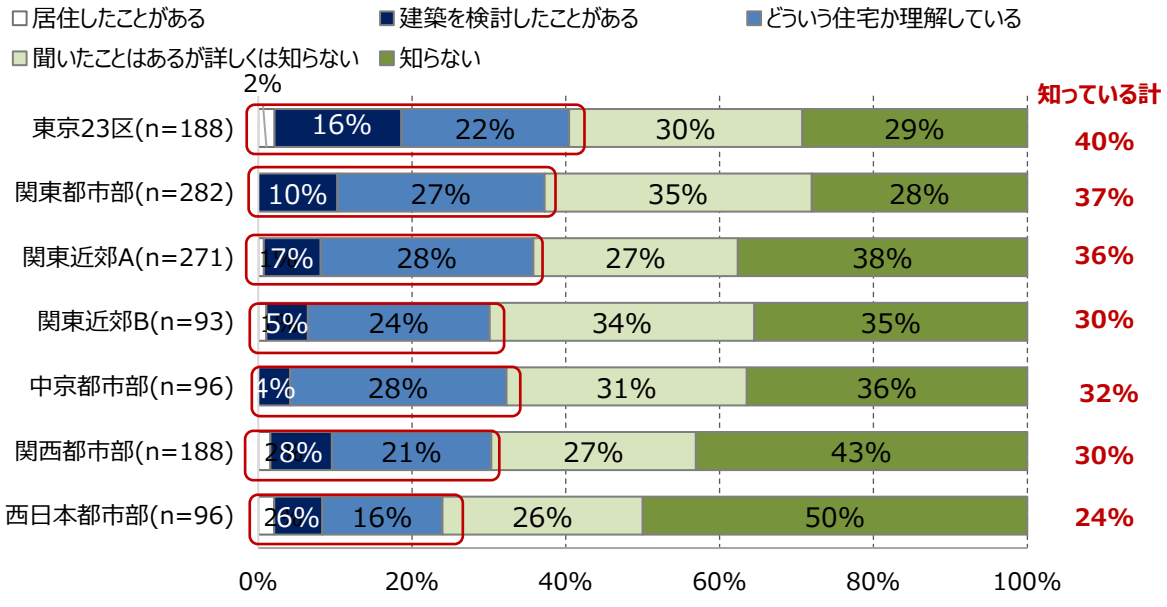
賃貸併用住宅を知っているか、認知度をエリア別に見ていくと、建築事例の多い東京23区が最も高く、関東では郊外に行くにつれ低くなる傾向がありますが、知っている合計の率では東京23区が40%、最も郊外の関東近郊Bのエリアでも30%とそれほど大きな差はありません。また、中京、関西都市部でも３割程度の比率であり、西日本ではさらに低くなりますが、それほど一般的に知られているわけではなく、差は小さいといえます。

（2）賃貸併用住宅の内容への興味は都市部ほど高く、関西でも高い

今回の賃貸併用住宅オーナー調査で分かった経済価値、くらし価値、管理サービスなどの特徴を提示後、そうして提案が盛り込まれた賃貸併用住宅に関する興味を尋ねたところ、最も興味ありの合計が多かったのは東京23区の66%でした。しかし最も低い中京都市部においても興味ありの計は45%あり、関西では59%と東京23区に次ぐ比率を示し、大きなエリア差はありません。、賃貸併用住宅は家賃収入等の経済的条件が整えば、都市部では全国的に適用可能な提案であることがわかりました。

また、テナント候補へもオーナー候補提示項目のくらし価値、管理の項目を提示後の興味は全エリア合計で56%あり、賃貸併用住宅の受容性が確認できました。

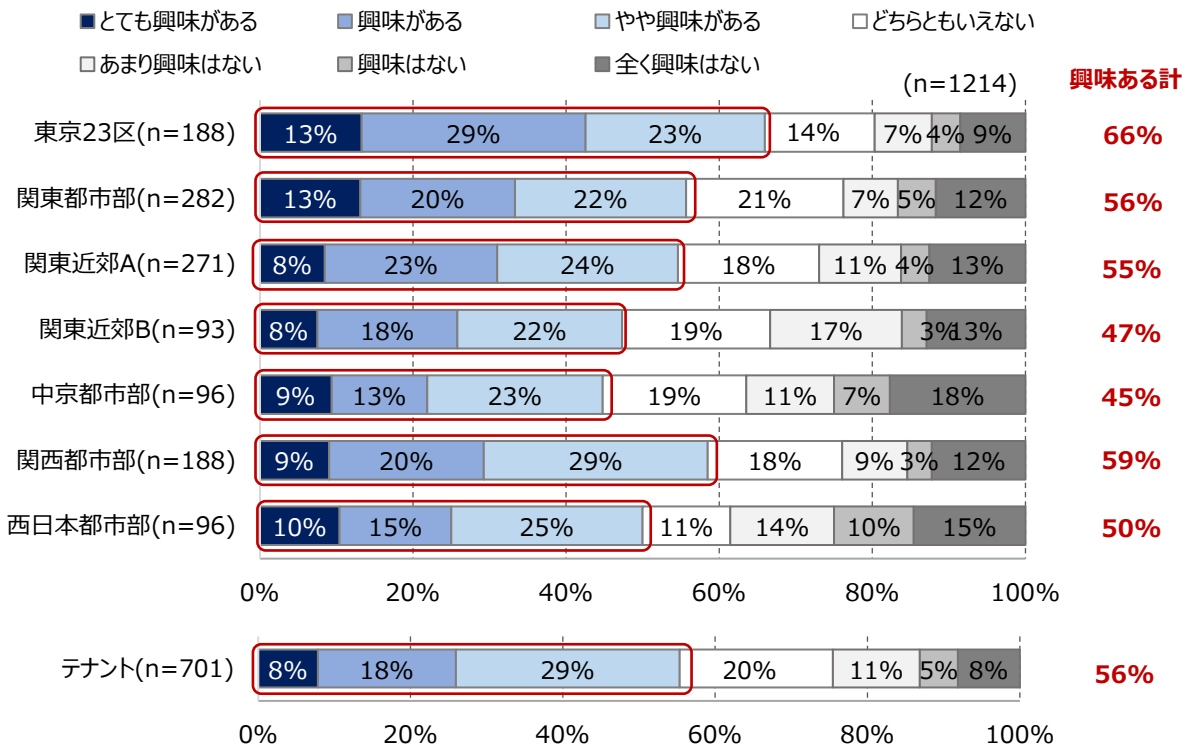
賃貸併用住宅を知っているか　(n=1214)



オーナー候補への30項目の提案内容

経済価値	賃料収入	1	家賃収入があるので自宅のみの建替えよりローン返済が軽減できる
		2	手持ちの資金が少なくても賃貸併用住宅を建てることができる
		3	リタイア後に年金収入以外の安定した収入が得られる
		4	将来、子どもや孫に安定した収入が得られる資産を残すことができる
		5	安定した家賃収入があるので生活にゆとりが生まれる
	税金対策	6	相続時に賃貸部分の土地価格の評価が1/2になり、相続税額が減らせる
		7	土地の固定資産税が条件を満たせば1/2～1/6に減額される
		8	賃貸経営の必要経費を控除でき所得税が減らせる
	土地活用	9	土地を分割して切り売りしないで済む
		10	現在住んでいる土地に住み続けられる
くらし価値	ワンフロア	11	自宅が１つのフロアにまとまり、バリアフリーで高齢期に安心だ
		12	１階に平屋感覚で住み、上階を賃貸住宅にできる
		13	日当たりのよい最上階を自宅とし、賃貸住宅部分を下階にできる
		14	ホームエレベーターを設置し、階段を使わず自宅のある階に行ける
	家族変化	15	賃貸住戸の一部に家族が住み、家族人数が減ったらその部分を貸せる
		16	将来夫妻２人になることを見越して、他の家族が住む部分は貸せるようにしておく
		17	自宅が手狭になった時、賃貸住戸を取り込んで自宅を広げられる
	コミュニティ	18	賃貸入居者が同じ建物内に居るので、人の目が増えて防犯性が高まる
		19	自宅玄関が賃貸部分のオートロックの内側となるので安心だ
		20	賃貸入居者が同じ建物内に居るので、挨拶や立ち話などの機会がある
		21	道路からの入口が自宅と賃貸部分で共通のため、入居者と顔を合わせる機会がある
		22	独立した住戸なのでプライバシーを保って生活ができる
管理	サービス	23	賃貸居住者の宅配荷物は宅配BOXに届き、オーナーが預かることはない
		24	賃貸入居者の募集や内見・契約は専門会社に任せ、自分は何もしなくてよい
		25	家賃の集金や催促は専門会社が行い、自分は何もしなくてよい
		26	賃貸入居者の審査を専門会社が行いマナーのよい入居者が選別される
		27	入居者からの苦情や入居者同士のトラブル対応は専門会社が窓口となってくれる
		28	家賃の１割を手数料として払えば、空室になっても家賃を保証する長期契約ができる
		29	通路の清掃や植栽の管理は専門会社が行ってくれる
		30	建物や賃貸部の部屋の修繕や点検を専門会社が行ってくれる

提案された賃貸併用住宅に興味があるか

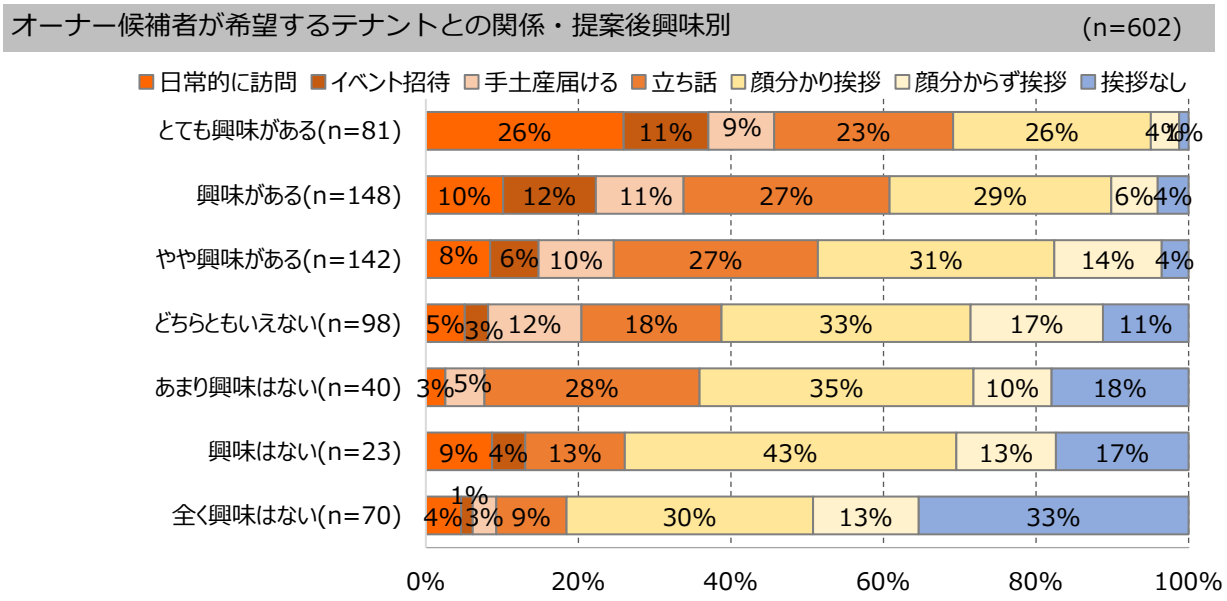


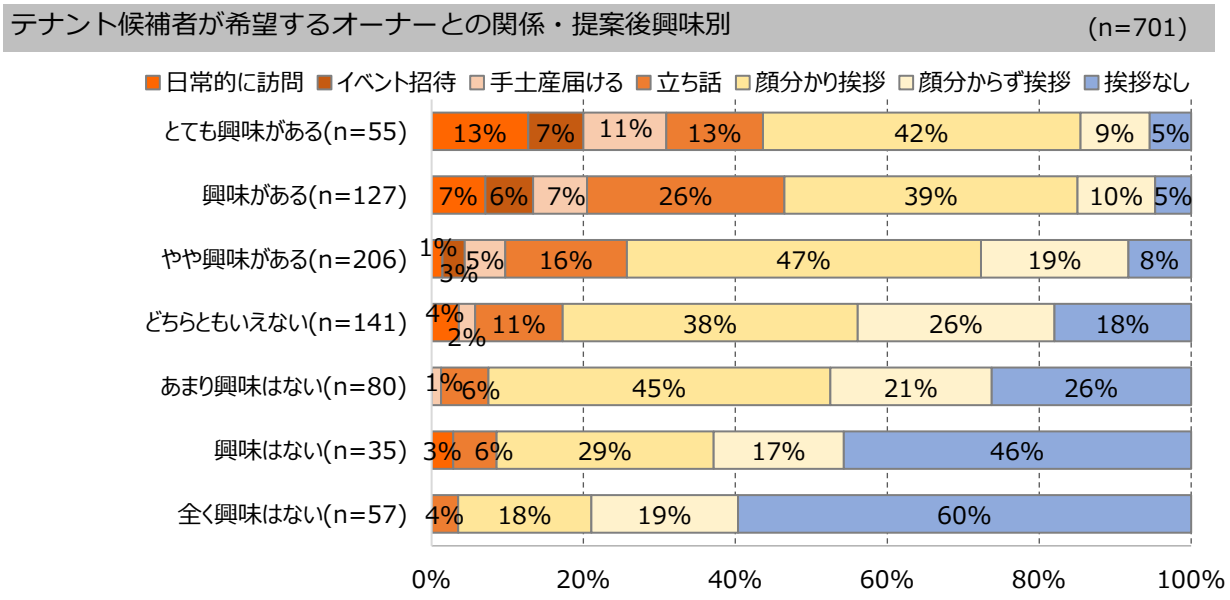
6-3　人間関係の要望

（1）賃貸併用住宅提案に興味が高いほど深いコミュニティ関係を希望

オーナー候補者、テナント候補者双方に希望する関係を尋ねると、共通して賃貸併用住宅の提案に興味が高いほど、深い関係を希望する傾向がありました。オーナー候補者が「とても興味がある」場合は、７割近くが立ち話以上の関係を希望しています。テナント候補者は全体に深い関係を希望する人がオーナーより少なく、「とても興味がある」場合で立ち話以上の関係を希望するのは約４割となります。一方で興味がない場合、オーナー、テナント共に「挨拶なし」の比率が高くなってきます。

賃貸併用住宅においては、オーナーテナント間の交流への期待は高いですが、特にテナントは住戸を訪問するような深い関係は望まず、立ち話や挨拶といった共用部での交流を主とすることにオーナー側は配慮が必要です。

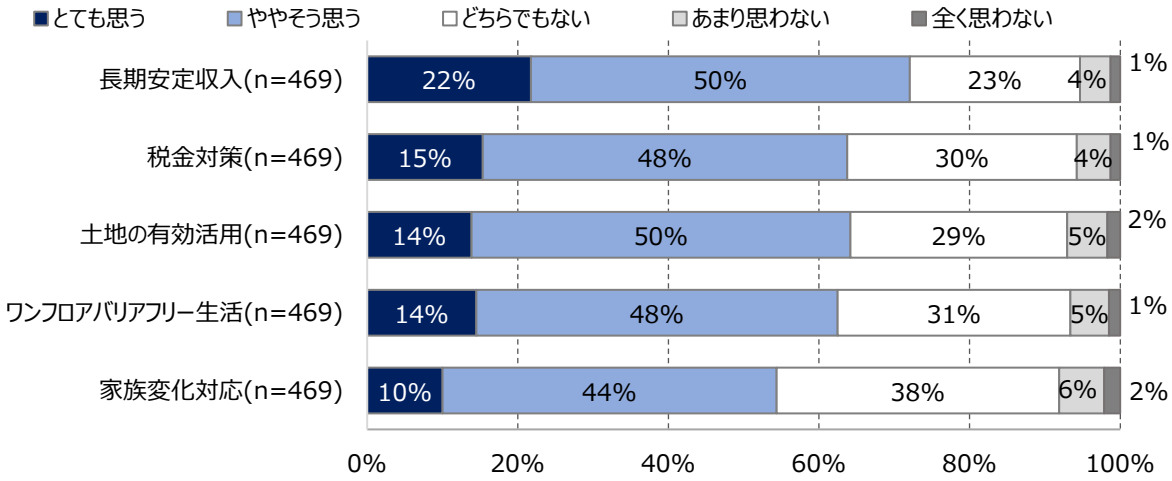




（2）経済的価値、くらし価値に半数以上が賛同

オーナー候補者で前問で賃貸併用住宅に「興味あり」「どちらともいえない」と答えた方に経済的価値、くらし価値のメリットの認識を尋ねると、いずれも半数以上がメリットとして認識され、そう思わない人はいずれの項目も１割以下でした。災害時には助け合いたい、という協力関係の志向（次頁）も同様の傾向がみられました。
賃貸併用住宅オーナーが認識していた経済的価値、くらし価値の要素は文章による提示だけでもある程度認識され伝わり、経済的価値だけではなくくらし価値にも関心が高いことがわかります。

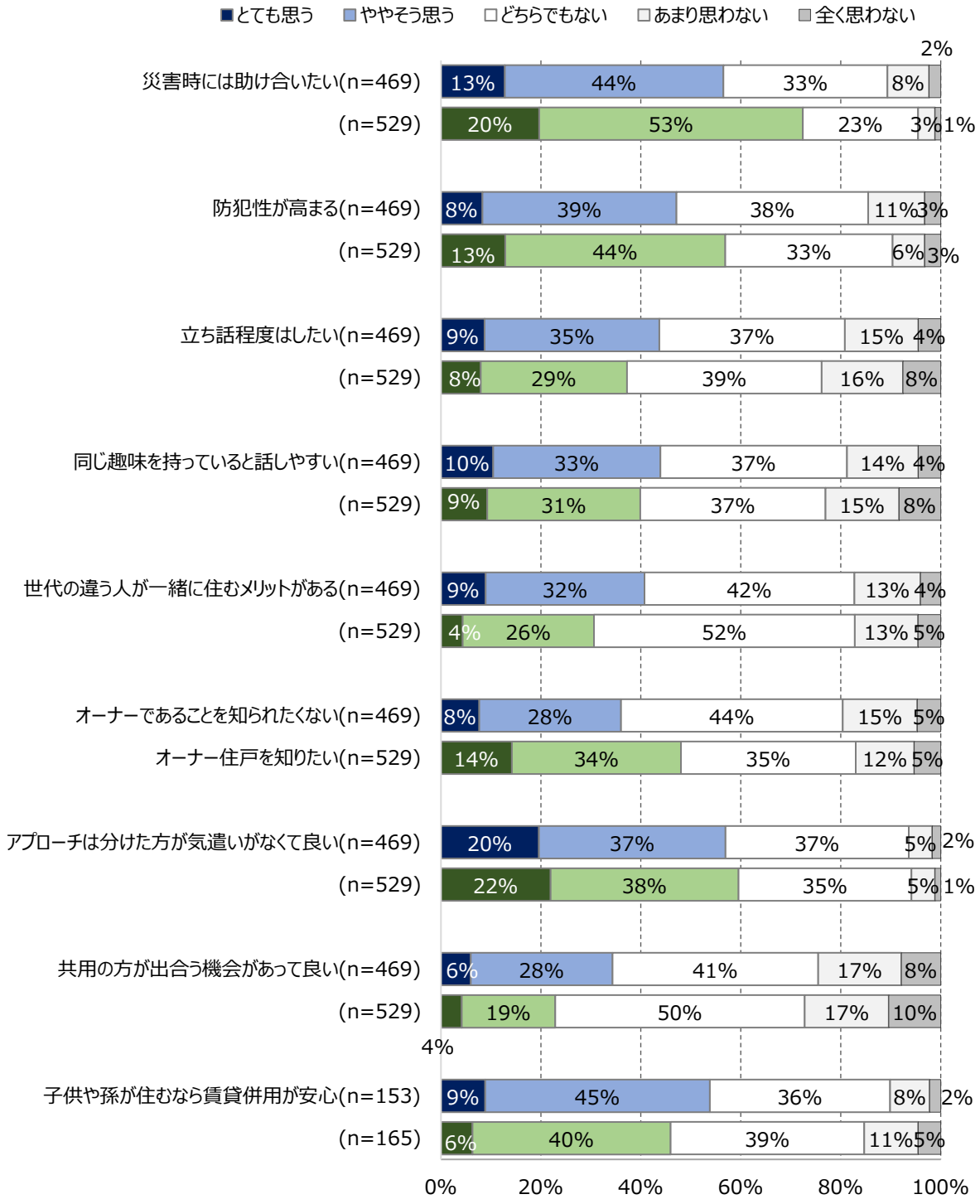
オーナー候補者(興味あり・どちらともいえない限定)のメリット認識



（3）プライバシーを保ちつつ災害対応や防犯性の向上に期待

オーナー・テナント候補者で賃貸併用住宅に「興味あり」「どちらともいえない」と答えた方にコミュニティ関係の認識を尋ねると、いずれもメリットとして「そう思う」方が、「そう思わない」方に比べ多い傾向があります。メリット認識として、災害時には助け合いたい、防犯性が高まるといった期待は高く、テナント候補者の方がより高い傾向があります。立ち話をしたい、同じ趣味あると話しやすい、世代の違う人が一緒に住むというメリットはオーナー候補者の方が少し高く４割程度の賛同が得られましたが、オーナーであることを知られたくない方は４割弱、アプローチは分離が６割共用が３割と分離の方に関心が集まる結果となりました。
子や孫が住むなら賃貸併用が安心と思う回答は５割あり、そう思わないの１割を大きく上回っています。
プライバシーを保ちつつ、適度な交流は望まれており、安心というメリットは享受したい、ということが賃貸併用住宅に期待されているといえるでしょう。

オーナー候補者・テナント候補者(興味あり・どちらでもない限定)のメリット認識



まとめ

賃貸併用住宅の価値

調査対象のまとめ

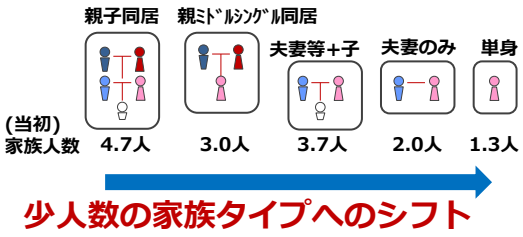
（1）オーナーの家族変化

回答者は建設当初で50-60代が中心で、回答時点では60代以上が半数を占めていました。(P21)
同居家族人数は建設当初で築21-30年の群の3.8人から築1-5年では3.1人まで減少し、家族の少人数化が進んでいます。一方で築21-30年の群では当初から1.3人減り現在は2.5人となるなど、経年による家族の減少も明らかとなりました。家族タイプで見ると、人数の多い「親子同居」「夫妻等＋子」が減って、より少人数の家族タイプへと経年によりシフトしています(P45)。

家族人数の変化

家族タイプの変化

※非直系の親族がいる場合は家族人数に加えている。
※夫妻等+子には、夫＋子、妻＋子の構成を含む。

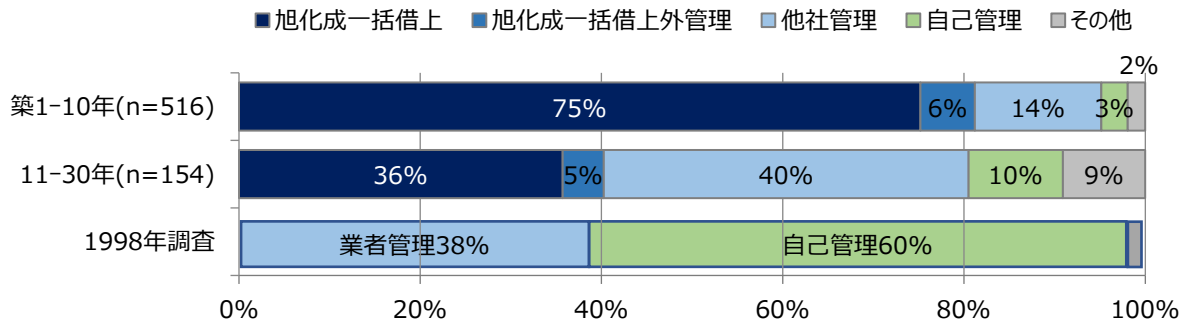


（2）1998年調査との比較

1998年調査との比較では計画スタート時点で賃貸併用を考えた率が56%→79%と上昇し賃貸併用住宅が選択肢として定着してきたことがわかります。また総合満足度も88%→97%と上昇しより満足いただける賃貸併用住宅を建設できるようになりました(P26)。

1998年調査では60%が自己管理だったものが、今回調査の築1-10年では3%しかおらず、当社で管理しているものが80%、うち一括借上げが75%を占めました。オーナー自身が管理する時代から、専門の管理会社が管理する時代へと変わってきたと言えます。

管理体制の変化

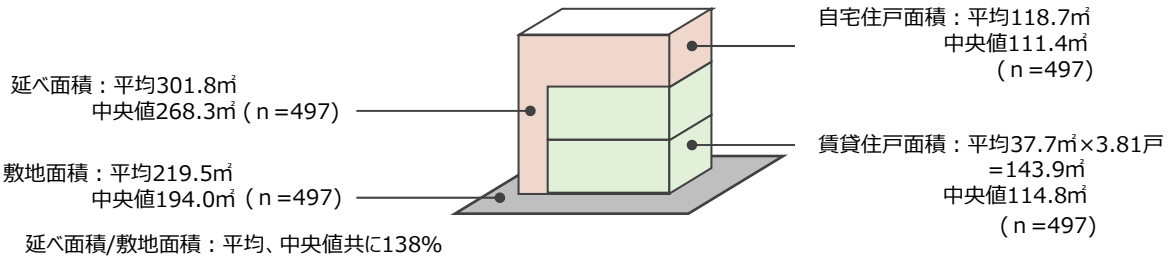


（3）土地活用の状況

サンプリングの中心となっている築1-10年の建設地は、東京都が73%を占め、築11-30年から数%減ったものの未だ東京都中心の状況が続いています(P23)。しかし千葉埼玉神奈川の３県は近年増加傾向にあり、中京、関西の都市部などの高家賃エリアでも賃貸併用住宅への興味は高く(P69)今後の普及が見込まれます。

土地利用の視点では敷地面積が平均で約66坪、中央値で58坪と住宅地の面積規模でありながら、３階建て以上が７割以上を占めており、延べ面積と敷地との比は平均138%と高度利用が行われています。延べ面積データが得られたものに限定すると、自宅面積は平均36坪、中央値では34坪程度であり、賃貸住戸は平均で3.8戸、面積は約38㎡と単身居住の基準となる40㎡に近づいています。

土地利用の状況：築1-10年平均値・中央値　(面積は延べ面積データが得られたｎ=497について集計)　築1-10年

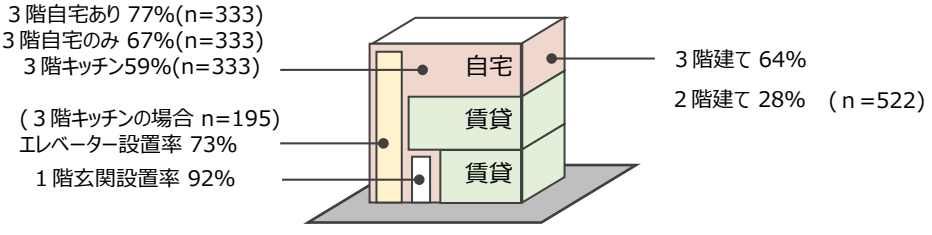


（4）建物の状況

基本的な生活で階の移動が不要なワンフロア住戸が91%で実現され、さらに玄関から階移動を伴わないフラットアクセスも実現できているケースが71%を占めており、高齢期に住むための条件が整いやすい特徴があることがわかりました。

全体の64%を占める３階建ての場合、最上階に自宅があるものが８割近くあり、約６割はキッチンが３階に設置され、環境の良い最上階でのワンフロア生活が可能な住戸となっています。この場合玄関は９割以上が１階であり、７割以上にエレベーターが設置されています。

３階建ての構成イメージ：築1-10年平均値　築1-10年



賃貸併用住宅の価値

（1）経済価値とくらし価値

5-1で示したように、賃貸併用住宅の価値は、経済的メリットに加え、別棟での賃貸住宅では得られにくい家族変化に対する融通性や、災害時の安心感といったくらしの中でのメリットがあることが挙げられます。ここでは前者を「経済価値」後者を「くらし価値」と呼ぶこととします。

（2）経済的価値

賃貸住宅部分があることによる価値で、基本的には別棟の賃貸住宅と共通と考えられます。また、1998年調査から、上位項目は変わらず不変の価値と言えます。経済的価値は、次の３つに整理できます。

1) 家賃収入

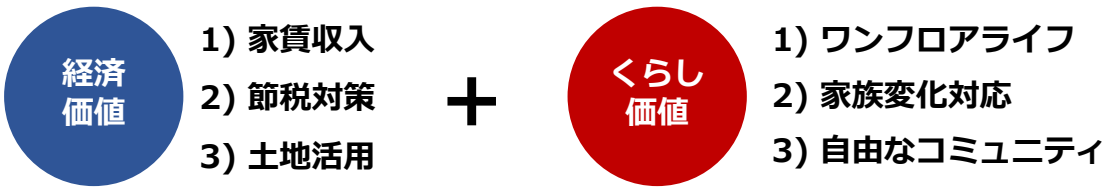
賃貸収入があることでローン返済の助けとなり、老後、あるいは相続後も安定した収入が得られます。賃貸住宅単独での収支計画とは異なり必ずしも収益を上げる目的ではなく、自宅建設のみの場合と比較してローン返済が楽になることが重視されます。

2) 節税対策

相続税、固定資産税の軽減が主なものです。賃貸部分があることで相続時に「小規模宅地の特例」により当該部分の土地の評価額が50%下がり、基礎控除を超える部分に課せられる相続税が軽減されます。また、固定資産税は駐車場等の更地扱いの活用方法と比較し最大で1/6に軽減されます。また、所得税は賃貸住宅経営の必要経費に計上可能な額により節税が可能です。

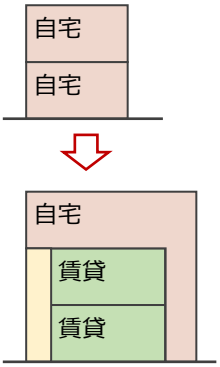
3) 土地活用

自宅だけでは余力がある土地の場合、特に高い賃料が見込める都市部では賃貸併用住宅とすることで建設費負担以上の収益を上げることができます。土地を分割して売却したり、賃貸住宅を別棟で建てるほどの大きさがない場合でも最大限に土地を活かして建築できます。



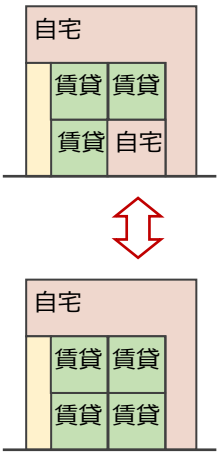
（3）くらし価値

1）ワンフロアライフが実現



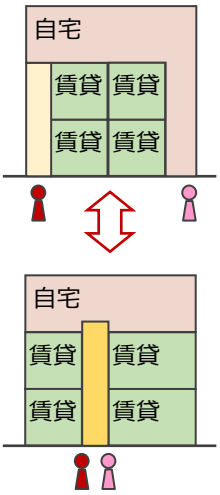
今回の回答者年齢は完成時に50代以上だった方が７割以上を占めました。高齢期になると基本的な生活がワンフロアでできることが望まれ、国土交通省の「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」の項目の中でもワンフロア化の改修が推奨されています。今回調査した賃貸併用住宅では９割以上がワンフロア生活ができる住戸が実現され、１階ワンフロアやホームエレベーターの設置等により７割以上がその階へ階段を使わず到達できるフラットアクセスを実現していました。高齢期に向けた建替えとして、賃貸併用住宅は適した選択肢の１つと言えます。

2）家族変化への対応



一方で50代以降は家族の変化が大きい時期でもあります。経年により、子の独立、配偶者、あるいは親子同居の場合の親の転出などによって家族人数が減っていきます。その対応として自宅を将来を見越した夫妻のみ家族に適した設計として賃貸用に設計した住戸に親や成人の子が住んだり、家族用の住戸を貸しやすく設計しておき空いたら賃貸にする、といった例が見られました。また、家族増加への対応では子が結婚して子世帯となり、賃貸住戸を取り込んで二世帯住宅に改修している事例もありました。同一フロアで自宅部と賃貸部が接するような設計をすれば、自宅と賃貸部の境界を柔軟に変化させていくことができると言えます。

3）賃貸居住者との自由なコミュニティ



高齢期、特にひとり暮らしとなった場合には地域とのつながりも重要です。賃貸併用住宅は家族以外の賃貸居住者が住む、最小単位の「地域」と考えられます。賃貸居住者に挨拶するという回答が８割、顔がわかるが７割を超えている一方で、立ち話をするのは３割に満たず、賃貸居住者とは少し距離を置いた関係を築いています。しかしオーナーが高齢になるほど関係が強まり、立ち話をするオーナーは80代では50代の倍以上の約４割に達しています。また、アプローチが分離されている場合より共用の場合の方が関係が強くなります。管理会社による管理が増えて、家賃徴収や掃除などの管理上の接点は減っていますが、オーナーの意向で賃貸居住者との居住者同士の自由な交流をしていると考えられます。

調査報告書執筆者

旭化成ホームズ株式会社
くらしノベーション研究所 顧問
二世帯住宅研究所　　所長　　松本　吉彦

賃貸併用住宅の価値
―オーナー調査から見えた新たなメリット―

調査報告書

発行：　2022年8月4日
発行所：旭化成ホームズ株式会社
くらしノベーション研究所

〒101-8101 東京都千代田区神田神保町一丁目105番地 神保町三井ビルディング
kurashinnovation@om.asahi-kasei.co.jp

ver.1.0