

第2部

なぜ英国の集合住宅は100年持つのか：ソフト面

管理、所有、住宅市場と流通

第6章 所有・管理

第7章 住宅市場・流通

第 6 章

所有・管理

6.1 第2部及び第6章の構成

第1部では建物や住環境などのハード面に注目して、賃貸住宅の主要な建築形態である集合住宅に注目し、英国の集合住宅がなぜ長期にわたり使用されているかを考察したが、第2部ではソフト面に注目し、所有形態や維持管理、さらには住宅市場や住宅流通の仕組みなどの視点から、いかに英国の集合住宅が長期にわたり使用されているのかを探る。最初に第6章においては、所有・管理の仕組みに注目し、次に第7章では住宅市場と販売の仕組みを中心に考察をする。第7章においては住宅市場と流通の仕組みを広く理解するために、集合住宅を含み住宅全般を調査の対象としている。

英国における不動産所有の仕組みの特徴であり、日本との最も大きな違いは英国の不動産所有の形態が、フリーホールド(Freehold)とリースホールド(Leasehold)の2種類に分けられることであろう。フリーホールドは土地や建物を使用する権利が永久的に所有者に帰属すること、これに対しリースホールドは土地や建物を使用する権利が期限付きで所有者に帰属することである。これらは11世紀の封建主義の時代に始まった土地所有の所有形態であり、必ずしも現代の経済や社会システムに適応していないと言われている。特に、英国で個人の不動産所有が増加した1960年代以降、リースホールドで不動産を所有する際の問題点が社会問題となり、実際に様々な改革がおこなわれてきた。

スコットランドにおいては2000年に法律が改正され、現在はリースホールドによる個人住宅の所有は廃止されているが、イングランド、ウェールズ、北アイルランドでは現在でもフリーホールドとリースホールドの2種類の不動産所有の形態が不動産所有の基本となっている¹。全国的な住宅ストックにおけるスコットランドの割合は約9%であり、残りの91%の住宅はフリーホールドとリースホールドのシステムの下にあることを考えると、フリーホールドとリースホールドの2種類の不動産所有の形態があることは、英国における住宅所有の特徴であるといつてよいであろう²。

英国の集合住宅の所有においては、各住戸はリースホールドで所有され、建物全体や土地は開発業者などがフリーホールドで所有することが一般的である。つまり、集合住宅の所有においては、この2種類の不動産所有の形態が組み合わされているのである。日本のように区分所有によって住戸の所有者が共有部分を含めた建物全体を他の住戸の所有者とともに共同で所有、及び管理をするのではなく、英国では集合住宅の建物や共有部分と住戸の所有区分が明確に分かれている。こうした所有形態の違いは集合住宅の管理の仕組みの違いにも関係していると考えられる。ここで、いくつかの疑問が出てくる。

1. なぜ、このように2種類の不動産所有の仕組みが英国にはあるのだろうか。
2. なぜ、集合住宅所有が、この2種類の不動産所有形態によって成り立つようになったのか。
3. このような2種類の不動産所有形態による所有の仕組みが、管理や運営にどのような影響を与えているのだろうか。

こうした疑問に答えることは、第1章において提示された仮説の一つである；

英国の集合住宅は、建物の所有者が明確化されていることにより、建物の管理、運営が容易になっており、集合住宅を長期にわたり使い続けられるようになっている。(仮説5)

を検証することにもつながるであろう。

本章は2節から構成される。最初に英国における集合住宅の所有の仕組みに注目し、フリーホールドとリースホールドの組み合わせさせた所有の仕組みがどのように成立したのか、利点や問題点は何なのか、

1 Abolition of Feudal Tenure etc. (Scotland) Act 2000, and Tenements (Scotland) Act 2004

2 Piddington J. et al, 2017

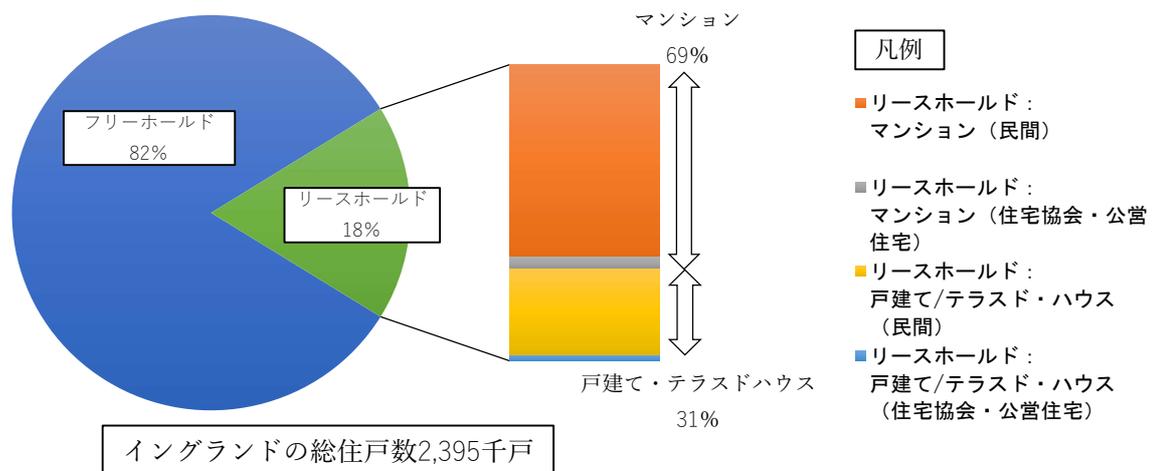
現在どのように変革されているのかを検証し、このような集合住宅所有の仕組みが、いかに集合住宅を長期に使用することに寄与したのかを明らかにする。次に、英国における集合住宅管理に注目し、運営団体による管理の違いを実例を通して検証しながら、英国における集合住宅の管理が、所有の仕組みとどのように関連しており、それらが集合住宅を長期にわたり使用することに寄与しているかを検証する。

6.2 英国における集合住宅の住戸所有の仕組み

6.2.1 はじめに

すでに述べたように、英国における不動産所有の形態における最も顕著な特徴は、フリーホールド (Freehold) とリースホールド (Leasehold) の2種類があることである。2017年度のイングランドにおける不動産所有におけるリースホールドの割合を見てみると、イングランドの住宅総数は2,395万戸、そのうち430万戸がリースホールド、つまり、全体の約18%がリースホールドである。さらに、リースホールドによる住宅のタイプ別の詳細を見ると、69%がマンションなどの集合住宅、その他は戸建てもしくはテラスド・ハウスである(図6-1)。同様に、集合住宅の総ストックにおけるリースホールドの比率を見てみると、61%がリースホールドである。しかし、リースホールドの比率を集合住宅の所有形式別に見ると、民間(個人)によって所有される集合住宅の92%がリースホールドである(表6-1)³。つまり、一般的な民間の集合住宅のほとんどがリースホールドによって所有されていると考えてよいであろう⁴。

図 6-1 イングランドの2017年度住宅ストックにおけるリースホールドの割合



出典：本ページの脚注4で示した資料をもとに、漆原が作成。

民間集合住宅の建物と土地は、地主や開発業者などがフリーホールドによって所有し、各住戸はリースホールドによって所有される。つまり、集合住宅の所有は複数のリースホールドとフリーホールドの組み合わせによって成り立っている。地主や開発業者などフリーホールドを所有する団体、個人のことをフリーホルダー (Freeholder) と呼び、住戸をリースホールドで所有する団体や個人のことをリースホルダー (Leaseholder) と呼ぶ。

3 個人や開発業者のような企業や団体が投資として所有する民間賃貸住宅も含む。

4 以上の統計は以下の資料をもとに、筆者が算定。MHCLG (Ministry of Housing, Communities & Local Government), Estimating the number of leasehold dwellings in England, ONS, 2019 and MHCLG, Dwelling Stock Estimates: 2017 England, ONS, 2018, 及び MHCLG 2017-18 English Housing Survey Headline Report. ONS, 2019

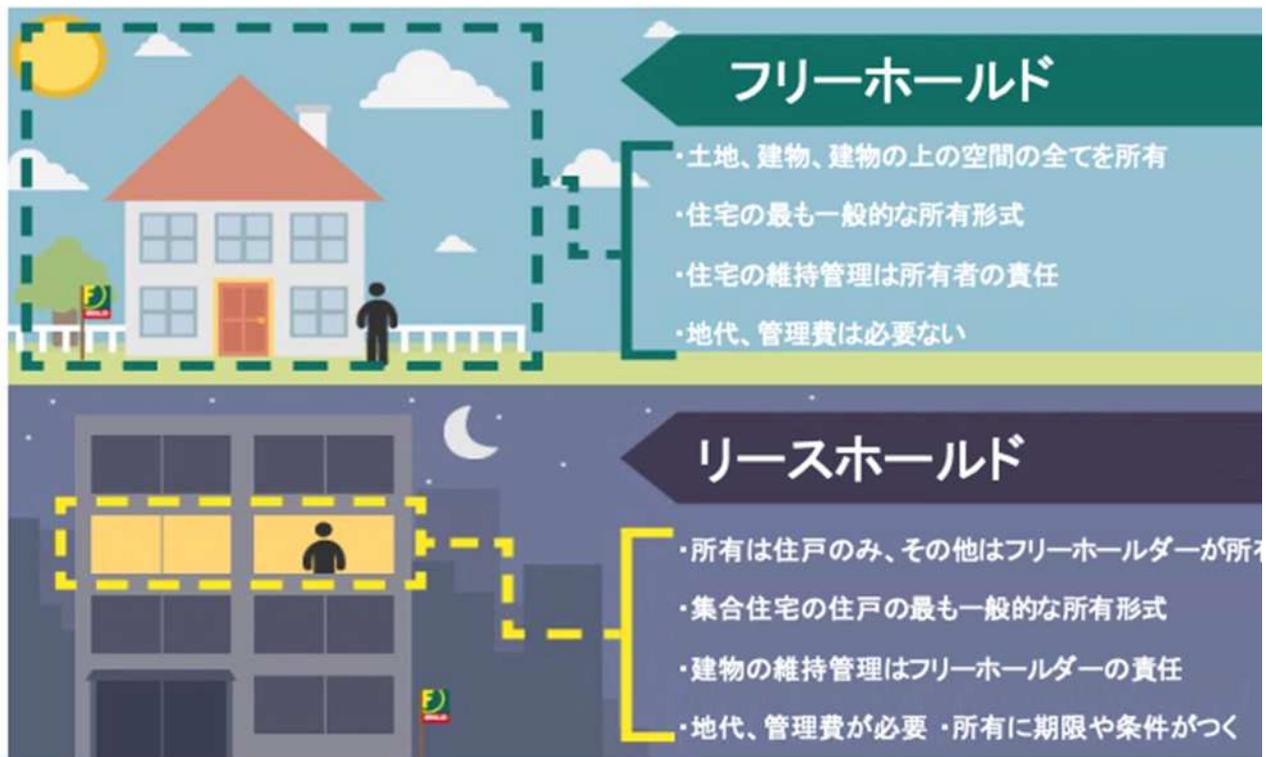
表 6-1 イングランドの 2017 年度集合住宅ストックにおけるリースホールドの割合

	集合住戸の住戸数	リースホールドの住戸数 (カッコ内は総住戸数に対する割合)	単位 (戸)
民間	3,030,730	2,775,000 (92%)	
社会住宅	1,832,699	171,000 (9%)	
合計	4,863,429	2,946,000 (61%)	

出典：本ページの脚注 4 で示した資料をもとに、漆原が作成

リースホールドは期限の限定された所有形式であることはすでに述べたが、そのほかにも様々な制約があるのが一般的である。例えば、リースホルダーがその使用を認められている住戸の窓やバルコニー、あるいは住宅内の間仕切り壁の変更などをしたかった場合も、建物の実質的な所有者であるフリーホルダーの承認が得られないと変更ができない、あるいは、変更することが可能であってもフリーホルダーから変更料などを取られる場合がある。また、リースホルダーは地代や管理費をフリーホルダーに払う義務がある(図6-2)。

図 6-2 フリーホールドとリースホールドの違い



出典：全国で営業をする不動産会社であるフォクストン(Foxton)のウェブサイトより転載、訳は筆者による。
<https://ashworthmansions.files.wordpress.com/2007/02/ashworth-for-rent-1-small.png>

なぜ英国がリースホールドとフリーホールドという所有のシステムを現在でも維持しているのか、なぜ集合住宅の所有がリースホールドとフリーホールドに分かれているか、そして、なぜ1つのフリーホールドに対し複数のリースホールドが存在しているのか、といった疑問はリースホールドとフリーホールドの成立と、民間集合住宅の開発の歴史を見ることで理解することができる。そこで、本節では、最初にリースホールドとフリーホールドの成立の歴史を見たのち、民間集合住宅の成立とその所有形式の変化を具体的な事例を通して検証し、どのように現在のような集合住宅所有の仕組みが成立したかを明らかにする。さらに、近年、公営住宅や社会住宅においても1棟の中にリースホールドによって所有された分譲住宅と賃貸住宅が存在する集合住宅が増えてきている。そこで、民間だけではなく、公営住宅や社

会住宅においてもこのような仕組みが成立したか、その背景を明らかにする。その上で、リースホルドの問題点を、フリーホルドとの関係から考え、現在、英国政府がリースホルドをどのように変革しているのかを見ることで、こうした所有の仕組みが集合住宅を長期に使用する上でどのような意味があったのか、そして、今後どのような課題があるのかを考える。

6.2.2 集合住宅におけるフリーホルドとリースホルドの混在する仕組みの成立

はじめに

ここでは、なぜ英国の集合住宅がフリーホルドと複数のリースホルドが組み合わさった形の所有形態となったのかを、フリーホルドとリースホルドの歴史的な成立、そして、民間集合住宅の開発と所有の変化の歴史(表6-2)を通して、以下のような順序で見えていく。

a) フリーホルドとリースホルドの起源

フリーホルドとリースホルドの所有形態は11世紀の封建時代の土地所有の形に根ざしており、その起源を見ることにより、フリーホルドとリースホルドの基本的な考え方を理解する。

b) 19世紀に始まる民間集合住宅の開発手法

なぜ、民間集合住宅においてフリーホルドとリースホルドが混在しているかは、その開発の手法によるものである。19世紀の後半に始まった民間集合住宅の開発では地主が開発業者に期限の付きのリースホルドを販売し、地主は建物のフリーホルドを所有するという形が一般的であった。そして、地主はリースホルドの販売によって収益を得て、建物のリースホルドを持つ開発業者は住戸の賃貸収入から収益を上げるシステムとなっていた。つまり、民間集合住宅は、その始まりの段階から、フリーホルドとリースホルドの組み合わせによって構成されていたことになる。しかし、この段階では、全てのリースホルドは開発業者が持っているのが一般的であった。

c) 民間賃貸住宅の衰退とリースホルドの分割

第一次大戦時下に始まるレント・コントロールによって、国による民間賃貸住宅の家賃の規制が始まり、その結果、民間賃貸住宅の収益性が著しく低下し、民間賃貸住宅を運営する開発業者の数が衰退していく。その結果、リースホルドが個々の住民へと分割された。

以上のような過程を通して、集合住宅の所有が、現在のようなフリーホルダーが持つ1つの建物に、複数のリースホルダーの存在する所有形式に変化した。以下では、具体的な事例を通し、この過程を明らかにしていく。また、近年、公営集合住宅や住宅協会の提供する社会住宅でも、民間集合住宅同様な所有の変化が起きている。そこで、最後に、

d) 公営集合住宅と社会集合住宅における所有の変化

として、公営集合住宅と社会集合住宅における所有の変化についても、なぜこうした変化が起きたのかを、社会的背景を含めて明らかにする。

表 6-2 集合住宅所有の変化に関する主要な出来事

11世紀	ウィリアム1世による封建制度の始まり	
1869年	ビーボディー財団設立	
1880年	第1次マンション建設ブーム	
	1886年 アルバート・ホール・マンションの完成	
1905年	1902年 アシュワース・マンションの完成	
<div style="background-color: #003366; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> 第一次世界大戦 1914-1918 </div>		
1915年	グラスゴーで家賃支払い拒否のデモ	
1915年	家賃及び抵当利息制限法	レント・コントロールの始まり
1925年	土地登記法	フリーホールドとリースホールドの確立
1933年		
1939年	第2次マンション建設ブーム	
<div style="background-color: #003366; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> 第二次世界大戦 1939-1945 </div>		
1960年代	マンション・ブレイクアップの始まり	
1967年	リースホールド改革法	戸建て、長屋のリースホールドの延長とフリーホールドの購入の権利の制定
	サッチャー政権の始まり	
1979年	- 公営住宅建設の中止 - 住宅協会への補助金の増加 - 公営住宅の払い下げ	
1988年	住宅法	レント・コントロールの廃止
1993年	リースホールド改革・住宅・都市開発法	集合住宅におけるリースホールドの延長とフリーホールドの購入(集团的エンフランチイズメント)の権利を制定

・ 開発当初のマンションの所有形態は1棟のマンションに1人のフリーホルダー(地主)と1人のリースホルダー

・ レント・コントロールにより賃貸住宅の不動産価値が低下、マンション・ブレイクへとつながる
・ マンション・ブレイクアップにより1棟のマンションに、複数のリースホルダーがいる所有形態へ

・ 公営集合住宅でも、賃貸と分譲住宅の混在する所有形態へ

表作成：漆原

a) フリーホールドとリースホールドの起源

封建制度における土地所有の仕組み

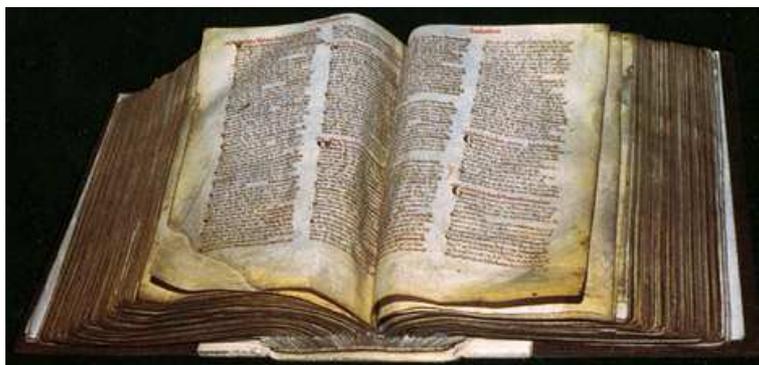
英国における土地所有の基本的な考え方は、王と家臣の関係を土地を介した主従関係として定めた封建制度にあるといわれ、その始まりは11世紀に封建制度を確立したウイリアム1世⁵に始まる。ウイリアム1世はイギリスで初めてデュムズデイ・ブック(Domesday Book)と呼ばれる土地登記書を作成し、これを元に、土地を管理して、税金を徴収する仕組みを作り上げた。封建主義において、土地の最終的な帰属は常に王にあり、その土地の一部を所有する権利(Estate of land：日本では一般に不動産権と訳されている)が領主に与えられる。現在においても、その基本となる考え方は変わらず、土地は最終的には国に帰属するものであり、土地の所有とは、その土地を使用する権利に他ならない。領主はその土地をさらにそれぞれの家臣に分け与え、その代償として家臣は領主に忠誠を尽くし、また軍隊を提供するなど、様々なサービスを提供することとなる。しかし、この時代、不動産権(Estate of Land)とは、“一定の期間土地の所有をする権利”であり、永続的に所有できる不動産という意味ではなかった⁶。

中世になると、こうした土地所有の概念もより現代の土地所有に近くなり、その中心となるのは、以下の3種類の土地所有である：

- (1) Estate in fee simple
- (2) Estate in fee tail
- (3) Life estate

(1)のEstate in fee simpleは、現代の一般的な土地所有の概念に近い。土地の所有者は、その土地を売買したり、貸したりすることが可能であり、さらには子孫に受け継がせることも可能である。(2)のEstate in fee tailは、土地を子孫に受け継がせることはできるが、土地を第三者に売ることはできない。(3)のLife estateは、一代限りの土地所有であり子孫に受け継がせることはできない。そして、リースホールドという土地を一定期間貸すという考え方は、この時代、地主たちが、自身の土地から最大の収益を上げるために、農奴⁷に一定期間土地を貸し与え、その対価として一定の農産物を受け取るという考え方から生まれたといわれている。こうしたリースホールドの権利は子孫に引き継がせることも可能であった。

写真 6-1 現存するデュムズデイ・ブック



現存するデュムズデイ・ブックはロンドンの国立公文書図書館(The National Archives)に保存されており、その内容はすべてオンラインで公開されている。歴史的な土地や建物の登記を検証する際に、デュムズデイ・ブックは現在でも参照される。
出典：<https://www.nationalarchives.gov.uk/domesday/discover-domesday/>

5 William I：一般にはウイリアム征服王(William the Conqueror)と呼ばれる。ノルマン朝の初代イングランド王、在位 1066-1087 年。

6 P10, Callo K. 2005

7 Villein：一般に農奴と訳される。領主は土地を農奴に貸与し、その対価として、農奴は土地を耕作した。一般に移転の自由はなく、賦役の義務も負う。

フリーホールドとリースホールドの成立－1925年土地登記法

イギリスの法制度の基本はコモン・ロー(Common Law：一般的に慣習法と訳される)であり、イギリスの不動産所有の法的根拠も、歴史的にコモン・ローが基本となっている。イギリスを起源とするといわれるコモン・ローは裁判所の法令の積み重ねに基づき構成されており、歴史的に積み上げられてきた合意の結果としての法律である。しかし、こうしたコモン・ローによる法令は、その時代背景や社会背景によって変わるものであり、歴史的な判例の積み重ねの結果、その仕組みや法解釈が複雑化することは不可避であった。11世紀の封建主義の時代に始まり変化をしてきた土地所有の仕組みも、コモン・ローによって様々な解釈が付け加えられてきた結果、誰がその土地を持っているのか、あるいは、誰がその土地にどのような権利を持っているか等、時代とともに複雑化していった。しかし、産業革命によって社会や経済の近代化が進むと、このような複雑化した土地所有の仕組みは、土地の売買や、不動産への投資などへの障壁となり、土地所有のシステムの簡明化を求める声が高まることとなる。その結果、1925年に現代の土地取引と土地所有の基本となる土地登記法⁸が制定された。

1925年の土地登記法において最も重要な考え方は、この法律により、土地所有の形態を以下の2種類に簡略化したことである。

- (a) An estate in fee simple absolute in possession
- (b) A term of years absolute

(a)は一般に完全不動産所有権と訳され、コモン・ローのもと特定の人物や組織に何代にもわたり所有されていた土地(不動産)で、所有に関して何も条件の付かない形の土地(不動産)の所有の形式である。それに対し、(b)は土地(不動産)の期限を限定した土地所有のことである。一般的には、(a)の土地(不動産)の所有形態をフリーホールド(Freehold)、(b)の土地(不動産)の所有形態をリースホールド(Leasehold)と呼ぶ。この2種類の土地と建物の所有の形態が、現在でも英国における不動産所有の基本となっている。

カバナントとイーズメント

土地の登記書に記載されていることは、フリーホールドやリースホールドの詳細、土地の場所や、境界の位置、さらには所有者だけではない。そこには様々な条件が加えられていることがある。こうした条件をカバナント(Covenant)と呼ぶ。これは、もともと、イギリスの土地所有のシステムとは契約であり、そこには常に様々な条件が加えられていたことによるものであると考えられる。つまり、1925年の土地登記法によってその所有形式自体はフリーホールドとリースホールドに簡明化されたが、登記書に明記されたカバナントに関しては、基本的に有効であり、土地の所有者が変わってもこうしたカバナントは土地に付随して新しい所有者に引き継がれるので注意が必要である。

またカバナント同様に、土地に付随する制限としてイーズメント(Easement)がある。イーズメントは日本語では地役権と訳されることがあるが、カバナントとイーズメントの違いはカバナントが土地の所有者の権利を制限するものであるのに対し、イーズメントは第三者の権利を保証することにより土地の所有者が権利を制限されることである。例えば、敷地の一部分を自然保護のために建物は建てられないと登記書に明記されている場合、これは土地の所有者の権利を制限するカバナントとなる。それに対して、土地の一部分は歴史的に近隣の住民がその土地の反対側に行くために日常的に使っており、その権利(ライト・オブ・ウェイ：Right of way、通行する権利)を保証するとあると、土地の所有者はその土地を通る第三者の権利を守る義務があり、さらに土地の所有者がライト・オブ・ウェイが指定されている

8 Land Registration Act：2002年に土地登記法は現代の社会の変化に合わせて改定されたが、その基本となる考え方は変わっていない。

部分を他の用途に転用したい(あるいは建物を建てたい)と考えても、ライト・オブ・ウェイを侵害することになり転用や建設ができない。このように、第三者の権利を守るために土地の所有者が権利を制限される場合は、イーズメントとなる。第7章でも見るが、こうしたカバナントやイーズメントは土地や不動産の価格に大きく影響を与えることもあり、土地の売買の際などに問題になることが多い。

b) 19世紀に始まる民間集合住宅の開発手法

民間集合住宅における地主と開発業者の関係

第2章で見たように、都市部における中層の集合住宅の成立は19世紀後半に遡り、都市部における労働者の住環境改善を目的とした慈善事業として始まった。同時に、都心部における住宅価格の高騰により、それまで中産階級向けの一般的な住宅形態であったテラスド・ハウスよりも高密度な集合住宅の開発が必要とされたことから、マンションと呼ばれる中層の民間集合住宅の形態が生まれた。

19世紀の住宅開発においては、地主が直接開発をおこなうことは少なく、地主は開発業者に99年(もしくは125年)のリースホールドによる建物を建設して所有する権利を販売する。この権利を購入した開発業者は集合住宅を建設し、店子を集め家賃収入を得る。開発業者は集合住宅建設のために銀行から建設資金を借り入れる、もしくは投資家を募るなどして建設資金を調達する。この場合、開発業者の建設したマンションのフリーホルダーは地主となるが、開発業者は自分自身が建設した住宅やマンションのリースホールドを、地主と合意した期間、所有することになる。地主にとっては、リースホールドの契約を結ぶことにより、その契約金が入ってくることで、そして契約期間中は土地代として安定した収益が上がることで、さらに、リースホールドの期限が切れたのちは、建物を含めて全て自分の所有となるなどの利点が挙げられる。また場合によっては、リースホールドの代金として、毎年の支払いをする契約の場合もある。

開発業者は建設のための最初の投資が必要となるが、完成後のリースホールド期間中は賃貸住宅として安定した収益が望める。一般的に、こうした賃貸住宅の収益は投資に対して年7-9%を見込んでおり、一般にリースホールドの期間である99年の最初の15-20年間で投資額を回収したのちも、残りのリースホールド期間中、安定した賃貸収入を見込んでいた。開発業者によっては、開発が終了した段階でそのリースホールドを他の投資家に販売して収益を上げ、その収益をもとにさらに大きな開発を続ける場合もあった。

第二次大戦前において、民間業者による集合住宅がロンドンなど英国の大都市において建設されたのは、1880年から1905年にかけてと、1933年から1939年に集中している。これらの集合住宅の特徴は、都市に住む中産階級を対象として建設されており、そのほとんどが賃貸住宅であった。そして、これらの集合住宅は都市の中心部に集中して建設されており、1966年にはロンドン中心部の民間賃貸住宅の半数が集合住宅であったとの統計もある⁹。

同時期に、大都市郊外においては、中産階級向けの戸建て住宅やテラスド・ハウスの開発が盛んにおこなわれた。ここでも、都心部におけるマンション建設と同様に、地主が開発業者にリースホールドで住宅を建設する権利を販売し、開発業者は賃貸住宅を建設した。マンションの開発と同様に、地主は、リースホールドの販売と地代によって利益を得、開発業者は賃貸収入、もしくはリースホールドの販売によって利益を得た。小規模な住宅開発の場合、建設業者は投資家を募ることなく、自分自身の資金を元に建設し、完成した住宅のリースホールドを投資家に売り利益を得ることが多かった¹⁰。

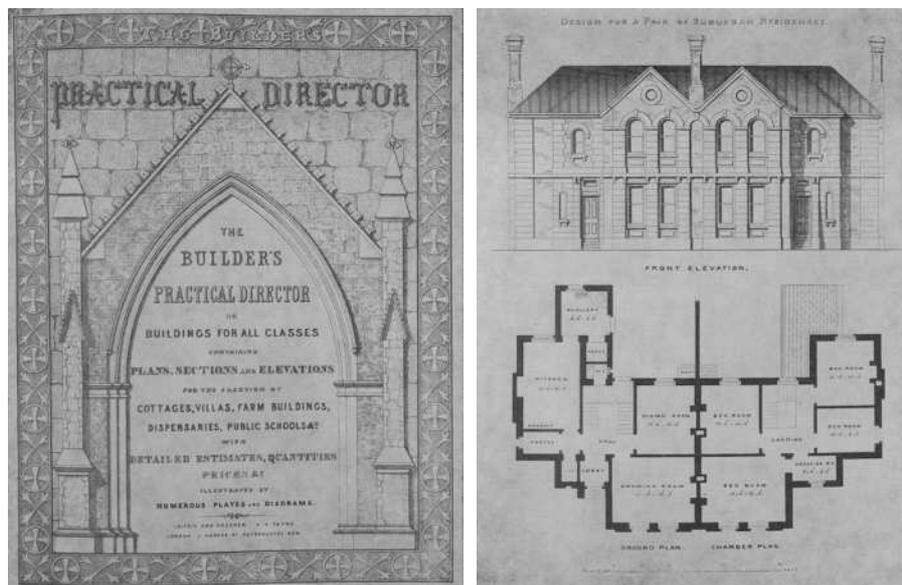
ここで注目すべきことは、19世紀後半におこなわれたこれらの住宅開発の背景には、土地の所有者が、

⁹ P262, Hamnett C and Randolph W. 1984

¹⁰ こうした、自己資金によって建設をし、リースホールドの販売によって収益を上げる建設業者のことを投機的建設業者(Speculative Builder)と呼ぶ。

自身の土地を保持したまま、住宅やマンションを建設することにより土地の収益性を高めようとしたことであり、また、その収益性をいかに長期的に確保するかということに主眼を置いていたことである。ロンドン市街地の周縁部に位置するクラブハム(Clapham)やダルウイッチ(Dulwich)、さらには中心部に隣接するケンジントン(Kensington)などは、19世紀の前半には農耕地の多い地域として知られていたが、19世紀後半以降は、急激に住宅地の開発が進んだ。これは、住宅需要の高まりを反映しての住宅建設と理解されるが、それと同時に、土地の所有者にとって、住宅地として土地代を受け取った方が、農地として土地を貸し出すよりも収益性が高かったという背景がある。こうした土地の所有者は、土地を売ることによって短期的な収益を上げるのではなく、土地の収益性を長期的に高めるために住宅開発をおこなっていたことを理解すべきである。次に、実際のマンション開発の実例を通して、地主や開発業者が、具体的にどのような点に関心を持っていたかを検証する。

図 6-3 1855 年頃、郊外住宅を建設する開発業者や投機的建設業者のために出版された郊外住宅のパターン・ブック



図左の表紙には、建物の平面図、立面図、断面図に加え、建設費などの詳細も含むと書かれている。図右は中にある典型的な郊外住宅のデザイン。開発業者や投機的建設業者にとって、より早く、経済的に住宅を建てるのが最重要課題であり、そのためには上のようなパターン・ブックが盛んに活用されたと推測される。

出典：P.662(図左)、p.686(図右)、Dyos H. J. 1968

マンション開発と地主 - アルバート・ホール・マンションとアシュワース・マンション

マンションの開発は地主、開発業者との共同作業であり、また、地主自身がその開発された住宅によって土地の価値が上がることを期待しているため、積極的に開発にも関わることが多かった。第2章において取り上げた、英国初の中産階級向けのマンションとして知られるアルバート・ホール・マンションと、ロンドン北西部に建設されたアシュワース・マンションの開発の過程を通して、地主自身がどのように開発に関わっていたか、どのようなことに関心を持っていたのかを見ていく。

ロンドン中心部に隣接するケンジントン地区に建設されたアルバート・ホール・マンションの地主は1851年にこのマンションの敷地に隣接するハイド・パーク公園(Hyde Park)において大規模な世界博覧会を開催し、成功を収めた大博覧会委員会(The Commissioners of the Great Exhibition)であった。1875年、委員会はアルバート・ホール・マンションの敷地に99年間の建物のリースホルドの入札を募集し、トーマス・ハッシー(Thomas Hussey)が年3,150ポンドで落札した。また、ハッシーは敷地内に新しく建設予定であった道路の建設費の半分を提供することも同意している(写真6-2)。

ハッシーは当初、商業施設から駅、市庁舎、病院さらには個人住宅など幅広い設計をおこなっていた設計事務所であるドライバー・アンド・リュー(Driver and Rew)に設計を依頼し、大規模な住宅の連なる

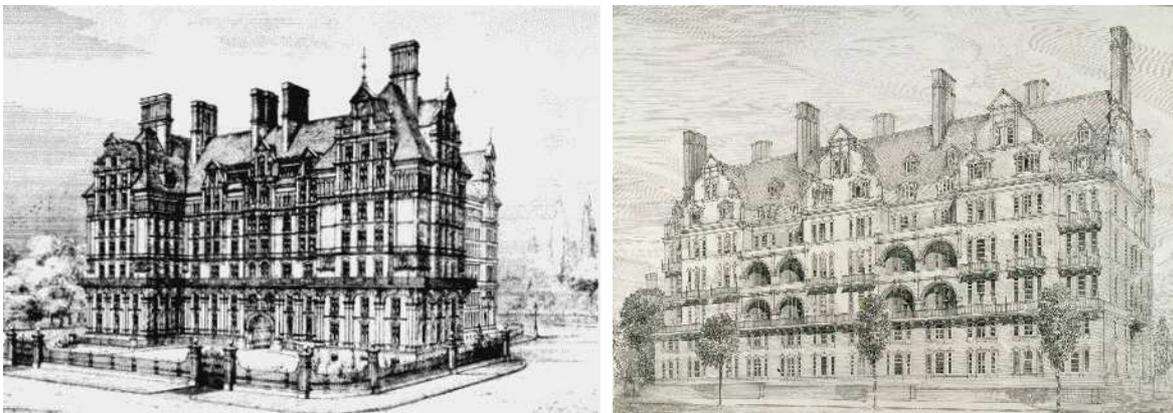
ゴシック・リバイバル様式のテラスド・ハウスの設計案を作成し、委員会に提案する。しかし、委員会は提案されたデザインに満足せず、委員会の所有する近隣の土地ですでにデザインをおこなっていた建築家のリチャード・ノーマン・ショー¹¹ にデザインを委託することをハッシーに要請し、ハッシーはリチャード・ノーマン・ショーに依頼してデザインをし直すこととなる(図5-1)¹²。このように、地主は開発された土地に建てられた建物によって、土地の価値が上がることを見越し、さらには自身の持つ周囲の土地における開発との関係や周辺環境も改善されることを見込んでおり、そこに建設される建物の内容や外観に大きな関心を持っていたことがわかる。

写真 6-2 ロンドン・ケンジントン地区の様子



ハイド・パークの南側に位置するケンジントン地区は、現在では19世紀から20世紀のはじめにかけて建設されたマンションが並ぶロンドンでも屈指の高級住宅街である。こうした中層のマンションの並ぶ街並みはロンドンでも珍しい。
撮影：漆原、2021年6月

図 6-4 アルバート・ホール・マンションのドライバー・アンド・リユーによる当初のデザイン(右)とリチャード・ノーマン・ショーによる最終のデザイン(左)



出典：(図左)Plate 100, FHW Sheppard (ed.) Survey of London: Volume 38, South Kensington Museums Area Buildings of the Domestic Revival and later、(図右)<https://www.royalacademy.org.uk/>の Richard Norman Shaw の紹介ページから転載。

11 Richard Norman Show：19世紀後半、マンションや公共建築など幅広く設計した19世紀後半を代表する英国の建築家。

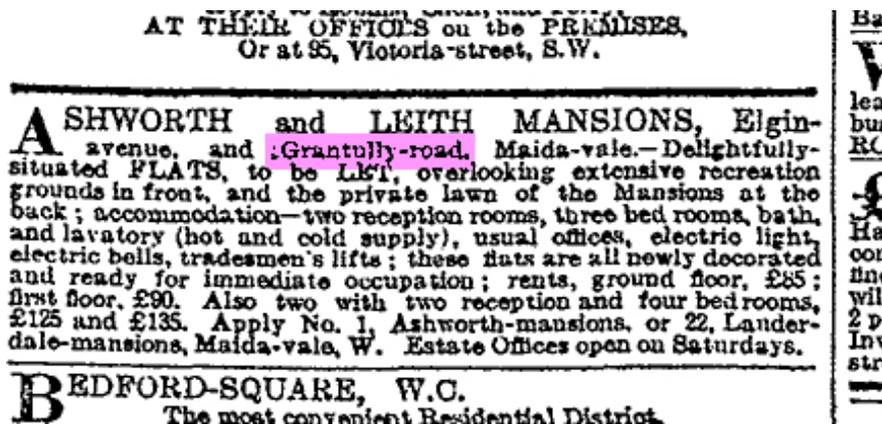
12 こうした建設計画の過程などの詳細は、p325-348、Sheppard F. H. W(ed.)、1973 参照。

同様の例はロンドン市街地の北西部、パディントン駅の北側のメイダ・ベール地区(Maida Vale)に建てられたアシュワース・マンション(Ashworth Mansions)においても見られる。19世紀の後半、メイダ・ベール地区には多くに緑地が残っていたが、ロンドンの発展とともに、この地域でも開発需要が高まってきた。この時期、土地を開発する上で、最も収益が上がるのはマンションの開発であるとして、メイダ・ベール地区の土地を所有していた教会委員会¹³は土地の有効利用を図り、収益を上げるために、緑地として使われずに残っていた土地の一部でマンションの開発を進め、この地域に数棟のマンションを建設することを決定した。教会委員会はマンションの建設に際し、メイダ・ベール地区の環境が中産階級向けの環境の良い住宅地として維持されるために、建設されるマンションも中産階級に住民にふさわしい高質なものを作成しようとした。そのために、アシュワース・マンションにおいては以下の条件が、マンションの建設をおこなう開発業者に対して求められた。

- － 建物はマンションと名付けられること：中産階級向けの集合住宅にのみマンションという名前が使われた。
- － 高級感のある優雅な建物であること：広く堂々とした車寄せがある、屋根には銅瓦葺きのキューポラが付いている、建物全体にステンドグラスがあるなど。
- － 近代的な設備が整っていること：電気や電話が備え付けられているなど。

アシュワース・マンションは中庭を囲みようにコの字型の配置をしている。建設は3期に分かれ、第1期が完成し住民の入居が始まったのは1899年であり、全ての工事が終了したのは1902年であった。105戸の住戸からなり、その多くは居間が2部屋に、寝室が3部屋、さらに台所と浴室がついた構成である¹⁴。アシュワース・マンションの開発業者が出した住民を募集するための当時の新聞広告(図6-5)を見ると、各住戸にはトイレ・風呂が備え付けられ、さらに温水も出るとある。さらに、住棟にはエレベーターがあるなど、最新の設備が整っていた。中央の中庭は住民のみがアクセスできるようになっており、都心にあるマンションでありながら、緑豊かな環境であることを示唆している。実際に、現在このアシュワース・マンションに行くと、建物前には植栽が植えられ、道路には街路樹があり、さらに、中庭には大きな木が多数あるなど、都心でありながら緑豊かな住環境を形成している(写真6-3)。

図 6-5 アシュワース・マンション、及び同じ開発業者によって隣接する敷地に建設されたリース・マンションの居住者を募集する新聞広告



広告ではマンションを次のように宣伝している。「マンション正面には広々とした公園が広がり、住民専用の芝生の庭がマンション裏側にあります。住居は、居間が2部屋、寝室が3部屋、風呂にトイレ(温水と冷水設備が備わっています)、オフィス、電気照明、電気呼び鈴が備え付けられ、エレベーターもあります。」

出典：<https://ashworthmansions.files.wordpress.com/2007/02/ashworth-for-rent-1-small.png>

13 The Church Commissioners：英国国教会で教会の建設や土地、建物の管理をおこなう団体であったが、現在では資産を投資で運用するなどして、教会の活動全般を援助する。

14 現在では、居間の1部屋を寝室に変えている住戸も多い。

このように、民間のマンスヨンの建設において、建物を所有することとなる地主は建物の価値が高まることに大きな関心を示し、様々な工夫を凝らしていた。さらに、こうしたマンスヨン開発をするような地主は、地域全体の土地を所有しているような大地主が多く、そのため、開発するマンスヨンの周囲の土地を所有しているのが一般的であった。よって、こうした地主は、建物のみではなく、周囲の環境を含めて改善する目的で建物の開発をしており、街並みなど地域全体の環境を保持することに配慮していることは注目すべきであろう。

写真 6-3 アシュワース・マンスヨンの外観(上)と共有の中庭(下)の現在の様子



写真上は、建物正面の外観である。前面にはかつては車寄せがあったが、現在は車の乗り入れは禁止され、建物へのアクセスを兼ねた手入れのされた前庭となっている。バルコニーが付いていたり、建物外壁に多くの装飾が施されるなど、豪華な作りとなっていることが見てとれる。写真下は住民のみがアクセスできる中庭の様子。

撮影：漆原、2021年9月

c) 民間賃貸住宅の衰退とリースホールドの分割

政府によるレント・コントロールの始まり

前項では19世紀の後半に建設されたマンションにおいて、フリーホールドとリースホールドの所有形式が組み合わさって所有されている理由を見た。しかし、ここで注意したいのは、マンションが開発された当時においては、1つのフリーホルダーに対し、1つの住宅開発業者がリースホルダーを持つという1対1の関係であったことである。しかし、現在では1つのフリーホルダーの持つ建物に、複数のリースホルダーがいる複雑な所有形態となっている。これは、第二次大戦後、建物内の住戸の多くを持っていたリースホルダーが住民にリースホールドを分割したことによる。では、なぜマンションのリースホールドが分割されなければならなかったのだろうか。そこには、第二次大戦後の民間賃貸住宅の衰退が大きく関係してくる。そして、その衰退の大きな一因となったのは、政府によるレント・コントロール(Rent Control：家賃の法規制)であった。そこで、ここではレント・コントロールが民間賃貸住宅の衰退にどのような影響を及ぼし、民間賃貸住宅の衰退がマンションにおけるリースホールドの分割を引き起こしたのかを見ていく。

第一次大戦下、イギリスでは軍事産業が優先されたために新規の住宅の建設が進まず、極度の住宅不足となった。その結果、民間賃貸住宅の家賃が著しく上昇した。戦時下における家賃の著しい上昇は人々の激しい反発を招き、家賃の値上げに反対する人々による家賃の支払い拒否の運動が国内各地で起こるなど、その動きは社会不安へとつながっていく(写真6-4)。

写真 6-4 グラスゴー市内にあるメアリー・バーバーの彫刻



グラスゴー市に住んでいた女性社会活動家のメアリー・バーバー(Mary Barbour)は、グラスゴーの下町、ゴバン(Govan)地区で労働者向けの住宅の大家が25%の家賃の増額を要求、増額に応じない住民に対して退去を求めたことに反対し、家賃の支払い拒否運動を始め、1915年11月17日にグラスゴー市で2万人を率いて、家賃支払い拒否のデモをおこなった。このデモは全国的に大きな注目を集め、政府がレント・コントロールを導入する契機にもなったと言われる。1920年にはグラスゴー市で初めての女性の市議会議員になるなど、女性の政治家・社会活動家として活躍をした。グラスゴーだけでなく、イギリスにおける重要な女性な活動家の先駆けとして知られている。

撮影：漆原、2021年2月

同時期に、戦争による経済成長への不安から銀行が住宅のローンの利率を上げる動きも重なり、住宅ローンを元に賃貸住宅を建設した投資家からも、賃貸住宅の維持に対する不安が広がっていった。こうした状況に対し、政府は市民の不満を取めるとともに、賃貸住宅の住民と賃貸住宅のオーナーの両方を守る目的で、1915年に家賃の上昇を規制するレント・コントロールと住宅ローンの利率の上昇の規制を国がおこなえる法律¹⁵を、戦時下の特別措置として施行し、民間賃貸住宅への規制を始める。

レント・コントロールは第一次大戦下の特別法として始まったが、第一次大戦終了後も、経済の復興の遅れと全国的な住宅不足からレント・コントロールは続けられる。その後、徐々にレント・コントロールの規制は緩められることとなるが、第二次大戦の始まりによって、再度、規制が強まり、第二次大戦後も全国的な住宅不足が続いたことから、レント・コントロールは徐々に規制が緩められつつも継続さ

15 Increase of Rent and Mortgage Interest (War Restrictions) Act 1915

れた。

レント・コントロールの主要な目的は、家主に対して立場の弱い借り手の権利を、法律によって守ることである。一連のレント・コントロールでは、家主が自由に家賃を変えられなくなっただけでなく、借り手が契約期間を終了したのちも同様の条件で住み続けられる権利を保障し、賃貸契約に反する違法行為(家賃の不払い、住戸の破損など)といった正当な理由がない限り、家主が賃貸契約を解約すること、また家主が住民を退去させることを禁じた。また、借主が死亡した場合などは、親族が賃貸契約を引き継ぐ権利も保証した。

レント・コントロールの民間賃貸住宅への影響

1950年代に入ると、レント・コントロールの様々な問題点が指摘されるようになる。その最大の問題は、政府によって規制された賃貸住宅の家賃では、家主が住戸の十分な維持管理をおこなえないということであった¹⁶。また、一度賃貸契約をしてしまうと、借り手が家賃を払い続ける限り賃貸契約を家主の要望で解約することもできず、また借り手が亡くなった場合でも親族にその賃貸契約が引き継がれるため、ほぼ半永久的に賃貸契約が続くこととなる。そのため、家主が自由に不動産を売ることが難しくなる、あるいは売るとしても十分な賃貸収入を見込めない店子付きの賃貸住宅としてしか売れず、普通に住戸を売の場合に比べ著しく、住戸の価値が低くなってしまふこととなった。そのため、多くの投資家が賃貸住宅への投資を控えるようになり、一度空室となった賃貸物件は、そのまま放置しておくことも珍しくなかった。

図6-6は、ロンドン中心部にある101棟の民間集合住宅における住戸の所有形式の割合の変化を1971年と1981年で比べたものである。10年間の間、賃貸の割合が著しく減少しているのに対し、持ち家の比率が全体の6%から23%に増加している。しかし、注目すべきは空室の割合である。空室の割合は、1971年には全体の9%であったが1981年には全体の33%と、持ち家率の23%以上の割合となっている。このデータを分析したハムネットらはこれらの空室は、賃貸物件に店子が入ることにより、不動産の価値が減少するために、家主が空室のままにしているためであったと分析している¹⁷。

図 6-6 ロンドン中心部の 101 棟の民間集合住宅における住戸所有形式の 1971 年と 1981 年の比較

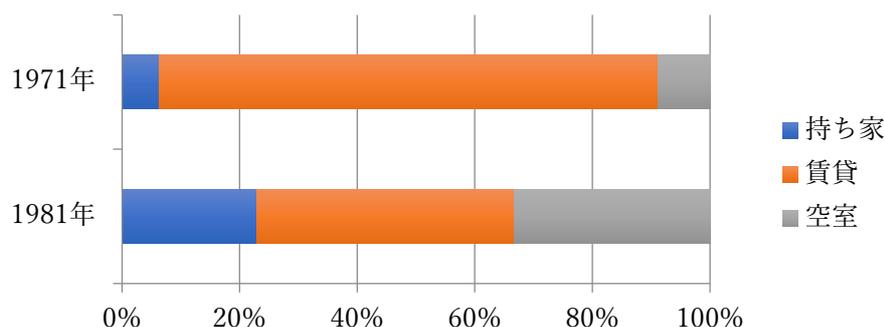


Table IV, Hamnett C and Randolph W, 1984 をもとに漆原が作成。

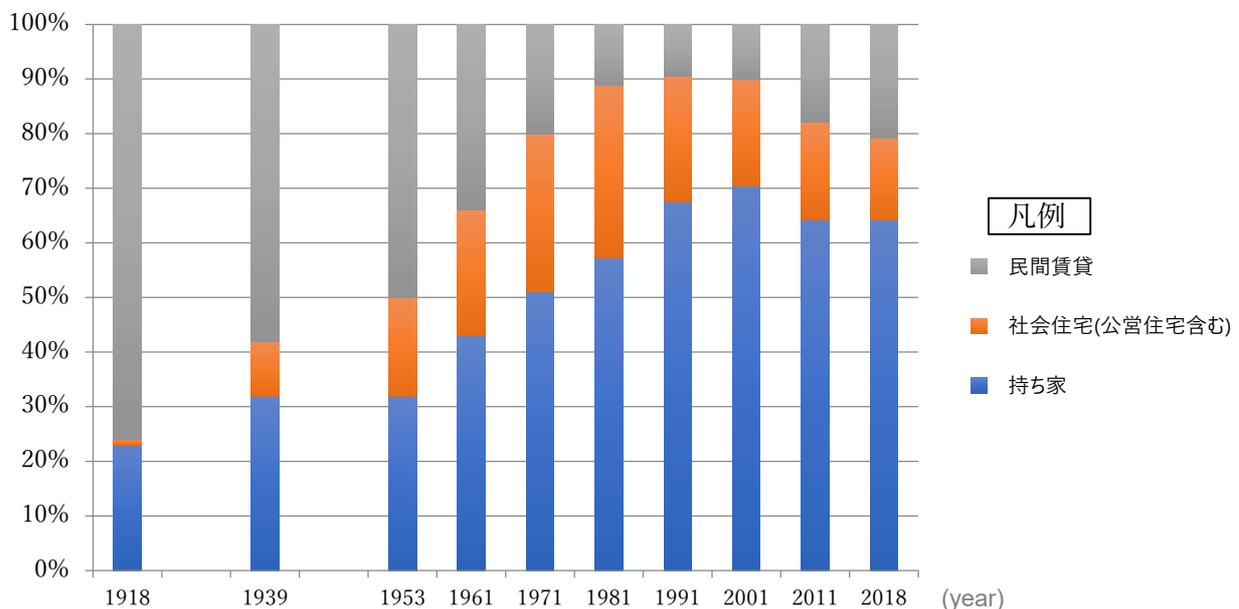
16 1953年に発行された住宅白書は、住宅不足の解消とともに、戦後の住宅の質の改善のための政策が提言されているが、その中で、レント・コントロールによって規制された家賃では、大家が建物の十分な管理をおこなえないことを指摘し、規制された家賃の額に関して、“絶望的に不足している(hopelessly insufficient)”と批判している。The White Paper – The Houses: Next Step, 1953, HMO

17 P267, Hamnett C. and Randolph W., 1984

1988年に制定された住宅法¹⁸によってレント・コントロールは廃止されたが、長年のレント・コントロールによって引き起こされた民間賃貸住宅への影響は明らかであった。イギリスにおける1918年からの住宅の所有形態の変化を見てみると、1918年には住宅総数の約2/3が民間賃貸住宅であったのが、2018年には1/5へと減少していることがわかる(図6-7)。民間賃貸住宅の減少に関しては、レント・コントロールのみがその要因ではなく、スラム・クリアランスのための劣悪な民間賃貸住宅の強制的な取り壊しによる廉価な民間賃貸住宅数の減少、公営住宅の大規模な建設による公営住宅の増加など、イギリスの第一次大戦後の住宅政策の流れや住宅事情の変化など多様な要素を考える必要がある¹⁹。しかしながら、レント・コントロールによって賃貸住宅の収益が抑えられ、そのために民間の開発業者や投資家にとって魅力のない投資先となったことが、民間賃貸住宅の減少に寄与していることは明らかである。そして、民間賃貸住宅の収益性の著しい低下は、19世紀の後半に建設の始まった民間の集合住宅であるマンションの所有形式に大きく影響を与えることとなる。

図 6-7 英国の住宅ストックにおける所有別による割合

1918年から2001年までの統計は、英国全土を対象とした統計であるが、2011年と2018年の統計はウェールズを含まない



2018年から2001年は2012年に、住宅、コミュニティと地方政府省(Department of Housing, Communities and Local Governments)の発表したTable801, Tenure Trendをもとに、2011年の統計は、イングランド政府の統計局(Office for Statistics)が2011年の国勢調査をもとに発表した住宅の所有別の統計結果 DC4405EW - Tenure by household size by number of bedrooms と、スコットランド政府が2011年の国勢調査をもとに発表した同様の統計結果、Scotland's Census 2011 - National Records of Scotland, Table KS402SC - Tenure All householdsをもとに、そして2018年の統計はイングランド政府の統計局の発表した People in households by housing tenure and combined economic activity status of household members: Table I とスコットランド政府、住宅と社会局(Housing and Social Justice Direct)の発表した住宅統計 <https://www.gov.scot/publications/housing-statistics-stock-by-tenure/>をもとに漆原が作成

マンション・ブレイクアップによるリースホルドの分割

都心部で19世紀後半から20世紀初頭に建てられたマンションと呼ばれる集合住宅が、地主と開発会社によって投資目的で建設されたことはすでに見たが、こうしたマンションの特徴として、リースホルドの多くが不動産会社や投資会社などによって所有されていたことが挙げられる。一般にイギリスにおいては、民間の賃貸住宅の多くが、個人によって所有運営されていることが多い。しかし、1960年代、

18 Housing Act 1988

19 イギリスの住宅政策に関する研究で知られる Peter Kemp による、民間賃貸の歴史的な変遷に関する研究は特に有名である。その中で Kemp は、第二次大戦後に民間賃貸住宅の建設が進まなかった理由として、戦前に比べて建設コストが著しく上昇したこと、公定歩合が上昇したことにより、労働者向けの賃貸住宅の採算が取れなくなったことにより、投資家や開発業者が、労働者向けの賃貸住宅の開発から、政府による販売価格の規制を受けない中産階級向けの分譲住宅の建設に移行したことを挙げている。Kemp P, 2004

ロンドン都心部のマンション内の住戸の85%が、ロンドンを拠点とする不動産会社、もしくは保険会社や投資会社などによって投資目的の賃貸住宅として所有/運営されており、平均で1会社あたり約70戸所有していたとされる²⁰。

これらの不動産会社や投資会社は、常により良い投資物件を探しており、またそのための資金も十分に備えていた。1960年代、長年のレント・コンロトルにより賃貸住宅による利益率の減少が顕著になるのに対し、レント・コントロールの規制を受けなかった商業施設の賃料は、英国経済の景気の回復とともに上昇していた。その結果、マンションの賃貸物件を持っていた不動産会社や投資会社の多くが、商業施設へと不動産投資先を変更するために、住民にリースホールドを格安で販売し、その資金を商業施設への投資への資金とした。このような、マンションにおけるリースホールドの住民への分割を「マンション・ブレイクアップ」(Mansions break-up)と呼ぶ。また、かつては銀行の住宅ローン²¹はフリーホールドの戸建て住宅に限定されていたものが、60年代に銀行がリースホールドの不動産に対しても住宅ローンの貸し出しを始めたことも、マンション・ブレイクアップを後押ししたと言われている。こうして、現在のような1つの建物を持つフリーホルダーと、その中に複数のリースホルダーが混在する集合住宅の所有形式が成立することとなった。

d) 公営集合住宅と社会集合住宅における所有の変化

公営集合住宅の所有の変化－公営住宅の払い下げ

ここでは、公営の集合住宅における所有の仕組みの複雑化について見ていく。集合住宅の賃貸住宅から分譲への変化は民間集合住宅だけでなく、公営住宅においてもおこなわれた。これは、1979年に始まるサッチャー政権によって始められた公営住宅の払い下げによるものである。この公営住宅の払い下げはイギリスの住宅政策の大きな変換点であると同時に、公営住宅の管理や運営にも大きな影響を与えることとなる。

戸建住宅、あるいはテラスド・ハウスのような長屋住宅の場合は、土地も含めてフリーホールドによって払い下げられることが一般的であるが、集合住宅の払い下げにおいては、125年のリースホールドが適用される。リースホールドで払い下げられる際には、民間の集合住宅と同様に、リースホールドの内容が詳細に規定され、リースホルダーは地代や管理費、さらには大規模修繕における負担金などをフリーホルダーである地方自治体に支払う必要がある²²。公営住宅の払い下げは現在でも続いており、2018年度にはイングランドのみで、約1万戸の公営住宅が払い下げられた。これは、公営住宅全体の0.6%にあたる²³。

民間賃貸集合住宅における住戸の分譲への移行は、賃貸住宅の不動産価値の低下によるものであったが、公営住宅の払い下げは、社会保障政策の考え方の変化によるものであり、その理由は同じではない。しかし、その結果、1棟にフリーホルダーである地方自治体が所有する公営賃貸住宅とリースホールドによって住民が購入し所有する住宅が混在するという、住戸の複雑な所有の形態を生み出す結果となった(写真6-5)。

20 *ibid.* P269

21 住宅ローンの変化はこうした住宅市場の変化に大きな影響を与えた。住宅ローンと住宅市場の変化に関しては、第7章でさらに詳細を検証している。

22 払い下げには、公営住宅での住民の居住期間により払い下げ価格に割引が適用される。居住期間が長いほど、割引率は高くなる。こうした公営住宅の払い下げの詳細に関しては、住宅改良開発公社の2018年度調査研究「英国の公営住宅の歴史と政策に関する調査研究報告書」で詳しく説明している。

23 Ministry of Housing, Communities & Local Government, Right to Buy Sales in England: January to March 2019, Housing statistics Release. 20 June 2019

写真 6-5 グラスゴー市内にある公営住宅団地



公営住宅を払い下げによって購入した住民が最初におこなうことが、ドアを付け替えることだといわれている。公営住宅団地を訪れると、他と違うドアのついた住戸が見かけられるが、こうした住宅は払い下げられた住宅で住民によって所有されていると考えて間違いがない。

撮影：漆原、2021年4月

社会住宅の所有の変化－アフォーダブル住宅とシェアード・オーナーシップ

最後に、住宅協会の所有する集合住宅における住戸の所有の変化についても見ていきたい。近年、社会住宅における住戸の所有の形態として増加しているのは、アフォーダブル住宅を供給するためのシェアード・オーナーシップと呼ばれる仕組みである。アフォーダブル住宅(Affordable Housing)とは、広義においては「一般の人が賃貸、もしくは購入することが可能な住宅」という意味であるが、厳密な定義は存在せず、アフォーダブル住宅が語られる文脈によって微妙な違いがある。かつては、住宅協会の提供する低所得者向け住宅や公営住宅などもアフォーダブル住宅と呼ばれていたが、現代においては、「中間所得層のために提供される、市場の賃貸もしくは分譲価格よりも低く設定された住宅で、かつ、政府の補助金を利用して建設された住宅」のことを指すと考えるのが一般的であろう²⁴。

近年の都市部における不動産価格の高騰によって、ロンドンなどにおいては、看護師や教師、警察官や消防士などキーワーカー²⁵と呼ばれる人々が、彼ら/彼女らの平均的な給与では、都市部の職場の近くに住宅を購入、もしくは借りることが不可能な状態になった。しかし、こうした平均的収入を得ている人では、公営住宅や社会住宅²⁶には収入が高すぎて応募できず、キーワーカーのための住宅供給が政治的な課題となった。そこで、政府は住宅協会に、キーワーカーでも借りる、もしくは購入することのできる住宅を建設するための補助金を住宅協会に提供、この補助金をもとにキーワーカーのために建設された住宅がアフォーダブル住宅である。こうして建設されるアフォーダブル住宅は賃貸価格、もしくは分譲価格が市場価格の80%²⁷に抑えられていること、そして、借りる、もしくは購入するにはキーワーカーであり、その地域で働く必要があることを証明しなければならない²⁸。

こうしたアフォーダブル住宅における分譲住宅供給の仕組みとして一般的に使われるのが、シェアード・オーナーシップ(Shared Ownership)と呼ばれる住戸所有の形態である。シェアード・オーナーシップとは住宅のリースホールドの25-75%をフリーホルダーである住宅協会から購入し、住宅をフリーホルダーと共有する仕組みである。以下に、実際のシェアード・オーナーシップの仕組みを実例を通して見てみる。

24 2005年の住宅、都市計画、地方自治体と地域委員会のセッションの中では以下のように定義されていた。“...subsidised housing that meets the needs of those who cannot afford secure decent housing on the open market either to rent or buy. (一般の不動産市場に標準的住宅を賃貸もしくは購入することができない人の需要に応えるための補助金を得て建設される住宅)” House of Commons: the ODPM: Housing, Planning, Local Government and the Regions Committee, 2006

25 Key Worker: 教育、医療など地域にとって最低限必要なサービスを提供する職業の人たちのこと。

26 近年では公営住宅を含めて社会住宅と呼ぶことも多いが、本稿では地方自治体の提供する住宅を公営住宅、住宅協会の提供する住宅を社会住宅としている。

27 2011年以前は50%であったが、アフォーダブル住宅の建設を促進するために2011年以降80%に変更された。

28 アフォーダブル住宅の詳細に関しては、政府の補助金の応募時に詳細が発表され、その条件に基づいてアフォーダブル住宅が建設される。

ピーボディー財団がロンドン東部のストラトフォード(Stratford)で開発分譲したストーンリー・ガーデン(Stonelea Gardens)と名付けられた集合住宅はシェアード・オーナーシップによるアフォーダブル住宅を販売している²⁹。2012年のロンドン・オリンピックのメイン・スタジアムなどが建設されたオリンピック・パークのあるストラトフォードは、ロンドン中心から地下鉄で約20分の距離にあり、現在も新規の住宅の建設が進み、ロンドンの新しい住宅地として注目されている。

ストーンリー・ガーデンは4階建ての3棟からなる中層の集合住宅棟とテラード・ハウスで構成される。各集合住宅棟は平均すると30戸の住戸を提供、それぞれの棟に1LDK、2LDKもしくは3LDKアパートメントが混在するようにデザインされている。そのうち2棟は賃貸住宅として建設され、1棟がシェアード・オーナーシップとして販売されている。

ストーンリー・ガーデンの2LDKの住戸におけるリースホールドによる販売の詳細を見ると；

市場価格：£450,000

シェアード・オーナーシップ(30%)の販売価格：£135,000

月々の賃料(フリーホルダーの所有する70%部分)：£722

とある(図6-8)。

図 6-8 ストーンリー・ガーデン、全体イメージ(左)と平均的な 2LDK の住戸プラン(右)



上プランの占有面積は 74.9m²である。建物内の位置により窓・バルコニーの位置が異なり、位置による住戸のプラン、占有面積に違いがある。2LDKで最も小さい住戸の占有面積は 66.8m²、最も大きい住戸は 97.8m²である。1LDK の住戸の占有面積は 50.6m²から 58.6m²、3LDK の住戸の占有面積は 90.9m²から 92.2m²である。

出典： <https://www.peabodysales.co.uk/developments/stonelea-gardens-shared-ownership/>

これは、住民はリースホールドの30%をピーボディー財団から購入、残りの70%はフリーホルダーであるピーボディー財団が所有する。そして、住民はピーボディー財団から残りの70%を賃貸することになり、その賃料をピーボディーに対して毎月支払う。ピーボディー財団は、この賃料をアフォーダブル住宅の賃料として安く設定しているため、リースホルダーの支払う賃料も、通常の市場価格の賃料より安く、かつ、フリーホルダーの所有する70%分の賃料しか支払う義務はない。その結果、住民は住宅ローンとピーボディーへの賃料を毎月支払うこととなるが、その月々の支払いは、住民が同等の価格の住戸を一般市場の価格で買う住宅ローンの月々の支払いよりも、格安に抑えられることができる。シェアード・オーナーシップのリースホールドはのちに買い足すことも可能であり、最終的には100%所有することもできる。こうしたシェアード・オーナーシップの仕組みは、フリーホルダーのように物理的に建物を所有するのではなく、リースホールドという住戸の使用権に限定することによって、使用権をフリーホルダーとの比率によって共有する仕組みが可能となっている。つまり、リースホールドとい

29 以下のピーボディー・トラストのウェブサイト参照した。 <https://www.peabodysales.co.uk/developments/stonelea-gardens-shared-ownership/>

う形態の利点を最大限に使っていると考えられる。

政府の統計によると、イングランドでは2019年度にアフォードブル住宅が57,640戸建設されたが、そのうちシェアード・オーナーシップは17,998戸でありアフォードブル住宅供給の30%を占めている。この供給数は、一般的な低所得者向け住宅である社会住宅の6,566戸よりもはるかに多い³⁰。この数字は、集合住宅、戸建て住宅を含む住宅であるが、こうしたアフォードブル住宅の多くが都市部において供給されていること、そして、都市部に建設される住宅の多くが集合住宅であることを考えると、集合住宅におけるシェアード・オーナーシップの比率は確実に高まっているといえよう。その結果、かつては賃貸価格を抑えた低家賃の賃貸住宅のみを提供してきた住宅協会も、現在では、民間や公営の集合住宅同様に、1棟の中に複数のリースホルダーが混在する所有形式の集合住宅も増えてきている。

民間住宅で始まったフリーホールドと複数のリースホールドによる集合住宅の所有という形態であったが、別々の理由によって地方自治体の所有する集合住宅、及び住宅協会の所有する集合住宅においても、民間同様の所有形式へと移行しているのは興味深い。しかし、フリーホールドとリースホールドの組み合わせという集合住宅の仕組みが、実際の運営において様々な問題を抱えていることも現実である。次に、フリーホールドとリースホールドの組み合わせにおける集合住宅所有の問題点を見ていきたい。

6.2.3 集合住宅所有におけるリースホールドの問題と変革

はじめに

集合住宅において個人が住宅を所有することが増加するのは1960年代以降のことである。個人のリースホールドによる住戸所有が一般化するにつれ、リースホールドにおける様々な規制が、リースホールドを持つ個人の権利を損なうものとして議論がされるようになった。しかし、フリーホールドとリースホールドによる集合住宅所有という形態は19世紀の終わりから続けられているものであり、そうした仕組み自体を変えることは容易ではない。さらに、リースホールドという所有形態があることにより、集合住宅における建物と住戸の所有における責任が明確化し、建物の管理などが容易におこなわれたという側面もある。また、リースホールドによってシェアード・オーナーシップのような仕組みが可能になったとも言える。つまり、集合住宅は、フリーホールドとリースホールドの組み合わせの下に発展したとも言えるが、それと同時に、個人がリースホールドによって住戸を所有することが一般化するにつれ、様々なリースホールドの問題が明らかになってきたと言える。こうしたリースホールドの問題点を理解することは、集合住宅における所有の問題を理解する上で重要であると言える。

そこで、ここでは集合住宅における住戸所有の形態としてのリースホールドに注目し、その改革について検証するとともに、これらの改革がどのように集合住宅を長期にわたって使い続けることに寄与しているのかを明らかにする。最初に、リースホールドの契約内容を通して、実際のリースホールドの詳細を見たのち、集合住宅所有におけるリースホールドの問題点を検証し、解決するためにどのような改革がなされたのかを明らかにし、これらの改革がどのように集合住宅を長期に使うことに寄与しているかを検証する。

a) リースホールドの内容

一般に、リースホールドは以下の5種類の規定によって成り立っている。

1. Premises demised (リースの対象)

住戸の場所、広さなど。付属する建築図面によって明確に示される。そして、その中の構造や外

30 Ministry of Housing, Communities & Local Government, 2012

壁、窓、間仕切り壁などリースホルダーに帰属しない部分、帰属する部分が指定される。

2. Right granted and expected (与えられた、そして守るべき権利)
住戸へのアクセスの仕方、公共部分の使用の権利の詳細、さらには住戸へのガスや水道、電話などのアクセス方法などの建物内における様々な権利が規定される。
3. Repairs, alterations and decorations (修理、変更と改装)
フリーホルダーとリースホルダーの建物の修理や住戸内のレイアウトや設備の変更、また建物全体、あるいは住戸内の改装の義務や権利が規定される。一般的には、建物全体や共有部分の修理やメンテナンスはフリーホルダーが、住戸内の修理やメンテナンスはリースホルダーがおこなう義務を負う。リースホルダーには住戸内の改装をおこなう権利は与えられるが、建物の構造や外壁などを改装する権利は与えられない。
4. Insurance (保険)
ここでは、建物のどの部分に関し、誰が保険をかける責任を持つかを規定する。一般には、フリーホルダーが建物全体への保険に責任を持つが、住戸内の備品や物品に関してはリースホルダーが責任を持つ。しかし、小規模な集合住宅の場合には、フリーホルダーとリースホルダーが共同で保険の責任を持つよう規定する場合もある。フリーホルダーが建物全体への保険に責任を持ち、その支払いをすとしても、その費用はリースホルダーが支払う管理費の中に組み込まれており、19世紀に建てられたマンションのような場合は、建物が古くなるほど保険も高くなり、その分、管理費も高くなることが多い。
5. Ground rent and service charges (地代及び管理費)
リースホルダーの支払う地代と管理費を規定する。地代はフリーホルダーによって決定されるが、50ポンド程度から数千ポンドまでと様々である。また、地代は契約時の地代がリースホルダーの期間中変わらない場合もあるが、年ごとに変更されるなどの規定がされる場合もある。同様に、管理費もフリーホルダー、そして建物の種類や年代によって大きく変わり、ロンドンでも年300ポンド程度から数万ポンドのところまで、様々である³¹。

このように、フリーホルダーはリースホルダーに様々な規制を課し、リースホルダーはそれらの規制を遂行する義務がある。こうした規制が、リースホルダーにとって、集合住宅を保有する上でどのような問題となるのか、そして、そうした問題に対してどのような改革がなされてきたのかを次に見ていく。

b) リースホルダーの問題点

すでに見たように、マンション・ブレイクアップによってリースホルダーが分割され、個人がリースホルダーを持つようになることで、リースホルダーに関する問題点は大きく変わった。現在、議論されているリースホルダーに関する問題点の多くは、一般の人がリースホルダーで集合住宅内の住戸を所有することによって明らかになった事柄であり、その多くは現在も続いている問題である。ここでは、代表的な以下の2点の問題に関して詳細を見ていきたい。

- － リースホルダーの不動産価値と残余期間
- － フリーホルダーによる共有部分の維持・管理・修繕

そして、これらの問題を見たのち、英国政府がどのようにこうした問題を改革してきたかを検証する。

31 これらリースの規定に関しては、以下の本を参考に作成した。この本は一般の人に向けてリースホルダーの不動産を買う際の注意事項などをまとめてあり、同様の本は英国内で多く出版されている。Callo K.2005

リースホルドの不動産価値と残余期間

リースホルドは一定の期間の使用権利であり、契約上ではその期間が終了した段階でフリーホルダーに使用する権利を返さなければならない。つまり、その時点で、リースホルドの不動産の価格はゼロになるのである。

一般にリースホルドの期間が、100年程度残っている場合には、残余期間がリースホルドの不動産価格には影響を与えず、また、不動産の販売においても問題にならないと言われている。しかし、残余期間が80年を切ると、売買価格に影響を与え始める。1967年のリースホルド改革法³²に始まるリースホルドに関する一連の法案によって、リースホルドの期間の延長のための支払い金額の基準は政府によって示されており、一般にはこの基準に則り算定される。しかし、この基準をもとに計算するとリースホルドの残余期間が80年を切ってからリースホルドの延長をおこなう場合、一般に延長のため支払いが高くなり、不動産価値に影響が出ると言われている³³。さらに銀行などのローンの審査において、リースホルドの期間が55年以下である場合には住宅ローンを組めないなどの規定を設けているところも多く、そのために、住宅ローンの必要な購入者は購入ができなくなり、さらに、売ることが難しくなる。そして50年、40年とリースホルドの期間が短くなればなるほど、その住戸の価格は低くなっていく。

そして、リースホルドが不動産価値に影響を与えるもう一つの重要な要因は、フリーホルドの持つ建物全体の管理状態である。共有部分の清掃が行き届いていないなどの管理が十分におこなわれていない場合だけでなく、建物全体に十分な補修やメンテナンスがおこなわれていないなどの理由が住戸の不動産価値に影響を与えることが多い。さらに、大規模補修のための積立金の内容なども不動産価値に影響を与える。銀行の住宅ローンの審査においても、これらの事項は影響を与え、建物の管理が不十分である、あるいは積立金が十分でないなどの理由で住宅ローンがおりないこともあるので注意が必要である。

フリーホルドによって所有されている戸建て住宅などの場合は、不動産価値を保つための建物の管理や補修などは自分自身の判断でおこなえる。しかしながら、リースホルドにおいては、リースホルドの残余期間や、建物自体の管理状態など外的な要因が、住戸の不動産価値に影響を与えるリスクが高い。

フリーホルダーによる共有部分の維持・管理・修繕

集合住宅における問題としてリースホルダーの側から多く指摘される問題は、建物全体の管理や補修に関してリースホルダーが直接参加できないことである。共有部分の管理の手法や清掃の頻度など、実際に居住しているリースホルダーの要望が直接反映されないことに不満を持つ住民は多い。そして、フリーホルダーは建物の管理会社などの選択にあたり決定権を持っており、住民がその管理会社の内容に不満を持っていても、住民には管理会社を変更するなどの権利はない。大規模修繕に関しても同様であり、その内容の決定はフリーホルダーにあり、リースホルダーの意見が直接反映されないなど、不満を持つ住民は多い。さらに、大規模修繕の場合、その費用の一部をリースホルダーは負担する義務があり、フリーホルダーによっておこなわれた大規模修繕ののち、リースホルダーに多額の請求書が届くなどということも珍しいことではなかった。現在、こうしたフリーホルダーとリースホルダーの間での集合住宅における建物管理において大きな社会問題となっているのは、集合住宅における不適切な外装材の改修である。

32 Leasehold Reform Act 1967

33 リースホルドが80年を切った場合に延長の支払い金額が高くなるのは、1993年に政府が策定したリースホルド改革・住宅・都市開発法によって変更された、リースホルドの延長の際のフリーホルダーへの支払額の計算方法が使われるようになってからである。

集合住宅に不適切な外壁材が使用されていた問題は、2017年にロンドンで起きた高層集合住宅のグレンフェル・タワー(Grenfell Tower)の火災によって明らかになった。ロンドン西部のランカスター・ウエスト公営団地(Lancaster West Estate)は、23階建ての高層住宅棟であったグレンフェル・タワーを中心に、中低層の集合住宅棟で構成された公営住宅団地である。持続可能な住環境の改善を目指す英国政府は、近年、建築基準における断熱性能の規定を厳しくしており、1970年代に建設されたグレンフェル・タワーが、現代の建築基準の定める断熱性能より著しく劣っており、公営住宅として不適切であることは、長い間、問題視されていた。そこで、フリーホルダーである地元自治体は、2015年から2016年にかけて、グレンフェル・タワーの外壁に新たに断熱材の入った外壁材を取り付ける大規模修繕をおこなった。しかし、2017年6月14日にグレンフェル・タワーの4階の住戸から始まった火災は、外壁に取り付けられた外装材をつたって全棟に広がり、死者72名、負傷者数70名のイギリスにおける火災事故としては第二次大戦後最大の死傷者数を出す大惨事となった(写真6-6)。

写真 6-6 ロンドン東部にある公営団地で起きたグレンフェル・タワーの火災直後の様子



出典：2018年5月16日タイムズ紙より転載。

<https://www.thetimes.co.uk/article/ministers-will-pay-400m-to-replace-fire-risk-cladding-after-grenfell-cnt7fmpxx>

この火災の原因の詳細は、現在も調査中であるが、外壁材に使われていた断熱材とその使用方法に問題があったことは明らかで、イギリス政府は同様の断熱材を使用した集合住宅の断熱材の取り替えの必要性を発表した。この断熱材は一般的な建築素材として広く使われており、全国の多くの集合住宅の大規模修繕の予定に大きな影響を与えることとなった。不適切な断熱材を使用する集合住宅においては、フリーホルダーは断熱材取り替えの修繕工事をおこなう義務がある。しかし、配管や外装の補修といった、数十年に一度、定期的におこなわれる大規模な修繕工事であれば、その補修費は積立金で準備がされており、住民の負担も少ないが、このような大規模かつ予想されていない工事では、積立金が使えない場合も多く、結果としてリースホルダーに多額の負担が及ぶことになる。その結果、リースホルダーからの反対が起き、順調に外壁の改修工事が進んでいる民間の集合住宅は、現在、ほとんどない。また、この断熱材は政府により外壁に使用することが認可された断熱材であり、政府の責任を問う声も多い。またこうした不適切な断熱材を使用した集合住宅の保険料が、保険会社が大幅に引き上げたことにより、住民の払う保険料が増加、さらには、銀行がこうした集合住宅の住戸に対する新規の住宅ローンの貸し出しを中止したことで、住戸の不動産価値が下落するなど、この件は大きな社会問題となっている。多くの集合住宅において、リースホルダー、フリーホルダー、さらには地方自治体や中央政府も含めて様々な議論がされているが、現在のところ解決の見通しは立っていない。

このように、フリーホルダーとリースホルダー間における管理費や大規模修繕には様々な問題が

あり、解決するメカニズムは長い間議論されてきた。次に、こうした問題に対して、政府がどのような改革をおこなってきたかについて見ていく。

c) リースホールドの改革

リースホールドの延長、もしくはフリーホールド購入の権利

リースホルダーにとり、リースホールドの残余期間は不動産価値に影響を与えるものであり、さらには、リースホールドの期限が切れたのちの居住権にも関わるものであり、重要である。一般にはリースホールドが切れる前に、フリーホルダーと協議をして、リースホールドを延長する、もしくは新しいリースホールドを購入することが一般的である。しかし、こうした協議をすることはフリーホルダーにとっては義務ではなかった。1960年代に、リースホールドのテラスド・ハウスに住む高齢の住民が、リースホールドが終了したことによって強制退去させられたことが大きな社会問題となり、リースホールドに関する改革が議論されるようになった。政府は、リースホールドの期限が切れたのちも、長年にわたりその住居に住んでいた居住権(住民の住み続ける権利)を守るために、1967年にリースホールド改革法³⁴を制定した。この法律は、戸建て、及びテラスド・ハウスにおけるリースホールドの期間の延長、もしくは、リースホールドを保有する居住者がフリーホルダーからフリーホールドを購入する権利を保障すること目的としている。フリーホルダーはリースホルダーから延長や購入の要請があった場合、その要請に応えなければいけない義務を定めた。このように、リースホルダーがフリーホールドを購入することをエンフライチャイズメント(enfranchisement)と呼ぶ。

1967年のリースホールド改革法では、フリーホールドの購入費用の算定方法も詳細に規定しており、リースホールドに住む住民と、フリーホールドを持つ地主の双方にとり、明確な指針となることを目的としている。またこの法律では、リースホールドを延長する権利も定めているが、実際には、多くの住民がフリーホールドの購入を行い、住宅やテラスド・ハウスにおいてリースホールドとの期間が延長されることは稀であった。

そして1993年のリースホールド改革・住宅・都市開発法において、マンションの住民のリースホールドを延長する権利と、リースホルダーから要請された場合、フリーホルダーは延長をする義務が制定された³⁵。しかし、リースホールドの延長やエンフライチャイズメント手続きは複雑であり、法律事務所など専門家を雇う必要がある³⁶。また、リースホールドの延長やエンフライチャイズメントの支払額に関するネゴシエーションは複雑であり、合意に達するまで多くの時間と資金が必要となる場合もある³⁷。リースホルダーにとりフリーホルダーからの期間の延長やエンフライチャイズメントは、自身の資産を守る上でも重要であるが、実際にそのための法整備が進められたのは1980年以降と、まだ40年ほどの歴史しかなく、その歴史は浅い。プロセスが複雑であるなど様々な問題があるが、こうしたプロセスをより簡略化するなど、リースホルダーの権利を守るための改革は現在も続けられている。

共同住宅におけるフリーホールドのリースホルダーによる共同購入

集合住宅において、住民が管理や運営に直接参加できない問題を解決する手法として、英国政府は1993

34 Leasehold Reform Act 1967

35 民間のマンションなどの集合住宅の建設が都市部で盛んになったのは、19世紀後半から20世紀の初頭であり、それらのマンションの多くが99年もしくは125年のリースホールドであったため、1960年代にはこうした問題がまだ起こっておらず、そのため1967年の法律ではマンションは対象とされていなかったと考えられる。

36 経済的に余裕のない住民のために、リースホールドに住む住民のための法的なアドバイスを受けられる機関として、政府の出資によってリースホールド・アドバイス・サービス(Leasehold Advice Services <https://www.lease-advice.org>)という組織が運営されており、無料の法的なアドバイスを受けられる。

37 リースホルダーとフリーホルダーの間でリースホールド延長の内容や購入価格の合意に達しない場合は、中央政府によって運営されているリースホールド評価調停所(Leasehold Valuation Tribunal)に調停を申し出ることができる。

年のリースホールド改革・住宅・都市開発法³⁸ によって、マンションの住民が協力して建物全体のフリーホールドを購入することで、住民が共同でフリーホルダーとなり、集合住宅を運営する権利を制定した。フリーホールドを住民が共同で所有することにより、住民が直接、建物の管理をできるようにするためである。戸建ての住宅のフリーホールドを購入することをエンフランチイズメントと呼ぶことに對し、このように共同で購入することを集団的エンフランチイズメント(collective enfranchisement)と呼ぶ。先に実例としてあげたアシュワース・マンションも、住民によって集団的エンフライチャンズメントがおこなわれ、現在、住民によるマンションの管理がおこなわれている。

集団的エンフランチイズメントがおこなわれるためには、リースホールドを持つ全住民の2/3が参加する必要があった。しかし、2002年に法律が改正され、全住民の半分が参加すれば、集団的エンフランチイズメントが可能になった。こうして、住民が共同でフリーホールドが購入された場合、集団的エンフランチイズメントに参加した住民は自分のマンションのリースホールドとフリーホールドの共有権(Share of Freehold)を得ることとなる。フリーホールドを共有することにより、自分たちでマンション建物全体の管理をおこなえるというのは、最大のメリットであるが、それと同時に、フリーホールドを持つ共有する住民には以下のような経済的な利点加わる(表6-3)。

- ー 一般に、自身の持つ住戸のリースホールドに999年の延長が与えられる。これにより、リースホールド期間延長の手続きが不要となり、さらにリースホールド期限の減少による不動産価値減少のリスクがなくなる。
- ー フリーホルダーに対する地代の支払いなどの義務がなくなる。
- ー 自身の持つ住戸の価値にリースホールドに加え、フリーホールドの共有権が加わるので、不動産の価値が上がる。

表 6-3 集団的エンフランチイズメントがおこなわれる前と、おこなわれた後の比較

	フリーホルダーが建物を所有する場合	リースホルダーが建物のフリーホールドを共有する場合
管理・大規模修繕	フリーホルダーが決定	住民が決定
地代	地代をフリーホルダーに支払う	地代の支払いは必要ない
リースホールドの期間の延長	全ての住民に必要	フリーホールドの共有権を持つ住民には必要がなくなる
不動産の価値	リースホールドの期間が短くなるにつれ、不動産の価値が減少	・不動産の価値が安定化 ・フリーホールドの共有権が加わることで、住戸の不動産価値が増す
リースホールドの延長などによる収益	フリーホルダーの収益	・フリーホールドを共有するリースホルダーの収益

作成：漆原

さらに、フリーホールドを共有していないリースホールドを持つ住民からは；

- ー リースホルダーの延長の際に、フリーホルダーはリース延長のための支払いを受けるので、その支払いを収入としてフリーホールドの所有の比率に応じて受け取れる。
- ー リースホールドの延長がなされず、リースホールド期限の切れた住戸はフリーホルダーの所有となる。つまり、フリーホールドを共有する住民の共有資産となる。共同所有となった住戸は賃貸住宅として家賃を得た場合、フリーホルダーは家賃を収入としてフリーホールドの所有の比

率に応じて受け取れる。あるいは住戸を売った場合は、その収益をフリーホールドの所有の比率に応じて受け取れる。

集团的エンフランチイズメントに参加しないことによって、参加しないリースホルダーに特別な不利益が加わることはない。集团的エンフランチイズメントによってフリーホールドの所有者が、有志の住民に替わるだけであり、地代、管理費の支払いの義務は継続する。しかしながら、リースホルダーの有志によって建物が運営されることになり、より透明性の高い民主的な建物の管理がされる可能性があり、また効率的な運営によって管理費などが下がる可能性もある。その意味においては、集团的エンフランチイズメントはすべてのリースホルダーにとって利益のある結果につながる可能性はある。

集团的エンフランチイズメントは有志によっておこなわれ、すべてのリースホルダーが参加するわけではない。参加するか否かは、それぞれのリースホルダーの経済的、資産的な状況によると言える。例えば、リースホールドの期限が100年近く残っており、さらに5年から10年の間に住戸を売却する予定であった場合、集团的エンフランチイズメントに参加するか否かは、集团的エンフランチイズメントによる住戸の資産価値の上昇分と集团的エンフランチイズメントに参加するための経費、フリーホルダーへの支払い、さらにはそのための手間などを考慮する必要がある。実際、イギリスでは家族構成の変化などにより家を買換えることが一般的であり、5年、もしくは10年の間に住戸の売買を考えている住民などは集团的エンフランチイズメントに参加する可能性は少ない。逆に、今後も長期にわたり住み続け、さらにリースホールドの期間が短くなり期間の延長を検討しなければならない住民にとっては、集团的エンフランチイズメントは住戸の資産価値を安定化させ、さらには、フリーホールドによる収益も見込めるなど、集团的エンフランチイズメントに参加する意味は高い。

集团的エンフランチイズメントのプロセスは複雑であり、通常は弁護士や専門家を雇うことが必要である。さらには、共同でフリーホールドを購入するための資金、フリーホールドを運営するための会社の設立や運営など、大変な労力と資金が必要となる。また、近年、フリーホールドは長期的に安定した投資先として国際的に取り引きされており、現在、ロンドンなどでは集合住宅のフリーホールドが、投資の対象として海外の投資会社などに買われているケースも多い。このような場合、フリーホルダーが、集团的エンフランチイズメントに協力的ではなく、場合によっては裁判になることもある。このように、集团的エンフランチイズメントのプロセスは簡単ではないが、フリーホールドを得ることにより、住戸の不動産価値が安定すること、さらに直接建物を運営することが可能になることで、より経済的な建物維持管理がおこなえること、そして、フリーホールドを共有していないリースホルダーからリースホールドの延長などによる収入が見込めることなど、長期的なメリットも多い。そのため、集团的エンフランチイズメントをおこなう民間集合住宅はロンドンなどを中心に確実に増加している³⁹。

コモンホールド

以上見てきたようなリースホールドにまつわる様々な問題を解決するための手法として、中央政府は不動産の新たな所有方法としてコモンホールド(Commonhold)を、2002年制定された「コモンホールド・リースホールド改革法」⁴⁰により制定した。これは、フリーホールドとリースホールドに次ぐ第3の不動産の所有方法である。コモンホールドにおいては、マンションの所有者は住戸の所有に加え共有部分や土地などをマンションの所有者全員で共有することになる。つまり、コモンホールドにおいては、リー

39 イギリス政府による集团的エンフランチイズメントの統計は出ていないが、2000年前後にはエンフランチイズメント申請数(集团的、及び、個人を含む)が800件前後であったのが、2002年の集团的エンフランチイズメントの法改正(コモンホールド・リースホールド改革法)後、2004年には2,330件と3倍近くに増加していることから、法改正によって集团的エンフランチイズメントの件数は増加していると考えられている。
P42, Callo, Kat. Making Sense Of Leasehold Property: Leaseholders' rights explained, Lawpack Publishing, 2005

40 Commonhold and Leasehold Reform Act 2002

スホールドとフリーホールド区別はなくなる。これは、日本における一般的なマンション所有と同等と考えてよいであろう。

2002年に法律が制定され、実際の運用が始まったのは2004年であるが、20年近く経った現在、コモンホールドによって建設される集合住宅の数はまだ少ない。2020年で、イングランドとウェールズにおいて建設されたコモンホールドによる住宅開発の数は20以下である⁴¹。また、既存のフリーホールドの集合住宅をコモンホールドに変更するケースもあまり多くない。これは、開発業者にとって新規の開発をする投機的なメリットが少ないからではないかと推測されている。すでに見たように、開発業者が新規の開発でフリーホールドを持つことは、開発業者としても資産を維持することにつながり、長期において不動産価格が上昇すれば、フリーホルダーである開発業者の資産価値も上がる。また、土地代などによって長期的な収益が見込めるなど、フリーホールドは開発業者にとってのメリットが高い。それに比べ、コモンホールドにおいてはリースホールドの問題を避けることができることによる住民側のメリットは高いが、開発業者にとっては長期的な経済的メリットがなく、開発が進まないと考えられている。それと同時に、まだ実際にコモンホールドによって開発された物件が少なく、そのために実際の運営上の問題点なども明らかになっていないことも多く、開発業者、そして住民の両方から積極的に使われる状態にはなっていない⁴²。

近年のリースホールドによる不動産開発の問題点とリースホールドのさらなる改革

近年、戸建て住宅をリースホールドで販売する住宅開発が増加し、そうした住宅開発においては地代を毎年改定することがリースホールドに組み込まれていることが増え、その地代を巡ってリースホールドに関する社会問題となっている。

戸建て住宅を開発業者からリースホールドで購入する場合、集合住宅におけるリースホールドの住戸の購入同様に、様々な規制が加わることとなる。例えば、住宅の改装をする際には、フリーホルダーである開発業者の承認を得る必要があり、そうした場合には変更のための手数料が必要となるケースもある。さらに、将来、住民がフリーホールドを購入したいと希望した場合は、住民は必要な手数料とフリーホールドの購入費を払わなければならない。しかし、リースホールドによって住宅を購入することにより、住民にはフリーホールドよりも安く購入できるというメリットがある⁴³。また、開発業者にとっても、定期的な地代や管理費、さらには将来の住民によるフリーホールド購入による収入も見込まれるなど、長期的なメリットがある。開発業者によっては、こうしたフリーホールドを開発終了後に投資会社などに売り、その収益を次の不動産開発への投資と回すことも多い。こうしたことから、リースホールドによる戸建て住宅の販売件数の増加に伴い、近年こうした住宅販売の様々な問題が明らかになり、社会問題となっている。

特に問題となっているのがリースホールドの販売による地代の設定である。こうした住宅のリースホールドの契約には、地代を毎年、増額する規定を入れている場合が多い。これは、インフレ率を反映したものであると開発業者側は説明をしている。初めの数年の増額分は少ないのだが、こうした増額分は年とともに増え、約10年で地代が2倍になるように設定され、その結果、年間の地代が最終的には8000ポンド(120万円)近くになる場合もある。こうした規定は違法ではないが、いざ、住民が住宅を売ろうとした時に問題が明らかになった。将来的に地代が著しく上昇する物件であることがわかると、買い手が

41 政府の法律を検証する独立機関であるロー・コミッション(Law Commission)は、コモンホールドが民間の開発によって使われない現状に対し、コモンホールドに関する法律の改革を提言している。2020年現在のコモンホールドによる住宅開発数はコモンホールドの改革に関する提言をまとめたロー・コミッションのウェブサイト参照した。https://www.lawcom.gov.uk/project/commonhold/

42 英国政府もコモンホールドが増えない現状を認識しており、そのための改革案などの検討を進めている。中央政府の独立機関であるロー・コミッション(Law Commission)は、政府による法律の検証と改革を進言する機関であるが、ロー・コミッションは2020年7月にコモンホールドを活性化するために「Reinvigorating Commonhold」と題したレポートを発表している。https://www.lawcom.gov.uk/project/commonhold/

43 2017年にイギリス政府の発表したレポートによると、すべての民間開発業者がリースホールドによる販売によって、リースホールドの制限に見合うだけの販売価格の値下げがおこなわれていないという結果も出ている。Department for Communities and Local Government, 2017

なかなか付かず、そのために売値を必要以上に上げる必要があったり、あるいは、銀行がこうした地代が著しく上昇する可能性のある住宅は不動産として問題があるとして、新規の住宅ローンを拒否するケースが起こり、そのために物件が売れないという事態が起こっている。

これは、フリーホルダーが長期的に開発から収益を上げるために、意図的にリースホルドの規定を悪用していると考えられており、こうした住宅開発に対して批判が集まっている(図6-9)。これに対して、英国政府はリースホルドにおける地代の禁止やリースホルドによる戸建て住宅の販売の禁止などの新たな規制を現在検討している。

図 6-9 リースホルドによる分譲戸建て住宅を批判する新聞記事



リースホルドで住宅を販売した際に設定された地代により、不動産価値が下がった、あるいは売れなくなったことを「地代スキャンダル(Ground Rent Scandal)」と呼び、住宅販売における開発業者によるリースホルドによる販売と地代の設定を批判する記事。
出典：2017年7月27日ガーディアン紙より転載。

スコットランドにおけるリースホルドの廃止

最後に、スコットランドにおけるリースホルドの変革を簡単に見ておきたい。スコットランドは歴史的に不動産所有に関してイングランドやウェールズと違う法律の下に運営されてきたが、そのフリーホルドとリースホルドの2種類の不動産所有を基本とする基本的な構成は同様であった。しかしながら、スコットランドではリースホルドが建物の所有の手法として使われることはあまりなく、基本的にはリースホルドは土地の売買において使われるのが一般的であり、またその期間も999年などで半永久的であった。スコットランドでは、リースホルドの条件として、フュー・デューティー(Few duties)と呼ばれる地代を支払うことが一般的であった。これは封建主義の時代に始まった習慣であったが、その額はごくわずかであった。

第2章でも見たが、グラスゴーやエジンバラなどスコットランドの大都市にはテネメントと呼ばれる集合住宅が19世紀の中頃から20世紀の初めにかけて盛んに建てられた。これらの集合住宅は999年など長期のリースホルドの土地の上に建物が建てられ、その建物は、個々の住戸がリースホルド、建物全体はフリーホルドと区別されることなく、個々の住戸の所有者が共同で建物全体を所有、管理運営に責任を持つというのが普通であった。これは、先に見たコモンホルドに近く、建物に関してはイングランドのようなリースホルダーとフリーホルダーの区別はなかった。つまり、こうしたテネメントは

借地の上にテネメントが建てられ、建物は住民によって所有されていたことになる。こうしたテネメントにおいても、土地の所有者に対するフュー・デューティーは続けられたが、テネメントの場合、1世帯あたりのフュー・デューティーは年に1ポンド程度と額も少なく、そのため、フュー・デューティーを集めない地主も珍しくなかった。

スコットランドでは、イングランドなどで起こっていた集合住宅のリースホールドに関する実質的な問題があったわけではない。しかし、実際のテネメントなどの不動産の売買をおこなう際には、土地に関する数百年にわたる登記やリースホールドの内容を検証する必要があり、また場合によっては中世から続くリースホールドの規定をもとに法的な議論をしなければいけないなど、現代の不動産取引の実態とはかけ離れた作業が必要となる。そのため、スコットランド政府は封建主義に根ざした土地所有の仕組みを改革し、現代社会の法制度に合ったものにする目的で、2000年に、封建的土地所有の禁止法⁴⁴を成立させ、リースホールドを廃止して、テネメントの建っている借地を、テネメントの所有者の共同所有へと移管した。つまり、スコットランドにおけるリースホールドの廃止は、不動産売買における手続きの簡明化がその目的であり、イングランドにおけるリースホールドの個人所有によるリースホルダーとフリーホルダー間の様々な問題や改革とは全く別であることに注意しなければならない。

6.2.4 まとめ

本章の最初において、集合住宅の所有がフリーホールドとリースホールドの2種類の不動産所有の形態の組み合わせによって成り立っていることに對し、以下のような疑問を呈した：

1. なぜ、このように2種類の不動産所有の形態が英国にはあるのだろうか。
2. なぜ、集合住宅所有の仕組みが、この2種類の不動産所有形態によって成り立つようになったのか。

本節では、英国においてこのような2種類の不動産所有の形態があることは、封建時代に始まる土地所有の仕組みに始まり、その仕組みが現在も続いているからであることを、その歴史的な変遷から見た。そして、集合住宅においてフリーホールドとリースホールドの2種類の土地所有が組み合わさっているのは、19世紀における民間集合住宅の開発手法に根ざしており、さらに、賃貸住宅の衰退と収益の悪化により、リースホールドが分割されることにより、現在のような1つのフリーホールドの建物に複数のリースホルダーが存在する集合住宅所有の仕組みが出来上がったことを見た。

ここで明らかになったことは、フリーホルダーである建物の所有者と、リースホルダーである開発業者の両者が、長期的な投資先として集合住宅開発をおこなっていることであり、そのために、両者が建物のデザインや周囲の環境などにも関心を払って開発、そしてその後の運営と管理をおこなっていたことであろう。それと同時に、賃貸住宅としての十分な利益が上がらないことが、マンション・ブレイクアップの引き金となっているように、フリーホルダーとリースホルダーの両者が常にその経済性、資産性に関心を抱いていたことは注目すべきであろう。こうした長期的な投資性に根ざした開発が、建物を長期に使うことを前提としていることは明らかであり、またそのためにフリーホルダーが適切な建物の維持管理をおこなってきたと考えられる。つまり、建物の所有者であるフリーホルダーと住戸を所有するリースホルダーの責任が明確に分かれていること、そして、フリーホルダーの義務が明確であり、また、フリーホルダーにとって将来的な利益を見込むという目的が明確なことは、こうした集合住宅が長期にわたって使われ続けることに寄与していたと考えられる。

また、本節において明らかになったことは、マンション・ブレイクアップや公営住宅の払い下げで見

44 Abolition of Feudal Tenure etc. (Scotland) Act 2000

たように、英国では100年前に建てられた住宅の所有形態が賃貸から分譲へと変化している事例が珍しくないということである。さらに、次章において詳しく見るが、近年では、低金利と住宅不足により住宅の投資物件としての魅力が高まり、分譲住宅を投資として買い、賃貸住宅に回す事例も増えている。このように、集合住宅において、建物自体を変化させずに、住戸の所有形式が容易に変化することが可能であった背景にも、集合住宅においてフリーホールドとリースホールドという2種類の所有形態があったことは明らかであろう。

集合住宅においてマンション・ブレイクアップが起こり、個人が集合住宅のリースホールドを所有するのが一般化するのには1980年代以降と比較的最近のことである。こうした新しい状況において、フリーホールドとリースホールドの組み合わせだった民間の集合住宅の所有の仕組みに、新たな問題が出てくるようになった。そのために、リースホールドの期限の延期や集团的エンフランチイズメントなど改革がおこなわれている。しかし、現在のところ、コモンホールドのような集合住宅の所有の仕組みを大きく変える変革は進まず、改革の基本はフリーホールドとリースホールドの組み合わせを維持しつつ、いかにリースホルダーの権利を守り、またリースホルダーが建物全体への維持管理へ参加できるかという変革であることは興味深い。それと同時に、シェアード・オーナーシップのようにリースホールドであることの利点を生かした新しい所有のシステムを開発していることは注目すべきであろう。

以上、集合住宅におけるフリーホールドとリースホールドという2種類の所有の仕組みについて検証してきたが、次節においては、フリーホールドとリースホールドの組み合わせによる集合住宅の所有の仕組みを理解した上で、集合住宅の管理について見ていきたい。

6.3 英国における集合住宅の管理

6.3.1 はじめに

建物が長期にわたり使われていく上で、その建物が適切に管理をされることが必要であることは明らかである。特に、英国には100年以上前に建設された民間、公営の集合住宅が数多く残っており、それらがどのように管理されていたか、そして、現在どのように管理されているかを見ることは、英国において集合住宅が長期に使われていることを理解する上で重要である。本節においては、英国における集合住宅の管理の仕組みを検証し、前節において明らかになった集合住宅の所有の形態とどのように関係しているのか、そして、そうした管理の仕組みが、いかに集合住宅を長期にわたって使用することに寄与しているか検証する。

すでに見たように、英国における集合住宅は賃貸住宅から始まっており、その管理は建物の持ち主の責任であることが明確であった。これは、19世紀に始まった民間集合住宅、慈善事業として始まった住宅協会の所有する集合住宅、そして20世紀の初頭に建設が始まった公営住宅のすべてに共通する。その後、民間住宅ではリースホールドが分割され、1棟の中に複数のリースホルダーがいる所有形態となり、また公営住宅でも払い下げによって賃貸と分譲が混在するなど、現在、その所有形態は複雑になっている。また、民間集合住宅においては、集团的エンフランチイズメントが行われたことにより、住民自身が建物全体を管理する集合住宅も増えている。このような住戸の所有形態の変化に対し、建物の管理の仕組みがどのように対応しているのかは興味深い。

ここで注意すべきことは、英国においては集合住宅の管理は、建物に対するハードの管理だけにとどまらず、そこに住む住民に対してどのようなサービスを提供するかというソフトの管理も含むということである。19世紀に民間の集合住宅が建設された際には、住み込みの管理人が住んでいることが一般的であった。この時代、住み込みの管理人は建物の清掃や管理だけではなく、荷物の受け取りや、住戸内の簡単な修理など雑用の一部もおこなっていた。また、住宅協会の運営する集合住宅では、住民に対するイベントの企画など、コミュニティー活動をおこなっている場合も多い。このように、住民にどのよ

うなサービスを提供するかということも、集合住宅における管理の重要な要素である。つまり、管理においては、建物の物理的な管理のみではなく、住民に対するサービスの提供も管理の一環として見るべきであろう。

本節では、民間集合住宅、社会住宅、そして公営住宅と運営主体の違いによる管理の手法を、実際の事例を通して検証し、それぞれの運営手法の違いに注目しつつ、それぞれの管理の特徴が建物を長期に使うことに寄与していたのか、そして、現在、集合住宅における住環境を維持していく上で、どのような視点で管理・運営がされているのかを検証する。

6.3.2 民間集合住宅の管理・運営

マンションにおける初期の住棟管理

19世紀の後半、所得の上昇と専門職の増加によって、中産階級による家庭内の使用人の需要が急増した。当時は、労働者階級の若年層にとってメイドなどの家庭内の使用人になることは一般的であった。しかし、19世紀の後半になると、産業の発達とともに工場などによる労働者の雇用が拡大し、その結果、家庭内の使用人になる若年層の数が減少、さらに使用人の賃金も上昇し、中産階級にとって使用人を雇うことが容易ではなくなった。さらに、戸建て住宅であると、建物内部だけでなく庭などの管理も必要となり、家賃だけではなく、庭などの維持管理のための出費も必要となる。そうした中、中産階級向けの集合住宅であるマンションには、建物内に住み込みのポーター(Porter)やケア・テイカー(Care Taker)⁴⁵と呼ばれる管理人が常駐していて、郵便の受け取りから共有部分の掃除、さらには、住戸内の簡単な補修など、住民をサポートしてあげることがその特徴の一つであった。そのため、マンション内には住み込み管理人のために住戸が一階に用意されていることが一般的であった。

こうした管理人はフリーホルダーによって雇われることが一般的であった⁴⁶。さらに、フリーホルダーは共有の庭の管理や建物の維持管理などの義務を負っており、必要に応じて庭師や建設業者を手配する必要があり、そのためにサーベイヤー⁴⁷と呼ばれる建物管理の責任者を雇うか、建物の維持管理専門の業者が雇われた。すでに前項で見たように、これはフリーホルダーにとり適切な建物の維持管理をおこない、賃貸住宅の収益性を保つことは重要であり、また建物の資産価値を維持する上でも重要であったからであると考えられる。

現代の集合住宅管理

現在でも、19世紀に建てられたマンションのような集合住宅にはポーターやケア・テイカーがいる場合は多い。しかし、かつてのような住み込みポーターやケア・テイカーがいる集合住宅は少なく、ポーターやケア・テイカーの多くが、朝9時から夕方6時までといった限られた時間を通いで勤務しているのが一般的である。こうしたマンションにポーターやケア・テイカーが雇われている理由としては、伝統的な側面もあるであろうが、現在、こうしたマンションの多くが高級物件となっており、常駐する管理人のサービスが一般化していることもある。それと同時に、建物が古く、また共有部分に装飾なども多いため、日常的にきめ細かい建物の管理や清掃が必要であるからとも考えられる。現在ではフリーホー

45 Porter は一般には、門衛もしくは門番、Care Taker は公共施設などの管理人の意味であるが、こうしたマンションの場合は、どちらも両方の仕事をするのが一般的である。

46 住棟の全てが1人のリースホルダーによって所有されている場合などは、リースホルダーの収益の全ては、そのリースホルダーのものであり、リースホルダーが管理人などは賃貸住宅管理の一環として雇う場合もあった。しかし、リースホルダーの分割が始まった段階で、こうした管理は建物の所有者であるフリーホルダーの責任となる。

47 Surveyor：一般に建設技術の専門家のことをサーベイヤーと呼ぶ。しかし、その仕事の内容は、建物維持管理のための点検や補修の管理などをおこなう専門家、あるいは、建物の検査官、さらには、補修や簡単な増築工事の図面の作成から工事の管理までをおこなう建築士的な作業まで、職種によって大きな違いがある。

ルドが集团的エンフランチイズメントによってリースホルダーによって所有されているマンションもあるが、こうしたマンションにおいてもポーターやケア・テイカーがいるマンションも多く、伝統的な管理手法が引き継がれていることは興味深い。

現在、民間の集合住宅の管理、運営は集合住宅専門の管理会社によっておこなわれることが一般的であり、フリーホルダーが管理会社⁴⁸と契約をする。管理会社はフリーホルダーとの契約に基づき、建物や外構の補修、管理、清掃などをおこなう。賃貸契約の場合は、家主との賃貸契約の中で、リースホルダーの購入の場合はリースホルダーの契約の中にその管理費や地代の支払い義務の詳細が記載される⁴⁹。管理会社は、毎年、管理費の請求書を住民に送り、その際に、管理費の使用用途の明細を公開して、その作業内容も公開するが一般的である。また、将来に向けた大規模修繕に向けての積立金などの詳細も、リースホルダーの契約の中に含まれる。

近年建設される集合住宅開発においては、受付があり管理人が常駐していることが多い(図6-10)。しかし、現代の管理人は、19世紀のマンションにおけるポーターやケア・テイカーのような役割よりは、建物全体のセキュリティ的な意味合いの方が強く、仕事内容も受付や監視などに限定されていることが多い。こうした管理人は、建物全体の管理の一環として管理会社によって雇われていることが多い。

図 6-10 新築マンションの広告：アプトン・ガーデン



住宅開発の大手であるバラット・ホームズ(Barratt Homes)によって、ロンドン東部のイーストハム(East Ham)で開発中の分譲アパート。2021年夏に完成予定。2LDKと3LDKの842戸の住宅からなる典型的な家族向けの集合住宅開発である。近年、こうしたマンションにおいても、常駐の管理人のいる受付や、ジムなどの共有設備があることは一般的である。

出典：2021年3月12日、Barratt Homes社ウェブサイトより転載。

<https://www.barratthomes.co.uk/new-homes/greater-london/h709501-upton-gardens/>

大規模修繕においては、フリーホルダーは必要に応じてリースホルダーに大規模修繕で必要となった費用の一部を請求できる⁵⁰。しかし、1985年のランドロードとテナント法⁵¹の20条では、リースホルダーに250ポンド以上の支払いが必要となる大規模修繕に関しては、開始の30日以前にフリーホルダーはリースホルダーに大規模修繕の内容を伝え、協議する義務を課している。しかし、前節で取り上げた不適切な断熱材を取り替えるための大規模補修のように、住民の負担が著しく大きく、反対する住民が多いなどの理由でフリーホルダーとリースホルダーの間で合意を得られず、大規模修繕が進

48 現在、管理会社を規制する法律はなく、またその内容も、不動産会社による管理会社、建設業者による管理会社など様々である。こうした状況に対し、業界内では管理会社の質の向上を目指し、Association of Residential Managing Agents(<https://arma.org.uk/>)といった集合住宅の管理会社による協会を作り、サービス内容の規格化や政府に対するロビー活動などをおこなっている。

49 賃貸契約の場合、一般に家主がフリーホルダーへの地代や管理費を払い、地方自治体へのカウンスル・タックスと呼ばれる住戸に対する税金(日本の固定資産税にあたる)は、借り手が払うことが一般的である。こうした取り決めも、賃貸契約書の中に明記される。

50 支払いの額や支払い方法などはリースホルダーの契約の中で、詳細が規定される。

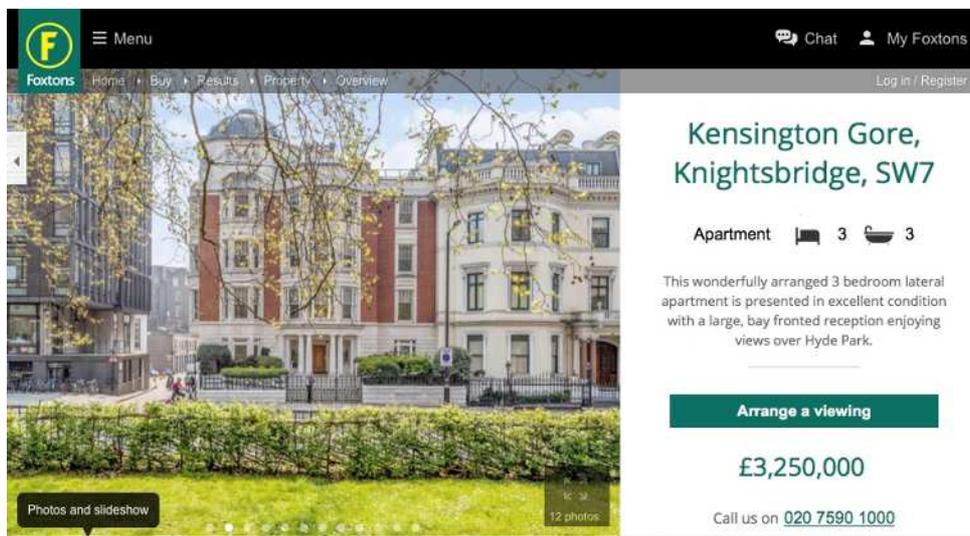
51 Landlord and Tenants Act 1985

められないケースも少なくない。

一般の集合住宅では、土地代が年間300ポンド程度(45,000円)、管理費などが平均的な80平米ほどのマンションで年間1,600ポンド程度(240,000円)が普通であるが、一般に管理費は住戸の広さやベッド数に比例して換算されるので、広いマンションほど、高い管理費を払うことになる。こうした管理費の費用には、駐車場の使用料なども加味される場合もあり、さらに、共有部分や外構部分が広かったり、共有のプールやジムが付いているなどといった場合は、そうした共有施設の維持費も加わることとなる。

100年以上前に建てられたマンションの場合、建物が古くメンテナンスに費用がかかること、そして、多くの場合、外壁に様々な飾りや彫刻などが付いていることに加え、こうしたマンションの多くが都市計画上、建築保存の対象になっている、あるいは建築保存地区に位置している。そのため、窓のサッシなども建設当時のものを変更できない、あるいは変更した場合でも、木製で同じ形状のサッシを使うことを求められるため、定期的な点検や塗料の塗り替えなどが必要となり、維持費が通常の建物より高額になる場合が多い。さらに、こうしたマンションは、現在では高額物件となっており、入り口に管理人や警備員を常駐させている場合も多く、そのために管理費も通常のマンションに比べて高額であることが多い。こうした物件では、年間の管理費が年1万ポンド(150万円)を超えることも珍しくない(図6-11)。

図 6-11 高級マンションの広告



第2章でも取り上げたロンドンで最初のマンションとして作られたアルバート・ホール・マンションの近隣には、同等のマンションが多く作られ、現在、その多くが高級マンションとして売買されている。上の広告はアルバート・ホール・マンションから歩いて数分の場所にあるマンションの販売広告である。3LDKで、325万ポンド(約4億9千万円)とある。この広告では、不動産価格とともに、フリーホルダーに対する地代、及び、管理費も明記されている。2020年度のこのマンションの地代は年350ポンド(約5万円)、そして管理費は14,000ポンド(約210万円)とある。

出典：2021年2月26日、Foxton社ウェブサイトより転載。(https://www.foxtons.co.uk/properties-for-sale/sw7/chpk4052170)

RTM(ライト・トゥー・マネージ)

リースホルダーにとって支払う管理費が有効に使われているかどうかを検証する仕組みがなく、そして実際に住んでいるリースホルダーである住民が、建物自体の管理に参加できないことは、近年大きな問題となっていることは前節で見た。そのために、集団的エンフランチイズメントのような仕組みが整備されたのだが、集団的エンフランチイズメントをおこなうためには、資金も必要であり、さらに住民によってフリーホルダーの組織を組織しなくてはならず、実際にエンフランチイズメントをおこなうのは容易ではない。

こうした問題に対処する手法として、政府は2002年のコモンホールド・リースホールド改革法⁵²にお

52 Commonhold and Leasehold Reform Act 2002

いて、フリーホルダーの持つ建物の共有部分を、リースホルダーが共同で管理する権利を定め、その手法を策定した。これをライト・トゥー・マネージ(Right to Manage：管理する権利、一般にRTMと省略される)と呼ぶ。

コモンホールド・リースホールド改革法では、住民からRTMの要請が出された場合、フリーホルダーはその要請に応えなければならないことが定められている。しかし、そのためには住民は共同でRTMのための会社を設立する必要がある。また、RTMが設立された場合、建物の持ち主であるフリーホルダーもRTMのための会社に参加することが可能である。しかし、集团的エンフランチイズメントと同様に、住民が共同で会社を設立するなどRTMを組織することは容易ではなく、実際にRTMが組織される民間集合住宅の数は増えていない。

スコットランドにおける集合住宅管理

前節で、スコットランドにおけるテネメントと呼ばれる民間集合住宅では、それぞれの住戸がフリーホールドとして所有され、建物全体はその所有者全体で所有し、建物は共同で維持管理していることを見た。こうしたテネメントにおける共有部分は、共有の入り口と各住戸につながる共有階段程度であり、日常的な管理としては共有の階段と入り口部分の清掃程度である。そのため、住民が管理を組織化することなく、日常的な話し合いの中で、掃除や補修などについて話し合い、建物の管理をおこなっていることも多い。実際、テネメントでは、歴史的に住民が交代で階段を掃除する習慣があり、昔ながらのこうした習慣が続いている建物も多い。しかしながら、建設から100年以上が経ち、多くのテネメントでは屋根や外壁など、大規模な修繕が必要となっている。そうした場合に問題になるのは、費用の負担とその意思決定のプロセスである。実際に、グラスゴーやエジンバラなどのテネメントの多いエリアを歩くと、建物によって維持管理のレベルが違うことがある。建物の維持管理は、その建物に住む住民のみの問題ではなく、近隣への安全や街並みなどの環境への影響も大きい。そこで、スコットランド政府は、2004年にテネメント法⁵³を制定し、テネメントの住民にファクター⁵⁴と呼ばれる管理組合を結成することを義務化、そして、過半数の住戸の持ち主が賛成した場合には、必要な大規模修繕がおこなわれ、その費用は建物すべての所有者で共有しなくてはならない、とする法律を定めた。

住民によるフリーホールドの共有の実際

集合住宅所有におけるリースホールドの問題の解決策として、集团的エンフランチイズメントの手法が政府によって策定されたことは見たが、実際にこの手法によってフリーホールドが共同で購入された事例を通して、民間住宅の住民による管理の実際を見ていく。

前節で見たアシュワース・マンションは、他の19世紀の後半に建てられたロンドンのマンション同様、1960年代までは、そのほとんどが賃貸住宅であった。その後、リースホールドが売られ、マンション・ブレイクアップがおこなわれる。アシュワース・マンションでは住民の有志によって1991年に集团的エンフランチイズメントがおこなわれ、フリーホールドを共同所有する住民たちによりアシュワース・マンション・リミテッド(Ashworth Mansions Limited：以下AMLと省略)が設立された。

AMLはロンドンに拠点を置く不動産会社であるキンリー・フォーカード・ヘイワード⁵⁵と不動産管理の契約を結び、建物の管理をおこなっている。それと同時に、月曜から金曜日まで9時から5時の間、2人のケア・テイカーを雇っている。ケア・テイカーは住民からの建物に関する簡単な補修などの要望に応えるほか、建物や共有の中庭のセキュリティの管理、さらには、建物の状態を常にチェックして、

53 Tenements (Scotland) Act 2004

54 Factor：集合住宅において所有者によって結成される管理組合会社のこと。

55 Kinleigh, Folkard & Hayward：ロンドン市内を中心に、不動産の売買、賃貸、集合住宅の管理や集合住宅開発のアドバイスなど総合的なサービスを提供する。<https://www.kfh.co.uk/>

管理会社や補修会社に連絡をするなどの業務をおこなう。

公開されている2018年度の管理費の会計報告を見ると、集められた管理費の合計は33万6703ポンドであり、105戸の住宅があることから、1戸あたりの平均は約3,200ポンド(約50万円)⁵⁶となる。50万円という管理費は、一般の集合住宅に比べれば高額であるが、ケア・テイカーがいることや、建物の維持管理などに一般の建物よりも費用がかかること、さらに、共有の中庭の維持管理の費用がかかることなどを考えると、妥当な額であると考えられる。

AMLはすべての議事録や、管理費の使い方の詳細などをウェブサイトで公開し、透明性を高めている。また、毎年、できる限り経費を節約して、経済的な運営をすることを目指している。住民に対して、定期的に管理に関するアンケート調査をおこない、補修や管理の優先順位を決め、必要に応じて不必要なサービスを削ったり、あるいは追加するといった作業を常におこなっている。具体的には、2014年には住み込みであったケア・テイカーを9時から5時までの通いに変更するなど、住民の合意の下に管理内容を変化させている。

図 6-12 アシュワース・マンションの住民による夏のバーベキューに参加を呼びかけるチラシ



アシュワース・マンションでは毎年、夏に住民による共同のバーベキューが中庭でおこなわれている。その他、住民のための催しが通年でおこなわれる。
出典：2021年3月10日、AMLのウェブサイトより転載。<https://ashworthmansions.com/news>

こうした自主管理において興味深いのは、AMLが管理の一環としてコミュニティーのためのイベントなども積極的におこなうようになったことである。これは、AMLが住民によって構成されるものであり、こうしたコミュニティー活動によって住民間のコミュニケーションが促進され、AMLの運営がより円滑になるとの考えによるものである。集团的エンフランチイズメントがおこなわれ、住民が共同で建物の管理をすることにより、管理の内容の透明性が高まったと同時に、建物の管理・運営にコミュニティーという視点が加わっていることは大変興味深い。

6.3.3 住宅協会の集合住宅管理事例

モデル集合住宅における管理

第2章において、慈善団体によるモデル住宅の建設が、ピーボディー財団などの現在も社会住宅の運営を続ける歴史的な住宅協会の始まりであることを見た。そこで、ここでは、最初に1850年代に建設が始まったモデル集合住宅における管理について見ることにする。モデル集合住宅は労働者に衛生的で健康

56 各戸の管理費は住戸の広さやベッドルームの数によって算定されるので、広い、あるいはベッドルーム数が多いなどの条件が重なると、管理費は他の住戸に比べ高くなる。

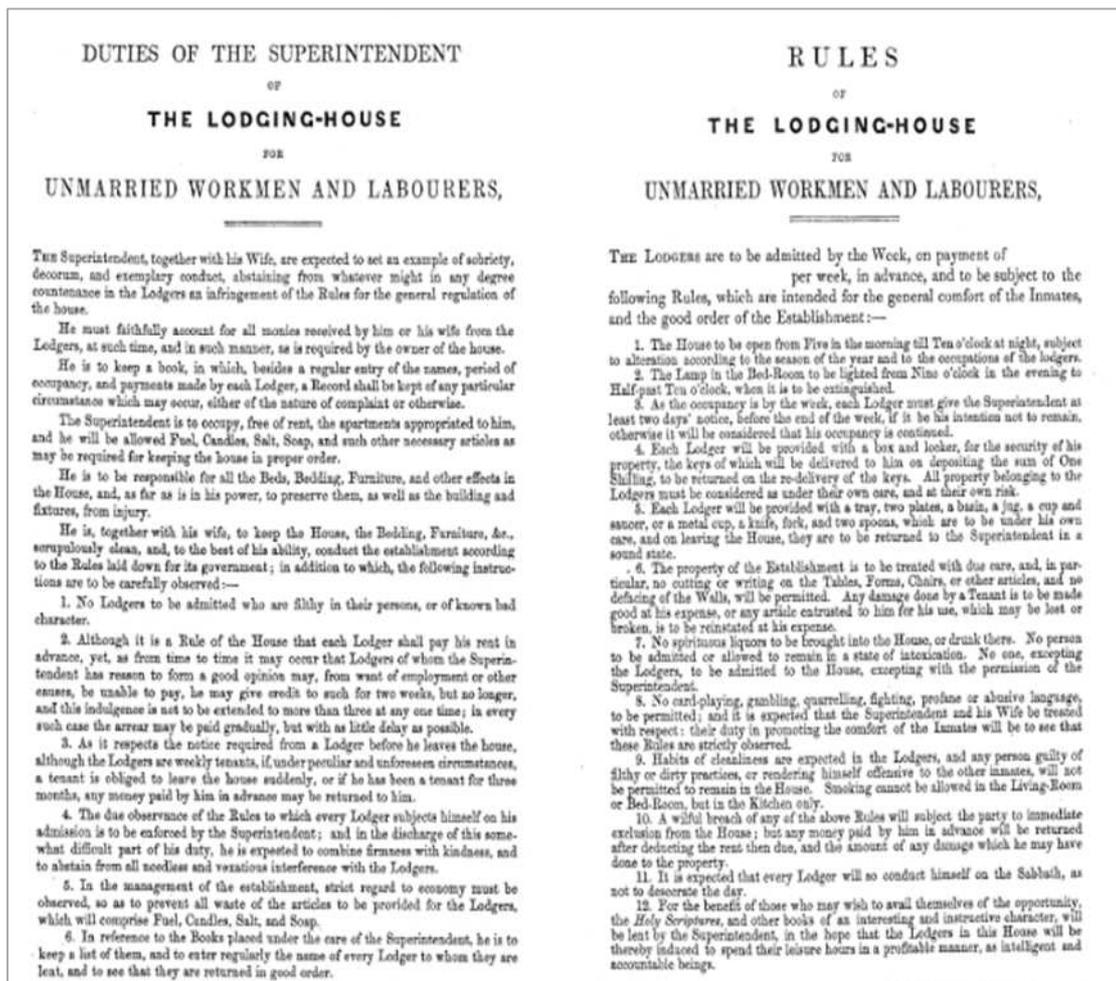
な生活が送れる住環境の提供を目的として建設されたが、それと同時に、労働者の意識や生活を改善することも目的としていた。つまり、モデル住宅の住民は、衛生的で近代的な住環境を廉価で提供されたが、そこに住むためには模範的な労働者として振る舞うことも期待されていたのである。そのため、モデル集合住宅では、住民に対する様々な規則が設けられていることが一般的であった。モデル集合住宅における住民に課せられた規則を通して、この時代の集合住宅管理について見ていきたい。

以下は、労働者階級の状況改善委員会(The Society for Improving the Condition of the Labouring Classes)によって建設されたモデル集合住宅における規則の一部である：

- 建物は朝の5時に開き、夜の10時に閉まる。建物が閉まったのちは外から入ることも、外に出ることも禁じる。
- 寝室の照明は9時から10時半までしか点けてはいけない。
- 身なりは常にきれいにしていなければならない。
- 酒を建物内に持ち込むことは禁止。
- 建物内での、いかなるカードゲーム、ギャンブル、言い争い、喧嘩も禁止。
- 住戸内の清掃の義務。
- 廊下、階段の清掃の義務。

図 6-13 労働者階級の状況改善委員会の労働者向け住宅の住民ルール

労働者階級の状況改善委員会の作成した、労働者向け住宅の管理人、及び住民に対するルールを明記した書類



出典：<http://www.workhouses.org.uk/model/>

そして、こうしたルールを守らせるために、スーパーインテンドント⁵⁷ と呼ばれる管理人が雇われ、スーパーインテンドントには建物内に部屋が用意され給料が出た。スーパーインテンドントは建物の管理の責任者でもあり、建物の清掃(建物は室内、及び共有部分ともに、住民によって清掃がおこなわれた)、補修などの責任者でもあった。それと同時に、住民が決められた規則を守っているかを監督することも求められ、規則が守られない住民を退去させる権限も持っていた。当然、現代のピーボディー財団など住宅協会の運営する住宅において、こうした規則が住民に課せられることはないが、現在でも、ピーボディー財団では、住民の意識の改善や生活改善のための運動やコミュニティー活動を広くおこなっており、こうした活動が、管理運営においても歴史的に組み込まれていることを理解することは重要である。次に、こうした思想が現在の集合住宅の管理運営にどのように受け継がれているのかを、ピーボディー財団の運営する集合住宅を例に検証する。

ダーウィン・コートにおける管理・運営

1862年に設立されたピーボディー財団は、英国で150年以上にわたり低所得者や高齢者など、社会の弱者に向けて住宅を提供し続けてきた住宅協会である。その始まりとなるのは、19世紀の労働者のための住宅改善運動であり、社会福祉としての住宅供給が基本となっている。これは、中産階級に向けて投資として建設されたマンション・ブロックとはその住宅供給の思想が大きく違う⁵⁸。ピーボディー財団は、現在、ロンドンとロンドン周辺部において5万5千戸以上の社会住宅を運営し、ロンドンにおける住宅協会の中心的な役割を果たしている。ここでは、ピーボディー財団の運営する50歳以上に限定した高齢者向けの社会住宅であるダーウィン・コート(Darwin Court)⁵⁹ の事例を通して、住宅協会による管理・運営の手法の実際を見ていく。

2003年にロンドン中心地の南部に位置するサザーク(Southwark)区に建設されたダーウィン・コートは、1階にあるスイミング・プールやカフェなどのコミュニティー施設と2階以上にある76戸の社会住宅によって構成される(写真6-7)。ダーウィン・コートは建設から20年余りしか経っておらず、100年以上前に建設された建物を多く所有するピーボディー財団にとっては比較的新しい建物である。実際の建築物の維持管理に関しては、ピーボディー財団にはサーベイヤー⁴⁸ と呼ばれる建物維持管理の専門家がおり、財団の所有する歴史的な建物から近年建てられた比較的新しい建物まで、すべての建物の補修や管理がサーベイヤーのチームによっておこなわれている。サーベイヤーは定期的に担当の建物を周り、建物の状況を検査し、建物に問題が見つかった場合には必要に応じて専門業者に連絡し修繕を手配する。実際の修繕がおこなわれる際には、サーベイヤーが専門業者によっておこなわれる修繕の監督もおこなう。ダーウィン・コートでも定期的に担当のサーベイヤーによって建物が検査され、建物が安全かつ最適な状態であるように維持されている。

実際のダーウィン・コートの運営は、3人のマネージャーによって運営されている。地域マネージャー(Regional Manager)、住宅マネージャー(Housing Manager)、そしてコミュニティー施設マネージャー(Community Facility Manager)の3人である。地域マネージャーは地域内のピーボディー財団によって運営されている施設の運営を統括する責任者であり、地域内の複数の住宅やコミュニティー施設の総合的な責任を負う。それに対し、住宅マネージャーは、ダーウィン・コートの住宅部分の責任者であり、住民が最初にコンタクトを取るのが住宅マネージャーになる。コミュニティー施設マネージャーはダーウィン・コート内のコミュニティー施設の運営の責任者である。

57 Superintendent：権限を持ち監督をする人の意味、現在では警察における警視などの役職としても使われる。

58 ピーボディー財団の歴史に関しては第2章参照。

59 Darwin Court：住宅改良開発公社が平成30年度におこなった「英国の公営住宅の歴史と政策に関する調査研究」において、ダーウィン・コートの現地調査がおこなわれた。調査研究報告書でダーウィン・コートの調査結果がまとめられている。現地調査においてはコミュニティー施設マネージャーであるマーク・サンダーソン氏に実際の運営管理に関して話を聞いた。

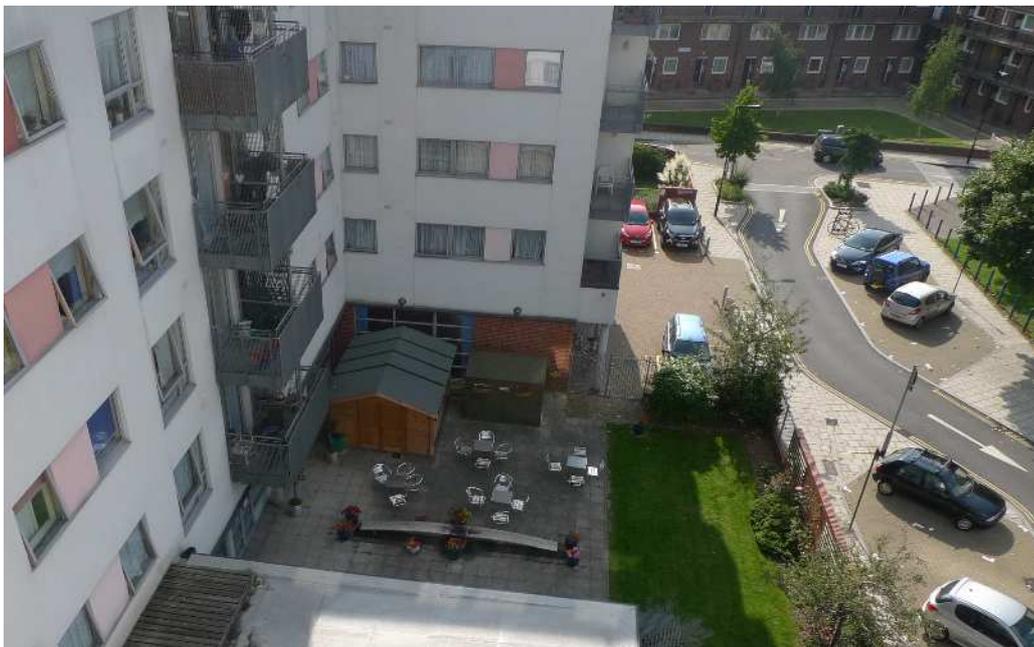
写真 6-7 ダーウィン・コートの外観(左)と1階にあるプール(右)



外観は完成から20年近く経つが、管理が行き届き、きれいに保たれている。1階にはコミュニティ施設としてプールやカフェ、集会場、ジムなどがあり、一般の人には有料で公開している。
撮影：漆原、2018年6月

住宅マネージャーの仕事は、建物内の住戸が適切な状況で維持されているよう管理し、また住民が安全に暮らしていけるためのサポートをおこなう。その仕事内容は、住戸内に台所や浴室などの不具合が出た場合に、サービヤーに連絡を取り補修の手配をすることから、住民の収入がなくなり家賃を払えなくなった場合の社会保障の申請の手伝い、さらには、介護が必要になった高齢の住民への介護のデイ・サービスの手配など多岐にわたる。すでに、こうした住宅協会の住宅管理には、社会福祉的な活動が伝統的に組み込まれていたことは見たが、現在においても、住宅マネージャーの仕事内容はこうした伝統を強く引き継いでいると言える。また、住宅マネージャーの仕事において重要なのは、住民間の緊密なコミュニティの作成をおこなうことである。そのために住宅マネージャーは様々なイベントの企画/運営をするだけでなく、多くの住民に個別に働きかけ、イベントに参加するように促している(写真6-8)。

写真 6-8 ダーウィン・コートの中庭にある作業小屋



中庭には大工仕事などができる作業小屋がある。これは、一般に女性の住民は積極的にイベントなどの活動に参加するのに対し、男性の住民は参加することが少ないことを受けて、大工仕事などを通して男性の住民同士のコミュニケーションを促進するために設けられた。こうした企画をするのも住宅マネージャーの仕事である。
撮影：漆原、2018年9月

コミュニティー施設マネージャーの仕事は、1階部分のコミュニティー施設の管理・運営である。コミュニティー施設はダーウィン・コート住民だけではなく、地域の住民にも開かれており、ピーボディ財団は、コミュニティー施設の運営は、地域のコミュニティーの改善につながるものとして力を入れている。1階にはスイミング・プールがあり、地域の住民にも公開されている。子供向けの水泳教室や妊婦向けの水中ヨガ、さらには高齢者向けの水中エアロビクスなど、様々な企画を考え運営されている。また、高齢者やリハビリ専門のジムが運営されている。こうしたコミュニティー設備の運営には運営元の住宅協会や地元の自治体などからも補助金が出ていることが一般的である。しかし、ダーウィン・コート内のコミュニティー施設の運営において興味深いのは、これらのコミュニティー活動が補助金にできる限り頼らず、十分な収益をあげることを目指していることであろう。

住宅協会が、コミュニティー活動をおこなっている例は多いが、近年、このようにコミュニティー活動で積極的に収益を上げることを目指す住宅協会は珍しくない。コミュニティー活動で上げた利益を、住宅の維持管理や新規の住宅の開発などに還元したり、さらには、こうした活動を企業活動に結びつけ、社会的企業⁶⁰を立ち上げ、社会的起業と社会住宅の管理を結びつけている活動もある⁶¹。このような住宅協会における社会福祉的なコミュニティー活動が、住宅の管理運営へとつながっていく仕組みは、集合住宅に新たな付加価値を加える場合もあり、また、集合住宅の管理運営の視点からも興味深い。こうした活動は、今後の日本における集合住宅管理においても参考になるのではないだろうか。

6.3.4 地方自治体の集合住宅管理

ハンプシャー州による公営住宅管理

1979年に始まったサッチャー保守党政権により、公営住宅の建設の中止、そして公営住宅の住民への払い下げが始まり、公営住宅のストック数が減少してきたことは知られているが、こうした払い下げに加え、2000年には当時の労働党政府主導による公営住宅の住宅協会への移管が始まり、多くの公営住宅が住宅協会へと移管された。その中でも特に知られているのはグラスゴー市の事例である。戦後、積極的に公営住宅を建設し、多くの公営住宅ストックを維持管理していたことで知られていたグラスゴー市は、2003年にグラスゴー市内にあった81,000戸の公営住宅の全てを住宅協会に移管した。このように、近年、英国では全く公営住宅を所有しない自治体も増えている。そうした中、イングランド南部のハンプシャー州では公営住宅の住宅協会への移管が積極的に行われず、現在でも多くの公営住宅を地方自治体が保有していることで知られている。そこで、ここではハンプシャー州にある主要都市であるウインチェスター市、サウスハンプトン市とポーツマス市を中心に、公営住宅管理の実際を見ていく。

60 Social Enterprise：社会活動を行う非営利団体(企業)であるが、積極的に社会活動を経済活動と結びつけ、補助金などに頼ることなく活動をおこなう。

61 ロンドンのコイン・ストリート・コミュニティー・ビルダーズ(Coin Street Community Builders)の活動は有名である。コーポラティブ住宅でありながら、住棟の一部に商業施設を入れたり、敷地内でマーケットを開催するなど、積極的に社会的起業としての経済活動をおこない、その利益を既存の住宅の運営や、新規の住宅開発のための資金に充てている。住宅改良開発公社が平成30年度におこなった「英国の公営住宅の歴史と政策に関する調査研究」において、コイン・ストリート・コミュニティー・ビルダーズの現地調査がおこなわれ、報告書に詳細がまとめられている。

図 6-14 ハンプシャー州地図



青色部分がハンプシャー州となる。ハンプシャーを代表するのは、ウインチェスター、サウスハンプトン、ポーツマスの3都市である。ウインチェスター市はハンプシャー州の州都であり、ロンドンに首都が移る前はイングランドの中心であった。歴史遺産の多く残るイギリス南部の中心都市である。サウスハンプトン市はロンドン以南で最大の人口を持ち、イギリス南部の経済の中心である。ポーツマス市はイギリス海軍の本拠地があり、イギリス南部を代表する港湾都市としても知られている。ウインチェスターからロンドンまでは電車で1時間、サウスハンプトンは1時間15分、そしてポーツマスはロンドンから電車で約2時間の距離にある。ハンプシャー州北部のフリート市からはロンドンまで電車で約40分の距離にあり、州北部はロンドンへの通勤圏としてロンドンへ通勤する人も多く住む。

出典：グーグルマップをもとに漆原が作成。

すでに第5章で見たように、イギリスの地方自治体は大きく分けて州と市に分けられ、公営住宅の管理、運営は市によっておこなわれる。公営住宅の住民への払い下げや公営住宅の住宅協会への移管は、現在も続いており、ウインチェスター市、サウスハンプトン市、ポーツマス市の各市においても、公営住宅の数は減少傾向にある。しかしながら、下の表6-4を見ても、公営住宅の比率は最も低いウインチェスター市でも約10%であり、最も高いサウスハンプトン市では14%とイングランドの平均(7%)に比べるとかなり高いことがわかる。

表 6-4 2019年度、ハンプシャー州、主要3都市の所有形式別の住宅ストック戸数

単位(戸)

	民間住宅 (持ち家+民間賃貸)	社会住宅	公営住宅 (カッコ内はストック全体に対する比率)	合計
イングランド(全体)	20,165,837	2,560,993	1,628,817 (7%)	24,413,501
ウインチェスター市	44,893	2,789	5,058 (10%)	52,740
サウスハンプトン市	84,092	7,894	16,110 (14%)	108,096
ポーツマス市	73,584	6,325	10,868 (12%)	90,777

Office for National Statistics 2019年度のTable 100：number of dwellings by tenure and district, Englandをもとに漆原が作成。

住宅サービス局の実務と集合住宅の管理

地方自治体において、公営住宅の管理をおこなうのは住宅サービス局(Housing Service)である。住宅サービス局の業務は、大きく2種類に分けられる。一つが建物の管理であり、もう一つは住民へのサービスである。

実際の建物の管理に関しては、かつては多くの自治体が不動産局(Property Service)を持ち、各自自治体が直接に建物の管理をおこなっていた。不動産局ではサーベイヤー⁴⁸が、建物の管理、補修に関する検

査、管理をおこない、必要に応じて建物の改修計画を立て、工事を民間の建設会社に発注、その上で、サーベイヤーが工事の監督をおこなっていた。現在でも、簡易な補修などであれば、住宅局内の建物のメンテナンスの専門家がおこなうこともあるが、ウインチェスター市、サウスハンプトン市、ポーツマス市すべての自治体で不動産局は廃止され、民間の住宅専門の管理会社や不動産会社に建物の管理を委託している。こうした地方自治体が外部委託を取り入れている背景には、英国内の地方自治体における予算の削減と経費の効率化の流れによるものである。

新自由主義に基づいた経済運営を進めたサッチャー政権以降、イギリス政府は小さな政府を目指しており、その流れは地方自治体の運営においても様々な影響を与えている。特に、財政赤字の削減を掲げた2010年に始まるキャメロン政権以降、中央政府からの地方自治体への補助金は著しく削減され、2010年度のイングランドにおける中央政府から地方自治体への補助金の支出が1213億ポンド(約18兆円)であったのに対し、2014年は985億ポンド(約15兆円)、そして2019年度には946億ポンド(約14兆円)と減少している⁶²。こうした中、地方自治体における様々なサービスも削減され、より効率的な運営のために外部委託が積極的に使われるようになった。公営住宅ストックの減少の中で、効率化を進めるために公営住宅の維持管理を外部委託へと移管するのは、ハンプシャー州の自治体のみではなく、全国的な流れである(図6-15)。

図 6-15 ポーツマス市の住宅管理を受注したマウントジョイ社のウェブサイトより

CASE STUDY PORTSMOUTH CITY COUNCIL

Housing / Local Authority / Maintenance / Voids

KEY INFORMATION

PROJECT VALUE
£12m per annum

START DATE
September 2006

COMPLETION DATE
March 2022

CONTRACT TYPE
MTC NEC 3

Portsmouth City Council's Housing Maintenance

The Objective

We provide housing maintenance for Portsmouth City Council's homes across the city with a service including round the clock responsive maintenance, planned maintenance and void property refurbishments. Two contracts are in operation to

イングランド南部で、建設工事や建物の管理をおこなうマウントジョイ社(Mountjoy Ltd.)は、現在公共設備の維持管理の外部委託を多くの地方自治体から受けている。ウェブサイトではポーツマス市のから受注した住宅管理の外部委託をケーススタディーとして紹介している。この紹介のウェブサイトで注目されるのは、この契約においてマウントジョイ社との契約が、いかにポーツマス市にとってバリューフォーマネー(Value for Money: お金を最も有効に使っている)であるかを強調していることである。つまり、緊縮財政の中、地方自治体がいかに外部委託を通して、予算を節約しつつ、最大のパフォーマンスを得ようとしているかがわかる。

出典: <https://www.mountjoy.co.uk/portsmouth-city-councils-housing-maintenance>

62 統計局(Office for National Statistics)の発表する2010年度、2014年度、2019年度のLOCAL AUTHORITY REVENUE EXPENDITURE AND FINANCING ENGLANDを参照した。この減少は額面によるものであり、インフレーションは考慮してない。インフレーションを考慮した場合、実質的な減少幅はより大きい。

住宅局の住民へのサービスとしては、公営住宅への入居希望者への対応、空室への入居希望者の選択、入居者の管理、そして入居者がコミュニティー活動に参加するための補助などがある。また、ホームレスへの支援なども住宅サービス局の重要な仕事である。さらには、騒音などの近隣トラブルや、家庭内暴力などの住民の様々な問題解決に向けての社会福祉的な仕事も住宅局の仕事である。こうした住宅サービス局内でこれらの業務をおこなう職員はハウジング・オフィサー(Housing Officer)と呼ばれる。

かつては、家賃を毎週現金で集めるために、ハウジング・オフィサーが各住戸を周り、家賃を集めていたが、近年では銀行振込、もしくは市役所のウェブサイトで直接振り込むことができるようになるなど、現金で集めることは少ない。しかし、現在でもハウジング・オフィサーが住戸内の検査を兼ねて定期的に住民を訪ねたり、また、公共部分の管理のための住宅局内のメンテナンスの専門家が月に1度のペースで公共部分の検査をおこなうなど、住宅サービス局の職員は、常に住民と密な関係を築いている。

公営集合住宅団地における分譲住宅と賃貸住宅

公営住宅の払い下げにより、住宅局の中に追加された機能は、公営集合住宅内の住戸を払い下げによってリースホールドを購入した住民への対応である。地方自治体はフリーホルダーとしてリースホルダーから管理費と地代を集める必要がある。また、リースホルダーからリースの期間の延長などを求められた場合には、その対応も必要となる。一般に、集合住宅は建設用地の限られる都市部においてのみ建設されてきたものであり、地方や郊外においては公営の集合住宅は少なく、このようなサービスを必要とするのは都市部の地方自治体に限られる。ウインチェスター市、サウスハンプトン市、ポーツマス市の住宅局のサービス内容を調べると、これらの自治体にはリースホルダーへのサービスを提供する部署が存在していることがわかる。

こうしたリースホルダーに対するサービス内容を見ると、前節で見た民間の集合住宅におけるリースホルダーとフリーホルダー間で問題となっている管理費や大規模修繕などに関して、透明性を高め住民の理解を得ようとする姿勢が明らかである。ウインチェスター市、サウスハンプトン市、ポーツマス市のどの市においても、住民から集められた管理費がどのように使われたのかを公開し、常に住民の理解を得ようとしている。同様に、大規模改修に関しても、リースホルダーへの説明会を開き、大規模改修をおこなう前に住民の合意を得ている。

現在、60年代、70年代に建てられた公営集合住宅の多くの仕様や設備が、現在の建築基準法に合わなくなっている問題がある。前節で見た建物の断熱性能は代表的な事例であるが、その他にも給排水設備や暖房設備なども建設から50年以上が経ち、現代的な設備への取り替えの時期になっている。また、60年代や70年代には、建物全体をカバーする集中給湯システムや集中暖房システムを採用していた集合住宅が多く建てられ、こうした大規模なシステムの取り替えは高額となる。このような高額な大規模な修繕をした場合、リースホルダーは修繕費の一部を負担する義務があり、その結果リースホルダーへ高額の請求がおこなわれることとなる。公営住宅の払い下げによって住宅を購入した住民のほとんどが、以前に住宅を購入したことのなかった人たちであり、購入した住民の多くは、こうした高額の修繕費が必要である可能性を理解していなかったとされる。そうした中、地方自治体が、リースホールドの十分な知識のない人達にリースホールドを売り、さらに、高額の修繕費を請求していることが、数年前に大きな社会問題となった。しかし、こうした支払いの義務は、リースホルダーの義務であり、一部の住民だけを除外することはできない。そこで、現在では、各自治体は大規模修繕によってリースホールドに高額の支払いが必要な場合は、分割による支払いや、修繕費のための地方自治体によるローンを借りられるようにするなどのサービスを提供している。

図 6-16 公営集合住宅を払い下げによって買った住民への高額な改修費の請求に関する記事

News | Opinion | Sport | Culture | Lifestyle | More ▾

Money ▶ Property Pensions Savings Borrowing Careers

Property

When sky-high repair bills can make right to buy the wrong choice

Former local authority tenants who bought their properties for as little as £44,000 are facing demands of up to £50,000, which they can't afford to pay

Emma Lunn
Sat 28 May 2016 06:59 BST

f t e 51 49



▲ Stefan Piechnik bought his flat in 2012; the costs demanded by the local council have increased fivefold since then. Photograph: Stefan Piechnik.

Council tenants thinking of taking up the right to buy their home have been warned they could end up being virtually bankrupt by eye-watering major works bills from their local authority freeholder. The issue affects people who have bought former council flats on the open market, as well as right to buy owners.

オックスフォードの公営住宅団地にある高層集合住宅の住戸を4万4千ポンド(660万円)で購入した住民が5万ポンド(750万円)の大規模修繕のための請求書を受け取ったことを報じる新聞記事。

出典：2016年5月18日、ガーディアン紙の記事より転載。<https://www.theguardian.com/money/2016/may/28/right-to-buy-repair-bills-council-tenants>

6.3.5 まとめ

前節で見たように、集合住宅の所有の主体は大きく変化してきた。民間住宅では、かつてはフリーホルドの所有主体は地主のみであったが、現在では集团的エンフランチイズメントによるリースホルダーによる共同所有が少しずつ増えてきた。また、かつては、単体のリースホルダーがすべての住戸を所有していた状態から、現在では複数のリースホルダーが1つの建物の中にいる状態が一般的である。同様に、住宅協会の所有する集合住宅でも、かつてはフリーホルダーである住宅協会がすべて住宅を所有していたのに対し、現在ではシェアード・オーナーシップのような所有形態が混在するようになり、また公営住宅においても、住宅の払い下げにより公営住宅と個人の所有するリースホルドが混在するようになった。このように、実際の所有主体が複雑化している中、集合住宅がリースホルドとフリーホルドの組み合わせによって所有されるという基本的な形態は、現在も変わっていない。その上で、本章の始めに呈した以下の疑問を再度考えてみたい。

このような2種類の不動産所有形態による所有の仕組みが、管理や運営にどのような影響を与えているのだろうか。

不動産の所有形態がフリーホルダーとリースホルダーに分かれていることにより、フリーホルダーが建物全体の維持管理をするという責任が明確化されていることは、集合住宅の管理運営をスムーズに進める上で重要であったことは明らかであるが、それと同時に、所有主体が変化する中、フリーホルダーとリースホルダーの組み合わせによる集合住宅の所有の仕組み自体が変化しなかったことにより、所有主体の変化に影響されず建物の管理運営が継続的にこなわれることにつながっていることは、不動産所有の仕組みと管理運営の関係について考える上で重要であろう。つまり、19世紀に建てられた

マンションにおけるポーターやケア・テイカーが形を変えながら引き継がれ、現在でも建物のきめ細かい維持管理がおこなわれていることなどは、2種類の不動産所有形態による所有の仕組みが維持されたことによるものと考えられ、その結果として、こうした継続性が集合住宅を長期に使うことに寄与していると考えられる。

こうした管理における責任の明確化の必要性は、スコットランドのテナメントにおける管理組合の法制化の流れでも見て取れる。スコットランドのテナメントのように、歴史的に共同管理をしていた場合、管理の責任が明確化されず、建物の管理がおこなわれなくなる危険があるために、管理会社を作ることの法制化したことは管理責任の明確化の必要性を示している。

集合住宅の管理においては建物に対するハードへの管理と、住民へのサービスを提供するソフトの管理の2種類があるが、住民へのサービスを提供するソフトの管理が民間、住宅協会、そして公営住宅において、伝統的に提供されていることは注目すべきことであろう。民間住宅においては建物に対するハードの管理に対して、ポーターやケア・テイカーのサービスが集合住宅に付加価値を付けるものとして提供されており、管理における重要な要素として位置付けられていた。しかし、住宅協会や公営住宅においては、社会福祉やコミュニティー活動などのソフトの管理が、管理運営の中心となっている。公営住宅では建物に対するハードの管理を外部委託して経費を削減する一方で、ソフトの管理である住民へのサービスに住宅局の人材と資金を集中させるなど、ソフトの管理を重視していることが明らかである。さらには、住宅協会などでは、こうしたソフトの管理であるコミュニティー活動などを、社会的起業と結びつけ、そこから得た収益を建物に対するハードの管理や、新規の再開発の資金に結びつけるなどの動きもあり、こうした事例は今後の日本における住宅管理においても参考になる可能性もあり、さらなる調査研究の必要があるであろう。

6.4 第6章のまとめ

本章のはじめにおいて、英国の集合住宅の所有と管理に関して以下のような仮説を示した：

英国の集合住宅は、建物の所有者が明確化されていることにより、建物の管理、運営が容易になっており、集合住宅を長期にわたり使い続けられるようになっている。(仮説5)

そこで、英国における集合住宅所有の形態と建物管理の仕組みに注目し、実際の集合住宅所有の仕組みがどのように集合住宅を長期にわたり使い続けられてきたことに関連しているのか、そして、こうした所有の形態がどのように管理運営に影響し、その結果、どのように管理運営の仕組みが集合住宅を長期にわたり使い続けることに寄与しているのかを検証した。その結果；

- － 民間の集合住宅においてフリーホールドとリースホールドの2種類の所有形態が組み合わさった仕組みは、19世紀の集合住宅開発手法を起源としていること。
- － 公営住宅や住宅協会の所有する集合住宅において2種類の所有形態が組み合わさった所有の仕組みに変化したのは近年の社会福祉や住宅政策の変化によるものであること。
- － 民間の集合住宅開発は、常に長期的な投資先として開発がおこなわれたこと。つまり長期にわたり使い続けられることが前提となり開発がおこなわれていること。
- － フリーホールドとリースホールドが分かれていることにより、住戸の所有形式が賃貸もしくは所有と容易に変化することを可能にしていたこと、そうした変化の容易さが住宅への投資の可能性を増したこと。
- － フリーホルダーは建物の資産価値を保つという維持管理する責任が明確であったこと、そして、

長期にわたり収益を上げるため目的のために、建物の適切な管理運営をする必要があったこと。

- ー リースホールドを個人が所有することが一般化することにより、様々な問題が明らかになってきたが、個人の権利を守るためのリースホールド改革がおこなわれたこと。
- ー リースホールドの仕組みを使い、シェアード・オーナーシップなど新たな所有の形態が開発されたこと。

などが明らかになった。つまり、仮説で示されたように、「建物の所有者が明確化されていた」ことだけではなく、建物の所有者の責任が明確化されていたこと、そして建物自体が長期に使用されることを目的として建設され、建物の資産価値を保つためという維持管理の目的がはっきりしていたことにより、建物を長期に使い続けるための管理運営をおこなっていたことが、集合住宅を長期に使うことに寄与していたと考えられる。

さらに、民間集合住宅においては、リースホールドの改革が起こり集団的エンフランチイズメントによるリースホルダーによるフリーホールドの共同所有が始まるなど、集合住宅におけるフリーホールドとリースホールドの所有主体は大きく変化してきているが、フリーホールドとリースホールドの組み合わせという基本的な仕組みの変化が継続されたことにより、所有主体が変わってもフリーホルダーによる責任は変わらなかったことが、所有主体の変化の影響を受けずに管理運営が継続されたことも、集合住宅が長期にわたり使用されることに寄与していると考えられる。

また、各運営主体の管理運営の手法の検証を通して、建物に対するハードの管理だけではなく、住民やコミュニティに対する様々なサービスを提供するソフトの管理の重要性も明らかになった。集合住宅が長期に使われる上で、物理的な建物の状態だけでなく、住民間の良質なコミュニティも、その重要な要素になることは容易に想像できる。本章においても、いくつかの事例を通して集合住宅におけるコミュニティ活動などを検証したが、その内容は運営主体によって様々であり一概に論じることは難しい。こうした集合住宅におけるコミュニティの役割に関しては、さらなる調査研究が必要であろう。

第7章

住宅市場・流通

7.1 第7章の構成

第6章では英国の集合住宅のソフト面である所有と管理に注目し、集合住宅全体の所有形態や維持管理の仕組みから、いかに英国の集合住宅が長期にわたり使用されているのかを検証した。第7章では、引き続き集合住宅のソフト面に注目し、英国の住宅市場や住宅流通の仕組みを通して、いかに英国の集合住宅が長期にわたり使用されているのかを検証する。住宅市場に流通する住宅は民間の賃貸、もしくは分譲住宅であるので、本章では民間の賃貸と分譲住宅を中心に見ていき、公営住宅、及び住宅協会の提供する社会住宅は含まないこととする。ただし、公営住宅から払い下げられ個人所有となっている住宅、及び住宅協会から提供され住宅市場の中で取り引きされているアフォーダブル住宅は、民間の住宅の一部として扱うこととする。また、本章では住宅市場全体の姿を理解することを目的としているので、事例として取り上げる住宅の種類は、集合住宅と限定しない限りにおいては、住宅市場に流通する住宅全般とする。

英国において100年以上前に建設された民間の集合住宅が現在も存続しているのは、第2章から第5章で見たように、集合住宅の歴史的価値が社会的に認識されていること、そしてそうした建物が都市計画によって守られており、取り壊しや建て替えが容易にできないこと、それと同時に、古い建物を使い続けるための技術が確立されていることなど、建物のハード面における理由が挙げられる。それと同時に、そうした100年以上前に建設された民間の集合住宅が、その所有形態を変化させながら存続しているのは、100年以上前から不動産市場が確立しており、集合住宅のために投資や売買をおこない、集合住宅を流通させる仕組みが確立されていたと考えるのが自然であろう。実際、19世紀のはじめの英国における経済全体の中での不動産業界の位置付けを見ると、不動産業界の重要性がわかる。以下のリストは、1814年のイギリス政府が所得税¹を課税するための個人の収入を、収益源別に集計したものである。

- 5974万ポンドが不動産収入
- 2671万ポンドが農業生産収入
- 3005万ポンドが政府の発行する国債などによる投資収益
- 3706万ポンドが専門的なサービス(医者、会計士、その他)からの収入、貿易による収益、一般的な雇用による給与
- 1284万ポンドが政府の支払った公務員への給与、および年金²

これらは個人の収入の合計であり、また所得税は年間50ポンド以上の収入のあった個人にしか課せられないものであったため、上のリストがその当時の英国経済の状況を厳密に反映しているものはいえない。しかし、19世紀のはじめの英国の個人所得において、不動産に関連した所得が最も多かったことは明らかである。一般に英国において産業革命が終了したのは1930年頃と考えられており、上のデータが1914年であることを考えると、この後、イギリス経済は産業革命の終了により工業と貿易がさらに発展し、経済の構成も大きく変わっていくことになるが、19世紀のはじめにおいて、すでに不動産が英国における主要産業であったことは注目すべきである。

19世紀の英国において最も一般的な投資先は国の発行する国債であったといわれるが³、それと同時に、

1 18世紀、19世紀の英国の税金の中心は物品税や関税、固定資産税であり、所得税は一般的な税金ではなかった。所得税はフランスとの戦争をおこなっていたイギリス政府が戦費を調達するために設定されたものであり、1789年に始まるが、1815年に廃止されている。その後、1842年に所得税が再度導入され、20世紀に入ると、物品税や関税から企業や個人に対する所得税が、政府の財源の中心へと変化する。P.16-17, Brien P. and Keep M., The public finances: a historical overview, BRIEFING PAPER, Number 8265, 22 March 2018, The House of Common Library

2 P. 262, O'Brian P.K., British Incomes and Property in the Early Nineteenth Century The Economic History Review, New Series, Vol. 12, No. 2 (1959), pp. 255-267

3 Hutson E., The early managed fund industry: investment trusts in 19th century Britain, December 2005, International Review of Financial Analysis 14(4):439-454

都市部において賃貸を目的とした集合住宅が長期の投資先として盛んに開発されたことは前章で見たとおりである。こうした賃貸集合住宅が投資として成立するためには、賃貸住宅を建設し、住宅を貸し出し、さらに家賃を集めるなどの賃貸住宅の流通の仕組みが確立していたことが必要である。さらに、第6章で見たとおり、そうした賃貸住宅が分譲住宅に変わり、さらには、そうした分譲住宅が賃貸収入を得るための投資物件として購入され賃貸住宅になるなど、100年以上住宅として使われ続けているが、その所有の形態は何度も変化している。このように住宅の所有の形態が変化しながらも流通しているのには、販売、賃貸の双方を含む住宅市場が存在し、住宅が売買される、あるいは賃貸住宅が投資物件として売買される流通の仕組みが成立していることが必要である。ここでいくつかの疑問が出てくる。

まず、住宅市場に関してだが；

1. 19世紀のはじめには主要な産業であった不動産であるが、集合住宅が建設されるようになった19世紀の後半における住宅市場というのは、どのようなものであったのであろうか。
2. そうした住宅市場は、現在の住宅市場とどのように違っており、現在までどのような変化があったのだろうか。
3. また、住宅市場の問題とはどのようなものであるのだろうか。
4. さらに、現在の住宅市場において100年前に建てられた住宅はどのような意味をもっているのであろうか。

そして住宅の流通に関してだが；

5. 19世紀後半における住宅の流通の仕組みとはどのようなものであったのであろうか。
6. そして、現在の実際の流通の仕組みとはどのようなものなのであろうか。
7. また、100年前の住宅が流通するためには、古い住宅であっても安全に売買できる、あるいは賃貸できる必要があると思われるが、古い住宅はどのように住宅市場において流通しているのだろうか。

そして、これらの疑問に答えていくことが、第1章において提示された仮説の一つである；

英国では住宅市場と住宅流通の仕組みが100年以上前に確立しており、住宅を長期の投資として成り立たせ、その後も資産として取引ができる住宅市場があったことが、集合住宅を長期に使い続けることに貢献した。(仮説6)

を検証することにもつながるであろう。

本節は2節に分かれる。はじめに英国における住宅市場の変遷を検証し、19世紀の末に集合住宅が建設され当時の住宅市場がどのようなものであったのか、そして、その市場がどのように変化したのかを、市場における住宅の供給と流通の関係から検証し、さらに、市場における100年前に建てられた住宅の意味を実際の事例を通して考察する。次節においては、19世紀に住宅流通の仕組みがどのように成立したのか、そして、流通の仕組みの実際とはどのようなものなのかを、分譲と賃貸の側面から検証し、そうした流通の仕組みが集合住宅を長く使うことにどのように貢献しているのかを考えていく。

7.2 住宅市場の変遷と住宅市場における100年前に建設された住宅の位置付け

7.2.1 はじめに

本節では、英国における住宅市場の歴史を詳しく解説することにより、100年前から不動産市場が確立している背景と仕組みを明らかにし、その上で100年以上前に建設された民間の集合住宅が所有形態を変化させながら存続している一方で、この古くからの仕組みが引き金となった現代の英国が抱える住宅問題についても、市場と流通の観点から見ていく。

18世紀から19世紀にかけての外国からの移民による人口増加は、従来の都市及び社会構造に変化をもたらした。特定の地域に移民が集中して暮らす現象が起り、また、ロンドンなどの大都市では住宅不足が深刻化し、住居内の人口密度が上昇し住環境が著しく悪化した。その結果、19世紀後半には政府もスラム化した都市の住環境を問題視し始めたが、新規の住宅建設の拡大は、戦後復興やスラム・クリアランスなど一時的な出来事に留まっていた⁴。1930年代と第二次大戦後に新築住宅建設が促進された時期を除いては、住宅には、GDPの1-2パーセントしか投資されていないという統計結果が英国で発表されている⁵。

英国では、平均で6-10年に一度住宅の売買が繰り返されているという統計があるが、住宅市場の流通において、新築住宅の販売が占める割合は10%程度である⁶。つまり、100年以上前に建設された古い住宅が市場で活発に取引がされていたにもかかわらず、英国では人口増加に伴った需要に見合った住宅数が新規に提供されていなかったことが、2000年以降問題視されている。2004年には、エコノミストのケイト・バーカーが英国政府から委託されていた住宅供給に関する報告書⁷を提出し、1970年代後半から2000年度までの住宅政策が供給問題を深く追及してこなかった事実を厳しく指摘した。この報告書を契機に、これまで注目を浴びていなかった住宅の供給問題が急遽脚光を浴びることになり、長期的な住宅不足が住宅価格の上昇を招く要因の一つとして位置付けられ、都市部における一般の人でも購入可能な住宅を供給すること、つまりアフォードビリティ⁸が大きな課題となった。

本節では、19世紀からの住宅市場の変化について見た上で、現在の住宅市場の問題を明らかにした後、100年前に建設された住宅が住宅市場においてどのような役割を果たしてきたのか、そしてなぜ英国では100年以上前に建設された住宅が、現在でも住宅市場で流通しているのかを実際の事例を含めて検証していく。

7.2.2 住宅市場の変遷と住宅市場の問題

住宅地のセグレーション(分離)と「住み分け」の発端

19世紀以降の住宅市場の変遷を理解する上で、まずは住宅に土地を提供している英国の都市とそこに暮らす人々の社会構造についてのあり方を理解する必要がある。小規模で歩行圏内に町の機能が集約した英国の地方都市では、中世からの町の構造が保持されているケースが多く、社会階級の違う人々が混在して居住するソーシャル・ミックス⁹が一般的であった。都市においても、街区のレイアウトや、住

4 Meen, Geoffrey; Gibb, Kenneth; Leishman, Chris & Nygaard, Christian, 2016. *Housing Economics: A Historical Approach*, London: Palgrave Macmillan.

5 Holmans, Alan, 2005. *Historical Statistics of Housing in Britain*. Department of Land Economy, University of Cambridge.

6 Leishman, Chris. 2015. *Housing Supply and Suppliers: Are the Microeconomics of Housing Developer Important?* *Housing Studies* 30 (4): 1-12.

7 一般にこの報告書はバーカー報告書(Barker Review)と呼ばれ、正式な報告書名は以下の通りである。Barker, Kate. 2004. *Review of housing supply: Delivering stability: Securing our future housing needs, Final Report & recommendations*. London: HM Treasury/ TSO.

8 affordability: ここでは、一般の人が住宅を購入できる、もしくは賃貸を借りることができることの意味。

9 Social Mix: 社会階級の違う人々が一緒に住むこと。現在では、都市計画や社会福祉の分野でよく使われ、高齢者の住民が主流となってしまう団地の再生の手法として、様々な世代の入居を促しソーシャル・ミックスを目指したり、都市計画においてソーシャル・ミックス政策を進め、町の活性化を図るなど、近年では肯定的な意味合いで使われることが多い。

宅などの建造物、道路のネットワークやインフラストラクチャーなどは何世紀にもわたり変化はなかったが、19世紀前半の移民人口の急増が様々な問題を引き起こし、都市の姿が大きく変わる現象が起こることとなった。それは、19世紀の前半に起こり始めた住宅不足の深刻化と、共通のバックグラウンドを持つ移民が密集して暮らすコミュニティを形成し始めたために発生した、ある階級やバックグラウンドを持つ人々のグループが住み分けをするセグレーション(Segregation：分離)という現象である。

歴史家のデイビッド・カナダイン(David Cannadine)¹⁰の説明によると、19世紀の英国の住宅事情には、3つの特徴が見られる。第一に、19世紀前半に人口が急増したこと、第二に、土地の権利が一部の地主に集中しており、1947年に成立した都市・農村計画法(Town and Country Planning Act)以前は公的な規制がなくても、所有者が土地利用計画を自由に立てて実行することができたことである。18世紀から19世紀にかけて開発された都市の大規模な住宅開発では、裕福な土地所有者は中流階級のテナントを入れることを希望したが、工業や商業施設には積極的に投資をしていなかった。その結果、第2章と6章で紹介したような瀟洒なマンション建設がロンドンの中心部で増え始めたわけである。移民や労働者階級と中産階級がはっきりと住み分けて暮らす社会構造は20世紀以降徐々に崩れていったが、当時は、都市におけるフリーホルドの所有者が中産階級向けの画一的な建築様式のマンション開発を進めることができたため、結果としてセグレーションを促進することになった。

そして、第三に、中流階級の人々が、混雑しスラム化した都心部を避けて郊外に住むことを好むようになったことも、社会的なセグレーションにさらなる拍車をかけることになった。労働者階級向けの安価な鉄道運賃が確立され郊外から都心への通勤が可能になったのは後になってからのことで、貧困層の人々は徒歩で通勤できる範囲で、密集した都市内に住まざるを得なかったからである。例えば、19世紀の労働者や貧困層が、ロンドン市内のイースト・エンド¹¹と呼ばれる地域に集中して住むようになった。イースト・エンドは、第二次大戦前後にスラム・クリアランスされた地域以外は今も100年以上前に建設された住宅が多く残るが、近年の工業用地跡地の再開発により、2000年以降はテムズ川沿いに高層集合住宅及びコミュニティ施設が建設された。ロンドン市西側のウエスト・エンドと呼ばれる地域やロンドン北西や南西部の富裕層や中産階級向けの郊外住宅が集中している地域¹²の住宅価格に比べ、中心部へのアクセスが良いにもかかわらず、比較的安価であることが特徴的である。そして、今でもイースト・エンドには、築100年以上のテラスド・ハウスが立ち並ぶ住宅街が数多く残っており(写真7-1)、ロンドン中心部で働くヤング・プロフェッショナルと呼ばれる若手の専門職に就く中産階級の人々が、住宅市場のラダー(梯子)¹³に乗るための最初の住宅を購入することで、近年人気の高い地域となりつつある。

一方、ロンドン西部のリッチモンド・アポン・テムズ区などでは、高品質で管理の行き届いたテラスド・ハウスが売買されており、例えば、写真7-2の中央の物件は2つの居間と3つのバスルーム付きの3階建て・5ベッドルームの物件で、2021年5月に155万ポンド(約2億3250万円)¹⁴で売り出されていた。この

10 Cannadine, David, 1977. "Victorian Cities: How Different", Social History, Vol.2, No.4, pp.457-82.

11 East End: ロンドン市(シティ)の東側に位置するテムズ川左岸一帯に扇形をなして広がる地区を指し、タワーハムレッツ区に相当する。本来、シティの中に定住を許されなかったユダヤ人が集住した地区であるが、産業革命以降工業地区として発展し、そこに働く労働者が集って住むようになり、さらには、移住者や、ロンドンの貧民階級が加わってスラム化した。貧困と劣悪な生活環境は識者の指摘するところとなり、1890年労働者階級住宅法の施行とともに整理改善された。第二次世界大戦の空襲による焼失を契機に大規模な再開発が促進され、新しい商業、住宅街として様相を一新した。(ブリタニカ国際大百科事典より: <https://kotobank.jp/word/イーストエンド-30791>、筆者が一部編集)

12 ロンドン北西にあるハーロー(Harrow)市、ロンドンの西にあり、王室の離宮があることでも知られるウインザー(Windsor)市、さらにロンドン市南西部のリッチモンド・アポン・テムズ(Richmond upon Thames)区などはロンドン郊外の高級住宅街として知られている。

13 多くの若者が住宅を初めて購入する際には、頭金を貯蓄し住宅ローンに組む必要がある。しかし、賃貸住宅に住みながら頭金を貯め、さらに、銀行の審査に通過するためには、十分な頭金と定期的な収入のある職に就かなくては行けなく、多くの若者が最初の住宅を買うまで大変な苦勞をすることとなる。しかし、一度、住宅を購入できると、賃貸の家賃を払う必要もなくなり、さらに、住宅を買い換える場合に住宅ローンを組む場合も、すでに住宅ローンを一度持っているため次のローン審査が通りやすくなり、家の買い替えなどもスムーズにできるようになる。ローンを払いながら、住宅を買い替えることによって資産を増やしていく過程を英国では不動産のラダー(梯子)を登るといわれるが、近年、不動産価格の高騰により、そのラダーに乗るために、若者が一番最初の不動産の購入をすることが難しくなっており、政治的、また社会的な問題となっている。

14 Chsterron より、2021年に売り出されていた Selwyn Avenue の物件。 <https://www.chestertons.com/en-gb/property-to-buy/gb/richmond/ric160049>

辺りに並ぶ築100年以上の住宅は、建物の外観が当時のデザインを残しながらきれいに保存されているだけでなく、第3章で述べたような、内装のリノベーションや増築がおこなわれたり、キッチンやバスルーム・ユニットが最新設備のものに入れ替えられていたりして、物件の不動産価値をさらに高めながら売買が繰り返されているケースが多い。

写真 7-1 イースト・エンドにある現在も売買されている 100 年以上前に建設された住宅の事例



出典：
<https://mr0.homeflow-assets.co.uk/files/photo/image/16792/6574/1200x900/open-uri20190916-30580-nqesdb-0.jp>

写真 7-2 リッチモンド・アポン・テムズにある現在も売買が繰り返されている 100 年以上前に建設された住宅の Selwyn Avenue の物件の事例、(上)正面外観と(下)増築後のキッチン



出典：
https://chips.chestertons.com/assets/r/chips/che/RIC/16/RIC160049_13-JPG-I-1200x0.jpg

英国の住宅市場の過去100年の動向

英国の住宅市場の動向を約100年前から見ていくと、1990年代の前半までは時代によって多少の上下はあったものの、住宅価格の上昇は緩やかであった。

1918年には持ち家の占める割合が全体の約23%でしかなかったため、第一次世界大戦以前の住宅価格の算出方法のほとんどは、市場賃料に購入年を乗じて計算する方法を取っていた。例えば、ホルマンズ(Holmans)¹⁵の算出によると、20年前に購入した住宅には、現在の年間賃料の20倍の資本価値があることを意味し、1895年から1913年までの賃貸物件の資本価値指数を導き出した結果、平均して年率0.2%しか資本価値が上昇していないことを示している。サミー(Samy)¹⁶が作成した、1895年から1930年までのロンドンのヘドニック価格指数¹⁷によると、1895年から1903年までは安定したインフレが続き、エドワード朝時代の1903年から1914年までは急速なデフレ、第一次世界大戦直後には需要が供給を上回ったために住宅価格が急上昇したことがわかった。さらには、1920年から1925年にかけて35-50%上昇し、1930年から1935年にかけて5-8%下落したが、その後の回復により1938年の住宅価格は1930年代当初の価格をわずかに下回っただけであった。英国の住宅市場が米国のように1930年代に大恐慌の被害を大きく受けることがなかったのは、住宅ローン市場の仕組みの違いによる。その理由として、サミーは、英国では20世紀初頭から労働者階級が住宅を購入できるように、米国に比べて長い期間のローンが提供されており、100年以上前から長期にわたる住宅ローンを提供する伝統があったからだと主張している¹⁸。19世紀半ばに互惠団体として発展していったビルディング・ソサエティー(Building Society：住宅金融組合)¹⁹は、住宅購入資金を会員間で融通することを目的に地域の自助的機関として発足してから戦間期に急成長を遂げ、住宅ローン市場をほぼ独占することとなった。住宅史の専門家は、第一次世界大戦以前から持ち家が増えたことへの、ビルディング・ソサエティーが果たした役割については疑問視しているが、その当時は労働者階級にとってはまだハードルが高かった住宅購入を可能にし、労働者階級が返済しやすい条件でビルディング・ソサエティーが融資していたのは事実である。

英国全体としての住宅価格の公式発表は1930年から始まっており、1930年代には約2万5,000ポンド(約375万円)であった住宅平均価格は2010年には約10倍足らずまで上昇している(図7-2)。また、図7-22の下のグラフには、住宅の実質価格と平均所得に対する相対比が示されている。第二次大戦前には住宅の実質価格は比較的安定していたが、戦後は徐々に上がり始め、1990年以降は大幅に上昇している。戦後の住宅価格の昇り傾向は先にも述べた1947年の都市・農村計画法(Town and Country Planning Act)による住宅の新規供給への制約による影響が大きいと解釈されているが、それだけが原因であるとは考えられない²⁰。収入との相対比を図7-1の下のグラフから見ると、1990年代以前は大幅な上昇傾向が見られないため、アフォーダビリティの問題が顕在化したのはここ20数年間であることがわかる。1990年代半ば以降に住

15 Holmans, Alan, 2005. Historical Statistics of Housing in Britain, Cambridge: Department of Land Economy, University of Cambridge, p.272

16 Samy, Luck, 2015. Indices of House Prices and Rent Prices of Residential Property in London, 1895-1939. University of Oxford Discussion Papers in Economic and Social History Number 134, cited in Meen, Geoffrey; Gibb, Kenneth; Leishman, Chris & Nygaard, Christian, 2016. Housing Economics: A Historical Approach, London: Palgrave Macmillan.

17 ヘドニック法とは不動産などの売買価格を推定する手法である。不動産価格(例えば土地の価格)は土地の広さや配置、外観のみだけでなく土地の周辺環境や交通機関へのアクセスなどに大きく左右される。ヘドニック価格はこれらの内的、外的属性の価格への寄与を統計的に算出したものである。ヘドニック価格指数はこの数値に基づいて計算される価格指数。Hargrave, Marshall. 2021. "Hedonic Pricing" (<https://www.investopedia.com/terms/h/hedonicpricing.as>)をもとに大塚が翻訳し要約。

18 Samy, Luke, 2012. "Extending Home Ownership before the First World War: The case of the Co-operative Permanent Building Society, 1984-1913", Economic History Review, Vol.65, No.1, pp.168-93.

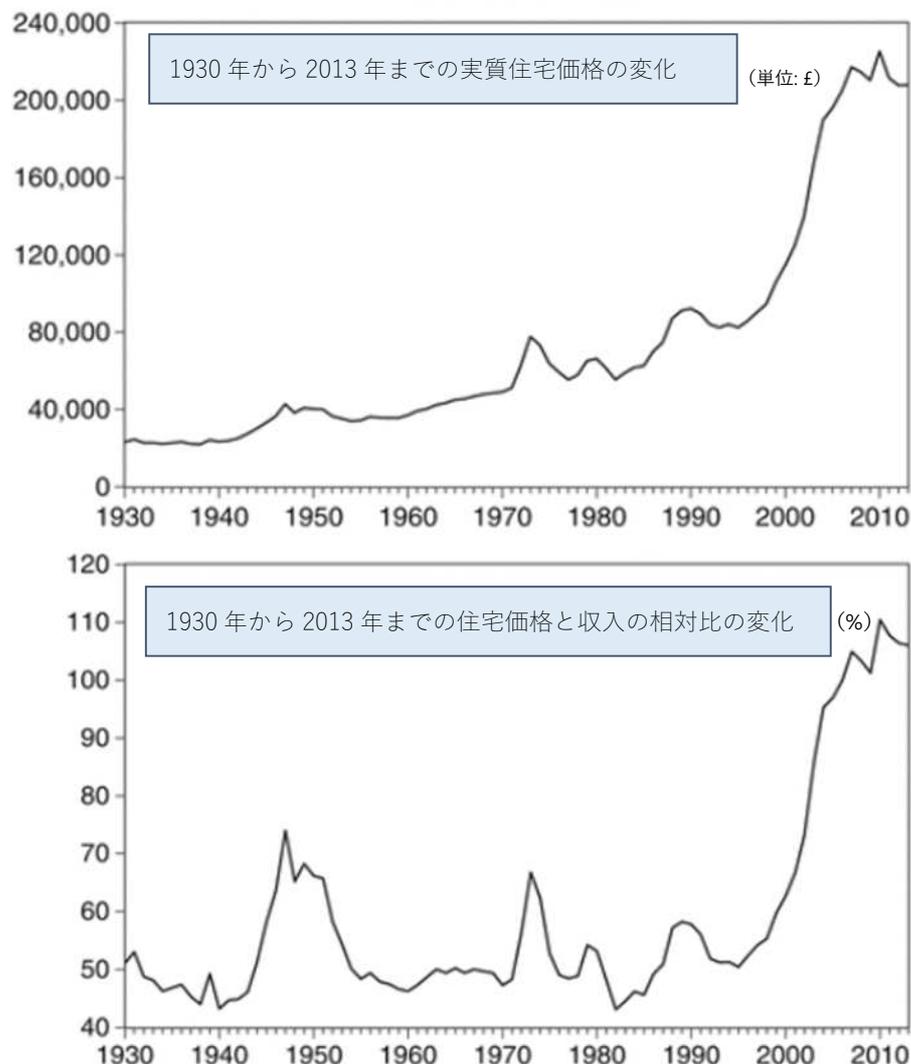
19 ビルディング・ソサエティーは会員に預金、住宅ローン等の金融サービスを提供する互助組織である。発祥は1775年と古く当時は英国全体で数百のソサエティーが存在した。ビルディング・ソサエティーは会員以外の株主を持たず投資の利益はすべて会員に還元されるが、同時に外部資金を導入できないという弱点を持っている。潤沢な資金を保有する市中銀行が住宅市場に参入した現在、英国には45のビルディング・ソサエティーが残るのみで、それらも銀行からの買収攻勢にさらされている。

20 Meen, Geoffrey; Gibb, Kenneth; Leishman, Chris & Nygaard, Christian. 2016. Housing Economics: A Historical Approach, London: Palgrave Macmillan.

宅の実質価格が急上昇している一因として、バーカーの報告書でも指摘された、人口増加に伴う需要に見合った住宅の供給不足が挙げられる。2018年に、当時の住宅担当の大臣(Housing Minister)であったドミニック・ラーブ(Dominic Raab)²¹ は、過去25年間の住宅価格の高騰は、大量の外国人が英国に移住したために引き起こされ、移民の数を制限すれば住宅の新たな供給数を軽減することが可能であると発言しており、差別的な見解として物議を醸した²²。外国からの移民は、労働力資源として重宝される一方で、住宅不足を引き起す原因となることが19世紀のはじめにも問題視されており、住宅市場に関連する移民への差別問題は根が深いといえる。

ガーディアン紙の最近の記事によると、2021年7月の平均住宅価格は、23万700ポンド(約3,500万円)で、2020年の同じ月よりも5.7%値上がりをしている。さらには、2008年のリーマンショックが引き金となった世界同時不況前に、住宅市場価格がピークに達した時と比べるとさらに30%も上昇しており²³、コロナ禍にかかわらず上昇傾向が止まらない状況で不動産バブルが現在も続いている。

図7-1 1930年から2013年までの実質住宅価格(上図)と住宅価格と収入の相対比(住宅価格/収入、2006年を100とする)(下図)



出典：Bank of England and Office for National Statistics (ONS)をもとに Meen, Geoffrey; Gibb, Kenneth; Leishman, Chris & Nygaard, Christian が作成した図を使用、見出しは大塚が翻訳。

21 保守党の国会議員で、2001年からは外務大臣を務める。

22 Marshall, Tim. 2021. *The Politics and Ideology of Planning*, Bristol: Policy Press.

23 Brignall, Miles. 2021. "UK house prices now 30% higher than pre-2008 crisis peak", *The Guardian*, 27 July 2021
<https://www.theguardian.com/business/2021/jul/27/uk-house-prices-now-30-higher-than-pre-2008-crisis-peak>

住宅ローンの規制緩和による住宅市場の変化

ビルディング・ソサエティー²⁴ による住宅ローンの融資は、1960年代の半ば頃には全体の70%を占め、1980年には80%に達した。この時点での銀行による住宅ローンの融資はごくわずかで、残りのほとんどは地方自治体や保険会社からの融資であった。1983年までは、業界団体のビルディング・ソサエティーズ協会²⁵ が、個々のビルディング・ソサエティーが投資家に支払うべき金利や、個人の住宅ローンに課すべき金利を勧告しており、ほとんどが従っていたため、業界全体で共通の金利体系が存在することとなった。さらに、その金利は比較的安定しており、必ずしも市場金利に追従していなかったため、ビルディング・ソサエティー自体の資金が不足すると、住宅ローンの配給が制限される可能性があった。ミーン(Meen)によると²⁶、1980年代初頭までの住宅ローンは配給的な方法が一般的で、この制度下では、物件に対する融資額の比率や収入に対する融資額の割合をコントロールしたり、融資を検討する前に頭金を用意するための貯蓄期間を設けたりするのが一般的であった。1930年代には住宅ローンが急速に拡大し、頭金がそれほど多く要求されなかったため、労働者階級の人々でも住宅を購入することができたが、規制緩和以前の英国では、住宅ローンへのアクセスへの制約が多かった。

しかし、1980年代のサッチャー政権下で推進された市場の自由化・競争化を目指す政策により、こうした状況は一変した。ミーン²⁷ らは、規制緩和によって引き起こされた4つのステップの構造的変換を以下のように説明している。第一に、1980年に銀行の融資に対する「コルセット規制²⁸」が廃止されたことで、住宅ローン貸付のための資金調達や貸付に関する制約が緩和され、住宅を担保とした融資が大幅に増加した。それが銀行による住宅ローン市場参入への契機となり、1970年には5%のシェアしかなかった銀行ローンが10年後には市場の30%を占めるほどまで伸びた。

第二に、英国第2の大手であったアビー・ナショナル・ビルディング・ソサエティー²⁹ の主導により、金融庁の勧告によって長年おこなわれていた統一金利制度がなくなり、格付け金利制度(an advised rated system)が導入されたが、その制度も1984年には廃止されることとなった。第三には、銀行が市場に参入してきたことで、これまで個人の投資家からの資金のみに頼っていたビルディング・ソサエティーは、資金繰りの多様な銀行との競争上不利になった。そして第四に、銀行からの新たな競争に直面したビルディング・ソサエティーは、1874年の住宅金融組合法によって100年以上維持されていた運営に関する法的な枠組みの見直しを主張するようになった。この法律は、ビルディング・ソサエティーがフリーホールドまたはリースホールドの不動産を担保に融資することを前提条件にしており、クレジット・カードを発行するなど銀行のような幅広い金融ビジネスを展開することを阻止していたため、銀行と同様の業務をおこなえるような法改正が目的であった。1986年に制定された住宅金融組合法³⁰により、自由市場の推進を妨げる金利協定を撤回し、それぞれ独自の金利で貸出しができるような方向に転換していった。

24 脚注 19 参照。

25 The Building Societies Association <https://www.bsa.org.uk/>

26 Meen, Geoffrey. 1990. Measurement of Rationing and the Treatment of Structural Change in the UK Mortgage Market, *Journal of Applied Econometrics*, Vol.5, No.2, pp.167-88.

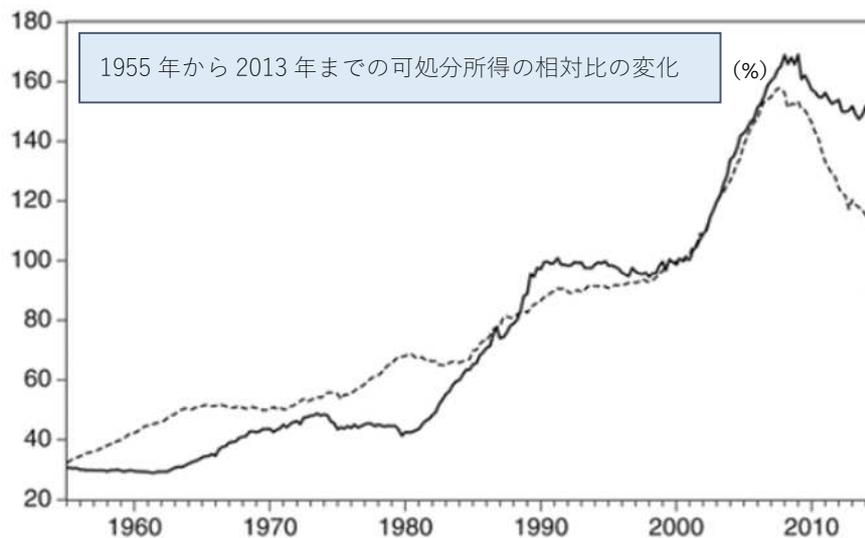
27 Meen, Geoffrey; Gibb, Kenneth; Leishman, Chris & Nygaard, Christian. 2016. *Housing Economics: A Historical Approach*, London: Palgrave Macmillan.

28 コルセット規制は、全銀行および割賦販売金融会社に対して、債務の増加率が基準率を上回った場合に、その増加額について一定比率をイングランド銀行(Bank of England)に無利子で預け入れすることを義務付けた規制のこと。(海外住宅金融研究会編『吹米の住宅政策と住宅金融』住宅金融普及協会、2000 年より。 https://www5.cao.go.jp/j-j/sekai_chouryuu/sa03-02/sa03-02-horon.html)

29 Abbey National Building Society : 1944 年にアビー・ビルディング・ソサエティーとナショナル・ビルディング・ソサエティーの合併によって誕生。その後、ビルディング・ソサエティーの業務の規制緩和を受け、住宅ローンの提供だけではなく、銀行と同様のサービスを提供するようになる。2004 年にスペインのサンタンデル(Santander)銀行に買収され、現在はサンタンデル銀行として営業をしている。

30 Building Societies Act 1986

図7-2 1955年から2013年までの住宅ローンと可処分所得の相対比(住宅ローン/可処分所得、2000年を100とする)実線が英国で、点線が米国のデータ結果



出典：英国 Bank of England and Office for National Statistics (ONS)と米国 Federal Reserve Board and Bureau of the Census をもとに Meen, Geoffrey; Gibb, Kenneth; Leishman, Chris & Nygaard, Christian が作成した図を使用、見出しは大塚が翻訳。

以上のような金融市場の規制緩和がもたらした住宅ローンの構造的変化は、消費者が様々なタイプのローンを選択できる環境を作り出し、バイ・トゥー・レット向けの住宅ローン³¹ やサブプライムローン³² のような新しいビジネスモデルが現れることになった。住宅ローンの供給を制限していた配給制度が廃止され、銀行がローン市場に大幅に参入し、ビルディング・ソサエティー自体も多種多様な条件のローンのパッケージを商品として提供し始めたので、世帯あたりのローン額が急上昇した。図7-2は、世帯あたりの可処分所得に対する住宅ローンの債務の変化を表しており、1980年以降に急激に上昇していることがよくわかる。さらに、1990年中頃から2007年までの住宅市場の拡張のブーム期には象徴的な伸び代となり、2008年の世界金融危機(Global Financial Crisis)の影響を受けるまで続いた。2012年の終わりには、住宅ローン市場全体の70%は銀行による融資で、ビルディング・ソサエティーのシェアは16%にまで下がり、1980年までの状況と反転したわけである。

環境問題とサステナビリティ政策の住宅市場への影響

1980年代の住宅ローン市場の規制緩和はビルディング・ソサエティーや銀行などの金融機関間の競争を促進し、住宅購入希望者は以前よりも容易にローンを組めるようになったため、持ち家率が上昇し始めた。結果として、不動産ブームが引き起こされ、住宅資産の価値上昇を見込んだ消費が可能となることになった。しかしながら、1980年代から1990年代にかけて新築住宅の建設数が大幅に増えたわけではなく(表7-1)、100年住宅を含む既存物件や数少ない新築物件が取り合いになるような住宅市場が、結果として生み出された。バーカーの報告書が指摘した長年にわたる住宅ストックの供給不足については先にも述べてきたが、ロンドンを中心として英国南東部に需要が集中する地理的傾向と収入の上昇がさらに住宅の需要を押し上げる状況が続いていた³³。本節では、需要に伴った住宅数を満たすための新築物件の

31 バイ・トゥー・レットの住宅ローンは賃貸を目的とする物件の購入のための貸付資金である。住居の購入よりも破綻リスクが高いため金利も通常の住宅資金より高く、自己資金比率も25%から40%と高い。多くの場合利用者は金利のみを物件から得る家賃で支払い、元金はローン契約が終了する時点で清算するが、価格が上昇し続けている英国の住宅市場では、数年後に物件を売却した際に利益が出ることが多い。

32 サブプライムローンは市中銀行よりも高い金利で貸し付けられる資金である。金利は貸付業者によって大きく変動する。サブプライムローン利用者は元々低収入で信用状態が悪く、市中銀行から貸付を拒否されてサブプライムローンに頼る場合が多い。2007年米国で多くの利用者が金利を払いきれずに破産宣告されたのが金融危機の引き金になった。

33 鈴木英晃、小川清一郎著「S106を通じたアフォーダブル住宅供給とケンブリッジにおける地域事例」の論文紹介、Real Estate Management Research Labのウェブサイトより、2014年4月、明海大学不動産学部論集 22, P.63-71, 2014-03

建設が滞っていた背景として、英国が熱心に取り組んできた環境問題と持続可能な開発(Sustainable development)政策を、詳しく見ていきたい。

1990年代に入り、気候変動が都市計画上の重要な検討事項となり、CO₂排出量とともに、持続可能な開発を色々な観点から定義する際に、この2つの用語が政策や実務の中にどんどん組み込まれていった。特に住宅においては、家庭内のエネルギー消費に起因するCO₂排出量の多さが問題視され、新築住宅を低炭素かゼロ・カーボン基準で規制する道筋が模索され、計画進行中の開発工事の実現化を脅かすこととなった³⁴。1997年に発足した新労働党³⁵のブレア政権下では、ゼロ・カーボン住宅の建設やエコタウン³⁶の開発及びアーバン・ブラウンフィールド(Urban Brownfields、次ページに詳しく説明)の再開発を推進するような都市計画と建築基準法による規制や補助金などのインセンティブが考案されていった³⁷。コンパクトシティという持続可能な都市形態の必要性が研究者や実務家の間で論じられるようになり、都市の規模、密度、土地利用、街区のレイアウトやサイズ、住宅のタイプなどが総合的に評価検討され、サステイナブルなまちづくりに向けての様々な議論が展開された³⁸。1990年代以降は、持続可能な開発に基づくコンパクトシティの実現に向けて都市政策が移行し³⁹、都市復興を唱えるアーバン・ルネッサンスという概念が広まり⁴⁰、既存のアーバン・エリア(都市部)の再開発が優先される一方で、農村地帯の新規開発が大きく規制されるようになった。このような持続可能な開発に向けての主張は、CO₂排出量とアーバン・スプロール現象が生み出した車中心社会に付随する大気汚染などを軽減することも目的としている。そして、戦後に建設された郊外のニュータウンの住宅団地を批判したり、グリーンベルトの外側の田園地帯における新たな開発計画を敬遠するという政策上の大きな転換となった。

ここで、アーバン・ブラウンフィールドの再利用について少し説明を加えたい。「ブラウンフィールド」は、一般的に脱工業化に伴って生じた工場などの跡地と解釈されるケースが多く、放置された荒廃地や土壤汚染を含む土地というイメージが強かった⁴¹。英国でも1990年代のはじめ頃までは、ブラウンフィールドという言葉がネガティブな意味合いで使われることが多く、国内で共通認識された定義も存在せず、都市計画政策のキーワードとして特に議論されることはなかった。2000年に、英国政府の住宅政策のガイダンス(PPG3)⁴²の中で、ブラウンフィールドは「Previously Developed Land(PDL)」と定義され、「以前に開発されていた土地」として知られるようになった。つまり、過去に何らかの開発がされ、いったん使用されていた土地であればブラウンフィールドと認定されることになり、土壤汚染がその土地の中に含まれるかどうかということは、問題視されなくなった。つまり、土壤汚染や土地の浄化問題のみに注目するのではなく、「以前に開発された土地」の再利用を最終目的とする方針を明らかにし、ブラウンフィールドにまつわるネガティブなイメージを払拭するのが英国政府の目的であった⁴³。この頃から、英

34 Gurrán, Nicole & Bramley, Glen, 2017. *Urban Planning and the Housing Market: International Perspectives for Policy and Practice*, London: Palgrave Macmillan.

35 歴史的に労働組合との結びつきの強かった労働党であったが、トニー・ブレアが党首となると新自由主義経済への傾倒を含めた新しい政策を打ち出し、若年層の専門職に就く中産階級の支持を集める。1997年に保守党から政権を奪回すると、伝統的な労働党の政策とは一線を画す政策を打ち出し、国民の支持を得る。トニー・ブレア政権下での労働党を伝統的な労働党と区別する意味で新労働党(New Labour Party)と呼ぶことがある。

36 エコタウンの実例に関しては第4章を参照。

37 Marshall, Tim. 2021. *The Politics and Ideology of Planning*, Bristol: Policy Press.

38 コンパクトシティについては、海道清信著『コンパクトシティ、持続可能な社会の都市像を求めて』学芸出版社、2021年初版参照。

39 Jenks, Mike; Burton, Elizabeth & Williams, Katie, 1996. *The compact city: A sustainable urban form?* London: Spon Press.

40 Urban Task Force, 1999. *Towards an Urban Renaissance, Final Report of the Urban task Force Chaired by Lord Rogers of Riverside*. London: Spon Press.

41 ちなみに日本では、ブラウンフィールド再生は欧米諸国に比べ比較的新しい概念であり、2007年に初めて環境省が定義を発表した。環境省による定義は、米国のブラウンフィールドの解釈に基づいたもので、「低・未利用地において土壤汚染が存在する可能性があるため、本来の地価に見合わない状況に陥り再開発が進まない土地」である。詳しくは環境省の土壤汚染をめぐるブラウンフィールド対策手法検討調査検討会が2007年に発表した「土壤汚染をめぐるブラウンフィールド問題の実態等について 中間とりまとめ」参照。

42 Planning Policy Guidance Note 3: Housing は、第5章で述べたように、2006年に Planning Policy Statement に変更されたため、次の文献を参照のこと。Department for Communities and Local Government (DCLG), 2006. *Planning Policy Statement 3: Housing*. London: DCLG.

43 大塚紀子著「放置されたブラウンフィールドの有効な再利用方法」、日本建築学会編「都市縮小時代の土地利用計画、多様な都市空間創出へ向けた課題と対応策」学芸出版社、第22章、P.192-198。

国では森林を伐採した更地に住宅開発をすることを極度に制限し始めており、政府の方針として新築住宅の60%はPDLに建設する政策が2000年に発表された。2008年の時点で80%の新築住宅はPDLに建設されたという統計が出ている⁴⁴。

このように、アーバン・スプロール現象を阻止するために都市を封じ込めるような政策(Urban Containment Policies)が、今日においても英国政府内の政策立案者に大きな影響を与え続けている。そして、アーバン・ルネッサンスやブラウンフィールド再開発に基づく都市政策は、イングランド農村保護協会(以降CPREと表記)⁴⁵ のような環境保護系の慈善団体が主導する市民や政治家へのロビー活動を通して、さらに強化されている⁴⁶。CPREは、都市化の拡大と住宅開発などがもたらす自然破壊を阻止することを目指しており、カントリースайдへ深い愛着を持つ人々を支援している。彼らの活動は多岐にわたり、田園地帯にある生垣を保護するキャンペーンを過去95年間続けるというような、地道な活動も含まれる(図7-3)。

図 7-3 農村保護協会(CPRE, The Countryside Charity)による田園地帯の生垣を 95 年間保全し続けてきたキャンペーン



「私たちが守ってきた自然の生垣ほど長く私たちは生きることがないかもしれないが、CPRE は垣根を地道に保護するキャンペーンを1世紀近く続けてきた。ここでは私たちが生垣を守るために力を尽くしてきた主な場面を振り返りたい」

出典：<https://www.cpre.org.uk/discover/hedgerow-highlights-milestones-from-cpre-95-years-of-campaigning>、見出しは大塚が翻訳。

一般に英国人は、歴史的な街並みの保存だけでなく、田舎の自然環境とランドスケープを保全することにも非常に熱心で、保守党が2015年の選挙キャンペーンでグリーンベルトの保護を再び表明したことも象徴されている。農村保護は、住宅問題の専門家が提言する住宅供給危機への合理的な解決策、すなわち需要を満たす量の新築住宅建設に向けての計画義務との間には明らかな矛盾があるにもかかわらず、政府は農村保護関連団体から批判を受けることに敏感である。英国内には、CPREの関連機関が数多く存在し、環境保護のロビー活動が全国規模で組織化されており、常に中央政府の閣僚たちと連絡を取り合っている⁴⁷。また、保守党の支持層は、伝統的に中産階級や上流階級出身のネイティブな英国人が多く、このような人々は政治家自身も含め、ロンドンのフラットに居住しながら週末に訪れるためのセカ

44 Department for Communities and Local Government (DCLG), 2009. Land Use Change Statistics (England) 2008, Provisional Estimates (October 2009). London: DCLG.

45 The Country Side Charity : 一般に CPRE と表記される。 <https://www.cpre.org.uk/>

46 Gurrán, Nicole & Bramley, Glen, 2017. Urban Planning and the Housing Market: International Perspectives for Policy and Practice, London: Palgrave Macmillan.

47 Marshall, Tim. 2021. The Politics and Ideology of Planning, Bristol: Policy Press.

ンド・ホーム⁴⁸ をカントリーサイドに所有するケースが多く見られる。セカンド・ホームについては、7.2.10節で、さらに詳しく見ていく。

以上のような環境保全と持続可能な開発(Sustainable development)を目指す政策と、CPREなどの農村保護を目指す慈善団体などが、田園地帯の自然や景観を手厚く守っているため、日本のような森林伐採や農地売却による安易な宅地造成が、英国では可能ではないことがよくわかる。住宅供給の危機に面しているにもかかわらず、新築住宅が建設しにくくなっている英国の状況は、100年前に建設された住宅が住宅市場の中で重要な位置を占め続けられる要因の一つであるといえる。

7.2.3 100年前に建設された住宅の住宅市場における役割

100年前に建設された住宅の住宅市場における役割

イングランドでは、現存する住宅の21%は1919年以前に建てられた100年前の住宅であり、16%は1919年から1944年の間に建設され、全体の12%の住宅ストックのみが1990年以降の建設である(表7-1)。1919年以前に建てられた住宅が、民間(個人による)賃貸住宅の約4割を占めていることから、100年以上前に建設された住宅が現在の賃貸住宅市場において大きな役割を果たしていることがよくわかる。また、公営住宅や住宅協会による社会住宅の建設は戦後に増えたが、1980年以降はその供給が急減していることなどから、個人による100年以上前に建設された住宅の賃貸ビジネスが現在に至っても、住宅市場で主要な位置を占めていることは明らかである。第2章ですでに見たが、英国では住宅ストックの寿命が長いことが顕著で、工業用や商業用建造物よりも築年数の古い住宅が存在するのが一般的である。19世紀に建設された労働者向けのバック・トゥー・バック(第2章、2.3.1節参照)のような安価で低質な100年住宅は、すでにスラム・クリアンスで撤去されてしまったため、現在も残っている住宅は高品質のものが多くいえる。しかしながら、多くの100年住宅が維持されている背景には、建物年齢と長年引き継がれてきた建物の特徴や街並みの中での位置付けを考慮することが必要となり、現在の住宅政策の方針を立てるにあたり都市計画上の制約が多くなる⁴⁹。リスティッド・ビルディングや、保存地区などによる歴史的街並みを残すための規制の厳しさは第4章で詳しく説明したが、更地に大規模な住宅団地を建設することに比べて、様々な規制をクリアしながら既存の都市構造や街並みとの調整が必要になってくるため、開発許可には非常に時間がかかる。

表 7-1 イングランドの住宅所有形態ごとの住宅ストック年齢の割合

建物年齢	持ち家	民間賃貸住宅	地方自治体による公営住宅	住宅協会による社会住宅	合計
1918年以前	21.3	39.7	4.3	8.7	21.4
1919 - 1944年	17.9	13.1	16.9	9.6	16.4
1945 - 1964年	18.0	11.6	38.3	26.2	19.6
1965 - 1980年	21.0	16.2	33.5	23.9	21.6
1981 - 1990年	9.3	6.7	5.4	11.4	8.8
1991年以降	12.5	12.6	1.5	20.2	12.1

イングランド・ハウジング調査(2008年)のハウジング・ストック・レポートをもとに Meen, Geoffrey; Gibb, Kenneth; Leishman, Chris & Nygaard, Christian が作成した表を大塚が翻訳し再作成。

48 セカンド・ホーム(Second home) : Oxford Learner's dictionaryによると、「本宅以外に所有し、休暇などに利用される家やフラットのこと」を言う。<https://www.oxfordlearnersdictionaries.com/definition/english/second-home?q=Second+home>

49 Meen, Geoffrey; Gibb, Kenneth; Leishman, Chris & Nygaard, Christian, 2016. Housing Economics: A Historical Approach, London: Palgrave Macmillan.

街区のレイアウトが100年以上前の状態が残っていることは、例えば、先に述べたイースト・エンドを代表するタワー・ハムレッツ区の事例を見るとよくわかる。この区内には、テムズ川沿いの旧造船業に使用されたドック・エリアがあるが、図7-4の左上、右上、左下の地図を順番に見ていくと、第二次大戦で爆撃を受けた区画を除いては、100年以上前の街区がそのまま残っていたことがよくわかる。1990年代以降に実施された大規模な再開発が街区のレイアウトを大きく変えたことが、右下の地図を見るとよくわかる。ロンドンの金融街の中心であるシティ行政区に隣接するタワー・ハムレッツ行政区は、中心市街地へのアクセスが抜群で立地条件に恵まれているため、他の行政区に比べ、新築住宅の建設が推進されてきたことを強調しておきたい。大ロンドン市⁵⁰では、2015年からの3年間で107,760戸の新築住宅が建設されたが、32の行政区の中で、全体の人口の3%が居住するタワー・ハムレッツ区内に8,734戸(約8%)が建設されたことが報告されており⁵¹、ここはロンドン内でも再開発が特に進んでいる場所であるといえる。

図7-4 タワー・ハムレッツの街区のレイアウトの変遷の事例、(左上)1854-1901年、(右上)1906-1939年、(左下)1949-1992年、(右下)現況



出典：2010年のEdina Historic Maps, Crown Copyright ©and Landmark Information Group Limited を掲載した Meen, Geoffrey; Gibb, Kenneth; Leishman, Chris & Nygaard, Christian の説明と地図を参照した。

50 Greater London Authority：一般に大ロンドン市、あるいは大ロンドン行政府と訳される。32の区とシティからなる首都ロンドン全体を指す。

51 Cosh, George & Gleeson, James, 2019. Housing in London, 2019, London: Greater London Authority, p.46

こうした都心部における新規住宅開発の特徴として、投資のために新規開発のフラットを購入した個人の投資家が多いことである。現在、イギリスの金利は非常に低く、銀行の預貯金ではほとんど利益が出ない状態になっている。それに比べて、こうした都心部の集合住宅は賃貸需要が高く、確実な賃貸収入が望めることから、投資物件としての人気が高い。一般には、住宅の購入額に対し5-8%の賃貸収益が望めるといわれている。さらに、住宅不足から住宅の平均価格が上昇しているイギリスにおいては、購入した住宅を数年後に販売した場合、購入価格よりも高額で売れる可能性も高く、その意味でも住宅は投資対象として魅力的である。このように住宅を投資として購入することをバイ・トゥー・レット⁵²と呼び、こうした新規の開発においては、バイ・トゥー・レットによる賃貸住宅が数多く提供されることとなった。このような再開発では、開発の条件としてシェアード・オーナーシップなどのアフォーダブル住宅の供給が都市計画上の条件となっており、こうした都市部における新規の住宅開発の増加は、近年の住宅市場が、テラズド・ハウスの個人所有や賃貸から、シェアード・オーナーシップなどのアフォーダブル住宅を含む新築の集合住宅の分譲や賃貸に変化していく契機となっているとも考えられる。

大ロンドン市では再開発による新築の集合住宅が増えているが、2020年時点で記録されている350万戸の住宅ストックのうち、約100万戸は19世紀から残る建物である⁵³。3割近くの住宅が100年前に建設された住宅であることから、それらがロンドンの活発な住宅市場の流通に大きく貢献していることは明らかである。

100年前に建設された住宅の賃貸住宅市場における役割

グラン(Gurran)⁵⁴らの説明によると、英国では、住宅ストックが非常に長持ちし、長期にわたり高価な個人資産として投資に活用することができるため、この本質的な特性から、賃貸と所有という基本的な住宅の使用の仕方の区分が生まれた。賃貸は、第三者である家主が資産に投資し、消費者である借主は定期的に賃貸料を支払う代わりに住宅を使用する契約を結んでいるビジネスと解釈されている。家主は通常、建物自体の保険、修理、デコレーション(内壁のペンキ塗りや壁紙、床の仕上げ工事のこと)に責任を持ち、集合住宅の場合は共用部分の清掃やセキュリティーなどの「不動産管理」サービスを提供している。一方で、借主は「住宅サービス」を利用することになるわけであるが、物件に入居した時点のスタンダードを維持しながら住むことが賃貸契約の前提条件であり、仲介に入っている不動産会社や個人オーナーは、数か月に一度住宅内の検査に訪問するようなケースが多い。

賃貸住宅市場においての20世紀の伝統的な形態は、公営住宅と民間賃貸住宅の大きく2つに分けられるが、20世紀初頭までの低所得者層向けの住宅は、民間の個人や企業から提供される借家が一般的であった。戦後、賃貸住宅供給に公的セクターや慈善団体が大きく関与するようになり、先に見たように、公営住宅や住宅協会による社会住宅の建設が戦後の約40年間は増大したわけである。一般的に公営住宅や社会住宅は、地方自治体、政府が設立した独立行政法人、または住宅協会などの非営利団体によって運営管理されており、住宅を特に必要としている低所得層に、安全で一定の水準を保つ住宅を住宅市場の家賃以下の賃料で提供している。対照的に、民間賃貸住宅は、市場家賃で貸し出されているが、借家契約の条件や期間や、家賃の上昇が規制されているかどうかによって、大きなバラつきがある。

英国では、1980年代以降は、サッチャー政権下で公営住宅の新規建設の規模が大幅に縮小したことに加え(表7-1)、「買う権利」⁵⁵の施行により公営住宅が市場価格より安価で販売されることにより、低所得

52 Buy to let: バイ・トゥー・レットとは貸すための購入の意味。バイ・トゥー・レットに関しては、本章内の脚注31及び7.2.2項「賃貸契約、及び管理の実際」においても、その詳細を見ている。また、英国では1990年代以降住宅価格の上昇が続いており、投資物件として購入される住宅が増え続けている。住宅市場の動向については7.2.2項参照。

53 ibid., p.18

54 Gurran, Nicole & Bramley, Glen, 2017. Urban Planning and the Housing Market: International Perspectives for Policy and Practice, London: Palgrave Macmillan.

55 Right to Buy: 一般に買う権利、もしくはライト・トゥー・バイと訳される。詳しくは、住宅改良開発公社による既存研究『英国の公営住宅の歴史と政策に関する調査研究報告書』参照。

者向けの賃貸住宅が大幅に減少した。2008年より、地方自治体による公営住宅の新たな建設が英国政府によって推進されるようになってきたが、大量生産とは程遠い供給に過ぎない。先に述べたバーカー報告書の影響で、新規の公営住宅が比較的小規模な開発であっても、実質的に本当にアフォーダブル⁸であるかどうかという議論が、これまで以上に盛んにおこなわれることになった。また、一般市民が新規住宅開発の公聴会に積極的に参加する英国では、近隣の開発に反対する人々や環境保護団体などが様々な観点から疑問符を投げかけることができる。例えば、富裕層をターゲットにしたバイ・トゥー・レットを促すような開発ではなく、本当に住宅を必要としている人たち向けの開発であるかどうかという議論が続くと、公営住宅への宅地割り当ての正当性自体が問われることになる。また、それらの新規開発が社会住宅であるがゆえに、周辺の持ち家の不動産価値や地域環境の雰囲気や損なうのではという懸念は、頻繁に取り上げられる問題で、近隣住民が建設に反対し続けた、開発許可がなかなか認可されないというケースが多い⁵⁶。

近年は、アフォーダブルな物件不足が深刻化し、ローンを組んで分譲住宅を購入することが平均的年収で暮らす人々には手の届かない価格に達した。また、社会住宅への入居は順番待ちが長くて容易ではないため、民間賃貸住宅のシェアが1990年代以降に再び伸び始めたわけである⁵⁷。先にも述べたが、民間賃貸住宅の約4割が100年以上前に建設された住宅であることから、現在の賃貸住宅市場における100年以上前に建設された住宅の役割は非常に重要であるといえる。

7.2.4 なぜ古い住宅は住宅市場で価値があるのか？

「アトラクター」が住宅市場に与える影響

住宅市場は、国によって発展の経緯が大きく変わるが、同じ国内でも需要と供給が異なるため地域差が大きく反映されることはよくあるが、英国における住宅市場の南北差は、人口の多い南部に需要が集中していることが象徴的である。Covid-19の影響を受ける前年の2019年3月の統計では、英国の住宅価格の平均値が22万7,000ポンド(日本円にして約3,487万円)であるのに対し、ロンドンの平均値は46万3,000ポンド(約7,119万円)という結果が発表されている⁵⁸。

ニコール・グラン(Nicole Gurrán)らの解釈によると、住宅市場は、空間(space)と場所(place)の地理的な要素に大きな影響を受け、それは、ある時点での市場の状況のスナップショットを見ても、時系列での発展の軌跡を追っていても、似たような特徴を持つ傾向にある。住宅市場の違いは、英国内における地域の経済格差と南北差をよく反映しているが、一つの市内で眺めてみても住宅価格の格差は明らかで、高級住宅街と公営住宅が隣接しているケースは非常に少ないと言える。これは、都市やある地域内の地区や近隣のレベルなど、より細かい空間スケールでも当てはまり、グランらは、住宅・不動産市場と空間には、従来から良く知られている一連の関係性があると説明している。つまり、空間内の特定の地点と主要な「アトラクター(惹きつける要素)」との空間的關係が、その特定の場所に住むことによる効用価値に影響を与えると理解されている。例えば、中心市街地や生活に必要な目的地(学校、病院、日常の買い物先など)、交通のハブや主要ネットワークからの距離(鉄道駅、高速道路へのアクセス)、及び緑地や河川やその他の都市のアメニティーが近くにあることと住宅価格の間には、予測可能な関係がある。さらには、建築物の質、建物や道路の維持管理の状態、建物の歴史的・文化的価値、商店やカフェやレストランなどの個性と多様性、地域のパブリック・リアルム(公共の領域)の「雰囲気」などが、その町の「ア

56 Marshall, Tim. 2021. *The Politics and Ideology of Planning*, Bristol: Policy Press.

57 Gurrán, Nicole & Bramley, Glen, 2017. *Urban Planning and the Housing Market: International Perspectives for Policy and Practice*, London: Palgrave Macmillan.

58 Peachey, Kevin, 2019. "North-South divide in house prices", on BBC online news: <https://www.bbc.com/news/business-48363795>.

トラクター」の構成要素となる⁵⁹。これらの要素は、その町の評判を左右し、立地条件の良さや、アメニティーの選択肢の多さや中心市街地に並ぶ商店のクオリティーと多様性が独特のライフ・スタイルを創り出し、生活の質の高さを宣伝することにつながるわけである。歴史的建造物である100年住宅は美しい街並みを維持するための重要な構成要素であり、「アトラクター」の一つとして認識されているため、住宅市場に付加価値を付けることが可能になるわけである。

第4章で中世の時代から残る英国のマーケットタウンについて紹介したが、英国の4大銀行の一つであるロイズ・バンクの2018年の調査によると、ピクチャレスク(絵のように美しいこと)で100年住宅が並ぶマーケットタウンで住宅を購入するには、近隣地域の市町村と比較して、平均で3万788ポンド(約460万円)も高額になり、郡(County)の平均住宅価格より12%も高いという結果が発表されている⁶⁰。このような割増料金を支払ってでも人気があるマーケットタウンの物件は、先に述べた「アトラクター」に起因していると言える。イングランドで1,000以上あると言われているマーケットタウンは、イングランドのカントリーサイドに位置する小中規模の町が大半を占めるが、1980年代後半からは郊外型ショッピングセンターの進出でタウンセンターが衰退したため、歴史的なマーケットタウンとしての役割を維持することが難しくなった⁶¹。しかしながら、1990年代以降は、持続可能な開発に向けて都市政策が移行したため、郊外型ショッピングセンターを含む更地の新規開発が規制されることになった。特にマーケットタウンは地元での知名度の高さと歴史的な価値から、既存の中心市街地の活性化を推進する英国政府の政策上の手段として注目され、2000年頃にはマーケットタウン・パートナーシップ・イニシアティブというプログラムがあちらこちらの地域で立ち上げられた。これは、マーケットタウンの歴史的建造物のファサードの改装や道の舗装、ストリート・ファニチャーなどの整備を推進し、歴史的価値を再認識する機会を与え、マーケットタウンと町内の不動産にさらなる付加価値を付けることになった。

ロイズ・バンクがイングランドにおけるマーケットタウンの住宅価格を比較した調査結果によると、サウス・イースト・イングランド(South-East England)⁶²には、トップ10を占める町が集中しており、バッキンガムシャー州(Buckinghamshire)のビーコンズフィールド(Beaconsfield)は平均住宅価格104万9,659ポンド(約1億5,800万円)で最も高く、マーケットタウンとしては初めて100万ポンドの大台に乗った。オックスフォードシャー州(Oxfordshire)のヘンリー・オン・テムズ(Henley on Thames)は全国で2番目に高いマーケットタウンで、83万1,452ポンド(約1億2,500万円)である⁶³。

次項では、具体的にヘンリー・オン・テムズの事例を通して、100年前に建てられた住宅と街の雰囲気創り出す「アトラクター」の関係について検証していきたい。

高級なマーケットタウン－ヘンリー・オン・テムズ

ヘンリー・オン・テムズはその名が示すようにテムズ川沿いの町で、ロンドンの西60kmのところ
に位置し、オックスフォードからは南東に37kmの距離である。観光案内局のウェブサイトに掲載されている町の概要は、以下のような冒頭の文章で始まる：

59 Leishman, 2003. cited in: Gurrán, Nicole & Bramley, Glen, 2017. Urban Planning and the Housing Market: International Perspectives for Policy and Practice, London: Palgrave Macmillan.

60 Henley Standard, 2018. "Henley is second most expensive market town", published on 2018.01.15, <https://www.henleystandard.co.uk/news/property/120424/henley-is-second-most-expensive-market-town.html>

61 Phillips, Mike & Swaffin-Smith, Chris, 2004. Market towns – victims of market forces, International Journal of Retail and Distribution Management, Vol.32, No.11, pp.557-568.

62 イングランドの地域の特徴については、第5章の図5-2参照。

63 Henley Standard, 2018. "Henley is second most expensive market town", published on 2018.01.15, <https://www.henleystandard.co.uk/news/property/120424/henley-is-second-most-expensive-market-town.html>

ヘンリー⁶⁴ は、イングランドで最も美しい町の一つで、英国タイムズ紙により、イングランドのカントリーサイドで最も住みやすい町の一つに選ばれた。森林に覆われた丘と牧草地が広がるチルトターの景色を背景にしており、リラックスしたり、ゆっくりランチをしたり、一風変わったショッピングを楽しむことができる。チャールズ1世が飲んだパブであるチャントリー・ハウス、自家製の燻製を自負する肉屋、個人経営のおしゃれな店などが並び、今でもパーソナル・タッチ(Personal touch, 個人的な感覚)を大切にする町である。保存地区内にある中心市街地はテムズ川のすぐ近くに位置し、メインストリートにはジョージアン様式のファサードの建物が並び、300の建造物や18世紀建造の石橋などが歴史的建築物として登録されている。舗装されたマーケットプレイスには、屋外席に座れるカフェがいくつかあり、コンパクトな町の中心部には、地元の人の経営によるティーショップやカフェ、有名なレストランや自家製エールを醸造している素敵なパブなど、多様なレジャーや娯楽の機会がある。さらに、周辺の村々には受賞歴のあるレストランやパブが数多くある。何よりも、ヘンリーは、テムズ川を楽しむための町であり、町の中心部から歩いてすぐの鉄道駅に隣接する公園、ミル・メドウ(Mill Meadows)では、ピクニックをしたり、デッキチェアを借りたりして、ゆったり過ごすことができる。船着場からはボートを借りたり、定期運行のテムズ川下りに参加したりすることができ、この場所の美しさを十分に味わうことができる⁶⁵。

以上は、明らかに観光客向けに書かれているが、文中には、パブ、個性的な小売店舗、カフェや受賞歴のあるレストラン、美しい自然や公園に加え、18世紀建造の石橋に代表される特徴的な歴史的建造物と川沿いの遊歩道(写真7-3)など、住宅市場の評価基準となる「アトラクター」が数多く含まれており、観光客だけではなく引越し先を探している人々にとっても大変魅力的な内容である。

ヘンリーの町は、以上のような「アトラクター」に加え、1839年に始まって以来180年以上にわたり開催されてきた世界最大級のボート競技の「ヘンリー・ロイヤル・レガッタ」⁶⁶ が、国際的な評価を得ている。ボート競技自体の観戦だけではなく、社交界の集まりの場として広く知られ、シャンパン片手に着飾った人々が談笑している情景は夏のヘンリーの風物詩である。さらには、夏の芸術祭(コンサート、コメディや劇などの5日間にわたるイベント)や、テムズ川に浮かぶテンプル島で開催される80年代の音楽の祭典「リワインド」なども開催され、フェスティバルの町としても有名である。観光客のみならず住民を楽しませることのできる一連の世界級イベントを提供している町であることが、よくわかる。

次に、2016年のガーディアン紙の「ヘンリーに引っ越そう(Let's move to Henley on Thames, Oxfordshire)」⁶⁷によると、ロンドン市内やヒースロー空港への交通の便の良さと町内にある公立や私立学校のレベルなどがまずは紹介されているが、実際にどこで住宅を購入するのが良いかというアドバイスの欄が非常に興味深い。「旧市街はハーフティンバード(Half-timbered: 木骨造)のコテージ(Cottage)⁶⁸ からエドワード朝時代のセミ・デタッチド(Semi-detached: 日本では二軒長屋と訳される)まで、様々な時代の歴史的建造物が混在する美しい町である」というように、100年以上前に建造された住宅の宣伝から始まっている。そして、100年住宅が立ち並ぶフライディ・ストリート(Friday Street)やニュー・ストリート(New Street)などの物件が特に素晴らしいことを挙げ、100年住宅が並ぶ道を紹介しているところが特徴的である。

64 ヘンリーという通称が一般的に使用されており、「on Thames」が省略されることが多い。この辺りのテムズ川沿いの町は、名前の後ろに「on Thames」が付いていることが多い。俳優のジョージ・クルーニーやメイ元首相が住む「Sonning on Thames」及び、亡きジョージ・マイケルの邸宅がある「Goring on Thames」などは特に有名である。

65 Visit Henley (<https://www.visit-henley.com/about/>)をもとに大塚が要約し翻訳した。

66 <https://www.hrr.co.uk>

67 Dyckhoff, Tom, 2016. "Let's Move to Henley on Thames, ~Oxfordshire: its' enemy territory", The Guardian, 17 June 2016. ガーディアン紙では、定期的に全国の様々な市町村の住宅市場を紹介する記事を掲載している。

68 コテージは、都心部から離れたカントリーサイドや海岸沿いの村などにある小さな家のことを意味し、ホリデー用の短期レンタルとして貸し出されていることが多い。次節で見ていくセカンド・ホームではコテージは人気の物件である。

写真 7-3 ヘンリー・オン・テムズのテムズ川沿いの遊歩道と18世紀建造の石橋



撮影：大塚、2021年8月

写真 7-4 ヘンリー・オン・テムズの街並みと川沿いの風景－(上)マーケットプレイスのカフェ、(下)ヘンリー・ロイヤル・レガッタ



出典：(写真上)ピクチャー・オブ・イングランドのウェブサイトより
<https://www.picturesofengland.com/img/X/1065213.jpg>
(写真下)2021年ヘンリー・ロイヤル・レガッタのウェブサイトより
<https://www.hrr.co.uk/gallery/>

ガーディアン紙の記事は5年前の住宅市場の相場に基づくが、規模の大きい一戸建てとタウンハウスが80万から400万ポンド(約1億2,000万から6億2,000万円)、小ぶりな一戸建てと小さなタウンハウスは60万から80万ポンド(約9,000万から1億2,000万円)、そして、セミ・デタッチドで、45万から125万ポンド(約6,800万から1億9,000万円)である。比較的、小規模な物件であるテラズド・ハウスとコテージでも、40万から60万ポンド(約6,000万から9,000万円)で、フラットは32.5万-60万ポンド(約4,900万から9,000万円)と紹介されている。さらに、賃貸料においては、1ベッドルームのフラットで875-975ポンドであり(約13万から15万円、3ベッドの家は1,250-1,750ポンド(約19から26万円)が相場であるというのが、ガーディアン紙の調査結果である。

12世紀発祥の、人口が1万646人⁶⁹のこの小さなマーケットタウンには100年以上前に建設された住宅が数多く残り、それらが英国の住宅価格平均の4倍近くの値段で売買が繰り返されているのを見ると、100年前に建設された住宅と様々な「アトラクター」が創り出してきた町のブランドが、英国の住宅市場の重要な要素であることは否めない。

写真 7-5 ヘンリー・オン・テムズのフライデイ・ストリートにある100年以上前に建設された住宅



撮影：大塚、2021年8月

セカンド・ホームとして活用される古い住宅

100年住宅が町の「アトラクター」の一つとしてマーケットタウンなどの魅力をアピールする武器となり、第4章で説明したリスティッド・ビルディングなどがプレミア物件として扱われることによって、その町全体の不動産価格が上昇するような住宅市場が成立することが、ヘンリーの事例ではよく表れていた。しかしながら、町の「アトラクター」に惹かれて100年前以上に建設されたような古い住宅を購入して引っ越してきた中産階級層が売買を繰り返していく一方で、元々その町に住んでいた低所得者層の住民を排除するような結果を生み出す現象を作り出した。このプロセスはジェントリフィケーション(Gentrification)と呼ばれている⁷⁰。つまり、高所得者層が、ある町の住宅市場に積極的に参入することは、住宅購入後にリノベーションなどの投資をおこない、物件の価値をさらに高めることにつながるが、その変化はハイ・ストリーの店構えにも影響を与えることになる。地元の住人を相手にしてきた昔ながらの商店や古びたティーショップに代わって、新参者向けのお洒落なインテリアショップやカフェや

69 Office for National Statistics, 2011 Census: <https://www.ons.gov.uk/census/2011census>

70 Gurrán, Nicole & Bramley, Glen, 2017. Urban Planning and the Housing Market: International Perspectives for Policy and Practice, London: Palgrave Macmillan.

ビューティーサロンが並び始めると、町のカラーが180度転換することになり、元々そこに暮らしていた人々は行き場がなくなってしまう。英国の住宅市場は、ラダー(梯子)に乗って上がっていくように平均6-10年で売買を繰り返しながら個人資産を増やし、また、その時の家族の状況に合わせてダウンサイズをするなどの住み替えをする人々に支えられてきた。ジェントリフィケーションが進んだ町では、そこに何十年も住んでいた低所得者層が、同じ町内で住み替えをしたくても売買ができなくなるほど周辺の不動産価値が上昇し、町外に移住せざるを得ない状況を作り出してしまふ。

このような状況は、英国の富裕層がセカンド・ホームを購入することでよく知られている、南西部に位置するコーンウォール州、デボン州、サマーセット州やドーセット州などにあるピクチャレスクな町や村で頻繁に起こっている。さらには、ロンドンから日帰り可能な距離に位置し田園地帯が広がるオックスフォードシャー州、ハンプシャー州やバッキンガムシャー州及び、海岸線が美しいウエスト/イースト・サセックス州やケント州などにセカンド・ホームを持つ人も多い(図7-5)。

図 7-5 イングランドのカウンティ(州)の地図



出典：<https://www.dreamstime.com/royalty-free-stock-photos-counties-england-image10240078>

国際観光機関(World Tourism Organisation)の1990年の定義によると、セカンド・ホームは一時的な滞在に関連する観光とは対照的に、所有が恒久的イメージを持つ性質があると言われており、多くの観光地で増加しているのは事実である⁷¹。2011年のイングランドとウェールズの国勢調査では、人口の2.8%にあたる160万人がセカンド・ホームを所有していた。高所得層の中でも、特に高齢者が余剰の購買力を持ち合わせているのは英国でもよくある話で、彼らの資産が住宅不動産に投資され、セカンド・ホームの購入につながっているとされている。都心部では、バイ・トゥー・レット(Buy to let)としてフラットを購入後に賃貸しているパターンが一般的であるが、有名な観光地や保養地、あるいは人気の田舎にある村などは、所有者が常駐せずに週末や長期休暇の時のみに滞在するバイ・トゥー・リーブ(Buy to leave、買ったまま放置するという意味)の状態になってしまうことがある⁷²。滅多に使われないセカンド・ホームが多く見られる場所では、空き家状態に近い家が増える一方で、地元の住民にとってアフォーダブルな住居の確保が難しくなっている。

2021年6月のガーディアン紙の社説⁷³が、コロナ禍におけるセカンド・ホームやホリデー・ホーム(別荘)⁷⁴への需要について、興味深い社説を掲載していた。パンデミックは、Airbnb(エアビーアンドビー)などのオンライン・プラットフォームによる、短期滞在や休暇を目的とした賃貸物件の需要を激減させることとなったが、長期的な住処として利用できる物件が増える可能性を新たに生み出した。都会に住むホワイトカラーの富裕層は、他の職種に従事する労働者階級や低所得者層よりも過去1年間に在宅勤務した日数が圧倒的に多く、中には、気分転換やより広いスペースを求めて住居を一時的に移す人が出てきた。先に紹介した英国南西部の保養地は、セカンド・ホームの需要が住宅価格上昇の主要因となっており、地元の人々が海辺の町やピクチャレスクな村などの人気の高い地域から立ち退くことを余儀なくされている一方で、より裕福な都会の人々が物件を購入したり、短期的な賃貸人として移住する場所のターゲットになった。コーンウォール州では2021年5月時点で、Airbnbに10,290件の物件が掲載されていたが、住宅情報サイト「Rightmove」によると州全体で62件の賃貸物件しか見つからなかったと、ガーディアン紙が報告している。

ここで、コーンウォール州で有名な海辺の観光地の事例として、セント・アイヴス(St. Ives、図7-5)を紹介したい。この町では、100年住宅が美しい街並みを保つための重要な構成要素となっており、砂浜の海岸や色とりどりの漁船が浮かぶ旧漁港を背景に煙突が並ぶ屋根の景色⁷⁵が特徴的である(写真7-6)。ロンドンや南東部などの富裕層を中心とした観光客がこの地に何度も訪れ魅了されるにつれ、セカンド・ホームやバイ・トゥー・レットで不動産を購入する人が増えてきた。住民たちは、セカンド・ホームが不動産価値を押し上げ、観光業への依存をさらに高めて他業種の地域経済を空洞化させていると非難し、コーンウォール州議会は対策に乗り出した。2016年のセント・アイヴス町の住民投票で、新築住宅を主たる住居以外として販売することを禁止する「主たる住居政策(Principal-residence policy)」を導入することが決まった⁷⁶。

ハンプトンズ社⁷⁷によると、2000年に約10万ポンドだった同町の平均住宅価格は2018年には約32万

71 Dykes, Stefanie, Walmsley, Andreas. 2015. The reluctant tourist? An Exploration of second home owners' perceptions of their impacts on North Cornwall, UK, *European Journal of Tourism, Hospitality and Recreation*, Vol.6, No.2, pp.95-116.

72 *ibid.*

73 Editorial, 2021. "The Guardian view on second homes: put main homes first", *The Guardian*, 21 June 2021. <https://www.theguardian.com/commentisfree/2021/jun/21/the-guardian-view-on-second-homes-put-main-homes-first>

74 セカンド・ホームは、ロンドンなどの都市部に住む中産階級が、週末ごとに移動し週末を家族で過ごす目的に使う住居のこと。セカンド・ホームが集まるロンドン近郊のオックスフォードシャー州、ハンブシャー州やバッキンガムシャー州などの村では、週末にロンドンからの人口が増えて、彼らをターゲットにしたようなレストランやバーがオープンしたりしている。一方、ホリデー・ホームは季節的なもので夏休みやクリスマス及び復活祭の休暇中に需要が集中しているため、セカンド・ホームとホリデー・ホームでは地域に対するインパクトが違うケースが多い。

75 *Roofscape*: 屋根の景観、屋根並みなどと訳される。屋根の形状が景観上重要な要素であるときに使われる。

76 Kime, Elliott, 2019. "Has St Ives' second home ban backfired?", *Financial Times*, 13 September 2019. <https://www.ft.com/content/6abb85e8-c349-11e9-ae6e-a26d1d0455f4>

77 ハンプトンズ社(Hamptons)は、1869年の創業の英国で先駆者の不動産会社で、全国的にビジネスを展開している。

3,000ポンド(約4,900万)にまで暴騰し、国家統計局によるコーンウォール州の平均年収の約14倍の値段にまで達した。この新しい規制は、地元の人々が裕福なセカンド・ホーム購入者と競争することなく新築物件を購入できるようにし、価格を手頃に保つことを目的としていた。しかしながら、2018年にセント・アイヴス町内で販売された住宅のうち、新築住宅が占める割合はわずか5%であったため、市場全体への影響はごくわずかであった⁷⁸。つまり、住宅市場の95%を既存住宅が占めており、歴史的な価値を持つ100年住宅を買い漁るセカンド・ホーム(Second Home: セカンド・ホームの所有者)の参入を防ぐことにはならなかったわけである。このような状況は、隣接するデボン州でも見られ、イングリッシュ・リヴィエラと呼ばれる英国南西地方の人気の海沿いの観光地であるダートマウス(Dartmouth、図7-5)でも同じような現象が起きている。セント・アイヴスと同様に、ダートマウスは100年住宅が並ぶピクチャレスクな町であり、アーティストの作品を展示するギャラリーや瀟洒なカフェやレストランがタウンセンターには並んでいる。

写真 7-6 コーンウォール州のセント・アイヴス(St. Ives)の100年以上前に建設された住宅が創り出すルーフスケープ(上)とデボン州のダートマウス(Dartmouth)の100年住宅が並ぶ街並みと港(下)



出典：(写真上) https://www.cornwalls.co.uk/top_ten/towns.htm
 (写真下) <https://www.visitsouthdevon.co.uk/places/dartmouth-p178913>

78 Kime, Elliott, 2019. "Has St Ives' second home ban backfired?", Financial Times, 13 September 2019.
<https://www.ft.com/content/6abb85e8-c349-11e9-ae6e-a26d1d0455f4>

英国大手の不動産会社であるナイト・フランク(Knight Frank)の2021年2月のレポートによると⁷⁹、パンデミックで厳しいロックダウンを経験した人々が首都圏から離れた場所に安らぎの地を求め、2020年にはロンドン在住者が、国内のセカンド・ホームを購入するケースが急増した。首都圏以外の場所で住宅購入したロンドン在住者数は、2019年に比べ2020年には3倍に達し、「田舎への逃避」という傾向を示している。また、首都圏以外でのセカンド・ホームの販売数全体に占めるロンドン在住の購入者を見てみると、2019年には全体の13.4%を占めていたのが、2020年には34.6%まで増加した(表7-2)。ちなみに、英国全体におけるセカンド・ホームの購入は、2020年は2019年に比べ58.5%増加したという結果が報告されている。ナイト・フランクはこの急増の要因として、ロンドン在住者が近年の好調な市場を最大限に活用してダウンサイズを選択したことや、あるいは、もともと計画していたタイア後の都市圏外への移転計画を前倒しすることを決めたものの、ロンドンの不動産を保持したいと考え、セカンド・ホームの購入に踏み切ったことを挙げている。また、ロンドンに住む家族が、ロックダウンの際に親戚を受け入れるためのスペースを確保したいと考えていることも、要因の一つとして報告されている。

ここで強調したいのは、都心部に比べて人口の少ない田舎では、住宅不足が都会ほど深刻化しておらず、新築物件の建設が地方自治体の優先事業ではなかったため、100年前に建設された住宅が全体の住宅ストックに占める割合が高くなる傾向が強いことである。古い田舎風のコテージや旧漁村に立ち並ぶ色鮮やかなテラスド・ハウスなどは、都会からの逃避先としては理想的な物件であり、コロナ禍で人気が高まったことは間違いない。

表 7-2 ロンドン在住者によるセカンド・ホームが全体に占める購入の割合

年	ロンドン在住者によるセカンド・ホーム購入が全体に占める割合(%)
2017	10.4
2018	13.7
2019	13.4
2020	34.6

2021年に Knight Frank の The International Lab が作成した表を大塚が翻訳して再作成。

7.2.5 まとめ

本章の最初に以下のような疑問を呈した。

1. 19世紀のはじめには主要な産業であった不動産であるが、集合住宅が建設されるようになった19世紀の後半における住宅市場というのは、どのようなものであったのであろうか。
2. そうした住宅市場は、現在の住宅市場とどのように違っており、現在までどのような変化があったのだろうか。
3. また、住宅市場の問題とはどのようなものであるのだろうか。
4. さらに、現在の住宅市場において100年前に建てられた住宅はどのような意味を持っているのであろうか。

本節においては、戦前の英国の住宅市場は、持家住宅が少なくその中心は民間の賃貸住宅であったこと、そして住宅価格は1970年代までは比較的安定しており価格変動が少なかったが、1980年以降の金融機関への規制緩和を契機に住宅の売買が頻繁におこなわれるようになり、住宅価格が上昇し続けるバブル市場を生み出したことが明らかになった。住宅をアセット(資産)として扱い、家計の大半を不動産に投

79 Druce, Chris (Knight Frank), 2021. "Pandemic leads to leap in second home purchases by London-based buyer, Second home purchases in the country more than doubled last year", The International Lab, Global property market insight, 09February 2021. <https://www.knightfrank.com/research/article/2021-02-09-pandemic-leads-to-leap-in-second-home-purchases-by-londonbased-buyers>

資することはサッチャー政権以来の英国政府の政策であるが、需要が増えているにもかかわらず、新築住宅の建設に投資してこなかったため、市場は慢性的な住宅不足の状態となり、限られた数の既存住宅が取り合いになるような市場が構成された。また、1990年代以降の環境保全と持続可能な開発に焦点を当てた都市政策と、農村保護を目指す慈善団体や市民による田園地帯の自然や景観保全運動が後押しし、住宅供給の危機に面しているにもかかわらず、新築住宅の建設が制限され、住宅市場における住宅の供給不足の問題が解決されない状態が続いていることが明らかになった。

昨年からのパンデミックによる都市を離れて郊外あるいは田舎へ脱出する動きと、住宅ローンの超低金利があいまって、ロンドンやイングランドの南西部に住む富裕層が資産の有効活用のために、遠くの保養地のセカンド・ホームに投資するという新たな展開をもたらした。平均的な収入がありながらも都市部で住宅の購入ができない若年層が増え続けている一方で、バイ・トゥー・レットのように都心部のフラットを富裕層が投資として購入することは以前から問題視されていたが、パンデミックの影響でセカンド・ホームの重要が急増し、大都市のみならず地方都市においてもこの問題が鮮明となった。このように、アフォードビリティが現在の住宅市場における主要な課題となり、シェアード・オーナーシップのようなアフォードブル住宅の重要性が増していることが明らかになった。

ロンドンなど大都市では新規の住宅開発も増えているが、それでも住宅ストックの3割近くが100年以上前に建設された住宅であり、民間賃貸住宅の4割が100年以上前に建設された住宅であるなど、慢性的な住宅不足であるイギリスの住宅市場においてこうした古い住宅は重要な役割を果たしていること、そして、住宅市場において、歴史的な要素や環境が住宅の「アトラクター」として認識され、住宅に付加価値を付けていること、つまり、住宅の価値が上がること、そしてその結果として魅力的な古い住宅にはさらに投資が集まるという構造があることが明らかになった。次節ではこうした100年前に建設された古い住宅が、実際にどのように売買されたり、賃貸されているのか、実際の流通の仕組みを検証し、そうした仕組みがどのように住宅が長期にわたり使われることに寄与してきたかを見ていく。

7.3 住宅流通の変遷と実際

7.3.1 はじめに

前節において、住宅市場が19世紀には確立していたこと、そして、産業構造の変化や都市構造の変化により、都市における住宅需要が常に高く、そのための住宅建設が盛んにおこなわれたが、市場においては需要が供給を常に上回っていたことが明らかになった。このような住宅市場であったことが、前章において見た集合住宅の建設が、地主がより高い収益を土地から得ることを目的に始められたこと、そして、開発業者は安定した家賃収入による長期の投資として開発が進められた理由であると説明できる。この時点では集合住宅の不動産の売買は、住むために住宅を売買するのではなく、投機目的としての賃貸住宅の売買が主であったと考えられるが、不動産が長期の投資先として安定した収益を上げるためには、賃貸住宅の借り手を集め、家賃を回収するといった不動産の流通の仕組みが確立されていることが前提になっていたと考えられる。そして、こうした開発事業が一部の地主たちが自身の土地に地主自身の資金で集合住宅を建設したのではなく、開発業者に土地を貸し出し、開発業者は投資家を募り開発をおこなっていた。さらには、開発された賃貸住宅の運営や売買がおこなわれるためには、住宅市場における流通の仕組みが、一部の地主階級のためだけでなく、広く一般化されていることが不可欠であろう。さらに、住宅市場が形成され、住宅が長期にわたり取引がされるためには、そうした住宅が資産として客観的に評価され、市場で取引されるプロセスや、貸し手と借り手の権利が守られ、双方が安心して住宅を賃貸できる仕組みが不可欠である。つまり、住宅市場が成立するためには、売り手と買い手、あるいは貸し手と借り手の相互が、安心して住宅を流通させる信頼できる仕組みが不可欠である。

住宅流通の仕組みにおいて、その中心的な役割を果たすのは不動産会社である。2017年の英国政府の

統計によると、不動産会社の数は、英国内で2万320社となっている。この統計における不動産会社とは、英国政府が統計上使用するSIC⁸⁰ と呼ばれる産業別の定義に沿っており、不動産の売買賃貸に関するアドバイス、不動産の仲介、不動産の調査鑑定などの経済活動をおこなう職種としている⁸¹。これに対して日本における一般的な不動産の売買や賃貸を取り扱う不動産会社とは、宅地建物取引業法に基づき宅地建物取引業免許を受けて宅地建物取引業をおこなう会社であると理解してよいだろう。2017年の宅地建物取引業者数は約12万4千社であり、その数は英国の6倍近くある⁸²。しかし、ここで注意が必要なことは、英国と日本では不動産会社の業務に微妙な違いがあることである。日本の宅地建物取引業免許を持つ不動産会社では仲介から売買契約、あるいは賃貸契約まですべてをこなすことができる。しかし、英国の不動産会社は不動産の仲介はおこなうが、実際の売買の契約は不動産の売り手と買い手の双方が雇う事務弁護士⁸³、もしくはコンベイヤンサーと呼ばれる不動産取引専門の弁護士によっておこなわれる(本章では、以降で弁護士とある場合は、事務弁護士とコンベイヤンサーの両方を指すものとする⁸⁴)。つまり、英国と日本では、不動産会社の不動産流通における役割に違いがあり、単純にその数や業務を比較することはできない。そして、英国における不動産会社の役割の実際を理解するためには、不動産の流通のプロセスを理解することが必要である。

そこで、本節では、最初に19世紀における不動産の流通の仕組みを、その成立から見ていくことにより、地主階級のための事業であった不動産業が、どのように一般化され、現在のような不動産会社を中心とした不動産流通の仕組みが確立されていったかを検証する。その上で、実際の不動産の流通のプロセスを検証し、その中で不動産会社や弁護士などの専門家が、不動産の流通において実際にどのような役割を果たしているのかを見ていき、こうした流通の仕組みがどのように集合住宅を長く使うことに貢献しているのかを考えていく。なお、ここでは一般的な不動産流通のプロセスを検証することを目的としているので、一般の個人が不動産を売買、もしくは賃貸をするプロセスを検証し、住宅協会におけるアフォードブル住宅の売買や、社会住宅や公営住宅などへの賃貸のプロセスは含まないこととする。また、すでに前章において見たが、不動産所有のシステムはイングランドとその他の地域で違いがあり、その違いは流通のプロセスにも影響をしている。特に、現在の不動産所有や流通に関するシステムもイングランドとスコットランドでは多くの違いがある。しかし、その基本となる法体制や文化はイングランドとスコットランドでは同様であり、また、英国の住宅ストックの90%はイングランドであり、また、それぞれの地域の法体制の元となっているのはイングランドの法体制であることから、ここではイングランドのシステムをもとに検証を進めることとする。よって、本節では特に説明がない限りは、不動産流通のシステムやその基となる法体制はすべてイングランドのものである。

80 Standard Industry Classification(標準産業別分類)の頭文字をとり SIC と呼ばれる。SIC では統計局がそれぞれの経済活動内容の詳細により職種を定義している。不動産会社の SIC コードは 68310。

81 2010年には不動産会社の数が1万6千社余りであったことを考えると、7年間で25%近く増加したことになる。これは近年の全国的な住宅不足による不動産市場の活況によるものであると考えられる。不動産会社の統計は統計局の発表する以下の統計を参照した。

Office for National Statistics, Estate agents and letting companies in the UK, Release date: 15 May 2018, Reference number: 008445

<https://www.ons.gov.uk/businessindustryandtrade/business/activitysizeandlocation/adhocs/008445estateagentsandlettingcompaniesintheuk>

82 日本の不動産会社に関する統計は一般財団法人不動産適正取引推進機構の発表している「令和2年度末 宅建業者と宅地建物取引士の統計について」を参照した。 https://www.retio.or.jp/toukei/pdf/stat_g.pdf

83 イギリスでは弁護士の種類は大きく事務弁護士と法廷弁護士の2つに分かれる。事務弁護士は、不動産の取引や遺書の作成、商業上の契約書の作成など法的な事務手続きを専門とし、ソリシター(Solicitor)と呼ばれ、バリスター(Barrister)と呼ばれる法廷弁護士は裁判所で被告人、または検察の代表として法廷で議論をする。本文中にある不動産取引における弁護士とは事務弁護士のことである。

84 事務弁護士とコンベイヤンサーはどちらも不動産取引に関する法的な事務業務をおこなう弁護士である。しかし、コンベイヤンサーが不動産の取引に関する事務手続きのみをおこなう弁護士であるのに対し、事務弁護士は、様々な契約の作成などの各種の法的な事務手続きの一つとして不動産取引に関する事務手続きの業務をおこなう。コンベイヤンサーはコンベイヤンサーとしての国家資格を取った後、管理団体である「認可されたコンベイヤンサーの評議会(The Council for Licensed Conveyancers)」に登録する必要がある。弁護士は、国家資格を取ったのち弁護士の管理団体である弁護士規制機構(Solicitors Regulation Authority)に登録する必要がある。コンベイヤンサーと弁護士では資格も管理団体も違うが、おこなう業務は同様である。

7.3.2 不動産会社の始まり

大地主たちの不動産管理

不動産会社が成立するためには、不動産業務が経済活動として広く社会の中で成立することが条件となることは明らかであろう。しかし、19世紀以前のイギリスにおいては多くの土地が大地主によって所有されており、現在のように街の中心にいくつもの不動産会社が存在するような不動産市場が存在していたとは考えられない。実際、不動産の個人所有が一般化するのには20世紀になってからのことであり、それ以前は不動産とは一部の地主階級のみが所有するものであった。18世紀、大地主の持っている土地の多くは農地であり、また大地主の所有する住居の多くもその農地で働く農民のためのものであった。この時代、大地主にとっての土地管理の仕事とは、農地や住居を農民に貸し付け、その対価として借地代や家賃、あるいは農産物を受け取ることであった。しかし、18世紀の後半に農業革命が始まり、第二次囲い込み運動⁸⁵が始まると、土地管理の仕事も大きく変わる事となる。農業革命によって一般化した近代的な農業に対する知識、合法的に土地を囲い込むための土地の所有者との交渉の技術などが、土地を管理運営する上で必要となり、その結果、大地主たちはこうした知識や技術を持つ専門家を雇うようになる⁸⁶。さらに、19世紀に入ると産業の発展により土地利用が多様化し、土地を鉄道、工場、さらには炭鉱などのために活用し多くの利益を上げる地主たちも現われる。しかし、こうした新たな産業で土地利用をするためには、より専門的な知識を持つ専門家が必要になり、土地の管理運営もより専門的かつ複雑になるのは不可避であった⁸⁷。

一般的に、管理している土地の多くが農地であり、土地・不動産管理の仕事の中心が、農民から地代を集めること、住宅の家賃を集めること、そして、農地や農民の管理などである場合には、不動産の管理人はベイリフ(Bailiff)、あるいはファーム・ベイリフ(Farm Bailiff)と呼ばれた。そして、より専門的な土地や不動産の管理の知識を持つ土地・不動産管理人は、スチュワード(Steward)もしくはランド・スチュワード(Land Steward)と呼ばれた。また、スコットランドでは、大地主に雇われた不動産の専門家や管理人のことを、ファクター(Factor)と呼んでいた。現在では、こうした土地・不動産の管理人をまとめて、ランド・エージェント(Land Agent)と呼ぶのが一般的である。

19世紀の中期になると、土地や不動産の管理に多くの専門家を雇うことが必要となり、そのためには組織的な運営が必要とされるようになる。そうした組織的な土地管理を始めたことで知られているのは、イングランド北東部に15万エーカーを超える領地を所有していたノースハンバーランド公(Duke of Northumberland)のランド・エージェントであったヒュー・テイラー(Hugh Taylor)である。テイラーは、元はノースハンバーランド公に炭鉱の技術者として雇われていたが、その後、アルンウィック・エステート(Alnwick Estate)と呼ばれるノースハンバーランド公の所有する領地の土地・不動産管理の責任者となり、運営を組織化し、テイラーの作り上げた組織は、19世紀における近代的な土地・不動産管理のモデルとなった。

85 囲い込み(Enclosure)とは複数の所有者が持つ細分化された土地や、共有の認められた解放農地などを統合すること。15世紀末から17世紀はじめにかけて羊の放牧地の拡大のために解放農地を非合法に取り上げ、生け垣や堀で囲い込んだ第一次囲い込み運動に対し、18世紀から19世紀はじめにかけておこなわれた第二次囲い込み運動は食糧増産のために議会や政府によって合法的に推奨された。そして、18世紀になると家畜飼育、穀物輪作、施肥が科学的に組み合わせられたノーフォーク農法(クローバー、小麦、カブ、大麦の輪作)が広く大地主たちに採用され、農業生産が飛躍的に向上した。こうした囲い込み運動と農業技術の進歩、その結果による農業経営の近代化を総じて農業革命(Agrarian Revolution)と呼ぶ。

86 P156, F.M.L. Thompson, English Landed Society in the Nineteenth Century, Routledge, London 2006

87 P158, F 同上

写真 7-7 アルンウィック城の現在の様子(上)、ノースハンバーランド・エステートの所有する郊外型商業施設(中左)及び、ショッピングセンター(中右)、エイジング・ウェル・ビレッジ(Aging Well Village：エイジング・ウェルとは「健康に年をとる」の意味)と名付けられた住宅地開発の完成予想図(下)



アルンウィック城は現在でも ノースハンバーランド公の住居として、ノースハンバーランド公と家族が住んでいるが、夏の間のみ、建物の一部と庭園が一般に公開されている。また、建物や庭園は様々な映画の撮影などにも積極的に使われている。ハリ・ポッターシリーズの撮影にも使われた。以下のアルンウィック城のウェブサイトでは、映画撮影の様子や、その他のイベントの様子などが紹介されている。<https://www.alnwickcastle.com>
ノースハンバーランド・エステートでは郊外型商業施設(中左)や、ショッピングセンターなど多くの商業施設の運営、賃貸をおこなっている。また、商業施設だけではなく、高齢者の活動を支援するイギリスのチャリティー団体であるエイジ・ユークー(Age UK)とともに、エイジング・ウェル・ビレッジと名付けられた介護付きの住宅を含む住宅開発(下)も領地内で現在計画中である。

出典：(写真上) Alnwick Castle from Lion Bridge, Lion Bridge™ (CC BY-SA 2.0) by Matthew Hartley
<https://www.flickr.com/photos/matthewhartley369/30611068578/in/album-72157700804911455/>
(写真中・下)ノースハンバーランド・エステートのウェブサイトよりダウンロードした。<http://www.northumberlandestates.co.uk>

テイラーはアルンウィック・エステートを2つの地域に分け、それぞれに土地の管理責任者と建物の管理責任者を置き、それぞれの管理者に年間の作業の予定を作ることを義務付けた。さらに、これらの管理責任者は、不動産の維持管理だけではなく、不動産をより収益が上がるものにするために改良することも常に求められ、そのための土地や建物の改良案も年間計画の中に含まれていた。アルンウィック・エステートでのすべての仕事は管理責任者の作った年間の予定に基づいておこなわれた。これらの管理者は常に100人以上の労働者を雇っていたと言われる。その中には、建物や下水、炭鉱などの多くの専属

の技術者も含まれていた。また、常に土地や建物の鑑定人が改良された土地や不動産の査定をおこない、借地代や家賃が市場価格に合うよう変更がおこなわれた。昔ながらに地域ごとにベイリフを雇い土地代や家賃を集めていたが、テイラーはベイリフの管理のための専属のマネージャーも雇った。テイラーはこれらの活動を統括する事務所をノースハンバーランド公の居城であるアルンウィック城内に設立し、そこでは多くの事務員や会計士を雇っていた⁸⁸。テイラーの作り上げた組織は、その後「ノースハンバーランド・エステート」として独立した株式会社となり、現在もノースハンバーランド公の所有する土地建物の管理、運営を引き続きおこなっている。現在、ノースハンバーランド・エステートは農地の運営だけではなく、領地内でスーパーマーケットなどが入る郊外型の大型商業施設の運営や、ショッピングセンター、さらには住宅地の開発など様々な事業をおこなうと同時に、コミュニティー活動や、領地内の歴史的な建築物の保存や領地内の自然保護などの活動もしている(写真7-7)⁸⁹。

不動産会社の始まり－エステート・エージェント

19世紀に入り産業の近代化が進むと、地方では炭鉱や工場など新たな産業に合わせて土地の活用をする大地主も現れるが、すべての大地主がノースハンバーランド公のように、必要な専門家を雇い、運営のための組織を作ることができたわけではない⁹⁰。また、都市部では中産階級に向けた住宅の開発やマンション・ブロックの開発が積極的におこなわれるが、それまで農地の運営を主としていた地主の多くに、中産階級向けの住宅の開発や運営のための経験や知識があったわけではない。そこで、大地主たちに不動産開発のアドバイスや不動産管理の業務を提供する会社が設立されるようになる。大地主たちに不動産業務を提供した会社はエステート・エージェントと呼ばれた。エステート(Estate)とは「地主階級の持つ広大な領地」、そしてエージェント(Agent)とは「代理人」の意味である。つまり、エステート・エージェントとは「地主階級の持つ広大な領地の代理人」の意味である。現在、イギリスでは不動産会社のことを一般にエステート・エージェント(Estate Agent)もしくはリアル・エステート・エージェント(Real Estate Agent)⁹¹と呼ぶが、これは、この時代に始まった大地主たちに不動産業務を提供したエステート・エージェントが、現在活動をしている多くの不動産会社の起源になっているからであるといわれる。

さらに、19世紀に入ると産業革命の進行により、インダストリアリスト(Industrialist)と呼ばれた実業家たちが大きな富を得るようになり、こうした実業家達が土地を購入、所有するようになる。こうした人々にも、土地の管理や運営のアドバイスが必要であるが、専属の土地や建物の管理人を雇うほど広大な不動産を所有していない場合、先のようなエステート・エージェントを積極的に使うようになる。このように、大地主たちにとってはより専門的な不動産運営に関するアドバイスを与えるために、そして、小規模な土地の所有者にとっては、効率的に不動産管理業務を提供する会社として、エステート・エージェントは徐々に市場を伸ばしていくこととなった。

チャールズ・チェスタートン(Charles Chesterton)によって、1805年に設立されたチェスタートン・アンド・サン社(Chesterton and Son Co.)はそうしたエステート・エージェントの先駆けであった。チェスタートン・アンド・サン社は鶏の仲買、保険会社の代理人など様々な事業をおこなっていたが、同時にフィルモア家(Phillmore Family)がロンドン中心部の南西に位置するケンジントン地区に所有するフィルモ

88 組織の詳細に関しては以下を参考にした。

Chapter 1, Spring D, The English Landed Estate in the Nineteenth Century: Its Administration, Johns Hopkins University Press, 1999

89 Northumberland Estate: ノーサンバーランド・エステートの活動に関しては以下のノーサンバーランド・エステートのウェブサイトを参照した。http://www.northumberlandstates.co.uk

90 19世紀には、ノーサンバーランド公は領地内にある炭鉱で大きな収益を上げていたとされ、そうした経済力が土地不動産管理のための大きな組織の運営を可能にしていたと言われている。

91 リアル・エステートのリアルはスペイン語の Real(王の)が語源であるとも言われている。第6章でも見たように、イギリスの土地は基本的には王の(国家)所有するものであり、個人の土地の所有とは使用权(フリーホルドもしくはリースホルド)である。つまり、リアル・エステートとは領地を示すエステートにリアルが付き王の所有する領地を意味する、一般的には Estate Agent の表記が使われることが多いが、公的な統計などでは Real Estate Agent と表記されることが多い。

ア・エステート(Phillmore Estate)と呼ばれた土地と不動産の管理人として、動産管理や開発のアドバイスなどをおこなったことで知られている⁹²。

フィルモア・エステートの広さは約60エーカー(東京ドームの約5.2倍)で、18世紀には、そのほとんどが農地であった。しかし、ロンドンの発展に伴う住宅地の需要の高まりの中、18世紀末にフィルモア家はフィルモア・エステート内での賃貸住宅の建設を開始する。ケンジントン地区は19世紀に入り急速に発展するエリアであり、第2章と第6章で見たイギリス最初のマンションであるアルバート・ホール・マンションも、ケンジントン地区に建設された。フィルモア・エステートは、商店などが集まるケンジントン地区の中心的な通りであるケンジントン・ハイ・ストリート⁹³に面しており、19世紀に入るとフィルモア・エステート内では住宅のみではなく、店舗や事務所など複合的な開発が進められた。こうした複雑な開発を進める上では、店舗や事務所の運営など専門的な代理人の活動が不可欠であると同時に、その後の運営においても、住宅と商店を維持管理するという業務が必要となる。そうした開発のアドバイスや、建物の維持管理をおこなったのが、チェスタートン・アンド・サン社であった。19世紀を通じ、フィルモア家はチェスタートン・アンド・サン社のアドバイスの下、フィルモア・エステート内の開発を続け、現在ではそのほぼ全域に住宅、もしくは商店、オフィスなどが建設されている。チェスタートン・アンド・サン社も事業を拡大し、現在ではロンドンを中心に世界中に支店を持つ総合的な不動産会社として活動している(写真7-8)⁹⁴。

写真 7-8 1924年当時のチェスタートン・アンド・サン社



1階及び2階部分が事務所及び店舗として使われており、3階以上は住宅であったと思われる。

出典：脚注3にあるチェスタートン社の歴史より転載。

19世紀には、チェスタートン・アンド・サン社以外にも、多くの不動産開発や土地管理の専門的なアドバイスや、地主のための土地管理をおこなうエステート・エージェントが活動を開始している。その中には現在、全国規模で活動をしている不動産会社も多く含まれている。1868年に設立され、現在イングランド内に多くの支店を持つ不動産会社のリーズ・レインス社⁹⁵は、設立当時は、地主たちのために住民から家賃や地代を集めることが主な業務であった。また、全国に支店を持ち、不動産の販売や賃貸など幅広い活動をするウィンクワース社(1835年設立)⁹⁶やハンバート社(1842年設立)⁹⁷も、設立当時は、大地主たちの土地の管理や専門的なアドバイスをすることが業務の中心であった⁹⁸。

不動産会社の始まりーオークショナー

前節でも見たが、イギリスに多くあるマーケットタウンでは、中世の時代から定期的に市場が開かれ、家畜や農産物など様々なものが競売によって取り引きされていた。そこで活躍した競売の専門家をオー

92 フィルモア・エステートとチェスタートン社については以下の文献を参照した。

93 Kensington High Street：一般的にイギリスではハイ・ストリート(High Street)とは町の中心の商店などが集まる中心的な通りのことである。ケンジントン・ハイ・ストリートのように、通りの名前の中に組み込まれていることもある。

94 現在のチェスタートン社の業務に関しては、チェスタートン社のウェブサイト⁹⁴を参照した。(https://www.chestertons.com/en-gb/) また、チェスタートン社の歴史に関してはチェスタートン社のウェブサイトにあるチェスタートン社の歴史を参照した。

https://www.chestertons.com/en-gb/chestertons/about-us/history

95 Reeds Rains https://www.reedsrains.co.uk

96 Winkworth https://www.winkworth.co.uk/

97 Humberts https://www.humberts.com/

98 Easdale R, The curious tale of how estate agents came to run the British Property Market, Country Life, March 5, 2019

クショナー(Auctioneer)と呼ぶが、こうしたオークショナーはその専門によって、家畜や農産物だけではなく、美術品や家具、さらには不動産も扱っていた。オークショナーは市場や競売所において競売をおこなうが、それと同時に、扱う商品の値段を査定する能力が必要とされた。すでに見たように、19世紀に入り企業家などが不動産を購入するようになり、土地の所有は、一部の地主階級だけのものではなくなった。その結果、不動産取引市場は拡大し、それに伴い、不動産を取り扱うオークショナーの活動も拡大した。こうした競売などにおける不動産の取引の拡大が、不動産会社のもう一つの起源であるとされている(写真7-9)。

写真 7-9 1950年代の不動産会社の店頭の様子



店頭のガラス窓には、エステート・エージェントとオークショナーの両方の文字が並んでいる。現在では、一般的な不動産会社が競売で不動産を販売することはないが、50年代には、不動産を昔ながらの競売で販売する不動産会社もめずらしくなかった。

出典：2021年6月、以下のウェブサイトから転載

<https://www.countrylife.co.uk/property/curious-tale-estate-agents-came-run-british-property-market-193085>

写真 7-10 ストーンヘンジ



ナイツ・フランク社は高級物件だけでなく、歴史的な建物や遺跡などを取り扱ってきたことでも有名である。1915年にナイツ・フランクがストーンヘンジを大富豪のセシル・チャブ(Cecil Chubb)に販売の仲介をしたことは特に有名である。チャブは購入の2年後にイギリス政府にストーンヘンジを寄贈している。またウインストン・チャーチルの自宅の販売や購入を助けるなど、ナイツ・フランク社はイギリスの近代史に度々その名前がでてくる。

出典：2021年8月以下のナショナル・トラストのウェブサイトから転載

<https://www.english-heritage.org.uk/siteassets/home/visit/places-to-visit/stonehenge/history/description/slaughterstone.jpg?maxwidth=1080&mode=none&scale=downscale&quality=60&anchor=&WebsiteVersion=20210728064624>

現在、高級不動産物件を世界中で扱うことで知られるサヴィルズ社⁹⁹は、1855年にサヴィル・アンド・サン社として設立された。その後、サヴィル・アンド・サン社は、ロンドン南部のエセックス州の大地主たちの農業用地を中心とした土地利用に関する専門的なアドバイザーとして評判を確立するが、創立者のアルフレッド・サヴィル(Alfred Saville)は、元は不動産を扱うオークショナー、かつ不動産の査定士

99 Savills <https://www.savills.co.uk>

であった¹⁰⁰。同様に、現在、マナーハウスなど世界中の富裕層に向けた高級物件を扱うことで知られているナイツ・フランク社¹⁰¹も1896年の設立であるが、設立当時は不動産の調査、査定、競売がその業務の中心であった(写真7-10)¹⁰²。

まとめ

英国においては、伝統的に大地主たちにより農地の運営を中心とした土地や不動産の管理がおこなわれてきたが、産業の発展により土地の利用の多角化が進み、専門的な知識や技術が必要となった。そのため、そうした知識や技術を提供し、効率的に土地不動産の管理・運営のサービスを提供するエステート・エージェントが19世紀に活動を始めた。同時期に、競売を通じて不動産の取引と査定をするオークショナーの仕事が、不動産所有の一般化によって発展し、エステート・エージェントとオークショナーの業務が統合され、現代の不動産会社になったことが明らかになった。ここで注目すべきことは、こうした現在の不動産会社のおこなう住宅の販売、賃貸、管理といったサービスが、マンション・ブロックの建設が始まる19世紀の後半はすでに確立されていたことである。

100年以上前に住宅を流通、管理する仕組みがすでに確立していたことが、英国で集合住宅を長期に使うことに直接関係しているとは言い難いが、そうした仕組みがあることが住宅市場の成立には不可欠であり、そして100年前に建設された住宅が現在まで住宅市場で流通することを可能にしているとは考えられるだろう。実際、住宅が長期に使われることによって、同じ住宅が長年の間に何度も市場に流通し、賃貸や売買の対象となることが避けられない。重要なことは、そうした100年以上前に建設された住宅の取引を可能とする信頼できる流通の仕組みが存在していることである。そこで、次に、不動産流通の実際について、賃貸と販売に分けて、その実際のプロセスを検証していく。

7.3.3 不動産流通－販売プロセスの実際

7.3.3.1 はじめに

住宅の流通の形態を大きく2つに分けると、販売と賃貸に分けられる。2018年度の統計によると、英国における住宅ストックの土地と建物の総資産価値は6兆7590億ポンド(1013.9兆円)である¹⁰³。イギリスの住宅市場における民間の賃貸住宅の資産価値は1兆2050億ポンド(180.8兆円)で、全体の18%と資産価値で比べると全体の1/5以下である¹⁰⁴。この資産価値の違いは、住宅流通における販売と賃貸の不動産市場におけるマーケットの大きさの違いを表している。しかし、民間賃貸住宅の94%が個人の投資家によって所有されており¹⁰⁵、こうした賃貸住宅が投資物件として積極的に住宅市場において売買されていることを考えると、民間賃貸住宅が成立するためには賃貸住宅流通のシステムだけでなく、住宅の売買の住宅市場が成立していることもその基本条件となり、住宅流通においては販売、賃貸の2つのシステムの両方が重要であることは明らかである。

日本と同様に英国においても住宅流通のシステムにおいて、その中心的な役割を果たすのは不動産会社である。しかし、本節のはじめに見たように(7.3.1節参照)、英国と日本では不動産会社の不動産流通に

100 サヴィルズ社のウェブサイトにある Our History のページを参照した。https://www.savills.co.uk/why-savills/our-history.aspx

101 Knight Frank https://www.knightfrank.com

102 ナイツ・フランク社の歴史はナイツ・フランク社の Our History のウェブサイト参照した。https://www.knightfrank.com/about-us/history

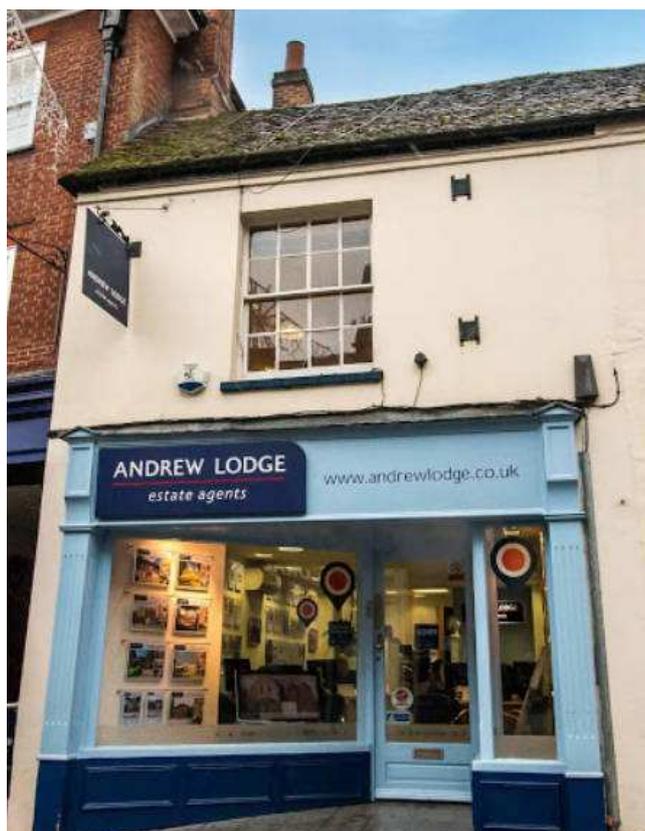
103 日本の住宅資産額は375.9兆円であり、土地資産額は1226.9兆円である。つまり、日本の住宅資産額と土地資産の合計は約1600兆円と英国の1.5倍以上となる。しかし、日本の土地資産額は農地、林地、さらには商業地などすべての土地を含む統計であり、宅地のみ資産額は、先の額よりも著しく低くなると考えられる。そして、イギリスの人口が日本の約半分、さらにイギリスの国民総生産が日本の約半分であることを考え合わせると、イギリスの経済全体における住宅資産の比率が日本に比べて高いことは明らかである。日本の土地、住宅資産額に関しては以下を参照した。一般財団法人土地総合研究所「土地総研リサーチ・メモ 国富の動向と国富統計からみる住宅資産の減価率」2020年1月31日、2021年8月に土地総合研究所(https://www.lij.jp)のウェブサイトよりダウンロードした。

104 P19, Investment Property Forum, The Size and Structure of the UK Property Market: End-2018 Update, December 2019

105 P12, English Private Landlord Survey 2018, Ministry of Housing, Communities and Local Government, January 2019

おける役割の違いがあり、単純にその業務を比較することはできない。そして、英国における不動産会社の役割の実際を理解するためには、不動産の流通のプロセスの詳細を理解することが必要である。そこで、以下において、実際の不動産の流通のプロセスを販売と賃貸に分けて検証し、その中で流通のプロセスの実際や、その法的な規制、さらにはそこで、不動産会社や弁護士などがどのような役割を果たしているのかを見ていく。本項では、最初に不動産の販売の流通プロセスを検証、そして、次に賃貸の流通プロセスを検証する。なお、ここでは一般的な不動産流通のプロセスを検証することを目的としているので、住宅協会におけるアフォーダブル住宅の売買や、社会住宅や公営住宅などの賃貸のプロセスは含まないこととする(写真7-11)。

写真 7-11 アンドリュー・ロッジ不動産(<https://andrewlodge.net>)の店頭の様子



ロンドンから鉄道で約1時間のロンドンの典型的な郊外都市であるファーンナム市で営業するアンドリュー・ロッジ不動産は全国のチェーン等には属さない地元で根ざした独立系の不動産会社として50年以上営業を続けている。市街地にある100年以上前に建てられた店舗を改装したオフィスは1階には接客のできる事務所、2階部分は会議室や倉庫として使われている。アンドリュー・ロッジ不動産は不動産販売の専門で賃貸住宅は扱っていない。店頭には現在仲介をしている不動産の写真が飾られている。本研究では、アンドリュー・ロッジ不動産のグラント・ウォルター(Grant Walter)氏に、2020年11月に不動産販売の実際に関してインタビューをおこなった。また、不動産販売における法的なプロセスや契約の実際に関しては2020年11月にパーカー法律事務所(Baker Law LLP)の不動産部門の責任者であるケビン・ダフィー氏(Kevin Duffy)へインタビューをおこなった。

出典：2021年6月 google map の写真より転載

7.3.3.2 販売仲介のプロセス

販売仲介のプロセスの概略

すでに見たように、住宅の販売は、不動産会社による仲介のプロセスと弁護士による販売契約のプロセスに分かれている。不動産販売のプロセスを見る上では、この2つのプロセスを分けて考えた方が全体のプロセスを理解しやすい。そこで、本項では、最初に販売仲介のプロセスを検証し、その後、販売契

約の法的なプロセスを検証することとする。

一般に、不動産を売りたい人が最初にするのは、不動産会社に販売の仲介の要請をすることである。同様に、不動産を買いたい人が最初におこなうことは、インターネットの不動産サイトなどで不動産を探し、気に入った不動産が見つかった場合にはその仲介をおこなう不動産会社に連絡を取り、その不動産に関してさらなる情報を得ることであろう。日本同様に、不動産会社による不動産仲介業務とは、不動産を売りたい人が自身の不動産の買い手を見つけるために仲介をおこなうことにより手数料を取るビジネスモデルであり、不動産会社の仕事は売り手のための活動が中心と言える。そこで、以下の仲介のプロセスの概略は、不動産の売り手を中心としたプロセスである。

不動産を売る場合の不動産会社の活動のプロセスは一般に以下ようになる：

写真 7-12 パープル・ブリックスの売り家のサイン



パープル・ブリックス社(Purple Bricks)はインターネットを中心として店舗を持たない不動産会社として急成長している不動産会社である。街頭店を持たない、サービスの簡素化など徹底した経営の合理化を図り、定額制の料金体制を導入、手数料は不動産の販売価格に関わらず、ロンドン及びロンドン近郊では1499ポンド(22万5千円)、それ以外の地域は999ポンド(15万円)である。2020年度のイギリスの平均住宅価格は約25万ポンド(3750万円)であり、その不動産仲介手数料は、販売価格の3%とすると7500ポンド(112万5千円)であり、パープル・ブリックスの手数料がいかに安いかが分かる。しかし、地元で長く営業をおこなってきた不動産会社に比べ、地域の不動産情報に詳しくない、また店舗がなくすべて電話は全国共通のコールセンターにつながり、一般の不動産会社のようなきめの細かいサービスは期待できないなど、代理を依頼する場合は、手数料の安さだけではなく、そのサービス内容など考慮すべきである。
出典：https://www.purplebricks.co.uk/内の写真より転載。2021年7月。

1. 不動産会社の担当者が不動産の調査をおこなう。
2. 不動産会社は調査をもとに販売価格を提示する。
3. 不動産広告の作成。
4. 不動産広告を、インターネットの不動産サイト、不動産雑誌、地方新聞などを通して流通させる。
5. 希望者に不動産の内見の手配をおこなう。
6. 買い手と価格の交渉をする。
7. 契約書を作成する際に弁護士や買い手と連絡を取り、契約が進展する手助けをする¹⁰⁶。

1.における不動産の調査とは、専門家による調査ではなく、不動産会社の担当者による不動産価格査定のための調査である。ここでは、不動産会社の担当者が家の状態や、部屋数、設備などを自身で確認し、それをもとに査定をおこなう。その結果、不動産会社は査定金額を提示、また提示する際には、どのように不動産

を広告するのか(広告の内容)、どのような媒体に広告を乗せるのか(インターネット、新聞、雑誌)、社内の誰が担当者となるのか、そして販売実績などの営業内容を、売り主に提示する。一般には、不動産を売る際には数社の不動産会社に査定を頼み、売り主は査定金額と営業内容をもとに、不動産の仲介を依頼する会社を決定する。

売り主が不動産会社を決定すると、代理契約を売り主と不動産会社の間で結ぶ。契約では代理契約期間、手数料などが決められる。一般には代理契約期間は3か月であるが、契約期間後は自動的にどちらかが代理契約を中止するまで、契約が続けられる。ただし、3か月の契約期間が終了する前に、売り主が自主的に売ることを中止した場合は、契約を終了することができる。ただし、代理契約を結ぶ際に、売り主は代理契約期間が過ぎるまでは、その不動産を他の不動産会社に委託する契約を結べないとの条項が入っていることが一般的であり、その際は、売り主は他の不動産会社に同じ不動産の委託をしたいと思っても、最初に契約を結んだ不動産会社との委託契約期間が過ぎるまで待たなければならない。

不動産会社の代理契約料は、販売価格の約2-3%程度となるのが一般的である。しかし、近年ではイン

106 不動産販売のプロセスに関しては以下の本を参考にした。Bradshaw, J. House Buying, Selling and Conveyancing (Lawpack Property Series). Lawpack Publishing. Kindle Edition.

ターネットを活用して町の中心地などに店舗をもたず、定額の広告料や手数料を先払いで払うことにより代理契約料を取らないなど、新しい形の不動産の代理業をおこなう会社も現れてきている(写真7-12)。このように、不動産会社の形態も変化しているが、不動産代理事業において共通することは、不動産の広告を通して買い手を見つけることである。そこで、次に不動産広告の詳細を通して、販売仲介における不動産業務の実際をさらに検証する。

販売仲介における不動産広告の実際

不動産の広告には不動産の特徴やセールスポイントを記した紹介文とともに、不動産価格、平面図、写真などが添えられる。こうした情報は、自社のウェブサイトや不動産情報サイトなどでも公開されるが、不動産会社はこうした情報をまとめた簡単な冊子を作り、不動産に関する問い合わせがあると、店頭で冊子を渡したり、郵送したりする。こうした冊子のことをパティキュラ(particular)と呼ぶ(図7-6)。かつては、不動産会社が上質紙に印刷されたカラー印刷のパティキュラを用意することが一般的であったが、現在ではEメールなどで送れるようPDFの形式で作成し、印刷されたパティキュラを準備しない場合も多い。近年では、不動産会社の担当者が住宅内を案内するビデオを制作したり、室内の3Dスキャンをもとに、販売不動産の3Dのモデルを作成し、ウェブ上で3Dモデルの中を自由に歩き回るなどのサービスを提供している会社もある。

こうした情報とともに、不動産広告において必ず用意しなくてはならないのはエネルギー効率証明書(Energy Performance Certificate)である。これは2007年に法制化されたホーム・インフォメーション・パック¹⁰⁷の一部であったが、2010年にホーム・インフォメーション・パックが廃止された後もエネルギー効率証明書のみは継続され、現在も不動産広告とともに提示する義務が残されている。住宅の売り主は住宅を売りに出して28日以内にエネルギー効率証明書を専門業者に依頼して作成し、不動産会社はそのエネルギー効率証明書を不動産の広告とともに公開する義務がある(図7-7)。エネルギー効率証明書とは住宅の断熱性能を計測し、建物のエネルギー効率を評価するもので、その結果はA(最も優れている)からG(非常に悪い)までに分かれている。この証明書では、どのように建物のエネルギー効率を高めればよいか、調査結果をもとに窓の単層ガラスを複層に変更する、あるいは外壁や屋根に断熱材を加えるなど具体的な解決策が示されており、住宅の買い手が建物のエネルギー効率を高めるための改装をおこない、国全体の二酸化炭素の排出量を抑えるための活動に寄与することが期待されている。

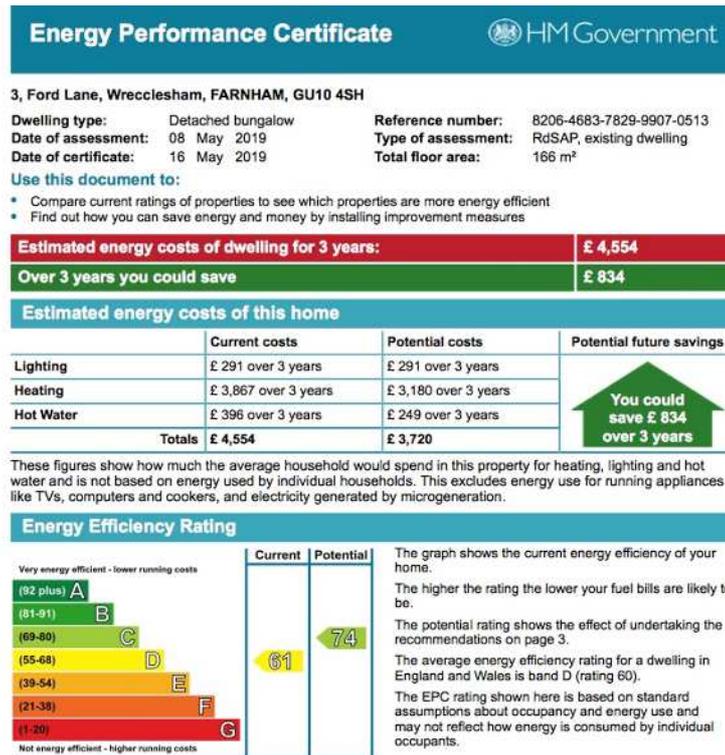
図7-6 アンドリュー・ロッジ不動産会社の制作したパティキュラの表紙



パティキュラは4ページからなり、1ページ目が表紙、2ページ、3ページ目には住宅の特徴や近隣の学校の情報、地域の様子や駅からの距離などが詳細に記され、さらに専門家の作った平面図が添えられている。4ページ目には内部の様子などの写真が加えられている。
出典：アンドリュー・ロッジ社提供、2020年11月。

107 ホーム・インフォメーション・パック(Home Information Pack)は2007年に法制化され、住宅の販売の際に作成することが義務付けられた。ホーム・インフォメーション・パックは土地の登記情報やエネルギー効率証明書、さらには建物の調査報告書などから成り、不動産会社が住宅の広告を出す時に、ホーム・インフォメーション・パックと一緒に公開することで、建物の売買の透明性を増し、迅速化を図ることが目的であった。しかし、不動産販売の過程がより複雑化したなどの批判が集まり、2010年に政権が労働党から保守党と自由民主党の連立政権に変わった際にエネルギー効率証明書を除きすべて廃止された。

図 7-7 住宅のエネルギー効率証明書の一部



この住宅はエネルギー効率がDであると査定されているが、住宅の改装をおこないエネルギー効率を改良することでCになり、3年間で834ポンドの電力とガス代が節約できるとしている。

出典：アンドリュー・ロッジ社提供、2021年3月

かつては、不動産に関する広告は、新聞や雑誌などを通じて出され、その広告を見た人が不動産会社に連絡をして、パティキュラを送ってもらい、その上で内見の予約をするというのが一般的な流れであった(図7-8)。しかし、現在ではインターネットの不動産サーチのウェブサイトがその主流となっており、ほとんどの不動産会社はこれらのサイトに使用料を払い自社の不動産の広告を載せている。現在、イギリスにおける主要な不動産サーチのインターネット・サイトはライトムーブ(rightmove.co.uk)、ズープラ(zoopla.co.uk)、オンザマーケット(onthemarket.com)の3社であるといわれている。その中でも最も使われているのがライトムーブである。不動産会社にとり、不動産サーチのインターネット・サイトは主要な広告媒体であるが、不動産会社がこれら3社全てに、常に不動産広告を載せているわけではない¹⁰⁸。実際の掲載数でも3社では違いがあり、これは不動産会社ごとによるマーケティングの方針の違いであると考えられる¹⁰⁹。

108 業界最大手のライトムーブは一か月の平均の検索数が1億2750万回であるのに対し、業界第2位のズープラは6000万回である。以上の統計は以下のウェブサイトを参照した。https://www.comparemymove.com/advice/selling-a-house/rightmove-or-zoopla

109 アンドリュー・ロッジ不動産が拠点とするファーンナム市の不動産をこれら3社の不動産サーチ・サイトで調べてみると、ライトムーブは223戸、ズープラは201戸、オンザマーケットは153戸が登録されていると出る。注：2021年7月21日、筆者が検索地域をファーンナム市のみとし、それ以外の条件を入れずに3社のサイトで検索した結果による。

図 7-8 ファイン・アンド・カントリー社の発行する雑誌



ファイン・アンド・カントリー(Fine and Country)社は高級不動産を専門とする不動産会社であり、イギリス国内のみではなく、海外に支店を持ち、海外の顧客のイギリス国内での不動産の取得の手助けや、イギリスの顧客が海外で不動産を取得する手助けなども積極的におこなっている。ファイン・アンド・カントリー社では、マーケティングの一環として、全ページカラー印刷の取り扱い物件を紹介する雑誌を定期的を作り、富裕層の集まるホテルやレストランなどに雑誌を置いている。また、海外の物件を紹介するイベントを高級ホテルで開くなど、マーケティングの手法は、取り扱い物件と顧客によって違ってくる。

出典：ファイン・アンド・カントリー社のウェブサイトより転載
(<https://www.fineandcountry.com/uk/refined>)、2021年7月。

販売仲介業の法的な規制

日本では不動産の販売のための仲介をおこなうためには、宅地建物取引業免許を取得する必要があるが、英国においては不動産仲介の業務をおこなう上での資格等は必要がない。しかし、1979年にエステート・エージェント法(Estate Agent Act 1979)が制定され、不動産業務に対する規制が定められた。エステート・エージェント法では不動産業務を以下のように規定している；

…不動産のフリーホールド、またはリースホールドを購入したい人を仲介し、交渉の手助けをすることを、クライアントのために商目的でおこなうこと…¹¹⁰

エステート・エージェント法では、こうした業務をおこなう際に、個人もしくは団体がその業務内容において遵守すべき事柄、及び、禁止された事柄が定めている。さらには、この法律に違反した不動産会社、または個人に対する罰則が規定されており、また、不動産会社の営業内容は2008年に制定された「不当な取引からの消費者保護法」(Consumer Protection from Unfair Trading Act 2008)の規制も受ける。これは、不当な商取引から消費者を守るために制定されたもので、すべての商取引に当てはまり、不動産取引もその一部であると規定されている。

消費者と不動産会社の間で不動産の売買、あるいは賃貸業務などにおいて争議が起こった場合、消費者もしくは不動産会社は不動産業務に関する政府の公認した専門の調停機関に調停を申し出ることができる。これは、エステート・エージェント法によって定められたもので、現在、政府の公認する調停機関は不動産調停所¹¹¹の提供するものと、プロパティ・ルードレス・スキーム¹¹²の提供する2種類がある¹¹³。現在、すべての不動産の売買や賃貸の仲介、不動産の維持管理の代理業をおこなう不動産会社は政府の公認した調停機関に登録することが義務付けられており、登録をしないで不動産の仲介業務をおこ

110 1, (1), (a) Estate Agent Act 1979 訳は筆者による。

111 <https://www.tpos.co.uk> The Property Ombudsman Scheme

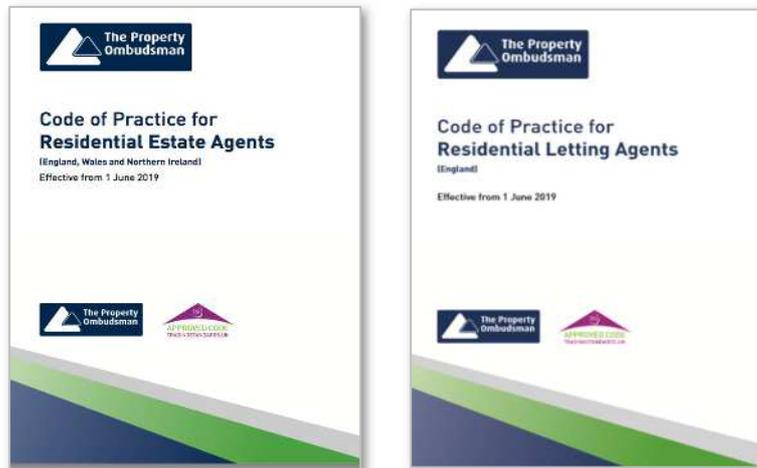
112 Property Redress Scheme <https://www.theprs.co.uk>

113 正式にはルードレス・スキーム(A Redress Scheme: 救済計画)と名付けられている。始まった当時は、不動産の売買業務をおこなう不動産会社のみ参加する義務があったが、2014年からは、賃貸及び賃貸住宅の維持管理の代理業務をおこなう不動産会社もルードレス・スキームに参加することが義務付けられた。

なった場合は、地方自治体は最大で5000ポンド(75万円)の罰金と、業務の停止を求めることができる。

こうした調停機関は独立機関であり、その経営は登録した不動産会社からの会費によって賄われる。また、こうした調停機関に登録した場合、登録した不動産会社は、調停機関の定めた行動規範を守ることを義務付けられている(図7-9)。

図7-9 不動産調停所(The Property Ombudsman)の住宅販売仲介業務に関する行動規範の表紙(左)と住宅賃貸仲介業務に関する行動規範の表紙(右)



政府公認のロードレス・スキームの1つである不動産調停所のメンバーは不動産調停所の定めた行動規範を遵守することを求められる。行動規範とは、不動産業者が消費者に対してどのように活動をすべきかをまとめたもので、「行動規範 1f：クライアントを人種、宗教、性別、性的指向、身体や精神の障害、国籍などにかかわらず平等に対応しなければならない」といった一般的な事柄から、「行動規範 4d：クライアントと定期的にマーケティング戦略を検討しなければいけない」といった具体的な事柄、さらには「行動規範 5a：クライアントと代理契約を結ぶ際にはロードレス・スキームについて説明をし、周知させなければならない」など、その内容は住宅販売仲介業務全般に及ぶ。上の表紙は住宅販売仲介業務に関してのみの行動規範であるが、同様に、住宅賃貸仲介業務に関する行動規範も不動産調停所では定めている。

出典：The Property Ombudsman, Code of Practice for Residential letting Agents, Effective from 1 June, 2019.2021年8月。以下のウェブサイトからダウンロードした。<https://www.tpos.co.uk/codes-of-practice>

ここで注意すべきことは、これらの法律が不動産の仲介業務において消費者を守るために制定された法律であり、これらの法律は不動産取引をおこなう団体もしくは個人の活動を規制するものであるが、その活動をするための資格等は必要がないということである。そのため、個人で住宅販売の広告を出し買い手を見つけることを禁止するものではない。そして、不動産業者を通さず住宅の売り手が買い手を見つける場合、エステート・エージェント法の規制は受けない(図7-10)。しかし、こうして買い手を見つけたとしても、次に見るように、実際の売買においては弁護士が入り契約書を作成する必要があり、住宅の買い手と売り手が双方の権利を守るために、住宅に関する綿密な調査がおこなわれ、契約書が作成される必要がある。

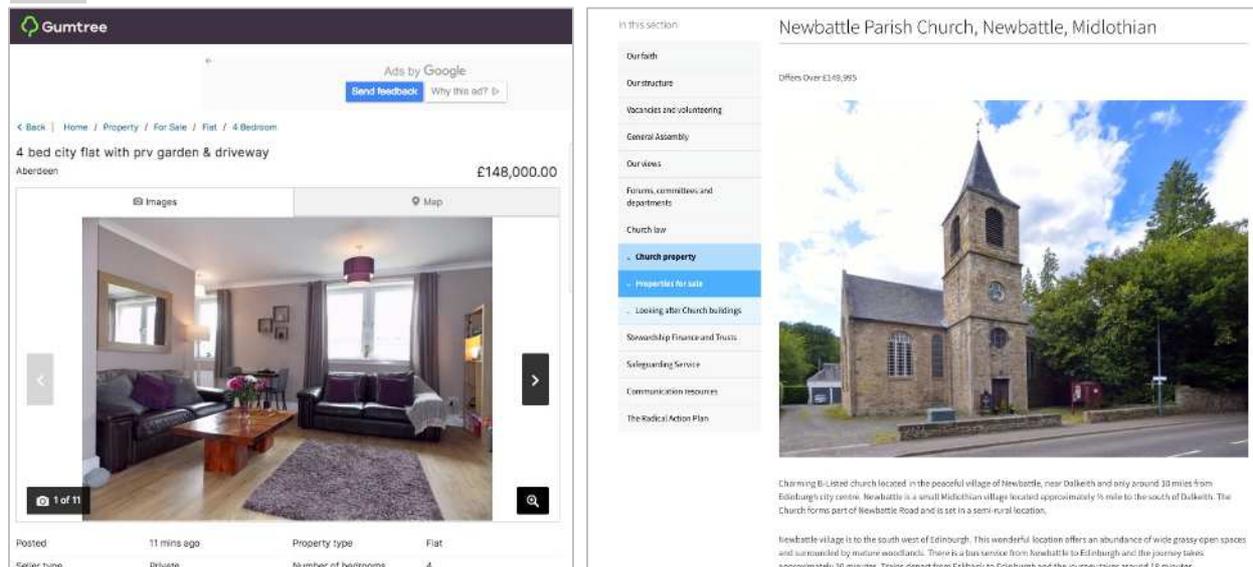
現在、不動産仲介業者に国家資格などはないことは述べたが、実際には多くの不動産業界で働く個人が建設技術者の専門家団体である王立サーベイヤー協会(RICS)¹¹⁴ や不動産業界の専門家の団体であるプロパティーマーク¹¹⁵ に所属している。しかし、不動産業界で働く専門家の、専門家としての権利を守り、不動産業界で働く人材の質の向上のためには国家資格が必要であるとする議論は政府や専門家の間で長い間続いており、現在、プロパティーマークでは英国上院の議員であるリチャード・ベスト卿(Lord Richard Best)を議長として作業部会を結成し、国家資格設立への政府への働きかけや、その内容の政府への提言などを積極的におこなっている¹¹⁶。

114 Royal Institute of Chartered Surveyor：建築技術者のための職能団体。サーベイヤーと呼ばれる建築技術者を対象としているが、その対象は広く、建築現場のマネージャーや積算士から建築法規や防災の専門家、不動産の再開発の専門家など建築技術に携わる多くの専門家を含む。職能団体としての歴史は古く、1792年に設立されたサーベイヤーズ・クラブが始まりであると言われている。現在の団体は1868年に設立され、会員は世界中に10万人以上いる。一般にRICSと省略され、以降はRICSと表示する。

115 Property Mark：1967年に設立された不動産業界で働く専門家のための専門家団体である全国不動産会社協会(National Association of Estate Agents)が、他の不動産関連の専門家団体である住宅賃貸会社協会(Association of Residential Letting Agents)などと合併し、2017年に設立された不動産業界で働く専門家のための職能団体。

116 プロパティーマークによる不動産業界に関する国家資格設立への作業部会の活動に関しては、プロパティーマークのウェブサイト内にある以

図 7-10 個人による不動産販売の広告(左)及び、スコットランド国教会のウェブサイトにある不動産販売のページ(右)



写真(左)は個人が無料の GUMTREE と呼ばれるウェブサイトに出している不動産広告。このウェブサイトは、一般には不要の家電製品などを売り買いするために使われているが、個人で不動産や車の売買に使用している人もいる。個人で不動産を売る場合、内見などは自身でおこなわなければならないが、不動産会社への仲介料がかからないことはメリットであろう。写真(右)はスコットランド国教会が自身のウェブサイトの中で掲載している、使われなくなった教会を売るための広告である。スコットランド国教会のような宗教団体、あるいは NPO 団体などでは、不動産会社などを通さず、直接自身の不動産を販売しているケースがある。これは、宗教団体や NPO 団体であるために一般の住宅市場に不動産を流通させて利益を上げること避けるためである。こうした団体もインターネットを活用することにより、より広くこうした広告ができるようになったと考えられる。

出典：以下のスコットランド国教会のウェブサイトより転載、2021年7月。

https://www.churchofscotland.org.uk/about-us/property-and-church-buildings/properties-for-sale/properties/churches-and-halls/newbattle_church_

7.3.3.3 販売契約のプロセス

販売契約のプロセスの概略

不動産業者の仲介により、売り手が買い手を見つけ、交渉の末に購入価格が売り手と買い手の間で同意できたとしても、ここで不動産の販売が終了するわけではない。不動産の販売に関する契約は文章で交わされなくてはならず、そのための契約書が弁護士によって作成される必要があるからである¹¹⁷。そして、イギリスでは不動産は土地管理局¹¹⁸に登記されているが、不動産の売買に伴い登記された所有者の名前も変更されなければいけない。こうした不動産譲渡に関する法的な手続きを法律用語でコンベイヤンス(Conveyance)¹¹⁹という。そして、コンベイヤンスのすべてのプロセスが終了しなければ土地の売買が完了したことになる。つまり、売り手と買い手の間で、購入価格が決定し、売買に同意したとしても、まだこの段階では売買の契約が完了したことにはならない。その結果、実際に売買に同意してから契約が交わされるまでの間に、売り手もしくは買い手が同意を破棄しても売買の契約違反にはならず、契約に至らないケースも珍しくない。

契約に至る法的なプロセス、つまり、コンベイヤンスの概略とは以下のとおりである：

1. 売り手の弁護士が契約書を作成。
2. 買い手の弁護士が建物の法的な調査をおこない、さらに土地・建造物の専門家による建物の調査

下のページが詳しい。<https://www.propertymark.co.uk/professional-standards/uk-regulation/ropa.html>

117 1677年に制定された詐欺防止法(Statute of Frauds)によって、遺書や不動産の売買などに関する契約は、偽造を防ぐために、文章となった契約に証人のいる場で本人によってサインがされなくてはならないと規定されており、その規定は現在も法的に有効である。Statute of Frauds (29 Car 2 c 3) (1677)

118 HM Land Registry：中央政府の省庁の1つであるが、政府から独立した非大臣省(non ministerial department、他の省庁のように大臣を持たない)である。土地建物などすべての不動産の登記を管理する。

119 コンベイヤンス(Conveyance)を専門におこなう弁護士がコンベイヤンサー(Conveyancer)である。

がおこなわれ、その調査結果に基づき、買い手の弁護士は契約書の変更を求める。

3. 双方の弁護士が契約書を合意した後、買い手と売り手が契約書にサインする。
4. 契約書に基づき売買がおこなわれ、売り手から買い手に不動産が譲渡される。
5. 買い手の弁護士が登記所に土地の登記の変更をおこなう¹²⁰。

コンベイヤンスのプロセスの主な目的は、不動産が売り手、買い手にとり売買契約に値するかどうかを確認すること、つまり、不動産に付随する法的な規制、そして建物の状態などを調査し、不動産が取り引きされる上で適切な資産であることを売り手と買い手の間で確認をすることである。第1章で見たように、100年以上前に建設された住宅が全住宅の20%を占めることを考えると(第1章、図1-2参照)、多くの不動産が多くの歴史的な変遷を経てきたことが十分に予想され、その過程で、不動産に関する法的な制約などがかかっている場合があり、それらが不動産の価値に大きく影響することもある。例えば、第6章でも見たが、建物が建設された際の登記書には、カバナントとよばれる土地建物に関する用途や仕様に関する規制が明記されており、その規制が現在も続いていることも珍しくない¹²¹。そうした場合、将来、建物を建て替えることができない、あるいは用途変更ができないなど、カバナントが不動産の価値に大きな影響を与える可能性もある。弁護士による文献調査では、不動産に関するこうした規制を、登記書や地方自治体などに残された文献をもとに明らかにする。

文献調査と同様に重要なのが、土地や建造物の専門家による土地建物に関する調査である。古い住宅を購入する際には、設備や構造の状態など詳細な検証が必要となる。例えば、専門家の調査によって、建物に重大な構造的な欠陥が見つかった場合、住宅の価値に大きな影響を与えることとなる。そして欠陥の重大さによっては、買い手の弁護士は買い手に購入をしないこと、つまり、契約を結ばないことをアドバイスすることもありうる。

こうした調査のプロセスには時間がかかり、さらに弁護士などの経費もかかるため批判も多く、プロセスを簡略化して迅速に契約を結べるよう改革を求める声もある。しかし、こうした綿密な調査がおこなわれ、契約書が作成されることにより、売り手、買い手の間で安心して住宅の売買ができるとも考えられる。そして、古い建物を様々な面から調査し、売買するプロセスがあることが、100年前の住宅を現在でも取り引することを可能にしていると考えられるだろう。そこで、次に、これらの調査において何が問題になっているのかを、文献調査と、専門家による建物調査に分けて検証し、その詳細を見ていきたい。

コンベイヤンスにおける調査の実際－文献調査

弁護士のおこなう文献調査は大きく分けて土地登記局への問い合わせをもとにおこなわれるものと、地方自治体への問い合わせをもとにおこなわれるものと2種類に分けられる。それら2種類の問い合わせをもとにおこなわれる調査の代表的なものには以下のようなものがある¹²²。

- － 土地登記局への問い合わせ
 - 登記書の所有者
実際に売り手が所有者であるかどうかを確認。
 - 登記された内容、不動産の範囲

120 コンベイヤンスのプロセスの概略に関しては以下の本を参考にした。Wade, P. A Practical Guide to Residential Conveyancing: An Emerald Guide (Emerald Home Lawyer Guide). Straightforward Publishing. Kindle Edition.

121 第6章「6.2.2 集合住宅におけるフリーホールドとリースホールドの混在する仕組みの成立」の中のカバナントに関する説明を参照。

122 以下のリストはWade, P. A Practical Guide to Residential Conveyancing: An Emerald Guide (Emerald Home Lawyer Guide) (p. 31). Straightforward Publishing. Kindle Edition.及び、2020年11月におこなわれたベーカー法律事務所(Baker Law LLP)の不動産部門の責任者であるケビン・ダフィー氏(Kevin Duffy)へのインタビューをもとに筆者が作成した。

登記された内容と、売りに出されている不動産の内容が一致しているか確認。

- 不動産に関わる制限
カバナントやイーズメント¹²³ など、不動産の価値に影響を与える可能性のある制限が登記書に載っていないかを調査。
 - 教会の修理義務(Chancel Repair Liability)
歴史のある教会の中には、教会の修理が必要になった場合、教会はその教区内の不動産の所有者に請求する権利があり、不動産の所有者はその費用を負担する義務を負っている場合がある。これは、その地域の地所の多くを持っていた教会が、教区内の土地のフリーホールドを住宅の建設のために譲った際に登記書に含められた条項であったと考えられる。現在、教会がその権利を実際に行使する例はないが、登記書に明記されている限りは、法的にはこの教会の権利と不動産所有者の義務は有効である。また、教会が第三者に売買された場合、教会の購入者がその権利を使用する可能性は否定できない。弁護士は調査対象の物件が修理義務のある教区の中にあるかをチェックする必要がある、義務が生じるリスクを買い手に知らせる必要がある。
- 一 地方自治体への問い合わせ
- 建築保存対象としての登録、及び歴史的保全地区¹²⁴
建築保存の対象となっている場合、あるいは、歴史的保全地区に建物がある場合、建物の改装や外観の変更、さらには用途変更などが難しく規制されるだけでなく、外観の維持などのために特別の出費が必要な場合などもあり、建築保全対象の建物や歴史的保全地区内の建物を購入する際には注意が必要である。
 - 排煙規制地区
地方自治体の定める排煙規制地区(Smoke Control Area)内では、使用できるボイラーや燃料の種類が限られており、購入しようとしている住戸で使われているボイラーや燃料の種類が排煙規制に合致しているかチェックする必要がある。
 - 地域内の新規の道路、上下水道設備などの計画
地域内に新規の道路や上下水道設備の計画があるのか、その場合、購入予定の不動産にどのような影響を与えるのかの検証が必要となる。
 - 近隣で提出された都市計画申請
近隣で出された都市計画申請が、日照や住環境に影響を与えないか、また、大規模施設の建設が計画されている場合、その施設による交通量の増加などが起こり、住環境が著しく悪化しないか等の検証が必要である。
 - 不動産の都市計画申請の歴史
過去に増築などの都市計画申請がどのように提出されているのか、そして、その増築などが都市計画申請の通りに行われているか、また、調査対象の不動産で都市計画申請に違反するような増築や改装などが行われていないかを調べる。
 - 建築申請の歴史
過去の増改築がすべて建築基準に合致するように建設されているかを調べる。
 - 土地の状態、及び土地使用の歴史
地方自治体には、地域全体の地盤の状態などや使用の歴史などが資料として残されている。その

123 カバナントとイーズメントに関しては、第6章「6.2.2 集合住宅におけるフリーホールドとリースホールドの混在する仕組みの成立」の中のカバナントに関する説明を参照。すでに見たように、英国では住宅を改装したり、増築する人が多いので、将来に向けての増改築ができないなどのカバナントやイーズメントがあることが大きく不動産の価値に影響を与えることがある。

124 建築保存に関しては第4章及び第5章を参照。

中に、地盤が沈下したこのとあるエリアや、過去の洪水の歴史と現在における洪水のリスクなども示されている。こうしたリスクに関しては建物の価値のみならず、建物に対する保険の保険料が高額になる、あるいは、保険の申請が受け付けられないなどの問題が起こることもあり、事前の調査が欠かせない。

その他にも、弁護士は現在もしくは過去に、調査対象の不動産の所有者が近隣住民や地方自治体との間に不動産に関する争議があったか、その争議はどのような内容であったのかについても調べる。買手の弁護士からの売り手へ質問のリストが、契約書作成の過程で送られてくることはすでに述べたが、その質問の中に必ず含まれるのは、近隣との争議の有無である。売り手が質問のリストにおいて虚偽の回答をして、後にそれが問題になった場合には売り手は法的に訴えられる可能性があるため、近隣との争議に関しても正直に回答することが要求される。同時に、こうした問題に関しては、後に不動産価値に影響を与えることも多く、弁護士自身でも独立した調査をおこなうことが多い(図7-11)。

図7-11 近隣争議により伐採された木の写真を紹介する新聞記事(写真上)及び、敷地内の地下から石油を掘り出したとして住民が裁判を起こしたことを伝える新聞記事(写真下)



写真上は、隣人間のささいな争議がエスカレートしていくことを伝える新聞記事。英国中部シェフィールド市の郊外で、2軒の家の前庭の敷地境界線上に植えられた木をめぐる、写真左側の家は木を残すことを主張、右側の家は木を切ることを主張、長年の間、意見がまとまらず近所の住民を巻き込む争議となっていた。しかし、今年に入り、突然に右側の住民が、木の自分の敷地内の部分を切り落としてしまったことにより、争議がさらにエスカレートしたと地方紙がレポートしている。写真下は、かつてのハロッズ百貨店のオーナーであり、富豪として知られるアル・ファイド氏が自身の邸宅のある広大な敷地の近くでおこなわれていた石油の地下掘削の一部が、ファイド氏の敷地内に入り込んでいたとして、石油会社に対し賠償金を求めて裁判を起こしたことを伝える記事。掘削は敷地の地下250mであり、敷地内の建物などには影響を与えていないとして、石油会社は賠償金の支払いを拒否したが、裁判所は敷地の地下250mであっても、不法侵入にあたるとして石油会社に7億ポンド(1050億円)の賠償金の支払いを命じる判決を出した。その後、石油会社は最高裁に控訴し、判決が覆されファイド氏の賠償金の請求は却下された。このように、英国でも近隣の不動産をめぐる争議は多く、一つ目の事例のようなささいな争議から裁判所や巨額の賠償金の請求に発展するケースまで様々である。

出典：(写真上)ランカスターライブ社の記事をウェブサイトより転載、2021年7月。

<https://www.lancs.live/news/uk-world-news/petty-dispute-between-neighbours-sees-20907082>

(写真下)デイリー・メール紙の記事をウェブサイトより転載、2008年7月。

<https://www.dailymail.co.uk/news/article-1038362/Fayed-strikes-oil-millions-secret-oilfield-estate.html>

以上の項目は、弁護士の調査する基本的な事項であり、弁護士のおこなう不動産に関する調査のすべてではない。弁護士は、これらの基本的な事項に加え、それぞれの経験や、活動する地域における情報をもとに、不動産の価値に影響を与える事柄はできる限り調査をおこなう¹²⁵。最近では、地方紙や雑誌などに広告を出す弁護士事務所やインターネットなどで格安なサービスを謳う弁護士事務所などもあり、弁護士を決める際に、数社から見積もりをとる不動産の買い手や売り手もいるが、実際には弁護士を選ぶ際には地元の情報に精通した経験のある弁護士を選ぶことが重要であろう。

コンペイヤンスにおける調査の実際－建物調査

不動産、特に古い建物の購入に際しては、実際の建物の調査は欠かせないものである。建物の調査は屋根や外壁など各部の状態の調査に加え、構造、設備等の状態なども調べられ、建物の価値に影響を与えるような問題がないか、もし問題がある場合にはどのような補修、メンテナンスが必要かなどが詳細に調査され、レポートとしてまとめられる。また、銀行から住宅ローンの借り入れをおこなう際には、不動産の調査が住宅ローン貸付の条件として求められることが一般的である。不動産の価値を考える場合、実際、建物に重大な欠陥がある場合、例えば構造上の問題や衛生設備が古く住居として不適切であるなどの場合、住宅ローンの申請が通らない可能性も高い¹²⁶。

こうした不動産の調査は王立サーベイヤー協会(RICS)の定めた基準に基づいて定められた調査基準によっておこなわれるのが一般的である。調査の種類は右ページの表のように、レベル1からレベル3に分かれている(表7-3)。

表 7-3 王立サーベイヤー協会の定めた不動産調査の種類

	内容	どのような住宅に適しているか	調査費用
レベル1： コンディション・レポート	不動産の基本的な状態と建物の工法、構造、設備などの問題の可能性、及び法的なリスク	新築に近い、建築経年の少ない住宅	£400-£950 (6万円から14万円)
レベル2： ホームバイヤー・レポート	レベル1の内容に加え、必要な修理やメンテナンスのアドバイス、住宅市場における住宅の評価額	一般的な住宅で、通常の状態の住宅	£500-£1000 (7万5千円から15万円)
レベル3： ビルディング・サーベイ	レベル1、レベル2の調査に加え、さらに構造などの詳細な調査	大きな住宅、築50年以上の住宅、状態の悪い住宅	£600-£1500 (9万円から23万円)

出典：王立サーベイヤー協会の発行する Description of the RISC Home Survey Level 1-3 及び、Which.co.uk による以下の不動産調査に関するウェブ上の解説をもとに筆者が作成。

Which.co.uk の解説：

<https://www.which.co.uk/money/mortgages-and-property/first-time-buyers/buying-a-home/house-surveys-akbw67f03dkx>

Description of the RISC Home Survey Level 1-3 は王立サーベイヤー協会の以下のページからダウンロードできる。

<https://www.rics.org/uk/upholding-professional-standards/sector-standards/building-surveying/home-surveys/>

この調査をおこなうのは、王立サーベイヤー協会の認定したサーベイヤーと呼ばれる建設技術者である。王立サーベイヤー協会は、長い歴史を持つ英国における建築の技術者のための職能団体であるが、それと同時に、中央政府によってチャータード(Chartered)と名乗る権利が与えられている。これは専門家の職能団体にあたえられるタイトルで、そのメンバーになるには政府と職能団体の間で同意した専門家としての技術や知識のスタンダードに達していることが条件となる。政府と職能団体が同意の上で資格が与えられることから、国家資格と同等と認められる。また、王立サーベイヤー協会は資格を与える権利を有すると同時に、そのメンバーが常に一定の技術や知識のスタンダードを持ち、専門家として活動

125 2020年11月におこなわれたベーカー法律事務所ダフィー氏へのインタビューの中でも、長年の地域での活動の中で得た、地域における不動産の販売や開発の歴史、不動産をめぐる過去の近隣争議などが調査を進める上で役に立つことも多いとの話がでた。

126 売る前に構造的な欠陥から住宅ローンが受けられないことが明らかな不動産は、住宅ローン不可物件として市場に出ることがある。こうした物件は通常は開発業者に向けられており、開発業者が安値で買い、構造を含めて改装をおこない、建築審査などを通した上で再度市場に流通させられることが多い。

をすることを管理する管理団体でもあり、専門家として不適切な活動をした場合などは、資格を取り消すなど懲罰の権限を持っている。王立サーベイヤー協会の正式名称は王立チャータード・サーベイヤー協会(Royal Institute of Chartered Surveyors)であり、そのメンバーとなるためには、王立サーベイヤー協会の認定した大学の建設工学の学部の学位を取得した後、実務経験を積み、王立サーベイヤー協会のおこなうサーベイヤーの試験に合格する必要がある。

このように専門家による建物の調査の手法が確立されていることは、不動産取引において重要である。調査をおこなう専門家が資格を持っているということは、その専門家が一定の専門的な知識を持っていることの証であり、さらに、スタンダードな調査報告書の形式が決まっていることによって、どの調査会社に頼んでも、ほぼ同等な調査結果が得られることとなる。こうした信頼できる調査手法が確立されていることが、不動産の取引や住宅ローンの審査などにこれらの調査が広く使われている理由であると考えられる。

販売契約の締結—契約書の交換

以上のような、弁護士による調査が進み、そして、建物調査のレポートが買い手と売り手の弁護士に提出されると、調査結果をもとにさらなる契約書の作成が進められる。調査において問題の可能性が指摘された場合は、さらなる専門家による調査が要求される場合もある。例えば、建築の調査によってアスベストの使用が発見された場合、アスベストの専門家による調査が買い手によっておこなわれ、その調査をもとに、専門業者によるアスベスト除去の見積もりが取られ、買い手側の弁護士はその費用を住宅の購入価格から差し引くことを売り手側の弁護士に要求する。売り手が合意した場合は、契約書にアスベスト除去の必要性とその費用がすでに合意されていた購入価格から差し引かれることが明記され、契約書における購入金額の額が変更される。

同様に、弁護士の調査によって住宅の増築部分が都市計画申請の申請どおりに建設されておらず、都市計画法違反であることがわかった場合、あるいは、増築部分が建築基準法に基づいて建設されておらず、建築基準法違反であることが判明した場合、買い手側の弁護士は購入のための契約の手続きをこのまま進めるか、あるいは、契約を取りやめるか、買い手に法的なアドバイスをすることとなる。法的に違法な建物を購入した場合、その責任は違法な建物を建てた建設当時の住宅の持ち主ではなく、現在の持ち主が持つこととなる。都市計画局及び建築基準局を運営する地方自治体は、持ち主に違法建築の是正を要求する義務があり、そうした是正がおこなわれない場合には、地方自治体は強制的に建物を取り壊す等の権利も持っている。

弁護士は違法部分の大きさ、そして内容を踏まえた上で、買い手へのアドバイスをする必要がある。違法部分が比較的小規模なもので、簡単に変更ができるものであるならば、その費用を購入金額から差し引くことを条件に、契約を進めることも可能である。しかし、その違法の内容が深刻なもので、地方自治体との間で法的に重大な問題に発展する可能性があると考えられる場合は、契約を取りやめることをアドバイスする可能性も高い。

すでに述べたように、不動産業者を通じて購入金額と売買に同意したとしても、実際に契約書を作成し、双方がそれに署名し交換するまでは契約が成立していない。不動産売買のプロセスにおいて、契約が成立した段階のことを契約書の交換(Exchange of Contracts)と呼ぶが、契約書の交換前に購入の同意を破棄することは可能であり、また、契約が成立するまでに契約が破棄される可能性は常にある。逆に、一度契約書の交換が済むと、それ以降、購入金額の変更や購入の中止、さらには家を引き渡す日の変更などが法的に不可能となるので、契約書が作成されるまで、十分な時間をかけて調査をおこない、その調査をもとに双方の弁護士が契約書作成、変更に関する議論を尽くし売り手買い手双方が納得のいく契約書を作成することが重要である。

このように、土地建物を時間をかけて調査をし、資産として安全であることを調べた上で購入するシ

システムがあることは、古い住宅を流通させる上で重要であり、こうしたシステムが有ることが100年前に建設された住宅であっても安心して取引をおこなうことを可能にしていることは明らかであろう。それと同時に、こうした調査には時間がかかり、さらには、調査などに経費をかけた後に契約に至らないケースもあり、住宅購入のプロセスが非効率的であるという批判が多くあることも事実である。

7.3.4 不動産流通－賃貸プロセスの実際

7.3.4.1 はじめに

不動産業者の業務の中心は、不動産の持ち主のために買い手や借り手を見つけることであり、その仲介のプロセスは広告を出し、内見をおこなう等、住宅の売買においても賃貸においても大きな差はないと言えよう。しかし、不動産業者が賃貸住宅を扱う場合、不動産業者は、借り手を見つけて賃貸契約を結んだ後に、賃貸住宅の持ち主に代わり家賃を集めたり、住民からのクレームに直接対応したり、あるいは、ボイラーの故障や水漏れなど緊急の修理が必要なときは、専門業者に修理を依頼したりといった賃貸住宅の管理の代理を継続しておこなうことが多い。つまり、住宅の売買は不動産業者にとっては、仲介をおこなったのち、契約が成立し売買が終了することによってその業務は完了するが、賃貸住宅の取り扱いには仲介の後に家主の代理として管理をおこなう長期的かつ継続的な業務と言える。

また、住宅の賃貸と売買のプロセスにおける大きな違いは契約の仕方である。不動産の売買においては、その契約を実際に取りまとめるのは弁護士であるのに対し、賃貸の契約においては不動産業者が契約を取りまとめることが一般的である。そこで、ここでは前項同様に、不動産賃貸のプロセスの実際を、賃貸住宅仲介のプロセス、実際の契約、その後の管理のプロセスに分けて過程を検証していく。

7.3.4.2 賃貸住宅仲介のプロセス

賃貸住宅仲介のプロセスの概略

不動産の売買と同様に、不動産のオーナーが借り手を探すときに最初にするのは、不動産会社に賃貸の仲介の要請をすることである。同様に、不動産を借りたい人が最初におこなうことは、インターネットなどで、住みたい地域の賃貸住宅の情報を集めることである。そして、不動産会社は不動産オーナーのために借り手を探し仲介をすることで、仲介料を得ることとなる。すでに見たように、借り手が見つかった後も、不動産会社は賃貸住宅の管理業務を住宅オーナーの代理として継続しておこなうことが多いが、ここでは、最初に賃貸契約までの仲介のプロセスの詳細を見ていく。

賃貸住宅の賃貸契約までの不動産会社の活動のプロセスは一般に以下ようになる：

1. 不動産会社の担当者が不動産の調査をおこなう。
2. 不動産会社は調査をもとに賃貸価格を提示する。
3. 不動産広告の作成。
4. 入居希望者に内見をおこなう。
5. 入居希望者のチェック：リファレンス及びクレジットのチェックなど。
6. インベントリーの作成、保証金の受け取り。
7. 契約と取りまとめ¹²⁷。

上の5にある入居希望者のチェックとは、入居希望者が借り手として信頼できる人物であるかどうか、家賃を払う能力があるかどうかなどをリファレンスやクレジット・スコアを通して、確認をおこなうこ

とである。リファレンス(reference)とは推薦状のことで、一般に英国で家を借りる場合には、前に住んでいた家の大家や、勤務先の雇い主や直属の上司などから、新しい大家に対して賃貸住宅を借りたいと望む人物が信頼できる借り手であることを証明する推薦状を提出することが求められる。こうした推薦状が本物であるかどうかを確認するために、実際にそうした推薦状を書いた人物の身元を確認したり、必要に応じて直接連絡することもある。

クレジットのチェック(credit check)とはクレジット会社などが新規にカードを発行する際に利用するクレジット・スコア(credit score)をチェックすることである。クレジット・スコアとは個人のカードの使用状況と、その返済能力を点数化したもので、クレジット・スコアが高ければ高いほど、クレジット・カードやローンなどの返済能力が高いことを意味する¹²⁸。クレジット・スコアが低いと、新規のクレジット・カードを申請しても、申請が受け付けられない、あるいは金融機関にローンを申し込んでも受け付けてもらえないことがある。不動産会社が入居希望者のクレジット・チェックをおこなう際には、入居希望者に事前の同意を得なければならない。

海外からの留学生などでイギリスに住んだことがなく、リファレンスを提出できない場合、あるいはクレジット・チェックで十分なクレジット・スコアが得られなかった場合は、大家は借り手が家賃を払えなくなった場合に借り手の代わりに家賃を払う保証人(guarantors)を求める場合がある。あるいは保証人を用意する代わりに、半年分、あるいは1年分の家賃の前払いを要求される場合などもある。

その他にも、入居希望者の申請書の名前や住所が虚偽でないことを証明するためにパスポートや出生証明書の提出を求めたり、入居希望者の現住所が虚偽でないことを証明するために、現住所あてに送られてきた地方自治体からの手紙や、電気、ガス、水道などの請求書の提出を求めることもある。2016年より、「借りる権利(Right to Rent)」と名付けられた、借り手が外国人の場合、合法的に英国に滞在しており、そもそも家を借りる権利があることを家主がチェックする義務も移民法¹²⁹によって追加された。家主は借り手が外国人の場合、そのビザ(査証)の内容をチェックし、家主から住宅を借りている間、借り手が英国に合法的に滞在できるビザを所持していることを確認する必要がある。

これらは、信頼できる借り手に入居してもらい賃貸住宅が安定した収益を上げ、住宅を良い状態に保つためにも重要である。よって、入居希望者のチェックは賃貸のプロセスにおいても重要であり、正確かつ効率よくこうしたチェックをおこなうことが不動産業者に求められる。

リストの6番目にあるインベントリー(Inventory)とは賃貸住宅の状態や住宅に備え付けられた備品のリスト等の詳細なレポートのことである。インベントリー・クラーク(Inventory Clark)と呼ばれる第三者の専門家が作成することが一般的であるが、大家や不動産会社自身が作成することもある。住民が退出する際にはインベントリーに記された状態に戻すことが要求され、また大家は、住民が内装や外装をインベントリーに記された状態から変更していたり、あるいは損傷を与えていた場合、また家具や備品がインベントリーに記されたとおりの数がなかったり、損傷されていた場合には、インベントリーに記された通りの状態に復元するための費用を、保証金から差し引くことができる。インベントリーは賃貸契約の一部であり、入居時に賃貸住宅の所有者(もしくは代理の不動産会社)と、借り手の間で内容を確認合い、その上でサインをする。よって、貸し手にとって、適切なインベントリーを作ることは自身の不動産を良い状態に保つ上で重要であると同時に、借り手にとっても、退出時に不必要な出費を避けるために、インベントリーの内容を理解し、サインすることが大事である。

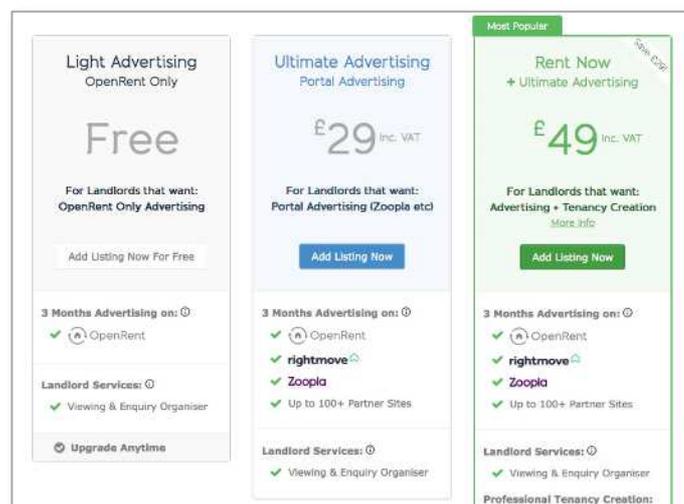
賃貸住宅オーナーが不動産会社に対して支払う料金は、そのサービス内容によって大きく変わってくるが、先のように借り手を見つけて契約の締結までを不動産会社がおこなう場合、その料金は扱う賃貸

128 クレジット・スコアは、元々は各クレジット会社が社内で使っていた情報を共有したものであり、クレジット・スコアには個人の名前、住所などの個人情報が含まれる。イギリスでクレジット・スコアを提供する会社としては、Experian(<https://www.experian.co.uk>)とEquifax(<https://www.equifax.co.uk/>)が大手である。

129 Immigration Act 2016

住宅の家賃の3-4週間分と一般的に言われる。それに対し、例えば広告を出し、内見をおこなうことのみ不動産会社がおこない、その後のリファレンスのチェックやクレジット・チェック、さらには契約の取りまとめなどはオーナー自身がおこなうとすれば、その料金は安くなる。さらに近年では、オンラインのみの営業で賃貸住宅の仲介サービスをおこなう専門業者が格安な料金でサービスを提供しているなどの例もある(図7-12)。

図 7-12 オープンレントのサイト



オープンレント(<https://www.openrent.co.uk/>)は、オンラインの賃貸仲介サービスを格安で提供し、近年人気を集めている。上のページはオープンレントの料金体系を示しているが、オープンレントのサイトに広告を載せるだけなら無料、インターネットの不動産検索サイトに3か月間載せる場合は、29ポンド(4500円)、内見のアレンジをおこなう場合は49ポンド(7500円)。そして、リファレンスのチェックや契約の準備などは必要に応じて足していくことができる。

出典：以下のオープンサイトのページからのスクリーンショット(<https://www.openrent.co.uk/our-pricing/>)、2021年8月。

賃貸仲介業の法的根拠

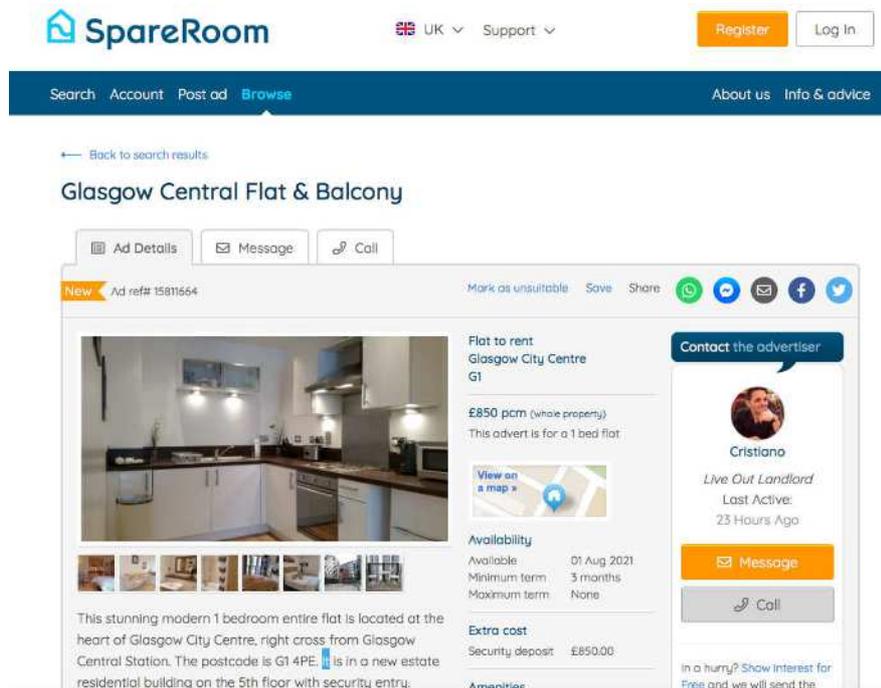
賃貸仲介業に関する法律は、イングランドとその他の地域において微妙な違いがある。イングランドにおいては賃貸の仲介業務をおこなう個人や会社に対する法的な規制はない。しかし、スコットランドやウェールズでは賃貸の仲介業務をおこなう個人や会社は政府に登録をする必要がある。スコットランドやウェールズで政府への登録をせずに賃貸の仲介業務をおこなうことは、違法であり民事ではなく刑事罰が与えられる可能性がある。イングランドでは2013年に「賃貸仲介及び不動産管理のためのロードレス・スキーム令」¹³⁰が施行され、2014年より、賃貸仲介業務をおこなう不動産会社は不動産売買の仲介をおこなう不動産会社同様に、調停機関に加盟する義務があり、さらに、調停機関が規定する行動規範を遵守する義務があることが定められた。また、不動産会社の多くが不動産業界の専門家の団体であるプロパティーマーク¹¹⁴に所属している。このように、不動産の販売と同様に、賃貸においても不動産会社や仲介をおこなう個人が国家資格を得るなどの必要はないが、調停機関への参加やプロパティーマークなどの専門家団体への所属を通して、業務の質を高め、不動産の所有者や借り手を守る仕組みが整備されていると言える。

不動産の売買と同様に、個人が仲介業者を通さずに、友人や知人などに貸したり、あるいは無料の不動産サイトやウェブサイトを通じて借り手を探すことを禁じたり、規制する法律もない。実際、不動産会社を通さずに借り手を見つけ、個人で契約を結ぶケースも少なくない。かつては新聞の個人広告欄などに家主が広告を出し入居者を探すことが一般的な手段であったが、現在ではインターネット上に無料で賃貸の住宅やルームシェアの広告を出せるサイトも多くあり、個人で広告を出し、不動産業者を通さずに借り手を探すことは容易になったと言えよう(図7-13)。こうして個人で借り手を見つけたとしても、

¹³⁰ Letting Agency Work and Property Management Work (Approval and Designation of Schemes) (England) Order 2013

後に見るように、賃貸住宅オーナーは安全な住宅を提供する義務に関する様々な法律を遵守する義務があり、さらに賃貸契約においても、賃貸住宅契約に関する法的な規制を遵守することが必要である。

図 7-13 一般の家主による無料のウェブサイトを使った賃貸住宅の広告



出典：https://www.spareroom.co.uk/flatshare/lanarkshire/glasgow_city_centre/15811664 より 2021年6月25日にダウンロード。

賃貸住宅における家主の責任

賃貸住宅の家主は、住民に対し安全な住宅を供給する義務がある。そのために、家主は新規に入居者と賃貸契約を結ぶ前に以下の証明書を用意したり、必要なチェックをおこなう義務がある。

- ガス安全証明書(Gas Safety Certificate)

国家資格を持ったガス技術者に、ガスボイラーなどガスを使った機器や配管の検査を依頼、安全であることの証明書を発行してもらう必要がある。入居者が変わらない場合は、ガス技術者による検査は毎年おこなわれなくてはならない¹³¹。
- 電気安全証明書

国家資格を持った電気技術者に、住宅内部の電気回線の検査を依頼、安全であることの証明書を発行してもらう必要がある。入居者が変わらない場合は、電気回線の検査は5年ごとにおこなわれなくてはならない¹³²。

ガス及び電気の証明書や定期検査の不備は、賃貸住宅の住民の安全を脅かすものであり、2016年に施行された住宅・都市計画法¹³³では、ガス・電気の証明書や検査の不備があった場合は、地方自治体は、オーナーを刑事告発するか、もしくは罰金(住宅・都市計画法では罰金に上限を設けていない)を課すことができるとしている。

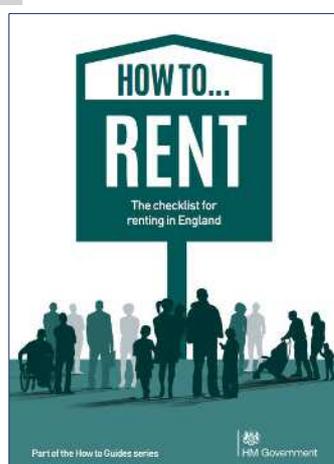
131 この規定は The Gas Safety (Installation and Use) (Amendment) Regulations 2018 による。

132 この規定は The Electrical Safety Standards in the Private Rented Sector (England) Regulations 2020 による。電気安全証明書は、Electrical Installation Condition Report(一般に EOCR と呼ばれる)等の、国家資格を持つ電気技術者によって検査され、安全であることを証明する報告書をいう。

133 Housing and Planning Act 2016

- エネルギー効率証明書(Energy Performance Certificate)
 2018年4月から、住宅のエネルギー効率最低基準法¹³⁴の適用が始まり、賃貸住宅のオーナーは新築の(もしくは賃貸住宅として改装され新規に貸し出される)賃貸住宅のエネルギー効率証明書のための検査をおこない、エネルギー効率がFもしくはG¹³⁵の賃貸住宅は、賃貸住宅として適さないとして、賃貸を禁じられるようになった。すでに、前項の住宅販売の実際でも見たが、住宅の売買においては、エネルギー効率証明書が住宅販売の広告を出す際に必要であるが、賃貸住宅を市場に出す際にもエネルギー効率証明書は必要となる。この法律は、始まった当初は、新築もしくは賃貸住宅として改装され新規に貸し出される賃貸住宅のみに適用されていたのだが、2020年から既存の民間の賃貸住宅にも適用されることとなり、現在、賃貸住宅のオーナーはその準備が必要となっている。そのために、政府は補助金の給付などをおこなっている。
- 賃貸住宅のガイド(How to Rent Guide)
 政府は「賃貸住宅のガイド(How to Rent Guide)」¹³⁶とタイトルの付けられたガイドブックを作成しており、家主は賃貸契約を結ぶ際にこのガイドを借り手に渡すことが義務となっている(図7-14)¹³⁷。このガイドブックは民間の家主から家を借りる時に必要となるものであり、住宅協会や地方自治体から社会住宅を借りる場合には、ガイドブックを渡すことは義務となっていない¹³⁸。
- 借りる権利(Right to Rent)
 2014年に制定された移民法(Immigration Act 2014)によって、2016年からすべての賃貸住宅のオーナーは、入居希望者が外国人である場合、賃貸契約期間中に入居希望者が英国内に合法的に滞在ができるビザ(滞在許可)を持っていることを、賃貸契約前にチェックすることを義務付けている。

図 7-14 中央政府の発行する「賃貸住宅のガイド(How to rent guide)」の表紙



英国政府の以下のウェブサイトから PDF 版をダウンロードすることが可能である。
 出典 <https://www.gov.uk/government/publications/how-to-rent>

こうした証明書などは、賃貸住宅のオーナーが新しい住民が入居する前に用意する責任がある。また、証明書の不備や、「賃貸住宅のガイド」を提供しなかったなどの不備があった場合、賃貸契約が無効となり、オーナーが賃貸契約に基づいて住民に退去してもらおうとした際に、退去させられないなどといった事態を招くことになる可能性がある。

不動産会社では、こうした証明書の取得に関して、最新の法律に基づいてアドバイスをしたり、あるいは必要に応じてガスや電気の専門業者を手配し証明書の取得の手続きをするなどの手助けをしてくれ

134 The Domestic Minimum Energy Efficiency Standard (MEES) Regulations

135 エネルギー効率は A(最も良い)から G(最も悪い)で示される。

136 この規定は Deregulation Act 2015 によって導入された。

137 Section 21, The Assured Shorthold Tenancy Notices and Prescribed Requirements (England) Regulations 2015

138 このリストは以下の文献をもとに筆者が作成したものである。Rob D., How To Be A Landlord: The Definitive Guide to Letting and Managing Your Rental Property. Kindle Edition.

る。また、クレジット・チェックなどのプロセスとともに、不動産会社が外国人の滞在ビザのチェックをしてくれる場合もある。ただし、不動産会社が代理で証明書の取得やビザのチェックをおこなったとしても、法的にはこれらはすべて家主の責任であり、不備があるときにはオーナーが責任を問われることとなる。不動産会社を通さずに個人で借り手を探す場合、賃貸仲介料が必要ないなどのメリットもあるが、こうした必要事項に関する法律の変化などを常に自分自身でフォローすることが必要となる。それに対し、不動産会社を通して借り手を探す場合は、最新の法律の規制の変化に基づいて必要事項のアドバイスが得られるなど、不動産会社を使うメリットもある。

7.3.4.3 賃貸契約、及び管理の実際

賃貸契約の実際

第6章において見たように、戦後イギリスではレント・コントロールがおこなわれた。レント・コントロールは、社会的かつ政治的な手段であり、戦後の極度の住宅不足にあって、賃貸住宅の住民に対して強くなりすぎた民間賃貸住宅オーナーの立場を是正し、借り手の権利を守ることはなったが、著しい民間賃貸住宅の不動産価値の衰退を招くこととなる。レント・コントロールは1988年に施行された住宅法¹³⁹によって廃止され、その後、賃貸住宅の新しい形として導入された契約形態はアシュアード・ショートホールド・テナンシー¹⁴⁰である。レント・コントロールが廃止されるまでは、家主は家賃の変更に制限がある、そして、住民に理由なく退出を求められないなど、住民の住む権利を守るために家主の賃貸住宅における権限が制限されてきたが、新しいアシュアード・ショートホールド・テナンシーでは、家主と入居者の関係はより同等となり、最低の賃貸契約期間(一般には6か月もしくは12か月)を過ぎれば、家主も入居者も同等に契約を打ち切る権限を持てるようになった。

アシュアード・ショートホールド・テナンシーのための賃貸契約書の一般的な形式のものは、書店や文房具店のような店で購入することも可能であり、また、インターネットからも標準的なものであれば無料でダウンロードすることが可能である。契約書は住宅法に基づいて作成されており、住宅法で定められた家主の権利、及び、借り手の権利を侵すような条件や条項を契約書の中に入れることはできない。しかし、その他の細かい条項に関しては、家主と借り手の状況や、賃貸住宅の特徴などに合わせて、変更することは可能である。

さらに、2019年からは賃貸人手数料法¹⁴¹が施行され、その中で、賃貸住宅仲介業、さらに、アシュアード・ショートホールド・テナンシーの賃貸契約において、入居希望者、及び入居者に対して課すことのできる手数料や追加料金の詳細が決められている。例えば、不動産業者は賃貸住宅仲介の代理業としてすでに大家から手数料を取っていることが多いので、それに加えて内見のアレンジや事務管理料の名目で入居希望者に追加の料金を取ることを禁じるなど、入居希望者に不必要に手数料を追加することを規制している(表7-4)。不動産会社や家主が賃貸人手数料法に違反して、不必要な手数料などを加えた場合は、地方自治体は不動産会社や家主に違法な追加料金ごとに5000ポンド(75万円)までの罰金を課すことができる。

139 Housing Act 1988

140 Assured Shorthold Tenancy: “確実な短期貸”といった意味。それまでの賃貸契約が無期限で大家にとっては賃貸の期間が“不確実”であったことに対し、この新しい賃貸契約では期間が決まっており、オーナーも住民も同等に契約を打ち切る権利がある、つまり、“確実”な賃貸契約である。

141 Tenant Fees Act

表 7-4 賃貸人手数料法によって定められた代表的な入居者に請求できる、もしくは請求できない手数料・追加料金のリスト

手数料・追加料金として許可されているもの	手数料・追加料金として許可されないもの
<ul style="list-style-type: none"> 保証金(ただし、賃貸人手数料法によりその上限が決められている) ペットなどへの追加料金 最低契約期間前の退出の場合の違約金 家賃の遅延の際の追加金 鍵を失くした際の再発行の経費 市民税、ガス電気などの料金、インターネットの料金などへの追加料金(これらを家賃に含めず、入居者が個別に契約することも可) 	<ul style="list-style-type: none"> 入居者に対する不動産業者の仲介手数料(スコットランド、ウェールズのみ許可される) 内見のアレンジ・事務管理料 リファレンスのチェック 入居・退出時のインベントリーのチェック 契約更新料・退出手続き料 保証人に対する料金(保証人を賃貸契約の条件にすることはできるが、保証人の有無に対する追加料金は不可)

出典：以下の英国政府による賃貸人手数料法のページ、及びそのガイダンスのページをもとに、筆者が作成。この表は、賃貸人手数料法説明のために代表的なものを筆者が選び作ったものであり、賃貸人手数料法によって規定されたすべての項目を網羅したものではない。

<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2019/4/contents/enacted>, <https://www.gov.uk/government/collections/tenant-fees-act>

賃貸住宅の管理業務

英国の民間賃貸住宅の94%は個人によって所有されており¹⁴²、そうした個人の多くが賃貸住宅を投資として購入しているとの調査結果がある¹⁴³。こうした投資目的のための賃貸住宅をバイ・トゥー・レット¹⁴⁴と呼ぶ。こうしたバイ・トゥー・レットの賃貸住宅のオーナーは、賃貸住宅を投資先の一つとして賃貸住宅を選んでいるのである。つまり、かつての大地主たちのように、長年にわたり不動産経営をおこなってきた賃貸住宅のオーナーと違い、賃貸住宅の管理に関する知識や経験が不十分な賃貸住宅のオーナーが多い。そうしたオーナーにとり、賃貸住宅の管理の委託業務は大変有意義である。前節で見たように、こうしたバイ・トゥー・レットの比率は近年高まっており、管理業務の代行の需要も高まっている。

一般に、賃貸住宅のオーナーが不動産会社と管理契約を結んだ際には家賃の10-15%が管理料として不動産会社に支払われる。管理契約には一般に以下の事柄が含まれる。

- 毎月の家賃の収集(住民は家賃を不動産会社に支払う)
- 集合住宅の管理費、税金などの支払い
- 住民から問題があった場合の連絡
- 必要な修理や修繕のアレンジ
- 毎年の住宅のチェック

賃貸住宅のオーナーは、不動産会社と管理契約を結ぶことにより、賃貸住宅の住民と直接対応する必要がなくなり、住民から不動産会社に毎月の家賃が支払われると、不動産会社は不動産会社の管理料、集合住宅であれば管理費、さらに、補修や修繕などの費用がかかった場合は、そうした諸経費などを差し引いた額を、賃貸住宅のオーナーに支払うこととなる。賃貸住宅の住民の観点からは、緊急の場合でも不動産会社が24時間対応してくれるなど、そのメリットは高い。また、自身で賃貸不動産を管理するとなると、緊急時の対応などを考えると所有する賃貸住宅が近くであることが望ましいが、こうしたサー

142 P5, Ministry of Housing, Communities and Local Governments, Private Landlord Survey 2018. Jan/2019

143 2018年に住宅、コミュニティと地方政府省(Ministry of Housing, Communities and Local Governments)のおこなった民間賃貸住宅オーナーに関する調査によると、46%のオーナーは賃貸住宅を他の投資物件に比べて魅力的であったので購入したと回答し、44%は老後の年金としての定期収入を得るために購入したと回答。4%のみが賃貸住宅経営を専業としておこなっていると回答している。P6, Ministry of Housing, Communities and Local Governments, Private Landlord Survey 2018. Jan/2019

144 Buy to Let:「貸すための購入」の意味。

ビスを利用することで、遠方の不動産を投資として購入することも可能である¹⁴⁵。

年度末には賃貸住宅のオーナーは、家賃収入を税務署に収入として申告する必要がある。その場合、不動産会社の管理料、集合住宅の管理費、固定資産税、修理修繕などの諸経費、さらには住宅ローンの支払いなどは控除されることとなる。不動産会社では、年度末の税金の申告の前には賃貸住宅のオーナーに、家賃収入からこれらの控除額を引いた収益分を計算し申告の準備をしてくれるなど、住宅を投資として所有するオーナーのためのサービスも提供している。

不動産業界における賃貸仲介の位置付け

賃貸住宅の多くが個人によって所有されており、その中でもバイ・トゥー・レットが多いという住宅市場における賃貸住宅の性質上、不動産の賃貸仲介は不動産管理とセットになっていることが多い。その意味では、不動産業者にとって管理を含めた賃貸住宅の代理業務はより継続的、長期的なものであり、不動産の売買の代理業務とはその性質が大きく違う。よって、小規模な不動産会社では販売か賃貸の業務に特化しているところも多い。実際、前項で見たアンドリュー・ロッジ不動産会社は、住宅の販売が専門であり、賃貸の仲介はおこなっていない¹⁴⁶。しかしながら、不動産会社によっては、賃貸、販売両方をおこなっている場合もある。大手などでは不動産に関する総合的なサービスを提供しており、賃貸と分譲の両方をおこなっている場合も多いが、小規模な不動産会社においても、両方の業務を提供している会社もある。こうした小規模な不動産会社が両方の業務を提供するには、以下のような理由が考えられる：

- 賃貸の管理業務をおこない賃貸住宅のオーナーと継続的な関係を作ることにより、バイ・トゥー・レットとして賃貸住宅を持つオーナーが賃貸住宅を売ったり、あるいは新規に購入する際などに、管理業務を委託している不動産会社に頼む可能性が高い。
- バイ・トゥー・レット賃貸物件が販売される際には住民が住んだまま、投資物件として住宅が売買されることが多い。その際に、管理契約をしている会社と売買をする会社が一緒である場合、事務手続きしやすい¹⁴⁷。

すでに見たように、住宅ストックにおける賃貸住宅の資産価値は全体の20%¹⁰³であり、当然、不動産仲介業における賃貸住宅の比率は住宅の販売に比べて少ない。しかし、戦後、大きく衰退した民間の賃貸住宅が、再び大きく伸びている現在、住宅市場における民間賃貸住宅の重要性は増していくことが考えられる(写真7-13)。そうした状況の中、今後、ファーマー・アンド・ダイアー不動産のおこなうような、長期的な投資、管理を視野に入れた販売を含む総合的な賃貸の流通をおこなう不動産会社の重要性も増してくるであろう。

145 以上の賃貸住宅管理業務の内容、管理業務を委託するメリット等に関しては、以下の文献を参考にした。Warrington, C. How to be a successful Landlord and Property Investor: Guide to Property Investing . Kindle Edition.

146 アンドリュー・ロッジ不動産会社のウォルター氏にインタビューした際には、アンドリュー・ロッジ社は設立時から販売のみで活動をしており、賃貸は販売とは業務内容が大きく違うので今後も賃貸業務を始める考えはないとのことであった。

147 研究協力者の大塚がファーマー・アンド・ダイアー不動産のダミアン・ファーマー氏から以前に聞いた話と、脚注144の参考文献をもとに漆原が構成。

写真 7-13 ファーマー・アンド・ダイア不動産(<https://farmeranddyer.com>)の店頭の様子

ロンドンから鉄道で約 30 分のパークシャーの中心都市であるレディング市のキャバシャム地区で営業するファーマー・アンド・ダイア不動産は全国のチェーン等には属さない地元で根ざした独立系の不動産会社として 2001 年にダミアン・ファーマー(Damian Farmer)とトム・ダイア(Tom Dayer)によって設立された。キャバシャム地区の中心の商店街に店舗があり、店頭には現在仲介をしている不動産の写真が飾られている。ファーマー・アンド・ダイア不動産は住宅の賃貸と販売の両方を扱っている。研究協力者の大塚が、ファーマー氏から以前に聞いた話によると、販売に加え賃貸部門を立ち上げた理由は、パイ・トゥー・レットなどで物件を購入した顧客から、賃貸管理も引き続き同じ不動産屋に任せたいという依頼が多く寄せられたためである。物件の管理を引き継ぐことで、顧客がその物件を将来販売する際にも、販売の仲介を任せてもらえる可能性が上がると、ファーマー氏は考えているようである。
出典： <https://farmeranddyer.com> のウェブサイトより転載、2021 年 9 月。

7.3.5 まとめ

本章のはじめにおいて、英国における流通の仕組みについて以下のような疑問を呈した：

5. 19世紀後半における住宅の流通の仕組みとはどのようなものであったのであろうか。
6. そして、現在の実際の流通の仕組みとはどのようなものなのであろうか。
7. また、100年前の住宅が流通するためには、古い住宅であっても安全に売買できる、あるいは賃貸できる必要があると思われるが、古い住宅はどのように住宅市場において流通しているのだろうか。

本節においては、大規模な賃貸集合住宅の開発の始まった19世紀後半において、エステート・エージェントやオークションナーの仕事がすでに確立されており、賃貸住宅の借り手を見つけるという賃貸住宅の流通の仕組みだけでなく、賃貸住宅を管理し毎月家賃を集めるといった賃貸住宅を管理運営して収益を上げる仕組み、さらに、買い手を見つけて住宅を販売するといった住宅の流通の仕組みが成立したことが明らかになった。住宅市場が成立するためには、住宅の流通の仕組みが成立していることが前提であり、19世紀に英国では住宅の販売と賃貸の流通の仕組みがすでに成立していたということが、前節で見たように住宅市場が19世紀に存在したことを説明することになり、さらに、100年前に建設された住宅が所有形態を変化させながらも現在まで住宅市場で流通することを可能にし、使われ続けることを可能にしてきたと考えられる。

また本節においては、現在の不動産流通の実際のプロセスにおいては、不動産業者が日本のように政府による免許によって規制されていないが、不動産の販売や賃貸の代理業務においては売り手と買い手、あるいはオーナーと借り手を守るための法律や規制があり、それらに基づいて不動産代理業がおこなわれるなど、日本との不動産業に関する仕組みの違いが明らかになった。

さらに、日本とイギリスの不動産売買のプロセスにおける大きな違いは、イギリスでは実際の住宅の

売買は売り手、買い手の双方が指名した弁護士によっておこなわれる、つまり、不動産売買の代理業と実際の売買の契約が分離していることが明らかになった。イギリスの不動産所有はフリーホールドとリースホールドに分かれ、さらに、集合住宅の場合はこれらの所有形式が複雑に組み合わせられ、さらに、登記書に不動産に関する個別の規制が加えられている場合があるなど、法的に複雑な場合が多い。また、100年前の住宅では、建物の状態など詳細な調査が必要である。そのため、英国においては、住宅の売買に至る過程で、弁護士やサーベイヤーなどの資格を持った専門家によって、住宅が様々な側面から調査され、売り手、買い手にとり不動産が安心して売買できる環境が整っていることも明らかになった。

住宅販売のプロセス同様に、賃貸においても、その契約は不動産業者などの専門家が取りまとめる必要はなく、オーナーと借り手の権利を守るために制定された様々な法律に従って契約される限り、誰によって結ばれても構わない。しかしながら、賃貸のプロセスにおいてもオーナーと借り手の双方の権利を守るための様々な法律が規定されており、オーナーはそれらの法律を遵守する義務がある。また、オーナーは安全な賃貸住宅を提供するために、ガスや電気の証明書、エネルギー効率証明書、さらには定期的なガスや電気の検査などをおこなう義務があり、それに違反すると罰則があるなど、安全な賃貸住宅を提供するための法的な仕組みできていることが、本節において明らかになった。

また、19世紀に賃貸住宅が長期的な投資物件として建設され、エステート・エージェントが賃貸住宅を管理運営する仕組みは、現在でも不動産会社の主要な業務として続いている。民間賃貸住宅の9割以上が個人の所有であり、その多くが、長期的な投資として住宅市場の中で取り引きされている中、本節では、こうした仕組みがあることにより不動産経営の経験や技術がなくても賃貸住宅を投資として買うことを可能にしていることが明らかになった。

このように、古い住宅であっても住宅を安心して売買できるシステムが成立していること、さらに、賃貸においてもオーナーと借り手の権利を守る法体制が整備されており、古い住宅を安心して流通させる仕組みが整っていること、そして賃貸の借り手を探すだけでなく、その後の管理運営まで提供するシステムが成立していることにより、資産として賃貸住宅を運営するための仕組みが整っていることが、100年前の住宅であっても住宅市場において流通させることを可能としており、これが結果として、住宅を長期にわたって使い続けることに貢献していると言えるであろう。

英国の住宅市場における中古住宅の査定の方や流通の仕組みなど、今後の日本における不動産の流通においても参考になることは多いと思われる。しかし、英国内でも不動産流通の仕組みの煩雑さは常に問題となっており、2007年には販売のプロセスの簡明化と迅速化を目指してホーム・インフォメーション・バックが導入されるが、その後廃止されるなど、英国でも様々な改革の試みがされている。住宅の流通の仕組みに関しては、日本の状況と英国の状況を注意深く比較検討し、英国における不動産流通の問題を理解した上で、さらなる研究が必要であろう。

7.4 第7章のまとめ

本章のはじめにおいて以下のような仮説を提示した：

英国では住宅市場と住宅流通の仕組みが100年以上前に確立しており、住宅を長期の投資として成り立たせ、その後も資産として取引ができる住宅市場があったことが、集合住宅を長期に使い続けることに貢献した。(仮説6)

そこで、この仮説を検証するために、英国における住宅市場に注目し、英国において集合住宅が作られるようになった19世紀後半の住宅市場とはどのようなものであったのか、そして、その住宅市場がどのように変化して、現在における住宅市場の問題とは何なのか、さらに、住宅市場における100年以上前

に建設された住宅の役割とはどのようなものなのかを検証した。その上で、英国における住宅の流通の仕組みに注目し、19世紀の住宅の流通の仕組みとはどのようなものであり、その後どのように現在のような不動産会社が成立したのか、そして、英国における実際の流通のプロセスとはどのようなものであるか、さらには、そうした流通のプロセスがどのように集合住宅を長期に使うことに貢献していたかを検証した。その結果、不動産市場に関しては；

- － 英国では19世紀に産業革命の結果、労働力の都市への集中が起これ、都市部における住宅不足が深刻化した。その結果、住宅が投資の対象となり、活発な住宅市場が形成された。
- － 英国では20世紀に入ってから住宅の建設が積極的に進められたが、常に住宅需要が住宅供給を上回り、現在に至るまで住宅不足が続いている。特に近年においては、住宅需要の高まりの中、住宅価格が上昇し、平均的な所得層では住宅購入が難しい状況となっている。その結果、アフォーダビリティが住宅市場における課題となり、平均的な収入の人でも住宅購入や賃貸することが可能なように、購入価格や家賃を抑えたアフォーダブル住宅¹⁴⁸の重要性が増している。
- － 100年前に建設された住宅が住宅ストックの3割、そして民間賃貸住宅の4割を占めるなど、住宅市場におけるこうした古い住宅の比率は高い。
- － 住宅市場においては歴史的で特徴のある建物や魅力的な街並みなどの住環境が「アトラクター」として認識され、アトラクターの高さが住宅価格に反映される。100年以上前に建設されたという事実が、アトラクターの一つの要因となっている。

そして不動産の流通に関しては；

- － 英国では大地主たちの土地管理と、様々な物品の競売の一種としての土地取引が発展する形で不動産業が始まり、民間による賃貸集合住宅であるマンション・ブロックの建設の始まった19世紀の後半には、不動産業が一般に向けたビジネスとして成立しており、住宅の流通の仕組みが成立した。
- － 住宅の売買においては、資格を持った弁護士やサーベイヤーなどの専門家によって売買契約前に住宅を徹底的に調べ、安心して住宅を資産として売買できる仕組みが整っている。
- － 賃貸のプロセスでは賃貸の契約内容が法律で定められており、現在ではその契約内容は貸し手と借り手の両方の権利を守るよう規定がされており、賃貸住宅が安心して投資として運用できる状況が成立している。
- － 集合住宅を含めて、賃貸住宅を管理運営するシステムが整っており、投資として住宅を買える状況が整っている。

などが明らかになった。

住宅の流通の仕組みが19世紀に成立しており、その仕組みがあったことが、直接的に住宅を長期に使うことに直接関連しているとは考えづらいが、そうした仕組みがあることが、住宅市場を支え続けており、住宅市場において100年前に建設された住宅を流通させることを可能としていたと考えられ、その意味では、流通の仕組みが住宅を長期に使うことに貢献したと言えよう。その上で、集合住宅の特質として、100年前に建設された当時は投資として建設され、賃貸住宅が主であったこと、また、リースホールドとフリーホールドの組み合わせだった複雑な所有形態で専門家による管理運営の仕組みや流通の仕組みが必要であることを考え合わせると、仮説で示されたように、「住宅市場と住宅流通の仕組みが100年以上前

148 アフォーダブル住宅に関しては第6章6.2.2節「集合住宅におけるフリーホールドとリースホールドの混在する仕組みの成立」内において詳しく説明している。

に確立」しており、住宅の販売においては、弁護士やサーベイヤーなどの専門家によって法的、物理的に住宅を調べて資産として安心して売買できる仕組みがあることは重要であろう。さらに住宅の賃貸のプロセスにおいても住宅の持ち主と借り手の両方の権利が守られる賃貸のプロセスが整っていることにより、100年前に建設された住宅であっても「住宅を長期の投資として成り立たせ、その後も資産として取引ができる住宅市場」が成立し、「そうした資産としての住宅を流通させる仕組みがあったことが、集合住宅を長期に使い続けることに貢献した」とする仮説は正しいと考えられる。

また、英国の住宅市場においては、需要が供給を常に上回り、そのために住宅を投資の対象とする活況な住宅市場が形成されてきたことが明らかになったが、そうした住宅市場において、住宅の歴史的な価値や歴史的な環境などが、住宅の資産としての価値として評価されていることは注目すべきであろう。英国では、歴史的な住宅や街並みなどが住宅市場において住宅の資産価値を高めることが、古い住宅や環境を維持しすることにつながり、結果として、古い住宅を長く使うことにつながっていると考えられる。このように、住宅における建物の性能や立地だけでなく、その歴史的価値などが市場において評価されるということは、住宅や住環境に対する社会や住民の理解に基づくものであり、一概に日本と比較することは難しい。しかしながら、100年前の住宅を資産として評価する住宅市場とその住宅市場の流通の仕組みは、今後、住宅を長期に使用することが重要となる日本においても参考になる部分もあると考えられ、さらなる検証が必要であろう。

第8章

結論－100年賃貸住宅に向けて

8.1 第8章の構成

なぜ英国の集合住宅は100年持つのか、という疑問のもと、第2章から第7章まで様々な視点から英国の集合住宅を検証してきた。本研究の目的は、日本における100年賃貸住宅に向けた新しい賃貸住宅経営のビジネスモデル構築のための基礎研究であり、日本の賃貸住宅の主要な住戸形態である集合住宅を中心として、英国における集合住宅の状況を幅広く理解するために、建物それ自身を検証するハード面だけでなく、所有や市場、販売などソフト面も含めて検証をした。ハード面に注目した本研究の第1部では集合住宅の歴史的な変遷、施工、素材などの側面、そしてアーバン・デザインと都市計画的な側面から、なぜ建物としての集合住宅が100年持つのかということを検証した。ソフト面に注目した第2部では所有の仕組み、市場、流通の側面から、集合住宅を100年持たせるためのシステムを検証し、なぜ集合住宅が100年持つのかを検証した。

本研究では、第1章において仮説を提示し、その後、各章ではそれぞれのテーマに即して仮説から導かれる疑問点に沿って検討を進め、各章の最後では章の結果を踏まえ、それぞれの仮説の内容を検証している。そこで、第8章では最初に各章の検証結果を俯瞰的に見た後、本研究の結論をまとめていきたい。その上で、今後の日本の賃貸住宅において、どのように100年賃貸住宅を日本で建設、運営することができるのか、英国の体験からどのようなことが学べるかについて、日本における100年賃貸住宅の開発に向けた提言をしていきたい。

8.2 結論－なぜ英国の賃貸住宅は100年持つのか

8.2.1 仮説と検証結果

第1章において本研究を進める上での方向性と疑問点を明らかにするために、以下の仮説1から仮説6を提議した。その上で第2章から第7章において各章の視点から導かれた疑問点と第1章で提議した仮説を基に、なぜ英国の集合住宅は100年持つのかを検証してきた。ここでは、総括的にそれらの仮説の検証結果を俯瞰した後、本研究から得られた結論をまとめていきたい。

(仮説1) 英国の集合住宅は、都市における歴史的、社会的な価値が明確であり、そうした価値ある建物を残すための仕組みが確立している。

第1章において、労働者向けの集合住宅も、中産階級向けの集合住宅のどちらも、新しい時代への都市におけるより良い住環境を希求した結果であり、その時代の先端の思想と技術によって作られ、社会的、歴史的意味があることが明確になった。そして、第4章と第5章において、こうした歴史的、社会的な価値ある建物を、社会や都市の中で評価し、それらを保持しようとするアーバン・デザインや建築保存の思想が、実際の都市計画政策の基本となっていること、また、建物の外観は町の公的財産として考えられており、そうした公的に重要だと考えられる建物を保持するために、地方自治体が都市計画案を策定して、実際に都市計画を運営する法的な仕組みが整っていることが明らかになった。また、都市計画を実行する上で、市民への公明性や説明性が重要視され、住民を含めて同意を得る仕組みが確立していることも明らかになった。さらには、第7章で見たように、環境保全と持続可能な開発に焦点を当てた都市政策と、農村保護を目指す慈善団体や市民による田園地帯の自然や景観保全運動と、そうした運動に対する市民の意識の高さも歴史的価値のある建物や街並みを保持している上で、大きな役割を果たしている。

(仮説2) 英国の集合住宅は耐久性のある素材、構造を使用しており、さらに一般的な建築施工技術を使用していることにより、長期にわたる補修などが容易にできることによって、耐用性

の長い建物となっている。

第3章において、100年以上前に建設された建物の建築性能が高いことに加え、必要な建築性能を満たすための改築や改装、補修などが、一般的な職人の技能によっておこなうことができることにより、特殊な技術や素材などが必要ないこと、そうした技能を持った職人を教育するシステムが整っていることが明らかになった。

(仮説3) 英国の100年以上前に建てられた建物は、一般的に床や壁などの建物躯体の遮音や耐火などの建築性能が高く、コンバージョンやリノベーションなどがおこなわれやすい。その結果として、建物の用途の変化に対応しやすく、長期にわたり使用され続けられる建物となっている。

建築における耐火性能や遮音性能などは各素材のみの性質ではなく、個々の建物の部位におけるディテールなどにも左右されることが多い。しかし、第3章において、英国では、第2次工事などによって容易にそうした問題を解決する建築素材や技術が発展しており、またそうした工事が一般的におこなわれていることによって、コンバージョンやリノベーションなどが容易におこなわれる地盤ができたことが明らかになった。さらに、第3章において、建築基準法の内容や、その適用の実際を見たが、建築基準の適用においても、設計者と審査官の間で、実務的な議論によって結論を導く手法が確立しており、そのためのフレキシブルな対応が、コンバージョンやリノベーションをより容易にしているということも明らかになった。

(仮説4) 英国では改装が盛んで、設備のアップグレードなどの改装、リノベーションなどをおこないやすい環境があり、住戸としての機能を現代の生活に合う形で保つことができ、住民が建て替えをすることなく住み続けられる耐用性の長い建物となっている。

第2章において、実際に多くの100年前に建設された集合住宅が、現在の生活様式に対応するようにリノベーションされ、建て替えをすることなく使い続けられていることを見た。それと同時に、第3章で見たように、一般の集合住宅においても個人が台所や浴室などの改装をおこなうことが一般的であり、一般の人に向けたキッチンショップのような地元で営業する個人の専門業者も多いので容易に工事を依頼することができ、改装やリノベーション市場が整備されている。つまり、集合住宅においても台所や浴室などの設備の改装が頻繁におこなわれ、それが、住戸の耐用性の長さにつながっていることを見た。しかし、これは第4章と第5章で見たように、古い建物の歴史的な価値や都市の一部として公共の価値が認められる代わりに、歴史的、公共の価値があるとみなされた建物に対する都市計画上の厳格な保存の仕組みが成立しており、簡易に建て替えなどができない事情を反映している結果であるとも考えられる。

(仮説5) 英国の集合住宅は、建物の所有者が明確化されていることにより、建物の管理、運営が容易になっており、集合住宅を長期にわたり使い続けられるようになっている。

第6章では、集合住宅においてはフリーホールドとリースホールドという2種類の所有形態によって、建物全体と住戸の所有が明確に分離されており、建物の所有者の責任が明確化され、建物全体の管理、運営を容易にしていたことが明らかになった。それと同時に、19世紀の末や20世紀初頭に建設された民間の集合住宅は、長期の投資として建設されており、建物の資産価値を長期に保つという維持管理の目的がはっきりしており、建物を長期に使い続けるための管理運営をおこなっていたことが、結果として集合住宅を長期に使うことに寄与していたことも明らかになった。

また、第6章で明らかになったことは、フリーホールドとリースホールドと分かれていることにより、集合住宅内の住戸の所有形式が賃貸もしくは所有と容易に変化することを可能にしていたことである。そうした変化の容易さが住宅への投資の可能性を増しており、近年のバイ・トゥ・レットによる民間賃貸住宅の増加もその結果と言えよう。つまり、100年前に建設された集合住宅であっても、住戸の所有の形式をその時代の住宅市場に合った形で変えられる自由があることにより、市場における取引の可能性を高めていることが明らかになった。

(仮説6) 英国では住宅市場と住宅流通の仕組みが100年以上前に確立しており、住宅を長期の投資として成り立たせ、その後も資産として取引ができる住宅市場があったことが、集合住宅を長期に使い続けることに貢献した。

第7章では、英国では100年以上前に住宅市場と住宅流通の仕組みが確立していたことが明らかになった。また、現在の住宅の流通の実際においては、弁護士やサーベイヤーなどの専門家によって法的、物理的に住宅を調べて資産として安心して売買できる仕組みが整っている。住宅の賃貸のプロセスにおいても、住宅の持ち主と借り手の両方の権利が守られる賃貸のプロセスが整っていること、さらにその後賃貸住宅の管理なども一貫して不動産会社によって提供するシステムができ上がっていることが明らかになった。住宅市場や住宅の流通の仕組みがあったことと100年前の住宅を現在でも安心して取り引きできる流通の仕組みが、直接に集合住宅を長期にわたり使うことにつながるとは考えづらいが、こうした仕組みがあることが、100年前に建設された集合住宅に入っている住戸を流通させることを可能にしているのであり、ひいては集合住宅を維持する契機となっているとも考えられるため、住宅を長期に使い続けることに貢献しているといえる。

こうした仮説を俯瞰して見えてくることは、英国の集合住宅が長期にわたり使われ続けてきたことは、一つの決定的な理由によるものではなく、集合住宅をめぐるハード面、ソフト面を含めた総合的な結果によるものであり、いくつもの要素が一緒に働くことによって可能になっているということである。つまり、一つの理由に固執するのではなく、俯瞰的に眺め、いくつもの理由の関係性を見ていくことが重要である。そこで、次に、以上の仮説の結果を踏まえ、ハード面、ソフト面から本稿の結論をまとめていきたい。

8.2.2 結論－なぜ英国の集合住宅は100年持つのか

日本においても、住宅の使用年数が伸びていく中、賃貸住宅をより長く使う工夫は今後より必要になってくる。さらに、賃貸住宅が長期にわたり使われることは、住民にとってはより長く同じ住宅に、安心して住み続けられることであり、また、賃貸住宅のオーナーにとっては安定した賃貸収入を長期にわたり期待できることとなり、住民、オーナー双方にとってそのメリットは高い。さらに、そうした集合住宅が街並みを構成する一部となり、長期にわたる住環境の成熟に寄与していくのであれば、そうした賃貸住宅の社会、地域コミュニティに対する貢献もまた評価されるべきであろう。現在、日本政府も住宅を長期に使うことを積極的に推進しており、さらに社会におけるサステナビリティがより重要視されている昨今、賃貸住宅を長期に使えるよう開発、運営していくことはより重要になってくるであろう。

こうした状況に対応して、本研究は、今後日本で100年賃貸住宅の開発を促進するための基礎研究となるために、日本における賃貸住宅の中心的な建築形態である集合住宅に注目し、なぜ日本では100年前に建設された集合住宅が現存しないのに、英国では、現在も100年前に建設された集合住宅が使われているのか、という疑問を解き明かすことを目的としておこなわれた。

本研究では、英国の集合住宅はなぜ100年持つのかという疑問に対し、最初に仮説を提議し、その仮説に導かれる形で英国の集合住宅をハード面、ソフト面から検証してきた。そして、前項において仮説と検

証結果の結果を全体として見ていくことで、以下のようなことが明らかになった。

まずハード面としては；

- 英国で100年前に建設され、現在も存続している民間の集合住宅は土地の有効活用的手段として開発が始まり、そして、それが100年後においても続くことを前提として建設されていたこと。
- 英国で100年前に建設された集合住宅は、石やレンガなど耐性の高い素材を使用している。それと同時に、一般的な施工技術を使用しており、補修や改装などがおこなないやすいこと。
- 英国では、改装やリノベーションが社会一般で広くおこなわれており、そのための専門業者なども多く、施工の環境が整っており、それにより住戸の改装やリノベーションを繰り返しながら住宅を長期に使うことが一般的であること。
- アーバン・デザインの思想が都市計画の中に根付いており、古い建物を共有の財産として大事にする都市計画などの法的な仕組みが整っている。一方で、古い建物を安易に建て替えたりすることが難しいので、積極的に古い建物を活用する土壌があること。

そしてソフト面としては；

- 建物を投資物件として開発する、そして投資物件として不動産を管理運営するといった手法が19世紀にはすでに確立されており、英国は不動産投資、そして不動産の管理運営に関する長い歴史を持っていること。
- 所有の形態がフリーホールドとリースホールドに分かれていることにより、集合住宅において建物全体と住戸の所有が明確に分かれており、それにより共有部分の維持管理等の責任がはっきりしており、建物全体の維持管理がおこなないやすいこと。
- 所有の形態がフリーホールドとリースホールドに分かれていることにより、住戸の所有区分がはっきりしていること、また、賃貸、もしくは分譲など住戸の所有形態の変化が容易であり、住宅市場に合わせて所有形態を変えることにより、投資対象としての市場価値を最大限に維持することが可能であったこと。
- 100年以上前から住宅市場が形成され、住宅を安全に売買する、あるいは住宅を賃貸に出し、家賃を得ることによって収益を得つつ賃貸住宅を管理運営するといった仕組みが確立されていたこと。

これらが、英国において集合住宅を100年以上使い続けることを可能にしており、本研究のタイトルで示した「英国の100年賃貸住宅」の多くが、100年以上前に賃貸住宅として建設された後、住戸の所有形式や建物の所有者を変化させながら存続し得たこと、建物が町を形作る社会の共有の資産となり、100年以上愛され続け、そして今後も存続し続けるであろうことが明らかになった。

しかしながら、本研究を通じて、英国における賃貸住宅や集合住宅に関する以下のような課題点も明らかになってきた：

- 100年以上前から住宅需要の増加に対し十分な住宅供給がおこなわれず、慢性的な住宅不足となっていること。近年では、低金利と相まって、不動産へと富裕層の資金が流れ込み、不動産価格の上昇が止まらない状態となっており、その結果、一般の収入の人が住宅を購入できない、あるいは賃貸することが難しいなどの住宅のアフォーダビリティが大きな問題となっていること。
- 伝統的な工法に頼っていることは、既存の住宅の補修改装などには有効であるが、一方で、住宅不足解消などに向け、より効率の良いプレハブなどの住宅建設の手法が求められていること。

- ・ サステナビリティが社会全体において重要な課題になる中、既存の住宅の断熱性の改革や、よりエコ・タウンのようなサステナブルな住宅開発などが進んでいるが、それと同時に既存の住環境や自然環境を守ろうとする市民活動や、サステナブルな開発を推進するための厳しい都市計画政策が住宅供給の妨げになっていること。
- ・ 住戸の販売のシステムが煩雑であり、より簡明で迅速な仕組みが求められていること。

英国と日本では社会的な仕組みや文化、国民性、さらには中央政府と地方自治体の運営の仕組みなど多くの違いがあり、英国の事例を、そのまま日本に当てはめることは難しいことは自明であるが、英国と日本は同じ島国であり、多くの相似点もある。そして、戦後の日本では、団地の建設や住宅政策などの多くを、英国で開発された集合住宅建設のための建築理論や、英国政府の住宅政策を大いに参考にして進められた。その意味では、英国と日本の違いを理解した上で英国の経験から学ぶことは、現在においても有効であり、今後の日本の賃貸住宅の今後を考える上でも役に立つと考えられる。そこで、次節においては、本研究の検証結果を基に、今後の日本の賃貸住宅への提言をおこなう。

8.3 100年賃貸住宅に向けて

8.3.1 何を英国の体験から学ぶか

すでに見たように、英国で集合住宅が100年持つ仕組みは、複合的なものであり、一つの要因を取り上げて、それが日本における問題への抜本的な解決策になり得るとは考えられない。また、都市計画法・建築基準法の法的枠組みや、集合住宅の所有の仕組みなど、基本的な違いも多く、英国の仕組みを日本の現状に当てはめるのは難しいかもしれない。しかし、そうした中でも、英国で100年以上前に建設された集合住宅が使い続けられてきた体験から学ぶことは多く、英国が解決できなかった問題や解決に向けての試みも含まれる。ここでは、前節の中で明らかになった結論と英国における集合住宅の問題点のいくつかを取り上げ、今後の日本の賃貸住宅運営において何が参考になるのかを考えていきたい。

100年賃貸住宅のための集合住宅の開発、管理運営

日本において、建物の減価償却の期間が定められている中で、土地の価格やマンションの建設費、さらには家賃収入などから開発が決めていくことは理にかなった手法である。しかし、100年前におこなわれた英国の民間のマンション建設においては、地主が土地の使用の100年間のリースを開発業者に提供する代わりに、開発業者はマンションを建設し賃貸収入を得る権利を100年間得る。そして、100年後には地主側と新たな契約を結びリースの延長をすることも可能であるが、リースが延長されない場合は土地と建物の所有は地主に戻り、建物が地主の資産となることを前提として開発がおこなわれていた。つまり、地主も開発業者も建物が100年持つことを前提に開発を進めていたことは、今後の日本においても考慮すべき課題ではないだろうか。そして、投資としての住戸の価値を保つために建物全体の価値が重要視され、そのための管理運営が常におこなわれたこと、さらに、建物のみではなく、緑豊かな共有の庭や道路に面して整備された前庭など、近隣の環境への影響を考慮した住環境の維持を重要視する視点も重要であろう。

また、こうした長期の集合住宅の活用において、問題となるのは建物全体と住戸の所有の形態、さらに管理の責任区分である。日本においても集合住宅の管理をめぐる問題が大きな社会問題となっている。日本と英国では建物、不動産所有の形態が大きく違っていることは本研究でも明らかになったが、近年では英国においても住民が建物全体のフリーホールドを所有して管理する事例も増えてきている。こうした事例を通して、建物の管理責任や維持管理の手法など英国の経験から学ぶことも多々あると考えられる。

地域環境を含めた住環境を考える上では、地域における集合住宅の位置付けも必要になる。第5章でも見たが、英国では地方自治体の定めた都市計画案によって、将来に向けた土地利用計画を工業地、住宅地、

商業地などに区分するだけでなく、具体的な地域環境に関する長期的な戦略には、どのような建物が望ましいのか、実際の望ましい素材や形状などの詳細に至るイメージが定められている。こうした仕組みが住環境を長期にわたり良好に保つことに貢献していることは明らかであり、日本においても集合住宅や住環境の視点から、英国の仕組みをより理解することは重要であろう。こうした仕組みは行政や開発業者のみのためにあるのではなく、地域の住民のためのものである。そして、地域の住民も自分たちに直接関わることとして、より積極的な関与が求められる。その意味では、開発者だけではなく、地域の行政や近隣の住民を含めて、住環境をつくる仕組みを考えていくことも重要となるであろう。

英国における100年後を見据えた開発、管理、運営をおこなう視点、建物と住戸の所有形態、管理責任の仕組み、さらに周囲の住環境を含む建物全体を重視する仕組みや、地域や住民とともに進められる都市計画の手法などは、今後の日本における100年賃貸住宅の開発において参考になるのではないだろうか。

集合住宅に付加価値を加える管理の形

日本においても集合住宅に共有設備などで付加価値を加えることで、より魅力的な集合住宅を作る試みはすでに始まっている。こうした要素として、共有スペースなどの施設を加えることによるハードの付加価値だけではなく、住民サービスやコミュニティー活動などソフトな付加価値の追求も今後、日本でも重要になっていくことと思われる。ピーボディー・トラストの集合住宅管理に見るように、開かれたコミュニティーセンターを運営し、集合住宅の住民にだけでなく地域住民に対してサービスを提供することにより、地域における集合住宅の意義を高める手法などは、今後の日本においてもおおいに参考にすべきところであろう。こうしたサービスの中には、高齢者に対するサービスも積極的に加えることも可能であり、第6章で見たダーウィン・コートのように、集合住宅内で高齢者が自立して健康に生活するためのサポートを提供する手法は、高齢化が進む日本においても今後注目されると思われる。

また、こうしたサービスを加える仕組みは、既存の集合住宅に加えることも可能であり、さらに、サービス自体を社会的企業¹などを使い独立採算にすることで、集合住宅の住民が支払う維持費を使わずに運営しながら、集合住宅全体をより魅力的なものにするといったことも可能である。あるいは、そうした活動自体が維持管理の費用をカバーする可能性もあり、集合住宅を長期に使う上での経済的な助けになる可能性もある。このように英国で盛んにおこなわれている集合住宅にソフトな付加価値を加える手法は、日本で100年賃貸住宅を考える上で、参考になるのではないだろうか。

住宅のアフォーダビリティ

英国では住宅の価格が上昇しすぎて、一般的な収入の人が住宅を購入できない、あるいは賃貸することができないなどのアフォーダビリティが問題になっていることはすでに見たが、日本でも経済的格差が広がっている現在においては、同種の問題が今後注目を集めることが予想される。英国のアフォーダビリティの問題は、住宅市場、住宅供給と関連しており、英国内においても様々な試みがなされている。その中で、住宅協会が提供するアフォーダブル住宅と呼ばれる、住宅価格や住宅の賃貸価格を一般市場より抑えた住宅の供給の仕組みや、アフォーダブル住宅を含んで建設される集合住宅の管理運営の実際など、今後の日本においても参考になるであろう可能性も高い。同時に、民間の賃貸住宅の建設においても、こうした社会的な問題に積極的に関与することで、新たな民間賃貸住宅の形を追求できる可能性もあると考えられる。

1 Social Enterprise：社会的目的のために設立された団体で、一般の民間企業と同様に企業活動をその経済的基盤としている。しかし、一般企業のように利益が会社のオーナーや株主に還元されるのではなく、企業活動によって得られた利益の全ては、それぞれの社会的目的のための活動に再投資されなければならない。

サステナビリティと建設技術

サステナブルな環境に配慮した経済活動は、今後日本でもより重要になっていくことになり、賃貸住宅においてもその例外にはなり得ない。環境に配慮した住宅となるために建物の断熱効果を高めたり、窓ガラスをペアガラス(またはトリプルガラス)に変更するなどの改装工事が必要不可欠になってくるであろう。また、すでに見たように長期的に建物を使い続けるためには、建物の内装や設備などを定期的に変更していくことは不可欠であり、新規に建物を建設する上でも、耐久性の高い建物を建てるだけでなく、建物の内装が変更しやすい、あるいは設備の変更が可能であるなどがより重要な条件となってくる。英国においても、こうしたサステナブルな考え方は建設業界、そして集合住宅建設においても積極的に取り入れられているが、近年では、こうしたサステナブルな考え方は都市計画にも広く取り入れられ、建築を超えて都市全体の構成や、町のあり方などにも大きな影響を与えている。

英国の事例で見たように、英国の集合住宅は既存の技術や素材、構造をもとにしていることによって、改装改築などがしやすいということがメリットであり、これが住宅を長く使うことに大いに貢献したことが、本研究でも明らかになった。しかしながら、既存の技術や素材が中心となっていることにより、新しい技術が広がりにくいなどの課題があることも事実である。建設産業の構成や建設素材や工法など日本と英国では違いも多く、実際に英国の事例を参考にすることは難しいかもしれない。しかしながら、一般的な素材や工法を維持することが集合住宅を長期に使うことに貢献した英国の建設産業構造は、日本における在来工法や既存の素材をどのように、サステナブルな集合住宅の建設や管理運営において活用できるかなどを考える際の参考になるであろう。

また、イギリスでの不動産の流通においては、エネルギー効率証明書が必要とされ、建物の断熱性能などが、買い手や借り手が建物を選ぶ基準の一つとなっていること、そして、こうした建物のサステナビリティに関する情報が積極的に可視化される仕組みは、日本でも今後必要となるであろう。

近年、住宅供給の促進のために、英国では迅速かつ効率的な住宅建設の需要の高まりを受けて、日本のプレハブ住宅技術への関心が高まっている。こうした流れを受けて、現在、日本の積水ハウスとアーバン・スプラッシュ²が、英国内で共同で集合住宅の開発を進めている。こうした技術の交流もまた、日本における100年賃貸住宅に向けた一つのステップになるのではないかと考えられる。

8.3.2 100年賃貸住宅に向けて

英国で民間による賃貸住宅としての集合住宅の建設が盛んになったのは19世紀の後半である。また、英国で最初の公営住宅団地が作られたのは20世紀のはじめである。これらの集合住宅が賃貸住宅あるいは分譲住宅として、所有形態を変化させながらも現在も存続し、集合住宅として使用されていること、さらに、その建物が町の重要な一部として人々に愛され町の歴史となっていることは、日本の現状と比べると、羨ましくもあり、また驚きでもある。

しかし、集合住宅が建設される前の英国では、都市部の住環境の悪化など多くの問題があり、そのための解決へ向けての様々な努力の末に、マンション形式の集合住宅が生まれたこと、こうした賃貸住宅として開発された集合住宅が、都市における新しい生活様式に対応して生まれてきたことは忘れてはならないだろう。そして何よりも重要なことは、こうして作られた賃貸住宅が、長期にわたる投資対象として100年以上にわたって維持することを前提として建設されていたこと、つまり、賃貸住宅の地主も開発業者も100年賃貸住宅をつくる意思を持って開発をおこなったことであろう。本稿のはじめに見たように、現在、日本においても住宅をより長期に使うことがますます重要になっている。そのためには、今後、新たに賃

2 Urban Splash: マンチェスターを拠点として活動する民間の開発事業者。使われなくなった倉庫や入居者に人気のない団地などを積極的に再開発し、さらにプレハブ工法など先進的な施工方法を積極的に活用するなど、その先進的な活動が注目を集めている。<https://www.urbansplash.co.uk/>

賃貸住宅を建設しようとする賃貸住宅のオーナーが、あるいは、その設計をする、開発を手助けする、実際に建設をする、そして管理をする人たちが、100年賃貸住宅への強い意志を持つこと、それが日本における100年賃貸住宅への大きな一歩へとつながるのではないだろうか。そうした意志を持つ人たちにとって、英国における過去100年間の体験は示唆に富むものであると信じている。

そして、もう一つ重要なことは、これらは100年前の話であることである。100年とは長い期間であるとも考えられるが、それと同時に、ほんの100年前の話である。この100年の間に、政治、経済を含めた大きな変革があり、そして人々の努力と社会の変革の結果として、英国では100年持つ集合住宅が建設されたと考えるべきであろう。100年賃貸住宅を目指す我々にとっても100年とは大昔のことではない。そして、我々も、次の100年の間に同じことを目指し、達成できると信じたい。

今後の日本においても100年後を見据えた住宅、集合住宅そして住環境の建設がますます重要になっていくことは明らかである。そして、100年賃貸住宅に向けた活動もより重要になってくる。その中で、本研究が、100年賃貸住宅に向けた活動のヒントになり、日本における100年賃貸住宅の建設と運営に向けて寄与していくことができることを望みたい。

参考文献

参考文献

第1章

総務省統計局「平成10年(1998年)住宅・土地統計調査」

[閲覧日]2019-06

<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/1998/index.html>

総務省統計局「平成15年(2003年)住宅・土地統計調査」

[閲覧日]2019-06

<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2003/index.html>

総務省統計局「平成25年(2013年)住宅・土地統計調査」

[閲覧日]2019-06

<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/tyousake.html#1>

総務省統計局「平成25年(2013年)住宅・土地統計調査/確報集計 全国編」第6表

[閲覧日]2019-06

https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200522&tstat=000001063455&cycle=0&tclass1=000001063456&tclass2=000001063457&stat_infid=000028504307&tclass3val=0

国土交通省総合政策局情報政策課建設経済統計調査室「住宅着工統計による再建築状況の概要（平成29年度分）」平成30年7月31日公表

[閲覧日]2019-06

<https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwit-OWS35fzAhUN6OAKHViMDegQFnoECAsQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.mlit.go.jp%2Fstatistics%2Fcontent%2F001356645.pdf&usg=AOvVaw2Ge3ysa2Smprcb4RPrRrok>

総務省統計局「平成30年(2018年)住宅・土地統計調査」

[閲覧日]2019-06

<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/tyousake.html>

国土交通省建設経済統計調査室「建築着工統計調査報告、平成30年度計」平成31年4月26日公表

[閲覧日]2019-06

http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html

国土交通省総合政策局情報政策課建設経済統計調査室「住宅着工統計による再建築状況の概要（平成29年度分）」平成30年7月31日公表

[閲覧日]2019-06

<https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwit-OWS35fzAhUN6OAKHViMDegQFnoECAsQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.mlit.go.jp%2Fstatistics%2Fcontent%2F001356645.pdf&usg=AOvVaw2Ge3ysa2Smprcb4RPrRrok>

周藤利一「英国の公営住宅の歴史と政策に関する調査研究」2018年度住宅開発改良公社研究事業、住宅開発改良公社、2019

財団法人ベターリビング（国土交通省住宅局監修）『長持ち住宅の手引き』財団法人ベターリビング、2009
Ministry of Housing, Communities and Local Government, 2013, English Housing Survey data on stock profile

[閲覧日]2019-06

<https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/stock-profile>

Ministry of Housing, Communities and Local Government, 2019, English Private Landlord Survey 2018, Main Report
Ministry of Housing, Communities and Local Government, 2018, Housing Statistical Release, Dwelling Stock Estimates

第2章

佐藤健正「英国住宅物語」市浦ハウジング&プランニング叢書、2012

Abendroth W. 1973, A Short History of the European Working Class, London; New Left Books

Burnett J. 1986, Social history of housing, 1815-1985, London: Methuen Publishing

Clout H. (ed.) 1991, The Times London History Atlas, London: BCA

- Dennis R. 2008, The London Journal, Vol. 33 No. 3, November 2008
- Fitzgerald J. The World's Old Council Estate: Then and Now, The Londonist, published in 2015
[閲覧日]2019-06
<https://londonist.com/2015/02/worlds-oldest-council-estate-at-125-then-and-now>
- Gauldie E. 1974, Cruel habitations: a history of working-class housing 1780-1918, London; G. Allen and Unwin
- Hughes D. and Lowe S. 1995, Social Housing Law and Policy, London; LexisNexis UK, 1995
- Ley A.J. 1995, A History of Building Control in England and Wales 1840-1990, London; RICS Books, 2000
- Latham P. 2016, Richard Norman Sow's Hidden Legacy, Context, No. 145 July 2016, Institute of Historic Building Conservation
- Marcus S. 1999, Apartment Stories, City and Home in Nineteenth-Century Paris and London, Los Angeles; University of California Press
- Marx K. and Engels F. 1848, The Communist Manifesto, Literacy Classics, Kindle Edition, (Originally published in 1848)
- Ministry of Housing, Communities and Local Government, 2013, English Housing Survey data on stock profile
[閲覧日]2019-06
<https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/stock-profile>
- Office for National Statistics, 2015, Mid-1851 to Mid-2014 Population Estimates for United Kingdom: Total persons, Quinary age groups and Single year of age
- Office for National Statistics, 2011 Census
[閲覧日]2019-10
<https://www.ons.gov.uk/census/2011census>
- Ravetz A. 1995, The place of Home: English Domestic Environment; 1914-2000, Oxon; Taylor and Francis
- Rodger R., Housing in Urban Britain, 1780-1914, Class, Capitalism and Construction, London; Macmillan
- Stewart C.J. 1900, The Housing Question in London 1855-1900, London: LCC, 1900
- Tarn J.N. 1973, Five Per Cent Philanthropy: An Account of Housing in Urban Areas Between 1840 and 1914, Cambridge University press
- Wordsdall F. 1979, The Tenement, A Way of Life, Edinburgh; Chambers, 1979

第3章

- 日本政策金融公庫総合研究所「フリーランスの実態に関する調査」2018年3月
[閲覧日]2020-03
https://www.jfc.go.jp/pdf/sme_findings180322
- 総務省統計局「日本の統計2019」2019
- Ashurst J. and N. 1988, Practical Building Conservation, English Heritage Technical Handbook, Volume 2, Brick Terracotta and Earth, Hants : Gower Technical Press
- British Gypsum White Book: Gyplyner
[閲覧日]2019-12
<https://www.british-gypsum.com/literature/white-book/linings/gyplyner-universal>
- British Gypsum White Book: Gypwall Classic
[閲覧日]2019-12
<https://www.british-gypsum.com/literature/white-book/partitions/gypwall-classic>
- Department for Communities and Local Government, 2010, English Housing Survey, Housing stock report 2008
- Department of Business, Innovation and Skills, 2015, Combined Triennial Review of Industry Training Boards - Construction, Engineering Construction and Film
[閲覧日]2019-12
https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwi_vMak5JfzAhWGsRQKHf13DywQFnoECAUQAQ&url=https%3A%2F%2Fassets.publishing.service.gov.uk%2Fgovernment%2Fuploads%2Fsystem%2Fuploads%2Fattachment_data%2Ffile%2F485876%2FBIS-15-686-combined-triennial-review-of-the-industry-training-boards-December-2015.pdf&usg=AOvVaw0vKpKDTBCmQ1yYKcrSNa_A

HM Government, 2019, The Building Regulations 2010, Approved Documents

[閲覧日]2019-12

<https://www.gov.uk/government/collections/approved-documents>

House of Common Briefing Paper, Construction Industry: statistic and policies, Number 01432, 16 December 2019

Office for National Statistics, Average household income, UK: financial year ending 2019

[閲覧日]2020-03

<https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/personalandhouseholdfinances/incomeandwealth/bulletins/householddisposableincomeandinequality/financialyearending2019>

Office for National Statistics, Table 1: Construction output main figures, January 2020, Great Britain

[閲覧日]2020-03

<https://www.ons.gov.uk/releases/constructionoutputingreatbritainjanuary2020>

RICS, Design Guide for the Fire Protection of Buildings, Sheet No:6.3.1

Turner C. and Richards Partington Architects, 2015, Home through the decades, the making of modern house, Milton

Keynes: NHBC Foundation

Warren J. 1999, Conservation of Brick, London: Butterworth & Heinemann

第4章

ゴードン・カレン著、北原理雄訳『都市の景観』鹿島出版会、1975

エベネザー・ハワード著、山形浩生訳『明日の田園都市』[新訳]、鹿島出版会、2016

Cherry G. 1988. Cities and Plans. London: Edward Arnold

Clapson, C. 2019, Growing Bicester - a Whole town Approach. Presentation given at Cherwell District Council on 10 September 2019.

Cullen G. 1961, Townscape, London: The Architectural Press

Cullingworth B. & Nadin V. 2006, Town and Country Planning in the UK, 14th Edition, Abingdon: Routledge

Department of Environment. 1996, Planning Policy Guidance. No. 6: Town Centre and Retail Developments, PPG6.

London: HMSO

Evans R 1997. Regenerating Town Centres, Manchester: Manchester University Press.

Franklin N. 2017, New eco coworking centre breaks ground in Oxfordshire, Insight, August 23, 2017.

[閲覧日]2020-10

<https://workplaceinsight.net/new-eco-coworking-centre-breaks-ground-oxfordshire/>

Healey P., McNamara P., Elson M. & Doak A. 1988, Land Use Planning and the Mediation of Urban Change, Cambridge: Cambridge University Press

Healthy Bicester Newsletter Issue 3, September 2019. Cherwell District Council North Oxfordshire.

[閲覧日]2020-10

<https://www.oxfordshireccg.nhs.uk/documents/localities/north-east/Bicester%20Health%20New%20Town/04884-Healthy-Bicester-Newsletter-Sept-2019.pdf>

Holliday J. 1973, City Centre Redevelopment. London: Charles Knight & Co. Ltd.

International Garden Cities Institute, 2018, A Prospectus for the International Garden Cities Institute.

[閲覧日]2020-10

<https://www.gardencitiesinstitute.com/about-us/our-prospectus>

Kostof S.1991. The City Shaped: Urban Patterns and Meanings Through History, London: Thames & Hudson.

Lawless P. 1986. Urban Growth and Changes in Britain, London: Harper & Row Publishers

NHS England et al. 2019, Putting Health into Place, Executive Summary

[閲覧日]2020-10

<https://www.england.nhs.uk/wp-content/uploads/2019/09/hip-executive-summary.pdf>

North Hertfordshire District Council, 2007, Letchworth Garden City Town Centre Strategy, Supplementary Planning Document

Oc, T. & Tiedell S. 1997. Safer City Centres, Reviving the Public Realm, London: Paul Chapman Publishing

- Sitte C. 1889, *City Planning According to Artistic Principles*. Translated by R. George & Collins, London: Phaidon Press
- Tidy J. 2015, *Letchworth Garden City, through Time*. Stroud: Amberley publishing
- Tidy J. & Flack A. 2017, *Arts & Crafts in Letchworth*, Letchworth Garden City Heritage Foundation
- Unwin R. 1919. *Town Planning in Practice*, London: T. Fisher Unwin
- Ward S. 1994, *Planning and Urban Change*, London: Paul Chapman Publishing
- Whitehand J. 1992, *The Marketing of the Urban Landscape*, Oxford: Basil Blackwell Ltd

第5章

総務省統計局「平成30年(2018年)住宅・土地統計調査」

[閲覧日]2020-10

<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/tyousake.html>

- Cullingworth B. & Nadin V. 2006, *Town and Country Planning in the UK 14th ed.*, London: Routledge
- Davies H.W.E. 1998, *Continuity and Change, The evolution of the British Planning System, 1947-97*, *The Town Planning Review*, Apr.,1988, Vol.69, No.2, Liverpool: The Liverpool University Press
- Department for Housing, Communities, Local Government, 2019, *National Planning Policy Framework*, London: OGL
- East Hampshire District Council, 2014, *Presumption in favour of sustainable development*, East Hampshire District Local Plan
- L. D. Yeang L.D. 2013, *Urban Design Compendium*, London : Homes and Community Agency
- Sheppard A. et al 2017, *The Essential Guide to Planning Law: Decision Making and Practice in the UK*, Bristol: Policy Press
- London Borough of Tower Hamlets, 2007, *Boundary Estate, Conservation Area, Conservation Management Area Appraisals and Management Guidelines*
- [閲覧日]2020-10
- <https://www.towerhamlets.gov.uk/Documents/Planning-and-building-control/Development-control/Conservation-areas/Boundary-EstateV1.pdf>
- London Borough of Wandsworth, 2016, *DMC1 Protection of existing community facilities and DMC2 Provision of new and improved community facilities*, Wandsworth Borough Council, *Development Management Policies Document*
- London Borough of Wandsworth, 2016, *DMH1 Protection of residential land and buildings*, Wandsworth Borough Council, *Development Management Policies Document*
- London Borough of Wandsworth, 2016, *Local Plan; Site Specific Allocation Document*
- London Borough of Wandsworth, 2016, *Wandsworth Local Plan, Core Strategy*
- London Borough of Richmond upon Thames, 2015, *Supplementary Planning Document, Building of Townscape Merit*
- Pritchard B. 2009, *Making the right decision, current issues on local planning authorities*, Oxford : Joint Planning Law Conference
- [閲覧日]2020-10
- <https://www.jpplc.org/files/pdf/BobPritchard.pdf>
- Waverley Borough Council, 2002, *Policy D1 Environmental Implication of Development*, Waverley Borough Council Local Plan 2002

第6章

- Callo K. 2005, *Making Sense of Leasehold Property: Leaseholders' rights explained*, Lawpack Publishing. Kindle Edition
- Department for Housing, Communities, Local Government, *Table 801 Tenure Trend*
- [閲覧日]2021-05
- <https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/live-tables-on-household-characteristics>
- Office for Statistics, 2013, *2011 Census Ward Tenure by household size by number of bedrooms*, DC4405EW - Tenure by household size by number of bedrooms
- [閲覧日]2021-05
- <https://data.brent.gov.uk/dataset/2rkl1/2011-census-ward-tenure-by-household-size-by-number-of-bedrooms>

- Office for Statistics, 2019, People in households by housing tenure and combined economic activity status of household members: Table I
[閲覧日]2021-05
<https://www.ons.gov.uk/employmentandlabourmarket/peopleinwork/employmentandemployeetypes/datasets/workingandworklesshouseholdstablepeopleinhouseholdsbyhousingtenureandcombinedeconomicactivitystatusofhouseholdmembers>
- National Records of Scotland. 2013, Scotland's Census 2011 - National Records of Scotland, Table KS402SC – Tenure All households
[閲覧日]2021-05
<https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwjskOXc8JfzAhXUQUEAHemuAoQQFnoECAoQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.scotlandscensus.gov.uk%2Fmedia%2Fkqcmo4ge%2Fcensus-table-index-2011.xlsm&usg=AOvVaw3Tc-l4QOwLWPYqwgkx0th>
- Housing and Social Justice Directorate, 2019, Housing statistics: Stock by tenure
[閲覧日]2021-05
<https://www.gov.scot/publications/housing-statistics-stock-by-tenure/>
- Department for Communities and Local Government, 2017, Tackling unfair practices in the leasehold market, OGL
Dyos H. J. 1968, The Speculative Builders and Developers of Victorian London, Victorian Studies Vol.11, Supplement
Symposium on the Victorian City (2) Summer 1968, Indiana University Press
- House of Commons: the ODPM: Housing, Planning, Local Government and the Regions Committee, 2006, Affordability and the Supply of Housing, Third Report of Session 2005–06
[閲覧日]2021-05
<https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwjChap85fzAhXOQkEAHcn4DBkQFnoECAIQAAQ&url=https%3A%2F%2Fpublications.parliament.uk%2Fpa%2Fcm200506%2Fcmselect%2Fcmmodpm%2F703%2F703-i.pdf&usg=AOvVaw21gNXKDAhbHJU2FMB9sspG>
- Hamnett C and Randolph W. 1984, The role of landlord disinvestment in housing market transformation: an analysis of the flat break-up market in Central London, Transactions of the Institute of British Geographers, Vol. 9, No. 3 (1984)
- Kemp P. 2004, Private Renting in Transition, Coventry: Chartered Institute of Housing, 2004. (Housing Policy and Practice Series).
- Ministry of Housing, Communities & Local Government, 2012, Affordable housing supply statistics (AHS) 2019-20, Live tables - 1000
[閲覧日]2021-05
<https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/live-tables-on-affordable-housing-supply>
- Ministry of Housing, Communities and Local, 2019, 2017-18 English Housing Survey Headline Report. ONS
- Ministry of Housing, Communities and Local, 2018, Dwelling Stock Estimates: 2017 England, ONS
- Ministry of Housing, Communities and Local, 2019, Estimating the number of leasehold dwellings in England, ONS
[閲覧日]2021-05
https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwjX47Pz7JfzAhVZhVwKHfYFB4oQFnoECAwQAQ&url=https%3A%2F%2Fassets.publishing.service.gov.uk%2Fgovernment%2Fuploads%2Fsystem%2Fuploads%2Fattachment_data%2Ffile%2F898194%2FLeasehold_Estimate_2018-19.pdf&usg=AOvVaw1hUUhCj6yBAmj8u9zkEz2
- Ministry of Housing, Communities & Local Government, 2019, Right to Buy Sales in England: January to March 2019, Housing statistics Office for National Statistics, 2019, Table 100: number of dwellings by tenure and district, England
[閲覧日]2021-05
<https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/live-tables-on-dwelling-stock-including-vacants>
- Piddington J. et al, 2017, The Housing Stock of the United Kingdom, BRE Trust; Watford
- Sheppard F.H.W. (ed.), 1973, Survey of London: Volume 38, South Kensington Museum Area Buildings of the Domestic Revival and later, London: London County Council

第7章

大塚紀子「放置されたブラウンフィールドの有効な再利用方法」、日本建築学会編『都市縮小時代の土地利用計画、多様な都市空間創出へ向けた課題と対応策』学芸出版社、第22章、pp.192-198

- 鈴木英晃、小川清一郎「S106を通じたアフォーダブル住宅供給とケンブリッジにおける地域事例の論文紹介」、『明海大学不動産学部論集 22』 pp.63-71, 2014-03
- 一般財団法人不動産適正取引推進機構「令和 2 年度末 宅建業者と宅地建物取引士の統計について」2020
[閲覧日]2021-08
<https://www.retio.or.jp/toukei/pdf/stat.g/pdf>
- 一般財団法人土地総合研究所「土地総研リサーチ・メモ 国富の動向と国富統計からみる住宅資産の減価率」
[閲覧日]2021-08
https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjAreqA25zzAhUzQkEAHfp3BUYQFn0ECAsQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.lij.jp%2Fnews%2Fresearch_memo%2F20200131_2.pdf&usg=AOvVaw3Cp6jiDMTt1B6N0nIHtIR-
- Anderson J. 2009, The Operation of the Early Nineteenth-century Property Market, *Construction History* Vol. 24.2009, pp.63-81
- Barker K. 2004, Review of housing supply: Delivering stability: Securing our future housing needs, Final Report & recommendations. London: HM Treasury/ TSO
- Bradshaw, J. 2010, House Buying, Selling and Conveyancing (Lawpack Property Series) 6th edition. London: Lawpack Publishing. Kindle Edition
- Brignall, Miles, 2021. UK house prices now 30 % higher than pre-2008 crisis peak, *The Guardian*, 27 July 2021.
[閲覧日]2021-08
<https://www.theguardian.com/business/2021/jul/27/uk-house-prices-now-30-higher-than-pre-2008-crisis-peak>
- Brien P. and Keep M. 2018, The public finances: a historical overview, BRIEFING PAPER, Number 8265, The House of Common Library
- Cannadine D. 1977, Victorian Cities: How Different, *Social History*, Vol.2, No.4, pp.457-82
- Department for Communities and Local Government (DCLG), 2006. Planning Policy Statement 3: Housing, London: DCLG
- Department for Communities and Local Government (DCLG), 2009. Land Use Change Statistics (England) 2008, Provisional Estimates (October 2009), London: DCLG
- Dix R. 2020, How To Be A Landlord: The Definitive Guide to Letting and Managing Your Rental Property, Kindle Edition.
- Druce C. (Knight Frank), 2021, Pandemic leads to leap in second home purchases by London-based buyer, Second home purchases in the country more than doubled last year, *The International Lab, Global property market insight*, 09 February 2021
[閲覧日]2021-08
<https://www.knightfrank.com/research/article/2021-02-09-pandemic-leads-to-leap-in-second-home-purchases-by-londonbased-buyers>
- Dykes S., Walmsley A. 2015, The reluctant tourist? An Exploration of second home owners' perceptions of their impacts on North Cornwall, UK, *European Journal of Tourism, Hospitality and Recreation*, Vol.6, No.2, pp.95-116.
- Easdale R. 2019, The curious tale of how estate agents came to run the British Property Market, *Country Life*, March 5, 2019
- Gurran N. & Bramley G. 2017, *Urban Planning and the Housing Market: International Perspectives for Policy and Practice*, London: Palgrave Macmillan
- Henley Standard, 2018. Henley is second most expensive market town, published on 2018.01.15
[閲覧日]2021-08
<https://www.henleystandard.co.uk/news/property/120424/henley-is-second-most-expensive-market-town.html>
- Holmans A. 2005, *Historical Statistics of Housing in Britain*, Cambridge: Department of Land Economy, University of Cambridge
- Hutson E. 2005, The early managed fund industry: investment trusts in 19th century Britain, December 2005, *International Review of Financial Analysis* 14(4): p439-454, *History Review, New Series*, Vol. 12, No. 2 (1959), pp.255-267
- Investment Property Forum, 2019, *The Size and Structure of the UK Property Market: End-2018 Update*, London: IPF Research Programme
- Jenks M., Burton E. & Williams K. 1996, *The compact city: A sustainable urban form?*, London: Spon Press.

- Kime E. 2019, Has St Ives' second home ban backfired?, *Financial Times*, 13 September 2019.
[閲覽日]2021-08
<https://www.ft.com/content/6abb85e8-c349-11e9-ae6e-a26d1d0455f4>
- Leishman C. 2015, Housing Supply and Suppliers: Are the Microeconomics of Housing Developer Important?, *Housing Studies* 30 (4): pp.1-12.
- Marshall T. 2021, *The Politics and Ideology of Planning*, Bristol: Policy Press
- Meen G., Gibb K., Leishman C. & Nygaard C. 2016, *Housing Economics: A Historical Approach*, London: Palgrave Macmillan
- Meen G. 1990, Measurement of Rationing and the Treatment of Structural Change in the UK Mortgage Market, *Journal of Applied Econometrics*, Vol.5, No.2, pp.167-88.
- Ministry of Housing, Communities and Local Government, 2019, *English Private Landlord Survey 2018, Main Report*
- O'Brian P.K. 1959. *British Incomes and Property in the Early Nineteenth Century*, The Economic Office for National Statistics, 2011 Census
[閲覽日]2021-08
<https://www.ons.gov.uk/census/2011census>
- Office for National Statistics, 2018, *Estate agents and letting companies in the UK*, Reference number: 008445
[閲覽日]2021-08
<https://www.ons.gov.uk/businessindustryandtrade/business/activitysizeandlocation/adhocs/008445estateagentsandlettingcompaniesinthek>
- Peachey, K. 2019. North-South divide in house prices, on BBC online news
[閲覽日]2021-08
<https://www.bbc.com/news/business-48363795>.
- Phillips M. & Swaffin-Smith C. 2004, Market towns – victims of market forces, *International Journal of Retail and Distribution Management*, Vol.32, No.11, pp.557-568.
- Samy L. 2012, Extending Home Ownership before the First World War: The case of the Co-operative Permanent Building Society, 1984-1913, *Economic History Review*, Vol.65, No.1, pp.168-193
- Samy L. 2015, *Indices of House Prices and Rent Prices of Residential Property in London, 1895-1939*, University of Oxford Discussion Papers in Economic and Social History Number 134, cited in Sheppard F H W(ed.), 1973, *Survey of London*, Vol.37, London: London County Council
- Spring D. 1999, *The English Landed Estate in the Nineteenth Century: Its Administration*, Maryland: Johns Hopkins University Press
- The Guardian, Editorial, 2021. The Guardian view on second homes: put main homes first, *The Guardian*, 21 June 2021.
[閲覽日]2021-08
<https://www.theguardian.com/commentisfree/2021/jun/21/the-guardian-view-on-second-homes-put-main-homes-first>
- The Property Ombudsman, 2019, *Code of Practice for Residential Estate Agents*, Effective from 1 June
[閲覽日]2021-08
<https://www.tpos.co.uk/codes-of-practice>
- The Property Ombudsman, 2019, *Code of Practice for Residential letting Agents*, Effective from 1 June
[閲覽日]2021-08
<https://www.tpos.co.uk/codes-of-practice>
- Thompson F.M.L. 2006, *English Landed Society in the Nineteenth Century*, Routledge, London
- Urban Task Force, 1999. *Towards an Urban Renaissance*, Final Report of the Urban task Force Chaired by Lord Rogers of Riverside. London: Spon Press
- Wade, P. A. 2020, *Practical Guide to Residential Conveyancing: An Emerald Guide (Emerald Home Lawyer Guide)*, Straightforward Publishing. Kindle Edition

英国の100年賃貸住宅に関する調査研究 報告書

2021年10月

[研究主体]

一般財団法人 住宅改良開発公社

〒102-0076 東京都千代田区五番町14番地の1

国際中正会館ビル3階

[調査研究受託]

Urushibara Architecture + Consultancy 漆原 弘