

# 集合住宅における新たな所有形態の実態と普及可能性に関する研究

—組合所有、個人所有および第三者所有の比較を通して—

主査 丁 志映\*<sup>1</sup>

委員 櫻井 泰行\*<sup>2</sup>

本研究では、集合住宅における新たな所有形態等の実態を明らかにし、特に外国の住宅協同組合の仕組みとの比較を通して、その普及可能性を探ることを目的とする。その結果、アメリカでは、コープ住宅が中低所得向けの受け皿として、賃金、税金、助成等の優遇を受けていることが分かった。また日本のように持家志向の強い、フランス及び韓国では、近年、住宅協同組合関連の法律が制定され、持家と賃貸以外の新たな所有形態の選択肢が増えていることが明らかになった。日本においても、所有形態の新たな動きとして、有限責任事業組合、賃貸型コープ、株主居住権方式の住宅が登場しており、管理組合の法人化による経営管理等の新たな試みがみられた。

キーワード：1) 集合住宅，2) 所有形態，3) 住宅協同組合，4) 日本，5) アメリカ，  
6) フランス，7) 韓国，8) 有限責任事業組合，9) 株主居住権，10) 管理組合法人

## RESEARCH ON ACTUAL CONDITION OF NEW OWNERSHIP TYPES AND POSSIBILITY OF POPULARITY OF COLLECTIVE HOUSING

- Through comparison of ownership by organization, private ownership and third-party ownership -

Ch. Jiyoung Jung

Mem. Yasuyuki Sakurai

The purpose of this research is to clarify conditions of new ownership types of collective housing, and to explore its possibility of popularity through comparison to housing cooperative systems abroad. In America, housing cooperatives receive preference on rent, tax, subsidy as housings for medium-low income class. In France and Korea where home ownership-oriented is dominated, housing cooperative laws were established and new ownership types rather than home ownership and lease are increasing. In Japan, there are 3 new ownership type movements, limited liability partnership, lease type cooperative and stockholder residence rights. Business administration by incorporated management association was newly explored.

### 1. はじめに

日本では、ここ数年、マンションの新たな標準管理規約案から「コミュニティ条項」の削除が話題となり、平成28年3月国土交通省より「マンションの管理の適正化に関する指針」が告知された。人口の約11%が居住する区分所有マンション・団地の中には、管理不全、不良ストックの発生等という社会問題が発生し、地域のコミュニティに対しても悪影響を及ぼしている。また、郊外住宅地においては、急激な高齢化や空き家に加えて、分譲マンションのような管理組織が存在しないことから、個人による課題解決は限界があると言っても過言ではない。

欧米の住宅の中には、住宅協同組合（ハウジングコーポラティブ）が不動産の所有権があり、住み手が主体的に意思決定や合意形成などを行う仕組みがある（表1）。

一方で、日本のコーポラティブハウス（以下、コープ

住宅）は、建設時に組合を結成するが、入居後は個々の居住者が建物を区分所有するため、一般的な分譲住宅に近い。しかし、最近では日本においては、賃貸型コープ住宅、株主居住権方式住宅、有限責任事業組合（LLP）方式住宅などの新しい所有形態の試みがみられる。

表1 各国の住宅所有形態の分類（コーポラティブハウスの場合）

所有形態	コープ住宅のタイプ	主な国
組合所有	使用権型	欧米諸国の主流(カナダ、ドイツ等)等
	期限付使用権型	スペイン等
	居住権型	北欧諸国の主流(スウェーデン、デンマーク等)、スペインの一部、フランスの一部、アメリカの一部等
個人所有	自力建設型	カナダの一部、アジア各国の一部(韓国、インドネシア等)等
	協同建設型	欧米各国の一部(フランス、カナダ等)、アジア諸国の主流(日本、韓国等)等
第三者所有	管理型	カナダの一部等

※分類は『コーポラティブ・ハウジング』<sup>1)</sup>と筆者の現地調査などにより作成

\*<sup>1</sup> 千葉大学大学院工学研究院 助教・学博

\*<sup>2</sup> 有限会社 TAICO 代表取締役・建修

日本国内の新たな所有形態および権利関連の研究動向をみると、法学や社会学などの観点から特定国の協同組合において法律や政策面を取り上げた既往研究は数編あるが<sup>2)</sup>～<sup>3)</sup>、これらの観点に加え建築計画および都市計画面を含む総合的な観点から住居の新たな所有形態および権利を取り上げている既往研究はほとんどない。

以上のように、日本国内におけるマンション・団地、住宅地の関連の法・建築制度の未整備や経年変化したマンションの住環境の問題と課題を踏まえて、特に集合住宅の区分所有に代わる新たな所有形態について検討する必要が生じているが、本格的な住宅関連の所有形態の研究はほとんどなされていない。

このため、本研究では、日本の集合住宅における新たな所有形態および権利などの動きおよび実態を明らかにし、特に外国の住宅協同組合の仕組みとの比較を通して、その普及可能性を探ることを目的とする。

## 2. 調査概要

### 2.1 日本国内の調査

日本の新たな所有形態の住宅運営主体（有限責任事業組合2事例、賃貸型コープ住宅1事例、株主居住権方式住宅1事例）と、集合住宅において先進的な取り組みを行っている事例（管理組合法人2事例）に対して現地訪問し、ヒアリング調査を行った（表2-1）。また、法学者らへのヒアリング調査（2018年2月）を実施し、日本の民法での高経年団地再生の課題、合同会社と有限責任事業組合の集合住宅への適用可能性と限界、空き住戸（または空き家）および不在者への対応など、区分所有法の限界と課題等について伺った。

表2-1 日本の新たな住宅所有形態事例の調査概要

調査対象	調査場所(時期)	調査方法と内容
●管理組合法人 Nハウス H団地	京都市(2018.7) 横浜市(2018.8)	現地訪問及びヒアリング調査 法人化の理由、事業活動、コミュニティ活動、現組織の問題点と課題等
●有限責任事業組合 Nハウス* シェアハウスB	多摩市(2017.11) 前橋市(2018.8)	現地訪問及びヒアリング調査 LLPの理由、事業活動、コミュニティ活動、課題等
●賃貸型コープ コープ住宅A*	東京都(2017.12)	現地訪問及びヒアリング調査 賃貸型コープ住宅の理由、賃借人による管理運営、コミュニティ活動、居住者の高齢化や入居者の入れ替わりによる課題等
●株主居住権方式 Hハウス*	奈良県(2018.7)	現地訪問及びヒアリング調査 株主居住権方式の理由、高齢居住者の変化による譲渡や相続対策、課題等

※の印の事例は過去に数回調査しており、本稿でそれらの結果も言及する

### 2.2 海外の調査

まず、世界各国の住宅組合所有制度および関連法、合わせてコンドミニアム関連法などについてウェブや文献等による調査を実施した。その中で、現代のコープ住宅が始まったといわれている、イギリスと同じ年代の1800

年代後半に最初の住宅協同組合が組織され、コンドミニアムと効果的に競合するためにコープ住宅数が増加したアメリカの調査を行った。欧州の中では、日本と同じく持ち家志向が高く、2014年に住宅協同組合法が復活された、フランスの関連団体と事例の調査を行った。また、アジアの中で日本よりコープ住宅の取り組みが遅れた韓国では、住宅管理協同組合の初試みの動きがあり、その事業主体および事例に対して調査を行った（表2-2）。

表2-2 外国の住宅組合所有事例の調査概要

調査対象	調査場所(時期)	調査方法と内容
●アメリカ Urban Homesteading Assistance Board (UHAB)	NewYork市 (2018.6)	現地訪問及びヒアリング調査 アメリカの住宅協同組合の歴史、法的枠組み、コープ住宅の種類・特徴・運営、コンドミニアムとの違い、UHABの役割、課題など
●韓国 ソヘンジュ キノチエ	ソウル市 (2018.8)	現地訪問及びヒアリング調査 韓国の共同体住宅の現状、共同体住宅の理由と仕組み、事業活動、運営管理方法、課題など
●フランス Fédération Française des coopératives d'Habitants (Habicoop) Collectif d'Animation de l'Habitat Participatif en Île-de-France(CAHP-IDF)	Lyon市, Paris 市(2018.10)	現地訪問及びヒアリング調査 フランスのコープ住宅と参加型住宅の歴史、Loi Alur法、コープ住宅の理由と仕組み、新たな事例の特徴と問題点、運営管理方法、課題など

## 3. 欧米およびアジアの集合住宅における新たな所有形態の動向

### 3.1 アメリカ

アメリカでは、1800年代後半に最初のコーポラティブがニューヨークで組織され、2010年現在、総コープ住宅数は、6400プロジェクト、1200000戸である。このうち425000戸は価格制限型又はゼロ価格型であり、775000戸は市場価格型である。これは総住宅戸数の約1%に該当する。現在半数以上のコープ住宅はニューヨークにあり、その多くは市場価格型である。コンドミニアムと効果的に競合するためのコープ住宅の有利性は、低資金、低不動産税、転売時の低コスト、社会的投資・部分的な外部助成・部分的な内部助成の受け入れやすさ、などである。これらの特性ゆえ、コープ住宅は増加する中低所得者向け住宅需要のニーズに応えている。

アメリカのコンドミニアムとコープ住宅の違いは、大きく次の3つに分けることができる。

#### 1) 所有形態

コンドミニアム住戸の購入者は、その住戸と不可分のコンドミニアム共有物の不動産譲渡証書を受け取る。購入者は購入物件と担保に抵当ローンを借り、自分の不動産税を支払う。共有物の管理は各購入者が共益費を管理役員会へ支払い賄う。

コープ住宅の購入者は、住戸の不動産譲渡証書を受け取らない。購入者は建物の不動産譲渡証書を所有する会社の持ち分所有者になり、所有者は個人の不動産利益(株

の持ち分)と専有同意書または所有権付賃貸と呼ばれる長期間住戸を賃貸する権利(通常は99年)を得る。また、購入者はローン返済の保証として持ち分株と所有権付賃貸を担保として資金を得る。不動産税を含む共有物の維持は各持分所有者がコーポラティブ会社へ払う維持費で賄われる。コーポラティブ会社は建物全体の改修や購入の資金調達用の担保の返済を保証するために所有権を使う。この担保の返済金額は各持分所有者の月の維持費に均整に含まれる。

## 2) コントロール

会社の内規と専有同意書を通して、コーポラティブは役員会の役員が広大な力を持つ構造になっている。持ち分所有者によって選ばれた役員会は各住戸の転貸や再販売を含む各個人の住戸をも対象とした非常にたくさんの決定に対し中心的コントロールを持つ。コーポラティブのゴールが現在と将来のメンバーのために住戸の低価格を維持することであるなら、役員会は再販売の利益と価格の制限を適用し監視する力がある。また役員会はコーポラティブ運営管理書類に記されたこれらの制限に従う責任を負う。

これに対し、コンドミニアムでは各住戸のオーナーの連合体を代表し、主に管理機能を担うマネージャー会を活用する。所有権は中央集権化された会社ではなく個人の専有に属す。マネージャー会の基本的な役割は建物共有部の維持である。販売や転貸に関しては限定的なコントロールしか有しないため、長期間にわたる低価格性を確保するのは困難である。

## 3) 資金

コーポラティブモデルではコーポラティブ会社が不動産譲渡証書を保有する。これは会社が取得資金調達や再建資金調達のブランケットモーゲージの保証として全不動産を使用することを可能にする。資金調達の負担は、個人の所得により必要資金調達が困難な個人の持ち分所有者ではなく、会社にある。各不動産所有者がそれぞれの住戸の資金調達に対して責任も持つコンドミニアムでは、資金調達の苦労を共有することはできない。またコンドミニアムでは全不動産に対しブランケットモーゲージを設定できない。

コーポラティブメンバーがグループとなり全不動産を担保物件として使用し資金調達できることは資金調達の目標達成において強力な優位性を持つ。

## 3.2 フランス

2013年現在(世界経済新聞より)フランスでは、持ち家率が55%程度であり、日本の60%の比でも持ち家志向はそれほど低くなく、10人のフランス人のうち9人が私有化を目指しているといわれている。この願望は、所有権であるフランスの住宅協同組合が目指す開発の形に影

響を与えてきた。

### 1) 2014年前までの住宅協同組合の歴史

住宅協同組合の前身であるパリ協同組合連合会(the Société co-opérative immobilière des ouvriers de Paris)により1867年に建設された第12区の住宅地をはじめ、様々な取り組みが行われた。組合にとっては住宅問題は大きな懸念材料の一つであった。

フランスの住宅組合運動は、HBM(“Habitations à Bon Marché”安価な住宅という意味)の出現への道を開いた1894年シーグフリード法(Siegfried Act)、協同組合が関与する仕組みを特定した1906年ストラウス法(Strauss Act)、HBMコーポラティブを可能にするための低融資ローンを導入した1908年リボット法(Ribot Act)、及び協同組合に対する低減した利子融資を可能とした1921年2月の法により、20世紀初頭に盛んになった。

第二次世界大戦以前に1万戸のコーポラティブ住宅が建築されたが、それは主に「適度な所有権(“modest ownership”)を可能とすることに焦点をあてたもので、HBMという名称は1951年にHLM(Habitations à Loyer Modéré、賃貸管理住宅)へと名称変更がされている。

第二次世界大戦末期の住宅状況は一種の災害にあったような状況であった。この当時、2つのコーポラティブのアプローチが共存していた。1つはキャストーズ運動(The Castors movement)というもので、比較的中流階級の人々に対し、個人の努力と建築機関のコミュニティ活動を基に非HLMシステムの下で自己の住宅を建築するというものであった。その結果1948年から1952年の間で12,100住戸以上が建築された。これと並行して、HBM(HLM)は、活動を再開し、1947年には開発も再開させた。HBMの協同住宅は、賃貸・所有アプローチ(the rent-to-own approach)を用いて開発されたが、これは徐々に財産の所有権を獲得してゆくというものであった。住宅を建築し、借入・購入形式(the lease-to-purchase formula)ということで実施していた。1950年から1965年の間に35年2%の住宅ローンにより、140のHLMが設立され、およそ130,000の住戸が提供されている。

協同組合では、賃貸だけのプロジェクトも開発していたが、それは少数であった。上記のような形態において、営業費用をカバーするための月額賃料に関して、当該住戸を占有する権利として他人に移転できる「持分権」を当該賃料の少なくとも15%分と同等のものとして組合員が有するとされた。住宅建築に加え、協同組合では組合員が直面する問題を解決するために、連帯貯蓄資金を管理し、当該資金から資金を貸し付けたり、金融機関と協力したり、賃貸ビルを所有・管理をしたりした。

第2の団体であるthe Fédération françaiseは1953年に設立され、2つの団体はその後1963年に統合された。

行政側は HLM 協同組合の建築と管理という二重の使命について関心を増すようになった。協同組合の自己努力をより生かすため、組合と組合員を保護するため、3 度に渡る法改正を実施した。行政側では、存在していた 3 つの形態、つまり賃貸・所有形式 (rent-to-own)、賃貸借 (co-op rental)、協同組合直接賃貸 (straightforward rental) に伴うリスクを軽減するための財務的及び組織的な枠組みの導入を求めている。

1965 年 11 月の法改正により、賃貸借、賃貸・所有形式を再定義し、持分権制度を改革した。協同組合の賃貸を禁止し、既存の制度を HLM 組織に割り当てることを求めた。このようにして合計 27,610 の住宅が移転された。協同組合は財産所有を専門とすることを余儀なくされた。協同組合は、様々な異なる方法で住宅を求めている人々のニーズを常に満たそうと努力していたため、これは大きな変化となった。

1971 年 7 月の法令により、協同組合が独自に建築する権利を奪い、第三者のサービスを使用することを強制した。これ以降、建築と管理の機能は別個の法人に分割された。

建設を続けることを望むのであれば、賃貸所有協同組合 (The rent-to-own co-operative societies、SCLA) は、ソシエテ協同組合 (Société coopérative de production、SCP) に転換しなければならなかった。

多くの団体は、新しい行政上および立法上の変更には負担がかりすぎて、協同組合形態をあきらめ、企業の設立に向けて動き出した。1972 年から 1974 年の間に、50 の賃貸・所有型協同組合が HLM 組織になるための地位を断念した。最終的には、通常の賃貸借が数年前から行われていたことから、協同組合による賃貸借が禁止された。協同組合は、1947 年から 1971 年の間に 5 万台以上の賃貸住戸を建設し、管理していたが、これにより、10 年以上にわたって HLM 協同組合の崩壊をもたらすことになった。

その間、キャスト運動から生まれた非 HLM 協同組合も、資金源の不足のために存在しなくなった。その後、より柔軟な協同組合規制のためのロビー活動が続けられた。

その結果、1983 年、協同組合は 1971 年に失ったすべての管轄領域を徐々に回復させた。HLM 協同組合は、義務審査と呼ばれるモニタリング・システムを確立し、すべての HLM 組織は、1983 年法に従うこととなった。運動はそれ自体を再定義し、低収入の人々の所有を促進するという目的を再確認した。

協同組合運動はそれ自体を再定義し、低収入の人々の所有を促進するという目的を再確認した。現在も適用されているアプローチである賃貸・所有アプローチ (Rent-to-own) は、1984 年 7 月 12 日法の下で定義され、認められた。この期間、HLM 協同組合は、公立事務所、

HLM 住宅会社、不動産信用会社、地域 HLM 団体からなる HLM 組合 (1925 年に共同設立した) の団体へと移行した。

1992 年に合意された協同組合近代化法 (The Cooperation Modernization Act) と 2000 年の都市連帯と再生法 (SRU) により、HLM 協同組合はフランスの住居の真のステークホルダーの 1 つとして確立された。当該法律は、法介入の分野を広げ、HLM の事務所や団体に対し、企業の管轄に似た管轄権を与えました。開発に支障があると認められている協同組合の過少資本化に伴い、HLM 協同企業は協同組合の組合員ではない社員にも利用できるようになった。同時に、1980 年に設立された SDHC (協同住宅開発企業) などのツールを用いて、当該近代化に貢献している。さらに、利用を広げるための施策が実施され、協同組合員の金融投資と家庭を保護することが実施されている。

2) 2014 年の「loi ALUR」法制定以降の住宅協同組合の動き

フランスでは前例のない住宅危機に直面しているとされ、約 80 万の住宅が不足しているとされる。当該不足は、長年にわたって建設が減少したことによる直接的な結果であり、市場機能に任せて、福祉国家的政策が弱体化した結果であるとも言われる。生産コストの上昇、信用度の低下、金利の高騰に直面して、手頃な価格のプロジェクトを開発することはますます困難となった。毎年 400 万人を超える人々が住宅を探しており、130 万人が低所得者向けの手頃な価格の住宅を探している。現在低所得世帯主権のために毎年開発された社会住宅の 60% が HLM 協同組合によって建設されている。

当該住宅危機は、低所得世帯だけでなく中所得世帯にも影響を及ぼしている。

そのような社会的な変動の中で、フランスでは 2014 年 3 月に loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) 法が制定せられ、特に初めて参加型住宅が規定され、住宅の定義および組織、住民の役割、ガバナンス、事業主体とプロモーターとのギャランティーの設定等が明記されるようになった。

参加型住宅は、70 年代に HLM 協同組合の管理などに疑問を持った住民たちが 1971 年法以降の 5 年後、初めてグループ住居を建設した。その後、2000 年代に入ってから参加型住居へと名前を変えて、賃貸との差別化を図り、エコロジカルな性格が強い住居へと変化させてきた。

この 10 年間で参加型住宅は 100 件から 200 件まで増えており、「loi ALUR」法制定後、参加型住宅は社会的にも大変注目され、2~3 年後には現在より倍になる予定である。

最近、これまでの参加型住宅とは異なる新たな試みがみられ、2018 年 9 月、フランスで初めて HLM 住宅協同組合と参加型住宅協同組合によるソーシャルミックス型協

同住宅がパリ市内に誕生した。26戸のうち、9戸は参加型住居、12戸はHAM住居、5戸は社会的住居になっている。



写真 3-1 フランス初の HLM と参加型組合によるミックス型組合住宅

### 3.3 韓国

韓国では、1980年代後半に同じ職業や趣味、職場の同僚、友達や親戚など、需要層（値段、立地、規模等）を中心に構成された同好人が共同購入、共同事業を通して原価節減と自分の好みの注文式で建設される、トンホイン住宅（同好人住宅）が登場し、1990年代初期に何件が都市部に建てられ関心を集めたが、高い土地の値段や土地探し等様々な問題が起こり、また特定の階級や職を持つ人々のための住宅として認識されその後建設は広がらなかった。

しかし、IMF 救済金融を受けた直後の 1998 年以来、投資概念と田園生活を同時に満足させたいというユーザーの希望に応じ、田園型トンホイン住宅の建設が増加した。トンホイン住宅は居住者の土地取得や工事進行の混乱、法規知識の不足などの理由から企画者主導型が主流であった。トンホイン住宅と一般分譲マンションと異なる点は、①実費性②自由設計③良好なコミュニティづくりがあげられる。

その後、2000年代後期から都心部を中心に地域の住民たちが育児問題、住居問題などを協力し合いながら生活する村を作ろうという意識が芽生え、2011年にソウル市に初めて地域密着型の共同体住宅が建設されるようになった。現在、同じエリア周辺に6プロジェクトがある。



写真 3-2 地域住民に開放する 1階部分の休憩スペースと共用室

2012年には韓国で「協同組合基本法」が制定され、住宅協同組合が建設できるようになった。現在、住宅協同組合は土地所有の有無によって、大きく3つのタイプに分類できる。専門業者定期借地権型と住宅管理協同組合型は、ソウル市が所有する土地を賃貸する場合であり、現在全国の地方公共団体の中で唯一である。借地期間は

基本30年で、さらに10年延長することができ、最長40年借りることができる。

#### 1) 個人完全所有型

個人が土地と建物すべてを所有するタイプである。そのため、設計から仕上げまで、入居者がすべて参加することになっている。日本のコープ住宅のように建設組合は解散し、建設後は区分所有になる。

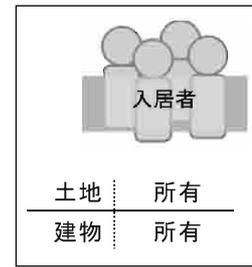


図 3-1 個人完全所有型

#### 2) 専門業者定期借地権型（図 3-2）

専門業者がソウル市から土地を賃貸し、建物を所有し、入居者に賃貸として部屋を貸す方法である。

#### 3) 住宅管理協同組合型（図 3-3）

ソウル市の SH 住宅公社が土地をソウル市から賃貸し、建設までは専門業者が土地を借りて進行させるが、入居後は入居者が住宅協同組合を作り建物を所有する形態に転換するという方式である。ソウル市から借地する場合は、個人完全所有型のような入居者が設計から仕上げまですべて参加することはできず、部分的な参加になる。また、住宅管理協同組合の設立が条件となっている。現在第1号が建設中である。

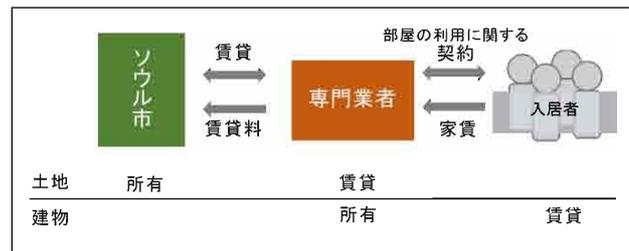


図 3-2 専門業者定期借地権型

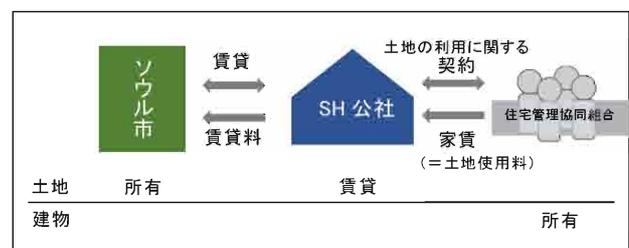


図 3-3 住宅管理協同組合型

## 4. 日本国内の住宅における新たな所有形態の動き

### 4.1 有限責任事業組合住宅

有限責任事業組合型とは、一般には LLP(Limited Liability Partnership)と言われており、「有限責任事業組合」という事業体を用いてコープ住宅やシェアハウスの形態を実現しようとする方式である。この法形態は具体的には①構成員全員が有限責任で、②損益や権限の分配が自由に決めることができるなど内部自治が徹底し、③構成員課税の適用を受けるという3つの特徴を兼ね備

えたものである。

### 1) 区分所有者LLPによる共有床経営のNハウス

2009年7月、多摩ニュータウン内の未利用地を活用したコーポラティブ方式のNハウスが建設された。RC造6階建ての1階の共用スペースを区分所有者(LLP)で共有し、その家賃収入を維持管理費に充当することで住居費負担を低減し、老後の安心居住を目指した方式が利用された。ナントとしては、設計事務所、医療機関、喫茶店が入居している。



写真4-1 Nハウスの外観と1階のレストラン

#### ①収益構造の変化

前回の調査(2010年8月実施)では、テナントの1つである設計事務所については、建物管理業務と事務所使用料を相殺しており、業務の範囲は特になくて働きが悪いというクレームが住民からあった。事業収支についても多少の黒字であり、当初当該方式は成功を収めていたように考えられた。

#### ②有限責任事業組合から合同会社への変更

2017年4月の総会で有限責任事業組合は解散し、すでに1階のテナントに入店していた設計事務所代表が代表を務める合同会社が区分所有者23人から委託を受けて、テナント管理家賃の徴収などを行い、23世帯に対して配当を行っている。そのため、区分所有者のかかわりも全員から2名へと減った。

#### ③有限責任事業組合の解散理由

第1は、手続きの煩雑さである。有限責任事業組合は役員任期が10年以内であること等から、10年ごとに再登記をするという事務上及びコスト面で煩雑さが存在する。第2に、当初は利益が少なく、組合員(入居者)への配当部分も20万円未満であったので、有限責任事業組合も入居者も課税されなかったが、上記合同会社の存在により、入居者も配当が増加して課税対象になったことが挙げられる。LLP解散の最も大きかった理由としては、有限責任事業組合は組合員の遺産相続事由に対し、適切に対応できなかったことであった。

### 2) シェアハウスB

#### ①運営概要

シェアハウスBは、有限責任事業組合の「Mまちなか居住有限責任事業組合」が運営する学生専用シェアハウス(築49年・RC造3階建・11室)である。2013年4月に商店街関係者、大学教員、不動産事業プランナーを含むメ

ンバーでLLPを設立し、入居は2014年4月より開始された。シェアハウスの運営管理や入居者募集はLLPがそのほとんどを担っており、その中でもM中央通り商店街振興組合理事長夫妻が担当している。



写真4-2 シェアハウスBの外観

#### ②LLPの設立経緯と概要(表4-1)

Mまちなか居住LLPは24名の構成員で構成されている。ただし、建物所有者は構成員に含まれていない。

出資金は1口50万円として設定されており、出資金合計は1280万円である。出資額を50万円と設定している理由は、LLP自体の維持管理をするために、不特定多数の者を入れるよりも覚悟のある人を入れるためだとしている。

出資金の下限は一律50万円であるが、50万円の金額は負担が大きすぎるとして負担できないため、例外的に30万円の出資者が1名存在している。出資者の中での最高額は150万円であり、実質的な運営を全て行っているM中央通り商店街振興組合理事長(以下、MCSK理事長)が最も多く出資を行っている。

表4-1 Mまちなか居住有限責任事業組合の概要

Mまちなか居住有限責任事業組合概要	
構成員	24名 建物所有者(東京在住)は含まず <構成員内訳> ・M中央通り商店街振興組合理事長夫妻 ・M中心商店街協同組合理事長(LLPの代表) ・M大学(当時)教授 ・不動産事業プランナー ・商店街関係者 ・管理不動産会社関係者 ・施工業者関係者 ・M中央通り商店街振興組合理事長関係者
出資金	出資金合計 1280万円 出資金: 一口50万円(出資者最高額は150万円) 例外的に30万円の出資者が1名

#### ③事業形態選択理由と経緯

シェアハウス事業の事業形態としてLLPを選択した理由は、不動産事業プランナーや司法書士が事業の構想段階で提案したことであるとしている。当初は、責任の所在を明確にするため、株式会社の形態でやるのが検討されたが、株式会社の場合では法人格を有することで、利益が発生した時、会計年度ごとに税金の支払いがあり断念している。

一方で、LLPの場合では法人税が課税されないのが、基本的に配当しない限りLLP自体が税金を支払う必要がなく、構成員の配当分に対する直接課税になることから、将来の改修等に向けて内部留保ができ、この事業におい

には有利であると判断された。さらに、LLP のメリットとして業務執行において出資者の全員参加で意思決定を行う必要があるが、その方法は厳密に定められていないため、書面での意思決定が可能であることを述べている。

表 4-2 LLP の事業形態におけるメリット

LLP メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法人税課税がなく内部留保が確保しやすい</li> <li>・構成員課税で配当分に対して直接課税となる</li> <li>・意思決定が書面で可能</li> <li>・出資比率に関係なく、利益や権限の配分が可能</li> <li>・取締役会や監査役等の監視機関の設置が不要</li> </ul>
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### ④事業の運営実態

シェアハウス開業までの事業費は 4630 万円であった。その主な内訳として、設計料が 315 万円、改修工事および設備費で約 4000 万円、備品購入費が約 220 万円、宣伝のための HP チラシ制作費が約 100 万円かかっている。改修費は、計画当初では 2500 万円程度で済むと考えていたが、建築基準法に適合しない箇所が 88 箇所見つかってその改修で約 1000 万円要したほか、耐震補強が必要になり耐震壁を設けることになったため、改修費が増加する原因となっている。

資金調達の方法は、LLP の出資金のほかに市の住宅転用に対する補助金 450 万円と応募を行った県主催のコンペ事業で得た補助金 100 万円である。不足分の金額については借入れを行っており、N 金融公庫からは限度額の 1500 万円を 10 年間返済で借入れている。それでも、不足分が生じたため商店街役員と個人から 1300 万円を借りている。

事業開始後の収支では、2014 年 1 月 24 日から 2017 年 8 月 30 日の 3 年 7 ヶ月間で収入が約 2000 万円に対し、支出は約 1700 万円となっている。収支としては約 270 万円の余剰金を有している状況であるが、金融公庫への返済として毎月 14.6 万円があるほか、6 名の役員・個人貸付金に対する返済が 1 人あたり 20 万円を年 1 回返済しており、いずれも 2018 年 8 月時点で返済期間が残り約 6 年残っている。

収入における家賃はシェアハウスの入居者からの家賃収入に加え、テナント 2 店の家賃収入が含まれている。

#### ⑤事業における課題

LLP 組織としての課題点では、運営に携わるスタッフが不足していることが挙げられている。構成員のうち主に運営に関わっているのは MCSK 理事長夫妻であるが、自らの商店経営を同時に行っていることから、シェアハウスの継続的な運営のためには同じ価値観を共有して関わるスタッフが 2,3 名必要だとしている。

シェアハウスの経営面での課題点としては、現在入居率が約 8 割である一方で、2 室以上の空室が 2016 年より継続して発生しているため、安定して入居者を確保する

ために周辺大学等と連携し、例えば 2 部屋を留学生用として確保してもらうなどの方策が求められている。また、学生専用の募集に対して、社会人からのニーズも存在するため、将来的に募集対象を拡大することの検討を要している。ただし、学生専用として募集をしてきたことから、募集対象を変更する場合に入居者の学生やその親に対する説明と告知が必要になるため、直ちに変更することは困難であるという。

## 4.2 賃貸型コープ住宅 A

1993 年に竣工したコープ住宅 A (RC 造 4 階建て・14 戸) のは、土地建物は大家がすべてを所有し、居住者は月々賃料を支払う一般賃貸住宅と同じような賃貸形式である。



写真 4-3 コープ住宅 A の外観

しかし区分所有コープ住宅と同様に、広さ、間取り、設備等、居住者に合わせて完全な自由設計を行っている。

### ①賃貸システム

賃貸の場合、大家が銀行借入れ等で建設資金をまかなうが、内装工事費を居住者が一端抛出し、その抛出費用分を大家が居住者に 30 年間で償還するシステムを採用した。また家賃改定は、東京都の消費者物価指数を勘案し 2 年ごとに実施するルールを定めた。

### ②家賃システムの変更<sup>文 4)</sup>

建設当初、住宅金融公庫からは、返済期間 30 年の固定金利 7.0% (東京都利子補給で実質 4.0%) で借入れをした。それを竣工後 6 年目に金利 2.5% で借り換えることで、銀行返済額が減り、基準家賃を 11.2% 下げられた。また、大家は、居住者から借りている貸付金の金利が 5.5% 返済のままだと市況に合わず苦しくなるため、銀行の借り換えと同時に、居住者から借りている貸付金の金利を 5.5% から 3.0% へ見直した。

その後、2008 年貸付金システムを新設し、居住者がまとまった金額を大家に貸し付け、それを使って銀行残債を減らすことを試みた。これにより大家は、2008 年の銀行金利の見直し時に 6800 万円分の残元金を繰り上げ返済し、居住者の家賃を大幅に下げることができた。

しかし、竣工後 21 年目に家賃低減基金システムを終了させた。居住者にとっては、元金が保全され銀行に預ける金利よりも高い利息を、家賃の低減に利用できるこのシステムは、大きなメリットであったが、バブル崩壊後の状況では、利率の高い運用ができなくなっていた。コープ住宅 A のスタート時に、大家が入った生命保険の一時払い養老保険(配当金あり)は、満期となる 20 年預けても、年利 5.5% に達しない状況になってきていた。よ

って、20年満期時に預かった元金を各居住者に返還した。

竣工 30 年目で、大家は銀行からの借入れ返済と居住者からの貸付金返済が終了することになる。そのため、高齢で年金暮らしになる居住者の状況を鑑み、大家の実収入をこれまでと同程度とし、基準家賃を大きく引き下げる合意を作った。

#### 4.3 株主居住権方式のHハウス

2004年10月、株式会社を用いた組合所有に近い形態のHハウス（軽量鉄骨造2階建て、8戸、定期借地権契約：契約期間50年）が竣工された。

この事業形態は、入居者予定者が株主の会社を設立し自らの出資で建設資金および敷地の賃貸借契約資金などを調達し、会社の経営と施設の運営は平等の権利で入居者が行う方式である。



写真 4-4 Hハウスの外観と周辺環境、共用畑

##### ①株主居住権方式の導入理由

この方式を導入した理由は、建設費の膨大な資金調達が必要であって、土地を担保に借金する方法の困難と高齢世代における相続がからむ問題であった。

##### ②株主居住権方式の特徴

入居予定者が資金を出し合って株式会社を設立し、その会社が建設工事の発注をして建物をつくり、株主が入居する。建築資金は、出資金と前払い家賃に相当する保証金（家賃7年前払い）で支払い、融資を受けないため、金利負担がなく家賃などが割安である。

出資金は750万円で、建設費用（1人の最低限必要な居室面積28㎡）と共用施設の分担金である。居室面積の増加部分は建設協力金として追加負担は家賃扱いで年次償却するかたちになっている。

建物全部は、株式会社の所有物として登記、入居者はこれを借りて住む。家賃および共益費については、土地賃借料、建物固定資産税、共用部分光熱費・通信費、火災保険料、メンテ費用、その他運営経費であり、会社が一括管理する方式である。

入居者は、株式の資産を相続、譲渡することで権利を保てる。しかし、出資金は返却できないが、譲渡には会社の取締役会の承認があれば可能（「譲渡制限付き」）であり、相続も可能であるが、但し相続人が入居することが原則である。会社と入居者間に終身建物賃貸借契約を締結している。

#### ③入居者の入れ替わりと中古売買

前回の調査（2008年9月）では、入居者の中で旦那さんが運転中死亡して、奥さん（Aさん）が退去することになった。預かり保証金の残りは336万円（42ヶ月）であり、7年以内で退去する場合は、残存期間の家賃と保証金の相殺で精算（返還割合）するが、残りの家賃分は、入居者たちから「勘弁して頂きたい」との申し出があり、Aさんは「わかりました」と解決された。また、自己都合で退去する場合は、保証金の残額を返還しないということを合意（賃貸契約書）している。

2018年7月現在、8戸のうち3戸に入居者の入れ替わりがあって、配偶者の死亡、配偶者の認知症、子供との同居が退去の原因であった。「終の棲家」という当初の事業目的通り自宅として死去された方は1名のみであり、また単身者向けの1戸は居住面積が狭く市場性がないことから現在空室であった。

## 5. 管理組合法人による新たな経営管理の可能性

### 5.1 Nハイツ

Nハイツは、管理組合法人が管理運営を行う1976年築、総戸数190戸の分譲マンションである。管理形態は、総合委託から自主管理へと変更している。所在は、京都市で最寄り駅より徒歩10分の距離に位置している。

居住者については、2018年4月現在で184世帯、357人が居住し、平均年齢は49.98歳である。居住者のうち、65歳以上は36.7%を占め、70歳以上では23.5%という割合になっている。

空室は7戸であり、販売中の住戸が3戸、売却予定がなく空室のものが3戸、予備室使用が1戸である。また、分譲当初より190戸全てが区分所有されているが、その中の7.8%にあたる15戸は外部区分所有者住戸で賃貸化し、現在賃貸人が入居中である。



図 5-1 Nハイツの配置図および外観

表 5-1 Nハイツの基本概要

築年	1976年3月	管理形態	自主管理
敷地面積	6,783.45 m <sup>2</sup>	建築面積	2,267.34 m <sup>2</sup>
延べ面積	12,768.64 m <sup>2</sup> <専有部分> 10,491.00 m <sup>2</sup>	構造・階数	RC造 7階建て(3棟) 6階建て(3棟)
戸数	190戸	駐車場施設	70台 来客用2台
用途地域	第1種住居地域	防火地域	準防火地域
居住状況 (2018.4.1 現在)			
居住者総数	357人 (世帯総数 184世帯)		
年齢層	平均年齢 49.98歳 65歳以上 36.7% (70歳以上 23.5%)		
空室状況	計 7戸 <内訳>販売中空室 3戸、 売却予定無し 3戸、予備室使用 1戸		
賃貸入居	15戸 (7.8%) 外部区分所有者住戸で賃貸人が入居中		

### 1) 法人化の経緯

管理組合の法人化は、竣工より11年目の1987年12月に行われた。法人化の目的は、1989年に実施した第1次大規模修繕工事の工事資金一部を住宅金融公庫から借入れするためであった。住宅金融公庫では、1987年にマンション管理組合が修繕工事を行う際の融資制度を拡充していたが、融資条件の一つとして管理組合が法人化していることを要し、融資条件を満足するため法人化している。一方で、住宅金融公庫の融資を受ける前に取引銀行への融資申込みを行ったが、役員の手連帯保証を求められたため借入れを断念している。

### 2) 法人化のプロセス

管理組合の法人化をするにあたり、当時の理事長・副理事長・会計担当理事の3名を中心に理事会での検討が行われた。さらに、京都における法人化の先行事例が2例存在していたため、そのうちの1箇所へのヒアリングを行い、理事会で検討するための参考としている。なお、検討プロセスでは管理組合法人以外の法人形態は検討しておらず、専門家の助言も受けていない。ただし、法務局での法人登記手続きのみ司法書士に委任している。

また、法人化に伴う合意形成については臨時総会を開催し、法人化決議と管理規約一部改正の決議を行って、全会一致で可決承認している。

### 3) 法人化のメリット

管理組合側の見解として法人化のメリットは、当初の目的である住宅金融公庫からの融資条件を満たすこと以外には存在しない。ただし、法人化した当時は現在と異なり、管理組合が管理費等の滞納者に対して提訴する場合に「管理組合の適格性審査」手続きを要したという時代背景があり、法人だとその手続きが省略されるというメリットがあった。一方で、法人化に伴い管理組合が不動産を所有することが可能になるが、法人化当初は不動

産を所有する予定がなく、メリットとして認識していなかった。

法人化による間接的な効果として、管理組合の中で「法人なのだから経理・運営などをしっかりしなければいけない」といった意識が醸成されたことや不動産所有が可能になったことで、不動産購入を含む現在の運営計画の作成へと繋がったことを言及している。

### 4) 法人化のデメリット

法人化によるデメリットは、主に登記手続きや税金に関する次の3点である。

- ①役員任期到来時の登記手続き
- ②法人税の申告義務
- ③収益事業の際に税負担が増加する。

①については、法人化をすると代表理事の任期が更新されると、更新手続きとして登記変更を法務局で2週間以内に行わなければならない、怠ると過料が科せられる。

②は、法人に対して法人府市民税が課税されるため、その報告義務が生じることである。③の税負担増加は、法人化している場合に法人税均等割が課税されることである。ただし、京都府では収益事業を行っていない届出をすることで法人府市民税均等割(計7万円)が免除されるが申告手続きを要する。

## 5.2 H団地

H団地管理組合は、周辺に造成された15の管理組合の中の一つである。1980年に建設されたH団地は5棟642戸から成り立っており、居住者の平均年齢は57歳となっている(表5-2)。一方で、区分所有者の平均年齢は70~80歳の間となっている。一人住まいの戸数は2015年時点で95戸(14.8%)となっており、2006年時点の約3倍となっている。

2001年に法人格を取得し、翌年には空き住戸を法人が取得・改装し、ゲストハウスとして利用している。

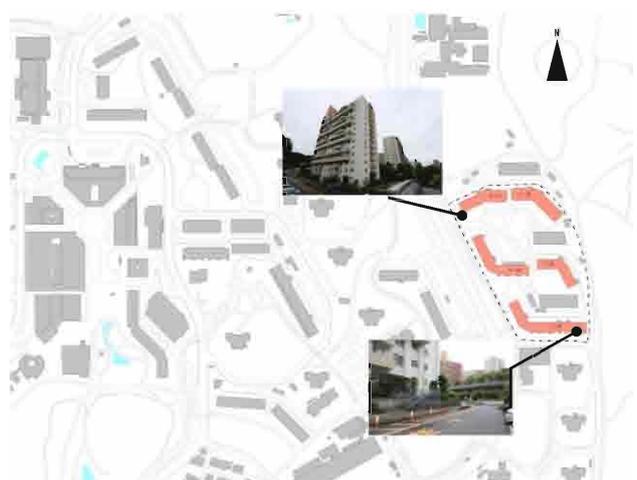


図 5-2 周辺団地及びH団地の配置図、外観 (下写真 ゲストハウス棟)

表 5-2 H 団地の基本概要

敷地面積	23,258.62㎡	事業主体	神奈川県住宅供給公社
総戸数	642戸	棟数	5棟(8番～12番)
居住者人数	1462人(2015年時点)	居住者平均年齢	約57歳
棟別の戸数・階数	8番	174戸	13階建て
	9番	98戸	12～14階建て
	10番	138戸	12～13階建て
	11番	111戸	14階建て
	12番	121戸	12～14階建て
共用施設	集会所、プレイロフト、駐車場、駐輪場、ゴミ置き場 など		

### 1) 法人化の経緯

管理組合の扱う予算が多額(当時6億円ほど)であり、当時の理事長が大金を扱うことに危機感を感じ、法人化を通して法律関係の明確化や、管理組合財産と理事長の個人財産との区別を明確化する目的で法人化した。法人化する以前では、理事長にだけ権限がありすぎることが問題視されていた。

法人化する際、議案書を作成し総会に諮ったところ、特に異論は出なかったという。住民にとっては、法人化によって特別に差はないだろうという認識だったという。管理組合の法人化については、一般的な管理組合であれば実現のハードルは高くないと考えている。一方で法人は収益事業を行っているということではないため、収益事業を行う際の手続き等の問題が発生せずに済んでいる。

### 2) 法人化のメリット

法人化したことのメリットとして、理事長の精神的な負担の減少が多く挙げられた。築年数の経過に伴い、管理費の滞納も散見され、訴訟となった場合に法人でなければ理事長の負担が大きく、法人でなければ対応が難しいという。

法人化したからと言って滞納問題に関しては、結果的に理事が対応するのには変わりはないものの、法人として問題に対処しているという影響は大きく、理事の精神的な負担緩和と共に、滞納する側にとっても一定の影響を与えている。

### 3) 法人化のデメリット

法人化することのデメリットに関しては、特になんという認識を持っている。必要な書類の整備などはあるものの、理事長の変更などの登記事項変更で法務局へ手続きを行う程度しか必要になったことはないという。

### 4) 法人の運営

法人では、毎月3回の理事会を行っており、月1回の広報誌(団地の中で発行)で情報発信を行っている。理事の選任方式として輪番制を導入している。しかし、近年では高齢化などの影響で事前に依頼し、指名するような形で理事を選任する場合もあるという。理事の任期

は2年となっており、2期連続4年が最長と定められている。また、役員報酬は設けられておらず、経費負担は理事個人となっている。その理由として、報酬を設けることによる理事個人への責任発生を回避することを挙げた。周辺団地内では、月額3～4万円を徴収している管理組合もある中で、法人はコストカットを徹底し、逆に減額することに成功している。

### 6. まとめ

アメリカでは、コンドミニウムと効果的に競合するために、コープ住宅が中低所得向けの受け皿として、賃金、税金、助成等の優遇を受けていることが分かった。また日本のように持家志向の強い、フランス及び韓国では、近年、住宅協同組合関連の法律が制定され、持家と賃貸以外の新たな所有形態の選択肢が増えていることが明らかになった。また、このような新たな住まいを活性化するために、地方公共団体による制度計画や資金の融資等の支援が継続的に行われていることが分かった。

日本においても、事例数は少ないが、所有形態の新たな動きとして有限責任事業組合住宅、賃貸型コープ住宅、株主居住権方式の住宅などが登場しており、一部ではあるが、学生入居者への家賃補助(「学生等向け中心市街地居住促進事業」)を行っている地方公共団体も出始めている。

今回の外国調査では、事業主体や支援団体を中心に予備調査を行ったが、今後継続して欧米の住宅協同組合制度及び事例についてより深く本調査を行う予定である。

### <参考文献>

- 1) 神谷 宏治, 延藤 安弘, 池沢 喬, 中林 由行: コーポラティブ・ハウジング, 鹿島出版会, 1988. 3
- 2) 竹井 隆人: 集合住宅におけるガバナンス構築の可能性について: わが国のコーポラティブ方式と米国のコウオプを参考として, 千葉大学博士論文, 2006. 3
- 3) 淡野 博久: 集合住宅における適切な維持管理を確保するノルウェーの協同組合の仕組みについて, 日本建築学会計画系論文集, Vol. 72, No. 620, pp. 17～24, 日本建築学会, 2007. 3
- 4) 江国 智洋, 丁 志映: 日本初の賃貸型コーポラティブハウスの居住者主体による賃貸システム改変の変遷に関する研究, 都市住宅学, No. 91, pp. 124～129, 日本都市住宅学会, 2015. 10
- 5) Darinka Czischke: Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi stakeholder collaboration in housing coproduction, 2017
- 6) HANDS, John: Housing Co-operatives, London: Castleton Publishers, 2016
- 7) Loïc Seeberger: History of the evolution of cooperative law from its origins to the present day, 2014
- 8) MALLIN, Barry: Limited Equity Cooperatives a Legal

Handbook

9) Michèle ATTAR, Vincent LOURIER and Jean-Michel VERCOLLIER : La place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France, 1998

10) PENTIUK, Randall : A Law Primer for New Cooperative Board Members, Michigan: Esquire, Pentiuik, Couvreur & Kobiljak, P.C.

11) PENTIUK, Randall : The Cooperative Housing Law Primer, Michigan: Esquire, Pentiuik, Couvreur & Kobiljak, P.C.

12) Profiles of a Movement: Co-operative Housing Around the World, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing, 2012

13) Sylvie Moreau : Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World, 2012

#### <研究協力者>

守泉 誠 千葉大学大学院丁研究室博士課程 1年

三澤 英治 千葉大学大学院丁研究室修士課程 1年

笹尾 吉晃 千葉大学大学院丁研究室修士課程 1年

中井 萌 千葉大学工学部丁研究室学部 4年