

LLPを活用した団地再生  
(団地住宅のシェア居住事業)

平成18年3月

団地再生LLP研究会

# LLPを活用した団地再生(団地住宅のシェア居住事業)

## 目 次

1 . 事業の背景と目的.....	1
2 . 事業の実施概要.....	2
2 . 1 事業プロセス .....	2
2 . 2 事業の概要 .....	2
3 事業の成果.....	7
3 . 1 事業シミュレーション .....	7
3 . 2 事業の実現可能性 .....	7
3 . 3 まとめ - 事業の効果 - .....	8

## 1. 事業の背景と目的

首都圏周辺部の郊外団地やニュータウンは、東京を中心とした高度経済成長下の経済活動を支えるベッドタウンとして形成されてきた。しかし近年、郊外団地の周辺では、都心回帰現象や最寄り駅直近での新規マンション供給の影響により、団地内の高齢化や空き家化が進みはじめている。このような現象は、駅から遠い団地ほど、また築年が古い団地において顕著であり、このような団地から次第に衰退していくことが予想される。

一方、団地再生に向けて建替えや改修技術が開発されているが、需要が見えにくく事業化が進みにくい状況にある。そこで、本事業では、住宅ストックをそのまま利用することを想定し、空き室を学生住宅として複数人でシェア居住することを目指す。これにより、学生には安価な家賃で住宅を提供できるとともに、若者が住むことにより郊外団地の活性化につながることを期待される。加えて、上記を実施するには、空き室を借り上げて学生に転貸するサブリース主体が必要になるが、本事業の特徴は、その事業主体としてLLPを活用する点にある。

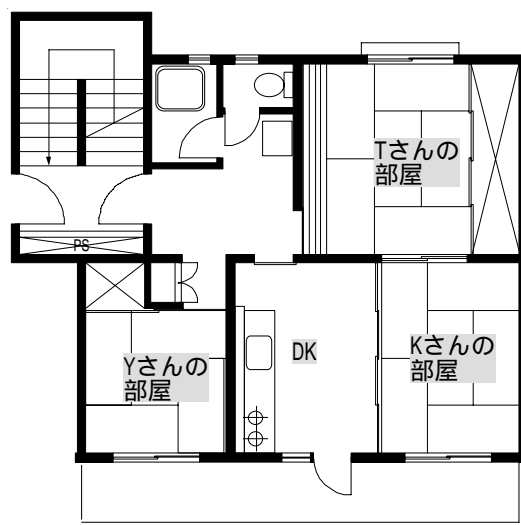
以上を通して、本事業は、「団地空き室の学生住宅活用LLP」のビジネスモデルを構築し、その実現可能性を考察するものである。

本事業で対象とする団地は、千葉市郊外の「N住宅」である。N住宅は、旧日本住宅公団（現・都市再生機構）により建設され、昭和47年より入居が開始された大規模郊外分譲集合住宅団地である。団地は総棟数37棟、990戸であるが、全棟5階建て、階段室型の住棟であり、エレベーターは付設されていない。間取りは3DK、48㎡のほぼ全て同一（1～5号棟のみ水周り位置等が若干異なる）タイプの住宅である。

団地内には商店施設、小学校、幼稚園、保育園、公園、広場等、複数の施設が存在する（管理組合は別）また、住棟間には30年の間に育った樹木、芝生等により豊かな緑地が形成している。



千葉市N団地

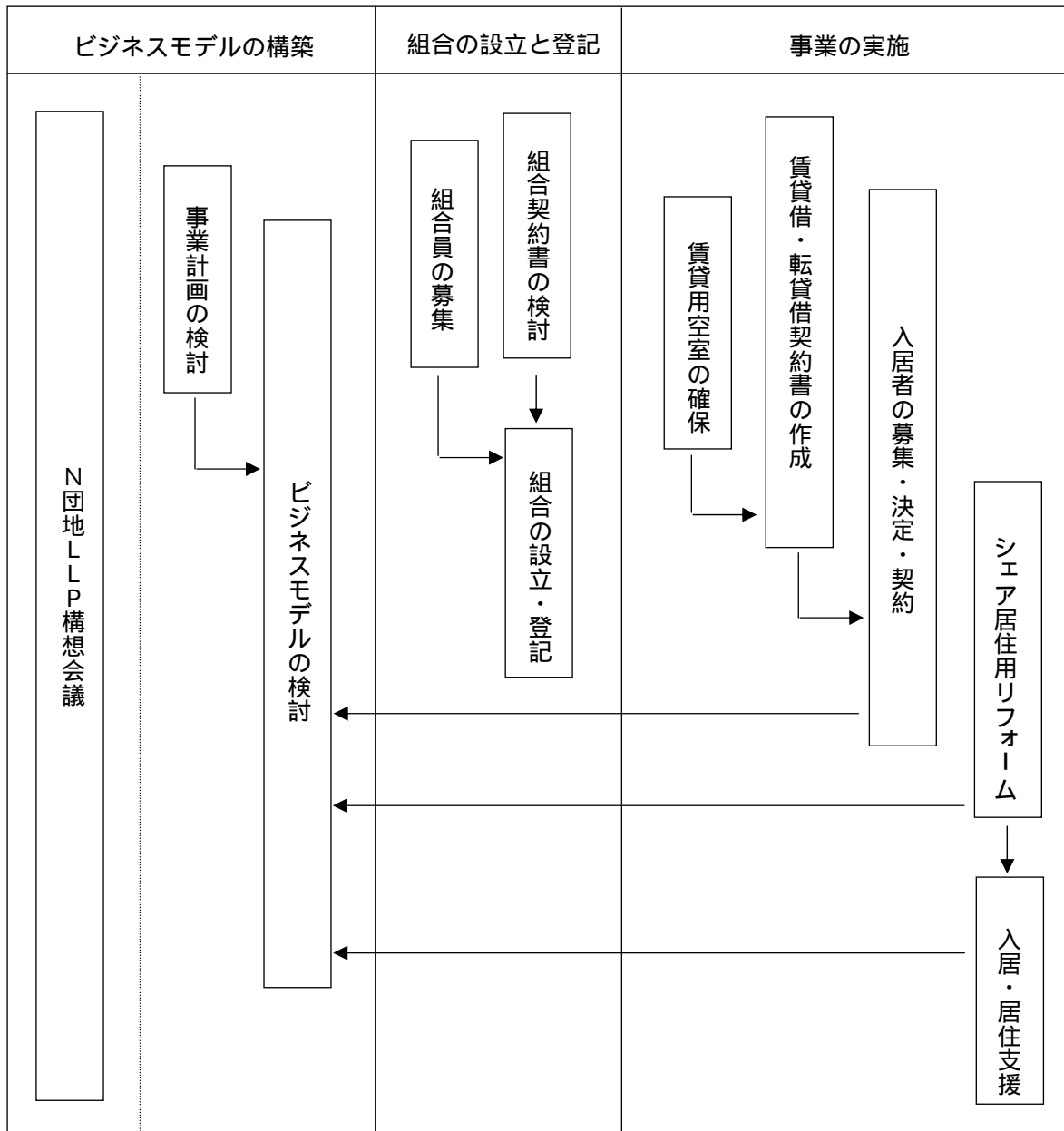


学生シェア居住を実施した住戸（3DK）

## 2. 事業の実施概要

### 2.1 事業プロセス

事業の立ち上げは、以下のようなプロセスを経て実行した。



### 2.2 事業の概要

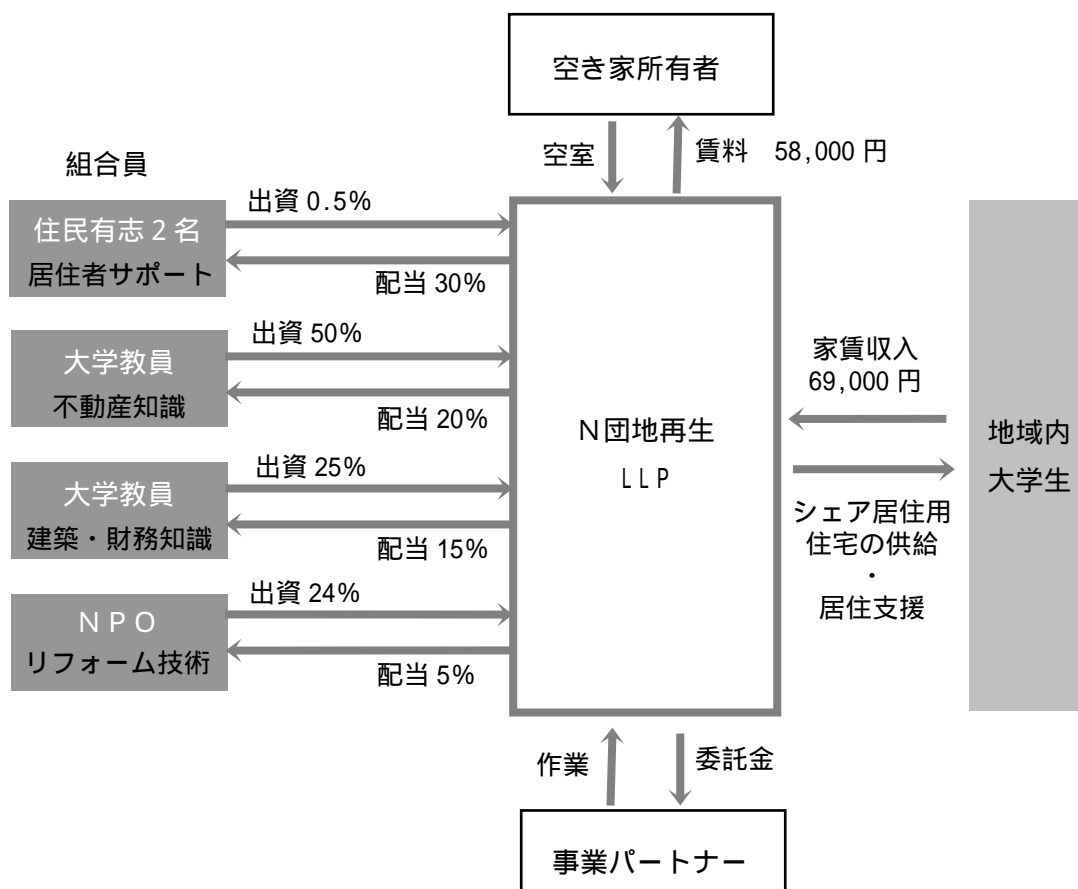
ステージ1 ビジネスモデルの構築

N団地LLP構想会議

有限責任事業組合の参画予定者と千葉大学小林研究室のメンバーにより「N団地LLP構想会議」を構成した。ビジネスモデルの構築、組合の設立、事業実施の各ステージの要所において、会議を開催し、内容を検討した。

### 事業計画とビジネスモデルの構築

事業ための条件設定、運営方法、資金計画など、フィージビリティスタディを重ねて、事業計画を検討した。本事業では、団地の活性化に資するため、団地の空き家を活用した学生住宅供給を可能にする、下図のような有限責任事業組合のビジネスモデルを構築した。



### ビジネスモデルの特徴

ビジネスモデルの特徴には以下の5点がある。

- 団地内の空室を解消するコミュニティビジネスを実施することにより団地の活性化を目指す。
- 空室に対する不動産賃貸マーケットのターゲットを「大学生」とし、サブリースによって学生住宅の供給システムを確立する。
- 団地住民の参加により学生の円滑な団地居住をサポートする。
- 大学教員とNPOそれぞれが有する専門性を、事業の運営全体に統合的に活用する。
- 団地住民と専門家によるパートナーシップによって事業を推進する。

#### 有限責任事業組合の構成員とその役割

本事業では、同団地に住む住民有志（2名）、近隣団地においてリフォーム事業等のコミュニティビジネスを实践するまちづくりNPO、大学教員の3属性5者を組員として「N団地再生LLP」を結成した。また、入居募集等の協力を行う事業パートナーがいる。

それぞれの構成員の役割分担および出資金・配当金の考え方は、次のようなものである。

#### 住民有志（組員）:

団地再生に役立つように空き家管理を担う。主要な業務として、住宅管理、居住者支援（電気・ガス・水道などの使用料金の通知を含む）、空き家提供者の募集等がある。

- ・住民という立場であり、資金負担やリスク負担は最小限とする必要がある。
- ・事業における主要な労力（住宅・居住者管理、空き家提供者の募集）を担う。

以上の点から、出資は最小限とし、利益配分は労力相当とする。

#### まちづくりNPO（組員）:

団地の空き家のリフォームを担う。

- ・自社のリフォーム事業を展開する一環として位置づける。
- ・大家側とLLP側の両方のリフォームを受注するメリットをもつ。

以上のメリットに見合う出資を行う。利益配分は、事業の受注があるため最小限とする。

#### 大学教員（組員）:

団地シェア居住のノウハウ・助言およびサブリース事業の推進を担う。主要な業務は、ノウハウの提供と助言である。

- ・研究成果の実現、社会還元の意味をもつ。
- ・一定のリスク負担のもとに責任ある助言を行う専門家として位置づける。

以上の点から、一定の出資を行う。

#### 事業遂行者

入居者募集や借家契約の締結などの業務を担う。本事業以外のメリットはないため、作業に見合う対価が必要である。

・組員ではなく、組合が委託するパートナーとするのが本来の姿といえる。今回の事業では、大学の研究室や生活協同組合が該当する。出資者としては位置づけない。

#### サブリース方式の採用

N団地再生LLPが空き家所有者から賃貸借契約によってマスターリースする。その住戸をシェア居住用にリフォームした後、入居者（学生）に転貸借契約によってサブリースするという方式を採用している。

## ステージ2 組合の設立と登記

### 組合員の募集

LLPの設立にあたり、不動産事業に関する知識・経験を持つ大学教員を中心に、団地再生の活動に取り組んでいる住民有志、近隣団地においてコミュニティビジネス活動を行なうまちづくりNPO、大学生協により結成することが検討されたが、最終的に大学生協を除いた3者により結成することとなった。初期においては大学教員（2名）が情報収集や事務手続き、組合契約の検討、事業立案、法的手続き等、LLP設立に向けて中心的に活動した。

組合員の最終的な構成メンバーは、対象団地の住民、大学教員、リフォーム会社であるが、対象団地から若干名の組合員を募集した。

### 組合契約書の作成

組合契約書は、そのフォーマットを法律事務所「森・濱田松本法律事務所」に依頼し、一方で、NLLP構想会議においては、組合契約書内に必要な、以下の絶対的記載事項と任意的記載事項を検討した。

#### 絶対的記載事項

事業、名称、事務所の所在地、組合員の氏名または名称及び住所、契約の効力発生日  
存続期間、組合員の出資の目的及びその価額、事業年度

#### 任意的記載事項

損益の分配、業務の分担

組合員の出資の目的と価額および損益の分配については、事業に係る組合員ごとの貢献度が異なるため、損益分配の割合は出資の割合とは別に定めた。割合は、上記の組合員の業務分担を勘案して、以下のように定めた。

組合員名	出資の割合	損益分配の割合 についての定め
小林秀樹	50.0%	20.0%
鈴木雅之	25.0%	15.0%
（住民有志）	0.5%	30.0%
（住民有志）	0.5%	30.0%
特定非営利活動法人ちば地域 再生リサーチ	24.0%	5.0%

### 組合の設立・登記

これまで協議されてきた内容が反映された組合契約書の完成を受け、12月28日に組合員全員による組合契約書への押印が行なわれ、組合が正式に設立された。また、組合の設立を受けて平成18年1月13日に組合契約書の登記を行った。

### ステージ3 事業の実施

#### 賃貸借・転貸借契約書の作成

オーナーとの賃貸借契約書、学生との賃貸契約書を専門家のアドバイスにより作成した。

#### 賃貸用空室の確保

趣旨に賛同し組合への参加を希望した住民有志は団地に長期間（20年以上）居住していることから空き住戸の提供可能性のある大家への連絡、団地管理組合への周知等を行なった。

団地内の空室を提供するオーナーと面談をし、賃貸借の条件を確認しながら、賃貸用空室を確保した。LLPはオーナーと賃貸借の契約を締結した。

#### 入居者の募集・決定・契約

入居希望者の募集は、大学教員・研究室が中心となって行なわれた。募集方法としては、工学部や生協募集センターの掲示板へのポスター掲示、Webへの掲載により行なわれた。約1週間の募集により連絡のあった21名に対し説明会及び団地と住宅の見学会を行い、最終的に入居を希望した10名に対し面接を行ない、入居候補者3名を決定した。

これらの入居者とLLPとがシェアリング賃貸の契約を締結した。

#### シェア居住の計画とリフォーム

事業方法については、住宅に大家の所有する家具等がある場合も想定し、1室に家具残置したまま2人でシェア居住を行なうための住宅として転貸することも検討していた。しかし、賃借することになった住宅は完全に空であったため最終的に3人でシェア居住を行なうための住宅として転貸することとした。

リフォームは組合員のうち、団地の住宅のリフォームを得意とするまちづくりNPOが担当した。転貸にあたって壁紙の張替等一般的なリフォームのほか、各居室への鍵の設置や引き戸の固定化などを行なった。

#### 入居・居住支援

2006年1月上旬にリフォームが完了し、入居候補者3名によりシェア居住が開始された。入居にあたっては今回の契約はモニター契約（～2007年3月まで）であり、家賃については通常家賃23,000円/月のところ5,000円/月と減額する代わりにモニターとして研究室において行なう月1回程度のミーティングへの参加、他人同士が円滑に共同生活を行うためのシェア居住ルールの提案、団地活動への参加等に協力することが確認された。

入居者との打合せ、居住ルール作成、報告会を開催することなどにより円滑な居住を支援した。



### 3 事業の成果

#### 3.1 事業シミュレーション

##### LLPの事業収支の想定

今回のシミュレーションはサブリースする住宅を1住戸として行う。その際の想定される収入、支出は以下の通りである。

想定収入 月額：7万1千円/戸 内訳)家賃：6万9千円/戸 共益費手数料：2千円/戸

想定支出 月額：6万1千円/戸 内訳)家賃：5万8千円/住戸

空家リスク負担：2千円(内部留保) 事業遂行経費：3千円(事業遂行実費)

想定収支 月額：8千円/住戸

##### その他の経費等

収入 契約手数料：5千円/人

支出 賃貸手続き経費：5千円/人 賃貸手続き経費として募集協力者に5千円/人を支払う  
リフォーム等：約4万円/住戸 シェア居住用リフォーム、無線LAN設置等

##### 配当

事業に係る組合員ごとの貢献度が異なるため、損益分配の割合は出資の割合とは別に定めた。今回の事業の場合、1ヶ月ごとの家賃差額は8千円であるので、各組合員への1住戸・1ヶ月あたりの配当金額の想定は以下の通りとなる。

組合員	出資の割合	損益分配の割合	配当金額 (1ヶ月あたり)
小林秀樹	50.0%	20.0%	1,600円
鈴木雅之	25.0%	15.0%	1,200円
(住民有志)	0.5%	30.0%	2,400円
(住民有志)	0.5%	30.0%	2,400円
特定非営利活動法人ちば地域 再生リサーチ	24.0%	5.0%	400円

#### 3.2 事業の実現可能性

##### 事業シミュレーションの結果

事業シミュレーションの結果、月次差額(累計)で黒字になるのは、6ヶ月目である。5ヶ月目までは、シェア居住のためのリフォーム・改装材料費や賃貸手続き費用等の初期投資があるために赤字となる。なお、配当は年4回(3ヶ月後)で組合員が最初に配当を受けることができるのは、6ヶ月目である。その後は、上表の想定で組合員に配当が行われることになる。

##### 事業の実現可能性

本事業は、本事業が不動産経営的な要素が多く、初期投資を回収した時点からは黒字となり、

事業としては成立するといえよう。しかし収益モデルとなっているかと問われれば、そうではない。あとは、管理・運営する住戸数を増やすことによって、配当を高める必要がある。

### 3.3 まとめ - 事業の効果 -

LLPを活用した団地における学生シェア居住の効果は下記のように整理できる。

#### LLPに参加する個人に対する効果

教員として参加している2者はそれぞれ団地再生に関わる専門家であるが、団地住民とのパートナーシップを通じて、団地内の問題点や生の声を収集するなど、研究的、実務的なメリットを得ている。

また、団地住民は、学生の団地居住をさまざまにサポートする里親的な存在になって、大学生という若者とつき合うことによって、毎日の生活の変化を感じ取っている。このことは、これからの団地居住の中でのいきがいにつながっていくことになると考えられる。

#### 団地に対する効果

本事業は、団地に対する効果を目指して行われているものであるが、5ヶ月という短い試行期間では、その効果を判断することは残念ながらできなかった。

学生は、住民による居住サポートの見返りとして、団地内のお祭りやイベントなどに積極参加するなど、それぞれの得意な分野で補いあう関係をつくろうとしている。

高齢化が進展する団地では、団地活性化に大きく働いていくものとなる。また、これらの貢献が進むようになれば、若者が積極的に高齢者を助けるようになるなどの効果も期待されるようになり、高齢化が進展しても、高齢者が安心して暮らせる「終の住処」をつくることになり、これによって対象地区からの転出をくい止め、安定的な地域づくりを実現すると期待できる。

#### 居住者（大学生）に対する効果

サブリースされた住宅に入居する大学生は、シェア居住型住宅の供給により、安価に住宅を手に入れることを実現できる。また、さまざまな活動や人と関わる団地居住や、他人と同居するシェア居住という新しいライフスタイルと居住の多様性に触れることができる。

#### 社会的波及効果

1970年代に供給された団地は全国的に多数存在し、同様の社会課題を抱えている。本事業のケースは全国のモデルとなり得、全国の同様の団地に普及することができる。また、シェア居住する学生のニーズもあり、団地住民が組合員として里親となることで団地再生につながる可能性をもつことから、十分にビジネスモデルとして可能性があるといえる。

5ヶ月という短い事業期間では、その効果を最終的に判断することはできなかったが、現在も事業を継続しており、いずれ結果を報告できると考えている。