

審査の結果の要旨

氏名 呉 東建

本論文は、少子高齢化が進み、人口減少が激しくなると思われる郊外の居住地域を対象として、住宅ストックの活用を促進するために、居住者の住み替えと改善行為についての意識把握と、それを踏まえた具体的なビジネスモデルの検証と実現可能なビジネスモデルの提案を目的としている。具体的には居住者に対する3つのアンケート調査から住み替えに関する意向と改善行為に関する意向の把握、次に住宅ストックを活用したビジネスモデル「アライエ」に対するユーザーアンケート調査と実績データ調査からの検証、最後に先進的な住宅ストックを活用したビジネスモデルの調査から問題点と有用性を把握すると共に今後の住宅ストック活用の方向性についての提案の3つの内容を含み、以下の9章で構成されている。

1章では、本研究に至る問題意識と動機、研究の目的、研究の手法についてまとめている。また既存研究との比較により、将来の住み替え意向についての調査と、具体的なビジネスモデルに言及している点で、既存研究と異なる特徴があることを示している。

2章では、統計データより、日本の一戸建ての住宅寿命は短く、資産価値の低下、廃棄物の増加、住環境のミスマッチなどの社会問題の原因となっているとし、住み替えが根付いていない日本においては、日本独自のストック活用の方法として、「住み替え」と「住み続ける」の2つの側面から、ストック活用に取り組む必要があることを明らかにした。

3章では、一戸建て居住者に対して、独自の住み替え意向調査を行っている。全体として住み続けると考えている人が多く、住み替えを考えている人は、まだ少ない。しかし実際には住み替えを希望し、経済的に余裕がある人でさえも、現状の住宅に不満を持ちながら、老後への漠然とした不安から行動できていないことを把握した。

4章では、一戸建て居住者に対して、改善行為の意向調査を独自に行っている。一戸建て居住者は住宅に関する関心が高いが、転売を意識した資産価値という観点から修繕を捉えるまでには至っていない。また住宅に対する不満の違いによって住宅計画が異なり、不満の解消手段として改善行為が行われていることを把握した。

5章では、共同住宅居住者に対して、改善行為の意向調査を行っている。共

用部よりも専有部への不満が住み替えや改善行為に与える影響が大きく、共用部の安全性や老朽化に不満を感じつつも、デザインや利便性における不満が高くなければ住み替えには至らないことを把握した。

6章では、事業者が介在する具体的なストック活用事業（アライエ）について、事業の内容分析（経緯、仕組み、作成過程、実績など）とアンケート調査による事業評価を行っている。これによりストックを活用した世代交代が確実に行われていた実態を明確にし、専門の事業者が介在することで、売主と買主の評価が非常に高いビジネスモデルが成立することを検証した。

7章では、ストック活用事業の事業性について、収益の面から分析を行っている。収益の低下に最も大きな影響を与え要因は、不動産市況下落時の商品仕入れであり、今後の採算性確保のためには事業判断の中で商品企画よりも市況変動によるリスクの軽減が必要で、投資を抑制する3つの対応策によってリスクを軽減できることを示した。

8章では、先進的なストック活用事業についてヒアリング調査を行っている。ビジネスモデル間の比較分析を行い、各ビジネスモデルのメリット・デメリットからアライエの優位性を論理的に分析すると共に、エリアが制限されるというビジネスモデル上の限界についても明らかにしている。さらにリスク分析から、各ビジネスモデルのリスク特性を捉え、リスクをメリットに転換するアライエの事業工夫について分析している。

9章では、今後既存住宅ストック市場を拡大するためには、今まで新築を購入していた層に対する訴求力が必要であり、このためにはエリア特性に応じて適切なモデルが異なることを示し、地域特性に応じた適正なビジネスモデルを提案している。最後に専門知識を持った事業者が、都市計画的な視点から長期的なスタンスで、売主と買主間に介在し、個人間の住み替えと個人の改善行為を促進することが、住宅ストックを活用する日本独自の循環システムの形成につながるとし、その必要性を示している。

本研究は住宅ストックに関する論文の中でも、調査による居住者の意向分析に留まることなく、具体的なビジネスモデルをその発生の背景から、作成過程、実際の運用、結果までの詳細についての分析が行われ、その他の先進的事例との比較から今後のビジネスモデルに必要な方向性を示している。都市計画的な見地と実務的な具体性が融合された優れた論文であり、都市工学において、学問と実務が融合して相乗効果を発揮することを促す役割を果たすと期待できる。また、学会等においても査読を受けた論文を公表しており、学問的価値も認められる。よって本論文は博士（工学）の学位請求論文として合格と認められる。

以上