

## 1. 晴耕雨読ハウス建築プロジェクト開始

昨今の地価下落や、経済規模縮小の現象は、個人の土地活用マインドに大きな影響を与えています。特に、地方都市や郊外における土地利用の選択肢は、建築や、不動産投資という視点で考えると益々狭まっていると言えるでしょう。

土地を利用する行為は太古の昔から人間の大きな営みであることには間違いありません。しかし、将来、土地を利用する行為がなくなる事は絶対無いのですが、その利用、活用の仕方が変わって行く事は間違いありません。

特に、小生が注視しているのは、郊外、市街化調整区域内での土地利用問題です。



市街化調整区域内とは、都市計画法に規定された区域の事で、都市計画法が適用される都市計画区域を、市街化を促進する市街化区域と市街化を抑制する市街化調整区域に分けるものです。

平たく言うと市街化区域内は建築可能ですが、市街化調整区域内での建築は原則できないという事です。

しかし、市街化調整区域内でも特例的に建築が可能な場合があります。平成13年の都市計画法の改正により、そのことが、より鮮明になりました。

専業農家の多くは市街化調整区域内に農地（田、畑）を所有し、農業を営んでいます。兼業農家も同様で、農業の傍ら、会社勤めをしています。

又、同時に自宅も市街化調整区域内にあるケースが多いと思います。そんな中、市街化調整区域内に土地を所有する農家の土地活用の相談を研究材料とし、不動産投資という観点から、賃貸住宅の建築が出来ないかを検討するプロジェクトをスタートさせた訳です。

題して、晴耕雨読ハウス建築プロジェクト

課題は

1. 都市計画法や建築基準法などの法規制の問題

2. 賃貸住宅のマーケットリサーチ
  3. 立地と付加価値
  4. 農的生活と賃貸ニーズ
  5. 収支計画
- その他課題はいろいろあります。

## 2. 晴耕雨読ハウスコンセプト曼荼羅

晴耕雨読ハウスのコンセプトを、図で表そうと始めたのですが、思うようにレイアウトできません。思いつくキーワードをランダムに書き出し、KJ法的に整理してみようと思ったのですが曼荼羅のようになってしまいました。

頭のイメージを図に表す事はなかなか難しいもので、これでは、脈略の無い、単なるキーワードの集合体です。こんな感じです。



なんとなくイメージは伝わるかと思いますが、一定の脈略を持った図にしようと思ったのに出来なかったという事は、明確なコンセプトが仕上がっていないのでは？実は、そうかもしれません。

## 3. 土地利用に立ちはだかる市街化調整区域の建築規制

以前にも述べましたが、市街化調整区域内では、建物を建築する事は、原則禁止されていますが一定の要件の下、用途を限り、可能である、と概ね理解してください。

小生の力では、法令を、正確に、解り易く、説明しようとする、とくどくなり、結局、解説本のコピペとなってしまいそうなので、やめますが、市街化調整区域内で建築が可能なのは、簡単、且つ概略的（不正確）に言うと、①農林漁業関係の建物 ②公共、公益の施

設 ③日常生活品販売店 ④調整区域内の資源活用の為の建物 ⑤市街化区域内では建設困難な建物 ⑥指定した区域内での建築 ⑦調整区域内住人及びその親族の居住用建物 ⑧その他やむを得ない建物 など、一定の理由が必要なものばかりです。（注；これ以外にも建設可能なケースはありますが、概ね特殊なケースです。）

結局、建売住宅や賃貸住宅などの非自己用(自分で使う以外)

いわゆる収益目的の建物が建築可能なのは、⑥の指定区域内での建築だけで、都市計画法 34条11号で規定された指定区域内の土地 しかありません。（東京都は11号指定はしていないようで12号で、従来の既存宅地を開発可能地としているようです。）

よって、市街化調整区域内の土地は収益目的での利用価値が低い事から、資産価値が低く、お上が決めた事とは言え、昭和45年を境に出来た、資産価値の二分化（市街化区域と市街化調整区域）は、所有者にとって、不公平感を否めないことも事実です。とは言え、評価が低い訳ですから、固定資産税や相続税、贈与税は当然低く、特に農地の世代間継承は容易になります。また、家が立ち並ぶことなく、多くの農地や、山林が残る、豊かな環境を好む人たちは、多く居る筈です。



市街化調整区域では、農業、自然環境、農的生活、エコ、のキーワードを持った生活が可能 な訳で、そのような生活を望む人達に、土地、住宅の居住空間の提供が出来ないものかを考えたきっかけが、今回のプロジェクトのコンセプトに繋がった訳です。

一方、市街化調整区域とは、このような環境を法による規制で実現している訳で、いくら、望む人が居ても、基本的には居住空間の提供を阻んでいる訳です。

今回のプロジェクトの課題として、この、市街化調整区域内居住空間の提供を望む人と、それに対しての提供実現性の法的問題が市街化調整区域内で建築規制の問題と言うことになります。

#### 4. 晴耕雨読ハウスの立ち位置は？

晴耕雨読ハウスのコンセプト曼荼羅からすると観音菩薩あたりだろうか。（何の事だ？）  
これからは、コンセプトのイメージ図を 晴耕雨読ハウス曼荼羅 と呼ぶ事にしましょう。

その曼荼羅の一角にある「農的生活・エコ生活」の部分と、其の中での晴耕雨読ハウスの立ち位置について考えて見ました。

特に、「農的生活」を地理的空間と言う切り口から、小生の勝手な思いで分類し、晴耕雨読ハウスの立ち位置を考えて見ました。

ここで言う、半農半Xとは塩見直紀さんの提唱する考え方で、「持続可能な農ある小さな暮らしをしつつ、天の才（個性や能力、特技など）を社会のために生かし、天職（X）を行う生き方、暮らし方」とAll Aboutで紹介されていました。



ところで、この半農半Xとか、市民農園とか、視点、論点（NHK風）の異なるキーワードを無理矢理、同一切り口で考える事自体、おかしなことだと思いますが、これが、小生の思い描いた晴耕雨読ハウスの立ち位置なのです。

要は、ここで言う田舎とか郊外とかの、具体的な位置とは、今回のプロジェクト予定地（埼玉県南西部）を念頭に置いたもので、例えば、郊外とは首都圏40km圏内とか、田舎とは、東京区内から、高速を飛ばして、2時間以上の、地方都市とその郊外部を除く範囲とか、基本的に関東甲信、駿河圏内での、小生の勝手な地理的イメージで、捉えたものです。

一方、「農的生活への関心」の主体は、農家以外の人であり、多くの一般サラリーマンであります。そして、この主体から始まる、「就農」とは、たとえばサラリーマンが、脱サラして、前述した田舎で暮らしながら農業を行うことであり、この表の「半農半X」とは、脱サラしないまでも、兼業農家的な家計の下、生活の拠点が、田舎であったり、二地域居住であったり、郊外居住である事をイメージしてください。

また、「市民農園」とは、この主体にとって、「農的生活への関心」への導入口とも言えるキーワードで、そしてその地理的切り口としては、都市居住や郊外居住と言う事になります。

**晴耕雨読ハウスの立ち位置を地理的切り口でとらえた時**

都市居住に近い、郊外居住であり、生活スタイル的には半農半Xであったり、市民農園に

親しむ**初歩的農的生活スタイル**であったり、ある程度幅があります。

この地理的空間は、以前述べた、市街化調整区域での土地利用と一部重なってくる訳です。

## 5. 思いつき！農家の土地活用と収益対策

今回のプロジェクトの、基本的な目的は何か。この認識が曖昧でしょうか？

市街化調整区域内土地の有効活用とか、農的生活、エコ生活を目指すとか、プロジェクトの一方の目的（イメージ的、能書き的、実のないもの、今の段階ではそうなってしまいます。）は述べてきましたが、もう一方の目的は、

**建築プロジェクトである以上、収支バランスが取れる事、収益が得られる事、**

当たり前の事ですが、儲からなければ意味はありません。損をするようでは、やる事自体が時間の無駄です。と言う事で、今のところ、具体的収益計画（数値の裏付け）ができて

いる訳ではなく、イメージの段階ですが、考えている事を少し述べてみたいと思います。

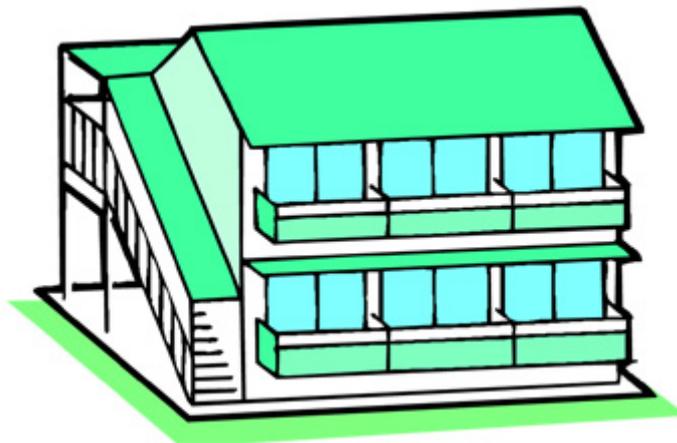
まず、基本構想として、

①建築する物は、賃貸収益物件である。

②建築計画地は、一般的な賃貸物件の立地要件としては良くない場所にある。（駅から離れている等）

③一般的な賃貸物件の立地要件からすると、家賃レベルは低くなる。

④該当地域の家賃相場からすると、



建築投資に対する、収支バランスはあまり良くないと想像できる。

⑤少子高齢化社会に移行しつつある。

⑥賃貸市場においては、供給過多状況が加速している。

⑦供給過多に対し、空き室対策は重要な課題である。

⑧該当地域での家賃相場上限で、家賃設定をしたとき、収益が確保出来る収支計画が成り立つかどうか。

⑨賃貸市場の供給過多問題、空き室対策問題、該当地の立地要件、家賃設定、から考えて、入居者ターゲットとしてはニッチになり、募集対策として、広い広告が必要となる。

⑩ニッチな入居者募集対策には、賃貸物件の建築計画に対する明確なコンセプトが必要になる。

等々、考えたら色々出て、この計画は本当に出来るのだろうか。不安になってきました。

（弱気）で、この計画が困難でもやる価値、（「多少でも儲かりそうだ。」とか、「何とか利回り8%は確保できそうだ」とか）があれば、ニッチな市場開拓に一翼を担う、とも

言えましょう。一方、収支計画が成り立たない。（損しそうだ。）とは、その家賃設定が核心であり、家賃設定とは、

**予定したニッチな入居者が確保出来るかどうかの事であり、その事は、プロジェクトの成果次第で決まる。 事とも言えます。**

大前提の話。市街化区域土地の所有農家は別として、多くの調整区域内農家が、家計を農業だけで支えるのではなく、農地や、農家宅地を、収益性のある資産として活用出来ないか、何とか、資産活用が出来ないかを検討している訳で、一つの収支計画だけで、プロジェクトを推進するか否かの判断ができない事も事実です。

## 6・賃貸住宅は供給過多なのか？

世帯数よりも住宅数が上回っていることや空室率の上昇などから、**賃貸住宅は供給過多なのは事実だ**と思います。しかし、賃貸住宅の新築供給、まして、立地の良くない場所（今回のプロジェクト予定地も一般的には該当）であったりすると、無謀な計画と言えるのだろうか？（損しそうな予感があると、途端に消極的な心が芽生えてきます。）

**金融機関の賃貸住宅ローン戦略を考察するという観点から書かれた記事「(農林金融 2005) 5年以上前の記事」によると**

1. 80年代後半、賃貸住宅建設は、地価上昇に伴う租税負担を軽減する手段の一つとして注目され、大手金融機関は、賃貸住宅経営の収益性の観点よりも、不動産価格の上昇による担保の安全性を見込んで融資を行うスタンスであった。バブル崩壊以降は、賃貸住宅の供給過多による家賃収入の減少によって賃貸住宅経営が困難となるケースが見受けられ、金融機関は不動産担保重視の融資スタンスから、建設後の入居見込みなど賃貸住宅経営の収益性、ローン利用者のキャッシュ・バランスなどを融資に反映するようになった。

2. 今日の賃貸住宅市場は、都心回帰、都市再開発、地域経済の活性化による人口増加が、賃貸住宅建設を促進している一方で、住宅メーカーの積極的な営業戦略や節税対策の手段など実需以外の要因も加わり、賃貸住宅が建設されるケースもある。そのため、現在は、実需以上に供給量が増大しており、賃貸住宅の需給ギャップが大きな問題となっている。

3. サブリース方式は、節税対策や資産活用を行いたいが、賃貸住宅経営には不慣れで経営に自信が持てない、という資産家のニーズをとらえ、賃貸住宅建設を促進する一つの要因となっている。しかし、サブリース方式による賃貸住宅経営の外部委託化は、需給ギャップを拡大させる可能性もある。

4 現在の賃貸住宅ローンは基本的にはノンリコースローンで行われ、事業計画上、家賃収入のみで経営が成り立つことを前提としている。一部の金融機関は、賃貸住宅ローンを富裕層取引の一手段として前向きな姿勢をみせているが、多くの金融機関は供給過剰に陥りやすく、事業性リスクが大きいという業界の特性や駅からの距離、日当たり、床面積、内装、設備などの条件の違いによって収益性が異なるという個別性を考慮して慎重に対応している。

5. 将来の賃貸住宅市場は、人口の減少によって賃貸住宅の需要が減少する一方、相続・節税対策や転業による賃貸住宅建設に加えて、分譲マンションの賃貸住戸化、コンバージョン等供給量を増大させる新しい潮流もあり、需給ギャップは拡大していくことが予想される。賃貸住宅ローンについては、地域の賃貸住宅市場の将来動向を多角的に検討するとともに、個々の案件についての収益性とリスクをきちんと吟味する慎重な対応が求められる。

以上の記事が書かれ5年以上の時が経ちました。

確かに、家賃保証などを謳うサブリース方式での賃貸住宅は、現在も結構、建築されていますし、相続対策として有効なのは間違いないでしょう。

しかし、**賃貸住宅の供給過多が長年叫ばれ続けているなか、サブリース方式で建築される賃貸住宅は後を絶ちません。**

新築物件の供給が続き、需給バランスを欠いた時に、真っ先に空室リスクに晒されたのが、バブル期に、節税目的で建てられたアパートで、面積、水周りなど入居者ニーズから、かけ離れた状況のなか、木造の耐用年数22年とともに、市場価値を失い、マーケットアウトが進んでいるのが現状です。

そして更に、過当競争に晒され続けている賃貸住宅は、新築とは言え、立地の良くない場所では空室リスクが高まってきています。

「サブリース方式だから安心」とか、「相続対策だからこの程度の利回りでもOK」とかではダメな時代で、サブリースだって、建設会社は絶対損しない訳だから、20~30年先はバブルアパートと似たような憂き目に合うような気がします。

確かに、新築アパート（サブリースだとすぐ解る建物）で入居者募集しても、なかなか埋まらない様をよく目にします。

## 7. 耕作放棄地の問題と晴耕雨読ハウス

ある記事によると、農地転用の面積は、昭和48年がピークで、約18万haありましたがその後減少し続け、現在は年間2~3万ha程度となっています。

一方、毎年3万ha程度の耕作放棄地が出て、ここ数年は耕作放棄地が農地転用面積を上回っている状況です。

耕作放棄地は、中山間地域が約1.5万ha、平地部（水田）が約0.5万ha、都市近郊が約1万ha程度と見られています。

都市部の市街化区域内農地は宅地並み課税により、宅地化需要の有無にかかわらず、節税目的での賃貸住宅建築が進んでいきます。とくにサブリース方式で建築される賃貸住宅は、供給過多状況の賃貸市場に拍車をかけ、郊外地（駅から遠い~立地不利地）、市街化調整区域内宅地（収益物件建築可能地）での土地利用は益々不利になって来ます。

法と課税による土地利用の規制と促進は、意図した方向へ都市計画を導いているのか、経済状況のタイムラグによって、意図せぬ方向へ導かれているのか、どちらなのでしょう（解ったような、解らないような）

ところで、耕作放棄地の問題は、前述の市街化区域内農地の事情と直接関係は無いと思いますが、高齢化、人口減少、グローバル化経済、雇用不安などの社会問題に由来する住宅需給バランス欠如と、同方向の原因があるような気がします。

社会構造や、個人の人生観等全体の歪が根本的な原因（要は現代社会の問題の原因とも言えますが）なのでしょうが、こう言った原因であると、必ず反力的（力学用語）に向く力が自然発生してくるものです。

**耕作放棄地問題の反力的方向は、農的生活、エコ生活への関心の高まりであったり、農業ブーム、市民農園ブームに表れていると思います。**

しかし、耕作放棄地問題を、社会の歪と言った大きな視点だけで、片付ける訳には行きません。耕作放棄せざるを得ない具体的原因の方が、放棄地減少に向けての具体的対策より上回っているからです。

農業人口の減少、高齢化は社会構造の歪に由来する全体問題で、耕作放棄地の増加原因は、これに尽きると思うので、根本的解決策は個人レベルでは見出せませんが、

**放棄地減少に向けての具体的対策が進まないのは、農業ブーム、市民農園ブームにもかかわらず、提供側（耕作放棄側）と利用側のミスマッチ状況が、まだまだあるからではないか**と思います。

耕作放棄地を利用して、市民農園サービスを展開しているビジネスも結構出ていますし、



マスコミにも取り上げられています。

農業グッズの充実や、家庭用カセットボンベで動く小型耕運機等は、農業ブームに拍車をかけていますが、耕作放棄地減少に向けての決定打には至っていません。

無農薬野菜栽培へのあこがれや、遊び感覚、流行感覚で市民農園に申し込む農業入門者にとって、農作業へ敷居は高く、結構挫折する例も多く見受けられます。

農業初心者にとって受け入れやすい市民農園とは、農作業のいろはを手取り足とり教えてくれるサービスがあり、収穫祭等の利用者間コミュニティーが図れる機会があり、交通アクセスがよく、駐車場や休憩施設が充実したものであります。

サービスの充実は利用料を高く設定しなければならなく、自治体の運営する市民農園利用料と同程度の料金では経営はとても成り立たないのが現実の様です。



一方サービスの充実した、立地の良い市民農園は、高額利用料であっても人気があり、経営的には成り立つようですが、結局は形を変えた不動産賃貸ビジネスとも言えます。

また、農業入門者層でない、就農希望者層や農業上級者、中級者層にとっては、煩わしいコミュニティーは不要ですが、広い耕作地や実務的な農家からの知識提供、ある程度充実した農業施設が必要とされています。

耕作放棄地の多くは、交通アクセスが不便であったり、耕作困難地(斜面や高低差が多い)であるといわれています。又、所有農家が、他人への農地貸与に消極的であったりする事も原因といわれています。

ここで言える事は、耕作放棄地減少への根本的解決策ではありませんが、

前述した農業上級者、中級者層を取り込み、農家がビジネスとして積極的に展開出来る事が、提供側（耕作放棄側）と利用側のミスマッチ解消につながるような気がしています。

晴耕雨読ハウスのコンセプトはここに出てきます。

## 8. 賃貸住宅付加価値と晴耕雨読ハウス

さて、今回の話題、「賃貸住宅の付加価値と晴耕雨読ハウス」ですが、

今まで述べてきたコンセプト編（1～7）を読んでいただくと、何と無く解ると思いますが、箇条書きにして見ます。

1. 市街化調整区域内に計画する賃貸住宅は、立地要件が良くないうえに、賃貸住宅供給過多の中、何か新鮮な付加価値が必要である。
2. 市街化調整区域は法的規制によって、農地、山林、自然環境、が多く残されているが、収益物件（賃貸住宅）の建築が可能なケースもある。
3. 農的生活、エコ生活、市民農園ブーム等から、農業、エコへの関心を取り入れた生活スタイルが注目されている。
4. 農家の耕作放棄に対する反力的方向（農業への関心）は、強いが、そのはけ口は、ま

だ少ない。

こんな事です。つまり、今回の

晴耕雨読ハウスのコンセプトは、農的生活が可能な賃貸住宅を市街化調整区域内に建築する具体的には、畑つき住宅。

畑つきアパートは、既に何棟か建築はされていますが、菜園を付けさえすれば万事うまくいく、という訳ではないようです。

既存アパートの空室対策として戸数分の菜園を敷地内に設けたが、入居者が足を運んだのは初めだけ、栽培方法が分からないことや、農作業を行う具体的環境が整っていなかったことなどが要因でうまく行かなかったという話もあります。

一方で、成功している事例を分析すると、農作業がやり易い具体的環境が整っていることや栽培技術を解り易く指導するシステムやワークショップ、そのワークショップを通して入居者同士のコミュニケーションが図れる事、等が成功の要因の様です。

前回述べた、市民農園の成功事例と同じと言えるでしょう。

そこで、

今回のプロジェクトの肝は、農家が行う賃貸住宅建築プロジェクトである事。

つまり、家主と借主のコミュニケーション。古くから言われている大家と店子の関係を農業を通じて再構築する。



深川江戸資料館 HP より

農的生活、エコ生活、大家と店子の関係、まさしく古き良き時代、古くは江戸のエコ社会そんなイメージを持った賃貸住宅と言う事になります。