

報道関係者各位



「二戸一化」で建物の長期活用法を検証する 産学連携研究を東京工芸大学と実施

不動産の問題解決に特化したコンサルティング事業を提供する株式会社 市萬（本社：東京都世田谷区用賀四丁目、代表取締役：西島 昭）は、東京工芸大学工学部 建築コース森田研究室と共同で「ワンルームマンションの間取り変更を伴う長期活用に関する研究」を実施しました。本研究は、供給過多により需要の減少が予測される東京圏郊外ワンルームマンションの長期活用法と、その有効性を検証するものです。社会ニーズの変化を踏まえ、既存建物の長期活用法を検証することでサステナブルな社会の実現を目指してまいります。

■研究の背景

近年空き家数の増加は社会問題となっており、総務省が発表した令和5年住宅・土地統計調査によると、空き家数は900万2千戸と過去最多となっています。（※1）なかでも空き家のうち共同住宅の割合は55.9%であり、その8割近くは賃貸用の空き家です。原因は賃貸用住宅の供給過多や、現代の住まいのニーズに合致していないことが推測され、特に築年数を経過した専有面積20㎡を割り込む面積帯の物件は、新たな活用法が必要と考えられます。株式会社市萬は、社会問題となっている空き家数の増加やその要因のひとつとなっている建物の老朽化に対し、長期活用法を多角的に検証することで持続可能な社会の実現に大きく貢献できると考え、東京工芸大学との産学連携研究として「ワンルームマンションの間取り変更を伴う長期活用に関する研究」を2024年4月から開始しました。

（※1）総務省「令和5年住宅・土地統計調査」

https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/pdf/kihon_gaiyou.pdf

■研究概要

今後の東京圏郊外1R/1Kのアパート・マンション賃貸市場において、既存建物への適切な中間投資（二戸を一戸に統合する間取り改修）というアプローチにより、建物長期活用を実現する選択肢としての「二戸一化」の費用対効果を検証します。改修概要費用と改修後プランの想定賃料査定、キャッシュフローシミュレーションの作成による事業性の評価等をおこないました。

◆対象物件：東京圏郊外の築30年超、S造、1R 賃貸マンション

◆研究内容：

1. 二戸を一戸化にした場合のリノベーション案および間取り図の作成

2. 改修概算費用と改修後プランの想定賃料査定によるキャッシュフローシミュレーションの作成
3. 1. および2. による事業性評価

■研究結果

ワンルームマンションの隣り合う住戸をつなぐことで新しい住まいはどうつくれるか、学生と様々なプランを考えました。構造や水回り位置の制約は受けませんが、不要になった片方の玄関や水回り空間の活用法、廊下の一部の住戸への取り込みなど、二戸一化デザインならではの面白さがあります。経営上大事なポイントは、二戸をつなぐことで賃料や入居率はどう変わるかです。二戸一化デザインでは、無駄を極力排除した当初のワンルームマンションの間取りに、空間のゆとりや遊びを持たせることができます。それらの魅力をどう価値化し、経営に反映させていけるかは、今後の課題です。

協力：明海大学不動産学部 前島研究室

2025年2月17日には同研究室的の学生が二戸を一戸に統合する間取り改修「二戸一化」を不動産保有者様に向けて提案しました。



(左)不動産保有者様へのご提案の様子 / (右) 提案したプランの例

■株式会社 市萬について

株式会社市萬は、「私たちの関わるすべての不動産を優良資産に」という事業目的のもと、賃貸不動産管理、不動産売買仲介、底地管理、不動産有効コンサルティング、相続対策コンサルティングの5つの専門領域を通じ、不動産保有者の資産優良化をワンストップで実現する会社です。不動産が抱える多様な問題を解決し、優良化する取り組みを通じて、不動産保有者様だけでなく、地域の皆様が、世代を超えて安心して暮らせる地域社会を実現します。

<https://ichiman.co.jp/>

■東京工芸大学工学部 建築コース 森田研究室について

研究テーマは「住まい」と「地域」。いろいろな手が加わりながら時間とともに成熟していく居住環境のあり方を、具体のフィールドから学んでいます。

<https://www.arch.t-kougei.ac.jp/morita/>

東京工芸大学 工学部教授

森田 芳朗氏プロフィール

東京工芸大学工学部教授。九州大学、同大学院修士課程で建築を学ぶ。東京大学大学院で博士号を取得後、同大学COE研究員として都市の持続再生学の研究に従事。千葉大学大学院助教などを経て現職。

■会社概要

企業名：株式会社 市萬

代表者：代表取締役 西島 昭

企業URL：<https://ichiman.co.jp/>

事業内容：不動産コンサルティング

1. 不動産有効活用
2. 相続対策、資産・事業継承
3. 賃貸不動産の管理
4. 不動産売買の仲介
5. 貸宅地の整理・権利調整

本件に関するお問合せ先

株式会社 市萬 広報担当：中澤

問い合わせ先：pr@ichiman.co.jp