

大阪市の民間賃貸住宅オーナーの現状と所有物件の更新に関する調査研究

A study on the present condition and renewal of owner of private rental housing in Osaka city

○大谷由紀子*1
OTANI Yukiko

In this research, we consider the current situation of owner of rental housing, rental management, renewal of property owned, valuation thinking. The survey was conducted to the owner of the city of Osaka. Result is

- 1) The owner is aging. And individuals and families are centered on small-scale management.
- 2) 90% owner has an aged property and has unease not being selected by borrowers.
- 3) Differentiation oriented owner emphasizes not only the basic condition of the rental housing but also design and promotion
- 4) A total system of design, real estate, finance, advertisement of rental housing is necessary.

キーワード：賃貸住宅，家主，不動産，付加価値
Keywords: *Rental housing, landlord, Real estate, Value*

1. 研究の背景と目的

かつて都市部の住宅は借家を中心であり、1941年の「大都市住宅調査」(厚生省生活局)によると、全国6大都市の借家率が約7割から8割、大阪、神戸では約9割であった。しかし、第二次世界大戦による焼失や地代家賃統制令により、1953年には、大阪で借家率が90.8%(1941年)から55.9%、神戸で89.6%から49.5%と急速に減少している(表1)。高度経済成長期には、公団・公社による公的賃貸や民間賃貸が供給されるが、国の持ち家政策により、賃貸住宅は質、量ともに拡充することなく今日に至っている(図1)。なかでも民間賃貸住宅は、公団・公社がファミリー向けの郊外団地を供給したのに対し、主に都市部の単身者や夫婦に向けて、長屋、文化住宅、賃貸アパート、ワンルームマンションなどの小住宅を供給してきた。しかし、公的セクターによる新規供給は終焉し、賃貸住宅の3/4を占める民間賃貸は^{註1}、オーナー(以下「家主」と表記)の高齢化や建物の老朽化により、更新の課題が顕在化している。

このようななか、近年、わずかではあるがリノベーション物件やシェアハウスなど、新しいタイプの賃貸住宅が登場している。これらの住宅は、立地、面積、築年数など従来の不動産評価指標にはない魅力を付加したものの、借り手のターゲットを絞ったもの、豊かな共用空間をもつものなど、賃貸住宅の新たな潮流がみて取れる。つまり、質・量とも乏しいと言われてきた民間賃貸住宅であるが、ようやく住まいとしての魅力化や多様化の傾向が窺える。そして、この新しい潮流は、賃貸住宅の多くを占める民間の家主がキーマンになり得ると考える。

そこで本研究は、魅力的な住環境や付加価値をもつ賃貸住宅を提供する家主とは、どのような条件や考えをもつのか、賃貸住宅の質的向上に向けた検討に示唆を得たい。具体的には、家主の現状、所有物件の状況、老朽物件の更新、魅力化に対する考えなどを把握する。なお、わが国の賃貸住宅供給のほとんどは共同住宅であり、本研究においても長屋、アパート、賃貸マンションなどの共同住宅形式の賃貸住宅を研究対象とする。

*1 摂南大学理工学部建築学科 教授・博士(学術)

1-2. 既往研究と本研究の位置づけ

賃貸住宅供給に関連する既往研究は、マクロな視点から戦前戦後の所有形態の推移を分析した住田・檜谷の研究¹⁾、建設助成などの間接供給効果を検証した高田の研究²⁾、民間借家経営の収益効果を分析した中園の研究がある³⁾。近年の研究では、野澤が地方や郊外の賃貸アパート乱立による住環境悪化に警鐘を鳴らし⁴⁾、小西らは賃貸住宅の価値に着目し、ヘドニックアプローチを用いた東京都心部の賃貸住宅価格推計から「デザイン賞受賞」という質的要素が付加価値の変数となる可能性を示唆している⁵⁾。また、太田らは供給主体による賃貸住宅経営の差異を明らかにしている⁶⁾。しかし、家主に関する研究のほとんどは公的セクターを対象とし、民間家主に着目した既往研究は極めて少ない。さらに近年の民間賃貸住宅の家主についてはほとんど研究されておらず、東京都が全国に先駆けて実施した「東京都マンション実態調査2013」⁷⁾において、初めて賃貸マンションの家主に関する調査結果が報告されている。以上より、本研究は既往研究を参照しつつ、近年の民間家主を対象に、家主と所有物件の現状、魅力化へ意向と課題を考察する。

2. 研究方法

本研究は、大阪市の民間賃貸住宅の家主のおおまかな概要を把握したうえで、家主へのアンケート調査を行った。大阪市の民間家主を取り上げた理由は、大阪市は戦前から借家のまちとして知られ^{注2)}、現在も長屋が残存し、更新の課題が迫っていることから対象とした。調査は、家主の団体である社団法人大阪賃貸住宅経営協会^{注3)}と大阪中央共同住宅経営協会（以下「協会」と表記）にて代表者等から会員の状況や協会への意見を聞き取り、それらの結果を参照してアンケートを作成し、協会会員に回答を依頼した。調査概要を表2に示す。

以下、3節では賃貸住宅に関わる住宅政策を概観し、4節では社団法人大阪賃貸住宅経営協会^{注3)}の代表者等からの聞き取った民間家主の概要、5節では家主へのアンケート調査結果を述べ、6節でまとめを行う。

3. 賃貸住宅に関わる住宅政策

わが国の住宅政策は、戦災による圧倒的な住宅不足への対応から始まり、低所得層に向けた公営住宅、中堅所得層向けの公団住宅、地方住宅供給公社、HOPE計画など、経済成長を背景に各役割を促進する政策が打ち出されてきた。その後、バブル経済の崩壊、高齢化社会の到

来、阪神淡路大震災を経て、ファミリー層や高齢者層に向けた居住支援、耐震改修促進法、マンション管理適正化法など住宅政策は時代とともに変化し、平成18年制定の住生活基本法では、量から質、フローからストック、ストック活用を柱とした政策に転換された。住生活基本法に関連して、住宅セーフティネット法、高齢者居住法も施行されている。住生活基本法で賃貸住宅に関わるものとしては、適正な維持管理やリフォーム、ハウスメアリングやグループ居住、単身者高齢者や若者の新たな共同居住の形、居住性能や外部性能など性能向上を図る施策が採られている。

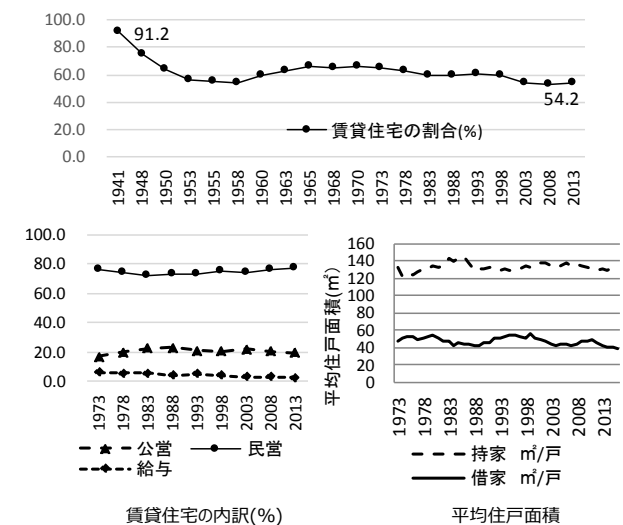
大阪市の住宅政策において民間住宅供給にかかわるのは、中堅所得者層に向けた「特定賃貸住宅建設資金金融

表1 6大都市における借家率の推移

	東京	横浜	名古屋	京都	大阪	神戸	6大都市平均
1941	74.8	64.9	81.8	80.1	90.8	89.6	80.3
1948	51.5	42.1	62.5	76.1	75.1	61.1	61.4
1953	39.9	37.1	49.6	55.9	55.9	49.5	48.0

単位：%

出典：「大都市住宅調査」（厚生省生活局）



* グラフは大阪市統計書 住宅・土地統計調査「住宅の種類・住宅の所有の関係別一般世帯数」「第25表住宅の所有関係(5区分) 別住宅数」を基に作成

図1 大阪市における賃貸住宅供給の推移

表2 調査概要

対象	民間賃貸住宅の家主	大阪賃貸経営協会、大阪中央共同住宅経営協会会員 大阪府認可の社団法人、大家の団体、S44年設立、 会員約600名（現在380名）
方法	聞き取り調査 質問紙調査	協会の理事、幹事 3名 配布・回収とも郵送（一部手渡し）
票数	配布 216票、回収 64票、回収率29.6%	
質問	・家主のプロフィール ・所有物件 ・賃貸経営 ・賃貸住宅の魅力化	年齢、職業、業態、収入における賃貸経営の割合など 物件数、建物種別、築年、空家率など 情報ネットワーク、経営上の重視事項、後継者など 魅力化への関心度、魅力を付加した物件の保有
期間	2017.11	

* アンケートは摂南大学研究倫理委員会の承認を得て実施した。

資制度」、「特定優良賃貸住宅」から優良な民間賃貸住宅の家賃補助「民間すまいりんぐ」（平成16年で新規建設停止）、「新婚世帯向け家賃補助制度」（平成3年、現在は新規募集停止、平成30年で終了）など定住促進と居住支援を図る政策を導入してきた。また、長屋や木造賃貸住宅の多い密集住宅市街地においては「耐震診断・改修補助事業」「民間老朽住宅の建て替え支援事業」などが取り生まれ、近年は空き家や木造老朽住宅の建て替え、ストック活用などが課題となっている。

4. 事前調査による大阪市の民間家主の概要

事前に協会の代表者に聞き取った内容は以下である。大阪市の賃貸住宅は、元々船場辺りで商売や製造業を営んでいた人が副業で始めたものが多く、現在の家主は当時の所有者の子孫に当たる。そのため、賃貸業は個人や家族で営み、近年は本業の不動産業に移行した人が多いものの、家族や個人で経営する人も少なくない。よって、物件管理は個人の場合もあるが、一般的には「トラブルへの対応から、業者に一括して委託する方が安心」であり、入居者募集も業者に一任している。しかし、入居者募集については「借り手がネットで物件検索する時代になり、古い物件は見てもらえない」「業者も古い物件には借り手を探してこない」と不安を募らせている。所有物件の魅力化については、「広い住戸は魅力であるが、大阪は首都圏より家賃相場が低く、採算性を考えると実現はかなり難しい」「ファミリー向け1戸とワンルーム2戸を比べるとワンルーム2戸を選択する」「大阪市内には全戸が民泊の賃貸マンションも出ている」という意見が聞かれた。新しい価値について尋ねると「デザイン性の高い住宅には関心がある」「女性専用や家具付きなど借り手を絞った住宅は魅力」としながら「建築家へのコンタクト、魅力の伝え方や広報の仕方が分からない」という声があり、ハードルが高いことが窺える。そのため会員からは「設計・不動産・金融・広報を一括して相談できる」ことを求める声が上がっている。

5. 家主へのアンケート調査結果

5.1 回答者の属性

回答者の属性、所有物件を表3に示す。年齢は70代以上が約半数、60代も併せて3/4となる。業態は、専門の不動産会社経営が40.6%(n=26)、個人事業者が15.6%(n=10)、両者を併せ専門の賃貸経営が67.2%、副業は32.8%、うち他業種の経営者は23.4%(n=15)である。賃

貸収入は600-1000万(31.7%)、1000万以上(30.2%)、200-600万(23.8%)であり、全収入のうち賃貸住宅による収入が5割以上を占める家主は約7割である。経営年数は21-30年が23.4%、41-50年が18.8%、31-40年が17.2%と、約半数が30年以上のキャリアである。また、1割は50年以上も経営に携わっている。賃貸業の後継者は「あり」が70.3%、「なし」が26.6%であり、専業・副業問わず約3/4は後継者がいる。

表3 回答者の属性と所有物件

◆回答者の属性		人	%
性別	男	48	76.2
	女	11	17.5
	不明	4	6.3
年齢	30代	2	3.2
	40代	2	3.2
	50代	10	15.9
	60代	19	30.2
	70代	17	27.0
	80代	12	19.0
	不明	1	1.6
業態	専業	43	67.2
	(内)		
	不動産業経営	(26)	
	個人事業者	(10)	
	副業	21	32.8
	(内)		
	他業種経営	(15)	
	主婦等	(2)	
後継者	あり	45	70.3
	(内)		
	専業	(30)	
	副業 ^{*1}	(15)	
	なし	17	26.6
	不明	2	3.1

賃貸住宅による収入(年)		人	%
	200万以下	1	1.6
	200-600万	15	23.8
	600-1000万	20	31.7
	1000万以上	19	30.2
	3000万以上	6	9.5
	不明	1	1.6

賃貸住宅による収入割合 ^{*2}		人	%
	1-2割	8	12.5
	3-4割	8	12.5
	5割	4	6.3
	6-7割	12	18.8
	8-9割	12	18.8
	10割	15	23.4
	不明	5	7.8

経営年数		人	%
	0-10年	8	12.5
	11-20年	10	15.6
	21-30年	15	23.4
	31-40年	11	17.2
	41-50年	12	18.8
	51-60年	4	6.3
	61年以上	2	3.1
	不明	2	3.1

^{*1} 副業は卸売業、製造業、サービス業が主である
^{*2} 収入全体に占める賃貸住宅の収入割合

◆所有物件		単位:人						
所有物件総数		1棟 n=19	2棟 n=17	3棟 n=7	4棟 n=4	5-9棟 n=13	10棟- n=4	計 (%)
所有物件のうち	長屋	1	3	1	2	5	3	15 23.4
	マンション ^{*3}	18	14	5	2	12	4	57 89.1
10戸以上の物件数(棟)	なし	1	4			1		6 9.4
	1	17	6	1	1	3	1	29 45.3
	2		6		1	2		9 14.1
	3			5				5 7.8
	4				2	2		4 6.3
	5-9					5	1	6 9.4
	10-不明	1	1	1			2	2 3.1
築20年以上の物件数(棟)	なし	5	4					9 14.1
	1	14	5	1	1	2		23 35.9
	2		6	2	1	2		11 17.2
	3			3		2	1	6 9.4
	4				2	3		5 7.8
	5-9					4	2	6 9.4
	10-不明		2	1			1	1 1.6
空室率	なし	7	6					13 20.3
	10%未満	7	4	4	2	8	2	27 42.2
	10-19%	2	3	1	1	3	1	11 17.2
	30-39%	1					1	2 3.1
	40-49%					1		1 1.6
	50%以上	1			1			2 3.1
	不明	1	4	2		1	8 12.5	

^{*3} 賃貸マンションの所有物件数: 1棟=24、2棟=13、3-4棟=11、5-10棟=7、11-15棟=2 (単位=人)

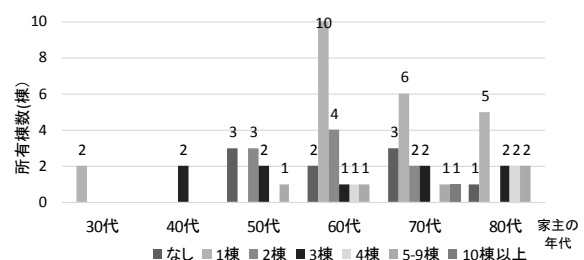


図2 築20年以上の所有棟数(家主の年齢別)

5.2 所有物件

所有物件の棟数は1棟(n=19)、2棟(n=17)、5-9棟(n=13)の順であり、5棟未満が全体の73.5%を占める。長屋を所有する家主は23.8%、賃貸マンションは89.0%。所有物件の規模は10戸以上/棟の件数を尋ねたところ、1棟が45.3%、2棟が14.1%、無が9.4%と、全体的に小規模である。老朽物件について、事前調査で「賃貸住宅は築20年経つと主に設備面で老朽となる」と示され、築20年以上の物件の有無を尋ねた。結果、老朽物件が「ない」は14.1%であり、家主の85.9%は少なくとも1棟以上の老朽物件をもつ。5棟以上の老朽物件を所有する家主も約1割あり、年齢別では60代以上だけでなく、40-50代においても更新の問題を抱えている(図2)。一方、空室率は(表2)、10%未満が40.6%、空室なしが20.3%、10-19%が17.2%と、現段階では老朽物件であっても、都心立地のため比較的空室率は低いといえよう。但し、空室の有無が不明の家主が1割近くあり、物件管理を業者に任せたまの状況と思われる。

5.3 老朽物件の更新と情報ネットワーク

老朽物件への対応を年代別にみると(図3)、40代以下は「改修して使用」の意向を示しているが、50代、60代、70代は「決まっていない」が最も多く、60代で

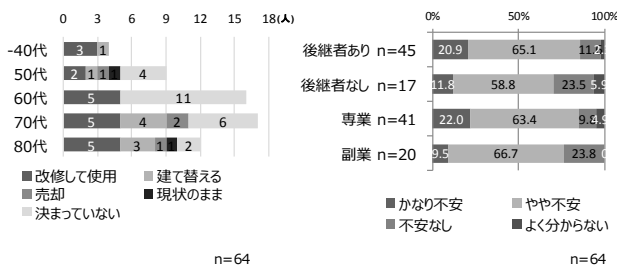


図3 老朽物件への対応

図4 賃貸経営の見通し

は「決まっていない」が「改修」の2倍である。70代、80代は「改修」「建て替え」とともに、僅かではあるが「売却」を考える家主も存在する。物件の更新は高齢になるほど自身の状況がさまざまであり、相続や継承の問題、更新費用、市場動向など複数の側面から検討が必要であり、対応を決めかねている家主も少なくない。賃貸経営の今後の見通しは(図4)、「かなり不安」「やや不安」を合わせて7-8割が不安を感じている。家主の不安は後継者がいる場合の方がより大きく、専業・副業の別では専業の方が大きい。

賃貸経営に関わる情報ネットワークとして、困りごとが発生したときの相談先、情報入手先を尋ねた。相談先は(図5)、半数以上が専門家、家族、業者(サブリース等)を挙げ、なかでも最もよく相談するのは家族である。情報入手先は(図6)、業者が最も多く(62.5%)、次いで所属する協会の相談会やセミナー(50.0%)である。協会は国や各種団体の新規事業、政策動向など多くの情報を提供しているものの、活用しているのは半数である。また、相談先・情報入手先ともにインターネットの活用が4割に留まるのは、家主の年代を反映している。

5.4 賃貸住宅経営における重点と経営志向

賃貸経営に対する考えを把握するため、採算性や金銭

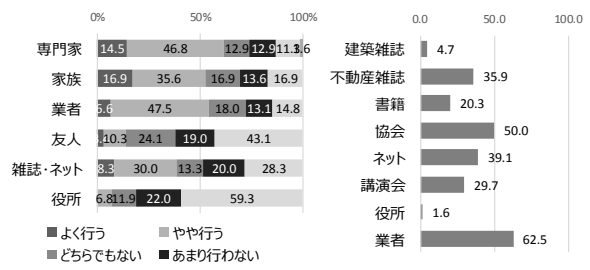


図5 業務上の相談先

図6 情報入手先

表4 賃貸経営における重視項目間の相関

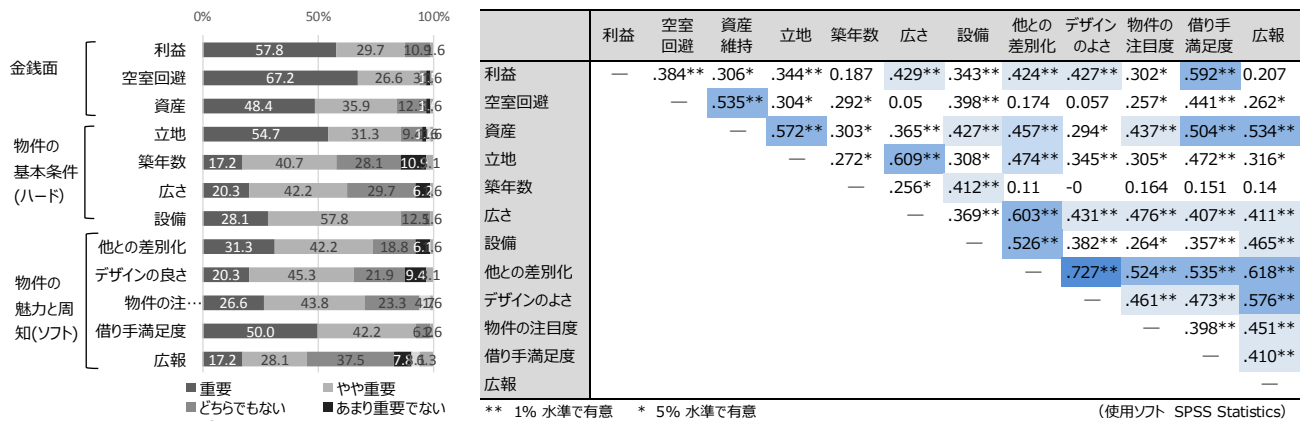


図7 賃貸経営における重視度 (n=64)

	利益	空室回避	資産維持	立地	築年数	広さ	設備	他との差別化	デザインのよさ	物件の注目度	借り手満足度	広報
利益	—	.384**	.306*	.344**	0.187	.429**	.343**	.424**	.427**	.302*	.592**	0.207
空室回避		—	.535**	.304*	.292*	0.05	.398**	0.174	0.057	.257*	.441**	.262*
資産			—	.572**	.303*	.365**	.427**	.457**	.294*	.437**	.504**	.534**
立地				—	.272*	.609**	.308*	.474**	.345**	.305*	.472**	.316*
築年数					—	.256*	.412**	0.11	-0	0.164	0.151	0.14
広さ						—	.369**	.603**	.431**	.476**	.407**	.411**
設備							—	.526**	.382**	.264*	.357**	.465**
他との差別化								—	.727**	.524**	.535**	.618**
デザインのよさ									—	.461**	.473**	.576**
物件の注目度										—	.398**	.451**
借り手満足度											—	.410**
広報												—

** 1%水準で有意 * 5%水準で有意

(使用ソフト SPSS Statistics)

面、物件の基本条件、顧客満足度や広報などソフト面の3つ側面、計12項目を提示し、各項目への重視度を5段階で問うた(図7)。単純集計では、半数以上が「重要」としたものは、空室回避、利益、物件の立地、借り手の満足度であり、逆に、築年数、デザインの良さ、広報はさほど重視されていない。次に、12項目間の相関をみると(表4)、「差別化」と「広さ」「設備」「立地」という物件の基本条件との関係がみられる。但し、これらの基本条件以上に「広報」「デザイン」が「差別化」と強い相関関係がある。つまり、他との差別化を図ろうとしている家主は、間取り、立地などの従来の物理的条件による物件価値はもちろんのこと、それ以上にデザインなどの付加価値を重視し、物件のよさを広く宣伝する意向を持つのではないかと推測できる。

5.5 所有物件の魅力化

賃貸住宅の新たな価値を表すキーワードを探るため、過去5年間に『新建築』に掲載された賃貸住宅66件の解説文から出現頻度の多いワードを抽出した(使用ソフト Khcoder)。『新建築』は建築家の提案や新たな試みの住宅が掲載されているため対象とした。抽出した出現頻度上位50語を表5に、さらに類似語を整理したものを表6に示す。『新建築』では「まち」「地域」「環境」「つながる」「共有」「自然」など周辺環境やコミュニティに関連する単語の出現回数が多くみられた。これらのキーワードと協会への事前調査をもとに、アンケートでは、付加価値を表す11項目「緑、広い住戸、DIYができる住戸、入居者が交流できるスペース、地域に開かれた憩いの場、デザインの良さ、菜園付き住宅、家具付き住宅、ゆったりした共用空間、ターゲットを絞った特徴的な住宅、シェアハウス」を提示し5段階で関心度を尋ねた(図8)。結果、家主にとって「かなり魅力」は「広い住戸」「対象を絞った特徴的な住戸」「緑」であり、「やや魅力」も併せると、「ゆったりした共用部」「デザインのよさ」「家具付き住戸」に関心がみられる。一方、メディアで注目される「シェアハウス」は家主には魅力でないことが分かる。

次に、物件の魅力化を図ろうとする家主の条件や考えを見出すため、上記回答を目的変数、家主の属性、賃貸経営の志向性、情報ネットワークを説明変数としてステップワイズ法による重回帰分析を行った(表7)。目的変数は上記11項目の5段階評価で「かなり魅力」「やや魅力」に回答がある場合を「1」、それ以外を「0」とし、11項目の点数を合算し得点とした。説明変数は、属性(性別ダミー、年齢、専業ダミー、賃貸住宅による収入、賃

貸住宅による収入割合、築20年以上の物件数、賃貸経営年数、空室率)、経営志向性は以下5項目の重視度(売却益期待、資産維持、他物件との差別化、所有物件の増加、借り手満足度)、情報ネットワーク(情報入手先、専門家への相談頻度)の回答とし、全項目に回答のあるn=33を分析対象とした。結果、家主の属性は、賃貸住宅による収入割合と築20年以上の物件数が顕著な効果を示し、賃貸住宅以外に収入源があり、老朽物件が多いほど付加価値に魅力を感じる傾向にある。志向性では物件の売却益を期待していないほど、付加価値に魅力を感じやすい。ネットワークに関する2変数はいずれも正の効果を持ち、雑誌やインターネットなど情報入手チャンネルが多く、専門家に相談する機会が多いほど魅力を感じる傾向がある。結果の解釈は様々にあり得るが、賃貸住宅の魅力化への主要なキーとして、家主自身のもつ条件、差別化への動機、契機が関与すると考えられる。すなわち、物件の基本条件が整っていたとしても、家主自身が売却益に固執したり、狭い範囲の情報や専門家に相談していない場合には、付加価値に目を向けにくいと思われる。逆に、物件の物理的な基本条件があるうえで、賃貸住宅以外の収入があるなど、物件ごとの利益にさほ

表5 建築雑誌掲載の賃貸住宅紹介文 搬出頻度上位ワード

抽出語	頻度	抽出語	頻度	抽出語	頻度	抽出語	頻度
住宅	199	設計	48	木造	35	住まい	27
住戸	171	繋がる	47	エリア	34	生まれる	27
空間	144	部屋	47	改修	34	多様	27
建物	131	共用	46	階段	34	耐震	27
街	123	窓	46	シェア	33	大きい	27
敷地	105	配置	45	屋根	32	年	27
建築	103	庭	42	開く	32	プロジェクト	26
地域	98	玄關	41	玄関	32	建つ	26
集合	94	開口	41	床	31	見える	26
計画	91	感じる	41	中庭	31	思う	26
人	82	自然	41	豊か	31	緑	26
環境	80	設ける	41	既存	30	オーナー	25
考える	74	都市	41	行う	30	プラン	25
壁	74	ひとつ	39	土地	30	位置	25
生活	71	スペース	38	構成	29	確保	25
持つ	68	可能	37	住人	29	距離	25
戸	55	関係	37	新しい	29	結果	25
賃貸	54	さまざま	36	テラス	28	光	25
道路	54	高い	36	異なる	28	今回	25
路地	53	周辺	36	使う	28	多い	25
住む	51	全体	36	将来	28	風景	25
部分	51	外	35	想定	28	バルコニー	24
構造	50	外部	35	内部	28	プライベート	24
居住	49	周囲	35	利用	28	下	24
場所	49	住	35	領域	28	街並み	24

新建築掲載記事過去5年間66件 使用ソフトKhcoder

表6 建築雑誌の紹介文 搬出頻度上位50ワードの分類

カテゴリ	単語			
1 周辺環境	街	地域	周囲	風景
2 交流	繋がる	繋ぐ	集合	開く
3 自然環境	緑	自然	中庭	庭
4 住居環境	環境	部屋		

*各カテゴリの単語の出現頻度合計の昇順に表記

どこかわらなくてよい状況、さらに家主が幅広く情報収集し、専門家の意見を得られる機会が多ければ、付加価値に目を向ける傾向があることが示唆される。

6. まとめ

民間賃貸住宅の家主の大半は、家族や業者に相談しながら小規模経営であり、経営年数も長く高齢化している。家主の9割は老朽物件を有するが、今後の更新は不透明な場合が多く、後継者がいるほど賃貸経営にも不安を感じている。さらに、借り手の家探しがインターネットに移行し、老朽物件が選ばれない不安もある。そのようなか、所有物件の魅力化を図ろうとする家主は、老朽物件の更新問題を抱えているものの、賃貸住宅の家賃収入以外に収入源があり、必ずしも物件ごとの採算性を最優先しなくてもよい状況の場合が多い。さらに、所有物件が借り手から選ばれる住宅となるために、差別化を図ろうとしている。これらの条件と動機をもつ家主が、幅広い情報や専門的なアドバイスを得ることができれば、物理的条件だけでなく、庭や緑、豊かな共用部、特徴ある住戸、外観デザインなど新たな価値に目を向け、物件の魅力をアピールする広報にも重きを置く傾向にあるといえる。高齢の家主にこれらの条件はハードルが高いが、賃貸住宅の魅力化を図っていくには、物件を有する家主の意向をふまえた情報提供が非常に重要である。さらに、設計・不動産・金融・広報を横断的につなぐ仕組みの構築が望まれる。本調査では、大阪市の民間家主のおおまかな傾向は掴めたものの、サンプル数が少なく、今後はより多くの家主への調査を通じて、実像と更新の対策を検討したい。

謝辞

本稿は摂南大学大学院社会開発工学研究科・岡市由加里さんの修士論文(2017年度)をもとに執筆しました。また、アンケート調査に協力頂いた大阪賃貸住宅経営協会、大阪中央共同住宅経営協会の皆様、調査に助言を頂いた摂南大学経営学部・山本圭三准教授に深く感謝致します。

脚注

- 1 現在、日本の住宅ストックは、持家が3,037万戸、借家が1,774万戸(36.3%)借家のうち1,343万戸(借家の約76%)が民間借家である。(出典：国土交通省 社会資本整備審議会 民間賃貸住宅部会資料)
- 2 大阪では江戸から昭和初期まで「裸貸」という独自の借家経営システムが採られていた。
- 3 大阪賃貸経営協会は大阪府認可の社団法人であり、S44年に設立された大家団体である。現在会員は380名、セミナーや法律相談などを実施している。

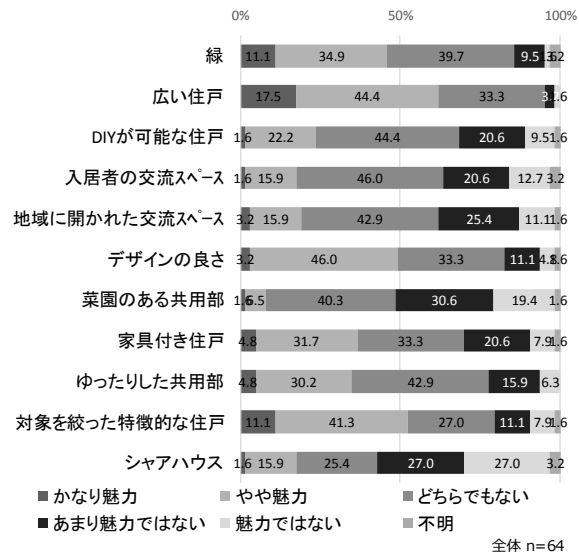


図8 賃貸住宅の付加価値に対する家主の関心度

表7 賃貸住宅の付加価値に対する魅力認知の規定要因

	偏回帰係数	標準誤差	標準化偏回帰係数	t 値	有意確率
(定数)	-1.828	5.444		-0.336	0.741
属性					
性別ダミー (男性1)	1.135	2.011	0.170	0.565	0.580
年齢	0.618	0.632	0.309	0.979	0.341
専業ダミー (専業1)	1.677	1.127	0.298	1.488	0.155
賃貸住宅による収入	0.043	0.558	0.018	0.077	0.940
賃貸住宅による収入割合	-0.465	0.175	-0.612	-2.662	0.016
築20年以上の物件数	0.755	0.377	0.444	2.001	0.062
賃貸経営年数	-0.220	0.390	-0.148	-0.564	0.580
空き家・空室率	-0.071	0.320	-0.048	-0.221	0.828
志向性					
売却益期待に対する重視度	-0.779	0.397	-0.366	-1.961	0.066
資産維持に対する重視度	-0.721	0.706	-0.228	-1.021	0.322
他物件との差別化に対する重視	-0.916	0.575	-0.324	-1.593	0.130
物件数増加に対する重視度	0.455	1.119	0.081	0.407	0.689
借り手満足に対する重視	0.969	0.887	0.228	1.092	0.290
ネットワーク					
情報入手チャンネル(入手先数)	1.058	0.404	0.505	2.620	0.018
専門家への相談頻度	0.783	0.412	0.372	1.899	0.075
調整済みR ²	0.358				
有意確率	0.061				
N	33				

*表は賃貸住宅の付加価値を示す11項目への関心度を目的変数とした重回帰分析の結果

参考文献

- 1) 檜谷美恵子・住田昌二, 住宅所有形態の変容過程に関する研究, 建築学会近畿支部研究報告集, pp. 613-616, 1984
- 2) 高田光雄, 都市住宅供給システムの再編に関する計画的な研究, 京都大学, 1991
- 3) 中園真人, 民間賃貸住宅の供給構造に関する研究, 九州大学, 1989
- 4) 野澤知絵, 『老いる家 崩れる街~住宅過剰社会の末路』, 講談社現代新書, 2016
- 5) 小西俊作・佐藤要祐・太田充, 東京都心部における賃貸集合住宅価格の付加価値要因に関する研究, 都市計画論文集 423号, pp. 529-534, 2007
- 6) 太田秀也・矢田尚子, 賃貸住宅の供給・経営に関する史的・実態的研究—供給形態による供給実態の差異を中心に—, 住宅総合研究財団研究論文集 No. 42, 2016
- 7) 東京都都市整備局, 「東京都マンション実態調査 2013」, 2013. 5