

平成 25 年度

「賃貸住宅市場の現況と 中長期見通し」に関する 調査研究

[報告書]

目次

§ 1 調査目的・内容	1
1. 調査目的・課題認識	3
2. 調査内容	3
1. 現状把握と中長期推計に備えるための事前調査	3
（1）住宅供給とストックの現状把握と今後の見通し	3
①住宅供給（フロー）について	3
②ストックについて	4
③住宅市場の全体像の把握	4
（2）既存研究や既存調査によるデータ及び新規調査データに基づく要因分析	4
①人口・世帯等の一般状況や経済状況の変化と住宅需要・供給動向	5
②需要と供給両サイドの要因分析に必要なデータの取得（1）	5
③賃貸住宅の需要分析	5
④賃貸住宅の供給分析	6
⑤供給要因の分析に必要な市場データの取得（2）	6
⑥供給要因の分析に必要な市場データの取得（3）	7
（3）賃貸住宅の運営・管理手法の実態と新たな技術開発への取り組み状況の把握	7
2. 将来見通し（平成26年度実施予定：参考）	7
（1）中長期的な需給見通しに対応したモデルの構築	7
（2）推計に必要なデータの拡充	8
（3）中長期推計の実施と成果のまとめ	8
§ 2 住宅供給状況及びストックの現状把握及び	9
1. 住宅ストックの状況	11
1 全住宅・賃貸住宅ストックの現状・動向把握	11
（1）住宅ストックの状況	11
（2）空き家の状況	12
（3）住宅ストックの内訳	13
（4）借家ストックの内訳	14
（5）住宅ストックと居住水準	16
（6）住宅の広さ	17
2. 住宅供給（フロー）の状況	18
1 新設住宅着工動向把握	18
（1）住宅着工の全体像	18
（2）貸家等利用関係別住宅着工の状況	19
（3）建て方別貸家着工の状況	20
（4）住宅着工における貸家率の推移	20
（5）住宅着工における貸家の広さの推移	22
（6）家賃の状況	23
2 老朽化・建て替えの現状、今後の見通し把握	24
3 まちづくり融資関連住宅等供給動向把握	25
§ 3 既存研究や既存調査によるデータ・新規調査によるデータに基づく要因分析	27
1. 人口・世帯等の一般状況や経済状況の変化と住宅需要・供給動向	29

1 人口・世帯構造の変化把握	29
(1) 人口・世帯構造の変化把握	29
(2) 人口要因の検討	33
①全国の動向	33
②地域の動向	34
(3) 世帯要因の検討	41
①全国の動向	41
②地域の動向	43
③賃貸居住者の状況	55
(4) 賃貸居住者の状況	57
①賃貸居住世帯の家族類型	57
②世帯主収入階級	59
③民営借家居住世帯の世帯主年齢別家族類型別特徴	60
④従前の居住形態	61
(5) ライフスタイルの要因検討（就業形態や人口移動要因等）	62
①労働に係わる事項	62
②人口移動に係わる事項	66
(6) 就業機会（需要）と賃貸住宅着工（供給）	69
(参考) 産業別事業所数・従業員数の動向	71
①全国の動向	71
②地方における産業別事業所数・従業員数の動向	71
(参考) 工場立地件数、雇用予定従業者数の動向	72
①全国における工場数・従業員数の動向	72
②各地における工場立地シェアの推移	73
2 経済要因の変化、建設技術、政策要因の把握	74
(1) 地価動向	74
2. 需要と供給両サイドの要因分析に必要なデータの取得	76
1 ウェブアンケート調査概要	76
2 調査結果	77
0. 分析について	77
1. 基本属性	79
(1) 回答者の属性	79
①性別	79
②年齢	80
③家族構成	80
④世帯人員	81
⑤世帯主	82
⑥世帯主の年齢	83
⑦世帯年収	84
⑧世帯の貯蓄総額	85
⑨主たる職業	86
⑩保有資産	86

①保有する土地面積.....	87
(2) 住宅の属性.....	88
①現在の住宅種類.....	88
②延べ床面積.....	89
③間取り.....	90
④最寄りの駅までの時間.....	90
⑤居住期間.....	91
⑥月額家賃.....	92
2. 住み替えの状況（賃貸住宅の需要分析）.....	93
(1) 最近の居住状況の変化.....	93
(2) 住み替えた主な理由.....	94
①1番目の理由.....	95
②2番目の理由.....	97
(3) 従前住宅の状況.....	99
①従前住宅の種類.....	99
②従前住宅の延べ床面積.....	99
③従前住宅との位置関係.....	100
④従前の住宅の居住期間.....	101
⑤従前の住宅の建築時期.....	102
⑥住み替える前の住宅の家賃.....	102
⑦住み替える前の住宅の取得方法.....	103
⑧購入時の金額.....	104
(4) 住み替えの状況.....	105
①住み替えに要した費用.....	105
②住み替え先を選ぶ際に重視したこと.....	105
③住宅、住環境、立地条件・土地柄で選択した中で、最も重要なもの.....	110
(5) 現在の住宅の満足度.....	116
①住宅の満足度.....	116
②周辺環境の満足状況.....	116
③総合的な満足状況.....	117
(6) 修繕計画.....	118
①長期修繕計画の作成状況.....	118
②長期修繕計画の作成予定.....	119
③大規模修繕工事の予定.....	120
④大規模修繕工事に必要な資金の確保方法.....	121
(6) 今後の住み替え意向.....	122
①今後の住み替えの意向・計画.....	122
②借りるのに希望する住宅の種類.....	123
③省エネルギー対策に優れた賃貸住宅への入居希望.....	124
④災害対策にすぐれた賃貸住宅への入居希望.....	124
⑤コミュニティ形成にすぐれた賃貸住宅への入居希望.....	125
3. 賃貸住宅経営や不動産投資について（賃貸住宅の供給分析）.....	126

(1) 賃貸住宅経営の有無	126
①その他の法人の業種	126
(2) 法人経営の状況	127
①法人の経営形態	127
②法人の設立年	127
③法人の資本金額	128
④法人化の意向	128
(3) 賃貸住宅経営の実態	129
①賃貸住宅経営の形態	129
②経営規模	129
③管理方式	130
④契約形態	130
⑤サ高住、共同化賃貸	130
(4) 家賃収入と管理費用	130
①総家賃収入	130
②維持管理費用	132
(5) 修繕計画	132
①長期修繕計画の作成状況	132
②長期修繕計画の作成予定	133
③今度の大規模修繕工事の予定	133
④大規模修繕工事に必要な資金の確保方法	134
⑤積立方法	134
(6) 賃貸住宅経営を始めたきっかけ	135
(7) 賃貸住宅経営上の悩み	136
(8) 今後の賃貸住宅経営の意向	136
①今後の賃貸住宅経営に対する考え	136
②賃貸住宅経営や賃貸住宅投資をする意向・計画	137
③特徴を持った賃貸住宅経営に対する関心	138
(9) 賃貸住宅経営以外の不動産投資の状況	140
(10) 貯蓄以外の資産運用や投資の実績	141
①資産運用や投資の実績	141
②資産運用や投資に要した資金総額	142
§ 4 賃貸住宅の運営・管理手法の実態と新たな技術開発への取り組み状況の把握	143
①大東建託	146
②レオパレス 21	149
③積水ハウス	151
④スターツコーポレーション	156
⑤大和ハウス工業	159
⑥東建コーポレーション	164
⑦パナホーム	165
⑧旭化成ホームズ	170
§ 5 中長期的な需給見通しに対応したモデルの構築	173

アンケート調査による居住分析と SUUMOデータによるヘドニック分析を用いた収益分析	175
1. 分析の目的と分析内容・手法	175
2. 居住形態選択分析	177
3. 賃貸住宅の選好分析	189
4. 持家住宅の選好分析	194
5. 賃貸住宅と持家住宅と比較	197
6. SUUMOデータによるヘドニック分析を用いた収益分析	200
7. アンケート調査による不動産投資分析	204

§ 1 調査目的・内容

1. 調査目的・課題認識

我が国は、人口減少、少子・高齢化の本格的到来を迎えることが予想されている。他方住宅は量的には充足しており、空家率が上昇（狭義の空家率は、平成 20 年で 13.1%）している。このような中で、賃貸住宅市場の今後の動向は、住宅改良開発公社（以下、「公社」という）の経営の基本にとっても大きな関心事項である。

特に住宅金融支援機構による賃貸住宅融資は、①省エネ賃貸住宅建設融資や、②サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資、③まちづくり融資（長期建設資金）等に限られていることから、賃貸住宅市場全般における中長期の動向及び、そうした動向の中で、公社としては、今後の経営計画上から、住宅金融支援機構による融資対象となる賃貸住宅需要や供給がどのように変化していくかを見通していく必要がある。

2. 調査内容

賃貸住宅の現状及び今後 10～20 年の中長期的な市場動向について、全国及び各地域について、需要と供給の両側面から分析し、様々な情報を考慮しつつ、計量的な手法をもって将来見通しを策定する。

本調査である平成 25 年度（2013 年度）においては、下記 1 における「現状把握と中長期推計に備えるための事前調査」を実施するものとし、特に、何が需要と供給に影響を与える要因なのか、賃貸住宅市場の要因分析を中心に行うものとする。こうした事前調査に基づき、実際の中長期推計は、後述 2 のとおり、平成 26 年度にて実施する予定である。

分析に必要なデータは、住宅・土地統計調査や国勢調査、建築統計調査などを利用可能な範囲で用いた他、本調査に必要な世帯や賃貸経営者等のデータについては、ウェブアンケート等を通じて独自に取得した。

分析結果については、GIS 等の活用を含め、ビジュアルなプレゼンテーションに配慮して整理している。

1. 現状把握と中長期推計に備えるための事前調査

(1) 住宅供給とストックの現状把握と今後の見通し

① 住宅供給（フロー）について

【新設住宅着工動向把握】

全住宅及び賃貸住宅について新設住宅着工動向を把握する。この際、住宅・土地統計調査による住宅ストック時点間（5 年毎）の変化量にも着目し、新規・減失・建て替えなどの、ストックレベルの動向にも注目した分析を実施。

これによって、新設住宅着工データから把握できる戸数や面積、所有形態別、建て方別、投資額などの他、居住水準や広さ、供給主体（民間、地方公共団体、公団・公庫等）、立地状況、その他の住宅に係る属性の推移について、近年の動向を概観し、今後の大まかな動向をみた。

【老朽化・建て替えの現状、今後の見通し把握】

特に東京圏（東京都）と大阪圏（大阪府）については、ストックレベルの変化から、全住宅、特に賃貸住宅の老朽化や建て替えの現状と今後をみた。関連して、既存研究や住宅金融支援機構などのデータからまちづくり融資の実績を拾い、東京都や大阪府の土地利用状況や木密不燃化事業、高齢世帯などの空間的状況とともに、今後の見通しの参考とした。

【まちづくり融資関連住宅等供給動向把握】

高齢者住宅（サービス付き高齢者住宅など）や省エネ住宅、まちづくり融資関連住宅についても、住宅金融支援機構や国土交通省、既存研究や関連データに基づいて供給状況を把握。サービス付き高齢者住宅については国交省公表の登録データに、名称や立地、規模、家賃水準、サービス内容などが公表されており、これらを整理し、現状と今後の動向を把握した。

②ストックについて

【全住宅・賃貸住宅ストックの現状・動向把握】

全住宅及び賃貸住宅ストックの現状を把握。具体的には、地域別に、戸数、面積、居住水準、供給主体（民間、地方公共団体、公団・公庫等）、立地条件、建築年限の分布、空室状況その他の住宅に係る属性等の過去の推移を分析し、今後の大まかな動向展望した。

分析は、全国、都道府県、大都市圏、政令都市などの都市圏単位、その他データや必要性に応じた地域単位で行い整理している。

これらの分析に基づいて、賃貸住宅市場における需給の現状と将来の方向性についてまとめ、データ確保の可能性から計量分析における説明変数として使いうるかどうかの検討や賃貸住宅需要に及ぼす影響を与えるかなどの仮説を、市場関係者や学識経験者の意見を含めて検討。

③住宅市場の全体像の把握

現状把握においては、ストックとフローの状況と、既存研究、後述の調査などを加えて、住宅市場と賃貸住宅市場の近年における全体像（市場イメージ）を描いた。一般地主や経営者による民間賃貸住宅と公営住宅、公社・機構住宅、分譲マンション（賃貸化）、J-REITやファンド、企業等が保有する高家賃・仕様物件等の棲み分けや領域重複の状況なども調査。

(2) 既存研究や既存調査によるデータ及び新規調査データに基づく要因分析

既に公表されている既存研究や既存調査によるデータ、本調査における新規調査に基づくデータを用いて、賃貸住宅市場における需給要因の分析を実施。これらのデータの分析にあたっては、調査票の単純集計やクロス集計による分析に加え、利子や節税効果を示した資本コスト、地価、政策要因などとの回帰分析や確率分析などを取りいれて実施した。

①人口・世帯等の一般状況や経済状況の変化と住宅需要・供給動向

既存研究成果やデータ、新規データなどに基づき、持家や分譲住宅などの住宅市場全般の動向と対比しながら、主に賃貸住宅について、住宅の質や仕様、家賃、費用などを考慮しつつ、賃貸住宅の需要や供給を規定している長期、中期、短期的な要因を整理。

【人口・世帯構造の変化把握】

従来から中長期的な需給形成要因と想定される、人口・世帯構造（ファミリー世帯の減少や単独世帯・片親世帯の増加等）の変化、高齢化の進展や世帯人員減少、住宅への嗜好などの変化と、住宅フローやストックの変化とを対比しながら分析。人口・世帯構造の変化においては、国勢調査や住宅・土地統計調査などの他、社会保障・人口問題研究所による最新の人口・世帯推計による前提条件を参考とし、将来推計結果についても全国・都道府県別に把握した。

【経済要因の変化、建設技術、政策要因の把握】

同様に、住宅フローやストック形成の背景にあると考えられる、中短期的な経済要因（経済成長率、地価・株価、物価、所得、金利、地価、将来期待など）の変化についても把握。併せて、賃貸住宅供給に影響を与える建設技術（建設費用や維持費用、耐火・耐震性能、省エネ性能、可変的間取り等）や政策要因（消費税や相続税、流通税、固定資産税、所得税（譲渡益課税を含む）等の税制の過去及び今後の動向、償却制度の変化、制度金融、総じてみた資本コストの変化）などを整理した。

②需要と供給両サイドの要因分析に必要なデータの取得(1)

【ウェブアンケート調査】

直近における住宅需給の状況を把握して今年度の現状把握のために利用する他、次年度に予定する中長期的な住宅の需給見通しを推計するために必要となる新規かつ独自のデータ取得実施。

新規のデータ取得は、ウェブ等を通じたアンケート調査によるもので、今年度のサンプル数は3,000件程度である（今後、状況をみながら対応する）。対象とするのは賃貸住宅世帯のみならず、世帯主もしくは世帯員18歳以上の一般世帯全体とした。サンプリングにおいては、ウェブアンケートによる歪みを考慮し、住宅・土地統計調査などにおける男女比や世帯主年齢区分、地域区分などと整合的になるように配慮している。

アンケートの設問は属性の他、需要項目、供給項目に大きく分かれるが、対象者は同じとする。

基本属性として、世帯の属性（現住地、世帯構成、世帯主・世帯員年齢、世帯年収、貯蓄額、保有資産、職業（職業の変化を含む）他）と住宅属性（現住居の所有関係、戸建・共同等建て方、構造、規模、立地状況（最寄り交通機関等の距離）、価格（ローン返済額、家賃）等を把握（最終的には今後確定する）。

③賃貸住宅の需要分析

上記②の調査結果に基づき、どのような世帯や主体が、どのような賃貸住宅をどのような理由

で需要しているのかについて分析した。

需要実態としては、上記②の需要者の属性分析に基づき、過去5年間の住宅変化（住み替えの有無、取得・新築・中古・建替え・相続等）、住み替え理由、従前住宅の状況（所有関係、床面積、住所（立地）、築年、価格等）、住宅の変化に要した費用、住み替え先の選択にあたり重視したこと（ライフスタイルの反映等）、現在の住宅の満足状況等の他、今後の住み替えニーズ（居住継続、住み替え意向、住み替えの場合の住宅の状況、賃貸住宅へのニーズ（免震、省エネ、管理、サービス等）などを把握。

上記①及び②の分析を通じ、近年における賃貸住宅需要の動向をデータに基づき実証的に分析した。

④賃貸住宅の供給分析

需要と同様に、供給についても上記の②の調査結果を用いて、どのような世帯や主体が、どのような賃貸住宅をどのような理由で供給しているのかについて分析する。

供給実態としては、属性における貯蓄以外の資産保有状況として、金融資産（株式等）、J-REIT投資等不動産間接投資、不動産（土地、建物（居住系・事業系））に対する実物直接投資への選択状況をベースに、それぞれの規模や取得時期、評価額（取得額）、資産運用を始めた理由（意志決定の背景：景気、蓄財、年金代替、高齢化需要や省エネ需要、耐震需要、税制・融資・補助などの政策の影響）等を見た。特に不動産経営世帯や主体については、不動産経営の状況（土地・建物の面積や件数、取得時期、取得方法等）、賃貸住宅経営の状況（棟数・戸数、分譲の賃貸化の有無、築年数、取得費用、家賃、経済主体（個人・法人経営）、管理手法、今後の賃貸住宅経営意向などを把握する。

⑤供給要因の分析に必要な市場データの取得(2)

【賃貸住宅市場情報データベースの整理】

リクルート社がウェブサイトを通じて公開している賃貸住宅市場情報（SUUMO）のデータをダウンロードし、データベースとして整理。リクルート社による賃貸住宅のデータは一般的な賃貸市場のデータとしてみることを想定している。このデータベースを用いて、どのような物件がどの地域において、どのような家賃水準や条件で賃貸市場に出ているかをみることができ、高齢世帯や産業分布、所得、地価などとの要因との関係を空間的に分析している。このデータベースは、来年度の調査Ⅱにおいて、賃貸住宅の属性と立地に応じた家賃関数を求めるためにも利用する予定である。

賃貸住宅の属性項目としては、物件立地、沿線・駅情報、最寄り交通機関、物件タイプ（マンション・戸建て・アパート）、階高、構造、築年、向き、設備詳細、駐車場、家賃・共益費・敷金等、間取り・専有面積、管理状況（管理人常駐・通勤等）、取扱店舗、周辺相場、周辺情報（公共料金・サービス状況）、保証人、損害保険、特優賃、セーフティネット関連、定期借家などがある。

⑥供給要因の分析に必要な市場データの取得(3)

【JREIT 物件情報と一般的な賃貸住宅の比較分析】

一般的な賃貸市場のデータとは異なり、投資家からみて、投資適格水準にあるとみられる賃貸住宅を主体とする JREIT の物件情報を、③の一般的な賃貸住宅供給の要件（立地や家賃水準、質的水準）と比較し、投資市場の違いあるいは類似性、地域や物件タイプによる棲み分けの状況を把握するために分析した。

上記③の場合と比べて、JREIT 市場を一般賃貸住宅市場とは異なる市場とみるべきかなど、供給要因の分析に必要な情報を検討。当初から賃貸物件として建設された場合、分譲マンションを賃貸化して運用している場合などについても検討した。

このため、居住用物件を中心とした主な JREIT の公開情報に基づき、運用されている賃貸住宅の属性（立地、取得日、取得価格、物件の敷地面積、延床面積、構造、階数、築年、賃貸可能戸数、管理主体、所有形態、家賃収入、経費費用、利回り）などをデータベース化した。

(3)賃貸住宅の運営・管理手法の実態と新たな技術開発への取り組み状況の把握

現在と今後の賃貸需要の把握に役立てるため、大手ハウスメーカーや管理会社における賃貸住宅の運営・管理手法、新たな技術開発への取り組み状況（省エネや耐震等）について調査。

調査は大手ハウスメーカー・管理会社 10 社ほどを対象とし、各社の賃貸住宅経営者向け営業パンフレットや IR 情報、既存調査結果を活用整理して行った。

2. 将来見通し(平成 26 年度実施予定:参考)

(1)中長期的な需給見通しに対応したモデルの構築

人口減少や世帯構造変化（ファミリー世帯の減少と単独世帯の増加、少子高齢化の本格的な到来等）、住宅需要におけるライフスタイルなどの質的变化、賃貸住宅供給における金融資産との資産選択などをより適切に反映したモデルの構築を行う。具体的には、平成 17 年度「賃貸需要の長期推計に関する調査研究（2006～2015 年）」にて実施した 47 都道府県パネルデータによる新設住宅投資モデルではなく、ストックレベルの居住選択確率モデルを導入し、需要側や供給側のきめ細やかな世帯別の中長期的な行動や資産選択需要等によって説明されるモデルを構築する。

このモデルを構成する諸変数が、住宅ストックの各セクター、例えば、ある地域の民間賃貸住宅の選択確率や世帯や主体別にどのように変わるかを推計し、各セクターを合計することによって、全体のストック変化を推計することとなる。

居住選択確率モデルに基づくストックレベルの変化を本調査で最終的に要求される賃貸住宅建設の見通しにつなげるため、住宅の滅失率を考慮した地域別・住宅形態別滅失関数及び利用形態変化別確率関数を推計し、住宅のストックとフロー水準や変化における整合性をとる。最終成果は、ストック推計結果をこれらの関数を用いてフロー値に変換し、全国及び各地域別、利用形態別、建て方別の賃貸住宅建設の中長期見通しを示す。

平成 17 年度調査で変数系列として推定した都道府県別の標準的世帯における住宅資本コスト

(ユーザーコスト)については、税制の違いによる節税効果などによる資産選択確率に変化を及ぼす変数として重要であるため、最新年度まで延長し、選択確率モデルにも取り込むものとする。

(2) 推計に必要なデータの拡充

平成 25 年度調査によるウェブアンケートに加え、平成 26 年度ではさらに 4,000 サンプルを追加し、2 年度で約 7,000 サンプルをプールし、より詳細な分析を可能とする他、税制等の短期的な制度変化に対応した分析が行えるようにする（この間に相続税制の重課や消費増税が予定されており、わずか 2 年度とは言え、平成 25 年度から 26 年度にかけて、推定すべき諸変数のパラメーターが変化することが予想される。

(3) 中長期推計の実施と成果のまとめ

以上の分析に基づき、①住宅供給(全住宅)の今後の動向（人口の年齢構成・世帯構成の変化、人口の地域間流動の変化（住み替え）、経済指標の動向などを反映）、②賃貸住宅の需要要因の動向（持ち家対賃貸の選択、居住水準の選択、省エネ・耐震化の選択、ライフスタイルなど）、③賃貸住宅の供給要因の動向（経済状況と立地・就業条件の動向、金利・税制・地価上昇等による資本コストの動向、④新たな技術開発への取り組みなどを整理する。

居住選択確率モデルにおいて、諸変数を中長期的なシナリオに基づいて外生的に与えることによって、住宅供給の動向（全住宅及び賃貸住宅について）、中長期（概ね 2015 年～2035 年）を見据えた住宅着工（戸数、面積、投資額等）の推計を行う。人口や世帯については、社会保障・人口問題研究所の将来推計値をベースとする。

サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設や省エネ賃貸住宅建設、③まちづくり融資による賃貸住宅建設等についても、住宅市場全体の動向との整合性をみつつ、制度が継続された場合における今後の見通しを推定する。

20 年後の住宅ストックの状況について、推計結果を基に、量的充足度や質的充足度、耐震化・省エネ化、建替状況などを立地や人口・世帯分布とともに空間的に示すとともに、中長期的に、賃貸住宅が担うべき今後の役割についても論じるものとする。

§ 2 住宅供給状況及びストックの現状把握及び 今後の見通し

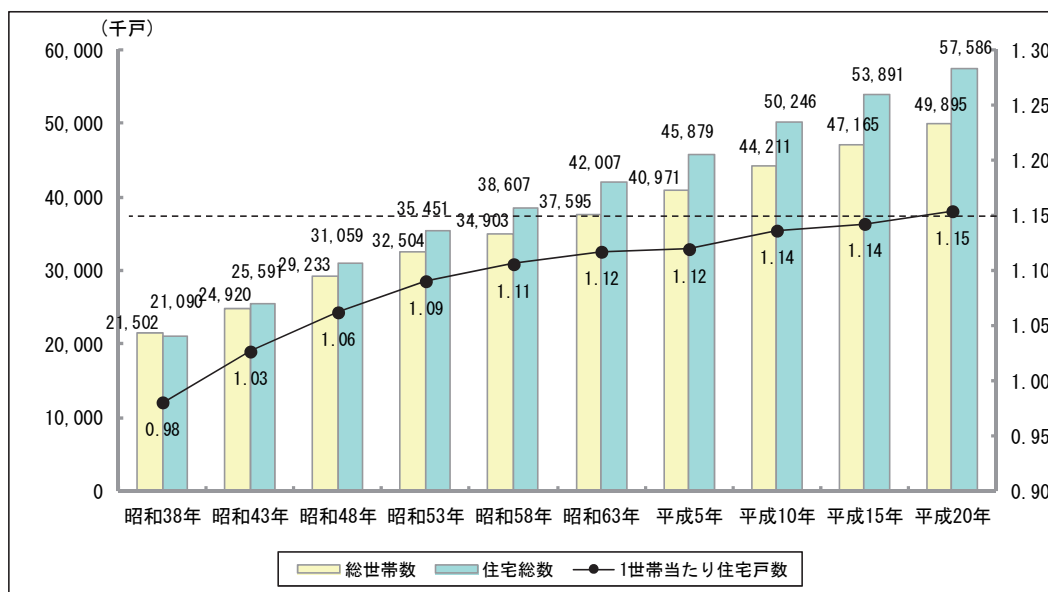
1. 住宅ストックの状況

1 | 全住宅・賃貸住宅ストックの現状・動向把握

(1) 住宅ストックの状況

住宅総数は平成 20 年現在 5,760 万戸に達している。昭和 43 年に総世帯数を上回った後も総世帯数を上回るペースで増加し、1 世帯当たり住宅戸数は年々拡大している。

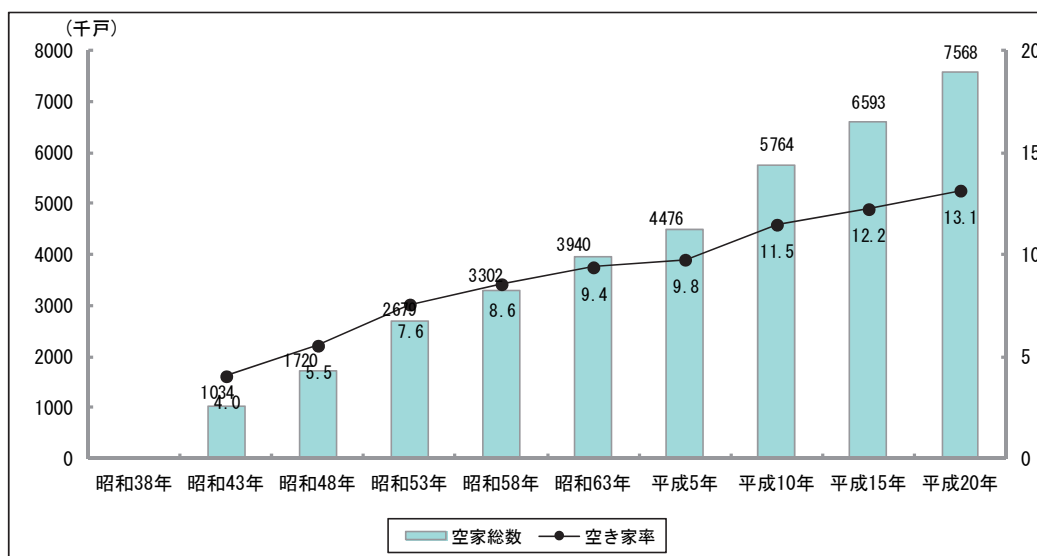
図表 1-1-1-1 住宅総数と総世帯数の推移



出所: 住宅統計調査、住宅・土地統計調査

しかし、空き家率（空き家総数÷住宅総数×100）は平成 10 年に 10%を突破し、増加の一途をたどっている。空き家総数は、平成 20 年時点で 760 万戸弱、空き家率は 13%に達している。

図表 1-1-1-2 広義の空き家率の上昇



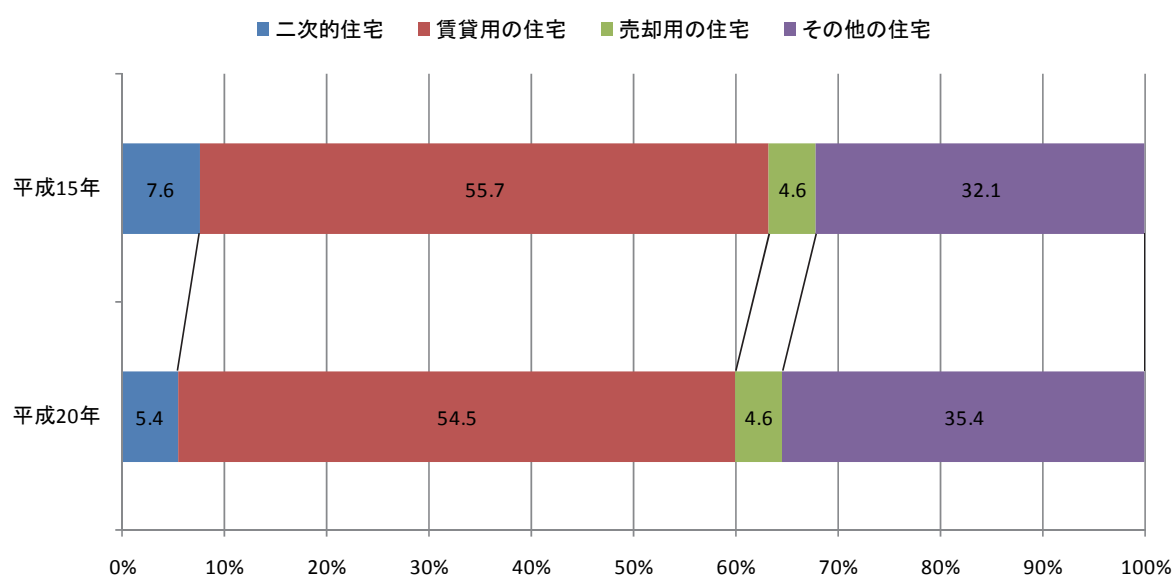
出所: 住宅統計調査、住宅・土地統計調査

(2) 空き家の状況

空き家の内訳をみると、「二次的住宅（別荘・その他）」が 5.4%、「賃貸用」が 54.5%、「売却用」が 4.5%である。二次的住宅は使用状態にある空き家、賃貸用と売却用は市場に流通している住宅である。二次的住宅は平成 15 年に比べると減少しているが、賃貸用と売却用は大きく変化していないことから、流通環境の中で常にこの程度の割合が存在するものと捉えることができる。一方、「その他」が 35.4%となっており、34 万 8,800 戸を占めている。

これが居住していない状態の狭義の空き家となるが、平成 15 年に比べて 3.3 ポイント増加している。

図表 1-1-2-1 空き家の内訳

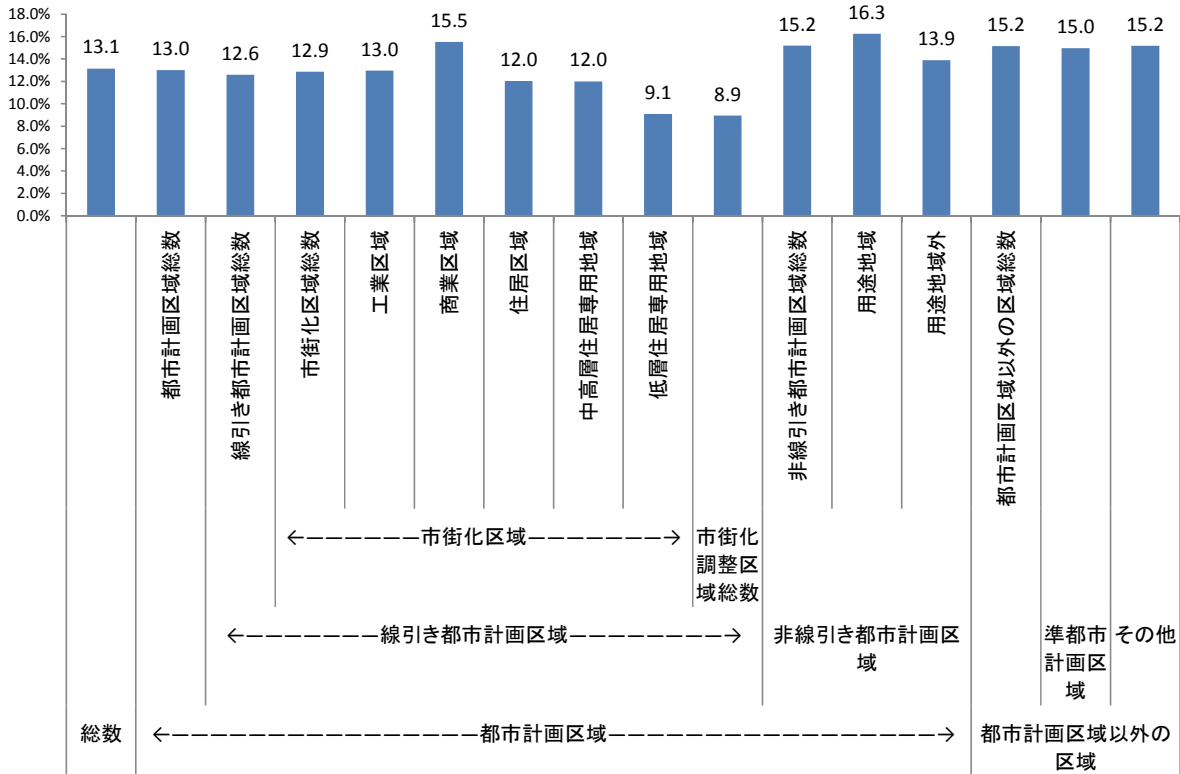


	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	総数
平成15年	498,200	3,674,900	302,600	2,117,600	6,593,300
平成20年	411,200	4,126,800	348,800	2,681,100	7,567,900

出所：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

都市計画区域別にみると、広義の空き家率は、商業区域で 15.5%とやや高く、低層住居専用地域では 9.1%と低くなっている。

図表 1-1-2-2 都市計画区域別空き家率



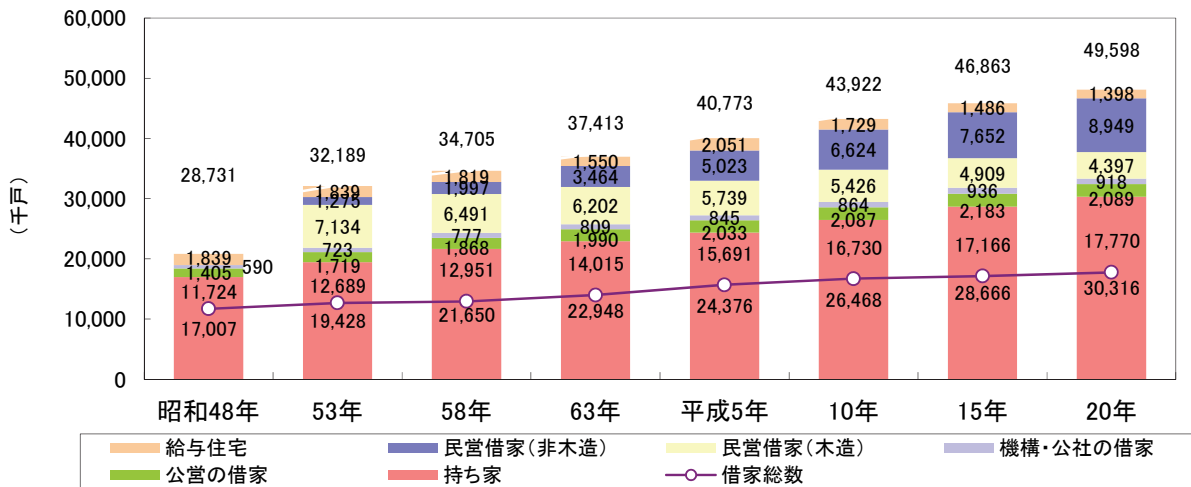
出所：平成20年住宅・土地統計調査

(3)住宅ストックの内訳

平成20年の持家戸数は3,032万戸である。これに対し借家総数は1,777万戸で、そのうち非木造民営借家が895万戸、木造民営借家が440万戸である。

木造民営借家は昭和53年に713万戸、非木造民営借家は128万戸であったが、その後非木造民営借家の供給が進み、平成10年時点で木造を上回って、今日では木造の倍以上を占めている。

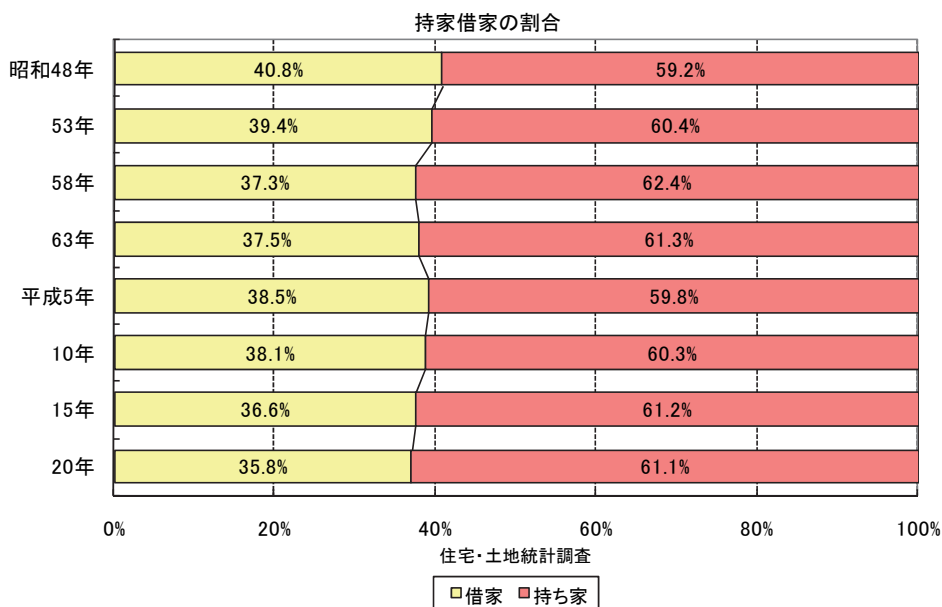
図表 1-1-3-1 持家・借家（木造・非木造）別住宅数のストック推移



出所：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

昭和48年時点で4割を超えていた借家率は、平成20年には35.8%まで縮小している。この背景には、極めて低水準の住宅ローン金利に加え、ローン減税等の持ち家支援施策などの制度的支援の効果がうかがわれる。

図表 1-1-3-2 持家・借家（木造・非木造）別住宅数のストック推移

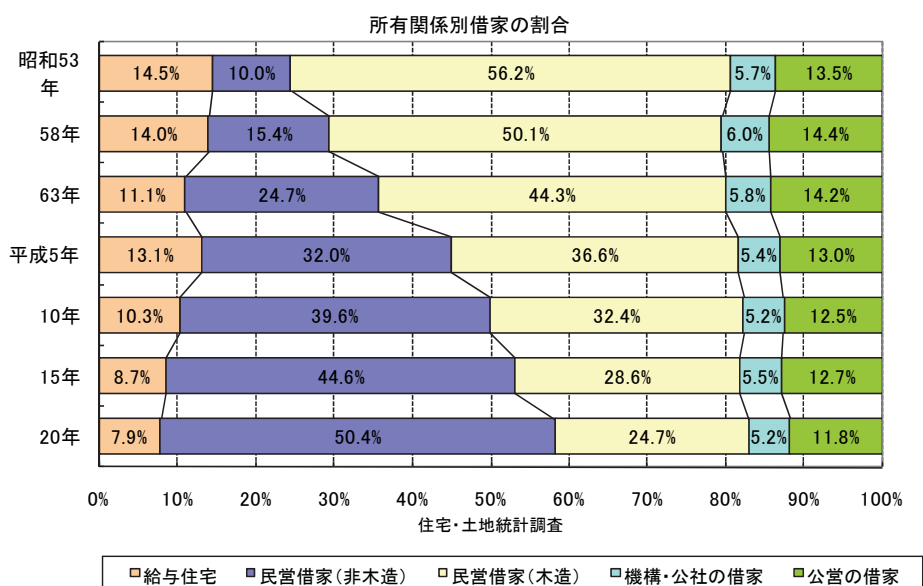


出所：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

(4)借家ストックの内訳

借家系住宅の構成率の変化をみると、木造住宅が減少し非木造住宅が増えていることに加え、近年における企業のリストラや保有資産の最適化を背景にした市場放出によって、給与住宅の減少傾向が明かである。

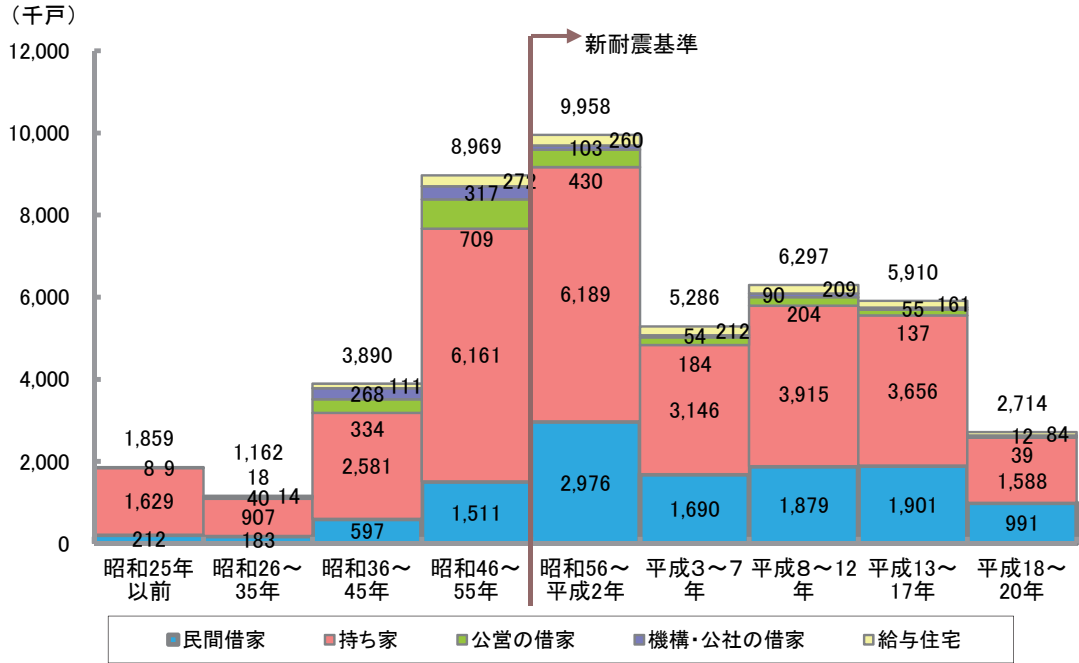
図表 1-1-4-1 借家における所有関係・木造非木造別住宅ストックの推移



出所：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

借家の旧耐震基準のストック量は持家と比べて少ないものの、依然として 250 万戸のストックがある。これらの耐震化や更新が課題である。

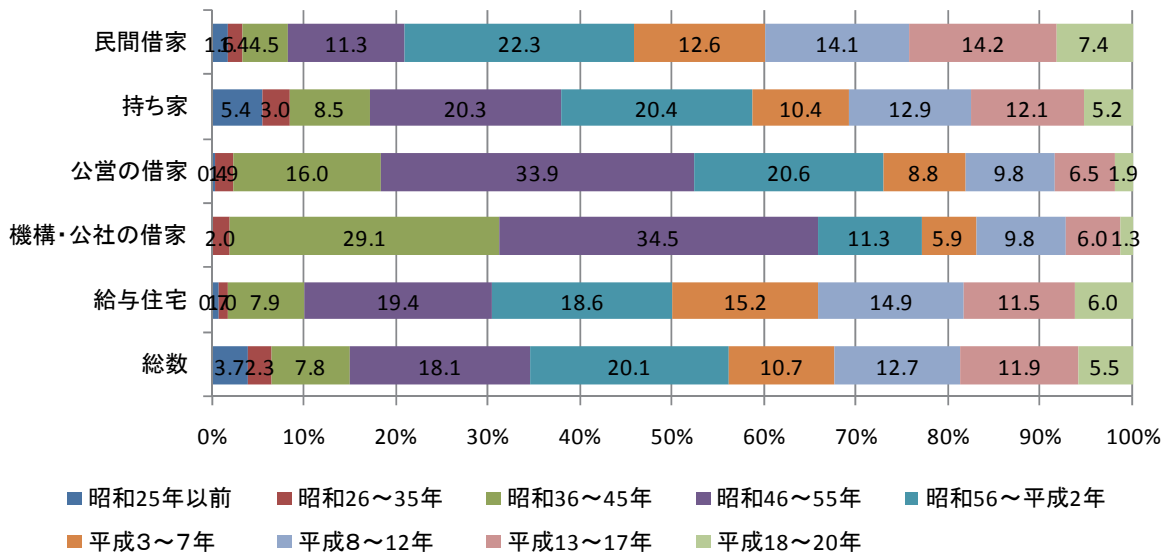
図表 1-1-4-2 建築時期別所有関係別住宅戸数の推移



出所：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

昭和 55 年以前に建築されたストックを多く抱えているのは、機構・公社、公営の借家である。機構・公社は 65.5%、公営は 52.3%、一方、持ち家 37.2%、給与住宅 29.0%である。民間借家の場合は 18.7%と他に比べると割合は低い、今後さらに更新を進めていく必要がある。

図表 1-1-4-3 建築時期別所有関係別戸数割合

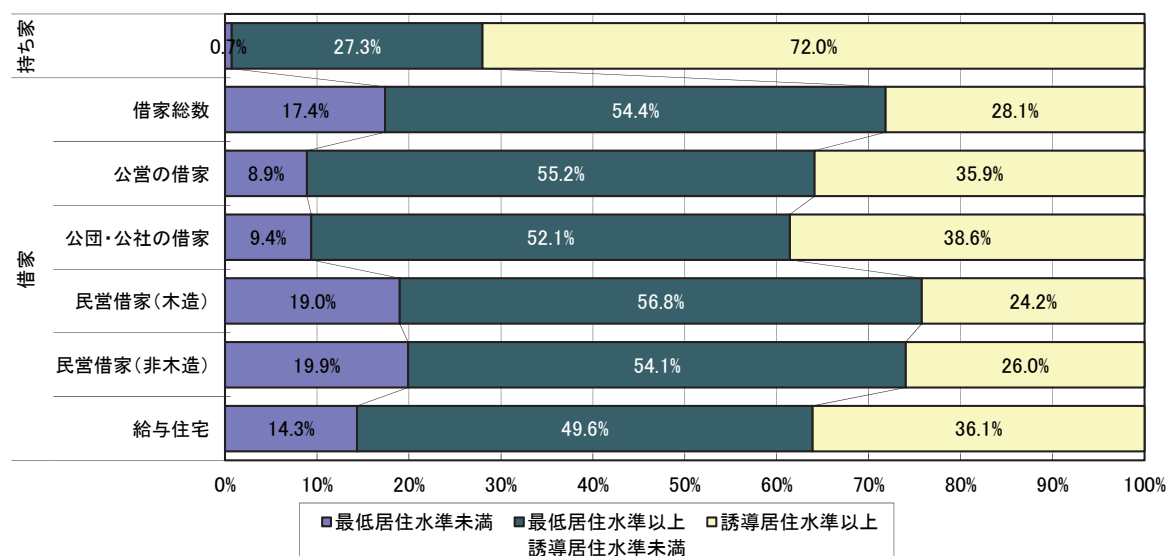


出所：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

(5)住宅ストックと居住水準

居住水準別にみると、持家は誘導居住面積水準以上が72.0%となっており、借家全般にまさる水準を確保している。民営借家(木造)には最低居住面積水準を満たさぬ住宅が19.0%と多いが、最低居住水準以上、誘導居住水準未満の構成率は56.8%と最も高くなっている。民営借家(非木造)も、構成比に大きな違いはない。

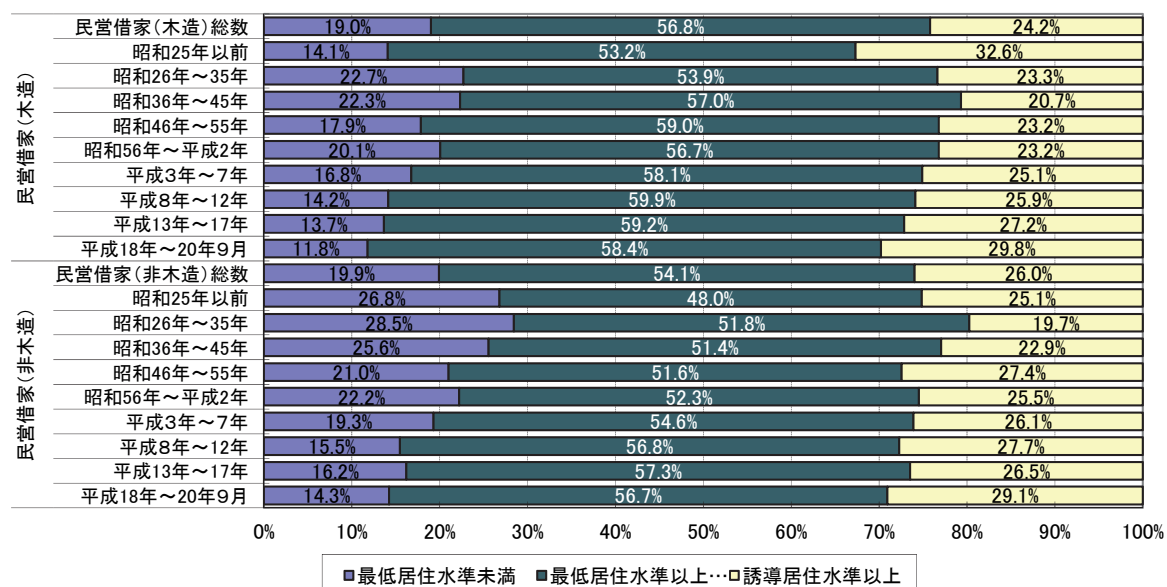
図表 1-1-5-1 所有関係別住宅の居住水準別構成比



出所：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

民営借家の居住水準(木造と非木造)を建築時期別にみると、非木造・木造の双方において、誘導居住水準以上の住宅ストックが最近の建築時期になるほど増えていることが分かる。民間借家においては、相対的に非木造のストック数が増えているものの、木造においても居住水準の向上が進んでいる。

図表 1-1-5-2 所有関係別住宅の居住水準別構成率

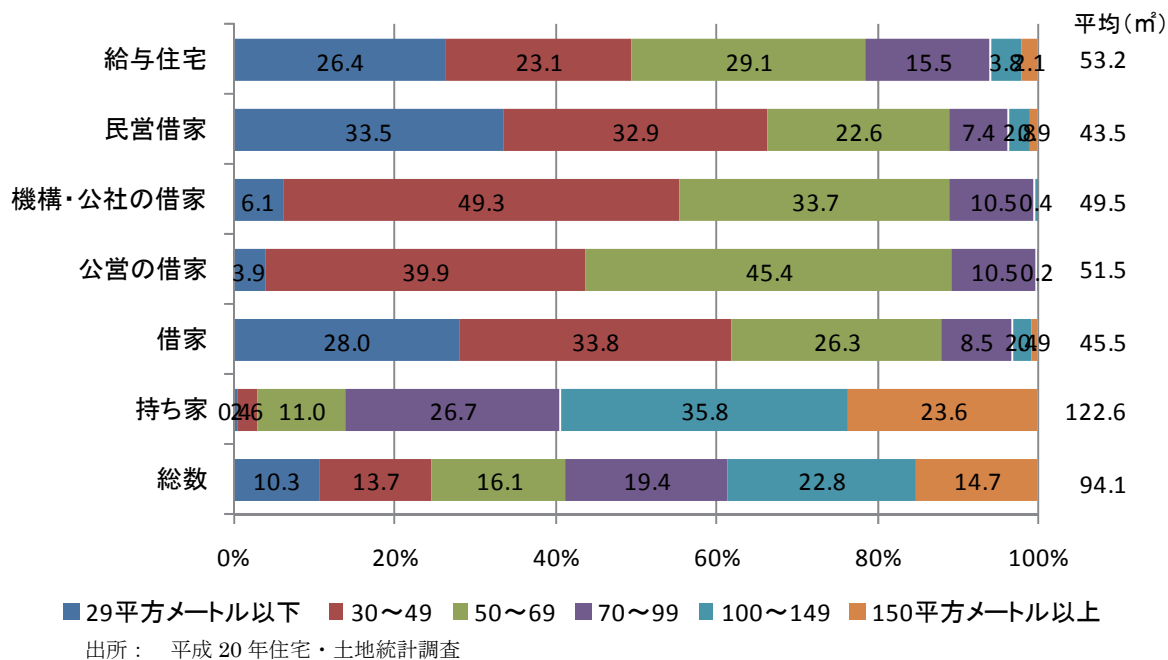


出所：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

(6)住宅の広さ

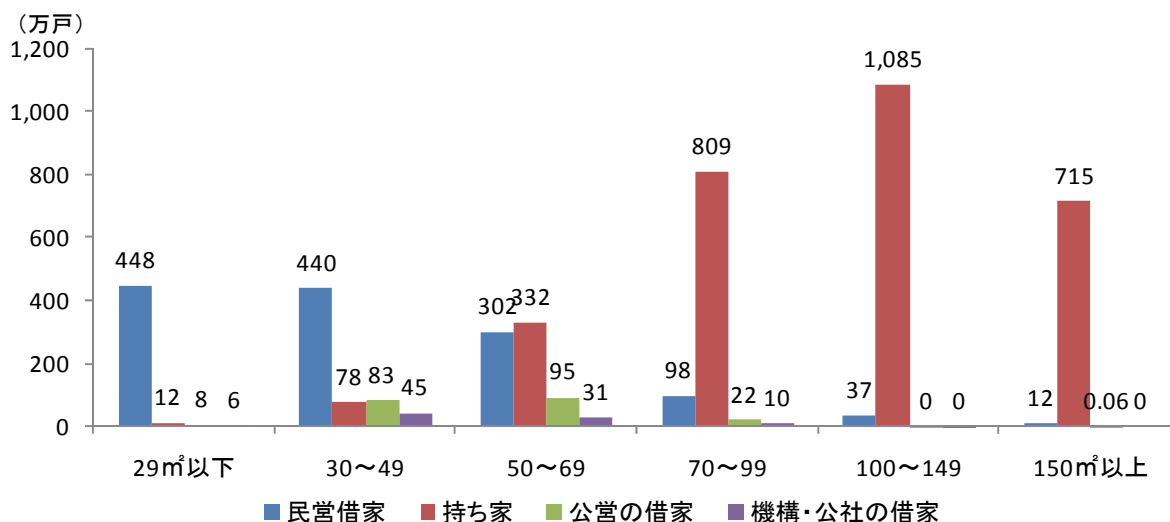
民営借家の平均戸当たり延べ床面積は 43.5 m²、これに対し持ち家は 122.6 m²と依然として開きは大きい。民営借家は 29 m²以下が 33.5%を占めており、50 m²未満が 6 割を超えている。

図表 1-1-6-1 所有関係別延べ床面積別構成比



戸数で見ると、持ち家は 70 m²以上が多く多くを占め、民営借家は 70 m²未満が多くを占める。ちょうど、50～69 m²に持ち家と民営借家が同程度のストックを有している。

図表 1-1-6-2 所有関係別延べ床面積別住宅数



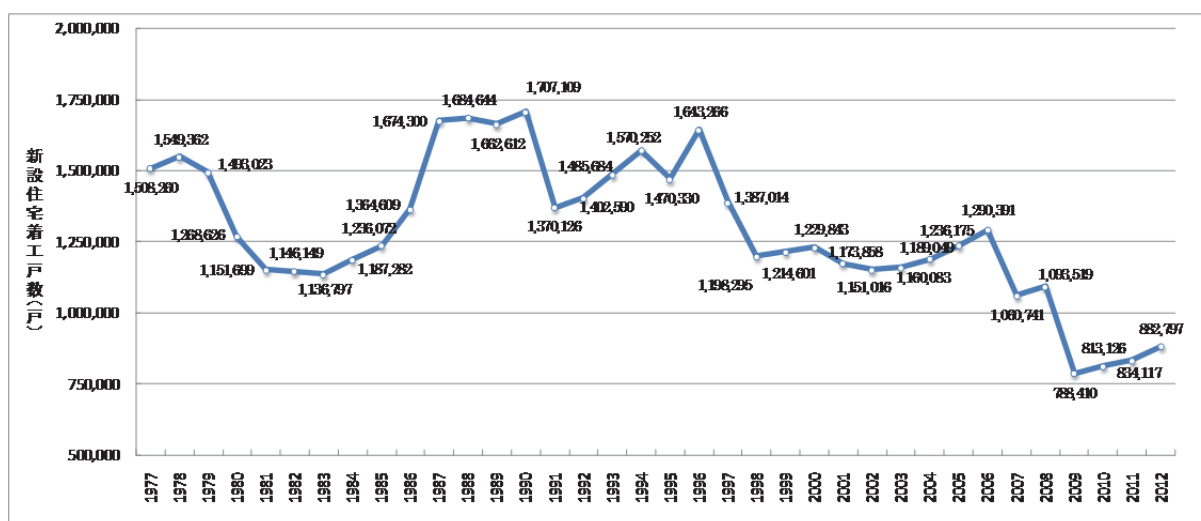
2. 住宅供給(フロー)の状況

1 | 新設住宅着工動向把握

(1) 住宅着工の全体像

全国の新設住宅着工は、1998年からの横ばい傾向からやや増加傾向にあったが、2007年6月の改正建築基準法施行に伴う混乱やリーマンショックの影響を受け急減した。ただし、2010年以降足元では増加傾向に転じており、2012年は通年で88万戸まで回復している。

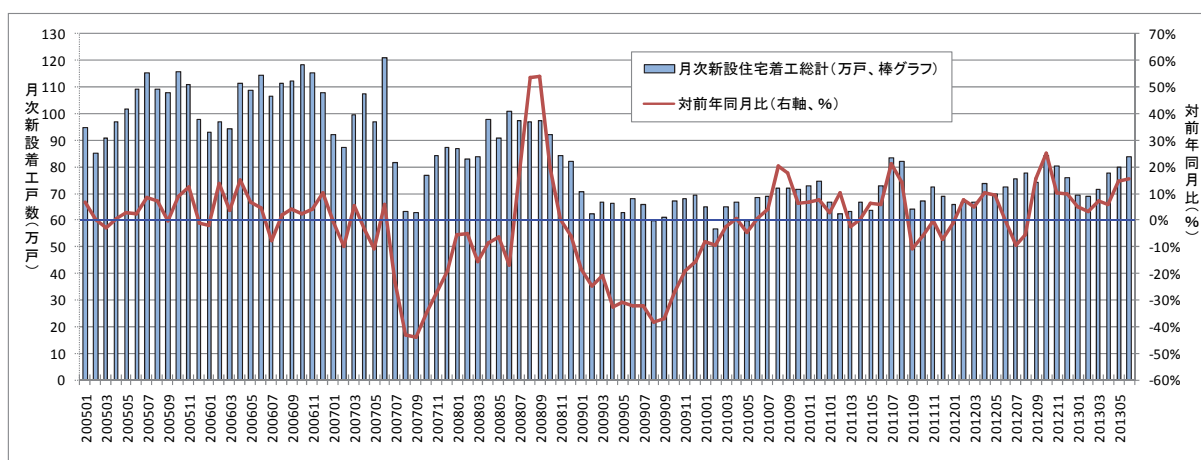
図表 2-1-1-1 新設住宅着工戸数の推移(全国)



出所: 建築着工統計調査

月次データで新設住宅着工の推移をみると、バブル崩壊以来、ミニバブル期を除いて低迷気味であった着工の伸びは(対前年同月比)、2010年中頃以降、漸増基調で推移している。特に2012年9月以降は、連続して対前年同月比で着工数はプラスの伸び率を示している。

図表 2-1-1-2 月次新設住宅着工戸数の推移(水準・伸び率、全国)

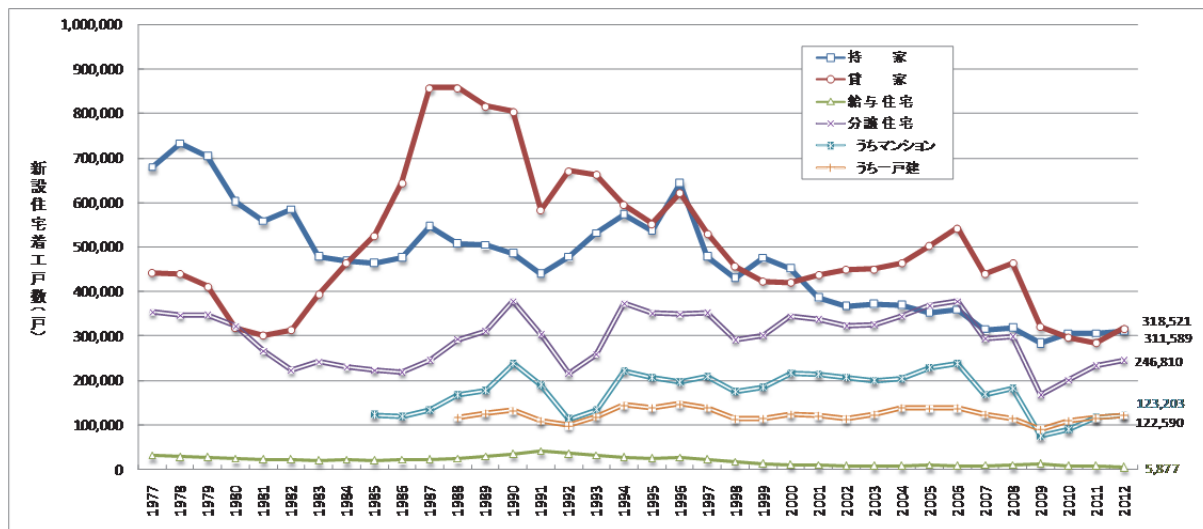


出所: 建築着工統計調査

(2) 貸家等利用関係別住宅着工の状況

貸家は、全国的にみる限り、新設住宅着工総数と概ね同傾向の推移を示しているが、持家とは異なる動きをみせており、人口・世帯構造の変化のみならず、経済をはじめ様々な外的要因の影響を大きく受けているものと考えられる。持家は全般的には減少から横ばい傾向にある。分譲住宅は土地の仕入れ価格の影響もあり、バブル形成期も崩壊期も比較的安定的に推移している。

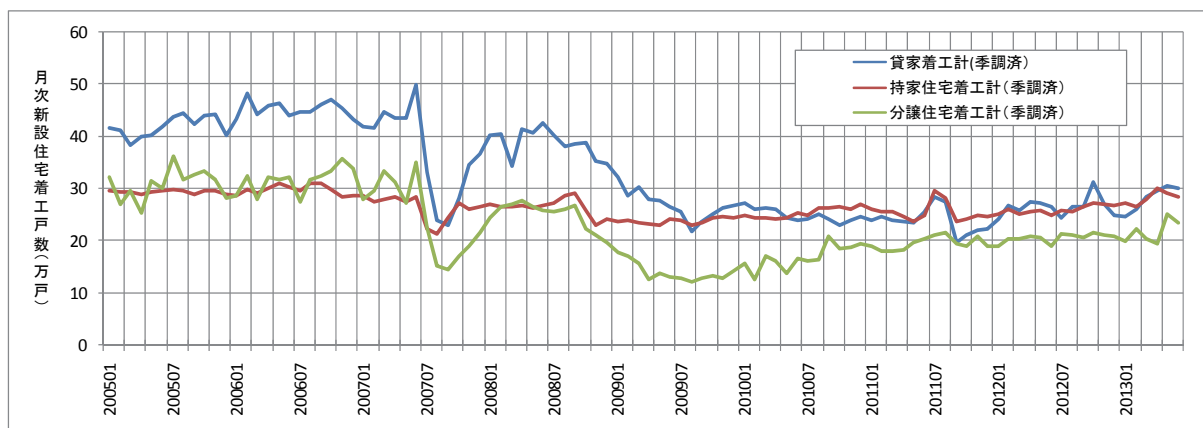
図表 2-1-2-1 利用関係別新設住宅着工の推移(全国)



出所: 建築着工統計調査

月次新設住宅着工の推移を利用関係別にみると、貸家と持家、分譲住宅のすべての利用関係において、足下では着工戸数が増える傾向にある。景気回復感や住宅ローン金利の上昇観測、消費増税などによる駆け込み需要、貸家については相続税の重課（基礎控除の縮小や税率アップ）が影響しているものと判断される。

図表 2-1-2-2 利用関係別月次新設住宅着工戸数の推移(全国)



出所: 建築着工統計調査

貸家については一般に空家率の上昇が懸念材料であるが、それにも関わらず着工が増えている背景には、消費増税による負担増を緩和する軽減税率や給付の議論はないことや、住宅ローン金利の上昇、さらに今後、住宅金融支援機構による長期固定低利融資の適用に制限が設けられることなどが影響している可能性がある。そもそも論として、空家率自体については適正な率の分析が必要である。

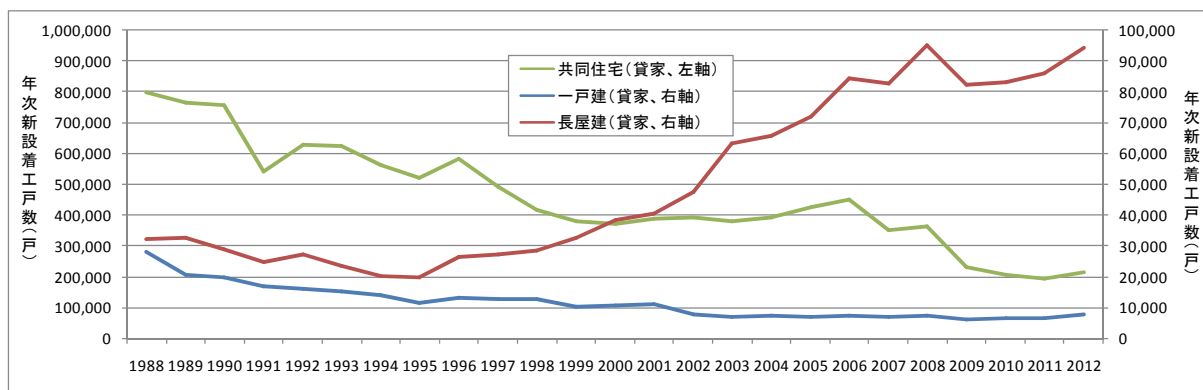
(3) 建て方別貸家着工の状況

建て方別新設貸家着工の推移をみると、戸数ではまだ共同建ての方が多いが、1995年以降、長屋建（連棟のタウンハウス等）の着工が右肩上がりに増えている様子が分かる。この背景としては、平成10年の税制改正により、賃貸住宅等の耐用年数が短縮されたことや地価下落によって固定資産税の実効税率が上昇したことを背景に、共同建てよりも土地利用が容易な長屋建ての貸家建設が増えた等の背景があるものと考えられる。

また、共同住宅は、改正建築基準法施行に伴う混乱やリーマンショックの影響を大きく受け、2007年、2009年に急減した。これは貸家においても同様である。

戸建貸家の着工数は少なく、長屋建の着工はほとんど貸家が占めている。

図表 2-1-3-1 貸家の建て方別新設住宅着工戸数の推移(全国)

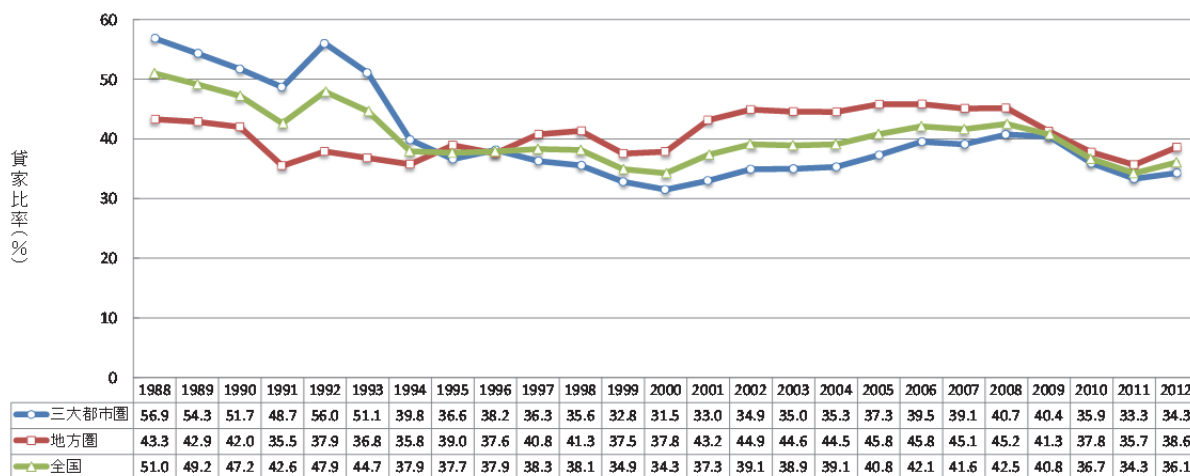


出所: 建築着工統計調査

(4) 住宅着工における貸家率の推移

新設住宅着工戸数における貸家比率の推移をみると、バブル崩壊後は2000年に34.3%まで低下していたが、その後は漸増し、2008年には42.5%まで上昇したものの、2009年からは分譲住宅の着工増加により2011年の34.3%まで低下した。2012年はやや上昇し36.1%となっている。この傾向は後述のストックベースの借家率とは必ずしも一致していない。これは貸家には建て替えが多いことや、ストックには分譲マンションなどの持家が借家利用に転換される場合があるからである。

図表 2-1-4-1 新設住宅着工における貸家比率の推移(全国)



(注) 三大都市圏は埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県の合計、地方圏は三大都市圏を除く道県の合計

出所: 建築着工統計調査

図表 2-7 都道府県別貸家率の推移(上位・下位 5 都道府県)

	上位①	上位②	上位③	上位④	上位⑤	下位⑤	下位④	下位③	下位②	下位①
1988	東京	大阪	神奈川県	宮城	京都	和歌山	秋田	滋賀	三重	新潟
	72.4	64.1	58.0	53.6	53.3	31.2	29.8	28.8	27.6	26.0
1989	東京	大阪	神奈川県	北海道	宮城	山梨	秋田	三重	滋賀	和歌山
	71.7	61.1	56.9	51.8	50.1	32.4	31.5	30.2	28.8	26.3
1990	東京	大阪	神奈川県	宮崎	愛知	新潟	和歌山	佐賀	三重	滋賀
	65.7	56.2	52.4	50.2	50.1	30.7	29.4	29.3	26.8	23.0
1991	東京	大阪	神奈川県	沖縄	埼玉	富山	秋田	新潟	宮崎	和歌山
	63.8	52.5	52.3	45.5	44.9	26.4	26.4	25.8	25.1	22.8
1992	東京	大阪	神奈川県	愛知	千葉	福井	新潟	徳島	富山	秋田
	68.7	59.2	58.8	57.8	53.6	29.2	27.6	27.0	25.7	25.2
1993	東京	大阪	神奈川県	京都	広島	新潟	宮崎	秋田	和歌山	鹿児島
	63.1	55.2	53.8	51.5	50.8	29.0	27.9	24.7	24.3	23.1
1994	東京	大阪	広島	沖縄	愛媛	滋賀	鹿児島	和歌山	秋田	宮崎
	47.6	46.4	45.5	44.7	42.8	29.0	27.6	26.3	25.2	24.9
1995	岡山	沖縄	島根	宮城	福岡	千葉	和歌山	秋田	埼玉	奈良
	50.4	49.8	45.1	44.9	43.9	29.9	29.5	29.2	27.8	26.5
1996	兵庫	沖縄	宮城	岡山	大阪	秋田	和歌山	香川	千葉	埼玉
	48.2	48.2	45.3	44.8	44.4	29.2	29.0	28.7	27.8	25.9
1997	高知	宮城	鳥取	沖縄	大分	香川	神奈川	千葉	和歌山	埼玉
	47.9	47.4	47.1	46.7	45.4	31.6	30.8	28.2	27.7	25.4
1998	鳥取	福岡	熊本	沖縄	宮城	和歌山	千葉	富山	奈良	埼玉
	51.5	50.1	50.0	49.4	47.2	31.6	29.9	29.0	27.4	25.8
1999	沖縄	福岡	愛知	香川	熊本	奈良	埼玉	富山	兵庫	和歌山
	48.9	47.3	42.8	42.7	41.3	26.6	26.3	25.5	24.6	22.7
2000	沖縄	鳥取	福岡	島根	熊本	富山	埼玉	和歌山	兵庫	奈良
	56.9	49.3	46.1	44.3	42.7	26.0	25.5	24.7	23.9	20.0
2001	沖縄	鳥取	北海道	福岡	高知	大阪	千葉	奈良	和歌山	兵庫
	62.9	51.4	50.7	49.4	47.8	29.0	28.2	26.0	25.2	23.6
2002	沖縄	北海道	高知	福岡	鳥取	埼玉	京都	兵庫	和歌山	奈良
	67.7	55.1	55.1	54.6	52.8	31.0	31.0	28.9	28.9	27.1
2003	沖縄	福岡	北海道	鳥取	大分	秋田	京都	埼玉	奈良	兵庫
	70.9	57.0	55.4	55.0	47.8	31.6	31.2	31.1	28.0	25.0
2004	沖縄	鳥取	福岡	北海道	大分	岐阜	長野	和歌山	奈良	兵庫
	68.8	60.1	56.7	55.2	51.4	30.7	30.4	29.1	28.6	25.0
2005	沖縄	北海道	福岡	熊本	大分	埼玉	秋田	千葉	兵庫	奈良
	73.1	58.6	56.4	51.7	50.8	31.4	31.3	29.7	28.6	27.1
2006	沖縄	北海道	福岡	大分	宮城	長野	埼玉	香川	千葉	奈良
	72.1	60.4	57.1	54.7	54.5	31.7	31.4	29.4	29.4	25.9
2007	沖縄	福岡	大分	北海道	熊本	兵庫	群馬	和歌山	埼玉	奈良
	67.2	59.0	55.3	55.3	54.6	32.5	32.4	31.4	31.4	24.4
2008	沖縄	大分	佐賀	福岡	北海道	山形	埼玉	奈良	和歌山	山梨
	61.5	56.0	54.8	54.7	54.3	34.3	33.8	32.3	32.0	31.3
2009	沖縄	大分	佐賀	北海道	東京	福井	秋田	和歌山	山形	奈良
	70.6	51.1	50.5	50.0	47.8	29.7	29.0	27.4	27.1	25.9
2010	沖縄	北海道	福岡	長崎	山口	岐阜	長野	和歌山	山梨	奈良
	68.9	50.4	47.0	41.8	41.4	26.4	26.1	25.5	24.7	21.7
2011	沖縄	北海道	島根	福岡	鳥取	高知	秋田	長野	山梨	奈良
	63.8	49.4	47.5	45.5	39.1	23.2	22.5	20.9	20.8	18.8
2012	沖縄	北海道	福岡	島根	熊本	岐阜	山梨	長野	奈良	秋田
	64.9	53.8	49.1	45.8	45.7	23.3	22.2	22.0	21.8	16.8

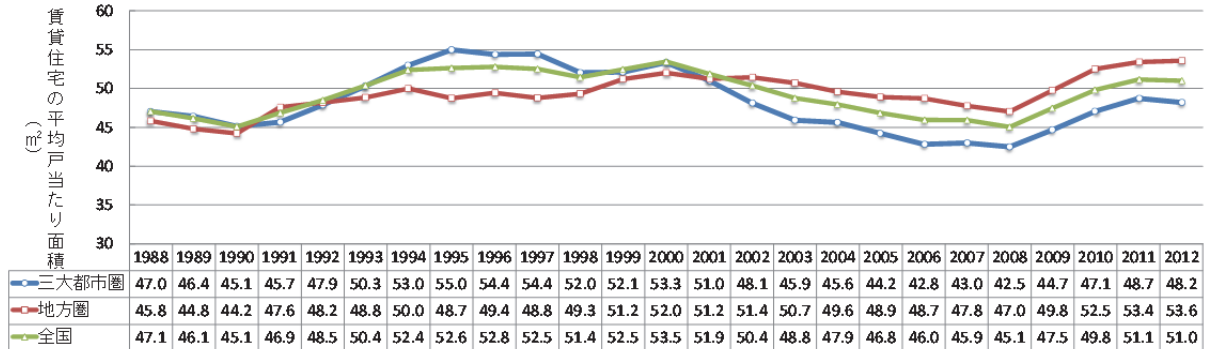
出所: 建築着工統計調査

貸家率を都道府県別にみると、東京をはじめとした大都市圏から、沖縄・北海道をはじめとした地方圏が上位を占めるように変化している。沖縄県や北海道、福岡県などと比べ、鳥取県や島根県などにおける貸家率が高い点については、その背景を検討する必要がある。

(5)住宅着工における貸家の広さの推移

毎年の新設貸家着工分の平均戸当たり面積の推移をみると、2000年にピークの53.5㎡となったものの、その後は2008年まで縮小し、2009年から再び拡大傾向に転じた経緯がある。

図表 2-1-5-1 新設貸家着工における平均戸当たり面積の推移(全国)



(注) 三大都市圏は埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県の合計、地方圏は三大都市圏を除く道県の合計

出所: 建築着工統計調査

貸家着工における平均戸当たり面積を都道府県別にみると、沖縄・北海道をはじめとした地方圏が上位を占めている。大都市圏では、東京の平均戸当たり面積の縮小が目立ち、1995年58.2㎡から2012年44.4㎡に縮小している。

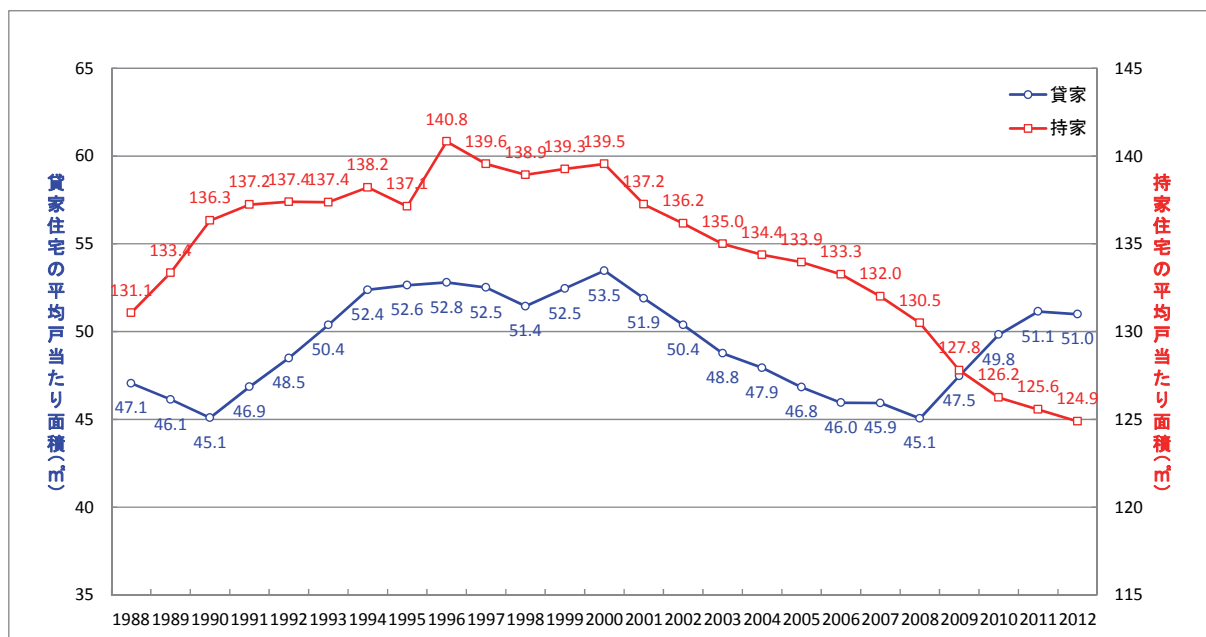
総じて建設費と地価水準の高い大都市圏では戸当たり面積が狭く、その逆の地方圏では広くなっているものと判断される。

図表 2-1-5-2 都道府県別貸家着工における平均戸当たり面積の推移(上位・下位5都道府県)

年	上位①	上位②	上位③	上位④	上位⑤	下位④	下位③	下位②	下位①
1988	沖縄	愛媛	福井	香川	和歌山	新潟	宮崎	広島	宮城
1989	沖縄	兵庫	福井	奈良	愛媛	京都	広島	宮崎	宮城
1990	沖縄	香川	奈良	兵庫	北海道	新潟	富山	鳥取	宮城
1991	沖縄	愛媛	北海道	奈良	宮崎	千葉	山梨	埼玉	石川
1992	沖縄	愛媛	奈良	北海道	熊本	千葉	栃木	茨城	石川
1993	北海道	沖縄	鹿児島	兵庫	高知	宮城	滋賀	茨城	京都
1994	大分	北海道	奈良	沖縄	兵庫	三重	山梨	京都	宮城
1995	沖縄	東京	北海道	神奈川	愛知	栃木	新潟	山梨	宮城
1996	北海道	神奈川	沖縄	愛媛	奈良	広島	岡山	京都	宮城
1997	沖縄	北海道	兵庫	神奈川	東京	京都	新潟	宮城	岡山
1998	北海道	沖縄	長崎	神奈川	高知	三重	京都	島根	宮城
1999	沖縄	北海道	長崎	広島	奈良	滋賀	千葉	宮城	島根
2000	沖縄	北海道	愛媛	岐阜	奈良	秋田	宮城	静岡	大分
2001	沖縄	北海道	和歌山	岐阜	青森	岡山	群馬	鳥取	京都
2002	沖縄	北海道	石川	奈良	熊本	東京	静岡	神奈川	千葉
2003	沖縄	北海道	青森	岐阜	熊本	神奈川	東京	京都	千葉
2004	沖縄	北海道	青森	岐阜	香川	神奈川	鳥取	埼玉	千葉
2005	沖縄	北海道	青森	岩手	長崎	三重	東京	埼玉	滋賀
2006	沖縄	青森	北海道	高知	岩手	富山	埼玉	千葉	三重
2007	沖縄	青森	秋田	奈良	鳥取	埼玉	神奈川	千葉	三重
2008	沖縄	青森	北海道	秋田	富山	神奈川	京都	三重	千葉
2009	沖縄	青森	北海道	徳島	富山	滋賀	神奈川	千葉	京都
2010	沖縄	愛媛	北海道	和歌山	三重	埼玉	千葉	神奈川	京都
2011	沖縄	北海道	奈良	愛知	秋田	千葉	埼玉	京都	東京
2012	沖縄	長野	奈良	大分	北海道	大阪	埼玉	京都	東京

出所: 建築着工統計調査

図表 2-1-5-3 貸家着工における平均戸当たり面積の推移



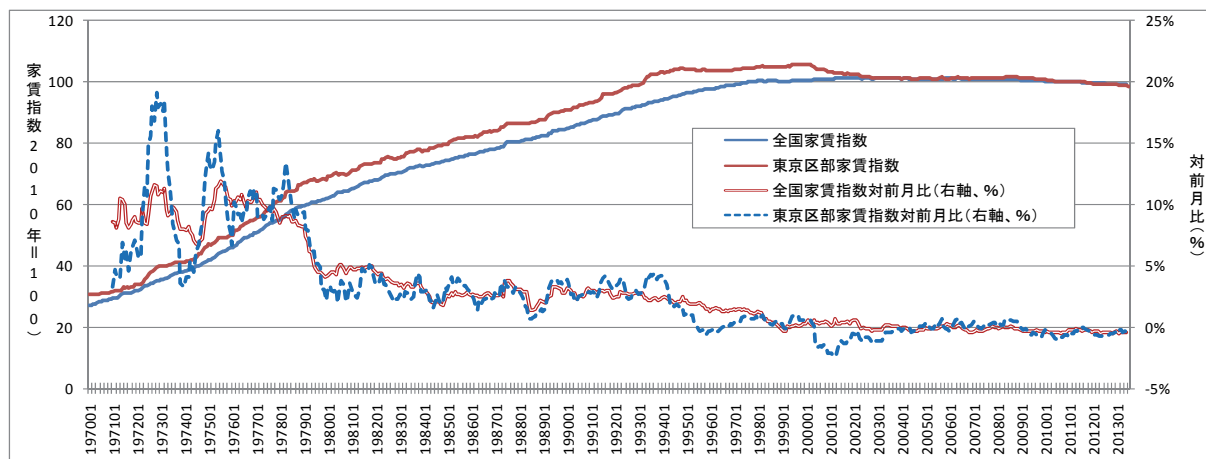
出所:建築着工統計調査

(6)家賃の状況

貸家新設着工戸数は増える基調にあるが、消費者物価指数による家賃指数を全国と東京区部とでみると、2003年頃から家賃は横ばいを続け、足下では漸減する傾向にある。

なお、一般に消費者物価指数による家賃指数は継続家賃を代替するとされている。

図表 2-1-6-1 家賃水準・対前年同月比の推移



出所:消費者物価指数・中分類・家賃より作成。

2012年9月末時点の一般財団法人日本不動産研究所の全国賃料統計によると、共同住宅賃料は前年度よりも下落幅が若干縮小し、全国では0.3%下落(前年0.4%下落)とほぼ横ばい、地方

別では、宮城・福島県で復興需要や原発事故復旧関連需要の顕在化により、上昇・横ばいに転換し、東北地方は 1.5%上昇している。それ以外では前年度並みの下落が続いている。都市圏別・都市規模別でも概ね前年並みの下落で、弱含みの動きが継続している。

図表 2-1-6-2 地域別の家賃動向(2005年=100)

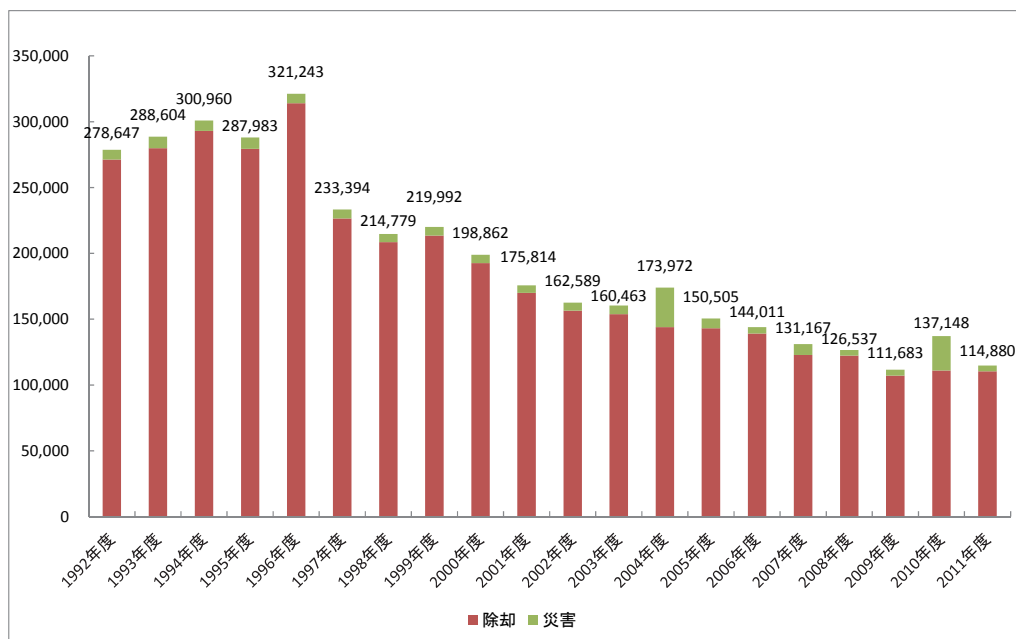
	オフィス賃料指数				共同住宅賃料指数				
	2012年		2011年		2012年		2011年		
	指数	変動率	指数	変動率	指数	変動率	指数	変動率	
全国	89.4	-1.0%	90.2	-2.8%	97.0	-0.3%	97.3	-0.4%	
地方別	北海道地方	96.4	-0.2%	96.6	-1.0%	96.2	-0.2%	96.4	-0.2%
	東北地方	80.7	-0.6%	81.1	-3.8%	101.1	1.5%	99.6	-0.2%
	関東地方	88.8	-0.5%	89.2	-2.7%	96.1	-0.3%	96.4	-0.4%
	北陸地方	82.2	-4.0%	85.6	-4.3%	97.2	-0.4%	97.5	-0.3%
	中部・東海地方	89.8	-2.0%	91.6	-2.2%	98.2	-0.2%	98.4	-0.2%
	近畿地方	86.9	-1.6%	88.3	-4.2%	98.1	-0.4%	98.4	-0.3%
	中国地方	95.2	-0.5%	95.7	-0.9%	98.6	-0.2%	98.8	-0.2%
	四国地方	87.1	-1.8%	88.7	-3.1%	87.6	-2.5%	89.8	-2.6%
	九州地方	91.9	-0.9%	92.7	-1.5%	97.3	-0.4%	97.7	-0.6%
	沖縄地方	97.7	-1.2%	98.8	-1.2%	99.8	0.0%	99.8	0.0%
都市圏別	東京圏	88.7	-0.4%	89.1	-2.8%	96.3	-0.2%	96.6	-0.3%
	東京都区部	87.9	-0.2%	88.1	-2.1%	92.7	-0.3%	92.9	-0.5%
	大阪圏	86.7	-1.6%	88.2	-4.5%	98.1	-0.4%	98.5	-0.3%
	名古屋圏	90.1	-2.1%	92.0	-2.2%	99.0	-0.1%	99.2	-0.2%
三大都市圏以外	89.7	-1.2%	90.8	-2.1%	96.8	-0.4%	97.1	-0.6%	
都市規模別	政令指定都市	89.3	-0.7%	89.9	-2.9%	97.2	-0.1%	97.3	-0.3%
	六大都市	88.1	-0.7%	88.8	-3.1%	95.9	-0.2%	96.1	-0.3%
	六大都市外	91.9	-0.6%	92.4	-2.1%	100.1	0.2%	99.9	-0.2%
	政令指定都市以外	88.3	-1.9%	90.0	-2.3%	96.6	-0.6%	97.2	-0.6%
	30万人以上	88.5	-2.1%	90.4	-2.3%	97.3	-0.6%	97.8	-0.5%
	15~30万人未満	87.8	-1.4%	89.1	-2.3%	94.7	-0.8%	95.5	-0.9%
15万人未満					97.4	-0.4%	97.7	-0.5%	
10~15万人未満					96.8	-0.4%	97.2	-0.7%	
10万人未満					98.3	-0.2%	98.6	-0.2%	

出所:一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計」2012年9月末時点

2 | 老朽化・建て替えの現状、今後の見通し把握

全国の住宅減失戸数は、1996年度をピークに減少し、2011年度では約 115 千戸（災害による全半焼、全半壊、全半流失を含む）となっているが、近年では 11~13 万戸で比較的安定している。

図表 2-2-1-1 住宅の減失戸数の推移



出所:建築物減失統計調査

3 | まちづくり融資関連住宅等供給動向把握

2012年度のまちづくり融資申込み実績（公社保証分）では、トータルで申込件数が62件、戸数は1,172戸、延べ床面積は5万7,163㎡、敷地面積は2万723.8㎡となっている。

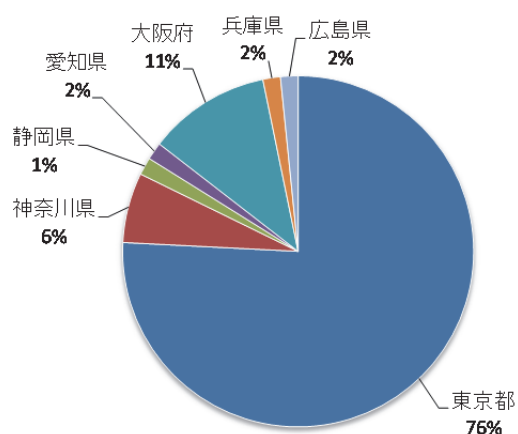
1件あたりの戸数は19戸で、戸当たり延べ床面積は48.8㎡、1件あたりの敷地面積は334.3㎡である。

都道府県別に見ると、東京都が47件で全体の76%を占めており、大阪府7件、神奈川県4県、静岡県、愛知県、兵庫県、広島県がそれぞれ1件である。

図表 2-3-1-1 2012年度機構まちづくり融資申込み（公社保証分）の実績

	都道府県	戸数	延べ面積(㎡)	敷地面積(㎡)
東京都	47	840	42,059.2	14,438.3
神奈川県	4	113	4,917.3	2,123.3
静岡県	1	14	452.0	338.8
愛知県	1	14	795.7	256.3
大阪府	7	143	6,856.8	2,995.2
兵庫県	1	12	542.3	226.4
広島県	1	36	1,539.7	345.5
計	62	1,172	57,163.0	20,723.8

	1件あたり戸数	戸当たり延べ面積(㎡)	1件当たり敷地面積(㎡)
東京都	18	50.1	307.2
神奈川県	28	43.5	530.8
静岡県	14	32.3	338.8
愛知県	14	56.8	256.3
大阪府	20	47.9	427.9
兵庫県	12	45.2	226.4
広島県	36	42.8	345.5
計	19	48.8	334.3



§ 3 既存研究や既存調査によるデータ・新規調査によるデータに基づく要因分析

1. 人口・世帯等の一般状況や経済状況の変化と住宅需要・供給動向

1 | 人口・世帯構造の変化把握

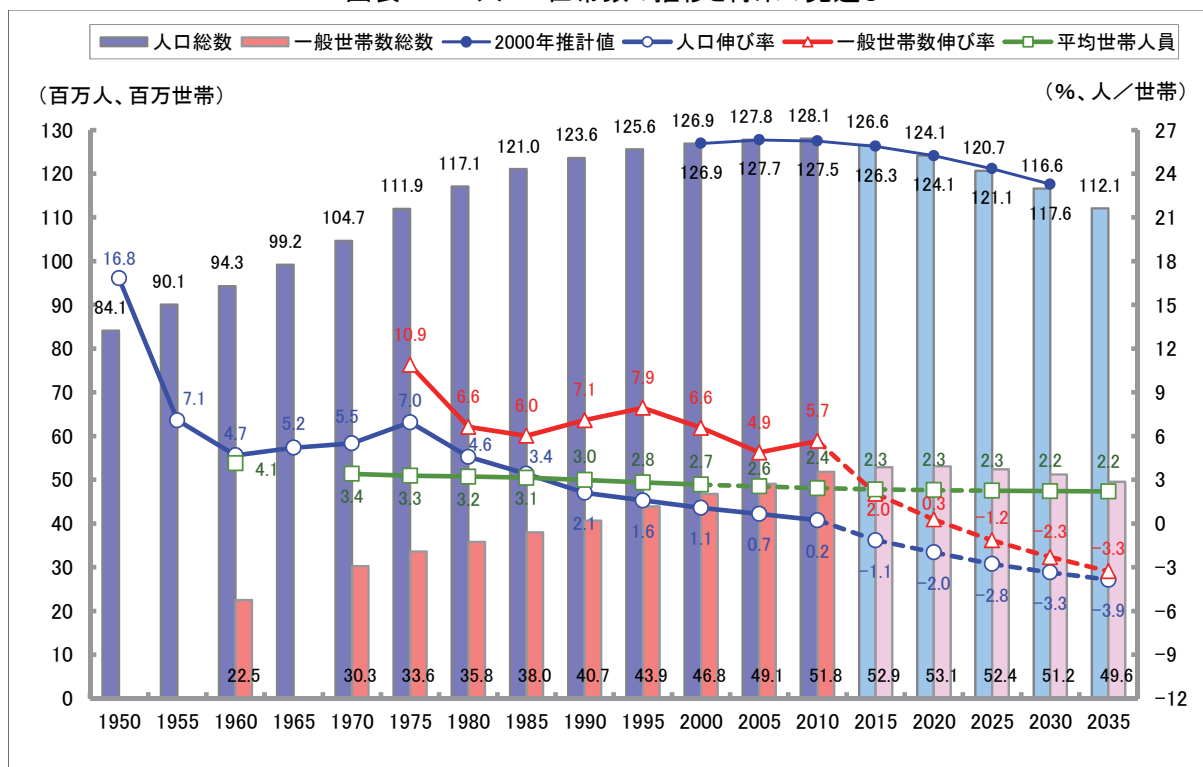
(1) 人口・世帯構造の変化把握

人口増加傾向は 1975 年以降頭打ち傾向にある。2010 年においても増加傾向を維持したが、2015 年以降は減少すると予想されている。

一方、世帯数は比較的安定して増加しているとともに、人口の伸びを上回る水準で推移しており、世帯の小規模化が進んでいる。

人口は 2015 年から、世帯数は 2025 年から減少に転じると予想されているが、2000 年実績は前回推計値（2000 年国勢調査に基づく推計値）を上回る結果となっている。

図表2-34 人口・世帯数の推移と将来の見通し



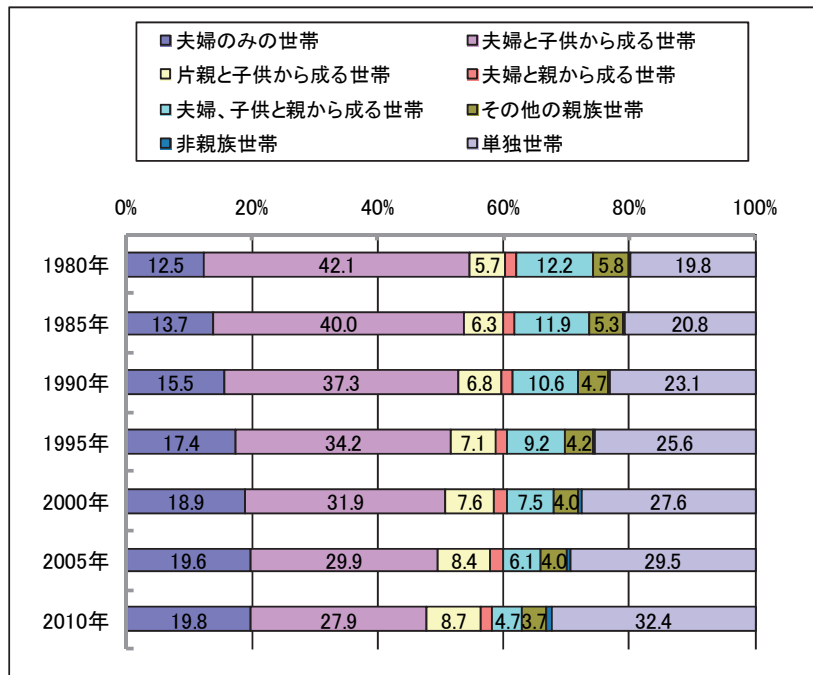
※ 一般世帯数関連の1950年、1955年、1965年及び2030年は統計なし

資料：2010年までは総務省「国勢調査」、2015年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」の出生中位（死亡中位）推計、『日本の世帯数の将来推計（全国推計）』（2013（平成25）年1月推計）

世帯の小規模化は、世帯類型別の世帯構成にも表れており、夫婦と子どもの世帯や三世帯世帯が減少する一方、夫婦のみの世帯や単独世帯が増加しており、特に単独世帯の増加が著しい。また、絶対数は少ないものの片親と子どもの世帯の増加傾向も継続している。

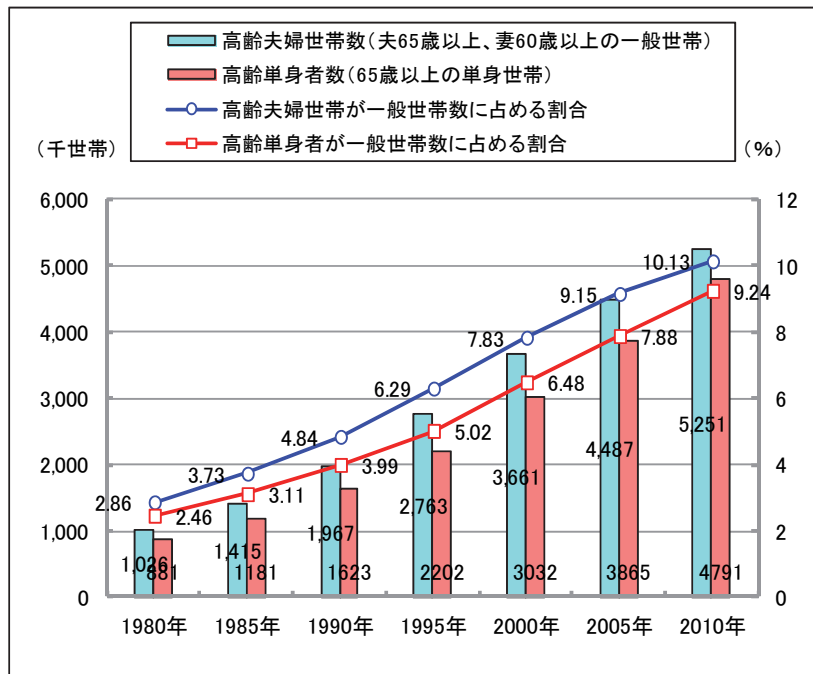
また、高齢者の世帯（高齢夫婦世帯及び高齢単身世帯）が急増している。

図表 2-35 世帯類型別世帯構成の推移



出所: 国勢調査

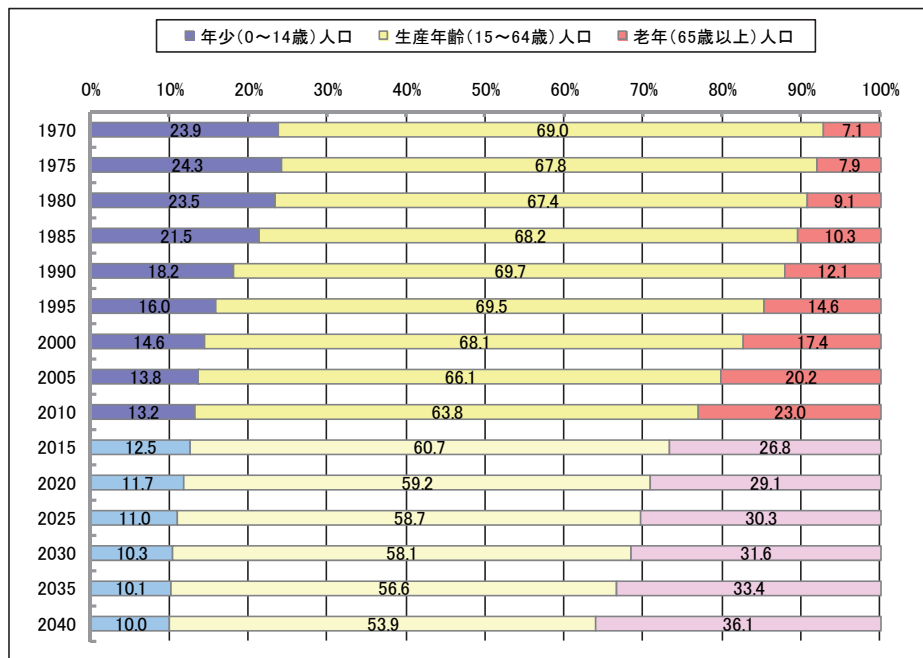
図表 2-36 高齢世帯数と総数に占める割合の推移



出所: 国勢調査

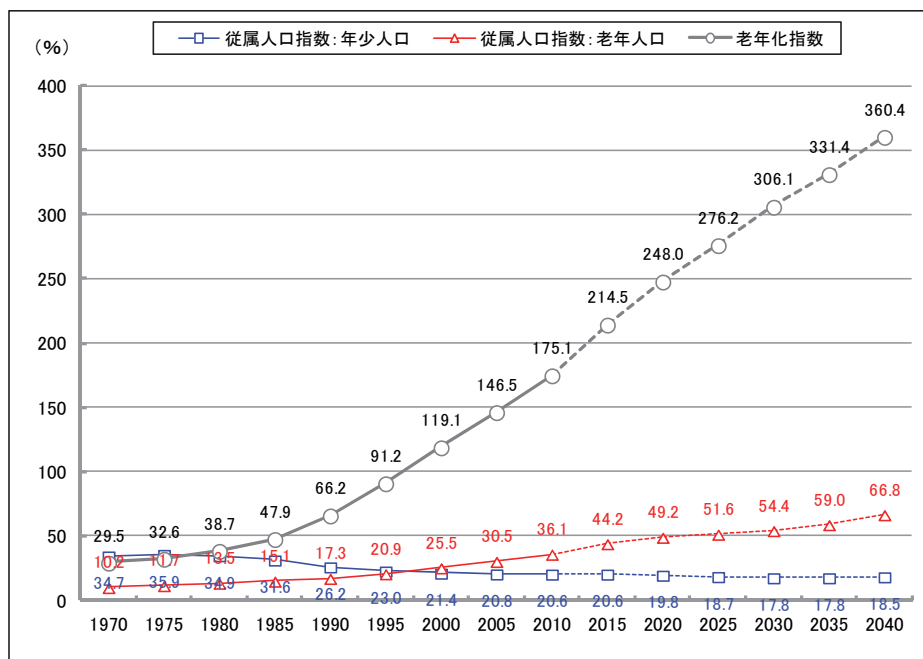
人口減少傾向とともに少子高齢化の進行が著しい。老年人口の割合は 2000 年に年少人口の割合を上回り（老年化指数が 100 を突破）、今後も少子高齢化が進行すると見込まれている。

図表 2-37 年齢 3 区分別人口構成の推移



出所：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」の出生中位(死亡中位)推計

図表 2-38 従属人口指数・老年化指数の推移



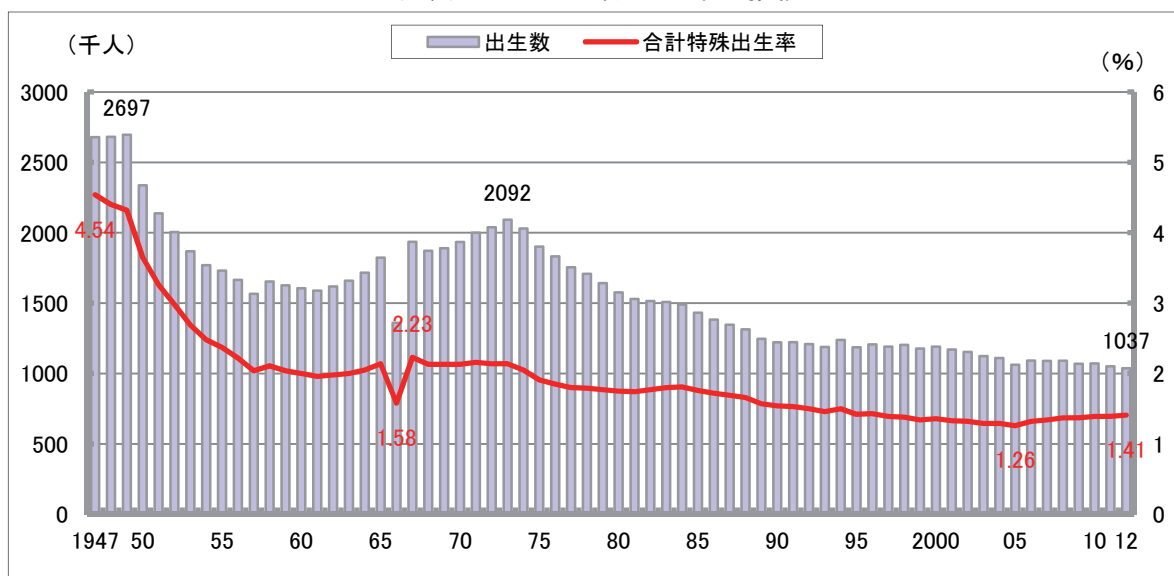
※従属人口指数は生産年齢人口に対する比率、老年化指数は年少人口に対する比率

出所：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」の出生中位(死亡中位)推計

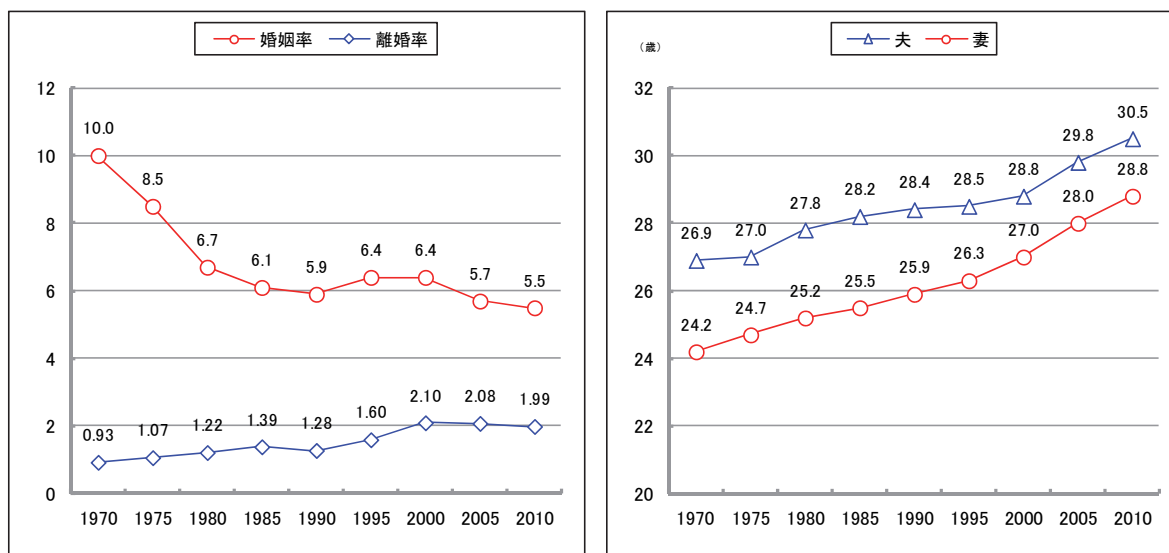
人口減少の要因としては出生数の減少がある。出生率（合計特殊出生率）は長期的に人口を維持できるとされる水準の 2.07 より低いを続けてきた。ただし、2010 年から 2012 年にかけて出生率は改善し、2010 年：1.39、2011 年：1.39、2012 年：1.41 となり、2000 年の水準を連続して上回っており、国立人口・社会保障問題研究所の最新推計の見直しにつながっている。

出生数の減少には、親世代の縮小と子どもの生み方への変化が影響しており、このうち、後者が変わった主因は、結婚に対する考え方が変わったため（晩婚化・未婚化の進展）とされている。

図表 2-39 出生数・出生率の推移



図表 2-40 婚姻率・離婚率、初婚年齢の推移



※婚姻率、離婚率ともに人口1,000人当たりの件数
出所：厚生労働省「人口動態統計」

出所：厚生労働省「人口動態統計」

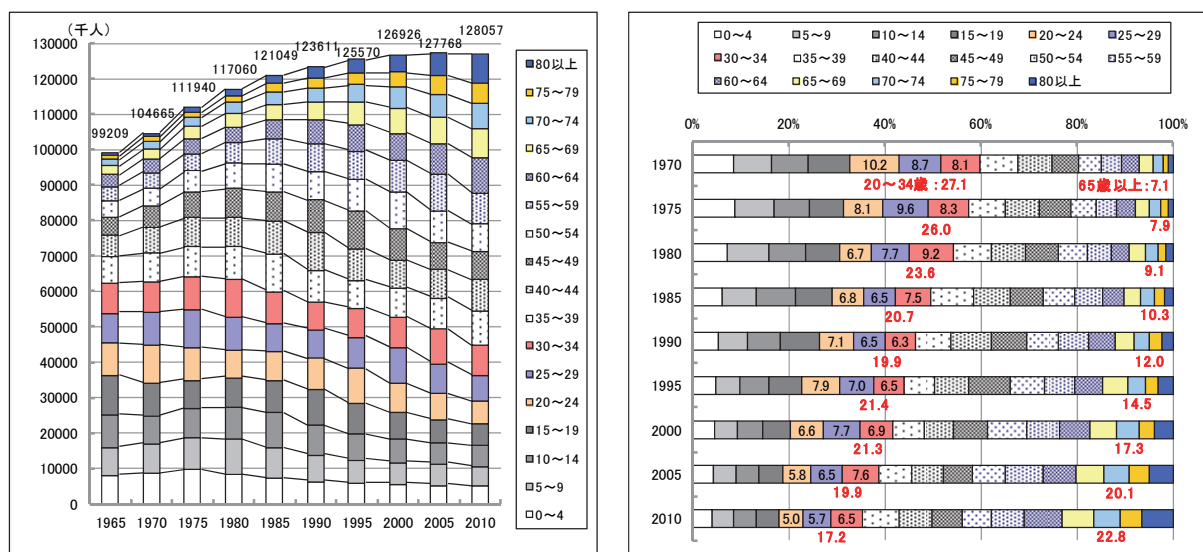
(2)人口要因の検討

①全国の動向

人口総数は頭打ち傾向にあり、主な賃貸住宅需要層であった20～34歳人口も、構成比は1970年の27.1%から2010年には17.2%に低下した。一方、老年（65歳以上）人口は急増しており、総人口に占める割合は2010年で22.8%に達した。

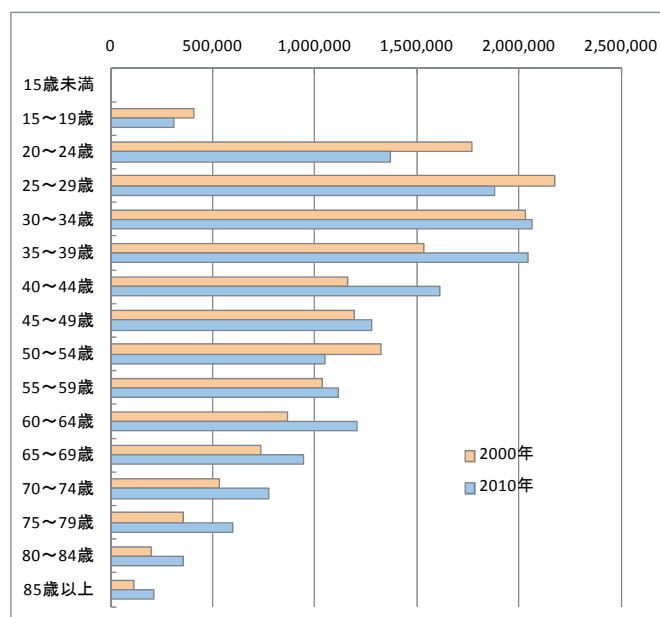
ただし、2010年では主な賃貸住宅居住層が25～39歳にシフトするとともに、高年齢化（世帯主年齢60歳以上の居住者の増加）が進行している。

図表2-41 年齢別人口及び構成比の推移



出所：国勢調査

図表 2-42 賃貸住宅に住む世帯主の年齢別一般世帯数の推移

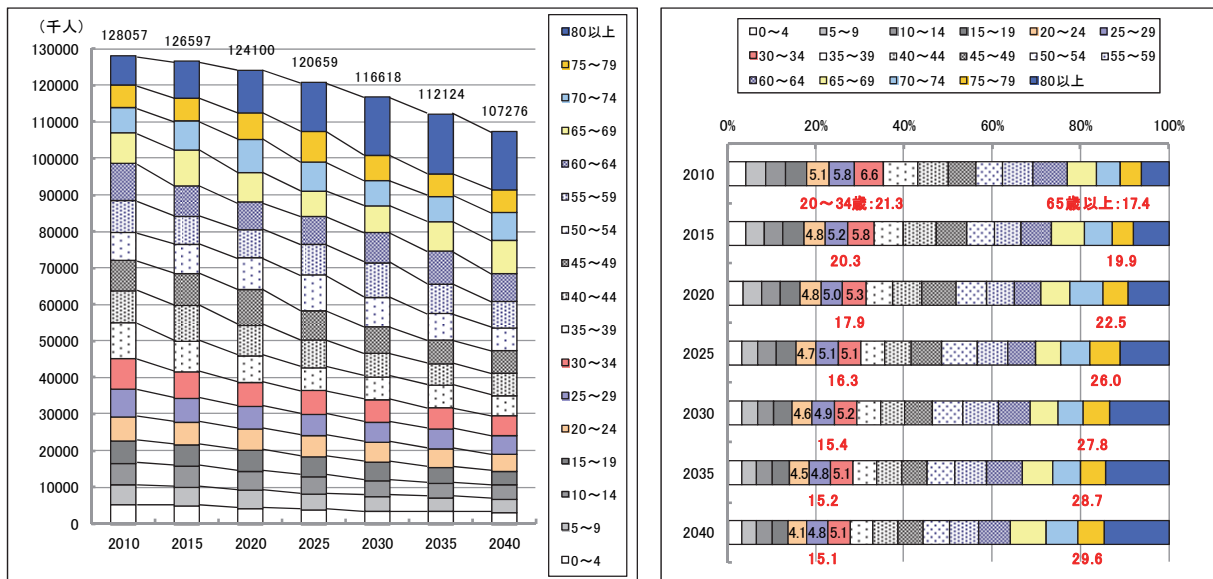


出所：2010年国勢調査

国立社会保障・人口問題研究所の予測によれば、人口総数は 2015 年から減少に転じるとされている。また、主な賃貸住宅需要層であった 20～34 歳人口も減少を続け、2030 年では総人口に占める割合は 15.4%に低下するとともに、老年（65 歳以上）人口は急増し、同じく 2030 年では 27.8%に達すると予測されている。

ただし、図表 2-35 でみたとおり、主な賃貸住宅居住層の高年齢化が進行しているため、今後の需要層の把握には注意が必要である。

図表 2-43 年齢別人口及び構成比(将来予測値)の推移

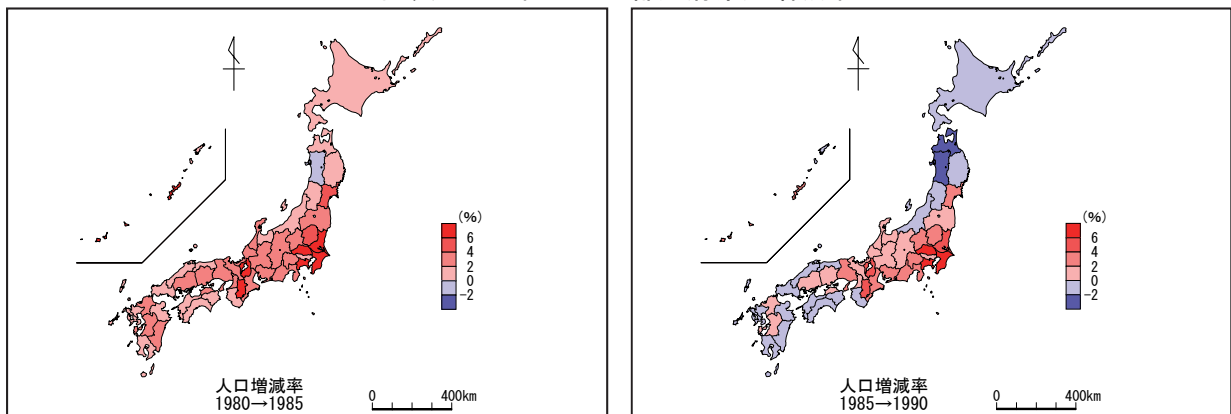


出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」 出生中位(死亡中位)推計
 ※各年10月1日現在人口。2010年は総務省統計局『国勢調査報告』(国籍・年齢「不詳人口」をあん分補正した人口)人口による。

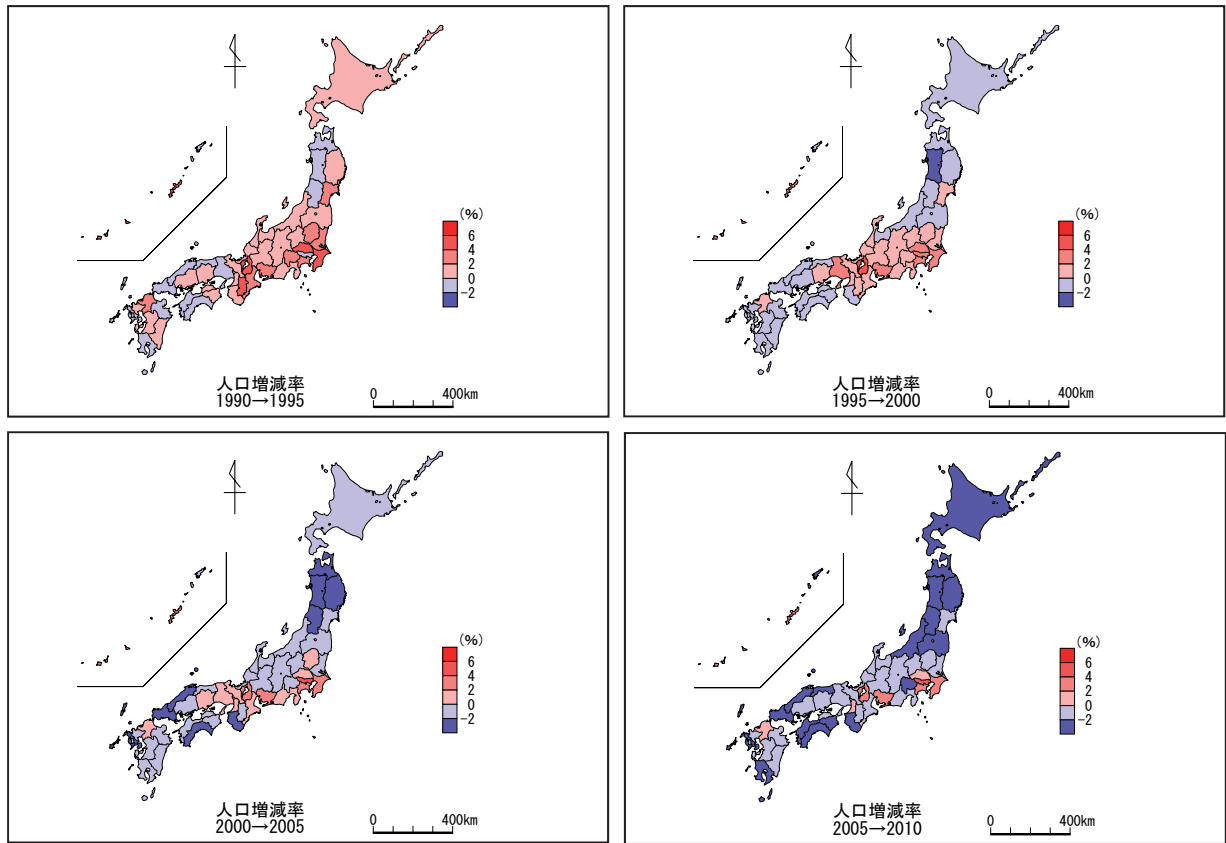
②地域の動向

総人口の伸び率をみると、近年、地方圏の人口減少傾向が鮮明になっており、人口増加は大都市圏及びその周辺部が中心である。

図表 2-44 総人口の都道府県別増減率



出所：国勢調査より作成

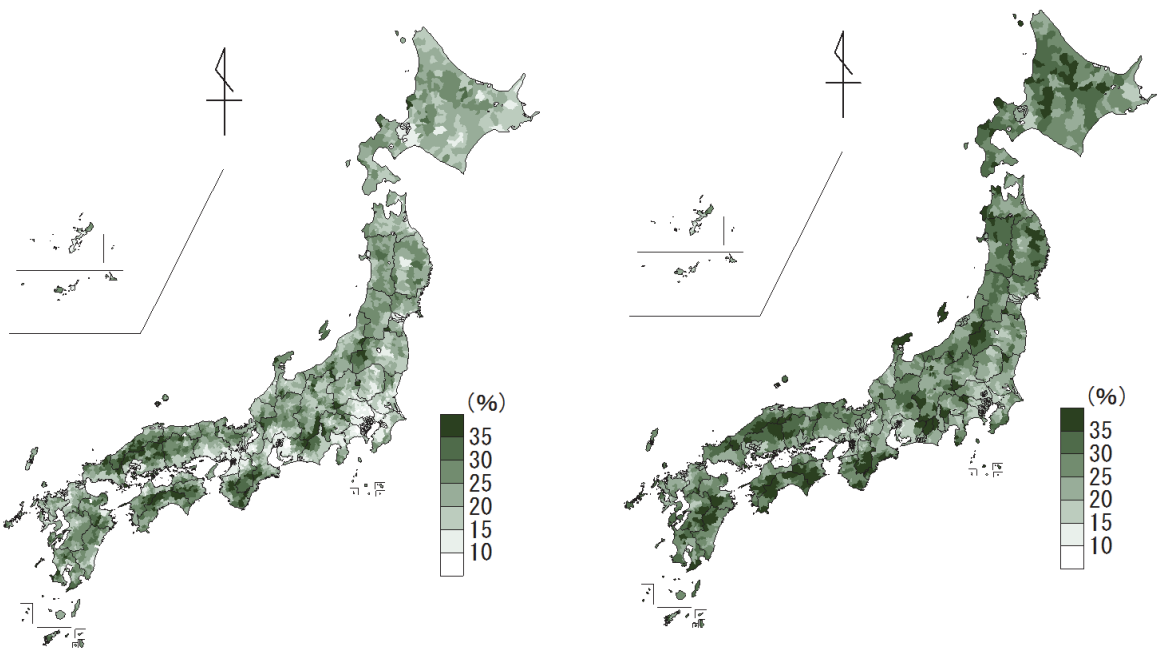


出所：国勢調査より作成

図表 2-45 全国市町村別人口伸び率の比較(10年間の比較)

(1998年)

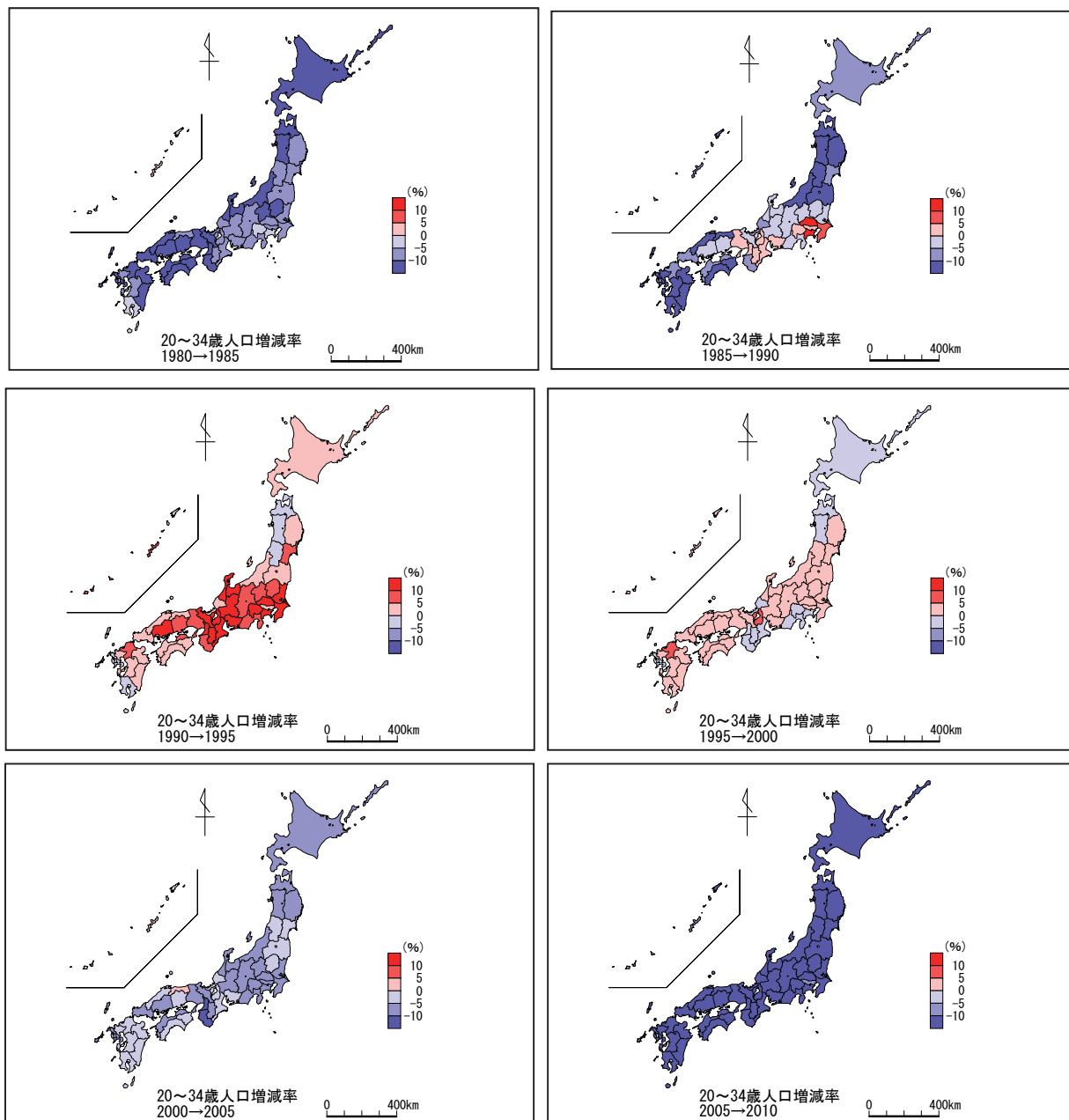
(2008年)



出所：住民基本台帳人口より作成

主な賃貸住宅需要層である 20～34 歳人口は、1990 年～95 年にかけて、青森県や秋田県、山形県、鹿児島県を除き、ほぼ全国、特に首都圏から中部圏などの中部、関西圏で伸びていた。しかし、1995～2000 年では伸び率が静まり、2000～05 年は全国的に減少に転じ、2005～10 年はほぼ全国でマイナス 10%以上の減少となっている。

図表 2-46 20～34 歳人口の都道府県別増減率

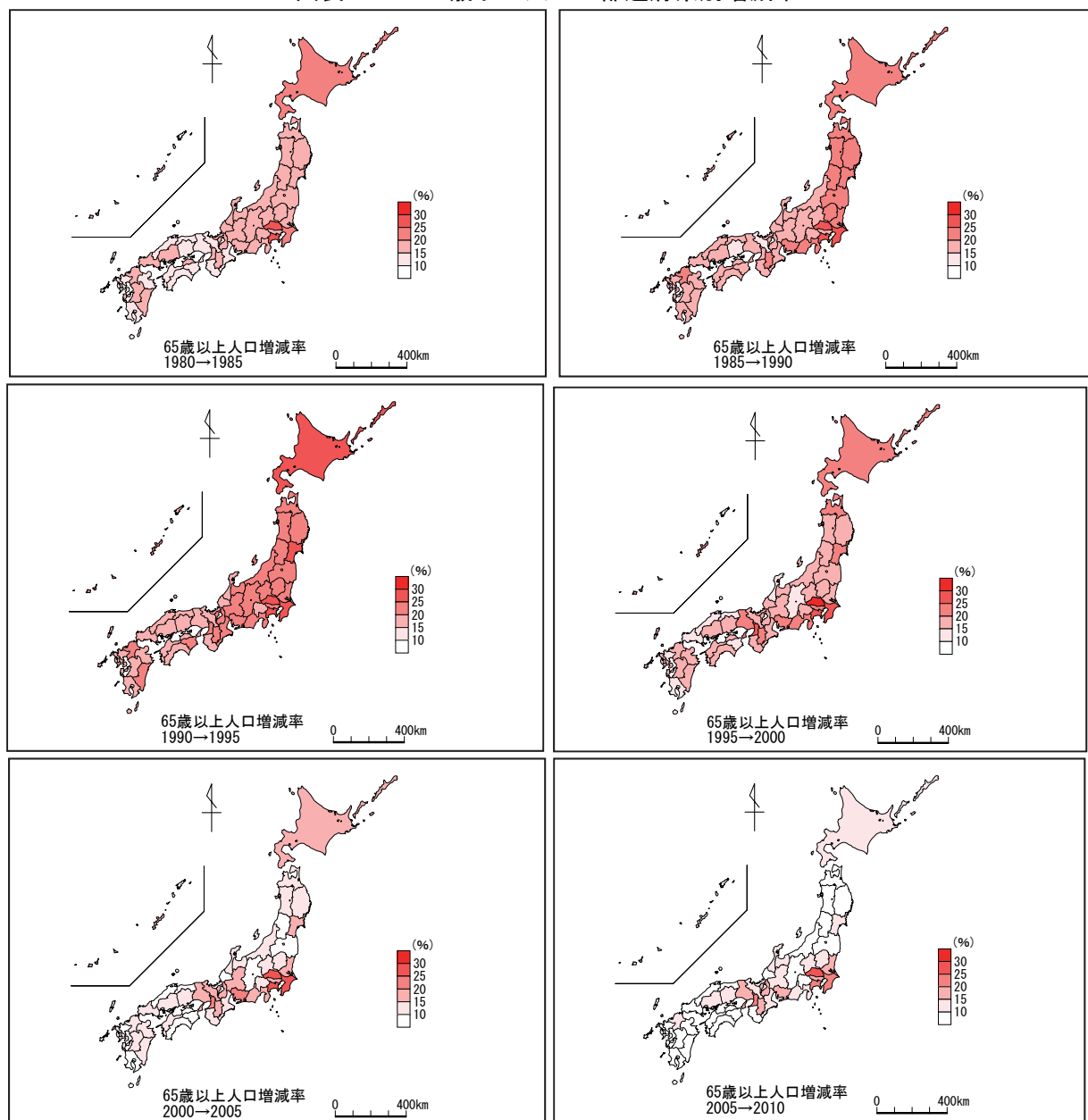


出所：国勢調査より作成

老年人口（65歳以上）は、20～34歳人口とは異なり、全都道府県で増えている。特に1985年以降は、東京都周辺3県や奈良県、福岡県、東北、北海道の高齢化が進んでいる。

その後も2010年まで、65歳以上人口は伸び続けているが、特に埼玉県や千葉県、神奈川県、愛知県、大阪府の伸び率は高めに推移している。

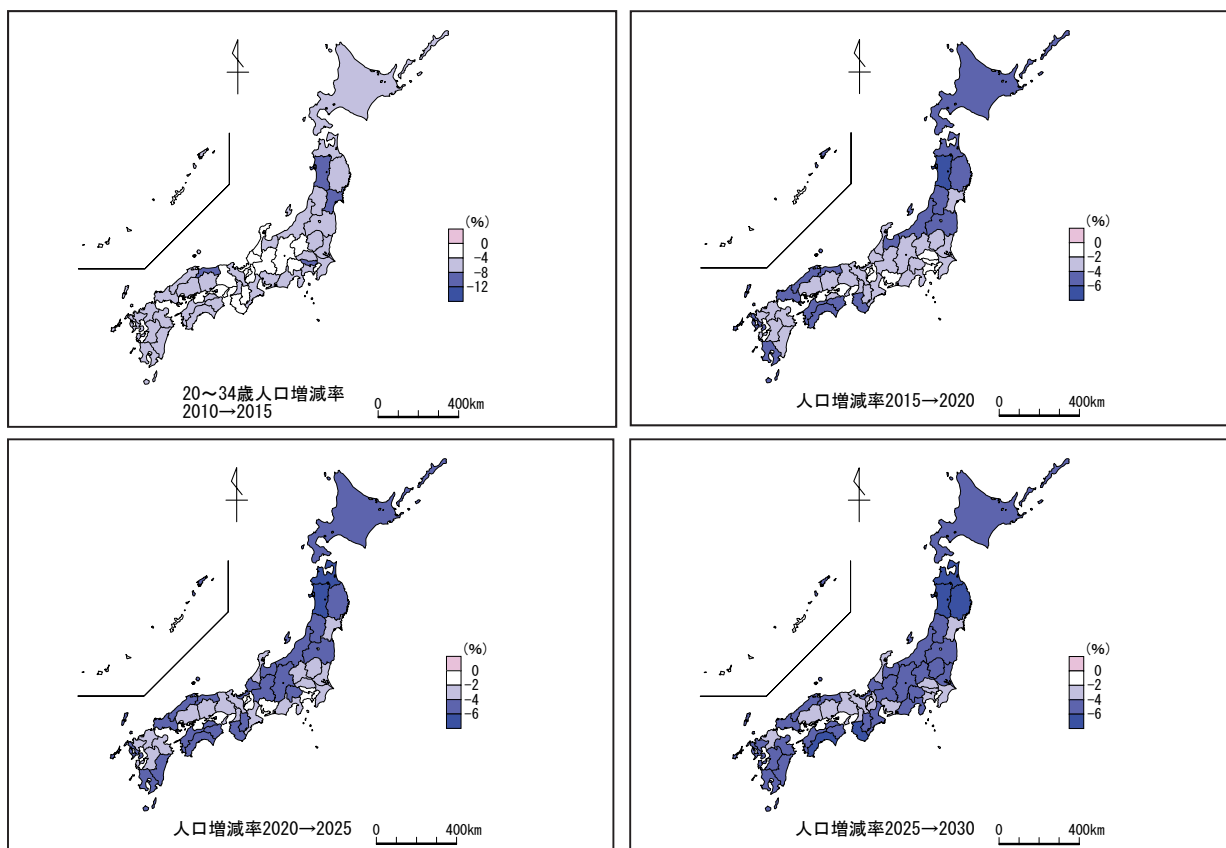
図表 2-47 65歳以上人口の都道府県別増減率



出所：国勢調査より作成

国立社会保障・人口問題研究所の2002年3月の予測では、総人口は、首都圏や近畿圏の一部を中心に2015年まで増加する見通しであったが、平成25年3月の最新推計では、2010年以降は全都道府県で人口は減少するものと予測されている。特に地方圏における人口減少率は高まる、ものと見込まれている。

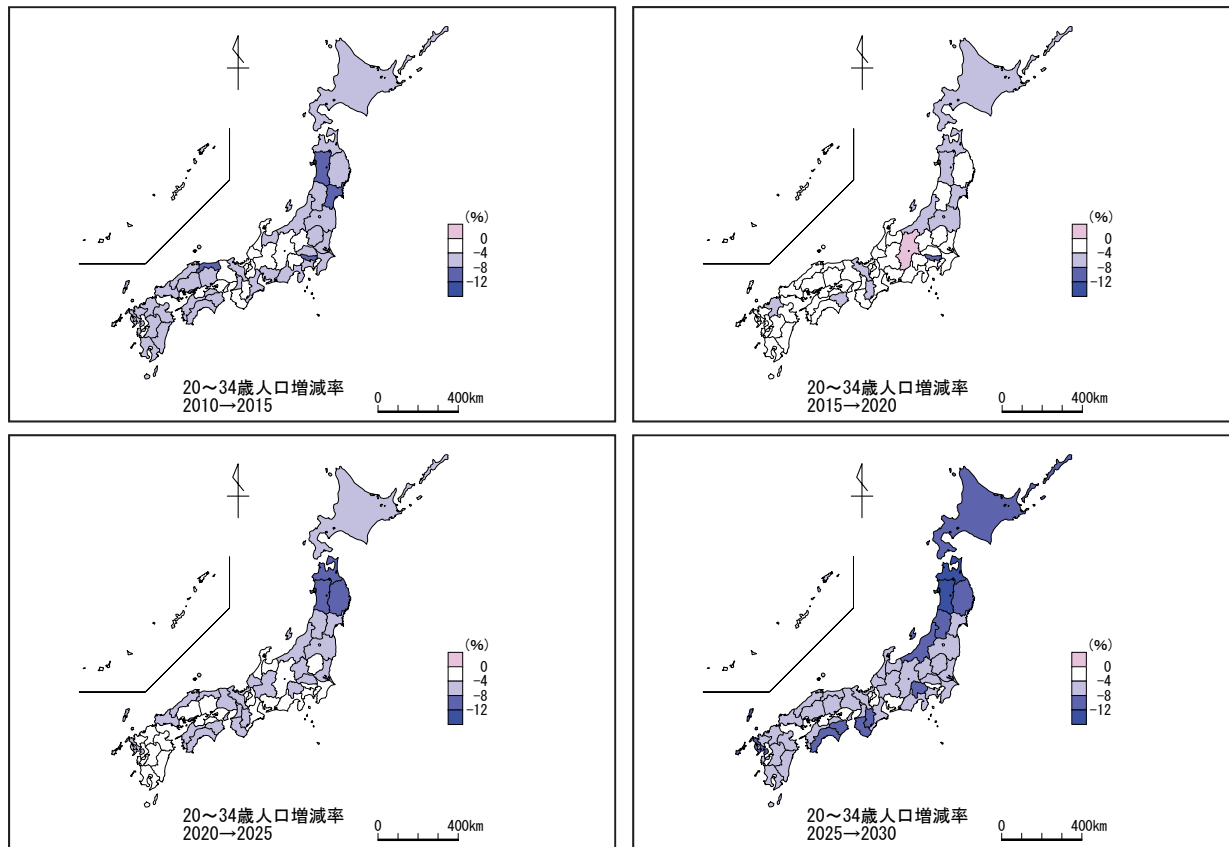
図表2-48 将来予測に基づく総人口の都道府県別増減率



出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）に基づき作成。

賃貸住宅の需要が相対的に強い20～34歳人口についてみると、2015年から2020年にかけて長野県で増加する点を除けば、全国的に減少を続けるものと予測されている。このことは賃貸住宅需要を長期的に抑制する可能性がある。

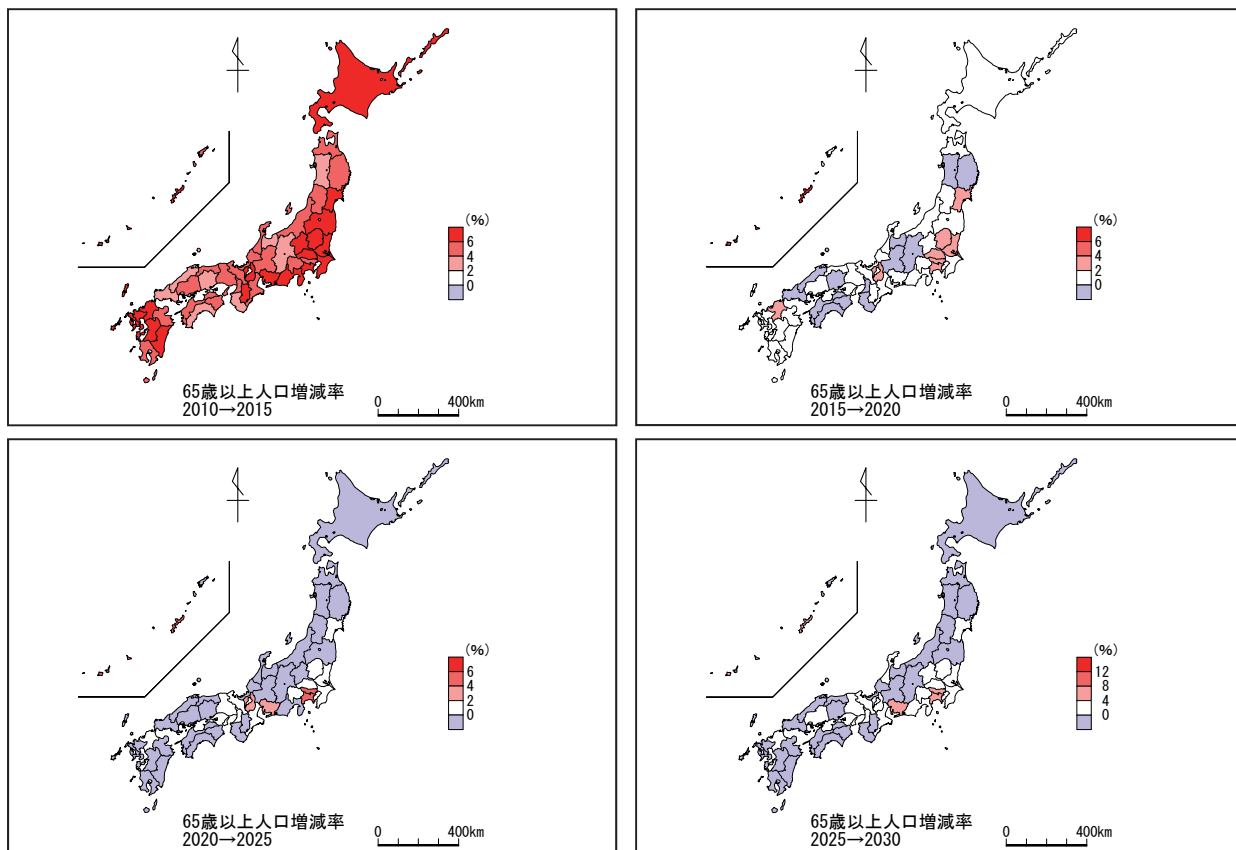
図表 2-49 将来予測に基づく20～34歳人口の都道府県別増減率



出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）に基づき作成。

一方、65歳以上人口の都道府県別の増減率をみると、2015年までは全国的に顕著な高齢化が続くが、2015年以降の老年人口は首都圏、愛知県、滋賀県など関西圏、福岡県で増えるもののその伸び率は低下し、2025年以降は全般的に地方圏の高齢化はむしろ抑制されるという予測になっている。

図表2-50 将来予測に基づく65歳以上人口の都道府県別増減率



出所： 国立社会保障・人口問題研究所「都道府県の将来推計人口」2002年3月

(3)世帯要因の検討

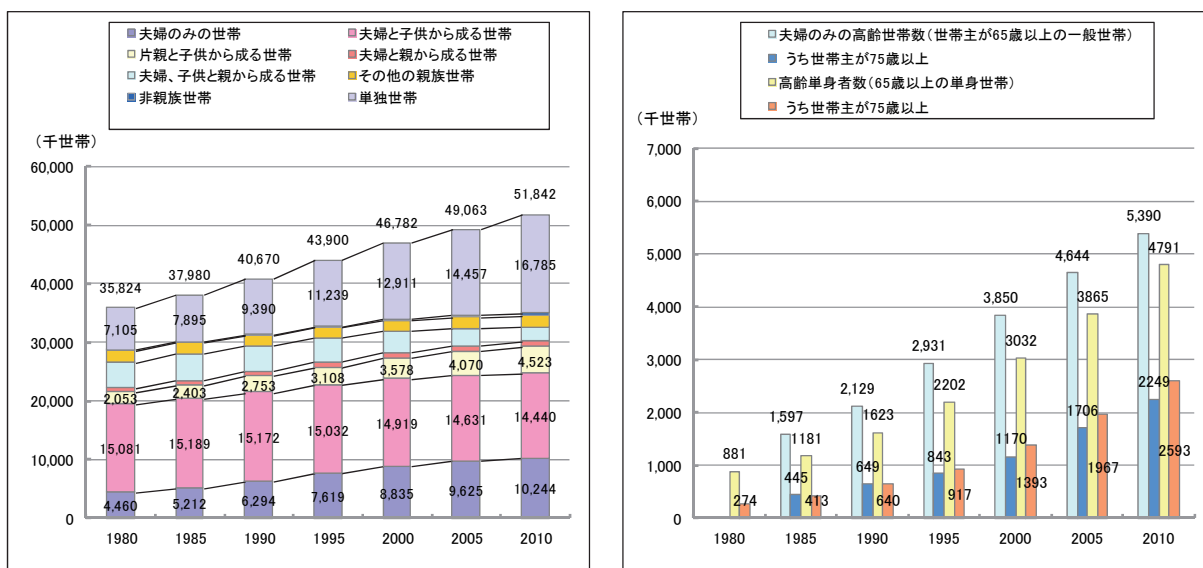
①全国の動向

人口総数の頭打ち傾向に対して、2010年までは世帯数は増加基調を維持している。

主な賃貸住宅需要層である夫婦のみ世帯、夫婦と子どもの世帯、片親と子どもの世帯及び単独世帯の推移をみると、夫婦と子どもの世帯以外は増加しており、世帯人員の少ない世帯が増える傾向にある。また、高齢世帯も急激に増加している。

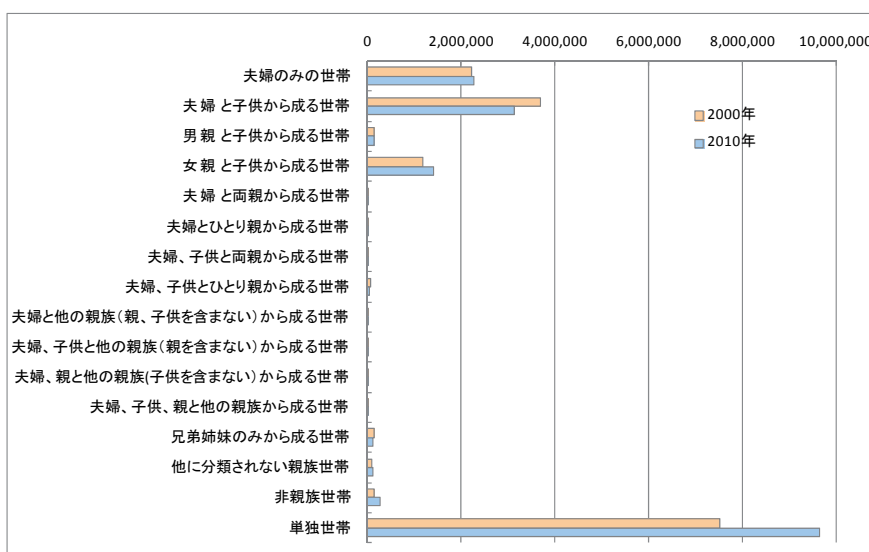
賃貸住宅に住む世帯について2000年と2010年を比較すると、単独世帯の増加が著しい。

図表2-51 世帯類型別世帯数と高齢世帯の推移



出所：国勢調査
 ※1990年以前は「世帯の家族類型」旧分類区分

図表2-38 賃貸住宅に住む世帯類型別一般世帯数の推移

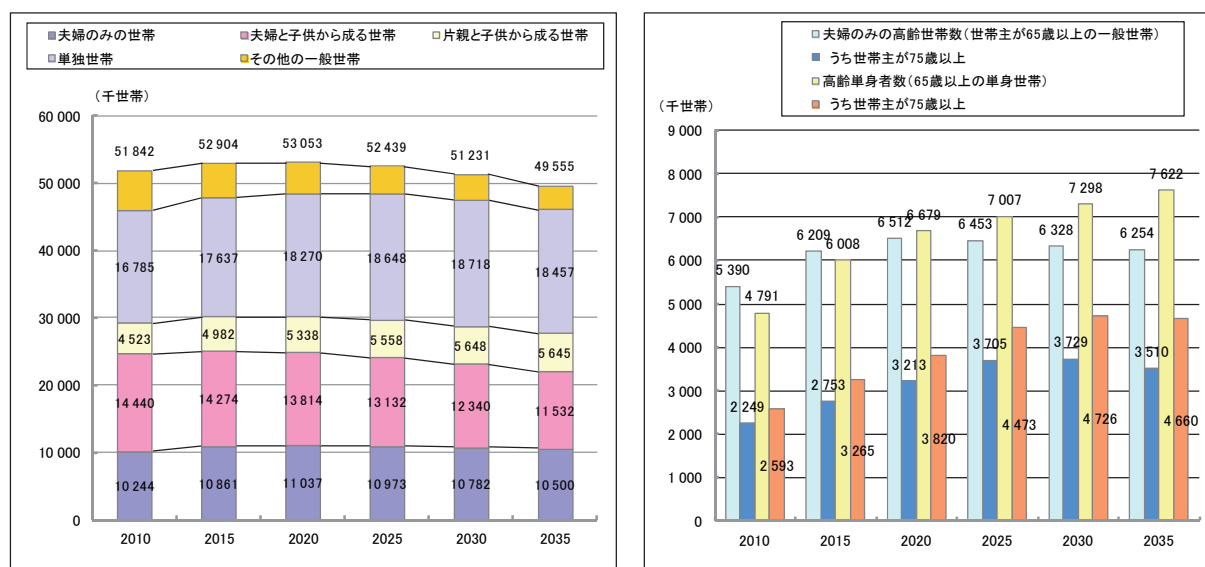


出所：2010年国勢調査

国立社会保障・人口問題研究所の予測によれば、世帯数は 2025 年以降減少に転じるとされている。主な賃貸住宅需要層では、片親と子どもの世帯、単独世帯（2030 年まで）は増加傾向を続けるが、夫婦と子ども世帯は減少傾向、夫婦のみの世帯は 2020 年までは増加するがその後減少に転じると予測されている。

また、高齢世帯も増加を続けるが、このうち、夫婦のみの高齢世帯は 2025 年以降減少に転じ（ただし、世帯主が 75 歳以上の世帯は 2030 年まで増加）、単独高齢世帯がこれを上回ると予測されている。

図表 2-52 世帯類型別世帯数と高齢世帯(将来予測値)の推移

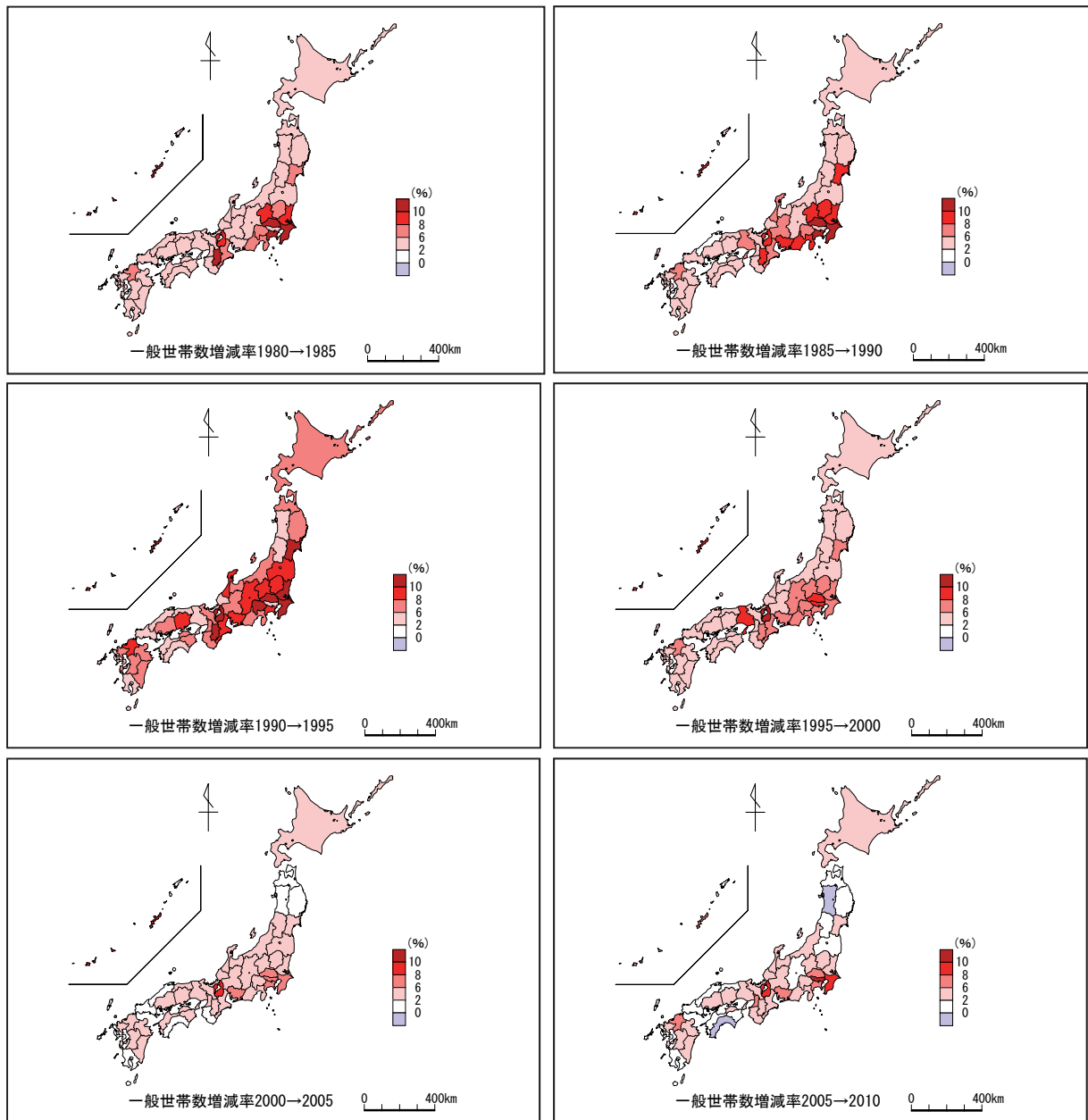


出所：国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計(全国推計)』(2013(平成25)年1月推計)
 ※2010年は実績値

②地域の動向

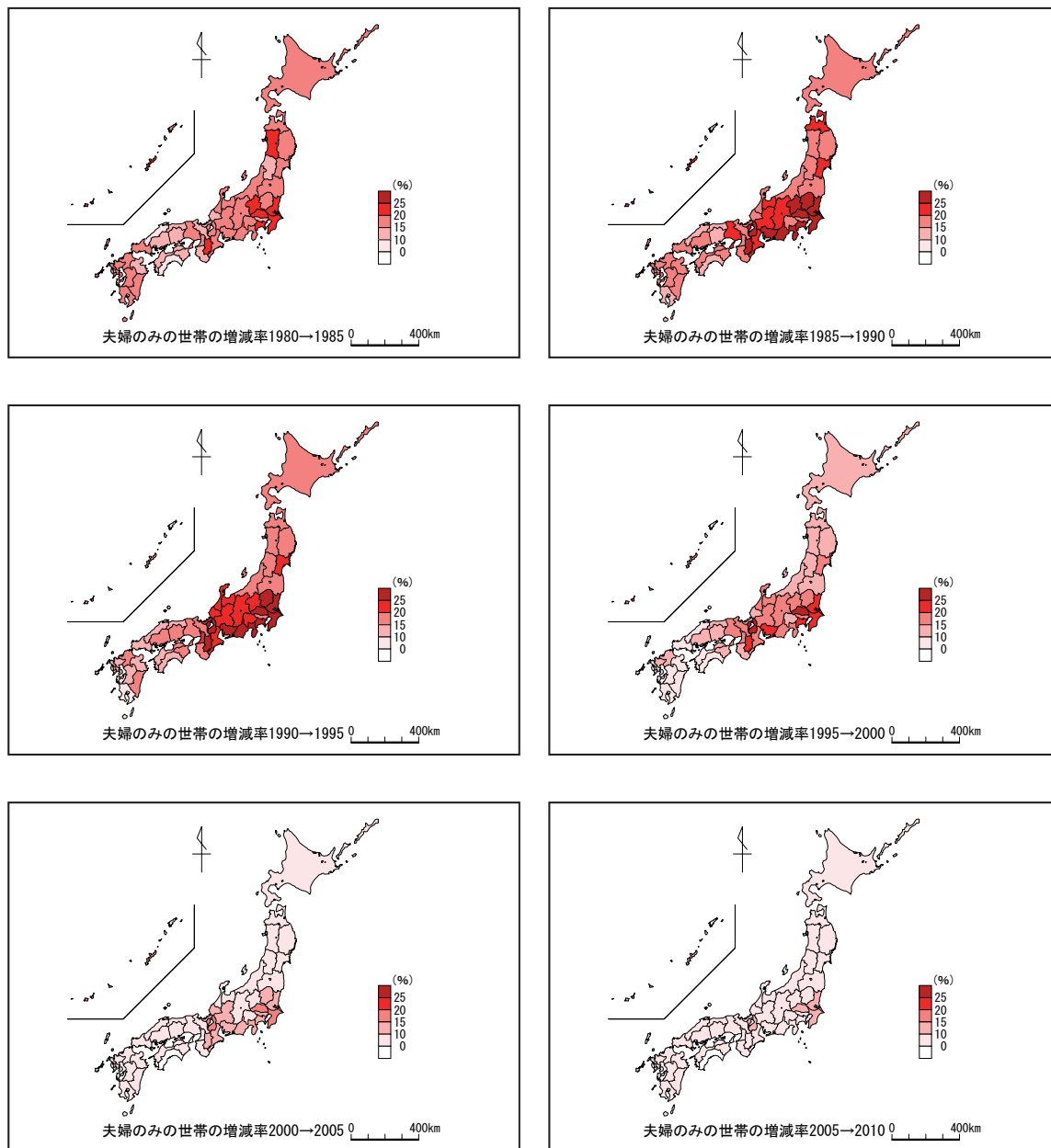
一般世帯数の伸び率をみると、世帯数は全国的に増加しているが、大都市圏周辺の増加率が高めである。ただし、2005年～10年にかけては、秋田県と高知県で世帯数の減少がみられた。

図表2-53 一般世帯数の都道府県別増減率



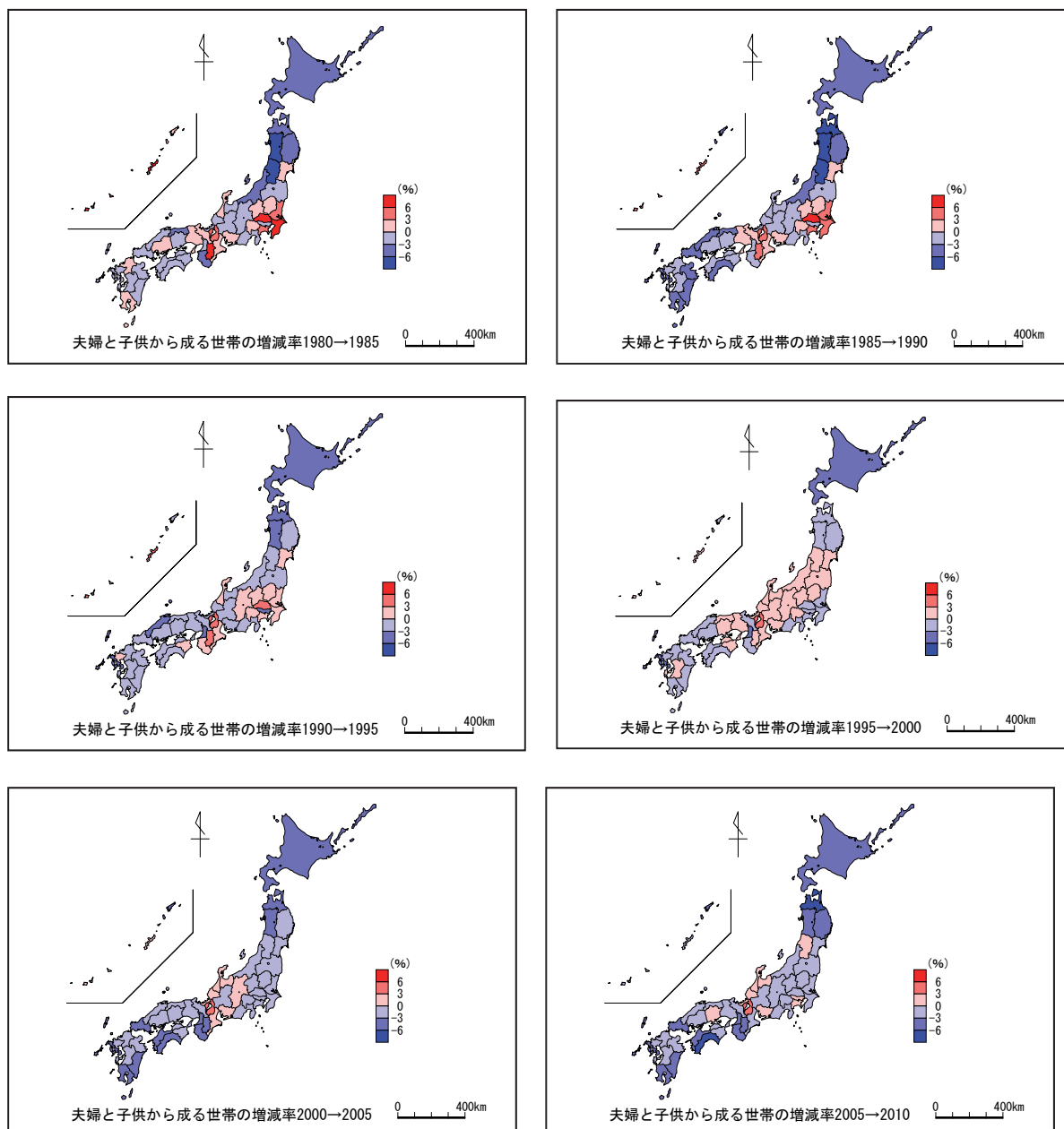
夫婦のみ世帯は全国的に増えてきたが、近年では特に東京都周辺の茨城県や埼玉県、千葉県、大阪府近郊の滋賀県などでの増加が顕著である。

図表2-54 夫婦のみ世帯の都道府県別増減率



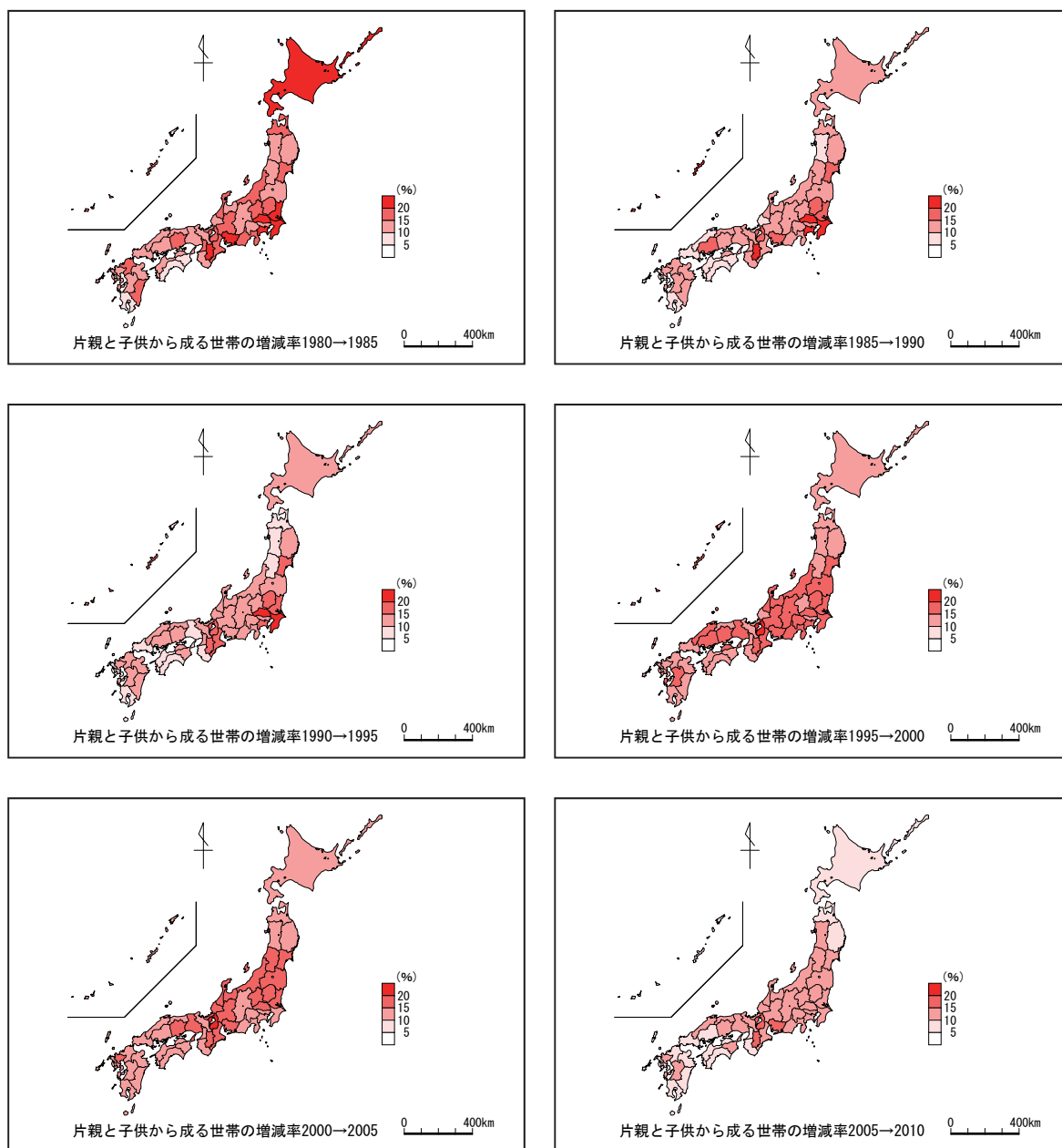
夫婦と子供の世帯の増加は、従来は大都市周辺で見られたが、95年～2000年では東北部・中部・北陸などを中心とする地域で増加している。その後、2000年～2010年では、増加地域は滋賀県や石川県、福井県、富山県、愛知県などに限られている。いずれの地域においても、夫婦と子供の世帯の増加率は、一般世帯の増加率以下である。

図表 2-55 夫婦と子供から成る世帯の都道府県別増減率



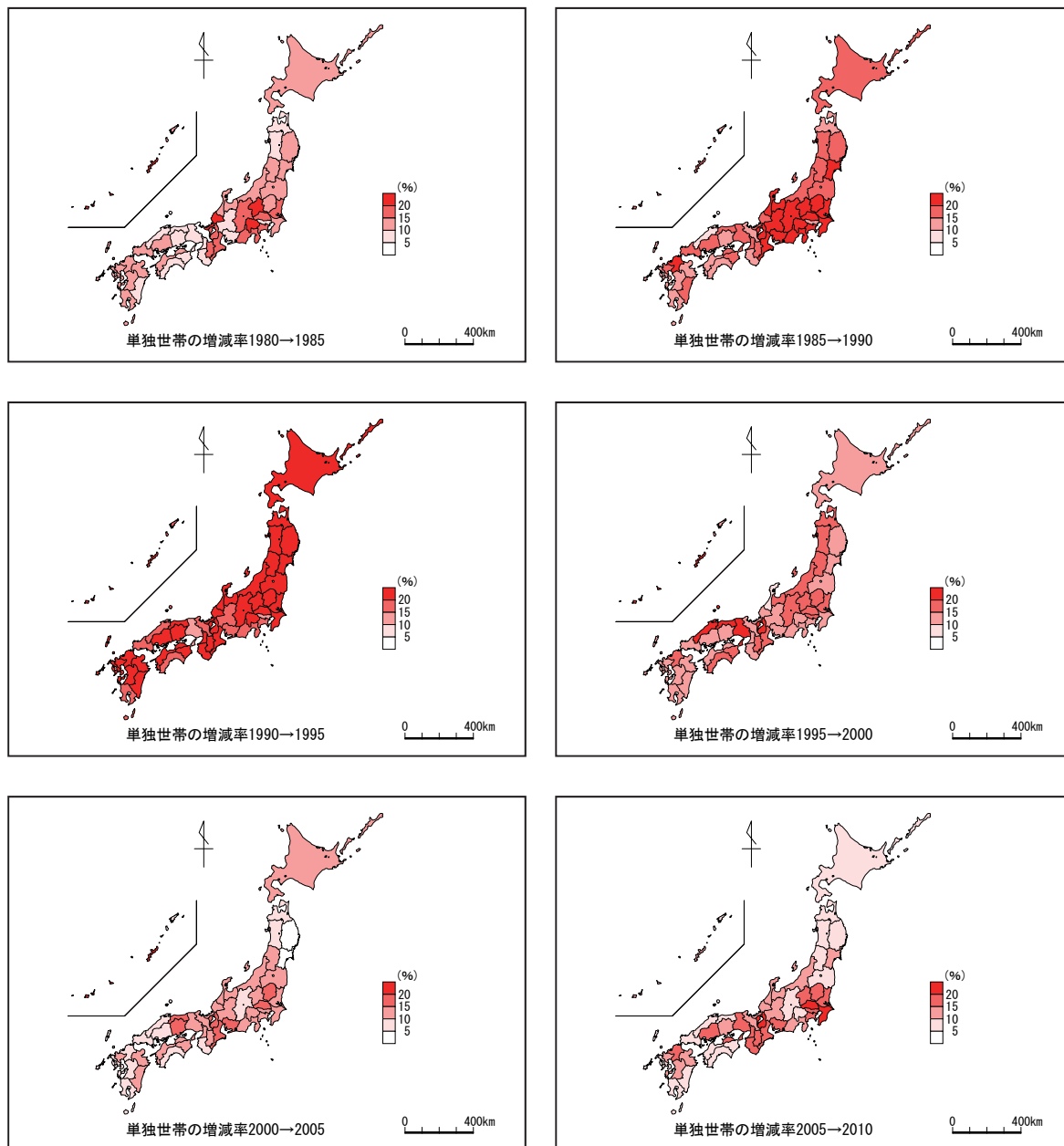
片親と子供の世帯の増加率をみると、従来は、相対的に大都市圏もしくはその周辺で高めであったが、2000年～2005年にかけて、伸び率はやや頭打ちになっている。しかし、2005年～2010年でも全国にて増加が続いている。

図表 2-56 片親と子供から成る世帯の都道府県別増減率



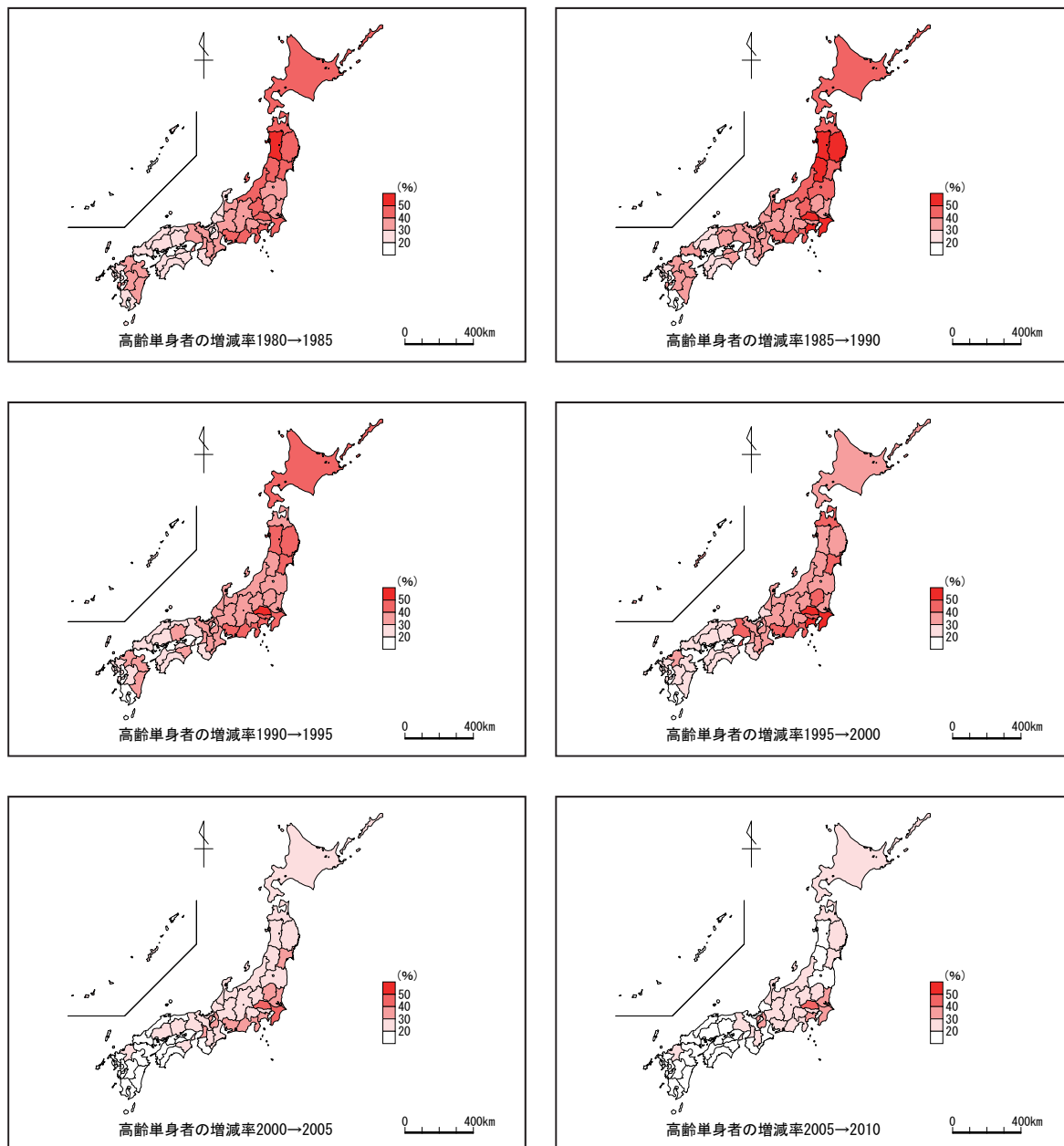
単独世帯の増加は、1995年位まで全国で高い水準にあったが、その後はやや低下し、バブル崩壊以降は、全国的に増加している中で、大都市地域の増加率が相対的に高まっている。

図表 2-56 単独世帯の都道府県別増減率



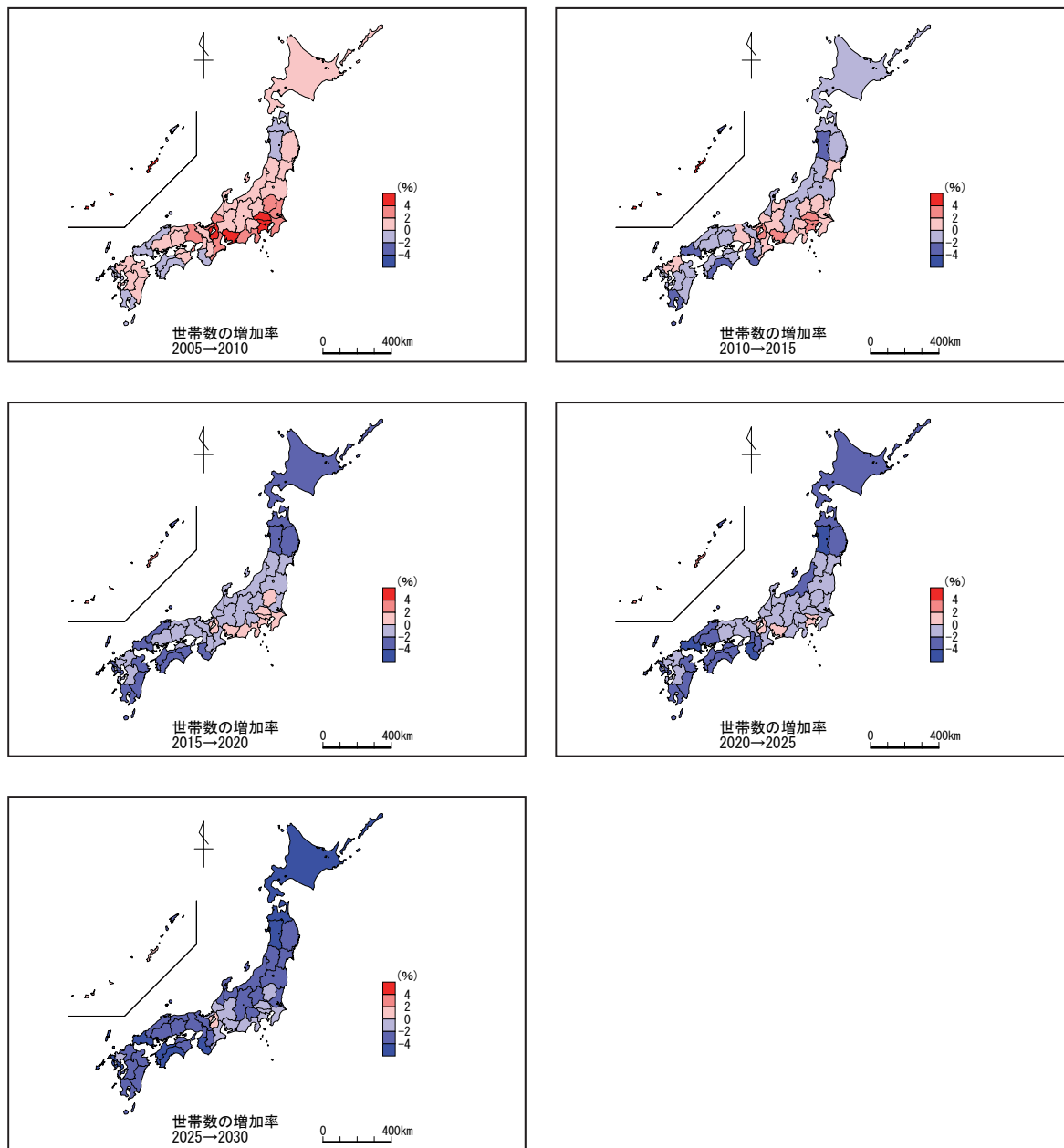
一方、高齢単独世帯の増加も 1995 年までは全国的な傾向であったが、その後は、埼玉県や神奈川県、滋賀県、愛知県などと、東日本で高めに推移している。

図表 2-57 高齢単身者の都道府県別増減率



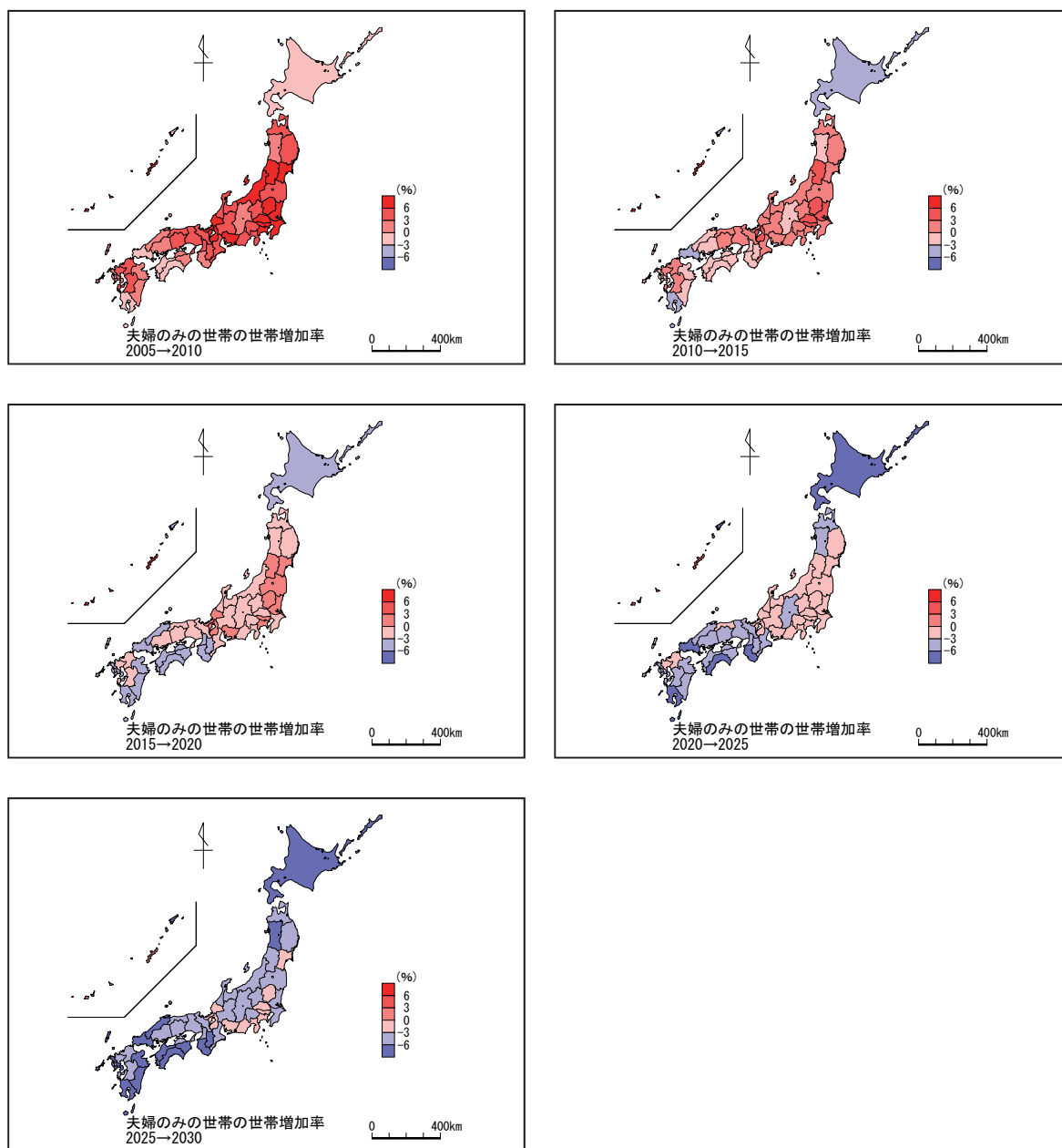
国立社会保障・人口問題研究所の予測によれば、世帯数は、当面は全国から大都市圏周辺で増加するが、2025年以降は滋賀県を除くすべての都道府県で減少に転ずると予測されている。

図表 2-58 将来予測に基づく世帯数の都道府県別増減率



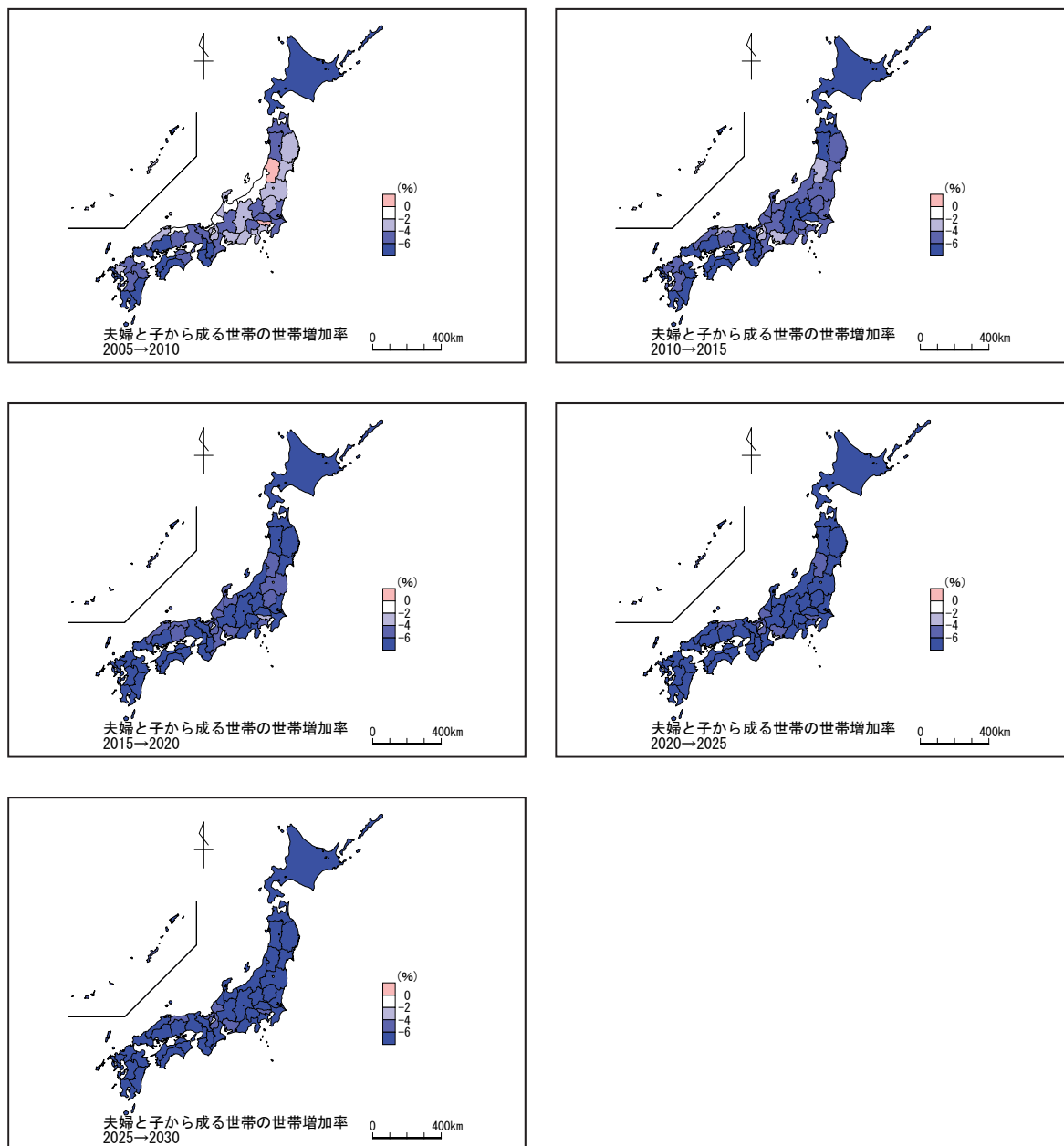
夫婦のみ世帯についてみると、2010年までは全国で増加を続けてきたが、2010年以降は北海道や中国地方、四国地方、九州地方で減少に転じ、2020年以降は中部から東北地方にかけてのみ増加するものと予測されている。

図表 2-59 将来予測に基づく夫婦のみの世帯の都道府県別増減率



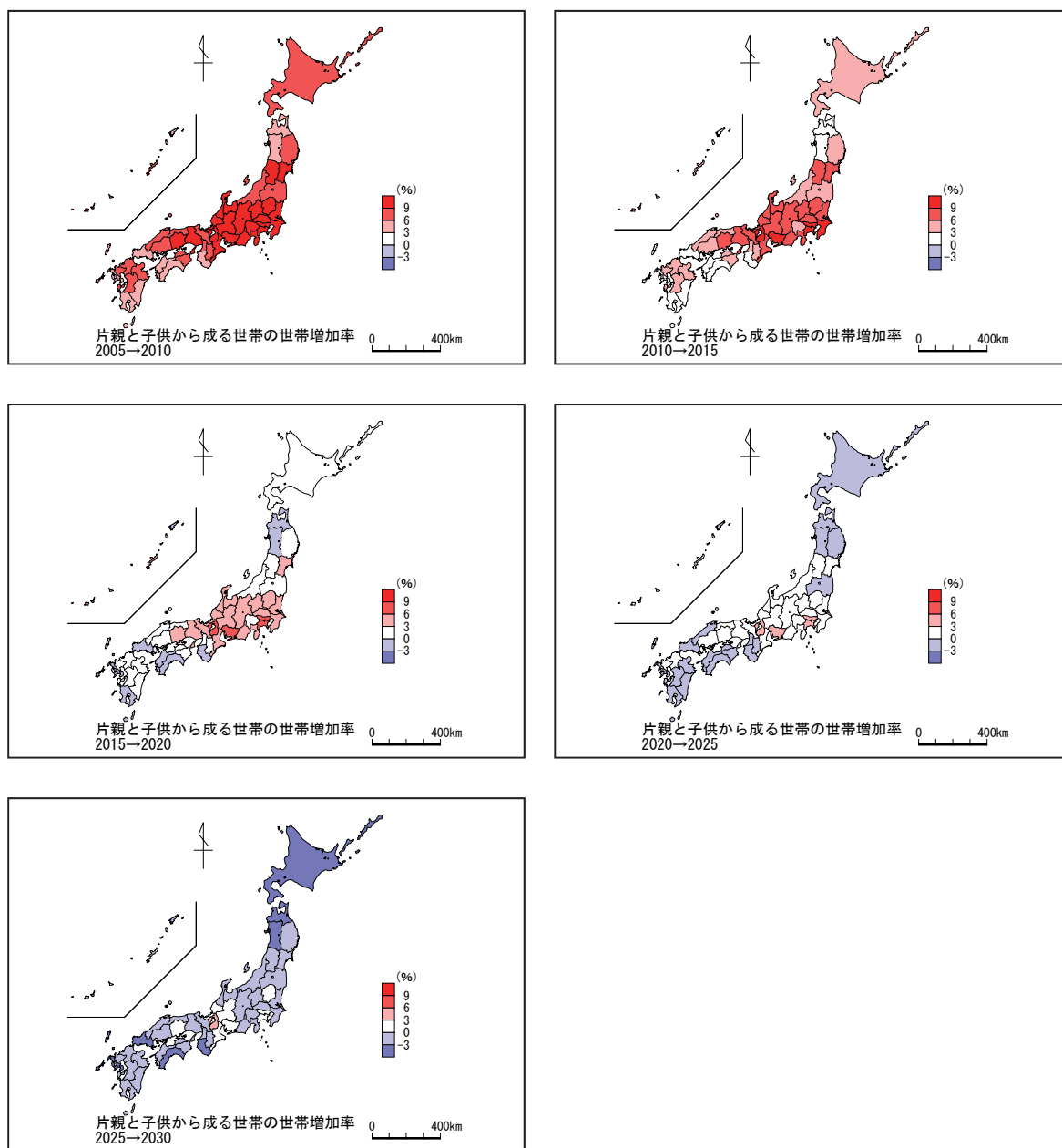
一方、夫婦と子供の世帯は、将来に渡り減少すると予測されている。

図表 2-60 将来予測に基づく夫婦と子供から成る世帯の都道府県別増減率



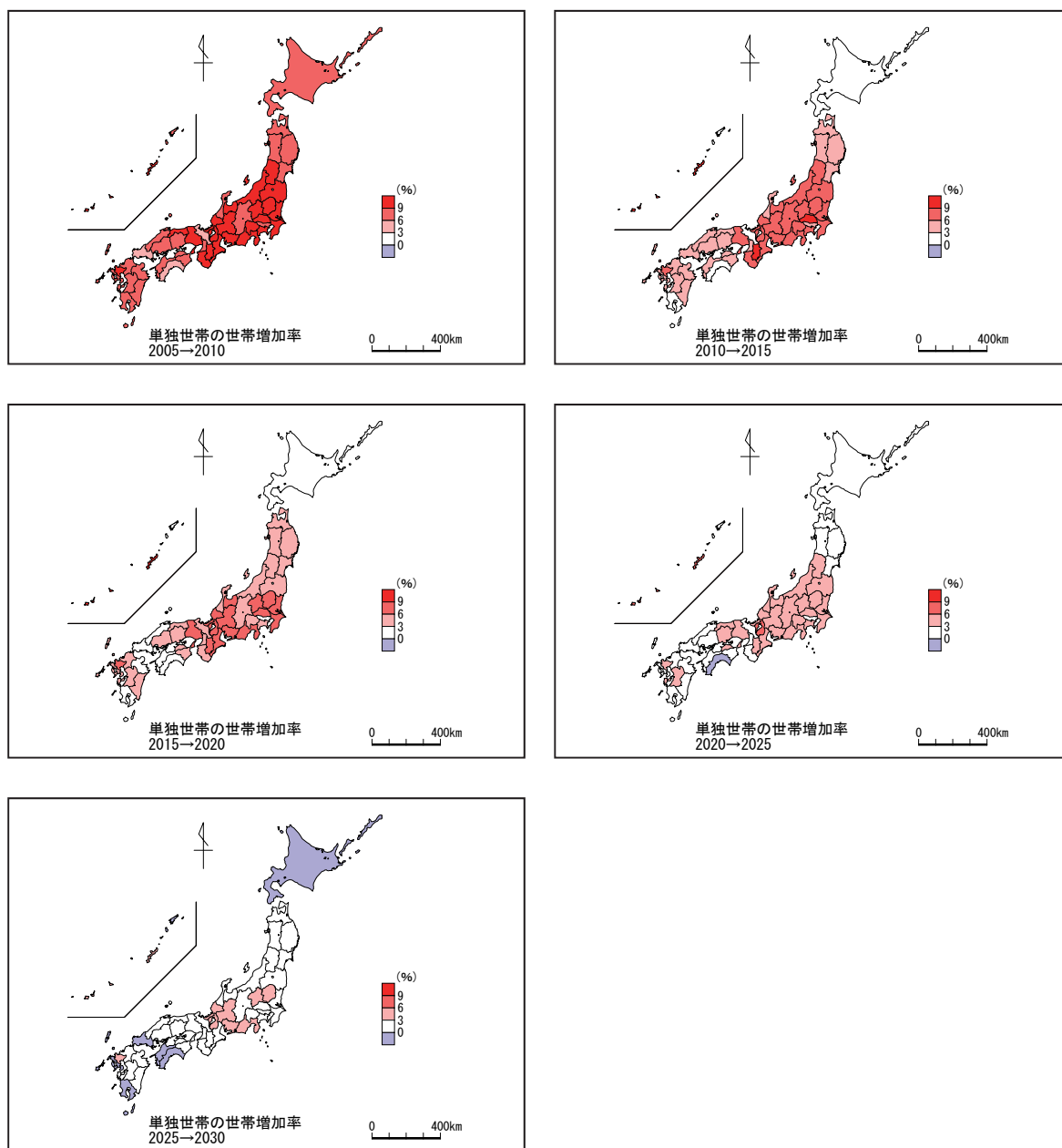
片親と子供から成る世帯は、2010年まではほぼ全国的に増加してきたが、2015年以降の増加地域は、首都圏や中部圏、近畿圏が顕著となり、さらに2025年以降の増加地域は、栃木県や東京都、神奈川県、愛知県、岐阜県、滋賀県などに限られるものと予測されている。

図表 2-61 将来予測に基づく片親と子供から成る世帯の都道府県別増減率



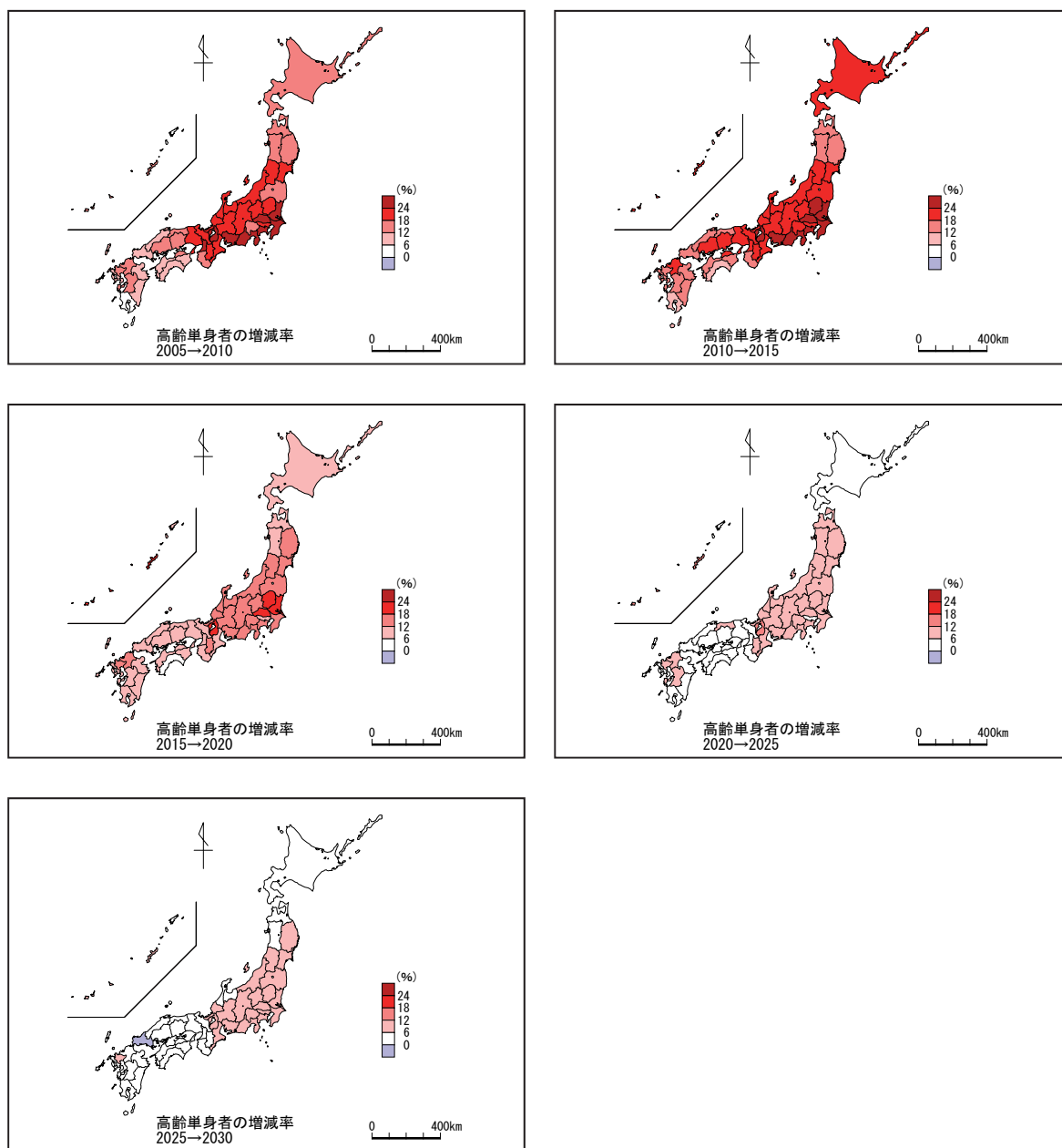
単独世帯は、将来に渡って、一般世帯数よりも増加率が高く、2025年以降は、北海道や山口県、愛媛県、高知県、鹿児島県を除き、増加し続けるものと予測されている。ただし、全般的に伸び率は縮小する見通しとなっている。

図表 2-62 将来予測に基づく単独世帯の都道府県別増減率



高齢単独世帯についても、将来に渡って、一般世帯数よりも増加率が高く、増加を続けるものと予測されている。ただし、2015年以降増加率は頭打ちとなり、2025年以降は山口県で減少に転ずるものと見込まれている。

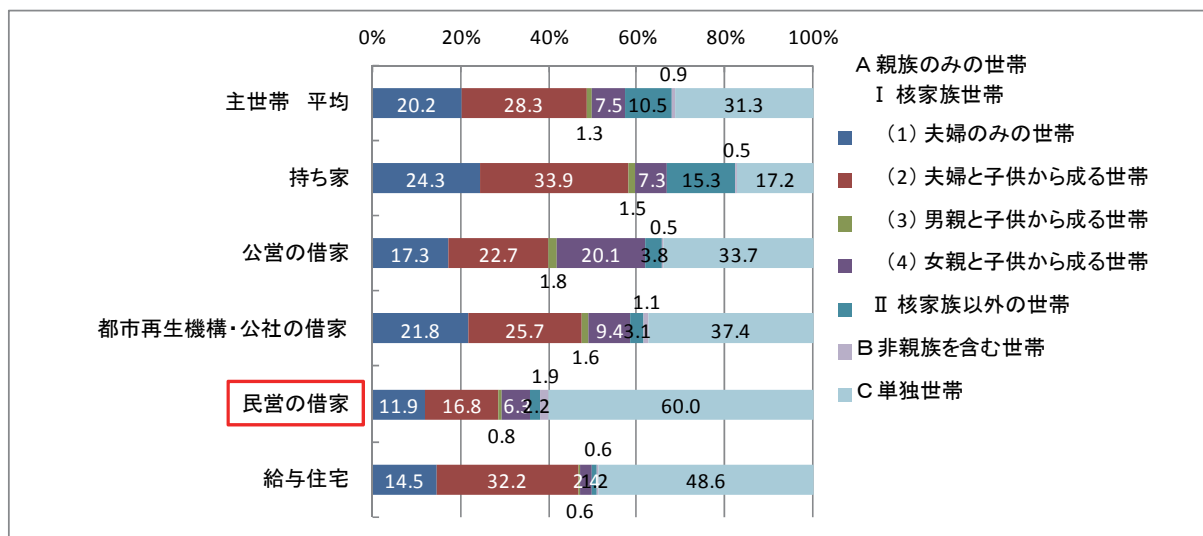
図表 2-62 将来予測に基づく高齢単身者の都道府県別増減率



③賃貸居住者の状況

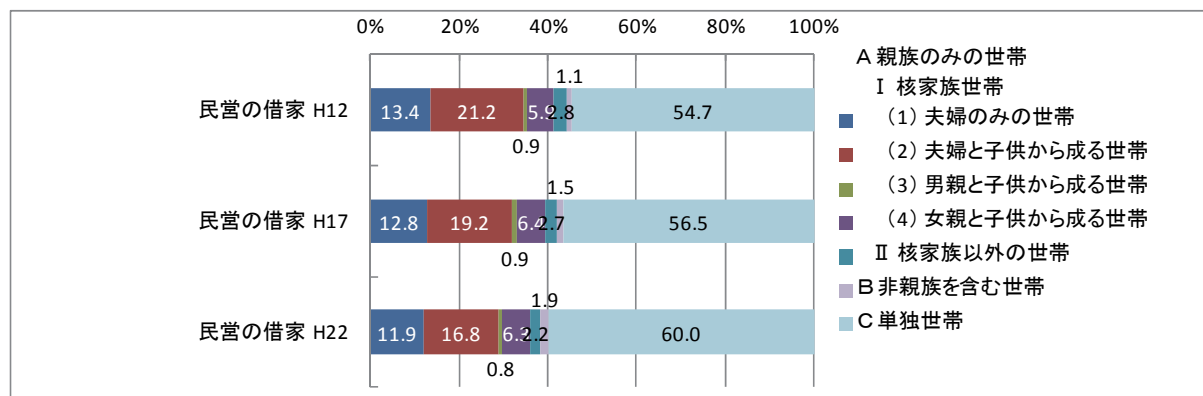
住宅の種類別に世帯の家族類型をみると、民営借家の世帯の60.0%が単独世帯である。単独世帯の割合は上昇傾向にあり、夫婦のみの世帯や夫婦と子どもの世帯の割合は低下している。

図表 2-63 住宅の種類別世帯の家族類型



出所: 2010年国勢調査

図表 2-64 民営借家に住む世帯の家族類型の推移

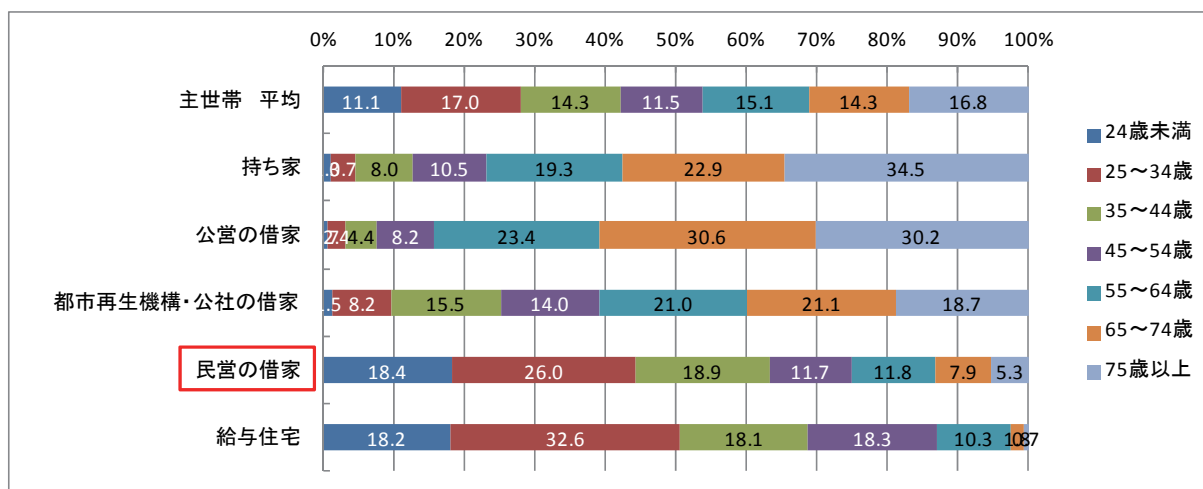


出所: 国勢調査

単独世帯について住宅の種類別に世帯主の年齢構成をみると、民営借家に住む世帯では 24 歳未満、25～34 歳及び 35～44 歳の割合が高く、これらで 60%を超える。

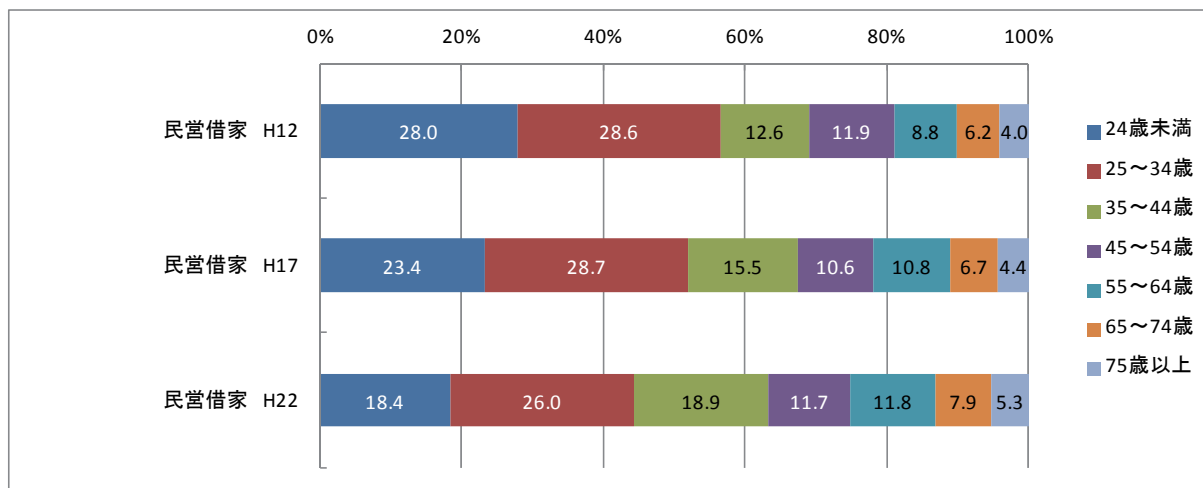
ただし、それらの層の割合は低下傾向にあり、55 歳以上の層の割合が上昇している。

図表 2-65 単独世帯の住宅の種類別世帯主の年齢構成



出所：2010年国勢調査

図表 2-66 民営借家に住む世帯の世帯主年齢構成の推移



出所：国勢調査

出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」2005年8月公表

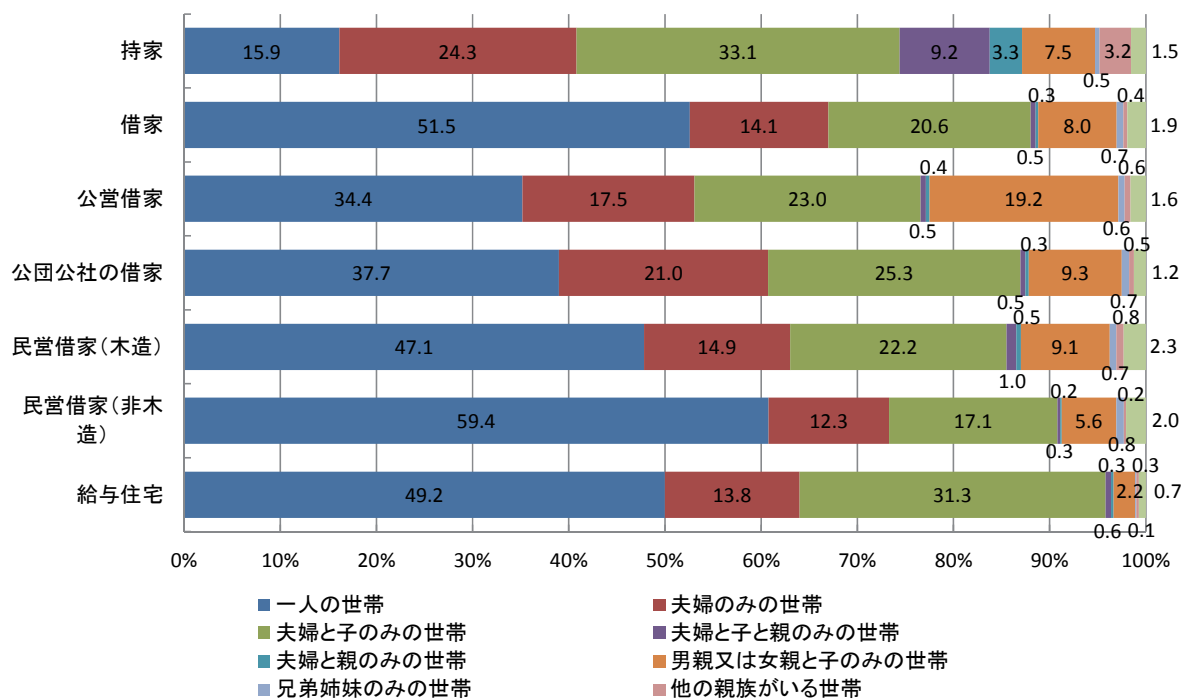
ここでいう世帯は「一般世帯」であり、以下の「施設等の世帯」は含まない(国勢調査の「世帯の種類」より)。
 ○寮・寄宿舎の学生・生徒：学校の寮・寄宿舎で起居を共にし、通学している学生・生徒の集まり
 ○病院・療養所の入院者：病院・療養所などに、すでに3か月以上入院している入院患者の集まり
 ○社会施設の入所者：老人ホーム、児童保護施設などの入所者の集まり
 ○自衛隊営舎内居住者：自衛隊の営舎内又は艦船内の居住者の集まり
 ○矯正施設の入所者：刑務所及び拘置所の被収容者並びに少年院及び婦人補導院の在院者の集まり
 ○その他：定まった住居を持たない単身者や陸上に生活の本拠(住所)を有しない船舶乗組員など

(4) 賃貸居住者の状況

① 賃貸居住世帯の家族類型

賃貸居住世帯を家族類型別にみると、一人の世帯が借家全体の51.5%を占めており、民営借家非木造に限ると59.4%を占めている。

図表2-67 所有関係別・家族類型別世帯数割合



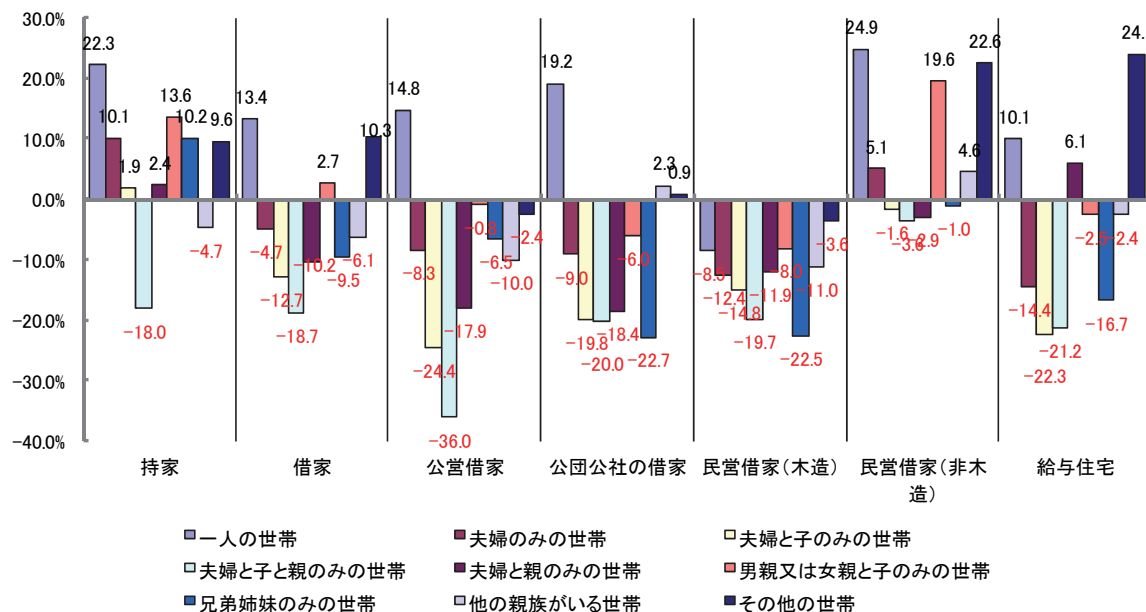
出所：平成20年 住宅・土地統計調査

平成15年と20年の伸び率をみると、借家では、一人の世帯、男親又は女親と子のみの世帯、その他の世帯が増加している他はすべて減少している。

しかし、非木造の民営借家は、夫婦のみの世帯と他の親族がいる世帯も増加しており、増加率も全体的に高くなっている。これに対し、木造の民営借家はすべての類型で減少している。

一方、持家は、夫婦と子と親のみの世帯と他の親族がいる世帯以外は、増加している。

図表2-68 所有関係別・家族類型別世帯数の平成15～20年増減割合

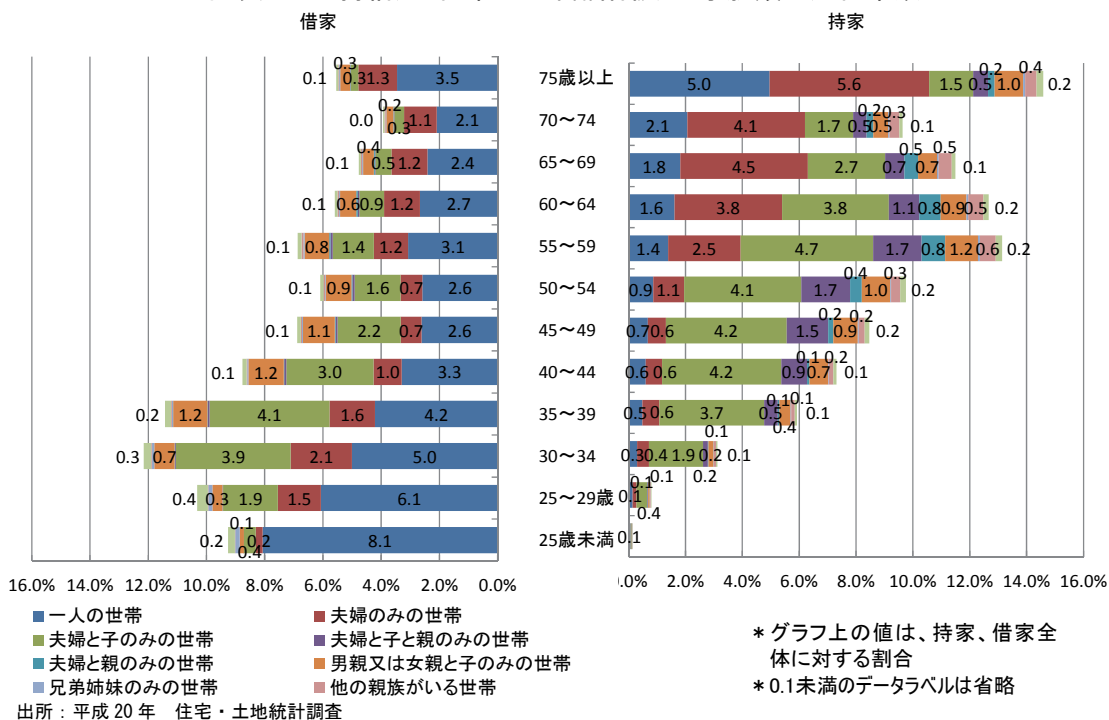


出所：平成20年 住宅・土地統計調査

世帯主の年齢別に構成率をみると、借家では20～30歳代の一人の世帯、夫婦と子のみの世帯の割合が高くなっている。また、一人の世帯では75歳以上の割合も比較的高くなっている。

持家では、40～50歳代の夫婦と子のみの世帯、夫婦と子と親のみの世帯の割合が高くなっている。また、60歳以上になると、夫婦のみの世帯の割合が高くなっており、子が世帯分離した後夫婦のみ持ち家に暮らす形態が持ち家において多いことが分かる。75歳以上では、一人の世帯の割合が極端に高くなっている。

図表2-69 持借別・世帯主の年齢階級別・家族類型別世帯数



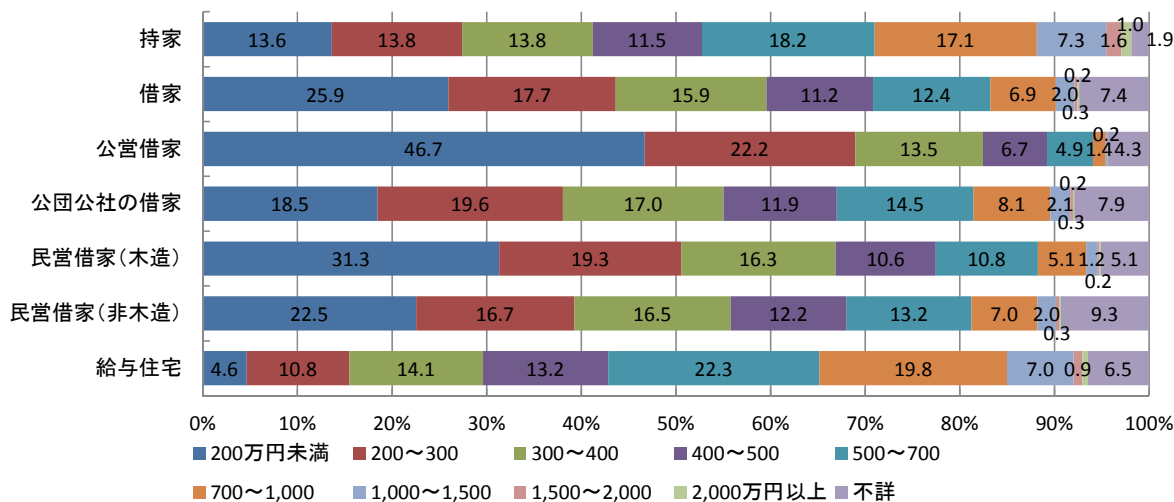
* グラフ上の値は、持家、借家全体に対する割合
* 0.1未満のデータは省略

出所：平成20年 住宅・土地統計調査

②世帯主収入階級

借家世帯の世帯主収入階級をみると、借家全体では200万円未満が25.9%と最も割合が高く、400万円未満で全体の60%近くを占める。一方、持家は500～700万円、700～1,000万円の割合がそれぞれ18.2%、17.1%と最も高くなっており、大凡の傾向として、借家世帯よりも収入が高めである。

図表2-70 所有関係別・世帯主の収入階級別世帯数割合

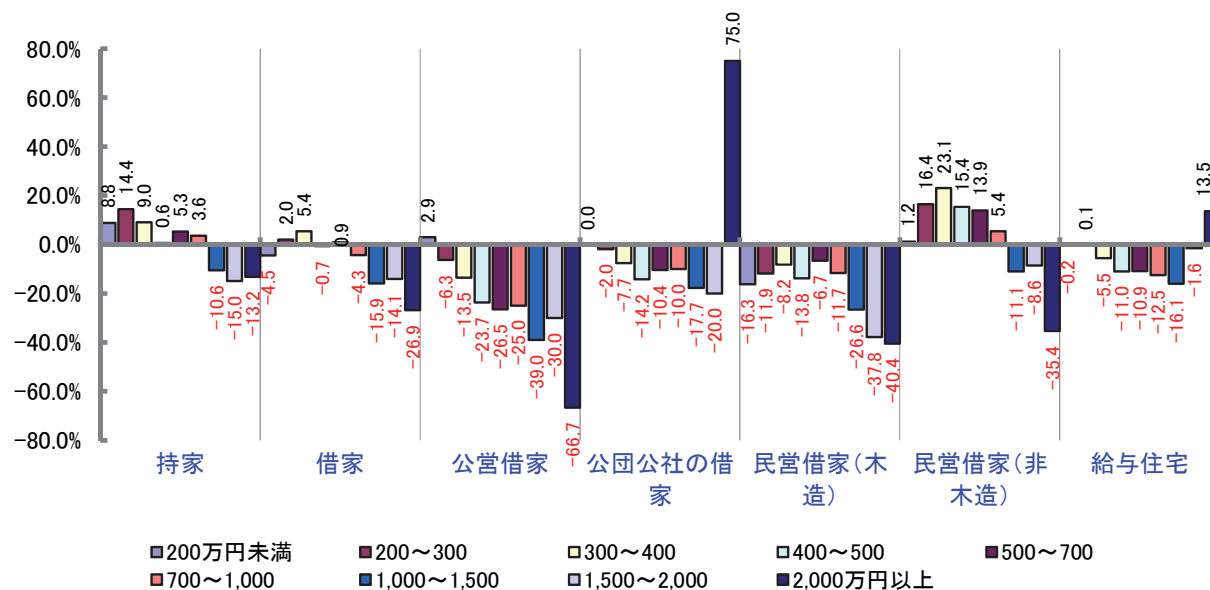


出所：平成20年 住宅・土地統計調査

平成15年と20年の伸び率をみると、借家では、200～300万円と300～400万円、500～700万円がわずかに増加しており、他は減少している。しかし、非木造の民営借家では、200万円未満から1,000万円まで増加している。木造の民営借家はすべて減少しており、減少幅も大きい。

一方、持家は、1,000万円未満の世帯が増加している。

図表2-71 所有関係別・世帯主の収入階級別世帯数の平成10～15年増減割合



出所：住宅・土地統計調査 2003年及び2008年

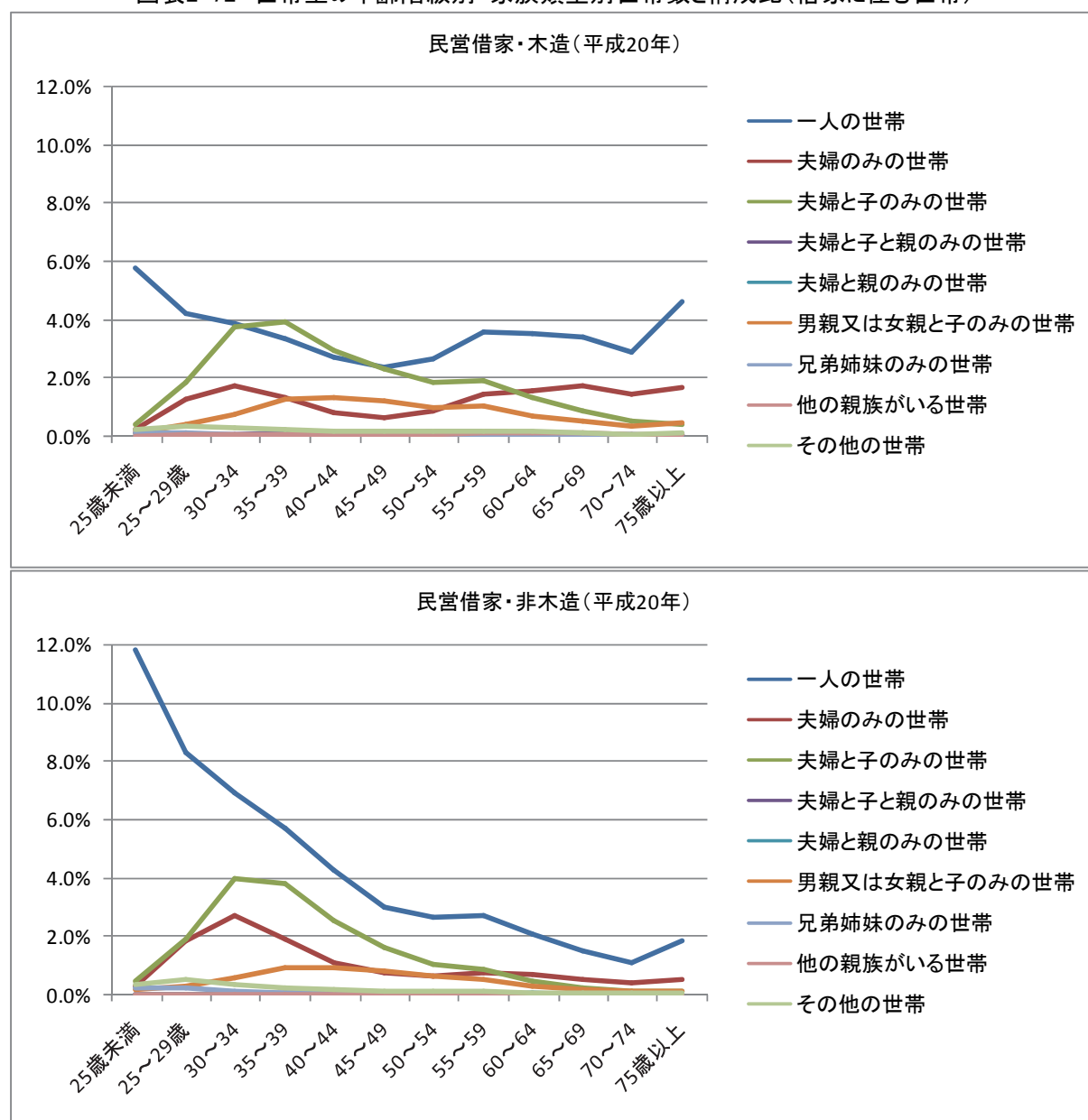
③ 民営借家居住世帯の世帯主年齢別家族類型別特徴

民営借家に住む世帯全体に占める、世帯主の年齢別、家族類型別構成率をみると、木造の民営借家では、一人の世帯がどの年代も他に比べ高くなっている点や、比較的高齢層の夫婦のみ世帯の割合が高くなっている点に特徴が認められる。

非木造の民営借家では、20歳未満から30歳代の一人の世帯の割合が圧倒的に高い点が特徴的である。

30～40歳代の夫婦と子のみの世帯は、木造・非木造どちらも比較的高くなっており、やはりこの層が民営借家の主要な需要層であることが分かる。

図表2-72 世帯主の年齢階級別・家族類型別世帯数と構成比(借家に住む世帯)



出所：平成20年 住宅・土地統計調査

④従前の居住形態

民営借家から民営借家に住み替えた世帯は 250 万世帯（24.1%）あり、住み替えた世帯としては最も多い。次いで親族の家から民営借家の 148 万世帯（14.3%）である。これに対し、持家から民営借家への住み替えは 63 万世帯（6.1%）である。

一方、民営借家から持家へは 150 万世帯（14.5%）、持家から持家への住み替えは 75 万世帯（7.5%）である。

民営借家に住み替えた世帯の従前の住宅種類別割合の推移をみると、平成 10 年から、民営借家（共同建て）からの住み替えの割合が増加している。

図表2-73 所有関係別・家計を主に支える者の従前の居住形態

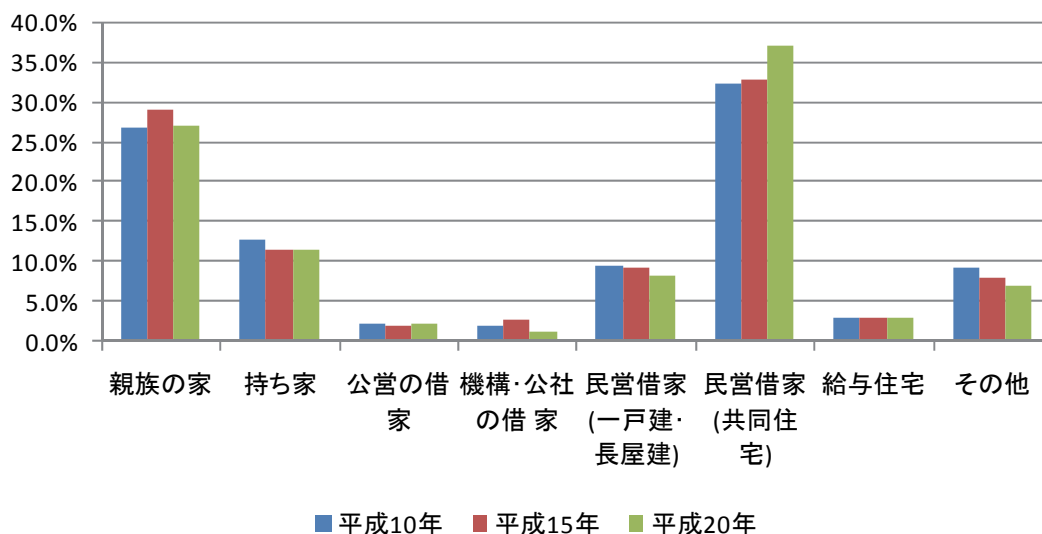
H20 世帯数

	家計を主に支える者の従前の居住形態								総 数
	親族の家	持ち家	公営の借家	公団・公社の借家	民営借家（一戸建・長屋建）	民営借家（共同住宅）	給与住宅	その他	
持ち家	406,200	774,800	153,400	120,900	321,500	1,177,400	303,300	68,500	3,408,100
公営の借家	54,900	32,800	86,000	16,400	55,900	141,400	5,200	18,100	424,600
公団・公社の借家	32,800	31,200	8,500	48,100	14,600	77,000	9,100	11,000	238,400
民営借家	1,483,400	632,200	121,800	67,800	458,800	2,037,200	163,500	386,800	5,489,800
給与住宅	136,100	105,900	9,100	7,900	25,900	138,100	249,000	93,500	780,300
主世帯総数	2,113,500	1,576,900	378,700	261,000	876,600	3,571,000	730,100	579,800	10,341,100

H20 構成率(%)

	家計を主に支える者の従前の居住形態								総 数
	親族の家	持ち家	公営の借家	公団・公社の借家	民営借家（一戸建・長屋建）	民営借家（共同住宅）	給与住宅	その他	
持ち家	3.9%	7.5%	1.5%	1.2%	3.1%	11.4%	2.9%	0.7%	33.0%
公営の借家	0.5%	0.3%	0.8%	0.2%	0.5%	1.4%	0.1%	0.2%	4.1%
公団・公社の借家	0.3%	0.3%	0.1%	0.5%	0.1%	0.7%	0.1%	0.1%	2.3%
民営借家	14.3%	6.1%	1.2%	0.7%	4.4%	19.7%	1.6%	3.7%	53.1%
給与住宅	1.3%	1.0%	0.1%	0.1%	0.3%	1.3%	2.4%	0.9%	7.5%
主世帯総数	20.4%	15.2%	3.7%	2.5%	8.5%	34.5%	7.1%	5.6%	100.0%

民営借家に住み替えた世帯の従前の住宅種類別割合



出所：平成 20 年 住宅・土地統計調査

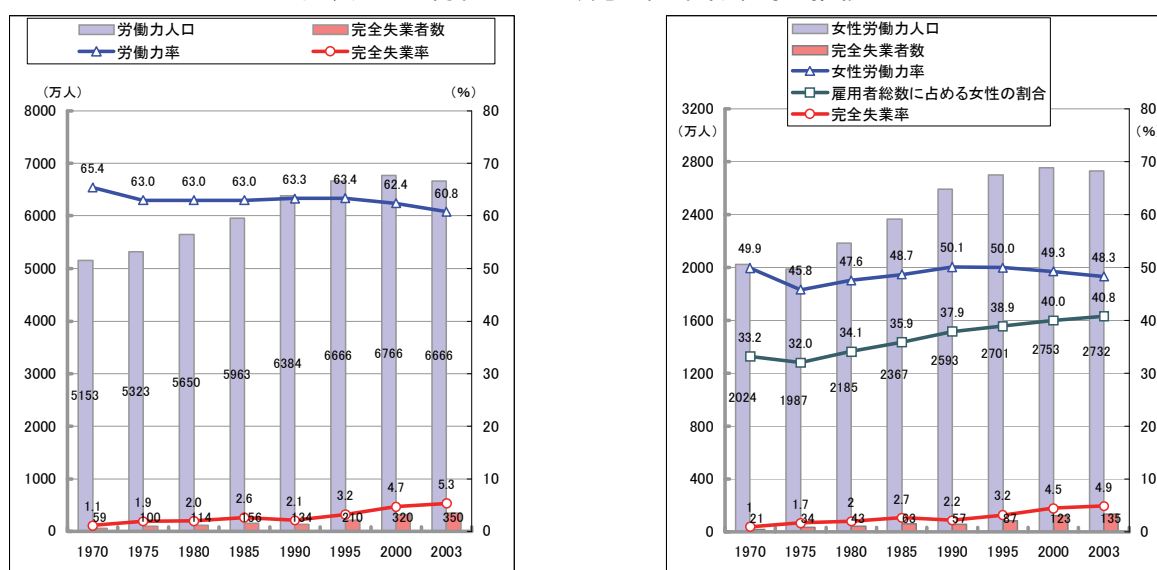
(5) ライフスタイルの要因検討(就業形態や人口移動要因等)

① 労働に係わる事項

労働力人口は2000年から2003年にかけて減少に転じ、労働力率も1995年以降低下している。1990年以降は失業者、失業率ともに増加傾向にある。

女性の労働力人口と労働力率は伸び悩みから最近では低下する傾向にあるが、女性の失業率は男性よりも低く、雇用者総数に占める女性の割合は引き続いて伸びている。労働力の割合は増加傾向を維持している。女性の社会進出が進むと、賃貸住宅への需要は生じるが、晩婚化、少子化による需要減少が進むと予想される。

図表2-74 労働力人口、完全失業者数等の推移



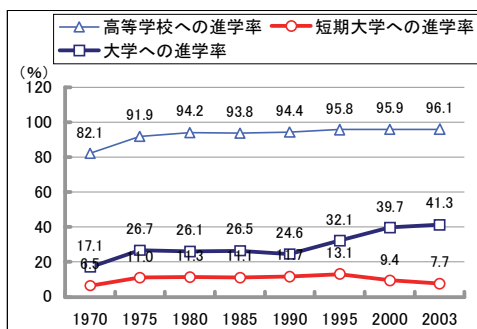
※ 完全失業率 = 完全失業者 ÷ 労働力人口 × 100
 労働力率 = 労働力人口 (就業者数及び完全失業者) ÷ 15歳以上人口 × 100
 出所: どちらも総務省「労働力調査」

大学（４年制）への進学率が上昇する一方、高校、短大を含めた就職率は低下傾向にあり、フリーター人口が増加している。定職のないフリーターが増えて自宅を居住の拠点にするとすれば、賃貸住宅需要は縮小すると考えられる。

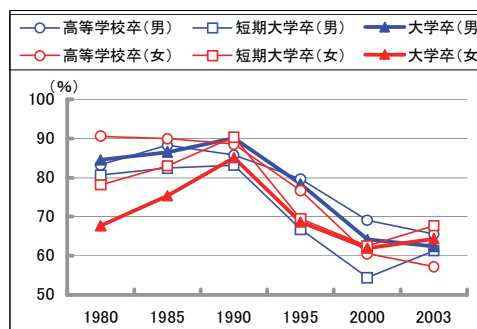
一方、女性のフリーターが増えることは、晩婚化、少子化を前提とすれば、賃貸住宅需要の減少に結びつくといえる。

図表2-75 進学、就職に関わる各種指標

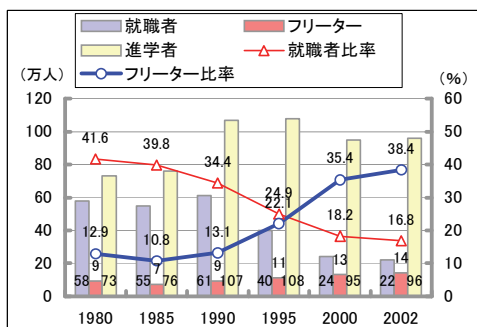
■ 進学率の推移



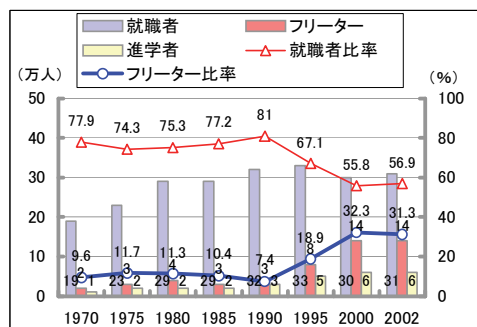
■ 就職者割合の推移



■ フリーター人口（高校卒業者）等の推移



■ フリーター人口（大学卒業者）等の推移



出所：文部科学省「学校基本調査」より作成

【グラフ上段に関する注記】

〈左表〉
 ※高等学校への進学率＝（進学者数＋就職進学者数）÷中学校卒業数×100
 ただし、高等学校の通信制過程（本科）への進学者、浪人は除く
 大学、短期大学への進学率＝大学（学部）・短大（本科）への入学者数÷3年前の中学校卒業数×100
 〈右表〉
 ※大学＝就職進学者を含む就職者数÷（卒業者－進学者－臨床研修医（予定者含む））×100
 短期大学＝就職進学者を含む就職者数÷（卒業者－進学者）×100
 高等学校＝就職進学者を含む就職者数÷（卒業者－進学者（就職進学者を除く））×100

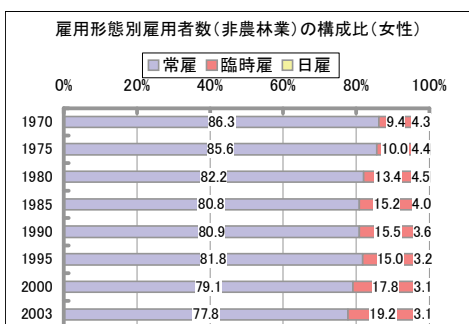
【グラフ下段に関する注記】

※就職者は給料、賃金、報酬、その他経常的な収入を目的とする仕事に就いた人（自家・自営業に就いた人は含めるが、アルバイトなど臨時的な仕事に就いた人は含めない）。
 ※進学者は、「大学進学者（大学・短期大学への進学者。通信教育の学生を含む）」と「専修学校進学者（専修学校（専門課程）進学者、専修学校（一般課程）等入学者、各種学校入学者及び公共職業能力開発施設等入学者）」
 ※高卒の「フリーター」は、進路が未定であることがあきらかな人で、「大学進学者」、「専修学校進学者」及び「就職者」のいずれにも該当しない人。大卒の「フリーター」は、進路が未定であることがあきらかな人で、臨時的な収入を目的とする仕事に就いた人、「就職者」及び「進学者」のいずれにも該当しない人。
 ※「就職者比率」は卒業生全体に占める就職者の割合。「フリーター比率」はフリーターと就職者の合計に占めるフリーターの割合。

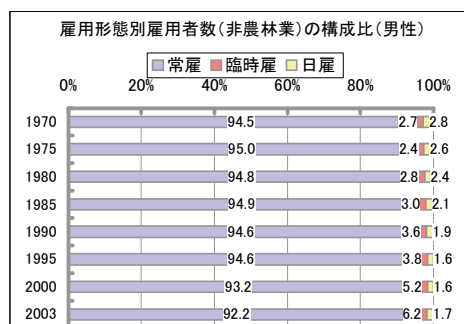
1995年以降臨時雇やパート、アルバイト、派遣社員を含む嘱託・その他の雇用者の割合が増加傾向にあり、全体の割合は少ないものの、男性でも同様の傾向にある。これが「働き方」の変化であるとする、こうした働き方を選択する世帯主が居住のために選択するのは賃貸住宅になると考えられる（長期の住宅ローンの確保は難しい等）。

しかし、女性の社会参加に伴う少子化を通じた需要の減少がより大きいと予想される。

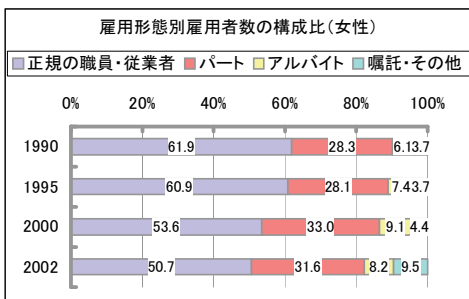
図表2-76 パート、アルバイトに関わる各種指標



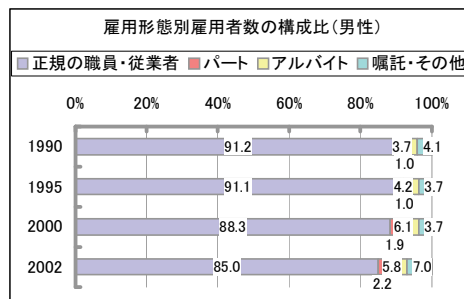
資料：どちらも総務省「労働力調査」



* 常雇：「臨時雇」、「日雇」以外の雇用者
 臨時雇：1ヶ月以上1年以内の期間を定めて雇われている者
 日雇：日々または1ヶ月未満の契約で雇われている者



出所：どちらも総務省「労働力調査特別調査」(2002年を除き各年2月、2002年は年平均)



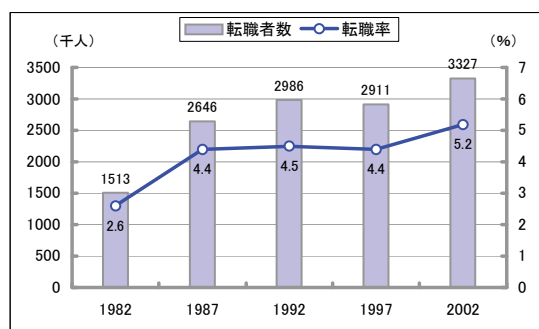
* 役員を除く雇用者に占める割合

単身赴任者や転居を必要とする人事異動にはやや頭打ち傾向がみられるものの、これまで徐々に増えており、転職者も増加傾向にある。

今後、転職が増えたり、転居が必要な異動が増加したりすれば、賃貸住宅需要は増えると予想される。

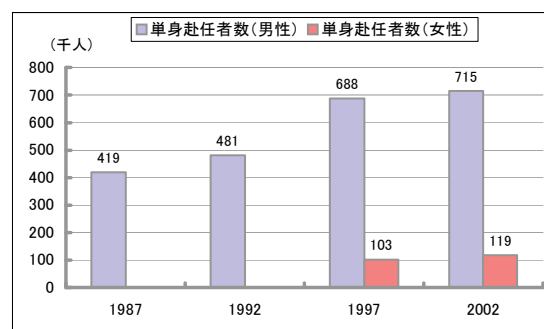
図表2-77 転職者、単身赴任等に関わる各種指標

■ 転職者の推移



※ 転職者は、1年前の勤め先(企業)と現在の勤め先とが異なっている者
 転職率 = 転職者数 ÷ 有業者数 × 100

■ 単身赴任者の推移



※ 単身赴任者数は、雇用者で、単身、かつ、有配偶である者の数
 資料: どちらも総務省「就業構造基本調査」

■ 人事異動の動向

	転居を必要とする人事異動がある	有配偶単身赴任者がいる	うち女性	有配偶単身赴任者総数	うち女性	1企業平均有配偶単身赴任者数		
						全企業	転居を必要とする人事異動がある企業	有配偶単身赴任者がいる企業
1990	20.1	15.7		2047		2.1	10.6	13.6
1994	20.2	15.9	0.2	2540	5	2.4	12.1	15.3
1998	28.1	19.1	0.4	3141	9	2.6	9.4	13.8
2004	29.2	19.6	0.6	3170	9	2.9	10.1	15.0

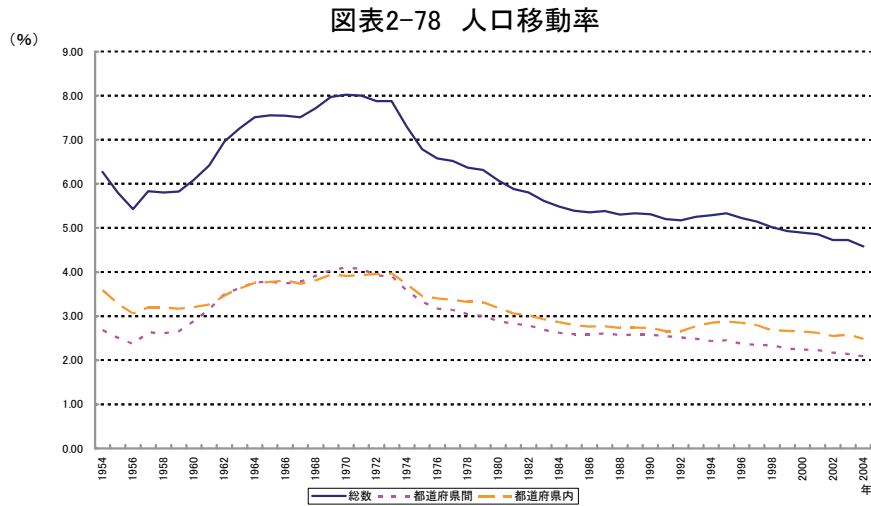
※ 本社の常用労働者が30人以上の民間企業から産業、企業規模別に一定の方法で抽出した約5,300企業を対象とした調査

出所: 厚生労働省「就労条件総合調査」(2000年以前は賃金労働時間制度等総合調査)

②人口移動に係わる事項

全国の人口移動率（移動総数／総人口）は、1973年のオイルショック以降、減少傾向を続けている。都道府県間移動率は1970年代に、都道府県内移動率を上回ったことがあるものの、以降は一貫して都道府県内移動率の方が高く推移している。

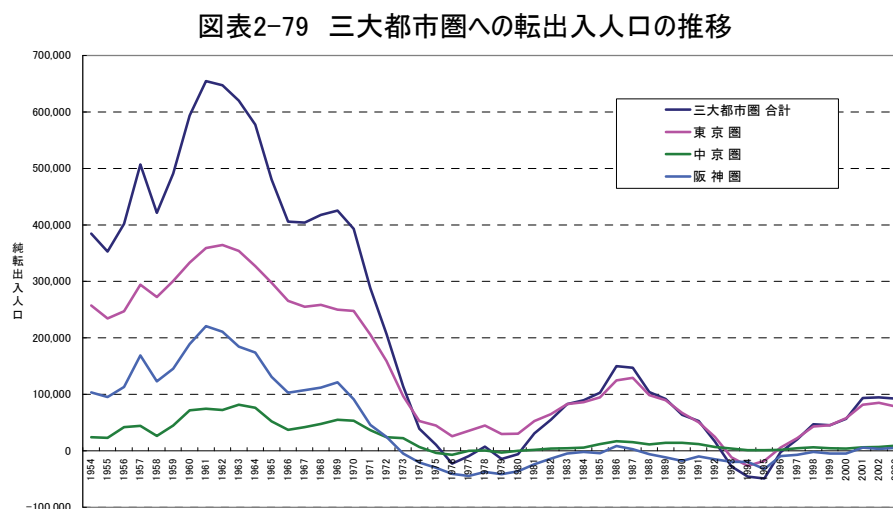
移動率が低下していくなかで、賃貸住宅需要は中・長期的にマイナスに働くと考えられる。



出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告年報」より作成

三大都市圏への転出入人口の推移をみると、1996年以降、転入超過に転じている（中京圏は1980年以来わずかながら転入超過を維持、阪神圏は2001年から転入超過）。

転入超過が今後も継続すれば、大都市圏における賃貸住宅需要は上昇するとみることができる。

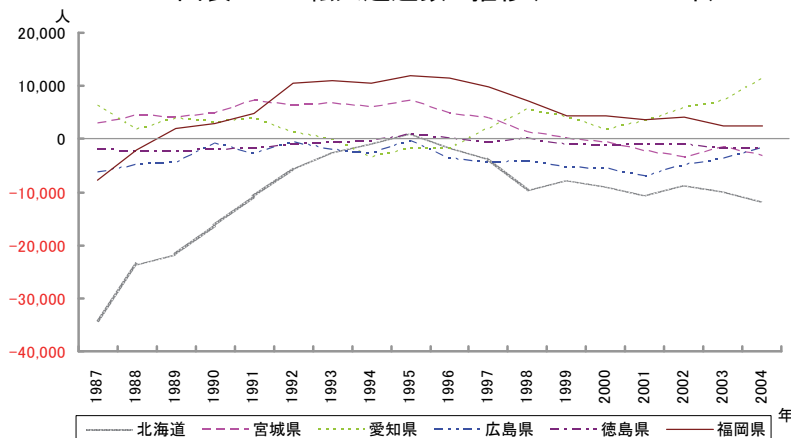


出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告年報」より作成

三大都市圏への転出入人口の推移とは逆に、転入超過傾向にあった県（地方大都市圏等）の最近の動向をみると、転入超過数が減ったり、転出超過になっている様子が見えてくる。

こうした状況の変化により、地方の賃貸住宅需要はどのように変化するのか検討が必要である。

図表2-80 転入超過数の推移(1987~2004年)



出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告年報」より作成

人口移動調査によると、大都市圏から非大都市圏への今後5年間の見通しは過去5年よりも高まっている。

大都市圏から非大都市圏への移動の理由は転職及び転勤、定年退職、生活環境、親と同居などであり、大都市圏にて就業していた非大都市圏出身者のUターンがうかがえる。一方、非大都市圏から大都市圏への移動の理由は就職が最大であり、ついで転勤、生活環境がある。

図表2-81 過去と今後の移動パターンと移動理由

■過去と今後の地域類型間移動パターン (%)			■今後5年間の移動理由と移動パターン(世帯主) (%)								
移動パターン	今後5年間	過去5年間	理由	総割合	(数)	大都市圏内	大都市圏 ↓ 非大都市圏	非大都市圏 ↓ 大都市圏	非大都市圏内	大都市圏 ↓ わからない	非大都市圏 ↓ わからない
大都市圏内	50.9	51.0	入学・進学	0.6	(13)	0.7	0.8	1.8	0.5	0.6	0.4
非大都市圏内	38.6	39.7	就職	8.5	(173)	4.7	5.8	29.1	7.6	7.0	19.3
大都市圏→非大都市圏	6.1	4.3	転職	5.0	(102)	4.0	12.5	3.6	4.3	5.1	6.1
非大都市圏→大都市圏	4.5	5.0	転勤	12.2	(247)	5.1	15.0	23.6	11.2	23.1	16.1
総数	100.0	100.0	家業継承	0.8	(17)	0.4	1.7	-	1.9	0.3	-
			定年退職	3.6	(73)	3.3	10.0	5.5	4.1	2.5	1.1
			住宅事情	19.7	(401)	32.0	5.0	-	19.2	13.3	6.9
			生活環境	9.4	(190)	11.0	10.0	14.5	7.9	10.4	5.4
			通勤通学	2.5	(50)	4.9	0.8	-	1.7	1.6	-
			親と同居等	7.7	(157)	10.0	16.7	3.6	10.2	1.3	0.8
			子と同居等	1.7	(34)	2.1	-	3.6	2.4	-	1.1
			随伴移動	1.0	(20)	0.1	0.8	1.8	1.0	2.5	1.1
			結婚	7.2	(147)	6.3	4.2	1.8	10.0	8.2	5.0
			子育て環境	2.9	(59)	3.6	-	-	3.5	2.5	2.3
			その他	7.5	(152)	5.6	10.8	5.5	7.1	11.4	7.7
			不詳	9.7	(197)	6.3	5.8	5.5	7.3	10.1	26.4
			総数	100.0	(2,032)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
						(701)	(120)	(55)	(579)	(316)	(261)

出所：国立社会保障・人口問題研究所「第5回人口移動調査」2001年

(参考) 外国人登録人口の推移

外国人登録者数は、従来は増加を続けていたが、2008年以降の登録者数をみると、徐々に減少に転じており、2012年は203万人にとどまっている。2008年以降2012年までに登録者数が伸びているのは、北海道や福岡、佐賀、鹿児島、沖縄のみとなっている。

図表2-82 外国人登録者数の推移

	2008	2009	2010	2011	2012	08～12の 変化率
全 国	2,217,426	2,186,121	2,134,151	2,078,508	2,033,656	-8.29
北 海 道	21,318	21,866	22,239	22,029	22,027	3.33
青 森	4,835	4,795	4,457	3,987	3,930	-18.72
岩 手	6,593	6,349	6,191	5,234	5,372	-18.52
宮 城	16,091	16,500	16,101	13,973	14,214	-11.66
秋 田	4,405	4,337	4,061	3,794	3,702	-15.96
山 形	7,257	6,963	6,591	6,246	6,214	-14.37
福 島	12,863	12,153	11,331	9,623	9,259	-28.02
茨 城	56,277	56,362	54,439	51,598	50,562	-10.16
栃 木	35,209	34,216	32,607	31,101	30,087	-14.55
群 馬	47,985	44,906	43,082	41,963	41,181	-14.18
埼 玉	121,515	123,600	123,137	119,727	117,845	-3.02
千 葉	111,228	115,791	114,254	110,235	105,523	-5.13
東 京	402,432	415,098	418,012	405,692	393,585	-2.20
神 奈 川	171,889	173,039	169,405	166,154	162,142	-5.67
新 潟	14,662	14,411	13,831	13,374	13,134	-10.42
富 山	15,744	14,489	13,857	13,729	13,646	-13.33
石 川	12,171	11,601	11,286	10,783	10,839	-10.94
福 井	13,682	12,881	12,418	12,176	12,202	-10.82
山 梨	17,281	16,558	15,732	15,101	14,388	-16.74
長 野	42,849	38,279	35,186	33,717	31,788	-25.81
岐 阜	57,570	52,241	48,461	47,375	45,878	-20.31
静 岡	103,279	93,499	86,158	82,184	77,353	-25.10
愛 知	228,432	214,816	204,836	200,696	195,970	-14.21
三 重	53,073	49,087	46,475	45,312	42,879	-19.21
滋 賀	32,292	28,594	26,417	25,436	24,809	-23.17
京 都	53,163	52,998	52,742	52,563	52,096	-2.01
大 阪	211,782	209,935	206,951	206,324	203,288	-4.01
兵 庫	102,522	102,059	100,387	98,515	97,164	-5.23
奈 良	11,588	11,403	11,304	11,194	11,137	-3.89
和 歌 山	6,438	6,261	6,152	5,945	5,791	-10.05
鳥 取	4,540	4,322	4,173	4,041	3,947	-13.06
島 根	5,638	5,822	5,695	5,458	5,486	-2.70
岡 山	23,378	23,145	22,394	21,488	20,968	-10.31
広 島	42,226	41,352	39,657	39,261	38,545	-8.72
山 口	14,996	14,784	14,324	13,825	13,495	-10.01
徳 島	5,521	5,409	5,157	4,957	4,981	-9.78
香 川	8,786	8,772	8,389	8,315	8,277	-5.79
愛 媛	9,728	9,698	8,986	8,857	8,905	-8.46
高 知	3,578	3,605	3,460	3,429	3,380	-5.53
福 岡	50,963	52,172	52,750	52,555	53,356	4.70
佐 賀	4,315	4,336	4,310	4,259	4,360	1.04
長 崎	8,030	8,166	7,698	7,350	7,289	-9.23
熊 本	9,267	9,257	9,004	8,944	9,110	-1.69
大 分	11,034	11,062	10,649	10,118	9,908	-10.20
宮 崎	4,162	4,197	4,279	4,311	4,125	-0.89
鹿 児 島	5,713	5,897	6,193	6,284	6,317	10.57
沖 縄	9,126	9,038	8,933	9,276	9,404	3.05
未定・不詳					3,798	

は08～12の間に10%以上減少した都道府県

は08～12の間に増加した都道府県

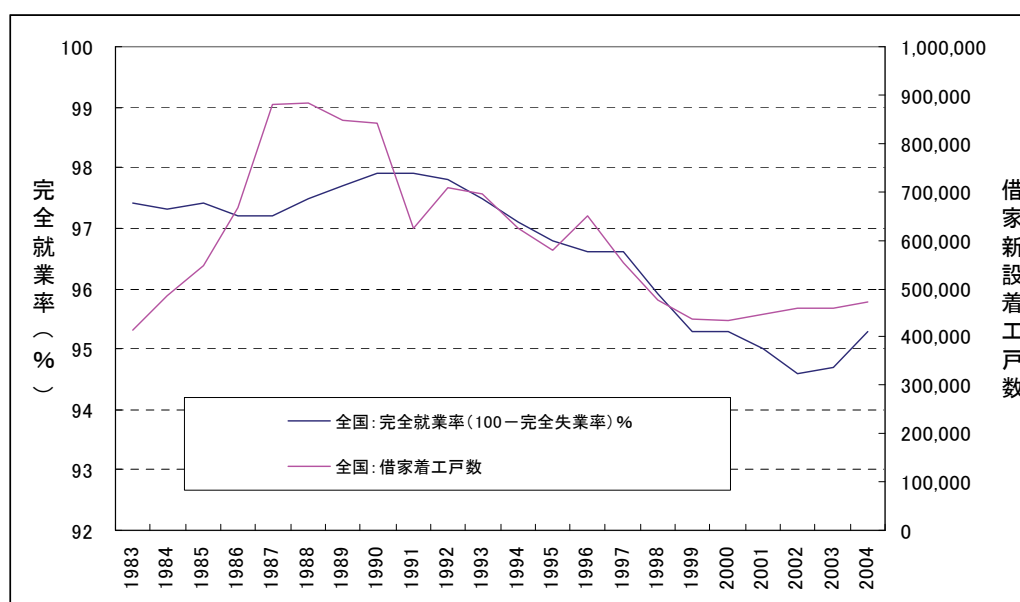
出所：法務省入国管理局資料

(6) 就業機会(需要)と賃貸住宅着工(供給)

賃貸住宅着工の推移を全国で比べると、景気や消費税導入などのその他の要因が影響していると判断できるものの、完全就業率（100－完全失業率）の推移と着工との間には一定の関係があるものと判断される。最近では就業率が上昇に転じており、これが借家の着工を促すひとつの要因になっているものと考えられる。

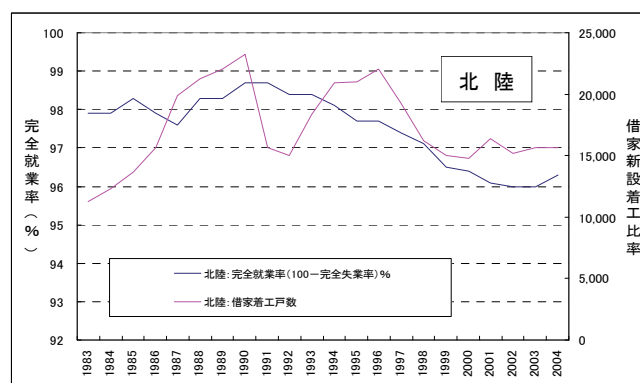
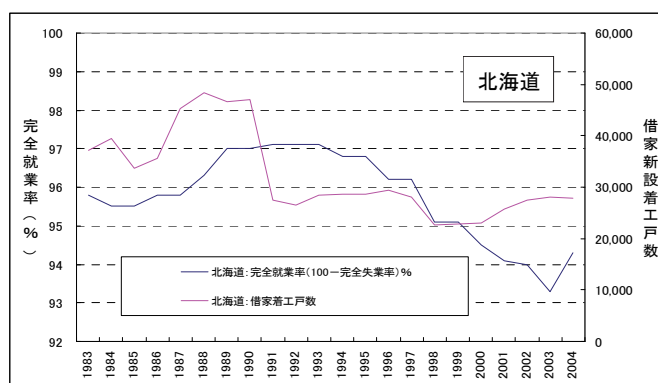
ただし、地域別にみた場合には、こうしたセミ・マクロの状況だけではなく、さらに個別の特殊事情、地区事情を判断する必要があるだろう。

図表2-83 完全就業率と借家新設着工戸数の関係

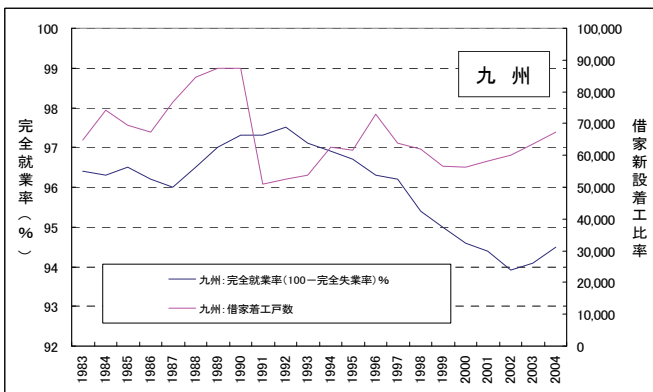
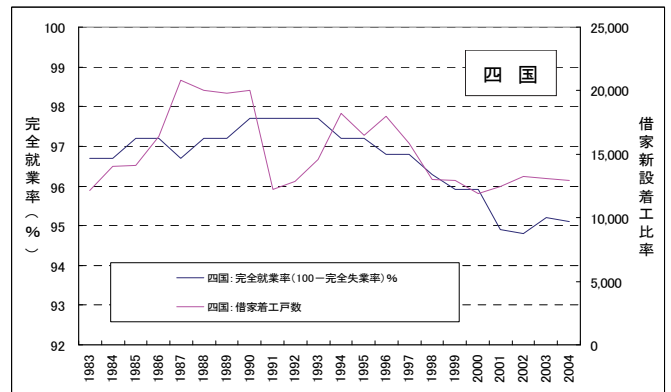
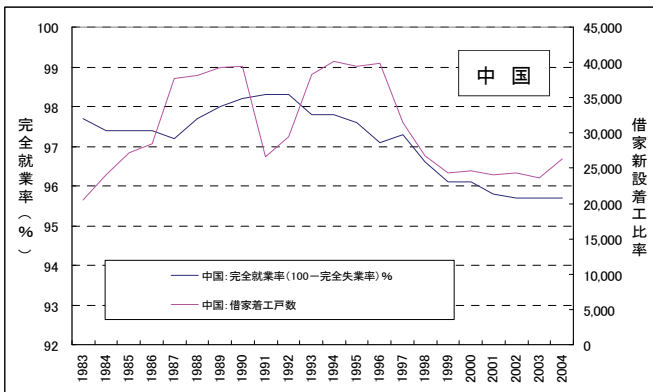
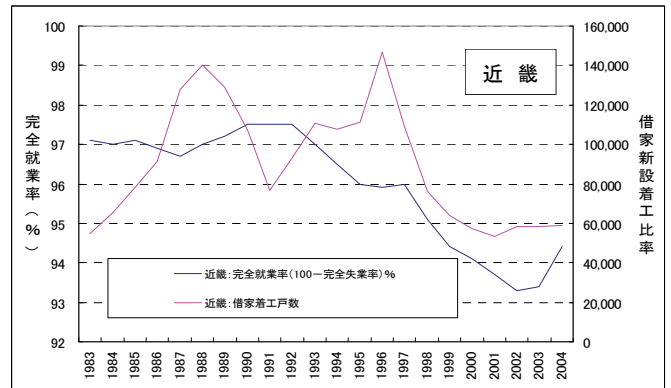
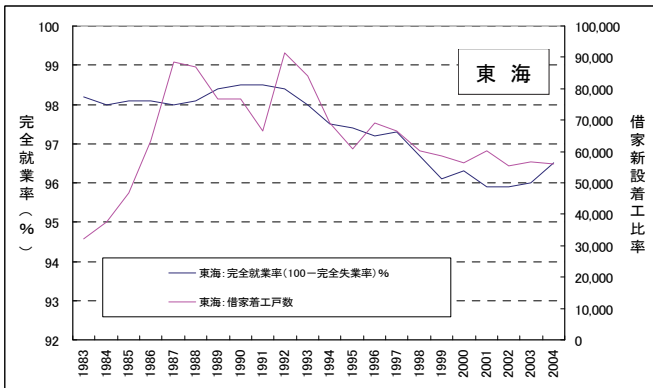
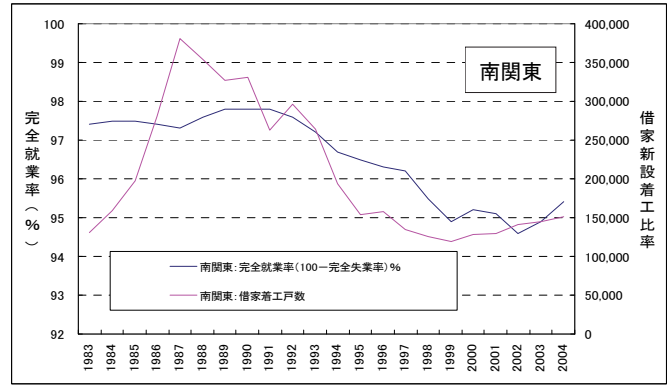
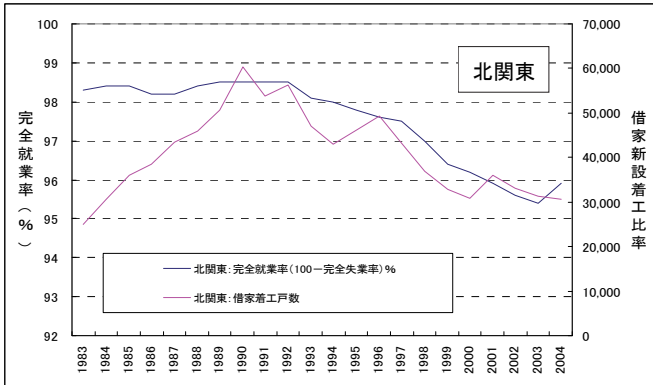


出所：労働力調査及び新設住宅着工統計より作成

図表2-84 完全就業率と借家新設着工戸数の関係(地域別動向)



図表2-85 完全就業率と借家新設着工戸数の関係(地域別動向) つづき



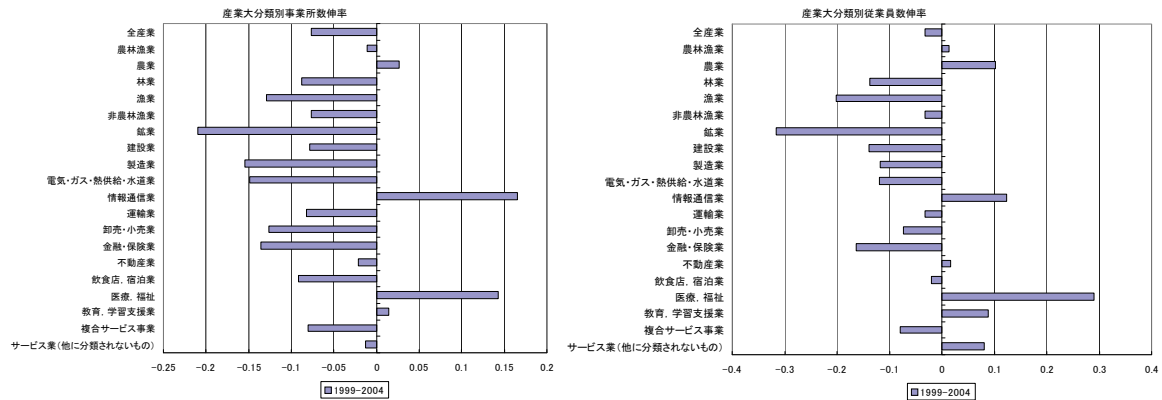
(参考)産業別事業所数・従業員数の動向

①全国の動向

2004年の全国の事業所数は573万ヵ所、従業員数は5,200万人である。1999年よりも事業所数は47.5万件減少し、従業員数は174万人減少している。しかし1事業所当たり従業員数は増えている。

産業別に増加率をみると、事業所数では「情報、通信」「医療、福祉」「農業」「教育、学習支援業」が増加しており、従業員数では「医療、福祉」の伸び率が高く、その他「情報、通信」「農業」「教育、学習支援業」「サービス業」が増加している。

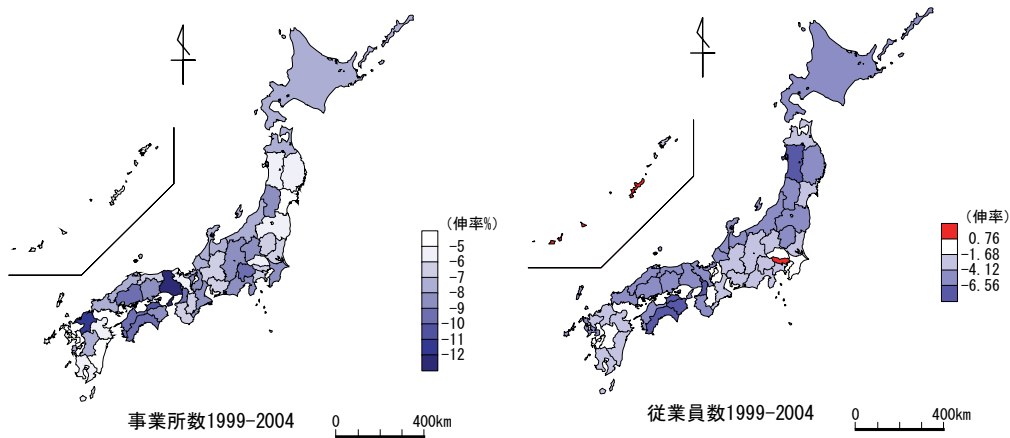
全国				
	1999	2001	2004	2004-1999
事業所数	6,203,249	6,138,180	5,728,492	-474,757
従業員数	53,806,580	54,912,168	52,067,396	-1,739,184
1事業所当たり従業員数	8.7	8.9	9.1	0.4



出所：事業所・企業統計調査 2004年

②地方における産業別事業所数・従業員数の動向

都道府県別に伸び率をみると、事業所数では全て減少しており、中でも兵庫県、福岡県の減少が大きい。従業員数では、東京都と沖縄県が増加したが、他はいずれも減少しており、特に秋田県、大阪府、香川県、徳島県、高知県の減少が大きい。

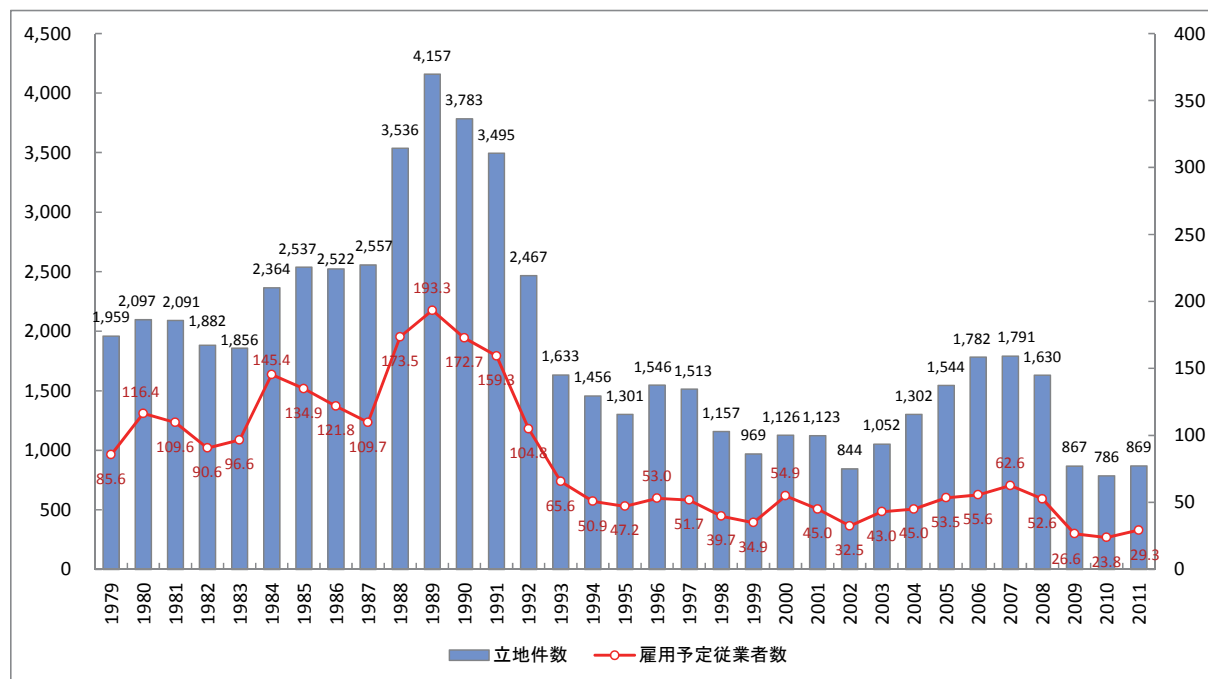


出所：事業所・企業統計調査 2004年

(参考)工場立地件数、雇用予定従業者数の動向

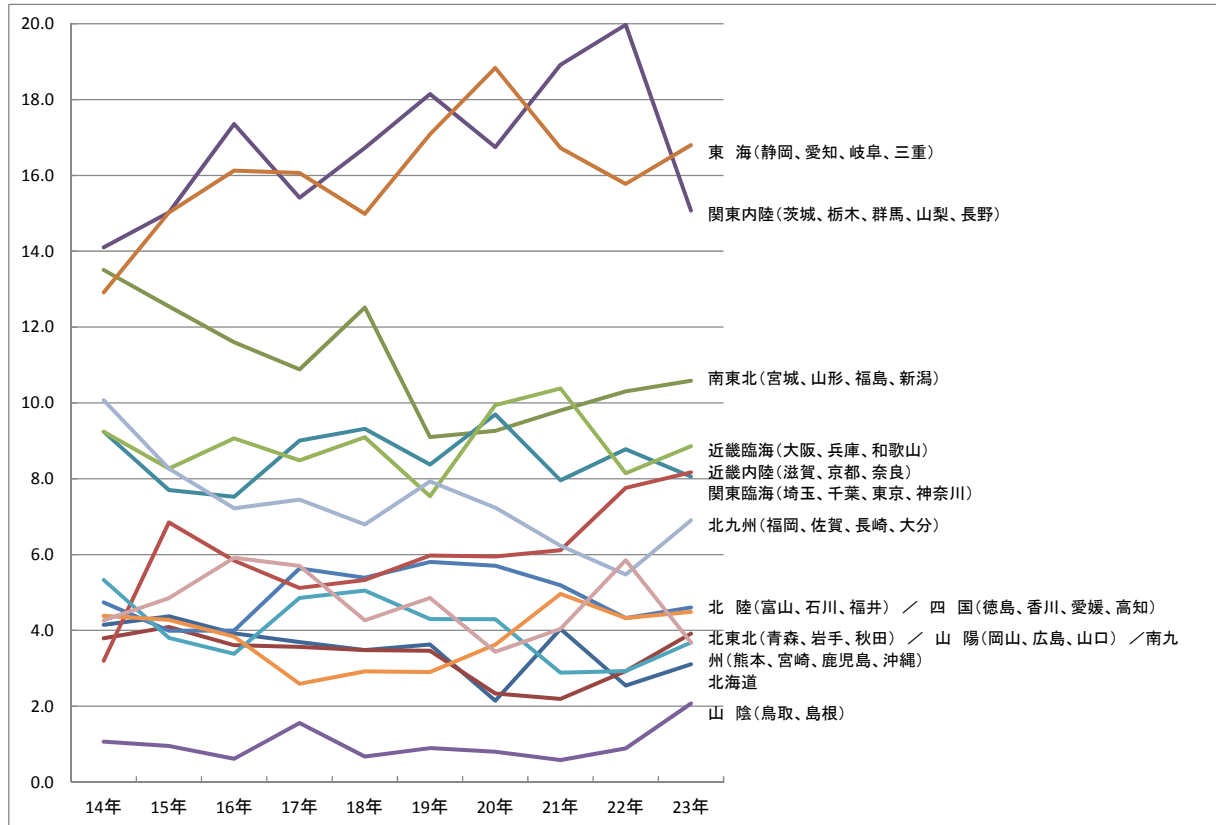
①全国における工場数・従業員数の動向

全国の工場立地件数は1989年には4千件を超えていたが、1993年以降概ね1千件台で推移しており、2002年に落ち込んだものの、再び2007年まで増加し、2009年に再び金融危機を背景に落ち込んでいる。



出所:工場立地動向調査

②各地における工場立地シェアの推移



出所：工場立地動向調査

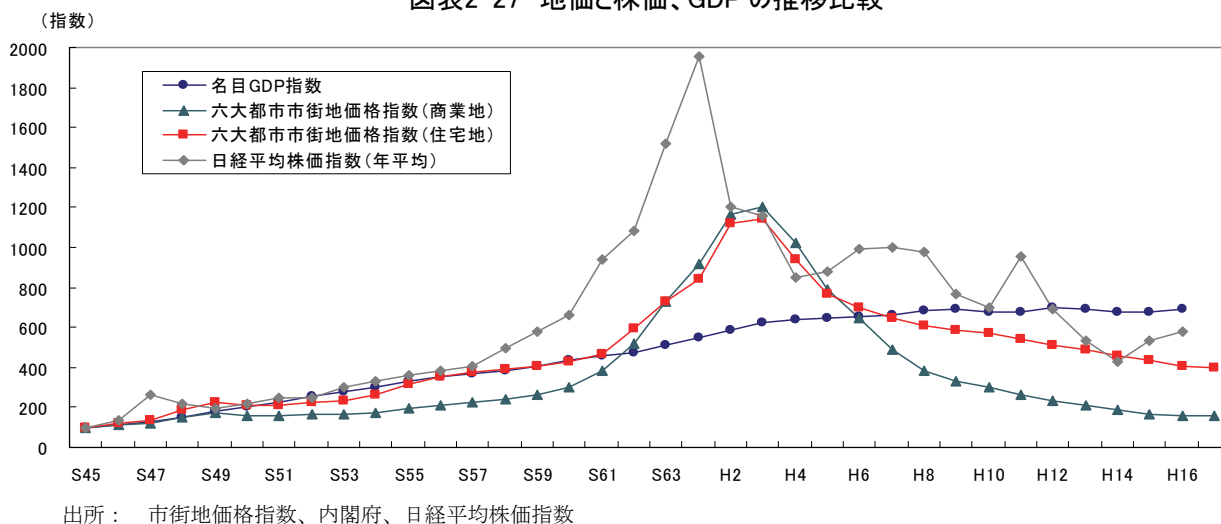
2 | 経済要因の変化、建設技術、政策要因の把握

(1) 地価動向

昭和45年を100とした市街地価格指数と株価、GDPの推移を比較すると、株価については市場に応じた変動があるものの、GDPでみたファンダメンタルズに収束する感がある。

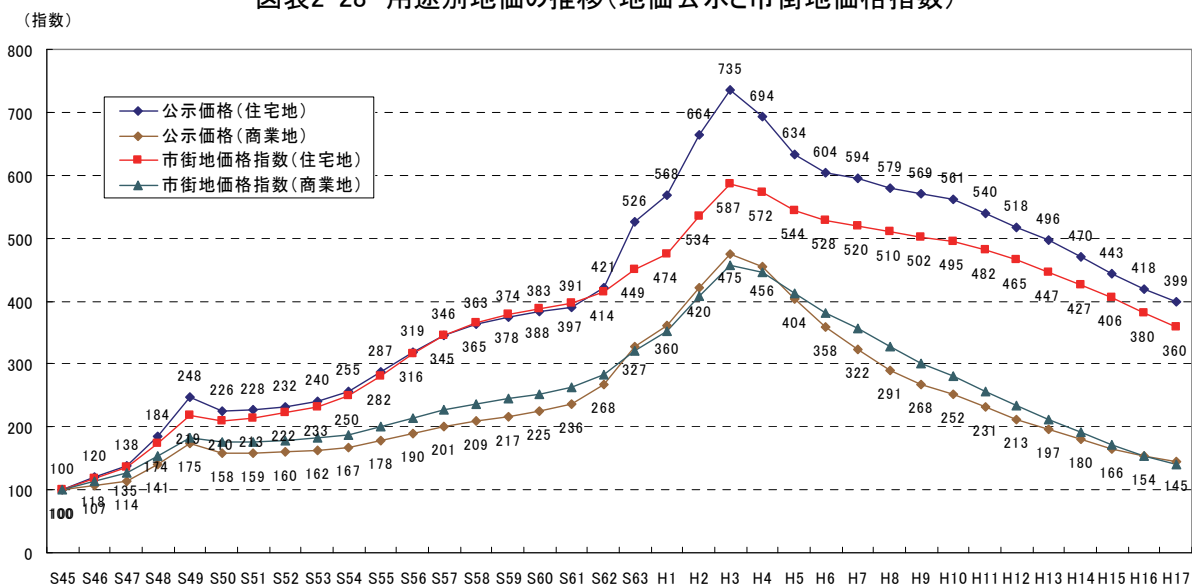
しかし、六大都市の市街地価格指数は、商業地及び住宅地の双方でGDPとは異なっており、平成2年頃から継続して下落している。

図表2-27 地価と株価、GDPの推移比較



地価公示・市街地価格指数、住宅地・商業地のいずれでみても、全国平均地価は15年間にわたり下落を続けてきた。

図表2-28 用途別地価の推移(地価公示と市街地価格指数)



平成24年及び25年の地価公示を都道府県別にみると、ほとんどの都道府県で下落が継続している。上昇しているのは宮城県、愛知県（住宅地）などごくわずかとなっている。ただし、下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点も大幅に増加し、一部地域において回復傾向が見られる。都道府県地価調査（7月1日時点の調査）との共通地点で半年毎の地価動向をみると、前半に比べ後半は下落率が縮小している。

図表 2-29 都道府県別・用途別対前年変動率

(変動率、単位：%)

都道府県	住宅地			宅地見込地			商業地			工業地		
	平成24年 変動率	平成25年		平成24年 変動率	平成25年		平成24年 変動率	平成25年		平成24年 変動率	平成25年	
		変動率	地点数		変動率	地点数		変動率	地点数		変動率	地点数
全 国	△ 2.3	△ 1.6	17,628	△ 4.7	△ 3.4	74	△ 3.1	△ 2.1	6,123	△ 3.2	△ 2.2	984
北 海 道	△ 3.4	△ 2.5	908	△ 3.7	△ 1.8	2	△ 4.6	△ 3.2	356	△ 4.5	△ 3.3	56
青 森 県	△ 5.7	△ 5.5	176	△ 8.6	△ 8.4	2	△ 6.4	△ 5.7	67	△ 7.0	△ 6.5	14
岩 手 県	△ 4.8	△ 2.7	129	△ 6.8	△ 5.6	1	△ 7.0	△ 4.8	53	△ 7.6	△ 7.7	3
宮 城 県	△ 0.7	1.4	379	△ 1.6	2.7	3	△ 3.9	0.0	136	△ 5.2	2.0	12
秋 田 県	△ 5.1	△ 4.9	135	△ 10.5	△ 9.4	1	△ 7.4	△ 6.4	49	△ 9.9	△ 9.7	5
山 形 県	△ 4.1	△ 3.4	123	△ 7.6	△ 6.4	2	△ 4.8	△ 4.2	61	△ 4.6	△ 4.2	7
福 島 県	△ 6.2	△ 1.6	280	△ 7.5	△ 1.6	4	△ 7.2	△ 3.2	93	△ 6.9	△ 1.5	16
茨 城 県	△ 5.5	△ 4.0	502	△ 6.2	△ 5.4	3	△ 5.8	△ 4.8	114	△ 4.5	△ 4.2	19
栃 木 県	△ 4.6	△ 3.6	315	----	----	----	△ 5.4	△ 4.4	86	△ 5.0	△ 4.7	19
群 馬 県	△ 4.3	△ 4.1	262	----	----	----	△ 5.2	△ 4.6	118	△ 5.6	△ 5.2	10
埼 玉 県	△ 2.3	△ 1.2	1,041	△ 3.7	△ 4.0	1	△ 2.6	△ 1.2	187	△ 2.4	△ 1.2	35
千 葉 県	△ 2.1	△ 1.2	948	△ 3.8	△ 2.4	5	△ 2.2	△ 1.3	190	△ 2.0	△ 0.4	66
東 京 都	△ 1.0	△ 0.3	1,650	----	----	----	△ 1.9	△ 0.4	811	△ 1.6	△ 0.5	34
神 奈 川 県	△ 1.2	△ 0.3	1,319	△ 0.8	△ 1.7	4	△ 1.1	0.2	344	△ 1.5	△ 0.2	71
新 潟 県	△ 2.6	△ 2.5	300	----	----	----	△ 4.3	△ 3.9	108	△ 3.0	△ 2.9	15
富 山 県	△ 2.3	△ 1.6	141	△ 2.3	△ 1.7	2	△ 2.7	△ 2.0	70	△ 2.1	△ 2.2	8
石 川 県	△ 3.8	△ 3.0	142	△ 2.9	△ 3.3	2	△ 4.3	△ 4.0	61	△ 5.2	△ 4.4	10
福 井 県	△ 4.5	△ 3.9	81	----	----	----	△ 5.1	△ 4.2	36	△ 2.2	△ 3.2	5
山 梨 県	△ 3.2	△ 3.1	105	----	----	----	△ 3.9	△ 3.8	50	△ 5.3	△ 4.8	3
長 野 県	△ 3.2	△ 2.9	201	----	----	----	△ 4.5	△ 3.9	96	△ 4.6	△ 4.4	5
岐 阜 県	△ 2.3	△ 2.3	241	△ 4.5	△ 4.0	2	△ 3.0	△ 2.6	95	△ 2.7	△ 3.4	14
静 岡 県	△ 1.9	△ 1.5	456	----	----	----	△ 2.0	△ 1.6	151	△ 2.1	△ 1.6	39
愛 知 県	△ 0.2	0.1	1,235	△ 0.9	△ 1.1	4	△ 0.7	△ 0.2	475	△ 1.4	△ 1.0	87
三 重 県	△ 2.3	△ 2.2	276	△ 3.3	△ 2.7	3	△ 2.6	△ 2.3	110	△ 2.7	△ 2.6	28
滋 賀 県	△ 1.2	△ 0.9	219	----	----	----	△ 1.4	△ 0.7	87	△ 1.4	△ 1.0	15
京 都 府	△ 1.7	△ 1.3	455	△ 2.6	△ 1.7	1	△ 1.1	△ 0.6	133	△ 2.2	△ 1.8	25
大 阪 府	△ 1.5	△ 0.9	1,234	△ 3.9	△ 2.6	1	△ 2.1	△ 0.5	333	△ 2.9	△ 1.6	101
兵 庫 県	△ 1.1	△ 0.9	873	△ 4.9	△ 6.7	1	△ 2.2	△ 1.5	204	△ 2.7	△ 2.0	64
奈 良 県	△ 2.0	△ 1.1	318	△ 2.7	△ 1.9	4	△ 2.5	△ 1.6	65	△ 2.9	△ 1.8	8
和 歌 山 県	△ 4.9	△ 4.7	108	△ 5.3	△ 4.9	1	△ 4.9	△ 4.4	60	△ 6.0	△ 7.2	3
鳥 取 県	△ 5.1	△ 4.9	83	△ 6.9	△ 5.4	2	△ 6.5	△ 6.3	35	△ 7.6	△ 7.9	4
島 根 県	△ 3.2	△ 3.0	90	△ 6.1	△ 2.9	1	△ 5.4	△ 4.8	42	△ 5.2	△ 5.1	2
岡 山 県	△ 2.3	△ 2.1	266	△ 5.2	△ 4.6	2	△ 2.9	△ 2.4	107	△ 1.9	△ 2.2	10
広 島 県	△ 3.1	△ 2.6	435	△ 8.3	----	----	△ 4.0	△ 3.2	146	△ 2.7	△ 2.7	33
山 口 県	△ 4.5	△ 3.7	183	△ 7.1	△ 5.7	4	△ 6.0	△ 5.2	91	△ 5.2	△ 5.5	21
徳 島 県	△ 8.2	△ 5.8	96	----	----	----	△ 8.5	△ 6.4	27	△ 8.2	△ 6.3	6
香 川 県	△ 5.5	△ 4.5	106	----	----	----	△ 6.0	△ 5.2	56	△ 7.2	△ 5.9	11
愛 媛 県	△ 3.0	△ 2.8	152	△ 4.5	△ 3.8	2	△ 3.3	△ 3.2	76	△ 2.1	△ 2.5	12
高 知 県	△ 8.5	△ 5.8	83	△ 12.2	△ 8.3	1	△ 9.7	△ 6.8	46	△ 10.3	△ 6.6	2
福 岡 県	△ 2.0	△ 1.2	588	△ 4.2	△ 3.8	1	△ 3.1	△ 1.9	232	△ 2.7	△ 1.8	39
佐 賀 県	△ 4.9	△ 4.2	83	△ 7.6	△ 8.2	1	△ 5.6	△ 5.4	41	△ 5.3	△ 4.0	3
長 崎 県	△ 3.7	△ 3.1	169	△ 6.9	△ 5.4	3	△ 3.9	△ 3.2	73	△ 4.2	△ 3.4	10
熊 本 県	△ 2.2	△ 1.5	156	△ 3.7	△ 1.7	2	△ 3.4	△ 2.8	72	△ 4.2	△ 3.2	10
大 分 県	△ 3.3	△ 2.5	134	△ 5.8	△ 4.9	3	△ 4.5	△ 3.7	73	△ 4.6	△ 4.0	9
宮 崎 県	△ 2.3	△ 1.8	147	△ 1.2	△ 1.2	1	△ 4.1	△ 3.7	66	△ 2.9	△ 2.6	8
鹿 児 島 県	△ 3.8	△ 3.6	189	△ 4.8	△ 3.6	1	△ 4.9	△ 4.5	88	△ 5.5	△ 4.7	4
沖 縄 県	△ 1.1	△ 0.6	116	△ 0.6	△ 0.3	1	△ 1.4	△ 0.4	53	△ 0.4	0.9	3

出所：公示地価

2. 需要と供給両サイドの要因分析に必要なデータの取得

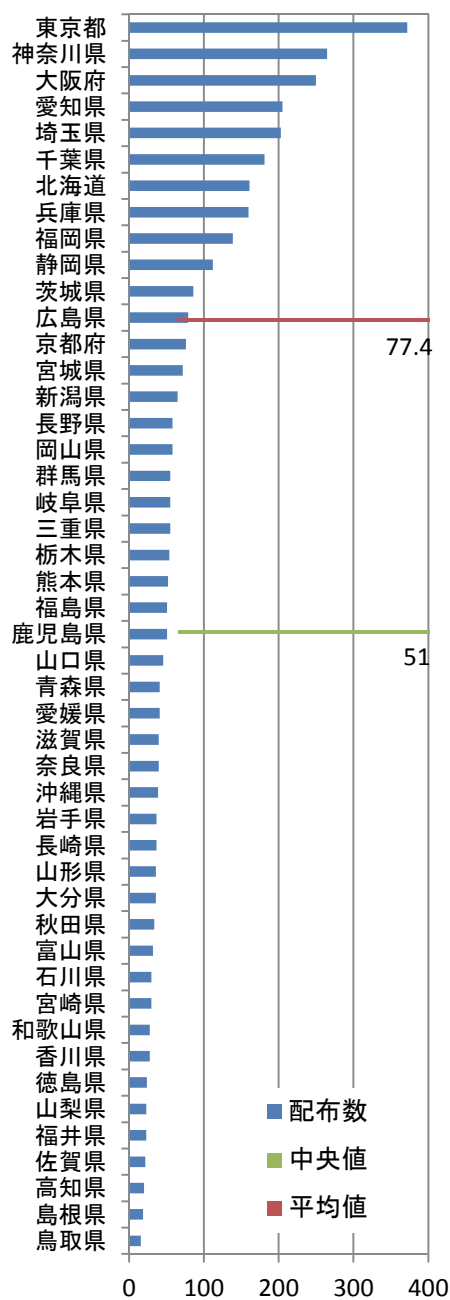
1 | ウェブアンケート調査概要

- 対象属性 | 18歳以上の男女
- 配布エリア | 全国（都道府県別人口構成比で配分し、3,000票回収を目標に配布）
- 回収数 | 3,637票

※一次回収で3,640票回収、クリーニング後3,637票。これを都道府県別人口構成比で3,000票に割り付けると、賃貸住宅経営層の件数がやや小さくなることから3,637票で集計することにした。

図表 1-1 都道府県別回収数

割付	回収数	割合	人口構成比	差分
北海道	161	4.5%	4.4%	0.1%
青森県	41	1.1%	1.1%	0.1%
岩手県	37	1.0%	1.0%	0.0%
宮城県	72	2.0%	1.8%	0.2%
秋田県	34	0.9%	0.9%	0.1%
山形県	36	1.0%	0.9%	0.1%
福島県	51	1.4%	1.6%	-0.1%
栃木県	54	1.5%	1.6%	-0.1%
群馬県	55	1.5%	1.6%	0.0%
新潟県	65	1.8%	1.9%	-0.1%
長野県	58	1.6%	1.7%	-0.1%
茨城県	86	2.4%	2.3%	0.1%
埼玉県	203	5.6%	5.6%	0.0%
千葉県	181	5.0%	4.8%	0.2%
東京都	372	10.3%	10.5%	-0.2%
神奈川県	265	7.4%	7.1%	0.3%
山梨県	23	0.6%	0.7%	0.0%
静岡県	112	3.1%	2.9%	0.2%
富山県	32	0.9%	0.9%	0.0%
石川県	30	0.8%	0.9%	-0.1%
福井県	23	0.6%	0.6%	0.0%
岐阜県	55	1.5%	1.6%	-0.1%
愛知県	205	5.7%	5.7%	0.0%
三重県	55	1.5%	1.4%	0.1%
滋賀県	40	1.1%	1.1%	0.0%
京都府	76	2.1%	2.1%	0.0%
大阪府	250	6.9%	6.9%	0.0%
兵庫県	160	4.4%	4.3%	0.1%
奈良県	40	1.1%	1.1%	0.0%
和歌山県	28	0.8%	0.8%	0.0%
徳島県	24	0.7%	0.6%	0.0%
香川県	28	0.8%	0.8%	0.0%
愛媛県	41	1.1%	1.1%	0.0%
高知県	20	0.6%	0.6%	0.0%
鳥取県	16	0.4%	0.5%	0.0%
島根県	19	0.5%	0.6%	0.0%
岡山県	58	1.6%	1.5%	0.1%
広島県	79	2.2%	2.2%	0.0%
山口県	46	1.3%	1.1%	0.1%
福岡県	139	3.9%	3.9%	-0.1%
佐賀県	22	0.6%	0.7%	-0.1%
長崎県	37	1.0%	1.1%	-0.1%
熊本県	52	1.4%	1.4%	0.0%
大分県	36	1.0%	0.9%	0.1%
宮崎県	30	0.8%	0.9%	0.0%
鹿児島県	51	1.4%	1.3%	0.1%
沖縄県	39	1.1%	1.0%	0.1%
合計	3598	100.0%	99.0%	1.0%

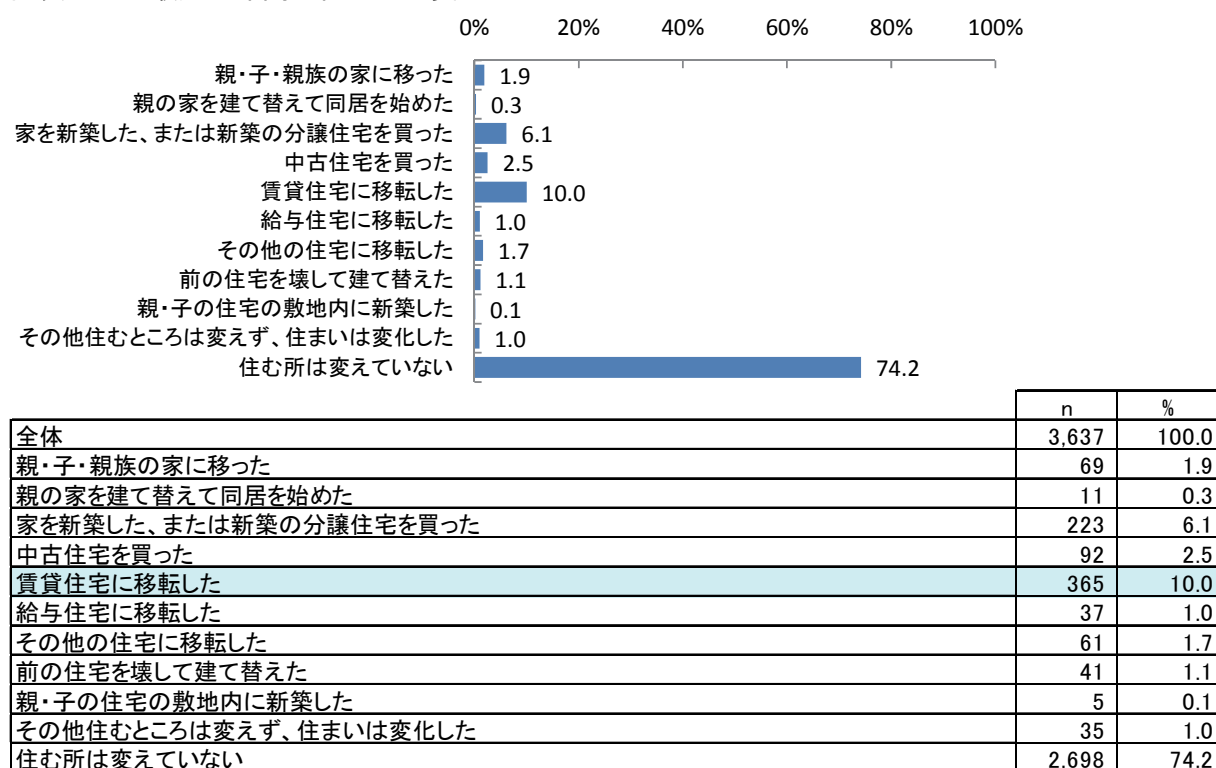


2 | 調査結果

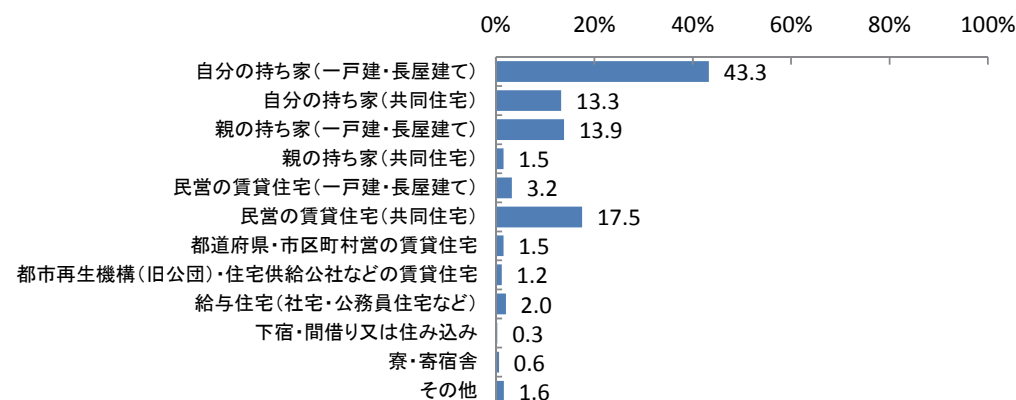
0. 分析について

- ウェブアンケート調査の結果、最近5年間で「賃貸住宅に移転した」と回答した人は、365件で全体の10%（図表 0-0-1）、現在の住宅種類が「民間賃貸住宅」と回答した人は、756件で全体の20.7%（図表 0-0-2）、「現在、賃貸住宅を営んでいる」と回答した人は、175件で全体の4.9%を占める（図表 0-0-3）。
- これらは分析のキーとなることから、それぞれ賃貸住宅住み替え層、民間賃貸住宅居住層、賃貸住宅経営層として、分析の軸に設定し、クロス集計を行った。なお、現在の住宅種類には、参考までに民間賃貸住宅居住層と並んで持ち家居住層と、その他居住層を示した。

図表 0-0-1 最近5年間の住まいの変化

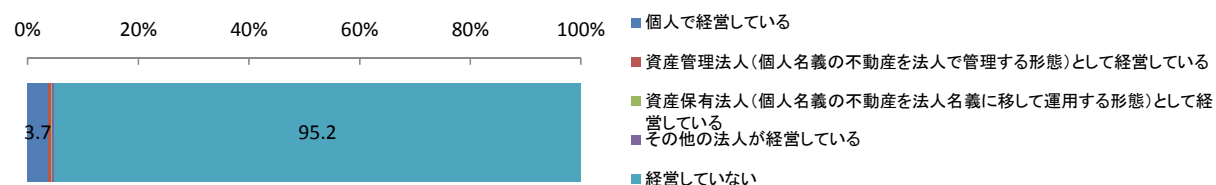


図表 0-0-2 現在の住宅種類



	n	%
全体	3,637	100.0
自分の持ち家(一戸建・長屋建て)	1,574	43.3
自分の持ち家(共同住宅)	483	13.3
親の持ち家(一戸建・長屋建て)	504	13.9
親の持ち家(共同住宅)	56	1.5
民営の賃貸住宅(一戸建・長屋建て)	118	3.2
民営の賃貸住宅(共同住宅)	638	17.5
都道府県・市区町村営の賃貸住宅	56	1.5
都市再生機構(旧公団)・住宅供給公社などの賃貸住宅	43	1.2
給与住宅(社宅・公務員住宅など)	73	2.0
下宿・間借り又は住み込み	11	0.3
寮・寄宿舎	23	0.6
その他	58	1.6

図表 0-0-3 現在の賃貸住宅経営の状況



	n	%
全体	3,637	100.0
個人で経営している	134	3.7
資産管理法人(個人名義の不動産を法人で管理する形態)として経営している	22	0.6
資産保有法人(個人名義の不動産を法人名義に移して運用する形態)として経営している	6	0.2
その他の法人が経営している	13	0.4
経営していない	3,462	95.2

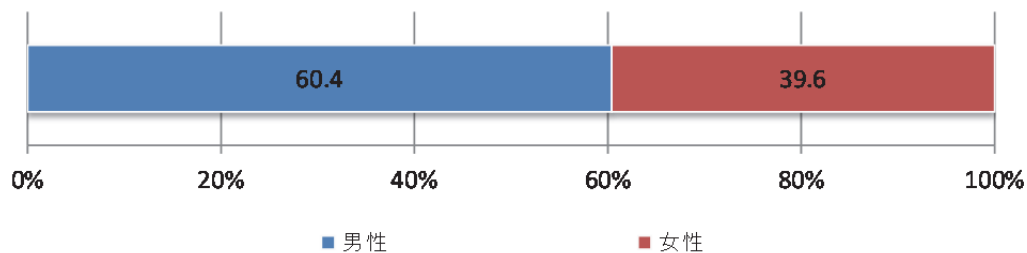
1. 基本属性

(1) 回答者の属性

① 性別

- 性別は、「男性」が60.4%、「女性」が39.6%である。
- 賃貸住宅住み替え層は、「女性」の割合が高く55.1%を占める。
- 賃貸住宅経営層は、「男性」が72%を占めている。

図表 1-1-1 あなたの性別についてお答えください(SA)



		n	男性	女性
全体		3637	2197	1440
		100.0	60.4	39.6
現在の住宅種類	民営賃貸住宅居住層	756	379	377
		100.0	50.1	49.9
	持ち家居住層	2617	1685	932
	100.0	64.4	35.6	
	その他居住層	264	133	131
	100.0	50.4	49.6	
住み替え状況	賃貸住宅住み替え層	365	164	201
	100.0	44.9	55.1	
賃貸経営状況	賃貸経営層	175	126	49
	100.0	72.0	28.0	

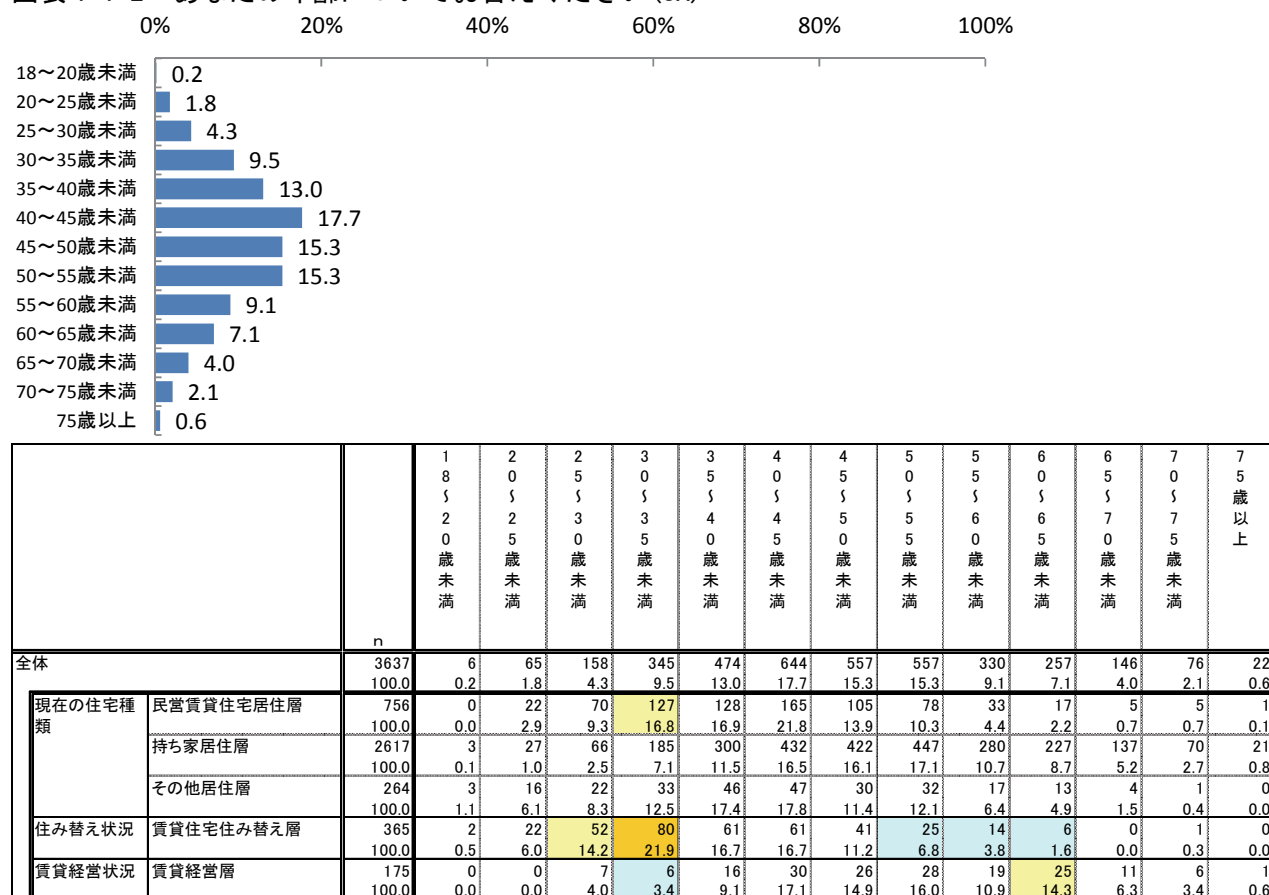
* ■は全体+10ポイント以上、■は+5ポイント以上、■は-10ポイント以下、■は-5ポイント以下 以下同じ

(注)現在の住宅種類の民営賃貸住宅は、現在住んでいる住宅種類の「賃貸住宅(一戸建て・長屋建て)」と「賃貸住宅(共同住宅)」の合計。持ち家は、「自分の持ち家(一戸建て・長屋建て)」、「自分の持ち家(共同住宅)」、「親の持ち家(一戸建て・長屋建て)」、「親の持ち家(共同住宅)」の合計、その他は、「都道府県・市区町村営の賃貸住宅」、「都市再生機構(旧公団)・住宅供給公社などの賃貸住宅」、「給与住宅(社宅・公務員住宅など)」、「下宿・間借り又は住み込み」、「寮・寄宿舎」、「その他」の合計である。また、賃貸住宅経営層は、現在賃貸住宅経営をしているかという設問の回答、「個人で経営している」、「資産管理法人(個人名義の不動産を法人で管理する形態)として経営している」、「資産保有法人(個人名義の不動産を法人名義に移して運用する形態)として経営している」、「その他の法人が経営している」の合計である。
表のnは、集計母数を示す。以下同じ。

②年齢

- 年齢は、「40～45歳未満」が17.7%で割合が最も高く、次に「45～50歳未満」と「50～55歳未満」が15.3%で高くなっている。
- 賃貸住宅住み替え層は、「30～35歳未満」が21.9%で最も高く、民間賃貸住宅居住層も、「30～35歳未満」が16.8%で最も高くなっている。
- 賃貸住宅経営層は、「60～65歳未満」が14.3%で最も高い。

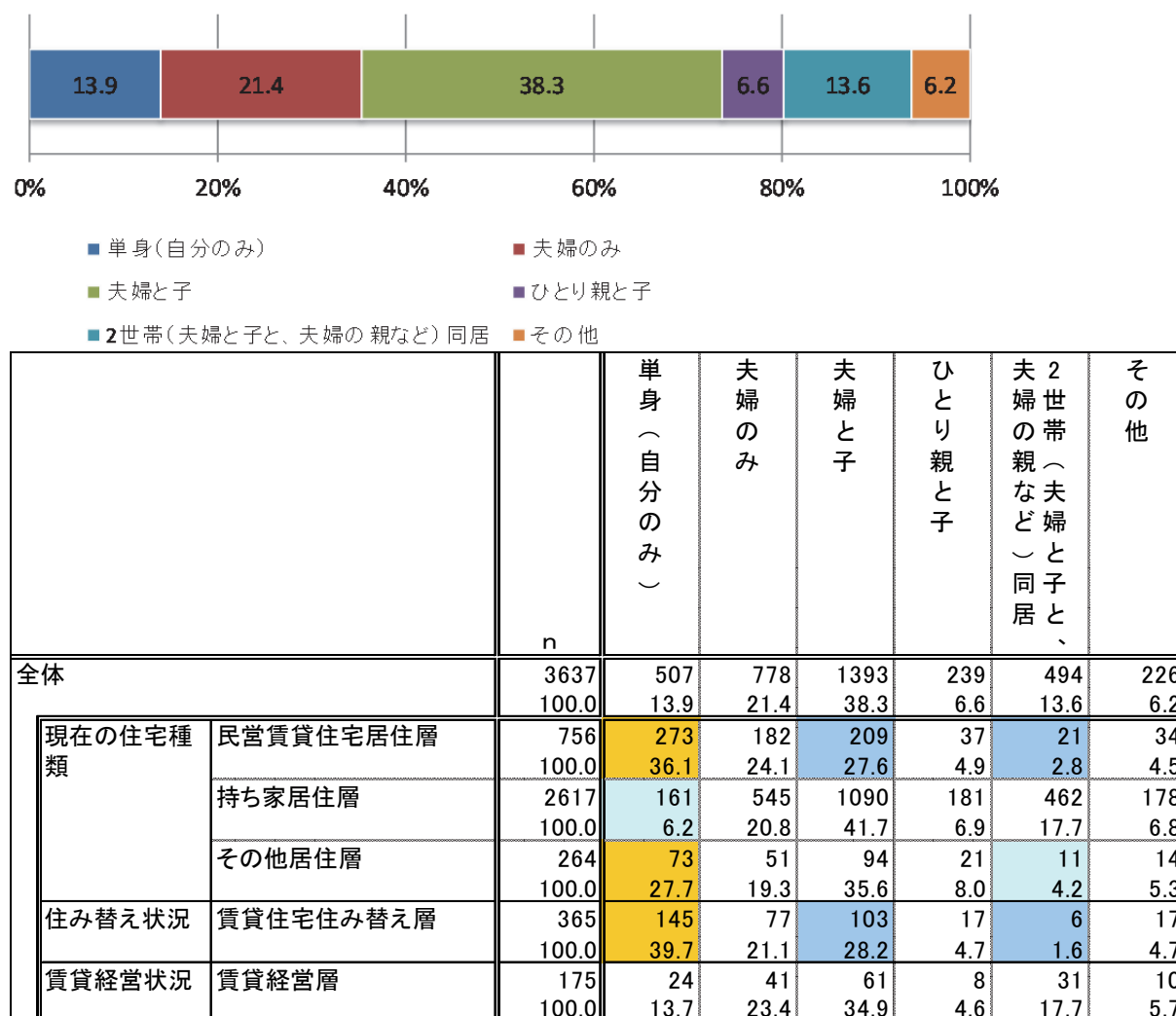
図表 1-1-2 あなたの年齢についてお答えください(SA)



③家族構成

- 現在の住宅と一緒に暮らす家族構成では、「夫婦と子」が38.3%で割合が最も高く、次いで「夫婦のみ」が21.4%、「単身(自分のみ)」が13.9%、「2世帯同居」が13.6%の順で高くなっている。
- 賃貸住宅住み替え層や、民間賃貸住宅居住層では、「単身」がそれぞれ、39.7%、36.1%で最も高い。
- 賃貸住宅経営層は、全体の構成と大きく変わらない。

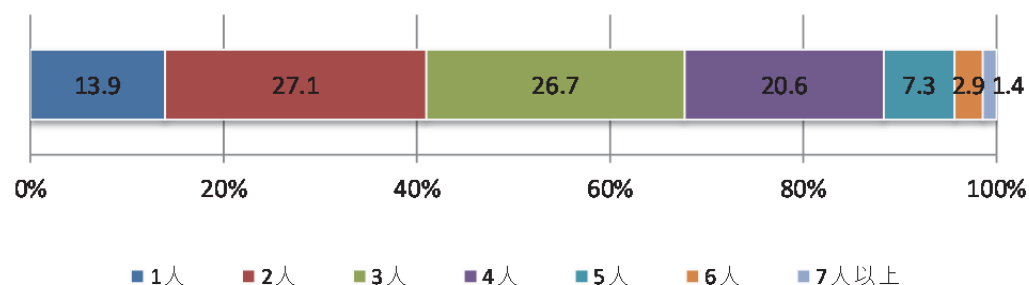
図表 1-1-3 現在の住宅にあなたと一緒に暮らす世帯の家族構成についてお答えください(SA)



④世帯人員

- 現在の住宅と一緒に暮らす世帯人員は、「2人」が27.1%で最も割合が高く、次いで、「3人」が26.7%、「4人」が20.6%の順で高くなっている。
- 賃貸住宅住み替え層、民間賃貸住宅居住層は「1人」あるいは「2人」の割合が高くなっている。

図表 1-1-4 現在の住宅にあなたと一緒に暮らす世帯の世帯人員についてお答えください(SA)

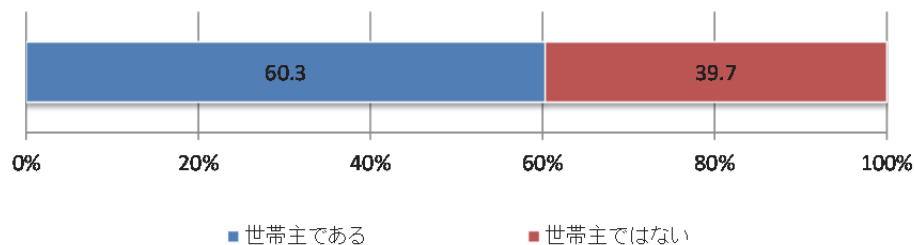


		n	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
全体		3637 100.0	507 13.9	984 27.1	972 26.7	750 20.6	267 7.3	106 2.9	51 1.4
現在の住宅種類	民営賃貸住宅居住層	756 100.0	273 36.1	227 30.0	148 19.6	84 11.1	21 2.8	3 0.4	0 0.0
	持ち家居住層	2617 100.0	161 6.2	685 26.2	761 29.1	625 23.9	236 9.0	100 3.8	49 1.9
	その他居住層	264 100.0	73 27.7	72 27.3	63 23.9	41 15.5	10 3.8	3 1.1	2 0.8
住み替え状況	賃貸住宅住み替え層	365 100.0	145 39.7	103 28.2	72 19.7	35 9.6	8 2.2	2 0.5	0 0.0

⑤世帯主

- 世帯主かどうかでは、全体の60.3%が世帯主となっている。
- 賃貸住宅住み替え層と、民営賃貸住宅居住層は単身世帯の割合が高いことを反映して、世帯主の割合がそれぞれ69%、68.5%と、全体より高くなっている。
- 賃貸住宅経営層は、世帯主が73.1%を占めている。

図表 1-1-5 あなたは世帯主ですか (SA)

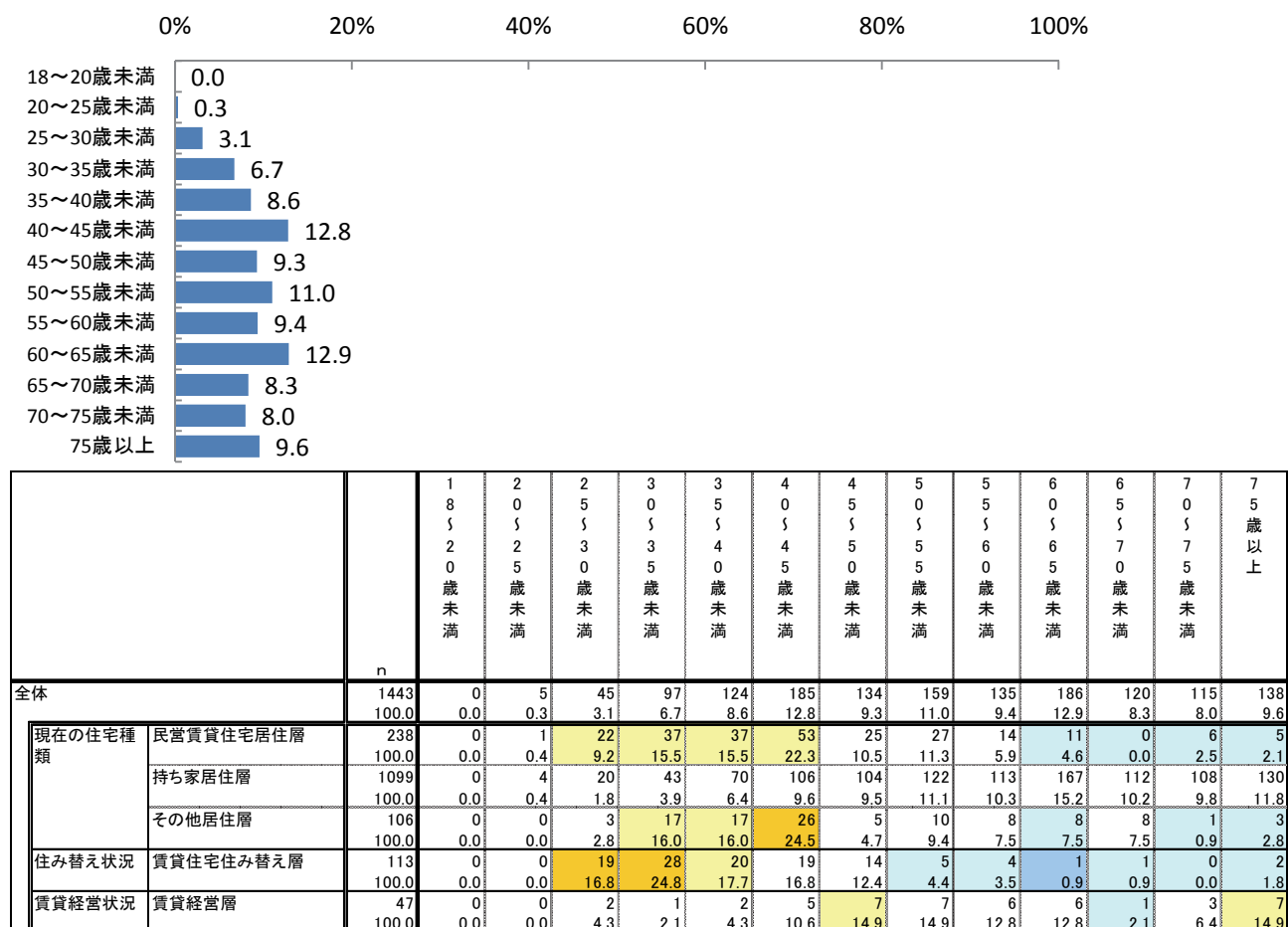


		n	世帯主である	世帯主ではない
全体		3637 100.0	2194 60.3	1443 39.7
現在の住宅種類	民営賃貸住宅居住層	756 100.0	518 68.5	238 31.5
	持ち家居住層	2617 100.0	1518 58.0	1099 42.0
	その他居住層	264 100.0	158 59.8	106 40.2
住み替え状況	賃貸住宅住み替え層	365 100.0	252 69.0	113 31.0
	賃貸経営層	175 100.0	128 73.1	47 26.9

⑥世帯主の年齢

- 前設問で、「世帯主ではない」と回答した人に、世帯主の年齢を問う設問では、世帯主年齢「60～65歳未満」が12.9%で最も割合が高く、次に「40～45歳未満」が12.8%で高くなっている。「75歳以上」が9.6%を占めるなど、回答者の年齢構成比に比べて、全体的に高年齢層の割合が高くなっている。

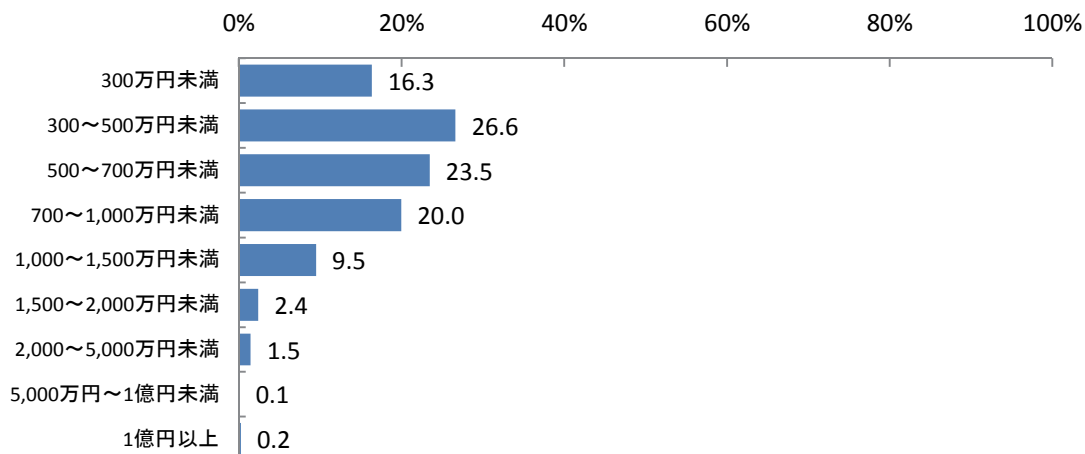
図表 1-1-6 「2 世帯主ではない」と回答した方にうかがいます。世帯主の年齢についてあてはまるものを選択してください(SA)



⑦世帯年収

- 世帯全体の年収は、「300～500万円未満」が26.6%で最も割合が高く、次いで、「500～700万円未満」が23.5%、「700～1,000万円未満」が20%、「300万円未満」が16.3%の順で高くなっている。
- 賃貸住宅経営層では、1,000～1,500万円未満が、20.6%で最も高い。

図表 1-1-7 世帯全体の年収について、あてはまるものを選択してください(SA)

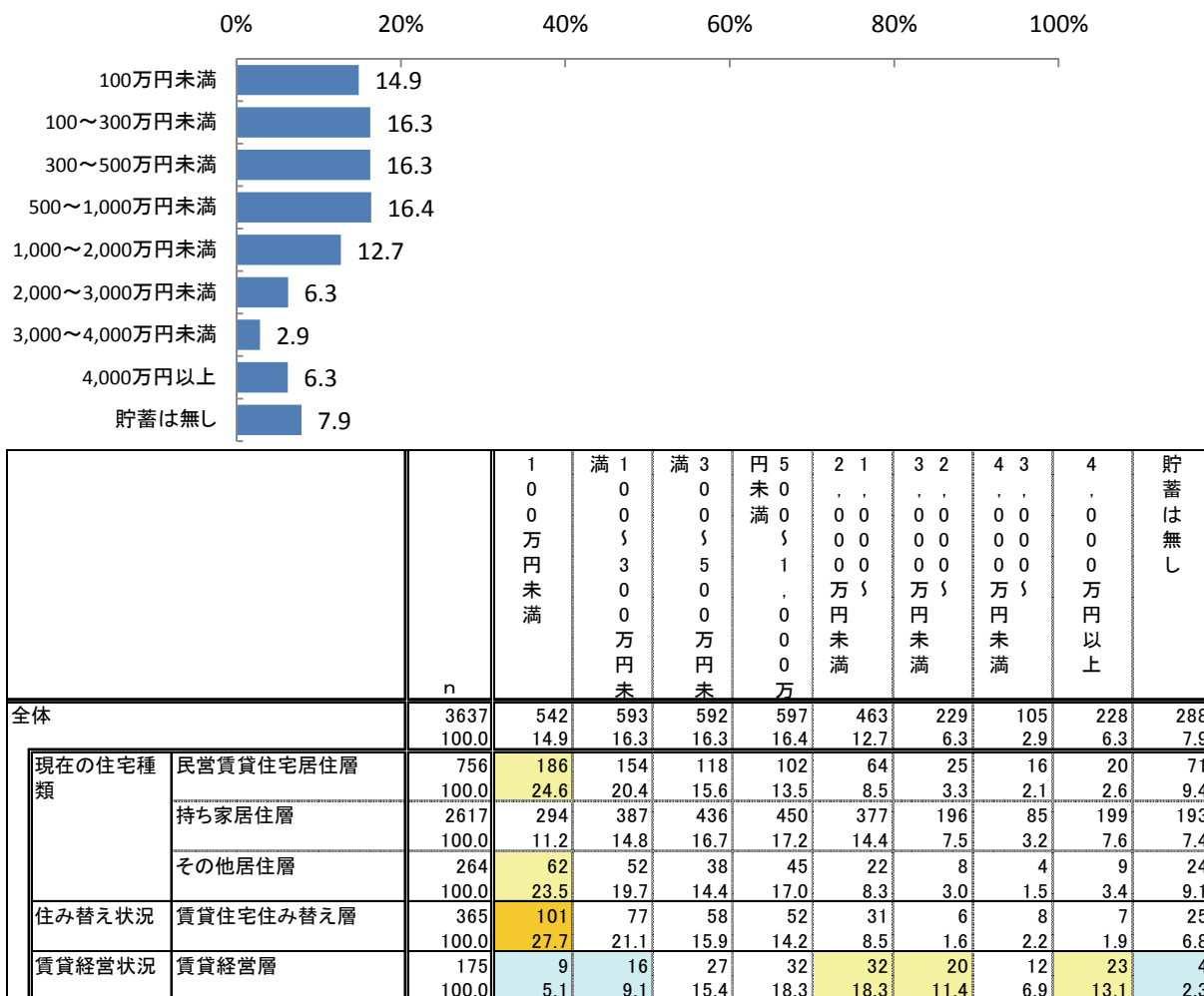


		n	300万円未満	300～500万円未満	500～700万円未満	700～1,000万円未満	1,000～1,500万円未満	1,500～2,000万円未満	2,000～5,000万円未満	5,000万円～1億円未満	1億円以上
全体		3637	594	968	853	726	345	86	53	3	9
		100.0	16.3	26.6	23.5	20.0	9.5	2.4	1.5	0.1	0.2
現在の住宅種類	民営賃貸住宅居住層	756	180	260	165	108	29	8	3	0	3
		100.0	23.8	34.4	21.8	14.3	3.8	1.1	0.4	0.0	0.4
	持ち家居住層	2617	342	647	627	573	298	73	50	2	5
	100.0	13.1	24.7	24.0	21.9	11.4	2.8	1.9	0.1	0.2	
	その他居住層	264	72	61	61	45	18	5	0	1	1
		100.0	27.3	23.1	23.1	17.0	6.8	1.9	0.0	0.4	0.4
住み替え状況	賃貸住宅住み替え層	365	94	111	83	61	8	5	2	0	1
		100.0	25.8	30.4	22.7	16.7	2.2	1.4	0.5	0.0	0.3
賃貸経営状況	賃貸経営層	175	16	22	34	35	36	14	16	1	1
		100.0	9.1	12.6	19.4	20.0	20.6	8.0	9.1	0.6	0.6

⑧世帯の貯蓄総額

- 世帯全体の貯蓄総額は、「500～1,000万円未満」が16.4%で最も高く、次に、「100～300万円未満」と「300～500万円未満」が16.3%で高くなっている。「貯蓄は無し」も7.9%を占めている。

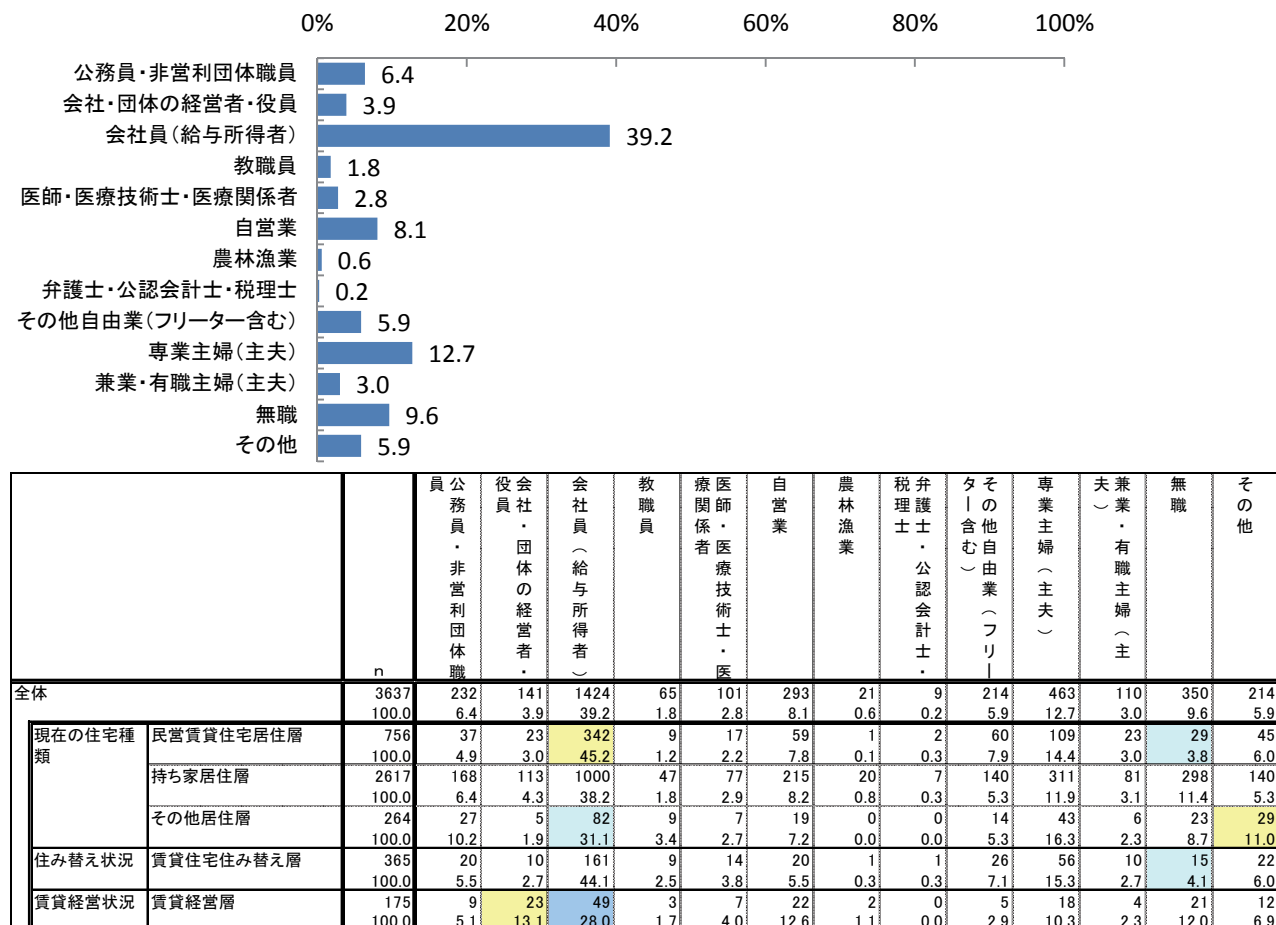
図表 1-1-8 世帯全体の貯蓄総額について、あてはまるものを選択してください(SA)



⑨主たる職業

- 主たる職業では、「会社員(給与所得者)」が39.2%を占めている。
- 賃貸住宅経営層は、「会社・団体の経営者・役員」(13.1%)や、「自営業」(12.6%)の割合が比較的高くなっている。

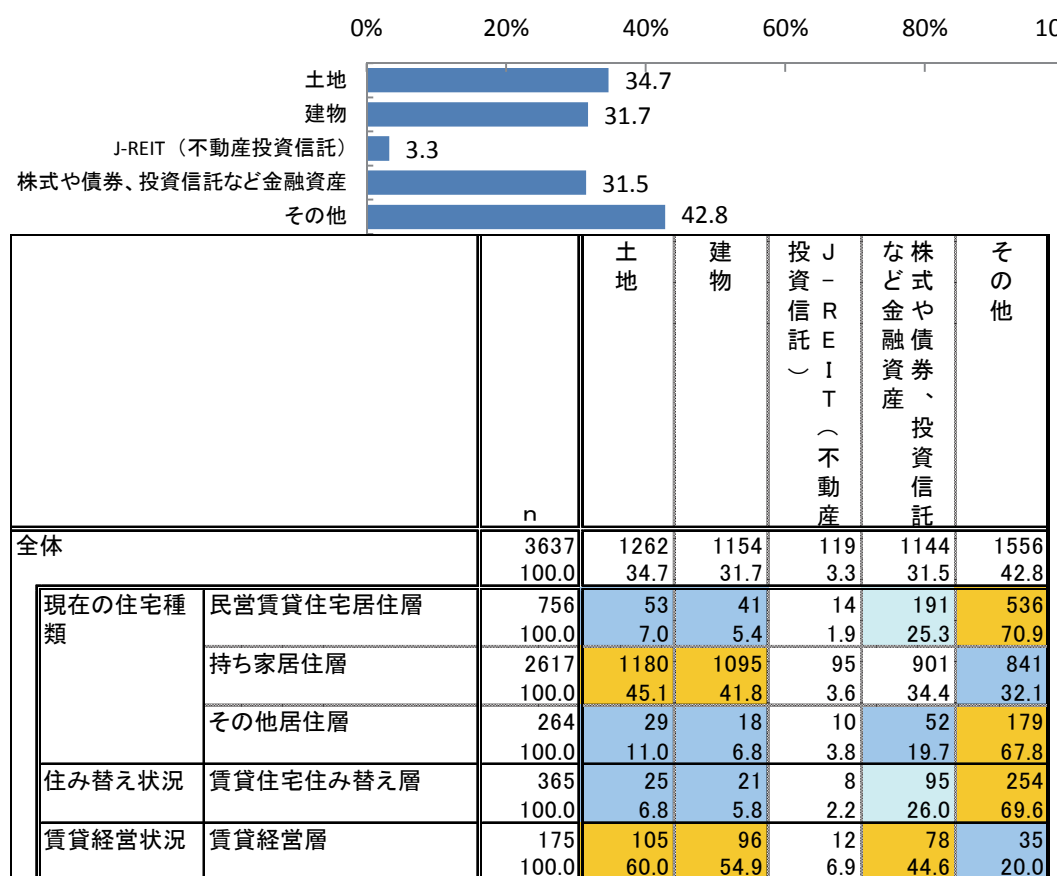
図表 1-1-9 あなたの主たる職業について、あてはまるもの1つを選択してください(SA)



⑩保有資産

- 貯蓄および自宅、経営している賃貸住宅や他の賃貸不動産以外に保有している資産では、「その他」が42.8%で最も割合が高く、次いで、「土地」が34.7%、「建物」が31.7%、「株式や債券、投資信託など金融資産」が31.5%、「J-REIT(不動産投資信託)」が3.3%の順となっている。
- 賃貸住宅経営層の60%が、「土地」を保有している。

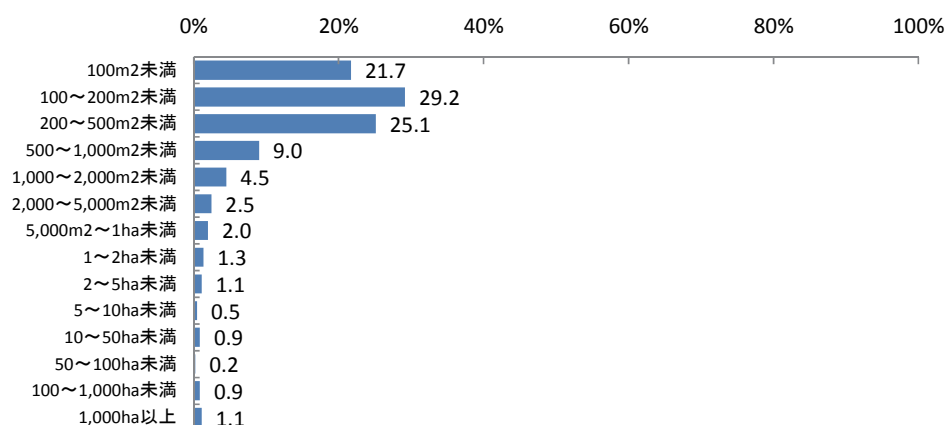
図表 1-1-10 あなたまたはあなたの世帯が現在、貯蓄および自宅、経営している賃貸住宅や他の賃貸不動産以外に保有している資産について、あてはまるものすべてを選択してください(MA)



⑪保有する土地面積

- 前設問で、「土地」を保有していると回答している人に、保有する土地の総面積を問う設問では、「100～200㎡未満」が29.2%で割合が最も高く、次いで、「200～500㎡未満」が25.1%、「100㎡」未満が21.7%の順で高くなっている。

問 1-1-11 「1 土地」を選択した方にうかがいます。保有する土地の総面積についてあてはまるもの1つを選択してください(SA)



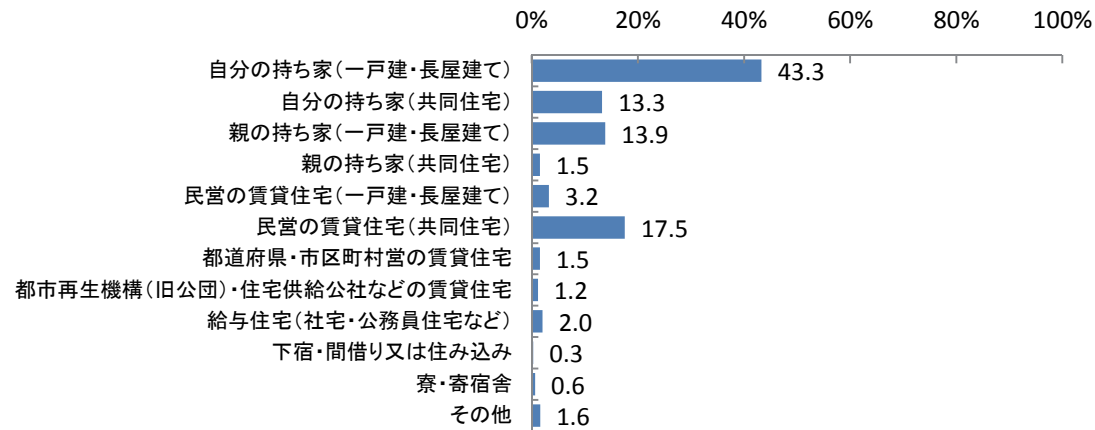
		n	100未満	100満	200未満	200満	300未満	300満	400未満	400満	500未満	500満	600未満	600満	700未満	700満	800未満	800満	900未満	900満	1000以上
現在、土地を保有している層(自宅、経営している賃貸住宅、他の賃貸不動産以外に)		1262	274	368	317	114	57	31	25	17	14	6	11	3	11	14					
		100.0	21.7	29.2	25.1	9.0	4.5	2.5	2.0	1.3	1.1	0.5	0.9	0.2	0.9	1.1					
現在の住宅種類	民営賃貸住宅居住層	53	10	14	13	6	6	2	1	0	0	0	0	0	0	1					
	持ち家居住層	1180	256	348	295	106	51	28	24	17	13	6	11	3	10	12					
	その他居住層	29	8	6	9	2	0	1	0	0	1	0	0	0	1	1					
		100.0	27.6	20.7	31.0	6.9	0.0	3.4	0.0	0.0	3.4	0.0	0.0	0.0	3.4	3.4					
住み替え状況	賃貸住宅住み替え層	25	7	6	5	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	1					
		100.0	28.0	24.0	20.0	12.0	12.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4.0	4.0					
賃貸経営状況	賃貸経営層	105	16	22	24	14	7	7	1	6	0	0	2	1	1	4					
		100.0	15.2	21.0	22.9	13.3	6.7	6.7	1.0	5.7	0.0	0.0	1.9	1.0	1.0	3.8					

(2)住宅の属性

①現在の住宅種類

- 現在の住宅種類は、「自分の持ち家(一戸建て・長屋建て)」が43.3%で最も割合が高く、次いで、「民営の賃貸住宅(共同住宅)」が17.5%、「親の持ち家(一戸建て・長屋建て)」が13.9%、「自分の持ち家(共同住宅)」が13.3%の順で高くなっている。
- 賃貸住宅住み替え層の10%ほどは、現在他の賃貸住宅などに住んでいる。
- 賃貸住宅経営層は、58.3%が、「自分の持ち家(一戸建て・長屋建て)」である。

図表 1-2-1 現在お住まいの住宅種類について、あてはまるもの1つを選択してください(SA)

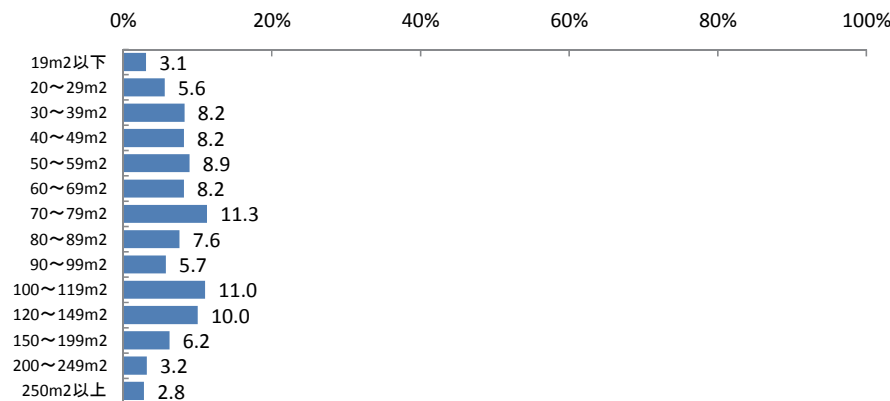


	n	建・長屋建て 自分の持ち家 (一戸)	自分の持ち家 (共同住)	親の持ち家 (一戸建・ 長屋建て)	親の持ち家 (共同住)	建・長屋建て 民営の賃貸住宅 (一戸)	民営の賃貸住宅 (共同 住宅)	都道府県・市区町村 営の賃貸住宅	都営再生機構(旧公 団)・住宅供給公 社の賃貸住宅	給与住宅(社 宅・公務 員住宅など)	下宿・間借り 又は住み 込み	寮・宿舎	その他
全体	3637 100.0	1574 43.3	483 13.3	504 13.9	56 1.5	118 3.2	638 17.5	56 1.5	43 1.2	73 2.0	11 0.3	23 0.6	58 1.6
現在の住 宅種類	民営賃貸住宅居住層	365 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	37 10.1	292 80.0	12 3.3	10 2.7	0 0.0	3 0.8	8 2.2
	持ち家居住層	756 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	118 15.6	638 84.4	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	その他居住層	2617 100.0	1574 60.1	483 18.5	504 19.3	56 2.1	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
住み替え 状況	賃貸住宅住み替え層	264 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	56 21.2	43 16.3	73 27.7	11 4.2	23 8.7	58 22.0
	賃貸経営層	175 100.0	102 58.3	26 14.9	19 10.9	3 1.7	3 1.7	12 6.9	0 0.0	0 0.0	4 2.3	0 0.0	1 0.6

②延べ床面積

- 住宅の延べ床面積は、「70～79㎡」が11.3%で最も高く、次いで「100～119㎡」が11.0%、「120～149㎡」が10%の順で高くなっている。

図表 1-2-2 現在お住まいの住宅の床面積は何㎡ですか (SA)

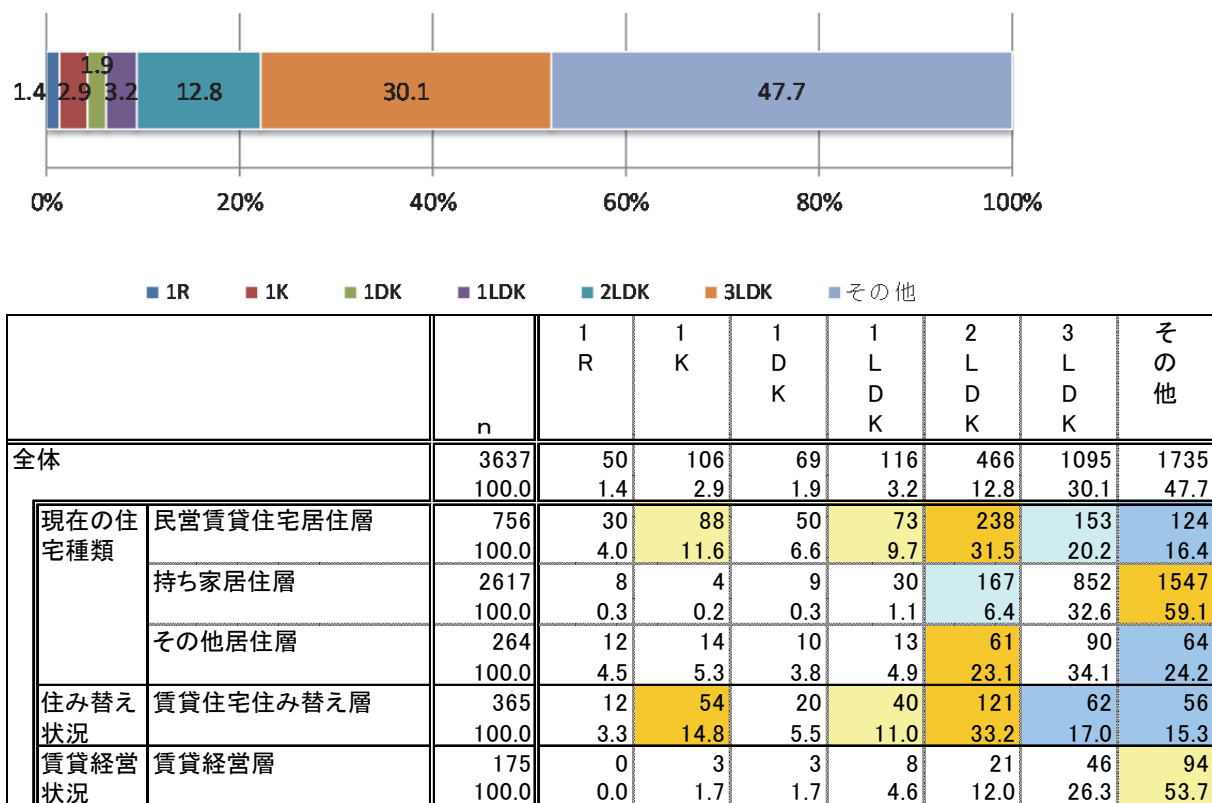


	n	1 9 m 2 以 下	2 0 5 9 m 2	3 5 5 m	4 5 9 m	5 5 9 m	6 5 9 m	7 5 9 m	8 5 9 m	9 5 9 m	1 0 0 m	1 0 0 m	1 0 0 m	1 0 0 m	2 0 0 m	2 0 0 m	2 5 0 m
全体	3637 100.0	112 3.1	203 5.6	300 8.2	297 8.2	324 8.9	297 8.2	410 11.3	276 7.6	209 5.7	401 11.0	364 10.0	226 6.2	116 3.2	102 2.8		
現在の住 宅種類	民営賃貸住宅居住層	756 100.0	58 7.7	115 15.2	117 15.5	106 14.0	117 15.5	79 10.4	73 9.7	34 4.5	15 2.0	19 2.5	11 1.5	6 0.8	2 0.3	4 0.5	
	持ち家居住層	2617 100.0	37 1.4	66 2.5	150 5.7	155 5.9	170 6.5	186 7.1	300 11.5	223 8.5	188 7.2	372 14.2	347 13.3	218 8.3	110 4.2	95 3.6	
	その他居住層	264 100.0	17 6.4	22 8.3	33 12.5	36 13.6	37 14.0	32 12.1	37 14.0	19 7.2	6 2.3	10 3.8	6 2.3	2 0.8	4 1.5	3 1.1	
住み替え 状況	賃貸住宅住み替え層	365 100.0	19 5.2	55 15.1	54 14.8	53 14.5	61 16.7	38 10.4	48 13.2	14 3.8	6 1.6	5 1.4	4 1.1	4 1.1	2 0.5	2 0.5	
	賃貸経営層	175 100.0	3 1.7	5 2.9	9 5.1	7 4.0	16 9.1	9 5.1	22 12.6	6 3.4	10 5.7	19 10.9	18 10.3	14 8.0	17 9.7	20 11.4	

③間取り

- 間取りは、「その他」が47.7%を占めており、次に「3LDK」が30.1%、「2LDK」が12.8%の順で高くなっている。

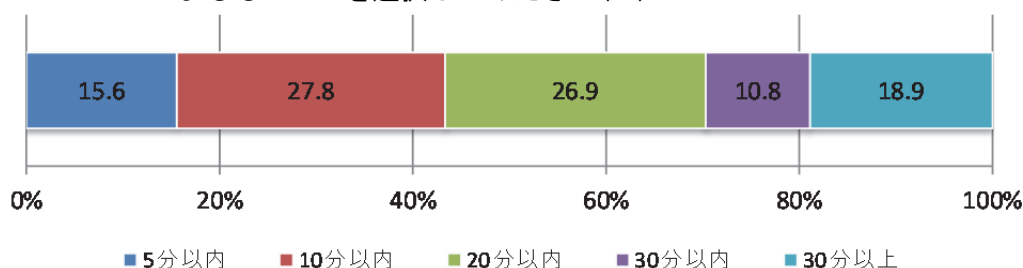
図表 1-2-3 現在お住まいの住宅の間取りについて、あてはまるもの1つを選択してください(SA)



④最寄りの駅までの時間

- 自宅から最寄り駅まで徒歩で要する時間は、「10分以内」が27.8%で最も割合が高く、次いで、「20分以内」が26.9%で高く、「30分以上」が18.9%、「30分以内」が10.8%、「5分以内」が15.6%の順となっている。

図表 1-2-4 現在お住まいの住宅から最寄りの駅まで、徒歩でどのくらいかかりますか。あてはまるもの1つを選択してください(SA)

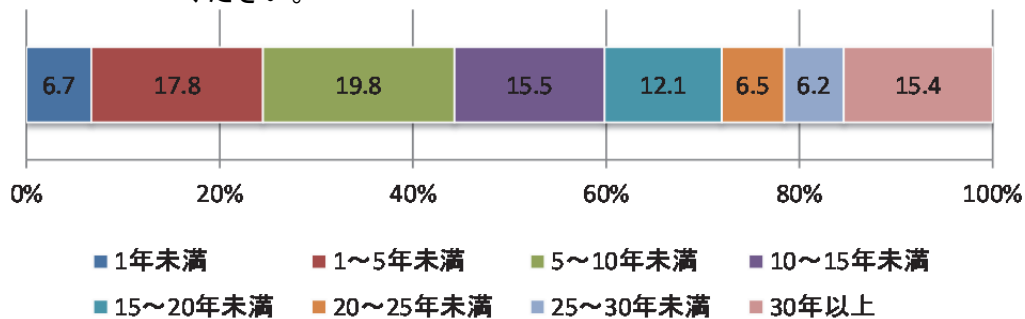


		n	5 分 以 内	1 0 分 以 内	2 0 分 以 内	3 0 分 以 内	3 0 分 以 上
全体		3637 100.0	567 15.6	1010 27.8	980 26.9	393 10.8	687 18.9
現在の住 宅種類	民営賃貸住宅居住層	756 100.0	133 17.6	257 34.0	208 27.5	72 9.5	86 11.4
	持ち家居住層	2617 100.0	397 15.2	665 25.4	694 26.5	299 11.4	562 21.5
	その他居住層	264 100.0	37 14.0	88 33.3	78 29.5	22 8.3	39 14.8
住み替え 状況	賃貸住宅住み替え層	365 100.0	76 20.8	129 35.3	86 23.6	32 8.8	42 11.5
	賃貸経営 状況	175 100.0	37 21.1	52 29.7	38 21.7	21 12.0	27 15.4

⑤居住期間

- 居住期間では、「5～10年未満」が19.8%で最も高く、次いで、「1～5年未満」が17.8%で高くなっている。
- 賃貸住宅住み替え層は、「1～5年未満」が68.2%を占めている。
- 賃貸住宅経営層は、「30年以上」が19.4%を占めている。

図表 1-2-4 現在の住宅にはどのくらいの期間住んでいますか。あてはまるもの1つを選択してください。

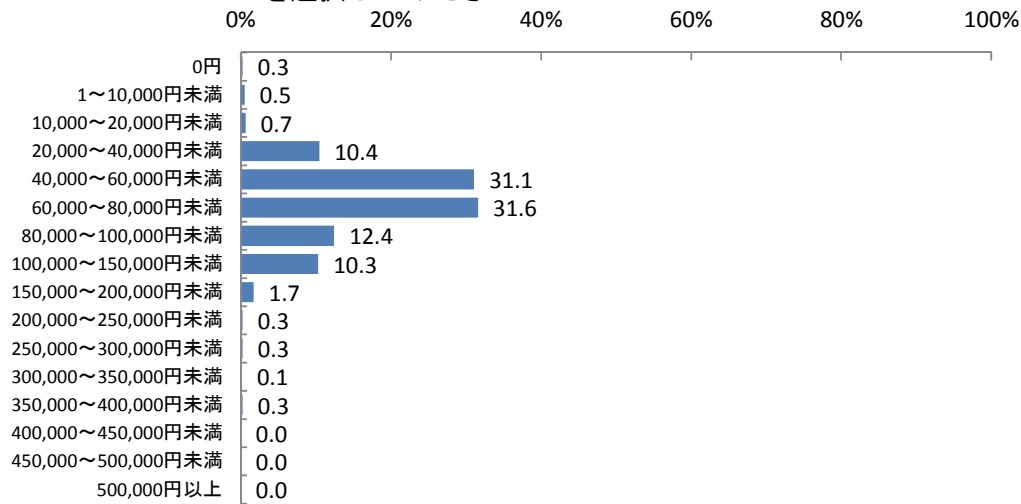


		n	1年未満	1～5年未満	5～10年未満	10～15年未満	15～20年未満	20～25年未満	25～30年未満	30年以上
全体		3637 100.0	245 6.7	646 17.8	721 19.8	565 15.5	441 12.1	235 6.5	224 6.2	560 15.4
現在の住宅種類	民営賃貸住宅居住層	756 100.0	113 14.9	293 38.8	178 23.5	93 12.3	38 5.0	21 2.8	12 1.6	8 1.1
	持ち家居住層	2617 100.0	98 3.7	270 10.3	489 18.7	438 16.7	377 14.4	203 7.8	200 7.6	542 20.7
	その他居住層	264 100.0	34 12.9	83 31.4	54 20.5	34 12.9	26 9.8	11 4.2	12 4.5	10 3.8
住み替え状況	賃貸住宅住み替え層	365 100.0	109 29.9	249 68.2	4 1.1	3 0.8	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	賃貸経営層	175 100.0	9 5.1	22 12.6	39 22.3	24 13.7	20 11.4	15 8.6	12 6.9	34 19.4

⑥月額家賃

●民営賃貸住宅居住層の民営賃貸住宅の月額家賃では、「60,000～80,000円未満」が31.6%で最も高く、次に、「40,000～60,000円未満」が31.1%で高くなっている。

図表 1-2-5 現在の住宅種類が、「5 民営の賃貸住宅（一戸建・長屋建て）」、「6 民営の賃貸住宅（共同住宅）」を選択した方にうかがいます。現在の月額家賃として当てはまるもの1つを選択してください



		n	0円	1～10,000円未満	10,000～20,000円未満	20,000～40,000円未満	40,000～60,000円未満	60,000～80,000円未満	80,000～100,000円未満	100,000～150,000円未満	150,000～200,000円未満	200,000～250,000円未満	250,000～300,000円未満	300,000～350,000円未満	350,000～400,000円未満	400,000～450,000円未満	450,000～500,000円未満	500,000円以上
全体		756 100.0	2 0.3	4 0.5	5 0.7	79 10.4	235 31.1	239 31.6	94 12.4	78 10.3	13 1.7	2 0.3	2 0.3	1 0.1	2 0.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0
現在の住宅種類	民営賃貸住宅居住層	756 100.0	2 0.3	4 0.5	5 0.7	79 10.4	235 31.1	239 31.6	94 12.4	78 10.3	13 1.7	2 0.3	2 0.3	1 0.1	2 0.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	賃貸住宅住み替え層	329 100.0	0 0.0	2 0.6	0 0.0	34 10.3	105 31.9	101 30.7	39 11.9	37 11.2	6 1.8	2 0.6	2 0.6	1 0.3	1 0.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0

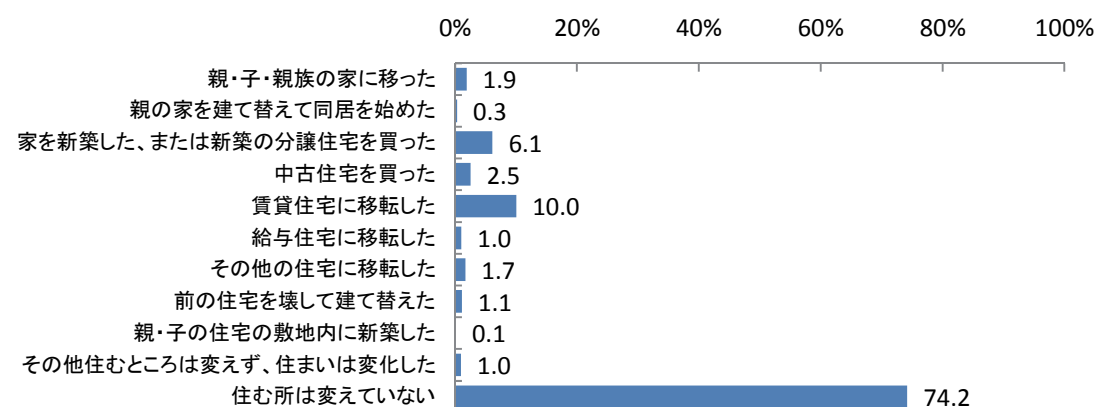
(注) 民営賃貸住宅居住層は現在の住宅が民営賃貸住宅の人、そのうち、過去5年以内に賃貸住宅に住み替えた人が賃貸住宅住み替え層。

2. 住み替えの状況(賃貸住宅の需要分析)

(1)最近の居住状況の変化

- 最近5年間に住まいが変化したかという設問では、74.2%が「住むところは変えていない」と回答、残りの25.8%が、何らかの変化があったと回答している。
- 住まいが変化した中では、「賃貸住宅に移転した」が10.0%で最も高く、次に、「家を新築した、または新築の分譲住宅を買った」が6.1%、「中古住宅を買った」が2.5%で高くなっている。

図表 2-1-1 最近5年間(2009~2013年)で、あなたやあなたの世帯が住むところや住まいは変化したか。あてはまるもの1つのみ選択してください



	n	%
全体	3637	100.0
親・子・親族の家に移った	69	1.9
親の家を建て替えて同居を始めた	11	0.3
家を新築した、または新築の分譲住宅を買った	223	6.1
中古住宅を買った	92	2.5
賃貸住宅に移転した	365	10.0
給与住宅に移転した	37	1.0
その他の住宅に移転した	61	1.7
前の住宅を壊して建て替えた	41	1.1
親・子の住宅の敷地内に新築した	5	0.1
その他住むところは変えず、住まいは変化した	35	1.0
住む所は変えていない	2698	74.2

(2) 住み替えた主な理由

- ここからは、過去5年以内に賃貸住宅に移転した人を、賃貸住宅住み替え層（365件）として、比較のために、賃貸住宅以外に住み替えた層を、その他住み替え層（574件）として、これらの合計である住み替え層（939件）を軸に分析する。

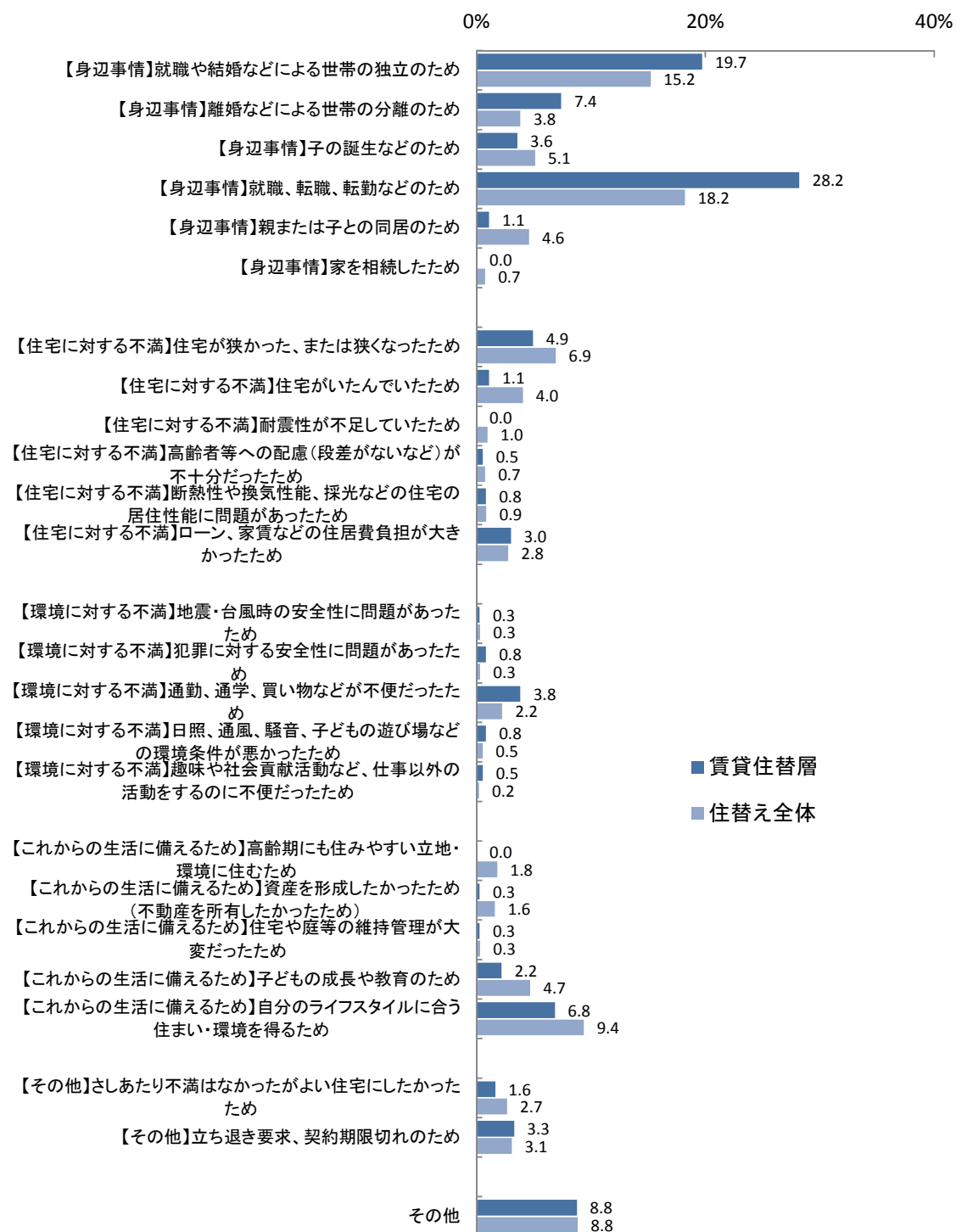
図表 2-1-2-0 集計母数全体における住み替え層の構成

	n	移 親 つ た 子 ・ 親 族 の 家 に	居 親 の 家 を 始 め た 建 て 替 え て 同	た 新 築 の 分 譲 住 宅 を 買 っ た	家 を 新 築 し た 、 ま た は	中 古 住 宅 を 買 っ た	賃 貸 住 宅 に 移 転 し た	給 与 住 宅 に 移 転 し た	た そ の 他 の 住 宅 に 移 転 し た	替 前 の 住 宅 を 壊 し て 建 て 替 え た	に 親 ・ 子 の 住 宅 の 敷 地 内 に 新 築 し た	た え ず 、 そ の 他 住 む と こ ろ は 変 化 し て い な い	住 む 所 は 変 え て い な い
全体	3637 100.0	69 1.9	11 0.3	223 6.1	92 2.5	365 10.0	37 1.0	61 1.7	41 1.1	5 0.1	35 1.0	2698 74.2	
住み替え層	939 100.0	69 7.3	11 1.2	223 23.7	92 9.8	365 38.9	37 3.9	61 6.5	41 4.4	5 0.5	35 3.7	0 0.0	
賃貸住宅住み替え層	365 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	365 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	
その他住み替え層	574 100.0	69 12.0	11 1.9	223 38.9	92 16.0	0 0.0	37 6.4	61 10.6	41 7.1	5 0.9	35 6.1	0 0.0	
住み替えていない層	2698 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	2698 100.0	

①1 番目の理由

- 賃貸住宅住み替え層の住み替えた1番目の理由では、「就職、転職、転勤などのため」が28.2%で最も高く、次いで、「就職や結婚などによる世帯の独立のため」が19.7%で高くなっている。

図表 2-1-2-1 住まいが変化した理由。主なものを2つまで選んで順番を付けてください(1 番目)



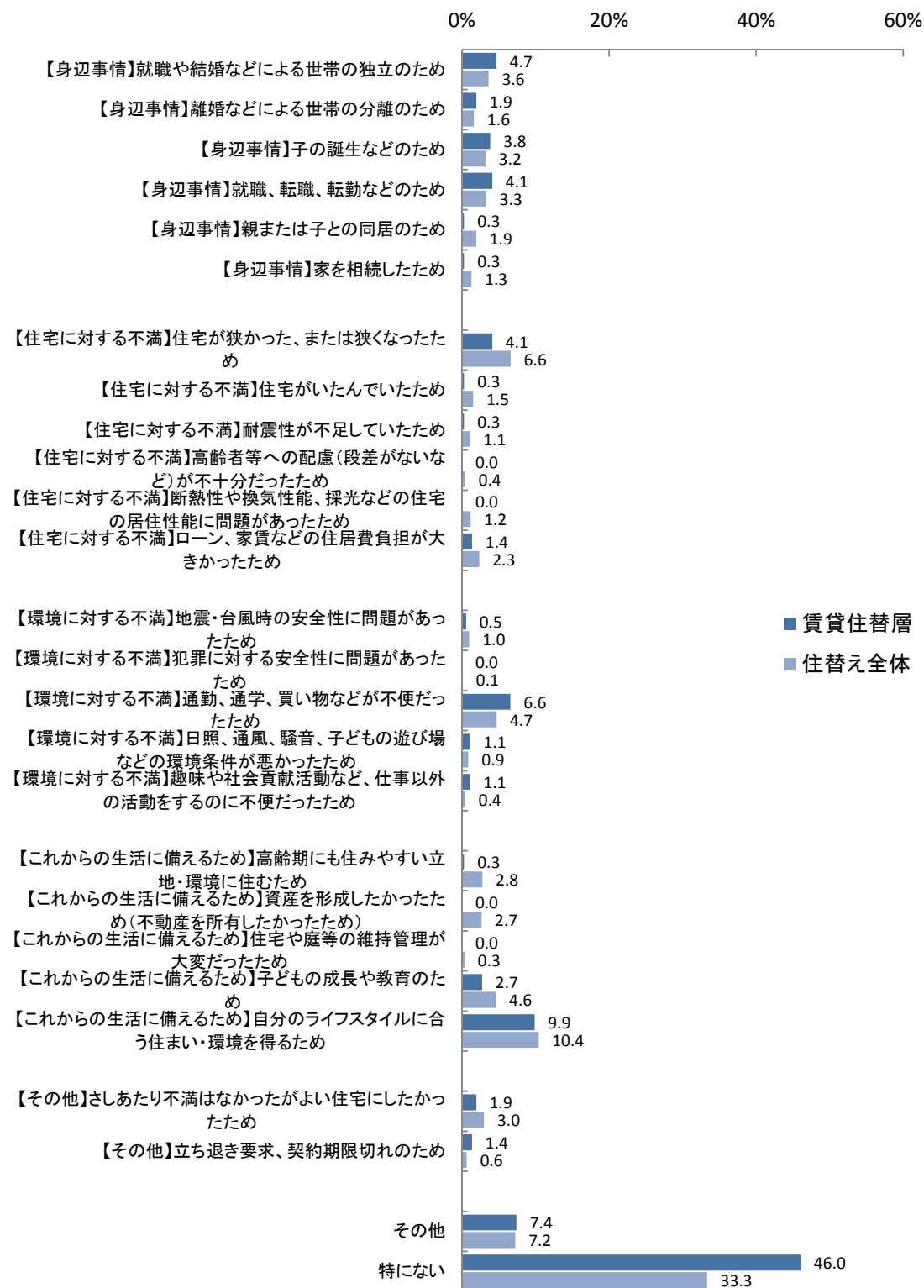
	n	【身辺事情】就職や結婚などによる世帯の独立のため	【身辺事情】離婚などによる世帯の分離のため	【身辺事情】子の誕生などのため	【身辺事情】就職、転職、転勤などのため	【身辺事情】親または子との同居のため	【身辺事情】家を相続したため	【住宅に対する不満】住宅が狭かった、または狭くなったため	【住宅に対する不満】住宅がいたんでいたため	【住宅に対する不満】耐震性が不足していたため	【住宅に対する不満】高齢者等への配慮（段差がないなど）が不十分だったため	【住宅に対する不満】断熱性や換気性能、採光などの住宅の居住性能に問題があったため	【住宅に対する不満】断熱性や換気性能、採光などの住宅の居住性能に問題があったため
住み替え層全体	939 100.0	143 15.2	36 3.8	48 5.1	171 18.2	43 4.6	7 0.7	65 6.9	38 4.0	9 1.0	7 0.7	8 0.9	
賃貸住宅住み替え層	365 100.0	72 19.7	27 7.4	13 3.6	103 28.2	4 1.1	0 0.0	18 4.9	4 1.1	0 0.0	2 0.5	3 0.8	
その他住み替え層	574 100.0	71 12.4	9 1.6	35 6.1	68 11.8	39 6.8	7 1.2	47 8.2	34 5.9	9 1.6	5 0.9	5 0.9	

【住宅に対する不満】ローン、家賃などの住居費負担が大きかったため	【環境に対する不満】地震・台風時の安全性に問題があったため	【環境に対する不満】犯罪に対する安全性に問題があったため	【環境に対する不満】通勤、通学、買い物などが不便だったため	【環境に対する不満】通勤、通学、騒音、子ども遊び場などの環境条件が悪かったため	【環境に対する不満】日照、通風、騒音、子ども遊び場などの環境条件が悪かったため	【環境に対する不満】趣味や社会貢献活動など、仕事以外の活動をするのに不便だったため	【環境に対する不満】趣味や社会貢献活動など、仕事以外の活動をするのに不便だったため	【このからの生活に備えるため】高齢期にも住みやすい立地・環境に住むため	【このからの生活に備えるため】資産を形成したため（不動産を所有しなかったため）	【このからの生活に備えるため】住宅や庭等の維持管理が大変だったため	【このからの生活に備えるため】子どもの成長や教育のため	【このからの生活に備えるため】自分のライフスタイルに合う住まい・環境を得るため	【このからの生活に備えるため】自分がよい住宅にしたかったため	【その他】さしあたり不満はなかった	【その他】立ち退き要求、契約期限切れのため	その他
26 2.8	3 0.3	3 0.3	21 2.2	5 0.5	2 0.2	17 1.8	15 1.6	3 0.3	44 4.7	88 9.4	25 2.7	29 3.1	83 8.8			
11 3.0	1 0.3	3 0.8	14 3.8	3 0.8	2 0.5	0 0.0	1 0.3	1 0.3	8 2.2	25 6.8	6 1.6	12 3.3	32 8.8			
15 2.6	2 0.3	0 0.0	7 1.2	2 0.3	0 0.0	17 3.0	14 2.4	2 0.3	36 6.3	63 11.0	19 3.3	17 3.0	51 8.9			

② 2番目の理由

- 賃貸住宅住み替え層の2番目の理由は、「特にない」が46.0%で最も高くなっている。これを除くと、次に高い理由は、「自分のライフスタイルに合う住まい・環境を得るため」の9.9%である。

図表 2-1-2-2 住まいが変化した理由。主なものを2つまで選んで順番を付けてください(1番目)



	n	【身辺事情】就職や結婚などによる世帯の独立のため	【身辺事情】離婚などによる世帯の分離のため	【身辺事情】子の誕生などのため	【身辺事情】就職、転職、転勤などのため	【身辺事情】親または子との同居のため	【身辺事情】家を相続したため	【住宅に対する不満】住宅が狭かった、または狭くなったため	【住宅に対する不満】住宅がいたんでいたため	【住宅に対する不満】耐震性が不足していたため	【住宅に対する不満】高齢者等への配慮（段差がないなど）が不十分だったため	【住宅に対する不満】断熱性や換気性能、採光などの住宅の居住性能に問題があったため
住み替え層全体	939 100.0	34 3.6	15 1.6	30 3.2	31 3.3	18 1.9	12 1.3	62 6.6	14 1.5	10 1.1	4 0.4	11 1.2
賃貸住宅住み替え層	365 100.0	17 4.7	7 1.9	14 3.8	15 4.1	1 0.3	1 0.3	15 4.1	1 0.3	1 0.3	0 0.0	0 0.0
その他住み替え層	574 100.0	17 3.0	8 1.4	16 2.8	16 2.8	17 3.0	11 1.9	47 8.2	13 2.3	9 1.6	4 0.7	11 1.9

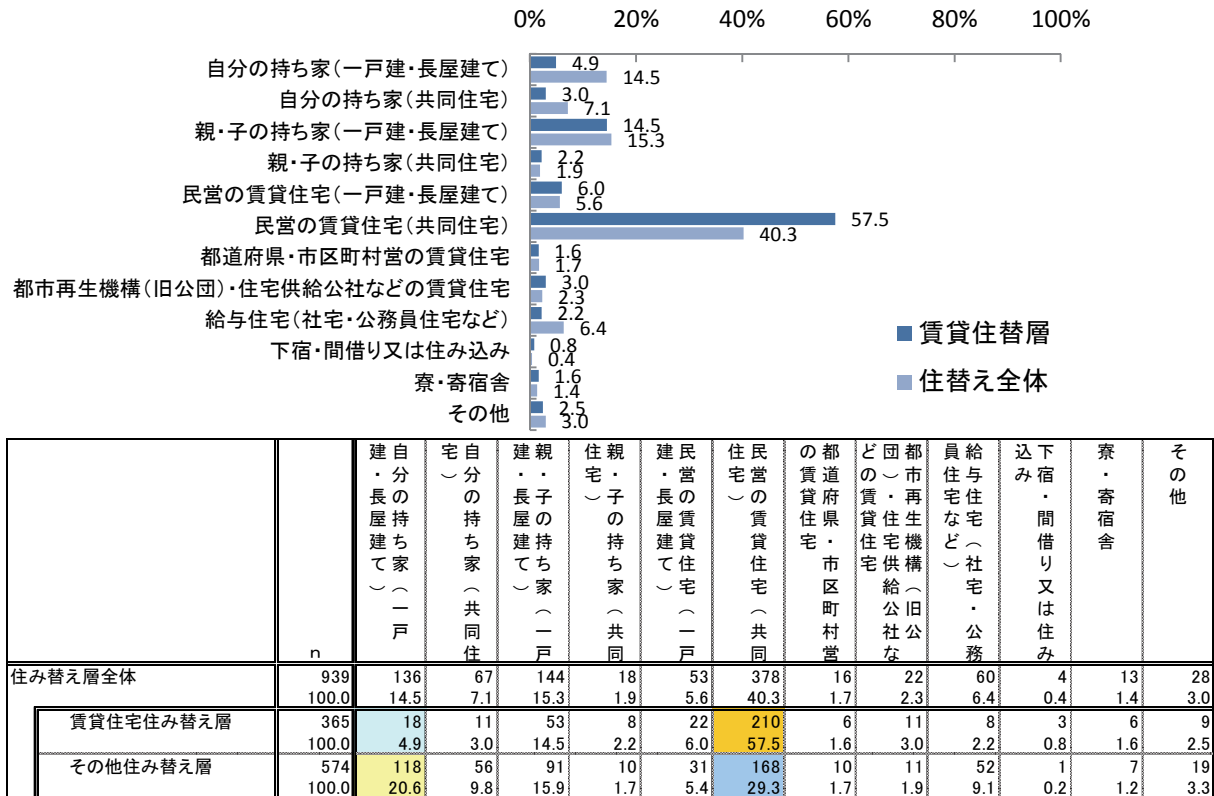
【住宅に対する不満】ローン、家賃などの住居費負担が大きかったため	【環境に対する不満】地震・台風時の安全性に問題があったため	【環境に対する不満】犯罪に対する安全性に問題があったため	【環境に対する不満】通勤、通学、買い物などが不便だったため	【環境に対する不満】日照、通風、騒音、子どもの遊び場などの環境条件が悪かったため	【環境に対する不満】趣味や社会貢献活動など、仕事以外の活動をするのに不便だったため	【これからの生活に備えるため】高齢期にも住みやすい立地・環境に住むため	【これからの生活に備えるため】資産を形成したかったため（不動産を所有したかったため）	【これからの生活に備えるため】住宅や庭等の維持管理が大変だったため	【これからの生活に備えるため】子どもの成長や教育のため	【これからの生活に備えるため】自分のライフスタイルに合う住まい・環境を得るため	【その他】さしあたり不満はなかったがよい住宅にしたかったため	【その他】立ち退き要求、契約期限切れのため	その他	特になし
22 2.3	9 1.0	1 0.1	44 4.7	8 0.9	4 0.4	26 2.8	25 2.7	3 0.3	43 4.6	98 10.4	28 3.0	6 0.6	68 7.2	313 33.3
5 1.4	2 0.5	0 0.0	24 6.6	4 1.1	4 1.1	1 0.3	0 0.0	0 0.0	10 2.7	36 9.9	7 1.9	5 1.4	27 7.4	168 46.0
17 3.0	7 1.2	1 0.2	20 3.5	4 0.7	0 0.0	25 4.4	25 4.4	3 0.5	33 5.7	62 10.8	21 3.7	1 0.2	41 7.1	145 25.3

(3) 従前住宅の状況

① 従前住宅の種類

- 賃貸住宅住み替え層の直前の住宅種類は、「民営の賃貸住宅(共同住宅)」が57.5%で、6割近くが民営アパート・マンションから住み替えている。次に、「親・子の持ち家(一戸建て・長屋建て)」が14.5%で高い。
- 「自分の持ち家(一戸建て・長屋建て)」からの住み替えも、4.9%ある。

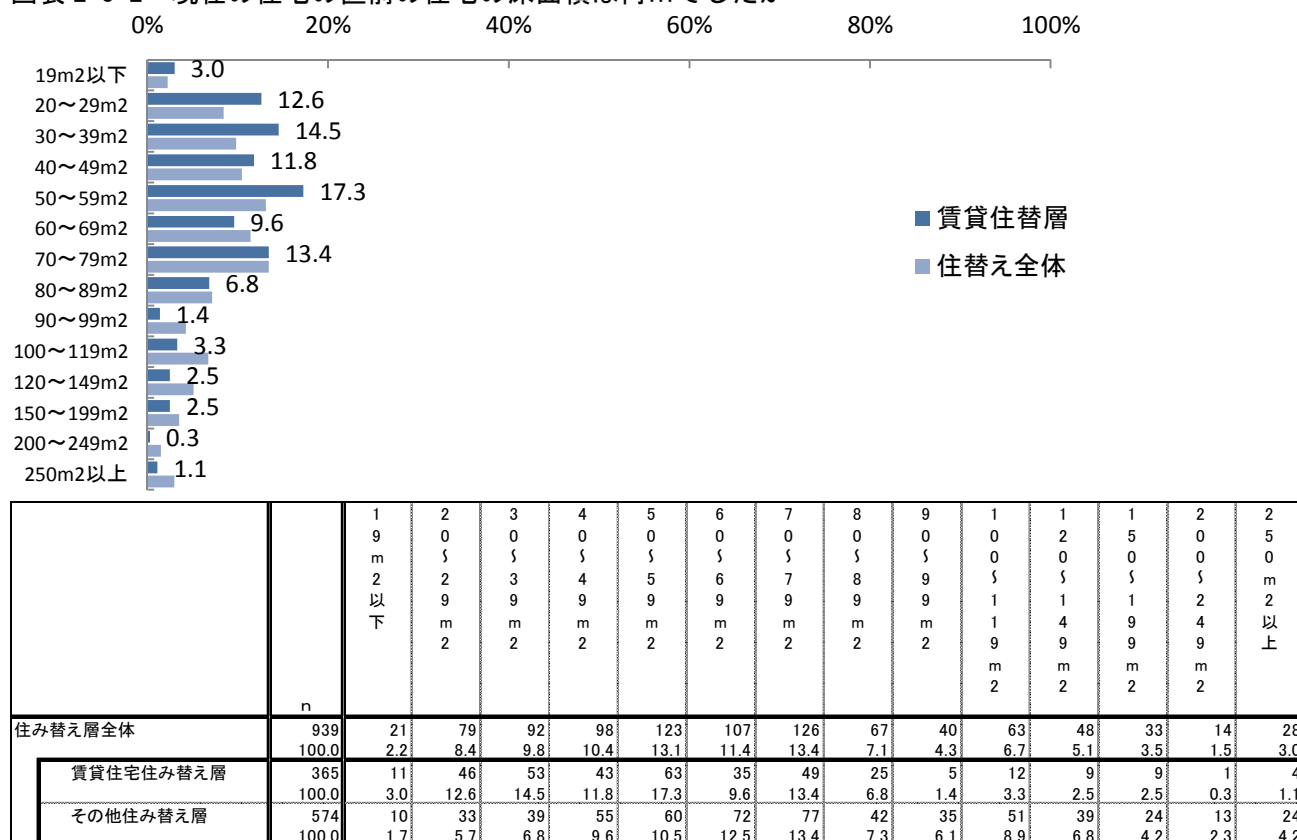
図表 2-3-1 現在の住宅の直前の住宅種類は何ですか？



② 従前住宅の延べ床面積

- 賃貸住宅住み替え層の従前住宅の床面積は、「50~59㎡」が17.3%で最も割合が高く、次に「30~39㎡」が14.5%で高くなっている。民営アパート・マンションからの住み替えが多いことから、住み替え全体に比べ、狭い方の割合が高くなっている。

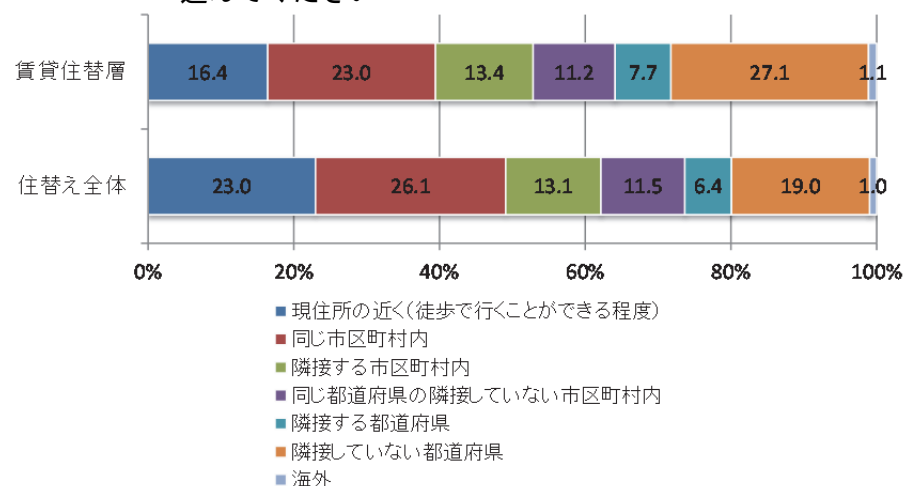
図表 2-3-2 現在の住宅の直前の住宅の床面積は何㎡でしたか



③従前住宅との位置関係

- 従前住宅と現在の住宅の位置関係では、賃貸住宅住み替え層は「隣接していない都道府県」が27.1%で最も高くなっている。就職・転職・転勤を理由に住み替えた割合が高かったことを反映している。
- これに対し、住み替え全体では「同じ市区町村内」が26.1%で最も高い。

図表 2-3-3 現在の住宅の直前の居住地と現在の居住地の位置関係としてあてはまるものを1つ選んでください

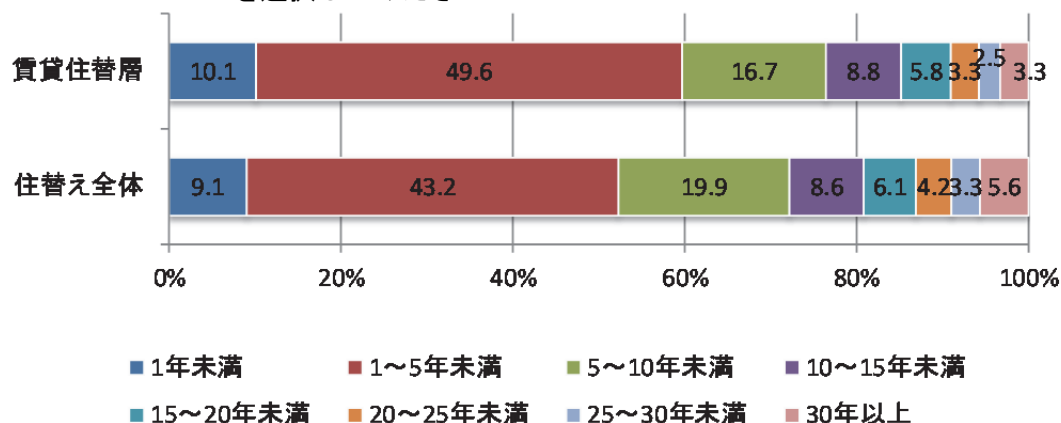


	n	行くところが近くできる(徒歩)	同じ市区町村内	隣接する市区町村内	ていない市区町村内隣接し	隣接する都道府県	隣接してない都道府	海外
住み替え層全体	939 100.0	216 23.0	245 26.1	123 13.1	108 11.5	60 6.4	178 19.0	9 1.0
賃貸住宅住み替え層	365 100.0	60 16.4	84 23.0	49 13.4	41 11.2	28 7.7	99 27.1	4 1.1
その他住み替え層	574 100.0	156 27.2	161 28.0	74 12.9	67 11.7	32 5.6	79 13.8	5 0.9

④従前の住宅の居住期間

- 賃貸住宅住み替え層の、直前の住宅の居住期間は、「1～5年未満」が49.6%で最も高く、次いで「5～10年未満」が16.7%で高くなっている。

図表 2-3-4 現在の住宅の直前の住宅にはどのくらいの期間住んでいましたか。あてはまるもの1つを選択してください

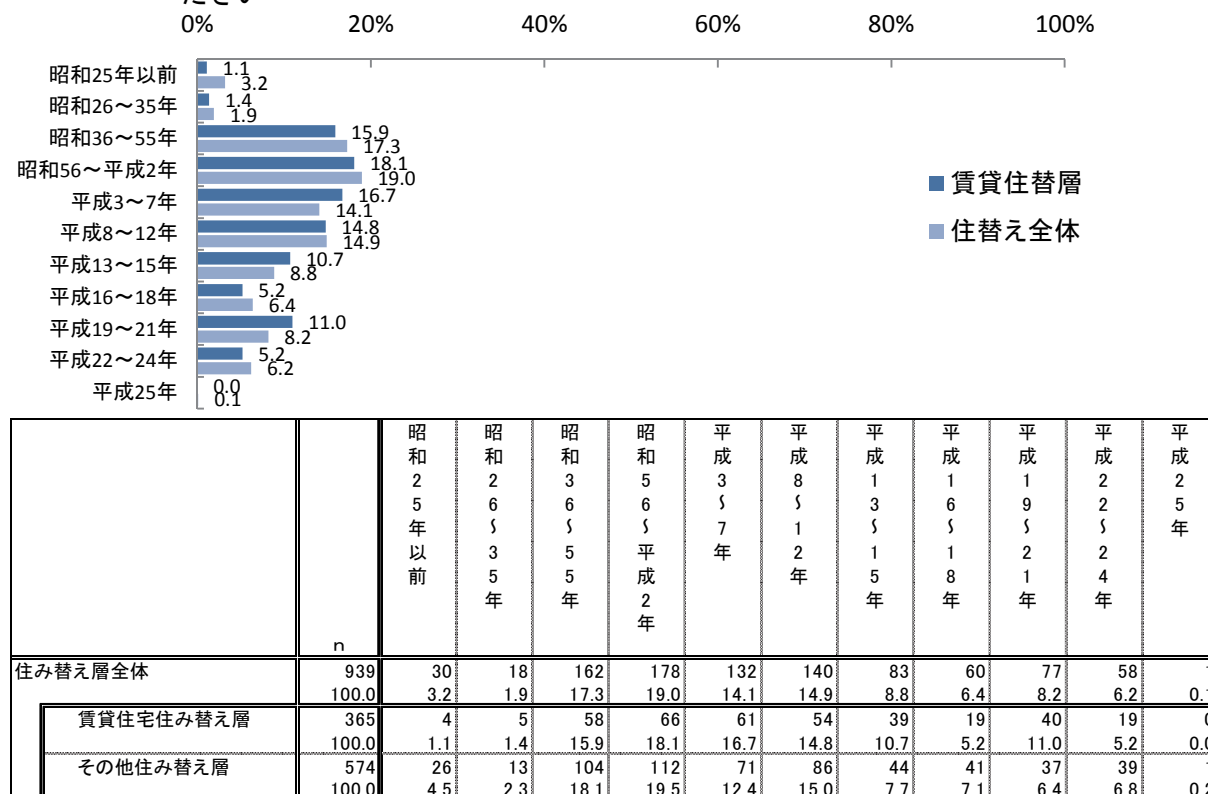


	n	1年未満	1～5年未満	5～10年未満	10～15年未満	15～20年未満	20～25年未満	25～30年未満	30年以上
住み替え層全体	939 100.0	85 9.1	406 43.2	187 19.9	81 8.6	57 6.1	39 4.2	31 3.3	53 5.6
賃貸住宅住み替え層	365 100.0	37 10.1	181 49.6	61 16.7	32 8.8	21 5.8	12 3.3	9 2.5	12 3.3
その他住み替え層	574 100.0	48 8.4	225 39.2	126 22.0	49 8.5	36 6.3	27 4.7	22 3.8	41 7.1

⑤従前の住宅の建築時期

- 賃貸住宅住み替え層の、従前の住宅の建築時期では、「昭和56～平成2年」が18.1%で最も高く、次に、「昭和36～55年」が15.9%で高くなっている。

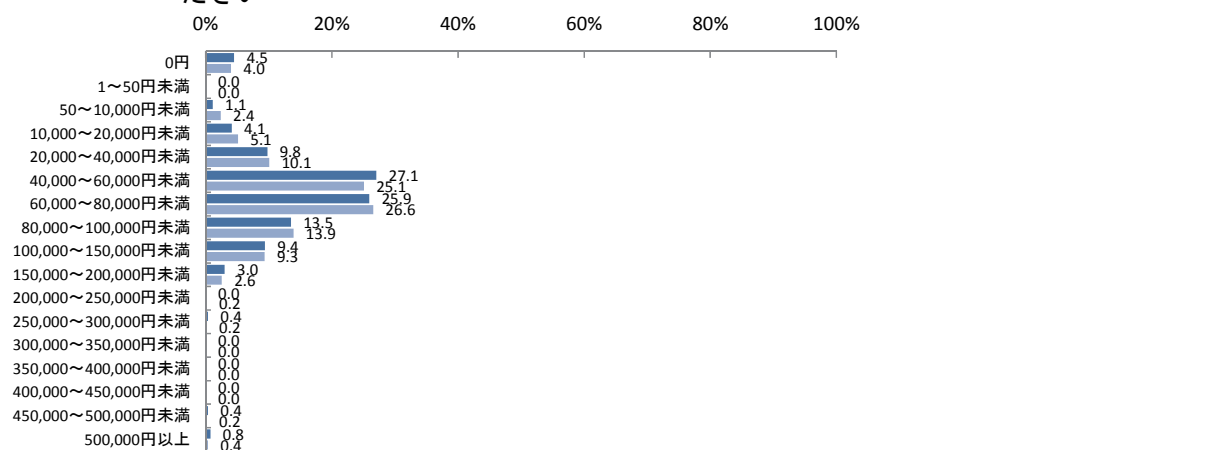
図表 2-3-5 現在の住宅の直前の住宅を建築した時期として、あてはまるもの1つを選択してください



⑥住み替える前の住宅の家賃

- 賃貸住宅住み替え層の、住み替える前の家賃は、「40,000～60,000円未満」が27.1%で最も高く、次いで、「60,000～80,000円未満」が25.9%で高くなっている。

図表 2-3-6 住み替える前の住宅の家賃はおいくらでしたか。あてはまるもの1つを選択してください

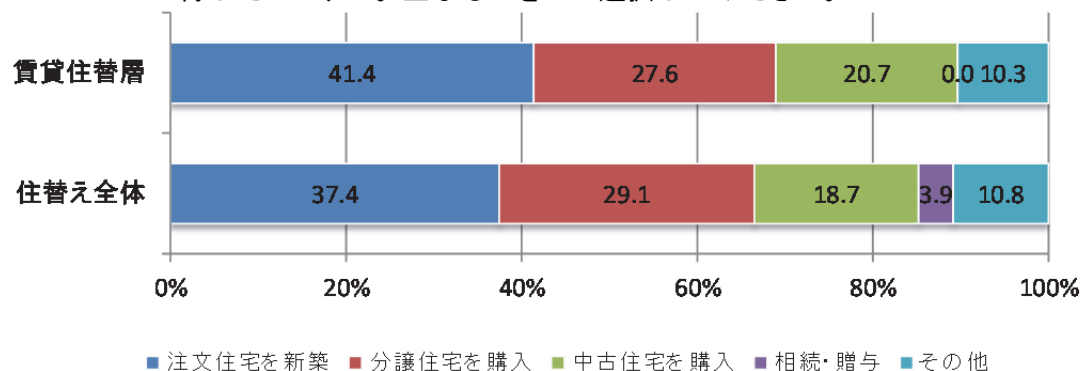


	n	0円	1万円未満	5万円未満	10万円未満	20万円未満	40万円未満	60万円未満	80万円未満	100万円未満	100万円以上	200万円未満	200万円以上
住み替え層全体	546	22	0	13	28	55	137	145	76	51	14	1	0.2
賃貸住宅住み替え層	266	12	0	3	11	26	72	69	36	25	8	0	0.0
その他住み替え層	280	10	0	10	17	29	65	76	40	26	6	1	0.4

⑦住み替える前の住宅の取得方法

- 直前の住宅の種類が自分の持ち家と回答した、賃貸住宅住み替え層は29件あった。そのうち、直前の住宅の取得方法としては「注文住宅を新築」が12件で最も多い。
- 住み替え全体では、「注文住宅を新築」が37.4%で最も割合が高く、次いで、「分譲住宅を購入」が29.1%、「中古住宅を購入」が18.7%、「その他」が10.8%、「相続・贈与」が3.9%の順となっている。

図表 2-3-7 直前の住宅種類が「1 自分の持ち家（一戸建・長屋建て）」、「2 自分の持ち家（共同住宅）」を選択した方にうかがいます。住み替える前の住宅はどのような方法で取得したのですか。主なものを1つ選択してください。

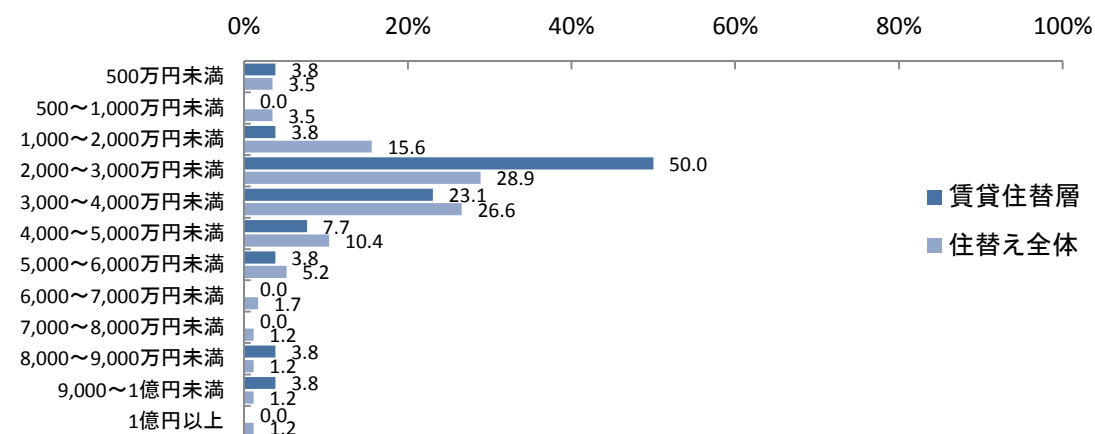


	n	注文住宅を新築	分譲住宅を購入	中古住宅を購入	相続・贈与	その他
住み替え層全体	203 100.0	76 37.4	59 29.1	38 18.7	8 3.9	22 10.8
賃貸住宅住み替え層	29 100.0	12 41.4	8 27.6	6 20.7	0 0.0	3 10.3
その他住み替え層	174 100.0	64 36.8	51 29.3	32 18.4	8 4.6	19 10.9

⑧購入時の金額

•直前の持ち家の購入金額は、住み替え全体では「2,000～3,000万円未満」が28.9%で最も高く、次に、「3,000～4,000万円未満」が26.6%で高くなっている。

図表 2-3-8 「1～3」を選択した方は、購入時の金額としてあてはまるもの1つを選択してください



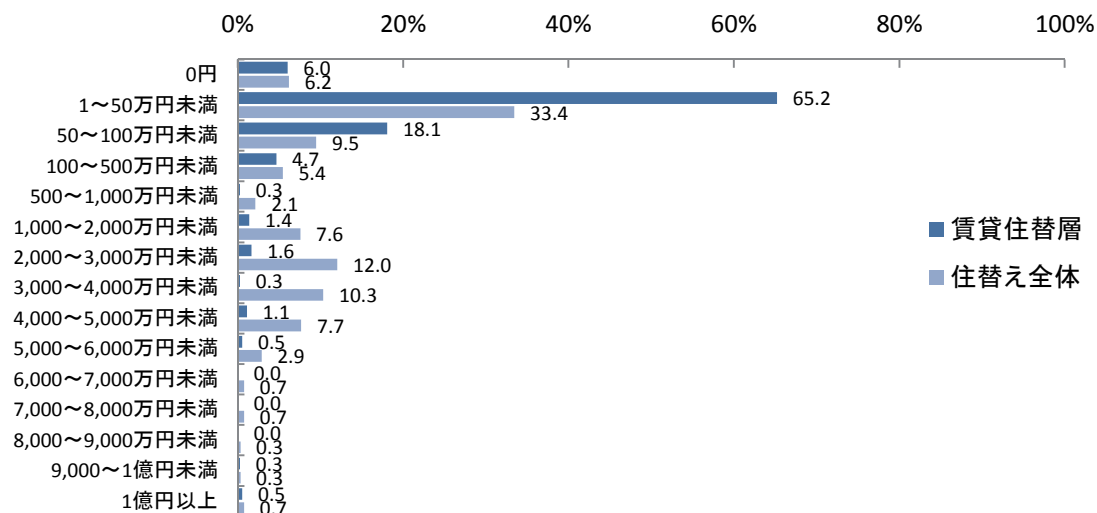
	n	500万円未満	500～1,000万円未満	1,000～2,000万円未満	2,000～3,000万円未満	3,000～4,000万円未満	4,000～5,000万円未満	5,000～6,000万円未満	6,000～7,000万円未満	7,000～8,000万円未満	8,000～9,000万円未満	9,000～1億円未満	1億円以上
住み替え層全体	173 100.0	6 3.5	6 3.5	27 15.6	50 28.9	46 26.6	18 10.4	9 5.2	3 1.7	2 1.2	2 1.2	2 1.2	2 1.2
賃貸住宅住み替え層	26 100.0	1 3.8	0 0.0	1 3.8	13 50.0	6 23.1	2 7.7	1 3.8	0 0.0	0 0.0	1 3.8	1 3.8	0 0.0
その他住み替え層	147 100.0	5 3.4	6 4.1	26 17.7	37 25.2	40 27.2	16 10.9	8 5.4	3 2.0	2 1.4	1 0.7	1 0.7	2 1.4

(4) 住み替えの状況

① 住み替えに要した費用

- 住み替えに要した費用は、賃貸住宅住み替え層では、「1～50万円未満」が65.2%を占めている。
- 住み替え全体でもこの割合が最も高いが、次に高いのは「2,000～3,000万円未満」の12.0%である。

図表 2-4-1 住み替えに要した費用はおよそいくらでしたか



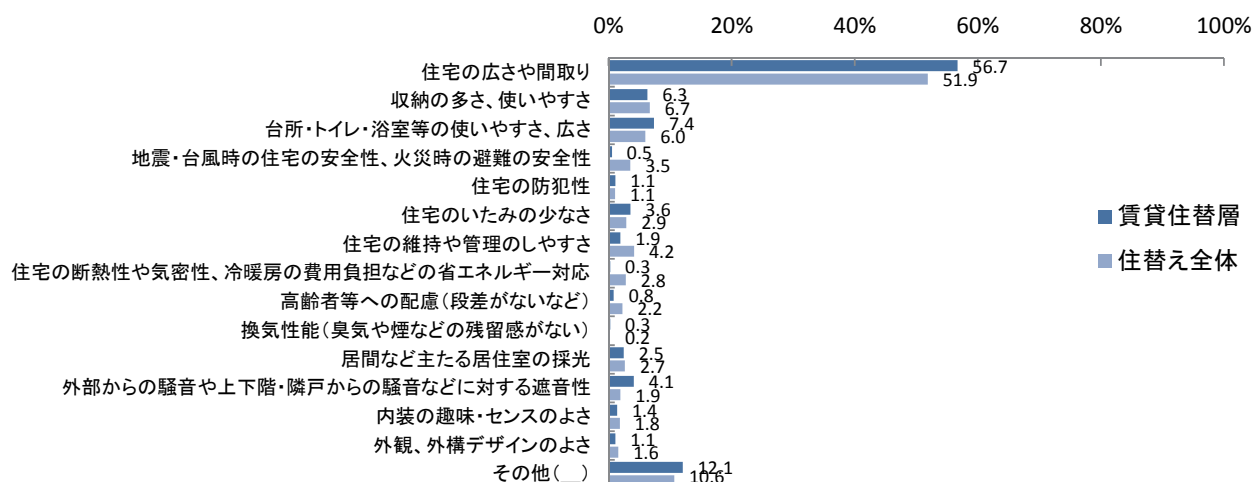
	n	0円	150万円未満	500万円未満	満100万円未満	500万円未満	1000万円未満	2000万円未満	3000万円未満	4000万円未満	5000万円未満	6000万円未満	7000万円未満	8000万円未満	9000万円未満	満9000万円未満	1億円以上
住み替え層全体	939	58	314	89	51	20	71	113	97	72	27	7	7	3	3	7	
賃貸住宅住み替え層	365	22	238	66	17	1	5	6	1	4	2	0	0	0	0	1	
その他住み替え層	574	36	76	23	34	19	66	107	96	68	25	7	7	3	2	5	
	100.0	6.2	33.4	9.5	5.4	2.1	7.6	12.0	10.3	7.7	2.9	0.7	0.7	0.3	0.3	0.7	

② 住み替え先を選ぶ際に重視したこと

【住宅に関して最も重視】

- 賃貸住宅住み替え道が、住宅に関して住み替え先を選ぶ際最も重視したことは、「住宅の広さや間取り」が56.7%で最も割合が高く、「その他」を除けば、次に、「台所・トイレ・浴室棟の使いやすさ、広さ」が7.4%で高くなっている。

図表 2-4-2-1 住み替え先を選ぶ際に重視したことについて、最も重視したこと1つと、それに続いて重視したこと2つを選択してください（住宅に関して最も重視したこと）

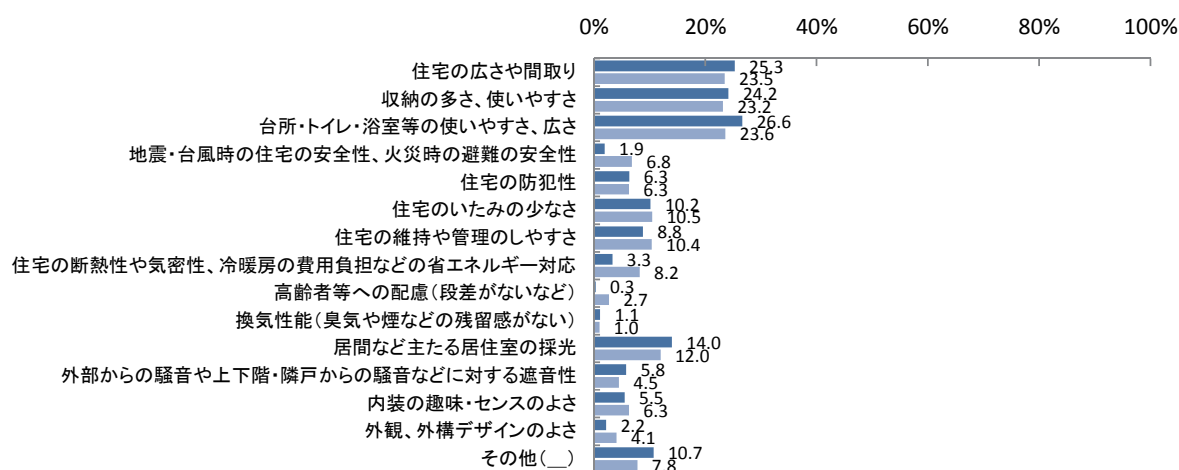


	n	住宅の広さや間取り	収納の多さ、使いやすさ	台所・トイレ・浴室等の使いやすさ、広さ	全地震・台風時の住宅の安全性、火災時の避難の安全性	住宅の防犯性	住宅のいたみの少なさ	住宅の維持や管理のしやすさ	住宅の断熱性や気密性、冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応	高齢者等への配慮(段差がないなど)	換気性能(臭気や煙などの残留感がない)	居間など主たる居住室の採光	外部からの騒音や上下階・隣戸からの騒音などに対する遮音性	内装の趣味・センスのよさ	外観、外構デザインのよさ	その他()
住み替え層全体	939	487	63	56	33	10	27	39	26	21	2	25	18	17	15	100
	100.0	51.9	6.7	6.0	3.5	1.1	2.9	4.2	2.8	2.2	0.2	2.7	1.9	1.8	1.6	10.6
賃貸住宅住み替え層	365	207	23	27	2	4	13	7	1	3	1	9	15	5	4	44
	100.0	56.7	6.3	7.4	0.5	1.1	3.6	1.9	0.3	0.8	0.3	2.5	4.1	1.4	1.1	12.1
その他住み替え層	574	280	40	29	31	6	14	32	25	18	1	16	3	12	11	56
	100.0	48.8	7.0	5.1	5.4	1.0	2.4	5.6	4.4	3.1	0.2	2.8	0.5	2.1	1.9	9.8

【住宅に関して続いて重視】

- 続いて重視したことでは、やはり、「台所・トイレ・浴室棟の使いやすさ、広さ」が26.6%、「住宅の広さや間取り」が25.3%で高くなっている。

図表 2-4-2-2 住み替え先を選ぶ際に重視したことについて、最も重視したこと1つと、それに続いて重視したこと2つを選択してください（住宅に関して続いて重視）

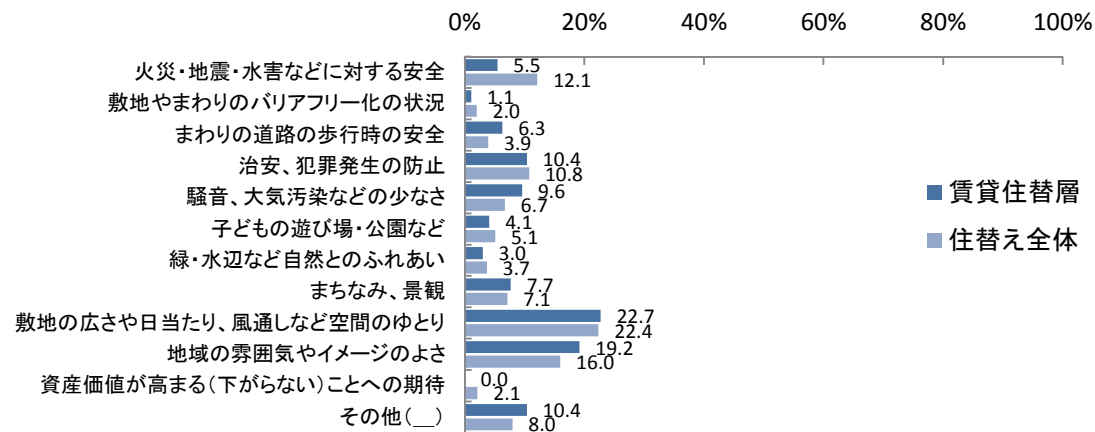


	n	住宅の広さや間取り	収納の多さ、使いやすさ	台所・トイレ・浴室等の使いやすさ、広さ	安全性、火災時の避難の安心性	地震・台風時の住宅の安全性	住宅の防犯性	住宅のいたみの少なさ	住宅の維持や管理のしやすさ	冷暖房の断熱性や気密性、冷暖房の費用負担などの省エネ対策	高齢者等への配慮（段差がないなど）	換気性能（臭気や煙などの残留感がない）	居間など主たる居住室の採光	隣・隣戸からの騒音や上下階・隣戸からの騒音などに對する遮音性	外部からの騒音や上下階・隣戸からの騒音など	内装の趣味・センスのよさ	外観、外構デザインのよさ	その他（―）
住み替え層全体	937 100.0	220 23.5	217 23.2	221 23.6	64 6.8	59 6.3	98 10.5	97 10.4	77 8.2	25 2.7	9 1.0	112 12.0	42 4.5	59 6.3	38 4.1	73 7.8		
賃貸住宅住み替え層	364 100.0	92 25.3	88 24.2	97 26.6	7 1.9	23 6.3	37 10.2	32 8.8	12 3.3	1 0.3	4 1.1	51 14.0	21 5.8	20 5.5	8 2.2	39 10.7		
その他住み替え層	573 100.0	128 22.3	129 22.5	124 21.6	57 9.9	36 6.3	61 10.6	65 11.3	65 11.3	24 4.2	5 0.9	61 10.6	21 3.7	39 6.8	30 5.2	34 5.9		

【住環境に関して最も重視】

- 住環境に関して最も重視したことで、「敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり」が22.7%で最も高く、次に、「地域の雰囲気やイメージのよさ」が19.2%で高くなっている。

図表 2-4-2-3 住み替え先を選ぶ際に重視したことについて、最も重視したこと1つと、それに続いて重視したこと2つを選択してください（住環境に関して最も重視したこと）

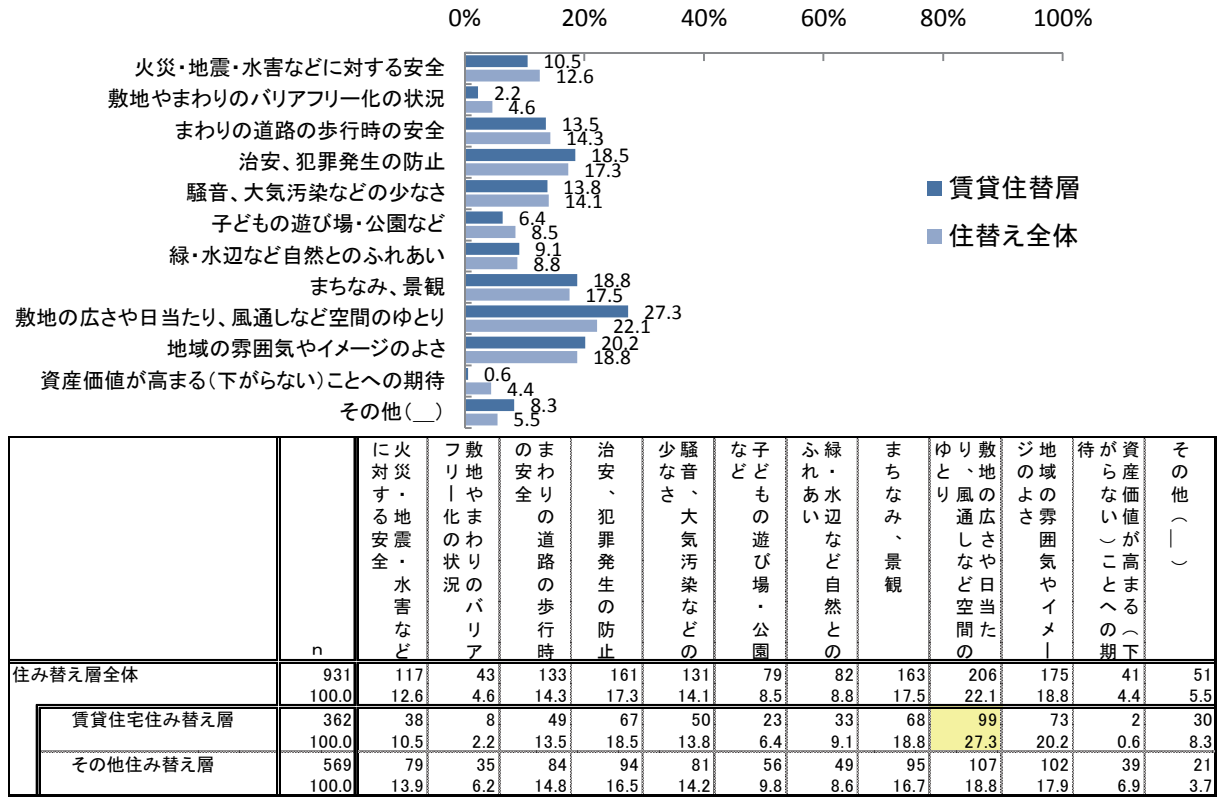


	n	火災・地震・水害などに対する安全	敷地やまわりのバリアフリー化の状況	まわりの道路の歩行時の安全	治安、犯罪発生防止	騒音、大気汚染などの少なさ	子どもの遊び場・公園など	緑・水辺など自然とのふれあい	まちなみ、景観	ゆとり、風通しなど空間のゆとり	敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり	地域の雰囲気やイメージのよさ	待たない(下)への期待	資産価値が高まる(下)への期待	その他(―)
住み替え層全体	939 100.0	114 12.1	19 2.0	37 3.9	101 10.8	63 6.7	48 5.1	35 3.7	67 7.1	210 22.4	150 16.0	20 2.1	75 8.0		
賃貸住宅住み替え層	365 100.0	20 5.5	4 1.1	23 6.3	38 10.4	35 9.6	15 4.1	11 3.0	28 7.7	83 22.7	70 19.2	0 0.0	38 10.4		
その他住み替え層	574 100.0	94 16.4	15 2.6	14 2.4	63 11.0	28 4.9	33 5.7	24 4.2	39 6.8	127 22.1	80 13.9	20 3.5	37 6.4		

【住環境に関して続いて重視】

- 住環境に関して続いて重視したことで、やはり、「敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり」が27.3%、「地域の雰囲気やイメージのよさ」が20.2%で高くなっている。最も重視したことに比べて、「まちなみ、景観」(18.8%)や、「治安、犯罪発生防止」(18.5%)などの割合が高くなっている。

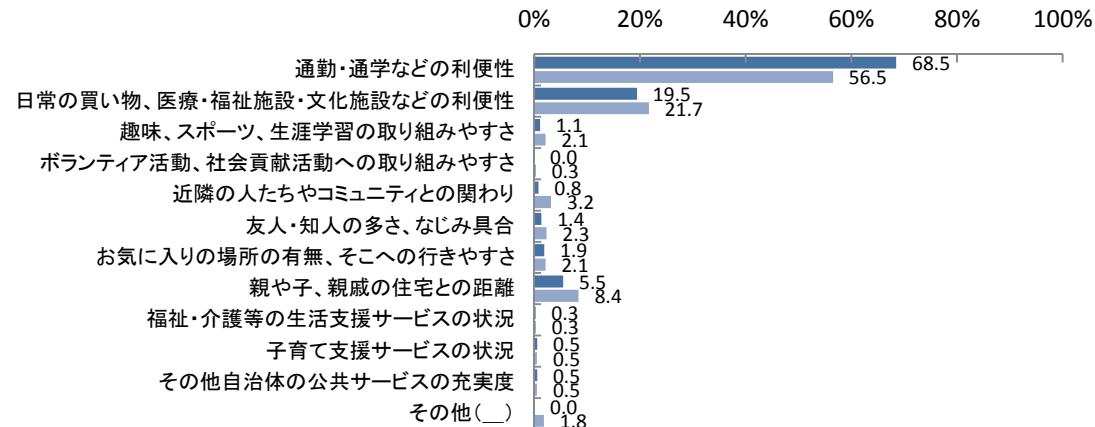
図表 2-4-2-4 住み替え先を選ぶ際に重視したことについて、最も重視したこと1つと、それに続いて重視したこと2つを選択してください（住環境に関して続いて重視したこと）



【立地条件・土地柄に関して最も重視】

- 立地条件・土地柄に関して最も重視したことでは、「通勤・通学などの利便性」が68.5%を占めている。次に、「日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便性」が19.5%で高い。

図表 2-4-2-5 住み替え先を選ぶ際に重視したことについて、最も重視したこと1つと、それに続いて重視したこと2つを選択してください（立地条件・土地柄に関して最も重視したこと）

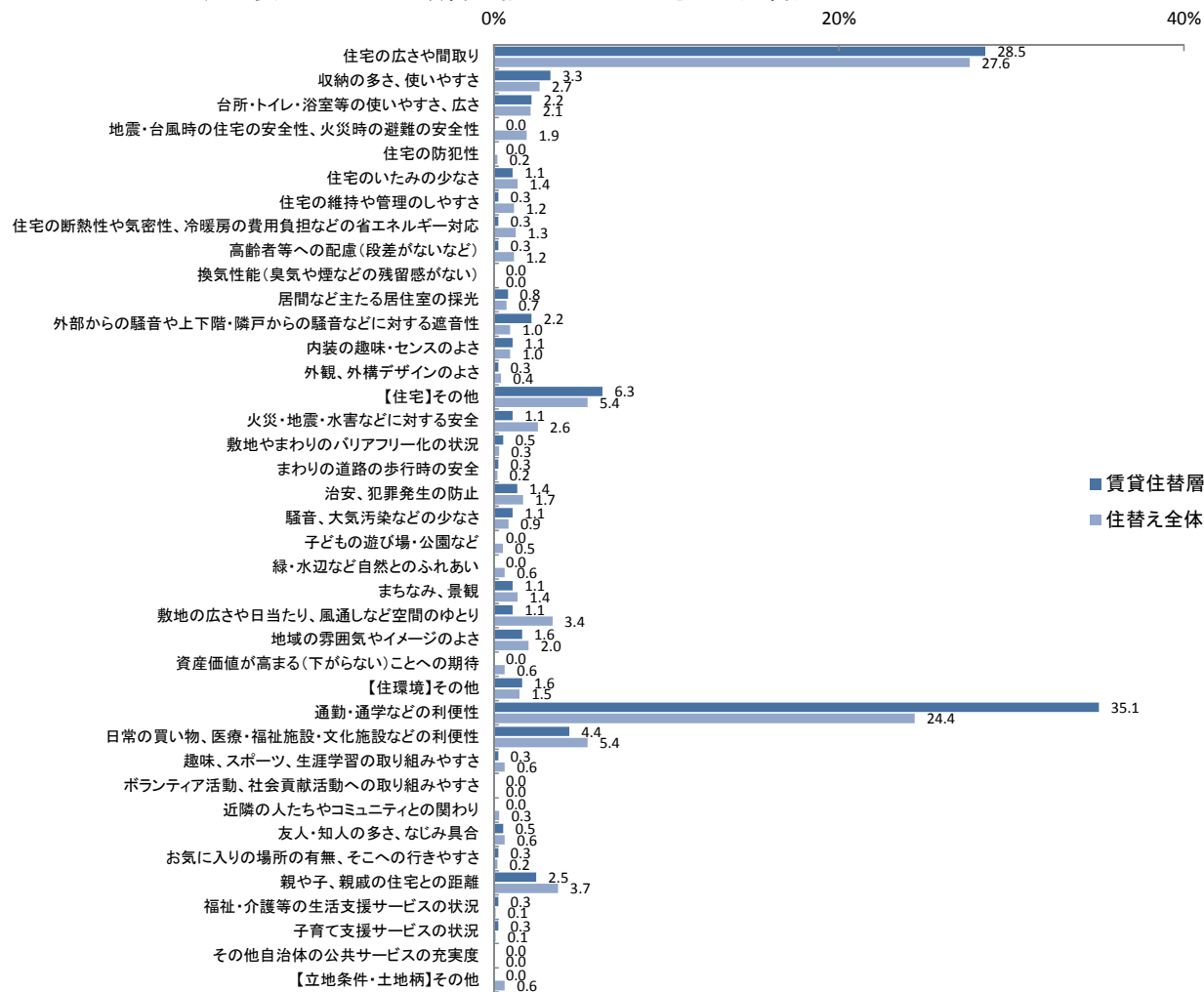


③住宅、住環境、立地条件・土地柄で選択した中で、最も重要なもの

【1番重要】

- 住宅、住環境、立地条件・土地柄のそれぞれで選択した最も重視したものうち、1番重要なものでは、「通勤・通学などの利便性」が35.1%で最も高く、次に、「住宅の広さや間取り」が28.5%で高くなっている。

図表 2-4-3-1 住宅、住環境、立地条件・土地柄のそれぞれで選択した最も重視したものについて、重要なものから順番に記入してください（1番）



	n	住宅の広さや間取り	収納の多さ、使いやすさ	台所・トイレ・浴室等の使いやすさ、広さ	地震・台風時の住宅の安全性	住宅の防犯性	住宅のいたみの少なさ	住宅の維持や管理のしやすさ	住宅の断熱性や気密性、冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応	高齢者等への配慮（段差がないなど）	換気性能（臭気や煙などの残留感がない）	居間など主たる居住室の採光	外部からの騒音や上下階・隣戸からの騒音などに対する遮音性	内装の趣味・センスのよさ	外観、外構デザインのよさ	【住宅】その他
住み替え層全体	939 100.0	259 27.6	25 2.7	20 2.1	18 1.9	2 0.2	13 1.4	11 1.2	12 1.3	11 1.2	0 0.0	7 0.7	9 1.0	9 1.0	4 0.4	51 5.4
賃貸住宅住み替え層	365 100.0	104 28.5	12 3.3	8 2.2	0 0.0	0 0.0	4 1.1	1 0.3	1 0.3	1 0.3	0 0.0	3 0.8	8 2.2	4 1.1	1 0.3	23 6.3
その他住み替え層	574 100.0	155 27.0	13 2.3	12 2.1	18 3.1	2 0.3	9 1.6	10 1.7	11 1.9	10 1.7	0 0.0	4 0.7	1 0.2	5 0.9	3 0.5	28 4.9

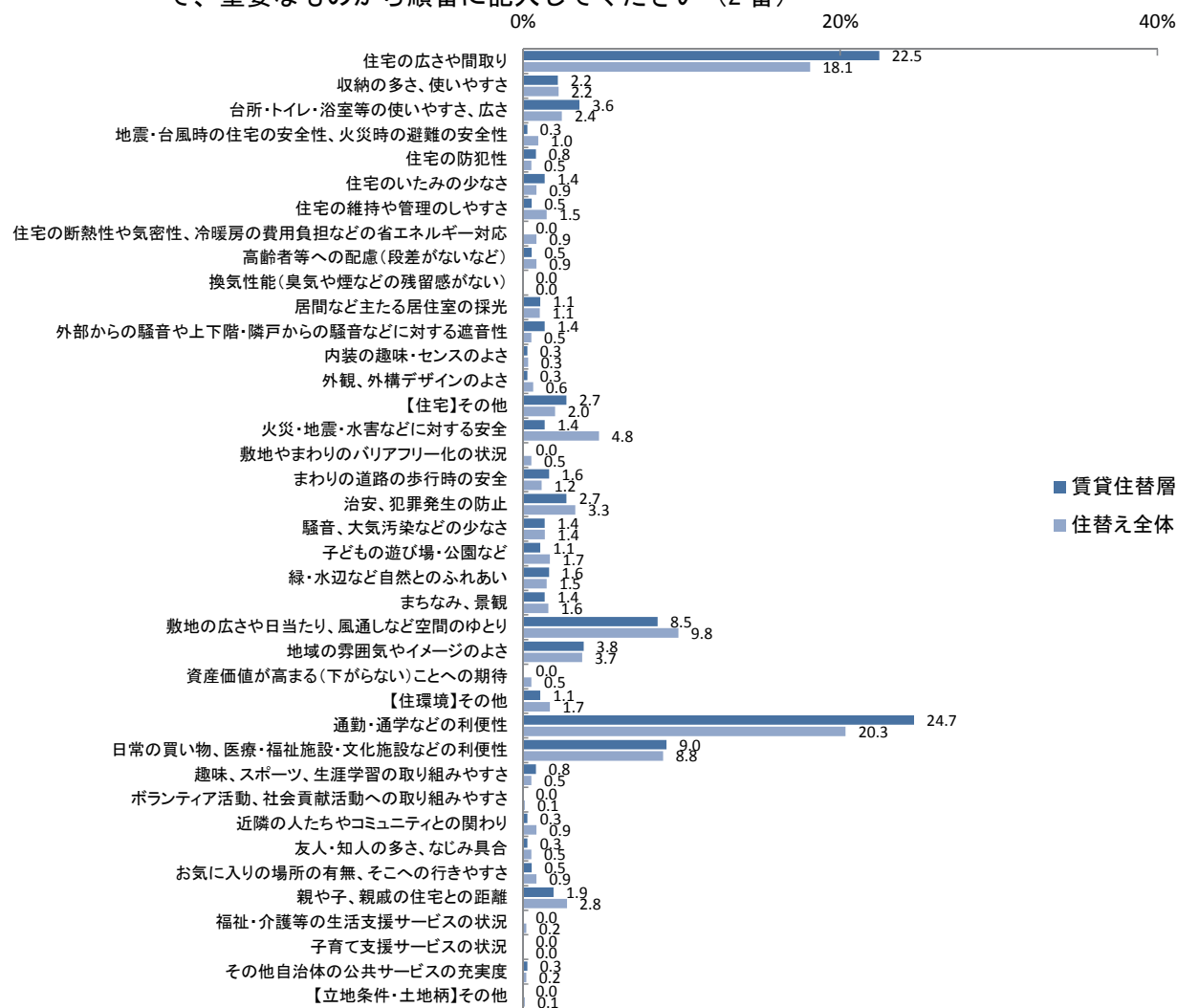
に火災・地震・水害などに対する安全	敷地やまわりの状況	のまわりの道路の歩行時の安全	治安、犯罪発生防止	騒音、大気汚染などの少なさ	子どもの遊び場・公園など	緑・水辺など自然とのふれあい	まちなみ、景観	ゆとり、風通しなど空間のゆとり	敷地の広さや日当たりのよさ	地域の雰囲気やイメージ	資産価値が高まる（下がりやすい）ことへの期待	【住環境】その他
24 2.6	3 0.3	2 0.2	16 1.7	8 0.9	5 0.5	6 0.6	13 1.4	32 3.4	19 2.0	6 0.6	14 1.5	
4 1.1	2 0.5	1 0.3	5 1.4	4 1.1	0 0.0	0 0.0	4 1.1	4 1.1	6 1.6	0 0.0	6 1.6	
20 3.5	1 0.2	1 0.2	11 1.9	4 0.7	5 0.9	6 1.0	9 1.6	28 4.9	13 2.3	6 1.0	8 1.4	

性通動・通学などの利便	福祉施設・文化施設などの利便性	日常の買い物、医療・学習の取りやすさ	趣味、スポーツ、生涯学習の取りやすさ	ボランティア活動への参加やすさ	近隣の人たちやコミュニティとの関わり	友人・知人の多さ、なじみ具合	無、そこへの行きやすさ	お気に入りの場所の有無	親子、親戚の住宅との距離	福祉・介護等の生活支援サービスの状況	子育て支援サービスの状況	その他の自治体の公共サービスの充実度	【立地条件・土地柄】その他
229 24.4	51 5.4	6 0.6	0 0.0	3 0.3	6 0.6	2 0.2	35 3.7	1 0.1	1 0.1	0 0.0	0 0.0	6 0.6	
128 35.1	16 4.4	1 0.3	0 0.0	0 0.0	2 0.5	1 0.3	9 2.5	1 0.3	1 0.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0	
101 17.6	35 6.1	5 0.9	0 0.0	3 0.5	4 0.7	1 0.2	26 4.5	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	6 1.0	

【2番に重要】

●2番に重要なものでは、「通勤・通学などの利便性」(24.7%)、「住宅の広さや間取り」(22.5%)に続いて、「日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便性」が9.0%で高くなっている。

図表 2-4-3-2 住宅、住環境、立地条件・土地柄のそれぞれで選択した最も重視したものについて、重要なものから順番に記入してください(2番)



	n	住宅の広さや間取り	収納の多さ、使いやすさ	台所・トイレ・浴室等の使いやすさ、広さ	地震・台風時の住宅の安全性	住宅の防犯性	住宅のいたみの少なさ	住宅の維持や管理のしやすさ	住宅の断熱性や気密性、冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応	高齢者等への配慮（段差がないなど）	換気性能（臭気や煙などの残留感がない）	居間など主たる居住室の採光	外部からの騒音や上下階・隣戸からの騒音などに対する遮音性	内装の趣味・センスのよさ	外観、外構デザインのよさ	【住宅】その他
住み替え層全体	939 100.0	170 18.1	21 2.2	23 2.4	9 1.0	5 0.5	8 0.9	14 1.5	8 0.9	8 0.9	0 0.0	10 1.1	5 0.5	3 0.3	6 0.6	19 2.0
賃貸住宅住み替え層	365 100.0	82 22.5	8 2.2	13 3.6	1 0.3	3 0.8	5 1.4	2 0.5	0 0.0	2 0.5	0 0.0	4 1.1	5 1.4	1 0.3	1 0.3	10 2.7
その他住み替え層	574 100.0	88 15.3	13 2.3	10 1.7	8 1.4	2 0.3	3 0.5	12 2.1	8 1.4	6 1.0	0 0.0	6 1.0	0 0.0	2 0.3	5 0.9	9 1.6

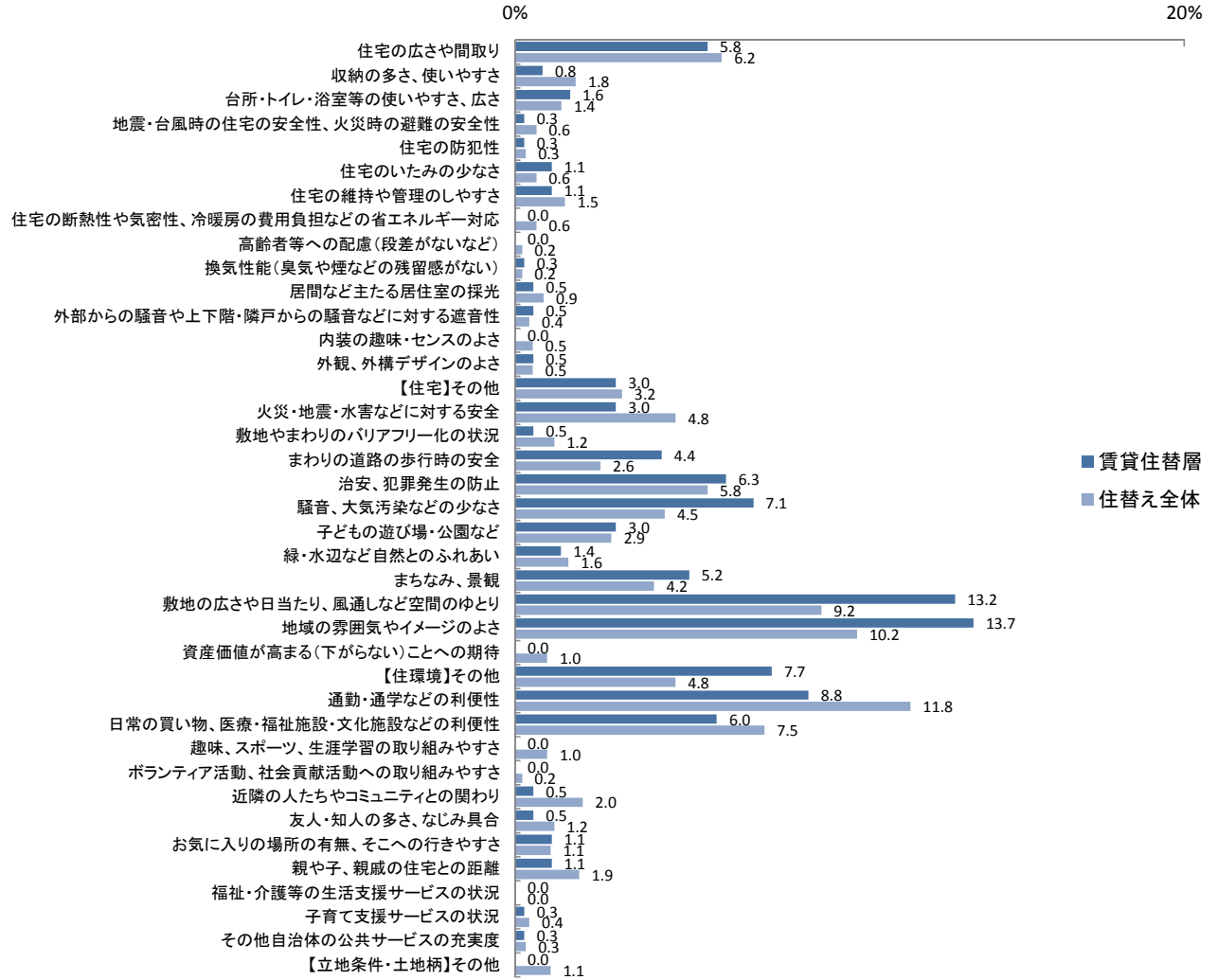
	火災・地震・水害などに対する安全	敷地やまわりのバリアフリー化の状況	まわりの道路の歩行時の安全	治安、犯罪発生防止	騒音、大気汚染などの少なさ	子ども遊び場・公園など	緑・水辺など自然とのふれあい	まちなみ、景観	ゆとり、風通しなど空間のゆとり	敷地の広さや日当たりのよさ	地域の雰囲気やイメージのよさ	待たされないことへの期待	資産価値が高まる（下がり）ことへの期待	【住環境】その他
	45 4.8	5 0.5	11 1.2	31 3.3	13 1.4	16 1.7	14 1.5	15 1.6	92 9.8	35 3.7	5 0.5	16 1.7		
	5 1.4	0 0.0	6 1.6	10 2.7	5 1.4	4 1.1	6 1.6	5 1.4	31 8.5	14 3.8	0 0.0	4 1.1		
	40 7.0	5 0.9	5 0.9	21 3.7	8 1.4	12 2.1	8 1.4	10 1.7	61 10.6	21 3.7	5 0.9	12 2.1		

	性 通 勤 ・ 通 学 な ど の 利 便 性	日 常 の 買 い 物 ・ 医 療 ・ 福 祉 施 設 ・ 文 化 施 設 な ど の 利 便 性	学 習 の 取 り 組 み や す さ	趣 味 ・ ス ポ ー ツ ・ 生 涯 学 習	会 員 活 動 ・ 社 会 貢 献 活 動 へ の 取 り 組 み や す さ	ボ ラ ン テ ィ ア 活 動 ・ 社 会 貢 献 活 動	近 隣 の 人 た ち や コ ミ ュ ニ テ ィ と の 関 わ り	友 人 ・ 知 人 の 多 さ ・ な じ み 具 合	お 気 に 入 り の 場 所 の 有 無 ・ そ こ へ の 行 き や す さ	親 や 子 ・ 親 戚 の 住 宅 と の 距 離	福 祉 ・ 介 護 等 の 生 活 支 援 サ ー ビ ス の 状 況	子 育 て 支 援 サ ー ビ ス の 状 況	そ の 他 自 治 体 の 公 共 サ ー ビ ス の 充 実 度	そ の 他 立 地 条 件 ・ 土 地 柄
	191 20.3	83 8.8	5 0.5	1 0.1	8 0.9	5 0.5	8 0.9	26 2.8	2 0.2	0 0.0	2 0.2	1 0.1		
	90 24.7	33 9.0	3 0.8	0 0.0	1 0.3	1 0.3	2 0.5	7 1.9	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 0.3		
	101 17.6	50 8.7	2 0.3	1 0.2	7 1.2	4 0.7	6 1.0	19 3.3	2 0.3	0 0.0	1 0.2	1 0.2		

【3番に重要】

●3番に重要なものでは、「地域の雰囲気やイメージのよさ」が13.7%で最も高く、次に、「敷地の広さや日当たり、風通しなどと空間のゆとり」が13.2%で高くなっている。

図表 2-4-3-3 住宅、住環境、立地条件・土地柄のそれぞれで選択した最も重視したものについて、重要なものから順番に記入してください（3番）



	n	住宅の広さや間取り	収納の多さ、使いやすさ	台所・トイレ・浴室等の使いやすさ、広さ	地震・台風時の住宅の安全性	住宅の防犯性	住宅のいたみの少なさ	住宅の維持や管理のしやすさ	住宅の断熱性や気密性、冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応	高齢者等への配慮（段差がないなど）	換気性能（臭気や煙などの残留感がない）	居間など主たる居住室の採光	外部からの騒音や上下階・隣戸からの騒音などに対する遮音性	内装の趣味・センスのよさ	外観・外構デザインのよさ	【住宅】その他
住み替え層全体	939 100.0	58 6.2	17 1.8	13 1.4	6 0.6	3 0.3	6 0.6	14 1.5	6 0.6	2 0.2	2 0.2	8 0.9	4 0.4	5 0.5	5 0.5	30 3.2
賃貸住宅住み替え層	365 100.0	21 5.8	3 0.8	6 1.6	1 0.3	1 0.3	4 1.1	4 1.1	0 0.0	0 0.0	1 0.3	2 0.5	2 0.5	0 0.0	2 0.5	11 3.0
その他住み替え層	574 100.0	37 6.4	14 2.4	7 1.2	5 0.9	2 0.3	2 0.3	10 1.7	6 1.0	2 0.3	1 0.2	6 1.0	2 0.3	5 0.9	3 0.5	19 3.3

対する安全	敷地やまわりの状況	まわりの道路の歩行時の安全	治安、犯罪発生防止	騒音、大気汚染などの少なさ	子ども遊び場・公園など	緑・水辺など自然とのふれあい	まちなみ、景観	ゆとり、風通しなど空間のゆとり	敷地の広さや日当たりのよさ	地域の雰囲気やイメージのよさ	待たないことへの期待	資産価値が高まる（下期）	【住環境】その他
45 4.8	11 1.2	24 2.6	54 5.8	42 4.5	27 2.9	15 1.6	39 4.2	86 9.2	96 10.2	9 1.0	45 4.8	9 1.0	45 4.8
11 3.0	2 0.5	16 4.4	23 6.3	26 7.1	11 3.0	5 1.4	19 5.2	48 13.2	50 13.7	0 0.0	28 7.7	0 0.0	28 7.7
34 5.9	9 1.6	8 1.4	31 5.4	16 2.8	16 2.8	10 1.7	20 3.5	38 6.6	46 8.0	9 1.6	17 3.0	9 1.6	17 3.0

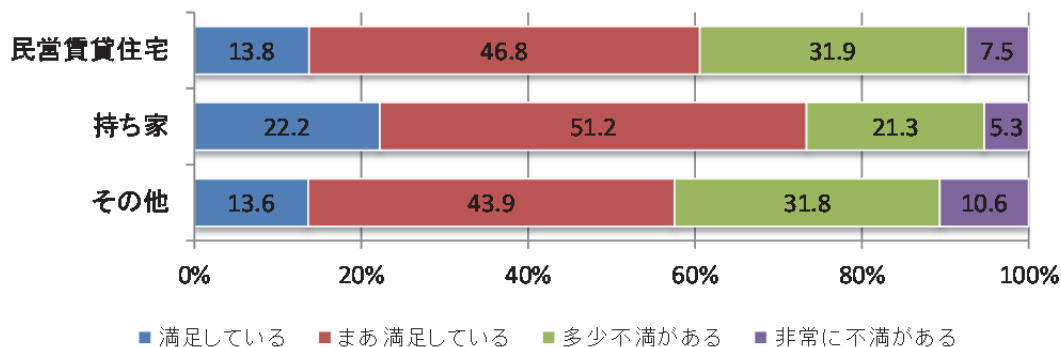
性通	動・通学などの利便	福祉施設・文化施設などの利便性	日常の買い物、医療・福祉施設	学習の取り組みやすさ	趣味、スポーツ、生涯学習	会費活動への取り組みやすさ	ボランティア活動、社会貢献	近隣の人のたわやコミュニティ	友人・知人の多さ、なじみ具合	無、そこへの行きやすさ	お気に入りの場所の有無	親子、親戚の住宅との距離	福祉・介護等の生活支援サービスの状況	子育て支援サービスの状況	その他自治体の公共サービスの充実度	【立地条件・土地柄】その他
111 11.8	70 7.5	9 1.0	2 0.2	19 2.0	11 1.1	10 1.1	18 1.9	0 0.0	4 0.4	3 0.3	10 1.1	0 0.0	4 0.4	3 0.3	10 1.1	
32 8.8	22 6.0	0 0.0	0 0.0	2 0.5	2 0.5	4 1.1	4 1.1	0 0.0	1 0.3	1 0.3	0 0.0	0 0.0	1 0.3	1 0.3	0 0.0	
79 13.8	48 8.4	9 1.6	2 0.3	17 3.0	9 1.6	6 1.0	14 2.4	0 0.0	3 0.5	2 0.3	10 1.7	0 0.0	3 0.5	2 0.3	10 1.7	

(5)現在の住宅の満足度

①住宅の満足度

●現在の住宅の満足状況では、民間賃貸住宅居住層のうち、13.8%が「満足している」、46.8%が「まあ満足している」と回答しており、おおよそ6割が満足、4割が不満層である。

図表 2-5-1 現在お住まいの「住宅」について、どのように思っていますか。あてはまるもの1つ選択してください

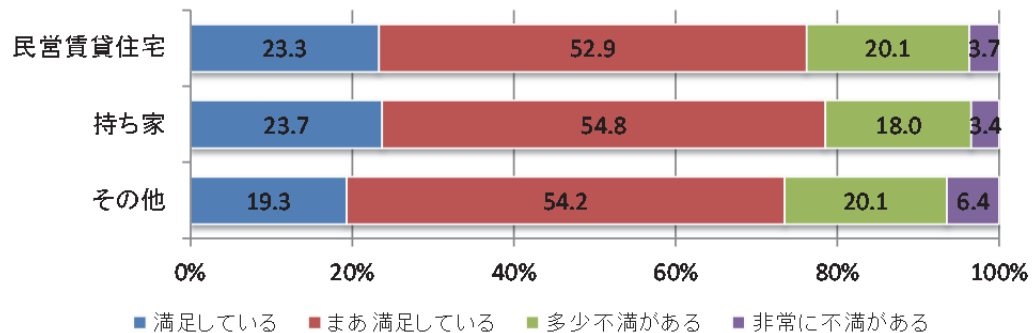


		満足している	まあ満足している	多少不満がある	非常に不満がある
	n				
全体	3637	722	1809	882	224
	100.0	19.9	49.7	24.3	6.2
民間賃貸住宅	756	104	354	241	57
	100.0	13.8	46.8	31.9	7.5
持ち家	2617	582	1339	557	139
	100.0	22.2	51.2	21.3	5.3
その他	264	36	116	84	28
	100.0	13.6	43.9	31.8	10.6

②周辺環境の満足状況

●周辺環境では、民間賃貸住宅居住層のうち、23.3%「満足している」、52.9%が「まあ満足している」と回答しており、あわせて76.2%が満足層、23.8%不満層である。

図表 2-5-2 現在お住まいの「周辺環境」について、どのように思っていますか。あてはまるもの1つ選択してください

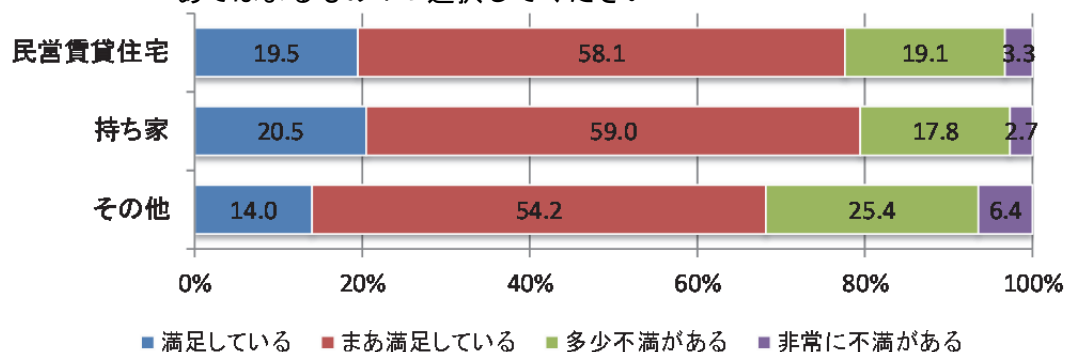


	n	満足している	まあ満足している	多少不満がある	非常に不満がある
全体	3637 100.0	847 23.3	1978 54.4	677 18.6	135 3.7
民営賃貸住宅	756 100.0	176 23.3	400 52.9	152 20.1	28 3.7
持ち家	2617 100.0	620 23.7	1435 54.8	472 18.0	90 3.4
その他	264 100.0	51 19.3	143 54.2	53 20.1	17 6.4

③総合的な満足状況

- 住宅と周辺環境の総合的な満足状況では、民間賃貸住宅居住層のうち、19.5%「満足している」、58.1%が「まあ満足している」と回答しており、あわせて77.6%が満足層、22.4%不満層である。

図表 2-5-3 現在お住まいの住宅・周辺環境について、総合的に見てどのように思っていますか。あてはまるもの1つ選択してください



	n	満足している	まあ満足している	多少不満がある	非常に不満がある
全体	3637 100.0	709 19.5	2114 58.1	695 19.1	119 3.3
民営賃貸住宅	756 100.0	136 18.0	427 56.5	161 21.3	32 4.2
持ち家	2617 100.0	536 20.5	1544 59.0	467 17.8	70 2.7
その他	264 100.0	37 14.0	143 54.2	67 25.4	17 6.4

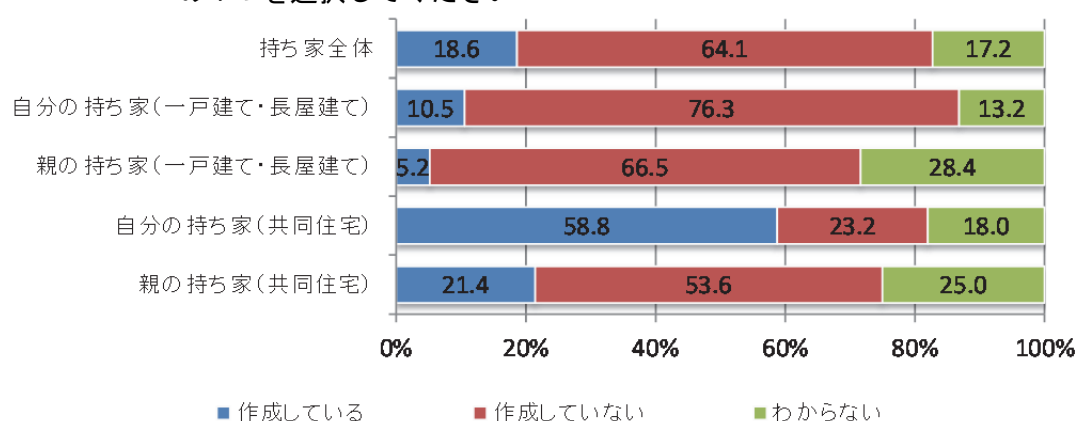
(6) 修繕計画

- ここでは、現在の住宅が持ち家（2,617 件）の回答者に限定した修繕計画に関する集計結果を分析する。

①長期修繕計画の作成状況

- 現在の住宅が持ち家について、長期修繕計画の作成状況では、「作成している」が18.6%、「作成していない」が64.1%となっている。
- ただし、自分の持ち家（共同住宅）では、「作成している」が58.8%を占めている。

図表 2-6-1 現在お住まいの「住宅」の長期的な修繕計画（部材や設備の耐用年数に応じて修繕工事が必要な時期と費用の目安を定めた計画）を作成していますか。あてはまるもの1つを選択してください

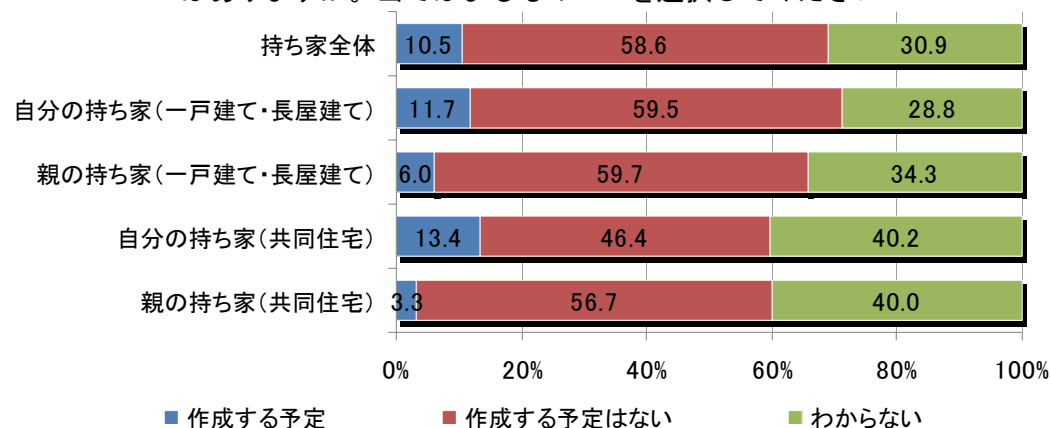


	n	作成している	作成していない	わからない
現在の住宅・持ち家全体	2617 100.0	488 18.6	1678 64.1	451 17.2
自分の持ち家(一戸建て・長屋建て)	1574 100.0	166 10.5	1201 76.3	207 13.2
親の持ち家(一戸建て・長屋建て)	504 100.0	26 5.2	335 66.5	143 28.4
自分の持ち家(共同住宅)	483 100.0	284 58.8	112 23.2	87 18.0
親の持ち家(共同住宅)	56 100.0	12 21.4	30 53.6	14 25.0

②長期修繕計画の作成予定

- 長期修繕計画を作成していない回答者(1,678件)に対し、今後5年以内に作成する予定があるかどうかを問う設問では、持ち家全体の10.5%が「作成する予定」と回答、58.6%が「作成する予定はない」と回答している。

図表 2-6-2 「2 作成していない」と回答した方にうかがいます。今後5年以内に作成する予定はありますか。当てはまるもの1つを選択してください

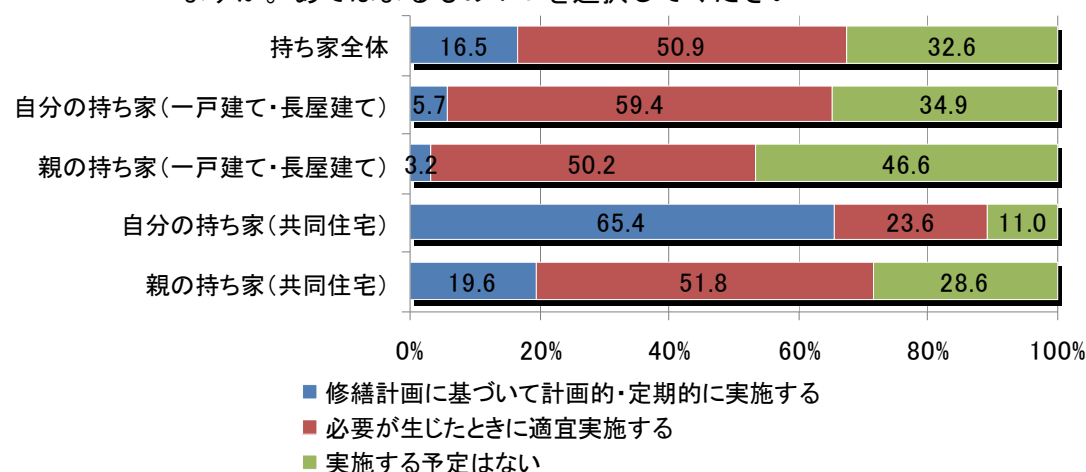


	n	作成する予定	作成する予定はない	わからない
長期修繕計画を作成していない	1678	177	983	518
	100.0	10.5	58.6	30.9
自分の持ち家(一戸建て・長屋建て)	1201	141	714	346
	100.0	11.7	59.5	28.8
親の持ち家(一戸建て・長屋建て)	335	20	200	115
	100.0	6.0	59.7	34.3
自分の持ち家(共同住宅)	112	15	52	45
	100.0	13.4	46.4	40.2
親の持ち家(共同住宅)	30	1	17	12
	100.0	3.3	56.7	40.0

③大規模修繕工事の予定

- 長期修繕計画作成済みの持ち家について、今後大規模修繕工事の予定を問う設問では、持ち家全体の16.5%が「修繕計画に基づいて計画的・定期的を実施する」と回答、50.9%が「必要が生じたときに適宜実施する」と回答、32.6%が「実施する予定はない」と回答している。
- ただし、自分の持ち家(共同住宅)では、「修繕計画に基づいて計画的・定期的を実施する」が65.4%を占めている。

図表 2-6-3 「1 作成している」と回答した方にうかがいます。今後大規模修繕工事の予定がありますか。あてはまるもの1つを選択してください

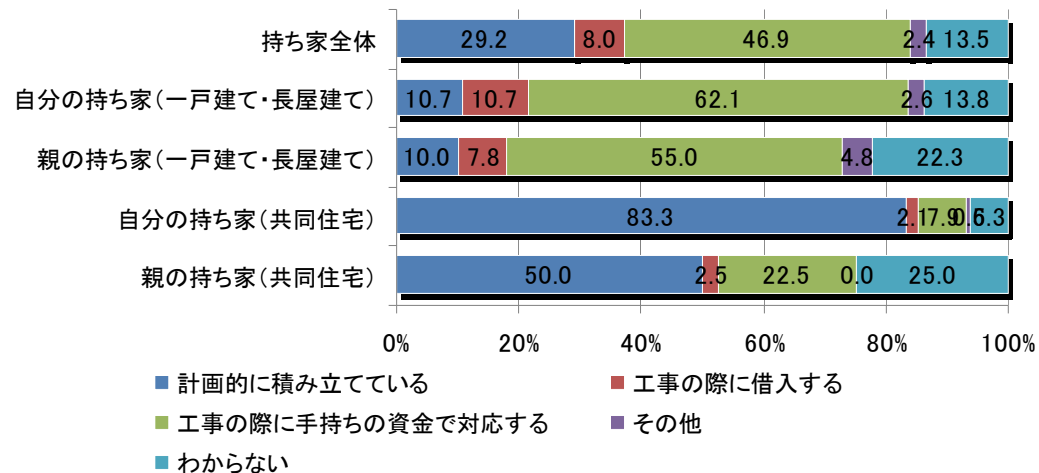


	n	修繕計画に基づいて計画的・定期的に基づいて実施する計	必要が生じたときに適宜実施する	実施する予定はない
現在の住宅・持ち家全体	2617 100.0	433 16.5	1331 50.9	853 32.6
自分の持ち家(一戸建て・長屋建て)	1574 100.0	90 5.7	935 59.4	549 34.9
親の持ち家(一戸建て・長屋建て)	504 100.0	16 3.2	253 50.2	235 46.6
自分の持ち家(共同住宅)	483 100.0	316 65.4	114 23.6	53 11.0
親の持ち家(共同住宅)	56 100.0	11 19.6	29 51.8	16 28.6

④大規模修繕工事に必要な資金の確保方法

- 大規模修繕工事に必要な資金の確保方法では、持ち家全体の「計画的に積み立てている」が29.2%にとどまっているのに対し、自分の持ち家(共同住宅)は83.3%を占めている。

図表 2-6-4 「1 修繕計画に基づいて計画的・定期的実施する」、「2 必要が生じたときに適宜実施する」を選択した方にかがいます。経営している賃貸住宅の大規模修繕工事に必要な資金の確保方法について、あてはまる主なもの1つを選択してください



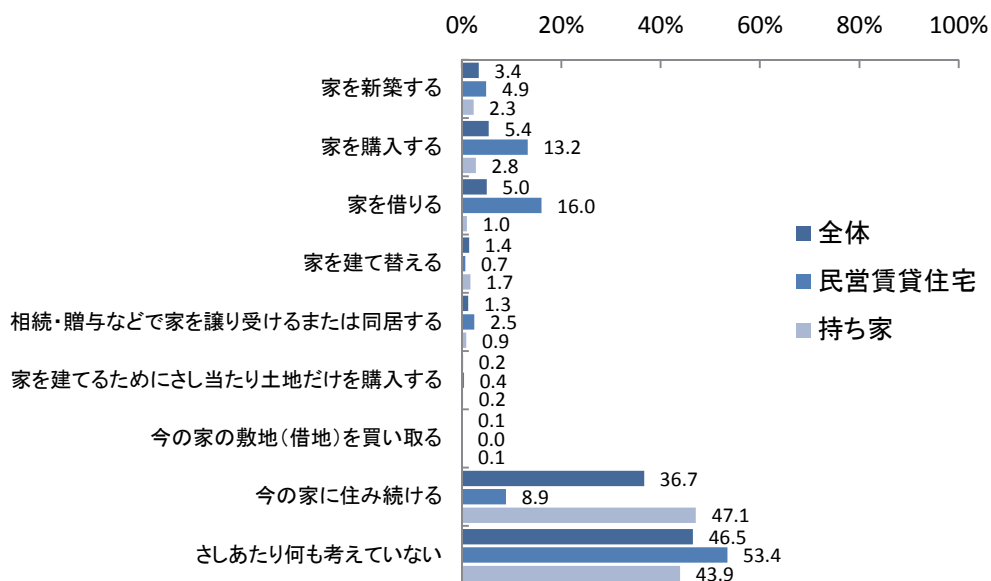
	n	計画的に積み立てている	工事の際に借入する	工事の際に手持ちの資金で対応する	その他	わからない
大規模修繕を修繕計画に基づいて実施と必要が生じたときに実施の合計	1764	515	141	828	42	238
	100.0	29.2	8.0	46.9	2.4	13.5
自分の持ち家(一戸建て・長屋建て)	1025	110	110	637	27	141
	100.0	10.7	10.7	62.1	2.6	13.8
親の持ち家(一戸建て・長屋建て)	269	27	21	148	13	60
	100.0	10.0	7.8	55.0	4.8	22.3
自分の持ち家(共同住宅)	430	358	9	34	2	27
	100.0	83.3	2.1	7.9	0.5	6.3
親の持ち家(共同住宅)	40	20	1	9	0	10
	100.0	50.0	2.5	22.5	0.0	25.0

(6) 今後の住み替え意向

① 今後の住み替えの意向・計画

- 今後5年程度の間に住み替えの意向・計画があるかという問いでは、「家を借りる」との回答が全体の5.0%となっている。民間賃貸住宅居住層に限ると、16%を占める。

図表 2-6-1 今後5年程度の間に、あなたは住み替えの意向・計画がありますか。あてはまる主なものを1つを選択してください



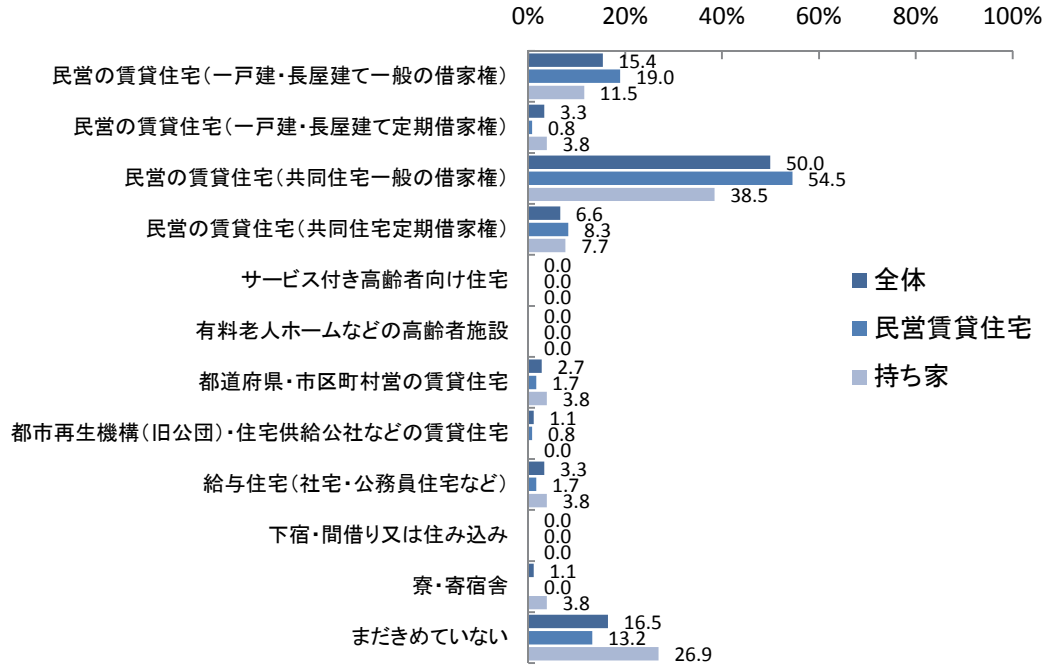
	n	家を新築する	家を購入する	家を借りる	家を建て替える	譲り受けるまたは同居する	相続・贈与などで家を譲り受けるまたは同居する	さし当たり土地だけを購入する	今の家の敷地(借地)を買い取る	今の家に住み続ける	さしあたり何も考えていない
全体	3637	123	197	182	52	46	9	3	1334	1691	
	100.0	3.4	5.4	5.0	1.4	1.3	0.2	0.1	36.7	46.5	
現在の住宅	民間賃貸住宅	756	37	100	121	5	19	3	0	67	404
		100.0	4.9	13.2	16.0	0.7	2.5	0.4	0.0	8.9	53.4
	持ち家	2617	61	73	26	44	23	6	2	1233	1149
	100.0	2.3	2.8	1.0	1.7	0.9	0.2	0.1	47.1	43.9	
その他	264	25	24	35	3	4	0	1	34	138	
	100.0	9.5	9.1	13.3	1.1	1.5	0.0	0.4	12.9	52.3	

(注) グラフはその他を割愛

②借りるのに希望する住宅の種類

- 借りるのに希望する住宅の種類では、「民営の賃貸住宅(共同住宅一般の借家権)」が50%を占めている。次に、「民営の賃貸住宅(一戸建て・長屋建て一般の借家権)」が15.4%で高くなっている。

図表 2-6-2 「3家を借りる」を選択した方にかがいます。借りる住宅の種類について主なもの1つを選択してください

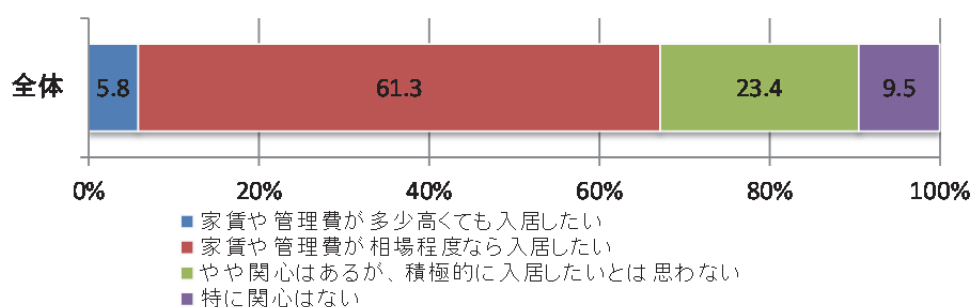


		n	家建(権)・長屋建(一般)の賃貸住宅(一借戸)	民営の賃貸住宅(一借戸)	民営の賃貸住宅(共同)	民営の賃貸住宅(共同)	民営の定期借家権(共同)	サービス付き高齢者向け住宅	有料老人ホームなどの高齢者施設	都道府県・市区町村営の賃貸住宅	都市再生機構(旧公団)・住宅供給公社などの賃貸住宅	給与住宅(社宅・公務員住宅など)	下宿・間借り又は住み込み	寮・寄宿舎	まだきめていない
今後5年程度の間「家を借りる」		182	28	6	91	12	0	0	5	2	6	0	2	30	
		100.0	15.4	3.3	50.0	6.6	0.0	0.0	2.7	1.1	3.3	0.0	1.1	16.5	
現在の住宅	民営賃貸住宅	121	23	1	66	10	0	0	2	1	2	0	0	16	
	持ち家	26	3	1	10	2	0	0	1	0	1	0	1	7	
	その他	35	2	4	15	0	0	0	2	1	3	0	1	7	
		100.0	11.5	3.8	38.5	7.7	0.0	0.0	3.8	0.0	3.8	0.0	3.8	26.9	
		100.0	5.7	11.4	42.9	0.0	0.0	0.0	5.7	2.9	8.6	0.0	2.9	20.0	
			民営賃貸住宅希望層137件												

③省エネルギー対策に優れた賃貸住宅への入居希望

- 住み替え先に民営の賃貸住宅希望者(137件)に対し、省エネルギー対策に優れた賃貸住宅の入居希望意向を問う設問では、5.8%が「家賃や管理費が多少高くても入居したい」、61.3%が「家賃や管理費が相場程度なら入居したい」と回答しており、67.1%が関心を示している。

図表 2-6-3 「1~4 民営の賃貸住宅」を選択した方にうかがいます。次の特徴を持った賃貸住宅についてどう思うか、それぞれあてはまるもの1つを選択してください(省エネルギー対策にすぐれた賃貸住宅 | 窓や外壁の断熱性や気密性に優れ、エコキュート、エコジョーズなど高効率の給湯設備や冷暖房設備、太陽光発電設備を備えており、光熱費を押さえながら、低炭素社会の実現に貢献する賃貸住宅)

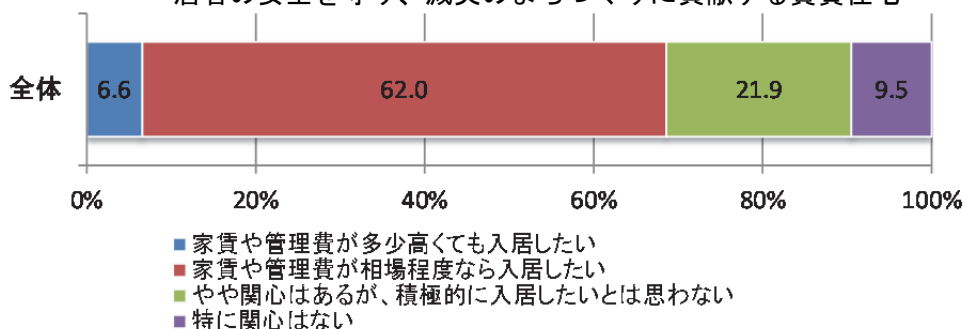


	n	%
今後の住み替え先に民営賃貸住宅を希望する層・全体	137	100
家賃や管理費が多少高くても入居したい	5.8	6.0
家賃や管理費が相場程度なら入居したい	61.3	61.0
やや関心はあるが、積極的に入居したいとは思わない	23.4	27.0
特に関心はない	9.5	6.0

④災害対策にすぐれた賃貸住宅への入居希望

- 災害対策に優れた賃貸住宅については、「家賃や管理費が多少高くても入居したい」が6.6%、「家賃や管理費が相場程度なら入居したい」が62%で、68.6%が関心を示している。

図表 2-6-4 災害対策にすぐれた賃貸住宅 | 強い地震や大型の台風にも耐える性能を持つ構造や躯体を採用し、災害時のバックアップ電源、防災トイレや防災かまどを備え、水、食料の備蓄を行い、日頃から入居者同士や地域住民と防災訓練を実施するなど、入居者の安全を守り、減災のまちづくりに貢献する賃貸住宅

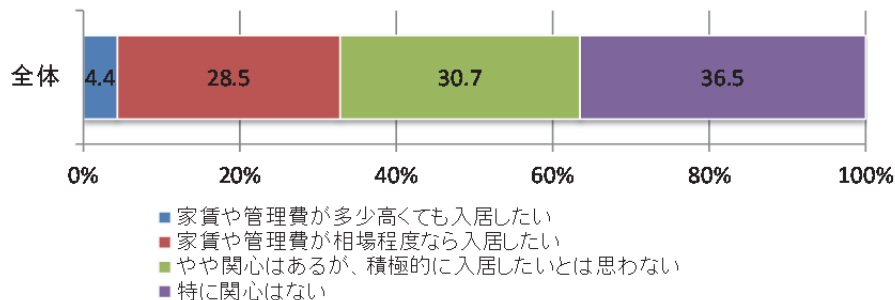


	n	%
今後の住み替え先に民営賃貸住宅を希望する層・全体	137	100
家賃や管理費が多少高くても入居したい	6.6	6.0
家賃や管理費が相場程度なら入居したい	62.0	64.0
やや関心はあるが、積極的に入居したいとは思わない	21.9	22.0
特に関心はない	9.5	8.0

⑤コミュニティ形成にすぐれた賃貸住宅への入居希望

- コミュニティ形成に優れた賃貸住宅では、「家賃や管理費が多少高くても入居したい」が4.4%、「家賃や管理費が相場程度なら入居したい」が28.5%で、合計32.9%が関心を示しているが、入居したいと思わない割合の方が高くなっている。

図表 2-6-5 コミュニティ形成にすぐれた賃貸住宅 | 共用のキッチンやリビングなど、入居者同士がふれあう空間が備えられ、それらを活用した交流イベントやカルチャー教室などを開催して、近隣住民も含めた交流を図るなど、入居者同士、入居者と近隣住民とのコミュニティ形成に寄与する賃貸住宅



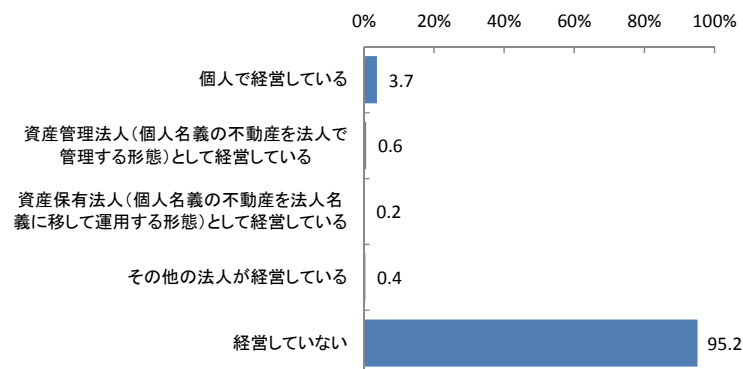
	n	%
今後の住み替え先に民営賃貸住宅を希望する層・全体	137	51
家賃や管理費が多少高くても入居したい	4.4	5.9
家賃や管理費が相場程度なら入居したい	28.5	27.5
やや関心はあるが、積極的に入居したいとは思わない	30.7	33.3
特に関心はない	36.5	33.3

3. 賃貸住宅経営や不動産投資について(賃貸住宅の供給分析)

(1) 賃貸住宅経営の有無

- 現在、賃貸住宅を経営しているかという問いに対し、「経営していない」が95.2%、「個人で経営している」が3.7%、「資産管理法人として経営している」が0.6%、「その他の法人が経営している」が0.4%、「資産保有方針」が0.2%で、賃貸住宅を経営しているのは全体の4.9%である。

図表 3-1-1 あなたは現在、賃貸住宅を経営していますか



	n	%
全体	3,637	100.0
経営している	175	4.8
個人で経営している	134	3.7
資産管理法人(個人名義の不動産を法人で管理する形態)として経営している	22	0.6
資産保有法人(個人名義の不動産を法人名義に移して運用する形態)として経営している	6	0.2
その他の法人が経営している	13	0.4
経営していない	3,462	95.2

① その他の法人の業種

- 「その他の法人」13件の業種では、「不動産業、部品賃貸業」が2件、「建設業」、「製造業」、「生活関連サービス業、娯楽業」、「教育・学習支援業」、「複合サービス業」、「サービス業」がそれぞれ1件である。

図表 3-1-2 「4 その他の法人が経営している」を選択した方に伺います。法人の業種について、該当するもの一つを選択してください

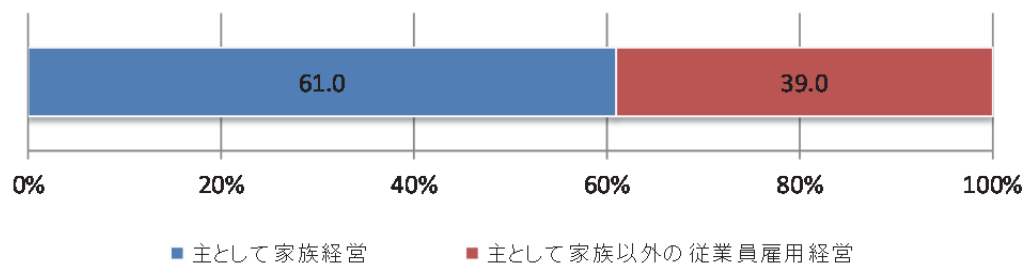
	n	%
その他の法人が経営・全体	13	100.0
農業、林業、漁業	0	0.0
鉱業、採石業、砂利採取業	0	0.0
建設業	1	7.7
製造業	1	7.7
電気・ガス・熱供給・水道業	0	0.0
情報通信業	0	0.0
運輸業、郵便業	0	0.0
卸売業、小売業	0	0.0
金融業、保険業	0	0.0
不動産業、物品賃貸業	2	15.4
学術研究、専門・技術サービス業	0	0.0
宿泊業、飲食サービス業	0	0.0
生活関連サービス業、娯楽業	1	7.7
教育、学習支援業	1	7.7
医療、福祉	0	0.0
複合サービス事業	1	7.7
サービス業	1	7.7
その他	5	38.5

(2) 法人経営の状況

① 法人の経営形態

- 法人の経営形態では、「主として家族経営」が61.1%、「主として家族以外の従業員雇用経営」が39.0%となっている。

図表 3-2-1 法人の経営形態について、該当するもの1つを選択してください

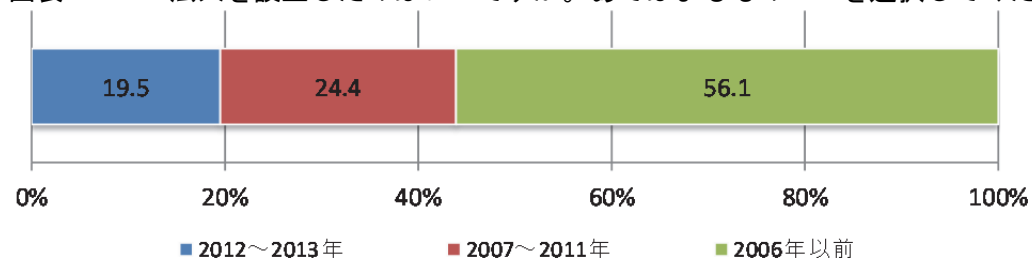


	n	%
資産管理法人として経営、資産保有法人として経営、その他の法人が経営の合計	41	100.0
主として家族経営	25	61.0
主として家族以外の従業員雇用経営	16	39.0

② 法人の設立年

- 法人を設立した年は、「2006年以前」が56.1%で最も割合が高く、次に、「2007～2011年」で24.4%、「2012～2013年」の19.5%の順になっている。

図表 3-2-2 法人を設立したのはいつですか。あてはまるもの1つを選択してください

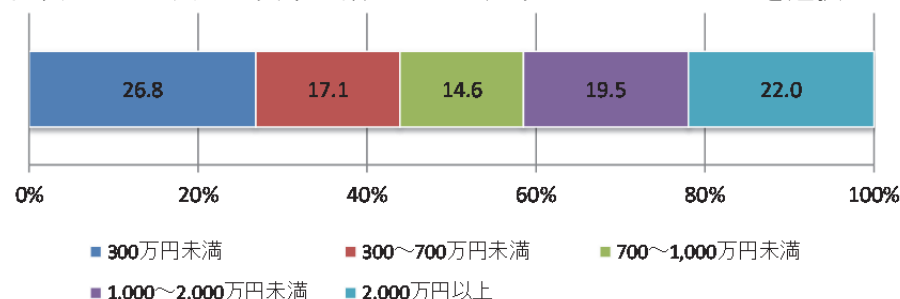


	n	%
資産管理法人として経営、資産保有法人として経営、その他の法人が経営の合計	41	100.0
2012～2013年	8	19.5
2007～2011年	10	24.4
2006年以前	23	56.1

③法人の資本金額

- 法人の資本金額では、「300万円未満」が26.8%で最も割合が高く、次いで、「2,000万円以上」が22.0%で高くなっている。

図表 3-2-3 法人の資本金額について、あてはまるもの1つを選択してください

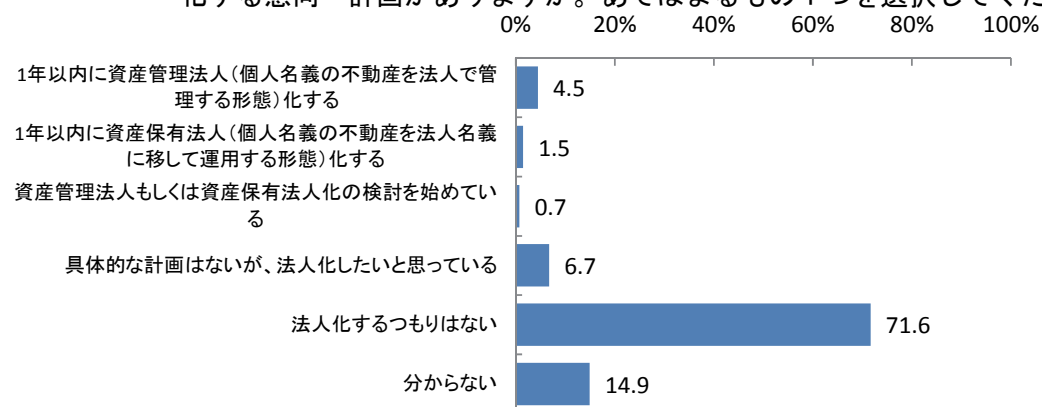


	n	%
資産管理法人として経営、資産保有法人として経営、その他の法人が経営の合計	41	100.0
300万円未満	11	26.8
300~700万円未満	7	17.1
700~1,000万円未満	6	14.6
1,000~2,000万円未満	8	19.5
2,000万円以上	9	22.0

④法人化の意向

- 個人で経営しているとの回答者に、今後5年程度の間には法人化する意向があるかどうかを問う設問では、「法人化するつもりはない」が71.6%を占めている。次に「分からない」が14.9%で高くなっている。
- 法人化する意向があるのは全体の13.4%で、具体的には、「具体的な計画はないが、法人化したいと思っている」が6.7%、「1年以内に資産管理法人化する」が4.5%、「1年以内に資産保有法人化する」が1.5%、「資産管理法人もしくは資産保有法人化の検討を始めている」が0.7%である。

図表 3-2-4 「1個人で経営している」と回答した方にうかがいます。今後5年程度の間には、法人化する意向・計画がありますか。あてはまるもの1つを選択してください



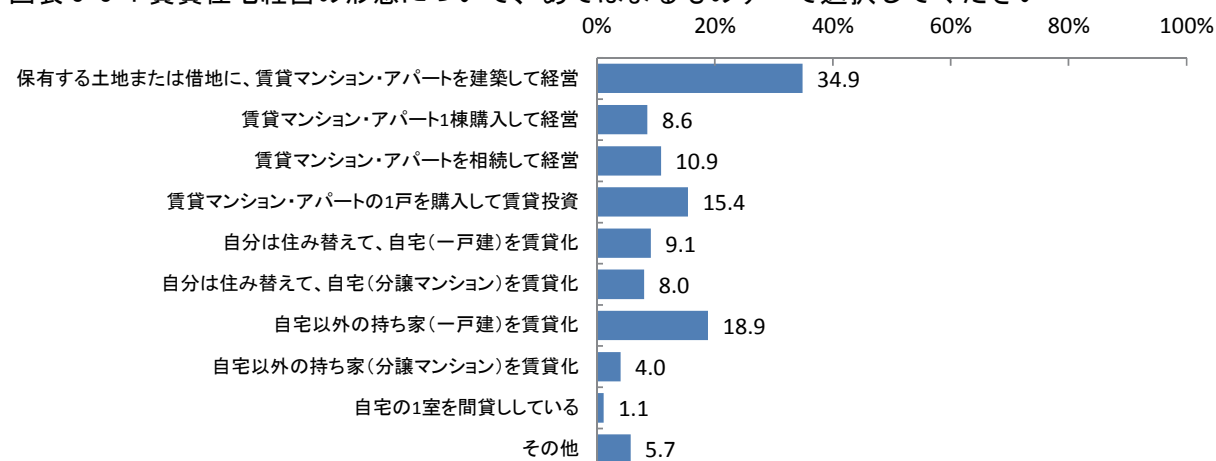
	n	%
個人で経営している・全体	134	100.0
1年以内に資産管理法人(個人名義の不動産を法人で管理する形態)化する	6	4.5
1年以内に資産保有法人(個人名義の不動産を法人名義に移して運用する形態)化する	2	1.5
資産管理法人もしくは資産保有法人化の検討を始めている	1	0.7
具体的な計画はないが、法人化したいと思っている	9	6.7
法人化するつもりはない	96	71.6
分からない	20	14.9

(3) 賃貸住宅経営の実態

① 賃貸住宅経営の形態

- 賃貸住宅経営の形態では、「保有する土地または借地に、賃貸マンション・アパートを建築して経営」が34.9%で最も割合が高く、次いで、「自宅以外の持ち家(一戸建て)を賃貸化」が18.9%、「賃貸マンション・アパートの1戸を購入して賃貸投資」が15.4%の順で高くなっている。

図表 3-3-1 賃貸住宅経営の形態について、あてはまるものすべて選択してください



	n	%
賃貸住宅を経営している・全体	175	100.0
保有する土地または借地に、賃貸マンション・アパートを建築して経営	61	34.9
賃貸マンション・アパート1棟購入して経営	15	8.6
賃貸マンション・アパートを相続して経営	19	10.9
賃貸マンション・アパートの1戸を購入して賃貸投資	27	15.4
自分は住み替えて、自宅(一戸建て)を賃貸化	16	9.1
自分は住み替えて、自宅(分譲マンション)を賃貸化	14	8.0
自宅以外の持ち家(一戸建て)を賃貸化	33	18.9
自宅以外の持ち家(分譲マンション)を賃貸化	7	4.0
自宅の1室を間貸している	2	1.1
その他	10	5.7

② 経営規模

- 経営している賃貸住宅すべての棟数の平均値は1.5棟、戸数は15.9戸、入居戸数は8.3戸、延べ床面積は373.4㎡である。

図表 3-3-2 賃貸住宅経営している物件すべての棟数と戸数、そのうち現時点の入居戸数、床面積の総合計を教えてください

経営規模	棟数 n=175 (棟)	戸数 n=175 (戸)	入居戸数 n=159 (戸)	床面積総合計 n=175 (㎡)
平均	1.5	15.9	8.3	373.4

(注) 入居戸数は無回答を除く

③管理方式

- 管理方式別の棟数、戸数は、管理委託が平均、1.0棟、6.6戸、自己管理が0.7棟、2.1戸、サブリース（一括借り上げ）が0.5棟、1.6戸である。

図表 3-3-3 経営する賃貸住宅の管理方式としてあてはまるものに、それぞれ棟数、戸数を入力してください

管理方式	棟数 n=175 (棟)	戸数 n=175 (戸)
管理委託	1.0	6.6
自己管理	0.7	2.1
サブリース(一括借り上げ)	0.5	1.6

④契約形態

- 賃貸借契約の形態では、個人との一般借家契約が平均1.0棟、4.8戸、個人との定期借家契約が0.5棟、1.2戸、法人との一般借家契約が0.4棟、1.5戸、法人との定期借家契約が0.2棟、0.8戸である。

図表 3-3-4 賃貸借契約形態としてあてはまるものに、それぞれ棟数、戸数を入力してください

契約形態	棟数 n=175 (棟)	戸数 n=175 (戸)
個人との一般借家契約	1.0	4.8
個人との定期借家契約	0.5	1.2
法人との一般借家契約	0.4	1.5
法人との定期借家契約	0.2	0.8

⑤サ高住、共同化賃貸

- サービス付き高齢者向け賃貸住宅は、平均0.5棟、1.0戸、敷地を共同化して建築した賃貸住宅は平均0.6棟、1.8戸である。

図表 3-3-5 次に該当する賃貸住宅を所有している場合、その棟数、戸数を入力してください

	棟数 n=86 (棟)	戸数 n=86 (戸)
サービス付き高齢者向け賃貸住宅	0.5	1.0
敷地を共同化して建築した賃貸住宅	0.6	1.8

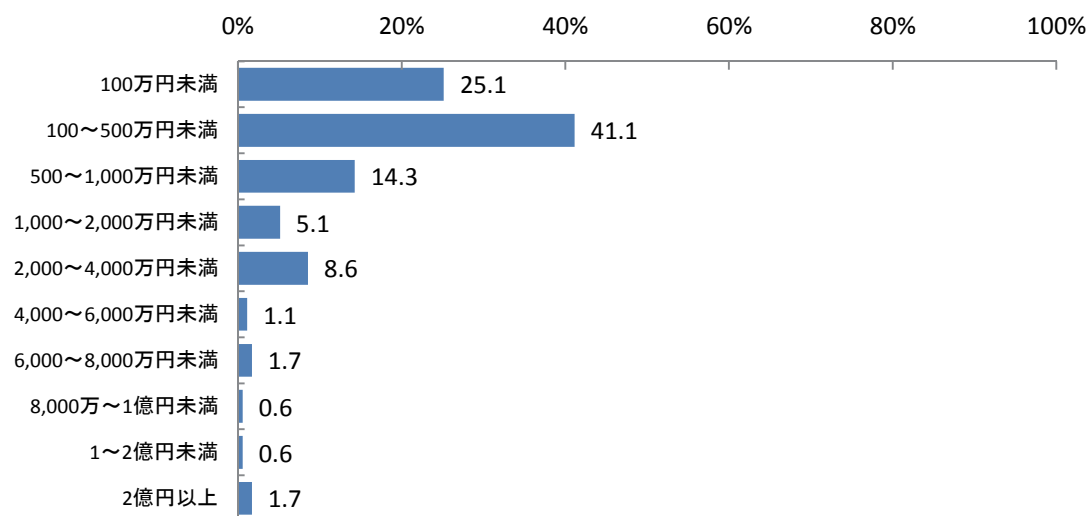
(注)無回答を除く

(4)家賃収入と管理費用

①総家賃収入

- 2012年1年間の総家賃収入では、「100～500万円未満」が41.1%で最も割合が高く、次いで、「100万円未満」が25.1%、「500～1,000万円未満が14.3%」の順で高くなっている。

図表 3-4-1 昨年（2012 年）1 年間の総家賃収入について、該当するもの 1 つを選択してください

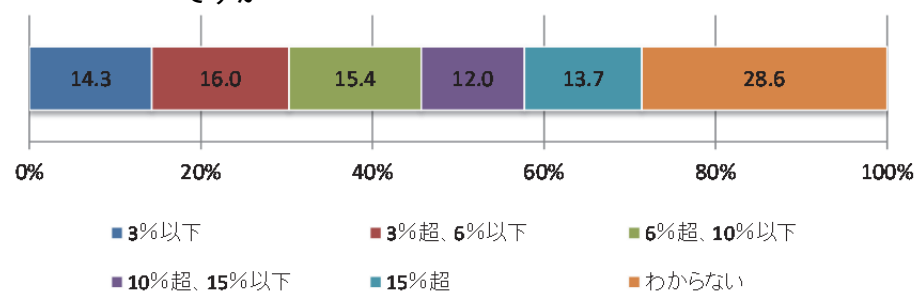


	n	%
賃貸住宅を経営している・全体	175	100.0
100万円未満	44	25.1
100～500万円未満	72	41.1
500～1,000万円未満	25	14.3
1,000～2,000万円未満	9	5.1
2,000～4,000万円未満	15	8.6
4,000～6,000万円未満	2	1.1
6,000～8,000万円未満	3	1.7
8,000万～1億円未満	1	0.6
1～2億円未満	1	0.6
2億円以上	3	1.7

②維持管理費用

- 2012年の1年間に掛かった、総家賃収入に占める維持管理費用総額は、「わからない」が28.6%で最も割合が高くなっている。これを除くと、「3%超、6%以下」が16.0%で最も高く、次に「6%超、10%以下」が15.4%で高くなっている。

図表 3-4-2 昨年(2012年)1年間に掛かった維持管理費用の総額は、総家賃収入のおおよそ何%ですか



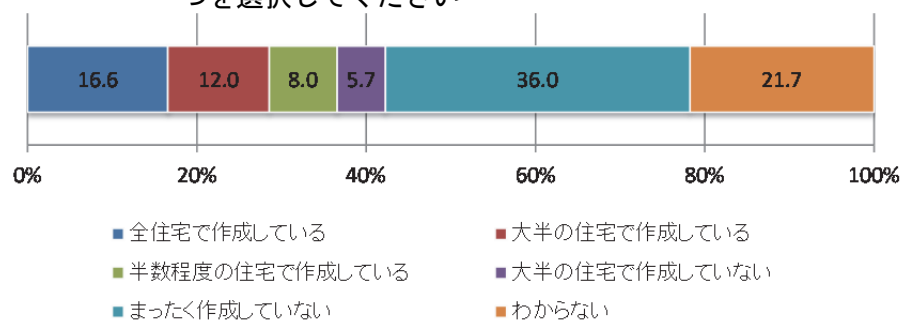
	n	%
賃貸住宅を経営している・全体	175	100.0
3%以下	25	14.3
3%超、6%以下	28	16.0
6%超、10%以下	27	15.4
10%超、15%以下	21	12.0
15%超	24	13.7
わからない	50	28.6

(5)修繕計画

①長期修繕計画の作成状況

- 経営している賃貸住宅の長期修繕計画の作成状況では、「まったく作成していない」が36.0%で最も割合が高く、次に「わからない」が21.7%で高くなっている。続いて「全住宅で作成している」が16.6%、「大半の住宅で作成している」が12.0%、「半数程度の住宅で作成している」が8.0%、「大半の住宅で作成していない」が5.7%である。

図表 3-5-1 経営している賃貸住宅の長期的な修繕計画を作成していますか。あてはまるもの1つを選択してください

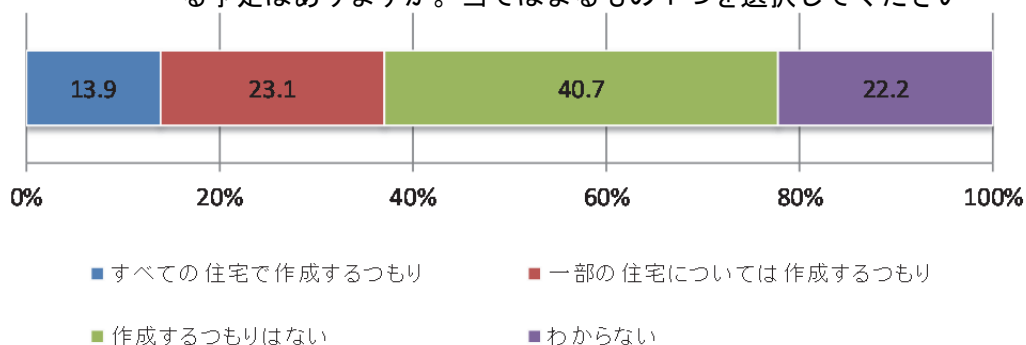


	n	%
賃貸住宅を経営している・全体	175	100.0
全住宅で作成している	29	16.6
大半の住宅で作成している	21	12.0
半数程度の住宅で作成している	14	8.0
大半の住宅で作成していない	10	5.7
まったく作成していない	63	36.0
わからない	38	21.7

②長期修繕計画の作成予定

- 現在長期修繕計画を作成していない賃貸住宅について、今後5年以内に作成する予定があるかどうかという設問では、「作成するつもりはない」が40.7%で最も割合が高く、次に、「一部の住宅については作成するつもり」が23.1%、「わからない」が22.2%の順で高く、「すべての住宅で作成するつもり」は13.9%にとどまっている。

図表 3-5-2 現在長期的な修繕計画を作成していない賃貸住宅について、今後5年以内に作成する予定はありますか。当てはまるもの1つを選択してください

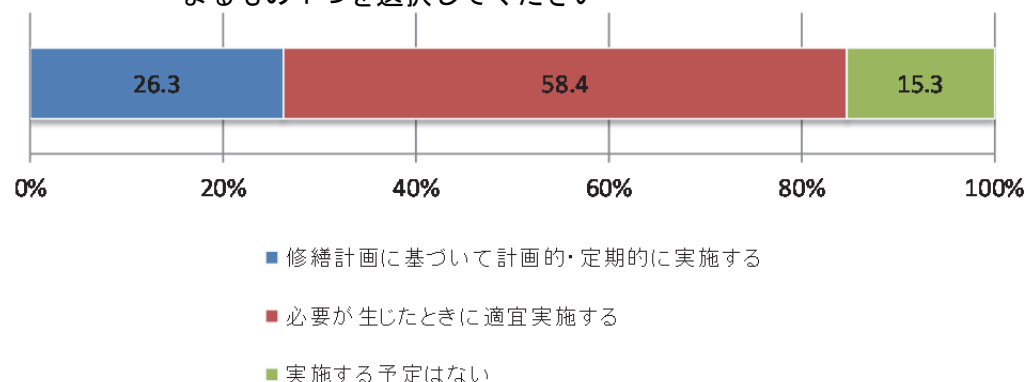


	n	%
大半の住宅で作成、半数程度の住宅で作成、大半の住宅で作成していない、まったく作成していないの合計	108	100.0
すべての住宅で作成するつもり	15	13.9
一部の住宅については作成するつもり	25	23.1
作成するつもりはない	44	40.7
わからない	24	22.2

③今度の大規模修繕工事の予定

- 今後の大規模修繕工事の予定では、「必要が生じたときに適宜実施する」が58.4%で最も割合が高く、次いで「修繕計画に基づいて計画的・定期的を実施する」が26.3%で高くなっている。「実施する予定はない」は15.3%である。

図表 3-5-3 経営している賃貸住宅について、今後大規模修繕工事の予定はありますか。あてはまるもの1つを選択してください

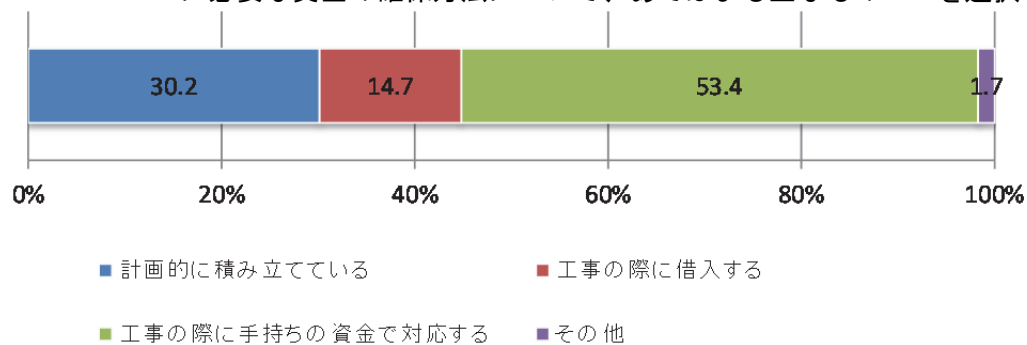


	n	%
長期修繕計画の作成状況分からないを除く全体	137	100.0
修繕計画に基づいて計画的・定期的を実施する	36	26.3
必要が生じたときに適宜実施する	80	58.4
実施する予定はない	21	15.3

④大規模修繕工事に必要な資金の確保方法

- 大規模修繕工事に必要な資金の確保方法では、「工事の際に手持ちの資金で対応する」が53.4%で最も割合が高く、次に、「計画的に積み立てている」が30.2%で高く、「工事の際に借入する」が14.7%、「その他」が1.7%である。

図表 3-5-4 「1 修繕計画に基づいて計画的・定期的を実施する」、「2 必要が生じたときに適宜実施する」を選択した方にかがいます。経営している賃貸住宅の大規模修繕工事に必要な資金の確保方法について、あてはまる主なもの1つを選択してください

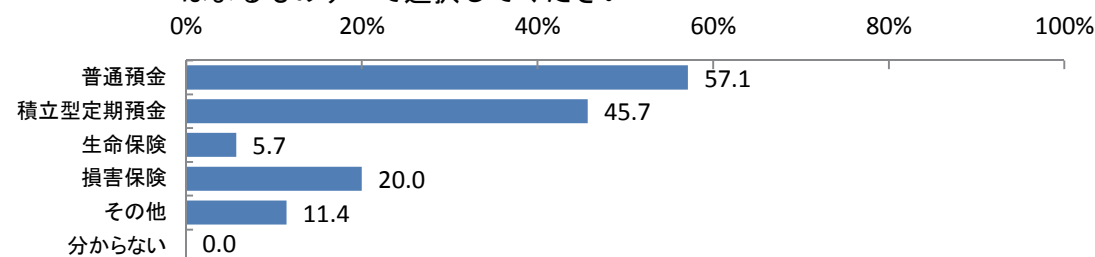


	n	%
今後の大規模修繕工事を修繕計画に基づいて実施、必要が生じたときに実施の合計	116	100.0
計画的に積み立てている	35	30.2
工事の際に借入する	17	14.7
工事の際に手持ちの資金で対応する	62	53.4
その他	2	1.7

⑤積立方法

- 計画的な積立方法では、「普通預金」が57.1%で最も割合が高く、次に「積立型定期預金」が45.7%で高くなっている。「損害保険」は20.0%、「生命保険」は5.7%、「その他」は11.4%である。

図表 3-5-5 「1 計画的に積み立てている」を選択した方にかがいます。積立方法としてあてはまるものすべてを選択してください

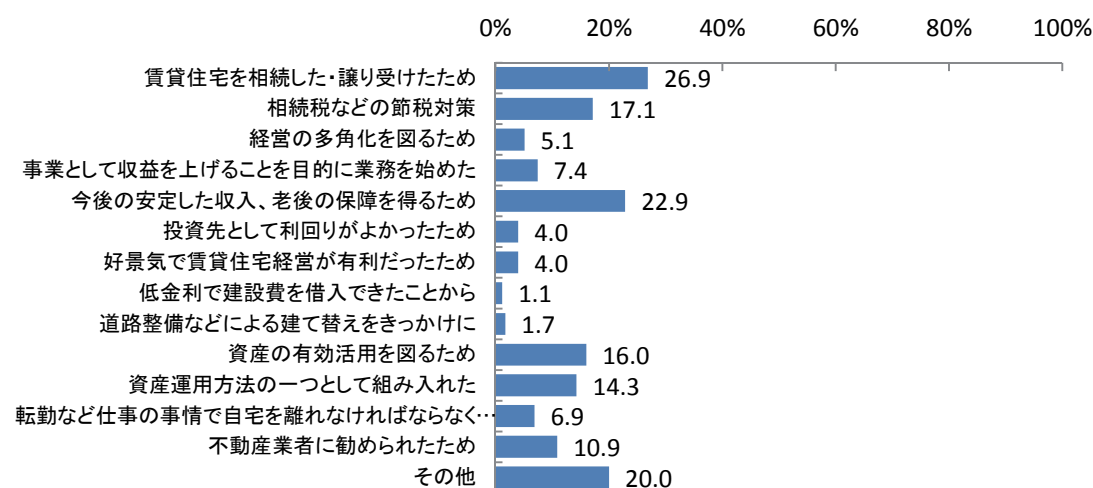


	n	%
大規模修繕工事に必要な資金を計画的に積み立てている・全体	35	100.0
普通預金	20	57.1
積立型定期預金	16	45.7
生命保険	2	5.7
損害保険	7	20.0
その他	4	11.4
分からない	0	0.0

(6) 賃貸住宅経営を始めたきっかけ

- 賃貸住宅経営を始めたきっかけ・動機では、「賃貸住宅を相続した・譲り受けたため」が26.9%で最も割合が高く、次いで「今後の安定した収入、老後の保障を得るため」が22.9%で高く、以下、「その他」20.0%、「相続税などの節税対策」が17.1%、「資産の有効活用を図るため」が16.0%、「資産運用方法の一つとして組み入れた」が14.3%、「不動産業者に勧められたため」が10.9%の順で高くなっている。

図表 3-6-1 賃貸住宅経営を始めたきっかけ・動機について、主にあてはまるものをいくつでも選択してください

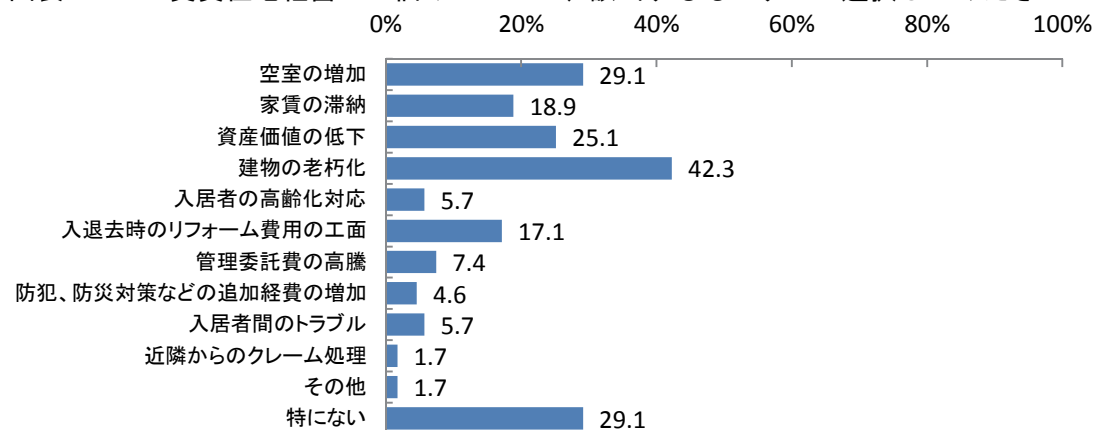


	n	%
賃貸住宅を経営している・全体	175	100.0
賃貸住宅を相続した・譲り受けたため	47	26.9
相続税などの節税対策	30	17.1
経営の多角化を図るため	9	5.1
事業として収益を上げることを目的に業務を始めた	13	7.4
今後の安定した収入、老後の保証を得るため	40	22.9
投資先として利回りがよかったため	7	4.0
好景気で賃貸住宅経営が有利だったため	7	4.0
低金利で建設費を借入できたことから	2	1.1
道路整備などによる建て替えをきっかけに	3	1.7
資産の有効活用を図るため	28	16.0
資産運用方法の一つとして組み入れた	25	14.3
転勤など仕事の事情で自宅を離れなければならなくなっ	12	6.9
不動産業者に勧められたため	19	10.9
その他	35	20.0

(7) 賃貸住宅経営上の悩み

- 賃貸住宅経営上の悩みでは、「建物の老朽化」が42.3%で最も割合が高く、次に「空室の増加」が29.1%で高くなっている。「特にない」が同じ29.1%である。続いて、「資産価値の低下」が25.1%、「家賃の滞納」が18.9%、「入退去時のリフォーム費用の工面」が17.1%の順で高くなっている。

図表 3-7-1 賃貸住宅経営上の悩みについて、該当するものすべて選択してください



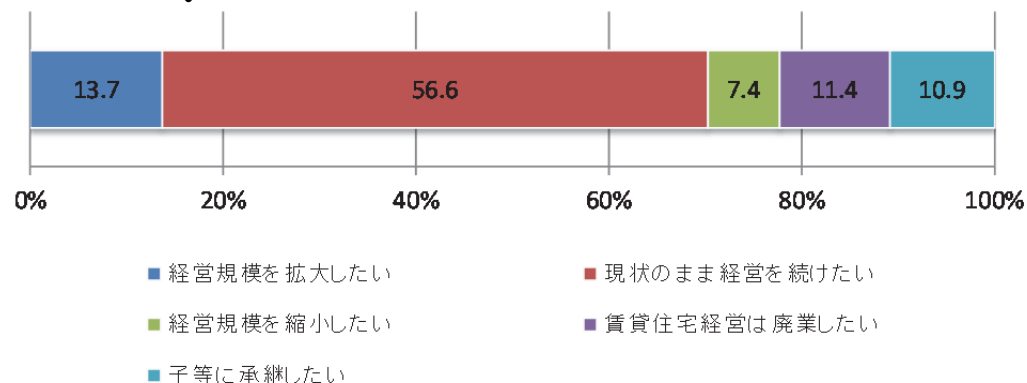
	n	%
賃貸住宅を経営している・全体	175	100.0
空室の増加	51	29.1
家賃の滞納	33	18.9
資産価値の低下	44	25.1
建物の老朽化	74	42.3
入居者の高齢化対応	10	5.7
入退去時のリフォーム費用の工面	30	17.1
管理委託費の高騰	13	7.4
防犯、防災対策などの追加経費の増加	8	4.6
入居者間のトラブル	10	5.7
近隣からのクレーム処理	3	1.7
その他	3	1.7
特にない	51	29.1

(8) 今後の賃貸住宅経営の意向

① 今後の賃貸住宅経営に対する考え

- 今後の賃貸住宅経営に対する考えでは、「現状のまま経営を続けたい」が56.6%で最も高くなっており、半数以上は現状の規模を維持して継続する意向を持っている。次いで、「経営規模を拡大したい」が13.7%で高くなっている。
- 一方、「賃貸住宅経営は廃業したい」が11.4%、「経営規模を縮小したい」が7.4%と、2割近くが、廃業もしくは規模縮小を考えている。
- 「子に承継したい」は10.9%である。

図表 3-8-1 今後の賃貸住宅経営に対するお考えで、最もあてはまるもの1つを選択してください

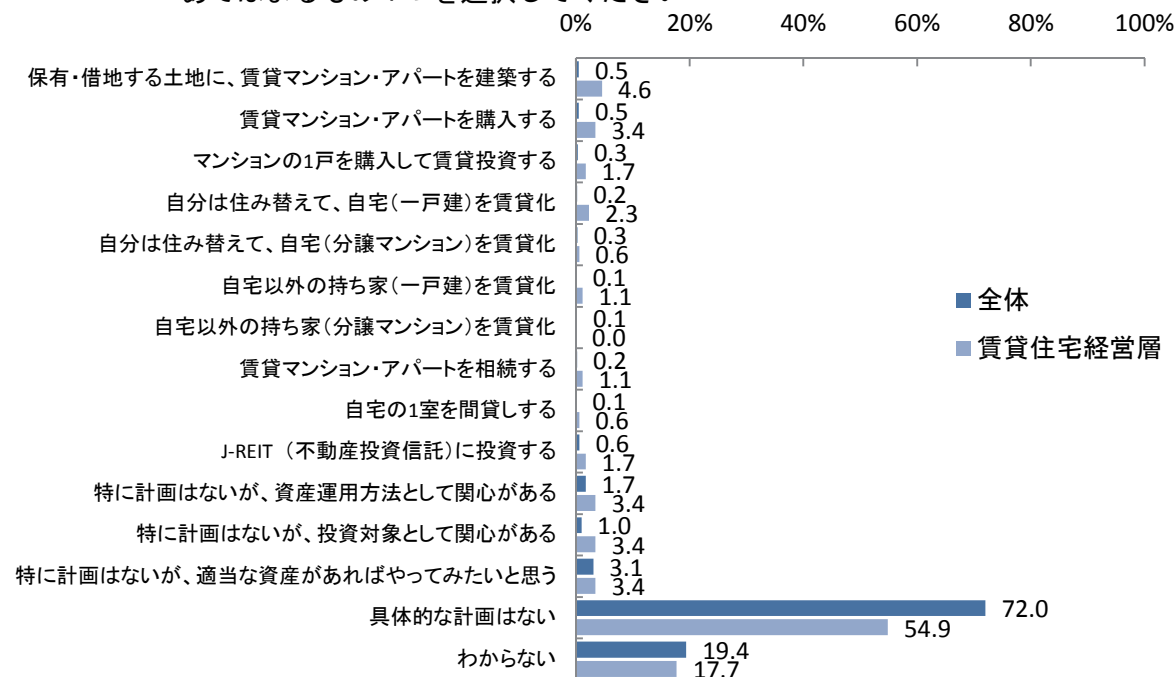


	n	%
賃貸住宅を経営している・全体	175	100.0
経営規模を拡大したい	24	13.7
現状のまま経営を続けたい	99	56.6
経営規模を縮小したい	13	7.4
賃貸住宅経営は廃業したい	20	11.4
子等に承継したい	19	10.9

②賃貸住宅経営や賃貸住宅投資をする意向・計画

- 今後5年程度の間、賃貸住宅経営や賃貸住宅投資をする意向・計画があるかどうかという設問では、「具体的な計画はない」が全体の72.0%を占めており、次に、「わからない」が19.4%となっている。これら以外の意向・計画があるのは、全体の8.6%である。
- 賃貸住宅経営層に限ると、意向・計画がある割合が高まり、特に、「保有・借地する土地に、賃貸マンション・アパートを建築する」は、全体の0.5%に対し、4.6%と高くなっている。

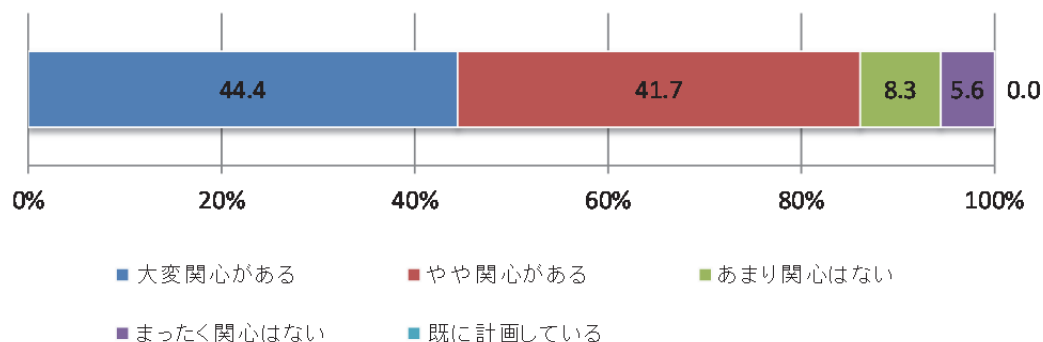
図表 3-8-2 今後5年程度の間、賃貸住宅経営や賃貸住宅投資をする意向・計画がありますか。あてはまるもの1つを選択してください



【災害対策にすぐれた賃貸住宅への関心】

- 災害対策にすぐれた賃貸住宅経営について、「大変関心がある」が44.4%、「やや関心がある」が41.7%で、86.1%が、災害対策にすぐれた賃貸経営に関心を持っている。

図表 3-8-3-2 「1 保有・借地する土地に、賃貸マンション・アパートを建築する」、「2 賃貸マンション・アパートを購入する」を選択した方にかがいます。次の特徴を持った賃貸住宅の経営についてどう思うか、それぞれあてはまるもの1つを選択してください。（災害対策にすぐれた賃貸住宅 | 強い地震や大型の台風にも耐える性能を持つ構造や躯体を採用し、災害時のバックアップ電源、防災トイレや防災かまどを備え、水、食料の備蓄を行い、日頃から入居者同士や地域住民と防災訓練を実施するなど、入居者の安全を守り、減災のまちづくりに貢献する賃貸住宅）

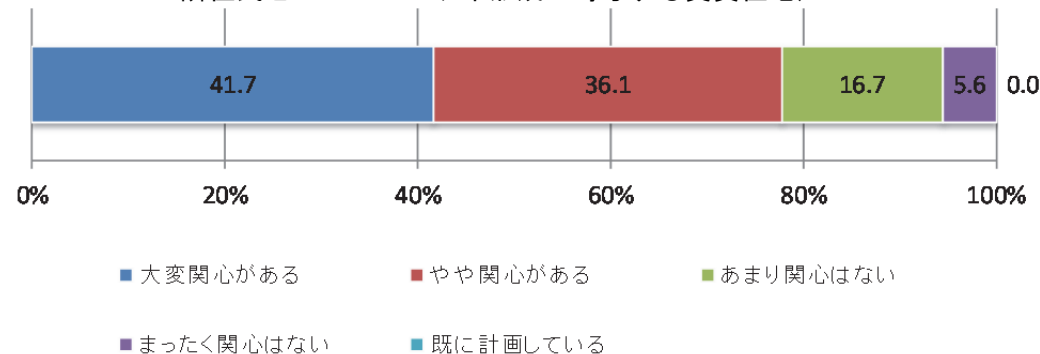


	n	%
賃貸住宅経営の意向「保有・借地する土地に、賃貸マンション・アパートを建築」と「賃貸マンション・アパートを購入」の合計	36	100.0
大変関心がある	16	44.4
やや関心がある	15	41.7
あまり関心はない	3	8.3
まったく関心はない	2	5.6
既に計画している	0	0.0

【コミュニティ形成にすぐれた賃貸住宅への関心】

- コミュニティ形成にすぐれた賃貸住宅経営について、「大変関心がある」が41.7%、「やや関心がある」が36.1%で、77.8%が、コミュニティ形成にすぐれた賃貸経営に関心を持っている。

図表 3-8-3-3 「1 保有・借地する土地に、賃貸マンション・アパートを建築する」、「2 賃貸マンション・アパートを購入する」を選択した方にかがいます。次の特徴を持った賃貸住宅の経営についてどう思うか、それぞれあてはまるもの1つを選択してください。（コミュニティ形成にすぐれた賃貸住宅 | 共用のキッチンやリビングなど、入居者同士がふれあう空間が備えられ、それらを活用した交流イベントやカルチャー教室などを開催して、近隣住民も含めた交流を図るなど、入居者同士、入居者と近隣住民とのコミュニティ形成に寄与する賃貸住宅）

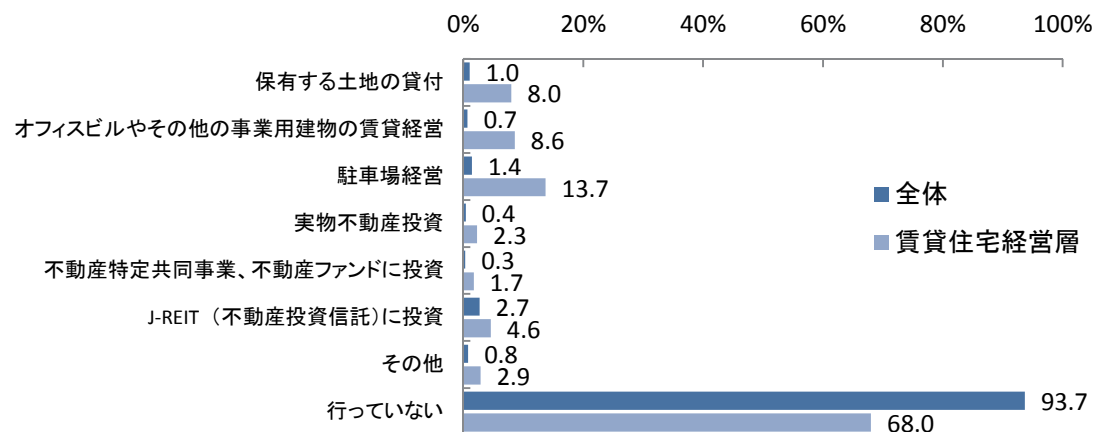


	n	%
賃貸住宅経営の意向「保有・借地する土地に、賃貸マンション・アパートを建築」と「賃貸マンション・アパートを購入」の合計	36	100.0
大変関心がある	15	41.7
やや関心がある	13	36.1
あまり関心はない	6	16.7
まったく関心はない	2	5.6
既に計画している	0	0.0

(9) 賃貸住宅経営以外の不動産投資の状況

- 賃貸住宅経営以外の不動産経営・不動産投資の状況では、全体の93.7%が「行っていない」となっており、行っているのはわずかであるが、賃貸住宅経営層に限ると、「駐車場経営」が13.7%、「オフィスビルやその他の事業用建物の賃貸経営」が8.6%など、行っている割合が高まる。

図表 3-9-1 賃貸住宅経営以外の不動産経営・不動産投資を行っていますか。該当するものすべて選択してください



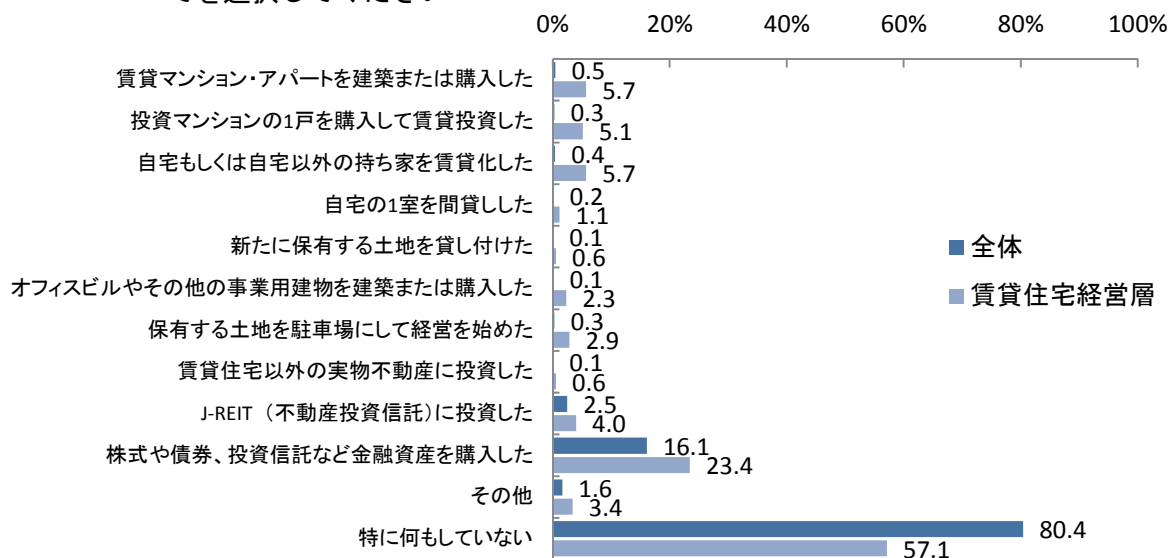
	n	保有する土地の貸付	営の事業用建物の賃貸その他	オフィスビルやその他の賃貸	駐車場経営	実物不動産投資	不動産特定共同事業に投資	不動産ファンドに投資	J-REIT (不動産投資信託)に投資	その他	行っていない
全体	3637	37	25	52	14	11	99	29	3407	100.0	93.7
賃貸経営層	175	14	15	24	4	3	8	5	119	100.0	68.0

(10)貯蓄以外の資産運用や投資の実績

①資産運用や投資の実績

- 最近5年間で、貯蓄以外に資産運用や投資を行ったかという設問では、全体の80.4%が「特に何もしていない」と回答している。これを除くと、「株式や債券、投資信託など金融資産を購入した」が16.1%で最も高くなっている。
- 賃貸住宅経営層に限ると、この割合は23.4%と高くなっている。

図表 3-10-1-1 最近5年間で、貯蓄以外に資産運用や投資を行いましたか。あてはまるものすべてを選択してください

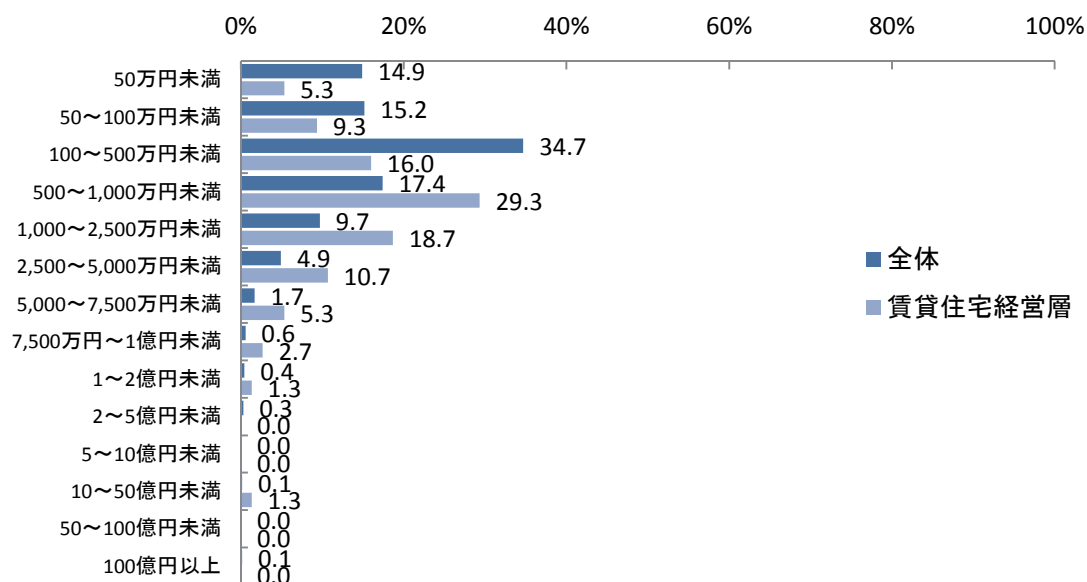


	n	賃貸マンションを建築または購入した	投資マンションの1戸を購入して賃貸投資した	の持ち家もしくは自宅を賃貸化した	自宅の1室を間貸した	新たに保有する土地を貸し付けた	の事業用建物を建築または購入した	オフィスビルやその他の事業用建物を建築または購入した	に保有する土地を駐車場として経営を始めた	賃貸住宅以外の実物不動産に投資した	J-REIT (不動産投資信託)に投資した	たなど金融資産を購入した	株式や債券、投資信託	その他	特に何もしていない
全体	3637	17	11	15	6	4	5	11	4	90	585	60	2925		
	100.0	0.5	0.3	0.4	0.2	0.1	0.1	0.3	0.1	2.5	16.1	1.6	80.4		
賃貸経営層	175	10	9	10	2	1	4	5	1	7	41	6	100		
	100.0	5.7	5.1	5.7	1.1	0.6	2.3	2.9	0.6	4.0	23.4	3.4	57.1		

②資産運用や投資に要した資金総額

- 資産運用や投資に要した資金総額は、全体では「100～500万円未満」が34.7%で最も高くなっている。これに対し、賃貸住宅経営層では、「500～1,000万円未満」が29.3%で最も高い。全体的に賃貸住宅経営層の方が、高い金額に分布している。

3-10-1-2 資産運用や投資に要した資金総額を入力してください



	n	50万円未満	50～100万円未満	100～500万円未満	500～1,000万円未満	1,000～2,500万円未満	2,500～5,000万円未満	5,000～7,500万円未満	7,500万円～1億円未満	1～2億円未満	2～5億円未満	5～10億円未満	10～50億円未満	50～100億円未満	100億円以上
最近5年間で貯蓄以外に資産運用や投資を行った層	712	106	108	247	124	69	35	12	4	3	2	0	1	0	1
賃貸経営層	75	4	7	12	22	14	8	4	2	1	0	0	1	0	0
	100.0	5.3	9.3	16.0	29.3	18.7	10.7	5.3	2.7	1.3	0.0	0.0	1.3	0.0	0.0

§ 4 賃貸住宅の運営・管理手法の実態と新たな
技術開発への取り組み状況の把握

賃貸住宅管理戸数ランキング 2013 年(週刊全国賃貸住宅新聞 2013 年 7 月 15 日版)による管理戸数上位 20 社のうち、建設部門を持つ(関連会社に建設部門を持つ場合を含む)以下の 8 社について、主に有価証券報告書から「研究開発活動」「運営・管理・商品展開」の動向を整理した。

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| ①大東建託 | ⑤大和リビング(大和ハウス) |
| ②レオパレス 21 | ⑥東建コーポレーション |
| ③積水ハウスグループ(積水ハウス) | ⑦パナホーム不動産(パナホーム) |
| ④スターツグループ(スターツコーポレーション) | ⑧旭化成不動産レジデンス(旭化成ホームズ) |

※有価証券報告書を提出していない「東急不動産グループ(東急ホームズ)」「生和コーポレーション」及び有価証券報告書に賃貸住宅に関する具体的な記載がない「長谷工ライブネット(長谷工コーポレーション)」については整理の対象外とした。

上記太字は賃貸住宅管理会社、カッコ内は整理の対象とした企業である。

なお、次ページからの表中、【研究開発活動】は、有価証券報告書の「事業の状況 6研究開発活動」から、【運営・管理・商品展開】は、同「事業の状況 業績等の概要」から内容を整理したものである。また、最新の有価証券報告書提出後の動向を四半期報告書から補足整理した。

①大東建託

H22.4.1
～
H23.3.31

【研究開発活動】・建設事業の研究開発費は867百万円(研究開発費売上高比率:0.20%)
○国産材活用や現場廃材削減を図った独自の木造工法「ネオフレーム工法」について、国土交通大臣認定を取得。新商品を開発(低層商品4商品)

- ・「モデッサ NF ソラージュ」「モデッサ NF ルガート」「サンレミ NF ロジェ」「モデッサ NF リシエル(多雪寒冷地域向け)」

『ネオフレーム工法』は、耐久性に優れた2×4工法を進化させ、さらに環境にも優しい大東建託オリジナルの新工法です。



○新規商品開発

- ・低層2×4工法商品として「メリディオ24グランジェ」「モデッサ24リシエル(北海道地域向け)」「サンレミ ラティエ(北海道地域向け)」
- ・当社独自の鉄骨造システムブレース構造を採用した低層商品として「モデッサ NK ヴェルナ(販売地域限定)」
- ・中層商品として鉄筋コンクリート造「ライル ウィズ」「ライル エフ」
- ・特定地域を対象に、支店において個別に設計対応する案件向けの参考商品として、2×4

工法低層商品「モデッサ24リシエル(一部多雪寒冷地域向け)」、同中層商品「モデッサ24シャロルⅢ(首都圏地域向け)」、鉄骨造中層商品「オーナーズワンS(首都圏、関東地域向け)」

○既存商品の新プラン開発

- ・2×4工法中層商品「サンレミ ラティエⅢ」に対して実施

○環境配慮仕様として「太陽光発電仕様」を新たに開発・導入

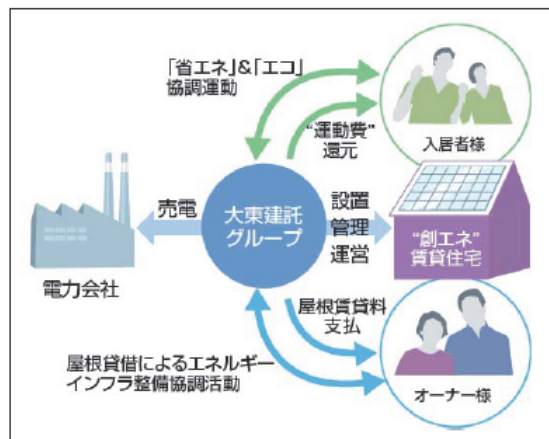
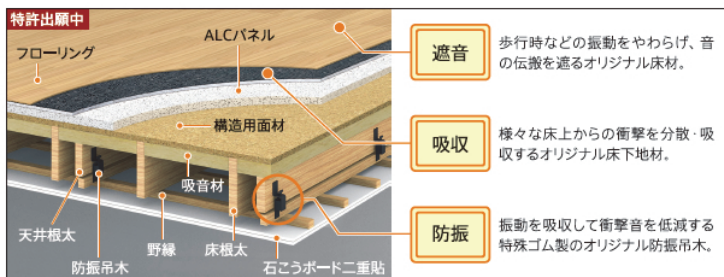


図5 太陽光発電事業の事業フロー

○建物の性能向上として**木造商品の界床へ高遮音仕様を導入**



オリジナル高性能遮音床(2×4工法用)の界床断面イメージ図
重量衝撃音LH-55：鉄筋コンクリート造スラブ厚200mm相当の遮音性

○**メンテナンス費用低減**を図るため中層商品に外壁仕上としてフッ素樹脂塗装を標準化

【運営・管理・商品展開】

○TVCM・お部屋探しサイト「いい部屋ネット」の刷新や**業界初の「いい部屋ネット・夜間問い合わせ受付」**などのお問い合わせ増加策

○**地域の不動産仲介会社との相互協力体制の強化**

○**設備・間取り“まるごと”リフォーム**などの強化策

H23.4.1
～
H24.3.31

【研究開発活動】・建設事業の研究開発費は846百万円(研究開発費売上高比率:0.18%)

○入居者ニーズに応える新商品開発

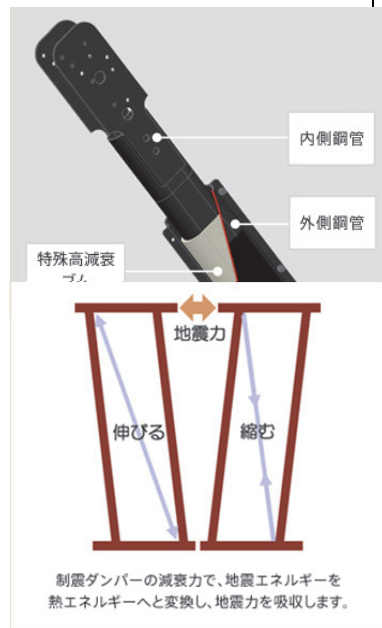
・低層新商品として、**国産材活用や現場廃材削減を図った当社独自のネオフレーム工法を採用**した「ヴィエンテNF」、2×4工法を採用し、新ブランド商品「コッティ」シリーズとして開発した「コッティ・キュート」、「コッティ・スタイル」、「コッティ・グレース」

・中層商品では新しい段階形式を採用した2×4工法3階建ての「レゾンドⅢ」、独特の八角形フォームを採用した鉄筋コンクリート造「オクタージュ」

○既存6商品について合計8プランの新プランを開発

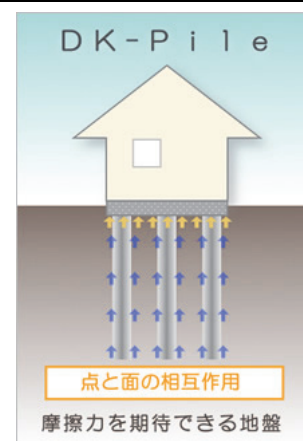
○**上階からの衝撃音を低減できるオリジナル床構造「高性能遮音床」**を木造商品の界床に導入

○**高い制震性能を有する当社独自の鉄骨造システムブレース構造に制震ダンパーを用いた「制震構造」**を導入



○優れた通気性により**室内環境を快適に保ち防汚性能を併せ持つ、非塩ビクロス「エコバリアク**

	<p>ロス」を導入し、標準化</p> <p>【運営・管理・商品展開】</p> <p>○24 時間受付・お部屋探しサイト、無人無料のお部屋探し店舗の展開やTVコマーシャルなどのお問い合わせ策</p> <p>○地域の不動産業者との相互協力体制の強化</p>
<p>H24.4.1 ～ H25.3.31</p>	<p>【研究開発活動】・建設事業の研究開発費は 859 百万円(研究開発費売上高比率:0.18%)</p> <p>○入居者ニーズに応える新商品開発</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低層新商品では2×4工法を採用し都心部向けの新ブランド商品「アシェイド」シリーズとして「アシェイド・ライン」「アシェイド・クロス」 ・間取りや収納に付加価値を持たせた新ブランド商品「ビオーラ」シリーズとして「ビオーラ・ユー」「ビオーラ・リン」「ビオーラ・サン」 ・北海道向けには「コッティ・キュート北海道」 ・中層商品では摩擦杭を要する軟弱地盤にターゲットを絞った3階建て重量鉄骨造「オーナーズワンAX」 ・都心部の狭小敷地向けの 10m4階建てRC造「ライル・フィット」 ・多雪地域向けには長屋3階建て2×4工法「モデッサⅢ多雪」 ・北海道向けには5階建てRC造「ライルef北海道」 <p>○既存3商品について新プランを開発</p> <p>○土質に左右されることがなく常に安定した品質の確保を可能とする柱状地盤補強工法の開発を完了し、運用を開始</p> <p>○上階からの衝撃音を低減できるオリジナル床構造「高性能遮音床」の新規開発を完了、既存管理物件においても入居者の生活音に対して防音性能を向上させた快適更新床を開発</p> <p>○壁・天井クロスには環境に優しい非塩ビクロス「W-EBクロス」を標準導入</p> <p>○低層商品に重厚感と深みのある風合いを演出するオリジナル外壁材の開発を完了</p> <p>【運営・管理・商品展開】</p> <p>○お部屋探しサイト、24 時間受付、お部屋探し無人店舗などのお問い合わせ増加策</p> <p>○地域の不動産業者との相互協力体制強化</p>
<p>H25.4.1 ～</p>	<p>【研究開発活動】</p> <p>○低層から中層建物向けのオリジナル杭となる「DK-Sパイル」を開発(鋼管の周囲をセメントミルクで覆ったハイブリッドな鋼管杭で、土質の影響を受けることなく高品質で安定した大きな摩擦力をとることができる新しい杭)</p> <p>【運営・管理・商品展開】</p> <p>○自社サイト「いい部屋ネット」と他社サイトとの連携をはじめ、仲介店舗の外からお部屋探しができる「いい部屋ステーション・ガラスタッチ」、不動産業者との協力体制などのお部屋探しチャンネルの強化</p> <p>○初期費用を低減する「敷金ゼロ・定額クリーニングプラン」、「初期費用のクレジットカード決済」など入居利便性を高める施策を実施</p>



②レオパレス 21

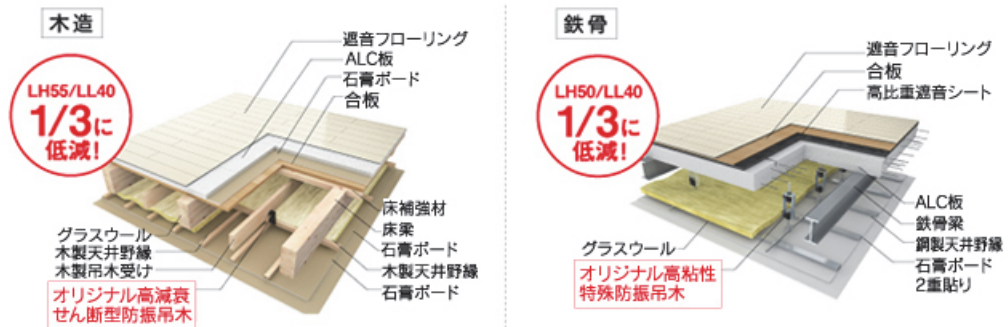
<p>H22.4.1 ～ H23.3.31</p>	<p>【研究開発活動】 —</p> <p>【運営・管理・商品展開】 ○電話・ネット営業の強化やFC制度(レオパレスパートナーズ)の展開など販売チャネルを拡大 ○固定費を増加させずに拡大する管理戸数に対応するため、<u>電話・ネットを利用した無店舗営業やFC制度の展開を強化</u> ○<u>家具家電・ブロードバンド設備の保守契約等の改定、マンスリー物件の水光熱費の見直し等</u></p>
<p>H23.4.1 ～ H24.3.31</p>	<p>【研究開発活動】 —</p> <p>【運営・管理・商品展開】 ○加盟店(レオパレスパートナーズ)の拡大による集客窓口の増加、<u>法人営業の強化</u>に加えて、安定した<u>入居需要が見込めるエリアに絞り込んだ物件供給により管理戸数を抑制</u> ○加盟店強化・法人契約獲得に注力するとともに、<u>付帯収益(建物・家具家電メンテナンスサービス、BB保守サービス等)の拡大、ホームセキュリティシステムの設置等</u>による物件価値、家賃単価および入居率の向上 ○相場賃料を踏まえた支払家賃の適正化、定型的な物件管理業務の見直し等によるコスト削減 ○物件価値の向上にも繋がる<u>太陽光発電システムの設置等</u></p> <p>■レオパレス21の太陽光発電システム</p> <hr/> <p>2011年4月 導入開始 2012年7月 「再生可能エネルギーの固定価格買取制度」スタート 2012年9月 「福島実証モデル事業」採択 2012年12月 設置棟数5,000棟突破 2013年2月 「屋根借り太陽光発電事業」を全国展開 2013年7月 設置棟数7,000棟突破 (うち976棟は屋根借り太陽光発電事業)</p> <div data-bbox="1054 1032 1382 1290" data-label="Image"> </div> <p style="text-align: center;">イメージ図</p>
<p>H24.4.1 ～ H25.3.31</p>	<p>【研究開発活動】 —</p> <p>【運営・管理・商品展開】 ○店舗および<u>法人営業の強化、セキュリティシステム導入</u>による物件価値向上施策等 ○新サービス「<u>お部屋カスタマイズ</u>」による女性入居者の拡大ならびに長期入居促進 ○相場賃料を踏まえた支払家賃の適正化、物件管理に係る清掃や見回りなど定型業務の見直しによる原価削減 ○物件価値の向上にも繋がる<u>太陽光発電システムの設置工事等</u></p> <div data-bbox="738 1335 1417 1845" data-label="Image"> </div>
<p>H25.4.1 ～</p>	<p>【研究開発活動】 —</p>

【運営・管理・商品展開】

- 業種に偏りのない法人営業の推進、積極的な住み替え提案による退室抑制、「お部屋カスタマイズ」のバリエーション充実、セキュリティシステム設置済アパートの拡大等により、安定した入居率の確保ならびに長期入居を促進
- 相場賃料を踏まえた支払家賃の適正化、定型的な物件管理業務の見直しによるコスト削減
- 太陽光発電システムの設置
- 遮音性能が大幅に向上するノンサウンドシステムを標準仕様にするなど、商品力の強化

業界最高水準の遮音性「ノンサウンドフロア」

上階から下階に伝わる衝撃音を低減。木造でLH55/LL40、鉄骨でLH50/LL40の遮音等級を達成しました。



③積水ハウス

H22.2.1
～
H23.1.31

【研究開発活動】・・当連結会計年度の研究開発費総額は 4,657 百万円(研究開発費売上高比率: 0.45%)

○商品開発(賃貸住宅に限った事項)

- ・賃貸住宅シャーメゾンにおいて、上階からの床衝撃音を大幅に軽減できる乾式オリジナル工法の高遮音床システム「SHAIDD(シャイド)55」を開発し、3階建商品及び2階建商品に順次導入

SHAIDD55の構造

積水ハウスオリジナル特許技術*【シャイド55】(シェルシャットスラブ+遮音DD天井)の構造

シェルシャットスラブ



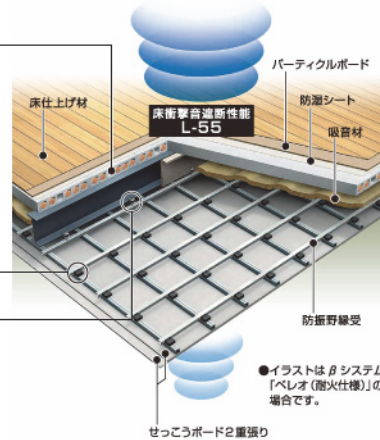
高い剛性の押し出し成型セメント板を基材に採用。環境に配慮し、リサイクル材を活用した充填材も振動を吸収します。

床衝撃音用ダイナミックダンパー(DD)



防振天井吊り金具

重りを反動させて振動を吸収するダイナミックダンパーを天井地下に設置。防振天井吊り金具も組み込み、防振ゴムの働きで、下階天井への振動を伝えにくくします。



○技術開発(賃貸住宅に限らない事項を含む)

- ・住宅のユニバーサルデザイン化を推進するため、室内外の床面をフラットにするフルフラットバルコニー、フルフラットサッシを開発、商品化
- ・千葉工業大学と共同で、コミュニケーション・ロボットテクノロジーを応用した高齢者の在宅健康管理・支援システムの開発を継続
- ・ベッドに横になるだけで心拍・呼吸・体動の生体情報をリアルタイムに計測・分析できる非接触・非拘束型生体センサーシステムを共同開発
- ・屋外と室内をつなぐ中間領域に関し、“心地の良い場所”“室内でも外を感じる場所”を検証する実証実験を実施。心地良さがアップする空間を導きだし、「ビー・サイエ」にて、心地良い中間領域「スローリビング」として提案
- ・「応用脳科学コンソーシアム」に参加し、脳科学及びその関連領域の最新の研究知見を住宅技術へ活用するための研究を開始
- ・太陽光発電システムの展開拡大に向けて4寸、6寸の屋根勾配への仕様拡大、対応瓦品種拡大
- ・省エネ法改正への対応、防犯性向上を目的とした集合住宅用の新規サッシを開発
- ・住宅の防犯性向上、使い勝手の向上を目指し、玄関ドアの新規錠前を開発。一般錠前については、主錠を閉めれば補助錠も施錠される1アクション2ロック仕様を開発し、電気式錠前については、持っているだけで施解錠ができるパッシブキー及び非接触型カードキーを



開発

- ・風力発電と蓄電池による低炭素社会実現に向けた効率的なエネルギー利用の実証を目的として、他社が共同で進める「六ヶ所村スマートグリッド実証実験」において、寒冷地対応型の高断熱高気密住宅における快適性や省エネ効果、居住者生活実態の把握のため検証に参画
- ・研究施設「サステナブル デザイン ラボラトリー」(東京都国立市)において、引き続き大学と共同で、縁側空間を介して内外を緩やかに繋ぎ、窓や障子の開閉を調整することで、太陽の熱や風を程よくとり入れ、空調機器等に頼らない快適で環境に優しい暮らしを研究
- ・総務省「ネットワーク統合制御システム標準化等推進事業」に採択され、来たるスマートグリッド社会を見据え、住環境・電気自動車・エネルギーを制御する通信規格の標準化を目指した「スマート・ネットワークプロジェクト」の実証実験を、横浜みなとみらい 21 地区にて共同で開始

【運営・管理・商品展開】

- 環境配慮型賃貸住宅「シャームゾン ECO スタイル」を積極的に販売促進。太陽光発電システム等を搭載し、オーナーと入居者の双方にメリットがある付加価値の高い賃貸住宅を提案
- 上階からの床衝撃音を大幅に軽減できるオリジナル高遮音床システム「SHAIDD55(シャイド55)」は、他社との大きな差別化を図ることができる要素に
- オーナーへ資産価値の維持向上を目的としたリフォーム等の積極的な提案
- 入居者向けwebサイト「MAST Club(マストクラブ)」の充実を図り、入居者向けにグループ会社による入居時の家賃保証サービスを開始する等、入居者向けサービスを拡充



H23.2.1
～

【研究開発活動】・当連結会計年度の研究開発費総額は、4,366 百万円(研究開発費売上高比率: 0.43%)

H24.1.31

○商品開発(賃貸住宅に限った事項)

○技術開発(賃貸住宅に限らない事項を含む)

・3電池(太陽電池・燃料電池・蓄電池)による電力供給を適切に自動制御し、またエネルギー消費・発電状況を住まい手に知らせる HEMS(ホームエネルギーマネジメントシステム)を開発し、「東京モーターショー2011」に出展

自社開発のHEMS画面(一部抜粋)

リアルタイムでエネルギー消費状況を確認



日・月・年単位のエネルギー消費推移を確認



蓄電池の動作状況を確認できるので、電力消費を調整できる



災害時のサポート情報も閲覧可能



・フィルム型太陽電池を採用することで日射の方向に合わせて変形が可能となる「次世代型住宅用オーニング」を共同開発し、「東京モーターショー2011」に出展

・賃貸住宅や分譲マンションにおいて、ホルムアルデヒド等の化学物質の居住時濃度を低減させる空気環境配慮仕様の開発に向けて研究を開始

・総務省プロジェクト「脳の仕組みを活かしたイノベーション創成型研究開発」に参画し、高精度脳情報センシング技術と、それを活かした生活サポート技術の研究開発に着手

・千葉工業大学と共同で、コミュニケーション・ロボットテクノロジーを応用した高齢者の在宅健康管理・支援システムの開発を継続

・ベッドに横になるだけで心拍・呼吸・体動の生体情報をリアルタイムに計測・分析できる生体センサーシステムを使って睡眠中の生体情報を取得し、それを基に空調、照明、カーテンや窓の開閉等を行うシステムの研究を開始

・研究施設「サステナブル デザイン ラボラトリー」(東京都国立市)において、これまでに引き続き、縁側空間を活用して太陽の熱や風を程よく取り入れ、空調機器等に頼らない快適で環境に優しい暮らしの研究を大学と共同で実施。太陽熱温水利用の検証も行う

・総務省採択「スマート・ネットワークプロジェクト」の実証実験住宅として建設された「観環居(かんかんきょ)」において、平成 23 年度より同プロジェクトを民間事業として継続し、低炭素社会に欠かせない通信技術の普及や、住宅とEVのエネルギー連携等、スマートハウス・スマートコミュニティの構築に向けた要素技術の実用化に向けて取り組む

【運営・管理・商品展開】

○街並みとの調和や環境負荷の軽減、安全・安心をもたらす設計等をコンセプトにした「シャーマゾンガーデンズ」を積極的に提案



外に閉じ、内に開くことで、プライバシーとコミュニティを再立したプランニング例



○上階からの床衝撃音を大幅に軽減できるオリジナル高遮音床システム「SHAIDD55(シャイド

55)」を標準搭載し、新構造躯体を採用した新商品「PRO+NUBE(プロヌーブ)」を発売
 ○積水ハウスグループ全体でオーナーの長期安定経営を支える事業経営システム「シャーマゾン with システム」を立ち上げ、土地活用等に対し、しっかりとしたサポート体制を構築

安定 長期安定経営
 賃貸住宅経営は、目先だけではなく数十年先までを考える事業。そのために、いつも身近で長期安定経営を支え続けるオーナーサポートを。

快適 快適な住まいづくり
 賃貸住宅経営の成功は、「入居者に選ばれ続けること」が大前提。そのために、入居者ファーストのいつまでも快適な住まいづくりを。

環境 環境創造
 住む人にも近隣の人々にも支持されることは、経営を支える大切な要素。そのために、地球と地域に未永くやさしい環境創造を。



○被災地の復興に対応するため、規格型住宅パッケージ商品を用意し被災地エリアでの建築に対応する体制を構築

H24.2.1
 ～
 H25.1.31

【研究開発活動】・当連結会計年度の研究開発費総額は 4,318 百万円(研究開発費売上高比率: 0.42%)

○商品開発(賃貸住宅に限った事項)
 ・賃貸住宅「シャーマゾン」において、生活支援サービスを組合せ、高齢者が安心して暮らせる住環境を整えた、サービス付き高齢者向け住宅初の専用商品「CELEBLIO(セレブリオ)」を発売。2.5 寸勾配を追加した屋根システムにより、外観デザインのバリエーションを豊かにし、ユニバーサルデザインの採用、低ホルムアルデヒド建材採用の徹底など、当社の「生涯住宅思想」に基づいた上質な住空間を提案

■ モデルプラン

豊かな緑に映えるおらかな勾配屋根。住まいとしての愛着を育む落ち着きある佇まいです。



ゆるやかな勾配屋根に質感豊かな外壁を組み合わせた、「わが家」と呼ぶにふさわしい佇まい。共用スペースには広々とした開放的なリビング・ダイニングや談話コーナーなどを配し、エレベータや機械浴室など設備面の充実もはかっています。敷地条件や事業ニーズに合わせて多彩なプランをご提案することができます。



・都市部におけるシャーマゾン(賃貸住宅)のニーズに対応するため、**低価格で機能性・デザイン性に優れたオリジナル電気錠(電池式:カードタイプ)を開発**


○技術開発(賃貸住宅に限らない事項を含む)
 ・総務省委託事業の一環として横浜市みなとみらい地区に建設した、スマート・ネットワークプロジェクト実証実験住宅「観環居(かんかんきよ)」で、**住宅とEVのエネルギー連携やHEMS実証など、スマートハウス・スマートコミュニティの普及に向けた要素技術の実用化に取り組む**
 ・スマートタウン・スマートハウスで快適に暮らすための、**家と社会の情報を一元管理する新たな**

	<p><u>なHEMSのプラットフォームを日本アイ・ビー・エム株式会社と共同で開発</u>。エネルギーの連動制御や見える化の推進をし、HEMSを住まう方との接点ととらえ、多様なニーズに応えるきめ細やかなサービスを提案していくことにより、安全・安心、健康・快適な暮らしを推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・EV、PHV(プラグインハイブリッド車)の増加で住宅と自動車の関わり合い方の変化に伴い、<u>将来における住まいとモビリティとのあり方に関する研究開発を開始</u> ・国が推進する住宅のネット・ゼロ・エネルギー化の施策である「<u>ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス推進事業</u>」に対応する仕様を開発 ・環境に配慮しつつ快適性を向上させるために<u>自然エネルギーを利用・制御する技術として太陽光発電、太陽熱利用技術、住宅の開口部での通風や日射調整技術の技術開発に取り組む</u> ・総務省プロジェクト「<u>脳の仕組みを活かしたイノベーション創成型研究開発</u>」において、<u>脳情報で住環境を制御するBMI(ブレイン・マシン・インターフェース)技術の共同研究開発に参加</u>し、ATR(株式会社 国際電気通信基礎技術研究所)の敷地内に共同で実環境実験施設を構築 <p>【運営・管理・商品展開】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○<u>サービス付き高齢者向け住宅専用商品「CELEBLIO(セレブリオ)」を発売</u>。賃貸住宅に生活支援サービス機能を組み合わせ、高齢者が安心して暮らせる住環境を整えたサービス付き高齢者向け住宅に特化した商品の発売は業界初 ○他社との差別化を図り受注に貢献している<u>オリジナル高遮音床システム「シャイド 55」</u>が、音響に関する工業技術の進歩発展に特に貢献したとして、一般社団法人日本音響学会の第20回技術開発賞を受賞 ○<u>市場ニーズに合わせたリフォーム提案</u>
H25.2.1 ～	<p>【研究開発活動】</p> <p>—</p> <p>【運営・管理・商品展開】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○入居者のライフスタイルに合わせた設計の提案や、オリジナル高遮音床システム「シャイド 55」を全戸に標準装備することにより他社商品との差別化を図り、またサービス付高齢者向け専用住宅「セレブリオ」の販売を積極的に進める等、積極的な販売施策を実施 ○インターネット等を利用した賃貸ブランドの構築や当社グループでの連携強化による入居促進 ○<u>市場ニーズに合わせたリフォーム提案</u>

④スタートコーポレーション

<p>H22.4.1 ～ H23.3.3 1</p>	<p>【研究開発活動】 —</p> <p>【運営・管理・商品展開】 ○建設事業 ・『免震構造の建物』を、『子育て支援住宅』『女性向け賃貸マンション』『ペットマンション』等と併せ、時代のニーズにマッチした特徴のある商品提供</p> <div data-bbox="746 577 1118 846"> <p>家事をしながら子どもの動きを見渡せる開放的な見取り</p> </div> <div data-bbox="1161 409 1445 779"> <p>建具の角を丸くするなど、子どもの安全に配慮された設計に。玄関にはベビーカーを置くスペースも確保</p> </div> <p>○仲介・賃貸管理事業 ・『地域に密着したワンストップサービス』の方針の下に、不動産仲介部門と不動産管理部門がしっかり連携をとり、お客様目線でのサービスを提供</p>
<p>H23.4.1 ～ H24.3.3 1</p>	<p>【研究開発活動】 —</p> <p>【運営・管理・商品展開】 ○建設事業 ・『免震構造の建物』は、緊急時に利用できる井戸やかまどになるベンチに加え、LPガス発電機を備えた「防災賃貸マンション」など新商品の開発にも積極的に取り組む</p> <div data-bbox="367 1211 1409 1937"> <p>防災備蓄の備品 イメージ写真</p> <p>防火器</p> <p>ガス発電機</p> <p>防災グッズ</p> <p>（エントランスホール壁掛け設置） イメージ写真 ガス発電機</p> <p>（角備側に設置） イメージ写真 バケツ</p> <p>火災警報機</p> <p>先着順で申込受付。</p> <p>計画・1階平面図 S=1・200</p> <p>防災賃貸マンション＜郊外型＞ モデルプラン（高床見違）</p> <p>2011.11.28</p> </div> <p>○仲介・賃貸管理事業</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ・仲介事業において、店舗での接客スキル向上はもちろんのこと、さまざまなニーズに応えるべく『ホームページ』や『携帯サイト』を『使いやすく。親しみやすく。お客様との距離を近づけるサイトへ。』をテーマに随時リニューアル ・賃貸管理事業においては、グループの総合力を活かした『地域密着のワンストップサービス』の営業を推進
<p>H24.4.1 ～ H25.3.3 1</p>	<p>【研究開発活動】 —</p> <p>【運営・管理・商品展開】</p> <p>○建設事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・『免震構造の建物』は、2台目の起震車を導入し、『免震』の裾野を広げる為、営業地域の様々なイベントに出展 <p>○仲介・賃貸管理事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅に関わる総合的なコンサルティングと商品の案内に注力し、売買仲介において住宅設備保証・住宅トラブルの24時間緊急対応サービス・夢なびポイント(スタートグループのポイントプログラム)付与がセットになった「STARTS ONE」の提供を開始 ・太陽光発電システム設備工事やリニューアル工事を強化し、ビルオーナーの環境対策やコスト削減ニーズに対応 ・グループ各社の法人取引深耕などにより、社宅管理代行受託企業数が増加 <div data-bbox="699 734 1417 1563" data-label="Image"> <p>The image is a circular infographic for STARTS ONE. At the top, it says 'STARTS ONE 住まいのワンストップサービス' and 'スタートワンは、新生活のスタートをサポートする 住まいの安心サービスです。' Below this, there are three overlapping circles. The top circle is green and titled '住宅設備検査・保証サービス' (Residential Equipment Inspection & Guarantee Service). It lists '対象設備' (Target Equipment) including Gas Stoves, System Bath, Washing Machine/Dryer, System Kitchen, and Toilets. The bottom-left circle is blue and titled '住宅トラブル24サポートサービス' (Residential Trouble 24-hour Support Service). It lists '対象内容' (Target Content) including Water/Glass/Carpet damage, Glass trouble, and Key trouble. The bottom-right circle is light blue and titled '夢なびポイントサービス' (Yumenabi Point Service). It lists 'ポイント交換例' (Point Exchange Examples) including Troubles, Dining, and Groceries. The central logo 'STARTS ONE' is prominently displayed.</p> </div>
<p>H25.4.1 ～</p>	<p>【研究開発活動】 —</p> <p>【運営・管理・商品展開】</p> <p>○建設事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・『免震構造の建物』において、コストダウンにより投資効率を向上させて賃貸住宅への導入を容易にした「高床免震」、都市部に多い狭小地での建築を可能にした「吊床免震」、高容積率地域での建物の高度利用を可能にした「低重心免震」などの様々な技術開発を通じて、免震構造が採用可能な用途、敷地、建物のフィールドを拡大 <p>○仲介・賃貸管理事業</p>

- | | | |
|--|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none">・<u>地域密着営業による法人取引の強化</u>や、不動産オーナーへの入居促進等のコンサルティングを推進・建設事業・賃貸仲介事業と連携した不動産オーナーへの総合的なサポートを推進するとともに、法人マーケットにおいても、グループ各社が密接に連携した包括的な提案に注力・既存管理物件について、<u>入居促進のためのリノベーション工事など、オーナーと入居者双方に満足してもらえる提案を推進</u> |  |
|--|---|---|

⑤大和ハウス工業

<p>H22.4.1 ～ H23.3.31</p>	<p>【研究開発活動】・・戸建住宅・賃貸住宅・マンション・住宅ストック事業に係る研究開発費は 5,260 百万円 (研究開発費売上高比率:0.64%) (戸建住宅事業、マンション事業、住宅ストック事業に限った事項は除く)</p> <p>○国内初となる家庭用リチウムイオン蓄電池付き住宅展示場 「SMA×Eco HOUSE(スマ・エコハウス)」を埼玉県春日部市、 名古屋市、大阪府吹田市に建設し、実証実験を開始</p>   <p>○重量鉄骨構造耐火3階建(ラーメン構造)の都市型賃貸住宅商品「アバンウェル デイツツオ」に4階建仕様を追加し、賃貸専用住宅をはじめ、賃貸併用住宅、店舗併用住宅、個人住宅の用途が可能な商品にリニューアル</p> <p>○環境負荷低減、居住環境向上を目的に、住宅の高断熱化、設備の高効率化を進めるとともに、太陽光や風といった自然を取り込む「パッシブデザイン」の考え方に基づく技術開発を推進</p> <p>○健康に関する提案を、様々な医学的根拠に基づいて行い、また商品開発にも反映させていくことを目指し、奈良県立医科大学に平成 18 年4月より、6年間にわたり寄附講座「住居医学」を開講し、住まいにおける“健康”を医学的見地から検証</p> <p>○家中のエアコンを集中制御することにより、家族のライフスタイルや生活パターン、家族構成、ライフステージの変化にあわせて、快適で身体にやさしい温度環境を作り出すことができる省エネ空調システム「エアスイート」を開発。温熱環境のコントロールは「住居医学」で得られた健康と室温の研究結果を踏まえて開発</p> <p>○少子高齢化社会対応技術として、人間工学的実験による各種動作解析等の検証に基づき、「フレンドリーデザイン」の考え方に基づく商品開発を推進</p> <p>○住宅内のこどもの指挟み事故を防止するフィンガーセーフシリーズの1つとして開発したインテリア引戸(フィンガーセーフ仕様)が「第4回キッズデザイン賞(主催:特定非営利活動法人キッズデザイン協議会、後援:経済産業省)」を受賞</p> <p>○ストック社会に対応するための維持管理、点検技術として研究開発に取り組んできた住宅用床下点検ロボット「moogle(モーグル)」の運用準備が完了。住宅の床下点検に活用することにより遠隔操作による狭い住宅床下での点検・診断作業の負担を軽減、建物オーナー様もパソコン画面によりリアルタイムの確認が可能に</p>  <p>○経済産業省の平成 22 年度地域エネルギーマネジメントシステム開発事業費補助金の交付を受けて、地域エネルギーマネジメントと家庭内の蓄電池や家電機器の制御を連携させるために宅内制御システムに関する研究開発に取り組む</p> <p>○独立行政法人情報通信研究機構からの委託研究「情報通信・エネルギー統合技術の研究開発」において、汎用的ホームゲートウェイを使って収集したエネルギー情報を活用して、居住者が省エネ効果を実感でき、自発的な省エネ行動を促される可視化の実証検証に取り組む</p> <p>【運営・管理・商品展開】</p> <p>○賃貸住宅部門では、ホームセキュリティシステムを標準装備し、防犯性に配慮した2階建賃貸住宅「セジュールウィットーS」、3階建賃貸住宅「セジュールオツツーS」を販売</p>
-----------------------------------	--

○土地オーナーや入居者の多彩なニーズやライフスタイルに対応可能な「アバンウェル ディーツォ」4階建仕様を発売し、暮らしの多様化に沿った事業を展開

H23.4.1
～
H24.3.31

【研究開発活動】・・戸建住宅・賃貸住宅・マンション・住宅ストック事業に係る研究開発費は 5,182 百万円 (研究開発費売上高比率:0.49%)
(戸建住宅事業、マンション事業、住宅ストック事業に限った事項は除く)
○2010 年度に発売した防犯に配慮した「セジュールウィット-S」「セジュールオッツ-S」をベースに、女性の入居者に重点を置き、美容や収納の空間やアイテムを加えた防犯配慮型賃貸住宅商品「セジュールウィット-SW」「セジュールオッツ-SW」を開発、発売

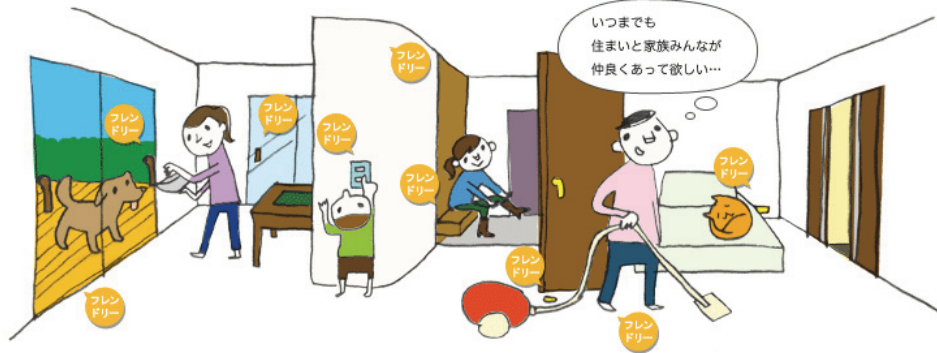
防犯配慮型賃貸住宅 for Women

- 環境負荷低減、居住環境向上を目的に、住宅の高断熱化、設備の高効率化を進めるとともに、太陽光や風といった自然を取り込む「パッシブデザイン」の考え方に基づく技術開発を推進
- 独立行政法人情報通信研究機構からの委託研究「情報通信・エネルギー統合技術の研究開発」において、汎用的ホームゲートウェイを活用することにより、家電単位での電力使用情報の収集が可能になったほか、家電の最適制御を可能とさせるシステムを構築
- 経済産業省からの委託事業である平成 23 年度次世代エネルギー・社会システム実証事業の採択を受け、北九州市の既築マンションにてデマンドレスポンス(電気料金の変動価格制度)に対応した HEMS(家庭用エネルギーマネジメントシステム)、ペット型のロボットを活用した新たな消費電力の通知手段を開発
- 健康に関する提案を、様々な医学的根拠に基づいて行い、また商品開発にも反映させていくことを目指し、奈良県立医科大学に平成 18 年4月より、寄附講座「住居医学」を開講し、住まいにおける“健康”を医学的見地から検証
- 少子高齢化社会対応技術として、人間工学的実験による各種動作解析等の検証に基づき、「フレンドリーデザイン」の考え方に基づく商品開発を推進。取り組みの具現化として、戸先側にブレーキ距離の長いクローザーを設置し、引戸がゆっくり閉まるように距離を長く設計したことで、閉まる時の衝撃や音を小さくするだけでなく、指挟み事故の危険性を小さくし、より安心で安全な「フィンガーセーフ引戸」を開発し、「第5回キッズデザイン賞」を受賞



「フレンドリーデザインの評価について」様々なフレンドリーデザインアイテムをご紹介します。

☰ [かわいいメニューへ](#)



【運営・管理・商品展開】

- 土地オーナーや入居者の多彩なニーズやライフスタイルに対応できる商品を提案。特に女性の入居者を対象に、ホームセキュリティを標準搭載した防犯配慮型賃貸住宅のコンセプトはそのままに、収納力やデザイン性を高めるアイテムを採用した「セジュールウィット-SW」「セジュールオッツ-SW」の紹介動画をインターネット上にアップ

H24.4.1
～
H25.3.31

- 【研究開発活動】・戸建住宅・賃貸住宅・マンション・住宅ストック事業に係る研究開発費は、4,687 百万円（研究開発費売上高比率:0.40%）
（戸建住宅事業、マンション事業、住宅ストック事業に限った事項は除く）
- 平成 23 年 10 月に発売したスマートハウスの第2弾として、「スマ・エコ オリジナルⅡ」を開発。蓄電池とエアコンの自動制御技術を搭載した次世代型 HEMS「D-HEMS Ⅱ（ディー・ヘムスツー）」と、6.2kWh の家庭用リチウムイオン蓄電池、太陽光発電システムを組み合わせる技術を開発
- 国土交通省の「平成 24 年度（第1回）住宅・建築物省 CO2 先導事業」に採択された「晴美台エコモデルタウン創出事業」において、スマートコミュニティを構築するための研究開発に取り組む。集会所に太陽光発電システムと大型リチウムイオン蓄電池を設置し、発電した電力を電気自動車の充電に利用し、非常時には電気自動車から共用施設へ電力供給を行う仕組みを構築。また、団地内専用のホームページを開設し、各戸の HEMS からデータを集計して、団地全体のエネルギー状況の見える化を行うとともに、コミュニティ形成に役立つ情報を提供する仕組みを構築
- 賃貸住宅商品のラインナップ拡充のため、階段を屋外に設けることで、階段昇降時の振動音を抑制するとともに、入居者の動線を分離し、プライバシーも確保できる屋外階段室型重層長屋タイプ賃貸住宅商品「セジュールウィット-KJ」「セジュールオッツ-KJ」及び重量鉄骨ラーメン構造と軽量鉄骨パネル構造を組み合わせたハイブリッド構造を採用することにより1階部分に大開口を確保できる店舗併用型3階建賃貸住宅商品「アバンウェル ディッツォーHV」を開発



屋外階段室型 重層タイプ séjour OTT's-KJ [3階建]



1F

専有面積 各 46.78㎡

- **低層賃貸住宅向けの高遮音床「サイレントハイブリッドスラブ 50」を開発。**軽量鉄骨造の躯体

と高強度プレキャストコンクリートの床版を組み合わせることにより、重量床衝撃音に対する遮断性能「LH-50」、軽量床衝撃音に対する遮断性能「LL-40」を実現

サイレントハイブリッドスラブ50



床構造



- **環境負荷低減、居住環境向上を目的に、住宅の高断熱化、設備の高効率化を進めるとともに、太陽光や風といった**

特殊な材料で遮音性を高めた床構造

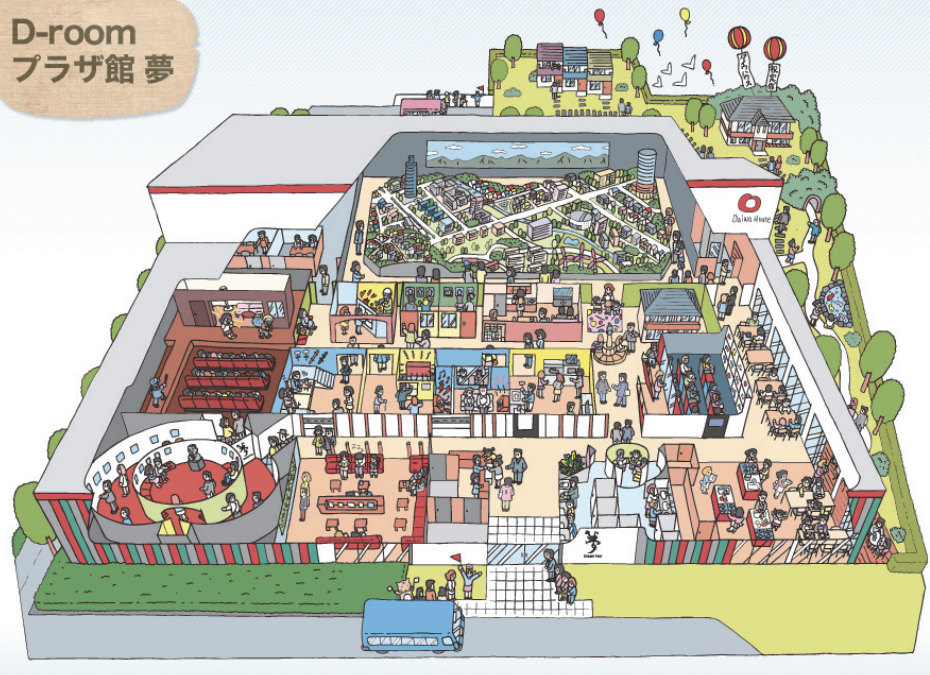
ダイワハウスの技術力を集結した「サイレントハイブリッドスラブ50」は、遮音性を高めるリブ付断面のコンクリート床版や梁上防振材といった特殊な材料を採用しています。



自然を取り込む「パッシブデザイン」の考え方に基づく技術開発を推進

- **少子高齢化社会対応技術として、人間工学的実験による各種動作解析等の検証に基づき、「フレンドリーデザイン」の考え方に基づく商品開発を推進**
 - 健康に関する提案を、様々な医学的根拠に基づいて行い、また商品開発にも反映させていくことを目指し、**奈良県立医科大学に平成 18 年4月より、寄附講座「住居医学」を開講し、住まいにおける“健康”を医学的見地から検証**
 - 独立行政法人情報通信研究機構からの委託研究「情報通信・エネルギー統合技術の研究開発」において、**汎用的ホームゲートウェイを活用することにより、家電単位での電力使用情報の収集が可能になったほか、家電の最適制御を可能とさせるシステムの実証実験を実施**
- 【運営・管理・商品展開】**
- 入居者の多彩なニーズやライフスタイルに対応できる商品を提案。**賃貸住宅を建設する際に重視する性能を確認、体験できる施設「D-room プラザ館」を奈良市の総合技術研究所内にオープン**するなど、オーナーや入居者に、当社の賃貸住宅をより理解頂ける取り組みを推進

D-room
プラザ館 夢



- 新たに開発した高遮音床仕様「サイレントハイブリッドスラブ 50(SILENT HYBRID SLAB 50)」の採用を開始し、聞こえる音を約3分の1程度にまで軽減(当社従来商品比)
- 屋外階段を採用した重層長屋タイプの賃貸住宅商品である「セジュールウィット-KJ」「セジュールオツツ-KJ」に加え、重量鉄骨ラーメン構造・軽量鉄骨パネル構造併用のハイブリッド構造を採用した店舗併用型3階建賃貸住宅商品「アバンウェル ディツツオ-HV」を発売
- 大和リビングマネジメント(株)は、ブロードバンド・通信事業の大手である株式会社 U-NEXT と共同事業を展開すべく、合弁で「D.U-NET 株式会社」を設立。インターネットプロバイダ事業を開始

H25.4.1
～

【研究開発活動】

【運営・管理・商品展開】

- 土地オーナーや入居者のニーズに対応した賃貸住宅の供給を行うべく、より快適な住環境とさらなる安全・安心を提案するため、花粉・粉塵・PM2.5等を吹き飛ばすエアシャワールームに、非常時の警備会社の駆けつけ防犯機能を兼ね備えたオリジナル商品「セーフティアゲインルーム」を開発し、販売を開始



⑥東建コーポレーション

H22.5.1～ H23.4.30	<p>【研究開発活動】 －</p> <p>【運営・管理・商品展開】 －</p>
H23.5.1～ H24.4.30	<p>【研究開発活動】 －</p> <p>【運営・管理・商品展開】 ○マルチメディアを活用した入居仲介促進及び賃貸物件検索サイト「ホームメイド」の検索機能拡充を行う等、入居者募集活動の充実</p>
H24.5.1～ H25.4.30	<p>【研究開発活動】 －</p> <p>【運営・管理・商品展開】 ○マルチメディアを活用した入居仲介促進及び施設検索サイト「施設検索 ホームメイド・リサーチ」の機能拡充により賃貸物件検索サイト「ホームメイド」との相互リンクを高めるなど、入居者募集活動の充実 ○「ホームメイドFC店」や「ホームメイド倶楽部(ネット会員)」を積極的に開拓し、全国不動産会社情報ネットワークを構築</p>
H25.5.1～	<p>【研究開発活動】 －</p> <p>【運営・管理・商品展開】 ○<u>業種に偏りのない法人営業の推進、積極的な住み替え提案による退室抑制、「お部屋カスタマイズ」のバリエーション充実、セキュリティシステム設置済アパートの拡大</u>等により、安定した入居率の確保ならびに長期入居を促進 ○相場賃料を踏まえた支払家賃の適正化、定型的な物件管理業務の見直しによるコスト削減 ○<u>太陽光発電システムの設置</u> ○<u>遮音性能が大幅に向上するノンサウンドシステムを標準仕様にする</u>など、商品力の強化</p>

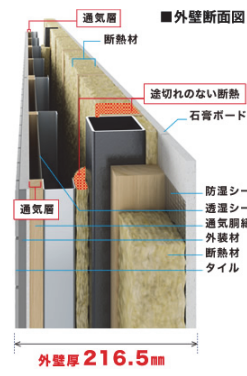
⑦パナホーム

<p>H22.4.1 ～ H23.3.31</p>	<p>【研究開発活動】・当連結会計年度の研究開発費の総額は 1,406 百万円(研究開発費売上高比率: 0.52%)</p> <p>○住宅研究</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の長寿命化をはかる長期優良住宅の推進に向けて、耐久性が高くメンテナンス性に優れた住宅の研究開発に取り組む(外壁を中心とした主要構造部の耐久性評価や構法研究) ・防錆技術、防汚技術の評価研究や、<u>室内の空気浄化技術等を駆使した高付加価値部材の研究開発、ならびに3R(Reduce/Reuse/Recycle)を配慮したエコ素材の研究開発</u>に取り組む。住宅部材の信頼性評価として、環境試験棟(住宅試験センター)の実大住宅評価試験も ・自然活用により低炭素化と快適性を両立する『CO2±0(ゼロ)住宅』の研究開発を、産学連携およびパナソニックグループ連携により推進。また、<u>快適性向上を目指した温熱環境、音環境、光・視環境、高齢者等への配慮や建築人間工学研究等にも取り組む</u> ・<u>省エネ・温暖化防止技術である自然活用省エネ住宅や、高効率で健康的な換気システム等の研究開発</u>に取り組む。 ・各技術要素を住宅建築として実現するための構造および構法の研究開発に取り組む。また、耐震性の高い構造の研究や、資産価値としての空間活用を訴求した構法の研究等を推進 <p>○商品開発</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸集合住宅においては、<u>入居者のニーズや感性に合う外観・間取り、設備・仕様の充実</u>がより一層必要となるほか、<u>環境にやさしく省エネルギーを実現することが、入居者から選ばれるための大切な付加価値</u>。また、下落傾向が続く家賃相場において、賃貸住宅経営を成功させるためには、資産価値を長期間維持でき、維持管理コストを抑えることも重要 ・開発を進めた『エルメゾン フィカーサ』は「<u>エコアイデアの家</u>」の取組みを具現化した賃貸住宅で、<u>次世代省エネ基準を標準仕様でクリアする業界トップレベルの環境性能を具備</u>。また、<u>新採用の「HS(ハイパースペース)構法」は、住宅性能表示制度で最高ランクの「耐震等級3」をクリアし、業界最小の 15 cmきざみでプランニングできる高い敷地対応力を実現</u>することで、オーナーの資産価値を高めることが可能。また、<u>光触媒の外壁タイルの採用で、従来に比べ維持管理コストも軽減</u> <p>業界最小※1:15cmピッチ プランの自由度が高まり、敷地を最大限に活用できます。</p>
-----------------------------------	--

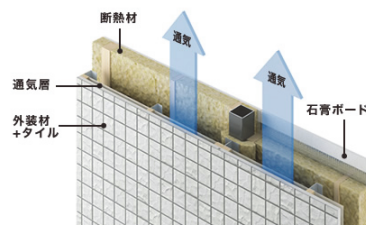


細かな設計対応が可能な「HS構法」を採用。
「HS構法」は、空間を15cmきざみで広げられるので、プランの自由度が飛躍的に向上。それは、90cmモジュールを基本に、15cmのサブモジュールを併用する「HS構法」を採用しているから。間口・奥行きそれぞれで15cmピッチで設計対応可能です。
※1 工業化住宅業界において (パナホーム調べ)

高断熱・高遮音 熱を逃がさず、音を漏らさず。快適な住空間を実現します。

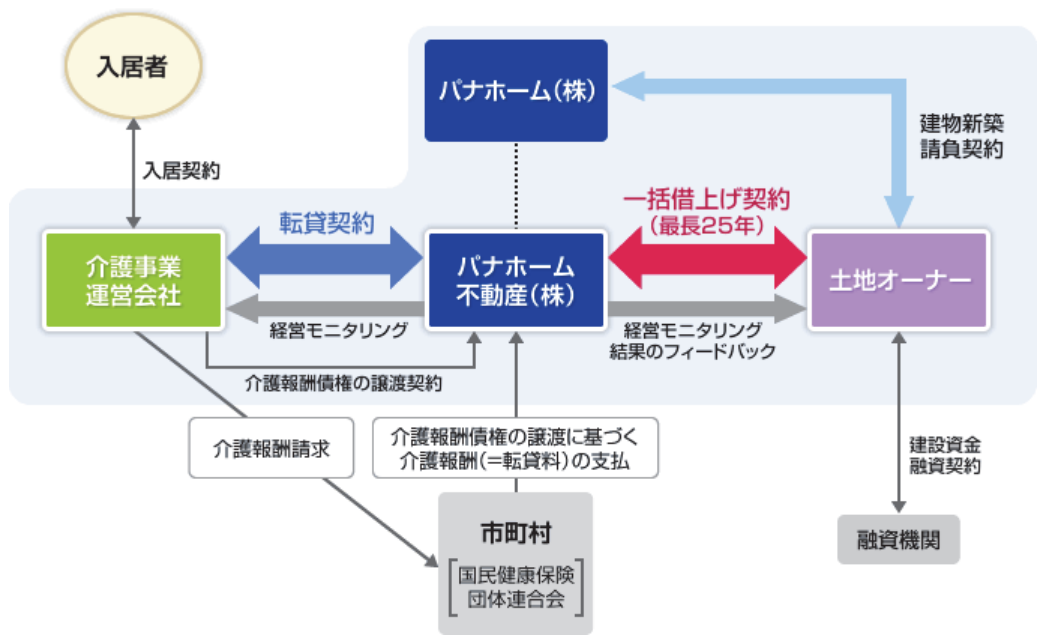


重厚感と快適性能が進化した「ダブルウォール」。外観は、美しさメンテナンス性を備えた幾何学仕上げのしつらえが、佇まいに重厚感を生み出しています。同時に、優れた断熱性と遮音性で、室内に快適空間を生み出しているのも、「ダブルウォール」の技術。重厚感と快適性能を同時に進化させた新しい技術は、入居者の快適な暮らしを守ります。



【運営・管理・商品展開】

○高齢化が急速に進行し、高齢者向けの住まいの必要性が高まる中、独自の「ケア付き高齢者専用賃貸住宅・一括借上げシステム」の提供や、全国での医療・介護事業者様向けセミナーの開催により、高齢者向け住宅の販売を促進



○国土交通省主導の「高齢者等居住安定化推進事業」の公募に積極的に提案し、18件が採択

H23.4.1
～
H24.3.31

【研究開発活動】・当連結会計年度の研究開発費の総額は 1,341 百万円(研究開発費売上高比率: 0.46%)

○住宅研究

- ・住宅の長寿命化をはかる長期優良住宅の推進に向けて、耐久性が高くメンテナンス性に優れた住宅の研究開発に取り組む(外壁を中心とした主要構造部の耐久性評価)
- ・防錆技術、防汚技術の評価研究や、3R(Reduce/Reuse/Recycle)を配慮したエコ素材の研究開発にも取り組む。住宅部材の信頼性評価として、環境試験棟(住宅試験センター)の実大住宅評価試験も
- ・太陽電池等の再生可能エネルギーを利用したエネルギー自立型住宅の研究開発を、産学連携およびパナソニックグループ連携により推進
- ・高効率で健康的な換気システムや屋内の空気浄化技術等の研究開発、自然エネルギーの有効活用を基本とした省エネで快適な温熱環境の実現に向けての研究開発、耐震性の高い構造の研究や資産価値としての空間活用を訴求した構法の研究等に取り組む

○商品開発

・『エルメゾン フィカーサ』を新発売。戸建住宅と同様の「HS構法」の採用により、住宅性能表示制度で最高ランクの「耐震等級3」をクリアし、業界最小の15cmきざみでプランニングできる高い敷地対応力を実現することで、オーナーの資産価値を高めることが可能。また、次世代省エネ基準を標準仕様でクリアする業界トップレベルの環境性能を備えることで、入居者にはエコで快適な暮らしを提供

・『エルメゾン フィカーサ』の事例第1号として東京都三鷹市に、短期体験型の女性向けオール電化賃貸住宅『ラシーネ井の頭』が竣工、6月から“おためしステイ(入居期間2～4週間)”がスタート。全室にパナソニック製の最新省エネ設備やナノイー製品を備えるとともに、入居者が語り合い交流できる空間を設えるなど、先進性のある集合住宅を提供



・おためしステイを体験いただいた方からの生の声を次期商品開発に活かすスキームなどを構築

・“おためしステイ”の概要

入居開始	2011年6月1日より
対象	20～35才の単身女性
契約形態	定期建物賃貸借契約
入居期間	2週間から4週間
募集戸数	10戸
賃料	2週間/28,000円～52,500円
共益費	賃料に含まれます。
受付	専用webサイト「すむ、ためす、キレイLacine井の頭」(www.lacine.jp)

・東日本大震災で被災された地域を中心に、復興支援商品として、価格をおさえた戸建賃貸住宅『平屋スタイル』を開発・発売

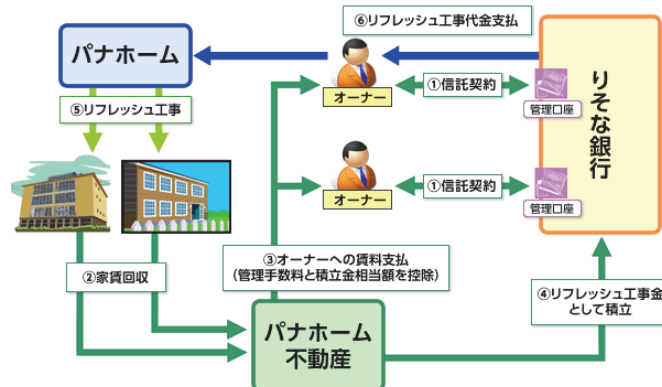
【運営・管理・商品展開】

○業界トップレベルの環境性能を備え、「HS構法」により耐震性や敷地対応力を高めた新商品『エルメゾン フィカーサ』の拡販

○既存商品のプラン対応力を拡大し、地域毎の家賃相場に合った商品の提案

○女性向け短期体験型の賃貸住宅「ラシーネ井の頭」(東京都三鷹市)における“おためしステイ”で得たノウハウを新しい賃貸住宅の経営スタイルのモデルとして水平展開するなど、積極的に活用

○建物の計画的なメンテナンスをサポートする「リフレッシュ工事金積立制度」を導入し、賃貸住宅オーナーに向けた経営サポートメニューをさらに拡充

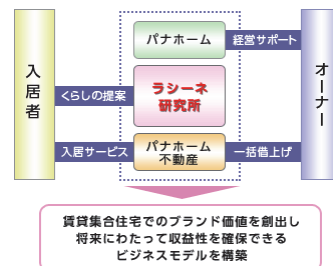


	<p>○ <u>土地オーナーと介護事業者をつなぎ、双方の安定経営をサポートする独自の一括借上げシステム「ケアリンクシステム」を提案</u></p> <p>「ケアリンクシステム」は、介護事業開設における「資金・時間・土地」のトータルソリューションを実現。 <small>土地オーナーさまに建てていただいたケア付高齢者住宅をパナホームグループが長期一括借上げし、事業者さまへサブリース。希望の立地・設計で、負担の少ない事業展開をご提案します。</small></p>  <p>医療・介護事業者さま ← 転貸借契約 (サブリース) ← パナホームグループ ← 一括借上げ契約 (マスターリース) ← 土地・建物オーナーさま</p> <p>土地オーナーさま</p> <p>医療・介護事業者さまのメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・初期投資を抑えて事業をスタートできます。 ・スピーディに事業展開・拡大を進められます。 ・住宅メーカーの上質な建物で差別化を図れます。 <p>○ 国の補助事業である「高齢者等居住安定化推進事業」を活用し、「サービス付き高齢者向け住宅」を提案・推進するなど、<u>要介護者のための住まいを積極的に提供</u></p>
<p>H24.4.1 ～ H25.3.31</p>	<p>【研究開発活動】・・当連結会計年度の研究開発費の総額は 1,255 百万円(研究開発費売上高比率: 0.43%)</p> <p>○ 住宅研究</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>住宅の長寿命化をはかる長期優良住宅の推進に向けて、耐久性が高くメンテナンス性に優れた住宅の研究開発に取り組む</u>(外壁を中心とした主要構造部の耐久性評価) ・防錆技術、防汚技術の評価研究や、<u>3R(Reduce/Reuse/Recycle)を配慮したエコ素材の研究開発</u>にも取り組む。住宅部材の信頼性評価として、環境試験棟(住宅試験センター)の実大住宅評価試験も ・<u>太陽電池等の再生可能エネルギーを利用したエネルギー自立型住宅の研究開発</u>を、産学連携およびパナソニックグループ連携により推進 ・<u>高効率で健康的な換気システムや屋内の空気浄化技術等の研究開発、自然エネルギーの有効活用を基本とした省エネで快適な温熱環境の実現に向けた研究開発、耐震性の高い構造の研究</u>や資産価値としての空間活用を訴求した構法の研究等に取り組む <p>○ 商品開発</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東日本大震災の復興支援商品として発売した戸建賃貸住宅『平屋スタイル』を、全国向け商品として大型パネル構法の『エルメゾン ネクスト』で開発、発売 

・「ラシーネ研究所」を設立し、自分らしく生きる女性向け賃貸集合住宅の新ブランド「ラシーネ」を発表



ラシーネ = 女性らしい+自分らしい+私らしい
 「ワタシらしく、がキモチいい」をテーマに、「あなたらしいね」と言われるスタイルでくらししてほしい、そんな想いをこめて名づけました。



「ラシーネ」は、入居者のターゲットを女性とし、建物と運営・サービスの両面で高付加価値化を図ることで入居者ニーズに応え、オーナーには競争力ある経営を提案する、賃貸集合住宅の新ブランド。今後は、単身女性をはじめ、既婚の共働き女性、子育て主婦、シングルマザー、高齢者と同居する女性、単身高齢者まで、女性のライフステージに合わせた最適な付加価値を提案してまいります。

新ブランド「ラシーネ」展開のポイント

1. 女性の感性・嗜好に応える「ラシーネ」の賃貸集合住宅を全国で展開
2. 「ラシーネ」の短期体験入居型賃貸「おためしステイ」を首都圏で展開
3. ブランド研究基盤として「ラシーネ研究所」を設立

・「ラシーネ」の展開として、「美容・健康」「防犯・安全」「収納」「エコ」をキーワードに、単身女性向けのプランと内装・設備アイテムを開発し、発売

【運営・管理・商品展開】

- 女性視点で開発した賃貸住宅のブランド「ラシーネ」の全国展開や、太陽光発電システムを積極的に提案するなど高付加価値化を図ることで、入居者とオーナーのニーズに応え、競争力と収益力の向上に向けた提案を展開
- 土地オーナーや医療・介護事業者を対象としたセミナーの開催、双方をつなぎ、安定経営をサポートする当社独自の一括借上げシステム「ケアリングシステム」の提案をするとともに、サービス付き高齢者向け住宅の補助金制度の利用により、高齢者向け住宅の販売を推進

H25.4.1
～

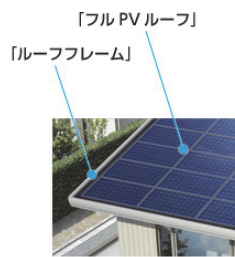
【研究開発活動】

【運営・管理・商品展開】

- 戸建住宅『エコ・コルディス』の独自技術を賃貸住宅にも展開して、大容量太陽光発電パネルを搭載した賃貸住宅商品『フィカーサ エコソレイユ』を発売し、新しい賃貸住宅経営のスタイル、賃貸住宅経営の収益性の一層の向上を提案
- 補助金制度を活用したサービス付高齢者向け住宅などの販売を推進



モデルプラン(2階建て2住戸)



太陽光発電パネルを屋根全面に搭載する「フルPVルーフ」

⑧旭化成ホームズ

<p>H22.4.1 ~ H23.3.31</p>	<p>【研究開発活動】・・住宅セグメントに係る研究開発費は2,034百万円(研究開発費売上高比率:0.50%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○「<u>ロングライフ住宅の実現</u>」を支えるコア技術について重点的な研究開発を継続 ○<u>シェルター技術</u>については、安全性(耐震・制震・免震技術、火災時の安全性向上技術)、耐久性(耐久性向上・評価技術、維持管理技術、リフォーム技術)に加えて、居住性(温熱・空気環境技術、遮音技術)、環境対応性(省エネルギー技術、低炭素化技術)の開発を推進 ○<u>住ソフト技術</u>については、二世帯同居等の住まい方についての研究を、評価・シミュレーション技術についてはIT等の活用により直感的に理解可能な環境シミュレーションシステムの構築を、それぞれ推進 ○住宅における生活エネルギー消費量削減とともに、人の生理・心理から捉えた快適性を研究し、<u>健康・快適性と省エネルギーを両立させる環境共生的住まいを実現する技術開発に注力</u> <p>【運営・管理・商品展開】</p> <p>—</p>
<p>H23.4.1 ~ H24.3.31</p>	<p>【研究開発活動】・・住宅セグメントに係る研究開発費は2,142百万円(研究開発費売上高比率:0.47%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○「<u>ロングライフ住宅の実現</u>」を支えるコア技術について重点的な研究開発を継続 ○<u>シェルター技術</u>については、安全性(耐震・制震・免震技術、火災時の安全性向上技術)、耐久性(耐久性向上・評価技術、維持管理技術、リフォーム技術)に加えて、居住性(温熱・空気環境技術、遮音技術)、環境対応性(省エネルギー技術、低炭素化技術)の開発を推進 ○<u>住ソフト技術</u>については、二世帯同居などの住まい方についての研究を、評価・シミュレーション技術については、ITなどの活用により直感的に理解可能な環境シミュレーションシステムの構築を、それぞれ推進 ○住宅における生活エネルギー消費量削減とともに、人の生理・心理から捉えた快適性を研究し、<u>健康・快適性と省エネルギーを両立させる環境共生的住まいを実現する技術開発に注力</u> <p>【運営・管理・商品展開】</p> <p>—</p>
<p>H24.4.1 ~ H25.3.31</p>	<p>【研究開発活動】・・住宅セグメントに係る研究開発費は2,204百万円(研究開発費売上高比率:0.45%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○「<u>ロングライフ住宅の実現</u>」を支えるコア技術について重点的な研究開発を継続 ○<u>シェルター技術</u>については、安全性(耐震・制震・免震技術、火災時の安全性向上技術)、耐久性(耐久性向上・評価技術、維持管理技術、リフォーム技術)に加えて、居住性(温熱・空気環境技術、遮音技術)、環境対応性(省エネルギー技術、低炭素化技術)の開発を推進 ○<u>住ソフト技術</u>については、二世帯同居などの住まい方についての研究を、評価・シミュレーション技術については、ITなどの活用により直感的に理解可能な環境シミュレーションシステムの構築を、それぞれ推進 ○住宅における生活エネルギー消費量削減とともに、人の生理・心理から捉えた快適性を研究し、<u>健康・快適性と省エネルギーを両立させる環境共生的住まいを実現する技術開発に注力</u> <p>【運営・管理・商品展開】</p> <p>—</p>
<p>H25.4.1 ~</p>	<p>【研究開発活動】</p> <p>—</p> <p>【運営・管理・商品展開】</p> <p>—</p>

■ 各社のテーマ別取り組み状況(1)

「一」は各社のホームページから情報(特記事項)が得られなかったもの
 管理戸数・サブリース戸数は「2013年管理戸数ランキング 週刊全国賃貸住宅新聞 2013.7.15」による。()内はサブリース戸数の管理戸数に占める割合

	大東建託 http://www.kentaku.co.jp/estate/	レオパレス21 http://www.leopalace21.jp/tochikatsus/apart/	積水ハウス http://shm-keiei.com/consult/index.html http://shm-keiei.com/product/index.html	スタートコーポレーション http://www.starts.co.jp/ http://www.starts-cam.co.jp/index.html
安全性 (耐震性)	<p>○耐震構造を標準採用</p> <p>○免震構造はオプション対応可能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低層アパートには『すべり支承』の免震構造 ・高層マンションには『鉛入りゴムタイプ』の免震構造 <p>○制震構造はオプション対応可能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2×4工法に『DK 制震 Wall(ウォール)』を配置 ・システムブレース工法に制震ダンパーを設置 <p>○直接基礎、表層改良、柱状地盤改良、支持杭、摩擦杭</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一般的な柱状地盤改良と比べ土質の影響を受けない <p>『DK-Pile(ディーケーパイル)』を開発</p>	<p>○木造:高い耐震性・耐久性を誇る集成材金物工法で、最高等級の耐震等級3相当を実現</p> <p>○鉄骨造:独自に開発した鉄骨ブレースパネル工法(LSP(Leopalace Steel Panel)工法)で、最高等級の耐震等級3相当を実現</p> <p>○RC造:高層「ラーメン構造」、低層「壁式構造」を採用し、震度7クラスの地震や大型台風にも威力を発揮する構造強度と経済性を両立</p>	<p>○賃貸住宅において住宅性能表示制度の最高等級である「耐震等級3」を業界に先駆けて標準化</p> <p>○敷地の周辺環境や来歴調査などを実施した上で、スウェーデン式サウンディングなどで地盤調査を行い、敷地ごとに最適な基礎仕様を設計</p>	<p>○「高床免震」「吊床免震」「低重心免震」といった特許工法を用いて、コストダウンを実現し、敷地の状況や建物の工種に合わせた様々な免震建物を提案</p>
断熱性 (省エネ基準)	<p>○次世代省エネ基準(等級4)を実現(一部エリア、商品を除く)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多層構造の外壁 ・天井、壁、天井の面を密着させる気密性の高い壁式構造 ・省エネ性能の高いアルミ樹脂複合サッシ 	<p>○高気密・高断熱な条件を確保したうえで、風や光、雨等自然の力を活かす「パッシブ」な発想を建設プランに取り入れた、環境配慮型住宅スマートハウス「Leco(レコ)」シリーズを展開</p>	<p>○次世代省エネ基準にも対応可能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁、天井、床に断熱材を敷きつめることで、建物全体でのトータルな断熱性を追求 ・断熱性を高める窓ガラスやサッシを豊富に用意 	<p>—</p>
遮音性	<p>○衝撃音を最大1/3に低減するオリジナル床構造『高性能遮音床 <LH-55>』を開発導入</p> <p>○重量衝撃音(足音、飛び跳ねる音)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2×4工法(アシエイドシリーズ)、ネオフレーム工法でLH-55(少し気になる) ・2×4工法(アシエイドシリーズ以外)でLH-60(やや気になる) <p>○軽量衝撃音(物を落とした音、イスの移動音)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2×4工法、ネオフレーム工法でLL-40(ほとんど聞こえない) 	<p>○レオパレス21ノンサウンドシステムを採用することで業界でも最高水準の遮音性を実現</p> <p>○ノンサウンドフロア(高性能遮音界床)により上階から伝わる衝撃音を標準で1/2に、オプション仕様で1/3に低減</p> <p>○高性能遮音界壁により、木造でTLD-45(生活音がかすかに聞こえる)、鉄骨でTLD-50(ほとんど聞こえない)の遮音等級を実現</p>	<p>○「SHAIDD55(シャイド55)」を開発し、遮音性能をL-55とし、賃貸住宅で一般的な鉄骨造のL-65の床に比べて上階からの衝撃音を1/2にまで低減</p>	<p>○RC造:遮音等級(床衝撃音)L-55(少し気になる)程度</p>
耐久性	<p>○傷に強く、1枚でも貼り替え可能なフローリングを使用</p> <p>○室内には汚れや傷に強い高耐久クロスを採用</p> <p>○従来の1.5~2倍長持ちする8層構造で高い耐久性の屋根材</p> <p>○高耐久外壁サイディング、超耐候性塗装、劣化しにくい耐候性の高いシーリング</p>	<p>—</p>	<p>○メンテナンスサイクル30年を実現する高耐候・高耐久な外壁など、建物の長寿命化を追求</p>	<p>—</p>
セキュリティ	<p>○セキュリティ性、メンテナンス性の高いビッキング防止機能を持つセキュリティ錠(メモリーキー)</p> <p>○『ダブルロック(2ロック)』『人感センサー付きポーチ灯』『TVインターホン』など</p> <p>○窓ガラスの防犯対策には、「シャッター雨戸」と「面格子」で対応、防犯合わせ複層ガラスも用意</p>	<p>○大手警備会社との業務提携により最新のセキュリティシステムを導入</p>	<p>○ビッキングやこじ破り対策として1キー・2ロックの玄関ドア、来訪者を画面で確認できるカラーテレビドアホン、貫通しにくく侵入者を防ぐ防犯合わせガラスなどを採用</p>	<p>—</p>
一括借上げ	<p>管理戸数：747,163戸</p> <p>サブリース戸数：733,684戸(98.2%)</p> <p>借上事業者：大東建物管理</p> <p>○30年の長期にわたる一括借上契約</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借上賃料長期固定(当初10年、以降5年毎更新) ・原状回復負担なし(30年) ・修繕費負担なし(30年、フルパッケージプラン選択の場合) 	<p>管理戸数：546,204戸</p> <p>サブリース戸数：538,235戸(98.5%)</p> <p>借上事業者：自社</p> <p>○30年一括借上システム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃料の固定期間は2年間 ・固定期間経過後の賃料は原則として2年後毎に改定の協議 ・建物メンテナンス制度及び家具・家電総合メンテナンスサービス(家具・家電設置の場合)の利用が条件 	<p>管理戸数：506,353戸</p> <p>サブリース戸数：468,235戸(92.5%)</p> <p>借上事業者：積和不動産</p> <p>○借上期間10年、20年、30年を設定できる一括借上システム(賃料固定期間は不明)</p>	<p>管理戸数：361,163戸</p> <p>サブリース戸数：23,092戸(6.4%)</p> <p>借上事業者：スタートコアマネージャー</p> <p>○最長30年の一括借上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最長10年間賃料を固定、賃料固定期間終了後は契約満了まで2年毎の賃料改定

(注)一括借上げの契約形態は各社によって様々で、かつ各社においても複数あることから、このような概要だけでは一概に比較できない点に留意が必要である。

■ 各社のテーマ別取り組み状況(2)

	大和ハウス工業 http://www.daiwahouse.co.jp/tochikatsu/d-room/ http://www.daiwainviving.co.jp/owner/index.html	東建コーポレーション http://www.token.co.jp/apartment/	パナホーム不動産 http://www.panahome-neos.com/ https://www.panahome.jp/fudousan/	旭化成ホームズ http://www.asahi-kasei.co.jp/maison/index.html/
安全性 (耐震性)	○基礎には鉄筋コンクリート造布基礎を、土台には重量形鋼土台を採用し、表面に凹凸を設けた異形アンカーボルトで基礎と建物をがっしりと繋結 ○「デイルーム」の強さの要となるのは独自開発した「トリプルコンバインドシステム(3本一体構造)」 ・建物の骨格である軸組(柱)を2つのパネルフレームで挟み込んで一体化した頑強構造	○高耐震重軽量鉄骨造、耐震等級3を誇る、独自の構造体に、さらなる安心を求め“制震”の技術を導入 ○木造2×4:耐震等級2	○独自の耐震構造「バフテック」で、耐震等級で最高ランク3を実現	○1棟ごとに構造計算を行い、大地震時の安全性を確認 ・システムラーメン構造(ブラスチックス3-4) ・ハイパワード制震ALC構造(リゾ、エクシイ、コートヴィラ) ・外壁の損傷や脱落を抑える「ロックキング工法」 ・床を一体化させて外力に耐える「剛床システム」 ・建物の荷重を全体で支える「連続布基礎」
断熱性 (省エネ基準)	○外壁、小屋裏、床下、開口部などに高い断熱性・気密性を確保し、次世代省エネレベルをクリア(対象区はⅢ・Ⅳ・Ⅴ地域)	—	○独自の空気コントロール技術「ピュアテック」を開発 ・すべての建物で次世代省エネレベルを基準をクリアし、品確法の最高等級4に対応	○外壁へーベルの内側には、長期間極めて高い断熱性を保つゼロフロンの次世代断熱材「ネオマフォーム」を採用
遮音性	○「サイレントハイブリッドスラブ50」を開発 ・重量床衝撃音は最高クラスの遮断等級5(LH-50)(小さく聞こえる)以上、軽量床衝撃音は最高クラスの等級5超(LL-40)(遠くから聞こえる感じ)以上に性能を高め、聞こえる音を約1/3に	○床やドアの構造を工夫することによる遮音対策、建築資材による遮音対策、間取り(設計)による遮音対策、専用機器(防振吊木など)による遮音対策を総合的に採用 ○木造2×4:オリジナル高遮音床「TKS-55」によりLH-55を実現	○「エルメゾン ファイカーサ」:専用賃貸住宅1・2・3階建(標準仕様)重量床衝撃音LHr-65、軽量床衝撃音LLr-65 ・(オプション)重量床衝撃音LHr-60、軽量床衝撃音LLr-50	○界床には、遮音性にすぐれる重質構造のANR(旭化成ノイズリダクション)フロアを使用、上階床からの振動を抑える防振吊り金物と3層構造の天井下地を組み合わせて、確かな遮音性を実現
耐久性	○建物の構造となる鉄骨の強度を長期にわたって保つため高度な防錆処理を施す ○主要構造部には自動車と同じ電着塗装を採用し、耐腐食性を高める ○高耐久性の外装材を採用	○高耐震重軽量鉄骨造:柱・梁など主要な鉄骨、構造部材には、防錆、高耐久性を持つリン酸亜鉛処理とカチオン電着防錆塗装による二重の徹底した防錆対策	○光触媒効果で、美しい外観を長持ちさせるキラテックタイルを採用 ○高耐候性瓦等により、経年劣化に伴うメンテナンスの容易さにも配慮	○補修・交換が困難な基本構造(基礎・鉄骨・へーベル)は60年間メンテナンスフリーで、交換しにくい埋設設備(配水管など)には30年以上の耐用年数を有する ・30年の耐久性を誇る「シート防水システム」 ・耐用年数30年以上の「ロングライフコート」 ・30年間メンテナンスフリーの光触媒コーティング「デュラ光」
セキュリティ	○ホームセキュリティシステムを標準搭載 ○オートロックシステムや防犯カメラなどにより、敷地・建物レベルでの防犯性を向上 ○防犯合わせガラス、自動ロック機構付きクレセント錠、兼錠・1キー2ロック、録画機能付きカラーTVインターホンにより、住戸レベルでの侵入を防止	—	○「エルメゾン ファイカーサ」 ・カードキーやテレビドアホン、監視カメラなど、最新のセキュリティ設備	○玄関ドアは、ピッキングされにくいデザインプルキーを採用した1キー2ロックシステム ○インターホンシステムは、各住戸に設置するタイプと共用のエンタランスに設置するタイプの2タイプ
一括借上げ	管理戸数: 340,609戸 サブリース戸数: 294,623戸(86.5%) 借上事業者: 大和リビング ○一括借上契約あり(期間は不明) ・2年ごとの賃料見直し	管理戸数: 165,227戸 サブリース戸数: 153,162戸(92.7%) 借上事業者: 東建ビル管理 ○30年一括借上システム(サブリース経営代行システム) ・覚書締結時の満室家賃の70%を30年間保証 ・入居者が退去後2ヶ月空室となった場合は家賃の95%を保証(新築後10年まで) ・家賃滞納の場合でも、家賃の95%を支払保証 ・家賃を減額しても一定期間は変更前の家賃を支払い ・2年ごとの条件見直しはない	管理戸数: 59,069戸 サブリース戸数: 35,219戸(59.6%) 借上事業者: パナホーム不動産 ○一括借上契約あり(期間は不明)	管理戸数: 51,819戸 サブリース戸数: 47,529戸(91.7%) 借上事業者: 旭化成不動産レジデンス ○30年一括借上システム ・「10年間賃料固定コース(以降は年ごとに賃料の見直し)」以外は、2年ごとに賃料の見直し ・新築物件を対象としており、建物完成からおおよそ15年経過時を目安として、ロングライフプログラムに基づくリフォーム等を行うことが条件

§ 5 中長期的な需給見通しに対応したモデルの構築

アンケート調査による居住分析と SUUMOデータによるヘドニック分析 を用いた収益分析

日本大学経済学部 浅田研究室

1. 分析の目的と分析内容・手法

1.1. 分析の目的

本稿は住宅改良開発公社が今後どのような賃貸住宅を供給することが望ましいのかを検討するための判断材料となることを目的としている。特に、少子高齢化が予想される中、社会構造や経済構造の変化によって賃貸住宅市場がどのように変わっていくかがわかるような分析を行っている。

そのため、極力将来予測が可能なように、世帯構造や収入などの経済構造の変化が住宅市場にどのような影響を与えるかを検討できるような手法をとる必要がある。

1.2. 分析内容と方法

分析は下記の3つを行っている。一つはアンケート調査による居住形態の分析である。これによって世帯特性による住宅への選好が明らかになり、様々なシミュレーションも可能になる。二つ目はSUUMOデータを用いたヘドニック分析による収益分析である。これは、家賃や分譲価格がどのような要因で決まるかを分析し、両者を比較することによってマンションの収益性の検討が可能になる¹。ここで、アンケートでは世帯の収入や特性はわかるが、立地や建物の概要が分からないのに対し、SUUMOデータでは購入世帯の特性は分からないが、市場価格や、立地や建物の概要がわかるので各々の特性を考慮した分析となる。

¹ ここにあるように、ヘドニック分析は、価格をさまざまな性能や機能からなる価値の集合とみなし、様々な性能や機能（ここでは立地や建物スペックなど）を変数とする関数により、価格決定の要因を推定する方法

(1) アンケート調査による居住形態分析

まず、住宅改良開発公社が行ったアンケートから人々の居住選択の分析を行う。まず、居住形態選択について、過去5年の転居と転居形態（どのような住宅に転居したか）をプロビット分析と多項ロジット分析によって検討する。

同様に、今後の転居計画についてもプロビット分析と多項ロジット分析によって検討する。

これらの推定結果は、住宅需要の将来分析に用いることができる。

次に、アンケートを元に家賃関数、住宅価格関数を推定する。これはヘドニック分析と類似しているが、賃貸住宅では賃貸住宅需要者がどのような住宅に対して高い付値（家賃）を払っているか、持家では持家需要者がどのような住宅に対して高い付値（住宅価格）を払っているかを検討する。この分析によって、賃貸住宅需要者がどのような住宅を望んでいるかがわかる。

(2) SUUMO データによるヘドニック分析を用いた収益分析

次に、リクルートの住宅情報サイト SUUMO に掲載されている住宅情報から賃貸住宅の収益分析を行う。

まず、現状では交通網データが東京都、神奈川県、大阪府しか整っていないため、中古住宅の分譲価格のヘドニック分析のみ行った。

今後は、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）、大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県）、愛知県、北海道の中古住宅の分譲価格のヘドニック分析と、賃貸住宅の家賃のヘドニック分析を行う。

ここで、 X_i を住宅の質（立地や建物の質）として、中古住宅のヘドニック価格関数を下式(1)とする。

$$P = f(X_i) \quad (1)$$

また、賃貸住宅のヘドニック家賃関数を下式(2)とする。

$$R = g(X_i) \quad (2)$$

すると、賃貸住宅の収益率は下式(3)で表される。

$$\pi = \frac{R}{P} = \frac{g(X_i)}{f(X_i)} \quad (3)$$

この住宅の質 X_i を様々に変化させ、シミュレーションすることによってマンションの形態別の収益性を分析できる。

(3) アンケート調査による不動産投資分析

最後に、アンケートから不動産投資に対する投資主体の投資行動を分析する。ここでは、どのような個人が不動産投資を行っているかを検討する。

2. 居住形態選択分析

2.1. 転居に関するプロビット分析

(1) 分析対象と基礎統計量

ここでは、まず、過去5年間でどのような要因によって人々が転居したのかを、プロビットモデルを用いて推定した。プロビット分析とは、被説明変数が数値では無い場合（ここでは転居するかどうか）、その事象が起こる確率を求める分析である。このとき、その事象の起こる可能性がある要因を説明変数として分析する。起こりうる事象が複数の場合は2.2のように多項ロジット分析を用いる。

推定に用いた変数の基礎統計量は表2-1の通りである。住み替えの平均とは、住み替えた世帯の割合を示し、ここでは、標本数の約2割、約858世帯が住み替えを行っていることになる。一歳あたりの年収とは、年収と年齢の多重共線性²を考慮し、世帯全体の年収を世帯主の年齢で割ったものである。ここで、世帯主の年齢は選択肢の中央値を取っている。例えば、世帯主の年齢の場合、選択番号1は18～20歳であるから、中央値は19歳である。首都圏は、千葉・東京・埼玉・神奈川、大阪圏は大阪・京都・兵庫・奈良、中京圏は愛知・岐阜を指している。また、平均をみると首都圏のデータが一番多く、中京圏のデータは少ないことがわかる。

表 2-1 基礎統計量

変数	標本数	平均	標準誤差	最小	最大
住み替えた	3637	0.236	0.425	0	1
世帯主の年齢(歳)	3637	51.814	13.065	19	80
一歳あたりの年収(万円)	3637	14.556	23.476	3	526
世帯の世帯人員(人)	3637	2.947	1.346	1	7
首都圏ダミー	3637	0.281	0.449	0	1
大阪圏ダミー	3637	0.145	0.352	0	1
中京圏ダミー	3637	0.071	0.258	0	1

(注 1) 標本数はアンケート調査の集計全母数を示す。基礎統計量を示すこの表は、例えば変数「住み替えた」サンプルは、全サンプル3,637票のうち、過去5年間に住み替えたサンプルが23.6%あることを示している。変数「世帯主年齢(歳)」では、全サンプル3,637票の平均が51.814歳であることを示している。

(注 2) 標準誤差は、サンプルの平均が母集団の平均とどの程度誤差があるかを推定するための数値で、数値が大きいほど誤差が大きいことを示す。

(注 3) 最大は、サンプルの最大値、最小はサンプルの最小値を示す。

(注 4) 首都圏ダミー、大阪圏ダミー、中京圏ダミーは、回答者の住所を本文のとおり設定し、該当サンプルを1、それ以外を0とした変数。

² 回帰分析では説明変数間に相関が無いと仮定されている。説明変数間に相関が強い場合を多重共線性といい、ここでは年齢と年収を同時に説明変数に入れると、一般的に年齢が高くなると年収が高くなるため多重共線性が発揮される。そこで、年収を1歳あたりの年収として年齢の影響を年収から排除している。

(2) 推定結果

以下では、転居する要因を分析するために、最近5年間で住むところを変えた人を1とし、住むところを変えていない人を0とした転居ダミーを被説明変数としている³。表2-2は推定結果である。

まず、有意に効いた変数をみていくと、世帯主の年齢、一歳あたりの年収、世帯の世帯人数、首都圏ダミーが有意に効き、それぞれ理論と整合的な結果になっている。ここで、連続変数は対数を取っているため、係数は弾力性を表している。たとえば、世帯主の年齢が1%上昇すると、転居する確率は2.11%低下する。年齢が高くなれば仕事、子供の関係などで転居する機会もなく、転居する人はほとんどいないであろう。そのため、若い人の方が転居する確率は高く、年齢の符号は負になると考えられる。一般的に、世帯人数が多ければ、世帯主の意向のみで転居を決めず、転居する費用は高くなると考えられ、負の値で有意に効いている。年収が高ければ、より快適な場所に転居するインセンティブは高まると考えられるため、一歳あたりの年収の符号は正になっている。また、貯蓄率も推計を試みたが有意でなかったため記載していない。このことから、転居の行動は、貯蓄率ではなく年収に大きく影響されるとわかる。首都圏ダミーをみてみると、負で有意に効いていることから、首都圏では転居する確率は低いとわかる。

表 2-2 推定結果

住み替えた（要因の推定結果）		
	係数	z値
ln(世帯主の年齢)	-2.110	-19.88**
ln(一歳あたりの年収)	0.112	2.71**
ln(世帯の世帯人員)	-0.319	-6.42**
首都圏ダミー	-0.142	-2.4**
大阪圏ダミー	-0.024	-0.32
中京圏ダミー	-0.160	-1.57
定数項	6.484	9.21**
標本数	3637	
決定係数	0.160	

z値の欄で*は10%有意水準、**は5%有意水準を表す。

z値は重回帰分析のt値に対応する。

lnは自然対数(natural logarithm)を示す。

4

(注1) 決定係数は推定に用いた数式(回帰式)がどの程度説明力を持つのかを表したもので、数値が1に近いほど説明力があることを示している。定数項はp179本文の説明のとおり

(注2) z値の有意水準にある変数が、住み替え(転居)の要因として効果があることを示している。どの程度効果があるのかを示したのが係数で、要因によって転居する確率を示している。例えば、-2.11は、-2.11%と読み、この場合、世帯主の年齢が上がると、転居する確率が2.11%下がるという推定結果を表している。

³ ダミー変数とは実数ではなく、性別や地域など数量的に表現できない定性的、属性的なものを分析する際に用いられる変数で、ここでは転居した世帯を1、していない世帯を0として転居ダミー変数を用いている。

⁴ t値とは説明変数の有意性の判断基準で、上表で世帯主年齢が説明変数にある場合と無い場合を比較して、同じ分布と見なす確率が5%未満となる。つまり、世帯主年齢が説明変数に入れた方が良いと判断できる。z値も分布がことなるだけで、同じ解釈ができる。

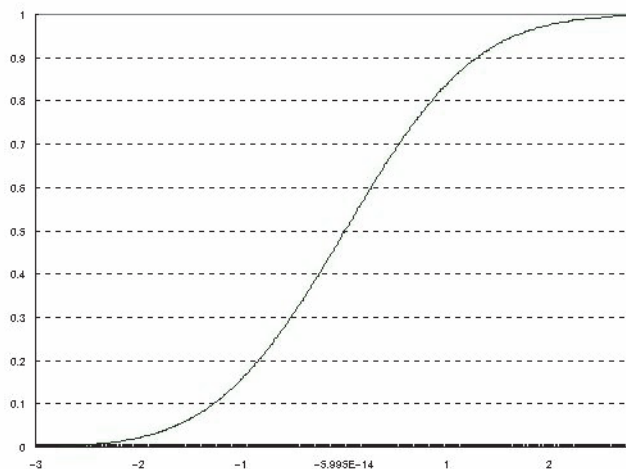
(補論) プロビット分析

本調査では、アンケートの個票を用いて、家計の行動の確率を求めている。プロビット推定では、家計が行う住居選択などの行動の選択が、各々の家計の属性などによって決まると考え、その行動の選好度を確率によって表現する。そのモデルは

$$p(Y = 1|X) = \Phi(\beta X) \quad \text{ある家計 } x \text{ が } Y \text{ という行動をとる確率を考える。}$$

によって与えられる(図 2-1 参照)。

図 2-1 累積標準正規分布関数



ここで $\Phi(\bullet)$ は累積正規分布、 Y は家計の行動、 X は家計の属性、 β は推定によって求められるパラメータである。1(=例えば、住み替えた)と0(=そのまま)との二者択一の選択で、家計が1(=住み替えた)を選択する確率は、 βX によって決定されることを示している。例として、 X が年収で、 β がプラスの係数ならば、年収が高い家計ほど、持ち家を選択する確率は高まると解釈する。これは図 2-1 では、横軸の点が右へ移動することに相当する。

ここで、表 2-2 の推定結果であれば下記のように考えられる。

$$p(Y = 1|X) = \Phi \left(\begin{array}{l} 6.484 - 2.110 \times \ln(\text{世帯主年齢}) + 0.112 \times \ln(1 \text{ 歳あたりの年収}) \\ - 0.319 \times \ln(\text{世帯人口}) + \text{地域ダミー推定係数} \times \text{地域ダミー} \end{array} \right)$$

上記で、6.484 が定数項となる。

2.2. 居住形態選択に関する多項ロジット分析

(1) 分析対象と基礎統計量

ここでは、転居した人の行動をより詳しく分析する。転居した人は、どのような要因によって居住形態を選択するのか、多項ロジットモデルを用いて分析した。多項ロジット分析とは、被説明変数が数値では無く、しかも起こりうる不事象が複数の場合（ここでは中古住宅を買うという事象、賃貸住宅に移転した事象、給与住宅に移転した事象）、各事象が起こる確率を求める分析である。このとき、その事象の起こる可能性がある要因を説明変数として分析する。

表 2-3 は推定に用いた変数の基礎統計量である。アンケート対象世帯の中で、①家を新築した、または新築の分譲住宅を買った（以下、新築）、②中古住宅を買った（以下、中古）、③賃貸住宅に移転した（以下、賃貸）、④給与住宅に移転した（以下、給与）、この4パターンを選択した世帯の合計は717世帯あり、平均はその選択を選んだ割合を示している。例えば、新築の平均は0.311であり、サンプルデータのうち約三割が新築を選んでいる。また、他の選択の割合をみても、給与の割合が一番低く、中古が次に低い。なお、首都圏や中京圏もダミー変数として推計を試みたが有意で無かったため記載していない。

表 2-3 基礎統計量

変数	標本数	平均	標準誤差	最小	最大
《家を新築した、または新築の分譲住宅を買った》	717	0.311	0.463	0	1
《中古住宅を買った》	717	0.128	0.335	0	1
《賃貸住宅に移転した》	717	0.509	0.5	0	1
《給与住宅に移転した》	717	0.052	0.221	0	1
現在の住宅の直前の住宅を建築した時期(年)	717	1991	16	1935	2018
一歳あたりの年収(万円)	717	15.688	21.294	3	526
世帯主の年齢(歳)	717	42.056	10.565	19	80
世帯の世帯人数(人)	717	2.534	1.281	1	7
現在の住宅の床面積(m ²)	717	75.851	47.246	15	350
直前の住宅の床面積(m ²)	717	72.713	49.131	15	350
《現在の住宅の直前の住宅種類》					
自分の持ち家(一戸建て・長屋建て)	717	0.116	0.32	0	1
自分の持ち家(共同住宅)	717	0.073	0.26	0	1
給与住宅(社宅・公務員住宅など)	717	0.07	0.255	0	1
《現在の住宅の直前の居住地と現在の居住地の位置関係》					
同じ都道府県の隣接していない市区町村内	717	0.116	0.32	0	1
隣接していない都道府県	717	0.194	0.396	0	1
《「住宅」に関して、最も重視したこと》					
住宅の広さや間取り	717	0.066	0.248	0	1
地震・台風時の安全性、火災時の避難の安全性	717	0.028	0.165	0	1
内装の趣味・センスのよさ	717	0.017	0.128	0	1
大阪圏ダミー	717	0.141	0.348	0	1

(注) 標本数は本文にあるとおり、アンケート回答全サンプルのうち、①家を新築した、または新築の分譲住宅を買った(以下、新築)、②中古住宅を買った(以下、中古)、③賃貸住宅に移転した(以下、賃貸)、④給与住宅に移転した(以下、給与)、この4パターンを選択した世帯の合計である。基礎統計量の表の読み方は、表 2-1 の注釈を参照のこと。

(2) 推定結果

以下では、①新築、②中古、③賃貸、④給与の4パターンを選択する行動を多項ロジット分析した結果を検討する。この分析では、「③賃貸住宅に移転した」を基準にして分析していることに留意されたい。

全体的に、新築、中古を選ぶ行動に有意に効く変数は多く、説明力も高いといえる。一方、給

与を選ぶ行動に有意に効く変数は少なく、説明力の高い推定とはいえない。これは、給与住宅に転居した世帯数が少なく、また、主に企業の社宅であるため、アンケート項目で説明しにくいためであろう。ここで、連続変数は対数を取っているため、係数は弾力性を表している。

まず、新築の有意な連続変数をみていくと、一歳あたりの年収、世帯人数、床面積、持家住宅、給与住宅、隣接していない都道府県、災害時の安全性、内装の良さが有意に効いて、それぞれ理論と整合的な結果となっていると思われる。

年収が高ければ、新築を選ぶインセンティブは高まり有意に正となっている。現在の住宅の床面積は正で、直前の住宅の床面積は負に効いていることから直前の床面積に不満が有り、広い住宅に転居する世帯が新築を選んでいると考えられる。

住宅に関して重要視したことをみてみると、災害時の安全性、内装を重要視している人は、新築を選ぶ確率が高いとわかる。

次に、中古をみると、直前の住宅を建築した時期、年齢、世帯人数、床面積、給与住宅、隣接していない都道府県、大阪圏ダミーが有意に効いている。これらの変数は符号も理論と整合的であると考えられる。最近、住宅を建てた人が中古を買うインセンティブはないため負となり、床面積に関しては、新築と同じように、購入する中古の床面積が大きければ中古住宅を買う確率は高く、直前の住宅の床面積が大きければ中古住宅を買う率は低くなる。大阪圏ダミーが正で有意に効いているため、大阪圏では、中古住宅を選ぶ確率が高いとわかる。これは、大阪圏における中古住宅の流通状況が、他の地域と異なっている可能性が考えられる。

最後に給与住宅をみると、有意に効いている変数は、持家住宅、給与住宅、同じ都道府県の隣接していない市区町村内、隣接していない都道府県である。特に、給与住宅が大きく有意に効いているため、直前の住宅種類が給与住宅だった場合、転居先として給与住宅を選ぶパターンが多いといえる。

表 2-4 推定結果

	家を新築した、または 新築の分譲住宅を買った		中古住宅を買った		給与住宅に移転した		賃貸住宅に移転した	
	係数	z値	係数	z値	係数	z値	係数	z値
ln(現在の住宅の直前の住宅を建築した時期)	-4.33	-0.27	-49.05	-2.77**	-15.04	-0.48		
ln(一年あたりの年収)	0.37	1.65*	-0.22	-0.81	0.84	2.07**		
ln(世帯主の年齢)	0.75	1.29	1.98	2.83**	-0.72	-0.72		
ln(世帯の世帯人員)	1.27	4.82**	0.98	3.13**	-0.02	-0.04		
ln(現在の住宅の床面積)	3.20	8.81**	3.00	7.16**	0.12	0.21		
ln(直前の住宅の床面積)	-1.41	-4.49**	-1.21	-3.34**	-0.26	-0.5		
《現在の住宅の直前の住宅種類》								
自分の持ち家(一戸建て・長屋建て)	2.59	5.48**	1.76	3.24**	2.72	3.52**		
自分の持ち家(共同住宅)	1.95	3.95**	2.00	3.72**	1.89	2.37**		
給与住宅(社宅・公務員住宅など)	1.35	2.55**	1.24	2.08**	4.16	6.68**		
《現在の住宅の直前の居住地と現在の居住地の位置関係》								
同じ都道府県の隣接していない市区町村内	0.18	0.48	0.36	0.83	1.56	2.43**		
隣接していない都道府県	-2.24	-5.34**	-2.16	-3.86**	1.63	3.23**		
《「住宅」に関して、最も重視したこと》								
住宅の広さや間取り	0.73	1.64	-0.06	-0.1	-1.08	-1.23		
地震・台風時の安全性、火災時の避難の安全性	3.36	3.18**	1.73	1.38	-11.87	-0.02		
内装の趣味・センスのよさ	2.05	2.26**	0.96	0.76	-13.20	-0.01		
大阪圏ダミー	0.22	0.66	1.02	2.89**	-0.33	-0.48		
定数項	16.17	0.13	357.64	2.66**	103.33	0.44		
標本数	717.00							
決定係数	0.36							

t値の欄で*は10%有意水準、**は5%有意水準を表す。

(注 1)この推定結果は、「賃貸住宅に移転した」に対して、新築、中古、給与それぞれへの住み替えに、どの変数が要因として、どの程度効いているのかを示している。例えば、世帯主の年齢が高ければ、新築する確率は賃貸住宅への移転に比べて 0.37% 高まる。定数項は p179 本分の説明のとおり。

2.3. 今後の居住形態選択に関するプロビット分析

(1) 分析対象と基礎統計量

ここでは、今後5年程度の間に住み替えをする意向・計画があるか、その住み替え意向についてプロビットモデルを用いて分析した。表2-5は推定に用いた変数の基礎統計量である。ここで貯蓄率は、世帯全体の貯蓄総額を世帯全体の年収で割ったものである。また不満足度は、現在の住宅及び周辺環境について総合的にみて、満足している=1、まあ満足している=2、多少不満がある=3、非常に不満がある=4とした変数である。

今後の選択を分析するため、基本的には、直前の住宅の変数は入れていないが、「住環境に関して、最も重視したこと」は、直前の住宅から現在の住宅を選ぶ際に重要視したことであるため、過去の選択に関するデータといえる。しかし、ここでは、重要視したことはその人の持つ特性として、今後の選択に際しても同じように考えると仮定している。

表 2-5 基礎統計量

変数	標本数	平均	標準誤差	最小	最大
住み替えをする	879	0.286	0.452	0	1
世帯主の年齢(歳)	879	44.06	12.006	19	80
貯蓄率(%)	879	1.324	1.817	0.1	17.5
現在の住宅の床面積(m ²)	879	82.389	56.626	15	350
一歳あたりの年収(万円)	879	16.078	20.753	3	526
現在の住宅の居住期間(年)	879	5.288	6.526	1	35
現在の住宅の不満足度	879	2.006	0.746	1	4
《現在の住宅種類》					
自分の持ち家(一戸建て・長屋建て)	879	0.324	0.468	0	1
自分の持ち家(共同住宅)	879	0.109	0.312	0	1
《「住環境」に関して、最も重視したこと》					
まわりの道路の歩行時の安全	879	0.039	0.193	0	1
治安、犯罪発生防止	879	0.11	0.314	0	1

(注)標本数はアンケートで、今後5年程度の間に住み替えをする意向・計画があると回答し、かつ上表の変数に対して有効回答をしたサンプル数。基礎統計量の表の読み方は、表2-1の注釈を参照のこと。

(2) 推定結果

以下では、今後5年程度の間に住み替えをする意向・計画がある人を1、住み替えの意向のない人を0とした、住み替え意向ダミーを被説明変数としている。また、連続変数は対数を取っているため、係数は弾力性を表している。

有意に効いている変数は多く、比較的説明力のある推計結果となっている。また、符号も理論と整合的であると考えられる。特に正で有意に効いている変数は、現在の住宅の不満足度、持家、一歳あたりの年収であり、これらの要因が住み替えの選択に際して大きく影響を及ぼしていると思われる。貯蓄率、一歳あたりの年収の係数に注目すると、年収の方が大きいため、年収の変化に関しての方が、住み替え行動を敏感に反応させているといえる。

また、転居に関するプロビット分析と同じように、世帯主の年齢、住宅の床面積は住み替え行動に関して負で有意に効いている。これは、年齢が高くなれば今後住み替えをするインセンティブは低くなり、現在の住宅の床面積が広ければ今後住み替えを計画するインセンティブは弱いと

考えられるためである。持家に住んでいる人は、一般的に住み替えをするインセンティブは低い
ため、符号が負になっている。

調査項目では有意な結果はなかったが、周辺地域の安全性を表す道路歩行時の安全性、治安・
犯罪防止などが有意に効いていないことから、周辺地域の安全性は、今後の住み替え行動に影響
を与えないといえる。

表 2-6 推定結果

住み替えをする		
	係数	z値
ln(世帯主の年齢)	-0.899	-4.16**
ln(貯蓄率)	0.153	3.31**
ln(現在の住宅の床面積)	-0.167	-1.7*
ln(一歳あたりの年収)	0.419	4.6**
ln(現在の住宅の居住期間)	-0.025	-0.42
ln(現在の住宅の不満足度)	0.429	6.18**
《現在の住宅種類》		
自分の持ち家(一戸建て・長屋建て)	-0.982	-7.05**
自分の持ち家(共同住宅)	-0.789	-4.37**
《「住環境」に関して、最も重視したこと》		
まわりの道路の歩行時の安全	0.253	1.05
治安、犯罪発生防止	0.163	1.06
定数項	-1.977	-1.4
標本数	879	
決定係数	0.210	

z値の欄で*は10%有意水準、**は5%有意水準を表す。

(注)推定結果の読み方は、表 2-2 の注釈を参照のこと。

2.4. 今後の居住形態選択に関する多項ロジット分析

(1) 分析対象と基礎統計量

次に、2.3 の転居を計画している世帯が、今後 5 年程度の間どのような住み替えを計画して
いるかを分析する。2.2 の現状の居住形態選択における分析同様、多項ロジットモデルを用いて分
析した。表 2-は推定に用いた変数の基礎統計量である。

アンケート対象世帯の中で、2.2 の現状の居住形態選択における分析と同様に①家を新築する
(以下、新築)、②家を購入する(以下、購入)、③家を借りる(以下、賃貸)、④家を建て替える
(以下、建替え)、この 4 パターンを選択した世帯の合計は 240 世帯あり、購入、賃貸の割合が
ほぼ同じだとわかる。

また、上記した 2.3. 今後の居住形態選択に関するプロビット分析に用いたデータに比べてみる
と、世帯主の平均年齢が低くなっているが、ここからも、年齢と住み替え意向は負の関係にある
とわかる。さらに、一歳あたりの平均年収は 3 万円ほど高く、現在の住宅の平均居住期間も 1 年
ほど短くなり、現在の住宅の平均床面積も 19 m²程度狭くなっていることがわかる。以上から、こ
の 4 パターンを選ぶ世帯は、全体のデータの平均に比べ、居住期間が短く、比較的年齢層の若い、

所得が高い世帯であると読み取れる。なお、大阪圏もダミー変数として推計を試みたが有意でなかったために記載しない。

表 2-7 基礎統計量

変数	標本数	平均	標準誤差	最小	最大
《家を新築する》	240	0.188	0.391	0	1
《家を購入する》	240	0.367	0.483	0	1
《家を借りる》	240	0.392	0.489	0	1
《家を建て替える》	240	0.054	0.227	0	1
世帯主の年齢(歳)	240	39.342	10.358	19	73
一歳あたりの年収(万円)	240	19.178	34.927	3	526
現在の住宅の居住期間(年)	240	4.25	4.293	1	35
現在の住宅の床面積(m ²)	240	63.604	41.348	15	350
首都圏ダミー	240	0.317	0.466	0	1
中京圏ダミー	240	0.063	0.243	0	1
《「住環境」に関して、最も重視したこと》					
火災・地震・水害などに対する安全	240	0.113	0.317	0	1
まわりの道路の歩行時の安全	240	0.067	0.25	0	1
騒音、大気汚染などの少なさ	240	0.104	0.306	0	1
《「立地条件・土地柄」に関して、最も重視したこと》					
通勤・通学などの利便性	240	0.592	0.493	0	1
《現在の住宅の間取り》					
2LDK	240	0.329	0.471	0	1

(注)標本数は、本文にあるように、今後 5 年間程度で住み替えを希望した回答者のうち、①家を新築する(以下、新築)、②家を購入する(以下、購入)、③家を借りる(以下、賃貸)、④家を建て替える(以下、建替え)の 4 パターンを選択し、かつ上表の変数に対して有効回答したサンプルの合計。基礎統計量の表の読み方は、表 2-1 の注釈を参照のこと。

(2) 推定結果

以下では、①新築、②購入、③賃貸、④建替えの 4 パターンを選択した行動を分析する。この分析では、「③家を借りる」を基準に分析していることを留意されたい。

まず、新築では、災害に対する安全が正で有意に効いていることから、新築は防災面の安全性が高いと考えられているとわかる。また、2LDK が正で有意であり、これは主に 2LDK は 2～3 人の家族が対象であるため、2～3 人の家族は新築を選択する確率が高いとも解釈できる。年齢が大きく正で有意であるが、一般的に年齢が高くなると転勤や転職の可能性が低くなり、居住する地域が固定されてくるため、居住地が固定されてしまう新築を選ぶ世帯は年齢が高くなるといえる。居住期間の符号は負であり、居住期間が長くなると新築にしない傾向があるという結果になった。

次に、購入をみると、騒音・大気汚染などの少なさ、通勤・通学などの利便性が負で有意であることから、購入を選ぶ世帯は、居住環境、利便性を犠牲にしても住宅を保有する効用が高いと考えられる。また、床面積は新築、購入においても正で有意になっていることから、現在の住宅の床面積が広い世帯は、住宅の広さに対する効用に加え、住宅を保有する効用が高いと読み取れる。年収が高いと住宅を購入するインセンティブは高いため、正で有意になっている。

最後に建替えでは、有意に効いている変数は居住期間、通学・通勤などの利便性のみである。居住期間の符号は正であり、居住期間が長くなると建て替えに動く傾向があるという結果になった。一方、通勤・通学が負で有意に効いていることから、その土地に居住し続けることと、利便

性は同時に満たすことができないことを意味している。

表 2-8 推定結果

	家を新築する		家を購入する		家を借りる		家を建て替える	
	係数	z値	係数	z値	係数	z値	係数	z値
ln(世帯主の年齢)	2.30	2.44**	1.16293	1.61			2.01819	1.24
ln(一年あたりの年収)	0.31	0.8	0.52975	1.68*			0.75644	1.19
ln(現在の住宅の居住期間)	-0.69	-2.41**	-0.13231	-0.58			1.22917	2.61**
ln(現在の住宅の床面積)	0.93	1.98**	0.65346	1.84*			0.66542	0.9
首都圏ダミー	-0.54	-1.09	0.35916	1			-1.26077	-1.35
中京圏ダミー	0.20	0.21	1.15317	1.54			1.37784	1.01
《「住環境」に関して、最も重視したこと》								
火災・地震・水害などに対する安全	3.08	3.91**	0.89799	1.18	(base outcome)		1.05273	0.98
まわりの道路の歩行時の安全	0.06	0.08	-0.56832	-0.84			-13.851	-0.02
騒音、大気汚染などの少なさ	-0.28	-0.4	-1.05212	-1.79*			-14.3084	-0.02
《「立地条件・土地柄」に関して、最も重視したこと》								
通勤・通学などの利便性	-0.38	-0.85	-0.778	-2.24**			-2.04284	-2.57**
《現在の住宅の間取り》								
2LDK	1.09	2.49**	0.56054	1.58			0.47066	0.65
定数項	-16.16	-2.75**	-12.7773	-2.74**			-21.7217	-2.12**
標本数						240.00		
決定係数						0.18		

(注)推定結果の読み方は、表 2-4 の注釈を参照のこと。

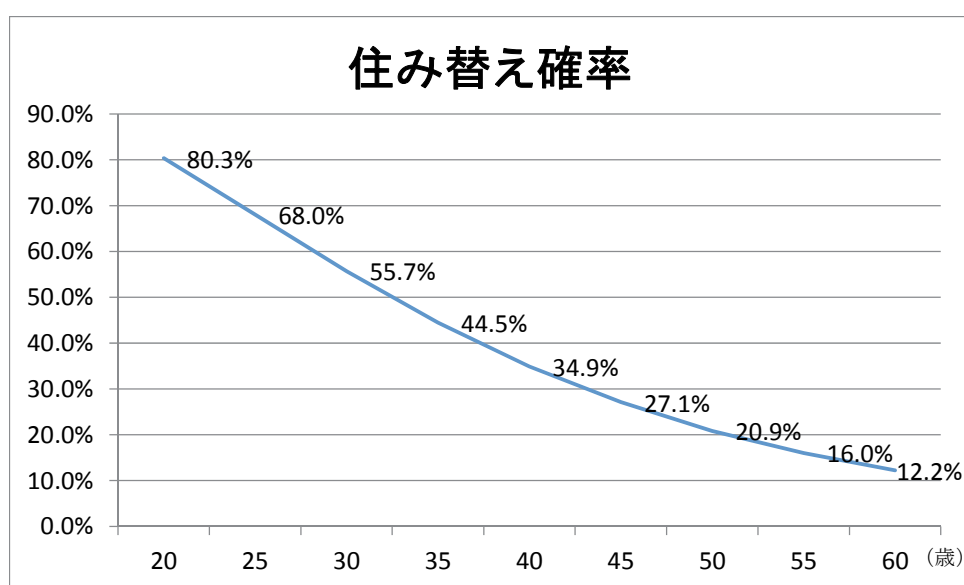
2.5. プロビット・多項ロジット分析を用いたシミュレーション分析の方法

2.1 から 2.4 までのプロビットと多項ロジット分析⁵によって様々なシミュレーションが可能となり、住宅市場の将来予想も可能になる。以下では、シミュレーションの例を取り上げる。

(1) 過去 5 年の居住選択

まず、転居確率をもとめた 2.1 のプロビット分析を考える。住替実態のプロビット分析では説明変数が世帯主の年齢、一歳あたりの年収、世帯人数、大都市圏ダミーとなっている。

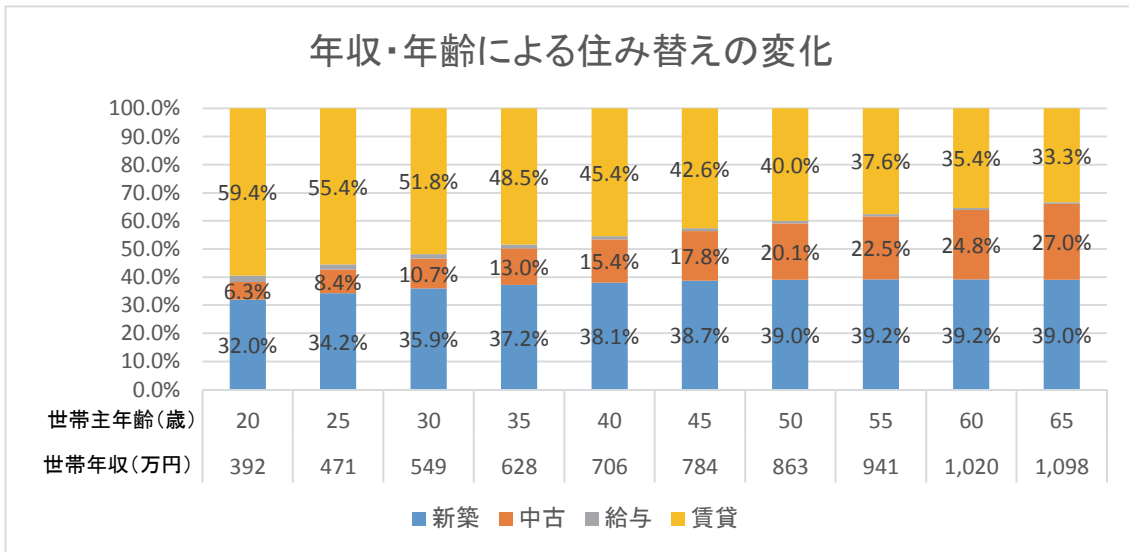
図 3-1 年齢別住替え確率



次に、2.2 の居住選択多項ロジット分析を用いたシミュレーションの例を考える。ここでの説明変数は直前住宅の建築時期、世帯主年齢、一歳あたりの年収、世帯人員、現在の住宅床面積、直前の住宅床面積、直前住宅の形態、転居先等である。ここで、年齢以外を平均値で固定し、年齢を 5 歳ずつ上げて住替え形態の変化確率を算出したものが、図 3-1 である。これは年齢でシミュレートしたものであるが、他の説明要因を変えることも可能である。例えば、図 3-1 は世帯人数が平均値の 2.5 人で固定しているが、少子化を勘案し世帯人数 2 人と仮定すると図 3-3 のようになる。図から明らかであるが、世帯人数が 0.5 人減少しただけで、若年層では賃貸住宅の比率が上がり、50 歳以上では逆に新築住宅が増加することがわかる。ただし、これは上記の住替え確率も変化するはずであり、より複雑なシミュレーションが必要になる。

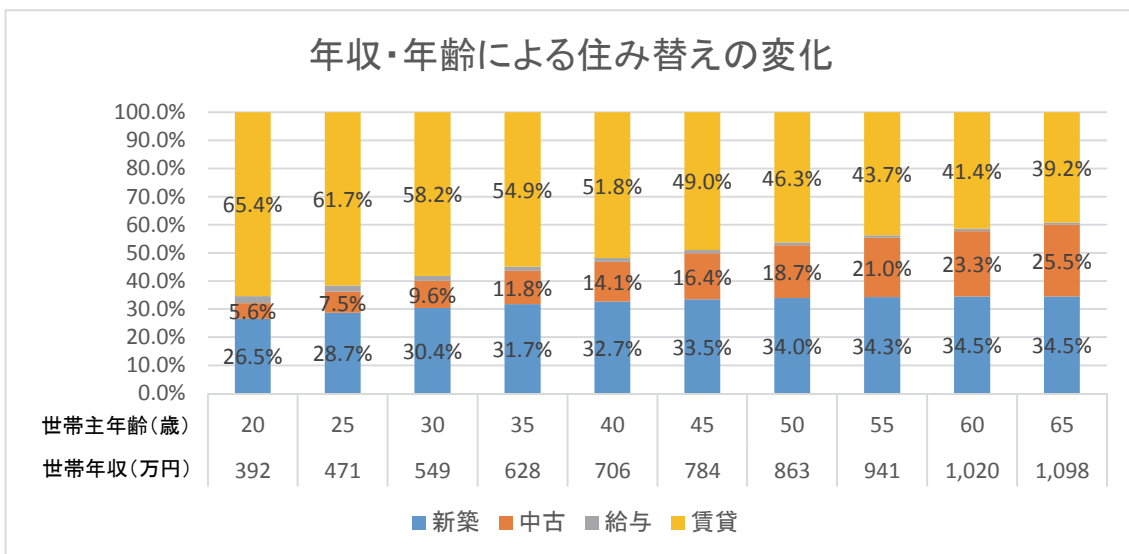
⁵ プロビット分析とは、被説明変数が数値では無い場合、その事象が起こる確率を求める分析である。このとき、その事象の起こる可能性がある要因を説明変数として分析する。起こりうる事象が複数の場合に多項ロジット分析を用いる。

図 3-2 年齢別住替え形態の変化確率（世帯人数 2.5 人）



(注)年齢は世帯主年齢、年収は、各世帯主年齢の平均値。

図 3-3 年齢別住替え確率（世帯人数 2 人）



(注)年齢は世帯主年齢、年収は、各世帯主年齢の平均値。

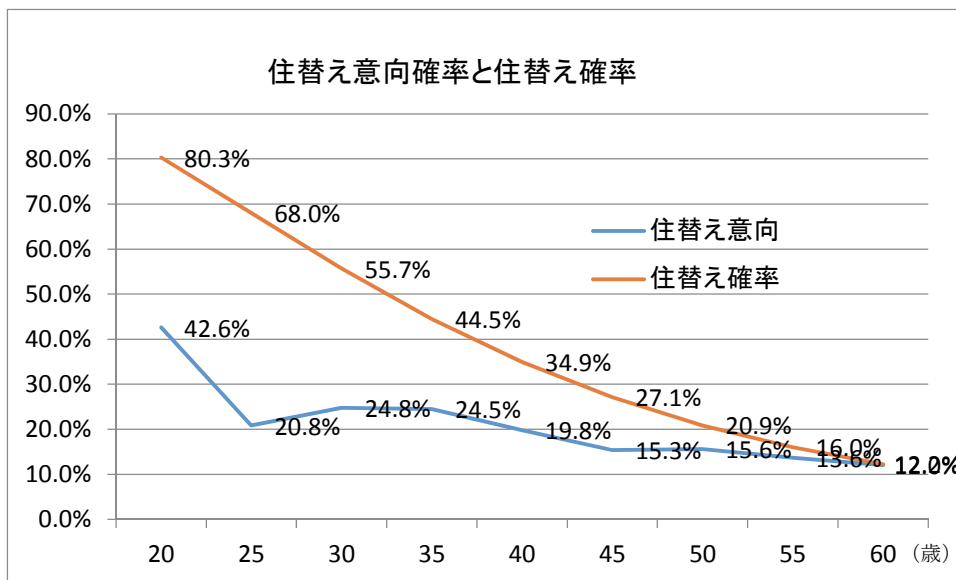
(2) 今後 5 年の居住選択意向

次に、今後の転居意向に関する 2.3 のプロビット分析と、その際の居住形態選択の 2.4 の多項ロジット分析を用いたシミュレーションの例を考える。

今後の転居意向をシミュレートしたものが図 3-4 である。ここでも年齢を固定している。(1)の実際の住替え確率と比較すると、若年層で住替え確率よりかなり低く出ている。これは貯蓄率や満足度と言った住替え確率の決定要因に入っていない説明変数を一定にしているためであると思

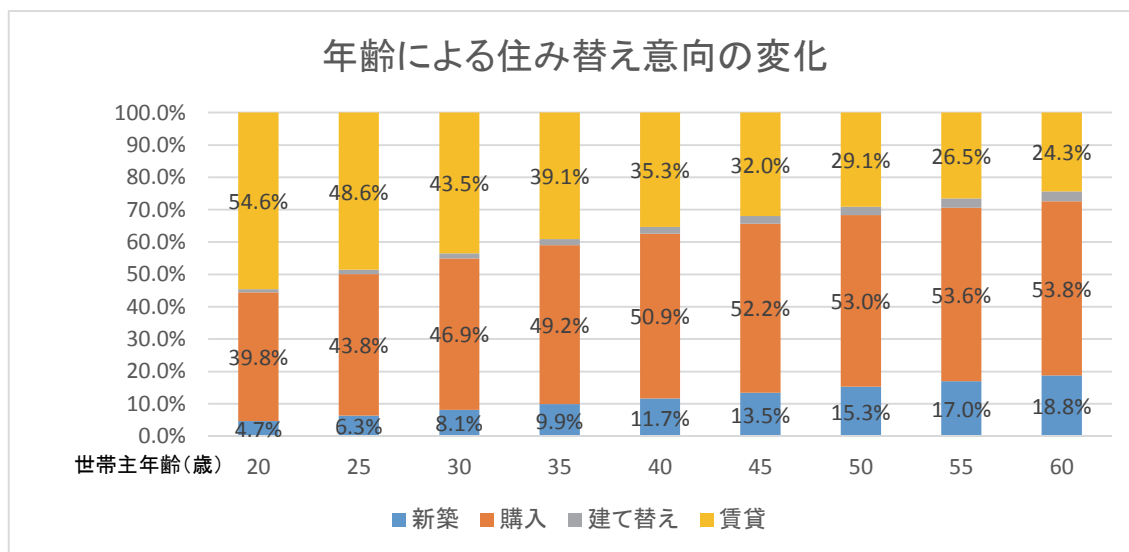
われる。これらの説明変数が年齢平均値に近い 50 歳以上ではほとんど住替え意向と住替え確率が等しくなっている。

図 3-4 年齢別住替え意向と住替え確率



今後の転居の際の居住形態選択を年齢でシミュレートしたものが図 3-5 である。各年代を通じて、やや賃貸への転居比率が減少しているのがわかる。なお、総務省「住宅・土地統計調査」と同じ調査項目としたため、図 3-2 と選択肢が異なっているが、来年度調査では同じ選択肢として比較が可能になる方が望ましい。また、持家の場合に戸建てか共同住宅の選択肢となる設問も必要であろう。

図 3-5 年齢別住替え形態の変化確率



3. 賃貸住宅の選好分析

ここでは、アンケート調査の個票を用いて、賃貸住宅の選好分析を行い、どのような世帯、収入の人がどのような住宅に高い家賃を払おうとしているかを検討する。また、5節で4節の持家住宅の選好分析と比較することで賃貸住宅の需要者層の特性を検討する。

検討には、現在の住まいが「賃貸住宅」（アンケート問62の回答が5～8）である世帯を対象に行っている。

(1) 分析対象と基礎統計量

賃貸住宅世帯の基礎統計量が表3-1である。ここで、家賃や世帯年齢等は、本来は実数値であるものを統計する際に選択肢で回答させている設問に関しては選択肢の金額の中央値を取っている。

アンケート対象世帯の中で「賃貸住宅」に居住している世帯は855世帯であり、家賃を回答している世帯は756世帯である。ただし、推計時に用いたデータ数は、359世帯である。平均的には約9.8万円/月（全国平均5.3万円⁶）となっている。また、世帯人数の平均は一世帯約2.1人（全国平均1.91人）、世帯主の平均年齢は39.6歳、世帯年収の平均は559.1万円（全国平均約361.5万円）、床面積の平均は54.1㎡（全国平均約48.1㎡）、最寄り駅までの徒歩分の平均は13.3分（全国平均1765m）である。

表3-1中でQ5以下は(2)で説明変数として用いた変数の基礎統計量である。この分析に用いたデータは、最近5年間に居住を変更した世帯を対象としているので384世帯が対象となっている⁷。また、ここで使用する設問番号はアンケートの設問と重複している。ただし、推計時に用いたデータ数は、359世帯である。基礎統計量では、平均値がどの程度であるのかという点に注目する。平均値はその選択番号が選ばれた個数の割合を示している。たとえば、問5の現在住宅と直前住宅の位置関係という設問の選択肢6「隣接していない都道府県」の平均は、0.276である。これは、問5の項目の選択番号6が約28%選ばれたことを意味する。

今回、持家と比較するために回答数の少ない変数も使用したが、その変数が有意に効いたとしても、その不偏性には疑問がある。特に、平均が1%を下回る変数には注意する必要がある。これに該当するのは問2の選択番号16、問2の選択番号19、問12の住宅の選択番号4である。

また、地域番号をもとに大都市の圏域ダミーを作成し、首都圏（千葉・埼玉・東京・神奈川）、大阪圏（大阪・京都・兵庫・奈良）、中京圏（愛知・岐阜）と設定した。

⁶ 以下で全国値は「平成20年度住宅・土地統計調査」（総務省統計局）を用いている。

⁷ このアンケートは「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）と同じ設問形式にしているため、転居していない人にはQ5意向を問うていない。来年度は、転居していない人にもこの問を現在の住居を選んだ際に何を重視したかという形式で問いたい。

(2) 推定結果

以下では、アンケート対象世帯の賃貸住宅に関する選好を分析するため、被説明変数を現在の月額家賃（対数値）として、家賃関数を推定した。推定結果は表 3-である。

ここでは、持家の選好と比較するために、持家の価格関数か賃貸住宅の家賃関数のいずれかで有意である変数は説明変数として採用している。また、一般的に、年齢が上がると年収も上がると考えられ、世帯年収と世帯主の年齢に内生性があることを考慮し、世帯年収（単位は万円）を一歳当たりの年収（世帯年収を世帯年齢で割ったもの）に変換して用いている。

まず、有意に効いた変数をみていくと、世帯人数、一歳当たりの年収、床面積、最寄り駅までの徒歩分が有意に効き、それぞれ理論どおりの符号となっている。ここで、被説明変数と説明変数ともに対数を取っているため、係数は弾力性を表している。たとえば、世帯人数の場合、世帯人数が 10%増えると、家賃が 1.36%増加すると解釈できる。床面積の場合は、床面積が 10%増えると、家賃が 1.57%増加するとなる。

問 5 の現在住宅と直前住宅の位置関係という設問の選択番号 6「隣接していない都道府県」に関して、正に有意であり、直前の居住地が離れていると家賃を高く払う傾向になる。これは、「隣接していない都道府県」へ移るとき、その引っ越しが急な移動である場合や、その都道府県に関する情報を持っていないなどの可能性が考えられる。

問 2 の住み替え理由において、選択番号 16 は正に有意であるが、表の平均値をみると、0.3%となっており、選択された個数が極めて少ないので、推定結果には注意が必要である。その他には、選択番号 22 の自分の暮らしに応じた環境を求めることが、家賃関数に正の有意の影響を与えていると判断できる。これは、自らのライフスタイルに合った環境に対して、効用を感じやすいということが要因だと思われる。

問 12 の項目の住宅に関する設問では、選択番号 4 は負に有意であるが、選択番号 16 と同様に選択された個数が極めて少ないため、推定結果には注意が必要である。また、住環境では、選択番号 1 は、「火災や地震、水害」などに対する安全であるが、家賃に与える影響は負の関係である。さらに、問 12 の項目の他の選択番号は、いずれも有意には効かなかった。

問 58 の職業の項目では、選択番号 10 の「専業主婦（専業主夫）」が正に有意であった。これは、「専業主婦（専業主夫）」になる余裕がある世帯は、家賃関数に正に有意に効くと解釈できる。

次に、地域番号をもとに作成した大都市の圏域ダミー（首都圏ダミー、大阪圏ダミー、中京圏ダミー）が、家賃関数にどのように影響を与えるのかを検討してみる。3 つのダミー変数とも、正に有意に効いている。このことから、首都圏であれば家賃が 0.41%、大阪圏であれば家賃が 0.27%、中京圏であれば 0.22%、それぞれ高くなることを意味する

表 3-1 基礎統計量（賃貸住宅）

変数名		標本数	平均	標準誤差	最小	最大	
家賃(万円)		359	9.763	4.760	1.5	37.5	
世帯人数(人)		359	2.081	1.099	1	6	
世帯主の年齢(歳)		359	39.645	10.082	22.5	80	
世帯収入(万円)		359	559.053	701.700	200	12000	
床面積(m ²)		359	54.124	34.830	15	350	
徒歩分(分)		359	13.280	10.278	2.5	35	
Q5:住宅位置関係	6.隣接していない都道府県	359	0.276	0.448	0	1	
Q2:住み替えた理由	1.就職や結婚などによる世帯独立のため	359	0.189	0.392	0	1	
	2.離婚などによる世帯分立のため	359	0.078	0.269	0	1	
	16.日照、通風、騒音、子供の遊び場などの環境条件が悪かった	359	0.003	0.053	0	1	
	18.高齢期にも住みやすい立地・環境に住むため						
	19.資産を形成したかったため(不動産を所有したかったため)	359	0.003	0.053	0	1	
	21.子どもの成長や教育のため	359	0.014	0.117	0	1	
Q12:重要視したこと	22.自分のライフスタイルに合う住まい・環境を得るため	359	0.058	0.235	0	1	
	住宅	4.地震・台風時の住宅の安全性、火災時の避難の安全性	359	0.003	0.053	0	1
		6.住宅のいたみの少なさ	359	0.033	0.180	0	1
		7.住宅の維持や管理のしやすさ	359	0.025	0.157	0	1
	住環境	1.火災・地震・水害などに対する安全	359	0.053	0.224	0	1
		1.通勤・通学などの利便性	359	0.669	0.471	0	1
	立地条件・土地柄	2.日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便性	359	0.203	0.403	0	1
		3.趣味、スポーツ、生涯学習の取り組みやすさ	359	0.017	0.128	0	1
6.友人・知人の多さ、なじみ具合		359	0.019	0.138	0	1	
8.親や子、親戚の住宅との距離		359	0.047	0.213	0	1	
Q58:職業	5.医師・医療技術士・医療関係者	359	0.028	0.165	0	1	
	10.専業主婦(主夫)	359	0.164	0.371	0	1	
	首都圏ダミー	359	0.292	0.456	0	1	
	大阪圏ダミー	359	0.097	0.297	0	1	
	中京圏ダミー	359	0.061	0.240	0	1	

(注) 標本数は、アンケートで「賃貸住宅」に居住して、現在の家賃を回答しているサンプル 756 件のうち、上表の変数に対して有効回答をしたサンプル 359 件。

表 3-2 推定結果（賃貸住宅）

		係数	t値	
ln(世帯人数)		0.136	3**	
ln(世帯主の年齢)		0.141	1.61	
ln(一歳当たりの年収)		0.172	3.46**	
ln(床面積)		0.157	3.48**	
ln(徒歩分)		-0.043	-1.89*	
Q5:住宅位置関係 6. 隣接していない都道府県		0.116	3.2**	
Q2:住み替えた理由	1.就職や結婚などによる世帯独立のため	0.051	1.28	
	2.離婚などによる世帯分立のため	0.004	0.06	
	16.日照、通風、騒音、子供の遊び場などの環境条件が悪かった	0.220	6.54**	
	18. 高齢期にも住みやすい立地・環境に住むため			
	19.資産を形成したかったため(不動産を所有したかったため)	0.146	1.36	
	21. 子どもの成長や教育のため	-0.044	-0.5	
22. 自分のライフスタイルに合う住まい・環境を得るため		0.140	1.75*	
Q12:重要視したこと	住宅	4.地震・台風時の住宅の安全性、火災時の避難の安全性	-0.265	-5.11**
		6.住宅のいたみの少なさ	-0.026	-0.47
		7.住宅の維持や管理のしやすさ	-0.038	-0.49
	住環境	1.火災・地震・水害などに対する安全	-0.234	-2.47**
		1.通勤・通学などの利便性	-0.091	-1.01
	立地条件・土地柄	2.日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便性	-0.151	-1.53
		3.趣味、スポーツ、生涯学習の取り組みやすさ	-0.043	-0.24
	Q58:職業	6.友人・知人の多さ、なじみ具合	-0.052	-0.49
		8.親や子、親戚の住宅との距離	-0.169	-1.5
		5. 医師・医療技術士・医療関係者	0.180	1.51
10. 専業主婦(主夫)		0.091	1.99**	
首都圏ダミー		0.412	9.72**	
大阪圏ダミー		0.271	4.28**	
中京圏ダミー		0.219	3.72**	
定数項		8.174	11.69**	
決定係数		0.485		
標本数		359		

t値の欄で*は10%有意水準、**は5%有意水準を表す。

(注)推定結果の読み方は、表 2-2 の注釈を参照のこと。

(3) 家賃変化率

次に、現在の家賃と直前の家賃を用いて、家賃変化率=(Q66 現在家賃-Q8 直前家賃)/Q8 を被説明変数として推定する。ここでは、直前の家賃に比べて現在の家賃がどのような要因によって高く(低く)なるのかを検討する。被説明変数に負値があるため、変数は対数を取っていない。表3はその推定結果である。

世帯人数や世帯主年齢、築年数が有意に効いている。たとえば、世帯主年齢が1歳増えると、家賃変化率が0.68%減少することになる。これは、年齢が若いと転勤などの可能性が高いことや収入の面から、家賃の変化率が高くなることが考えられる。

住替え理由については、直前の住居での負担が大きいと感じられた場合、家賃変化率が低くなっている。対して、直前住宅からより良いものへ改善しようとする世帯は、家賃変化率が増加することがわかる。

表 3-3 推定結果 (家賃変化率)

	係数	t値
世帯人数	6.451	2.94**
世帯主年齢	-0.682	-2.28**
築年数	0.837	3.84**
2.離婚などによる世帯の分離のため		
Q2:住替 え理由	-36.673	-4.02**
12.ローン,家賃などの住居費負担が大きかったため	-42.686	-7.7**
20.住宅や庭等の維持管理が大変だったため	-40.694	-8.27**
23.さしあたり不満はなかったがよい住宅にしたかったため	30.909	1.82*
首都圏ダミー	11.343	1.89*
定数項	9.638	0.72
決定係数	0.132	
標本数	245	

t値の欄で*は10%有意水準,**は5%有意水準を表す。

(注)推定結果の読み方は、表2-2の注釈を参照のこと。

4. 持家住宅の選好分析

ここでは、持家住宅の選好分析を行い、どのような世帯、収入の人がどのような住宅に高い費用を払おうとしているかを検討する。また、5節では3節の賃貸住宅の分析と比較することで持家住宅の需要者層の特性を検討する。

検討には、現在の住まいが「持家住宅」（アンケート問62の回答が1と2）である世帯を対象に行っている。

(1) 分析対象と基礎統計量

持家住宅世帯の基礎統計量が表4-1である。ここで、住替え費用や世帯年齢等は、本来は実数値であるものを統計する際に選択肢で回答させている設問に関しては選択肢の金額の中央値を取っている。ただし、住替え費用については、住宅を建てた年の5年以上前に土地を取得していた場合、土地を借りた場合、土地の贈与・相続を受けた場合は、土地の取得費用は含まないと定義されるものとする。

アンケート対象世帯の中で「持家住宅」に居住している世帯は2057世帯であり、住替え費用を回答している世帯は400世帯である。ただし、推計に用いたデータ数は、395である。平均的には3840万円となっている。また、世帯人数の平均は一世帯3.1人（全国平均2.9人）、世帯主の平均年齢は46.1歳（全国平均47.2歳）、世帯年収の平均は764.7万円（全国平均643.5万円）、床面積の平均は105.1㎡（全国平均118㎡）、最寄り駅までの徒歩分の平均は15.5分（全国平均1380m）である。

表4-2中でQ5以下は(2)で説明変数として用いた変数の基礎統計量である。この分析に用いたデータは、最近5年間に居住を変更した世帯を対象としているので400世帯が対象となっている。また、ここで使用する設問番号は、アンケートの設問と重複している。ただし、推計時に用いたデータ数は、395世帯である。基礎統計量では、平均値がどの程度であるのかという点に注目する。平均値はその選択番号が選ばれた個数の割合を示している。たとえば、問5の現在住宅と直前住宅の位置関係という設問の選択肢6「隣接していない都道府県」の平均は、0.073である。これは、問5の項目の選択番号6が7.3%選ばれたことを意味する。今回、賃貸と比較するために回答数の少ない変数も使用している⁸。

ここでも、地域データをもとに大都市の圏域ダミーを作成し、首都圏（千葉・埼玉・東京・神奈川）、大阪圏（大阪・京都・兵庫・奈良）、中京圏（愛知・岐阜）と設定した。

⁸ ここでも、来年度は、転居していない人にもこの問を現在の住居を選んだ際に何を重視したかという形式で問いたい。

表 4-4 基礎統計量（持家住宅）

変数名		標本数	平均	標準誤差	最小	最大	
住替え費用(万円)		395	3840.000	1950.000	25	12000	
世帯人数(人)		395	3.149	1.300	1	7	
世帯主の年齢(歳)		395	46.082	11.252	27.5	80	
世帯収入(万円)		395	764.684	662.176	200	7500	
床面積(m ²)		395	105.056	56.519	15	350	
徒歩分(分)		395	15.481	11.798	2.5	35	
Q5:住宅位置関係	6.隣接していない都道府県	395	0.073	0.261	0	1	
Q2:住み替えた理由	1.就職や結婚などによる世帯独立のため	395	0.094	0.292	0	1	
	2.離婚などによる世帯分立のため	395	0.008	0.087	0	1	
	16.日照、通風、騒音、子供の遊び場などの環境条件が悪かった	395	0.003	0.050	0	1	
	18.高齢期にも住みやすい立地・環境に住むため	395	0.041	0.197	0	1	
	19.資産を形成したかったため(不動産を所有したかったため)	395	0.035	0.185	0	1	
	21.子どもの成長や教育のため	395	0.084	0.277	0	1	
Q12:重要視したこと	22.自分のライフスタイルに合う住まい・環境を得るため	395	0.142	0.349	0	1	
	住宅	4.地震・台風時の住宅の安全性、火災時の避難の安全性	395	0.066	0.248	0	1
		6.住宅のいたみの少なさ	395	0.023	0.149	0	1
	住環境	7.住宅の維持や管理のしやすさ	395	0.051	0.220	0	1
		1.火災・地震・水害などに対する安全	395	0.159	0.367	0	1
		1.通勤・通学などの利便性	395	0.481	0.500	0	1
		2.日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便性	395	0.233	0.423	0	1
3.趣味、スポーツ、生涯学習の取り組みやすさ		395	0.028	0.165	0	1	
立地条件・土地柄	6.友人・知人の多さ、なじみ具合	395	0.028	0.165	0	1	
	8.親や子、親戚の住宅との距離	395	0.129	0.336	0	1	
	5.医師・医療技術士・医療関係者	395	0.025	0.157	0	1	
Q58:職業	10.専業主婦(主夫)	395	0.132	0.339	0	1	
首都圏ダミー	首都圏ダミー	395	0.273	0.446	0	1	
	大阪圏ダミー	395	0.165	0.371	0	1	
	中京圏ダミー	395	0.078	0.269	0	1	

(注)標本数は、アンケートで「持家住宅」に居住していて、住替え費用を回答しているサンプル 400 件から、上表の変数に対して有効回答をしたサンプル数。基礎統計量の読み方は表 2-1 を参照のこと

(2) 推定結果

以下では、アンケート対象世帯の持家住宅に関する選好を分析するため、被説明変数を住み替えに要した費用（対数値）として、価格関数を推定した。推定結果は表 4-3 である。

ここでは、5 節で賃貸の選好と比較するために、持家の価格関数か賃貸住宅の家賃関数のいずれかで有意である変数は説明変数として採用している。また、一般的に年齢が上がると年収も上がると考えられ、世帯年収と世帯主の年齢に内生性があることを考慮し、世帯年収（単位は万円）を一歳当たりの年収（世帯年収を世帯年齢で割ったもの）に変換して用いている。

まず、有意に効いた変数をみていくと、一歳当たりの年収が有意に効きいている。ここでも、被説明変数と説明変数ともに対数を取っているため、係数は弾力性を表している。一歳当たりの年収の場合、一歳当たりの年収が 10% 増えると、住替え費用が 1.96% 増加すると解釈できる。持家の価格関数では、世帯人数、世帯主年齢、床面積、最寄り駅までの徒歩分が有意に効かなかった。

問 5 の現在住宅と直前住宅の位置関係という設問の選択番号 6「隣接していない都道府県」に関して、負に有意であり、直前の居住地が遠いと住替え費用が安くなることを表している。これは、持家を購入する際に直前の居住地が近いと、その地域に関する価値や魅力を把握しやすいからだと考えられる。

問 2 の住み替え理由において、選択番号 1, 2, 16, 18, 19, 21, 22 が有意に効いている。このような住み替え理由が価格関数に影響を与えたと考えられる。

問 12 の項目の住宅に関する設問では、すべて有意であった。また立地条件でも、選択番号 3

以外は、すべて正に有意であった。

問 58 の職業の項目では、選択番号 5 の医療関係者が正に有意であった。これは、医療関係者がいる世帯は、収入などの面から価格関数に正に有意に効くと考えられる。

次に、地域番号をもとに作成した大都市の圏域ダミー（首都圏ダミー、大阪圏ダミー、中京圏ダミー）が、価格関数にどのように影響を与えるのかを検討してみる。3 つのダミー変数とも、正に有意に効いている。このことから、首都圏であれば費用が 0.25%、大阪圏であれば家賃が 0.3%、中京圏であれば 0.29%、それぞれ高いことがわかる。

表 4-5 推定結果（持家住宅）

		係数	t値	
ln(世帯人数)		0.152	1.17	
ln(世帯主の年齢)		-0.236	-0.78	
ln(一歳当たりの年収)		0.196	2.02**	
ln(床面積)		0.037	0.41	
ln(徒歩分)		0.085	1.48	
Q5:住宅位置関係	6. 隣接していない都道府県	-0.903	-2.59**	
Q2:住み替えた理由	1.就職や結婚などによる世帯独立のため	0.288	2.02**	
	2.離婚などによる世帯分立のため	-2.720	-2.96**	
	16.日照、通風、騒音、子供の遊び場などの環境条件が悪かった	0.561	2.86**	
	18. 高齢期にも住みやすい立地・環境に住むため	0.640	2.53**	
	19.資産を形成しなかったため(不動産を所有しなかったため)	0.395	3.73**	
	21. 子どもの成長や教育のため	0.244	2.33**	
Q12:重要視したこと	22. 自分のライフスタイルに合う住まい・環境を得るため	0.222	1.95*	
	住宅	4.地震・台風時の住宅の安全性、火災時の避難の安全性	0.677	4.19**
		6.住宅のいたみの少なさ	-0.461	-2.1**
		7.住宅の維持や管理のしやすさ	-0.786	-2.26**
	住環境 立地条件・土地柄	1.火災・地震・水害などに対する安全	0.114	0.79
		1.通勤・通学などの利便性	0.547	2.29**
		2.日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便性	0.546	2.16**
		3.趣味、スポーツ、生涯学習の取り組みやすさ	0.504	1.36
6.友人・知人の多さ、なじみ具合		0.798	3.17**	
Q58:職業	8.親や子、親戚の住宅との距離	0.624	2.19**	
	5. 医師・医療技術士・医療関係者	0.799	3.58**	
	10. 専業主婦(主夫)	0.002	0.01	
	首都圏ダミー	0.251	1.84*	
	大阪圏ダミー	0.303	2.21**	
	中京圏ダミー	0.293	2.35**	
	定数項	14.491	7.97**	
	決定係数	0.306		
	標本数	395		

t値の欄で*は10%有意水準、**は5%有意水準を表す。

(注)推定結果の読み方は、表 2-2 の注釈を参照のこと。

5. 賃貸住宅と持家住宅と比較

この章では、3 節の賃貸住宅の選好分析と 4 節の持家住宅の選好分析のアンケート結果と推定結果を用いて、賃貸住宅と持家住宅との比較をする。

まず、アンケート結果を比較する。

図 5-1 をみると、世帯主年齢を比較すると、賃貸は 42.5 歳が最頻値になっているのに対して、持家は 52.5 歳が最頻値になっている。データ総数に差があるため、グラフの縦軸の比較ができないことに留意したい。

図 5-1 賃貸と持家の世帯主年齢の比較

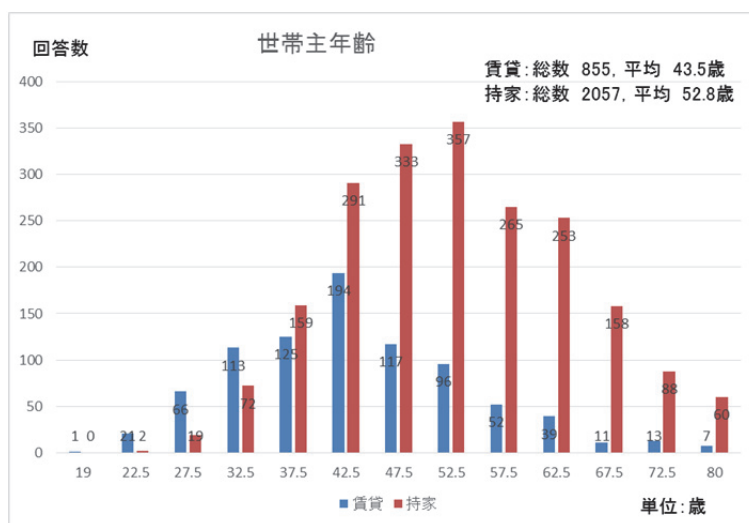


図 5-2 から世帯年収を比較すると、賃貸は 400 万円が最頻値になっているのに対して、持家は 600 万円を最頻値になっている。データ総数に差があるため、グラフの縦軸の比較ができないことに留意したい。

図 5-2 賃貸と持家の世帯年収の比較

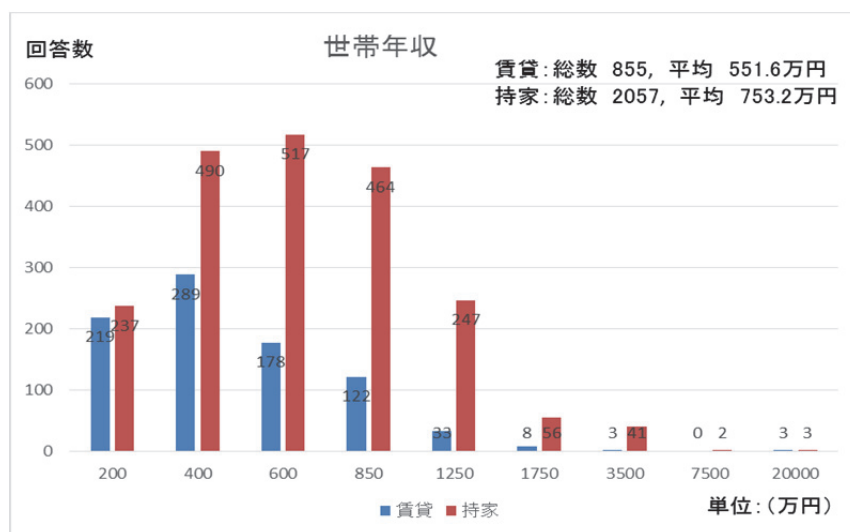
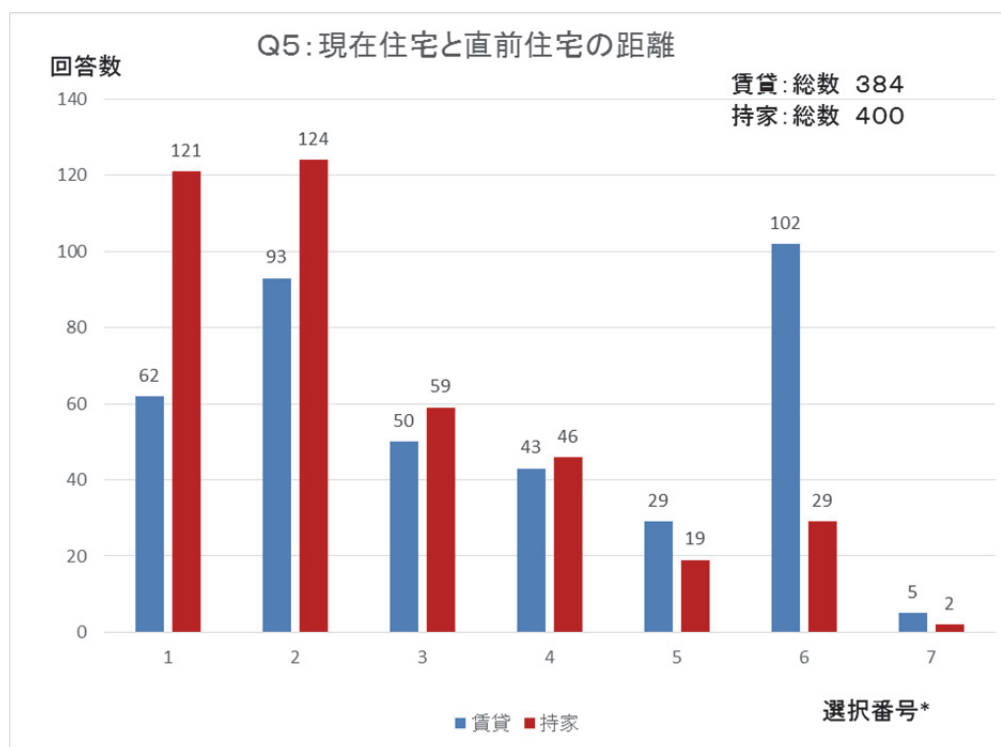


図 5-3 で現在の住宅と移転直前の住宅の距離をみると、賃貸住宅に住む人々の場合は距離が遠い場所からの移動が多いのに対し、持家に住む人々の場合は距離が近い場所で移動している。持家住宅を選択する人は近隣の賃貸住宅に居住していて、年齢や収入が増加すると持家住宅を選択していると考えられる。対して、距離が離れた所に移転する場合には一度賃貸住宅に住むという行動が選択されていると思われる。

図 5-3 賃貸と持家の移動距離の比較



*選択番号：1 現住所の近く，2 同じ市区町村内，3 隣接する市区町村内，
4 同じ都道府県の隣接していない市区町村内，5 隣接する都道府県，
6 隣接していない都道府県，7 海外

(注) 賃貸，持家それぞれの総数(標本数)は，表 5-1 の説明変数で有効回答をしたサンプル数。

次に，表 5-で推定結果を比較してみる。

まず，連続変数を比較すると，世帯人数は賃貸住宅では有意に効いているが持家では有意ではない。ただし，係数は賃貸より持家の方が高くなっている。世帯主の年齢は双方とも有意では無い。それに対して1歳あたりの年収は双方とも有意で，係数は持家の方が高くなっている。床面積は賃貸のみ有意となっている。徒歩分も賃貸だけで有意になっているが，これは最寄り駅までの徒歩しか表していないため解釈が難しい⁹。

その他のアンケート項目の賃貸と持家の双方に有意に効いた変数を検討する。地域ダミーをみ

⁹ 「住宅・土地総合調査」を基準としているため勤務地までの時間距離が分からないため，距離との分析が困難になっている。来年度は，勤務地までの時間を問いたい。

ると、賃貸では首都圏、大阪圏、中京圏の順で高くなっているが、持家では大阪圏、中京圏、首都圏の順になっている。ただし、首都圏の方が年収が高いため平均値自体は首都圏が高くなっている。

問5の選択番号6直前の住宅との距離においても、双方ともに有意に効いているが、賃貸が正に有意に効いているのに対し、持家が負に有意に効いている。アンケート結果の部分とも共通しているが、賃貸は距離のある移動をする人々が高い家賃を支払うが、持家は距離の短い移動をする人々が高い費用を支払うことになっている。この点は情報の非対称性から生じている可能性がある。

また、賃貸と持家との相違に関して、問2の選択番号1と21に注目することができる。選択番号1は、就職や結婚などによる世帯独立という項目であるが、ここでは持家にも有意に効いている。これは、世帯独立する際に持家を購入することが多く、その場合には約0.29%持家住宅価格が高くなることになる。選択番号21は、子供の成長や教育のためという項目であるが、こちらも持家にも有意に効いている。持家を購入する際、子供の教育を理由とする世帯は、約0.25%持家住宅価格が高くなる。

その他には、持家の場合、住宅や立地条件が有意に効いているため、持家を購入する際に、この項目を重視していることが理解できる。

表 5-1 推定結果（賃貸と持家の比較）

		賃貸(家賃関数)		持家(価格関数)		
		係数	t値	係数	t値	
ln(世帯人数)		0.136	3**	0.152	1.17	
ln(世帯主の年齢)		0.141	1.61	-0.236	-0.78	
ln(一歳当たりの年収)		0.172	3.46**	0.196	2.02**	
ln(床面積)		0.157	3.48**	0.037	0.41	
ln(徒歩分)		-0.043	-1.89*	0.085	1.48	
Q5:住宅位置関係						
6.隣接していない都道府県		0.116	3.2**	-0.903	-2.59**	
Q2:住み替えた理由						
1.就職や結婚などによる世帯独立のため		0.051	1.28	0.288	2.02**	
2.離婚などによる世帯分立のため		0.004	0.06	-2.720	-2.96**	
16.日照、通風、騒音、子供の遊び場などの環境条件が悪かった		0.220	6.54**	0.561	2.86**	
18.高齢期にも住みやすい立地・環境に住むため				0.640	2.53**	
19.資産を形成しなかったため(不動産を所有しなかったため)		0.146	1.36	0.395	3.73**	
21.子供の成長や教育のため		-0.044	-0.5	0.244	2.33**	
22.自分のライフスタイルに合う住まい・環境を得るため		0.140	1.75*	0.222	1.95*	
Q12:重要視したこと	住宅	4.地震・台風時の住宅の安全性、火災時の避難の安全性	-0.265	-5.11**	0.677	4.19**
		6.住宅のいたみの少なさ	-0.026	-0.47	-0.461	-2.1**
	住環境	7.住宅の維持や管理のしやすさ	-0.038	-0.49	-0.786	-2.26**
		1.火災・地震・水害などに対する安全	-0.234	-2.47**	0.114	0.79
	立地条件・土地柄	1.通勤・通学などの利便性	-0.091	-1.01	0.547	2.29**
		2.日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便性	-0.151	-1.53	0.546	2.16**
		3.趣味、スポーツ、生涯学習の取り組みやすさ	-0.043	-0.24	0.504	1.36
		6.友人・知人の多さ、なじみ具合	-0.052	-0.49	0.798	3.17**
	8.親や子、親戚の住宅との距離	-0.169	-1.5	0.624	2.19**	
Q58:職業						
5.医師・医療技術士・医療関係者		0.180	1.51	0.799	3.58**	
10.専業主婦(主夫)		0.091	1.99**	0.002	0.01	
首都圏ダミー		0.412	9.72**	0.251	1.84*	
大阪圏ダミー		0.271	4.28**	0.303	2.21**	
中京圏ダミー		0.219	3.72**	0.293	2.35**	
定数項		8.174	11.69**	14.491	7.97**	
決定係数		0.485		0.306		
標本数		359		395		

t値の欄で*は10%有意水準、**は5%有意水準を表す。

(注)推定結果の読み方は、表2-2の注釈を参照のこと。

6. SUUMOデータによるヘドニック分析を用いた収益分析

本節では1.2に示したように、リクルート社の住宅情報サイトSUUMOに掲載されている住宅情報からヘドニック分析を用いて収益分析を行うことが目的である。本年度は鉄道網のデータが東京都、神奈川県、大阪府のみ入手できたので中古マンション市場の分譲価格関数の結果を示す。

6.1. 実証内容とデータ

ここでは、2013年11月28日に掲載されたSUUMOデータを用いて、東京都・神奈川県と大阪府を対象とした中古マンション市場のヘドニック価格関数を推定する。

被説明変数を m^2 当たりの価格(円/ m^2)として、説明変数は、マンションの固有構造として、専有面積(m^2)、管理費(円)、築年数(年)、総階数に対する所在階数比率(%), 管理形態ダミー、リフォームダミー、構造ダミー、構造ダミーと築年数の交差項、構造ダミーと住宅規模の交差項、駐車場ダミーを用いた。マンションの立地要因として最寄り駅までの徒歩時間(分)を、地域要因としてCBDの課税対象所得(千円)、当該地域の老年人口比率(%), 完全失業率(%), 主要道路塗装率(%), 人口10万人当たり病院数(院)を用いた¹⁰。また、交通要因として、最寄り駅からCBDまでの距離(km), CBDまでの距離と地域ダミーの交差項、最寄り駅からCBD間の定期割引率(定期/運賃)、最寄り駅からCBDまでの速さ(距離/時間)、路線当たりの8時台便数(8時台便数/路線数)、複数路線ダミー、乗り換えダミーを用いている。また、被説明変数及び説明変数のダミー変数以外の実数値は対数値をとっている。

路線当たりの8時台便数および定期割引率、CBDまでの速さは重回帰分析において、多重共線性を回避するために導入した合成変数である。

複数路線ダミーは、最寄り駅に複数の路線があれば1をとるダミー変数である。また、乗り換えダミーは、CBDまでに乗り換えがあれば1をとるダミー変数である。

CBDの課税対象所得は、住宅購入者の所得の代理変数として採用した。これは、一般的に、CBDに在住している労働者はCBDで働くと考えられるため、同じCBDの通勤者の所得として用いた。

構造ダミーにおいて、SRC構造であっても築年数が大きければ、負の要因になってしまうことが考えられるため、築年数との交差項を導入した。70 m^2 以上ダミーとは、ファミリータイプの住宅の専有面積を70 m^2 以上と仮定して、住宅の規模を表す変数としてSRC構造ダミーとの交差項に採用した。

老年人口比率および完全失業率、主要道路塗装率、病院数は、地域の要因として、住宅が存する市区町村のデータを用いた。老年人口比率は、総務省統計局『人口推計』から2000年の人口総数に対する老年(65歳以上)人口の比率を算出した。完全失業率は、総務省統計局『国勢調査』から労働力人口に対する完全失業者数の比率を算出した。主要道路塗装率は、国土交通省道路局

¹⁰CBDとは中心業務地区(Central Business District)のことで、各地域からの主な勤務先を国勢調査の通勤通学地域から割り出している。

『道路統計』から主要道路実延長に対する主要道路舗装道路実延長の比率を算出した。病院数は、厚生労働省『医療施設調査』から用いた。

これら基礎統計量を表 6-1 に示す通りである。

6.2. 推定結果

今回の推定では、東京都・神奈川県と大阪府の 2 種類の地域を対象として、中古マンションに関して、それぞれのヘドニック価格関数の推定を行った。首都圏と大阪圏では、市場参加者の属性や地域環境、都市構造などが異なると考え、2つの地域に分けて分析した。

マンション価格（対数値）を被説明変数として推定した結果が表 6-2 である。数値は対数値をとっているため、係数は価格と各変数の弾力性を示す。

表 6-2 の首都圏をみると、専有面積は正に有意であり、専有面積が 1%増加すると価格が 0.26%高くなることがわかった。一方で、大阪の専有面積の係数は 0.1 であり、首都圏よりも専有面積に対して効用を得ないという結果となった。

首都圏について、東京都と神奈川県では、CBD までの距離にどの程度弾力性の違いがあるかを推定するために、CBD までの距離単独と神奈川県ダミーの交差項の 2 つを説明変数として採用した。東京都の CBD までの距離の係数は -0.18 で、神奈川県の係数は $(-0.18+0.15=)$ -0.03 となり、神奈川県の方が緩やかな結果となった。

定期割引率と CBD までの速さは、首都圏では正に有意であり、需要者は定期割引率も考慮して行動しているという結果を得た。しかし、大阪ではいずれも棄却され、価格形成要因として推定されなかった。

8 時台便数および複数路線ダミー、乗り換えダミーは、両地域で有意に推定され、理論とも整合的であろう。

住宅購入者の所得の代理変数として採用した CBD の課税対象所得について、大阪では CBD のほとんどが大阪市であり、表 6-1 の標準誤差が 0 であることから統計的に有意な差が無いため説明変数から除外した。一方、首都圏では正の値として有意に推定された。

マンションの特性である管理形態については、管理委託ダミーはいずれの地域でも正に有意であり、大阪では係数が 0.14 と首都圏と比べて高く推定された。委託管理は表 6-1 の平均値をみると両地域で 95%を占めていて、主流の管理形態であることがわかる。このことから、委託管理が増価要因というよりも自主管理が負の要因であることが考えられる。また、管理の安全性の指標の一つである管理員常駐ダミーは、首都圏では正に有意に推定されたが、大阪では棄却された。

首都圏において、SRC 構造ダミーは正の値で、SRC 構造ダミー $\times \ln(\text{築年数})$ は負の値で推定された、これは、SRC 構造が価格に与える影響について、築年数に応じて有意な差が存在することを示している。

リフォームダミーと駐車場ダミーは両地域で正に有意で推定され、一般的な感覚と整合的であり、リフォームをした物件は価格が高くなる傾向にあることがわかった。

地域の要因である老年人口比率と完全失業率は負に有意であり、減価要因として推定された。

病院数は首都圏では有意であるが、大阪では棄却された。

モデルのあてはまりとして決定係数をみると、首都圏では0.86、大阪では0.72であり、比較的説明力のある推定となった。しかし、CBDの課税対象所得を需要者所得の代理変数としたように、精度をを欠く要因もあり、より精度を高めるためにどのような要因が必要かを検討していく必要がある。

表 6-1 基礎統計量

変数	東京・神奈川			大阪		
	標本数	平均	標準誤差	標本数	平均	標準誤差
価格(万円/㎡)	21374	18.201	22.091	5015	28.163	11.655
専有面積(㎡)	21374	67.425	24.876	5015	72.028	17.182
管理費(万円)	21374	1.430	1.000	5015	0.957	0.488
築年数(年)	21374	20.780	11.835	5015	21.493	11.755
所在階比率(%)	21374	0.558	0.273	5015	0.542	0.286
最寄駅までの徒歩時間(分)	21374	8.477	4.934	5015	8.024	5.138
CBDまでの距離(km)	21374	13.551	12.263	5015	11.579	7.699
定期割引率(%)	21374	35.971	4.035	5015	35.099	3.876
CBDまでの速さ(km/分)	21374	0.613	0.301	5015	0.558	0.125
8時台便数(本)	21374	13.696	6.380	5015	11.390	5.157
複数路線ダミー	21374	0.284	0.451	5015	0.297	0.457
乗り換えダミー	21374	0.167	0.373	5015	0.501	0.500
CBDの課税対象所得(万円)	21374	587.204	189.829	5015	312.800	0.000
管理委託ダミー	21374	0.957	0.203	5015	0.961	0.194
管理員常駐ダミー	21374	0.117	0.321	5015	0.120	0.325
リフォームダミー	21374	0.329	0.470	5015	0.264	0.441
SRC構造ダミー	21374	0.263	0.441	5015	0.413	0.492
RC構造ダミー	21374	0.724	0.447	5015	0.578	0.494
70㎡以上ダミー	21374	0.414	0.493	5015	0.513	0.500
駐車場ダミー	21374	0.374	0.484	5015	0.381	0.486
老年人口比率(%)	21374	19.577	1.777	5015	21.061	2.540
完全失業率(%)	21374	5.653	0.819	5015	7.668	1.635
主要道路塗装率(%)	21374	99.800	1.006	5015	99.940	0.418
病院数(院)	21374	4.268	2.863	5015	6.123	2.362
神奈川ダミー	21374	0.327	0.469			

(注) 基礎統計量の読み方は、表 2-1 の注釈を参照のこと。

表 6-2 推定結果

変数	東京・神奈川		大阪	
	係数	t値	係数	t値
ln(専有面積)	0.259	17.59**	0.102	4.02**
ln(管理費)	0.046	7.62**	0.020	3.37**
ln(築年数)	-0.257	-44.94**	-0.359	-46.16**
ln(所在階比率)	0.053	11.28**	0.028	6.32**
ln(最寄駅までの徒歩時間)	-0.123	-30.87**	-0.096	-21.05**
ln(CBDまでの距離)	-0.180	-41.9**	-0.114	-17.37**
ln(CBDまでの距離) × 神奈川ダミー	0.150	345.13**		
ln(定期割引率)	0.167	6.2**	0.013	0.41
ln(CBDまでの速さ)	0.117	11.29**	0.010	0.55
ln(8時台便数)	0.012	5.44**	0.053	7.29**
複数路線ダミー	0.113	15.52**	0.052	6.6**
乗り換えダミー	-0.056	-8.14**	-0.087	-12.04**
ln(CBDの課税対象所得)	0.104	10.66**		
管理委託ダミー	0.024	1.94*	0.143	7.15**
管理員常駐ダミー	0.138	10.76**	-0.002	-0.17
リフォームダミー	0.021	4.22**	0.042	5.84**
SRC構造ダミー	0.792	3.76**	0.038	4.02**
SRC構造ダミー × ln(築年数)	-0.058	-4.05**		
SRC構造ダミー × 70㎡以上ダミー	-0.054	-4.17**	-0.027	-2.41**
駐車場ダミー	0.073	11.78**	0.059	8.97**
ln(老年人口比率)	-0.838	-21.64**	-0.083	-2.45**
ln(完全失業率)	-0.698	-25.5**	-0.308	-15.36**
ln(主要道路塗装率)	4.059	15.62**	6.267	9.12**
ln(病院数)	0.112	9.51**	0.005	0.41
定数項	-13.481	-11.34**	-24.004	-7.53**
決定係数	0.861		0.718	
標本数	21373		5015	

**、*はそれぞれ5%、10%有意水準を示す。

(注)推定結果の読み方は、表 2-2 の注釈を参照のこと。

7. アンケート調査による不動産投資分析

以下は、アンケートの個票を用いて不動産投資行動を分析する。アンケートの集計から投資分析をするとサンプリングバイアスをそのまま集計してしまい、統計的に意味が無い。下記のように様々な変数をコントロールして推定し、地域別・世帯主体別に積み上げる必要がある。

表 7-1 は上記アンケートを基に不動産投資確率をプロビット分析した推定結果である。ここでは、問 24 の 5 「賃貸住宅経営していない」以外を選択する確率を被説明変数としている。

これをみると、世帯主年齢や収入、貯蓄額が有意に効いており理論と整合的であることがわかる。地域別には九州や大阪圏が高いことがわかる。職業をみると、農林漁業や自営業ではそれほど有意に高くなっていないことがわかる。

表 7-1 不動産投資確率推定結果

	不動産投資確率	
	係数	t値
世帯主年齢*	0.520	3.199**
世帯年収*	0.440	7.369**
世帯貯蓄額*	0.031	2.679**
北海道	0.120	0.583
1都3県	0.147	1.399
2府1県	0.228	1.833*
東北	-0.004	-0.025
九州	0.264	1.905*
中国	0.245	1.491
四国	-0.144	-0.53
公務員・非営利団体職員	-0.364	-1.973**
会社・団体の経営者・役員	0.209	1.264
会社員（給与所得者）	-0.376	-3.221**
教職員	-0.353	-1.193
医師・医療技術士・医療関係者	-0.239	-1.052
自営業	0.026	0.181
農林漁業	0.254	0.625
その他自由業（フリーター含む）	-0.376	-1.759*
専業主婦（主夫）	-0.318	-2.198**
兼業・有職主婦（主夫）	-0.314	-1.232
定数項	-6.589	-8.763**
標本数	3,637	
Adjusted R-squared	0.041173	

(注) 推定結果の読み方は、表 2-2 の注釈を参照のこと。

「賃貸住宅市場の現況と中長期見通し」に関する
調査研究[報告書]

平成 26 年 3 月

研究主体：一般財団法人 住宅改良開発公社
〒102-0076
東京都千代田区五番町 14 番地 1
国際中正会館ビル3階

受託：株式会社 ニッセイ基礎研究所
〒102-0073
東京都千代田区九段北 4-1-7
