

都区部におけるシェア住居の実態と動向に関する研究

Study on the actual condition and a trend of share dwelling in Tokyo

学籍番号 47116737
氏名 坂巻 裕太 (Yuta, Sakamaki)
指導教員 浅見 泰司 教授

1. 研究背景と目的

現在日本では、単身者増加、住宅ストック増加、コミュニティの希薄化が進行している。これらの解決策の一つとして近年、シェア住居という住居形態が注目されている。ここではシェア住居=キッチンや風呂、トイレなど何かしらの設備を他人と共有する住居形態と定義する。シェア住居には様々な類型が存在し(表 1)、本研究ではその中でも近年急増しており、主に業者が運営するシェア住居(表 1 でゲストハウスに該当)を対象とし、データを基に定量的な分析を行うことで、シェア住居施策の一助になり得る指標を算出することを目的とする。

表 1:シェア居住の類型¹⁾

類型	特徴
ルームシェア	1つの住戸に血縁関係のない人々が同居をする住まい。一室に複数名で居住している場合も見られる。
ハウスシェア	ルームシェアと同様な空間構成や利用等をしているが、一軒家になるとシェアハウス、シェアードハウス、シェアハウスと呼ばれる。
ゲストハウス	主に業者が経営または管理しており、家具、家電、日常生活における備品が付属している。また、共用空間の清掃等は自主管理でない場合が多い。規模は2室以上で、最大100人以上の居住者が共同生活をしている。
ミングル	友人2人(同性)が半共同生活する住まい。台所や風呂等は共同利用する。

2. シェア住居市場動向調査

本研究では、シェア住居の物件検索サービスを提供しているサイトの中で最も掲載件数の多い、ひつじ不動産²⁾のデータを基に東京 23 区を対象として調査を行った。

2.1 首都圏におけるシェア住居数推移

1985年から2007年までの、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県における物件数合計の推移を示す。(図 1)シェア住居の数は2000年以降に急増し始め、2007年時点で400物件以上に増えていることが分かる。

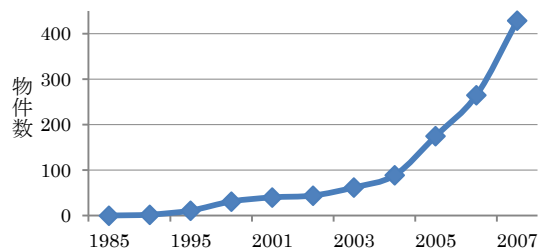


図 1:1985~2007年 物件数推移(関東)

2.2 東京 23 区内におけるシェア住居実態

2012年8月に物件数、部屋数、空室数、家賃を集計した。(表 2) 東京 23 区内だけでも物件数は743と増え続けている。空室率は一般の賃貸住宅の空室率11.80%³⁾と比較して7.06%と低く、シェア住居への需要が依然として高いことが分かる。また家賃平均は60881円であるが、共益費として10000円前後/月が別途かかる事を考慮すると、一般的なワンルームの家賃に比べ格段に安いとは言えず、金銭面以外にシェア住居を選ぶ理由があることを予想できる。

表 2:23 区内におけるシェア住居データ

物件数	部屋数	空室数	空室率	家賃平均
743	7180	507	7.06%	60881円

2.3 入居者の制限に関して

シェア住居には入居者への制限として、制限なしの他に、男性が×、外国人が×、男性および外国人×、女性が×、の5タイプが存在する。これらについて743物件一つ一つについて分類した。(表3)表から分かるように、男性受け入れ拒否の物件は330物件に上り、男性および外国人が×の物件数49も合わせると、シェア住居の半数以上は対象を女性に絞っている事が分かった。また、外国人の男性は、男性×、外国人×、男性および外国人×、の3つの制限に引っ掛かってしまうため、397物件(全体の53.4%)から受け入れを拒否されるという事実が分かった。シェア住居は全体的に空室率が低い事も考慮すると、男性(特に外国人男性)のシェア住居に対する選択肢は決して多いとはいえない状態である。

表3：入居者制限ごとにみる物件数

合計	制限なし	男×	外国人×	男性・外国人×	女×
743	332	330	18	49	14

3. 入居者制限との相関

前項のような入居者制限の明らかな偏りが何故生じているのかについて検証した。その結果、物件規模との間で相関が見られた。(図2) 入居者制限のない状態から男性が×、男性も外国人も×と入居者制限が強くなる(日本人女性しか受け入れなくなる)につれて物件規模が小さくなっていることが分かる。これはシェア住居の大半が既存建物をリノベーションして運営されている事と密接な関係があると考えられる。

一般に、独身寮などの大規模な物件では、水回り等の設備が各階に設置されており、男女でフロア分けして建物を共有すること

が可能である。反対に、戸建て住宅やマンションのような小規模物件では水回りが一か所しかない場合が多く、入居者同士の距離も近くなるため、男女での共有は困難になる。従って外国人や男性をNGにすることで女性にとって安心できるように設定されていると考えられる。また貸主としては大規模物件で入居者制限を設けてしまうと空室を埋めるのが困難になるが小規模物件であれば入居者制限を設けたとしても埋めるのが容易というのも考えられる。

ここで一点気になるのが入居者制限ごとに大きくバラつきのある空室率である。シェア住居全体での空室率が7.06%であるのに対し、男性×の物件では8.98%、男性および外国人×の物件では10.25%と高い数値を示している。(表4) また、反対に女性NGの物件は14物件しかないものの、空室率は2.53%と非常に低い値を示していた。このことから、現在のシェア住居は先程の物件規模等の理由も含めターゲットを主に女性に絞っている状態であるが、女性に絞った物件は既に飽和状態にある(少なくとも近づいている)可能性が高いと言える。

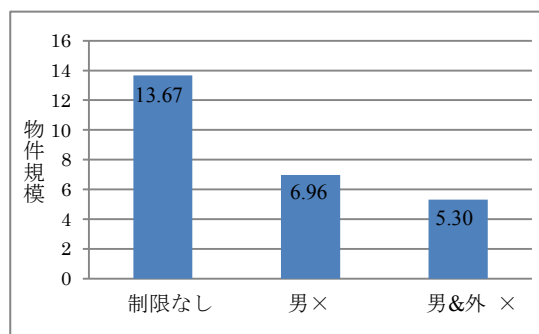


図2：入居者制限と物件規模の相関

表4：入居者制限ごとにみる空室率

	制限なし	男×	男性 外国人×	女×
空室率	6.25%	8.98%	10.25%	2.53%

4. 入居者を女性に絞ることによる効用

前項では、半数以上の物件で入居者を女性に絞っている理由を明らかにしたが、本項では入居者を女性に絞ることによる効用を、統計的手法を用い定量的に算出する。

4.1 モデルの作成

前項で、入居者制限が厳しくなるに従って空室率が高くなっている事実に触れた。このことから、シェア住居において男性を受け入れる(両性用にすること)の効用と、男性を受け入れない(女性用にすること)の効用がそれぞれの空室率に表れていると考え、以下のモデル(1)を作成した。

$$\begin{aligned}
 & \left(\text{両性用物件の家賃} - \text{減価償却費用} \right. \\
 & \quad \left. - \text{管理費用} - \text{両性用の追加経費} \right) \\
 & \quad \times (1 - \text{両性用物件の空室率}) \\
 = & \left(\text{女性用物件の家賃} - \text{減価償却費用} \right. \\
 & \quad \left. - \text{管理費用} \right) \\
 & \quad \times (1 - \text{女性用物件の空室率}) \dots (1)
 \end{aligned}$$

減価償却費用に関しては、データ基のウェブサイトから建物構造、築年数、建物購入費用のデータを入手することが不可能であったため、減価償却費用+管理費用を家賃の15%として設定する。また両性用物件および女性用物件の空室率は以下の表5の値を用いる。これらを代入し、(1)式を女性に絞る効用について変形した式が(2)となる。

$$\begin{aligned}
 & \text{女性に絞る効用} = \\
 & = 0.85 \times (\text{両性用家賃} - \frac{0.909}{0.940} \text{女性用家賃}) \quad (2)
 \end{aligned}$$

表5: 男受け入れ可否の空室率

	両性用			女性用			
	制限なし	女	外	男	男&外		
空室率 %	6.25	2.53	2.59	6.01	8.98	10.25	9.11

4.2 家賃予測式の作成

(2)式に当てはめる両性・女性用の家賃予測式を作成するため、重回帰分析を行う。用いる変数を表6に、結果を表7に示す。この結果から作成した予測式が(3)(4)である。両者とも一般の賃貸住宅と同様に広さ、所在階などに比例して家賃が高くなる傾向にあるが、2人入居の可否において係数の符号が異なっている。両者における違いについては判別分析を用いて次項で説明する。

表6: 説明変数データ

被説明変数	賃料
説明変数	①部屋の広さ
	②階数
	③最寄駅から物件への徒歩移動距離
	④最寄駅から東京・渋谷・新宿駅への電車移動距離
	⑤物件規模
	⑥日当たり
	⑦設備のスペック
	⑧2人入居の可否
	⑨23区ダミー

表7: 重回帰分析結果

両性用

R	R2	調整済み R2 乗	推定値の標準誤差
0.728	0.530	0.528	10292.143

女性用

R	R2	調整済み R2 乗	推定値の標準誤差
0.776	0.603	0.598	7510.385

$$\text{両性用物件の家賃} = (3) \quad \text{女性用物件の家賃} = (4)$$

$$\begin{aligned}
 & \left(\begin{aligned}
 & \text{定数 } 53596.587 \\
 & + \text{広さ} \times 2964.530 \\
 & + \text{階数} \times 918.094 \\
 & + \text{日当たり} \times 2515.147 \\
 & + 2 \text{人入居} \times -920.977 \\
 & + \text{徒歩時間} \times -507.792 \\
 & + 3 \text{駅時間} \times -78.144 \\
 & + \text{物件規模} \times 14.427 \\
 & + \text{設備} \times 1881.617 \\
 & + 72.62813 (23 \text{区係数})
 \end{aligned} \right) \quad \left(\begin{aligned}
 & \text{定数 } 60742.441 \\
 & + \text{広さ} \times 3198.015 \\
 & + \text{階数} \times 1085.801 \\
 & + \text{日当たり} \times 1879.984 \\
 & + 2 \text{人入居} \times 679.222 \\
 & + \text{徒歩時間} \times -320.249 \\
 & + 3 \text{駅時間} \times -134.376 \\
 & + \text{物件規模} \times 22.387 \\
 & + \text{設備} \times 544.755 \\
 & - 3760.74 (23 \text{区係数})
 \end{aligned} \right)
 \end{aligned}$$

4.3 判別分析による調査

本項では、(2)のモデルには用いないが、両性用・女性用物件における違いを明らかにするため判別分析を行う。両性用=1、女性用=0 とカテゴライズし、どのような変数が 1or0 の違いに影響するかを求める。結果を以下に示す。正準相関、Wilks のλ値などから当てはまりが良いとは言えないが、女性用物件の特徴として以下が考えられる。女性用物件の特徴…日当たり・都心へのアクセスが良い、2 人入居不可、面積当たりの賃料が高い、物件規模が小さい。

固有値

関数	固有値	分散の %	累積 %	正準相関
1	0.185	100.000	100.000	0.395

Wilks のλ

関数の検定	Wilks のλ	カイ2乗	自由度	有意確率
1	0.8442	1308.71	8	3.08E-277

正準判別関数係数

	関数
	1
広さ当たり家賃	-0.24936
日当たり	-0.24335
部屋数(物件規模)	0.73217
2人入居	0.55537
3駅へのアクセス	0.19580
階数	0.08960
設備スペック	0.05224
最寄駅から徒歩	0.01166

グループ重心

女性専用 か否か	関数
	1
女性用物件	-0.589344
両性用物件	0.3129869

4.4 効用の算出

本項では、4.1 で作成したモデルに 4.2 で作成した家賃予測式を当てはめ、入居者を女性に絞る効用を定量的に算出する。

(3)(4)式を(2)式に当てはめた結果は以下の(5)式になる。この式に、23 区内における各変数の平均値を代入すると、

女性に絞る効用=+1287.858 円/月・人という結果が算出された。つまり現状、シェア住居において入居者を女性に絞ることは、

ある程度プラスの効用が見込まれ、その効用を賃料に換算し定量的に求めると、約 1288 円であることが明らかになった。

$$\text{女性に絞る効用} = \begin{pmatrix} -4372.047329 \text{ (定数)} \\ + \text{部屋の広さ} \times -108.858 \\ + \text{階数} \times -112.128 \\ + \text{日当たりダミー} \times 592.563 \\ + \text{2人入居可否ダミー} \times -1341.139 \\ + \text{最寄から徒歩} \times -168.385 \\ + \text{最寄から主要3駅} \times 44.033 \\ + \text{物件規模} \times -6.139 \\ + \text{設備スペック} \times 1151.596 \\ + \text{3152.99(23区係数)} \times 1243.957 \end{pmatrix} \quad (5)$$

5. まとめ

本研究では、東京 23 区のシェア住居を対象として、データを基に統計的手法を用いることでシェア住居の実態を調査した。現在増加し続けているシェア住居の大半はターゲットを女性に絞っており、そのように入居者制限に偏りが生じている理由を明らかにした。また、入居者を女性に絞ることによる効用を定量的に算出した。この数値は、地域によってかなり異なることや、基にした回帰分析の決定係数が高くないことなど、課題はあるが、例えば応用して、この効用がなくなる、つまり入居者を女性に絞る必要がなくなるのは空室率が何%になる時かを求めることができ、あくまで指標の一つとして、シェアハウス施策の一助になり得るのではないだろうか。

参考文献

- 1)木俣賜美,丁志映,小林秀樹:若年単身者向けのシェア住居に関する近年の動向-都心部における単身者向けシェア住居に関する研究(その1)-日本建築学会大会学術講演梗概集,2007年8月
- 2)オシャレオモシロフドウサンメディア ひつじ不動産 <http://www.hituji.jp/>
- 3)TAS 賃貸住宅市場レポート 首都圏版 2012年5月