

2012年度 修士論文

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

坂巻 裕太

Sakamaki, Yuta

東京大学大学院新領域創成科学研究科

社会文化環境学専攻

目次

第 1 章 序論	1
1.1 研究の背景と目的	2
1.2 既往の研究	7
1.3 本研究の位置付け	10
1.4 論文の構成	10
第 2 章 シェア住居の市場動向	12
2.1 序	13
2.2 首都圏におけるシェア住居の物件数推移	13
2.3 東京 23 区内におけるシェア住居の市場動向	15
2.3.1 物件数・部屋数・空室数データ	16
2.3.2 家賃額・共益費データ	20
2.3.3 入居者制限データ	24
2.4 まとめ	27
第 3 章 入居者制限との相関	28
3.1 序	29
3.2 入居者制限との相関	30
3.2.1 家賃額および部屋の広さとの関係	32
3.2.2 地域住民の個人属性との関係	33
3.2.3 物件規模との関係	37
3.3 入居者制限ごとにみる空室率	40
3.4 まとめ	42
第 4 章 入居者を女性に絞ることによる効用の定量的算出	43
4.1 序	44
4.2 モデルの説明	45
4.2.1 均衡式の作成	45
4.2.2 賃料予測式の作成	49
4.2.3 判別分析による調査	58
4.3 算出結果と考察	61
4.4 まとめ	65
第 5 章 まとめと今後の課題	66
5.1 まとめ	67
5.2 今後の課題	68
参考文献	69
謝辞	71

第 1 章

序論

1.1 研究の背景と目的

平成 22 年国勢調査⁽¹⁾によれば、近年日本では、図 1.1 から分かるように、4 人以上の一般世帯数が 1985 年を境に減少している一方で、3 人以下の世帯数は年々増加傾向にある。増加している 3 人以下の世帯のなかでも、1 人世帯の増加率が近年特に顕著であることが図 1.2 から分かる。1980 年に 711 万世帯であった 1 人世帯は、2010 年には 1678 万 5 千世帯と 2.4 倍増加し、一般世帯全体の 32.4%をも占めている。また、平成 20 年における住宅・土地統計調査⁽²⁾によれば、図 1.3 から分かるように、1 世帯当たりの住宅数は 1963 年の 0.97 戸から増加し続け 2008 年では 1.15 戸となっており、図 1.4 に示したよう、空き家数および空き家率に関しても増加傾向にあり、我が国における住宅ストックは年々増加し続けていることが分かる。関東大都市圏における賃貸用もしくは売却用住宅の空き家数に絞ってみても、図 1.5 のようにストック数が年々増加していることが分かる。

このように日本では現在、単身者の増加、住宅ストックの増加という現象が進行しており、これらの解決策の一つとして近年、シェア住居が注目されている。シェア住居とは一般的に、既存の戸建て住宅やマンション、独身寮などを改修し、住居内に含まれるそれぞれの個室を親類関係のない単身者同士が個別で賃借し、リビングや水回り等の設備を共有する住居形態である。本研究ではシェア住居を、「一つの建物内において、リビングや風呂、トイレ、キッチンなど日常生活に不可欠な何かしらの設備を他人と共有する住居形態」と定義する。シェア住居の契約は、賃借人である個人の代表者が一つの物件を賃借し、複数部屋ある個室のうちいくつかの個室を部分的にサブリースする場合や、賃借人同士がインターネットを通じてシェアする仲間を募り、連名で賃借する場合、また専門業者がマンションや戸建て住宅などの既存住宅や、独身寮などを賃借もしくは購入し、それぞれの個室部分について一般の賃貸住宅同様に入居者を募る場合などがある。また稀に、専門業者がシェア専用の住宅を新築するケースも存在する。このようにシェア住居の契約方式や経緯は様々であるが、本研究では、個人間での契約は情報収集が困難であり検討が行いづらいこと、近年シェア住居専門業者の業者数の増加が著しい事などを理由に、業者が専門的に運営管理するシェア住居のみを検討対象とする。

以前、業者が運営管理するシェア住居に住む住人にヒアリングを行ったところ、シェア住居に住むメリットとして、低コスト、機動性の良さ、人との触れ合い、などが挙げられた。コストに関しては風呂やトイレ、キッチンなどの設備を他人と共有することになるので家賃額が一般の賃貸住宅と比較して安い傾向にあり、維持管理費も他の居住者との分担になることから一般賃貸住宅と比較して安く収まる。また機動性の良さについては、シェア住居では家具等の設備が予め備え付けられている場合が比較的多いので、引っ越し等がスムーズに行えるため機動性が良い。また、シェア住居運営業者による一元管理であることから、一般賃貸住宅のように入退去時に個室部分の賃貸借契約の他、水道、ガス、電気、インターネットなどそれぞれの契約を分けて行う必要がなく、それらとは業者が一括で契約しており、入居者は業者との賃貸借契約のみでスムーズに入退去が行えるケースが多い。そのため機動性が良いとも言える。低コスト、機動性の良さ、の他に挙げられた、人との触れ合いというメリットは様々であり、外国人であれば日本人と触れ合う中で日本文化を学ぶ、日本語の勉強になる、といったメリットがあり、女性であれば、同じ住居内に顔見知りがいるという安心感、防犯上のメリットがある。また、毎日職場と家の往復という生活を送る人にとって、こうした新たなコミュニティが出来ることで、日常生活に新鮮さが取り込まれることをメリットと感じている人もいた。このようにシェア住居には、低コスト、機動性の良さといったメリットだけでなく、人々に新たなコミュニティを提供するというメリットもあり、単身者の増加や住宅ストックの増加に対する解決策だけでなく、現在日本で懸念されているコミュニティの希薄化という問題の解決の一助にもなり得るだろう。

以上のように、様々なメリットがあり近年注目されているシェア住居であるが、知名度が増えるのに従い、シェア住居に関する研究も行われてきている。シェア住居という、日本ではまだ新しいライフスタイルに関する既存研究では、主にアンケートやヒアリングを通じ入居者から情報を得るという方法で研究が行われており、入居者の属性、行動や感覚に関する実態把握など、質的な情報は徐々に解明されてきた。従って本研究では、入居者に対するアンケートやヒアリングではなく、このシェア住居そのものについて、データを基に統計的手法を用い、シェア住居施策の一助となり得るよう、定量的な分析を行っていくことを目的とする。

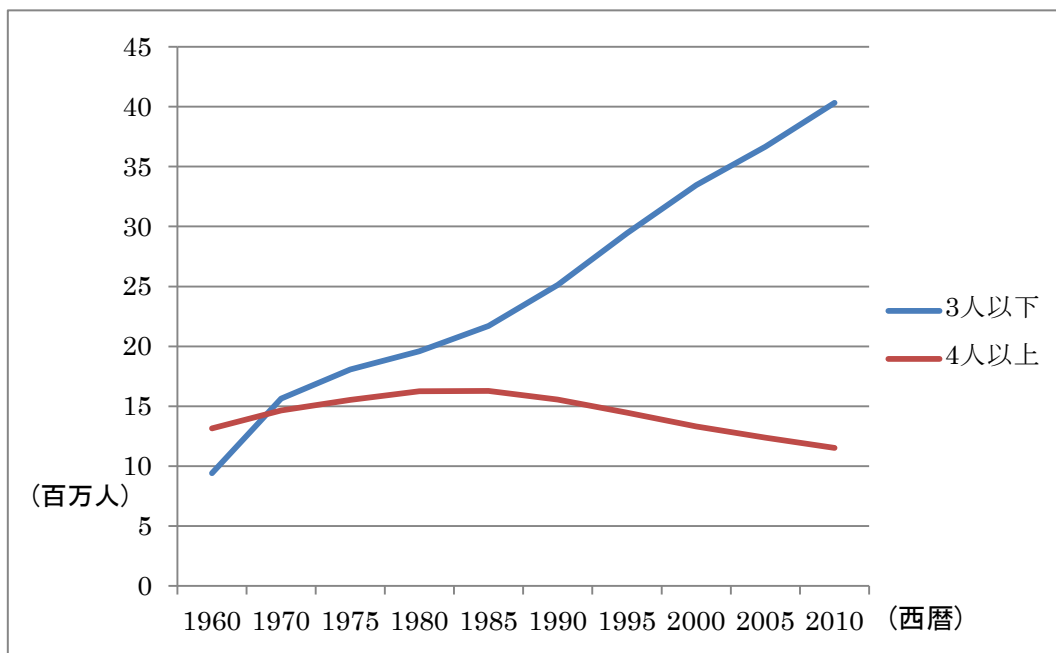


図 1.1: 1960 年~2010 年の一般世帯数推移

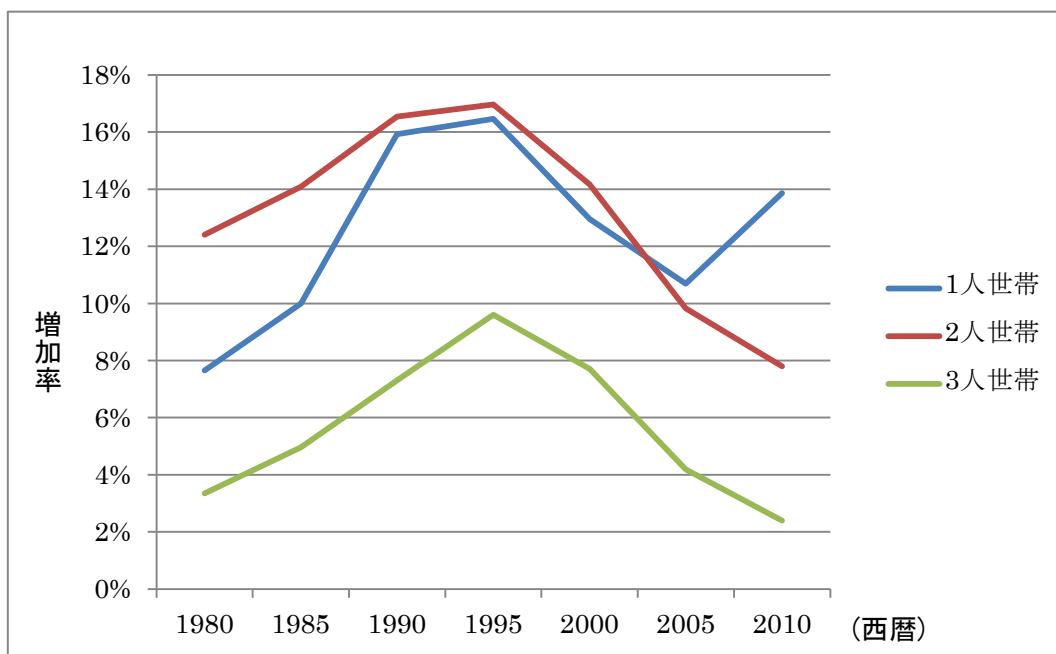


図 1.2: 1980 年~2010 年の世帯数増加率

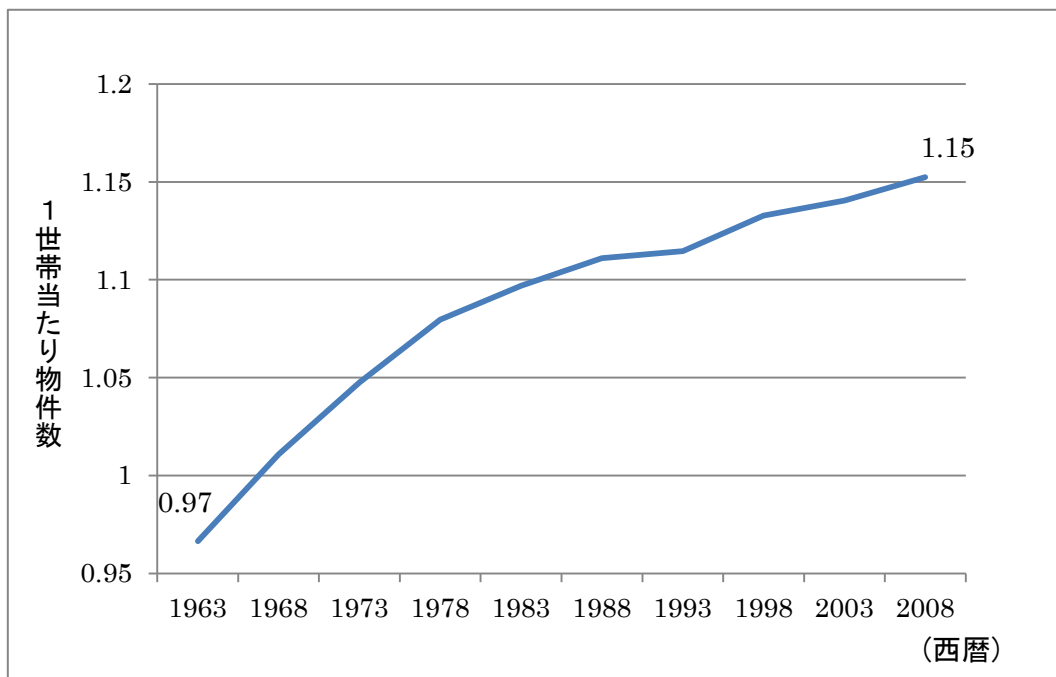


図 1.3: 1963 年~2008 年の 1 世帯当たりの物件数推移

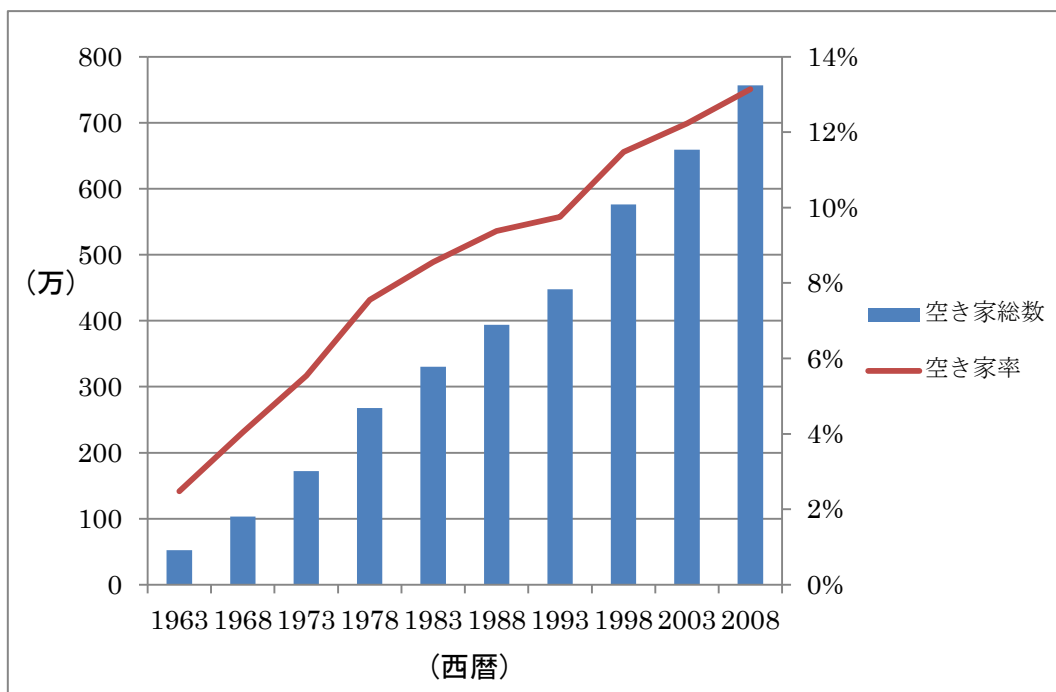


図 1.4: 1963 年~2008 年の空き家数および空き家率 (全国)

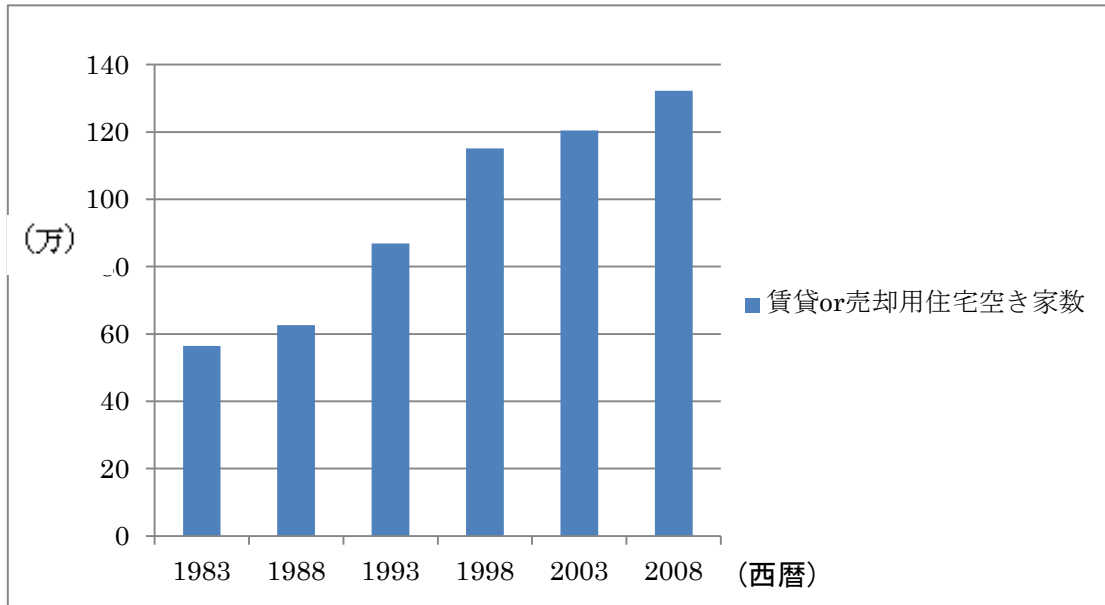


図 1.5: 関東大都市圏における賃貸用 or 売却用住宅の空き家数

1.2 既往の研究

1.1 項で述べたように、シェア住居に関する論文は現在まで、主に居住者に対するアンケートやヒアリングを用いて研究が行われてきた。

丁・小林ら⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾は、シェア居住*1の類型と特徴を示し(表 1.1)、居住者の基本属性調査及び居住者と大家へのヒアリング調査を基に、シェア居住の居住実態を明らかにした。尚、本研究(都区部におけるシェア住居の実態と動向に関する研究)で検討対象としているシェア住居とは、表 1.1 の類型でいうゲストハウスに該当する。丁・小林らは、シェア居住者の基本属性として、20 歳代が最も多く、30 歳代が次いで多いこと、居住者の多くは定職と呼べる職業に就いており、必ずしも居住者は収入不安定層ばかりでないこと、性別に関しては女性が居住者の 6 割を占めていること等を示した。また、入居理由としては経済性や、都心へのアクセスが良いという立地、そして共同生活による楽しさ、が多くを占めることを明らかにした。大家に対するヒアリング調査からは、大家本人またはその家族が海外でシェア居住を経験している例が多くみられ、共用空間での交流や経済性等を評価したことから日本での実現を目指したことが伺える。また物件については新築による実現事例は少なく、10 人以下の物件では民家を活用し、11 人以上の大規模物件では空きビルや社員寮等の活用が多い事を示した。アンケートにより、10 人以下の小規模タイプが居住者間のコミュニケーションが取りやすい適正規模であることを示した。このように大都市を中心に増加しているシェア居住は、若年単身者にとって一時的なホテル代わりの受け皿としてだけでなく、賃貸アパートと比較して経済的かつ人との触れ合いがある住居として位置づけられており、供給側からは既存ストックの活用策として位置づけられ、今後、居住スタイルの一つとして確立されていくことを示唆した。また、シェア居住により、住まいの選択肢が広がり、単身者の様々なライフスタイルを実現できることや、借り手のつきにくい住宅や個室単位の賃貸でも需要があることからファミリー向け住宅ストックを利用したシェア居住が普及しつつあり、今後、ワンルームマンションを増やさずに単身者の都心居住の需要にこたえられる可能性があることを示唆した。

*1：既往研究では主に、居住形態を意味する用語として「シェア居住」を用いているが、本研究ではシェアに用いる物件を意味する「シェア住居」という用語を用いている。

飯田・藤田・初見ら⁽⁷⁾⁽⁸⁾は、入居者へのヒアリング調査や住居の実測調査を通じて、居住空間の使われ方を明らかにし類型化を行った。そして、住居の積層数が多くなるほど、各個人スペースの独立性は高まり、居住者数が多いほど、各個人スペースの独立性に差異が生じていることを示した。また、シェア居住者が住まいに求めている要素として、以下の6つの項目を抽出した。

- ①Shelter：個人生活を維持するための一人の居場所
- ②HOME：居住者が安心して集まる共有空間
- ③SOHO：住居内で仕事/作業のできる環境
- ④Guest room：大人数の来訪者に対応でき居住者と自然な交流が発生する場
- ⑤Workshop：改装やイベントを共に行う活動拠点
- ⑥Satellite：住居での滞在時間が短い外部からの中継点

これら6つの要素の重要度の比率により、シェア居住者は立地・居住空間・居住メンバー・生活スタイルを選択していると示唆した。

シェア住居検索サイトの中で物件掲載数の最も多い、ひつじ不動産⁽⁹⁾は、蓄積データの統計的处理、居住者やシェア住居運営事業者に対するアンケートや独自の調査を通じ、入居者や事業者の属性や居住実態等、細部について明らかにしている。2007年の調査時点において、関東の中でも東京都内を中心にシェア住居の増加が著しく、増加している居室の多くはドミトリー*2ではなく個室タイプであり、都外では大型物件が目立ち、局地的にシェア住居のベッド数密度が高まっている地域も存在することを明らかにした。入居者については、日本人女性の比率が最も高く、年齢構成においても20代後半の社会人が最多である。また、全体に占める外国人入居者の割合は3割程度となっているが、外国人の入居は特定のシェア住居に集中している場合が多く、そういった物件を除外した場合、さらに比率が下がる事が予想されると示唆した。入居者アンケートでは約7割の入居者がシェア住居生活を「とても楽しい/まあまあ楽しい」と回答した。運営事業者の多くはシェア住居事業の拡大意欲を持っており、その主要な入居者として、最も層の厚い日本人女性が想定されている。物件作りにおいては内装デザインを重視する声が多くなっており、デザイン物件の供給増に対する関心が高まっていることを示唆した。

*2: ドミトリーとは1部屋内に複数のベッドが設置されている相部屋形式の部屋を指す。

表 1.1: シェア住居の種類と特徴

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。 LDKや風呂、トイレなどを共同利用し規模は多くても5室程度。
シェアハウス	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、ハウスシェアと呼ばれる。
ゲストハウス	主に業者が専門的に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、最小5人以上、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。 個室は鍵がかかり、台所や風呂等は共同利用する。光熱費や共同利用する備品等は居住者で折半することになる。
ハウスシェアリング	都市再生機構が行っているルームシェアのタイプ。 比較的回転率や空き家率の多いところのファミリー世帯向けの住戸を単身者らに賃貸している。
コレクティブハウス	それぞれがキッチン・風呂・トイレ完備の独立した住居を持ち、大きなLDK・菜園テラス・工作ルームなど日常生活に使える+αの空間を共有する居住形態。運営は住民の話し合いによって行われている。

項目		ルームシェア	シェアハウス	ミングル	ゲストハウス	
利用 住宅	既存	集合住宅の1住戸	○	×	×	×
		戸建て住宅	×	○	×	○
		社宅・寮	×	×	×	○
		雑居ビル	×	×	×	○
	新築	シェア居住用住宅	×	×	○	×
定員規模		約2~4人	約4~8人	2人	約5~120人	
家賃の目安		約4~5万	約4.4~5.5万	約6~7万	約5~6万	
ドミトリー家賃目安		ドミトリーなし			約3~3.5万	
契約期間		1年または2年			1ヶ月	
共同空間備品		持参			付属	
共同空間管理		自主管理			事業者管理	

1.3 本研究の位置付け

1.2 項で述べたように、既往研究では主に、シェア住居への入居者や運業者に対するアンケートやヒアリングを通じて調査が行われており、居住者の属性や行動実態という部分に関しては多くが明らかになってきている。本研究ではアンケートやヒアリングという方法ではなく、データを基に、主に統計的手法を用いて、よりマクロな視点からシェア住居の実態を定量的に明らかにする。

1.4 論文の構成

本論文は全 5 章から構成されている。以下に、各章の研究内容の概要と特徴を示す。

第 1 章、すなわち本章では、本研究の背景と目的について述べると共に、関連する既往の研究を整理し、本研究の位置付けを明確にする。

第 2 章では、まず 2007 年時点での首都圏におけるシェア住居の市場動向を示した上で、2012 年時点での東京 23 区におけるシェア住居の市場動向と実態を明らかにする。シェア住居検索サイトである、ひつじ不動産⁽¹⁰⁾に掲載されている物件データから、物件数・部屋数・空室数を抽出し、空室率を算出することで、シェア住居がどれだけ増加してきており、どれほどの需要が存在しているのか、現在の市場動向を明らかにする。次に、家賃額・共益費額のデータを整理し、地域ごとに一般の賃貸住宅の家賃額と比較することで、シェア住居への入居理由の 1 つである経済性とはどれほどのメリットがあるのか考察する。そしてシェア住居における入居者への制限に関するデータを抽出し、入居者制限には偏りが生じており、シェア住居の大半はターゲットを日本人女性に絞っていることを明らかにする。

第 3 章では、入居者の制限に偏りが生じている理由について明らかにする。家賃額および部屋の広さとの関係、地域住民の個人属性との関係、物件規模との関係を分析し、最終的に入居者制限は物件規模との間に相関があることを示す。そして入居者制限ごとに空室率を算出し、現状から考えられる今後の動向について示唆する。

第4章では、シェア住居において入居者を女性に絞ることによる効用を定量的に算出する。男性を入居者として受け入れることの効用と、入居者を女性に絞ることの効用が、それぞれその空室率に表されていると考え、入居者を女性に絞ることによる効用を算出するモデルを作成する。そしてモデルに用いるそれぞれの家賃予測式を作成するため、23区に所在する7735部屋を対象に重回帰分析を行う。また、それと同時に、モデル作成には用いないものの、男性受け入れ可能な物件と、女性のみ受け入れ可能な物件との違いにはどのような要因が影響しているか、判別分析を行うことで明らかにする。そして、作成した賃料予測式をモデルに組み込み、入居者を女性に絞ることによる効用を具体的に算出する。最後に、効用を算出することがシェア住居施策においてどのように貢献できるのか、研究の意義について述べる。

第5章では、結論を述べ、本研究で得られた成果について要訳し、本研究に対する今後の課題について述べる。

第2章

シェア住居の市場動向

2.1 序

本章では、シェア住居の市場動向についてデータを用いて述べる。

2.2 項で、1985 年から 2007 年までににおける首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)に所在するシェア住居の物件数推移を示し、どれだけシェア住居が増加してきたかを述べる。またその背景について示唆する。

2.3 項では、独自に調査を行った結果を示す。まず、2012 年 8 月時点における東京 23 区内に所在するシェア住居の物件数、部屋数、空室数、空室率のデータを示す。次に、シェア住居の家賃、共益費のデータを示し、一般の賃貸住宅(ワンルームタイプ)と比較検討を行う。そして、シェア住居を賃借する際に設けられている入居条件のうち、入居者への制限について、分類し検討を行う。これらについてデータを基に、区ごとに調査、比較検討を行っていき、シェア住居の増加が全国の中でも特に著しい東京 23 区内のシェア住居について、最新の市場動向を明らかにする

最後に、本章で得られた知見をまとめる。

また、本研究では、2012 年現在、シェア住居の物件検索サービスを提供している web サイトの中で、最も物件掲載件数の多いひつじ不動産⁽¹⁰⁾のデータを基に研究を行う。

2.2 首都圏におけるシェア住居の物件数推移

東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県における 1985 年から 2007 年までの物件数の推移を図 2.1 に示す。図から分かるように、2000 年時点では 50 物件に満たなかったシェア住居は 2004 年頃から急増し始め、2007 年には 400 件を超えていたことが分かる。また 2007 年時点での、地域ごとの物件数を図 2.2 に示す。全体の約 8 割の物件が東京に所在していることが分かる。

シェア住居が急増し始めることとなった理由としては、これらをテーマにしたドラマや漫画が世の中で普及し、シェア住居に対する認知度や関心が向上したことや、入居者の募集手段として利用されるインターネットが発達してきたことなどが考えられる。その他に、新築住宅の供給過多や人口減少といった現象から生じる住宅ストックの増加を背景とし、供給サイドとしても住宅ストックの有効活用の手段の 1 つとして積極的にシェア住居運営を行ってきたことが考えられる。

またシェア住居の大半が東京に集中する理由としては、他産業の集積理由と同様の理由以外に、シェア住居への入居者の入居理由が主に、経済性や立地といった点であることが考えられる。具体的には、他県同様に住宅ストックが増加している東京であっても、他県と比較して一般の賃貸住宅の家賃額は依然として高い額を推移しており、シェア住居なら比較的安い賃料で都心に住めるといった点で、東京が最も経済性および立地というニーズにマッチしているためだと考えられる。

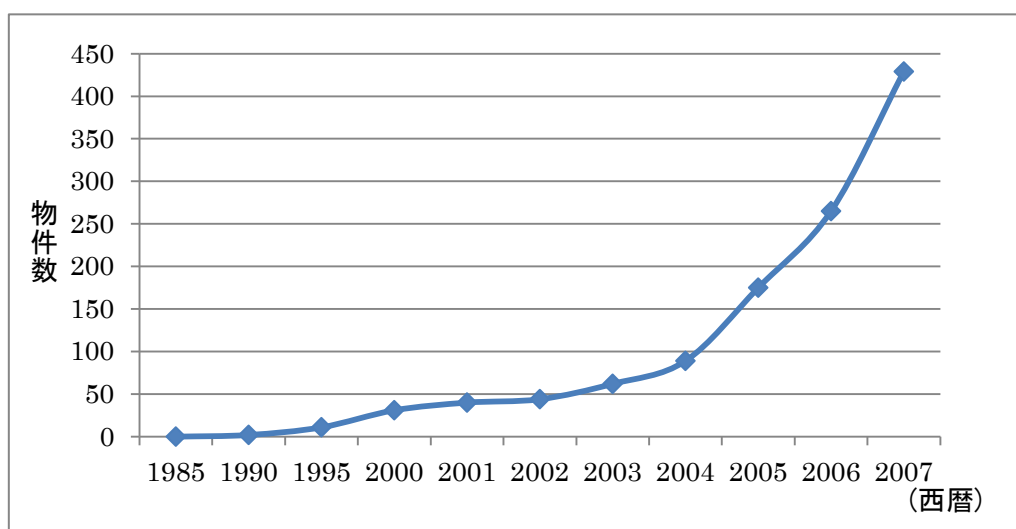


図 2.1: シェア住居物件数推移

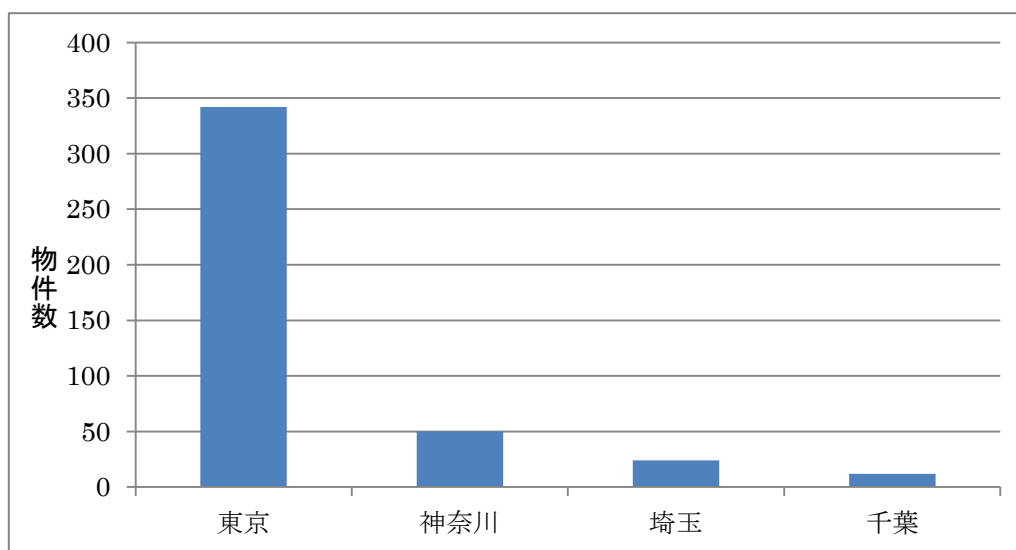


図 2.2: 地域ごとの物件数(2007年時点)

2.3 東京 23 区内におけるシェア住居の市場動向

2012年8月に、シェア住居検索サービスを提供している web サイトである、ひつじ不動産⁽¹⁰⁾のデータをもとに、東京 23 区におけるシェア住居の物件数、部屋数、空室数、家賃額、共益費、入居者制限について調査を行った。現時点で存在するシェア住居検索用サイトの中でも、最も掲載物件数が多い事を理由に、ひつじ不動産⁽¹⁰⁾からデータを取得することとした。ここでいう物件数とは、戸建住宅なら1棟、マンションなら1区画の住居のことを意味しており、部屋数とは、1棟もしくはマンションの1住居内に含まれる個室部分のことを意味している。例えば、物件名の異なる3LDKのマンションが3つあるとすれば、3物件9部屋というように数えることとする。従ってここでいう部屋数には、相部屋形式となるドミトリータイプの部屋はカウントしていない。共益費については、月額0円の場合から月額10000円を超える場合など様々であるが、実費と記載されている物件については、平均値を求める上で便宜上、月額4000円と想定している。また、シェア住居には一般的な賃貸住宅と異なり、入居者制限を設けている場合が多く、男性の受け入れを拒否している物件や、外国人の受け入れを拒否している物件など様々である。入居者制限については、①制限なし ②男性受け入れ拒否 ③外国人受け入れ拒否 ④男性および外国人受け入れ拒否 ⑤女性受け入れ拒否、の5つのパターンが存在する。

これらについてデータを基に、区ごとに調査、比較検討を行っていき、シェア住居の増加が全国の中でも特に著しい東京 23 区内のシェア住居について、最新の市場動向を明らかにする。

2.3.1 物件数・部屋数・空室数データ

表 2.1 に、区ごとにみる物件数、ドミトリーを除く物件数、部屋数、空室数、空室率を示す。また、ここでいう物件数とは、小規模なものではマンションの一区画や戸建て住宅、大規模なものでは独身寮などの建物一棟のことを表しており、部屋数とは、その物件に含まれる個室の数を表しており、部屋数が 1 の物件から 170 を超える物件まで様々である。また表 2.1 には、ドミトリー形式の部屋のみ取り扱っている物件を除いた物件数も示している。ここでいうドミトリーとは、相部屋型の形式のものであり、一室に複数の人々が共同で生活する部屋のことを指す。2 人部屋の場合から 1 部屋に 10 人を超える人々が暮らす場合など、規模は様々であるが、一般的に 1 人用個室と比較して家賃が安い傾向にある。

前項で触れたように、2007 年時点では東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
の物件数が合計で 428 件であったのに対し、表 2.1 から分かるように 2012 年には
東京 23 区内だけでも 743 物件と、今もなおシェア住居は増え続けており、増加
率も著しいことが分かる。図 2.3 に示したように、区ごとにみると世田谷区が
75 物件と最も多くのシェア住居が存在しており、次いで 66 物件の新宿区が多
いことが分かる。千代田区と葛飾区が最も少なく、7 物件のみという結果であっ
た。千代田区はもともと住宅の数自体が少ない事、葛飾区は住宅街としては広
まっているものの、一般的なワンルーム賃貸住宅の家賃額が低いことからシェ
ア住居のニーズが他地域に比べてあまりないことなどが考えられる。また部屋
数については、23 区で合計 7180 部屋があることから、1 物件当たりの平均部屋
数(物件規模)は 10.07 部屋であることが分かる。図 2.4 に 23 区ごとにみる部屋
数(ベッド数)を示す。主要 5 区以外の区において、相対的にみた部屋数が物件数
に比較して伸びていることが分かる。独身寮をコンバージョンして活用されて
いるような大規模な物件が主要 5 区以外の地域に多く所在していることなどが
理由として考えられる。

次に空室数および空室率について見ていく。空室数は23区で合計507部屋であり、空室率については $507 / 7180 = 7.06\%$ であることが分かった。図2.5に23区ごとにみる空室率を示す。23区の中でも山手線の内側の地域など、特に利便性が高いと思われる地域では総じて空室率が低い事が伺える。また、墨田区や練馬区など、突出して空室率が高い地域が存在するが、市場におけるニーズが少ないという理由以外に、墨田区は物件数および部屋数がもともと多くなく、練馬区では物件数は多くないものの部屋数が多いことなどから、調査時点で新規オープンしたばかりの大規模物件がまだ入居者を募集仕切れていなかったという、局所的な理由も考えられる。

2012年5月に発表されたTAS賃貸住宅市場レポート 首都圏版⁽¹¹⁾によると、東京23区における賃貸住宅の空室率は11.80%となっており、この数値と比較するとシェア住居の空室率7.06%は非常に低い値である事が分かる。先程述べたように、近年著しく増加しているシェア住居であるが、依然として空室率は7.06%と低いことから、シェア住居市場には、いまだ多くの需要があると言える。従って今後もしばらくは都心においてシェア住居が増加し続ける事が予想される。

表 2.1： 23 区における物件数・部屋数および空室数

	物件数	物件数 (ドミトリーを除く)	部屋数	空室数	空室率
千代田区	7	7	105	3	2.86%
中央区	11	10	105	4	3.81%
港区	35	34	317	20	6.31%
新宿区	66	61	566	47	8.30%
文京区	29	28	205	9	4.39%
台東区	37	36	404	10	2.48%
墨田区	13	12	129	22	17.05%
江東区	18	18	196	11	5.61%
品川区	25	22	222	11	4.95%
目黒区	25	23	206	8	3.88%
大田区	47	45	517	29	5.61%
世田谷区	75	70	571	29	5.08%
渋谷区	33	32	261	7	2.68%
中野区	46	44	285	29	10.18%
杉並区	58	55	373	33	8.85%
豊島区	52	50	443	30	6.77%
北区	40	40	397	16	4.03%
荒川区	18	18	197	12	6.09%
板橋区	42	42	491	42	8.55%
練馬区	29	29	470	73	15.53%
足立区	11	11	175	14	8.00%
葛飾区	7	7	181	10	5.52%
江戸川区	19	19	364	38	10.44%
23 区合計	743	713	7180	507	7.06%

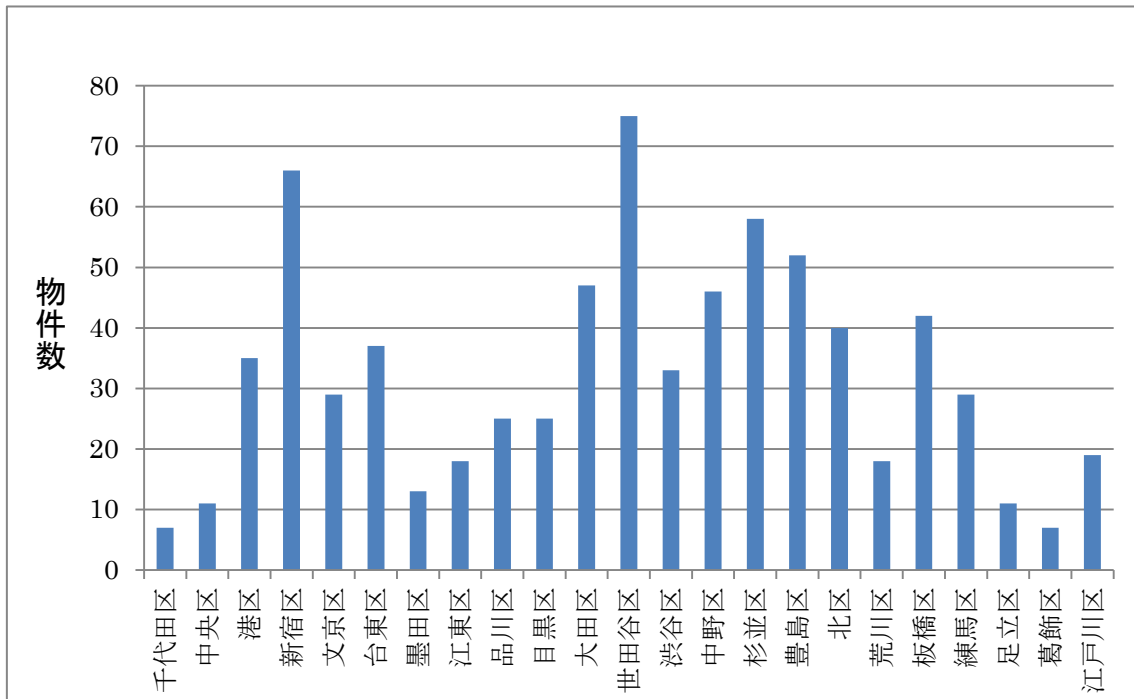


図 2.3: 23 区ごとにみる物件数

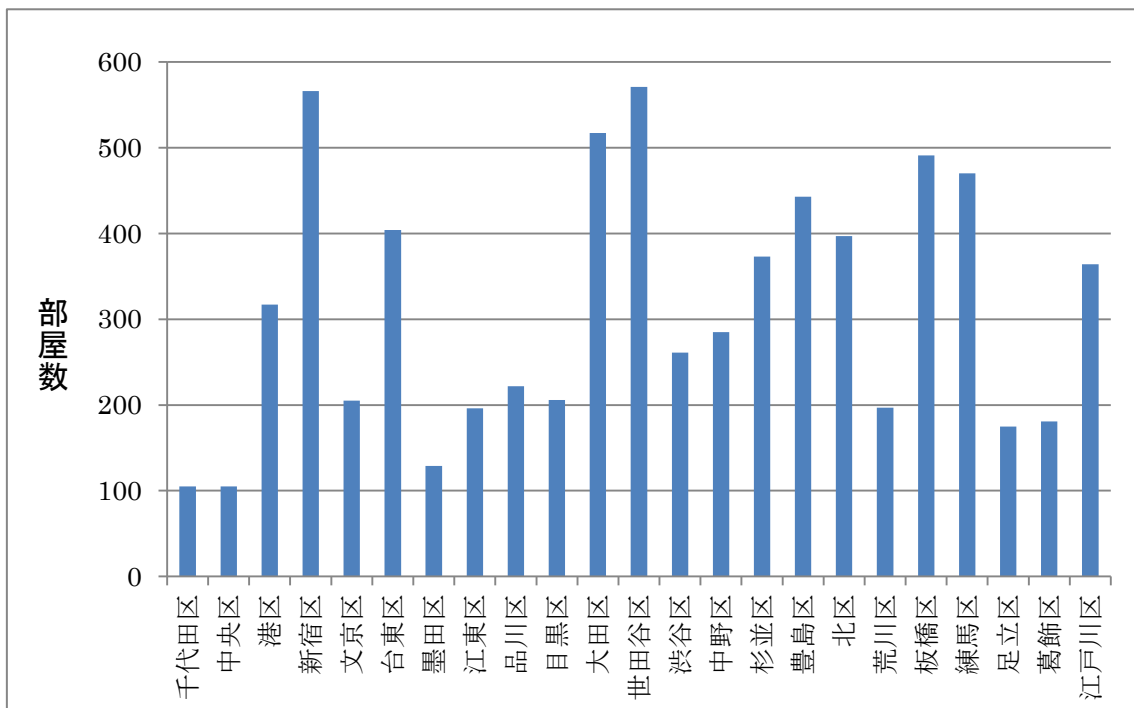


図 2.4: 23 区ごとにみる部屋数

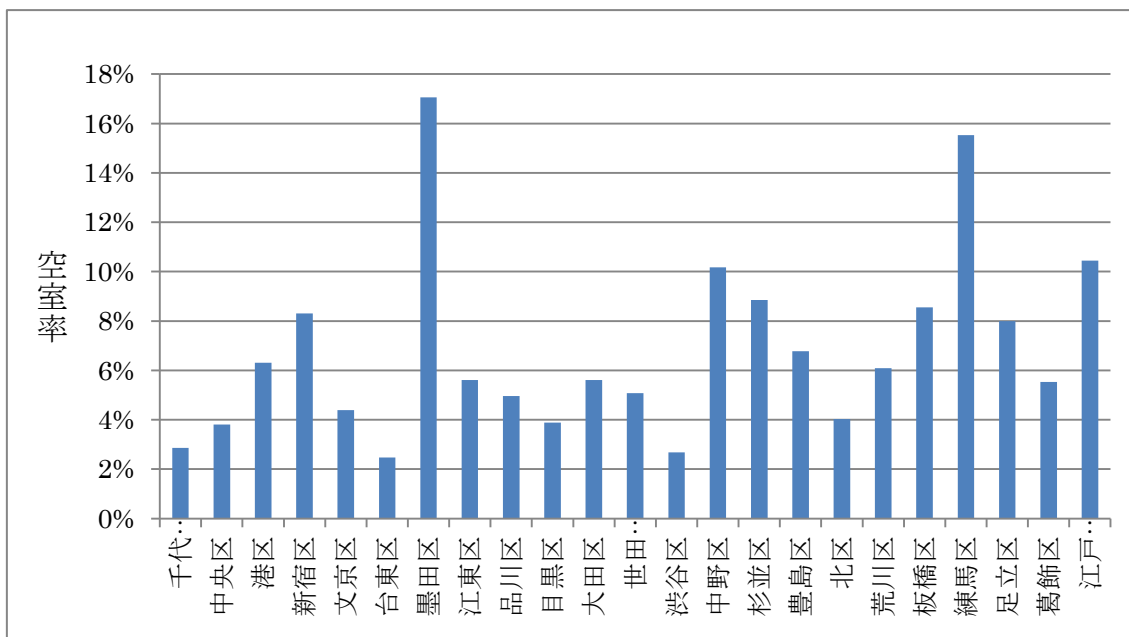


図 2.5: 23 区ごとにみる空室率

2.3.2 家賃額・共益費データ

表 2.2 に、区ごとにみる家賃額、共益費の平均額を示す。また、一般の賃貸住宅の家賃額と比較を行うため、表には同区における一般賃貸住宅(ワンルームタイプ)の家賃平均額も併記している。一般賃貸住宅のデータは、2012 年現在、物件掲載件数が最も多い web サイトである HOME'S⁽¹²⁾のデータを用い、2012 年 8 月に調査を行った。図 2.6 には 23 区ごとにみる家賃額平均値+共益費額平均値を示す。共益費には、水道光熱費やインターネット接続料金等全て込みの物件や、シャワーや洗濯機利用時に都度 100 円かかる物件、光熱費一部実費の物件等、物件によって条件は異なり、共益費の額としては、月額 0 円の物件から月額 10000 円を超える物件まで様々である。また、共益費が実費となっている物件については便宜上、平均値の算定においては共益費額を月額 4000 円として設定した。図 2.7 は、シェア住居の家賃額 (青) と、ワンルームの一般賃貸住宅の家賃額 (赤) を区単位で比較するグラフであり、シェア住居の家賃額が低い順に左から表示している。

表 2.2 から分かるように、23 区全体におけるシェア住居の家賃額の平均は 60317 円であり、一般賃貸住宅のワンルームの家賃平均額 74276 円と比較して約 14000 円割安となっている。また図 2.6 で家賃額+共益費額の合計を区ごとにみると、最も高いのは港区の 86183 円であり、空室率が低い地域同様、山手線の内側など利便性の高い地域では他の地域と比較して家賃が高くなっていることが分かる。反対に、家賃額+共益費額が最も低いのは北区の 60197 円であり、高い地域と比較して 26000 円程度の開きがある。家賃額+共益費額の高低は、一般の賃貸住宅同様、23 区内の中でも都心で利便性が高い場所ほど高額となり、中心からの距離が離れるほど低額となっている。

図 2.7 を見ると、区によってシェア住居と一般賃貸ワンルームとの家賃差額の大小には大きくバラつきがあることが分かる。港区や中央区などでは、シェア住居と一般のワンルームの差額が大きく、約 40000 円の差が生じているのに対し、葛飾区、練馬区、江戸川区、荒川区、中野区、大田区、杉並区、豊島区、世田谷区、などではこの差額が 5000 円前後となっている。図 2.7 から分かるように、一般の賃貸住宅では、23 区の中でも物件の所在する区によって家賃額に相当な差が生じているが、シェア住居の場合は区によって家賃額に差はあるものの、一般の賃貸住宅と比較してその差が小さい事が分かる。家賃平均額 60317 円からあまりぶれることなく、家賃額は平均的に安く収まっている。

上で述べたように、葛飾区、練馬区、江戸川区、荒川区、中野区、大田区、杉並区、豊島区、世田谷区などではシェア住居と一般の賃貸住宅の家賃額の差が少なく、またシェア住居には平均して約 10000 円/月の共益費が必要であることも考慮すると、地域によってはシェア住居と一般賃貸住宅の家賃額+共益費額の差がほぼなく、場合によってはシェア住居の方が高くなる可能性があると言える。一般的に、シェア住居では風呂やトイレ等の水回りの設備が共有となり、一般の賃貸住宅と比較してプライバシーの確保が困難というデメリットが存在している上に、地域や物件によっては一般のワンルーム賃貸物件と比較して月々かかるコストにほぼ差がないにもかかわらず、それでもシェア住居の空室率が総じて現状低い状態に保たれているのは、経済的な側面以外に人々がシェア住居というライフスタイルを選択するメリットを感じている側面があることを示している。

表 2.2: 23 区内シェア住居の家賃額と共益費額

	家賃平均額	共益費平均額	家賃＋共益費	HOME'S ワンルーム賃 貸の家賃平均 額
千代田区	69390	12403	81794	100800
中央区	66500	8958	75458	106000
港区	73725	12458	86183	116100
新宿区	64673	8423	73096	80500
文京区	62343	8689	71033	76300
台東区	61894	10161	72055	79400
墨田区	58061	9704	67765	72500
江東区	62351	9151	71501	76000
品川区	59445	9426	68870	80900
目黒区	69486	10951	80437	86800
大田区	60667	10405	71072	67800
世田谷区	62741	10286	73026	67600
渋谷区	72957	12058	85015	90400
中野区	60445	9924	70369	63500
杉並区	60700	10024	70724	62600
豊島区	61116	9352	70468	64800
北区	50816	9381	60197	61900
荒川区	58033	8224	66257	65600
板橋区	51199	8855	60053	58600
練馬区	55108	9631	64739	57300
足立区	50408	10808	61216	56000
葛飾区	55019	9213	64232	57200
江戸川区	55945	8346	64291	59800
23 区平均	60317	9791	70108	74278

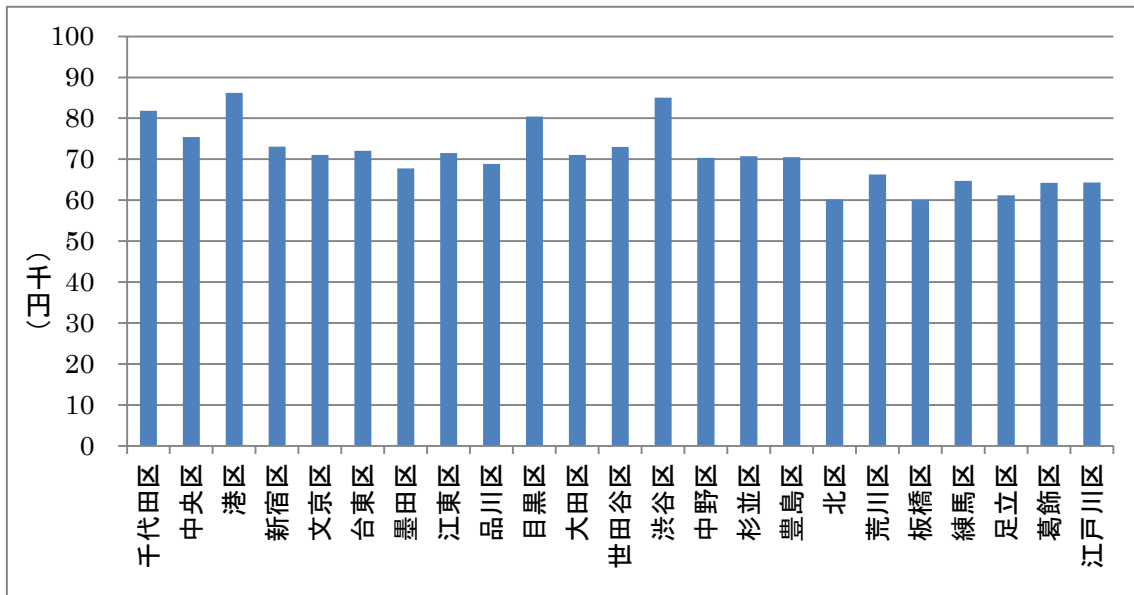


図 2.6: 23 区ごとにみる家賃+共益費額

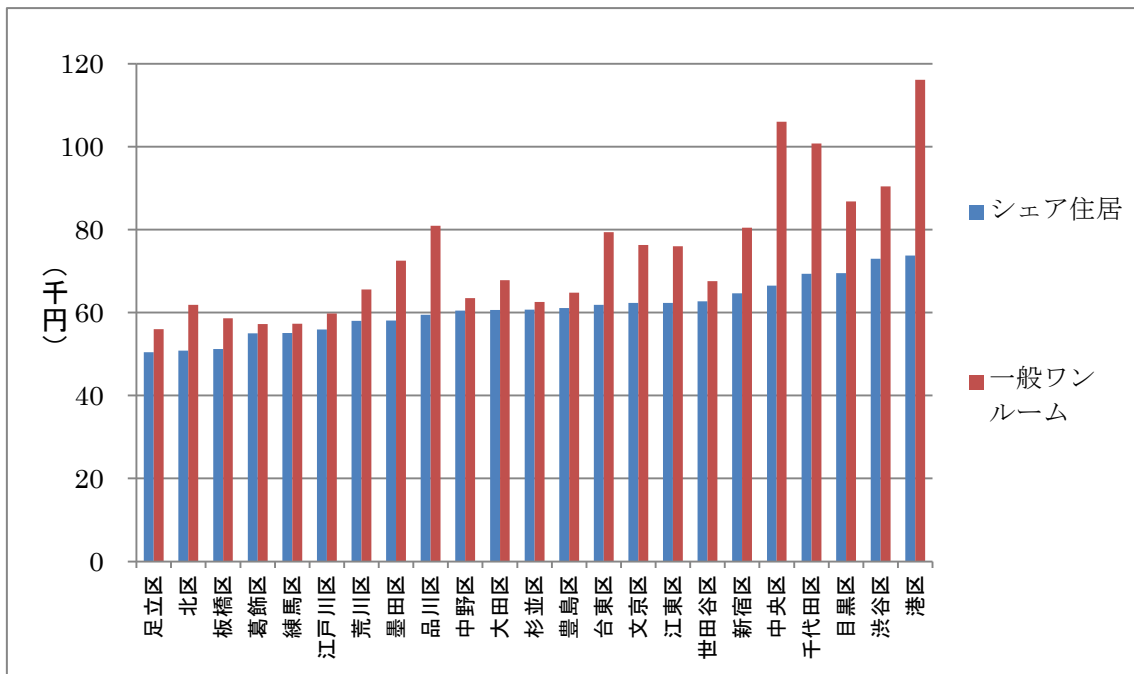


図 2.7: シェア住居と一般賃貸ワンルームの家賃額比較

2.3.3 入居者制限データ

シェア住居は一般的に、入居条件として、身分証明書の有無や連帯保証人の有無などの他に、性別や日本国籍か否かで入居者への制限を設けている場合が多い。具体的には、入居者制限がない場合に加えて、男性の受け入れ拒否（男性が×）、外国人の受け入れ拒否（外国人が×）、男性および外国人ともに受け入れ拒否（男性も外国人も×）、女性の受け入れ拒否（女性が×）、の4つのタイプが存在する。表2.3に、これら入居者制限を区ごとに分類したものを示す。

23区内の全シェア住居、743物件に対し、入居者の制限を設けていないのは332物件である。また男性を受け入れ拒否としている物件は379物件と、制限なしの物件数より多くなっており、全体の半数以上(51%)は男性を受け入れないとしていることが分かった。一方、女性の受け入れを拒否している物件は23区内にたった14物件しかない。以上のことからシェア住居の大半はターゲットを女性に絞っているということが分かる。また、外国人の男性の場合、男性が×、外国人が×の物件両方から受け入れを拒否されるため、最も選択肢が少ない層であると言える。男性もしくは外国人の受け入れを拒否している物件は全体743物件のうち397物件と53.4%をも占める。表2.1で示したように、シェア住居の空室率が低いことも考慮すると、近年シェア住居の物件数が急増しているとはいえ、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言えない状態である。

図2.8に、23区ごとにみる全物件数に対する男性受け入れ拒否の物件の割合を示す。葛飾区、江戸川区、墨田区などでは男性受け入れ拒否の物件の割合が特に低くなっているが、この3区にはシェア住居が20物件以下しか存在していないため、偶然の結果という可能性もある。また、この3区のように他の区と比較して東京23区を中心から離れる地域では、入居者制限を設けてしまうと貸主的に空室を埋めるのが困難になるという理由も考えられる。反対に、男性受け入れ拒否の割合が高い地域をみると、北区や中野区などの例外はあるものの、全体的に表2.2で示したHOME'Sの平均家賃額が高い地域に類似していることが分かる。

表 2.3: 23 区内シェア住居の入居者制限ごと物件数

	入居者制限なし	男性が×	外国人が×	男性も外国人も×	女性が×
千代田区	4	3	0	0	0
中央区	4	7	1	1	0
港区	10	23	4	2	0
新宿区	32	32	5	3	0
文京区	12	15	5	3	0
台東区	20	15	4	3	1
墨田区	8	3	1	0	1
江東区	9	8	2	1	0
品川区	7	17	1	1	1
目黒区	7	17	2	2	1
大田区	30	15	1	0	1
世田谷区	30	43	6	4	0
渋谷区	10	20	2	1	2
中野区	13	32	5	5	1
杉並区	33	23	5	4	1
豊島区	22	27	9	8	2
北区	13	26	4	3	0
荒川区	10	8	1	1	0
板橋区	19	19	6	4	2
練馬区	12	16	2	2	1
足立区	6	5	1	1	0
葛飾区	6	1	0	0	0
江戸川区	15	4	0	0	0
23 区合計	332	379	67	49	14

*23 区の全物件数は 743 物件

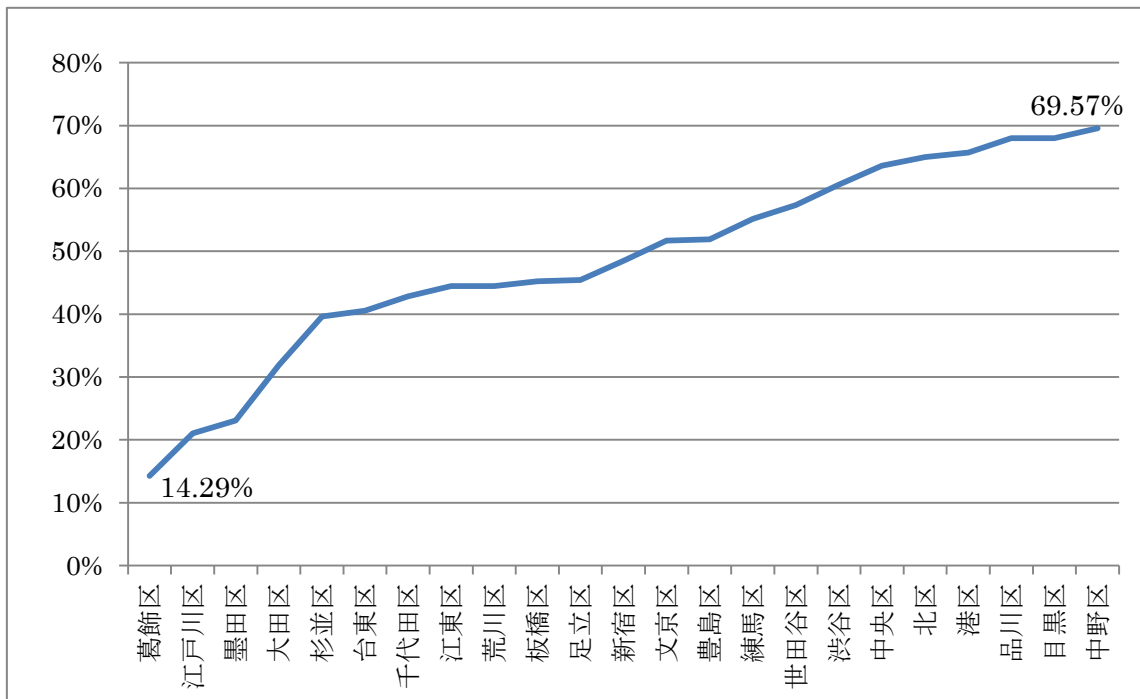


図 2.8: 23 区ごとにみる男性受け入れ拒否の割合

2.4 まとめ

本章では、シェア住居の市場動向についてデータを用いて述べた。本章で得られた知見を以下にまとめる。

- 1985年から2007年にかけて首都圏におけるシェア住居物件数は8倍以上に増えていた。
- 2012年8月現在、東京23区内には743物件のシェア住居が存在し、2007年以降も増加の一途をたどっていることが分かった。
- 2008年8月現在、23区内のシェア住居の空室率は7.06%と、一般の賃貸住宅に比較して低い値となっており、依然として多くの需要があることが分かった。
- 23区内に存在するシェア住居の家賃額の平均は60317円/月であり、共益費の平均は9791円/月であった。一般の賃貸住宅と比較してシェア住居の家賃額は区ごとに大きなバラつきはなく、平均的に安く収まっている。
- 全体(743物件)のうち、半数以上(379物件)が男性受け入れ拒否という入居者制限を設けており、シェア住居の大半はターゲットを女性に絞っていることが分かった。
- 外国人の男性は、男性受け入れ拒否、外国人受け入れ拒否の両制限にあたってしまうため、743物件のうち397もの物件から受け入れ拒否されるという事実が分かった。

第3章

入居者制限との相関

3.1 序

本章では、2章で述べた入居者制限（男性受け入れ拒否、外国人受け入れ拒否など）の偏りが何故生じているのかについて検討を行う。具体的に、前章では、シェア住居の大半は男性を受け入れ拒否としており、ターゲットを主に女性に絞っていることが分かったが、何故そのように入居者制限に偏りが生じるのか、そして何故受け入れ対象を女性に絞っているケースが多いのかについて、データをもとに統計的な調査から検討を行う。

まず 3.2.1 で、入居者制限ごとに家賃額および部屋の広さとの関係を見ていく。次に 3.2.2 で、入居者制限の偏りが、地域に住む住民の個人属性と相関があるのではないかという仮定のもと検討を行う。そして 3.2.3 で、入居者制限と物件規模(1 物件当たりの平均部屋数)の関係を示し、何故東京 23 区内に所在するシェア住居は、入居者制限に偏りが生じており、大半の物件が受け入れ対象を女性に絞っているのかを統計的な見地から明らかにする。

そして 3.3 で、入居者制限と空室数、空室率の間の相関を示し、今後予想できる傾向を示唆する。最後に、本章で得られた知見を 3.4 でまとめる。

3.2 入居者制限との相関

東京 23 区内に所在するシェア住居を対象とし、入居者に対する制限ごとに、物件数、ドミトリーを除いた物件数、部屋数、物件規模(1 物件当たりの平均部屋数)、部屋の広さ、家賃平均、空室数、空室率を分類し、検討を行う。そして、入居者の制限と相関のある要因を明らかにし、何故シェア住居の大半はターゲットを女性に絞っているのか理由を探る。前章同様、本章でも、ひつじ不動産⁽¹⁰⁾のデータをもとに研究を行う。また物件規模とは、1 物件当たりの平均部屋数を示しており、ドミトリー形式の部屋は部屋数としてカウントしないため、物件規模の算定にあたっては、物件規模=部屋数÷ドミトリーを除いた物件数、としている。部屋の広さについては、入手元のデータが平方メートルではなく畳を単位としているため、本研究においても畳単位で扱っている。

表 3.1 に、入居者制限の条件ごとに、物件数、ドミトリーを除いた物件数、部屋数、物件規模、平均部屋面積、家賃平均、空室数、空室率を示す。また表 3.2 に、23 区内におけるシェア住居の、入居者制限ごとの物件数を示す。

表 3.1: 入居者制限ごとにみる物件規模・家賃・部屋面積

	制限なし	女性が×	外国人が×	男性が×	男性も外国人も×
物件数	332	14	18	330	49
物件数(ドミトリー除く)	324	10	18	315	46
部屋数	4430	79	232	2193	244
物件規模 (1 物件当たり 平均部屋数)	13.67	7.90	12.89	6.96	5.30
部屋面積(畳)	6.02	5.54	5.45	5.50	5.96
家賃平均(円/月)	60280	44844	62757	60657	60122
空室数	277	2	6	197	25
空室率	6.25%	2.53%	2.59%	8.98%	10.25%

表 3.2: 23 区内シェア住居の入居者制限ごと物件数

	入居者制限なし	男性が×	外国人が×	男性も外国人も×	女性が×
千代田区	4	3	0	0	0
中央区	4	7	1	1	0
港区	10	23	4	2	0
新宿区	32	32	5	3	0
文京区	12	15	5	3	0
台東区	20	15	4	3	1
墨田区	8	3	1	0	1
江東区	9	8	2	1	0
品川区	7	17	1	1	1
目黒区	7	17	2	2	1
大田区	30	15	1	0	1
世田谷区	30	43	6	4	0
渋谷区	10	20	2	1	2
中野区	13	32	5	5	1
杉並区	33	23	5	4	1
豊島区	22	27	9	8	2
北区	13	26	4	3	0
荒川区	10	8	1	1	0
板橋区	19	19	6	4	2
練馬区	12	16	2	2	1
足立区	6	5	1	1	0
葛飾区	6	1	0	0	0
江戸川区	15	4	0	0	0
23 区合計	332	379	67	49	14

3.2.1 家賃額および部屋の広さとの関係

図 3.1 に、入居者制限ごとにみる家賃額平均および部屋の広さ平均（畳）の関係を示す。グラフの左軸が家賃額を、右軸（第 2 軸）が部屋の広さを示している。図から、男性受け入れ拒否（男性が×）、外国人受け入れ拒否（外国人が×）の物件において、部屋の面積に対する家賃額が高くなっていることが分かる。対日本人、対女性に向けて貸し出されている物件では広さ当たりの家賃額が高いということになる。しかし、男性および外国人の受け入れを拒否している物件（男性と外国人が×）、つまり日本人の女性のみを受け入れ対象とした物件の単位畳数あたりの家賃額が、男性受け入れ拒否の物件、外国人受け入れ拒否の物件、の 2 物件よりも低い値となっているため、家賃額には入居者制限以外の要因が影響している可能性がある。次項以降で他の要因と入居者制限との関係を考察する。

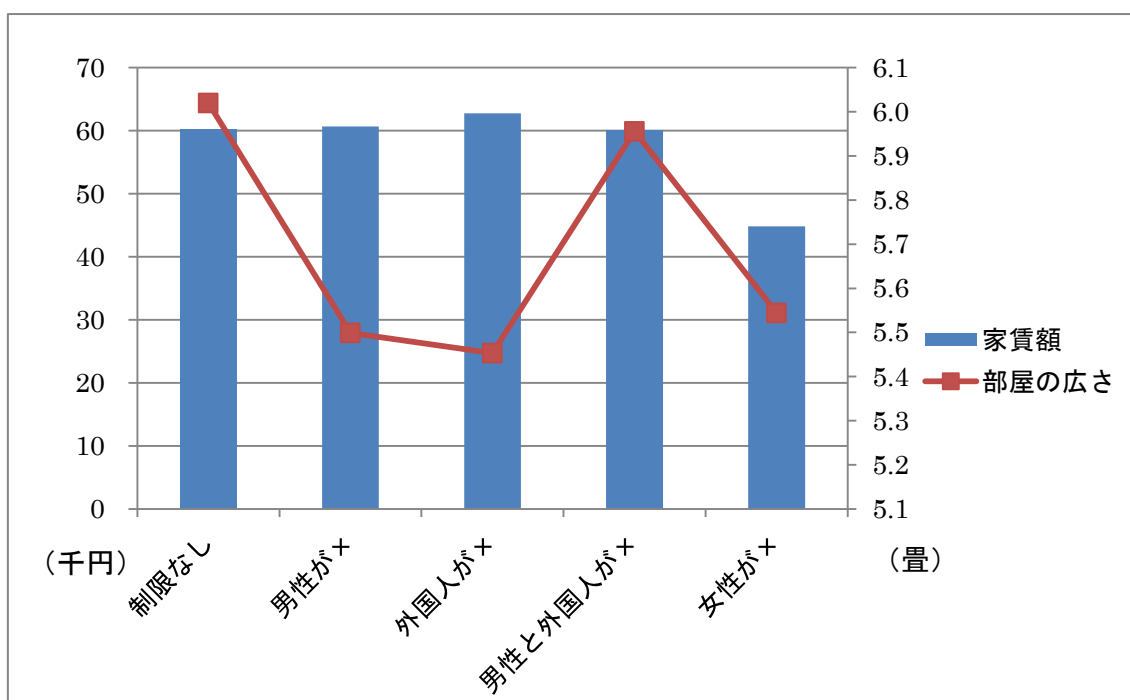


図 3.1: 入居者制限ごとにみる家賃額・部屋の広さ

3.2.2 地域住民の個人属性との関係

東京 23 区内に所在するシェア住居における入居者制限について、入居者制限の偏りが地域特性に影響されているのではないかという仮定のもと分析を行う。影響を与え得る地域特性として、地域住民の男女比に着目した。

表 3.3 に、23 区ごとの男女の数、およびその比率を示す。この表は平成 22 年における国勢調査^①のデータを基に作成した。また、既往研究にあるよう、シェア住居の入居者は 20 歳代と 30 歳代に集中しているということから、対象は満 20～39 歳に絞っている。そして、シェア住居は一般的に、単身者用の住宅であることから、満 20～39 歳かつ未婚の男女に絞ることとした。東京 23 区内に住む満 20～39 歳の未婚者の総数は 1530244 人、うち未婚男性の数は 820104 人であり、その割合は 53.59%であった。男性比率が高い所と低い所では 8%以上の開きがある。また未婚女性の数は 710140 人であり、その割合は 46.41%であった。こちらも比率が低い所と高い所では最大で 9%近い開きがある。

表 3.4 には、東京 23 区内に所在するシェア住居における、女性用物件（男性の受け入れ拒否の物件）の数とその割合、男性用物件（女性の受け入れ拒否の物件）の数とその割合を区ごとに示す。前章でも述べたように、女性用物件の数は 379 物件と非常に多く、全体の半数以上（約 51%）を占めている。反対に、男性用物件の数は、14 物件と非常に少ない。

図 3.2 に、23 区に所在するシェア住居における女性用物件の割合と、その地域に住む単身女性の割合との相関図を示す。図 3.3 には、23 区に所在するシェア住居における男性用物件の割合と、その地域に住む単身男性の割合との相関図を示す。また図には、赤線で線形近似曲線を載せている。男性用物件に関しては、物件数が 14 と非常に少ないため、考察は女性用物件に対してのみ行う。図 3.2 から、東京 23 区内において、単身女性の割合が高い地域ほど、女性専用シェア住居の割合も高くなっていることが分かる。相関係数は約 0.596 となっており、まずまずの正の相関があると言える。

男性に比べて女性の割合が多い地域では、シェア住居においても女性用物件の割合がある程度高いということが分かったが、入居者制限に偏りが生じている理由を説明するにはまだ不十分であるため、次項以降でその他の入居者制限の条件も含めより詳細に、入居者制限に偏りが生じている理由について検討する。

表 3.3: 満 20～39 歳未婚男女の数と割合

	20～39 歳 未婚総数	未婚男性	未婚男性割合	未婚女性	未婚女性割合
千代田区	9536	5346	56.06%	4190	43.94%
中央区	24115	12072	50.06%	12043	49.94%
港区	33156	16066	48.46%	17090	51.54%
新宿区	78507	42508	54.15%	35999	45.85%
文京区	41896	21958	52.41%	19938	47.59%
台東区	28741	16325	56.80%	12416	43.20%
墨田区	42325	23165	54.73%	19160	45.27%
江東区	72993	40701	55.76%	32292	44.24%
品川区	65858	34605	52.54%	31253	47.46%
目黒区	51187	24585	48.03%	26602	51.97%
大田区	117028	64592	55.19%	52436	44.81%
世田谷区	156985	78402	49.94%	78583	50.06%
渋谷区	41812	20809	49.77%	21003	50.23%
中野区	68890	37333	54.19%	31557	45.81%
杉並区	88021	43900	49.87%	44121	50.13%
豊島区	60245	32779	54.41%	27466	45.59%
北区	58228	32480	55.78%	25748	44.22%
荒川区	32390	17557	54.21%	14833	45.79%
板橋区	88126	47344	53.72%	40782	46.28%
練馬区	118245	64266	54.35%	53979	45.65%
足立区	94032	53503	56.90%	40529	43.10%
葛飾区	61584	35025	56.87%	26559	43.13%
江戸川区	96344	54783	56.86%	41561	43.14%
計	1530244	820104	53.59%	710140	46.41%

表 3.4: シェア住居における女性用物件と男性用物件の割合

	全物件数	女性用	女性用の割合	男性用	男性用の割合
千代田区	7	3	42.86%	0	0.00%
中央区	11	7	63.64%	0	0.00%
港区	35	23	65.71%	0	0.00%
新宿区	66	32	48.48%	0	0.00%
文京区	29	15	51.72%	0	0.00%
台東区	37	15	40.54%	1	2.70%
墨田区	13	3	23.08%	1	7.69%
江東区	18	8	44.44%	0	0.00%
品川区	25	17	68.00%	1	4.00%
目黒区	25	17	68.00%	1	4.00%
大田区	47	15	31.91%	1	2.13%
世田谷区	75	43	57.33%	0	0.00%
渋谷区	33	20	60.61%	2	6.06%
中野区	46	32	69.57%	1	2.17%
杉並区	58	23	39.66%	1	1.72%
豊島区	52	27	51.92%	2	3.85%
北区	40	26	65.00%	0	0.00%
荒川区	18	8	44.44%	0	0.00%
板橋区	42	19	45.24%	2	4.76%
練馬区	29	16	55.17%	1	3.45%
足立区	11	5	45.45%	0	0.00%
葛飾区	7	1	14.29%	0	0.00%
江戸川区	19	4	21.05%	0	0.00%
23区合計	743	379	51.01%	14	1.88%

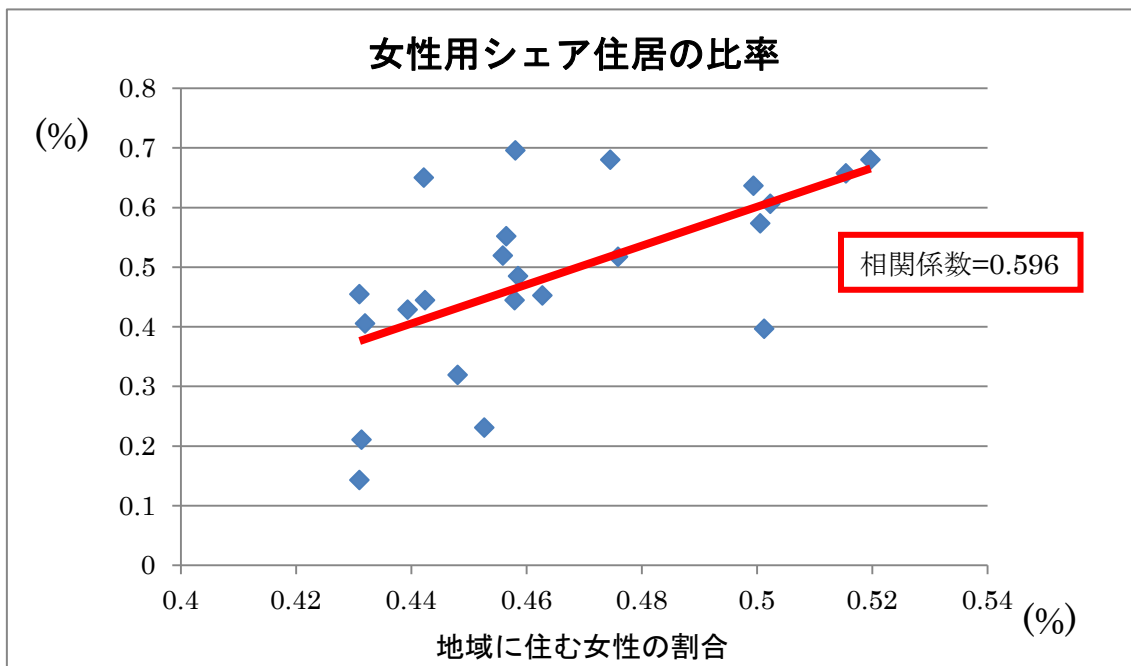


図 3.2: 女性用シェア住居の割合と地域に住む女性の割合の相関

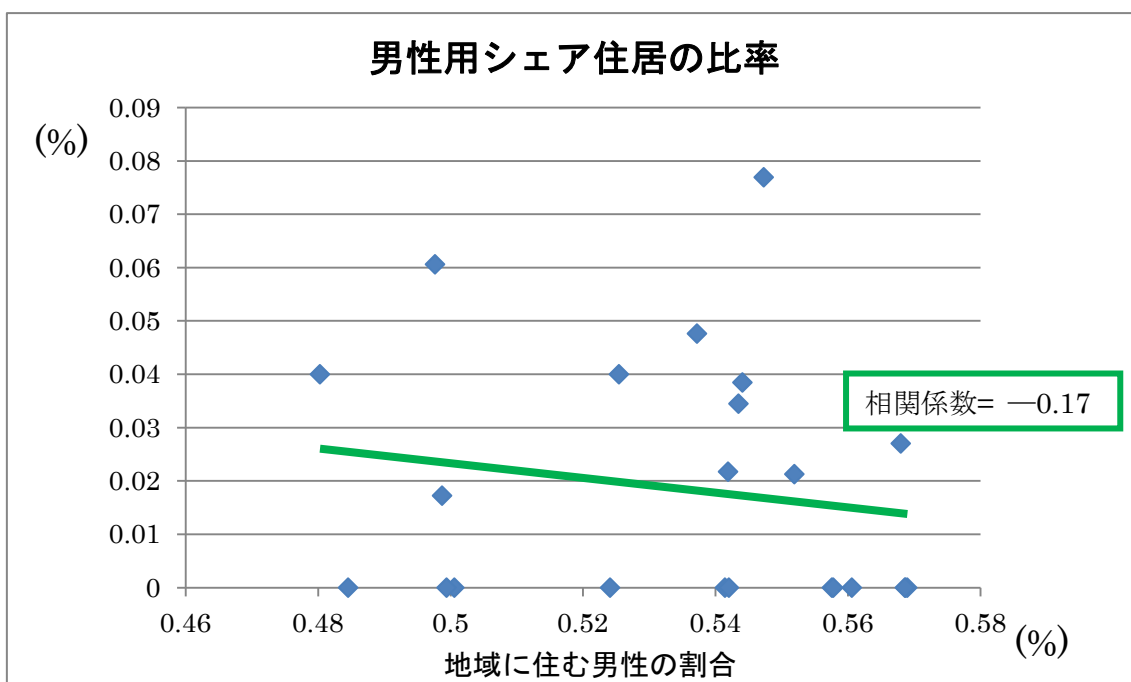


図 3.3: 男性用シェア住居の割合と地域に住む男性の割合の相関

3.2.3 物件規模との関係

本項では、東京 23 区内に所在するシェア住居における入居者制限について、入居者制限の偏りが建物のハード面に影響されているのではないかという仮定のもと分析を行う。影響を与え得る要因として、シェア住居の物件規模（1 物件あたりの平均部屋数）に着目した。図 3.4 には、入居者制限と物件規模との相関が分かるグラフを示す。左から順に、入居者制限なし、外国人が×（日本人用）、男性が×（女性用）、男性も外国人も×（日本人女性用）となっている。また図には線形近似曲線を載せている。図 3.5 には、物件規模でみる物件数の分布図を示す。物件規模（1 物件あたりの平均部屋数）の最小は 1 部屋、最大は 177 部屋である。

図 3.4 を見ると、入居者制限を設けていない状態から、外国人が×、男性が×、男性も外国人も×、と制限が強くなっていくに従って、13.67 部屋→12.89 部屋→6.96 部屋→5.30 部屋、というように物件規模が小さくなっていくことが分かる。R²の値も 0.9124 と高い値であり、相関が強いことが分かる。このことは、一般的にシェア住居が住宅ストックの有効活用の一手段として、既存建物のリノベーションによって運営されていることと密接な関係があると考えられる。例えば、会社の独身寮のような比較的大規模な物件では、トイレや風呂など水回りの設備が各階にあることが多い。そういった物件をリノベーションしてシェア住居として運営する場合、男女でフロアを分けるなどしてシェア住居を男女で共有することは容易である。反対に、一般の戸建て住宅やマンションなどでは、住戸内に水回り等の設備が 1 つしかない場合が多い。そういった物件をシェア住居として運営する際は男女での共有は困難になる。従って、大規模な物件では入居者に対して制限を設ける必要がなく、小規模な物件では制限を設ける必要があると言える。また外国人に関しても、シェア住居においては、マナー認識の違い等から日常生活においてトラブルが発生することが日本人同士の場合と比較して多くなるが、大規模な物件であれば入居者同士の精神的・物理的距離は遠くなるので、建物の共有がし易い。反対に小規模な物件では、その距離が常に近くなるので、大規模物件と比較して日本人と共に外国人を受け入れづらいと考えられる。

また、物件のハード面だけでなく、貸主の側からみた経営面においても、物件規模が小さくなるに従って入居者制限が厳しくなる理由があると考えられる。

例えば、独身寮のような 10 部屋以上ある大規模な物件に対して入居者制限を設けていると、空室を埋めるのが難しくなり、空室リスクが高まる。物件規模は最大で 177 部屋のものもあるが、そのような規模の物件では尚更である。しかし反対に、一般住宅のような小規模物件では、たとえ入居者制限を設けたとしても、5 部屋程度しかないため、比較的容易に空室を埋めることが出来る。従って貸主からすると、大規模な物件ではターゲットをわざわざ絞ることができず、小規模な物件ではターゲットを絞ることが出来ると考えられ、物件の規模が小さくなっていくほど、入居者に対する制限は強くなっていくと言える。

次に図 3.5 で示す物件規模の物件数分布を見ると、東京 23 区内に所在するシェア住居の大半が、1 物件当たり 2~8 部屋の物件規模であることが分かる。前に述べたように、シェア住居は既存建物のリノベーションであることから、単純に独身寮のような大規模物件と、戸建住宅やマンションの戸数の違いがそのまま反映されていると考えられる。

このように、ストック活用として運営されるシェア住居の大半は 8 部屋以下の小規模物件であり、その小規模物件では建物のハード面からみても貸主の側からみても、入居者に対する制限を設けざるを得ない場合が多い、というのがシェア住居において入居者制限の偏りが生じている理由だと考えられる。

また、入居者制限に偏りが生じる中で、制限を設けざるを得ない場合、何故そのターゲットを男性のみを対象とするのではなく、女性のみを対象にしているのかについては、様々な理由が考えられる。例えば、平成 21 年全国消費実態調査における単身世帯の家計収支及び貯蓄・負債に関する結果⁽¹³⁾にあるよう、働く単身女性は、働く単身男性に比べ住居関連にかかる費用が、相対的にも絶対的にも高いことから、貸主的に女性からの方が高い賃料をとることが出来るというのも考えられる。また女性の方が男性に比べ、一般的に共同生活に向いていることや、裏付けはないが女性の方が男性よりも建物や設備を綺麗に使うため維持管理費が安く済む、など様々な理由が考えられる。

以上を理由に、東京 23 区内におけるシェア住居は、入居者制限に偏りが生じており、受け入れ対象を女性のみ絞った物件に集中しているということが明らかになった。

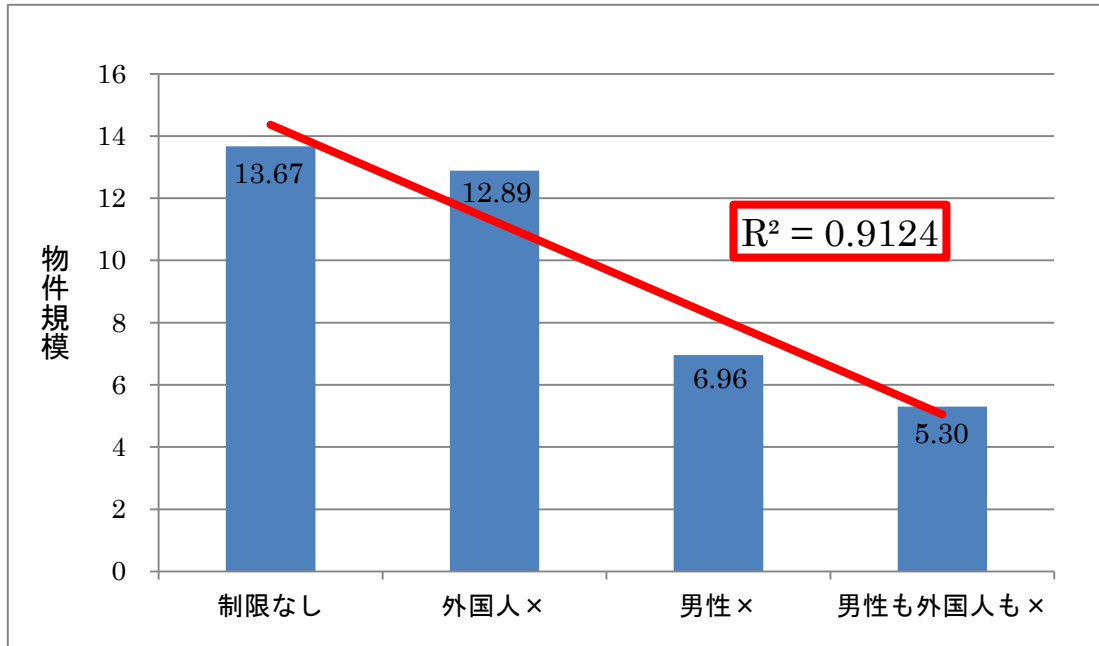


図 3.4: 物件規模と入居者制限の相関

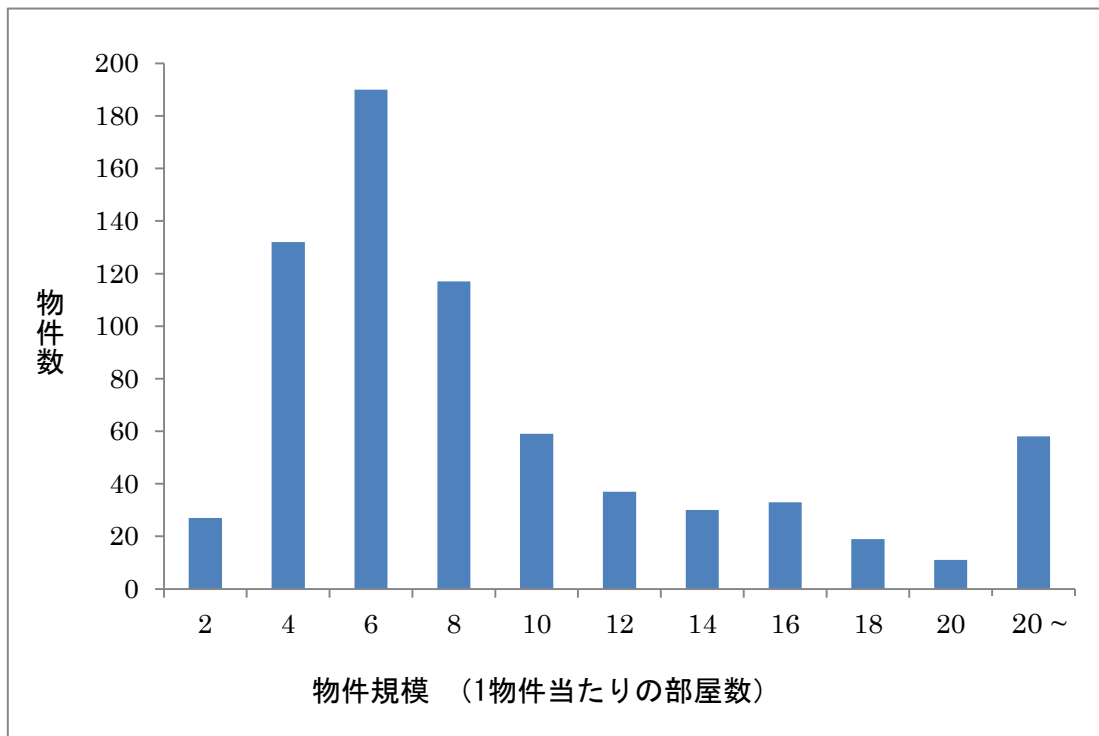


図 3.5: 物件規模でみる物件数分布

3.3 入居者制限ごとにみる空室率

前項では、東京 23 区内のシェア住居の大半がターゲットを女性に絞っている理由について検討した。シェア住居の大半は小規模物件であり、小規模物件では水回り等の設備状況等から男女での共有が難しく、男性のみを対象とするよりも女性のみを対象とした方が貸主的に安定した収入を得る事が出来る、などを理由に、シェア住居の入居者制限は女性のみを対象としたものに偏っていることが明らかになった。

本項では、入居者制限ごとに空室率を検討し、今後のシェア住居市場の動向を示唆する。図 3.6 に入居者制限と空室率の関係が分かる図を示す。図から、入居者制限なしの状態から男性が×（女性用物件）、男性も外国人も×（日本人女性用物件）、と入居者に対する制限が強くなっていくほど、空室率が高くなっていくことが分かる。男性も外国人も×、つまり日本人女性しか受け入れない物件の空室率は 10.25%であり、東京 23 区における一般の賃貸住宅の空室率 11.80%⁽¹¹⁾と比較しても大差のない値となっている。反対に、入居者制限のない物件の空室率は 6.25%と、女性のみ受け入れの物件と比較してかなり低い値となっている。また、表 3.5 に示したように、女性が×の物件（男性専用の物件）は 23 区内にたった 10 物件しかないものの、空室率は 2.53%と非常に低い値となっている。

以上のようなことから、現在のシェア住居は、大半がターゲットを女性に絞っている状態であるが、女性に絞った物件はその空室率から、飽和状態もしくは飽和状態に近付いている可能性が高いということが言える。従って、今後シェア住居の更なる物件数増加が予想される中で、小規模物件における男女混合な物件、外国人混合な物件、対象を男性のみに絞った物件、などが相対的にも増えていく可能性が考えられる。

表 3.5: 入居者制限ごとの空室数と空室率

	制限なし	男性が×	男性も 外国人も×	女性が×
物件数 (ドミトリー除く)	324	315	46	10
部屋数	4430	2193	244	79
空室数	277	197	25	2
空室率	6.25%	8.98%	10.25%	2.53%

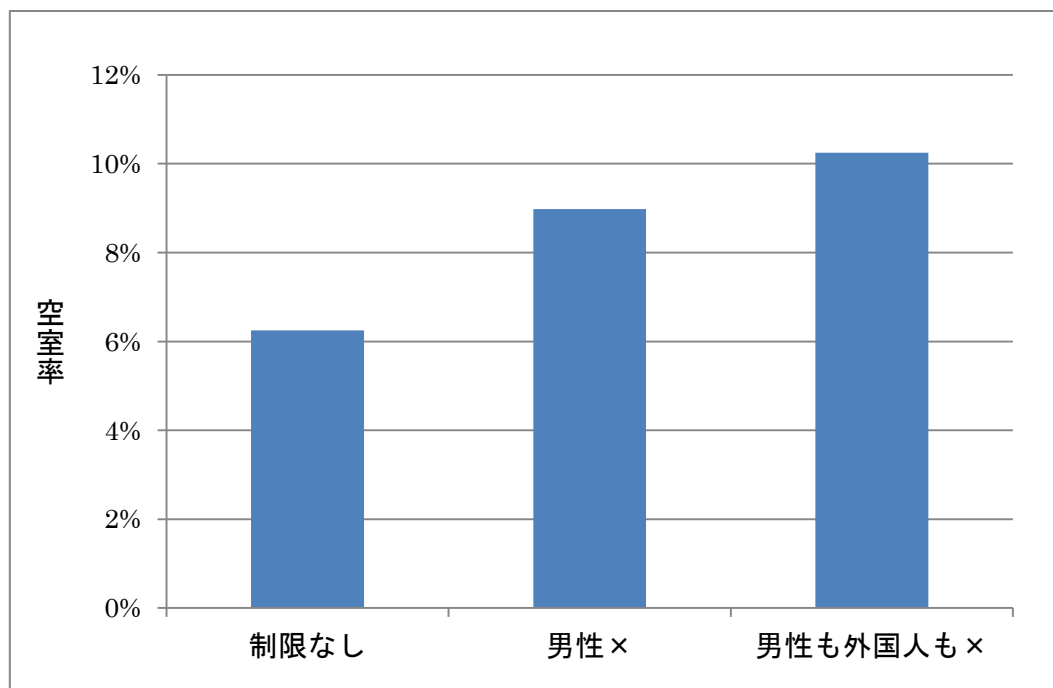


図 3.6: 入居者制限ごとにみる空室率

3.4 まとめ

本章では、東京 23 区内のシェア住居において入居者制限に偏りが生じている理由について明らかにした。本章で得られた知見を以下にまとめる。

- 家賃額や部屋の広さとの関係を分析したところ、男性受け入れ拒否、外国人受け入れ拒否の物件において、単位面積当たりの賃料が高くなっていることが分かった。
- 東京 23 区内において、満 20～39 歳の単身女性が多く住んでいる地域では、シェア住居においても女性用物件の割合が高い傾向にあることが分かった。
- 入居者制限と物件規模の間には相関があり、水回りの設備状況等から、大規模な物件では男女での共有は容易だが、小規模物件では困難である、などの理由により、入居者制限が強くなればなるほど、物件規模が小さくなっていることが分かった。
- 物件規模のヒストグラムから、シェア住居の大半は 8 部屋以下の小規模な物件であることが分かった。つまり、シェア住居の大半は入居者制限を設けざるを得ないと言える。
- 働く単身男性よりも働く単身女性の方が住居関連にかかる費用が高く、また一般的に女性の方が共同生活に向いている、などの理由により、シェア住居のターゲットは男性のみとするよりも女性のみとする場合が多いのではないかと示唆した。
- 入居者制限が強くなるほど、つまり日本人女性しか受け入れなくなるほど、空室率が高くなっているという事実が分かった。
- 現在のシェア住居の大半はターゲットを女性に絞っている状態であるが、今後は小規模物件でもより積極的に外国人や男性を受け入れていくのではないかと示唆した。

第4章

入居者を女性に絞ることによる 効用の定量的算出

4.1 序

前章では、東京 23 区内に所在するシェア住居において、全 743 物件のうち女性の受け入れを拒否しているのがたった 14 物件なのに対して、男性の受け入れを拒否している物件が 330 物件、男性および外国人の受け入れを拒否している物件が 49 物件と、入居者制限に偏りが生じている理由について明らかにした。住宅ストックの活用として運営されるシェア住居の大半は 8 部屋以下の小規模物件であり、その小規模物件では建物のハード面からみても貸主の側からみても、入居者に対する制限を設けざるを得ない場合が多い、というのがシェア住居において入居者制限の偏りが生じている理由であった。

本章では、シェア住居の入居者制限において、男性を対象とするのではなく、女性のみを対象とすることのメリット = 効用を、統計的手法を用いて定量的に算出する。男性ではなく女性のみを対象とする理由として、働く単身女性は単身男性と比較して住居関連にかかる費用が相対的にも絶対的にも高いことや、一般的に女性の方が男性よりも共同生活に向いていること、男性よりも女性の方がシェア住居のマーケット自体が大きいこと、など様々な理由が考えられるが、これらをひとまとめにして、ターゲットを女性に絞る効用を定量的に算出し、一つの指標とすることが本章での目的である。従って運営事業者やシェア住居への入居者に対するアンケートやヒアリングという方法ではなく、あくまでデータを基に、統計的手法を用いて分析を行っていく。

ターゲットを女性に絞る効用を算出するために用いるモデルおよびデータについて、4.2 で説明する。4.2.1 では大元となるモデルについて示し、4.2.2 では、モデル作成時に必要となる賃料予測式について使用するデータを示した上で重回帰分析を行う。また 4.2.3 では、効用の算出には用いないが、判別分析を行うことで、女性専用物件と、そうでない両性用物件との違いに影響を与える要因について明らかにする。そして算出結果と結果に対する考察を 4.3 に示す。最後に、本章で得られた知見を 4.4 にまとめる。

4.2 モデルの説明

東京 23 区内に所在するシェア住居において、入居者の受け入れ対象を男性ではなく女性に絞ることによる効用を算出するためのモデルを作成する。

4.2.1 均衡式の作成

前章で、入居者制限が制限なし→男性受け入れ拒否→男性も外国人も受け入れ拒否、と制限が強くなるに従って、つまり日本人女性しか受け入れなくなるに従って、空室率が高くなっている事実について触れた。日本人女性のみ受け入れ可能な物件の空室率は 10.25%となっており、東京 23 区内における一般の賃貸住宅の空室率 11.80%⁽¹¹⁾と比較して大差のない値であった。

このことから、現在の女性用シェア住居市況が均衡状態だとしたときに、男性を受け入れることの効用と、男性を受け入れないことの効用が、それぞれの空室率に表れていると考え、男性を受け入れずに女性のみを対象とすることにどの程度の効用があると市場が判断しているかが分かる。その際、東京 23 区内の各地点において、次式(4.1)が成り立つと考えられる。

$$\begin{aligned} & (\text{男性受け入れ可能な物件の家賃} - \text{通常}の減価償却費用 \\ & \quad - \text{通常}の管理費用 - \text{男性を受け入れることによる追加の諸経費}) \\ & \quad \times (1 - \text{男性受け入れ可能な物件の空室率}) \\ = & (\text{男性受け入れ拒否な物件の家賃} - \text{通常}の減価償却費用 \\ & \quad - \text{通常}の管理費用) \\ & \quad \times (1 - \text{男性受け入れ拒否な物件の空室率}) \end{aligned} \tag{4.1}$$

上式における、男性を受け入れることによる追加の諸経費とは、言い換えれば、対象を女性に絞る効用、となる。この値を算出することが本章での目的である。

簡易的にするため、
男性受け入れ可能な物件→両性用物件
男性受け入れ拒否な物件→女性用物件
と定義して改めて式(4.2)を次に示す。

$$\begin{aligned}
 & \left(\text{両性用物件の家賃} - \text{通常}の減価償却費用 - \text{通常}の管理費用 \right. \\
 & \quad \left. - \text{対象を女性に絞る効用} \right) \\
 & \quad \times (1 - \text{両性用物件の空室率}) \\
 = & \left(\text{女性用物件の家賃} - \text{通常}の減価償却費用 - \text{通常}の管理費用 \right) \\
 & \quad \times (1 - \text{女性用物件の空室率}) \qquad (4.2)
 \end{aligned}$$

ここで、上式における通常^の減価償却費用を求める方法について触れる。減価償却費用を求める際には、建物の築年数や建物構造、建物の購入費用といったデータが少なくとも必要である。本研究では、ひつじ不動産⁽¹⁰⁾に掲載されている物件データを基に分析を行っており、シェア住居は一般の賃貸住宅と異なりほぼ全ての物件でリノベーションが施されていることや、シェア住居は短期居住者向けであること、シェア住居の家賃は立地や改修後のデザインなどに大きく影響されることなどから、上に挙げた3つのデータは一切ウェブ上に掲載されていない。建物構造のデータに関しては、ウェブサイト上に建物の内観や外観の写真が掲載されている物件がほとんどであるため、目視によって建物構造データを作成することは可能である。しかし建物の築年数および建物購入費用のデータを入手することは困難であり、減価償却費用を通常^の税法上の式に当てはめて算出することは不可能であった。

そこで本研究では、簡易的ではあるが、

減価償却費用や通常^の管理費用を含めた月々の諸経費 = 月額家賃の15%
として分析を行う。

不動産投資シミュレーションを掲載しているいくつかのサイト⁽¹⁴⁾⁽¹⁵⁾において、減価償却費用や固定資産税、通常^の管理費用等を含めた月々の諸経費は一般的に、月額賃料の10~20%程度であることが示されており、本研究では、シェア住居はサブリースであることが多いことなどを理由に、その間をとる形で15%として設定する。

従って(4.2)式は以下のように書き換えられる。

$$\begin{aligned}
 & \left(\text{両性用物件の家賃} - \left(\text{通常の減価償却費用} + \text{通常の管理費用} \right) \right. \\
 & \quad \left. - \text{対象を女性に絞る効用} \right) \\
 & \quad \times \left(1 - \text{両性用物件の空室率} \right) \\
 & = \left(\text{女性用物件の家賃} - \left(\text{通常の減価償却費用} + \text{通常管理費用} \right) \right) \\
 & \quad \times \left(1 - \text{女性用物件の空室率} \right) \tag{4.3}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 & \left(\text{両性用物件の家賃} - 0.15 \times \text{両性用物件の家賃} - \text{対象を女性に絞る効用} \right) \\
 & \quad \times \left(1 - \text{両性用物件の空室率} \right) \\
 & = \left(\text{女性用物件の家賃} - 0.15 \times \text{女性用物件の家賃} \right) \\
 & \quad \times \left(1 - \text{女性用物件の空室率} \right) \tag{4.4}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 & \left(0.85 \text{ 両性用物件の家賃} - \text{対象を女性に絞る効用} \right) \\
 & \quad \times \left(1 - \text{両性用物件の空室率} \right) \\
 & = \left(0.85 \text{ 女性用物件の家賃} \right) \times \left(1 - \text{女性用物件の空室率} \right) \tag{4.5}
 \end{aligned}$$

次に、両性用物件・女性用物件の空室率を以下の表 1 から求め(4.5)式に当てはめる。

$$\begin{aligned}
 & \left(0.85 \text{ 両性用物件の家賃} - \text{対象を女性に絞る効用} \right) \times \left(1 - 0.0601 \right) \\
 & = \left(0.85 \text{ 女性用物件の家賃} \right) \times \left(1 - 0.0911 \right) \tag{4.6}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 & 0.9399 \times \left(0.85 \text{ 両性用物件の家賃} - \text{対象を女性に絞る効用} \right) \\
 & = 0.9089 \times \left(0.85 \text{ 女性用物件の家賃} \right) \tag{4.7}
 \end{aligned}$$

表 4.1: 男可と男不可の空室率

	両性用物件				女性用物件		
	制限なし	女性が×	外国人が×		男性が×	男性も 外国人も×	
部屋数	4430	79	232	4741	2193	244	2437
空室数	277	2	6	285	197	25	222
空室率	6.25%	2.53%	2.59%	6.01%	8.98%	10.25%	9.11%

(4.7)式を、対象を女性に絞る効用を求める式へと変形すると以下の(4.8)式になる。

対象を女性に絞る効用	
$= 0.85 \times \left(\text{両性用物件の家賃} - \frac{0.909}{0.940} \text{女性用物件の家賃} \right)$	(4.8)

以上により、上式における、両性用物件の家賃・女性用物件の家賃を求めることによって、シェア住居において男性を受け入れることによる追加の諸経費、つまり受け入れ対象を男性でなく女性に絞ることによる効用を定量的に算出することが可能となる。

次項において(4.8)式に当てはめるための両性用物件の家賃・女性用物件の家賃の賃料予測式を、重回帰分析を用いて求めていく。

4.2.2 賃料予測式の作成

前項では、東京 23 区内におけるシェア住居において、受け入れ対象を男性ではなく女性に絞ることによる効用を定量的に算出するためのモデルを作成した。作成したモデルである(4.8)式を以下に再度示す。

対象を女性に絞る効用

$$= 0.85 \times \left(\text{両性用物件の家賃} - \frac{0.909}{0.940} \text{女性用物件の家賃} \right) \quad (4.8)$$

本項では、上式に用いる、両性用・女性用それぞれの場合の東京 23 区内における賃料予測式を作成する。まず、用いるデータ数を表 4.2 に示す。2012 年 11 月時点において改めて最新データを入手したため、前項までで用いた 2012 年 8 月時点のデータと比較して物件数、部屋数ともに数が増加している。シェア住居において、入居者を女性に絞る効用を算出する場合、男性も外国人も×、つまり日本人女性専用の物件と、女性が×（男性専用）の物件それぞれで賃料予測式を作成し(4.8)式に代入する方法も考えられる。しかし、予測式の作成に当たっては、ドミトリータイプの部屋は考慮しないため、表から分かるように女性が×の物件、つまり男性専用の物件は 23 区内にたった 10 物件しかないと分かる。従って、データ数を十分に確保するため、男性専用物件 or 日本人女性専用物件というカテゴリではなく、両性用(男可) or 女性用(男不可)というカテゴリにすることで、23 区内に所在する全シェア住居のデータを用いるようにした。両性用の場合の物件数はドミトリーを除いた全シェア住居 750 物件のうち、367 物件であり、女性用の場合の物件数は 383 物件であった。部屋数では、全部屋数 7735 部屋のうち、両性用が 5052 部屋、女性用が 2683 部屋であった。物件数と比較すると部屋数のデータ数は、相対的に両性用の場合の方が多くなっているが、これは前章で説明した物件規模と入居者制限の関係からだと考えられる。

表 4.2: 取得データ数

	両性用				女性用		
	制限なし	女性が×	外国人が×		男性が×	男性も外国人も×	
物件数 ドミトリー除く	337	10	20	367	335	48	383
部屋数	4728	77	247	5052	2413	270	2683

このように、

両性用: 物件データ 367 個 部屋データ 5052 個

女性用: 物件データ 383 個 部屋データ 2683 個

計 7735 部屋を対象としたデータを用いて、賃料を被説明変数とした重回帰分析を行っていく。

表 4.3 に、被説明変数および説明変数として用いるデータを示す。被説明変数の賃料に関しては、月々の共益費を含めた数値を用いることにした。シェア住居の共益費は月 0 円の場合や月 10000 円を超える場合、実費負担の場合等様々であるが、物件によっては月額賃料の中に共益費の分も加味している場合があるため、統一して、月額賃料+共益費を説明変数とすることにした。従って、以後、賃料=月額賃料+月額共益費を意味することとする。

被説明変数に関しては、他にも建物の築年数もしくは改修年月など、賃料に大きく影響を与え得る要因も考えられるが、データの入手が困難であったため、表の 9 つを説明変数とした。①~⑤は全て量的データであり、⑥~⑨は全て質的データである。また、③④⑤⑨の変数は同じ物件内にある部屋であれば当然同じ値となるが、①②⑥⑦⑧は部屋によって異なるため、同じ物件であっても一部屋一部屋異なるデータを作成した。

①部屋の広さは、ウェブサイト上で平方メートル単位ではなく畳単位で記載されていたため、メートル法に換算せずにそのまま畳を単位に用いている。②階数については量的データであるため所在階をそのまま数値として用いた。大半の物件が 5 階以下に所在するが、中には高層マンションの一区画をシェア住居として運営している場合があるので、階数 35 階という物件も存在する。③最寄駅からの徒歩移動距離と④最寄駅から東京駅・渋谷駅・新宿駅への電車移動距離についてはそれぞれ所要時間を単位(分)で表し、その数値を用いた。シェア住居は一般的に、アクセスが良い立地に比較的安く住めるというのが特徴であるため、最寄駅からの徒歩移動距離に関しては物件による違いがさほど表れないことが予想される。最寄駅から東京・渋谷・新宿の主要 3 駅への電車移動距離は、以前に一度、東京駅までの所要時間のみで分析したところ良い結果が出なかったため、変更を加え主要 3 駅とすることにした。Google マップを利用して主要 3 駅それぞれへの所要時間を検索し、検索結果の中で所要時間が最も短いものを、最寄駅から主要駅への所要時間とし、3 駅分の合計所要時間(分)を量的データとして用いた。⑤物件規模は、1 物件当たりの平均部屋数の数値を量的データとして用いた。

次に、質的データである⑥~⑨について記す。⑥日当たりについては2段階で評価を行った。ウェブサイト上では、日当たりが良い順にA,B,Cと表記されているが、これらは運営事業者側の自己申告に委ねられている。従って、物件間で正確に比較することは難しいため3段階ではなく2段階での評価とし、A=1, B or C=0, と換算したダミー変数を用いることとした。⑦設備のスペックについては、ダミー変数0~4の5段階での評価を行った。シェア住居の各個室における設備は、家具や家電、エアコンや収納も備え付けていない簡素な部屋から、ベッドに冷蔵庫、エアコンにミニキッチンや独立洗面台が備え付けられているハイスペックな部屋まで様々である。従って、評価を5段階と細かく分けることとした。具体的に、5段階に分けるための判断基準を表4.4に示す。

⑧2人入居の可否というのは、ドミトリ形式のことを指すわけではなく、あくまで個室として貸している物件に、2人の人間が入居できるか否かである。部屋数ベースでみると、7178部屋のうち1963部屋は2人入居を認めており、少なからず家賃に与える影響があると判断したため説明変数に取り入れることとした。2人入居が可能な場合は1、可能でない場合は0、のダミー変数として扱う。

⑨23区ダミーについては、23区の中でどの区に所在するかが、④の最寄駅から主要3駅へのアクセスとは異なる影響を与えると判断したため説明変数に取り入れることとした。区ごとに重回帰分析を繰り返すという方法もあるが、23区全域におけるシェア住居の入居者を女性に絞ることによる効用を算出することが目的であるため、23区ダミーをA1~A23とすることで一度の回帰分析で23区内全域を対象にすることとした。23区をダミー変数として用いる際の変数名との対応を表4.5に示す。

表 4.3: 説明変数の項目

被説明変数	賃料(共益費含む)
説明変数	①部屋の広さ
	②階数
	③最寄駅からの徒歩移動距離
	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 4.4: 設備スペックダミーの 5 段階評価基準

0	備え付け設備が一切なし
1	少なくともエアコン or ベッド or 机が完備
2	エアコン、ベッド、机は全て完備
3	2に加えて、大型収納 or 専用バルコニー、 その他これらに匹敵する何かしらの設備が完備
4	独立洗面台もしくはミニキッチンが完備

表 4.5: 23 区ダミー

区	ダミー 名前	値
千代田区	A1	1
中央区	A2	1
港区	A3	1
新宿区	A4	1
文京区	A5	1
台東区	A6	1
墨田区	A7	1
江東区	A8	1
品川区	A9	1
目黒区	A10	1
大田区	A11	1
世田谷区	A12	1
渋谷区	A13	1
中野区	A14	1
杉並区	A15	1
豊島区	A16	1
北区	A17	1
荒川区	A18	1
板橋区	A19	1
練馬区	A20	1
足立区	A21	1
葛飾区	A22	1
江戸川区	A23	1

前述のデータ、説明変数を用いて重回帰分析を行った結果を以下に示す。両性用、女性用ともに、調整済み R^2 の値が高くない結果となってしまったが、現状得ることが出来るデータの中から様々な説明変数を追加もしくは消去して再度分析をした結果、これ以上の高い値が算出できなかったため、本研究ではこの結果から賃料予測式を作成する。シェア住居は、一般の賃貸住宅のように最寄駅からのアクセス、築年数、部屋の広さ、所在階数、日当たり、建物構造、といった物件のハード面におけるデータのみで正確に賃料予測式を作成することが難しく、今後は自室設備だけでなく共有空間の設備や建物のデザイン性、入居者の属性なども変数に換算して取り入れるべきだと考えられる。

表 4.6 および表 4.7 の結果（標準化係数の値）から分かるように、どちらも部屋の広さ・所在階数・日当たりの良さ・物件の規模・設備スペックの充実度、に比例して家賃額が高くなることが分かる。反対に、最寄駅からの徒歩所要時間・最寄駅から主要 3 駅への電車移動時間合計、に反比例して家賃額が低くなることが分かる。両性用の場合と女性用の場合で唯一、係数の符号が異なるのは 2 人入居の可否についてであることが分かる。2 人入居が可能な場合、両性用の物件では家賃額が下がるが、女性用の物件では家賃額が上がる傾向にある。つまり、貸主としては女性のみでの 2 人入居は認めるが、その他の場合での 2 人入居は認めづらい傾向にあると言える。しかし、2 人入居可否における標準化係数の絶対値は両者とも低い値であるため必ずしもそうだとは言いきれないだろう。両性用の場合と女性用の場合の違いに影響を与える変数については、別途次項において、判別分析を行うことで検討していく。

そして、表 4.6 および表 4.7 の結果（非標準化係数の値）から、両性用物件の賃料、女性用物件の賃料の予測式は(4.9)(4.10)式のように表すことができる。4.2.3 項で判別分析による調査を行った後、4.3 項でこの賃料予測式を 4.2.1 で作成したモデルに当てはめ、入居者を女性に絞ることによる効用を定量的に算出していく。

両性用物件の結果

回帰統計

R	R2 乗	調整済み R2 乗	推定値の標準誤差	観測数
0.728	0.530	0.528	10292.143	5052

分散分析表

	平方和	自由度	平均平方	F 値	有意確率
回帰	6.0062E+11	30	20020665172	189.00222	0
残差	5.31865E+11	5021	105928199.1		
全体	1.13249E+12	5051			

女性用物件の結果

回帰統計

R	R2 乗	調整済み R2 乗	推定値の標準誤差	観測数
0.776	0.603	0.598	7510.385	2683

分散分析表

	平方和	自由度	平均平方	F 値	有意確率
回帰	2.2686E+11	30	7562014941	134.0643	0
残差	1.49588E+11	2652	56405879.29		
全体	3.76449E+11	2682			

表 4.6: 両性用物件の重回帰分析結果

	非標準化 係数	標準誤差	標準化係数	t	有意確率
(定数)	53596.58738	1210.5321		44.275231	0
部屋の広さ	2964.529922	68.206938	0.46833236	43.463759	0
階数	918.0941599	89.147326	0.112833131	10.298617	1.255E-24
日当たり	2515.14669	305.72289	0.083972693	8.2268839	2.425E-16
2 人入居可否	-920.9773589	351.41024	-0.028527844	-2.620804	0.0087987
最寄から徒歩	-507.7921335	43.791233	-0.128683005	-11.59575	1.063E-30
最寄から主要 3 駅	-78.14358559	11.48535	-0.121296518	-6.803762	1.138E-11
物件規模	14.42690154	5.2631278	0.039876889	2.741127	0.0061446
設備スペック	1881.61668	182.33428	0.11158478	10.319599	1.013E-24
A1 千代田区	4259.328313	1439.0697	0.034177197	2.9597791	0.003093
A2 中央区	2504.153184	1365.8601	0.020093529	1.8333892	0.0668039
A3 港区	17366.83373	962.92661	0.232049924	18.03547	1.654E-70
A4 新宿区	18.95728149	906.18992	0.000331915	0.0209198	0.9833105
A5 文京区	-142.0030314	1034.1219	-0.001604626	-0.137317	0.8907854
A6 台東区	378.6242536	759.56844	0.006653508	0.4984729	0.6181726
A7 墨田区	-1763.787918	1057.0224	-0.018860909	-1.668638	0.0952515
A8 江東区	-3021.45204	1075.4975	-0.032662025	-2.809353	0.0049833
A9 品川区	-6517.165037	1173.3914	-0.070198482	-5.554127	2.934E-08
A10 目黒区	13376.07768	1263.3888	0.125051224	10.58746	6.381E-26
A12 世田谷区	1839.558449	823.14499	0.029619732	2.2347927	0.0254748
A13 渋谷区	15942.4553	1234.3897	0.156776047	12.915253	1.456E-37
A14 中野区	-707.7460473	1081.8574	-0.007732328	-0.654195	0.513016
A15 杉並区	784.4576342	870.91136	0.011491615	0.9007319	0.3677741
A16 豊島区	100.7532643	890.80518	0.001513554	0.1131036	0.9099529
A17 北区	-10812.03782	931.15723	-0.139793604	-11.6114	8.892E-31
A18 荒川区	-5018.110224	1068.6046	-0.052266653	-4.695947	2.724E-06
A19 板橋区	-8139.719226	749.07032	-0.1356492	-10.86643	3.338E-27
A20 練馬区	-5072.729085	807.6025	-0.087717772	-6.28122	3.643E-10
A21 足立区	-4541.803078	914.36047	-0.062177086	-4.967191	7.018E-07
A22 葛飾区	-2850.780667	1044.6505	-0.036315775	-2.728933	0.0063761
A23 江戸川区	-6386.046058	780.95899	-0.09953572	-8.177185	3.647E-16

表 4.7: 女性用物件の重回帰分析結果

	非標準化 係数	標準誤差	標準化係数	t	有意確率
(定数)	60742.44093	1184.5717		51.277976	0
部屋の広さ	3198.015161	101.20537	0.432907096	31.599262	2.81E-186
階数	1085.801213	94.112628	0.166263826	11.537253	4.417E-30
日当たり	1879.984319	314.90745	0.076910321	5.9699581	2.69E-09
2人同居可否	679.2223789	451.24772	0.020015379	1.5052095	0.0132389
最寄から徒歩	-320.249122	53.955325	-0.07753295	-5.93545	3.312E-09
最寄から主要3駅	-134.3763532	12.862417	-0.22900745	-10.44721	4.593E-25
物件規模	22.38709169	19.105245	0.023038272	1.1717773	0.0241392
設備スペック	544.7550885	205.43262	0.03568604	2.6517458	0.0080554
A1 千代田区	2891.15157	1487.7006	0.026084058	1.9433692	0.0520772
A2 中央区	3661.652577	1498.9437	0.031964159	2.4428219	0.0146378
A3 港区	4540.351235	932.86864	0.074329676	4.8670853	1.199E-06
A4 新宿区	-2594.21345	734.64567	-0.05856817	-3.531244	0.0004207
A5 文京区	-4468.818445	962.45487	-0.06416696	-4.643146	3.599E-06
A6 台東区	1101.854886	851.24085	0.018996883	1.2944103	0.1956364
A7 墨田区	-11067.01979	1540.5365	-0.10142551	-7.183874	8.766E-13
A8 江東区	-2607.344131	1102.2766	-0.03201206	-2.365417	0.0180813
A9 品川区	-2943.101024	867.28971	-0.04926722	-3.393446	0.0007003
A10 目黒区	1813.451807	845.42322	0.030750238	2.1450225	0.0320416
A11 大田区	-1051.591345	945.56978	-0.01581225	-1.112125	0.2661854
A13 渋谷区	5499.348585	804.8083	0.111220268	6.8331161	1.027E-11
A14 中野区	-6240.39455	736.40308	-0.1286935	-8.474156	3.868E-17
A15 杉並区	-5240.075308	825.46606	-0.0903432	-6.34802	2.557E-10
A16 豊島区	-6510.277562	724.19662	-0.13820658	-8.989655	4.603E-19
A17 北区	-10529.79768	671.35215	-0.2546527	-15.68446	4.36E-53
A18 荒川区	-9076.970451	931.23142	-0.14161901	-9.747277	4.427E-22
A19 板橋区	-8932.457357	737.53284	-0.1881704	-12.11127	6.69E-33
A20 練馬区	-7722.149265	889.10899	-0.1264186	-8.685267	6.487E-18
A21 足立区	-6472.54507	1284.3956	-0.07533102	-5.03937	4.985E-07
A22 葛飾区	-8216.360489	2035.0363	-0.05340571	-4.037452	5.557E-05
A23 江戸川区	-8570.944608	1411.834	-0.12816733	-6.070788	1.455E-09

両性用物件の賃料予測式 (4.9)

両性用の家賃＝定数 53596.587

+ 部屋の広さ	×	2964.530
+ 階数	×	918.094
+ 日当たり		
+ ダミー(0,1)	×	2515.147
+ 2人入居可否		
+ ダミー(0,1)	×	-920.977
+ 最寄から徒歩	×	-507.792
+ 最寄から主要3駅	×	-78.144
+ 物件規模	×	14.427
+ 設備スペック		
+ (0,1,2,3,4)	×	1881.617
+ 千代田区(0,1)	×	4259.328
+ 中央区(0,1)	×	2504.153
+ 港区(0,1)	×	17366.834
+ 新宿区(0,1)	×	18.957
+ 文京区(0,1)	×	-142.003
+ 台東区(0,1)	×	378.624
+ 墨田区(0,1)	×	-1763.788
+ 江東区(0,1)	×	-3021.452
+ 品川区(0,1)	×	-6517.165
+ 目黒区(0,1)	×	13376.078
+ 世田谷区(0,1)	×	1839.558
+ 渋谷区(0,1)	×	15942.455
+ 中野区(0,1)	×	-707.746
+ 杉並区(0,1)	×	784.458
+ 豊島区(0,1)	×	100.753
+ 北区(0,1)	×	-10812.038
+ 荒川区(0,1)	×	-5018.110
+ 板橋区(0,1)	×	-8139.719
+ 練馬区(0,1)	×	-5072.729
+ 足立区(0,1)	×	-4541.803
+ 葛飾区(0,1)	×	-2850.781
+ 江戸川区(0,1)	×	-6386.046

女性用物件の賃料予測式 (4.10)

女性用の家賃＝定数 60742.441

+ 部屋の広さ	×	3198.015
+ 階数	×	1085.801
+ 日当たり		
+ ダミー(0,1)	×	1879.984
+ 2人入居可否		
+ ダミー(0,1)	×	679.222
+ 最寄から徒歩	×	-320.249
+ 最寄から主要3駅	×	-134.376
+ 物件規模	×	22.387
+ 設備スペック		
+ (0,1,2,3,4)	×	544.755
+ 千代田区(0,1)	×	2891.152
+ 中央区(0,1)	×	3661.653
+ 港区(0,1)	×	4540.351
+ 新宿区(0,1)	×	-2594.213
+ 文京区(0,1)	×	-4468.818
+ 台東区(0,1)	×	1101.855
+ 墨田区(0,1)	×	-11067.020
+ 江東区(0,1)	×	-2607.344
+ 品川区(0,1)	×	-2943.101
+ 目黒区(0,1)	×	1813.452
+ 大田区(0,1)	×	-1051.591
+ 渋谷区(0,1)	×	5499.349
+ 中野区(0,1)	×	-6240.395
+ 杉並区(0,1)	×	-5240.075
+ 豊島区(0,1)	×	-6510.278
+ 北区(0,1)	×	-10529.798
+ 荒川区(0,1)	×	-9076.970
+ 板橋区(0,1)	×	-8932.457
+ 練馬区(0,1)	×	-7722.149
+ 足立区(0,1)	×	-6472.545
+ 葛飾区(0,1)	×	-8216.360
+ 江戸川区(0,1)	×	-8570.945

4.2.3 判別分析による調査

前項では、4.2.1 で作成したモデルに当てはめるため、両性用・女性用それぞれの物件における賃料予測式を作成した。この予測式だけでは両性用の場合と女性用の場合の違いに影響を与える要因が把握できなかったため、本項では判別分析を行うことで、両性用の場合と女性用の場合の違いにはどのような変数が効いてくるかを求め、女性用物件の特徴を明らかにする。使用するデータおよび説明変数は前項と同様であるが、影響を与える変数を明らかにすることが目的であるため、今回は23区ダミーを用いないこととした。結果を60頁に示す。

表4.8から、正準相関係数の値は0.395と高くない値となっており、表4.9に示すようWilksのラムダ値も0.844と、当てはまりがあまり良くない結果となったが、表4.12の分類結果に示しているように、判別率中率は65.7%であった。また表4.11のグループ重心の値から分かるように、標準化された正準判別関数係数の値が負の方向に大きいほど女性専用の物件に当てはまる可能性が高く、正の方向に大きいほどそれ以外の物件（両性用の物件）に当てはまる可能性が高いといえる。ここでいう両性用の物件への当てはまり易さとは、女性向けの物件ではないということの意味しているわけではなく、あくまで女性専用物件への当てはまりにさほど寄与していないという意味である。各変数の影響度合いが大きい順に検討する。

- ・ 部屋数：つまり物件規模が大きいほど両性用物件となる。第3章で述べたように、物件規模が大きくなるほど入居者への制限がなくなるためだと考えられる。
- ・ 2人入居可能可否：2人入居が可能な物件の方が両性用物件となる。係数も0.555と比較的高いことから、4.2.2項で述べた女性用物件では2人入居が認められやすいということはないと思われる。
- ・ 広さ当たり家賃：単位広さ当たりの家賃が高い方ほど女性用物件となる。3.2.1項で述べたように、男×・外国人×の物件では単位広さ当たりの家賃額の平均が高いことが影響していると考えられる。

- ・ **日当たり**：日当たりが良いほど、女性用物件となる。一般的に、男性と比較して女性は、住居選びにおいて日当たりを重視していることが伺える。
- ・ **主要3駅へのアクセス**：主要3駅への所要時間が長いほど両性用の物件となる。つまり、アクセスの良い立地の物件は女性用になり易いと言える。
- ・ 階数：所在階数が高いほど両性用の物件となる。
- ・ 設備スペック：設備の充実度が高いほど両性用の物件となる。
- ・ 主要駅からの徒歩距離：主要駅からの所要時間が長いほど、両性用の物件となる。

従って、係数の絶対値の大小も考慮し、女性専用物件ではどのような特徴があるのか、あくまで傾向ではあるが主なポイントをまとめると以下のようなになる。

女性専用物件の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ①日当たりが良い ②都心へのアクセスが良い ③2人での入居は出来ない ④面積当たりの賃料が高い ⑤物件規模が小さい
-----------	---

④⑤は既知の事実であったが、新たに日当たりの良さや都心へのアクセスが特徴として表れていることが明らかになった。

判別分析結果

表 4.8: 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

表 4.9: Wilks のラムダ

関数の検定	Wilks のラムダ ^a	カイ 2 乗	自由度	有意確率
1	0.8442	1308.710	8	3.08E-277

表 4.10: 標準化された正準判別関数係数

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

表 4.11: 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

表 4.12: 分類結果

女性専用か否か			予測グループ番号		
			女性用	両性用	合計
元のデータ	度数	女性用	2683	0	2683
		両性用	0	5052	5052
	%	女性用	100	0	100
		両性用	0	100	100
交差確認済み ^a	度数	女性用	2089	594	2683
		両性用	2062	2990	5052
	%	女性用	77.860604	22.139396	100
		両性用	40.815519	59.184481	100

* 判別的中率 65.7%

4.3 算出結果と考察

本項では、4.2.1 で作成したモデルに、4.2.2 で作成した 23 区内のシェア住居の賃料予測式を当てはめ、シェア住居において入居者を女性に絞ることによる効用を算出し、考察する。

4.2.1 で作成したモデルを以下に示す。

対象を女性に絞る効用

$$= 0.85 \times \left(\text{両性用物件の家賃} - \frac{0.909}{0.940} \text{女性用物件の家賃} \right) \quad (4.8)$$

4.2.2 で作成した両性用・女性用物件の賃料予測式である(4.9)(4.10)式を(4.8)式のモデルに当てはめると、対象を女性に絞る効用は(4.11)式のように表すことができる。この(4.11)式における各変数に、東京 23 区内のシェア住居の平均値である表 4.13 の値を代入する。また、23 区ダミーについては、変数の平均値等はないため、23 個の係数の平均値をとることとした。算出した最終的な結果および考察を 63 頁以降に示す。

表 4.13: 変数の平均値

変数	平均値
部屋の広さ	5.832269
階数	2.590433
日当たりダミー(0,1)	0.550097
2人入居可否ダミー(0,1)	0.253782
最寄から徒歩	5.877052
最寄から主要3駅	65.86283
物件規模	26.15268
設備スペック(0,1,2,3,4)	1.592372

対象を女性に絞る効用推計式

(4.11)

女性に絞る効用＝	-4372.047329(定数)		
+ 部屋の広さ		×	-108.858
+ 階数		×	-112.128
+ 日当たりダミー(0,1)		×	592.563
+ 2人入居可否ダミー(0,1)		×	-1341.139
+ 最寄から徒歩		×	-168.385
+ 最寄から主要3駅		×	44.033
+ 物件規模		×	-6.139
+ 設備スペック(0,1,2,3,4)		×	1151.596
+ 千代田区(0,1)		×	1243.957
+ 中央区(0,1)		×	-881.279
+ 港区(0,1)		×	11029.725
+ 新宿区(0,1)		×	2148.508
+ 文京区(0,1)		×	3552.582
+ 台東区(0,1)		×	-583.873
+ 墨田区(0,1)		×	7597.663
+ 江東区(0,1)		×	-425.046
+ 品川区(0,1)		×	-3120.416
+ 目黒区(0,1)		×	9879.043
+ 大田区(0,1)		×	864.388
+ 世田谷区(0,1)		×	1563.625
+ 渋谷区(0,1)		×	9030.726
+ 中野区(0,1)		×	4527.903
+ 杉並区(0,1)		×	4974.033
+ 豊島区(0,1)		×	5436.966
+ 北区(0,1)		×	-534.936
+ 荒川区(0,1)		×	3195.706
+ 板橋区(0,1)		×	423.551
+ 練馬区(0,1)		×	2035.642
+ 足立区(0,1)		×	1459.778
+ 葛飾区(0,1)		×	4330.531
+ 江戸川区(0,1)		×	1617.016

入居者を女性に絞ることによる効用の算出結果

(4.11)式における各変数に、東京 23 区内のシェア住居の平均値である表 4.13 の値を代入する。算出結果は以下となった。

$$\begin{aligned}
 \text{女性に絞る効用} &= -4372.047 \text{ (定数)} \\
 &+ \text{部屋の広さ平均} \quad 5.832 \times -108.858 \\
 &+ \text{階数平均} \quad 2.590 \times -112.128 \\
 &+ \text{日当たりダミー平均} \quad 0.550 \times 592.563 \\
 &+ \text{2人入居可否平均} \quad 0.254 \times -1341.139 \\
 &+ \text{最寄から徒歩平均} \quad 5.877 \times -168.385 \\
 &+ \text{最寄から主要3駅平均} \quad 65.863 \times 44.033 \\
 &+ \text{物件規模平均} \quad 26.153 \times -6.139 \\
 &+ \text{設備スペック平均} \quad 1.592 \times 1151.596 \\
 &+ \text{23区係数平均値} \quad 3015.904 \\
 &= \underline{1287.858}
 \end{aligned}$$

東京 23 区内に所在するシェア住居において、男性を受け入れることによる月々の追加諸経費、つまり入居者を女性に絞ることによる効用は、1287.858 円/月・人であることが判明した。

また参考までに、(4.8)式に重回帰分析で求めた賃料予測式を当てはめるのではなく、表 4.14 に示す両性用物件・女性用物件の家賃額平均を代入した場合の結果を以下に示す。

対象を女性に絞る効用

$$\begin{aligned}
 &= 0.85 \times (\text{両性用物件の家賃} - \frac{0.909}{0.940} \text{女性用物件の家賃}) \\
 &= 0.85 \times (69169 - \frac{0.909}{0.940} \times 69747) \\
 &\doteq \underline{1463 \text{ 円/月・人}}
 \end{aligned}$$

表 4.14: 両性用物件・女性用物件の家賃額平均

	両性用物件				女性用物件		
	制限なし	女性が×	外国人が×		男性が×	男性も 外国人も×	
部屋数	4728	77	247	5052	2413	270	2683
家賃平均 (円/月)	69226	55948	72200	69169	69897	68409	69747

従って以上の結果から、シェア住居において対象を女性に絞ることによる効用は、1200~1500 円程度の正の値をとることが明らかになり、現時点ではシェア住居の入居者を女性に絞ることにある程度の効用を見込めるということが分かった。ただしこの数値は、あくまで23区内における平均的な値を表しており、実際は23区内の何処に位置するかなどによって値に大きな差が生じることが予想される。また、モデル作成時に用いた賃料予測式の決定係数がさほど高くないことなどからも課題は見受けられるが、この分析過程や分析手法を応用し今後更なる有益な検討を行えるであろう。

例えば、対象を女性に絞る効用は現時点で正の値をとっているが、女性に絞る効用がなくなる(=0になる)のは、現状の空室率等の条件がどのように変化したときであるか、などを算出することが可能である。

女性用物件の空室率が現状の9.1%を維持すると仮定した場合、(4.8)式を変形し、

$$\text{両性用物件の空室率} = 1 - \frac{\text{女性用物件の家賃}}{\text{両性用物件の家賃}} \times (1 - \text{女性用物件の空室率})$$

と表すことができ、両性用物件の空室率が8.27%になった時、つまり現状の空室率6.01%から2.26%上昇した時、入居者の対象を女性に絞る効用はなくなるということが分かる。

勿論、実際のマーケットでは、このように理論理屈通りに空室率等が推移するわけではないが、あくまで指標のひとつとして、この手法や分析過程が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。

4.4 まとめ

本章では、東京 23 区内のシェア住居において入居者を男性ではなく女性に絞ることによる効用を定量的に算出した。本章で得られた知見を以下にまとめる。

- 両性用物件・女性用物件の違いについて判別分析を行うことで明らかにした。女性専用物件では、面積当たりの賃料が高い・物件規模が小さいという他に、都心へのアクセスが良い・日当たりが良い、という特徴が見られた。
- 賃料を被説明変数とした重回帰分析を行い、賃料に影響を与える要因について明らかにした。しかしシェア住居では、一般の賃貸住宅と比較して、建物構造や所在階、築年数などの物件データから賃料を説明することが困難であり、今後は共有部の設備や建物のデザイン性、入居者の属性についても変数として換算すべきだと指摘した。
- 入居者の対象を女性に絞る効用が、その空室率に表されていると考え、モデルを作成した。このモデルに重回帰分析によって作成した賃料予測式を当てはめ、女性に絞る効用=1288 円/月・人であることを明らかにし、現状、シェア住居において入居者を女性に絞ることにはある程度の効用が見込まれることが分かった。
- 入居対象を女性に絞る効用を算出した後、この手法や分析過程がどのようにシェアハウス施策に役立つことができるのか、本研究の意義を述べた。

第5章

まとめと今後の課題

5.1 まとめ

本論文では、東京 23 区に所在するシェア住居を対象として、データを基に統計的な調査を行い、実態を明らかにした。以下に本論文での検討結果をまとめて記す。

第 1 章では、本研究の背景と目的について述べるとともに、関連する既往の研究を整理し、本研究の位置付けを明確にした。そして本論文の構成を示した。

第 2 章では、首都圏におけるシェア住居の増加具合を示した上で、東京 23 区におけるシェア住居の市場動向を調査した。シェア住居の物件数は増加の一途をたどっているが、空室率は一般の賃貸住宅と比較して低い値であり、シェア住居の需要は依然として高いことを指摘した。家賃額については、地域によっては一般の賃貸住宅と比較しても大差のない値となっており、経済性以外にもシェア住居を選択する理由が存在している事を示唆した。入居者の制限に関しては、シェア住居の大半が対象を女性に絞っており、入居者への制限に偏りが生じていることを指摘した。

第 3 章では、入居者制限に偏りが生じている理由について明らかにした。入居者への制限と物件規模の間には相関があり、水回りの設備状況や貸主の経営面等から、大規模な物件では入居者制限がなく、小規模な物件では入居者への制限を設けざるを得ない状況であると述べた。また入居者制限ごとに空室率を調査し、現在のシェア住居は対象を主に女性に絞っている状態であるが、今後は小規模な物件でもより積極的に男性や外国人を受け入れていく可能性があることを示唆した。

第 4 章では、入居者を女性に絞る効用を定量的に算出した。入居者を女性に絞ることによる効用と、男性を受け入れることによる効用がそれぞれの空室率に表されていると仮定し、家賃額と空室率、対象を女性に絞る効用を用いたモデルを作成した。そして重回帰分析を行うことで賃料の予測式を作成し、先のモデルに組み込むことで、対象を女性に絞る効用=1287.858 円/月であることを示した。同時に、判別分析を行うことで両性用物件・女性専用物件における違いに影響を与える変数を検討し、女性専用物件の特徴を明らかにした。

以上のように本研究では、アンケートやヒアリングといった方法ではなく、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明らかにした。各分析において、次項 5.2 に挙げる課題が考えられ、実際のマーケットではこのように理論通りにいくわけではないが、この手法や分析過程がシェア住居施策の一助になり得るのではないだろうか。

5.2 今後の課題

本論文では、東京 23 区に所在するシェア住居を対象として、データを基に統計的な調査を行い、実態を明らかにした。今後、更なる詳細な検討を行っていくにあたり以下のような課題が考えられる。

- 第 3 章の章末で、今後小規模物件においてより積極的に男性や外国人を受け入れていくのではないかと示唆したが、そうなった場合に想定される諸問題について予想し、解決策を提言することが求められる。
- 本研究では統計的手法を用いた実態調査を行ったが、考察を加える上で運営事業者側にヒアリング等を行うことで、より多面的なアプローチでの検討が行えると思われる。
- 重回帰分析を行い、両性用物件・女性専用物件の賃料予測式を作成したが、決定係数の値が高くなかったため、より有効な説明変数を模索する必要がある。具体的に、シェア住居は一般の賃貸住宅と比較して、建物の築年数や構造、部屋の広さ、立地状況等のデータだけで賃料を説明することが難しく、今後は共有部における設備の充実度や、建物のデザイン性、入居者の属性などの情報も変数に換算して分析すべきだと思われる。
- 23 区の何処に位置するかをダミー変数として用いたが、信頼のおける結果は算出できなかった。区という大きいスケールではなく、町丁目レベルなどより詳細な位置情報のデータを作成することで、地域特性等、様々なことに応用できると思われる。
- 女性に絞る効用を算出するためのモデルにおいて、本研究では空室率を現時点での空室率の値、定数として用いたが、空室率を推計する式も作成し、賃料と同時推定を行うことで、空室率と賃料との関係式が作成でき、今後の市場予測に役立つと思われる。

参考文献

- (1) 総務省 統計局・政策統括官・統計研修所.平成 22 年国勢調査.
<http://www.stat.go.jp/data/kokusei/2010/index.htm>
- (2) 総務省 統計局・政策統括官・統計研修所.平成 20 年住宅・土地統計調査.
<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2008/index.htm>
- (3) 財団法人 住宅総合研究財団.すまいろん: 今、なぜ、シェア居住か.2007.春号.
- (4) 木俣賜美,丁志映,小林秀樹. 若年単身者向けのシェア居住に関する近年の動向: 都心部における単身者向けシェア居住に関する研究(その 1).
日本建築学会大会学術講演梗概集. E-2, 建築計画 II, 住居・住宅地, 農村計画, 教育. Vol. 2007, pp.91-92, 2007-07-31.
- (5) 大森一樹,丁志映,小林秀樹. 規模別における共用空間の使われ方とその影響: 都心部における単身者向けシェア居住に関する研究(その 2).
日本建築学会大会学術講演梗概集. E-2, 建築計画 II, 住居・住宅地, 農村計画, 教育. Vol. 2007, pp.93-94, 2007-07-31.
- (6) 丁志映,大森一樹,小林秀樹. シェア居住におけるストック活用の可能性に関する研究: ファミリー向け住宅を利用したシェア居住の促進に向けて.
日本建築学会大会学術講演梗概集. F-1, 都市計画, 建築経済・住宅問題 Vol.2008, pp.1401-1404, 2008-07-20.
- (7) 飯田詠子,藤田みなか,初見学. シェア居住からみる都市共存の在り方 その 1.
日本建築学会大会学術講演梗概集. E-2, 建築計画 II, 住居・住宅地, 農村計画, 教育 Vol.2006,pp. 45-46, 2006-07-31.
- (8) 藤田みなか, 飯田詠子,初見学. シェア居住からみる都市共存の在り方 その 2. 日本建築学会大会学術講演梗概集. E-2, 建築計画 II, 住居・住宅地, 農村計画, 教育 Vol.2006,pp. 47-48, 2006-07-31.

- (9) オシャレオモシロフドウサンメディア ひつじ不動産. シェア住居白書レポート.2007.
<http://www.hituji-report.jp/index.html>
- (10) 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/>
- (11) TAS 賃貸住宅市場レポート 首都圏版.2012年5月.
- (12) 不動産・住宅情報サイト HOME'S.
<http://www.homes.co.jp/>
- (13) 総務省 統計局・政策統括官・統計研修所.平成21年全国消費実態調査. 単身世帯の家計収支及び貯蓄・負債に関する結果.
<http://www.stat.go.jp/data/zensho/2009/tanshin/pdf/gaiyo.pdf>
- (14) 賃貸・不動産情報サイト アットホーム.
いろいろな場面で比較する不動産投資 AorB シミュレーションの前提.
<http://toushi-athome.jp/column/AorB/vol11/>
- (15) 投資用不動産・売買・賃貸・管理・リフォーム 株式会社フォレストゲート.
収益・投資物件 簡易収支シミュレーション.
<http://www.forestgate.jp/asset.php>

謝辞

本論文は、筆者が東京大学大学院新領域創成科学研究科社会文化環境学専攻 浅見泰司研究室に配属されて以来、2年間の研究の中で修士論文としてシェア住居の実態と動向に関する研究をまとめたものであります。今回このような論文をまとめることができましたのも、研究テーマの選定から分析手法、論文の執筆に至るまで修士丁寧なご指導を頂き、数々の貴重なご助言を頂いたからであり、指導教員である浅見泰司教授に深く感謝の意を表します。

東京大学空間情報科学研究センター 山田育穂准教授には、2年間に渡り、調査に関するご意見及び統計解析手法に関する数々の貴重なご指導賜り、有益な分析を行うことができました。また同専攻、高橋孝明教授には副指導教員を引き受けて頂き、論文の提出に先立って貴重なご指摘を頂いたことで本論文の完成度を高めることができました。ここに感謝の意を表します。

さらに、東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 貞広幸雄教授、東京大学大学院新領域創成科学研究科社会文化環境学専攻 石川徹准教授には、研究室会議において多くのご指導賜り、本論文における研究意義を見つめ直し、深めることができました。誠に感謝致します。そして東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 住宅・都市解析研究室の皆様にも、研究室会議を通じ貴重なご助言いただき、多くの知識を賜りました。誠にありがとうございます。

なお、本研究を進めていく上で用いた、東京 23 区におけるシェア住居の物件データは株式会社ひつじインキュベーション・スクエアが運営するシェア住居検索サイトである、ひつじ不動産よりご提供頂きました。記して感謝致します。

平成 24 年 1 月 28 日
東京大学大学院
新領域創成科学研究科
社会文化環境学専攻
浅見泰司研究室
坂巻裕太