

空き家問題の認知状況が不動産投資意欲に与える影響

Effects of the recognition of the vacant house problem on real estate investment appetite

Recruit Sumai Company Ltd. Takeshi SO 株式会社リクルート住まいカンパニー⁽¹⁾ 宗健
○ Recruit Sumai Company Ltd. Yuta ARAI ○ 株式会社リクルート住まいカンパニー 新井優太

The aim of this research is to clarify the effects of the recognition of the vacant house problem on real estate investment appetite. We analyzed survey data from 2,519 people, comprised of owners and non-owners of profit-earning property. The results are as follows:

1. There were three categories of pathways to acquiring profit-earning property: those who inherited; those who purchased or built but did not inherit; and those who acquired through both means. The attributes of the three categories, such as age, household income, and occupation, differed greatly.
2. The rate with respect to the 10 questions concerning recognition of the vacant house problem was low.
3. According to an analysis of the effect of the recognition of the vacant house problem on real estate investment appetite using the ordered probit model, there was no significant effect on profit-earning property owners, while there was a significant positive effect on non-owners.

In conclusion, it is not the case that the recognition of the vacant house problem is negatively affecting real estate investment appetite. .

Keywords : Vacant house problem, Real estate investment, Profit-earning property

空き家問題, 不動産投資, 収益不動産

1. 研究の背景および目的

近年、空き家問題が大きな社会的関心を集めており、空き家問題についての報道も多数行われている⁽²⁾。

また、日本の世帯数は2019年にピークを迎えると予測されていたが2023年にずれ込むと考えられており⁽³⁾、首都圏中心部などの世帯の増加が予測される地域では、持家だけではなく賃貸共同住宅の投資も必要である状況にある。

そのような状況のなか住宅着工統計⁽⁴⁾によれば賃貸住宅着工は長期的には1987年の約89万戸のピークから、2017年には約41万戸にまで半減しており⁽⁴⁾その原因の一つに空き家問題が報道されることによって不動産投資意欲が抑制されているのではないかと、という仮説が本研究の起点である。

もしも空き家問題の認知による将来不安から必要な不動産投資が抑制されているとすれば、世帯数増加地域での必要住宅量の供給、建替による住

宅品質の向上を阻害している可能性があるからである。そのため、本研究では、空き家問題の認知状況が不動産投資意欲に与える影響を明らかにすることを目的とする。

2. 先行研究のレビュー

空き家に関する研究は、書籍も含めて多くの蓄積があり、首都大学東京饗場研究室(2015)⁽⁵⁾に詳しくまとめられている。概観すると2000年代までは空き家は議論の対象ではなく、2004年頃から空き家研究の流れが生まれてきているとされている。

空き家問題の基礎データとしては、住宅・土地統計調査⁽⁷⁾が使われているが、住宅・土地統計調査の空き家数800万戸・空き家率13.5%は過大に推計されているという宗(2017a)⁽⁸⁾の指摘もある。また宗(2017b)⁽⁹⁾は、地域の共同住宅空室率が家賃に与える影響は軽微であるという結果も提示している。

不動産投資に関連した市場形成については、小川(2000)¹⁰がライフサイクル仮説・遺産動機・少子化の観点から論じており、賃貸住宅市場構造については、秋保(1997)¹¹が単位家賃問題やその他の抑制効果推計、法制度の観点など広い観点から議論をまとめている。税制の観点では廣野(2008)¹²が詳しく、需要者の観点を合わせた論考には倉上(2008)¹³がある。

また、収益不動産物件所有者の意識については、セクスイハイム(2007)¹⁴、エイブルリサーチ・インターナショナル(2011)¹⁵、野村不動産アーバンネット(2017)¹⁶といったものがあるが、不動産投資意欲の要因について詳しく分析されているわけではない。

このように多様な先行研究があるが、空き家問題の認知と不動産投資意欲を関連づけた先行研究はなく、空き家問題と不動産投資の関係が十分に分析されているとはいえない。

3. 研究の方法

(1) 研究に使用するデータ

本研究は全国の収益物件所有者：(以下「オーナー」という) および非所有者(以下「非オーナー」という)を対象として、年齢・世帯年収等の個人属性、収益物件の取得・保有・管理状況、不動産投資等に関する意向、市場の将来予測、主観的幸福度等についてインターネット上で回答してもらったアンケートデータを基にしている。

調査は2018年3月23日(金)から同27日(火)に実施し、オーナー：503名、非オーナー：2,016名の合計2,519名から回答を得た。調査票の配布・回収は株式会社マクロミルに委託した。

(2) 分析の方法

データの分析は、まず非オーナー・オーナーおよび物件の取得方法(自ら購入・建築した、相続した、相続に加え自ら購入・建築した、の3分類)によって分類したオーナー区分毎の属性について集計を行い、その相違を見る。

さらに、空き家問題の認知や、投資についての考え方などについて、非オーナー・オーナー毎に集計を行い、その相違を見る。

その上で、今後の不動産投資意欲(10段階)を目的変数に、オーナーダミー、各種個人属性、投資経験等を説明変数にした順序プロビット分析を行い、空き家認知が不動産投資意欲に対して影響を及ぼしているかどうかを検証する。

次に、空き家問題の認知、投資に関する考え方、社会に対する意識、投資経験、行動志向様式について、非オーナー・オーナーによって相違があるかどうかを確認する。

4. 分析結果

(1) 属性別構成比および記述統計量

表1は、非オーナー・オーナー及びオーナー区分の記述統計量、表2は属性構成比である。

表1 非オーナー・オーナー及びオーナー区分毎の記述統計量

項目	区分	平均	標準偏差	最小	最大
年齢	全体	49.7	13.8	21	89
	非オーナー	48.8	13.7	21	89
	オーナー	53.6	13.5	21	86
	差	4.8	-0.2	0	-3
	購入・建築	53.7	13.5	21	86
世帯年収	全体	686	453	0	2,500
	非オーナー	657	425	0	2,500
	オーナー	802	537	0	2,500
	差	145	113	0	0
金融資産	全体	1,475	2,530	0	12,000
	非オーナー	1,185	2,091	0	12,000
	オーナー	2,640	3,585	0	12,000
	差	1,455	1,494	0	0
	購入・建築	2,682	3,645	0	12,000
幸福度	全体	6.49	2.05	1	10
	非オーナー	6.46	2.07	1	10
	オーナー	6.63	1.98	1	10
	差	0.17	-0.09	0	0
幸福度	購入・建築	6.73	1.93	1	10
	相続	6.51	2.02	1	10
	相続&購入・建築	6.62	2.03	1	10

金額の単位は万円・幸福度は10点満点

表2 非オーナー・オーナー及びオーナー区分毎の属性構成比

項目	区分	全体	物件所有区分			オーナー区分		
			非オーナー	オーナー	差	購入・建築	相続	相続&購入・建築
サンプル数		2,519	2,016	503	-	242	206	55
性別	男性	52.6%	48.8%	68.2%	19.4%	70.2%	64.6%	72.7%
	女性	47.4%	51.2%	31.8%	-19.4%	29.8%	35.0%	27.3%
年齢帯	54歳未満	58.9%	62.5%	44.3%	-18.2%	45.5%	38.8%	60.0%
	55歳以上	41.1%	37.5%	55.7%	18.2%	54.5%	61.2%	40.0%
未婚	未婚	24.4%	24.6%	23.7%	-0.9%	18.6%	28.6%	27.3%
	既婚	75.6%	75.4%	76.3%	0.9%	81.4%	71.4%	72.7%
子供有無	子どもなし	32.6%	33.3%	30.0%	-3.3%	29.8%	27.7%	40.0%
	子ども有り	67.4%	66.7%	70.0%	3.3%	70.2%	72.3%	60.0%
世帯年収	1000万円未満	77.7%	80.0%	68.7%	-11.3%	66.9%	67.5%	43.6%
	1000万円以上	22.3%	20.0%	31.3%	11.3%	26.9%	26.2%	52.7%
金融資産	1000万円未満	55.7%	60.4%	36.6%	-23.8%	38.4%	33.0%	41.8%
	1000万円以上	32.2%	27.9%	49.1%	21.2%	47.9%	52.4%	41.8%
職業	会社経営者・役員	3.2%	2.6%	5.8%	3.2%	4.5%	6.3%	9.1%
	管理職(公務員を含む)	7.3%	6.7%	9.7%	3.0%	8.7%	8.7%	18.2%
	自営業・自由業	7.1%	5.1%	15.5%	10.4%	14.0%	16.5%	18.2%
	会社員(管理職以外)	34.1%	35.5%	28.4%	-7.1%	33.1%	21.4%	34.5%
	公務員(管理職以外)	5.2%	5.3%	5.2%	-0.1%	5.4%	5.3%	3.6%
	専業主婦(主夫)	18.4%	19.6%	13.3%	-6.3%	15.7%	13.6%	1.8%
	無職	10.6%	9.9%	13.7%	3.8%	11.6%	17.5%	9.1%
	パート・アルバイト	12.3%	13.6%	6.8%	-6.9%	5.0%	9.2%	5.5%
	その他	1.7%	1.7%	1.6%	-0.1%	2.1%	1.5%	0.0%
学歴	大卒以上(中退含む)	54.3%	51.7%	64.6%	12.9%	68.2%	59.7%	67.3%
	高卒以下	45.7%	48.3%	35.4%	-12.9%	31.8%	40.3%	32.7%
住居形態	持家(自己所有)	65.4%	61.8%	80.1%	18.4%	81.8%	79.1%	76.4%
	持家以外	34.6%	38.2%	19.9%	-18.4%	18.2%	20.9%	23.6%
幸福度	6点以下	44.8%	45.7%	41.4%	-4.3%	39.3%	43.7%	41.8%
	7点以上	55.2%	54.3%	58.6%	4.3%	60.7%	56.3%	58.2%

金融資産は世帯。わからない・答えたくない以外の回答を集計

非オーナーとオーナーの属性には大きな違いが見られ、オーナー区分でも違いが見られる。

非オーナーでは男女比はほぼ同じだが、オーナーは男性が68.2%を占め、年齢も非オーナーの平均48.8歳に対してオーナーは53.6歳と4.8歳高い。既婚率、子ども有り率には大きな差はないが、世帯年収の平均は非オーナー：657万に対して、オーナーは802万円と145万円高く世帯の金融資産の平均も非オーナーの1,185万円に対して、オーナーは2,640万円と2倍以上となっている。オーナーの職業は、会社経営者・役員、管理職、自営業・自由業が多く、大卒以上比率も非オーナーの51.7%に対してオーナーは64.6%となっている。持家率も非オーナーの61.8%に対してオーナーは80.1%と高い。

主観的幸福度も、非オーナー平均の6.46よりもオーナー平均は6.63と若干高くなっており、属性

の違いが影響している可能性がある。

オーナー区分によっても相違が見られ、相続オーナーは女性比率がやや高く、相続&購入・建築オーナーの場合は平均年齢が46.3歳と若い。購入・建築オーナーの未婚率は18.6%と低く、相続&購入・建築オーナーの子どもなし率は40.0%と高い。相続&購入・建築オーナーの平均世帯年収は1,052万と高く、金融資産は逆に2,024万円と低い。職業では相続オーナーの会社員比率が21.4%と低く無職比率が17.5%と高いのが特徴的である。大卒以上比率には大きな差はないが、主観的幸福度は相続オーナーが6.51とやや低くなっている^⑤。

表3は、オーナーの物件取得経路と管理状況を物件種別毎に集計したものである。

アパート・マンションは購入建築58.9%、相続41.1%となっているが、区分所有マンション

表3 物件取得経路と管理状況

物件種別	回答数	購入建築	相続	総数	物件種別	回答数	サブリース	管理委託	自主管理
アパート・マンション	190	58.9%	41.1%	100.0%	アパート・マンション	191	36.1%	41.4%	22.5%
区分所有マンション	149	82.6%	17.4%	100.0%	区分所有マンション	152	28.9%	51.3%	19.7%
土地や駐車場	284	34.5%	65.5%	100.0%	土地や駐車場	244	18.0%	28.3%	53.7%
実家を含む戸建て	132	56.1%	43.9%	100.0%	実家を含む戸建て	128	14.8%	42.2%	43.0%
ビルや商業施設等	53	34.0%	66.0%	100.0%	ビルや商業施設等	53	20.8%	32.1%	47.2%

対象は賃料収入を得ている場合のみ

は相続比率が17.4%と低く、土地や駐車場は65.5%、ビルや商業施設等は66.0%と相続の比率が高くなっている。

物件の管理状態では、アパート・マンションでは管理委託が最も多く41.4%、続いてサブリース36.1%となっており自主管理も22.5%ある。

区分所有マンションも同様の傾向だが、土地や駐車場については自主管理が過半数の53.7%となっており、実家を含む戸建ておよびビルや商業施設も自主管理比率が高くなっている。

(2) 空き家問題の認知・投資等に関する考え方

表4は、空き家問題の認知や投資に関する考え方など多様な項目について、非オーナー・オーナー毎に集計したものである。表4では全項目ではなく、相違の大きかった主な項目について記載している⁽⁶⁾。

空き家問題の認知については、10項目の設問に「聞いたことがあるものはない」を加えた11項目で、オーナーのほうが認知率は高いが、10%以上差がある項目は「聞いたことがあるものはない」(非オーナーの52.0%)のみである。オーナーは不動産経営しているため、市場についての興味関心が高いと考えられるため当然の結果ではある。

不動産投資に関する考え方では、オーナーは「アパートなどがたとえ値下がりしても、家賃収入があればそれで良い:37.4%」「アパートなどを持っていれば老後も安心である:36.4%」「インフレになれば不動産を保有しているほうが有利である:35.8%」「アパートなどはたとえ値下がりしても、相続税対策になればそれで良い:27.8%」と考えている。また、実際に経営している実感が

あるため、「アパート経営のサブリース契約は、面倒なことがなく気楽である」に対して、非オーナーは9.0%しか肯定的回答をしていないのに対して、オーナーは20.3%が肯定的回答をしている。

それでも世の中に対する意識では、「今後、全国で人口は大きく減少していく:65.6%」「今後、所得格差・資産格差は拡大していく:63.8%」「今後、地方では新築着工が大きく減少していく:52.7%」「今後、地方では家賃が大きく下落していく:51.9%」「今後、家賃は全国で下落していく:41.0%」と悲観的な見方がオーナーには強くなっている。これも不動産投資を実際に行っていることが、世の中の動きに敏感になる要因だと考えられる。

非オーナーとオーナーで最も顕著な違いが見られたのは、投資に関する考え方と実際の投資経験である。

オーナーの場合は、「株式投資は今後も有望である:40.6%」「債券や投資信託は今後も有望である:30.2%」「不動産投資は今後も有望である:24.3%」と考えており、「今後、株式投資するつもりである・継続するつもりである:50.5%」「今後、不動産投資するつもりである・継続するつもりである:41.9%」「今後、債券や投資信託に投資するつもりである・継続するつもりである:36.4%」と高い投資意欲を持っている。

逆に非オーナーは「資産は、預貯金中心に保有し、投資するつもりはない:36.4%」と投資意欲が低い。非オーナーは逆に「不動産投資が今後も有望である」と考えているのはわずかに7.2%に過ぎず、今後の不動産投資意向も7.1%に過ぎない。

表4 空き家問題の認知・投資に関する考え方等の構成比

設問	全体	非オーナー	オーナー	差
空き家問題の認知(全設問):オーナー回答比率の降順				
聞いたことがあるものはない	49.9%	52.0%	41.4%	-10.7%
空き家増加の原因は主に地方の人口減少である	31.5%	30.8%	34.2%	3.4%
空き家は800万戸を超えている	17.0%	15.2%	24.5%	9.3%
空き家は今後急速に増加していき1000万戸を超える	12.9%	12.0%	16.5%	4.5%
空き家率は13.5%である	10.0%	8.8%	14.5%	5.7%
空き家増加の原因は過剰な新築着工である	10.0%	8.9%	14.5%	5.6%
賃貸住宅の空き家は空き家総数の約半分を占める	5.3%	4.0%	10.5%	6.6%
日本の住宅総数は約6000万戸である	4.2%	2.9%	9.3%	6.4%
新築着工の6-7割は既にある建物の建替である	3.0%	2.0%	7.0%	4.9%
賃貸住宅の空き家率は18.8%である	3.1%	2.5%	5.8%	3.3%
実は空き家は800万戸もなく、その半数400万戸程度しか存在しない	1.9%	1.1%	5.0%	3.8%
不動産投資に関する考え方(抜粋:差異10%以上):オーナー回答比率の降順				
アパートなどがたとえ値下がりがしても、家賃収入があればそれで良い	24.5%	21.2%	37.4%	16.1%
アパートなどを持っていけば老後も安心である	26.5%	24.0%	36.4%	12.4%
インフレになれば不動産を保有しているほうが有利である	23.9%	20.9%	35.8%	14.9%
アパートなどはたとえ値下がりがしても、相続税対策になっていけばそれで良い	18.3%	15.9%	27.8%	11.9%
アパート経営のサブリース契約は、面倒なことがなく気楽である	11.2%	9.0%	20.3%	11.3%
世の中に対する意識(抜粋:差異10%以上):オーナー回答比率の降順				
今後、全国で人口は大きく減少していく ※	65.5%	65.5%	65.6%	0.1%
今後、所得格差・資産格差は拡大していく ※	59.3%	58.2%	63.8%	5.6%
今後、地方では新築着工が大きく減少していく	44.5%	42.5%	52.7%	10.2%
今後、地方では家賃が大きく下落していく	43.9%	41.9%	51.9%	10.0%
今後、家賃は全国で下落していく	31.4%	29.0%	41.0%	12.0%
日本の住宅寿命は外国に比べて際立って短い	31.4%	29.4%	39.6%	10.2%
今後、Uターンは増加する	18.5%	16.3%	27.2%	11.0%
投資に関する考え方(抜粋:差異10%以上):オーナー回答比率の降順				
今後、株式投資するつもりである・継続するつもりである	34.9%	31.1%	50.5%	19.4%
今後、不動産投資するつもりである・継続するつもりである	14.1%	7.1%	41.9%	34.8%
株式投資は今後も有望である	27.6%	24.3%	40.6%	16.3%
今後、債券や投資信託に投資するつもりである・継続するつもりである	25.9%	23.3%	36.4%	13.1%
債券や投資信託は今後も有望である	22.0%	20.0%	30.2%	10.2%
資産は、預貯金中心に保有し、投資するつもりはない	34.1%	36.4%	24.9%	-11.5%
不動産投資は今後も有望である	10.6%	7.2%	24.3%	17.0%
投資経験(抜粋:差異10%以上):オーナー回答比率の降順				
預貯金	77.5%	75.0%	87.5%	12.5%
国内株式(公開企業)	44.4%	38.3%	68.8%	30.5%
国内投資信託(株式系)	24.9%	21.0%	40.4%	19.4%
国内投資信託(債券系)	21.6%	18.1%	35.6%	17.5%
国内不動産(投資用マンション等の部屋での購入)	7.7%	2.8%	27.2%	24.4%
国内投資信託(不動産系)	12.4%	9.3%	24.9%	15.6%
国内投資信託(その他)	10.9%	8.2%	21.9%	13.7%
海外株式(公開企業)	9.6%	6.5%	21.7%	15.1%
海外投資信託(債券系)	11.5%	9.0%	21.7%	12.7%
国内不動産(アパート等の棟での購入)	6.0%	2.1%	21.5%	19.3%
国内不動産(保有地へのアパート等の建築)	5.7%	1.8%	21.1%	19.2%
国内株式(未公開企業)	8.0%	4.9%	20.5%	15.6%

比率は、「そう思う」「ややそう思う」の回答者の合計

※印:非オーナーとオーナーで10%の差はないが、順序プロビット分析で用いた項目

実際の投資経験でも、オーナーと非オーナーでは顕著な差があり、表4に掲載した全ての項目でオーナーの投資経験が20%を超え、国内株式(公開企業)に至ってはオーナーの68.8%に投資経験があるのに対して、非オーナーでは38.3%の投資経験しかない。非オーナーの場合には投資は預貯

金:75.0%が中心になっている。

(3) 空き家問題認知の不動産投資意欲への影響

表5は、今後の不動産投資意向(「今後、不動産投資をするつもりである・継続するつもりである」に対して「そう思う:5」「ややそう思う:4」「どちらでもない:3」「あまりそうは思わない:2」「そ

表5 順序プロビット分析の結果

	全体	非オーナー	オーナー	購入・建築 オーナー	相続オー ナー	相続&購入・ 建築オー
目的変数: 今後の不動産投資意向	Coef.	Coef.	Coef.	Coef.	Coef.	Coef.
非オーナー: baseline	baseline	(omitted)	(omitted)	(omitted)	(omitted)	(omitted)
購入・建築オーナーダミー	1.00 ***	(omitted)	0.01	(omitted)	(omitted)	(omitted)
相続オーナーダミー	0.58 ***	(omitted)	-0.39 **	(omitted)	(omitted)	(omitted)
相続&購入・建築オーナーダミー	0.94 ***	(omitted)	(omitted)	(omitted)	(omitted)	(omitted)
空き家率は13.5%である	0.18 *	0.18	0.23	0.22	0.18	0.78
今後、株式投資をする・継続する	0.15 ***	0.18 ***	0.08	0.20 **	-0.07	0.19
今後、債券・投信投資をする・継続する	0.15 ***	0.19 ***	0.07	-0.01	0.21 **	-0.26
不動産投資は今後も有望である	0.74 ***	0.82 ***	0.61 ***	0.57 ***	0.70 ***	0.77 ***
今後、家賃は全国で下落していく	0.05	0.08 **	-0.01	-0.03	-0.05	0.20
今後、全国で人口は大きく減少していく	-0.12 ***	-0.20 ***	0.03	0.10	-0.03	-0.15
カットポイント1	2.46	2.60	1.32	1.60	1.41	1.26
カットポイント2	3.12	3.34	1.81	2.08	1.99	1.54
カットポイント3	3.76	4.09	2.27	2.47	2.50	2.20
カットポイント4	4.70	5.20	3.10	3.24	3.45	3.22
サンプル数	1,707	1,315	392	190	156	46
重回帰の自由度修正済み決定係数※	0.540	0.468	0.401	0.295	0.450	0.431

***は1%水準で、**は5%水準で、*は10%水準で有意であることを示す
※同様の分析を重回帰分析で行った場合の自由度修正済み決定係数は参考値

うは思わない: 1) を目的変数として、オーナー区分・空き家問題の認知・世帯年収・今後の投資意向や世の中に対する意識等を説明変数（これも目的変数と同様に5段階）として順序プロビット分析を行った結果である⁷⁾。

順序プロビット分析の全体の結果では、最も影響が大きいのは、不動産投資を「今」やっているかどうかという経験である。非オーナーに対して、オーナーの投資意向は高いが、オーナーの区分によってその影響は異なる。相続のみのオーナーの場合が0.58と最も係数が小さく、自身で購入・建築しているオーナーの係数が1.00と最も高い。

さらに、「不動産投資は今後も有望である」と思っていれば今後の不動産投資意向が高まる。「今後、家賃は全国で下落していく」ことの評価はわずかだが正の影響があるが有意ではない。「今後、全国で人口は大きく減少していく」は負の影響があり、「今後、株式投資意をする・継続する」「今後、債券・投信投信をする・継続する」は正の影響がある。

本研究の目的である、空き家率の認知については「空き家率は13.5%」であるという項目が有意となり、今後の不動産投資意向に対して全体とし

ては正の影響がある。しかし、非オーナーおよびオーナーおよびオーナー区分毎に見ていくと、有意ではなくなる。

非オーナーの場合は全体の傾向とほぼ同じだが、オーナーの場合には、多くの説明変数が有意ではなくなり、「不動産投資は今後も有望である」という項目のみが有意となる。また、世帯年収・世帯の金融資産の影響はなかったため、説明変数には用いていない。

なお、参考値としての同じ変数で重回帰分析を行った場合の自由度修正済み決定係数は、0.295-0.540と一定の説明力があることを示している。

5. 考察

オーナー属性の特徴（男性が多く平均年齢も高く、世帯年収・世帯の金融資産も多い。職業には会社経営者や自営業・自由業が多く、持家率も高い）は、収益不動産を保有しているという経済的余力から考えれば自然な傾向であると考えられる。この結果が、オーナーの主観的幸福度の高さにも繋がっていると考えられる。

オーナーの物件取得経路の違いでも、相続してさらに自身で購入・建築を行うという積極的な姿

勢を見せるのは、比較的年齢が若く、大卒以上比率が高いという属性も自然な傾向であると考えられる。また物件管理状況にも不自然さはない⁷⁾。

空き家の認知状況が、非オーナーよりもオーナーのほうが高いことも、不動産経営をしていることから関心が当然高くなる、と考えられるが、非オーナーとの差が比較的小さいのは、社会的関心が高く、報道も多く行われていることが影響していると考えられる。

不動産経営に関する考え方で、オーナーに肯定的回答が多いことも、自己正当化の影響だけではなく実際の不動産経営にあまり問題がない、もしくは比較的良好な状態にあるということが考えられる。

今後の世の中についての意識では、比較的悲観的な回答も多くなっているが、現実問題として自身の不動産経営に大きな問題がなければ、こうした悲観的見方と不動産経営を続けているという実際の行動に違いが出て不自然ではない。

非オーナーとオーナーで最も大きな違いがあった、投資についての考え方と実際の投資経験も、不動産投資および経営という比較的大きな金額が動く取引の経験があり、しかも経済的余力があるということを考えれば納得できるものである。

不動産投資意欲に与える影響では、不動産投資を実際に行っておりしかもそれが有望であると考えていることが最も大きな影響を及ぼしており、これはこれらの変数が相互に影響を与え合っているということを示唆している。

もっとも、興味深く当初の仮説と違った結果となったのは、空き家認知が不動産投資意欲に与える影響が全体としては正の影響があり、非オーナーおよびオーナー、オーナー区分毎の場合には影響がない、という点である。空き家認知が高いということは、それだけ不動産投資に興味を持っているということの代理変数となっている可能性がある。また、オーナーの場合には、実際の不動産経営に大きな問題がなければ、たとえ興味関心が

高く、空き家問題についての認知があったとしても、それは自身の不動産経営には影響がない、と考えている可能性がある。

6. 結論および今後の課題

本研究で得られた結論は以下のようなものである。報道も多い空き家問題については、認知は比較的高いものの、全体としては不動産投資意欲には正の影響があり、非オーナーおよびオーナー、オーナー区分毎に分割すると影響がない。これは当初の仮説とは異なるが、空き家認知自体が不動産投資の興味関心と関係しており、たとえ空き家問題があったとしても、自身の不動産経営に影響がなければ、その認知は不動産投資意欲に影響を与えない、ということが考えられる。

今後の課題としては、以下のようなものが考えられる。

今回のアンケート調査では、オーナーの不動産投資の状況についての設問がない。そのためオーナーの不動産投資の経営状況が良いのか、悪いのかということが分からない。不動産経営の状況によって、空き家問題の認知の影響が異なる可能性がある。たとえば不動産経営の状況が悪ければ、空き家問題の認知が不動産投資意欲に負の影響を与える、といったケースである。

また、オーナーといっても物件の取得経路が相続によるものなのか、自身が購入・建築したものなのかによっても、属性や意識に違いが見られたことから、不動産投資の実態についてより詳細に分析を行うことも必要である。

さらに、空き家の状況や将来の世帯数予測も地域によって異なることから、地域別の分析も必要であると考えられる。その際、地域毎の住宅ストック数を把握し、将来世帯数予測や新築着工に占める建替率、社会移動等を加味して、地域毎の必要住宅量を算出し、それと実際の不動産投資意向や状況との関係を分析するといったことも必要である。

<脚注>

- (1) 執筆時の所属。現在の所属は大東建託株式会社賃貸未来研究所所長。
- (2) 報道以外でも関連する書籍も多数出版されている。例えば饗場(2015)¹⁾や齋藤(2018)²⁾など。
- (3) 国立社会保障・人口問題研究所(2018)³⁾によれば、日本の総世帯数は2015年の5,333万世帯から増加し2023年5,419万世帯(2015年比86万世帯増)でピークを迎えるとされている。
- (4) みずほ信託銀行(2014)⁴⁾は「相当な割合の築古物件が取り壊し等で減少(減失)しているため、賃貸住宅の着工戸数と純増加戸数(空き家を含むストック戸数の増加分)には大きな隔たりが生じ」と指摘しており、新築着工数はそのまま住宅ストックの増加をもたらすものではないことから、新築着工数の減少以上に住宅ストックの純増数は減少している可能性があることにも留意が必要である。
- (5) 主観的幸福度自体は本研究とは直接の関係はないが、政策立案の判断基準として主観的幸福度が注目されていることから本調査では設問に取り入れている。そのため参考値として主観的幸福度を掲載している。主観的幸福度については大竹ら(2010)¹⁷⁾等を参照。
- (6) 非オーナーとオーナーの回答比率に10ポイント以上差がある項目を掲載しているが、「今後、全国で人口は大きく減少していく」「今後、所得格差・資産格差は拡大していく」の2項目については、10ポイント未満の差であるが、順序プロビット分析で説明変数として用いているため掲載している。
- (7) 順序プロビット分析では、ステップワイズによる有意ではない説明変数の除外などを行いながら探索的に分析を行った。なお、「わからない」という回答データは分析対象から除外している。
- (8) 国土交通省(2010)¹⁰⁾によれば2010年時点でも「契約も管理も全て委託」が65.2%、「全て自己管理」が9.2%、「募集から契約まで委託し、それ以外は自己管理」が11.2%となっている。

<参考文献>

- 1) 饗庭伸(2015)「都市をたたく」、共栄書房, 2015. 12
- 2) 齋藤誠(2018)「都市の老い」、勁草書房, 2018. 1
- 3) 国立社会保障・人口問題研究所(2018)「日本の世帯数の将来推計(全国推計)2018(平成30)年推計」, 2018. 1. 12
- 4) 国土交通省(2018)「住宅着工統計」
- 5) みずほ信託銀行(2014)「不動産マーケットレポート, 賃貸住宅の着工戸数, ストック戸数, 空き家率の動向」, 2014. 10
- 6) 首都大学東京饗場研究室(2015)「空き家研究の現在」, 建築雑誌 Vol. 130 No. 1672, 2015. 6
- 7) 総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」, 2016. 2
- 8) 宗健(2017a)「住宅・土地統計調査空き家率の検証」, 日本建築学会計画系論文集 Vol. 82 No. 737, pp. 1775-1781, 2017. 7
- 9) 宗健(2017b)「地域の空き家率が家賃に与える影響」, 日本不動産学会2017年度秋季全国大会
- 10) 小川一夫(2000)「人口構成変化と住宅需要」, 都市住宅学 29号, pp. 11-16, 2000. 3
- 11) 秋保靖(1997)「賃貸住宅市場構造に関する一考察」, 都市住宅学 20号, pp. 78-89, 1997. 12
- 12) 廣野桂子(2008)「賃貸住宅の質を向上させる税制」, 地域学研究 Vol. 38 No. 2, pp. 373-393
- 13) 倉上卓也(2008)「首都圏域における賃貸住宅市場の動向と需要者の特徴」, 都市住宅学 62号, pp. 20-27, 2008. 6
- 14) ヘキスイハイム(2007)「アパートオーナーの意識と行動」, 2007. 6. 7
- 15) 株式会社エイブルリサーチ・インターナショナル(2011)「エイ

ブル賃貸市場観測調査(エイブル観測)のプレ調査結果」, 2011. 12. 20

- 16) 野村不動産アーバンネット(2017)「2017年度不動産投資に関する意識調査(第9回)」, 2017. 6. 12
- 17) 大竹文雄・白石小百合・筒井義郎(2010)「日本の幸福度」, 日本評論社, 2010. 7
- 18) 国土交通省(2010)「民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査」