

# R不動産に見る国内賃貸住宅の高付加価値化手法に関する研究

新井 万季

[指導教員：武庫川女子大学准教授 鎌田 誠史]

## 1. 研究の背景

人口減少と少子高齢化に伴い、近年の不動産業界に関する話題として多く挙がっているのが空き家問題である。今後も人口減少は続く見通しであり、既存住宅ストックはその利用を大きく見直す必要があると考えられる。2013年10月時点の全住宅戸数は約6063万戸でそのうち賃貸住宅の空き家は約429万戸である<sup>1)</sup>。これは、全住戸の約7%を占める計算となる(図1)。

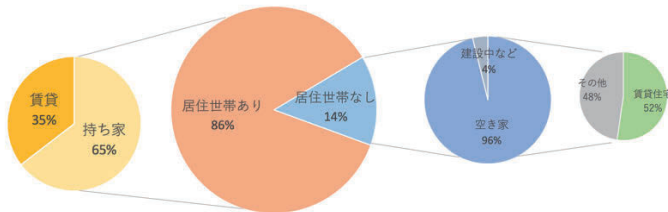


図1 日本の住宅の状況

また賃貸住宅をめぐるトラブルに関する報道は近年多く見られ、全国の消費者センターへの賃貸住宅に関する苦情・相談は年間3万件超も寄せられており、日本の賃貸住宅物件は他国の賃貸住宅と比較してその質が低いという<sup>2)</sup>。

このように、かねてから問題視されてきた日本の賃貸住宅ストックの質の低さではあるが、近年賃貸住宅に新たな付加価値を見出す取り組みを始めた企業・団体が出てきたことで、近年では入居待ちができるほど人気を集めている物件も出現してきている。本研究では、そんな新たな動きを見せはじめた賃貸住宅に着目し、今後の住宅業界の動向に目を向けていきたい。

## 2. 本研究の目的

本研究は、賃貸住宅の主にハード面における高付加価値化を先導的に行っている全国10カ所全てのR不動産に着目し、その取り扱い物件全てを網羅的に調査することで、手法・取り扱い物件の特色を紐解き、賃貸住宅の高付加価値化へと繋がる要因・着眼点を明らかにして、今後の賃貸住宅のさらなる発展の可能性を示唆することを目的とする。

ここでいう高付加価値化とは、画一的に定義されていた国内賃貸住宅の価値を、物件の魅力ある個性を付加、あるいは見出し提供することと定義する。

## 3. 既往研究と本研究の位置づけ・研究意義

本研究に関連する既往研究として、付加価値創出方法やコ

キーワード：賃貸住宅、高付加価値化、R不動産、愛ある賃貸

コミュニティ創出方法に関する調査報告書<sup>3)</sup>などが挙げられる。

一方で、リノベーション、セルフリノベーションと賃貸住宅に関する先行研究はまだ数が乏しい。中でもR不動産と賃貸住宅に着目した研究は見られない。

本研究の意義は、画一的で空き家率も増加傾向にある日本の賃貸住宅物件の高付加価値化についてスポットを当てたこと、先行研究の少ないリノベーション、セルフリノベーション賃貸住宅、中でも先進的な事例を全国的に展開している「R不動産」に着眼点を絞ることで、先行研究にはない賃貸住宅物件へのアプローチを図ったことである。業界を先導して賃貸住宅の高付加価値化に取り組むR不動産の先行事例を網羅的に調査し、その手法の地域性・特徴を明らかにすることにより、賃貸住宅物件の高付加価値化に伴う基礎的取扱い手法が一般化され、今後の業界の動向指標となる資料の作成が可能となる。

## 4. 研究方法

本研究では、全国のR不動産のウェブサイト上の情報や文献およびR不動産関係者へのヒアリングから得た情報を元に調査・分析する方法をとり、賃貸住宅の高付加価値化に伴うR不動産の手法を明らかにしていく(表1~3)。

表1 調査対象

調査期間	2017年11月23日~2017年11月26日
調査対象	全国のR不動産のウェブサイト上に掲載されていた賃貸物件全473件(以下詳細)

表2 物件調査概要詳細

山形 R不動産	房総 R不動産	東京 R不動産	鎌倉 R不動産	金沢 R不動産
52件	7件	148件	18件	6件
京都 R不動産	大阪 R不動産	神戸 R不動産	福岡 R不動産	鹿児島 R不動産
9件	49件	33件	59件	92件

表3 ヒアリング調査概要

実施場所	有限会社Lusieのオフィス 神戸市中央区
実施日時	2017年12月19日(火) 16:00~16:50
調査対象者	有限会社Lusie 小泉寛明さん、西村周治さん
調査項目	データ傾向と運営側の意向について

## 5. 仮説、結果および考察

### 5-1 仮説

全物件を各地域によってホームページ上で設定された物件

の魅力を伝えるためのアイコンを元に分類し、以下のような仮説を立てた（表4）。

表4 仮説

仮説1		付加価値化手法の着眼点は全国的に何点かに類型に分類が可能
仮説2	2-1 手法分布と地域性	手法の 카테고리 割合と地域性には密接な関係がある
	2-2 手法内容と地域性	2-2-1 眺望と地域性
		2-2-2 自然と地域性
		2-2-3 レトロと地域性
2-2-4DIY と地域性		

## 5-2 検証結果（表5）

仮説1：それぞれの地域のR不動産で設定されている物件の魅力を伝えるアイコンを元に類似点着目し、独自に「デザイン・DIY・レトロ・自然・眺望・立地・戸建・その他」の8つのカテゴリーを設定して分類したところ、全体的にバランスよく分類された。また、これを受けてさらに類型化すると、「デザイン系」「外部環境」「素材」の3点に集約できた。

仮説2-1：物件カテゴリー分類結果と各地域で生かしたい特色を十分に意識した物件アイコン設定傾向から、カテゴリーと地域性に関係があることが実証できた。

仮説2-2-1:各地域が保有する景観を利用した眺望と手法内容には、深い関係性があることがわかった。

仮説2-2-2:自然の項目に関しては必ずしも保有自然環境状況とカテゴリー割合占有率は一致しないことがわかった。

仮説2-2-3:地域によるレトロ対象物件の築年数の差異性はそこまで見られなかったが、手法内容に関しては地域性が関係すると考えられる。

仮説2-2-4:DIYに関しては全国的に手法内容の類型化・分類化は可能であったが、地域性があるとまでは言い切れなかった。大規模DIYと空き家率の関係も一つの根拠にはなるかもしれないが、決定的なものではなかった。よって仮説の実証は明確ではないと言える。

表5 検証結果一覧

			検証結果
仮説1			◎
仮説2	仮説2-1		◎
		仮説2-2	
		2-2-1 眺望と地域性	◎
		2-2-2 自然と地域性	×
		2-2-3 レトロと地域性	△
	2-2-4 DIY と地域性	△	

◎：実証された ○：ほぼ実証された △：完全には実証できない ×：実証には至らない

## 5-3 考察

検証結果を受けて、やはり物件と立地地域には深い関係があると判断できる。外部環境が良好であれば、たとえ内部空間に多少の欠点があってもアピールポイントによって買い手はつくが、外部環境に魅力がなければ内部空間の充実による価値向上を求めるしかないことが理由として考えられる。

これらを踏まえると外部環境に豊かな自然や眺望が望める地方部には、外部を生かした物件が多いことに対し、ビルをはじめ建物が多く、自然を生かした眺望が望めない都市部には、内部空間の充実を特徴とするデザイン主体の物件が多いのではないかとこの考えと検証結果が一致していると言える。

様々な地域性が生じる一方で、物件を高付加価値化していく要因に対する着眼点は「①デザイン系②外部環境③素材」の3点に集約が可能であった。これは住宅物件が基本条件として備える項目と消費者が物件に求める基本条件、地域に問わず外部環境として関係する条件とが関わり合うからではないかと考えられる。

## 6. 結論

本研究を通じて、画一的な築浅主義の日本の賃貸住宅の常識とは逆の位置付けにある物件が、「愛ある賃貸」<sup>2)</sup>として存在していくことがわかった。一見マイナスに見える要素でも、その個性をうまく機能させることで築年数が経てば経つほど、物件価値が蓄積・向上していくと考えられる。築年数や設備だけを武器とした物件競争とは一味違い、地域性や物件が持つ特徴を最大限に生かし、そこに付加価値を見出す取り組みが今後の賃貸住宅を変えていくのではないかと感じた。

人間と物件とが互いに高めあえるような賃貸住宅が増えていくようになれば、今後の日本は今よりも住みやすい国になるかもしれない。地域性と類似性が隣り合って賃貸住宅物件は成り立っている。どちらの要素も大切に今後賃貸住宅業界の動向を見つめなければならないと考えられる。

## 注及び参考文献

- 総務省統計局, 平成25年住宅・土地統計調査(確報集計)
- リクルート住宅総研: NYC, London, Paris & TOKYO 賃貸住宅生活実態調査, リクルート住宅総研, 2010
- 長沢伸也, 小宮理恵子: 国内賃貸市場におけるコミュニティ型賃貸住宅の高付加価値化要因, 早稲田大学 WBS 研究センター, 早稲田国際経営研究, No.46pp.73-83, 2015
- 林厚見: 講演 新たな価値を創出する, 新・不動産メディアの開発: 東京R不動産の実践, 日本不動産学会誌/第26巻第4号・2013.
- 山形R不動産 HP, <http://www.realyamagataestate.jp>
- 房総R不動産 HP, <http://www.realbosoestate.jp>
- 東京R不動産 HP, <https://www.realtokyoestate.co.jp>
- 鎌倉R不動産 HP, <https://www.realkamakuraestate.jp>
- 金沢R不動産 HP, <https://www.realkanazawaestate.jp>
- 京都R不動産 HP, <https://www.realkyotoestate.jp>
- 大阪R不動産 HP, <https://www.realosakaestate.jp>
- 神戸R不動産 HP, <https://www.realkobeestate.jp>
- 福岡R不動産 HP, <https://www.realfukuokaestate.jp>
- 鹿児島R不動産 HP, <https://www.realkagoshimaestate.jp>