

調査研究報告書

# 女性の賃貸住宅選びにおける選好の違いと その賃貸価格への影響に関する研究

代表 土屋 泰樹 (富山大学都市デザイン学部 特命助教)  
共同 高野 詩菜 (富山大学経済学部 客員助教)

2025年(令和7年)6月

一般財団法人 第一生命財団



## 女性の賃貸住宅選びにおける選好の違いと その賃貸価格への影響に関する研究

代表研究者 土屋 泰樹(富山大学都市デザイン学部 特命助教)  
共同研究者 高野 詩菜(富山大学経済学部 客員助教)

### [研究報告要旨]

本研究は、賃貸住宅を選ぶ際に、性別や子どもの有無によって求める住宅設備等の選好が異なるのかどうかをwebアンケート調査の結果を元に明らかにしたものである。さらに、その選好の違いについて、地域特性の異なる2つの価格推定モデルを作成し、賃料(家賃)へ与える影響を算出した。

例えば、子どもの有無に着目すると、全体的に子を持つ世帯の方が選択の条件が厳しくなると考えられ、賃貸物件の選択肢が小さくなる。有意差がみられた項目としては、独立洗面台、防犯性に関する設備(モニタ付きインターホン、モニタ付きオートロック、防犯用ガラス、防犯カメラ)、階数、駐車場の有無などが挙げられる。そのほか、防犯に関する項目については、女性では子どもの有無にかかわらず必要性を見出している傾向が見られた。

次に、性別および子どもの有無によって異なる住宅の条件がどの程度賃料に影響を与えているかを明らかにするため、ヘドニックアプローチを用いて価格推定モデルを構築した。そもそも、モデルを作成した住宅市場において、女性や子ども有り世帯が求める条件を満たす住宅は非常に少ないうえに、賃料も数十%程度高いことが明らかとなった。また、立地や築年数をコントロールしたうえで分析を行っても、希望する住宅設備がある場合、賃料は5~10%程度上昇することがわかった。これらの結果は、ジェンダーや属性によって異なる住宅への希望をかなえようとした場合、大きな金銭的負担が生じていることを示すものである。

国は住生活基本計画において、「子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保」を目標に掲げているが、女性が防犯を重視することや子どもを育てるために追加で住宅設備が必要であることによって賃料が上がってしまうのであれば、そのための費用の補助や、公営住宅の改修時に必要な設備を考慮することも必要である。これらの知見をもとに住宅政策を行うことで、ジェンダーや子どもの有無によらず住みやすい住宅ストックの整備につながることを期待される。



## A Study on Female Preferences in Rental Housing and Their Impact on Rental Prices

Ch. Tsuchiya Yasuki (University of Toyama)

Mem. Takano Shina (University of Toyama)

### [SYNOPSIS]

This study examines whether housing preferences—particularly regarding desired features and amenities—vary based on gender and the presence of children, using data from a web-based survey. Households with children generally have stricter requirements, limiting their rental options. Significant differences were found in preferences for features such as independent washbasins, security equipment (e.g., video intercoms, auto-lock doors, security glass, cameras), floor level, and parking. Women, regardless of parental status, placed high importance on security.

To assess how these varying preferences affect rent, a hedonic pricing model was developed. The results showed that properties meeting the needs of women and households with children were not only scarce but also had rent prices that were tens of percent higher. Even after controlling for location and age of buildings, the presence of preferred features increased rent by 5–10%, indicating a considerable financial burden.

Given the government's goal of ensuring quality housing that supports childrearing, these results suggest the need for financial assistance and consideration of such features in public housing renovation. These insights can help shape more inclusive housing policies.



# 目次

1	はじめに .....	1
1.1	研究の背景 .....	1
1.2	本研究の目的 .....	2
1.3	既往研究及び本研究の特徴 .....	2
1.4	章構成及び研究手法 .....	3
2	性別及び子どもの有無による選好の差異 .....	4
2.1	本章の目的及び研究手法 .....	4
2.2	Webアンケート調査の概要 .....	4
2.3	Webアンケート調査の結果の基礎集計 .....	5
2.3.1	回答者の属性 .....	5
2.3.2	賃貸物件選択の際に考慮した点 .....	7
2.4	Webアンケート調査の結果の分析 .....	9
2.4.1	賃貸物件選択の際に最重視した観点 .....	9
2.4.2	賃貸物件選択の際に考慮した条件 .....	10
2.5	本章のまとめ .....	12
3	選好の差異が賃料へ与える影響 .....	13
3.1	本章の目的及び研究手法 .....	13
3.2	ヘドニックアプローチの概要 .....	14
3.3	東京23区における賃料モデル .....	16
3.3.1	データセットの記述統計及び特徴 .....	16
3.3.2	賃料モデルの推定結果 .....	18
3.3.3	本節のまとめ .....	20
3.4	地方都市における賃料モデル .....	20
3.4.1	データセットの記述統計及び特徴 .....	20
3.4.2	賃料モデルの推定結果 .....	22
3.4.3	本節のまとめ .....	24
3.5	東京23区と地方都市における結果の比較 .....	24
3.6	本章のまとめ .....	26
4	結論及び考察 .....	28
4.1	性別及び子どもの有無による賃貸物件の選好の差異 .....	28
4.2	選好の差異が賃料に与える影響 .....	28
4.3	今後の展望 .....	29
	参考文献 .....	30



# 1 はじめに

## 1.1 研究の背景

都市空間において、男女といった性別や都市空間のジェンダー化が指摘されている。特に地理学の立場からは女性の住宅<sup>1</sup>、男性の居場所<sup>2</sup>、女性工場労働者<sup>3</sup>など、様々な観点から着目がなされてきた。これらの研究からはジェンダーによって都市空間における行動に差異が生じていることが指摘されている。

特に本研究が対象とする住宅問題については、由井(2020)が「女性たちはジェンダーによる居住地選択の違いに直面する<sup>4</sup>」と指摘するように、性別によって不動産契約の難易度や居住地の選好が異なることが明らかになっている。住居費は家計の中でも大きな割合を占める。その他にも、女性は防犯を意識し、窓の開放を忌避する傾向があることが指摘されている<sup>5</sup>。このようにジェンダーによって求める(ざるを得ない)住宅の条件が異なることが想定される。このような条件を明らかにすることが本研究の目的である。

更に、性別だけではなく、子どもの有無によっても条件が異なることが想定される。子育て世帯の住宅問題に関する研究<sup>6,7</sup>では、母子世帯は若年の母親ほど公営住宅または木造の民営借家に入居している割合が高いこと、働く単親世帯は仕事と育児の両立のために通勤と子どもの送迎が効率よくできる立地を選択すること等が明らかとなっている。少子高齢化が進行する中で、国は「子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保」を目標に掲げており、賃貸住宅ストック形成のための取り組みを実施している<sup>8</sup>。施策立案のためにも、子どもを産み育てやすい住宅の条件を明らかにする必要がある。

---

<sup>1</sup> 鈴木博志(1994),「単身世帯の住生活と住要求に関する研究(第1報)」,日本家政学会誌, vol. 45, no. 5, pp. 421-430

<sup>2</sup> 村田陽平(2000),「中年シングル男性を疎外する場所」,人文地理, vol. 52, no. 6, pp. 1-19

<sup>3</sup> 松井美枝(2000),「紡績工場の女性寄宿労働者と地域社会との関わり」,人文地理, vol. 52, no. 5, pp. 483-497

<sup>4</sup> 由井義通(2020),「東京大都市圏における女性の生活空間」,日本労働研究雑誌, no. 718, pp. 18-28

<sup>5</sup> 樋野公宏, 犯性の高い低層賃貸住宅研究会(建築研究開発コンソーシアム)(2014),「賃貸集合住宅の防犯に対する女性の意識調査報告書」,建築研究資料, no. 156

<sup>6</sup> 由井義通(2003),「母子世帯の就業と生活状況の地域的差異」,広島大学大学院教育学研究科紀要 第二部, 第52号, pp. 33-42

<sup>7</sup> 趙賢株・高田光雄・生川慶一郎・河野学・伊丹絵美子・中西 眞弓・式王美子(2019),「子育て世帯向け公営住宅の入居者の住環境選好に関する研究」,日本建築学会技術報告集, vol. 25, no. 60, pp. 807-812

<sup>8</sup> 国土交通省(2021),「住生活基本計画(全国計画)」

このように、性別、子どもの有無等の属性によって、求める住宅の条件、賃貸物件選択の特徴に差異が生じると推測されるが、その実態は明らかにされていない。多様な属性の人々が快適に安心して住まうことができる賃貸住宅ストックを形成していくためには、基礎資料として属性によって異なる賃貸物件選択の特徴を明らかにする必要がある。

## 1.2 本研究の目的

前述の背景を踏まえ、本研究では性別や子どもの有無による賃貸住宅選考の違いを明らかにすることを目的とする。より具体的には重視する物件の特徴と賃貸住宅を選ぶ際に重視した観点について、性別及び子どもの有無によってどのような違いがあるのかをアンケート調査の結果を統計的に分析する。これにより、ジェンダーや子どもの有無にかかわらず、住みやすい住宅の条件や必要な設備について考察する。これにより、子どもを育てやすい住宅の条件を把握することができ、住宅設計や公営住宅設計の際の指針となりうる。

さらに、統計的に有意な差異が見られた条件がどの程度賃貸価格に影響を与えているのかを明らかにする。性別及び子どもの有無によって求めざるを得ない住宅の条件がどの程度賃貸価格に影響を与えているかを明らかにすることで、今後の住宅政策や各種の住宅手当等の算出基準を作成する際の有効な資料となると思われる。

## 1.3 既往研究及び本研究の特徴

住宅や居住地については、多くの研究が主にフェミニズム地理学の立場から行われてきた。例えば若林他(2001)<sup>9</sup>ではシングル女性にグループインタビューを行い、居住地選択において、最寄り駅からの距離を重視していることを指摘した。その他、由井他(2007)<sup>10</sup>では働く女性の居住地選択で重視される項目を調査し、子どもの有無や共働きかどうかで条件が異なることが指摘されている。その他にも、防犯性に着目したものの<sup>11</sup>や、経済力に着目したものの<sup>12</sup>がある。

本研究ではこれまで着目がなされてきた居住地選択に加えて、階数やオートロックの

---

<sup>9</sup> 若林芳樹, 神谷浩夫, 由井義通, 木下禮子, 影山穂波(2001), 「東京大都市圏における30歳代シングル女性の居住地選択 : マルチメソッド・アプローチの試み」, 地理科学, vol. 56, no. 2, pp. 65-87

<sup>10</sup> 由井義通, 若林芳樹, 中澤高志, 神谷浩夫(2007), 「働く女性の居住地選択と都市空間」, E-journal GEO, vol. 2, no. 3, pp. 139-152

<sup>11</sup> 樋野公宏, 犯性の高い低層賃貸住宅研究会(建築研究開発コンソーシアム)(2014), 「賃貸集合住宅の防犯に対する女性の意識調査報告書」, 建築研究資料, no. 156

<sup>12</sup> 葛西リサ, 塩崎賢明, 堀田祐三子(2005), 「母子世帯の住宅確保の実態と問題に関する研究」, 日本建築学会計画系論文集, vol. 70, no. 588, pp. 147-152

有無等の設備を含めた賃貸住宅の特徴に着目する点、及び性別と子どもの有無の両方を考慮した分析を行う点、そしてその賃貸価格への影響を具体的に算出する点に特徴がある。

#### 1.4 章構成及び研究手法

本研究では多様な属性のデータを取得するために Web アンケート調査を利用した。アンケート調査結果を元に、統計的に比較することで性別や子どもの有無による住宅選好の違いを明らかにする。

章構成としては、初めに 2 章で Web アンケート調査をもとに性別や子どもの有無による住宅選好の違いを明らかにする。その際、統計的な検定を用いて客観的にどの設備や観点が異なるのかを明らかにする。

3 章では 2 章で求めた違いが賃貸住宅市場の中でいくらの価値があるのかを明らかにする。そのために、賃料を被説明変数、設備やその他のコントロール変数を説明変数としたヘドニックアプローチを用いて賃料モデルを作成する。これにより、賃料に各住宅設備が与える影響を定量的に明らかにすることができる。

4 章において、まとめと結論とし、賃貸住宅選好の違いについての考察や、今後の住宅政策への提言をまとめる。

## 2 性別及び子どもの有無による選好の差異

### 2.1 本章の目的及び研究手法

本章では性別及び子どもの有無による賃貸物件選好の差異を明らかにすることを目的とする。具体的には、賃貸物件選択の際に考慮した条件等に関するWebアンケート調査を実施し、調査結果を分析する。

### 2.2 Webアンケート調査の概要

Webアンケート調査では楽天インサイトを利用し、全国のアンケートモニターを対象として調査を実施した。調査概要を表2-1に示す。スクリーニング調査では、5年以内に契約した賃貸物件に居住していること、契約当時の世帯構成が単身または夫婦の世帯であることを条件に設定した。そのため、親世代と同居している世帯やシェアハウス等のその他の世帯構成は含まれていない。男女2区分×子どもの有無2区分＝4区分で各500名から回答を得られるように割付設定を行い、合計2,000名から回答を得た。なお、性別は楽天インサイトに登録している各回答者の登録情報(男女2区分)から抽出している。

表 2-1: アンケート調査の概要

調査期間	2024年6月4日～5日
調査方法	Webアンケート(楽天インサイト)
調査対象	全国の楽天インサイトアンケートモニターのうち以下の条件を満たす者 ・5年以内(2019年以降)に契約した賃貸物件の居住者 ・契約当時の世帯構成が単身または夫婦の世帯
回収数	2,000 ※男女2区分×子どもの有無2区分＝4区分で各500名
調査項目	・属性 (年齢、世帯構成、居住地域、賃貸物件契約年、世帯年収、在宅勤務の有無および頻度) ・賃貸物件選択の際に考慮した点 (最重視した観点、考慮した条件)

アンケート調査では回答者の属性に加え、賃貸物件選択の際に考慮した点に関する質問を設定した。質問内容を表2-2に示す。「最重視した観点」は6つの選択肢から1つ選択してもらい、「考慮した条件」は20項目について5件法(1. とても当てはまる ⇄ 5. 全く当てはまらない)を用いて回答を得た。20項目については、既往研究及び賃貸物件サイトにおける項目を考慮した上で設定した。なお、ストレートラインの回答は削除した上で合計2,000名から回答を得ている。

表 2-2: 賃貸物件選択の際に考慮した点に関する質問

最重視した観点	以下の選択肢から1つ選択 「立地」、「価格」、「防犯」、「設備」、「面積」、「その他」
考慮した条件	以下の 20 項目について 5 件法で回答 (1. とても当てはまる ↔ 5. 全く当てはまらない)  ①バス・トイレ別が良い ②独立洗面台付きが良い ③浴室乾燥機付きが良い ④モニタ付インターホン付きが良い ⑤モニタ付オートロック付きが良い ⑥温水洗浄便座付きが良い ⑦窓は防犯用ガラスが良い ⑧防犯カメラ付きが良い ⑨2 口以上コンロ付きが良い ⑩室内物干し付きが良い ⑪1 階が良い ⑫2 階以上が良い ⑬エレベーター付きが良い ⑭駅から近い方が良い ⑮築年数が浅い(新しい)方が良い ⑯家賃が安い方が良い ⑰間取りが良い ⑱駐車場付きが良い ⑲物置付きが良い ⑳部屋が広い方が良い

## 2.3 Webアンケート調査の結果の基礎集計

はじめに回答者の全体的な傾向及び特徴を確認するため基礎集計を行った。

### 2.3.1 回答者の属性

基礎集計の結果を図2-1から図2-5に示す。

世帯構成(図2-1)については、夫婦と子どもの世帯が約40%で最多となり、次いで単身かつ子どもなしの世帯が約36%であった。ただし、スクリーニング調査において質問を実施した点及び子どもの有無で割付設定を行った点に注意が必要である。

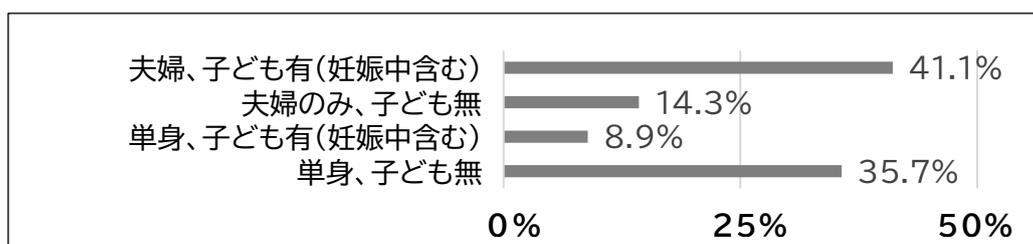


図 2-1: 回答者の世帯構成

年齢構成（図2-2）については、5歳階級別に表している。回答者に21～25歳が少ない点は賃貸物件を契約した経験が有ることをスクリーニング条件にしているため、51歳以上がない点はWebアンケート調査の特性によるものであると考えられるが、全体的には20代後半から40代の回答となっていることに注意が必要である。

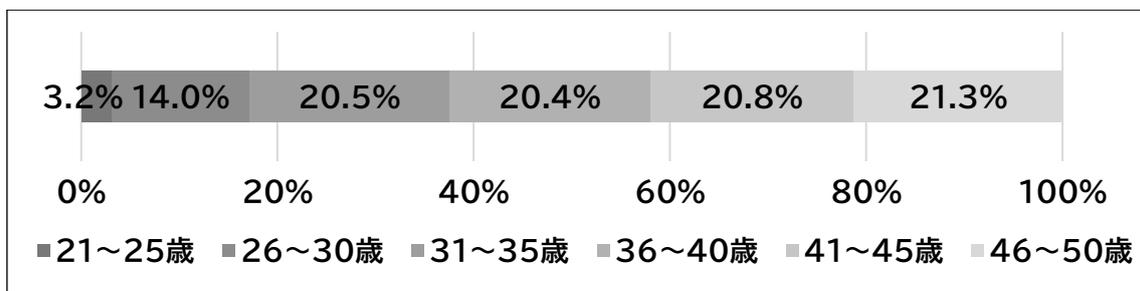


図 2-2: 回答者の年齢構成

賃貸物件の契約年（図2-3）については、スクリーニング調査を実施し2024年6月において5年以内の契約経験について質問しているため2019年と2024年の割合が小さくなっているが、合計するとおおよそ1年毎に20%前後となっており、大きな偏りはみられなかった。

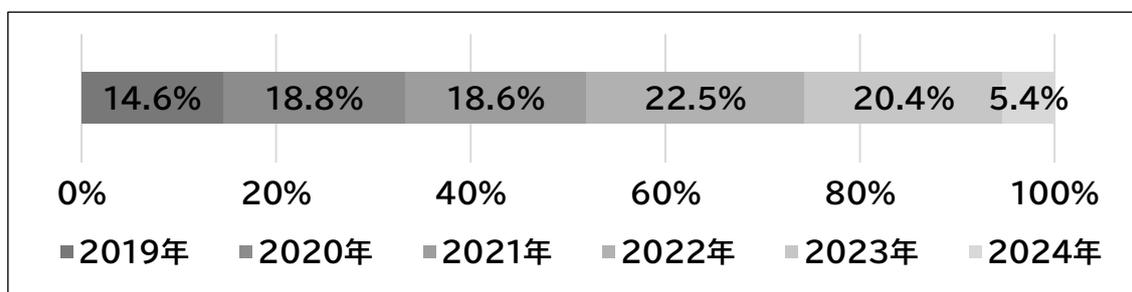


図 2-3: 回答者の賃貸物件契約年

世帯収入（図2-4）については、400～600万円未満の世帯が多くなっている。参考は国民生活基礎調査（令和4年）における世帯収入から算出したものである。

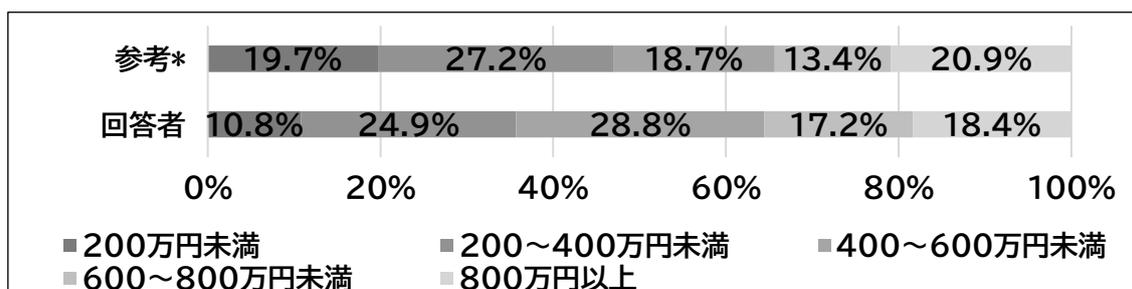


図 2-4: 回答者の世帯収入

テレワーク実施状況(図2-5)については、「実施していない」、もしくは「働いていない」の回答で全体の3/4以上を占めており、テレワークの影響は小さいと考えられるが、週4～5日程度実施していた回答者も8.4%存在している。

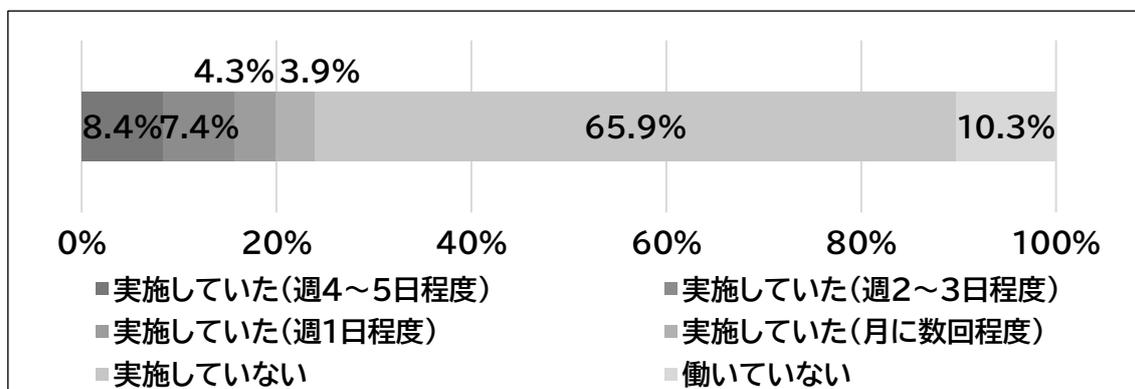


図 2-5: 回答者のテレワークの実施状況

### 2.3.2 賃貸物件選択の際に考慮した点

基礎集計の結果を図2-6から図2-7に示す。

最重視した観点に関する結果を図2-6に示す。「立地」が約半数の48.9%、「価格」が29.5%となっており、「立地」や「価格」を最重視する回答者が多かった。一方で「設備」や「面積」などの室内環境を最重視する回答者も一定数存在した。「防犯」を最重要した回答者は1.7%と少なかった。

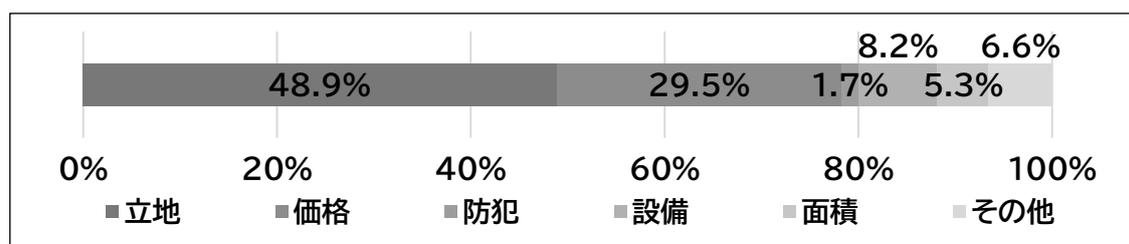


図 2-6: 賃貸物件選択で最重視した観点

考慮した条件に関する結果を図2-7に示す。最も“とても当てはまる”と答えた回答が多いのは「①バス・トイレ別が良い」であった。次いで「②独立洗面台付きが良い」、「⑩家賃が安い方が良い」の項目が続き、回答者の50%以上が“とても当てはまる”と回答している。また、基本的には“とても当てはまる”が多く、“全く当てはまらない”まで徐々に割合が減っていく項目が多く(12/20)なっていた。一方で、「⑩駐車場付きが良い」は最多が“とても当てはまる”の39.3%で、次点が“全く当てはまらない”の23.0%となっており、二極化がみられた。これは自家用車を所持しているかどうかに影響されていると推測される。同様に、「⑪1階が良い」は“当てはまらない”側の回答が多くみ

られたが、“当てはまる”側の回答も合わせて13.8%存在しており、1階を好む層も一定数存在することが分かった。

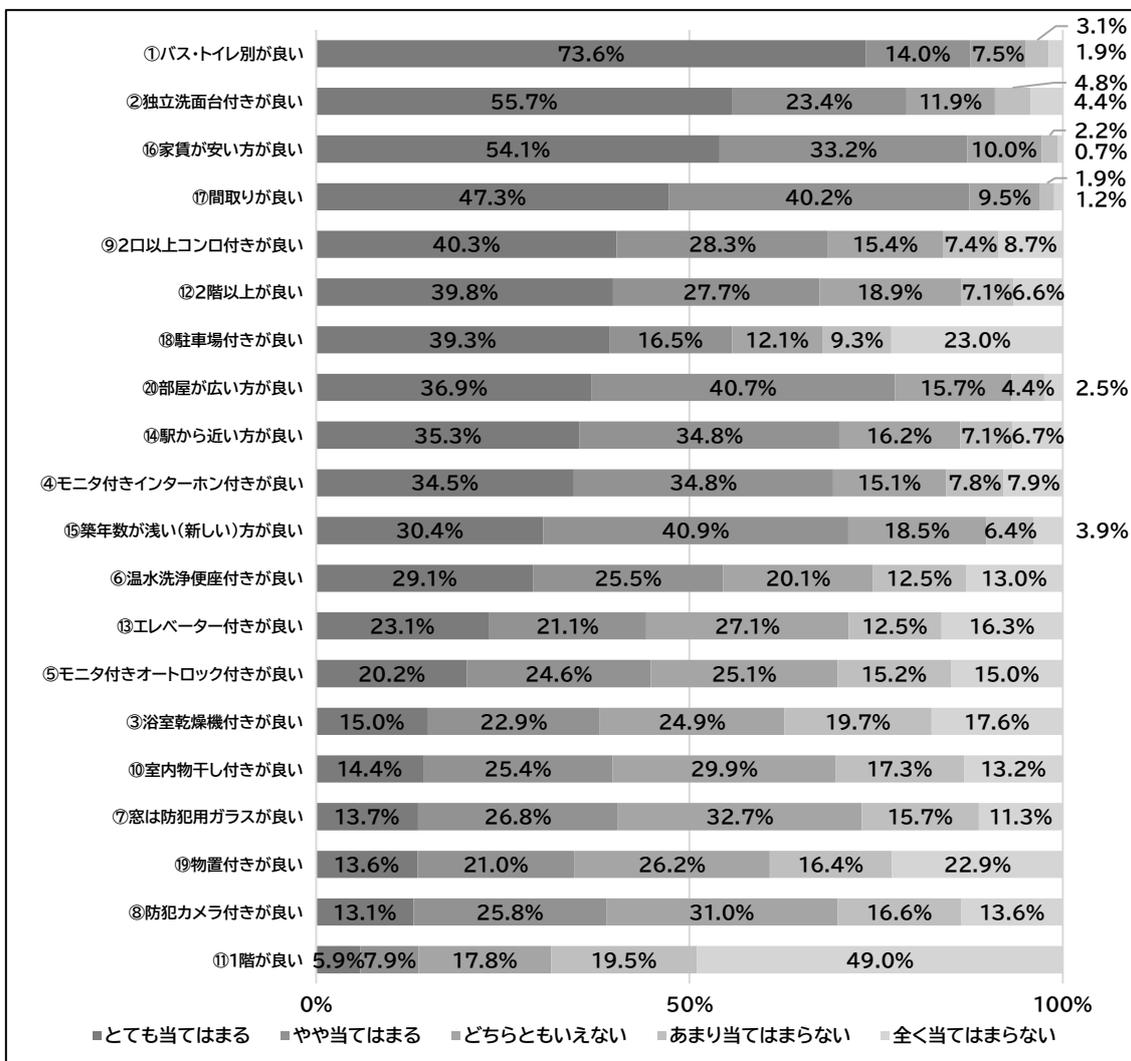


図 2-7: 賃貸物件選択で考慮した条件

## 2.4 Webアンケート調査の結果の分析

Webアンケート調査の結果から、賃貸物件選択の際に考慮した点について性別及び子どもの有無による賃貸住宅選好の差異について分析を行った。

### 2.4.1 賃貸物件選択の際に最重視した観点

各項目を最重視したかどうかでカイ二乗検定を行った結果を表2-3に示す。「立地」、「価格」については男性の子どもの有無、男女の子どもの有無で有意差がみられた( $p < 0.005$ )。「防犯」については男女、「設備」については男女、男性の子どもの有無で有意差がみられた( $p < 0.05$ )。「面積」については性別を問わず子どもの有無で有意差がみられた( $p < 0.05$ 、 $p < 0.005$ )。

どの属性においても「立地」の回答者数が最多となったが、交通等の観点から、都市部と地方部では回答の傾向が異なる可能性が考えられる。

表2-3:各項目の回答者数とカイ二乗検定の結果

項目	回答者数							
	男性 [人]	女性 [人]	男性/ 子なし [人]	男性/ 子あり [人]	女性/ 子なし [人]	女性/ 子あり [人]	男女/ 子なし [人]	男女/ 子あり [人]
立地	477	500	211	266 ***	240	260	451	526 ***
価格	312	277	196	116 ***	141	136	337	252 ***
防犯	11	23 *	4	7	15	8	19	15
設備	66	97 *	25	41 *	57	40	82	81
面積	61	45	22	39 *	15	30 *	37	69 ***
その他	73	58	42	31	32	26	74	57
合計	1,000	1,000	500	500	500	500	1,000	1,000

\*  $p < 0.05$ 、\*\*  $p < 0.01$ 、\*\*\* $p < 0.005$

#### 2.4.2 賃貸物件選択の際に考慮した条件

表2-2の20項目を項目毎に順位付けし、ウィルコクソンの順位和検定を行った結果を表2-4に示す。棒グラフの数値は、20項目の回答を点数化(1. とても当てはまる ⇔ 5. 全く当てはまらない)し、性別および子どもの有無の属性別に平均点を求め、比較対象間で平均点の差分を取ったものである。平均点は回答の点数に各回答者数を乗じ、合計した数値を全体の回答者数で除して求めている。表2-4の各項目で棒グラフが濃いグレー(平均点の差分が負)の場合は男性または子なし、薄いグレー(平均点の差分が正)の場合は女性または子ありの方がより“当てはまる”傾向があることを示している。20項目中、男女では14項目、男性の子どもの有無では13項目、女性の子どもの有無および男女の子どもの有無では9項目で有意差がみられた( $p < 0.005 \sim 0.05$ )。

有意差がみられた項目の中で、男女では「⑩1階が良い」の項目を除いて全て平均点の差分が正となり、性別を問わず子どもの有無では全体的に平均点の差分が正となった。この結果から、各項目について女性または子ありの方がより“当てはまる”傾向があることが明らかとなった。一方で性別を問わず平均点の差分が負となり子なしの方がより“当てはまる”傾向がある項目は「⑫2階以上が良い」であった。図2-7からも一般的に1階は避けられる傾向があることが見て取れるが、子ありでは1階の方を望む傾向がみられた。その他に子なしの方がより“当てはまる”傾向がある項目は、男性の子どもの有無で「⑯家賃が安い方が良い」、男女の子どもの有無で「⑭駅から近い方が良い」であった。

性別を問わず子どもの有無で有意差がみられた共通の項目は「②独立洗面台付きが良い」、「⑨2口以上コンロ付きが良い」、「⑪1階が良い」、「⑫2階以上が良い」、「⑯間取りが良い」、「⑱駐車場付きが良い」、「⑳部屋が広い方が良い」であり、「⑫2階以上が良い」を除いて子ありの方がより“当てはまる”傾向がみられた。

防犯性に関係すると考えられる「④モニタ付きインターホン付きが良い」、「⑤モニタ付きオートロック付きが良い」、「⑦窓は防犯用ガラスが良い」、「⑧防犯カメラ付きが良い」の4項目は、男女と男性の子どもの有無のみで有意差が見られ、女性と、男性の子ありの方がより“当てはまる”傾向がみられた。

子どもの有無に着目すると、その他に「⑬エレベーター付きが良い」は女性の子どもの有無および男女の子どもの有無、「⑭駅から近い方が良い」は男女の子どもの有無、「⑯家賃が安い方が良い」は男性の子どもの有無、「⑲物置付きが良い」は男性の子どもの有無および女性の子どもの有無によって有意差がみられた。

表 2-4: 各項目の平均値の差分とウィルコクソンの順位和検定の結果

項目	平均点の差分			
	男女 (男性-女性)	男性 (子なし-子あり)	女性 (子なし-子あり)	男女 (子なし-子あり)
①バス・トイレ別が良い	0.4 ***	0.0	0.0	0.0
②独立洗面台付きが良い	0.5 ***	0.3 ***	0.2 ***	0.3 ***
③浴室乾燥機付きが良い	0.1 *	0.1	-0.1	0.0
④モニタ付きインターホン付きが良い	0.4 ***	0.3 ***	0.0	0.1
⑤モニタ付きオートロック付きが良い	0.2 ***	0.2 *	-0.2	0.0
⑥温水洗浄便座付きが良い	-0.1	0.1	0.1	0.1
⑦窓は防犯用ガラスが良い	0.3 ***	0.2 ***	0.1	0.1
⑧防犯カメラ付きが良い	0.1 *	0.2 **	0.0	0.1
⑨2口以上コンロ付きが良い	0.5 ***	0.5 ***	0.3 ***	0.4 ***
⑩室内物干し付きが良い	0.1	0.0	0.0	0.0
⑪1階が良い	-0.2 ***	0.2 ***	0.5 ***	0.4 ***
⑫2階以上が良い	0.2 ***	-0.3 ***	-0.5 ***	-0.4 ***
⑬エレベーター付きが良い	0.1	0.1	0.2 **	0.2 **
⑭駅から近いほうが良い	0.1 *	-0.1	0.0	-0.1 *
⑮築年数が浅い(新しい)方が良い	0.2 ***	0.0	0.0	0.0
⑯家賃が安い方が良い	0.1	-0.1 *	0.1	0.0
⑰間取りが良い	0.2 ***	0.2 ***	0.2 ***	0.2 ***
⑱駐車場付きが良い	-0.1	0.6 ***	0.8 ***	0.7 ***
⑲物置付きが良い	0.0	0.2 *	0.2 *	0.2
⑳部屋が広い方が良い	0.1 *	0.2 ***	0.3 ***	0.2 ***

子どもの有無に着目すると、全体的に子ありの方が選択の条件が厳しくなると考えられ、賃貸物件の選択肢が小さくなる。以下に有意差がみられた項目について考察を述べる。

- ・ 「②独立洗面台付きが良い」:  
独立洗面台のメリットとして、ユニットバスよりも収納スペースが多いことが挙げられる。子ありでは子どもの分の洗面用具等も収納する必要があるため、この条件が望まれると考えられる。
- ・ 「④モニタ付きインターホン付きが良い」、「⑤モニタ付きオートロック付きが良い」、「⑦窓は防犯用ガラスが良い」、「⑧防犯カメラ付きが良い」:  
これらの4項目は、防犯性に関係していると考えられる。有意差が見られた属性は、男性の子どもの有無のみであった。子どもの有無を問わない男女では有意差が見られた点を考慮すると、女性は子どもの有無に関わらずこれらに必要性を見出しており、女性が含まれる属性では子どもの有無による差異が見られなくなつたと考えられる。
- ・ 「⑨2口以上コンロ付きが良い」:  
子ありでは子どもの分の食事を用意する必要があり、また、特に子どもが幼いうちは外食が難しく、家庭における料理の頻度が向上する可能性があるため、この条件が望まれると考えられる。
- ・ 「⑪1階が良い」、「⑫2階以上が良い」:

一般的には1階は避けられる傾向がある。しかし、幼い子どもを持つ場合、エレベーターがない賃貸物件では子どもを抱えて階段を上ることは負担が大きい。また、子どもの足音等によるトラブルの懸念、下の階へ配慮から、子ありの場合は1階が望まれると考えられる。

- ・ 「⑰間取りが良い」、「⑳部屋が広い方が良い」:

特に幼い子どもの育児を行う場合、家事動線が良い間取りが望まれると考えられる。また、子どもの成長に合わせて子どもの生活スペース(子ども部屋等)を確保する必要があるため、これらの条件が望まれると考えられる。

- ・ 「㉑駐車場付きが良い」:

居住地(都市部または地方部)も考慮する必要があるが、特に幼い子どもを持つ場合、公共交通機関の駅までの移動、荷物を持った状態での移動を考慮すると、自家用車での移動が便利である可能性があるため、この条件が望まれると考えられる。

## 2.5 本章のまとめ

本章では、性別および子どもの有無による賃貸物件選択の差異を明らかにすることを目的とし、賃貸物件選択に関するWebアンケート調査を実施した。調査結果を分析したところ、子ありの場合は、防犯性が高いこと、1階であること、生活スペースが広いこと等を考慮して賃貸物件選択を行っていることが明らかとなった。

男女のみを比較した場合、女性の方が防犯性について強く意識していたが、子どもを持つと男性も防犯性について強く意識することが明らかとなった。

## 3 選好の差異が賃料へ与える影響

### 3.1 本章の目的及び研究手法

本章では前章で示した選好の差異が賃貸物件の賃料へ与える影響について、ヘドニックアプローチを用いて明らかにする。ヘドニックアプローチは賃料を被説明変数、説明変数に賃貸物件の建物特性をとり、回帰分析を行うことで、パラメータを推計するものである。詳細については次節で示す。つまり、性別や子どもの有無によって、異なる選好が賃料という家計への負担に対してどの程度異なるかを考察することを目的とする。

そのため、ヘドニックアプローチの説明変数として、前章で分析した賃貸物件の条件や設備を取り入れ、賃料への影響を分析することとする。本研究では男女及び子どもの有無の2つに分けて考察する。さらにエリアとして東京23区及び地方都市(富山市)の2種類のエリアで分けてモデルを作成して分析を行う。具体的な説明変数については次節で示す。計2つのモデル、2つの視点からヘドニックアプローチを作成することで、性別や子どもの有無によって賃料がどの程度影響されているのかを考察する。

前章のアンケート調査の分析を受け、性別及び子どもの有無によって異なる選好項目として、ヘドニックアプローチの説明変数に採用することで、賃料に与える影響を分析したのは、表3-1に示す変数である。これらの変数とともに、他の賃料へ影響を与えるとされている変数とともに回帰分析を行った。データの都合上、アンケート調査の項目「⑩物置付きが良い」以外については変数を作成することができた。なお、「⑩物置付きが良い」は、性別及び子どもの有無において有意に異なる項目ではなかった。また、「⑪家賃が安い方が良い」については、被説明変数としているため、表3-1からは除外している。

表 3-1: アンケート調査を元に説明変数として採用した項目

変数	関連するアンケート調査項目	性別	子どもの有無
設備_風呂トイレ別	①バス・トイレ別	○	
設備_洗面所独立	②独立洗面台付き	○	○
設備_浴室乾燥機	③浴室乾燥機付き	○	
設備_モニタ付インターホン	④モニタ付きインターホン付き	○	
設備_モニタ付オートロック	⑤モニタ付きオートロック付き	○	
設備_防犯用ガラス	⑦窓は防犯用ガラス	○	
設備_防犯カメラ	⑧防犯カメラ付き	○	
設備_複数コンロ	⑨2口以上コンロ付き	○	○
1階ダミー	⑪1階	○	○
	⑫2階以上	○	○
設備_エレベーター	⑬エレベーター付き		○
最寄り駅距離	⑭駅から近い方	○	○
築年数	⑮築年数が浅い(新しい)方	○	
面積	⑰間取り	○	○
	⑳部屋が広い方	○	○
設備_駐車場	⑱駐車場付き		○

\*○は2章の検定で有意差がみられたことを示す。

### 3.2 ヘドニックアプローチの概要

本章で用いる賃料データについて記述する。データ出典としては、アットホーム株式会社提供の「不動産データライブラリー 戸データ 全国 2018-2022 データセット」を用いて、貸マンション及び貸アパートを分析対象とした。データ年次は2022年であり、登録年を説明変数に追加することでコントロールを行った。築年数については欠損値や登録ミスと思われるデータ(例:西暦0年に建築など)は削除した。

説明変数及び被説明変数の候補やその概要については、表3-2のとおりである。基

本的には「不動産データライブラリー 戸データ 全国 2018-2022 データセット」よりデータを作成したが、中心駅距離及び最寄り駅距離については、緯度経度情報を元に、GISを用いてデータを作成した。

表 3-2:用意した変数の概要

変数名	単位	概要
賃料	円/月	物件の一か月分の家賃
log 賃料	-	賃料の対数値
築年数	年	物件が建築されてからの経過年(2022年基準)
面積	m <sup>2</sup>	物件の専有面積
log 面積	-	面積の対数値
中心駅距離	m	中心駅からの直線距離
最寄り駅距離	m	最寄り駅からの直線距離
木造ダミー	ダミー	木造なら 1、そうでなければ 0
1階ダミー	ダミー	所在階が 1 階なら 1、そうでなければ 0
設備_風呂トイレ別	ダミー	設備有なら 1、そうでなければ 0
設備_洗面所独立	ダミー	設備有なら 1、そうでなければ 0
設備_浴室乾燥機	ダミー	設備有なら 1、そうでなければ 0
設備_モニタ付インターホン	ダミー	設備有なら 1、そうでなければ 0
設備_モニタ付オートロック	ダミー	設備有なら 1、そうでなければ 0
設備_防犯用ガラス	ダミー	設備有なら 1、そうでなければ 0
設備_防犯カメラ	ダミー	設備有なら 1、そうでなければ 0
設備_複数コンロ	ダミー	設備有なら 1、そうでなければ 0
設備_エレベーター	ダミー	設備有なら 1、そうでなければ 0
設備_駐車場	ダミー	設備有なら 1、そうでなければ 0

次に用いるヘドニックアプローチのモデルについて記述する。本研究では以下の式を用いて、モデルを作成し、最小二乗法による重回帰分析を行いパラメータの推定を行うこととした。

$$Plice_i = \beta_0 + \sum_j \beta_j X_j + \varepsilon_i$$

但し、

$Plice_i$ : 賃料

$\beta_0$ : 切片

$\beta_j$ : 変数のパラメータ

$X_j$ : 変数

$\varepsilon_i$ : 誤差項  
である。

### 3.3 東京23区における賃料モデル

本節では初めに既往研究でも取り上げられている東京23区を対象に賃料モデルを作成し、賃貸価格に与える影響を明らかにする。

#### 3.3.1 データセットの記述統計及び特徴

はじめにデータセットの記述統計及び特徴について示す。前述の通りデータクリーニング等を行い2022年に登録されていた128,177件の賃貸物件データを用いることとした。

初めに記述統計を表3-3に示す。連続変数については平均値、標準偏差、最小値、中央値、最大値を記載し、ダミー変数については1(該当)である観測の割合(%)を記載した。面積及び賃料については、分布を考慮し対数変換を行った。また、築年数、log面積、中心駅距離、最寄り駅距離については標準化を行った。

表 3-3: 賃料モデルに用いたデータセット(東京 23 区)

変数	連続変数				
	平均	標準偏差	最小値	中央値	最大値
log 賃料	4.84	0.14	3.70	4.83	6.08
築年数(年)	21.38	15.58	0.00	20.00	98.00
log 面積	1.36	0.18	0.00	1.34	3.35
中心駅距離(m)	9,074	4,188	384	8,663	19,489
最寄り駅距離(m)	503	308	0.29	447	2,722
変数	ダミー変数				
	割合(%)				
木造ダミー					72.5
1階ダミー					46.2
設備_風呂トイレ別					71.0
設備_洗面所独立					32.4
設備_浴室乾燥機					30.1
設備_モニタ付インターホン					51.0
設備_モニタ付オートロック					9.6
設備_防犯用ガラス					1.5
設備_防犯カメラ					8.7
設備_複数コンロ					39.1
設備_エレベーター					0.5
設備_駐車場					16.8

次に、有るか無しかで検討することのできるダミー変数について表3-4に示す属性別に求める条件を満たす住宅の割合を算出した。女性については2階以上であること、そのほか○がついている設備を求めていることを示している。「-」については特に有意な差異はなかったことを示している。女性が求める条件をすべて満たしている住宅は、東京23区においては128,177戸中20戸で0.0156%であった。「設備\_防犯用ガラス」を満たしている住宅が少ないため、これらの条件を除外しても、満たしている住宅は798戸で0.62%であり、非常に少ないことが分かった。満たしている住宅の平均賃料は102,573円であり、平均賃料72,604円と比較して、約41.3%高くなっていることがわかった。

同様に、子ども有り世帯が求める条件を満たしている住宅は、東京23区においては128,177戸中23戸で0.179%であった。「設備\_エレベーター」を満たしている住宅が少ないため、これらの条件を除外しても、満たしている住宅は3,754戸で2.93%であり、女性と比べると多いものの、割合としては少ないことが分かった。さらに賃料については、「設備\_エレベーター」を除外し満たしている住宅の平均賃料は99,166円であり、平均賃料72,604円と比較して、約36.6%高くなっていることがわかった。

表 3-4: 属性別の求める条件

条件	女性	子ども有
1階ダミー	×	○
設備_風呂トイレ別	○	-
設備_洗面所独立	○	○
設備_浴室乾燥機	○	-
設備_モニタ付インターホン	○	-
設備_モニタ付オートロック	○	-
設備_防犯用ガラス	○	-
設備_防犯カメラ	○	-
設備_複数コンロ	○	○
設備_エレベーター	-	○
設備_駐車場	-	○

### 3.3.2 賃料モデルの推定結果

次に、賃料に与える影響を定量的に明らかにするために、賃料を被説明変数、そのほかの変数を説明変数として、ヘドニックアプローチのモデルを作成し、重回帰分析を行った。その際、ロバスト標準誤差を利用した。また、多重共線性についてはVIFを確認し、目安として10以上となる変数がないことを確認した。結果を表3-5に示す。

すべての係数が有意であり、モデル全体としては調整済み決定係数が0.79と一定程度良好な推定を行うことができた。

表 3-5: 賃料モデルの推定結果(東京 23 区)

被説明変数	log_家賃	
説明変数	係数	有意水準
築年数	-0.039	***
log 面積	0.099	***
中心駅距離	-0.035	***
最寄り駅距離	-0.012	***
木造ダミー	-0.008	***
1階ダミー	-0.009	***
設備_風呂トイレ別	0.014	***
設備_洗面所独立	0.011	***
設備_浴室乾燥機	0.009	***
設備_モニタ付インターホン	0.014	***
設備_モニタ付オートロック	0.008	***
設備_防犯用ガラス	0.007	***
設備_防犯カメラ	0.012	***
設備_複数コンロ	0.003	***
設備_エレベーター	0.040	***
設備_駐車場	0.002	***
調整済み決定係数		0.79
サンプルサイズ		128,177

\*p<0.1、\*\*p<0.05、\*\*\*p<0.01

結果の解釈としてはおおむね正負の係数は想定通り(設備があれば賃料増加)であった。解釈が可能なダミー変数に着目すると最も係数が大きいのは「設備\_エレベーター」であり、エレベーターがある場合、賃料が約4%増加するという結果となった。そのほか、「設備\_風呂トイレ別」や「設備\_モニタ付インターホン」の影響が大きい。

有意に推定ができた設備の項目について、賃料に与える影響を考察すると、女性が重視する条件(「1階ダミー」、「設備\_風呂トイレ別」、「設備\_洗面所独立」、「設備\_浴室乾燥機」、「設備\_モニタ付インターホン」、「設備\_モニタ付オートロック」、「設備\_防犯用ガラス」、「設備\_防犯カメラ」、「設備\_複数コンロ」)をすべて満たした場合には約9.08%増加することが明らかとなった。なお、相互作用を考慮していない。そのほか、築年数や駅からの距離、面積なども賃料に正の影響を与えているため、すべての条件を考慮すると、さらに賃料は増加することが想定される。

同様に子ども有世帯が重視する条件（「1階ダミー」、「設備\_洗面所独立」、「設備\_複数コンロ」、「設備\_エレベーター」、「設備\_駐車場」）をすべて満たした場合には約4.9%増加することが明らかとなった。

### 3.3.3 本節のまとめ

本節では東京23区を対象として、物件データの記述統計や条件を満たす住宅の戸数等を算出したうえで、賃料モデルを作成し、各条件が物件に与える影響を明らかにした。

2章で分析した結果を用いて、女性及び子ども有り世帯が求める条件を満たす住宅の戸数を算出した結果、満たす住宅は非常に少ないことが分かった。また、条件を満たす住宅の平均賃料は約40%前後高くなっており、負担の増加が懸念される。

さらに他の要素をコントロールして算出した賃料モデルにおいても、相互作用を考慮しなかった場合、女性は約9%、子ども有の場合は約5%増加することが示された。連続変数とした最寄り駅からの距離や築年数及び面積なども価格上昇要因となっているため、これらの条件をすべて考慮すると賃料があがってしまうことが想定されるため、これらの数値は低めに見積もるべきである。

## 3.4 地方都市における賃料モデル

本節では地方都市として、富山県の賃貸住宅を対象として、賃料モデルを作成し、賃貸価格に与える影響を明らかにする。

### 3.4.1 データセットの記述統計及び特徴

はじめにデータセットの記述統計及び特徴について示す。前述の通りデータクリーニング等を行い2022年に登録されていた6,632件の賃貸物件データを用いることとした。

記述統計を表3-6に示す。連続変数については平均値、標準偏差、最小値、中央値、最大値を記載し、ダミー変数については1(該当)である観測の割合(%)を記載した。面積及び賃料については、分布を考慮し対数変換を行った。また、分析では築年数、log面積、中心駅距離、最寄り駅距離については標準化を行った。

表 3-6: 賃料モデルに用いたデータセット(富山県)

変数	連続変数				
	平均	標準偏差	最小値	中央値	最大値
log 賃料	4.66	0.12	4.08	4.68	5.16
築年数(年)	20.01	10.22	0.00	20.00	93.00
log 面積	1.61	0.15	0.00	1.65	2.40
中心駅距離(m)	10,357	8,745	267	5,503	37,574
最寄り駅距離(m)	1,010	731	1	830	4,688
変数	ダミー変数				
	割合(%)				
木造ダミー	45.2				
1階ダミー	47.8				
設備_風呂トイレ別	95.1				
設備_洗面所独立	60.4				
設備_浴室乾燥機	23.5				
設備_モニタ付インターホン	68.5				
設備_モニタ付オートロック	0.6				
設備_防犯用ガラス	0.7				
設備_防犯カメラ	7.4				
設備_複数コンロ	13.6				
設備_エレベーター	0.7				
設備_駐車場	93.4				

次に、有りか無しかで検討することのできるダミー変数について表3-7に示す属性別に求める条件を満たす住宅の割合を算出した。女性については2階以上であること、そのほか○がついている設備を求めていることを示している。「-」については特に有意な差異はなかったことを示している。女性が求める条件をすべて満たしている住宅は、富山県においては6,632戸中0戸で0%であった。「設備\_モニタ付オートロック」、「設備\_防犯用ガラス」を満たしている住宅が少ないため、これらの条件を除外しても、満たしている住宅は31戸で0.47%であり、非常に少ないことが分かった。満たしている住宅の平均賃料は60,984円であり、平均賃料47,063円と比較して、約29.6%高くなっていることがわかった。

同様に、子ども有り世帯が求める条件を満たしている住宅は、富山県においては6,632戸中0戸で0%であった。「設備\_エレベーター」を満たしている住宅が少ないため、これらの条件を除外しても、満たしている住宅は355戸で5.35%であり、女性と比べると多いものの、割合としては少ないことが分かった。さらに賃料については、「設備\_エレベーター」を除外し満たしている住宅の平均賃料は55,634円であり、平均賃料47,063と比較して、約18.2%高くなっていることがわかった。

表 3-7: 属性別の求める条件

条件	女性	子ども有
1階ダミー	×	○
設備_風呂トイレ別	○	-
設備_洗面所独立	○	○
設備_浴室乾燥機	○	-
設備_モニタ付インターホン	○	-
設備_モニタ付オートロック	○	-
設備_防犯用ガラス	○	-
設備_防犯カメラ	○	-
設備_複数コンロ	○	○
設備_エレベーター	-	○
設備_駐車場	-	○

### 3.4.2 賃料モデルの推定結果

次に、賃料に与える影響を定量的に明らかにするために、賃料を被説明変数、そのほかの変数を説明変数として、ヘドニックアプローチのモデルを作成し、重回帰分析を行った。その際、ロバスト標準誤差を利用した。また、多重共線性についてはVIFを確認し、目安として10以上となる変数がないことを確認した。結果を表3-8に示す。

「1階ダミー」、「設備\_洗面所独立」、「設備\_駐車場」については有意な結果とはならなかったが、モデル全体としては調整済み決定係数が0.78と一定程度良好な推定を行うことができた。

表 3-8: 賃料モデルの推定結果(富山県)

被説明変数	log_家賃	
説明変数	係数	有意水準
築年数	-0.056	***
log 面積	0.077	***
中心駅距離	-0.017	***
最寄り駅距離	-0.009	***
木造ダミー	-0.041	***
1階ダミー	0.002	
設備_風呂トイレ別	0.030	***
設備_洗面所独立	0.000	
設備_浴室乾燥機	0.005	***
設備_モニタ付インターホン	0.015	***
設備_モニタ付オートロック	-0.017	***
設備_防犯用ガラス	0.019	***
設備_防犯カメラ	0.005	***
設備_複数コンロ	0.010	***
設備_エレベーター	0.034	***
設備_駐車場	-0.006	
調整済み決定係数		0.78
サンプルサイズ		6,632

\*p<0.1、\*\*p<0.05、\*\*\*p<0.01

結果の解釈としてはおおむね正負の係数は想定通り(設備があれば賃料増加)であるが、「モニタ付きオートロック」のみ設備がある住宅のほうが賃料が低下するという結果になっていた。この点については、設備を有する住宅数が非常に少ないため、推定が正確になされていない可能性がある。

解釈が可能なダミー変数に着目すると最も係数が大きいのは「木造ダミー」であり、木造の場合、賃料が約4%低下するという結果となった。そのほか、「設備\_エレベーター」や「設備\_風呂トイレ別」の影響が大きい。

有意に推定ができた設備の項目について、賃料に与える影響を考察すると、女性が重視する条件(「設備\_風呂トイレ別」、「設備\_浴室乾燥機」、「設備\_モニタ付インターホン」、「設備\_防犯用ガラス」、「設備\_防犯カメラ」、「設備\_複数コンロ」)をすべて満た

した場合には約8.78%増加することが明らかとなった。なお、相互作用を考慮していない。そのほか、築年数や駅からの距離、面積なども賃料に正の影響を与えているため、すべての条件を考慮すると、さらに賃料は増加することが想定される。

同様に子ども有世帯が重視する条件（「設備\_複数コンロ」、「設備\_エレベーター」）をすべて満たした場合には約4.5%増加することが明らかとなった。

### 3.4.3 本節のまとめ

本節では富山県を対象として、物件データの記述統計や条件を満たす住宅の戸数等を算出したうえで、賃料モデルを作成し、各条件が物件に与える影響を明らかにした。

2章で分析した結果を用いて、女性及び子ども有り世帯が求める条件を満たす住宅の戸数を算出した結果、満たす住宅は非常に少ないことが分かった。また、条件を満たす住宅の平均賃料は約30%から20%前後高くなっており、負担の増加が懸念される。

さらに他の要素をコントロールして算出した賃料モデルにおいても、相互作用を考慮しなかった場合、女性は約9%、子ども有の場合は約5%増加することが示された。連続変数とした最寄り駅からの距離や築年数及び面積なども価格上昇要因となっているため、これらの条件をすべて考慮すると賃料があがってしまうことが想定されるため、これらの数値は低めに見積もるべきである。

## 3.5 東京23区と地方都市における結果の比較

本節では前節までで記述した東京23区と地方都市（富山県）における比較を行う。はじめに表3-9に属性別に求める条件と各条件を満たす住宅の割合を示す。

「設備\_風呂トイレ別」、「設備\_洗面所独立」、「設備\_駐車場」など住宅面積や敷地面積が相対的に広いと想定される富山県のほうが満たす住宅の割合が高い。一方で、東京23区では「設備\_モニタ付オートロック」が富山県と比較してかなり多く、需要の高さがうかがえる。以上のように求める条件を満たす住宅の割合については地域差がみられた。

表 3-9: 属性別の求める条件と住宅の割合(%)

条件	女性	子ども有	東京 23 区	富山県
1 階ダミー	×	○	46.2	47.8
設備_風呂トイレ別	○	-	71	95.1
設備_洗面所独立	○	○	32.4	60.4
設備_浴室乾燥機	○	-	30.1	23.5
設備_モニタ付インターホン	○	-	51	68.5
設備_モニタ付オートロック	○	-	9.6	0.6
設備_防犯用ガラス	○	-	1.5	0.7
設備_防犯カメラ	○	-	8.7	7.4
設備_複数コンロ	○	○	39.1	13.6
設備_エレベーター	-	○	0.5	0.7
設備_駐車場	-	○	16.8	93.4

次に、条件を満たす住宅の戸数と賃料について表3-10に示す。一部条件は異なるものの富山県のほうが条件を満たす住宅の戸数の割合が高く、全体平均と比較した賃料も10ポイントから20ポイント程度低くなっている。

表 3-10: 条件を満たす住宅の戸数と賃料

	平均賃料		割合	
	東京 23 区	富山県	東京 23 区	富山県
女性	102,573 円 (+41.3%)	60,984 円 (+29.6%)	0.0156%	0.47%
子ども有	99,166 円 (+36.6%)	55,634 円 (+18.2%)	2.9%	5.35%

\*()内は全体平均との比較

最後に、賃料モデルについて比較を行う。表3-11に作成した2つの賃料モデルの結果をまとめて示す。ダミー変数以外は標準化している点に注意が必要であるが、中心駅距離や最寄り駅距離は双方ともに負の係数であり、東京23区のほうがよりその影響が大きい。公共交通をより利用する東京のほうが、影響が強いという結果となった。

表 3-11:賃料モデルの比較

被説明変数	log_家賃			
	東京 23 区		富山県	
説明変数	係数	有意水準	係数	有意水準
築年数	-0.039	***	-0.056	***
log 面積	0.099	***	0.077	***
中心駅距離	-0.035	***	-0.017	***
最寄り駅距離	-0.012	***	-0.009	***
木造ダミー	-0.008	***	-0.041	***
1階ダミー	-0.009	***	0.002	
設備_風呂トイレ別	0.014	***	0.030	***
設備_洗面所独立	0.011	***	0.000	
設備_浴室乾燥機	0.009	***	0.005	***
設備_モニタ付インターホン	0.014	***	0.015	***
設備_モニタ付オートロック	0.008	***	-0.017	***
設備_防犯用ガラス	0.007	***	0.019	***
設備_防犯カメラ	0.012	***	0.005	***
設備_複数コンロ	0.003	***	0.010	***
設備_エレベーター	0.040	***	0.034	***
設備_駐車場	0.002	***	-0.006	
調整済み決定係数		0.79		0.78
サンプルサイズ		128,177		6,632

### 3.6 本章のまとめ

本章では、2章で明らかにした性別及び子どもの有無によって異なる住宅の条件がどの程度家賃に影響を与えているかを明らかにした。そのために、実際の賃貸住宅サイトの情報を用いてヘドニックアプローチにより賃料推定モデルを作成し、価格に与える影響を明らかにした。

結果として、条件を満たす住宅の割合が非常に小さいことや、その平均賃料が全体の平均賃料と比較して数十%も高いことが明らかになった。

さらに、賃料へ与える影響について、立地や築年数をコントロールしたうえで、有り無しで考えることのできる住宅設備に限っても5%から10%程度賃賃価格を上昇させることがわかった。以上のように、属性によって住宅に求める条件を満たそうとすると賃料が上昇せざるを得ない、その賃料への影響を定量的に明らかにすることができた。

また、本章では東京23区と地方都市として富山県の2つの地域で賃料推定モデルを作成し、各設備が与える影響や条件を満たす住宅の割合について比較を行った。そ

の結果、富山県のほうが条件を満たす住宅の割合が高いほか、平均賃料の上昇も相対的には抑えられていることが明らかになった。

## 4 結論及び考察

### 4.1 性別及び子どもの有無による賃貸物件の選好の差異

賃貸物件選択においては、属性を問わず「立地」が最重視されていた。しかし、交通環境等により都市部と地方部ではその意味合いが異なる可能性があると考えられる。

賃貸物件の選択条件に関しては、子どもの有無によって傾向が大きく異なる点が確認された。例えば、子ありの世帯では、育児や家事の利便性を重視して物件を選択する傾向がみられた。独立洗面台や2口以上のコンロは、収納や調理のしやすさから、子ありの世帯におけるニーズが高いと考えられる。また、1階を希望する傾向は、エレベーターのない物件において子どもを抱えて階段を昇降する負担の軽減に加え、子どもの足音等が下の階に与える影響への配慮も要因の一つであると考えられる。そして、防犯性に関する条件（モニタ付きインターホン、モニタ付きオートロック、防犯ガラス、防犯カメラ）については、特に子ありの男性において意識の高まりが見られた。これは、男女で比較した際に、女性は子どもの有無にかかわらず防犯性を重視する一方、男性は子を持つことでその意識が高まる傾向があることを示唆している。よって、賃貸物件の防犯性を高めることは、女性だけではなく将来子どもを持つ可能性のある男性への配慮にもつながると考えられる。

### 4.2 選好の差異が賃料に与える影響

2章で明らかにした性別及び子どもの有無によって異なる住宅の条件がどの程度家賃に影響を与えているかを明らかにするためにヘドニックアプローチを用いて価格推定モデルを作成した。

初めに賃貸住宅市場のデータをもとに、女性や子どもの有り世帯が求める条件を満たす住宅が非常に少ないうえに、賃料も数十％程度高いことを明らかにした。

さらに、賃料へ与える影響について、立地や築年数をコントロールしたうえで考えたうえで、有り無しで考えることのできる住宅設備に限っても5％から10％程度賃貸価格を上昇させることがわかった。これらは立地や面積、築年数を考慮していないため、これらを考えると実際の賃料はさらに上昇することが見込まれる。

これらの結果は、ジェンダーや属性によって異なる住宅への希望をかなえようとした場合、大きな金銭的な負担が生じていることを示すものである。1章で記述したように国は「子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保」を目標に掲げている。女性が防犯を重視することや子どもを育てるために追加で住宅設備が必要であることによって賃料が上がってしまうのであれば、そのための費用の補助を行うことが考えられる。さらに公営住宅の改修などの際に、必要な設備を考慮して行うことも想定される。

以上のような知見をもとに住宅政策を行うことで、ジェンダーや子どもの有無によら

ず住みやすい住宅ストックの整備につながる事が想定される。

### 4.3 今後の展望

本研究では賃貸住宅について、性別及び子どもの有無によってどのような条件を求めているか、そしてその条件がどの程度賃料に影響を与えているかを一定程度明らかにすることができた。しかし、賃貸住宅の立地を考慮した分析は行えていない。また、本研究では住宅の種別を限定せずに調査・分析を実施したが、公営住宅においては、子育て世帯は交通利便性、エレベーターの有無等の条件を譲歩しても子どもを育てやすい環境の良い団地を選択している世帯も一定数存在することが明らかとなっている<sup>13</sup>ことから、今後、居住地、住宅の種別等を考慮した分析も行う必要がある。

本研究では性別について男女の2区分で比較を行っている。しかしセクシュアルマイノリティも考える必要があると思われる。例えばセクシュアルマイノリティの賃貸住宅探しでは居住可能な住宅に限られることが指摘されている<sup>14</sup>。賃料だけでなく、このような点も考慮して住宅政策を行う必要がある。

### 【謝辞】

本研究は東京大学CSIS共同研究(No. 1328)の成果の一部です。アットホーム株式会社提供の「不動産データライブラリー 戸データ 全国 2018-2022 データセット」を利用した。ここに感謝の意を表します。

また、本報告書は、以下の既発表論文をもとに加筆修正したものである。

- ・ 高野詩菜, 土屋泰樹(2024), 「性別および子どもの有無による賃貸物件選択の差異に関する研究」, 都市計画報告集, No. 23, pp. 266-269

---

<sup>13</sup> 中西真弓, 高田光雄, 矢野桂司, 生川慶一郎, 式王美子, 伊丹絵美子, 趙賢珠, 河野学(2018), 「子育て世帯に対する住宅政策に関する調査研究 -市営住宅応募者の住宅選択行動-」, 神戸山手短期大学紀要, no. 61, pp. 15-38

<sup>14</sup> 葛西リサ, 長谷川洋(2023), 「セクシュアルマイノリティの住宅問題」, 住総研研究論文集・実践研究報告集, 49, pp. 97-108

## 参考文献

- ・ 鈴木博志(1994),「単身世帯の住生活と住要求に関する研究(第1報)」,日本家政学会誌, vol. 45, no. 5, pp. 421-430
- ・ 村田陽平(2000),「中年シングル男性を疎外する場所」,人文地理, vol. 52, no. 6, pp. 1-19
- ・ 松井美枝(2000),「紡績工場の女性寄宿労働者と地域社会との関わり」,人文地理, vol. 52, no. 5, pp. 483-497
- ・ 由井義通(2020),「東京大都市圏における女性の生活空間」,日本労働研究雑誌, no. 718, pp. 18-28
- ・ 樋野公宏, 犯性の高い低層賃貸住宅研究会(建築研究開発コンソーシアム)(2014),「賃貸集合住宅の防犯に対する女性の意識調査報告書」,建築研究資料, no. 156
- ・ 由井義通(2003),「母子世帯の就業と生活状況の地域的差異」,広島大学大学院教育学研究科紀要 第二部, 第52号, pp. 33-42
- ・ 趙賢株, 高田光雄, 生川慶一郎, 河野学, 伊丹絵美子, 中西真弓, 式王美子(2019),「子育て世帯向け公営住宅の入居者の住環境選好に関する研究」, 日本建築学会技術報告集, vol. 25, no. 60, pp. 807-812
- ・ 国土交通省(2021),「住生活基本計画(全国計画)」
- ・ 若林芳樹, 神谷浩夫, 由井義通, 木下禮子, 影山穂波(2001),「東京大都市圏における30歳代シングル女性の居住地選択: マルチメソッド・アプローチの試み」, 地理科学, vol. 56, no. 2, pp. 65-87
- ・ 由井義通, 若林芳樹, 中澤高志, 神谷浩夫(2007),「働く女性の居住地選択と都市空間」, E-journal GEO, vol. 2, no. 3, pp. 139-152
- ・ 葛西リサ, 塩崎賢明, 堀田祐三子(2005),「母子世帯の住宅確保の実態と問題に関する研究」, 日本建築学会計画系論文集, vol. 70, no. 588, pp. 147-152
- ・ 中西真弓, 高田光雄, 矢野桂司, 生川慶一郎, 式王美子, 伊丹絵美子, 趙賢株, 河野学(2018),「子育て世帯に対する住宅政策に関する調査研究 -市営住宅応募者の住宅選択行動-」, 神戸山手短期大学紀要, no. 61, pp. 15-38
- ・ 葛西リサ, 長谷川洋(2023),「セクシュアルマイノリティの住宅問題」, 住総研究論文集・実践研究報告集, 49, pp. 97-108

## 女性の賃貸住宅選びにおける選好の違いと その賃貸価格への影響に関する研究

2025年（令和7年）6月刊 (非売品)

発行人 渡邊光一郎

編集・発行 一般財団法人 第一生命財団 ☎03-3239-2312

〒102-0093 東京都千代田区平河町一丁目2番10号

平河町第一生命ビル

印刷所 日本印刷株式会社 ☎03-5911-8660(代)

〒170-0013 東京都豊島区東池袋四丁目41番24号