

大東建託と国内唯一の不動産専門学部 明海大学不動産学部が連携 共同研究や奨学金制度など新たな取り組みを開始します

大東建託株式会社（本社：東京都港区、代表取締役・社長執行役員：熊切直美）と国内で唯一の不動産専門学部である明海大学不動産学部（千葉県浦安市、学長：安井利一）は、共同研究等で連携しこれからの「賃貸住宅・土地活用」の可能性を見出すきっかけを創りだしていくと共に、不動産業界の将来を担う人材を育成することを目的とした新たな取り組みを開始致しましたのでお知らせします。

■連携の内容 ①共同での調査研究

●研究の目的

近年、人口減少・高齢化の進展に伴い、空き家率は上昇の一途を辿っており、今後の不動産賃貸経営は厳しい局面を迎えることが想定されています。不動産賃貸経営では、賃料収入のマネジメントは必要不可欠であり、特に賃貸物件の建築経過年数に伴う賃料の減価についてはタイプ別・地域別に適切にマネジメントを行い、賃貸経営の安定化を図ることが求められます。

本研究では、賃料の経年減価をタイプ別・地域別に捉えることによって、賃貸物件の最適なポートフォリオ構築に資する基礎資料を得ること、また不動産に関する調査研究の担い手を育成することを目的としています。

●研究の内容

- ① **タイプ別かつ地域別賃貸事例の収集および整理**
タイプ別および地域別に成約賃貸事例を収集
- ② **統計手法を用いた建築経過年数に即した減価の計測**
地域別にヘドニック賃料関数を推定し、賃料の経年減価を地域別に算出
- ③ **賃貸需要者の意識に基づく許容築年数の把握**
タイプ別・地域別に賃貸需要者の入居物件に対する許容築年数をアンケート調査によって算出（調査会社のモニターを対象）
- ④ **タイプ別かつ地域別賃料の経年減価表の作成**
新築時の賃料を100として物件の建築経過年数に伴う賃料指数を作成
- ⑤ **不動産賃貸経営における地域別戦略立案の検討**
タイプ別・地域別に賃料の経年減価率表および賃貸需要者の許容築年数をもとに、最適な賃貸物件の保有戦略について検討

※タイプ別：賃貸マンション 1LDK・2LDK・3LDK等

地域別：首都圏（東京都・千葉県・埼玉県・神奈川県）、地方圏（札幌市・仙台市・福岡市等）

●研究の概要

本研究の活動基盤は明海大学不動産学部が担い、決定したテーマについて明海大学不動産学部の教員が研究者の倫理と責務に基づいて調査研究を進めていきます。

当社は研究協議者として研究協議し、必要な助成を行います。本研究の期間は、平成27年9月から平成29年8月までの2年間とし、初年度は千葉市、さいたま市、横浜市を対象として分析を行います。次年度においては、札幌市、仙台市、福岡市を分析対象とし、研究費用は各年340万円です。

●研究者の紹介

明海大学 不動産学部 小松広明 准教授

略 歴

- ・1996年名古屋大学大学院工学研究科地圏環境工学専攻博士前期課程修了。
- ・同年東海総合研究所入社（現 三菱UFJリサーチ&コンサルティング）、2001年日本不動産研究所入所、研究部主席研究員を経て2014年4月より現職。
- ・2010年PPCバリ大会最優秀論文賞受賞。
- ・2011年及び2012年東京都公園協会賞受賞。
- ・筑波大学博士（経営学）、不動産鑑定士、技術士（建設部門）



■連携の内容 ②学部生に対する就学支援

●賃貸住宅家賃補助型奨学金

当社は明海大学不動産学部に入学する学生で、要件に合致する学生（以下、奨学生）が当社（以下、支給者）の提示する賃貸住宅に入居する場合、支給者が奨学生に対し奨学生期間中の賃料全額を支給する「大東建託（賃貸住宅家賃補助型）奨学金」制度を行っています。

なお、奨学生には、上記調査研究におけるモニターアンケート調査の予備的調査における被験者として協力をお願いしています。

具体的には以下の作業への参加です。

- ① アンケート調査デザインの検討会議への参加
- ② 予備的調査の被験者としての参加
- ③ 設問に対する回答の容易性・困難性の確認
- ④ 集計結果の解釈の妥当性の確認

以上

<この件に関するお問い合わせ>

大東建託株式会社・経営企画室 和賀・山口 TEL (03)6718-9174
明海大学不動産学部共同研究室 TEL (047)355-5156