

質的データ分析法による不動産最適活用に関する研究

Study on optimal utilization of real estate by qualitative data analysis

麻 剣英
Ma Jianying

公益財団法人不動産流通推進センター 研究員

全国的に空き家・空き地が増えているなかで、地域に根ざした不動産事業者の取組を通じた、遊休不動産・老朽化不動産の最適活用による地域活性化が重要な課題となっている。本研究は、地域の不動産事業者による不動産ストックの活用に関する活動内容を調査研究し、成功している不動産最適活用に共通する特徴と、今後活用がさらに進むために留意すべき事項を把握することを目的とする。

本研究の成果として、不動産最適活用に必要であると考えられる要素、すなわち成功している不動産ストック活用に共通すると考えられる特徴を6つにまとめた。また、今後不動産最適活用に当たって留意すべき事項を4つ示した。

Keywords: 不動産ストック (Real estate stock), 最適活用 (Optimal utilization), 地域価値の向上 (Improved regional value), 不動産再生 (Real estate revitalization), 質的データ分析 (Qualitative data analysis)

1. はじめに

現在、全国的に空き家・空き地が増えつつあり、2018年の住宅・土地統計調査によると空き家数は846万戸で過去最高となった。こうした不動産ストックをどのように活用していくかが重要な課題となっている。2019年4月に国土交通省が策定した「不動産産業ビジョン2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」では、エリア価値の向上、不動産活用の多様化、不動産に対する新たな需要の創出が必要などとされており、ストック型社会の実現に向けて、不動産ストックの最適活用⁽¹⁾がますます重要になってきていることがうかがえる。

本研究の目的は、地域に根差した中小不動産事業者が中心として取り組んでいる不動産ストック活用の事例を調査して、こういった事例を質的データ分析し、成功している不動産最適活用に共通する特徴と、今後活用がさらに進むために留意すべき事項を把握することである。

不動産ストック活用、空き家・空き地再生、地域活性化等についての既存研究は多

数ある。しかし不動産ストック活用事業に取り組む主体として中小不動産事業者に焦点を当てる研究が少なく、また、事例は、表面的な現象を紹介するにとどまるものが多くみられる。本研究は各事例の取組について、どのような考え方に基づいてそれぞれの取組を行ったかを追求することを目指した。また、分析手法においては、研究者の解釈に依拠していて、分析結果の再現性が低いという指摘がある質的データ分析法を補完するため、テキストマイニングの手法を併用して、データの持つ意味を重視しつつ研究者による解釈の適切性を高めることに努めた。

2. 分析手法

本研究の研究手順は次のようになる。まず、各種情報メディアを利用して不動産ストックの活用を実現した事例についての資料を収集する。次に、収集した既存資料を分類整理し、特に先進的な事例、汎用性ある事例、特徴ある事例などを代表事例として選定してヒアリングを行う。そして、ヒ