

## 論文の内容の要旨

氏名：太田 秀也

博士の専攻分野の名称：博士（工学）

論文題名：民間賃貸住宅の供給・管理の実態分析と政策のあり方に関する研究

－サブリース業など賃貸住宅供給・管理業の関与・役割を視角として－

民間賃貸住宅は、我が国の住宅ストック 5210 万戸の 28%（賃貸住宅 1852 万戸の 79%）を占め、新設賃貸住宅の 91%が民間資金によるものであるなど、国民の住生活において重要な役割を果たしている。また、高齢化、単身世帯の増加、国民のライフスタイルの変化等の状況の下では、ストックを活用し、居住ニーズに応じた賃貸住宅の供給・管理が重要となっている。他方で、駅から遠いなどで需要があまり見込めないと思われる地域への民間賃貸住宅の建設が行われているという指摘もあり、空家 820 万戸の 52%を占める賃貸住宅の空家問題が更に深刻となる懸念もある。

民間賃貸住宅の供給・管理（仲介を含む）は、市場で行われることが基本であるが、市場による供給・管理が適切に行われない場合には、行政の一定の関与による住宅政策が必要な場面がある。我が国の住宅政策は、持家取得に対する支援を柱としつつ、補完的に公的賃貸住宅の直接供給を行うという政策を採用してきたことから、民間賃貸住宅は住宅政策の対象として取り上げられることは少なかったが、住生活基本法制定（2006 年）等、国における住宅政策が市場重視の政策に移行する中、前述のような状況に対応した民間賃貸住宅に関する政策展開が求められ、加えて、地域の実情に応じた自治体の施策展開が求められているところである。

このような状況の下、民間賃貸住宅の供給・管理が適切に行われるような方策の検討が必要と考えられるが、そのためには、(1) 現在の民間賃貸住宅の供給・管理の実態を把握し、(2) 現在講じられている政策の評価を行い、課題等を踏まえた上で講ずべき政策のあり方を検討する必要があると考えられる。

そこで、現在の民間賃貸住宅の供給・管理の実態をみると、土地所有者による賃貸住宅の供給が主流となっている中で、当該土地所有者に対して、専門的ノウハウを提供することにより供給・管理に関与するサブリース業などの賃貸住宅供給・管理業の役割が高まっている。しかしながら、このようなサブリース業などの賃貸住宅供給・管理業の関与・役割の実態に着目した研究は、これまで乏しいのが実情である。

そこで、本研究では、サブリース業などの賃貸住宅供給・管理業の関与・役割を視角として、(1) 現在の民間賃貸住宅の供給・管理の実態について把握、分析を行うとともに、その上で、(2) 講ずべき民間賃貸住宅に関する政策のあり方について検討・提示を行うことを目的とする。

本研究は、以下の 7 章により構成する。

第 1 章において、研究の背景、目的等を述べる。

第 2 章「民間賃貸住宅の供給・管理及び政策の展開」においては、既往研究・公開データ等のサーベイ・集計分析等により、近代以降の民間賃貸住宅市場・民間賃貸住宅政策の展開を整理・分析する。その結果、(1) 現在の民間賃貸住宅市場においては、戦前・高度成長期等において行われたような借地あるいは賃貸住宅購入による貸家経営はあまりなく、土地所有者による賃貸住宅の供給が主流となっている点、(2) 政策的にも、土地所有者による賃貸住宅の供給を促進する政策が講じられている点、さらに、(3) 当該土地所有者に対して、専門的ノウハウを提供することにより供給・管理に関与する賃貸住宅供給・管理業の役割が高まっており、その中でも、土地所有者に賃貸住宅の供給を働きかけ、供給された物件の管理を行い、その物件の仲介を行う建設受注・管理一体型のサブリース業の役割・ウエイトが大きくなっているという特徴を明らかにした。

その上で、第 3 章以降において、サブリース業などの賃貸住宅供給・管理業が、民間賃貸住宅の供給・管理（仲介を含む）において果たしている役割、関与の実態、問題点について把握、分析し、それらの実態等も踏まえ、民間賃貸住宅に関する政策の検討・提示を行う。

第3章「賃貸住宅供給・管理業の関与による賃貸住宅の管理・仲介の実態の分析」においては、小規模・地域密着で行われる従来型の仲介ではなく、賃貸住宅の管理の一環で行われる仲介の拡大の実態について分析を行う。そのため、賃貸住宅の仲介を行っている業者へのアンケート調査を実施し、その結果をもとに、仲介業務と管理業務の關係に焦点をあて、自社管理物件自社付け率（自社で管理している賃貸住宅の客付け件数のうち、（他業者でなく）自社で客付けした件数の割合）等の新たな指標を用いて分析を行った。その結果、(1) 賃貸住宅の仲介件数が多くなるにしたがって自社管理物件自社付け率等が高くなっている、(2) 仲介件数の多い業者ほど仲介件数を増加させる傾向がある、という点が明らかとなり、今後、自社で管理する物件を自ら仲介（自社付け）するプロパティ・マネジメント型モデルによる管理・仲介のウエイトが高まっていく可能性を指摘した。あわせて、建設受注・管理一体型のサブリース業のウエイトが大きくなっている点から、当該サブリース業者が供給・管理・仲介に関与する賃貸物件のウエイトが高まる可能性も指摘した。

第4章「賃貸住宅供給・管理業の関与による賃貸住宅の供給の実態の分析」においては、賃貸住宅の供給の実態、特にサブリース業者の関与による賃貸住宅の供給が、駅から遠いなどで需要があまり見込めない地域において行われているのではないかという点に関する分析を行う。そのため、住宅・土地統計調査においてはデータが十分には提供されていない駅までの距離別の供給状況について、不動産情報サイトのデータ活用により全般的な賃貸住宅の供給状況を整理した上で、主要サブリース業者からのデータ提供を受けてサブリース業者の関与による賃貸住宅の供給状況を把握し、供給実態の分析を行った。その結果、サブリース業者の関与による賃貸住宅の供給は、全般的な供給状況に比して、駅から遠い地域での供給の割合が高いことを明らかにし、今後の空家発生、借上げ賃料減額等のリスクがあることを指摘した。

第5章「自治体における民間賃貸住宅施策の実態と課題」においては、(1) 基礎的自治体における民間賃貸住宅施策について、賃貸住宅供給・管理業に対する取組みの有無を含め、その実施の実態把握を行うとともに、(2) 民間賃貸住宅施策の位置づけについて、公営住宅施策の關係に着目し、民間賃貸住宅施策は公営住宅施策と補充關係にある施策として講じられているのではないかという仮説について検証する。そのため、全国の市町村へのアンケート調査を実施するとともに、管理公営住宅率（市町村が整備・管理する公営住宅戸数の当該市町村の世帯数に対する割合）という指標を用いて検証を行った。その結果、(1) に関しては、i) 政令市を除いた「その他市」や町村では、民間賃貸住宅施策を実施している自治体が少ない、ii) 施策の内容は、供給抑制・調整策は少なく、賃貸住宅供給・管理業に対する取組みはみられないなどの実態を明らかにした。また、(2) に関しては、民間賃貸住宅施策の実施の有無と管理公営住宅率の關係をロジット分析した結果が正の有意となり、公営住宅施策と民間賃貸住宅施策が補充的に講じられている關係にはなく、公営住宅施策があまり講じられていない自治体において民間賃貸住宅施策もあまり講じられていない実態を明らかにした。その上で、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の確保等の住宅セーフティネット機能の強化や、サブリース業など賃貸住宅供給・管理業との連携体制の構築等の政策提案を行った。

第6章「賃貸住宅管理業への規制制度のあり方」においては、法規制の対象とされておらず、他方で、サブリース業において借上げ賃料減額や契約解約のトラブルが生じている賃貸住宅管理業についての規制制度のあり方を検討・提示する。そのため、賃貸住宅のサブリースにおける法的トラブルの裁判例の分析を行うとともに、国において任意制度として試行されている賃貸住宅管理業者登録制度の評価を行い、構築すべき規制制度について規制の保護法益や、宅地建物取引業法など他の規制制度との整合性の観点も含め検討し、以下の内容を明らかにした。まず、(1) 裁判例の分析により、サブリース業者が借地借家法における借主として保護を与えられるなかで、サブリース契約の解約等のトラブルに関する確たる裁判規範がない状況を明らかにし、(2) 貸主の利益保護、トラブルの未然防止のためには、裁判による事後解決では十分ではなく、貸主と業者の情報格差を是正するための賃貸住宅管理業者への規制制度の構築の必要性を指摘した。その上で、規制制度の具体的内容について、賃貸住宅管理業を営む際の届出等の義務付け、賃貸住宅管理業者による専門的資格者の設置、借上げ賃料減額のリスクを含めた重要事項の貸主への説明の義務付けなど、事業規制・業務規制の両面にわたる規制制度を提示した。

第7章「結語」において、第2章から第6章で得られた知見を総括的に整理し、本研究全体の成果を示した。