

論文審査の結果の要旨

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

ーサブリース業など賃貸住宅供給・管理業の関与・役割を視角としてー

審査委員：（主査） 教授 根上 彰生

（副査） 教授 宇於崎 勝也 教授 中川 雅之

わが国では、持家取得の支援を主軸に補完的に公的賃貸住宅の供給を行うという住宅政策を展開してきたため、民間賃貸住宅に対する政策は多くは行われてこなかった。しかし、市場重視の住宅政策に転換する中で、住宅ストックの28%を占め、多様化する国民の住生活ニーズに応える役割を担う民間賃貸住宅の重要性は今後さらに高まるものと考えられる。進行する人口減少や市街地の縮小、空き家の増加といった問題に対処するためにも、住宅の供給や立地に対する政策の適切な関与は望まれるところであり、民間賃貸住宅に関する政策のあり方について検討する意義は大きい。

本論文の申請者は、民間賃貸住宅の供給・管理において、サブリース業などの民間賃貸住宅供給・管理業の関与・役割が大きく、それがさらに拡大しつつあることに着目し、現在の民間賃貸住宅の供給・管理の実態を把握し、現在講じられている住宅政策の評価を行い、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し、民間賃貸住宅の供給・管理が適切になされるための政策のあり方を検討することを目標に本論文を展開している。

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今まで行われてこなかった領域であり、独創性の高い論文として評価できる。

以下、各章における成果と評価を記述する。

第1章「研究の背景、目的等」では、研究の背景となる民間賃貸住宅に関する政策や供給・管理の実情について概観し、サブリース業などの民間賃貸住宅供給・管理業などの役割が大きくなっているという現状を述べ、その関与・役割を視角として実態を分析し、その上で民間賃貸住宅に関する政策のあり方について検討を行うことを研究の目的として掲げている。

第2章「民間賃貸住宅の供給・管理及び政策の展開」では、近代以降の民間賃貸住宅市場の動向と民間賃貸住宅政策の展開を、既往文献から整理・分析している。その結果、戦前期、高度成長期においては借地や賃貸住宅購入による貸家経営が多かったものの、その後は土地所有者による賃貸住宅の供給に移行し、現在ではそれが主流となっていること、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こと、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いること、さらに土地所有者に賃貸住宅を供給しその物件の仲介・管理を行う建設受注・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ことを明らかにしている。

申請者が、サブリース業など賃貸住宅供給・管理業の関与・役割を視角として研究を展開する根拠を示す部分であり、申請者独自の視点を明らかにしたものである。

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」では、賃貸住宅供給・管理業者が行っている仲介の実態について、独自のアンケート調査を通して明らかにしている。アンケート調査は、中小規模の事業者を対象としたものと、大手・中堅事業者を対象としたものと、2種類実施している。その結果から、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こと、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ことを明らかにし、自社で管理する物件を自ら仲介するプロパティ・マネジメント型の管理・仲介のウエイトが高まっていく可能性を指摘している。

大手・中堅業者だけでなく、中小規模業者も含めた賃貸住宅仲介業者のデータを収集した上で、

自社管理物件自社付け率等の客観的な指標を用い、賃貸住宅仲介業務と賃貸住宅管理業務の関係等に焦点を当てて賃貸住宅仲介業の実態について調査分析したものはほかに見当たらず、独自性の高い研究成果として評価できる。

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」では、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仮説に対し、その検証を行っている。申請者は、住宅・土地統計調査のデータでは距離別の供給状況を捉えるには不十分として、不動産情報サイトから提供を受けた1千万戸を超える民間賃貸住宅のデータベースを独自に構築している。また、サブリース業者が関与した民間賃貸住宅の供給を把握するため、主要サブリース業者2社が埼玉県、千葉県において供給した賃貸住宅のデータの提供を受け、地域別の詳細な供給実態を分析している。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示し、今後の空き家発生、借上げ賃料減額等のリスクがあることを指摘している。

上記のような現象は個別の事例としては報告されていたものの、データベースを構築して具体の地域において実証したことの意義は高く、自治体が住宅政策を検討するうえで有用な成果と評価できる。

第5章「自治体における民間賃貸住宅施策の実態と課題」では、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、全国の市町村へのアンケート調査により把握している。その結果、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こと、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ている。

また、民間賃貸住宅施策と公営住宅施策の関係に着目し、民間賃貸住宅施策は公営住宅施策と補完関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、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している。ロジット分析により民間賃貸住宅施策の実施の有無と管理公営住宅率の関係を分析した結果、正の有意となり、公営住宅施策と民間賃貸住宅施策は補完的に講じられている関係ではなく、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という実態が示された。

それらの実態を受けて、申請者は具体の住宅政策の提示を試みているが、全国の自治体の住宅政策の取り組みを明らかにしたこと、賃貸住宅政策と公営住宅政策の関係を整理したことは、今後自治体が住宅政策を検討するうえで有用な知見を示したものと評価できる。

第6章「賃貸住宅管理業への規制制度のあり方」では、借上げ賃料減額や契約解約等のトラブルが生じているサブリース業に対する規制制度が必要との視点から、そのあり方について検討している。賃貸住宅のサブリースにおける法的トラブルの実態として裁判例の分析を行い、さらに、国が任意制度として試行し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ている。

その結果から、裁判例の分析では、サブリース業者が借地借家法における借主として保護されているため、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、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が必要であることを指摘している。その上で、規制制度の具体的内容として、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おけ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を提示している。

第7章「結語」では、第2章から第6章で得られた知見を総括的に整理し、本論文全体の成果をまとめている。

民間賃貸住宅の供給・管理においてサブリース業などの賃貸住宅供給・管理業の関与・役割が高ま

っている実態を独自の調査を通して明らかにし、一方で問題も発生し、また拡大する可能性を指摘し、それを防止するためには民間賃貸住宅に対する政策の関与が必要なことを具体的に検証し、住宅政策のあり方について論じた本論文は、わが国の住宅政策を検討するうえで有用な知見を提示している。

このことは、本論文の提出者が自立して研究活動を行い、又はその他の高度な専門的業務に従事するに必要な能力及びその基礎となる豊かな学識を有していることを示すものである。

よって本論文は、博士（工学）の学位を授与されるに値するものと認められる。

以 上

平成30年2月15日