

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

平成 29 年 9 月

太田秀也

要旨

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関係に焦点をあて、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関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完的に講じられている関係にはなく、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。

目次

第1章 研究の背景、目的等	・・・	1
1 本研究の背景及び目的	・・・	1
2 関連する既往研究	・・・	2
3 本研究の構成	・・・	3
第2章 民間賃貸住宅の供給・管理及び政策の展開	・・・	5
第1節 近代以降の民間賃貸住宅市場・民間賃貸住宅政策の展開	・・・	5
I 戦前の民間賃貸住宅市場・民間賃貸住宅政策	・・・	5
1 都市の生成と賃貸住宅経営・管理の萌芽	・・・	5
2 都市の成長と（アパート誕生等）賃貸住宅の拡大	・・・	6
3 第2次世界大戦期の賃貸住宅供給の停滞、借家人保護	・・・	8
4 小括（戦前における賃貸住宅の状況）	・・・	8
5 戦前の民間賃貸住宅政策	・・・	12
II 戦後の民間賃貸住宅市場・民間賃貸住宅政策	・・・	16
1 全般的状況	・・・	16
2 戦後復興期	・・・	24
3 高度経済成長期・大都市圏人口集中期	・・・	24
4 安定成長・地方定住期	・・・	26
5 地価バブル期	・・・	26
6 地価バブル崩壊後	・・・	26
7 戦後の民間賃貸住宅政策	・・・	28
第2節 現在の民間賃貸住宅の供給・管理及び政策の実態	・・・	37
1 現在の民間賃貸住宅市場の状況	・・・	37
2 現在の民間賃貸住宅政策の内容	・・・	48
3 現在の民間賃貸住宅の供給・管理の特徴 ：賃貸住宅供給・管理業の関与・役割の高まり	・・・	52
第3節 小括	・・・	70
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	・・・	71
1 本章の位置づけと目的	・・・	71
2 研究の方法	・・・	72
3 賃貸住宅仲介業の実態	・・・	72
4 まとめ	・・・	80

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	・・・	85
1 本章の位置づけと目的	・・・	85
2 住宅・土地統計調査のデータについて	・・・	86
3 研究の方法	・・・	88
4 賃貸住宅データベースの構築	・・・	89
5 賃貸住宅の供給実態の概括的な把握・分析	・・・	89
6 供給形態別の供給実態	・・・	97
7 まとめ	・・・	103
第5章 自治体における民間賃貸住宅施策の実態と課題	・・・	107
1 本章の位置づけと目的	・・・	107
2 アンケート調査の内容	・・・	108
3 自治体における民間賃貸住宅施策の実態	・・・	108
4 考察・まとめ	・・・	113
第6章 賃貸住宅管理業への規制制度のあり方	・・・	119
1 本章の位置づけと目的	・・・	119
2 賃貸住宅管理業の実態及び課題	・・・	119
3 賃貸住宅管理業に対する行政関与の現状	・・・	124
4 賃貸住宅管理業への望ましい行政関与のあり方に関する考察	・・・	126
5 まとめ	・・・	133
第7章 結語	・・・	137
参考文献	・・・	141
謝辞	・・・	151

第 1 章

第1章 研究の背景、目的等

1 本研究の背景及び目的

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。

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。

2 関連する既往研究

本研究でとりあげる賃貸住宅供給・管理業の関与・役割に視角をおいた研究は乏しいのが実情であるため、関連する民間賃貸住宅の供給・管理及びその政策に関する既往研究を含め整理すると、以下のようなものがある。

住宅市場・住宅政策の歴史的展開に関する主な研究としては、住田 2015 がマスハウジンの生成・成熟・崩壊の過程を、橘川ほか 2007 が不動産業について経營業（賃貸業）・開発業に重点を置きつつ分析している。住宅政策に焦点を当てた主なものとしては、本間 1988 が戦前の住宅政策、本間 2004 が戦後の住宅政策について分析し、また、大本 1991 が施策立案・作成者へのインタビューの手法で政策形成過程の研究を行っている。山島 1998・1999 は国の民間賃貸住宅施策の変遷・事業内容を分析したものである。

民間賃貸住宅の供給に関しては、中園 1989 が供給構造を、森本 1977 が更新について分析しており、その他は、天野ほか 1993 など、一定地域における賃貸住宅の供給の実態を調査したものがあ

る。民間賃貸住宅の仲介に関しては、芝田ほか 2008 が賃貸住宅の媒介と管理の關係に着目して業務の類型化をしているが、調査対象は限られた一地域の業者のものに限定され、また客観的指標によった類型化を行ったものではない。他に、調査機関の市場調査等があるが、対象が大手仲介会社等限定されたものとなっている。

賃貸住宅の管理に関しては、芝田ほか 2009 が管理会社の経営実態を、芝田ほか 2010 が管理委託の実態を分析しているが、同様に、調査対象が限られた一地域の業者のものに限定されている。

民間賃貸住宅のサブリース事業については、太田 2017 が実態及び法的課題について分析している。

自治体における住宅政策に関する主なものとしては、水本ほか 1981 は高度経済成長期の埼玉県における取組み、本間 1992、石田 1993 はバブル期頃の東京都・特別区

の取組みとについて分析しており、また、都市住宅学会関西支部 1995 はアンケート調査により 1994 年時点の自治体の住宅政策の実態を調査している。以上のように、既往研究においては、不動産業に関しては、経營業（賃貸業）・開発業に重点を置かれ、また、民間賃貸住宅の仲介・管理に関しては、限られた業者に関する分析にとどまり、賃貸住宅供給・管理業の実態や問題点を把握、分析するものとはなっていない。特に、サブリース業に関しては、法的課題等の把握、分析に限られ、サブリース業が関与する賃貸住宅の供給実態・問題点の把握や、政策のあり方に関する研究は乏しい。

そこで、本研究では、1 で述べたように、民間賃貸住宅の供給・管理の現在の実態について、サブリース業などの賃貸住宅供給・管理業の関与・役割を視角として分析を行うとともに、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としたい。

3 本研究の構成

本研究は、以下のように、7章により構成する。

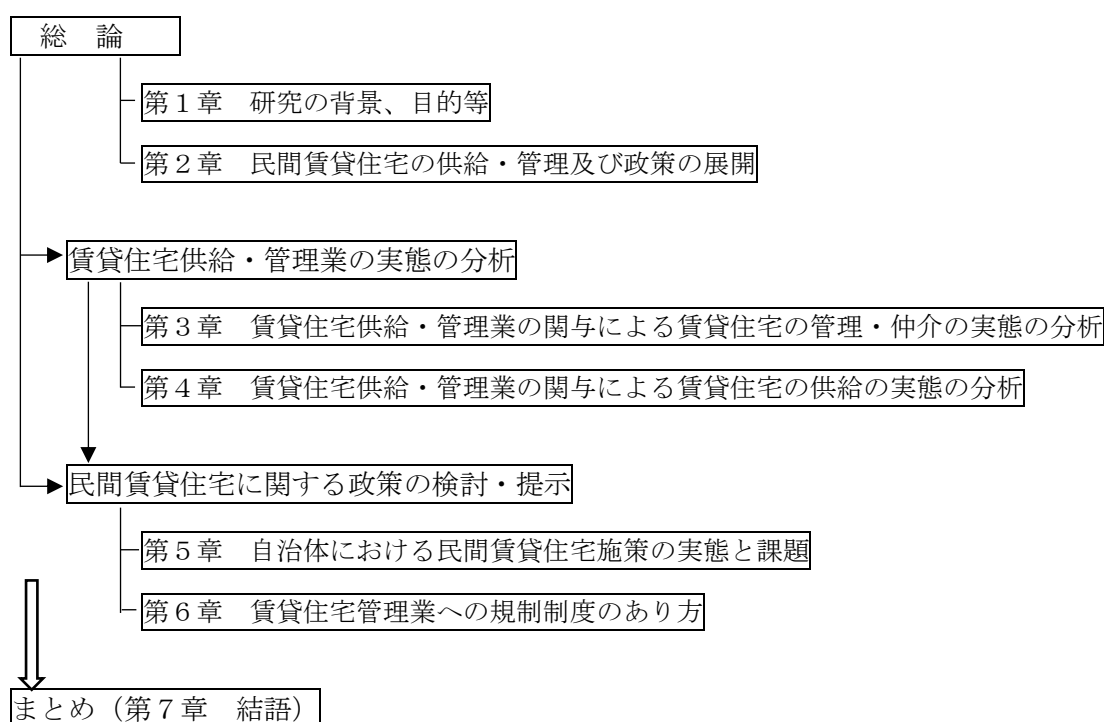


図 1-1 研究のフロー

第1章において、研究の背景、目的等を述べた上で、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、近代以降の民間賃貸住宅市場・民間賃貸住宅政策に関する既存文献・既往研究・公開データ等について賃貸住宅供給・管理（仲介を含む）に焦点をあててサーベイ・集計分析し、現在の民間賃貸住宅の供給・管理の特徴であり、本研究の視角とする賃貸住宅供給・管理業の関与・役割が高まっている点について明らかにする。

その上で、第3章以下において、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。

具体には、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、賃貸住宅仲介業者の仲介業務の実態把握により、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。

また、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、サブリース業者の関与による賃貸住宅の供給の状況を含めた賃貸住宅供給状況の把握により、賃貸住宅の供給実態、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。

続いて、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、(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検証する。

また、第6章「賃貸住宅管理業への規制制度のあり方」において、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家賃減額等によるトラブルが生じている賃貸住宅管理業について、サブリースに係る裁判例の分析も含めた現状・課題の整理・分析等により、規制制度のあり方を検討・提示する。

第7章「結語」において、上記の各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す。

第 2 章

第2章 民間賃貸住宅の供給・管理及び政策の展開

本章では、既存文献・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について、民間賃貸住宅の供給・管理に焦点をあてて整理・分析した上で（第1節）、現在の民間賃貸住宅の供給・管理及び政策の実態及び特徴を示し、賃貸住宅供給・管理業の関与・役割を本研究の視角とする点について明らかにする（第2節）。

第1節 近代以降の民間賃貸住宅市場・民間賃貸住宅政策の展開

I 戦前の民間賃貸住宅市場・民間賃貸住宅政策

1 都市の生成と賃貸住宅経営・管理の萌芽

（明治期～第一次世界大戦（1914（T3）年）前）

江戸期から明治期に入った当初は、賃貸住宅は、江戸期以降の狭小な長屋の形態を継承していたが、明治中期年以降、東京では俸給生活者向けの一戸建の貸家が増加し、明治期後半から大正期にかけ、東京、大阪等の都市の発達に伴う人口流入に対応した賃貸住宅の供給・経営が発展した^{注1}。

賃貸住宅の管理は、江戸期の家主を引き継いだ差配人による管理が行われた。

（1）賃貸住宅（貸家）経営

明治期に入った当初、東京では、旧大名による不動産開発^{注2}、財閥系会社による大規模な貸家経営^{注3}などもあったが、このような計画的開発は稀で、江戸期以降の狭小な長屋の形態を継承し、大部分は零細で副業的な経営が支配的であった（旗手 1981・25頁、鈴木 1984・19・31頁）^{注4}。

明治初期は「3年元取り」と称して3年で投下資本の回収を行うのが常識であったとされている（加藤 1985・191頁）。

東京では、明治20年以降、官吏等俸給生活者（サラリーマン）向けの一戸建の貸家が増加し^{注5}、大正昭和と一戸建貸家が主流となったが、他方、大阪では俸給生活者の出現は少なかったため、長屋建借家が主流を占めた（加藤 1986・115頁、鈴木 1984・26頁）。

明治後半（1905年頃から）、東京で貸家の建設が流行した（旗手 1981・37頁）が、「その多くは小規模な副業的経営で、商人、実業家、近郊農村地主、私的金融業者、小金をためた俸給生活者、および金利生活者などであり、前近代的零細経営が都市の基本的居住形態である借家を支えていた」（加藤 1986・127頁）。

また、明治末期には、大阪では「家建屋」といわれる貸家向けの建売住宅の販売業者も出現した（旗手 1981・37頁）。また、1900年に入って、関西では、電鉄会社による貸家経営が行われた^{注6}。

（2）貸家等不動産の仲介、管理

不動産の仲介は、江戸時代からの口入（くにゅう）業者に加え、旧家主や町世話役、（担保不動産の処理に関して）金融業者も行っていたが、都市への人口流入に伴い新規業者も参入した^{注7}。

貸家の管理は、江戸時代の家主^{注8}に代わり、差配人が行うこととされ^{注9}、現在の賃貸住宅の仲介・管理業者と同様の業務が行われた^{注10・11}。

2 都市の成長と（アパートの誕生等）賃貸住宅の拡大

（第1次世界大戦～第二次世界大戦前）

この時期の住宅市場の特徴は、「第一次世界大戦期における急激な工業の発展と人口の大都市集中が、社会問題としての「量的住宅問題」を顕在化させ、やがて長期化する戦後不況が「質的住宅問題」を誘発した」（住田 2015・9頁）とされる^{注12}。

貸家経営においては、大正末期から昭和にかけて、関東大震災前後の東京等では、都市の拡大、住宅地の郊外化が進み、それに伴い賃貸住宅の経営も発展した^{注13}。また、明治期末から、アパート（共同賃貸住宅）という新たな形態の賃貸住宅が生じていたが、関東大震災後に建設された同潤会アパートの影響もあり、昭和期に入ってアパートが東京を中心に本格的に普及を始めた。

貸家ストックの状況では、全国でみると持ち家が多かった^{注14}が、都市部では借家が主流であった^{注15}。

（1）民間賃貸住宅（貸家）経営

1) アパート以外の貸家

サラリーマンと兼業で貸家経営を行う者もあり、大正期には一般向け貸家図案集が数多く出版され^{注16}、貸家の普及にひと役買っていたとされる（内田ほか 2008・21頁）^{注17}。石井 1914・131頁では、貸家業は7年で償却とされている。

2) アパートの誕生

この期の特筆すべき点は、都市への人口集中、西欧的都市生活の魅力等を背景に、アパートという賃貸住宅の形態が生じたことである。大正末期（1925年頃）から1933~1934年頃は「アパートの氾濫時代」（西山1989・226頁）であった。

以下では、その発展の経緯を概観する。

i) 初期のアパート

アパートメントハウスの嚆矢といわれる上野倶楽部が、1910（明治43）年に下谷区花園町に竣工している^{注18・19}。1925年には、高級アパートといわれる御茶の水文化アパートが竣工している^{注20}。

ii) 同潤会アパート

関東大震災の復興事業の一環として、同潤会が1924年に内務省の外郭団体財団法人として設立され（震災復興義援金の中から1000万円が政府より出捐された）、アパート建設のほか、仮住宅（震災応急措置の簡易住宅）、普通住宅（郊外・賃貸）、勤人向分譲住宅（中産階級向け）の供給や不良住宅改良事業を実施した（なお、同潤会は、1941年に住宅営団設立により吸収解散した）。

アパートは、1925（大正14）年着工中之郷アパートメントハウスを皮切りに、青山、代官山、清砂通、大塚女子等を建設し、1932年着工の江戸川アパートメントまで、15ヶ所（東京13ヶ所、横浜2ヶ所）、約2500戸を供給した。同潤会アパートは、鉄筋コンクリート（RC）造り、主に3階建、戸当たり（平均）10.1坪、世帯向け2DK等の仕様であった（同潤会1934・191頁以下）。

ただし、同潤会アパートは、政府出資による内務省外郭団体財団法人によるもので、純粹の民間賃貸住宅とは言えない。

iii) 同潤会アパート後

東京（特に郊外）では、同潤会アパートの実践もあって、1930年代にアパートが爆発的に増加した（小野2014b・166頁）^{注21}。

1941年の「大都市住宅調査」によると、1941年11月現在で、東京市におけるアパートは、7154棟、107,329戸で、借家戸数の10.5%、住宅総戸数（1,325,984戸）の8.1%に達していた。また、同調査における24都市合計では、アパートが177,534戸で、借家戸数の6.2%、住宅総戸数（3,605,533戸）の4.9%を占めていた（下記の表2-1、2-2参照）。

このように、1930年代にアパートが普及したが、その先鞭をつけたRC造の同潤会アパートと異なり、その中心は、小規模な木造アパートであった（表2-1で見ると、1棟当たり平均約16戸となっている）^{注22}。

なお、東京においては、貸室10室以上のアパートは、警視庁令のアパート建築規則（1933（昭和8）年）の規制対象とされた（全宅連不動産総合研究所1999・76頁）。

3) その他の貸家経営

大阪では、貸家経営の盛行に呼応して、「建売大工」による「貸長屋の建売」も行われた（旗手 1981・37 頁）。また、土地会社による貸家経営も行われた^{注23}。

(2) 貸家の仲介・管理

貸家経営の拡大に伴い、家屋の賃貸仲介業者も企業として成立してきた^{注24}。

また、貸家の管理でも、個人で行う差配人とともに、会社組織である管理会社による管理も広まってきた^{注25}。

3 第 2 次世界大戦期の賃貸住宅供給の停滞、借家人保護

1937 年に日中戦争が始まり、軍需産業に従事する労働者が都市に集中した一方で、資材高騰や人手不足のため貸家の建設は相対的に減少し、大都市・軍需産業都市において住宅難が生じて、地代・家賃が高騰したため、1939 年 10 月に地代家賃統制令が制定され、既存貸家の家賃が、原則として 1938 年 8 月 4 日時点の額に釘付けにされた（1940 年には第 2 次統制令が制定され、新築貸家の家賃も適正標準に規制された）。

家賃統制や、戦時下の資材不足により、東京市では、住宅供給戸数は、1941 年をピークとして、大戦期を通じて急速に減少し^{注26}、また、1944 年以降は、防空対策による住宅の取壊しや空襲による消失により、住宅数が減少した（小野 2007・205 頁）。

1940 年 11 月に住宅対策要綱が閣議決定され、それに基づき、住宅営団法、貸家組合法が制定された（下記 5 参照）。

4 小括（戦前における賃貸住宅の状況）

戦前の賃貸住宅のストックをみると、全国の借家率についての統計データはないところ、檜谷ほか 1988・136 頁では 1940 年で約 4 割と推計されているが、1941 年の「大都市住宅調査」によると、表 2-1 のとおり、1941 年時点で、都市部では、借家率が約 76%（アパート・給与住宅を含むと約 79%（表 2-2））と、賃貸住宅が主流であった。アパートは、昭和期以降に増えたが、東京市・川崎市で借家の 1 割を超える程度（表 2-2）で、全体的には長屋、あるいは一戸建てが多かった^{注27}。

貸家の経営をみると、一部で資本的経営も見られたが、数戸程度の貸家を経営する小規模な家主が多かった（なお、表 2-1 のようにアパートは 1 棟当たり平均約 16 戸と規模が比較的大きなものであった）。下記 i) でみるように、大阪に比べ東京の方が、より小規模零細の貸家経営であった。

また、1938年の「本邦大都市に於ける土地家屋賃貸状況調」によると、貸家所有者の職業は、商業30.9%、無職業25.5%で過半を占め、貸家を専業とする者は、全体で8.7%に過ぎなかった（ただし大阪市は24.8%と多かった（東京は8.3%））。

表 2-1 1941年時点の住宅戸数等（戸）

都市別	持家 A	借家 B	給与住宅 C	総戸数 D (=A+B+C)	アパート E	アパート (棟数)	下宿屋	借家率 (B/D)	アパート棟当たり戸数
全都市	764,126	2,601,851	62,022	3,427,999	177,534	11,212	50,382	75.9%	15.8
六大都市	536,621	2,097,808	40,646	2,675,075	158,291	9,889	39,612	78.4%	16.0
十八都市	227,505	504,043	21,376	752,924	19,243	1,323	10,770	66.9%	14.5
東京市	306,824	893,387	18,444	1,218,655	107,329	7,154	26,902	73.3%	15.0
大阪市	55,685	539,984	9,491	605,160	26,708	1,163	3,152	89.2%	23.0
名古屋市	46,506	205,276	3,853	255,635	5,909	365	3,177	80.3%	16.2
京都市	43,004	169,680	3,057	215,741	3,585	232	3,035	78.6%	15.5
神戸市	20,457	174,100	2,649	197,206	4,775	226	1,380	88.3%	21.1
横濱市	64,145	115,381	3,152	182,678	9,985	749	1,966	63.2%	13.3
鹿島市	17,172	47,557	1,689	66,418	776	47	958	71.6%	16.5
呉市	16,979	40,917	408	58,304	176	29	186	70.2%	6.1
延岡市	17,796	37,317	1,581	56,694	2,546	104	1,028	65.8%	24.5
川崎市	18,417	33,933	1,609	53,959	4,589	280	1,019	62.9%	16.4
八幡市	11,208	34,332	4,440	49,980	619	52	1,301	68.7%	11.9
長崎市	13,622	33,261	588	47,471	299	30	52	70.1%	10.0
仙臺市	14,227	29,470	1,139	44,836	640	33	1,106	65.7%	19.4
佐世保市	10,865	26,182	572	37,619	247	13	564	69.6%	19.0
札幌市	10,237	24,372	2,327	36,936	2,495	238	1,423	66.0%	10.5
横須賀市	12,464	23,416	389	36,269	1,001	78	460	64.6%	12.8
尼崎市	3,788	30,357	1,087	35,232	1,996	97	477	86.2%	20.6
函館市	9,703	24,597	1,430	35,730	1,478	160	199	68.8%	9.2
金澤市	17,828	17,518	399	35,745	84	2	108	49.0%	42.0
岡山市	9,251	24,039	1,040	34,330	150	24	96	70.0%	6.3
岐阜市	13,554	20,114	569	34,237	103	13	245	58.7%	7.9
濱松市	12,303	18,455	441	31,199	627	38	168	59.2%	16.5
小倉市	10,414	19,487	1,256	31,157	1,009	52	566	62.5%	19.4
新潟市	7,677	18,719	412	26,808	408	33	814	69.8%	12.4

(出典) 厚生省生活局「大都市住宅調査」(1941(S16))

表 2-2 現在の住宅・土地統計調査のベースで集計した借家率等（筆者試算）
 （「試総戸数」には空家数を含めていない）

都市別	総戸数 F (=D+E)	借家数 G (=B+C+E)	借家率 (G/F)	借家中アパート率 (E/G)
全都市	3,605,533	2,841,407	78.8%	6.2%
六大都市	2,833,366	2,296,745	81.1%	6.9%
十八都市	772,167	544,662	70.5%	3.5%
東京市	1,325,984	1,019,160	76.9%	10.5%
大阪市	631,868	576,183	91.2%	4.6%
名古屋市	261,544	215,038	82.2%	2.7%
京都市	219,326	176,322	80.4%	2.0%
神戸市	201,981	181,524	89.9%	2.6%
横濱市	192,663	128,518	66.7%	7.8%
鹿島市	67,194	50,022	74.4%	1.6%
呉市	58,480	41,501	71.0%	0.4%
延岡市	59,240	41,444	70.0%	6.1%
川崎市	58,548	40,131	68.5%	11.4%
八幡市	50,599	39,391	77.8%	1.6%
長崎市	47,770	34,148	71.5%	0.9%
仙臺市	45,476	31,249	68.7%	2.0%
佐世保市	37,866	27,001	71.3%	0.9%
札幌市	39,431	29,194	74.0%	8.5%
横須賀市	37,270	24,806	66.6%	4.0%
尼崎市	37,228	33,440	89.8%	6.0%
函館市	37,208	27,505	73.9%	5.4%
金澤市	35,829	18,001	50.2%	0.5%
岡山市	34,480	25,229	73.2%	0.6%
岐阜市	34,340	20,786	60.5%	0.5%
濱松市	31,826	19,523	61.3%	3.2%
小倉市	32,166	21,752	67.6%	4.6%
新潟市	27,216	19,539	71.8%	2.1%

以下では、東京・大阪の状況や、貸家の供給形態について見ておきたい。

i) 家主・貸家の状況

<東京>

貸家経営は、本質的に投機的な要素をもつ事業で、本業として貸家経営を行うものは少数派であり、大部分の家主は副業として、あるいは退職後の資産運用の選択肢のひとつとして、数戸の貸家をもつというのが一般的であった（小野 2007・217頁）。具体的には、「全国主要都市家主数の調べ」（不動産時報1巻4号）によると、1940年12月時点で、東京市の貸家の家主が所有する貸家戸数は1人当たり平均3.9戸で、所有戸数5戸未満の家主が70.2%、10戸未満で72.3%、他方で30戸以上の家主は1.0%であり、また、アパートの家主の所有棟数も大部分が1棟のみという、小規模零細経営のものであった（小野 2007・217頁）。

<大阪^{注28}>

戦前の大阪における貸家供給の状況を、1940年時点で見ると（表2-3）、小規模な家主による供給の状況が見てとれる。すなわち、所有貸家数10戸未満の家主が約36%、10戸以上25戸未満の家主が約30%と、25戸未満の家主が約3分の2を占める。他方で、所有戸数100戸以上の比較的大規模な家主も約7%おり、その家主の所有貸家数は貸家の約44%を占めている^{注29}。

同調査から貸家の状況をみると、長屋建住宅がほとんどであり（94.9%）^{注30}、階数は二階建住宅が81.3%（同調査の調査住宅は平屋建住宅と二階建住宅に限られている）、裸貸が66.3%、貸家の敷地は家主所有が67.2%（借地は32.8%）となっている。

表2-3 大阪市における貸家の所有状況（1940年）

所有貸家数	所有家主数	割合	当該家主の所有貸家数	割合
10戸未満	691人	35.5%	3,291戸	5.1%
10戸～25戸未満	576人	29.6%	8,536戸	13.3%
25戸～50戸未満	320人	16.5%	10,612戸	16.6%
50戸～100戸未満	213人	11.0%	13,833戸	21.6%
100戸～200戸未満	99人	5.1%	13,117戸	20.6%
200戸以上	45人	2.3%	14,640戸	22.9%

（出典）大阪市社会部編「本市に於ける貸家の状況」（1940）

ii) 貸家の取得・敷地の状況

建設省住宅局1952では、19都市の停止統制額家賃の貸家（1946年10月1日に家賃統制令が施行された時に既に建築されていた貸家（共同住宅の部屋貸と間貸は除く）4008戸）の調査を行っているが、全て戦前（大半は1930年以前）に建築された貸家のデータとされ、以下、その内容をみていきたい。まず、貸家の取得方法としては、全体で約半数が新築（既存貸家の流用）、約3割が購入、残りが用途変更、相続等とされている^{注31}。また、新築の場合の敷地の状況であるが、新築の際に土地の所有権を有している家主が全体で70%程度あるとされている^{注32}。なお、家主は、どの都市においても、個人経営が95%以上となっている。

iii) 貸家の供給の方式

大阪では、建売大工が地主と交渉して土地を借り受け、そこに長屋を建て、大工自らが買主（家主）を探して（土地は借地のままで）売るのが一般的であった（別に、ブローカー（木材屋など）が買主を見つけて地主と大工のなかに立って建売長屋を斡旋するということもあった）とされる^{注33}（大阪市都市住宅史編集委員会 1989・333頁）。

【備考】

ここで、戦前における住宅に関する主な調査を整理しておくと、以下のとおりである。

i) 国による全国調査

- ・昭和 5 年国勢調査（1930(S5)）〔住宅関係は「住居の室数」を調査（所有関係別等はなし）〕
＜その後は、戦後の住宅調査（S23）、国勢調査（S25）までなし＞
＜初めての国勢調査は 1920(T9)年だが、住宅関係の調査はなし＞

ii) 国による主要都市調査

- ・厚生省社会局「本邦大都市に於ける土地家屋賃貸状況調」（1938(S13)）
（6大都市等全国 42 市の延坪数 35 坪以下・2 階建以下の貸家（鉄筋コンクリート・石造・煉瓦造等を除く）の家主・借家人への聞取調査。28,906 戸）
- ・厚生省生活局「大都市住宅調査」（1941(S16)）
（6大都市等全国 24 都市の住宅の世帯主、アパート・下宿屋の管理者への調査票配布調査（悉皆調査））《表 2-1》
- ・厚生省生活局「工業都市住宅調査」（1941(S16)）
（新興軍需産業拠点 14 都市の住宅 146,875 戸（悉皆調査））

iii) 各自治体による調査（大正期、昭和初期の 6 大都市独自の住宅調査）

< 東京 >

- ・東京府社会課「東京市及近接町村中等階級住宅調査」（1922(T11)）
（月収 70 円以上 250 円以下の中等階級への調査票配布調査。回収 2838 件）【借家率 93.3%】
- ・東京市社会局「東京市住宅調査」（1931(S6)）
（小学校児童の家庭への調査票配布調査。、調査戸数 113,719 戸）【借家率 70.5%】
- ・東京府学務部社会課「東京府 5 郡に於ける家屋賃貸事情調査」（1932(S7)）
（各町村役場備置の「家屋賃貸価格調査票」から集計。調査戸数 610,960 戸）【借家率 75.8%】

< 大阪 >

- ・大阪市社会部調査課編「大阪市住宅年報（昭和元年）」（1928(S3)）（それ以降も発行）
- ・大阪市社会部編「本市に於ける借家の調査（家賃地代を中心として）」（1938）
（延 35 坪未満の住宅の調査。7500 戸（普通住宅（5250 戸）、店舗住宅（2250 戸））
- ・大阪市社会部編「本市に於ける貸家の状況」（1940(S15)）
（延 35 坪未満の木造貸家家主への調査。1,944 人（それら家主の所有貸家数は 64,029 戸））
- ・大阪市社会部調査課（1930）「大阪市住宅施設の現況」大大阪第 6 巻第 1 号

iv) その他

- ・東京府社会課『アパートメント・ハウスに関する調査』（1936(S11)）
（東京市 35 区のアパートの状況の調査員による訪問調査（1 棟 10 室以上を目標）。1105 棟）

5 戦前の民間賃貸住宅政策

戦前の住宅政策は、内務大臣の諮問機関として設立された救済事業調査会から 1918 年に答申された「小住宅改良要綱」に基づき、「公益住宅」の建設勸奨がされたことが嚆矢とされる（本間 1988・3 頁、住田 2015・1 頁、亀本 2002 等）。この背景には、都市への労働力の流入、家賃暴騰などによる住宅難が生じたことがある。ただ、この公益住宅^{注34}は、内務省の低利資金融資を受けて公共団体が直接供給するもので、民間賃貸住宅ではない^{注35}。

民間賃貸住宅の供給施策としては、住宅対策委員会の答申に基づき 1940 年に閣議決定された「住宅対策要綱」を受けて、1941 年 3 月に貸家組合法が制定された（同年 7 月施行）。この法律は、貸家の所有者・経営者で組織する「貸家組合」を法人として設立することを認め（設立には行政官庁の認可が必要）、貸家組合に、i）組合員の貸家の建設に必要な土地・資材の取得、ii）貸家の賃貸料取立や修繕、iii）貸家に関する斡旋所の設置、iv）貸家の賃貸条件等の統制、v）組合員に対する貸家建設のための資金の貸付や債務の保証、等の事業を行うことを認めたものである（iv の統制に関しては、当該統制を行う場合は、組合の総会の議決により規程を定め、行政官庁の認可を受ける必要があるとされている）^{注36}。なお、行政官庁は、貸家の経営の適正を図るため特に必要な場合は、貸家組合の組合員に加え、組合員ではないが組合の地区内において組合員となる資格を有する者に対しても、組合の統制に従うべきことを命じることができるという規定も置かれている。このように、貸家組合法は、現在からみても特色を有するものであった（ただし、行政官庁による統制の措置は、住宅逼迫下での戦時統制的な例外的な措置と考えられる）が、建築資材の配給が戦時下の物資の欠乏によりほとんどできず、大きな効果は発揮しなかった^{注37}。

民間賃貸住宅に関する市場環境整備策としては、1921 年に借地法・借家法（借家法では借家権の対抗力、解約申入期間の延長等が規定された）が、1922 年には借地借家調停法が制定され、また、1941 年に借地法・借家法が改正され、契約の更新拒絶・解約に正当事由を必要とすることとされた（地代家賃統制令については上述のとおりである）。

公共団体の動きとして、大阪市^{注38}みてもみると、国の公益住宅制度に基づき、1919 年 6 月に、櫻宮市営住宅（202 戸）・鶴町第一期市営住宅（187 戸）を最初に経営開始し、1927 年末時点で 16 箇所 1887 戸を供給・経営した（大阪市社会部 1930）。1920 年には、社会部を新設し、1923 年より、貸家貸間紹介等の業務を行った（1929 年中で紹介戸数 10,874 戸、契約成立戸数 1,924 戸）。また、民間事業者等の住宅建設に対し資金貸付を行う事業により、新京阪、安治川、大阪北港の三土地会社に対し 300 万円（建設総戸数 1171 戸）、住宅組合に対し約 92 万円（建設戸数 312 戸）の貸付を行っている（大阪市社会部調査課 1930）（注 21 参照）。

注

- 1 ただし、小野 2014・31 頁によると、日露戦後から第一次大戦勃発以前の東京市における住宅需給状況は、大戦景気期以降とは大きく異なり、空家が多かったとされ、東京市内の空家戸数の住宅棟数（住戸数は不明）に対する比率は、1909 年では 7.8%であり、その後も空家戸数は増加傾向をたどり、1914 年末では、少なくとも 10.2%と見積もられるとされている（ただし、用途と立地によって偏りがあり、主に低所得層が居住する家賃水準が低い「裏長屋」では空家がほとんど無いが、「東京の目抜き場処」では空家が多かったとされている）。
- 2 旧福山藩阿部家の西片での宅地開発による貸家経営（1872 年～）〔山口廣 1987・47 頁参照〕等がある。
- 3 三菱による神田三崎町での貸家経営（1890 年～）〔山口廣 1987・61 頁参照〕等がある。
- 4 東京大学社会科学研究所編 1952・197 頁以下で紹介されている台東区管内での貸家経営など参照。
なお、内田ほか 2008・20 頁によると、1911 年の「細民調査」では、普通長屋 89.2%、9 尺 2 間の棟割長屋 5.6%等と、明治後期には超過密な棟割長屋に代わって、平屋の普通長屋が増え（また、上下水道が普及する震災後は奥に台所を設けた普通長屋が増え）た、とされている。
- 5 東京で一戸建の貸家という新たな貸家のタイプが成立した背景には、鈴木 1984・25 頁によると、俸給生活者という新たな階層の成立があったとされる。すなわち、官員には転勤があり、借家を利用する必要があったが、裏店は貧弱にすぎ、表店は営業用で居住に適さなかったことから、官員向けの貸家を建てて貸す者が出てきて、それが官員のみならず、軍人・教員・会社員などの俸給生活者に利用されるに至ったものであるとされている。また、転勤のある俸給生活者には、従来の造作なしの貸家は不便であったため、明治中期から、東京では造作付貸家が普通になっていったとされている。
内田ほか 2008 では、1890 年に建てられた（1903～06 年に夏目漱石が住んだ「ネコの家」と称されている）坪数 39 坪で書斎、床の間のある座敷、接客用の中の間、寝室、茶の間、女中部屋等の部屋のある一戸建住宅を、当時の（中流向けの）典型的な借家住宅として紹介し（36 頁）、また、そこまで大きくないが、文京区音羽町に建てられた 25.3 坪、居室が 4～6 室の一戸建住宅も紹介（21 頁）されている（音羽町の借家経営については山口廣 1987・77 頁以下も参照）。
- 6 阪神電鉄の西宮停留所空地での貸家建設（1909 年）等がある。
- 7 旗手 1981 によると、1890 年ごろから東京で会社形式の不動産業が次第に増え、例えば 1891 年に設立された土地家屋収入保証合資会社は、小規模な地主・家主に代わって地代・家賃の代理収納や仲介を行った（27 頁）。大阪でも貸家保険株式会社が 1893 年に設立され、家屋貸借の仲介、家賃収納の代理だけでなく、借家人の無断退去（夜逃げ）や家賃不払いに対応する家賃保険も併用した（ただし 1900 年には家賃保険業務は放棄した）とされている（28 頁）。
- 8 家主（いえぬし）〔家守（やもり）、大家（おおや）とも言われる〕は、地主（町屋敷の所有者。居附地主（家持とも言われる）・他町地主）に代わって、土地家屋の管理を行うとともに、町人として行政末端職務も担っていた。鈴木 1984・33 頁によると、その数は総家数の 7%程度であり、天保頃の江戸では 2 万 117 人で、その半数が専業主守であったとされる。
- 9 1869 年に、「家主」の名称を廃止し、「地面差配人」とすることとされ、差配人は行政末端職務から外され、地主の不動産経営を代行する私的職業とされた（森田 2007・31・42 頁、鈴木 1984・37 頁）。
- 10 石井 1914・141 頁では、差配人の仕事は、貸家の所有者の代理になって、空家を借りたいという者に家屋を見せ、貸借の契約を結び、月々の家賃を取立て、明渡に際して屋内を改め不足品などが無いかを確認して家賃敷金等の勘定をすることとされている（加えて、寄留届に加印することも仕事とされている）。
- 11 開拓社 1900・7 頁によると、東京の差配人が管理する家屋の数は、大抵、百軒乃至二百軒で、多いものだと三百軒以上もあるとされている。石井 1914・141 頁では、懇意で頼まれて、兼業で五戸十戸を差配する場合もあるとされている。なお、明治期の神戸では、「本邦土地家屋管理業者の元祖」とされ、後に管理戸数 9 万戸（1943 年当時）にもなる兵神館が設立（1893（M26）年設）されている（太田 2014C）。
- 12 小野 2014b によると、第一次大戦期以降、東京市内の住宅棟数は増加しておらず、棟数に比例する住宅戸数もそれほど増加していないと考えられ、空家率が 0%付近にまで急低下した（32～33 頁）。その後、1920 年代末には東京市内における空家戸数の増加が顕著になり、1929 年 11 月では約 3 万戸となった（117 頁）が、家賃は高止まりしていた（130 頁）。
大阪市では、第一次世界大戦期の好景気（大戦景気、大正バブル）による人口の流入の一方で、住宅の供給が停滞し、空家率は、1914 年の 8.4%から、1916 年には 0.8%、1919 年には 0.2%に急低下している（大阪市社会部調査課編「大阪市住宅年報」）。その後、1920 年からの戦後不況により、建築資材・労賃が低廉になり、住宅の建替え・新築が活発に行われ、昭和初期には空家率は 5%を越えたが、家賃は高止まりしていた（大阪市都市住宅史編集委員会 1989・306 頁）。
こうしたなか、1929 年 11 月には「家賃地代値下全国同盟」が発足するなど、「1929 年末に家賃値下げ

- 運動の盛り上がりは最高潮に達し」（小野 2014b・128 頁）、1929 年末から 1930 年にかけて、家主による家賃の一斉値下げが実施された（同 128～130 頁）。
- 13 三宅 2013・13 頁では、「震災後は郊外の住宅地が一斉に大量の人口を吸収しましたが、その中心は一戸建て借家が担いました」とされている。
 - 14 檜谷ほか 1988 では、1920(大正 9)年に行われた初の国勢調査から推計すると、1920 年における全国の持ち家率は 69%とされている。
 - 15 東京の借家率は、東京府社会課『東京市及近接町村中等階級住宅調査』（1922 年）では 93.3%、東京市社会局『東京市住宅調査』（1931 年）では 70.5%、「東京府 5 郡に於ける家屋賃貸事情調査」（1932 年）では、東京市近郊 54 町村において 75.8%となっている。
 - 16 『貸し家と小住宅建築図案五十集』（1919 年）、『各種貸家建築図案及利廻の計算』（近間佐吉、1920 年、鈴木書店）などがある。
 - 17 山口廣 1987・77 頁以下では、文京区（旧小石川区）音羽町における荒川信賢氏の借家経営の事例が紹介されている。荒川信賢氏（1877-1951）は、明治 41（1908）年に最初の借家を建て、毎年のように、土地の購入（大正 8 年までに 7 筆 1165 坪の土地を所有するまでになった）、借家の新築・増改築を繰り返す、昭和 20 年代までに 22 棟の借家を建設したが、昭和元（1926）年に 50 歳で退職するまで早稲田文学の出版部に勤めながら、借家の建設・運営をしたとされている。また、同氏は、借家建築の基本プランを自分で考え、図面を作成すると、出入りの大工を呼んで、建築の段取りを決めたとされている。また、借家の新築は、同氏の 30 代後半から 40 代の大正期に集中し、退職してからは増改築に専念し、借家の維持・管理に務めていたと考えられるとされている（同書では、これは、音羽町周辺の市街化の進行、借家の需要に対応したものと考えられるとしている）。
 - 18 上野倶楽部は、木造 5 階建て、間数 80・63 戸、間取りは、多くは、6 畳と 4 畳半と 2 畳、6 畳と 2 畳、6 畳と 4 畳半 2 間、であった（東京市社会局 1923）。
 - 19 その他のアパートとしては、佐藤別館（1910 年頃建設、麹町区、木造 3 階建て、間数 24）、三笠ハウス（1913 年竣工、下谷区、木造 3 階建て、間数 34）、芸術倶楽部（1919 年（事務所を改造）、牛込区、木造 3 階建て、37 戸）、櫻楓会アパートメント・ハウス（1921 年竣工、小石川区）、新宿アパートメント・ハウス（1921 年竣工、四谷区）や、公営のものでは、東京市営古市場住宅（1922 年、4 棟、鉄筋ブロック構造、3 階建て）等があった（東京市社会局 1923）。
 - 20 御茶の水文化アパートは、鉄筋コンクリート造、地上 4 階・地下 1 階、42 戸・103 室、部屋は洋風イースタイズで、（一室住戸を除き）バス・便所、炊事場を備え、家具一式がついていた（西山 1989・219 頁）。
 - 21 東京都社会課（1936）「アパートメント・ハウスに関する調査」報告書においては、東京市では、1933 年に 914 棟（鉄筋コンクリート建 158 棟、木造建 756 棟）、居住者数約 2 万 5 千人、1934 年に 1400 棟、約 3 万 5 千人とされている（なお、同調査は、1935 年時点の 1105 棟を対象としたもの）。
また、下郷 1937・83 頁においては、東京アパート組合調査によると、1936 年 9 月末時点の東京のアパートは 2013 棟、44059 室、居住者 62814 人とされている（なお、同書 79 頁においては、1936 年末時点の東京市のアパートは 2154 棟、44191 室、居住者 66727 人とされている）。
 - 22 西山 1989 では、鉄筋コンクリート造で各ユニットに便所・洗面所・炊事場などをつけた本格的なアパートメントまでは、当時の（「文化住宅」を建てる資力がない）中間層の要求水準は高まっていなかったため、炊事場・便所などは共同の設備にして、居室のプライバシーや独立性を高めた木造アパートが、都市の新しい大衆的な住宅形式としてあらわれてきたとされている（225～226 頁）。
東京府社会課（1936）『アパートメント・ハウスに関する調査』では、東京市 35 区の 1199 棟（調査全般の 1105 棟でなく、棟数自体はこの数値で把握されている）のうち、木造 1037 棟（86.5%）、鉄筋コンクリート 159 棟（13.3%。うち、同潤会 86 棟）、木筋コンクリート 3 棟（0.3%）となっている。
 - 23 大阪市の貸付けを受け、大阪住宅経営株式会社（のち新京阪に吸収）が三島郡千里山と東成郡田辺町、安治川土地株式会社が西区八幡町・新池田町・田中町で、大阪北港株式会社が西区西島町・春日出町が住宅建設を行ったが、その中では、貸家も多くつくられた（大阪市都市住宅史編集委員会 1989・312 頁）。
なお、西山 1942・60 頁には、これら土地会社の経済家賃算出表が掲げられている。また、西山 1989・162 頁、和田 2003、加藤ほか 2005 では大阪北港株式会社の貸家経営（西島町 248 戸、春日出町 197 戸経営）、和田 2004 では安治川土地株式会社の貸家経営（最多時 505 戸経営）の内容が紹介されている。
 - 24 旗手 1981・48 頁では、大阪市社会部「家屋室内業者調査」によると、1918 年に大阪府で 37 人（すべて大阪市内）にすぎなかった仲介業者が、1923 年には 453 人（大阪市内 318 人、府下 135 人）に達したとされている。
 - 25 葛岡 1937・112 頁では、差配人のほかに、信託会社や、信託会社以外の不動産管理会社が管理を行っていることが紹介されている。同書では、差配人の給金は歩合として集めた地代家賃の百分の二位に定めるとよい、信託会社の手数料は集金額の百分の五位になっている、新聞などに大きな広告を出してい

る不動産管理会社があることなどが記載されている（なお、信託会社以外の不動産管理会社は、修繕に際して不正な工事をして高い代金を請求したり、集金した地代家賃を滞納と称して地主家主に渡さないなどの悪徳な会社も多くいるので注意が必要ということも記載されている）。

なお、石井 1914・142 頁では、東京信託社の管理料は百分の六、七位とされている。

- 26 大阪市でも、資材不足等のため、貸家の供給は停滞した（昭和 12 年 7 月 1 日から昭和 15 年 1 月 1 日までの期間の 1 年間の平均増加率は 1.3%に過ぎなかった（大阪市社会部 1940））。
- 27 1938 年の「本邦大都市に於ける土地家屋賃貸状況調」によると、一戸建と長屋建（二戸建以上）の別のデータがあり、一戸建は全 42 都市では 37.7%であり、東京では 49.9%と多かったが、大阪では 5.1%と少なかった。
- 28 大阪市都市住宅史編集委員会 1989・328 頁では、「明治から第二次世界大戦前にかけての大阪では、市内では貸家・長屋を基調として住宅建設が行われ、郊外では別荘地に端を発して持家を中心とする建設が進んだ」とされる。
- 29 大阪では、大正から昭和にかけて、土地会社（大阪住宅経営会社等）の資本による貸家経営や、農地地主の資本主義的な貸家経営が行われたが、その背景には、資本により都市周辺部の土地の投機買いや、借地による建設が可能であったことがあるとされる（森本 1977）。
- 30 住田 2015・99 頁では、「戦前の大阪市では、市内が「近代長屋」で埋め尽くされる日本一の借家社会が、太平洋戦争直前の 1940 年頂点に達した」とされている。
- 31 ただし、都市によって差異が大きく、新築が多いのは函館、名古屋、東京、広島、秋田、横浜等が 65%以上、購入が多いのが金沢、松江、神戸、長崎等が 65%以上となっている（東京は新築 74.3%、購入 21.7%、大阪は新築 48.6%、購入 44.0%）。
- 32 こちらも都市によって差異が大きいが、東京では、土地があった 42.6%、土地を買った 3.3%、借地があった 23.3%、土地を借りた 30.8%、大阪では各 40.5%、13.1%、18.3%、28.1%となっている。東京では、元々の所有地（借地を含む）への新築が約 3 分の 2 であることがわかる。
- 33 地主が自己の所有地で借家経営をするときは、出入りの大工に注文をつけて建てさせたが、なかには、設計を建築設計事務所に依頼し、家主が自ら大工や左官を組織して直営で建築工事を行った事例もあったとされる（大阪市都市住宅史編集委員会 1989・334 頁）。
- 34 建設省五十年史編集委員会 1998・450 頁によると、1921 年 11 月末日現在の公益住宅総数は全国で 9915 戸とされる。また、亀本 2002・9 頁によると、1939 年までの 21 年間に 46,000 戸が建設されたとされている。
- 35 その他の住宅政策としては、1921 年には住宅組合法が裁定されたが、これは、主として都市中間層が共同で作った組合に対して、大蔵省預金部から府県を通じて長期低利の融資を講じ、互助的に住宅建設を行うことを促進するもので、持家施策であった（住宅組合による住宅建設は、1921 年から 1938 年までの間に約 3 万 5000 戸が建設されるにとどまった（建設省五十年史編集委員会 1998・452 頁））。また、1940 年に閣議決定された「住宅対策要綱」を受けて、1941 年 3 月に住宅営団法が制定され、労働者住宅の建設を行う住宅営団が設立されたが、これも住宅営団が直接供給するものである（住宅営団は 1946 年に廃止されるまで約 16 万戸の住宅を建設・経営した（建設省五十年史編集委員会 1998・456 頁））。なお、1927 年には公共団体・公益法人に不良住宅地区改良事業を行う権限を与える不良住宅地区改良法が制定されている。なお、同潤会については本文 2(1)2 ii 参照。
- 36 尾山万次郎（1941）『新貸家組合法正解』（天泉社）では、この法律は、「民間の貸家所有者、及び貸家投資家をして貸家組合を設立せしめ、之れに建築資材を取得するの便宜を与えて住宅の建設を促進せしめたもの」としている（1 頁）。
- 37 小野 2007・223-225 頁では、貸家組合の結成状況は、1942 年 9 月末時点において全国で 135 組合（貸家組合が 129 組合、貸室組合が 6 組合（ただし東京府は全体で 1 組合））で、当初の予定を大きく下回るものであり、その後も、新築用の資材が配給されず、修繕用資材の配給も限られたことから、貸家組合法制定から 2 年で貸家組合は開店休業状態に追い込まれたとされている。

城谷ほか 1960 では、貸家組合は貸家組合法に基づいてなかば強制的に設立された団体で、その時期までに貸家経営を開始していた家主は、ほとんど例外なくこれに加入しているのに対し、戦後に経営を始めた新しい家主層はごく一部しか加入していないとされている。

なお、同法は、1978 年に「許可、認可等の整理に関する法律」により廃止されている。
- 38 大阪では、このほか、建築規制として、1986(M19)年に、長屋の敷地内条件や構造を規制する長屋建築規則が全国に先駆けて制定された（1909(M42)年には建築全般を規制する大阪府建築取締規則が公布されている）。

II 戦後の民間賃貸住宅市場・民間賃貸住宅政策

以下では、まず、1において、戦後の民間賃貸住宅の供給（フロー）及びストックについて、データにより全般的状況を概観する（規模、構造等の具体的状況については第2節1で記する）。

その後、2以降で、各時代区分に応じた状況を見ていくこととしたい。

（備考：Iの戦前期には、全国的な経年データがないことから、先に時代区分の状況を記述し、その後、1938年、1941年の全国的な調査等を踏まえて戦前の状況を概観したが、IIでは、住宅着工統計調査あるいは住宅・土地統計調査による経年データが整備されていることから、まず、それらのデータにより全般的状況を概観した上で、各時代区分の状況を記述することとする。）

1 全般的状況

(1) 賃貸住宅供給（フロー）

新設貸家着工の推移をみると、1950年代前半には5万戸前後にすぎなかったが、その後、増加を続け（ただし1966年は減少）、1969年には50万戸を超え、1972年には約80万戸に達したが、石油ショック（1973年）を機に、1974年に約36万戸（前年比▲49%）に一気に減少し、1981年には約30万戸となった。1982年以降は増加し、低金利等の状況の下、バブル期の1987年には約86万戸と戦後のピークを迎えた。その後、減少傾向にあった後（ただし、生産緑地法改正（1991年）の影響による一時的増加等はある）、2000年を底に緩やかな増加傾向に転じたが、改正建築基準法施行（2007年）で一時減少後、リーマンショック（2008年）の影響で、2009年（前年比▲31%）以降減少した。近年では、2011年の約29万戸を底に回復基調にあり、2016年は約42万戸となった。

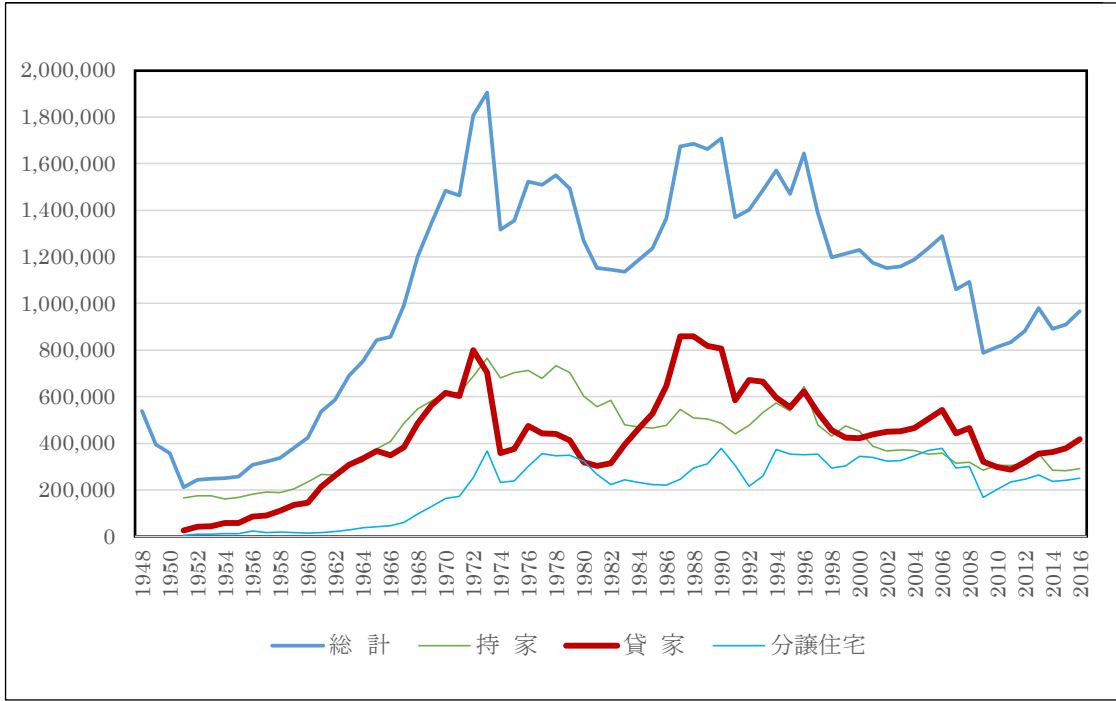
住宅着工戸数全体に占める貸家の割合は、時期により変動があるが、戦後の10%台から上昇し、1960年代は概ね4割を超えていたが、石油ショックを機に3割を切った。その後上昇し、1987年には5割を超えた。近年では4割程度で推移している。なお、1985年以降は、概ね、新設貸家着工戸数が新設持家着工戸数を上回っている。

（備考）利用関係別の新設住宅着工戸数のデータは、年次別には1951年以降のものがあるが、年度別には1955年度以降となるので、以下、基本的に年次別データでみている。

表 2-4 新設住宅着工戸数の推移（利用関係別）（戸・年）

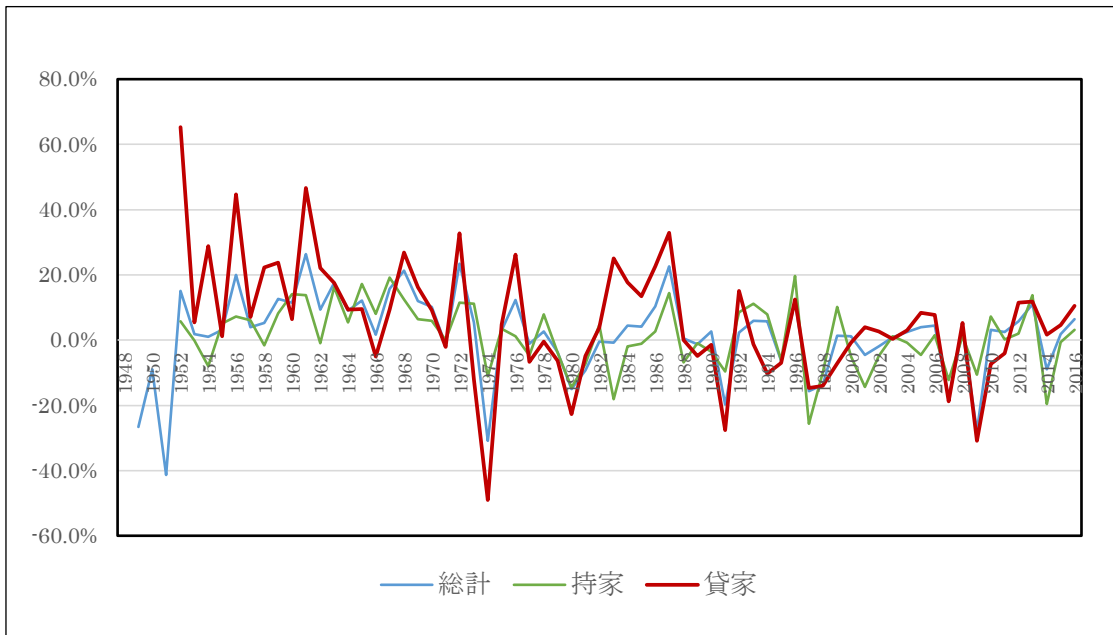
（出典）住宅着工統計調査

年	昭 23	総 計	前年比	持 家	割合	貸 家	割合	前年比	給与住宅	割合	分譲住宅	割合
1948	23	537,783		—		—			—		—	
1949	24	394,284	-26.7%	—		—			—		—	
1950	25	358,883	-9.0%	—		—			—		—	
1951	26	210,690	-41.3%	164,886	78.3%	25,677	12.2%		15,151	7.2%	4,976	2.4%
1952	27	242,514	15.1%	174,517	72.0%	42,460	17.5%	65.4%	15,971	6.6%	9,566	3.9%
1953	28	246,997	1.8%	174,201	70.5%	44,791	18.1%	5.5%	16,899	6.8%	11,106	4.5%
1954	29	249,668	1.1%	160,346	64.2%	57,681	23.1%	28.8%	20,351	8.2%	11,290	4.5%
1955	30	257,388	3.1%	168,578	65.5%	58,363	22.7%	1.2%	17,918	7.0%	12,529	4.9%
1956	31	308,686	19.9%	180,746	58.6%	84,422	27.3%	44.6%	20,509	6.6%	23,009	7.5%
1957	32	321,095	4.0%	191,691	59.7%	90,432	28.2%	7.1%	21,223	6.6%	17,749	5.5%
1958	33	337,989	5.3%	188,656	55.8%	110,657	32.7%	22.4%	20,474	6.1%	18,202	5.4%
1959	34	380,575	12.6%	204,280	53.7%	137,028	36.0%	23.8%	22,569	5.9%	16,698	4.4%
1960	35	424,170	11.5%	233,259	55.0%	145,874	34.4%	6.5%	30,098	7.1%	14,939	3.5%
1961	36	535,963	26.4%	265,575	49.6%	213,942	39.9%	46.7%	40,492	7.6%	15,954	3.0%
1962	37	586,122	9.4%	263,091	44.9%	261,300	44.6%	22.1%	39,714	6.8%	22,017	3.8%
1963	38	688,743	17.5%	305,669	44.4%	307,239	44.6%	17.6%	46,703	6.8%	29,132	4.2%
1964	39	751,429	9.1%	322,093	42.9%	335,908	44.7%	9.3%	57,016	7.6%	36,412	4.8%
1965	40	842,596	12.1%	377,297	44.8%	367,972	43.7%	9.5%	55,995	6.6%	41,332	4.9%
1966	41	856,579	1.7%	407,810	47.6%	349,281	40.8%	-5.1%	52,039	6.1%	47,449	5.5%
1967	42	991,158	15.7%	486,305	49.1%	382,121	38.6%	9.4%	61,423	6.2%	61,309	6.2%
1968	43	1,201,675	21.2%	547,347	45.5%	484,997	40.4%	26.9%	71,585	6.0%	97,746	8.1%
1969	44	1,346,612	12.1%	582,467	43.3%	563,412	41.8%	16.2%	71,592	5.3%	129,141	9.6%
1970	45	1,484,556	10.2%	617,189	41.6%	615,615	41.5%	9.3%	87,978	5.9%	163,774	11.0%
1971	46	1,463,760	-1.4%	617,520	42.2%	602,747	41.2%	-2.1%	71,236	4.9%	172,257	11.8%
1972	47	1,807,581	23.5%	688,141	38.1%	799,724	44.2%	32.7%	67,406	3.7%	252,310	14.0%
1973	48	1,905,112	5.4%	764,996	40.2%	702,928	36.9%	-12.1%	70,487	3.7%	366,701	19.2%
1974	49	1,316,100	-30.9%	680,763	51.7%	358,800	27.3%	-49.0%	43,365	3.3%	233,172	17.7%
1975	50	1,356,286	3.1%	704,154	51.9%	376,128	27.7%	4.8%	38,213	2.8%	237,791	17.5%
1976	51	1,523,844	12.4%	712,762	46.8%	474,875	31.2%	26.3%	34,458	2.3%	301,749	19.8%
1977	52	1,508,260	-1.0%	679,376	45.0%	442,919	29.4%	-6.7%	31,408	2.1%	354,557	23.5%
1978	53	1,549,362	2.7%	732,742	47.3%	440,877	28.5%	-0.5%	28,685	1.9%	347,058	22.4%
1979	54	1,493,023	-3.6%	703,865	47.1%	413,201	27.7%	-6.3%	27,191	1.8%	348,766	23.4%
1980	55	1,268,626	-15.0%	601,896	47.4%	319,404	25.2%	-22.7%	23,924	1.9%	323,402	25.5%
1981	56	1,151,699	-9.2%	558,002	48.5%	303,808	26.4%	-4.9%	22,877	2.0%	267,012	23.2%
1982	57	1,146,149	-0.5%	584,182	51.0%	315,448	27.5%	3.8%	22,878	2.0%	223,641	19.5%
1983	58	1,136,797	-0.8%	478,833	42.1%	394,495	34.7%	25.1%	20,204	1.8%	243,265	21.4%
1984	59	1,187,282	4.4%	469,879	39.6%	464,308	39.1%	17.7%	22,094	1.9%	231,001	19.5%
1985	60	1,236,072	4.1%	464,697	37.6%	527,042	42.6%	13.5%	20,315	1.6%	224,018	18.1%
1986	61	1,364,609	10.4%	477,050	35.0%	645,886	47.3%	22.5%	21,518	1.6%	220,155	16.1%
1987	62	1,674,300	22.7%	546,316	32.6%	858,726	51.3%	33.0%	22,397	1.3%	246,861	14.7%
1988	63	1,684,644	0.6%	508,660	30.2%	858,665	51.0%	0.0%	24,008	1.4%	293,311	17.4%
1989	平元	1,662,612	-1.3%	504,228	30.3%	817,186	49.2%	-4.8%	29,193	1.8%	312,005	18.8%
1990	2	1,707,109	2.7%	486,527	28.5%	806,097	47.2%	-1.4%	34,885	2.0%	379,600	22.2%
1991	3	1,370,126	-19.7%	440,058	32.1%	583,924	42.6%	-27.6%	41,665	3.0%	304,479	22.2%
1992	4	1,402,590	2.4%	477,611	34.1%	671,989	47.9%	15.1%	35,863	2.6%	217,127	15.5%
1993	5	1,485,684	5.9%	531,034	35.7%	663,608	44.7%	-1.2%	31,661	2.1%	259,381	17.5%
1994	6	1,570,252	5.7%	573,173	36.5%	595,812	37.9%	-10.2%	27,631	1.8%	373,636	23.8%
1995	7	1,470,330	-6.4%	537,680	36.6%	553,946	37.7%	-7.0%	26,053	1.8%	352,651	24.0%
1996	8	1,643,266	11.8%	643,546	39.2%	622,719	37.9%	12.4%	26,997	1.6%	350,004	21.3%
1997	9	1,387,014	-15.6%	478,741	34.5%	531,220	38.3%	-14.7%	23,617	1.7%	353,436	25.5%
1998	10	1,198,295	-13.6%	430,952	36.0%	457,003	38.1%	-14.0%	17,313	1.4%	293,027	24.5%
1999	11	1,214,601	1.4%	475,002	39.1%	424,250	34.9%	-7.2%	12,632	1.0%	302,717	24.9%
2000	12	1,229,843	1.3%	451,522	36.7%	421,332	34.3%	-0.7%	11,698	1.0%	345,291	28.1%
2001	13	1,173,858	-4.6%	386,814	33.0%	438,312	37.3%	4.0%	9,767	0.8%	338,965	28.9%
2002	14	1,151,016	-1.9%	367,974	32.0%	450,092	39.1%	2.7%	9,008	0.8%	323,942	28.1%
2003	15	1,160,083	0.8%	372,652	32.1%	451,629	38.9%	0.3%	9,163	0.8%	326,639	28.2%
2004	16	1,189,049	2.5%	369,852	31.1%	464,976	39.1%	3.0%	8,720	0.7%	345,501	29.1%
2005	17	1,236,175	4.0%	353,267	28.6%	504,294	40.8%	8.5%	9,547	0.8%	369,067	29.9%
2006	18	1,290,391	4.4%	358,519	27.8%	543,463	42.1%	7.8%	9,228	0.7%	379,181	29.4%
2007	19	1,060,741	-17.8%	314,865	29.7%	441,733	41.6%	-18.7%	9,366	0.9%	294,777	27.8%
2008	20	1,093,519	3.1%	318,511	29.1%	464,851	42.5%	5.2%	10,136	0.9%	300,021	27.4%
2009	21	788,410	-27.9%	284,631	36.1%	321,470	40.8%	-30.8%	13,473	1.7%	168,836	21.4%
2010	22	813,126	3.1%	305,221	37.5%	298,014	36.7%	-7.3%	8,003	1.0%	201,888	24.8%
2011	23	834,117	2.6%	305,626	36.6%	285,832	34.3%	-4.1%	8,088	1.0%	234,571	28.1%
2012	24	882,797	5.8%	311,589	35.3%	318,521	36.1%	11.4%	5,877	0.7%	246,810	28.0%
2013	25	980,025	11.0%	354,772	36.2%	356,263	36.4%	11.8%	5,059	0.5%	263,931	26.9%
2014	26	892,261	-9.0%	285,270	32.0%	362,191	40.6%	1.7%	7,372	0.8%	237,428	26.6%
2015	27	909,299	1.9%	283,366	31.2%	378,718	41.6%	4.6%	6,014	0.7%	241,201	26.5%
2016	28	967,237	6.4%	292,287	30.2%	418,543	43.3%	10.5%	5,875	0.6%	250,532	25.9%



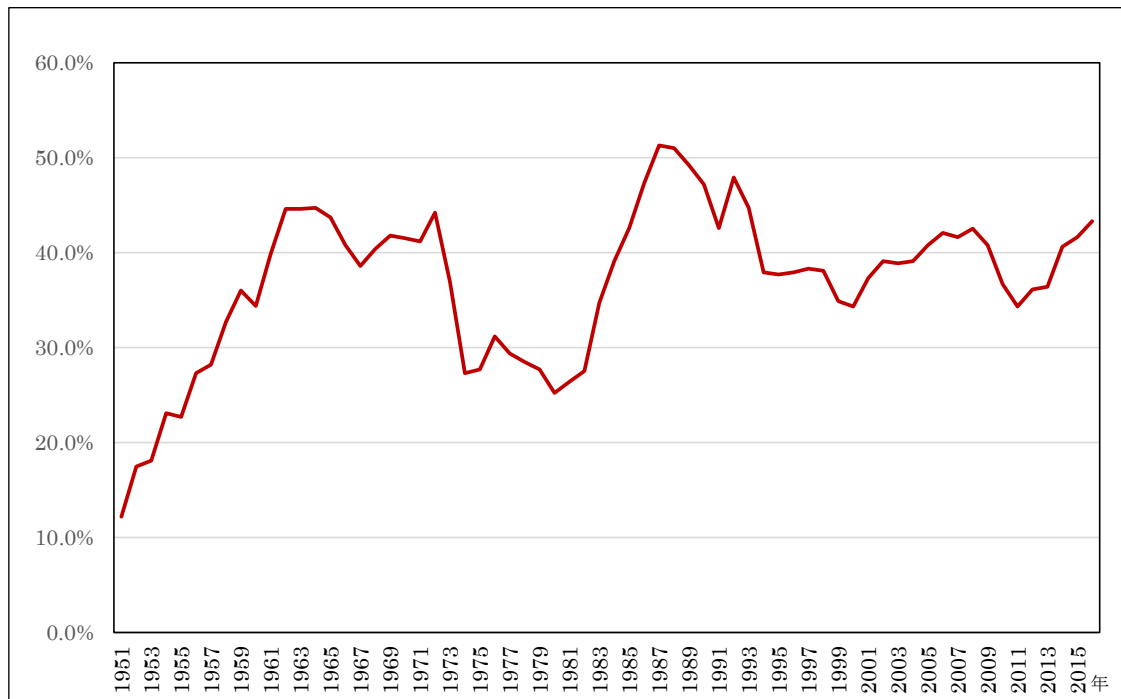
(出典) 住宅着工統計調査

図 2-1 新設住宅着工戸数 (利用関係別) (戸・年)



(出典) 住宅着工統計調査

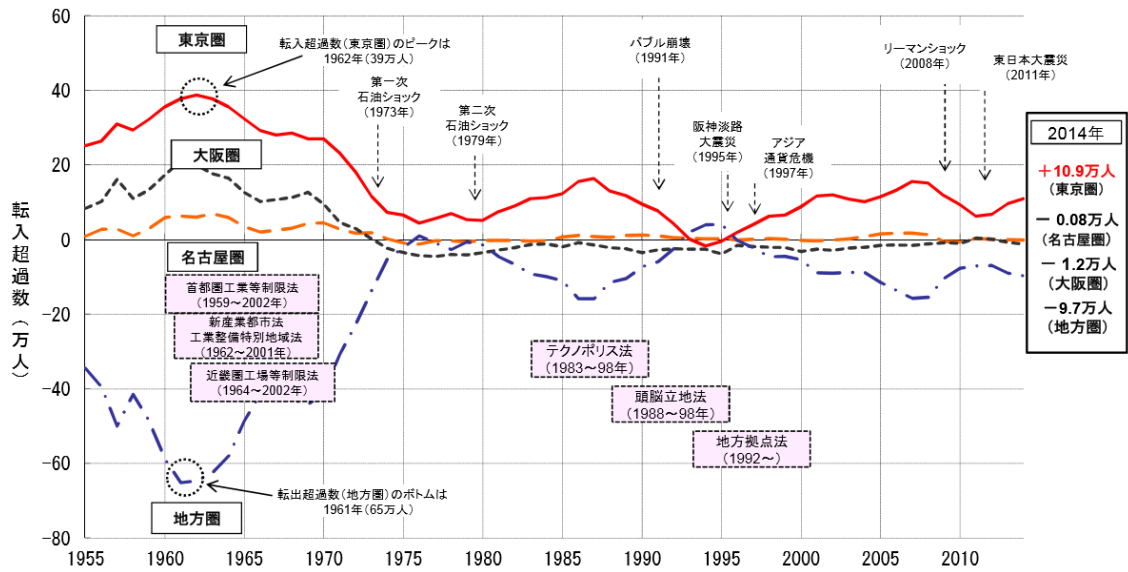
図 2-2 新設住宅着工戸数 (利用関係別) の前年比増減率



(出典) 住宅着工統計調査

図 2-3 新設住宅着工戸数に占める貸家の割合

< 関係諸指標 >

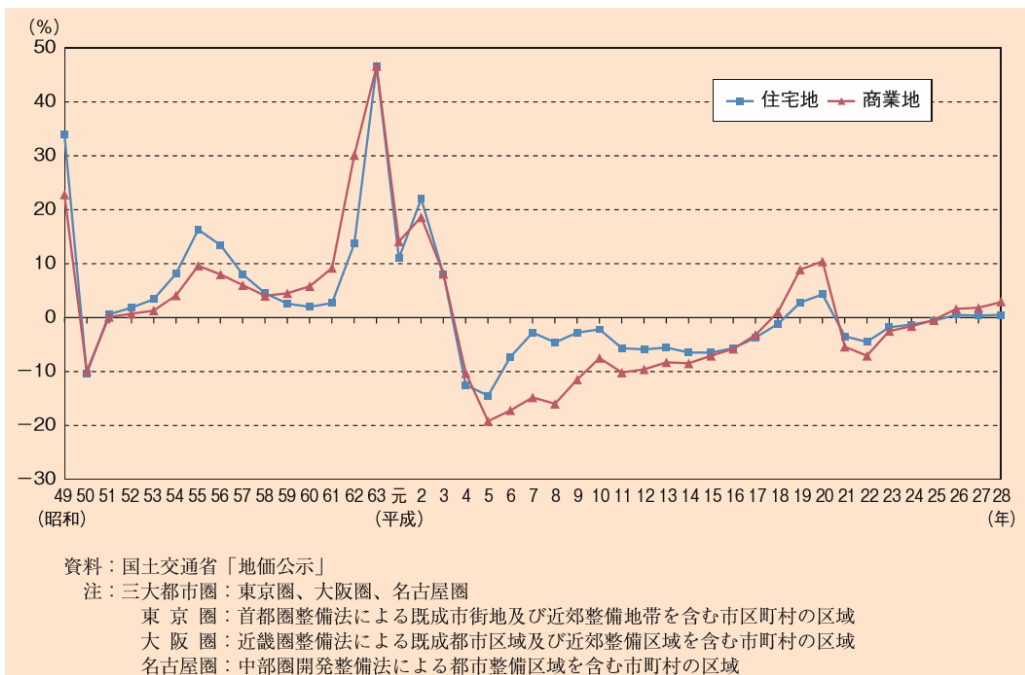


(出典) 総務省「住民基本台帳人口移動報告」をもとに国土交通省国土政策局作成。
 (注) 上記の地域区分は以下のとおり。
 東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、名古屋圏：岐阜県、愛知県、三重県、大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県、奈良県
 三大都市圏：東京圏、名古屋圏、大阪圏、地方圏：三大都市圏以外の地域

5

(出典：第18回国土審議会(2015年7月30日)資料)

図2-4 人口移動



(出典：平成28年版土地白書)

図2-5 地価の変動率(三大都市圏)

(2) 賃貸住宅ストック

終戦後、家賃統制令が継続するなか、戦災復興による住宅建設が持ち家中心で行われたこと、新たに導入された財産税により貸家が借家人に払い下げられたこと等から（檜谷・住田 1988）、都市部でも持ち家が主流となった（表 2-5）。

民間借家数は、1958年には約 320 万戸であったが、それ以降増加し続け、1993年には 1000 万戸を超えた。住調期間毎の年（単純）平均で推移をみると、高度成長期は（持ち家を上回る）高い伸び率であったが、石油ショック期以降、安定成長期には伸び率が低下し（1978年から 1983年にかけては約 8 万戸の増加にとどまる）、最近では 1%台の増加率となっている。

民間借家の住宅総数（居住世帯のある住宅数）に占める割合は、1958年には約 19%であったが、それ以降増加し続け、1973年には約 28%となった。その後は減少し、1983年に約 25%を切ったが、近年は、公営住宅率の低下により借家率が低下している中で、民間借家率は 27%前後で推移している。

2013年では、民間借家は約 1458 万戸で、住宅総数の 28.0%、借家数の 78.7%を占めている。

表 2-5 主要都市の借家率の変遷（戦前・戦後・現在）

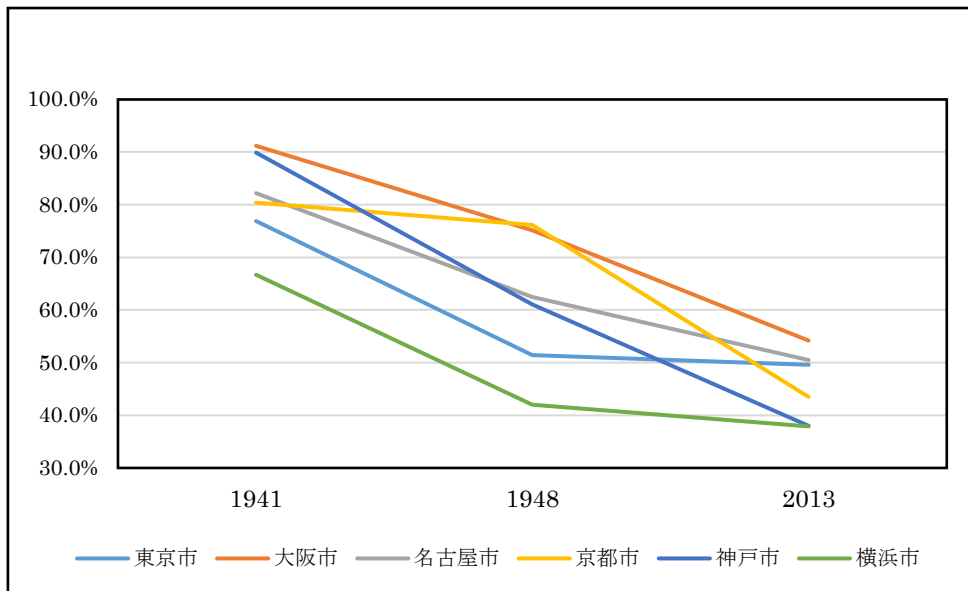
都市	1941年	1948年	2013年
東京市	76.9%	51.5%	49.6%
大阪市	91.2%	75.1%	54.2%
名古屋市	82.2%	62.5%	50.5%
京都市	80.4%	76.1%	43.5%
神戸市	89.9%	61.1%	38.0%
横浜市	66.7%	42.1%	37.9%
鹿島市	74.4%	—	26.4%
呉市	71.0%	57.9%	25.5%
延岡市	70.0%	32.0%	31.0%
川崎市	68.5%	54.3%	48.7%
八幡市	77.8%	72.3%	40.5%
長崎市	71.5%	59.0%	41.8%
仙台市	68.7%	59.0%	51.4%
佐世保市	71.3%	58.9%	38.1%
札幌市	74.0%	64.6%	46.6%
横須賀市	66.6%	54.6%	25.9%
尼崎市	89.8%	76.6%	47.1%
函館市	73.9%	63.2%	42.2%
金沢市	50.2%	40.6%	41.2%
岡山市	73.2%	44.1%	39.5%
岐阜市	60.5%	30.1%	34.7%
浜松市	61.3%	27.8%	34.5%
小倉市	67.6%	60.1%	48.6%
新潟市	71.8%	57.8%	31.8%

（出典）「大都市住宅調査」（1941年）、「1948年住宅調査」、「2013年住宅・土地統計調査」

（備考）借家率の 1941年は表 2-2 の借家率、1948年は（借家戸数＋給与住宅戸数）/ 総住宅数

東京市の 1948・2013年は東京特別区、

八幡市の 2013年は八幡東区・八幡西区、小倉市の 2013年は小倉北区・小倉南区



(出典) 「大都市住宅調査」(1941年)、「1948年住宅調査」、「2013年住宅・土地統計調査」
(備考) 借家率の1941年は表2-2の借家率、1948年は(借家戸数+給与住宅戸数)/総住宅数
東京市の1948・2013年は東京特別区、
八幡市の2013年は八幡東区・八幡西区、小倉市の2013年は小倉北区・小倉南区

図 2-6 主要都市の借家率の変遷

表 2-6 住宅ストックの推移 (戸数：千戸)

調査年	住宅総数	居住世帯のある住宅	持家		借家							
					借家計		公営	都市再生機構・公社	民営借家	給与住宅		
1948	昭 23	13,907	13,848	9,282	-	3,763	-	-	-	-	803	
1953	昭 28	7,127	6,964	-	-	-	-	-	-	-	-	
1958	昭 33	17,934	17,432	12,419	-	5,013	-	614	3,233	-	1,166	
1963	昭 38	21,090	20,372	13,093	1.1%	7,281	9.0%	944	4,904	10.3%	1,433	
1968	昭 43	25,591	24,198	14,594	2.3%	9,604	6.4%	1,403	6,527	6.6%	1,674	
1973	昭 48	31,059	28,731	17,007	3.3%	11,723	4.4%	1,995	7,889	4.2%	1,839	
1978	昭 53	35,451	32,189	19,428	2.8%	12,689	1.6%	1,719	723	8,408	1.3%	1,839
1983	昭 58	38,607	34,705	21,650	2.3%	12,951	0.4%	1,868	777	8,487	0.2%	1,819
1988	昭 63	42,007	37,413	22,948	1.2%	14,015	1.6%	1,990	809	9,666	2.8%	1,550
1993	平 5	45,879	40,773	24,376	1.2%	15,691	2.4%	2,033	845	10,762	2.3%	2,051
1998	平 10	50,246	43,922	26,468	1.7%	16,730	1.3%	2,087	864	12,050	2.4%	1,729
2003	平 15	53,891	46,863	28,666	1.7%	17,166	0.5%	2,183	936	12,561	0.8%	1,486
2008	平 20	57,586	49,598	30,316	1.2%	17,770	0.7%	2,089	918	13,366	1.3%	1,398
2013	平 25	60,629	52,102	32,166	1.2%	18,519	0.8%	1,959	856	14,583	1.8%	1,122

(出典) 1948年は「住宅調査」、1953年～1993年は「住宅統計調査」、1998年以降は「住宅・土地統計調査」
(以下、総じて「住宅・土地統計調査」という)

(備考)表中の%は年(単純)平均増加率

(注) 1 1948～1968年は沖縄県を含まない。

2 1948年の「借家計」は給与住宅数を含まないが、「借家率」は給与住宅を含めた率

3 1953年は市部のみ

4 公営率の1958～1973年は公営住宅と日本住宅公団賃貸住宅を合わせた率

表 2-7 住宅ストックの所有関係別割合

調査年		持家率	借家率	公営住宅率	民営借家率
1948	昭 23	67.0%	33.0%	-	-
1953	昭 28	-	-	-	-
1958	昭 33	71.2%	28.8%	3.5%	18.5%
1963	昭 38	64.3%	35.7%	4.6%	24.1%
1968	昭 43	60.3%	39.7%	5.8%	27.0%
1973	昭 48	59.2%	40.8%	6.9%	27.5%
1978	昭 53	60.4%	39.4%	5.3%	26.1%
1983	昭 58	62.4%	37.3%	5.4%	24.5%
1988	昭 63	61.3%	37.5%	5.3%	25.8%
1993	平 5	59.8%	38.5%	5.0%	26.4%
1998	平 10	60.3%	38.1%	4.8%	27.4%
2003	平 15	61.2%	36.6%	4.7%	26.8%
2008	平 20	61.1%	35.8%	4.2%	26.9%
2013	平 25	61.7%	35.5%	3.8%	28.0%

(出典) 住宅・土地統計調査

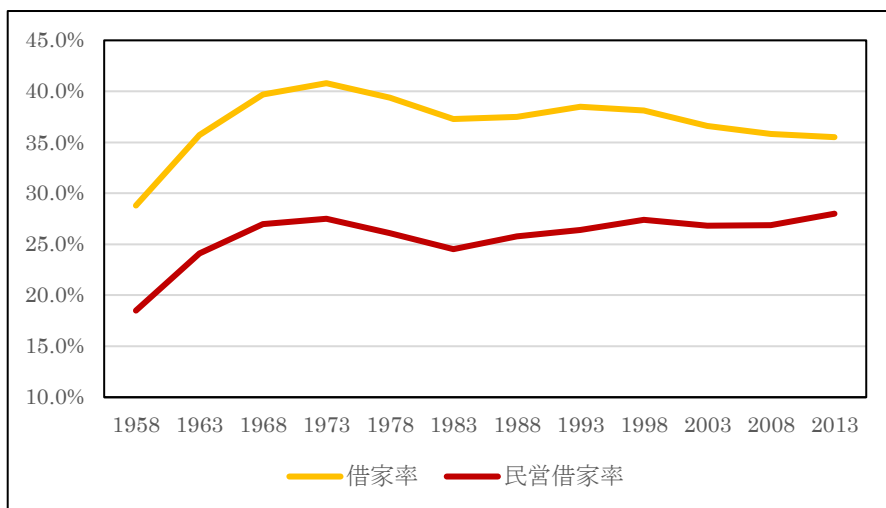
(備考) 各割合は、居住世帯のある住宅数に対する割合

(注) 1 1948～1968年は沖縄県を含まない。

2 1948年の「借家計」は給与住宅数を含まないが、「借家率」は給与住宅を含めた率

3 1953年は市部のみ

4 公営率の1958～1973年は公営住宅と日本住宅公団賃貸住宅を合わせた率



(出典) 住宅・土地統計調査

(備考) 各割合は、居住世帯のある住宅数に対する割合

(注) 1 1948～1968年は沖縄県を含まない。

2 1948年の「借家計」は給与住宅数を含まないが、「借家率」は給与住宅を含めた率

3 1953年は市部のみ

4 公営率の1958～1973年は公営住宅と日本住宅公団賃貸住宅を合わせた率

図 2-7 借家率及び民営借家率の推移

2 戦後復興期（1945(S20)～1953(S28)年頃）

1946年10月、「ポツダム宣言の受諾に伴い発する命令に関する件」に基づいて施行された第3次地代家賃統制令に基づき、既存貸家の家賃は「停止統制額」、新築貸家及び間代室料（アパートの家賃を含む）は「認可統制額」により、引き続き家賃が統制された。そのため、貸家の新規供給が滞る^{注1}とともに、既存貸家でも、財産税（1946年導入）の影響等により現住借家人へ貸家の売却が進んだ。その結果、戦前は借家が主流であった都市部でも、持ち家が主流となった（表2-5、図2-6参照）。

1950年7月に、第3次地代家賃統制令が改正され、新築貸家については、家賃統制の対象から除外された。また、1949年以降の資材需給の円滑化に伴い、資材や建築活動に関する規制・制限も廃止された（なお、地代家賃統制令は、1985年の改正で、1986年12月31日限りで効力を失うこととされた）。

これにより、貸家の供給が再開し、1952年以降、新築貸家着工戸数は、持家を上回る伸び率で増加し、1954年には新設住宅着工戸数の約23%を占めるようになった。

3 高度経済成長期・大都市圏人口集中期（1954(S29)～1973(S48)年頃）

この時期は、堅調な経済成長を背景とした三大都市圏への人口移動の結果、「戦後復興期の住宅不足が解消されぬまま、膨大な新需要が大都市に上積みされ、都市問題化した「住宅問題」が大都市圏を覆った点が特徴的」（住田2015・203頁）とされる。

この期においては、貸家着工は増加基調にあり、1972年には約80万戸と戦後最高を記録した。1950年代から60年代前半は「貸家の時代」であったとされる（橘川ほか2007・201頁）。1973年の約70万戸のあと、石油ショック等による景気後退で、1974年には約36万戸と激減した。

この時期の貸家供給の特徴は、昭和30年前後以降^{注2}、大都市への人口流入に対応して木賃アパート（木造の民営借家・共同住宅）^{注3}の建設が急速に進んだことである。

木賃アパートの建設は、都市圏において形態が異なり、東京では、山手の住宅地の戸建住宅の敷地内に少数棟が建設される（あるいは建てかえ時に2階に上のせする形で建設される）もの（庭先賃貸、拡散型）^{注4}が一般的であった（図2-8参照）が、大阪では、（東京と同様の開発が大阪市内を中心に存在したが）大阪市周辺の私鉄沿線地域（阪急沿線の豊中市庄内地区、京阪沿線の門真・寝屋川・香里など）の低湿地帯の田畑に不動産業者が多数棟を集团的に建設し、小規模経営者（サラリーマン定年退職者、自営兼業者等）に売却する^{注5}もの（建売木賃、凝集型）^{注6}が多くあった（大阪市都市住宅史編集委員会1989・406頁）^{注7・8}。

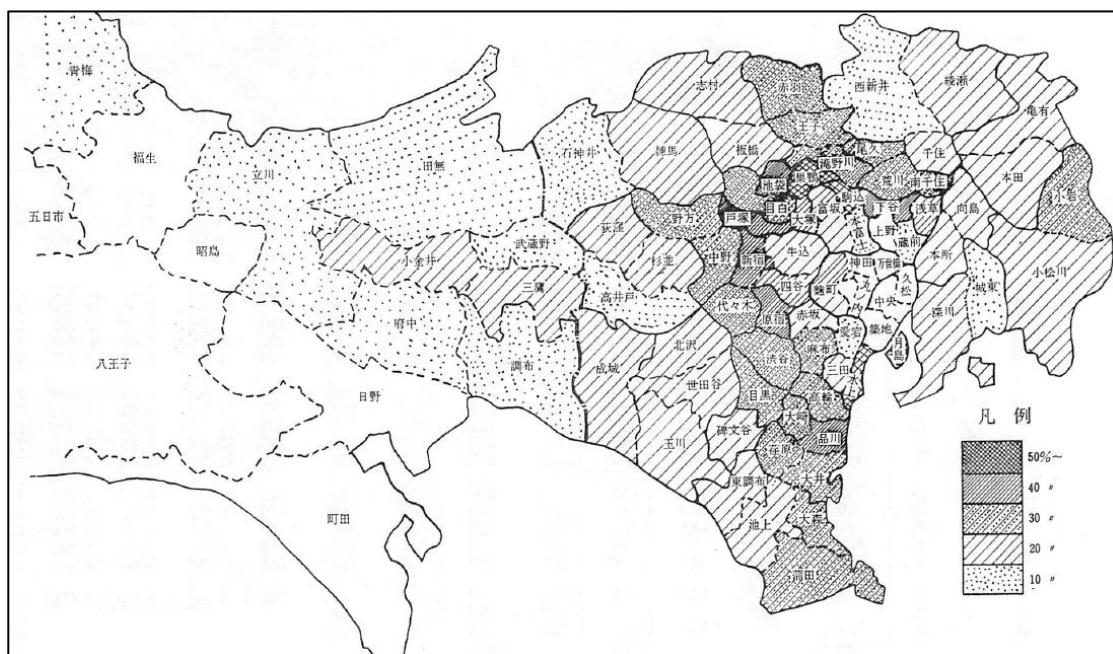
木賃アパート経営は、個人の零細経営によっていること、家賃に地価を含めないでいることが特徴的であるとされる（東京都住宅局 1971・124～125 頁・130～137 頁、住田 2015・215 頁）^{注9・10・11・12}。

また、「こうした個人経営の借家所有者と入居者とを仲介する主体も、地域に密着した中小規模の仲介業者が多かった」（橘川ほか 2007・228 頁）。

1970 年代（昭和 40 年代後半）には、列島改造論や石油ショックによる地価高騰による住宅建設用地取得難、大都市地域における住宅需要に対応して、公的資金による政策支援等により（後述する公庫・特定土地担保賃貸住宅融資、公団民賃、農住等）、市街化区域内農地の所有者による賃貸住宅建設が進められた。

この時期には、1960 年前後に商品化されたプレハブ住宅の普及も進んだ。

さらに、後述（第 2 節 3 (2) ii iii）するように、昭和 40 年代には、有償で賃貸住宅の管理を行う賃貸住宅管理業者が登場するとともに、さらに、昭和 50 年前後には、賃貸住宅のサブリース業者が登場した。



(注) 1. 地域名は所轄警察署名
2. 警視庁「共同住宅の実態とその防犯対策」(44.12.31)

(出典) 東京都住宅局『東京の住宅問題』(1971) 131 頁

図 2-8 民間アパート（個人経営・5 戸以上）の地域分布

4 安定成長・地方定住期（1974(S49)～1986(S61)年頃）

貸家の着工は、1973年10月に勃発した第四次中東戦争を契機とした石油ショックによる景気後退、三大都市圏への人口移動の終息（図2-4）等により、1974年に約36万戸へ一気に減少した後、30～40万戸台で推移していたが、1981年の約30万戸を底にして、1982年以降増加し、1985年には50万戸、1986年には60万戸を超えた（1987年には約86万戸と戦後のピークを迎えた）。この増加の背景には、「家賃の安定的な伸びや低水準の金利等により貸家経営意欲が高まったこと、若年人口及び単身世帯が増加したこと」（建設省五十年史編集委員会1998・598頁）等がある。

また、「昭和40年代後半からは従来の木道賃貸住宅に代わり、非木造賃貸住宅（鉄賃アパート）の建設が増加し、昭和58年には民間賃貸住宅ストックの2割に達した」（中園1989・6頁）。

1980年以降、貸家の戸当たり床面積が減少（1987年には約45㎡まで減少）した（下記表2-9参照）。この背景には、30㎡以下の単身世帯向けの小規模住戸が急増したこと、設備共用の木賃アパートのワンルームマンションへの建て替えが進んだことがあった（中園1989・14頁）。

後述（第2節3(2)iii）するように、昭和60年前後には、サブリース業が本格化したと見られる。

5 地価バブル期（1986(S61)～1991(H3)年頃）

貸家の着工は、1987年に約86万戸（全体に占めるシェアは51.3%）となり、着工戸数、着工シェアとも、戦後のピークとなった後、減少しつつも、1990年までは80万戸台の高水準を維持した。1991年には大きく減少し、60万戸を切った。

この時期には、地価高騰により、大都市地域において住宅取得が困難になる中、新たな土地取得を要さない土地所有者による賃貸住宅の供給を促進する施策が講じられ（下記7(1)ii(2)ii等）、また、業界等においても、土地所有者による相続税対策のためのアパート経営のためのセミナー等が多く開催されている。

6 地価バブル崩壊後（1991(H3)年頃～）

貸家の着工は、生産緑地法改正（1991年）等による市街化区域内農地の宅地並み課税（長期営農継続制度農地制度廃止等）の影響により、三大都市圏を中心に1992年に増加した後、減少に転じたが、1996年には、低金利、消費税率引上げによる駆け込み需要

等により増加した。翌年の1997年には、消費税率引上げによる駆け込み需要の反動減等により減少し、1998年以降、40万戸台の低水準で推移した後、2002年以降にはいざなぎ景気により回復の方向にあったが、改正建築基準法施行（2007年）で一時減少後、サブプライムローン危機（2007年）、リーマンショック（2008年）の影響で減少し、2011年には約29万戸となった。

直近の2016年では、新設住宅着工戸数約96.7万戸（前年度比6.4%増）のなか、相続税の節税対策等もあって、貸家は約41.9万戸（同10.5%増、シェア43.3%）と、2008年以来、8年ぶりの高水準となった。

この期の民間賃貸住宅の供給における新たな動きとしては、J-REIT等ファンドによる民間賃貸住宅の供給と、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の供給増があげられる。

J-REITが初めて上場されたのは、2001年9月であり、2016年6月時点でJ-REITが保有している賃貸マンションは1,102棟、床面積の合計は455万㎡となっており、都道府県別では、全体の6割が東京都（棟数：642棟、床面積計：275万㎡）に集中している（みずほ信託銀行「不動産マーケットレポート」2015年10月）。

サービス付き高齢者向け賃貸住宅については後述する（第2節2(2)i）。

なお、シェアハウス、ルームシェアなどの共同居住も若者を中心に一定の広がりを見せている。

7 戦後の民間賃貸住宅政策

ここでは、戦後の民間賃貸住宅政策、特に、民間賃貸住宅の供給・管理に関する政策について、その変遷と主な政策の内容について、整理分析する。

我が国の戦後の住宅政策は、持家取得に対する支援を第一の柱とし、自力では持家取得のできない層に対し公的賃貸住宅の直接供給^{注13}を行うという施策体系を採用してきたところで、民間賃貸住宅は住宅施策の柱として前向きに取り上げられることは少なかったとされる（山島 1998・27 頁）^{注14}。

そうした中でも、民間賃貸住宅に関しても、一定の政策が採られてきたが、当初は、木賃住宅等低質な住宅の改善に重点が置かれた（山島 1998・28 頁）。その後、1970 年代以降に、市街化区域内農地（A 農地・B 農地）の固定資産税の宅地並み課税（1973 年）ともあいまって、土地所有者等による賃貸住宅の供給を促進する政策が採られた（後述の公庫・特定土地担保賃貸住宅融資、公団民賃、農住等）。また、地価高騰による大都市地域での住宅取得困難等の状況の下、中堅所得者向けの賃貸住宅の供給を促進する政策が採られた（後述の特優賃）。1990 年代以降は、高齢者や障害者、子育てファミリーなど、対象を絞った住宅の供給を円滑化する施策がとられた（国土交通省 2012）。

住生活基本法制定（2006 年）等により、住宅政策が市場重視の政策等へ移行する中で、高齢者等住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進策等、住宅セーフティネット機能の強化の施策が講じられている。

また、政策対象に着目した政策類型でみると、㊦民間賃貸住宅供給事業者への政策と、㊧民間賃貸住宅入居者への政策、加えて、㊨民間賃貸住宅市場（供給・管理等）の環境整備に関する政策に分けることができるが、㊧に関しては、海外諸国で導入されているような一般的な家賃補助の政策はとられておらず、㊦の政策により供給される賃貸住宅への入居者に対する家賃負担の軽減措置が主なものとなっている。

以下、(1)～(4)において、主に㊦の政策について、政策の主体、手法別に内容を見ていくが、その特徴としては、農地等土地所有者による賃貸住宅の供給を促進するための政策が大きな部分を占めている点をあげることができる。

あわせて、(5)において、㊨の政策についてふれる。

加えて、(6)において、自治体における住宅政策についてもみておくこととしたい。

(1) 住宅金融公庫等による賃貸住宅建設融資

i) 1950年に設立された住宅金融公庫では、当初、住宅協会等公的団体向けの融資（「一般賃貸住宅融資」(①)）に限定されていたが、1954年度に、土地の所有者に土地を担保に提供することを条件に賃貸住宅建設資金の融資を行う「土地担保賃貸住宅融資」(②（通称「公庫土賃」））が創設された。この貸付対象は、当初は法人に限定されていたが、1965年度から個人も対象となった（また、1974年度からは、土地の所有者・地上権者だけでなく、借地権者も対象に追加された）。

1973年度には、三大都市圏の特定市街化区域内農地の宅地化促進を目的とした「特定土地担保賃貸住宅融資」(③)、1989年には、都市部における小規模な農地等の低・未利用地の活用による賃貸住宅供給を促進する「小規模敷地活用型賃貸住宅融資」（レント・ハウスローン）(④)が創設された。

（そのほかに、1983年度には、第一種住居専用地域における賃貸住宅建設を目的とした「タウンハウス賃貸住宅融資」が設けられている。）

（備考）その後、①は公社賃貸住宅融資、②③はファミリー賃貸住宅融資・農地転用賃貸住宅融資、あるいは民間賃貸住宅融資と呼ばれた。

ii) ②③④については、1989年度以降、サブリース事業による賃貸住宅建設も追加された^{注15}。

iii) 住宅金融公庫は、2007年4月に独立行政法人住宅金融支援機構に再編されているが、同機構による民間賃貸住宅向け融資は、子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資^{注16}、まちづくり融資、サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資、省エネ賃貸住宅リフォーム融資・賃貸住宅耐震リフォーム融資等、政策目的を限定したものになっている。

2015年度における住宅金融支援機構の賃貸住宅向けの貸付契約実績は、8,362戸、86,345百万円となっている。

(2) 日本住宅公団等による賃貸住宅供給促成施策

日本住宅公団等（※）は、自ら建設・管理する賃貸住宅のほかに、民間賃貸住宅の供給促進のための施策を推進してきた。

※日本住宅公団（1955～1981）、住宅・都市整備公団（1981～1999）、都市基盤整備公団（1999～2004）。2004年7月に、独立行政法人都市再生機構に再編。

その実績は、都市基盤整備公団解散時点（2004年6月30日）で以下のとおりとなっている（都市基盤整備公団史刊行事務局編2004・142頁）（なお、分譲住宅は301,096戸あり、あわせて合計1,549,932戸となっている）。

・賃貸住宅 853,167戸

(団地住宅 531,515 戸、一般市街地住宅 65,129 戸、面開発市街地住宅 256,523 戸)

・賃貸用特定分譲住宅 395,669 戸

(民営賃貸用特定分譲住宅 164,004 戸、給与用特定分譲住宅 231,665 戸)

ここでは、民間賃貸住宅の供給促進策の中核であった「民営賃貸用特定分譲住宅」と、サブリース事業である「特別借受賃貸住宅制度」についてみていきたい。

i) 民営賃貸用特定分譲住宅制度 (通称「(公団) 民賃」)

同制度は、1974 年度創設されたもので、原則として大都市圏及び地方中心都市において貸家経営を行おうとする土地所有者等に対し、公団が賃貸住宅を建設し、長期の割賦で譲渡するものである。制度概要は以下のとおりである。

[制度概要]

- ・譲渡対象者：貸家経営を行おうとする土地の所有権・借地権を有する個人・法人
- ・建設地域：原則として京浜、京阪神、中京及び北九州・福岡圏の既成市街地及びその周辺地域並びに地方中心都市

・建設敷地面積：2000 m² (既成市街地の場合は 1000 m² 程度) 以上

[1 種住専の場合、3 階建 1 棟 12 戸を最低 2 棟建設する想定 [日本住宅公団史 78 頁]]

・公団充当資金の償還期間：35 年 (住宅) (1978 年度までは 30 年)

(※第 3 期住宅建設 5 箇年計画 (1976 年度～1980 年度) の発足を契機に、地方都市の人口及び世帯の増加に対応するため、賃貸住宅の経営が可能な地域であれば上記以外の地域でも建設できる、敷地面積の要件を緩和して 1 2 戸程度以上の住宅建設が可能な敷地面積があれば建設できる等の要件緩和がされた。)

[供給実績]

1974 年度 1,227 戸から毎年戸数を増やし、1979 年度 13,328 戸でピークとなった (その後、経営不振となる賃貸住宅も生じた (会計検査院の決算検査 (1981 年度) でも指摘あり)。

累計 164,004 戸 (2004 年 6 月 30 日時点)

(都市基盤整備公団史刊行事務局編 2004 による)

ii) 特別借受賃貸住宅制度

同制度は、1988 年に創設されたもので、(大都市圏を中心に賃貸住宅用地が不足していたことに対応し) 住宅を賃貸する事業を行おうとする土地所有者の土地に住都公団が住宅を建設し、当該住宅を土地所有者に割賦により譲渡した上で、これを住都公団が一定期間賃貸住宅として借り受けるものである。制度概要は以下のとおりである。

[制度概要]

・借受期間：20 年 (1 回に限り更新可)

- ・割賦金：土地所有者が 35 年の割賦により支払い（繰上返済可）
- ・借受料：住都公団が住宅所有者に 20 年間支払い
 （なお、住都公団は、地価、物価、住宅需要その他の経済事情の変動があった場合には、住宅所有者との間で借受料の減額についての協議を行うことができるとされていた。）

〔実績〕

126 団地・6,442 戸（2012 年度末現在）

（借受住宅として運営している 83 団地・5,291 戸と、制度の発足以来 24 年度末までの間に住宅所有者に返還した 43 団地・1,151 戸の合計）

（会計検査院検査結果（2012 年度）から引用）

〔その他〕

会計検査院検査結果（2012 年度）では、借受住宅として運営している 83 団地のうち、1 団地を除いた 82 団地の全てで赤字が生じ、24 年度の収支全体としては約 31 億円の赤字（家賃収入約 63 億円、借受料等支出約 94 億円）となっていると報告されている。この原因として、市場家賃の低下に加え、借受住宅に空家が多いこと（最大の団地で 51.6%、平均で 19.1%）、借受期間の満了前は住宅所有者と減額協議を行うことが困難である等の制度的な問題も指摘されている。

（3）国・地方公共団体による賃貸住宅建設補助（利子補給等を含む）

i）国の「農地所有者等賃貸住宅融資利子補給制度」（通称「農住」）

- ・1971 年度創設
 （根拠法：農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法（1971 年））
- ・大都市地域等の住宅不足の著しい地域において、居住環境が良好で家賃が適正な賃貸住宅の供給を促進するとともに、水田の宅地化を図ることを目的とし、農地所有者等がその農地を転用して行う賃貸住宅の建設に要する資金の融通について政府が利子補給を行う制度
- ・三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯及び都市開発区域等内の市街化区域において、一定規模の賃貸住宅を行う農地等の所有者に対する利子補給（利子補給期間 10 年）

ii）国・自治体による「特定賃貸住宅建設融資利子補給補助制度」（通称「特賃」）

- ・1973 年度創設
 （根拠：特定賃貸住宅建設融資利子補給補助制度要綱（1973 年建設省通知））

- ・住宅不足の著しい地域において土地所有者等がその土地を利用して行う賃貸住宅の建設に要する資金の融通を円滑にするため、地方公共団体の行う利子補給の措置に対して国が助成することにより、未利用地の住宅用地としての有効利用と低質賃貸住宅の建替促進を図り、居住環境が良好で家賃が適正な賃貸住宅の供給に資することを目的とする制度
- ・首都圏、近畿圏、中部圏等の地域において、面積、構造等が一定の条件に該当する賃貸住宅（「特定賃貸住宅」）を建設しようとする土地所有者等に建設に要する資金を貸し付ける融資機関に対し地方公共団体が利子補給を行う場合に、当該地方公共団体に対して、住宅部分については10年間の利子補給に要する経費の2分の1に相当する額を補助
- ・本制度による利子補給が開始された1974年度から1987年度までの間における国庫補助金交付額は、特定賃貸住宅84,672戸に係る利子補給済額819億2870万余円に対し409億6423万余円

iii) 特定優良賃貸住宅制度（通称「特優賃」）

- ・1993年創設
（根拠法：特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（1993年）。予算制度として従来あった地域特別賃貸住宅（通称「地域特賃」）をもとに法制化した制度）
- ・中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、土地所有者等が行う賃貸住宅の建設・管理に関し、建設費補助、家賃補助を行う制度
（予算制度としては、現在は、地域優良賃貸住宅制度（下記v）に改編されている）

iv) 高齢者向け優良賃貸住宅

- ・1998年度創設
- ・民間賃貸住宅を活用し、高齢者の身体機能に対応した設計、設備など高齢者に配慮した良質な賃貸住宅ストックの早急な形成を促進することを目的とする制度
- ・2011年に「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者住まい法）の改正により、（その他高円賃・高専賃制度とともに）サービス付き高齢者向け住宅制度として一体化されている。

（予算制度としては、現在は、地域優良賃貸住宅制度（下記v）に改編されている）

【サービス付き高齢者向け住宅制度については後述（第2節2(2)i）】

v) 地域優良賃貸住宅制度

- ・2007年度創設

- ・新婚・子育て世帯等、高齢者世帯、障害者世帯、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯（原則として収入分位 70%以下の者）の居住の用に供する良質な賃貸住宅の供給の促進のための制度
- ・住宅の整備等及び家賃の低廉化に要する費用について支援
 - ・整備に対する国の支援（事業主体が民間事業者等の場合）：地方公共団体が助成する費用（住宅の建設・買取費の 1/6 等）の原則 1/2
 - ・家賃低廉化に対する国の支援：地方公共団体が事業主体に対して行う家賃低廉化助成に要する費用（上限：4 万円/月・世帯）の原則 1/2
- ・整備実績（2014 年度末）
 - 一般型（特優賃等） 122,463 戸、高齢者型（高優賃等） 41,135 戸

（４）民間賃貸住宅に係る税制優遇措置

1952 年に新築貸家の割増償却制度が導入された。

1973 年度には、特定市街化区域内農地の所有者が、所有する土地に中高層耐火建築物である貸家を新築した場合の不動産取得税及び固定資産税を軽減する特別措置が講じられた。

1993・1994 年度には、新築貸家の割増償却制度を重点化する形で、特定優良賃貸住宅に対する割増償却、都心共同住宅に対する割増償却制度が創設された。特定優良賃貸住宅については、その敷地に係る固定資産税の特例措置も講じられた。

現在は、サービス付き高齢者向け住宅供給促成税制（所得税・法人税の割増償却、固定資産税・不動産取得税の軽減措置）、特定市街化区域内農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法による貸家住宅に係る固定資産税の軽減措置等が講じられている。

なお、民間賃貸住宅に関しては、相続税等において、以下のような税の軽減措置等が講じられている。

- ・貸家建付地による土地の評価減
（借地権割合×借家権割合（30%）×賃貸割合の分の評価減）
- ・小規模宅地等の特例による土地の課税標準の特例（50%減（200 m²まで））
- ・貸家の評価減
（固定資産税相当評価（建築費用の 6～7 割前後）での評価、
借家権割合（30%）×賃貸割合の分の評価減）

(5) 民間賃貸住宅に係る市場環境整備（ルール策定、情報提供等）

1952年に制定された宅地建物取引業法により、賃貸住宅の仲介業が規制対象（登録等）とされている（なお、賃貸住宅の経営（貸家業）及び管理業に関しては、第6章でみるように、規制の対象とはなっていない）。

民間賃貸住宅の管理の分野においては、管理の適正化を確保するため、「賃貸住宅標準契約書（改訂版）」（2012年2月）、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（2011年8月見直し）などのルールが定められており、契約管理等の業務の指針となっている。あわせて、サブリースに関しては、「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」（2007年3月）が作成されている。

また、持家ストックの賃貸化等を通じたストックの質の向上も視野に、「定期借家制度」の普及についても取り組まれている。

(6) 自治体の（独自）住宅施策

自治体における独自の住宅施策の展開をみると、1970年代には、大都市周辺の自治体における急激な人口流入を抑制するための住宅・宅地供給調整施策（宅地開発指導要綱等）、1980年代における地域の特性を踏まえた住まいづくりのための地域住宅計画（HOPE計画）による施策展開、1980年代後半における地価高騰による人口流出への対応策としての東京都、特別区等における都心居住施策（住宅附置義務、家賃補助、住宅基本条例等）等が展開された。

注

- 1 金沢ほか 1968・121 頁では、戦後 3 年間に建設された住戸のうち、借家ないし借家に近いとみなされるものは、わずか 25%程度にすぎなかったとされている。
- 2 西山 1989・350 頁では、「木造共同住宅、つまり木造アパートは戦前にも都市のサラリーマンや学生など独身者用の寄宿施設として存在した。しかしそれが「木賃アパート」という形で都市における一般貸家住宅の代用品として大きくあらわれてきたのは戦後の五三～四年ごろからである」、住田 2015・215 頁では、「1955 年頃から、地方より大都市圏への労働力の流入が顕著になりはじめるとともに、これら流入人口が居住対象として選択した住宅は、主として大都市周辺地域に立地する木賃アパート群であった」、金沢ほか 1968・100 頁では、「木造アパートは、昭和 29 年以降関西地方の都市で急速に増加し、やや遅れて 31 年ごろから東京でもこの傾向が顕著となった」とされている。
- 3 大阪では、出入口や便所・洗面所が共通のものがアパート（アパルト）、それが各戸にあるものが文化住宅（ブンカ）と区別され、また、文化住宅には重ね建て形式と片廊下形式があるとされる（大阪市都市住宅史編集委員会 1989・406 頁）。なお、広原ほか 1990 では、当初「アパート」が単身者用住宅、「文化」が家族用住宅として供給された経緯から、管理人の有無（アパートでは、20 室前後の共同住宅の共同部分の掃除、外部からの連絡の取り次ぎ等のために専任の（住み込み）管理人が必要とされた）という住宅管理システムに質的な差異があったとされる。

住田 2015・215 頁では、単身労働者のための「民間アパート」（設備共用の 1 室木造アパート）の建設が先行し、居住した単身者が結婚し、子供を持って家族規模が大きくなっていくにともなって 2 室の「文化住宅」が増え、数年おいて「零細長屋」へと建設活動の重点が移っていったとされる。
- 4 東京都住宅局 1971・124～137 頁によると、i) 東京の「木賃アパートの大量化は昭和 20 年代後半から始まり、30 年代に爆発的な建設が進行したが、この時期のアパートは主として「立地至便型」ないし「工住混合地型」として、山手線（西半分）沿線とそれに接続する京浜東北線の沿線部へ連担する巨大な木賃アパート地帯をつくりあげた」とされ、木賃アパートは、昭和 43 年時点で、都下で 88 万戸、区部で 80 万戸という膨大な数である（都下の住宅総数は 297 万戸）とされている。ii) この木賃アパートベルト地域は、大正末から昭和初期にかけての市街地膨張期に借家建設がスプロールによって進化した地域で、戦後、これらの借家の多くが借家人によって買い取られ、昭和 30 年代に建て替えの時期を迎えた際に、（庭先あるいは 2 階にのせる形で）建設されたものとされる。iii) 「アパート経営の規模は、1～2 棟でせいぜい 10 戸程度であり、経営者の住居がアパートと同一棟内であったり同一敷地であるものが多い・・・同一棟か同一敷地内ものは昭和 38 年の主として区部内に限定した調査では 83.2%、昭和 44 年周辺区部と三多摩近郊の 2 室アパート調査でも 40.6%であった。後者の例も隣接地や近隣の居住（48.47%）を加えれば約 9 割となる」とされている。

小野 2014a・41 頁では、山手住宅地の交通至便の地域に木賃アパート投資が成立し得た要因は、最初入居者から建設費の 3～5 割を権利金、敷金として徴収することができた点にあるとされている。
- 5 西山 1968・363 頁では、こうしたタイプの住宅が生じた原因として、「建売住宅のゆきずまりから方向転換をしいられた業者が、新しい建築市場を見つけ出したものであるという面がつよい」とされ、建物の建設業者は、建物を買う家主に売るために、入居者をサクラで住ませたり、売った後のすぐ南側に接してまた別の住宅をたてるといったやり口もあるとされ、「建物を買った家主の貸家経営が安泰であるかどうかも疑わしい」としている。
- 6 大阪の木賃アパートについては、津田ほか 1983 では、長屋と木賃アパートが混在し DID 世帯密度が高い「長屋混合型」（西成、住吉、城東区など）、工場と木賃アパートが混在し DID 世帯密度が低い「工住混合型」（港、淀川、西淀川、此花、都島区といった臨海工業地帯）、昭和 30 年代から 40 年代にかけての比較的早い時期に木賃アパートをはじめとする住宅のスプロールが激しく進んだ「スプロール型」（門真、寝屋川、守口、豊中市といった大阪市の縁辺衛星都市）の 3 つの類型化をするとともに、前 2 類型の大阪市内（及び東京）の木賃アパートの集合のし方を「拡散型」、最後の類型（「スプロール型」）の大阪市の縁辺部の木賃アパートの集合のし方を「凝縮型」と分類している。

また、大阪市立大学経済研究所 1973 では、八尾市における事例として、1958 年から 1970 年の 13 年間で転用された農地のうち、住宅への転用が 5 割程度を占め、その中心は借家への転用であったとされ、この住宅スプロールは、大都市に移動してきた人口が大都市の周辺に定着することから生じるより、過密な大都市からはみ出した人口や施設が周辺にあつまることにより生じることの方が多いとされている。
- 7 金沢ほか 1968・99～102 頁では、戦後のアパートは 1 棟数戸程度からスタートしたが、その後、東京では、1 棟 6～10 戸を 1 棟だけ所有する極小規模の経営と、1 棟 11～20 戸を所有する経営に分化したが、他方、大阪では、アパートは 1 棟 20～25 戸、文化住宅は 1 棟 10～15 戸が標準的であり、東京のような極小規模の経営はあまり見られなかったとされている。

- 8 なお、金沢ほか1968・113頁によると、東京でも一定のアパート売買市場が形成され、『住宅新報』紙上に「新築アパート」という表示のもと、相当数、常時出回っていたとされている。
- 9 橘川ほか2007・229頁では、「高度成長期における住宅供給は、大手事業者による大規模開発型の持ち家供給と、近世以来存続してきた業態である零細な個人経営借家供給との2本柱により象徴される」とした上で、大手の不動産業者が借家経営を手掛けなかった理由として、「こうした借家経営は、入居者の入れ替わりが頻繁で経営が不安定な上に、改修や近隣トラブルなどへの個別で煩雑な対応が必要であったという事情を挙げることができる」等としている。
- 10 ただし、東京では昭和31年頃から都心に近い中央区、新宿区、渋谷区、港区などの環境のよい場所に、東急不動産、日本信販等新興資本により、地上7~10階程度の民間の高層アパートが建設された例（三田東急アパート、四谷コーポラス（日本信販）、日活アパート（日活不動産）等）もある（石見1990・131~133頁）。金沢ほか1968・406~407頁でも、昭和35年頃から第一生命や東急不動産など大資本による高級賃貸住宅が出現したとされている。
- 11 ただし、敷地購入を原則とする大阪の経営では、多額の一時金（少ないもので家賃の2~4ヵ月分、高いものでは10ヵ月分以上）が徴収されたとされている（金沢ほか1968・108頁・115頁）。
- 12 名古屋の状況は、早川ほか1970によると、貸家の土地は所有地が90%以上で借地は少なく、その所有地は貸家経営とは関係ないと考えられる4年以上前に取得したものが60%を越え、貸家建設の場所は同一棟内・同一敷地内が47.6%、また、貸家経営者は専業が26%、兼業が74%、とされている。
- 13 1951年に公営住宅法、1955年に日本住宅公団法、1965年に地方住宅供給公社法が制定されている。
- 14 なお、社宅の建設に関しては、1953年に産業労働者住宅資金融通法が制定されている（同法に基づき、住宅金融公庫による産業労働者住宅建設資金貸付が1953年度から開始された）。
- 15 従来は、融資対象者は、「自ら居住するために住宅を必要とする者」に対し、住宅を建設して賃貸する個人等にしてきたが、賃貸する相手方に、「融資対象者から賃貸住宅を一括して借り上げ、自ら居住するため住宅を必要とする者に対し住宅を賃貸する者」を加えた。
- 16 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資の対象は、以下のとおりである。
 - ・敷地面積165㎡以上、建物延面積200㎡以上、
 - ・戸当たり専有面積原則50㎡以上（一部40㎡以上）

第2節 現在の民間賃貸住宅の供給・管理及び政策の実態

1 現在の民間賃貸住宅市場の状況

戦後の民間賃貸住宅の着工戸数、ストックの推移を含めた全般的な状況については、第1節Ⅱ1でみたところであるので、ここでは、現在の民間賃貸住宅市場について、規模・構造、地域分布等の具体的状況とともに、空家問題等の現在の課題についてみていくこととしたい。

(1) 現在の民間賃貸住宅（民営借家）の状況

i) 戸数

2013年10月1日現在、総住宅数は6063万戸、居住世帯のある住宅は5210万戸で、そのうち、持家は3217万戸、借家は1852万戸となっている（持家率61.7%、借家率35.5%）。

民営借家は1458万戸で、借家の78.7%、居住世帯のある住宅の28.0%を占める。

ii) 規模

ストックで見ると、2013年で、民営借家の規模（1住宅当たり延べ面積）は平均で44.4㎡である。規模の分布をみると、50㎡未満のものが約3分の2（30㎡未満のものは約3分の1）を占める。規模の推移をみると、徐々に増加しているが大きな改善はない（図2-9）。ただし、民営借家に居住する世帯の1人当たり居住室の畳数は増加しており、2013年には9.8畳となっている（図2-10）。

フローで見ると、新設貸家着工の戸当たり床面積は、1963年以降増加傾向にあり、1980年には57㎡となったが、その後、減少、増加を繰り返し、2016年には約47㎡となっている。2016年の新設貸家着工の戸当たり床面積をみると、31～40㎡、41～50㎡、51～60㎡のものが、それぞれ2割程度あり、また、50㎡以下のものが約61%（30㎡以下のものは約18%）となっている。

なお、民間賃貸住宅の規模が小さいことに関しては、1990年代後半頃から活発な議論が行われ、また、それにも関連して、1999年に（「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」による）借地借家法の改正により、定期建物賃貸借〔定期借家〕制度が創設され、2000年3月1日に施行された。

表 2-8 民営借家の戸当たり延べ面積の分布 (2013年)

	戸当たり延べ面積					
	29㎡以下	30～49㎡	50～69	70～99	100～149	150㎡以上
戸数	4,855,800	4,744,800	3,205,300	1,148,000	458,100	170,500
割合	33.3%	32.5%	22.0%	7.9%	3.1%	1.2%

(平均 44.4㎡)

(出典) 住宅・土地統計調査

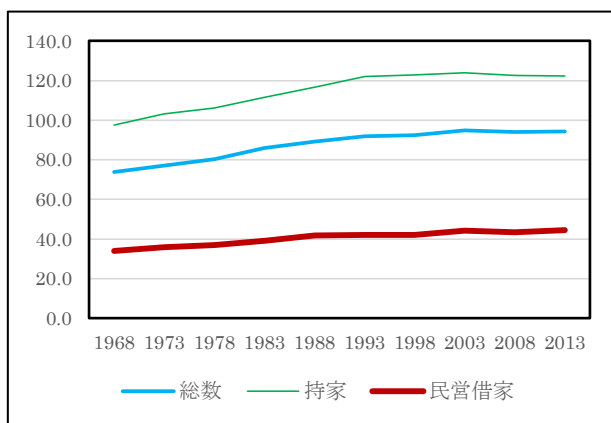
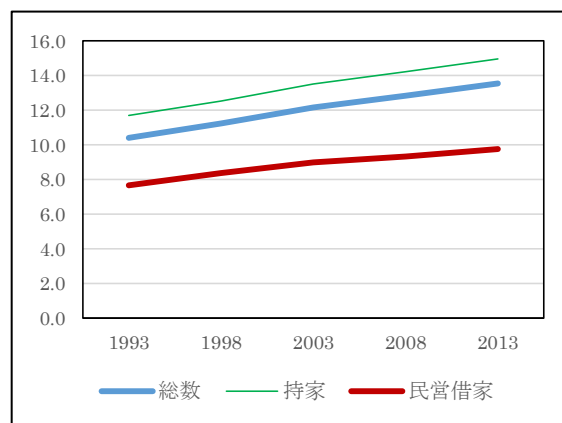


図 2-9 1 住宅当たりの延べ面積 (㎡) の推移 (全国)

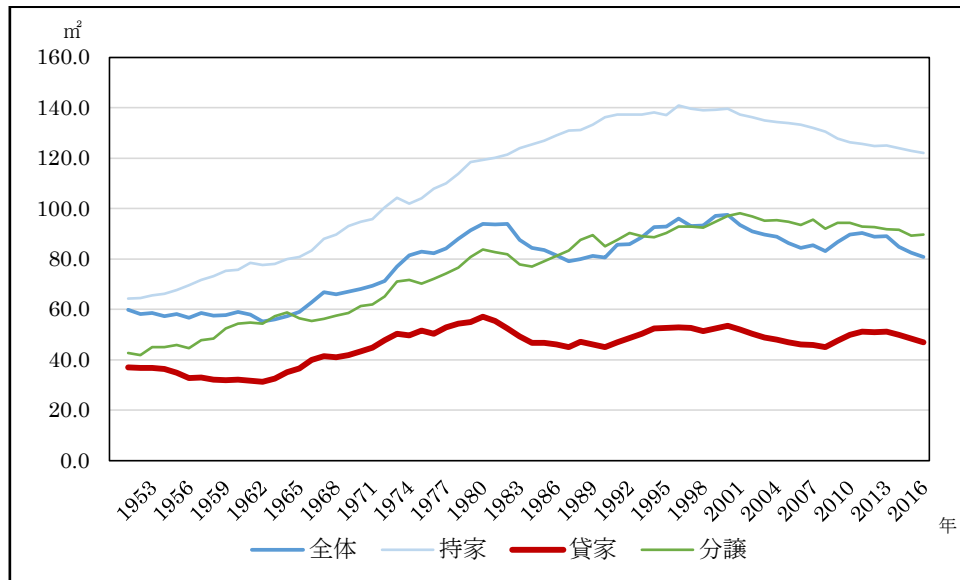


(出典) 住宅・土地統計調査

図 2-10 1 人当たり居住室の畳数 (畳) の推移 (全国)

表 2-9 新設住宅着工（利用関係別）戸当たり床面積の推移（出典）住宅着工統計調査

年	全体	持家	貸家	分譲	マンション	一戸建
1951	26	59.9	64.3	36.9	42.6	—
1952	27	58.0	64.4	36.7	41.9	—
1953	28	58.6	65.5	36.8	45.1	—
1954	29	57.3	66.2	36.4	45.0	—
1955	30	58.2	67.5	34.9	45.9	—
1956	31	56.6	69.5	32.8	44.6	—
1957	32	58.5	71.7	32.8	47.7	—
1958	33	57.5	73.2	32.1	48.3	—
1959	34	57.7	75.2	31.9	52.3	—
1960	35	59.0	75.6	32.1	54.4	—
1961	36	57.9	78.4	31.6	54.7	—
1962	37	55.1	77.7	31.3	54.2	—
1963	38	55.9	77.9	32.5	57.3	—
1964	39	57.4	79.9	35.0	58.8	—
1965	40	58.9	80.9	36.6	56.5	—
1966	41	62.9	83.4	40.0	55.4	—
1967	42	66.8	88.0	41.4	56.3	—
1968	43	65.9	89.7	41.0	57.5	—
1969	44	66.9	93.0	41.9	58.6	—
1970	45	68.1	94.8	43.4	61.2	—
1971	46	69.4	95.8	44.7	62.0	—
1972	47	71.2	100.5	47.8	65.0	—
1973	48	76.9	104.2	50.3	71.0	—
1974	49	81.5	102.0	49.7	71.7	—
1975	50	82.9	104.2	51.5	70.2	—
1976	51	82.2	108.0	50.3	72.1	—
1977	52	84.1	110.0	52.7	74.1	—
1978	53	87.9	113.8	54.3	76.6	—
1979	54	91.4	118.5	54.9	80.8	—
1980	55	93.9	119.4	57.0	83.7	—
1981	56	93.6	120.1	55.3	82.6	—
1982	57	93.9	121.4	52.5	81.7	—
1983	58	87.5	124.0	49.3	77.7	—
1984	59	84.4	125.3	46.6	77.0	—
1985	60	83.4	126.9	46.7	79.2	70.6
1986	61	81.3	128.9	46.1	81.2	72.3
1987	62	79.2	130.9	44.9	83.3	71.5
1988	63	79.9	131.1	47.1	87.4	77.0
1989	平元	81.2	133.4	46.1	89.5	78.1
1990	2	80.5	136.3	45.1	85.0	71.8
1991	3	85.6	137.2	46.9	87.5	75.4
1992	4	85.8	137.4	48.5	90.4	78.7
1993	5	88.6	137.4	50.4	89.0	78.5
1994	6	92.7	138.2	52.4	88.7	80.5
1995	7	92.9	137.1	52.6	90.2	82.5
1996	8	96.1	140.8	52.8	92.8	84.9
1997	9	93.1	139.6	52.5	92.7	85.4
1998	10	93.3	138.9	51.4	92.4	85.7
1999	11	97.1	139.3	52.5	94.6	88.8
2000	12	97.5	139.5	53.5	97.1	92.4
2001	13	93.6	137.2	51.9	98.2	94.9
2002	14	91.0	136.2	50.4	96.8	92.6
2003	15	89.7	135.0	48.8	95.1	89.6
2004	16	88.8	134.4	47.9	95.4	89.4
2005	17	86.2	133.9	46.8	94.8	88.9
2006	18	84.3	133.3	46.0	93.5	86.4
2007	19	85.5	132.0	45.9	95.6	88.2
2008	20	83.0	130.5	45.1	92.0	84.2
2009	21	86.7	127.8	47.5	94.3	83.9
2010	22	89.7	126.2	49.8	94.2	83.8
2011	23	90.3	125.6	51.1	92.9	82.9
2012	24	88.8	124.9	51.0	92.6	82.2
2013	25	89.0	125.1	51.0	91.9	80.3
2014	26	84.8	123.9	49.9	91.7	78.9
2015	27	82.5	122.9	48.4	89.1	74.3
2016	28	80.8	122.0	46.9	89.6	73.9



(出典) 住宅着工統計調査

図 2-11 新設住宅着工・戸当たり床面積の推移

表 2-10 新設貸家着工 規模別 (2016 年)

戸当たり規模	~20 ㎡	21~ 30	31~ 40	41~ 50	51~ 60	61~ 70	71~ 80	81~ 90	91~ 100	101 ㎡~	総計
戸数	14,961	58,384	86,655	93,782	87,586	44,908	17,338	8,408	3,260	3,261	418,543
割合	3.6%	13.9%	20.7%	22.4%	20.9%	10.7%	4.1%	2.0%	0.8%	0.8%	100.0%

(出典) 住宅着工統計調査

iii) 構造・建て方

民営借家ストックの約 85%は共同住宅となっている。

2階建てと 3階建ての共同住宅が、民営借家の約半数 (51.1%) を占める。

3階建て以上の共同住宅は、民営借家の約半数 (50.0%) (4階建て以上の共同住宅は、民営借家の約 3分の 1 (33.7%)) を占める。

また、非木造の民営借家が約 7割を占めている。

表 2-11 民営借家の構造・建て方別の割合 (%) (2013 年)

	総数	一戸建				長屋建				共同住宅								
		総数	1階建	2	3階以上	総数	1階建	2	3階以上	総数	1階建	2	3	4	5	6~7	8~10	11階以上
総計	100.0	11.1	4.4	6.4	0.2	4.3	1.3	3.0	0.0	84.6	0.0	34.7	16.4	10.1	6.5	6.8	5.9	4.3
木造	11.7	5.9	3.1	2.8	0.0	1.6	0.8	0.8	0.0	4.1	0.0	3.9	0.1	-	-	-	-	-
防火木造	18.1	4.6	1.2	3.3	0.1	1.7	0.3	1.3	0.0	11.9	0.0	11.2	0.7	-	-	-	-	-
非木造	70.2	0.6	0.1	0.4	0.1	1.0	0.1	0.9	0.0	68.6	0.0	19.6	15.5	10.1	6.5	6.8	5.9	4.3

(出典) 住宅・土地統計調査

2016年の新築着工の貸家を構造別にみると、木造が約4割、鉄筋コンクリート造、鉄骨造が、それぞれ約3割となっている。また、共同住宅が約7割（70.6%）となっている（ほかは、長屋建てが27.2%、一戸建てが2.2%）。

表 2-12 新設貸家着工（構造別）（2016年）

	木 造		鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄筋コンクリート造		鉄 骨 造		その他	
	小計	うち共同住宅	小計	うち共同住宅	小計	うち共同住宅	小計	うち共同住宅	小計	うち共同住宅
戸数	163,604	72,577	2,083	2,056	128,277	127,676	124,103	92,920	275	178
割合	39.1%	17.3%	0.5%	0.5%	30.6%	30.5%	29.7%	22.2%	0.1%	0.0%

（出典）住宅着工統計調査

iv) 建築時期別ストック割合

民間借家全体でみると、1991年築以降のものが過半（53.2%）となっているが、1980年以前のものも15.0%存する。

表 2-13 民間借家の建築時期別ストック割合

建築時期	借家全体	民間借家		
		総数	木造	非木造
1950年以前	1.0%	1.2%	3.5%	0.2%
1951年～1960年	0.9%	0.9%	2.2%	0.3%
1961年～1970年	5.4%	3.3%	7.1%	1.7%
1971年～1980年	13.5%	9.6%	13.8%	7.9%
1981年～1990年	19.2%	19.7%	16.6%	21.0%
1991年～1995年	11.8%	12.5%	9.6%	13.8%
1996年～2000年	10.7%	10.9%	7.5%	12.3%
2001年～2005年	10.9%	11.7%	8.3%	13.2%
2006年～2008年	8.4%	9.3%	6.4%	10.6%
2009年～2013年9月	8.2%	8.8%	6.9%	9.6%

（出典）住宅・土地統計調査

v) 供給主体

新設貸家着工の建築主でみると、個人が約57%となっている。

また、貸家着工の資金別では、民間資金が9割を超え、公的資金によるもの（一部でも公的資金（住宅金融支援機構融資、国・自治体の補助等）が入っているもの）は1割未満と少ない。

表 2-14 新設貸家着工 建築主別（2016年）（出典）住宅着工統計調査

	個人	会社	その他	総計
戸数	217,270	146,692	12,867	382,258
割合	56.8%	38.4%	3.4%	100.0%

表 2-15 新設貸家着工 資金別（2016年）（出典）住宅着工統計調査

	計	民間資金	公的資金	うち住宅金融支援機構
戸数	418,543	381,089	37,454	6,247
割合	100.0%	91.1%	9.0%	1.5%

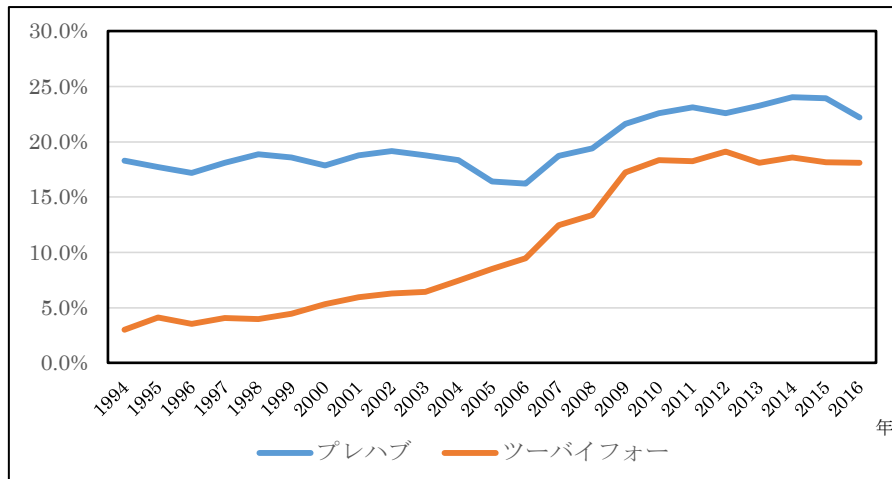
vi) 工法

新設貸家着工の工法別でみると、プレハブ工法による貸家が約 23%、ツーバイフォー工法による貸家が約 18%を占めている。

表 2-16 新設貸家着工 工法別別 (2016 年) (出典) 住宅着工統計調査

	計	プレハブ	ツーバイフォー
戸数	418,543	95,677	77,114
割合	100.0%	22.9%	18.4%

【参考】



(出典) 住宅着工統計調査

図 2-12 新設貸家着工に占めるプレハブ・ツーバイフォーの割合

vii) 地域分布

民間借家の地域分布を、民間借家全体戸数に占める都市圏別戸数のシェアで見ると、三大都市圏で一貫して 6 割超を占めているが、1973 年の 65% 超をピークに、遞減傾向にあり、2013 年では、61% であった。そのうち、関東臨海圏が約 3 分の 1 を占めているが、近畿圏の割合は減少している (表 2-17、図 2-13)。

都市圏別の民間借家率 (民間借家戸数の居住世帯のある住宅数 (所有関係不詳を含む) に対する割合) は、三大都市圏で、一貫して全国平均に比べ高くなっている。中でも、関東臨海圏が高い。ただし、1968 年をピークに低下傾向にあり、2013 年の民間借家率は、三大都市圏では約 29%、関東臨海圏では約 32% となっており、全国平均の 28% と、開きは小さくなっている (表 2-18、図 2-14)。

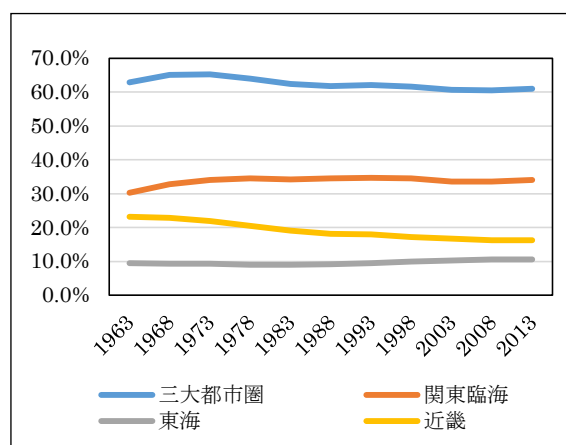
市部内・人口集中地区 (DID) 内の割合で見ると、市部内の割合が増加傾向にあり、2013 年では約 96% となっている (DID 内は約 88% となっている) (表 2-19)。

駅までの距離別の供給分布は、大きな変化はないが、最近供給されたストック 4 ほど、駅から 2000m 以上のものの割合は低くなっている (表 2-20)。

表 2-17 民営借家全体戸数に占める
都市圏別民営借家戸数シェアの推移

年	三大都市圏	関東臨海	東海	近畿
1963	62.9%	30.3%	9.4%	23.2%
1968	65.0%	32.8%	9.3%	22.9%
1973	65.3%	34.0%	9.3%	22.0%
1978	64.0%	34.6%	9.0%	20.5%
1983	62.4%	34.3%	8.9%	19.2%
1988	61.8%	34.5%	9.1%	18.1%
1993	62.1%	34.7%	9.4%	18.0%
1998	61.7%	34.5%	9.9%	17.3%
2003	60.6%	33.6%	10.3%	16.8%
2008	60.5%	33.6%	10.6%	16.3%
2013	61.0%	34.1%	10.6%	16.3%

(備考) 関東臨海：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
東海：岐阜県、静岡県、愛知県、三重県
近畿：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
(出典) 住宅・土地統計調査



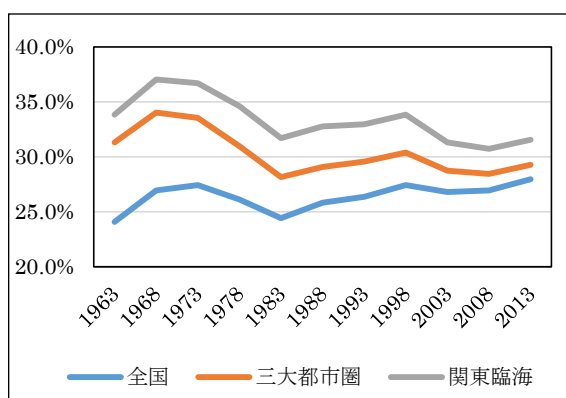
(出典) 住宅・土地統計調査

図 2-13 都市圏別民営借家戸数シェア

表 2-18 都市圏別民営借家率の推移

年	全国	三大都市圏	関東臨海	東海	近畿
1963	24.1%	31.3%	33.9%	21.3%	34.5%
1968	27.0%	34.0%	37.1%	23.5%	36.4%
1973	27.5%	33.5%	36.7%	23.8%	34.9%
1978	26.1%	31.0%	34.6%	22.0%	31.1%
1983	24.5%	28.2%	31.7%	20.5%	27.5%
1988	25.8%	29.1%	32.8%	22.1%	27.6%
1993	26.4%	29.6%	33.0%	23.0%	28.2%
1998	27.4%	30.4%	33.8%	25.0%	28.2%
2003	26.8%	28.8%	31.3%	25.2%	26.8%
2008	26.9%	28.4%	30.8%	25.7%	26.2%
2013	28.0%	29.3%	31.6%	26.6%	27.0%

(備考) 民営借家率：民営借家戸数の居住世帯のある住宅数
(所有関係不詳を含む) に対する割合
(出典) 住宅・土地統計調査



(出典) 住宅・土地統計調査

図 2-14 都市圏別民営借家率推移

表 2-19 民営借家の市部内・人口集中地区内のものの割合

	1998年	2003年	2008年	2013年
市部内戸数	92.2%	92.0%	95.3%	96.1%
DID内戸数	86.8%	86.2%	86.0%	88.2%

(出典) 住宅・土地統計調査

表 2-20 民営借家ストックの駅までの距離別割合

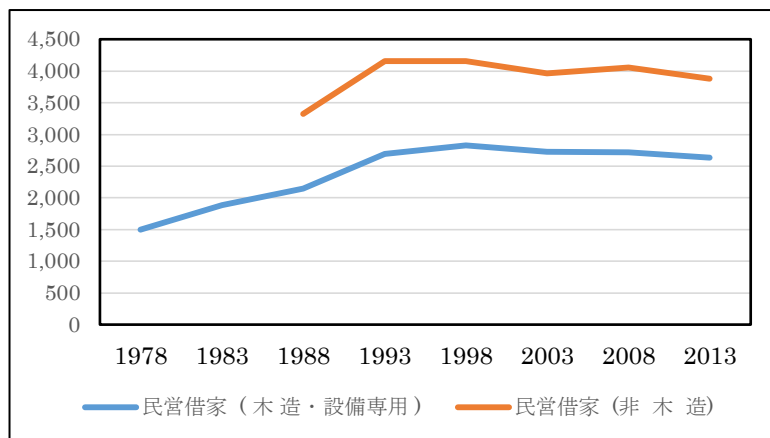
	200m未満	200~500m未満	500~1,000m未満	1,000~2,000m未満	2,000m以上
1998年	8.7%	16.2%	22.3%	23.3%	29.4%
2003年	10.0%	17.6%	21.9%	22.5%	28.0%
2008年	10.8%	18.3%	24.5%	22.3%	24.1%
2013年	8.5%	20.3%	24.9%	22.7%	23.7%

(備考) 住宅・土地統計調査の各年の直近ストックデータで集計(2013年調査であれば、2011年~2013年9月の民営借家戸数について駅までの距離別の戸数について割合を集計)

(出典) 住宅・土地統計調査

viii) 家賃

民営借家の1畳当たり家賃・間代の推移を、木造（設備専用）・非木造別にみると、近年は若干下落傾向にあるが、地価の変動（図2-5）に比して、安定的に推移している。



(出典) 住宅・土地統計調査

図2-15 民営借家の家賃（1畳当たり家賃・間代(円)）の推移

(2) 現在の民間賃貸住宅の主な課題等

民間賃貸住宅に関しては、耐震性能を満たさないストックの解消、地球温暖化対策のための住宅の省エネ性能の向上や、単身又は夫婦のみの高齢者世帯が大幅に増加する中で高齢者が安心して暮らせる住まいと生活に係る福祉サービス等の一体的な供給など、住生活の充実に向け、ハード面と併せたソフト面での様々な課題があるが、以下では、本研究とも関連する空家問題、住宅セーフティネット、管理適正化の課題をとりあげる。

i) 空家問題

賃貸用の住宅の空家は、2013年時点で、約430万戸あり、空家総数約820万戸の約52%に達し、空家全般と同様、増加傾向にある。賃貸住宅の空家率（表2-21の注2参照）は約19%であり、5戸に1戸程度の空家が存在している。

表 2-21 空家数の推移

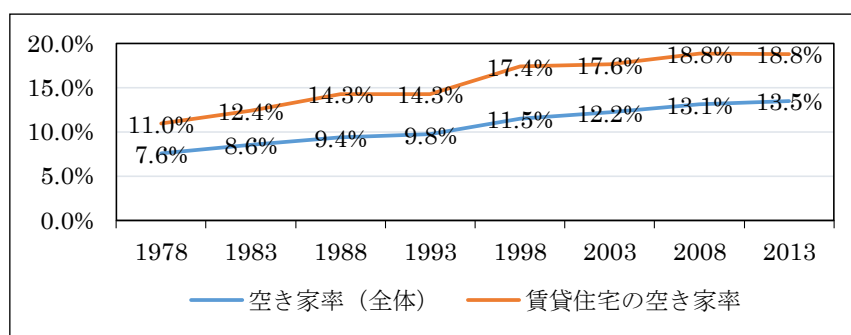
年	空家		空家率		
	総数	賃貸用の住宅	全体	賃貸用の住宅の空家率 ※注1	賃貸住宅の空家率 ※注2
1978	2,679,200	1,565,400※	7.6%	4.4%	11.0%
1983	3,301,800	1,834,000※	8.6%	4.8%	12.4%
1988	3,940,400	2,335,800※	9.4%	5.6%	14.3%
1993	4,475,800	2,618,900※	9.8%	5.7%	14.3%
1998	5,764,100	3,520,000※	11.5%	7.0%	17.4%
2003	6,593,300	3,674,900	12.2%	6.8%	17.6%
2008	7,567,900	4,126,800	13.1%	7.2%	18.8%
2013	8,195,600	4,291,800	13.5%	7.1%	18.8%

※ 売却用の住宅の空家数を含む（空家率についても留意必要）

（注1） 賃貸用の住宅の空家数 ÷ 総住宅数

（注2） 賃貸用の住宅の空家数 ÷ （借家数 + 賃貸用の住宅の空家数）

（出典）住宅・土地統計調査



（出典）住宅・土地統計調査

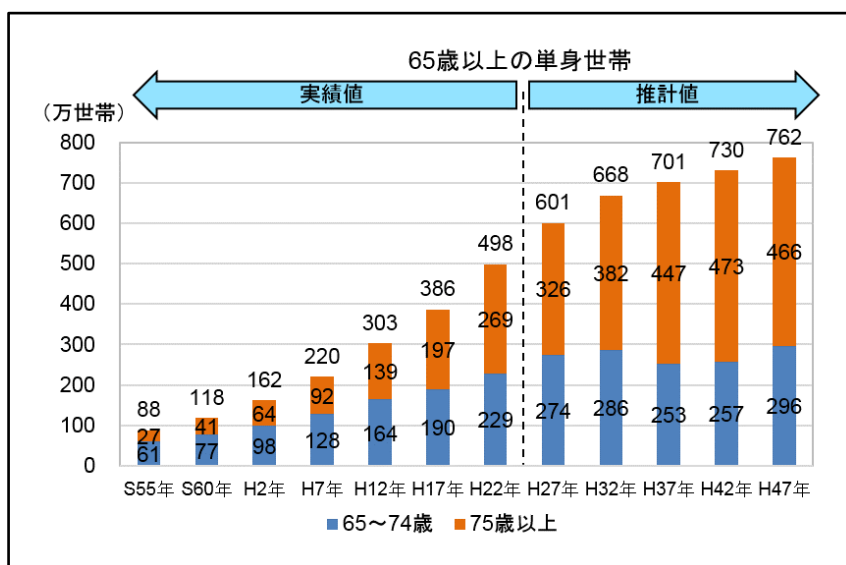
図 2-16 空家率の推移

（備考）賃貸住宅の空家数が大きく増加した1993年～1998年は、不動産バブルとも呼ばれる不動産市場の好況に加え、住宅専門J-REITが誕生するなど、賃貸用マンションが多く建設された時期であったとされる（ニッセイ基礎研究所レポート（2016年5月2日）「全国・主要都市の空き家数と空き家率の現況－「平成25年住宅・土地統計調査」の分析－」）。

ii) 住宅セーフティネット機能の強化

住宅確保要配慮者（※）については、例えば、単身高齢者について今後 10 年間で 100 万世帯の増加（うち民間賃貸入居者は 22 万人）が見込まれる一方で、貸主サイドでは家賃滞納・孤独死等への不安から入居の拒否感があるなど、安心して暮らせる住宅の確保を可能とする住宅セーフティネット機能の強化が重要な政策課題となっている。

※ 住宅確保要配慮者：高齢者、子育て世帯、低額所得者、障害者、被災者など 住宅の確保に特に配慮を要する者



(出典) 社会資本整備審議会住宅宅地分科会 新たな住宅セーフティネット検討小委員会 (2017年2月) 資料

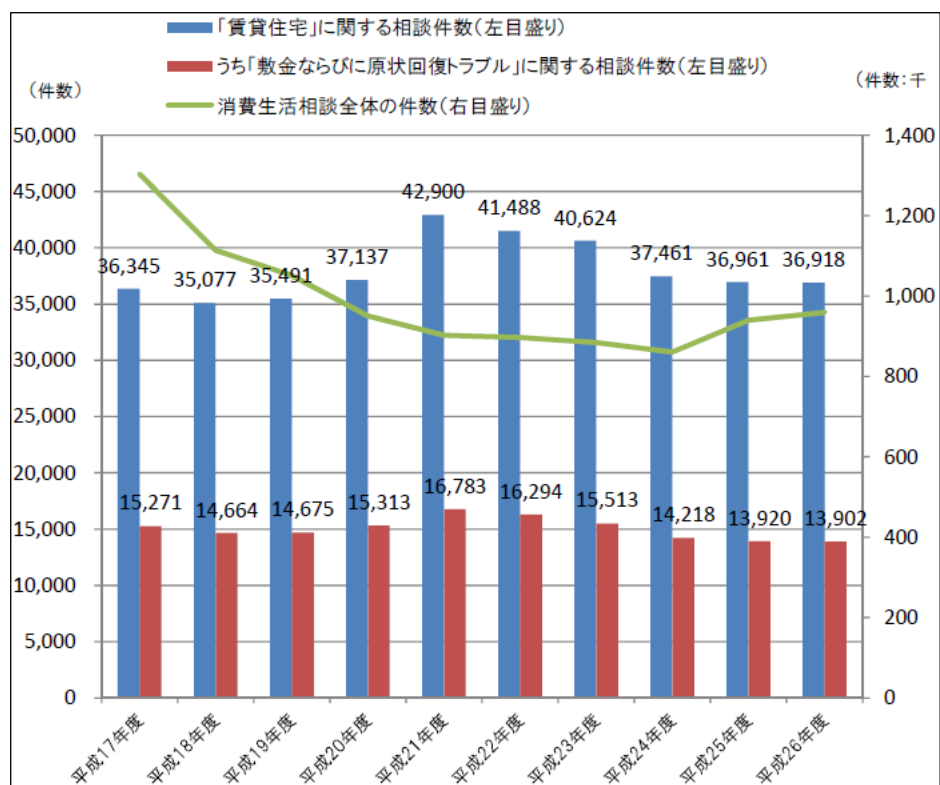
図 2-17 単身高齢者世帯数の推移

iii) 賃貸住宅管理の適正化の必要性

賃貸住宅に関するトラブルが依然として多く、消費者のニーズに適切に対応した賃貸住宅の供給・管理の重要性が高まっている。

2014（平成 26）年度に全国の消費生活センター等が受け付けた賃貸住宅に関する相談件数は、約 37,000 件と、依然として多い状況にある。相談内容としては、「敷金ならびに原状回復トラブル」が一番多く、ほかに、瑕疵・欠陥、契約解除等も多い。

また、後述（第 6 章）するように、サブリース事業において賃料減額・中途解約等のトラブルも生じているところである。



(出典) 国土交通省 HP (賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会 (第3回) 資料)

図 2-18 賃貸住宅に関する相談件数 (全国の消費生活センター等で受けた相談件数計)

2 現在の民間賃貸住宅政策の内容

(1) 住生活基本法・住生活基本計画

2006年6月8日に「住生活基本法」が公布・施行された。この法律は、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めるものであり、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への転換を図る道筋を示したものである。

同法に基づく最初の住生活基本計画は、2006年9月19日に閣議決定され、「ストック重視」、「市場重視」の施策展開が明確にされている。

最新の住生活基本計画は、2016年3月18日に閣議決定され、2016年度から2025年度までを計画期間としている。

同計画の目標として、以下の内容が掲げられている。

【居住者からの視点】
目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
【住宅ストックからの視点】
目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
目標6 急増する空き家の活用・除却の推進
【産業・地域からの視点】
目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
目標8 住宅地の魅力の維持・向上

特に民間賃貸住宅に関連したものとしては、次のようなものが掲げられている。

- i) 目標1のための基本的な施策
 - ・結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が、必要とする質や広さの住宅（民間賃貸、公的賃貸、持家）に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援を実施（民間賃貸住宅を子育て世帯向けにリフォームすることを促進すること等により、民間賃貸住宅を活用等）
- ii) 目標2のための基本的な施策
 - ・まちづくりと調和し、高齢者の需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成
- iii) 目標3のための基本的な施策
 - ・住宅確保要配慮者の増加に対応するため、空き家の活用を促進するとともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた、住宅セーフティネット機能を強化

- ・民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するため、地方公共団体、賃貸住宅管理業者、家主、居住支援を行う団体等から構成される居住支援協議会の設置・活動の支援と、生活困窮者自立支援制度等福祉施策との連携
- iv) 目標 5 のための基本的な施策
 - ・民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進するため、必要となる修繕資金が確保されるための手段を幅広く検討
- v) 目標 6 のための基本的な施策
 - ・定期借家制度、DIY 型賃貸借等の多様な賃貸借の形態を活用した既存住宅の活用促進
 - ・空き家の利活用や売却・賃貸に関する相談体制や、空き家の所有者等の情報の収集・開示方法の充実
- vi) 目標 7 のための基本的な施策
 - ・生活の利便性の向上と新たな市場創出のため、子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス市場の創出・拡大を促進するなど、住生活産業の成長を促進

(2) 主な個別の政策

以下では、上記の目標等を達成するために講じられている個別施策について、主なものを見ていくこととしたい。

i) 良質な賃貸住宅の供給促進施策

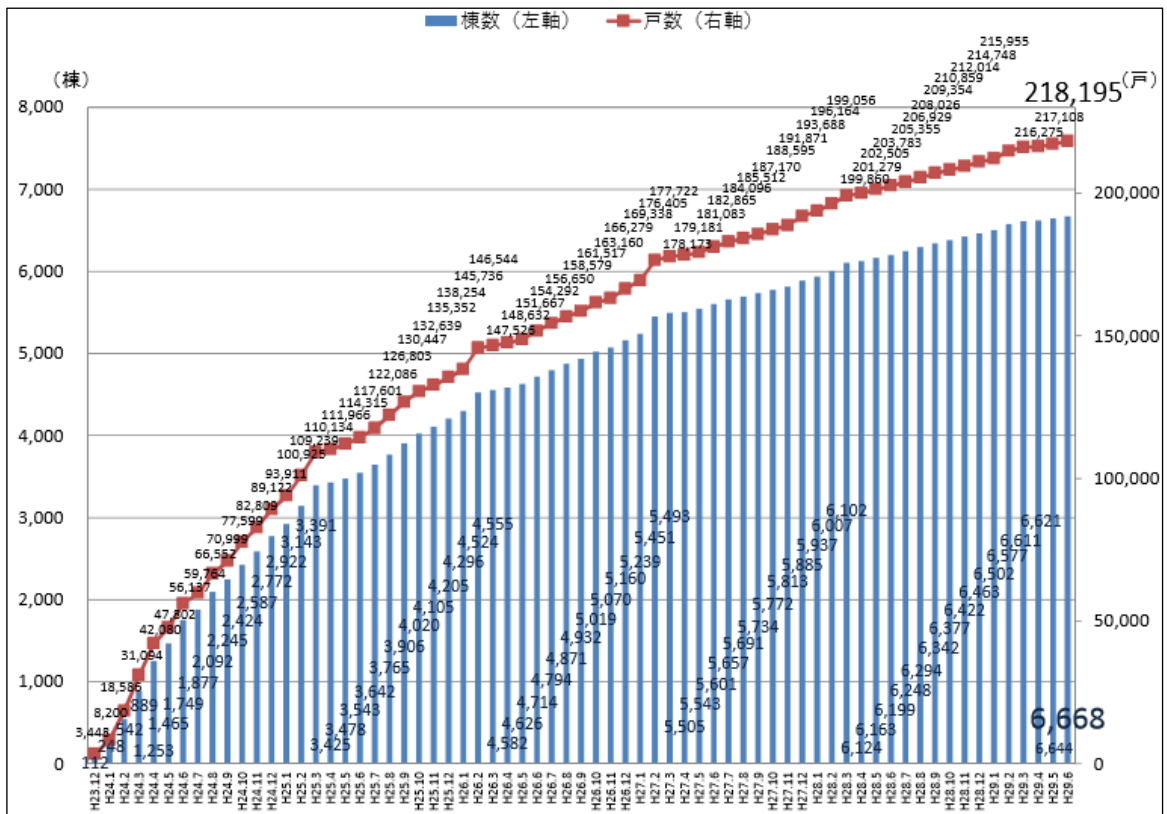
バリアフリー、耐震改修、省エネ等を促進するための補助、融資、税制等が、民間賃貸住宅も対象として講じられているが、ここでは、サービス付き高齢者向け住宅制度についてみていきたい。

サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）制度は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正により、それまで講じられていた高齢者向け優良賃貸住宅等の高齢者向けの賃貸住宅制度を一体化して、2011年に創設された制度である。

住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供する住宅について、都道府県・政令市・中核市が登録し、高齢者に提供される。

供給促進のため、建設等への補助（建設費の 1/10（国費上限 100 万円 / 戸））などの助成措置が講じられている。

2017 年 6 月末時点で、約 22 万戸の住宅が登録されている。



(出典) 国土交通省 HP

図 2-19 サービス付き高齢者向け住宅の登録状況 (2017 年 6 月末時点)

ii) 住宅セーフティネット機能の強化施策

住宅セーフティネット機能の向上を図る観点から、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく施策が推進されてきたが、2017年4月に、同法の改正により、空家等を活用した住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度が創設され、登録を受けた一定の住宅については、バリアフリー等の改修費への補助、家賃債務保証料・家賃低廉化への補助等の助成措置が講じられている。

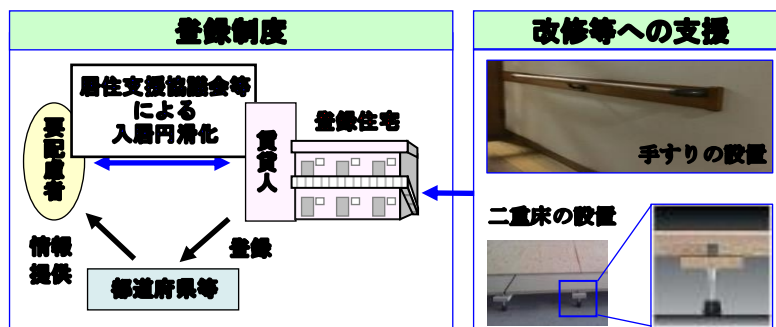


図 2-20 登録制度の概要

(出典) 国土交通省 HP

iii) 管理適正化策

上述の「賃貸住宅標準契約書（改訂版）」、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」、「定期借家制度」などのルールの策定・普及促進に加え、空家問題に対応し、空家の活用を促進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（2014年11月）が制定され、空家対策が講じられている。

加えて、賃貸住宅の管理業務の適正化を図るために、国土交通省の告示による任意の制度として「賃貸住宅管理業者登録制度」が創設されている（2011年9月。同制度は2016年8月に改正されている）。〔第6章参照〕

3 現在の民間賃貸住宅の供給・管理の特徴

：賃貸住宅供給・管理業の関与・役割の高まり

ここでは、本研究の視角としている、現在の民間賃貸住宅の供給・管理（仲介を含む）の特徴である、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点について、既往調査のサーベイ、業者等の公開データの集計分析等により、整理分析する。

その特徴は、次の要素に分けることができ、その内容を以下でみていくこととしたい。

- (1) 土地所有者による賃貸住宅の供給が主流となっていること
- (2) 当該土地所有者に対し、供給・管理面で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

(1) 土地所有者による賃貸住宅の供給

現在の民間賃貸住宅の供給（経営）の一つの特徴は、個人、特に、土地所有者による供給（経営）が大きな割合を占めているという点である。

その点に関して、下記の表 2-23 の既往調査について整理分析すると、調査の対象等が異なるため、一概に言えないが、以下のような点を確認することができる。

- i) 民間賃貸住宅の経営主体は、個人経営が大半である。
 - ・各時期の調査（調査①②④⑥〔仙台〕⑦⑨⑩）で、個人経営が 8～9 割程度となっている。最近の調査（調査⑩）でも約 83%となっている^{注1}。
 - ・賃貸住宅経営専業は少なく（2～4 割程度）、兼業が多くなっている（調査②③④⑤⑦⑧⑨）。
 - 兼業では、会社等役員・自営業や、サラリーマンが多く、農業が（1 割程度未満と）少ないが（調査③④⑤⑦⑧）（ただし⑥〔福岡〕は約 3 割）、従前の土地利用が農地の割合が一定程度ある（2～3 割程度）（調査③⑤⑦⑧）点からすると、脱農でサラリーマン等になった（兼業）農家も一定程度あると思われる（調査③〔その他〕参照）。
- ii) 経営の動機・目的は、将来の生活安定・老後の保障のため、副収入を得るためが多いが（調査②④⑤⑧）、相続税等節税対策も一定程度ある（最近になるほど動機・目的として挙げられている）（調査⑤⑥〔福岡〕⑧）。
- iii) 民間賃貸住宅の供給の形態を、敷地・住宅の所有・取得の状況に着目して分類すると、大きくいって、表 2-22 のように類型化^{注2}することができるが、この中では、I の類型である（元々の）土地所有者による供給が大きな部分を占めている（調査②〔東

京③④⑦〔東京〕^{注3}。また、下記(2)でみるように、サブリース業者等の関与による供給のウエイトが高まっている。

表 2-22 民間賃貸住宅の供給形態の種類

I	従前からの所有地（借地を含む）に建設 （「土地所有者による供給」）	1)自らの居住する住宅の敷地内	i)賃貸住宅を建て替えて建設 ii)新たに賃貸住宅を建設
		2)所有する農地、未利用地、駐車場用地等	
II	土地を取得（借地を含む）して建設 （「土地取得による供給」）	⑦個人的経営 ⑧デベロッパー等企業的経営	
III	建設された賃貸住宅（中古も含む）を（土地所有権（借地権も含む）もあわせて）購入 （「賃貸住宅の購入」）		

iv) 賃貸住宅の規模としては、棟当たり 10 戸程度、棟延床面積 200~300 m²台と、小規模なものが多い（調査③④⑤⑥⑦〔ただし⑥⑦の大阪では棟延床面積が大きなものとなっている〕）。大阪圏では東京圏に比べ、棟当たり戸数、棟延床面積の規模が大きめになっている（調査③④⑦）。

経営規模でも、1 棟のみ、あるいは、10~20 戸程度未満の経営者が多い（調査⑥〔大阪〕⑨⑩）。

このように土地所有者による賃貸住宅の供給が主流となっている要因としては、将来の生活安定・老後の保障のため又は副収入を得るための土地所有者による土地の活用という面に加え、相続税対策として賃貸住宅の建設することの有利さ、それに連携した賃貸住宅供給業者の業務拡大、地価高騰等による土地を取得あるいは借地して行う賃貸住宅経営の採算確保の難しさ等を挙げることができる。

また、住宅政策においても、上述したように、1970 年代以降に、土地所有者等による賃貸住宅の供給を促進する政策（前述の公庫・特定土地担保賃貸住宅融資、公団民賃、農住等）が講じられたところである。

表 2-23 賃貸住宅供給・経営関係調査<1>

調査名	①昭和 36 年民間自力建設住宅実態調査 結果報告 (建設省住宅局、1961)	②昭和 43 年民間自力建設住宅実態調査 (賃貸住宅調査結果報告) (建設省住宅局、1969)
調査時点	昭和 34・35 年度に建築工事届のあった新設住宅	昭和 43 年 7 月 10 日現在の住宅
調査対象	東京都 (全区・5 市)、横浜市・川崎市、名古屋市、大阪府 (大阪市他 11 市)、兵庫県 (神戸市他 4 市)、福岡県 (福岡市他 5 市) (貸家は持家等含む全体 17699 件の一部)	東京都区部ならびに大阪府大阪市、豊中市、吹田市、門真市、守口市、旧堺市・旧布施市の 1 棟 5 戸以上の木造賃貸住宅の経営者 653 件 (東京 428 件、大阪 225 件)
経営主体	[2045 戸 (戸数ベース)] 個人 96.8%、会社 2.9%、 会社でない団体 0.3% [1757 戸 (戸数ベース)] 個人事業主 51.0% (農林水産 24.4%) 常用雇用者 32.6% (事務労働者 20.6%) 無職業者 14.0%	[東京] 個人 96.3% 兼業 60.7% (法人含む) [大阪] 個人 93.5% 兼業 58.1% (法人含む)
経営の動機・目的	— (持家はあるが貸家はなし)	[東京] 老後の保障 49.2%、収入のため 24.4%、 資産活用 11.4% 等 [大阪] 老後の保障 34.8%、収入のため 16.1%、 資産活用 19.4% 等 <節税の項目はなし>
敷地の所有状況	—	[東京] 購入又は借入 16.5%、以前から所有 60.0%、以前から賃借 23.5% [大阪] 購入又は借入 46.8%、以前から所有 42.0%、以前から賃借 10.2%
敷地の従前の土地利用等	—	[東京] 同一棟内 38.7%、同一敷地内 34.9%、 その他 26.4% [大阪] 同一棟内 26.8%、同一敷地内 19.0%、 その他 54.2%
賃貸住宅の取得状況	—	[東京] 新築購入 69.2%、自宅の増改築 21.7%、 その他 9.1% [大阪] 新築購入 82.7%、自宅の増改築 8.2%、 その他 9.1%
賃貸住宅の規模	—	[東京] 1 棟 89.2%、2 棟 8.2% 等 10 戸未満 76.0%、10~20 戸未満 21.0%、 20 戸以上 3.0% [大阪] 1 棟 76.7%、2 棟 15.6% 等 10 戸未満 47.7%、10~20 戸未満 22.3%、 20 戸以上 3.0%
管理	—	—
その他	—	—

表 2-23 賃貸住宅供給・経営関係調査<2>

調査名	③民間木造アパートの実情と分析 (日本住宅協会、1977) 〔建設省住宅局「民間木造賃貸住宅実態調査」 (1976年度)を分析したもの〕	④民間賃貸住宅の経営・管理実態調査 (日本住宅総合センター、1983) 〔日本不動産研究所が行った大都市調査と建設省住宅局 が行った三大圏調査を合わせて分析したもの〕
調査時点	1976年度	1982年
調査対象	民間木造賃貸共同住宅経営者 3500件 (東京 2000、大阪 1000、愛知 500)	1棟5戸程度以上の民間共同建賃貸住宅の 経営者 2239件 ・三大圏(東京都・埼玉県・千葉県・神奈川 県、大阪府・兵庫県、名古屋市) 1677件 ・大都市(札幌・仙台・広島・福岡市) 562件
経営主体	アパート経営専業：東京 39.3%、大阪 39.2%、名古屋 39.2% (うち1棟のみ所有経営者 東京 25.3%、大阪 26.4%、名古屋 25.5%) 兼業：東京 60.7%、大阪 60.8%、名古屋 60.8% (うち会社団体役員・管理職・一般雇用者 東京 24.1%、大阪 20.9%、名古屋 30.9% 農業(※) 東京 2.0%、大阪 1.8%、名古屋 0.9%)	〔三大圏〕 木造：個人 95.0%、法人 5.0% (個人の職業：アパート経営専業 29.9%、会社 団体役員・自営業 30.2%、サラリーマン 26.1%、農業 4.2%) <非木造は個人 77.7%、法人 22.3%> 〔大都市〕 木造：個人 94% (個人の職業：アパート経営専業 25.6%、会社 団体役員・自営業 31.4%、サラリーマン 27.1%、農業 7.2%)
経営の動機・目的	—	「将来の生活安定・老後の保障のため」が 一番多い(三大圏 37%、大都市(木造) 40%)。 次が「家計の副収入を得るため」(三大圏で 30%)で、「インフレ・相続等に対する財産の保 全のため」は少ない(三大圏で 9%)
敷地の所有状況	もともとの所有地(＋もともとの借地) 63.7% (15.9%) 〔東京 61.6% (22.6%)、大阪 59.6% (8.6%)、名 古屋 80.4% (2.8%)〕	以前からの所有地(借地を含む)に新築 〔三大圏〕 62% 〔大都市〕 60%
敷地の従前の土地利用	自己住宅敷地内 28.0% 〔東京 37.4%、大阪 14.4%、名古屋 16.1%〕 田畑 27.2% (※※) 〔東京 19.3%、大阪 37.8%、名古屋 38.3%〕	〔三大圏〕 東京：建物(建て替え) 70% 大阪・名古屋：空き地、田畑等の未建築 地 69% 〔大都市〕(木造) 空き地 30%、田畑 16%
賃貸住宅の取得状況	新築 81.9% 〔東京 82.9%、大阪 76.7%、名古屋 88.0%〕 購入 6.4% 〔東京 4.1%、大阪 13.1%、名古屋 2.0%〕	〔三大圏〕 東京：増改築してアパートとした 70% 大阪・名古屋：新築・中古アパートを購 入(木造) 33% (非木造は 14%) 〔大都市〕 上述(以前からの所有地(借地を含 む)に新築 60%)
賃貸住宅の規模	<棟当たり戸数> 10.5戸 〔東京 8.2戸、大阪 15.8戸、名古屋 9.0戸〕 <棟延床面積> 235.5㎡ 〔東京 184㎡、大阪 341㎡、名古屋 238㎡〕 <住戸タイプ>一室型が多い。 〔東京 62.4%、大阪 54.4%、名古屋 37.1%〕	<棟当たり戸数> 〔三大圏〕 木造 8.3戸、非木造 10.5戸 (木造：東京 10km圏内 6.9戸、大阪 13.3戸) 〔大都市〕 木造 8.0戸、非木造 11.8戸 (木造：札幌 9.2戸、仙台 7.5戸、広島 7.2戸、福岡 7.5戸) <棟延床面積> 291.6㎡ 〔東京 251㎡、大阪 441㎡、名古屋 286㎡〕
管理	全て自分で(家族含む)管理が多い(東京 88.2%、大阪 64.4%、名古屋 86.1%) <ほかは、全て専門の管理人〔東京 5.8%、大阪 28.0%、名古屋 7.7%〕、一部管理依頼〔東京 6.1%、大阪 7.6%、名古屋 6.3%〕>	〔三大圏〕 経営者本人(親族含む) 78.9% 外注：不動産業者 9.7%、専門の管理 業者 1.3%等 〔大都市〕 経営者本人(親族含む) 75% 外注：不動産業者 15%
その他	田畑が多い(※※)一方で農業が少ない(※)の は、脱農でサラリーマン化した層の残存農地がア パート化していると考えられるとされている。	—

表 2-23 賃貸住宅供給・経営関係調査<3>

調査名	⑤東京の賃貸住宅 昭和 63 年度貸家供給 実態調査結果 (建設省住宅局、1988)	⑥大都市地域における貸家供給の実態 (日本住宅総合センター、1989)
調査時点	1987 年建築の住宅	
調査対象	首都圏整備法の既成市街地及びそれに準ずる地域(東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県内)における 1987 年に建築工事届を提出した建築主 1985 件	仙台、東京、名古屋、大阪、福岡 ※統一的な調査ではなく、各地域でそれぞれ貸家の状況を調査 (以下、貸家経営を調査した仙台市(昭和 61 年 10 月から 15 か月分の工事届された貸家建設。件数不明)、大阪市(373 件)、福岡都市圏(公庫土地担保賃貸制度利用経営者。件数不明)をとりあげる>
経営主体	〔個人〕 貸家経営専業 20.9%、会社団体役員・自営業 31.0%、一般雇用者(サラリーマン) 24.3%、農業 11.4% (年齢は平均 58.7 才、60 才以上が 46.9%)	〔仙台市〕木造 個人 9 割(鉄筋造も同様の傾向) 鉄筋コンクリート造 1/4 強が会社 鉄筋鉄骨コンクリート造 半数近くが会社 〔大阪市〕個人 59.0% 〔福岡都市圏〕個人 7 割以上 (会社団体役員 27%、サラリーマン 21%、農家 27%)
経営の動機・目的	〔目的の 1~3 位の合計〕 「将来の収入の安定・老後の保障のため(80.0%)」、「現在の生計の副収入を得るため」(55.8%)、「節税対策」(48.7%) ※等 (※対象となった税金は相続税 50.0%、固定資産税 27.5%、所得税 15.8%)	〔大阪市〕 <経営のきっかけ>土地があったから 73.6% 〔福岡都市圏〕 相続税・固定資産税の軽減による資産保全
敷地の所有状況	既存の建物をとり壊した(建て替えた) 45.9% 〔東京区部 59.4%、東京市部 46.7%、神奈川 36.1%、千葉 31.1%、埼玉 33.9%〕 取り壊していない 53.2%	〔大阪市〕 相続 44.2%、購入 44.8%、その他 11.0%
敷地の従前の土地利用	取り壊していない場合の従前の土地利用 農用地 21.3%、駐車場 22.6%、自宅の敷地の一部 17.4%、未利用地 20.4%、その他 20.1% 〔農用地は、東京区部 6.3%、東京市部 29.6%、神奈川 28.5%、千葉 24.5%、埼玉 31.3%〕 (東京区部は駐車場 35.0%、自宅の敷地の一部 28.1%が多い)	—
賃貸住宅の取得状況	—	—
賃貸住宅の規模	<棟当たり戸数>8.7 戸 <棟延床面積>273.6 m ² <戸当たり床面積>36.0 m ²	〔仙台市〕・棟延床面積 384.8 m ² ・戸当たり床面積 41.5 m ² 〔大阪市〕・経営棟数 1 棟が 68% ・棟延床面積 1509 m ²
管理	—	—
その他	<敷地の取得方法> 購入 36.7%、相続 31.9%、借地 9.4% (購入・借地した時期は、半数以上が 10 年以上前に購入(1976 年以前が 50.9%))	〔仙台市〕貸家建設をプロモートしている工事施工業者 ・木造 地元の工務店・建設業 3 割、設計事務所 1/4 弱 ・鉄骨造 住宅産業が 3/4 ・鉄筋コンクリート造、鉄筋鉄骨コンクリート造 ともに設計事務所が 4 割以上、広域の建設業が 2~3 割 〔大阪市〕貸家の企画 ・持ち込み 28.0%、依頼 36.1%、自分で 35.9% (持込み主体は建設業者 75.8%、設計事務所 22.2%等)

表 2-23 賃貸住宅供給・経営関係調査<4>

調査名	⑦民間賃貸住宅の経営実態調査 (日本住宅総合センター、1991) 〔日本住宅総合センターが行った東京圏(23区外)・大阪圏(京都府・兵庫県)の調査と建設省住宅局が行った東京都23区・大阪府の調査を合わせて分析したもの〕	⑧貸家市場の現状と今後の貸家施策のあり方 - 貸家市場実態調査結果報告 - (民間賃貸住宅推進研究会・三菱総合研究所、1993)
調査時点	1990年	1992年11月~1993年1月
調査対象	1棟5戸程度以上の民間共同建賃貸住宅の経営者1353件 ・東京圏805件(東京23区494件、23区外〔都下3市、神奈川県2政令市、埼玉県2市、千葉県1市〕311件) ・大阪圏548件 (※借家率が比較的高い場所を選定したとされている)	札幌・仙台・東京・名古屋・大阪・高松・福岡・熊本の貸家経営者400件 (各都市50件×8都市)
経営主体	個人経営 85.5% (東京圏88.6%、大阪圏80.7%) 個人の職業 貸家経営専業 32.0% (東京圏29.9%、大阪圏35.3%) 役員・自営業 35.2% (同36.4%、33.4%) 一般雇用者 18.6% (同19.4%、17.5%) 農業 3.4% (同3.8%、2.7%)	貸家経営専業 30.4%、会社団体役員・自営業 12.4%、一般雇用者(サラリーマン) 18.3%、農業 9.2% (年齢は平均59.3才、50才以上48.5%(60才以上21.2%))
経営の動機・目的	—	「安定した収入のため」65.8%、「将来の相続税対策のため」20.0%、「所得税・固定資産税を軽減するため」12.6%
敷地の所有状況	(下記「賃貸住宅の取得状況」参照)	
敷地の従前の土地利用	建物があった54.6% (東京圏63.4%、大阪圏37.5%) 建物がなかった場合の従前の土地利用 田畑 28.7% (東京圏24.2%、大阪圏33.5%) 空き地 37.3%、駐車場 19.6%、自宅の敷地の一部 9.4%、その他 5.1%	農業用地 29.4%、 空き地・未利用地 24.3%、 駐車場 5.1%、自宅の敷地の一部 21.1%、 既存の建物があった 16.6%
賃貸住宅の取得状況	以前からの所有地(借地を含む)に新築 東京圏61.6%、大阪圏40.7% 新築・中古のアパートを購入 東京圏6.1%、大阪圏21.1% アパート経営のため土地(借地権)を取得 東京圏11.5%、大阪圏13.9%	—
賃貸住宅の規模 (棟戸数)	<棟当たり戸数>11.9戸 (東京圏10戸、大阪圏15戸)(木造10戸、非木造14戸) <棟延床面積>東京圏374㎡、大阪圏504㎡ <一住戸当たり部屋数>東京圏1.8、大阪圏2.0	<棟当たり戸数>14.9戸
管理	経営者本人 63.7% (東京圏63.9%、大阪圏63.5%) 経営者以外 28.6% (不動産業者 11.8%、専門の管理者 4.2%等) 不動産業者等の一括借り上げ 7.7% (東京圏8.8%、大阪圏5.9%)	自分で直接管理 68.6% 管理人を雇って管理 6.4% 管理会社へ管理委託 22.7% 管理会社へ一括賃貸 2.2% (ただし建築年が新しい物件ほど自分で直接管理が減り、管理会社へ委託等が増えている)
その他	—	—

表 2-23 賃貸住宅供給・経営関係調査<5> (主に賃貸住宅管理関係調査の関連部分)

調査名	⑨民間賃貸住宅の管理の適正化に関する調査報告書 (日本賃貸住宅管理協会、2008)	⑩民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査 (国土交通省住宅局、2010)
調査時点	2007年	2010年
調査対象	・賃貸住宅の仲介・管理のいずれかに関わる不動産業者 2318社 (全国宅地建物取引業協会連合会、全日本不動産協会、不動産流通経営協会、日本賃貸住宅管理協会の会員社) ・賃貸住宅経営者 1227人 (全国賃貸住宅経営協会の会員)	賃貸住宅管理会社 1235件 賃貸住宅経営者(家主) 1886件
経営主体	個人 81.2%、法人 18.6% 専業 35.2%、兼業 64.1% <兼業の職業> 自営業 26.4%、会社員 25.9%等 (※農業の区分はなし)	個人 83.2%、法人 16.8% (年齢 60才以上 59.6%)
経営の動機・目的	—	—
敷地の所有状況	—	—
敷地の従前の土地利用	—	—
賃貸住宅の取得状況	—	—
賃貸住宅の規模等	<賃貸住宅保有戸数(家主)> ・1~5戸 10.5% ・6~10戸 17.8% (10戸以下 28.3%) ・11~20戸 26.8% (20戸以下 55.1%) ・21~50戸 30.9% (50戸以下 86.0%) ・51~100戸 10.0% (100戸以下 96.0%) ・101戸以上 4.0% [無回答を除いた割合]	<賃貸住宅保有戸数(家主)> ・1~5戸 12.6% ・6~10戸 20.7% (10戸以下 33.3%) ・11~20戸 27.6% (20戸以下 60.9%) ・21~50戸 27.1% (50戸以下 88.0%) ・51~100戸 10.0% (100戸以下 95.8%) ・101戸以上 4.2% [無回答を除いた割合]
管理	・全て自己管理 11.3% ・契約(募集)まで委託し、それ以外は自己管理 14.0% ・契約(募集)と管理の一部を委託 17.1% ・契約も管理も全て委託 55.2%	・全て自己管理 9.2% ・募集から契約まで委託、それ以外は自己管理 11.2% ・募集から契約までと管理の一部を委託 14.3% ・契約と管理も全て委託 65.2%
管理業者	賃貸住宅管理を実施している 91.8%	—

(備考) その他の調査

⑪民間賃貸住宅の経営実態調査(建設省住宅局)[15都道府県の大都市の賃貸住宅経営者 637件]

[出典:建設省住宅局民間住宅課(1997)「貸家業務合理化方策に関する調査研究について—民間賃貸住宅の経営実態調査—」]

- ・経営主体 個人 72% (60才以上が 64%)、法人 28%
- ・経営の動機 将来の生活安定のため 41.5%、資産を活用するため 41.3%
- ・管理 全て自ら管理 13.8%、募集のみ委託 51.6%、募集・管理全般を委託 19.3%

⑫民間賃貸住宅実態調査(国土交通省住宅局、2007)[賃貸住宅経営者 183件]

- ・経営の動機(複数回答) 資産の有効活用 61.3%、相続対策 34.7%等
- ・管理 全て自ら管理 14.5%、業者が一部を管理 30.6%、業者が全部管理 58.9%、業者がサブリース(一括借上げ) 12.7%

このような土地所有者による賃貸住宅の供給が主流となっている特徴について、前述した民間賃貸住宅市場のこれまでの歴史的展開を踏まえて、別の観点からみると、ア) 借地による賃貸住宅供給の少なさ、イ) (元々の) 土地所有者以外の供給 (類型Ⅱ及びⅢ) の少なさ、という特徴となる。以下では、その点を見ていくこととしたい。

ア) 借地による供給の少なさ (減少)

表 2-24 のとおり、過去には、借地による貸家供給が一定程度あり、1938 年には借地による賃貸住宅は、全体平均で約 5 割、東京では 6 割を超えている。また、戦後の 1952 年でも全体平均で 2 割、東京では 5 割を超えている。

しかし、現在では、借家による賃貸住宅経営は少なくなっている (調査⑤でみると 9.4%。なお、住宅・土地統計調査では借地による貸家 (借家) のデータはとられていない)。

バブル期に創設された定期借地制度による賃貸住宅の供給も、1993(平成 5)年~2009(平成 21)年の累計戸数で 16,800 戸 (うち民間では 8,298 戸) と、同期間の新築貸家着工戸数約 835 万戸の 0.2% (民間主体では 0.1%) と少ない状況である (図 2-21、表 2-25)。

イ) (元々の) 土地所有者以外の供給 (類型Ⅱ及びⅢ) の少なさ

Ⅱ及びⅢの類型に関しては、既存調査で区別が明確でない点が多いが、調査⑦でみると、(Ⅰが東京で約 6 割、大阪で約 4 割であるのに対し) Ⅱが 1 割程度、Ⅲが東京で約 6%、大阪で約 2 割という調査結果がある程度となっている (調査③④⑤ではⅠとⅡの割合等が明確でない)。Ⅱの類型だけでみると、大阪が東京に比べ多く (調査②で約 5 割)、Ⅲの類型だけでみても、大阪が東京に比べ多い (調査③④)。

大阪では、戦前では長屋の購入が一般的であり (前述の第 1 節 I 4 iii)、高度成長期にも建売木賃が多かったとされ (いずれもⅢの類型)、また、戦前は土地会社等による会社経営もあった (Ⅱの類型の④) が、大阪も含め、Ⅱ及びⅢの類型に比べ、(元々の) 土地所有者による賃貸住宅の供給が大きな部分を占めていることがわかる。

企業的経営による供給の少なさについては、第 4 章 (同章 6.2) でみていく^{注4}。

表 2-24 借地による貸家の状況

<1938年>

市	貸家戸数	借地上貸家戸数 ※	率
総数	28,906	13,899	48.1%
六大都市	16,533	8,088	48.9%
六大都市以外	12,373	5,811	47.0%
東京市	7,326	4,592	62.7%
大阪市	3,544	1,325	37.4%
名古屋市	2,370	803	33.9%
京都市	1,553	231	14.9%
神戸市	946	428	45.2%
横濱市	794	709	89.3%
廣島市	397	19	4.8%
福岡市	391	269	68.8%
呉市	399	171	42.9%
八幡市	398	318	79.9%
仙臺市	358	71	19.8%
長崎市	381	123	32.3%
函館市	376	255	67.8%
静岡市	381	84	22.0%
札幌市	385	383	99.5%
横須賀市	322	221	68.6%
熊本市	394	264	67.0%
金澤市	370	22	5.9%
鹿児島市	375	153	40.8%
和歌山市	386	6	1.6%
川崎市	343	217	63.3%
岡山市	392	157	40.1%
濱松市	399	178	44.6%
小樽市	392	374	95.4%
堺市	399	152	38.1%
下関市	398	241	60.6%
豊橋市	393	147	37.4%
尼崎市	386	230	59.6%
小倉市	398	183	46.0%
新潟市	394	258	65.5%
岐阜市	395	245	62.0%
門司市	396	214	54.0%
徳島市	387	49	12.7%
布施市	398	255	64.1%
大牟田市	398	278	69.8%
舞鶴市	400	40	10.0%
東舞鶴市	396	189	47.7%
徳山市	396	45	11.4%

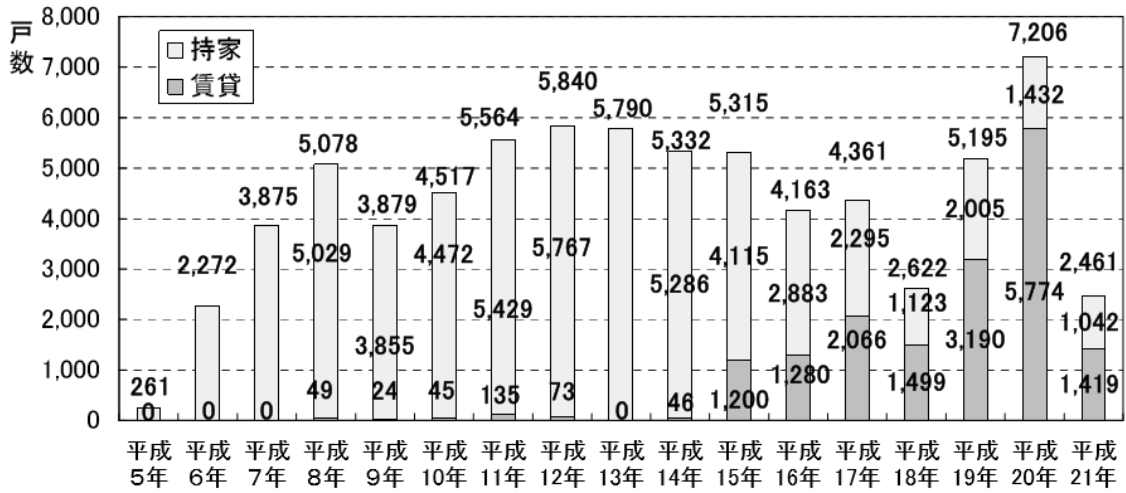
※貸家中の地代の支払いがある貸家の戸数

(出典) 厚生省社会局「本邦大都市に於ける土地家屋賃貸状況調」(昭和13年度)
 (6大都市及び人口10万以上の33市及び舞鶴・東舞鶴・徳山市の42市対象。
 ただし佐世保・甲府・姫路・高知市は未調査)

<1952年>

	貸家新築の場合の土地の所有関係 借地の割合	【参考】停止統制額借家の敷地所有関係 借地の割合
東京	54.1%	53.4%
横浜	52.1%	50.9%
名古屋	19.1%	18.2%
京都	19.6%	15.3%
大阪	46.4%	45.5%
神戸	46.1%	35.6%
札幌	38.0%	36.9%
函館	54.1%	54.5%
仙台	2.1%	1.3%
新潟	10.0%	11.4%
金沢	0.0%	0.7%
広島	6.0%	7.0%
福岡	2.1%	5.2%
長崎	22.2%	13.1%
秋田	7.4%	12.2%
高松	14.8%	13.6%
高知	10.9%	9.0%
松本	28.2%	24.0%
松江	16.2%	6.7%
(単純平均)	23.7%	21.8%

(出典) 建設省住宅局「家賃家主実態調査結果報告書」(昭和27年11月)



(備考) H5～H21 までの累計供給戸数は 73,808 戸
 (出典) 国土交通省「平成 21 年度定期借地権付住宅の供給実態調査報告書」(2010 年 3 月)
 (備考) 定期借地権付住宅供給戸数については、平成 22 年度以降は、定期借地権推進協議会により調査されているが、ここでは国土交通省の調査分を掲載している(表 2-25 も同)。

図 2-21 定期借地権付住宅供給戸数の推移

表 2-25 定期借地権付賃貸マンション・アパート供給戸数の推移 (上段：戸数、下段：%)

	合計	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年
全体	16,800	0	0	0	49	24	45	135	73	0	46	1,200	1,280	2,066	1,499	3,190	5,774	1,419
	100.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.1	0.3	0.8	0.4	0.0	0.3	7.1	7.6	12.3	8.9	19.0	34.4	8.4
公的主体	8,502	0	0	0	49	24	45	135	73	0	46	0	257	1,139	547	2,324	3,380	483
	100.0	0.0	0.0	0.0	0.6	0.3	0.5	1.6	0.9	0.0	0.5	0.0	3.0	13.4	6.4	27.3	39.8	5.7
民間	8,298	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,200	1,023	927	952	866	2,394	936
	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	14.5	12.3	11.2	11.5	10.4	28.9	11.3

(出典) 国土交通省「平成 21 年度定期借地権付住宅の供給実態調査報告書」(2010 年 3 月)
 (備考) 平成 5 年から 21 年の新築貸家着工戸数計 8,350,710 戸の 0.2% (民間主体では 0.1%)
 (※平成 5 年から 21 年の全体の供給戸数 73,808 戸は、同期間の新設住宅着工戸数計 1,342,527 戸の 0.3%。
 分譲マンションでは 0.6%(20,711 戸/3,271,963 戸))

(2) 賃貸住宅供給・管理業の関与による供給・管理

次に、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点について、詳細は第3章以下で分析するが、ここで概観することとしたい。

まず、上記の表 2-23 で整理した既往調査によると、賃貸住宅の供給における業者の関与についての調査は少ないが、調査⑥によると、仙台市の例で、貸家建設をプロモートしている工事施工業者は、木造は地元の工務店・建設業が3割、設計事務所が1/4弱を占めるが、鉄骨造は住宅産業が3/4をプロモートしているとみられるとされている（鉄筋コンクリート造、鉄筋鉄骨コンクリート造は、ともに設計事務所が4割以上を占め、広域の建設業が2~3割を占めるとされている）。また、同調査の大阪市の例では、貸家の企画は、自分で行ったものが約36%に対し、他の者からの持ち込み等が28%となっており（ほかに「依頼」が36.1%あり、「依頼」の意味は同調査報告書には記載されていないが、企画を依頼したものを指すと思われる）、持ち込み主体は建設業者75.8%、設計事務所22.2%等とされている。

他方、賃貸住宅の管理における業者の関与については調査があり、古い時点の調査（調査③④）ほど、自ら管理しているとする割合が多いが、新しい時点になるほど、自己管理の割合が減り、調査⑨⑩でみると、自己管理が約1割程度に対し、管理を一部・全部委託している割合が約7~8割（⑨72.3%、⑩79.5%）と、賃貸住宅管理業による管理の割合が高まってきている。

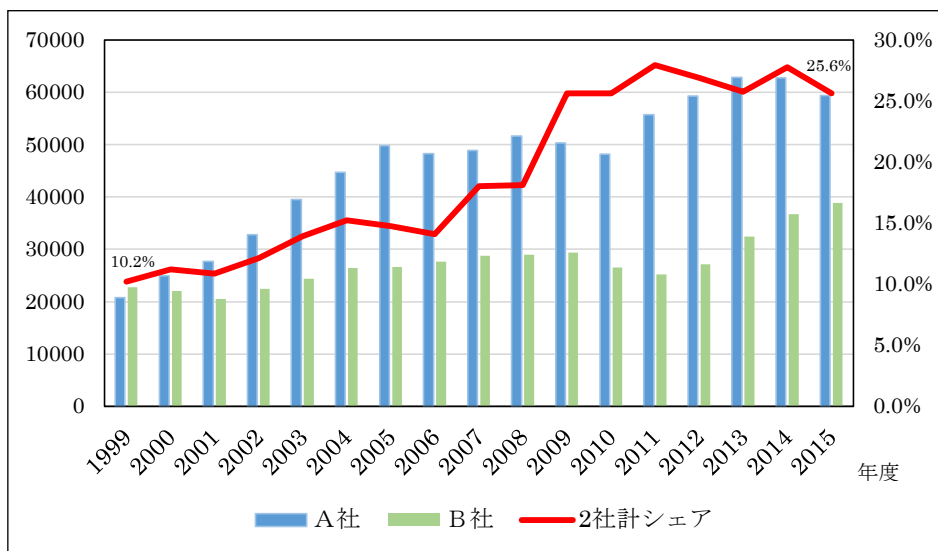
以下では、既往の調査報告でなく、他の利用可能な公開データを新たに集計分析すること等により、賃貸住宅供給・管理業の関与についてみていく。

i) 民間賃貸住宅の供給

民間賃貸住宅の供給の全般的状況は前述したところであるが、賃貸住宅供給・管理業者の関与に係るデータは、住宅着工統計調査等の統計・調査では見当たらない^{注5}。

そこで、主要な賃貸住宅供給業者2社（サブリース事業者）〔図 2-22 備考参照〕について、当該企業のHP等から着工数を調べて集計すると、下図のような状況となっている。主要2社に限った合計でも、2015年度の新設貸家着工戸数全体の4分の1程度を占め、また、1999年度からシェアを2.5倍程度に伸ばしている。

このように、現在の民間賃貸住宅の供給においては、サブリース業者などの主要な賃貸住宅供給業者の関与による供給の割合が高まってきている。



〔備考〕 市場経済研究所・不動産経済研究所「全国住宅・マンション供給調査 戸建編（含アパート）」の供給戸数上位5社のうち、決算資料、アニュアルレポートから賃貸住宅の供給戸数が判明する2社について筆者集計作成^{注6}
 (注) A社の戸数は着工戸数（1999・2000年度は居住用住宅完成戸数、2001年度は賃貸住宅完成戸数）、B社の戸数は販売戸数

図 2-22 賃貸住宅供給業者 2 社の賃貸住宅供給戸数及び新設貸家着工戸数に対する割合

ii) 賃貸住宅の管理

賃貸住宅の管理戸数等の状況に関しても、公的統計等のデータは既存の統計・調査では見当たらない。そこで、主要な管理者へのアンケート調査（への任意・自己申告の回答結果）の集計である全国賃貸住宅新聞の「2016 管理戸数ランキング 903 社」により、管理戸数等のデータをまとめると、表 2-26 のような状況となっている。

賃貸住宅管理者数は約 3.2 万社と推計されている（国土交通省 2016・13 頁）が、その 1%程度の管理戸数上位 432 社における管理戸数の累計が民間借家ストック数の 5 割超となっており、そのうち、サブリース（下記iii参照）による管理が約 2 分の 1 を占めている（管理戸数上位 100 社（3.2 万社の 0.3%程度）でも、民間借家ストックの 4 割超を管理し、サブリースによる管理が 6 割弱を占めている）。特に、管理戸数上位社において、サブリースによる管理戸数の割合が全般的に高くなっており、上位 10 社では 7 割超、更に上位 5 社では 8 割超となっている。

また、同紙のデータで過去からの推移をみると、表 2-27、表 2-28 のとおりである。

このように、現在の民間賃貸住宅の管理においては、主要管理者のウエイトが高まっており^{注7}、なかでも、サブリースによる賃貸住宅管理が、賃貸住宅管理において、大きなウエイト・役割を占めていることがわかる。

このような賃貸住宅管理業の経緯をみると、前述のとおり、戦前も限定的に行われていたところであるが、戦後では、高度成長に賃貸住宅が大量供給され、仲介業者が家主

業務の一部を代行することから始まり、当初は無償で行われていたところ、昭和40年代から有償で管理を行う賃貸住宅管理業者が登場してきたとされる（宗 2017・48頁、太田 2014a）。その後も賃貸住宅管理業者の参入が進み^{注8}、1990年代に入って賃貸住宅管理業者の団体が設立されている^{注9}。

表 2-26 主要管理業者の管理累計戸数等（2016年）

	管理累計戸数	うちサブリース累計戸数	サブリース率
1～10位	3,863,441戸 (26.5%)	2,739,085戸 (18.8%)	70.9%
1～5位	2,951,206戸 (20.2%)	2,437,605戸 (16.7%)	82.6%
1～50位	5,371,947戸 (36.8%)	3,344,282戸 (22.9%)	62.3%
1～100位	6,042,666戸 (41.4%)	3,435,417戸 (23.6%)	56.9%
1～432位	7,580,913戸 (52.0%)	3,651,324戸 (25.0%)	48.2%

(注) () は民営借家戸数 (14,582,500戸[2013]) に対する比率 (%)

(備考) 全国賃貸住宅新聞「2016 管理戸数ランキング 903社」よりサブリース戸数が掲載されている上位 432 位までの業者について筆者集計作成

表 2-27 主要管理業者（管理戸数上位 100 社）の管理累計戸数等（2009年）

	管理累計戸数	うちサブリース累計戸数	サブリース率
1～10位	2,660,894戸 (19.9%)	1,851,491戸 (13.9%)	69.6%
1～5位	1,984,794戸 (14.6%)	1,630,884戸 (12.2%)	82.2%
1～50位	3,873,995戸 (29.0%)	2,274,153戸 (17.0%)	58.7%
1～100位	4,396,372戸 (32.9%)	2,394,644戸 (17.9%)	54.5%

(注) () は民営借家戸数 (13,365,500戸[2008]) に対する比率 (%)

(備考) 全国賃貸住宅新聞「2009 管理戸数ランキング」より上位 100 位までの業者について筆者集計作成

表 2-28 主要管理業者（管理戸数上位 100 社）の管理累計戸数等の推移

	管理累計戸数	うちサブリース累計戸数	サブリース率	1位・100位の業者の管理戸数	
1996年	904,800戸 (8.4%)	—	—	60,000戸	2,600戸
2006年	3,820,272戸 (30.4%)	—	—	406,635戸	7,800戸
2009年	4,396,372戸 (32.9%)	2,394,644戸 (17.9%)	54.5%	554,752戸	7,898戸
2016年	6,042,666戸 (41.4%)	3,435,417戸 (23.6%)	56.9%	923,624戸	10,206戸

(注1) () は次の民営借家戸数に対する比率 (%)

1996年調査：10,762,500[1993]、2006年調査：12,561,300[2003]、2009年調査：13,365,500 [2008]、
2016年調査：14,582,500[2013]

(注2) サブリース戸数は、1996年の調査では未調査、2006年調査では上位30社の集計にとどまるので、ここでは記載していない。

(備考) 全国賃貸住宅新聞「管理戸数ランキング」の各年誌より筆者集計作成

iii) サブリース（一括借上げ）について

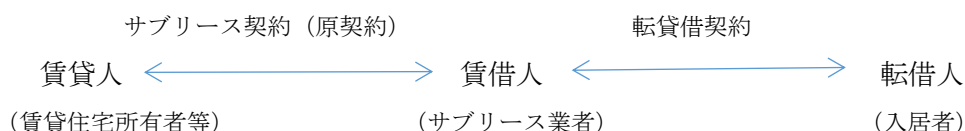
ここで、賃貸住宅のサブリースについて、その内容、経緯を概観する。

ア) サブリースについて

本研究では、賃貸住宅管理業者が行うサブリース事業に着目して検討を行うことから、賃貸住宅におけるサブリース契約は、“住宅について、入居者に転貸するこ

とを前提として、サブリース業者に対して賃貸人が賃貸（サブリース業者からみると、賃貸人から借上げ）する契約”をいうものとする。

簡単に図示すると、次のとおりである。



イ) 賃貸住宅におけるサブリース事業の種類

賃貸住宅におけるサブリース事業の形態、内容は様々であり、それに応じて、契約内容も異なると考えられるが^{注10}、サブリース業者の属性、サブリース事業におけるサブリース契約の位置づけ等の実態を勘案して、サブリース事業について、以下のような類型化を行い、考察することとしたい。

㊦建設受注・管理一体型

賃貸住宅建設業者が土地所有者から賃貸住宅の建設を受注し、当該建物を借り上げて、入居者に転貸し、管理を行うもの^{注11}

㊧投資用マンション販売・管理一体型

投資用マンションの建設業者・販売業者が購入者に当該マンションの一室を販売し、当該一室を借り上げて、入居者に転貸し、管理を行うもの

㊨借上管理型

（建設、販売を伴わず）賃貸住宅の所有者から当該賃貸住宅を借り上げて、入居者に転貸し、管理を行うもの

この分類は、サブリース業者から見た収益事業という観点からすると、㊦及び㊧と、㊨に分けることができる。すなわち、後者の㊨においては、転貸事業による賃料差益（転貸借による受取賃料と原契約における支払賃料の差額）がサブリース業者の収益となる。前者においては、それに加え、サブリース業者が、建設受注、マンション販売でも利益を得る、むしろ、建設受注あるいは販売するために、（安定的な収益を確保し、投資資金を回収したいと考えている）土地所有者等である賃貸人に、サブリース契約を一体として提案している側面も有するものともいえる。そのため、サブリース業者も、前者においては建設業者・販売業者系の者が多いが、後者においては管理業者・仲介業者系の者が多い傾向となっていると見られる。

その点で、㊦建設受注・管理一体型と㊧投資用マンション販売・管理一体型をあわせて事業一体管理型（あるいは賃貸人サイドからみると投資資金回収型）、それとの対比で、㊨借上管理型を単純管理型と分類することができると思われる。

サブリース業者からの賃料減額あるいは中途解約についてのトラブルが報じられ、国においてトラブル防止のための周知徹底が行われている類型は、特に⑦を中心とした事業一体管理型のサブリース事業である。

ウ) 賃貸住宅におけるサブリース事業の機能

賃貸住宅におけるサブリース事業は、賃貸人がサブリース業者に（一括）賃貸することで（さらに実態的に固定賃料方式とすることで）、空室・賃料減額のリスクを排除・軽減し、一定程度、賃料収入を安定させるところに本質的な機能がある（ただし、賃料改定による賃料減額の可能性に留意が必要である）。また、事業一体管理型のサブリース事業に関しては、賃貸人サイドからみると投資資金を回収しやすくする機能、サブリース業者からは建設受注・マンション販売をしやすくする機能があり、それにより賃貸住宅供給促進に一定の効果を有する機能も期待されると考えられる^{注12}。なお、賃貸住宅の経営等のノウハウに乏しい賃貸人が、賃貸住宅の管理の煩わしさから免れる、あるいは専門的な業者の管理に委ねられるという機能も有する。

エ) 賃貸住宅のサブリース事業の経緯

『賃貸住宅年鑑 2011年版』（全国賃貸住宅新聞社）によると、1974年に一括借上げ方式を初めて導入したハウザーが設立され、また1976年に積和不動産、ハウスメイトが設立されたとされている。そこでは、地主にアパートの建設を勧誘する際にローン返済の家賃収入安定のためにアパート1棟の借上げ方式をスタートしたことや、農家が相続税対策として畑にアパートを建てた場合に（本業は農業であるため）アパート管理をする会社が必要とされていたことが記されている（同書 59頁）^{注13}。

このサブリース事業は、昭和60年前後に本格化したものと考えられる^{注14}。

オ) その他

賃貸住宅のサブリース事業の問題点などについては、第6章で記する。

iv) 小括

以上、現在の民間賃貸住宅の供給・管理において、賃貸住宅供給・管理業の関与の下での土地所有者による民間賃貸住宅の供給が大きな部分を占めていることを明らかにしたが、i ii iiiをあわせてみると、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、その物件の仲介も行う建設受注・管理一体型のサブリース事業の役割・ウエイトが大きくなっている。

すなわち、i でみたA社、B社は、土地所有者から賃貸住宅の建設を受注し、当該建物を一括借上げで管理を行い、管理の一環で、入居者が退去した後の客付け等の仲介も行っている（管理、仲介はグループ企業で行っている^{注15}）。その結果、ii でみた

「2016 管理戸数ランキング 903社」でも、A社グループが管理戸数で1位（管理戸数

約 92 万戸)、B 社のグループ企業である管理会社が 4 位 (同約 46 万戸) と、賃貸住宅管理でも大きなウエイトを占めている (同様に、建設受注・管理一体型のサブリース事業を行っている C 社グループも管理戸数 2 位 (同約 57 万戸) となっている^{注16)}。

さらに、i で A 社、B 社の賃貸住宅供給戸数の推移をみると、全体の新設貸家着工戸数の増減にかかわらず、大きな減少はなく増加基調であり、今後もこの傾向が続くとすると、それに応じて管理戸数も増加していくことが見込まれる。

注

- 1 なお、2014年経済センサス基礎調査では、「貸家業、貸間業」の企業数をみると、総数156,287、個人103,073、会社企業52,839、会社以外の法人375となっており、個人が66%を占めている（事業所数をみると、総数161,379、個人103,336、法人57,520、法人でない団体49となっており、個人事業所が64%を占めている）。この個人企業では、企業常用雇用者規模が0～4人の企業が99.9%を占めている。
- 2 I・II・IIIは、賃貸住宅の棟単位の建設・購入のイメージで類型化したものであるが、ほかには、投資賃貸マンションのように、住宅を住戸単位で購入して賃貸住宅とする場合もある。なお、本研究では、民間賃貸住宅の供給形態に着目しているため、既存の持家（戸建て・区分所有マンション）を当該持家の所有者が賃貸にだす形態は取り上げていない。
- 3 Iの場合の1)と2)の割合、更に1)の場合のi)とii)の割合は、各調査結果において必ずしも明確ではないが、調査⑧では、1)のi)が16.6%、ii)21.1%、2)が58.8%となっている。
 また、1)の場合のi)とii)の割合は、建て替えが過半程度あるという調査（調査④[東京]⑤⑦）があるが、建設省住宅局の「民間住宅建設資金実態調査」では、貸家の新築・建替のデータを一時期とっていたところ、建替えは、1974年度～1978年度では5%未満、1979年度で8.9%、1980年度で13.1%と必ずしも多くない。また、「住宅着工統計による再建築状況の概要（平成27年度分）」（国土交通省総合政策局）によると、住宅の再建築率（再建築（既存の住宅の全部又は一部を除却し、引き続き当該敷地内において住宅を着工するもの）に係る新設住宅着工戸数の全新設住宅着工戸数に占める割合）は、上記の割合に合致するものではないが、貸家で10.4%となっている。
 東京では高度経済成長期には庭先賃貸として1)の割合が高かったとされるが、現在では、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からすると、2)の農地等への賃貸住宅の建設も増えていると思われるが、いずれにしても、最近の状況に関する調査は見られず、その把握も重要であると考えられる。
- 4 参考に別の調査（みずほコーポレート銀行産業調査部2013）での大手デベロッパーの賃貸マンション累積供給戸数（2011年3月時点）のデータを掲げておく。
 三井不動産8,297戸（2012年3月時点では約10,000戸）、三菱地所1,112戸（同2,561戸）、大和ハウス工業約5,000戸、東京建物約3,000戸、住友不動産2,570戸、森ビル2,069戸、野村不動産1,840戸、伊藤忠都市開発1,413戸、新日鉄興和不動産245戸（合計すると25,546戸（2012年3月時点のものでは約28,698戸））
 （なお、同調査では、住宅系REITについても記載されているが、供給戸数の記載はない。）
- 5 (株)市場経済研究所・(株)不動産経済研究所が、主要企業へのアンケート調査として、「全国住宅・マンション供給調査」を毎年度公表しているが、その中のデータである「戸建編（含アパート）」は賃貸住宅に限定したデータは明らかでない。
- 6 他の主要事業者については、分譲住宅等をあわせた全体の住宅供給戸数はHPで把握できるが、賃貸住宅のみの供給戸数は不明であった。
- 7 別の調査である不動産適正取引推進機構2012でみると、管理戸数規模別の業者数及び合計管理戸数は、下表のようになっており、管理戸数10000戸以上である約2%の業者で、過半数の住宅を管理しているなど、管理規模の大きな業者による管理シェアが高くなっている。

管理戸数規模	業者数	業者割合	当該業者の管理戸数	管理戸数割合
1戸～	510	28.0%	18,082	0.7%
100戸～	650	35.7%	149,967	6.1%
500戸～	275	15.1%	174,853	7.1%
1000戸～	354	19.4%	875,881	35.4%
10000戸～	32	1.8%	1,254,777	50.7%
合計	1,821	100.0%	2,473,560	100.0%

- 8 不動産適正取引推進機構2013によると、昭和60年以降に賃貸住宅管理業務を開始した業者の割合は、回答業者（2198件）中、72.0%となっている。
- 9 1991年に全国賃貸管理業協会が、1992年に賃貸住宅管理業協会が設立され、1995年に両団体が統合し日本賃貸住宅管理業協会となった後、2001年に財団法人日本賃貸住宅管理協会となった。また、同年には賃貸不動産管理業協会が設立されている。
- 10 賃貸住宅管理会社を会員とする団体である（公益財団法人）日本賃貸住宅管理協会においては、主に、①基本型＝自由転貸型、②家賃保証型、③既築アパート部分借上型、④既築分譲マンション1室型という、4つのサブリースの類型を定め、それに応じた契約書式が掲げられている（「日管協・応用編 用途

別サブリース原契約書式集〔改訂版〕(2006年5月)。

- 11 サブリース業者の関連業者が賃貸住宅の建設を受注し、サブリース業者が当該建物を借り上げる場合等もある。
- 12 なお、上記3類型にはあたらないが、リフォーム後の物件をサブリースすることにより既存賃貸住宅のリフォームを促進するような業務形態も見受けられる。
- 13 事業用建物に係るサブリース契約が生じたのは、1990年前後のバブル絶頂期(近江2000、59頁)、昭和50年代後半から(升永2003)、あるいは昭和50年代末ころから(最判平成16年11月8日判時1883号52頁における福田裁判官反対意見における記述)行われているとするものがある。なお、それ以前は、建設協力金方式、等価交換方式等による供給が行われていた。
- 14 大東建物管理株式会社への筆者ヒアリング(2014年)によると、大東建託は設立(1974年)された当初は、倉庫等の事業を行っており、賃貸住宅の管理を開始したのは1983(S58)年、本格化したのは1987(S62)年ということであった(大東共済会が1980年に設立されているが、当初は倉庫等の家賃保証を行っていた)。なお、賃貸住宅管理を行うグループ会社である大東建物管理株式会社(2017年より大東建託パートナーズ株式会社に名称変更)が設立されたのは1999(H11)年である。
また、大和ハウス工業でも、大和ハウス工業2016によると、同社が賃貸住宅事業の本格展開したのは1982(S57)年であり、1984(S59)年に集合住宅事業部を発足させ、土地所有者に賃貸住宅の建設を提案し、施工を請け負う事業展開を行ったとされている。また、賃貸住宅管理を行うグループ会社である大和リビングが1989(H元)年に設立されている。
- 15 A社が建設受注した賃貸住宅は、ほぼ100%、同社のグループ企業である管理会社により管理が行われている。また、B社が建設受注した賃貸住宅も9割以上は同社のグループ企業である管理会社により管理が行われている(いずれも各社HP資料等による)。
- 16 管理戸数第3位のD社(管理戸数約56万戸)は、近年は建設受注が減少しているが、以前は、同様に建設受注・管理一体型のサブリース事業を展開してきた。なお、同社は、当初はアパート分譲事業を行っていたが、後にアパート建設請負事業へ転換している。

第3節 小括

以上、本章では、民間賃貸住宅の供給・管理の歴史的展開及び現在の実態についてみてきた。ここで、その内容を整理しておくこととしたい。

明治期以降、都市部では、長屋あるいは一戸建てを中心に借家が多く、昭和に入ってアパートも普及し、賃貸住宅が主流であった。戦後になって、都市部でも持ち家が 많아 なったが、高度成長期等の都市への人口流入に対応するため、木賃アパートが大量に建設されるなど、都市部を中心に賃貸住宅が供給された。現在は、借家においては、共同住宅（アパート）が主流となっている。

賃貸住宅の経営は、戦前・戦後を通じて、個人経営が多く、賃貸住宅経営専業は少なかったが、戦前・高度成長期等においては商人、サラリーマン、金利生活者等による貸家経営や、借地あるいは賃貸住宅購入による貸家経営も行われたところ、戦後は、農地等土地所有者による経営が主流となっている。そして、それら土地所有者は専門知識・ノウハウを持たない者が多かったため、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いる。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、その物件の仲介も行う建設受注・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。

また、民間賃貸住宅に関する政策は、戦前においては、ほとんど講じられることはなく、戦後においても、持ち家政策が中心で、補完的に公営住宅施策を講じるという施策展開のなか、大きくとりあげられることはなかったが、そうした中でも、土地所有者等による賃貸住宅の供給を促進する政策が大きな部分を占めてきた。

他方で、民間賃貸住宅の供給・管理に関しては、空家問題、管理適正化の課題等の課題もあり、民間賃貸住宅の供給・管理に賃貸住宅供給・管理業が大きな関与・役割を果たしている状況において、それらの課題は、賃貸住宅供給・管理業に関連する課題と言える。

そこで、次章以下においては、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・提示を行うこととしたい。

第 3 章

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

1 本章の位置づけと目的

本章では、賃貸住宅仲介業者が行う賃貸住宅の仲介業務について、管理業務との関係に着目した分析を行う。

賃貸住宅の仲介は、賃借人の物件探し、賃貸物件への客付けに重要な役割を果たしている。この賃貸住宅の仲介は、近年では、小規模・地域密着で行われる従来型の仲介に加え、賃貸住宅の管理の一環で仲介が行われる等の構造変化が見られる。また、今後、仲介業から管理業への転換が進み、「管理会社が自社管理物件のみを自分自身で決めるといふ」アメリカ型のビジネスモデルに近づく可能性も指摘されている（藤澤 2012・658 頁）。

他方で、賃貸住宅仲介業に関しては、国土交通省等の公的機関によるデータはあまり整備されていない^{注1}。専門紙において調査（全国賃貸住宅新聞 2015a）が行われているが、その調査は、仲介件数上位の大手・中堅業者を対象とした、限定的なものとなっている。調査機関の調査（矢野経済研究所 2011）も、主に大手仲介会社を対象としたものである。不動産関係機関による実態調査（不動産適正取引推進機構 2011・2012・2013）も行われているが、売買仲介や賃貸住宅管理に関するものとなっている^{注2}。また藤澤 2012 は、本稿でも検討する「自社決め率」等の指標により、ビジネスモデルを提案しているもので注目されるが、実態のデータを調査したものとはなっていない。田島 2002 もビジネスモデルを提案にとどまる。芝田ほか 2008 は、賃貸住宅の媒介と管理の関係に着目して、業務の類型化をしたものであるが、限られた一地域の業者のデータに基づくもので、また客観的指標によった類型化を行ったものではない。このように、「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あてて」、賃貸住宅仲介業の実態について調査分析した研究は見当たらない。

今後、空家の増大、近い将来における世帯数の減少等、賃貸住宅仲介業を取り巻く環境変化の中で、賃貸仲介手数料の減少等により、賃貸住宅仲介業務の位置づけも変化していくと考えられる。特に、上述のような自社管理物件のみを自ら仲介（客付け）する形の仲介（以下、プロパティ・マネジメント型モデル^{注3}による仲介（客付け）という）の動向は、下記のような点で大きな変化を市場にもたらす可能性が高い。第一に、従来型の地域密着型の仲介業からの大きな転換になるという点である。第二に、業者による専門的な管理が行われることとなる一方で、賃貸借契約の締結行為を賃借人に代わり行う管理業者と、当該契約締結上の重要事項を契約両当事者に説明すべき仲介業者が、同一の者となることから、中立的立場で行うべき宅建業法上の重要事項説明の適正性に留意が必要と考えられる点である。

そこで、本章では、賃貸住宅仲介業について、小規模業者も対象とした業者アンケート調査を行い、業者規模（仲介件数等）等に着目した特性の分析や、賃貸住宅管理業との関係の

分析等により、実態の把握、分析を行う。その上で、得られたデータにより、賃貸住宅の管理の一環で行われる仲介の拡大の実態、特にプロパティ・マネジメント型モデルによる仲介（客付け）の可能性等について検討することを目的とする。

2 研究の方法

上述のように、賃貸住宅の仲介を行う仲介業者は、小規模・地域密着の従来型の仲介業者に加え、サブリースの一環で仲介を行う業者、管理業務と仲介業務を兼業する業者、仲介専業の多店舗展開業者等が存すると見られる。それらの実態を全般的に把握するため、本調査研究においては、以下の二つの業者アンケート調査を実施し、分析を行った（アンケート調査票は別添参考資料参照）。

i) アンケート調査①

調査対象は、賃貸仲介・管理業務を行う不動産業者の全国的な団体である、一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会のHPに掲載されている、会員業者 5122 社（2015 年 3 月時点）から、乱数表を用いて無作為に抽出した 800 社とした。調査は、郵送により調査票を配布し、個別の回答を公表しない前提で、無記名方式で、返信用封筒にて返信する方法で実施した。調査内容は、選択式・自由記入式で、業者属性、仲介業務の内容のほかに、賃貸管理業務との関係に焦点を当てるため、賃貸住宅管理戸数や、（後述 3(2)の）自社管理物件自社付け率、仲介件数中自社管理物件仲介割合等について、2015 年 5 月時点での回答をお願いした。結果、150 社より回答を得た（回収率 18.8%）。

ii) アンケート調査②

上記①の調査対象は、比較的中小規模の業者が多いと思われることから、上記専門紙^{注3}の調査対象である仲介件数ランキング業者のうち、仲介件数上位 200 社を対象に、上記①と同様の内容についてアンケート調査を実施した。結果、38 社より回答を得た（回収率 19.0%）。

以下、①の調査及び当該業者を、それぞれ「小規模業者調査」「小規模業者」と、②の調査及び当該業者を、それぞれ「大手・中堅業者調査」「大手・中堅業者」という。

3 賃貸住宅仲介業の実態

以下、小規模業者調査を中心に、その結果の概要を示す。その際、適宜、大手・中堅業者調査も比較参照・併記しながら紹介する

(1) 賃貸住宅仲介業者の業務全般の実態

i) 業者の属性

表 3-1 のように、小規模業者は、ほとんどの業者（97%）が、一つの都道府県にのみ営業拠点を置き、本社だけの営業拠点で営業を行う業者が約 3 分の 2（63%）となっている。従業員も 5 名以下が約 3 分の 2（66%）と、小規模な業者が多い。また、賃貸住宅仲介業務担当者は、平均で全従業員の 2 名に 1 名（専任のものでは 3 名に 1 名）程度と、他の業務を行っている業者が多い。

表 3-1 小規模業者の属性

属性	n	平均、中央値	補足	[参考] 大手・中堅業者 平均 中央値
本社・営業所所在 都道府県数	150	1.04 1	「1」都道府県である業者が96.7%	2.3 1
本社除く営業所数	150	0.47 0	「0」である業者が63.3%	8.3 5
従業員数	150	6.9 5	「5」以下の業者が66.0%	33.8 26
うち賃貸住宅仲介業務 担当者	139	3.1 2	「2」以下の業者が49.7%	33.8 26
うち賃貸住宅仲介業務 専任担当者	120	2.1 1	「1」以下の業者が53.3%	26.5 20.5

ii) 賃貸住宅仲介業務の内容

表 3-2 のように、年間の仲介件数^{注4}は、平均 122 件（中央値 37.5 件）で、10 件以下の業者が 24% いる（20 件以下だと 39%）。表 3-3① のように、仲介件数が減少傾向にある業者が過半を占め（59%）、総じて、仲介件数が少ない業者ほど減少傾向の割合が高い。他方、（小規模業者に比べ）大手・中堅業者ほど増加傾向が強い。

仲介業務の売上の全売上高に占める割合については、表 3-4 のように、平均は 24% であった（中央値 20%）。また、減少傾向にあるとする業者が、約半数（51%）を占めている。総じて仲介件数が多い業者、また（小規模業者に比べ）大手・中堅業者ほど増加傾向が強い。他方で、仲介件数が少ない業者ほど、減少傾向にある業者の割合が多く、仲介業務による売上高割合も総じて低い。このことから、仲介件数が少ない業者においては、仲介業務が事業として成り立たない可能性が想定される。

表 3-2 小規模業者の賃貸住宅の年間仲介件数（n=135）

平均 122 件、中央値 37.5 件（最小 0 件 [5 社]、最大 2000 件 [1 社]）

0～10	11～20	21～50	51～100	101～200	201～500	501～1000	1001～2000
23.7	14.8	19.3	13.3	16.3	7.4	4.4	0.7

（備考 1）仲介件数は、基本的に平成 26 年度の一年間の件数（一部業者は直近の最新データ）

（備考 2）表の上段は仲介件数（件）、下段は業者数割合（%）

（備考 3）大手・中堅業者では平均 2668 件、中央値 2000 件

表 3-3① 小規模業者の仲介件数の最近 10 年で見た推移（n=143）

仲介件数	業者数	仲介件数推移		
		増加傾向	減少傾向	かわらない
0～10 件	28	0.0%	50.0%	50.0%
11～20 件	20	5.0%	70.0%	25.0%
21～50 件	25	8.0%	60.0%	32.0%
51～100 件	17	11.8%	82.4%	5.9%
101～200 件	22	13.6%	63.6%	22.7%
201～500 件	10	40.0%	60.0%	0.0%
501～1000 件	6	50.0%	16.7%	33.3%
1001～2000 件	1	100.0%	0.0%	0.0%
(件数不明)	14	7.1%	50.0%	42.9%
総計	143	11.9%	59.4%	28.7%

（備考）%は仲介件数ランク行毎の業者数に占める該当業者数の割合

表 3-3② 大手・中堅業者の仲介件数の最近 10 年で見た推移 (n=37)

仲介件数	業者数	仲介件数推移		
		増加傾向	減少傾向	かわらない
0～1000 件	6	50.0%	33.3%	16.7%
1001～2000 件	15	53.3%	26.7%	20.0%
2001～5000 件	12	50.0%	16.7%	33.3%
5001～10000 件	1	100.0%	0.0%	0.0%
10001～20000 件	1	100.0%	0.0%	0.0%
(件数不明)	2	50.0%	50.0%	0.0%
総計	37	54.1%	24.3%	21.6%

(備考) %は仲介件数ランク行毎の業者数に占める該当業者数の割合

表 3-3③ 全業者の仲介件数の最近 10 年で見た推移 (n=180)

仲介件数	業者数	仲介件数推移		
		増加傾向	減少傾向	かわらない
0～10 件	28	0.0%	50.0%	50.0%
11～20 件	20	5.0%	70.0%	25.0%
21～50 件	25	8.0%	60.0%	32.0%
51～100 件	17	11.8%	82.4%	5.9%
101～200 件	22	13.6%	63.6%	22.7%
201～500 件	10	40.0%	60.0%	0.0%
501～1000 件	12	50.0%	25.0%	25.0%
1001～2000 件	16	56.3%	25.0%	18.8%
2001～5000 件	12	50.0%	16.7%	33.3%
5001～10000 件	1	100.0%	0.0%	0.0%
10001～20000 件	1	100.0%	0.0%	0.0%
(件数不明)	16	12.5%	50.0%	37.5%
総計	180	20.6%	52.2%	27.2%

表 3-4 小規模業者の賃貸住宅仲介業務の売上の全売上高に占める割合の推移 (n=116)

仲介件数	総売上に占める仲介売上割合				
	平均	推 移			
		業者数	増加傾向	減少傾向	かわらない
0～10 件	8.9%	25	8.0%	44.0%	48.0%
11～20 件	11.4%	18	0%	55.6%	44.4%
21～50 件	22.7%	24	8.3%	50.0%	41.7%
51～100 件	32.8%	18	0%	88.9%	11.1%
101～200 件	34.6%	21	14.3%	47.6%	38.1%
201～500 件	39.1%	10	30.0%	50.0%	20.0%
501～1000 件	45.8%	5	60.0%	0%	40.0%
1001～2000 件	40.0%	1	100.0%	0%	0%
(件数不明)	24.3%	8	12.5%	25.0%	62.5%
総計	23.9%	130	11.5%	50.8%	37.7%

(備考 1) 推移の%は仲介件数ランク毎の業者数に占める該当業者数の割合

(備考 2) 大手・中堅業者では増加傾向 33.3%、減少傾向 39.4%、かわらない 27.3%

iii) 賃貸住宅管理業務の内容

小規模な地域密着型の仲介業者も、賃貸住宅管理業務を行うようになってきた経緯もあり、表 3-5 のように、ほとんどの業者は、賃貸住宅の管理業務を行っている。管理戸数が 100 戸以下の業者が半数程度（49%）と、小規模なものが多い。また、表 3-6 のように、半数程度（49%）の業者は、メイン業務が（有償）管理業務で、その一環で賃貸仲介業務を行っているとしており、仲介業務がメインである業者（36%）より多い状況となっている。

表 3-5 小規模業者の賃貸住宅の管理戸数（n=140）

平均 349 戸、中央値 104.5 戸（最大 3000 戸 [1 業者]、最少 0 戸 [2 業者]）

0～10 戸	10.7%	201～500 戸	19.3%
11～20 戸	5.0%	501～1000 戸	12.9%
21～50 戸	2.9%	1001～2000 戸	5.0%
51～100 戸	30.7%	2001～3000 戸	2.1%
101～200 戸	11.4%		

（備考 1）%は該当業者数の割合

（備考 2）大手・中堅業者では平均 7825 件、中央値 5407 件

表 3-6 小規模業者の管理業務と仲介業の位置づけ（n=144）

管理業務は行っていない	2.1%
有償管理業務は行っていないが、無償管理は行っている	7.6%
賃貸住宅仲介が主であるが、仲介業務に関連して有償管理業務も行っている	36.1%
有償管理業務の一環で賃貸住宅仲介を行っている	49.3%
その他	4.9%

（備考 1）「その他」の回答としては管理・仲介ともにメイン、自社物件の管理等という回答であった。

（備考 2）大手・中堅業者では、各 2.8、2.8、22.2、55.6、16.7%

(2) プロパティ・マネジメント型モデルによる仲介の可能性

上述のように、賃貸住宅仲介業者は、概ね、自社管理物件（自社物件を含む）を有し、管理業務と仲介業務をともに行っている場合が多い。その場合の仲介業務は、図 3-1 のように、自社管理物件の客付け（ x_1 件）と、自社が管理していない物件の仲介（ x_2 件）である。また自社管理物件に着目すると、自社付け（ x_1 件）、他の仲介業者による客付け（ y 件）がある^{注5}。

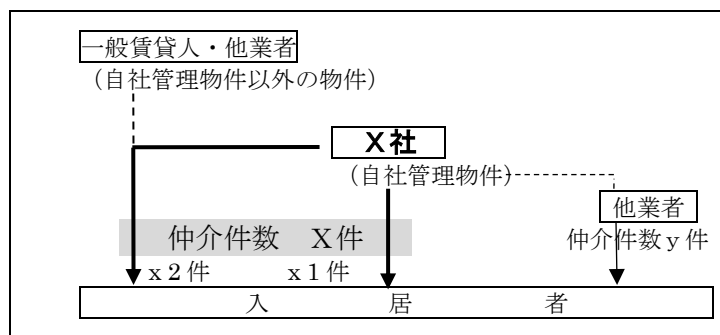


図 3-1 仲介業者の業務概要

以下では、次の指標により、その実態を見る。

⑦ 自社管理物件自社付け率： $x_1 / (x_1 + y)$

（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）

④ 仲介件数中自社管理物件仲介割合： $x_1 / (x_1 + x_2)$

（仲介件数総数のうち、自社で管理している賃貸住宅の客付け件数の割合）

この指標の大小によって、当該業者の性格も異なり、それを模式的に整理すると、下記のタイプに分類できる。

表 3-7 仲介業者の類型

		自社管理物件自社付け率		
		高	中	低
仲介件数中 自社管理物 件仲介割合	高	①	②	③
	中	④	⑤	⑥
	低	⑦	⑧	⑨

⑦の率は、自社管理物件の仲介（客付け）を自社で行うという意味で、プロパティ・マネジメント型モデルによる仲介の割合であり、更に、④の割合が高くなると、仲介業務において、プロパティ・マネジメント型モデルによる仲介に、より特化していく形となる。⑦④とも高い①のうち、⑦④とも 100% であるような業者は、自社管理物件は全て自社で客付けするが、自社管理物件以外の物件は一切仲介しない業者となり、アメリカ型のビジネスモデルに類似のタイプといえる^{注6}。以下、各指標の状況を見ていく。

i) 自社管理物件自社付け率

表 3-8 のように、平均で約 5 割、中央値も 5 割となっている。仲介件数との関係を見ると、表 3-8、表 3-9 のように、総じて仲介件数が多くなるほど、また（小規模業者に比べ）大手・中堅業者ほど、自社管理物件自社付け率が高くなるといったような傾向が見受けられ、プロパティ・マネジメント型モデルによる仲介の度合いが高くなっている。

表 3-8 小規模業者の自社管理物件自社付け率^{注7} (n=135)
平均 51.2%、中央値 50%

仲介件数	業者数	自社管理物件自社付け率			
		平均	該当業者数 (割合)		
			75%以上	25%以上 75%未満	25%未満
0~10 件	28	28.3%	14.3%	25.0%	60.7%
11~20 件	18	61.9%	44.4%	44.4%	11.1%
21~50 件	24	50.2%	29.2%	45.8%	25.0%
51~100 件	17	59.2%	41.2%	35.3%	23.5%
101~200 件	21	53.5%	38.1%	42.9%	19.0%
201~500 件	8	72.3%	62.5%	37.5%	0.0%
501~1000 件	5	79.2%	80.0%	20.0%	0.0%
1001~2000 件	1	90.0%	100.0%	0.0%	0.0%
(件数不明)	13	46.8%	38.5%	23.1%	38.5%
総計	135	51.2%	36.3%	35.6%	28.1%

表 3-9 大手・中堅業者の自社管理物件自社付け率 (n=33)

仲介件数	業者数	自社管理物件自社付け率			
		平均	該当業者数 (割合)		
			75%以上	25%以上 75%未満	25%未満
0~1000 件	6	81.7%	83.3%	16.7%	0.0%
1001~2000 件	13	74.4%	61.5%	38.5%	0.0%
2001~5000 件	11	68.5%	63.6%	18.2%	18.2%
5001~10000 件	1	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%
10001~20000 件	1	90.0%	100.0%	0.0%	0.0%
(件数不明)	1	15.0%	0.0%	0.0%	100.0%
総計	33	73.2%	66.7%	24.2%	9.1%

ii) 仲介件数中自社管理物件仲介割合

表 3-10 のように、平均で 6 割超、中央値も 7 割となっている。仲介件数との関係を見ると、表 3-10、表 3-11 をみても、仲介件数が多くなるほど、この割合が高くなるといったような関係は明確には見受けられない（大手・中堅業者の平均値等で見てもそのような関係は見受けられない）。

表 3-10 小規模業者の仲介件数中自社管理物件仲介割合 (n=137)
平均 62.2%、中央値 70%

仲介件数	業者数	仲介件数中自社管理物件仲介割合			
		平均	該当業者数 (割合)		
			75%以上	25%以上 75%未満	25%未満
0~10件	27	50.0%	37.0%	22.2%	40.7%
11~20件	19	56.3%	42.1%	36.8%	21.1%
21~50件	26	60.9%	46.2%	34.6%	19.2%
51~100件	17	72.1%	64.7%	29.4%	5.9%
101~200件	22	66.9%	45.5%	45.5%	9.1%
201~500件	10	69.3%	60.0%	20.0%	20.0%
501~1000件	5	64.4%	40.0%	40.0%	20.0%
1001~2000件	1	50.0%	0.0%	100.0%	0.0%
(件数不明)	10	76.0%	70.0%	20.0%	10.0%
総計	137	62.2%	48.2%	32.1%	19.7%

表 3-11 大手・中堅業者の仲介件数中自社管理物件仲介割合 (n=33)

仲介件数	業者数	仲介件数中自社管理物件仲介割合			
		平均	該当業者数 (割合)		
			75%以上	25%以上 75%未満	25%未満
0~1000件	6	74.3%	50.0%	50.0%	0.0%
1001~2000件	14	70.4%	57.1%	35.7%	7.1%
2001~5000件	12	54.9%	25.0%	58.3%	16.7%
5001~10000件	—	—	—	—	—
10001~20000件	1	80.0%	100.0%	0.0%	0.0%
総計	33	65.8%	45.5%	45.5%	9.1%

iii) 小括

上記から、賃貸住宅仲介業者の業務内容の平均像は、以下のようなものと捉えることができる。図 3-2、図 3-3 のように、自社管理物件自社付け率をみると、大手・中堅業者 (73.2%) では小規模業者 (51.2%) に比べ高くなっている。

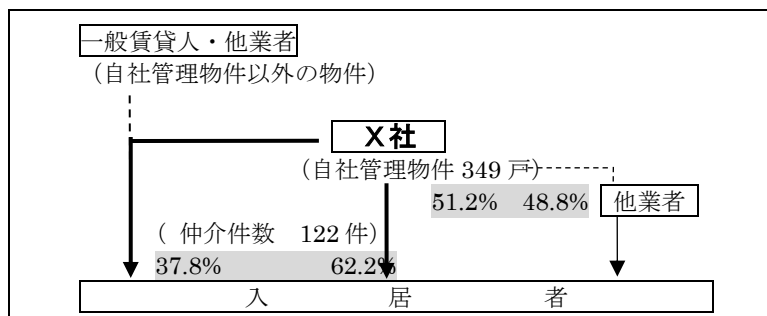


図 3-2 小規模業者の業務内容の平均像

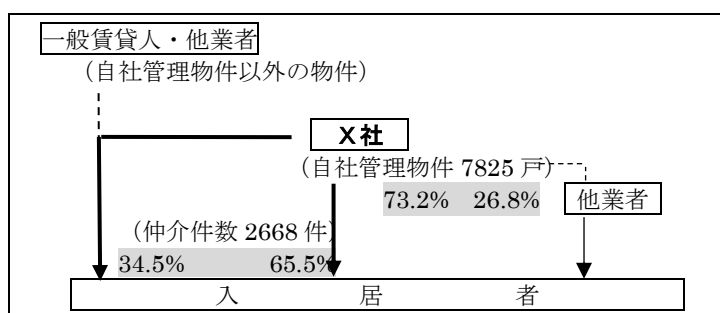


図 3-3 大手・中堅業者の業務内容の平均像

iv) 自社管理物件自社付け率と仲介件数中自社管理物件仲介割合による整理分析

以上、両指標の状況を見てきたが、ここでは、表 3-7 の整理に従い両指標をクロス集計した業者の実態をみる。

表 3-12 小規模業者 (n=135)

		自社管理物件自社付け率			
		75%以上	25%以上 75%未満	25%未満	総計
仲介件数中 自社管理物件 仲介割合	75%以上	20.0%	14.1%	11.1%	45.2%
	25%以上 75%未満	14.1%	13.3%	5.2%	32.6%
	25%未満	2.2%	7.4%	7.4%	17.0%
	(割合不明)	0.0%	0.7%	4.4%	5.2%
	総計	36.3%	35.6%	28.1%	100.0%

(備考) %は全業者数に占める該当業者数の割合 (以下も同じ)

表 3-13 小規模業者 (仲介件数上位 30 社) (n=30)

		自社管理物件自社付け率			
		75%以上	25%以上 75%未満	25%未満	総計
仲介件数中 自社管理物件 仲介割合	75%以上	30.8%	11.5%	3.8%	46.2%
	25%以上 75%未満	19.2%	23.1%	3.8%	46.2%
	25%未満	3.8%	3.8%	0.0%	7.7%
	(割合不明)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	総計	53.8%	38.5%	7.7%	100.0%

(備考) 上位 30 社の仲介件数の平均は 417 件 (なお、仲介件数 30 位の業者の仲介件数は 149 件)

表 3-14 大手・中堅業者 (n=33)

		自社管理物件自社付け率			
		75%以上	25%以上 75%未満	25%未満	総計
仲介件数中 自社管理物件 仲介割合	75%以上	36.4%	6.1%	3.0%	45.5%
	25%以上 75%未満	27.3%	18.2%	0.0%	45.5%
	25%未満	0.0%	0.0%	3.0%	3.0%
	(割合不明)	3.0%	0.0%	3.0%	6.1%
	総計	66.7%	24.2%	9.1%	100.0%

この結果を概括すると、表 3-12 のように、小規模業者では、ある程度分散した分布となっており、様々なタイプの業者がいることがわかるが、その中で、表 3-7 の①の割合が相対的に高い。さらに、表 3-13 及び 3-14 のように仲介件数が多くなるにしたがってその割合が高くなっており、よりプロパティ・マネジメント型モデルによる仲介（客付け）に特化している業者が、仲介件数が多い業者で割合を高めていることがわかる^{注8}。

4 まとめ

賃貸住宅仲介業の実態を正確に把握するためには、賃貸住宅仲介業者による賃貸住宅仲介の全体の件数を把握し、仲介業者の属性を踏まえた実態の把握を行う必要があると考えられる。本章の研究では、そこまで至っていない^{注9}が、賃貸住宅仲介業について、アンケート調査により、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業務の実態を把握した。また、自社管理物件自社付け率等のこれまでにない新たな客観的な指標を用いて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あてた分析を行った。以上のような点において、本章の研究は、賃貸住宅仲介業に関する新たな基礎資料を提供するものとして、資料的価値を有するものとする^{注10}。

以下、本調査により得られた主な知見・考察をまとめておきたい。

i) 賃貸住宅仲介業の実態に関しては、仲介件数が相対的に少ない業者で更に仲介件数が減少し、仲介件数が多い業者が仲介件数を増加させる大まかな傾向が見られる。また、仲介賃貸業務の売上高の全売上高に対する割合も、上記と同様の傾向が見られる。このことから、仲介件数が相対的に少ない業者では、仲介業務が事業として成り立たない可能性が想定される。（3(1)ii) 参照）

ii) プロパティ・マネジメント型モデルによる仲介（客付け）の可能性に関しては、仲介件数の多い業者ほど仲介件数を増加させる傾向にあり（表 3-3 など 3(1)ii) 参照）、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及び仲介件数中自社管理物件仲介割合がともに高い業者の割合（表 3-7 の①のタイプの業者の割合）が相対的に高くなっている（上記 3(2)iv) 参照）というデータの結果^{注11}を踏まえると、今後、自社管理物件のみを自ら仲介（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があるということが出来る。

加えて、第 2 章第 2 節 3(2)で述べたように、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すると、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があると考えられる。

iii) なお、このようにプロパティ・マネジメント型モデルによる仲介（客付け）が拡大していくこととなると、本章の研究では詳しくは立ち入らないが、賃借人の利益保護の観点からの検討も必要になってくるのではないかと考えられる。すなわち、プロパティ・マネジメント型モデルによる仲介（客付け）においては、賃貸借契約の締結行為を賃借人に代わり行う管理業者と、当該契約締結上の重要事項を契約両当事者に説明すべき仲介業者が、同一の者となることから、中立的立場で行うべき宅建業法上の重要事項説明が適正に行

われるか等、賃貸住宅契約締結手続き^{注1 2}等において、消費者保護の観点から問題点がないか等の実態の把握や、必要な対策の検討も必要となってくるのではないかと思われる。

注

- 1 賃貸住宅仲介業は、宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業の免許を受けて行われるが、この免許を受けた宅地建物取引業者は平成 25 年度末時点で 122,100 者、宅建業従事者数は 524,728 人（『RETIO』94 号 13～15 頁（2014））であるが、賃貸住宅仲介業に限定されたデータはない。
なお、日本標準産業分類では、賃貸住宅仲介業は主に「不動産取引業」のうちの「不動産代理業・仲介業」に該当するが、後述のように「不動産賃貸業・管理業」のうちの「不動産管理業」にあたる場合も多い。
- 2 なお、不動産適正取引推進機構 2013 では賃貸住宅媒介も調査対象としているが、調査項目は媒介報酬及び重要事項説明に限られている。
- 3 プロパティ・マネジメントの用語については、様々な意味があると思われる、例えば IREM JAPAN では「代理業務であり、委託者（原則）が所有する不動産からの最大収益（キャッシュフロー）を確保しその不動産価値の最大化を図ること」とされているが、本稿では、参考文献 1 も参考に、本調査の問題意識により、この用例とする。
- 4 仲介件数は、図 3-1 のように、自社管理物件（自社物件を含む）の客付け（自社付け）の件数と、自社管理物件以外の物件の仲介の件数（一般賃貸人から客付けを依頼され仲介した件数、他の業者から客付けを依頼され仲介した件数等）の合計である。
- 5 X 社のグループ会社の管理物件を X 社が仲介する場合や、X 社の管理物件を X 社のグループ会社が仲介する場合も想定され、それらのデータもアンケートにおいて質問したが、該当する場合が少ないこと等（例えば前者では、該当は 8 社に限られ、それらのデータを含めた数値も大きな差異はない（例えば仲介件数中自社管理物件仲介割合でみると 63.4%と含まない場合の 62.2%（表 3-10）大きな差異はない）ことから、本章ではグループ会社については考慮しないデータに基づいて分析することとする。ただし、サブリース業者等においてはグループ会社による仲介が行われ、その仲介件数も大きなものである可能性があり、今後、ヒアリング等により把握していく必要があると思われる。
- 6 その他、例えば、⑨のタイプの業者は、自社管理物件をあまりもたず仲介専門性の強いような性格の業者であり、②～⑧は中間的なもので、例えば④のタイプの業者は、自社管理物件は自社中心で客付けするが、自社管理でない物件も一定程度は仲介する業者である。なお、自社管理物件の仲介を他社に依頼し、自社管理でない物件の仲介もしない賃貸住宅管理専門の業者も想定されるが、回答のあった業者ではそのような業者は見受けられなかった。
- 7 不動産適正取引推進機構 2011 において同様の率が調査されており（同調査においては管理物件の自社仲介率）、平均で 57.4%と本調査と同程度の値になっている。
- 8 なお、仲介件数が多くなるほど自社管理物件自社付け率が高くなることから、表 3-7 の④のタイプも一定程度割合が高くなっている。
- 9 賃貸住宅仲介の全体の件数については、公的機関によるデータはなく、関連するものとして、2013 年住宅・土地統計調査（「結果の概要」付表 3-6）において 2009 年以降 2013 年 9 月までに借家に入居した世帯数が約 634 万戸というデータがあり、これを単純に年間平均で見ると 130 万件強程度となるが、全国賃貸住宅新聞 2015a では上位 200 社の年間の仲介件数の合計でみると約 153 万件、また矢野経済研究所 2011・67 頁では約 206 万件という推計があるなど、様々なデータがあり、今後の研究テーマとしたい。
- 10 本調査において全般的に大手・中堅業者のサンプル数が少ない点に関して、他の利用可能なデータにより補完する。まず、仲介件数が多い業者ほど、仲介件数を増加させる傾向にあるという傾向については、全国賃貸住宅新聞の「2010 賃貸仲介件数ランキングトップ 220」（なお 10 年前の 2005 年のデータはない）のデータと、全国賃貸住宅新聞 2015a のデータで、上位 200 社の仲介件数の累計件数を比較すると、前者が 1,262,452 件、後者が 1,524,625 件と 5 年間で 20.8%増加している。賃貸住宅仲介の全体の件数は、注 9 のように、公式のデータがないが、2013 年住宅・土地統計調査によると、2004 年～2008 年までに借家に入居した世帯数が、約 693 万戸であり、注 9 に記したその後の期間の件数（約 634 万件）が逆に減少していることを勘案すると、仲介件数が多い業者において、仲介件数及び（仲介件数全体に占める）ウエイトを伸ばしていることが伺える。
また、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及び仲介件数中自社管理物件仲介割合がともに高い業者の割合が、相対的に高くなっている傾向について検証する。この結果は、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が高くなることに基づくが、自社管理物件自社付け

率を調査した既存調査はない。しかし、以下のデータにより補足したい。すなわち、大手・中堅業者アンケート調査において、管理戸数と仲介件数の関係を見ると正の相関が見られ、結果、管理戸数が多くなるほど自社管理物件自社付け率が高くなるという傾向があるといえる。

$$\text{仲介件数} = 0.26(\text{管理戸数}) + 737.09 \quad (\text{t 値は } 7.74)$$

【 $R^2=0.66$ 、p 値は 9.98×10^{-9} 】

他方、全国賃貸住宅新聞 2015a の仲介件数上位 200 社と、全国賃貸住宅新聞 2014 の管理戸数上位 200 社において、いずれもランクインし仲介件数・管理戸数が把握できる業者 90 社についてみると、同様に、管理戸数と仲介件数に正の相関関係が見られる。

$$\text{仲介件数} = 0.19(\text{管理戸数}) + 3858.85 \quad (\text{t 値は } 13.24)$$

（ $R^2=0.67$ 、p 値は 1.18×10^{-22} ）

このように、利用可能なより多くのサンプルでみても、本調査で焦点をあてた管理戸数と仲介件数について、同様の傾向が見うけられ、管理戸数が多くなるにしたがって仲介件数が多くなり、それにしたがって、自社管理物件自社付け率が高くなるという傾向の可能性があると想定できる。

11 このような結果となっている点に関しては、自社管理物件を多く有する業者が規模のメリットにより仲介件数を増加させている等のメカニズムが働いている可能性も考えられ、本稿ではそこまでの調査分析をしていないが、賃貸住宅管理と賃貸住宅仲介の関係を研究する上での今後の研究テーマとしたい。

12 賃貸住宅契約締結手続きについては太田秀也 2011・406 頁以下参照

(別添参考資料：アンケート調査票 (アンケート調査①関係))

賃貸住宅仲介業務実態調査

日本大学経済学部 太田研究室

本調査は、賃貸住宅仲介業の変化等を踏まえた今後の展開を展望し、より望ましい賃貸住宅仲介の姿を検討するために、無作為に抽出した賃貸住宅仲介管理会社様を対象に、日本大学経済学部太田研究室において行います。調査結果に関しては、個別の回答を公表することはなく、全体として取りまとめ・分析を行い、研究成果を発表するとともに、関係機関等にも情報提供を行い、賃貸住宅仲介業の発展のために活用したいと考えています。

より多くの業者の方のデータの収集により、実態を的確に把握したいと考えておりますので、趣旨をご理解の上、何卒ご協力よろしくお願いたします。

[以下 略]

I 会社概要

- 問1 創業年 [] 年 (会社設立年が異なる場合は会社設立年も記入下さい: [] 年)
- 問2 本社所在地 [] 都・道・府・県
営業所数 (本社を除く) [] 箇所 本社・営業所所在都道府県数 []
- 問3 従業員数 [] 名
(うち賃貸住宅仲介業務担当者 [] 名 (うち賃貸住宅仲介業務専任の担当者 [] 名))

II 賃貸住宅仲介業務の内容

- 問1 賃貸住宅の仲介件数 (平成 26 年度) [] 件 (別の期間の場合の期間: [])
(※平成 26 年度実績記入が困難な場合は期間を明示の上、1 年間分の仲介件数を記入ください。)
- 問2 賃貸住宅の仲介件数の最近 10 年で見た場合の推移 (該当する番号に○を付けてください)
1. 増加傾向にある 2. 減少傾向にある 3. 基本的にかわらない
- 問3 (1) 問1 の仲介件数中、㊦貴社管理賃貸住宅の仲介件数の割合 [] %
(㊦貴社のグループ会社が管理する賃貸住宅を含んだ場合の割合: [] %)
(2) 上記(1)の割合の最近 10 年で見た場合の推移 (該当する番号に○を付けてください)
<㊦の割合> 1. 増加傾向にある 2. 減少傾向にある 3. 基本的にかわらない
<㊦の割合> 1. 増加傾向にある 2. 減少傾向にある 3. 基本的にかわらない
(3) 上記傾向の理由 []
- 問4 問1 の仲介の物件の地域分布
①本社所在市町村内の物件の割合 [] %
②本社所在都道府県内 (①を除く) の物件の割合 [] %
③本社所在都道府県以外の都道府県内の物件の割合 [] %
- 問5 賃貸物件ポータルサイトの利用状況
(1) 利用しているポータルサイト [] 個 (最も利用しているポータルサイト名 [])
(2) 問1 の仲介件数中、ポータルサイト経由のもの割合 [] %

III 賃貸住宅仲介業務の位置づけ・役割

- 問1 賃貸住宅仲介業務と管理業務の関連 (最も該当するものの番号に一つ○を付けてください)
1. 管理業務は行っていない 2. 有償管理業務は行っていないが、無償管理は行っている
3. 賃貸住宅仲介が主であるが、仲介業務に関連して有償管理業務も行っている
4. 有償管理業務の一環で賃貸住宅仲介を行っている
5. その他 (内容: [])

問2 賃貸住宅の管理戸数〔 戸〕(平成 年 月時点あるいは平成 年度)
(貴社のグループ会社が管理する賃貸住宅を含んだ場合の管理戸数: 戸)

問3(1)㉞貴社管理賃貸住宅の自社付け率(※)〔 %〕

〔※貴社管理賃貸住宅の客付件数のうち、貴社で客付けした件数の割合〕

(㉞貴社のグループ会社による客付けを含んだ場合の率 %)

(2)自社付け率の最近10年で見た場合の推移(該当する番号に○を付けてください)

<㉞の率> 1. 増加傾向にある 2. 減少傾向にある 3. 基本的にかわらない

<㉞の率> 1. 増加傾向にある 2. 減少傾向にある 3. 基本的にかわらない

問4(1)全売上高に占める賃貸住宅仲介業務の売上高の割合〔 %〕

(2)上記(1)の割合の推移(該当する番号に○を付けてください)

1. 増加傾向にある 2. 減少傾向にある 3. 基本的にかわらない

問5 全従業員数に占める賃貸住宅仲介業務担当者の割合の推移(該当する番号に○を付けてください)

1. 増加傾向にある 2. 減少傾向にある 3. 基本的にかわらない

問6(1)貴社の賃貸住宅仲介業務への今後の取組みのスタンス(該当する番号に○を付けてください)

1. 賃貸住宅仲介業務のウエイトを高める

2. 賃貸住宅仲介業務のウエイトは基本的には変更しない

3. 賃貸住宅仲介業務のウエイトを低くする(かわりにウエイトを高める業務:)

(2)上記スタンスの理由〔 〕

問7 管理業務が仲介業務を行う上で役立っている点を記載ください。

〔 〕

問8 いわゆる広告料の賃貸人からの受領状況(該当する番号に○を付けてください)

1. 受領している(月額賃料相当額の %) ⇒ i 今後も受領 ii 今後は受領しない

2. 受領していない

問9 賃借人から仲介手数料を受領せず、また賃貸人から広告料も受領せず、賃貸人からの管理手数料のみ受領して賃貸住宅管理・仲介を行うビジネスモデルの可能性について所見をお聞かせください。

〔 〕

IV 賃借人指向の業務展開

問1(1)仲介手数料の受領:月額賃料相当額の〔 %〕を受領

(2)受領の動向: 1. 以前より低くしている 2. 以前と変わらない

(3)今後の受領の予定: 1. 今後も同じ水準で受領 2. 今後は低くする 3. 今後は受領しない

問2 賃借人への付随的サービス内容の拡充(該当するものの番号に○を付けてください)

1. 既存サービスの改善(i:行っている、ii:行う予定)(内容:)

2. 新サービスの提供(i:行っている、ii:行う予定)(内容:)

3. 特になし

V その他

問 賃貸住宅仲介業(界)の将来性、今後の展開の方向等についてのお考え等があれば、ご記載ください。

〔 〕

第4章

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

1 本章の位置づけと目的

本章では、民間賃貸住宅の供給の実態について把握、分析することを目的とするが、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し、新たなデータ整備等により、実証分析を行う。その内容を敷衍すると次のとおりである

賃貸住宅の供給の状況については、住宅・土地統計調査（以下、省略する場合は「住調」という）において、賃貸住宅のストックに関するデータがあり、そこから供給の状況も把握できる面があるが、下記2で述べるように、市町村区域単位等でのデータが限られたものとなっており、賃貸住宅の供給状況を詳細に把握、分析するためには必ずしも十分なものとはなっていない。

また、賃貸住宅の供給形態をみると、大きく分けて、i) 土地所有者が土地活用等のために供給する形態、ii) デベロッパーなど企業等が土地取得等を行って供給する形態に分類できる。さらに、i) の中では、土地所有者の発意によりハウスメーカー・在来業者が建設するものと、サブリース業者の関与によるもの（サブリース業者の一括借上等を前提に当該業者が建設を受託する形態^{注1)}）に類型化できる。その供給形態の差異が、供給地域の分布などの供給実態に違いを生み、更には、空家等を生じさせて、地域環境へも影響している面があると考えられる。特に、サブリース業者の関与による供給は、第2章でみたように、賃貸住宅の供給に大きなウエイトを占めている。

本章の研究の位置づけを既往研究との関係で整理すると、本章の研究のように、「全国の賃貸住宅を対象に」、「賃貸住宅のデータベースを構築して」、賃貸住宅の供給実態を把握、分析した研究、さらには、「賃貸住宅の供給形態の差異に着目して」賃貸住宅の供給実態を分析した研究は見当たらない。すなわち、既往研究においては、研究の対象とする供給地域は、いずれも一定地域における賃貸住宅の供給に関する研究にとどまり（天野ほか 1993、天野ほか 1994、新井ほか 1994a、新井ほか 1994b、櫻井ほか 2000、土岐ほか 2001、佐藤ほか 2001 は名古屋圏、長久保 1997、福井ほか 2011 は北海道内）、「全国の賃貸住宅を対象に」したものではない。また、研究の方法も、ヒアリング等によるもの（天野ほか 1993、福井ほか 2011）、情報誌のデータに基づくもの（新井ほか 1994a、新井ほか 1994b）、アンケート調査によるもの（天野ほか 1994、長久保 1997、土岐ほか 2001、佐藤ほか 2001）、都市整備公団からの情報提供を受けたもの（櫻井ほか 2000）であり、賃貸住宅の供給実態の把握、分析のために、全国規模の「賃貸住宅のデータベースを構築」するものではない。さらに、研究の視点は、規模の大きな賃貸住宅が供給される条件を検討するもの（天野ほか 1993、天野ほか 1994）、供給の経年変化を検討するもの（新井ほか 1994a、新井ほか 1994b）、公庫融

資物件の供給動向を把握するもの（長久保 1997）、新規供給物件の水準を明らかにするもの（櫻井ほか 2000）、「一般賃貸」と「ワンルーム」の立地特性等を分析するもの（土岐ほか 2001）、賃貸住宅の維持管理の課題を明らかにするもの（佐藤ほか 2001）、自治体による供給誘導策を検討するもの（福井ほか 2011）であり、「賃貸住宅の供給形態の差異に着目して」賃貸住宅の供給実態を分析したものではない。

なお、森本 1993 は、賃貸住宅の供給を直接のテーマとして取り上げるものではないが、民間賃貸住宅供給の実態等を分析したものとして参考となるが、主に、家賃等の分析をもとに、民間賃貸住宅政策の検討するもので、これも、賃貸住宅のデータベースを構築して、賃貸住宅の供給形態の差異に着目して、賃貸住宅の供給実態を分析した研究ではない。

2 住宅・土地統計調査のデータについて

ここでは、本章の研究に関連する、住宅・土地統計調査及び同調査における賃貸住宅のストックのデータについてみる。

住宅・土地統計調査は、我が国における住宅等に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることを目的とする調査である。2013（平成 25）年住宅・土地統計調査では、その調査対象は、調査期日（2013 年 10 月 1 日）において、約 21 万調査区から抽出した住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住している世帯計約 350 万住戸・世帯である。

住調における賃貸住宅の供給に関するデータのうち、本章の分析に関連するデータとしては、**民間借家^{注2}**について、①全国における「建築の時期」×「最寄りの交通機関までの距離」のクロス集計データ〔全国編第 134 表〕、「延べ面積」×「最寄りの交通機関までの距離」のクロス集計データ〔全国編第 143 表〕②都道府県・21 大都市別の同データ〔都道府県編第 112 表、同 121 表〕がある。また、市町村単位では、市町村における「最寄りの交通機関までの距離」のデータ〔都道府県編（市町村別）第 91 表〕があるが、民間借家のものではなく、借家全体のデータとなっている。

これらのデータのうち、例えば、「建築の時期」×「最寄りの交通機関までの距離」のクロス集計データについて、全国、都道府県の例として茨城県、21 大都市の例として大阪市を見てみると、下記の表 4-1～表 4-3 のような状況となっている。

この住調のデータによっても、供給時期別、駅等までの距離別の賃貸住宅の供給状況の差異が明らかになり、例えば、1980 年以前の建築で、最寄り駅等までの距離が 2000m 以上の賃貸住宅の状況を見ると、全国、茨城県、大阪市で各 3.5%、6.8%、0.6%と、大きく異なっている状況が見て取れる。

しかし、住宅・土地統計調査は、上述のように悉皆調査ではなく、対象住宅が抽出住宅に限られている。また、最寄りの交通機関までの距離も、「調査区の中心から最寄りの交通機関までの距離（道路に沿った最短距離）によって調査区を区分」（同調査の用語の解説による）したもので、個別の住宅からの測定距離ではない。

加えて、同調査の調査対象には、(21大都市以外の)市町村区域単位の民間借家のデータはなく、「建築の時期」×「最寄りの交通機関までの距離」のクロス集計データは提供されていない。更に、個別の駅圏ごとの「建築の時期」×「最寄りの交通機関までの距離」のようなクロス集計データはなく、より詳細な地域単位の賃貸住宅の供給の実態を把握できるものとなっていない。

このように、住調におけるデータだけでは、賃貸住宅の供給実態を、よりの確に、詳細な地域単位で把握することが難しいため、本章の研究では、下記3の方法により、よりデータ数が多く、個別の賃貸住宅の立地状況を的確に反映し、詳細な地域単位で供給状況を把握することができる、賃貸住宅に関するデータベースを構築すること等により、賃貸住宅の供給についての基礎的データを把握・整備するとともに、そのデータベース等により、賃貸住宅の供給形態の差異にも着目しつつ、賃貸住宅の築年・立地に焦点をあてて、賃貸住宅の供給実態を分析することとする。

表 4-1 住調による全国における民間賃貸住宅の供給状況

全国		最寄りの交通機関までの距離				
		200m 未満	200 ~ 500m 未満	500 ~ 1000m 未満	1000 ~ 2000m 未満	2000m 以上
		8.56	19.84	26.24	23.16	22.20
1950以前	1.21	0.09	0.22	0.31	0.26	0.33
1951~60	0.90	0.08	0.16	0.25	0.20	0.21
1961~70	3.29	0.22	0.64	0.90	0.78	0.75
1971~80	9.64	0.82	1.93	2.50	2.23	2.17
1981~90	19.68	1.78	4.19	5.39	4.52	3.80
1991~ 2000	23.39	1.95	4.30	6.08	5.66	5.39
2001~10	25.31	2.38	5.09	6.41	5.60	5.84
2011~13	4.53	0.38	0.92	1.13	1.03	1.07

(出典) 住宅・土地統計調査

(備考1) 2013年は2013年9月時点までのデータ(以下、同じ)

(備考2) 数字は、全体数に対する当該部分の割合(%) (以下、同じ)

表 4-2 住調による茨城県における民間賃貸住宅の供給状況

茨城県		最寄りの交通機関までの距離				
		200m 未満	200 ~ 500m 未満	500 ~ 1000m 未満	1000 ~ 2000m 未満	2000m 以上
		2.34	7.07	14.22	23.89	52.51
1950以前	0.81		0.04	0.04	0.21	0.47
1951~60	0.85			0.21	0.26	0.30
1961~70	2.90	0.00	0.21	0.38	0.77	1.58
1971~80	7.92	0.13	0.51	0.85	1.96	4.43
1981~90	17.21	0.30	0.81	2.43	4.64	9.03
1991~ 2000	27.00	0.68	2.04	3.45	6.64	14.27
2001~10	29.34	0.89	2.47	4.51	6.35	15.12
2011~13	5.66		0.43	1.24	1.32	2.39

(出典) 住宅・土地統計調査

表 4-3 住調による大阪市における民間賃貸住宅の供給状況

大阪市		最寄りの交通機関までの距離				
		200m 未満	200 ~ 500m 未満	500 ~ 1000m 未満	1000 ~ 2000m 未満	2000m 以上
		21.55	38.64	29.47	8.15%	2.17
1950 以前	2.63	0.46	1.06	0.81	0.25	0.05
1951~60	1.68	0.34	0.48	0.57	0.16	0.12
1961~70	3.62	0.48	1.33	1.27	0.44	0.11
1971~80	10.91	2.81	3.84	3.20	0.74	0.34
1981~90	23.88	4.90	9.02	7.58	1.75	0.64
1991 ~ 2000	19.98	4.65	7.39	5.92	1.75	0.28
2001~10	22.03	5.07	9.51	5.39	1.80	0.25
2011~13	3.62	0.71	1.59	0.95	0.28	0.07

(出典) 住宅・土地統計調査

3 研究の方法

本研究においては、2で述べたように、地域単位の詳細な賃貸住宅の供給状況を把握するとともに、サブリース等の供給形態の差異に着目した供給実態を把握するため、下記(1)及び(2)により、賃貸住宅の供給に関するデータを把握するとともに、それをベースに、(3)の分析を行う。特に、本章の研究の問題意識とする、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して分析するためには、下記の(1)と(2)のデータを比較分析することが必要となる。

(1) 賃貸住宅データベースの構築

本研究では、まず、株式会社ネクストが運営するHOME'S不動産アーカイブに登録された情報を、同社より本調査用のために提供を受け、賃貸住宅のデータベースを構築した。

同アーカイブは、これまで同社が運営するHOME'Sに掲載された賃貸住宅の物件情報を集積・統合して作られた不動産ストックデータベースであり、現在は募集を行ってない物件の情報も含まれるものであり、賃貸住宅の供給に関するデータとして有用なものである。他方で、同アーカイブは、同社のHPで公開されているが、1000 万戸を超える情報が個別に登録されており、そのままでは分析用に利用できないため、独自のデータベースを構築した^{注3}。

(2) 供給形態別の賃貸住宅の供給状況の把握

上記(1)のデータベースでは、供給形態別の供給主体は特定できないため、供給形態別の供給特性等を分析することはできない。

そこで、サブリース業者の関与による賃貸住宅については、主要なサブリース業者2社が首都圏2県(埼玉県・千葉県)において供給した賃貸住宅のデータについて同2社より提供を受け^{注4}、供給状況の把握を行った。

また、企業が土地取得等を行って供給する賃貸住宅については、主要デベロッパーの供

給状況^{注5}を、各社のHP等から把握・整理した。

(3) 賃貸住宅の供給実態の分析

上記(1)(2)のデータにより、本研究では、賃貸住宅の供給実態、特に、空家が生じる要因のひとつとなると思われる、賃貸住宅の建築の時期^{注6}、最寄り駅までの距離^{注7}に着目した供給実態の分析を行うとともに、供給形態にも着目した供給実態の分析を行った。なお、以下では、文脈により、建築の時期は「築年」、最寄り駅までの距離は「駅距離」と略して表記する。

4 賃貸住宅データベースの構築

本調査において構築した賃貸住宅データベースで把握・整備したデータは、賃貸住宅（各戸）の住所、建築年月、住戸専有面積、募集家賃であり、データの量は10,294,594戸となっている（2015年5月現在のデータ）。

賃貸住宅の住所には、緯度経度の座標軸データを付しているため、賃貸住宅の供給状況について、例えば、駅の所在をデータベースに付与することで、駅までの距離別の供給状況の分析ができる。なお、下記で示す本賃貸住宅データベースによる、最寄り駅までの距離は、（同心円状に測定した）駅までの直線距離によっている。

賃貸住宅データベースによる、都道府県別の賃貸住宅戸数を示すと、表4-4のとおりである。

表4-4 賃貸住宅データベースによる都道府県別の賃貸住宅戸数

北海道	364,849	石川県	35,030	岡山県	109,323
青森県	19,460	福井県	14,452	広島県	189,371
岩手県	30,814	山梨県	26,075	山口県	32,970
宮城県	92,107	長野県	85,968	徳島県	21,905
秋田県	21,359	岐阜県	56,005	香川県	35,842
山形県	17,648	静岡県	209,496	愛媛県	84,810
福島県	31,569	愛知県	526,037	高知県	24,050
茨城県	128,524	三重県	66,829	福岡県	571,149
栃木県	106,560	滋賀県	80,335	佐賀県	22,674
群馬県	72,866	京都府	284,755	長崎県	30,039
埼玉県	682,240	大阪府	1258,061	熊本県	64,237
千葉県	541,651	兵庫県	551,860	大分県	24,228
東京都	2,571,825	奈良県	72,512	宮崎県	25,209
神奈川県	925,828	和歌山県	17,363	鹿児島県	34,636
新潟県	68,048	鳥取県	15,384	沖縄県	15,841
富山県	22,510	島根県	10,290	合計	10,294,594

（備考）HOME'S 不動産アーカイブのデータを筆者が集計整理

5 賃貸住宅の供給実態の概括的な把握・分析

以下に、賃貸住宅データベースを用いた、主な分析結果を示す。その際、供給実態の特徴を把握するとともに、空室の発生、ひいては、空家となる潜在的なリスクの可能性も勘案して、

- ・1990年以前の建築の賃貸住宅を「築古物件」、2001年以降の建築の賃貸住宅を「築浅物

件」

- ・最寄り駅までの距離が 1000m以上ある賃貸住宅を「駅遠物件」、500m未満の賃貸住宅を「駅近物件」
 - ・築古物件で駅遠物件に該当する賃貸住宅を「築古・駅遠物件」、築浅物件で駅近物件に該当する賃貸住宅を「築浅・駅近物件」
- と呼ぶこととし、供給実態の特徴等を把握、分析する。

5.1 全国、都道府県、21 大都市における賃貸住宅の供給実態の分析

上記2の住調におけるデータに対応する項目について、賃貸住宅データベースを用いた賃貸住宅の供給状況をみると、表4-5～表4-8のような結果となっている。

以下、3点を指摘しておきたい。

i) 全国における賃貸住宅の供給実態

表4-5のように、築古物件の割合は約3分の1、駅遠物件の割合は約4分の1となっている。

また、築古・駅遠物件は約7%、築浅・駅近物件は約17%となっている。

表 4-5 全国における供給実態の特徴

築古物件	32.45%	築浅物件	37.15%	築古・駅遠物件	6.60%
駅遠物件	24.26%	駅近物件	43.04%	築浅・駅近物件	16.72%

表 4-6 全国における賃貸住宅の供給状況

全国 (n=10294594)	最寄り駅までの距離					
	200m 未満	200 ～ 500m 未満	500 ～ 1000m 未満	1000 ～ 2000m 未満	2000m 以上	
	9.91	33.13	32.70	17.56	6.70	
1950 以前	0.09	0.01	0.03	0.03	0.02	0.01
1951～60	0.10	0.01	0.04	0.03	0.01	0.00
1961～70	1.46	0.16	0.58	0.50	0.18	0.03
1971～80	6.99	0.78	2.59	2.35	1.01	0.26
1981～90	23.81	2.31	8.18	8.25	3.93	1.15
1991～ 2000	30.40	2.64	8.99	10.13	6.15	2.50
2001～10	29.54	3.22	10.00	9.00	5.02	2.29
2011～15	7.61	0.78	2.72	2.40	1.24	0.46

(備考)2015年は2015年5月時点までのデータ(以下、同じ)

ii) 茨城県、大阪市における賃貸住宅の供給実態

茨城県では、駅遠物件は71.17%、築古・駅遠物件は16.78%と、全国平均(表4-5)に比べ、駅から遠い物件の割合が高い。

他方、大阪市では、駅遠物件は1.86%、築浅・駅近物件は30.71%と、全国平均(表4-

5) に比べ、駅に近い物件の割合が高い。

表 4-7 茨城県における賃貸住宅の供給状況

茨城県 (n= 128524)		最寄り駅までの距離				
		200m 未満	200 ~ 500m 未満	500 ~ 1000m 未満	1000 ~ 2000m 未満	2000m 以上
		1.71	8.89	18.22	32.19	38.98
1950 以前	0.11	0.00	0.02	0.05	0.02	0.02
1951~60	0.04	0.00	0.00	0.02	0.00	0.01
1961~70	0.24	0.01	0.02	0.05	0.07	0.09
1971~80	2.87	0.06	0.28	0.58	1.09	0.87
1981~90	20.36	0.22	1.78	3.75	7.54	7.07
1991~ 2000	38.98	0.51	2.87	6.41	12.58	16.60
2001~10	30.63	0.79	3.27	5.86	8.69	12.01
2011~15	6.77	0.13	0.64	1.48	2.20	2.32

表 4-8 大阪市における賃貸住宅の供給状況

大阪市 (n=656424)		最寄り駅までの距離				
		200m 未満	200 ~ 500m 未満	500 ~ 1000m 未満	1000 ~ 2000m 未満	2000m 以上
		18.13	55.69	24.31	1.84	0.02
1950 以前	0.05	0.01	0.03	0.01	0.00	0.00
1951~60	0.11	0.01	0.07	0.03	0.00	0.00
1961~70	1.35	0.23	0.71	0.36	0.05	0.00
1971~80	8.44	1.37	4.59	2.27	0.19	0.00
1981~90	27.43	4.44	14.61	7.83	0.55	0.00
1991 ~ 2000	24.09	4.51	12.53	6.45	0.60	0.01
2001~10	29.24	5.80	17.65	5.45	0.33	0.00
2011~15	9.30	1.76	5.50	1.92	0.11	0.00

iii) 住宅・土地統計調査との比較

賃貸住宅データベースを用いて分析した結果は、住調の結果（表 4-1~4-3）と比べて、築年が総じて新しく、駅までの距離が遠い賃貸住宅（特に 2000m 以上のもの）が少ない。

このような差異が生じている原因については、HOME'S 不動産アーカイブに登録されている賃貸住宅が、賃借人募集のために HOME'S に登録された一定程度の市場性を有するものである点や、最寄りの交通機関（駅）までの距離に関しては、上述のように、住宅・土地統計調査では、個別の住宅でなく、調査区の中心からの道路に沿った最短距離を前提としているが、賃貸住宅アーカイブのデータは、個別の住宅ごとの駅までの直線距離によって影響していることが考えられる。

その原因については、今後、検討する必要があるとも考えるが、賃貸住宅データベースを用いて分析した結果は、住調の結果と、築年、駅距離別の供給分布について、一定程度は同様の傾向を示していると考えられ、また、上記 2 で記したように、住調におけるデータだけでは、賃貸住宅の供給実態を、よりの確に、詳細な地域単位で把握することが難し

いため、以下では、賃貸住宅データベースにより、賃貸住宅の供給実態を把握、分析することとしたい。

5.2 住宅・土地統計調査では整備されていない新たなデータによる賃貸住宅の供給実態の分析

賃貸住宅データベースを用いて、住宅・土地統計調査では調査されていない市町村区域単位や駅圏単位の、築年・駅距離別の賃貸住宅の供給実態をみる。

i) 市町村区域単位の賃貸住宅の供給の実態

例えば、千葉県内の自治体で、人口規模、賃貸住宅数等を勘案して、複数の市及び町^{注8}における供給実態を見てみると、表4-9～表4-13のようになっている。賃貸住宅戸数は、船橋市77,921戸、柏市43,295戸、浦安市25,408戸、野田市7,553戸、酒々井町892戸である。

この結果をみると、例えば、次のような供給実態であることが指摘できる。

- ① 市町村区域が異なると、築年や、駅距離の供給分布割合に差異が見られ、地域ごとに賃貸住宅の供給の歴史や、供給区域が異なっていることが確認できる。
- ② 具体的には、築年に関しては、築古物件が、野田市では15.40%、酒々井町では22.64%と、全国平均（表4-5）に比べても、また、他の3市に比べても割合が低く、より近年における賃貸住宅の供給の割合が高いことがわかる。
- ③ 駅距離に関しては、柏市では、駅遠物件は39.13%、築古・駅遠物件は10.86%と、全国平均（表4-5）に比べても、また、他の4市町に比べても、駅まで遠い物件の割合が高い。他方で、船橋市、酒々井町では、駅まで近い物件の割合が高くなっている。

ただし、賃貸住宅の供給の駅距離別の割合については、自治体の住宅政策等を検討する上で参考となると考えられるが、当該割合は、鉄道の整備状況は当然として、市町村の区域面積や形状等も影響すると考えられ、後述する駅圏別の供給実態が、より重要と考えられる。

表4-9 船橋市における賃貸住宅の供給状況

船橋市 (n=77921)		最寄り駅までの距離				
		200m 未満	200～ 500m 未満	500～ 1000m 未満	1000～ 2000m 未満	2000m 以上
		10.61	40.88	36.35	12.11	0.04
1950以前	0.07	0	0.02	0.05	0	0
1951～60	0.01	0	0.01	0	0	0
1961～70	1.02	0.1	0.5	0.33	0.09	0
1971～80	5.29	0.43	1.84	2.21	0.81	0
1981～90	23.46	2.19	9.68	8.62	2.97	0
1991～ 2000	31.93	3.4	12.68	11.89	3.95	0.01
2001～10	30.37	3.54	13.31	10.27	3.26	0
2011～15	7.84	0.95	2.85	2.98	1.03	0.03

表 4-10 柏市における賃貸住宅の供給状況

柏市 (n=43295)		最寄り駅までの距離				
		200m 未満	200 ~ 500m 未満	500 ~ 1000m 未満	1000 ~ 2000m 未満	2000m 以上
		4.30	20.45	36.12	34.65	4.48
1950 以前	0.01	0.00	0.00	0.01	0.00	0.00
1951~60	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1961~70	0.41	0.00	0.04	0.13	0.24	0.00
1971~80	4.28	0.10	0.69	1.76	1.52	0.21
1981~90	25.52	0.67	5.79	10.17	8.43	0.46
1991~ 2000	28.88	1.16	5.31	10.57	10.65	1.14
2001~10	31.58	1.94	6.25	10.36	10.90	2.14
2011~15	9.35	0.43	2.37	3.12	2.91	0.52

表 4-11 浦安市における賃貸住宅の供給状況

浦安市 (n=25408)		最寄り駅までの距離				
		200m 未満	200 ~ 500m 未満	500 ~ 1000m 未満	1000 ~ 2000m 未満	2000m 以上
		4.29	18.99	38.85	37.87	0
1950 以前	0.01	0	0	0	0.01	0
1951~60	0.01	0	0.01	0	0	0
1961~70	0.06	0.02	0.02	0.01	0	0
1971~80	4.18	0.30	1.50	1.56	0.81	0
1981~90	36.5	0.89	6.07	14.18	15.37	0
1991~ 2000	26.66	0.99	5.98	10.09	9.61	0
2001~10	27.01	1.68	4.42	10.9	10.01	0
2011~15	5.57	0.41	0.99	2.11	2.07	0

表 4-12 野田市における賃貸住宅の供給状況

野田市 (n=7553)		最寄り駅までの距離				
		200m 未満	200 ~ 500m 未満	500 ~ 1000m 未満	1000 ~ 2000m 未満	2000m 以上
		3.54	18.46	48.14	25.82	4.05
1950 以前	0	0	0	0	0	0
1951~60	0	0	0	0	0	0
1961~70	0.03	0	0	0.03	0	0
1971~80	1.35	0	0.23	0.71	0.19	0.23
1981~90	14.02	0.69	4.00	6.95	2.22	0.16
1991~ 2000	35.03	1.52	5.90	17.62	8.39	1.59
2001~10	40.08	0.97	6.38	17.94	12.92	1.87
2011~15	9.49	0.36	1.95	4.89	2.09	0.21

ころである。

- ② 柏の葉キャンパス駅圏では、駅遠物件の割合が高く、2005年に駅ができて以降も、駅遠物件の割合にあまり変化が見られない。駅ができる以前からも一定の賃貸住宅供給が行われており、駅ができた後も、駅前周辺では、商業系・業務系統の土地利用あるいは持ち家系の住宅供給が主要となり、その外延に賃貸住宅を含む住宅地供給が更に進んだというような可能性が想定されるが、賃貸住宅データベースのデータを発端に、更に賃貸住宅の供給実態を調査することも必要と思われる。

表 4-14 駅圏単位の賃貸住宅の供給実態の特徴

	柏駅	豊四季駅	流山おおたかの森駅	柏の葉キャンパス駅
築古物件	37.89%	23.82%	4.36%	23.87%
駅遠物件	28.63%	43.83%	18.88%	60.71%
築古・駅遠物件	10.66%	9.04%	1.88%	19.05%
築浅・駅近物件	9.33%	10.68%	50.56%	14.42%

表 4-15 柏駅圏における賃貸住宅の供給状況

柏駅 (n=14377)		最寄り駅までの距離			
		200m 未満	200 ~ 500m 未満	500 ~ 1000m 未満	1000 ~ 2000m 未満
		0.47	24.03	46.87	28.63
1950 以前	0	0	0	0	0
1951~60	0.01	0	0	0.01	0
1961~70	0.83	0	0.05	0.22	0.56
1971~80	5.64	0	0.76	2.79	2.07
1981~90	31.50	0	8.11	15.34	8.03
1991~ 2000	26.10	0.11	6.14	11.46	8.30
2001~10	28.66	0.18	7.60	13.36	7.51
2011~15	7.39	0.17	1.38	3.69	2.15

表 4-16 豊四季駅圏における賃貸住宅の供給状況

豊四季駅 (n=4698)		最寄り駅までの距離			
		200m 未満	200 ~ 500m 未満	500 ~ 1000m 未満	1000 ~ 2000m 未満
		6.07	22.18	27.93	43.83
1950 以前	0.06	0	0	0	0.06
1951~60	0	0	0	0	0
1961~70	0.02	0	0.02	0	0
1971~80	3.90	0	1.00	1.26	1.64
1981~90	19.84	0.13	3.94	8.43	7.34
1991~ 2000	33.95	1.49	10.98	7.09	14.39
2001~10	37.95	4.28	5.19	9.83	18.65
2011~15	4.28	0.17	1.04	1.32	1.75

表 4-17 流山おおたかの森駅圏における賃貸住宅の供給状況

流山おおたかの森駅 (n=1695)		最寄り駅までの距離			
		200m 未満	200 ~ 500m 未満	500 ~ 1000m 未満	1000 ~ 2000m 未満
		6.9	43.89	30.32	18.88
1950 以前	0	0	0	0	0
1951~60	0	0	0	0	0
1961~70	0.41	0	0	0	0.41
1971~80	0.41	0	0.06	0.35	0
1981~90	3.54	0	0.06	2.01	1.47
1991~ 2000	1.47	0.12	0	0.94	0.41
2001~10	36.81	2.77	17.35	9.14	7.55
2011~15	57.35	4.01	26.43	17.88	9.03

表 4-18 柏の葉キャンパス駅における賃貸住宅の供給状況

柏の葉キャンパス駅 (n=3029)		最寄り駅までの距離			
		200m 未満	200 ~ 500m 未満	500 ~ 1000m 未満	1000 ~ 2000m 未満
		1.22	14.03	24.03	60.71
1950 以前	0	0	0	0	0
1951~60	0	0	0	0	0
1961~70	0.13	0	0	0	0.13
1971~80	1.42	0	0	0.59	0.83
1981~90	22.32	0	0.23	3.99	18.09
1991~ 2000	24.99	0	0.59	5.08	19.31
2001~10	36.08	1.19	6.5	10.27	17.73
2011~15	17.17	0.03	6.7	4.09	4.62

〔参考：当該駅の立地〕（ゼンリン電子地図帳を加工して作成）



6 供給形態別の供給実態

ここでは、サブリース業者の関与による賃貸住宅の供給、企業の土地取得等による賃貸住宅の供給について、その供給実態の把握を行い、その供給形態の特色を分析する。

6.1 サブリース業者の関与による賃貸住宅の供給

3(2)で記した主要なサブリース業者2社より、データの提供（a社は2014年11月時点、b社は2014年10月時点）を受けた埼玉県・千葉県における賃貸住宅の供給状況を見ると、以下のようになっている。

i) 県別供給実態

各県別に、各社毎の供給実態をみると、表4-20～表4-23のようになっている。特徴を整理すると表4-19のとおりである。

表 4-19 サブリース業者企画による賃貸住宅の供給実態の特徴

	a社		b社	
	埼玉県	千葉県	埼玉県	千葉県
築古物件	3.13%	4.76%	1.13%	3.27%
駅遠物件	53.87%	46.83%	54.21%	55.13%
築古・駅遠物件	1.59%	2.36%	0.43%	1.71%
築浅・駅近物件	13.51%	12.81%	12.88%	11.96%

表 4-20 埼玉県における a 社の企画による賃貸住宅の供給状況

a社 (n=23549)	最寄り駅までの距離				
	200m 未満	200 ～ 500m 未満	500 ～ 1000m 未満	1000 ～ 2000m 未満	2000m 以上
	2.75	14.17	29.21	36.95	16.92
1950以前	0	0	0	0	0
1951～60	0	0	0	0	0
1961～70	0.06	0	0	0.06	0
1971～80	0.06	0	0	0.03	0.03
1981～90	3.01	0.09	0.25	1.11	1.18
1991～ 2000	21.66	0.44	2.63	5.80	7.68
2001～10	45.67	1.51	6.19	14.06	16.94
2011～15	29.53	0.71	5.1	8.14	11.13

表 4-21 埼玉県における b 社の企画による賃貸住宅の供給状況

b社 (n=6372)	最寄り駅までの距離				
	200m 未満	200 ～ 500m 未満	500 ～ 1000m 未満	1000 ～ 2000m 未満	2000m 以上
	3.28	13.64	28.88	37.7	16.51
1950以前	0	0	0	0	0
1951～60	0	0	0	0	0
1961～70	0	0	0	0	0
1971～80	0	0	0	0	0
1981～90	1.13	0	0.22	0.49	0.35
1991 ～ 2000	23.48	0.63	3.19	6.50	9.59
2001～10	49.20	1.82	6.54	13.61	18.14
2011～15	26.19	0.83	3.69	8.29	9.62

表 4-22 千葉県における a 社の企画による賃貸住宅の供給状況

a 社 (n=32374)		最寄り駅までの距離				
		200m 未満	200 ~ 500m 未満	500 ~ 1000m 未満	1000 ~ 2000m 未満	2000m 以上
		4.02	15.83	33.31	31.14	15.69
1950 以前	0	0	0	0	0	0
1951~60	0	0	0	0	0	0
1961~70	0.02	0	0	0	0	0.02
1971~80	0.17	0.02	0.01	0.04	0.09	0
1981~90	4.57	0.20	1.03	1.07	1.55	0.72
1991~ 2000	31.84	1.23	4.55	10.54	9.82	5.71
2001~10	40.66	1.69	6.66	13.65	12.76	5.90
2011~15	22.73	0.88	3.58	8.01	6.91	3.35

表 4-23 千葉県における b 社の企画による賃貸住宅の供給状況

b 社 (n=5505)		最寄り駅までの距離				
		200m 未満	200 ~ 500m 未満	500 ~ 1000m 未満	1000 ~ 2000m 未満	2000m 以上
		2.78	13.06	29.03	37.98	17.15
1950 以前	0	0	0	0	0	0
1951~60	0	0	0	0	0	0
1961~70	0	0	0	0	0	0
1971~80	0	0	0	0	0	0
1981~90	3.27	0.04	0.44	0.73	1.67	0.40
1991~ 2000	24.36	0.71	2.69	6.65	10.81	3.51
2001~10	47.87	1.36	6.59	13.88	17.24	8.79
2011~15	24.5	0.67	3.34	7.77	8.27	4.45

<参考：埼玉県、千葉県における賃貸住宅全体の供給状況>

表 4-24 埼玉県における賃貸住宅の供給状況

埼玉県 (n=682240)		最寄り駅までの距離				
		200m 未満	200 ~ 500m 未満	500 ~ 1000m 未満	1000 ~ 2000m 未満	2000m 以上
		4.83	22.63	38.6	28.01	5.93
1950 以前	0.14	0	0.03	0.03	0.07	0.02
1951~60	0.04	0	0.01	0.02	0.01	0
1961~70	0.70	0.02	0.14	0.29	0.22	0.03
1971~80	4.81	0.22	1.17	1.93	1.26	0.22
1981~90	25.52	0.98	6.07	10.62	6.84	1.00
1991~ 2000	32.03	1.54	7.24	12.24	9.07	1.94
2001~10	27.28	1.62	6.00	10.00	7.63	2.03
2011~15	9.47	0.44	1.98	3.47	2.90	0.69

表 4-25 千葉県における賃貸住宅の供給状況

千葉県 (n=541651)		最寄り駅までの距離				
		200m 未満	200 ~ 500m 未満	500 ~ 1000m 未満	1000 ~ 2000m 未満	2000m 以上
		8.42	29.97	37.8	20.51	3.29
1950 以前	0.06	0	0.01	0.02	0.02	0
1951~60	0.01	0	0.01	0	0	0
1961~70	0.67	0.06	0.22	0.26	0.13	0.01
1971~80	5.23	0.44	1.67	2.2	0.83	0.1
1981~90	24.77	1.80	7.74	9.96	4.77	0.5
1991~ 2000	33.53	2.49	9.65	12.46	7.68	1.26
2001~10	28.01	2.95	8.38	9.92	5.62	1.14
2011~15	7.72	0.7	2.3	2.98	1.47	0.28

ii) 市町村区域単位の賃貸住宅の供給の実態

例えば千葉県柏市における 2 社ごとの供給状況をみると、表 4-27、4-28 のようになっている。特徴を整理すると、表 4-26 のとおりである。

表 4-26 柏市におけるサブリース業者の関与による賃貸住宅の供給実態の特徴

	a 社	b 社
築古物件	6.39%	1.36%
駅遠物件	48.90%	68.79%
築古・駅遠物件	2.57%	0.35%
築浅・駅近物件	18.81%	6.20%

表 4-27 柏市における a 社の企画による賃貸住宅の供給状況

a 社 (n=2722)		最寄り駅までの距離				
		200m 未満	200 ~ 500m 未満	500 ~ 1000m 未満	1000 ~ 2000m 未満	2000m 以上
		4.59	18.33	28.18	39.16	9.74
1950 以前	0	0	0	0	0	0
1951~60	0	0	0	0	0	0
1961~70	0	0	0	0	0	0
1971~80	0.11	0	0	0	0.11	0
1981~90	6.28	0	2.31	1.51	2.31	0.15
1991~ 2000	20.98	0	1.8	7.38	9.22	2.57
2001~10	51.87	2.42	9.77	15.54	20.24	3.89
2011~15	20.76	2.17	4.45	3.75	7.27	3.12

表 4-28 柏市における b 社の企画による賃貸住宅の供給状況

b 社 (n=516)		最寄り駅までの距離				
		200m 未満	200 ~ 500m 未満	500 ~ 1000m 未満	1000 ~ 2000m 未満	2000m 以上
		2.13	6.4	22.67	42.05	26.74
1950 以前	0	0	0	0	0	0
1951~60	0	0	0	0	0	0
1961~70	0	0	0	0	0	0
1971~80	0	0	0	0	0	0
1981~90	1.36	0	0	0	0.19	1.16
1991 ~ 2000	18.80	0.39	1.94	2.91	11.24	2.33
2001~10	54.84	1.16	1.94	12.21	20.93	18.6
2011~15	25	0.58	2.52	7.56	9.69	4.65

iii) 駅圏別の供給実態

例として、柏駅の駅圏で、各社毎の供給実態をみると、表 4-30、4-31 のようになっている。特徴を整理すると、表 4-29 のとおりである。

表 4-29 柏駅圏におけるサブリース業者の関与による賃貸住宅の供給実態の特徴

	a 社	b 社
築古物件	2.39%	0%
駅遠物件	57.07%	78.26%
築古・駅遠物件	0%	0%
築浅・駅近物件	13.96%	4.35%

表 4-30 柏駅圏における a 社の企画による賃貸住宅の供給状況

a 社 (n = 587)		最寄り駅までの距離			
		200m 未満	200 ~ 500m 未満	500 ~ 1000m 未満	1000 ~ 2000m 未満
		1.19	20.27	21.47	57.07
1950 以前	0	0	0	0	0
1951~60	0	0	0	0	0
1961~70	0	0	0	0	0
1971~80	0	0	0	0	0
1981~90	2.39	0	0.51	1.87	0
1991~ 2000	31.18	0	6.98	5.45	15.67
2001~10	61.84	1.19	10.73	11.24	29.98
2011~15	20.78	0	2.04	2.9	11.41

表 4-31 柏駅圏における b 社の企画による賃貸住宅の供給状況

b 社 (n= 46)		最寄り駅までの距離			
		200m 未満	200 ~ 500m 未満	500 ~ 1000m 未満	1000 ~ 2000m 未満
		0	4.35	17.39	78.26
1950 以前	0	0	0	0	0
1951~60	0	0	0	0	0
1961~70	0	0	0	0	0
1971~80	0	0	0	0	0
1981~90	0	0	0	0	0
1991~ 2000	32.61	0	0	0	32.61
2001~10	52.17	0	4.35	15.22	30.43
2011~15	17.39	0	0	2.17	15.22

iv) 小括

上記 i ~ iii の結果をみると、サブリース業者の関与による賃貸住宅の供給実態については、下記のような点が指摘できる。

- ① a 社、b 社とも、駅までの距離が遠い地域での供給の割合が大きくなっている。

具体的には、下表 4-32 のように、駅遠物件の割合が、千葉県、柏市、柏駅圏でみて、全般的な供給状況（表 4-25、4-10、4-15 参照）に比べ、サブリース業者 2 社とも高くなっている（表 4-19、4-26、4-29 参照）。

その中でも、b 社の方が、駅遠物件の割合が高くなっている。

表 4-32 駅遠物件の割合

	千葉県	柏市	柏駅圏
全般的な状況	23.8%	39.1%	28.6%
a 社関与の供給	46.8%	48.9%	57.1%
b 社関与の供給	55.1%	68.8%	78.3%

- ② 供給開始時期が比較的新しいため、築古物件は少ないが、今後の経年経過により、上記①の要因もあって、築古・駅遠物件が増加してくることに留意が必要である。

- ③ 両社の企画による賃貸住宅戸数は、下表 4-33 のように、埼玉県、千葉県、柏市、柏駅圏における（賃貸住宅データベース上の）賃貸住宅戸数の一定割合（4～7%程度）のウエイトを占めている。

表 4-33 サブリース業者の関与による賃貸物件のウエイト

	2 社合計	全体	割合
埼玉県	29,921 戸	682,240 戸	4.4%
千葉県	37,879 戸	541,651 戸	7.0%
柏市	3,238 戸	43,295 戸	7.5%
柏駅圏	633 戸	14,377 戸	4.4%

6.2 企業が土地取得等を行って供給する賃貸住宅

企業が土地取得等を行って供給する賃貸住宅に関して、主要デベロッパーの賃貸住宅の供給状況についてデータの集計分析を行った結果は、表 4-34～表 4-37 のとおりである。これらの結果をみると、主要デベロッパーによる賃貸住宅の供給実態については、下記のような点が指摘できる。

- ① 主要デベロッパーによる供給として把握した賃貸住宅戸数は、表 4-34 のように、全国で約 7 万戸と、賃貸住宅供給戸数全体からみると、大きなウエイトを占めるものではない。
- ② 主要デベロッパーによる賃貸住宅の供給は、表 4-35 のように、東京都、特に東京特別区に集中し、他の地域では、地域ブロックの中心的な 11 道府県に限定され、その他の 35 県においては供給がみられない等、人口集中地域に限定されている。
- ③ 立地は、表 4-36 のように、駅からの徒歩 6 分以内の供給戸数が全体の 3 分の 2 (66.6%) を占め、駅近での供給実態となっている。

(備考) 徒歩所要時間は、道路距離 80 メートルにつき 1 分間を要するものとして表示されるので、例えば徒歩所要時間 6 分であれば、駅までの道路距離が 480m となり、駅までの直線距離 480m に比べ駅に近い場合が通常である。

- ④ 供給時期は、表 4-37 のように、2000 年以降の供給が全体の約 96% と、築浅の物件が多い供給実態となっている。

表 4-34 主要デベロッパーによる賃貸住宅の供給状況 (全国)

総供給棟数	817 棟
総供給戸数	69432 戸
棟当たり戸数	平均 85.3 戸 (中央値 60 戸) <最少 1 戸、最大 964 戸>

表 4-35 主要デベロッパーによる賃貸住宅の供給地域

地域	棟数	戸数	(全体に占める割合)
東京都	684	55,564	80.0%
東京特別区	647	54,809	78.9%
大阪府	27	2,921	4.2%
愛知県	23	2,634	3.8%
神奈川県	21	1,916	2.8%
福岡県	17	1,744	2.5%
千葉県	16	1,296	1.9%
北海道	12	1,197	1.7%
宮城県	6	695	1.0%
兵庫県	5	568	0.8%
滋賀県	1	540	0.8%
京都府	4	295	0.4%
埼玉県	1	62	0.1%

(備考 1) その他の県は供給なし。

(備考 2) 特別区の中では、港区 13278 戸、新宿区 5004 戸、中央区 4401 戸、江東区 3838 戸、渋谷区 3330 戸における供給が多い。

表 4-36 主要デベロッパーによる賃貸住宅の最寄りの駅からの徒歩所要時間

徒歩所要時間	棟数	戸数	(全体に占める割合)
3分以内	237	19,502	28.1%
3分超 6分以内	311	26,749	38.5%
6分超 10分以内	225	18,387	26.5%
10分超 20分以内	43	4,794	6.9%
20分超	0	0	0%

(備考) 徒歩所要時間の平均(棟ベース)は5.5分

表 4-37 主要デベロッパーによる賃貸住宅の供給時期

竣工年	棟数	戸数	(全体に占める割合)
1950年代	1	0	0.0%
1960年代	0	0	0%
1970年代	4	100	0.1%
1980年代	18	144	1.5%
1990年代	35	1,842	2.7%
2000年代	632	52,208	75.3%
2010年代	152	14,223	20.5%

(備考) 2000年以降の各年をみると、以下の通り。
 2000年 759戸、2001年 1,382戸、2002年 1,830戸、
 2003年 2,358戸、2004年 3,314戸、2005年 6,608戸、
 2006年 7,165戸、2007年 11,247戸、2008年 11,394戸、
 2009年 6,151戸、2010年 2,105戸、2011年 2,741戸、
 2012年 2,088戸、2013年 1,317戸、2014年 2,946戸、
 2015年 3,990戸

7 まとめ

以上、本章の研究においては、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する等により、賃貸住宅の供給形態の差異にも着目しつつ、賃貸住宅の供給実態の分析を行った。以下、本章の研究の意義、研究により得られた主な知見・考察をまとめておきたい。

- i) 賃貸住宅データベースの構築により、住宅・土地統計調査等既存の調査・研究では把握されていない、市町村単位や駅圏単位の、築年・駅距離別の賃貸住宅の供給の実態を把握することが可能となった。
- ii) 賃貸住宅の供給形態の差異による供給実態の違いに関しては、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、主要デベロッパーによる賃貸住宅は、駅から近い地域での供給の割合が高いことを明らかにした。

その点からすると、駅からの距離が遠い賃貸住宅ほど、空家率が高くなっていること(注7参照)を踏まえると、サブリース業者の関与による賃貸住宅においては、今後、空家発生の可能性が高まり、借上げ賃料減額等のリスクがあることが懸念される。

以下、今後の課題について整理する。

まず、本研究における賃貸住宅の供給形態の差異による供給実態の違いの分析における、サブリース業者の関与による賃貸住宅の供給に関しては、サブリース業者2社から提供を受けた2県における供給データに限られたものであり、今後、より多くの業者、より多くの地域のデータの収集、分析が望まれる。

加えて、今回整備した賃貸住宅データベースを用い、賃貸住宅の規模、家賃に焦点をあてた供給実態などについても分析を進める必要があると考える。

注

- 1 サブリースに関しては第2章第2節3(2)参照
- 2 本文3(1)で記す賃貸住宅データベースは、一部、公営住宅等のデータも含まれるが、主に民間賃貸住宅のデータが中心と思われるので、ここでは、比較対象として、住調の民営借家のデータを取り上げている。
- 3 提供を受けたデータは、2008年に同アーカイブが設けられた以降に同アーカイブに集積されてきた2015年5月時点のデータであるが、同アーカイブは、その後、内容が刷新されており、現時点の同アーカイブのデータは内容が一部異なっている。また、同アーカイブに登録された情報は、HOME'Sに掲載された物件情報を機械的に生成したものであり、複数業者が同一物件を掲載したデータなど、重複データが存在する可能性が高く、精査、留意が必要である。
- 4 全国賃貸住宅新聞2014のサブリース管理戸数上位4社のうち、調査に協力を得られた2社よりデータの提供を受けた。
- 5 複数の賃貸住宅関連サイト等を参考に、主要デベロッパーの賃貸住宅ブランドとして、下記のものを取り上げた。なお、データの収集は、2015年9月23日～同月29日において、各社HP等の閲覧により行った。
パークアクシス及びパークキューブ（三井不動産）、パークハビオ（三菱地所グループ）、ラ・トゥール及びプラティース（住友不動産）、プラウド・フラット（野村不動産）、コンフォリア（東急コミュニティー）、ヒルズレジデンス・賃貸レジデンス・サービスアパートメント・RoP フリースタイルタイプ・分譲レジデンス（森ビル）、アパートメンツ（東京建物不動産販売）、カスターリア（大和ハウス・レジデンシャル投資法人）、レジディア（アドバンス・レジデンス投資法人）〔伊藤忠系〕、ガーデン（NTTビジネスアソシエ）、ロイヤルパークス・ロイヤルコート（大和ハウスグループ）、プレミア（プレミア投資法人）、第一マンションズ・フレンチア（相互住宅）
- 6 2013年住宅・土地統計調査の特別集計における「共同住宅の空き家について分析」においても、空家の実態の分析において、建築時期、床面積等が着目されている。
- 7 本調査では、賃貸住宅の選択において、交通機関面では鉄道駅からの距離が一番の決定要因となると思われること、住調においてもバス停までの距離は、駅まで1000m以上の場合に付随的に調査対象としていること等を勘案して、最寄り（鉄道）駅までの距離により、分析を行う。
駅までの距離と賃貸住宅の空家の関係を2013年住調によりみると、全国ベースのデータであるが、下表のとおり、200m以遠については、駅までの距離が遠くなるほど、空家率が高くなっている傾向が認められる。

		賃貸住宅ストック数	賃貸用の住宅の空家数	空家率
最寄り駅までの距離	200m未満	1,790,700	334,700	18.7%
	200～500m	4,211,200	756,900	18.0%
	500～1000m	5,868,800	1,086,500	18.5%
	1000～2000m	5,475,600	1,045,000	19.1%
	2000m以上	5,464,500	1,068,700	19.6%

（備考）賃貸住宅ストック数は、借家数と、賃貸用の住宅の空家数の合計数

- 8 各市町の人口（2015年9月あるいは10月現在。各市町のHPによる）は、船橋市62.3万人、柏市41.1万人、浦安市16.4万人、野田市15.5万人、酒々井町2.1万人である。
また、各市町村の民営借家数は、2013年住宅・土地統計調査によると、船橋市77,400戸、柏市40,920

戸、浦安市 28,270 戸、野田市 11,930 戸、酒々井町 2,270 戸となっている（借家数でみると、船橋市 99,970 戸、柏市 50,640 戸、浦安市 34,080 戸、野田市 12,640 戸、酒々井町 2,440 戸となっている）。

9 各駅の一日平均乗降者数（2014 年度）は、次のようになっている（JR 東日本、つくばエクスプレス、東武鉄道の HP による）。

- ・ 柏駅 119,671 人〔JR 東日本〕 138,478 人〔東武鉄道〕
- ・ 豊四季駅 14,357 人
- ・ 流山おおたかの森駅 52,406 人〔東武鉄道〕, 32,114 人〔つくばエクスプレス〕
- ・ 柏の葉キャンパス駅 14,320 人

10 駅圏単位の最寄り駅までの距離別の分布については、2000m未満の距離にある賃貸住宅に限って、割合を出している。その理由は、駅圏単位の供給状況については、駅を起点に賃貸住宅までの直線距離を測定しているため、2000m以上の距離にある賃貸住宅とすると、2000m未満の賃貸住宅以外の賃貸住宅が全てカウントされてしまい、また、2000m以上の距離にある賃貸住宅を、例えば 2000m以上 3000m未満として割合を出しても、比較対象がないためである。

<本章の調査では、齋藤哲哉日本大学経済学部准教授の協力を得た。>

第 5 章

第5章 自治体における民間賃貸住宅施策の実態と課題

1 本章の位置づけと目的

(1) 本章の目的

本章では、民間賃貸住宅に関する政策のあり方を検討するに際して、地域の実情等に応じた自治体の施策展開が求められている^{注1}現在において、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・管理業への取組みの状況を含め、その実施の実態の把握、分析を行う。

調査分析においては、次の点を視角とする。

- ①住生活基本法制定等住宅政策が大きく転換した下で、公営住宅等公的賃貸住宅の施策に重点が置かれていた自治体における住宅施策が、どのように変化し、その中で、民間賃貸住宅施策はどのような位置づけにあるのか
- ②自治体における民間賃貸住宅施策の具体的な実施内容はどのような実態となっているのか、また、どのような課題・問題点があるか

その際、①に関しては、民間賃貸住宅施策の位置づけについて、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検証する。

(2) 既存調査研究の内容及び本調査の位置づけ

自治体における民間賃貸住宅施策の現在の実態に関する調査研究は乏しいのが現状である。主な先行研究としては、まず、自治体における住宅施策に関するものとしては、水本ほか1981、本間1992、石田1993があるが、前者は、高度経済成長期の埼玉県における取組み、後2者はバブル期頃の東京都・特別区の取組みという、特定の自治体の施策を主に対象としている。民間賃貸住宅政策に関しては、山島1998・1999が民間賃貸住宅政策の変遷や事業内容を分析したもので参考となるが、国等の政策が中心で、自治体の施策の実態についてはほとんど触れられていない。その他の先行研究(小林2008、塩崎ほか1992、塩崎2006、鈴木2011、平山2009、平山2011)も、賃貸住宅政策全般あるいは自治体の住宅政策全般に関するもので、現在の自治体の民間賃貸住宅施策の実態に関するものではない。

自治体の住宅施策の実態を調査したものとしては、都市住宅学会関西支部1995が、全国(ただし市町村は京都・大阪・兵庫のみ)の自治体に対するアンケート調査により、施策の重点などを含め把握したものとして参考となるが、1994年時点のものであり、最近の実態は把握されておらず、また、民間賃貸住宅施策に焦点を当てた分析は行われていない。

以上の点を踏まえ、本調査研究では、都市住宅学会関西支部1995と同様に、全国の自治体へのアンケート調査により、特定の自治体でなく、全国的な規模で、自治体における民間賃貸住宅施策の現在の実態を把握、分析することとしたい。

2 アンケート調査の内容

本調査においては、自治体における住宅施策の実態、課題等を把握するため、全市町村（東京都特別区を含む 1741 自治体）^{注2}を対象としたアンケート調査を実施した。調査は、2015 年 7 月に、郵送により調査票を配布し、記名方式で、返信用封筒にて回答する方法で行った。調査事項は、自治体において講じている住宅施策全体の中での民間賃貸住宅施策の位置づけについても把握するため、自治体において講じている住宅施策全般について質問するとともに、民間賃貸住宅施策（「民間賃貸住宅に関する施策」として質問）について、以下の質問を行った（アンケート調査票は別添参考資料参照）。

- i) ㊦供給促進策、㊧供給抑制・調整策、㊨入居者負担軽減策、㊩管理適正化策、㊪その他、の類型ごとに、自治体において講じている民間賃貸住宅施策の内容
 - ii) 民間賃貸住宅施策が講じられていない原因・背景
- 結果、表 5-1 のとおり、751 自治体より回答を得た。

表 5-1 自治体区分ごとの回答状況

<自治体>	回答自治体数	回収率
市区 (813)	396	48.7%
政令市 (20)	15	75.0%
特別区 (23)	17	73.9%
その他市 (770)	364	47.3%
町村 (928)	355	38.3%
計 (1741)	751	43.1%

（備考）「その他市」は政令市以外の市（以下同じ）

3 自治体における民間賃貸住宅施策の実態

(1) 自治体における主要な住宅施策の内容

自治体が講じている主要な住宅施策について把握するため、業務量が多い順^{注3}（第 1～5 番）の施策内容^{注4}及び当該施策の業務量の住宅施策全体の業務量に占めるウエイトについての質問に係る業務量が 1 番目に多い施策の回答結果は、表 5-2 のとおりである。

公営住宅施策をあげる自治体が全自治体の 8 割超あり、各自治体区分でみても、7～8 割を占める。また、業務量のウエイトも、全自治体でみて 6 割超となっている。なお、公営住宅施策の内容としては、維持修繕を含む公営住宅の管理が多くなっている。都市住宅学会関西支部 1995 の調査において、最も重点を置いている政策として公営住宅施策を挙げる市町村が回答市町村の約 6 割という当時の実態^{注5}と同様に、（質問の内容が少し異なるところがあるが）公営住宅施策が自治体における住宅施策において圧倒的にメインな施策であることは変わっていない。

業務量が 2 番目に多い施策の回答結果は、順に、耐震化促進施策、空家施策、定住促進施策、リフォーム促進施策となっており、表 5-2 に掲げた 5 施策が、自治体における主要な住宅施策ということができると考えられる。

他方、業務量が第 1 番～5 番目に多い施策として「民間賃貸住宅施策」をあげた市町村は 8 市町村に限られる。8 市町村の内訳は、政令市 2 市（業務量が 2 番目と 3 番目）、特別区 1 区（同 2 番目）と、4 町 1 村（同 3 番目あるいは 4 番目）であり、4 町 1 村はいずれも北海

道内の町村である。上記2のi)の質問への当該自治体の回答を見ると、その内容は、政令市・特別区では子育て世帯向け賃貸住宅の供給や高齢者等の居住継続のための家賃補助の施策であり、4町1村では定住促進のための賃貸住宅供給施策となっており、当該自治体の地域事情を反映して上位施策とされているものと思われる。このように、民間賃貸住宅施策を主要な住宅施策とする自治体は極めて限られている状況である。

ただし、表5-2の公営住宅施策以外の耐震化施策等の4施策には、持ち家だけでなく、民間賃貸住宅も対象とした施策も含まれると考えられることから、下記(2)において、民間賃貸住宅施策に関する質問に対する回答と併せて分析することとしたい。

表5-2 業務量が1番目に多い施策としてあげられた上位5施策の該当自治体数及び業務量のウエイト

施策	自治体数					業務量のウエイト				
	全体 n716	政令市 n12	特別区 n15	その他市 n346	町村 n343	全体 n600	政令市 n7	特別区 n8	その他市 n280	町村 n305
公営住宅施策	601 (83.9)	10 (83.3)	11 (73.3)	295 (85.3)	285 (83.1)	63%	49%	37%	60%	68%
耐震化促進	43 (6.0)	2 (16.7)	1 (6.7)	22 (6.4)	18 (5.2)	11%	9%	6%	11%	10%
空家施策	26 (3.6)	0	0	14 (4.0)	12 (3.5)	8%	3%	4%	9%	7%
定住促進施策	18 (2.5)	0	0	3 (0.9)	15 (4.4)	5%	1%	5%	4%	7%
リフォーム促進	7 (1.0)	0	0	2 (0.6)	5 (1.5)	3%	0%	2%	3%	3%

(備考1) 括弧内は、回答自治体数(各列のn)に占める割合(%)

(備考2) 業務量のウエイトは、各自治体における該当施策のウエイトを平均したもの

(2) 自治体における民間賃貸住宅施策の実施状況及び内容

民間賃貸住宅施策についての上記2のi)の質問への回答結果は、表5-3、5-4のとおりであり、次のような実態が指摘できる。

- i) 表5-3のように、民間賃貸住宅施策を講じている市町村は、全体でみると2割程度と、限られたものとなっている。自治体区分別にみると、民間賃貸住宅施策を講じている自治体の割合は、政令市、特別区においては9割程度と高いが、他方で、その他市では2割程度、町村では1割程度と低く、取組みに大きな差が見られる^{注6}。
- ii) 施策類型でみると(表5-4)、まず、入居者負担軽減策、供給促進策を講じている自治体が(相対的に)多いが、供給抑制・調整策、管理適正化策を講じている自治体は少ない点が見られる。

次に、具体的な施策内容を自治体区分に着目しながらみると、次のような点が指摘できる。

- ・供給促進策では、民間賃貸住宅の建設・リフォーム全般への助成が多く、特に町村では、その施策のウエイトが高い^{注7}。他の施策は、高齢者居住安定、耐震対策、定住促進等、目的あるいは対象を特定した施策となっている。その中では、国の制度(高齢者向け賃貸住宅、地域優良賃貸住宅、耐震改修助成等)に基づく建設助成の取組みが多い。
- ・入居者負担軽減策では、上記と同様に、高齢者向け賃貸住宅等の国の制度に基づく家賃

助成の取組みが多いが、子育て・新婚世帯や定住世帯への家賃助成も、その他市・町村を中心に講じられている。

- ・供給抑制・調整策では、賃貸住宅の建設調整（一定戸数以上の集合賃貸住宅を建設する際における自治体へ事前届出や自治体による指導等）が、特に特別区で多く講じられている。
- ・賃貸住宅供給・管理業に対する取組みを講じている自治体はみられなかった。

iii) 自治体における住宅施策における民間賃貸住宅施策の位置づけ、特に、持ち家施策との関係に関しては、今回の調査で民間賃貸住宅施策の具体的内容を把握した結果、表 5-4 で示すように、（公営住宅施策を除く）表 5-2 に掲げる主要施策に関して、民間賃貸住宅についても講じられていることがわかり（主なものとしては、表 5-4 の網掛けした施策）、自治体における住宅政策が、必ずしも持ち家政策中心とはなっていないといえる。

表 5-3 民間賃貸住宅施策を講じている市町村数

市町村全体	自治体区分別			
	政令市	特別区	その他市	町村
153 (20.4%)	14 (93.3%)	15 (88.2%)	79 (21.7%)	45 (12.7%)

（備考）括弧内は、自治体区分ごとの回答自治体数（表 5-1）に占める割合

表 5-4 施策類型別に見た具体的な施策内容と該当市町村数

施策内容	市町村全体	自治体区分別			
		政令市	特別区	その他市	町村
供給促進策	63 (8.4)	9 (60.0)	5 (29.4)	26 (7.1)	23 (6.5)
特定優良賃貸住宅〔建設助成〕	2	1	0	1	0
高齢者向け賃貸住宅〔建設助成〕	8	4	2	2	0
地域優良賃貸住宅〔建設助成〕	4	0	0	4	0
耐震改修助成	6	0	2	2	2
建設・リフォーム全般助成	22	3	1	3	15
まちなか住宅建設助成	6	0	0	6	0
定住促進住宅建設助成	6	0	0	1	5
子育て支援住宅建設助成	3	2	0	1	0
三世帯同居住宅建設助成	1	0	0	1	0
若者（世帯）居住支援	2	0	0	1	1
高齢者向け住宅〔独自〕	3	2	1	0	0
空家利活用助成	3	0	0	2	1
その他	3	1	0	2	0
供給抑制・調整策	19 (2.4)	5 (33.3)	6 (35.3)	6 (1.6)	2 (0.6)
サ高住登録・指導監督	5	4	0	1	0
賃貸住宅建設調整	14	1	6	5	2
入居者負担軽減策	92 (12.3)	9 (60.0)	9 (52.9)	56 (15.4)	18 (5.1)
特定優良賃貸住宅〔家賃助成〕	14	7	0	7	0
高齢者向け賃貸住宅〔家賃助成〕	24	7	2	15	0
地域優良賃貸住宅〔家賃助成〕	7	1	0	6	0
民間賃貸住宅家賃補助全般	8	0	2	2	4
ファミリー世帯家賃等助成	4	0	4	0	0
定住促進家賃助成	8	0	0	3	5
子育て・新婚世帯等家賃助成	20	0	1	12	7
三世帯同居家賃助成	1	0	0	1	0
ひとり親世帯家賃助成	3	0	0	3	0
高齢者家賃補助	3	1	1	1	0
障害者家賃助成	3	0	0	3	0
まちなか居住家賃助成	4	0	0	3	1
公営住宅入居待機者家賃助成	1	0	0	0	1
住み替え家賃等助成	7	0	6	1	0
入居支援助成（保証料）	2	0	1	1	0
その他	7	0	0	6	1
管理適正化策	10 (1.3)	2 (13.3)	3 (17.6)	4 (1.1)	1 (0.3)
住まい相談	7	2	2	3	0
その他	3	0	1	1	1
「その他」の施策	35 (4.7)	6 (40.0)	7 (41.2)	16 (4.4)	6 (1.7)
空家バンク	11	0	0	6	5
高齢者等の居住安定確保のための入居・住替支援	9	4	4	1	0
民間賃貸住宅への入居支援	5	2	1	2	0
その他	10	0	2	7	1

（備考 1）括弧内は、自治体区分ごとの回答自治体数（表 5-1）に占める割合（%）

（備考 2）複数の施策を講じている自治体があるので、施策を講じている自治体数の合計は回答自治体数と異なる場合がある。

（備考 3）表中の網掛けした施策については本文 iii 参照

(3) 民間賃貸住宅施策が講じられていない原因・背景

回答が必ずしも多くなかったが、ノウハウ不足、人員不足という回答が多く、また、民間の住宅に行政が関与する理由が乏しいという回答もあった。「その他」では、民間事業者との連携が取れていない（3自治体）、住民からの相談・要望がない（2自治体）等があった。

表 5-5 民間賃貸住宅施策が講じられていない原因・背景

施策内容	市町村全体	自治体区分別			
		政令市	特別区	その他市	町村
ノウハウ不足	9	2	—	2	5
人員不足	14	2	1	7	4
予算不足	4	—	—	2	2
行政関与の理由乏しい	4	—	—	4	—
その他	9	—	1	6	2
計	40	4	2	21	13

(4) 民間賃貸住宅施策の位置づけ：公営住宅施策の関係に関する分析

(1)(2)でみたように、その他市・町村においては、公営住宅施策は講じられているが、民間賃貸住宅施策を講じている自治体の割合は低い。その点から、その他市・町村において民間賃貸住宅施策があまり講じられていない原因として、公営住宅施策が積極的に講じられている自治体においては民間賃貸住宅施策があまり講じていないのではないかと、すなわち、公営住宅施策と民間賃貸住宅施策は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この仮説が想定され、ここでは、公営住宅施策と民間賃貸住宅施策の関係について分析することとした。

その他市・町村において、業務量に関する質問に回答のあった自治体 689 のうち、業務量が多い（第 1～5 番）施策として公営住宅施策をあげた自治体は 625 あったが、このうち、民間賃貸住宅施策も講じている自治体は 105 (16.8%)、民間賃貸住宅施策を講じていない自治体は 520 (83.2%) であった。この結果をみると、確かに、公営住宅施策を講じている自治体において、民間賃貸住宅施策を講じている割合が低いと、この割合は、表 5-3 の民間賃貸住宅施策を講じている「その他市」・町村の割合と同程度のものであることから、民間賃貸住宅施策に関する全般的な傾向を反映したもので、公営住宅施策を講じているか否かが民間賃貸住宅施策を講じているか否かに関係しているとは判断できるものではないと思われる。

また、公営住宅施策が講じられているといっても、前述のように、その内容は、公営住宅の管理業務が多く、アンケート調査の回答をもって、公営住宅の整備等を含む公営住宅施策の実施の水準を反映しているものとは言えないと考えられる。そこで、公営住宅施策の実施の指標として、公営住宅率（当該自治体における公営住宅数/居住世帯のある住宅総数^{註8}）を用いて、民間賃貸住宅施策の実施の有無との関係をみることにしたい。公営住宅率が高い自治体においては、借家へのニーズが一定程度充足され、民間賃貸住宅施策の実施の必要性が低くなるのではないかとこの仮説が想定され、公営住宅率と民間賃貸住宅施策の実施の有無について、ロジット分析を行ったが、表 5-6 上段のように有意ではなかった。

ただ、公営住宅率における公営住宅数は、当該市町村区域に存する公営住宅の総数、すな

わち、当該市町村が（整備し）管理する公営住宅に加え、都道府県が（整備し）管理する公営住宅も含むため、当該市町村自体の公営住宅施策の実施水準を反映しているものとは言えない^{注9}。また、人口が少ない町村等については公営住宅率のデータが得られない^{注10}。そこで、市町村が（整備し）管理する公営住宅戸数^{注11}の当該市町村の世帯数（2015年国勢調査）に対する割合（以下、「管理公営住宅率」というものとする）を用いて、民間賃貸住宅施策の実施の有無との関係をロジット分析した結果は、表5-6下段のとおりであり、正の有意であった^{注12}。このことから、その他市・町村においては、上述のような公営住宅施策が積極的に講じられている自治体においては民間賃貸住宅施策があまり講じていないのではないかという仮説とは逆に、公営住宅施策を積極的に講じ、管理公営住宅率が高い自治体においては、民間賃貸住宅施策も講じられている、逆に言うと、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は、民間賃貸住宅施策もあまり講じられていないという関係が明らかとなった。

この要因としては、本アンケート調査において併せて質問した住宅施策担当職員数に関する回答をみると、その他市・町村において、民間賃貸住宅施策を講じている自治体と講じていない自治体の住宅施策担当の職員数が、前者では平均8.3人、後者では平均4.9人（住宅施策専属の職員数でみると、各5.1人、2.3人）となっていることを勘案すると、住宅施策について積極的な「その他市・町村においては、職員体制も充実させ、公営住宅施策と併せて民間賃貸住宅施策も講じられていることが想定される。

表5-6 その他市・町村の民間賃貸住宅施策と公営住宅施策の関係

説明変数	係数	標準誤差	Z値	限界効果	対数尤度	p値
公営住宅率 (n423)	3.0076	2.1865	1.376	0.4898	-214.0620	0.1814
管理公営住宅率 (n716)	4.1788	1.7930	2.331	0.5930	-327.4564	0.0240

4 考察・まとめ

以上、本章では、自治体の民間賃貸住宅施策について、自治体へのアンケート調査により、全国的な規模で、現在の実態を把握するとともに、公営住宅施策と民間賃貸住宅施策の関係を分析すること等により、自治体区分にも着目しつつ、自治体における民間賃貸住宅施策の実態等を明らかにした。以上のような点において、本章の研究は、近年の実態について把握されていなかった自治体における民間賃貸住宅施策に関する新たな資料を提供するものとして、資料的価値を有するものと考え。以下、1(1)で掲げた視角に関して明らかになった知見や、自治体における民間賃貸住宅施策に関する課題や講ずべきと考えられる方策を示す。

i) 自治体における住宅施策は、3(1)(2)でみたように、依然として、公営住宅施策が圧倒的にメインな施策であることが確認されるとともに、民間賃貸住宅施策に関しては、政令市・特別区、その他市・町村という自治体区分による取組みの差異が大きく、民間賃貸住宅施策を講じている自治体は、その他市では2割程度、町村では1割程度にとどまること

が明らかになった。

自治体における民間賃貸住宅施策の位置づけについては、民間賃貸住宅施策の具体的内容を分析することによって、自治体における住宅政策が、必ずしも持ち家政策中心とはいえないことがわかった。

また、民間賃貸住宅施策があまり講じられていない「その他市」・町村について、「管理公営住宅率」という指標を用いて、民間賃貸住宅施策の実施の有無との関係をみたところ、正の有意性が確認され、公営住宅施策と民間賃貸住宅施策が補完的に講じられている関係にあるものではない点が明らかとなった。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状況は、賃貸住宅における住生活の安定・充実の点から課題と考えられ、特に住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の確保等、住宅セーフティネット機能の強化等の施策展開が必要である。

ii) 講じられている民間賃貸住宅施策の内容では、3(2)でみたように、供給抑制・調整策を講じている自治体は少ない実態が明らかとなったが、賃貸住宅の空家問題が深刻化しないようにするためには、需要があまり見込めないと思われる地域への賃貸住宅の過剰な建設が進まないよう、都市計画施策等との連携も含め、予防的・計画的に供給抑制・調整策を検討していくことも必要である。

また、講じられている民間賃貸住宅施策のメニューを見ると、相対的に民間賃貸住宅に関する供給事業者あるいは入居者への助成施策が多い点が明らかとなったが、3(3)でみたように、民間住宅に行政が関与する理由が乏しいとして、税金投入により金銭的な助成施策を講じることに消極的な自治体もあると思われる。また、今後は更に財政制約等が高まることも考えると、助成施策以外にも、例えば、地域のNPO等とのネットワークの構築等による民間賃貸住宅への入居支援や見守りサービスの提供などの施策についても一層の検討が必要である。

あわせて、自治体において賃貸住宅供給・管理業に対する取組みは講じられていなかったが、第2章でみたように、現在の民間賃貸住宅の供給・管理において賃貸住宅供給・管理業の関与・役割が高まっている点、また、民間賃貸住宅が講じられていない原因等の一つとしてあげられている(上記3(3))点も勘案すると、それら事業者との連携体制の構築等も必要である。

注

- 1 住生活基本計画(全国計画)(2011年3月15日決定)において、「多様な居住ニーズに的確に対応するためには、地域の実情を最もよく把握している地方公共団体が主役となって、総合的かつきめ細かな施策展開が図られることが必要である」とされている。
- 2 アンケート調査は47都道府県に対しても行ったが、講じている住宅施策の内容が、基礎的自治体である市町村への助成、指導等の内容が多く、住民等に直接に施策を講じる市町村の施策と性格を異にするため、本章では、市町村の施策に焦点をあてて分析することとする。
- 3 主要な住宅施策として、「施策の重要性」に着目して回答を求めると、自治体において、施策の重要性の順位付けをすることが困難であると考えられるとともに、回答の客観性も明確でないと考えられるため、「業務量の多さ」という観点で設問をした。
- 4 設問は、住宅施策の内容を例示した上で、施策内容を記入してもらう方式としており、本文の表5-2は、回答のあった内容を類型化して集計したものである。

- 5 都市住宅学会関西支部 1995 では、最も重点を置いている住宅政策（単独回答）として、公営住宅施策をあげる市町村は、回答市町村の 59.7%（「公営住宅供給」(9.0%)、「借上賃貸住宅供給」(2.7%)、「老朽化した公的住宅建て替え」(48.0%)の3つを筆者集計）を占めている（自治体区分別にみると、特別区 47.1%、政令市 60.0%、市 63.3%、町村 45.5%となっている）。なお、同調査は、民間賃貸住宅施策に焦点を当てて調査されたものではないので、民間賃貸住宅施策の実態は明らかではないが、民間賃貸住宅施策に関する施策としては、「賃貸住宅家賃補助」に最も重点を置いているとする市町村は回答市町村の 0.5%にすぎないという結果が示されている。
- 6 その他市・町村について、民間賃貸住宅施策を講じている自治体と講じていない自治体の人口規模（2015 年国勢調査）は下表のとおりであり〔人口ゼロである自治体を除く〕、全体の平均で見ると、民間賃貸住宅施策を講じている自治体の人口規模が大きい、町村では逆転しており、また、人口が 50 万人を超える市でも民間住宅施策を講じていない自治体もみられるなど、人口規模が大きな自治体ほど民間賃貸住宅施策が講じられているということは必ずしも言えないと見受けられる。

その他市・町村 (716)		人口平均	人口最大	人口最小
民間賃貸住宅施策を講じている自治体	全体 (124)	113,177	622,890	1,211
	その他市 (79)	171,043	622,890	8,843
	町村 (45)	11,589	50,004	1,211
民間賃貸住宅施策を講じていない自治体	全体 (592)	56,787	577,513	337
	その他市 (285)	103,990	577,513	3,585
	町村 (307)	12,966	51,591	337

- 7 この「建設・リフォーム全般助成」の内容は、回答自治体の HP 等で確認すると、定住促進、バリアフリーなど特定の目的推進のためのものでなく、住宅の建設・リフォームについて、その費用の一部を補助金等で支援するものであり、助成に当たっては、当該自治体内の業者による施工を条件としている自治体も多く、自治体内の産業振興を目的としている側面があり、町村における民間賃貸住宅施策は、そのような観点での民間賃貸住宅施策が大きな部分となっていると見受けられる。
- 8 2013 年住宅・土地統計調査データによる（なお、公営住宅数は、同調査の「公営の借家」の数値）。
- 9 都道府県管理の公営住宅は全公営住宅管理戸数の 42.5%ある（下記注 11 のデータによる）。
- 10 住宅・土地統計調査では、人口 15,000 人未満の町村については、表章の対象とされておらず、住宅総数、公営住宅（「公営の借家」）数は公表されていない。また、公営住宅数のデータが得られない（同調査上「-」表示）自治体もある。
- 11 一般には公表されていないが、照会に応じ提供されており、2015 年度末のデータを国土交通省より入手した。なお、都道府県管理の公営住宅については、所在市町村別の公営住宅数のデータは集計されていない。
- 12 なお、市町村の管理する公営住宅戸数は、東日本大震災の被災自治体等において災害公営住宅が建設され、2014・2015 年度に増加しているが、増加前の 2013 年末時点の市町村の管理する公営住宅戸数に係る管理公営住宅率（世帯数は 2015 年国勢調査の世帯数を使用）でみても、大きな違いはなく、正の有意の関係が見られた（係数 4.2651、Z 値 2.435、p 値 0.0185 等）。

(別添参考資料：アンケート調査票)

自治体の住宅施策に関する実態調査

日本大学経済学部 太田研究室

本調査は、自治体において講じられている住宅施策の実態や課題を把握し、より望ましい住宅施策の展開について検討するために、全国のすべての自治体（都道府県・市区町村）を対象に、日本大学経済学部経済科学研究所研究プロジェクトとして日本大学経済学部太田研究室において実施するものです。調査結果に関しては、研究成果を公表し、住生活の安定の確保・向上を促進する住宅施策の企画立案・推進に資するよう活用したいと考えておりますので、趣旨をご理解の上、何卒ご協力よろしくお願いたします。

調査の回答については、基本的には全体として取りまとめ・分析を行う予定ですが、特徴的な取組み等一部の回答については自治体の名称を挙げて紹介させていただくことも予定していますので、自治体の名称を挙げることに特段の問題等があるという場合は、下記欄外にチェック (☑) をお願いたします。

[以下 略]

< 回答について自治体名を挙げて紹介することはお断りしたい □ >

I 自治体、住宅担当部局の概要

自治体名〔 〕(所在都道府県 人口〔 〕人)

全職員数	名 (うち首長部局職員数: 名)	
	部・局	課 (注)
住宅施策担当部署	上記課の職員数 名	
	うち住宅施策担当職員数	名 ※
	うち住宅施策専属の職員数	名
※当該職員が住宅担当専属でない場合の主な兼務業務内容及びその業務量のウエイト (兼務業務のウエイト; %程度)		

(注) 複数の担当課がある場合は、部署名、職員数関係を別紙で添付ください。

II 住宅施策の内容

問1 講じている住宅施策の主要な内容につき、業務量が多い順(第1~第5番)に記載ください。また、その業務量の住宅施策全体の業務量に占めるウエイトも(可能な範囲で)記載ください。

(※例えば、公営住宅建設・管理、耐震化促進、低炭素化・省エネ対策、高齢者居住対策、定住促進、空き家対策、マンション管理適正化、密集市街地整備改善等、貴自治体の住生活基本計画等に係る施策の 카테고리等を例として記載お願いたします。)

	施策内容	業務のウエイト
第1		%程度
第2		%程度
第3		%程度
第4		%程度
第5		%程度

問2 貴自治体において、(国の法律、助成制度等に基づくものではない)独自の住宅施策を講じている場合又は検討されている場合、その内容を記載ください。(検討中の場合は【検討中】と記載し、実施予定年度を記載ください。)

施策名・施策概要	開始年度	実績(戸数、件数等)

問3 貴自治体における住宅施策に係る課題と考えている主なものの内容を記載ください。

Ⅲ 民間賃貸住宅施策

(ここでは、市場重視の施策として、特に民間賃貸住宅に関する施策についてお聞きします。Ⅱと重複する場合もこちらで詳しく記載ください。なお、貴自治体の独自の施策である場合は【独自施策】と記載ください。)

問1(1) 講じている民間賃貸住宅施策の内容 【特にない場合はこちらにチェックください： 特にない 】

施策類型	施策名・施策概要	開始年度	実績（戸数、件数等）
供給促進策 (建設費助成等)			
供給抑制・調整策 (建設届出・指導等)			
入居者負担軽減策 (家賃補助等)			
管理適正化 (ルール周知、相談等)			
その他			

問1(2) 上記の施策のうち業務量が一番多い施策 []
講じている民間賃貸住宅施策の住宅施策全体に占める業務量のウエイト： [] %程度

問2(1) 民間賃貸住宅又は同施策に係る㊦課題や、㊦より充実すべきと考えている内容があれば記載ください。

㊦

㊦

問2(2) 上記の課題や、より充実すべきと考えている内容について現状では対応できていない原因・背景（ノウハウ不足、人員不足、予算不足等）について記載ください。

問3 問1(1)以外で、過去に講じてきた民間賃貸住宅施策があれば、その内容を記載ください。

施策名・施策概要	実施年度	実績（戸数、件数等）

Ⅳ その他

問1 貴自治体において不動産関係業界団体、NPO等、他の関係機関と連携・協働して講じている住宅施策があれば、その内容を記載ください。

問2 その他、住宅施策に関する今後の全般的な展開の方向、国、都道府県、区市町村への要望等、御意見やお考え等があれば、ご記載ください。

第 6 章

第6章 賃貸住宅管理業への規制制度のあり方

1 本章の位置づけと目的

賃貸住宅管理業に関しては、原状回復、サブリースなどの問題が生じている（後記2.2）一方で、現状では、法制度の対象とされておらず、国等において、行政関与のあり方について見直しの検討も進められているところであるが、特に、規制制度については、現時点では直ちに構築されないこととされ、そのあり方に関しては、議論が必ずしも整理されているとは言えない状況と思われる。

賃貸住宅の管理に関する調査研究としては、賃貸住宅の管理委託の実態や管理業者の経営実態等の研究として芝田ほか2009・2010が、住宅政策分野の研究として塩崎ほか1992、塩崎2006などがあるが、賃貸住宅管理業への行政関与に関する研究・考察は行われていないのが現状である。

そこで、本章では、賃貸住宅の管理の適正化のために重要である賃貸住宅管理業の適正化のための行政関与のあり方、特に賃貸住宅管理業への規制制度のあり方について考察することとしたい。以下、まず、サブリースに係るトラブルの裁判例の分析も含めた賃貸住宅管理業の実態・課題の整理・分析とともに、賃貸住宅管理業への行政関与の現状・課題の整理・分析を行い、その上で、賃貸住宅管理業への行政関与についての論点を整理し、当該論点を踏まえた行政関与、特に規制制度のスキーム案を提示することを目的とする。

本章の目的・視点を改めて整理すると、以下のとおりである。賃貸住宅管理業について、現状では、宅地建物取引業に対して講じられているような法制度による規制が行われておらず、後述するように、業界から賃貸住宅管理業に係る資格や業規制の法制度化についての要望もなされている。国においても賃貸住宅管理業のあり方について見直しの検討が進められているところであるが、法制度については、継続的な検討事項とされ、必ずしも法制度設計のための十分な議論・整理が行われていない。こうした状況において、本章では、賃貸住宅管理業の占める役割の重要性、賃貸住宅管理業に係る問題に鑑み、現時点で、賃貸住宅管理業への規制制度を含めた行政関与のあり方について、これまでの検討や現時点の議論等を検討・整理し、今後の議論の材料を提供する。特に、規制制度に関しては、業界内でもそれぞれの立場で意見が異なり、加えて貸主・借主の利益の保護にも大きく関係することから、新たな規制制度の必要性や、規制制度の骨格（規制対象、規制内容等）などについて一定の整理をしておくことは重要である。

2 賃貸住宅管理業の実態及び課題

以下では、賃貸住宅管理業への行政関与のあり方を検討する前提として、賃貸住宅管理業の現在の実態及び課題を整理する。

2.1 賃貸住宅管理業の実態

第2章で記したように、賃貸住宅管理業者の数は、国土交通省によると、3.2万社と推計されている。また、賃貸住宅管理業者による管理の形態は、主に、㊸賃貸住宅所有者（貸主）から賃貸住宅の管理を受託するもの（管理受託方式）と、㊹賃貸住宅所有者から住宅を借り上げて入居者に転貸するとともに、賃貸住宅の管理を行うもの（サブリース方式）に分けられる。その他、賃貸住宅管理業の実態は、必ずしも明らかではないが、以下では、賃貸住宅管理業に関する各種調査から、賃貸住宅管理業者の管理内容、管理規模（管理戸数）、更にサブリースに焦点を当てて、みていくこととしたい^{注1}。

①不動産流通近代化センター調査（不動産流通近代化センター1999）

- ・管理業務の内容は、入居者募集、賃貸借契約締結、滞納家賃等督促、退去時立会の業務が、いずれも9割を超える業者で管理委託されており、他に、苦情処理、原状回復折衝・敷金等清算、入居者選定の業務が8割を超える業者で管理委託され多くなっている（N=699）。
- ・管理戸数100戸未満の業者が37%、200戸未満の業者が49%となっている（N=683）。

②日本賃貸住宅管理協会調査（日本賃貸住宅管理協会2008）

- ・管理業務の内容は、入居者募集、クレーム処理等入居者管理、退去時立会・修繕の業務が9割を超える業者で、契約更新、賃料代理受領の業務が8割を超える業者で行われている（N=2128）。
- ・管理戸数100戸以下の業者が35%、500戸以下の業者が63%となっている（N=2073）。

③国土交通省調査（国土交通省住宅局2010）

- ・管理業務の内容は、入居者募集、クレーム処理等入居者管理、退去時立会、修理手配、解約・明渡し、敷金精算、原状回復費用負担調整が、9割を超える業者で受託されている（N=943）。
- ・管理戸数100戸以下の業者が34%、500戸以下の業者が64%となっている（N=1038）。

④不動産適正取引推進機構調査（不動産適正取引推進機構2013）

- ・管理戸数100戸未満の業者が28%、200戸未満の業者が42%、500戸未満の業者が64%となっている（N=2386）。

⑤賃貸不動産経営管理士協議会調査^{注2}

- ・管理業務の内容は、家賃滞納督促、クレーム対応の業務が8割を超える業者で、敷金精算、集金、契約更新、修繕維持管理の業務が8割を超える業者で実施されている（N=15748）。
- ・管理戸数100戸以下の業者が60%、500戸以下の業者が83%となっている（N=14589）。

⑥国土交通省資料（国土交通省2016）

- ・管理業務の内容は、クレーム対応処業務が9割を超える業者で、家賃滞納督促、敷金精算、契約更新、集金、契約更新、修繕維持管理の業務が8割を超える業者で受託されている（N=466）。
- ・賃貸住宅管理業登録制度（後述）に登録している業者では、管理戸数100戸以下の業者が36%、500戸以下の業者が68%となっている（N=3015）。

2.2 賃貸住宅管理業の課題

賃貸住宅管理業の課題について、賃貸住宅管理業に直接関係する課題に加え、(上述のように賃貸住宅管理業者が大きな役割を果たしている) 賃貸住宅管理に関する課題を含めて、各種の調査からみると、以下のようなものが挙げられる。

①国民生活センター資料^{注2}

国民生活センターの消費生活相談データベース (PIO-NET) によると、2014 年度では、賃貸住宅に関する相談は 36,918 件あり (全体の 4%程度)、そのうち、敷金・原状回復トラブルが 13,902 件と多い状況となっている。

②国土交通省調査 (国土交通省住宅局 2010)

賃貸住宅管理業者と賃貸人のトラブルが発生しやすい業務として、原状回復費用負担調整が特に高く、続いて、クレーム処理など入居者管理、延滞賃料徴収などが続いている。

③賃貸住宅賃貸業者登録制度に係るアンケート調査^{注2}

- ・貸主からみた管理業務の課題として、「管理業務の内容が不明確」が多く (受託管理で 2 割強、サブリースで 4 割弱)、また、貸主が業者に実施してほしい事項として最も割合が高かったものは、契約に関する重要事項説明・契約書面の交付 (受託管理型で 6 割強、サブリース型で 5 割強) であった。
- ・入居者が賃貸住宅の管理に関して不満を持っている内容としては、「建物の手入れが不十分」(5 割強) に次いで、「何をどこまで対応してくれるのか不明」(5 割程度) が多かった。

④国土交通省資料 (国土交通省 2016)

賃貸住宅管理に関する有資格者 (賃貸不動産経営管理士) がいない賃貸住宅管理業者が約 4 分の 1 程度存在し、賃貸住宅管理に関する専門的な知識・経験に基づかない業務実施の可能性も懸念される。

⑤その他

最近、賃貸住宅のサブリースにおいて、サブリース業者が借り上げた賃貸住宅において空室が増加することに伴い、サブリース業者からの賃貸人 (賃貸住宅所有者) に対する借上げ賃料減額あるいは (賃料減額に応じない場合の) サブリース契約の解約に関するトラブルが生じている^{注3}。

2.3 サブリース事業に係る法的課題

ここでは、賃貸住宅管理業の一形態であるサブリース事業において生じている法的課題、特に、サブリース契約の解約等の終了に係る問題を取り上げることとしたい。その理由は、サブリース契約に関しては、一連の最高裁のサブリース判決^{注4}において、賃料減額請求についての考え方が示され、トラブルへの対応方策等も一定程度判明しているところであるが、上述したような最近生じているサブリース業者からのサブリース契約の (家賃減額に伴う) 解約に関するトラブルについては、必ずしも対応方策が明らかでない状況であるからである。そこで、賃貸住宅におけるサブリース契約の契約終了に係るトラブルについて、裁判例の分析により、問題点等を把握することとしたい。

(1) 賃貸住宅におけるサブリース契約の終了に関する裁判例

以下では、平成15年の最高裁サブリース判決以降の賃貸住宅におけるサブリース契約の契約終了に関する裁判例である、

- ①東京地判平成20年4月22日 WL (Westlaw Japan)
- ②東京地判平成23年1月28日 WL
- ③東京地判平成26年5月29日 LEX/DB
- ④東京地判平成27年8月5日 WL
- ⑤東京地判平成25年3月21日 WL
- ⑥東京地判平成25年12月11日 LEX/DB
- ⑦東京地裁平成23年11月28日 WL
- ⑧東京地判平成24年5月17日 WL

について考察することとしたい。

①②③④は借上管理型の事例と思われる。①は賃貸人が更新拒絶、②は賃貸人が中途解約したものであるが、解約条項が借地借家法に反し無効である等とし、賃貸人からの更新拒絶・解約が認められなかったものである（正当事由についての詳しい判断はされていない）。③は賃貸人からのサブリース契約の解除の是非が争点となった事案であるが、契約について委任契約の実質を有するもので借地借家法の適用はないとして解除が認められたものである。④は賃貸人からの更新拒絶に正当事由が認められたものであるが、賃貸人の自宅の補修改築の資金捻出目的の賃貸住宅物件の売却のための更新拒絶の事案において、「正当事由」の有無について一般的な判断をしたもので、サブリース契約である点からの判断がされているものではない。

⑤は事業一体管理型に近い類型（契約上は借上管理型であるが、サブリース業者の事業関与の経緯・内容が正当事由の判断においても考慮されている）の事例であるが、サブリース契約である点を考慮した上で、賃貸人からの更新拒絶に正当事由があるとして認められたものである。

⑥も建設受注・管理一体型と見られる事例であるが、賃貸人から正当事由を基礎づける事情が主張されていないとし、賃貸人からの更新拒絶に正当事由が認められなかったものである。

その他、⑦は投資用マンション販売・管理一体型の事例であり、合意解除により賃貸人が転貸人の地位を承継したとしたもの、⑧は賃貸人の仮差押を理由とするサブリース業者からの契約解除が認められた事例である^{注5}。

<裁判事例の概観>

サブリース契約の終了に着目して上記裁判事例をみると、次のような点が指摘できる。

- i) 中途解約条項を設けているものが多い(①②④⑤⑥⑧)。解約の主体としては、賃貸人、賃借人（サブリース業者）いずれからも解約できるとされている場合が多い（⑥は賃借人からの解約に限られる）。

ii) 訴訟の類型としては、賃貸人からの更新拒絶（①④⑤⑥）や中途解約（②）の事例がある。その理由としては、サブリース業者の管理面での問題点が挙げられているもの（①②⑤）が多い（④⑤では賃貸人による自己使用の必要性が、⑥では賃料収入増のための一般管理契約への変更が挙げられている）。サブリース事業者からの更新拒絶・解約の事例はなく、サブリース業者からの解除が2事例（⑤⑥）ある。

（2）賃貸住宅におけるサブリース契約の終了に関する課題

以上、賃貸住宅におけるサブリース契約の契約終了に関する裁判例をみると、サブリース契約には（事例③を除き）借地借家法が適用されるとされ、サブリース業者が借主として保護を与えられている中で、サブリース契約である点を考慮し、賃貸人の更新拒絶を認めた事案は⑤の一事案があるに過ぎず、他方で、サブリース契約である点について考慮していない事案の方が多い。

加えて、サブリース契約においてサブリース業者が中途解約できる条項を設けている場合が多いが、サブリース業者が中途解約した事例に関する裁判例はない。

この点からすると、例えば、

- ・賃料減額が続くような場合、サブリース業者の管理がずさんな場合等で、当該サブリース業者による管理では投下資本の回収が困難な場合等において、賃貸人がサブリース契約を更新拒絶・解約したいような場合
- ・賃貸物件の入居状況が悪く、サブリース事業の採算があわないとしてサブリース業者から（中途解約条項に基づく）中途解約があった場合

においても、裁判では確たる規範はなく、裁判による事後解決では、貸主の利益保護がされるか否かは明確ではない（なお、太田 2017 においては、両ケースに関する法解釈上の見解を示している^{注6}）。更に、賃貸住宅の原状回復トラブルに関する「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（第2章第1節Ⅱ7参照）のような取組みもなく、トラブルが生じないようにする未然防止の対策も現時点では十分ではないと考えられる。

2.4 小括

以上のことから、賃貸住宅管理業の実態及び課題について、次のようなことが指摘できる。

- i) 管理業務の内容としては、賃貸住宅管理業者登録制度の基幹事務（下記 3(2)参照）に
関係する業務である、家賃・敷金等の関係業務、賃貸借契約の更新・終了の関係業務が多
いが、他にも様々な業務が見受けられる。特に、入居者募集等の仲介業務関係の業務、ク
レーム（苦情）処理業務を含む入居者管理関係の業務、修繕等の建物設備のハード管理関
係の業務も多く取り組まれている。
- ii) 業者でみると、業者数は 3.2 万社と多く、また、管理戸数の少ない中小零細規模の業者
から、多い大規模な業者まで、様々な業者が存在する。

すなわち、調査の多くで、管理戸数 100 戸以下の業者が 3 分の 1 程度以上、500 戸以下
では 3 分の 2 程度以上と、小規模な業者が多い結果となっている（データ数の多い 2.1 の
⑤の調査が、より実態に近いとすると、小規模な業者の割合が更に高いと考えられる）。

一方で、第2章の表2-26でみたように、賃貸住宅管理戸数上位100社(3.2万社の0.3%程度)で、民営借家の4割程度を管理していることとなり、主要管理業者の管理戸数のウエイトが高いことがわかる。

- iii) サブリースによる管理戸数が、第2章の表2-26のように、賃貸住宅管理戸数上位100社でみると、それら業者の管理総戸数の半数以上を占め、また、民営借家の4分の1程度となっており、サブリースによる管理のウエイトも高いことがわかる。
- iv) 賃貸住宅管理業の課題としては、大きくいって、⑦賃貸住宅管理者と貸主との問題と、⑧賃貸住宅管理者と入居者との問題が見受けられる。⑦としては、賃貸住宅管理業務の内容の説明不足による問題が多い。また、⑧としては、敷金・原状回復トラブル、賃貸住宅管理業務の内容が不明確である点が挙げられるが、敷金・原状回復の関係は、原状回復費用調整という面では⑦とも関係する。また、賃貸住宅管理業務の実施における専門性の確保も必要であると考えられるとともに、サブリースのトラブルもみられる。
- v) 賃貸住宅のサブリースにおいて、最近生じている賃料減額あるいは(賃料減額に応じない場合の)サブリース契約の解約に関するトラブルに関しては、まず、サブリース契約締結の際に、借上げ賃料が将来的に減額されるリスクについて、サブリース業者から十分に説明がされていないことが原因となっている可能性が考えられる。

また、サブリース契約の解約等の終了に係るトラブルに関しては、裁判例の分析によると、サブリース業者が借主として保護を与えられるなかで、賃貸人の更新拒絶が認められた例は限られ、また、サブリース業者が中途解約した事例に関する裁判例はないなど、サブリース契約の解約等に係るトラブルに関する確たる裁判規範がなく、裁判による事後解決では、貸主の利益保護や、トラブルの未然防止に十分ではないと考えられる。

- vi) 以上から、賃貸住宅管理業への行政関与について検討する上で、管理業務が多様であること、管理業者が大中小零細規模にわたり多くの業者が存在すること、サブリース方式による管理も高いウエイトを占めること、賃貸住宅管理者との問題としては貸主及び入居者と両面での問題に配慮する必要があること、裁判等による事後解決でなくトラブル防止の未然対策の検討が必要なことなどを、賃貸住宅管理業の実態及び課題として捉えて検討する必要があると考えられる。

3 賃貸住宅管理業に対する行政関与の現状

行政関与の一般的な手法である規制、直接供給、誘導の中で、事業への行政関与については、規制、誘導の手法が考えられるが、賃貸住宅管理業への行政関与のあり方を考える上では、同じ不動産業のカテゴリーにおける行政関与の方法も念頭に置いた上で、そのあり方を検討することが有効と考えられ、その点も踏まえて、以下、賃貸住宅管理業への行政関与の現状を整理する。

(1) 賃貸住宅管理業に関する規制

賃貸住宅管理業は、現在、宅地建物取引業に対して講じられているような法制度による規制は行われていない。

すなわち、宅地建物取引業法では、「宅地建物取引業」について、“i) 宅地建物の売買・交換、ii) 宅地建物の売買・交換・貸借の代理・媒介を、業として行うもの”として規制の対象としているが（同法第2条第2号）、住宅の貸借に関する管理業（賃貸住宅管理業）については対象とされていない（なお、同様に、住宅の貸与業（いわゆる大家業）についても対象とされていない）。

なお、マンション（区分所有建物）の管理業については、同様に宅地建物取引業法の規制の対象とされていない一方で、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」において規制の対象とされているところであるが、賃貸住宅管理業については、このような特別の規制法も制定されておらず、規制制度の対象とはなっていない。

(2) 賃貸住宅管理業者登録制度

他方で、賃貸住宅管理業に関しては、賃貸住宅の管理業務の適正化を図るために、賃貸住宅管理業務に関して一定のルールを設けることにより、借主と貸主の利益保護を図るために、2011年に、国土交通省により、賃貸住宅管理業者登録制度が創設されている。

同制度の仕組みは、賃貸住宅管理業者は国土交通省の登録を受けることができ、登録を受けた業者は業務処理準則（重要事項説明等のルール）を遵守することを主な内容とする。また、制度の対象となる「賃貸住宅管理業」については、i) 賃貸住宅の賃貸人から委託を受けて行う当該賃貸住宅の管理に関する事務〔管理委託型〕、ii) 賃貸住宅を転貸する者が行う当該賃貸住宅の管理に関する事務（賃貸人として行う事務を含む）〔サブリース型〕であって、基幹事務〔①家賃、敷金等の受領に係る事務、②賃貸借契約の更新に係る事務、③賃貸借契約の終了に係る事務〕のうち少なくとも一つの事務を含む「管理事務」を業として行うものとしている。

国土交通省2016により、登録制度の登録状況等をみると、登録業者数は3757業者、登録業者の管理戸数合計は約583万戸とされている（2015年12月末現在）。管理戸数でみると、民営借家約1458万戸の約4割であるが、業者数でみると、賃貸住宅管理業者数約3.2万業者（国土交通省推計）の1割程度にとどまっている。

また、登録制度の認知度は、賃借人で知らない者が8割弱、賃貸人でも5割程度とされ、低い状況である。

登録制度に定められたルールの遵守状況では、例えば、賃借人に対する書面交付などでは、登録業者でも6割程度（未登録業者では5割弱）とされ、必ずしもルールが遵守されていない状況も見受けられる。

(3) その他

宅地建物取引業者が賃貸借媒介及び管理受託する場合に紛争が生じている状況を改善するため、国土交通省により、「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書（一括委託型）」

（1994年）が策定されている。そこでは、住宅の管理に関する委託内容として、①賃貸借代理業務（物件の紹介、入居者の審査、賃貸借契約の締結等の業務）、②管理業務（イ：契約管理業務（賃料等徴収業務、運営調整業務、契約更新業務、解約業務）、ロ：清掃業務、ハ：建物・設備管理業務）が定めている。なお、この標準契約書は、上記のように、宅地建物取引業者が業務を行う場合が想定されている。

4 賃貸住宅管理業への望ましい行政関与のあり方に関する考察

以下では、現在の賃貸住宅管理業に関する行政関与の課題を整理した上で、行政関与についての論点を挙げ、賃貸住宅管理業に関する行政関与のあり方について検討をすることとしたい。

4.1 現在の賃貸住宅管理業への行政関与の課題等

現在の賃貸住宅管理業への行政関与に関しては、業界及び国において、その課題や見直し等について検討がされているところであり、以下、その内容を概観した上で、現在の賃貸住宅管理業への行政関与に関する課題を整理する。

4.1.1 業界及び国における検討

(1) 業界における検討^{注7}

- ①全国宅地建物取引業協会連合会の「賃貸不動産管理制度に関する調査研究報告書」（2009年12月）（全国宅地建物取引業協会連合会2009）

賃貸不動産管理業を営む者に対して国への登録を義務付ける（ただし宅建業者は届出で足りることとする）制度の法制化を提案している。

ここでは、登録対象の賃貸不動産管理業者は、賃料等徴収業務（収納代行業務も含む）、契約更新業務、解約業務のほか、運営調整業務を加えた業務のうち、いずれか一つでも行うものとしている。また、サブリース業者も登録の義務付けの対象とするが、賃貸人は登録の義務付けの対象としないこととされている。

賃貸不動産管理業者への行為の規制として、次のような内容が提案されている。

- ・取立行為等に係る規制（暴力行為等の禁止など）
- ・書面交付義務（賃貸不動産管理業者から賃貸人へ）
- ・預かり金等の保全措置（分別管理義務付けなど）

なお、従事者の資格制度を法に位置付けるかは、検討事項とされている。

- ②日本賃貸住宅管理協会の「新たな賃貸住宅管理のあり方勉強会 最終報告書」（2015年3月）（日本賃貸住宅管理協会2015）

賃貸住宅管理業者登録制度の登録業者が一部にとどまり、賃貸住宅管理業について大きな問題も発生していない状況では、同登録制度の法制化は主張できないとして、賃貸住宅管理の質向上に資する促進法の確立を目指すこととしている。その具体的内容としては、滞納督促の権限の確立のための新法の制定が考えられている。

また、賃貸不動産経営管理士協議会による賃貸不動産経営管理士を国の制度に位置付けることも目指すこととしている。

(2) 国における検討

賃貸住宅管理業者登録制度については、国土交通省において設けられた「賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会」^{注8}で検討がされ、同登録制度及び運用の見直し案がとりまとめられ、これを受けて、国土交通省により、下記のような賃貸住宅管理業者登録制度の見直しが行われた（2016年8月12日）。

①登録事業者への実務経験者等の一定の資格者の設置の義務化及び貸主への重要事項説明等を当該資格者が行うよう義務化

②サブリースの借り上げ家賃等の貸主への重要事項説明の徹底

(説明等すべき重要事項として、借賃及び将来の借賃の変動に係る条件に関する事項を追加等)

また、あわせて、宅地建物取引業法による賃貸住宅媒介時の重要事項説明において、管理業者の登録の有無についても説明するような運用改正がされている。

他方、賃貸住宅管理業に関する法制度の構築に関しては、同検討委員会において、継続的な検討事項とされ、国土交通省においても、法制度の構築は行われていない。

なお、同検討会においては、業界団体からの意見聴取が行われた。そこでの業界団体の意見としては、団体ごとに異なるが、現行の登録制度の改善を求める意見(年度報告提出の負担軽減、制度の更なる周知、基幹事務の見直し(運営調整業務等の追加))がある一方で、(長期的な検討も含め)現行の登録制度を法制化すべきという意見もあった。その際、(一定の資格者による)重要事項説明の義務化や、管理戸数が一定戸数規模以上の業者に限り義務化という意見も出された。

4.1.2 小括：賃貸住宅管理業への行政関与の課題、検討の必要性

以上みてきたように、賃貸住宅管理業に関しては、現状では、宅地建物取引業法のような法制度の対象とされていない。

他方で、賃貸住宅管理業に関しては、賃貸住宅管理業者と貸主との問題、賃貸住宅管理業者と入居者との問題が見受けられる。この背景には、賃貸住宅管理業者と、貸主あるいは入居者の間の情報格差を原因とする問題があることも考えられ、貸主あるいは入居者の利益保護のための情報格差の是正措置を講じる必要があるか否かについて、検討が必要である(なお、貸主の利益保護の要否については後述4.3.2のアを参照)。

また、現行で講じられている任意制度である賃貸住宅管理業者登録制度は、登録が必ずしも十分には進んでいない、登録制度が借主・貸主にあまり認知されていない、登録制度のルールが遵守されていない場合もあるなど、任意の制度であることによる限界があることも事実である。賃貸住宅管理業者が大中小零細規模にわたり多くの業者が存在するなかで、一定のルールを遵守させる必要性があるとすれば、より実効性のある法制度の構築が必要となる。

加えて、現在の賃貸住宅管理業者登録制度は、任意制度として試行的なものとして行われている面があるため、国(国土交通省)が登録する制度となっているが、法制度として構築する場合は、制度の執行に際しては、宅地建物取引業法の執行と同様、都道府県知事等による登録ということも検討する必要がある。

このような状況のもと、賃貸住宅管理業の占める役割の重要性、賃貸住宅管理業に係る問題に鑑み、現時点で、賃貸住宅管理業に関する法制度を含めた行政関与のあり方について、これまでの検討や現時点の議論等を検討・整理し、今後の議論の材料を提供することは有意義と考えられる。特に、規制制度に関しては、業界内でもそれぞれの立場で意見が異なり、加えて貸貸人・賃借人の利益の保護にも大きく関係することから、新たな規制制度の必要性

や、規制制度の骨格（規制対象、規制内容等）などについて一定の整理をしておくことは重要であると考えられ、以下、その内容について考察することとしたい^{注9}。

4.2 行政関与の制度設計の論点

(1) 賃貸住宅管理業に関する行政関与の制度設計について検討する際には、まず、以下のよ
うな論点について、検討・整理する必要があると考えられる^{注10}。

①行政関与の必要性・理由

㊦一定の問題があるため、当該問題を解決するための関与か、㊧（問題解決のための直接的な関与ではなく）優良な業者を育成、あるいは賃貸住宅管理の一層の適正化の関与か、という点である。

②行政関与の目的（保護法益）

㊦賃貸住宅管理業者が管理する住宅の貸主の利益の保護のための関与か、㊧当該住宅に入居している入居者（転借人）の利益の保護のための関与か、という点である。

③行政関与の方法

㊦業務を行うのに登録等を受けることを必要とする（事業規制）、あるいは、業務を行う上で一定のルースに従うことを要求する（業務規制）ような、規制制度とするか、㊧規制制度ではなく、優良な業者を育成、あるいは賃貸住宅管理の一層の適正化のために、誘導・育成策を講じるのか、という点である。

④既存の法体系との整合性

宅地建物取引業法など既存の法制度で対応できないか、対応できない場合に既存の法制度の見直しで対応するか、新たな法制度が必要となるか、等の点である。新たな法制度を構築する場合は、既存の法制度との整合性の検討も必要である。

(2) 上記の観点については、それぞれに関連するところがあるが、賃貸住宅管理業への行政関与に関する業界の意見・要望についても含めて検討すると、(②と④は 4.3 で検討するとして) ①及び③に関しては、次のような点について留意が必要であると思われる。

現在行われている賃貸住宅管理業者登録制度は、貸主・賃借人が適正な管理業務を行っている管理業者を選択することを可能にする等により賃貸住宅管理業務の適正な運営を誘導する面を有する（上記の㊦の観点から講じられている）誘導・育成的な制度であると考えられるが、そのような誘導・育成的な制度を、そのままの形で、規制制度に置き換えることは適当ではない。規制制度の構築においては、規制の必要性や合理性（比例原則適合性等）の精査、宅地建物取引業法など他の規制制度との整合性、規制制度としての骨格（保護法益、規制対象、規制主体等）などの検討を行うことが必要である。

また、賃貸不動産経営管理士協会による賃貸不動産経営管理士について国家資格化するという意見に関しては、資格制度だけを法制度化することは、宅地建物取引業法など他の法制度（宅地建物取引士は宅地建物取引業の免許制度の中での必置資格という位置付け）や現在の賃貸不動産経営管理士の実態（賃貸住宅管理業者や宅地建物取引業者の従業員等であることが多い）からすると、適当ではないと考えられる。

4.3 賃貸住宅管理業に関する規制スキーム案

以下では、上述の内容を踏まえ、賃貸住宅管理業への規制スキームとして想定される雛形の案を提示することとしたい。この案は、規制の必要性・合理性の精査、宅地建物取引業法など現在の不動産業に関する法体系との整合性、規制制度の骨格（保護法益、規制対象、規制主体等）などの制度設計の視点を踏まえ提示する。なお、この案は、法制度としての構築しうる一つの案として提示するもので、当然ながら、賃貸住宅管理業への規制制度の構築については、行政部局あるいは立法府において、賃貸住宅管理業を取り巻く課題・問題状況等を総合的に判断して慎重に行われるべきものである。

4.3.1 Aスキーム案

この案は、賃貸住宅への入居者（転借人）の利益保護を目的とするものである。

その内容として、これまでみてきたところで大きな課題と考えられる、①入居者への賃貸住宅管理業務の内容の明確化、②原状回復・敷金精算問題への対応について検討する^{注11}。

規制の内容としては、①については、賃貸借契約締結時において説明義務を課すスキーム案が考えられる。

②についても、同様に、ア) 賃貸借契約締結時において説明義務を課すスキーム案や、イ) 退去時において原状回復・敷金精算の適正化を担保するための措置を課する案が考えられる。

以下、各スキーム案に関して想定される主な論点について検討することとしたい。特に、賃貸住宅の入居者（転借人）の利益保護を目的とする本スキーム案については、同様に、賃借人の利益保護を目的としている宅地建物取引業法との関係・整合性の検討が重要となる。

(1) 賃貸借契約締結時において説明義務を課すスキーム案（①及び②ア）

i) このスキーム案に関しては、まず、賃貸借契約締結に仲介業者が介在する場合には、宅地建物取引業法第35条により仲介業者に重要事項の説明義務が課されているが、それと、本案で賃貸住宅管理業者に新たな説明義務を課する必要性・合理性があるかを検討する必要がある。

宅地建物取引業法上、賃貸借契約締結の際に仲介業者が説明すべき内容で賃貸住宅の管理に関連するものとしては、借賃以外に受領される金額、契約の解除に関する事項、契約期間及び更新に関する事項、敷金等の精算に関する事項、管理受託者の氏名・住所などがある^{注12}。すなわち、主に賃貸借契約の契約条件については一定の説明がされているが、賃貸住宅管理業務に関しては、賃貸住宅管理業者の氏名・住所にとどまる。

そこで、入居者に対し、管理委託契約の内容や賃貸住宅管理業者が行う管理業務の内容など、管理事務の内容及び実施方法（賃貸住宅管理業務処理準則第7条参照）を説明することを、賃貸住宅管理業者に義務付ける規制制度の要否について、以下検討する。

ii) この点に関しては、このような説明義務を課すべき対象は、賃貸住宅管理業者ではなく、貸主ではないかという点についての検討が必要である。

この点に関しては、入居者（転借人）と契約関係にあるのは貸主であり、入居者の利益の保護のため、当該契約に関係する規制を行うのであれば、貸主を規制対象とするのが自

然である。また、入居者の保護の必要性は、貸主が賃貸住宅管理業者に賃貸住宅に関する管理の委託等を行っている場合だけでなく、そのような委託等をせず、貸主が直接に賃貸住宅に関する管理を行っている場合にも同様にある。

よって、入居者に対する説明義務は、本来、貸主に対する規制制度として検討することが適当と考えられる。

そうすると、結局、入居者に対する説明義務を課するAスキーム案は、本稿で検討対象としている賃貸住宅管理業者への行政関与に直接関係するものではないということとなる。

なお、入居者（転借人）の利益の保護のための貸主に対する規制の是非や内容については、本稿では立ち入らないが、別途検討を要する課題であると思われる^{注13}。

(2) 入居者の退去時における原状回復・敷金精算の適正化スキーム案（②イ）

このスキーム案として、原状回復・敷金精算の適正化を担保するために、入居者の退去時において、賃貸住宅管理業者に対し、原状回復工事や費用についての説明などを義務付ける措置などが想定される。しかし、このスキーム案についても、退去時におけるものであれ、入居者との契約関係に関し、入居者の利益保護のためのものである等、前記(1)の点と同様のものであり、貸主に対する規制制度として検討することが適当と考えられる。

4.3.2 Bスキーム案

この案は、サブリース問題等を含め、貸主の利益保護を目的とするものである。

このスキーム案の中核としては、これまでみてきたところから、賃貸住宅管理業者による貸主に対する契約内容の十分な説明を担保するための規制について検討する。規制の理由は、貸主と賃貸住宅管理業者の情報格差（情報の非対称性）の是正にある。

規制スキームの骨格は、賃貸住宅管理業を営む際における事業規制（登録、免許、届出等の義務付け^{注14}）を行い、届出等を行った賃貸住宅管理業者に対して、業務規制として、貸主への一定の事項の説明等を義務付けるという案が考えられる。

このスキーム案において、以下、想定される主な論点について検討する。

- i) まず、保護法益との関係であるが、このスキーム案で保護対象としている貸主は、賃貸住宅経営を事業として行う者であり、消費者保護法制の対象とは言えず、規制制度により保護する対象として適当と言えないのではないかという点である。

類似の規制制度をみると、確かに、宅地建物取引業法では、購入者等（賃借人も含む）の利益の保護を大きな目的としているが、他方で、宅地建物取引業の健全な発達、宅地建物の流通の円滑化も目的とし、例えば、宅地建物取引業法第35条の重要事項説明は、購入者、賃借人等だけでなく、宅地建物取引業者相互間の取引でも義務付けており、宅地建物取引業の健全な発達、宅地建物の流通の円滑化という目的のために、事業者も保護対象としている。

同様に賃貸住宅管理業においても、貸主とサブリース業者との間のトラブルの発生状況等によっては、賃貸住宅管理業の健全な発達、賃貸住宅管理の適正化のために、貸主を保護対象として制度構築をすることも、あり得るものと思われる。

ii) 次に検討すべき論点としては、賃貸住宅管理業者にどのような内容の説明義務を課すかという点である。

この点に関しては、貸主が賃貸住宅の管理を委ねる意思決定をするための重要な事項ということになるが、具体的には、管理事務の内容及び実施方法の内容として、貸主への家賃等の送金方法や振込日、緊急時の連絡対応等の契約の管理に係る事項、建物・設備の維持管理や清掃等に係る事項のほか、分別管理等の状況などが考えられる（賃貸住宅管理業務処理準則第6条及び「賃貸住宅管理業者登録規程及び賃貸住宅管理業務処理準則の解釈・運用の考え方」参照）。

加えてサブリースにおいては、サブリースに関する最高裁判例^{註15}や最近生じている問題等を踏まえると、サブリースにおける賃料額決定や収益予測の根拠、賃料改定の方法（借上げ賃料が将来的に減額されるリスク等も含む）等も十分説明する必要があると思われる。

iii) さらに、説明を行う主体については、賃貸住宅管理業務における法律関係等の専門的内容等に鑑み、一定の知識及び業務経験を有する専門的資格者に限定することも考えられる。

4.4 賃貸住宅管理業への規制スキーム案に関する他の基本的事項

以下では、賃貸住宅管理業者への規制案として想定されるBスキーム案について、上記以外の基本的事項について、検討しておきたい。

4.4.1 対象とする「賃貸住宅管理業」の範囲

業務が「賃貸住宅管理業」に該当するとされると、その業務を行うためには届出等が必要になる、逆に言うと、ここで範囲に入らないと、届出等なしに自由に業務を行うことができる、ということとなり、この範囲を明確にする意味は重要である。以下、2つの大きな点について検討する。

(1) 業務内容

現行の賃貸住宅管理業者登録制度の基幹業務を基本とすることで足りると考えられるが、特に、検討すべきは、業界からの要望もある、運営調整業務を含めるか否かという点である。

この点に関しては、「運営調整業務」の内容の確定がまず必要である。仮に、「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書（一括委託型）」（上記3(3)）に規定されている「運営調整業務」で考えると、その業務内容としては、「入居立会い」、「建物、設備の苦情等への対応」、「借主等からの苦情等への対応」、「有害行為に対する措置」、「賃貸借契約に基づく貸借人と借主との間の連絡調整」、「諸官公庁等への届出事務の代行」、「台帳の管理等」、「空室管理」という様々な業務が挙げられており、個々の業務内容や賃貸住宅管理業者の業務実態も勘案の上、基幹業務との関係（基幹業務の一環として行う業務であれば、必ずしも新たに範囲に含める必要はない）を精査した上で、検討する必要がある。

(2) サブリース

サブリースに関しては、サブリースにおける問題が生じている現状や、貸主がサブリース

業者に賃貸住宅の管理を委ねる点では、(通常の)管理委託契約における貸主の利益保護の必要性と変わることはない点を踏まえると、サブリース契約についても、スキーム案の対象とすべきものと考えられる。

4.4.2 規制内容

規制内容としては、上述したところもあるが、

- ・事業規制として、賃貸住宅管理業の届出等の義務付け、専門的資格者の必置の義務付け
- ・業務規制として、賃貸住宅管理委託契約・サブリース契約の締結の際の賃貸住宅管理業者から貸主への(専門的資格者による)重要事項説明の義務付け、業務監督措置(報告徴収等)

が、主なものとして考えられる。

4.4.3 規制主体

賃貸住宅管理業について、届出等受理、監督などを行う規制主体としては、賃貸住宅管理業の実態(事務所を設置する市町村域を超える管理業務を行う場合も多い等)、宅地建物取引業法の執行体制との連動等の観点から、都道府県知事(2以上の都道府県に事務所を設置する場合は国土交通大臣)とすることが適当と考えられる。

4.4.4 その他

なお、このスキーム案に関しては、賃貸住宅管理業者は、小規模な業者が多く、スキーム案による重要事項説明や、そのための専門的資格者の必置などは、賃貸住宅管理業者への負担が大きく、規制を行うにしても、一定規模以上の業者(例えば一定戸数以上の住宅を管理している業者)に限定して行うべき(あるいは少なくとも当初は限定的に行うべき)という意見も想定されるが、そのような規制にすると、規制を受けない小規模な業者で重要事項説明等が行われず問題が生じる懸念があり、また、規制を受けない小規模な業者が設立されやすくなり、上記のような問題を起す懸念がより大きくなるなどから、規制を一定規模以上の業者に限定することは適当ではないと考えられる。

4.5 規制制度の構築についての留意事項

以上、賃貸住宅管理業への規制制度として構築しうる一つの案を示したところであるが、上述したように、規制制度の構築においては、まず、その必要性・合理性について慎重な検討が必要である。その点では、今回行われた賃貸住宅管理業者登録制度の見直しの効果等の検証が重要となる。

同登録制度の周知・普及が進み、管理業者の登録が促進され、管理業者による重要事項の説明の徹底が進むとともに、貸主・入居者への同制度の認知度も高まることにより、貸主あるいは入居者の間の情報格差の是正等が図られ、賃貸住宅管理業務の適正化が進むのであれば、規制制度の構築は、必ずしも必要ではなくなる。

この点で、今回の見直しに際して、賃貸住宅媒介時の宅地建物取引業法による重要事項説明の説明事項に管理業者の登録の有無を加えたことは、同登録制度の周知・普及のために有効な手段であると考えられ、その効果を注視するとともに、その措置による同登録制度の周知・普及の効果が、より進むような取組み(重要説明事項の中の単なる一説明事項として管

理業者の登録の有無のみが説明されるのではなく、賃貸住宅管理業者登録制度の趣旨等が理解されるように説明する等) が重要であると考えられる。

4.6 その他（賃貸住宅管理業の育成策等）

上記では、賃貸住宅管理業に対する規制制度について検討してきたが、賃貸住宅管理の一層の適正化のために、優良な賃貸住宅管理業者の育成のための誘導・育成策の検討も必要であると考えられる。

また、その際には、賃貸住宅管理業者の賃貸住宅管理におけるノウハウ等を活用するため、空家管理等の住宅施策との連携、さらに、実際にそのような施策を講じている市町村等自治体との連携も視野に入れた検討が必要かつ有効と考えられる。

(なお、増大する空家問題への対応について、賃貸住宅に関しては、賃貸住宅管理業者の役割が期待される場所であるが、空家の管理は、空家の賃貸に直接関係しない、空家の内部・外部の巡回サービス等の業務だけを行う場合もあり、それらの業務については、これまで検討している賃貸住宅管理業への行政関与という面と異なる点もあり、区別して議論する必要があると思われる。)

5 まとめ

以上、本章では、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について、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を加え、以下の内容を明らかにした。まず、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、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等では十分ではなく、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。

他方で、現行の賃貸住宅管理業者登録制度を、そのままの形で規制制度に置き換えることや、賃貸住宅管理業に係る資格制度だけを法制度化することは、適当ではないことを示した。更に、入居者（転借人）への賃貸住宅管理業務についての説明義務を課する規制制度は、貸主に対する規制制度として検討することが適当であることも明らかにした。

これらの点で、本章の研究は、賃貸住宅管理業への行政関与のあり方に関する議論への材料を提供し、検討の基礎的な整理に資するものであると考える。

今後は、本章でも言及した賃貸住宅管理業の実態や問題状況について更に実態把握・検討を進め、より詳細な制度設計ができるよう、検討を進めていく必要があると考える。

注

- 1 なお、経済センサス基礎調査では、賃貸住宅管理業者は、「不動産管理業」（ただしビル管理業、マンション管理業等も含まれる）や「不動産代理業・仲介業」に含まれる業者が多いと考えられるが、平成26年調査では、それぞれの事業は、全国で、事業主体で27,133（事務所数では51,643）、41,655（事務所数では49,538）あるとされている。
- 2 国土交通省「賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会」資料より引用
- 3 「「レオパレス問題」で浮き彫りになる将来リスク」金融財政事情（2012.8.13号）。この問題に関しては、2013年4月15日衆議院予算委員会第一分科会においても取り上げられたところである。また、国民生活センター発行の『国民生活』（2014年8月号）では「不動産サブリース問題の現状」という特集記事が生まれ、NHKクロウズアップ現代でもサブリースをめぐるトラブルが報じられている（2015年5月11日放送の「アパート建築が止まらない」）。
なお、ここで取り上げられた株式会社レオパレス21は、全国賃貸住宅新聞2016では管理戸数ランキングで3位の大規模業者である一方、賃貸住宅管理業者登録制度に登録していないと見受けられる。
- 4 ①最判平成15年10月21日民集57巻9号1213頁（センチュリータワー対住友不動産事件）、②最判平成15年10月21日判時1844号50頁（住友不動産対横浜倉庫事件）、③最判平成15年10月23日判時1844号54頁（個人対三井不動産販売事件）④最判平成16年11月8日判時1883号52頁（長谷工ライブネット対三和リアル事件）、⑤最判平成20年2月29日判時2003号51頁。
- 5 事業用物件におけるサブリースの裁判例を見ると、賃貸人からの更新拒絶・中途解約が認められない事例がほとんどである（太田2014a・196頁参照）。
- 6 学説では、賃貸人の更新拒絶について、i）最高裁平成15年判決の考え方に基づいて、契約の基礎あるいは前提となっている重要な事情に鑑み、衡平の見地から「正当事由の存否」を総合判断したうえで、更新拒絶を認める判決が下される可能性が強いとするもの（下森2004・2頁）、ii）最高裁平成15年判決で示された尺度は、バブル崩壊という予期しない事態に対処するための賃料減額請求の問題に関するものであり、更新拒絶の正当事由の判断にあたって契約締結時の事情等を特段に考慮する理由はなく、当事者双方の使用の必要性等の通常の「正当事由」の枠組みで判断することで足りるとするもの（本田2010・86-87頁）があり、見解が分かれているところである。
- 7 その他、全国賃貸不動産管理業協会において、「賃貸不動産管理標準化ガイドライン」（2014年6月）が策定されているが、その内容は、賃貸不動産管理に関係する者が管理に際して行うべき標準的な事項を取りまとめたもので、行政関与について直接言及しているものではない。
- 8 2015年10月～2016年2月、座長中城康彦明海大学不動産学部長。なお筆者も委員として参加している。
- 9 なお、規制制度に関して参考のみでみると、戦前の県等による土地家屋管理周旋営業取締規則では、家賃等の取立・保証等を業とする土地家屋管理業について、手数料保証料の報酬額等の許可を受けることとされていた（ただし、県等の規則に基づくもので、必ずしも全国的に行われていたものではない）。
- 10 一般的な制度設計の方法としては、太田2015・96～98頁参照
- 11 倒産等による敷金等預り金の保全については、日本賃貸住宅管理協会において預り金保証制度が設けられる等、業界での取組みが行われており、また、取立行為については、現状では、以前のような大きな問題は生じていないことから、ここでは検討の対象とはしていない。
- 12 詳細については太田秀也「宅地・建物の賃貸借における重要事項説明」（松尾弘・山野目章夫編『不動産賃貸借の課題と展望』（商事法務2012）208頁参照）
- 13 なお、貸主に対する規制については、貸主は零細事業者が多く、賃貸経営のノウハウも低く、経営主体も多いため、貸主に説明義務を課すのは、過度の規制であり、また現実的でもないという見解が想定される。しかしながら、貸主は賃貸住宅経営を事業として行う者であり、本来、そのようなノウハウも備

えるべきであり、当該見解は本末転倒であると思われる。さらに、貸主に説明義務を課したとしても、賃貸住宅管理業者に管理を委託している場合は、実際に説明するのは、当該賃貸住宅管理業者であると思われる（定期借家契約における契約更新がない旨等の説明も同様）、貸主に過度の負担を課する非現実的な規制とは必ずしも言えないと考えられる。

14 ここでは立ち入らないが、賃貸住宅管理業者の財政基盤等の審査を行うような規制とするなら、登録、免許などとなり、それが不要なら届出で足りると考えられる（私見では、届出で足りるのではないかとされる）。

15 最判平成15年10月21日民集 57巻9号1213頁・判タ 1140号68頁

第 7 章

第7章 結語

本研究は、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にしたもので、前章までにおいて、そのための分析・考察を行った。

本章では、上記の各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すこととしたい。

まず、第2章において、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・分析した。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・提示を行った。

第3章においては、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った。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関係に焦点をあて、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った。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完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した。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仮説検証を行った。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完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・提示した。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。

以上のように、本研究では、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・関与について、以下のような実態及び問題点を新たに明らかにした。

- ・現在の民間賃貸住宅の供給・管理において、土地所有者に民間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、その物件の仲介も行うサブリース業者などの賃貸住宅供給・管理業者の役割が大きくなっている。
- ・賃貸住宅の管理・仲介に関しては、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、建設受注・管理一体型の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がある。
- ・賃貸住宅の供給に関しては、サブリース業者の関与により供給された民間賃貸住宅は、駅から遠い地域での供給の割合が高く、今後、空家発生、借上げ賃料減額等のリスクがある。
- ・民間賃貸住宅施策を講じている自治体は少なく、賃貸住宅供給・管理業に対する取組みはみられない。
- ・賃貸住宅のサブリースに関しては、サブリース契約の解約等のトラブルに関して確たる裁判規範がなく、現状では、貸主の利益保護、トラブルの未然防止のためには十分とはいえない。

その上で、賃貸住宅供給・管理業に係る施策を含む民間賃貸住宅政策に関し、以下のような提示等を行った。

- ・自治体における民間賃貸住宅施策に関し、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。
- ・サブリース業を含む賃貸住宅管理業に関し、貸主の利益保護、トラブルの未然防止のため、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。

【参考文献】

<あ>

- ・天野ゆか・佐藤圭二・浦山益郎・鶴田佳子（1993）「供給者、建設者、仲介管理者ヒアリングよりみた住戸面積の広い民間賃貸住宅の供給条件(名古屋地区について)」日本建築学会大会学術講演梗概集（東海）
- ・天野ゆか・佐藤啓二（1994）「名古屋市における大規模民間賃貸住宅の供給条件」日本建築学会大会学術講演梗概集（東海）
- ・新井達也・鈴木博志・長谷川高則（1994a）「名古屋都市圏の民間賃貸住宅供給の経年変化—賃貸住宅情報資料の分析・その1—」日本建築学会大会学術講演梗概集（東海）
- ・新井達也・鈴木博志・長谷川高則（1994b）「名古屋都市圏の地域別民間賃貸住宅供給の動向—賃貸住宅情報資料の分析・その2—」日本建築学会大会学術講演梗概集（東海）
- ・飯田利彦（2001）「住宅統計における「居住水準」等の集計に関する基礎的・実証的研究：集計処理方法の違いによる差の実態と対策」（博士論文）
- ・石井研堂（1914）『独立自営 営業開始案内 第七編 貸屋業、金貸業、無尽講、貸家業、瑕貸地業』博文館
- ・石田頼房（1993）「自治体住宅施策の展開とまちづくり」『都市問題』84(1),3-13 頁
- ・石見尚（1990）『日本不動産業発達史—大正・昭和（戦前）および昭和30年代前半期—』
- ・稲本洋之助・小柳春一郎・周藤利一（2016）『日本の土地法〔第3版〕』成文堂
- ・植田欣次（2007）「戦時下の不動産業と「不動産金融」：勧銀大阪支店を中心に(<特集>日本不動産業の展開過程)」『社会科学研究』58(3/4), 59-79 頁
- ・牛見章（1988）『解説 住宅・宅地・都市問題〔増補改訂〕』ドメス出版
- ・岩田規久男・八田達夫編（1997）『住宅の経済学』日本経済新聞社
- ・内田青蔵・大川三雄・藤谷陽悦編著（2008）『〔新版〕 図説・近代日本住宅史』鹿島出版会
- ・近江幸治（2000）「サブリース契約の現状と問題点」『早稲田法学』76 卷 2 号
- ・大阪市社会部調査課編（1928）「大阪市住宅年報（昭和元年）」（それ以降も発行）
- ・大阪市社会部（1930）「六大都市市営住宅施設比較調査」『大大阪』第 6 卷第 1 号
- ・大阪市社会部編（1938）「本市に於ける借家の調査（家賃地代を中心として）」
- ・大阪市社会部編（1940）「本市に於ける貸家の状況」
- ・大阪市社会部調査課（1930）「大阪市住宅施設の現況」『大大阪』第 6 卷第 1 号
- ・大阪市都市住宅史編集委員会（1989）『まちに住まう—大阪都市住宅史』平凡社
- ・大阪市立大学経済研究所（1973）『大阪都市圏のスプロールに関する調査報告』（昭和 48 年 3 月）
- ・太田秀也（2011）『賃貸住宅管理の法的課題—原状回復・修繕・契約成立・更新料—』大成出版社

- ・ 太田秀也 (2014a) 『賃貸住宅管理の法的課題 2—迷惑行為・自殺・サブリース—』大成出版社
- ・ 太田秀也 (2014b) 「賃貸住宅管理業の史的・実態的研究」都市住宅学 87 号 189 頁
- ・ 太田秀也 (2014c) 「賃貸住宅管理業の沿革～兵神館 (帝国信託、帝国信栄) の記録～」 RETIO (不動産適正取引推進機構発行) 95 号 18-24 頁
- ・ 太田秀也 (2015) 『行政活動論』大成出版社
- ・ 太田秀也 (2017a) 「賃貸住宅仲介業の実態等に関する調査 - プロパティ・マネジメント型モデルによる仲介の可能性 -」都市住宅学 92 号 61 頁
- ・ 太田秀也 (2017b) 「賃貸住宅におけるサブリース事業の実態と課題に関する研究」麗澤学際ジャーナル 25 巻、19-37 頁
- ・ 太田秀也 (2017c) 「賃貸住宅管理業への行政関与のあり方に関する考察 — 賃貸住宅管理業への規制制度を中心に — 」麗澤経済研究 24 巻 23～35 頁
- ・ 太田秀也・矢田尚子 (2015) 「賃貸住宅の供給・経営に関する史的・実態的研究 — 供給形態による供給実態の差異を中心に — 」住総研研究論文集 42 号 13-23 頁
- ・ 大本圭野 (1991) 『証言日本の住宅政策』日本評論社
- ・ 小野浩 (2004) 「戦間期における東京郊外私鉄の経営--目黒蒲田電鉄を事例として」立教経済学論叢 (65・66), 33-55 頁
- ・ 小野浩 (2006a) 「関東大震災後の東京における住宅再建過程の諸問題：借家・借間市場の動向を中心に」社会経済史学 72(1), 47-67 頁
- ・ 小野浩 (2006b) 「戦間期の東京における住宅市場と同潤会：1930 年代におけるアパート市場の形成」立教経済学研究 60(1), 223-248 頁
- ・ 小野浩 (2006c) 「第一次世界大戦前後の東京における住宅問題：借家市場の動向を中心に」歴史と経済 48(4), 1-16 頁
- ・ 小野浩 (2006d) 「日中戦争期の東京における労務者住宅問題：統制経済下の住宅市場」立教経済学研究 60(2), 71-97 頁
- ・ 小野浩 (2007) 「戦時住宅政策の確立と住宅市場の変容：貸家経営者の動向を中心に」立教経済学研究 60(3), 201-226 頁
- ・ 小野浩 (2010a) 「第二次世界大戦直後の応急住宅対策：建築資材・資金問題を中心に」立教経済学研究 63(4), 85-93 頁
- ・ 小野浩 (2010b) 「「軍需工業都市」川崎の形成：戦時期における南武鉄道沿線工業化と輸送・住宅問題」立教経済学研究 64(1), 45-66 頁
- ・ 小野浩 (2014a) 「1950 年代の東京住宅市場：家賃統制一部解除後の貸家供給構造の再構築」産業経営研究 33 号 29-42 頁
- ・ 小野浩 (2014b) 『住空間の経済史 戦前期東京の都市形成と借家・借間市場』日本経済評論社 <か>
- ・ 開拓社編 (1900) 『如何にして生活すべき乎』開拓社
- ・ 片木篤・藤谷陽悦・角野幸博編 (2000) 『近代日本の郊外住宅地』鹿島出版会

- ・加藤貴子・藤谷陽悦（2005）「大阪北港株式会社による住宅経営―春日出住宅地―」日本建築学会大会学術講演梗概集（近畿）
- ・加藤由利子（1985）「明治における宅地所有の状況と貸地貸家経営（その1）」青山学院女子短期大学紀要 39, 173-193 頁
- ・加藤由利子（1986）「明治における宅地所有の状況と貸地貸家経営（その2）」青山学院女子短期大学紀要 40, 111-128 頁
- ・加藤由利子（1990）「戦前における借地上貸家経営について：東京下谷区の M 家の事例」青山学院女子短期大学紀要 44, 79-93 頁
- ・金沢良雄・西山卯三・福武直・柴田徳衛（1973）『住宅問題講座 5 住宅経営』有斐閣
- ・金本良嗣・藤原徹（2016）『都市経済学〔第2版〕』東洋経済新報社
- ・蒲池紀生（1970）『地上樂園への挑戦―土地・建物をめぐる社会史』財界展望新社
- ・蒲池紀生（1983）「近代都市形成に關与して成長--不動産業の歴史（不動産業<特集>）」建設月報 36(5), 54-55 頁
- ・上川勇治（2013）『街並みの形成―民間住宅地開発の変遷 首都圏―』住宅新報社
- ・亀本和彦（2002）「我が国の住宅政策の変遷と評価そして今後についての考察 - 我が国の住宅政策・外国の住宅政策 -」レファレンス 52(7), 6-53 頁
- ・橘川武郎・粕谷誠（2007）『日本不動産業史 産業形成からポストバブル期まで』名古屋大学出版会
- ・京都大学西山研究室（1966）「民間アパートの実態（関西）」建築雑誌 81(969), 291-293 頁
- ・葛岡信一（1937）『大東京の土地建物事情』東京建物研究社
- ・建設省建築研究所審議室調査研究科（1970）「民間木造アパート居住・経営実態調査要約」日本住宅公団調査研究期報（30）, 38-48 頁
- ・建設省住宅局（1952）「家賃家主実態調査結果報告書」（昭和 27 年 11 月）
- ・建設省住宅局（1961）「昭和 36 年民間自力建設住宅実態調査結果報告」
- ・建設省住宅局（1969）「昭和 43 年民間自力建設住宅実態調査（賃貸住宅調査結果報告）」
- ・建設省住宅局（1988）『東京の賃貸住宅 昭和 63 年度貸家供給実態調査』大蔵省印刷局
- ・建設省住宅局民間住宅課（1997）「貸家業務合理化方策に関する調査研究について―民間賃貸住宅の経営実態調査―」住まいとまち 91 号
- ・建設省五十年史編集委員会（1998）『建設省五十年史（I）』建設広報協議会
- ・高層住宅史研究会編（1989）『マンション 60 年史 同潤会アパートから超高層へ』住宅新報社
- ・厚生省社会局（1938）「本邦大都市に於ける土地家屋賃貸状況調」
- ・厚生省生活局（1941）「大都市住宅調査」
- ・国土交通省住宅局（2007）「民間賃貸住宅実態調査の結果について」（2010 年 6 月）
- ・国土交通省住宅局（2010）「民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査の結果について」（2010 年 12 月）
- ・国土交通省住宅局（2012）「民間賃貸住宅における共同居住形態に係る実態調査報告書」（2012

年 3 月)

- ・国土交通省住宅局住宅政策課監修 (2015)『住宅経済データ集 2015 年 (平成 27 年) 度版』住宅産業新聞社
- ・国土交通省 (2016)「賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会」関連資料集
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000113.html
- ・小玉徹 (196)『欧州住宅政策と日本』ミネルヴァ書房
- ・小林秀樹 (2008)「ストック重視時代における自治体の住宅政策」地方自治職員研修 41(6),17-19 頁

<さ>

- ・櫻井のり子・内田晶子・飯田真佐子 (2000)「名古屋市における新規供給の民間賃貸住宅：1999 年」金城学院大学論集家政学編 40 号, 89-96 頁
- ・佐藤圭二・天野ゆか・土岐麻梨子 (2001)「名古屋市における民間中高層賃貸住宅の供給実態について-1990/91~1994/95 の供給実態：その 2.住宅の維持管理にかかわる課題について(都市計画)」日本建築学会東海支部研究報告集 39 号
- ・塩崎賢明編 (2006)『住宅政策の再生 豊かな居住をめざして』日本経済評論社
- ・塩崎賢明・竹山清明編著 (1992)『賃貸住宅政策論』都市文化社
- ・塩田丸男 (1975)『住まいの戦後史 -日本の住宅問題-』サイマル出版会
- ・下森定 (2004)「サブリース訴訟最高裁判決の先例的意義と今後の理論的展望 (上・下)」金融・商事判例 1191・1192 号
- ・芝田昇文・中城康彦・齊藤広子 (2008)「民間賃貸住宅の賃貸媒介と賃貸管理に関する基礎研究」日本建築学会大会学術講演梗概集(中国)
- ・芝田昇文・中城康彦・齊藤広子 (2009)「賃貸住宅管理会社の経営実態に関する研究」日本建築学会大会学術講演梗概集(東北)
- ・芝田昇文・中城康彦・齊藤広子 (2010)「民間賃貸住宅の管理委託の実態に関する研究」日本建築学会大会学術講演梗概集(北陸)
- ・渋井篤敬 (1998)「市場の『活性化』で競争が激化へ」住まいとまち 101 号 7 頁
- ・下郷市造 (1937)『来るべきアパートと其経営』(『近代日本生活文化基本文献集 21 巻』復刻)
- ・住宅金融公庫 (1960)『住宅金融公庫十年史』
- ・住宅金融公庫 (1980)『住宅金融公庫三十年史』
- ・住宅金融公庫 (1990)『住宅金融公庫四十年史』
- ・住宅金融公庫 (2000)『住宅金融公庫五十年史』
- ・住宅・都市整備公団史刊行事務局編 (2000)『住宅・都市整備公団史』都市基盤整備公団
- ・城谷豊・宮崎元夫 (1960)「家主の職業からみた貸家経営の規模 -大阪における貸家経営の性格(1)-」日本建築学会論文報告集第 66 号・461-464 頁 (昭和 35 年 10 月)
- ・鈴木浩 (2011)「自治体住宅政策の今日的あり方とその展開方向」『住宅』60,58-64 頁
- ・鈴木祿弥 (1984)『借地・借家法の研究 I』創文社

- ・周藤利一（2015～）「不動産政策史概説 第1回～第9回」RETIO 97-105号（連載中）
- ・住田昌二（2015）『現代日本ハウジング史 1914-2006』ミネルヴァ書房
- ・積水ハウス株式会社「積水ハウス 50年史」（電子ブック・同社HP）
- ・全国宅地建物取引業協会連合会（2009）「賃貸不動産管理制度に関する調査研究報告書」（2009年12月）
- ・全国賃貸住宅新聞（1996）「全国管理戸数ランキング ベスト100」244号（1996.7.8）
- ・全国賃貸住宅新聞（2006）「2006年全国管理戸数ランキングトップ750」730号（2006.7.31）
- ・全国賃貸住宅新聞（2005・2006）「賃貸管理の歴史」（661号（2005.4.4）～703号（2006.1.23））
- ・全国賃貸住宅新聞（2009）「2009年全国管理戸数ランキング729社」884号（2009.7.27）
- ・全国賃貸住宅新聞（2014）「2014管理戸数ランキング819社」1141号（2014.8.11/18）
- ・全国賃貸住宅新聞（2015a）「2015賃貸仲介件数ランキング242社」1159号（2015.1.5）
- ・全国賃貸住宅新聞（2015b）「2015管理戸数ランキング803社」1187号（2015.7.27）
- ・全国賃貸住宅新聞（2016）「2016管理戸数ランキング903社」1234号（2016.7.25）
- ・全国賃貸住宅新聞社（2010）『賃貸住宅年鑑 2011年版』
- ・全国賃貸不動産管理業協会（2014）「賃貸不動産管理標準化ガイドライン」（2014年6月）
- ・全宅連不動産総合研究所（1999a）『不動産業沿革史 上巻』
- ・全宅連不動産総合研究所（1999b）『不動産業沿革史 下巻』
- ・宗健（2017）「低所得者の居住安定に関する制度検討 ―生活保護住宅扶助及び民間賃貸住宅の家賃滞納を題材とした学際的アプローチ―」（博士論文）

<た>

- ・大和ハウス工業（2016）『大和ハウス工業の60年』
- ・田島弘直（2002）「賃貸住宅管理業務 仲介業務からプロパティマネジメントへ」住宅51号 24頁
- ・巽和夫編（1986）『現代ハウジング論』学芸出版社 513～533頁
- ・津田美知子・住田昌二（1983）「木賃アパート密集形態の地域類型―木賃アパート密集地域に関する研究 その1―」日本建築学会論文報告集（333）, 120-129頁
- ・津田美知子・住田昌二（1986）「木賃アパートの凝集形態と地区の過密性―木賃アパート密集地域に関する研究 その2―」日本建築学会論文報告集（364）, 150-158頁
- ・津田美知子（1989）「木賃アパート地域の住宅政策論的研究」（博士論文）
- ・D・ディパスクエル/W・C・ウイトン（2001）『都市と不動産の経済学』創文社
- ・東京住宅政策研究会編（2006）『東京の住宅政策―地域居住政策の提言（2006）』
- ・東京大学下総研究室（1966）「民間アパートの実態（関東）」建築雑誌 81(969), 287-289頁
- ・東京大学社会科学研究所編（1952）『戦後宅地住宅の実態 宅地住宅総合研究1』東京大学出版会
- ・東京都社会課（1936）「アパートメント・ハウスに関する調査」（社会調査資料（26輯））
- ・東京市社会局（1923）「共同住宅及ビルディングに関する調査」

- ・ 東京市社会局（1931）「東京市住宅調査」
- ・ 東京都住宅局（1971）『東京の住宅問題』
- ・ 東京都宅地建物取引業協会編（1975）『不動産業界沿革史』
- ・ 東京府学務部社会課（1932）「東京府5郡に於ける家屋賃貸事情調査」
- ・ 東京府社会課（1922）「東京市及近接町村中等階級住宅調査」
- ・ 同潤会（1934）『同潤会十年史』
- ・ 同潤会（1942）『同潤会十八年史』
- ・ 土岐麻梨子・佐藤圭二・天野ゆか（2001）「名古屋市における民間中高層賃貸住宅の供給実態について-1990/91～1994/95の供給実態：その1.住宅の立地の特性，経営者と経営目的・動機，および住宅の水準について」日本建築学会東海支部研究報告集39号
- ・ 都市基盤整備公団史刊行事務局編（2004）『都市基盤整備公団史』独立行政法人都市再生機構
- ・ 都市住宅学会関西支部自治体住宅政策研究小委員会ワーキンググループ（1995）「全国自治体住宅政策調査結果の概要」（都市住宅学10号）

<な>

- ・ 長久保貴志（1997）「北海道内の賃貸住宅の供給動向に関する調査」住宅金融公庫融資利用住宅の追跡調査：日本建築学会大会学術講演梗概集（関東）
- ・ 中園真人（1989）「民間賃貸住宅の供給構造に関する研究」（博士論文）
- ・ 名武なつ紀（2007）『都市の発展と土地所有 明治維新から高度成長期までの大阪都心』日本経済評論社
- ・ 西山卯三（1942）『住宅問題』相模書房
- ・ 西山卯三（1968）『住居論』勁草書房
- ・ 西山卯三（1989）『すまい考今学 現代日本住宅史』彰国社
- ・ 日本住宅協会（1977）「民間木造アパートの実情と分析」
- ・ 日本住宅公団10年史刊行委員会編（1965）『日本住宅公団10年史』日本住宅公団
- ・ 日本住宅公団20年史刊行委員会編（1975）『日本住宅公団20年史』日本住宅公団
- ・ 日本住宅公団20年史刊行委員会編（1981）『日本住宅公団史』日本住宅公団
- ・ 日本住宅総合センター（1980～1988）『戦前の住宅政策の変遷に関する調査Ⅰ～Ⅷ』
- ・ 日本住宅総合センター（1983）『民間賃貸住宅の経営・管理実態調査』
- ・ 日本住宅総合センター（1989a）『民間賃貸住宅の管理方式に関する調査 一所有と経営・管理の分離の動向とその展望一』
- ・ 日本住宅総合センター（1989b）『大都市地域における貸家供給の実態』
- ・ 日本住宅総合センター（1991）『民間賃貸住宅の経営実態調査』
- ・ 日本住宅総合センター（1994）『不動産業に関する史的研究Ⅰ』
- ・ 日本住宅総合センター（1995）『不動産業に関する史的研究Ⅱ』
- ・ 日本住宅総合センター（1996）『不動産業に関する史的研究Ⅲ』
- ・ 日本住宅総合センター（1997）『民間賃貸住宅の経営採算性等に関する調査 一土地所有者の

土地活用の実態についてー』

- ・日本賃貸住宅管理協会（2008）「民間賃貸住宅の管理の適正化に関する調査報告書」（2008年1月）
- ・日本賃貸住宅管理協会（2015）「新たな賃貸住宅管理のあり方勉強会最終報告書」（2015年3月）
- ・日本不動産学会(2002)『不動産学事典』住宅新報社
- ・農林中金総合研究所（2008）「賃貸住宅市場の現状と将来」農林金融 2008年1月号 p30-43
- ・野澤千絵（2016）『老いる家 崩れる街』講談社現代新書

<は>

- ・長谷川徳之輔（1988）『東京の宅地形成史』住まいの図書館出版局
- ・早川和男・水谷達郎（1970）「貸家経営成立の諸条件と経営者の型—名古屋における民間アパートの実態研究・その3—」日本建築学会論文報告集 171号 87-93頁
- ・早川和男（1983）『日本の住宅革命 ウサギ小屋からの脱出』東洋経済新報社 127~218頁
（Ⅲ 住宅政策の形成主体—住まいを豊かにする権利の確立—）
- ・旗手勲（1978a）「日本資本主義の発足と不動産業」愛知大学法経論集 経済・経営篇（88〔1〕），111-151頁
- ・旗手勲（1978b）「昭和20年代の宅地・建物政策と不動産業」愛知大学法経論集 経済・経営篇（86），43-80頁
- ・旗手勲（1979）「日本資本主義の成立と不動産業」愛知大学法経論集 経済・経営篇（89〔1〕），115-171頁
- ・旗手勲（1981）「日本資本主義の生成と不動産業」国際連合大学
- ・旗手勲（1988）「近代日本の土地金融(付,文献・年表)」愛知大学法経論集 経済・経営篇 116(1), 63-104頁
- ・旗手勲（1994）「三菱の不動産経営--明治期」愛知大学経済学会経済論集（134），51-97頁
- ・旗手勲（1995）「住友の不動産経営」経済論集（137），47-103頁
- ・旗手勲（1996）「大正期三菱の不動産経営」経済論集（142），35-82頁
- ・旗手勲（1998）「昭和前期三菱の不動産業と企業活動(1)」経済論集（148），41-122頁
- ・旗手勲（1999）「昭和前期三菱の不動産業と企業活動(2)」経済論集（149），47-138頁
- ・檜谷美恵子（2000）「昭和10年代、20年代の住宅調査に関する一考察」日本建築学会近畿支部研究報告集. 計画系（40），805-808頁
- ・檜谷美恵子・住田昌二（1988）「住宅所有形態の変容過程に関する研究 その1. わが国における戦前戦後の持家所有の推移プロセス」日本建築学会計画系論文報告集第392号
- ・平山洋介（2009）『住宅政策のどこが問題か 〈持家社会〉の次を展望する』光文社
- ・平山洋介（2011）「住宅政策の転換と国/自治体」住宅 60,51-57頁
- ・広原盛明・中村雅一・山本真紀子・藤本芳徳（1990）「木賃アパート居住層の高齢単身者化：庄内地域木賃アパートにおける高齢者居住問題・その1」日本建築学会大会学術講演梗概集 F

(中国) 507-508 頁

- ・福井淳一・池田裕雅 (2011) 「北海道内町村における民間賃貸住宅供給手法に関する研究」日本建築学会北海道支部研究報告集 84 号
- ・藤澤雅義 (2012) 『賃貸経営マスター』住宅新報社
- ・不動産適正取引推進機構 (2011) 「不動産取引・管理に関する実務実態調査 賃貸住宅管理アンケート」(平成 22 年度) [同機構HP]
- ・不動産適正取引推進機構 (2012) 「不動産取引・管理に関する実務実態調査 賃貸住宅管理アンケート」(平成 23 年度) [同機構HP]
- ・不動産適正取引推進機構 (2013) 「不動産取引・管理に関する実務実態調査 賃貸住宅媒介・管理アンケート」(平成 24 年度) [同機構HP]
- ・不動産流通近代化センター (1993) 「賃貸住宅管理業務の実態調査報告書」(1999 年 3 月)
- ・R・J・ボズデナ (1990) 『住宅と土地の経済学』晃洋書房
- ・本田純一 (2010) 「サブリース契約の更新拒絶と正当事由」中央ロー・ジャーナル第 7 巻第 2 号 86・87 頁
- ・本間義人 (1987) 『住宅 産業の昭和社會史 5』日本經濟評論社
- ・本間義人 (1988) 『内務省住宅政策の教訓：公共住宅論序説』御茶の水書房
- ・本間義人 (1992) 『自治体住宅政策の検討』(日本經濟評論社)
- ・本間義人 (2004) 『戦後住宅政策の検証』信山社

<ま>

- ・前川俊一 (2003) 『不動産経済学』プログレス
- ・升永英俊 (2003) 『サブリース訴訟 [増補版]』千倉書房
- ・みずほコーポレート銀行産業調査部 (2013) 「賃貸住宅市場の現状と展望」Mizuho Industry Focus121 号
- ・水本浩・早川和夫・牛見章編著 (1981) 『自治体の住宅・都市政策—埼玉県での試み』ドメス出版
- ・宮尾尊弘 (1985) 『現代都市経済学』日本評論社
- ・三宅醇 (1987) 「住宅需給構造に関する一連の研究：日本建築学会賞第 1 部 (論文)」建築雑誌 102(1261), 101-102 頁
- ・三宅醇 (2013) [聞き手：鎌田一夫・大崎元] 「民間賃貸住宅形成の系譜を逍遙する：戦前戦後の借家像を統計調査から探る」建築とまちづくり (420), 6-16 頁
- ・宮崎元夫 (1962) 「貸家経営の性格に関する研究」(博士論文)
- ・民間賃貸住宅推進研究会・三菱総合研究所 (1993) 『貸家市場の現状と今後の貸家施策のあり方—貸家市場実態調査結果報告—』
- ・森田貴子 (2000) 「明治期における東京の差配人」日本歴史 (622), 74-89 頁
- ・森田貴子 (2001) 「明治期の東京における不動産経営の近代化：三井組を事例に」史學雜誌 110(6), 1205-1231 頁

- ・森田貴子（2005）「三菱の東京における不動産買入--丸の内払下をめぐる諸説再考」東京大学日本史学研究室紀要（9），89-109 頁
- ・森田貴子（2006）「明治 10 年代の東京府における土地移動」東京大学日本史学研究室紀要（10），215-232 頁
- ・森田貴子（2007）『近代土地制度と不動産経営』塙書房
- ・森本厚吉（1926）『アパートメント・ハウス』（『近代日本生活文化基本文献集 14 巻』復刻）
- ・森本信明（1993）「大都市圏における民間賃貸住宅の位置と家賃問題」都市住宅学第 4 号、3-11 頁
- ・森本信明（1977）「民間貸家の更新に関する研究」（博士論文）

<や>

- ・八木寿明（2006）「転換期にある住宅政策 -セーフティ・ネットとしての公営住宅を中心として-」レファレンス平成 18 年 1 月号
- ・矢野経済研究所（2011）「不動産仲介市場」ヤノ・レポート 2011 年 6 月 25 日号 64 頁
- ・山崎福寿・浅田義久（2008）『都市経済学』日本評論社
- ・山島哲夫（1998）「民間賃貸住宅の政策的位置づけの変遷について」住宅・都市整備公団調査研究期報 115 号、27-40 頁
- ・山島哲夫（1999）「民間賃貸住宅市場の構造に関する研究：東京圏における市場特性の分析」（博士論文）
- ・山口廣編（1987）『郊外住宅地の系譜 東京の田園ユートピア』鹿島出版会
- ・山口幹幸・川崎直宏編（2015）『人口減少時代の住宅政策 戦後 70 年の論点から展望する』鹿島出版会
- ・山口由等（1997）「第 1 次大戦後の都市構造の変容：住宅問題を中心として」土地制度史学 39(4), 16-33 頁
- ・山口由等（2002）「1920 年代の慢性不況下の都市化--東京市の建築市場における資源の分析から」経済と経済学（96）, 31-46 頁
- ・山口由等（2004）「大都市の膨張と生活空間の構築：「大東京」の都市問題」歴史と経済 46(3), 28-37 頁
- ・山口由等（2005）「近代大都市の不動産供給と公共性：経済活動の視点からみた両大戦間期・大阪の郊外開発」愛媛経済論集 24(2), 19-34 頁
- ・山口由等（2007）「両大戦間期の都市化と近代的不動産業の成立：地域的信用から市場取引への展開：仲介業を中心に」愛媛経済論集 26(2), 25-47 頁
- ・山口由等（2008）「戦前の不良債権処理と不動産事業：朝鮮銀行子会社甲子不動産(株)の経営資料の分析」愛媛経済論集 27(1), 21-42 頁
- ・山口由等（2010）「戦前期信託会社と都市社会の発達」愛媛経済論集 29(2-3), 69-84 頁
- ・吉田克己(2004)「サブリース契約と衡平の原則」銀行法務 21・629 号

<わ>

- ・和田康由（2003）「戦前期関西における土地会社の活躍：大阪北港(株)の場合」日本建築学会大会学術講演梗概集 F-1（東海）111-112 頁
- ・和田康由（2004）「戦前期関西における土地会社の活躍：安治川土地(株)の場合」日本建築学会大会学術講演梗概集 F-1（北海道）591-592 頁

謝 辞

本論文は、様々な方のご支援、ご指導、ご協力をいただき作成することができたものです。ここに謹んで深く感謝し、お礼を申し上げます。

まず、初めに、本論文審査の主査、副査を務めていただいた日本大学理工学部の根上彰生教授及び宇於崎勝也教授、日本大学経済学部の中川雅之教授には、論文の全体構成から細部に至るまで懇切丁寧なご指導を賜りました。また、中川教授には、本論文作成・提出のご示唆・ご助力をいただくとともに、本論文のベースとなる個別の論文の作成においても、ご指導をいただきました。

そもそも、本研究のテーマとした賃貸住宅に関する調査研究に取り組み、本論文を作成することとなったきっかけは、勤務先の国土交通省より出向した一般財団法人不動産適正取引推進機構において、賃貸住宅をはじめとする不動産に関連する業務・調査に携わる機会をいただいたことにあります。その後も、日本大学経済学部及び麗澤大学経済学部において調査研究に携わる機会をいただきました。それら各機関において、様々な方々の支援、ご指導をいただきました。また、第4章の作成にあたっては、日本大学経済学部の齋藤哲哉准教授にデータベース作成、データ分析にご協力いただきました。

さらに本研究においては、貴重なデータのご提供やアンケート調査へのご回答など、不動産関係事業者、自治体関係者をはじめ、多くの方々にご協力いただきました。

改めて、本研究においてお世話になった皆様に心より感謝申し上げます。

最後に、本研究を陰で支えてきてくれた妻と二人の娘、離れて暮らす母と兄、亡き父に感謝します。

本論文が、我が国の住生活の安定の確保及び向上の促進に、わずかでも役立つことを願いつつ、また、皆様から賜ったご支援、ご協力に少しでもご恩返しができるよう、今後とも、微力ながら研究を進めてまいりたいと存じます。

平成 29 年 9 月

太田 秀也

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

平成 29 年 9 月

太田秀也

