

民間賃貸住宅の供給実態調査 結果概要について — 供給主体やサブリース事業者の関与などを中心に —

公益財団法人 日本住宅総合センター

この度、公益財団法人日本住宅総合センターは、民間住宅オーナーへ WEB アンケートを行い、民間賃貸住宅の供給主体や供給目的、施工・管理、経営などの実態を調査した結果を取りまとめた。

300 サンプルの回答（三大都市圏計）を分析して明らかになった内容のうち主なものは以下のとおり。

賃貸住宅の供給主体は、個人が 8 割、法人が 2 割であった。

管理の方法は、管理委託（一部委託を含む）が 55%、自主管理が 25%、一括借上げにより管理（サブリース等）が 20%となっており、建築時期が新しいほど「一括借上げにより管理（サブリース等）」の割合が多く、2011 年以降では 38%となっている。

賃貸住宅の取得方法は、「以前からの所有地に新築した」（38%）、「賃貸住宅を相続した・譲り受けた」（25%）、「賃貸住宅を購入した」（20%）、「新たに土地を取得して新築した」（15%）の順となっており、関東圏では、「賃貸住宅を購入した」「新たに土地を取得して新築した」割合が多い。また、建築時期が 2011 年以降のものでは、「新たに土地を取得して新築した」割合が多い。サブリース等により以前からの所有地に新築する場合、「以前あった賃貸住宅ではない建物を取り壊して新築」「農地に新築」の割合が多くなっている。

サブリースの一括借り上げ期間の契約期間は、平均して 22.97 年となっている。一括借上げ期間中は、98%が家賃保証契約を締結している（注）。所有者が受け取る家賃額は、管理者が受け取る家賃額の 80%（平均値）となっている。契約の更新時に、「家賃を減額して更新した」割合は 47.5%で、概ね築 10 年以上経過すると、7 割以上が家賃の減額を経験している。

（注）一括借り上げ期間内に保証内容を見直す契約条項があるケースが多いとされている（契約当初から一定期間（例：10 年）は当初家賃が保証され、それ以降は 2 年ごとに賃料を見直す等）。

なお、太田秀也 麗澤大学経済学部特任教授が本アンケート結果を分析した論文「民間賃貸住宅の供給形態の変化に関する実態分析 —民間賃貸住宅オーナーへのアンケート調査結果の分析—」を当センターホームページに掲載している（下記 URL）。

http://www.hrf.or.jp/webreport/pdf-report/pdf/chintai_bunseki.pdf

【調査実施概要】

調査方法：楽天インサイト社の調査モニターを用いたインターネットアンケート調査

調査期間：平成 31 年 3 月 15 日～3 月 18 日

調査対象：三大都市圏（※）で、アパート・賃貸マンション（一棟全体）を運営しているオーナー

※東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、愛知県、岐阜

県、三重県

集計数：300 サンプル

※300 サンプルに達した時点で回答を締切り、三大都市圏別等のサンプル割付は行っていない

(調査協力)ランドブレン株式会社

【調査結果概要】 注：〔 〕内はアンケート質問番号（[報告書](#)参照）

1. 供給主体

- 賃貸住宅の経営組織は、「個人経営」が 82.3%、「法人経営」が 17.3%。〔Q37〕
- 建築時期が 2011 年以降のものでは、「法人経営」の割合が多い（23.0%）。〔Q37〕

2. 供給目的

- 賃貸経営を始めたきっかけは、「今後の安定した収入を得るため」（52.7%）、「事業として収益を上げるため」（37.0%）、「資産運用に関心があったため」（28.3%）、「不動産物件を相続した・譲り受けたため」（27.7%）の順になっている。〔Q21〕
- サブリース等による供給では、「今後の安定した収入を得るため」（63.9%）、「将来の相続税対策のため」（34.4%）の順になっている。また、他の供給形態に比べて、「所有していた遊休地や農地の固定資産税対策のため」や「不動産事業者等に勧められたため」が多い。〔Q21〕

3. 供給形態

- 賃貸住宅の取得方法は、「以前からの所有地に新築した」（38.7%）、「賃貸住宅を相続した・譲り受けた」（25.0%）、「賃貸住宅を購入した」（20.0%）、「新たに土地を取得して新築した」（15.3%）の順になっている。〔Q17〕
- 関東圏では、「賃貸住宅を購入した」「新たに土地を取得して新築した」割合が多い。〔Q17〕
- 建築時期が 2011 年以降のものでは、「新たに土地を取得して新築した」割合が多い。〔Q17〕
- サブリース等により以前からの所有地に新築する場合、「以前あった賃貸住宅ではない建物を取り壊して新築」「農地に新築」の割合が多い。〔Q18〕

4. 管理形態

- 「管理委託（一部を委託している場合も含む）」（54.7%）が最も多く、「すべて自主管理」（25.0%）、「一括借上げにより管理（サブリース等）」（20.3%）の順になっている。〔Q24〕
- 建築時期が新しいほど「一括借上げにより管理（サブリース等）」の割合が多く、2011 年以降では 37.8%となっている。〔Q24〕

5. サブリース等の供給実態

①建物の概要

- 1～2 階建が 7 割超（70.5%）。〔Q6〕
- 鉄骨造が多い（60.7%）。〔Q5〕
- 最寄りの鉄道駅まで 1,000m 以上離れた割合が多い（27.9%）。〔Q2〕
- 市街化調整区域に立地する割合が多い（14.8%）。〔Q3〕

②契約の状況

- 一括借上げの契約期間は、平均して 22.97 年。〔Q27〕
- 一括借上げ期間中は、98.4%が家賃保証契約を締結。〔Q28〕
- 所有者が受け取る家賃額は、管理者が受け取る家賃額の 80.43%（平均値）。〔Q30〕
- 契約の更新時に、「家賃を減額して更新した」割合は 47.5%で、概ね築 10 年以上経過すると、7 割以上が家賃の減額を経験している。〔Q29〕