

# 最近の賃貸住宅（貸家）の建築主体の 変化に関する実態

会社貸家の増加

麗澤大学教授 太田 秀也

## 1. 研究の目的、背景、方法等

### 本研究の目的

本研究は、建築工事届の文書開示等により、最近の賃貸住宅（貸家）の着工における建築主体（建築主）の変化に関して、実態把握・分析することを目的とする。

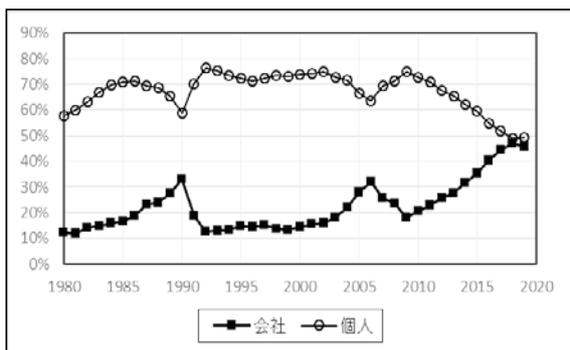
具体的には、我が国の賃貸住宅の供給形態が、土地所有者など「個人」によるものが中心であったところ、最近では「会社」による供給が増えている点に着目し、貸家の建築主体の変化の実態に関して、把握分析を行うものである。

### 本研究に関する既往研究及び本研究の背景と独自性

本研究の背景となる我が国の賃貸住宅の供給に関する既往研究としては、戦後の小規模な木賃アパートに関する研究（西山卯三、住田昌二、下総薫等）から進められ、その後の研究においても、賃貸住宅の供給構造は、土地所有者が、相続税対策等として、農地等を活用して行うものが中心で、企業等が賃貸住宅を供給することは例外的で、供給される賃貸住宅は小規模なものが多いとされている（中園（1989）、山島（1999）、橘川・粕谷（2007））。

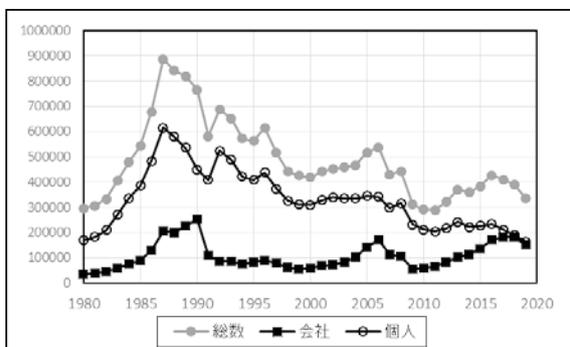
しかしながら、住宅着工統計の着工新設貸家の建築主別の着工状況を1980年以降でみると、図1-1のように、建築主が個人である貸家（以下「個人貸家」という）が過半を占めていたところ（1980年度から2009年度の各年度の数値の単純平均では、個人約70%、会社約19%であった）、建築主が会社である貸家（以下「会社貸家」という）は、（2009年度以前にも割合が高まる時期（1990年度と2006年度がピーク）もあったが、）2009年を底に、2010年度以降、割合が高まっており、（本調査研究着手時点の）2018年度には個人貸家49.0%、会社貸家46.8%と、会社貸家の割合が増えている。着工戸数でも、会社貸家は2009年度の約5.7万戸を底に増加している（2018年度は約18.3万戸。特に2012年度から2016年度は対前年度比で概ね20%程度の増加となっている。）が、その間、個人貸家は約20万戸前後で推移し、近年は減少傾向にある（図1-2）<sup>注1）</sup>。

あわせて、建築主別の戸当たり床面積をみると、個人貸家、会社貸家ともに増減が激しいが、最近では、会社貸家の戸当たり床面積が、2010年度を頂点に減少が顕著で、2018年度には40.4㎡（個人貸家50.6㎡）となっている（図1-3）。



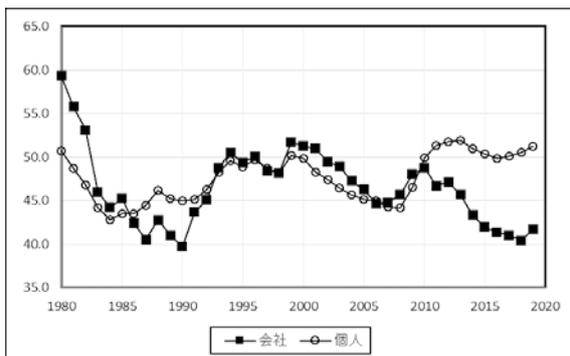
(出典) 住宅着工統計

図 1-1 新設貸家着工戸数に占める建築主別の割合の推移



(出典) 住宅着工統計

図 1-2 建築主別の新設貸家着工戸数の推移



(出典) 住宅着工統計

図 1-3 建築主別の新設貸家着工戸当たり床面積の推移

ただし、この会社貸家は、住宅着工統計上、「会社」が「株式会社、合名会社、合資会社及び合同会社をいい、特別の法律により設立された法人である会社であるものを含む」とされているだけで、どのような会社により、どのような貸家が供給されているのか、その

実態は明らかではない。具体的にいうと、これまでの農地所有者などの個人が（税金対策等で単に）法人化したものが増えたのか、（元々の土地所有者でない）不動産会社等の法人が、企業的事業として貸家の供給を増やしているのか、が不明であるが、後者であれば、これまでの貸家の供給構造に変化が生じる可能性があるものであり、貸家着工について、建築主に着目した分析は意義がある<sup>注2)</sup>。

また、最近の貸家着工の動向に関しては、（2013年度税制改正で盛り込まれた）2015年1月からの相続税増税に対応して貸家着工が増えたという見解もあるが、図1-2のように、確かに貸家着工戸数は2015年度に増加している（対前年度比7.1%増）が、建築主にみると、会社貸家（同20.3%増）に比べ、（個人が節税対策として貸家を購入する場合は別として）相続税対策として土地所有者など個人が着工する個人貸家（同2.7%増）はそれほど増加しておらず、この点からも、貸家着工について、建築主に着目して分析する意義があると思われる。

他方で、住宅着工統計による建築主別のデータは、上述のようなデータに限られ、建築主別での構造別（木造、鉄筋コンクリート造等）、戸当たり床面積別、市区町村別等のデータは公表されていない。更に、建築主である会社の種別、業種、個々の着工棟数・戸数、着工床面積など、個別のデータは公表されておらず、会社貸家の実態は具体的には明らかではない。

そこで、本研究では、下記2で述べる方法により、建築主別の貸家着工のデータを取得し、当該データを分析することで、これまで明らかでなかった会社貸家の実態を明らかにすることを目的とする。

## 2. 研究の方法

住宅着工統計に関しては、(住宅・土地統計調査では可能である) 個票データの確認はできない(担当部局に確認済)ため、以下の方法により、統計データによる全体的属性の分析(A)を行うとともに、統計データでは把握できない実態について、建築工事届の文書開示等により、会社貸家の実態把握(B)等を行った。

### A 全体的属性

統計法に基づいて、独立行政法人統計センターから「住宅着工統計」(総務省)のオーダーメイド集計(OM集計)により提供を受けた統計成果物(総務省が作成・公表している統計等とは異なる)により、会社貸家及び個人貸家について、2009年度から2018年度<sup>注3)</sup>の、構造別の「戸数」及び「床面積の合計」のデータ、規模レンジ別のデータ<sup>注4)</sup>を取得し、会社着工の貸家は、どのような属性のものが増えているか等について分析した。

### B 会社貸家及び供給する会社の実態の分析

会社貸家の着工戸数が多い市区及び該当市区が所在する都道府県に対し、アンケート調査を実施し<sup>注5)</sup>、自治体による会社貸家の着工動向の把握の状況、当該自治体における貸家着工戸数が多い「会社」の名称、着工戸数等を質問した。ただし、回答のあったほとんどの市区及び都道府県において、いずれの情報も把握していないという回答であった<sup>注6)</sup>。

そこで、会社貸家の着工戸数等が多い東京都、大阪府等の市区町村について、住宅着工統計のベースとなっている建築基準法15条による建築工事届(第40号様式)の文書開示請求により、建築工事届の開示を得て<sup>注7)</sup>、会社貸家の情報(会社名、貸家の戸数等)を取得し、当該データの分析によ

り、会社貸家の実態を明らかにした。

加えて、会社貸家を着工している会社に対し、アンケート調査<sup>注8)</sup>、ヒアリング(電話照会)<sup>注9)</sup>を行った。

## 3. 会社貸家の全体的属性

住宅着工統計のOM集計により得られたデータで、構造別の会社貸家戸数の貸家着工総戸数に占める割合の最近の推移をみると(図3-1) 木造、鉄筋コンクリート造の割合が増え、特に木造の割合の増加が目立ち(2009年度3.6%から2018年度15.0%) 会社貸家の割合が増加した要因は、木造の会社貸家が増えたことが一要因となっていることがわかる。なお、個人貸家戸数の構造別の貸家着工総戸数に占める割合は、各構造とも減少している。

構造別の会社貸家の戸当たり床面積の最近の推移をみると(図3-2)(着工戸数が少ない鉄筋鉄骨コンクリート造は別にして) 木造、鉄筋コンクリート造とも減少傾向にあり(木造は、2009年度44.6㎡から2018年度35.5㎡に約20%減、鉄筋コンクリート造は同50.4㎡から43.2㎡に約14%減) 特に木造の減少が目立ち、会社貸家の戸当たり床面積が減少傾向にある要因は、木造の会社貸家の戸当たり床面積が減少していることが一要因となっていることがわかる。なお、個人貸家の戸当たり床面積の最近の推移は、木造、鉄筋コンクリート造とも、概ね50㎡で、変化はほとんど見られない。

加えて、戸当たり床面積レンジ別の会社貸家戸数の貸家着工総戸数に占める割合の最近の推移をみると(図3-3。前述のようにレンジはこの数値しか得られない) 29㎡以下が、2009年度3.5%から2018年度12.7%に約3.7倍、30~99㎡は、同14.3%から33.5%に約2.3倍に増加しており、特に29㎡以下の会社貸家の

増加率が高く、会社貸家の戸当たり床面積が減少傾向にある要因は、ワンルーム程度の小規模の会社貸家が増加していることが一要因となっていることがわかる。

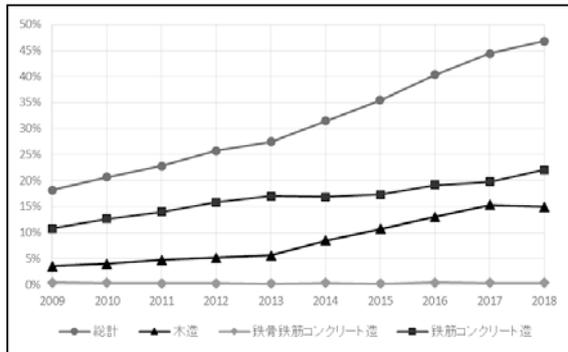


図 3-1 構造別の会社貸家戸数の貸家着工総戸数に占める割合

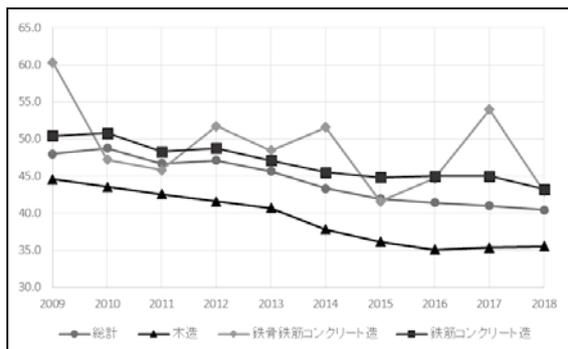


図 3-2 構造別の会社貸家の戸当たり床面積 (m²)

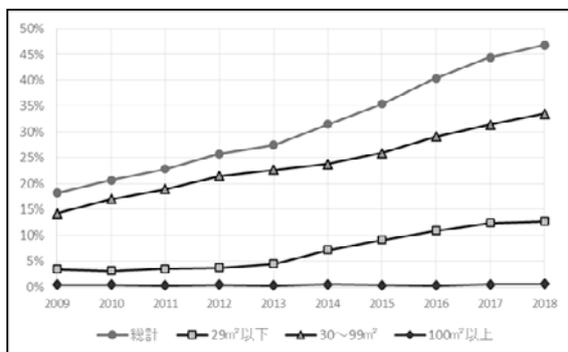


図 3-3 戸当たり床面積レンジ別の会社貸家戸数の貸家着工総戸数に占める割合

## 4. 会社貸家及び供給する会社の実態

### 4-1 会社貸家の建築の実態

建築工事届の文書開示により取得した会社貸家の情報から分析した2018年度の会社貸家の建築の実態は、以下のとおりである。

東京都

) 全体 (表4-1)

2,745件の建築工事届があり、2,745棟、35,894戸の会社貸家の着工があった<sup>注10)</sup>。

) 棟ベースの状況 (表4-1)

1棟当たりの戸数をみると、20戸以下のものが、棟数で全体の約89%あり、その戸数は全体の約64%を占める(10戸以下では各約56%、約30%)。100戸超のものは棟数で1%に満たない。平均は約13戸である。

棟ごとの戸当たり床面積をみると、30m<sup>2</sup>以下のものが、棟数で全体の約56%あり、その戸数は全体の約45%を占める。そのうち、20m<sup>2</sup>以下のものが、各約22%、約16%あり、後述する大阪府、名古屋市、沖縄県に比べ、割合が大きくなっている。他方、30m<sup>2</sup>超50m<sup>2</sup>以下のものが、各約31%、44%であり、50m<sup>2</sup>超のものは、各約13%、11%と少ない。戸当たり床面積の平均は約34m<sup>2</sup>となっている。

) 構造・建築工法・建て方別の状況 (表4-2)

戸数ベースでみると、鉄筋コンクリート造が約51%と多く、次いで木造が約31%と多い。また、一戸建ては1%に満たず、他の自治体と同様であるが、長屋建は約12%と多くなっている。1棟当たりの戸数では、鉄筋コンクリート造は20戸超であるが、木造は約8戸となっている。

）着工地域別の状況（表4-3）

23区で棟数・戸数の約9割を占め、戸数では、江東区、足立区、新宿区、大田区、世田谷区の順に多い（各約2,000戸超）。1棟当たり戸数では、（23区では）江東区が30戸超と相対的に多い。戸当たり床面積では、（23区では）港区が60㎡超と大きな規模となっている。会社貸家の割合は、中央区、墨田区、台東区、江東区の順に高い（70%超）。

大阪府

）全体（表4-4）

1,115棟、21,096戸の会社貸家の着工があった<sup>注11)</sup>。

）棟ベースの状況（表4-4）

1棟当たりの戸数をみると、20戸以下のものが、棟数で全体の約76%あるが、その戸数は全体の約37%となっており（10戸以下では各約51%、約18%）、100戸超のものが棟数で約2%あり、東京都に比べ、1棟当たりの戸数が相対的に多くなっている。平均も約19戸で、約6戸多くなっている。

棟ごとの戸当たり床面積をみると、30㎡以下のものが、棟数で全体の約26%、その戸数は全体の約33%であり、また、30㎡超50㎡以下のものが、各約54%、53%、50㎡超のものは、各約21%、14%と、東京都に比べ、規模が相対的に大きくなっている。戸当たり床面積の平均も約38㎡で、東京都に比べ約4㎡大きくなっている。

）構造・建築工法・建て方別の状況（表4-5）

戸数ベースでみると、鉄筋コンクリート造のものが約57%と多く、一戸建ては1%に満たない点で、東京都と同様の状況であるが、他方で、長屋建が約1%と少ない。また、1棟当たりの戸数では、鉄筋コンクリート造は

約47戸と、（上記と対応して）戸数が多くなっている。

）着工地域別の状況（表4-6）

大阪市が棟数の約57%、戸数の約64%割を占める。1棟当たり戸数では、吹田市が約30戸と相対的に多い。戸当たり床面積では、（戸数100戸超の自治体では）松原市、高槻市が50㎡超と大きな規模となっている。会社貸家の割合は、吹田市、大阪市、門真市の順に高い（70%超）。

名古屋市

）全体（表4-7）

637棟、9,356戸の会社貸家の着工があった<sup>注12)</sup>。

）棟ベースの状況（表4-7）

1棟当たりの戸数でみると、10戸以下のものが、棟数で全体の約71%、その戸数は全体の約34%と、東京都、大阪府に比べ、小規模な貸家の割合が大きくなっている。

棟ごとの戸当たり床面積をみると、30㎡超50㎡以下のものが、棟数で全体の約53%、その戸数は全体の約62%と大きな割合を占め、戸当たり床面積の平均が約39㎡と、東京都、大阪府に比べ、大きくなっている。

）構造・建築工法・建て方別の状況（表4-8）

戸数ベースでみると、鉄筋コンクリート造のものが約55%と多く、一戸建ては1%に満たない点で、東京都、大阪府と同様の状況である。

沖縄県

）全体（表4-9）

221棟、3,553戸の会社貸家の着工があった<sup>注13)</sup>。

）棟ベースの状況（表4-9）

1棟当たりの戸数で見ると、10戸以下のものが、棟数で全体の約41%、その戸数は全体の約11%と、東京都、大阪府、名古屋市に比べ、割合が小さくなっている。

棟ごとの戸当たり床面積をみると、50㎡超のものが、棟数で約39%、その戸数は約20%を占め、戸当たり床面積の平均も約40㎡と、東京都、大阪府、名古屋市に比べ、大きくなっている。

）構造・建築工法・建て方別の状況（表4-10）

戸数ベースで見ると、鉄筋コンクリート造のものが約89%と多くなっている。

小括

以上、自治体により状況は異なる点はあるが、（とりあげた自治体では）概ね、以下のような実態が判明した。

1棟当たりの戸数が20戸以下のものが、棟数で全体の約7割以上あるなど、小規模な貸家着工が多くなっている。また、戸当たり床面積の平均が40㎡未満であるなど、住戸面積の小さな貸家が多くなっている。

東京都と、他の自治体を比べてみると、東京都では、1棟当たりの戸数が相対的に少なく、戸当たり床面積も相対的に小さい。

表4-1 1棟当たり別の着工状況（東京都）

		棟数	当該棟の戸数
全体		2,745	35,894
1棟当たりの戸数別	10戸以下	1,548 (56.4%)	10,627 (29.6%)
	11-20戸	907 (33.0%)	12,466 (34.5%)
	21-50戸	222 (8.1%)	6,595 (18.4%)
	51-100戸	54 (2.0%)	3,815 (10.6%)
	100戸超	14 (0.5%)	2,391 (6.7%)
	うち200戸超	5 (0.2%)	1,234 (3.4%)
1棟の戸当たり床面積別	20㎡以下	599 (21.8%)	5,814 (16.2%)
	20㎡超30㎡以下	934 (34.0%)	10,395 (29.0%)
	30㎡超50㎡以下	852 (31.0%)	15,706 (43.8%)
	50㎡超75㎡以下	221 (8.1%)	3,239 (9.0%)
	75㎡超100㎡以下	89 (3.2%)	469 (1.3%)
	100㎡超	50 (1.8%)	271 (0.8%)

- （備考1）1棟当たりの着工戸数の平均は13.1戸、中央値は10戸、最大値は285戸、最頻値は8戸。
- （備考2）1棟の戸当たり床面積は、棟の住宅部分の床面積の合計（建築工事届第三面「チ」）を着工戸数で除した数値〔以下の表でも同じ〕。  
1棟の戸当たり床面積の（単純）平均は34.5㎡、中央値は27.9㎡。
- （備考3）戸当たり床面積の平均（全棟の住宅部分の床面積の合計の総計を着工戸数総計で除した数値）は33.7㎡
- （備考4）1棟の階数の平均は3.9階、中央値は3階、最大値は22階、最頻値は3階。

表4-2 貸家の棟の構造・建築工法・建て方別の状況（東京都）

		棟数ベース	戸数ベース	棟当たり戸数
構造	木造	48.5%	30.6%	8.2
	鉄筋鉄骨コンクリート造	0.6%	1.3%	28.6
	鉄筋コンクリート造	32.3%	50.6%	20.5
	鉄骨造	18.5%	17.5%	12.4
	コンクリートブロック造	0.0%	0.0%	—
	その他	0.1%	0.1%	8.0
建築工法	在来工法	85.7%	89.7%	13.7
	プレハブ工法	9.1%	7.1%	10.2
	枠組壁工法	5.1%	3.2%	8.1
建て方	一戸建て住宅	4.0%	0.3%	1.0
	長屋建住宅	17.7%	11.5%	8.5
	共同住宅	78.3%	88.2%	14.7

- （備考）n：構造の棟数2,742、戸数35,789、建築工法の棟数2,690、戸数35,218、建て方の棟数2,731、戸数35,668

表 4-3 市区町村別の着工状況（東京都）

	棟数	戸数	棟当たり戸数	戸当たり床面積	会社貸家割合
中央区	33	674	20.4	45.2	80.6%
千代田区	14	212	15.1	49.4	63.7%
港区	47	989	21.0	62.7	62.0%
新宿区	130	2,092	16.1	33.3	67.5%
渋谷区	85	1,170	13.8	38.0	58.8%
文京区	29	387	13.3	36.1	51.8%
豊島区	88	1,188	13.5	38.0	52.1%
北区	100	1,213	12.1	29.6	44.9%
板橋区	160	1,892	11.8	28.4	54.6%
中野区	159	1,604	10.1	28.7	63.4%
杉並区	157	1,764	11.2	27.9	53.5%
練馬区	147	1,820	12.4	31.1	49.0%
品川区	100	1,504	15.0	29.8	53.0%
大田区	140	2,009	14.4	31.4	42.3%
目黒区	70	784	11.2	37.1	51.0%
世田谷区	151	1,996	13.2	42.4	42.6%
足立区	220	2,246	10.2	26.4	41.9%
墨田区	103	1,420	13.8	35.1	76.9%
葛飾区	154	1,858	12.1	28.6	64.2%
江東区	78	2,472	31.7	35.2	70.5%
台東区	94	1,523	16.2	40.6	74.6%
荒川区	65	774	11.9	33.7	60.9%
江戸川区	127	1,176	9.3	33.0	38.7%
三鷹市	16	192	12.0	37.7	38.7%
武蔵野市	19	206	10.8	44.4	36.0%
府中市	16	149	9.3	38.7	20.1%
調布市	6	62	10.3	40.7	9.2%
国分寺市	16	127	7.9	34.1	35.1%
日野市	15	163	10.9	34.1	19.0%
西東京市	25	302	12.1	33.1	49.3%
立川市	18	203	11.3	29.4	21.8%
町田市	28	181	6.5	25.7	20.5%
八王子市	26	307	11.8	32.5	17.2%
昭島市	10	115	11.5	45.5	32.3%
国立市	12	118	9.8	27.7	27.6%
東大和市	2	13	6.5	29.8	2.5%
武蔵村山市	1	8	8.0	34.4	6.9%
狛江市	4	125	31.3	35.9	44.5%
多摩市	3	143	47.7	31.2	22.1%
小金井市	17	188	11.1	36.0	43.3%
小平市	26	306	11.8	29.8	47.4%
東村山市	7	53	7.6	28.0	31.7%
清瀬市	5	40	8.0	28.2	35.7%
東久留米市	9	55	6.1	31.6	52.4%
青梅市	1	2	2.0	45.4	1.9%
福生市	5	41	8.2	41.7	34.5%
羽村市	2	14	7.0	49.5	25.9%
あきる野市	2	9	4.5	33.1	6.6%
瑞穂町	2	3	1.5	141.1	7.7%
神津島村	1	2	2.0	46.0	100.0%
計・全体	2,745	35,894	13.1	33.7	(49.5%)
うち23区	2,451	32,767	13.4	34.0	54.3%
	(89.3%)	(91.3%)			

- (備考1) 戸当たり床面積は、市区町村ごとの住宅部分の床面積の合計の総計を着工戸数総計で除した数値。
- (備考2) 会社貸家割合は、市区町村ごとの（住宅着工統計による）貸家着工戸数に占める（本調査による）会社貸家戸数の割合〔注10のように後者の戸数の合計は東京都全体の会社貸家戸数の合計に一致しないことに留意が必要〕

表 4-4 1棟当たり別の着工状況（大阪府）

		棟数	当該棟の戸数
全体		1,115	21,096
1棟当たりの戸数別	10戸以下	573 (51.4%)	3,816 (18.1%)
	11-20戸	277 (24.8%)	3,917 (18.6%)
	21-50戸	184 (16.5%)	6,060 (28.7%)
	51-100戸	62 (5.6%)	4,288 (20.3%)
	100戸超	19 (1.7%)	3,015 (14.3%)
	うち200戸超	5 (0.4%)	1,234 (5.8%)
1棟の戸当たり床面積別	20㎡以下	3 (0.3%)	41 (0.2%)
	20㎡超 30㎡以下	286 (25.7%)	6,954 (33.0%)
	30㎡超 50㎡以下	598 (53.6%)	11,103 (52.6%)
	50㎡超 75㎡以下	149 (13.4%)	2,414 (11.4%)
	75㎡超 100㎡以下	61 (5.5%)	483 (2.3%)
100㎡超	18 (1.6%)	101 (0.5%)	

- (備考1) 1棟当たりの着工戸数の平均は18.9戸、中央値は9戸、最大値は300戸、最頻値は9戸。
- (備考2) 1棟の戸当たり床面積の(単純)平均は42.2㎡、中央値は35.8㎡。
- (備考3) 戸当たり床面積の平均は37.7㎡
- (備考4) 1棟の階数の平均は4.7階、中央値は3階、最大値は37階、最頻値は3階。

表 4-5 貸家の棟の構造・建築工法・建て方別の状況（大阪府）

		棟数ベース	戸数ベース	棟当たり戸数
構造	木造	52.4%	24.3%	8.8
	鉄筋鉄骨コンクリート造	0.3%	0.7%	50.3
	鉄筋コンクリート造	23.0%	56.8%	46.8
	鉄骨造	24.2%	18.0%	14.1
	コンクリートブロック造	0.0%	0.0%	—
	その他	0.2%	0.1%	15.5
建築工法	在来工法	85.6%	92.2%	20.3
	プレハブ工法	9.0%	4.8%	10.1
	枠組壁工法	5.4%	3.0%	10.5
建て方	一戸建て住宅	5.4%	0.3%	1.0
	長屋建住宅	3.4%	1.1%	6.1
	共同住宅	91.2%	98.6%	20.5

- (備考) n: 構造の棟数1,115、戸数21,096、建築工法の棟数1,108、戸数20,889、建て方の棟数1,113、戸数21,094

表 4-6 市区町村別の着工状況（大阪府）

	棟数	戸数	棟当たり戸数	戸当たり床面積	会社貸家割合
大阪市	630 (56.5%)	13,535 (64.2%)	21.5	36.0	73.4%
堺市	87	1,227	14.1	38.7	55.1%
茨木市	31	463	14.9	41.8	38.5%
高槻市	16	253	15.8	50.1	38.9%
守口市	22	386	17.5	39.6	64.4%
吹田市	62	1,856	29.9	47.4	84.6%
寝屋川市	15	161	10.7	43.0	43.5%
箕面市	2	7	3.5	51.1	9.3%
豊中市	39	573	14.7	36.4	39.2%
枚方市	15	122	8.1	39.8	24.6%
門真市	19	233	12.3	44.0	71.9%
八尾市	5	98	19.6	25.6	19.7%
東大阪市	85	1,160	13.6	32.8	54.8%
池田市	28	432	15.4	31.4	59.8%
和泉市	5	47	9.4	44.4	15.0%
岸和田市	5	30	6.0	56.4	10.0%
泉大津市	1	8	8.0	56.1	5.4%
貝塚市	1	4	4.0	47.6	9.3%
泉佐野市	7	76	10.9	39.1	35.5%
河内長野市	2	20	10.0	54.2	23.5%
松原市	4	101	25.3	53.1	45.7%
大東市	14	115	8.2	40.2	27.3%
柏原市	2	18	9.0	33.0	25.7%
摂津市	4	77	19.3	40.8	28.3%
藤井寺市	3	20	6.7	45.0	25.6%
泉南市	3	14	4.7	64.7	21.2%
四條畷市	1	12	12.0	31.2	9.4%
交野市	3	31	10.3	45.5	27.2%
阪南市	1	1	1.0	90.0	3.4%
島本町	1	6	6.0	53.6	18.2%
忠岡町	1	6	6.0	78.1	16.2%
熊取町	1	4	4.0	57.5	11.8%
計・全体	1,115	21,096	18.9	37.7	(62.1%)

(備考) 表 4-3 の備考 1・2 に同じ。

表 4-7 1棟当たり別の着工状況（名古屋市）

	棟数	当該棟の戸数
全体	637	9,356
1棟当たりの戸数別	10戸以下	450 (70.6%)
	11-20戸	68 (10.7%)
	21-50戸	90 (14.1%)
	51-100戸	21 (3.3%)
	100戸超	8 (1.3%)
うち200戸超	0 (0%)	
1棟の戸当たり床面積別	20㎡以下	1 (0.2%)
	20㎡超 30㎡以下	194 (30.5%)
	30㎡超 50㎡以下	337 (52.9%)
	50㎡超 75㎡以下	49 (7.7%)
	75㎡超 100㎡以下	42 (6.6%)
100㎡超	14 (2.2%)	

(備考 1) 1棟当たりの着工戸数の平均は14.7戸、中央値は9戸、最大値は156戸、最頻値は9戸。

(備考 2) 1棟の戸当たり床面積の(単純)平均は40.8㎡、中央値は33.9㎡。

(備考 3) 戸当たり床面積の平均は39.1㎡

(備考 4) 1棟の階数の平均は4.0階、中央値は3階、最大値は21階、最頻値は3階。

表 4-8 貸家の棟の構造・建築工法・建て方の状況（名古屋市）

	棟数ベース	戸数ベース	棟当たり戸数
構造	木造	63.9%	32.0%
	鉄筋鉄骨コンクリート造	0.5%	0.9%
	鉄筋コンクリート造	21.5%	55.3%
	鉄骨造	14.1%	11.9%
	コンクリートブロック造	0.0%	0.0%
その他	0.0%	0.0%	
建築工法	在来工法	84.1%	90.2%
	プレハブ工法	6.0%	4.7%
	枠組壁工法	9.9%	5.1%
建て方	一戸建て住宅	6.0%	0.4%
	長屋建住宅	3.8%	2.0%
	共同住宅	90.3%	97.6%

(備考) n: 構造の棟数637、戸数9,356、建築工法の棟数616、戸数8,905、建て方の棟数636、戸数9,325

表 4-9 1棟当たり別の着工状況（沖縄県）

	棟数	当該棟の戸数
全体	221	3,553
1棟当たりの戸数別	10戸以下	90 (40.7%)
	11-20戸	64 (29.0%)
	21-50戸	61 (27.6%)
	51-100戸	6 (2.7%)
	100戸超	0 (0%)
うち200戸超	0 (0%)	
1棟の戸当たり床面積別	20㎡以下	17 (7.7%)
	20㎡超 30㎡以下	41 (18.6%)
	30㎡超 50㎡以下	76 (34.4%)
	50㎡超 75㎡以下	42 (19.0%)
	75㎡超 100㎡以下	13 (5.9%)
100㎡超	32 (14.5%)	

(備考 1) 1棟当たりの着工戸数の平均は16.1戸、中央値は12戸、最大値は80戸、最頻値は1戸。

(備考 2) 1棟の戸当たり床面積の(単純)平均は59.3㎡、中央値は41.6㎡。

(備考 3) 戸当たり床面積の平均は39.7㎡

(備考 4) 1棟の階数の平均は4.0階、中央値は3階、最大値は12階、最頻値は3階。

表 4-10 貸家の棟の構造・建築工法・建て方の状況（沖縄県）

	棟数ベース	戸数ベース	棟当たり戸数
構造	木造	12.2%	6.1%
	鉄筋鉄骨コンクリート造	0.0%	0.0%
	鉄筋コンクリート造	79.2%	89.0%
	鉄骨造	4.5%	3.9%
	コンクリートブロック造	4.1%	0.9%
その他	0.0%	0.0%	
建築工法	在来工法	98.6%	99.1%
	プレハブ工法	0.0%	0.0%
	枠組壁工法	1.4%	0.9%
建て方	一戸建て住宅	12.2%	0.8%
	長屋建住宅	10.9%	3.4%
	共同住宅	76.9%	95.8%

(備考) n: 構造、建築工法、建て方とも棟数221、戸数3,553

4-2 会社貸家を供給する会社及びその貸家の実態

以下では、建築工事届の文書開示により取得した会社貸家の情報を、会社毎に名寄せし、建築主体である会社に着目した分析を行う。

4-2-1 会社貸家を供給する会社の実態

会社種別別の状況<sup>注14)</sup>(表4-11、4-13、4-15、4-17)

会社数では、いずれの自治体でも、株式会社が過半を占め、特に大阪府、名古屋市では株式会社が8割超となっている。他方、東京都は合同会社が約2割、沖縄県では合同会社、有限会社が各約2割と、他の自治体に比べ割合が高くなっている。合名会社、合資会社は、ほとんどない。

会社種別別で会社当たりの着工戸数をみると、(沖縄県は別にして)株式会社が約30戸から約50戸と、他の種別に比べ、多くなっている。

1棟当たりの戸数をみると、株式会社、合同会社、有限会社とも10戸台となっている。

会社業種別の状況(表4-12、4-14、4-16、4-18)

会社数では、いずれの自治体でも、「不動産業」が過半を占め、特に東京都では約4分の3と割合が高い。次いで、「鉱業、採石業、砂利採取業、建設業」(会社名等から建設業が大半を占めると思われる。以下「建設業」という。)が多く、その他、「他に分類されないもの」、「その他のサービス業」、「卸売業、小売業」、「製造業」も一定程度見られる(加えて、名古屋市では「運輸業」も一定程度見られ、他方、沖縄県では「製造業」での着工はない)。

(会社数の少ない業種は別として)上記の業種で、会社当たりの着工棟数・着工戸数を

みると、各自治体において、概ね、不動産業と建設業の戸数が多い(他に、名古屋市では「運輸業」も多く、沖縄県では「その他のサービス業」も多い)。会社当たりの着工棟数は、不動産業では、東京都、大阪府で約2棟、名古屋市では約4棟と多いが、他方、「他に分類されないもの」、「その他のサービス業」、「卸売業、小売業」、「製造業」では、概ね、1社で1棟の着工が多くなっている。

表4-11 会社種別別の状況(東京都)

	会社数(A)	棟数(B)	戸数(C)	会社当たり棟数(B/A)	会社当たり戸数(C/A)	棟当たり戸数(C/B)
全体	1,469	2,745	35,894	1.9	24.4	13.1
株式会社	1,026 (69.9%)	2,254 (82.1%)	30,784 (85.8%)	2.2	30.0	13.7
合同会社	266 (18.1%)	278 (10.1%)	2,947 (8.2%)	1.0	11.1	10.6
有限会社	160 (10.9%)	193 (7.0%)	1,999 (5.6%)	1.2	12.5	10.4
合名会社	3	6	51	2.0	17.0	8.5
合資会社	1	1	4	1.0	4.0	4.0
その他	13	13	109	1.0	8.4	8.4

(備考)「その他」は、種別不明のもの。

表4-12 会社業種別の状況(東京都)

	会社数(A)	棟数(B)	戸数(C)	会社当たり棟数(B/A)	会社当たり戸数(C/A)	棟当たり戸数(C/B)
全体	1,389	2,653	34,906	1.9	25.1	13.2
(1)農林水産業	7 (0.5%)	9	68	1.3	9.7	7.6
(2)鉱業、採石業、砂利採取業、建設業	97 (7.0%)	157 (5.9%)	2,808 (8.0%)	1.6	28.9	18.0
(3)製造業	23 (1.7%)	24 (0.9%)	275 (0.8%)	1.0	12.0	11.5
(4)電気・ガス・熱供給・水道業	6 (0.4%)	7	145	1.2	24.2	20.7
(5)情報通信業	5 (0.4%)	5	42	1.0	8.4	8.4
(6)運輸業	12 (0.9%)	15	522	1.3	43.5	34.8
(7)卸売業、小売業	41 (3.0%)	44 (1.7%)	556 (1.6%)	1.1	13.6	12.6
(8)金融業、保険業	8 (0.6%)	10	123	1.3	15.4	12.3
(9)不動産業	1,029 (74.1%)	2,206 (83.2%)	28,606 (82.0%)	2.1	27.8	13.0
(10)宿泊業、飲食サービス業	12 (0.9%)	12	80	1.0	6.7	6.7
(11)医療、福祉	7 (0.5%)	7	58	1.0	8.3	8.3
(12)教育、学習支援業	2 (0.1%)	2	20	1.0	10.0	10.0
(13)その他のサービス業	64 (4.6%)	73 (2.8%)	696 (2.0%)	1.1	10.9	9.5
(15)他に分類されないもの	76 (5.5%)	82 (3.1%)	907 (2.6%)	1.1	11.9	11.1

(備考1)業種について記載のない届があり、数値は表4-11と一致しない。以下同じ。

(備考2)「国家公務、地方公務」はなし。以下の表でも同じ。

表 4-13 会社種別別の状況（大阪府）

	会社数 (A)	棟数 (B)	戸数 (C)	会社当 たり棟 数(B/A)	会社当 たり戸 数(C/A)	棟当 たり戸 数(C/B)
全体	582	1,115	21,096	1.9	36.4	19.0
株式会社	476 (81.8%)	986 (88.4%)	19,312 (91.5%)	2.1	40.6	19.6
合同会社	24 (4.1%)	25 (2.2%)	267 (1.3%)	1.0	11.1	10.7
有限会社	76 (13.1%)	98 (8.8%)	1,088 (5.2%)	1.3	14.3	11.1
合名会社	0	0	0	—	—	—
合資会社	5	5	166	1.0	33.2	33.2
その他	1	1	263	1.0	263.0	263.0

（備考）「その他」は、独立行政法人。

表 4-14 会社業種別の状況（大阪府）

	会社 数 (A)	棟数 (B)	戸数 (C)	会社 当 たり 棟 数 (B/A)	会社 当 たり 戸 数 (C/A)	棟 当 たり 戸 数 (C/B)
全体	565	1,097	20,840	1.9	36.9	19.0
(1)農林水産業	7 (1.2%)	7	71	1.0	10.1	10.1
(2)鉱業、採石業、砂 利採取業、建設業	66 (11.7%)	178 (16.2%)	2,919 (14.0%)	2.7	44.2	16.4
(3)製造業	9 (1.6%)	9 (0.8%)	195 (0.9%)	1.0	21.7	21.7
(4)電気・ガス・熱供 給・水道業	4 (0.7%)	4	57	1.0	14.3	14.3
(5)情報通信業	0	0	0	—	—	—
(6)運輸業	5 (0.9%)	6	318 (1.5%)	1.2	63.6	53.0
(7)卸売業、小売業	12 (2.1%)	12 (1.1%)	370 (1.8%)	1.0	30.8	30.8
(8)金融業、保険業	4 (0.7%)	5	81	1.3	20.3	16.2
(9)不動産業	390 (69.0%)	804 (73.3%)	15,151 (72.7%)	2.1	38.8	18.8
(10)宿泊業、飲食サ ービス業	2 (0.4%)	2	26	1.0	13.0	13.0
(11)医療、福祉	6 (1.1%)	6	225 (1.1%)	1.0	37.5	37.5
(12)教育、学習支援 業	1 (0.2%)	1	88	1.0	88.0	88.0
(13)その他のサービ ス業	24 (4.2%)	27 (2.5%)	556 (2.7%)	1.1	23.2	20.6
(15)他に分類されな いもの	35 (6.2%)	36 (3.3%)	783 (3.8%)	1.0	22.4	21.8

表 4-15 会社種別別の状況（名古屋市）

	会社数 (A)	棟数 (B)	戸数 (C)	会社当 たり棟 数(B/A)	会社当 たり戸 数(C/A)	棟当 たり戸 数(C/B)
全体	204	637	9,356	3.1	45.9	14.7
株式会社	169 (82.8%)	596 (93.6%)	8,586 (91.8%)	3.5	50.8	14.4
合同会社	18 (8.8%)	18 (2.8%)	338 (3.6%)	1.0	18.8	18.8
有限会社	16 (7.8%)	22 (3.5%)	420 (4.5%)	1.4	26.3	19.1
合名会社	0	0	0	—	—	—
合資会社	1	1	12	1.0	12.0	12.0
その他	0	0	0	—	—	—

表 4-16 会社業種別の状況（名古屋市）

	会社 数 (A)	棟数 (B)	戸数 (C)	会社 当 たり 棟 数 (B/A)	会社 当 たり 戸 数 (C/A)	棟 当 たり 戸 数 (C/B)
全体	188	612	8,915	3.3	47.4	14.6
(1)農林水産業	1 (0.5%)	1	30	1.0	30.0	30.0
(2)鉱業、採石業、砂 利採取業、建設業	19 (10.1%)	34 (5.6%)	591 (6.6%)	1.8	31.1	17.4
(3)製造業	2 (1.1%)	2 (0.3%)	30 (0.3%)	1.0	15.0	15.0
(4)電気・ガス・熱供 給・水道業	1 (0.5%)	1	21	1.0	21.0	21.0
(5)情報通信業	1 (0.5%)	1	1	1.0	1.0	1.0
(6)運輸業	5 (2.7%)	11 (1.8%)	193 (2.2%)	2.2	38.6	17.5
(7)卸売業、小売業	11 (5.9%)	14 (2.3%)	303 (3.4%)	1.3	27.5	21.6
(8)金融業、保険業	0 (0%)	0	0	—	—	—
(9)不動産業	130 (69.1%)	528 (86.3%)	7,335 (82.3%)	4.1	56.4	13.9
(10)宿泊業、飲食サ ービス業	1 (0.5%)	1	86 (1.0%)	1.0	86.0	86.0
(11)医療、福祉	3 (1.6%)	3 (0.5%)	88 (1.0%)	1.0	29.3	29.3
(12)教育、学習支援 業	0	0	0	—	—	—
(13)その他のサービ ス業	6 (3.2%)	6 (1.0%)	70 (0.8%)	1.0	11.7	11.7
(15)他に分類されな いもの	8 (4.3%)	10 (1.6%)	167 (1.9%)	1.3	20.9	16.7

表 4-17 会社種別別の状況（沖縄県）

	会社数 (A)	棟数 (B)	戸数 (C)	会社当 たり棟 数(B/A)	会社当 たり戸 数(C/A)	棟当 たり戸 数(C/B)
全体	178	221	3,553	1.2	20.0	16.1
株式会社	113 (63.5%)	143 (64.7%)	2,245 (63.2%)	1.3	19.9	15.7
合同会社	33 (18.5%)	39 (17.6%)	648 (18.2%)	1.2	19.6	16.6
有限会社	32 (18.0%)	39 (17.6%)	660 (18.6%)	1.2	20.6	16.9
合名会社	0	0	0	—	—	—
合資会社	0	0	0	—	—	—
その他	0	0	0	—	—	—

表 4-18 会社業種別の状況（沖縄県）

	会社 数 (A)	棟数 (B)	戸数 (C)	会社 当 たり 棟 数 (B/A)	会社 当 たり 戸 数 (C/A)	棟 当 たり 戸 数 (C/B)
全体	175	217	3,505	1.2	20.0	16.2
(1)農林水産業	1 (0.6%)	1	22	1.0	22.0	22.0
(2)鉱業、採石業、砂 利採取業、建設業	22 (12.6%)	34 (15.7%)	336 (9.6%)	1.5	15.3	9.9
(3)製造業	0	0	0	—	—	—
(4)電気・ガス・熱供 給・水道業	2 (1.1%)	3	191 (5.4%)	1.5	95.5	63.7
(5)情報通信業	0	0	0	—	—	—
(6)運輸業	0	0	0	—	—	—
(7)卸売業、小売業	5 (2.9%)	7 (3.2%)	67 (1.9%)	1.4	13.4	9.6
(8)金融業、保険業	1 (0.6%)	1	43	1.0	43.0	43.0
(9)不動産業	100 (57.1%)	122 (56.2%)	1,862 (53.1%)	1.2	18.6	15.3
(10)宿泊業、飲食サ ービス業	13 (7.4%)	14 (6.5%)	342 (9.8%)	1.1	26.3	24.4
(11)医療、福祉	1 (0.6%)	1 (0.5%)	54 (1.5%)	1.0	54.0	54.0
(12)教育、学習支援 業	0	0	0	—	—	—
(13)その他のサービ ス業	20 (11.4%)	22 (10.1%)	409 (11.7%)	1.1	20.5	18.6
(15)他に分類されな いもの	10 (5.7%)	12 (5.5%)	179 (5.1%)	1.2	17.9	14.9

#### 4-2-2 会社による会社貸家の着工の実態

##### 東京都（表4-19、4-20）

会社当たりの着工棟数で見ると、1棟のみ着工の会社が約80%を占め、その着工戸数では約42%を占める。

会社当たり着工戸数で見ると、着工戸数10戸以下の会社が、会社数では約48%と半分程度を占めるが、戸数では約12%にとどまる。また、着工戸数20戸以下の会社で、会社数で約77%と約4分の3を占めるが、戸数では約29%にとどまる。他方、着工戸数100戸超の会社では、会社数では約4%であるが、戸数では約38%を占めている。会社当たりの平均戸数は約24戸である。

##### 大阪府（表4-21、4-22）

会社当たりの着工棟数で見ると、1棟のみ着工の会社が約84%を占め、その着工戸数では約51%を占め、東京都に比べ割合が高い。

会社当たり着工戸数で見ると、着工戸数20戸以下の会社が、会社数では約62%、戸数では約17%にとどまる。他方、着工戸数100戸以上の会社は、会社数で約5%であるが、戸数では約45%を占め、また、会社当たりの平均戸数は約36戸となっており、東京都に比べ、着工戸数規模が大きな会社の割合が高くなっている。

##### 名古屋市（表4-23、4-24）

会社当たりの着工棟数で見ると、1棟のみ着工の会社が約78%を占め、その着工戸数では約41%を占めている。

会社当たり着工戸数で見ると、着工戸数20戸以下の会社が、会社数では約50%を占めるが、戸数では約9%にとどまる。他方、着工戸数100戸以上の会社は、会社数で約7%であるが、戸数では約50%を占め、会社当たり

の平均戸数は約46戸となっており、他の自治体に比べ、規模が大きな会社の割合が高くなっている。

##### 沖縄県（表4-25、4-26）

会社当たりの着工棟数で見ると、1棟のみ着工の会社が約85%を占め、その着工戸数では約75%を占め、他の自治体に比べ割合が高い。

会社当たり着工戸数で見ると、着工戸数20戸以下の会社の着工戸数が約29%であり、着工戸数50戸以上の会社の戸数が約17%（着工戸数100戸超の会社の着工戸数は約4%）である一方、着工戸数21-50戸の会社で、会社数の約34%、戸数の約54%を占めるなど、他の自治体に比べ、着工戸数規模の大きな会社が少なく、中規模の会社の割合が高くなっている。会社当たりの平均戸数は約20戸となっている。

##### 小括

会社当たりの着工戸数が20戸以下の会社が、概ね、会社数の過半を占め、特に、東京都では、約4分の3を占める。他方、その着工戸数で見ると、名古屋市では全体の約9%、大阪府では約17%、東京都、沖縄県では約29%と、着工戸数に占める割合は高くない。

他方、会社当たりの着工戸数が100戸超の会社は、（沖縄県を除き）会社数の5%前後にすぎないが、その着工戸数で見ると、東京都では全体の約38%、大阪府では約45%、名古屋市では約50%と、着工戸数の大きな割合を占めている。更に、着工戸数が200戸超の会社も、会社数の数%に満たないが、着工戸数に占める割合は、各約25%、36%、41%と高くなっている。

自治体別の特徴をみると、名古屋市では、着工戸数が多い会社の割合が高く、平均着工

戸数も約46戸と、他の自治体に比べ、着工戸数規模が大きくなっている。

表 4-19 会社当たりの着工棟数でみた供給分布（東京都）

	会社数	棟数	戸数
全体	1,469	2,745	35,894
1棟着工	1,180(80.3%)	1,180(43.0%)	14,918(41.6%)
2棟着工	136(9.3%)	272(9.9%)	4,167(11.6%)
3-4棟着工	77(5.2%)	256(9.3%)	3,738(10.4%)
5-9棟着工	48(3.3%)	285(10.4%)	5,216(14.5%)
10棟以上着工	28(1.9%)	752(27.4%)	7,855(21.9%)
うち200棟以上	9(0.6%)	486(17.7%)	4,956(13.8%)

表 4-20 会社当たりの着工戸数でみた供給分布（東京都）

	会社数	棟数	戸数
全体	1,469	2,745	35,894
10戸以下着工	707(48.2%)	743(27.1%)	4,396(12.2%)
11-20戸着工	426(29.0%)	507(18.5%)	6,023(16.8%)
21-50戸着工	209(14.2%)	395(14.4%)	6,471(18.0%)
51-100戸着工	75(5.1%)	297(10.8%)	5,441(15.2%)
100戸超着工	52(3.5%)	803(29.3%)	13,563(37.8%)
うち200戸超着工	21(1.4%)	531(19.3%)	9,040(25.2%)

(備考) 平均の会社当たり戸数24.4戸、棟当たり戸数13.1戸。

表 4-21 会社当たりの着工棟数でみた供給分布（大阪府）

	会社数	棟数	戸数
全体	582	1,115	21,096
1棟着工	487(83.7%)	487(43.7%)	10,724(50.8%)
2棟着工	52(8.9%)	104(9.3%)	1,796(8.5%)
3-4棟着工	18(3.1%)	58(5.2%)	1,571(7.4%)
5-9棟着工	15(2.6%)	99(8.9%)	2,541(12.0%)
10棟以上着工	10(1.7%)	367(32.9%)	4,464(21.2%)
うち20棟以上	8(1.4%)	342(30.7%)	3,170(15.0%)

表 4-22 会社当たりの着工戸数でみた供給分布（大阪府）

	会社数	棟数	戸数
全体	582	1,115	21,096
10戸以下着工	199(34.2%)	221(19.8%)	1,206(5.7%)
11-20戸着工	159(27.3%)	195(17.5%)	2,359(11.2%)
21-50戸着工	141(24.2%)	198(17.8%)	4,563(21.6%)
51-100戸着工	52(8.9%)	88(7.9%)	3,569(16.9%)
100戸超着工	31(5.3%)	413(37.0%)	9,399(44.6%)
うち200戸超着工	17(2.9%)	381(34.2%)	7,571(35.9%)

(備考) 平均の会社当たり戸数36.2戸、棟当たり戸数18.9戸。

表 4-23 会社当たりの着工棟数でみた供給分布（名古屋市）

	会社数	棟数	戸数
全体	204	637	9,356
1棟着工	160(78.4%)	160(25.1%)	3,820(40.8%)
2棟着工	18(8.8%)	36(5.7%)	728(7.8%)
3-4棟着工	11(5.4%)	36(5.7%)	625(6.7%)
5-9棟着工	7(3.4%)	46(7.2%)	1,078(11.5%)
10棟以上着工	8(3.9%)	359(56.4%)	3,105(33.2%)
うち20棟以上	3(1.5%)	297(46.6%)	2,561(27.4%)

表 4-24 会社当たりの着工戸数でみた供給分布（名古屋市）

	会社数	棟数	戸数
全体	204	637	9,356
10戸以下着工	70(34.3%)	80(12.6%)	374(4.0%)
11-20戸着工	31(15.2%)	43(6.8%)	506(5.4%)
21-50戸着工	64(31.4%)	84(13.2%)	2,067(22.1%)
51-100戸着工	25(12.3%)	85(13.3%)	1,765(18.9%)
100戸超着工	14(6.9%)	345(54.2%)	4,644(49.6%)
うち200戸超着工	7(3.4%)	329(51.6%)	3,787(40.5%)

(備考) 平均の会社当たり戸数45.9戸、棟当たり戸数14.7戸。

表 4-25 会社当たりの着工棟数でみた供給分布（沖縄県）

	会社数	棟数	戸数
全体	178	221	3,553
1棟着工	151(84.8%)	151(68.3%)	2,663(75.0%)
2棟着工	17(9.6%)	34(15.4%)	614(17.3%)
3-4棟着工	9(5.1%)	31(14.0%)	265(7.5%)
5-9棟着工	1(0.6%)	5(2.3%)	11(0.3%)
10棟以上着工	0(0%)	0(0%)	0(0%)

表 4-26 会社当たりの着工戸数でみた供給分布（沖縄県）

	会社数	棟数	戸数
全体	178	221	3,553
10戸以下着工	59(33.1%)	70(31.7%)	270(7.6%)
11-20戸着工	51(28.7%)	56(25.3%)	771(21.7%)
21-50戸着工	60(33.7%)	78(35.3%)	1,900(53.5%)
51-100戸着工	7(3.9%)	15(6.8%)	471(13.3%)
100戸超着工	1(0.6%)	2(0.9%)	141(4.0%)
うち200戸超着工	0(0%)	0(0%)	0(0%)

(備考) 平均の会社当たり戸数20.0戸、棟当たり戸数16.1戸。

#### 4-3 会社貸家の着工の動向

会社貸家の着工動向を把握するため、東京都の一部の特別区について、2018年度前の建築工事届の文書開示請求を行った結果、4区における2015年度の建築工事届の文書開示ができ<sup>注15)</sup>、その結果は表4-27のとおりである。

2015年度と2018年度の着工状況をみると、会社数は199社から32社増の231社（16.1%増）、着工戸数は3,145戸から2,717戸増の5,862戸（86.4%増）となっている。

両年度とも着工実績がある会社は20社で、（4区で地域が限られている面があるが）異なる会社の着工が多い状況となっている。

会社当たり着工戸数別にみると、着工戸数50戸超の会社で、戸数増のほとんど（約94%）を占めている。特に、着工戸数100戸超の会社で、着工戸数の増加が著しく、2015年度に比べ14.7倍の着工戸数となっている。

会社当たり着工戸数でみた着工戸数の分布は、2018年度で、東京都全体（表4-20）と概ね同様となっている。

表 4-27 東京都特別区 4 区における会社貸家の着工の動向

	2015 年度			2018 年度			戸数増減
	会社数	棟数	戸数	会社数	棟数	戸数	
全体	199	249	3,145	231	313	5,862	2,717
10 戸以下 着工	97	107	566 (18.0%)	104	111	664 (11.3%)	98 (3.6%)
11-20 戸 着工	56	67	789 (25.1%)	73	76	1,004 (17.1%)	215 (7.9%)
21-50 戸 着工	39	56	1,212 (38.5%)	32	54	1,062 (18.1%)	-150 (-5.5%)
51-100 戸 着工	6	18	419 (13.3%)	12	21	792 (13.5%)	373 (13.7%)
100 戸超 着工	1	1	159 (5.1%)	10	51	2,340 (39.9%)	2,181 (80.3%)

(備考)〔 〕は戸数増減に占める割合。

#### 4-4 その他（電話照会結果）

電話照会に回答のあった3社では、事業の形態としては、（後述「5」の）デベ系事業者（1社）は、建設した貸家一棟の販売・売却が原則、専門系事業者では、1社は、（所有・経営もあるが）販売・売却が多く、その場合は一棟売却、他の1社は、一棟の販売・売却ということであった。戸数の推移については、デベ系事業者（1社）では、2005年度からのデータであるが（ただし、着工戸数でなく竣工戸数の数値であり、着工は1～2年程度前と思われる）、2009年度をピークに2011・2012年度はゼロとなった後、徐々に増加傾向にある<sup>注16)</sup>という状況であった<sup>注17)</sup>。

### 5. 考察及びまとめ

以下、本調査により得られた調査結果をもとに、どのような会社において、会社貸家の着工が多いか等について考察するとともに、本調査研究で得られた主な知見等をまとめておきたい。

#### 考察

各自治体において、着工戸数の大きな割合

を占めている着工戸数100戸超の会社を具体的にみると、以下のとおりとなる。

表 5-1 着工戸数100戸超の会社（52社）の着工状況（東京都）

	棟数	戸数	棟当たり戸数
株式会社シノケンハーモニー	178	1,535	8.6
株式会社TATERU	101	915	9.1
株式会社MDI	61	861	14.1
野村不動産株式会社	5	487	97.4
三井不動産レジデンシャル株式会社	5	474	94.8
株式会社アスコット	31	430	13.9
三菱地所レジデンス株式会社	5	430	86.0
株式会社サンケイビル	5	368	73.6
株式会社プロバスト	19	337	17.7
東急不動産株式会社	3	302	100.7
株式会社明豊エンタープライズ	21	294	14.0
株式会社ジェクトワン	21	289	13.8
株式会社リンク・トラスト	4	288	72.0
戸田建設株式会社	1	285	285.0
株式会社島村企画	26	275	10.6
大和ハウス工業株式会社	5	275	55.0
株式会社アルベログランデ	1	262	262.0
株式会社竹中工務店	1	252	252.0
有限会社中央宅建	19	249	13.1
株式会社ジェイアール東日本都市開発	1	219	219.0
株式会社フェイスネットワーク	18	213	11.8
東急住宅リース株式会社	2	198	99.0
株式会社PRESI	19	190	10.0
シマダアセットパートナーズ株式会社	17	189	11.1
株式会社ホームデザイン	19	183	9.6
株式会社樋口建設	22	182	8.3
株式会社リーガル不動産	12	176	14.7
株式会社三栄建築設計	25	175	7.0
株式会社ハウスバンク	12	172	14.3
パナソニックホームズ株式会社	2	171	85.5
株式会社タカラレーベン	2	169	84.5
株式会社メデューム	13	165	12.7
アイディ株式会社	13	161	12.4
積水ハウス株式会社	3	161	53.7
株式会社コスモスイニシア	4	154	38.5
東急リパブル株式会社	10	146	14.6
スターツアメニティー株式会社	4	142	35.5
株式会社ライベックス	9	139	15.4
株式会社リバイブル	12	137	11.4
東京建物株式会社	2	137	68.5
株式会社ジョイント・コーポレーション	5	132	26.4
株式会社新日本建物	11	131	11.9
京商プロパティ株式会社	5	120	24.0
シーズクリエイティブ株式会社	6	120	20.0
ライフリビング株式会社	8	120	15.0
株式会社金太郎ホーム	8	119	14.9
ジェイレックス・コーポレーション株式会社	5	117	23.4
株式会社小野建設	14	109	7.8
大阪ガス都市開発株式会社	2	103	51.5
サムティ株式会社	3	102	34.0
ビューリック株式会社	1	102	102.0
日本土地建物株式会社	2	101	50.5
小計	803	13,563	—
(全数に占める割合)	29.3%	37.8%	—

(備考1) 会社数全体に占める当該社数の割合は3.5%。

(備考2) 、 は、（後述の）デベ系事業者、専門系事業者（以下の表も同じ）

表 5-2 着工戸数100戸超の会社（31社）の着工状況（大阪府）

	棟数	戸数	棟当たり戸数
株式会社プレサンスコーポレーション	8	827	103.4
株式会社賃住	11	803	73.0
フジ住宅株式会社	63	657	10.4
株式会社TATERU	74	656	8.9
株式会社シテイトラスト不動産	7	567	81.0
株式会社福地興産	39	550	14.1
株式会社パシフィック・アソシエイツ	14	491	35.1
株式会社シノケンハーモニー	67	427	6.4
株式会社スナダプロパティ	3	409	136.3
信和不動産株式会社	5	333	66.6
株式会社MDI	24	325	13.5
PEI 阪大グローバルビレッジ津雲台株式会社	1	300	300.0
株式会社ハウスクリエイト	25	275	11.0
独立行政法人都市再生機構	1	263	263.0
株式会社インベスターズクラウド	30	260	8.7
フジ・アメニティーサービス株式会社	6	226	37.7
株式会社DOORDO	3	202	67.3
信和不動産株式会社・株式会社プレサンスコーポレーション	1	196	196.0
株式会社ベイシス	4	148	37.0
九州旅客鉄道株式会社	1	144	144.0
パナソニックホームズ株式会社	2	141	70.5
株式会社ホーム産業	7	137	19.6
有限会社樟葉商事	4	134	33.5
株式会社エクラ	3	126	42.0
株式会社日本エスコン	1	126	126.0
株式会社ホームズ	1	118	118.0
サンヨーホームズ株式会社	1	114	114.0
パラゴン株式会社	2	114	57.0
株式会社ベイシス・信和不動産株式会社	1	112	112.0
シード平和株式会社	3	112	37.3
三井住友トラスト・パナソニックファイナンス株式会社	1	106	106.0
計	413	9,399	—
〔全数に占める割合〕	37.0%	44.6%	—

（備考）会社数全体に占める当該社数の割合は5.3%。

表 5-3 着工戸数100戸超の会社（14社）の着工状況（名古屋市）

	棟数	戸数	棟当たり戸数
株式会社TATERU	118	1040	8.8
株式会社シノケンハーモニー	136	939	6.9
株式会社MDI	43	582	13.5
サムティ株式会社	6	455	75.8
株式会社オープンハウス・ディベロップメント	7	331	47.3
株式会社東洋	3	223	74.3
ライフリビング株式会社	16	217	13.6
有限会社MIZUNO ホーム	2	160	80.0
正和地所株式会社	1	156	156.0
名鉄不動産株式会社	1	126	126.0
株式会社アクシス	3	105	35.0
株式会社トーシン	1	104	104.0
生和ビル管理株式会社	1	104	104.0
株式会社上組	7	102	14.6
計	345	4,644	—
〔全数に占める割合〕	54.2%	49.6%	—

（備考）会社数全体に占める当該社数の割合は6.9%。

表5-1から表5-3、及び、表4-20、表4-22、表4-24や、HP等で確認した各会社の情報をもとに、会社による会社貸家の着工戸数、1棟当たり戸数、及び各会社の事業内容に着目して、会社を類型化<sup>注18)</sup>すると、表5-4のように類型化することができる。

表 5-4 貸家着工の会社類型

着工戸数	100戸超	大規模事業者	1棟当たり戸数 50戸超	①デベロッパー系事業者 <sup>(※)</sup>
			1棟当たり戸数 50戸以下	②專業系事業者
100戸以下	中小規模事業者	着工戸数 20戸超	③中規模事業者	
		着工戸数 20戸以下	④小規模事業者	

以下、「デベ系事業者」という。

各自治体における会社貸家の着工状況を、上記の会社類型により整理すると、表5-5のとおりであり<sup>注19)</sup>、会社貸家について、次のような実態となっている。

東京都・大阪府・名古屋市の合計でみると、デベ系事業者、專業系事業者が、会社数では各2%程度に過ぎないが、着工戸数では、各約17%、25%となっており、大規模事業者が約42%を占める。各自治体でみても、大規模事業者が、着工戸数の約38%、45%、50%を占め、他の会社類型に比べて占める割合が高い<sup>注20)</sup>。

また、大規模事業者の中でも專業系事業者の割合が高いが、その專業系事業者のうち、株式会社シノケンハーモニー、株式会社TATERU、株式会社MDIは、東京都及び名古屋市で、着工戸数上位3社を占め、合計で、各自治体の戸数の各約9%、27%を占めている<sup>注21)</sup>。

中規模事業者は、会社数で約25%、着工戸数で約36%を占める。小規模事業者は、会社数では約71%あるが、着工戸数では約22%となっている。

このように、3自治体の2018年度の着工でみると、大規模事業者（その中でも專業系事業者）の着工戸数に占める割合が高いことが明らかとなった。

このうち、專業系事業者は、本調査で把握した個別会社の着工内容（棟当たり戸数、戸当たり床面積等）や、HP等で確認した事業内容をみると、ワンルームを中心とした一棟

売り（（木造・軽量鉄鋼造の）アパート、1棟平均約12戸）の投資用不動産（収益物件）の建設・販売を行う事業者が多く、家賃収入等を得る目的で物件を取得する個人投資家等の投資需要の高まりに対応して着工戸数が大きくなっているものと考えられる<sup>注22)</sup>。また、デベ系事業者では、建設した貸家（（鉄筋コンクリート造の）大型マンション、1棟平均94戸）をリート等に譲渡・組入れする場合も多く<sup>注23)</sup>、不動産証券化の動きに対応して着工戸数が大きくなっている面があると考えられる。

加えて、会社貸家の戸当たり床面積でみると、東京都では、東京都全体では約34㎡であるところ、デベ系事業者が約43㎡であるのに対し、専業系事業者は約30㎡と、専業系事業者では規模が小さくなっており、ワンルームを中心とする木造等のアパートが多い専業系事業者による会社貸家の着工戸数の割合が高いことが、会社貸家の戸当たり床面積が減少していることの一要因と推測される（この結果は、前述「3」とも整合的である）。

中規模事業者、小規模事業者は、1棟平均各21戸、8戸程度の着工規模の事業者で、不動産業者や建設業者が中心であるが、そのほか、（保有資産の有効活用等による事業収入確保等のために）貸家経営を行う事業会社も見られる<sup>注24)</sup>。

なお、自治体別に着工戸数をみると、大阪府ではデベ系事業者、名古屋市では専業系事業者、東京都では小規模事業者の占める割合が相対的に高くなっている。

加えて、東京都特別区4区における会社貸家の着工動向を整理すると、表5-6のとおりであり、大規模事業者の着工戸数増が、会社貸家の戸数増のほとんど（約94%）を占める結果となっており<sup>注25)</sup>、（限られた地域の限られた期間のデータであるが）最近における会

社貸家の増加傾向の要因として、大規模事業者による会社貸家の着工戸数増を、その一因として推測することができるものと考えられる。

表5-5 会社類型別の着工状況（2018年度）

	会社数	棟数	戸数	棟当たり戸数
東京都・大阪府・名古屋市 合計				
①デベ系	43 (1.9%)	117 (2.6%)	10,987 (16.6%)	93.9
②専業系	54 (2.4%)	1,444 (32.1%)	16,619 (25.0%)	11.5
③中規模	565 (25.1%)	1,146 (25.5%)	23,876 (36.0%)	20.8
④小規模	1,593 (70.6%)	1,790 (39.8%)	14,864 (22.4%)	8.3
計	2,255	4,497	66,346	14.8
東京都				
①デベ系	19 (1.3%)	52 (1.9%)	4,784 (13.3%)	92.0
②専業系	33 (2.2%)	751 (27.4%)	8,779 (24.5%)	11.7
③中規模	284 (19.3%)	692 (25.2%)	11,912 (33.2%)	17.2
④小規模	1,133 (77.1%)	1,250 (45.5%)	10,419 (29.0%)	8.3
大阪府				
①デベ系	17 (2.9%)	50 (4.5%)	4,875 (23.1%)	97.5
②専業系	14 (2.4%)	363 (32.6%)	4,524 (21.4%)	12.5
③中規模	192 (33.0%)	285 (25.6%)	8,132 (38.5%)	28.5
④小規模	359 (61.7%)	417 (37.4%)	3,565 (16.9%)	8.5
名古屋市				
①デベ系	7 (3.4%)	15 (2.4%)	1,328 (14.2%)	88.5
②専業系	7 (3.4%)	330 (51.8%)	3,316 (35.4%)	10.0
③中規模	89 (43.6%)	169 (26.5%)	3,832 (41.0%)	22.7
④小規模	101 (49.5%)	123 (19.3%)	880 (9.4%)	7.2

表5-6 4区における会社貸家の会社類型別の着工動向

	2015年度			2018年度			戸数増減
	会社数	棟数	戸数	会社数	棟数	戸数	
全体	199	249	3,145	231	313	5,862	2,717
①デベ系事業者	2	2	219 (7.0%)	18	26	2,656 (45.3%)	2,437 (89.7%)
②専業系事業者	5	17	359 (11.4%)	4	46	476 (8.1%)	117 (4.3%)
③中規模事業者	39	56	1,212 (38.5%)	2	54	1,062 (18.1%)	-150 (-5.5%)
④小規模事業者	153	174	1,355 (43.1%)	177	187	1,668 (28.5%)	313 (11.5%)

（備考1）〔 〕は戸数増減に占める割合。

（備考2）4区であることを勘案して、大規模事業者は、着工戸数50戸超とし、小規模事業者は着工戸数20戸以下として集計している<sup>注26)</sup>（例えば、デベ系事業者は、着工戸数50戸超、1棟当たり戸数50戸超）。

まとめ

以上、本調査研究においては、建築工事届の文書開示等により、会社貸家の着工の実態を把握・分析した。調査で得られた情報は、限られた自治体のものであり、また、ヒアリング調査なども実施できなかった面があるが、これまで明らかでなかった会社貸家の実態を明らかにしたものであり、以下、本研究

の意義、本研究により得られた主な知見及び今後の課題をまとめておきたい。

まず、本研究では、住宅着工統計では明らかとなっていない個別・具体の会社の会社貸家の情報を取得することにより、会社別の貸家着工の状況について、着工棟数・着工戸数等を新たに把握し、加えて、会社を類型化することによる分析を行った点で、調査研究としての独自性を有するとともに、建築主に着目した調査研究の必要性・意義を示した点で、今後の賃貸住宅供給に関する研究への一定の貢献を有するものと考ええる。

また、それにより判明した会社貸家の実態として、まず、3自治体の2018年度の着工でみると、大規模事業者（その中でも專業系事業者）の着工戸数に占める割合が高いことが明らかにした。加えて、最近の会社貸家の増加の要因として、大規模事業者による会社貸家の着工増が、その一因として考えられることを明らかにした。

以下、今後の課題としては、まず、本調査研究においては、大規模事業者による会社貸家の着工が増えている要因を実証的に明らかにすることができていないが、貸家着工の既往研究で指摘されている、貸出金利・家賃やキャップレートの水準、建設コスト・建設労働力などの建設面での制約、相続税増税など政策面での影響などの要因について、既往研究では着目されていない建築主別の着工の差異に焦点を当てた研究が必要と考えられる。また、本稿でみたように、地域によって会社貸家の着工の実態が異なると考えられるため、対象地域を拡大し、また、地域の状況を踏まえた分析も必要と考えられる。

加えて、上述の点もあり、住宅着工統計において建築主別のデータを更に整備する（市区町村単位、着工棟・戸数別のデータ等）こ

とも必要と考える。

< 謝辞 >

本調査研究は、一般社団法人不動産流通経営協会の研究助成を受けている。

また、住宅着工統計のオーダーメイド集計について、一橋大学経済研究所の補助を受けている。

加えて、建築工事届の文書開示には、多くの自治体の協力をいただいた。

ここに記して謝意を表する。

< 参考文献 >

太田秀也・矢田尚子（2016）「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, pp13-23

橋川武郎・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）

住田昌二（2015）『現代日本ハウジング史 1914-2006』ミネルヴァ書房

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）

西山卯三（1989）『すまい考今学 現代日本住宅史』彰国社

日本総研（2016）「貸家・マンション市場の先行き不安」Research Eye

みずほコーポレート銀行（2013）「賃貸住宅市場の現状と展望～2030年の市場規模予測と事業の方向性～」Mizuho Industry Focus 121号

みずほ総合研究所（2014）「相続税法改正と貸家着工 税制改正が貸家着工に与える影響試算」みずほリサーチ August2014

三井住友トラスト基礎研究所（2020）「私募REIT市場発展に向けた分析手法に関する調査」

安井洋輔・江尻晶彦（2017）「貸家建設と潜在需要」経済財政分析ディスカッション・ペーパー

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)

<注>

1) 本稿では、2018年度までのデータに基づき、分析を行ったが、2019年度においては、会社貸家戸数が前年度に比し減少するなど(ただし、個人貸家戸数も減少し、会社貸家の割合(45.9%)は大きくは変わっていない)の変化もあり、今後の動向に注視が必要と思われる。

2) この点を補足すると、最近の会社貸家の増加傾向に関しては、サービス付き高齢者向け住宅(2011年10月登録スタート)が関係している可能性があるが、サ高住の登録戸数は最近の年度では1~1.5万戸程度で、2018年度の会社貸家戸数約18万戸の一部にとどまるとともに、サ高住の登録戸数は減少傾向にあり、最近の会社貸家の増加の大きな要因とは考えられない。

また、都道府県別の会社貸家の割合の2011年度と2018年度の増加倍率をみると、各都道府県の増加倍数の単純平均2.35倍と比較して、宮城県2.40倍、岩手県1.93倍、福島県2.27倍となっており、東日本大震災(2011年3月)の被災地における貸家着工が、最近の会社貸家の増加の要因とも考えられない。

3) 調査予算の関係もあり、最近の会社貸家の割合の増加の実態を把握するため、2009年度以降2018年度まで各年度のデータを取得した。

4) ただし、OM集計の対象は、29㎡以下、30~99㎡、100~149㎡、150~299㎡、300~699㎡、700~1299㎡、1300~2999㎡、3000~4999㎡、5000~9999㎡、10000㎡以上、のレンジに限られ、例えば、30~50㎡等のデータは入手できない。

5) アンケート調査においては、対象市区町村を抽出するために、OM集計を基にすることとしたが、調査予算の関係上(全国の全市区町村の2009年度から2018年度の各月次(なお年度次は市区町村の

合併等により集計できない)の建築主別の貸家着工戸数をOM集計するには数百万円の費用が必要)、2018年度の「貸家」の着工戸数が500戸以上の市区町村の、(会社貸家の着工戸数の割合が全国ベースでピークである)2018年5月の、会社貸家の戸数のデータを取得した上で、2018年5月の会社貸家の着工戸数が50戸以上である68市区(町・村は無し)及び当該市区が所在する23都道府県を対象に、アンケート調査(2020年3月に郵送で実施)を行った(それら市区の会社貸家の着工戸数の合計は12,349戸であり、同月の全国の会社貸家の着工戸数15,822戸の78.0%を占める)。

6) 43市区及び13県から回答があったが、そのうち、会社貸家の着工動向を把握しているという回答のあった自治体は1市1県、自治体における貸家着工戸数が多い会社の名称・着工戸数を把握している自治体は1市だけであった。

7) 建築工事届の文書開示に関しては、予算(手数料が一枚につき10円必要等)作業手続(開示請求は、一部の府県を除き、基本的には各市区町村に対して行う必要がある)の制約も勘案し、次の理由から、東京都、大阪府、愛知県に所在する市区町村分(ただし愛知県は作業手続等を勘案して名古屋市のみ)について、2018年度の(建築主が「会社」である)建築工事届の文書開示請求を行い、開示された建築工事届による会社貸家の情報について、分析を行った。

ア) 2018年度の会社貸家の戸数が、東京都(約4.0万戸)、大阪府(約2.3万戸)、愛知県(約1.2万戸)の順に多いこと〔以上3都府県で会社貸家の全体の戸数(約18.3万戸)の約41%を占める〕

イ) (都道府県毎の会社貸家についての住宅着工統計のデータがわかる)2011年度と比較した2018年度における会社貸家の増加戸数でみても、東京都(約2.6万戸)、大阪府(約1.5万戸)、愛知県(約0.9万戸)の順に多いこと〔以上3都府県で全体増加戸数(約11.6万戸)の

約42%を占める]

あわせて、会社貸家の着工動向を把握するため、東京都の一部の特別区について、2018年度より前の建築工事届の文書開示請求も行った(注15参照)。

加えて、大都市圏だけでなく、地方圏の状況も比較で見ると、会社貸家の増加率が高い沖縄県に所在する市町村分についても対象とした。

8) アンケート調査は、本文の上述の調査では不明な点(会社貸家の着工棟数・戸数の推移、着工戸数が増加している場合の理由、貸家事業を行っている契機・理由、貸家の事業の形態(貸家を所有し経営、あるいは、建設した貸家を販売・売却の別、販売・売却の場合の対象貸家の一棟・区分所有分の別)、貸家の建設に際しての土地の取得状況、貸家の管理方法等)について、抽出した会社(383社。ただし14社については、あて所なしで返送されたため369社)に対し、アンケート調査を行った(2020年7月に郵送で実施)が、(筆者がこれまで行った事業者向けアンケート調査では回収率20%程度あったが)コロナ禍の影響もあってか、回答のあったのは23社(回収率6.2%)にとどまったため、本稿では分析の対象としていない。

9) ヒアリングは、アンケート調査に回答のあった会社に対して実施する計画であったが、上記状況を踏まえ、当初計画どおり実施できていないが、(本文後述「5」の)東京都の着工戸数上位5社(名古屋市の着工戸数上位3社も含まれる)及び大阪府の着工戸数上位3社の8社(デベ系事業者4社、専業系事業者4社)に対し、電話等で、着工棟数・戸数の推移、貸家の事業の形態等に関して、照会を行った(本稿で「電話照会」という)。結果、3社(デベ系事業者1社、専業系事業者2社)から回答があった(その他の5社は、3社は返答がなく、2社は内部情報等の理由で回答できないとのことであった)。

10) 住宅着工統計による、東京都における2018年度

の会社貸家の着工戸数は40,010戸で、数値の差がある。この理由は明らかではないが、一つの要因として、開示対象とされた建築工事届が自治体により差異がある可能性があること(「工事予定時期の始期」が2018年度内に係るものを開示請求したが、例えば、工事予定時期の始期が2017年3月20日で、届出日が2018年4月20日の場合、2018年度の着工としてカウントされている場合もあるようであり、今回の開示請求で、その分を開示した自治体と、開示対象としなかった自治体があるようであった)が想定される(大阪府等でも同様の要因が考えられる)。

なお、住宅着工統計による、東京都における2018年度の貸家の着工戸数は72,899戸であり、会社貸家の割合は54.9%(40,010/72,899)である。また、2018年度の会社貸家戸数の全国の会社貸家戸数(182,643戸)に占める割合は21.9%となっている。

11) 住宅着工統計による、大阪府における2018年度の会社貸家の着工戸数は22,786戸。なお、大阪府における2018年度の貸家の着工戸数は34,371戸であり、会社貸家の割合は66.3%である。また、2018年度の会社貸家戸数の全国の会社貸家戸数に占める割合は12.5%となっている。

12) 住宅着工統計による、名古屋市における2018年度の会社貸家の着工戸数は、住宅着工統計では集計されていない。なお、名古屋市における2018年度の貸家の着工戸数は15,505戸である。

13) 住宅着工統計による、沖縄県における2018年度の会社貸家の着工戸数は3,735戸。なお、沖縄県における2018年度の貸家の着工戸数は10,663戸であり、会社貸家の割合は35.0%である。また、2018年度の会社貸家戸数の全国の会社貸家戸数に占める割合は2.0%となっている。

14) 会社の資本金別の状況も把握したが、建築工事届に記載された資本金の額の信頼性が低い(同じ会社でも資本金額の記入額が異なっている、建築工事届の様式では「百万円」単位の記載になって

いるが、万円単位で記入されているとみられる会社も見られる等（なお、HPなどでも資本金額が確認できない場合が多い）ことから、ここでは、分析の対象としていないが、参考に、東京都の状況を示すと、下表のとおり。

資本金	会社数 (A)	棟数 (B)	戸数 (C)	会社当たり棟数(B/A)	会社当たり戸数(C/A)	棟当たり戸数(C/B)
全体	1,089	2,102	27,348	1.9	25.1	13.0
100万円以下	144	155	1,746	1.1	12.1	11.3
100万円超500万円以下	132	157	1,393	1.2	10.6	8.9
500万円超1000万円以下	369	507	4,825	1.4	13.1	9.5
1000万円超1億円以下	306	612	8,138	2.0	26.6	13.3
1億円超10億円以下	78	478	5,099	6.1	65.4	10.7
10億円超	60	193	6,147	3.2	102.5	31.8

15) 特別区の建築工事届の文書開示請求は、2018年度の会社貸家の状況、「貸家」の着工動向、各区の文書開示に要する期間（2018年度分の建築工事届の開示に約4か月を要する区もあり、本調査実施期間との関係で追加の開示請求を断念した区もあった）を勘案して、9区を対象に実施したが、うち2区（中央区・渋谷区）では、2017年度以前の建築工事届は保存されておらず、また3区（練馬区・足立区・江東区）では、保存されている最古の建築工事届が2017年度のものしかなかったため、2015年度の建築工事届の開示のあった残り4区（港区・豊島区・北区・江東区）を分析対象とした。なお、2015年度の4区の会社貸家の着工戸数は、港区794戸、豊島区811戸、北区644戸、江東区896戸であった。

16) 戸数の推移は、2005年度〔竣工年度〕約100戸、2007年度約490戸、2009年度約1,330戸、2011・2012年度0戸、2014年度約310戸、2016年度約220戸、2018年度約270戸、2019年度約460戸であった。

17) なお、専業系事業者2社からは、いずれも、2017年度から2019年度のデータしか回答が得られなかった。

18) この会社の類型化については、確立した基準があるものではなく、本稿において、会社貸家の着工実態の特徴を分析するために設定したものである。

ここで、会社による着工戸数について、100戸を基準とし、それを超える着工戸数の会社を大規模事業者として、各自治体単位（及びその合計）

での着工状況を分析したが、他方、当該会社の全国における着工戸数をベースに類型化をすることも考えられるが、本調査研究の方法上、全国的な会社貸家のデータを取得できない（注7・8参照。各社のHPでも確認はできなかった。）点から自治体単位で分析した面もあるが、自治体単位でみた場合でも、本稿で示したように、これまで明らかでなかった会社貸家の実態を明らかにした点で意義を有すると考える。また、着工戸数20戸以下の会社を小規模事業者としたが、この小規模事業者については、概ね各自治体内での着工にとどまるとみられ、前述の点の留意は必要ないと考えられる。棟当たり戸数については、太田・矢田（2016）で、主要デベロッパーによる貸家の供給状況の棟当たり戸数の中央値が60戸とされていることも参考に設定した。

また、デベロッパー系事業者、専業系事業者という名称は、事業内容に着目し、当該類型に含まれる会社に、（分譲住宅事業等を行う）デベロッパー系の事業者、賃貸住宅の事業（建設・販売等）を（主に）専業に行う事業者が多いことから呼称したものであるが、当該類型に含まれる会社が全てそのような事業者には該当するとは限らない。

19) なお、沖縄県については、100戸超の大規模事業者が1社（株式会社マルユウエナジー、着工2棟、141戸）しかないため、分析の対象に含めていない。

20) 貸家全体の着工戸数に占める割合をみると、大規模事業者が、東京都では約21%（54.9%〔注10参照〕×37.8%）、大阪府では約30%を占める。

21) 当該3社は、大阪府においても、大阪府全体の会社貸家の着工戸数の約7%を占めている。

22) 専業系事業者の会社貸家の戸当たり床面積（各会社の着工貸家の床面積の合計の総計を戸数総計で除した数値）の（単純）平均は、東京都でみると、30.2㎡であった（デベ系事業者は42.7㎡）。

また、専業系事業者の類型に入る会社によっては、区分所有マンションの販売・売却事業を行っ

ている会社も見受けられるが、(棟当たり戸数等からみると)本調査の対象である会社「貸家」ではなく、「分譲」住宅として着工されている場合が想定される。

この一棟売りの投資用不動産(収益物件)の建設・販売(いわゆる「ランドセット」といわれるもの等)については、近年の金融機関の融資の厳格化により、着工戸数の減少などの影響を受けている状況が見られ、今後の着工動向に注視が必要であると思われる。

23) みずほコーポレート銀行(2013)では、大手デベロッパーが賃貸マンションを開発後、自社出資のREIT等に売却するケースが多いとされている。各Jリート投資法人の資料などをみても、スポンサーが開発した(スポンサーパイプラインの)物件の取得が多くなっている。また、三井住友トラスト基礎研究所(2020)では、2010年から始まった私募REITのうちのデベロッパー系のREITでは、スポンサーが賃貸物件を供給し、各年とも満遍なく取得されているとされている(記載されたデータを筆者で集計したところ、2013年から2018年の各年で平均約20件の賃貸住宅物件が取得されている)。

24) 本調査結果で把握した会社貸家について、東京都でみると、表4-12のように、不動産業が74.1%、建設業が7.0%であるが、残りの2割弱の会社(着工戸数では約1割)は、他の業種の会社となっている(業種としては、会社数、着工戸数とも、「他に分類されないもの」、「その他のサービス業」、「卸売業、小売業」、「製造業」の順に多い)。

25) ただし、当該4区では、データも限られている点があり、また、その点もあり、2018年度の着工戸数でみると、東京都全体(表5-5)に比べ、デベ系事業者の着工戸数の割合が高く、一方、専業系事業者(東京都の着工戸数順位上位2・3位の会社も着工がない)、中規模事業者の着工戸数の割合が低くなっていることに留意が必要であり、より多くのデータによる分析が必要と考える。他

方で、2018年度の着工戸数をみると、大規模事業者が、4区では約53%、東京都全体では約38%を占めるが、仮に、2018年度の4区における大規模事業者の戸数割合を東京都全体と同じとしても、2018年度の4区における大規模事業者の戸数は2,215戸(5,862×37.8%)となり、2015年度に比べ1,637戸(2,215-578)増で、4区における戸数増の約60%(1,637/2,717)を占め、大規模事業者の戸数増割合が多い結果となっている。

26) 4区での着工戸数50戸超の会社(22社)でみると、同22社の2018年度の4区での合計着工戸数は3,132戸であり、同22社の2018年度の東京都全体での合計着工戸数は6,507戸(2.08倍)となっており、大規模事業者の4区で戸数を50戸(100戸÷2(2.08))とした。なお、小規模事業者については、注18で述べた点から、20戸とした。

【付録：参考資料】

東京都の戸数上位 5 自治体における着工戸数  
上位 5 社の状況

	棟数	戸数	棟当たり 戸数
江東区			
戸田建設株式会社	1	285	285.0
株式会社竹中工務店	1	252	252.0
東急不動産株式会社	1	154	154.0
野村不動産株式会社	1	136	136.0
株式会社サンケイビル	1	120	120.0
足立区			
株式会社シノケンハーモニー	39	302	7.7
株式会社 TATERU	21	190	9.0
株式会社島村企画	11	127	11.5
株式会社 MDI	7	117	16.7
株式会社三栄建築設計	15	109	7.3
新宿区			
株式会社ジェイアール東日本都市開発	1	219	219.0
東急住宅リース株式会社	2	198	99.0
積水ハウス株式会社	1	65	65.0
JA 三井リース株式会社	1	63	63.0
ジェイレックス・コーポレーション株式会社	1	62	62.0
大田区			
アイディ株式会社	8	121	15.1
京急不動産株式会社	2	96	48.0
三井不動産レジデンシャル株式会社	1	76	76.0
株式会社シノケンハーモニー	4	60	15.0
三菱地所レジデンス株式会社	4	60	15.0
世田谷区			
株式会社フェイスネットワーク	14	163	11.6
シマダアセットパートナーズ株式会社	9	119	13.2
スターツアメニティー株式会社	2	118	59.0
株式会社アスコット	7	85	12.1
株式会社タカラレーベン	1	84	84.0