

レポート

# 最近の賃貸住宅（貸家）の建築主体の 変化に関する実態 〈2〉

—構造別（アパート・マンション）の会社貸家の着工状況—

元麗澤大学教授 太田 秀也

## 1. 本稿の目的、視点、方法等

### (1) 本稿の目的

本稿は、近年、供給が増加傾向にある建築主が会社である貸家（以下「会社貸家」という）について、構造別の着工状況に着目して、その供給実態を把握するものである。

（備考）会社貸家の供給に関しては、筆者拙論「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-」（以下「太田（2021）」という）を、本誌120号において掲載しているが（なお、その後、1967年以降のデータが入手できたので、参考に、別添資料に添付する（参考図1・2））、本稿は、下記(2)(3)の観点から、その続編として、会社貸家の着工状況について記述し、レポートするものである。

### (2) 会社貸家に関する既往研究

近年の会社貸家の供給実態については、太田（2021）において把握・分析されているものの以外、既往研究はみられない。太田（2021）においては、建築工事届の文書開示等により、個別・具体の会社の会社貸家の情報を取得することで、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、会社を類型化した分析により、最近の会社貸家の供給実態として、(1)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、(2)そのうち、專業系事業者において一棟売りの木造・軽量鉄骨造のアパート、デベ系事業者においては鉄筋コンクリート造の大型マンションが多いこと、(3)それら大規模事業者による会社貸家の着工戸数増が、最近の会社貸家の増加の一因として考えられることを明らかにしており、これまで着目されていなかった建築主別の貸家の着工実態を把握・分析した研究として評価できる。

他方で、建築工事届の文書開示というデータ制約により、限られた年度・地域のデータによる着工動向（具体には、東京都特別区等における2015年度・2018年度の供給状況等）の把握・分析にとどまっている。

### (3) 本稿による調査の視点・方法

そこで、本稿においては、より広汎なデータに基づき、会社貸家の構造別の着工状況に着目し、会社貸家の主な供給形態である賃貸マンションとアパートの供給実態について、地域的な供給状況の特徴も含め、把握することとしたい。

この点で、建築着工統計（住宅着工統計）により、貸家の構造別の着工戸数のデータをみると（別添資料の参考図3にデータを添付する）、以前は、木造が大きな割合を占めていたが、その後、鉄筋コンクリート造、鉄骨造の割合が増え、最近では木造の割合が漸増傾向にあり、近年では、上記3つの構造のもの

が各3割前後となっている(2019年度では、木造36.7%、鉄筋コンクリート造34.8%、鉄骨造27.9%)。ただし、住宅着工統計では、貸家の建築主別・構造別のデータは公表されておらず、会社貸家の構造別の供給実態は把握できない。

そこで、本稿では、下記a)及びb)のオーダーメイド集計により新たなデータ<sup>注1</sup>を取得し、会社貸家の構造別(マンション・アパート)の着工状況に着目して、実態把握を行うこととしたい。

a) 住宅着工統計のオーダーメイド集計により、新築貸家の構造別・建築主別の着工戸数について、①(オーダーメイド集計が利用可能な)2009年度～2019年度まで、②全国及び地域別(東京都及び都下市区町村、大阪府等)のデータを把握集計する。

b) 住宅・土地統計調査(住調)のオーダーメイド集計により、民営借家の構造別・建て方別・階数別の戸数について、把握集計する。

以下、本稿では、会社貸家で、「一戸建住宅」を除いた「共同住宅」及び「長屋建住宅」<sup>注2</sup>のうち、「鉄筋コンクリート造」(RC造)及び「鉄骨鉄筋コンクリート造」(SRC造)の貸家を「マンション」、「木造」及び「鉄骨造」の貸家を「アパート」として、分類・集計を行う<sup>注3</sup>。

## 2. 最近の構造別(マンション・アパート)の会社貸家の供給実態

住宅着工統計のオーダーメイド集計結果により構造別の会社貸家の着工状況をみると、以下のとおりである。

### (1) 全国における状況

全国の様子は、表1及び表2のとおりとなっている。推移を図でみると、図1及び図2のとおりである。

表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(全国)

年度	会社貸家計	RC造	SRC造	木造	鉄骨造	マンション	アパート
2009	18.2%	10.8%	0.5%	3.2%	3.3%	11.3%	6.5%
2010	20.7%	12.6%	0.4%	3.6%	3.6%	13.0%	7.2%
2011	22.8%	14.0%	0.3%	4.3%	3.8%	14.3%	8.1%
2012	25.8%	15.8%	0.3%	4.8%	4.4%	16.1%	9.2%
2013	27.5%	17.0%	0.2%	5.3%	4.5%	17.3%	9.8%
2014	31.5%	16.9%	0.4%	8.1%	5.6%	17.3%	13.7%
2015	35.4%	17.3%	0.2%	10.3%	7.0%	17.5%	17.3%
2016	40.4%	19.1%	0.5%	12.5%	7.7%	19.6%	20.2%
2017	44.4%	19.8%	0.4%	14.8%	8.8%	20.2%	23.6%
2018	46.8%	22.1%	0.4%	14.5%	9.3%	22.5%	23.8%
2019	45.9%	24.2%	0.3%	12.6%	8.1%	24.5%	20.7%

(備考1) 会社貸家計は一戸建住宅を含む数値。

(備考2) 構造のうち、「コンクリートブロック造」、「その他」は、各0.1%以下であるため省略。

(備考3) 「鉄筋コンクリート造」は「RC造」、「鉄骨鉄筋コンクリート造」は「SRC造」と表記している。

(備考4) 「マンション」はRC造+SRC造、「アパート」は木造+鉄骨造。

表2 構造別(マンション・アパート)の会社貸家戸数(全国)

年度	マンション	アパート
2009	35,117	20,327
2010	37,918	21,101
2011	41,393	23,506
2012	51,787	29,479
2013	63,888	36,227
2014	61,842	49,139
2015	67,215	66,485
2016	83,764	86,412
2017	82,717	97,009
2018	87,599	92,801
2019	82,000	69,237
増減(2009-2019)	46,883	48,910
増減(2009-2017)	47,600	76,682

図1 構造別（マンション・アパート）の会社貸家戸数の貸家着工総戸数に占める割合（全国）

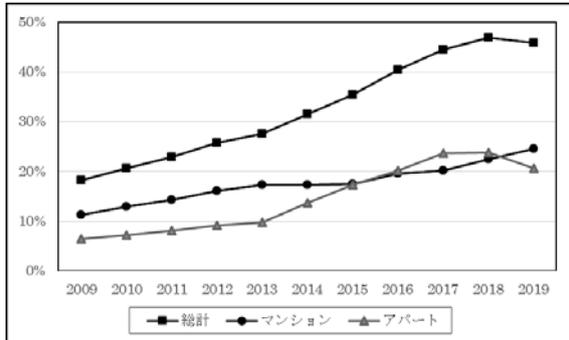
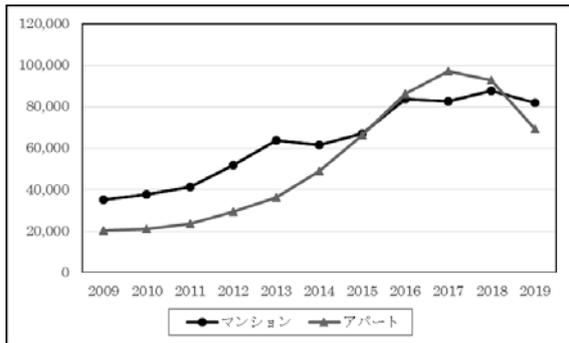


図2 構造別（マンション・アパート）の会社貸家戸数（全国）



このことから、全国では、次のような会社貸家の供給実態であることがわかった<sup>注4</sup>。

- i) 会社着工のマンション、アパートとも増加傾向にあるが、2009年度から2017年度にかけて、アパートの着工戸数の増加が顕著で（約7.7万戸増加、貸家着工総戸数に占める割合で約3.6倍の増加）、特に、2014年度以降の増加が著しい（2016年度には、マンションの戸数・割合を超えた）。
- ii) アパートの増加のうちでは、木造の増加の割合が高い（2009年度から2017年度にかけて、貸家着工総戸数に占める割合で約4.6倍の増加）。
- iii) マンションでは、RC造が大部分を占める。
- iv) なお、2019年度は、（貸家着工総戸数

の減少もあるが）会社貸家の着工戸数が減少し、会社貸家の貸家着工総戸数に占める割合も減少している。特に、アパートは着工戸数が大きく落ち込んだ（マンションの戸数・割合を下回った）。

- (2) 地域別（東京都・大阪府）における状況  
地域別の状況を見ると、東京都は図3、大阪府は図4のとおりである。

図3 構造別（マンション・アパート）の会社貸家戸数の貸家着工総戸数に占める割合（東京都）

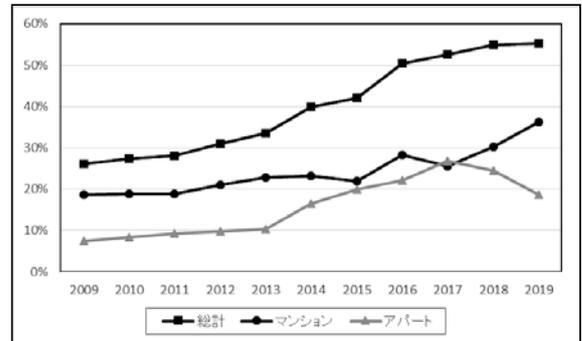
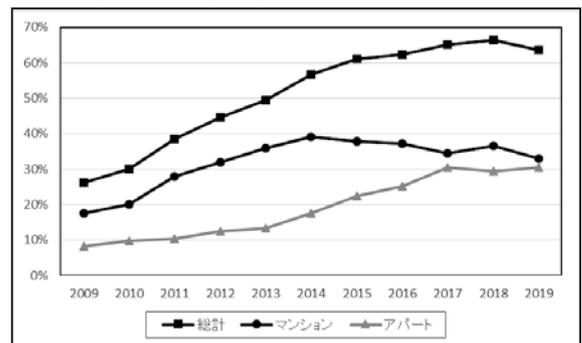


図4 構造別（マンション・アパート）の会社貸家戸数の貸家着工総戸数に占める割合（大阪府）



このことから、次のような状況であることがわかった。

- i) 東京都、大阪府とも、会社貸家では、マンションの割合が、アパートの割合に比べ、（概ね）高くなっている。
- ii) ただし、東京都、大阪府でも、2014年

度以降、アパートの着工戸数の増加が(マンションに比べ) 顕著である。特に、東京では、2017年度にマンションの割合を超えた(ただ、東京都では、2018年度・2019年度では、アパートの割合が減少に転じて、マンションの割合が増加している)。

ii) 貸家総戸数に占めるマンションの割合は、東京都、大阪とも、全国における割合に比べ、高くなっている。他方、アパートの割合は、東京都では、全国の割合に比べ(少し高いものの) 大きくは変わらないが、大阪では、全国の割合に比べ、高くなっている。

(3) 東京都特別区における状況

更に地域における供給の状況を細かく把握するため、東京都における特別区別の供給状況について、2009年度及び2019年度のデータでみると、表3及び表4のとおりとなっている。

表3 構造別(マンション・アパート)の会社貸家戸数(東京都特別区)

	マンション			アパート		
	2009年度	2019年度	戸数増減	2009年度	2019年度	戸数増減
中央区	404	516	112	26	20	-6
千代田区	108	389	281	0	60	60
港区	192	880	688	129	59	-70
新宿区	1,035	1,849	814	230	471	241
渋谷区	960	792	-168	57	178	121
文京区	252	748	496	61	98	37
豊島区	158	897	739	117	389	272
北区	154	845	691	102	326	224
板橋区	639	729	90	126	879	753
中野区	237	1,048	811	263	685	422
杉並区	249	838	589	306	730	424
練馬区	12	771	759	159	745	586
品川区	607	1,571	964	109	227	118
大田区	966	1,796	830	226	1,003	777
目黒区	178	889	711	80	289	209
世田谷区	670	1,650	980	180	588	408
足立区	54	582	528	207	1,458	1,251
墨田区	404	1,822	1,418	67	229	162
葛飾区	78	525	447	142	998	856
江東区	782	1,905	1,123	260	187	-73
台東区	50	1,287	1,237	56	135	79
荒川区	40	249	209	92	288	196
江戸川区	121	126	5	225	475	250
23区計	8,350	22,704	14,354	3,220	10,517	7,297
東京都計	9,186	23,344	14,158	3,664	12,047	8,383

表4 構造別(マンション・アパート)の会社貸家戸数の貸家着工総戸数に占める割合(東京都特別区)

	マンション			アパート		
	2009年度	2019年度	%増減	2009年度	2019年度	%増減
中央区	74.5%	89.7%	15.2%	4.8%	3.5%	-1.3%
千代田区	21.8%	78.4%	56.7%	0.0%	12.1%	12.1%
港区	25.4%	54.7%	29.3%	17.1%	3.7%	-13.4%
新宿区	48.7%	60.5%	11.8%	10.8%	15.4%	4.6%
渋谷区	62.4%	49.5%	-12.9%	3.7%	11.1%	7.4%
文京区	36.8%	58.1%	21.3%	8.9%	7.6%	-1.3%
豊島区	14.6%	45.3%	30.7%	10.8%	19.6%	8.8%
北区	9.0%	40.5%	31.6%	6.0%	15.6%	9.7%
板橋区	27.0%	23.0%	-4.0%	5.3%	27.8%	22.4%
中野区	15.9%	38.3%	22.5%	17.6%	25.0%	7.4%
杉並区	9.6%	29.9%	20.3%	11.8%	26.1%	14.2%
練馬区	0.5%	25.7%	25.2%	6.7%	24.8%	18.1%
品川区	37.0%	57.8%	20.8%	6.6%	8.3%	1.7%
大田区	26.8%	37.7%	10.9%	6.3%	21.1%	14.8%
目黒区	18.8%	48.7%	29.9%	8.4%	15.8%	7.4%
世田谷区	16.8%	34.6%	17.7%	4.5%	12.3%	7.8%
足立区	1.7%	12.2%	10.5%	6.5%	30.7%	24.1%
墨田区	39.0%	73.2%	34.2%	6.5%	9.2%	2.7%
葛飾区	4.4%	21.3%	16.9%	8.0%	40.4%	32.4%
江東区	43.7%	73.6%	29.9%	14.5%	7.2%	-7.3%
台東区	9.3%	76.2%	66.9%	10.4%	8.0%	-2.4%
荒川区	6.6%	29.4%	22.7%	15.3%	34.0%	18.7%
江戸川区	6.2%	5.7%	-0.6%	11.6%	21.3%	9.8%
23区計	21.5%	40.9%	19.3%	8.3%	18.9%	10.6%
東京都計	18.6%	36.3%	17.7%	7.4%	18.7%	11.3%

このことから、下記のように、東京都特別区における地域別の状況をみると、マンションの供給が多い、あるいは増えている地域と、アパートの供給が多い、あるいは増えている地域が分かれるなど、マンションとアパートの供給実態に差異があることがわかった。

1) まず、直近の現状について、2019年度における供給の状況でみる。

i) 供給戸数では、マンションの供給戸数が多い上位3区は、江東区、新宿区、墨田区で、この3区で23区全体の戸数の24.6%(各区では、それぞれ、8.4%、8.1%、8.0%)を占めている(大田区(7.9%)、世田谷区(7.3%)を加えた上位5区では、合計で39.7%となっている)。他方、アパートの供給戸数が多い上位3区は、足立区、大田区、葛飾区で、この3区で23区全体の戸数の32.9%(各区では、それぞれ、13.9%、9.5%、9.5%)を占めている(板橋区(8.4%)、練馬区(7.1%)を加えた上位5区では、合計で48.3%と

なっている)。

ii) 割合では、マンションの割合が多い上位3区は、中央区、千代田区、台東区で、各75%超となっている。他方、アパートの割合が多い上位3区は、葛飾区、荒川区、足立区で、各30%超となっている。

2) 次に、供給の変化について、2009年度と2019年度の比較によりみる。

i) 供給戸数の増減では、マンションの供給戸数増が多い上位3区は、墨田区、台東区、江東区で、この3区で23区全体の増加戸数の26.3% (各区では、それぞれ、9.9%、8.6%、7.8%) を占めている (世田谷区 (6.8%)、品川区 (6.7%) を加えた上位5区では、合計で39.9%となっている)。他方、アパートの供給戸数増が多い上位3区は、足立区、葛飾区、大田区で、この3区で23区全体の増加戸数の39.5% (各区では、それぞれ、17.1%、11.7%、10.6%) を占めている (板橋区 (10.3%)、練馬区 (8.0%) を加えた上位5区では、合計で57.9%となっている)。

ii) 割合では、マンションの割合が増えている上位3区は、台東区 (66.9%増)、千代田区 (56.7%増)、墨田区 (34.2%増) となっている。他方、アパートの割合が増えている上位3区は、葛飾区 (32.4%増)、足立区 (24.1%増)、板橋区 (22.4%増) となっている。

iii) このように、マンションでは、墨田区、台東区が、アパートでは、足立区、葛飾区が、戸数増及び割合増でも上位を占めていることがわかった。なお、2019年度における供給状況でも、墨田区はマンションの供給戸数3位、台東区はマンションの割合3位、足立区はアパートの供給戸数1位・割合3位、葛飾区はアパートの供給戸数3位・割合1位という状

況になっている。

#### (4) まとめ

以上、本稿においては、住宅着工統計のオーダーメード集計のデータにより、最近(2009年度～2019年度まで)の会社貸家の構造別(マンション・アパート)の着工状況に着目して、実態把握を行ったが、以下、得られた主な知見をまとめておきたい。

まず、全国でみて、会社着工のマンション、アパートとも増加傾向にあるが、2009年度から2017年度にかけて、アパートの戸数の増加が顕著で、2014年度以降の増加が著しいことがわかった。

他方、東京都、大阪府でみると、マンションの割合が、アパートの割合に比べ、(概ね)高くなっており(ただし、2014年度以降2017年度までは、アパートの増加が堅調となっている)、また、貸家総戸数に占めるマンションの割合は、東京都、大阪とも、全国における割合に比べ、高くなっていることがわかった。

東京都における地域別の供給状況をみると、マンションでは、墨田区、台東区が、アパートでは、足立区、葛飾区が、供給が特に増えているなど、マンションとアパートの供給状況において地域的に差異があることがわかった。

#### <参考文献>

太田秀也(2021)「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-」RETIO120号、pp102-122

#### <注>

1) 統計法に基づいて、独立行政法人統計センターから「建築着工統計調査」(国土交通省)及び「住宅・土地統計調査」(総務省)のオーダーメード

集計により提供を受けた統計成果物。

2) 住宅着工統計のオーダーメイド集計結果により、会社貸家の建て方別・構造別の状況について、全国の、例えば2019年度のデータでみると、下表のようになっており、共同住宅が大部分を占め、長屋建住宅では、木造、鉄骨造がほとんどである。

＜建て方別・構造別の会社貸家戸数の割合＞

	会社貸家計	RC造	SRC造	木造	鉄骨造
(建て方計)	45.9%	24.2%	0.3%	13.2%	8.2%
一戸建住宅	0.6%	0.0%	0.0%	0.6%	0.0%
長屋建住宅	4.2%	0.1%	0.0%	3.4%	0.7%
共同住宅	41.0%	24.1%	0.4%	9.1%	7.4%

3) 住宅着工統計においては、貸家の構造は、「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」、「コンクリートブロック造」、「その他」に分かれるが、表1の備考2で記したように、「コンクリートブロック造」、「その他」は、会社貸家の構造としてはほとんどないため省略した。

「鉄骨造」に関しては、住宅着工統計で構造別・階数別のデータはないため、住調のオーダーメイド集計で得たデータで民間借家の鉄骨造の戸数をみると、全国では、下表のように、3階建以下のものが9割超を占め、近年ではその割合が更になくなっており、軽量鉄骨造の貸家が主と考えられることから、「鉄骨造」の貸家を「アパート」に分類して集計・分析を行った（なお、東京都では、若干、4階建以上のものの戸数割合が高くなっている）。

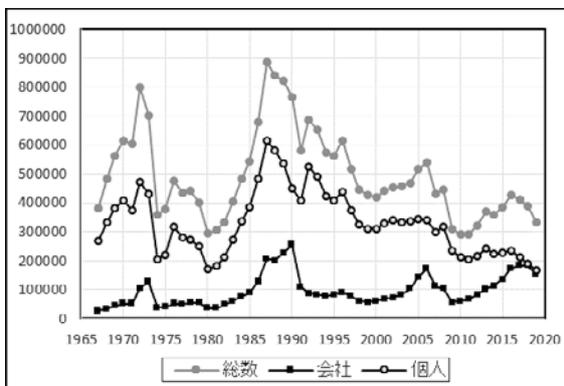
＜鉄骨造の民間借家のうち3階建以下の戸数の割合＞

建築の時期	全国（〔〕は2階建）	東京都
2001～2005年	90.9%〔71.5%〕	79.1%
2006～2010年	91.7%〔71.5%〕	77.2%
2011～2013.9	94.0%〔68.6%〕	88.2%

4) なお、個人が建築主である貸家（個人貸家）でみると、住宅着工統計のオーダーメイド集計結果によると、別添資料の参考表1のように、アパートが主流となっている（2009～2013年度では、アパートの割合がマンションの割合の4倍未満であったが、その後、アパートの割合が更に増え、2018・2019年度では6倍程度になっている）。

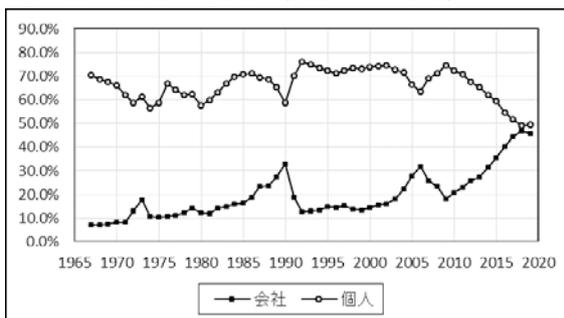
【別添：参考資料】

参考図1 新築貸家着工戸数の建築主別戸数の推移（1967～2019）



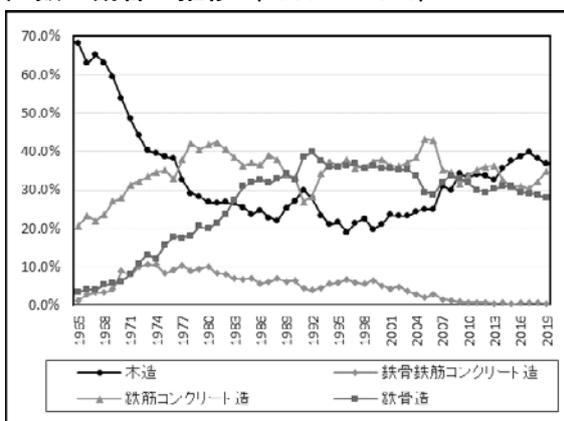
(備考) 1967-1976 は暦年の数値、以降は年度の数値（参考図2も同じ）  
 (出典) 住宅着工統計

参考図2 新築貸家着工戸数に占める建築主別戸数の割合の推移（1967～2019）



(出典) 住宅着工統計

参考図3 新築貸家着工戸数に占める構造別戸数の割合の推移（1965～2019）



(備考) 1965-1967は暦年の数値（1966は年度の数値あるが継続性確保のため暦年の数値とした）、以降は年度の数値。  
 (出典) 住宅着工統計

参考表 1 構造別の個人貸家戸数の貸家着工  
総戸数に占める割合（全国）

年度	個人 貸家計	RC 造	SRC 造	木造	鉄骨造	マンシ ョン	アパー ト
2009	74.8%	14.7%	0.3%	28.9%	29.1%	15.0%	58.1%
2010	72.6%	15.6%	0.3%	27.4%	27.4%	15.8%	54.9%
2011	71.0%	16.0%	0.3%	27.3%	25.6%	16.3%	52.9%
2012	67.7%	14.8%	0.2%	26.4%	24.4%	15.0%	50.8%
2013	65.5%	13.4%	0.2%	24.8%	25.2%	13.6%	50.0%
2014	62.0%	10.6%	0.2%	25.0%	24.6%	10.8%	49.6%
2015	59.5%	9.8%	0.2%	24.7%	23.4%	9.9%	48.0%
2016	54.9%	8.3%	0.1%	24.0%	21.1%	8.4%	45.1%
2017	51.7%	7.7%	0.2%	22.7%	19.9%	7.9%	42.6%
2018	49.0%	6.9%	0.1%	21.7%	19.2%	7.0%	40.9%
2019	49.5%	6.8%	0.1%	22.0%	19.4%	6.9%	41.4%

（備考 1）個人貸家計は一戸建住宅を含む数値。

（備考 2）その他は本文表 1 の備考 2 ～ 4 と同じ。