

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—

主査 太田 秀也^{*1}

委員 矢田 尚子^{*2}

本研究は、新たな賃貸住宅データベースを構築するとともに、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、賃貸住宅の供給実態について分析するものである。その結果、既存調査・研究では把握されていない、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把握することが可能となった。また、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、サブリース業者の企画による賃貸住宅は、駅から遠い地域での供給の割合が高く、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点等が確認できた。

キーワード：1) 賃貸住宅, 2) 供給, 3) 実態, 4) 供給形態, 5) 築年, 6) 駅距離, 7) データベース, 8) サブリース

A STUDY ON HISTORY AND ACTUAL STATE OF SUPPLY AND MANAGEMENT OF RENTAL HOUSING

-Focusing on Difference of Actual State of Supply, Including Influence on Area ,by Supply Form of Rental Housing-

Ch. Hideya Ota

Mem. Naoko Yata

The purpose of this study is to construct new data base of rental housings, and to study actual state of supply of rental housings, focusing on difference of the supply form. The data base makes it possible to grasp actual state of the supply , corresponding to building time and distance from the station, including in both municipalities area and station area. And the study shows that rental housings planned by subleasing business entities are located in farther areas from stations, and rental housings constructed by main developers are located in nearer areas from stations.

本研究は、大手ポータルサイトのストックデータの活用により、賃貸住宅に関するデータベースを構築するとともに、当該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、賃貸住宅の供給・経営の実態について分析するものである。

1. 研究の背景と目的

我が国の賃貸住宅に関しては、その立地も含め、良質な賃貸住宅が供給されない、あるいは適切な維持管理や経営がされず、その結果、空き家が増加する要因にもなっているというような問題が存し、今後の世帯減少、家賃負担能力低下等により、更に問題が深刻化する懸念もある。この問題に対処するためには、賃貸住宅の供給形態の差異にも着目しつつ、その供給・経営の実態を把握することが重要である。

賃貸住宅の供給の実態については、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・経営の実態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、サブリース業者の企画によるもの（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^{註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、供給規模などの供給実態に違いを生み、更には、空き家等を生じさせて、地域環境へも影響している面があると

^{*1} 日本大学経済学部教授 ^{*2} 日本大学法学部准教授

考えられる。特に、サブリース業者の企画による供給は、賃貸住宅の供給に大きなウエイトを占めており(例えば、最大手のサブリース業者では、年間5万戸程度の新規供給、ストックでも80万戸超の管理戸数を有する)、賃貸住宅の供給実態を分析する上で重要である。

本研究の位置づけを既存の研究との関係で整理すると、本研究のように、「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、賃貸住宅の供給に関する既存研究としては、参考文献1～9のような研究があるが、まず、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(1～4、6～8は名古屋圏、5及び9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(1、9)、情報誌のデータに基づくもの(2、3)、アンケート調査によるもの(4、5、7、8)、都市整備公団からの情報提供を受けたもの(6)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、広い賃貸住宅が供給される条件を検討するもの(1、4)、供給の経年変化を検討するもの(2、3)、公庫融資物件の供給動向を把握するもの(5)、新規供給物件の水準を明らかにするもの(6)、「一般賃貸」と「ワンルーム」の立地特性等を分析するもの(7)、賃貸住宅の維持管理の課題を明らかにするもの(8)、自治体による供給誘導策を検討するもの(9)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、参考文献10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、本調査に関連する、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。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(平

成25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350万世帯である。

また、本研究で検討対象とする賃貸住宅の供給に関連するデータとしては、民営借家^{注2)}についての、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〕、③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〕等がある。

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2-1～2-3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「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、個別の賃貸住宅の位置情報を的確に反映し、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 2-1 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

(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 2-2 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

表 2-3 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

3. 研究の方法

本研究においては, 賃貸住宅の供給・経営に関する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。

(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いない物件の情報も含まれるものであり, 賃貸住宅の供給・経営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, サブリース業者の企画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, 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, 空き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4)}, 駅までの距離^{注5)}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概要

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, 以下のようになっている。

表 4-1 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	滋賀県	80,335
青森県	19,460	京都府	284,755
岩手県	30,814	大阪府	1258,061
宮城県	92,107	兵庫県	551,860
秋田県	21,359	奈良県	72,512
山形県	17,648	和歌山県	17,363
福島県	31,569	鳥取県	15,384
茨城県	128,524	島根県	10,290
栃木県	106,560	岡山県	109,323
群馬県	72,866	広島県	189,371
埼玉県	682,240	山口県	32,970
千葉県	541,651	徳島県	21,905
東京都	2,571,825	香川県	35,842
神奈川県	925,828	愛媛県	84,810
新潟県	68,048	高知県	24,050
富山県	22,510	福岡県	571,149
石川県	35,030	佐賀県	22,674
福井県	14,452	長崎県	30,039
山梨県	26,075	熊本県	64,237
長野県	85,968	大分県	24,228
岐阜県	56,005	宮崎県	25,209
静岡県	209,496	鹿児島県	34,636
愛知県	526,037	沖縄県	15,841
三重県	66,829	合計	10,294,594

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、空き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5-1～表5-4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5-1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 5-1 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%
駅遠物件	24.26%	駅近物件	43.04%
築古・駅遠物件	6.60%		
築浅・駅近物件	16.72%		

表 5-2 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5-1)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5-1)に比べ、駅に近い物件の割合が高い。

表 5-3 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 5-4 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	1.85	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いる点が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^{※1)}における供給実態を見てみると、表5-5～表5-9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、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5-1)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5-1)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5-5 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5-6 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	28.83	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5-7 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 5-8 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
1951～60	0	0	0	0	0
1961～70	0.08	0	0	0.03	0
1971～80	1.85	0	0.23	0.71	0.19
1981～90	14.02	0.69	4.00	6.95	2.22
1991～ 2000	35.03	1.52	5.90	17.62	8.39
2001～10	40.08	0.97	6.38	17.94	12.92
2011～15	9.49	0.36	1.95	4.89	2.09

表 5-9 酒々井町における賃貸住宅の供給状況

酒々井町 (n=892)	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
	16.93	48.88	20.07	14.01	0.11
1950 以前	0	0	0	0	0
1951～60	0	0	0	0	0
1961～70	0.11	0	0.11	0	0
1971～80	1.010	0.34	0.34	0.34	0
1981～90	21.52	3.14	15.25	0.78	2.35
1991～ 2000	39.13	4.71	25.67	4.04	4.71
2001～10	35.31	8.07	6.5	14.24	6.5
2011～15	2.91	0.67	1.01	0.67	0.45

みると、流山おおたかの森駅（94.16%）、柏の葉キャンパス駅（53.25%）において、柏駅、豊四季駅に比べ、また、全国平均（37.15%〔表 5-1〕）に比べ、高いことである。特に、流山おおたかの森駅では、2011 年以降の供給も割合が高く、結果、築浅・駅近物件の割合も非常に高くなっている（50.56%）。2005 年に開業した、つくばエクスプレスが賃貸住宅供給に与える効果が確認できるところである。

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がなされ、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 5-10 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%

〔参考：千葉県内当該市町の立地〕

（千葉県 HP を加工して作成）



表 5-11 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
1951～60	0.01	0	0	0.01
1961～70	0.88	0	0.05	0.22
1971～80	5.64	0	0.76	2.79
1981～90	31.50	0	8.11	15.34
1991～ 2000	26.10	0.11	6.14	11.46
2001～10	28.66	0.18	7.60	13.36
2011～15	7.39	0.17	1.38	3.69

表 5-12 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	0.06
1951～60	0	0	0	0
1961～70	0.02	0	0.02	0
1971～80	3.90	0	1.00	1.26
1981～90	19.84	0.13	3.94	8.43
1991～ 2000	33.95	1.49	10.98	7.09
2001～10	37.95	4.28	5.19	9.83
2011～15	4.28	0.17	1.04	1.32

ii) 駅圏単位の賃貸住宅の供給の実態

例えば千葉県柏市内の複数の駅^{注7)}ごとに、賃貸住宅の供給状況を見ると、表 5-11～表 5-14 のようになっている^{注8)}。特徴を整理すると表 5-10 のとおりである。

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 まず、顕著な点は、築浅物件の割合が、各駅圏で

表 5-13 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
1951～60	0	0	0	0
1961～70	0.41	0	0	0.41
1971～80	0.41	0	0.06	0.35
1981～90	3.54	0	0.06	2.01
1991～ 2000	1.47	0.12	0	0.94
2001～10	36.81	2.77	17.35	9.14
2011～15	57.35	4.01	26.43	17.88

表 5-14 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
1951～60	0	0	0	0
1961～70	0.13	0	0	0.13
1971～80	1.42	0	0.59	0.83
1981～90	22.32	0	3.99	18.09
1991～ 2000	24.99	0	5.08	19.31
2001～10	36.08	1.19	10.27	17.73
2011～15	17.17	0.03	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、サブリース業者の企画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 サブリース業者の企画による賃貸住宅の供給

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 6-2～6-5 のようになっている。特徴を整理すると表 6-1 のとおりである。

表 6-1 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 6-2 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	0.06	0	0
1971～80	0.06	0	0.03	0.03	0
1981～90	3.01	0.09	1.11	1.18	0.38
1991～ 2000	21.66	0.44	5.80	7.68	5.10
2001～10	45.67	1.51	14.06	16.94	6.99
2011～15	29.53	0.71	8.14	11.13	4.46

表 6-3 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	0.49	0.35	0.08
1991～ 2000	23.48	0.63	6.50	9.59	3.58
2001～10	49.20	1.82	13.61	18.14	9.09
2011～15	26.19	0.83	8.29	9.62	3.77

表 6-4 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
1951～60	0	0	0	0	0
1961～70	0.02	0	0	0	0.02
1971～80	0.17	0.02	0.04	0.09	0
1981～90	4.57	0.20	1.07	1.55	0.72
1991～ 2000	31.84	1.23	10.54	9.82	5.71
2001～10	40.66	1.69	13.65	12.76	5.90
2011～15	22.73	0.88	8.01	6.91	3.35

表 6-5 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 6-6 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	5.98
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 6-7 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 6-9，6-10 のようになっている。特徴を整理すると，表 6-8 のとおりである。

表 6-8 柏市におけるサブリース業者の企画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 6-9 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 6-10 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 6-12，6-13 のようになっている。特徴を整理すると，表 6-11 のとおりである。

表 6-11 柏駅圏におけるサブリース業者の企画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 6-12 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 6-13 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、サブリース業者の企画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、駅遠物件の割合が、全国平均 (24.3% [表 5-1])、県平均 (埼玉県 33.9%、千葉県 23.8% [表 6-6、6-7])、柏市平均 (39.1% [表 5-6])、柏駅圏平均 (28.6% [表 5-10]) に比べ、サブリース業者 2 社とも高くなっている (表 6-1、6-8、6-11)。

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。

- 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、下記表 6-14 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 6-14 サブリース業者の企画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は、主要デベロッパーの賃貸マンションブランド^{注 9)}について、当該事業者のHP等により、地域分布、供給戸数等のデータ収集を行った。主な結果は、表 6-15～6-18 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 6-15 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 6-16 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 6-17 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 6-18 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 6-15 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 6-16 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 6-17 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 6-18 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、本研究においては、賃貸住宅の供給・経営の実態を把握・分析するために、大手ポータルサイトのストックデータの活用により、新たな賃貸住宅データベースを構築した。また、当該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、賃貸住宅の築年と立地に焦点をあてて、賃貸住宅の供給実態について分析した。以下、本調査の意義、本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、サブリース業者の企画による賃貸住宅は、駅から遠い地域での供給の割合が高く、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点等が確認できた。

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、サブリース業者の企画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、

- i 賃貸住宅の規模、家賃に焦点をあてた供給実態
 - ii 市町村別、駅圏別でみた供給状況の差異の実態
- などについても分析を進める必要があると考えている。

<注>

- 1) サブリースに関しては参考文献 11 の 173 頁以下参照
- 2) 以下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、住調の民間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) 平成25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、空き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。
- 5) 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ことがと思われること、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、分析を行っている。
- 6) 各市町の人口（平成27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、各市町村の借家数は、平成25年住宅・土地統計調査によると、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（民間借家数でみると、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）。
- 7) 各駅の一日本平均乗降者数（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
- 8) 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。
- 9) ここでは、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。

パークアクセ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ン（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・フレンシア（相互住宅）

<参考文献>

- 1) 天野ゆか、佐藤圭二、浦山益郎、鶴田佳子：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）：1993年9月
- 2) 新井達也、鈴木博志、長谷川高則：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）：1994年9月
- 3) 新井達也、鈴木博志、長谷川高則：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）：1994年9月
- 4) 天野ゆか、佐藤圭二：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）：1994年9月
- 5) 長久保貴志：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）：1997年9月
- 6) 櫻井のり子、内田晶子、飯田真佐子：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，89-96，2000
- 7) 土岐麻梨子、佐藤圭二、天野ゆか：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（都市計画）：日本建築学会東海支部研究報告集 39号，2001年2月
- 8) 佐藤圭二、天野ゆか、土岐麻梨子：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，2001年2月
- 9) 福井淳一、池田裕雅：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，2011年7月
- 10) 森本信明：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 1993年12月
- 11) 太田秀也：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 2014

<調査協力者>

斎藤哲哉 日本大学経済学部准教授