

# 民間賃貸住宅の供給形態の変化に関する実態分析

—「民間賃貸住宅の供給実態調査」（日本住宅総合センター、2019年6月）結果の分析—

麗澤大学経済学部特任教授 太田秀也

## 1 本稿の目的

今回の日本住宅総合センターの「民間賃貸住宅の供給実態調査 —供給主体やサブリース事業者の関与などを中心に—」（以下、「今回調査」という。）は、①民間賃貸住宅の供給主体、②民間賃貸住宅の供給目的、③民間賃貸住宅の供給形態等に関して、直近の時点での民間賃貸住宅の供給実態を把握するものであり、今回調査が、WEB アンケート調査によるものである点、回答者が民間賃貸住宅オーナーである点、サンプルも限られている点には留意が必要であるが、最近の民間賃貸住宅の供給実態を把握した調査が必ずしも多くないなかで、貴重な調査である。

本稿では、今回調査で得られたデータをもとに、民間賃貸住宅の供給形態（経営形態）の変化について、若干の分析・考察を行うこととしたい。

そのため、民間賃貸住宅の供給形態として、今回調査で調査されている、賃貸住宅の取得方法（問 17）に着目し、その取得方法にどのような変化が生じているかをみることとしたい。

ただし、今回調査では、直近時点及びそれ以前の時点における取得方法について把握できる直接の質問・回答のデータはないため、以下のようなデータの整理を行ったうえで、分析を行うこととする。

## 2 分析の方法（データの整理）

今回調査では、調査対象の賃貸住宅の建築時期のデータを得ており（問 9）、賃貸住宅の取得方法が、「以前からの所有地（借地を含む）に新築した」（以下、「所有地に新築」という。）、「新たに土地を取得（借地を含む）して新築した」（以下、「土地を取得して新築」という。）の場合は、当該建築時期を賃貸住宅の取得時期と捉えることができるが、他方で、「賃貸住宅を購入した」（以下、「賃貸住宅を購入」という。）、「賃貸住宅を相続した・譲り受けた」（以下、「賃貸住宅を相続等」という。）の場合は、賃貸住宅を購入、あるいは賃貸住宅を相続等した時期は、（新築の賃貸住宅を購入した場合は別として、既存の賃貸住宅を購入あるいは相続等した場合は）賃貸住宅の建築時期のデータからは明らかでない。

他方で、今回調査では、賃貸住宅の敷地を取得した時期のデータを得ており（問 14）、賃貸住宅を購入、あるいは賃貸住宅を相続等した時期は、賃貸住宅の敷地を取得した時期として把握できると考えられる<sup>注1</sup>。

そこで、以下の分析では、そのように整理した時期<sup>注2</sup>を、賃貸住宅の取得時期として捉え<sup>注3</sup>、時期（のレンジ）ごとでみた、取得方法の変化<sup>注4</sup>に着目して、賃貸住宅の供給形態の変化について分析<sup>注5</sup>を行うこととする<sup>注6</sup>。

### 3 分析結果

#### (1) 供給形態の変化

まず、取得方法の変化を、今回調査と、日本住宅総合センターの1991年調査<sup>注7</sup>を比べる<sup>注8</sup>と、表1のとおりであり、

- ・所有地に新築の割合が、全体で過半であったものが4割弱への減少している。
- ・他方で、賃貸住宅を購入の割合が増えている（12.1%から20.5%）。特に関東圏では、その割合の増加が目立ち（6.1%から23.7%）、また、今回調査の結果のなかでも、他の都市圏に比べ、賃貸住宅を購入の割合が高くなっている。
- ・また、土地を取得して新築の割合も増え（12.5%から16.7%）、ここでも、関東圏の割合の増加が目立つ（11.5%から21.1%。なお、近畿圏では割合が下がっている。）

この変化<sup>注9</sup>は、これまで土地所有者による（所有土地への）賃貸住宅の供給が主流であった<sup>注10</sup>とされてきた賃貸住宅の供給実態に変化が生じている可能性が考えられ、政策的にも、助成措置などを講じ、土地所有者による賃貸住宅の供給を促進してきた政策について見直しが必要になる可能性も考えられる。

#### (2) 賃貸住宅の購入、土地を取得して新築の実態

そこで、このような、賃貸住宅の購入、あるいは、土地を取得して新築による供給形態が、どのような実態であるかについて、みていくこととしたい。

まず、そのような取得方法が、いつごろから目立つようになったかをみると、表2のように、サンプルが一定程度ある1980年代以降でみると、2000年代まで5割程度あった所有地に新築の供給形態が、2010年代に入って3割程度に減少し、かわりに、2010年代に、賃貸住宅の購入及び土地を取得して新築の供給形態が、あわせて5割程度に増えている。

次に、サンプルが相対的に多く、また、賃貸住宅の購入、土地を取得して新築の供給形態が目立つ関東圏について、同じく1980年代以降でみると、表3のように、賃貸住宅の購入の割合は、増加傾向にあり、また、土地を取得して新築の割合は、2010年代に大きく増加している。

このうち、賃貸住宅の購入の供給形態の対象物件は、（3圏全体では新築が約23%、中古が約77%となっているが（問20）、より詳しく）関東圏の2010年代に購入された賃貸住宅（23件）の建築時期をみると、表4のように、新築は5件で約22%、中古は18件で約78%と、全体の傾向と差異はなく、賃貸住宅の購入が増えた2010年代でも、購入の対象は中古の賃貸住宅が多くなっている。

次に、賃貸住宅の購入、土地を取得して新築という供給形態における賃貸住宅は、どのようなものなのか、その属性を主な項目でみると、表5のとおりである。

平均住戸数、平均住宅棟階数でみると、（土地を取得して新築の平均住戸数が他の取得方法に比べ大きめである傾向はみられるものの）賃貸住宅の購入、土地を取得して新築の供給形態が、所有地に新築の供給形態に比べてみても、また、平均住戸数（10戸あるいは15戸程度）や住棟階数（3階程度）からみても、大規模な賃貸住宅の供給形態であるとはいえない。

他方で、住宅の構造別にみると、賃貸マンションで多くみられる鉄筋コンクリート造の占める割合は全体的に低く、いわゆるアパートの割合が多くなっている。

さらに、賃貸住宅の購入、土地を取得して新築の供給形態では、2010年代になって、経営組織が法人である割合が高くなっている。

その他、最寄り駅までの距離別の供給実態をみると、表6のように、賃貸住宅の購入の供給形態は、駅まで500m未満の賃貸住宅が約5割を占めるなど、他の供給形態に比べ、駅までの距離が近い賃貸住宅の割合が多いという傾向がみられる。

以上、今回調査の結果から総括的にみると、2010年代に入り、法人の経営形態による、賃貸住宅の購入や、新たに土地を取得した上での賃貸住宅の新築（いずれもアパートの形態が多い）が増加している、という特徴が明らかとなった。

ただし、この法人の経営形態による賃貸住宅の供給が、不動産会社など企業形態の組織によるものなのか<sup>注11</sup>、投資用に賃貸アパート・賃貸マンションを購入しているサラリーマン等の個人が、節税対策等のために法人化しているものなのか、その実態までは、今回調査からは把握分析することはできない<sup>注12</sup>。

また、中古アパートの購入という供給形態は、投資用に中古アパートの1棟買いなどが行われている状況が見受けられる<sup>注13</sup>点で、具体的内容も一定程度は把握できるが、土地を取得して賃貸住宅を新築という供給形態の実態については、今回調査の結果等からは把握できていない<sup>注14</sup>。

いずれにしても、近年、法人の経営組織による、賃貸住宅の購入や、新たに土地を取得した上での賃貸住宅の新築が増加しているという今回調査の結果は、従来の賃貸住宅の供給形態に構造変化が生じている可能性があるものとして注目すべき点であり、今後、更なる実態分析が必要と思われる<sup>注15</sup>。

### (3) 賃貸住宅の新築と既存賃貸住宅の購入の関係

次に、今回調査で得られたデータから、アパート・賃貸マンション棟の流通市場（注5参照）において、賃貸住宅の新築と既存賃貸住宅の購入が、どのような関係にあるかという視点から分析することとしたい。

そこで、表2、表3において、所有地に新築、土地を取得して新築、新築の賃貸住宅を購入の場合を賃貸住宅の新築、中古の賃貸住宅を購入の場合を既存賃貸住宅の購入として捉え（注4参照）、その関係をみると、表7のとおりであり、サンプルが一定程度ある1980年台以降でみると、既存賃貸住宅の購入の割合は、3圏全体でみても、関東圏でみても、近年は概ね増加傾向にあるが、全体の1割程度に満たない結果となっている。

賃貸住宅における新築と既存物件の流通の関係に関するデータは乏しい中で、今回調査でデータが得られたことは貴重なものであるが、限られたサンプルの、また、アパート・賃貸マンション棟に関するデータに留まるもので、賃貸住宅の流通市場の実態を把握する上で、中古の賃貸住宅の購入などの既存賃貸住宅の流通に関する調査の充実が望まれる。

表1 賃貸住宅の取得方法（1991年調査との比較）

|           | 1991年調査      |              |              | 今回調査        |             |             |             |
|-----------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|           | 全体<br>n1180  | 東京圏<br>n706  | 大阪圏<br>n474  | 全体<br>n258  | 関東圏<br>n152 | 中部圏<br>n38  | 近畿圏<br>n68  |
| 所有地に新築    | 628<br>53.2% | 435<br>61.6% | 193<br>40.7% | 99<br>38.4% | 53<br>34.9% | 17<br>44.7% | 29<br>42.6% |
| 土地を取得して新築 | 147<br>12.5% | 81<br>11.5%  | 66<br>13.9%  | 43<br>16.7% | 32<br>21.1% | 4<br>10.5%  | 7<br>10.3%  |
| 賃貸住宅を購入   | 143<br>12.1% | 43<br>6.1%   | 100<br>21.1% | 53<br>20.5% | 36<br>23.7% | 3<br>7.9%   | 14<br>20.6% |
| 賃貸住宅を相続等  | 185<br>15.7% | 100<br>14.2% | 85<br>17.9%  | 60<br>23.3% | 29<br>19.1% | 13<br>34.2% | 18<br>26.5% |
| その他       | 77<br>6.5%   | 47<br>6.7%   | 30<br>6.3%   | 3<br>1.2%   | 2<br>1.3%   | 1<br>2.6%   | 0<br>0.0%   |

（備考）%表示は、全体又は圏域別にみた取得方法ごとの件数の割合

表2 賃貸住宅の取得時期別の賃貸住宅の取得方法〔3圏合計〕

|           | -1969      | 1970-1979      | 1980-1989  | 1990-1999      | 2000-2009       | 2010-           | 計                |
|-----------|------------|----------------|------------|----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 所有地に新築    | 1<br>33.3% | 1<br>20.0%     | 9<br>52.9% | 19<br>52.8%    | 33<br>45.2%     | 36<br>29.0%     | 99<br>38.4%      |
| 土地を取得して新築 | 0<br>0.0%  | 1<br>20.0%     | 2<br>11.8% | 3<br>8.3%      | 8<br>11.0%      | 29<br>23.4%     | 43<br>16.7%      |
| 賃貸住宅を購入   | 0<br>0.0%  | 1 [1]<br>20.0% | 2<br>11.8% | 8 [1]<br>22.2% | 11 [3]<br>15.1% | 31 [7]<br>25.0% | 53 [12]<br>20.5% |
| 賃貸住宅を相続等  | 0<br>0.0%  | 2<br>40.0%     | 3<br>17.6% | 6<br>16.7%     | 21<br>28.8%     | 28<br>22.6%     | 60<br>23.3%      |
| その他       | 2<br>66.7% | 0<br>0.0%      | 1<br>5.9%  | 0<br>0.0%      | 0<br>0.0%       | 0<br>0.0%       | 3<br>1.2%        |
| 計         | 3          | 5              | 17         | 36             | 73              | 124             | 258              |

（備考1）%表示は、築年レンジ別にみた取得方法ごとの件数の割合

（備考2）「賃貸住宅を購入した」欄の上段数値の〔〕内の数値は、新築のもの戸数（内数）

表3 賃貸住宅の取得時期別の賃貸住宅の取得方法〔関東圏〕

|           | -1969       | 1970-1979  | 1980-1989  | 1990-1999      | 2000-2009      | 2010-           | 計               |
|-----------|-------------|------------|------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| 所有地に新築    | 0<br>0.0%   | 1<br>33.3% | 5<br>41.7% | 8<br>42.1%     | 18<br>50.0%    | 21<br>25.9%     | 53<br>34.9%     |
| 土地を取得して新築 | 0<br>0.0%   | 1<br>33.3% | 2<br>16.7% | 3<br>15.8%     | 3<br>8.3%      | 23<br>28.4%     | 32<br>21.1%     |
| 賃貸住宅を購入   | 0<br>0.0%   | 0<br>0.0%  | 1<br>8.3%  | 4 [1]<br>21.1% | 8 [3]<br>22.2% | 23 [5]<br>28.4% | 36 [9]<br>23.7% |
| 賃貸住宅を相続等  | 0<br>0.0%   | 1<br>33.3% | 3<br>25.0% | 4<br>21.1%     | 7<br>19.4%     | 14<br>17.3%     | 29<br>19.1%     |
| その他       | 1<br>100.0% | 0<br>0.0%  | 1<br>8.3%  | 0<br>0.0%      | 0<br>0.0%      | 0<br>0.0%       | 2<br>1.3%       |
| 計         | 1           | 3          | 12         | 19             | 36             | 81              | 152             |

（備考1）%表示は、築年レンジ別にみた取得方法ごとの件数の割合

（備考2）「賃貸住宅を購入した」欄の上段数値の〔〕内の数値は、新築のもの戸数（内数）

表4 関東圏の2010年台に購入された賃貸住宅の建築時期〔関東圏〕

| -1969     | 1970-1979 | 1980-1989  | 1990-1999  | 2000-2009 | 2010-           | 計            |
|-----------|-----------|------------|------------|-----------|-----------------|--------------|
| 1<br>4.3% | 2<br>8.7% | 3<br>13.0% | 6<br>26.1% | 2<br>8.7% | 9 (備考)<br>39.5% | 23<br>100.0% |

（備考）うち、新築は5件(21.7%)

表5 賃貸住宅の取得方法・取得時期別の平均住戸数（上段・左）、平均住棟階数（上段・右）、

構造中鉄筋コンクリート造割合（中段）及び経営組織中法人割合（下段）〔関東圏〕

|           | -1969 | 1970-1979 | 1980-1989 | 1990-1999  | 2000-2009  | 2010-      | 全体         |
|-----------|-------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|
| 所有地に新築    | —     | 4   2     | 7.4   2.4 | 13.8   4.6 | 13.6   3.9 | 8.5   3.5  | 10.8   3.7 |
|           | —     | 0.0%      | 20.0%     | 50.0%      | 27.8%      | 33.3%      | 32.1%      |
|           | —     | 0.0%      | 12.5%     | 12.5%      | 25.0%      | 50.0%      | 15.1%      |
| 土地を取得して新築 | —     | 7   4     | 12.5   4  | 15   2.7   | 16   2     | 15.6   2.7 | 15.1   2.7 |
|           | —     | 100.0%    | 0.0%      | 33.3%      | 33.3%      | 13.0%      | 18.8%      |
|           | —     | 0.0%      | 0.0%      | 25.0%      | 0.0%       | 75.0%      | 12.5%      |
| 賃貸住宅を購入   | —     | —         | 10   2    | 11.5   3.3 | 6.3   2.9  | 11   3.4   | 10.0   3.2 |
|           | —     | —         | 0.0%      | 25.0%      | 12.5%      | 21.7%      | 19.4%      |
|           | —     | —         | 0.0%      | 8.3%       | 25.0%      | 66.7%      | 33.3%      |
| 賃貸貸住宅を相続等 | —     | 4   2     | 9.7   2.3 | 5.3   1.8  | 6   3.4    | 6.2   2.9  | 6.3   2.5  |
|           | —     | 0.0%      | 33.3%     | 0.0%       | 14.3%      | 14.3%      | 13.8%      |
|           | —     | 0.0%      | 0.0%      | 0.0%       | 0.0%       | 0.0%       | 0.0%       |
| その他       | 1   2 | —         | 10   2    | —          | —          | —          | 5.5   2.0  |
|           | 0.0%  | —         | 0.0%      | —          | —          | —          | 0.0%       |
|           | 0.0%  | —         | 0.0%      | —          | —          | —          | 0.0%       |

表6 最寄り駅までの距離別の賃貸住宅の取得方法〔関東圏〕

|           | 200m未満 | 200～500m未満 | 500～1000m未満 | 1000～2000m | 2000m |
|-----------|--------|------------|-------------|------------|-------|
| 所有地に新築    | 2      | 20         | 22          | 7          | 2     |
|           | 3.8%   | 37.7%      | 41.5%       | 13.2%      | 3.8%  |
| 土地を取得して新築 | 2      | 9          | 12          | 8          | 1     |
|           | 6.3%   | 28.1%      | 37.5%       | 25.0%      | 3.1%  |
| 賃貸住宅を購入   | 7      | 11         | 13          | 4          | 1     |
|           | 19.4%  | 30.6%      | 36.1%       | 11.1%      | 2.8%  |
| 賃貸住宅を相続等  | 2      | 7          | 9           | 8          | 3     |
|           | 6.9%   | 24.1%      | 31.0%       | 27.6%      | 10.3% |
| その他       | 0      | 1          | 0           | 0          | 1     |
|           | 0.0%   | 50.0%      | 0.0%        | 0.0%       | 50.0% |
| 計         | 13     | 48         | 56          | 27         | 8     |

（備考）%表示は、取得方法別にみた最寄り駅までの距離ごとの件数の割合

表7 賃貸住宅の取得時期別の賃貸住宅の取得方法

|     |           | -1969 | 1970-1979 | 1980-1989 | 1990-1999 | 2000-2009 | 2010- | 計   |
|-----|-----------|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|-----|
| 3圏  | 賃貸住宅の新築   | 1     | 2         | 13        | 29        | 49        | 89    | 183 |
|     | 既存賃貸住宅の購入 | 0     | 1         | 0         | 1         | 3         | 7     | 12  |
|     | 合計        | 1     | 3         | 13        | 30        | 52        | 96    | 195 |
| 関東圏 | 賃貸住宅の新築   | 0     | 2         | 8         | 14        | 26        | 62    | 112 |
|     | 既存賃貸住宅の購入 | 0     | 0         | 0         | 1         | 3         | 5     | 9   |
|     | 合計        | 0     | 2         | 8         | 15        | 29        | 67    | 121 |

（備考）「既存賃貸住宅の購入」欄の%表示は、築年レンジ別の合計件数に占める既存賃貸住宅の購入の件数の割合

(注)

- 1 今回調査の回答（問20）で、賃貸住宅を購入した場合で、購入した賃貸住宅が新築の場合（14件）でみると、賃貸住宅の建築の時期と敷地の購入の時期が同じ年になっているはずであるが、14件中11件は同じ年が回答されており、回答に一定の信頼性がおけると考えられる（なお、異なる3件は、前者と後者が、2010と1996、2015と1996、1990と2005と回答されていた）。
- 2 賃貸住宅の取得方法の「その他」については、取得方法の特定ができないため、回答のあった賃貸住宅の建築時期を取得時期として集計する。
- 3 あわせて、取得時期の把握において、今回調査で得られたデータを精査し、賃貸住宅の建築時期及び敷地を取得した時期の回答が整合的でないと考えられる42サンプルを除いた258サンプルにより、分析を行うこととした。具体的には、①所有地に新築、②土地を取得して新築の場合で、賃貸住宅の建築時期が敷地を取得した時期より前である回答（①で116中17サンプル、②で46中3サンプル）、③賃貸住宅を購入、④賃貸住宅を相続等の場合で、賃貸住宅の建築時期が敷地を取得した時期より後である回答（③で60中7サンプル、④で75中15サンプル）のサンプルを除いた。
- 4 ただし、取得時期以降の滅失等の内容は把握できていないため、調査時点でのストックの割合等が、当該取得時期における割合等であるとみなして分析を行う。
- 5 このように整理した取得時期ごとに取得方法を比較分析することは、時期ごとの賃貸住宅の新規供給を比較するものでなく（所有地に新築、土地を取得して新築、新築の賃貸住宅を購入の場合は新規供給となるが、中古の賃貸住宅を購入、賃貸住宅を相続等の場合は新規供給ではない（経営主体の変更等））、時期ごとに、各取得方法のうちで、どのような取得方法で行われているか、時期ごとに取得方法にどのような変化があるかを分析することで、賃貸住宅の供給あるいは経営がどのような形態で行われ、それがどのように変化しているかを分析しようとするものである。なお、比較というと、住宅全体の流通を、新設住宅着工戸数と既存住宅取引戸数を合わせて住宅全体の流通として捉え、既存住宅流通シェアの推移等を分析することと（新規・既存を含めて分析する点で）類似している（ちなみに、2013年では各98.0万戸、16.9万戸で、既存住宅流通シェアは14.7%となっている）。
- 6 なお、今回調査では、アパート・賃貸マンション、長屋の1棟全体の取得・経営を対象としており、賃貸用区分所有建物の区分所有部分（いわゆる投資用区分マンション）の取得・経営や、戸建賃貸住宅の取得・経営は対象とされていない。
- 7 財団法人日本住宅総合センター「民間賃貸住宅の経営実態調査」（平成3年3月）。同調査は、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で、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）のデータが得られている（表1は、そのうち、賃貸住宅の取得方法について回答がえられたもののデータである）。
- 8 ただし、両調査のサンプルは異なるため、両調査でそれぞれ抽出したサンプルでの全体及び各圏の比較である点に留意が必要である。
- 9 なお、賃貸住宅を相続等も割合が増えているが、相続等に起因する受動的な取得であり、所有地に新築、土地を取得して新築、賃貸住宅を購入といった、能動的な供給形態あるいは経営形態でなく、本稿では分析の対象としないこととする。また、「その他」の取得も、その内容が不明であるため、同様に、分析の対象とはしない。
- 10 太田(2018)pp52-58 参照。そこでは、戦後における賃貸住宅供給・経営に関する各種調査（1961年から2010年までの調査）を整理し、民間賃貸住宅の経営は、個人経営が8~9割程度となっているなど、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）が主流となっていることであるとしている。

- 11 ただし、企業形態のものであるとしても、今回調査が、民間賃貸住宅オーナーへのWEBアンケートによるものである点からすると、デベロッパーなど大規模な不動産会社である可能性はあまりないものと考えられる。
- 12 この点では、所有地に新築の供給形態においても、2010年代に経営組織が法人である割合が高くなっており、節税対策等のために法人化という背景も一定程度あるものと推測される。
- 13 投資用不動産のポータルサイトなどで投資用の賃貸住宅の掲載がみられ、そのうちの、例えば、収益物件数No1と銘打っている「楽待」のサイトをみると (<https://www.rakumachi.jp/?uiaid=yahoo>。2019年4月28日19時頃閲覧 (件数は刻一刻と変動している))、約60,800件の収益物件が掲載され、そのうち、住宅系の不動産は約55,000件あり、その内訳は、区分マンションが約26,500件、1棟アパートが約14,500件、1棟マンションが約10,100件、戸建賃貸が約3,600件、賃貸併用住宅が約300件となっており、今回調査の対象となっていない区分マンションは別として、1棟アパートが一番多くなっている。
- 14 ハウスメーカーなどのホームページ等では、(多くは土地活用型の賃貸住宅の新築・経営について掲載されている中で、) 例えば、郊外の広い土地から都心の土地の買い換え、退職金などの資産評価の引下げのための土地の購入などによる賃貸住宅の新築・経営や、新たに土地を購入して賃貸経営を拡大する方法なども掲載されているが、実際にどのような事例がどの程度あるのか、筆者として把握できていない。
- 15 この点で、最近の新設貸家着工統計をみると、新設貸家着工の建築主が、2014年度には個人62%、会社32%であったものが(1980年度以降でも、それまで会社が3分の1を超えることはなかった。なお、1980年度から2014年度の各年度の数値の単純平均では、個人70%、会社20%であった)、2016年度には各55%、40%に、更に、2018年度には各49%、47%と、会社による供給の割合が急速に増えている(ただし、着工統計上も、この「会社」による供給は、「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、どのような主体による、どのような供給内容なのかは明らかではない。)点ともあわせて、実態把握を行うことが有効であると考えられる。

#### (参考文献)

太田秀也(2018)「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 ―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―」(博士取得論文(日本大学))