

## 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 —

### 報告書

令和元年6月

公益財団法人 日本住宅総合センター



# 内容

1	調査の目的	1
2	調査の流れ	1
3	民間賃貸住宅オーナーへのアンケート調査	2
	（1）調査概要	2
	（2）調査結果	2
	（3）総括	36

## 1 調査の目的

民間賃貸住宅に関してはストック数が増加傾向にあり、総務省の住宅・土地統計調査によると、昭和48年に789万戸であったものが、平成25年には1,458万戸まで増加している。割合で見ると、民間賃貸住宅は住宅戸数全体の28.0%を占め、特に3大都市圏全体では30.0%となっており、全国に比べ2.0ポイント上回っている（関東大都市圏31.5%、中京大都市圏28.5%、近畿大都市圏27.8%）。

一方で、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く、本調査においては、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に焦点をあてて、民間賃貸住宅の供給実態を把握することを目的とする。その中で、近年増加傾向にあるとされるサブリース等による民間賃貸住宅の供給実態についても明らかにすることとする。

## 2 調査の流れ

全国の民間賃貸住宅オーナーに対して、WEB アンケートによるアンケート調査を実施し、民間賃貸住宅の供給主体、供給目的などを把握する。

なお、本調査は、太田秀也 麗澤大学経済学部特任教授及びランドブレイン株式会社の協力をえて実施した。

### 3 民間賃貸住宅オーナーへのアンケート調査

#### (1) 調査概要

民間賃貸住宅オーナーへのアンケート調査により、民間賃貸住宅の供給主体や供給目的などを把握する。

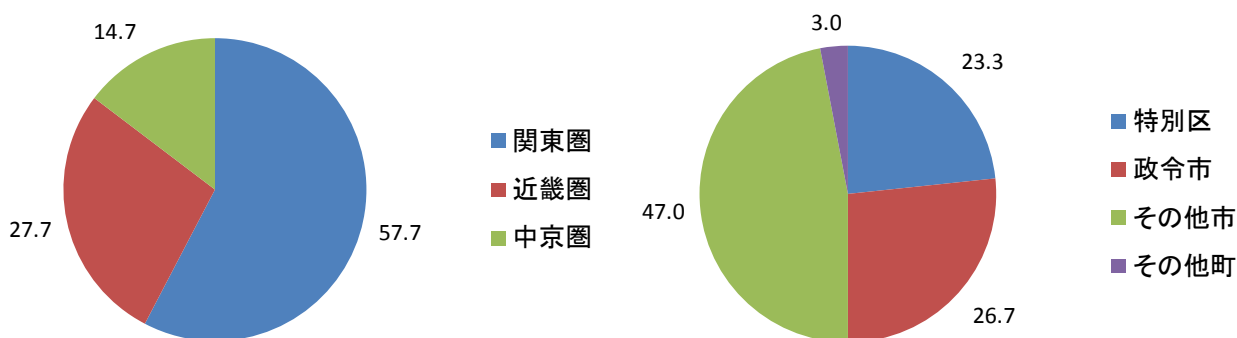
- 調査方法：楽天インサイト社の調査モニターを用いたインターネットアンケート調査
- 調査期間：平成31年3月15日～3月18日
- 調査対象：三大都市圏※で、アパート・賃貸マンション（一棟全体）を運営しているオーナー
  - ※東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、愛知県、岐阜県、三重県
- 集計数：300サンプル
  - ※300サンプルに達した時点で回答を締切り、三大都市圏別等のサンプル割付は行っていない
- 調査項目：賃貸住宅の概要について
  - 賃貸住宅の経営開始当時について
  - 賃貸住宅の施工・管理について
  - 空き室について
  - 賃貸住宅の経営形態について
  - 今後の経営方針について

#### (2) 調査結果

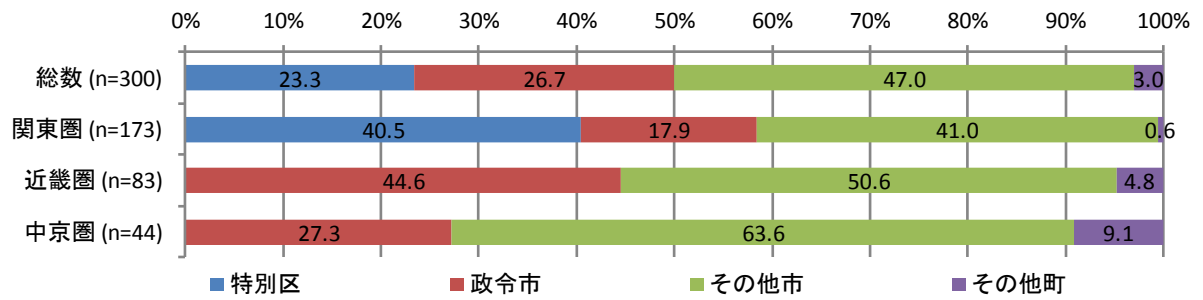
Q1)「貸家として賃貸している住宅【長屋、アパート、賃貸マンション（一棟全体）】の所在地についてお答えください。

都市圏別にみると、「関東圏」が57.7%と最も多く、次いで「近畿圏」が27.7%、「中京圏」が14.7%となっている。

市町村の属性別にみると、「特別区」が23.3%、「政令市」が26.7%、「その他市」が47.0%などとなっている。

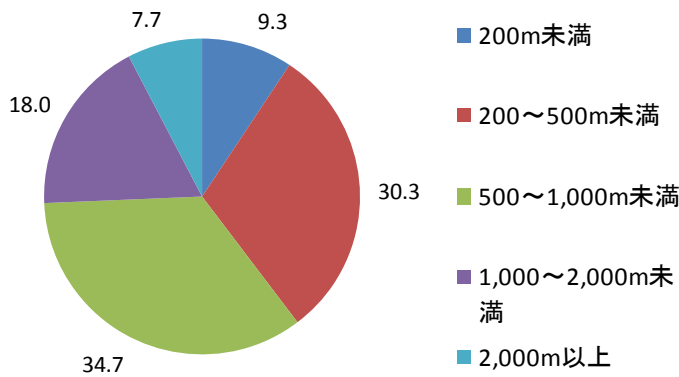


(都市圏×市町村の属性)



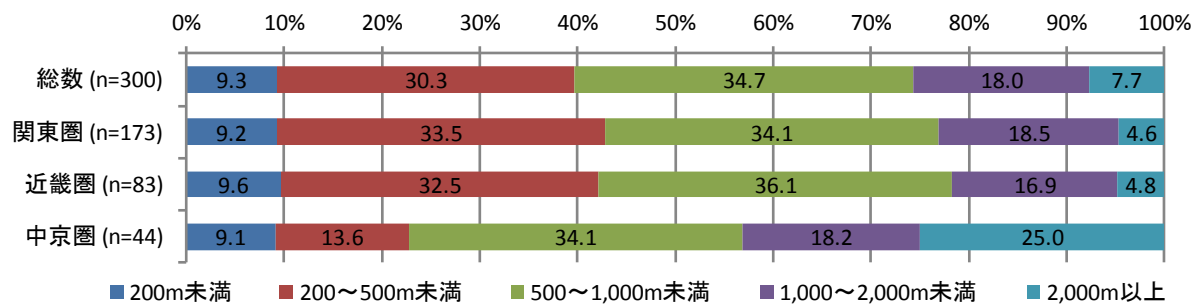
Q2) 賃貸住宅から最寄りの鉄道駅までの距離をお答えください。

「500～1,000m未満」が34.7%と最も多く、次いで「200～500m未満」が30.3%、「1,000～2,000m未満」が18.0%、「200m未満」が9.3%となっている。



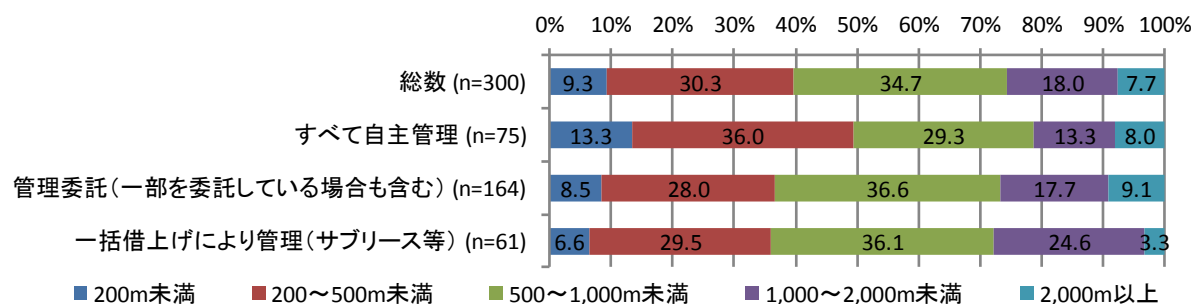
(都市圏別)

中京圏では、関東圏や中京圏に比べて、最寄りの鉄道駅まで「2,000m以上」の割合が多く、駅から離れた賃貸住宅の割合が多くなっている。



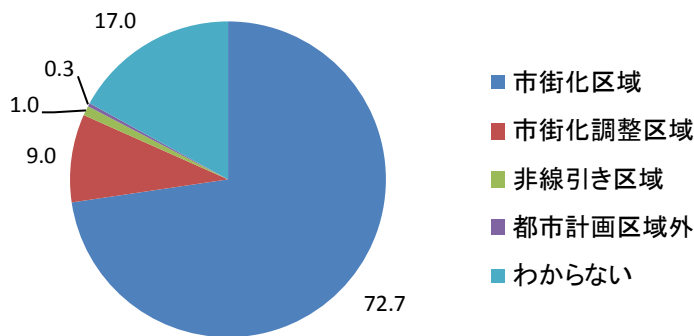
(管理形態別)

サブリース等では、最寄りの鉄道駅まで「1,000～2,000m未満」の割合が多く、駅から1,000m以上離れた賃貸住宅の割合が多くなっている。



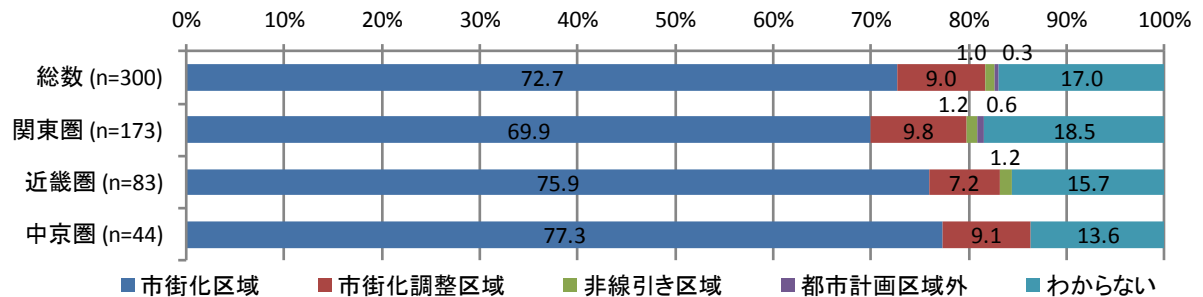
Q3) 賃貸住宅がある地域の区域区分をお答えください。

「市街化区域」が72.7%と最も多く、「市街化調整区域」は9.0%となっている。



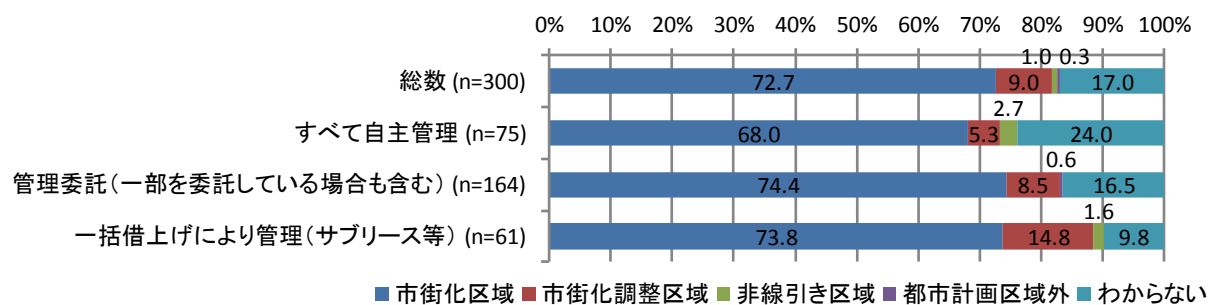
(都市圏別)

関東圏では、近畿圏や中京圏にくらべて「市街化区域」の割合がやや少なく、「市街化調整区域」に立地する賃貸住宅の割合がやや多くなっている。



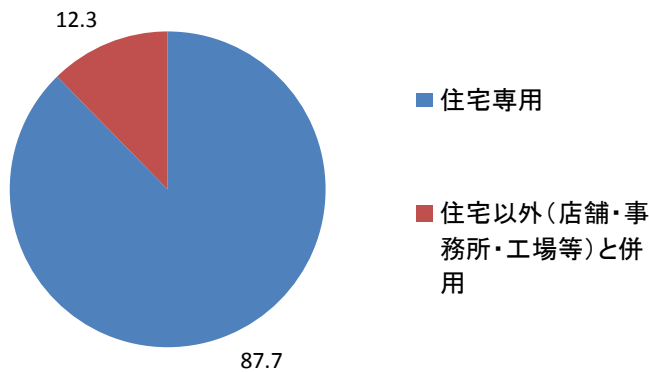
(管理形態別)

サブリース等では、「市街化調整区域」に立地する割合が多く、14.8%となっている。



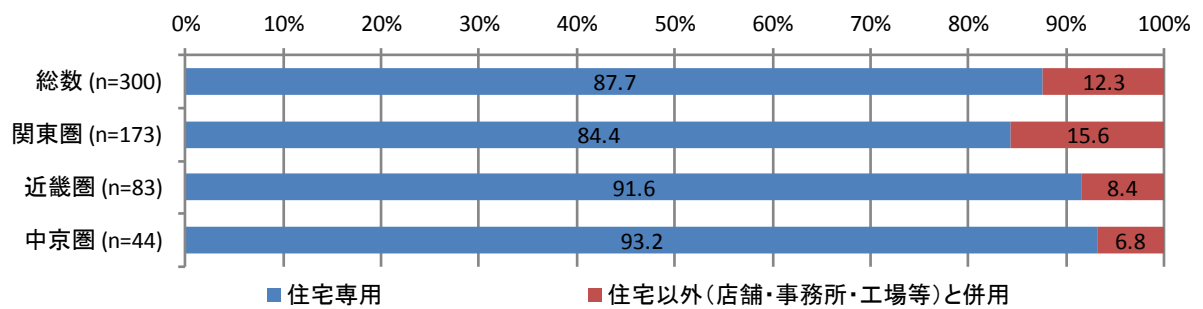
Q4) 賃貸住宅の用途をお答えください。

「住宅専用」が 87.7%と最も多く、次いで「住宅以外（店舗・事務所・工場等）と併用」が 12.3%となっている。



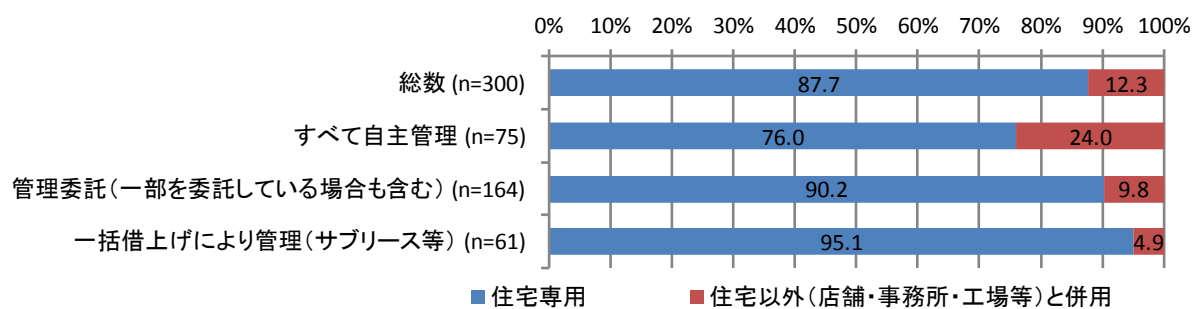
(都市圏別)

関東圏では「住宅以外と併用」の割合がやや多く 15.6%となっている一方、近畿圏や中京圏では「住宅専用」の賃貸住宅の割合がやや多くなっている。



(管理形態別)

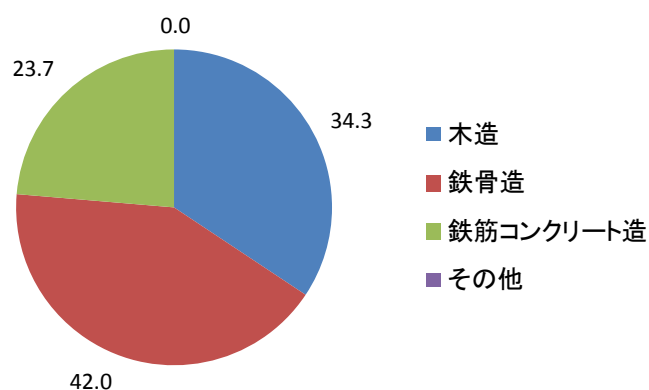
サブリース等では、「住宅専用」の割合が多く、95.1%となっている。





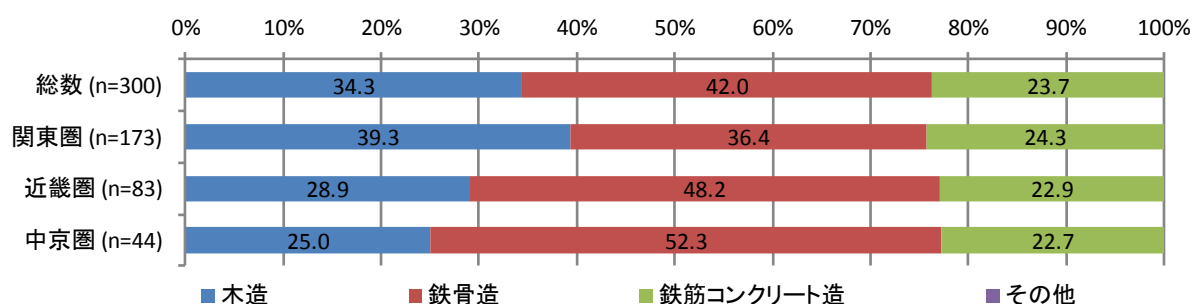
Q5) 賃貸住宅の構造をお答えください。

「鉄骨造」が 42.0%と最も多く、次いで「木造」が 34.3%、「鉄筋コンクリート造」が 23.7%となっている。



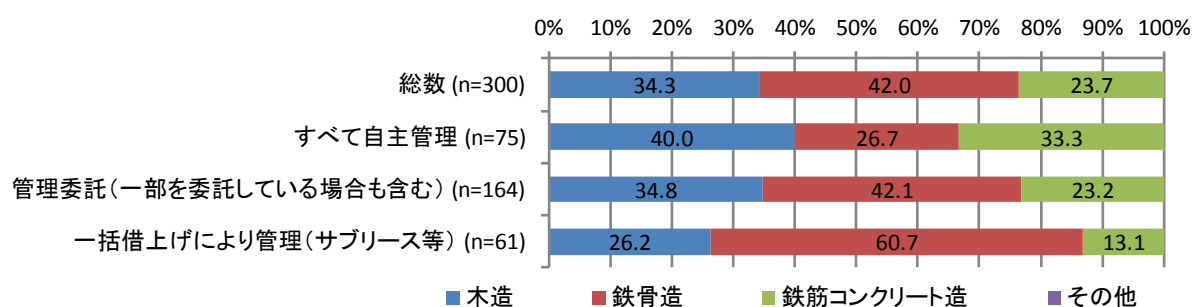
(都市圏別)

関東圏では「木造」の割合が「鉄骨造」よりも多くなっている一方、近畿圏や中京圏では「鉄骨造」の割合が多く、中京圏では半数以上が「鉄骨造」となっている。



(管理形態別)

サブリース等では、「鉄骨造」の割合が6割を超えており、木造の割合は少なくなっている。

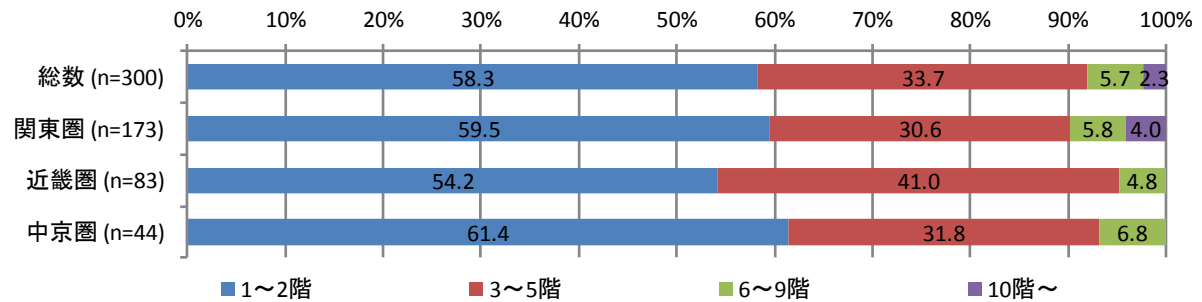


Q6) 賃貸住宅の階数をお答えください。

最大は20階、最小は1階で、平均して3.03階となっている。

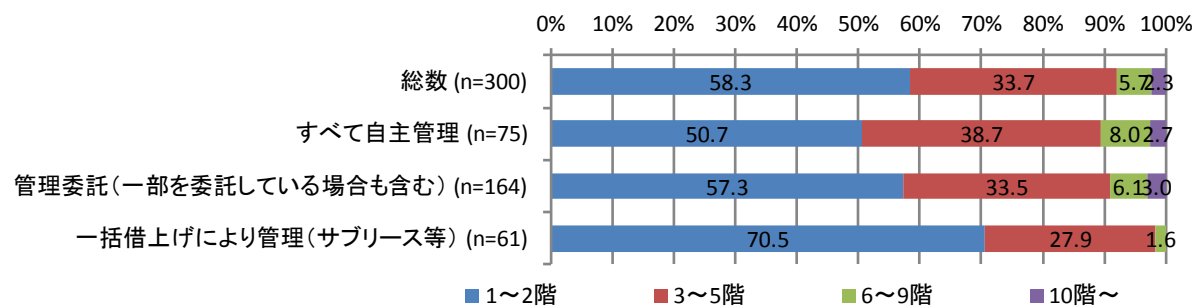
(都市圏別)

中京圏では「1～2階」の低層住宅の割合がやや多く、近畿圏では「3～5階」の中層住宅の割合が多くなっている。なお、「10階以上」は関東圏のみから回答が得られた。



(管理形態別)

サブリース等では、「1～2階」の割合が7割を超えており、低層住宅の割合が多くなっている。

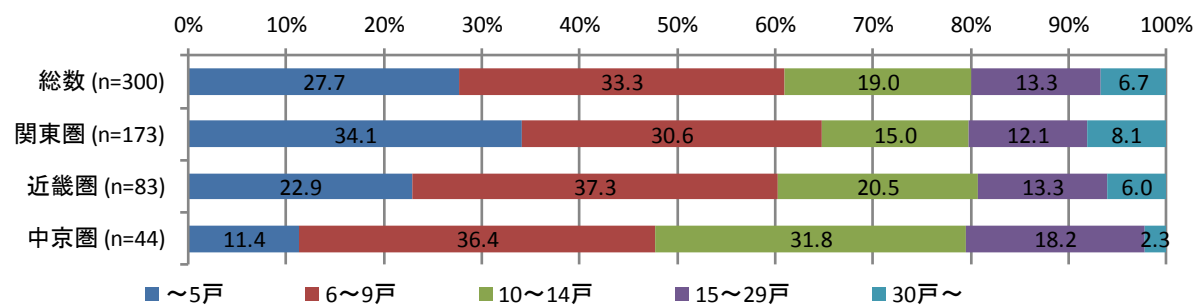


Q7) 賃貸住宅の住戸数をお答えください。

住戸数は、平均して11.89戸となっている。

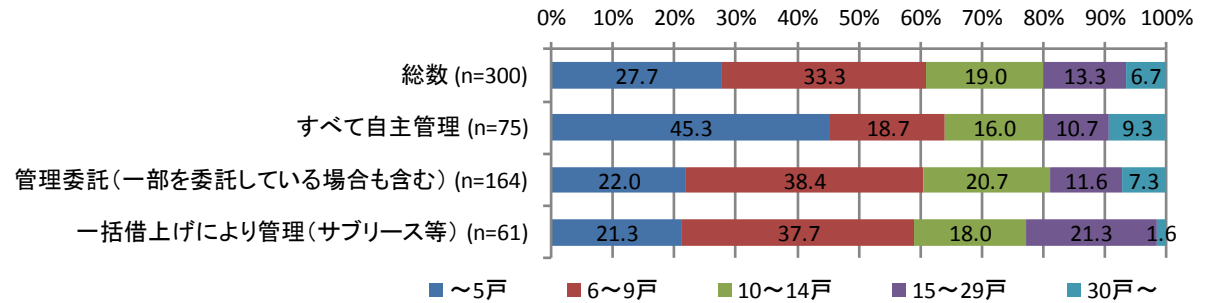
(都市圏別)

関東圏では9戸以下の小規模な賃貸住宅の割合が多い一方、中京圏では10戸以上の比較的規模の大きい賃貸住宅の割合が半数以上を占めている。



(管理形態別)

サブリース等では、「15～29戸」が21.3%と比較的大規模な賃貸住宅の割合が多くなっている。

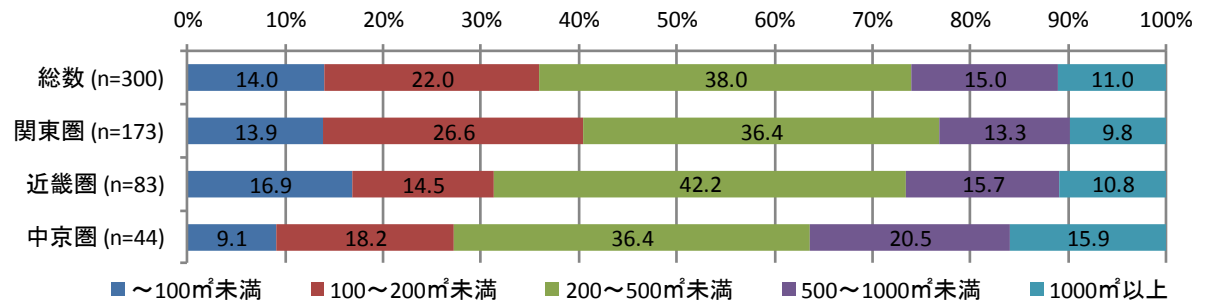


Q8) 賃貸住宅の延べ床面積をお答えください。

最大は12,640㎡、最小は20㎡で、平均して533.08㎡となっている。

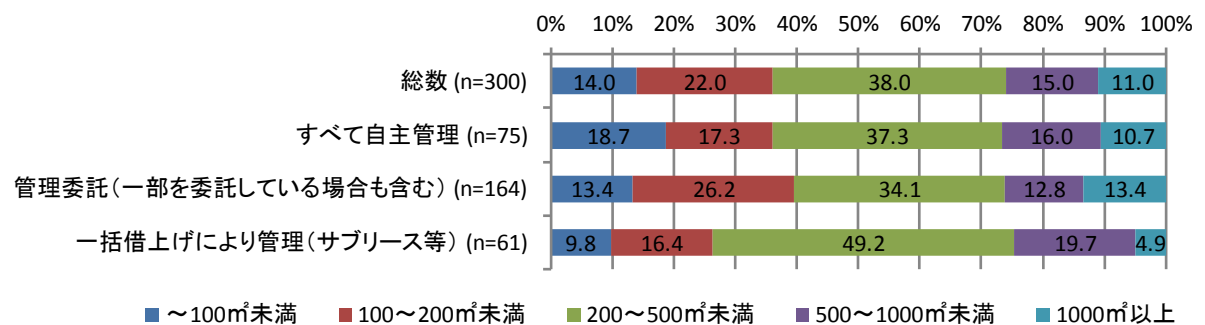
(都市圏別)

賃貸住宅の戸数と同様、関東圏では200㎡以下の小規模な賃貸住宅の割合が多い一方、中京圏では500㎡以上の比較的大規模な賃貸住宅の割合が多くなっている。



(管理形態別)

サブリース等では、「200～500㎡未満」の割合が多く、約半数を占めている。

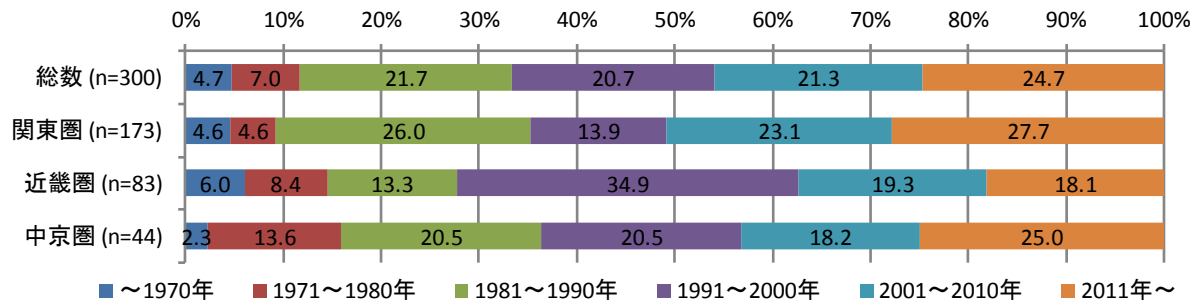


Q9) 賃貸住宅の建築時期をお答えください。

最も新しいものは2019年、最も古いものは1950年で、平均して1998.5年となっている。

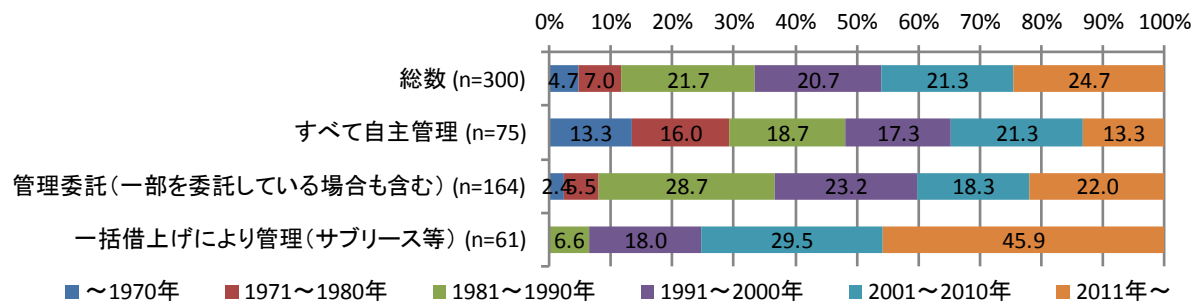
(都市圏別)

関東圏では2001年以降に建築された比較的新しい賃貸住宅が多いほか、バブル期前半を含む「1981年～1990年」に建築された割合が多くなっている。近畿圏では、バブル期後半を含む「1991年～2000年」に建築された割合が多くなっている。また、近畿圏や中京圏では、1980年以前の旧耐震基準の時代に建築された割合が多くなっている。



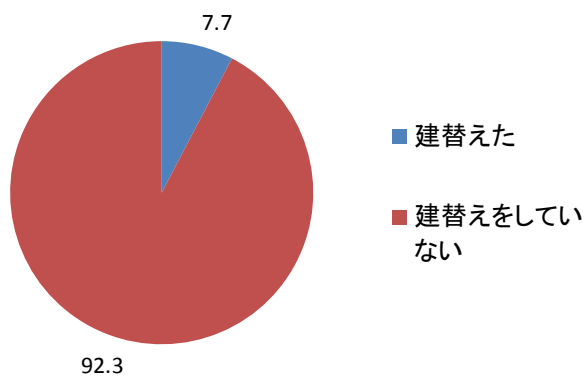
(管理形態別)

サブリース等では、2011年以降に建築された割合が多く、45.9%となっている。



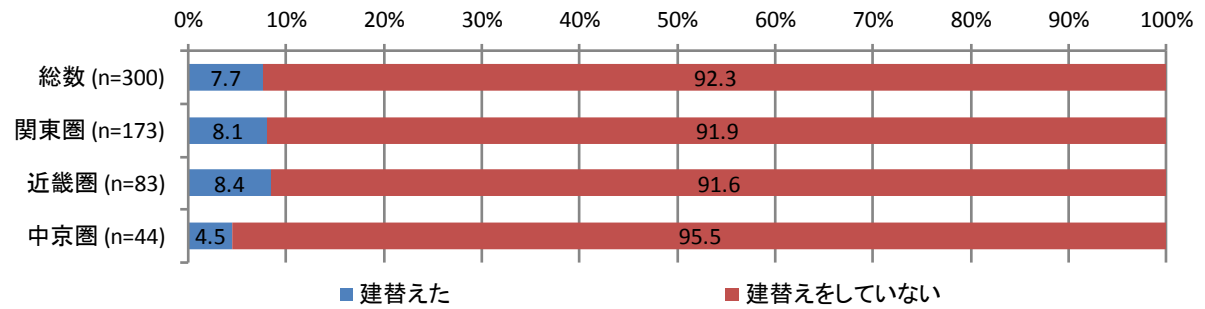
Q10.1) 賃貸住宅を建替えたことがある場合、建替え前の建築時期をお答えください。

建替えたことがあるのは7.7%となっている。



(都市圏別)

中京圏では、関東圏、近畿圏に比べて「建替えた」割合が少なく、4.5%となっている。



【賃貸住宅を建替えたことがある場合】

Q10. 2) 建替え前の建築時期

最も新しいものは2018年、最も古いものは1945年で、平均して1985.4年となっている。

Q11) 賃貸住宅の間取り別の戸数をお答えください。

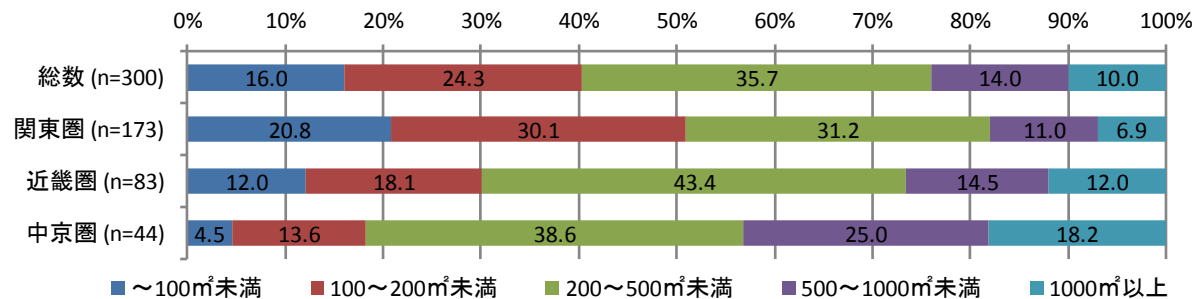
平均すると、「ワンルームまたは1K」が3.97戸と最も多く、次いで「2LDK、3DK」が3.05戸、「1LDK、2DK」が2.19戸となっている。

	平均値	最小値	最大値
ワンルームまたは1K	3.97	0.00	60.00
1DKまたは2K	1.30	0.00	25.00
1LDK、2DK	2.19	0.00	41.00
2LDK、3DK	3.05	0.00	200.00
3LDK、4DK	0.84	0.00	64.00
4LDK、5DK	0.27	0.00	30.00
その他	0.13	0.00	12.00

Q12) 賃貸住宅の敷地面積をお答えください。

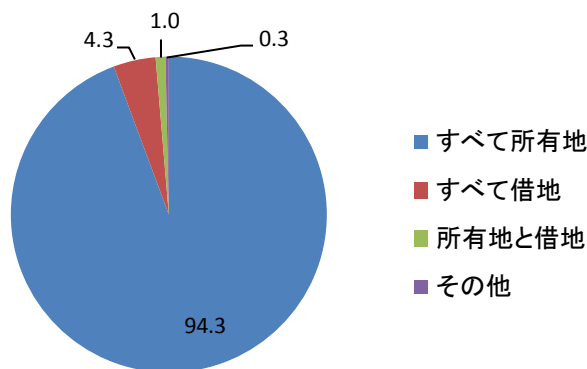
最大は 96,000 m<sup>2</sup>、最小は 15 m<sup>2</sup>で、平均して 851.39 m<sup>2</sup>となっている。

賃貸住宅の戸数や延床面積と同様、関東圏では 200 m<sup>2</sup>以下の小規模な賃貸住宅の割合が多い一方、中京圏では 500 m<sup>2</sup>以上の比較的大規模な賃貸住宅の割合が多くなっている。



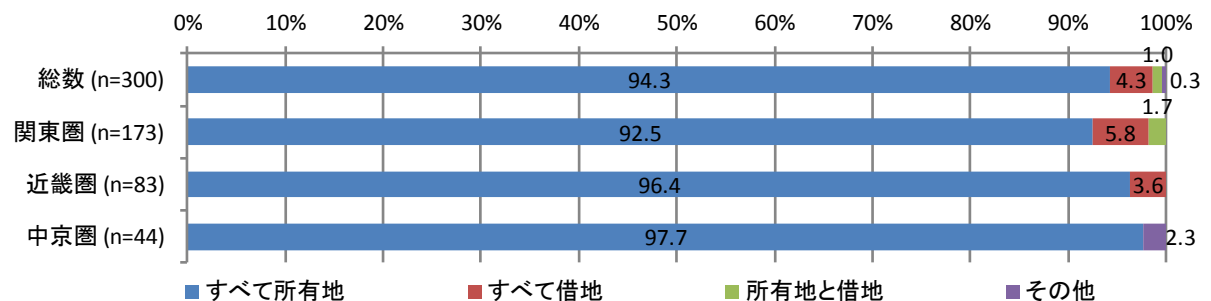
Q13) 賃貸住宅の土地の権利についてお答えください。

「すべて所有地」が 94.3%と最も多く、次いで「すべて借地」が 4.3%、「所有地と借地」が 1.0%、「その他」が 0.3%となっている。



(都市圏別)

関東圏では「すべて借地」の割合がやや多い一方、近畿圏や中京圏では「すべて所有地」の割合が多くなっている。

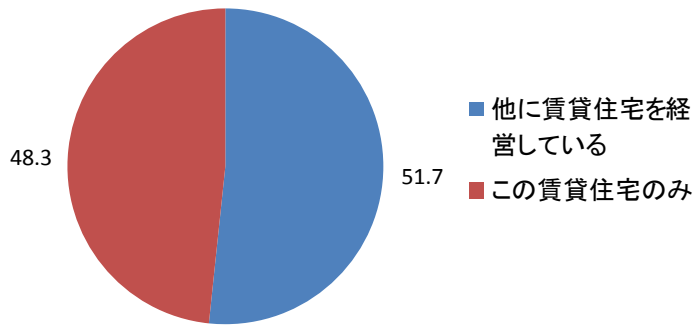


Q14) 敷地を取得した時期をお答えください

最も新しいものは 2019 年、最も古いものは 1930 年で、平均して 1997.3 年となっている。

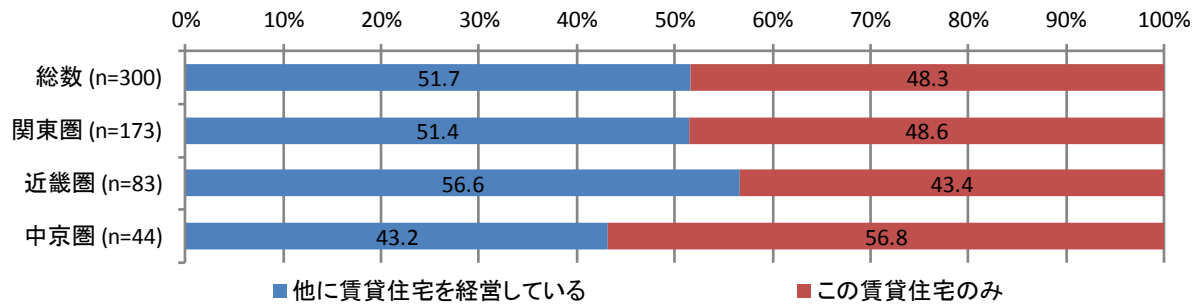
Q15) 前問までにお答えいただいた賃貸住宅以外に、賃貸住宅を経営していますか。

「他に賃貸住宅を経営している」が51.7%、「この賃貸住宅のみ」が48.3%となっている。



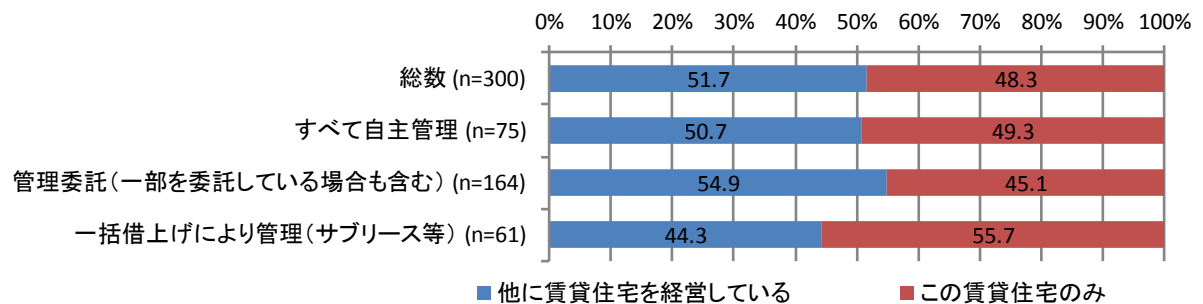
(都市圏別)

近畿圏では「他に賃貸住宅を営している」割合が多い一方、中京圏では「この賃貸住宅のみ」の割合が多くなっている。



(管理形態別)

サブリース等の場合、「この賃貸住宅のみ」の割合が多く、55.7%となっている。



【他に賃貸住宅を営んでいる場合】

Q16) 他に営んでいる賃貸住宅の棟数・戸数をお答えください。

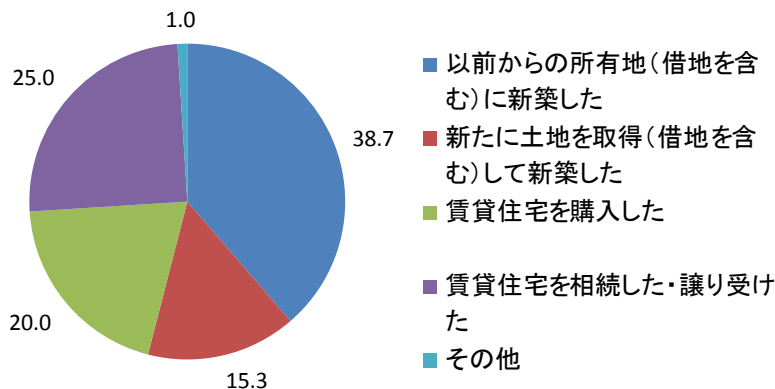
棟数の最大は50棟、最小は1棟で、平均して3.08棟となっている。

戸数の最大は900戸、最小は1戸で、平均して24.74戸となっている。

	平均値	最小値	最大値
棟数	3.08	1.00	50.00
戸数	24.74	1.00	900.00

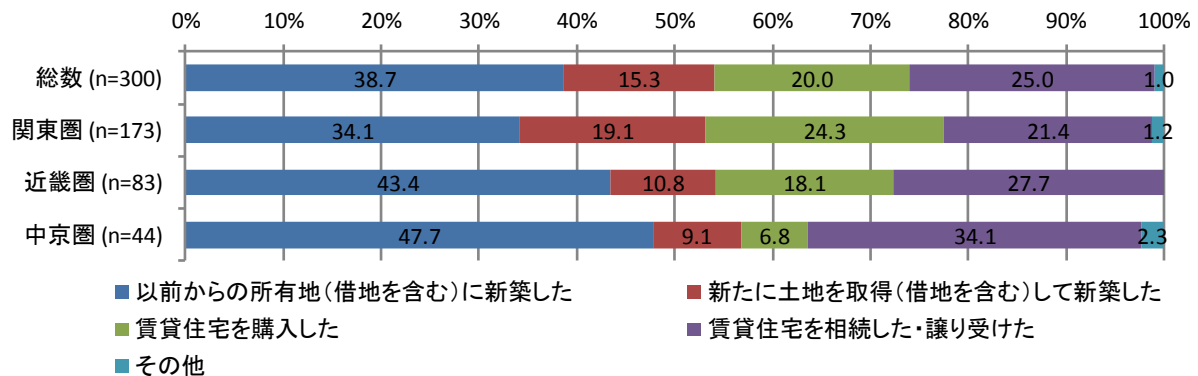
Q17) 賃貸住宅はどのように取得しましたか。

「以前からの所有地（借地を含む）に新築した」が38.7%と最も多く、「新たに土地を取得（借地を含む）して新築した」の15.3%とあわせて、半数以上を占めている。また「賃貸住宅を相続した・譲り受けた」が25.0%、「賃貸住宅を購入した」が20.0%となっている。



(都市圏別)

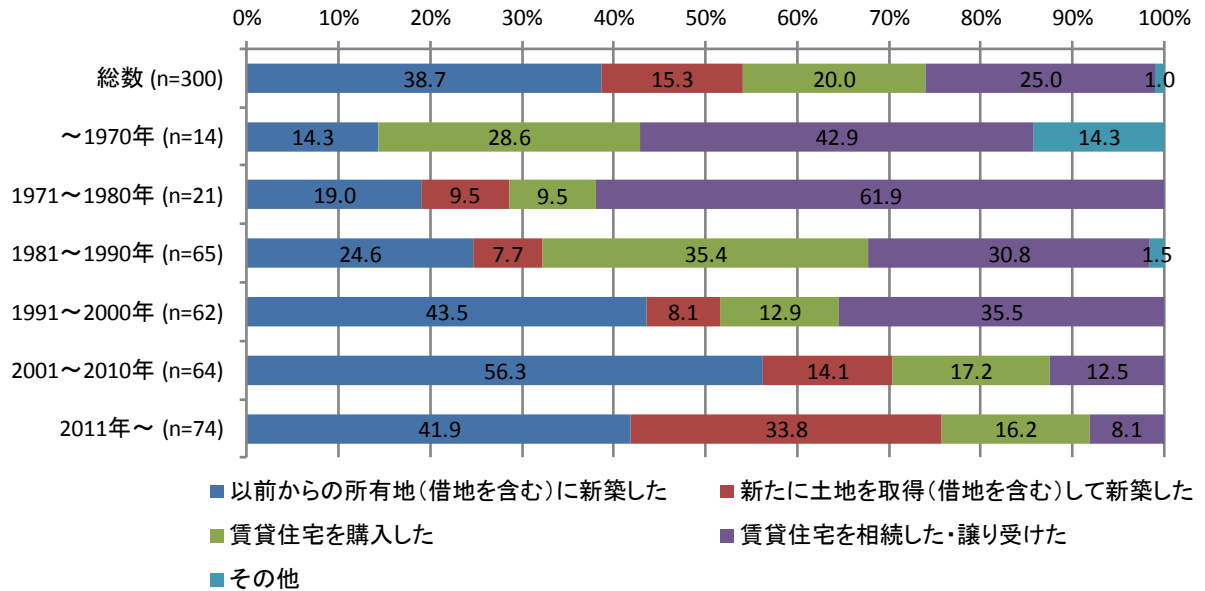
関東圏では「新たに土地を取得して新築した」や「賃貸住宅を購入した」の割合が多い一方、中京圏では「以前からの所有地に新築した」や「賃貸住宅を相続した・譲り受けた」割合が多く、近畿圏はその中間となっている。





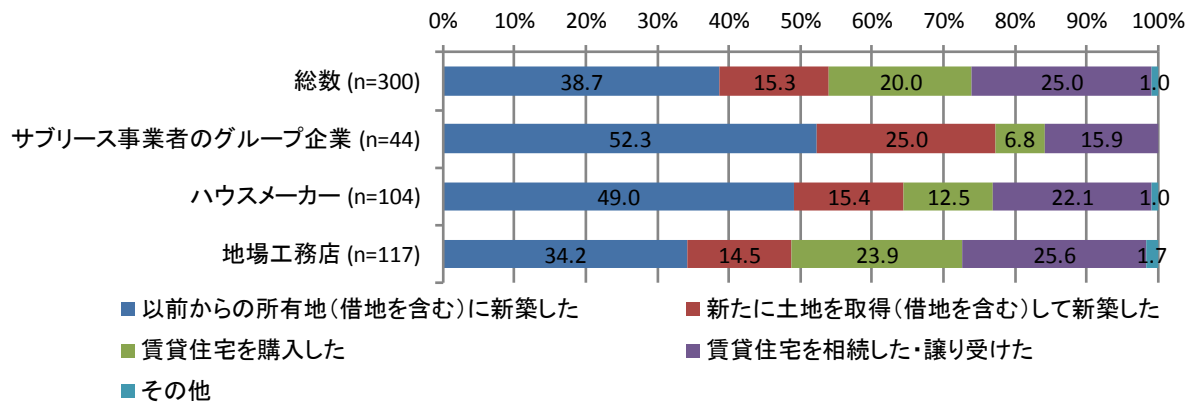
### (建築時期別)

建築時期が1980年以前のものでは「賃貸住宅を相続した・譲り受けた」割合が多く、1980年代のものでは「賃貸住宅を購入した」割合が多くなっている。また、2011年以降のものでは、「新たに土地を取得して新築した」の割合が多くなっている。



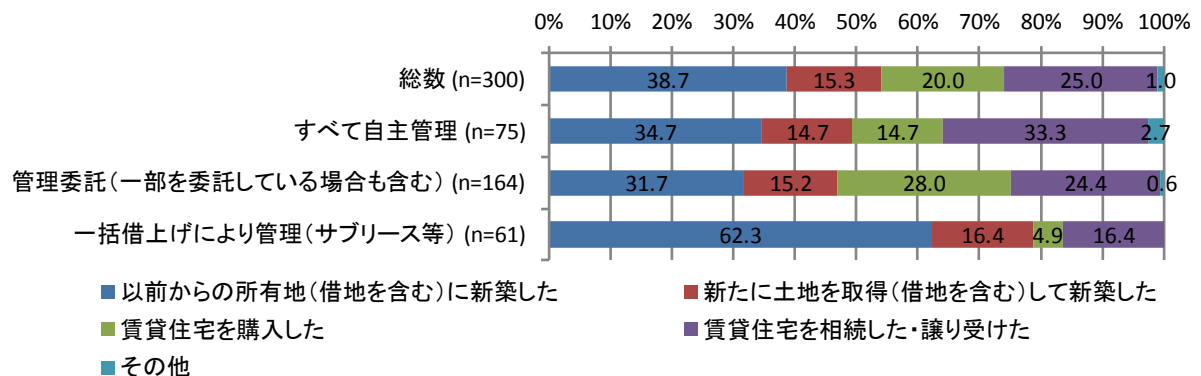
### (施工者別)

サブリース事業者のグループ企業が施工した賃貸住宅では、「以前からの所有地に新築した」や「新たに土地を取得して新築した」の割合が多く、それぞれ52.3%、25.0%となっている。



### (管理形態別)

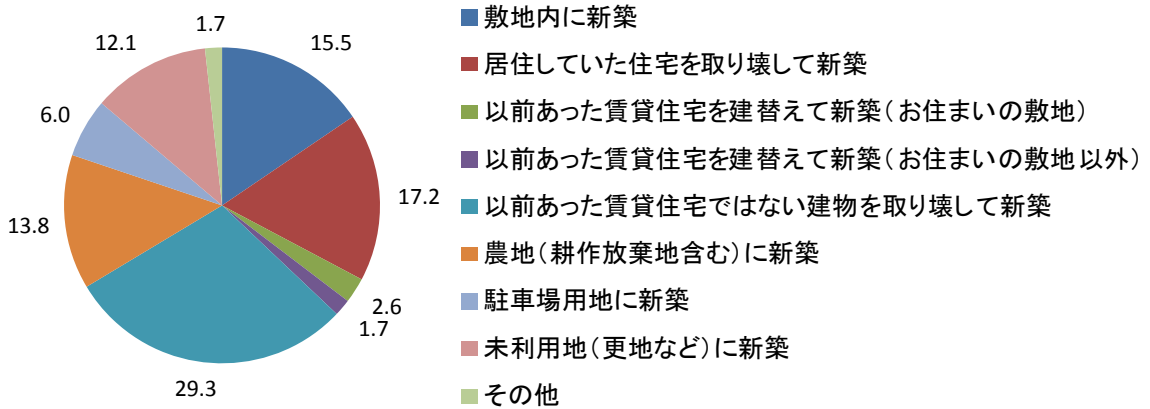
サブリース等では「以前からの所有地に新築した」割合が多く、62.3%となっている。



【賃貸住宅を以前からの所有地に新築した場合】

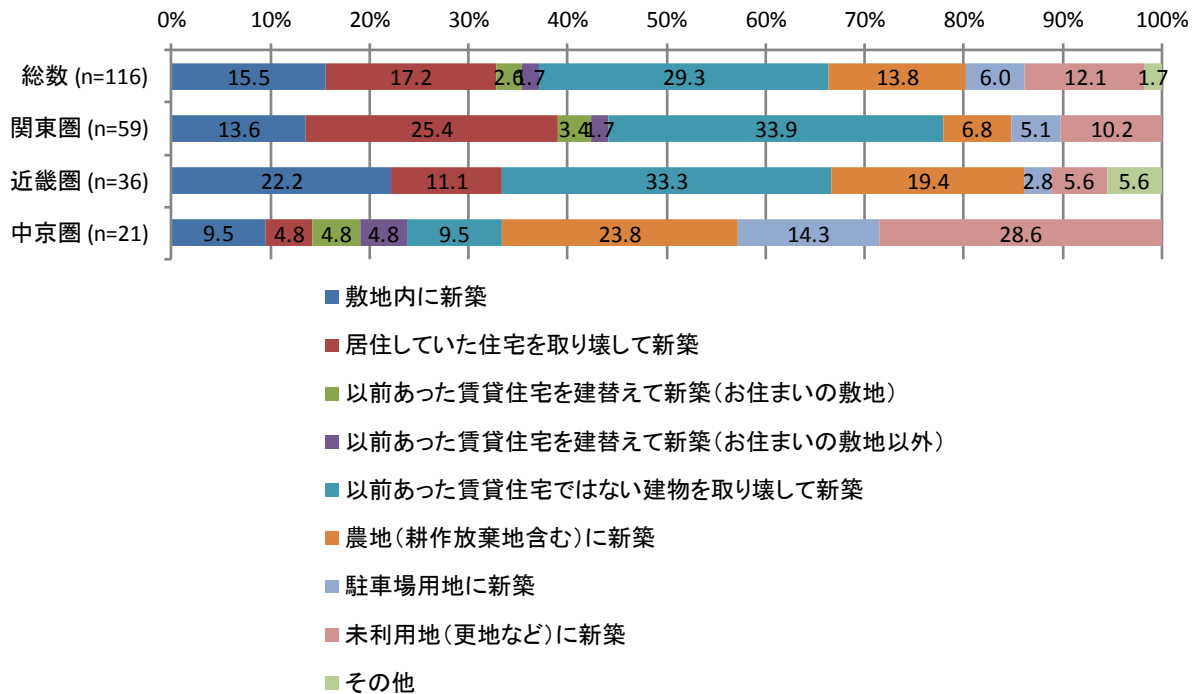
Q18) 賃貸住宅をどのように新築しましたか。

賃貸住宅を新築した場合、「以前あった賃貸住宅ではない建物を取り壊して新築」が29.3%と最も多く、次いで「居住していた住宅を取り壊して新築」が17.2%、「敷地内に新築」が15.5%、「農地（耕作放棄地含む）に新築」が13.8%となっている。



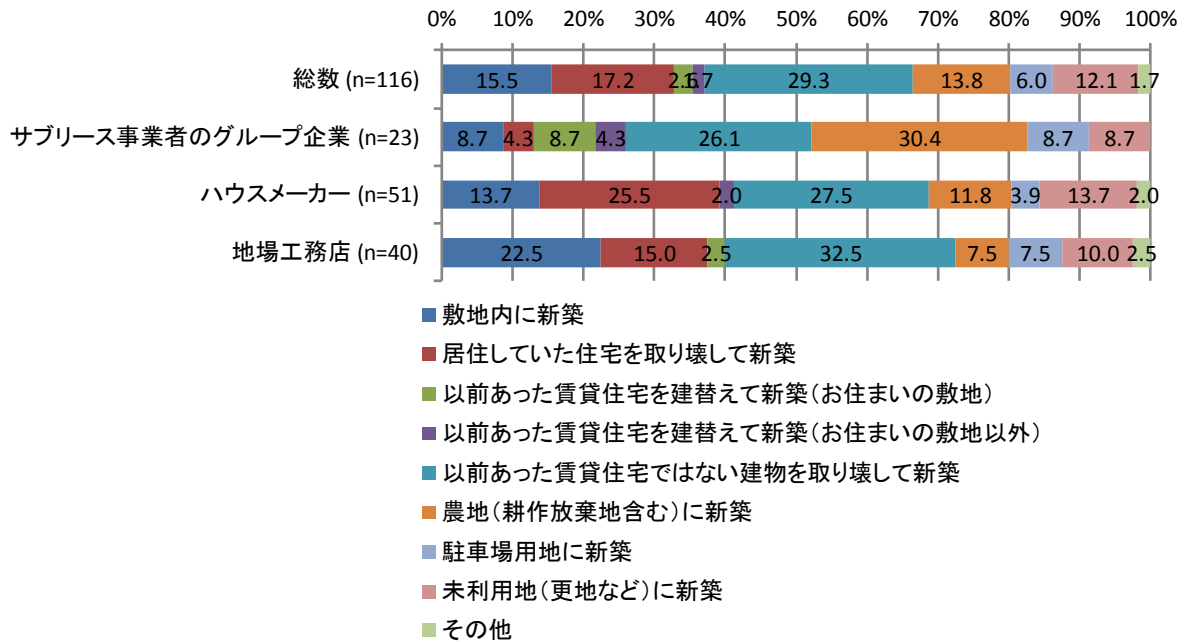
(都市圏別)

関東圏では「居住していた住宅を取り壊して新築」「以前あった賃貸住宅ではない建物を取り壊して新築」の割合が多く、近畿圏では「敷地内に新築」「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。また、中京圏では「農地に新築」「未利用地に新築」の割合が多くなっている。



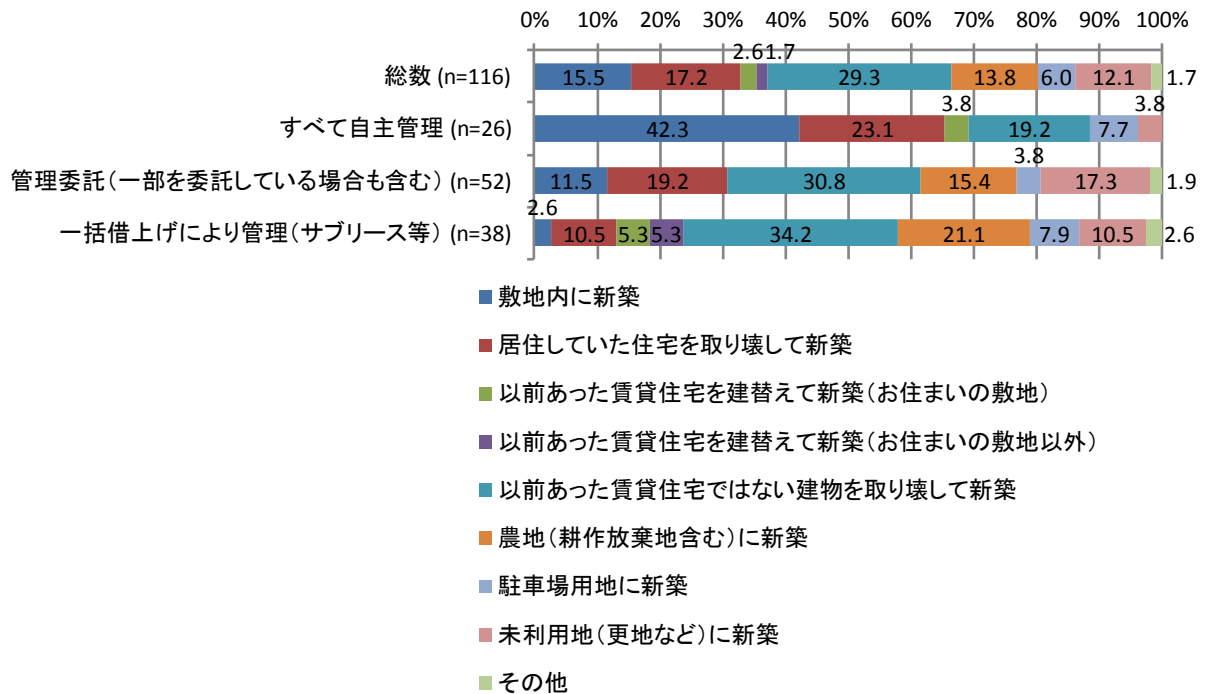
(施工者別)

サブリース事業者のグループ企業が施工した賃貸住宅では、「農地に新築」の割合が多く、30.4%となっている。



(管理形態別)

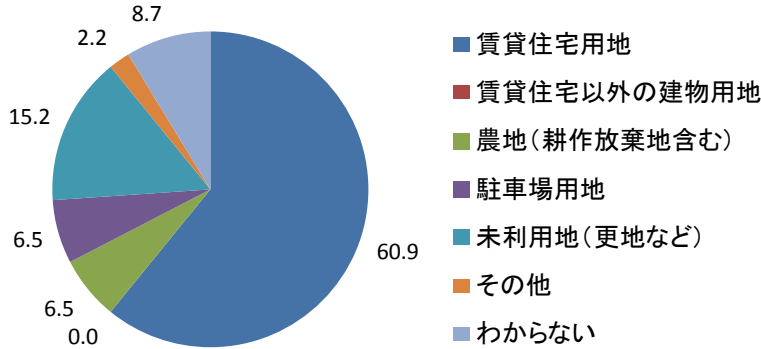
サブリース等では、「以前あった賃貸住宅ではない建物を取り壊して新築」「農地に新築」の割合が多くなっている。



【賃貸住宅を新たに土地を取得して新築した場合】

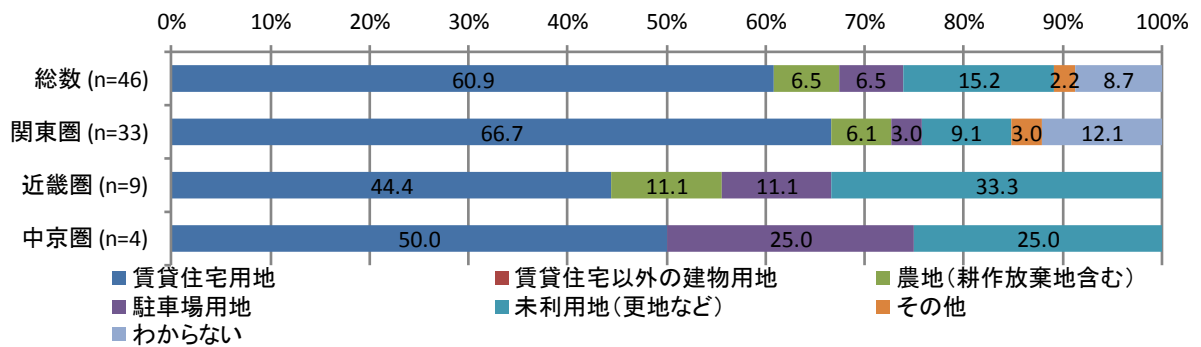
Q19) 新築以前の土地利用についてお答えください。

「賃貸住宅用地」が60.9%と最も多く、次いで「未利用地（更地など）」が15.2%、「農地（耕作放棄地含む）」「駐車場用地」が6.5%となっている。



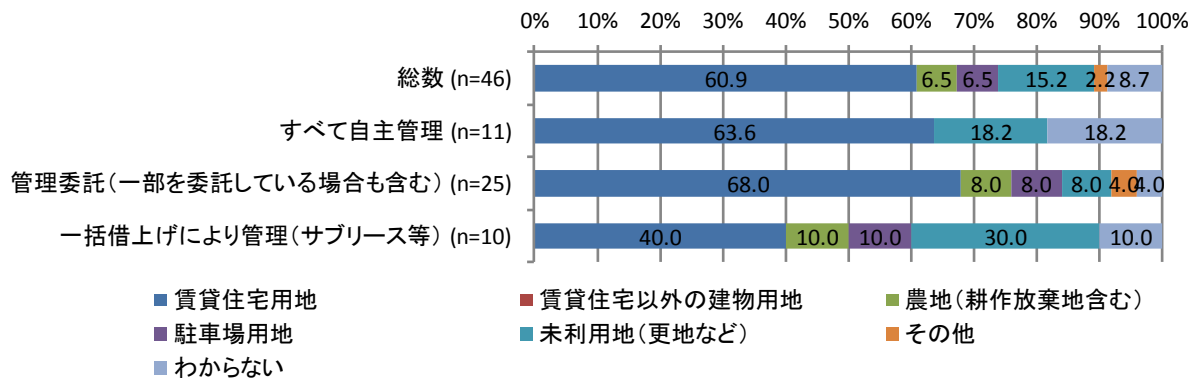
(都市圏別)

関東圏では「賃貸住宅用地」の割合が多く、近畿圏では「未利用地」、中京圏では「駐車場用地」「未利用地」の割合が多くなっている。



(管理形態別)

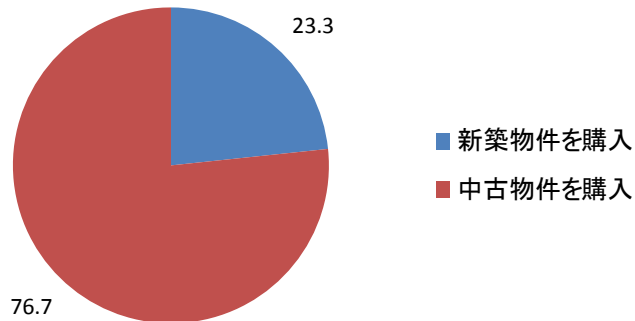
サブリース等では、「未利用地」の割合が多くなっている。



### 【賃貸住宅を購入した場合】

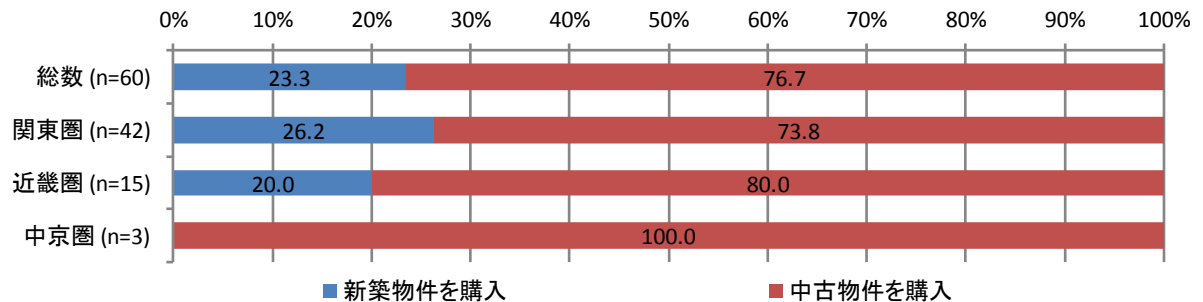
Q20) 購入した賃貸住宅は、新築もしくは中古、どちらで購入しましたか。

「中古物件を購入」が76.7%、「新築物件を購入」が23.3%となっている。



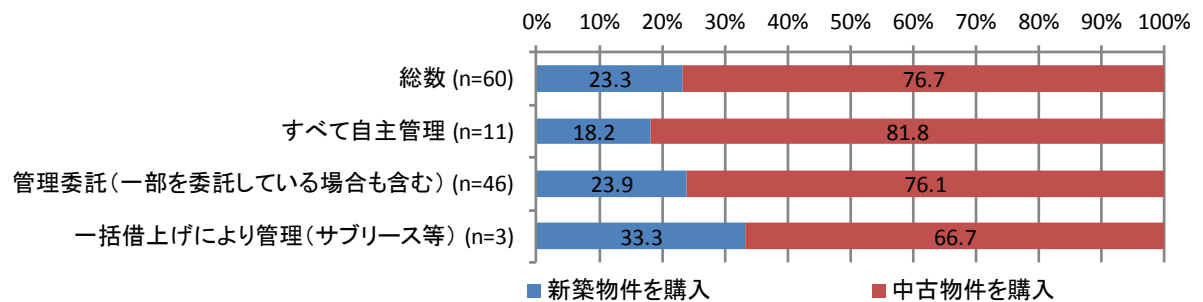
### (都市圏別)

近畿圏や中京圏では、関東圏に比べて「中古物件を購入」の割合が多くなっている。



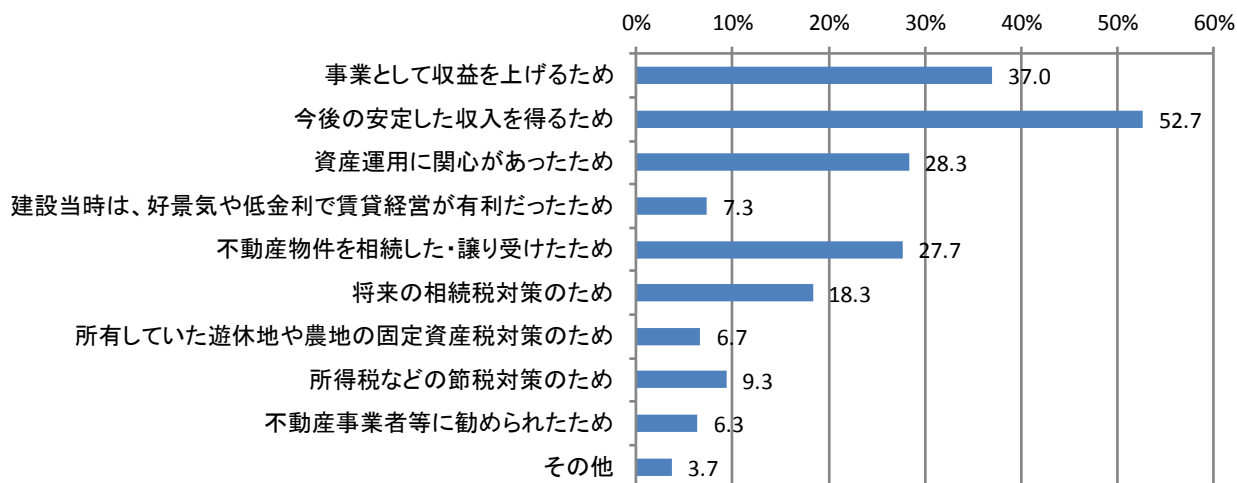
### (管理形態別)

サブリース等では、自主管理や管理委託に比べて「中古物件を購入」の割合が多くなっている。



Q21) 賃貸経営をはじめたきっかけについて、主なものを3つまでお答えください。

「今後の安定した収入を得るため」が 52.7%と最も多く、次いで「事業として収益を上げるため」が 37.0%、「資産運用に関心があったため」が 28.3%、「不動産物件を相続した・譲り受けたため」が 27.7%となっている。



(都市圏別)

関東圏では「資産運用に関心があったため」の割合が多く、近畿圏では「事業として収益を上げるため」や「不動産物件を相続した・譲り受けたため」の割合が多くなっている。また、中京圏では「将来の相続税対策のため」の割合が多くなっている。

%		事業として収益を上げるため	今後の安定した収入を得るため	資産運用に関心があったため	建設当時は、好景気や低金利で賃貸経営が有利だったため	不動産物件を相続した・譲り受けたため	将来の相続税対策のため	所有していた遊休地や農地の固定資産税対策のため	所得税などの節税対策のため	不動産事業者等に勧められたため	その他
総数 (n=300)		37.0%	52.7%	28.3%	7.3%	27.7%	18.3%	6.7%	9.3%	6.3%	3.7%
所在地	関東圏 (n=173)	37.6%	52.0%	32.4%	4.6%	23.1%	15.6%	5.2%	11.0%	5.2%	4.6%
	近畿圏 (n=83)	41.0%	54.2%	25.3%	9.6%	36.1%	18.1%	6.0%	8.4%	6.0%	1.2%
	中京圏 (n=44)	27.3%	52.3%	18.2%	13.6%	29.5%	29.5%	13.6%	4.5%	11.4%	4.5%

(管理形態別)

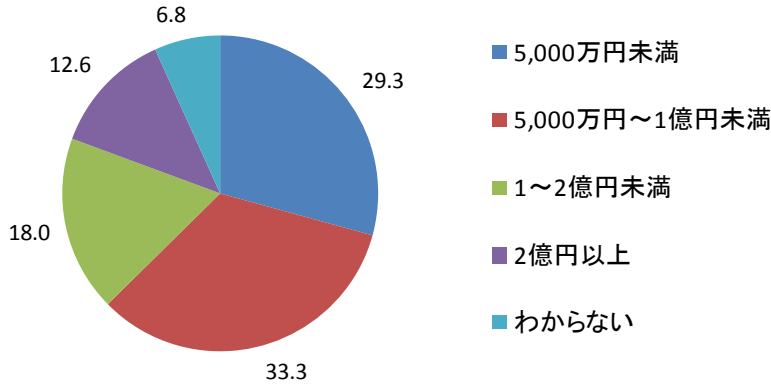
サブリース等では、「今後の安定した収入を得るため」や「将来の相続税対策のため」の割合が多いほか、「所有していた遊休地や農地の固定資産税対策のため」や「不動産事業者等に勧められたため」の割合が多くなっている。

%		事業として収益を上げるため	今後の安定した収入を得るため	資産運用に関心があったため	建設当時は、好景気や低金利で賃貸経営が有利だったため	不動産物件を相続した・譲り受けたため	将来の相続税対策のため	所有していた遊休地や農地の固定資産税対策のため	所得税などの節税対策のため	不動産事業者等に勧められたため	その他
総数 (n=300)		37.0%	52.7%	28.3%	7.3%	27.7%	18.3%	6.7%	9.3%	6.3%	3.7%
管理形態	すべて自主管理 (n=75)	36.0%	38.7%	21.3%	5.3%	45.3%	14.7%	1.3%	6.7%	1.3%	4.0%
	管理委託 (n=164)	41.5%	54.9%	34.1%	7.3%	18.9%	14.0%	7.3%	12.2%	6.7%	3.7%
	一括借上げにより管理 (n=61)	26.2%	63.9%	21.3%	9.8%	29.5%	34.4%	11.5%	4.9%	11.5%	3.3%

【賃貸住宅を新築または購入した場合】

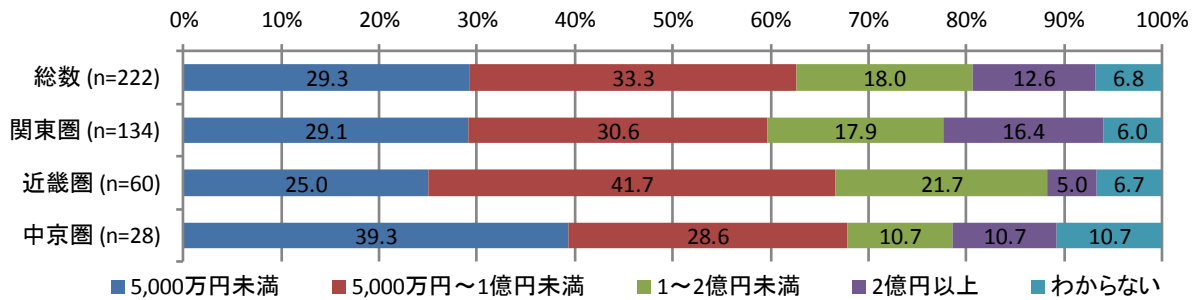
Q22) 賃貸住宅の建設資金はどのくらいでしたか。

「5,000万円～1億円未満」が33.3%と最も多く、次いで「5,000万円未満」が29.3%、「1～2億円未満」が18.0%、「2億円以上」が12.6%となっている。



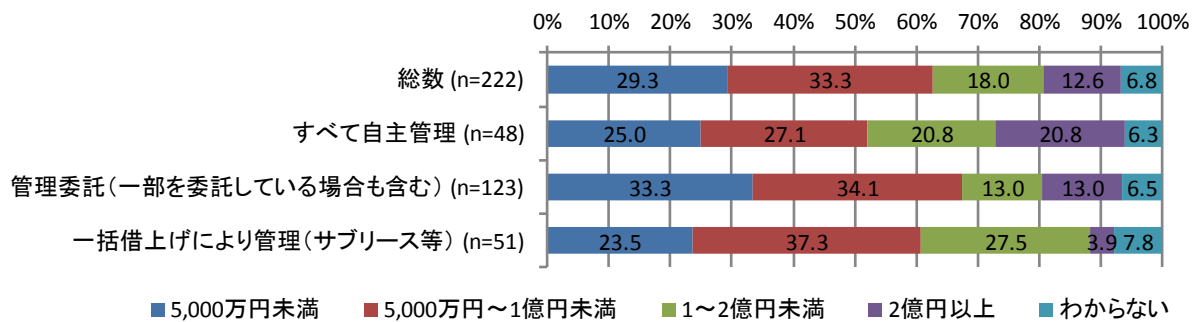
(都市圏別)

関東圏では「2億円以上」の割合がやや多く、近畿圏では「5,000万円～1億円未満」、中京圏では「5,000万円未満」の割合が多くなっている。



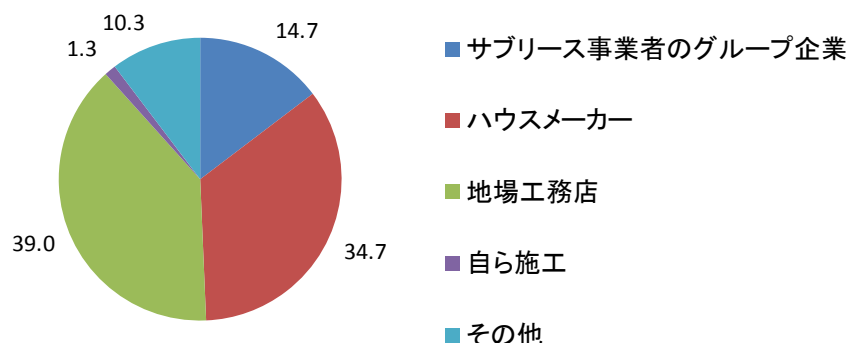
(管理形態別)

サブリース等では、「1～2億円未満」の割合が多くなっている。



Q23) 賃貸住宅の施工者をお答えください。

「地場工務店」が 39.0%と最も多く、次いで「ハウスメーカー」が 34.7%、「サブリース事業者のグループ企業」が 14.7%となっている。

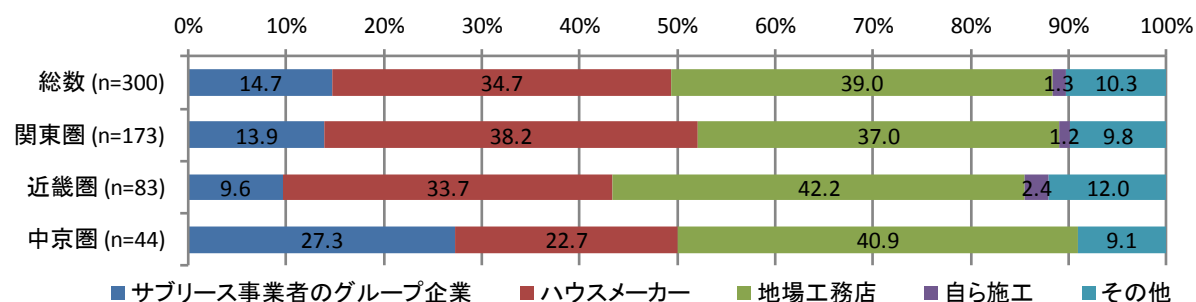


※サブリース事業者のグループ企業：建築した賃貸住宅を借上げ転貸する事業者（グループ企業で行う場合も含む）

※ハウスメーカー：全国あるいは広域に事業展開する住宅建設事業者（上記に該当する場合を除く）

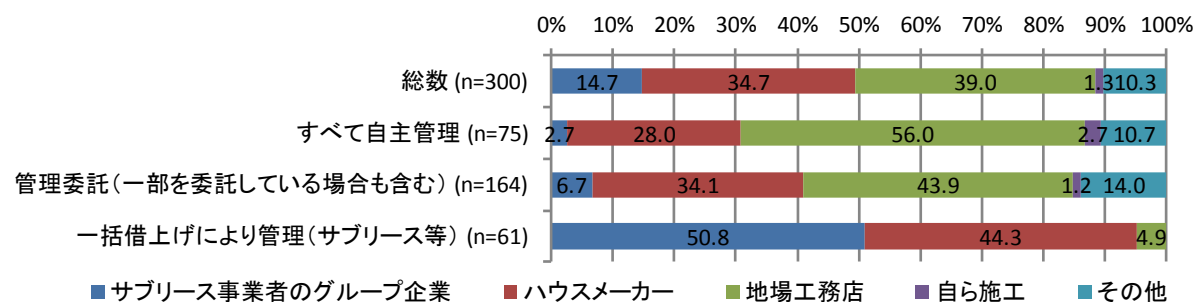
（都市圏別）

関東圏では「ハウスメーカー」の割合がやや多く、近畿圏では「地場工務店」の割合がやや多くなっている。また、中京圏では「サブリース事業者のグループ企業」の割合が多くなっている。



（管理形態別）

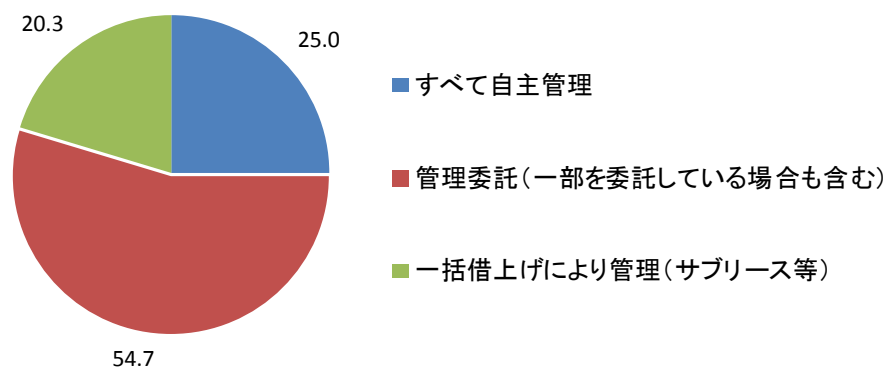
サブリース等では、「サブリース事業者のグループ企業」が 50.8%に対し、「ハウスメーカー」の割合も 44.3%となっている。





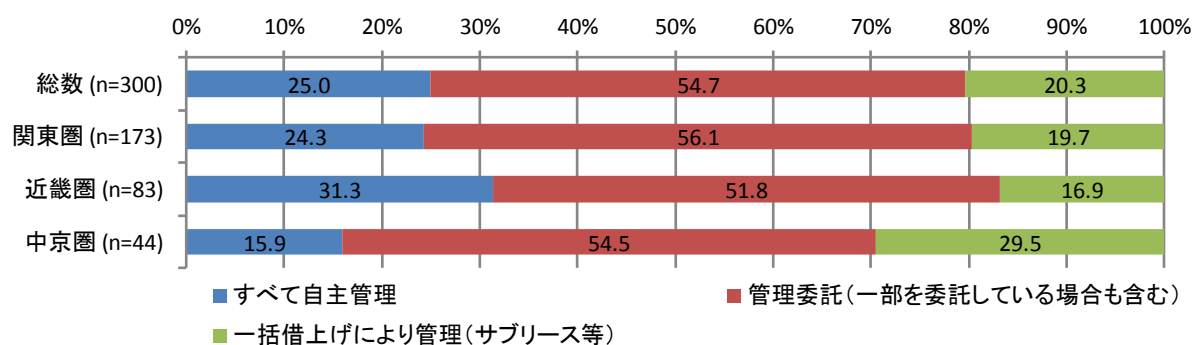
Q24) 賃貸住宅の管理形態についてお答えください。

「管理委託（一部を委託している場合も含む）」が 54.7%と最も多く、次いで「すべて自主管理」が 25.0%、「一括借上げにより管理（サブリース等）」が 20.3%となっている。



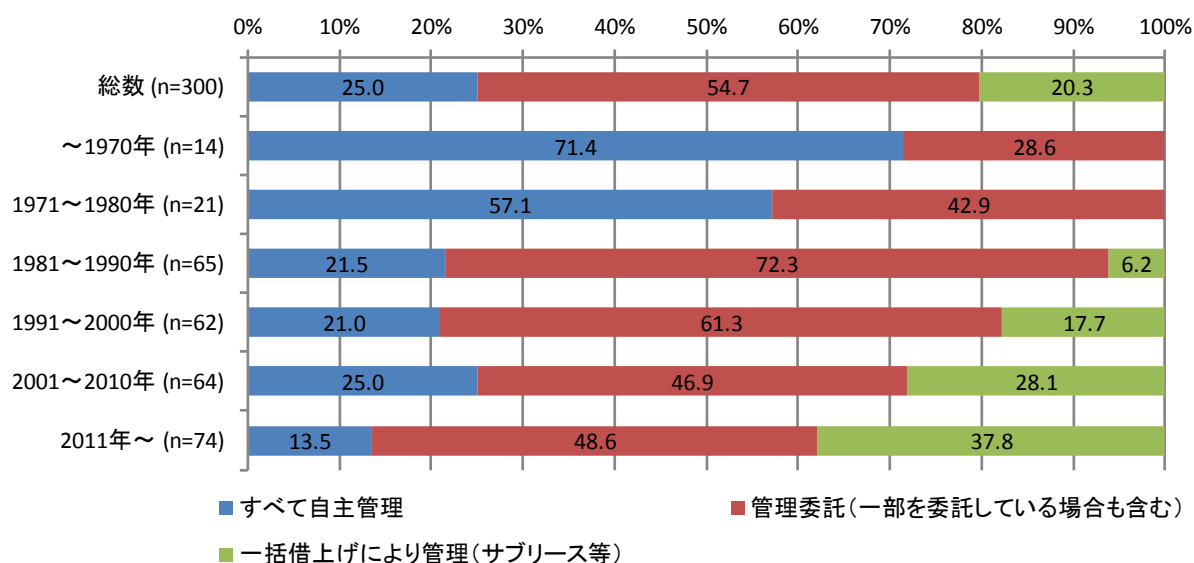
(都市圏別)

近畿圏では「すべて自主管理」の割合が多い一方、中京圏では「一括借上げにより管理（サブリース等）」の割合が多くなっている。



(建築時期別)

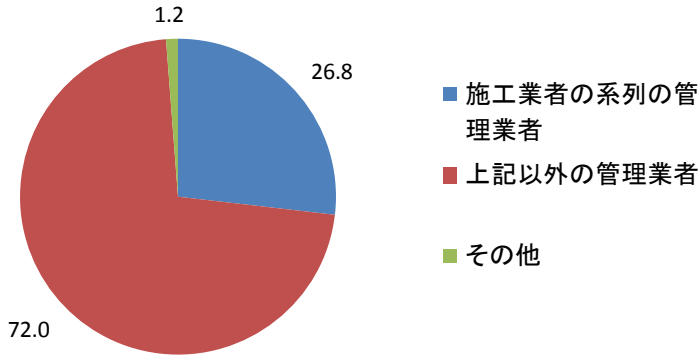
1981年以降になるとサブリース等による供給が確認でき、その割合は年々増加傾向にあり、2011年以降では 37.8%となっている。



【管理委託の場合】

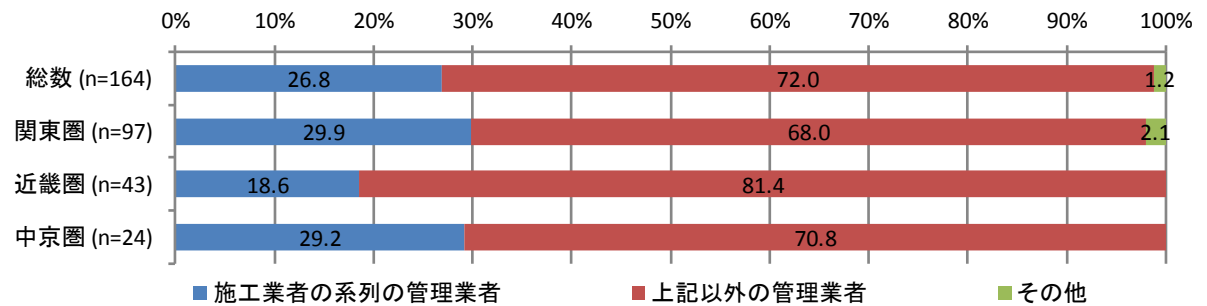
Q25) 委託先はどちらですか。

管理委託の場合、施工業者以外の「管理業者」が 72.0%と最も多く、次いで「施工業者の系列の管理業者」が 26.8%となっている。



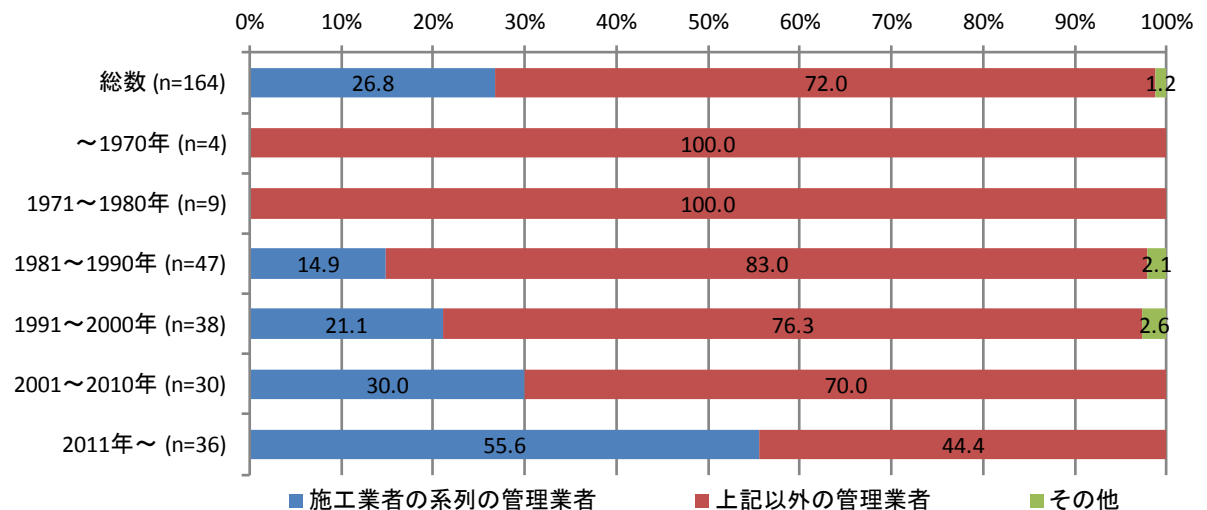
(都市圏別)

近畿圏では、施工業者以外の「管理業者」の割合が多く、81.4%となっている。



(建築時期別)

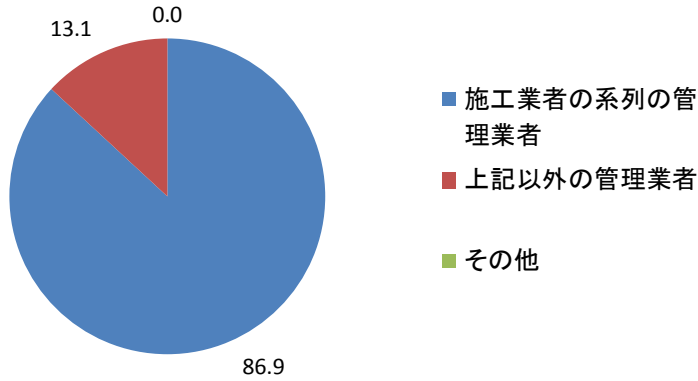
建築時期の新しいものほど、「施工業者の系列の管理業者」の割合が多くなっている。



【サブリース等の場合】

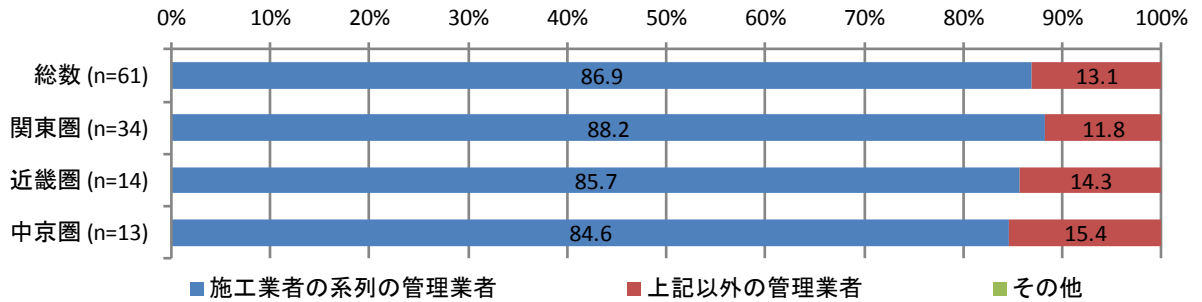
Q26) 一括借上げ者はどなたですか。

一括借上げにより管理している場合、「施工業者の系列の管理業者」が 86.9%と最も多く、「上記以外の管理業者」は 13.1%となっている。



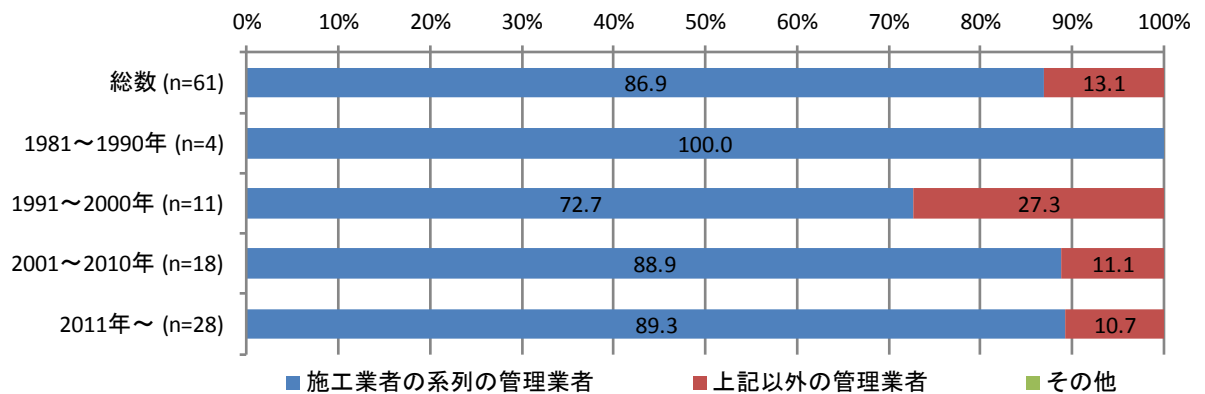
(都市圏別)

近畿圏や中京圏では、施工業者以外の「管理業者」の割合がやや多く、それぞれ 14.3%、15.4%となっている。



(建築時期別)

1981～1990年を除くと、2001年以降では、「施工業者の系列の管理業者」の割合が多くなっている。



【サブリース等の場合】

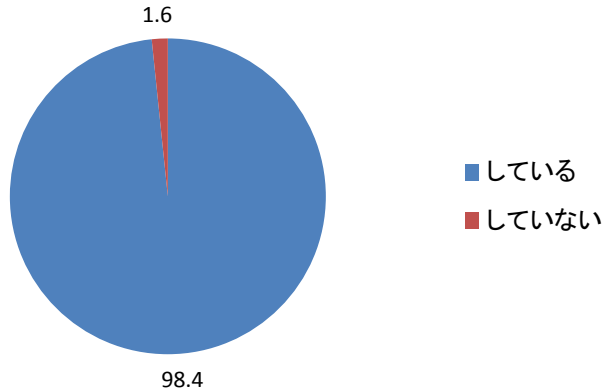
Q27) 一括借上げの契約期間はどれくらいですか。

最長は 35 年、最短は 1 年で、平均して 22.97 年となっている。

【サブリース等の場合】

Q28) 一括借上げ期間中は、空室や家賃滞納等にかかわらず賃料を受け取る契約（いわゆる家賃保証契約）をしていますか。

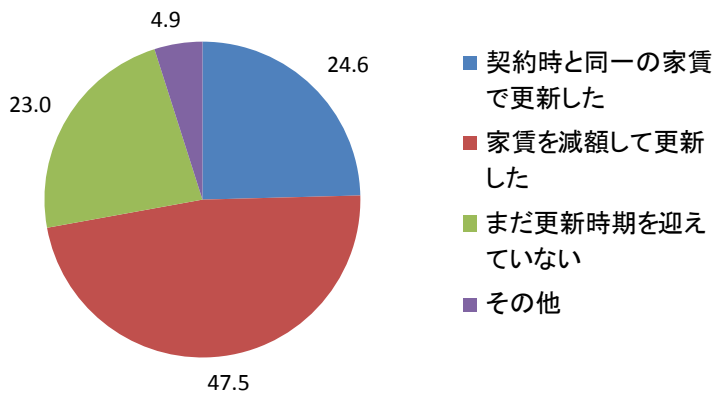
「している」が98.4%、「していない」が1.6%となっている。



【サブリース等の場合】

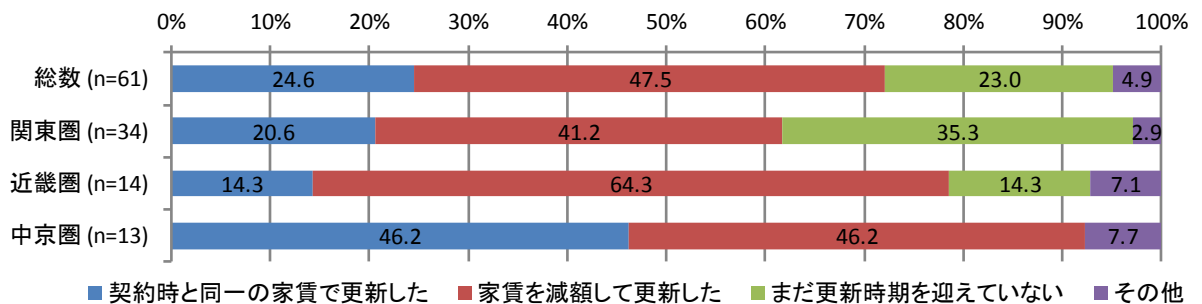
Q29) 契約の更新時に、家賃等の条件を変更したことはありますか。

「家賃を減額して更新した」が47.5%と最も多く、次いで「契約時と同一の家賃で更新した」が24.6%、「まだ更新時期を迎えていない」が23.0%となっている。



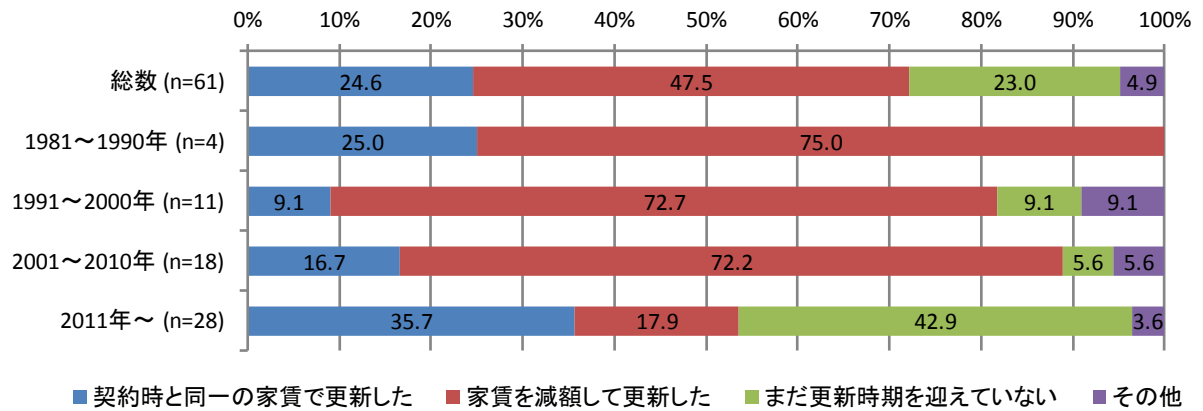
(都市圏別)

中京圏では「契約時と同一の家賃で更新した」の割合が多い一方、近畿圏では「家賃を減額して更新した」の割合が多くなっている。また、関東圏では「まだ更新時期を迎えていない」の割合が多くなっている。



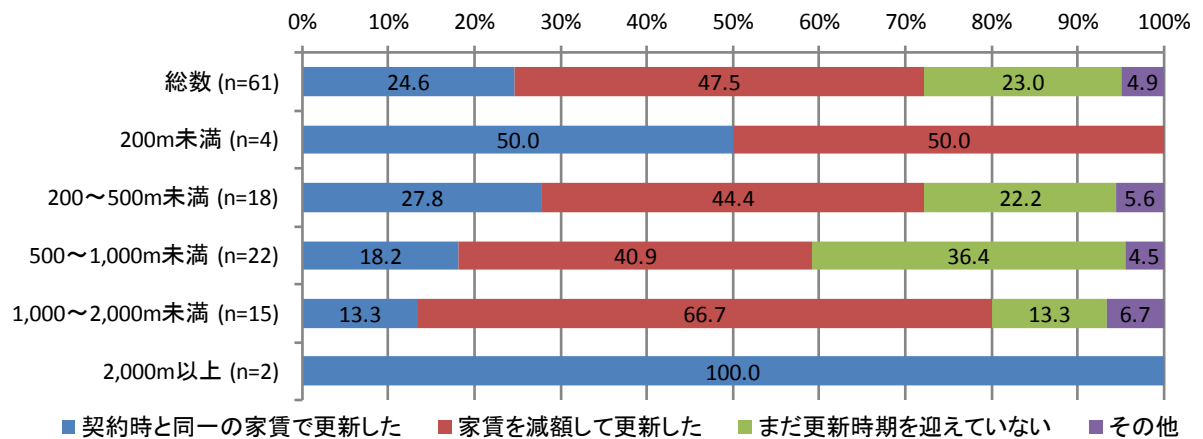
(建築時期別)

2010年以前建築の賃貸住宅では、「家賃を減額して更新した」の割合が多く、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。



(鉄道駅までの距離別)

最寄りの鉄道駅まで「1,000~2,000m未満」と駅から1,000m以上離れている場合、「家賃を減額して更新した」の割合が多く66.7%となっている。



【サブリース等の場合】

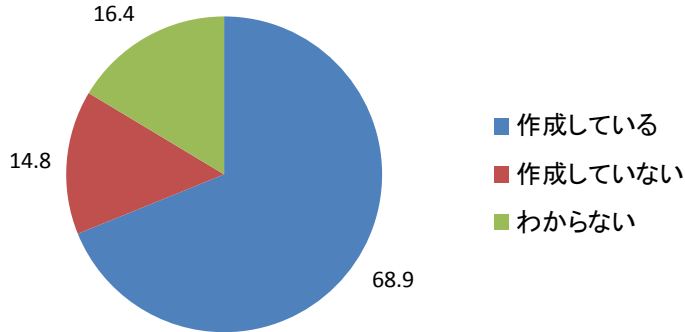
Q30) 経営者（オーナー）が受け取る家賃額は、管理者が受け取る家賃額の何%くらいですか。

最大は96%、最小は10%で、平均して80.43%となっている。

【サブリース等の場合】

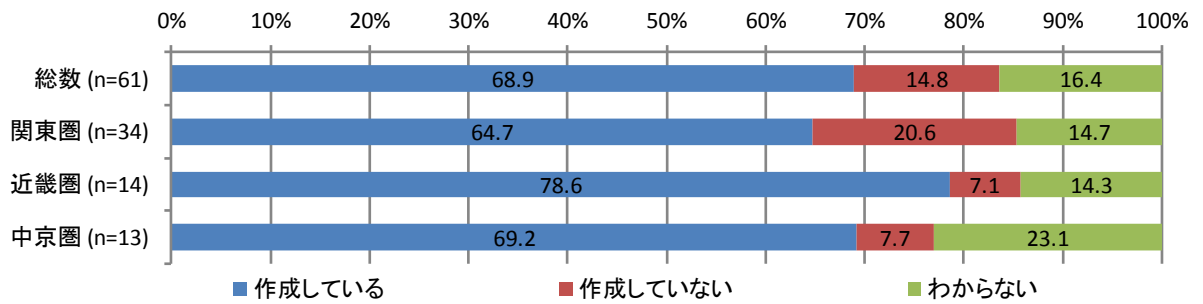
Q31) 一括借上げ者は、事業計画・収支計画の作成をしていますか。

「作成している」が68.9%、「作成していない」が14.8%となっている。



(都市圏別)

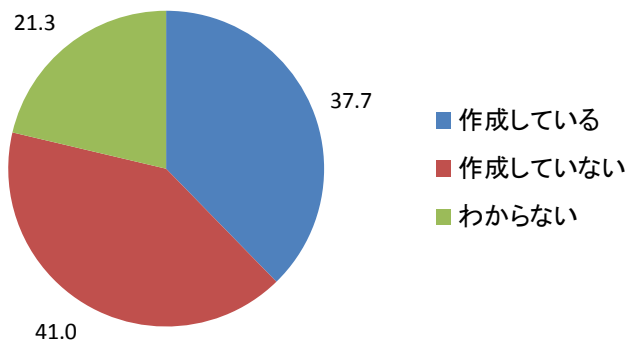
関東圏では「作成していない」の割合が多い一方、近畿圏では「作成している」の割合が3/4を超えている。また、中京圏では「わからない」の割合が多くなっている。



【サブリース等の場合】

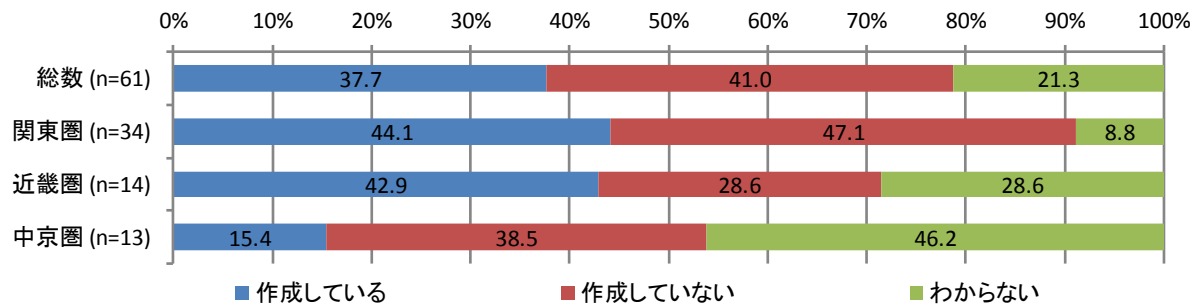
Q32) 一括借上げ者は、修繕・建て替え計画の作成をしていますか。

「作成していない」が41.0%、「作成している」が37.7%となっている。



(都市圏別)

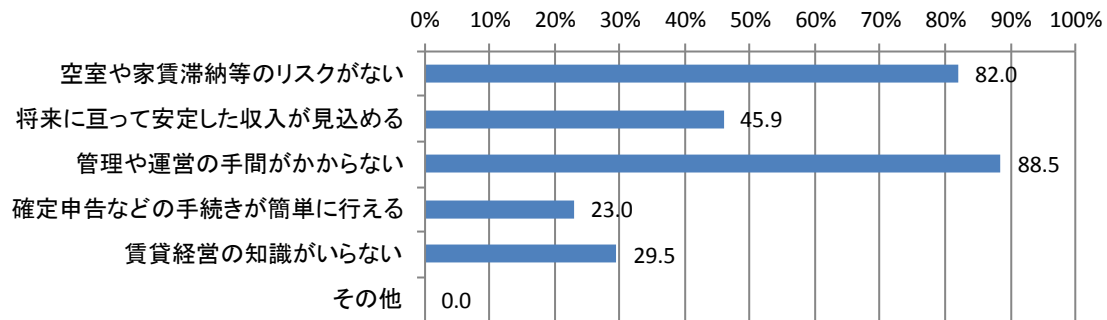
関東圏、近畿圏では「作成している」の割合が4割を超えている一方、中京圏では15.4%と少なく、「わからない」の割合が多くなっている。



【サブリース等の場合】

Q33) 一括借上げによる管理（サブリース等）を選んだ理由について、あてはまるものをすべてお答えください。

「管理や運営の手間がかからない」が88.5%と最も多く、次いで「空室や家賃滞納等のリスクがない」が82.0%、「将来に亘って安定した収入が見込める」が45.9%、「賃貸経営の知識がいない」が29.5%となっている。



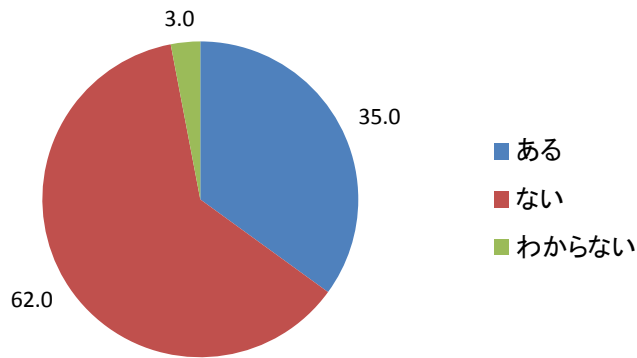
(都市圏別)

近畿圏では「管理や運営の手間がかからない」が多く、中京圏では「将来に亘って安定した収入が見込める」の割合が多くなっている。

%		空室や家賃滞納等のリスクがない	将来に亘って安定した収入が見込める	管理や運営の手間がかからない	確定申告などの手続きが簡単に行える	賃貸経営の知識がいない	その他
総数 (n=61)		82.0%	45.9%	88.5%	23.0%	29.5%	0.0%
所在地	関東圏 (n=34)	82.4%	47.1%	82.4%	23.5%	29.4%	0.0%
	近畿圏 (n=14)	78.6%	35.7%	100.0%	7.1%	35.7%	0.0%
	中京圏 (n=13)	84.6%	53.8%	92.3%	38.5%	23.1%	0.0%

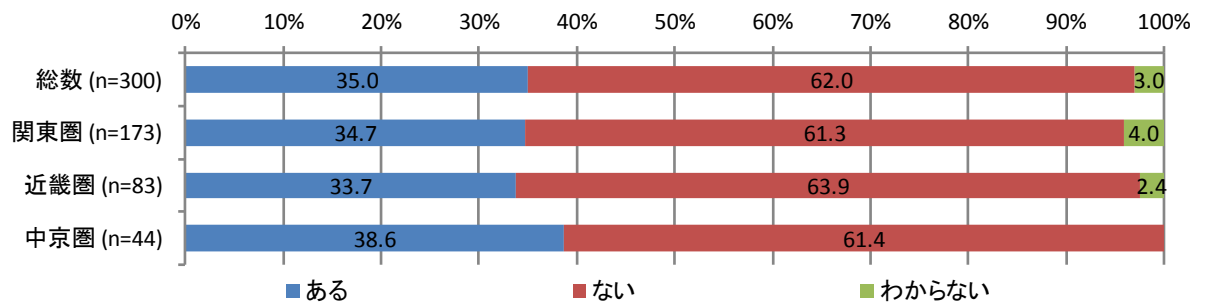
Q34) 2019年3月1日現在、賃貸住宅に空き室はありますか。

「ない」が62.0%、「ある」が35.0%、「わからない」が3.0%となっている。



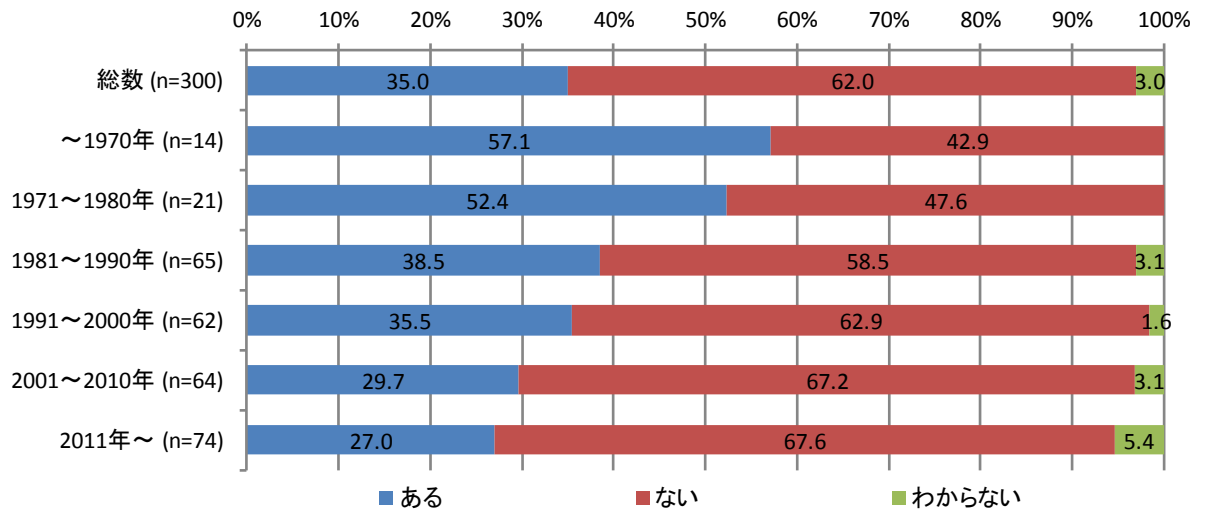
(都市圏別)

都市圏別に大きな差は見られないものの、中京圏では「ある」の割合がやや多くなっている。



(建築時期別)

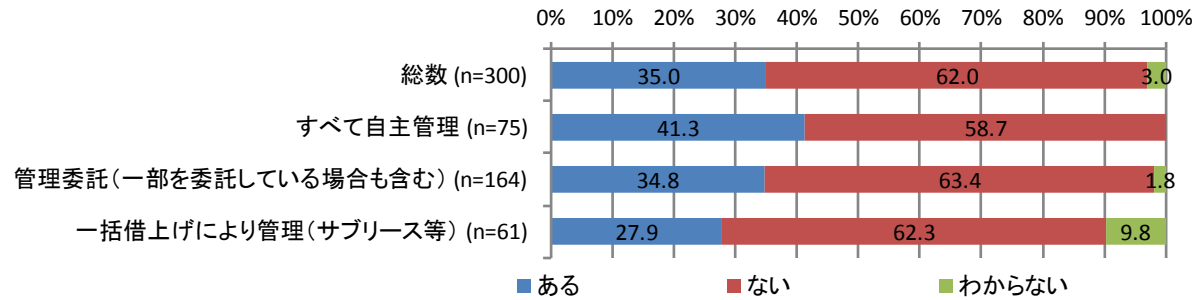
建築時期が古いほど、「ある」の割合がやや多くなっている。





(管理形態別)

サブリース等は、比較的建築時期が新しいものが多いため、「ある」の割合が少なくなっている。



【賃貸住宅に空き室がある場合】

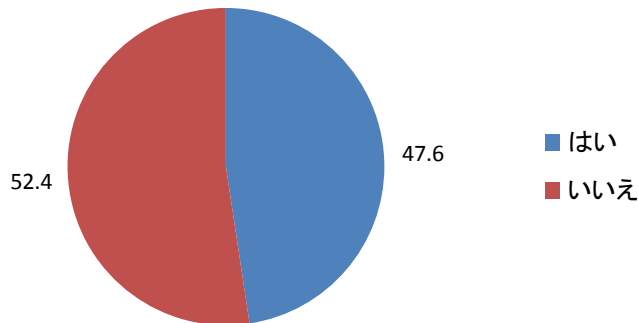
Q34-1) 賃貸住宅にある空き室の数をお答えください。

最大は15戸、最小は1戸で、平均して2.66戸となっている。

【賃貸住宅に空き室がある場合】

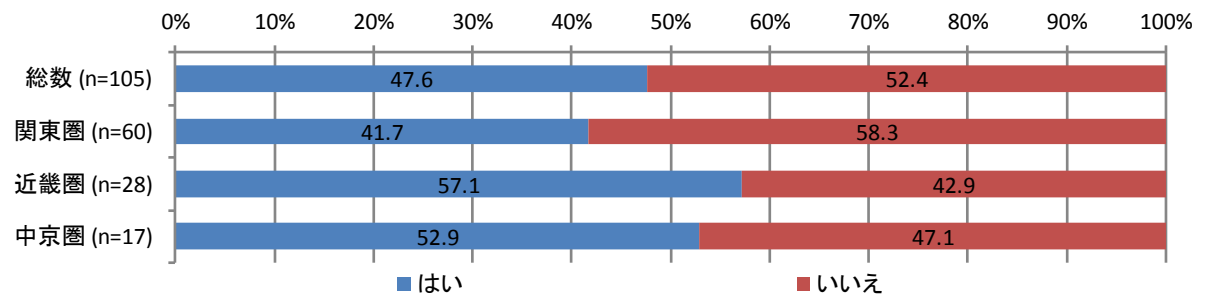
Q35) 日頃、空き室に困っていますか。

「いいえ」が52.4%、「はい」が47.6%となっている。



(都市圏別)

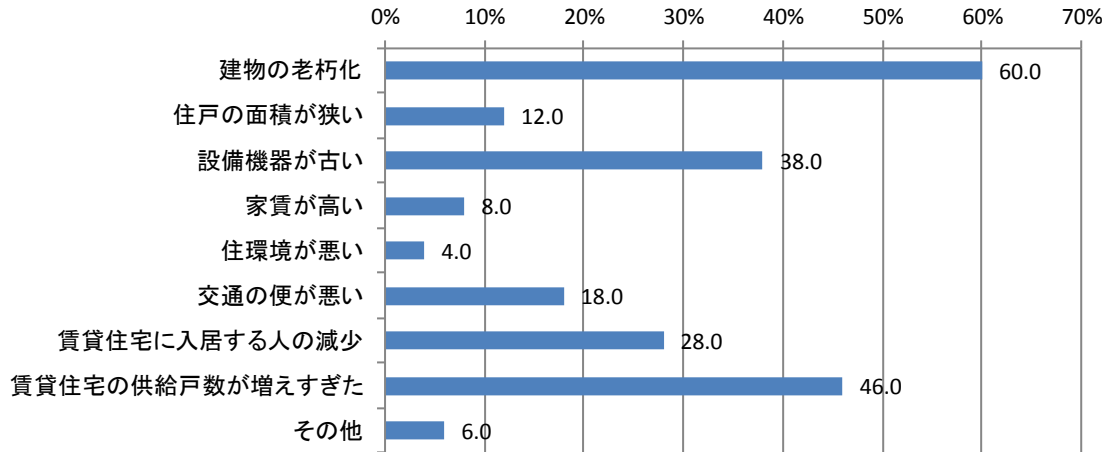
関東圏では「いいえ」の割合が多い一方、近畿圏、中京圏では「はい」の割合が50%を超えており、空き室に困っている割合が多くなっている。



【賃貸住宅の空き室に困っている場合】

Q36) 空き室の原因は何だと思いますか。

「建物の老朽化」が 60.0%と最も多く、次いで「賃貸住宅の供給戸数が増えすぎた」が 46.0%、「設備機器が古い」が 38.0%、「賃貸住宅に入居する人の減少」が 28.0%となっている。



(都市圏別)

近畿圏では「賃貸住宅の供給戸数が増えすぎた」や「賃貸住宅に入居する人の減少」の割合が多く、中京圏では「建物の老朽化」や「設備機器が古い」を挙げる割合が多くなっている。

%		建物の老朽化	住戸の面積が狭い	設備機器が古い	家賃が高い	住環境が悪い	交通の便が悪い	賃貸住宅に入居する人の減少	賃貸住宅の供給戸数が増えすぎた	その他
総数 (n=50)		60.0%	12.0%	38.0%	8.0%	4.0%	18.0%	28.0%	46.0%	6.0%
所在地	関東圏 (n=25)	52.0%	16.0%	32.0%	12.0%	4.0%	16.0%	24.0%	44.0%	8.0%
	近畿圏 (n=16)	62.5%	6.3%	37.5%	0.0%	0.0%	12.5%	37.5%	56.3%	6.3%
	中京圏 (n=9)	77.8%	11.1%	55.6%	11.1%	11.1%	33.3%	22.2%	33.3%	0.0%

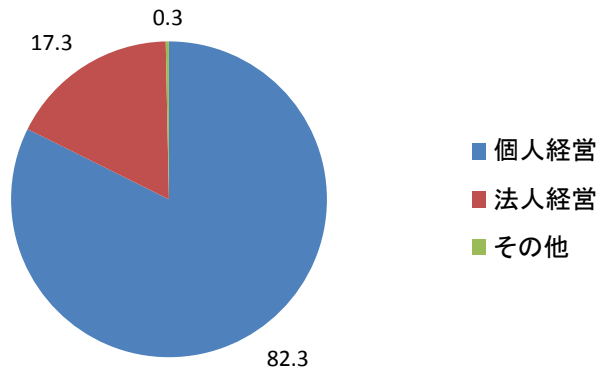
(管理形態別)

サブリース等では、「設備機器が古い」のほか、「交通の便が悪い」を理由として挙げる割合が多くなっている。

%		建物の老朽化	住戸の面積が狭い	設備機器が古い	家賃が高い	住環境が悪い	交通の便が悪い	賃貸住宅に入居する人の減少	賃貸住宅の供給戸数が増えすぎた	その他
総数 (n=50)		60.0%	12.0%	38.0%	8.0%	4.0%	18.0%	28.0%	46.0%	6.0%
管理形態	すべて自主管理 (n=13)	84.6%	15.4%	30.8%	7.7%	0.0%	15.4%	23.1%	46.2%	0.0%
	管理委託 (n=31)	51.6%	12.9%	35.5%	6.5%	3.2%	16.1%	32.3%	48.4%	9.7%
	一括借上げにより管理 (n=6)	50.0%	0.0%	66.7%	16.7%	16.7%	33.3%	16.7%	33.3%	0.0%

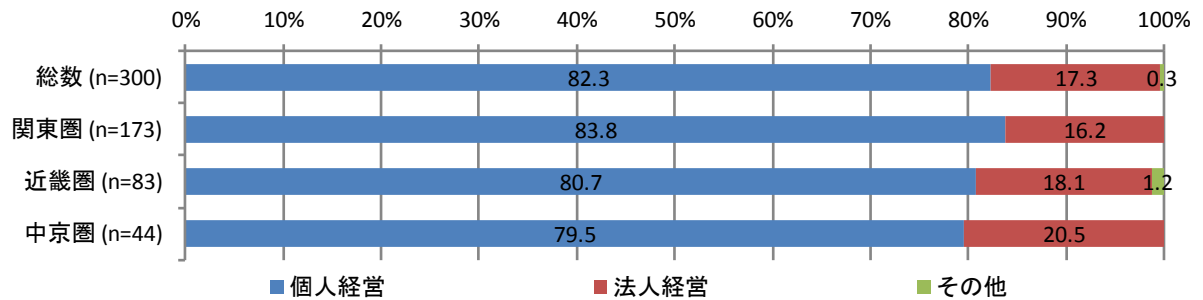
Q37) 賃貸住宅の経営組織は次のどれですか。

「個人経営」が82.3%、「法人経営」が17.3%となっている。



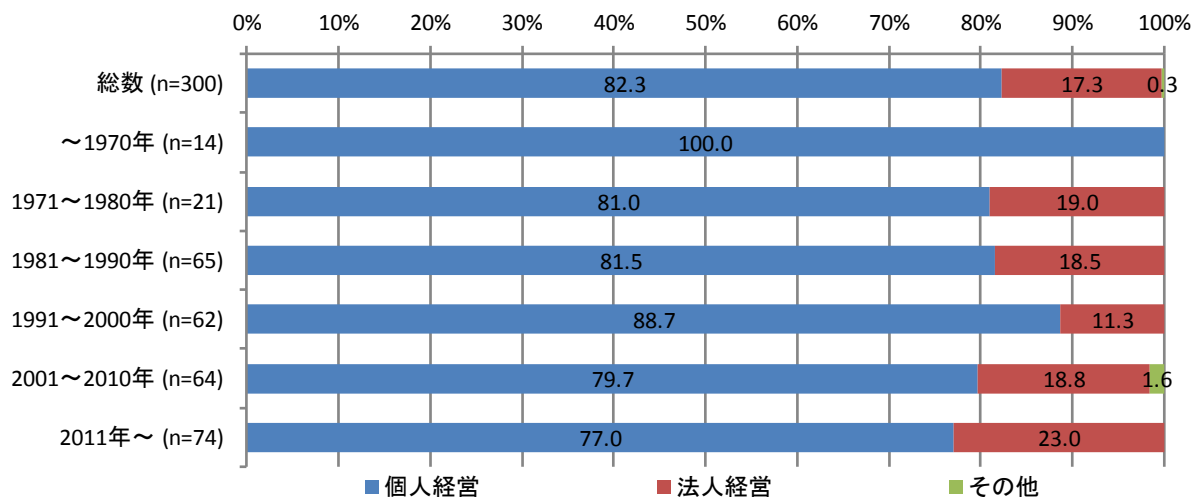
(都市圏別)

関東圏では「個人経営」の割合がやや多く、近畿圏、中京圏では「法人経営」の割合がやや多くなっている。



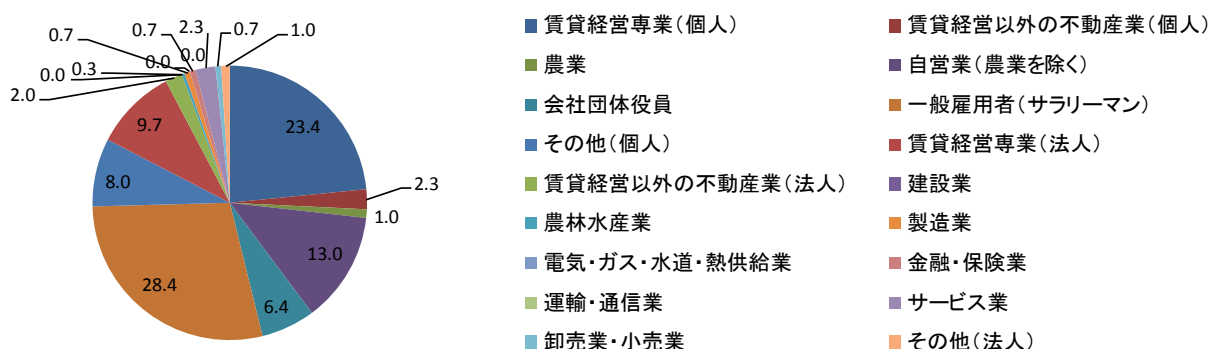
(建築時期別)

建築時期が2011年以降のものでは「法人経営」の割合が多く、23.0%となっている。

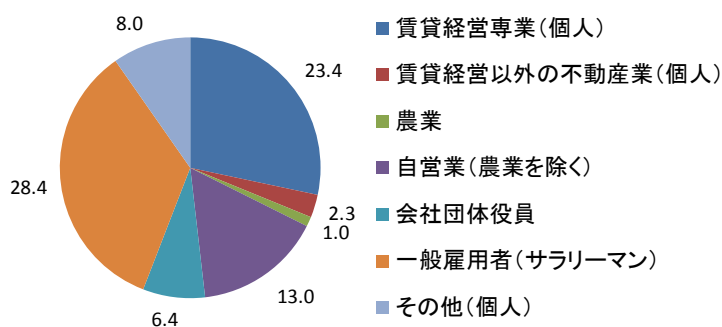


Q38) あなた（貴社）は、どのような職業（業種）をお持ちですか。

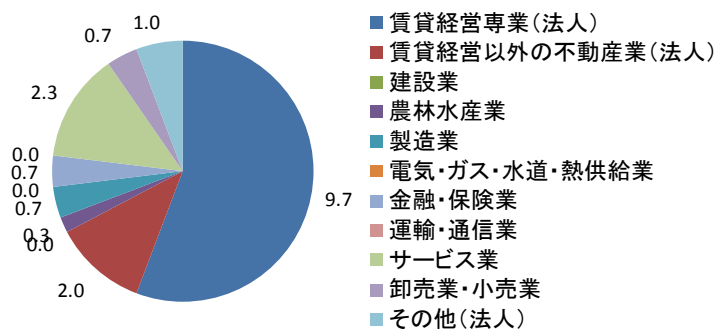
「一般雇用者（サラリーマン）」が28.4%と最も多く、次いで「賃貸経営専業（個人）」が23.4%、「自営業（農業を除く）」が13.0%、「賃貸経営専業（法人）」が9.7%となっている。



（個人経営の内訳）

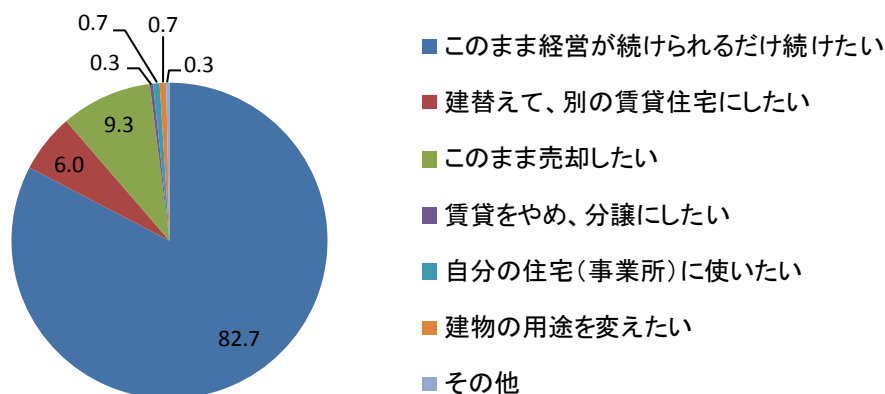


（法人経営の内訳）



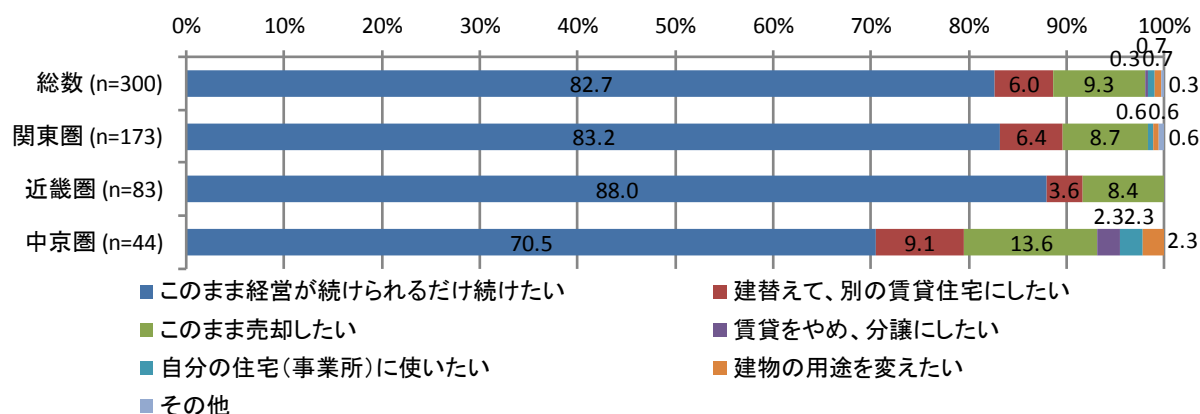
Q39) 賃貸住宅の今後の経営をどのようにしていきたいと思えますか。

「このまま経営が続けられるだけ続けたい」が 82.7%と最も多く、次いで「このまま売却したい」が 9.3%、「建替えて、別の賃貸住宅にしたい」が 6.0%となっている。



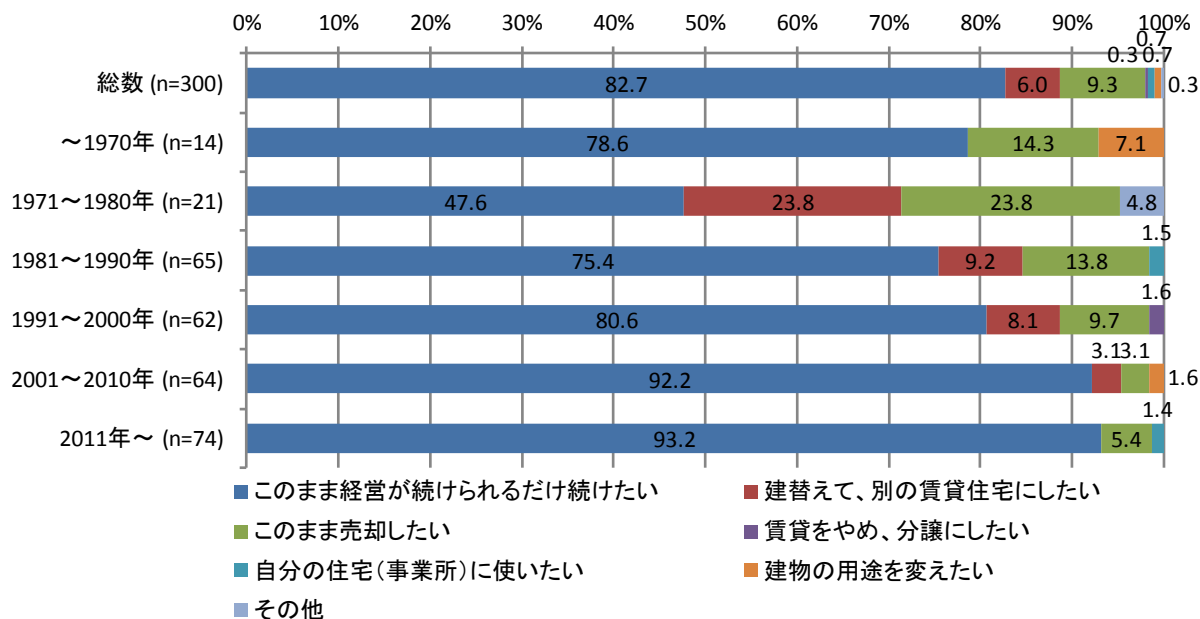
(都市圏別)

近畿圏では「このまま経営が続けられるだけ続けたい」の割合が多く、中京圏では「このまま売却したい」や「建替えて、別の賃貸住宅にしたい」の割合が多くなっている。



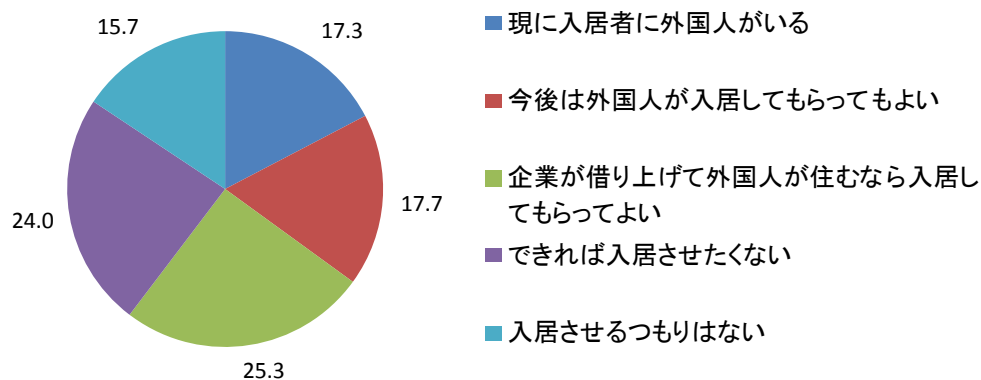
(建築時期別)

概ね建築時期が古いほど、「このまま経営が続けられるだけ続けたい」の割合が少なく、「建替えて、別の賃貸住宅にしたい」や「このまま売却したい」の割合が多くなっている。



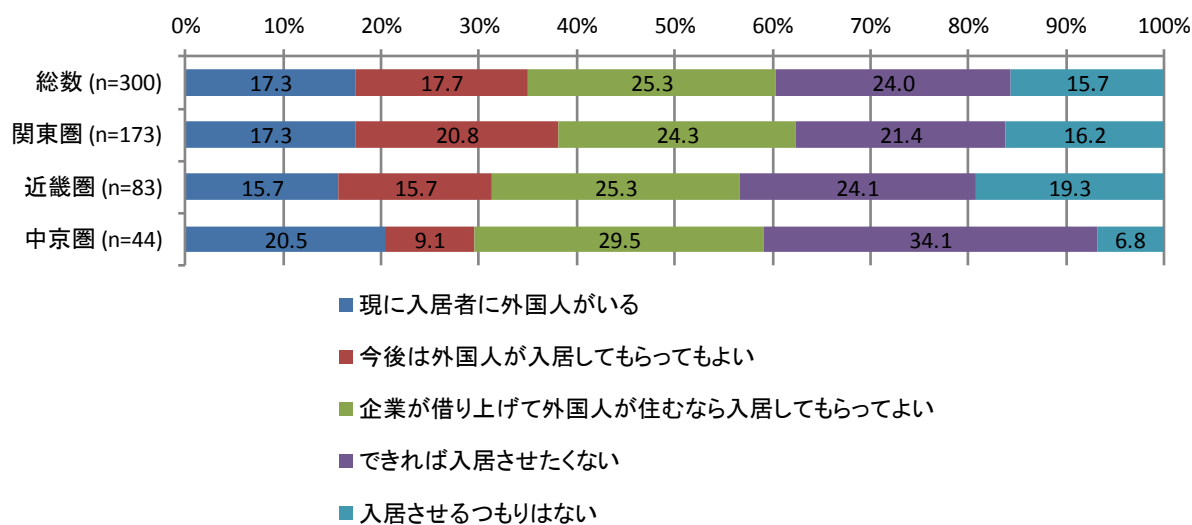
Q40) 今後外国人就労者等が増加した場合、賃貸住宅に外国人の方を入居させることに対しどう思われますか。

「企業が借り上げて外国人が住むなら入居してもらってよい」が 25.3%と最も多く、次いで「できれば入居させたくない」が 24.0%、「今後は外国人が入居してもらってもよい」が 17.7%、「現に入居者に外国人がいる」が 17.3%となっている。



(都市圏別)

「現に入居者に外国人がいる」の割合が多い中京圏で、20.5%となっている。関東圏では「今後は外国人が入居してもらってもよい」の割合がやや多い一方、近畿圏では「入居させるつもりはない」の割合がやや高くなっている。



### (3) 総括

#### 3-1) 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%。
- 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%)。

#### 3-2) 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。
- 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。

#### 3-3) 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。
- 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
- 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」の割合が多い。

#### 3-4) 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。
- 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。

#### 3-5) 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%)。
- 鉄骨造が多い (60.7%)。
- 最寄りの鉄道駅まで 1,000m 以上離れた割合が多い (27.9%)。
- 市街化調整区域に立地する割合が多い (14.8%)。

##### ②契約の状況

- 一括借上げの契約期間は、平均して 22.97 年。
- 一括借上げ期間中は、98.4%が家賃保証契約を締結。
- 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)。
- 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。