

賃貸住宅市場の供給実態と
家主の供給行動に関する調査
事業報告書

公益財団法人日本住宅総合センター

令和8年4月

本報告書は、令和 6 年 10 月から令和 8 年 4 月にかけて、日本住宅総合センターが実施した調査研究「賃貸住宅市場の供給実態と家主の供給行動に関する調査」をもとに作成したものである。なお、本研究は、中川雅之・日本大学経済学部、行武憲史・日本大学経済学部、三河直斗・東海大学政治経済学部との共同研究として実施し、増田悠人・慶應義塾大学大学院経済学研究科、吉田拓矢・フリーデータエンジニアの協力を得て作成した。

目次

1. 調査の背景と目的
2. 税制および法制度の整理と先行研究
 - 2.1. 賃貸住宅供給に影響を及ぼしうる税制について
 - 2.2. 賃貸住宅供給に影響を及ぼしうる法制度について
 - 2.3. 先行研究
3. 公的統計による分析
 - 3.1. REINS データによる市場動向
 - 3.2. 住宅・土地統計調査からみる地域ごとの特徴
 - 3.3. 小括
4. 家主へのアンケート調査を用いた分析
 - 4.1. アンケート回答者の属性
 - 4.2. 家主の賃貸経営の動機
 - 4.3. 家主の賃貸経営および管理行動
5. まとめ
 - 5.1. 家主行動調査×公的統計データをまとめた考察
 - 5.2. 賃貸住宅市場の課題
 - 5.3. 今後の課題

1. 調査の背景と目的

日本では超高齢化社会を迎え、空き家問題が顕在化するなど住宅ストックの有効活用の重要性が増している。総務省の統計によれば、賃貸住宅が全住宅に占める割合はおおむね 35%前後で推移している。しかしながら、近年の単身世帯の増加や都市部への人口集中、住宅価格の上昇、住宅取得の年齢の高齢化などを背景として、特に都市圏の賃貸住宅に対する需要はより一層増していると言える。

このような需要側、すなわち賃借人に関するデータは、住宅・土地統計調査をはじめとする公的統計により比較的豊富に蓄積されている。一方で、供給側である家主(貸主)に関するデータは非常に限られており、家主の属性、賃貸経営の動機、供給判断、管理に関する意識や行動について、体系的に把握できるデータは乏しい。

日本の賃貸住宅市場においては、独身世帯向けか家族世帯向けか、木造か RC 造建かといった住宅の特性や質といった、家主はどのような賃貸住宅を建てるかについては、家主の個別事情や制度的な要因によって選択され必ずしも需要にあわせた建物が供給されていないと指摘されており、実際の供給行動の実態と背景を把握することは、政策的にも実務的にも重要な課題となる。

家主が賃貸経営を行う目的としては、収益化を目指す場合が一般的であると考えられるが、相続を契機とした物件取得、固定資産税や相続税の節税目的、借地借家法による賃借人の強い権利関係による退去誘導の難しさ、地域の特性など、様々な要因がどのような住宅を供給するかの判断に影響を及ぼすことが考えられる。例えば、市街化地域と田園地域では見込まれる空室率や賃料水準などが異なり、田園地域においては節税目的やより低コストな建物の供給が増えるであろうと想像できる。他にも、日本においては借地借家によって退去誘導が難しいことから長期間入居されやすい家族向けの間取りよりも単身向けの部屋の供給が家主にとっては好まれるであろうと言える。

このような家主の行動を理解することは、今後の住宅政策および賃貸住宅市場の重要な論点となる。このような背景を踏まえ、本調査は、はじめに REINS データや住宅・土地統計調査といった公的統計を用いて賃貸市場全体の動向を整理する。そして、家主の行動や意識を直接把握するため、WEB アンケート調査を実施することにより、市場全体の動向と家主の行動を分析していく。

2. 税制および法制度が賃貸住宅供給・管理行動に及ぼす影響について

2.1. 賃貸住宅供給に影響を及ぼしうる税制について

賃貸住宅の供給行動に影響を与える税制度の中でも、相続税と固定資産税は家主の意思決定に特に大きな及ぼすと考えられる。

相続税では、賃貸住宅について貸家建付地評価や借家権割合による減額措置が適用され、土地・建物の評価額が自用地に比べ低く計算される。加えて、土地や建物が路線価方式や貸家建付地評価、小規模宅地特例などにより金融資産に比べて大幅に低く評価されるため、相続税負担を軽減する目的で賃貸住宅を建設するケースが一定数存在し、必ずしも市場需要に基づかない

供給が発生する可能性ある。とりわけ相続を契機に賃貸経営を始めた家主の中には、収益性よりも節税や資産承継の観点を優先する傾向がみられ、地域ニーズと整合しない物件供給につながる場合が考えられる。

一方、固定資産税は賃貸住宅の保有・維持に伴う継続的な負担であり、家主の経営判断に直接関与する。住宅用地に対する課税標準の特例(小規模住宅用地・一般住宅用地の軽減措置)は、土地の利用形態によって税額が大きく変わるため、更地よりも賃貸住宅として活用する方が税負担が軽くなるケースがある。これにより、土地所有者が賃貸化を選択しやすくなる側面がある。

以上のように、相続税は「物件の取得・供給」、固定資産税は「保有・維持管理」という異なる段階で家主行動に影響を与える制度であり、本調査で扱う家主の供給判断を理解する重要な前提となるのである。

2.2. 賃貸住宅供給に影響を及ぼしうる法制度について

日本の賃貸住宅市場では、借地借家法に基づく契約ルールが家主の供給判断に大きく影響している。同法は借主の保護を基本理念としており、契約更新や立退きに関する規定が厳格に設けられている。このため家主は、賃貸住宅の供給後における経営の柔軟性が制約される可能性が少なくない。

まず、更新制度では、借主が契約更新を希望する場合、家主は「正当事由」がない限り更新拒絶を行うことができない。正当事由は、家主・借主の事情や建物利用の必要性などを総合的に判断するため、家主側が建替えや用途変更を希望しても容易には認められない。この構造は、老朽化した物件の建替え判断を遅らせる要因ともなり、修繕や再投資の計画に影響を与える。次に、立退き制度では、更新の拒絶と同様に正当事由が求められ、加えて立退料を支払う必要が生じる場合がある。これにより、家主は契約終了に伴う費用負担と時間的リスクを抱える。特に老朽物件の建替えや土地の再活用を検討する際には、立退き手続きが大きな障壁となり得る。加えて、このような制度によって、家主は長期的に入居され続けることを嫌い家族向けの住宅を嫌煙し、比較的入居期間の短い単身向けの住宅を供給するインセンティブが高まることも考えられる。

これらの制度は借主の居住安定を確保するうえで重要な役割を果たしている一方、家主側からすると、供給後の経営裁量の制限や将来の不確実性の増大につながる。このため、賃貸住宅の新規供給に慎重姿勢をもたらしたり、建築する住宅を特定の層に向けられたものにしたり、更新・建替えに対する投資意欲を下げる可能性が指摘されている。家主の供給行動を理解するには、こうした法制度によるリスク構造を前提として捉えることが不可欠である。

2.3. 先行研究

Suzuki and Shimizu (2023)では、日本の民間賃貸住宅市場において、大手賃貸住宅事業者の市場シェアが家賃水準にどのような影響を及ぼすかを、市区町村レベルのデータを用いて実証的に分析している。この研究では、従来の米国研究が示す「独占的な事業者は家賃を高止まりさせる」という結果とは異なり、日本の賃貸住宅市場では逆の現象が起きている点を強調している。具体的

には、市場シェアが 10% 上昇すると、市場全体の家賃が約 3% 低下することが明らかになり、さらに大手事業者の家賃プレミアム(市場平均との乖離)については、市場シェアが高くても有意な差が認められないことが示された。すなわち、大手事業者は自社物件だけを相対的に高く貸し出しているわけではなく、市場シェアが高まるほど自社物件の家賃も市場全体と同様に低下する傾向がみられた。この結果について研究では、相続税対策として大量に建設される賃貸アパートと、オーナーとのサブリース契約という日本特有の供給構造を背景として、大手事業者が空室率の上昇を避けるため、家賃引き下げを優先する行動を取る可能性が指摘されている。つまり、供給過多の地域において大手事業者の累積供給量が増えると、自社の空室埋めを優先する結果、市場全体の家賃水準を押し下げるといふメカニズムである。また分析では、SUUMO 掲載データを用いた家賃のヘドニック推計、市区町村別の賃貸住戸数に基づく市場シェア算出、国勢調査データによる人口規模や社会増減率などのコントロール変数が用いられており、総じて各モデルの決定係数も高く、結果の頑健性が確認されている。ただし、事業者の市場シェアが特に地方部で高い傾向にある点から、需給バランスの違いによって分析結果が左右される可能性があることも指摘している。

次に平成 29 年度と令和元年度に日本住宅総合センターが行った調査研究を紹介する。はじめに、平成 29 年度に行った調査については、三大都市圏に所在する賃貸住宅オーナー300 名を対象に、民間賃貸住宅の供給主体、供給目的、供給形態およびサブリースを中心とした管理形態の実態を把握したものである。調査結果によれば、経営主体は個人が 8 割以上を占めており、賃貸経営開始の主な理由としては「安定した収入の確保」や「事業としての収益確保」、「資産運用への関心」等が多く挙げられた。また、供給形態では、所有地への新築が最も多く、サブリースによる供給では既存建物の取り壊しや農地等からの転用が一定程度みられた。管理形態に関しては、「管理委託」が過半を占める一方、近年ではサブリースの利用が増加しており、特に 2011 年以降の新築物件における利用割合が高いことが確認された。サブリース物件では、家賃保証契約の締結が一般的であるものの、契約更新時に家賃を減額しているケースが約半数を占め、築年数の経過とともに家賃水準が低下する傾向が明らかになった。

次に令和元年度に行った、日本の相続税制が賃貸住宅市場にどのような影響を与えているのかを、制度的背景と実証分析を通じて明らかにした研究『相続税制が賃貸住宅市場に与える影響』があることからこれを紹介する。日本では高齢化が進むなかで相続の発生件数が増え、相続における不動産の扱いが大きな意味を持つようになった。現行の相続税制では、土地や建物が路線価方式や貸家建付地評価、小規模宅地特例などにより金融資産に比べて大幅に低く評価されるため、賃貸住宅を建てて相続することが節税手段として極めて有利なものとなっていた。この制度的な要因によって、不動産市場、特に賃貸住宅市場に影響を与える可能性が指摘されてきた。このことから、2015 年に行われた相続税制改正に着目し分析を行っている。相続税制改正の内容としては、基礎控除額が引き下げられ、課税対象者が従来の約 4% から 8% へ倍増した。この改正によって、多くの土地所有者が新たに相続税負担に直面し、相続税対策として賃貸住宅を建設する動機が一段と強まったと考えられる。また、節税目的で建設される賃貸住宅は、立地需要よりも評価減効果を優先するため、建設コストが低い木造・軽量鉄骨造に偏る傾向が指摘されている。こうし

た節税に対するインセンティブが実際に賃貸住宅市場を歪めているかを明らかにするため、二つの外生的ショックを利用した実証分析を行う。一つ目のショックは、再開発事業であり、再開発に伴う周辺地価上昇が相続税負担を増大させ節税行動を誘発する、というメカニズムに着目する。東京都内の再開発完了エリア 2km 圏をトリートメント地区とし、成約家賃を地価で割った指標を被説明変数として推定した結果、再開発完了後のエリアでは賃貸住宅の供給増を通じて家賃が相対的に低下することが明確に示された。とくに低層(3 階以下・5 階以下)の物件で効果が強く、節税を目的とした小規模アパート建設の影響が反映されていると考察している。二つ目のショックは、2015 年の相続税改正時期に着目し、1 都 3 県の賃貸着工データを建物構造別にみると、改正公布(2013 年)および施行(2015 年)の前後で木造・軽量鉄骨造の着工件数が急増しており、節税目的の建設行動が数量的に確認した。さらに REINS の成約データを用いた差の差分析では、木造・軽量鉄骨造の家賃は改正後に約 1.0%低下し、この効果は少なくとも 2018 年まで持続していた。2014 年にすでに一部の効果が現れている点から、アナウンスメント効果の存在も示唆した。以上のように、相続税制が賃貸住宅市場に対して無視できない歪みを生み、特定の構造・品質の住宅供給を過剰に誘発し、家賃水準にも統計的に有意な影響を与えていることを実証した。とくに、地価の外生的上昇や税制改正といったイベントが節税行動を強く刺激し、低質な賃貸住宅の供給増加と、それに伴う家賃低下という形で市場に影響している点が明確に示されている。

以上が、家主の行動に着目した代表的な研究であるが、鈴木・清水(2024)論文では、賃貸管理会社の独占が賃貸住宅市場に与える影響を検証しているが、分析に用いられたデータは市区町村データにとどまる。他にも、過去に日本住宅総合センター行った自主研究においても、平成 29 年度「民間賃貸住宅の供給と事業者関与の実態調査」は調査対象をサブリース物件に限定している。令和元年度「相続税制が賃貸住宅市場に与える影響」では、相続税制といった限定されている状況下であり、また、不動産取引データの建築様式や間取りといった物件情報を用いた分析を行っており、供給サイドすなわち、大家に対して賃貸経営動機や目的を問うものではなかった。

3. 公的統計による分析

3.1. 住宅・土地統計調査からみる地域ごとの特徴

本節では、令和 5 年度および平成 30 年度に実施された、住宅・土地統計調査を用いて、東京 23 区における住宅ストックおよび居住者属性の東京特別区別に地域差を整理する。具体的には、居住世帯人数、住宅の規模(部屋数)、世帯の年間収入階級に着目し、地域ごとの住宅需要構造と居住者特性を明らかにする。

図 3.1.1 は、東京特別区別の居住世帯人数割合を示したものである。東京 23 区全体では 1 人世帯の割合が高いものの、その構成比には区ごとに差がみられている。例えば、千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区などの都心部では、1 人世帯の割合が特に高く、単身世帯を中心とした居住構造が形成されている。一方、世田谷区、練馬区、杉並区、大田区などの東京西部地域や足立

区、葛飾区、江戸川区といった東京東部地域では、2人以上世帯、すなわち家族世帯の割合が都心部に比べ相対的に高いことがわかる。

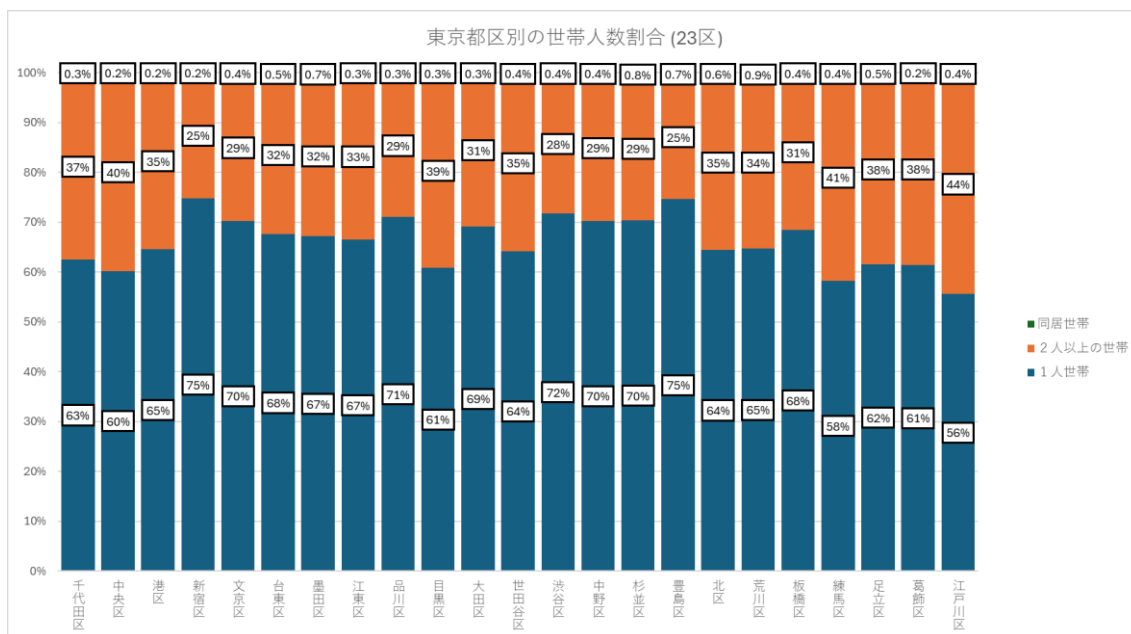


図 3.1.1 東京特別区別の居住世帯人数割合

注: 令和 5 年住宅・土地統計調査、平成 30 年住宅・土地統計調査

表 3.1.1 より、地域別にみた居室数構成の変化について考察していくと、都心部(千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区等)では、1室住宅の構成比が比較的高い水準にある一方で、令和 5 年度の調査ではその増加幅が必ずしも一様ではなく、区によって差がみられる。新宿区や渋谷区では 1 室住宅の比率が引き続き上昇しているが、千代田区や港区では増加幅が限定的であり、3~4 室住宅や 5 室以上住宅の構成比が相対的に維持、あるいは一部で増加している。次に、東部地域(足立区・葛飾区・江戸川区・荒川区・墨田区等)では、1 室住宅の構成比が大きく上昇しており、その増加幅は 23 区内でも比較的大きい。これに対して、3~4 室住宅の構成比は明確に低下しており、従来の家族向け住宅の比重が縮小していることが確認される。最後に、西部地域(世田谷区・杉並区・練馬区・大田区等)では、1 室住宅の構成比は上昇しているものの、その増加幅は東部地域ほど大きくなく、2 室および 3~4 室住宅が依然として一定の割合を占めている。特に世田谷区や杉並区では、家族世帯向けとみられる中規模住宅が比較的に厚いことがわかる。一方で、3~4 室の住宅の構成比は緩やかに低下している。

表 3.1.1 東京特別区別の平均部屋数

特別区	1室			2室			3～4室			5室以上		
	平成30年度	令和5年度	対前調査比	平成30年度	令和5年度	対前調査比	平成30年度	令和5年度	対前調査比	平成30年度	令和5年度	対前調査比
千代田区	49%	48%	-0.36%	23%	20%	-3.83%	25%	28%	2.29%	3%	5%	1.85%
中央区	41%	42%	0.49%	26%	27%	1.29%	31%	28%	-2.40%	2%	2%	0.66%
港区	34%	43%	8.58%	26%	24%	-2.01%	36%	29%	-6.54%	4%	4%	-0.02%
新宿区	51%	55%	4.20%	25%	22%	-2.93%	23%	20%	-2.71%	1%	3%	1.46%
文京区	48%	52%	4.18%	23%	23%	0.27%	27%	23%	-4.07%	3%	2%	-0.36%
台東区	41%	46%	5.51%	32%	29%	-2.96%	24%	22%	-1.74%	3%	2%	-0.80%
墨田区	46%	47%	0.51%	23%	25%	1.85%	29%	26%	-3.11%	2%	2%	0.76%
江東区	33%	43%	9.63%	25%	24%	-0.86%	40%	31%	-9.14%	2%	3%	0.37%
品川区	48%	52%	4.25%	23%	24%	0.49%	27%	21%	-6.01%	2%	3%	1.27%
目黒区	47%	41%	-5.49%	22%	27%	4.48%	27%	29%	1.90%	4%	4%	-0.87%
大田区	43%	51%	7.58%	26%	21%	-4.46%	29%	25%	-3.10%	3%	3%	-0.02%
世田谷区	44%	44%	0.15%	23%	24%	1.34%	30%	29%	-0.77%	4%	3%	-0.72%
渋谷区	49%	50%	1.00%	27%	24%	-2.14%	21%	22%	1.10%	4%	4%	0.03%
中野区	52%	55%	2.68%	24%	23%	-1.01%	21%	21%	-0.81%	3%	2%	-0.86%
杉並区	49%	54%	4.34%	23%	22%	-1.63%	24%	22%	-2.21%	3%	3%	-0.50%
豊島区	55%	57%	1.04%	22%	24%	2.84%	22%	16%	-5.80%	1%	3%	1.92%
北区	36%	43%	6.35%	27%	28%	0.70%	33%	28%	-5.49%	3%	1%	-1.54%
荒川区	32%	41%	8.67%	29%	28%	-0.85%	34%	28%	-5.89%	4%	3%	-1.94%
板橋区	43%	47%	4.13%	24%	25%	0.96%	31%	26%	-5.28%	2%	2%	0.20%
練馬区	39%	38%	-1.41%	19%	22%	2.40%	38%	37%	-0.55%	3%	3%	-0.43%
足立区	28%	35%	6.88%	24%	25%	0.83%	44%	37%	-7.59%	3%	3%	-0.10%
葛飾区	29%	38%	8.63%	24%	22%	-2.54%	43%	39%	-4.34%	4%	2%	-1.75%
江戸川区	31%	35%	4.44%	20%	23%	3.22%	46%	40%	-6.57%	3%	2%	-1.09%

注: 令和5年住宅・土地統計調査、平成30年住宅・土地統計調査

続いて、表 3.1.2 より世帯収入階級からみた地域別の居住者特性を地域別に見ていくと、都心部（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）では、世帯収入が高い階級の構成比が顕著に高い。特に 1,000 万円以上、なかでも 1,500 万円以上の高所得世帯の割合が 23 区平均を大きく上回っており、港区や千代田区ではその差が際立っている。一方で、300 万円未満および 300～500 万円未満の低所得層の割合は 23 区平均を大きく下回っており、所得構造の偏りが明確である。次に、東部地域（足立区・葛飾区・江戸川区・荒川区・墨田区など）では、300 万円未満および 300～500 万円未満の低所得層の構成比が高く、多くの区で 23 区平均との差が大きくプラスとなっている。一方、1,000 万円以上の高所得層の割合は極めて低く、23 区平均を大きく下回る。そして、西部地域（世田谷区・杉並区・練馬区・大田区など）では、500～1,000 万円未満の中～中高所得層の構成比が高く、23 区平均との差もおおむねプラスとなっている。一方、300 万円未満の低所得層や 1,500 万円以上の超高所得層の割合はいずれも都心部ほど高くなく、所得分布が比較的厚い中間層に集中している点が特徴である。

以上のように、都心部においては、高価格帯住宅や高コスト住宅が成立しやすい市場環境が形成されていることを示唆しており、単身世帯が多い一方で、高所得層による都心居住需要が強く、住宅規模や価格帯の多様化が進んでいる点が都心部の特徴といえる。東部地域においては、低～中価格帯住宅への需要が厚いことを示しており、低コストで供給可能な住宅ストックが形成されやすい背景となっている。単身世帯・家族世帯が混在する地域である一方、所得制約の下で住宅選択が行われるため、住宅の価格帯や構造が比較的限定されやすい点が特徴である。そして、西部地域では安定的な家族世帯の居住地として機能してきたことを反映している。一方で、極端な高所得層が少ないことから、高価格・高コスト住宅の需要は都心部ほど強くなく、住宅供給においては価格帯や規模のわずかな不整合が市場滞留期間の長期化につながりやすい地域でもある。

表 3.1.2 東京特別区別、世帯の階級別年間収入割合

東京特別区	300万円未満	23区全体差	300～500万円未満	23区全体差	500～700万円未満	23区全体差	700～1000万円未満	23区全体差	1000～1500万円未満	23区全体差	1500万円以上	23区全体差	総数(件)
千代田区	14.57%	-15.21	15.88%	-12.77	14.61%	-3.79	18.75%	5.45	23.87%	16.76	12.31%	9.56	21,280
中央区	11.41%	-18.37	15.65%	-13.00	20.79%	2.39	22.32%	9.01	18.08%	10.97	11.75%	9.00	49,780
港区	12.25%	-17.53	18.37%	-10.28	15.85%	-2.56	18.70%	5.39	15.80%	8.69	19.04%	16.28	79,430
新宿区	32.03%	2.25	21.61%	-7.04	18.56%	0.15	16.04%	2.74	8.90%	1.79	2.85%	0.10	128,020
文京区	22.30%	-7.47	26.30%	-2.35	19.68%	1.27	14.56%	1.26	11.38%	4.27	5.77%	3.02	64,480
台東区	20.72%	-9.06	23.15%	-5.51	19.14%	0.73	21.69%	8.38	12.80%	5.69	2.51%	-0.24	71,330
墨田区	25.97%	-3.81	28.76%	0.11	20.06%	1.66	15.68%	2.37	7.25%	0.14	2.28%	-0.47	88,530
江東区	27.11%	-2.67	27.55%	-1.10	21.00%	2.59	13.81%	0.50	7.86%	0.75	2.67%	-0.08	141,390
品川区	21.90%	-7.87	28.33%	-0.32	19.06%	0.66	16.29%	2.99	11.41%	4.30	2.99%	0.24	125,640
目黒区	21.27%	-8.51	23.60%	-5.05	18.45%	0.04	19.12%	5.82	12.31%	5.20	5.26%	2.51	74,110
大田区	28.18%	-1.60	31.21%	2.56	19.95%	1.54	13.05%	-0.25	6.11%	-1.00	1.49%	-1.26	212,280
世田谷区	27.48%	-2.30	28.14%	-0.51	21.26%	2.85	13.11%	-0.19	7.65%	0.54	2.35%	-0.40	223,180
渋谷区	20.17%	-9.60	26.32%	-2.33	19.35%	0.94	16.67%	3.36	11.75%	4.64	5.74%	2.99	80,100
中野区	32.16%	2.38	31.30%	2.65	18.12%	-0.28	12.87%	-0.43	4.24%	-2.87	1.31%	-1.45	120,800
杉並区	30.41%	0.63	33.21%	4.56	16.13%	-2.28	12.33%	-0.97	6.10%	-1.01	1.82%	-0.93	173,160
豊島区	32.44%	2.67	33.29%	4.64	18.86%	0.45	9.35%	-3.96	4.54%	-2.57	1.52%	-1.24	107,420
北区	31.81%	2.03	29.05%	0.40	18.60%	0.19	14.06%	0.76	4.94%	-2.17	1.54%	-1.21	106,240
荒川区	36.30%	6.52	28.07%	-0.59	15.78%	-2.63	12.14%	-1.16	5.17%	-1.94	2.54%	-0.21	48,350
板橋区	41.58%	11.80	31.75%	3.10	15.72%	-2.68	7.59%	-5.71	2.74%	-4.37	0.63%	-2.12	171,830
練馬区	31.74%	1.96	30.60%	1.94	19.61%	1.20	11.96%	-1.34	5.24%	-1.87	0.87%	-1.89	182,350
足立区	44.18%	14.40	30.65%	1.99	14.35%	-4.06	7.23%	-6.07	3.02%	-4.09	0.58%	-2.17	170,690
葛飾区	37.04%	7.26	32.35%	3.70	15.73%	-2.68	10.81%	-2.50	3.50%	-3.61	0.58%	-2.18	93,910
江戸川区	34.05%	4.28	30.52%	1.87	18.67%	0.26	12.30%	-1.01	3.49%	-3.62	0.98%	-1.78	160,460
23区全体	29.78%	-	28.65%	-	18.41%	-	13.30%	-	7.11%	-	2.75%	0.00%	2,694,800

注:令和5年住宅・土地統計調査

以上の、住宅・土地統計調査に基づく分析から、東京 23 区の住宅ストックおよび居住者属性には地域差が存在することが確認された。都心部では単身世帯と高所得層が集中し、小規模住宅を中心としつつも、高価格・高コスト住宅が成りやすい市場環境が形成されている。一方、東部地域では低～中所得層の比率が高く、単身世帯と家族世帯が混在する中で、低コスト・低価格帯住宅への需要が相対的に厚い構造がみられる。これに対し、西部地域では中～中高所得層を中心とする家族世帯が一定程度存在し、中規模住宅ストックが比較的厚く残存している。ただし、住宅規模や価格帯の構成には緩やかな変化がみられ、供給と需要のわずかな不整合が生じやすい地域特性も確認された。この結果に基づいて、次に、REINS データを用いた分析を行っていく。

3.2. REINS データによる市場動向

本節では、東日本不動産流通機構が運営する、不動産業者専用の物件情報共有システム REINS (Real Estate Information Network Systems) データを用いて、東京 23 区における賃貸住宅市場の動向を整理する。具体的には、(1) REINS データを元にした地域別物件特性をヒートマップを用いて築年数、建築コストに着目して、地域別の市場特性を明らかにする。そして、(2) 市場滞留期間からみた需給状況について、成約データおよび在庫データから算出した市場滞留期間と、建築コストランク別の分布に着目し、地域別および住宅タイプ別(単身向け・家族向け)の市場特性を明らかにする。

(1)REINS データを元にした地域別物件特性

はじめに、図 3.1.1 は建築構造について、建築する際の費用の高さ順(木造=1、軽量鉄骨造=2、鉄骨造=3、PC造=4、HPC造=5、RC造=6、SRC造=7、それ以外は除く)でランク付けを行いヒートマップに現したものである。

はじめに、図 3.1.1 は、東京 23 区を 250m 四方のメッシュに区切り、各メッシュにおける平均建築コストランクを示したものである。なお、建築コストランクは、木造を 1、軽量鉄骨を 2、鉄骨造を 3、PC を 4、HPC を 5、RC を 6、SRC を 7 として定義しており、値が高いほど建築コストおよび建物の構造性能が高いことを意味している。

まず、都心部(千代田区・中央区・港区周辺)では、平均建築コストランクが 6~7 程度のコストの高いメッシュが多く見られる。これらの地域では、RC 造や SRC 造といった高耐久・高品質の建築構造が主流となっている。次に、東京東部地域(足立区、葛飾区、江戸川区等)では、平均建築コストランクが相対的に低いメッシュが広範に分布している。特にランク 2~3(軽量鉄骨造・鉄骨造)を中心とするエリアが多く、木造や簡易構造を含む比較的低コストな住宅ストックが地域全体に形成されていることがうかがえる。この分布は、低~中所得層向け住宅市場が一定程度成立している地域特性を反映したものと考えられる。ただし、都心部寄りの東部地域(江東区、墨田区、台東区)では、平均建築コストランクが 6~7 程度のコストの高いメッシュが多く見られ、この傾向は荒川によって分けられる傾向が明確に見られる。続いて、東京西部地域(練馬区、杉並区、世田谷区、大田区等)では、東部地域よりは高い平均建築コストランクのメッシュが多い傾向が確認される。具体的には、ランク 3~5(鉄骨造~PC・HPC)を中心とする分布が広がっており、戸建住宅や低層集合住宅が主体でありながら、一定の構造性能を持つ建物が多く供給されていることが示唆される。ただし、西部地域の中でもエリアによってばらつきが大きく、大学周辺や駅近エリアでは相対的に高コストの建物が集積する一方、住宅地内部では低コスト構造が見られる。以上の結果から、「都心=高コスト・高構造性能」「東部=低コスト・低構造性能、ただし、荒川の側か西側かで傾向が異なる」「西部=中間的だがばらつきが大きい」という空間的な建築コスト構造が読み取れる。

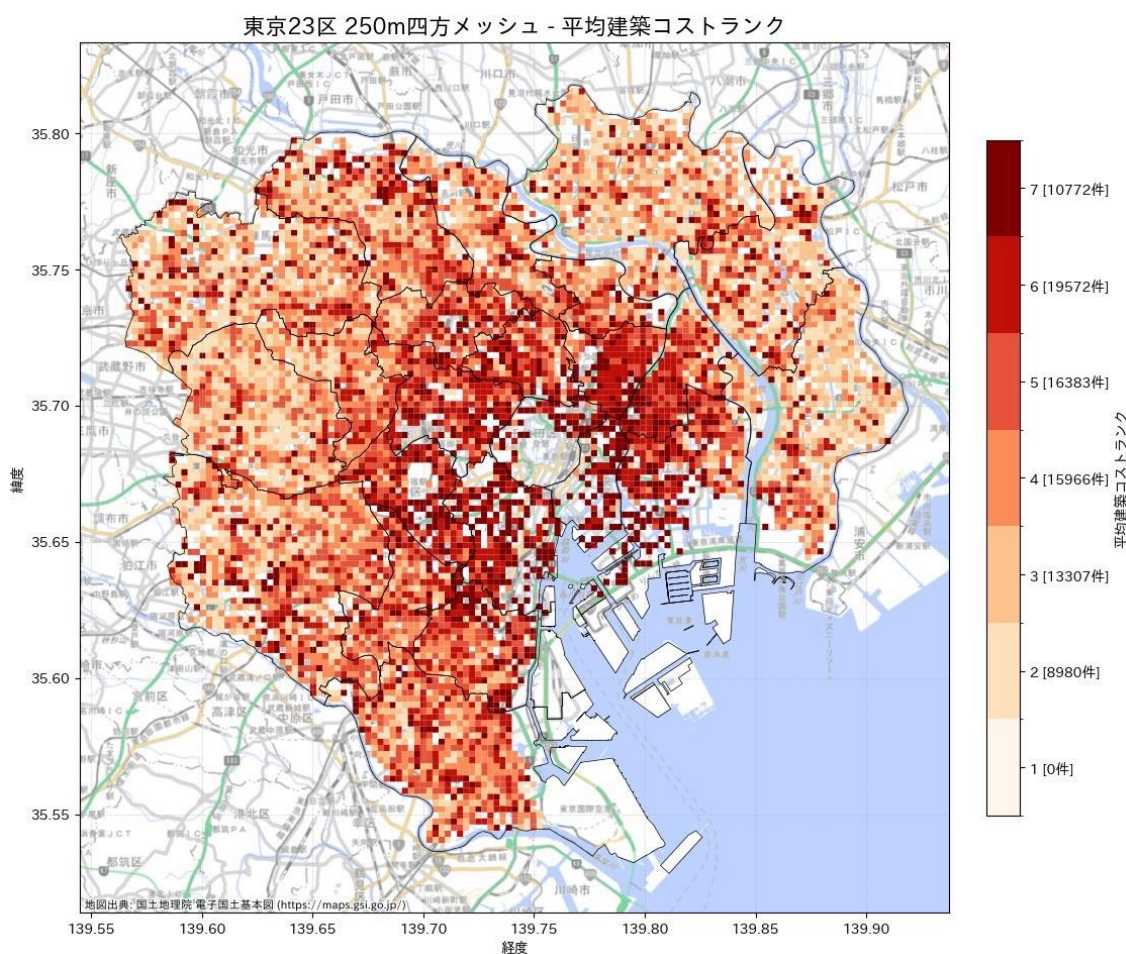


図 3.1.1 東京 23 区平均建築コストランクヒートマップ

図 3.1.2 では、東京 23 区を 250m 四方のメッシュに区切り、各メッシュにおける平均築年数を示したものである。色が濃いほど築年数が古く、淡いほど新しい建物が多いことを表している。

まず、東京 23 区全体としては、築年数の古い住宅ストックが広範に分布していることが確認される。特に「1981 年以前(旧耐震基準)」および「2000 年以前(新耐震基準初期)」に該当するメッシュが多数を占めており、賃貸住宅の建て替え更新が必ずしも十分に進んでいない状況がうかがえる。

地域別に見ると、都心部(千代田区、中央区、港区周辺)では、他の地域と比べて築年数の新しいメッシュが多く分布している。特に 2010 年代以降に竣工した建物が集中するエリアでは、再開発や大規模集合住宅の供給が進み、住宅ストックの更新が比較的早く進展していることが示唆される。続いて、東京東部地域(足立区、葛飾区、江戸川区、墨田区、江東区等)においても築年数の古い住宅は多いものの、地域内でのばらつきが比較的大きい。特に、都心部寄り(墨田区、江東区等)では、2000 年以降に建設された比較的新しい住宅が一定程度集積しており、メッシュ単位で新旧建築が混在する構造が確認される。一方で、荒川を超えた東部地域(江戸川区、葛飾区等)では、住宅ストックの更新が比較的遅れている傾向が示唆される。最後に、東京西部地域(練馬区、杉並区、世田谷区、大田区等)では、平均築年数が相対的に高いメッシュが連続的に分布している。特

に世田谷区や杉並区の住宅地内部では、旧耐震期から新耐震初期にかけて建設された住宅が多く残存しており、低層住宅地を中心にストックの高齢化が進行している様子が読み取れる。

以上のように、都心部周辺では、建て替え更新が進み、西部を中心とする住宅地で築年数の高いストックが広範に残存しているという空間構造が明確に示唆された。この築年数の地域差は、前掲の建築コストランク分布とも関係しており、築年数が高い地域ほど低～中コスト構造の建物が多く残存する傾向がある。こうした住宅ストックの高齢化は、修繕投資や建替え判断、さらには市場滞留期間の長期化とも関連する可能性があり、分析において重要な前提の整理となる。

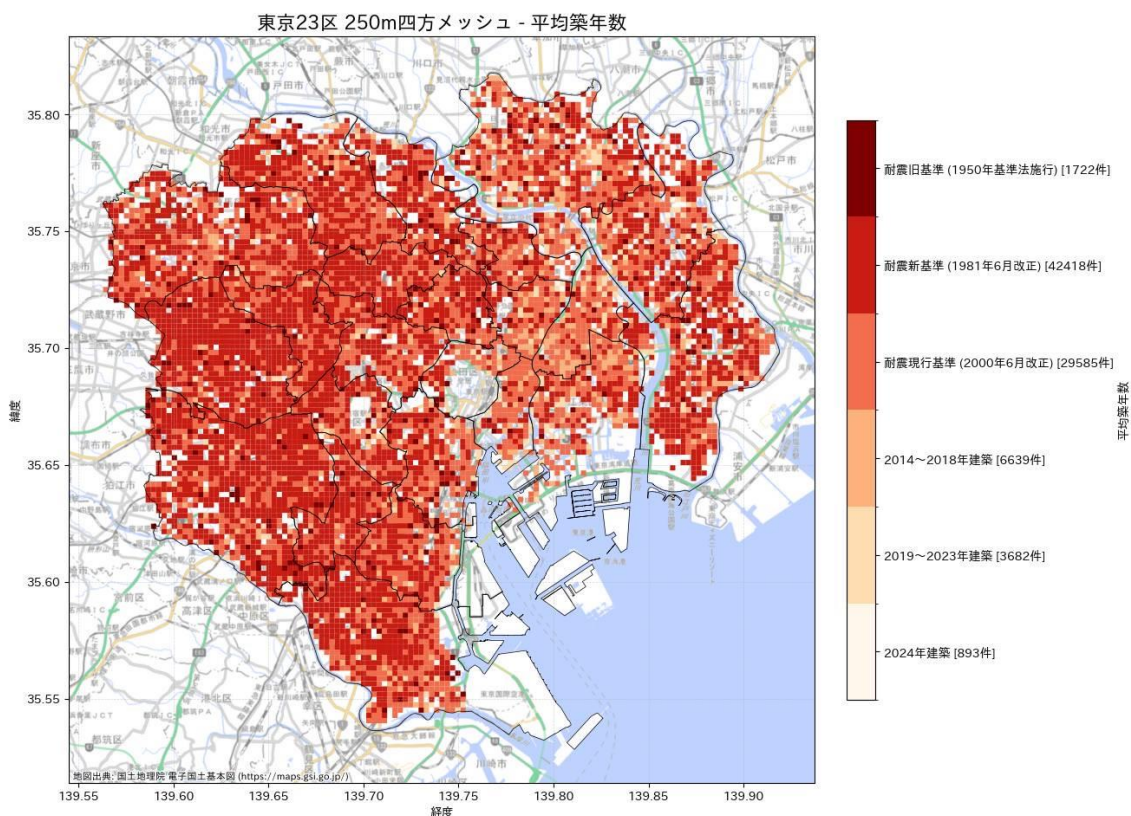


図 3.1.2 東京 23 区平均築年数ヒートマップ

(2) 市場滞留期間からみた需給状況

市場滞留期間は、募集開始から成約に至るまでの期間を示す指標であり、地域や物件特性ごとの需給状況を反映する。REINS データに基づく分析によれば、滞留期間は住宅タイプおよび建築コストの高低によって明確に異なる傾向が確認される。

まず、表 3.2.1 より、成約物件データの家族向け住宅について着目すると、建築コストの高い物件の成約滞留期間は 23 区平均で約 247 日で、在庫物件のデータでは、市場滞留期間が 23 区平均で約 91 日であった。また、地域傾向に着目すると大きな変化は見られないが、大田区や世田谷区

が 23 区平均よりも成約までの期間が長い傾向が見られるものの、東京西部地域の滞留期間は東京東部地域に比べ短い傾向が若干見られている。

一方、低コストの家族向け住宅では、表 3.2.2 のとおり成約物件データの場合は滞留期間が 23 区平均約 261 日、在庫物件データの場合においても、滞留期間が 23 区平均で約 143 日と建築コストの高い物件よりも長い傾向がみられる。また、地域傾向に着目すると成約物件データの傾向では、東京東部地域(足立区、葛飾区、墨田区、江東区)は、23 区平均よりも成約までの期間が短く、東京西部地域(練馬区、杉並区、世田谷区、大田区)は、23 区平均よりも成約までの期間が長い傾向が見られる。東京西部地区において、成約に至るまでの調整が比較的早く行われている可能性が示唆される。

表 3.2.1 市場滞留期間の記述統計(家族向け、建築コスト高)

成約データ					
東京特別区	件数	平均	標準偏差	中央値	23区平均との差
千代田区	170	242.92	128.80	237.50	-3.15
中央区	1194	237.74	103.45	247.50	-8.33
港区	984	254.57	131.55	251.00	8.50
新宿区	1078	241.56	134.89	238.00	-4.51
渋谷区	734	239.06	121.79	237.00	-7.01
豊島区	755	236.97	117.22	242.00	-9.10
文京区	722	237.43	129.45	234.50	-8.64
台東区	709	229.42	112.77	234.00	-16.65
品川区	1224	256.07	145.29	254.00	10.00
目黒区	745	241.03	131.57	244.00	-5.04
大田区	1954	262.26	138.44	260.00	16.19
世田谷区	1761	248.71	126.47	251.00	2.64
中野区	800	252.34	133.31	251.50	6.27
杉並区	998	237.29	124.64	236.00	-8.78
北区	847	252.33	142.00	251.00	6.26
板橋区	1393	244.85	126.68	243.00	-1.22
練馬区	1969	244.59	129.98	241.00	-1.48
墨田区	713	234.15	124.43	228.00	-11.92
江東区	1665	254.20	133.23	251.00	8.13
荒川区	622	236.66	127.22	227.00	-9.41
足立区	1352	243.64	140.27	235.00	-2.43
葛飾区	812	251.41	147.14	246.50	5.34
江戸川区	1736	243.30	138.96	236.00	-2.77
全体	24937	246.07	131.47	244.00	—

集計条件 建築コスト:高、区分:家族向け

在庫データ					
東京特別区	件数	平均	標準偏差	中央値	23区平均との差
千代田区	115	62.93	128.20	33.00	-27.80
中央区	360	52.33	105.71	30.00	-38.40
港区	678	62.39	111.82	29.00	-28.34
新宿区	580	70.52	133.23	29.00	-20.21
渋谷区	405	68.32	127.79	34.00	-22.41
豊島区	474	123.15	288.13	31.00	32.42
文京区	529	110.25	246.49	38.00	19.52
台東区	562	62.83	85.01	40.00	-27.90
品川区	491	79.43	171.51	33.00	-11.30
目黒区	390	75.40	130.22	28.00	-15.33
大田区	1313	116.12	228.39	47.00	25.39
世田谷区	1029	91.58	206.22	35.00	0.85
中野区	500	101.45	255.53	33.00	10.72
杉並区	647	89.08	180.94	31.00	-1.65
北区	642	96.14	200.24	41.00	5.41
板橋区	704	104.28	258.07	39.00	13.55
練馬区	765	101.27	225.10	39.00	10.54
墨田区	430	93.13	249.68	33.00	2.40
江東区	595	96.21	197.02	37.00	5.48
荒川区	391	89.23	176.91	35.00	-1.50
足立区	608	84.70	173.60	39.00	-6.03
葛飾区	307	115.46	200.37	34.00	24.73
江戸川区	559	75.25	124.74	34.00	-15.48
全体	13074	90.73	197.60	35.00	—

集計条件 建築コスト:高、区分:家族向け

表 3.2.2 市場滞留期間の記述統計(家族向け、建築コスト低)

成約データ						在庫データ					
東京特別区	件数	平均	標準偏差	中央値	23区平均との差	東京特別区	件数	平均	標準偏差	中央値	23区平均との差
千代田区	0	—	—	—	—	千代田区	0	—	—	—	—
中央区	7	217.43	88.89	209	-43.60	中央区	0	—	—	—	—
港区	26	243.00	115.16	271	-18.03	港区	6	165.17	158.36	122	21.98
新宿区	119	255.19	150.78	248	-5.84	新宿区	111	143.65	152.63	95	0.46
渋谷区	81	235.11	135.18	229	-25.92	渋谷区	46	616.91	902.44	91	473.72
豊島区	161	263.71	189.45	244	2.68	豊島区	94	299.19	386.99	83	156.00
文京区	77	264.52	119.01	253	3.49	文京区	35	60.94	65.46	31	-82.25
台東区	40	273.08	193.37	241	12.05	台東区	14	246.79	445.43	31	103.60
品川区	178	231.67	124.23	231	-29.36	品川区	75	113.32	214.84	44	-29.87
目黒区	168	268.36	169.62	250	7.33	目黒区	92	107.96	153.10	66	-35.23
大田区	586	261.46	149.45	255	0.43	大田区	323	133.84	225.85	60	-9.35
世田谷区	771	261.42	137.14	260	0.39	世田谷区	406	128.89	297.78	40	-14.30
中野区	271	265.52	160.05	249	4.49	中野区	161	121.53	223.07	49	-21.66
杉並区	610	263.85	153.55	258	2.82	杉並区	377	118.51	218.98	46	-24.68
北区	187	272.76	185.1	252	11.73	北区	167	173.41	330.70	56	30.22
板橋区	372	258.44	143.57	248	-2.59	板橋区	166	217.30	393.26	67	74.11
練馬区	1001	266.78	142.16	257	5.75	練馬区	447	120.77	207.04	54	-22.42
墨田区	88	254.06	139.53	253	-6.97	墨田区	27	257.85	544.63	39	114.66
江東区	121	252.84	118.2	247	-8.19	江東区	25	198.52	364.12	60	55.33
荒川区	130	262.04	128.83	265	1.01	荒川区	92	118.14	176.54	51	-25.05
足立区	873	255.77	131.41	256	-5.26	足立区	595	114.66	178.42	61	-28.53
葛飾区	406	256.39	141.12	257	-4.64	葛飾区	202	137.56	233.79	64	-5.63
江戸川区	817	265.74	135.94	263	4.71	江戸川区	338	144.68	242.42	59	1.49
全体	7090	261.03	144.24	255	—	全体	3799	143.19	272.47	55	—

集計条件 建築コスト:低、区分:家族向け

次に、単身向け住宅についてみると、表 3.2.3 のとおり、家族向け住宅とは異なる特徴が確認される。建築コストの高い物件では、成約物件データの滞留期間が 23 区平均が約 243 日で、在庫物件データの場合は約 95 日であった。地域ごとの傾向に着目すると、東京西部地域の各区(練馬区、杉並区、世田谷区、大田区)はいずれも全体平均を上回っており、在庫データでも同様に滞留期間が長い傾向がみられる。一方で、東京東部地域においては、滞留期間が短い傾向がみられる。

次に、表 3.2.4 より、低コスト物件については、滞留期間がさらに長く、成約物件データの滞留期間が 23 区平均が約 273 日で、在庫物件データの場合は約 154 日であった。東京西部地域では 23 区全体平均を大きく上回る水準となっており、東京東部地域では 23 区全体平均と比べ大幅に滞留期間が短い傾向が見られた。以上のように、建築コストが低く、かつ単身向けの住宅市場においては、最も市場滞留期間が長くなり、地域によるばらつきが多きいことがわかる。あわせて、単身向け住宅では建築コストの高低にかかわらず、特に東京西部地域において成約までに時間を要する傾向が強いことが確認された。

表 3.2.3 市場滞留期間の記述統計(単身向け、建築コスト高)

成約データ						在庫データ					
東京特別区	件数	平均	標準偏差	中央値	23区平均との差	東京特別区	件数	平均	標準偏差	中央値	23区平均との差
千代田区	807	234.67	131.34	234.00	-8.60	千代田区	613	73.59	154.97	34.00	-21.72
中央区	1684	238.53	115.92	237.50	-4.74	中央区	1383	56.58	119.79	27.00	-38.73
港区	2583	252.55	135.28	252.00	9.28	港区	2268	71.44	129.72	29.00	-23.87
新宿区	4654	239.93	129.08	243.00	-3.34	新宿区	3515	89.85	227.70	31.00	-5.46
渋谷区	2852	234.31	139.14	229.50	-8.96	渋谷区	2360	88.81	203.86	29.00	-6.50
豊島区	2769	243.56	127.26	248.00	0.29	豊島区	2668	107.28	235.94	32.00	11.97
文京区	2099	246.51	134.74	250.00	3.24	文京区	1985	93.44	194.31	33.00	-1.87
台東区	2713	227.71	118.03	235.00	-15.56	台東区	2160	74.84	133.56	31.00	-20.47
品川区	4204	253.53	146.26	248.00	10.26	品川区	3076	78.40	177.29	28.00	-16.91
目黒区	2150	260.76	146.60	258.00	17.49	目黒区	2002	89.93	185.72	34.00	-5.38
大田区	5745	253.18	159.37	248.00	9.91	大田区	4265	104.72	197.92	40.00	9.41
世田谷区	4661	250.98	142.47	254.00	7.71	世田谷区	4951	116.88	214.65	45.00	21.57
中野区	3098	254.87	152.15	249.00	11.60	中野区	2708	131.14	314.47	39.00	35.83
杉並区	3138	253.75	149.30	245.00	10.48	杉並区	3122	99.29	203.84	35.00	3.98
北区	2179	239.21	143.93	234.00	-4.06	北区	1638	87.08	172.65	36.00	-8.23
板橋区	3816	233.23	132.33	234.00	-10.04	板橋区	2711	108.35	216.27	41.00	13.04
練馬区	3273	244.47	146.95	243.00	1.20	練馬区	2199	134.89	323.06	42.00	39.58
墨田区	2717	232.56	125.13	240.00	-10.71	墨田区	1889	72.92	190.51	27.00	-22.39
江東区	3810	240.30	135.46	233.50	-2.97	江東区	2347	74.12	167.41	28.00	-21.19
荒川区	1721	181.06	136.72	139.00	-62.21	荒川区	899	87.44	211.10	33.00	-7.87
足立区	1635	236.11	136.07	227.00	-7.16	足立区	1569	74.01	163.33	34.00	-21.30
葛飾区	1385	245.70	124.35	254.00	2.43	葛飾区	1122	91.81	175.94	47.00	-3.50
江戸川区	1960	255.23	145.70	254.00	11.96	江戸川区	1104	100.12	183.92	43.00	4.81
全体	65653	243.27	140.04	242.00	-	全体	52554	95.31	208.52	34.00	-

集計条件 建築コスト:高、区分:単身向け

表 3.2.4 市場滞留期間の記述統計(単身向け、建築コスト低)

成約データ						在庫データ					
東京特別区	件数	平均	標準偏差	中央値	23区平均との差	東京特別区	件数	平均	標準偏差	中央値	23区平均との差
千代田区	1	167.00		167.00	-105.88	千代田区	0				-
中央区	9	228.78	162.62	273.00	-44.10	中央区	8	74.12	47.98	54.00	-79.33
港区	48	252.02	119.72	240.50	-20.86	港区	48	171.21	384.84	30.50	17.76
新宿区	803	253.00	135.95	257.00	-19.88	新宿区	739	137.19	243.74	49.00	-16.26
渋谷区	414	288.11	175.59	269.50	15.23	渋谷区	424	131.56	232.45	54.50	-21.89
豊島区	644	276.65	158.13	268.00	3.77	豊島区	904	216.90	367.10	57.00	63.45
文京区	283	270.64	165.98	256.00	-2.24	文京区	456	129.85	241.88	36.50	-23.60
台東区	88	254.45	140.95	269.00	-18.43	台東区	113	254.73	419.11	41.00	101.28
品川区	779	293.06	192.43	275.00	20.18	品川区	1008	248.10	344.98	87.00	94.65
目黒区	632	262.10	161.05	251.00	-10.78	目黒区	1017	143.32	232.76	59.00	-10.13
大田区	1803	280.52	170.55	267.00	7.64	大田区	1900	175.09	284.41	61.00	21.64
世田谷区	2676	277.45	159.69	275.00	4.57	世田谷区	3927	156.07	267.23	61.00	2.62
中野区	1658	293.67	191.42	275.00	20.79	中野区	2259	182.17	324.08	62.00	28.72
杉並区	2429	280.83	174.64	272.00	7.95	杉並区	3612	188.65	307.67	69.00	35.20
北区	742	278.66	184.89	260.50	5.78	北区	1103	148.24	269.74	47.00	-5.21
板橋区	1370	255.01	166.23	247.00	-17.87	板橋区	1628	141.99	257.33	48.00	-11.46
練馬区	2362	282.75	173.17	264.50	9.87	練馬区	2221	155.07	270.74	59.00	1.62
墨田区	244	234.59	105.61	239.00	-38.29	墨田区	154	102.02	263.40	37.00	-51.43
江東区	236	229.25	124.14	218.50	-43.63	江東区	205	159.21	312.87	47.00	5.76
荒川区	422	245.99	145.26	243.00	-26.89	荒川区	440	113.96	184.18	50.00	-39.49
足立区	1985	260.91	143.43	263.00	-11.97	足立区	2005	72.55	119.06	40.00	-80.90
葛飾区	1027	253.44	128.13	255.00	-19.44	葛飾区	774	67.60	135.13	33.50	-85.85
江戸川区	1395	268.47	154.39	266.00	-4.41	江戸川区	1246	79.62	186.22	31.00	-73.83
全体	22050	272.88	164.83	265.00	-	全体	26191	153.45	273.58	54.00	-

集計条件 建築コスト:低、区分:単身向け

本節の分析から、市場滞留期間は住宅タイプ(家族向け・単身向け)および建築コストの高低、さらに地域特性によって大きく異なることが確認された。まず、家族向け住宅については、建築コストの高い物件よりも低い物件の方が成約・在庫ともに市場滞留期間が長く、コスト帯による需給差がみられる。一方、地域差は比較的小さく、東京西部と東部で大きな乖離は確認されない。これに対し、単身向け住宅では、家族向け住宅と比べて市場滞留期間が全体的に長く、特に低コスト物件においてその傾向が顕著である。また、単身向け住宅では地域差が明確に現れており、東京西部地域では建築コストの高低にかかわらず滞留期間が長く、東京東部地域では比較的短い傾向が確認された。

以上より、市場滞留期間の長短は単に建築コストの問題にとどまらず、住宅タイプと地域特性の組み合わせによって左右されていることが示唆される。特に、単身向け・低コスト住宅においては、

地域によって需給のミスマッチが生じやすく、市場調整されるまでに時間を要している可能性が高いことがわかる。

3.3. 小括

第3節では、住宅・土地統計調査およびREINSデータを用いて、東京23区における住宅ストック、居住者属性、ならびに賃貸住宅市場の需給動向を多角的に整理した。分析の結果、住宅の供給構造や市場動向は一様ではなく、地域ごとに異なる居住者属性や住宅ストックの蓄積過程を反映した形で形成されていることが明らかとなった。

住宅・土地統計調査に基づく分析からは、東京23区内において世帯構成、住宅規模、所得水準が明確に地域分化していることが確認された。都心部では単身世帯の割合が高く、高所得層が集中しており、小規模住宅を中心としつつも高価格帯住宅が成立しやすい市場環境が形成されている。一方、東部地域では低～中所得層の比率が高く、単身世帯と家族世帯が混在する中で、低価格・低コスト住宅への需要が相対的に厚い構造がみられた。これに対し、西部地域では中～中高所得層を中心とする家族世帯が一定程度存在し、比較的規模の大きい住宅ストックが厚く残存していることが特徴である。ただし、西部地域においても世帯規模の縮小に伴い、小規模住宅の比率が緩やかに上昇しており、住宅規模構成には変化の兆しを確認された。

REINSデータを用いた分析では、こうした住宅ストックおよび居住者属性の違いが、賃貸住宅市場における需給調整の過程に反映されていることが示された。建築コストランクや築年数の空間分布からは、都心部において高コスト・築浅住宅が集中する一方、西部地域を中心とする住宅地では低～中コスト・築古住宅が広範に残存している状況が確認された。特に、西部地域では住宅ストックの更新が相対的に遅れており、築年数の高い住宅が連続的に分布している点が特徴的である。市場滞留期間の分析からは、住宅タイプ、建築コスト、地域特性の組み合わせによって需給状況が大きく異なることが明らかとなった。家族向け住宅については、建築コストの低い物件ほど市場滞留期間が長い傾向がみられるものの、地域差は比較的小さい。一方、単身向け住宅では、建築コストの高低にかかわらず、西部地域において市場滞留期間が長期化する傾向が顕著であり、東部地域では比較的短い期間で市場調整が進んでいる。この結果は、単身向け住宅の供給構造が、地域ごとの居住者属性や住宅ストックの構成と必ずしも十分に整合していない可能性を示唆している。

賃貸住宅市場における需給状況は、単に需要の大小や建築コストの高低によって決定されるものではなく、地域ごとに蓄積されてきた住宅ストックの特性や、居住者の所得・世帯構成といった要因、そして家主の賃貸経営を行う動機といった様々の要因によって決定されるものである。特に、西部地域において確認された単身向け・低コスト住宅の長期滞留は、供給の方向性と地域の需要構造との間に生じたミスマッチを反映している可能性が高い。

したがって、第4節では、家主の属性や供給動機、賃貸経営に対する意識に着目し、家主側の意思決定プロセスをWebアンケート調査から検証を行う。

4. 家主へのアンケート調査を用いた分析

4.1. アンケート回答者の属性

本節では、家主の供給行動および管理行動を把握するために実施した WEB アンケート調査の結果について整理する。本調査では、東京 23 区に所在する賃貸住宅を所有する家主を対象としており、賃貸住宅の供給主体の実態を把握することを目的としていたが、アンケート調査においては、東京 23 区、首都圏¹、関東²の3つに分けて分析を行う。

はじめに、アンケート地域的な分布や物件属性を確認し、その後、回答者の年齢分布や経営動機といった個人属性を確認する。なお、本調査は WEB アンケートによるものであるため、サンプルには一定の偏りが含まれる可能性があるが、家主の意思決定や行動傾向を把握する上では十分に有用なデータであると考えられる。

表 4.1.1 所持している主な物件の所在地

	都県別			東京特別区別	
	実数	割合		実数	割合
東京都	940	55.0%	葛飾区	20	2.5%
神奈川県	313	18.3%	江戸川区	30	3.7%
千葉県	155	9.1%	江東区	42	5.2%
埼玉県	181	10.6%	港区	42	5.2%
茨城県	55	3.2%	荒川区	15	1.9%
群馬県	30	1.8%	渋谷区	34	4.2%
栃木県	35	2.0%	新宿区	66	8.2%
総計	1709	100.0%	杉並区	54	6.7%
			世田谷区	78	9.7%
			千代田区	10	1.2%
			足立区	30	3.7%
			台東区	27	3.3%
			大田区	58	7.2%
			中央区	29	3.6%
			中野区	26	3.2%
			板橋区	18	2.2%
			品川区	31	3.8%
			文京区	18	2.2%
			豊島区	47	5.8%
			北区	29	3.6%
			墨田区	21	2.6%
			目黒区	33	4.1%
			練馬区	48	6.0%
			総計	806	100%

¹ 首都圏は、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県とする。

² 関東は、首都圏に栃木県、群馬県、茨城県を加えたもの。

まず、表 4.1.2 より、都県別の建物構造の分布をみると、地域によって明確な差が確認される。東京都では鉄筋コンクリート造および鉄骨鉄筋コンクリート造の割合が高く、高コスト・高耐久の住宅が中心となっている。一方で東京から離れるにつれ、鉄筋コンクリート造および鉄骨鉄筋コンクリート造の割合は低下していき、茨城県、群馬県、栃木県といったより郊外の地域では木造住宅の割合が高く、低コスト構造の住宅が供給の中心となっていることがわかる。

表 4.1.2 都県別、賃貸物件の建築構造

	木造 (耐火構造含む)	軽量鉄骨 (耐火構造含む)	鉄骨造	SRC・RC造	その他	総計
東京都	221 23.5%	115 12.2%	68 7.2%	531 56.5%	5 0.5%	940 100.0%
神奈川県	107 34.2%	57 18.2%	18 5.8%	127 40.6%	4 1.3%	313 100.0%
千葉県	52 33.5%	40 25.8%	8 5.2%	55 35.5%	0.0%	155 100.0%
埼玉県	67 37.0%	45 24.9%	9 5.0%	60 33.1%	0.0%	181 100.0%
茨城県	26 47.3%	20 36.4%	3 5.5%	5 9.1%	1 1.8%	55 100.0%
群馬県	19 63.3%	7 23.3%	1 3.3%	3 10.0%	0.0%	30 100.0%
栃木県	20 57.1%	7 20.0%	1 2.9%	7 20.0%	0.0%	35 100.0%
総計	512 30.0%	291 17.0%	108 6.3%	788 46.1%	10 0.6%	1709 100.0%

続いて、表 4.1.3 で、東京 23 区に絞って分析を行うと、地域によって明確な差異が確認される。都心部(港区、中央区、千代田区、渋谷区、新宿区など)では、鉄筋コンクリート造および鉄骨鉄筋コンクリート造の割合が高く、高コスト・高耐久の住宅が中心となっている。一方で、世田谷区、杉並区、練馬区といった東京西部地区では、木造および低コスト構造の住宅の割合が高く、供給構造に明確な違いがみられ、東部地区では木造+RC が混在している傾向が見られる。

この結果は、第 3 節で確認された建築コストランクの空間分布と整合的であり、都心部では高コスト住宅、西部住宅地では低コスト住宅が供給されるという構造を裏付けるものであると言える。

表 4.1.3 東京 23 区別、賃貸物件の建築構造

	木造 (耐火構造含む)	軽量鉄骨 (耐火構造含む)	鉄骨造	SRC・RC造	その他	総計
葛飾区	4 22.2%	1 5.6%	6 33.3%	7 38.9%	0.0%	18 100.0%
江戸川区	13 46.4%	4 14.3%	3 10.7%	8 28.6%	0.0%	28 100.0%
江東区	1 2.9%	9 26.5%	1 2.9%	23 67.6%	0.0%	34 100.0%
港区	1 2.6%	0 0.0%	1 2.6%	37 94.9%	0.0%	39 100.0%
荒川区	2 14.3%	0 0.0%	1 7.1%	11 78.6%	0.0%	14 100.0%
渋谷区	1 4.2%	1 4.2%	1 4.2%	21 87.5%	0.0%	24 100.0%
新宿区	6 10.9%	5 9.1%	4 7.3%	40 72.7%	0.0%	55 100.0%
杉並区	10 21.7%	9 19.6%	8 17.4%	18 39.1%	1 2.2%	46 100.0%
世田谷区	24 33.8%	8 11.3%	2 2.8%	37 52.1%	0.0%	71 100.0%
千代田区	0 0.0%	1 10.0%	2 20.0%	7 70.0%	0.0%	10 100.0%
足立区	11 40.7%	2 7.4%	0.0%	14 51.9%	0.0%	27 100.0%
台東区	2 9.1%	0 0.0%	3 13.6%	17 77.3%	0.0%	22 100.0%
大田区	11 20.4%	11 20.4%	0.0%	32 59.3%	0.0%	54 100.0%
中央区	1 3.8%	1 3.8%	1 3.8%	23 88.5%	0.0%	26 100.0%
中野区	5 22.7%	6 27.3%	2 9.1%	8 36.4%	1 4.5%	22 100.0%
板橋区	3 21.4%	4 28.6%	1 7.1%	6 42.9%	0.0%	14 100.0%
品川区	3 11.1%	2 7.4%	1 3.7%	21 77.8%	0.0%	27 100.0%
文京区	3 20.0%	1 6.7%	1 6.7%	10 66.7%	0.0%	15 100.0%
豊島区	6 14.0%	6 14.0%	5 11.6%	25 58.1%	1 2.3%	43 100.0%
北区	2 9.1%	3 13.6%	2 9.1%	15 68.2%	0.0%	22 100.0%
墨田区	2 10.5%	3 15.8%	0.0%	14 73.7%	0.0%	19 100.0%
目黒区	11 40.7%	3 11.1%	2 7.4%	11 40.7%	0.0%	27 100.0%
練馬区	24 51.1%	4 8.5%	5 10.6%	14 29.8%	0.0%	47 100.0%
総計	146 20.7%	84 11.9%	52 7.4%	419 59.5%	3 0.4%	704 100.0%

そして、表 4.1.4 に示すとおり、回答者の年齢は平均約 60 歳、中央値 62 歳と、中高年層に大きく偏っていることが確認される。また、最頻値も 60 代半ばに集中しており、賃貸住宅の供給主体が比較的に高齢層を中心として構成されている。

次に年齢別に経営動機のカロス集計を行う。なお、経営動機の質問では、(1) 将来の相続税対策のため、(2) 所有していた遊休地や農地の固定資産税対策のため、(3) 所得税などの節税対策のため、(4) 今後の安定した収入や収益を上げるため、(5) 不動産物件を相続した・譲り受けたため、(6) その他、の6つのカテゴリーから当てはまるものに、第一位から第三位まで順位づけをして

もらう回答方式であった。以下のクロス集計表では、第一の理由として選択された経営動機を用いている。

表 4.1.4 アンケート回答者の年齢別分布

	回答者年齢		
	東京23区	首都圏	関東
平均	60.54	60.35	60.31
中央値	62	62	62
最頻値	64	66	66
標準偏差	11.79	11.49	11.48
分散	139.08	131.94	131.74
範囲	68	68	68
最小	21	21	21
最大	89	89	89
標本数	704	1575	1709

そして、表 4.1.5 より、年齢別に賃貸経営の動機をみると、いずれの地域においても 50 代では節税目的、60 代では相続や収益確保を目的とする割合が高くなる傾向が確認された。このことから、賃貸住宅の供給はライフステージに応じた動機の変化に強く規定されていることが明らかとなった。一方で、地域ごとの特徴をみると、東京 23 区では節税目的の比率が相対的に高く、制度的要因に基づく供給が多い可能性が示唆される。これに対し、首都圏では収益確保を目的とする割合が比較的高くなり、市場動向を意識した供給行動が一定程度みられる。さらに関東に広げると、相続をしたことによる経営動機の比率が高くなり、受動的な動機で賃貸経営が行われている側面が強い傾向が見られる。

表 4.1.5 年代別、賃貸経営動機のカロス集計

経営動機	20-29歳	30-39歳	40-49歳	50-59歳	60-69歳	70歳以上	総計
東京23区							
将来の相続税対策のため	3 3.1%	14 14.4%	11 11.3%	31 32.0%	22 22.7%	16 16.5%	97 100.0%
所有していた遊休地や農地の 固定資産税対策のため	1 5.0%	2 10.0%	4 20.0%	6 30.0%	4 20.0%	3 15.0%	20 100.0%
所得税などの節税対策のため	1 1.4%	8 11.0%	9 12.3%	25 34.2%	23 31.5%	7 9.6%	73 100.0%
今後の安定した収入や収益を 上げるため	3 0.9%	7 2.1%	27 7.9%	87 25.6%	130 38.2%	86 25.3%	340 100.0%
不動産物件を相続した・譲り受 けたため	1 0.7%	2 1.4%	8 5.7%	35 24.8%	57 40.4%	38 27.0%	141 100.0%
その他		2 6.1%	4 12.1%	9 27.3%	12 36.4%	6 18.2%	33 100.0%
総計	9 1.3%	35 5.0%	63 8.9%	193 27.4%	248 35.2%	156 22.2%	704 100.0%
首都圏							
将来の相続税対策のため	9 3.9%	29 12.6%	29 12.6%	64 27.8%	69 30.0%	30 13.0%	230 100.0%
所有していた遊休地や農地の 固定資産税対策のため	1 1.7%	9 15.0%	15 25.0%	14 23.3%	12 20.0%	9 15.0%	60 100.0%
所得税などの節税対策のため	1 0.7%	12 7.8%	23 15.0%	50 32.7%	43 28.1%	24 15.7%	153 100.0%
今後の安定した収入や収益を 上げるため	4 0.5%	19 2.6%	60 8.2%	187 25.5%	293 40.0%	170 23.2%	733 100.0%
不動産物件を相続した・譲り受 けたため	1 0.3%	5 1.6%	22 7.1%	74 23.9%	122 39.4%	86 27.7%	310 100.0%
その他		4 4.5%	10 11.2%	19 21.3%	45 50.6%	11 12.4%	89 100.0%
総計	16 1.0%	78 5.0%	159 10.1%	408 25.9%	584 37.1%	330 21.0%	1575 100.0%
関東							
将来の相続税対策のため	9 3.6%	31 12.3%	36 14.3%	69 27.4%	75 29.8%	32 12.7%	252 100.0%
所有していた遊休地や農地の 固定資産税対策のため	2 2.6%	10 13.0%	15 19.5%	18 23.4%	21 27.3%	11 14.3%	77 100.0%
所得税などの節税対策のため	1 0.6%	12 7.5%	27 16.9%	53 33.1%	43 26.9%	24 15.0%	160 100.0%
今後の安定した収入や収益を 上げるため	4 0.5%	20 2.6%	65 8.3%	198 25.4%	311 39.8%	183 23.4%	781 100.0%
不動産物件を相続した・譲り受 けたため	2 0.6%	6 1.8%	23 6.7%	82 24.0%	137 40.1%	92 26.9%	342 100.0%
その他		4 4.1%	11 11.3%	21 21.6%	48 49.5%	13 13.4%	97 100.0%
総計	18 1.1%	83 4.9%	177 10.4%	441 25.8%	635 37.2%	355 20.8%	1709 100.0%

続いて、表 4.1.6 より、都県別に賃貸住宅の賃料帯分布をみると、全体では 5～10 万円帯が 47.1%と最も高く、次いで 10～15 万円帯(25.2%)が続いており、中低価格帯が中心となっている。

東京都では、5～10 万円帯(39.8%)を中心としつつも、10～20 万円帯や 20～30 万円帯まで幅広い価格帯に分布しており、高価格帯の割合も一定程度確認される。一方、神奈川県、埼玉県、千葉県では 5～10 万円帯の割合が 5 割以上を占め、中低価格帯への集中がみられる。さらに、茨城県、群馬県、栃木県では、5～10 万円帯が約 6 割を占めるとともに、0～5 万円帯の割合も比較的高く、低価格帯への集中がより強い傾向が確認された。以上のように、東京都では幅広い賃料帯が存在するのに対し、周辺県および関東内陸部では中低価格帯への集中が強まる傾向がみられた。

表 4.1.6 東京 23 区別、家賃のクロス集計

	0-5万円	5-10万円	10-15万円	15-20万円	20-30万円	30-40万円	40以上	総計
東京都	20 2.1%	374 39.8%	251 26.7%	142 15.1%	101 10.7%	30 3.2%	22 2.3%	940 100.0%
神奈川県	19 6.1%	164 52.4%	88 28.1%	20 6.4%	20 6.4%	2 0.6%	0 0.0%	313 100.0%
千葉県	15 9.7%	96 61.9%	35 22.6%	8 5.2%	1 0.6%	0 0.0%	0 0.0%	155 100.0%
埼玉県	22 12.2%	100 55.2%	42 23.2%	12 6.6%	2 1.1%	1 0.6%	2 1.1%	181 100.0%
茨城県	11 20.0%	33 60.0%	7 12.7%	0 0.0%	4 7.3%	0 0.0%	0 0.0%	55 100.0%
群馬県	7 23.3%	18 60.0%	5 16.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	30 100.0%
栃木県	12 34.3%	20 57.1%	2 5.7%	1 2.9%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	35 100.0%
総計	106 6.2%	805 47.1%	430 25.2%	183 10.7%	128 7.5%	33 1.9%	24 1.4%	1709 100.0%

さらに、表 4.1.7 から東京 23 区における賃貸住宅の賃料帯分布をみると、地域ごとに明確な差異が確認される。23 区全体では、5～10 万円帯が 38.6%と最も高く、次いで 10～15 万円帯 (26.6%)、15～20 万円帯 (16.1%) の順となっており、中低価格帯を中心とした構成となっている。

地域別にみると、まず葛飾区、江戸川区、墨田区、足立区といった東部地域では、5～10 万円帯の割合が特に高く、例えば墨田区では 73.7%、江戸川区では 60.7%、葛飾区でも 50.0%を占めており、低価格帯の賃料が中心となっていることが確認される。一方、世田谷区、杉並区、練馬区といった西部地域では、5～10 万円帯に加えて 10～15 万円帯の割合も一定程度存在しており、例えば練馬区では 5～10 万円帯が 42.6%、10～15 万円帯が 31.9%、世田谷区ではそれぞれ 33.8%、26.8%となっている。このように、複数の価格帯に分布がみられる点が特徴である。

これに対し、港区、渋谷区、中央区などの都心部では、15 万円以上の賃料帯の割合が相対的に高くなる。港区では 20～30 万円帯が 41.0%を占め、さらに 30 万円以上の割合も一定程度存在している。また、渋谷区においても 20～30 万円帯 (16.7%)、30～40 万円帯 (20.8%) など、高価格帯が分布していることが確認される。

表 4.1.7 東京 23 区別、家賃のクロス集計

	0-5万円	5-10万円	10-15万円	15-20万円	20-30万円	30-40万円	40以上	総計
葛飾区	0.0%	9 50.0%	8 44.4%	1 5.6%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	18 100.0%
江戸川区	0.0%	17 60.7%	9 32.1%	0 0.0%	1 3.6%	0 0.0%	1 3.6%	28 100.0%
江東区	0.0%	6 17.6%	11 32.4%	13 38.2%	3 8.8%	0 0.0%	1 2.9%	34 100.0%
港区	0.0%	1 2.6%	7 17.9%	9 23.1%	16 41.0%	2 5.1%	4 10.3%	39 100.0%
荒川区	0.0%	7 50.0%	5 35.7%	0 0.0%	1 7.1%	0 0.0%	1 7.1%	14 100.0%
渋谷区	0.0%	3 12.5%	5 20.8%	4 16.7%	4 16.7%	5 20.8%	3 12.5%	24 100.0%
新宿区	0.0%	24 43.6%	10 18.2%	15 27.3%	6 10.9%	0 0.0%	0 0.0%	55 100.0%
杉並区	0.0%	29 63.0%	9 19.6%	4 8.7%	2 4.3%	1 2.2%	1 2.2%	46 100.0%
世田谷区	0.0%	24 33.8%	19 26.8%	11 15.5%	9 12.7%	2 2.8%	6 8.5%	71 100.0%
千代田区	0.0%	0 0.0%	6 60.0%	0 0.0%	3 30.0%	1 10.0%	0 0.0%	10 100.0%
足立区	1 3.7%	16 59.3%	5 18.5%	2 7.4%	0 0.0%	3 11.1%	0 0.0%	27 100.0%
台東区	0.0%	8 36.4%	7 31.8%	5 22.7%	2 9.1%	0 0.0%	0 0.0%	22 100.0%
大田区	1 1.9%	21 38.9%	17 31.5%	6 11.1%	5 9.3%	3 5.6%	1 1.9%	54 100.0%
中央区	0.0%	7 26.9%	4 15.4%	5 19.2%	7 26.9%	3 11.5%	0 0.0%	26 100.0%
中野区	1 4.5%	11 50.0%	5 22.7%	3 13.6%	1 4.5%	1 4.5%	0 0.0%	22 100.0%
板橋区	0.0%	5 35.7%	6 42.9%	2 14.3%	1 7.1%	0 0.0%	0 0.0%	14 100.0%
品川区	0.0%	6 22.2%	14 51.9%	2 7.4%	5 18.5%	0 0.0%	0 0.0%	27 100.0%
文京区	0.0%	2 13.3%	4 26.7%	5 33.3%	3 20.0%	1 6.7%	0 0.0%	15 100.0%
豊島区	0.0%	20 46.5%	8 18.6%	8 18.6%	6 14.0%	1 2.3%	0 0.0%	43 100.0%
北区	0.0%	12 54.5%	5 22.7%	3 13.6%	1 4.5%	0 0.0%	1 4.5%	22 100.0%
墨田区	0.0%	14 73.7%	2 10.5%	3 15.8%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	19 100.0%
目黒区	0.0%	10 37.0%	6 22.2%	5 18.5%	4 14.8%	1 3.7%	1 3.7%	27 100.0%
練馬区	0.0%	20 42.6%	15 31.9%	7 14.9%	4 8.5%	0 0.0%	1 2.1%	47 100.0%
総計	3 0.4%	272 38.6%	187 26.6%	113 16.1%	84 11.9%	24 3.4%	21 3.0%	704 100.0%

以上のように、東京 23 区における賃料帯分布は地域によって異なり、東部地域では低価格帯、西部地域では中価格帯、都心部では高価格帯の割合が相対的に高い傾向がみられる。これにより、賃貸住宅の価格構造が地域ごとに異なる形で形成されていることが確認された。

こうした地域差を踏まえ、4.2.節では賃貸住宅の供給主体である家主に着目し、その経営動機や意思決定の背景について分析を行う。

4.2. 家主の賃貸経営の動機

前節でみたように、賃貸住宅の供給主体は高齢の個人家主を中心として構成されており、その供給行動は市場収益性のみならず、地域特性や建物構造、さらには家主自身の属性や背景に影響を受けている可能性が示唆された。特に、東京 23 区内においても建物構造や賃料帯に明確な地

域差が存在していることは、賃貸住宅の供給が一様な市場原理のみに基づいて決定されているのではなく、供給主体の意思決定に強く依存している側面を有していることを示している。

こうした供給構造の違いをより深く理解するためには、家主がどのような目的や動機に基づいて賃貸経営を行っているのかを把握することが不可欠である。すなわち、賃貸経営が収益の最大化を目的とした経済合理的な行動として行われているのか、それとも相続対策や節税といった非収益的な動機に基づく行動として行われているのかによって、住宅の供給内容や管理行動、さらには市場への影響は大きく異なると考えられる。特に、4.1.節で確認されたような低価格帯住宅の集中や地域ごとの供給構造の差異は、こうした動機の違いによって生じている可能性がある。また、家主の年齢構成が高齢層に偏っているという点も重要である。一般に、高齢の家主は現役世代と比較して投資行動が保守的になる傾向があり、賃貸経営においても新規投資や積極的な経営改善よりも、資産の維持や相続への備えを重視する可能性がある。このようなライフステージの違いは、賃貸住宅の供給タイミングや内容、さらには市場への対応の仕方に影響を及ぼすと考えられる。したがって、賃貸住宅の供給行動を理解する上では、家主の動機を単に経済的側面から捉えるのではなく、制度的要因やライフイベントとの関係の中で捉える必要がある。

以上を踏まえ、本節では家主の賃貸経営動機に着目し、その意思決定の背景を明らかにするとともに、供給行動との関係について分析を行う。特に、動機の違いが住宅供給の構造や賃料分布、さらには市場における需給関係にどのような影響を及ぼしているのかを検討し、賃貸住宅市場の形成メカニズムを明らかにすることを目的とする。

はじめに、表 4.2.1 に示すとおり、賃貸住宅の管理形態についてみると、「管理委託」がいずれの地域においても最も高い割合を占めており、東京 23 区では 58.8%、首都圏では 56.7%、関東全体でも 56.4%と、ほぼ同様の水準となっている。また、「一括借上げ(サブリース)」を含めると、いずれの地域においても約 7 割の物件が外部事業者によって管理されていることが確認される。一方、「家主による自主管理」は約 3 割にとどまっている。

しかしながら、経営動機別にみると、「所得税対策」を主目的とする家主では、いずれの地域においても管理委託の割合が最も高いが、一方、「将来の相続税対策」や「固定資産税対策」を目的とする家主では、自主管理の割合が相対的に高く、家主自身が管理に関与する傾向がみられる。

表 4.2.1 経営動機と管理方法のクロス集計

経営動機	家主である あなたが管理	管理委託 (一部委託も含む)	一括借上げにより管理 (サブリース等)	その他	総計
東京23区					
将来の相続税対策のため	35 36.1%	51 52.6%	11 11.3%	0.0%	97 100.0%
所有していた遊休地や農地の 固定資産税対策のため	6 30.0%	10 50.0%	3 15.0%	1 5.0%	20 100.0%
所得税などの節税対策のため	14 19.2%	48 65.8%	11 15.1%	0.0%	73 100.0%
今後の安定した収入や収益を 上げるため	90 26.5%	208 61.2%	40 11.8%	2 0.6%	340 100.0%
不動産物件を相続した・譲り受 けたため	37 26.2%	80 56.7%	23 16.3%	1 0.7%	141 100.0%
その他	8 24.2%	17 51.5%	4 12.1%	4 12.1%	33 100.0%
総計	190 27.0%	414 58.8%	92 13.1%	8 1.1%	704 100.0%
首都圏					
将来の相続税対策のため	95 41.3%	105 45.7%	30 13.0%	0.0%	230 100.0%
所有していた遊休地や農地の 固定資産税対策のため	20 33.3%	31 51.7%	8 13.3%	1 1.7%	60 100.0%
所得税などの節税対策のため	35 22.9%	100 65.4%	17 11.1%	1 0.7%	153 100.0%
今後の安定した収入や収益を 上げるため	191 26.1%	447 61.0%	90 12.3%	5 0.7%	733 100.0%
不動産物件を相続した・譲り受 けたため	91 29.4%	168 54.2%	44 14.2%	7 2.3%	310 100.0%
その他	25 28.1%	42 47.2%	8 9.0%	14 15.7%	89 100.0%
総計	457 29.0%	893 56.7%	197 12.5%	28 1.8%	1575 100.0%
関東					
将来の相続税対策のため	105 41.7%	111 44.0%	36 14.3%	0.0%	252 100.0%
所有していた遊休地や農地の 固定資産税対策のため	22 28.6%	43 55.8%	11 14.3%	1 1.3%	77 100.0%
所得税などの節税対策のため	36 22.5%	104 65.0%	19 11.9%	1 0.6%	160 100.0%
今後の安定した収入や収益を 上げるため	204 26.1%	473 60.6%	99 12.7%	5 0.6%	781 100.0%
不動産物件を相続した・譲り受 けたため	100 29.2%	186 54.4%	49 14.3%	7 2.0%	342 100.0%
その他	28 28.9%	47 48.5%	8 8.2%	14 14.4%	97 100.0%
総計	495 29.0%	964 56.4%	222 13.0%	28 1.6%	1709 100.0%

続いて、表 4.2.2 に示すとおり、建築計画における意思決定の基準についてみると、「不動産業者の意見を参考にした」とする回答がいずれの地域においても約 6 割を占めており、最も高い割合となっている。この傾向は東京 23 区、首都圏、関東のいずれにおいてもほぼ同様であり、賃貸住宅の供給における意思決定が地域によらず外部事業者に大きく依存していることが確認される。一方で、「建築費用を基準に自ら決定した」や「周辺物件を参考に自ら決定した」とする割合はいずれも 2 割前後にとどまっており、家主自身が市場情報やコストをもとに主体的に意思決定を行っているケースは限定的であるといえる。

経営動機別にみると、「不動産物件を相続した・譲り受けた」場合には業者依存の割合が特に高く、東京 23 区で 72.3%、関東でも約 67%に達しており、受動的に賃貸経営を開始した家主ほど意思決定を外部に委ねる傾向が強いことが示される。また、「安定した収入」を目的とする家主や「所

得税対策」を目的とする家主においても、業者依存の割合は6割を超えており、収益志向であつても必ずしも主体的な市場判断が行われているわけではないと考えられる。これに対し、「将来の相続税対策」を目的とする家主では、他の動機と比較して「建築費用を基準に自ら決定した」割合が高く、相対的に主体的な意思決定が行われていることが確認される。

表 4.2.2 経営動機と家賃決定に関するクロス集計

経営動機	建築費用をベースに自分で決めた	周辺の物件を参考に自分で決めた	不動産業者の意見を参考にした	その他	総計
東京23区					
将来の相続税対策のため	40 41.2%	11 11.3%	46 47.4%	0.0%	97 100.0%
所有していた遊休地や農地の固定資産税対策のため	6 30.0%	6 30.0%	8 40.0%	0.0%	20 100.0%
所得税などの節税対策のため	16 21.9%	11 15.1%	45 61.6%	1 1.4%	73 100.0%
今後の安定した収入や収益を上げるため	26 7.6%	96 28.2%	207 60.9%	11 3.2%	340 100.0%
不動産物件を相続した・譲り受けたため	7 5.0%	18 12.8%	102 72.3%	14 9.9%	141 100.0%
その他	3 9.1%	4 12.1%	21 63.6%	5 15.2%	33 100.0%
総計	98 13.9%	146 20.7%	429 60.9%	31 4.4%	704 100.0%
首都圏					
将来の相続税対策のため	86 37.4%	38 16.5%	104 45.2%	2 0.9%	230 100.0%
所有していた遊休地や農地の固定資産税対策のため	16 26.7%	16 26.7%	28 46.7%	0.0%	60 100.0%
所得税などの節税対策のため	30 19.6%	27 17.6%	95 62.1%	1 0.7%	153 100.0%
今後の安定した収入や収益を上げるため	66 9.0%	176 24.0%	459 62.6%	32 4.4%	733 100.0%
不動産物件を相続した・譲り受けたため	17 5.5%	48 15.5%	215 69.4%	30 9.7%	310 100.0%
その他	7 7.9%	15 16.9%	52 58.4%	15 16.9%	89 100.0%
総計	222 14.1%	320 20.3%	953 60.5%	80 5.1%	1575 100.0%
関東					
将来の相続税対策のため	94 37%	41 16%	115 46%	2 1%	252 100%
所有していた遊休地や農地の固定資産税対策のため	18 23.4%	18 23.4%	40 51.9%	1 1.3%	77 100.0%
所得税などの節税対策のため	30 18.8%	27 16.9%	102 63.8%	1 0.6%	160 100.0%
今後の安定した収入や収益を上げるため	72 9.2%	187 23.9%	487 62.4%	35 4.5%	781 100.0%
不動産物件を相続した・譲り受けたため	20 5.8%	57 16.7%	231 67.5%	34 9.9%	342 100.0%
その他	7 7.2%	18 18.6%	55 56.7%	17 17.5%	97 100.0%
総計	241 14.1%	348 20.4%	1030 60.3%	90 5.3%	1709 100.0%

そして、表 4.2.3 のように、賃貸住宅の間取り構成をみると、地域および経営動機によって明確な差異が確認される。まず地域別にみると、東京 23 区では 1R・1K の割合が 27.1%と最も高く、単身向け住宅が供給の中心となっている。一方、首都圏および関東では 2LDK 以上の割合が相対的に高くなり、ファミリー向け住宅の供給が増加する傾向が確認され、都市部ほど小規模住宅、郊外ほど中・大規模住宅が供給されるという傾向がみられる。

経営動機別にみると、「所得税対策」を目的とする家主では、いずれの地域においても 1R・1K の割合が高く、特に東京 23 区では 46.6%に達している。このことから、節税を目的とする供給は建設コストを抑えやすい小規模住宅に集中する傾向があると考えられる。一方、「安定した収入」を目的とする家主では、1R から 3LDK まで比較的幅広い間取りが供給されており、市場需要を一定程度反映した供給が行われていることが示唆される。また、「不動産物件を相続した」場合には、既存の住宅ストックに依存するため、間取りの分布も多様である。

表 4.2.3 経営動機と間取りのクロス集計

経営動機	1R、1K	1DK、2K	1LDK、2DK	2LDK、3DK	3LDK、4DK	4LDK、5DK	その他	総計
東京23区								
将来の相続税対策のため	16 16.5%	18 18.6%	21 21.6%	17 17.5%	14 14.4%	11 11.3%	0.0%	97 100.0%
所有していた遊休地や農地の 固定資産税対策のため	2 10.0%	7 35.0%	4 20.0%	3 15.0%	2 10.0%	2 10.0%	0.0%	20 100.0%
所得税などの節税対策のため	34 46.6%	9 12.3%	10 13.7%	9 12.3%	9 12.3%	1 1.4%	1 1.4%	73 100.0%
今後の安定した収入や収益を 上げるため	97 28.5%	31 9.1%	90 26.5%	60 17.6%	43 12.6%	13 3.8%	6 1.8%	340 100.0%
不動産物件を相続した・譲り受 けたため	37 26.2%	30 21.3%	37 26.2%	21 14.9%	13 9.2%	2 1.4%	1 0.7%	141 100.0%
その他	5 15.2%	1 3.0%	9 27.3%	10 30.3%	5 15.2%	2 6.1%	1 3.0%	33 100.0%
総計	191 27.1%	96 13.6%	171 24.3%	120 17.0%	86 12.2%	31 4.4%	9 1.3%	704 100.0%
首都圏								
将来の相続税対策のため	39 17.0%	35 15.2%	56 24.3%	46 20.0%	38 16.5%	16 7.0%	0.0%	230 100.0%
所有していた遊休地や農地の 固定資産税対策のため	5 8.3%	11 18.3%	15 25.0%	14 23.3%	10 16.7%	5 8.3%	0.0%	60 100.0%
所得税などの節税対策のため	52 34.0%	20 13.1%	22 14.4%	28 18.3%	23 15.0%	6 3.9%	2 1.3%	153 100.0%
今後の安定した収入や収益を 上げるため	183 25.0%	71 9.7%	152 20.7%	144 19.6%	130 17.7%	42 5.7%	11 1.5%	733 100.0%
不動産物件を相続した・譲り受 けたため	65 21.0%	52 16.8%	86 27.7%	50 16.1%	37 11.9%	14 4.5%	6 1.9%	310 100.0%
その他	8 9.0%	2 2.2%	19 21.3%	21 23.6%	26 29.2%	8 9.0%	5 5.6%	89 100.0%
総計	352 22.3%	191 12.1%	350 22.2%	303 19.2%	264 16.8%	91 5.8%	24 1.5%	1575 100.0%
関東								
将来の相続税対策のため	41 16.3%	36 14.3%	64 25.4%	50 20%	40 15.9%	21 8.3%	0.0%	252 100.0%
所有していた遊休地や農地の 固定資産税対策のため	9 11.7%	12 15.6%	18 23.4%	22 28.6%	10 13.0%	6 7.8%	0.0%	77 100.0%
所得税などの節税対策のため	57 35.6%	20 12.5%	24 15.0%	28 17.5%	23 14.4%	6 3.8%	2 1.3%	160 100.0%
今後の安定した収入や収益を 上げるため	187 23.9%	74 9.5%	166 21.3%	153 19.6%	138 17.7%	51 6.5%	12 1.5%	781 100.0%
不動産物件を相続した・譲り受 けたため	67 19.6%	56 16.4%	90 26.3%	63 18.4%	38 11.1%	20 5.8%	8 2.3%	342 100.0%
その他	9 9.3%	3 3.1%	19 19.6%	23 23.7%	27 27.8%	10 10.3%	6 6.2%	97 100.0%
総計	370 21.7%	201 11.8%	381 22.3%	339 19.8%	276 16.1%	114 6.7%	28 1.6%	1709 100.0%

続いて、表 4.2.4 では、建物構造の分布を経営動機別にみる。地域差に加えて動機による明確な差異が確認される。まず地域別にみると、東京 23 区では鉄筋コンクリート造および鉄骨鉄筋コンクリート造の割合が高く、首都圏、関東と広がるにつれて木造の割合が増加する傾向が確認される。

一方、経営動機別にみると、「所得税対策」を目的とする家主では、いずれの地域においても鉄筋コンクリート造および鉄骨鉄筋コンクリート造の割合が高く、特に東京 23 区では約 8 割を占めている。このことから、節税を目的とする供給は、高コスト構造を選択する傾向が強いと考えられる。これに対し、「安定した収入」を目的とする家主では、木造から鉄筋コンクリート造まで幅広い構造が選択されている。

表 4.2.4 経営動機と建築構造のクロス集計

経営動機	木造・耐火木造	軽量鉄骨・耐火軽 量鉄骨	鉄骨造	RC造・SRC造	その他	総計
東京23区						
将来の相続税対策のため	24 24.7%	19 19.6%	7 7.2%	24 24.7%	0.0%	97 100.0%
所有していた遊休地や農地の 固定資産税対策のため	3 15.0%	6 30.0%	1 5.0%	3 15.0%	0.0%	20 100.0%
所得税などの節税対策のため	3 4.1%	9 12.3%	0.0%	3 4.1%	0.0%	73 100.0%
今後の安定した収入や収益を 上げるため	70 20.8%	24 7.1%	29 8.5%	70 20.8%	3 0.9%	340 100.0%
不動産物件を相続した・譲り受 けたため	43 30.5%	25 17.7%	14 9.9%	43 30.5%	0.0%	141 100.0%
その他	3 9.1%	1 3.0%	1 3.0%	3 9.1%	0.0%	33 100.0%
総計	146 20.7%	84 11.9%	52 7.4%	146 20.7%	3 0.4%	704 100.0%
首都圏						
将来の相続税対策のため	65 28.3%	52 22.6%	15 6.5%	65 28.3%	0.0%	230 100.0%
所有していた遊休地や農地の 固定資産税対策のため	21 35.0%	16 26.7%	2 3.3%	21 35.0%	0.0%	60 100.0%
所得税などの節税対策のため	19 12.4%	30 19.6%	6 3.9%	19 12.4%	0.0%	153 100.0%
今後の安定した収入や収益を 上げるため	209 28.5%	84 11.5%	52 7.1%	209 28.5%	4 0.5%	733 100.0%
不動産物件を相続した・譲り受 けたため	108 34.8%	66 21.3%	21 6.8%	108 34.8%	5 1.6%	310 100.0%
その他	24 27.0%	6 6.7%	4 4.5%	24 27.0%	0.0%	89 100.0%
総計	446 28.3%	254 16.1%	100 6.3%	446 28.3%	9 0.6%	1575 100.0%
関東						
将来の相続税対策のため	76 30.2%	60 23.8%	16 6.3%	76 30.2%	0.0%	252 100.0%
所有していた遊休地や農地の 固定資産税対策のため	26 33.8%	24 31.2%	2 2.6%	26 33.8%	0.0%	77 100.0%
所得税などの節税対策のため	19 11.9%	33 20.6%	7 4.4%	19 11.9%	0.0%	160 100.0%
今後の安定した収入や収益を 上げるため	233 29.8%	97 12.4%	54 6.9%	233 29.8%	4 0.5%	781 100.0%
不動産物件を相続した・譲り受 けたため	131 38.3%	70 20.5%	23 6.7%	131 38.3%	5 1.5%	342 100.0%
その他	27 27.8%	7 7.2%	6 6.2%	27 27.8%	1 1.0%	97 100.0%
総計	512 30.0%	291 17.0%	108 6.3%	512 30.0%	10 0.6%	1709 100.0%

さらに、表 4.2.5 では、賃貸住宅の将来の意向についてみている。いずれの地域においても「このまま経営を続けたい」とする回答が最も高く、東京 23 区では 69.2%、首都圏では 66.8%、関東でも同様の水準となっている。このことから、賃貸住宅経営は地域にかかわらず継続志向が強く、現状において賃貸経営が負担となるような傾向は多くの家主にとってみられないことが確認される。

一方で、経営動機別にみるとその内容には差異がみられる。「今後の安定した収入」を目的とする家主では継続意向が特に高く、事業としての持続性を重視した行動が確認される。また、「不動産物件を相続した」家主では、継続に加えて「子や孫に相続させたい」とする割合も高く、資産としての継承を前提とした経営が行われていることが示唆される。

これに対し、「所得税対策」を目的とする家主では、「売却したい」とする割合が相対的に高く、節税効果を得た後の退出を前提とした行動が一定程度存在している。また、「将来の相続税対策」を目的とする場合にも売却意向がみられ当初の賃貸経営動機から何らかの事情で変更された可能

性がある。しかしながら、全体としては売却や用途転換の割合は限定的であり、賃貸住宅供給は一度形成されると長期的に維持される傾向が強いと言える。

表 4.2.5 経営動機と今後の経営方針のクロス集計

経営動機	このまま経営を続けたい	建て替えて、別の賃貸住宅にしたい	子や孫に相続させたい	売却したい	賃貸をやめ、分譲にしたい	自分の住宅(事業所)に使いたい	建物の用途を変えたい	その他	総計
東京23区									
将来の相続税対策のため	60 61.9%	6 6.2%	9 9.3%	13 13.4%	5 5.2%	1 1.0%	3 3.1%	0.0%	97 100.0%
所有していた遊休地や農地の固定資産税対策のため	8 40.0%	1 5.0%	6 40.0%	3 15.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20 100.0%
所得税などの節税対策のため	49 67.1%	3 4.1%	3 4.1%	12 16.4%	1 1.4%	3 4.1%	2 2.7%	0.0%	73 100.0%
今後の安定した収入や収益を上げるため	282 77.1%	5 1.5%	31 9.1%	32 9.4%	2 0.6%	2 0.6%	4 1.2%	2 0.6%	340 100.0%
不動産物件を相続した・譲り受けたため	92 65.2%	7 5.0%	23 16.3%	10 7.1%	4 2.8%	2 1.4%	1 0.7%	2 1.4%	141 100.0%
その他	16 48.5%	0.0%	2 6.1%	3 9.1%	3 9.1%	2 6.1%	2 6.1%	7 21.2%	33 100.0%
総計	497 69.2%	22 3.1%	76 10.8%	73 10.4%	15 2.1%	10 1.4%	10 1.4%	11 1.6%	704 100.0%
首都圏									
将来の相続税対策のため	140 60.9%	13 5.7%	28 12.2%	25 10.9%	12 5.2%	3 1.3%	8 3.5%	1 0.4%	230 100.0%
所有していた遊休地や農地の固定資産税対策のため	28 46.7%	8 13.3%	14 23.3%	7 11.7%	0.0%	2 3.3%	1 1.7%	0.0%	60 100.0%
所得税などの節税対策のため	92 60.1%	8 5.2%	9 5.9%	31 20.3%	3 2.0%	6 3.9%	4 2.6%	0.0%	153 100.0%
今後の安定した収入や収益を上げるため	553 75.4%	12 1.6%	61 8.3%	78 10.6%	6 0.8%	12 1.6%	7 1.0%	4 0.5%	733 100.0%
不動産物件を相続した・譲り受けたため	196 63.2%	14 4.5%	39 12.6%	42 13.5%	4 1.3%	5 1.6%	5 1.6%	5 1.6%	310 100.0%
その他	43 48.3%	0.0%	4 4.5%	14 15.7%	4 4.5%	4 4.5%	1 1.1%	19 21.3%	89 100.0%
総計	1052 66.8%	55 3.5%	155 9.8%	197 12.5%	29 1.8%	32 2.0%	26 1.7%	29 1.8%	1575 100.0%
関東									
将来の相続税対策のため	155 61.5%	13 5.2%	31 12.3%	25 10%	14 5.6%	4 1.6%	9 3.6%	1 0.4%	252 100.0%
所有していた遊休地や農地の固定資産税対策のため	39 50.6%	8 10.4%	15 19.5%	9 11.7%	0.0%	5 6.5%	1 1.3%	0.0%	77 100.0%
所得税などの節税対策のため	96 60.0%	8 5.0%	9 5.6%	34 21.3%	3 1.9%	6 3.8%	4 2.5%	0.0%	160 100.0%
今後の安定した収入や収益を上げるため	582 74.5%	12 1.5%	67 8.6%	85 10.9%	6 0.8%	16 2.0%	9 1.2%	4 0.5%	781 100.0%
不動産物件を相続した・譲り受けたため	218 63.7%	14 4.1%	42 12.3%	49 14.3%	4 1.2%	5 1.5%	5 1.5%	5 1.5%	342 100.0%
その他	47 48.5%	0.0%	5 5.2%	16 16.5%	4 4.1%	4 4.1%	1 1.0%	20 20.6%	97 100.0%
総計	47 48.5%	0.0%	5 5.2%	16 16.5%	4 4.1%	4 4.1%	1 1.0%	20 20.6%	97 100.0%

最後に、表 4.2.6 より、賃貸住宅経営の動機は家主の職業属性と密接に関連していることが明確に確認される。まず、「所得税対策」を目的とする家主においては、いずれの地域においても正規雇用者の割合が最も高く、特に関東では約 45%に達している。このことから、賃貸住宅経営は給与所得者による節税行動の一環として位置づけられており、投資としての収益性のみならず、税制上のメリットを背景とした供給が一定程度存在していることが示唆される。

一方、「将来の相続税対策」や「固定資産税対策」といった資産管理に関わる経営動機については、正規雇用者に加えて自営業者や会社役員といった資産保有層の割合も高く、賃貸経営が単なる収益活動ではなく、長期的な資産運用や資産承継を目的とした行動として行われている側面が強いことが確認される。これらの動機は、家主の保有資産やライフステージと密接に結びついており、賃貸住宅の供給が家計資産の管理戦略の一部として機能していることを示している。

また、「今後の安定した収入や収益の確保」を目的とする場合には、正規雇用者と自営業者がともに高い割合を占めており、賃貸住宅経営が副業的あるいは投資的な収益確保手段として広く認識されていることがうかがえる。ただし、この場合においても専門的に賃貸経営を行っている主体は限定的であり、本業とは別に補完的な収入源として位置づけられている可能性が高い。

さらに、「不動産物件を相続した・譲り受けたこと」を契機とする賃貸経営では、自営業者や定年退職後の高齢層の割合が相対的に高く、賃貸経営が自発的な意思決定によるものではなく、資産の継承に伴う受動的な行動として開始されるケースが一定程度存在することが確認される。このような場合、経営判断や運営方針が必ずしも市場合理性に基づいていない可能性があり、後の管理行動や供給構造にも影響を及ぼすことが考えられる。

これらの傾向は東京 23 区、首都圏、関東のいずれの地域においても大きな差異はみられず、賃貸住宅経営の動機と職業属性の関係が地域を超えて共通する構造を有していることが確認される。すなわち、賃貸住宅の供給行動は立地条件や市場環境といった外部要因のみならず、家主の所得構造、資産状況、ライフステージといった内部要因に強く規定されていると考えられる。

表 4.2.6 経営動機と所有者の職業のクロス集計

経営動機	自営業	会社団体の役員	正規雇用の会社団体の従業員・職	非正規の会社団体の従業員・職員、パート・アルバイト	定年退職・年金生活	無職	その他	総計
東京23区								
将来の相続税対策のため	23	27	32	3	5	4	3	97
	23.7%	27.8%	33.0%	3.1%	5.2%	4.1%	3.1%	100.0%
所有していた遊休地や農地の固定資産税対策のため	5	3	7	1	3	1		20
	25.0%	15.0%	35.0%	5.0%	15.0%	5.0%	0.0%	100.0%
所得税などの節税対策のため	10	11	37	5	7	3		73
	13.7%	15.1%	50.7%	6.8%	9.6%	4.1%	0.0%	100.0%
今後の安定した収入や収益を上げるため	99	49	93	31	47	13	8	340
	29.1%	14.4%	27.4%	9.1%	13.8%	3.8%	2.4%	100.0%
不動産物件を相続した・譲り受けたため	42	11	27	18	29	13	1	141
	29.8%	7.8%	19.1%	12.8%	20.6%	9.2%	0.7%	100.0%
その他	7	1	13	2	5	3	2	33
	21.2%	3.0%	39.4%	6.1%	15.2%	9.1%	6.1%	100.0%
総計	186	102	209	60	96	37	14	704
	26.4%	14.5%	29.7%	8.5%	13.6%	5.3%	2.0%	100.0%
首都圏								
将来の相続税対策のため	54	54	83	10	17	8	4	230
	23.5%	23.5%	36.1%	4.3%	7.4%	3.5%	1.7%	100.0%
所有していた遊休地や農地の固定資産税対策のため	16	5	22	8	8	1		60
	26.7%	8.3%	36.7%	13.3%	13.3%	1.7%	0.0%	100.0%
所得税などの節税対策のため	26	26	66	11	19	4	1	153
	17.0%	17.0%	43.1%	7.2%	12.4%	2.6%	0.7%	100.0%
今後の安定した収入や収益を上げるため	186	106	221	62	114	30	14	733
	25.4%	14.5%	30.2%	8.5%	15.6%	4.1%	1.9%	100.0%
不動産物件を相続した・譲り受けたため	92	24	69	38	56	27	4	310
	29.7%	7.7%	22.3%	12.3%	18.1%	8.7%	1.3%	100.0%
その他	11	7	34	9	15	8	5	89
	12.4%	7.9%	38.2%	10.1%	16.9%	9.0%	5.6%	100.0%
総計	385	222	495	138	229	78	28	1575
	24.4%	14.1%	31.4%	8.8%	14.5%	5.0%	1.8%	100.0%
関東								
将来の相続税対策のため	59	57	95	11	18	8	4	252
	23.4%	22.6%	37.7%	4.4%	7.1%	3.2%	1.6%	100.0%
所有していた遊休地や農地の固定資産税対策のため	18	5	28	10	13	3		77
	23.4%	6.5%	36.4%	13.0%	16.9%	3.9%	0.0%	100.0%
所得税などの節税対策のため	26	27	72	11	19	4	1	160
	16.3%	16.9%	45.0%	6.9%	11.9%	2.5%	0.6%	100.0%
今後の安定した収入や収益を上げるため	199	110	239	64	123	32	14	781
	25.5%	14.1%	30.6%	8.2%	15.7%	4.1%	1.8%	100.0%
不動産物件を相続した・譲り受けたため	99	26	78	39	67	27	6	342
	28.9%	7.6%	22.8%	11.4%	19.6%	7.9%	1.8%	100.0%
その他	13	8	35	9	18	9	5	97
	13.4%	8.2%	36.1%	9.3%	18.6%	9.3%	5.2%	100.0%
総計	414	233	547	144	258	83	30	1709
	24.2%	13.6%	32.0%	8.4%	15.1%	4.9%	1.8%	100.0%

以上の分析から、賃貸住宅の供給は収益性のみに基づく市場行動ではなく、家主の経営動機に強く規定されていることが明らかとなった。特に、管理や意思決定における外部依存の高さ、ならびに間取りや建物構造の選択が動機によって大きく異なる点から、供給内容は必ずしも市場需要に即したものとはなっていない。また、将来意向においても継続志向が強く、供給が長期的に維持さ

れる傾向が確認された。これらの結果は、賃貸住宅市場が市場原理だけでなく、制度的・個人的要因に基づく供給構造によって形成されていることを示唆した。

4.3. 家主の賃貸経営および投資行動

ここでは、家主の管理行動および投資行動について着目して分析し、4.2.節で整理した賃貸経営の動機との関係を検討する。

はじめに、表 4.3.1 より、経営動機別にみると、「不動産物件を相続した」場合には、一棟所有の割合が特に高く、既存資産を引き継ぐ形で賃貸経営が行われていることが示される。一方、「所得税対策」を目的とする家主では、分譲マンションの一室や賃貸用集合住宅の一室といった区分所有型の割合が高く、金融資産に近い形で賃貸経営が行われている可能性が示唆される。「安定した収入」を目的とする家主では、一棟所有と区分所有型の双方が選択されている。

また、一戸建てについては、東京 23 区においてのみ、将来の相続税対策として経営される割合が高い。しかしながら、より郊外に目を向けると、固定資産税対策や相続・譲り受けた場合においても、その割合が高まっている。

賃貸住宅の供給形態は家主の経営動機と密接に関連していることが確認される。まず、相続税対策および固定資産税対策を目的とする家主においては、いずれの地域においてもアパート・マンションの一棟所有の割合が最も高く、関東では約 5 割前後を占めている。このことから、これらの動機に基づく賃貸経営は、土地の有効活用や資産評価の圧縮を目的とした一棟型住宅の供給と強く結びついていることが示唆される。

一方、所得税対策を目的とする場合には、賃貸用集合住宅の一室や分譲マンションの一室といった区分所有型の住宅の割合が高く、小規模な投資単位による供給が中心となっていることが伺える。この傾向は、減価償却や損益通算といった税務上のメリットを活用した投資行動が背景にあると予測できる。

また、収益確保を目的とする家主においては、一棟型住宅と区分所有型住宅がいずれも一定の割合を占めており、他の動機と比較して供給形態が多様である。このことは、収益目的の賃貸経営が市場需要に応じた柔軟な供給行動を伴っていることを示唆している。一方で、不動産を相続したことを契機とする場合には、一棟型住宅の割合が高く、既存ストックの継承に依存した供給構造が確認される。

さらに、一戸建て住宅についてみると、その割合は全体として 2 割前後にとどまるものの、相続税対策や固定資産税対策、ならびに相続による取得といった動機において比較的高い比率を示している。このことから、一戸建て住宅は新規の収益追求型投資として供給されるというよりも、既存の土地利用や資産保有の延長として位置づけられている可能性が高いと考えられる。

そして、これらの傾向は東京 23 区、首都圏、関東のいずれにおいても大きな差異はみられず、経営動機と供給形態の関係が地域を超えて共通する構造を有していることが明らかとなった。すなわち、賃貸住宅の供給形態は市場条件のみならず、家主の経営目的や資産戦略に影響されており、結果として住宅ストックの構成にも影響を及ぼしていると考えられる。

表 4.3.1 経営動機と所有する建物種類のクロス集計

経営動機	一戸建	長屋(一棟全体)	アパート・マンション(一棟全体)	賃貸用集合住宅の一室	分譲用集合住宅の一室	その他	総計
東京23区							
将来の相続税対策のため	26	1	47	14	9		97
	26.8%	1.0%	48.5%	14.4%	9.3%	0.0%	100.0%
所有していた遊休地や農地の固定資産税対策のため	2	2	8	6	2		20
	10.0%	10.0%	40.0%	30.0%	10.0%	0.0%	100.0%
所得税などの節税対策のため	7		14	27	25		73
	9.6%	0.0%	19.2%	37.0%	34.2%	0.0%	100.0%
今後の安定した収入や収益を上げるため	44	5	117	47	125	2	340
	12.9%	1.5%	34.4%	13.8%	36.8%	0.6%	100.0%
不動産物件を相続した・譲り受けたため	17	3	92	10	19		141
	12.1%	2.1%	65.2%	7.1%	13.5%	0.0%	100.0%
その他	4		4	8	17		33
	12.1%	0.0%	12.1%	24.2%	51.5%	0.0%	100.0%
総計	100	11	282	112	197	2	704
	14.2%	1.6%	40.1%	15.9%	28.0%	0.3%	100.0%
首都圏							
将来の相続税対策のため	62	2	107	37	22		230
	27.0%	0.9%	46.5%	16.1%	9.6%	0.0%	100.0%
所有していた遊休地や農地の固定資産税対策のため	16	6	26	7	4	1	60
	26.7%	10.0%	43.3%	11.7%	6.7%	1.7%	100.0%
所得税などの節税対策のため	23		43	52	35		153
	15.0%	0.0%	28.1%	34.0%	22.9%	0.0%	100.0%
今後の安定した収入や収益を上げるため	133	12	268	87	231	2	733
	18.1%	1.6%	36.6%	11.9%	31.5%	0.3%	100.0%
不動産物件を相続した・譲り受けたため	54	6	190	21	36	3	310
	17.4%	1.9%	61.3%	6.8%	11.6%	1.0%	100.0%
その他	22		13	16	37	1	89
	24.7%	0.0%	14.6%	18.0%	41.6%	1.1%	100.0%
総計	310	26	647	220	365	7	1575
	19.7%	1.7%	41.1%	14.0%	23.2%	0.4%	100.0%
関東							
将来の相続税対策のため	71	2	119	38	22		252
	28.2%	0.8%	47.2%	15.1%	8.7%	0.0%	100.0%
所有していた遊休地や農地の固定資産税対策のため	19	7	37	7	6	1	77
	24.7%	9.1%	48.1%	9.1%	7.8%	1.3%	100.0%
所得税などの節税対策のため	23		46	55	36		160
	14.4%	0.0%	28.8%	34.4%	22.5%	0.0%	100.0%
今後の安定した収入や収益を上げるため	155	12	292	88	232	2	781
	19.8%	1.5%	37.4%	11.3%	29.7%	0.3%	100.0%
不動産物件を相続した・譲り受けたため	74	7	201	21	36	3	342
	21.6%	2.0%	58.8%	6.1%	10.5%	0.9%	100.0%
その他	24		18	16	38	1	97
	24.7%	0.0%	18.6%	16.5%	39.2%	1.0%	100.0%
総計	366	28	713	225	370	7	1709
	21.4%	1.6%	41.7%	13.2%	21.7%	0.4%	100.0%

そして、表 4.3.2 より、賃貸住宅経営における管理計画策定状況についてみると、「事業計画・収入計画および修繕・建て替え計画のいずれも作成していない」とする回答がいずれの地域においても最も高い割合を占めており、関東では約 54%と過半数に達している。このことから、賃貸住宅経営は一般的に体系的な事業計画に基づいて運営されているとは言い難く、多くの家主が計画的に乏しい形で経営を行っている実態が明らかとなった。

経営動機別にみると、「不動産物件を相続した・譲り受けた」ことを契機とする家主においては、計画を全く作成していない割合が特に高く、関東では 7 割を超えている。このことから、相続によって賃貸経営を開始した場合には、事業としての計画的運営が行われにくく、既存資産の維持管理にとどまる傾向が強いことが示唆される。

また、「今後の安定した収入や収益の確保」を目的とする家主においても、半数以上が計画を作成していないことが確認され、収益志向であっても必ずしも計画的な経営が行われているわけではない。このことは、賃貸住宅経営が本格的な事業としてではなく、副業的あるいは補完的な収入源として位置づけられている可能性を示している。

一方で、「将来の相続税対策」を目的とする家主では、他の動機と比較して事業計画や収入計画を作成している割合が高く、相対的に計画的な経営が行われていることが確認される。これは、相続税対策が長期的な資産管理の一環として位置づけられていることを反映していると考えられる。

表 4.3.2 経営動機と管理計画策定状況のクロス集計

経営動機	事業計画・収入計画、修繕・建て替え計画書全て作成している	事業計画・収入計画書のみに作成している	修繕・建て替え計画書のみに作成している	どれも作成していない	わからない	総計
東京23区						
将来の相続税対策のため	36 37.1%	21 21.6%	3 3.1%	25 25.8%	12 12.4%	97 100.0%
所有していた遊休地や農地の固定資産税対策のため	5 25.0%	9 45.0%	1 5.0%	4 20.0%	1 5.0%	20 100.0%
所得税などの節税対策のため	24 32.9%	9 12.3%	6 8.2%	31 42.5%	3 4.1%	73 100.0%
今後の安定した収入や収益を上げるため	75 22.1%	37 10.9%	26 7.6%	177 52.1%	25 7.4%	340 100.0%
不動産物件を相続した・譲り受けたため	28 19.9%	7 5.0%	6 4.3%	90 63.8%	10 7.1%	141 100.0%
その他	4 12.1%	1 3.0%	0 0.0%	21 63.6%	7 21.2%	33 100.0%
総計	172 24.4%	84 11.9%	42 6.0%	348 49.4%	58 8.2%	704 100.0%
首都圏						
将来の相続税対策のため	84 36.5%	41 17.8%	10 4.3%	68 29.6%	27 11.7%	230 100.0%
所有していた遊休地や農地の固定資産税対策のため	16 26.7%	21 35.0%	2 3.3%	19 31.7%	2 3.3%	60 100.0%
所得税などの節税対策のため	42 27.5%	27 17.6%	16 10.5%	59 38.6%	9 5.9%	153 100.0%
今後の安定した収入や収益を上げるため	148 20.2%	68 9.3%	48 6.5%	418 57.0%	51 7.0%	733 100.0%
不動産物件を相続した・譲り受けたため	41 13.2%	16 5.2%	11 3.5%	220 71.0%	22 7.1%	310 100.0%
その他	7 7.9%	1 1.1%	4 4.5%	58 65.2%	19 21.3%	89 100.0%
総計	338 21.5%	174 11.0%	91 5.8%	842 53.5%	130 8.3%	1575 100.0%
関東						
将来の相続税対策のため	92 36.5%	44 17.5%	10 4.0%	74 29.4%	32 12.7%	252 100.0%
所有していた遊休地や農地の固定資産税対策のため	17 22.1%	24 31.2%	2 2.6%	32 41.6%	2 2.6%	77 100.0%
所得税などの節税対策のため	42 26.3%	28 17.5%	16 10.0%	64 40.0%	10 6.3%	160 100.0%
今後の安定した収入や収益を上げるため	153 19.6%	73 9.3%	51 6.5%	451 57.7%	53 6.8%	781 100.0%
不動産物件を相続した・譲り受けたため	45 13.2%	16 4.7%	11 3.2%	245 71.6%	25 7.3%	342 100.0%
その他	8 8.2%	1 1.0%	4 4.1%	64 66.0%	20 20.6%	97 100.0%
総計	357 20.9%	186 10.9%	94 5.5%	930 54.4%	142 8.3%	1709 100.0%

4.4. 小括

ここでは、家主を対象としたアンケート調査に基づき、賃貸住宅の供給主体である家主の属性、経営動機、管理行動および投資行動について整理を行った結果、以下のことが明らかになった。

まず、家主の年齢構成については 60 代を中心とする中高年層が多く、賃貸住宅の供給主体が高齢層に偏っていることが確認された。また、経営動機については、「今後の安定した収入や収益の確保」が最も多い一方で、「相続税対策」「固定資産税対策」「不動産の相続」といった資産関連の動機も一定割合を占めている。

管理形態については、「管理委託」がいずれの地域においても最も多く、サブリースを含めると約 7 割の物件が外部事業者によって管理されている。一方、自主管理の割合は約 3 割にとどまっている。また、建築計画や家賃決定においては「不動産業者の意見を参考にした」とする割合が約 6 割を占めており、意思決定における外部依存の高さが確認された。

供給内容については、経営動機によって一定の違いがみられた。例えば、所得税対策を目的とする場合には小規模住宅の割合が高く、相続税対策や固定資産税対策では一棟型住宅の割合が高い傾向がみられた。また、収益確保を目的とする場合には、間取りや構造が比較的幅広く分布していた。

所有形態については、相続を契機とする場合には一棟型住宅の割合が高く、所得税対策では区分所有型の割合が高いなど、経営動機との対応関係が確認された。なお、一戸建てについては全体に占める割合は限定的であるが、相続や土地活用を背景とする動機において一定の割合がみられる。さらに、管理計画の策定状況については、「いずれの計画も作成していない」とする回答が最も多く、いずれの地域においても過半数を占めている。特に「不動産物件を相続した」場合にはその割合が高い傾向が見られた。

以上の結果から、賃貸住宅の供給主体である家主の行動は、経営動機や属性によって一定の違いがみられるとともに、管理や意思決定において外部事業者への依存が高いこと、また計画策定が必ずしも行われていない可能性が確認された。

5. まとめ

5.1. 家主行動調査×公的統計データをまとめた考察

本研究では、公的統計データおよび家主アンケート調査の結果を用いて、賃貸住宅市場の供給実態および家主の供給行動について整理を行った。

第3節は、東京 23 区における住宅ストックや居住者属性、ならびに市場滞留期間の分析を通じて、地域ごとに住宅構成や需給状況に差があることを確認した。都心部では高コスト住宅や単身向け住宅の割合が高く、東部地域では低価格帯住宅、西部地域では中規模住宅が比較的多いなど、地域ごとの特徴が明らかとなった。また、市場滞留期間についても、住宅タイプや建築コスト、地域によって違いがみられることが確認された。また、第4節では、家主の経営動機や管理行動を整理した結果、賃貸住宅の供給は収益確保に加えて、相続や節税といった動機によって行われていることが確認された。また、管理や意思決定において外部事業者への依存が高く、計画策定が行われていないケースも多いことが明らかとなった。

これらの結果により、賃貸住宅の供給は地域ごとの市場環境に加え、家主の属性や経営動機に応じて多様な形で行われていることが確認された。

5.2. 賃貸住宅市場の課題

本調査結果から、賃貸住宅市場に関していくつかの特徴が確認された。

まず、賃貸住宅の管理および意思決定のあり方についてみると、外部事業者への依存が高い状況が確認される。具体的には、管理委託やサブリースの利用割合が高く、多くの物件が外部事業者によって管理されている。また、家賃決定や建築計画においても、不動産業者の意見を参考にする割合が高く、意思決定の過程において外部の関与が大きい実態がみられる。

次に、経営動機と供給内容の関係についてみると、動機に応じて供給される住宅の内容の違いがみられる。節税や資産対策を目的とする場合と、収益確保を目的とする場合とでは、間取りや建物構造、所有形態に一定の差が確認されており、供給の内容が一様ではないことが示されている。

さらに、賃貸経営における計画策定の状況については、事業計画や修繕計画を作成していない家主が多いことが確認された。特に、不動産物件を相続したことを契機とする場合には、その割合が相対的に高い傾向がみられる。加えて、将来の経営方針については、「このまま経営を続けたい」とする回答がいずれの地域においても最も多く、賃貸経営が継続される傾向が確認された。

以上のように、本調査からは、地域によらず、管理や意思決定における外部依存の高さ、計画策定の実施状況の低さ、ならびに経営継続意向の高さといった傾向が共通して確認された。

5.3. 今後の課題

本調査により、家主の属性や経営動機、管理行動の実態について一定の整理を行ったが、今後の課題としていくつかの点が挙げられる。

まず、家主の供給行動と地域ごとの需給構造との関係について、より詳細な分析を行う必要がある。地域ごとの住宅需要やストック構成との対応関係を整理することで、供給の特徴をより明確に把握することが求められる。また、税制や制度が家主の供給行動に与える影響についても、さらなる検討が必要である。本調査においても、経営動機として相続や節税に関する回答が一定割合を占めており、制度的要因との関係を整理する必要がある。さらに、賃貸住宅の管理および運営の実態についても、より詳細な把握を進める必要がある。特に、管理委託や意思決定の過程における実態について、より具体的な分析が求められることから、今後はこれらの点を踏まえ、賃貸住宅市場の実態把握をさらに進めていくことが必要である。

参考文献:

Suzuki, M., & Shimizu, C. (2025) “Relationship between market share and rent level: Understanding supply structure in the Japanese private rental housing market”. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 18(1), pp. 25–47.

日本住宅総合センター（2011）『相続税制が賃貸住宅市場に与える影響』。