

賃貸住宅の今昔

麗澤大学経済学部 特任教授 太田秀也

先日のことであるが、大阪方面に出向く機会があり、以前から行ってみたいと思っていた場所を訪れた。

ひとつは、大阪市此花区春日出地区（ユニバーサル・スタジオ・ジャパンの近く）であり、ここは、大正 10 年前後に土地会社である大阪北港（株）が賃貸住宅を建設・経営した場所である。大正期の大阪における住宅難対策として、大阪市が、市営住宅の建設と併せて、民間事業者の住宅建設に対し講じた資金貸付を受けて建設されたものである。建設された 197 戸の住宅のうち、11 戸が現存することが報告されている（加藤・藤谷 2005）。さすがに、建設当時の住宅地の面影は残されていないが、それらしき古い物件が複数確認でき、また、幅 6m 程度の道路が整備され、規則的にブロック割された地区は引き継がれていることが見受けられた。

もう一箇所は、豊中市庄内地区で、高度成長期に木賃アパートがスプロール的に多く建設された場所である。大阪の木賃アパートは、不動産業者が多数棟を集団的に建設し、棟単位で小規模経営者に売却した建売木賃が多いとされる（大阪市都市住宅史編集委員会 1989）。現況は、一部は戸建住宅に建て替えられたものもあるようであるが、現在でも、入り組んだ狭小な路地にそって多くの木賃アパートが残り、「地震時等に著しく危険な密集市街地」として指定されている。なお、訪れたのは、同市内の小学校が話題になる前であったが、やはり、伊丹空港への飛行機が頻繁に発着していた印象が残っている。

これら 2 つの地区の賃貸住宅は、戦前及び戦後で異なるが、大阪への人口流入が進んだ時期に、逼迫する住宅需要に応えるために、その時期の郊外地に建設されたものである。

以上、最近の個人的な出来事から、大阪という一部地域の、さらに限定された二地区における賃貸住宅の断面にふれたが、もう少しマクロ的なデータを見ると、大阪市の戦前の借家率（給与住宅を含む）は 91% であり（昭和 16 年大都市住宅調査。対象 24 都市中最高）、戦後の昭和 23 年では 75%、平成 25 年で 54% となっている。東京（戦前は東京市、戦後は 23 区）の借家率は、それぞれ、75%、52%、50% である。全国における借家率をみると、戦前の統計データはないが、昭和 15 年で約 4 割という推計があり（檜谷・住田 1988）、昭和 23 年では 33%、平成 25 年では 36% となっており、借家率は 3 割～4 割程度で推移している。戦後、様々な要因により、持ち家化が進んだといわれるが、確かに、東京、大阪等都市部においては借家率が低下している（全国の市部の借家率は、昭和 16 年では 78%（ただし 24 都市）、昭和 23 年で 53%、平成 25 年で 38%）。

現在の賃貸住宅の状況を見ると、足元の貸家の新設着工は、本年 1 月で 15 か月連続の増加で、年率換算で 40 万戸程度の着工戸数と好調であるが、一部では、バブル的要素もあるといわれ、また、需要が必ずしも高くないと思われる地域においても供給されているとの指摘もある。シェアハウス、

民泊、サービス付き高齢者向け住宅、空き家等、新たな住まい方や課題も生じている。

賃貸住宅の供給・経営は、(春日出住宅地のような規模のものは限定的で) 1棟8戸建などの小規模な経営が多い状況は戦前から変わりが無いが、現在では、大手のハウスメーカーやサブリース業者の関与による賃貸住宅の供給や、賃貸住宅管理業者による管理が大きなウエイトを占めるようになってきている。例えば、主要大手2社で貸家着工の4分の1程度を占め、また、最大手のサブリース業者の賃貸住宅管理戸数は100万戸に迫る勢いである。他方で、サブリースに関しては、家賃保証を巡るトラブルについて国から注意喚起がされている状況も見られる。

以上、最近の個人的な話からはじめ、とりとめもない話に終始した感が否めないが、賃貸住宅における変化していない点、構造変化が生じている点にふれてきた。

人口・世帯減少、少子高齢化、新たな住まい方等という状況において、住宅の4割程度を占める賃貸住宅における住生活の安定・向上のため、特に賃貸住宅関連業者のノウハウの発揮により、実需・居住ニーズに応じた適切な賃貸住宅の供給・管理が行われることを望むところである。

(参考文献)

- ・大阪市都市住宅史編集委員会(1989)『まちに住まう—大阪都市住宅史』平凡社
- ・加藤貴子・藤谷陽悦(2005)「大阪北港株式会社による住宅経営—春日出住宅地—」日本建築学会大会学術講演梗概集(近畿)2005年9月
- ・檜谷美恵子・住田昌二(1988)「住宅所有形態の変容過程に関する研究 その1. わが国における戦前戦後の持家所有の推移プロセス」日本建築学会計画系論文報告集第392号