

賃貸住宅の家主・管理会社の震災対応に関する社会調査

Social Survey for Disaster Response of Real Estate Companies

Institute of Social Science,
The University of Tokyo, Keiichi SATO

東京大学社会科学研究所 佐藤慶一

As housing for the disaster victim of an urban disaster, a practical use of the existing stocks such as a rental housing vacant room acts an important part. There was not sufficient study for landlords and management companies about an urban disaster. In this study, hearing investigations to the landlords and the companies of Kobe was conducted. Also, questionnaire survey to the landlords and companies of Tokyo was conducted. Basic consideration to a practical use of the rental housing after an urban disaster was developed from evidences of the two surveys.

キーワード Keywords :

賃貸住宅 Rental Housing 家主 Landlord 管理会社 Rental Housing Management Company 震災 Earthquake Disaster 社会調査 Social Survey

1. はじめに

都市震災は住宅問題を捉え直す一つの契機とも言える。近年の財政の危機的状況の中、近未来に発生が危惧される都市災害、特にその都市スケールゆえに巨大な被害が見込まれている想定首都地震では、これまでと同様の対応が可能なのだろうか。

阪神・淡路大震災後の住宅問題に関しては、仮設住宅や公営住宅における地域コミュニティ形成困難性の指摘、復興まちづくりにおける地域コミュニティの評価、住宅再建への公的支援の是非をめぐる議論や住宅共済制度の提案などの言説が多く見られ、さらに、被災した区分所有の集合住宅の建替えの問題、特定優良賃貸住宅の問題、など、多様な課題が現出した。

多様な問題がクロスオーバーする震災と住宅の問題について、図1に災害後の住宅

再建方法とアクターの見取り図を示す。災害後の公的住宅支援として公営住宅や公的賃貸住宅の供給があるが、それ以外にも賃貸被災者への生活保護や補助金、持家被災者の住宅再建のための低利融資、民間借家の公営住宅としての借り上げ、賃貸住宅経営者の民間借家建設のための低利融資や共用部補助等、ディベロッパーやハウスメーカーへの公有地売却や規制緩和等、幅広い方策がありえる。昨今の行政改革に応じて公的住宅供給が削減されていく中で、住宅対応の在り方を考える上では、被災者への公的支援の検討と同時に、民間市場における住宅供給への検討が不可欠と言える。持家取得が困難な経済事情にある被災者層にとっては、民間賃貸住宅がこれまで以上に重要な意味を持つだろう。

平成20年度の住宅・土地統計調査による

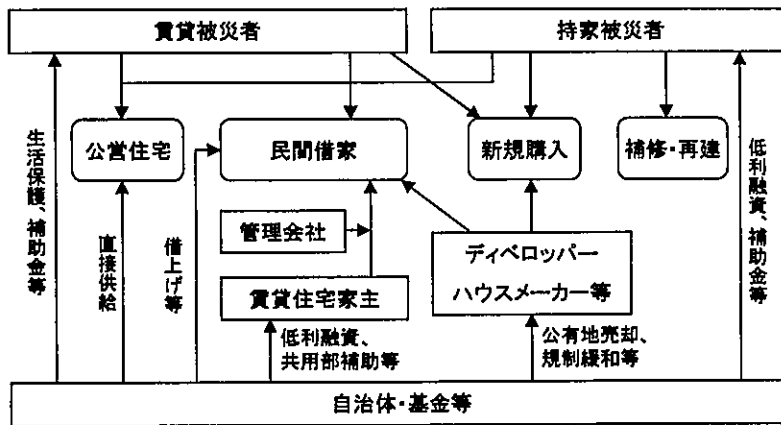


図1 多様な災害後の住宅再建方法とアクター⁽¹⁾

と、空き家数は調査毎に増加し、空き家率は全国平均で 13.1%、東京特別区部でも 11.3%となっている。また、借家率は、全国で 35.8%と持家比率の方が高いが、東京特別区部で見れば 50.1%と半分以上を占め、その関係性は逆転している。増加する空き家と都市部で高い借家率という状況があり、震災時における賃貸住宅のマネジメントが課題として浮かび上がる。

想定首都地震時の住宅問題については、首都圏に大量に存在する賃貸住宅空き家については被害算定が行われており、その大半が利用可能であることは確認され²⁾、また仮想的な状況提示による一般市民の意向データの分析³⁾や、行政支援の政策シミュレーション⁴⁾も行われているが、賃貸住宅経営者や管理会社⁽²⁾については検討がなく、より現実的な視座を獲得するには、この点についての調査研究が必要と考えられる。

そこで、家主/管理会社の震災対応について基礎的知見を得ることを目的として、1) 阪神・淡路大震災後の神戸市の賃貸住宅家主/管理会社に対するヒアリング調査、および 2) 首都圏の賃貸住宅家主/管理会社

に対するアンケート調査を行なったので、本稿にてその報告を行う。

2. 神戸市の賃貸住宅家主、管理会社に対するヒアリング調査

(1) 背景

木村ら (2001)⁵⁾は、阪神・淡路大震災被災地域の全成人男女を対象としてサンプリングした調査を実施し、居住動態を明らかにしている。被災地域の全人口から見ると、震災から1年以上経過すると、約 86%が自宅に戻り、1.3%が血縁宅に、1.1%が勤務先施設に、1.8%が仮設住宅に、3.5%が賃貸住宅に移住していたことが確認されている。これは、被害を受けなかった人も含めた数値であり、住宅喪失世帯を対象とした比率ではより大きくなるものであるが、量的に賃貸住宅が大きな役割を果たしていたことが分かる。

阪神・淡路大震災時の賃貸住宅に関する研究としては、民間賃貸住宅の広告賃料の動きを概観した生多目 (1997)⁶⁾があり、震災後一時的に家賃が上昇したが、震災から1年後以降は震災前の水準を下回る傾向が

示されている。法律問題については、関連する借地や区画整理等の問題も含めると相当数の文献があるが、例えば、甲斐(1995)⁷⁾には、借家関係の適用法から敷金返還と優先借家権など多様な被災時の借家契約をめぐる法律問題が整理されている。しかし、実際の賃貸住宅の貸し借りにおいて家主や管理会社がどの様な意向を持ちどの様な行動をとったのかについては、十分な既往研究は見られない。

そこで、まず、対象について探索的に理解していくことを目的として次に示すヒアリング調査を企画し実施した。

(2) ヒアリング調査の概要

阪神・淡路大震災まち支援グループ まち・コミュニケーションの協力を得て、神戸市元職員や土地売買を専門とする不動産業者等にも面会し、当時の状況に詳しいヒアリング対象者を探索・選定した⁸⁾。2009年12月から2010年2月にかけて3度神戸市を訪問し、市内の賃貸住宅の家主3名、管理会社社員2名に1時間～1時間半程度のヒアリング調査を行なった。

(3) ヒアリング項目

以下の項目を示した上で、ヒアリングを行った。関連する話も併せて聞き、賃貸住宅経営と地震対応についての探索的に知見を得ることに努めた。

・地震時のこと

震災時に所有/管理していた物件情報と被害状況、被害を受けた物件に対する修理等、被害を受けなかった物件の空家状況、入居希望者への対応など

・震災後の賃貸物件経営

所有/管理物件、入居審査、入居状況、経営状況など

(4) ヒアリング結果の概要

ヒアリング結果の書起しから、特徴的な点の整理を要約した結果を、以下に示す。

<T氏(家主)>

- ・震災前、戦前に建てられた「2戸1」住宅(40㎡程度×2)を貸していた。家賃は月1万円くらいで形だけであった。
- ・全焼し、ボランティアからのプレハブを建てて、借家人に提供していた。借家人は、その後、復興公営住宅に入った。
- ・プレハブを壊した後、小さな戸建てを建て、現在は、月10万円程度で貸している。再建には、1300～400万円程度を要した。
- ・周辺約4.6haは、長屋や文化住宅が大量にあり、借家人が7割近くいたが、家主の大半は再建しなかった。

<H氏(家主)>

- ・震災時、計4棟アパートを所有。
- ・平屋建てのアパートが全壊し、2年後に新しいアパートに建て替えた。
- ・残り3つのアパートは、若干の被害はあったが、建て替えせず、そのまま利用。昭和50年前後に建設されたものである。
- ・家賃は、3万円台から高くても6万円台。
- ・賃貸住宅経営自体は、大きなプラスマイナスはなく、収支均衡状態であった。
- ・本業(工業用資材機器販売)の方が強化され、担保が抜け、2006～07年にかけて全て売却した。

<W氏(家主)>

- ・震災前、全部で27～8軒、貸していた。1軒以外、全て全壊した。
- ・特定優良賃貸住宅制度(特有賃)を活用して再建をした。再建に約2億円かかったが、約1300万円の補助があった。銀行から建設資金を借りるのが大変であった。

- ・家賃は安いので、経営的な観点から見たら、特有賃でも厳しい。20年間の空き家保障で、収支均衡くらいになる。

<Y氏（管理会社職員）>

- ・震災時、1800から1900戸くらいの賃貸住宅を管理。3LDKのマンションが中心。
- ・軽微な被害は出たが、住めなくなるという被害は出なかった。
- ・震災直後の1995年1月から1999年10月までの管理状況についてデータ提供を受けたので、図2に示す。震災3ヵ月後くらいから空室が全て埋まる。入居審査は従来の基準で、先着順に入居させた。震災1年後くらいから空室が増加をはじめ、その後も増加を続けている。
- ・現在、神戸市は住宅が供給過剰。家賃を下げていて、家主は厳しい状況にある。

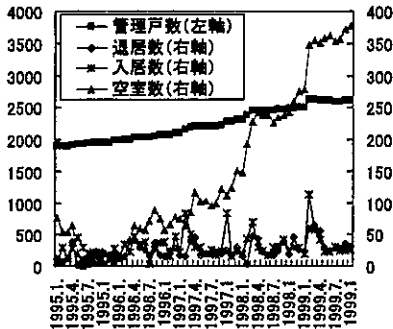


図2 神戸市内のある管理会社の入退去状況

<K2氏（管理会社職員）>

- ・関西圏で広く不動産コンサルティングに携わっている。神戸市の家主の賃貸経営支援も行なっている。
- ・震災時、大阪の方の賃貸空室へ相当数が流れた。関係するところでは聞くところ聞くところ満室であった。
- ・神戸での一時的な賃貸物件の家賃上昇に

ついて、当時家主で家賃を上げた人は殆どないとの見解。敷金、礼金をもらわず上乗せしたということはあったので、それにより見かけ上家賃が上昇したのではないかとのこと。

- ・神戸市での賃貸物件が供給過剰であるという見解はY氏と共通。最近は三宮駅周辺の物件でも家賃を下げる傾向とのこと。

(5) 論点整理

- ・家主の中には、再建費用の工面ができず、被災物件の再建を諦める方も相当数いたものと推測される。また、公営住宅の大量供給④が民間賃貸市場に影響を与えており、空室率の増加や家賃の低下をもたらしている可能性が高い。これらは、家主の経営状況と、震災後の民間賃貸住宅の再建や管理継続との関係性の重要性を示唆するもので、首都圏でのアンケート調査で、経営状況に関する項目を含めることが必要と判断した。
- ・家賃設定や入居審査について、震災後の値上げや厳格化の話は特に聞かれなかった。しかし、首都圏でのアンケート調査でも同様の傾向であるか保証はないので、確認をするため調査項目とすることが必要と判断した。

3. 首都圏の賃貸住宅家主、管理会社に対するアンケート調査

(1) 調査概要

神戸市でのヒアリング調査も踏まえながら、首都圏の賃貸家主および管理会社を対象として、賃貸経営と災害対応に関する企業調査を計画実施した。

東京商工リサーチ(TSR)の企業情報サービスを用いて、表1の様に企業規模ごとに

抽出割付し調査対象を選定し、郵送配布郵送回収によるアンケート調査とした。対象企業は、1都3県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）に所在する貸家業・貸間業および不動産管理業として分類される企業である。2010年2月に、家主500票、管理会社500票の計1000票を配布し、家主136票、管理会社66票の回収を得た。回収率は、家主・管理会社を併せて20.2%であった。

表1 企業抽出割付

TSR業種コード	TSR細分類	TSR全数	大企業 (従業員数301以上AND資本金3億円以上)	中小企業 (従業員数300以下OR資本金3億円以下)	小規模企業 (中小企業のうち従業員数20以下の企業)
6921	貸家業	2298	8	65	2225
6922	貸間業	9	0	0	9
合計		2307	8	65	2234
家主分抽出(500件)内訳			8	65	427
6941	不動産管理業	3154	5	465	2684
管理会社抽出(500件)内訳			5	247	248

調査項目は下記に示す通りである。

- ・所有/管理物件の概要（主な所在地、タイプ別の所有棟戸数、空室状況、家賃）
- ・経営状況、今後の空室率予測等
- ・災害時の対応について（家賃や入居審査、再建見込み、「震災時における民間賃貸住宅の一時提供」制度への協力等）等

(2) 集計結果^⑤

設問項目のうち主要なものの集計結果を以下に示す。

- ・企業の所在地

家主の所在地は、東京都23区内が約52%、それ以外が約48%であった。管理会社の所在地は、東京都23区内が約64%、それ以外が約36%であった。

- ・所有/管理物件戸数、空室状況

家主の所有物件戸数は平均71戸（最小1

戸、最大1195戸）、空室率は平均8.6%（最小0%、最大52%）であった。管理会社の管理物件戸数は平均1337戸（最小2戸、最大11665戸）、空室率は平均7.2%（最小0%、最大26%）であった。

- ・収支状況および今後の見通し

賃貸住宅経営/管理の収支状況及び今後の見通しについて尋ねた結果を図3に示す。収支状況は、3年前と現在を比べると、家主・管理会社とも「黒字基調」が1割以上低下している。また、今後の見通しは家主・管理会社ともに「現状維持」が半数を超え、「縮小傾向」も3割弱見られる。首都圏でも、経営収支状況が悪化する大家や管理会社が増えてきている状況が窺われる。

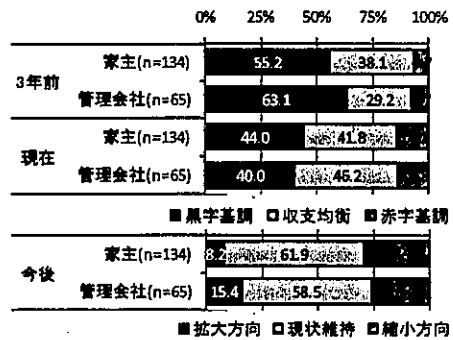


図3 経営/管理の収支状況および見通し

- ・地震時の入居希望者への対応

大規模な東京地震が発生したとして、所有/管理する物件に空室があり、被害を受けず入居希望者があった時、家賃や入居審査についてどの様に考えるか尋ねた結果を図4および図5に示す。

地震時の家賃について、家主の3割弱は管理会社に任せると回答している。通常時と同じ家賃で貸し出すという回答は、家主・管理会社とも3割強で、管理会社の2

割強は値上げの検討をすると回答があった。一方、家主・管理会社とも1割強は家賃の引き下げを検討すると回答があった。

地震時の入居審査について、家主の3割強は管理会社に任せると回答している。管理会社では、6割弱が通常時と同じ審査を行い貸し出すと回答しており、家賃設定と比較すると相対的に多い。

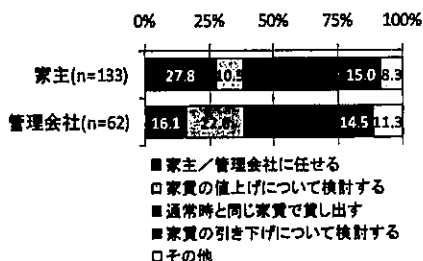


図4 地震時の家賃について

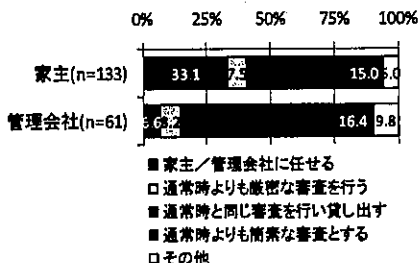


図5 地震時の入居審査について

・地震により倒壊した場合の再建見込み
地震により所有/管理物件が倒壊した場合の再建見込みは、「状況による」という回答が最も多く6割程度であった。「再建する」

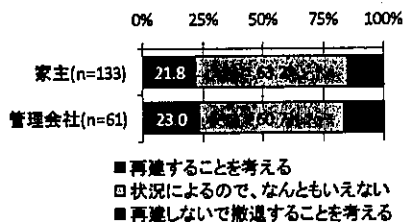


図6 地震により倒壊した場合の再建見込み

「再建しない」ともに2割程度であった。賃貸住宅の再建は、震災時の社会経済状況や支援等に応じて変動することが窺われる。

・行政からの空室借上打診への対応意向

震災時の行政からの空室借り上げの打診についての対応意向について、東京都の「震災時における民間賃貸住宅の一時提供」制度^⑥の内容（契約期間最長2年、基準家賃91700円/月、家賃上限12万円/月程度、他県では家賃相場に応じて安い金額の設定が想定されることを付記等）を示した上で、同等の条件時で対応の意向を尋ねた。家主、管理会社とも6割以上が協力する意向を示した。「協力しない」と明示的な回答があったのは1割以下と少なかった。この意向は、所在による統計的有意な差が確認された。協力意向は、東京都23区内で57%だが、それ以外では73%と高くなる。

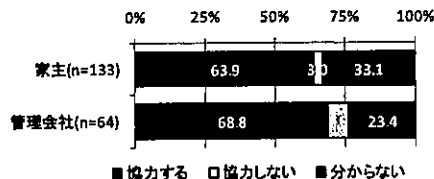


図7 震災時の行政の借上打診への対応意向

(3) 家賃設定/再建意向の詳細

単純集計結果より特徴的であった地震時の家賃設定に関する意向と、被災時の賃貸住宅再建意向について、大家/管理会社の現在の収支状況、従業員数、賃貸物件の所在地との関係を眺める。

収集したサンプル集計数を参照しながら、従業員数を「1~2人」「3~9人」「10人以上」の3カテゴリに区分し、賃貸物件の所在地は「東京都区部」「東京都区部外」の2カテゴリに区分し、地震時の家賃設定に関

する意向で「大家／管理会社に任せる」という回答は除くという処理を行った後、 χ^2 乗検定を行った。地震時の家賃設定に関する意向では、従業員数、賃貸物件の所在地との関係性が5%水準で統計的に有意であった。被災時の賃貸住宅再建意向では、現在の収支状況との関係性が5%水準で統計的に有意であった。そこで統計的に有意な関係性が見出されたものについてクロス集計して詳細を確認する。

図8に示す地震時の家賃設定と企業属性情報を見ると、主に都区部で賃貸住宅を所有／管理している従業員数が10人以上という比較的大規模な大家・管理会社に、震災時に賃上げ意向の傾向が見られる。

図9に示す被災後の賃貸住宅再建意向と現在の経営収支状況の関係を見ると、黒字

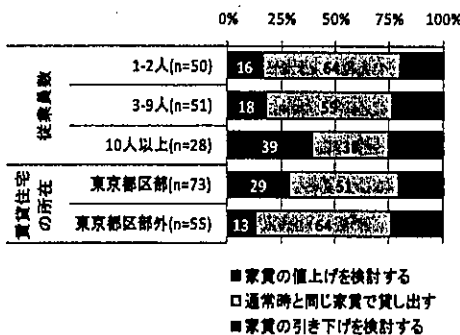


図8 地震時の家賃設定と企業属性の関係

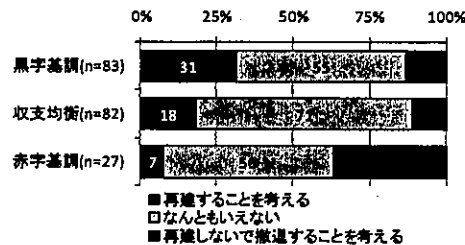


図9 賃貸住宅再建意向と経営収支の関係

の企業は再建傾向にあるが、赤字の企業は撤退傾向にあることが分かる。

4. まとめ

本稿では、家主／管理会社の震災対応について基礎的知見を得ることを目的として行った、1)神戸市の賃貸住宅家主・管理会社に対するヒアリング調査、2)首都圏の賃貸住宅家主・管理会社に対するアンケート調査について報告した。

結果、①阪神・淡路大震災後の神戸市では、公営住宅の大量供給が民間賃貸市場に影響を与えており、不動産経営者が賃貸物件再建を諦めることや、空室率の増加や不動産経営の厳しさにつながっている可能性が高いこと、②首都圏の家主・管理会社において賃貸住宅経営を巡る状況や見通しは明るくないこと、③首都圏の家主・管理会社の6割以上が、災害時被害がない空室がある場合、行政による借り上げには協力的な意向にあること、④従業員数が10人以上、または、東京都区部の大家・管理会社に、震災時に賃上げする意向がやや多く見られること、⑤被災した際の賃貸物件の再建意向は、家主・管理会社の経営状況と関係が見られ、現在黒字基調でない場合、再建意向が少ないこと等が知見として得られた。

アンケート調査結果を見ると、通常時黒字基調でない不動産経営者に再建可能性が低い、大きな被害が出る賃貸住宅は、修繕や補強工事ができていない古い物件で、それらは黒字基調でない不動産経営者に多いものと推測される。民間賃貸住宅が大量に被災した場合、経営が厳しい不動産経営者の市場からの売却撤退が予測される。

住宅困窮者層の居住安定を図る観点から

は、公的借家を必要に応じて提供していくことが必要となる。その際、住宅市場の需給バランスが、被災者や不動産業者の困窮に直結するため、被災後の住宅需要や民間の供給動向を踏まえた上で、適切な公的住宅支援を行うことが肝要である。

大都市大震災による大量の住宅困窮者を想定した場合、従来のような公営住宅建設で対応しきれないことも考えられ、民間賃貸住宅供給サイドへの建設支援や被災者への家賃補助等により、災害後の公的住宅支援の効率性向上を図りつつ、量的な対応へ繋げることも課題となろう。

脚注

- (1) 文部科学省 (2007) ¹⁾ に筆者が加筆を加えたもの
- (2) 本稿における管理会社は、「貸主からの委託を受けて賃貸不動産の管理業務を行う賃貸不動産管理業者」を意味する。
- (3) 対象者の選定は、大家/管理会社の別、所有/管理物件数の大小の別で、各1名計4名を候補とした。はじめT氏にヒアリングをしたが篤志家的側面が強かったので、H氏も紹介依頼して対象者に加えた。T氏、H氏、W氏は神戸市長田区に所在する。K1氏(管理会社、小)は、持ちビルの賃貸住宅管理を行うが、大半の管理業はK2氏へ委託しており、対象をK2氏と変更した。Y氏は神戸市西区に所在する。K1氏は神戸市中央区、K2氏は大阪市に所在する。

所有/ 管理物件数の別	大家/管理会社の別	
	大家	管理会社
大	W氏	Y氏 K2氏
小	T氏→H氏	K1氏

ヒアリング対象者の選定経緯について

- (4) ひょうご住宅復興3カ年計画では、阪神・淡路大震災後、約11万戸を新たに建設が必要な住宅戸数と推計している。それに対して、災害復興公営住宅約4.2万戸、災害復興準公営住宅(特低賃)約1.2万戸、

公団・公社住宅約2万戸等で、計約7.5万戸の公的住宅が供給されている。

- (5) 家主/管理会社の別で集計結果を見るが、立地による状況や意向の違いが想定される。サンプル数の制約を加味し、家主と管理会社をまとめた上で、所在地を東京都23区内とそれ以外の2カテゴリに区分しx2乗検定を行うと、収支状況および今後の見通し、地震時の入居審査、再建見込みでは有意な差は見られない。有意な差が見られた項目では、本文中に説明を加えている。
- (6) (社)東京都建協会HPに記載がある制度概要、契約等を参照とした (<http://www.tokyo-takken.or.jp/pdf/shinsai.pdf>, 2010/10/13 最終閲覧)

謝辞

本研究は、文部科学省特別教育研究経費「首都圏大震災軽減のための実践的都市地震工学の展開」により行われた。調査には多くの不動産業関係者にご協力頂いた。

参考文献

- 1) 文部科学省 (2007) 「IV-3-4. 恒久住宅確保支援」『大都市大震災軽減化特別プロジェクト総括成果報告書』、p299-300
- 2) 佐藤慶一 (2008) 「住宅・土地統計調査を利用した分析」統計、59-7, pp. 8-16
- 3) 佐藤慶一, 中林一樹, 翠川三郎 (2007) 「首都圏大震災後の住宅喪失世帯の応急住宅選択モデルの構築」都市計画論文集No. 42-3, pp. 601-606
- 4) 佐藤慶一, 中林一樹, 翠川三郎 (2008) 「地震被害想定を用いた応急住宅対策のマイクロシミュレーション」都市計画論文集No. 43-3, pp. 715-720
- 5) 木村玲欧・林春男・立木茂雄・田村圭子 (2001) 「阪神・淡路大震災後のすまい再建パターンの再現」地域安全学会論文集、No. 3, pp. 23-32
- 6) 生田目裕 (1997) 「阪神・淡路大震災が中古住宅の取引価格に及ぼした影響」日本不動産学会誌、第12巻第2号
- 7) 甲斐道太郎 (1995) 『詳しい震災と借地借家の法律相談』日本評論社