

# 1950年代の東京住宅市場

## — 家賃統制一部解除後の貸家供給構造の再構築 —

小 野 浩

### <目次>

はじめに

1. 戦後復興期の住戸ストック
  - (1) 住戸ストックの需給状況
  - (2) 地域別の住戸ストック蓄積状況
  - (3) 利用関係別の住戸ストック構成変化
2. 1950年代前半の貸家投資環境の転回
  - (1) 1950年7月の地代家賃統制令改正（新設貸家の家賃自由化）
  - (2) 貸家投資の再開
3. 二元的借家市場の形成
  - (1) 停止統制貸家の存続
  - (2) 木造賃貸アパート投資の興隆

おわりに

はじめに

本稿の課題は、1940年代全般にわたり日本の社会経済を規定した戦時・戦後統制の一環としての価格統制、特に家賃統制により破壊された貸家供給構造が、1950年代初頭の貸家投資環境の転回により再構築される過程について検討することである。換言すれば、戦時・戦後統制に

より非商品化された住空間（貸家・貸間）が、1950年7月の地代家賃統制令改正＝新設貸家の家賃自由化により、再び市場を通じて供給されるべき商品へと転換していく過程について、新旧家主層の投資行動の相違に着目しながら明らかにすることを目標とする<sup>1</sup>。

1950年代は持家取得を中心とする戦後住宅政策が確立した時代であり、個別の公的住宅供給主体（公団・公庫・公営住宅等）の成立過程については、一定の研究蓄積がある<sup>2</sup>。一方、住宅政策の対象となる住宅市場それ自体の特質を追究する実証的な歴史研究は、十分に行われていない。戦後復興期の住宅政策については、「戦後10年間の住宅政策が量的充足のみを急ぎ質的住宅水準の改善に熱心でなかったこと」が、のちに「ウサギ小屋」と評されてもいたしかたない事情をつくりだしていく」と総括されているが<sup>3</sup>、敗戦後の住まいをめぐる新しい歴史像を構築するためには、公的主体以外によって供給される民間住宅、大都市圏では特に借家・借間市場を通じて供給される多様な商品としての住空間〔1戸建借家、長屋、木造賃貸アパート、給与住宅、借間など〕の在り方を含めて、総合的に再検討する必要がある。そのための1つの手順として、本稿では家賃統制一部解除後の貸

<sup>1</sup> 戦時統制期の東京住宅市場については、小野浩「戦時住宅政策の確立と住宅市場の変容—貸家経営者の動向を中心に—」『立教経済学研究』60巻3号、2007年1月；戦後統制下の戦災都市東京における住空間の創出と分配については、小野浩「1940年代後半の戦災都市における住宅復興—戦後統制下の住空間の創出と分配—」『社会経済史学』79巻2号、2013年8月を参照されたい。

<sup>2</sup> たとえば、本間義人『戦後住宅政策の検証』信山社、2004年など。

<sup>3</sup> 本間義人『現代都市住宅政策』三省堂、1983年、415頁。

家投資再開について検討する。

## 1. 戦後復興期の住戸ストック

### (1) 住戸ストックの需給状況

本稿が事例とする1950年代の東京に存在する住戸ストックは、大きく分けて以下の3つのグループから構成されている。第1群は戦災等を免れた戦前期以来の住戸ストックである。持家・貸家の両方が含まれるが、後者の割合が高く、老朽化が進行していた。第2群は1940年代後半の戦後統制期に新設された持家・貸家である。前者は「民間自力建設」の持家であり、当該期の新設住戸の大部分を占める。後者は半額国庫補助を活用した低家賃の公営貸家である。当該期に建設された住戸は、戦前平時に建設された第1群と比較して品質が低い。第3群は1950年7月の家賃統制一部解除後に新設された持家・貸家である。敗戦後の住戸ストックから借家のみを抽出すれば、大分は戦前平時に建設された第1群に属する貸家〔以下、第1系統の貸家〕が占めているが、1950年7月以降は第3群〔以下、第2系統の貸家〕に属するその比率が上昇した。

表1は敗戦後の東京都区部における世帯数、空家戸数、住戸ストックから空家率および不足住戸数を算出したものである。1948年現在、空家率〔世帯数に対する空家戸数の比率〕は0.5%

に過ぎず、戦災による膨大な住戸ストックの喪失に起因する絶対的住宅難がつづいていた。敗戦から3年を経て、仮に1世帯=1住戸を想定する限り、少なくとも25万戸以上の住戸が不足していた。過密居住や住戸ストックの老朽化の問題を考慮に入れば、不足住戸数はさらに増加する。以後の10年間で住戸ストックが増加し、不足住戸数が徐々に減少したとはいえ、1958年現在、依然として13万1,000戸の住戸が不足しており、空家率も低い水準に止まっていた。世帯数が住戸ストックを大幅に超過する状況は、1住戸=複数世帯が広範に存在していることを意味する。すなわち、不足住戸数は概ね借問世帯数に一致しており、貸問貸主世帯も含めれば、敗戦から10数年を経てなお東京都区部には約30万世帯弱の「同居世帯」が存在していたことを示唆している。

### (2) 地域別の住戸ストック蓄積状況

本節では、戦後復興期の東京都区部（旧東京市）における住戸ストック蓄積状況について、戦災被害率により区分した地域ごとの特徴を明らかにする。表2は1941年10月を基準時とする地域別住戸指数である。第I地域は東部の住工混合地域であり、4地域のなかで人口密度と戦災被害率が最も高い。第II地域は都心3区に山手線沿線の住宅地をくわえた地域であり、人口密度と戦災被害率が第I地域について高い。

表1 世帯数、空家戸数、住戸ストック（東京都区部、1948・53・58年）

	世帯数 (A) (千世帯)	空家 戸数 (B) (千戸)	住宅ストック (千戸)	空家率 B/A (%)	不足住戸数 (千戸)
1948年	1,048	5	795	0.5	-254
1953年	1,425	16	1,238	1.1	-187
1958年	1,692	32	1,560	1.9	-131

出所：1948年は『昭和23年住宅統計調査結果報告』137、191、221頁、

1953年は『昭和28年住宅統計調査結果報告』23、30-33頁、

1958年は『昭和33年住宅統計調査結果報告』28-29、38-39、57頁より算出した。

注：「一時現在者のみの住宅」「建築中の住宅」「住宅以外の建物」（寄宿舎・下宿屋・非住宅）を除く。

表2 住戸指数（東京都区部、1941年10月=100）

	1945年8月	48年8月	51年11月	53年9月	55年12月
I（東部）	16	36	46	58	63
II（都心）	31	53	68	92	101
III（近郊）	61	74	89	115	125
IV（郊外）	91	101	114	151	168

出所：東京都建築局『東京都住宅年報1956』1957年、35頁より算出した。

注：I（1951年の住宅復興率60%未満）…江東・墨田・荒川・台東区

II（同75%未満）…中央・文京・港・千代田・大田・品川・新宿・渋谷・豊島区

III（同100%未満）…北・目黒・江戸川・杉並・中野区

IV（同100%以上）…板橋・練馬・葛飾・世田谷・足立区

住宅復興率=1951年戸数/1941年戸数×100(%)

表3 住戸ストックの変化（東京都区部、1948年・51年）

	1948年現在の住戸ストック				1951年現在の住戸ストック				住戸 増加率 (%)		
	新設時期		計 (B)	A/B (%)	新設時期		計 (D)	C/D (%)			
	戦前 (A)	戦後			戦前 (C)	戦後					
I	55,289	70,381	125,670	44.0	48,153	-12.9	110,440	56.9	158,593	30.4	26.2
II	159,173	123,842	283,015	56.2	144,425	-9.3	222,125	79.4	366,550	39.4	29.5
III	152,222	35,306	187,528	81.2	142,793	-6.2	82,719	134.3	225,512	63.3	20.3
IV	175,704	22,591	198,295	88.6	165,964	-5.5	57,280	153.6	223,244	74.3	12.6
計	542,388	252,120	794,508	68.3	501,335	-7.6	472,564	87.4	973,899	51.5	22.6

出所：総理府統計局『昭和23年住宅調査結果報告』1950年、143頁。

東京都総務局統計部・東京都建築局総務部『昭和26年東京都住宅調査結果報告』1953年、96-97頁より算出した。

「戦前」には戦時時期を含む。

注：地域の区分は表2と同じ。

第Ⅲ地域は主たる戦災地の周辺に位置しており、中程度の戦災被害率である。第Ⅳ地域は郊外に位置しており、人口密度と戦災被害率が最も低い。

戦災被害率の高い第Ⅰ～Ⅱ地域、すなわち、東部から都心3区および山手線沿線にかけての地域では、敗戦後の3年間に住戸指数が高い増加率を示した。当該期の戦災地における新設住戸の中心は、戦災者自身による「民間自力建設」である。「民間自力建設」のなかには、潜在的な借家需要が強制された「持家」化を通じて具現化したものが多分に含まれている。戦災地では

1948年の時点で新設住戸の建設が一段落し、以後、住戸指数の増加率は遞減した。1953年時現在、第Ⅰ～Ⅱ地域における住戸指数は依然100を下回り、1950年代初頭の当該地における住戸の新設が戦災復興の段階から脱していないことを示している。一方、戦災被害率の低い第Ⅲ～Ⅳ地域、すなわち、都心部の周辺に位置する近郊から郊外にかけての地域では、1945年から53年にかけて住戸指数の増加率が過増した。特に敗戦後の激しいインフレが収束し、家賃統制が一部解除された直後の時期に相当する1951年から53年にかけて、住戸指数の増加率が戦災地

と同等の高い伸びを示し、住戸指数が100を大きく上回るに至った。これは当該地における住戸の新設が、戦災復興の段階から戦後の都市化の段階へ移行しつつあることを示している。

ところで、第Ⅲ～Ⅳ地域における住戸指数が比較的早く戦前水準を超過し得た要因は、第1群の住戸ストック〔第1系統の貸家〕の残存率が高いからである。1950年代前半の東京において、第1系統の貸家は通減しつつも、依然として住戸ストックのなかで重要な位置を占めていた。表3は1948年と51年、両時点の東京都区部における新設時期（戦前・戦後）別の住戸数の変化を、地域ごとに比較したものである。第1に、戦災被害率の低い地域では、敗戦後の残存住戸ストックの減少率が小さい。戦災等を免れた古い住戸ストックにおける住空間の分割と分配〔主に「縁故」に基づく貸間提供〕をとまなう長期的利用が、敗戦直後の戦災都市に一定規模の人口を流入・定着させることを可能にした<sup>4</sup>。こうした住戸の増加や住宅面積の拡張をとまなわない非商品化された住空間の柔軟な創出が、戦災都市復興の足がかりとして基盤的な役割を果たしたのである。第2に、1951年現在、第Ⅲ～Ⅳ地域では、第1群の住戸ストックが全体の6～7割を占める一方で、新設住戸数の増加率が戦災被害率の高い第Ⅰ～Ⅱ地域を大幅に上回る。すなわち、当該地では残存率の高い戦前期以来の住戸ストック〔第1群の住戸ストック〕が長期的に活用されつつ、同時に活発な住戸の新設〔第3群の住戸ストックの形成〕が展開したことを意味している。新設貸家の家賃自由化〔1950年7月〕を挟む1948年から51年にかけての3年間において、第Ⅰ～Ⅱ地域を含む東京都区部全体の住戸ストックの増加率は、第1群に属する分がマイナス7.6%、第2・3群に属する分が87.4%、全体としての住戸ストック増加率は22.6%であった。

### (3) 利用関係別の住戸ストックの構成変化

本節では1950年代の東京都区部における住戸・住空間の利用関係〔持家、借家、給与住宅、借間〕から、住戸ストックの世帯構成〔借間世帯を含む〕の変化を分析する。表4は1950年、55年、60年の東京都区部における利用関係別の世帯数構成比、世帯数増加率、1世帯あたり人員数、1人あたり畳数をまとめたものである。持家世帯と借家世帯の動向に着目すると、1955年前後において両者は対照的な動きを示した。

1950年から55年にかけて、世帯数増加率の差（5年間の世帯数増加率：持家世帯42.1%、借家世帯11.4%）にともなって、持家世帯率が4.7ポイント上昇し全世界帯の過半を占めるに至る一方で、借家世帯率は4.0ポイント低下した。したがって、1950年代前半の東京都区部における世帯増加の中心は持家世帯であった。ただし、増加率が相対的に低いとはいえ、借家世帯数が純増に転じたことは、1940年代後半の戦後統制期とは異なる新たな動きとして注目される。借家世帯数の増加を可能にした要因は、1950年の新設貸家の家賃自由化にとまなう貸家投資の再開、貸家供給量の増加である。

1950年代前半の動向とは対照的に、1955年から1960年にかけて、世帯数増加率の差（5年間の世帯数増加率：持家12.3%、借家106.4%）にともなって、持家率が8.2ポイント低下する一方で、借家率が13.8ポイントの大幅な上昇を示した結果、世帯構成比における両者の差が急速に縮小した。他方、1950年代を通じて借間世帯率は一貫して低下傾向をたどったが、特に50年代後半の減少率が大きい。また、当該期には借家1世帯あたり人員数が4.3人から3.1人へ減少しており、借家世帯の小規模化が急速に進行した。借間世帯数の減少と借家世帯数の増加は、前者の後者への移行を示唆しており、その背景には借間世帯にとって上位互換的な代替性を有

<sup>4</sup> 以下、1940年代後半の東京の住宅復興については、前掲小野「1940年代後半の戦災都市における住宅復興」に依る。

表4 利用関係別世帯数（東京都区部、1950・55・60年）

	利用関係	1950年	55年	60年
世帯数 構成比 (%)	持家	45.4	50.1	41.9
	借家	29.6	25.6	39.4
	給与住宅	6.7	6.4	6.4
	借間	18.2	17.9	12.3
世帯数 増加率 (%)	持家	—	42.1	12.3
	借家	—	11.4	106.4
	給与住宅	—	22.7	35.1
	借間	—	26.2	-7.5
1世帯あたり 人員数 (人)	持家	4.9	5.1	4.8
	借家	4.3	4.0	3.1
	給与住宅	4.0	4.2	3.8
	借間	2.7	2.8	1.9
1人あたり 畳数 (畳)	持家	3.0	3.2	3.9
	借家	2.4	2.4	2.6
	給与住宅	2.7	3.0	3.4
	借間	2.2	2.3	2.7

出所：1950年は『昭和25年国勢調査報告 第3巻 10%抽出集計結果 その1』1952年、150頁  
 1955年は総理府統計局『昭和30年国勢調査報告 第3巻 全国編その1』1959年、252頁、  
 1960年は総理府統計局『昭和35年国勢調査報告 第3巻 全国編その1』1964年、470頁より算出した。  
 注：1950年は10%集計による推計値。1960年は1%集計による推計値。  
 「寄宿舎」「下宿屋」「その他」等の住戸に居住する世帯および「不詳」を除く。

する小規模な貸家供給の増加、具体的には木造賃貸アパート投資の再開が想定される。

以上のように、1950年代前半は持家世帯数の増加率が借家世帯のそれを上回ったため、世帯数構成比における持家率と借家率の差が拡大したが、1950年代後半に入ると、後者の増加率が前者のそれを大きく上回って推移し、一転して両者の差が縮小した。借家率の上昇、その背景としての民間貸家投資の再開は、供給される住戸の質的側面において、1戸あたり貸家面積の縮小と1世帯あたり人員数の減少をとまなうものであった。ただし、1人あたり畳数は減少していないため、1戸あたり貸家面積の縮小は必ずしも居住水準の低下を即座に引き起こすものではなかったと考えられる。当該期に再開された民間貸家投資は、小規模な貸家供給への傾斜という質的変容をとまなっていたが、これは世帯人員数の減少という借家ニーズの変化を見据えた家主の対応を示唆する。この点をより明瞭

にするためには、貸家フローの実態について詳しく検討する必要がある。

## 2. 1950年代前半の貸家投資環境の転回

### (1) 1950年7月の地代家賃統制令改正（新設貸家の家賃自由化）

1939年10月の第1次地代家賃統制令施行から1950年7月の第3次地代家賃統制令一部解除（新設貸家の家賃自由化）に至る期間、すなわち、1940年代全般を通じて、既存の貸家ストックおよび新設貸家に対する家賃は統制下に置かれていた。ただし、地代家賃統制令の内容および同令が貸家の供給構造に与えた影響は、戦時期と敗戦後とは大きく異なる。戦時期の家賃統制（第2次地代家賃統制令、1940年10月施行）が、政策目標としては総力戦遂行を目的として物価の安定と貸家供給の促進の両立を指向していたのに対して、敗戦後の家賃統制（第

3次地代家賃統制令、1946年10月施行)は、既存の供給構造を破壊することを明確に認識したうえで、戦災を免れた残存ストックの借家人保護を第一義的に指向するものであった<sup>5</sup>。

1946年10月、「ポツダム宣言の受諾に伴い発する命令に関する件」に基づいて施行された第3次地代家賃統制令では、2種類の統制家賃(「停止統制額」、「認可統制額」)が設定された。第1に、既存の貸家ストックの家賃は「停止統制額」として、建築時期に応じた値上げ修正のうえ据え置かれた。この措置により「〔停止統制額の〕家賃は戦前の五倍乃至十倍」に上昇したが、「一般物価の騰貴に比較して極めて低く…〔中略〕…借主の生活保護の点からは極めて望ましいことであつたが、他方貸主側よりみれば、かかる低額な地代家賃から地租、家屋税、所得税、保険料等を控除すれば、若干でも残額があれば良い方で、貸地は別として、貸家の場合家主は家賃から諸経費を支出すればほとんど実収がないような状態」であった<sup>6</sup>。したがって、戦災を免れた貸家に対する修繕費を家主が捻出することは困難であり、貸家ストックの急速な荒廃を招いた。第2に、新設貸家の家賃および「間代室料」(アパートの家賃を含む)は「認可統制額」として、地方長官の認可制とされた。「認可統制額」は「戦前からの貸家に比して幾分有利」であったとはいえ、結局のところ「貸家建築に投資することは引合わない」という点において、貸家投資再開の契機となり得るものではなかった。「現行の低い家賃水準と高額な租税水準が維持せられる限りは、当分貸家の新築は勿論、従来の貸家に対する修繕も行えないのが実情」であった。

1946年10月の第3次地代家賃統制令施行から1950年7月の同令一部解除までの期間において、3度にわたり統制家賃の値上げ改訂が実施された。しかし、上述のように、統制家賃の水準は、急速なインフレの進行する一般物価水準に比して極めて低位にあっただけではなく、個々の貸家の状況に応じて「家賃手取額に大きな凹凸を生じ、中には赤字となつているものもある」状態がつづいていた<sup>7</sup>。そこで、第3次吉田茂内閣は「地代家賃統制令改正要領」において、「家賃統制額の凹凸調整のため、物価庁長官が適正額を指定しうるようにする」という「停止統制額」の修正方針を提示すると同時に、「本令〔地代家賃統制令〕の適用範囲を縮小しうるようにする」という新たな方針を打ち出した。この統制解除に向けた方針転換は、1940年代全般を通じて貸家供給構造を規定した基本的枠組みを180度転回することを意味した。

第3次吉田内閣による家賃統制方針の転換を受けて、1950年7月、第3次地代家賃統制令が改正され、特定の条件を満たす土地および建物について同令の適用が除外された。この適用除外のための条件の1つが、「昭和二十五年七月十一日以後に新築に着手した建物及びその敷地」である<sup>8</sup>。1950年7月11日以降の新設貸家を家賃統制の対象から除外する理由は、以下のように説明されている。

国民に家賃の負担力がないから…〔中略〕  
…現在の状態では新築の借家について統制額を定めても実効がない。又、現在の闇家賃は特殊な場合を除いて一般借家の場合には国民の家賃負担力と均衡をして、新築借

<sup>5</sup> 以下、第1～3次地代家賃統制令に関する記述は、前掲小野「1940年代後半の戦災都市における住宅復興」に拠る。

<sup>6</sup> 以下、統制家賃に関する記述は、相良一雄「地代家賃はどうか」『実業の日本』53巻3号、1950年2月、64頁に拠る。

<sup>7</sup> 以下、第3次地代家賃統制令の改正に関する記述は、「地代家賃統制令改正要領」(『第3次吉田内閣閣議書類綴・昭和25年7月』所収、国立公文書館所蔵)に拠る。

<sup>8</sup> 新設貸家以外で同令の適用除外が認められた物件は、一時使用のための土地建物および事務所、店舗、倉庫、工場、学校、病院、劇場、映画館など。

家の②家賃なみか又はそれ以下のものが多い。従つて今後新築される借家の家賃はその統制を解除しても現在の額以上に上る心配はない。故に住宅不足の現状ではむしろ統制を解除することによつて借家供給を促進することに心理的好影響を与えた方が得策である<sup>9</sup>。

統制下の闇家賃については、個別的な事情により金額のばらつきが大きい客観的な把握は困難であり、闇家賃が「国民の家賃負担力と均衡」しているという認識は根柢の乏しいものである。事実、同時代の新聞記事等において、公定家賃を上回る「闇家賃」の存在が問題として指摘されている<sup>10</sup>。したがって、「新築される借家の家賃はその統制を解除しても現在の額以上に上る心配はない」と主張するための論拠を「国民の家賃負担力」の低さに求めることはできない。仮に「国民の家賃負担力」により家賃水準が規定されるという認識にもとづき新設貸家を家賃統制の対象から除外するのであれば、既存の貸家ストック（停止統制貸家）も同時に除外するのが道理である。

ところが、新設貸家の家賃のみが自由化され、既存貸家に対する家賃統制が維持された事実を鑑みれば、1950年7月の家賃統制一部解除の意図は、前者の家賃水準の大幅な上昇を基軸とする貸家供給構造の再構築、換言すれば、住空間の再商品化による民間貸投資の再開により、絶対的な住宅不足の解消を目指すことに置かれていたと考えられる。実際、1952年11月の「地代家賃統制額改定要領」において、「三百十数万戸の住宅不足を伝えられる今日、これ〔停止統制額〕を廃止すれば、地代家賃は急騰して生計費を圧迫し、値上げ要求による紛争を激化し、又地代家賃の適正額に対する基準を失つて住生

活に極度の不安を与えるものと考えられる<sup>11</sup>」という理由にもとづいて、「停止統制額」の存続が決定されたことから裏付けられる。

家賃統制の一部解除〔新設貸家の家賃自由化〕は、貸家間における大幅な家賃格差をもたらした。従来、統制対象の貸家間でさえ、同一都市内における単位面積あたり公定家賃のばらつきが大きく、闇家賃の介在が実際家賃の幅をさらに広げていた。新設貸家の家賃自由化は、統制対象の貸家間の家賃格差のみならず、新たに公定家賃、実際家賃、自由家賃の三重構造を生み出す結果となった。表5は1953年10月現在の東京都区部における1坪あたり家賃である。まず統制対象の貸家において、公定家賃と実際家賃との間には2倍前後の差が生じており、くわえて統制対象の実際家賃と統制対象外の自由家賃との間で2～3倍の格差が生じている。新設貸家に設定される単位面積あたり家賃は、公定家賃の5～6倍の水準であり、「今後新築される借家の家賃はその統制を解除しても現在の額以上に上る心配はない」という見通しは妥当なものではなかった。

以上のように、統制一部解除後の貸家では公定家賃、闇家賃〔統制貸家の実際家賃〕および新設貸家の自由家賃が多面的に存在しており、「都市別平均値という概念を無意味に感じさせる程の巾をもつて分布<sup>12</sup>」していたのである。なお、給与住宅はその性格上、実際家賃が公定家賃を5割下回る水準であり、借間の間代については、統制価格と自由価格との間で明確な金額の差は生じていない。1950年代の家賃統制のあり方は、既存の借家ストックに対する家賃統制を継続し、他方で新設貸家の家賃自由化により民間貸家投資を促進する、すなわち、前者を通じて全般的な家賃水準の急上昇を抑制しつつ、後者を通じて絶対的な住戸不足を解消する

<sup>9</sup> 「統制から除外すべき対象及びその理由」（前掲『第3次吉田内閣閣議書類綴・昭和25年7月』所収）。

<sup>10</sup> 「苦しい間借りや家賃のヤミなど」『朝日新聞』1951年8月30日付。

<sup>11</sup> 「地代家賃統制改定要領」1952年11月20日（『公文類集第77編 昭和27年 巻52』所収、国立公文書館所蔵）。

<sup>12</sup> 建設省住宅局『昭和27年11月 家賃家主実態調査結果報告書』1953年、17頁。

表5 1坪あたり家賃（東京都区部、1953年10月）

	統制対象（円）		B/A	対象外（円） （C）	C/B
	公定価格（A）	実際価格（B）			
普通建借家	109.1	199	1.8	648.7	3.3
アパート	168.6	391.6	2.3	830.5	2.1
給与住宅	106.6	53	0.5	29.8	0.6
借間	123.7	243.1	2.0	229.4	0.9

出所：建設省住宅局『昭和28年10月 地代家賃実態調査報告書』1954年、12頁より算出した。

ことを目指していた。このような両立し難い2つの目標が同時に追求された結果、2つの異なる系統が並存する二元的な借家市場が形成されたのである。

## (2) 貸家投資の再開

第3次地代家賃統制令の第1条に「この勅令は、地代及び家賃を統制して、国民生活の安定を図ることを目的とする」と規定されているが、この条文の「国民生活の安定」が指し示す内容を、実態に即して具体的に表現すれば、戦災を免れた借家ストックに継続的に住む借家人の生活の安定を、貸家供給構造の破壊をともなう旧家主層の経済的犠牲のうえに図るということにほかならない。住まいを喪失した戦災者は、もとよりこの条文に示される「国民生活の安定」の対象から除外されていた。敗戦後から1940年代末にかけて、資力を有する戦災者は「民間自力建設」により「住宅困窮者」から脱しつつあったが、一方で資力を持たない戦災者は主に「縁故」にもとづく借間提供に依拠して戦災都市への定着を図らざるを得なかった。

したがって、敗戦から4年以上が経過した1950年現在、戦災都市における「住宅困窮者」の大部分は、「同居世帯」〔貸間貸主世帯と借間世帯〕という形態で存在しており、彼らの住宅難を解消するためには、戦前平時の借家層に相当する敗戦後の借間世帯に対して、新規に貸家を供給する必要がある。1950年7月の地代家賃統制令改正の狙いは、戦災を免れた借家ス

トック〔第1系統の貸家〕に住みつづける旧来の借家人を保護しながら、新設貸家の家賃自由化＝住空間の再商品化により、戦時・戦後統制を通じて破壊された貸家供給構造を新しく構築することであった。

1950年7月に新設貸家の家賃が自由化されたのにくわえて、1949年以降の資材需給の円滑化にともなって、資材や建築活動に関する各種の統制や制限が廃止された。家賃、資材、建築活動に関する一連の戦後統制の廃止により、民間貸家投資が本格的に再開され得る環境が整えられた。家賃水準とならんで、貸家投資の期待利回りを規定する重要な要素になるのは建築費である。表6は東京木造住宅建築費指数と東京卸売物価指数の推移をまとめたものである。敗戦後、価格統制が維持されたにもかかわらず、極度のモノ不足は激しい物価の上昇をもたらした。1940年代後半を通じて、卸売物価指数は急激な上昇傾向をたどったが、ドッジライン後、同指数は安定した。一方、木造住宅建築費指数は、敗戦後に卸売物価指数の伸びを上回る急激な上昇を示したが、1949年以降に増加率が逡減し、物価指数を相対的に下回って推移した。以上のように、1950年代に入って物価が安定するとともに、貸家投資の意思決定において最も基本的な要素の1つである建築費が相対的に低下した。これらの環境変化を背景としつつ、1950年7月の新設貸家の家賃自由化を直接的契機として、貸家投資を再開するための経済的諸条件が整ったのである。

表6 統制家賃、木造住宅建築費指数、卸売物価指数（1939年=100）

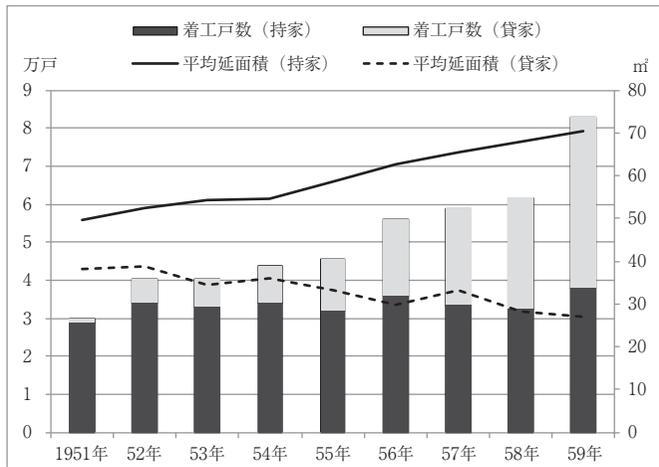
	中央区（旧京橋区） の某貸家実際家賃 （停止統制額）		統制家賃（平均） （停止統制額）		東京木造住宅 建築費指数	東京卸売 物価指数
	（円）	指数	（円／坪）	指数		
1940年	28	100	1.5	100	130	118
1941年	28	100	1.5	100	145	123
1942年	28	100	1.5	100	163	136
1943年	28	100	1.5	100	187	142
1944年	28	100	1.5	100	275	157
1945年	28	100	1.5	100	400	192
1946年	60	214	1.5	100	2,068	857
1947年	60	214	3.7	250	5,240	1,738
1948年	168	598	9.3	625	9,240	6,216
1949年	168	598	14.9	1,003	13,680	14,129
1950年	900	3,214	40.4	2,728	12,000	16,300
1951年	900	3,214	40.4	2,728	16,920	24,005
1952年	1,000	3,571	50.5	3,413	17,040	25,310
1953年	1,550	5,536	81.3	5,494	18,320	25,182
1954年	1,550	5,536	90.8	6,133	22,240	26,371
1955年	1,550	5,536	92.0	6,216	21,200	25,641
1956年	2,000	7,143	92.0	6,216	21,600	25,025
1957年	2,500	8,929	92.0	6,216	24,240	26,784

出所：『貸家賃料領収証』（1925年5月-1960年8月、私蔵）、  
東京都建築局総務部『東京都住宅年報57』1958年、80頁、  
日本建築学会建築経済委員会『建築経済統計資料1958』1958年、63頁、  
日本勧業銀行調査部『全国木造建築費指数について（昭和33年9月現在）』[1958年] 3頁より作成。

家賃統制一部解除後の貸家投資の量的変化について検討するために、まず東京都における住戸フローの動向からその特徴を把握する。図1は1951年から59年までの東京都における新設住戸着工戸数と平均延面積の推移をまとめたものである。なお、同図は東京都区部以外の市部・郡部を合算した数値であるため、前章で取り扱った東京都区部の住戸ストックのデータとの厳密な比較は難しい[そもそも、「無届」が多いため正確な着工戸数を把握することは困難である]が、新設住戸の動向を大掴みに捉えることは可能である。1951年以降、東京都の新設住戸着工戸数は一貫して増加基調をたどった。着工戸数の内訳を利用関係別にみれば、持家が3

万5,000戸前後で比較的安定した推移をたどっているのに対して、貸家の増加率は持家のそれを大幅に上回る高い伸びを維持し、1959年には持家の着工戸数を上回るに至った。1950年代の東京都における新設住戸の平均延面積の推移をみると、新設持家のそれは一貫して拡大し、1950年の47.1㎡から1959年の70.4㎡へ49.7%増加した。対照的に新設貸家の平均延面積は縮小傾向をたどり、1950年代末には30㎡を下回るようになった。以上のように、新設貸家の家賃自由化後、東京都の貸家供給戸数は著しい伸びを示したが、平均延面積は縮小しており、住戸の質は戦前平時の貸家とは変化していた。

図1 新設住宅着工戸数・平均延面積（東京都）



出所：『建築統計年報』各年次より作成した。  
 注：「新設」には増改築により戸数が増加した分も含む。  
 給与住宅、その他の住宅を除く。

### 3. 二元的借家市場の形成

#### (1) 停止統制貸家の存続

1950年7月以降、家賃統制の有無に応じて、借家市場は異なる2つの系統に分断され、混在する構造に移行した。本節では、第1に、停止統制貸家を所有する家主層の基本的性格について検討する。1952年11月現在の東京都区部において、第1系統の貸家の家主、すなわち、主に戦前期から継続的に貸家を所有・経営し、戦災等によるストックの全損を免れた旧来の家主層の基本的な特徴は「大部分は個人的な経営であり、個人家主が家主の性格を代表する<sup>13)</sup>」という点である。

戦災等を免れた停止統制貸家ストックの95.9%は戦前期に取得された物件（内訳：戦前新設73.4%、戦前中古購入16.6%）であり、敗戦後の1945～52年の間に取得された物件は

3.9%に過ぎない<sup>14)</sup>。家主層の職業構成は、「個人経営者」（31.7%）、「俸給生活者」（27.9%）、「無職」（17.1%）で全体の76.7%を占める。貸家経営を専業とする「家主」は1.9%に過ぎず、専業家主に比較的近い「地主」「無職」を含めても20.1%に止まる<sup>15)</sup>。貸家と家主の自宅との位置関係をみると、「同構内」（22.6%）、「同町内」（59.0%）、「同区内」（15.7%）である<sup>16)</sup>。このように停止統制貸家の家主層の大部分は、自宅の敷地内または近隣地域において、戦前期に取得（新設または購入）した貸家を副業として継続的に経営していた。ただし、後述のように多くの停止統制貸家において、公定家賃が経費（地代、修繕費、諸税等）を下回る状態に陥っており、もはや貸家経営が副業として成立し得る状況になかった。

1952年11月現在の貸家経営の規模（所有戸数）は、5戸未満が68.3%を占め、10戸以上は

<sup>13)</sup> 前掲『昭和27年11月 家賃家主実態調査結果報告書』43頁。  
<sup>14)</sup> 同上、149～151頁より算出した。取得時期不明を除く。  
<sup>15)</sup> 同上、130頁より算出した。職業不明を除く。  
<sup>16)</sup> 同上、133頁。

表7 借地上の停止統制貸家経営（東京都区部、1950年11月・52年11月）

調査年月	1棟あたり 延面積 (坪)	家賃 (円/坪)			経費 (円/坪)			A - B
		公定価格	実際価格 (A)	家主採算 可能価格	地代	修繕費 固定資産税等	計 (B)	
1950年11月	15.1	43	54	94	9	48	57	-4
1952年11月	16.1	60	70	141	23	35	58	12

出所：物価庁『昭和25年 家賃実態調査結果報告』1952年、19、33・34、78、106、126、137頁、  
建設省住宅局『昭和27年11月 家賃家主実態調査結果報告書』1953年、55、66、81、101、  
108、110、114、121-122より算出した。

10.6%に止まる<sup>17</sup>。比較のため戦前期の同様のデータを挙げれば、1940年12月現在、旧東京市35区の家主総件数は16万6,323件であり、経営規模は5戸未満が69.2%を占め、10戸以上は8.8%に止まった<sup>18</sup>。両者とも経営規模は5戸未満が約7割、10戸以上が約1割であり、1940年代を通じて、東京都区部における家主1件あたりの経営規模は大きく変化していないように見受けられる。ただし、前者のデータは戦災等によるストックの全損を免れた停止統制貸家を1952年11月まで継続的に所有している家主層に限定される点に留意しなければならない。この家主層の経営規模を過去に遡ってみれば、彼らの1940年時点の所有戸数は平均8.7戸であった。つまり、停止統制貸家の家主層の経営規模は、戦前期まで遡れば、同時代の平均を上回っていたのである。ところが、戦災等による貸家の一部減失を通じて、1945年現在、彼らの所有戸数は平均5.9戸に減少した<sup>19</sup>。その後、貸家の売却処分等を通じて経営規模がさらに減少し、1952年11月現在、平均4.6戸という規模まで縮小したのである。なお、貸家売却先の主たるものは、現住の借家人である。他方、戦前期に1～2戸程度の貸家を所有していた零細小家主層の多くは、戦災等を通じて自宅とともに所有貸

家を失ったか、あるいは敗戦後に売却処分を通じて採算の成立しない統制下の貸家経営から既に撤退していた。戦前期の中規模以上（主に5～10戸程度の貸家を所有）の家主層は、戦災等による減失や売却処分により経営規模を縮小しつつも、残存した停止統制貸家を維持していた。

第2に、表7を用いて、借地上の停止統制貸家の家賃（公定家賃・実際家賃）と経費の関係から、1950年代初頭の東京都区部における第1系統に属する貸家経営の採算性を検討する。1950年11月現在、実際家賃が経費を下回る状況であり、貸家経営は赤字の状況に置かれていた。その後の統制価格の改訂により、1952年11月には実際家賃が経費を上回る状態にまで改善されたが、依然として家主採算可能家賃を下回る状況が続いていた。統制価格の段階的改訂にもかかわらず、表6に示されるように、物価水準の上昇に比して公定家賃は相対的に低位にあった。当該期の貸家経費の大部分は地代・税金等の固定費であり、減価償却費はほとんど計上されておらず、ストックを維持するための修繕費は必要最低限度を下回る水準であった。すなわち、「ここで経費といつているものは、あくまで実際に支払はれている経費であつて、決してその賃貸物件の健全な維持に、必要な経費では

<sup>17</sup> 同上、129頁より算出した。調査対象は停止統制貸家を1戸以上所有している家主である。東京都区部の調査件数（不明を除く）は640件である。

<sup>18</sup> 「全国主要都市家主数の調べ」『不動産時報』1巻4号、1941年4月、68-69頁。

<sup>19</sup> 以下、前掲『昭和27年11月 家賃家主実態調査結果報告書』154頁。

ない<sup>20</sup>」のである。1952年11月時点において、当該家主のなかで貸家投資を再開した者はほとんど存在しなかった。彼らの貸家経営に対する姿勢は、所有貸家を「売りたい」(39.4%)、「現状維持」(50.5%)という消極的なものであり、新規の貸家投資に対する見方は依然として厳しかった<sup>21</sup>。

以上から、家賃統制一部解除直後の東京都区部における停止統制貸家の家主層の基本的性格および彼らの貸家経営の特徴をまとめると、他の本業に従事しながら副業として、戦災等を免れた数戸程度の貸家を継続的に経営する旧来の家主が中心であり、外形的には戦前期の小家主層の典型的な形態に類似していた。ところが、元来、彼らの多くは戦前期において中規模以上の家主層に属していた。戦時統制下の貸家経営の採算性低下、戦後統制下の赤字化という困難な状況下において、彼らは戦災等と売却処分により経営規模を平均4.6戸程度に減らしながら貸家ストックを継続的に所有していた。まさに焼残った不採算の貸家をただ消極的に維持しているだけの状況であり、少しでも経費を節減するために、家主による修繕はほとんど行われなかった。実質的には貸家の「経営」ではなく、貸家の「放置」と表現すべき実情であり、「家が焼けるか、倒壊して消滅するのを待っている家主さえある<sup>22</sup>」というのも、故なきことでなかった。

## (2) 木造賃貸アパート投資の興隆

停止統制貸家を所有する旧来の家主層の経営姿勢が消極化する一方で、1950年7月の新設貸

家の家賃自由化は、新興の家主層による貸家投資再開をもたらした。図1に示されるように、1950年代を通じて東京都の貸家供給は、平均延面積の縮小をとめないながら増加傾向をたどった。当該期の貸家投資の特徴は、従来の普通建[1戸建・長屋]にくわえて、木造賃貸アパート[以下、木賃アパート]投資が大幅に増加したことである。東京都区部の借家ストックに占めるアパート戸数の比率は、1953年10月の24.1%から1954年10月の29.6%に上昇した<sup>23</sup>。東京住宅市場に木賃アパートが本格的に登場しはじめたのは1930年代であり<sup>24</sup>、他の都市に先駆けて普及しはじめた。1930年代の旧東京市におけるアパート戸数増加率は高かったが、借家ストックの大部分は依然として普通建であった。1940年代の戦時・戦後統制下における新規投資の中断を経て、1950年に新設貸家の家賃が自由化されると、木賃アパートの新設を企図する新興家主が増加し、彼らの供給したストックが東京借家市場のなかで一定の比重を占めるに至るほどの急成長を遂げたのである。

敗戦後の貸家投資再開の基礎的条件は、建築費の相対的低下と新設貸家の家賃自由化であり、これらの投資環境が整った「1951年秋頃から、個人資本による木造アパートが新宿区、中野区、杉並区、豊島区、世田ヶ谷区、目黒区、品川区等山手住宅街の交通便なる地域に現れてきた<sup>25</sup>」という。1950年代初頭、東京都区部に新設された木賃アパートの基本的な仕様は、敷地面積100坪前後、建蔽率50～60%、延面積60～150坪、1棟あたり10戸以上20戸以内あった。新規に木賃アパート投資をはじめると、建築費や

<sup>20</sup> 同上、66-67頁。

<sup>21</sup> 同上、179頁の第30表より「不明」を除いて算出した。

<sup>22</sup> 政岡基次「住宅の経営」『建築と社会』36巻3号、1955年3月、21頁。

<sup>23</sup> 建設省住宅局『昭和28年10月 地代家賃実態調査結果報告書』1954年、7頁；建設省住宅局『土地及び住宅価格調査報告書』1954年、7頁の借家世帯数から借間世帯数を除いて算出した。

<sup>24</sup> 小野浩「戦間期の東京における住宅市場と同潤会—1930年代におけるアパート市場の形成—」『立教経済学研究』60巻1号、2006年7月を参照されたい。

<sup>25</sup> 建設省住宅経済課『戦後新築貸家アパート調査』1953年、5頁。以下、木賃アパートに関する記述は同調査資料に拠る。

家賃水準とならぶ基本的条件の1つは、敷地の取得である。敷地を購入するにせよ、借地するにせよ、「何らかの有利な条件によつて既に敷地を適当な場所に確保」することが前提であった。

仮に敷地確保や資材入手の面で「偶然的な条件を十分に利用」し得たとしても、家賃収入からみた木賃アパート投資の期待利回りは「一般の投資に比べて時に有利な点は見出されない」ものであった。にもかかわらず、当該期の「山手住宅街の交通便なる地域」において木賃アパート投資が成立し得た要因は、「最初入居者から10,000円/坪、建設費の3～5割を権利金、敷金として直ちに回収すること」ができたからである。すなわち、高額な権利金、敷金の徴収が投資回収期間を極度に短縮化することを可能にしており、何らかの有利な条件で土地を取得できた場合、木賃アパート投資は「4～5年で償却を終えて経理上初めて黒字になる」と考えられていた。以上のように、高額な権利金等の存在とそれを可能にする圧倒的な貸手市場化、すなわち、「事実どこのアパートを見ても、空室というものがない」という状況下において、1950年代初頭の木賃アパート投資の期待利回りは16～17%であり、「アパート経営は、ますます有望な事業として、注目」されつつあった<sup>26</sup>。

## おわりに

本稿では、1950年代の東京借家市場を事例として、家賃統制一部解除＝新設貸家の家賃自由化後の貸家供給構造の再構築について検討した。1950年代の東京は依然として住戸の絶対的な不足状態から脱しておらず、1住戸＝複数世帯の居住状態が解消されていなかった。膨大な人口を戦災都市に定着させるうえで基盤的役割を果たしたのは、第1群の住戸ストック〔戦災等を免れた持家・借家〕における貸間提供である。

このうち第1系統〔統制対象〕の借家は、徐々に戸数を減らしながらも借家ストックのなかで重要な位置を占めていた。1950年代に入ると、新たに第3群の住戸ストックが形成され、このうち第2系統に属する貸家フローが年々増加傾向をたどった。ただし、新規の貸家供給の数量的増加は、戦前平時のそれとは異なる質的変容をともなっていた。

この小規模な貸家供給の中心は、民間の木造賃貸アパート投資である。戦時期に引きつづき敗戦後の借家市場を規定した第3次地代家賃統制令〔1946年10月施行〕は、段階的な値上げ改訂にもかかわらず、第1系統の貸家経営の赤字化をもたらし、著しいストックの荒廃を招いた。一方、1950年7月に家賃統制一部解除＝新設貸家の家賃自由化が実現すると、新規の貸家投資が再開された。以上のように、戦後復興期の戦災都市では、統制の有無に応じて、①非商品化された住空間〔第1系統の貸家、「非住宅」、「民間自力建設」、「縁故」に基づく貸間提供など〕と、②1950年7月以降の再商品化された住空間〔第2系統の貸家〕、異なる原理に規定される多元的な住空間が形成された。これは第3次地代家賃統制令の改正が、その目的として家賃水準の抑制と絶対的住宅難の解消という相反する2つの目標を同時に追求した必然的帰結であった。

第1系統の貸家を所有する旧来の家主層は、その多くがかつて中規模以上の家主層に属していた。彼らは戦災等を通じて経営規模を縮小しつつ、老朽化した停止統制貸家を継続的に所有しており、新規の貸家投資に対する姿勢は消極的であった。一方、1950年7月の新設貸家の家賃自由化後、新興の家主層が新規の貸家投資を開始した。この典型的な型の1つは、1棟あたり10～20戸程度の木造賃貸アパート投資であり、都市近郊の交通至便の地を中心に行われた。投資の特徴として、高額な権利金等の徴収による投資回収期間の極度の短縮化が期待利回りを高

<sup>26</sup> 玉塚絳伍「最近流行のアパート経営は引合うか」『実業の日本』55巻21号、1952年1月、72-75頁。

めることを可能にしており、複数世帯による同居を余儀なくされている借間世帯の潜在的な小規模借家需要や都市流入者の新規の借家需要を取り込みながら興隆した。以上のような新興の家主層による貸家投資は、家賃統制一部解除後の住空間の多元化による新たな矛盾と不均衡を内包する住宅市場全体のなかで、公的主体の「戸数主義」と異なる経路で進展した、民間主体の1世帯＝1住戸の実現に向けた供給構造の再構築過程として位置付けられる。

(付記)

本稿は熊本学園大学付属産業経営研究所の研究助成(平成24-25年度)「住宅市場・政策に関する歴史的研究—1940-60年代の東京を事例として—」の研究成果の一部である。