

最近の貸家着工の動向について

<概要>

貸家着工戸数は、緩やかな景気拡大局面において、増加基調で推移してきたが、平成 17・18 年度に大幅に増加した後、平成 19 年度は主として改正建築基準法の影響により大幅に減少した。本年に入り、改正建築基準法の影響は解消しつつあると考えられるが、未だ前年度の水準を下回っている。

構造別にみると、非木造は、本年に入り、おおむね持ち直しているが、前年度の水準を下回ったままである。一方、木造は、既に増加に転じている。

着工床面積の推移をみると、戸数とは逆に減少している時期があり、一戸当たり床面積については、現在まで一貫して減少している。これは、主として、50 m²以下の非木造貸家の割合が増加していることに起因するものであり、ワンルームマンションを含む投資用物件を中心とした小規模貸家の増加が、着工戸数の増加を牽引してきたことが伺われる。また、投資用物件の多い三大都市圏では、人口の社会増減と着工との関係は明確ではない。

こうしてみると、平成 18 年度までの着工戸数の堅調さは、必ずしも景気や人口需要の拡大を直接に反映したものとは言えず、供給側の企業戦略や貸家に対する投資家の意向に牽引されてきた側面が大きかった可能性がある。

貸家着工を取り巻く背景については、本年 3 月以降、賃料がやや下落しており、供給過剰の可能性が伺われる。また、地価の高騰、非木造を中心とした建築コストの上昇により、貸家経営の投資採算性はかなり悪化してきている。さらに、これまで不動産投資市場に流入していた海外投資家の資金も慎重な動きに変化してきている。

今後の見通しとしては、貸家の中心的な需要層である 20~30 歳の人口は減少するものの、晩婚化や高齢化、住宅事情等により、多様な潜在的貸家需要が生じる可能性が大きく、これを受けて、供給側では、企業戦略として投資効率が重視される中で、大手業者には貸家需要層の多様化に着目して貸家の供給に力を入れていく動きもみられる。

しかし、全体としては、景気回復が足踏み状態にある中で、貸家経営の採算性の悪化、投資資金の調達困難化等により、供給側の慎重姿勢が強まるとともに、需要に見合う賃料水準での貸家供給がしにくくなっていることから、大幅な増加が見込まれる状況にあるとは考えにくい。

こうした状況を踏まえると、貸家着工の動向については、益々慎重な動きがみられる可能性が高まっており、引き続き、貸家着工を取り巻く市場動向の変化について、注視していく必要がある。

※「トピックス」は、国土交通月例経済に、四半期掲載しています。

はじめに

平成19年6月20日、改正建築基準法が施行され、平成17年に発生した構造計算書偽装問題の再発を防止するため、構造計算適合性判定制度の創設等、建築確認・検査の厳格化が図られた。しかしながら、同法施行後、設計側、審査側双方とも、改正内容に習熟していないことにより、現場に大きな混乱が生じ、建築確認手続の遅れによって、建築着工が大幅に減少する事態となった。

一時は、国民経済全体への影響も懸念され、政府による景気の基調判断の中でも、これを左右する大きな要因の一つとして注目されたが、本年6月以降は改正建築基準法の影響を大きく取り上げることはなくなり、今後の着工水準の回復が期待されているところである。

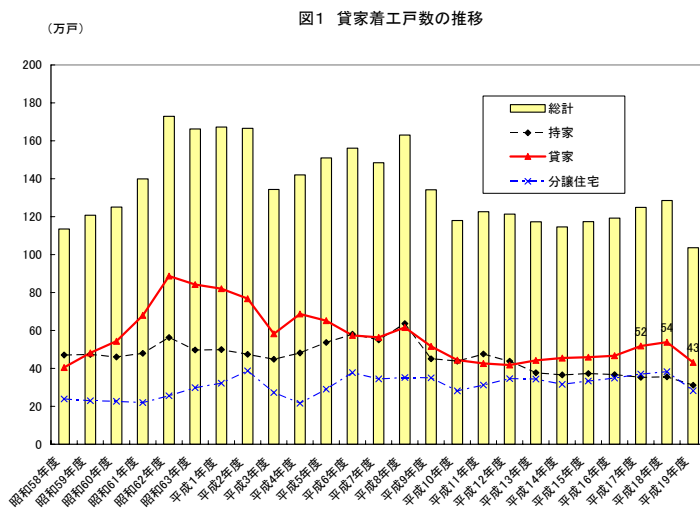
一方、平成14年2月から続いてきた73ヶ月という戦後最長の景気拡大は、本年3月より踊り場的な状態になっており、先行きは楽観できなくなっている。

こうした中で、住宅着工戸数としては、持家、分譲住宅よりも総じて高い水準を示し、景気動向にも敏感に反応してきたと思われる貸家の着工について、最近の動向をみておきたい。

1. 近年の貸家着工の推移

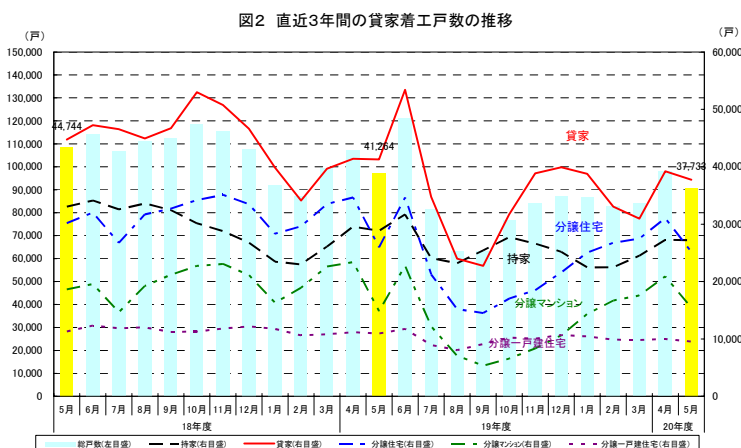
(1) 着工戸数の推移

新設住宅着工戸数のうち貸家の着工戸数について長期的推移をみると、昭和62年度の89万戸を頂点に、その後、減少基調が続いてきたが、平成12年度の42万戸を底として、平成13年度以降は緩やかな景気拡大局面の中で増加基調に転じている。特に、平成17年度は52万戸、平成18年度は54万戸と、平成16年度までの45万戸前後の水準に比べて大幅な増加がみられた。しかしながら、平成19年度は、主として建築基準法の改正の影響により、大幅に減少して43万戸となった。(図1)



資料：国土交通省「建築着工統計」

直近3年間の推移をみると、昨年9月を底に単純な対前月比増加を示してきたところから、本年に入ってから明らかに制度要因だけで変動することはなくなっており、改正建築基準法施行後の混乱に起因する影響が解消に向かいつつあると考えられるが、本年5月は3.8万戸と対前年同月比8.6%の減少に止まっており、未だ前年度の水準を下回っている。(図2)

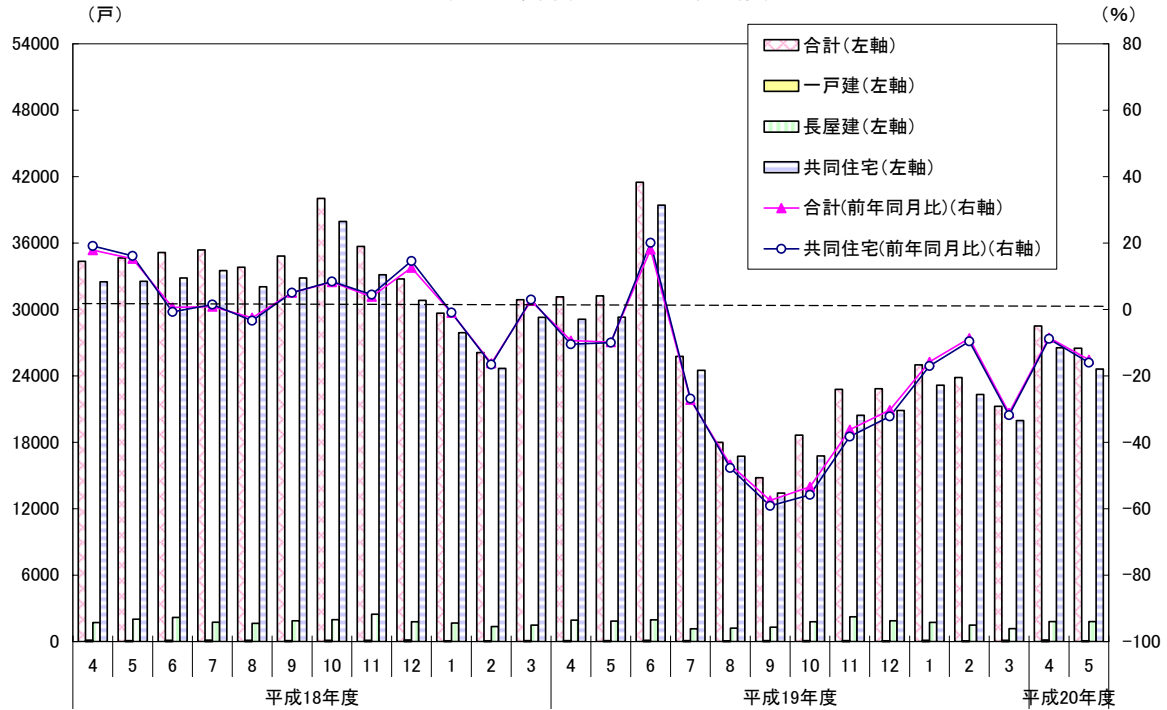


資料：国土交通省「建築着工統計」

(2) 構造別の着工戸数の推移

構造別に貸家の建て方別着工戸数の推移をみると、非木造については、戸数の大部分を占める共同住宅は、一般に、構造計算適合性判定が必要とされるものが多いと考えられるため、昨年7月以降、改正建築基準法施行後の混乱に起因する影響を受けて大きく減少していたと考えられるが、平成20年以降は、おおむね持ち直している。しかし、平成20年度に入っても、好調であった平成18年度に比べると、その水準を下回ったままの推移に止まっている。(図3)

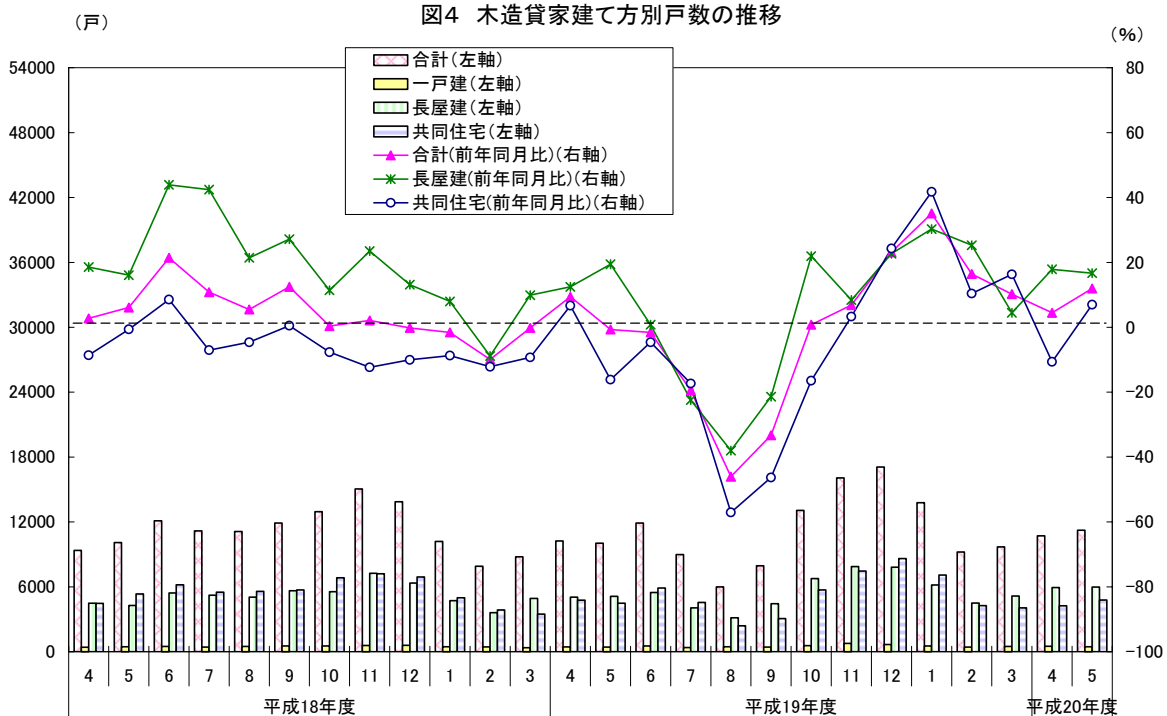
図3 非木造貸家建て方別戸数の推移



資料：国土交通省「建築着工統計」

一方、木造については、共同住宅に加えて長屋建の占める割合が比較的高いが、昨年7月以降の大幅な減少は、非木造より約1ヶ月程度早く持ち直し、同年11月以降は、対前年同月比で増加に転じている。(図4)

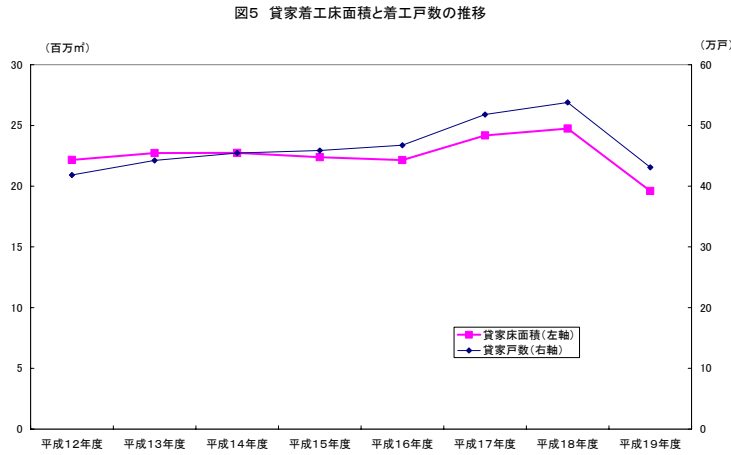
図4 木造貸家建て方別戸数の推移



資料：国土交通省「建築着工統計」

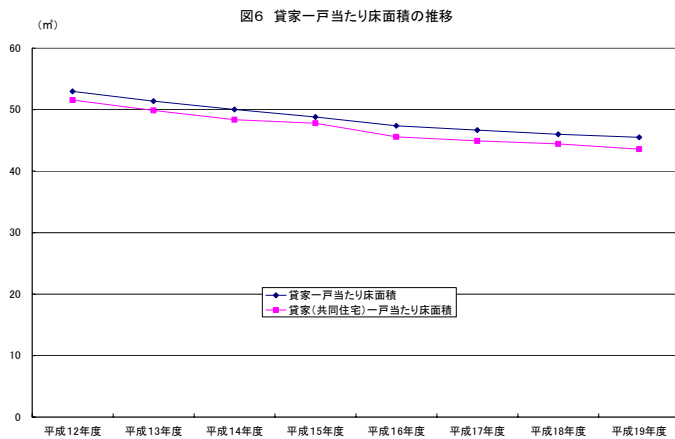
(3) 着工床面積の動向

これまでみてきたように、着工戸数については、平成14年度から平成18年度まで増加基調で推移してきたところであるが、一方、着工床面積の推移をみると、逆に、平成14年度から平成16年度まで減少傾向となっている。(図5)



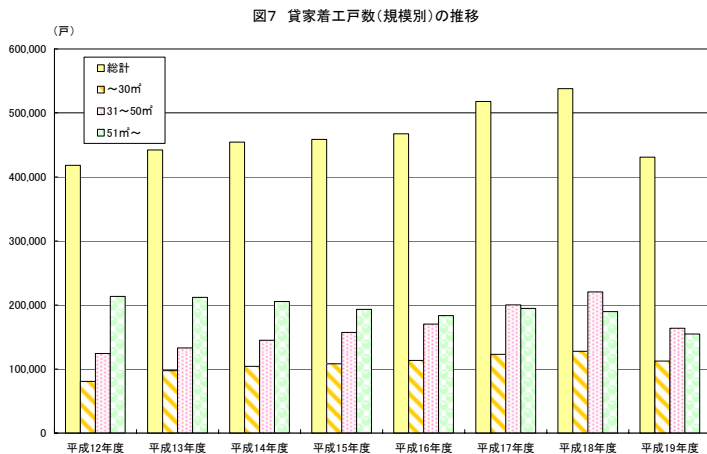
資料：国土交通省「建築着工統計」

そこで、一戸当たり床面積の推移をみると、平成12年度以降、一貫して減少している。特に、平成17・18年度の着工床面積の増加や平成19年度の大幅減にもかかわらず、このところ、一戸当たり床面積の減少は続いている。景気の緩やかな拡大が続いているのと時期を同じくして、貸家の戸当たり規模は総じて縮小の一途をたどってきたことがわかる。(図6)



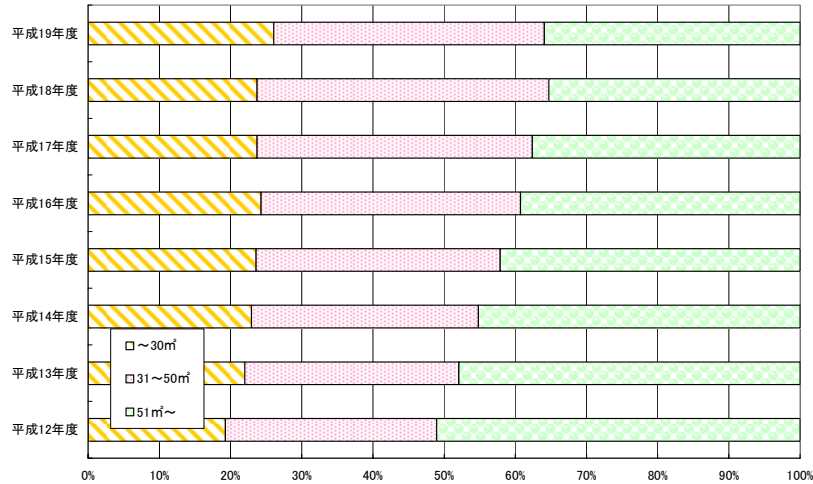
資料：国土交通省「建築着工統計」

さらに、床面積規模別に着工戸数の推移をみると、51㎡以上の貸家の割合が平成12年度以降、年々、減少している一方、50㎡以下の貸家が着実に増加している。ただし、平成19年度については、主として改正建築基準法の影響により、いずれの戸数も減少している中で、50㎡以下の貸家の割合が前年度より微減していることには注意を要する。(図7・図8)



資料：国土交通省「建築着工統計」

図8 貸家着工戸数(規模別)の推移(割合)



資料：国土交通省「建築着工統計」

これを構造別にみると、非木造については、ほぼ全体と同様の動きをしている。一方、木造については、51㎡以上の貸家と50㎡以下の貸家が、このところ、ほぼ4：6の割合で安定的に推移しており、全体の動きとは必ずしも一致していない。このことから、50㎡以下の非木造貸家の増加が、貸家着工戸数全体の増加に大きく寄与してきたことがわかる。(図9・図10)

図9 非木造貸家着工戸数(規模別)の推移(割合)

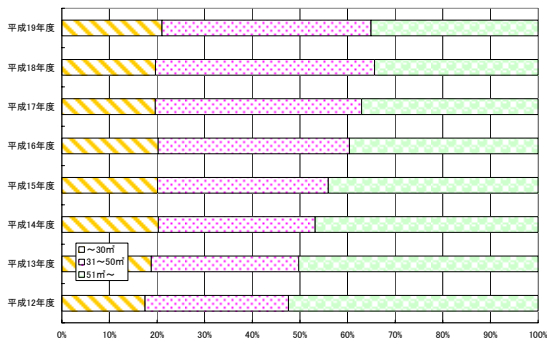
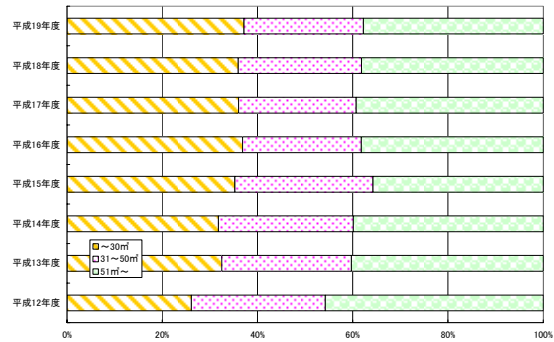


図10 木造貸家着工戸数(規模別)の推移(割合)

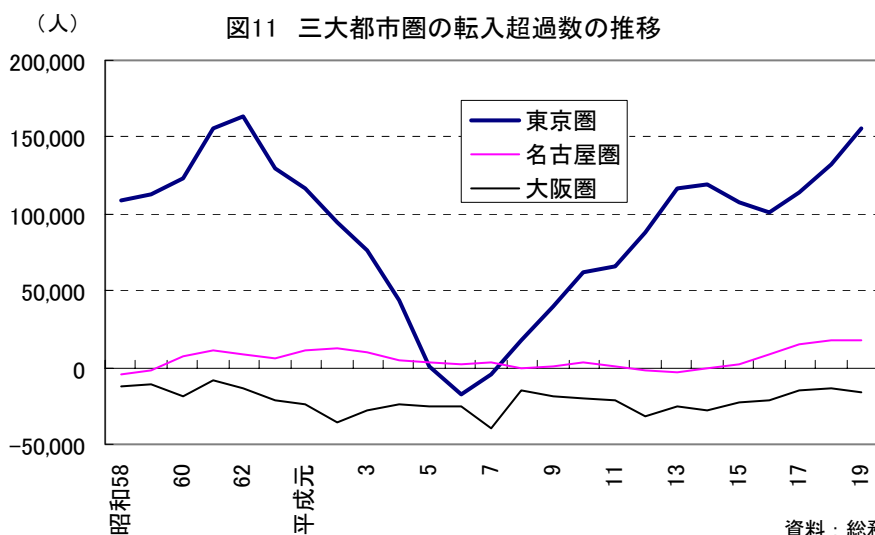


資料：国土交通省「建築着工統計」

したがって、投資用物件の多くが非木造であると考えられることと併せて考えれば、30㎡以下のワンルームを含む投資用物件を中心とした50㎡以下の貸家が、近年の貸家着工戸数の増加を牽引してきたことが伺われる。

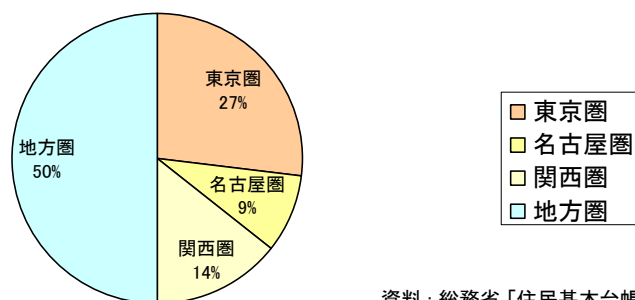
(4) 圏域別の着工動向

投資用物件が多く供給されていると考えられる三大都市圏について、需要動向の面から、人口の転入超過数の推移をみると、近畿圏を除く三大都市圏の人口は増加しており、特に、東京圏は大幅な転入超過が続いている。(図11・図12)

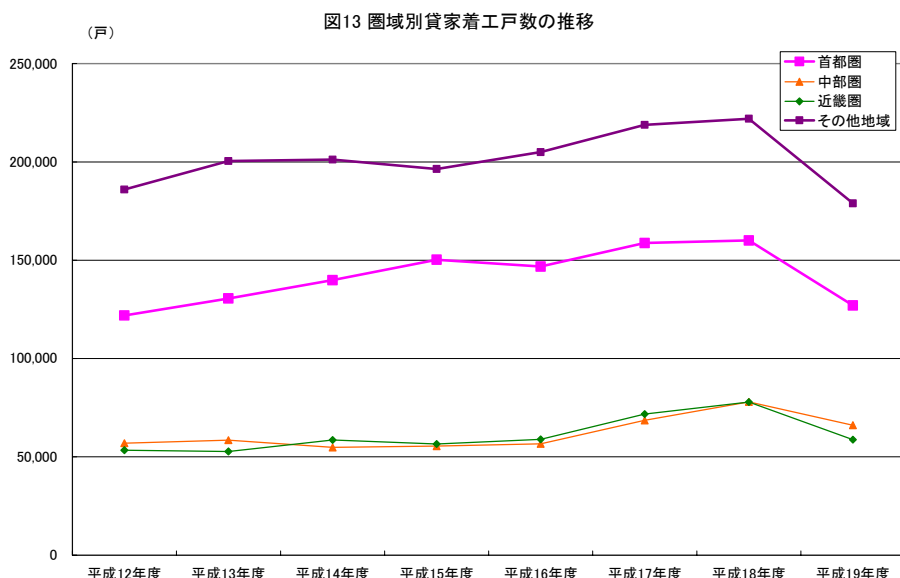


- 注1) 東京圏：東京都，神奈川県，埼玉県，千葉県
- 注2) 名古屋圏：愛知県，岐阜県，三重県
- 注3) 大阪圏：大阪府，兵庫県，京都府，奈良県

図12 三大都市圏及び地方圏の人口(割合)(平成19年3月31日現在)



これに伴って、首都圏、中部圏においては、着工が増加傾向となっているが、近畿圏においては、転出超過の持続に反して、着工が増加しており、特に平成17・18年度の大幅増にみられるように、必ずしも人口動態と着工との関係が明確でないといえる。(図13)



以上のことから、平成18年度までの貸家着工戸数の堅調さは、必ずしも景気や人口需要の拡大を直接に反映したものとは言えず、供給側の企業戦略や貸家に対する投資家の意向に牽引されてきた側面が大きかったのではないかと考えられる。特に、平成17・18年度の大幅な着工増加は、こうした側面が強かったものと思われる。

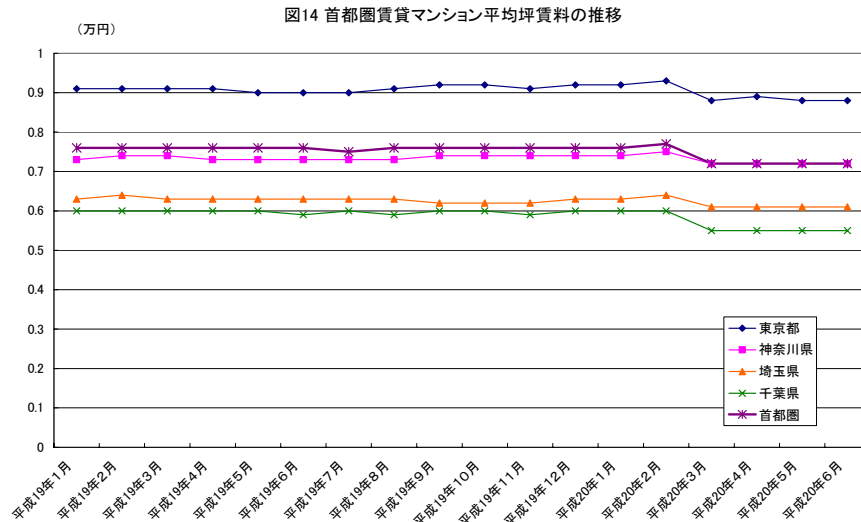
なお、平成19年度の改正建築基準法の影響による着工の大幅な減少の背後で、投資用物件を中心とした50㎡以下の貸家の供給割合が縮小しているのは、市場動向の変化に敏感な供給側の動向を示唆しているものとしてみることもできる。

2. 着工を取り巻く背景

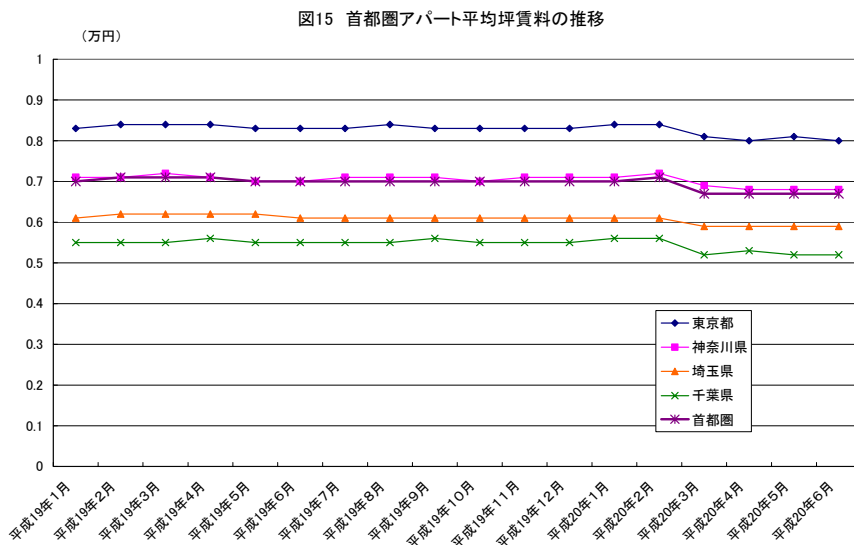
改正建築基準法施行後の混乱に起因する影響が解消しつつある中で、住宅市場の動向等貸家の着工動向に影響を与える他の要因に変化が生じていないか、みてみたい。

(1) 賃料

首都圏賃貸マンション及び賃貸アパートの平均坪賃料の推移をみると、これまでほぼ横ばいで推移してきたところ、本年の3月以降、やや下落し、現在までそのままの水準で推移している。平成19年度は、供給戸数が大幅に減少しているにもかかわらず、平成20年度の賃料水準が低下しているところをみると、平成18年度までの着工の増加を通じて、既に供給がやや過剰気味になってきている可能性が伺われる。(図14・図15)



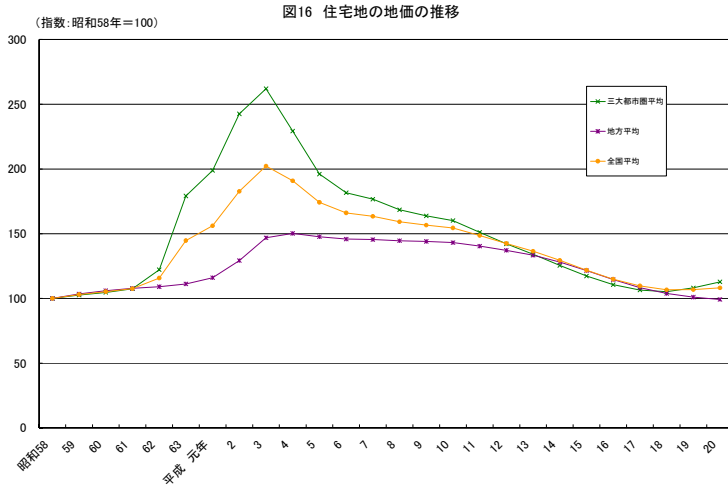
資料：リクルート「住宅情報賃貸マーケットレポート」



資料：リクルート「住宅情報賃貸マーケットレポート」

(2) 地価

平成20年3月に公表した「地価公示」によると、平成19年1月以降の1年間の地価は、住宅地において全国平均で対前年比1.3%増と2年連続して上昇となった。三大都市圏・地方ブロック中心都市においては、景気回復が続く中、都心部における地価上昇が周辺地域へ広がりを見せている。昨年後半、これらの上昇基調は鈍化しているものの、地価の高騰は、貸家の供給にとって用地取得価格の上昇につながっていると考えられる。(図16)

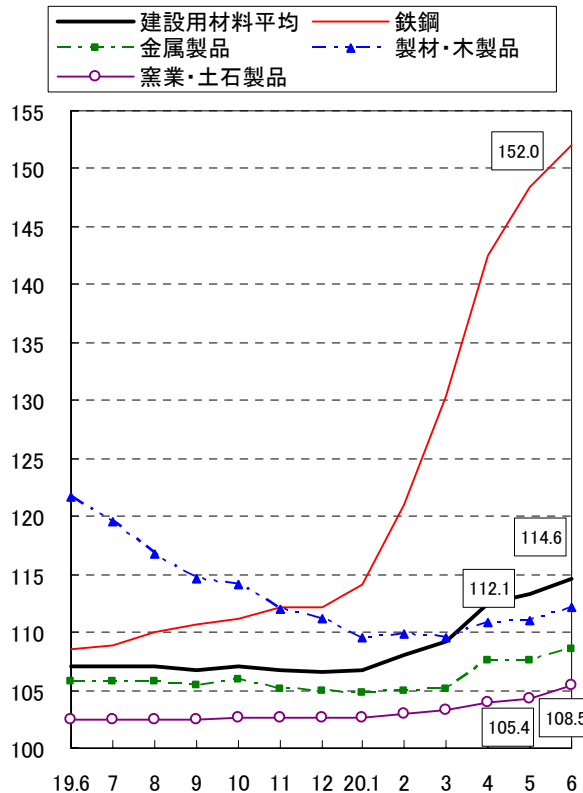


資料:国土交通省「地価公示」

(3) 建設資材価格

日本銀行「企業物価指数」によると、建設用材料の平均の企業物価指数は、平成17年を100とすると、平成20年以降、急激に上昇して、6月には114.6となり、特に、鉄鋼は152.0となっている。(図17)

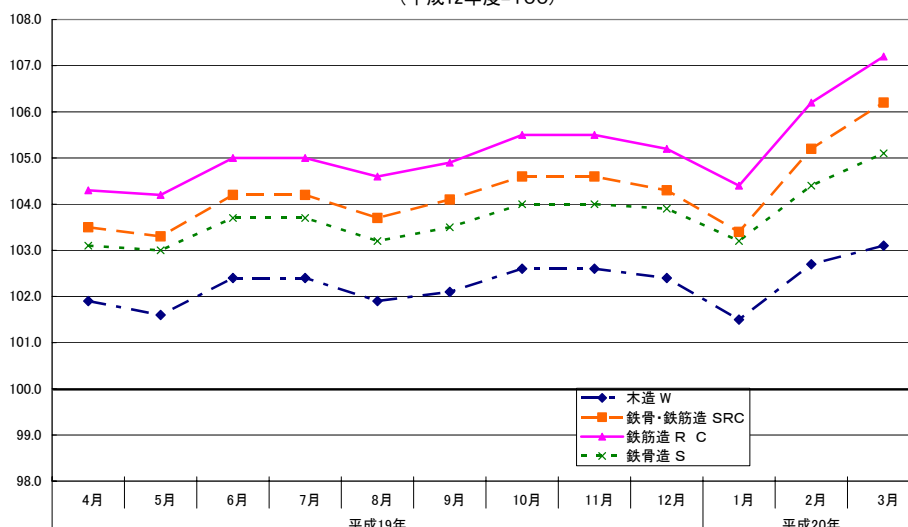
図17 企業物価指数(中間財 建設用材料)
(平成17年=100)



資料:日本銀行「企業物価指数」

また、建設工事費デフレーターによると、鉄骨・鉄筋造、鉄筋造、鉄骨造の住宅の工事費が、同様に、平成20年以降、急上昇している。これらのことから、非木造住宅を中心に資材価格が高騰している様子が伺われる。(図18)

図18 建設工事費デフレーター(住宅建築・非木造)の推移
(平成12年度=100)



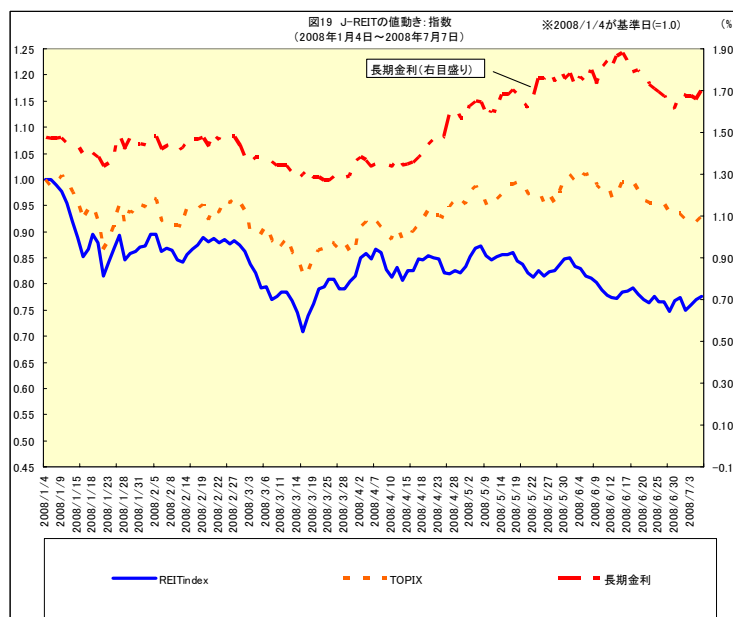
資料：国土交通省「建設工事費デフレーター」

こうした現状を踏まえると、投資採算性の観点からみて、平成20年以降の建築工事費等のコストの上昇により、新設貸家の大半を占める非木造貸家の供給には慎重にならざるを得ない状況となっている可能性が高い。木造貸家については、資材価格が比較的安く抑えられており、供給の対象としてのボトルネックは相対的に小さいと思われる。

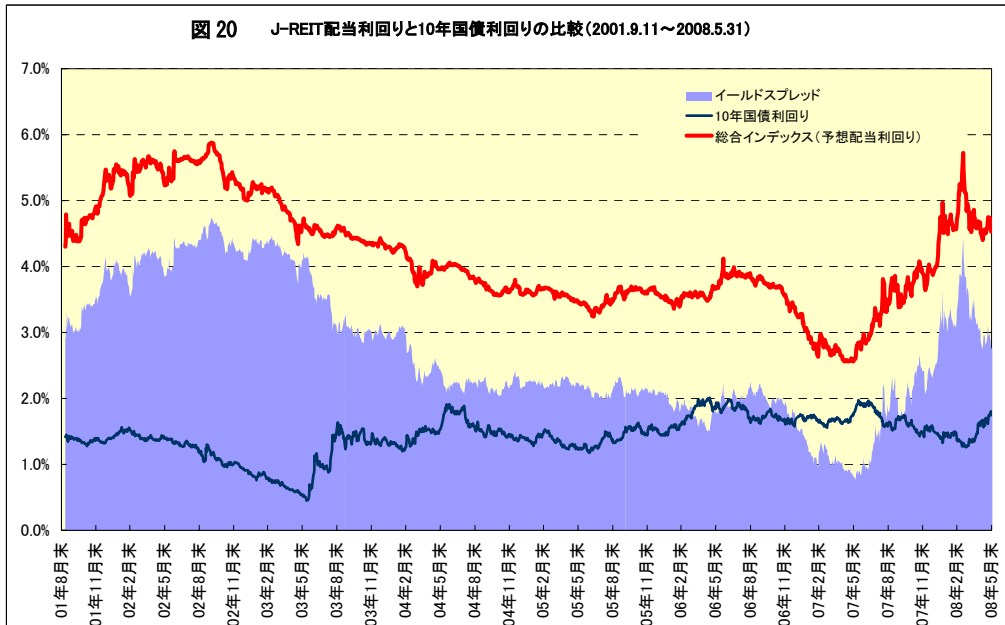
(4) 不動産証券化市場

地価上昇による投資利回りの低下やサブプライムローン問題の発生等金融市況が変化する中、Jリートの新規物件取得額が減少している。

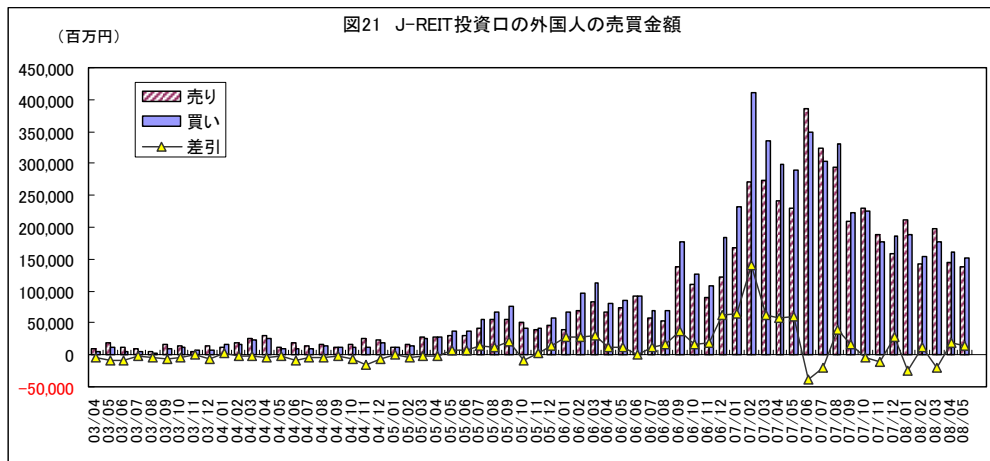
これは、価格の上昇等に対して実需が追い付かなくなったことを主な要因とするものと考えられる。昨年夏のいわゆるサブプライムローン問題は、内外の投資家、ファンド等の投資行動等に変化をもたらし、Jリート価格の調整、外資系ファンドの慎重な投資姿勢等を通じて、日本の不動産証券化市場における積極的な投資が抑制され、不動産投資法人による新規取得額の伸びが、昨年後半、鈍化する方向に働いた。他の保有不動産に比べ、賃貸住宅市場の賃料水準は安定的であることから、長期金利と投資利回りの差であるイールドスプレッドが相対的に大きいこと等を背景として、海外からの再評価がなされる可能性もあると考えられるが、海外投資家によるJリート物件の売買は、今年に入って売り買いに転じつつ推移していることから、慎重な投資姿勢に大きな変化はないものと考えられる。(図19・図20・図21)



資料：国土交通省「土地市場関連マンスリーレポート」



資料：国土交通省「土地市場関連マンスリーレポート」

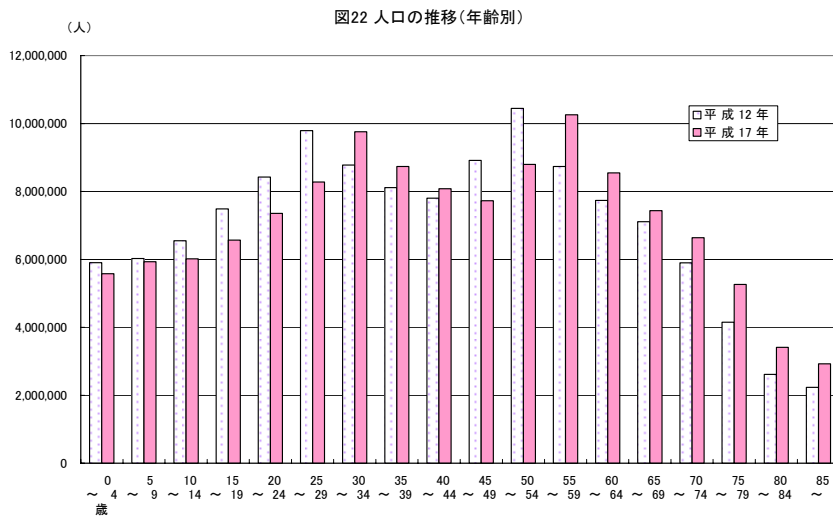


資料：国土交通省「土地市場関連マンスリーレポート」

このように、平成17・18年度の貸家着工の大幅増に一定の役割を果たしていたと考えられる投資資金の流入は、平成20年に入ってから、以前のような水準を見込める状況ではなくなってきているとすることができる。

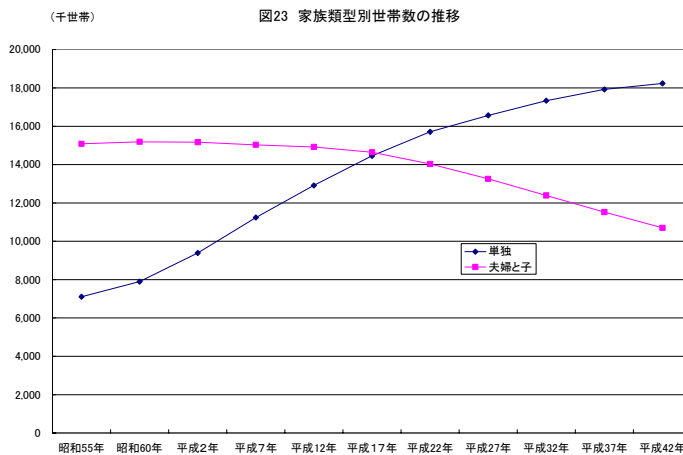
3. 今後の見通し

人口の推移についてみると、総務省「国勢調査」によれば、貸家の中心的な需要層と考えられる20~30歳の人口は、平成12年に比べ、2,581,122人減少している。第2次ベビーブーム世代を含む30~34歳の人口は大きく増加しており、又、55歳以上の人口も増加している。(図22)



資料：総務省「国勢調査」

同様に、世帯数の推移についてみると、平成17年は約4,900万世帯で、平成12年に比べ、約200万世帯増加しており、国立社会保障・人口問題研究所によれば、今後も平成27年まで増加を続けるとみられている。家族類型別にみると、単独世帯が、平成12年より12%増加したが、平成18年以降も、引き続き、増加を続け、夫婦と子供から成る世帯を抜いて、最も多い類型になると見込まれている。(図23)



資料：総務省「国勢調査」

国立社会保障・人口問題研究所

第2次ベビーブーム世代は、晩婚化や住宅価格の上昇等により、引き続き、貸家に住む単身世帯や家族世帯を構成し続ける可能性も考えられるところであり、60歳以上の定年を迎える世代の人口増加は、高齢者単身世帯となって利便性の高い場所へ移住する貸家需要層になっていく可能性もある。これらのことから、貸家需要については、今後も、底堅く推移することが見込まれる。

こうした需要動向を背景に、供給側の動向をみると、企業戦略として、投資採算性を重視する傾向は強まってきており、住宅供給に際しては、投資効率を重視し、高い利益率が見込める地域に集中投資するため、大手の住宅企業の中には、貸家需要層の多様化に着目して賃貸マンションや賃貸アパートの供給に力を入れていくものが増加することも見込まれる。

しかし、以上みてきたように、全体としては、景気回復が足踏み状態にある現状において、平成20年以降、家賃の下落傾向、地価・建築コストの上昇による貸家経営の採算性の悪化、国内外の金融資本市場の変動による投資資金の調達困難化等により、供給側の慎重姿勢が予想されるとともに、地価・建築コストの上昇により、低コストで需要に見合う賃料水準での貸家の供給がなされにくくなっている可能性があること等により、大幅な貸家着工戸数の増加が見込まれる状況にあるとは考えにくい。特に、投資用物件の供給については、平成20年に入ってから、既に平成17・18年度のような投資家の行動がなされるとは考えられず、着工の上振れ要因は限定的になっていると考えられる。

なお、供給主体の性格が異なることには留意する必要があるが、建築コストに着目すれば、木造貸家については、資材価格が比較的安く抑えられており、供給の対象としてのボトルネックは相対的に小さいと思われる。

これらのことから、多様な潜在的貸家需要に支えられて貸家着工は堅調に推移していく可能性を有しているものの、足下の景気動向その他の貸家着工を取り巻く背景事情を踏まえれば、貸家の経営採算性はかなり悪化していると考えられ、今後、益々慎重な行動がみられる可能性も高まっている。貸家着工を取り巻く市場動向の変化については、引き続き、注視していく必要がある。