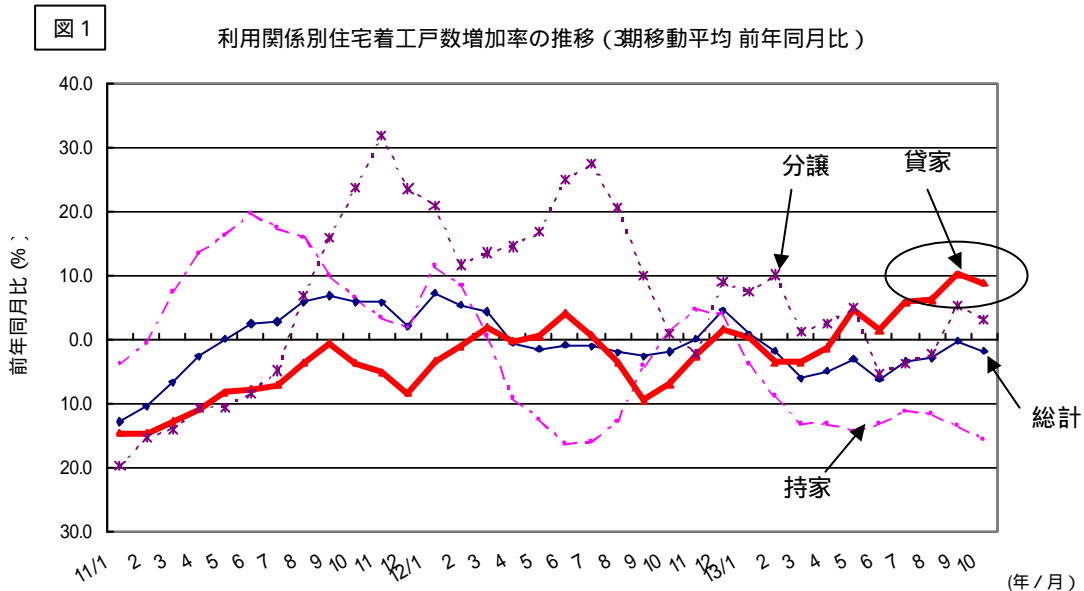


## 最近の貸家着工の動向について

### はじめに

平成 12 年度に前年度比 1.1%の減少となった新設住宅着工戸数は、平成 13 年度に入ってから前年度を下回る水準で推移しており、4月～10月累計で前年同期比 3.2%の減少となっている。

利用関係別にみると、持家が平成 13 年度 4月～10月累計で前年同期比 13.7%減と大きく減少し、分譲住宅も同 0.5%減の微減となっているなかで、貸家が同 6.2%増と増加し、住宅着工戸数全体を下支えしている。そこで、今回のトピックスでは、貸家着工の状況について最近の動向を中心に分析を行った。

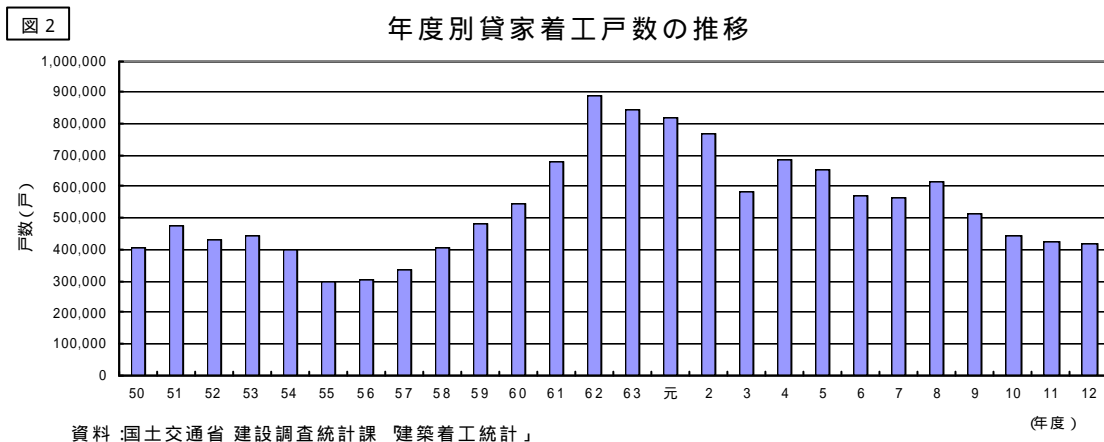


## 貸家着工戸数の長期的推移

貸家の最近の動向に触れる前に、まず貸家着工戸数の長期的推移をみてみよう

図2は昭和50年度以降の貸家着工戸数の推移である。貸家着工戸数は昭和56年度以降増加が続き、特に昭和58年度以降は前年度比で2ケタ台(昭和58年度から昭和62年度の年平均増加率は21.7%)の増加率が続いていたが、昭和62年度に約88万7千戸に達した後は、概ね減少傾向で推移している。平成12年度は約41万8千戸となり、昭和50年代前半と同程度の水準である。

しかし、平成10年度以降、縮小傾向は底打ちの兆しを見せており、平成12年度は前年度比で1.8%の減少にとどまっている。



## 圏域別、都道府県別の貸家着工の状況

次に、最近の圏域別、都道府県別の貸家着工戸数の状況をみてみよう

図3は3ヵ月移動平均でみた圏域別の着工戸数増加率の推移であるが、平成13年度に入ってから「三大都市圏以外の地域」が「三大都市圏」(注)を上回るペースで増加している。

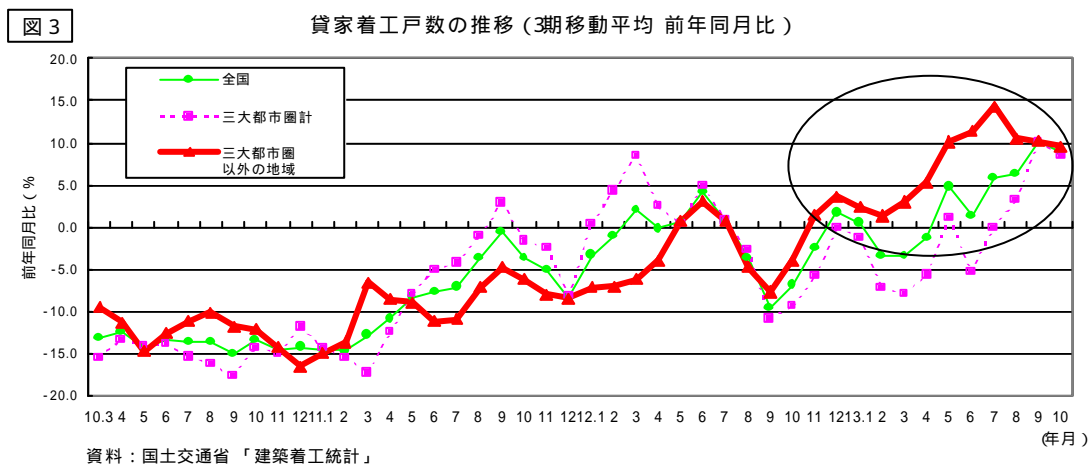


図4は平成12年度及び平成13年度上半期(4月～9月)における貸家着工戸数の増加率寄与度の都道府県別順位表である。

平成12年度に寄与度がプラスとなっているのは47都道府県中22道県であったが、平成13年度上半期には33都道府県に増加している。また、平成13年度上半期に上位に入っているのは総じて中部・北陸地方以東の東日本地域の都道府県であり、寄与度がマイナスとなっているのはすべて近畿地方以西の西日本地域の府県である。

図4

12年度 貸家着工戸数寄与度順位表

		前年度比増加率 に対する寄与度	戸数	構成比 (%)
1	沖縄	0.30	7,319	1.8
2	北海道	0.25	21,924	5.2
3	千葉	0.20	16,779	4.0
4	鳥取	0.19	2,670	0.6
5	神奈川	0.17	30,576	7.3
6	長崎	0.17	3,900	0.9
7	熊本	0.15	5,939	1.4
8	島根	0.13	2,682	0.6
9	三重	0.13	5,224	1.2
10	山形	0.12	3,545	0.8
11	宮崎	0.12	4,050	1.0
12	福井	0.10	2,440	0.6
13	富山	0.07	2,623	0.6
14	山梨	0.07	2,901	0.7
15	高知	0.06	2,738	0.7
16	長野	0.05	7,097	1.7
17	石川	0.04	4,085	1.0
18	大分	0.03	4,271	1.0
19	福岡	0.02	22,759	5.4
20	徳島	0.02	1,725	0.4
21	静岡	0.01	14,649	3.5
22	青森	0.00	4,402	1.1
23	秋田	0.02	2,852	0.7
24	栃木	0.02	7,199	1.7
25	愛知	0.03	31,303	7.5
26	香川	0.03	3,887	0.9
27	佐賀	0.03	2,155	0.5
28	和歌山	0.05	1,742	0.4
29	福島	0.07	5,266	1.3
30	山口	0.07	3,887	0.9
31	群馬	0.08	5,607	1.3
32	奈良	0.08	2,239	0.5
33	岩手	0.09	3,910	0.9
34	東京	0.09	57,124	13.7
35	滋賀	0.11	4,706	1.1
36	愛媛	0.11	3,403	0.8
37	鹿児島	0.11	4,905	1.2
38	埼玉	0.12	17,465	4.2
39	新潟	0.15	5,445	1.3
40	岡山	0.17	5,377	1.3
41	宮城	0.17	8,497	2.0
42	岐阜	0.21	5,751	1.4
43	兵庫	0.23	11,677	2.8
44	茨城	0.28	7,662	1.8
45	広島	0.33	8,793	2.1
46	京都	0.45	6,799	1.6
47	大阪	1.13	26,251	6.3
	全国計	1.8	418,200	

13年4～9月期 貸家着工戸数寄与度順位表

		前年同期比増加率 に対する寄与度	戸数	構成比 (%)
1	北海道	1.21	14,605	6.4
2	東京	0.73	34,516	15.2
3	長野	0.53	4,115	1.8
4	沖縄	0.49	4,397	1.9
5	茨城	0.44	4,615	2.0
6	新潟	0.38	3,215	1.4
7	静岡	0.36	7,783	3.4
8	岐阜	0.30	3,508	1.5
9	栃木	0.27	4,105	1.8
10	鹿児島	0.26	3,006	1.3
11	岩手	0.25	2,269	1.0
12	神奈川	0.24	17,542	7.7
13	大分	0.23	2,530	1.1
14	群馬	0.22	3,256	1.4
15	愛知	0.19	15,719	6.9
16	富山	0.19	1,479	0.7
17	青森	0.18	2,341	1.0
18	埼玉	0.17	9,510	4.2
19	三重	0.14	3,070	1.4
20	石川	0.14	2,046	0.9
21	岡山	0.12	2,741	1.2
22	長崎	0.12	2,071	0.9
23	千葉	0.11	8,899	3.9
24	山形	0.11	1,859	0.8
25	高知	0.10	1,632	0.7
26	福島	0.09	2,789	1.2
27	奈良	0.08	1,182	0.5
28	徳島	0.06	1,017	0.4
29	鳥取	0.05	1,490	0.7
30	宮城	0.05	4,585	2.0
31	秋田	0.04	1,361	0.6
32	山梨	0.01	1,377	0.6
33	福井	0.00	1,225	0.5
34	宮崎	0.01	1,689	0.7
35	滋賀	0.01	2,325	1.0
36	島根	0.01	1,106	0.5
37	京都	0.01	3,309	1.5
38	山口	0.02	1,650	0.7
39	愛媛	0.04	1,597	0.7
40	佐賀	0.04	983	0.4
41	和歌山	0.06	723	0.3
42	熊本	0.08	2,663	1.2
43	兵庫	0.09	5,565	2.4
44	広島	0.27	3,879	1.7
45	福岡	0.27	10,976	4.8
46	香川	0.27	1,420	0.6
47	大阪	0.97	13,462	5.9
	全国計	5.7	227,202	

資料:国土交通省 建設調査統計課「建築着工統計」

(注1)全国計の値は前年度比(前年同期比)増加率

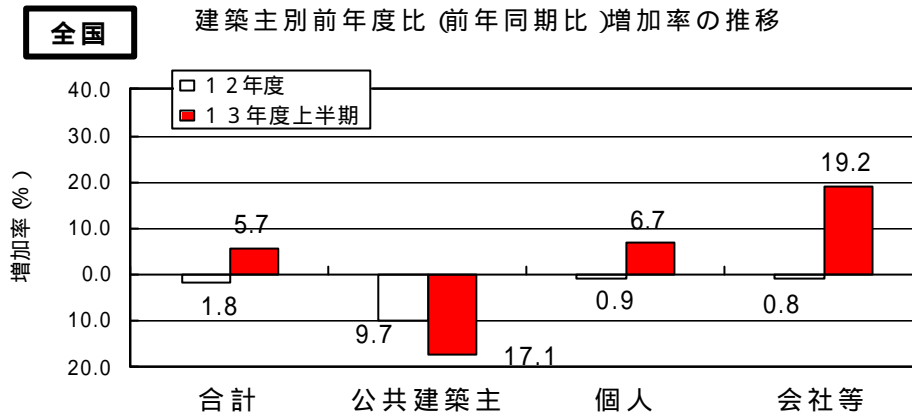
(注2)網掛けの箇所は東日本地域(北海道、東北地方、北関東、首都圏、甲信越地方、北陸地方、中部地方)の都道府県

## 建築主別の貸家着工の状況

次に、建築主別の貸家着工の動向をみてみよう

図5は建築主別(注1)にみた全国の着工戸数の増加率である。平成12年度は各建築主ともすべて減少しているが、平成13年度上半期は、全体の73.2%を占める「個人」が前年同期比6.7%増と増加している他、全体の17.2%を占める「会社等」も前年同期比19.2%増と2ケタ台の伸び率を示している。

図5

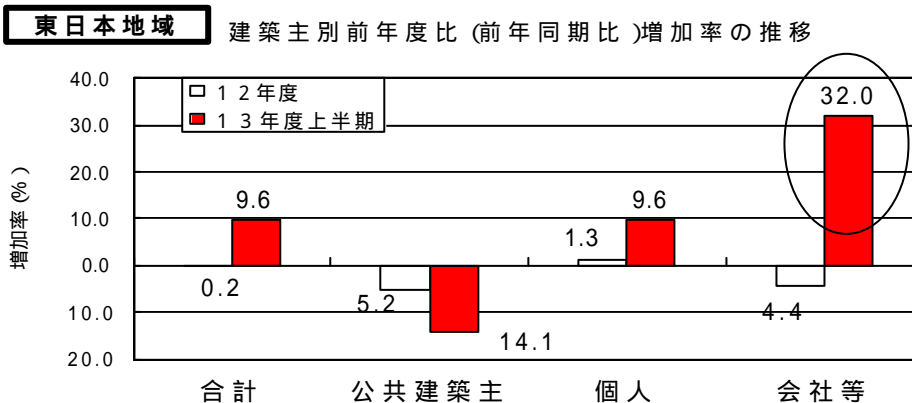


資料:国土交通省 建設調査統計課「建築着工統計」

また、平成13年度上半期は北陸、中部地方以东の東日本地域(注2)以下「東日本地域」を中心に貸家着工戸数が増加したことは前に述べたとおりであるが、次に、この東日本地域について建築主別の着工戸数増加率をみてみよう

図6は建築主別の着工戸数増加率である。平成12年度は「個人」がわずかに増加したものの、「公共建築主」、「会社等」とも減少しており、この結果は全国とあまり変わりがない。これに対し、平成13年度上半期は「個人」、「会社等」とも増加し、特に「会社等」は大きく増加している。

図6



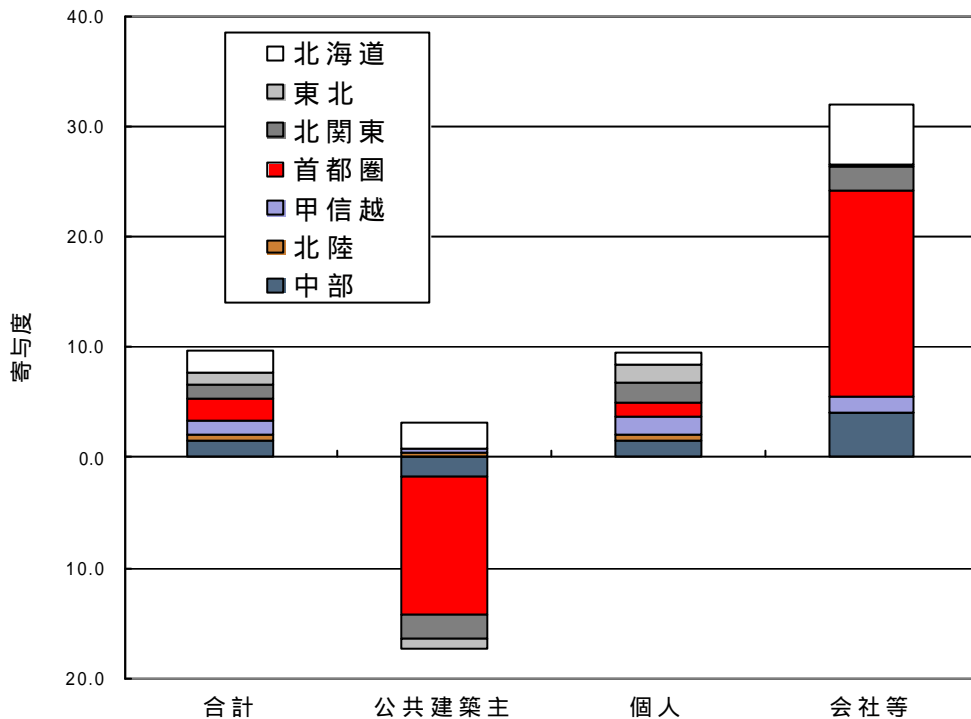
資料:国土交通省 建設調査統計課「建築着工統計」

さらに、図6で示した東日本地域の建築主別増加率に対する地方別の寄与度をみてみよう

図7のとおり、13年度上半期は「個人」、「会社等」とともにすべての地方の寄与度がプラスとなっている。そして、「個人」については特に地域的に大きな偏りはみられないが、「会社等」については首都圏の寄与度が目立って大きく(増加率32.0%に対する寄与度が+18.6)、北海道や中部地方の寄与度も大きい。なお、合計についてみると、首都圏(寄与度+1.9)と北海道(同+1.8)の寄与度が相対的に大きくなっているものの、特定の地方への大きな偏りがみられないことについては、全体の中で大きな割合を占める「個人」と同様である。

図7

東日本地域 平成13年度上半期 建築主別増加率に対する地方別の寄与度



資料：国土交通省 建設調査統計課「建築着工統計」

(注1) 建築主別区分の用語の定義は以下の通り。

「公共建築主」・・・国及び国の出先機関、都道府県及び出先機関、市区町村及び出先機関

「個人」・・・個人及び個人事業主

「会社等」・・・建築着工統計における「会社」および「会社でない団体」を合計している。「会社」とは、商法による会社、有限会社法による会社及び特別法による会社のことであり、「会社でない団体」とは会社でない法人及び法人でない団体のことである。

(注2) 東日本地域の各地方に含まれる都道県は以下の通り。

東北地方・・・青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県

北関東・・・茨城県、栃木県、群馬県

首都圏・・・埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

甲信越地方・・・新潟県、長野県、山梨県

北陸地方・・・富山県、石川県、福井県

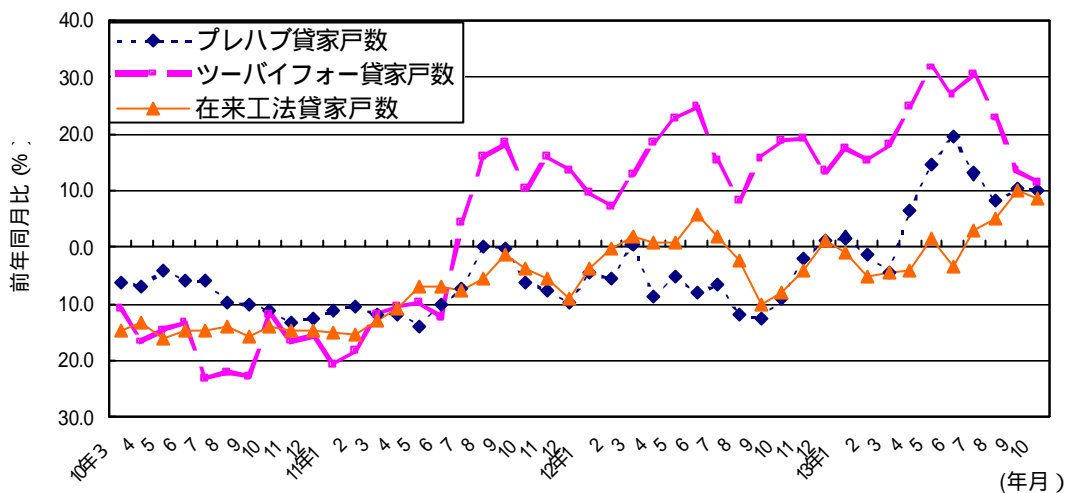
中部地方・・・岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

## 貸家着工を下支えしている要因

平成 13 年度に入ってから貸家着工戸数が前年度を上回る水準で推移している要因については以下のような点が考えられる。

ひとつには、受注者側 (施工者側) の要因であり、持家着工の低迷により大手住宅メーカー各社がアパートの受注獲得に力を入れていると言われていることである。図 8 は、3 期移動平均でみた建築工法別着工戸数の増加率の推移であるが、プレハブ工法やツーバイフォー工法による着工戸数の増加率が在来工法に比べて高水準で推移している。

図 8 建築工法別貸家着工戸数増加率の推移 (3 期移動平均 前年同月比)



資料 国土交通省 建設調査統計課 「建築着工統計」

また、図 9 は規模別着工戸数の増加率寄与度であるが、平成 13 年度上半期は戸当たり床面積が「21 m<sup>2</sup>以上～70 m<sup>2</sup>以下」の物件はすべて寄与度がプラスとなっており、単身者向け物件、ファミリータイプ物件ともに着工戸数が増加していると考えられる。このようなデータは前記のような受注者側の動向をある程度反映しているものと思われる。

図 9

12年度 貸家規模別着工戸数 (寄与度 構成比)

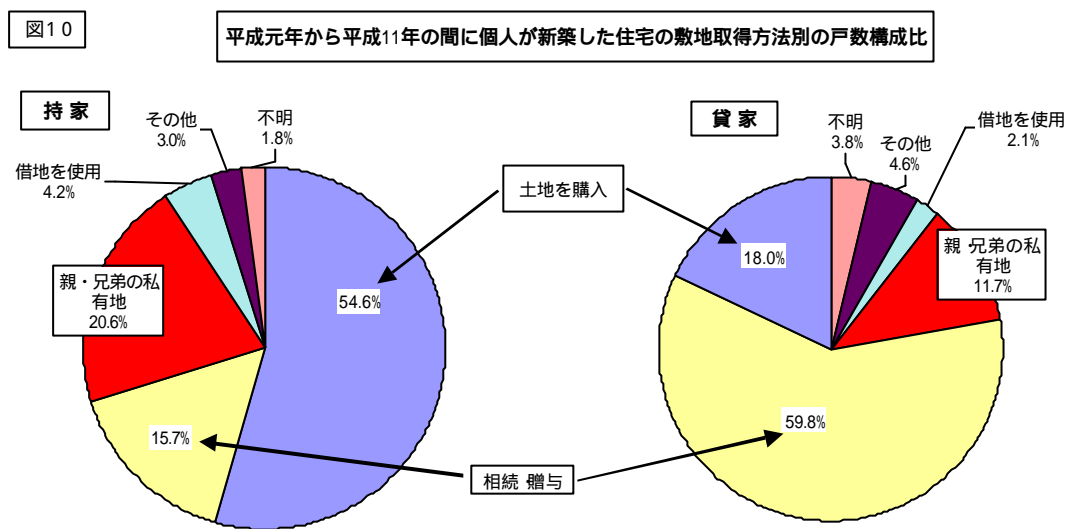
	戸数	前年度比増加率に対する寄与度	構成比
総計	418,200	1.8	100.0
20m <sup>2</sup> 以下	6,134	0.09	1.5
21～30m <sup>2</sup>	74,530	0.06	17.8
31～40m <sup>2</sup>	63,831	0.16	15.3
41～50m <sup>2</sup>	60,319	0.06	14.4
51～70m <sup>2</sup>	130,852	1.72	31.3
71～100m <sup>2</sup>	72,097	0.29	17.2
101～120m <sup>2</sup>	5,583	0.01	1.3
121～150m <sup>2</sup>	2,484	0.09	0.6
151～180m <sup>2</sup>	1,278	0.02	0.3
181～200m <sup>2</sup>	222	0.05	0.1
201～230m <sup>2</sup>	390	0.04	0.1
231～250m <sup>2</sup>	106	0.04	0.0
251m <sup>2</sup> 以上	374	0.01	0.1

13年4～9月期 貸家規模別着工戸数 (寄与度 構成比)

	戸数	前年同期比増加率に対する寄与度	構成比
総計	227,202	5.7	100.0
20m <sup>2</sup> 以下	2,893	0.06	1.3
21～30m <sup>2</sup>	43,391	3.65	19.1
31～40m <sup>2</sup>	35,074	0.84	15.4
41～50m <sup>2</sup>	33,306	1.55	14.7
51～70m <sup>2</sup>	71,941	2.31	31.7
71～100m <sup>2</sup>	33,594	3.50	14.8
101～120m <sup>2</sup>	4,001	0.40	1.8
121～150m <sup>2</sup>	1,727	0.32	0.8
151～180m <sup>2</sup>	450	0.00	0.2
181～200m <sup>2</sup>	222	0.06	0.1
201～230m <sup>2</sup>	269	0.01	0.1
231～250m <sup>2</sup>	109	0.01	0.0
251m <sup>2</sup> 以上	225	0.02	0.1

資料 国土交通省 建設調査統計課 「建築着工統計」

次は、発注者側（建築主側）の要因である。図10は平成元年から平成11年の11年間に個人建築主によって建築された持家と貸家の戸数をそれぞれ敷地取得方法別に集計したものである。（国土交通省 住宅局 「民間住宅建設資金実態調査結果」による。）これによると、土地を購入するケースは持家の場合は全体の54.6%を占めているのに対し、貸家は18.0%であり、持家の場合と比べてかなり少ない。一方で相続・贈与によるものは持家の場合は全体の15.7%であるが、貸家は59.8%であり、持家の場合と比べてかなり多い。ちなみに、アパート等の建築目的としては相続税対策が挙げられることも多い。



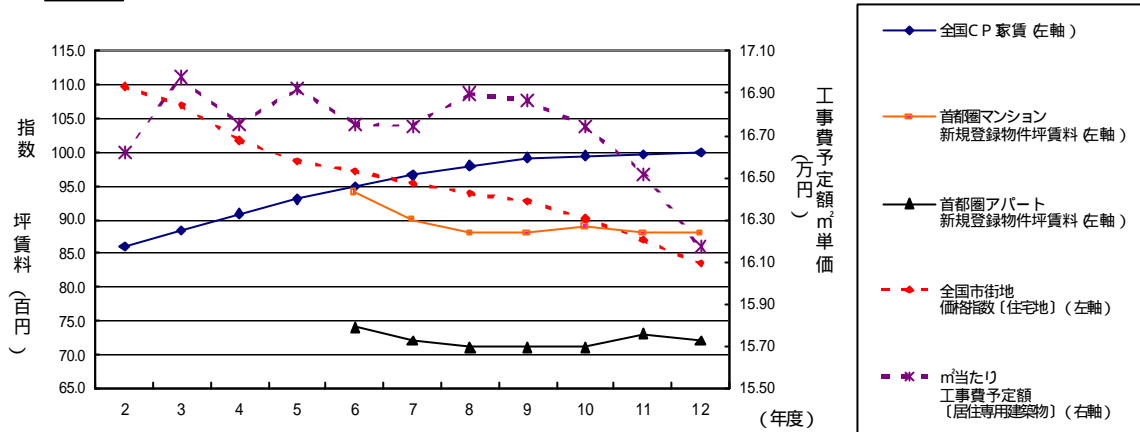
資料 国土交通省住宅局「民間住宅建設資金実態調査結果」

こうしたなかで、近年は、図11が示すとおり地価が下落している一方で家賃水準がほぼ横ばいで推移しており、また、住宅建築費も低下傾向にある。このため、株価の低迷や低金利による資産運用難が続いていることもあって、土地保有者が貸家経営を資産運用手段として一層重視するようになってきていると思われる。そして、住宅メーカーも入居者確保の対策等、土地保有者の貸家経営に対する需要を顕在化させるための努力を積極的に行っていると言われている。

また、企業が建築主である貸家についても、資産の有効活用のために保有する社宅を賃貸アパート等に立て替えるケースが増加しているのではないかとみられている。

図11

家賃水準と地価、住宅建築費の推移



資料：総務省「消費者指数」、日本不動産研究所「市街地価格指数」、(株)リクルート「住宅情報 賃貸版」、国土交通省 建築調査統計課「建築着工統計」

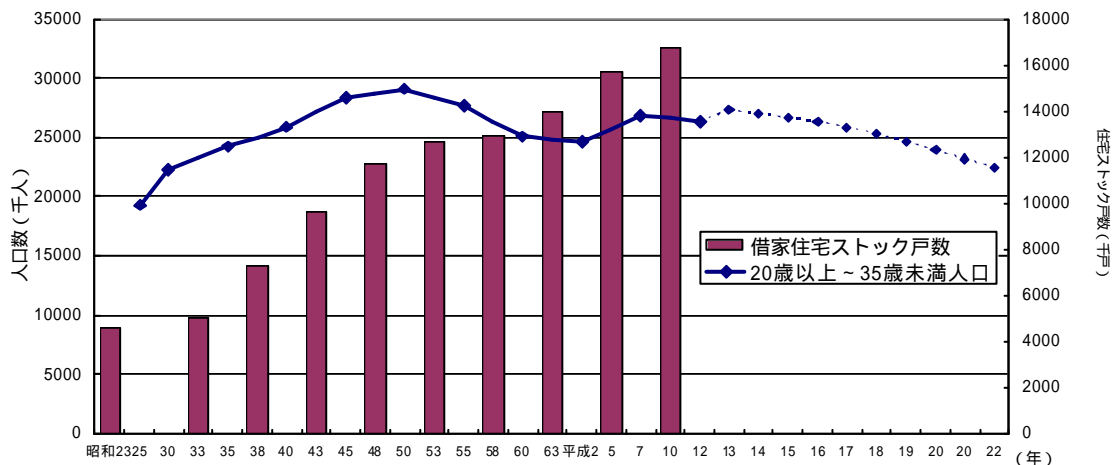
注) 消費者物価指数は平成12年基準。市街地価格指数は平成2年基準

## おわりに

図12をみると全国の借家住宅ストック戸数が増加を続ける一方で、借家需要の中心となる若年層人口は、ピークを迎えた昭和50年と比較して平成12年は9.4%減少しており、将来的にも減少が見込まれている。このことから、先に述べたような要因が最近の貸家着工を下支えしていると考えられるものの、今後の貸家着工戸数が大幅に増加するとは考えにくい。

図12

借家住宅ストック戸数と20歳以上～35歳未満人口の推移



資料：総務省「住宅・土地統計調査」「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」

注) 折れ線グラフ(人口数)の実線部分は「国勢調査」による実績値。点線部分は「日本の将来推計人口」による予測値。

だが、景気低迷がさらに長期化すれば口-ン負担を嫌う中低所得者層がマイホーム取得に対して消極的な姿勢を一層強めることも予想され、また、合理化目的のため社宅・寮を廃止縮小する企業も増加する傾向にあることから貸家需要が今後も底堅く推移する可能性があり、しばらくは貸家着工の動向を注視する必要があると思われる。