

地域・世帯間で異なる貸家市場の姿

<要旨>

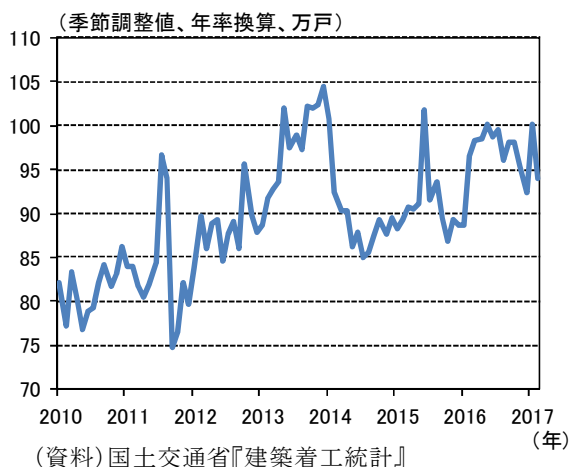
足元の住宅着工戸数が消費増税前後の反動から回復した後、横ばいの動きを続ける中で、貸家着工戸数がトレンドとして増加を続け、住宅着工戸数に占めるウェイトを増している。貸家建設の増加は、人口減少が続く中においては、その増加の持続性や市場の需給バランスの動向が懸念される。現状、足元の貸家供給は、都市圏における単身世帯数の増加という貸家需要の盛り上がりを受けたもので、需給はバランスした状態にあると考えられる。しかし、貸家市場への需要が多様化する中で、貸家の供給が一部の市場や住居タイプに極端に集中すると、将来的な需給ミスマッチとその後の調整期における反動が大きくなり、景気の攪乱要因になり得る。安定した貸家市場の発展のためには、人口動態における地域性や世帯別の需要変化を踏まえた上で住宅投資が行われることが望ましい。

1. 貸家が存在感を増す住宅着工

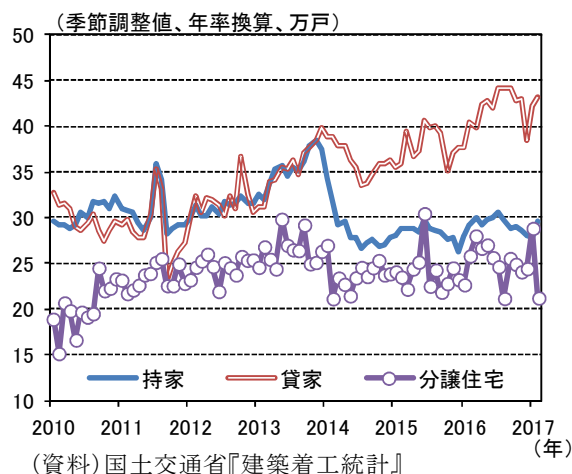
足元の住宅着工戸数は消費増税による駆け込み需要の反動から回復し、消費増税前に近い水準まで持ち直しているものの、概ね月年率90～100万戸前後で頭打ちとなっている。(図表1)。利用関係別に住宅着工件数の動きをみると、消費増税の反動からの回復が緩慢で、概ね横ばいの動きを続ける持家(建築主が自分で居住する目的で建築するもの)と分譲(建築主が建て売り又は分譲の目的で建築するもの)とは対照的に、貸家(建築主が賃貸する目的で建築するもの)がトレンドとして増加を続けており、足元の住宅着工戸数に占める貸家建設のウェイトが増していることが分かる(図表2)。

そこで本稿では、増加を続ける貸家建設の動きの分析を行い、人口動態と照らし合わせて先行きを展望する。

図表1 住宅着工戸数の推移



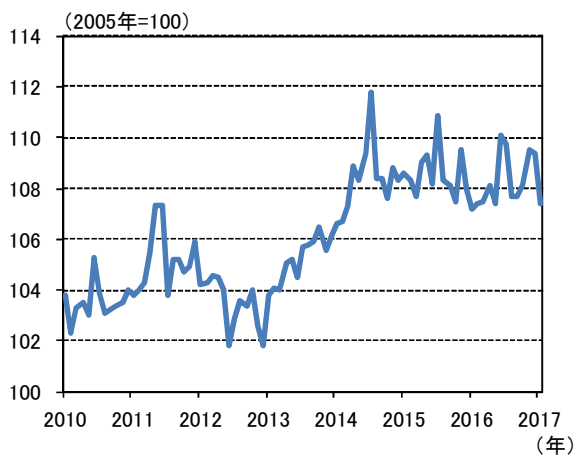
図表2 利用関係別住宅着工戸数の推移



2. 貸家着工戸数の増加要因

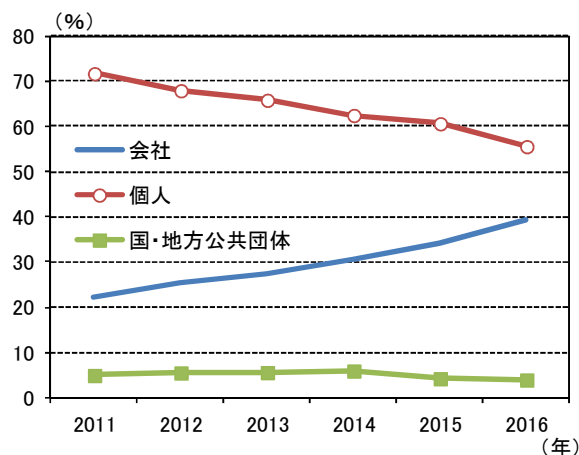
足元での貸家着工戸数の増加には、①2015年1月に行われた相続税の改正に対する個人の節税対策、②これまで上昇を続けてきた建築コスト上昇が落ち着き(図表3)、低金利環境下において相対的に高利回りとなる不動産投資需要の高まり等複数の要因がある。個人の相続税対策によって貸家着工が伸びていることは、日本銀行の地域経済報告における企業のヒアリングでも確認することが出来る。また、法人が貸家着工戸数に占める建築主としての割合を伸ばしていることから、低金利環境下における不動産需要の高まりも貸家着工の増加に寄与していることが分かる(図表4、5)。

図表3 住宅建設コストの推移



(資料) 国土交通省『建設工事費デフレーター』

図表4 貸家着工戸数でみた建築主の割合



(資料) 国土交通省『建築着工統計』

図表5 地域経済報告にみる貸家需要の高まり

北海道	・足もと、相続税対策で貸家を建てる高齢者が多い。もともと、当地では、全国的に言われているほどの過熱感は見られない(函館)。	近畿	・貸家の着工は、低金利が続く中、相続税対策や資産形成ニーズを受けて、総じて堅調に推移しているものの、地主や投資家の供給過剰への懸念が強まっている(大阪)。
北陸	・貸家は、相続税対策を目的とする着工案件が引き続き好調となっている。また、分譲マンションでは、人気の高い中心部で一部に用地不足もみられる(金沢)。	中国	・相続税対策を意識している富裕層は、節税目的が主で目先の需給バランスを意識することが少ないため、貸家の受注状況にさほど変化はない(広島<松江>)。
関東甲信越	・相続税対策や遊休資産の活用ニーズがある中で、低金利環境を捉えて、貸家の着工に踏み切る動きが継続している(新潟<前橋>)。	四国	・資産運用・節税ニーズの高まりから、投資目的での貸家の着工が増加している(松山<高松、高知>)。
東海	・貸家では、相続税対策を企図した地主層の需要が底堅いほか、耐震性強化のための建て替え需要も高まっている(名古屋)。	九州・沖縄	・低金利環境下にあっても比較的高利回りの高い貸家に投資資金が流入している。ただし、足もとでは供給過剰を警戒し始めている(鹿児島<北九州>)。

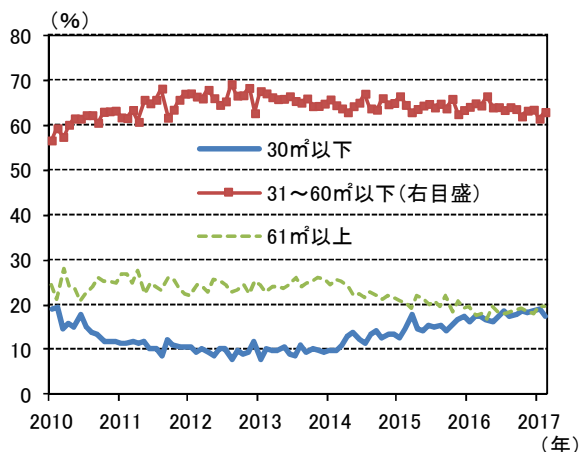
(資料) 日本銀行『地域経済報告』より抜粋

3. 床面積の規模別にみた貸家建設と賃貸世帯の動き

ここでは、供給される貸家を規模別に分類し、賃貸世帯数の動きと比較することで貸家市場の直接的な需給バランスをみる。まずフローの観点から、供給される貸家のタイプ別(床面積で分類)の貸家着工戸数に占める割合をみると、床面積が31~60㎡以下のコンパクトタイプ(主に単身者と少人数家族向け)が横ばいの動きを続ける一方、床面積が30㎡以下のシングルタイプ(単身者用)が緩やかに割合を伸ばしていることが分かる(次頁図表6)。また賃貸世帯を単独世帯、ファミリー世帯、高齢者世帯に分類すると、単独世帯の割合が増加していることが分かる(次頁図表7)。

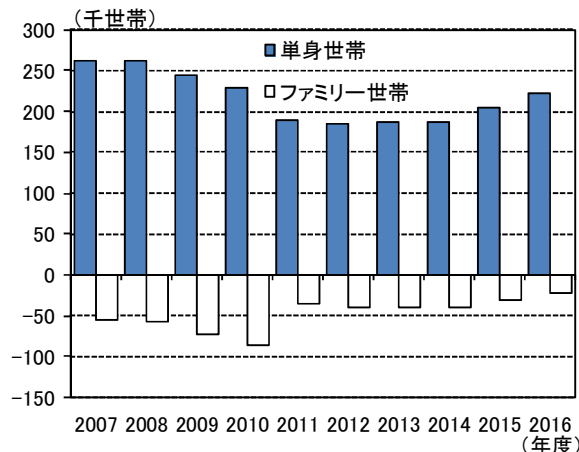
ミリー世帯¹に分けてみると、ファミリー世帯は減少を続ける一方で、単身世帯数は一貫して増加を続け、足元では増加数が更に伸びており(図表7)、足元でのシングルタイプの割合の伸びは、単身世帯数の増加という賃貸需要の高まりを受けた動きとみられる。

図表6 タイプ別の貸家着工戸数に占める割合



(注) 対象は貸家専用住宅。独自に季節調整を行った。
(資料) 国土交通省『建築着工統計』

図表7 賃貸世帯数の前年差



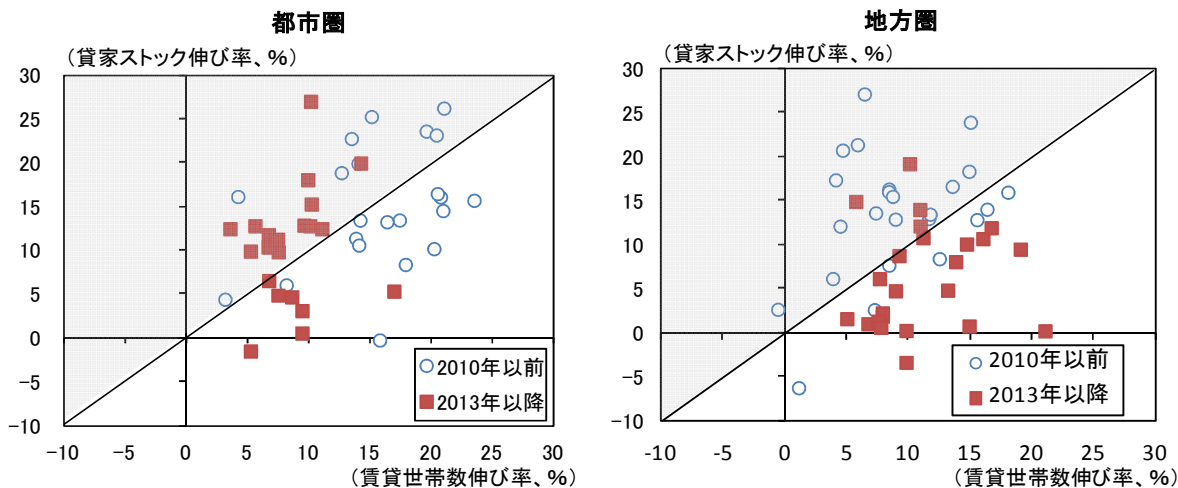
(注) 世帯数には外国人住民を含む。2012年度以前は、2013年度以降の在留外国人の平均世帯人数を用いて推計した人数を加算。
(資料) 総務省『国勢調査』、『住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査』、法務省『在留外国人統計』

次にストックの観点から賃貸市場の需給バランスをみるために、貸家のストックと賃貸世帯数の関係を見る。次頁図表8と9は貸家のストックと賃貸世帯数の伸び率の関係を世帯種類別、地域別に比べたものである。これを見ると、貸家ストックの伸び率が世帯数の伸び率を上回っている都道府県の数(次頁図表8、9の網掛け部分に該当する都道府県の数)が、比較時点の前後で増えているのは、都市圏における単身世帯のみで、地方圏における単身世帯やファミリー世帯については、むしろその数は減少している。

ファミリー世帯において、地域の区別なく「貸家ストックの伸び率 > 世帯数の伸び率」となる都道府県数が減っている背景として、供給側においては着工による増加分のうち、ある程度が滅失で相殺されてストックの伸びが緩やかになっていることが考えられる。需要側からの要因としては、比較時点の間に行われた消費増税で、持家購入への駆け込み需要により、賃貸世帯から持家世帯へのシフトが進んだことが考えられる。単身世帯の地方圏では、人口増減率がマイナスとなっている都道府県が多く、もともと貸家の供給に対して慎重になっていたと考えられる。一方で単身世帯の首都圏では人口増の期待感に加えて、税制改正や低金利環境が後押しとなり、貸家供給が増えているとみられる。

¹ ファミリー世帯は「夫婦のみの世帯」、「夫婦と子供から成る世帯」、「男親と子供から成る世帯」、「女親と子供から成る世帯」の合計。

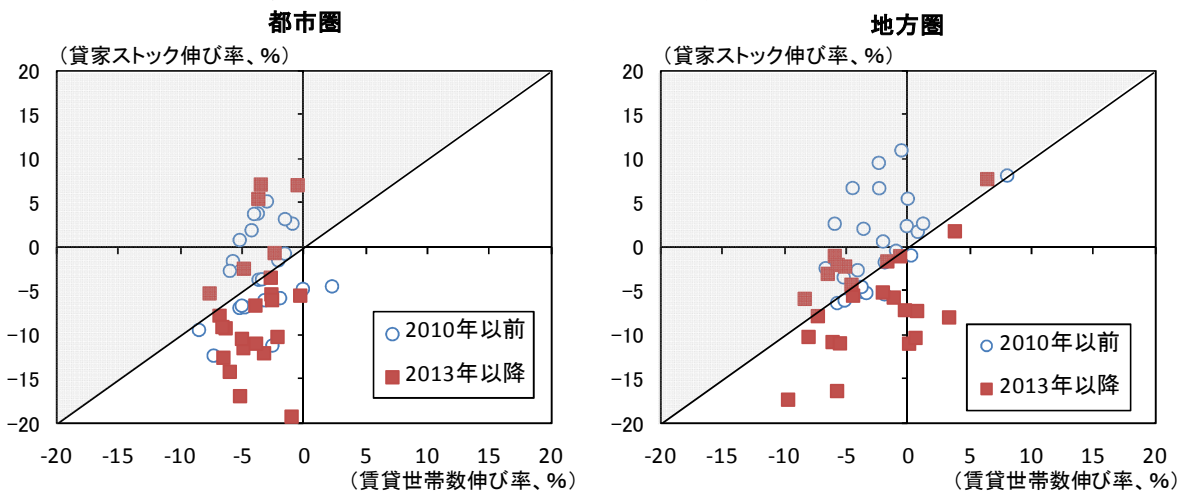
図表8 地方別の人口増減率と貸家着工戸数増減率(単身世帯)



(注) 貸家ストックは 2003 年から 2008 年と 2008 年から 2013 年の伸び率、世帯数は 2005 年から 2010 年と 2010 年から 2015 年の伸び率を使用。

(資料) 総務省『国勢調査』、『住宅・土地統計調査』

図表9 地方別の人口増減率と貸家着工戸数増減率(ファミリー世帯)



(注) 貸家ストックは 2003 年から 2008 年と 2008 年から 2013 年の伸び率、世帯数は 2005 年から 2010 年と 2010 年から 2015 年の伸び率を使用。

(資料) 総務省『国勢調査』、『住宅・土地統計調査』

4. まとめと展望

近年の日本における持ち家比率の低下や単身世帯数の増加といった現状を踏まえると、本稿でみたような都市圏における単身世帯向けの賃貸住宅投資が増えることは需要増に対応した自然な流れである。とはいえ、高齢者単身世帯の増加や生涯未婚率の上昇など貸家市場に対する需要が多様化する中で、貸家の供給が一部の市場や住宅タイプに極端に集中すると、将来的な需給ミスマッチとその後の調整期における反動が大きくなり、日本の景気の攪乱要因になり得る。安定した貸家市場の発展のためには、日本の人口動態における地域性や世帯別の需要変化を踏まえた上で住宅投資が行われることが望ましい。

(経済調査チーム 加藤 秀忠:Kato_Hidetada@smtb.jp)

※ 調査月報に掲載している内容は作成時点で入手可能なデータに基づき経済・金融情報を提供するものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。また、執筆者個人の見解であり、当社の公式見解を示すものではありません。