One MIZUHO

10 October, 2014

不動産マーケットレポート

● 賃貸住宅の着工戸数、ストック戸数、
空き家率の動向・・・・・・・2
● 経済トレンド・ウォッチ・・・・・・4
● 不動産市場トレンド・ウォッチ・・・6
● 全国の賃貸住宅の空き家率・建築時期別 構成割合の動向・・・・・・・8
■本レポートに関するお問い合わせ先■ みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部
下山田 英介 TEL.03-3274-9079 (代表)



賃貸住宅の着工戸数、ストック戸数、空き

良好な投資環境や相続税の税制改正をにらんだ相続対策ニーズの高まり等により、賃貸住宅*1の着工戸数は2012年以降全国的に増加基調で推移しています。本稿では、全国ベースでの賃貸住宅の着工戸数、建築時期別のストック戸数、空き家率の動向を概観しました。

※1 本稿では、住宅・土地統計調査上の「借家」「賃貸用住宅」および建築着工統計調査上の「貸家」を「賃貸住宅」と統一して表現しています。また、断り書きがない限り、賃貸住宅には社宅や官舎などの給与住宅を含みません。

●賃貸住宅の着工戸数は2012年以降増加基調。2014年上期も対前年同期比プラスで推移。

2008年のリーマンショック以降低迷した住宅着工は、 持家と分譲住宅が2010年から回復したのに対し、賃貸 住宅は長らく低迷していました。しかし、2012年以降は 全国的に増加基調で推移しています[図表1、2]。

賃貸住宅の着工増加の背景としては、景気が回復する中、金利が依然低いこと、相続税改正(基礎控除額の引き下げ・最高税率の引き上げ)を受けた相続対策としての賃貸住宅建設需要が高まったこと、サービス付き高齢者向け住宅の建築費補助等の支援制度*2が創設され同住宅が急増したこと、また、2013年は消費税増税の駆け込み需要が加わったことなどが考えられます。2014年上期は、持家や分譲住宅が消費税増税の駆け込み需要の反動で対前年同期比マイナスに転じたのに対し、

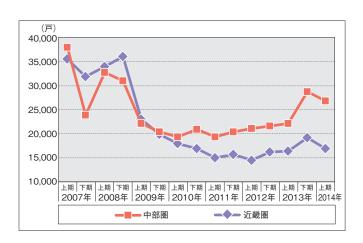
賃貸住宅は引き続き、対前年同期比プラスで推移しています。

人口が減少し、世帯数の増加も頭打ちとなりつつある中での賃貸住宅の増加は、賃貸住宅市場全体でみれば需給バランスを悪化させる方向に働くと考えられます。他方、景気が回復する中でニーズにマッチした新築物件が供給されれば、築古物件からの移転需要を喚起し、さらには築古等、市場競争力が低い物件の市場退出を促進する影響も考えられます。

※2 同制度創設(2011年10月施行)の翌年(2012年)は、全国で約8万6千戸の登録があり(一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会「サービス付き高齢者向け住宅の登録状況」による)、同年の賃貸住宅着工戸数約32万戸に対する登録戸数の割合は27%にのぼる(登録は着工前に行われるため、厳密には登録戸数と着工戸数の計上日は異なる)。

「図表1]全国の賃貸住宅の着工戸数の推移





[図表2]全国の賃貸住宅、持家、分譲住宅の着工戸数(対前年同期比)の推移

												23113 1 11 1	1701262 22.	
利用関係	圏域	2008年上期	2008年下期	2009年上期	2009年下期	2010年上期	2010年下期	2011年上期	2011年下期	2012年上期	2012年下期	2013年上期	2013年下期	2014年上期
賃貸住宅	首都圏	-3%	48%	-21%	-28%	-5%	-1%	-8%	-2%	6%	9%	6%	13%	12%
	中部圏	-4%	13%	-32%	-45%	-22%	-15%	-17%	-7%	-3%	4%	13%	18%	3%
	近畿圏	-14%	30%	-32%	-34%	-13%	3%	0%	-3%	9%	7%	5%	32%	22%
	その他地域	-15%	13%	-31%	-34%	-12%	-3%	-2%	-2%	15%	24%	8%	13%	10%
持家	首都圏	-4%	17%	-10%	-2%	9%	5%	-1%	-6%	-4%	4%	9%	10%	-12%
	中部圏	-1%	8%	-15%	-11%	6%	11%	2%	-2%	-7%	-1%	14%	16%	-13%
	近畿圏	-7%	14%	-13%	-6%	7%	7%	-1%	-3%	0%	0%	10%	18%	-14%
	その他地域	-8%	4%	-13%	-12%	0%	14%	3%	3%	7%	4%	12%	18%	-11%
分譲住宅	首都圏	-9%	41%	-47%	-47%	6%	56%	36%	6%	-2%	8%	8%	-4%	-15%
	中部圏	3%	4%	-38%	-45%	2%	58%	14%	5%	0%	9%	13%	13%	-3%
	近畿圏	-22%	12%	-36%	-33%	7%	17%	-8%	16%	30%	-8%	-2%	18%	-11%
	その他地域	-24%	34%	-41%	-50%	-14%	23%	31%	22%	10%	9%	20%	17%	-8%

*2008年下期の着工戸数の大幅増加は2007年6月に施行された改正建築基準法の影響で2007年下期の着工戸数が大幅減少した反動による。

データ出所: 国土交通省「建築着工統計調査(各月)」

: 対前年同期比プラス

家率の動向

●築古物件の取り壊しがあるため、賃貸住宅の純増加戸数は着工戸数の5~7割にとどまる。

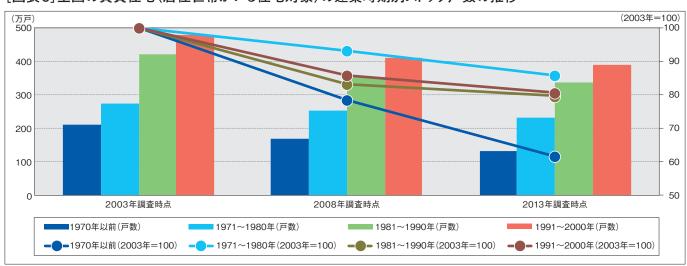
我が国の賃貸住宅は欧米とは異なり、一般的に築年数が経過するほど市場競争力が低下するため、結果、市場競争力を失った築古物件の多くが取り壊されていくと考えられます。

総務省が5年に1回行う住宅・土地統計調査*3により、 建築時期別に賃貸住宅(居住世帯がいる住宅を対象) の減少戸数を算出すると、1970年以前に建築された賃 貸住宅(2013年調査時点で築約44年以上)は2003年 から2013年の10年間で約40%減少しています[図表3]。 同様に1971~1980年建築(同築約34~43年)の賃貸 住宅は約15%、1981~1990年建築(同築約24~33年) および1991~2000年建築(同築約14~23年)の賃貸 住宅は約20%減少しています。 このように相当な割合の築古物件が取り壊し等で減少 (減失)しているため、賃貸住宅の着工戸数と純増加戸数 (空き家を含むストック戸数の増加分)には大きな隔たり が生じ、2003~2007年、2008~2012年の2期間におけ る賃貸住宅の純増加戸数は着工戸数のそれぞれ47%、 71%にとどまっています**4.5 [図表4]。

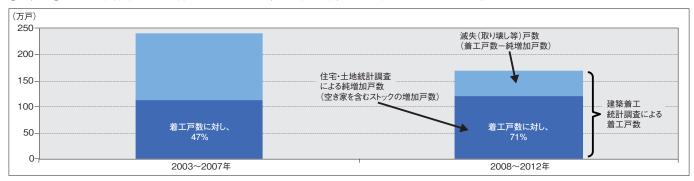
(以上、都市未来総合研究所 湯目 健一郎)

- ※3 調査実施年10月時点。最新調査は2013年。2008年までは 確報値、2013年は速報値。
- ※4 算出方法は図表4欄外参照。なお、建築着工統計調査(全数調査)と住宅・土地統計調査(サンプル調査(抽出した住宅を調査し、抽出率の逆数を乗じて全住宅の状況を推計))のデータから求めた試算結果となります。
- ※5 本稿は全国ベースの分析であり、地域や都市ベースでは状況が異なると考えられます。

[図表3]全国の賃貸住宅(居住世帯がいる住宅対象)の建築時期別ストック戸数の推移



[図表4]全国の賃貸住宅の着工戸数、滅失(取り壊し等)戸数、純増加戸数の推移



*着 工 戸 数: 2008~2012年の場合は2008年1月~2012年12月の着工戸数。 *純増加戸数: 2008~2012年の場合は2013年10月時点の空き家を含むストック戸数-2008年10月時点の空き家を含むストック戸数。空き家を含むストック戸数は居住世帯のある住宅戸数と空き家戸数の合計。給与住宅の空き家戸数の公表はないため、賃貸住宅全体の空き家率を代用して算出。 *滅失(取り壊し等)戸数: 上記着工戸数-上記純増加戸数。

> データ出所: 図表3は総務省「住宅・土地統計調査(平成15年、平成20年、平成25年)」。 図表4は総務省「住宅・土地統計調査(平成15年、平成20年、平成25年)」、 国土交通省「建築着工統計調査(各年)」。

経済トレンド・ウォッチ

■ 景気の動向 (全国)

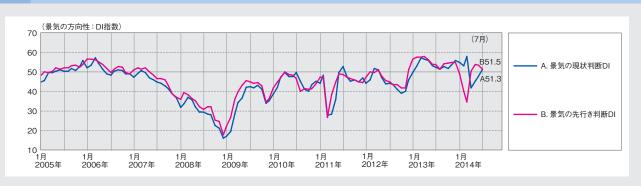
図1 景気動向指数



注:図の指数は第10次改定の値。

データ出所:内閣府「景気動向指数」

景気ウオッチャーの景気判断指数 図2



データ出所:内閣府[景気ウォッチャー調査]

図3 企業の業況判断指数



注:「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満。)内の数値は直近調査の3ヶ月後に関する予測値(本稿は9月を対象とする予測値)。

データ出所:日本銀行「全国企業短期経済観測調査(短観)」

【データ概要】

- 景気動向指数のCI指数 図1 (CI: コンポジット・インデックス)
- :CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。

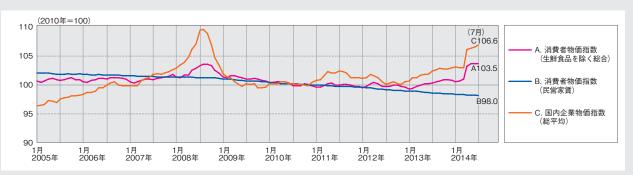
景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。 景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の現状を示す指数。 景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。

- 図2 景気ウオッチャーの景気判断指数
- : 景気の動きに敏感な職業の人を景気ウオッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き (2,3ヶ月先)について、景気ウオッチャーの判断による景気の方向性を示す指数。 (DI指数:50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)
- : 業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を 業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

図3 企業の業況判断指数

■ 物価・雇用・金利等の動向(全国)

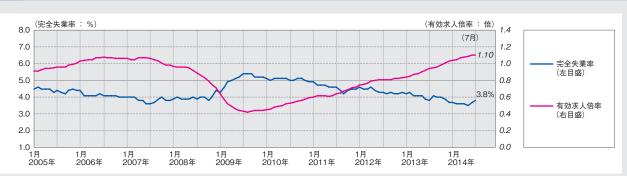
図4 物価指数



注:国内企業物価指数の7月は速報値。

データ出所:総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

雇用情勢 図5



注:図の値は季節調整値。完全失業率の2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果(7月は速報値)。

データ出所:総務省「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

図6 主要金利



データ出所:日本銀行「金融経済統計」、日本相互証券及び住宅金融支援機構ホームページ公表資料

【データ概要】

消費者物価指数 国内企業物価指数

図5 完全失業率

有効求人倍率

図6 長期固定金利型住宅ローン 都市銀行住宅ローン(変動) 長期プライムレート 長期国債新発債流通利回り

- : 全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
- : 企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。
- : 労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定 期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
- : 公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。
- : 民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない)
- : 個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
- : 民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
- :金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

不動産市場トレンド・ウォッチ

■東京圏

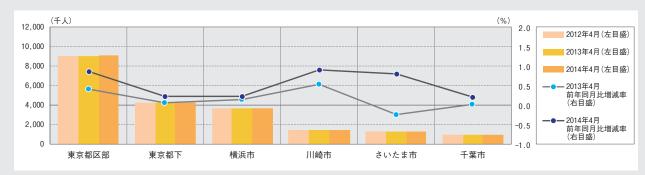
図1 用途別平均地価(公示価格の前年比)



注:各年1月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所:国土交通省「地価公示」

図2 総人口の推移



注:各年4月1日現在の値。

データ出所:各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図3 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り「運用時NOI利回り」



注:各投資法人の2013年12月末までの決算資料による。

データ出所:都市未来総合研究所「ReiTREDA (リートレーダー)」

【データ概要】

図1 用途別平均地価 (公示価格)

図2 総人口

図3 NOI評価額利回り

- :「地価公示」は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の規準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価格を示すもの。
- : 各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。 国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。
- : NOI評価額利回りは、J-REIT (上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。 図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

主要大都市(札幌·仙台·名古屋·京都·大阪·神戸·福岡)

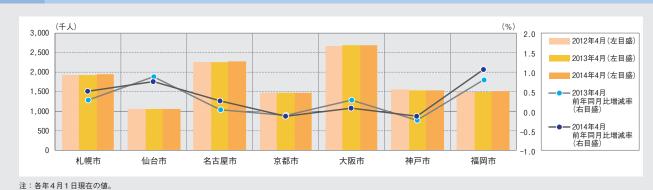
用途別平均地価(公示価格の前年比) 図4



注:各年1月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

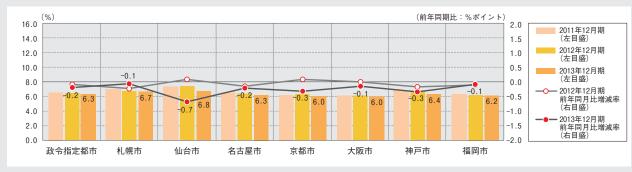
データ出所:国土交通省「地価公示」

総人口の推移 図5



データ出所:各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

J-REIT 保有賃貸マンションの NOI 評価額利回り[運用時 NOI 利回り] 図6



注:各投資法人の2013年12月末までの決算資料による。

データ出所:都市未来総合研究所「ReiTREDA (リートレーダー)」

【データ概要】

用途別平均地価 (公示価格)

図5 総人口

図6 NOI評価額利回り

- :「地価公示」は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の規準 となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が 毎年1回、標準的な土地についての正常な価格を示すもの。
- : 各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。 国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。
- : NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸 マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。 図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

注記:図1から図6はいずれも2014年9月1日時点で入手できたデータに基づき作成



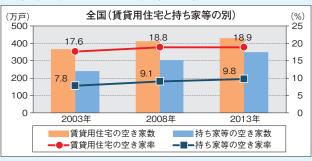
全国の賃貸住宅の空き家率・建築時期別構成割合の動向

住宅・土地統計調査(2013年調査)によれば、全国の住宅(給与住宅含む)の空き家率は前回調査(2008年 調査)から上昇はしましたが、上昇スピードは鈍化しました[図表1]。 所有関係別では、持ち家等(持家、分譲住 宅)の空き家率が9.8%と前回調査から0.7%ポイント上昇したのに対し、賃貸住宅の空き家率は18.9%と前回調 査から0.1%ポイント上昇にとどまっています。

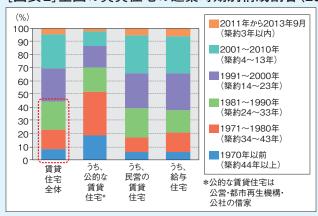
空き家率は新築物件から築古物件までのすべてを対象とした平均値ですが、2013年時点では賃貸住宅の4 割強が1990年以前(同築約24年以上)に建築されたもので、うち、1980年以前(同築約34年以上)に建築され たものが2割強を占めており、築年で区分すると新築や築浅物件の空き家率が低いなど、結果が異なると思わ れます「図表2]。

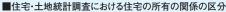
[図表1]全国の空き家数・空き家率(給与住宅含む。空き家率等の算出方式は下記参照。)





「図表2]全国の賃貸住宅の建築時期別構成割合(2013年調査時点)







■空き家率の算出式

□空き家率=空き家数/住宅総数

□持ち家等の空き家率=(売却用の住宅の空き家数+その他の住宅の空き家数)

÷((売却用の住宅の空き家数+その他の住宅の空き家数)+居住世帯がある持ち家数) □賃貸用住宅の空き家率=賃貸用の住宅の空き家数

÷(賃貸用の住宅の空き家数+居住世帯がある借家数) ※二次的住宅(別荘等でふだんは人が住んでいない住宅)は空き家に含まず。

データ出所: 総務省「住宅・土地統計調査(平成15年、平成20年、平成25年)」



不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

〈お 問 合 せ 先〉

字地建物取引業:届出第2号

所属団体:一般社団法人不動産協会、一般社団法人不動産流通経営協会

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟

みずほ信託銀行株式会社

不動産マーケットレポート 2014.10

行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒103-8670 東京都中央区八重洲1-2-1

http://www.mizuho-tb.co.jp/

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル11階

http://www.tmri.co.jp/