

8

August, 2021

不動産マーケットレポート

- 木材価格と住宅供給に関する動向・・・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
- 木造による中高層住宅の開発動向・・・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
橋本 陽介 TEL.03-4335-0940 (代表)

木材価格と住宅供給に関する動向

需給の逼迫により世界的に木材価格が急騰するウッドショックが発生しており、国内でも木材の流通が減少し、価格が上昇しています。ウッドショックの収束は米国における木材の需給動向等によりますが、木材価格の上昇継続は国内の幅広い住宅事業者の業績等に影響を与える可能性があります。

●ウッドショックの影響で昨年秋頃から国内の木材価格が上昇傾向

ウッドショックと呼ばれる、世界的な木材価格の急騰が発生しており、国内においても昨年秋(10月)頃から木材価格に上昇の傾向がみられ、2021年に入り、その傾向が顕著になっています[図表1]。

コロナ下の米国で、住宅ローン金利の低下やテレワークの浸透から戸建住宅の需給が急回復する中、木材の供給が追いつかず、価格が上昇していることが背景といわれています[図表2]。加えて、世界的なコンテナ不足や中国の木材需要の増大等により日本国内の木材輸入量は減少しており[図表3]、円安の影響もあり[図表4]、輸入材の価格が上昇しているとみられます。国産材の価格も自給率の回復が30%台に留まることや[図表5]、急な輸入材の代替需要への対応が難しいことから上昇しています。

●日本国内の住宅着工戸数の過半が木造住宅で幅広い事業者が関係

日本国内の住宅着工戸数において木造住宅はその過半(木造率^{※1}:55~60%前後)で推移しています[図表6]。木造住宅のうち戸建住宅が約8割を占めており[図表7]、戸建の注文住宅や分譲住宅の供給には、全国規模の大手ハウスメーカーから、地場を中心に

展開する中小規模の工務店まで幅広い事業者が関係しています。

●木材価格の上昇が住宅市況に与える影響

新築木造戸建住宅の1㎡あたり工事費予定額の動向をみると、直近では横ばい基調が続いており、現在のところ販売価格への影響は限定的とみられます[図表8]。この状況は住宅購入者にとっては好ましいものの、事業者にとっては採算性低下による業績悪化につながる可能性があります。

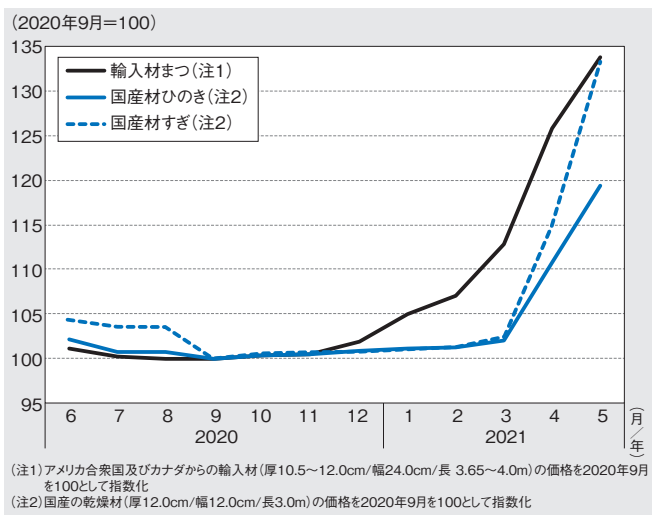
他方、木材価格の上昇を販売価格に転嫁する場合でも、住宅購入者の購買力低下につながり、販売、受注が減少し、事業者の業績は悪化する可能性があります。こうした状況下、木造住宅の供給事業者に配慮し、国土交通省が資金繰りに対する支援制度を周知する動き^{※2}がみられます。なお、転嫁により新築木造戸建住宅の販売価格が上昇する場合、住宅購入者は購入検討の対象を中古戸建住宅や新築または中古の分譲マンションに広げる可能性があります。

(以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹)

※1: 木造率=木造住宅着工戸数÷総住宅着工戸数

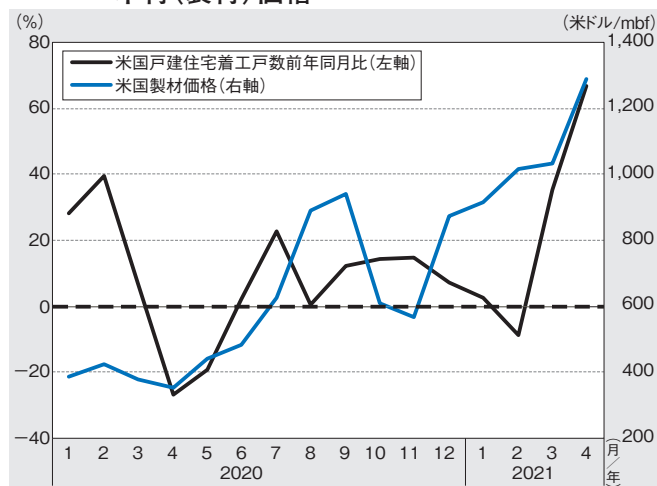
※2: 国土交通省住宅局住宅生産課 事務連絡 2021年5月17日「住宅用木材の価格高騰・不足を踏まえた木造住宅供給事業者等における業務の対応について」

[図表1] 国内の木材(製材)価格指数



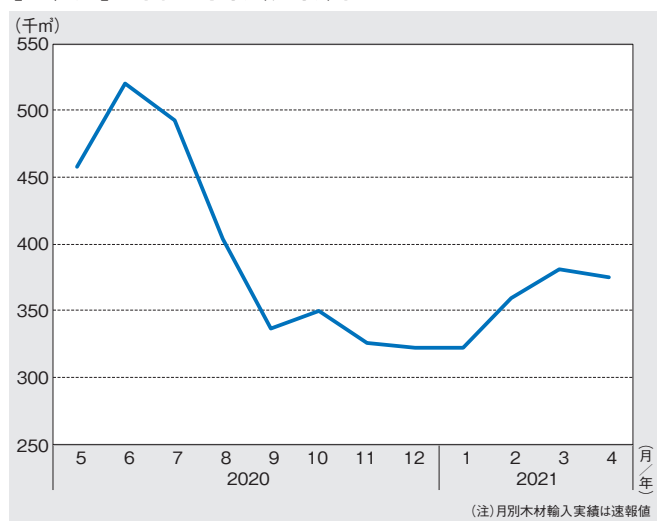
データ出所: 農林水産省「木材価格統計調査」

[図表2] 米国の戸建住宅着工戸数(前年同月比)と木材(製材)価格



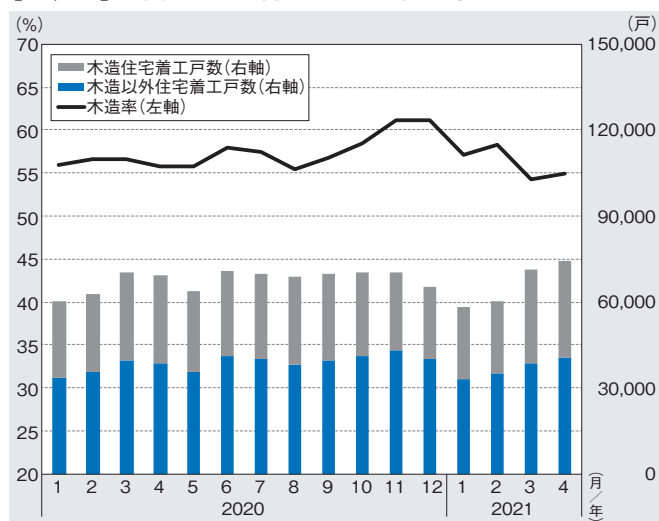
データ出所: 林野庁「木材輸入の状況について」

[図表3] 国内の木材(製材)輸入量



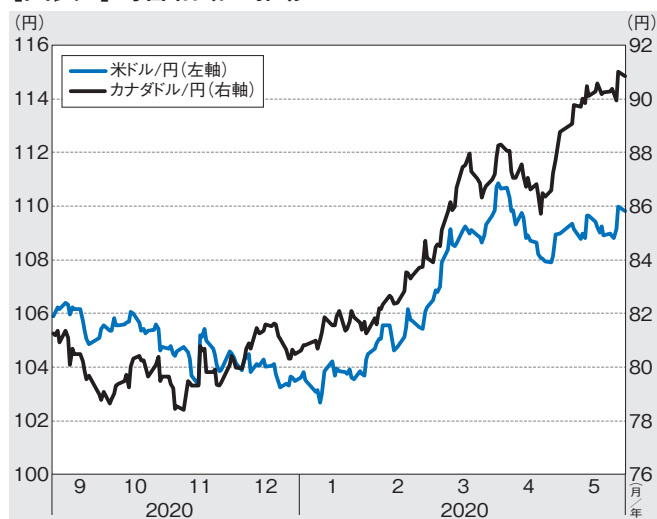
データ出所：林野庁「木材輸入実績」

[図表6] 国内の住宅着工戸数と木造率



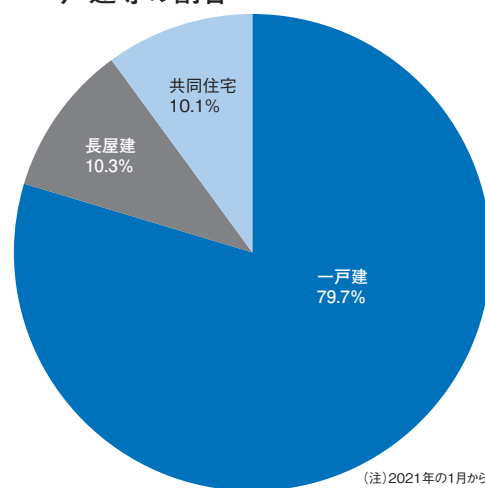
データ出所：国土交通省「建築着工統計調査」

[図表4] 為替相場の推移



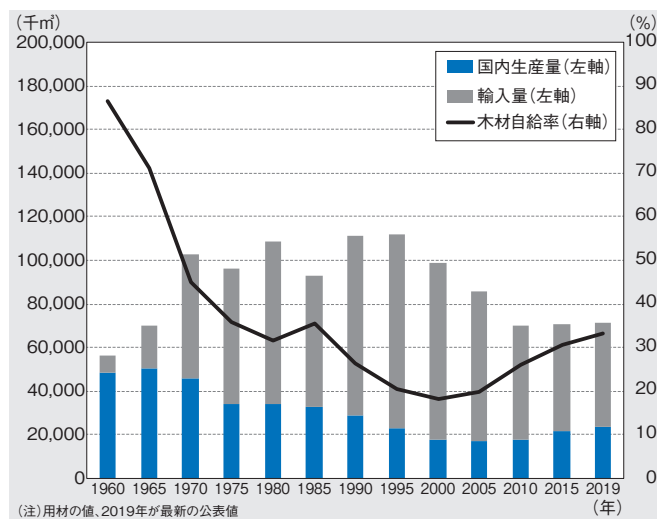
データ出所：みずほ銀行「外国為替公示相場ヒストリカルデータ」

[図表7] 国内の木造住宅着工戸数における一戸建等の割合



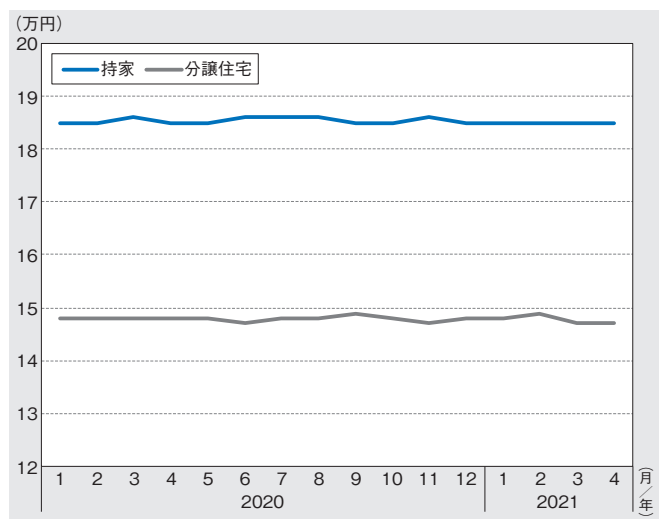
データ出所：国土交通省「建築着工統計調査」

[図表5] 国内の木材自給率(用材)



データ出所：林野庁「木材需給表」

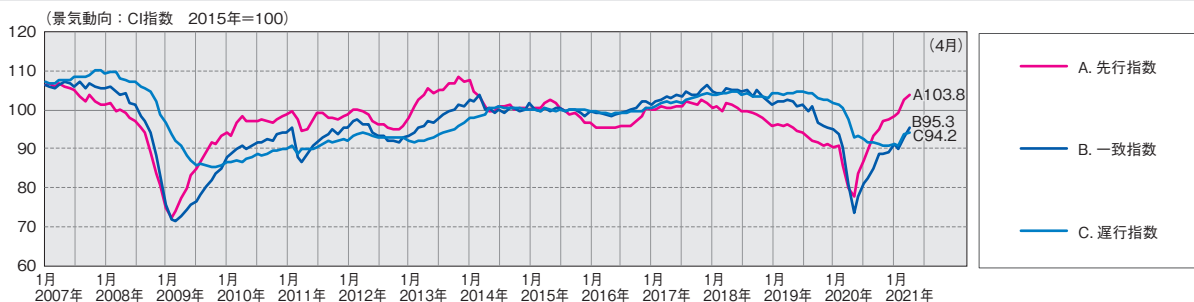
[図表8] 国内の新築木造戸建住宅1㎡あたり工事費予定額



データ出所：国土交通省「建築着工統計調査」

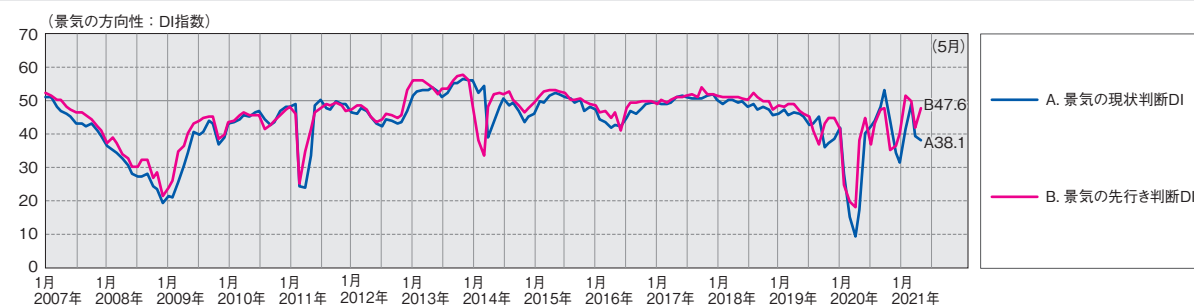
■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



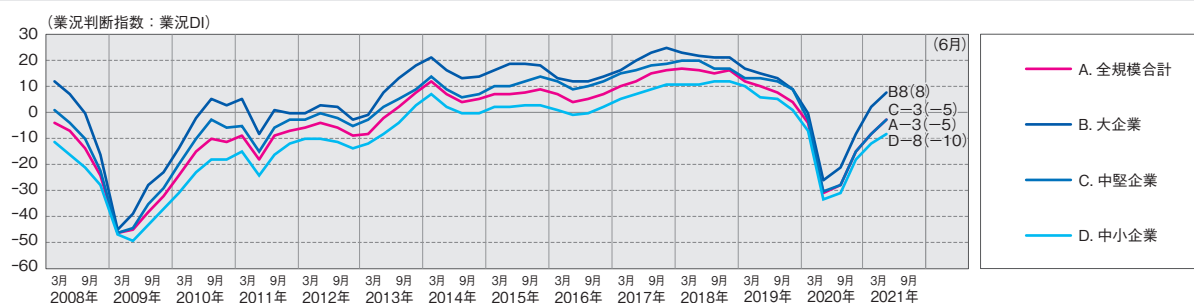
データ出所：内閣府「景気動向指数」

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



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

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】

図1 景気動向指数のCI指数
(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 景気ウォッチャーの景気判断指数

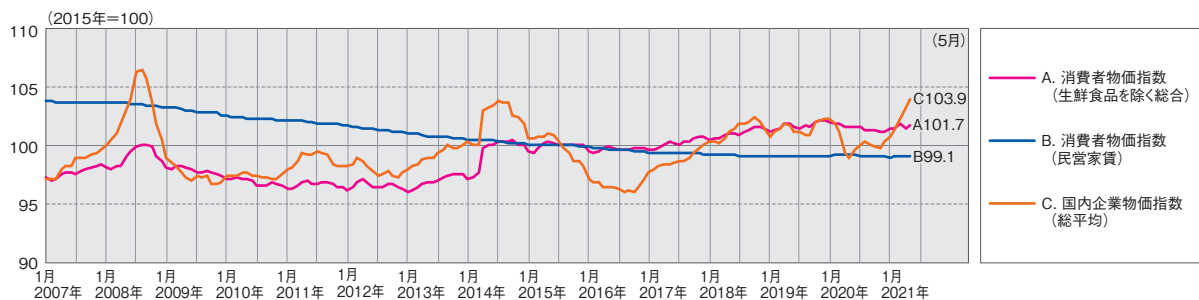
景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数: 50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

図3 企業の業況判断指数

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。

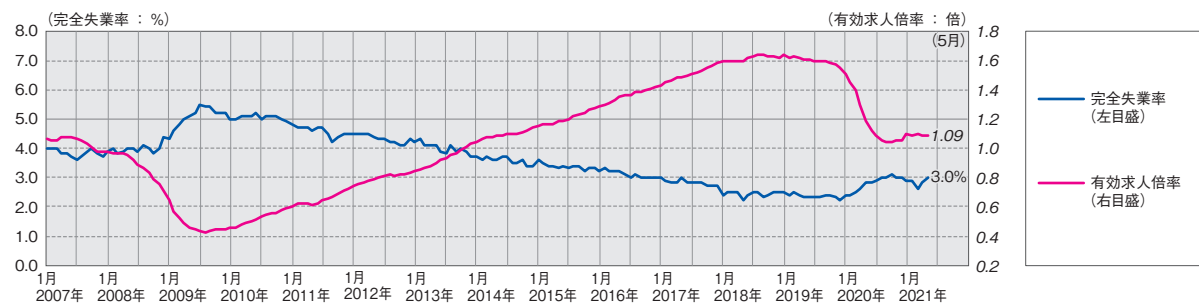
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

図4 物価指数



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」

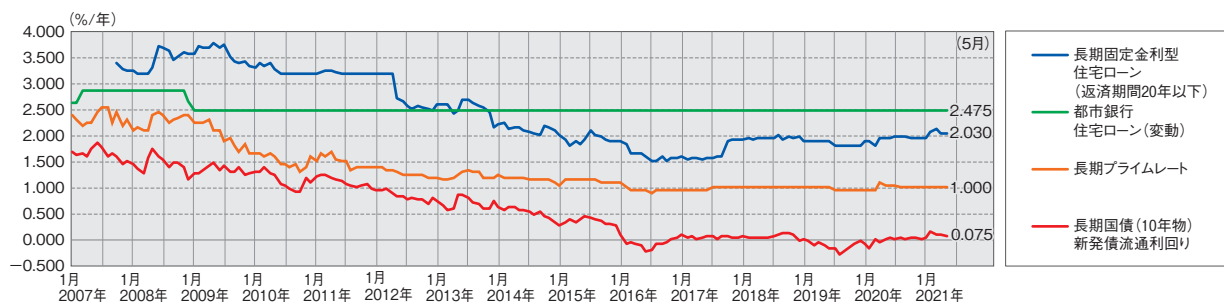
図5 雇用情勢



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

データ出所：総務省統計局「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】

図4 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。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)

：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。

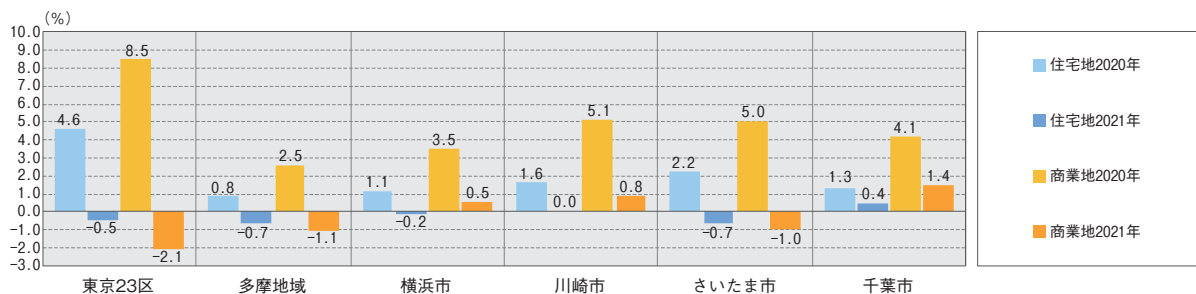
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

不動産市場トレンド・ウォッチ

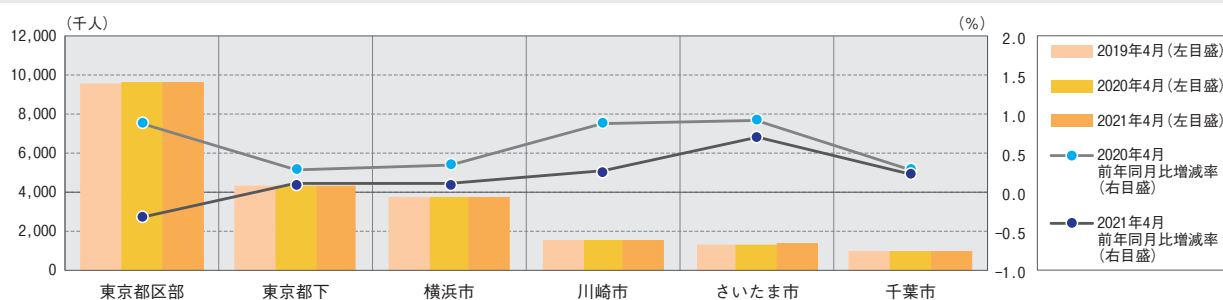
東京圏

図1 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

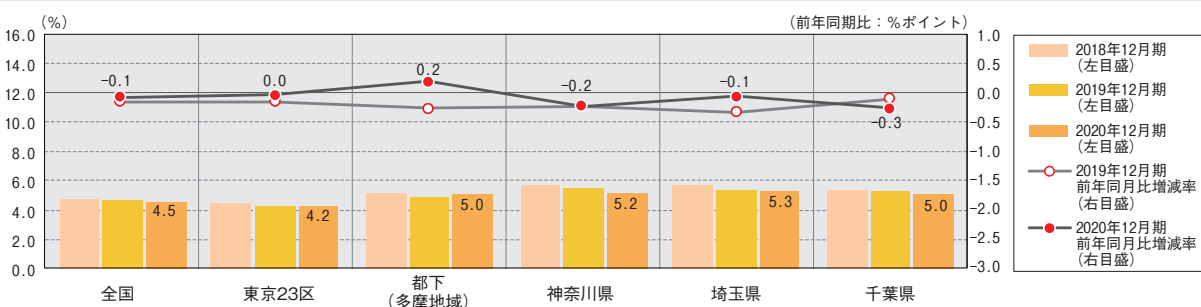
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2021年4月1日の値は令和2年国勢調査結果を基礎数値とする予定であるため暫定値が開示されているが、横浜市と川崎市は、2021年4月1日の暫定値が未開示であるため2020年9月1日時点の値で代用した。)

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]



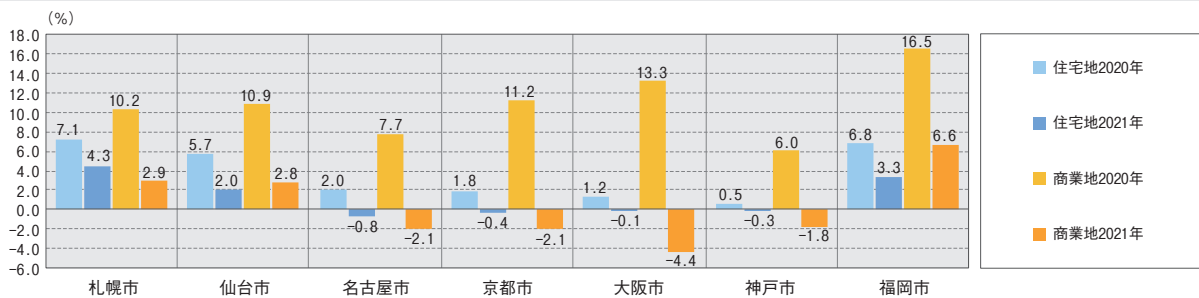
注：各投資法人の2020年12月期末までの決算資料による。

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 (公示地価あるいは基準地価を使用) : 「地価公示」の公示地価は、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基準となる等により、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値を示すもの。
「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。
 - 図2 総人口 : 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。
 - 図3 NOI評価額利回り : 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。

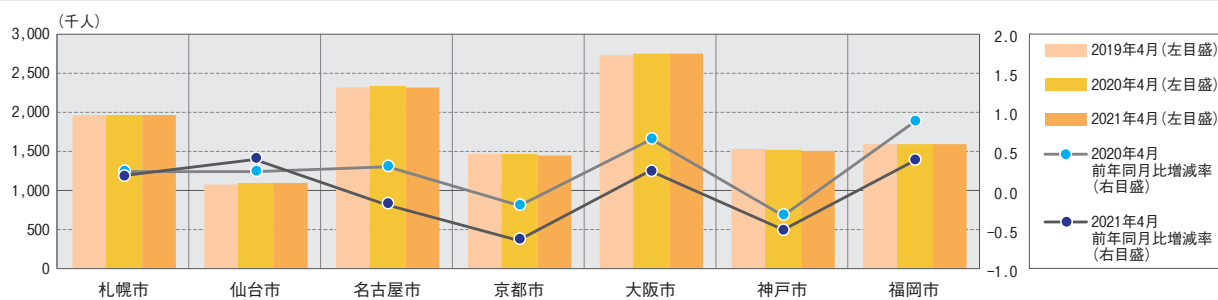
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

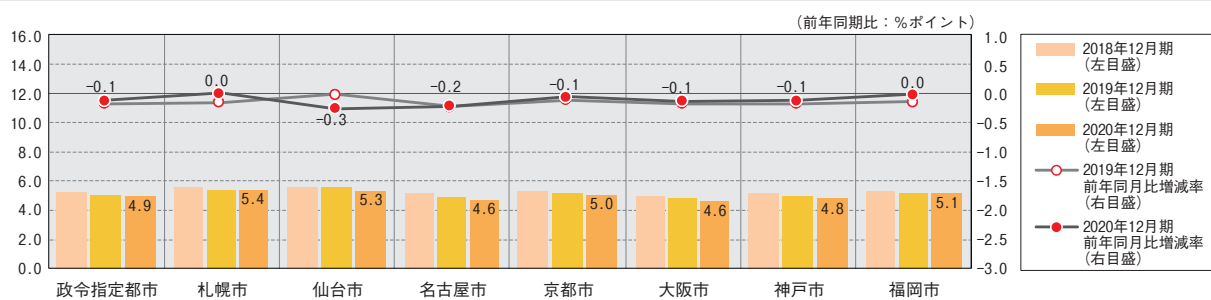
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2021年4月1日の値は令和2年国勢調査結果を基礎数値とする予定であるため暫定値が開示されているが、札幌市と仙台市および福岡市は、2021年4月1日の暫定値が未開示であるため2020年9月1日時点の値で代用した。)

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図6 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2020年12月期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4 用途別平均地価
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、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基準となる等により、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値を示すもの。
「都道府県地価調査」の基準地価は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図5 総人口

：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。

図6 NOI評価額利回り

：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はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

近年、木造(全体および部分採用)による中高層住宅の開発が進められており、賃貸マンションや分譲マンション、社宅等の事例がみられます[図表1]。木質系部材の耐火技術が向上していること、鉄筋コンクリート造に比べ工期の短縮が図れること等が背景とみられます。

脱炭素社会への意識が高まる中、国産材を使用することによる二酸化炭素(CO₂)の削減効果^{*}が注目されており、その使用を公表している事例がみられます。住友林業による木造超高層建築物の構想ではCO₂固定量を試算し公表しています。

(以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹)

^{*} 樹木は成長過程でCO₂を吸収し、木材になってからも炭素を固定(貯蔵)する。木材は製造過程のCO₂排出量が他の材と比べ少なく、地域材や国産材を使用すると輸送過程のCO₂排出量も削減できる。

[図表1] 木造(全体および部分採用)による中高層住宅の開発事例

	開発事業者(建築主)	所在	地上部主構造	地上部階数	用途	特徴等	竣工(予定等)
1	大和不動産株式会社	新潟県新潟市	木造	5階	賃貸マンション	2時間耐火部材が開発されたことにより国内初(竣工時)の純木造5階建てが実現したとされている。間柱などの製材に県産材を使用	2018年
2	三菱地所株式会社	宮城県仙台市	木造、鉄骨造	10階	賃貸マンション	CLT ^(注) を構造材に採用しており、鉄筋コンクリート造に比べ工期短縮が可能とされている。	2019年
3	株式会社竹中工務店	東京都江東区	木造、鉄筋コンクリート造	12階	社宅(単身者向け)	鉄筋コンクリート造の主要構造部に木構造を部分的に採用している。木構造には国産材を使用	2020年
4	清水建設株式会社	愛知県名古屋市	木造、鉄筋コンクリート造	4階	社宅(一部ショールーム)	自社社宅の建て替えで木造と鉄筋コンクリート造のハイブリッド構造を採用した。BCP拠点として免震構造を採用	2020年
5	野村不動産株式会社	東京都千代田区	木造、鉄筋コンクリート造	14階	分譲マンション	木質系構造部材を採用した国内初の高層分譲マンションとされている。構造部、内装材に国産材を使用	2021年2月
6	三井ホーム株式会社	東京都稲城市	木造、鉄筋コンクリート造	5階	賃貸マンション	1階が鉄筋コンクリート造、2～5階が木造(桝組壁工法)。桝組壁工法用製材に国産材を使用	2021年11月予定
7	住友林業株式会社	東京・丸の内を想定	木鋼ハイブリッド構造(木材比率9割)	70階	店舗併用型住宅(店舗・オフィス・ホテル・住宅)	高さ350mの木造超高層建築物を実現する構想を発表。構造材のみでCO ₂ 固定量を約10万t-CO ₂ 相当と試算	2041年を目標

(注) CLTとはCross Laminated Timberの略称で、板の層を各層で互いに直交するように積層接着した木質系材料

出所：プレスリリース、報道等より作成

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〉

宅地建物取引業：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 2021.8

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒100-8241 東京都千代田区丸の内1-3-3
<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.tnri.co.jp/>