

賃貸住宅市場の最新動向

～コロナ禍を機に注目される賃貸戸建て～

<この記事のポイント>

- 人々の住まい方の価値観が大きく変化している。コロナ禍の住宅ニーズに関する各種調査において、戸建て需要の高まりが指摘されている。
- 日本の賃貸住宅はアパート・マンションが大半である中、賃貸戸建てを投資対象とした不動産ファンドが登場。
- 賃貸戸建て市場がアメリカのように成長・発展し、賃貸戸建てに住む習慣が定着するのか、実需向け中心という戸建て業界の常識を変えるインパクトがあるだけに、今後の進展が注目される。

1. はじめに

新型コロナウイルスの感染拡大は、人々の暮らし方や働き方に対する価値観に大きな変化をもたらしています。テレワークの進展による在宅時間増加等により、より良い住環境を求める人々が増加、コロナ禍の住宅ニーズに関する各種調査でも、戸建て需要の高まりが指摘されています。今回の記事では、戸建て需要が高まってきている背景や戸建て市場の動向についてまとめました。

2. 一戸建て需要高まりの背景

コロナ禍の前後において住まい方の価値観が大きく変化しています。以下、コロナ禍の住宅ニーズに関する各種調査でも、一戸建て需要の高まりが指摘されています。

株式会社リクルート住まいカンパニーが実施した調査(第2回 コロナ禍を受けた『住宅購入・建築検討者』調査(2020年9月実施))によると、コロナ拡大による住宅に求める条件の変化として、1位「仕事専用スペースがほしくなった」、2位「通信環境の良い家に住みたくなった」、3位「換気性能に優れた住宅に住みたくなった」、4位「日当たりのよい住宅がほしくなった」、5位「省エネ性(冷暖房効率に優れた)住宅に住みた

くなった」と住まいの快適性、性能を求める項目が上位になっています。また、戸建て・集合住宅(マンション)意向について、戸建て派がコロナ禍前より増加している模様です。

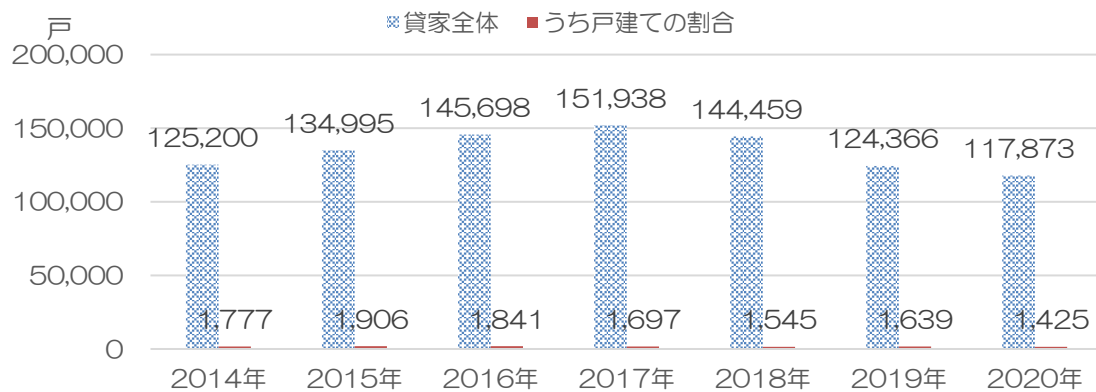
株式会社価値総合研究所(Covid19が不動産市場に与えるインプリケーション)によると、テレワークの一般化する可能性が高まったことにより、住まい方について「通勤利便性」一辺倒の価値観から「居住環境重視」による郊外居住という選択肢が生まれ、東京都区部から周辺部への郊外化の動き拡大や中古戸建て成約件数の増加傾向から、戸建て住宅への注目の高まりを指摘しています。ただ一方で、教育に対して意識の高い層は東京での生活を志向するケースが多いため、「教育」・「良質なストックの不足」が郊外居住を選択する場合のボトルネックとなっており、今のところ急速な郊外化は起きづらいとも指摘しています。

株式会社ROI(コロナ禍における住宅事情についての意識調査)によると、コロナ禍において自宅に不便を感じていることとして、1位「オンオフの切り替えがしづらい」、2位「部屋が狭い」、3位「近隣の音が気になる」となっており、在宅時間の増加によりストレスを感じるようになった項目が上位になっており、これらの課題解決として戸建てを志向する人が増えているとの調査結果が報告されています。

3. 供給量がとても少ない賃貸戸建て

一方、戸建て供給の現状をみると、「戸建てを借りたい」という需要に対して賃貸戸建ての供給量はとても少ないです。国土交通省(住宅着工統計)によると、賃貸住宅全体の新規供給に占める戸建ての割合は1%程度と、とても少ないです(図表1)。

(図表1) 新設住宅着工戸数の推移(一都三県)



(出所)国土交通省 住宅着工統計をもとに筆者作成

中古の戸建てでは、住み替えに伴い発生した空き家や投資家によるリノベーション物件が中心ですが、自主管理物件も多く管理状態は千差万別です。加えて、アパート・マンションに比べ元々の流通量が極めて少ないです。特に、東京都は持ち家率が低いことで知られ、賃貸住宅に住む世帯の方が多いですが(図表2)、戸建てを借りたいと思っても、理想的な部屋数と広さが確保された賃貸戸建てを見つけることは容易でないのが実情です。

(図表2) 持ち家住宅率の低い都道府県(2008年、2018年)

| | | 2018年 | 2008年 |
|---|-----|-------|----------|
| 1 | 沖縄県 | 44.4% | 50.2%(2) |
| 2 | 東京都 | 45.0% | 44.6%(1) |
| 3 | 福岡県 | 52.8% | 53.6%(4) |
| 4 | 大阪府 | 54.7% | 53.0%(3) |
| 5 | 北海道 | 56.3% | 57.2%(5) |

2008年の()表記は順位

(出所)総務省統計局 統計 Today No.152 都道府県別でみる住宅状況～住宅及び世帯に関する基本集計

(確報値)より～をもとに筆者作成

4. 賃貸戸建てを投資対象とした不動産ファンドが登場

戸建て志向の高まりが指摘される中、複数のJ-REIT運用を行うケネディクスが、今年8月、一都三県に所在する賃貸戸建てを対象にした不動産ファンドの取組みを開始したという、新たな動きがありました。

日本の不動産ファンドにおいて賃貸住宅投資といえばマンションが主な対象であり、戸建ては管理の手間がかかり相場が未成熟である等の理由から、これまで投資対象として敬遠されてきました。ケネディクスの取組みは、そうした常識を覆す取組みであると言えます。

ケネディックスのプレスリリース(賃貸戸建住宅ファンドの取組みに関するお知らせ)によると、現在の一都三県の賃貸住宅ストックにおいて、床面積 70 m²以上の賃貸住宅の割合は 11.9%を占めているに過ぎず、年間の新規供給に占める 71 m²以上の賃貸住宅に至っては全体の約 5.2%に留まっているため、子育て世帯を始めとするよりゆとりのある住まいを求める潜在的需要層が一定数存在すると指摘しています。

また、同社の取組みは2点注目すべき点があります。1点目は SDGs に配慮した住宅であることです。実質 100%再生可能エネルギー由来の電力を使用、製造時 CO₂排出量が少ない木造とする等により、脱炭素社会の実現に向け貢献していくとしています。2点目は最新の IoT 機器を導入したスマートホームであることです。遠隔操作可能な電気錠やスマート宅配ボックスなど、IoT 化された住宅設備やスマート家電による生活の利便性向上を実現するとともに、管理会社と賃借人のやりとりをオンライン化することにより、課題であった管理の効率化を克服しています。

このように、投資リターン・リスクという範疇ではあまり取り入れられてこなかった環境負荷への配慮や入居者に対する新しいライフスタイルの提案は、日本の賃貸住宅市場の先駆的な取組みであり、今後こうした取組みが広がっていくのか注目されます。

5. 先行するアメリカの戸建て REIT

日本ではまだ珍しい賃貸戸建てファンドですが、アメリカでは賃貸戸建て専用の上場 REIT(不動産投資信託)が存在するほど賃貸戸建てファンドが成長しています。

アメリカでも 1990 年代までは、賃貸住宅市場のメインはアパート・マンションであり、戸建ては1戸1戸散在しており管理が大変であるため敬遠されていました。

しかし、2000 年代になると事情が変化しました。住宅ローンにおいて、過剰な借入により返済に行き詰まる人が続出した「サブプライムローン問題」の発生によって、戸建住宅が大量に差し押さえられました。その後、それらの戸建住宅を買い集め、賃貸住宅として運用するビジネスモデルが急成長しました。また、その間に IT 技術も進歩し、内覧時に管理会社がいなくてもスマートフォンを使って内覧者が自分で鍵を開けることなどが可能になり、1戸1戸散在していても管理がしやすくなりました。また、サブプライムローン問題以降、住宅ローン審査の厳格化や借入を敬遠する動きを背景に、戸建てを「購入」でなく「借りる」選択をする人が増えたことも、賃貸戸建てファンド成長を後押ししました。こうした流れの中で、2015 年に戸建て REIT が誕生しました。

戸建て REIT は、インビテーション・ホームズ、アメリカン・ホームズ4レントの2大銘柄が急成長しています。保有戸数・時価総額は、インビテーション・ホームズが約8万棟・約 2.5 兆円、アメリカン・ホームズ4レントが約 5.5 万棟・約 1.4 兆円という規模になっています(図表3)。

(図表3)アメリカ戸建て REIT2大銘柄

| 銘柄名 | 概要 | 時価総額 | 保有棟数 |
|---|--|-------------------------|--------|
| インビテーション・ホームズ (Invitation Homes Inc.) | アメリカの戸建てREIT最大手。戸建賃貸住宅を保有、運営するほか、買収引受・執行、先行資本投資・改築、既存賃貸・保守、および処分の各サービスを手掛ける。 | 23,160十億USD (約2.5兆円) | 約8万棟 |
| アメリカン・ホームズ4レント (American Homes 4 Rent) | 自社管理型の不動産投資信託(REIT)。米国メリーランド州で、賃貸用一戸建て住宅の取得、改修、賃貸、運営を手掛ける。 | 12,575十億USD (約1.4兆円) | 約5.5万棟 |

(出所) Bloomberg、各社 Annual Report より筆者作成

時価総額は2021年9月29日時点、円建てでは1USD=110円で計算

6. おわりに

現状、日本の賃貸住宅はアパート・マンションが大半で、戸建ての存在感は小さいです。しかし、コロナ禍による戸建て志向の高まりや賃貸戸建てファンド組成の動きを機に、賃貸戸建て市場が拡大・発展すれば、管理状態が良く品質の安定した賃貸戸建て供給量の増加が期待できます。賃貸戸建て市場がアメリカのように成長・発展し、賃貸戸建てに住む習慣が定着するのか、注文住宅・分譲住宅中心の戸建て業界の常識を変えるインパクトがあるだけに、今後の進展が注目されます。

参考資料

- ・株式会社価値総合研究所 コロナ禍における暮らし方・働き方の価値観変化と不動産・まちづくりへの影響

https://www.vmi.co.jp/jpn/bestvalue/pdf/bv35/bv35_01.pdf

- ・株式会社価値総合研究所 Covid-19 が不動産市場に与えるインプリケーション

https://www.vmi.co.jp/jpn/bestvalue/pdf/bv35/bv35_02.pdf

- ・株式会社リクルート住まいカンパニー 第2回 コロナ禍を受けた『住宅購入・建築検討者』調査

https://www.recruit.co.jp/newsroom/recruit-umai/press/upload/PressRelease_jyutakukentousya2_20201125.pdf

- ・株式会社ROI コロナ禍における住宅事情についての意識調査

<https://www.i-roi.com/news/research/chosa-2021-05-house.html>

- ・賢者の投資術 REIT での人気も高まっている戸建への投資

<https://wm.openhouse->

[group.com/column/reit%E3%81%A7%E3%81%AE%E4%BA%BA%E6%B0%97%E3%82%82%E9%AB%98%E3%81%BE%E3%81%A3%E3%81%A6%E3%81%84%E3%82%8B%E6%88%B8%E5%BB%BA%E3%81%B8%E3%81%AE%E6%8A%95%E8%B3%87-](https://wm.openhouse-group.com/column/reit%E3%81%A7%E3%81%AE%E4%BA%BA%E6%B0%97%E3%82%82%E9%AB%98%E3%81%BE%E3%81%A3%E3%81%A6%E3%81%84%E3%82%8B%E6%88%B8%E5%BB%BA%E3%81%B8%E3%81%AE%E6%8A%95%E8%B3%87-)

[100001-34](https://wm.openhouse-group.com/column/reit%E3%81%A7%E3%81%AE%E4%BA%BA%E6%B0%97%E3%82%82%E9%AB%98%E3%81%BE%E3%81%A3%E3%81%A6%E3%81%84%E3%82%8B%E6%88%B8%E5%BB%BA%E3%81%B8%E3%81%AE%E6%8A%95%E8%B3%87-100001-34)

- ・株式会社ケネディクス 賃貸戸建住宅ファンドの取り組みに関するお知らせ

<https://ssl4.eir-parts.net/doc/4321/announcement/71707/00.pdf>

- ・東洋経済 ONLINE ケネディクス「賃貸戸建てファンド」組成の全貌 「戸建て投資は難しい」業界の常識に一石投じる

<https://toyokeizai.net/articles/-/455648>

＜本件に関する問い合わせ＞
トヨー建設 資産運用アドバイザー
竹内 寛
電話:03-5694-1321
takeuchi@toyo-group.com

本資料について

- 本資料は、経済情勢、市況などの投資環境に関する参考情報の提供を目的とするものであり、投資勧誘等を目的としたものではありません。
- 本資料に掲載された内容は、発行時点における投資環境やこれに関する見解や予測を紹介するものであり、内容は変更や修正されることがありますが、変更等の報告する義務を負わないものといたします。
- 本資料に記載された情報は、信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性や安全性、信頼性、客観性等を保証に対する責任は負いません。
- 本資料はお客様に対して法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。
- 本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。

トーヨー建設について



総合建設会社として、マンション・店舗・商業施設・福祉教育施設等の用地紹介から提案、設計、施工監理、完成後のアフターメンテナンスまでワンストップソリューションでサービスを提供しております。また、長年培った技術力を活かし EPC 事業者としてプラント建設もおこなっています。さらに、ベトナムに現地法人を設立し、海外における建設やエネルギーに関するニーズにお応えしております。

トーヨーグループとして“多様な事業とそのシナジーで新しい価値を創造し、持続可能で豊かな社会の実現に貢献する”を合言葉に、50年後、100年後を視野に入れた社会貢献と企業価値の向上を目指しています。

今後も当社のノウハウを最大限に活かし、地域や社会に貢献できるよう取り組んでまいります。