

## 賃貸住宅の着工動向

### ～回復の傾向がみられる貸家着工～

#### <この記事のポイント>

- 全国の貸家着工戸数の推移を移動年計で見ると、ここ数年減少傾向が続いていたが、2021年に入りようやく下げ止まり、回復の傾向がみられる。
- 東京都は特有のマーケット事情が着工の下支えとなり、他の地域に比べ堅調に推移してきたため、貸家着工戸数に占める東京都のシェアは2015年時点では17%だったが足許では21%まで上昇している。
- 全国の貸家着工は金融機関の新規貸出額と相関があるため、融資スタンスが今後の動向を左右する。回復傾向が長期的に続くのか動向が注目される。

#### 全国の貸家着工戸数

全国の貸家(賃貸住宅)着工戸数(12ヶ月移動年計※)は、低金利や2015年1月の相続税法改正(基礎控除額の引下げ、取得金額2億円超の税率引上げ)による相続税対策需要の増加により右肩上がりが増えてきました。2017年に入ると相続税法改正特需の一巡や個人向け投資用不動産ローンの審査厳格化により着工戸数はピークアウトし、その後数年にわたり減少傾向が続いていました。しかし、2021年に入りようやく下げ止まり、3月以降12ヶ月連続で前月の数字を上回っており回復傾向が鮮明になってきました(図表1)。

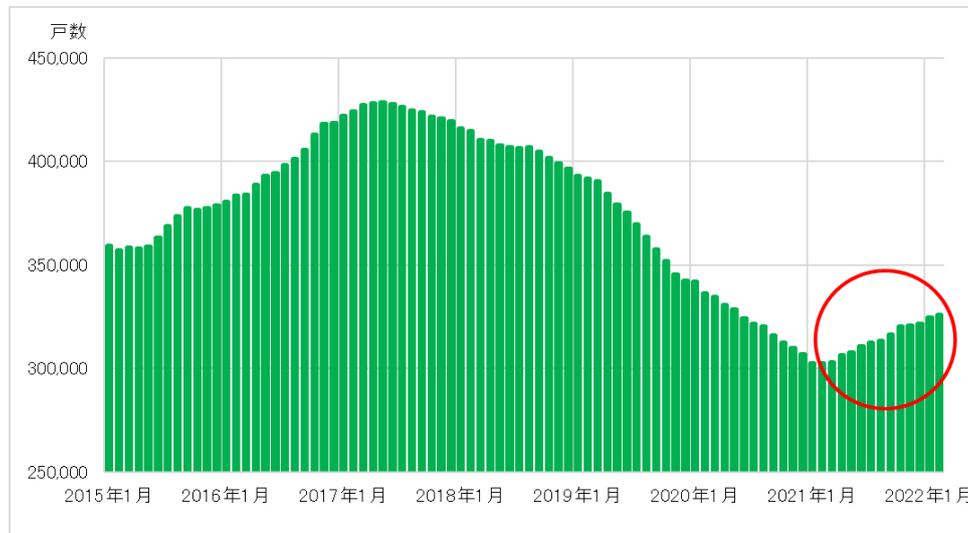
#### ※移動年計とは

移動年計とは、過去1年の合計を月次であれば1ヶ月ずつ、四半期であれば四半期ずつ移動させて算出したものです。常に当月、当四半期を含めた1年間の数字を算出するため、季節変動等に影響されず1年間の数字の傾向をつかむことができます。

#### (移動年計の特徴)

- 常に過去1年の合計を計算しているので、季節変動等の影響を排除できる。
- 季節変動等の影響を受けないため、傾向がよくわかる。
- 年間、年度の統計発表よりも早期に傾向の変化をつかむことができる。

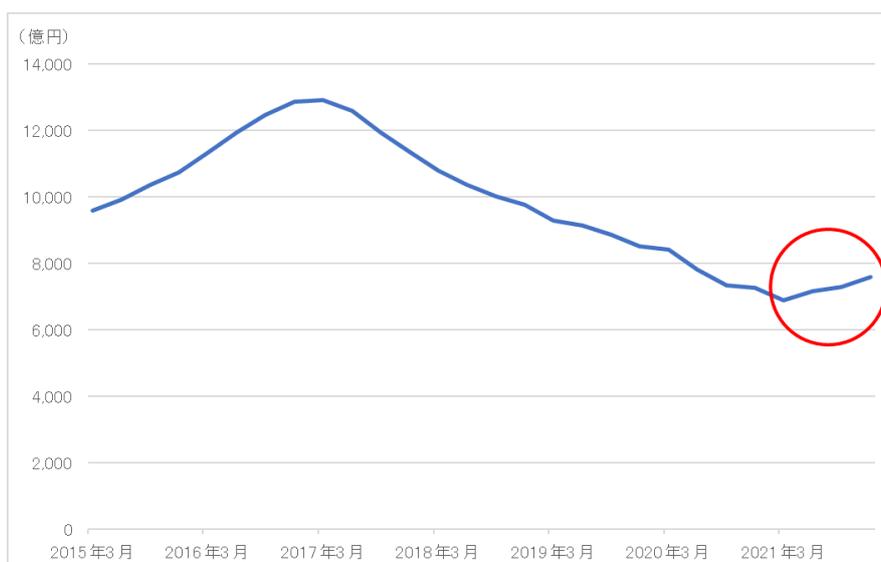
(図表1) 全国の貸家着工戸数



(資料) 国土交通省「建築着工統計調査報告」

回復傾向に転じた要因の一つは、個人向け投資用不動産ローンの審査厳格化により減少傾向が続いていた新規貸出の変化です。個人による貸家業向け新規貸出額(四半期移動年計)は、2021年3月に底入れし回復傾向にあります(図表2)。コロナ禍で資産形成への関心が高まったこと、金融機関において不動産融資に代わる収益源の開拓が難しくなっていること等から、地方銀行を中心に個人向け投資用不動産ローンを拡大する動きが広がっていることなどが背景として報じられています。

(図表2) 個人による貸家業向け設備資金の新規貸出額

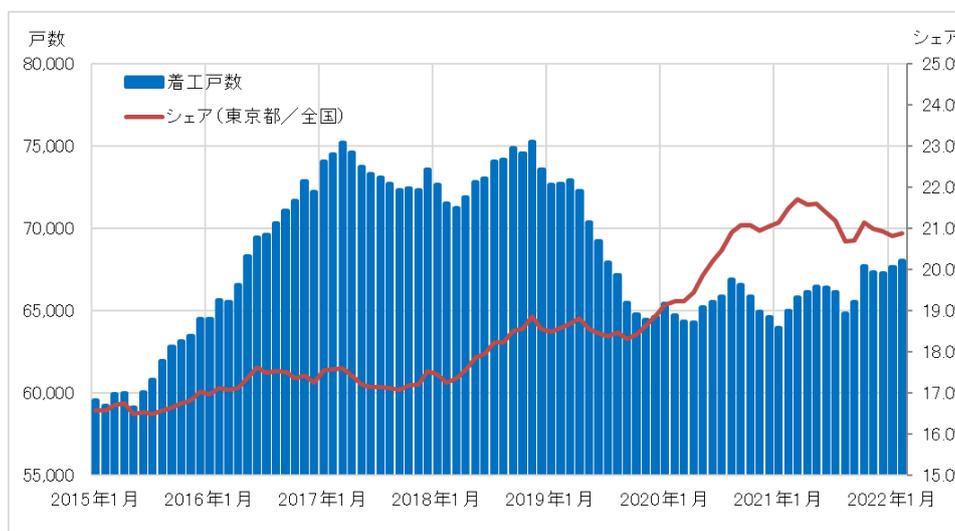


(資料) 日本銀行「貸出先別貸出金」

### 東京都の貸家着工戸数

次に、東京都の動向をみてみましょう。貸家着工戸数の推移をみると、さきほどみた全国の推移とは異なる動きをしています。全国では2017年半ば以降減少傾向が続きピークから約30%程度落ち込みました。一方、東京都も減少はしたものの、ピークからの落ち込みは15%程度と小さく、また2020年以降は堅調に推移していることがわかります。これは東京都特有のマーケット事情があるためです。1つめは、資産背景が良好な土地所有者の相続税対策需要が常に一定程度あるということです。金融機関もこのような顧客層の不動産活用や建替えなどの貸出には前向きです。2つめは、J-REIT等不動産ファンドの賃貸マンション取得額が増加していることです。こうした東京都特有のマーケット事情が貸家着工の下支えとなっています。2015年以降の貸家着工戸数に占める東京都のシェアをみると、17%から22%まで右肩上がりでも上昇してきましたが、2021年3月以降は若干低下しています。これは東京都以外の貸家着工戸数が底入れし回復傾向にあるため、東京都のシェアが相対的に下がったものと考えられます(図表3)。

(図表3) 東京都の貸家着工戸数



(資料) 国土交通省「建築着工統計調査報告」

### 今後の展望

貸家着工は、堅調な東京都だけでなく、他の地域でも回復の傾向がみられるようになってきました。貸家着工は金融機関の新規貸出額と相関関係が強いため、金融機関の貸出スタンスが今後の動向を左右すると考えられます。回復傾向が長期的に続くものとなるのか、その動向が注目されます。

### 参考資料

- ・みずほ信託銀行「不動産トピックス 2022.2」

[http://www.tmri.co.jp/report\\_topics/pdf/2202.pdf](http://www.tmri.co.jp/report_topics/pdf/2202.pdf)

- ・株式会社矢野経済研究所プレスリリース「賃貸住宅市場に関する調査を実施(2021年)」

[https://www.yano.co.jp/press-release/show/press\\_id/2928](https://www.yano.co.jp/press-release/show/press_id/2928)

＜本件に関する問い合わせ＞  
トーヨー建設 資産運用アドバイザー  
竹内 覚  
電話:03-5694-1321  
[takeuchi@toyo-group.com](mailto: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もありません。
- 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。