

賃貸住宅建築の伸びに
今年半ばからブレーキ

消費増税などの影響で、賃貸住宅の着工戸数は年々増加し、12年から5年連続で対前年比プラスでした(図表1)。ですが17年6月から急速に減速し、前年同月比マイナスが続いています。要因は大都市圏での建築が減っていること、首都圏では建築用地の減少、再開発案件などが増え、建築までに時間がかかることが大きく、この流れは18年半ばまで続くと思われる。

2018年はどうなる?

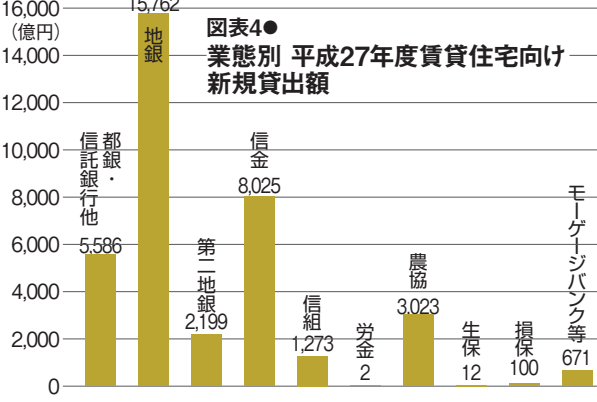
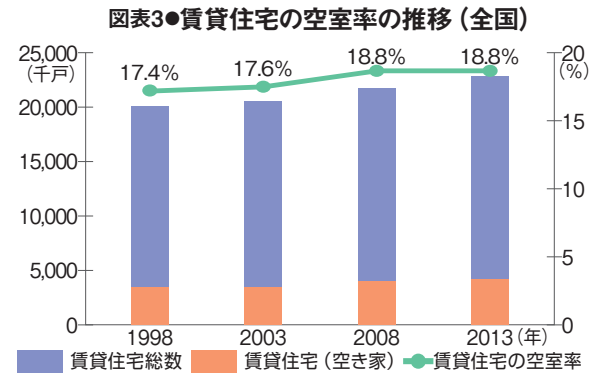
首都圏 不動産市場の 展望

なかなか先を読むことが難しい不動産市場。2017年を振り返りつつ、2018年以降はどうなっていくのか、不動産エコノミスト・吉崎さんがわかりやすく解説してくれます。

首都圏賃貸住宅の
空室率は低い

「賃貸住宅が建てられすぎたから、空き家が増加している」との報道がありますが、空き家が増えている原因とは、使わなくなった一般の戸建て住宅が、そのままにされ、放置されているからだと思います。

一方で、図表3で示すように、2013年時点で賃貸住宅の空室率は全国平均で18.8%あり、大きな変化は見られません。



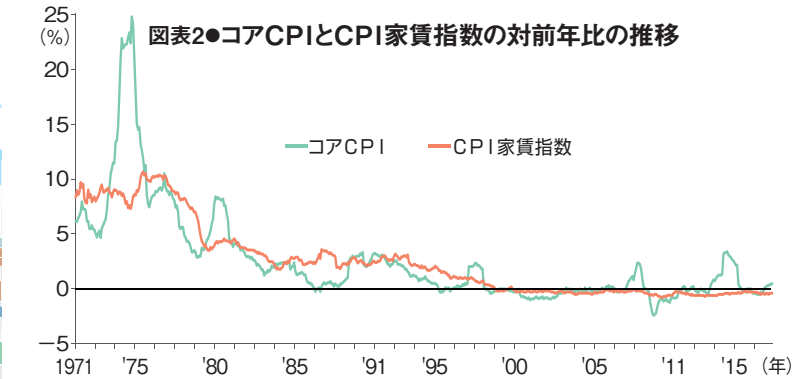
監視緩和で再び増加
賃貸住宅向け貸し出し

近年、アパートローンの貸し出しが多くなると金融庁が懸念し、特に圧倒的な融資実績のある

さらに、この空室率の中には入居が決定している空室や、建て替えや大規模リフォーム予定のある空室も含まれています。それらを除くと、首都圏での空室率は低く、特に都心の一等地では数%であると考えられます。

賃料は景気の変動に
関わらずほぼ一定

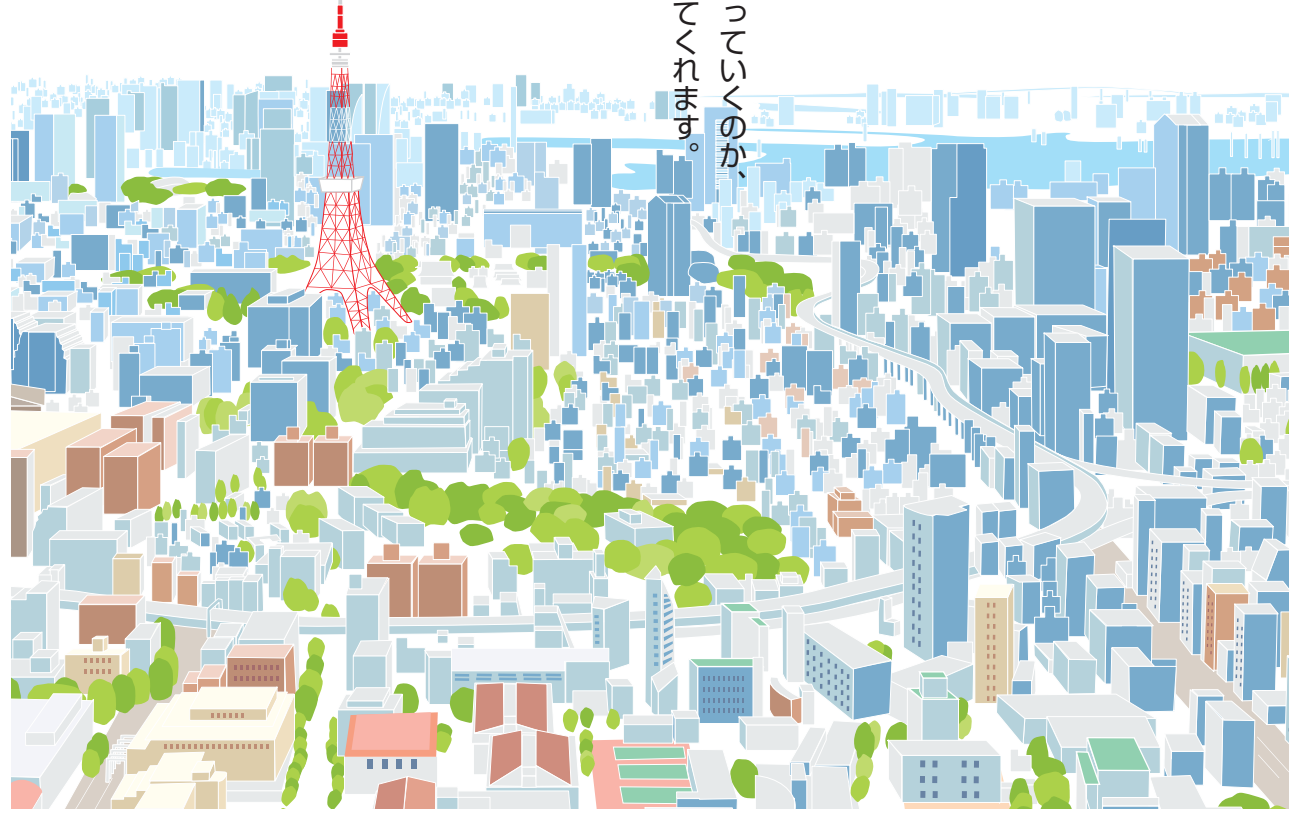
一般的にデフレ下では物価は下がり、インフレ時には上がるといわれていますが、賃貸住宅の家賃に関してはその法則は当てはまりません。過去の消費者物価指数(CPI)とCPI家賃指数の関連を見ても、ここ15年間は、景気の変動に関わらず、大きな動きがなく、影響がないことがわかります(図表2)。今後もこの傾向に変わりはないといえるでしょう。



消費者物価指数(CPI)・・・エネルギーなど物価変動から算出される指数
コアCPI・・・CPIから生鮮食品を除いた指標
CPI家賃指数・・・CPI内の「住宅賃料」項目から算出された指数



不動産エコノミスト 吉崎 誠二 氏
社団法人住宅・不動産総合研究所 理事長
船井総合研究所上席コンサルタントなどを経て現職。不動産・住宅分野におけるデータ分析、市場予測、企業向けコンサルティングを行うかたわら、全国新聞社などの主要メディアでの招聘講演は、年間30本を超える



消費税10%適用により
駆け込み需要が発生

今回の衆議院総選挙の結果、19年10月に予定されている消費税10%が予定通り適用されることとがほぼ確実になりました。そうすると賃貸住宅の建築も、18年半ば以降に駆け込み需要が起これると思われます。14年に5%から8%へ増税された時に起こった駆け込み需要は、10%に上げる前の段階的消費増税でしたので、かなり多くの駆け込み需要がありました。今回はその時ほど大きくはないと思います

旧耐震基準で建てた
物件は建て替えるを

70〜80年代には、賃貸住宅も旧耐震基準で建てられました。近年では震災も相次ぎ、いつ大きな地震が発生してもおかしくありませんので、建て替えを検討してもいいかもしれません。

が、ある程度の駆け込み需要は発生するでしょう。賃料は横ばいが続くでしょう。事業計画の参考にしてください。

- 2018年 大予測総まとめ**
- 18年半ば以降に駆け込み需要による着工数の伸びが見られる
 - 家賃は景気の波にそれほど影響を受けず横ばいが続く
 - アパートローンの融資は監視の緩和により増加傾向に
 - 旧耐震基準で建てた賃貸住宅はなるべく早めの建て替えが賢明

出典：図表1・・・国土交通省「建築着工統計調査報告」より作成 図表2・・・総務省統計局「消費者物価指数」より作成 図表3・・・実数値 総務省「平成25年住宅・土地統計調査」予測値 野村総合研究所公表データより作成 図表4・・・国土交通省「平成28年度民間住宅ローンの実態に関する調査結果報告書」より作成