

2010 年を賃貸住宅市場を予測する ～持家以上に厳しい貸し家、空室率の改善がキー～

この内容に関するお問合せは…
☎ 03-6212-2930
✉ info@f-reb.net
(担当: 船井総合研究所 久木田・猪股)

presented by Funai Consulting Co., Ltd

2010 年の住宅着工は引き続き低迷が続く

2010 年最初のテーマは今年の住宅着工、中でも賃貸住宅の動向について考えてみたい。2009 年の新設住宅着工戸数は 1 月～11 月時点の合計で約 72 万戸。前年同期比で 30%近い減少になります。通期では 100 万戸割れどころか 80 万戸割れが確実で、この数は 1964 年以来、実に 45 年ぶりの結果となる。リーマンショック以降、住宅に関する需要は低迷が続いており、2010 年もその流れは続くものと言われている。

そんな中、最新の 11 月の統計では、全体としては 12 ヶ月連続で前年同月比を下回っているが、持家のみを見た場合、14 ヶ月ぶりに前年同月比プラスとなったのである。

これは、住宅ローン減税や長期優良住宅制度の導入などといった政策効果が徐々に始まった結果と言えるのではないだろうか。では、住宅ローン減税の対象外である貸家の現状と今後の動向はどのように理解、予測できるのか、少し考えてみたい。

賃貸住宅市場も弱含み

貸家着工戸数の近年のピークは 2006 年～2007 年の第 2 四半期までであろう。その後は建築基準法改正に伴う影響に加え、サブプライム問題による信用不安、更にはリーマンショックによる世界的な不況の影響もあり、新設の賃貸住宅もまたその伸び率は低迷している。要因としては、第一に空室率の上昇やそれに伴う家賃の下落による住宅投資意欲の低下が挙げられる。

06 年～07 年時のピーク時は、不動産ファンドや REIT が扱う投資用賃貸物件が大幅に増加したことによる影響が大きい。今や外資はもちろんのこと、国内資本においても日本の不動産に投資しようという機運は未だ整っていない。特に住宅はオフィスや商業施設と比較すると、安定的な収益を確保しやすいという利点がある一方で、投資の魅力に乏しいという欠点もある。よって不動産市場が回復したとしてもそれが即座に賃貸住宅の着工にあてるポジティブな影響は限定的であろう。また需給関係は悪化しており、

空室率は上昇傾向にある。それに伴い、家賃も下落し、収益性が悪化している。

加えて、前述の通り、持家着工が住宅ローン減税の効果で下支えされているのに対し、貸家は制度の対象外であるということも、新設着工を下方に引っ張る要因になっているといえるであろう。

先行きについては、地価の下落や低金利の持続により、建築コストの下落は賃貸オーナーにとってはポジティブなトレンドといえよう。初期投資額が減少することによって、投資採算性の向上、投資回収期間の縮小が期待されるからである。しかしながら、今後の市場環境を鑑みると、空室率の上昇もそれに伴う賃料下落リスクの拡大も、その改善は難しく、建築コストの下落というメリットのみでは、そのリスクを囲い込むことはできないと言わざるを得ない。よって今後数年間は、持家以上に貸家は、厳しい状況が続くことが予想され、着工戸数は横ばいから微減の間を推移すると予測する。あくまでもマクロの市場予測ではあるが、賃貸住宅市場に関わるビジネスを進める上で、最低限おさえておきたい動向であるといえる。

株式会社 船井総合研究所

リアルエステートビジネスチーム 久木田 光明

【この内容に関するお問合せ先】

TEL: 03-6212-2930 E-Mail: info@f-reb.net

(担当: 船井総合研究所 久木田・猪股)