

貸家建設の動向について

参事官（経済財政分析－総括担当）付 東郷 拓巳 ※

【概要】

1. 新設住宅着工戸数の2021年前半における持ち直しの動きや2021年末の弱含みには貸家着工の動向が大きく影響している。2021年の住宅建設の動向の背景を把握するため、本稿では2021年の貸家着工の動向と背景を分析する。
2. 減少が続いていた貸家着工は、2021年前半に増加に転じた。建築主別にみると会社建築主が増加しており、構造別にみると鉄筋コンクリート造等が増加していることから、企業による賃貸マンション建設が増加をけん引した可能性が考えられる。一方、2021年末にかけて貸家着工は弱含んでいるが、床面積の規模別にみると、30m²以下の貸家の減少が影響していることが確認できる。
3. 新型コロナウイルス感染症下では、都市部と郊外地域の両方において住宅需要の高まりがみられるが、貸家着工を地域別にみると、東京都や大阪府といった都市部で増加していることが確認できる。東京都では面積の大きい貸家の着工が増加する一方で、面積の小さい貸家の着工が減少していることが確認でき、在宅勤務の広がりにより高まっている、広い住宅に対する需要を反映している可能性が考えられる。
4. 現在生じている広い住宅への需要が継続するかどうかは、感染拡大によって広がった在宅勤務という働き方が、感染症の有無にかかわらず定着するかどうか依存しているともいえる。在宅勤務の実施状況を踏まえて、床面積規模別の貸家着工の動向を注視していくことが、当面の貸家建設の動向を分析する際に有用と考えられる。

※本稿の執筆にあたり、内閣府政策統括官（経済財政分析担当）付のスタッフ各位には大変お世話になった。記して感謝の意を表したい。ただし、あり得べき誤りは全て執筆者に属する。なお、本稿の内容や意見は執筆者個人のものであり、必ずしも内閣府の見解を示すものではない。

1．はじめに

住宅建設の指標である新設住宅着工戸数の動向を分析するにあたっては、貸家¹、持家等の利用関係別の着工動向に着目し、それぞれの動向の背景を分析することが必要である。実際、2021年の利用関係別の着工は、それぞれ異なる動きを示しており、異なる要因が背景にある。特に、2021年の新設住宅着工戸数の動向に大きく影響しているのが、2021年初に下げ止まり、持ち直しの動きに転じた貸家である。貸家は着工戸数全体の約4割を占めており、2021年の住宅建設の動向の背景を把握するためには、貸家建設の動向の背景を分析・把握することが重要と考える。

そこで、本稿では、2021年の貸家着工の動向を確認するとともに、新型コロナウイルス感染症（以下「感染症」という。）下において、在宅勤務の進展により広い住宅を求めるといった新たな住宅需要が生じているとの見方もあることから、2021年の貸家着工がこうした新たな需要を反映したものなのかについても検討する。

2．最近の住宅建設の動向

（2021年の新設住宅着工戸数の動向には貸家の動向が大きく影響）

最近の住宅建設の動向を振り返ると、新設住宅着工戸数は、2019年半ば頃から減少が続いていたが、2021年に入ってから増加に転じ、2021年前半は持ち直しの動きが続いた。しかしながら、その後は勢いが弱まり、2021年末にかけて弱含みで推移している（図1（1））。利用関係別にみれば2021年前半の持ち直しの動きは貸家着工増加の影響が大きい（図1（2））。一方、2021年末にかけての弱含みは、持家及び貸家着工が弱まったことの影響が大きいとみられる。

利用関係別の動向を詳しくみると、持家着工は2020年半ばから2021年半ばにかけて持ち直しが続いた。2021年の首都圏の持家着工戸数をみると、感染症の影響により生じた郊外地域における住宅需要を背景に、都区部と比べて、郊外の埼玉県、神奈川県、千葉県及び都下の着工戸数が大きく伸びた（図1（3））。2020年半ばからの持家着工の持ち直しの背景には、こうした郊外地域での住宅需要の高まりや住宅ローン減税制度²等の住宅取得支援策の効果があつたとみられる。持家着工は2021年の年末以降弱い動きとなっ

¹ 2021年の新設住宅着工戸数に占める割合は、持家33%、貸家38%、給与住宅1%、分譲住宅28%となっている。

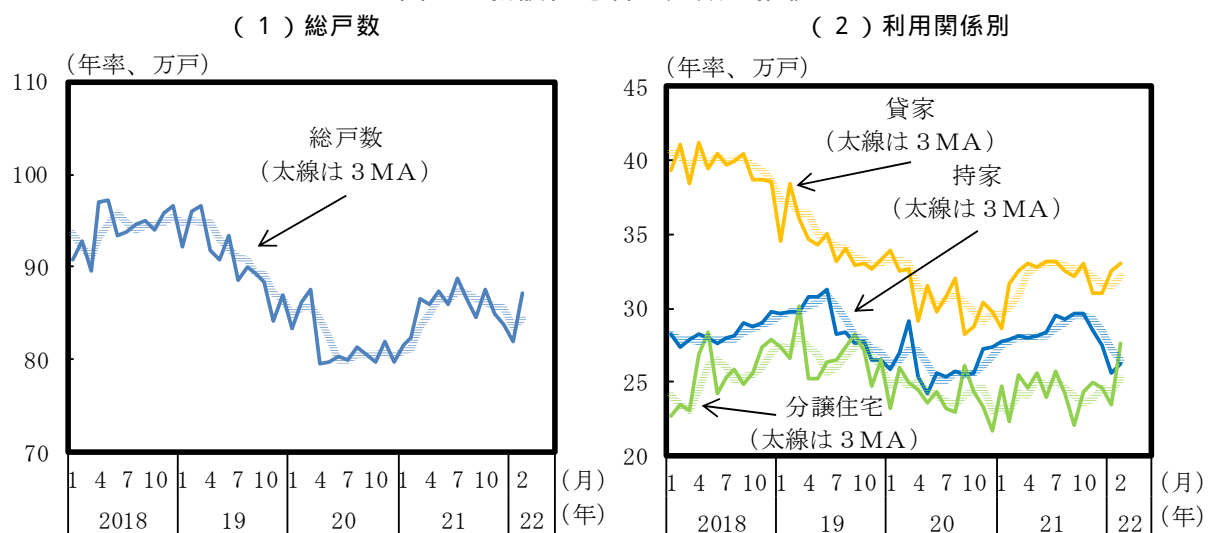
² 住宅ローンを借り入れて住宅取得等を行った場合、年末の住宅ローン残高の一定割合を所得税等から控除する制度。消費税率10%が適用される住宅取得等を行った場合に、控除する期間を13年間にする特例（11～13年目は建物購入価格の消費税2%分の範囲内で減税）は、令和4年12月31日までの入居が対象となるよう延長され、注文住宅を新築する場合は令和2年10月～令和3年9月末の間に契約が行われていることが要件とされた。なお、住宅ローン減税制度は、令和4年度税制改正において、控除率や控除期間等を見直すとともに、環境性能に応じた借入限度額の上乗せ措置を講じた上で、適用期限が4年間延長された。

ているが、その背景としては、戸建住宅に対する需要は堅調であるものの、戸建分譲事業者の土地取得意欲が高く、持家用の土地の取得が難しくなっていることや住宅ローン減税制度の特例措置が9月末に契約期限を迎えたことで一時的に受注が減少したこと³があると考えられる。

分譲住宅着工は、2020年半ばまでは弱含んでいたが、以降はおおむね横ばいで推移している。用地不足もあり分譲マンション着工に弱さがみられた期間もあったが、戸建住宅に対する堅調な需要もあり、戸建分譲着工が2020年半ばから2021年半ばにかけて持ち直してきたことが背景にある（図1（4））。

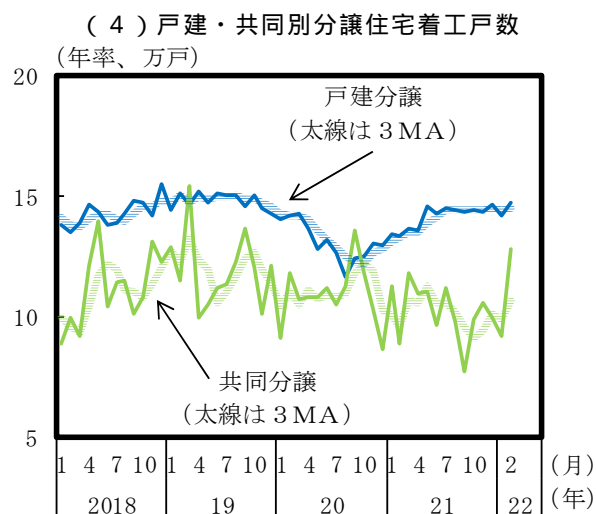
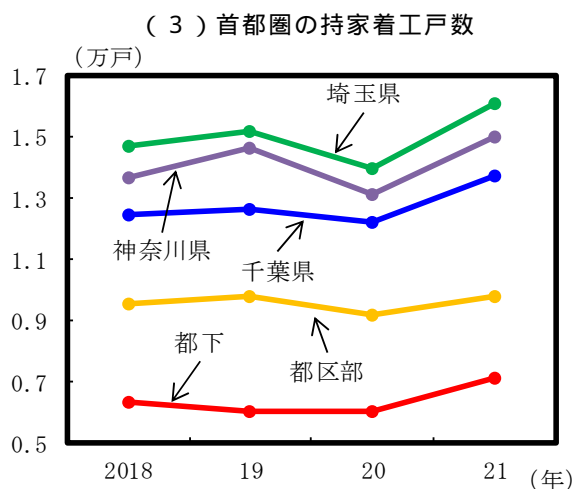
貸家着工は、2017年以降のアパートローンに対する金融機関の融資態度の厳格化もあり⁴、減少が続いていたが、2021年2月以降下げ止まり、年半ばにかけて大幅に増加し、新設住宅着工戸数全体の押上げに大きく寄与した。その後は、底堅く推移したものの、2021年末にかけて弱含んでおり、持家着工とともに新設住宅着工戸数全体が弱含んでいる要因となっている。こうした貸家着工の動きの背景について次節以降で詳しく分析していく。

図1 新設住宅着工戸数の推移



³ 一般社団法人住宅生産団体連合会（2022）における会員企業のコメントの中には、住宅ローン減税制度の特例措置の終了による受注減少を指摘するものがみられる。

⁴ 内閣府政策統括官（2018）は、厳格化の背景として、2017年に監督当局が貸家への融資動向を注視する姿勢を明確化したことが影響している可能性があると指摘している。



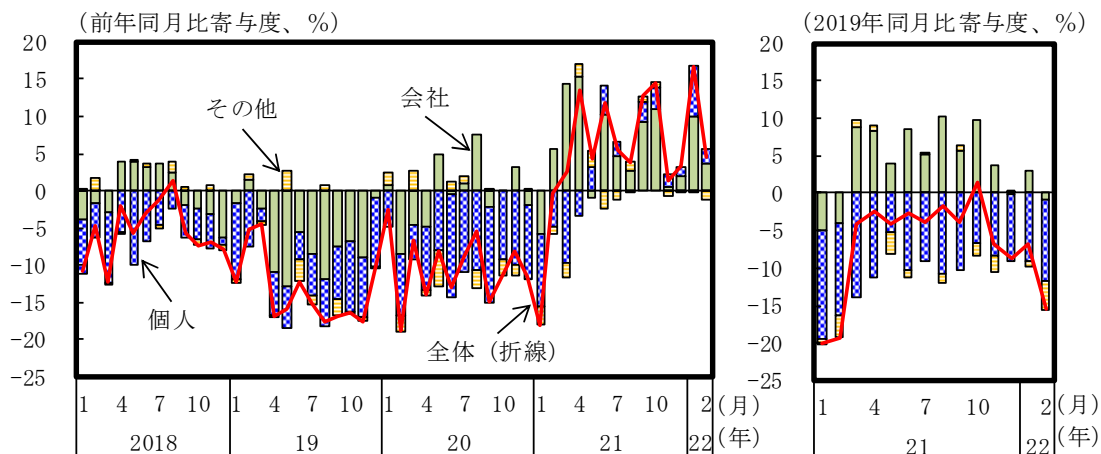
- (備考) 1. 国土交通省「建築着工統計」により作成。
 2. (1) (2) (4) は季節調整値を12倍した年率季節調整値。(4) は内閣府による季節調整値。
 3. (4) の共同分譲は、分譲住宅のうち建て方が共同住宅のものを指す。戸建分譲は、分譲住宅のうち建て方が共同住宅以外のものを指す。

3. 2021年の貸家着工の特徴

(企業による賃貸マンション建設が2021年の貸家着工をけん引した可能性)

貸家着工の動向の背景を探るため、属性別にみてみよう。まず、建築主別に前年同月比を寄与度分解すると、個人建築主による2021年の着工は、前年同月比でみると下げ止まっているものの、2019年同月比ではマイナスが続いており、引き続き金融機関の融資態度厳格化の影響が残る中で、感染拡大前を下回る水準で推移している。一方、会社建築主による2021年の着工は前年比で大きくプラスに寄与しており、感染拡大前の2019年比でもプラスの寄与となっていることが確認できる(図2)。

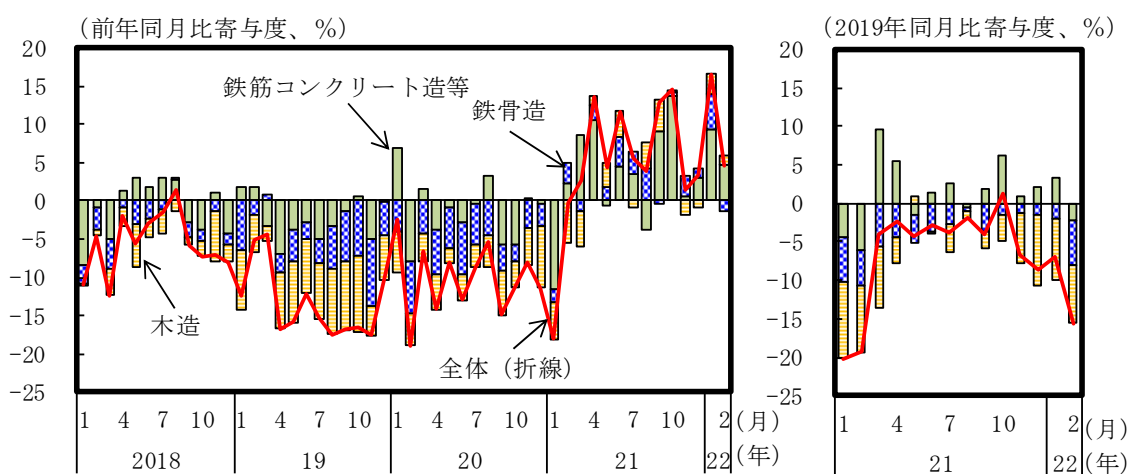
図2 建築主別貸家着工戸数



- (備考) 1. 国土交通省「建築着工統計」により作成。
 2. その他は、国、都道府県、市区町村及び会社でない団体の合計。

次に、建築物の構造別に前年同月比を寄与度分解すると、2021年に入ってから鉄筋コンクリート造等のプラス寄与が続いていることが確認できる。2019年比でも傾向的にプラス寄与が続いており、いわゆる賃貸マンションの着工が増加に寄与しているとみられる(図3)。会社建築主の着工を構造別に分析することはできないが、こうした属性別の動向を踏まえれば、特に2021年前半における貸家着工の増加は企業による賃貸マンション建設がけん引した可能性が考えられる。賃貸マンションを建設する会社建築主としては、デベロッパーや遊休不動産を利活用する企業が考えられるだろう⁵。こうした会社建築主が賃貸マンションを建設する背景としては、賃貸物件に対する都市部での底堅い入居需要を背景とした、安定的な居住賃料収入に対する需要があるとみられる。

図3 構造別貸家着工戸数



(備考) 1. 国土交通省「建築着工統計」により作成。
 2. 鉄筋コンクリート造等は、鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の合計。
 3. コンクリートブロック造及びその他は寄与度が小さいため表示していない。

(面積の大きい貸家の着工が増加)

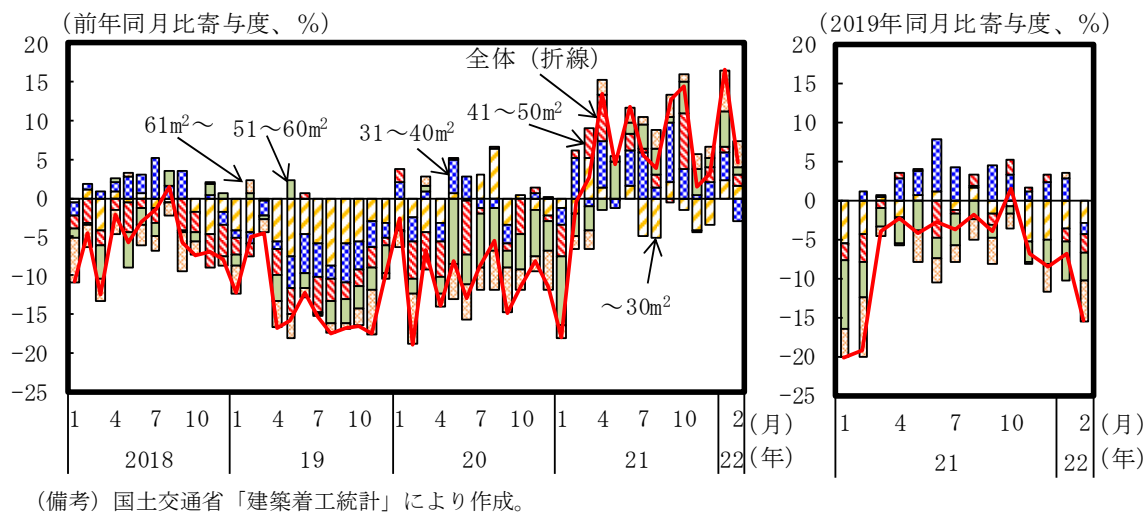
続いて、床面積の規模別に前年同月比を寄与度分解すると、2021年は年後半以降、30^{m2}以下の貸家にマイナス寄与の傾向があるが、31^{m2}以上の貸家は年間を通じておおむねプラスに寄与している。2019年同月比でも、31~50^{m2}の貸家のプラス寄与が目立つ一方で、2021年末には30^{m2}以下の貸家のマイナス寄与が大きくなっており、貸家の着工が2021年末にかけて弱含んでいる要因として、面積の小さい貸家の減少による影響が大きい(図4)。

このように、都市部での底堅い入居需要を背景に企業を建築主とした賃貸マンションの着工が進む中で、面積の大きい貸家の着工が増加している。面積の小さい貸家の着工が減少している背景には、感染拡大に伴う在宅勤務の広がりを受けて、広い住宅の需要

⁵ 太田(2020)は、2018年度の東京都、大阪府及び名古屋市の会社建築主を調査し、デベロッパー系の事業者や賃貸住宅事業を専門に行う事業者の着工に占める割合が、他の会社類型に比べて高いと指摘している。

が増加していることや人口移動の変化が影響している可能性が考えられるが、次節では地域別の動向を確認しながら、感染拡大以降の貸家着工増加の背景を詳しくみていく。

図4 規模別貸家着工戸数

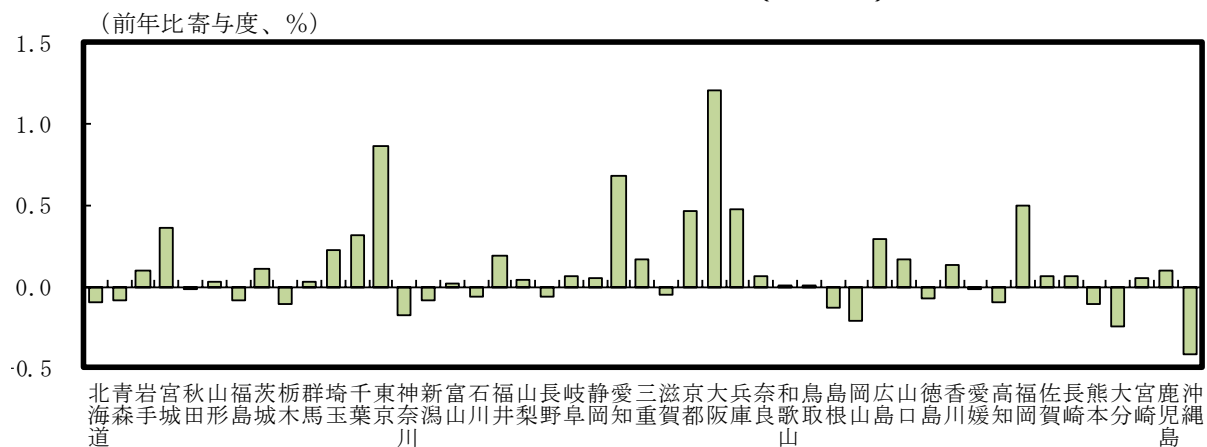


4. 感染症下での新たな住宅需要との関係

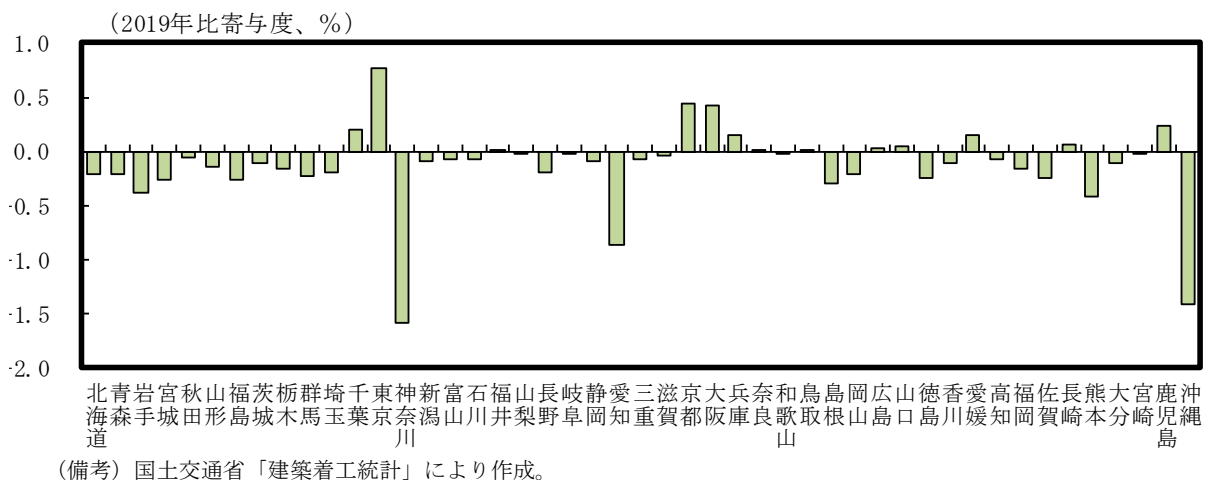
(貸家着工は東京都や大阪府といった都市部で増加)

感染拡大以降、在宅勤務の広がりもあり郊外地域の住宅に対する需要が高まる（前掲図1(3)）一方で、利便性の高い都市部の住宅に対する需要も堅調である⁶。そこで、貸家着工について地域別の傾向を確認すると、前年比でも前々年比でも2021年は東京都や大阪府といった都市部での着工が増加していることが確認でき、貸家着工の増加は特に都市部居住の需要の強さに対応した動きとみられる（図5）。

図5 都道府県別貸家着工戸数（2021年）



⁶ 株式会社不動産経済研究所（2022）によれば、2021年の首都圏の新築分譲マンションの発売戸数は3.4万戸となり感染症前の2019年の3.1万戸を上回った。



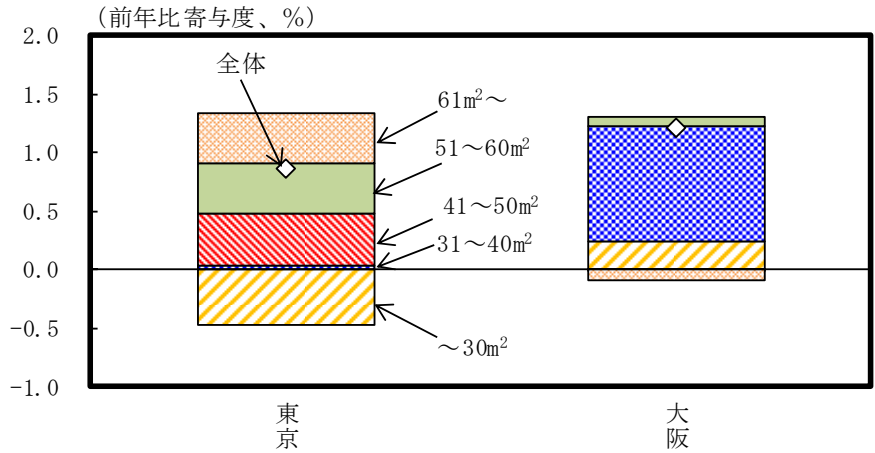
(東京都では面積の大きい貸家の着工が増加している)

次に、より詳細に東京都と大阪府の貸家着工を規模別にみてみよう。2021年の前年比寄与度をみると、東京都は41m²以上が大きくプラスに寄与しているが、30m²以下はマイナスに寄与している。大阪府について前年比寄与度をみると、31~40m²が大きくプラスに寄与している(図6(1))。前節では会社建築主による着工の増加を確認したが、東京都及び大阪府の会社建築主が着工する貸家の面積についても確認してみよう。2021年はどちらも会社建築主による着工が大きくプラスに寄与しているが(図6(2))、会社建築主の1戸当たり床面積⁷は東京都においては前年のみならず感染症前の2019年との比較でも拡大する一方、大阪府では前年比で縮小している(図7)。東京都では会社建築主がこれまでより面積の大きい貸家を建設している傾向がみられる一方、大阪府ではそうした傾向はみられない。

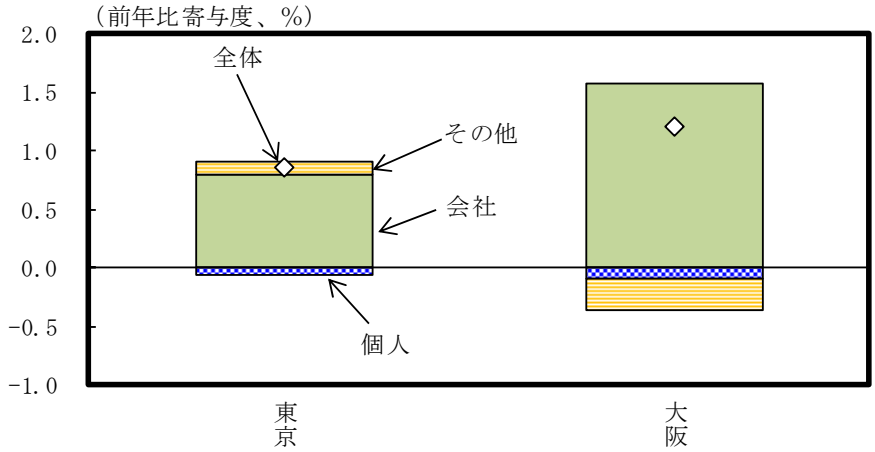
⁷ 会社建築主の貸家着工を規模別に分析することができないため、1戸当たり床面積で代用している。

図6 東京都及び大阪府の貸家着工戸数（2021年）

(1) 規模別



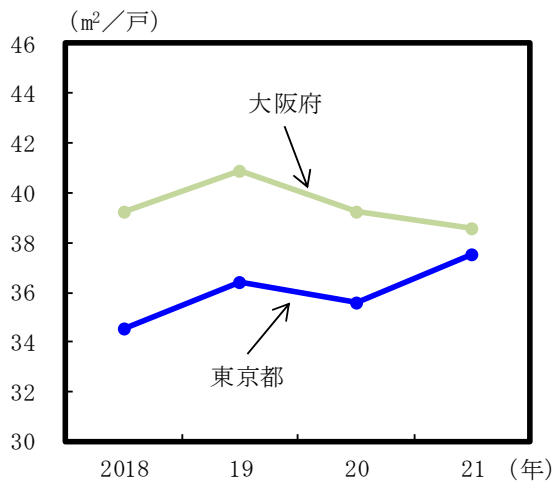
(2) 建築主別



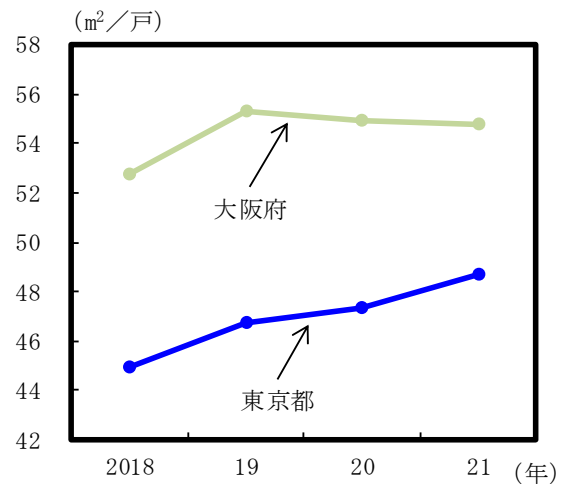
- (備考) 1. 国土交通省「建築着工統計」により作成。
 2. 貸家着工全体の前年比に対する寄与度。
 3. 建築主別のその他は、国、都道府県、市区町村及び会社でない団体の合計。

図7 貸家の建築主別1戸当たり床面積

(1) 会社建築主



(2) 個人建築主

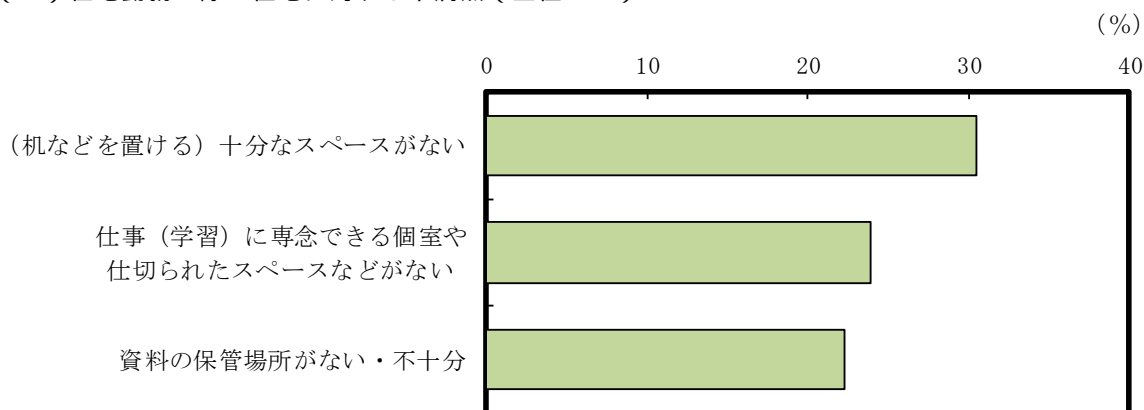


- (備考) 1. 国土交通省「建築着工統計」により作成。
 2. 1戸当たり床面積は床面積の合計を戸数で除することにより算出。

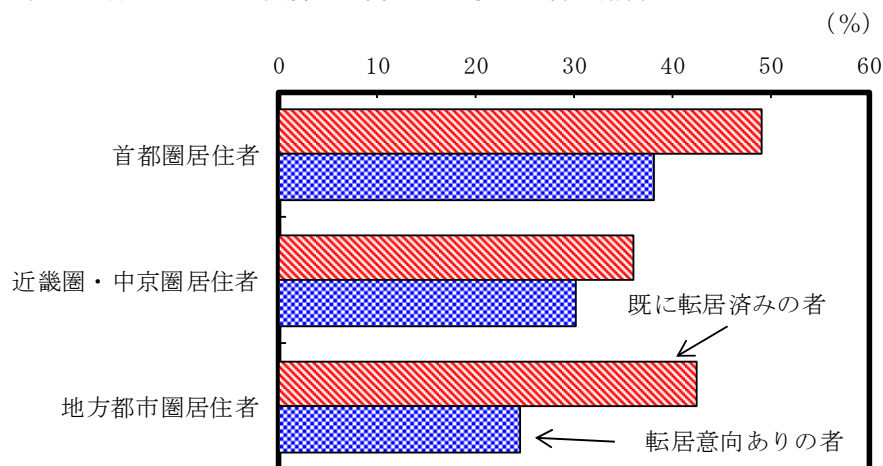
感染拡大後に実施されたアンケート調査をみると、共同住宅の借家居住者は在宅勤務に際して十分なスペースがないことを不満点として挙げている（図8（1））。また、別のアンケート調査によれば、首都圏は他の地域と比較して、広い住宅で暮らすために転居をする、あるいは転居を検討する者の割合が大きい（図8（2））。特に首都圏においては、在宅勤務に適したスペースの確保が住居探しの条件として重要になりつつあることが示唆され、東京都における面積の大きい貸家着工の増加はこうした広い住宅に対する需要に対応している可能性があると考えられる。

図8 感染症下での住宅に対するニーズ

（1）在宅勤務の際の住宅に対する不満点（上位3つ）



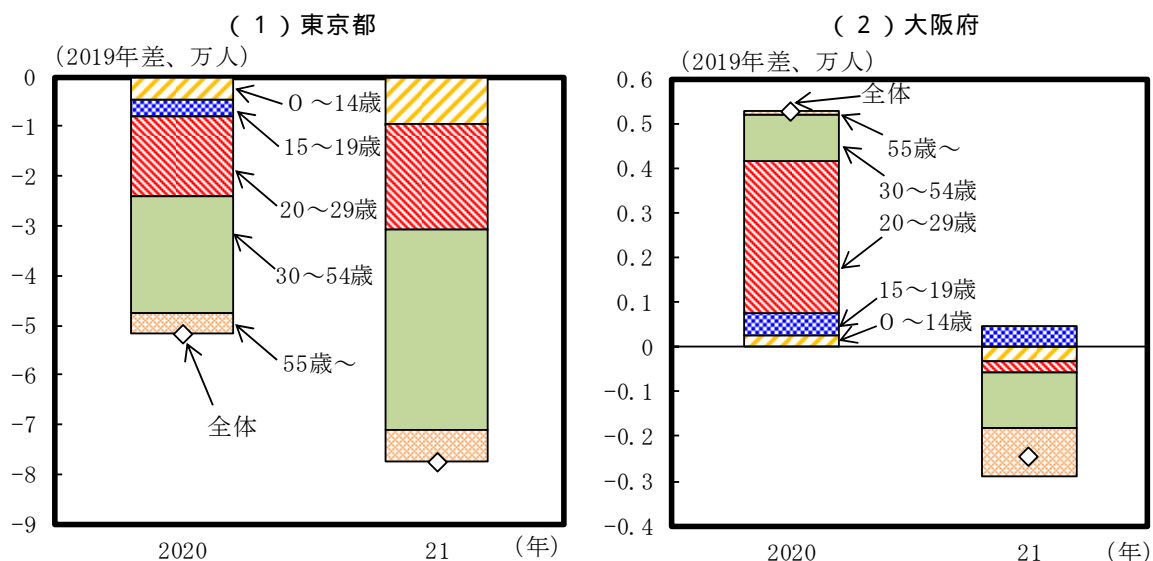
（2）広い住宅で暮らすことを転居の理由として挙げた者の割合



- （備考）
1. 国土交通省第54回住宅地分科会資料3、国土交通省「令和3年度テレワーク人口実態調査」により作成。
 2. （1）は在宅勤務の環境に満足していない者で、かつ共同住宅の借家に居住する者の回答。調査期間は令和2年10月13日～令和2年10月16日。
 3. （2）は雇用型就業者が対象。既に転居済みの者は転居した理由、転居意向ありの者は転居を希望する理由として「広い住宅で暮らすため」と回答した割合。
首都圏は東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県。近畿圏は京都府、大阪府、兵庫県、奈良県。
中京圏は愛知県、岐阜県、三重県。調査期間は令和3年10月29日～令和3年11月4日。

一方、株式会社タス（2021）は、感染症下における人口移動の状況から東京 23 区での単身者向け賃貸住宅の需要の減少を指摘しており、東京都の 30m² 以下の貸家の減少、また、大阪府では、東京都と異なり 31~40m² が大きくプラスに寄与している背景には人口移動の影響もあるとみられる。そこで、東京都と大阪府の人口移動の状況を比較してみよう。2020 年の転入超過数は、東京都では 2019 年と比較して大きく減少した一方で、大阪府では 2019 年から増加している⁸。特に、大阪府では単身者が多いとみられる 20~29 歳の転入超過数が増加しており、こうした人口移動が 40m² 以下の貸家の入居需要につながる可能性がある。ただし、大阪府の 2021 年の転入超過数は減少しており、今後の貸家着工を下押しする要因となり得る点には留意が必要である（図 9）。

図 9 転入超過数の状況



(備考) 総務省「住民基本台帳人口移動報告」により作成。

5 . 結び

本稿では、2021 年の新設住宅着工の動向に大きな影響を与えた、貸家着工の動向について、建築主、構造、地域、床面積規模の 4 つの観点から分析を行った。減少が続いていた貸家着工は 2021 年に入り増加に転じたが、本稿では、会社建築主による賃貸マンション建設がこの増加をけん引したことを指摘した。会社建築主による貸家建設の増加は、都市部での賃貸物件に対する底堅い入居需要が背景にあるが、特に東京都では、在宅勤務の広がりにより生じた広い住宅への需要も背景にあると考えられる。他方、2021 年末の貸家着工の弱含みは、30m² 以下の貸家の弱さによるが、この背景には、広い住宅への志向や都市部への人口移動の変化により面積の小さい貸家への需要が減少した影響があ

⁸ 遠藤（2021）では、テレワークの普及により都心部から郊外部へ人口が移動すると指摘されており、東京圏と近畿圏の人口移動が異なる背景として、テレワークの実施率の差が挙げられている。

るとみられる。このように、2021年の貸家着工は、感染拡大を背景に生じた変化による影響を受けてきたと考えられる。したがって、現在生じている広い住宅への需要が継続するかどうかは、感染拡大によって広がった在宅勤務という働き方が、感染症の有無にかかわらず今後も定着するかどうか依存しているともいえる。在宅勤務の実施状況を踏まえて、床面積規模別の貸家着工の動向を注視していくことが、当面の貸家建設の動向を分析する際に有用と考えられる。

(参考文献)

一般社団法人住宅生産団体連合会 (2022) 「経営者の住宅景況感調査 令和3年度第4回報告」 (2022年2月)

遠藤裕基 (2021) 「テレワークの普及と東京圏で進む郊外への人口移動」 Economic View No.43 株式会社浜銀総合研究所 (2021年9月)

太田秀也 (2020) 「最近の賃貸住宅(貸家)の建築主体の変化に関する実態分析」 令和元年度不動産流通経営協会研究助成報告書 一般社団法人不動産流通経営協会 (2020年10月)

株式会社タス (2021) 「賃貸住宅市場レポート 首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版」 (2021年10月)

株式会社不動産経済研究所 (2022) 「首都圏 新築分譲マンション市場動向 2021年のまとめ」 (2022年1月)

国土交通省 住宅ローン減税等に関する報道発表資料

内閣府 (2021) 『令和3年度 年次経済財政報告』

内閣府政策統括官(経済財政分析担当) (2018) 『日本経済 2017-2018』

内閣府政策統括官(経済財政分析担当) (2022) 『日本経済 2021-2022』