

資材価格上昇と住宅着工の動向

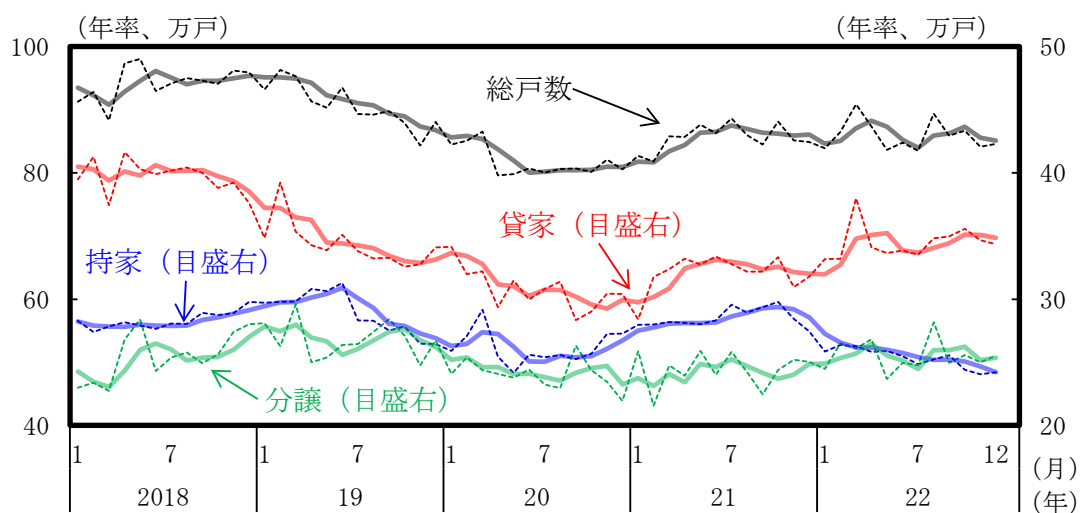
＜ポイント＞

1. 2022年の住宅建設の動向を新設住宅着工戸数からみると、全体として底堅い動きとなっている。これを利用関係別にみると、持家は22年を通じて減少傾向で推移し、足下では新型コロナウイルス感染症の影響があったと考えられる20年5月頃の水準を下回っている。一方、貸家は年間を通じて増加傾向で推移し、足下では19年並みの水準となっているなど、利用関係別に動向は異なっている（図1）。本稿では、最近の特徴の一つである建設費用上昇等の観点から、このような動向の差が生じた要因について考えたい。
2. 22年の持家着工の減少要因としては、住宅建設費用の上昇が考えられる。国民経済計算の民間住宅投資デフレーターをみると、過去2年で15%程度の上昇となっている（図2①）。また、費用を積み上げて作成された建築費指数（東京都の例）によれば、集合住宅（鉄骨造）に比べて住宅（木造）の指数が大きく上昇している（図2②）。持家ではその多くを木造住宅が占めるため、その建設費用上昇が着工の押し下げ要因となった可能性が考えられる。そこで、建設費用の変動への品目別の寄与を考察するため、民間住宅投資デフレーターの算出方法を参考に、産業連関表の投入量（木造住宅・非木造住宅）をウェイトとして、企業物価指数等の前年同月比の加重平均を作成した。これを20年同期比に換算した結果が図2③であるが、やはり木造住宅の建設費用が非木造住宅に比べて顕著な上昇となっている。ここでいう建設費用には、図3に示した通り、建築資材としての木材（「木製品」）や鉄骨（「鉄鋼」）に加え、内装としての暖房装置（「金属製品」）、建設機械のレンタルや人材派遣（「対事業所サービス」）といった費用が幅広く含まれているが、「木製品」と「木製品」以外の品目に分けて寄与を示した図3①②によって、その中でも特に「木製品」の寄与度が高かったことが確認できる。21年4月頃以降にみられたアメリカの旺盛な住宅需要を背景としたいわゆるウッドショックが、木製品の価格上昇を通じて木造住宅の建設費用を上昇させたと言える。22年末頃には木材価格が下がり始めた一方で、それ以外の品目の価格上昇が、住宅の建設費用の高止まりの要因であることもわかる。また、図3③④からは、最近のコスト増の要因は幅広い品目にわたっていることが確認できる。例えば、「鉄鋼」や「金属製品」の寄与は21年から上昇し始め、22年末でも高い寄与度を占めている一方、セメントを含む「窯業・土石製品」の寄与は22年から高まるなど、品目によって差がみられる。こうした動向を背景に、持家でその多くを占める木造住宅での顕著な建設費用上昇が、着工の押し下げ要因となった可能性が考えられる。
3. 貸家着工の近年の増加の背景には、持家需要の代替要因があると考えられる。貸家の多くを占める非木造住宅においても、建設費用は上昇傾向にあるが、木造住宅との比較では低い（図2）。さらに、規模別の着工動向をみると、30㎡以下の寄与は小さく、むしろやや低下している中、30㎡以上の着工の寄与は上昇している（図4）。50㎡以上の規模では複数世帯の需要が大きいと考えられるため、価格上昇によって持家着工を見送った世帯における貸家需要の高まりが寄与した可能性も考えられる（図5）。なお、30～50㎡規模では単身世帯の寄与も大きく、30㎡以下における弱めの動きと合わせると、単身世帯における需要の変化、とくにコロナ禍以降のテレワーク普及

や在宅時間増加に伴う広い間取りの人気の高まりの影響も考えられる。

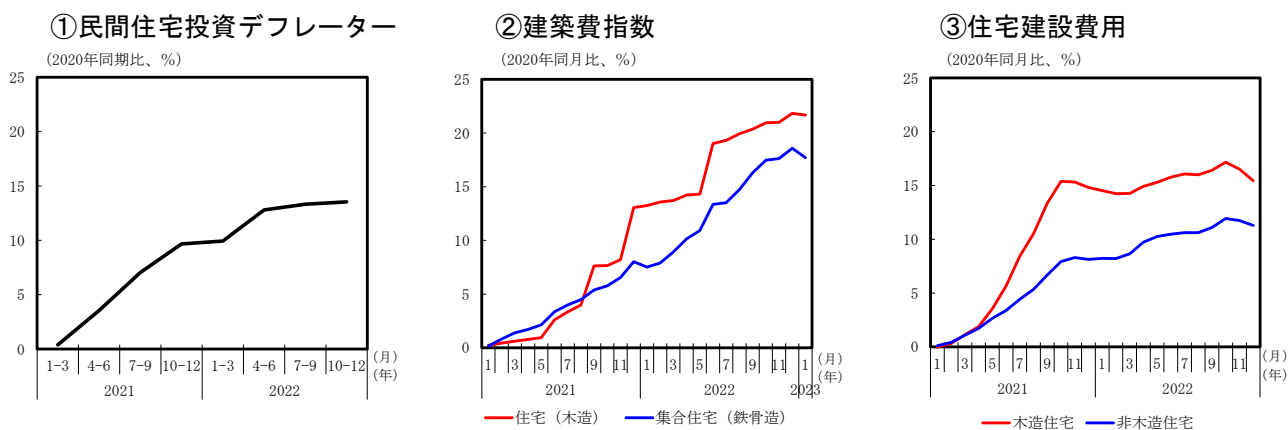
4. 以上、木材をはじめとする資材価格の上昇を背景に、持家での着工減と、費用面で相対的に有利な貸家における、複数世帯向けと考えられる住宅需要を見込んだ着工増の可能性を考察した。なお、住宅着工の動向には、今回取り上げた建設コスト要因だけではなく、住宅ローン減税や各種住宅取得支援制度といった政策要因や、住宅購入の際の住宅ローン金利や貸家投資を取り巻く投資環境といった金融環境要因も考えられ、今後の動向の分析にあたって幅広い観点を持つことが重要である。

図1 新設住宅着工戸数



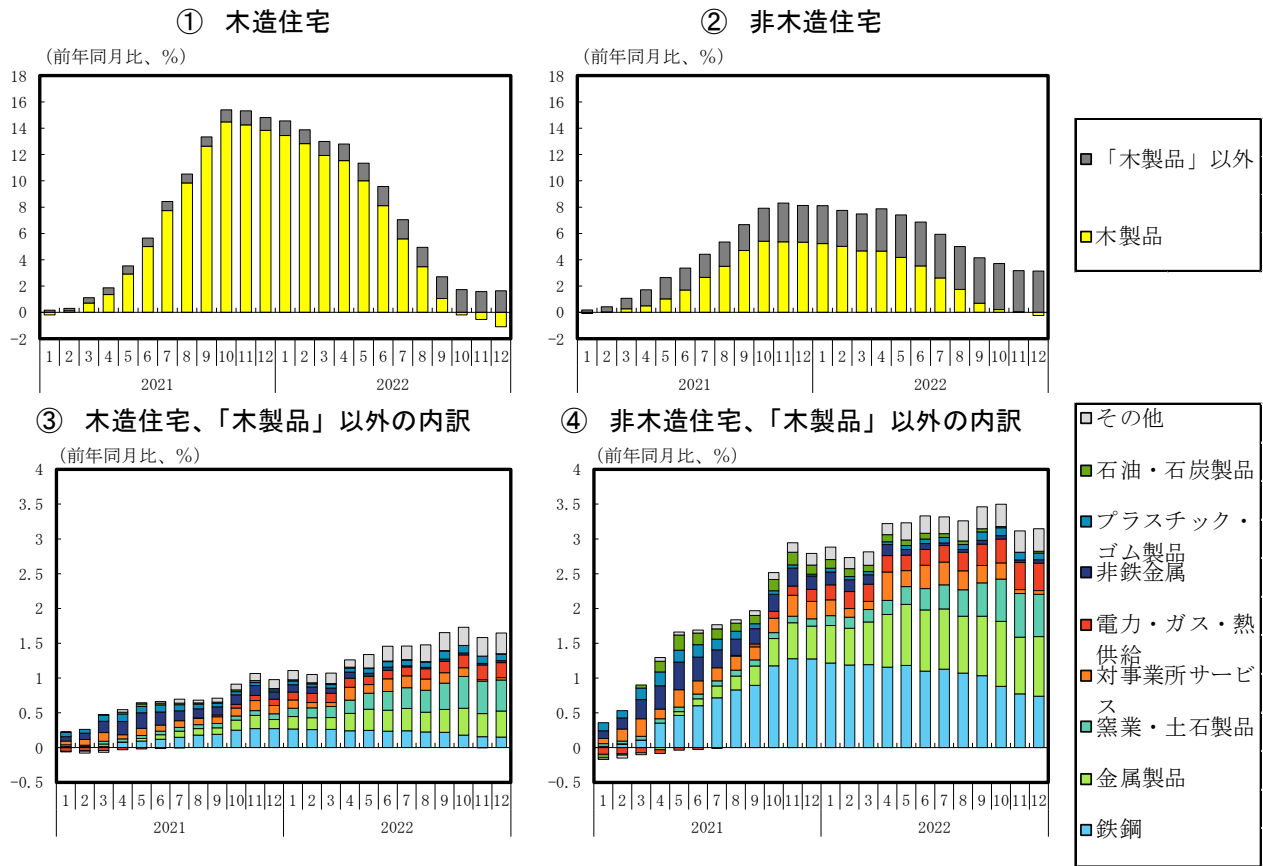
(備考) 1. 国土交通省「建築着工統計」により作成。
2. 季節調整値。点線は単月で、太線は3MA。

図2 住宅建設費用の動向 (2020年同期比)



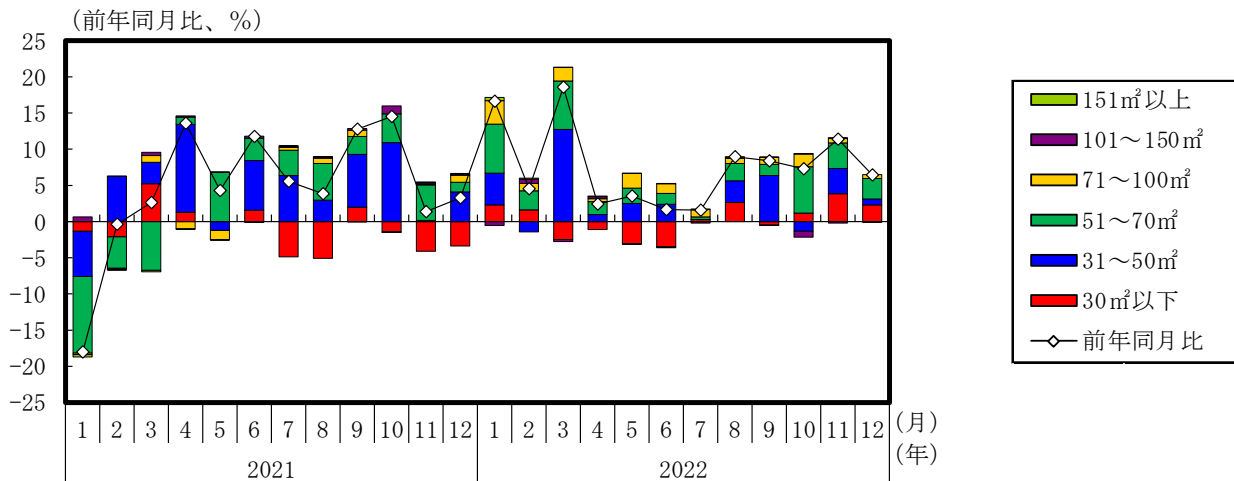
(備考) 1. 一般財団法人建設物価調査会「建築費指数」、総務省「2015年産業連関表」「企業物価指数」、日本銀行「企業向けサービス価格指数」、内閣府「国民経済計算」により作成。
2. 建築費指数は東京の工事原価。

図3 住宅建設費用への寄与



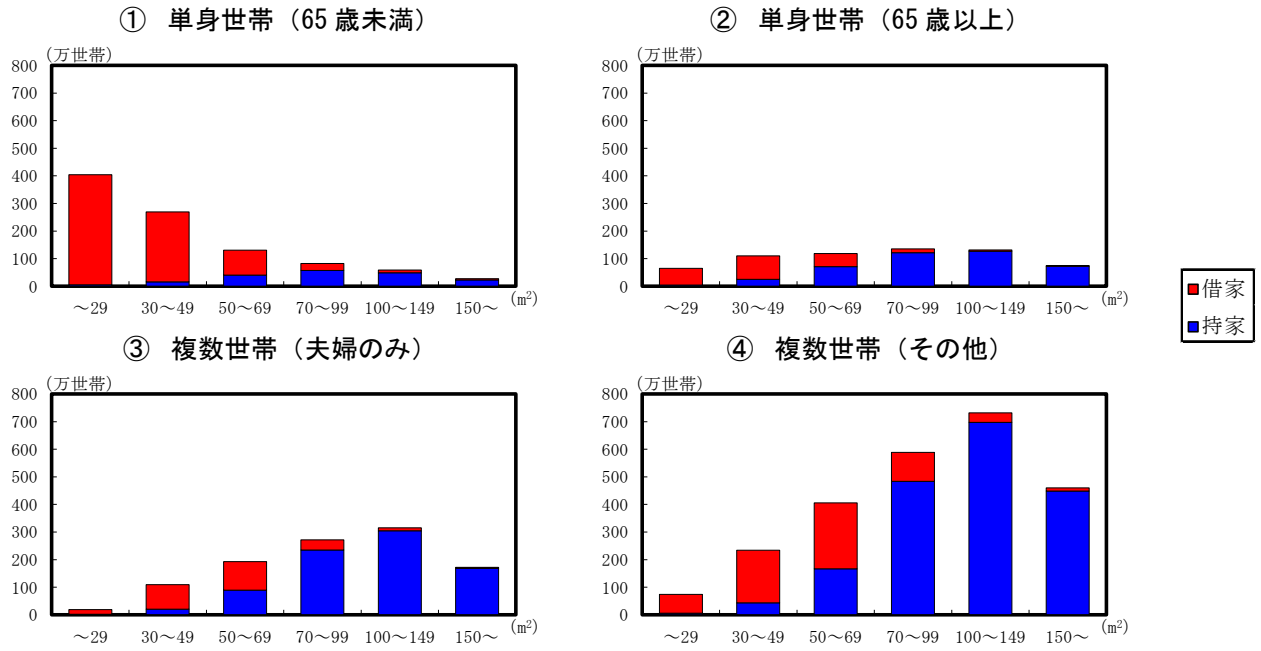
(備考) 1. 総務省「2015年産業連関表」「企業物価指数」、日本銀行「企業向けサービス価格指数」により作成。
 2. 統合大分類(37部門)別の寄与度。ただし、「木製品」は「パルプ・紙・木製品」であり、寄与度の比較的小さい部門を「その他」として一括している。

図4 規模別にみた貸家新設住宅の着工動向



(備考) 国土交通省「建築着工統計」により作成。

図5 世帯類型別にみた住宅規模の分布



(備考) 1. 総務省「平成30年住宅・土地統計調査」により作成。
 2. 「複数世帯（その他）」は総数から単身世帯及び夫婦のみ世帯を控除したものの。

担当：内閣府 政策統括官（経済財政分析担当）付参事官（総括担当）付
 岡田 真央 （直通 03-6257-1568）

本レポート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。