

Vol. **15**
専門家コラム

なぜ、新築賃貸住宅建築数は前年同月比18カ月も連続プラスが続いているのか？

1/5

賃貸用住宅（＝貸家）の新築建築件数は、21年3月から18カ月連続（執筆時の最新公表データまで連続して）前年同月比プラスの状況が続いています。

投資用区分マンションもこの賃貸用住宅に入りますが、区分マンション投資熱も、引き続き旺盛の状況が続いています。

INDEX

PAGE. 2 ... 22年分貸家新築着工件数の分析と今後の展開

PAGE. 3 ... 新築賃貸住宅を建築するのはどんな方々か？
なぜ、賃貸住宅建築が増えているのか

PAGE. 4 ... 23年の見通し



COLUMNIST PROFILE

吉崎 誠二

不動産エコノミスト
社団法人 住宅・不動産総合研究所 理事長

早稲田大学大学院ファイナンス研究科修了。
立教大学大学院 博士前期課程修了。

（船井総合研究所上席コンサルタント、Real Estate ビジネスチーム責任者、基礎研究チーム責任者、（株）ディーサイン取締役不動産研究所長を経て現職。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ーションなどを行うかたわら、テレビ、ラジオのレギュラー番組に出演、また全国新聞社をはじめ主要メディアでの招聘講演を毎年多数行う。

著書：「不動産サイクル理論で読み解く不動産投資のプロフェッショナル戦略」（日本実業出版社）、「大激変 2020年の住宅・不動産市場」（朝日新聞出版）「消費マンションを買う人、資産マンションを選べる人」（青春新書）等11冊。様々な媒体に、月15本の連載を執筆。
資格：宅建士

レギュラー出演

- ◇ ラジオNIKKEI「吉崎誠二の5時から“誠”論」（月～水：17時～17時50分）
- ◇ 「吉崎誠二のウォームアップ830」（月：8時30分～ニュース解説番組）
- ◇ テレビ番組：BS11や日経CNBCなどの多数の番組に出演

なぜ、新築賃貸住宅建築数は前年同月比18カ月も連続プラスが続いているのか？

2/5

● 新設住宅着工戸数（22年1～9月）

		総戸数	前年同月比	持ち家	前年同月比	貸家	前年同月比
		2022年	1月	59,690	2.1	18,130	-5.6
	2月	64,614	6.3	19,258	-5.6	23,583	4.6
	3月	76,120	6.0	20,246	-9.4	32,305	18.6
	4月	76,294	2.4	21,040	-8.0	29,525	2.4
	5月	67,193	-4.3	21,307	-6.9	25,942	3.5
	6月	74,596	-2.2	23,184	-11.3	30,285	1.6
	7月	72,981	-5.4	22,406	-14.1	29,668	1.5
	8月	77,712	4.6	22,291	-11.2	31,295	8.9
	9月	73,920	1.0	22,248	-13.3	30,555	8.1

国土交通省「建築着工統計」

22年分貸家新築着工件数の分析と今後の展開

22年の9月末までの新築住宅市況をみれば、自用住宅「持ち家」の建築着工件数が前年比で大きく減り、一方で、賃貸用住宅「貸家」の建築着工件数が昨年から引き続き大きく増えています。これら2つのカテゴリーで住宅建築の約3/4を占めていますが、両者で明暗が大きく分かれている状況となっています。

図は、2022年1月から9月（10月末日公表分）までの、新築住宅着工件数を示しています。これをみると、持ち家は前年同月比が全て赤字（マイナス）で、貸家は全て黒字（プラス）と対照的な様相です。

「持ち家」では、21年は、20年に新型コロナウイルスの蔓延の影響で大きく落ち込んだ反動（ペントアップ需要）で大きく伸ばしました。22年は、その反動に加えて、建築価格の上昇が影響しているものと思われます。

一方、貸家着工件数は21年春ごろから好調が続いています。貸家つまり賃貸用住宅が、ここ1年半以上も、前の年に比べて多く建てられているということです。

Vol. 15

専門家コラム

なぜ、新築賃貸住宅建築数は前年同月比18カ月も連続プラスが続いているのか？

3/5

新築賃貸住宅を建築するのはどんな方々か？

建てられている賃貸住宅は、主に以下の4つに分類されます。※緑字が、建築主です

① マンションデベロッパーなどが投資用に区分所有権を販売する

→ 区分マンション投資、ワンルームマンション投資

② 投資用不動産建築販売会社が1棟単位で販売する

→ 不動産会社が建築して投資家に販売。1棟収益物件のイメージ

③ 土地活用としての賃貸住宅の建築

→ 遊休地に**土地オーナー（地主・企業）**が賃貸住宅を建てる

④ 土地と建物セットでの不動産投資用に賃貸住宅を建てる

→ 建築は、**不動産投資家**自らが建築主となる

などが考えられます。

なぜ、賃貸住宅建築が増えているのか

ここからは、なぜ、賃貸住宅建築が増えているかを考えてみましょう。

① 世界各国が利上げしている中で、

日銀は金融緩和政策つまり低金利を維持している

先進各国は、概ね政策金利利上げを行い、それに伴い住宅ローン、不動産融資ローン金利の上昇が続いています。しかし、我が国ではコストプッシュ（原材料費などの上昇）による物価上昇が見られ始めましたが、まだ政策金利はゼロ（以下）を続け、各種ローン金利は超低水準が続いています。

② **賃貸住宅需要は今後も旺盛な見通し**

都市部における賃貸住宅は、若年層の都市部への人口流入が長期的に続きそうなることに加え、持ち家志向の低下、単身世帯の増加、などの理由に、人口減少になるものの、需要は旺盛であることが予想されます。

いくら低金利が続いて融資が組みやすいとしても、賃貸住宅需要がないと賃貸住宅投資は、旺盛とはなりません。各種データ、今後の人口動態予測からも今後も賃貸住宅需要が見込めることがわかります。

23年の見通し

最後に、23年の賃貸住宅建築（＝貸家着工件数）の見通しです。

不動産投資意欲は旺盛な状況が続いていますので、融資金利がこのまま低水準が維持されれば、賃貸住宅建築はさらに増えるでしょう。

加えて、税制度の改正、とくに株式関連収益では増税が検討されています。富裕層への優遇と言われていた制度が見直されようとしています。これが現実のものになれば、株式から不動産への資産転換が進むかもしれません。

◆ ご留意事項

※不動産投資はリスク（不確実性）を含む商品であり、投資元本が保証されているものではなく、元本を上回る損失が発生する可能性がございます。

※本マーケットレポートに掲載されている指標（例：利回り、賃料、不動産価格、REIT指数、金利など）は、不動産市場や金融市場の影響を受ける変動リスクを含むものであり、これらの変動が原因で損失が生じる恐れがあります。投資をする際はお客様ご自身でご判断ください。当社は一切の責任を負いません。

※本マーケットレポートに掲載されている情報は、2022年11月22日時点公表分です。各指標は今後更新される予定があります。

※本マーケットレポートに掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。