

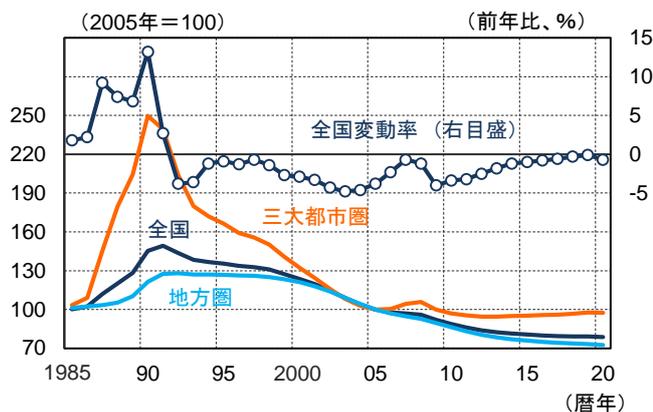
コロナ禍における住宅市場

経済調査室 鹿野 百香

1. コロナ禍により地価下落、住宅着工も減少

- 日本の地価はバブル後、長期にわたり下落したが、2012年からの景気回復により都市部を中心に緩やかに下げ止まりに向かった。しかし、20年7月の基準地価は全国的に多くの地点でマイナスとなり、新型コロナにより経済活動が冷え込んだ影響がみられた(図表1-1)。
- 首都圏の地価は相対的には底堅いものの、上昇の勢いは鈍っている。エリア別には、歌舞伎町や上野、銀座など、都心・繁華街で弱含むが、さいたま、浦安などは横ばいとなっている(図表1-2)。
- 住宅着工は、18年にかけて年間100万戸弱で安定していた。しかし、節税目的のアパート建設や消費増税前の駆け込み需要が抜け落ちることで、19年には減少基調となった。20年に入り、消費増税の影響が収まるタイミングでコロナ危機が起こり、80万戸レベルに一段と減少した。(図表1-3)。
- 海外では、コロナ危機下の金融緩和により住宅ローン金利が低下し、住宅購入を後押ししている。一方、日本の住宅ローン金利は、コロナ以前から低水準であり、コロナ禍の中でも横ばいで推移している。(図表1-4)

図表1-1 住宅地の基準地価



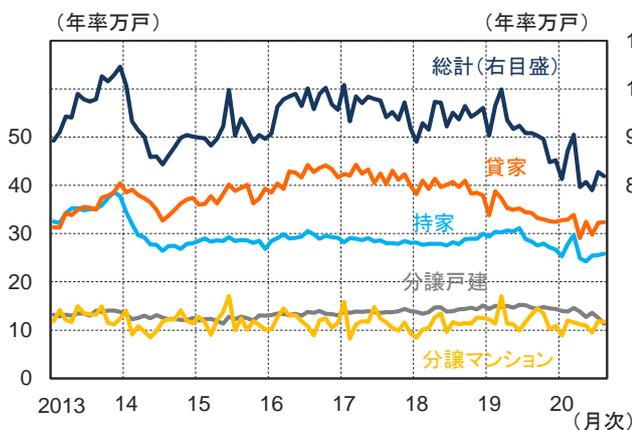
(備考) 1. 国土交通省、7月1日時点
2. 「変動率」とは、前年から継続して調査した地点の変動率の平均

図表1-2 首都圏の地価動向(地価LOOKレポート)

		1/1	4/1	7/1
商業地	丸の内	↘	↘	→
	銀座中央	→	→	↘
	歌舞伎町	↗	↘	↘
	渋谷	↗	↘	→
	上野	↘	↘	↘
住宅	さいたま市新都心	↘	↘	→
	新浦安	↘	↘	→

(備考) 国土交通省

図表1-3 住宅着工戸数



(備考) 1. 国土交通省
2. 季節調整値

図表1-4 住宅ローン金利と国債金利

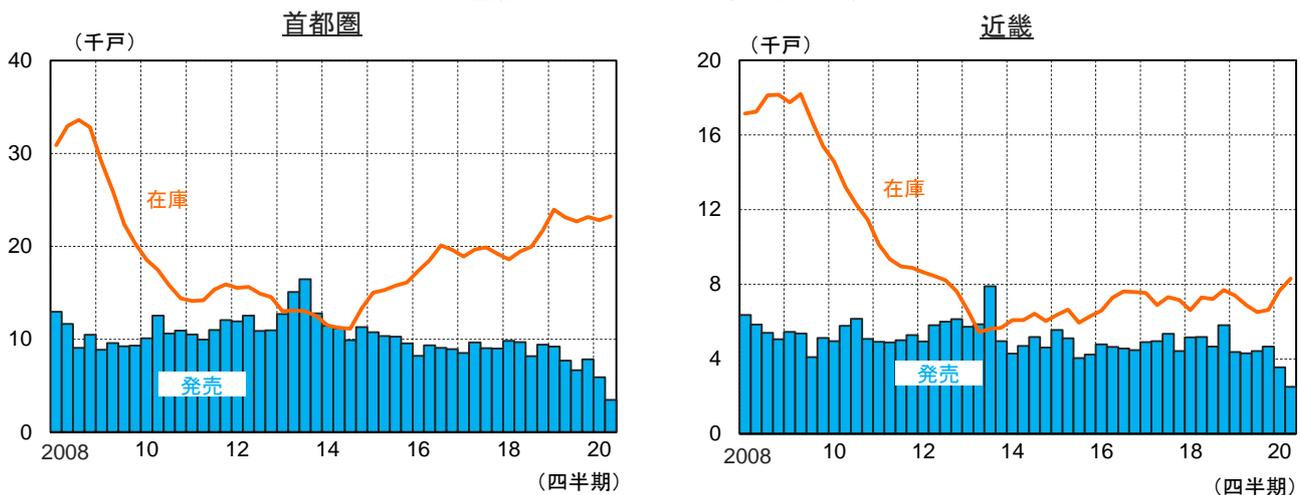


(備考) 1. 住宅金融支援公庫、市場統計資料
2. 住宅ローンは21~35年、融資9割以下の金利

2. コロナ禍でも需給は崩れず、今後持ち直しへ

- 分譲マンションの在庫は、15年頃から緩やかに増加した。マンション用地価格や建設費の上昇、中国経済の減速などで需要が弱含んだことが原因とみられる。コロナ禍の下では、モデルルームが閉鎖となるなど、販売が大きく落ち込んだ。しかし、経営体力のある大手は値引き販売を行わず、発売戸数を絞ることで在庫増加を抑制している(図表2-1)。
- 賃貸市場では、節税目的のアパート建設が急増し、16年頃から郊外を中心に空室率が高まった。しかし、その後は貸家の新規供給が減少したことで空室率は落ち着いてきている。オフィスについては、コロナ禍の影響が報じられるものの、賃貸住宅市場の変調は明確とはなっていない。
- 住宅購入は実地確認や対面での契約行為を伴う。緊急事態宣言下で受注は停滞したが、既に最悪期は脱している。近年の需要前倒しや、世帯数の伸び鈍化により、大幅な上積みは難しいにせよ、受注に3カ月程度遅れるとされる着工は、持ち直すともみられる(図表2-2)。
- 在宅勤務の普及による郊外シフトはまだ限定的だが、今後、郊外移住の動きが増えれば、住宅着工の押し上げ要因となる。また、新たな生活様式に対応すべく、リフォームが増える動きもある(図表2-3)。なお、地価はやや弱含んだものの、建築費の高止まりや海外投資家からの引き合いが価格を下支えしており、価格低下による需要喚起は見込みがたい。

図表2-1 マンション在庫、発売戸数



(備考) 1.(株)不動産経済研究所 2.在庫は季節調整値(日本政策投資銀行試算)

図表2-2 住宅メーカー受注動向(金額ベース)



(備考) 大手4社住宅メーカー一月次受注速報により日本政策投資銀行試算

図表2-3 最近の住宅市場を巡る指摘

- 中古マンションの成約面積の増加、東京への転入者減にテレワークの影響がみられる
- 在宅勤務を経験したことにより、通勤時間の長さを実感し、短縮のため都心居住を見直す動きも過熱
- テレワークの業務効率を疑問視する企業も多く、都心から郊外へ逆流するほど郊外への動きは大きくない
- 日本の住宅は高品質かつ割安であり、海外投資家にとって魅力的
- 日本では所有権が確立しているため、使用権中心の中国などの海外投資家に人気
- 今後は、新築より中古のリフォーム・流通に向かうが、動きはまだ鈍い。利益率も低下

(備考) 各種資料、報道により日本政策投資銀行作成

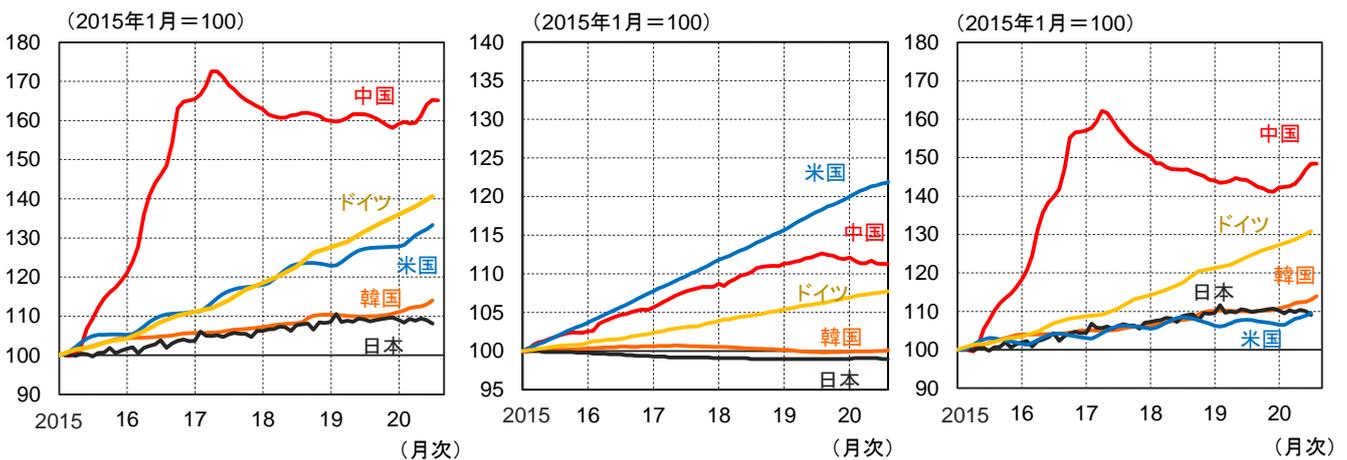
3. 海外に比べ日本の住宅市場は弱いものの、住み替え、リフォームに期待

- 日本の地価が弱含む一方、海外では住宅価格の上昇が続く。中国の住宅価格は、17年にかけて急騰した後は安定していたが、武漢封鎖が解かれた20年3月以降、再び上昇した。3月に感染がピークを迎えた韓国や、日本と同じく4、5月に感染が広がったドイツ、米国でも上昇している(図表3-1)。
- 家賃については、ドイツを除けば各国でやや弱含んでいるため、住宅価格を家賃で割った指数は、日本以外では20年に入っても上昇している。少なくとも足元では、金利低下や期待による資産価格上昇が生じている可能性がある(図表3-2、3-3)。
- 日本の住宅ストックは増加を続けてきたが、18年時点で13.6%が空き家となっており、今後は世帯数は2023年に頭打ちとなるとみられている。他方で、単身世帯割合は2040年には4割に上昇すると見込まれており、ポストコロナの生活様式の変化も踏まえ、住み替えニーズは小さくない(図表3-4)。
- 政府は、家賃や住宅ローン返済への支援により居住継続を図るほか、今後は住宅ローン減税の拡充延長やテレワーク対応のリフォーム補助が検討されている。住宅投資はGDPの5%に過ぎず、低金利や消費増税前の駆け込みで需要を先食したことから、急増は期待しにくい。既存住宅の活用を含めて、住宅ニーズの構造変化に対応した投資を促す意義が大きいとみられる(図表3-5)。

図表3-1 住宅価格

図表3-2 家賃

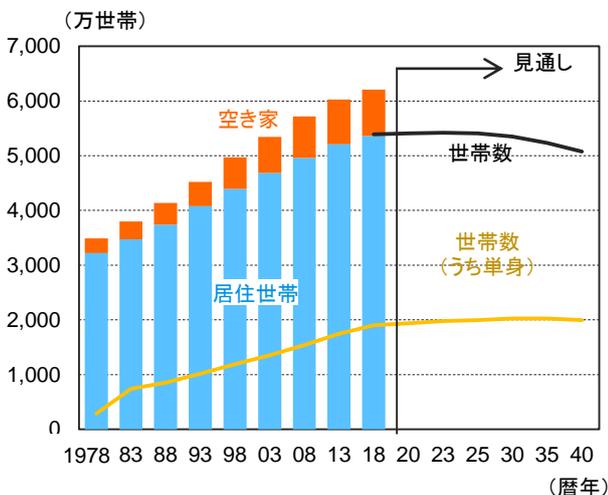
図表3-3 住宅価格・家賃比率



(備考) 1.国土交通省、総務省、BIS、FRB、米労働省、Eurostat、各国政府公表資料 2.家賃はCPI

図表3-4 住宅ストックと世帯数の見直し

図表3-5 政府などによる居住・取得支援策



(備考) 総務省、見直しは国立社会保障人口問題研究所

実施中	住宅確保給付金	離職・廃業(2年以内)や休業で減収となった家計に、3ヵ月(最大9ヵ月)の家賃を支給
	住宅ローンの返済支援	住宅機構や民間金融機関が返済額軽減に対応
検討中	住宅ローン減税の延長	ローン残高1%の所得税控除の拡大(10→13年)を2年延長
	在宅勤務用リフォーム補助	テレワーク用の自宅リフォーム費用を補助。最大100万円交付
	地方移住支援	テレワーク(100万円)やIT起業(300万円)で地方移住に補助

(備考) 各種資料により日本政策投資銀行作成

©Development Bank of Japan Inc.2020

本資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、取引等を勧誘するものではありません。
本資料は当行が信頼に足ると判断した情報に基づいて作成されていますが、当行はその正確性・確実性を保証するものではありません。本資料のご利用に際しましては、ご自身のご判断でなされますようお願い致します。本資料は著作物であり、著作権法に基づき保護されています。本資料の全文または一部を転載・複製する際は、著作権者の許諾が必要ですので、当行までご連絡下さい。著作権法の定めに従い引用・転載・複製する際には、必ず、『出所：日本政策投資銀行』と明記して下さい。

お問い合わせ先 株式会社日本政策投資銀行 産業調査部
Tel: 03-3244-1840
e-mail(産業調査部): report@dbj.jp