

NOMURA

新聞
2023SUMMER

TOPICS

- ・急落する持ち家
- ・木造5階建て
- ・地価は？
- ・景況と住宅の関係
- ・挨拶文

急落する持家復活の3条件

2023年度の住宅着工は大幅なマイナスでスタートした。持家着工は依然として沈んだままで、4月も前年同月比11.6%減、5ヶ月連続の2万戸割れである。更に言えば、持家着工は4ヶ月連続で1.9万戸を割った。各社の受注動向も回復には至っておらず、この数字を見る限り、上向く気配はない。昨年度はインフレ等の外的要因によって、歴史的な低水準まで着工が落ち込んだが、今年度は更に底を割ってくるのだろうか。それとも減り過ぎたりバウンドもあって、多少上向く期待も持てるのだろうか。住宅市場環境は決して良好ではないが、日本経済全体には明るい兆しが見えて来ている。いくつかの条件が揃えば、住宅購入者にも少しは前向きな動きが出て来る可能性はある。

第一に、企業業績の好調さと景気回復。今年5月には日経平均株価がバブル期以来の高値を付け、6月に入っても33年ぶりの高値を更新し続けている。外国人投資家の日本株見直し買いが引き上げている部分は大きい。企業業績も伴って来ている。事実上のコロナ禍収束により、インバウンド復活等、コロナ前の景気水準に戻ることが期待される。

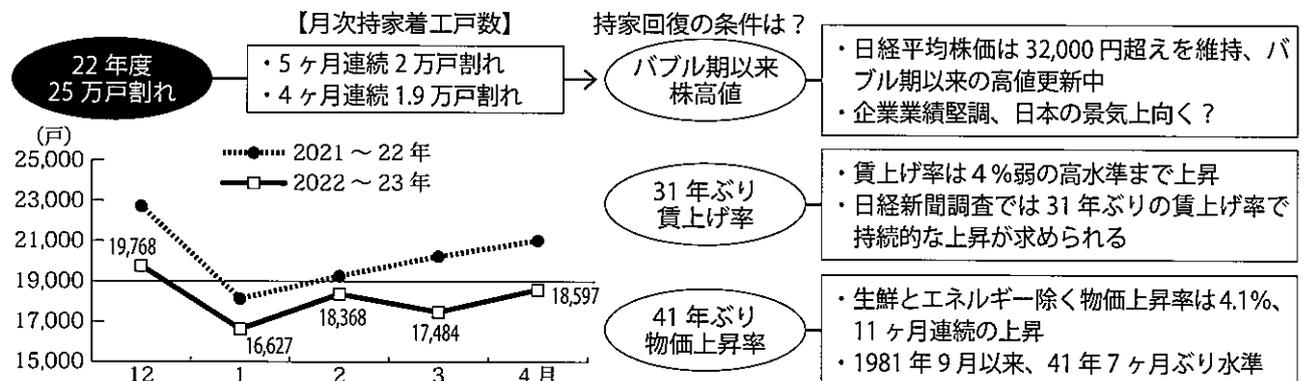
第二に、企業の本格的な賃上げの持続。今年は

31年ぶりの水準となる4%程度の賃上げが実施されたと見られるが、これが一過性では値上がりする住宅購入というところまで消費者意識は及ばない。収入が増えていくという期待の中での価格上昇であれば、購買意欲は上向く余地がある。

第三は、インフレが落ち着く、または賃金上昇を伴う持続的なインフレ下に突入するという事。日本人の感覚の中にも、以前よりデフレからインフレへという移行が受け入れられ始めている。特にインフレ経験のない若年世代においてもその傾向は見られるため、物価全体が上がっていく中で家を買うことの不安を払拭し、住宅の資産価値やライフサイクルコスト、QOLの向上等が理解できるようになれば、住宅購入を決断しやすくなるはずである。

一方、住宅ローン金利上昇懸念は残る。固定金利は上昇し金利先高観は一時的な後押しにはなるが、上がり過ぎた時のダメージへの対策も必要だ。残価設定型等、新たな住宅ローンの登場による資金計画の多様化など期待できる余地はある。物価が上がり、賃金が上がり、人件費分を価格に転嫁するという正しいプライシングを踏まえた好循環に日本経済が移っていくことが必要条件となりそうだ。

図1. 持家着工が急減する一方で、日本の景気は上向くのか？



脱炭素に向け中大規模建築の木造化を

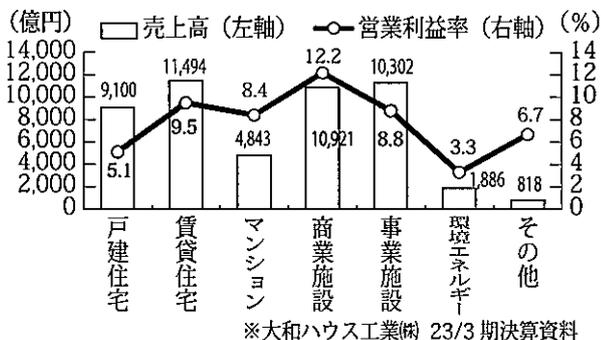
1. 4・5階建以上の木造普及が本格化する？

22年度の持家着工は62年ぶりに25万戸を下回り、月次では今年4月まで17ヶ月連続で前年割れとなった。持家市場は本格的な縮小期に足を踏み入れたと見ておいていいだろう。大手ハウスメーカー各社の決算を見ても、**戸建住宅の販売・受注は前年割れというところが大半だが、連結決算では増収増益が多く、戸建以外の、賃貸請負・管理事業や海外事業、ストック事業で売上・利益を伸ばしている**ということだ。

大手ハウスメーカーの中でも、事業を最も手広く多角化している大和ハウスでは、**商業施設と事業施設が収益の柱となっている**。23/3期の事業売上はそれぞれ約1.1兆円で、この2事業を合わせると総売上の45.3%を占める規模となっている。商業施設は0.6%の増収でコロナ禍以前の水準までほぼ回復し、営業利益率は12.2%の高収益。事業施設は1.7%の増収で、物流施設を中心に、データセンターや半導体関連工場等の市場成長が見込める案件の受注を拡大している。その他のハウスメーカーも**数年前からゼネコンとの資本提携を進め、非住宅の大型案件を手掛けるようになってきている**。

非住宅の分野において、建物の構造はRC造や

図1. 大和ハウスの事業別売上高・営業利益率



鉄骨造(S造)が主流ではあるが、2050年のカーボンニュートラルの達成や国産材の活用促進の観点から、国交省や農水省では**木造建築の普及を推進**している。一昨年には木材利用促進法が改正され、「建築物木材利用促進協定制度」が創設された。建築主となる事業者と国・地方公共団体、及び林業・木材産業事業者との間で協定を結び、地域材の利用促進や材の安定供給、広報活動等で協力し合う。農水省ではこれまで12件の協定を締結し、直近では今年5月末に(株)良品計画及びグループ会社で「無印良品の家」をFC展開する(株)MUJI HOUSEが協定を結んだ。

木造の非住宅というと、これまでは**3階建以下の低層建築物を中心に普及が進んできたが、CLTや耐火部材等の新たな木質系建材の開発、木材を現しで使用できる要件の改正等によって、4・5階建やそれ以上の中高層建築物にも木造が採用されるようになり、大手ゼネコンでも木造の大規模建築に取り組む事例が増えてきている**。

木質系のハウスメーカーはもちろんだが、木造で戸建住宅を手掛けてきた一般のビルダー・工務店も、持家需要の減少を補う事業多角化の一つとして、**またESG経営や脱炭素社会への貢献として、木造非住宅の可能性を広げるべきであろう**。

表1. 非住宅着工の階層別・構造別床面積 (千㎡)

	21年度		22年度	
	木造	非木造	木造	非木造
6階～	0	6,282	6	6,231
4・5階	7	8,567	2	8,720
3階	76	4,019	98	3,608
2階	1,267	7,030	1,391	7,111
1階	1,381	6,509	1,318	6,082
合計	2,731	32,407	2,816	31,752

※国交省「建築着工統計」

地価大幅上昇、建売市場の再起となるか

1. 建売分譲着工は14万戸台を維持

2年連続上昇で地価もインフレか
建売分譲市場の勢いが弱くなっている。コロナ禍で最大の追い風が吹いた後ゆえ、その反動による失速と見れば当然ではあるが、価格上昇もあって販売動向は鈍化、着工の調整期間が続いている。ただ2022年度の建売着工は前年比で横這い、14.5万戸は超えそうと、年間を通せばますますの着工動向だったと見られる。建売の着工は実需の動向とズレが生じるため、販売動向をしばらく観測してみないと今後の着工動向は見通しにくい。下期の月次着工は前年を下回り続けている。持家が厳しいようにインフレ下に金利上昇が追い打ちを掛けるとなると、市場が急回復するとは考えにくい。仕入れ抑制も働き、建売着工は停滞局面が続くと見られる。

一方、地価動向から見た不動産市況は堅調である。コロナ禍の影響を受け21年に大きく下落した公示地価は、22～23年の2年連続で上昇した。全用途の全国平均が前年比1.6%上昇、リーマンショック前の08年の1.7%上昇に次ぐ15年ぶりの高い上昇率である。上昇地点は調査対象の全国

2万6,000地点の58%(22年は43.6%)に達した。

住宅地は全国で1.4%上昇。商業地の1.8%上昇に比べると上昇率は少し低いが、都市部でマンション価格が高騰したほか、交通利便性が高い郊外での地価の上昇も続いている。三大都市圏が1.7%上昇と高く、特に東京圏と名古屋圏が2%以上の上昇となったが、地方圏でも1.2%上昇としっかり回復しており、22年→23年の1年間では全国的に地価は大きく上がった。もちろん地方ローカルでは下落を続けている地点も多いが、地価上昇を牽引する札幌・仙台・広島・福岡の地方4市に関しては8.6%も上昇している。

地価は需要を表すものであるため、図2のように全国地価動向は建売着工動向とも連動した動きを見せる。コロナ禍で沈んだ20年度着工(21年3月期)時には地価(21年1月時)は大きく下落したが、その後の地価と建売着工の回復は明らかである。ただ直近23年の地価上昇率に対して建売着工は前年並みであり、地価インフレが起きているという見方も出来そうだ。エリアによってはコロナ禍で上がり過ぎたという声もあり、地価上昇も限界に来ているかもしれない。

図1. 5年間の建売住宅月次着工戸数の推移

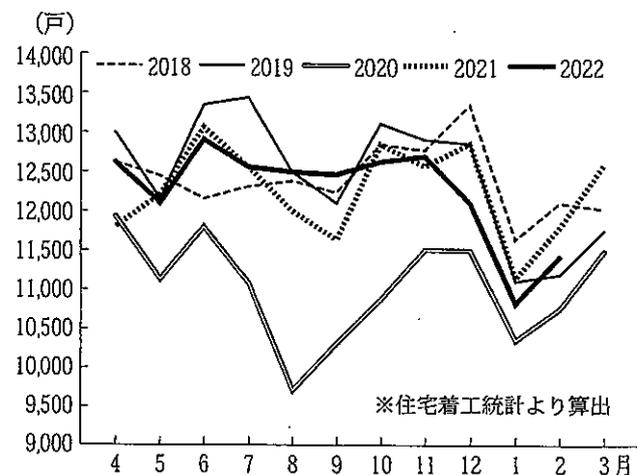
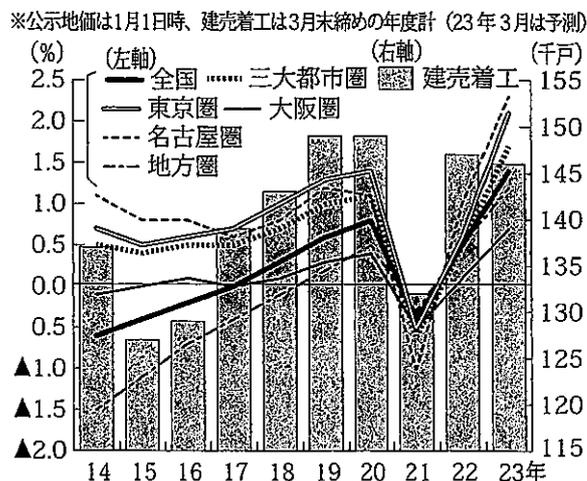


図2. 地価上昇率と建売着工戸数の推移

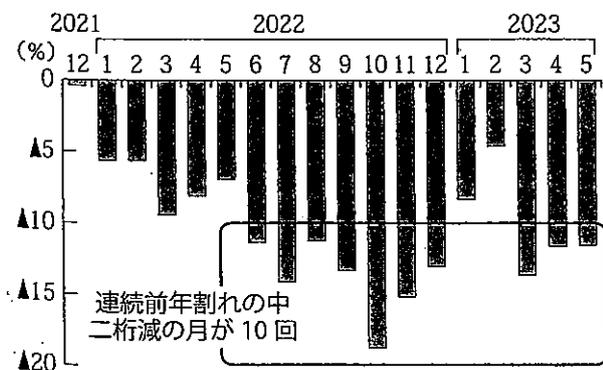


景況感改善の中の住宅不況？

企業の景況感が戻って来ている。6月の日銀短観では、製造業景況感は7期ぶりに改善に向かい、非製造業は5期連続で改善に向かっている。半導体の生産も底打ちし、供給制約の影響が和らいだことで、今年前半の自動車売上も前年比17%増だ。コロナ禍で大ダメージを受けたホテル等の集客も戻り、人手不足のために抑制している状況である。内閣府の景気動向一致指数は5月は低下しつつも、基調判断は改善を示す。株価もバブル後高値水準は維持し、賃金・投資を増やして好循環に弾みを付けたいという、企業目線では経済復活に向かい始めている。

一方、家計消費支出はインフレで足元は減退、中でも、戸建住宅市場は落ち込みが止まらない。大手ハウスメーカーの5月の戸建受注は全社でマイナス、住宅着工は4月は全利用関係で減少した。5月は貸家着工に戻りがあったが、持家、建売は落ち込んだままである。持家着工は18ヶ月連続で前年割れ、5ヶ月連続で1.9万戸割れ、2万戸割れは半年間続く。1年半に亘ってマイナストレンドが続いているわけだが、そのうち二桁減まで落ち込んだのが10回あり、減少スピード

図1. 月次持家着工の前年比、前年割れは1年半続く

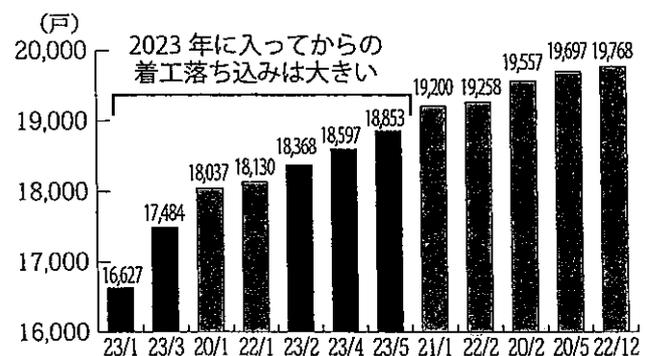


も速い。最近の持家着工は2万戸割れが当たり前になって1万戸台に慣れてしまっているところがあるが、改めて過去の着工を見ると、この60年の間、2万戸割れは全て2020年以降で12回しかない。2022年度が62年ぶりに25万戸を割ったということも衝撃ではあるが、2023年は全ての月がワースト10に入っている。いよいよ本格縮小期が来たということが実感される。

先月の焦点で取り上げた持家復活の3条件（株価堅調、賃上げ、持続的なインフレ）は、ある程度着工を維持するための最低限の条件であり、人口減少期において持家が本当に着工ベースで回復していくことは、実際には不可能に近い難題である。

コロナで苦しんだ業界が多かった中で、住宅業界は20～21年の2年間は追い風を受けた。であれば22年度以降の着工減少は必然であり、本来の緩やかな減少ペースが、コロナ禍で先食いが起こったことで今の急激な減少となっている。加えてインフレが家計を直撃し、消費マインドの落ち込みが追い打ちを掛けている。数を増やす時代は終わり、質の向上、引渡し後も含めた顧客満足度を追求していくことが求められる。

図2. 2万戸を割った月次持家着工のワースト



拝啓

残暑の候、貴社にはますますご清祥のこととお慶び申し上げます。
平素は格別のお引き立てを賜り誠にありがとうございます。
2023年夏の「NOMURA新聞」はいかがでしたでしょうか。

コロナ禍に入り早3年。日本の住宅事情は大きく変わってきました。
都心部のマンションから郊外の戸建てを購入するサラリーマンが増え、持ち家バブルと言われる時代から現在では急落し始めるというご時世。物価高が進む中で、若年世代が家を買うことの不安を払拭し住宅の資産価値などを理解してもらえれば、住宅購入を決断しやすくなるはずです。

また脱酸素に向け4・5階建て以上の木造普及が本格化する可能性も出てきました。木造の非住宅ということでは3階建て以下の低層建築物を中心に普及されてきましたが、大手ゼネコンでも木造の大規模建築に取り組む事例が増えています。これからも情報を共有し、頑張っていきたいと思います。

猛暑日が続く熱中症に注意したい季節ですが、こんな季節だからこそ、冷たい食べ物だけでなく、身体を温めてくれる食事を取り入れてはいかがでしょうか。
皆様の貴重なご意見・ご感想がございましたら、お寄せください。

敬具

ホームページ	http://www.nomuraco.co.jp/		
ノムラ 湘南	または	平塚 ノムラ	検 索
→ トップページより 【提案書】			
ユーザー名	sassi-nomura		
パスワード	1 4 3 4		

入力により、「Leverage ニュース」及びNOMURA新聞をご覧

