

不動産市場異聞-51  
地方はブルーオーシャンになるか

大東建託賃貸未来研究所・AIDX ラボ所長・麗澤大学客員教授 宗健

新型コロナウイルス対策としての緊急事態宣言が最初に発出されたのは20年4月で、不動産領域も影響を受けている。

住宅着工数は、19年の94.2万戸が20年には81.5万戸と約9万戸(10%)も減少したが、21年上半期は41.2万戸と20年上半期の39.9万戸から微増となっている。しかしその中身を見るとすべてが元に戻っているわけではない。

◎投資心理の冷え込み

21年上半期の住宅着工の中身を見てみると、全体では前年比3.3%の微増で、持ち家が7.7%増となっている一方で、貸家は2.6%増となっている。

しかし、貸家の着工数を都道府県別に見ると前年比は大きくばらついており、京都府42.1%増、岩手県25.4%増、岐阜県19.7%増といったところがある一方、徳島県-49.6%、島根県-39.4%、青森県-29.5%と大幅に減少している県もある。

20年の貸家の着工状況を見ても、首都圏の1都3県、関西圏の2府3県と愛知県で全体の18.3万戸と全体の59.6%を占めており19年からの減少率は7.5%にとどまっている。大都市のある北海道・宮城県・広島県・福岡県は4.4万戸の貸家着工があり減少率は10.9%だが、上記以外の県の貸家着工は8万戸で全体の26.2%に過ぎず、19年からの減少率も16%増と大きくなっている。

ここから分かるのは、元々地方では人口減少や空き家の増加といった将来不安があったが、新型コロナウイルスの感染拡大が、その心理状況をより悪化させ、投資心理が冷え込んでいるということである。

地方は、このまま人口だけが減少していき投資も行われず、縮小していきだけの市場になるのだろうか。

◎進む住宅の老朽化

18年の住宅・土地統計調査では、住宅総数は6241万戸でそのうち持ち家は3280万戸で全体の52.6%を占め、借家は1907万戸で30.5%を占めている。借家のうち民営借家は1530万戸で全体の24.5%を占めている。

住宅総数6241万戸を20年の新築着工81.5万戸で割ると76.6となるが、これがいわゆるサイクル年数で、全部の住宅が建て替わるのに必要な年数である。現在の住宅の平均築年数は正確には分からないものの40年程度だとすると、現状の着工数程度では住宅ストックはどんどん老朽化していくことになる。

しかし、人口や世帯が減少したとしても、建て替え需要があるため一定の新築着工は行われる。例えば、高知県は5年間で世帯数が1.3%減少しているが、20年には世帯数の約1%増

に当たる 3437 戸が着工されている。この傾向が全国に広がるとすれば、年間の住宅着工数は 50 万戸程度にまで減少していくだろう。

#### ◎残りものには福があるか

人口・世帯が減少するなか、地方には老朽化して建て替えられない公営住宅や相続されても住む人のいない築古の戸建て住宅も滅失され始めており、住宅ストックそのものが減少に向かっている地域が出始めている。しかし、地方では 00 年基準と言われる新・新耐震基準を満たす高品質な物件は少ない。

そうしたことを考えると、もしかすると地方でこれから新築される物件が 20 年後には返済を終え、地域で数少ない高品質な住宅として競争力を持つ事態が起きるかもしれない。リスクを感じて多くのプレーヤーが退出した後の、残余者利益を寡占することができるかもしれないということである。事業者も同じで地域寡占することで、家賃や価格、管理費等の水準を維持して生き残れるかもしれない。残りものには福があるかもしれないのである。

(2021 年 9 月 14 日掲載)

#### ■プロフィール

そうたけし・87 年九州工業大学卒後リクルート入社。リクルートフォレントインシュア代表取締役社長、リクルート住まい研究所長を経て現職。博士(社会工学)筑波大学・IT ストラテジスト