



17. 不動産

業界動向

国内市場動向(住宅)～住宅着工は前年同期並みの水準

2022年度2月迄の住宅着工戸数をみれば、持家はテレワークの普及による住環境意識の高まりを背景とした新築需要の一巡や、建設資材価格高騰に伴う販売価格上昇による購買意欲の低下により減少した一方、貸家は新築住宅の価格高騰を受けて底堅く推移したことから、前年同期並みに止まりました。

国内市場動向(オフィス<東京>)～空室率は依然高止まり

オフィスビル賃貸市場(東京都心5区)では、在宅勤務が普及・定着するなか、大手・外資系企業を中心にテナント契約解除の動きが続いており、空室率は依然として高止まりしています。また、コロナ禍を経て空室率が上昇した物件ではその埋め戻しに向けて賃料の引下げを行っていることから、市場全体の平均募集賃料は下落傾向で推移しています。

今後の見通し

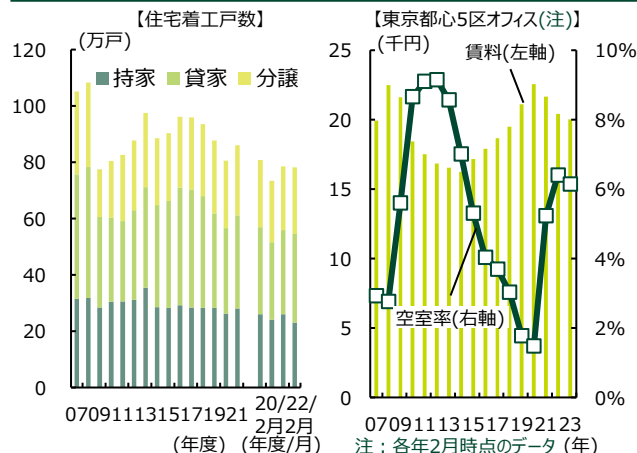
大型オフィスビルの大量供給(東京23区)～テナント誘致に向けた差別化が重要

在宅勤務の定着に伴い需要回復が期待し難い中、東京23区では複数の大規模再開発による大型オフィスビルの供給が見込まれており、更なる空室率の上昇や賃料下落が懸念されます。こうした中、省エネ機能を備えたZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の取組や、健康の観点からオフィス空間を評価するWELL認証の取得等、オフィスの付加価値向上に向けた取組みを進めることで、競合先との差別化を図っていくことが重要になるとみられます。

「空き家対策特別措置法」の改正～空き家のリノベーションが進む

国土交通省は、管理不全や倒壊など社会問題となりつつある危険性の高い空き家の増加を受け、2023年4月に「空き家対策特別措置法」の改正案を今通常国会に提出しており、早ければ年内に施行される見通しです。足元では、新築マンションや戸建ての販売価格が高騰するなか、斯かる空き家活用の促進など住宅政策の後押しによって、リノベーション需要が拡大していくとみられます。

図表1 住宅着工戸数・東京都心5区オフィス募集賃料・空室率



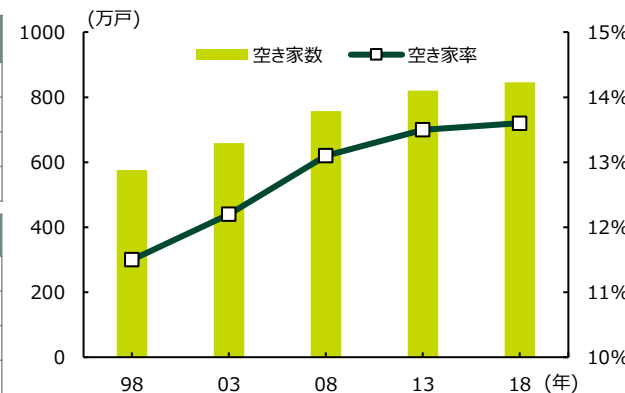
図表1 国内総合ディベロッパー・戸建住宅開発の2022年度売上高(注)上位4社

総合ディベロッパー・企業名	売上高	当期利益
1 三井不動産	22,000	1,900
2 三菱地所	13,930	1,650
3 東急不動産ホールディングス	10,050	390
4 住友不動産	9,500	1,600

戸建住宅開発・企業名	売上高	当期利益
1 大和ハウス工業	47,600	2,260
2 積水ハウス	29,288	1,845
3 住友林業	16,697	1,087
4 飯田グループホールディングス	15,500	950

注：22年度予想。但し、積水ハウス、住友林業は実績値
出所：決算短信より弊社作成

図表3 空き家数・空き家率(注)の推移



注：総住宅数に占める空き家の割合
出所：総務省「住宅・土地統計調査」より弊社作成