

逆風強まるアパート市場の競争力分析

1. アパート逆風強まる、連続着工減は何処まで

コロナ禍において、マイナスのインパクトが大きく出たのがアパート市場である。市況悪化、増税、コロナの影響で、回復の目途が立っていない。着工では3年以上に亘ってほとんどプラスに浮上することなく、12四半期連続マイナスで推移する。2019年度着工では、約14%のマイナス、大手アパート業者の前期決算は、賃貸請負事業に関してはほぼ全減である。直近の4～6月期着工は12.6%減、7月以降の第Ⅱ～Ⅲ四半期は、更に落ち込みを深めるとも見られる。

ここ2～3年の間、賃貸住宅にまつわる出来事としては、明るい材料に乏しく、不正や金融厳格化等で環境改善の方向への動きはない。17年度までは給与住宅を合わせて40万戸を超えていた着工も、19年度は34万戸、今期は30万戸を割るペースだ。2009～2012年度まで賃貸市場は非常に低水準で推移したが、今後それを下回る水準での着工トレンドに入っていくかもしれない。

まだ底を打ったとは言えない上に、コロナ禍においては、賃貸住宅が訴求しにくい状況であ

ることは確かである。今期に入ってからの大東建託の受注が第I四半期8割減ペースと、非常に厳しいことには度々触れているが、供給側の営業自粛とオーナーの消費マインド低下、続く融資厳格化によって、三重苦の状態、市場の流れがそろそろ上向くトレンドに入ろうにも入れない状態と言える。下図の月次貸家着工前年比はマイナス圏で上がったり下がったりを繰り返している。コロナ感染状況によっては更なる底へ向かう可能性もなくはない。

傾向としては、地方圏を中心に厳しく、また地方で多い低層アパートの方がマイナス度合いも大きく出て、**2019年4月以降、低層アパートは二桁減**が続く。一方、中高層賃貸の着工では前年比プラスになる月もあることから、今は法人需要や駅近、都市部といった土地有効活用賃貸は動いている状況である。住宅のニーズがコロナによって変わったと言われるが、賃貸住宅もテレワーク型のスペース確保、また職住一体型の賃貸マンション等、新たな需要を開拓する時期にあると言える。

図1. 賃貸住宅着工の推移と予測

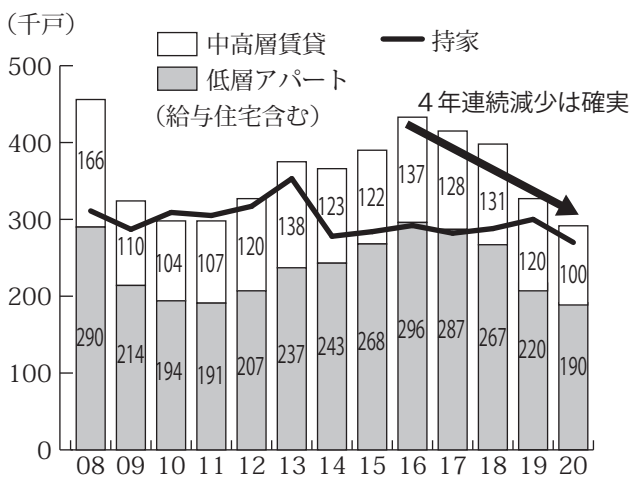


図2. 賃貸住宅着工前年同月比推移

