

## 不 動 産 ・ 住 宅

## 【要約】

## 東京圏地価動向

商業地、住宅地共に下落傾向はまだ継続なるも、3年連続でマイナス幅は縮小し、下落幅は対前年比 1%を切る水準に。反転の時期が近いとの期待が高まっている。

## 東京 23 区オフィスビル市場

2012 年度は上半期に東京 23 区の新築オフィスビル供給が集中。大量供給に伴って、空室率は一時過去 15 年間で最悪の水準(7.9%)にまで上昇。その後は緩やかに低下(2013 年 3 月時点で 7.1%)。賃料は下落傾向が継続するも、下落幅は縮小しつつある。

2013 年度は新規供給のペースが落ち着き、空室消化が進むことで、空室率のさらなる低下(改善)を予測する。また、賃料の下げ止まりも期待できる。

## 住宅市場(全国)

2012 年度の新設住宅着工戸数は 2011 年度対比 +6.2%の 89 万 3 千戸にて着地。消費税増税前の駆け込み需要が本格化したことに加え、復興需要やサービス付き高齢者向け住宅の需要により、貸家が 2011 年度対比 +10.7%と好調に推移したことが寄与。

2013 年度は、消費税増税前の駆け込み需要、復興需要、サービス付き高齢者向け住宅の需要が継続すると考えられるが、下期には消費税増税前の駆け込み需要のペースは落ち着くと見込まれ、通算では 2012 年度対比 +2.4%の 91 万 5 千戸を予測する。

## 首都圏マンション市場

2012 年の首都圏新規供給戸数は 4.6 万戸で、2011 年と比べてほぼ横這い。上期は東日本大震災による販売開始時期の前年からの後ズレ、および在庫処分の一巡に伴うデベロッパーによる用地仕入れ・着工の再開により 2011 年を上回るペースで供給がなされたが、下期はペースが落ち、年間を通しては前年並みとなった。

2013 年は、消費税増税前の駆け込み需要や住宅ローン金利、マンション価格の先高感を捉えるべく、デベロッパーによる積極的な販売が予想され、5.0 万戸(前年比 +9.6%)の供給を予測。

## 住宅リフォーム市場

2012 年のリフォーム市場は、東日本大震災の被災周辺地域における修繕リフォームの増加や、太陽光発電システム導入といった創エネルギーフォームへの関心の高まりなどにより、2011 年に引き続き高い水準にて推移。

2013 年のリフォーム市場は、景況感の回復に伴うさらなるリフォームへの投資増加や消費税増税前の駆け込み需要等により、2012 年対比 +10.5%の 6.2 兆円と予測。

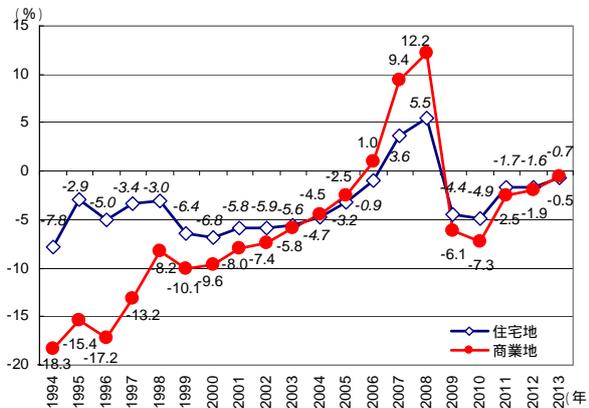
産業の動き

1. 東京圏地価動向

地価反転の時期も近い

2013 年 1 月 1 日付の東京圏(東京、神奈川、千葉、埼玉、茨城)の公示地価は、商業地、住宅地共に、引き続き下落傾向が続いているが、3 年連続でマイナス幅は縮小し、ついに対前年比 1%を切る水準となった(【図表 26-1】)。また、東京 23 区内では 2012 年には無かった公示地価の上昇・横這い地点も現れ(【図表 26-2】)、東京圏の公示地価は反転の時期が近いとの期待が高まっている。四半期の地価動向を調査した国土交通省による調査レポートでも、2012 年第 4 四半期、2013 年第 1 四半期と上昇・横這い地点が増加している(【図表 26-3】)。

【図表 26 - 1】東京圏公示地価対前年比率の推移

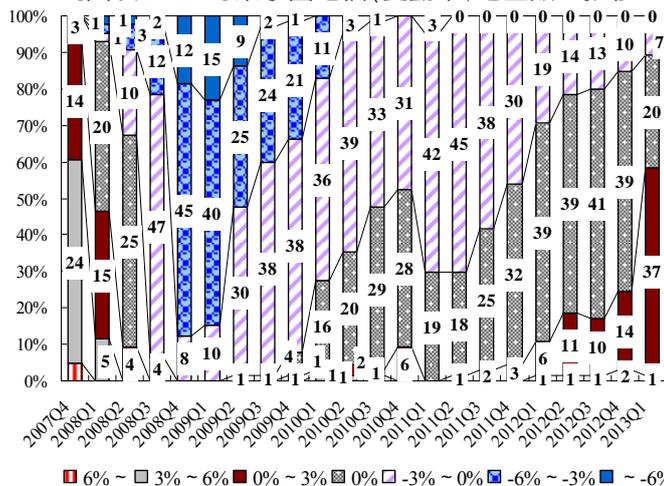


【図表 26 - 2】東京 23 区公示地価対前年比率の推移

(住宅地)			(商業地)		
区名	2012年	2013年	区名	2012年	2013年
千代田区	1.0	0	千代田区	2.9	0.5
中央区	0.7	0	中央区	2.8	0.4
港区	0.9	0.1	港区	3.6	0.8
新宿区	0.9	0.4	新宿区	2.0	1.0
文京区	1.2	0.1	文京区	1.9	0.2
台東区	1.6	0.2	台東区	2.9	0.1
墨田区	1.9	0.4	墨田区	1.0	0.4
江東区	1.5	0.1	江東区	2.1	0.3
品川区	0.8	0	品川区	1.5	0.1
目黒区	1.0	0	目黒区	1.6	0.1
大田区	1.0	0.4	大田区	1.4	0.5
世田谷区	1.3	0.3	世田谷区	1.7	0.2
渋谷区	1.5	0.2	渋谷区	3.4	0.7
中野区	0.7	0.4	中野区	2.1	0.9
杉並区	0.7	0.1	杉並区	0.8	0.1
豊島区	1.3	0.2	豊島区	2.1	0.4
北区	0.7	0.1	北区	0.9	0.2
荒川区	1.0	0.1	荒川区	1.1	0.1
板橋区	1.3	0.5	板橋区	1.7	0.5
練馬区	0.6	0	練馬区	0.9	0.1
足立区	0.8	0.4	足立区	0.1	0.1
葛飾区	0.7	0.3	葛飾区	0.5	0.3
江戸川区	1.4	0.3	江戸川区	1.9	0.5

(出所)【図表 26-1、2】とも、国土交通省「公示地価」よりみずほ銀行産業調査部作成

【図表 26 - 3】東京圏地価(変動率)地区数の推移



(出所)国土交通省「地価 LOOK レポート」よりみずほ銀行産業調査部作成

地価の上昇・横這い地点として、住宅地では大規模なマンション開発や商業施設開発が行われたエリアが、商業地では、商業施設・観光施設を核とした再開発エリアが挙げられる(東京 23 区においては、東京スカイツリーの開業効

果による墨田区の横這い・上昇が特徴)。

また、2013 年第 1 四半期の地価動向の調査結果では、オフィスビル市況の回復を背景に千代田区や中央区、渋谷区などのビジネス街の地価が上昇に転じた。

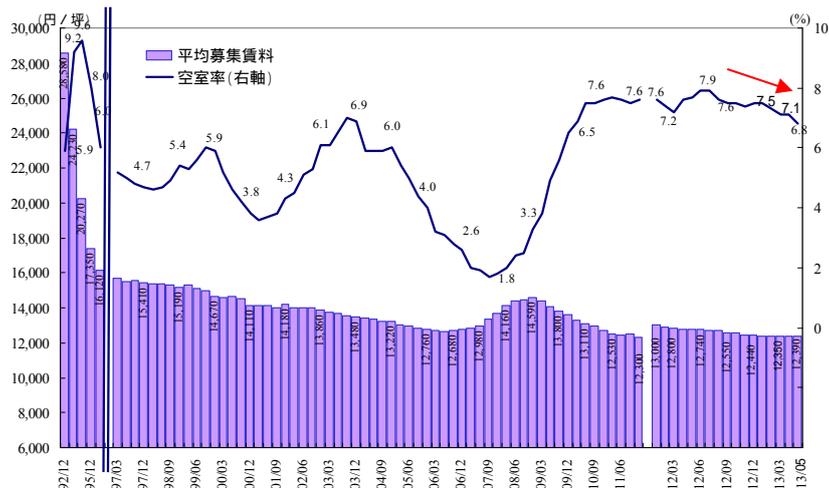
2013 年度は消費税増税前の駆け込み需要など、不動産開発・投資の伸びが予想される。国内経済・景気の動向如何ではあるものの、企業業績の回復を受けて不動産投資がより活発化することで、地価の底打ち・上昇が期待できる。

## 2. 東京 23 区オフィスビル市場

空室率は 7.1%となり、最悪値からは改善

東京 23 区のオフィス空室率は、2012 年 6 月、7 月時点で 7.9%と、過去 15 年間で最悪の水準を記録した。その後は緩やかに改善し、2013 年 3 月時点では 7.1%となっている(【図表 26-4】)。

【図表 26 - 4】 東京 23 区オフィスビル賃料、空室率の推移



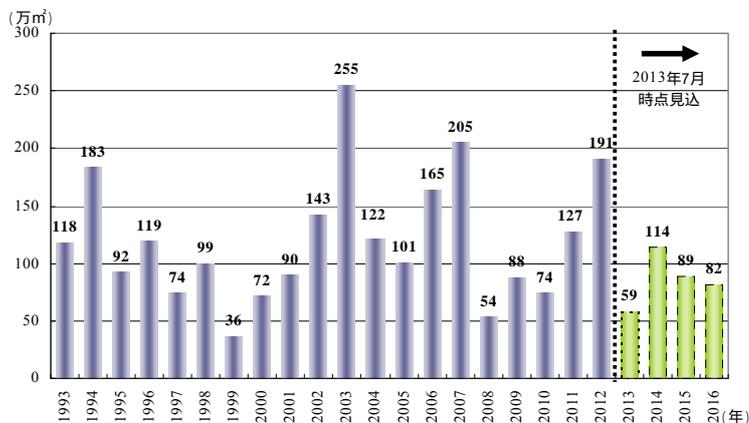
(出所)CBRE「OFFICE MARKET FLASH」よりみずほ銀行産業調査部作成

(注)2011 年以前と 2012 年以降は集計方法が変更されており連続していない。

大規模オフィスビルの空室率も改善

規模別に見ると、2012 年度上半期は東京都心の大規模な新築オフィスビル供給が集中し(【図表 26-5】)、これらのオフィスビルが一部空室を抱えて竣工したことで、大規模オフィスビルの空室率上昇(悪化)が目立っていた(【図表 26-7】)。2012 年度下半期は新規供給のペースが落ち着き、空室消化が始まったことで、大規模オフィスビルの空室率が改善しつつある。

【図表26-5】東京23区の主な大型オフィスビル供給量の推移



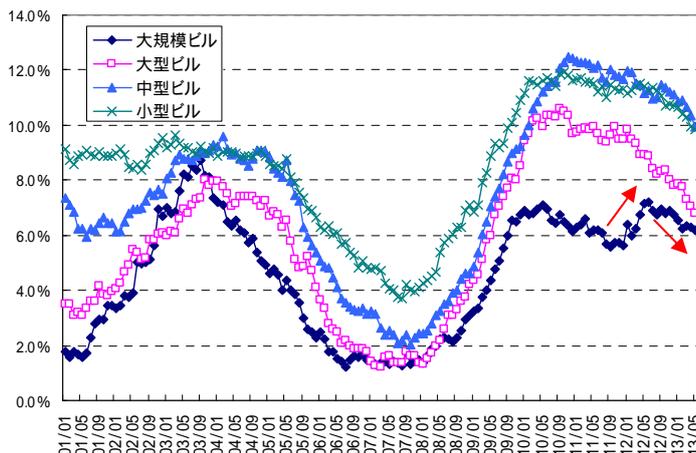
(出所) 森ビル資料、「都市再生と環境インフラ」、みずほ証券「Mizuho Securities Real Estate Market Report」等よりみずほ銀行産業調査部作成  
 (注) 2013年以降はみずほ銀行産業調査部予測

【図表26-6】2013年竣工済み/予定の主なオフィスビル(延床面積2万㎡以上)

名称	所在地	延床面積 (m <sup>2</sup> )	竣工予定月	事業主体
日本橋本町二丁目計画(NTA本町ビル等建替)	中央区日本橋本町	27,466	2013年1月	三井不動産、ロータスエステート
赤坂センタービル	港区元赤坂	39,760	2013年1月	開電不動産
歌舞伎座建替計画(KS計画)	中央区銀座	94,097	2013年2月	歌舞伎座、松竹
WATERRAS 北街区(淡路町2丁目西部地区)	千代田区神田淡路町	129,000	2013年3月	再開発組合(安田不動産、東急不動産、東京建物)
御茶ノ水ソラシティ(御茶ノ水セントラルビル/旧・日立本社ビル建替)	千代田区神田駿河台	102,138	2013年3月	駿河台開発特定目的会社(大成建設、ヒューリック、安田不動産、昭栄他)
東京スクエアガーデン(京橋3-1プロジェクト)	中央区京橋	117,460	2013年4月	京橋開発特定目的会社(東京建物など)、片倉工業他
アークヒルズ サウスタワー(21・25森ビル建替計画)	港区六本木	55,052	2013年6月	森ビル
JR大塚駅南口ビル	豊島区南大塚	23,033	2013年10月	JR東日本

(出所) 都市計画通信社「都市再生と環境インフラ」、みずほ証券「Mizuho Securities Real Estate Market Report」等よりみずほ銀行産業調査部作成

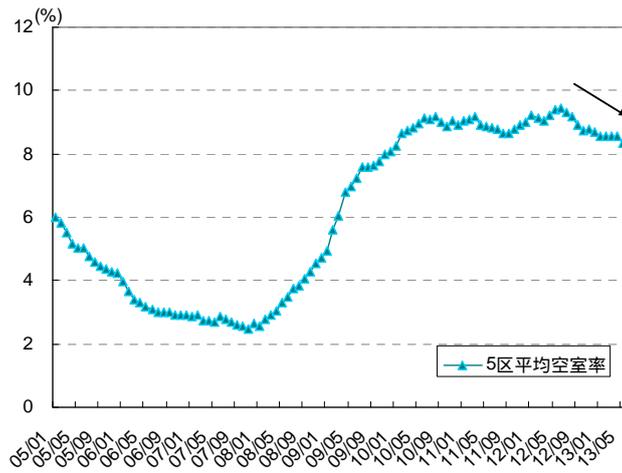
【図表26-7】主要5区オフィスビルの規模別空室率推移



(出所) 三幸エステート「オフィスマーケット」よりみずほ銀行産業調査部作成

(注) 主要5区：千代田、中央、港、新宿、渋谷  
 大規模ビル：1フロア面積200坪以上  
 大型ビル：1フロア面積100坪以上200坪未満  
 中型ビル：1フロア面積50坪以上100坪未満  
 小型ビル：1フロア面積20坪以上50坪未満

【図表26-8】主要5区のオフィスビル空室率推移



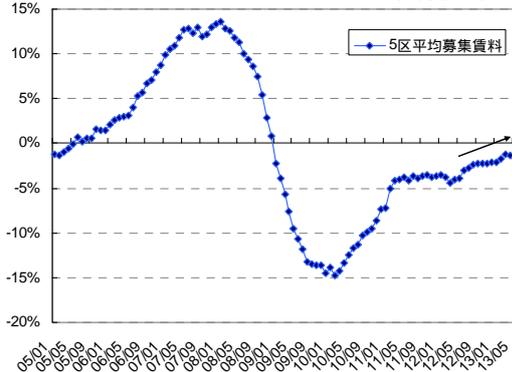
(出所) 三鬼商事「東京の最新オフィスビル市況」よりみずほ銀行産業調査部作成

賃料は2012年度は下落傾向が続く

オフィスビル賃料は下落傾向が続いてきた(【図表 26-4】)。

主要5区のオフィス賃料については、下落幅は徐々に縮小しつつあるが、下落傾向自体は継続している(【図表 26-9】)。先述のとおり、オフィスビルの空室率は過去最悪の水準を脱しつつあるものの、2010年以來続いてきた空室率の高止まりに伴う「借り手優位」の状況に変わりはなく、2012年度も賃料上昇の動きには至らなかったものと考えられる(一般的に、オフィスビルの空室率が改善しても、「貸し手優位」に変わり賃料の上昇に至るまでには相応のタイムラグがあるといわれている)。

【図表 26 - 9】 主要5区オフィスビルの平均賃料の前年同月比推移



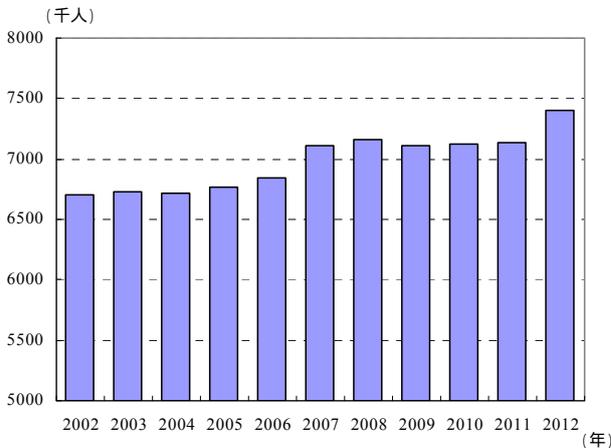
(出所)三鬼商事「東京の最新オフィスビル市況」よりみずほ銀行産業調査部作成

2013年は空室率のさらなる低下、賃料下げ止まりが期待できる

東京都の労働力人口は、依然高水準で推移し(【図表 26-10】)、足元の有効求人倍率は2009年後半の最悪期を脱し、改善が続いている(【図表 26-11】)等オフィス需要にとっての好材料が見受けられる。

こうした中、2013年度は大型新築ビルの供給量が落ち(【図表 26-5、6】)、空室消化が進むことから、空室率の低下(6.6%)を予測する。また、賃料については、国内経済の成長に伴う景気・企業業績の回復如何によるものの、空室率の改善が進む中、下げ止まりも期待できる。

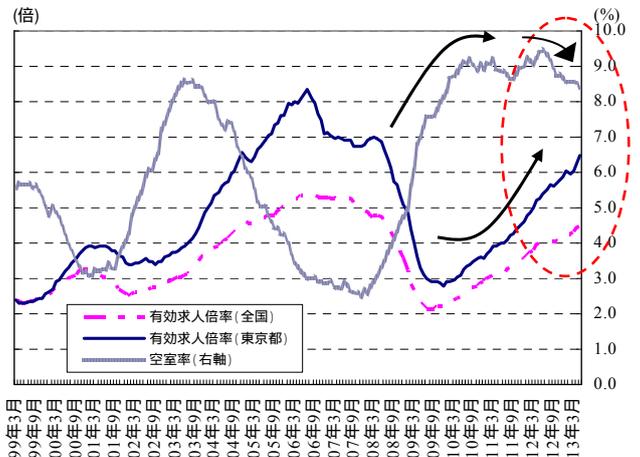
【図表 26 - 10】 東京都の労働力人口の推移



(出所)東京都ホームページ「東京の労働力」よりみずほ銀行産業調査部作成

(注)1997年から2012年は、12ヶ月各月の平均値

【図表 26 - 11】 東京5区空室率と有効求人倍率推移



(出所)有効求人倍率は厚生労働省ホームページ「一般職業紹介状況」、空室率は三鬼商事「東京の最新オフィスビル市況」よりみずほ銀行産業調査部作成

3. 新設住宅市場(全国)

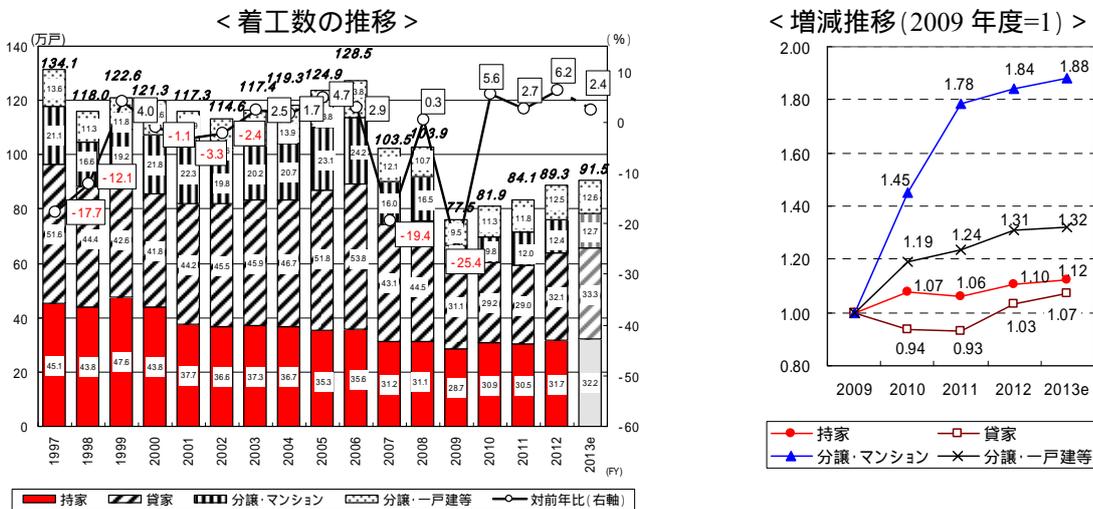
2012 年度は前年度比 + 6.2% と増加

2012 年度の新設住宅着工数は、2011 年度対比 + 6.2% で着地 (【図表 26-12、13】)。消費税増税前の駆け込み需要が本格化したことに加え、復興需要やサービス付き高齢者向け住宅の需要により貸家が 2011 年度比 + 10.7% と好調推移したことが寄与。また、利用関係別に見ても全ての区分において 2011 年度対比プラスとなったことが特徴。

2013 年度は前年度比 + 2.4% と予測

2013 年度は、引き続き復興需要、サービス付き高齢者向け住宅の需要、さらに上期を中心とする消費税増税前の駆け込み需要が見込まれるも、下期はペースが落ち着くことで、2013 年度の新設住宅着工戸数は 2012 年度対比 + 2.4% の 91 万 5 千戸を予測する。

【図表 26 - 12】 新設住宅着工の推移



(出所) 建設物価調査会「月刊住宅着工統計」よりみずほ銀行産業調査部作成

(注) 2013 年度の新設住宅着工件数はみずほ銀行産業調査部予測

【図表 26 - 13】 利用関係別全国住宅着工戸数

【実績】		11fy (実績)	12fy (実績)	13fy (予想)	11/上 (実績)	11/下 (実績)	12/上 (実績)	12/下 (実績)	13/上 (見込)	13/下 (予想)
着工戸数	戸数 (千戸)	841.2	893.0	914.8	432.8	408.5	442.9	450.1	472.3	442.5
床面積	面積 (百万㎡)	75.8	79.4	81.0	39.5	36.3	39.8	39.6	42.1	38.9
持家	戸数 (千戸)	304.8	316.5	321.7	162.4	142.4	161.2	155.3	171.8	149.9
貸家	戸数 (千戸)	289.8	320.9	333.4	147.2	142.6	156.5	164.4	171.6	161.8
分譲	戸数 (千戸)	239.1	249.7	253.8	118.8	120.3	121.5	128.2	126.0	127.8
一戸建等	戸数 (千戸)	118.8	125.2	125.9	59.5	59.3	61.4	63.8	64.3	61.6
共同住宅	戸数 (千戸)	120.3	124.5	127.9	59.3	61.0	60.0	64.4	61.7	66.2

【増減】		11fy (実績)	12fy (実績)	13fy (予想)	11/上 (実績)	11/下 (実績)	12/上 (実績)	12/下 (実績)	13/上 (見込)	13/下 (予想)
着工戸数	(%)	+ 2.7%	+ 6.2%	+ 2.4%	+ 6.1%	▲ 0.6%	+ 2.4%	+ 10.2%	+ 6.6%	▲ 1.7%
床面積	(%)	+ 2.5%	+ 4.8%	+ 2.0%	+ 6.3%	▲ 1.3%	+ 1.0%	+ 9.1%	+ 5.7%	▲ 1.6%
持家	(%)	▲ 1.2%	+ 3.8%	+ 1.6%	+ 2.0%	▲ 4.6%	▲ 0.7%	+ 9.0%	+ 6.5%	▲ 3.4%
貸家	(%)	▲ 0.7%	+ 10.7%	+ 3.9%	+ 0.6%	▲ 2.1%	+ 6.3%	+ 15.3%	+ 9.7%	▲ 1.6%
分譲	(%)	+ 12.7%	+ 4.4%	+ 1.7%	+ 20.2%	+ 6.2%	+ 2.3%	+ 6.6%	+ 3.8%	▲ 0.3%
一戸建等	(%)	+ 4.1%	+ 5.4%	+ 0.6%	+ 5.6%	+ 2.6%	+ 3.3%	+ 7.5%	+ 4.7%	▲ 3.3%
共同住宅	(%)	+ 22.8%	+ 3.5%	+ 2.8%	+ 39.5%	+ 10.0%	+ 1.2%	+ 5.7%	+ 2.9%	+ 2.7%

(出所) 建設物価調査会「月刊住宅着工統計」よりみずほ銀行産業調査部作成

(注) 2013 年度はみずほ銀行産業調査部予測値

(持家)

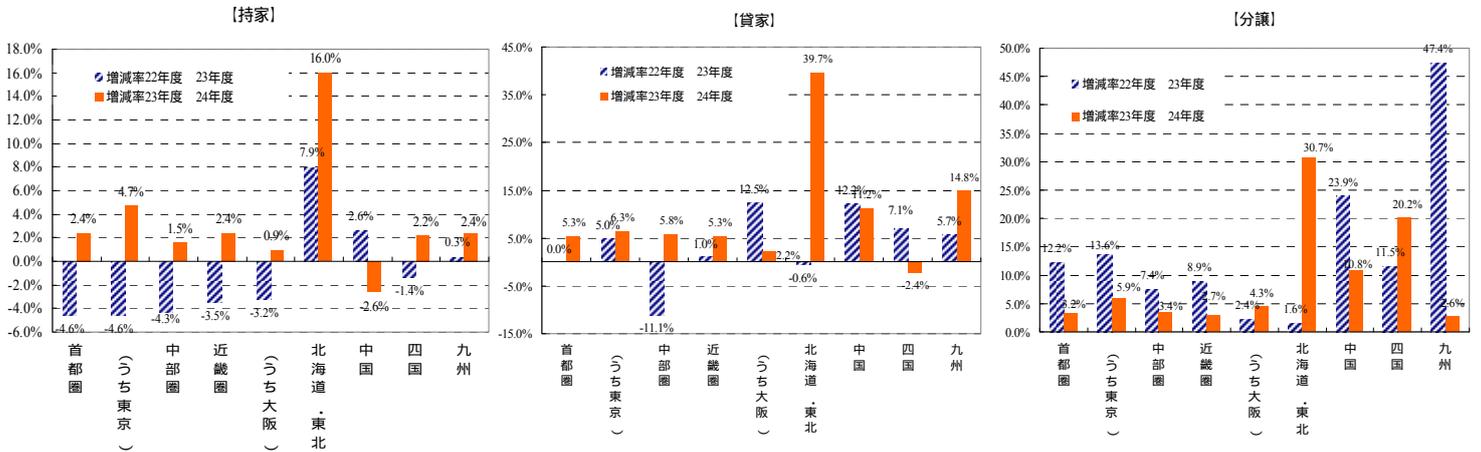
2012 年度は、前年度比 + 3.8% と増加

2013 年度は、前年度比 + 1.6% を予想

東北地方被災 3 県の、復興に伴う一時的な需要増や住宅ローンの低金利傾向により、2012 年度の持家着工戸数は前年度比 + 3.8% で着地 (【図表 26-13】)。特に、被災 3 県における 2012 年度の持家着工戸数は、2011 年度対比 + 4,894 戸で、全国の持家着工増加分 11,710 戸の 41.8% を被災 3 県が占める。

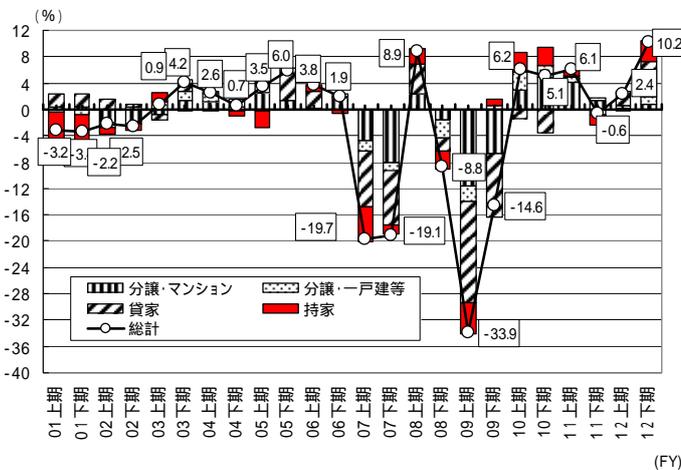
2013 年度も被災地における復興需要は継続するも、着工ペースは落ち着くと考えられる。消費税増税前の駆け込み需要については、持家(注文住宅)の場合、住宅の引渡が 2014 年 3 月 31 日までに完了した場合と、2013 年 9 月 30 日までの請負契約分も消費税率 5% が適用されることから、上期に駆け込み需要が集中し、下期には反動が予想される。よって 2013 年度の持家着工数は 2012 年度対比 + 1.6% の微増を予測する。

【図表 26 - 14】 地域別持家・貸家・分譲(共同住宅 + 一戸建て等) 着工数増減



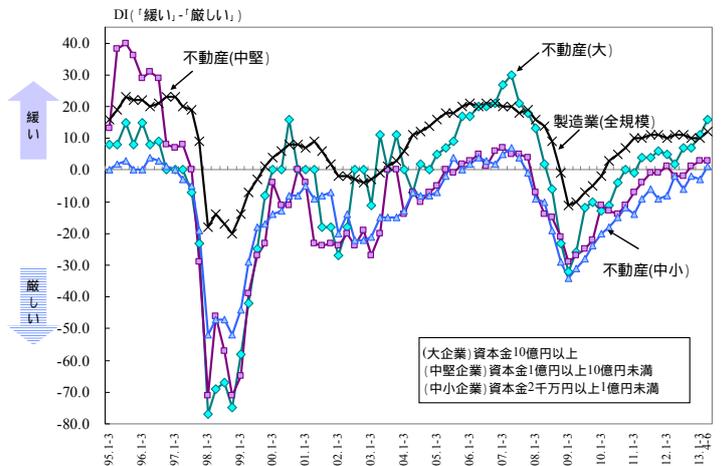
(出所) 建設物価調査会「月刊住宅着工統計」よりみずほ銀行産業調査部作成

【図表 26 - 15】 利用関係別伸び率及び寄与度の推移(半期)



(出所) 建設物価調査会「月刊住宅着工統計」よりみずほ銀行産業調査部作成

【図表 26 - 16】 金融機関の貸出態度推移(四半期)



(出所) 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」よりみずほ銀行産業調査部作成

**(貸家)**

2012 年度は、前年度比 + 10.7% と好調推移

貸家着工については、これまで金融機関の厳しい貸出態度も影響し(【図表 26-16】)2011 年度まで着工戸数の減少が続いていたが(【図表 26-15】)、2012 年度は東日本大震災の被災 3 県での賃貸住宅の着工増、2011 年 10 月から登録がスタートしたサービス付き高齢者向け住宅の着工増、首都圏における賃貸住宅の着工増加により、4 年ぶりにプラスに転じ 2011 年度対比 + 10.7% の好調な着地となった(【図表 26-13】)。

2013 年度は前年度比 + 3.9% の増加を予想

2013 年度は、しばらく復興需要が継続すること、サービス付き高齢者向け住宅の需要が継続することに加え、消費税増税前の駆け込み需要や、2015 年 1 月からの相続税改正による課税強化への対策として地主による貸家建築の増加が見込まれることにより、+ 3.9% の増加を見込む。

**(分譲・共同住宅)**

2012 年度は、前年度比 + 3.5% と増加

分譲・共同住宅の着工戸数は、リーマンショック以降に積み上がった在庫の一巡後、デベロッパーによる積極的な仕入が見られた 2010 年度、2011 年度の急激な上昇ペースは 2012 年度には一服。2012 年度は、上昇ペースこそ落ちたものの、消費税増税前の駆け込み需要取り込みを狙ったデベロッパーによる積極的な仕入・着工により、2011 年度対比 + 3.5% と増加(【図表 26-13】)。

2013 年度は、前年度比 + 2.8% を予想

2013 年度に着工する分譲・共同住宅の引渡は主に消費税増税後になると思われ、消費税増税前の駆け込み需要は 2012 年度に終わっており、2013 年度の着工戸数には影響しない。ただし、分譲・共同住宅は次章で述べる消費者の購入意欲の高まりを捉えるべく着工数が伸びており、2013 年度は 2012 年度対比 + 2.8% の増加を予測。

**(分譲・一戸建て)**

2012 年度は対前年度比 + 5.4% と増加

分譲・共同住宅の着工戸数は、2012 年度は、特に下期より消費税増税前の駆け込み需要の取り込みを図った積極的な仕入・着工が行われ、2011 年度対比 + 5.4% での着地となった(【図表 26-13】)。

2013 年度は対前年度比 + 0.6% を予想

2013 年度は、上期には引き続き消費税増税前の駆け込み需要の取り込みを図り、パワービルダー<sup>1</sup>を中心に特に首都圏における積極的な仕入・着工が行われると予想される。ただし下期には、消費税増税前の 2014 年 3 月末までに売り切る範囲での仕入姿勢となり、勢いが落ち着くことで、2013 年度通算では 2012 年度対比同水準を予測する。

<sup>1</sup> 厳密な定義はないが、一般的に「一次取得者層をターゲットとした比較的小規模な分譲一戸建て住宅を低価格で販売する不動産業者」のことを指すことが多い。

4. 首都圏マンション市場

次に、新設住宅着工を牽引し、地価への影響を見る上でも重要な首都圏マンションの供給(販売)状況を取り上げる。

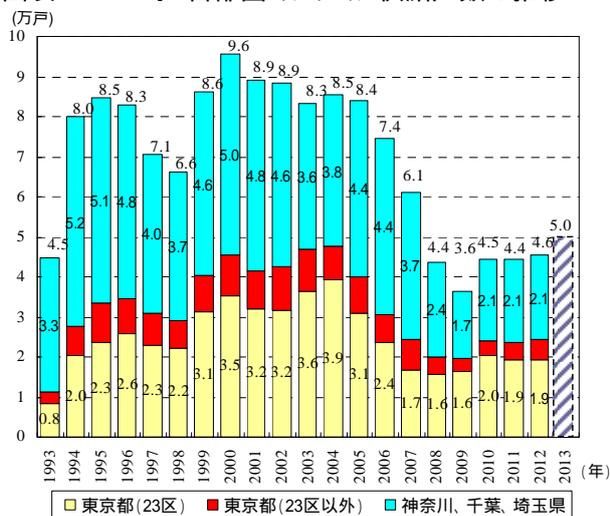
2012 年の供給は前年比ほぼ横這いで着地

2012 年の首都圏(1都3県)新規供給戸数は、4.6 万戸と、2011 年と比べてほぼ横這いの着地となった。上期は東日本大震災による販売開始時期の前年からの後ズレ、および在庫処分の一巡に伴うデベロッパーによる用地仕入れ・着工の再開により 2011 年を上回るペースで供給がなされたが、年後半はペースが落ち、年間を通しては前年並みとなった(【図表 26-17、18】)。販売ペース下落の要因としては、2012 年 8 月に消費税増税関連法案が可決した後、マンション購入を考えていた消費者が様子見の態度をとったためと考えられる。

2013 年の供給は 4.9 万戸と前年比 +7% の増加を予測

なお、2013 年に入り、2013 年度税制改正における住宅ローン減税の拡大・延長や住宅購入者向けの給付金等、政府による住宅取得支援策が明らかになってきており、前述の消費者の様子見マインドにも変化が生じている。あわせて、2012 年 12 月の政権交代以降、日銀による金融緩和を背景に、住宅ローン金利やマンション価格の先高感が広がり、消費者の購入意欲が高まっている。こうした動きを捉えるべく、デベロッパーは 2012 年下期から仕入れ・着工を積極化しており(【図表 26-13】)、2013 年の供給は 5.0 万戸(前年比 +9.6%)を予測する(【図表 26-17】)。

【図表 26 - 17】 首都圏マンション供給戸数の推移

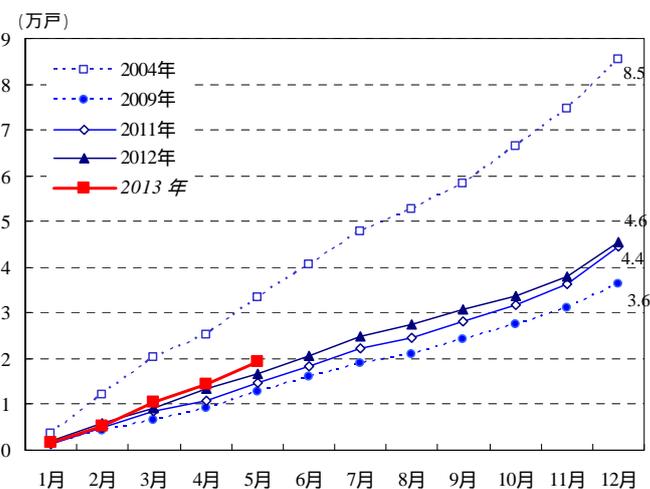


(出所)長谷工総合研究所「CRI」および不動産経済研究所「全国マンション市場動向」よりみずほ銀行産業調査部作成  
(注)2013 年はみずほ銀行産業調査部予測値

販売価格は上昇基調に

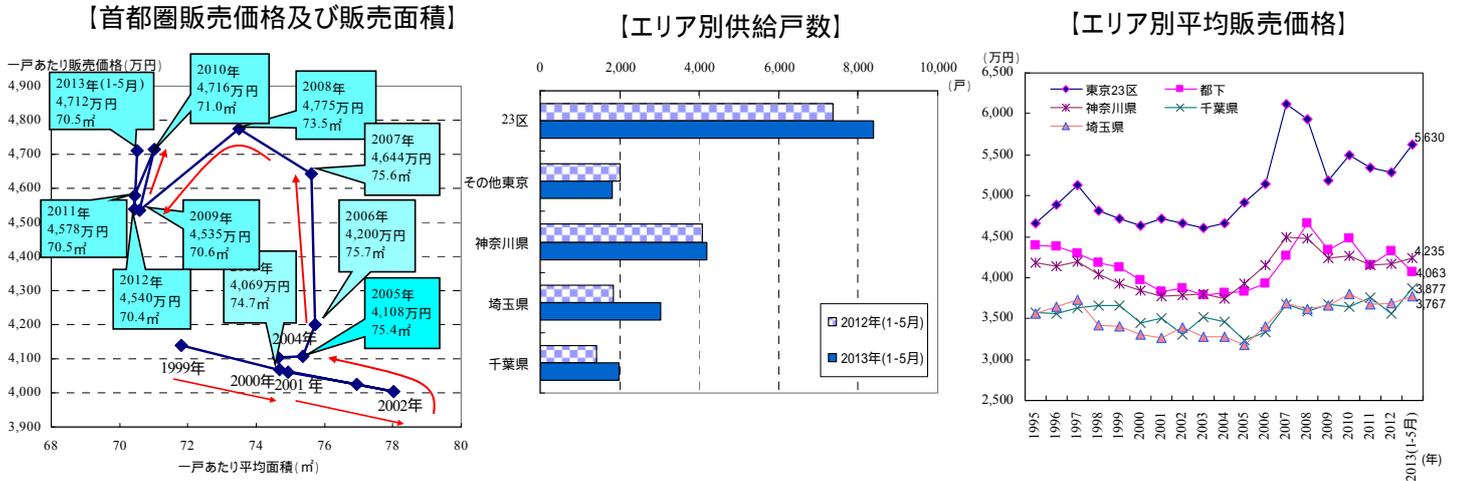
首都圏マンションの販売価格は、足元上昇基調に転じつつある。2012 年は、販売戸数の増加ペースの鈍化を踏まえ、相対的に価格の低い東京都や千葉県での供給を増やすことで価格を抑えた供給を行ってきたが、消費税増税前の駆け込み需要等、販売ペースが好調なことを踏まえ、2013 年初から足許にかけて、東京都心部の物件を中心に販売価格は上昇基調に転じている(【図表 26-19】)。

【図表 26 - 18】 首都圏マンション供給戸数累積推移



(出所)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」よりみずほ銀行産業調査部作成

【図表26-19】首都圏マンション1戸当たり販売価格及び販売面積の推移とエリア別供給戸数・平均販売価格の推移

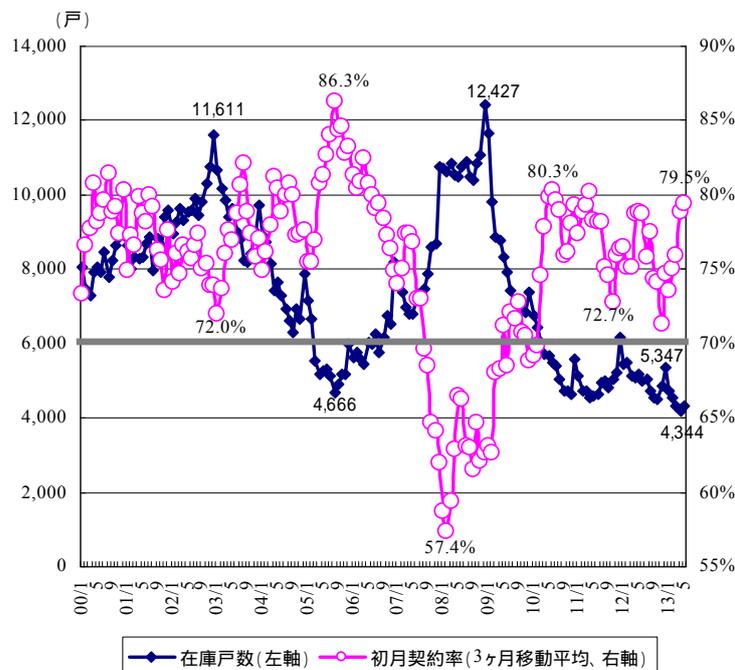


(出所)長谷工総合研究所「CRI」よりみずほ銀行産業調査部作成

堅調なマンション  
需要に支えられ、  
在庫を消化

初月契約率は、2013年5月時点の直近3ヶ月移動平均で79.5%と好不調の目安といわれる70%を上回り、高水準を維持している。こうした中、在庫は2013年5月時点で4,344戸となり、前年同月時点(5,161戸)の84.2%の水準に低下、デベロッパーによる在庫の順調な消化が窺える(【図表26-20】)。

【図表26-20】首都圏マンション月別初月契約率と在庫の推移



(出所)不動産経済研究所よりみずほ銀行産業調査部作成

5. 住宅リフォーム市場

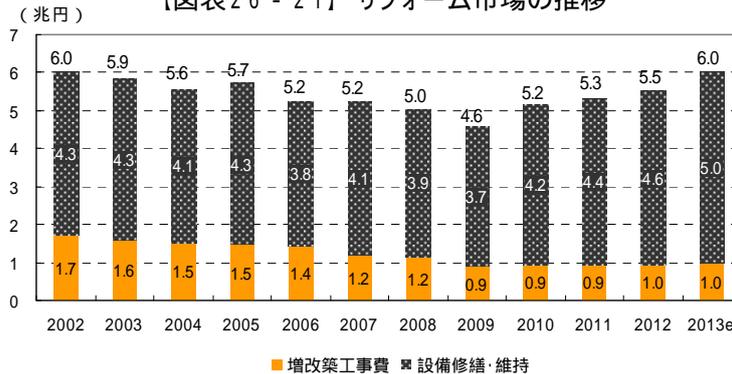
2012 年住宅リフォーム市場は 5.5 兆円と推定

2012 年のリフォーム市場は 2011 年に引き続き前年比増加にて推移した(【図表 26-21】)。その背景としては、東日本大震災後の被災地周辺地域における修繕リフォームの需要増加や、電力不足による創エネ・省エネリフォームへの関心の高まり、また高齢化社会に向けたバリアフリーなどの高齢者向けリフォームの需要増加などが考えられる。特に太陽光発電においては、一般社団法人太陽光発電協会(JPEA)の公表データからも、既築住宅を中心とした太陽光発電システム搭載件数の増加傾向が伺える(【図表 26-22】)。また国土交通省の「建築物リフォーム・リニューアル調査」でも、2012 年度上期において修繕・省エネ・高齢者向けリフォームの件数が増加しているなど、市場拡大が推定される(【図表 26-23】)。

2013 年住宅リフォーム市場は前年対比 +8.7% の 6.0 兆円を予測

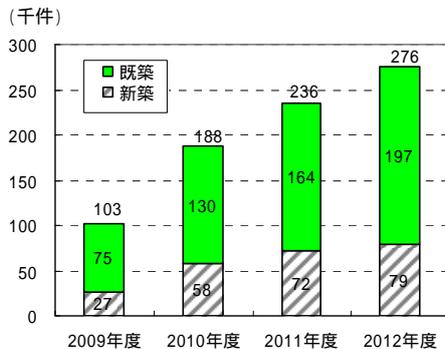
既存住宅のストックが増加していることを背景に、潜在的なリフォーム需要が見込まれる中、2013 年は景況感の回復に伴い、さらにリフォームへの投資増加が予想される。引き続き修繕リフォームや創エネ・省エネリフォーム、高齢者向けリフォームの需要増加が予想されることに加え、消費税増税前の駆け込み需要も相まって、2013 年の住宅リフォーム市場は、2012 年対比 +8.7% の 6.0 兆円と予測する(【図表 26-21】)。

【図表 26 - 21】 リフォーム市場の推移



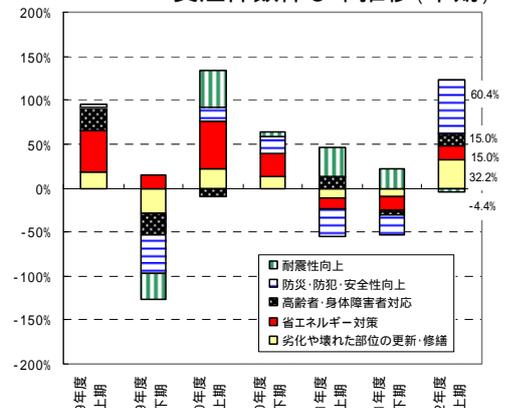
(出所) 総務省「家計調査」、住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」、内閣府「国民経済計算」、国土交通省「建築着工統計」、「建築物リフォーム・リニューアル調査」よりみずほ銀行産業調査部作成  
 (注) リフォームには明確な定義はないため、ここでは、「増改築工事費」と「設備修繕・維持」をリフォーム市場と定義する

【図表 26 - 22】 住宅用太陽光発電補助金交付決定件数



(出所) 一般社団法人太陽光発電協会「太陽光発電普及拡大センター」住宅用太陽光発電補助金交付決定件数」よりみずほ銀行産業調査部作成

【図表 26 - 23】 リフォーム目的別の工事受注件数伸び率推移(半期)

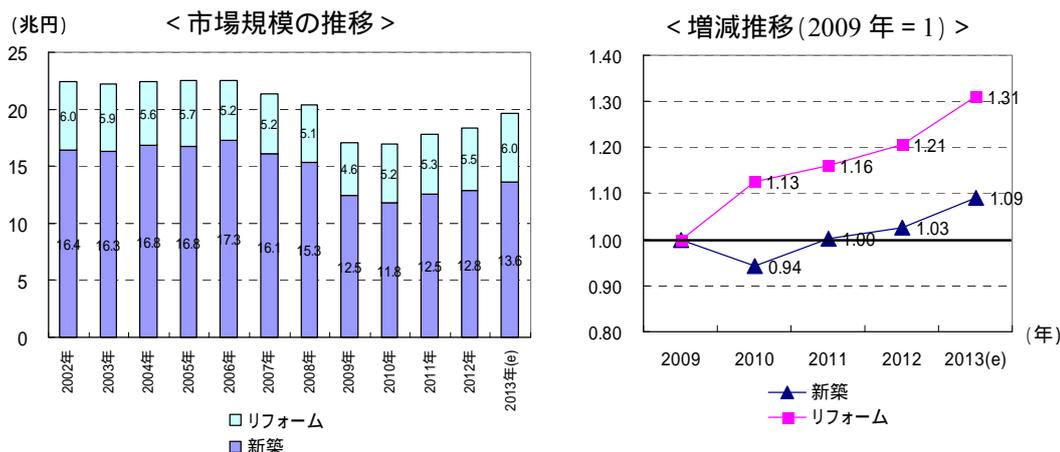


(出所) 国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査」よりみずほ銀行産業調査部作成

リフォーム市場は  
新築を上回るペ  
ースで推移

なお、リフォームと新築につき、金額ベースで算出した市場規模の推移は〔図表 26-24〕のとおり。2006 年 6 月に住生活基本法が施行され、それまでの新築重視の住宅政策からストック重視の住宅政策へと転換されたことにより拡大が期待されたリフォーム市場は、市場規模で比較すると、近年新築を上回るペースで着実に拡大している。後述する「日本再興戦略」においてもリフォーム市場の拡大について言及されるなど、政策面での後押しも背景に、今後のさらなる市場規模の拡大が期待されている。

〔図表 26 - 24〕 新築・リフォーム市場の推移



- (出所) 総務省「家計調査」、「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」、内閣府「国民経済計算」、国土交通省「建築着工統計」、「建築物リフォーム・リニューアル調査」よりみずほ銀行産業調査部作成
- (注 1) 新築については、国土交通省「建築着工統計」から求めた新築・増改築別工事費で住宅投資額を按分して算出
- (注 2) リフォームには明確な定義はないため、ここでは、「増改築工事費」と「設備修繕・維持」をリフォーム市場と定義する

・企業業績

1. 不動産業大手 5 社

〔図表 26 - 25〕 不動産大手 5 社の業績

【実額】 (億円)			
	11fy (実績)	12fy (実績)	13fy (予想)
売上高	37,636	38,995	42,565
営業利益	4,692	5,007	5,690
【増減率】			
	11fy (実績)	12fy (実績)	13fy (予想)
売上高	▲ 3.7%	+ 3.6%	+ 9.2%
営業利益	▲ 6.8%	+ 6.7%	+ 13.6%

- (出所) 各社 IR 資料よりみずほ銀行産業調査部作成
- (注 1) 連結ベース。2013 年度の数値はみずほ銀行産業調査部予測
- (注 2) 大手 5 社: 三井不動産、三菱地所、住友不動産、東急不動産、東京建物

2012 年度は緩やかに回復

2012 年度の不動産大手 5 社の業績について、先に述べたオフィスビルの大量供給もあり、オフィスビル賃貸事業への影響が懸念されていたが、大手 5 社が供給する好立地・ハイスペックなビルについては、テナント付けも概ね順調だった模様。ただし、一定の賃料調整は必要だったようで、賃貸事業における収益の回復には至らなかった。なお、分譲マンション事業は売上、利益ともに 2011 年度とほぼ同水準の実績で着地。

全体では、5 社合計で 2011 年度から緩やかに回復した ( [図表 26-25] )。

2013 年度は増収増益を予測

2013 年度については、保有するプライムオフィスビル賃料の上昇、消費税増税前の駆け込み需要や、金利・マンション価格の先高感によるマンション販売戸数の増加により、賃貸事業、分譲事業ともに好調となる見通し。2012 年度比増収増益を予測。

## 2. 住宅大手 5 社 (住宅部門)

【図表 26 - 26】 住宅大手 5 社の業績

【実額】	(億円)		
	11fy (実績)	12fy (実績)	13fy (予想)
売上高	67,496	71,661	79,700
住宅部門	39,125	42,282	45,360
営業利益	3,654	3,928	4,825
住宅部門	2,471	2,880	3,282

【増減率】			
	11fy (実績)	12fy (実績)	13fy (予想)
売上高	+ 4.0%	+ 6.2%	+ 11.2%
住宅部門	+ 4.9%	+ 8.1%	+ 7.3%
営業利益	+ 10.6%	+ 7.5%	+ 22.8%
住宅部門	+ 22.3%	+ 16.5%	+ 14.0%

(出所) 各社 IR 資料よりみずほ銀行産業調査部作成

(注 1) 連結ベース。2013 年度の数値はみずほ銀行産業調査部予測

(注 2) 大手 5 社: 積水ハウス、大和ハウス工業、住友林業、積水化学工業、旭化成  
住友林業は、開示情報の制限により経常利益を採用

2012 年度は増収増益で着地

住宅大手 5 社の 2012 年度の業績としては、住宅ローンの低金利傾向や積極的な新商品展開による注文戸建住宅・分譲戸建住宅の受注増加に加え、相続税対策としての賃貸住宅が好調であったこと、また分譲マンション事業において 2010 年度以降に本格的に再開した仕入案件の完成・分譲が寄与し、全体として増収増益にて着地 ( [図表 26-26] )。

2013 年度はさらなる増収増益を予測

2013 年度については、相続税対策としての賃貸住宅の需要増加の継続や、消費税増税前の駆け込み需要による分譲住宅の好調が見込まれる。さらに、2010 年頃より展開している海外事業について、本格的に収益計上され、2012 年度比増収増益を予測。

## 3. 建材大手 5 社

【図表 26 - 27】 建材大手 5 社の業績

【実額】 (億円)			
	11fy (実績)	12fy (実績)	13fy (予想)
売上高	37,120	39,267	42,423
営業利益	1,057	1,517	1,765
【増減率】			
	11fy (実績)	12fy (実績)	13fy (予想)
売上高	+ 3.4%	+ 5.8%	+ 8.0%
営業利益	▲ 11.2%	+ 43.5%	+ 16.3%

(出所) 各社 IR 資料よりみずほ銀行産業調査部作成

(注 1) 2013 年度の数値はみずほ銀行産業調査部予測

(注 2) 大手 5 社: LIXIL(連結)、TOTO(連結)、大建工業(連結)、YKK AP、  
パナソニック(株)エコソリューションズ社2012 年度は増収  
増益で着地

建材大手 5 社の 2012 年度の業績としては、新設住宅着工が好調に推移した  
ことに加え、リフォーム需要の拡大も追い風となって建材・住設機器の需要が  
増加し、各社いずれも増収増益にて着地した(【図表 26-27】)。

2013 年度も引き  
続き堅調推移を  
予測

2013 年度も、引き続き新設住宅着工戸数の増加、リフォーム需要の拡大が見  
込まれる。特にリフォーム需要については、消費税増税前の駆け込み需要が  
下期も継続すると思われる。また国内市場にとどまらず海外市場への積極的  
な進出姿勢が見られ、増収増益を予測。

## トピックス 成長戦略が各産業に与える影響～不動産・住宅産業～

2013 年 6 月 14 日に安倍政権の成長戦略「日本再興戦略」が閣議決定された。  
今後 10 年平均で名目 GDP(国内総生産)成長率 3%、実質 GDP 成長率 2%  
程度を実現するとの目標値のもと、広範な分野にわたる成長戦略が打ち出さ  
れている。

このうち、特に不動産・住宅業界に与える影響の大きさやプレイヤーの今後の  
事業戦略を考える上で注目すべき点について以下述べたい。

コンパクトシティ  
の実現に向けた  
都市再構築の動  
き

「立地競争力の更なる強化」のなかに、「コンパクトシティの実現」が打ち出され  
ている。具体策としては、都市部について、都市の国際的な競争力の向上や  
住環境の向上を企図し、都心居住促進を目的とした容積率や用途制限の緩  
和が挙げられている。また、地方都市においても街なかへの集約化による都  
市構造の再構築を企図し、支援措置や土地利用制度との組み合わせによる  
街なかへの誘導、空き地の集約化、空きビルの活用のほか、市役所、学校跡  
地等の公的不動産の有効活用の推進といった項目が挙げられている。

このような政策的な動向は、特に大手デベロッパーにとっては後押しとなるだ  
ろう。すなわち、コンパクトシティの実現に向けた都市の再構築の動きのなか  
で、大手デベロッパーがこれまで培ってきた複合的な再開発・街づくりのノウ  
ハウを活かした新たなビジネスチャンス = 今後の都市の再構築に向けた動き  
の中での再開発が想定される。現在わが国が直面する諸課題に対応した街

サービス付き  
高齢者向け住宅  
事業への参入企  
業の増加

づくりに関して、大手デベロッパーの手腕への役割期待は大きい。また、官民一体で都市の魅力・価値を高めていくことで、わが国の都市としての国際競争力の強化・不動産市場の活性化にも資するのではないだろうか。

「国民の「健康寿命」の延伸」の中では、「省エネ性能等に優れ、高齢者等が安心して健康に暮らし、移動することができる住宅・まちづくり・交通の実現」に向けた工程表が掲げられている。その中でも、サービス付き高齢者向け住宅の整備については、2011年10月に制度がスタートして以来、登録数は増加を続け、2013年6月末時点では11万件超の登録に至っている。2012年度の貸家着工数の明らかな増加にも反映されており、貸家における新たな市場の創出につながっていると考えられる。大手ハウスメーカーは、金融機関と組んで土地オーナーが高齢者向け住宅を建築するための資金を融資する提携ローン商品を開発したり、建設後に物件の運営を受託するサービスを構築するなどして、市場におけるシェア拡大を図っている。さらに建材メーカーも工務店と連携してサービス付き高齢者向け住宅事業に参入する事例もあり、今後も参入企業の増加が予想される。

リフォーム市場の  
拡大は建材メー  
カーにとって追い  
風

その他、これまでの新築重視の住宅政策からストック重視の住宅政策への転換により、中古住宅流通・リフォーム市場の規模を2020年までに現在の10兆円から20兆円まで倍増させることが目標として設定されている。効率的なエネルギー消費という社会的要請に向けた省エネ・創エネリフォームへの消費者の関心の高まり、超高齢化社会に対応するバリアフリー化リフォームの需要拡大が見込まれることに加え、中古住宅流通という側面においても、中古住宅にリフォームを施し、新築同様にリノベーションした上で流通させるなど、リフォーム需要の拡大が見込まれる。昨今、ハウスメーカーや建材メーカーなどの住宅関連事業者に留まらず、家電量販店やホームセンターなど、異業種からの参入も盛んになっている。特に建材メーカーにとっては、リフォームに伴う新たな建材需要が発生することになり、リフォーム市場拡大の方向性は追い風となる。建材メーカー自らリフォーム需要の獲得に向けて、建材メーカー同士の連携による提案力強化や、工務店の囲い込みによる自社製品の販路確保・拡大を図る動きも見られ、このような動きは今後さらに加速するものと考えられる。

この成長戦略によって、「大胆な金融政策」「機動的な財政政策」に続く、アベノミクスの三本の矢が出揃ったことになる。

前章までに述べてきたとおり、長く低迷してきた不動産・住宅の市況に前向きな兆しが見られつつある中、回復をより力強いものにしていくためには、各プレイヤーが本成長戦略で示された方向性と自らの事業戦略を照らし合わせ、今後拡大が見込まれる市場におけるビジネスチャンスを見出し、取り込む動きが重要であろう。今後の動向を期待するとともに注目していきたい。

(社会インフラチーム 宿利 敬史 / 近藤 恵美)  
takafumi.shukuri@mizuho-cb.co.jp  
emi.kondo@mizuho-cb.co.jp

みずほ産業調査 / 43 2013 No.3

平成 25 年 8 月 23 日発行

## ©2013 株式会社みずほ銀行

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、取引の勧誘を目的としたものではありません。本資料は、弊行が信頼に足り且つ正確であると判断した情報に基づき作成されておりますが、弊行はその正確性・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ては、貴社ご自身の判断にてなされますよう、また必要な場合は、弁護士、会計士、税理士等にご相談のうえお取扱い下さいますようお願い申し上げます。

本資料の一部または全部を、複写、写真複写、あるいはその他如何なる手段において複製すること、弊行の書面による許可なくして再配布することを禁じます。

編集 / 発行 みずほ銀行産業調査部

東京都千代田区丸の内 1-3-3 Tel. (03) 5222-5075