

一戸あたり工事費予定額からみる今後の住宅市場

1.はじめに

住宅の必要数は世帯数との関係が深く、世帯数の増加が見込まれる沖縄は今後も住宅需要が根強いと考えられる。そのため、新型コロナウイルスが収束した後、経済の回復に伴う住宅投資の増加が期待される。

沖縄県における住宅の建て方別割合をみると、共同住宅の割合が年々増加傾向にあり、世帯数の増加に対して貸家やマンションなどの共同住宅が受け皿となっていたことがわかる（図表1）。しかし、ここ数年、こうした状況に変化がみられ、共同住宅に対する新たな対抗馬として木造の一戸建てが存在感を増している。

これまで、好調な県経済と資金調達コストが低水準であることが需要者の住宅取得を後押しした。旺盛な需要に対し、交通インフラや消費地などへのアクセスに優れた好立地に多くの共同住宅が建築され、建築単価の上昇も相まって家賃や販売価格も上昇傾向にあった。しかし、足元では、新型コロナウイルス感染拡大による影響で雇用・賃金情勢が弱い動きとなり、需要者は住宅取得に慎重となっている。

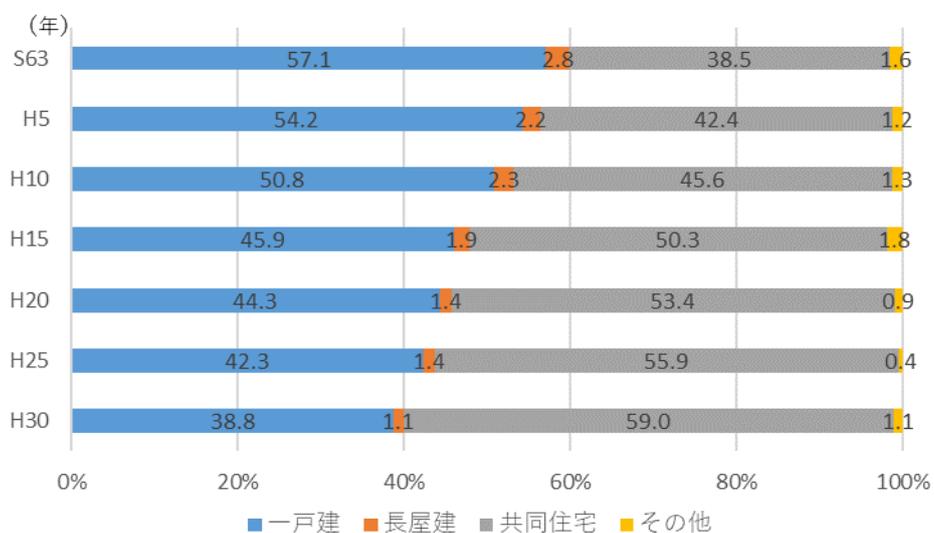
こうした中、分譲住宅の木造一戸建ての着工戸数が増加している。共同住宅の多くは鉄筋コンクリート造（以下、RC造）であるが、木造一戸建てはRC造に比べ建築単価が安価であり、共同住宅と比較して割安感が生じている。割安感の具体例の一つとして月々の支出を考えると、販売価格 3,500 万円の分譲住宅木造一戸建を住宅ローンを借り入れて購入した場合、月々の支出は 88,499 円（借入年数：40 年、金利：1.0%、頭金なし）となり、場合によっては貸家の家賃より家計への影響を抑えることができる。

本レポートでは、新型コロナウイルス感染拡大による影響が沖縄の雇用・賃金情勢に大きな影響を与えていることを踏まえ、着工新築住宅における一戸あたり工事費予定額に着目し、供給側（ハウスメーカーなど）の変化から沖縄における今後の住宅ニーズを考察する。

2.これまでの傾向と足元の動き

住宅・土地統計調査から昭和 63 年以降の推移をみると、住宅の建て方別割合は共同住宅の割合が増加し、一戸建の割合は減少していることがわかる（図表1）。また、持ち家住宅率の減少もみられることから、貸家や分譲マンションの居住者の割合が増加した一方、戸建の居住者の割合が減少したことがわかる。

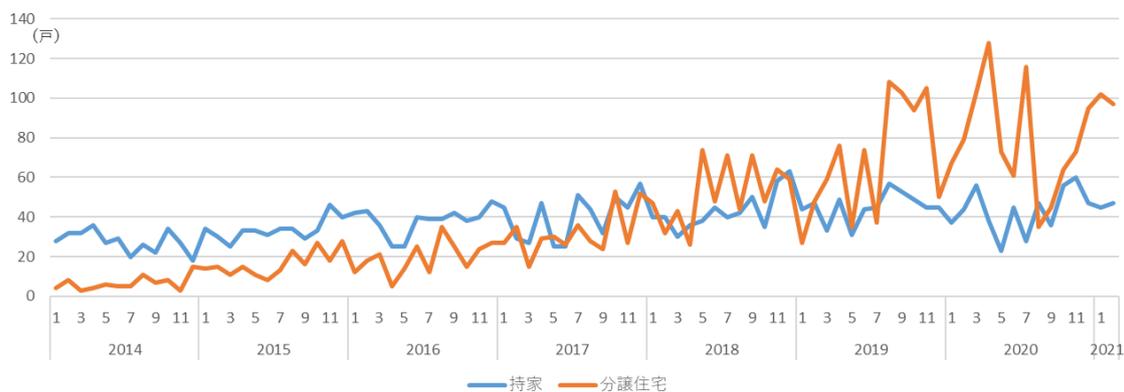
図表1 住宅の建て方別割合－沖縄県（昭和63年～平成30年）



出所) 平成30年住宅・土地統計調査

2020年以降、新型コロナウイルス感染拡大による影響などから住宅需要は減退している。沖縄県の2020年における新設住宅着工戸数の総計は前年比29.1%減と前年を大きく下回り、とくに貸家と分譲マンションの減少が目立つ。一方、住宅の一戸建、長屋建は同11.2%増と前年を上回って推移しており、なかでも分譲住宅木造一戸建は増加が顕著である(図表2)。

図表2 木造一戸建住宅の新設着工戸数の推移 利用関係別(持家と分譲住宅)



出所) 国土交通省 住宅着工統計

3.一戸あたり工事費予定額の推移

県内建築物の建築単価は高水準で推移している。これまでは好調な県経済を背景に、大型のホテルやマンション、商業施設の建築が行われ、職人不足などから建築単価は上昇した。足元においても、一部の資材価格が上昇していることや賃金が高止まりしていることなどから、建築単価は高水準である。

一戸あたり工事費予定額は、建築主が建築工事届に記載した建築工事費予定額より作成されており、大まかな建築費用とその傾向を把握することができる。

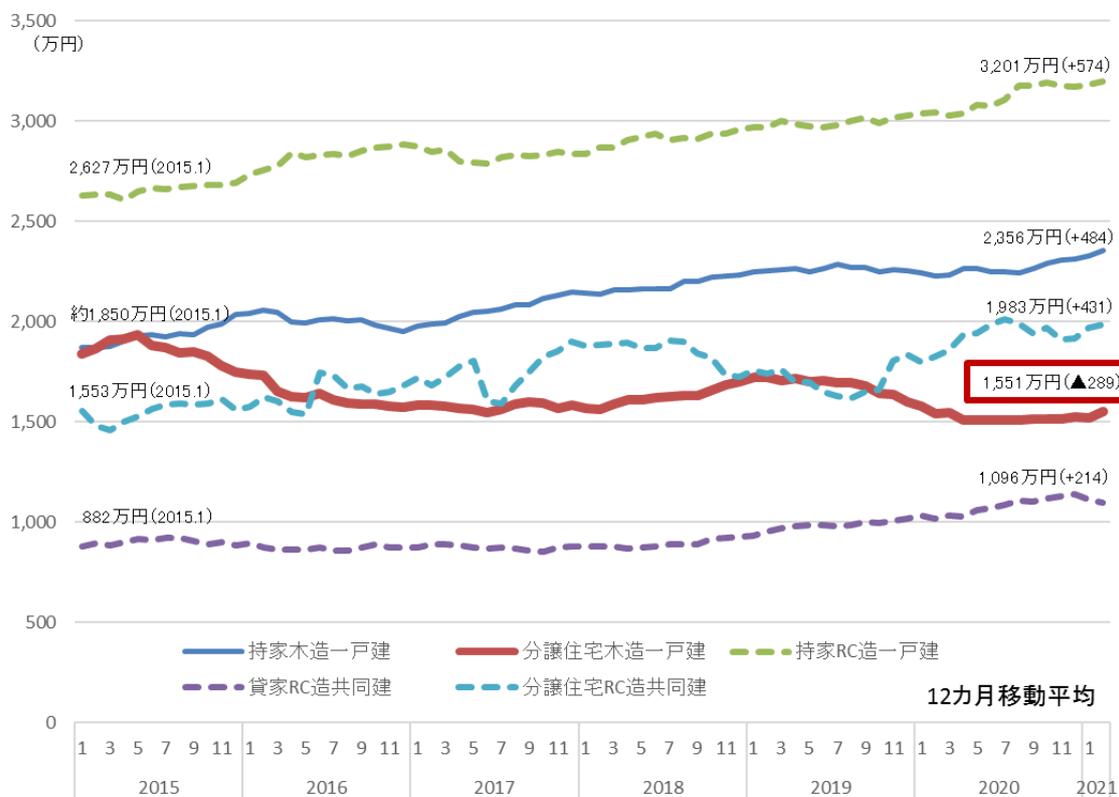
一戸あたり工事費予定額を特性別（利用関係別、構造別、建て方別）にみると、全体的に工事費予定額は増加傾向にあることがわかる（図表3）。着工の多い特性別に2015年1月と直近（2021年2月）の工事費予定額を比較すると、持家RC造一戸建（574万円増）、貸家RC造共同建（214万円増）、分譲住宅RC造共同建（431万円増）、持家木造一戸建（484万円増）が増加した。一方、分譲住宅木造一戸建（289万円減）のみが減少した。

構造別でみた場合、RC造における工事費予定額はそろって増加傾向にある。ここ数年、公共工事とあわせて大型のホテルやマンションの建築が多く、これらの建築物はRC造が主である。そのため人手不足が顕在化しており、工期も長期化する傾向にあるため、建築単価は上昇している。

一方、木造一戸建は利用関係（持家と分譲住宅）によって工事費予定額に差がみられた。持家とは、建築主が自分で居住する目的で建築するものをいい、分譲住宅とは、建て売り又は分譲の目的で建築するものをいう。県内の木造一戸建のほとんどが在来工法によると考えられるが、持家については、間取りや開口部など、建築主のこだわりに対応した仕様となるため、工事費の増加がある程度許容される傾向がある。一方、分譲住宅については、スケールメリットによるコストダウンなどが見込まれる。建築主により規格が整理され、資材の一括仕入れとプレカットによる加工、大量輸送によるコスト削減、自社で大工を育成している会社もあるなど、規模を拡大し、調達から販売までサプライチェーンに長く関与し工事費を抑えている。建築場所においても土地の仕入れコストを勘案して地域を選び、最終的な販売価格を抑える取り組みがなされている。2015年頃からこうした木造住宅の建築・販売ノウハウをもつ県外ハウスメーカーの進出が目立ちはじめ、比較的安価な価格での提供が魅力となっている。このようなスケールメリットを活かしたコストダウンの徹底により、一戸あたり工事費予定額は減少したと考えられる。

図表3 一戸あたり工事費予定額の推移（利用関係別、構造別、建て方別）

※12 カ月移動平均



出所) 国土交通省 住宅着工統計

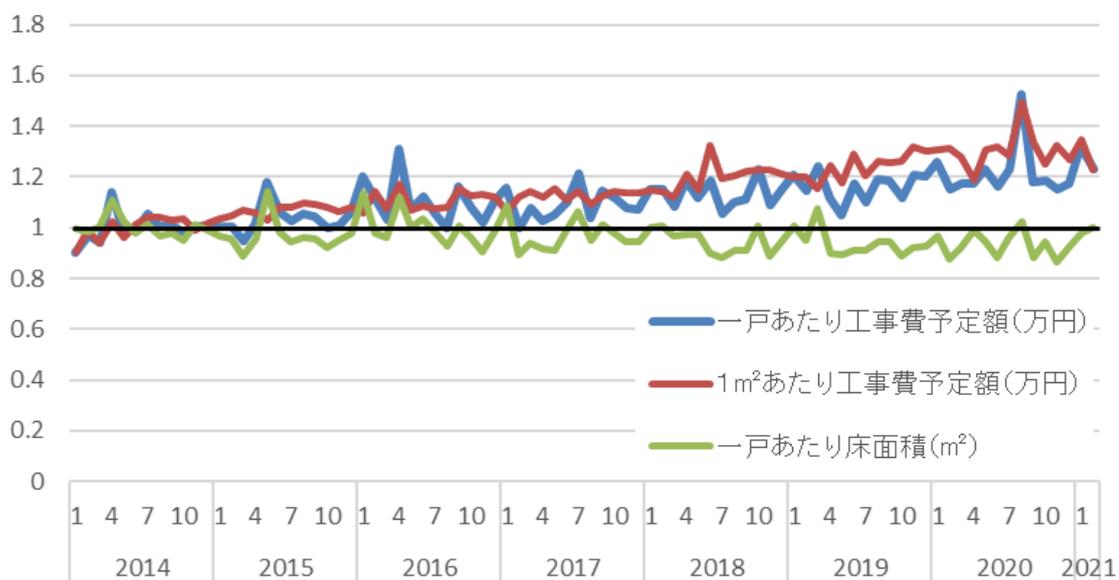
4.一戸あたり工事費予定額の要因分析

一戸あたり工事費予定額を要因分解すると、建築単価（1㎡あたり工事費予定額）と住宅の広さ（一戸あたり床面積）からなる。そこで、それぞれの変化から一戸あたり工事費予定額への影響を把握し、要因を分析する。

特性別（利用関係別、構造別、建て方別）に要因分析すると、以下の結果となった。

持家RC造一戸建（図表4）と分譲住宅RC造共同建（図表5）、持家木造一戸建（図表6）は、建築単価の上昇分をそのまま一戸あたり工事費予定額に転嫁する傾向がみられ、一戸あたり床面積に大きな変化はみられなかった。

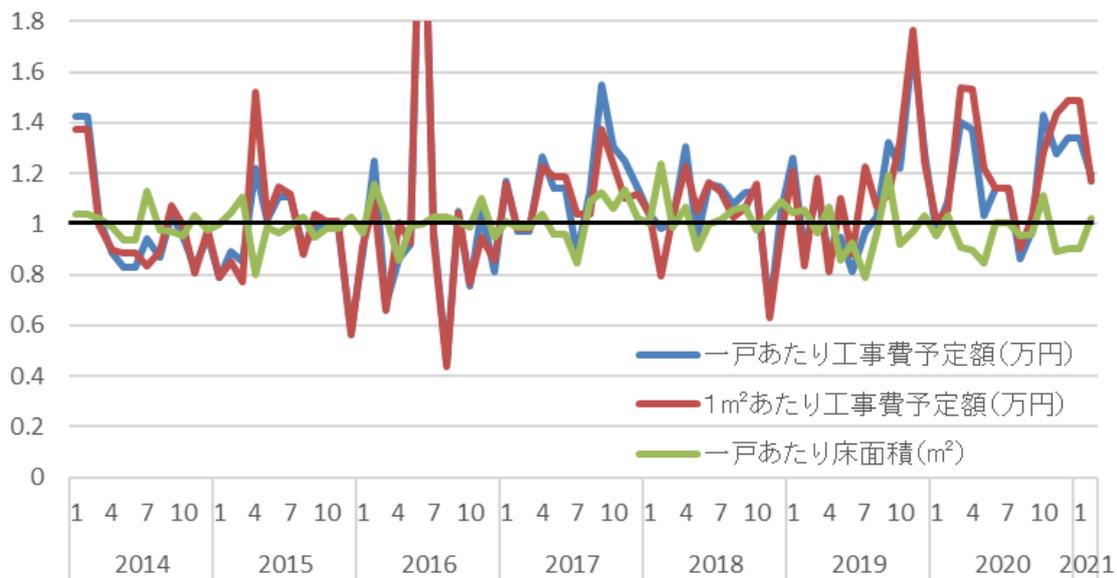
図表4 持家RC造一戸建における一戸あたり工事費予定額の要因分析 (2014年平均=1)



出所) 国土交通省 住宅着工統計

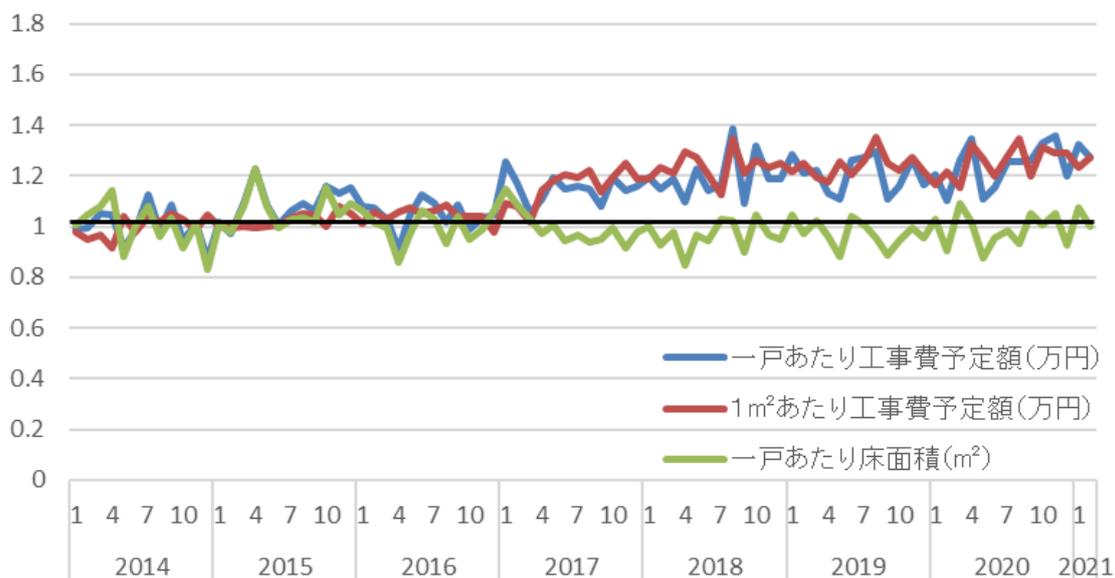
図表5 分譲住宅RC造共同建における一戸あたり工事費予定額の要因分析

(2014年平均=1)



出所) 国土交通省 住宅着工統計

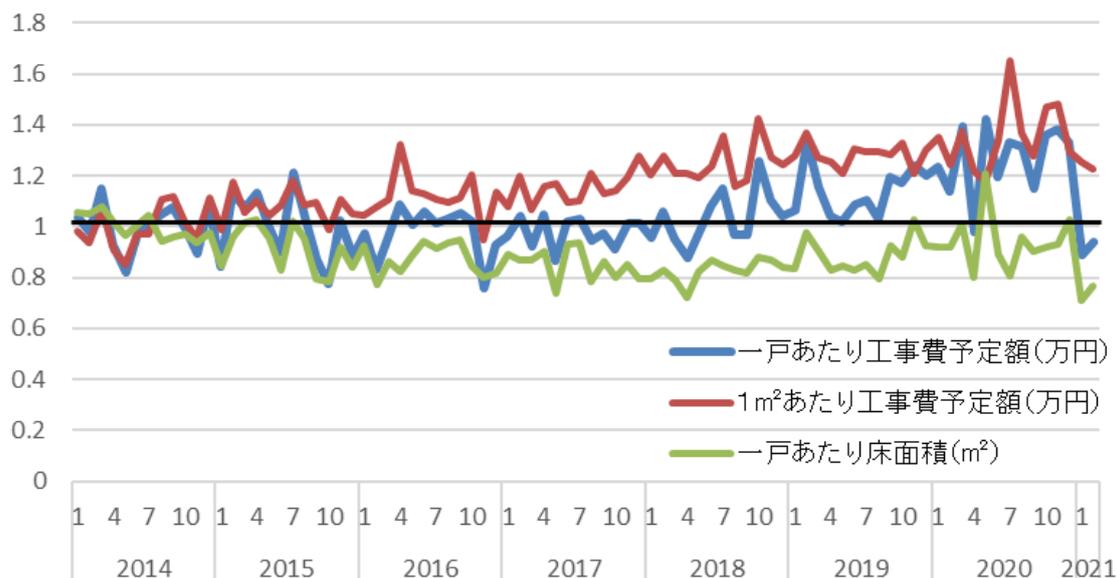
図表6 持家木造一戸建における一戸あたり工事費予定額の要因分析（2014年平均=1）



出所) 国土交通省 住宅着工統計

貸家RC造共同建は、建築単価の上昇に対して住宅の広さを縮小することで対応し、一戸あたり工事費予定額が一定となるよう（グラフで見ると指数1となるよう）調整されていることがわかる（図表7）。その理由として工事費用は賃料に大きく影響するためだと考えられる。しかし、2018年以降は建築単価の上昇分が一戸あたり工事費予定額に転嫁され、一戸あたりの床面積は指数1に回帰する動きがみられる。足元では貸家の新設住宅着工戸数が大きく減少していることを踏まえると、ここ一年の着工は賃料を高めを設定しても収益が見込める貸家の着工であることがうかがえる。

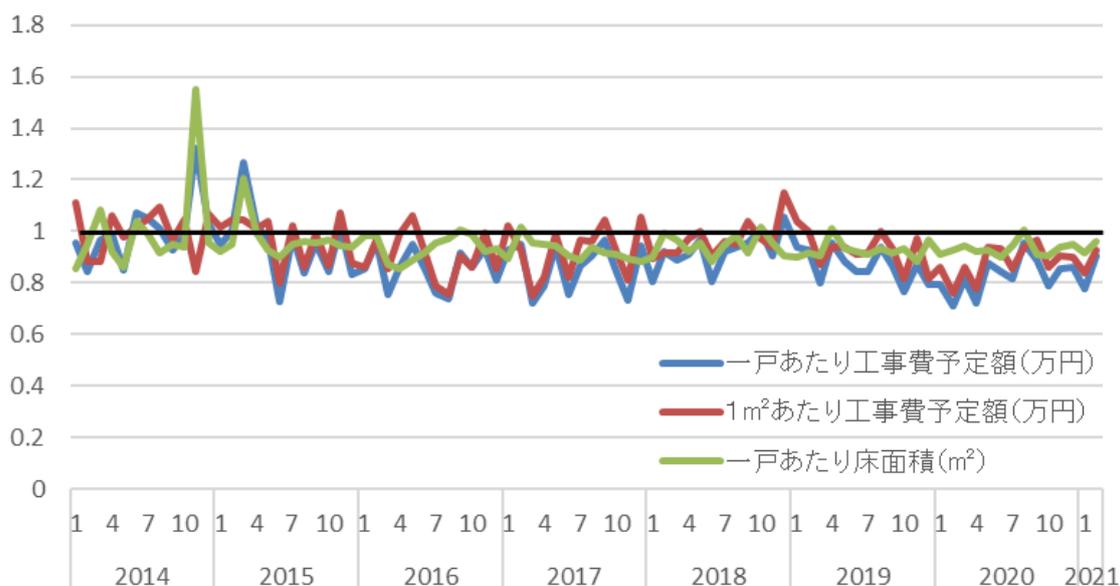
図表7 貸家RC造共同建における一戸あたり工事費予定額の要因分析 (2014年平均=1)



出所) 国土交通省 住宅着工統計

分譲住宅木造一戸建は、建築単価は低下し、住宅の広さも縮小していることがわかる(図表8)。ここから図表3でみられた分譲住宅木造一戸建における一戸あたり工事費予定額の減少は建築単価と住宅の広さの両要因によることがわかる。

図表8 分譲住宅木造一戸建における一戸あたり工事費予定額の要因分析
(2014年平均=1)



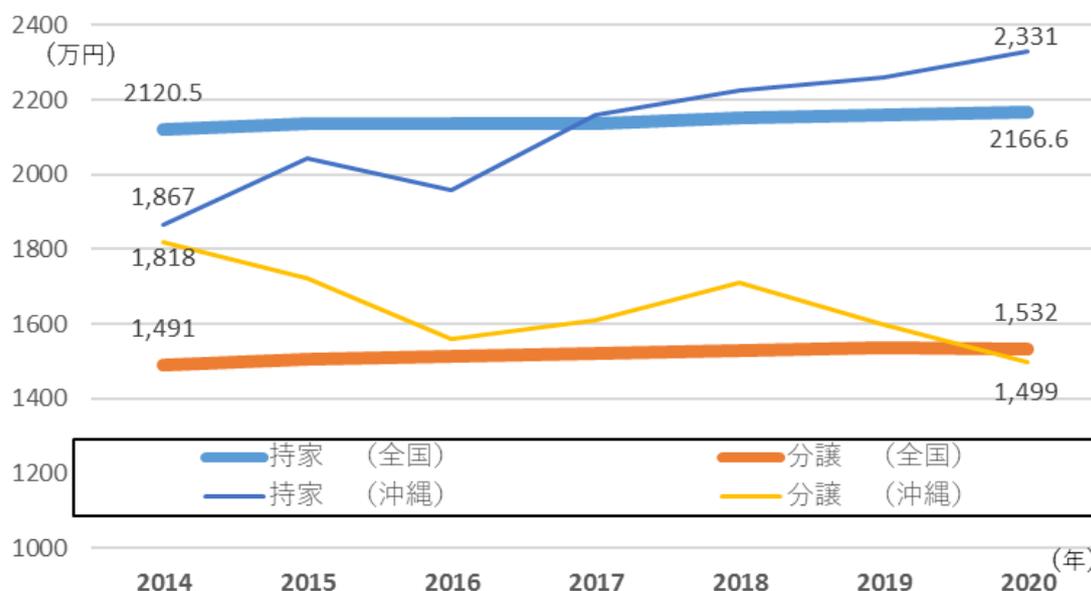
出所) 国土交通省 住宅着工統計

5. 木造一戸建における工事費予定額の全国比較

木造一戸建における工事費予定額を全国と比較すると、持家は全国の水準に近づき、2018年以降は上回って推移している。分譲住宅は全国並みの水準となりつつあり、供給体制が整った結果を反映している（図表9）。これまでは移入に頼っていたプレカット材を2015年頃から県内でも生産できるようになった他、スケールメリットを活かした県外ハウスメーカー進出の増加が要因と考えられる。

ここから一戸あたり工事費予定額でみた場合、今後も分譲住宅木造一戸建の価格優位な状況が続くとみられる。また、新型コロナウイルス感染拡大による影響が沖縄の雇用・賃金情勢に大きな影響を与えている状況を追い風とし、さらなる広がりをみせることが考えられる。

図表9 木造一戸建における工事費予定額の比較（全国と沖縄） ※暦年



出所) 国土交通省 住宅着工統計

6. 今後の住宅市場について

沖縄県の住宅市場は転換期を迎えている。全体的に住宅一戸あたり工事費予定額が増加傾向にある中、県外ハウスメーカーを中心に建築されている分譲住宅木造一戸建は減少している。こうした価格優位な状況は今後も続き、世帯数増加の受け皿として存在感を増すことが想定される。一方、木造住宅は防湿、防腐、防蟻の対策が重要であり、定期的なメンテナンスが求められる。とくに県内では台風対策も怠ることができず、沖縄特有の風土にあった建築は県内ハウスメーカーの得意とするところでもある。今後の木造戸建て住宅の普及に伴い、長寿命化に向けたノウハウの蓄積が期待される。(以上)

りゅうぎん総合研究所 及川 洋平