

ショートコメント vol.415 (2026 年 9 月 11 日)

テーマ：住宅着工は上向くも、需要の基調判断は楽観できず
～金利の上昇による住宅市況の悪化にも要注意～

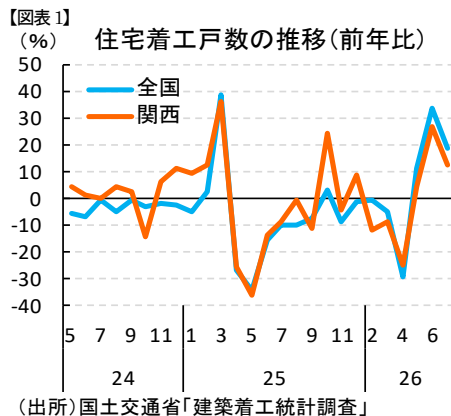
●住宅着工戸数の推移

住宅着工戸数は直近で前年を上回るなど、表面的には回復傾向にあるが、基調判断としては楽観できない（図表 1）。

過去数年の住宅着工の動きをみると、昨年 4 月に建築基準法が改正され、新築住宅や商業施設は省エネ基準を守ることが義務化されたのに伴い、改正前に駆け込みでの着工が急増。その後、4 月以降は数か月にわたって大きく減少する形となった。

図表 1 が示すように、昨年後半になってようやく回復傾向がみられ、直近は 4 か月連続で前年を上回っている。

この動き自体は前向きな材料とみられるものの、かといって、家計の住宅需要が戻ってきているとは言い切れない。



●住宅種別の着工の推移

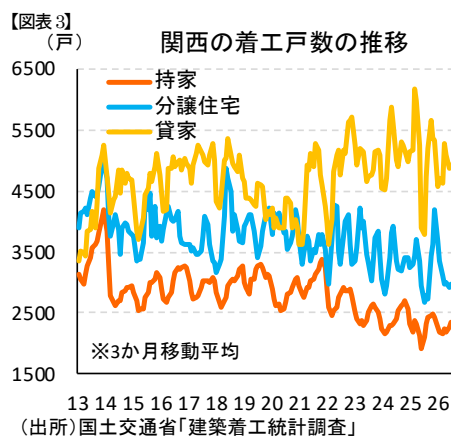
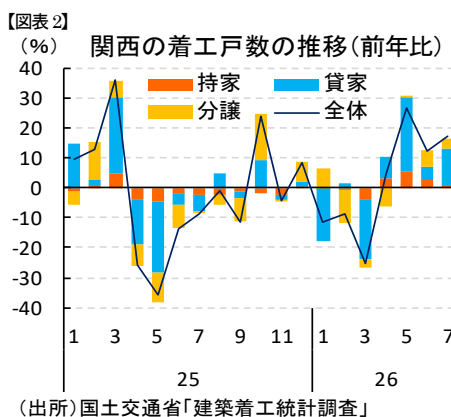
その一つの要因は、増加の動きが一部に偏っている点にある。

図表 2 のとおり、直近の回復は明らかに貸家、つまりアパートなどの賃貸住宅が担っている。ただ、賃貸住宅の供給が増えるケースを考えると、需要の増加に対応した動きというよりも、どちらかといえば開発用地の流通状況に左右されやすい。

つまり、アパートに適した土地がうまく出れば、供給が増え、なかなか出てこなければ供給が減るという要素が大きいといえよう。

本当の意味で住宅需要が戻ったと判断するためには、やはり持家などの推移がカギを握るとみられる。持家とは土地の所有者が施主となり、戸建て住宅などを建てる動きである。用地はすでに存在し、着工の時期をある程度選べる状況にあることから、その着工の増減には景気の変化が反映されやすいとみられる。

ところが長期的な建物種別の着工状況をみると、持家は低迷が続いていることが分かる（図表 3）。



●金利の上昇による悪影響

こうした動きをふまえれば、足元で住宅需要が戻ってきたとは言いきれないのに加え、今後は更に厳しくなる可能性が高い。

※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。

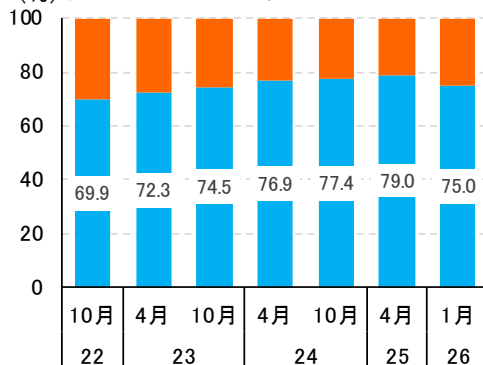
というのも、人件費や建設資材価格の上昇が建築コストの長期的な上昇につながる中、今後は中東情勢の影響によるコストの上昇が加わるからである。

さらに、日銀の継続的な利上げにより、住宅ローン金利も上昇していることも見過ごせない。これは新たに購入を考える人にとっての悪材料となるだけでなく、すでに購入した人の負担増につながる点にも警戒が求められよう。

住宅金融支援機構の調査では、直近でも住宅ローン利用者の75%が変動金利を選択している（図表4）。ここ数年は75～80%の水準で推移していることから、日銀の利上げが変動金利の上昇につながるのに伴い、多くの世帯で負担が増えることになる。

こうした点をふまえれば、日銀は今月の金融政策決定会合で利上げを行うとの見方が強まっているが、多方面への影響が想定される中、住宅市場への影響にも警戒が必要といえよう。

【図表4】
(%) 住宅ローンの利用実態(金利タイプ別)



(出所)住宅金融支援機構「住宅ローン利用者の実態調査」

本件照会先：大阪本社 荒木秀之
TEL: 06-7668-8805 mail: hd-araki@ri.co.jp

※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。