

ショートコメント vol.375 (2025 年 8 月 7 日)

テーマ：低迷が続く住宅着工戸数

～都市部以上に地方圏での回復の遅れが顕著～

●住宅着工の低迷

住宅着工戸数の低迷が続いている。その直接的な原因は、法改正による駆け込み需要の発生とその後の反動減にある。

25 年 4 月の改正建築物省エネ法や改正建築基準法の全面施行を前に、その駆け込み着工の動きが発生。3 月の全国の着工戸数は 8 万 9802 戸と、前年比で 39.6%増を記録した。

その反動で、4、5 月の着工戸数は大幅に減少し、5 月は 62 年ぶりとなる 4 万戸台にまで落ち込んだ（図表 1）。

6 月は持ち直しの動きが見られたものの、前年比では 3 か月連続の減少となっている。着工戸数を実数ベースでみると、回復の遅れがより鮮明となる（図表 2）。

直近の推移は、反動減の動きを差し引いても明らかに鈍いものにとどまるが、その要因は供給と需要の両面にあるとみられる。

●住宅の種類別の動き

まず供給面の動きをみると、住宅の種類別にみた回復状況は全体的に良くないなど、幅広い鈍化の動きがみられる（図表 3）。

住宅の種類別に様々な要因が考えられる中、たとえば貸家は投資行動の一環としての着工も多く、法改正による建築コストの上昇は利回りの悪化に直結する。その分だけ賃料を上げられればよいが、需要はそこまで強くないのが実情である。

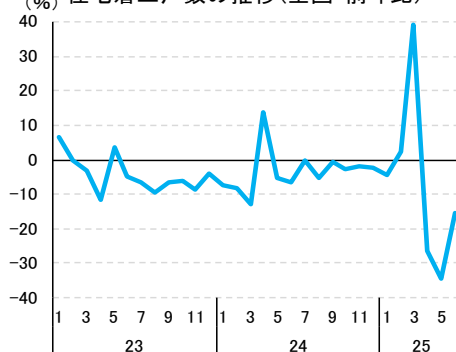
また、持家の動きも価格変動の影響を受けやすい。土地の所有者が施主となる性質上、着工時期は経済環境の変化に連動する傾向が強い。

さらに、住宅着工の下押し要因としては、人手不足による工事の遅延も挙げられる。労働時間の規制により、現場監督などの不足も顕著となっている。こうした問題に人件費の上昇も重なっている状況であり、コストの条件に合う案件でなければ受注を見送る企業も増えている。

●住宅需要の低迷

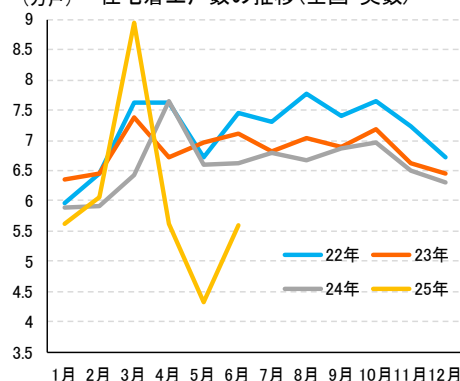
一方、需要面では、インフレの加速によって節約志向が強まる中、住宅価格の上昇が需要の限定につながっている。足元で不要不急の消費を控える傾向が強まり、食

【図表 1】 住宅着工戸数の推移(全国・前年比)

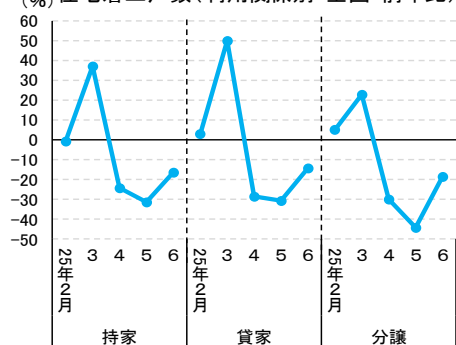


(出所)国土交通省「住宅着工件数」、以下同じ

【図表 2】 住宅着工戸数の推移(全国・実数)



【図表 3】 住宅着工戸数(利用関係別・全国・前年比)



※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。

料品や衣料品、家電などの販売が芳しくないほか、住宅の購入にもその動きが広がっている。所得面での不安が大きい状況では、住宅需要も悪化をせざるを得ない。もちろん、足元の金利の上昇についても悪材料の一つに挙げられよう。

こうした需給両面の要素を勘案すると、住宅着工の回復に時間がかかる可能性が否定できない。そもそも法改正が行われる以前から、住宅は需要の低迷が続いていた。その状況に法改正が拍車をかけた形である点をふまえれば、先行きは楽観できない。

●地域別の状況

住宅着工の低迷について地域別の状況をみると、三大都市圏以上に地方圏が厳しい状況にある（図表 4）。

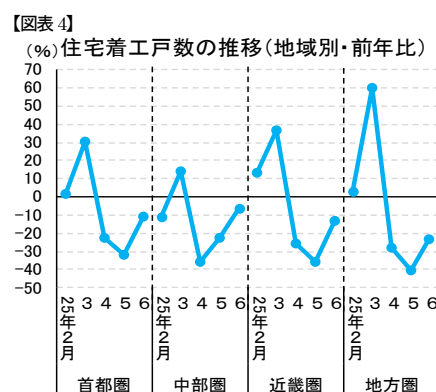
すでに述べた様々な要素について、地方圏は大都市圏以上に深刻な状況にあることが、主な要因とみられる。所得環境も地方圏の方が厳しいため、企業による価格転嫁の難しさは大都市圏以上とならざるを得ない。

一方、三大都市圏の中では関西（近畿圏）の落ち込みがやや厳しい状況にある。首都圏、中部圏と大差はないとはいえ、今後の回復に向けた動きが注目される。

今後の注目点については、やはり着工の低迷がいつまで続くかが中心となる。住宅供給の減少は価格の上昇要因となること

から、低迷が長引けば長引くほど、価格面への影響に対する懸念が高まる。そうでなくとも、人件費や土地価格の上昇などで、住宅価格には上昇圧力がかかっているだけに、価格は上がりやすい状況といえよう。

住宅種別にいえば、分譲住宅の価格上昇による悪影響もさることながら、賃貸住宅の賃料上昇は、消費者の月々の支出に対する悪影響が大きい。東京の中心部ではすでに急激な上昇が進んでいるが、大阪などでも同様の動きが出かねないだけに、今後の推移が注目される。



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