

ショートコメント vol.391 (2026年1月27日)

テーマ：新築着工に占める戸建住宅の比率の低下
 ~過去3年間で10%近く低下。その背景とは?~

●住宅の新築着工の動向

住宅の新築着工の動きは、25年4月の省エネ法改正等をきっかけに、低調な推移が続いている（図表1）。4月以降は全国、関西ともに、10月を除いて前年割れとなった。

基準となる性能の見直しで建築コストがアップし、住戸価格の上昇を招いたことが需要減少につながったとみられる。加えて、日銀の断続的な利上げに伴い、住宅ローン金利の上昇が進んでいることも、需要の減少を招いたと考えられる。

実質賃金の前年割れが続く中、消費者の間で節約志向が強まり、低価格品の需要が増えている。それと同時に不要不急の消費に逆風が吹き、衣料品などに加えて、家電や自動車といった耐久消費財もその余波を受けている。住宅に関しても、購入時期の見合わせや、購入から賃貸へのシフトなどの動きがみられる。

●戸建住宅の比率の低下

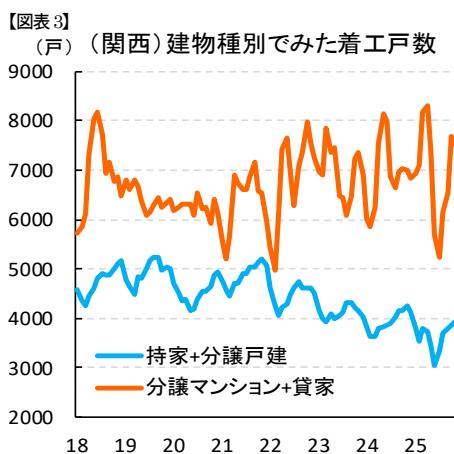
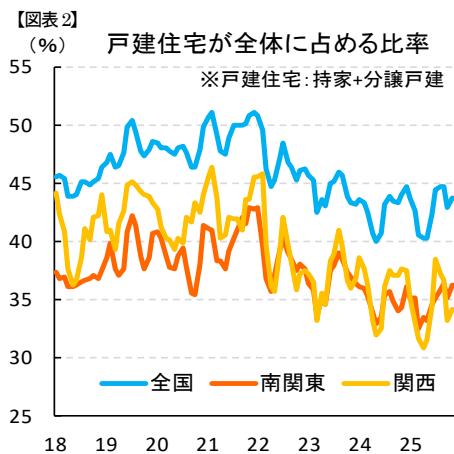
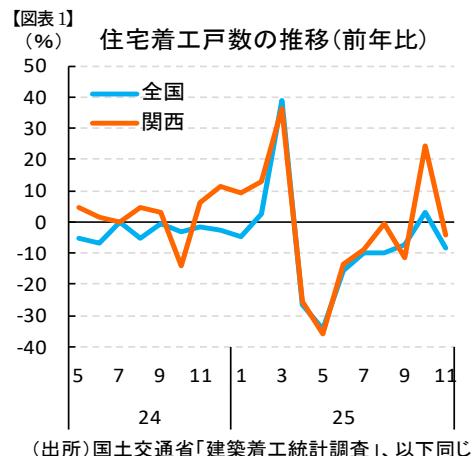
こうした中、住宅市場ではある変化が進んでいる。新築着工に占める戸建住宅の比率の低下である。

国土交通省「住宅着工統計」によると、着工戸数全体に占める「持家」と「分譲戸建て」の比率が、近年は低下傾向にある（図表2）。「分譲マンション」や「貸家」が比較的堅調な動きをみせる中で、持家と分譲戸建ての減少が目立っている。

この背景には様々な要素が考えられるが、一つには建物種別でみた特徴があげられる。たとえば、分譲マンションと持家・分譲戸建てを比べると、後者の方が需要の変化が着工の動きに連動しやすい傾向があると考えられよう。その点、分譲マンションは計画から建築、販売までの期間が長いこともあり、足元の需要との連動性はどうしても薄くなりやすいとみられる。こうした結果、分譲マンションと持家・戸建てとの間で、着工戸数のトレンドの差が広がった可能性は否定できないのではないか（図表3）。

●小規模事業者の苦境

一方、建物種別でみた特徴とは別に、マンション事業者と戸建て事業者の規模の違いに起因する部分も考えられよう。



※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。



足元のコスト高への対応や、人手不足への対応について、小規模事業者の間で遅れがみられる中、結果として着工の減少につながっている可能性は否めない。実際に、分譲戸建ての着工戸数を地域別に比較すると、直近での地方圏の減少が目立つ（図表4）。

仮にそうだとすれば、単なる需要の問題ではなく、戸建て住宅の中長期的な供給減少につながりかねないだけに、今後の推移には注意を要する。

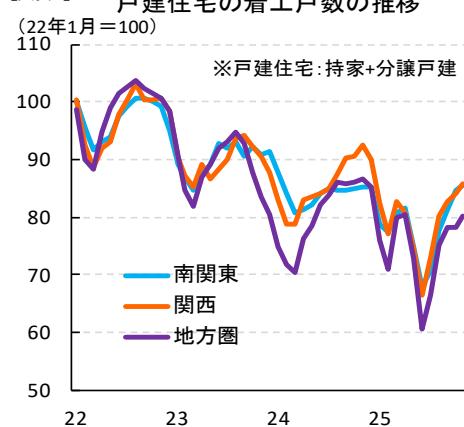
●求められる対策について

いざれにしても、足元の市況が非常に厳しいことは間違いない、その背景を考慮すれば、早期の回復は期待しくい。

こうした状況をふまえれば、すでに業界からも声が上がっているように、何らかの住宅購入支援策が必要なタイミングにあることは間違いない。その一つに省エネ住宅の購入支援の拡充が挙げられるが、これは住宅需要を喚起すると同時に、日本全体でのCO₂排出量の減少にもつながるなど、広い意味での脱炭素戦略とも位置付けられよう。

ただ、今回の着工減少の背景に供給サイドの問題が存在するとすれば、それだけでは足りない。建設業者を取り巻く問題を改めて見直した上で、人手不足への対応や労働時間規制の見直し、価格転嫁の支援など、まずは中小事業者が直面する課題への対策が求められよう。

【図表4】 戸建住宅の着工戸数の推移



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