

## 吉崎誠二の REIT NOW

本連載は、不動産エコノミストの吉崎誠二が J-REIT や私募 REIT など、証券化された不動産商品に関する、最近の話題、注目トレンドなどをお伝えするものです。

### 第 23 回「2025 年の新設住宅着工戸数の動向と 26 年の見通し」

2026 年 1 月 30 日に 25 年 12 月分の新設住宅着工戸数が公表され、合わせて年間計も公表されました。新設住宅着工戸数は、国の基幹統計の 1 つであり、景気動向の先行指標とされています。

ここでは、25 年の新設住宅着工戸数の動向と 26 年の見通しについてお伝えします。

#### (25 年年間の新設住宅着工戸数の概要：全国)

2025 年年間の新設住宅着工戸数は 74 万 667 戸で前年比マイナス 6.5%、3 年連続の減少となりました。カテゴリ別にみれば、持ち家（自己所有の土地に自宅の建築）は 20 万 1285 戸で前年比マイナス 7.7%（4 年連続のマイナス）、貸家（主に賃貸用の住宅）は 32 万 4991 戸で前年比マイナス 5.0%（3 年連続のマイナス）、分譲住宅（分譲戸建てと分譲マンションの合計）は 20 万 8169 戸で前年比マイナス 7.6%（3 年連続のマイナス）となっています。分譲住宅の内訳をみれば、分譲マンションの減少が 10%を超えています。

25 年の新設住宅着工戸数を月別に見れば、25 年 4 月に建築基準法の改正があり、そのため 3 月に駆け込み的に大きく数字を伸ばしましたが、4 月以降はその反動減が続きました。

#### 新設住宅着工戸数（年計）（上段：実数 下段：前年比）

|      | 2018年   | 2019年   | 2020年   | 2021年   | 2022年   | 2023年   | 2024年   | 2025年   |
|------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 総計   | 942,370 | 905,123 | 815,340 | 856,484 | 859,529 | 819,623 | 792,195 | 740,667 |
|      | -2.3    | -4.0    | -9.9    | 5.0     | 0.4     | -4.6    | -3.3    | -6.5    |
| 持家   | 283,235 | 288,738 | 261,088 | 285,575 | 253,287 | 224,352 | 218,175 | 201,285 |
|      | -0.4    | 1.9     | -9.6    | 9.4     | -11.3   | -11.4   | -2.8    | -7.7    |
| 貸家   | 396,404 | 342,289 | 306,753 | 321,376 | 345,080 | 343,894 | 342,092 | 324,991 |
|      | -5.5    | -13.7   | -10.4   | 4.8     | 7.4     | -0.3    | -0.5    | -5.0    |
| 分譲住宅 | 255,263 | 267,696 | 240,268 | 243,944 | 255,487 | 246,299 | 225,315 | 208,169 |
|      | 0.0     | 4.9     | -10.2   | 1.5     | 4.7     | -3.6    | -8.5    | -7.6    |

(国土交通省「住宅着工統計」より作成)

上の表は、2018 年～25 年の 8 年分の新設住宅着工戸数の年計をカテゴリ別見たものです。これをみれば、23 年以降、総数はもちろんすべてのカテゴリで前年比マイナ

スが続いていることが分かります。総数はこの8年間で94万戸から74万戸へ減少、約22%と大きな減少となっています。

新設住宅着工戸数の総計を見れば、2008年までは100万戸以上をキープしていましたが、以降100万台を回復することなく、コロナ禍だった2020年に90万戸を切りました。その後は、多少回復しましたが、24年には80万戸を切りました。遅くとも2030年までには70万戸を下回ることは確実でしょう。

### **（GDPは好調な値が続く）**

執筆時（26年2月）最新の25年10-12月期のGDP成長率（速報値）を見れば、季節調整済みの値で前期比プラス0.1%、年換算ではプラス0.2%となっています。1年前の24年10-12月期以降、25年7-9月期を除いてプラス圏で推移しています。このように、比較的好調な日本経済ですが、その中で新設住宅着工戸数は減少を続けています。

「景気判断の先行指標とされている」と冒頭に書きましたが、過去3年連続で新設住宅着工戸数は減少していますが、日本経済は好調という状況ということになります。つまり、経済状況とは違う要因で減少が続いているといえるでしょう。その要因をカテゴリー別に考察してみましよう。

### **（「持ち家」新設住宅着工戸数の動向）**

所有する土地に自宅を建築する「持ち家」は4年連続のマイナスで何とか20万戸をキープしたという状況です。21年比で見れば、約30%のマイナスで、1960年代の水準となっており、いまのペースで減少すれば26年は20万戸を切りそうな状況です。

各ハウスメーカーは、注文住宅事業ではかなり苦戦しているようです。注文建築の建築費は上昇を続けており、同じ床面積でも建築費用は1.5倍以上となることも珍しくなく、「富裕層だけが建築できる」というような状況です。ただ、富裕層をうまく取り込めているハウスメーカーは、受注単価は上昇していることで、建築数は減少しているものの請負金額の落ち込みはそれほど大きくないようです。

前述のように25年4月に建築基準法の改正があり、省エネ基準適合の義務化や小規模木造住宅でも構造安全性基準の向上や省エネ計算などが導入されました。そのための駆け込みが3月にあった為、3月分は前年同月比でプラス37.9%となりました。しかし、その反動は大きく、4月～8月は前年同月比2ケタのマイナスが続き、以降12月まで全て前年同月比マイナスとなりました。結果25年は月別では3月以外全て前年同月比マイナスとなり、苦戦の状況が伺えます。26年以降もこの先も注文住宅の建築数は減少することが予想されます。

## （「貸家」の新設住宅着工戸数の動向）

「貸家」の着工戸数は、ここ数年は僅かに減少していますが、21年比でみれば微増と安定しています。個人の投資家だけでなく法人による賃貸住宅投資が進んでいることが背景にあります。持ち家と同じく、建築費の高騰というネガティブ要因がありますが、期待利回り（キャップレート）の推移をみていると最低水準が続いており、投資意欲の高さが伺えます。しかし25年に微減となったのは、貸家建築の需要はありながらも賃貸住宅用適地が不足していることが背景にあると思われれます。

月別に見れば、持ち家と同じく建築基準法の改正前の駆け込み需要があり3月は前年同月比でプラス51.2%となりました。とくに木造系の賃貸住宅では改正前と後で大きく変わることが要因でしょう。2・3・10月では前年同月比プラス、それ以外はマイナスとなっています。

26年の貸家の新設住宅着工戸数は、賃貸住宅投資意欲は旺盛が続きますが、その一方で引き続き適地不足が続き、やや減少すると予想されます。