

2025年の新設住宅着工減を利用関係別に検証

対象：2011年から2025年、詳細分解は2024年から2025年

公開日：2026-09-02

結論

2025年の住宅着工減は貸家だけの問題ではなく、持家・貸家・分譲がほぼ同じ戸数を押下げた結果です。長期の減少方向は多くの仕様で残りますが、減少速度は期間依存で、短い系列の予測誤差も大きい。地域・利用関係・建て方を固定し、完成・在庫・成約・価格と別系列で判断すべきです。

740,667戸

2025年の新設住宅

-51,528戸

前年差

43.9%

貸家の構成比

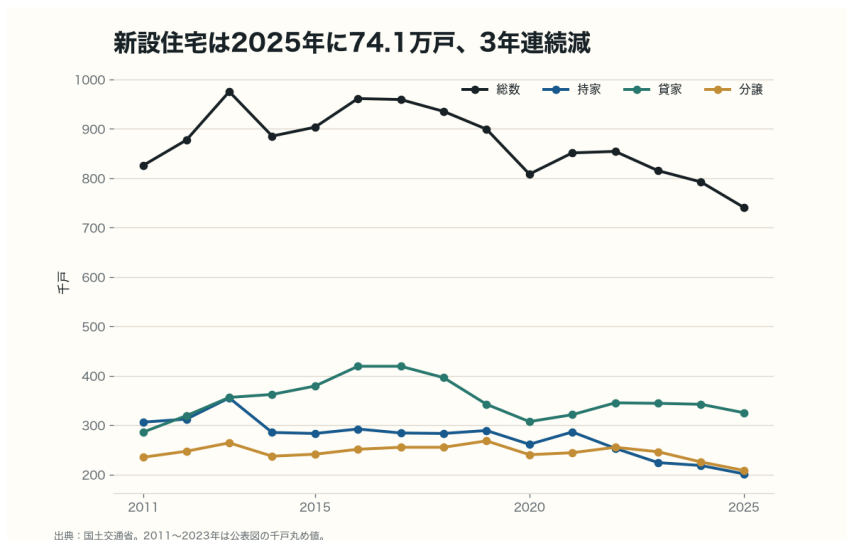


図 2011～2025年の利用関係別推移。2013年以降の総数は長期的に低下していますが、単一の直線で将来を予測しません。

分かったこと

- 減少は持家・貸家・分譲にほぼ3分：総減少51,528戸のうち、持家32.8%、貸家33.2%、分譲33.3%。
- 貸家は最大43.9%だが、減少影響は3分の1：構成比の大きさと減少影響は別です。
- 減少方向は頑健、減少速度は期間依存：2011～2020年の各開始年から2025年までの傾きは全て負。

限界

- 着工は需要、成約、完成、価格、空室とは異なる指標。
- 2011～2023年の利用関係別値は公式図の千戸丸め。
- 年次15点では季節性・構造変化・予測精度を十分に識別できない。

次のデータ

月次・都道府県別の着工、床面積、工事費、完成、在庫、成約、価格、金利を結合し、2020年以降の構造変化を事前に決めた仕様で検証します。

出典

国土交通省 | 令和7年建築着工統計調査報告／国土交通省 | 令和7年計PDF／国土交通省 | 建築着工統計・時系列