

2025年の新設住宅着工減を利用関係別に検証

著者	旅する書齋
所属	ARIA × STELLA × NOX × LIBER
区分	不動産・建築着工統計
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
版	公開版

要旨

2025年の新設住宅は740,667戸、前年比6.5%減でした。51,528戸の減少は、持家16,890戸、貸家17,101戸、分譲17,146戸とほぼ3分されます。開始年を変えた10本の傾向線はすべて負でしたが、年当たり減少幅は0.9万～2.4万戸に動き、速度は期間依存です。

キーワード
公開データ、二次分析、定義、分母、再現性、限界

1 研究目的

2025年の減少はどの利用関係が担い、地域別の内訳はどこで異なるか。長期の減少方向は開始年、外れ年、推定方法を変えても残るか。短い年次系列から将来値をどこまで言えるか。

2025年の新設住宅は740,667戸、前年比6.5%減でした。51,528戸の減少は、持家16,890戸、貸家17,101戸、分譲17,146戸とほぼ3分されます。開始年を変えた10本の傾向線はすべて負でしたが、年当たり減少幅は0.9万～2.4万戸に動き、速度は期間依存です。

2 データと定義

対象期間・資料：2011年から2025年、詳細分解は2024年から2025年

2024年792,195戸から2025年740,667戸へ51,528戸減りました。持家218,175戸から201,285戸、貸家342,092戸から324,991戸、分譲225,315戸から208,169戸、給与住宅6,613戸から6,222戸です。集計を二つの実装で再計算し、四区分の合計が総数と一致することを確認しました。

貸家は構成比43.9%で最大ですが、減少影響は33.2%です。『最大市場だから減少の主因』とは言えません。絶対数、構成比、前年比、影響度を分ける必要があります。

3 方法

1. 複数の実装

時系列、前年差、構成比、影響度を主計算・独立照合。

2. 複数の実装

利用関係別合計を別の集計手順で総数へ照合。

3. 複数の実装

開始年を変える検証、各年を一つずつ除く検証、Theil-Sen、HC3を実行。

4. PyMC / ArviZ / Bambi

傾きのベイズ感度推定と収束診断。

5. pmdarima / sktime / XGBoost / LightGBM / Optuna / SHAP

短系列予測を比較し、精度不足と依存特徴を否定的結果として保存。

6. 複数の実装

静的図の別実装照合と対話図を生成。

各方法は、分母、単位、時点、欠損、除外条件を確認してから適用しました。因果関係や将来値の推定に必要な条件がない場合、その方法は主要結果に使っていません。

4 結果

1. 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%。単一カテゴリーだけの減速ではありません。

2. 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。持家・分譲の落ち込み率の方が大きく、戸数影響が並びました。

3. 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。各年除外でも負でしたが、速度幅は大きく、一本の傾きを将来予測へ延ばせません。

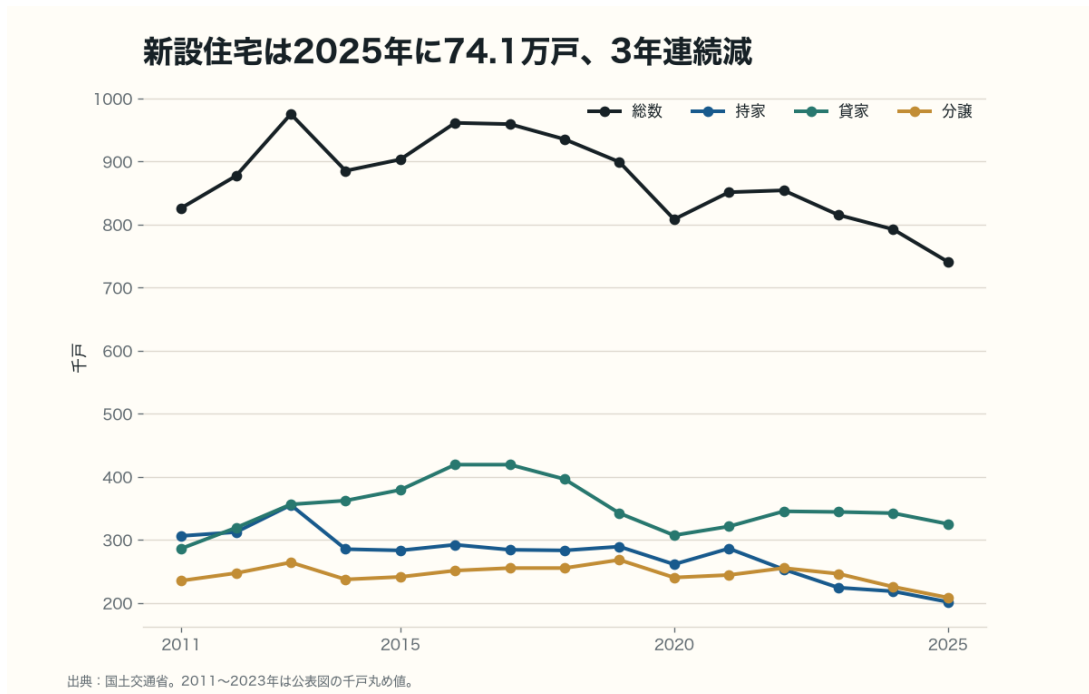


図1 2011～2025年の利用関係別推移

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。

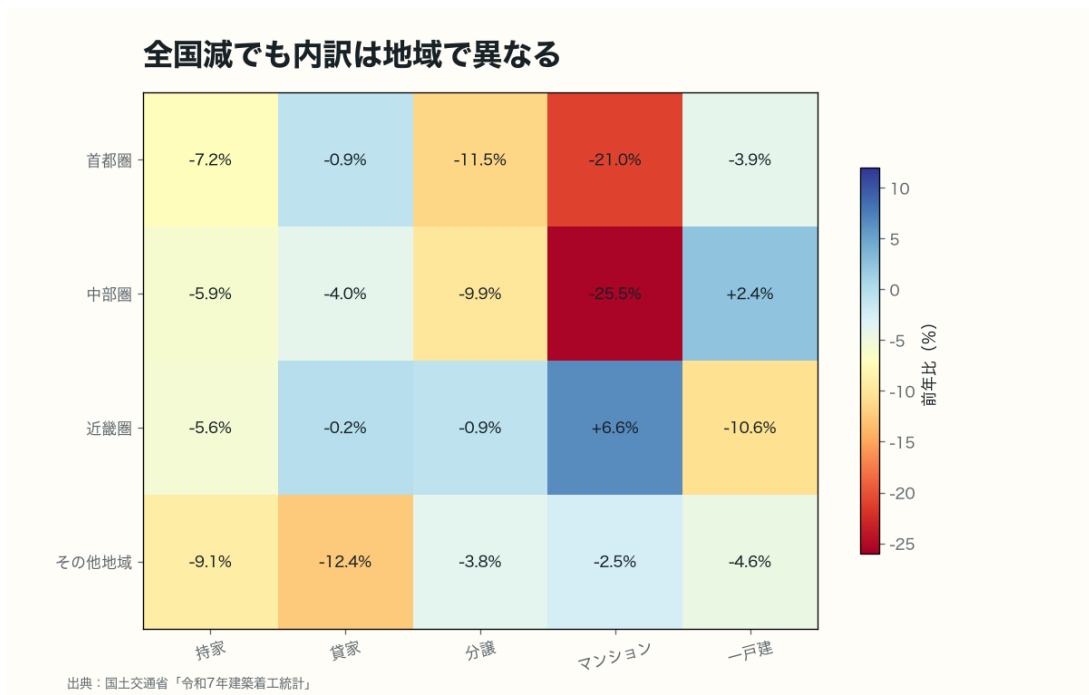


図3 地域×利用関係の前年比

近畿圏のマンションだけは+6.6%。全国減でも内訳は一樣ではありません。

5 考察

方法 | 減少方向と速度を分けて検証

主分析は利用関係別影響分解、2011～2025年推移、地域×利用関係の前年比です。頑健性確認として開始年を変える検証、各年を一つずつ除く検証、Theil-Sen傾き、HC3標準誤差、ベイズ傾向を実行しました。

ARIMA、ドリフト型ナイーブ、XGBoost、LightGBM、Optunaも短い系列で比較しました。時系列分割MAEは最良でも約5.1万戸で、2025年の前年差と同程度です。このため予測値は主結果に採用せず、『短系列で高度モデルを使っても精度が保証されない』という否定的結果として残しました。

結果1 | 全国の減少影響は三分、地域内訳は不均一

首都圏のマンションは-21.0%、中部圏-25.5%に対し、近畿圏は+6.6%でした。近畿圏の一戸建は-10.6%です。全国総数の減少方向が同じでも、商品タイプの組合せは地域で異なります。

地域5内訳を標準化した探索的PCAは、4地域しかないため主結論にしていません。コサイン類似度も市場の同一性ではなく、増減パターンの近さに限ります。

結果2 | 方向は変わらないが、期間選択で速度が動く

開始年を2011年から2020年まで動かすと、OLS傾きは年-9.1千戸から-23.7千戸でした。各年を一つずつ除くHC3傾きも-6.9千戸から-12.7千戸で全て負です。ベイズ回帰で傾きが負の事後確率は98.7%でした。

ただし2020年開始は6点しかなく、p値0.118でした。『減少方向が多くの仕様で残る』ことと、『正確な年間減少幅が分かる』ことは同じではありません。

考察 | 着工は需要、成約、完成、価格ではない

着工戸数は供給側の開始フローです。住宅需要の全体、在庫、成約、空室、建築費、金利、価格を単独で表しません。貸家比率43.9%を見て賃貸需要が強いと断定することも、着工減を需要減と同一視することもできません。

企業の会議では、地域・利用関係・建て方を固定したうえで、確認申請、着工、完成、在庫、成約、賃料・価格を別系列でつなぐ必要があります。

限界と追加データ

2011～2023年の利用関係別値は公式図の千戸丸め、2024～2025年は確定戸数です。年次15点で季節性や構造変化を十分に識別できません。月次・都道府県・床面積・工事費へ拡張し、改訂や季節調整の扱いを固定する必要があります。

6 限界

1. 限界1

着工は需要、成約、完成、価格、空室とは異なる指標。

2. 限界2

2011～2023年の利用関係別値は公式図の千戸丸め。

3. 限界3

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。

4. 限界4

地域は4区分で、都道府県・市町村差を示さない。

7 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し下げた結果です。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。

次に必要なデータ

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。

参考文献

1. 国土交通省 | 令和7年建築着工統計調査報告。 https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_001367.html (mlit.go.jp)
2. 国土交通省 | 令和7年計PDF。 <https://www.mlit.go.jp/report/press/content/kencha25.pdf> (mlit.go.jp)
3. 国土交通省 | 建築着工統計・時系列。 https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000002.html (mlit.go.jp)

付録A 再現に必要な情報

公開記事: <https://aria-stella-studio.tabisurushosai.chatgpt.site/analysis/japan-housing-starts-tenure-2025>

本文データ: `app/analysis/japan-housing-starts-tenure-2025/content.json`

分析環境: 103機能を実行確認済み。各テーマではデータ条件に合う方法だけを採用しました。

1. 複数の実装

時系列、前年差、構成比、影響度を主計算・独立照合。

2. 複数の実装

利用関係別合計を別の集計手順で総数へ照合。

3. 複数の実装

開始年を変える検証、各年を一つずつ除く検証、Theil-Sen、HC3を実行。

4. PyMC / ArviZ / Bambi

傾きのベイズ感度推定と収束診断。

5. pmdarima / sktime / XGBoost / LightGBM / Optuna / SHAP

短系列予測を比較し、精度不足と依存特徴を否定的結果として保存。

6. 複数の実装

静的図の別実装照合と対話図を生成。

付録B 集計表

表B-1 2024年と2025年の利用関係別着工

利用関係	2024戸	2025戸	前年差	減少影響%
持家	218175	201285	-16890	32.8
貸家	342092	324991	-17101	33.2
給与住宅	6613	6222	-391	0.8
分譲住宅	225315	208169	-17146	33.3

注：四区分の合計は2024年792,195戸、2025年740,667戸と一致。影響は絶対減少戸数で計算。