

住宅着工戸数の分析

2022年の 着工動向について

P7~11

国土交通省は2023年1月31日に、2022年の新設住宅着工戸数を公表した。それによると、全国における新設住宅着工戸数は前年比0.4%増の85万9,529戸と2年連続の増加となったものの、利用関係別にみると、持家は前年比11.3%減の25万3,287戸となり、13ヵ月連続で前年同月を下回った。

その一方で、貸家は前年比7.4%増の34万5,080戸、分譲住宅も同4.7%増の25万5,487戸と、どちらも2年連続で増加した。分譲住宅のうち、マンションは同6.8%増の10万8,198戸、一戸建住宅は同3.5%増の14万5,992戸と共に前年を上回るなど、順調に推移している。

今月の特集レポートでは、2022年1~12月における住宅着工戸数の分析を行った。



2022年の着工動向

2022年の概況

2022年1~12月の全国における住宅着工戸数は85万9,529戸、前年比0.4%増となり、2年連続で前年を上回った。利用関係別にみると、持家は前年比11.3%減の25万3,287戸で2021年の増加から再び減少し、過去10年間で最も低い水準となった。貸家は同7.4%増の34万5,080戸、2年連続で前年を上回り、分譲住宅も同4.7%増の25万5,487戸と、同じく2年連続で前年を上回った。分譲住宅の内訳をみると、一戸建は同3.5%増の14万5,992戸と2年連続の増加となり、マンションは同6.8%増の10万8,198戸と3年ぶりに増加した。

長期的な動き

住宅着工戸数の長期的な推移をみると、リーマン・ショックが起きた2008年以前ま

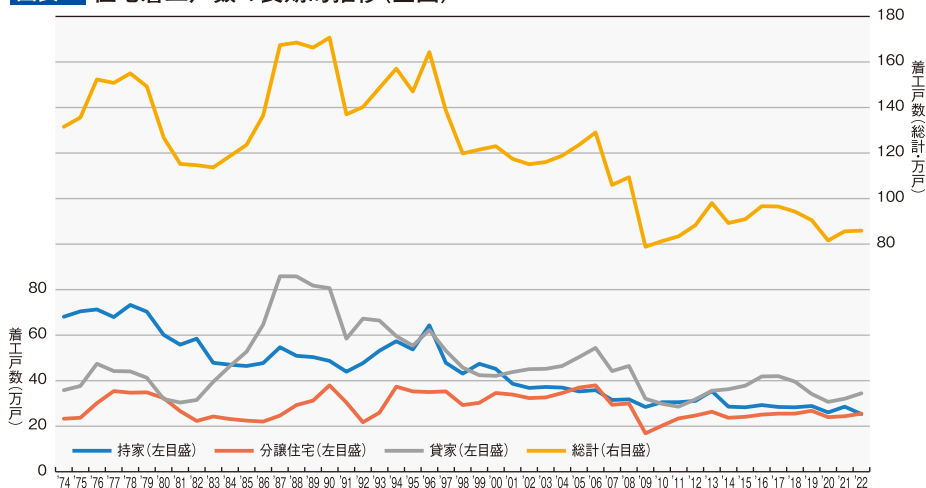
では100万戸以上で推移していたが、2009年には78万8,410戸にまで減少した。2010年以降は増加に転じ、2011年・2012年は東日本大震災の影響、2013年は2014年4月の消費税率の引上げ(5%→8%)に対する駆け込み需要もあって、98万25戸に増加している。

2014年は駆け込み需要の反動もあって、89万2,261戸と90万戸を下回った。

持家・分譲住宅は減少したものの、2015年1月から相続税の基礎控除額の減額が実施されたこともあって、貸家の着工戸数は増加した。

その後、2015年~2019年までは増減はあるものの90万戸台で推移したが、2020年は新型コロナウイルス感染拡大の影響もあって、総戸数、持家、貸家、分譲、いずれも約10%のマイナスとなった(図表1)。

図表1 住宅着工戸数の長期的推移(全国)



資料:国土交通省「住宅着工統計」をもとに長谷工総合研究所作成

月別の着工動向

月別の着工動向をみると、2022年12月は前年同月比1.7%減の6万7,249戸で、3ヵ月連続で減少となった。

住宅種別にみると、持家は前年同月比13.0%減の1万9,768戸で、13ヵ月連続減少し、貸家は同6.4%増の2万6,845戸と22ヵ月連続で増加し、分譲住宅は同1.4%増の2万200戸と先月の減少から再び増加となった。貸家、分譲住宅は増加しているものの、持家の減少によって、着工戸数全体もマイナスとなっている。

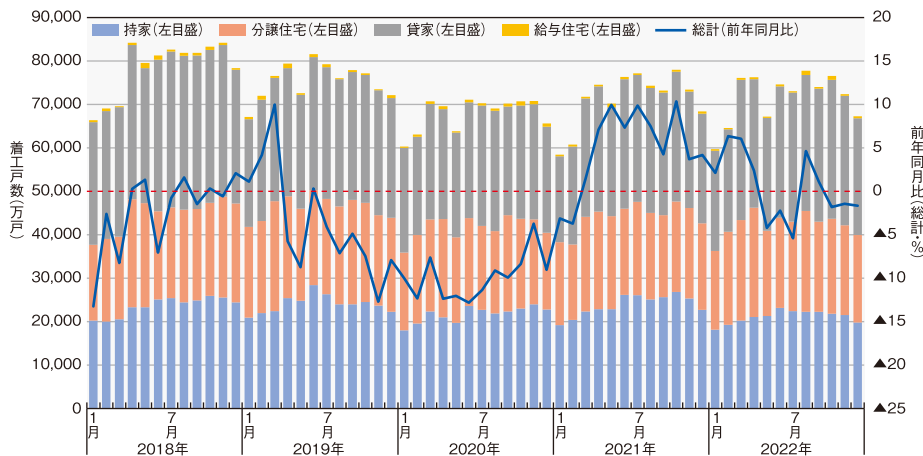
また、分譲住宅の内訳をみると分譲マ

ンションが前年同月比14.5%増の8,117戸と先月の減少から再び増加となったが、一戸建住宅は同5.9%減の1万1,977

戸と2ヵ月連続の減少となった。

持家の減少傾向もあって、分譲一戸建住宅の今後の推移が注目される(図表2)。

図表2 近年における住宅着工戸数の推移(全国)



資料:国土交通省「住宅着工統計」をもとに長谷工総合研究所作成

利用関係別の着工動向

持家：前年比11.3%減

2022年1～12月の全国における持家の着工戸数は前年比11.3%減の25万3,287戸となった。2022年12月は前年同月比13.0%減の1万9,768戸と2万戸を下回る低水準にとどまり、前年同月比では2022年6月以降7ヵ月連続で10%以上の減少となっている(図表3)。

圏域別にみると、首都圏は前年比10.9%減の5万5,128戸、近畿圏は同11.4%減の3万2,528戸、中部圏は同10.5%減の3万7,497戸、地方圏は同11.7%減の12万8,134戸といずれも10%以上の減少となっている。

都道府県別では、前年を上回ったのは島根・岡山・沖縄の3県のみとなった。残りの44都道府県は前年を下回り、北海道は前年比19.9%減、山形(同18.2%減)、熊本(同15.7%減)では前年比15%以上の減少、以下、広島・石川をはじめ26都府県で同10%以上の減少となって

いる。

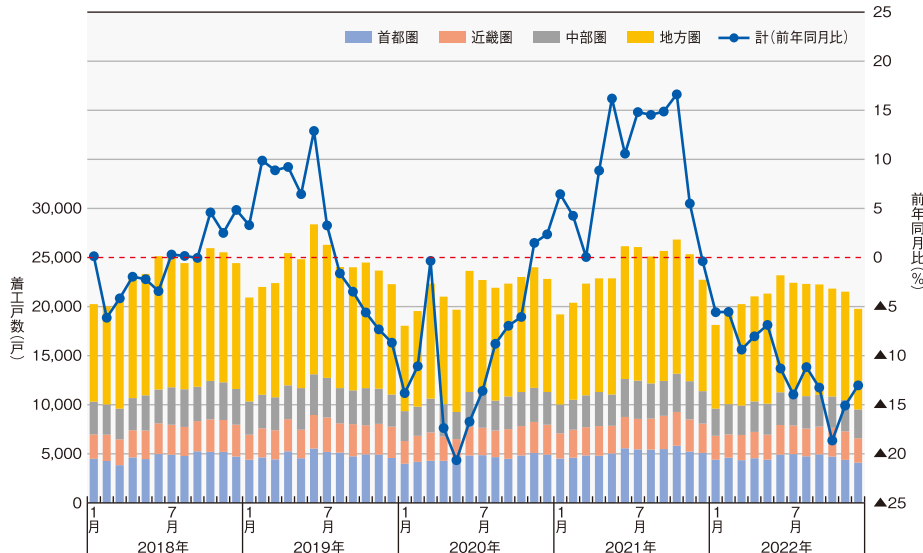
戸数をみると、愛知が1万7,228戸で最多、次いで、東京(1万5,277戸)、埼玉(1万4,604戸)、神奈川(1万3,285戸)、千葉(1万1,962戸)、大阪(1万153戸)の6都府県は1万戸を上回っている。

ただ、前年と比較すると、6都府県共に1,500戸以上の減少となっている(図表4)。

貸家：前年を上回る

2022年1～12月の全国における貸家の着工戸数は前年比7.4%増の34万5,080戸であった。貸家は2018～2020年は3年連続で前年を下回ったが、2021年は前年比4.8%増の32万1,376戸と4年ぶ

図表3 圏域別・持家着工戸数の推移



資料:国土交通省「住宅着工統計」をもとに長谷工総合研究所作成

りに前年を上回り、2022年も2年連続で前年を上回った。

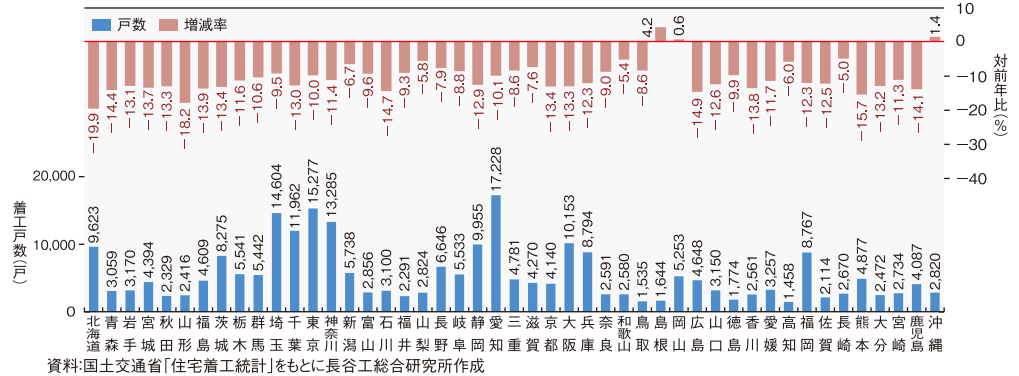
月別にみると、2018年9月～2021年2月まで30ヵ月連続で前年同月を下回ったが、2021年3月～2022年12月まで22ヵ月連続で前年同月を上回っている(図表5)。

圏域別にみると、首都圏で前年比8.9%増の13万2,449戸、近畿圏で同9.0%増の6万136戸、中部圏で同4.1%増の3万3,176戸、地方圏で同5.9%増の11万9,319戸となり、各圏域とも2年連続で前年を上回っている。

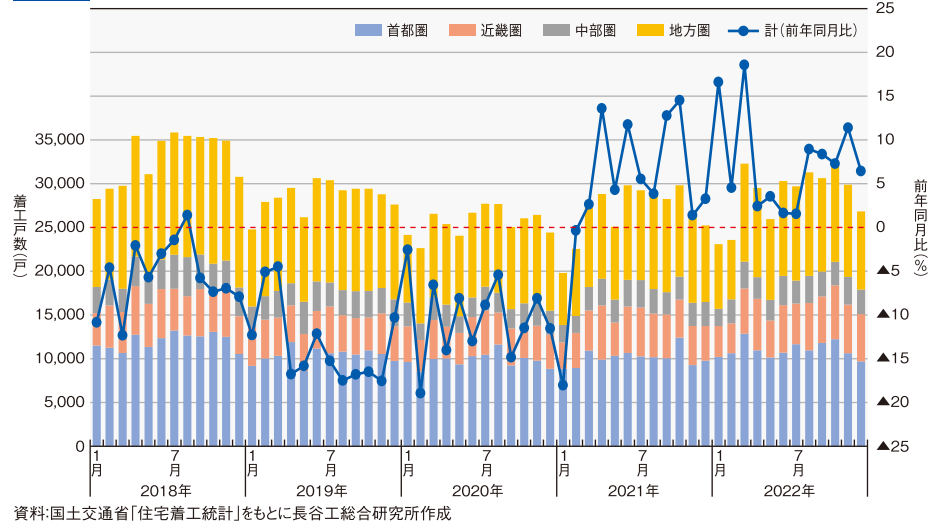
都道府県別では、33都府県で前年を上回り、14道府県で前年を下回った。対前年増加率をみると、大幅増となった県が多く、滋賀で前年比58.5%増、秋田で同37.1%増、島根で同34.8%増、青森で同33.5%増と、前年比30%以上の増加となっている。

戸数でみると、東京が7万747戸、大阪が3万5,521戸、神奈川が2万6,788戸、愛知が2万805戸、福岡が2万644戸と2万戸を上回っている(図表6)。

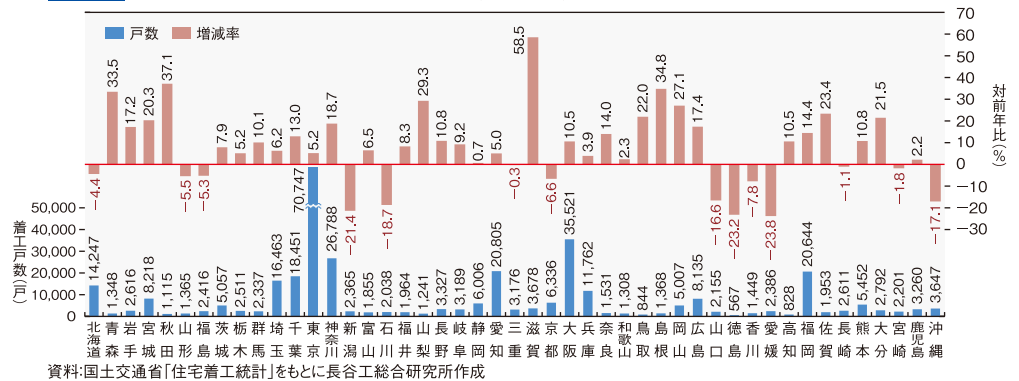
図表4 持家・着工戸数と対前年比増減率(2022年)



図表5 圏域別・貸家着工戸数の推移



図表6 貸家・着工戸数と対前年比増減率(2022年)



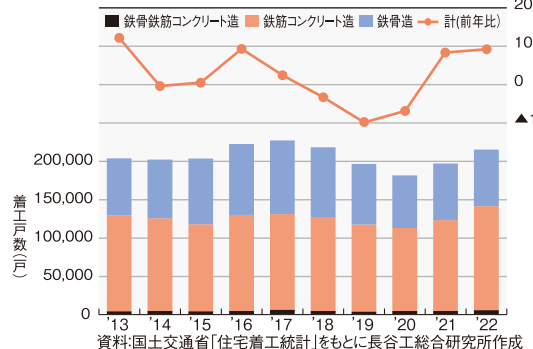
賃貸マンション着工戸数

貸家のうち共同建のSRC造・RC造・S造を賃貸マンションとして、着工戸数の推移をみた。

賃貸マンションではRC造が60%前後、S造が40%前後を占める。賃貸マンションの着工戸数の推移をみると、2013～2018年は20万戸強の着工が行われていた。前年比でみると、2018年が4.0%減、2019年が10.0%減、2020年が7.6%減となっている。

2021年以降は再び増加傾向となり、2021年は前年比8.6%増、2022年も同9.3%増の21万5,244戸と2018年以來で20万戸を上回った(図表7)。

図表7 賃貸マンション着工戸数と対前年比増減率の推移(全国)



都道府県別の着工戸数をみると、2022年の最多は東京で5万5,368戸、次いで大阪の2万6,398戸、以下、神奈川(1万6,202戸)、福岡(1万4,928戸)、愛知(1万2,628戸)、北海道(1万385戸)、千葉(1万150戸)の順で、この7都道府県が1万戸を上回っている(図表8)。

分譲住宅：前年を上回る

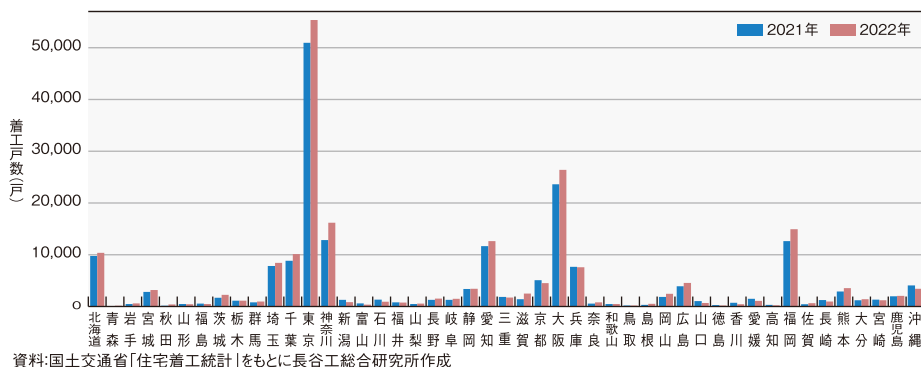
2022年1~12月の全国における分譲住宅の着工戸数は25万5,487戸、前年比4.7%増となり、2年連続で前年を上回った。月別にみると、2019年11月~2020年12月は14ヵ月連続で前年同月を下回ったが、2021年1月以降は増減を繰り返している。分譲マンションと分譲一戸建にわけると、分譲マンションでは増減がみられる。分譲一戸建は2021年5月~2022年10月まで18ヵ月連続で前年同月を上回っていたが、2022年11月・12月は2ヵ月連続で前年同月を下回っている(図表9)。

圏域別にみると、首都圏では前年比4.3%増の11万2,666戸、近畿圏で同2.1%増の4万3,748戸と、2年ぶりに前年を上回った。また、中部圏で同4.6%増の2万8,588戸、地方圏は同7.2%増の7万485戸と2年連続で前年を上回り、2022年は各圏域共に前年を上回っている。

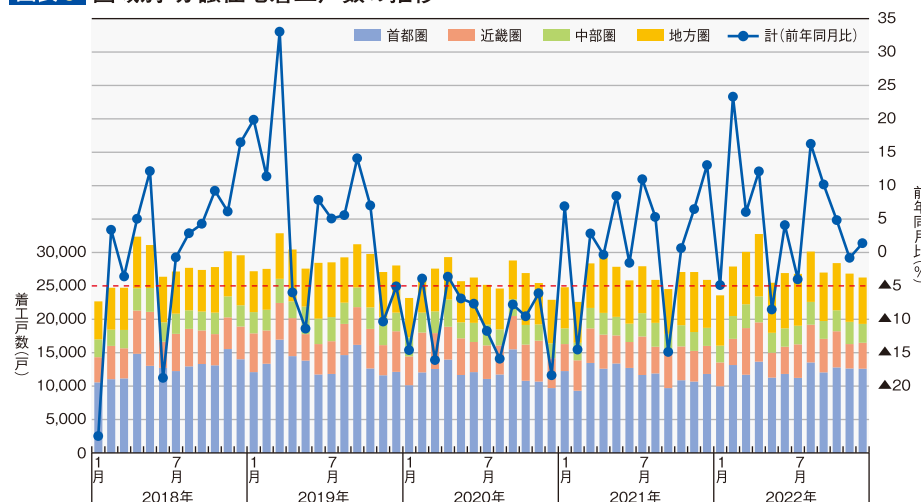
都道府県別では31道府県で前年を上回り、16都府県で前年を下回った。増加率をみると、長崎(前年比67.4%増)、大分(同57.3%増)、秋田(同51.7%増)で、前年比50%超の増加となっている。

戸数では東京が4万7,906戸で最多、次いで神奈川が2万6,736戸、以下、大阪(2万3,627戸)、埼玉(2万938戸)、愛知(2万823戸)で2万戸を上回る着工が行われた(図表10)。

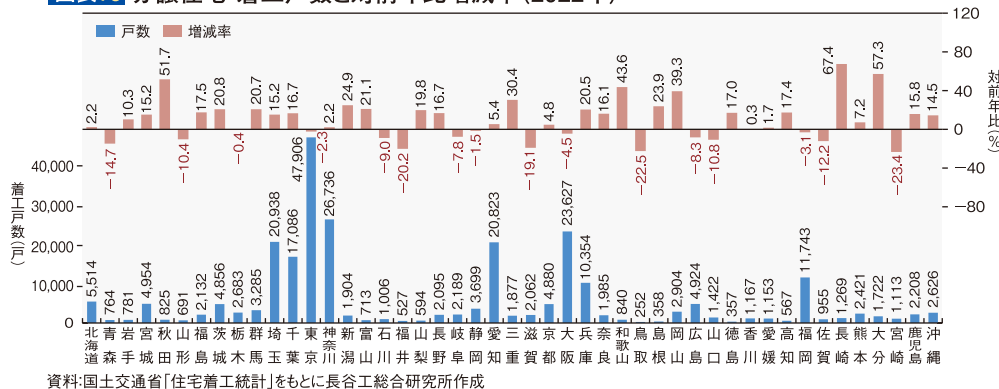
図表8 貸家・マンション着工戸数(2021年と2022年の比較)



図表9 圏域別・分譲住宅着工戸数の推移



図表10 分譲住宅・着工戸数と対前年比増減率(2022年)



分譲住宅の内訳について

都道府県別の着工状況

都道府県別に2022年1～12月における分譲マンションと分譲一戸建の着工戸数をみると、分譲マンションが分譲一戸建を上回っているのは、首都圏の東京、近畿圏の大阪、戸数は少ないものの長崎、大分のみとなっている。

首都圏においても、神奈川、埼玉、千葉、中部圏でも愛知、近畿圏でも兵庫では分譲一戸建が分譲マンションを上回る着工が行われている(図表11)。

分譲マンション

分譲マンションの着工状況をみると、2022年1～12月に分譲マンションの着工が行われたのは鳥取を除く46都道府県で、前年の43都道府県を上回っている。着工が行われた46都道府県のうち、26府県で前年を上回り、20都道府県で前年を下回っている。

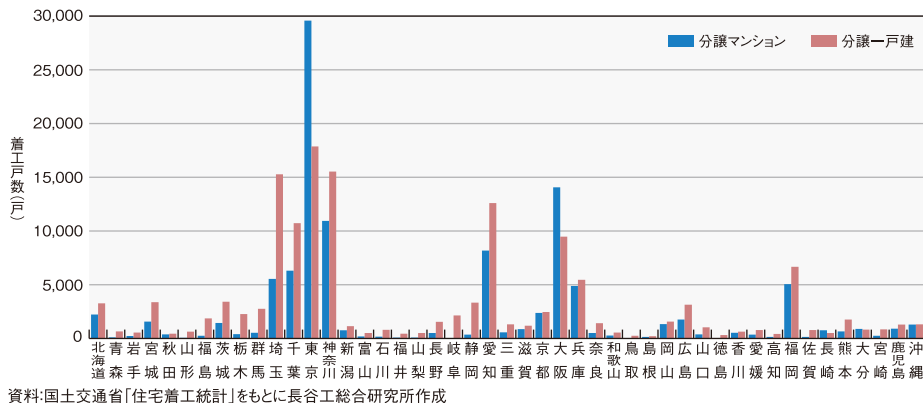
戸数では東京都が2万9,579戸(前年比5.3%減)で最多、次いで、大阪の1万4,075戸(同0.9%減)、神奈川の1万939戸(同2.2%減)の順で、1万戸を上回る着工が行われている(図表12)。

ただし、東京は2020年以降3年連続で前年を下回り、さらに2009年(2万2,200戸)以来で2万戸台に減少し、大阪府も2019年以來4年連続で前年を下回るなど、分譲マンション着工の中心エリアである東京と大阪は弱含みで推移している。

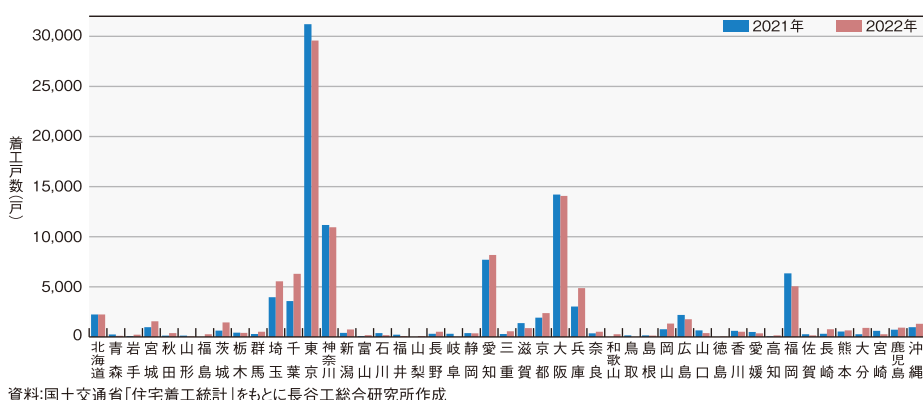
分譲一戸建

分譲一戸建の着工状況をみると、2022年1～12月には47都道府県全てで着工は

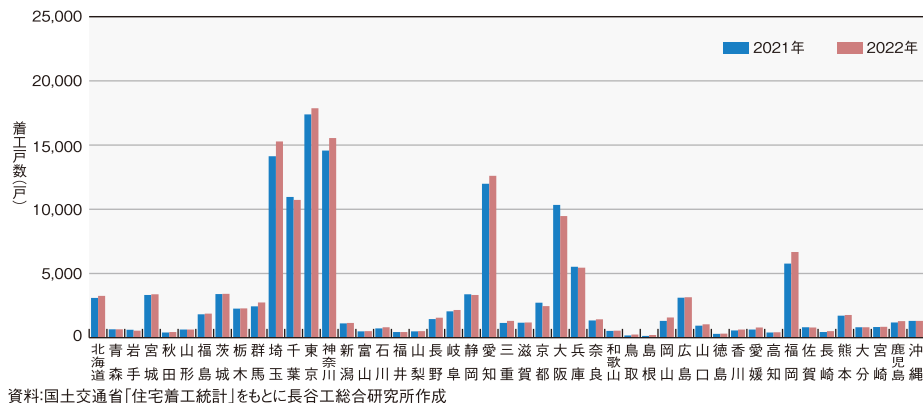
図表11 分譲住宅着工戸数の内訳(2022年)



図表12 分譲住宅・マンション着工戸数の比較(2021年と2022年の比較)



図表13 分譲住宅・一戸建着工戸数の比較(2021年と2022年の比較)



行われており、うち39都道県で前年を上回り、8府県では下回っている。

戸数をみると東京が1万7,875戸(前年比2.8%増)で最多、以下、神奈川(1万5,538戸・同6.6%増)、埼玉(1万5,276戸・同8.1%増)、愛知(1万2,600戸・同5.1%増)、千葉(1万736戸・同2.0%減)

の順で1万戸を上回る着工が行われている。

一方で、大阪は2021年には1万343戸と1万戸を上回る着工が行われていたが、2022年は前年比8.5%減の9,467戸と2018年(9,982戸)以来で1万戸を下回った(図表13)。