

2025年上期の新設住宅着工戸数の動向から見る、今後の中古住宅市場の見通し

1/4

令和7年（2025年）6月30日、国土交通省より令和7年5月分の新設住宅着工戸数が発表されました（この統計は毎月末に前月分が公表されます）。

公表される新設住宅着工戸数は、建築基準法第15条第1項に基づく「建築物を建築しようとする旨の届出」をもとに、着工された建築物のうち住宅に関する着工状況（戸数、延べ床面積の合計）を、構造、建て方、利用関係、資金別などに分類した統計データです。

なお、ここでいう「新設」とは、新築に限らず増築や改築によって住宅戸数が新たに増加する工事も含まれています。

この新設住宅着工戸数のデータを正しく読み解くことは、不動産市場の動向を把握するうえで重要です。さらに本統計は、景気動向指数の「先行指数」にも採用されており、経済全体の先行きを見通す上でも、注目すべき指標の一つといえるでしょう。

本稿では、1月から5月までの新設住宅着工戸数を振り返りながら、今後の中古住宅市場の見通しについて解説していきます。

INDEX

- PAGE. 2 ... 令和7年(2025年)上期の新設住宅着工戸数
- PAGE. 3 ... 移動平均で見る新設住宅着工戸数
- PAGE. 4 ... 中古住宅市場のこれから



COLUMNIST PROFILE

吉崎 誠二

不動産エコノミスト

社団法人 住宅・不動産総合研究所 理事長

早稲田大学大学院ファイナンス研究科修了。
立教大学大学院 博士前期課程修了。

株船井総合研究所上席コンサルタント、Real Estate ビジネスチーム責任者、基礎研究チーム責任者、（株）ディーサイン取締役不動産研究所所長を経て現職。不動産・住宅分野におけるデータ分析、市場予測、企業向けコンサルテーションなどを行なうかたわら、テレビ、ラジオのレギュラー番組に出演、また全国新聞社をはじめ主要メディアでの招聘講演を毎年多数行う。

著書：「不動産サイクル理論で読み解く不動産投資のプロフェッショナル戦術」（日本実業出版社）、「大激変 2020年の住宅・不動産市場」（朝日新聞出版）「消費マンションを買う人、資産マンションを選べる人」（青春新書）等11冊。様々な媒体に、月15本の連載を執筆。

資格：宅建士

レギュラー出演

- ラジオNIKKEI「吉崎誠二の5時から“誠”論」（月～水：17時～17時50分）
- 「吉崎誠二のウォームアップ830」（月：8時30分～ニュース解説番組）
- テレビ番組：BS11や日経CNBCなどの多数の番組に出演

Vol. 47

専門家コラム

2025年上期の新設住宅着工戸数の動向から見る、今後の中古住宅市場の見通し

2/4

令和7年(2025年)上期の新設住宅着工戸数

右のグラフは、令和7年（2025年）上期における新設住宅着工戸数の「総計」と「分譲マンション」について、前年同月比の推移を示したもの。直近で発表された5月分では総計が43,237戸となり、前年同月比で34.4%減少しました。分譲マンションは4,778戸で、前年同月比では56.5%の大幅減となっています。

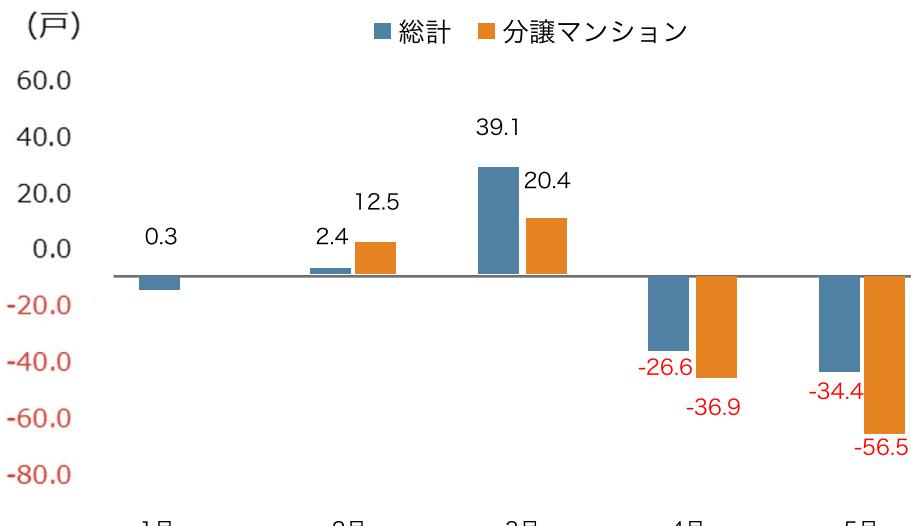
このグラフからは、いずれも3月に大きく増加し、4月・5月にかけて急減している傾向が見て取れます。特に総計の増減が激しかった背景には、建築基準法の改正による省エネ基準の義務化などを受けた「駆け込み需要」があったと考えられます。

省エネ基準とは、新築住宅において一定の断熱性能や冷暖房エネルギー消費量の抑制といった、省エネルギー性能を満たすことが求められる基準です。今回の法改正では、建築確認審査の期間が従来の「7日以内」から「35日以内」へ延長されることも盛り込まれており、これらの変更が2025年4月から義務化されたため、3月中に着工を済ませようとする動きが活発化したと見られます。

また、分譲マンションなどの分譲住宅は、持家などに比べて大量供給やコスト管理がより重視される傾向があるため、今回のような省エネ対応によるコスト増の影響が相対的に大きかったと推察されます。

ただし、新設住宅着工戸数には、大型マンションの建設などによる影響で、月ごとの数値が大きく変動する傾向があります。そのため、より全体的な傾向を把握するには、12か月移動平均を用いて長期的な動きもあわせて確認することが有効です。

令和7年(2025年)上期の新設住宅着工戸数 前年同月比



(国土交通省「住宅着工統計」より作成)

2025年上期の新設住宅着工戸数の動向から見る、今後の中古住宅市場の見通し

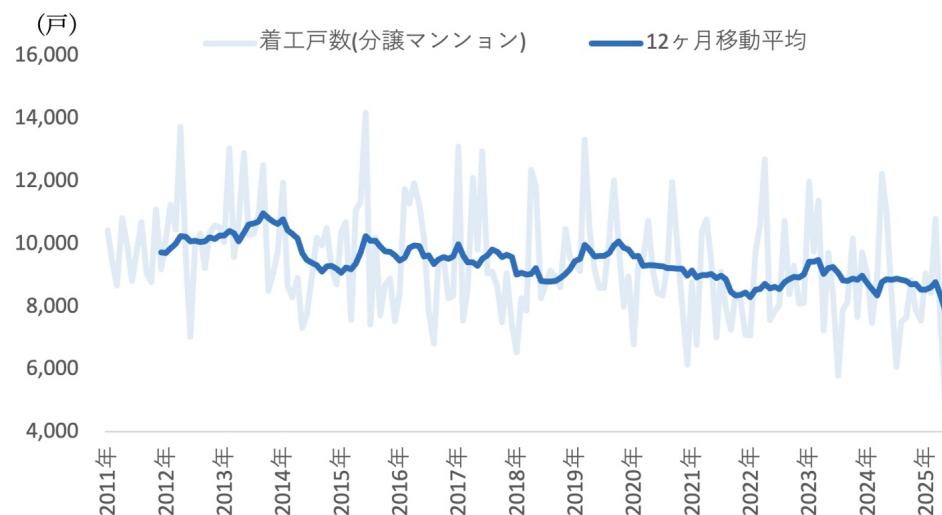
3/4

移動平均で見る新設住宅着工戸数

移動平均とは、時系列データ（たとえば株価、気温、売上など、時間の経過とともに変化するデータ）の変動を滑らかにし、全体の傾向を把握しやすくするための手法です。一定期間のデータを平均し、その期間を少しづつずらしながら計算することで、短期的な変動に左右されずに、データの流れやトレンドを把握することができます。

この移動平均の手法を用いて、「分譲マンション」の新設住宅着工戸数を振り返ってみましょう。グラフを見ると、分譲マンションの着工戸数は多少の波はあるものの、全体としては下降傾向にあることが分かります。この背景には、地価や建築コストの上昇、さらには都市部におけるマンション用地の不足といった複合的な要因があると考えられます。これらの要因は、今後も分譲マンション供給の制約として引き続き注視すべき項目です。また、人口減少も供給縮小を促す要因の一つであり、今後の動向を見極めるうえで無視できない要素となっています。

分譲マンション新設着工戸数（12ヶ月移動平均）



(国土交通省「住宅着工統計」より作成)

Vol. 47

専門家コラム

2025年上期の新設住宅着工戸数の動向から見る、今後の中古住宅市場の見通し

4/4

中古住宅市場のこれから

ここまで、新設住宅着工戸数の動向について述べてきました。確かに、着工戸数は減少傾向にあり、伸び悩みの兆しが見られるとも捉えられます。しかしながら、「新設住宅着工戸数の減少＝不動産業界の落ち込み」とは一概に言えません。

新設住宅着工戸数が減少しているということは、相対的に中古物件への注目が高まっているとも考えられます。実際、中古マンションの成約件数や1平方メートルあたりの単価は上昇傾向にあり、引き続き高い需要が見られます。

したがって、不動産投資や住宅購入を検討している方にとっては、新設住宅着工戸数の動向を正しく読み解き、中古物件を戦略的な投資対象として再評価することが重要になってくるかもしれません。





◆ ご留意事項

*不動産投資はリスク（不確実性）を含む商品であり、投資元本が保証されているものではなく、元本を上回る損失が発生する可能性がございます。

*本マーケットレポートに掲載されている指標（例：利回り、賃料、不動産価格、REIT指数、金利など）は、不動産市場や金融市場の影響を受ける変動リスクを含むものであり、これらの変動が原因で損失が生じる恐れがあります。投資をする際はお客様ご自身でご判断ください。当社は一切の責任を負いません。

*本マーケットレポートに掲載されている情報は、2025年8月16日時点公表分です。各指標は今後更新される予定があります。

*本マーケットレポートに掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。

東急リバブルの区分マンション投資サービス

プロパティスタ

 PROPERTISTA

Market Report 2025, 8/16