

令和6年の新設住宅着工戸数が公表される ／国土交通省

(株) コミュニティ・アシスト・システム 畠 孝志

国土交通省は1月31日、令和6年の新設住宅着工戸数を公表した。それによると、総戸数は79万2千戸で前年比3.4%減となり、2年連続の減少となった。利用関係別で見ても、分譲一戸建住宅の前年比11.7%減をはじめとして全ての利用関係で減少したが、貸家は0.5%の微減にとどまった。

1. 全国の動向

(1) 新設住宅着工戸数は2年連続減少

新設住宅着工戸数（総戸数）の過去20年間の推移を見ると、平成21年にリーマンショックの影響を受けて大幅な落ち込みがあった後、平成26年の消費税率引き上げによる一時的な減少を除けば、平成28年までは緩やかな回復基調で推移していた（図1）。

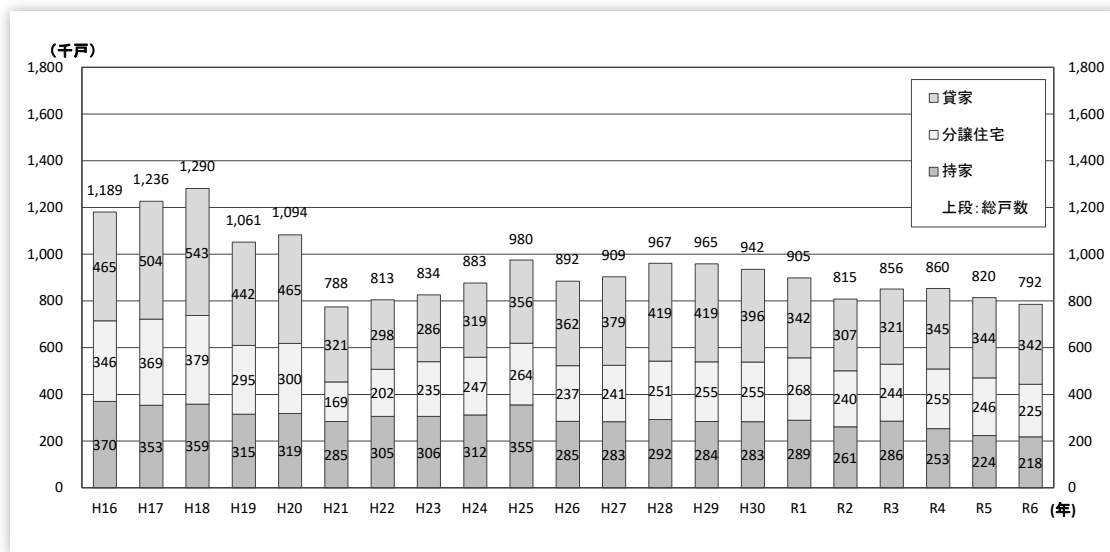
その後、平成29年になると減少に転じ、その後も減少傾向が続いていたが、令和2年はコロナ禍の影響で大きく落ち込み、令和3年、4年は少し持ち直したものの、令和5年は3年ぶりに減少に転じ、令和6年は792,098戸、前年比3.4%減と2年連続で減少した。

(2) 貸家は前年比0.5%減と微減

利用関係別着工戸数で見ると、持家が21万8,132戸（前年比▲2.8%）、貸家が34万2,004戸（▲0.5%）、分譲一戸建が12万1,191戸（▲11.7%）、分譲マンションが10万2,427戸（▲5.1%）であった。

持ち家が3年連続で減少となるなど、全般的に減少傾向が強まるなかで、貸家は0.5%減とわずかな減少にとどまった（図2）。

図1 新設住宅着工戸数の推移（総戸数、利用関係別）



2. 大都市圏別の動向

(1) 総戸数は首都圏と近畿圏が増加、中部圏は減少

新設住宅着工総戸数を大都市圏別に見ると、首都圏が28万5,447戸（前年比▲2.9%）、中部圏が9万1,602戸（▲1.4%）、近畿圏が13万2,140戸（▲0.5%）であった（図3）。

いずれの都市圏も減少しているなかで、近畿圏は比較的減少率が小さい。

(2) 貸家は近畿圏がコロナ前の水準に回復

貸家の着工戸数の推移を見ると、コロナ禍の令和2年にいずれの都市圏も大きく落ち込んだが、翌年は回復に向かい、特に近畿圏は急回復して令和4年にコロナ前の水準を超え、令和6年は、近畿圏が4.2%増となった一方で、首都圏は横ばい、中部圏は3.5%減と異なる動きとなっている（図4）。

図2 利用関係別新設住宅着工戸数の推移

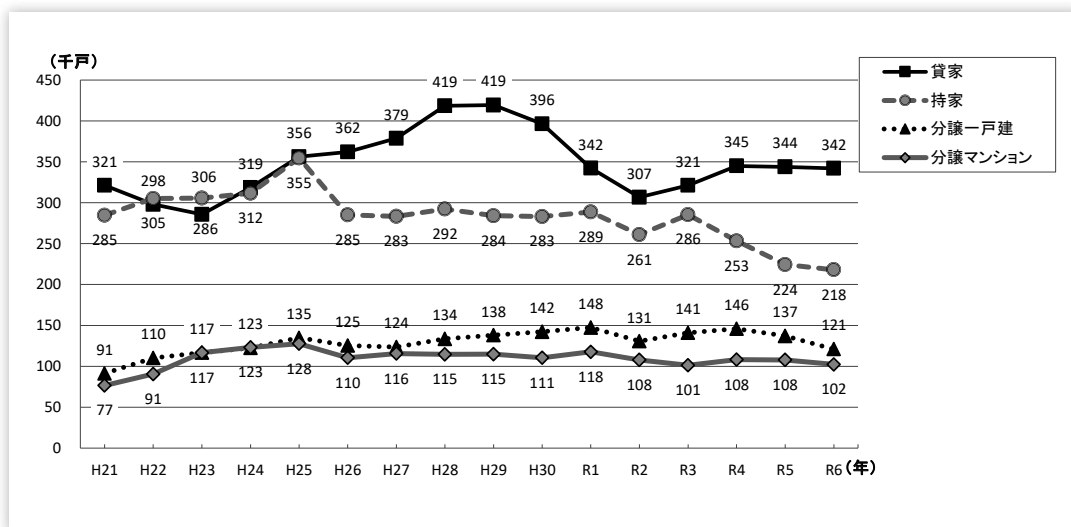


図3 大都市圏別新設住宅着工戸数の推移

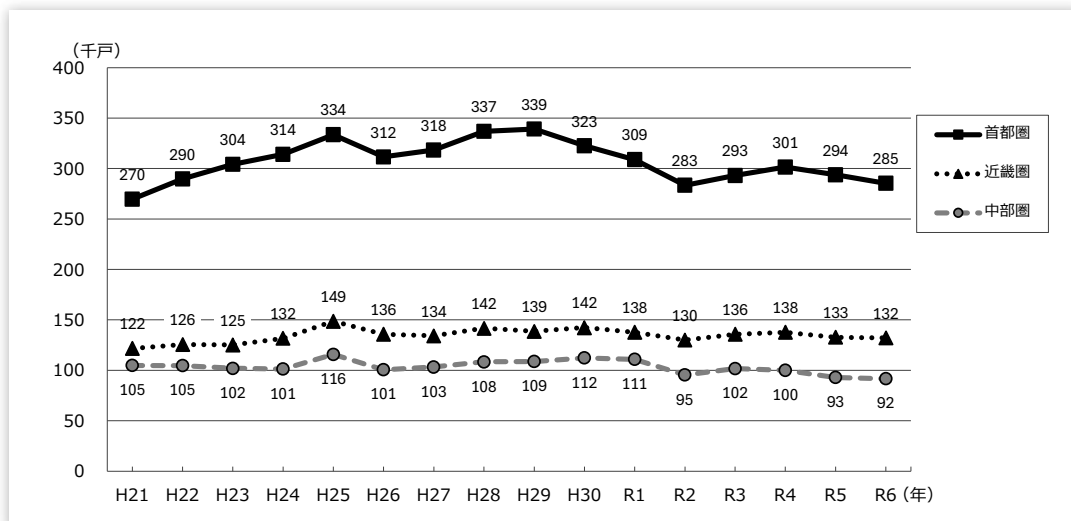
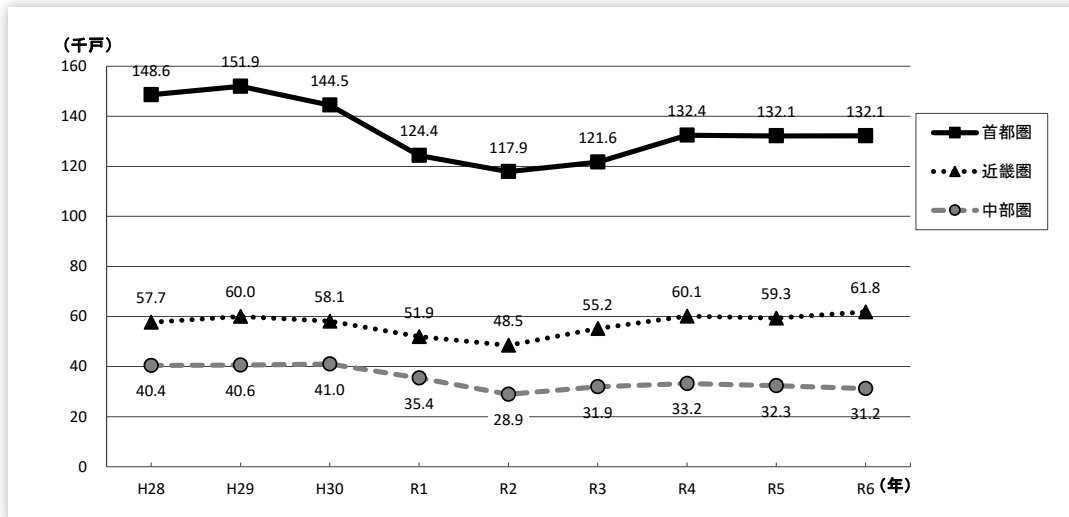


図 4 大都市圏別新設住宅着工戸数（貸家）の推移



3. 地方別の動向

(1) 貸家は沖縄や北海道で増加

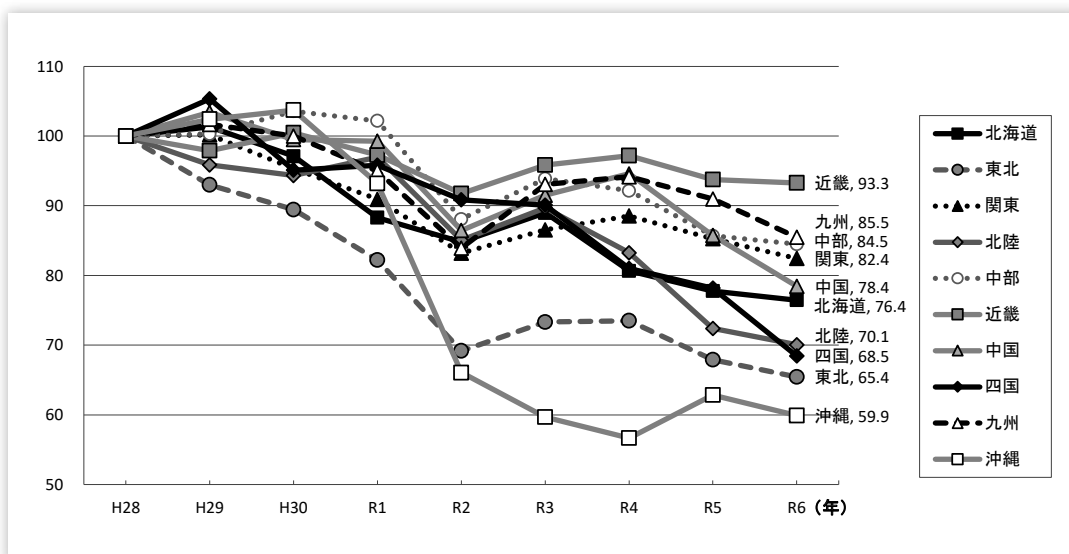
地方別に見ると、総戸数では、全て前年比マイナスとなり、四国地方（▲ 12.4%）や中国地方（▲ 8.5%）は大幅な減少となった（表 1）。

貸家については、沖縄の（+17.8%）や北海道（+10.2%）で大きく増加し、一方で四国地方（▲ 19.3%）や北陸地方（▲ 14.2%）で大きく減少した。

(2) 地方別総戸数の推移

リーマンショック以降で、減少基調に転じる直前の平成 28 年を 100 として、地方別の推移を見ると、総戸数については、いずれの地方も平成 28 年の水準を下回っており、特に沖縄（59.9）や東北（65.4）、四国（68.5）などが低い水準にある。一方、近畿は 93.3 と、唯一 90 を上回り、比較的堅調に推移している（図 5）。

図 5 地方別新設住宅着工数の推移（総戸数）（平成 28 年 = 100）



(3) 地方別貸家の推移

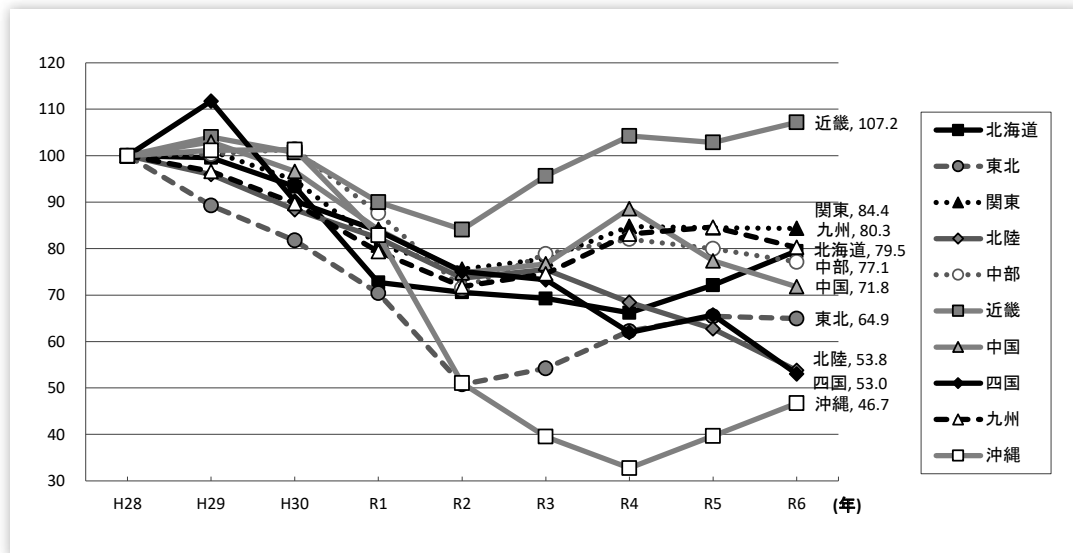
貸家についても同様に平成 28 年を基準として推移を見ると、近畿が唯一平成 28 年の水準を上回り 107.2 となっており、令和 6 年も上昇した。次いで関東及び九州が 80 台の水準でとなっている(図 6)。

従来から、海外からの観光や投資需要が旺盛

だった沖縄は、コロナ禍の影響で令和元年以降 4 年連続減少し、減少幅も大きかったが、令和 5 年から増加に転じ、令和 6 年も続けて強い回復傾向にある。

一方、四国は減少傾向が強まっており、地方別の順位も下から 2 番目の 53.0 にまで下落した。

図 6 地方別新設住宅着工戸数の推移(貸家)(平成 28 年= 100)



4. 都道府県別：貸家は徳島県、長崎県、香川県で大幅増

都道府県別に総戸数の前年比を見ると(表 1、図 7、図 8)、京都府が 18.3% 増と最も高く、次いで、大分県(+8.5%)、宮城県(+6.2%)などが続いている。一方、長崎県(▲ 21.3%)、三重県(▲ 16.0%)、高知県(▲ 15.6%)、愛媛県(▲ 15.3%)の 4 県は 15% 以上の減少となった(表 1)。

貸家については、鳥取県の前年比 46.5% 増を筆頭に、山形県(+31.1%)、京都府(+24.8%)、群馬県(24.0%)の 4 県が 20% を超える高い増加率となった。一方、福井県(▲ 37.4%)、秋田県(▲ 34.4%)、三重県(▲ 30.5%)、愛媛県(▲ 29.6%)など、9 県が 20% 以上の減少となった。

5. 令和 6 年月別推移：貸家は半数の月がプラスで推移

令和 6 年の月別新設住宅着工戸数全体を見ると、4 月は前年同月比 +13.9 と高い伸びを示したものの、それ以外の月はマイナスで推移した(図 9)。

一方、貸家の月別着工戸数を見ると、4 月は +20.6 と大幅な増加となった。その後は増減を繰り返しながら、年間を通して見ると半数の月で前年同月比を上回った(図 10)。

図7 令和6年計着工新設住宅戸数前年比（総戸数・都道府県別）

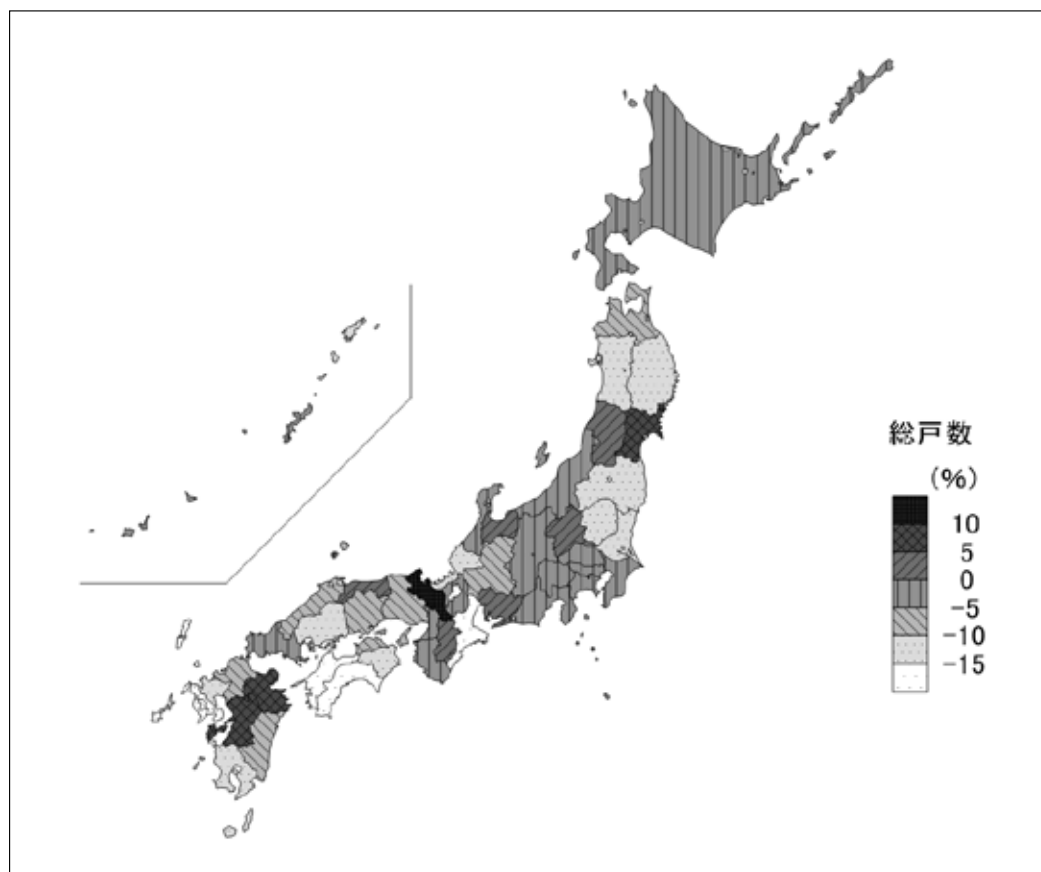


図8 令和6年計着工新設住宅戸数前年比（貸家・都道府県別）

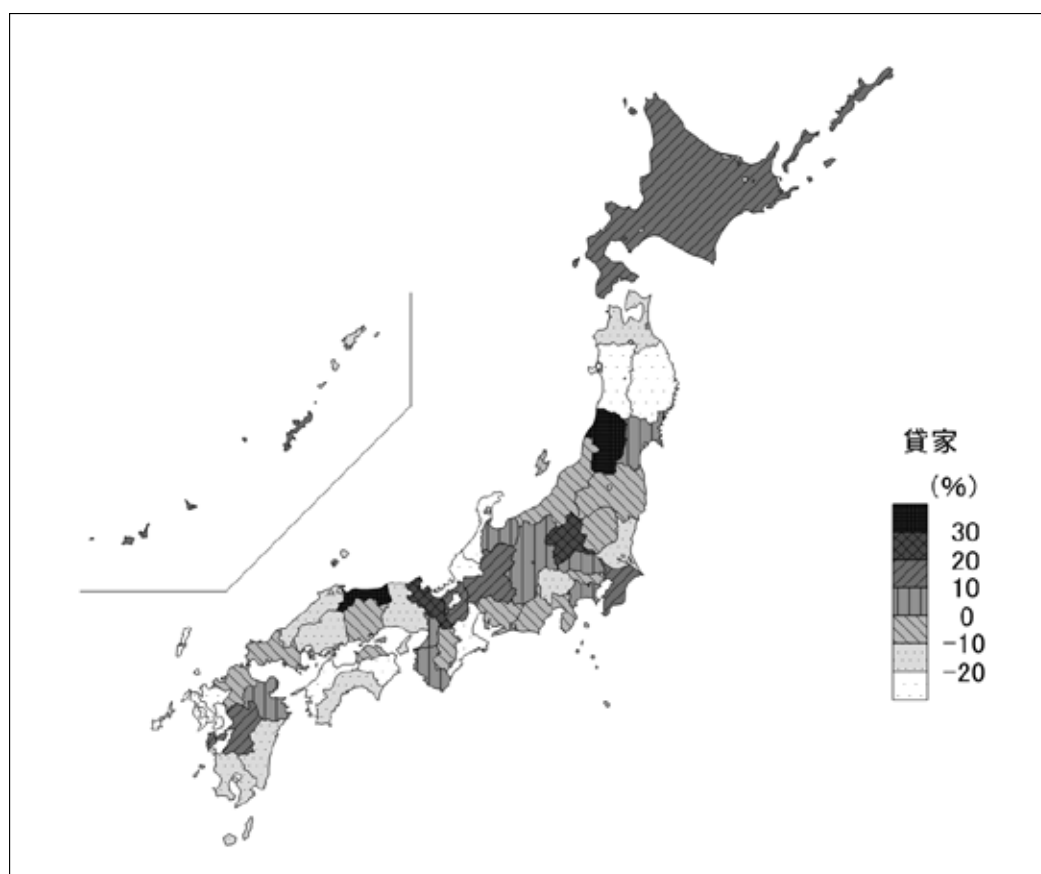


表1 令和6年計着工新設住宅戸数：利用関係別・都道府県別表

(単位：戸、%)

	総数		持家		貸家		給与		分譲		うちマンション		うち一戸建	
	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比	戸数	前年比
北海道	28,249	▲1.7	7,917	▲4.5	17,110	10.2	354	▲42.7	2,868	▲33.2	890	▲58.0	1,951	▲8.6
青森	4,305	▲7.5	2,490	▲6.2	1,205	▲10.3	21	▲25.0	589	▲6.4	153	-	436	▲30.7
岩手	5,850	▲13.3	2,533	▲8.7	2,487	▲22.2	43	▲10.4	787	8.6	373	46.9	414	▲12.1
宮城	17,069	6.2	3,837	▲0.3	9,175	9.1	61	258.8	3,996	5.2	1,578	136.2	2,408	▲23.1
秋田	3,018	▲12.5	1,926	1.3	769	▲34.4	68	209.1	255	▲28.0	0	▲100.0	255	▲19.8
山形	4,615	0.4	2,393	▲0.3	1,745	31.1	27	8.0	450	▲46.6	0	▲100.0	450	▲20.5
福島	7,517	▲11.0	3,576	▲12.5	2,437	▲2.0	56	409.1	1,448	▲22.0	101	▲65.2	1,347	▲13.3
茨城	14,615	▲10.6	7,045	▲5.4	4,749	▲11.5	47	0.0	2,774	▲20.3	544	▲2.0	2,230	▲23.6
栃木	8,673	▲14.0	4,751	▲8.2	2,321	▲3.6	27	▲57.8	1,574	▲35.5	108	▲80.5	1,466	▲22.3
群馬	10,069	0.1	4,658	▲6.7	2,846	24.0	115	155.6	2,450	▲10.2	503	33.1	1,927	▲17.6
埼玉	51,488	▲3.3	12,227	▲3.1	20,258	5.3	80	▲55.1	18,923	▲10.7	5,525	▲5.1	13,250	▲13.5
千葉	44,008	▲1.2	9,889	▲3.3	19,411	12.0	455	88.8	14,253	▲14.9	4,789	▲16.6	9,330	▲14.5
東京	123,091	▲4.1	13,259	▲0.2	65,433	▲6.9	605	20.3	43,794	▲1.1	26,612	3.0	16,744	▲7.3
神奈川	66,860	▲1.3	10,862	▲5.5	27,044	6.9	253	158.2	28,701	▲6.9	14,064	▲8.3	14,015	▲7.3
新潟	8,275	▲2.1	4,920	2.1	2,121	▲6.0	195	400.0	1,039	▲22.2	129	▲46.9	906	▲17.0
富山	5,282	4.9	2,452	▲2.7	2,003	6.7	42	55.6	785	28.9	342	194.8	443	▲8.7
石川	5,189	▲3.9	3,096	11.2	1,347	▲25.9	5	-	741	▲7.3	67	59.5	674	▲9.5
福井	3,545	▲14.6	1,930	▲4.2	991	▲37.4	74	▲38.8	550	27.6	188	261.5	362	▲4.5
山梨	3,964	▲0.1	2,557	4.5	868	▲15.9	52	420.0	487	1.7	120	531.6	367	▲20.2
長野	10,967	▲0.6	5,987	▲1.0	3,250	3.6	60	▲22.1	1,670	▲5.6	424	33.3	1,223	▲15.1
岐阜	8,887	▲6.9	4,727	▲2.9	2,740	11.9	44	▲24.1	1,376	▲36.7	105	▲79.8	1,243	▲24.5
静岡	18,845	▲2.9	8,698	▲2.9	6,157	▲2.6	367	88.2	3,623	▲8.1	990	8.3	2,633	▲13.0
愛知	56,119	2.6	15,578	0.4	19,877	▲1.0	848	267.1	19,816	5.1	9,934	26.1	9,840	▲10.2
三重	7,751	▲16.0	4,271	▲2.5	2,418	▲30.5	28	▲59.4	1,034	▲20.2	188	▲17.2	846	▲20.9
滋賀	8,945	▲2.4	3,762	▲1.9	3,488	11.2	47	▲80.3	1,648	▲15.7	561	▲28.1	1,083	▲7.8
京都	17,465	18.3	3,614	▲1.6	7,684	24.8	290	383.3	5,877	20.6	3,833	51.1	2,041	▲12.3
大阪	69,213	▲0.1	9,802	2.5	37,322	5.7	175	▲22.9	21,914	▲9.3	13,385	▲11.4	8,459	▲6.2
兵庫	27,158	▲9.9	7,637	▲2.6	10,237	▲12.6	191	40.4	9,093	▲12.9	4,018	▲20.2	5,051	▲6.5
奈良	5,559	0.7	2,330	0.2	1,697	▲0.8	35	▲20.5	1,497	4.0	360	102.2	1,135	▲10.0
和歌山	3,800	▲4.0	1,961	▲3.8	1,407	7.5	14	0.0	418	▲29.9	15	▲83.7	403	▲20.0
鳥取	2,490	3.2	1,264	▲0.9	889	46.5	4	▲90.2	333	▲31.9	109	▲51.1	224	▲15.8
島根	2,910	▲8.3	1,386	▲0.8	982	▲15.9	32	33.3	510	▲12.8	321	▲8.0	177	▲25.0
岡山	9,266	▲10.0	4,131	▲0.2	3,300	▲7.7	41	70.8	1,794	▲29.7	559	▲59.3	1,231	4.5
広島	15,560	▲11.2	4,196	▲0.9	6,766	▲11.4	8	▲97.7	4,590	▲13.3	1,903	▲18.9	2,687	▲8.6
山口	6,242	▲3.4	2,799	▲1.5	2,254	▲2.0	40	21.2	1,149	▲11.0	487	17.3	652	▲25.6
徳島	2,770	▲10.9	1,623	▲3.1	715	▲23.4	18	0.0	414	▲13.9	141	▲31.6	273	▲0.7
香川	4,828	▲8.5	2,279	▲3.6	1,761	▲7.2	1	▲97.6	787	▲19.3	238	▲39.9	549	▲4.9
愛媛	5,281	▲15.3	2,727	▲9.8	1,486	▲29.6	74	42.3	994	▲5.3	497	20.0	497	▲21.6
高知	2,031	▲15.6	1,141	▲8.4	514	▲15.0	21	▲63.8	355	▲28.7	55	▲66.9	300	▲9.6
福岡	35,207	▲6.7	7,624	▲5.7	17,497	▲4.8	934	926.4	9,152	▲18.2	4,076	▲17.7	5,033	▲19.2
佐賀	4,632	▲13.9	1,872	▲4.4	1,835	▲20.1	85	▲25.4	840	▲17.0	232	▲35.0	608	▲7.2
長崎	6,129	▲21.3	2,103	▲9.0	2,876	▲21.8	143	217.8	1,007	▲42.5	564	▲54.2	443	▲14.8
熊本	14,433	6.0	4,097	▲2.2	7,722	11.6	75	▲19.4	2,539	5.0	754	8.3	1,777	3.3
大分	6,707	8.5	2,245	▲2.5	2,811	5.2	189	225.9	1,462	26.9	802	122.2	657	▲16.6
宮崎	5,391	▲9.1	2,289	▲1.4	2,013	▲18.7	25	4.2	1,064	▲3.8	277	16.9	787	▲9.4
鹿児島	8,127	▲11.2	3,419	▲6.7	2,824	▲11.1	160	▲59.9	1,724	▲9.7	679	13.7	1,036	▲21.0
沖縄	9,703	▲4.7	2,252	▲9.3	5,202	17.8	84	▲33.9	2,165	▲31.4	834	▲48.5	1,328	▲13.4
合計	792,098	▲3.4	218,132	▲2.8	342,044	▲0.5	6,613	30.2	225,309	▲8.5	102,427	▲5.1	121,191	▲11.7
北海道	28,249	▲1.7	7,917	▲4.5	17,110	10.2	354	▲42.7	2,868	▲33.2	890	▲58.0	1,951	▲8.6
東北	42,374	▲3.6	16,755	▲5.2	17,818	▲0.7	276	82.8	7,525	▲8.3	2,205	44.6	5,310	▲20.4
関東	333,735	▲3.4	71,235	▲3.4	146,180	▲0.1	1,694	34.1	114,626	▲7.5	52,689	▲3.4	60,552	▲11.5
北陸	22,291	▲3.2	12,398	2.1	6,462	▲14.2	316	69.0	3,115	▲1.9	726	60.3	2,385	▲11.7
中部	91,602	▲1.4	33,274	▲1.3	31,192	▲3.5	1,287	132.7	25,849	▲1.6	11,217	17.6	14,562	▲12.8
近畿	132,140	▲0.5	29,106	▲0.6	61,835	4.2	752	4.6	40,447	▲7.0	22,172	▲6.6	18,172	▲7.7
中国	36,468	▲8.5	13,776	▲0.8	14,191	▲7.2	125	▲73.2	8,376	▲18.0	3,379	▲28.2	4,971	▲9.6
四国	14,910	▲12.4	7,770	▲6.5	4,476	▲19.3	114	▲32.9	2,550	▲15.1	931	▲21.2	1,619	▲10.9
九州	80,626	▲6.0	23,649	▲4.8	37,578	▲5.1	1,611	95.5	17,788	▲13.4	7,384	▲12.5	10,341	▲14.5
沖縄	9,703	▲4.7	2,252	▲9.3	5,202	17.8	84	▲33.9	2,165	▲31.4	834	▲48.5	1,328	▲13.4
首都圏	285,447	▲2.9	46,237	▲2.9	132,146	0.0	1,393	36.6	105,671	▲6.6	50,990	▲3.3	53,339	▲10.2
中部圏	91,602	▲1.4	33,274	▲1.3	31,192	▲3.5	1,287	132.7	25,849	▲1.6	11,217	17.6	14,562	▲12.8
近畿圏	132,140	▲0.5	29,106	▲0.6	61,835	4.2	752	4.6	40,447	▲7.0	22,172	▲6.6	18,172	▲7.7
その他地域	282,909	▲5.7	109,515	▲3.7	116,871	▲2.7	3,181	14.2	53,342	▲16.0	18,048	▲17.5	35,118	▲15.3

図9 令和6年月別新設着工戸数（総戸数）

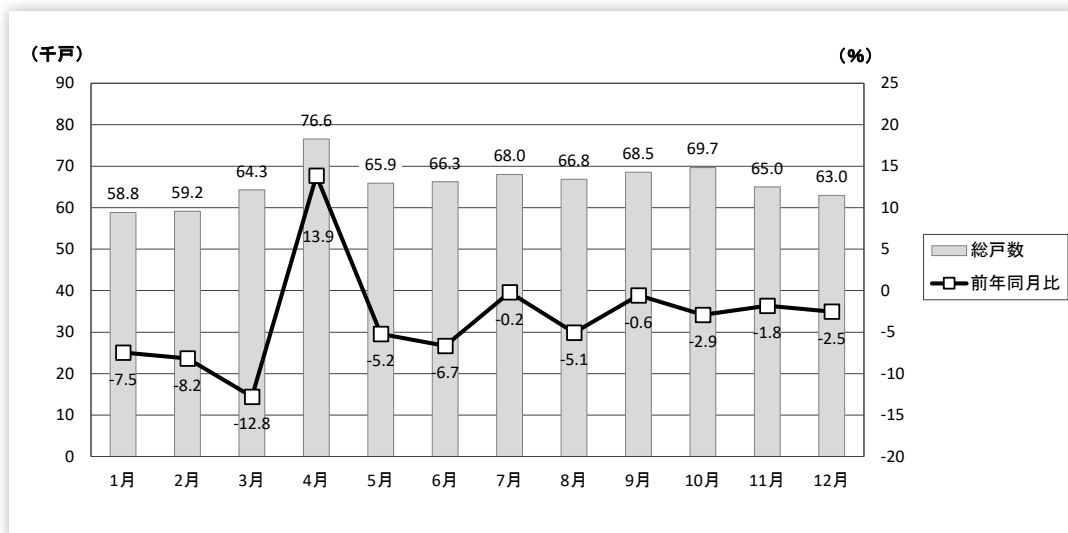
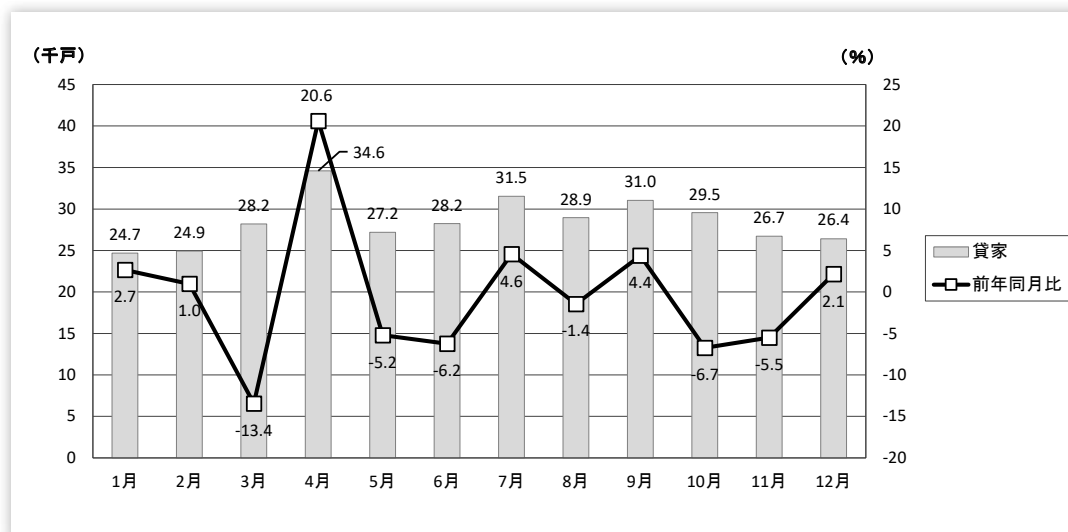


図10 令和6年月別新設着工戸数（貸家）



6. 住宅市場が縮小下における貸家の底堅さ

新設住宅着工総戸数は、コロナ禍からの回復を経て、令和6年には再び減少基調になりつつある。特に分譲戸建ての落ち込みが顕著である一方、貸家は比較的減少幅が小さく、底堅く推移している。

近年のインフレと賃金上昇は、長らく続いたデフレ基調からの転換を示唆するものの、住宅価格の上昇は賃金上昇を上回り、住宅取得のハードルを一段と高めている。この状況が、分譲住宅の減少と貸家の堅調さを支える一因と考えられる。

住宅市場全体の実需は、人口・世帯数の減少、非婚化・少子化の進行といった社会構造の変化に

より、縮小傾向にある。結婚や出産といったライフイベントを通じた住宅需要の喚起も期待しにくい状況であり、今後、住宅市場の縮小は加速すると予想される。

都道府県別の着工状況を見ると、貸家においては地域差が顕著である。鳥取県など一部地域で30%以上の増加が見られる一方、福井県などでは30%以上の減少が確認されており、地域ごとの詳細な市場分析が不可欠である。

今後の市場動向を正確に把握するためには、住宅着工統計に示される新規供給量に加え、中古住宅や貸家の空室率といったストック情報、世帯数の増減といった需要動向など、需給バランス全体を総合的に評価することが重要である。

