

国税庁

2026年路線価 過去最大2.9%増 [🔗](#)

積水化学工業

住宅カンパニー 「北海道セキスイハイム建設」設立 [🔗](#)

大東建託

都市向けハイグレード木造マンション販売開始 [🔗](#)

大和ハウス工業ら6事業者

公民学連携の「西千葉キャンパスパーク」オープン [🔗](#)

三協立山・三協アルミ

太陽電池一体型アルミ手すり「FINEMASTERSOLA」発売 [🔗](#)

今週のトピック解説

5月の住宅着工が3割超の爆増

持家、貸家、分譲の3～4割増は好転の始まりか？

国土交通省が公表した5月の新設住宅着工戸数は、全体で5万7877戸、前年同月比33.9%増という大幅増加となった。持家、貸家、分譲住宅のすべてが増加、しかも同32～39%増という増加である。

利用関係別では、持家は1万5708戸(同31.8%増)、貸家は2万5175戸(同33.3%増)、分譲住宅は1万6600戸(同39.2%増)で、すべて2カ月連続の増加。また、分譲住宅の内訳も、マンションが6575戸(同37.6%増)、一戸建住宅が9824戸(同38.7%増)で、ともに2カ月連続の増加だ。

ただ、こうした大幅増は前年同月の減少からの反動の意味合いが強い。

ここ一年間、住宅着工は非常に厳しい状況が続いてきた。25年度の総計は前年同期比12.9%減、4月に前年同月比26.6%減、5月には同34.4%減という大幅な落ち込みであった。4号特例の縮小や省エネ基準義務化を踏まえた駆け込みの反動減が強く現れた月である。今年5月の同34%増は、この大幅な減少に対してのものである。事実、持家、貸家、マンション、一戸建分譲のいずれも24年5月の着工数と比べて大きく下回っているのが現実で、2年前の水準にも戻っていない。

近年、建築資材の高騰、人件費の上昇などから住宅価格が高騰、特に持家は長期的な減少トレンドが続いていた。加えて駆け込みの反動で25年5月は同30.9%減。今年5月の増加は「昨年のハードルが低すぎた」(大手ハウスメーカー)であることは間違いないが、住宅価格が下がる気配がなく、住宅ローン金利も上昇局面に入るなか、様子見をしていた人が動き

出した可能性や「子育てエコホーム」など大型補助金が始まったことなどがプラス要因として指摘される。

一方、一戸建分譲住宅の25年5月の着工は同29.9%減であった。その反動に加え、大手パワービルダーの仕入れ・着工の調整が一巡、需要回復にあわせた供給が始まった可能性がある。24～25年、住宅価格高騰のなかで戸建分譲住宅の在庫が増加したことから、事業者のなかで減産傾向

が広がった。この調整が一段落したことに加え、注文住宅や新築マンションの価格が高騰しすぎたことから戸建分譲住宅へのシフトが始まった。こうした流れが、この5月の同38.7%増につながったとみられる。

マンション着工は、25年4月に同36.0%減、5月に同56.5%減と半減、以降、増減はあるものの25年度を通じて減少が続く。年度計では同21.2%の減少であった。資材価格や人件費の高騰などを背景にデベロッパーが供給を絞り、供給を後ろ倒しにしてきた。こうした物件の着工が今年度に入って始まったとみられる。特に、マンション着工の半数以上を占める首都圏の5月の着工は3767戸、

同90.5%もの増加であり、大規模プロジェクトの着工が始まったようだ。

前年同月の大幅減の反動はあるものの、資材価格や人件費などが下がる見込みがないなかでの着工増は、住宅市場が現在の状況を前提として動き始めたとみることもできる。

日銀の政策金利の1%アップが決まり、住宅ローン金利の一段階上昇が控えるなか、26年度は住宅市場が大きく動きそうだ。

新設住宅着工戸数の推移 5月

単位: 上段は戸、下段は前年同月比%

	2024年05月	2025年05月	2026年05月
総計	65,923 -5.2	43,237 -34.4	57,877 33.9
持家	17,238 -8.6	11,920 -30.9	15,708 31.8
貸家	27,194 -5.2	18,893 -30.5	25,175 33.3
分譲住宅	21,208 -0.8	11,924 -43.8	16,600 39.2
マンション	10,976 13.2	4,778 -56.5	6,575 37.6
一戸建て	10,106 -13.0	7,083 -29.9	9,824 38.7

出典: 国土交通省「建築着工統計」をもとに編集部が作成

新刊

公共住宅建設工事共通仕様書
機材の品質性能基準(令和7年度版)6月30日
発売