住宅市場レポート

～住宅着工戸数でチェックする～

2026年におきたこと、2027年におきること

●住宅着工戸数（国土交通省）から住宅市場はどう見えるだろうか

2026年の住宅市場はインフレや金利上昇の大波をまともにかぶっています。住宅市場をシンプルに把握するには住宅着工戸数が便利です。これを軸に見るとどのように見えるのでしょうか。又、2027年は来年はどうなるのでしょうか。

下表は全国及び主要都府県（東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県）の今年1-9月と昨年1-9月の着工戸数増減と割合の表です。1年前と比較して住宅供給の動向をチェックしてみましょう。

令和7年1-9月と令和8年1-9月の住宅着工戸数の増減と割合
※単位：戸
➡：増加　➡：減少

		令和7年1-9月計	令和8年1-9月計	増減数	増減割合
全国	貸家	243,268	247,964	+ 4,696	+ 1.9%
	持家（注文住宅）	147,719	150,226	+ 2,507	+ 1.7%
	分譲戸建	84,243	92,469	+ 8,226	+ 9.8%
	分譲マンション	64,952	58,937	- 6,015	- 9.3%
	➡総数	546,784	556,052	+ 9,268	+ 1.7%
東京都	貸家	50,807	51,491	+ 684	+ 1.3%
	持家（注文住宅）	9,248	9,834	+ 586	+ 6.3%
	分譲戸建	11,720	13,440	+ 1,720	+ 14.7%
	分譲マンション	18,335	12,322	- 6,013	- 32.8%
	➡総数	91,150	87,929	- 3,221	- 3.5%
埼玉県	貸家	16,172	19,221	+ 3,049	+ 18.9%
	持家（注文住宅）	7,980	8,358	+ 378	+ 4.7%
	分譲戸建	8,891	9,394	+ 503	+ 5.7%
	分譲マンション	3,022	4,174	+ 1,152	+ 38.1%
	➡総数	36,357	41,336	+ 4,979	+ 13.7%
神奈川県	貸家	18,422	21,213	+ 2,791	+ 15.2%
	持家（注文住宅）	7,367	7,507	+ 140	+ 1.9%
	分譲戸建	9,776	10,072	+ 296	+ 3.0%
	分譲マンション	6,828	8,144	+ 1,316	+ 19.3%
	➡総数	43,073	47,900	+ 4,827	+ 11.2%
千葉県	貸家	12,629	15,003	+ 2,374	+ 18.8%
	持家（注文住宅）	6,563	6,867	+ 304	+ 4.6%
	分譲戸建	6,863	7,613	+ 750	+ 10.9%
	分譲マンション	1,907	4,721	+ 2,814	+ 147.6%
	➡総数	28,315	34,577	+ 6,262	+ 22.1%
愛知県	貸家	14,424	14,342	- 82	- 0.6%
	持家（注文住宅）	10,962	11,343	+ 381	+ 3.5%
	分譲戸建	7,262	7,849	+ 587	+ 8.1%
	分譲マンション	5,425	4,155	- 1,270	- 23.4%
	➡総数	38,189	38,663	+ 474	+ 1.2%
京都府	貸家	6,816	6,956	+ 140	+ 2.1%
	持家（注文住宅）	2,569	2,525	- 44	- 1.7%
	分譲戸建	1,298	1,424	+ 126	+ 9.7%
	分譲マンション	3,156	1,274	- 1,882	- 59.6%
	➡総数	13,866	12,259	- 1,607	- 11.6%
大阪府	貸家	27,036	26,038	- 998	- 3.7%
	持家（注文住宅）	6,574	6,915	+ 341	+ 5.2%
	分譲戸建	5,490	6,092	+ 602	+ 11.0%
	分譲マンション	8,815	8,453	- 362	- 4.1%
	➡総数	48,134	47,813	- 321	- 0.7%
兵庫県	貸家	7,835	8,319	+ 484	+ 6.2%
	持家（注文住宅）	5,556	5,515	- 41	- 0.7%
	分譲戸建	3,248	3,894	+ 646	+ 19.9%
	分譲マンション	3,186	2,964	- 222	- 7.0%
	➡総数	20,139	21,044	+ 905	+ 4.5%

■総数について

全国総数の戸数は微増で+1.7%です。これを全国平均の動きとして主要都府県の合計を見てみましょう。

大規模人口集積地の東京都（-3.5%）や大阪府（-0.7%）、訪日客が多い観光都市の京都府（-11.6%）は軒並み減少です。

一方、埼玉県（+13.7%）、神奈川県（+11.2%）、千葉県（+22.1%）はプラスとなっています。

愛知県（+1.2%）は微増です。 関西では兵庫県（+4.5%）は増加です。

全体としてまとめると次のようになります。東京都と大阪府という大規模人口集積地、代表的な観光都市である京都府は減少しています。

東京都周辺の埼玉県、神奈川県、千葉県は増加しています。大阪府、京都府周辺でも兵庫県は増加しています。 3大都市圏の一つである愛知県は微増となっています。

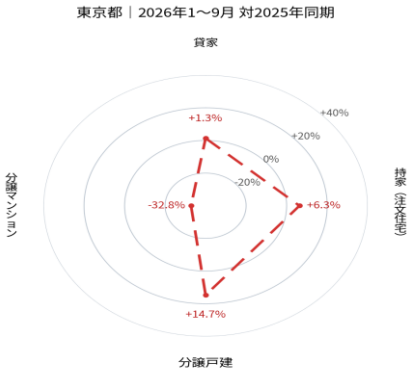
次頁へ

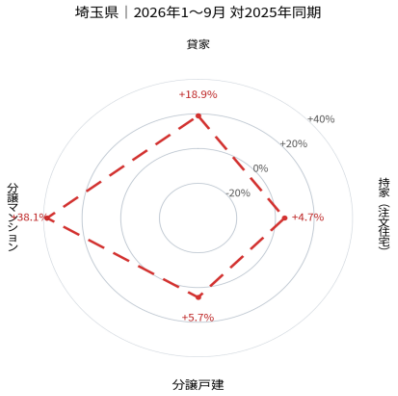
注意事項/本資料は軽い読み物（コラム）として作成されたもので、投資勧誘を目的とするものではありません。信頼できると考える情報源に基づいたものですが、正確性、完全性に対する責任は負いません。
本資料は、その目的いかんを問わず無断で複写、複製、配布することを禁じます。

●都府県別の住宅着工戸数は、何が増減したのか

次に前頁で見た全国及び主要都府県での総数増減の理由を探るため、総数内訳の貸家（賃貸マンション、アパート等）、持家（注文戸建住宅）、分譲戸建住宅、分譲マンションの動きを見ます。下のレーダーチャートをご覧ください。これは2025年1-9月と2026年1-9月の住宅着工戸数の増減割合を示しています。







■全国

分譲マンションが減少、分譲戸建が増加、持家（注文住宅）と貸家が堅調といったところです。分譲マンションは建築費高騰、マンション適地の不足、金利上昇等で供給減となり、補う形で分譲戸建が供給増加といった状況です。

■関東エリア

東京都は貸家が堅調、分譲マンションが32.8%減少し、持家（注文住宅）と分譲戸建がそれを補って増加しています。特に分譲戸建の増加が目立ちます。分譲マンションの激減は建築費高騰とマンション適地の不足、金利上昇等が要因でしょう。構造的要因のため、貸家の堅調、戸建、特に分譲戸建増加はしばらく続くでしょう。周辺の各県についてはどうでしょうか。

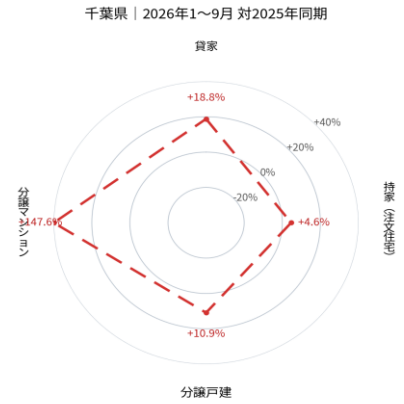
埼玉県は、分譲マンションが+38.1%と激増、貸家が+18.9%と増加、戸建では持家（注文住宅）、分譲戸建が増加しています。

神奈川県は分譲マンションが+19.3%と増加、次いで貸家が+15.2%と増加、持家（注文住宅）と分譲戸建もそれぞれ堅調です。

千葉県は分譲マンションが+147.6%と激増、次いで貸家が+18.8%と増加、分譲戸建住宅が+10.9%と続き、持家（注文住宅）も+4.6%と増加しました。

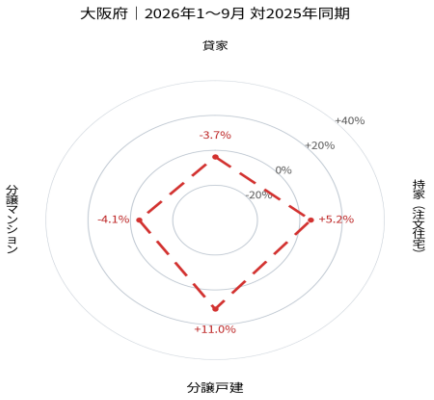
東京都では分譲マンションが激減し、周辺の埼玉県、神奈川県、千葉県では東京都の分譲マンション供給減と対照的に分譲マンション、貸家の増加が見られ、戸建、特に分譲戸建の増加が目立ちます。建築費高騰、マンション適地の不足、金利上昇等を背景に供給立地が周辺県へ広がっている可能性があります。

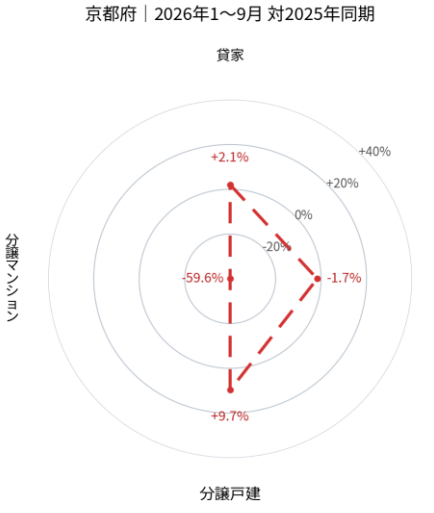


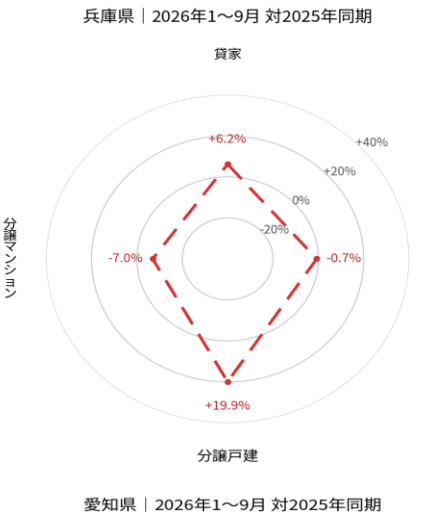


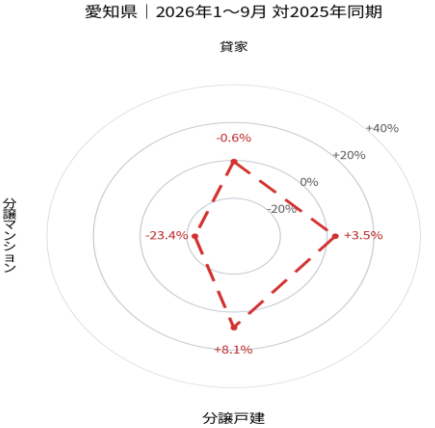
次頁へ

注意事項/本資料は軽い読み物（コラム）として作成されたもので、投資勧誘を目的とするものではありません。信頼できると考える情報源に基づいたものですが、正確性、完全性に対する責任は負いません。
本資料は、その目的いかんを問わず無断で複写、複製、配布することを禁じます。









■大阪エリア

大阪府は分譲マンションが-4.1%と減少、貸家も-3.7%と減少しています。逆に持家（注文住宅）が+5.2%と増加、分譲戸建が+11.0%と増加しています。分譲マンション減少幅は東京や京都より非常に小さくなっています。4つの住宅種類共に堅調といえるでしょう。大阪府周辺の各府県はどうでしょうか。

京都府は、分譲マンションが-59.6%で激減、貸家と分譲戸建がそれぞれ+2.1%、+9.7%と増加しています。持家は減少しました。建築費高騰及びマンション適地の不足、金利上昇等をきっかけとして、その影響で分譲マンションの減少が顕著になっているのでしょう。

兵庫県は分譲マンションが-7.0%と減少、貸家は+6.2%と増加、分譲戸建は+19.9%と増加しました。分譲マンションに比べて比較的手頃な価格で購入でき、希望に合う立地を選びやすいという良さが見直され分譲戸建の供給が目立ちます。

■中部エリア

愛知県は分譲マンションは-23.4%と減少、貸家は-0.6%と減少、持家（注文住宅）は+3.5%と増加、分譲戸建は+8.1%と増加しています。価格面から戸建が見直されている可能性があります。貸家は堅調です。愛知県では実需を中心とする住宅供給の動き強く、住宅種類も戸建の強さが目立ちます。

■まとめ

分譲マンション供給が減る一方、首都圏周辺県での分譲マンションや貸家、分譲戸建の増加が目立ちます。住まい確保の方法は基本的に「借りる」か「買う」かの2択です。住宅価格の高騰で購入を先送りする世帯にとって、貸家は重要な受け皿となるでしょう。全国の貸家着工は+1.9%と底堅く推移しています。住宅購入希望者には、価格面で比較的手が届きやすい分譲戸建や土地価格が相対的に低い大都市周辺県に立地する住宅がより良い選択肢となるでしょう。

住宅着工戸数の動向から、供給される住宅の立地や種類に大きな変化が生じていることがわかります。これらは建築費高騰、マンション適地の不足、金利上昇等の影響によるものであると思われ、2027年も継続するでしょう。住宅市場はまさにデフレからインフレへの構造的な転換点を迎えているといえそうです。住宅供給側も生き残りをかけて、この構造的変化への対応をする必要があるでしょう。

以上

（2026.11.25　株式会社TSON　テック事業部　小間幸一）

注意事項/本資料は軽い読み物（コラム）として作成されたもので、投資勧誘を目的とするものではありません。
信頼できると考える情報源に基づいたものですが、正確性、完全性に対する責任は負いません。
本資料は、その目的いかんを問わず無断で複写、複製、配布することを禁じます。