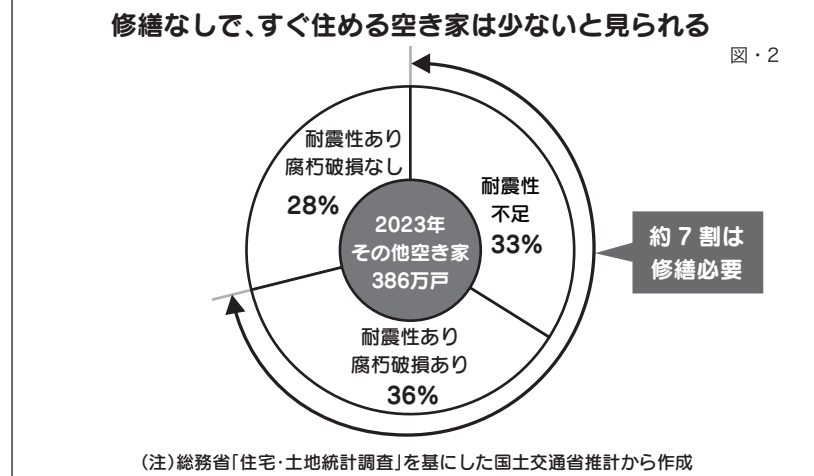
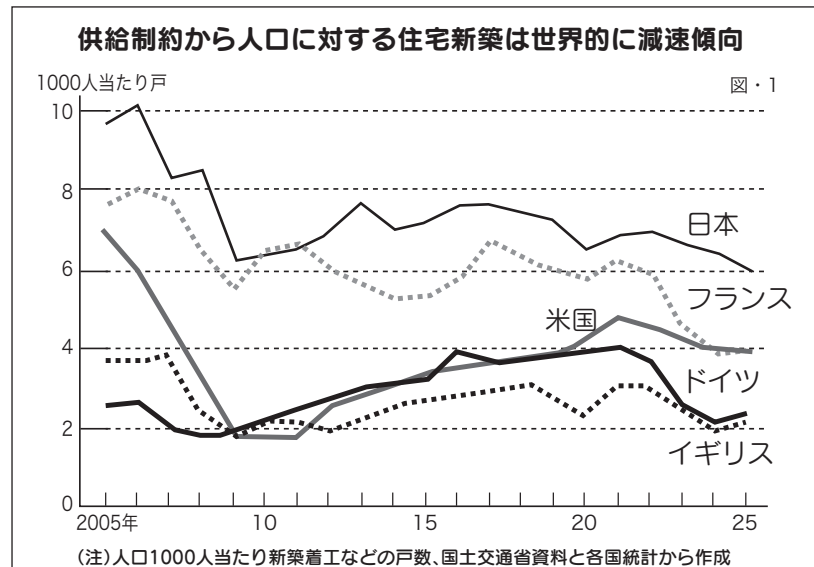


日本の新築住宅着工棟数は2025年、前年比6.5%減の約74万戸に落ち込んでいます。20年前よりも約4割少なくなっています。人口対比では25年は、1000人当たり約6戸と66年前の1960年代初め以来の少なさです。これは日本ばかりではなく、図・1のように世界的な傾向になっています。その要因は、中東情勢などの影響が考えられますが、日本の場合には、住宅の省エネ規制強化などの特殊な要件も着工減少の要因となっているようです。日本は、欧米よりも新築信仰が根強く、欧米諸国に比較して圧倒的に人口対比着工は多かったのですが、ここ数年は明確に減少に転じています。

新築が落ち込む一方で、中古住宅の改修もナフサを原料とする資材不足の影響でままならない状況が続いており、このような中東情勢による供給混乱の他に、日本の場合には、人手不足など構造的な要因も大きいように住宅価格の高止まりも予測され



表・1

今後の住宅確保のためには	
・立地などの選択肢を広げて、幅広く物件探し	
・資金計画は販売価格以外に修繕費上昇も念頭に	
・新築や修繕の契約前にコスト上昇や遅延の条項を確認・交渉	
・賃貸の場合も改修費が家賃へ転嫁の可能性。資金準備を	
・工務店や専門家など相談相手を慎重に選び、確保しておく	

(注)一般的な例として

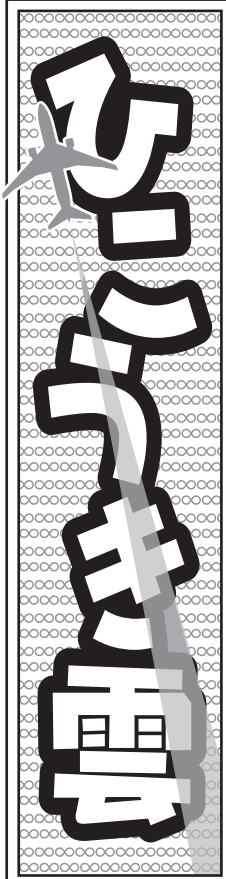
日本の場合、最も新築の割合は、前年比8.2%減の約74万戸に落ち込んでいます。20年前よりも約4割少なくなっています。人口対比では25年は、1000人当たり約6戸と66年前の1960年代初め以来の少なさです。これは日本ばかりではなく、図・1のように世界的な傾向になっています。その要因は、中東情勢などの影響が考えられますが、日本の場合には、住宅の省エネ規制強化などの特殊な要件も着工減少の要因となっているようです。日本は、欧米よりも新築信仰が根強く、欧米諸国に比較して圧倒的に人口対比着工は多かったのですが、ここ数年は明確に減少に転じています。

新築が落ち込む一方で、中古住宅の改修もナフサを原料とする資材不足の影響でままならない状況が続いており、このような中東情勢による供給混乱の他に、日本の場合には、人手不足など構造的な要因も大きいように住宅価格の高止まりも予測され

人口対比の着工で世界的な新築住宅の減少傾向が顕著になっています。

新築不足時代の住宅選びと資金計画！

コスト高を背景に、世界的に住宅供給は伸び悩み、今後は住宅探しの発想の転換が迫られそう。



発行所
株式会社 松下孝建設
発行人 松下 拓也
編集責任 齋藤 恭誠
■本 社
〒891-0108
鹿児島市中山1丁目14-29
TEL 099-267-7594
FAX 0120-079-089



戸建て供給の中堅企業にも倒産が相次いでおり、国内の住宅供給には不安が広がっています。アナリストの見解では、特殊要因は、我が国の住宅が抱える課題の顕在化を加速させただけでなく、特殊要因がなくなったとしても、人手不足は本格的に変化することなく、新築が本格的に上向くことはないだろうと分析

特に不足しているのは、大工職で2020年までの20年間をほぼ半減し、現在は30年前後には、15万人も割り込む見込みで人員の回復の見込みは、ほぼゼロという職者の見解です。

欧米の状況も人手不足などの住宅供給制約は国際的な現象で、新型コロナウイルス禍の間、金融緩和や在宅勤務増加で起きた住宅建築ブームが去った後は、日本と同じように欧米でも人口対比の新築が落ち込んでいます。個人消費が比較的堅調な米国に進出した日本の大手住宅供給会社のダイワハウスや積水ハウスなどは、米国進出と同時に現地に大工学校を開校し、職人育成から開始しているようです。

欧米主要国でも解決が難しく、新築住宅の供給制約ですが、住宅供給全体に占める新築比率は、欧米では2割前後が主流で、日本では最も新築の割合は、前年比8.2%減の約74万戸に落ち込んでいます。20年前よりも約4割少なくなっています。人口対比では25年は、1000人当たり約6戸と66年前の1960年代初め以来の少なさです。これは日本ばかりではなく、図・1のように世界的な傾向になっています。その要因は、中東情勢などの影響が考えられますが、日本の場合には、住宅の省エネ規制強化などの特殊な要件も着工減少の要因となっているようです。日本は、欧米よりも新築信仰が根強く、欧米諸国に比較して圧倒的に人口対比着工は多かったのですが、ここ数年は明確に減少に転じています。

約900万の中古住宅の流通を促すことが課題解決の糸口の一つ？

目的は23年時点の空き家戸数が約900万戸もあり、この中古住宅の流通を促すことが目的解決の糸口となるはずですが、空家のうち、売却や賃貸などに活用しているなどの他の空家家が約386万戸あり、国土交通省によれば、そのうち約7割が耐震性が不足する、耐震性はあっても影を落としたり、劣化度合いや作業環境がそれぞれ異なる修繕現場では新築に比べて木材の事前加工など新築で普及しにくいという問題があります。空家の不足が特に深刻で、建設人材の不足が特に深刻で、住宅資材の価格高騰も空家を含む中古住宅の全てを活用するのは無理で、新築は増えにくく、中古も快適に住める状態への修繕が難しく、逆に修繕不要な状態の古い中古住宅は高止まりしています。今後の住宅の確保には、こうした事情を念頭におく必要があります。

まず立地の選択肢を広げて物件を探すこと。次に購入資金計画は価格の値上がりだけでなく、修繕費が今後上昇していくことも含めて計画を立てておくことも住宅の新築や修繕は、契約前に住宅後のコスト上昇や工事遅延の場合の条項を確認し不十分な場合は交渉して修正してください。

新築やリフォーム、イノベーションが必要の場合は、松下孝建設にご相談ください。お聞きすることから始めます。

鹿児島和楽IIモデルハウス好評公開中!!



新時代の「和楽モデルII」鹿児島市中山に完成！

高性能住宅が当たり前になった現在、住宅はますます使いやすさと現実的な暮らしの快適性が求められるようになりました。これから始まる「住宅100年時代」にふさわしい本物の住宅をご覧ください。

合理的に工夫された動線が、快適な住宅を創るポイント。



優れたデザイン性は、住宅性能と直結する。

外玄関の扉をくぐり、開放的なエントランスホールと樹脂サッシ・木製デッキで、イタリアのコルティエレを思わせる中庭の空間構成。この家の圧倒的なデザイン性は、この家の住みやすさと住宅性能・機能性・耐久性能の高さを示しています。平屋の建築基準に沿った高さ制限（1.4m）内で行う設計手法にスキップフロアがあります。屋内駐車場や物置などとスペース共有を行うなど、設計力で住宅の印象ポイントになります。

□住宅に関する資料等もフリーダイヤルにてご請求下さい。資料等をお送り致します。

0120-079-089