

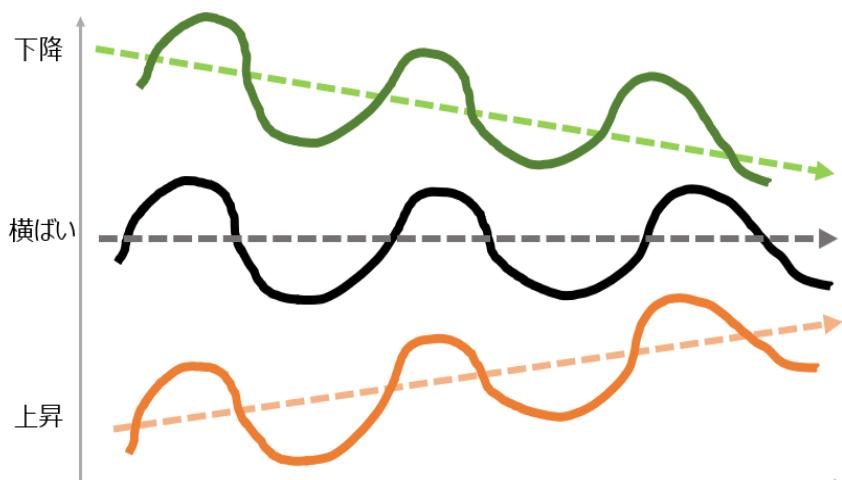
2022年から日本経済はデフレからインフレへと変化しました。給料はあまり上昇せず、物価が急激に上昇し始めたわけですから、住宅という個人が購入する最も高価な商品の購入も先送りする層、購入をあきらめる層が出現し、住宅着工戸数は減少し始めました。住宅業界では建築費高騰や人手不足の中、このまま住宅着工戸数は減少し続けるのではないか？住宅業界はもう終わったのではないか？という悲観論が大勢を占めています。しかし、住宅着工戸数を過去にさかのぼって市場サイクルで見ると決してそのようなことはありません。逆に来年こそはファイティングポーズをとり続けることがチャンスをものにすることになるのだ、ということを認識していただきたいと思います。

■市場サイクルで見るということ

市場サイクルで見るということはどういうことか？これは直近データに着目して一喜一憂するのではなく、データをできるだけ過去にさかのぼって全体の変化に着目するということです。世の中は複雑で、起こっている事象の原因を知るためにデータがすべて用意されていることはほとんどありません。市場サイクルで見ると、長期間の過去からのデータを見て、一定のサイクルを発見し、未来に当てはめて予想をするという方法です。下図はイメージで表現した市場サイクルの動きです。平均曲線の上下を上がったり、下がったりするサイクルで動いています。

このような動きをする商品は生活必需品に多く発見できます。住宅はその代表です。住宅はほとんどが住むための実需です。住宅が必要なファミリーには住宅購入の旬の時期があります。子供が小さく、これから成長する時期です。子供が成長してしまっては住宅購入の意味がなくなってしまいます。このような購買層は1年、2年は先送りしても、資金の面ができれば購入することになり、市場サイクルは上昇します。しかも住宅購入の単位である世帯数は増加中で、2030年までは増加し続けると予想されています。（※1）又、世帯主が25～54歳である世帯は住宅購入を検討する可能性が高い層ですが、この層も増加しています。（※2）市場サイクルが上昇するベースは充分にあるということです。

市場サイクルの変化のイメージ図

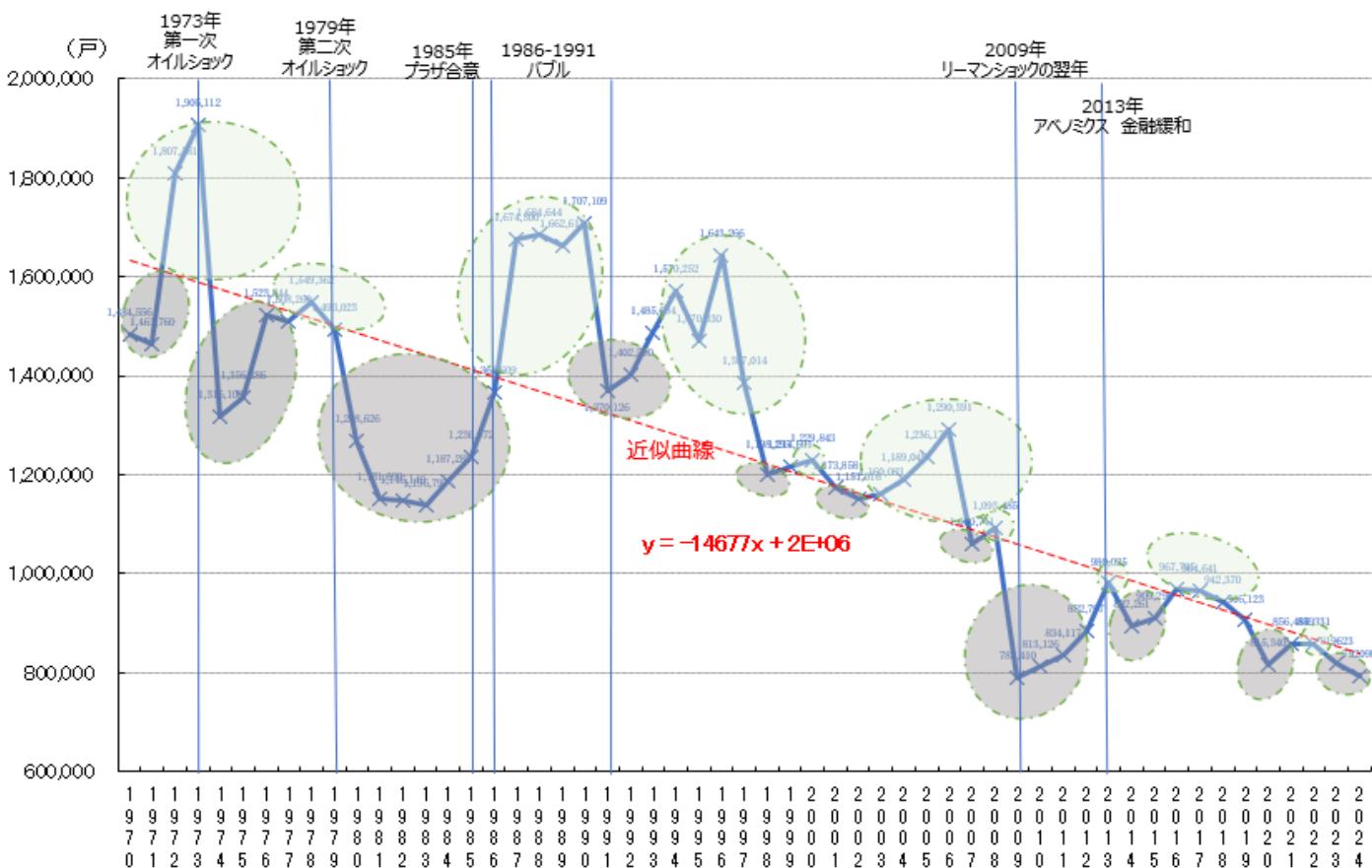


■1970年から全国住宅着工戸数（総数）推移を市場サイクルで見るとアップダウンの繰り返し

全国の住宅着工戸数の総数を約50年さかのぼり、1970年からの動きを見てみましょう。下のグラフをご覧ください。近似曲線（赤の点線）はデータの変化の全体的な傾向を示し、数式は近似曲線を一次方程式で示しています。オイルショック、バブル、リーマン・ショック等の世界的に大きな出来事があると住宅着工戸数は減少に転じますが、その後は上昇傾向に転じ回復してきます。近似曲線は一貫して下降を示していますが、その中で市場サイクルがアップダウンを3~5年前後で繰り返されています。

このような動きをする商品は、衣食住の生活必需品に多くあります。住宅はその代表格と言ってよいでしょう。既に述べたように住宅はほとんどは実需で必需品です。しかも家の購入は子供が小さく、これから成長するというような時に検討します。つまり住宅購入には今でなければならないという旬があるのです。そのため1年、2年程度は購入を先送りしても、資金に目途が立てば、結局は購入することになると考えられます。

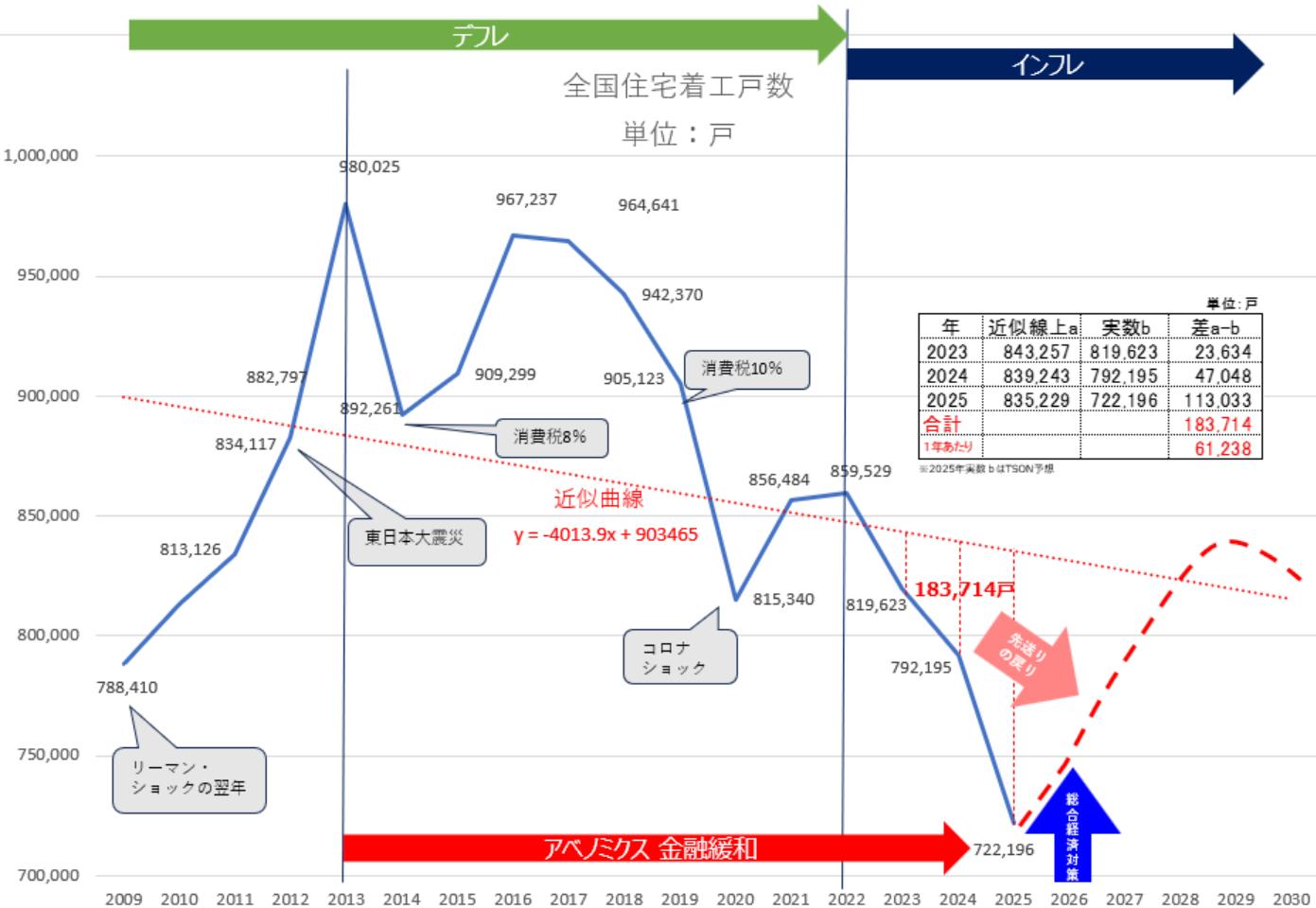
1970~2024年の全国住宅着工戸数（総数）の推移



■市場サイクルの視点で2026年以降を予想すると大復活が待っている

市場サイクルの視点で2026年以降の全国の住宅着工戸数（総数）を予想したのが下表になります。

全国住宅着工戸数（総数）の2026年以降の予測グラフ



※国土交通省データに基づきTSNにて作成。2025年はTSNでの推計。2026年以降は市場サイクルによりTSNにて作成

2022年にインフレが始まり、それ以降は住宅着工戸数は減少しています。本来購入したであろう層が先送りした結果です。しかし、3年が経過し、当初は戸惑っていた消費者もそろそろインフレ下での生活に慣れてくる頃ではないでしょうか。賃金上昇も背中を押すことになるでしょう。そろそろ回復の市場サイクルに入る時期です。

回復の要因として、賃金上昇継続の可能性が高いこと、高市内閣によるフラット35の借入上限の引き上げ、住宅ローン適用面積の引き下げ（50m²から40m²へ）等の総合経済対策、家計支援の新年度予算等が市場サイクル上昇の下支えになると考えられます。

又、上のグラフと表を見ると2023年、2024年、2025年（推定）の合計では183,714戸が購入可能性があったのに、先送りした層と想定できます。何割かは2026年以降に購入層として戻るでしょう。同時に2026年以降に住宅購入をする層はインフレ慣れ、賃金上昇、高市内閣の住宅購入支援策で下支えされ、各年で確実に購入するようになるでしょう。その結果、2026年以降、住宅着工数は回復基調をたどると予想できます。

この予測には潜在的需要が滞留しており、価格高騰の中で住宅を購入するようになるとは考えられないとの反論もあります。しかしこの考えは住宅という商品が家族を維持するための装置であり、匂がある必需品であるという視点を少し軽く見ているのではないかと考えざるを得ません。

■ 2026年以降の住宅需要の恩恵を確実に得るために先回りが重要

住宅は建築のリードタイムが長い商品です。そのため、需要が回復基調に入る時に対応しようとしても、物件が無い、建設資材の在庫が無いということが発生しがちです。市場回復の恩恵を充分に獲得できるように、早めの準備が重要であることは言うまでもありません。経営層の素早い決断と行動が求められます。

以上

※1：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数（令和7年1月1日現在）p.55
https://www.soumu.go.jp/main_content/000892947.pdf

※2：2013年、2018年、2023年 総務省 住宅・土地統計調査
<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&toukei=00200522>

2025.12.22 株式会社TSN テック事業部 小間幸一

注意事項/本資料は、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。