

住宅市場における近年の需給構造と住宅取得環境の変化

参事官（経済財政分析—総括担当）付 北 大幸

【概要】

1. 本稿では、コロナ禍以降変化しつつある住宅市場について、新設住宅着工戸数の動きや需給構造を整理した。また、近年の住宅価格の高騰について、地域別の価格差を分析し、住宅取得環境の地域差や所得階層間の差異を明らかにした。
2. 現在、住宅市場は、建築費の高止まりを主因として、新設住宅着工戸数は弱含みで推移している。特に供給側では、建設労働者不足により人件費の高騰や施工力の低下が生じ、コスト増による採算性の悪化がみられる。一方、需要側では、住宅価格の高騰や住宅ローン金利の高騰による購買力の低下に加え、少子高齢化の進展に伴う人口減少の影響もあり、住宅市場をとりまく環境は需給両面ともに厳しい状況となっている。
3. 住宅価格は全国的に上昇しているが、特に、転入超過率の高い都市部において顕著となるなど、地域差が拡大している。また、所得階層別、地域別に住宅取得可能指数を推計すると、2022年から25年にかけて、所得の上昇を超えるペースで住宅価格が上昇する中で、いずれの地域ブロックにおいても住宅取得が困難な世帯が増加している。
4. こうした状況は、消費者の住居選択にも影響を与えており、都市部では「職住近接」を志向する層と、価格上昇を背景に郊外や中古物件へシフトする層の分化がみられる。住宅取得環境の改善には、賃上げを通じた所得の向上や、地域経済の活性化など、多方面からの対策が必要である。これらの取組を通じて、適切な住まいを確保しやすい環境が整うことが期待される。

※本稿の作成においては、内閣府政策統括官（経済財政分析担当）の吉岡秀弥氏、内閣府大臣官房審議官（経済財政分析担当）の茂呂賢吾氏、内閣府政策統括官（経済財政分析担当）付参事官（総括担当）の加藤卓生氏、内閣府政策統括官（経済財政分析担当）付参事官（総括担当）付参事官補佐の直野未悠氏から有益なコメントを頂いた。ここに記して感謝を申し上げる。ただし、本稿に残された誤りは言うまでもなく筆者の責に帰すものである。また、本稿で示された見解は筆者個人によるものであり、必ずしも内閣府の見解を示すものではない。

1. はじめに

近年、住宅市場には大きな変化が訪れている。消費者物価の上昇が続く中、住宅価格も、建築費の高騰を背景に大きく上昇し、現在も緩やかな上昇傾向が続いている。その結果、首都圏のマンション価格に至っては、中古であっても1億円を超える物件が珍しくなくなっている。首都圏を中心に高額な物件への堅調な需要が価格高騰を持続させている一方で、中・低所得者層にとっては、人気エリアではもはや容易に住宅を取得できる状況ではなくなりつつある。政策金利の引上げに伴って住宅ローン金利が上昇していることは、住宅取得費用を押し上げる方向に作用しているものの、住宅価格の上昇ペースは鈍化していない。物件価格に加えて、都市部の賃貸市場においても家賃の上昇が顕著であり、居住地の選択は一層制約を受けているのが現状である。本稿では、こうした近年の住宅市場の動向を改めて整理するとともに、不動産価格の地域差と価格上昇が住宅取得環境に与える影響についても考察したい。

2. 需給からみた住宅着工統計の動向

(新設住宅着工戸数は建築費の高止まり等により弱含みの動き)

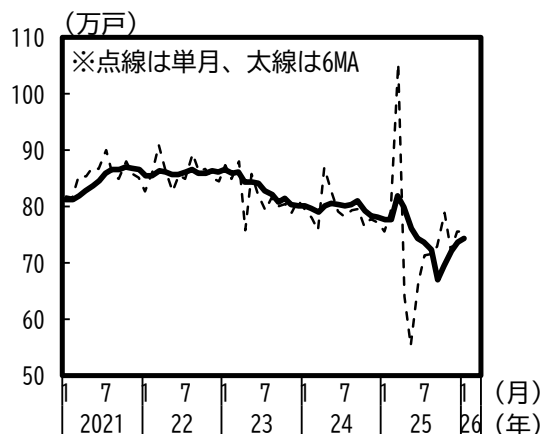
近年の新規住宅着工の動向を振り返ると、新設住宅着工戸数は2023年頃から減少が加速し、過去最低水準を更新するなどしたものの、2024年初めに下げ止まった。その後は一進一退を繰り返しつつ横ばいで推移していたが、2025年4月に施行された建築物省エネ法および建築基準法の改正の影響により、施行直前の3月には大幅な駆け込み着工が発生した。これに伴い、4月、5月にはその反動減として大幅な落ち込みを記録し、その後回復の動きがみられる。法改正による反動減からの回復は2025年末にはおおむね一巡し、足下では改正前と同水準まで戻りつつある(図1(1))。短期的には、着工動向に大きな下押しの影響を与えているのは建築費の高騰である。着工が減少傾向にあった2022年から2023年にかけて、建築費は急激に上昇し、足下では上昇ペースこそ鈍化しているものの、高止まりしている(図1(2))。より具体的には、供給面で、建設業における労働者不足により施工力が低下し、これに伴う人件費の上昇が建築費全体を押し上げるとともに、コスト増によって採算性の悪化¹がみられるようになっている(図1(3))。一方で需要面では、不動産価格の上昇による消費者の購買意欲の低下がみられるほか、

¹ 東京商工リサーチ(2025)は、全国のハウスメーカーの2024年度決算について、資材や人件費の高騰分を価格転嫁したことにより売上高、利益とも好調であるものの、利益の伸びは前年度より鈍化し、価格転嫁の進捗が頭打ちになっている可能性を示唆している。また、特に地方や郊外などでは住宅価格の上昇に実需が追いつかない状況も生まれ、資金力の乏しい中小規模のハウスメーカーの倒産が各地で顕在化しているとも指摘している。

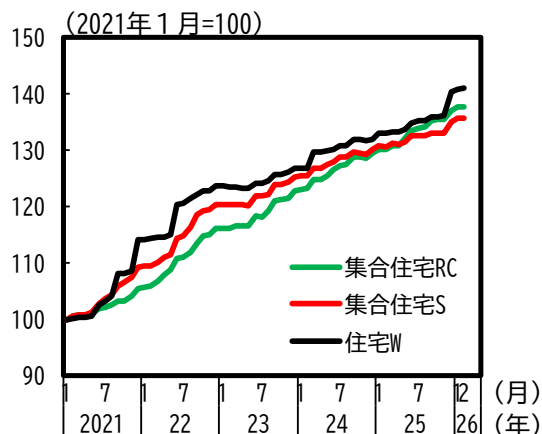
長期的には、少子高齢化の進展に伴う人口減少による下押しの影響もあると考えられる（図1（4））。購買力の低下については本稿の後半で住宅取得環境の変化として考察する。こうした背景を踏まえると、住宅着工戸数は短期的に弱めの動きとなるとともに、中長期的にも減少基調で推移することが見込まれる²。

図1 住宅市場全体の動向

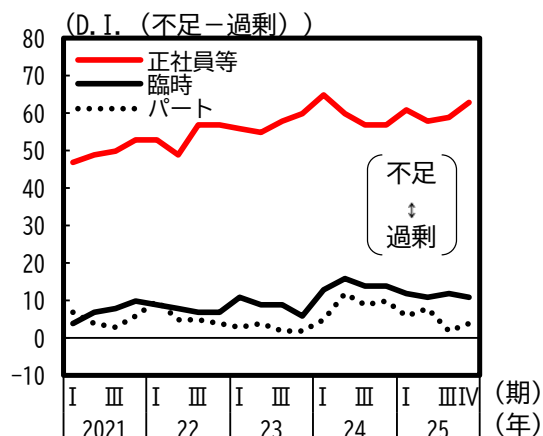
(1) 新設住宅着工戸数（総戸数）



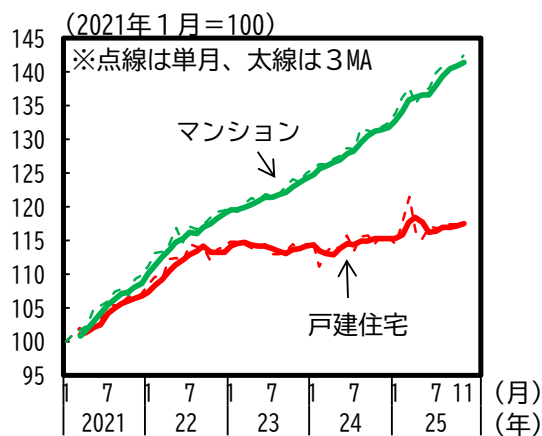
(2) 建築費の推移



(3) 建設業の労働者過不足判断 D. I.



(4) 不動産価格



(備考) 国土交通省「住宅着工統計」「不動産価格指数」、(一財)建築物価調査会「建築費指数」、厚生労働省「労働経済動向調査」により作成。

² 野村総合研究所(2025)の推計によると、2030年度には80万戸、2040年度には61万戸まで減少が見込まれている。

（持家は住宅価格の高騰で需要が低下し、安価な分譲等へのシフトがみられる）

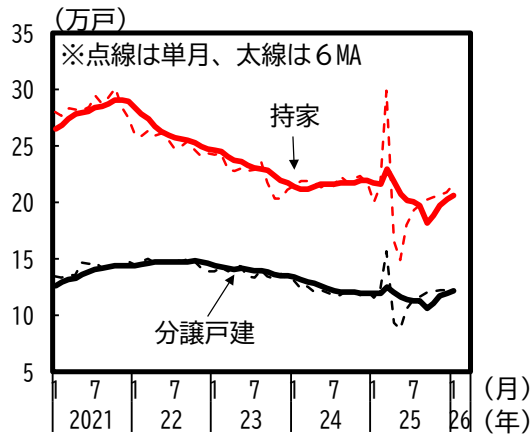
新設住宅着工戸数を利用関係別にみると、持家は、2022年から2024年初めにかけて大きく減少し、24年中は低水準ながらも幾分底堅い動きとなった。2025年に入ってから、総戸数の動きと同様に法改正の影響で大きく変動し、法改正前よりやや低い水準で落ち着きを見せている（図2（1））。持家は主に注文住宅を指すが、貸家や分譲住宅と異なり、消費者からの受注を受けて着工が行われることから、消費者の需要に大きく左右される項目であると考えられる。持家（注文住宅）の購入を検討する消費者は、前述の住宅価格の高騰の影響により、購買意欲が低下しているとみられる。加えて、日本銀行が2024年3月にマイナス金利を解除して以降、政策金利が0.75%（2026年3月現在）まで引き上げられたことに伴い、住宅ローン金利は連動する形で上昇している（図2（2））。住宅の購入を検討する世帯にとっては、所得や資産の増加が続いている一方で、住宅ローン金利の上昇は住宅取得費用の増加要因となる中、持家需要全体は弱含んでいる。また、長期的には、単身世帯の増加を背景に持家率が低下していることも、需要が弱い要因と考えられる（図2（3））。こうした状況の下、住宅メーカー各社においては、販売戦略における顧客ターゲットを、富裕層や、パワーカップルと呼ばれるペアローンによる購入を検討する世帯など、比較的所得水準の高い層へ変化させるとの声が聞かれる³。これは、近年の賃上げや株高等により、準富裕層と呼ばれる世帯が増加していることも一因と考えられる。また、住宅金融支援機構が実施している「住宅ローン利用者調査」によると、返済期間35年を超える住宅ローンを組む世帯の割合が足もとで増加している（図2（4））。昨今の住宅価格上昇局面において、特に20代など若年世帯においては、住宅価格の先高感⁴もあって、35年以上の超長期ローンで早期に住宅の購入を検討することで、月々のローン返済額を抑えつつ、前倒しで住宅を取得してしまおうとする動きが一部にみられている可能性がある。

³ （一社）住宅生産団体連合会「経営者の住宅景況感調査」によると、戸建注文住宅において、富裕層向けは堅調だが、一次取得者（新築住宅を初めて取得する人）の動きは慎重というコメントがある。

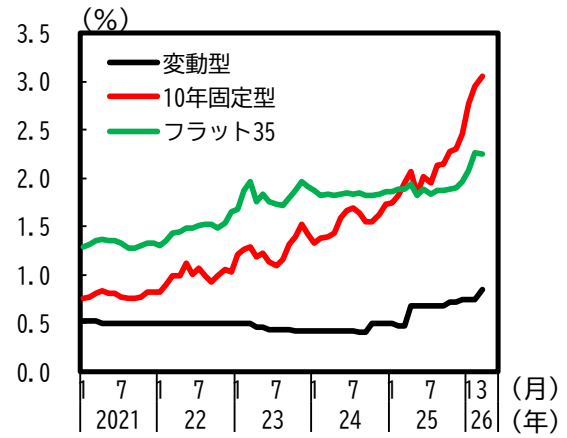
⁴ （株）リクルート『「住宅購入・建築検討者」調査（2024年）」によると、買い時だと思った理由（複数回答）において、46%の回答者が「これからは住宅価格が上昇しそう」と考えていることが分かる。

図2 戸建系の動向

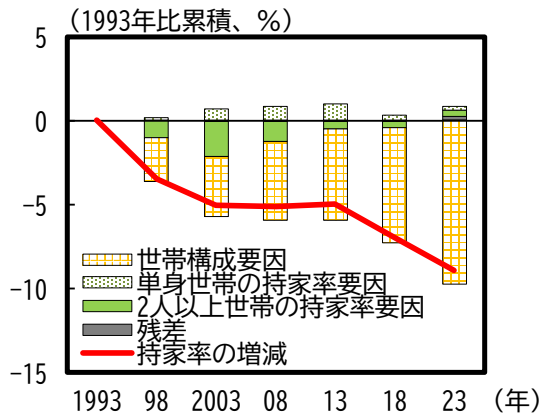
(1) 住宅着工（持家・分譲戸建）



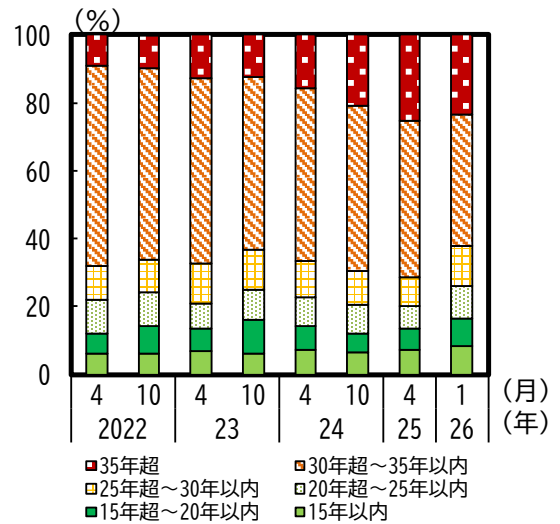
(2) 住宅ローン金利



(3) 持家率の要因分解



(4) 住宅ローン返済期間



(備考) 国土交通省「住宅着工統計」、各種金融機関住宅ローン金利情報、総務省「住宅・土地統計調査」、住宅金融支援機構「住宅ローン利用者調査」により作成。(2) 住宅ローン金利において、フラット35は借入期間21年以上35年以下の融資率9割以下の最低値。

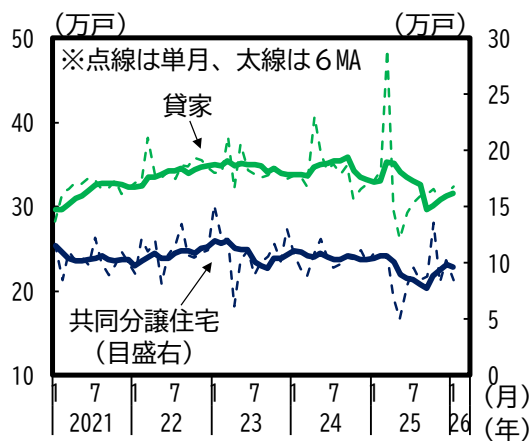
次に、分譲戸建住宅をみると、2022年をピークに緩やかに減少し、前述の法改正の影響で振れはありつつも、足下では低水準で横ばいとなっている（前掲図2（1））。分譲戸建住宅はいわゆる建売住宅を指し、間取りや設備が標準化され、大量かつ効率化された施工により、注文住宅よりも価格が安い点が特徴である。消費者は、昨今の住宅価格の高騰により、注文住宅から分譲戸建住宅へ需要をシフトさせているとみられる。一方供給（住宅メーカー）側では、完成在庫と新規着工のバランスを取りながら物件供給を行う動きがみられている。こうした状況を踏まえると、分譲戸建住宅の建設は今後横ばいで推移する可能性が高い。

（貸家系は持ち家を断念する世帯からの需要増も、採算性の問題で供給は増えず）

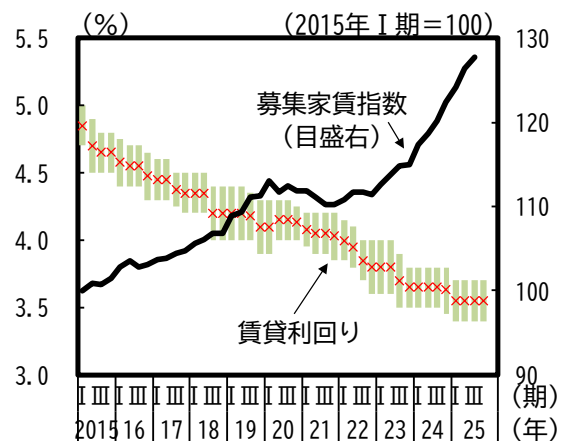
次に貸家の新設住宅着工戸数は、持家の着工が減少する間も、多少の振れを伴いながらも横ばいで推移し、前述の法改正による変動後は、法改正前よりも低い水準で落ち着く兆しがみられる（図3（1））。貸家の供給において重要視されるのが賃貸利回りであるが、建築コストの高騰や借入金利の上昇などにより、賃貸利回りは近年低下しており、足下では下げ止まりの動きとなっている（図3（2））。25年頃から家賃上昇が顕著になってきている点が好材料であるが、利回りを上昇させるまでには至っていないのが現状である。こうした状況もあり、建築主別に貸家着工戸数をみると、個人による着工が減少し、足下では主に会社建築主が貸家の供給を行っていると考えられる（図3（3））。一方で、貸家の需要を考えると、住宅価格の高騰で家を買えない世帯の多くは、賃貸住宅への居住を選択することになるため、需要面は比較的底堅いと考えられる。実際、都市部の空室率は緩やかな低下傾向にあり（図3（4））、募集期間（募集から成約までの期間）も短くなっている⁵。賃貸市場では需給バランスは相応に引き締まった状況が維持されている状態であり、着工の見通しも現状から大きく落ち込むとは考えにくい。

図3 借家系の動向

（1）着工統計（貸家・共同分譲住宅）

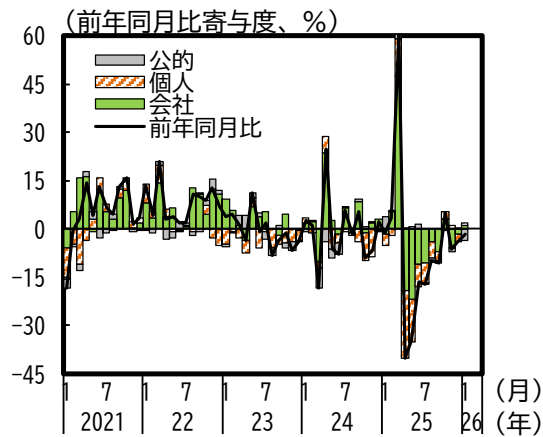


（2）賃貸利回りと募集家賃

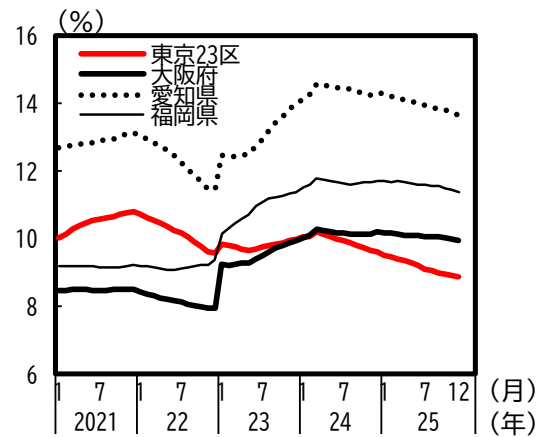


⁵ 三菱UFJ信託銀行（2026）によると、募集期間は賃料に先行して変化することが期待され、需給バランスの変化に敏感に反応する可能性が指摘されている。

(3) 建築主別貸家着工戸数



(4) 賃貸住宅の空室率

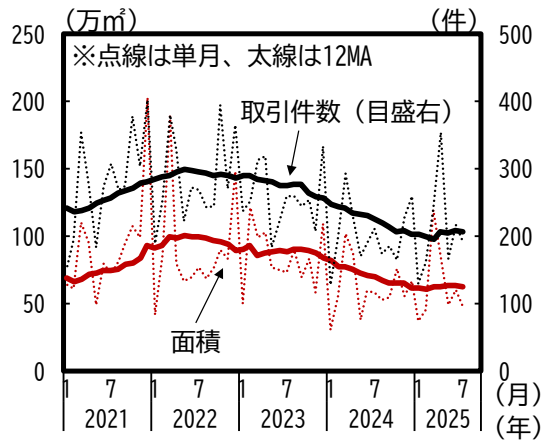


(備考) 国土交通省「住宅着工統計」、CBRE「期待利回りに関する投資家アンケート調査」、アットホーム株式会社「マンション賃料インデックス」、株式会社タス「賃貸住宅市場レポート」により作成。(2)における募集家賃指数は、東京23区シングル向け。

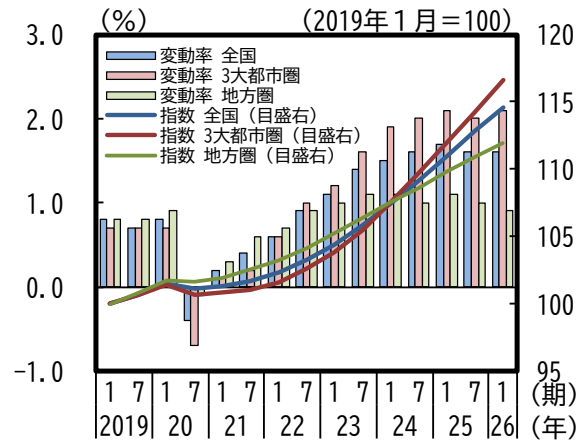
共同分譲住宅の着工は、振れの大きい項目のため均してみる必要があるが、2023年頃から弱含みの動きとなり、法改正前は横ばいでの推移となっていた。足下では法改正による変動後、法改正前の水準までおおむね戻りつつある(前掲図3(1))。共同分譲住宅(いわゆる分譲マンション)の着工に当たっては、およそ1年前に土地取引が行われていると思われる。そこで、大規模土地取引の取引件数や面積を先行指標としてみると、2024年までは減少傾向であったが、足下では横ばいで推移していることがわかる(図4(1))。このことから、今後しばらく共同分譲住宅の着工動向に大きな変動はなく、おおむね横ばいで推移することが予想される。なお、貸家や共同分譲住宅における土地取引では住宅地価格の高騰に加え、マンションや賃貸住宅だけでなく宿泊施設等とも競争が起き、採算に見合う土地の取得が困難化している面があるため、こうした住宅以外の施設の建設動向にも注視が必要である(図4(2))。

図4 土地取引と住宅地価格

(1) 大規模土地取引



(2) 住宅地価格の動向



(備考) 国土交通省「土地取引規制実態統計」「地価公示」「都道府県地価調査」により作成。
ただし、「土地取引規制実態統計」は2025年7月以降未公表となっている。

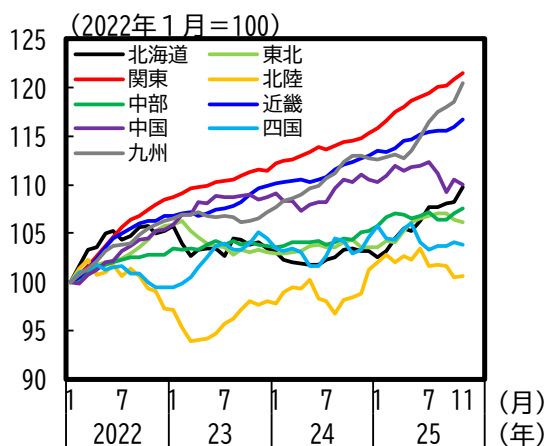
3. 住宅取得環境の変化

(住宅価格は都市部ほど上昇率が高く、転入超過と相関)

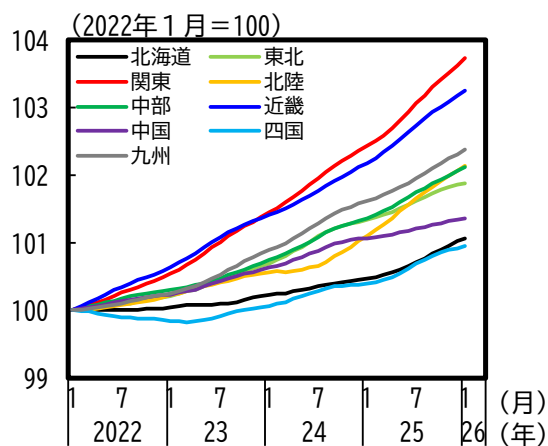
ここからは、不動産価格の地域差と価格上昇が、地域別・所得階層別の住宅取得環境に与える影響を確認することで、住宅取得環境の変化の実態について考察したい。まずは、地域別に住宅価格や家賃の動向をみる。国土交通省「住宅価格指数」における、住宅地、戸建住宅、マンションの3区分を総合した住宅総合指数をみると、東京都を含む関東、大阪府を含む近畿、福岡県を含む九州など、大都市圏を中心に価格の上昇が続いていることがわかる(図5(1))。一方で、その他の地域については、緩やかに上昇しつつも、足下ではおおむね横ばいに近い動きとなっており、都市部と郊外の価格差が開き続けている。また、地域別の家賃について、一橋大学と大東建託株式会社が共同開発した「一橋大学・大東建託CPI方式家賃指数⁶」を地域別にまとめると、関東及び近畿の家賃上昇が著しい一方、他の地域の家賃の上昇は緩やかなペースに留まっている⁷(図5(2))。住宅価格、家賃ともに都市部と郊外の価格差は明確に広がっており、現状ではこの差が縮小する兆候は見られない。

図5 地域別住宅価格と家賃

(1) 地域別住宅価格指数



(2) 地域別家賃指数



(備考) 国土交通省「不動産価格指数」、大東建託株式会社「一橋大学・大東建託CPI方式家賃指数」により作成。

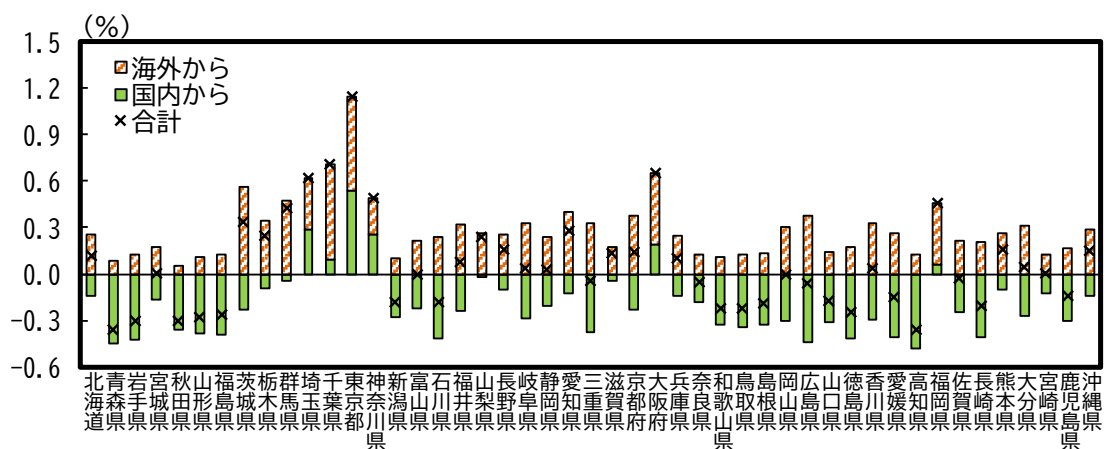
⁶ この家賃指数は、総務省「消費者物価指数」における民営家賃指数の算出方法と同様の手法が用いられていることから、募集家賃とは異なり、居住者が実際に直面している賃料を表している。ただし、大東建託グループが所有する管理物件を基に作成されているため、サンプルバイアスには一定の留意が必要である。

⁷ 東京都における家賃の動向や、募集家賃と消費者が直面するストック家賃の関係性については、北ほか(2025)を参照。

こうした価格差が生まれる要因の一つとして、人口流入の問題が一般に指摘されている⁸。総務省において公表されている「住民基本台帳に基づく人口」を用いて、都道府県別に2024年内における転入超過率を計算すると、国内外の合計は、関東圏や愛知県、大阪府、福岡県など大都市圏において転入超過率がプラスとなっている（図6（1））。いずれの都道府県においても、海外からの流入は人口増に寄与しているが、国内からの転入超過率がプラスとなっているのは、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、大阪府、福岡県のわずか7都府県に留まっていることがわかる。さらに、前掲の住宅価格や家賃の動向と人口流入の関係を調べるため、縦軸を転入超過率とし、横軸を不動産価格上昇率又は家賃上昇率としてそれらの相関を調べた。その結果、不動産価格の上昇と家賃上昇のどちらも、転入超過率と比較的強い相関を持つことが分かった（図6（2）（3））。国内での転入に限って関係を観察しても、おおむね同様の結果が得られる。つまり、足下で新規着工が減少する中で、転入超過率の高い関東や近畿などの都市部では、不動産需要がひっ迫し住宅価格や家賃を上昇させている一方で、人口流出の多い地域では、需要が少なくなり、価格の上昇が緩やかとなっている可能性が考えられる。

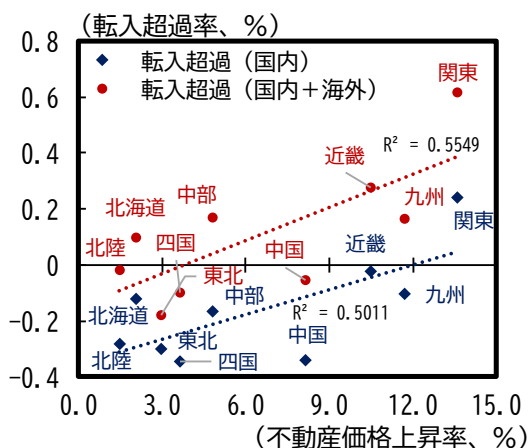
図6 転入超過率と住宅価格・家賃

(1) 都道府県別転入超過率 (2024年)

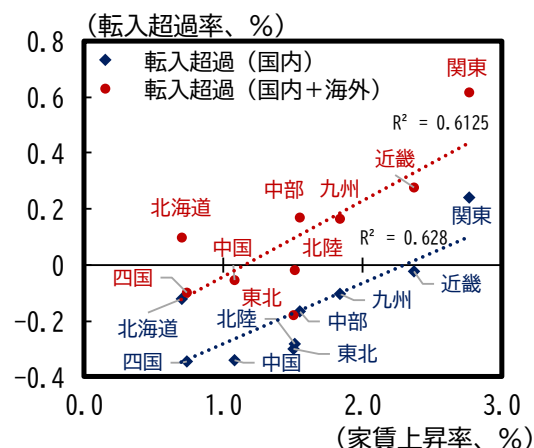


⁸ 上野（2021）において、人口流入・流出地域における住宅地価格の違いを分析し、人口動態が価格差に影響する可能性を指摘している。

(2) 住宅価格と転入超過率



(3) 家賃と転入超過率



(備考) 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」、国土交通省「不動産価格指数」、大東建託株式会社「一橋大学・大東建託 CPI 方式家賃指数」により作成。転入超過率は、 $(\text{年内の転入者数} - \text{年内の転出者数}) / \text{年初の人口}$ により算出。(2)及び(3)の転入超過率、不動産価格上昇率、家賃上昇率は、2022年から2024年の上昇率の平均値。

(住宅取得における地域差と所得階層間の差異)

ここまでは、住宅価格の上昇における地域差を確認したが、実際の不動産購入の動向をみるためには、所得の上昇と住宅価格の上昇を同時に考慮する必要がある。そこで、総務省「家計調査」を用いて、収入から住宅ローン支払可能額を推計することで、資金調達可能額を逆算し、国交省「不動産価格指数」を基に推計した不動産価格との比(調達可能額/不動産価格)を計算することで住宅取得能力指数を作成した。つまり、取得能力指数が1を超えると(住宅ローンを組むことにより、物件が)取得可能、1を下回れば取得困難であることを表す⁹。さらに今回は、より詳細に、年収階層五分位別に資金調達可能額を推計するとともに、不動産価格は地域別に推計することで、所得階層や地域による差異を検証した。

まず、資金調達可能額について、2022年1月を起点として見ると、やや波があるものの、昨今の賃金上昇に応じて、全体として調達可能額は緩やかに上昇していると言える。もっとも、下位層よりも上位層の上昇幅が大きい傾向がみとれる(図7(1))。次に、関東地方における平均所得層の住宅取得能力指数をみると、比較的安価な建売住宅については、住宅ローンの金利タイプに依らず、2022年以降の全期間において取得可能基準の1を超えているが、注文住宅については、固定金利を想定すると、指数は1を下回り、変動金利であっても、足下の指数は1を下回り始めている(図7(2))。マンションについては、いずれの金利タイプであっても全期間を通じて1を下回る結果となった。また、建売住宅の指数は足下横ばいで推移しているが、注文住宅やマンションにおいては、足下減少傾向となっており、不動

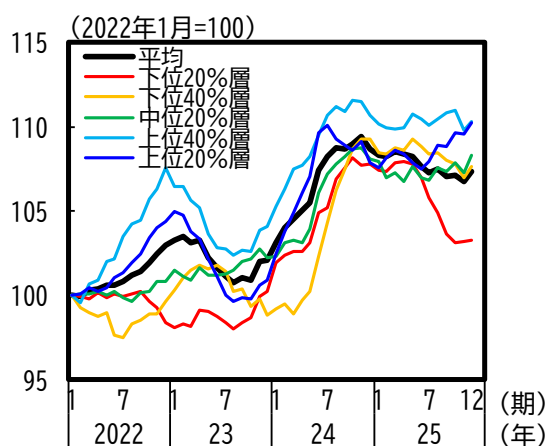
⁹ 作成方法の詳細は、内閣府(2023)付注2-1を参照。

産の種類によって価格差が拡大している影響が表れている。

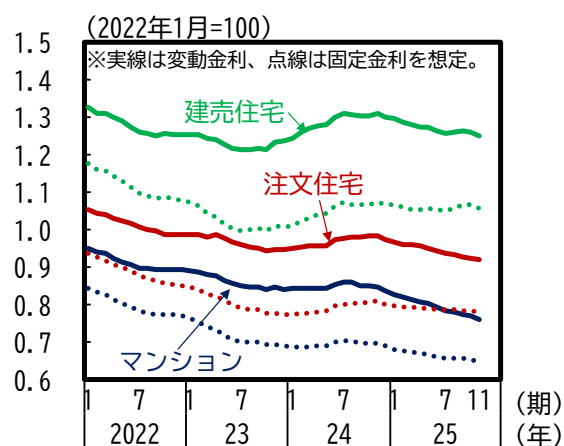
次に、消費者の年収階層五分位別、不動産の地域別に 2022 年 1 月時点と直近の 2025 年 11 月時点と比較しよう。注文住宅について、地域により差はあるが、取得可能基準の境が下位 40%層から中位 20%層へシフトし、関東や近畿、中部といった大都市を含む地域の現状は、上位 40%層以上でないと住宅の取得は困難となっている（図 7（3））。マンションについては、最新時点においても、北陸や四国ではマンション価格が比較的抑えられていることから、下位 40%層以上であれば取得可能となっているが、その他の多くの地域では、取得可能となる所得層が切り上がっている、すなわち、所得の上昇ペースをマンション価格の上昇ペースが上回っていると言える。特に、関東においては、足下で上位 20%層でなければ購入が難しい状況となっており、他地域に比べてマンション価格が急騰していることが反映された結果となっている。

図 7 住宅取得能力指数

(1) 資金調達可能額



(2) 住宅取得能力指数（関東、平均所得）



(3) 注文住宅における取得能力指数（地域別、所得階層別）

①2022年1月

所得階層 地域	平均	下位20%層	下位40%層	中位20%層	上位40%層	上位20%層
全国	1.16	0.70	0.89	1.06	1.28	1.89
北海道	1.26	0.76	0.97	1.15	1.40	2.06
東北	1.34	0.80	1.02	1.22	1.48	2.18
関東	1.05	0.64	0.81	0.96	1.16	1.71
北陸	1.34	0.80	1.02	1.22	1.48	2.18
中部	1.19	0.71	0.91	1.08	1.31	1.93
近畿	1.13	0.68	0.86	1.03	1.24	1.83
中国	1.27	0.76	0.97	1.15	1.40	2.06
四国	1.33	0.80	1.02	1.22	1.47	2.17
九州	1.26	0.76	0.97	1.15	1.40	2.06

②2025年11月

所得階層 地域	平均	下位20%層	下位40%層	中位20%層	上位40%層	上位20%層
全国	1.03	0.60	0.79	0.94	1.17	1.70
北海道	1.10	0.64	0.85	1.01	1.25	1.82
東北	1.19	0.69	0.92	1.09	1.36	1.97
関東	0.92	0.54	0.71	0.85	1.06	1.53
北陸	1.19	0.69	0.92	1.10	1.37	1.98
中部	1.06	0.61	0.82	0.97	1.21	1.75
近畿	1.01	0.58	0.78	0.93	1.15	1.67
中国	1.13	0.65	0.87	1.03	1.29	1.87
四国	1.20	0.69	0.92	1.10	1.37	1.99
九州	1.11	0.64	0.85	1.02	1.26	1.83

※取得可能基準1を境に、取得可能（1より大きい）は青、取得困難（1より小さい）は赤で表示。

(4) マンションにおける取得能力指数（地域別、所得階層別）

①2022年1月

所得階層 地域	平均	下位20%層	下位40%層	中位20%層	上位40%層	上位20%層
全国	1.05	0.63	0.80	0.96	1.16	1.71
北海道	1.13	0.68	0.87	1.03	1.25	1.84
東北	1.17	0.70	0.89	1.06	1.29	1.90
関東	0.95	0.57	0.73	0.87	1.05	1.54
北陸	1.33	0.80	1.02	1.22	1.47	2.17
中部	1.21	0.73	0.92	1.10	1.33	1.96
近畿	1.09	0.66	0.84	1.00	1.21	1.77
中国	1.33	0.80	1.02	1.21	1.47	2.16
四国	1.72	1.02	1.31	1.57	1.90	2.80
九州	1.29	0.77	0.99	1.18	1.43	2.10

②2025年11月

所得階層 地域	平均	下位20%層	下位40%層	中位20%層	上位40%層	上位20%層
全国	0.87	0.50	0.67	0.80	0.99	1.44
北海道	0.99	0.57	0.76	0.91	1.13	1.64
東北	1.08	0.63	0.84	0.99	1.24	1.79
関東	0.77	0.45	0.60	0.71	0.88	1.27
北陸	1.41	0.81	1.08	1.29	1.61	2.34
中部	1.07	0.62	0.83	0.99	1.22	1.78
近畿	0.93	0.54	0.72	0.86	1.06	1.54
中国	1.08	0.63	0.83	0.99	1.23	1.79
四国	1.68	0.96	1.29	1.54	1.92	2.79
九州	1.05	0.61	0.81	0.97	1.20	1.75

※取得可能基準1を境に、取得可能（1より大きい）は青、取得困難（1より小さい）は赤で表示。

（備考）総務省「家計調査」、国土交通省「不動産価格指数」、（一財）建築物価調査会「建築費指数」、住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」、各種金融機関住宅ローン金利情報により作成。

4. 結び

本稿では、近年急激に変化しつつある住宅市場の動向を整理し、住宅取得環境の差異を可視化した。資材価格の高騰や人手不足により新設住宅着工戸数は減少し、住宅市場全体が厳しい環境にある中で、分譲マンションを筆頭に不動産価格は上昇し続け、大都市圏と地方圏の価格差が拡大していることが確認された。また、消費者の住宅取得環境をみても、特に首都圏などの大都市圏では、近年の賃金上昇による収入増加を上回るペースで住宅価格が上昇し、特に低所得層にとっては住宅の取得がますます困難になりつつあることが分かった。こうした状況は、消費者の住居選択にも影響を与えており、都市部では、価格が高くて「職住近接」（職場の近くに居住する形態）を重視し都心に住居を持つ層と、価格上昇に対応できずより安価な物件を求めて郊外や中古物件へシフトする層¹⁰の分化がみられる。また、コロナ禍以降、若年世帯を中心に地方移住への関心が高まるなど、住宅取得環境の差異がライフスタイルの選択肢にも影響を与えている可能性も考えられる¹¹。住宅取得支援には、東京都における公共住宅の拡充や、住宅ローン減税の継続実施など、様々な対策が講じられているが、これらの制度は子育て世帯や若年世帯が対象となることが多くなっている。近年増え続ける単身世帯のうち、支援が必要な層などにおいても、適切な措置が利用しやすい形で運用されることが期待される。住宅取得環境の差異を過度に広げないためには、補助金などの施策のみならず、賃上げにより所得を向上させる、地域経済の活性化により都市部への過度な人口流入を食い止めるなど、多方面での対策が必要である。これらの取組を通じて、適切な住まいを確保しやすい環境が整うことが期待される。

¹⁰ 内閣府（2024）第3節を参照

¹¹ 矢部・若林（2025）では、コロナ禍を経た居住地選好の変化を分析し、大都市圏志向が依然として強い一方で、テレワークの可能性が大きい管理・専門職において、地方都市や多拠点居住への関心も一定程度確認されることを示している。また、内閣官房新しい地方経済・生活環境創生本部事務局において実施された、「東京圏に在住する若年層の移動に関する意識調査」（令和7年2月）によると、東京圏在住の20代の地方移住への関心は、新型コロナウイルス感染症の5類感染症移行等を経て若干低下したものの、依然として約4割が地方移住に関心を持ち、そのうち約4割が地方移住に向けて行動している結果となっている。

(参考文献)

- 上野賢一 (2021) 「人口構造の変化と住宅地価格の関係性に関する一考察」『不動産研究』
35(3): 81-92.
- 野村総合研究所 (2025) 「2040 年度の新設住宅着工戸数は 61 万戸に減少～変わりゆく住宅着工の潮流、変化に対応した取り組みを～」
- 北大幸・荻野秀明・辻村龍仁 (2025) 「募集家賃ビッグデータを用いた新たな家賃指数の分析」 内閣府経済財政分析ディスカッション・ペーパー・シリーズ DP/25-3.
- 東京商工リサーチ (2025) TSR データインサイト (2025 年 12 月 2 日) 「主な「ハウスメーカー」140 社 2024 年度は増収増益 地価と物価上昇で売上伸ばすが、収益は鈍化」
- 内閣府 (2023) 「日本経済 2022-2023」
- 内閣府 (2024) 「令和 6 年度 経済財政白書」
- 三菱 UFJ 信託銀行 (2026) 「賃貸マンションの“募集期間”は新しいマーケット指標になり得るか」不動産レポート VOL. 299
- 矢部直人・若林芳樹 (2025) 「コロナ禍における日本の居住地選好の変化—マルチレベル分析の結果—」『日本地理学会春季学術大会発表要旨集』