

日本政策総研 みやわき経済3分レポート(No.83)(2025.12.15)

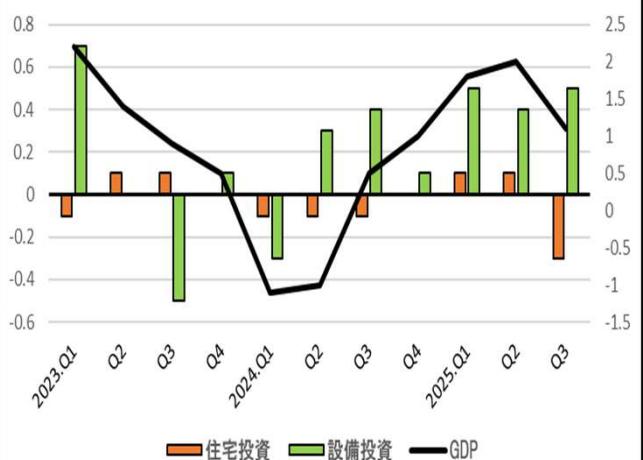
『日本経済住宅投資』

日本政策総研代表取締役社長
宮脇 淳

日本経済住宅投資ブレーク

内閣府「国民所得統計」2025年7-9月期では、設備投資が堅調なものとの、日本経済の1割程度を占める住宅投資には大きなブレーキがかかる結果となった。2025年4月以降、建築規制等が強化された結果、その影響が7-9月期の住宅投資を大きく減少させることに結びついている。規制制度要因による減少であり一過性とは言えず、裾野の広い住宅投資に関して2026年に向け抑制的となる可能性がある。(資料:財務省)

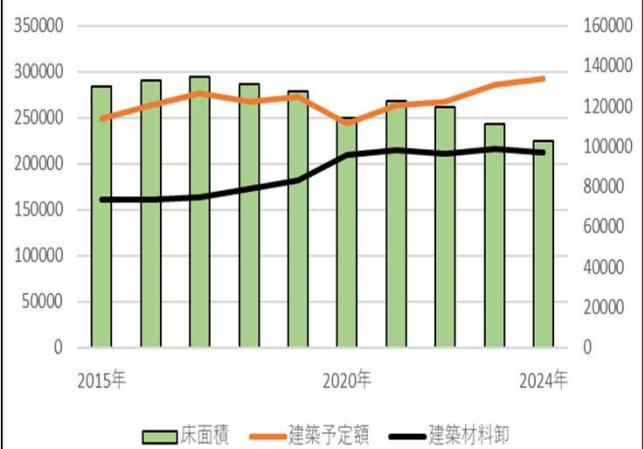
住宅投資・設備投資(寄与度%)



建築コスト上昇

国民所得ベースの住宅投資は大きく減少する結果となつたが、その要因として建築規制等強化に加え、建築関連コストの増加がある。規制等強化自体が建材コスト上昇に影響していることに加え、床面積が減少を続いている中で、建築予定額が増加傾向にある。建築材料卸価格は2024年迄横ばいの動向にあるが、労務費等を含めた建築予定額が増加し続けている。建築コストの増加も住宅建設等の抑制要因となっている。(資料:国土交通省)

建築予定額・建築材料卸等動向



面積単位実質予定額横ばい

住宅建設等のコストが増加している動向を、面積当たり実質予定額と名目予定額に分けて見ると、名目予定額が増加しているのに対して、実質予定額の増加は極めて緩やかであり、建築コストの増加は住宅の実質価値に結びつく要因よりも、投入費用の上昇による価格上昇に結びついていることが分かる。こうした住宅価格の名目上昇は、長期金利の上昇が重なり合い住宅投資を一層抑制する要因となっている。(資料:国土交通省)

面積単位当たり実質予算額(億円)

