

住宅建設の動向

～函館市、北斗市と北海道との比較～

令和8年6月

北海道財務局 函館財務事務所





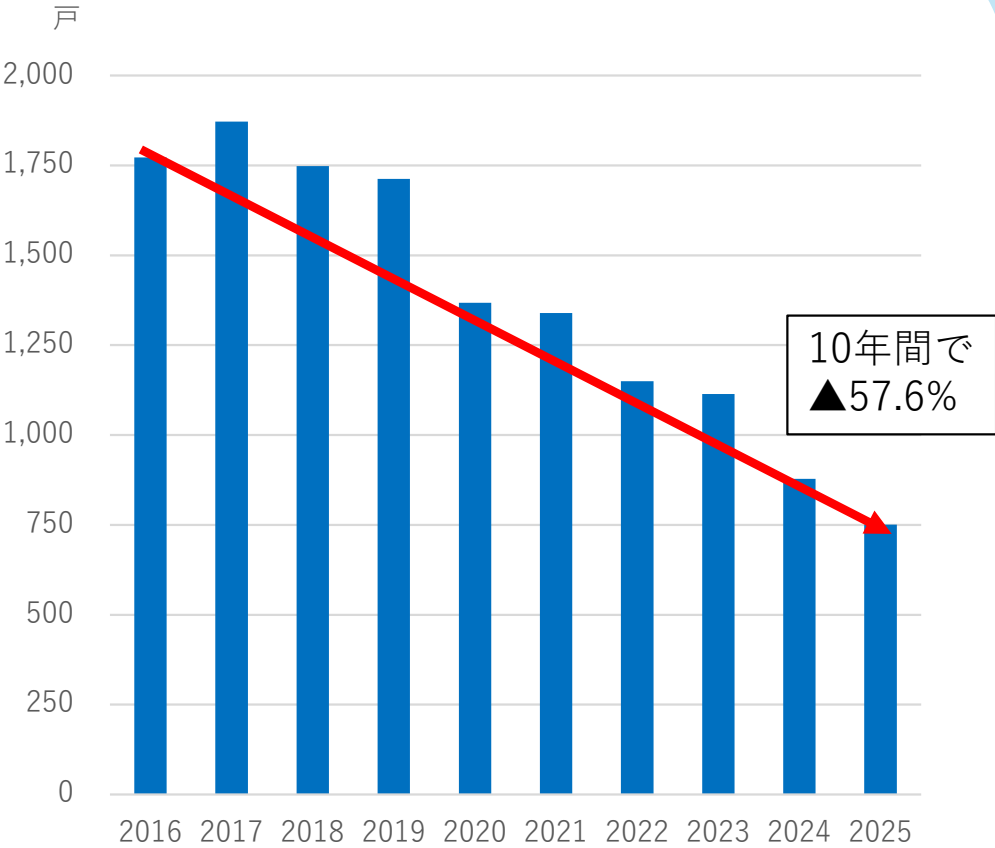
目次

1. 新設住宅着工戸数の推移	1
2. 建築費の高騰や人口減少問題などによる影響	
2-1. 建築費の高騰と金利の上昇	2
2-2. 人口・世帯数の推移	3
2-3. 年齢構成と年間収入	4
2-4. 核家族世帯の構成割合と収入	5
3. 利用関係別の動向	
3-1. 持家及び分譲の動向	6
3-2. 貸家の動向	8
4. ヒアリングで聞かれた声	10

1. 新設住宅着工戸数の推移

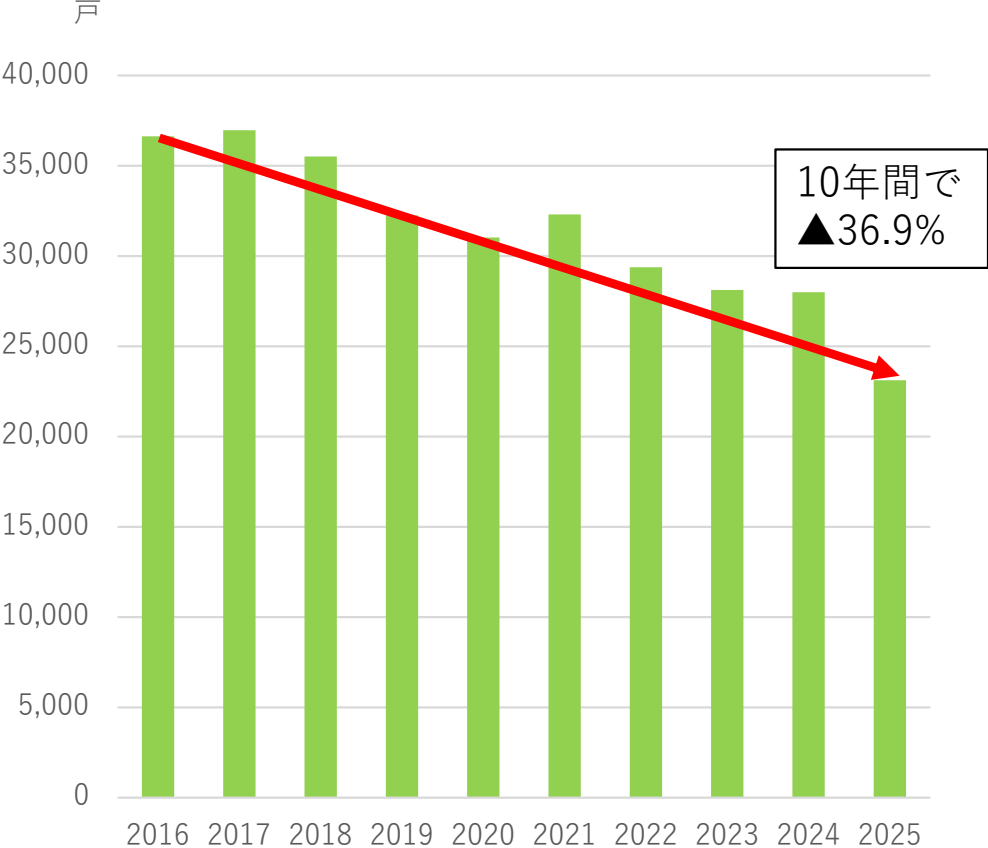
- 函館市、北斗市における着工戸数の推移を見ると、2016年の1,772戸から、2025年の751戸と直近10年間で▲57.6%と減少し、半数以下となっている（図表1）。
- なお、北海道全体における直近10年間の減少率は▲36.9%で、函館市、北斗市の着工戸数の減少率は道内全体よりも大きな減少率となっている（図表2）。

(図表1) 新設住宅着工戸数 (函館市、北斗市)



資料：国土交通省「建築着工統計調査」

(図表2) 新設住宅着工戸数 (北海道)

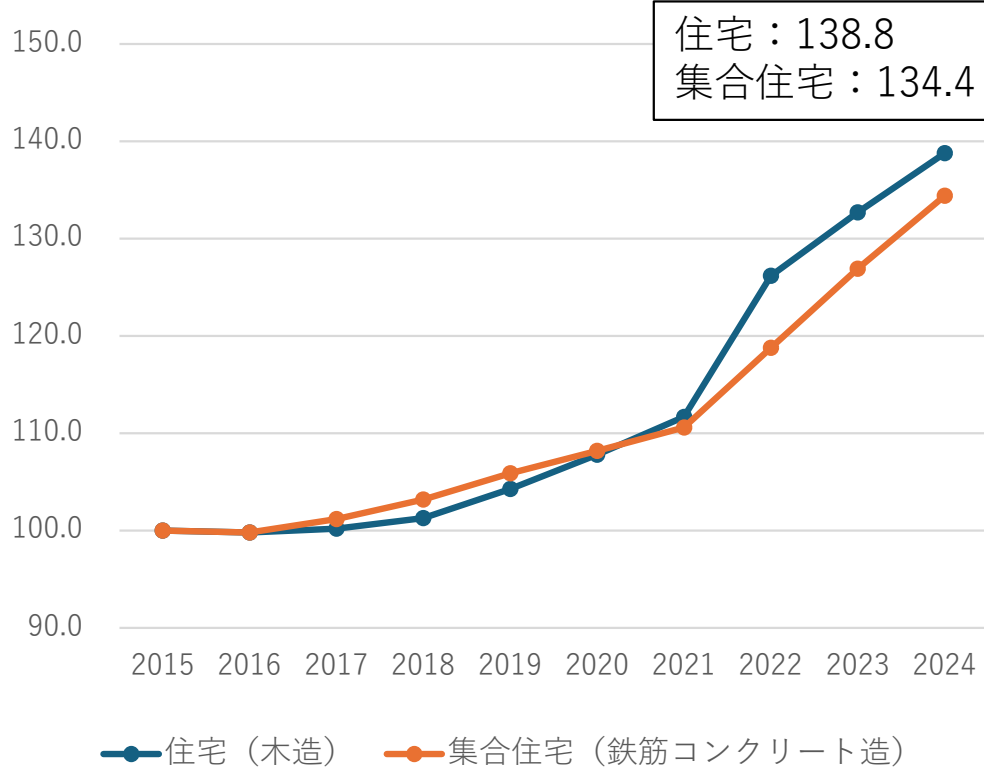


資料：国土交通省「建築着工統計調査」

2-1. 建築費の高騰と金利の上昇

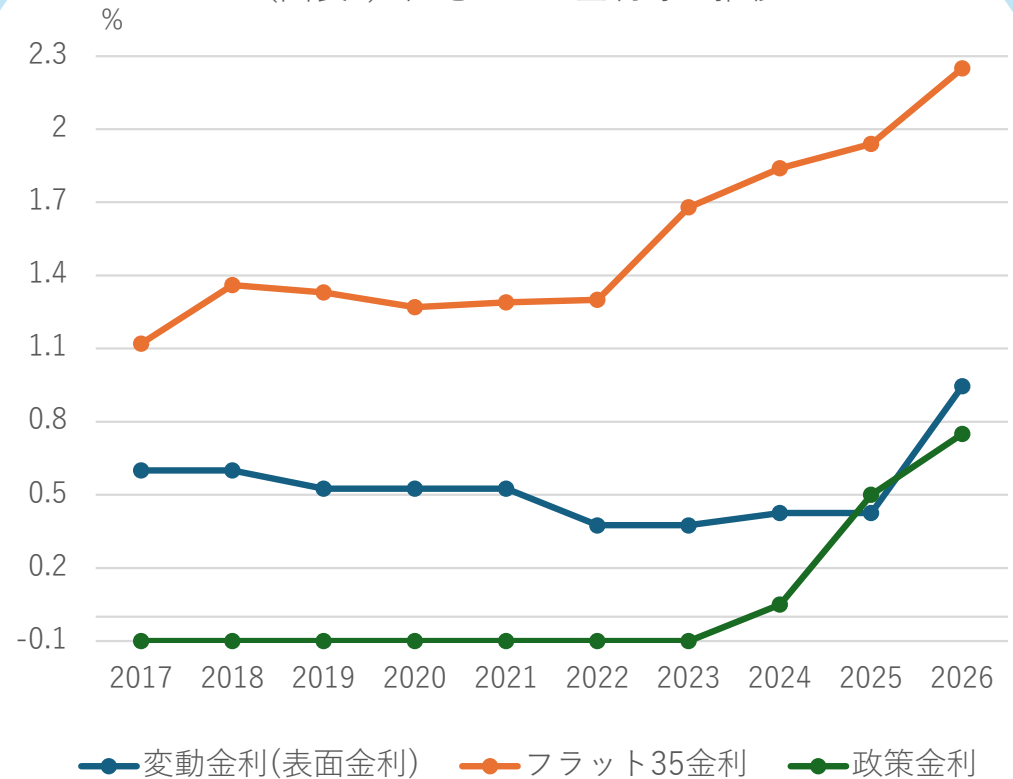
- 建築資材の価格動向について、札幌市の工事原価（各年平均）で確認すると、2015年比で約+40%と上昇している（図表3）。
- このような背景には、コロナ禍における住宅需要の増加、ロシア・ウクライナ戦争開始による資源価格の高騰、円安、人手不足といったように工事原価を押し上げる要因が続けて発生していることがあると考えられる。※
- また、近年の政策金利引き上げに伴い、住宅ローン金利も上昇傾向にある（図表4）。特に、変動金利については長期間横這いであったが、直近は上昇傾向に転じており、今後も継続する可能性がある。

2015年=100 (図表3) 工事原価の推移 (札幌市)



資料：一般財団法人 建設物価調査会「建設物価 建築費指数®」

(図表4) 住宅ローン金利等の推移

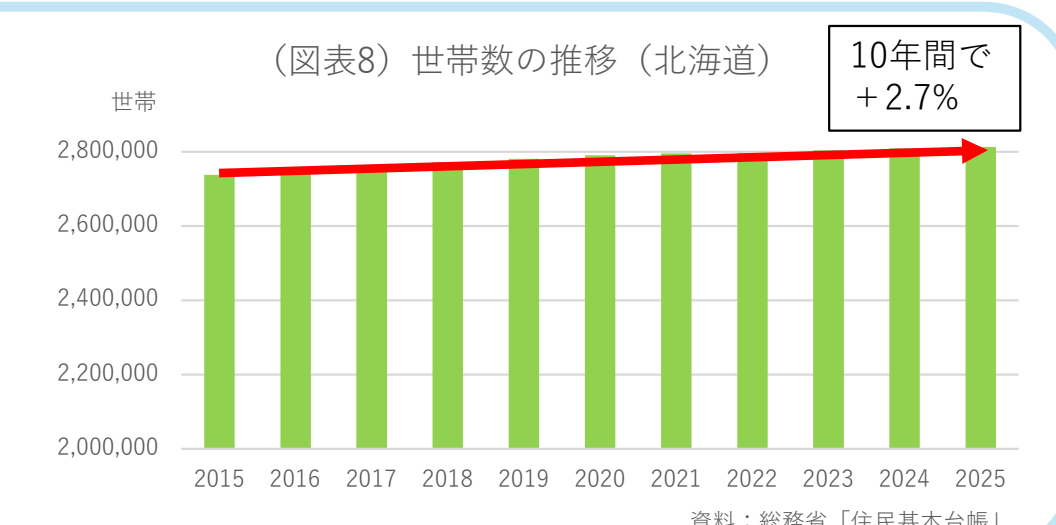
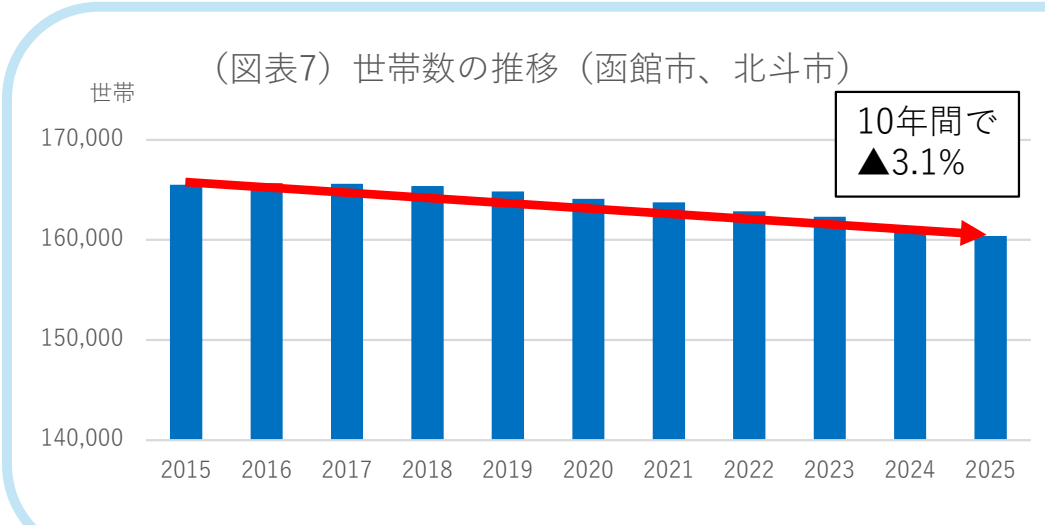
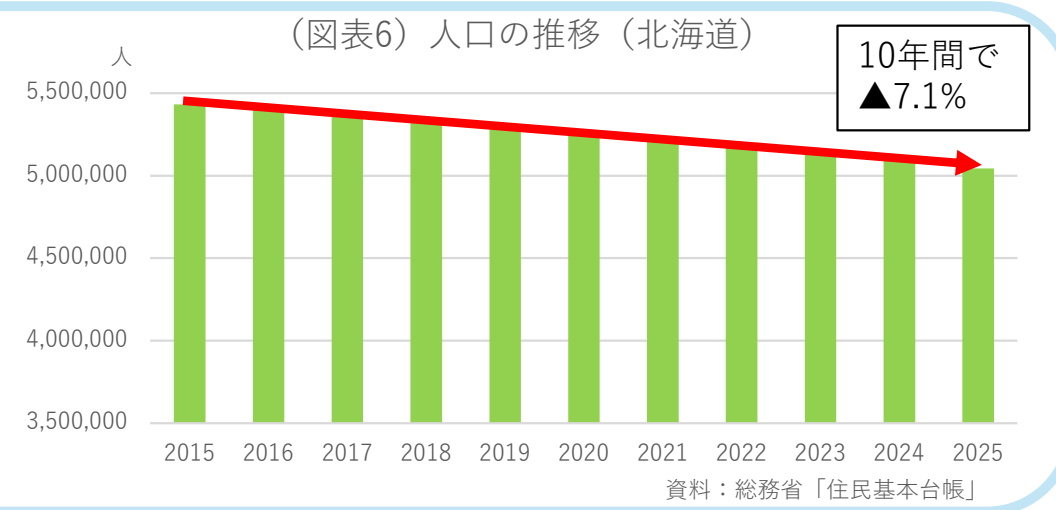
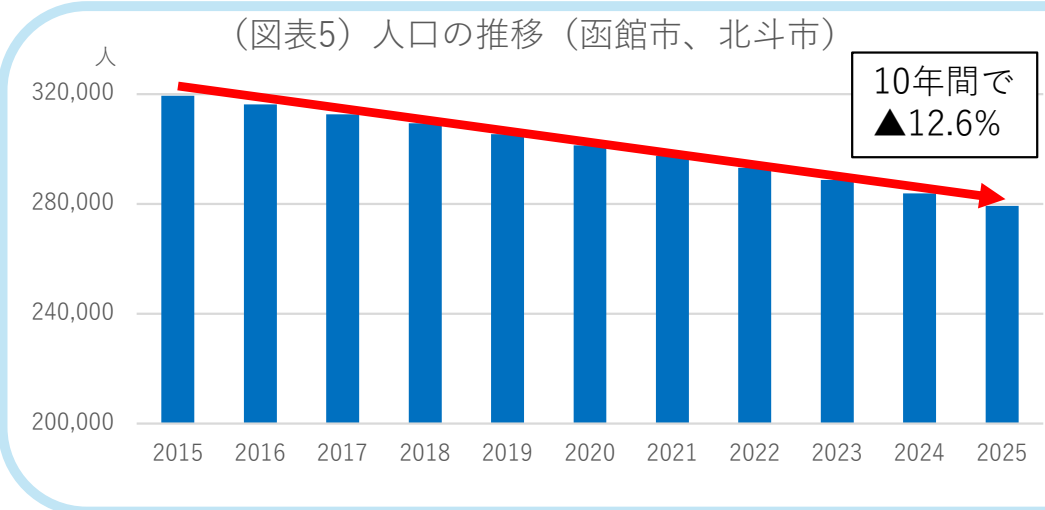


資料：日本銀行、ダイヤモンド不動産研究所

※ 調査対象は主要都市であるため、札幌市のデータを掲載しているが、当地においても同程度の推移であることを経済調査先から確認している。
 ここでいう工事原価とは、「工事費」から「消費税等相当額」、「設計・管理費」、「一般管理費等」を差し引いたものを指し、人件費などの現場経費と仮設から仕上までの建築費や電気、空調設備費などによって構成されている。

2-2. 人口・世帯数の推移

- 函館市、北斗市の人口※の推移は、10年間で▲12.6%と減少している（図表5）。一方、北海道全体の人口の推移は、10年間で▲7.1%の減少であり（図表6）、北海道全体と比較して函館市、北斗市の人口の減少率は大きくなっている。
- また、世帯数について、函館市、北斗市では10年間で▲3.1%と、人口と同様に減少している（図表7）。一方、北海道全体では+2.7%の増加となっており（図表8）、対照的な動きとなっている。

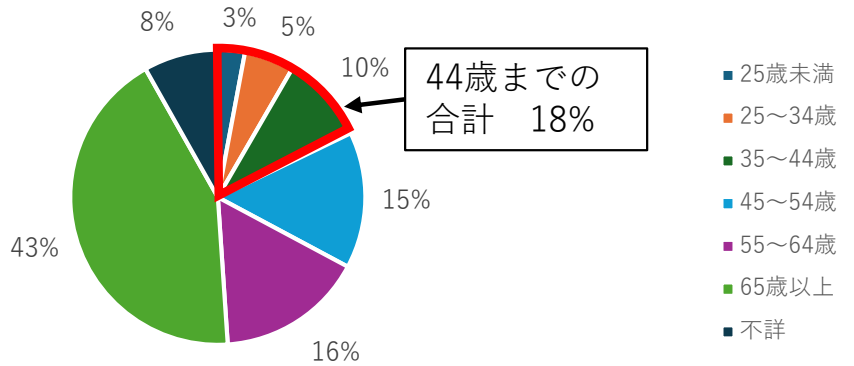


※ 住民基本台帳における各年の1月1日時点の人口をここでは「人口」としている。

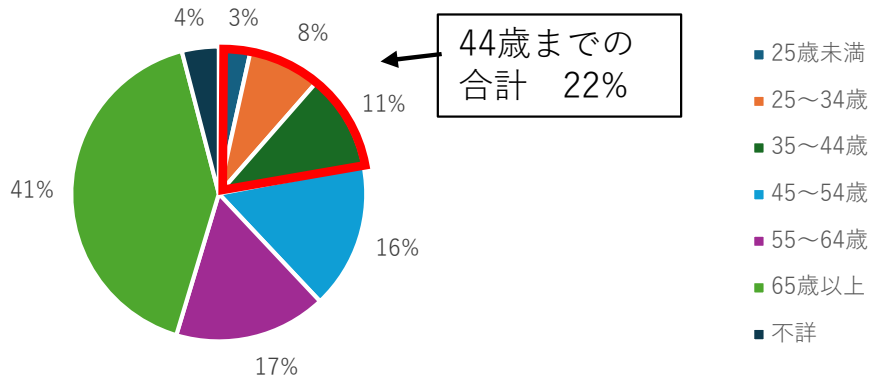
2-3. 年齢構成と年間収入

➤ 函館市、北斗市と北海道とで大きな違いはないものの、函館市、北斗市の方が、家計を主に支える者の年齢において、住宅取得のコア顧客となりうる44歳までの合計の割合が低い（図表9、10）。また、世帯の年間収入階級をみると、300万円未満の割合は函館市、北斗市の方が高い（図表11、12）。

（図表9）家計を主に支える者の年齢
（函館市、北斗市）

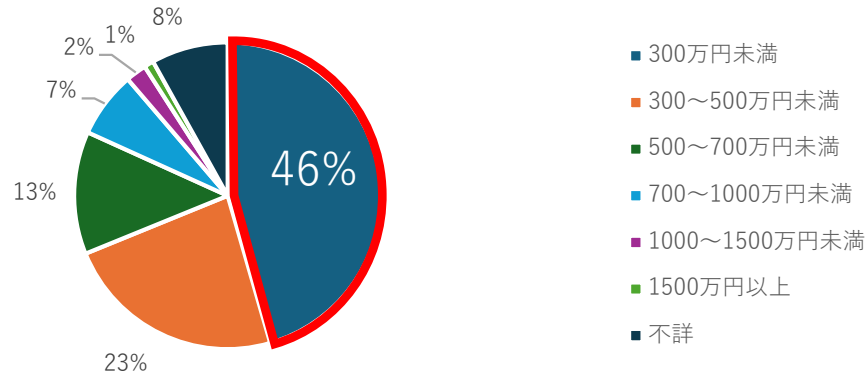


（図表10）家計を主に支える者の年齢
（北海道）

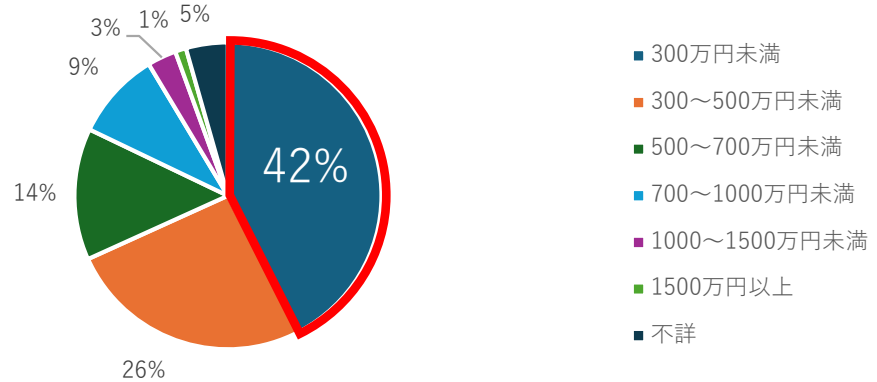


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（2023）

（図表11）世帯の年間収入階級
（函館市、北斗市）



（図表12）世帯の年間収入階級
（北海道）

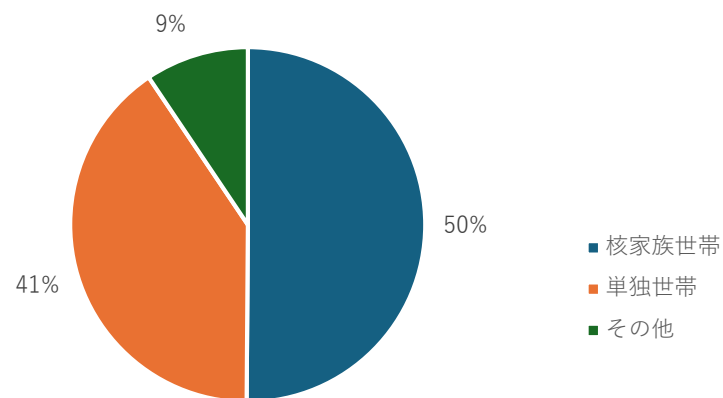


資料：総務省「住宅・土地統計調査」（2023）

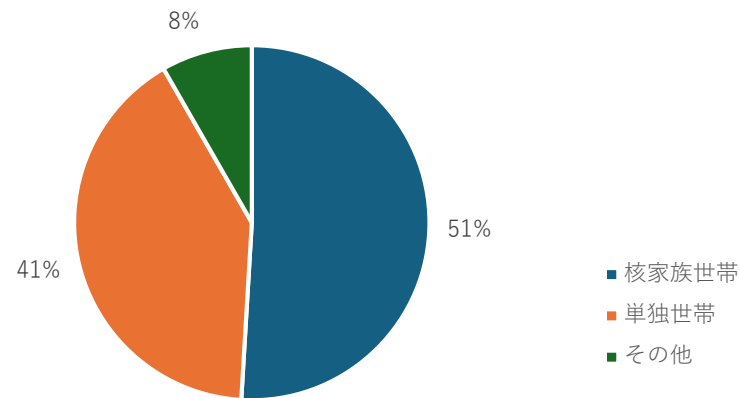
2-4. 核家族世帯の構成割合と収入

- 家族類型についてみると、函館市、北斗市と北海道とで構成比はほぼ変わらない（図表13、14）。
- 一方で、住宅取得のコア顧客となりうる核家族世帯の年収をみると、函館市、北斗市の方が北海道よりも300万円未満の割合が多少高くなっている（図表15、16）。

（図表13） 家族類型（函館市、北斗市）

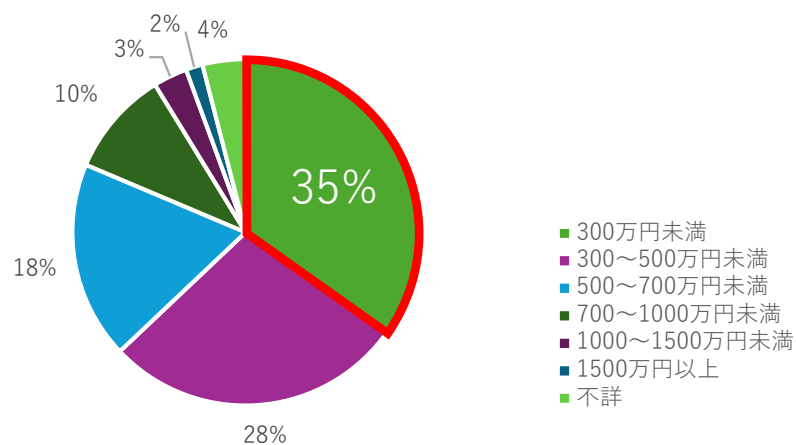


（図表14） 家族類型（北海道）

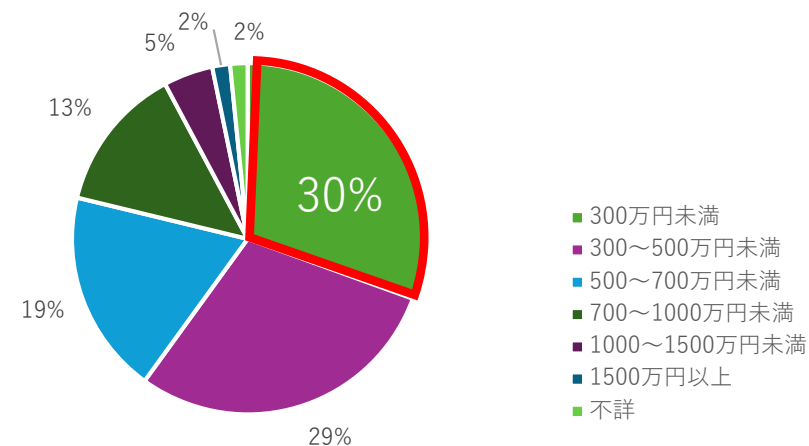


資料：総務省「住宅・土地統計調査」(2023)

（図表15） 核家族世帯の年収（函館市、北斗市）



（図表16） 核家族世帯の年収（北海道）

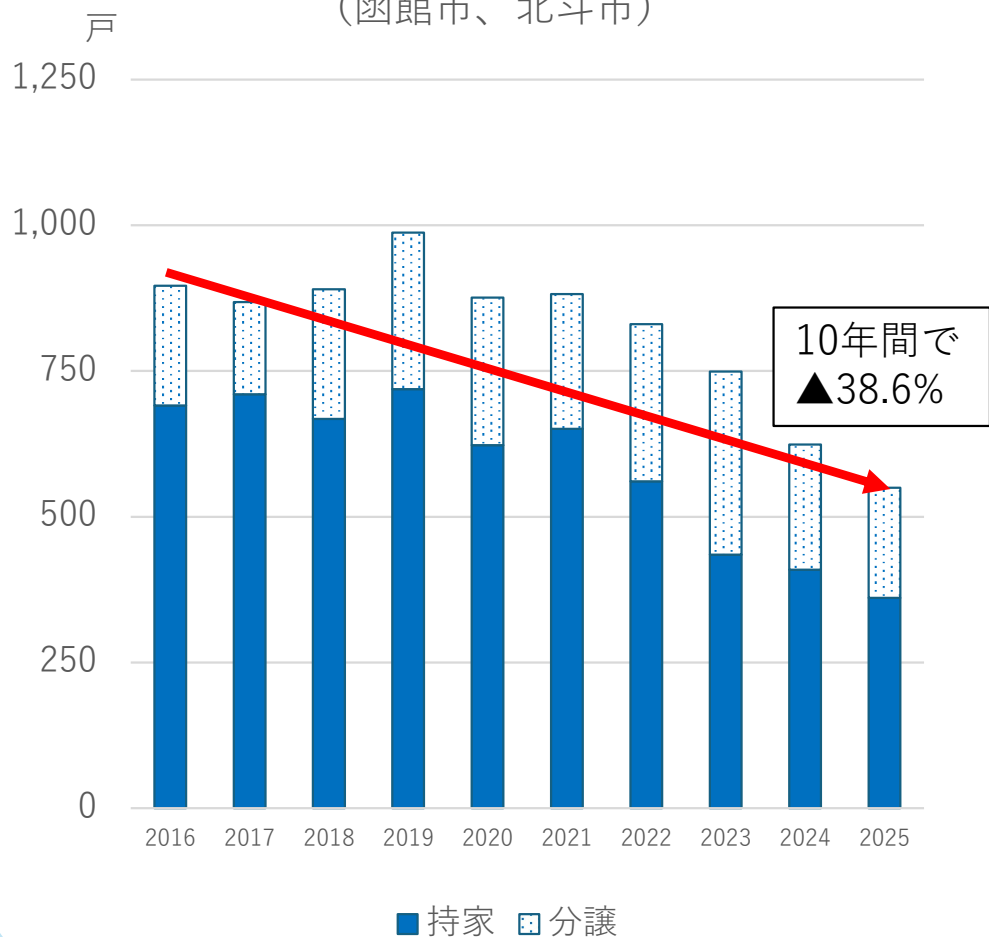


資料：総務省「住宅・土地統計調査」(2023)

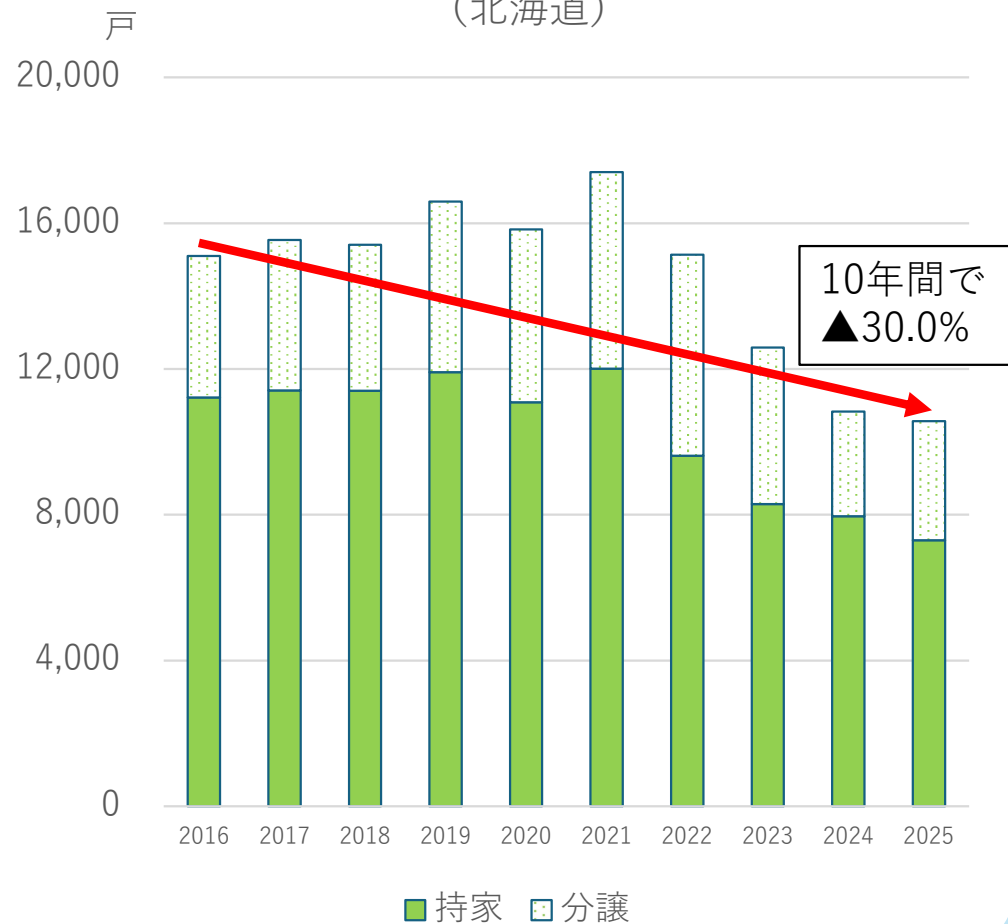
3-1. 持家及び分譲の動向①

➤ 新設住宅着工戸数のうち、持家及び分譲（注文・建売住宅、分譲マンションなど）についてみると、持家を中心に函館市、北斗市と北海道のいずれも減少傾向にある（図表17、18）。

(図表17) 持家及び分譲の着工戸数
(函館市、北斗市)



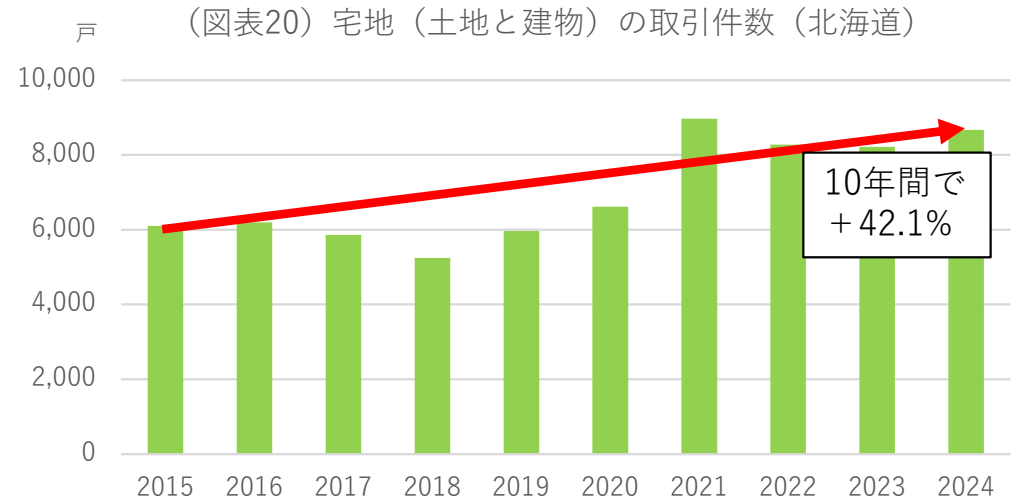
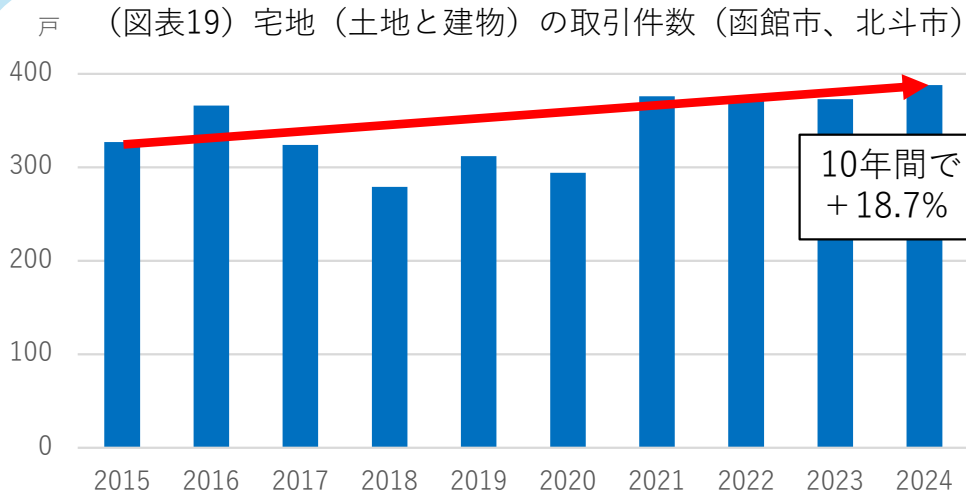
(図表18) 持家及び分譲の着工戸数
(北海道)



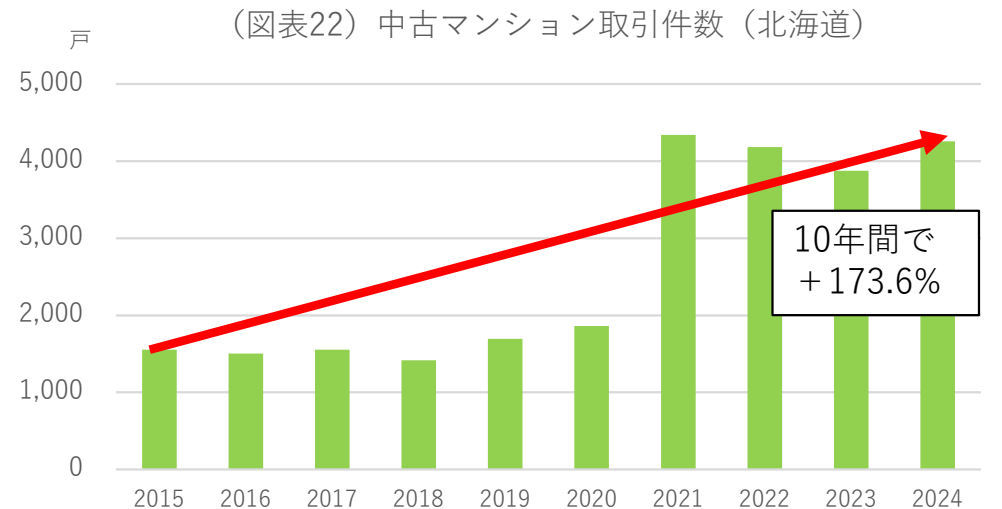
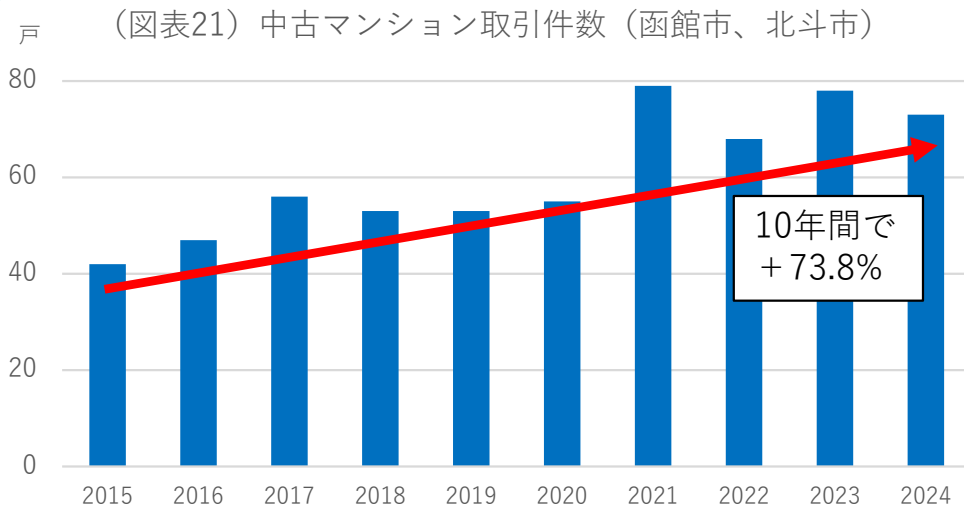
資料：国土交通省「建築着工統計調査」

3-1. 持家及び分譲の動向②（中古住宅市場の概況）

➤ 持家及び分譲の減少の背景には、中古住宅への需要の移行があると考えられる。宅地（土地と建物）とマンション※のそれぞれについてみると、函館市、北斗市と北海道のいずれも増加傾向にある（図表19、20、21、22）。



資料：国土交通省「不動産情報ライブラリ」



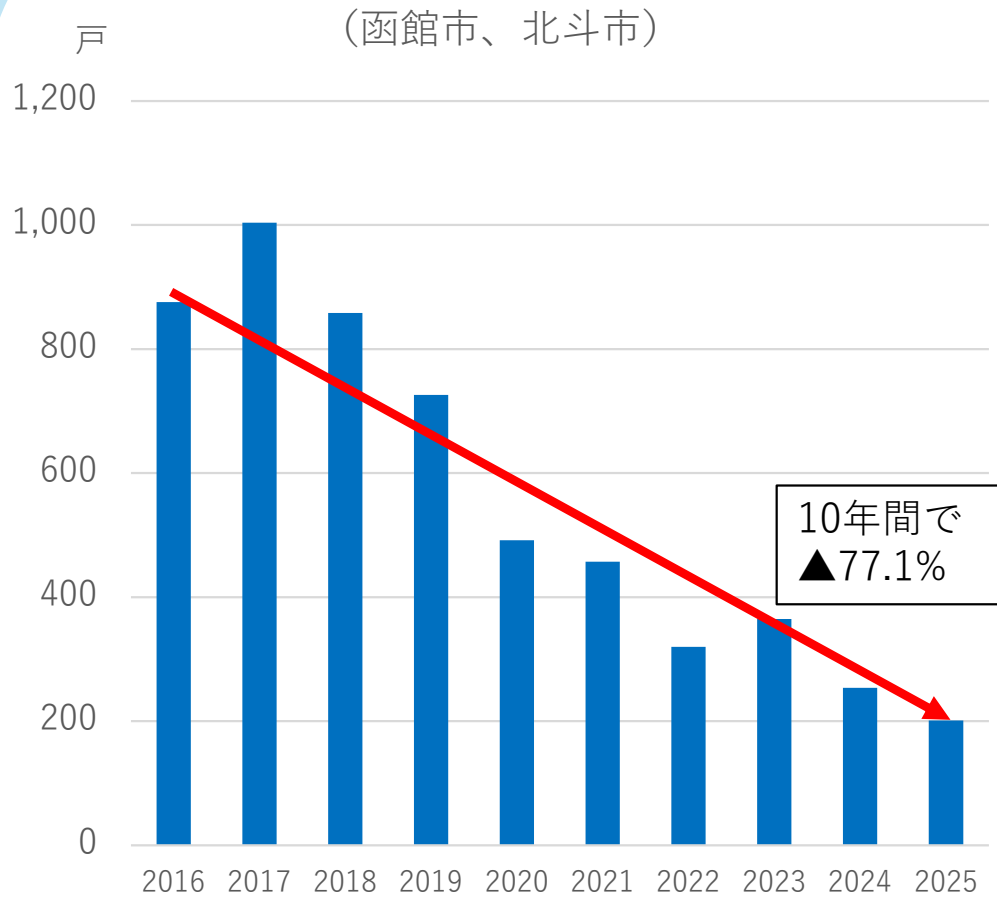
資料：国土交通省「不動産情報ライブラリ」

※ 国土交通省の不動産情報ライブラリでは、「中古マンション等」の取引とは、区分所有物件（戸単位）を取引したものを指すことから、ここでは中古マンション等の取引件数を戸数として扱っている。

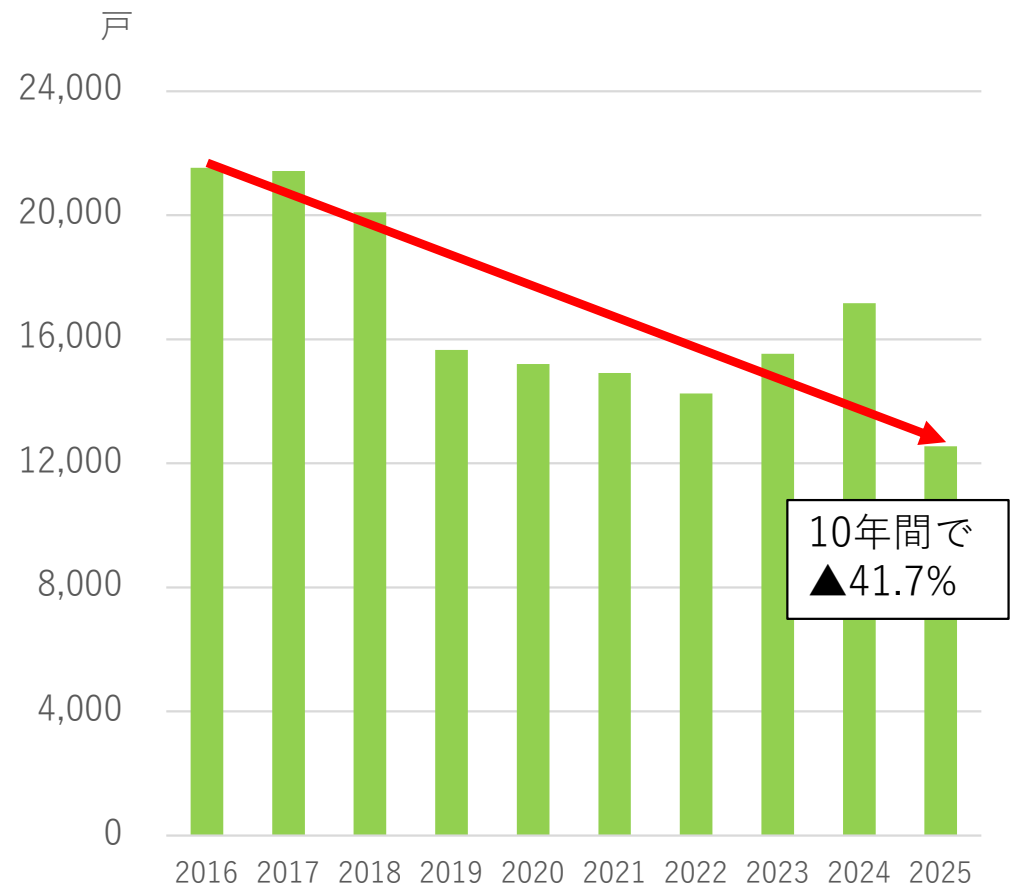
3-2. 貸家の動向①

- 新設住宅着工戸数のうち、貸家（アパート、賃貸マンションなど）についてみると、いずれも減少傾向にあるが、特に函館市、北斗市の減少率が大きくなっている（図表23、24）。

(図表23) 貸家の着工戸数
(函館市、北斗市)



(図表24) 貸家の着工戸数（北海道）

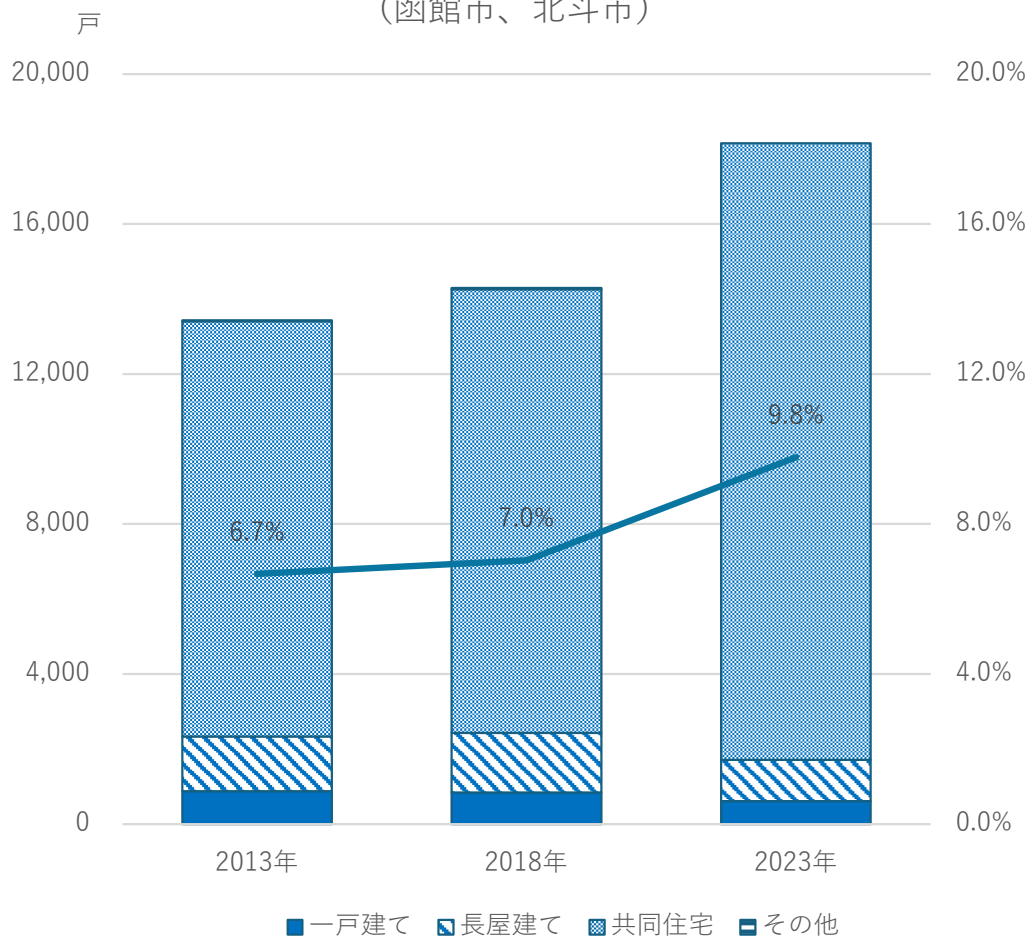


資料：国土交通省「建築着工統計調査」

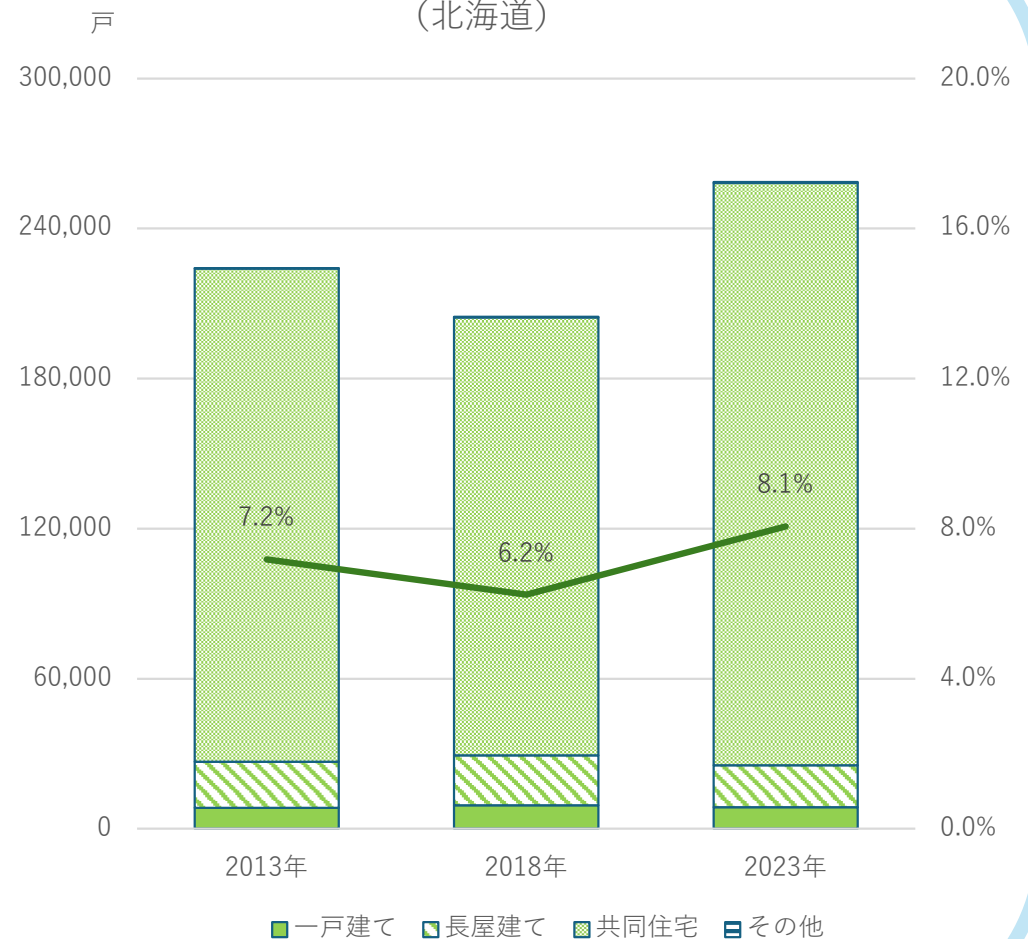
3-2. 貸家の動向②（賃貸用の空室数等の推移）

- 貸家の着工戸数は減少しているにもかかわらず、賃貸用の空室数は増加している（図表25、26）。
- また、賃貸用の空室率※は、特に函館市、北斗市において近年は上昇傾向にあり、空室数の増加も貸家の着工戸数の減少要因になっていると推測される。

（図表25）建て方別賃貸用の空き家数及び空室率
（函館市、北斗市）



（図表26）建て方別賃貸用の空き家数及び空室率
（北海道）



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

※ ここでは、賃貸用の空室数が住宅総数に占める割合として算出している。

4. ヒアリングで聞かれた声

持家及び分譲

- ・住宅価格の高騰を受け、中古住宅への需要の移行を感じている。中古住宅の取引価格も高騰しており、2000万円で取引されたケースもある（新築住宅の価格相場は2500万円～3000万円）。
- ・全国的に住宅価格は直近4年間で約400万円上昇したといわれており、毎年3～4%の上昇率となっている。函館市近郊に住む人は車に対する需要が高いことから、住宅購入まで回せる資金がないのではないかと。
- ・住宅建設への補助金の効果も限定的である。周知や実施期間において十分ではなく、2025年4月に施行された建築基準法の改正による提出書類の増加や審査期間の長期化といったマイナスの影響を行政がまったく補えていない。
- ・当社は世帯収入が比較的高い層をメイン顧客としているため、住宅需要が新築から中古へ移行しているとは感じない。ただ、世帯収入が低い客層がメインの業者においては、住宅価格高騰を受け、中古を検討する場合もあるのではないかと。
- ・今年度に入って特に中古住宅の取得に係る融資残高は減少している。住宅価格の高騰により、新築から中古に需要が流れている動きがあるものの、函館市の平均所得の低さによって中古住宅すら買えない人が増えているという状況なのではないかと分析している。中古住宅の在庫（供給）はあることから、所得水準の低さを要因とした需要側の問題ではないかと考えている。
- ・中東情勢の悪化による資材不足を受け、建築費の上昇傾向は今後も続くと考えられる。新築住宅はもちろん中古住宅のリフォームに係る費用も増加するが、相対的に価格の低い中古住宅への需要の移行は今後も続くだろう。
- ・今後も住宅価格の上昇傾向が続くという見通しから、今のうちに住宅を購入しようとする顧客が増え始めている。
- ・金利上昇局面が継続しているが、駆け込みで住宅を購入する動きよりは、住宅購入を諦めるか、様子見する傾向が強い。

貸家

- ・貸家の減少については、少子化や婚姻数の減少によるところが大きいのではないかと考えている。
- ・貸家の減少傾向の要因については、金融機関の融資審査が厳しくなっていることが大きいのではないかとのことだった。2018年、2019年ごろから金融機関の審査が厳しくなったという話を聞く。
- ・住宅価格の高騰を受け、融資の際に求められる自己資金の金額が増加しているという話を聞く。このため、アパートローンを開始することのハードルが上がっており、賃貸住宅経営を諦めるというケースも出てきているのではないかと。
- ・当社の物件においては空室率は2～3%ほどで、空室への懸念から供給を控えるということはそれほどない。空室の動向よりは、人口、世帯数の減少が着工戸数の減少に大きく影響していると考えている。
- ・中東情勢の悪化による新築住宅の価格高騰は避けられない。それに伴い、築浅もしくはリノベーションをした中古住宅の需要は高くなるが、今後の資材価格、金利の動向によっては、中古住宅すら買えないということも考えられる。その結果、貸家に対する需要が高くなるという考え方もできる。