

後志管内の住宅動向について

～倶知安町及び二セコ町特集～

昨今、マスメディアで報道されているとおり、建設資材費等の高騰による住宅価格の上昇や、住宅ローンの金利が徐々に上昇していく動きがみられます。

その中で、後志地域の新設住宅着工戸数は、前年度を上回っています。特に、倶知安町及び二セコ町の新設住宅着工戸数が増加しています。

これらを踏まえ、今回は、倶知安町と二セコ町の住宅動向を調査しました。

1. 北海道及び後志地域の新設住宅着工戸数について

■北海道（令和6年度）

○北海道の新設住宅着工戸数（別図1参照）

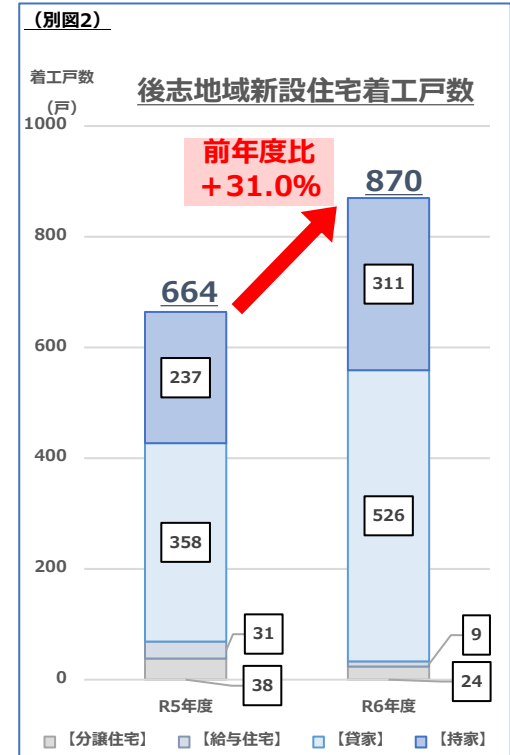
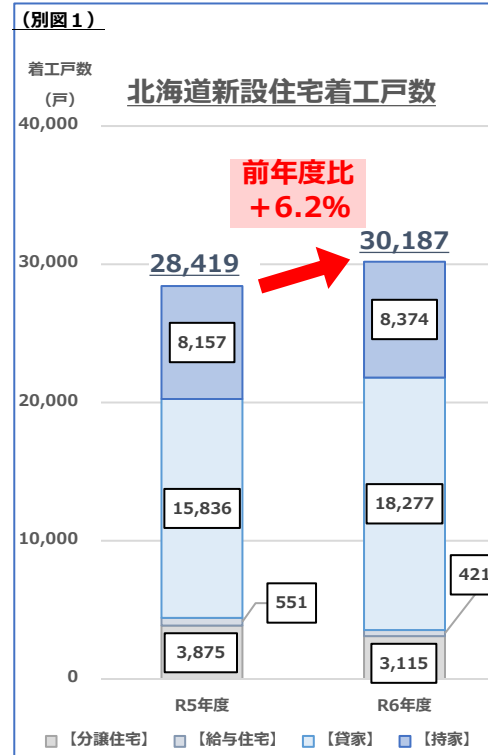
- ・ **30,187戸（前年度比：+6.2%）**
- ・ 前年度を上回っている要因は、**持家及び貸家**が増加したため。
- ・ 特に貸家が大きく増加している（**前年度比：+15.4%**）。
- ・ また、持家は第1～3四半期までの合計で前年を下回っていたものの、第4四半期（特に3月）に大きく増加したことから、前年度を上回っている。

■後志地域（令和6年度）

○後志地域の新設住宅着工戸数（別図2参照）

- ・ **870戸（前年度比：+31.0%）**
- ・ 前年度を上回っている要因は、**持家及び貸家**が増加したため。
- ・ 特に貸家が大きく増加している（**前年度比：+46.9%**）。
- ・ また、後志地域の新設住宅着工戸数の過半数は、**倶知安町及び二セコ町が占めている。**

※倶知安町及び二セコ町の新設住宅着工戸数：503戸



次のページで、倶知安町及び二セコ町の住宅動向を紹介します

2. 倶知安町の住宅動向

○新設住宅着工戸数（右図参照）

- ・ **281戸（前年度比：+72.4%）**。前年度を上回っている要因は、**持家及び貸家**が増加したため。各項目の特徴について、
- ・ 持家は、前年度比の増加幅が一番大きい。（**前年度比：+140.0%**）
- ・ 貸家は、前年度差の増加幅が一番大きい。（**前年度差：+95戸**）
- ・ 給与住宅及び分譲住宅は、前年度を下回っている。

○住宅動向（ヒアリング先：倶知安町及び地場企業等）

①持家

- ・ 町内勤務の共働きの子育て世帯(20代後半～30代前半)は、貸家の賃料が高く、新築一戸建て住宅購入費用との金額の差がないことから、**長期間の住宅ローン**を設定して一戸建てを購入している。
- ・ 申請の多いエリアは、宅地開発が可能な土地がある市街地の東地区。（貸家も同じ）

②貸家

- ・ コロナ5類移行に伴い、観光業を中心に経済活動が好況であり、「人口増加→賃貸物件不足→賃料高→高利回り」の流れから、**不動産投資の需要がある**。
- ・ ホテル建設増加及び北海道新幹線工事もあり、人口が増加している影響から、貸家が不足しており、**地場企業が従業員住宅の確保ができていない**。

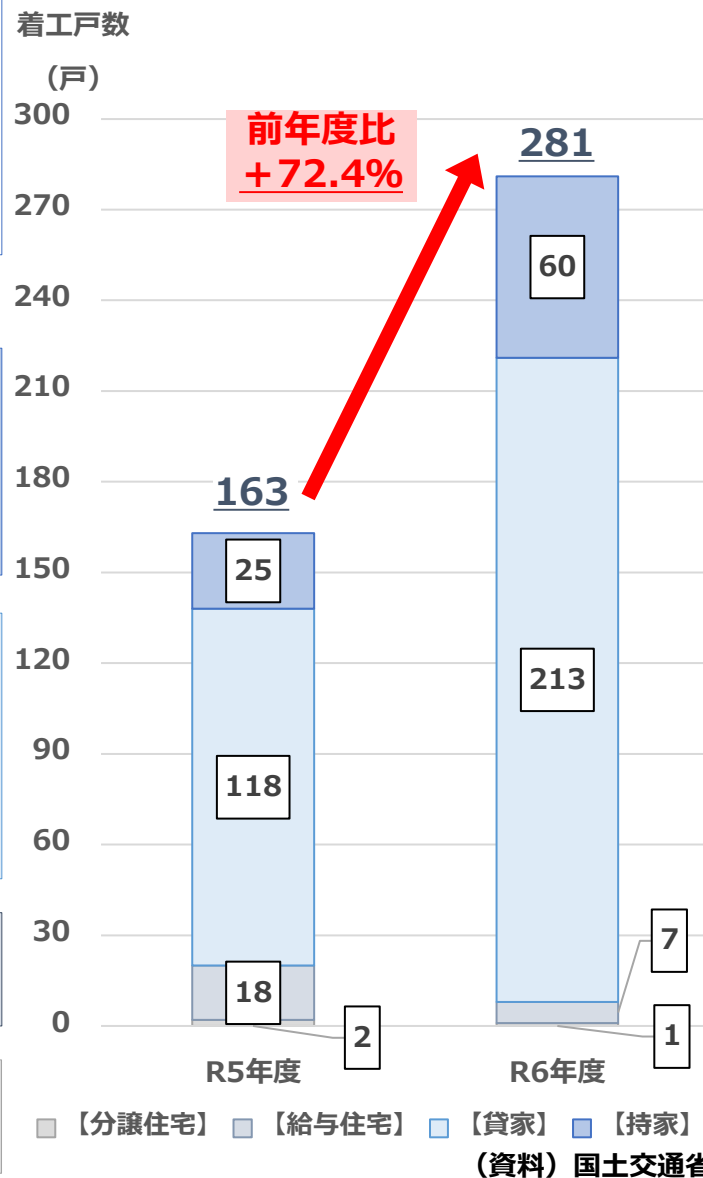
③給与住宅

- ・ 申請数が少ないため、要因を把握していない。

④分譲住宅

- ・ ハウスメーカーなど企業の住宅建設に左右される。令和6年度は少なかった。

倶知安町新設住宅着工戸数



3. ニセコ町の住宅動向

○新設住宅着工戸数（右図参照）

- ・ **222戸（前年度比：+51.0%）**。前年度を上回っている要因は、**持家及び貸家**が増加したため。各項目の特徴について、
- ・ 持家は、前年度比の増加幅が一番大きい。（**前年度比：+129.2%**）
- ・ 貸家は、前年度差の増加幅が一番大きい。（**前年度差：+69戸**）
- ・ 給与住宅及び分譲住宅は、前年度を下回っている。

○住宅動向（ヒアリング先：ニセコ町及び地場企業等）

①持家

- ・ 持家が増加した要因は、令和7年4月に建築基準法等が改正することによって、申請手続きに時間を要する影響等から、改正前の**令和6年度にハウスメーカー等企業が販売促進したため**と考える。
- ・ 申請の多いエリアは、当町において比較的**土地代が安く**、**居住している人が増加している近藤地区や、スキー場近くのニセコ地区**。

②貸家

- ・ 観光需要の高まりから、**ホテル及びスキー場関係の従業員の住まい**として貸家の宿泊施設の**需要がある**。
- ・ 申請の多いエリアは、生活しやすい**本通地区、富士見地区や、スキー場近くの曽我地区**。

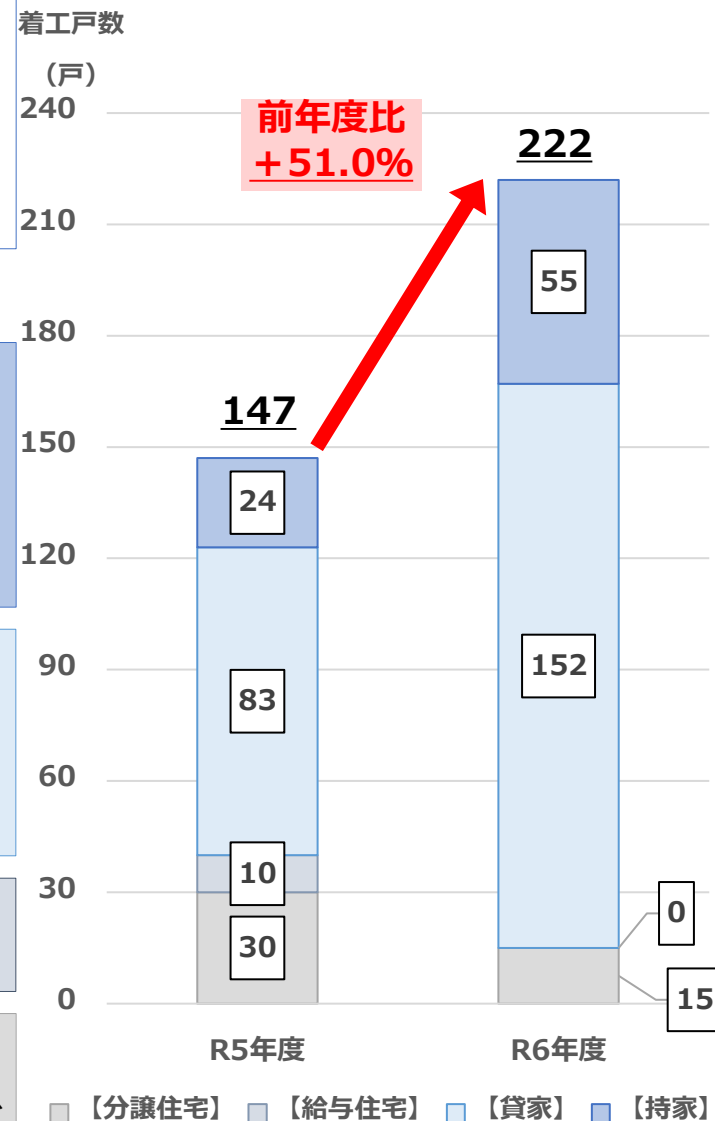
③給与住宅

- ・ 申請数が少ないため、要因を把握していない。

④分譲住宅

- ・ 申請数が少ないため、官民連携の新しい街区づくり「ニセコミライ」などの建設状況に左右され、令和6年度は少なかった。

ニセコ町新設住宅着工戸数



(資料) 国土交通省

4. 倶知安町及び二セコ町の住宅動向（共通）と今後の動向

■ 共通（倶知安町、二セコ町）

①持家

- ・一戸建ての問い合わせは、**町内勤務の共働きの子育て世帯(20代後半～30代前半)**及び**国際結婚世帯**から多い。
- ・地価が高騰しているものの、近郊地域よりも**学校施設の充実及び公共交通の利便性の高さ**から、**一戸建ての需要がある**。

②貸家

- ・コロナ5類移行に伴い、観光需要の高まりにより観光関係の従業員等が増加した影響から、**従業員向け貸家の需要がある**。

■ 今後の動向（倶知安町）

○持家は、**前年度並か前年度を下回**と考える。

要因：需要はあるものの建設可能なエリアが少なく、
住宅購入費用も高騰しているため。

○貸家は、**前年度並か前年度を上回**と考える。

要因：ホテル建設需要があり、ホテル従業員及び建設作業員の
宿泊施設の建設にかかる問い合わせが多いため。

■ 今後の動向（二セコ町）

○持家及び貸家は、**前年度並か前年度を上回**と考える。

要因：観光需要が続くことで、人口の増加等により住宅需要も続くため。

○分譲住宅は、**一時的に増加する**と考える。

要因：官民連携の新しい街区づくり「ニセコミライ」の建設状況によるため。

※今後のホテル建設需要について、直近のホテル建設中止の影響はなく、
冬季観光需要がある限り続いていくと考える。

5. まとめ

- 今回は、「後志管内の住宅動向について」と題して、後志地域の新設住宅着工戸数の過半数を占める倶知安町及び二セコ町の住宅動向について、自治体及び地場企業等にヒアリングを行いました。
- ヒアリングを通して、「観光需要の高まりによる人口増加の影響から、住宅需要が高まっている」ことや、「今後も住宅需要は続いていくと考える」などの声が聞かれました。
- 当調査を終えて、「住宅動向」は、拡大する観光や北海道新幹線工事及びそれに伴う企業の雇用確保の動きなどの経済的要因と密接していることを改めて認識しました。
- 今後もしりべし経済レポートの調査項目である「住宅建設」に注視し、後志地域の住宅動向の把握に努めていきます。