

埼玉県における住宅建設の動向と地域的な

はじめに

埼玉県は1960年代以降長く人口増加が続き、これに伴い活発な住宅建設が行われてきた。しかし、近年人口はほぼ横ばいとなり住宅建設はやや減少傾向となっている。

埼玉県は90万人近い人が、東京都へ通勤通学しており、住宅については通勤通学の利便性、東京都からの距離などに影響される。

本稿では埼玉県における住宅建設の動向、地域的な特徴、また、近年、価格上昇が顕著なマンションの動向について見ていく。

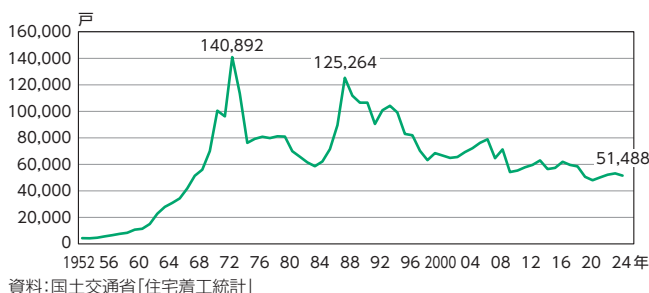
埼玉県における住宅着工戸数の推移

住宅建設には、建物の老朽化などによる建て替え、新しい住居への住み替え、世帯人員の独立による住宅の取得など様々な理由があり、地域的には、人口の移動が大きな要因となる。

長期的に埼玉県の住宅着工戸数の推移をみると、大きく2つの山がみられる。1つ目は高度経済成長期末期1972年の140,892戸。高度経済成長に伴い、地方から東京圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）への人口移動が活発化し、埼玉県は1970年に流入超過人数（流入人口数－流出人口数）が135,775人となり、住宅需要の大幅な増加につながった。

2つ目はバブル期1987年の125,264戸。景気が過熱するに伴い、東京圏への人口移動が再び活発化し、埼玉県は1987年に流入超過人数が83,750人と

● 埼玉県の住宅着工戸数の推移



なった。東京圏への人口流入は景気が好転すると増加し、減速すると減少するという特徴を持っている。埼玉県の住宅建設は景気の変動による人口移動の影響を強く受けてきた。

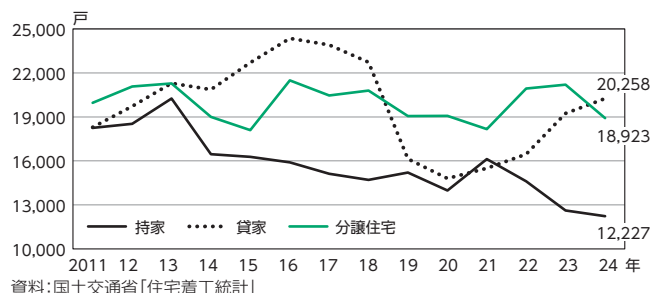
バブル期以降は、低成長が続くなか大きな変動はみられなくなる。ここ10年ほどは、住宅着工戸数は5～6万戸程度、流入超過人数は1～2万人程度で推移している。

利用関係別の状況

埼玉県の2024年の住宅着工戸数は51,488戸、利用関係別では、持ち家12,227戸、貸家20,258戸、給与住宅（社宅や官舎など）80戸、分譲住宅（分譲マンション、分譲一戸建て）18,923戸である。構成比は持家23.7%、貸家39.3%、給与住宅0.2%、分譲住宅36.8%となっており、貸家と分譲住宅がそれぞれ4割近くと多くを占めている。

2011年以降の動きをみると、貸家は、2018年までは景気が回復基調にあったことなどから、着工戸数が増加したが、2018年以降は景気減速、新型コロナウイルス感染症の影響などから大きく減少し、2021年以降再び増勢に転じている。分譲住宅は、貸家同様、2018年以降減少に転じその後回復しているが、総じてみると、横ばい傾向で推移している。一方、持家は景気の動向とは関係なく、ほぼ一貫して減少傾向にあり、住宅建設全体の減少の要因となっている。結婚や出産等により広い家に住み替える動きが鈍っていることや、家族の増加などによる、建て替えや住み替えによる需要が減ってきているためとみられる。

● 埼玉県の利用関係別着工戸数の推移



特徴

埼玉県住宅建設の地域別の動向

埼玉県は多くの人が通勤通学で東京都に通っていることなどから、住宅について、東京都からの距離による地域的な違いがみられる。以下では、東京都心からの距離により、埼玉県を7つの地域に分けて（キロ圏別区分図参照）、住宅着工の状況をみていく。

2024年の住宅着工戸数は、20～30km圏（さいたま市、所沢市、越谷市など）が最も多く20,441戸、次いで20km未満圏（川口市、草加市、戸田市など）11,933戸、30～40km圏（川越市、春日部市、上尾市など）9,731戸などとなっている。都心からの距離が40km以内で42,105戸、県全体の81.8%と8割以上を占めている。

距離圏別に利用関係別の構成比をみると、20km未満圏、20～30km圏では、貸家がそれぞれ、49.9%、43.8%、分譲がそれぞれ38.9%、37.3%と高く、持家はそれぞれ11.2%、18.8%と低い。それ以遠の地域では、持家の割合が高くなり、距離が遠くなるほど高くなる傾向がみられる。貸家については、30～40km圏以遠は20%台後半ではば一定であり、分譲は30～40km圏で43.2%と高くなるが、それ以遠では徐々に割合が低下していく傾向がみられる。

増減についてみると（単年では変動が大きいため3年毎で比較）、2010～12年と2022～24年の比較では、20km未満圏、20～30km圏ではそれぞれ、▲4.1%、▲7.0%であるのに対して、60～70km圏、70km以遠圏で▲28.0%、▲22.1%と減少幅が大きくなっている。距離が近いところで人の移動による貸家

●埼玉県の距離圏別利用関係別着工戸数（2024年）、人口（2020年）

単位:戸、千人

	20km未満	20～30km	30～40km	40～50km	50～60km	60～70km	70km以遠	合計
持家	1,339	3,839	2,707	1,872	968	706	796	12,227
貸家	5,949	8,943	2,787	1,377	577	377	248	20,258
給与住宅	8	25	31	4	3	3	6	80
分譲住宅	4,637	7,634	4,206	1,405	501	239	301	18,923
合計	11,933	20,441	9,731	4,658	2,049	1,325	1,351	51,488
人口	1,377	2,641	1,456	836	408	326	302	7,345

資料:国土交通省「住宅着工統計」、総務省「国勢調査」

●埼玉県の距離圏別利用関係別着工戸数構成比（2024年）

単位:%

	20km未満	20～30km	30～40km	40～50km	50～60km	60～70km	70km以遠	合計
持家	11.2	18.8	27.8	40.2	47.2	53.3	58.9	23.7
貸家	49.9	43.8	28.6	29.6	28.2	28.5	18.4	39.3
給与住宅	0.1	0.1	0.3	0.1	0.1	0.2	0.4	0.2
分譲住宅	38.9	37.3	43.2	30.2	24.5	18.0	22.3	36.8
合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

資料:国土交通省「住宅着工統計」

●埼玉県の距離圏別着工戸数と増減率（2010～12年 2022年～24年）

単位:戸、%

	20km未満	20～30km	30～40km	40～50km	50～60km	60～70km	70km以遠	合計
2010～12年	37,753	65,605	32,557	16,884	7,754	6,409	5,778	172,740
2022～24年	36,214	61,027	28,546	14,963	6,993	4,612	4,499	156,854
増減率	▲4.1	▲7.0	▲12.3	▲11.4	▲9.8	▲28.0	▲22.1	▲9.2

資料:国土交通省「住宅着工統計」

●キロ圏別区分図



や分譲の住宅需要が大きいことや、距離が遠くなるほど減少の大きな持家の割合が高いためなどとみられる。

埼玉県のマンスションの動向

埼玉県のマンスションの着工戸数をみると、2024年は5,525戸、前年比5.1%の減少となった。ここ3年、着工戸数は5,000戸台後半で安定している。マンスヨ

ンの着工戸数は年により振れが大きいですが、2012年の6,949戸から水準が切り下がっている。

(市別の動向)

市別にみると（単年で振れが大きい）、2022～24年合計）、マンションの着工戸数が最も多いのは、さいたま市3,496戸、次いで川口市2,968戸、川越市1,574戸、草加市1,232戸、朝霞市1,230戸などとなっている。東京都心から近く人口の多い市が上位を占めている。大型プロジェクトなどの影響もあり、増減の比較には注意を要するが、2013～15年と2022～24年の比較では、川越市、蕨市、和光市、草加市、川口市の増加率が大きくなっている。

(地域別の動向)

地域別の動向をみると（2022～24年合計）、20km未満圏が6,780戸、20～30km圏が6,279戸、30～40km圏が2,768戸となっており、30km圏までの合計で13,059戸と全体の77.3%、40km圏までの合計で15,827戸と全体の93.7%を占めており、県内のマンション建設は、ほぼこの地域内で行われている。

分譲住宅には、マンションのほかに一戸建てがある。地域別に一戸建てについてみると、おおむね都心から40km以遠は一戸建てが多い地域となっており、マンションの建設は大幅に少なくなる。

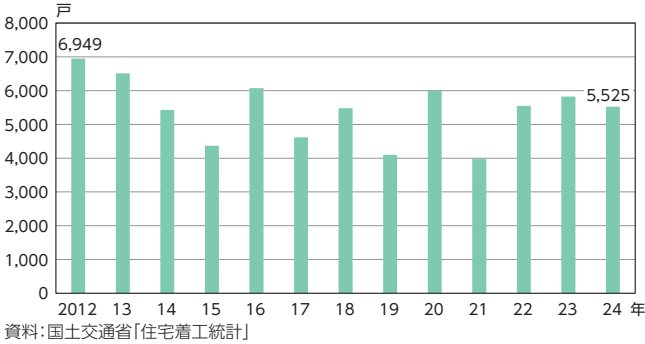
(販売面の動向)

マンションについては価格の上昇が目立っている。株式会社不動産経済研究所による埼玉県のマンションの平均発売価格をみると2012年、3,687万円であったものが、ゆるやかに上昇し、2020年に4,565万円となったが、以降上昇傾向を強め、2024年には5,542万円と2020年比21.4%の上昇となった。発売される物件により価格には大きな差が出るが、直近

2025年2月は9,958万円と過去最高額となった。なお、東京23区は2023年1億1,483万円、2024年1億1,181万円と高騰が続いている。

価格上昇の要因の一つは建築コストの上昇である。国土交通省の非木造住宅の建設工事費デフレーター（建設工事にかかわる労務、資材、運輸その他などの

● 埼玉県のマンション着工戸数の推移



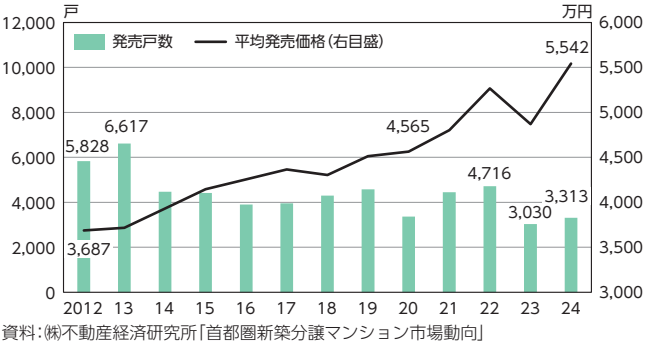
● 埼玉県の市別(上位10市)マンション着工戸数(3年毎)の推移

	2013～15年	16～18年	19～21年	22～24年	2022～24年 /13～15年
さいたま市	3,762	5,810	4,492	3,496	▲ 7.1
川口市	2,074	2,972	3,101	2,968	43.1
川越市	158	525	508	1,574	896.2
草加市	720	413	710	1,232	71.1
朝霞市	891	545	1,061	1,230	38.0
蕨市	375	402	91	891	137.6
和光市	360	412	261	793	120.3
戸田市	939	289	648	522	▲ 44.4
所沢市	1,194	705	456	492	▲ 58.8
越谷市	1,594	708	341	473	▲ 70.3

単位: 戸、%

資料: 国土交通省「住宅着工統計」

● 埼玉県のマンション発売戸数と平均発売価格の推移



● 埼玉県の距離圏別分譲住宅のうちマンション、一戸建ての着工戸数(2022～24年)

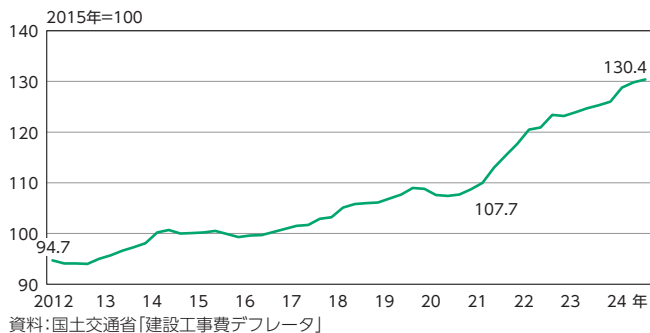
	20km未満	20～30km	30～40km	40～50km	50～60km	60～70km	70km以遠	合計
マンション	6,780	6,279	2,768	898	0	58	115	16,898
一戸建て	8,577	18,001	9,154	4,145	2,003	871	1,087	43,838
上記合計	15,357	24,280	11,922	5,043	2,003	929	1,202	60,736
マンションの割合	44.1	25.9	23.2	17.8	0.0	6.2	9.6	27.8

単位: 戸、%

資料: 国土交通省「住宅着工統計」

費用を指数化し、推移を表したものの2015年=100)をみると、2012年第1四半期に94.7であったものが、徐々に上昇して2020年第4四半期に107.7となった。その後は急上昇して、2024年第4四半期には130.4となり、ここ4年間で21.1%の上昇となった。

●建設工事費デフレーター（非木造住宅）の推移



マンション用地取得にかかわる地価も上昇している。地価公示により2025年1月1日における埼玉県の市町村別住宅地の対前年平均変動率をみると、高い順に戸田市6.2%、蕨市6.1%、川口市5.1%などである。2024年も戸田市5.9%、蕨市6.0%、川口市5.3%と高い上昇率となっているなど、地価の上昇が続いている。この3市はいずれも20km未満圏で、マンション建設が活発に行われている地域である。この3市以外でもマンション建設が行われている地域は高い地価上昇率となっている。

さらに、大きな要因は土地取得難や人手不足などから、マンションの供給が少なくなっていることである。株式会社不動産経済研究所による埼玉県のマンション発売戸数をみると、2023年は3,030戸、2024年は3,313戸となっており、2022年の4,716戸より大きく減少しており、2013年の6,617戸と比べると、ほぼ半数となっている。需要は一定程度あるなか、供給が少なくなること、高価格でも堅調な発売状況が続いている。なお、国土交通省の住宅着工統計のマンション着工戸数と、株式会社不動産

経済研究所のマンション発売戸数には差異があるが、これは、着工と発売の時期にずれあること、分譲マンションの着工戸数には建物内の賃貸部分が含まれること、着工申請以降に建設計画が変更となることがあることなどによる。

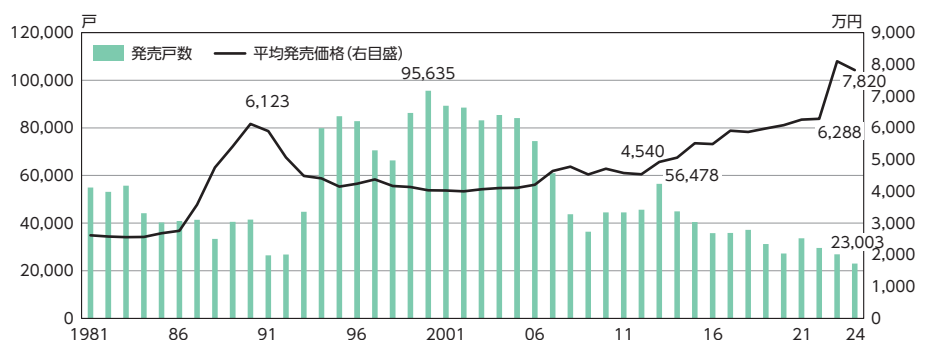
（東京圏の動向）

東京圏全体の状況を見ると、平均発売価格については、1990年の6,123万円をピークに一旦低下し、その後緩やかな上昇を続け、2022年に6,288万円となり、2024年は7,820万円と大幅な上昇となった。発売戸数をみると、2000年の95,635戸をピークに減少傾向となり、2024年は23,003戸となった。これは、2000年の4分の1以下、2013年の半数以下である。

発売戸数の減少と発売価格の上昇がそれぞれ相反しながら同様なペースで続いている。マンションの発売価格と発売戸数は1981年以降の長い期間で見ると、発売戸数が減少すると、発売価格が上昇し、発売戸数が増加すると、発売価格が低下する傾向がみられる。このところでは、発売戸数の減少と発売価格の上昇という局面が続いており、ある意味で現在の価格は、需要と供給の点でバランスがとれた状況にあるとみられる。

埼玉県も同様な傾向がみられる。短期的には立地条件に優れた、高額な大型物件の発売などにより、発売戸数、発売価格とも増加、上昇する局面もあると考えられるが、先行き、発売戸数、発売価格について現状程度の推移が続くとみられる。（吉嶺暢嗣）

●東京圏のマンション発売戸数と平均発売価格の推移



資料：株式会社不動産経済研究所「全国マンション市場50年史、首都圏新築分譲マンション市場動向」
 （注）東京圏は、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県