

第266回NRIメディアフォーラム

<2018年度版>

2030年の住宅市場と課題

～人手不足の深刻化により、飛躍的な生産性向上が求められる建設現場～

2018年6月13日

株式会社 野村総合研究所

コンサルティング事業本部

グローバルインフラコンサルティング部

部長 上席コンサルタント	榑原 涉
主任コンサルタント	大道 亮
副主任コンサルタント	亀井 敬太
コンサルタント	大西 直彌
コンサルタント	御前 汐莉



目次

1. 新設住宅着工戸数の予測

2. リフォーム市場規模の予測

3. 空き家数の予測

4. 大工人数の予測

目次

1. 新設住宅着工戸数の予測

2. リフォーム市場規模の予測

3. 空き家数の予測

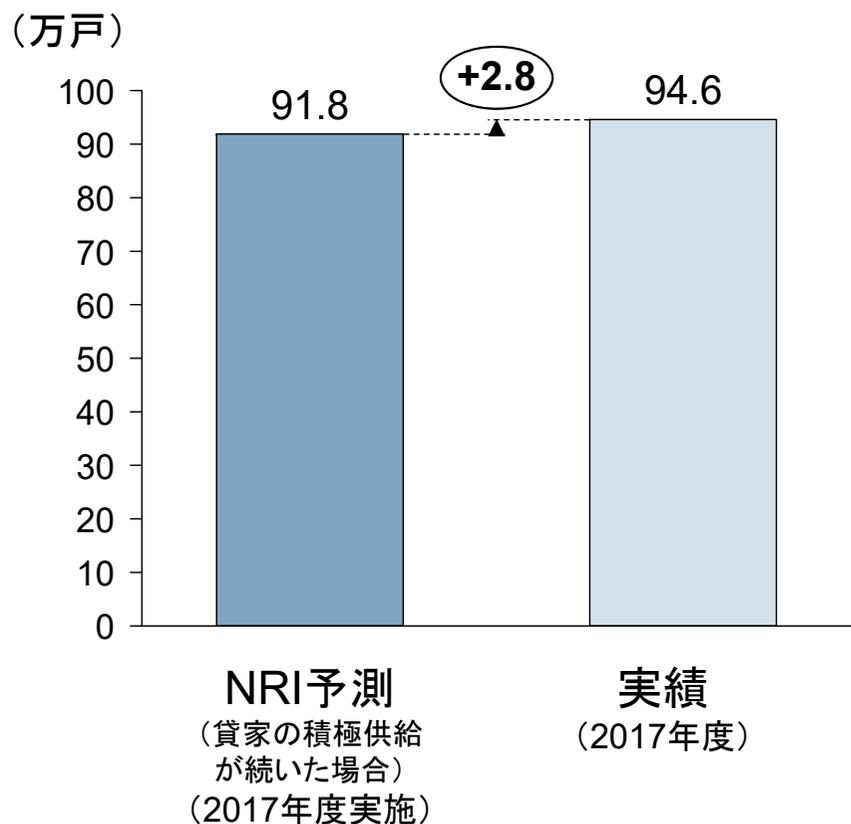
4. 大工人数の予測

昨年度の予測結果と実績値の比較

2017年度の実績値はNRI予測(貸家の積極供給が続いた場合)と比べて+2.8万戸。
貸家の積極供給の継続(次項)に加え、持家、分譲住宅が予測を少し上回った

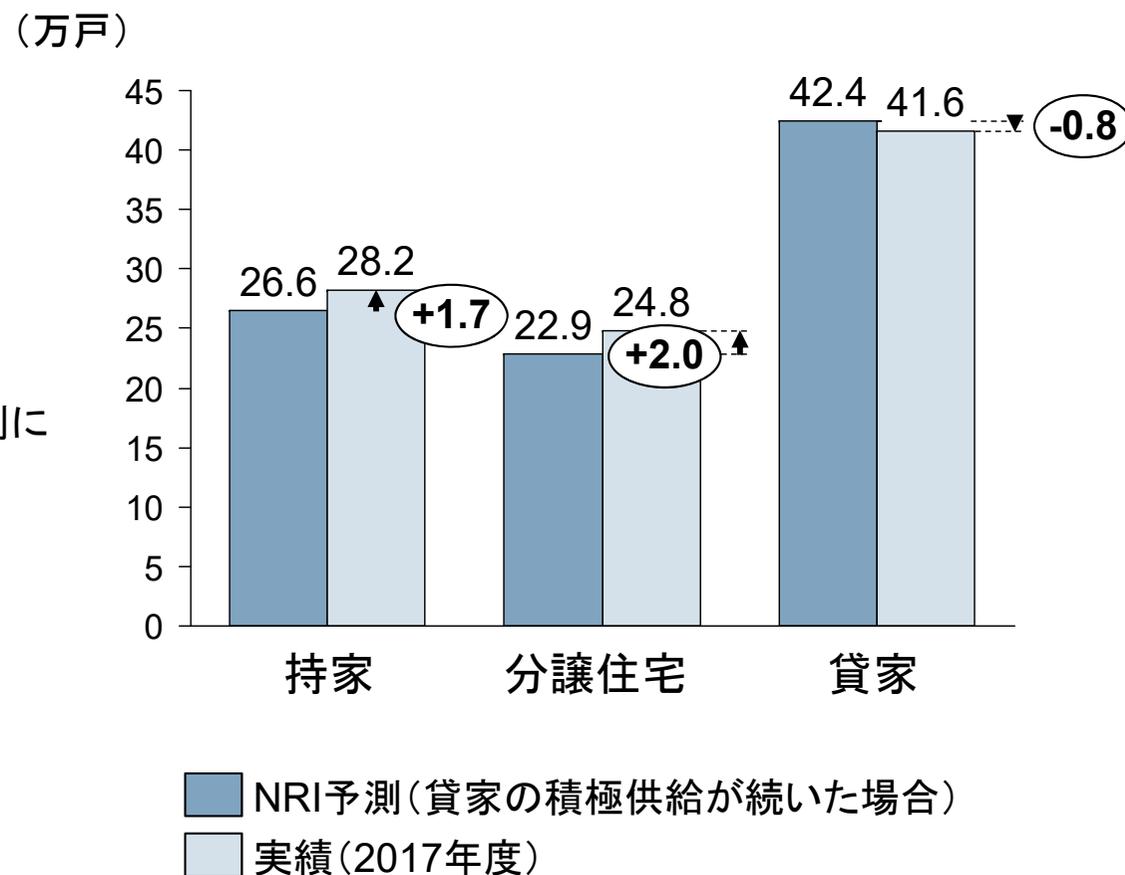
新設住宅着工戸数の予測値と実績値の比較

全住宅



利用関係別に
分解

利用関係別

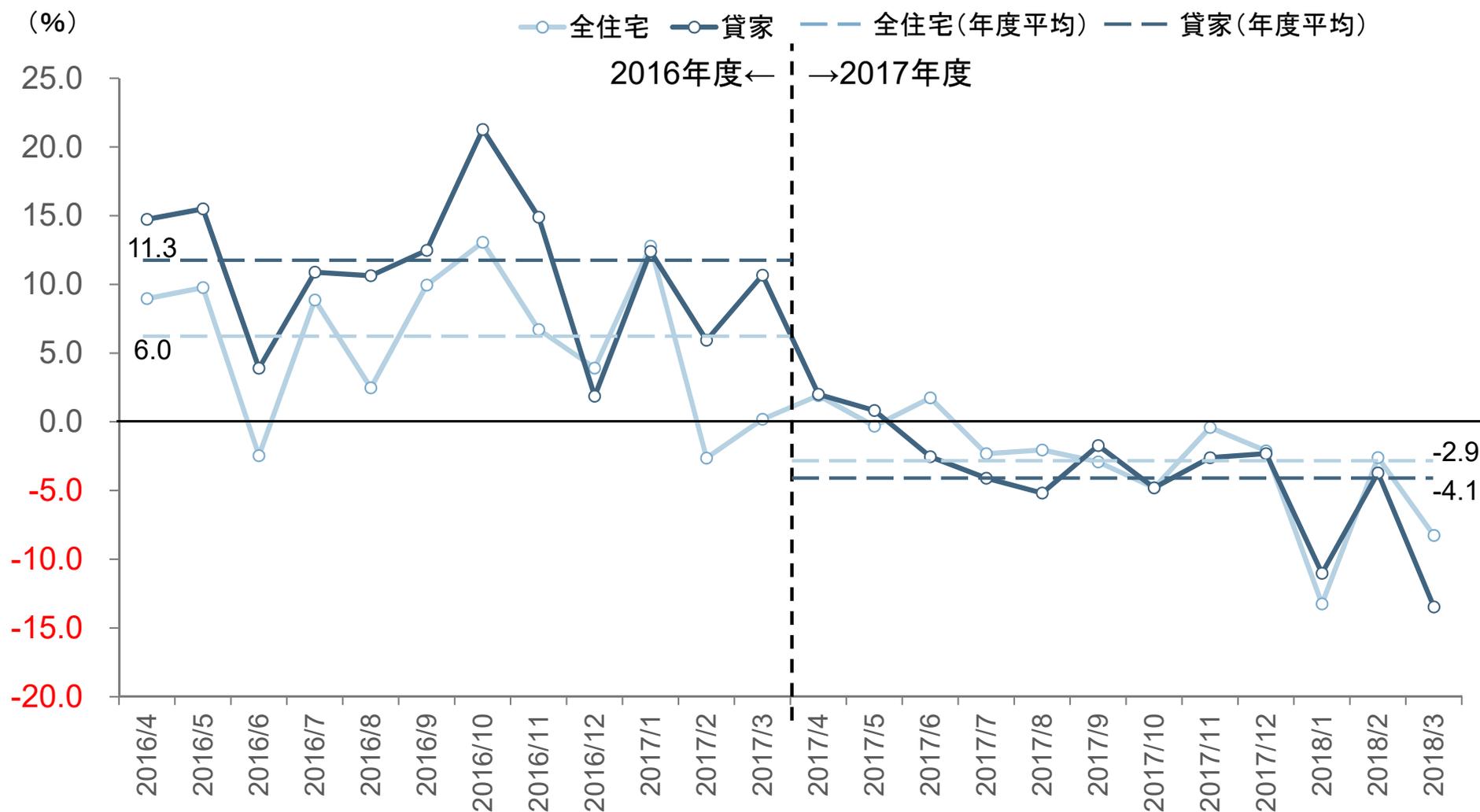


注)持家: 建築主が自分で居住する目的で建築するもの
分譲住宅: 建て売りまたは分譲の目的で建築するもの
貸家: 建築主が賃貸する目的で建築するもの(給与住宅含む)

新設住宅着工戸数の対前年同月比

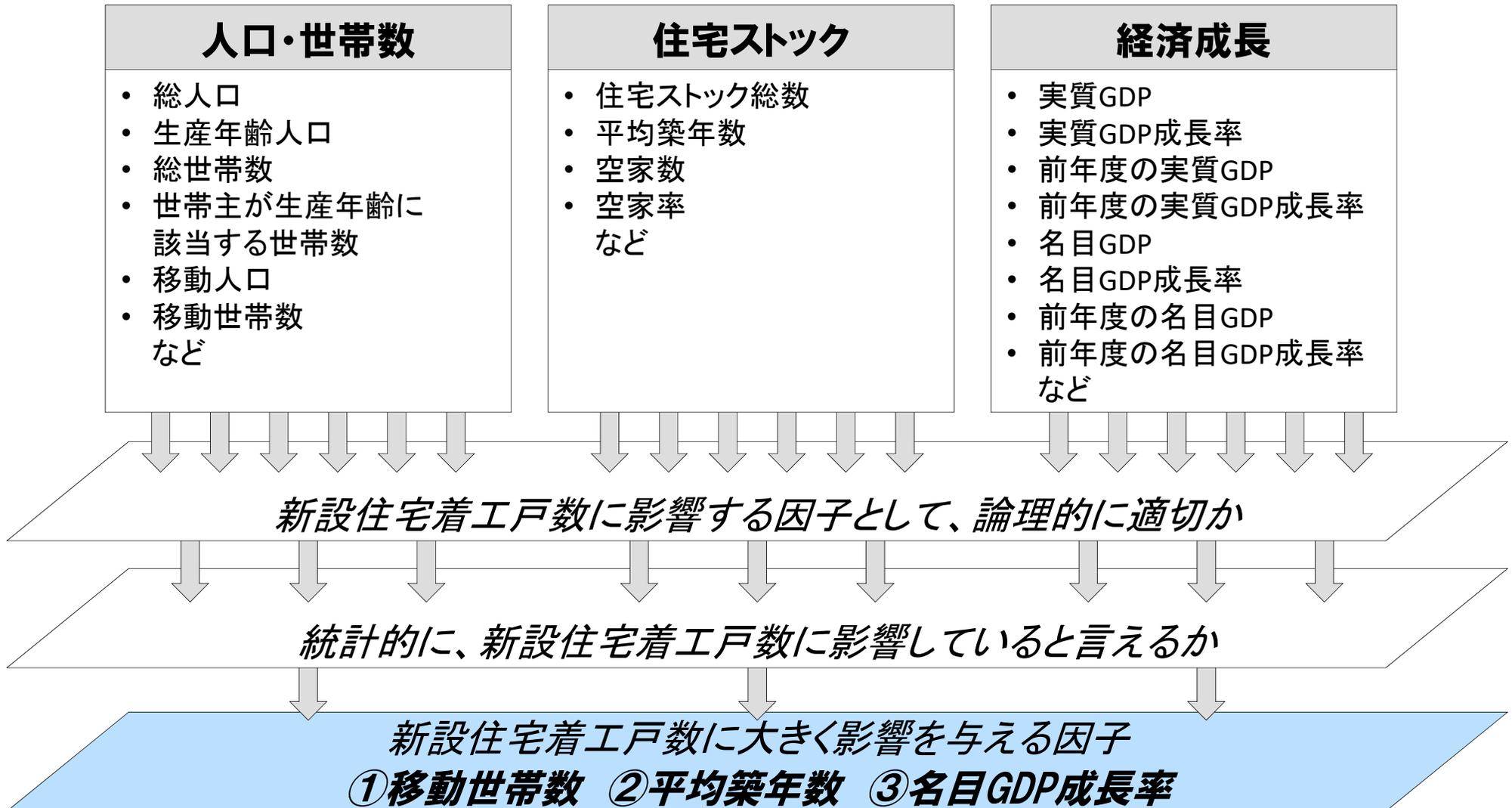
**2017年度の貸家の新設住宅着工戸数は対前年同月比で6月以降マイナス。
ただし2017年度の減少幅は前年度の増加に対して小さく、貸家の積極供給は継続と判断**

新設住宅着工戸数の対前年同月比(全住宅および貸家)



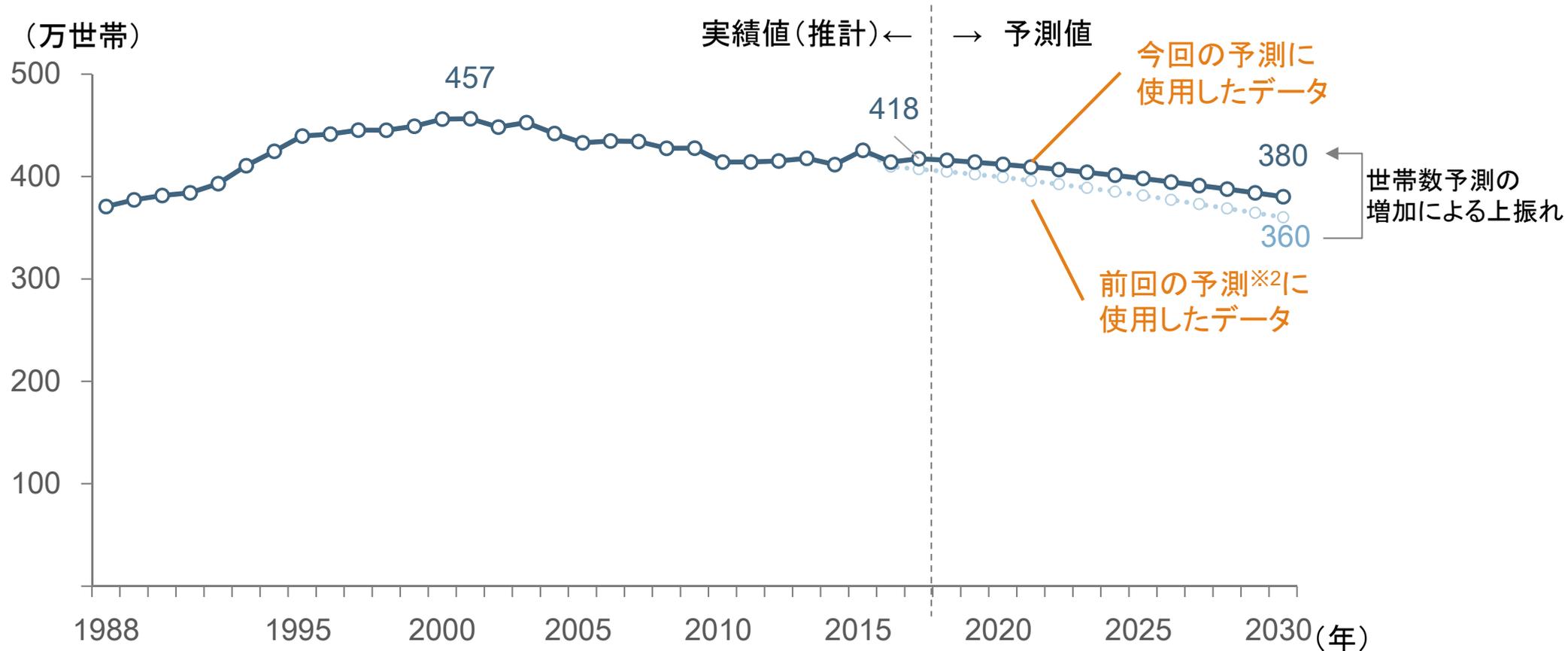
新設住宅着工戸数に影響を与える因子

新設住宅着工戸数に大きく影響を与えるのは、①移動世帯数、②住宅ストックの平均築年数、③名目GDP成長率の3点



移動世帯数は、2017年の418万世帯から2030年には380万世帯まで減少する見通し

移動世帯数※1の実績と予測



※1移動世帯数: 当該年に住所を移動した世帯の数

※2前回の予測: 第254回NRIメディアフォーラム(2017年6月20日)

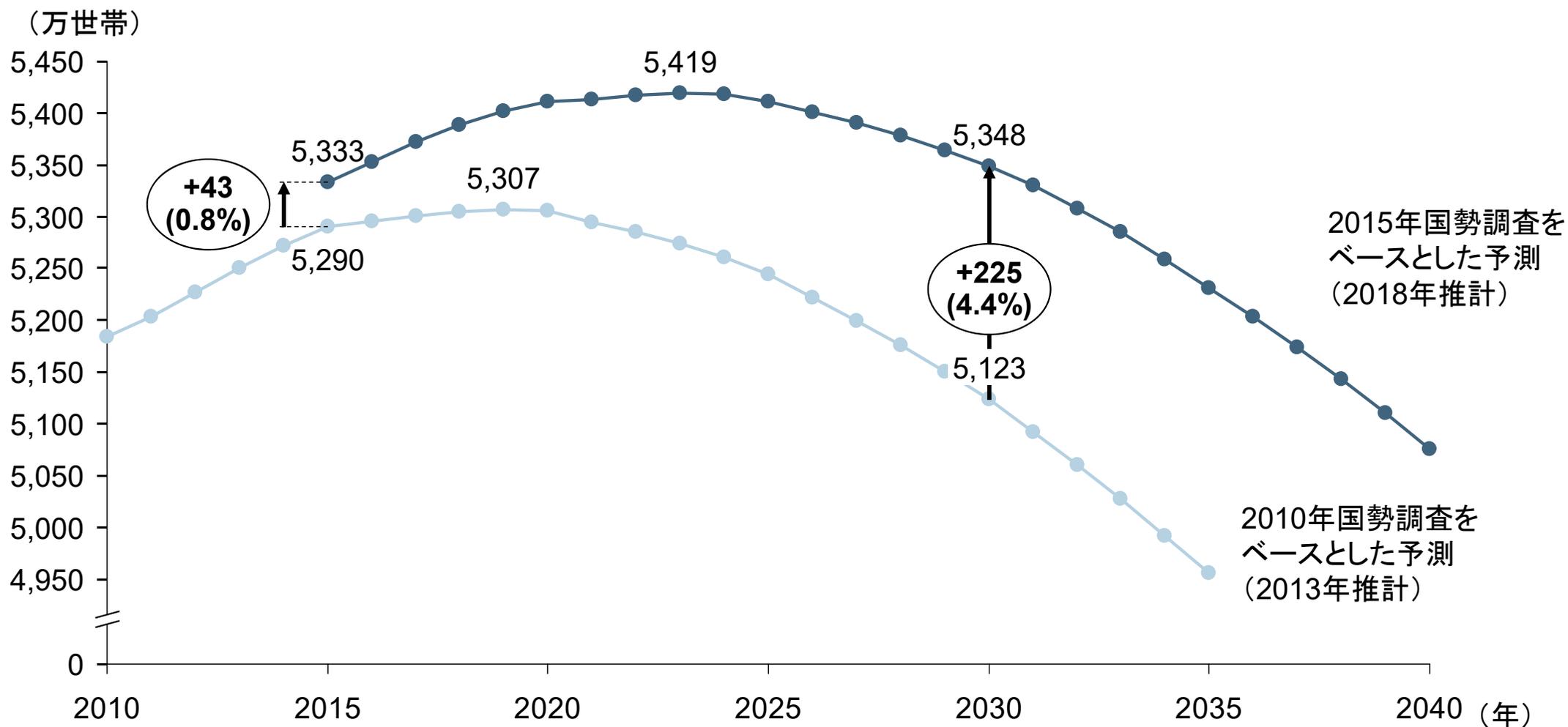
出所)実績値: 総務省「住民基本台帳人口移動報告」「国勢調査」よりNRI推計

予測値: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数将来推計」よりNRI予測

世帯数予測の変化

世帯数予測は2010年国勢調査をベースとした予測と比べて、ピークが2019年から2023年にシフトし、2030年時点で225万世帯増加(国立社会保障・人口問題研究所)

世帯数の実績と予測

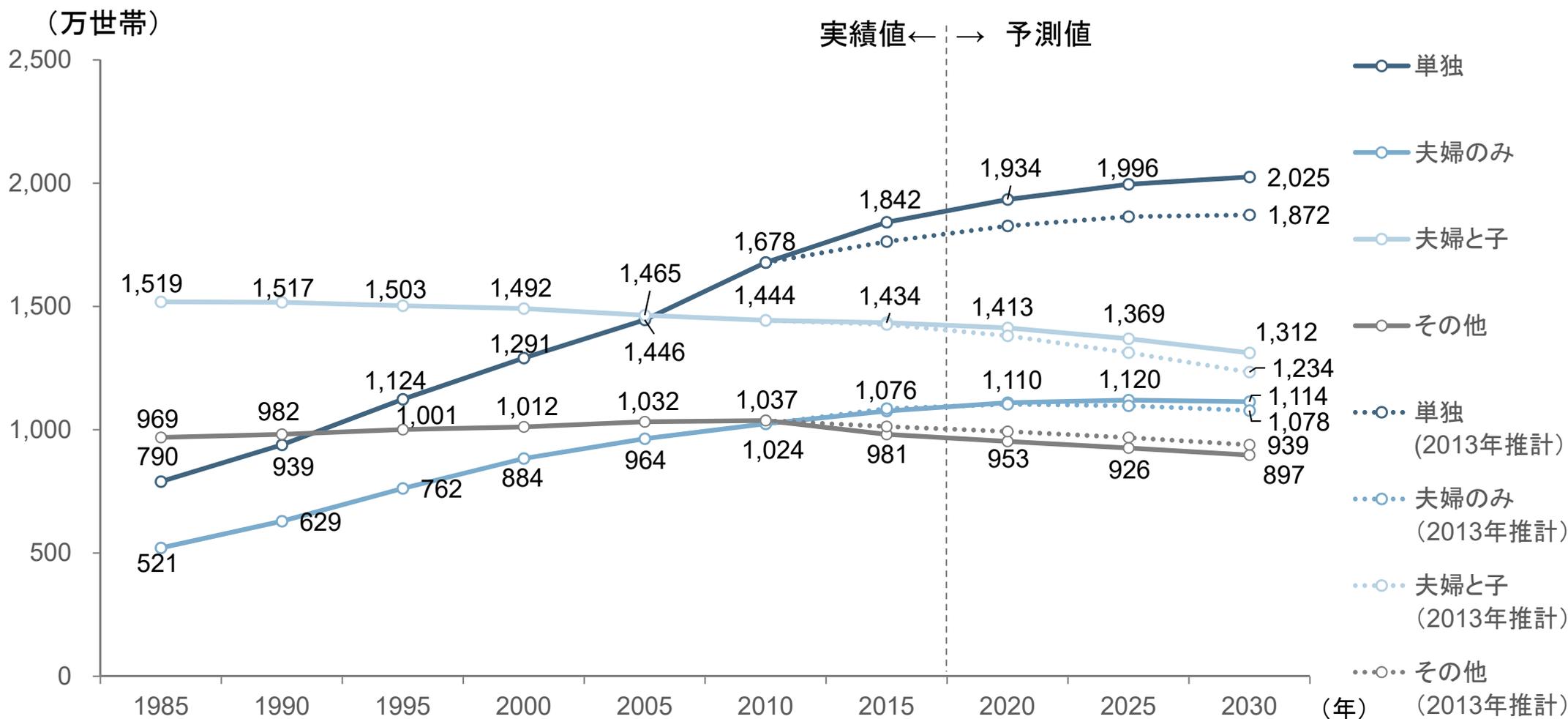


出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数将来推計(2013年推計、2018年推計)」

日本の世帯構造予測

(参考) 単独世帯は2010年以降最も多数を占めるようになり、2030年には2,000万世帯を超える。夫婦と子世帯は今後も減少し続け、夫婦のみ世帯は増加し続ける

世帯数の実績と予測(世帯の家族類型別)



出所) 実績値: 総務省「国勢調査」

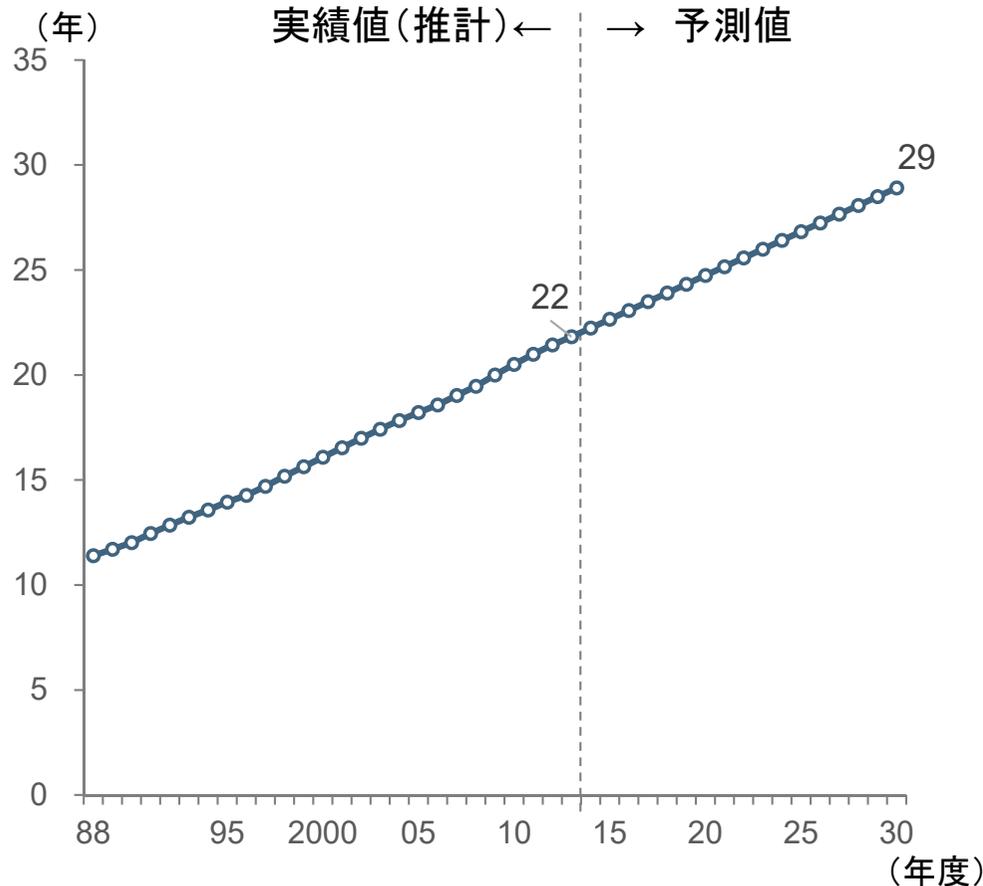
予測値: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数将来推計(2013年推計、2018年推計)」

新設住宅着工戸数に影響を与える因子② 平均築年数

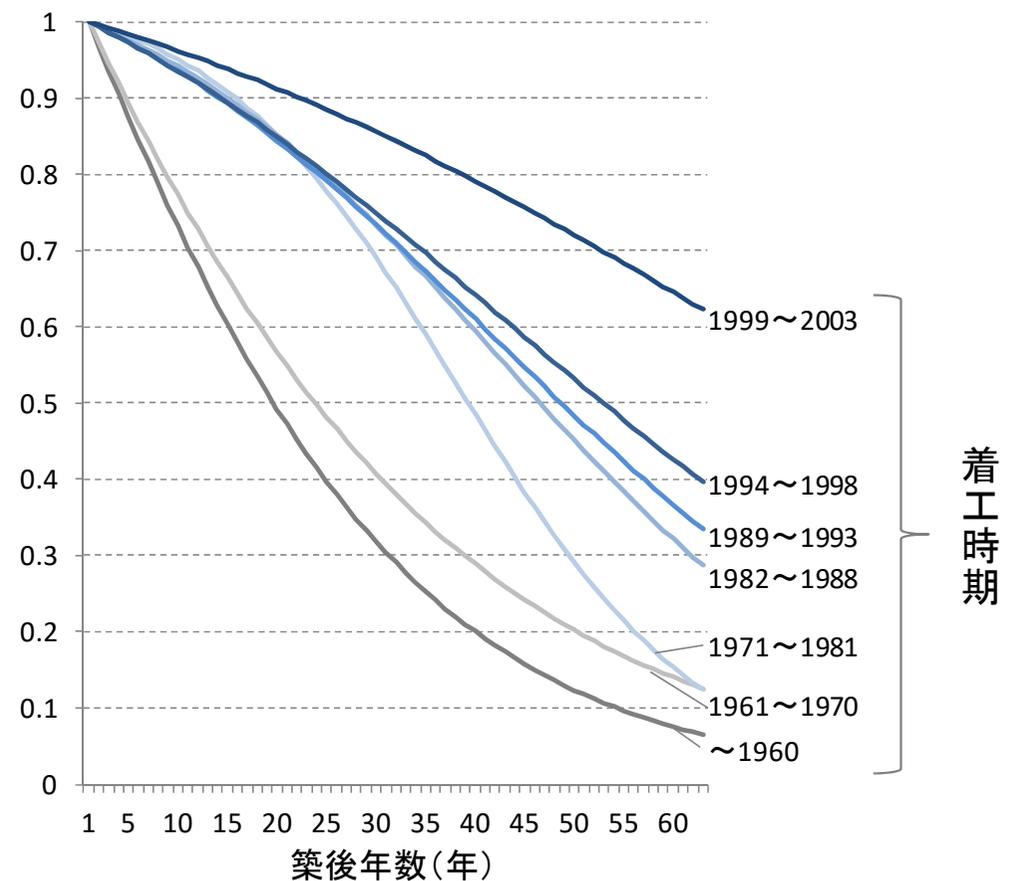
住宅ストックの平均築年数は、 2013年の「22年」から、2030年には「29年」近くに延びる見通し

- 着工時期別に、住宅ストックが建築後にいくら減少するかという「住宅ストックの減少率」を算出(右の図表)。
- それに基づき、着工年別住宅ストックを算出することで、平均築年数を算出(左の図表)。

平均築年数の実績と予測

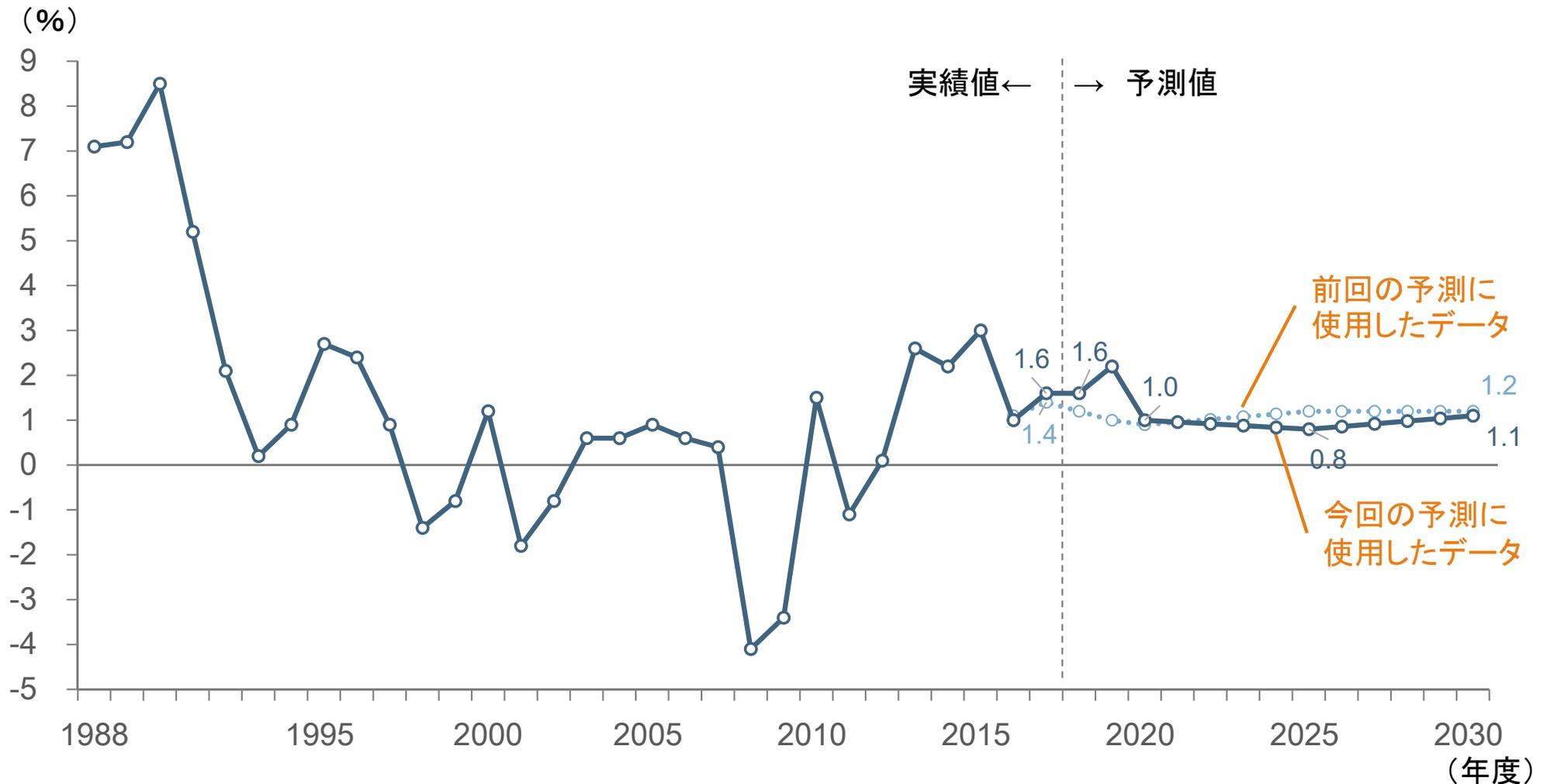


住宅ストックの減少率(着工時期別)



中長期的な名目GDP成長率は、概ね現状と同水準のまま推移する見込み (日本経済研究センター)

名目GDP成長率の実績と予測



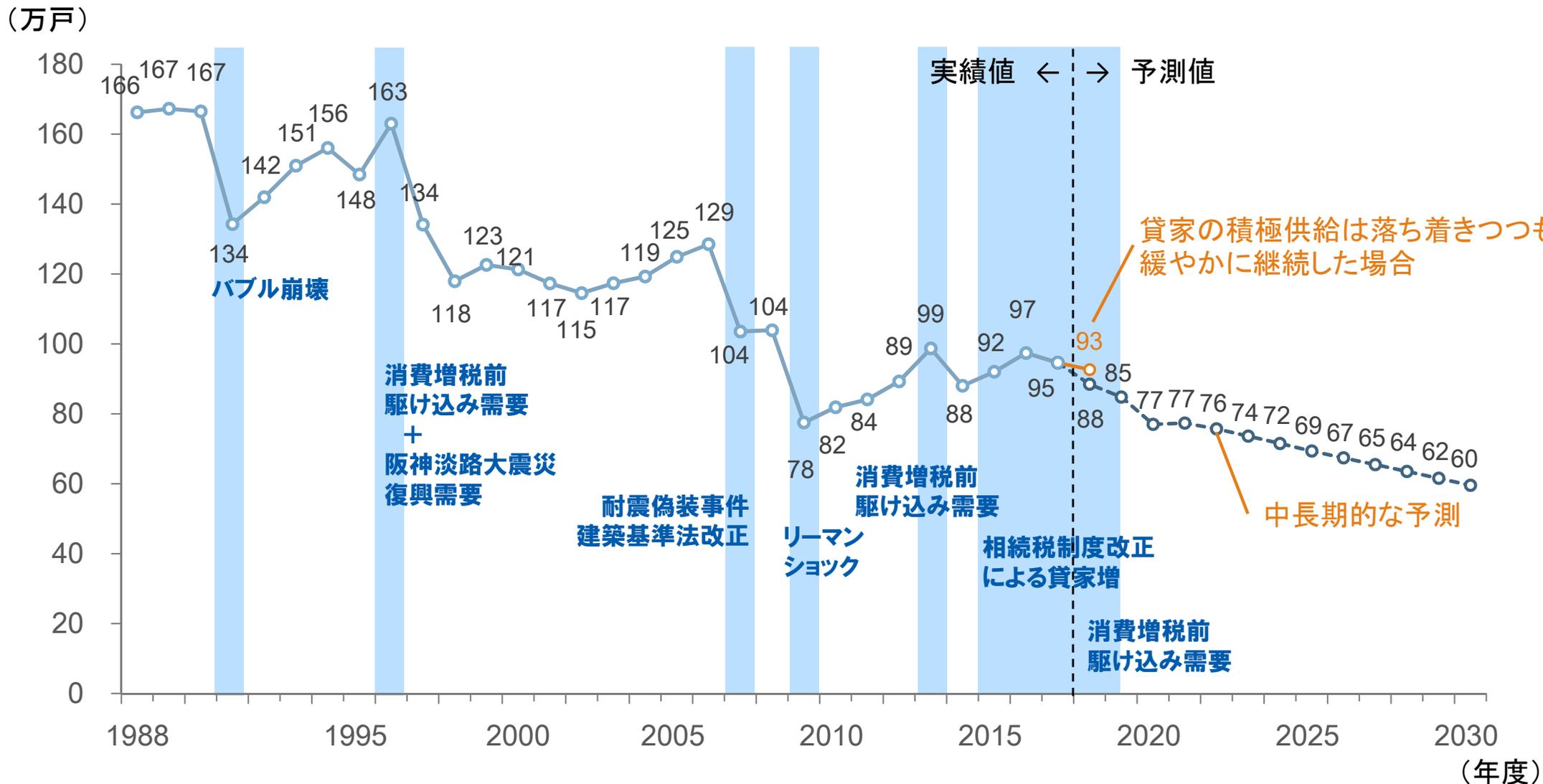
出所)実績値:内閣府「国民経済計算」

予測値:日本経済研究センター「第44回 中期経済予測(2018年3月7日発表)」10

新設住宅着工戸数の予測結果

①移動世帯数の減少、②平均築年数の伸長、③名目GDPのほぼ横ばい等により、
新設住宅着工戸数は2030年度には約60万戸に減少する見通し

新設住宅着工戸数の実績と予測

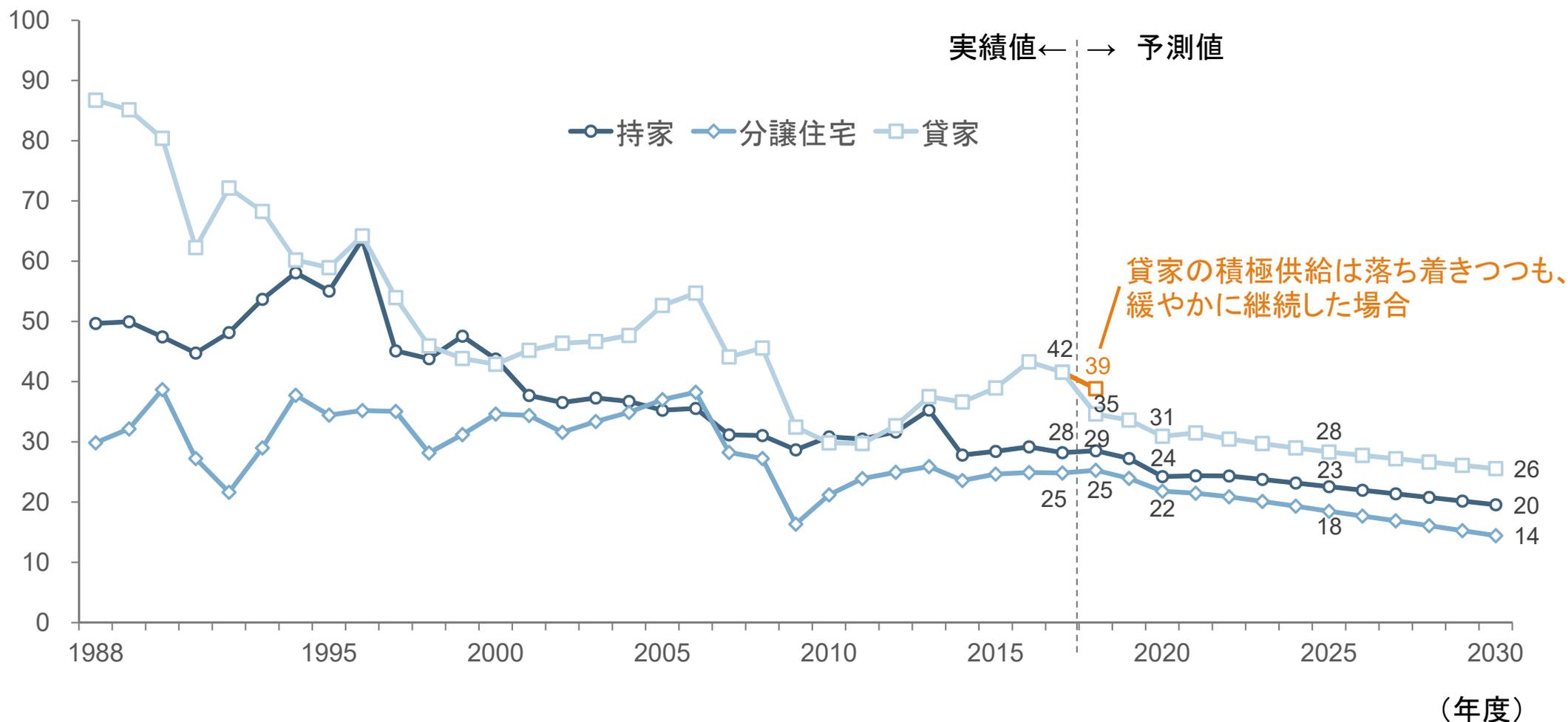


利用関係別 新設住宅着工戸数の予測結果

持家・分譲住宅・貸家のいずれも漸減し、
2030年度時点でそれぞれ20万戸、14万戸、26万戸になる見通し

新設住宅着工戸数の実績と予測（利用関係別）

(万戸)



目次

1. 新設住宅着工戸数の予測

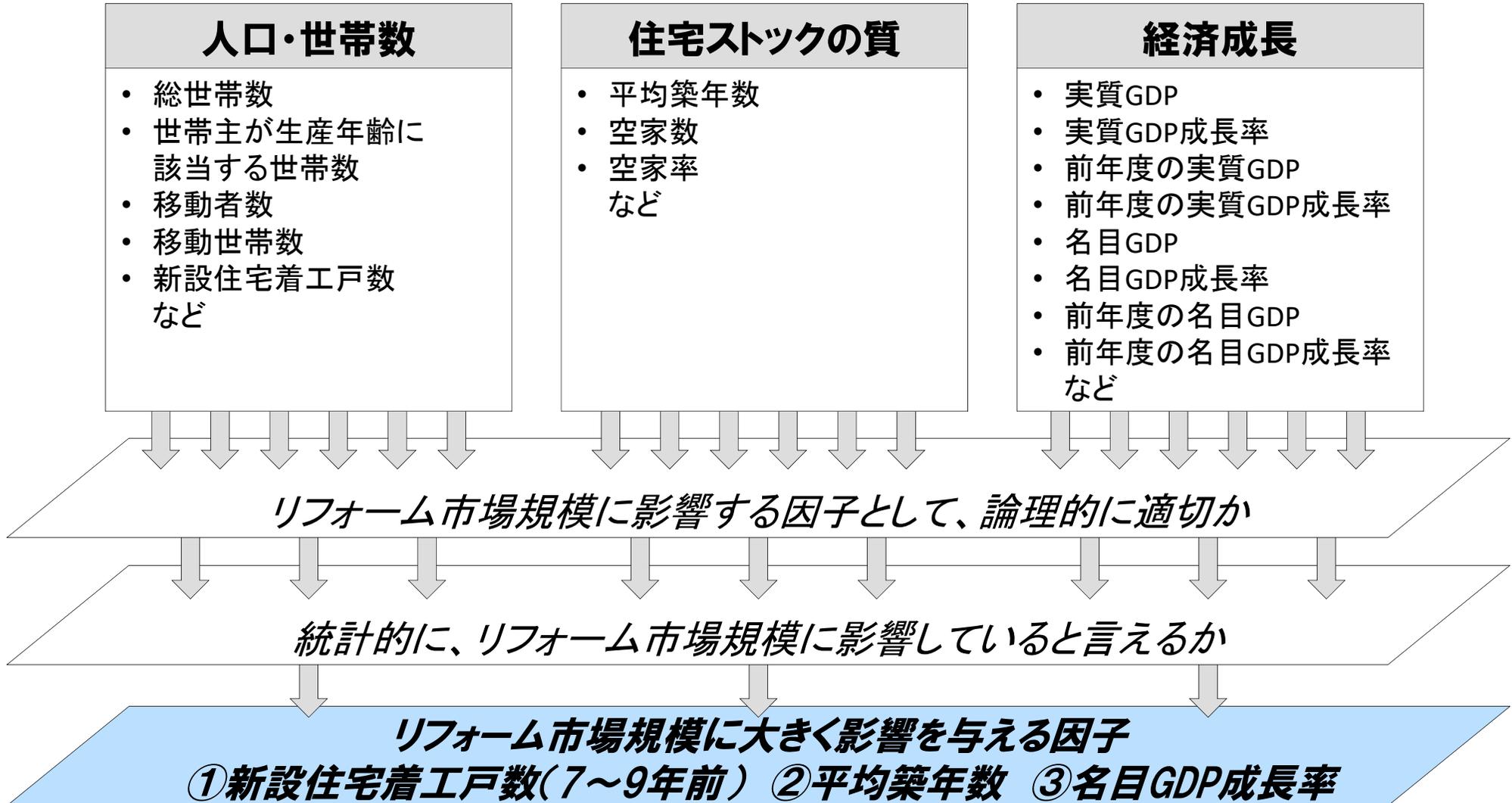
2. リフォーム市場規模の予測

3. 空き家数の予測

4. 大工人数の予測

リフォーム市場規模に影響を与える因子

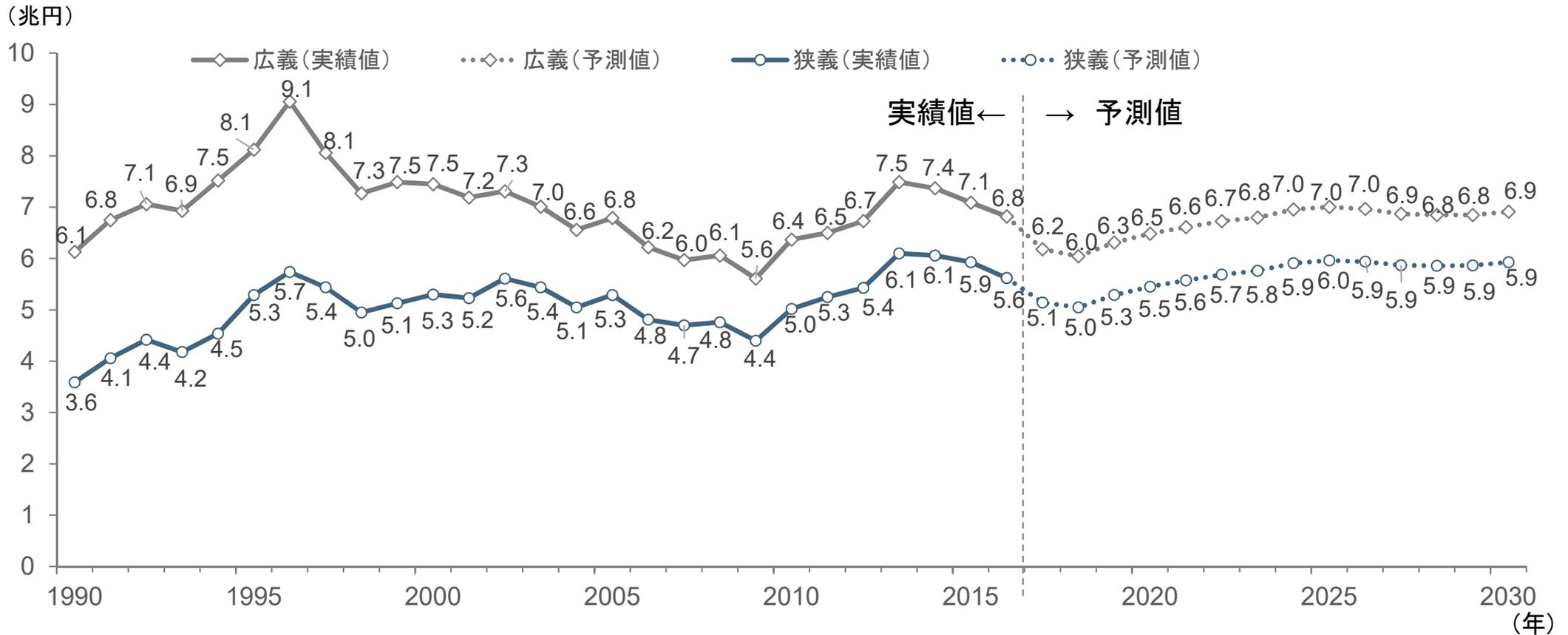
リフォーム市場規模に大きく影響を与えるのは、①新設住宅着工戸数(7～9年前)、②平均築年数、③名目GDP成長率の3点



リフォーム市場規模の予測結果

リフォーム市場規模は、6～7兆円台で横ばいが続く見通し

リフォーム市場規模の実績と予測



- ※ 狭義：「住宅着工統計上『新設住宅』に計上される増築・改築工事」及び「設備等の修繕維持費」
- ※ 広義：狭義のリフォーム市場規模に「エアコンや家具等のリフォームに関連する耐久消費財、インテリア商品等の購入費を含めた金額」を加えたもの

出所)実績値:住宅リフォーム・紛争処理支援センター「住宅リフォームの市場規模(2016年版)」 予測値:NRI

目次

1. 新設住宅着工戸数の予測

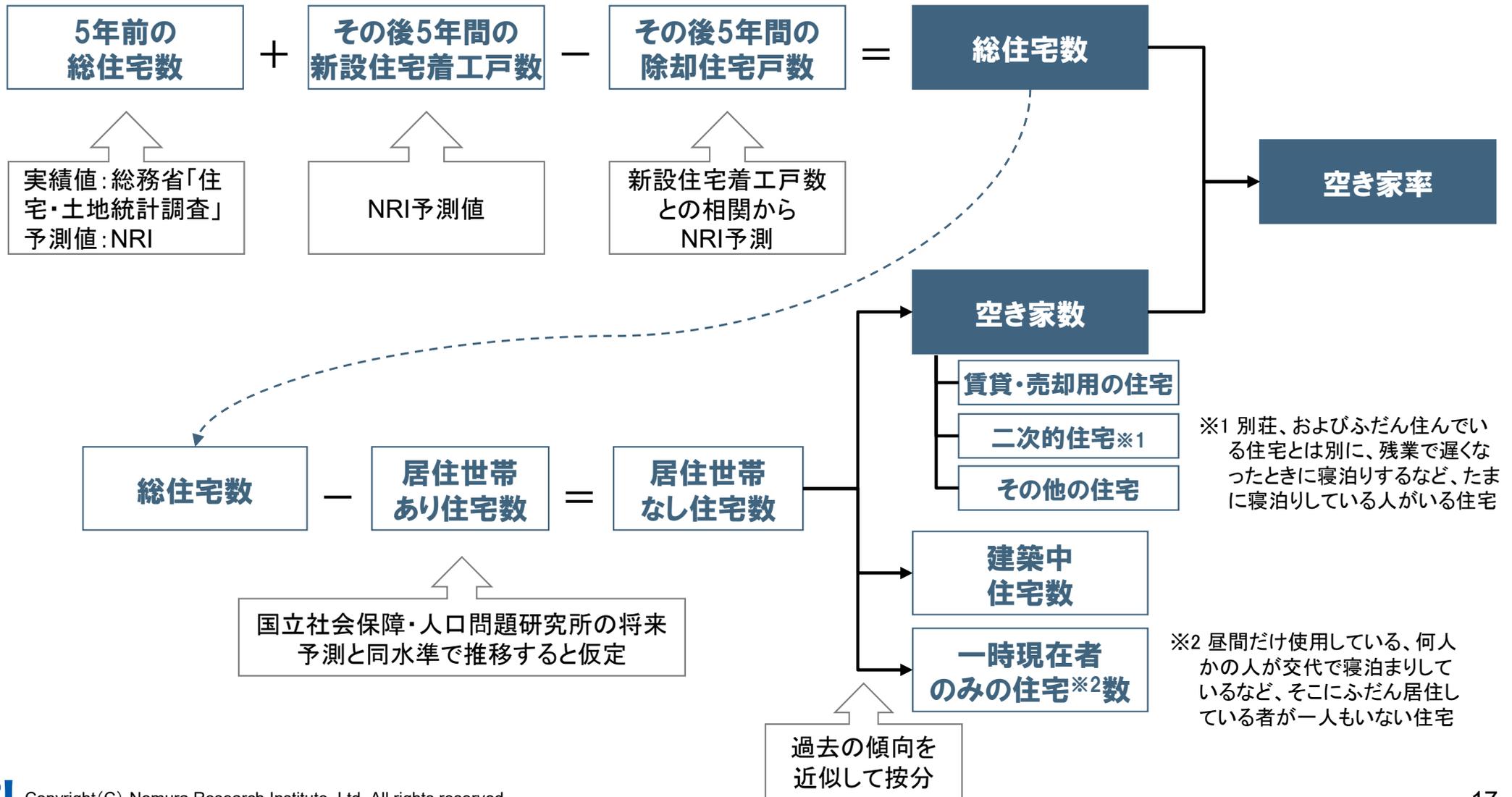
2. リフォーム市場規模の予測

3. 空き家数の予測

4. 大工人数の予測

総住宅数・空き家数・空き家率は以下の方法で予測

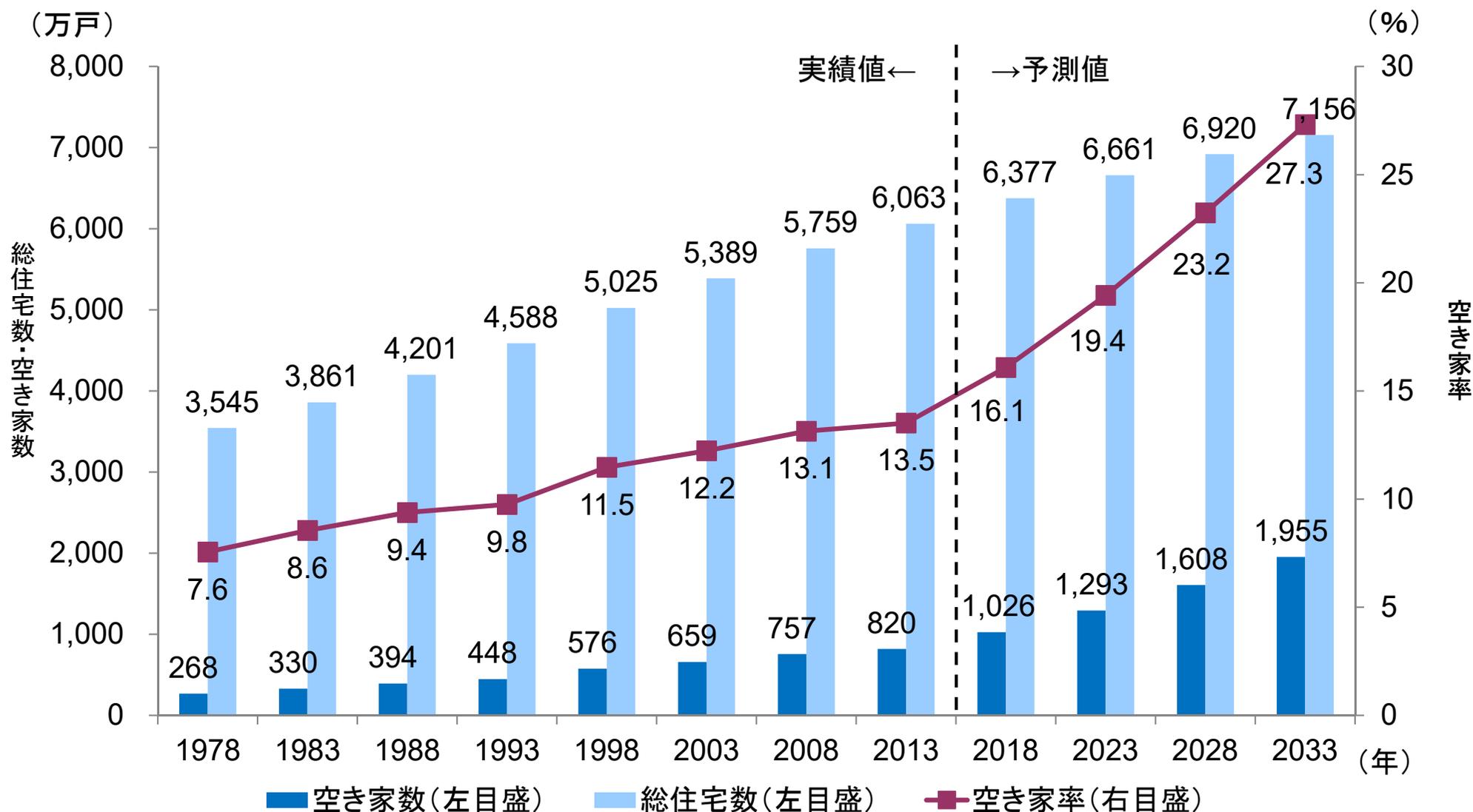
総住宅数・空き家数・空き家率予測の考え方



総住宅数・空き家数・空き家率の予測

世帯数の減少と総住宅数の増加に伴って、
2033年の空き家数は約1,955万戸、空き家率は27.3%となる見通し

総住宅数・空き家数・空き家率の実績と予測

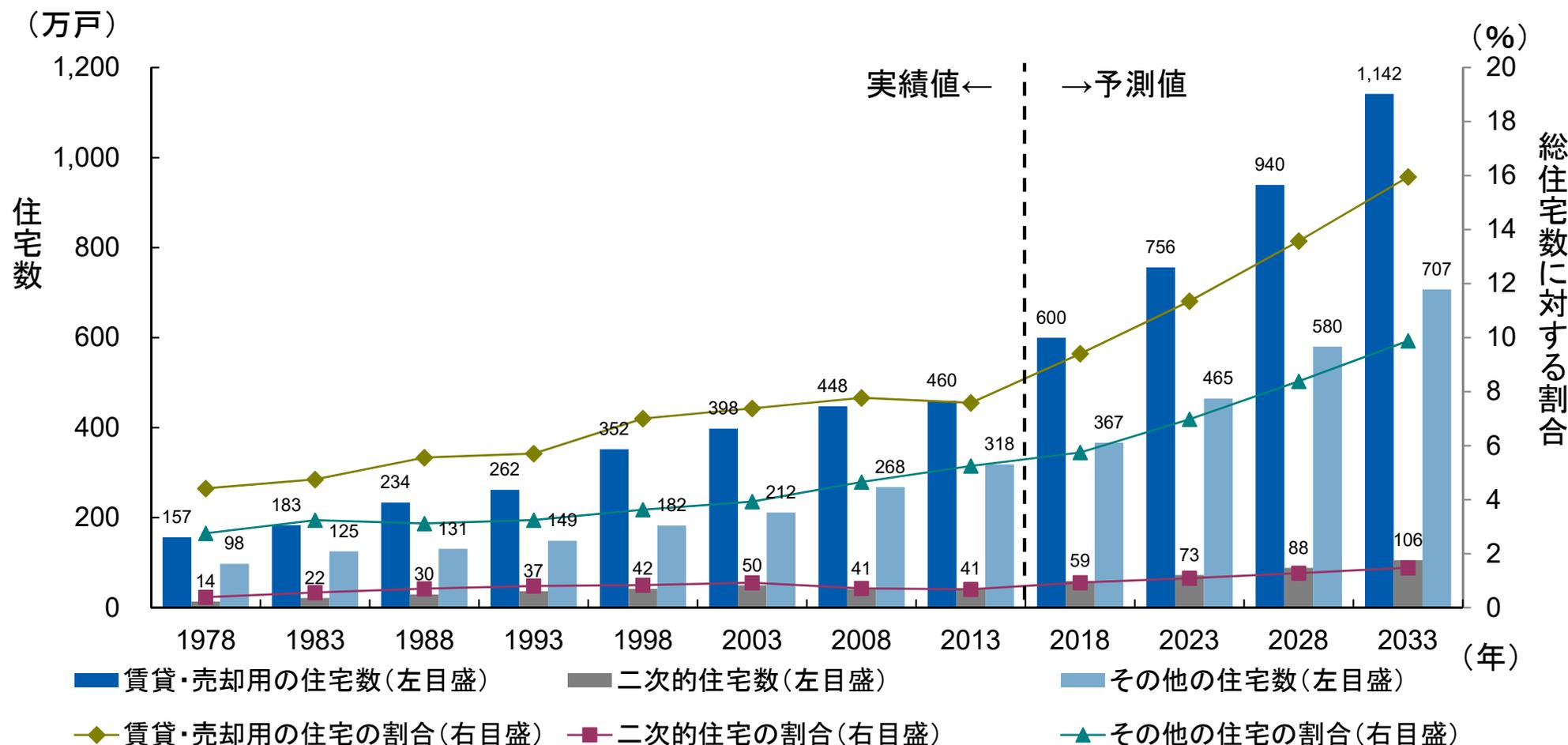


空き家の内訳及び総住宅数に対する割合の予測

空き家の内訳は、2033年に「賃貸・売却用」が約1,142万戸(総住宅数の16.0%)、利活用の目途が立っていない「その他の住宅」が約707万戸(同9.9%)になる見通し

- 除却・減築が進まないことによって、「その他の住宅」が引き続き増加するとともに、世帯数の減少によって「賃貸・売却用の住宅」が増加すると考えられる。

空き家の内訳及び総住宅数に対する割合の実績と予測



目次

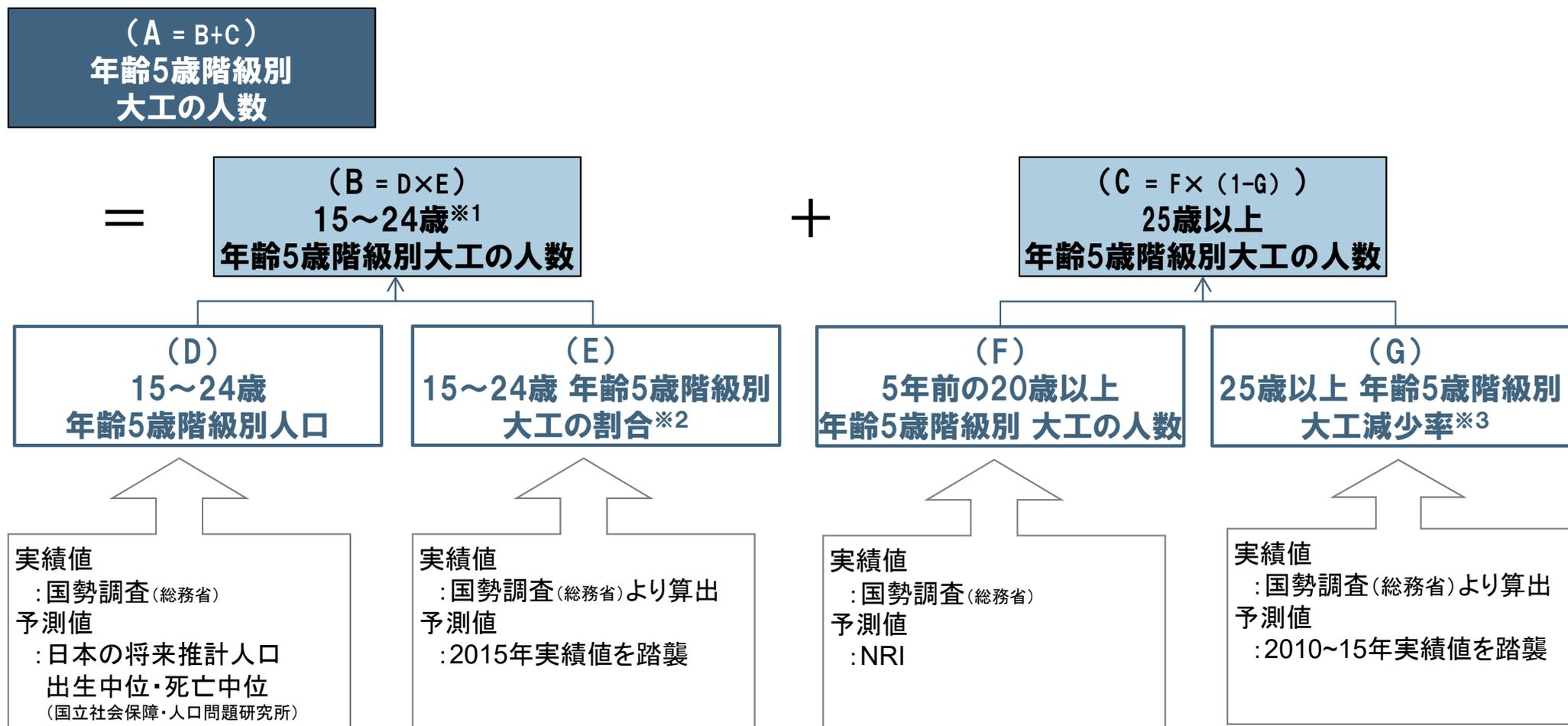
1. 新設住宅着工戸数の予測

2. リフォーム市場規模の予測

3. 空き家数の予測

4. 大工人数の予測

大工の人数は以下の方法で予測した



※1 新卒での入職期間と定義

※2 15～24歳の年齢5歳階級別人口に占める大工の人数の割合

※3 予測年に25歳以上となる世代の、5年前時点からの年齢5歳階級別大工の人数の減少率

年齢5歳階級別の大工の割合、大工減少率の推移

**15～24歳の大工の割合は、2020年以降も2015年の水準が続くと想定した。
25歳以上の大工減少率は2010→15年の水準が続くと想定した**

15～24歳 年齢5歳階級別人口に占める大工の割合

	2005年	2010年	2015年
15～19歳	0.08%	0.04%	0.05%
20～24歳	0.33%	0.16%	0.14%

2020年以降、
2015年の水準が続くと想定

25歳以上 年齢5歳階級別の大工減少率※

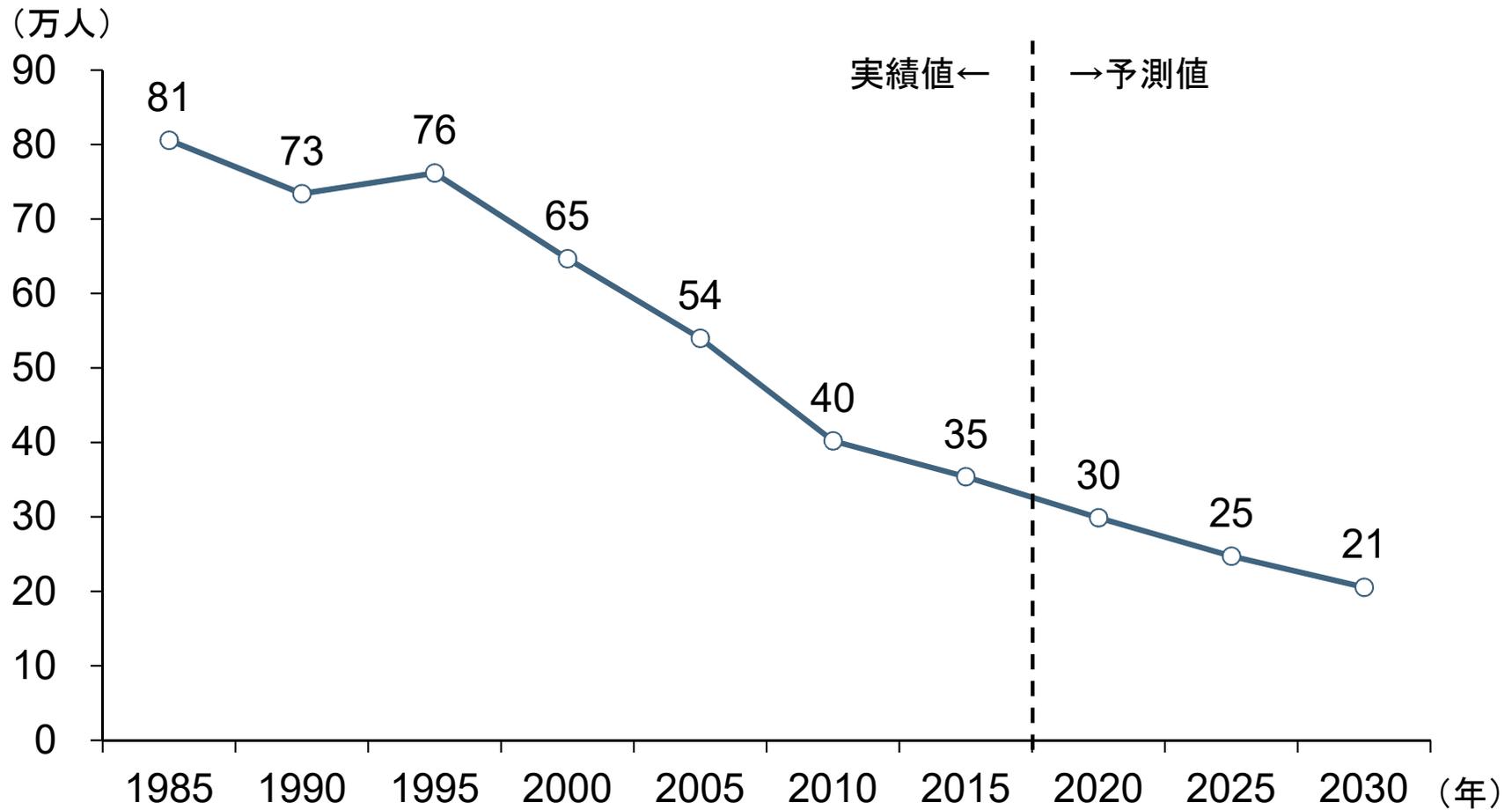
	2000年→2005年	2005年→2010年	2010年→2015年
20～24歳 → 25～29歳	2.6%	12.2%	-24.6%
25～29歳 → 30～34歳	8.0%	11.5%	-1.6%
30～34歳 → 35～39歳	11.1%	13.7%	5.5%
35～39歳 → 40～44歳	9.7%	19.1%	8.0%
40～44歳 → 45～49歳	8.7%	16.9%	8.6%
45～49歳 → 50～54歳	8.6%	16.3%	-0.2%
50～54歳 → 55～59歳	12.2%	20.2%	7.5%
55～59歳 → 60～64歳	25.0%	26.9%	12.3%
60～64歳 → 65～69歳	43.6%	48.7%	25.4%
65～69歳 → 70～74歳	62.4%	63.5%	44.1%
70～74歳 → 75～79歳	69.3%	73.3%	51.7%
75～79歳 → 80～84歳	80.1%	67.7%	61.7%
80～84歳 → 85歳以上	71.5%	64.7%	85.0%

2020年以降、
2010→2015年の水準が
続くと想定

※ マイナスの値は増加を意味する

大工の人数は2030年時点で約21万人にまで減少する見通し

大工の人数の実績と予測

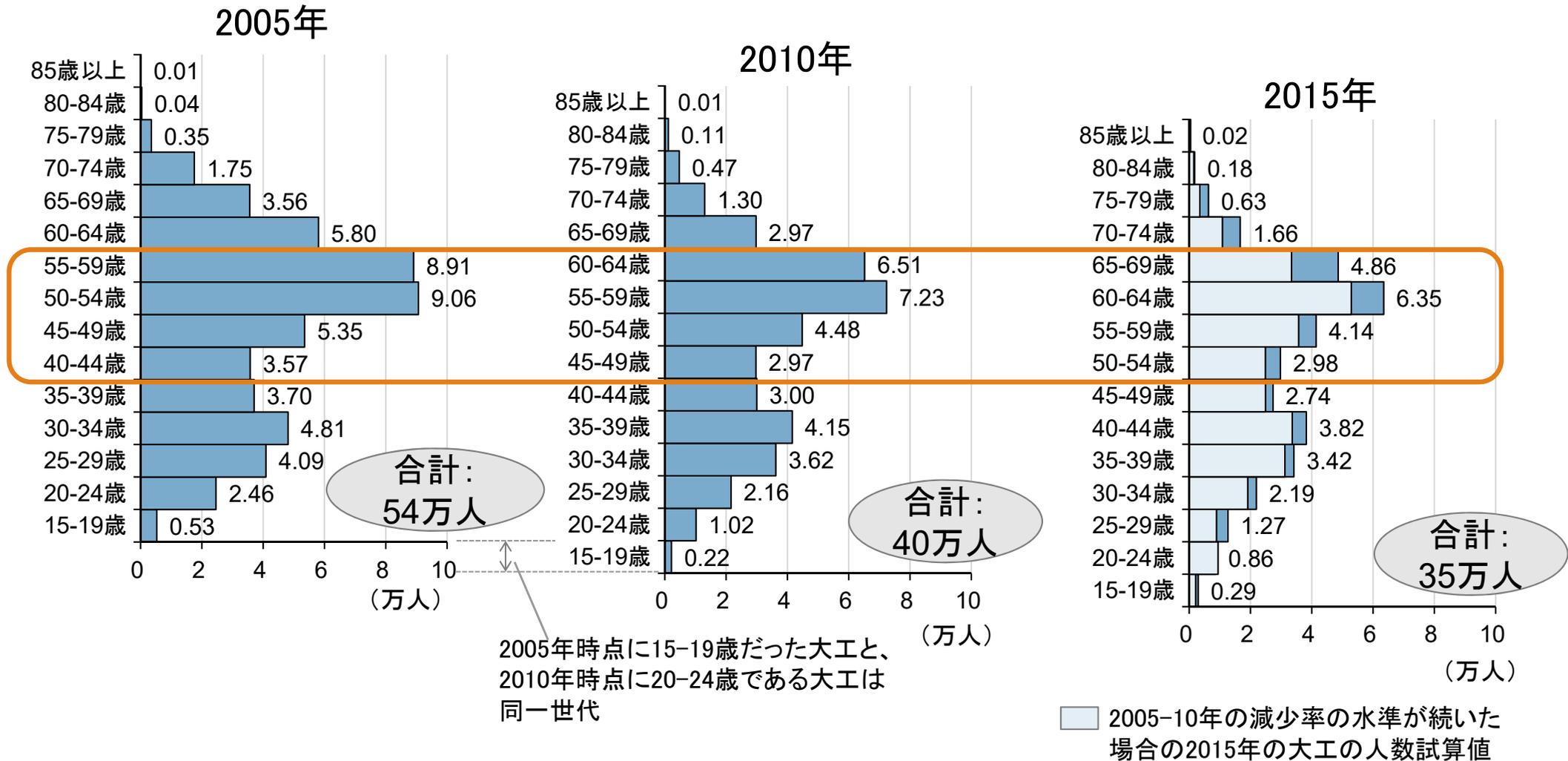


出所)実績値:総務省「国勢調査」 予測値:NRI

大工の人数の推移

2015年、50～60歳代を中心に、大工の人数の減少傾向に歯止めがかかった

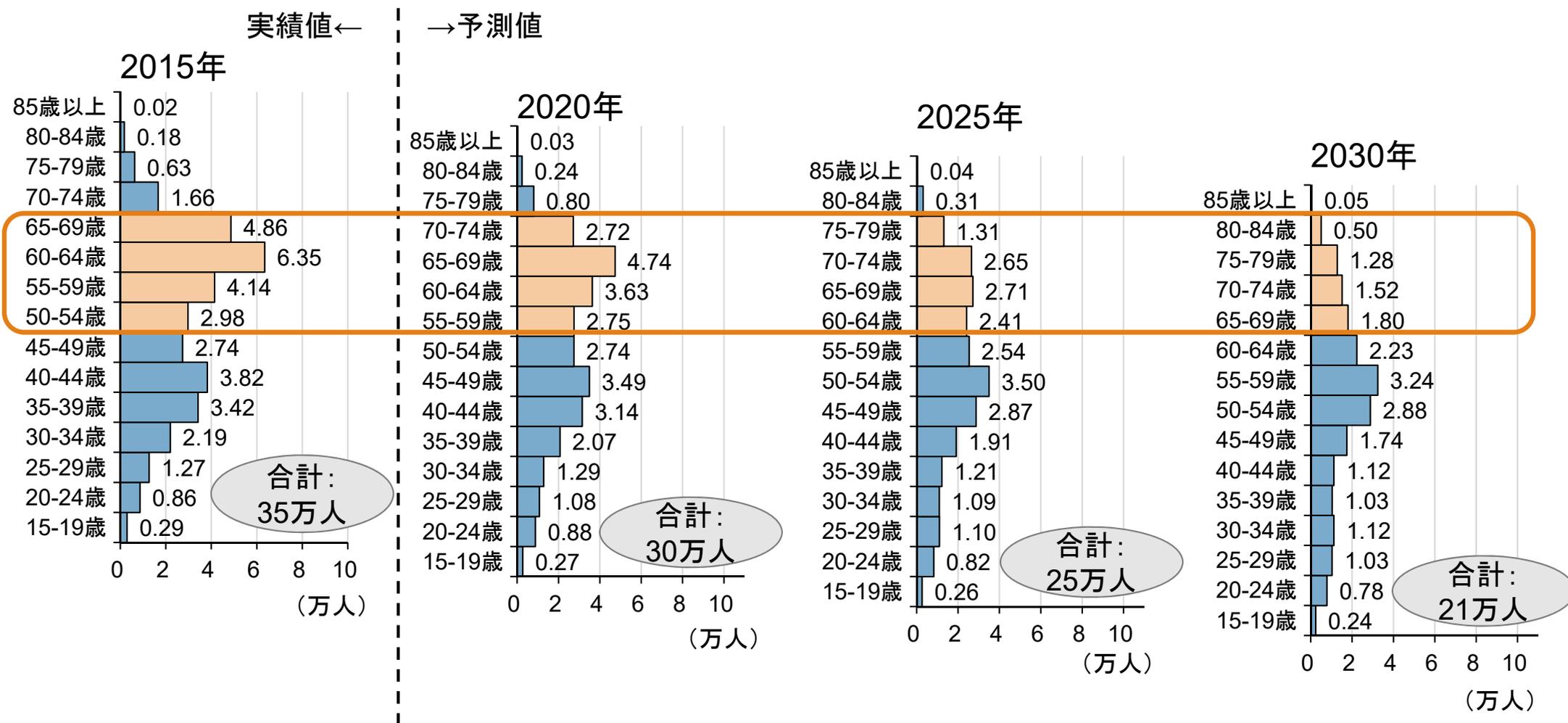
年齢5歳階級別大工の人数の推移



大工の人数の予測結果

2015年時点で50～60歳代だった大工の人数は、2030年に向けて減少する見込み

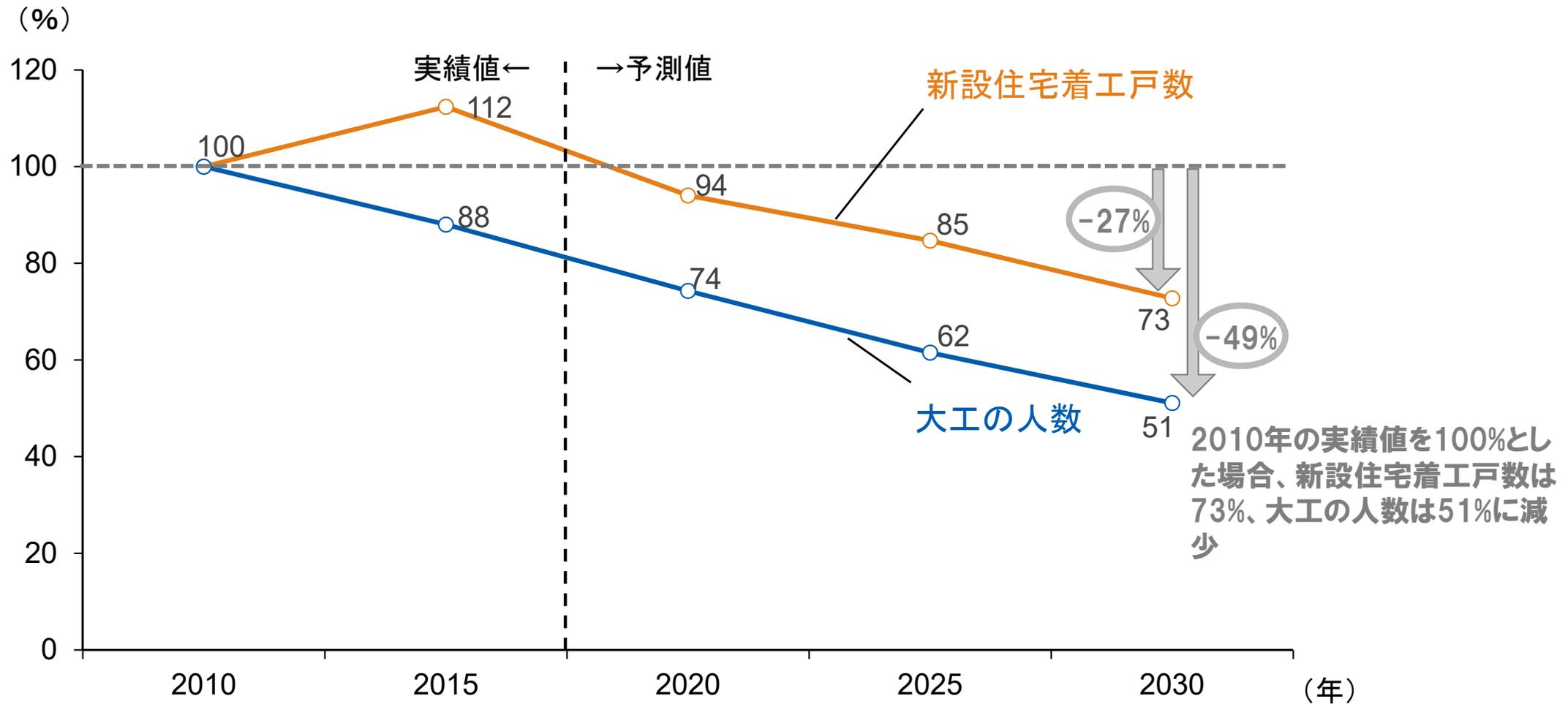
年齢5歳階級別大工の人数の実績と予測



大工の人数と着工予測の比較

2010年から2030年にかけての大工の人数の減少幅は、新設住宅着工戸数の減少幅を上回る見込み

2010年の実績値を100%とした場合の新設住宅着工戸数と大工の人数の実績と予測

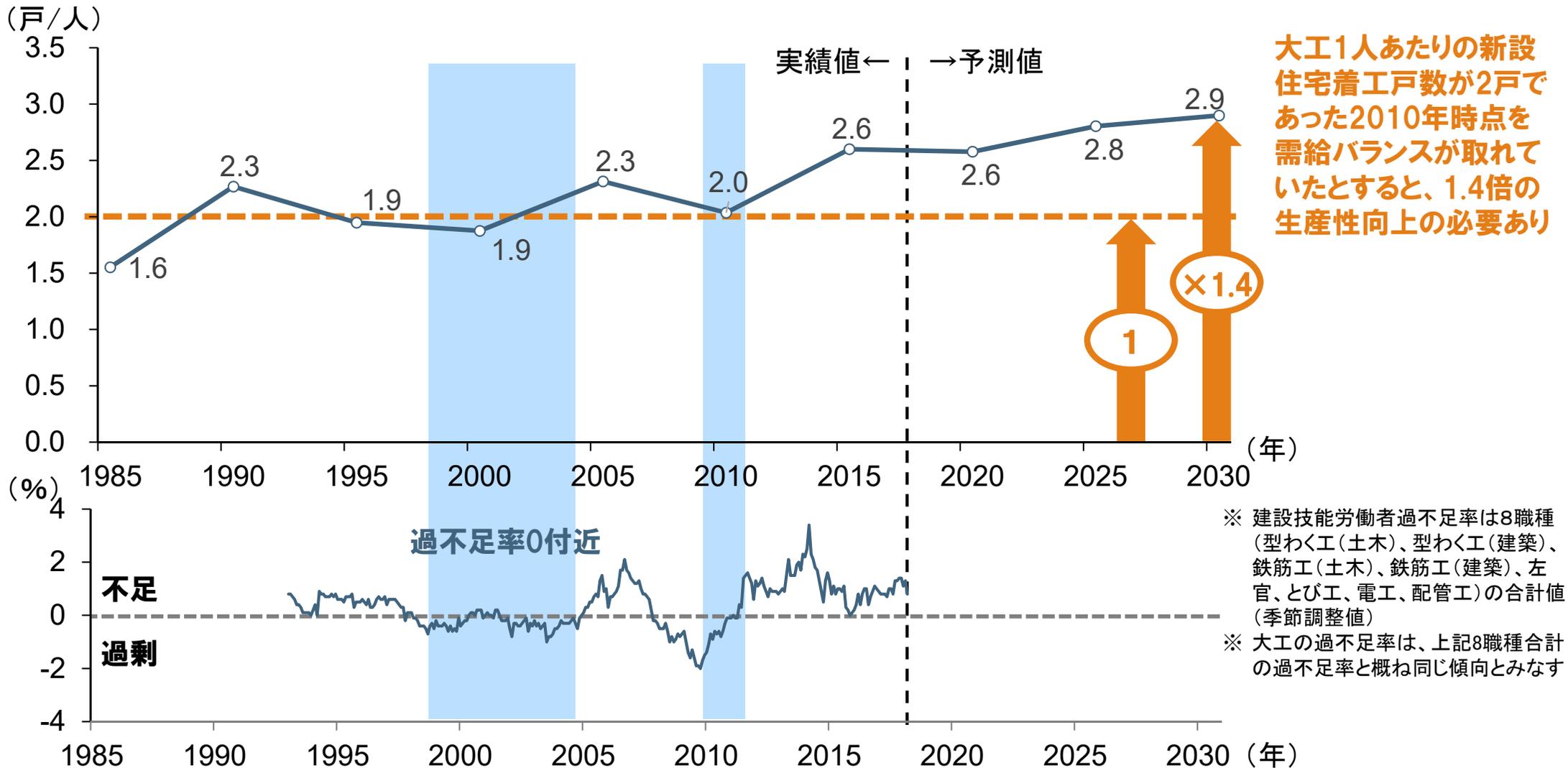


出所)実績値:総務省「国勢調査」、国土交通省「住宅着工統計」
予測値:NRI

大工の人数と着工予測の比較

2030年時点の大工1人あたりの新設住宅着工戸数は、2010年に比べて約1.4倍となる見通し

大工1人あたりの新設住宅着工戸数の実績と予測(上図)と建設技能労働者過不足率(下図)



出所)実績値:総務省「国勢調査」、国土交通省「住宅着工統計」、「建設技能労働需給調査」
 予測値:NRI

人手不足の深刻化により、建設現場では飛躍的な生産性向上が求められる

- 人口・世帯数減少が本格化する2030年、新設住宅着工数は約60万戸(2010年度比27%減)にまで減少するうえ、大工の人数は約21万人(2010年度比49%減)にまで減少すると予測する。
- 我が国では長年、「大工1人当たりの新設住宅着工戸数」は年間約2戸前後で推移してきたが、今後は需要(新設住宅着工戸数)の減少幅を、供給(大工の人数)の減少幅が上回るため、建設現場の生産性を約1.4倍にまで引き上げないと、約60万戸の需要でも供給できなくなる可能性が高い。
- 建設現場の生産性向上が実現できないと、大工の人数が供給制約となった場合、新設住宅着工戸数は約42万戸^{注)}にまで減少する可能性がある。人手不足が供給制約とならないようにするためには、建設現場における飛躍的な生産性向上が必要となる。
- かつて、プレハブ住宅(工業化住宅)は、我が国における住宅の量的不足や建設技能者の不足を解決するうえで大きな役割を担った。今後、建設現場での工数削減に寄与したり、熟練工の技術に依存しない建材や設備といった、人手不足問題に対する解決策が求められるようになる。
- AI・IoT・ロボット等の活用により、飛躍的な生産性向上と付加価値向上を同時に実現する「デジタルトランスフォーメーション(DX)」に対する業界全体の取り組みに期待したい。

注) 大工1人あたり住宅2戸を建てた場合の新設住宅着工戸数
(大工1人あたりの着工戸数が2戸の場合を需給バランスがとれているとする)

用語集

章	使用した統計	用語	統計上の定義	NRI解説
新設住宅着工戸数の予測	国土交通省 「住宅着工統計」	持家	建築主が自分で居住する目的で建築するもの	主に注文住宅が相当する
		貸家	建築主が賃貸する目的で建築するもの	主に賃貸アパート、賃貸マンションが相当する
		給与住宅	会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの(※本予測においては貸家に含めた)	主に社宅、社員寮が相当する
		分譲住宅	建て売り又は分譲の目的で建築するもの	主に分譲マンション、建売住宅が相当する
リフォーム市場規模の予測	住宅リフォーム・紛争処理支援センター 「住宅リフォームの市場規模」	狭義のリフォーム市場規模	「住宅着工統計上『新設住宅』に計上される増築・改築工事」及び「設備等の修繕維持費」	—
		広義のリフォーム市場規模	狭義のリフォーム市場規模に「エアコンや家具等のリフォームに関連する耐久消費財、インテリア商品等の購入費を含めた金額」を加えたもの	—
空き家数の予測	総務省 「住宅・土地統計調査」	二次的住宅	別荘、およびふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅	—
		一時現住者のみの住宅	昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅	—
大工人数の予測	総務省 「国勢調査」	大工	家屋などの築造・屋内造作などの木工事の仕事に従事するものをいう。ただし、足場作り・棟上げ・柱の組立ての仕事に専ら従事する建築とび工は含まない	—
	国土交通省 「建設技能労働需給調査」	建設技能労働者過不足率(%)	モニター業者の手持現場における項目①～③の調査結果を用いて、下記の式で算出される値 $\frac{\text{①確保しなかったが} - \text{②確保したが過剰} + \text{③確保している}}{\text{①確保しなかったが} + \text{②確保したが過剰}} \times 100$	値が正となった場合は不足、負となった場合は過剰である

NRI

未来創発

Dream up the future.