

第357回NRIメディアフォーラム

## 2040年の住宅市場と課題

～人手不足、もはや猶予なし。現場の生産性向上を超えた取組を～

株式会社野村総合研究所

コンサルティング事業本部 チーフエキスパート  
シニアコンサルタント  
コンサルタント

大道 亮  
御前 汐莉、青木 笙悟  
村井 智也、戸田 直哉

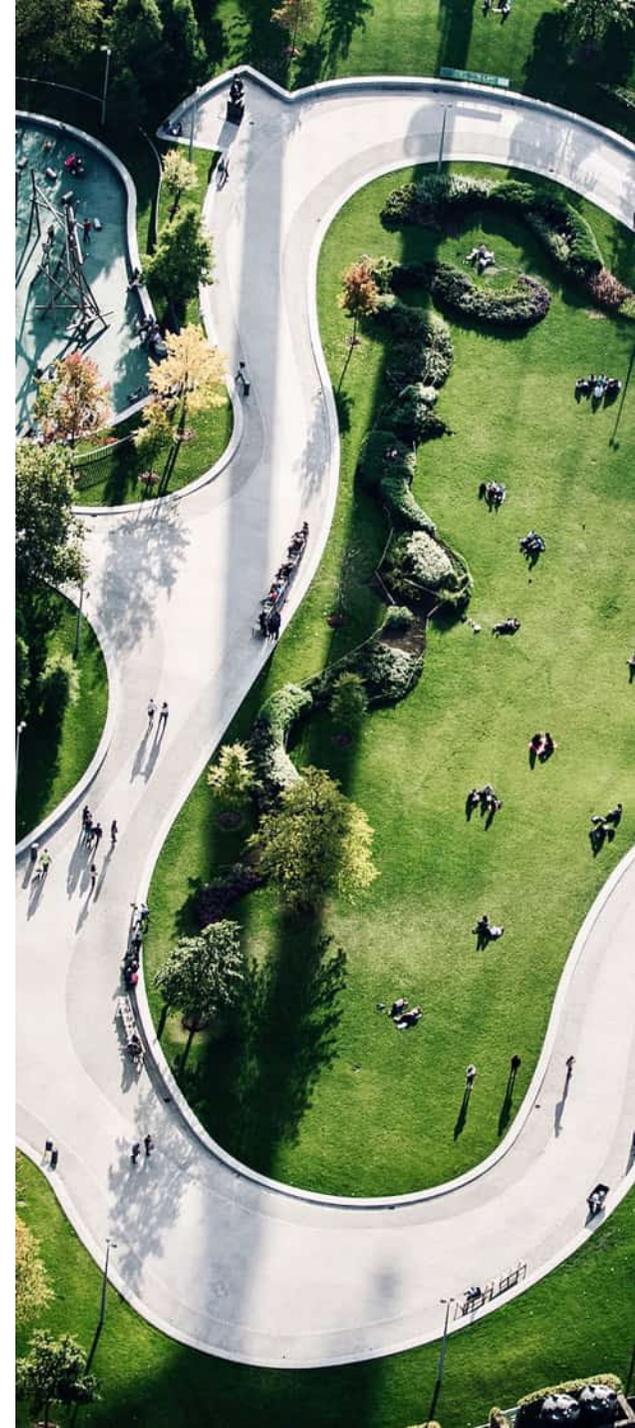
NRI Consulting & Solutions (Thailand) Co., Ltd.  
Manager

大西 直彌

2023年6月22日

**NRI**

Envision the value,  
Empower the change



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. 住宅建設技能者数の予測

4. まとめ

(参考) 空き家数・空き家率のシミュレーション

## 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. 住宅建設技能者数の予測

## 4. まとめ

(参考) 空き家数・空き家率のシミュレーション

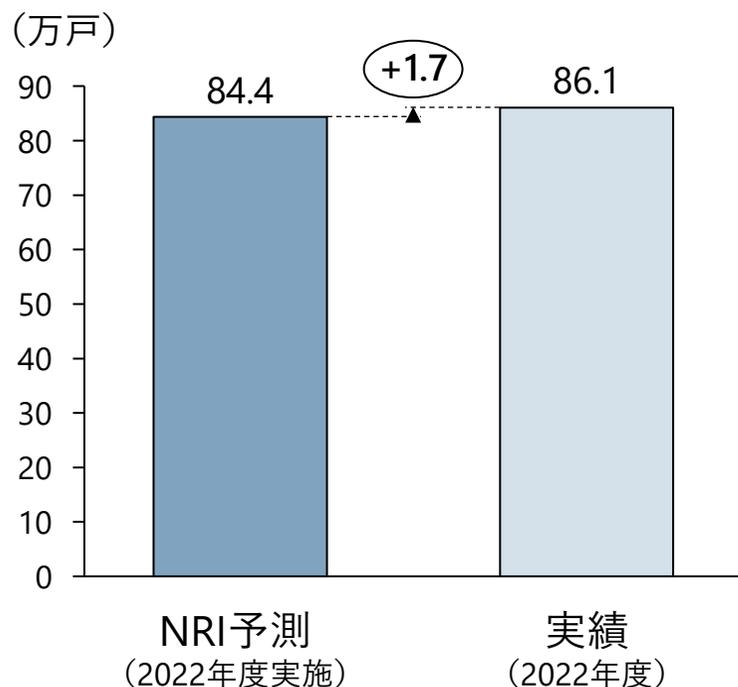
## 新設住宅着工戸数の昨年度の予測結果と実績値の比較

2022年度の実績値は、昨年度実施したNRI予測と比べて+1.7万戸。

持家は予測値を下回る一方で、分譲住宅、貸家（給与住宅を含む）は予測値を上回った

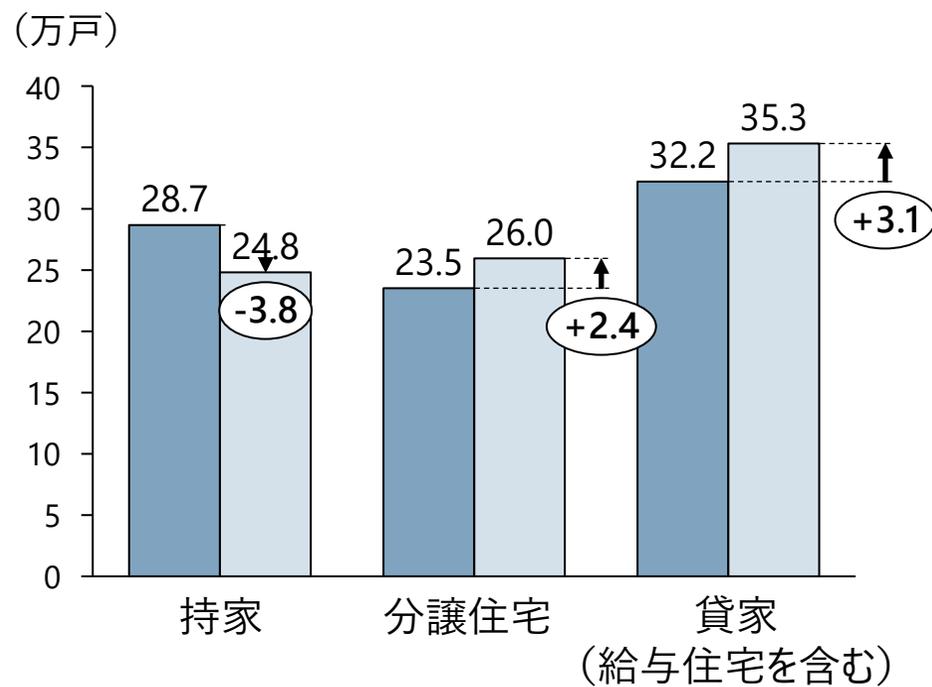
### 新設住宅着工戸数の予測値と実績値の比較

#### 全住宅



利用関係別に  
分解

#### 利用関係別

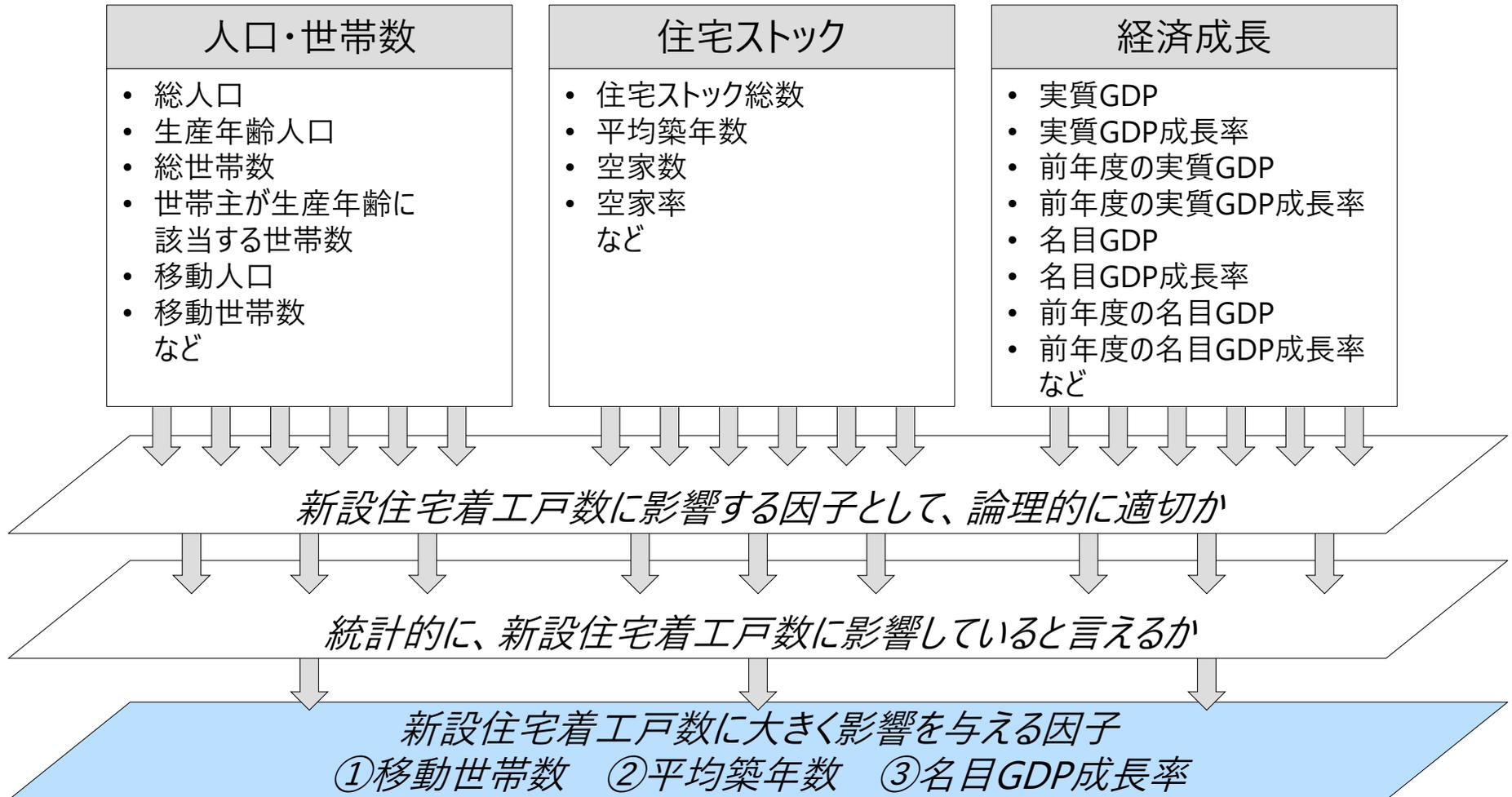


■ NRI予測 (2022年度実施) ■ 実績 (2022年度)

- ※ 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：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

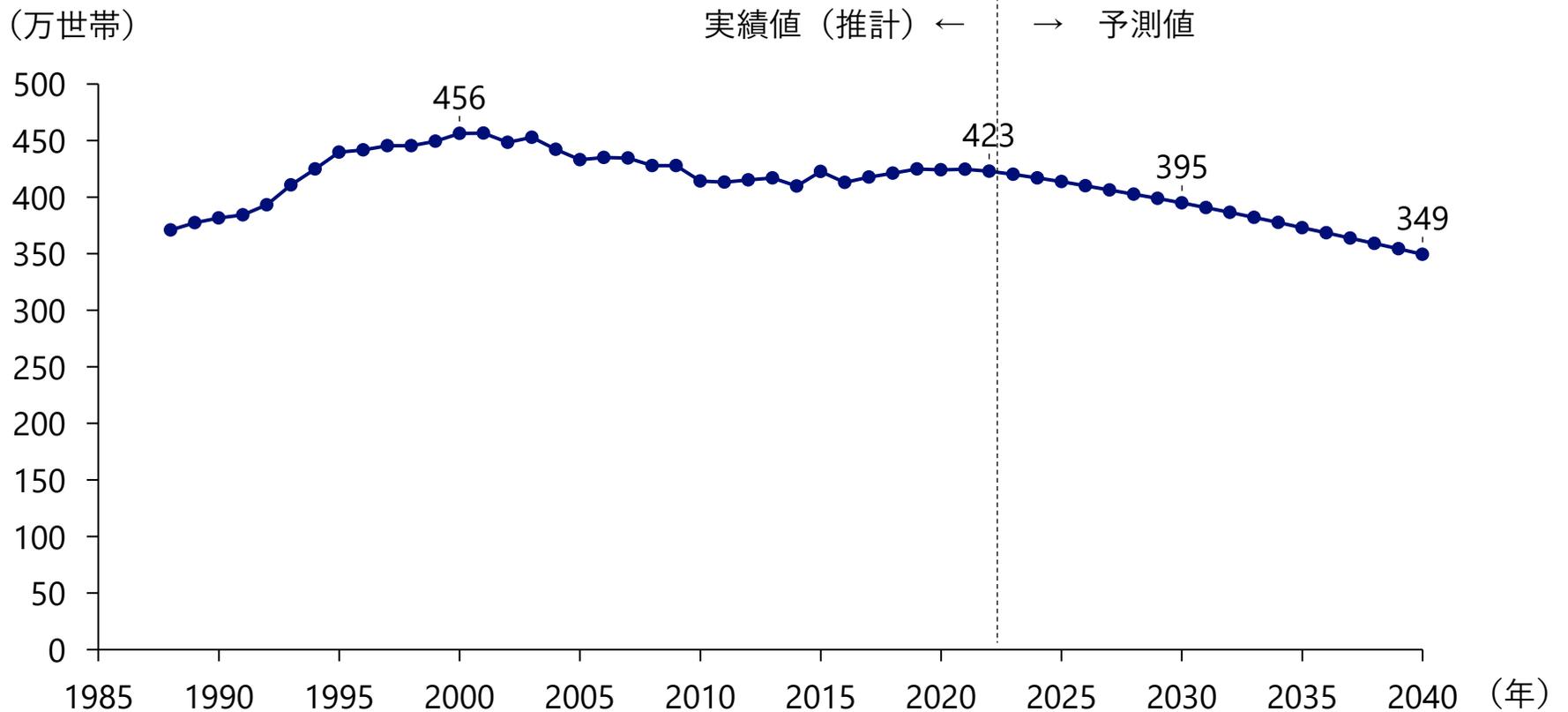
出所) 実績値：国土交通省「住宅着工統計」、予測値：NRI

中長期予測モデルにおいて、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、2022年の423万世帯から2030年には395万世帯、2040年には349万世帯へと減少していく見通し

## 移動世帯数※の実績と予測



※移動世帯数：当該年に住所を移動した世帯の数

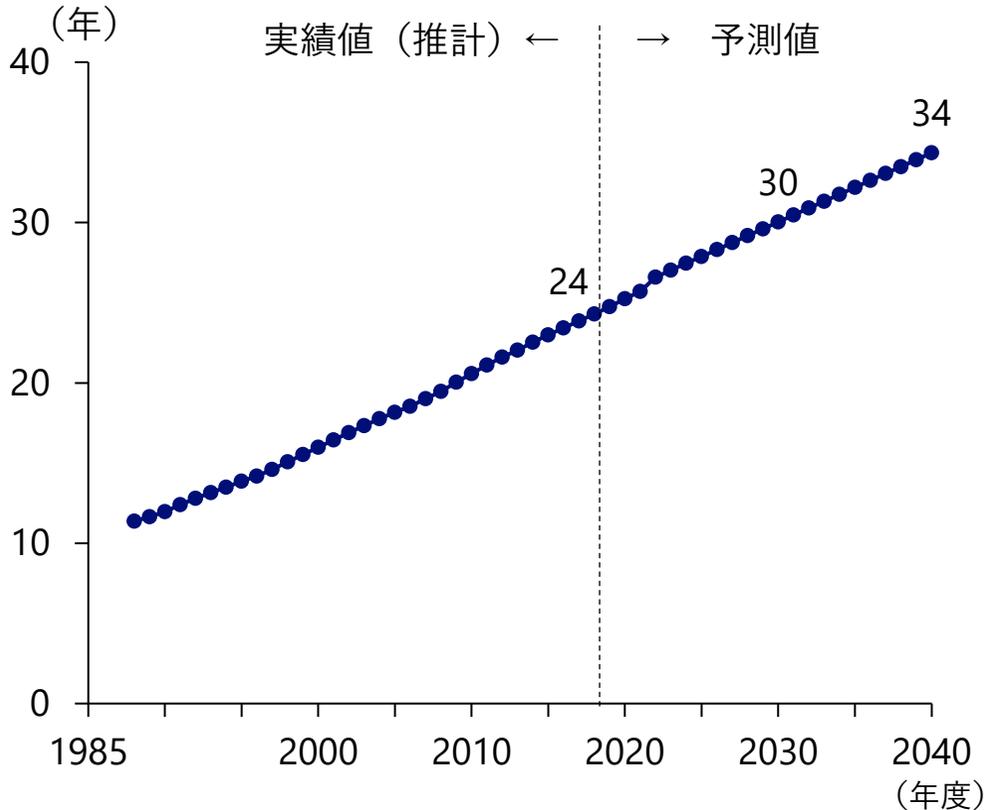
出所) 実績値：総務省「住民基本台帳人口移動報告」「国勢調査」よりNRI推計

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

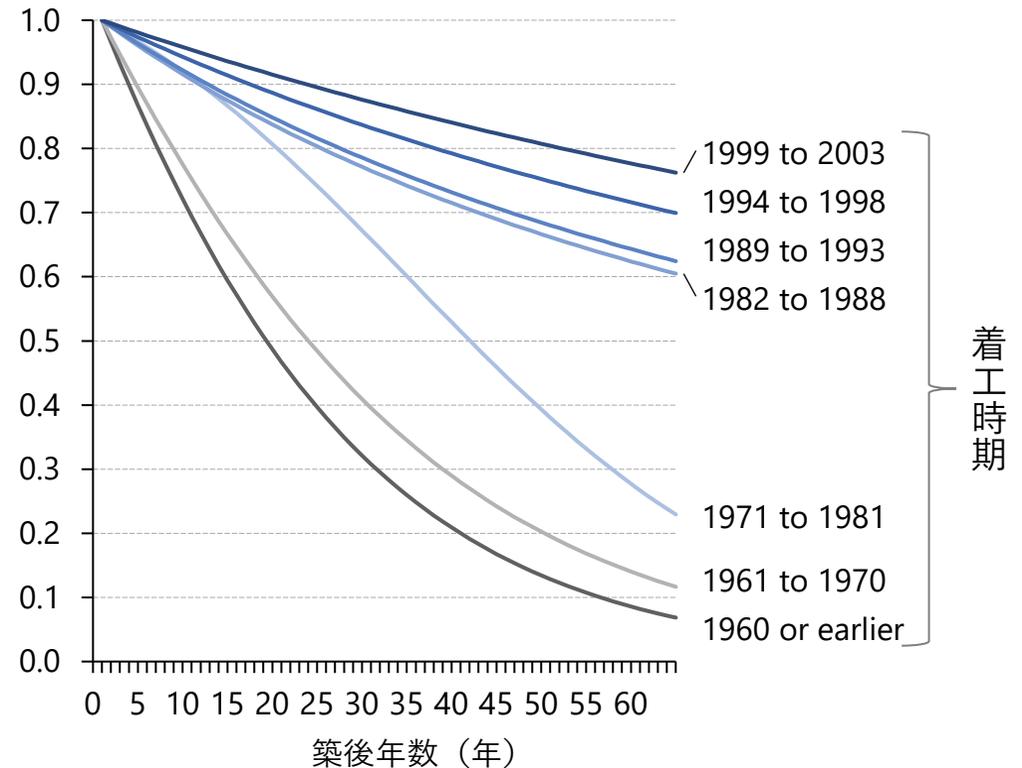
# 住宅ストックの平均築年数は、 2018年度の「24年」から、2030年度には「30年」、2040年度には「34年」近くに延びる見通し

- 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



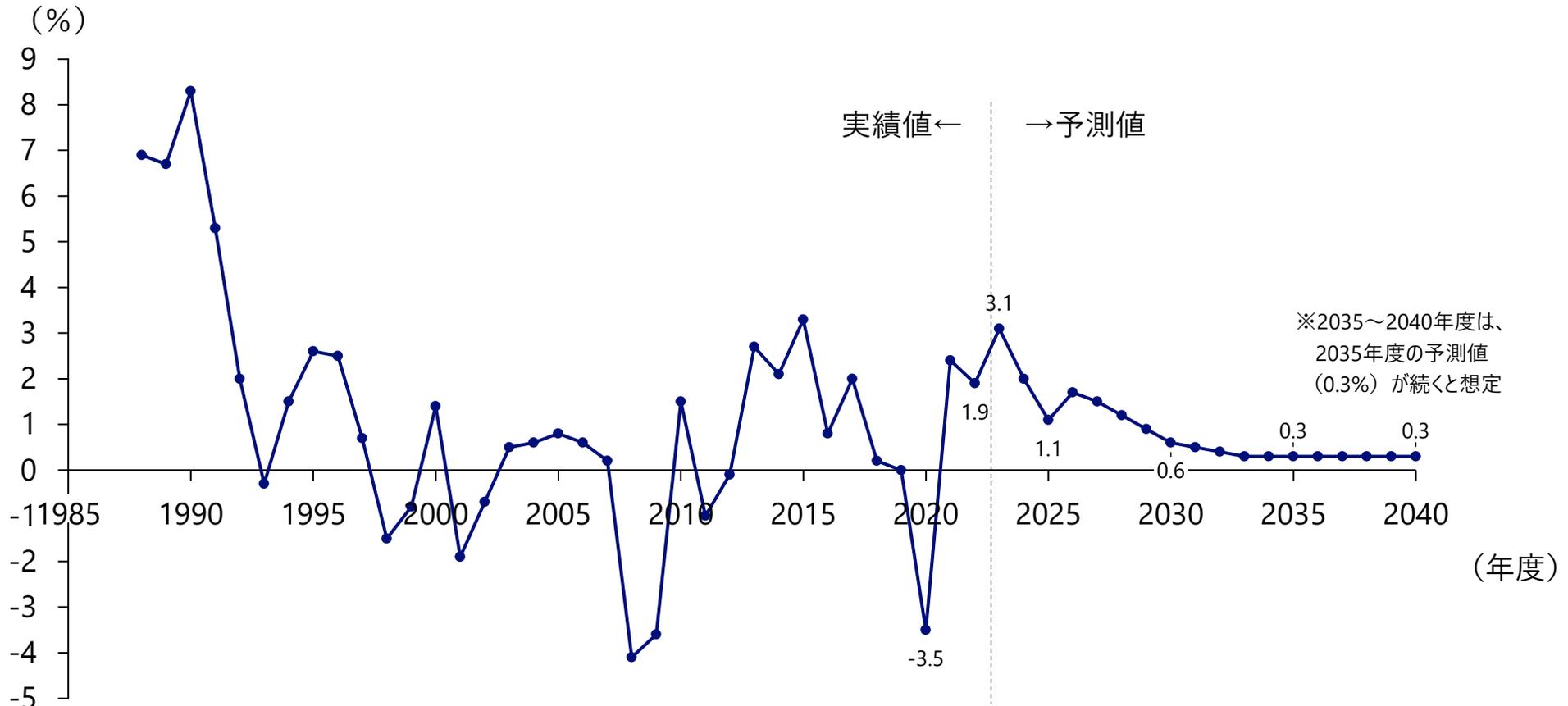
住宅ストックの減少率（着工時期別）



出所) 国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」よりNRI推計・予測

名目GDP成長率は、新型コロナウイルスやウクライナ侵攻の影響で短期的には大きく変動。  
中長期的には成長は鈍化し、2035年度には0.3%まで落ち込む見通し（日経研）

### 名目GDP成長率の実績と予測



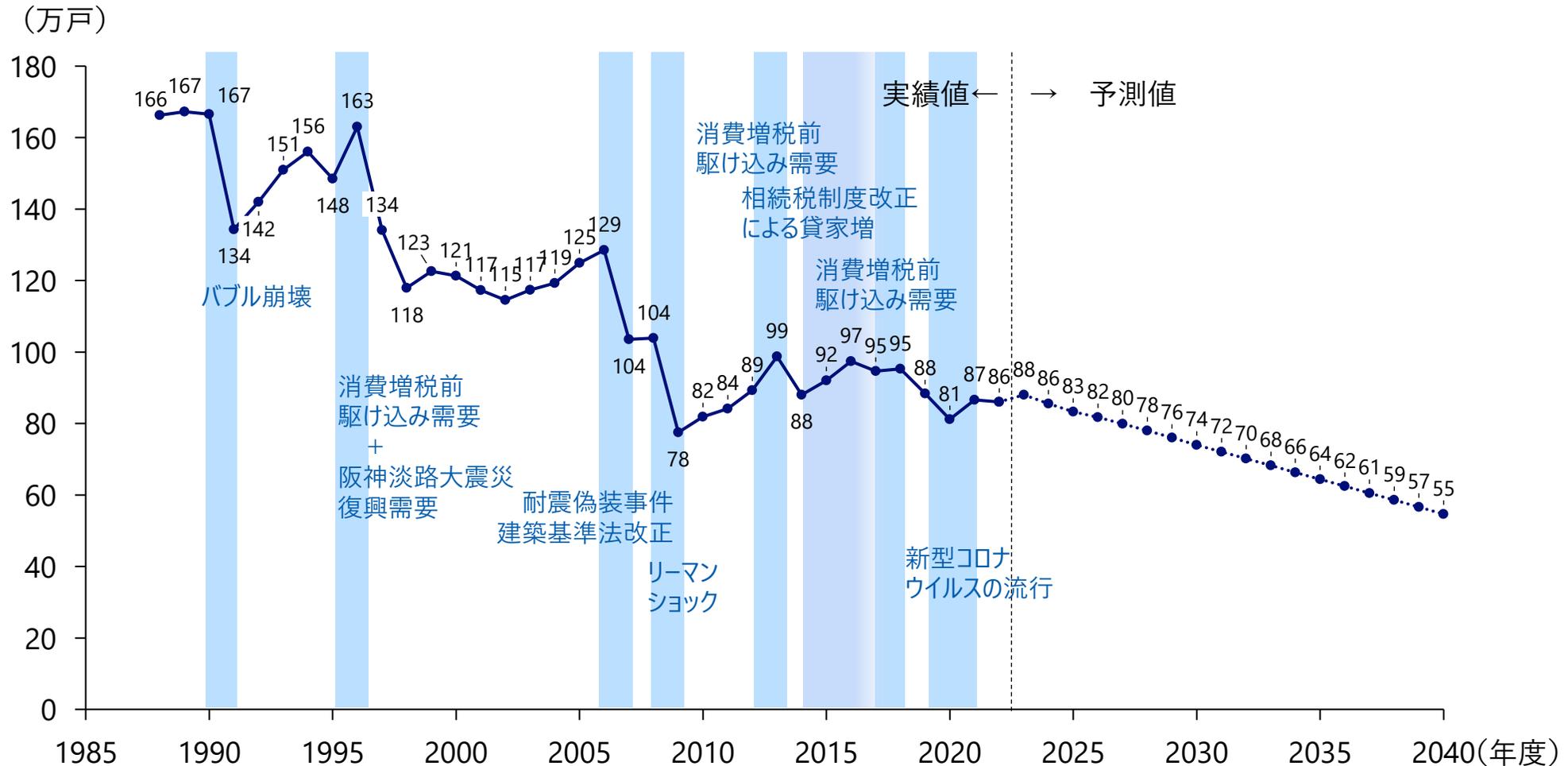
出所) 実績値：内閣府「国民経済計算」

予測値：日本経済研究センター「第49回 中期経済予測（2023年3月8日公表）」

## 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の成長減速等により、  
新設住宅着工戸数は2030年度には74万戸、2040年度には55万戸に減少する見通し

## 新設住宅着工戸数の実績と予測

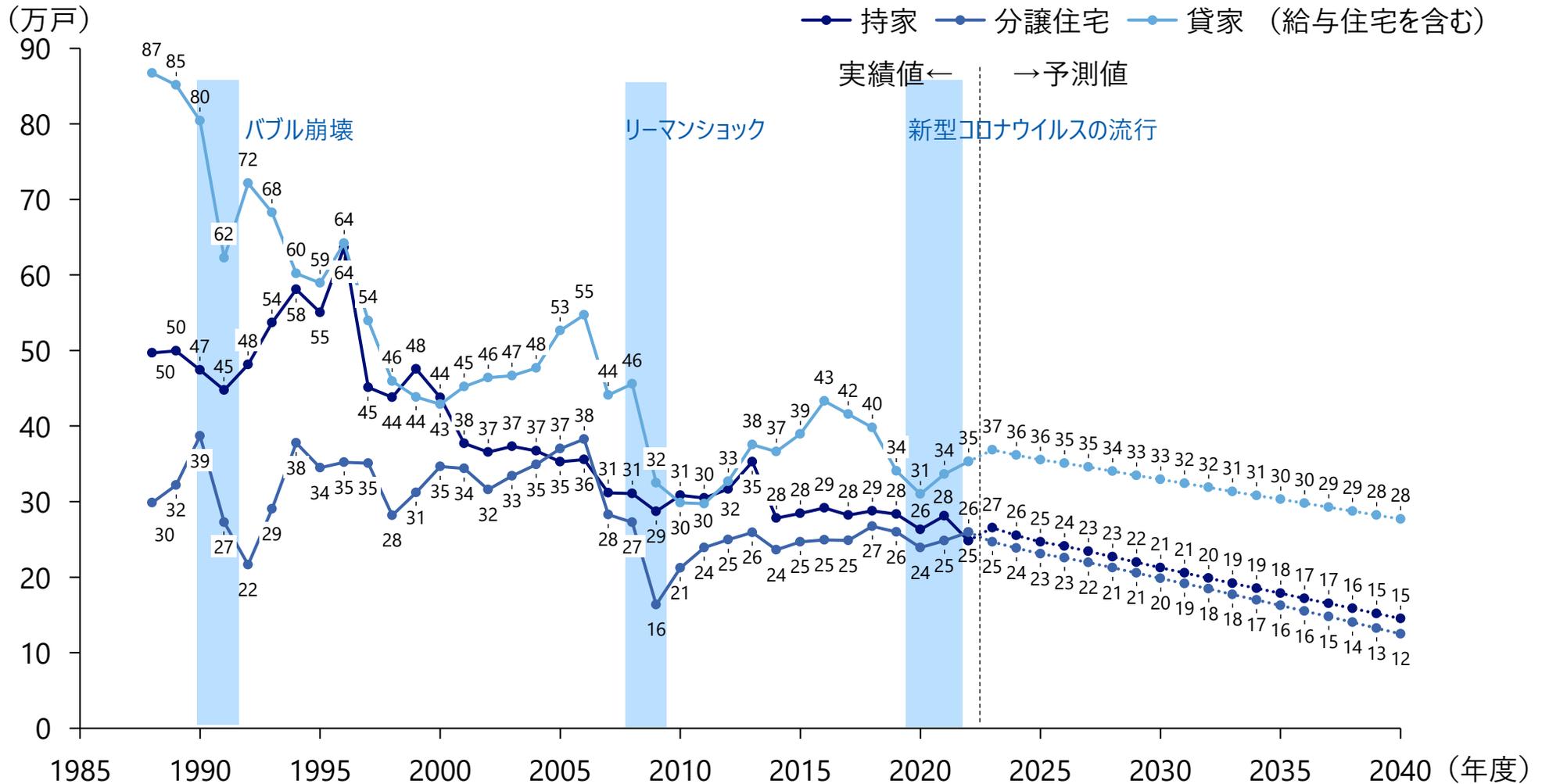


出所) 実績値：国土交通省「住宅着工統計」 予測値：NRI

利用関係別に見た新設住宅着工戸数の予測結果

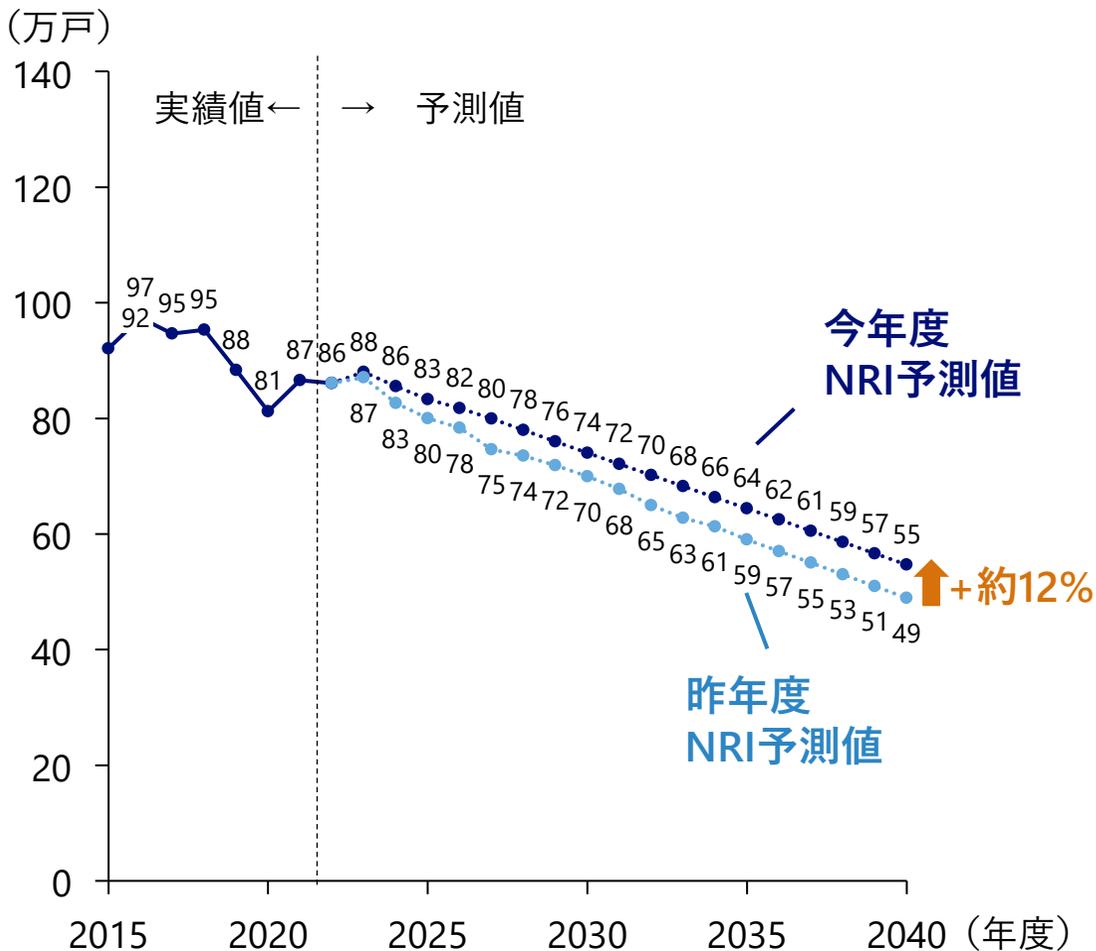
持家・分譲住宅・貸家（給与住宅を含む）のいずれも漸減し、  
2040年度時点でそれぞれ15万戸、12万戸、28万戸になる見通し

新設住宅着工戸数の実績と予測（利用関係別）

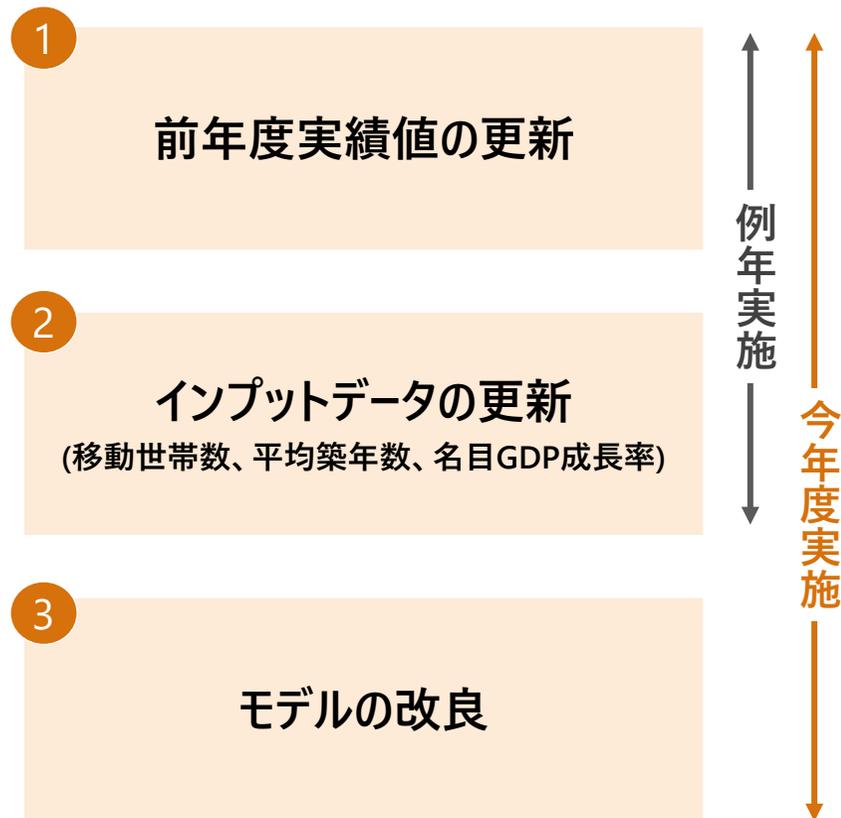


今年度の新設住宅着工戸数の予測値は、昨年度のNRI予測値から約12%増加。  
増加要因は、①前年度実績値の更新 ②インプットデータの更新 ③モデルの改良の3点

### 新設住宅着工戸数の実績と予測

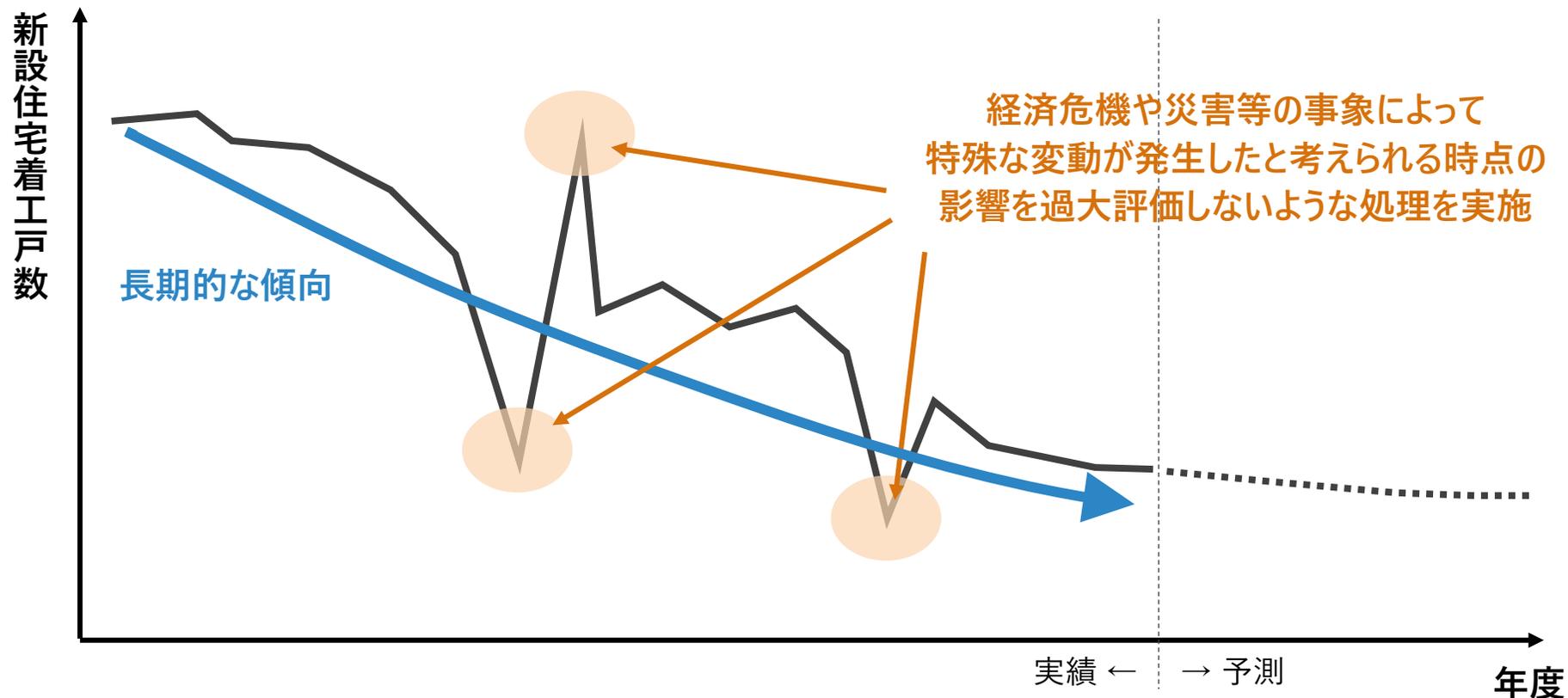


### 昨年度予測値からの増加要因



参考 | 新設住宅着工戸数 予測モデルの改良について

今年度より、新設住宅着工戸数の予測モデルは、過去の特異な変動よりも、長期的な傾向を重要視する、よりあてはまりの良い予測モデルに改良



長期的な傾向をより重要視することによって、回帰式のあてはまりを向上

※予測モデルの改良は新設住宅着工戸数についてのみ実施  
(リフォーム市場規模など、その他の予測についてはモデルの改良なし)

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**

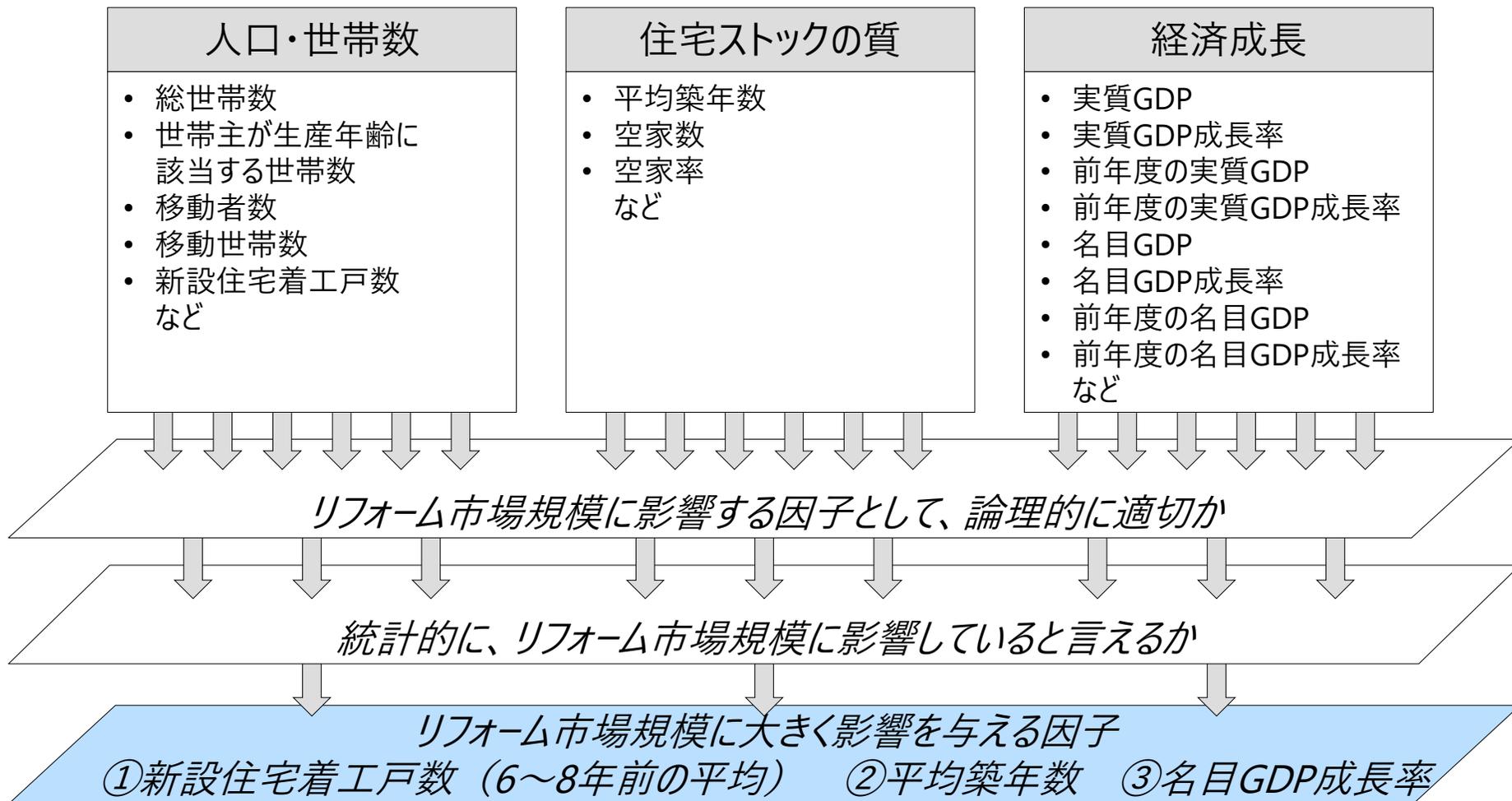
3. 住宅建設技能者数の予測

4. まとめ

(参考) 空き家数・空き家率のシミュレーション

リフォーム市場規模に大きく影響を与えるのは、

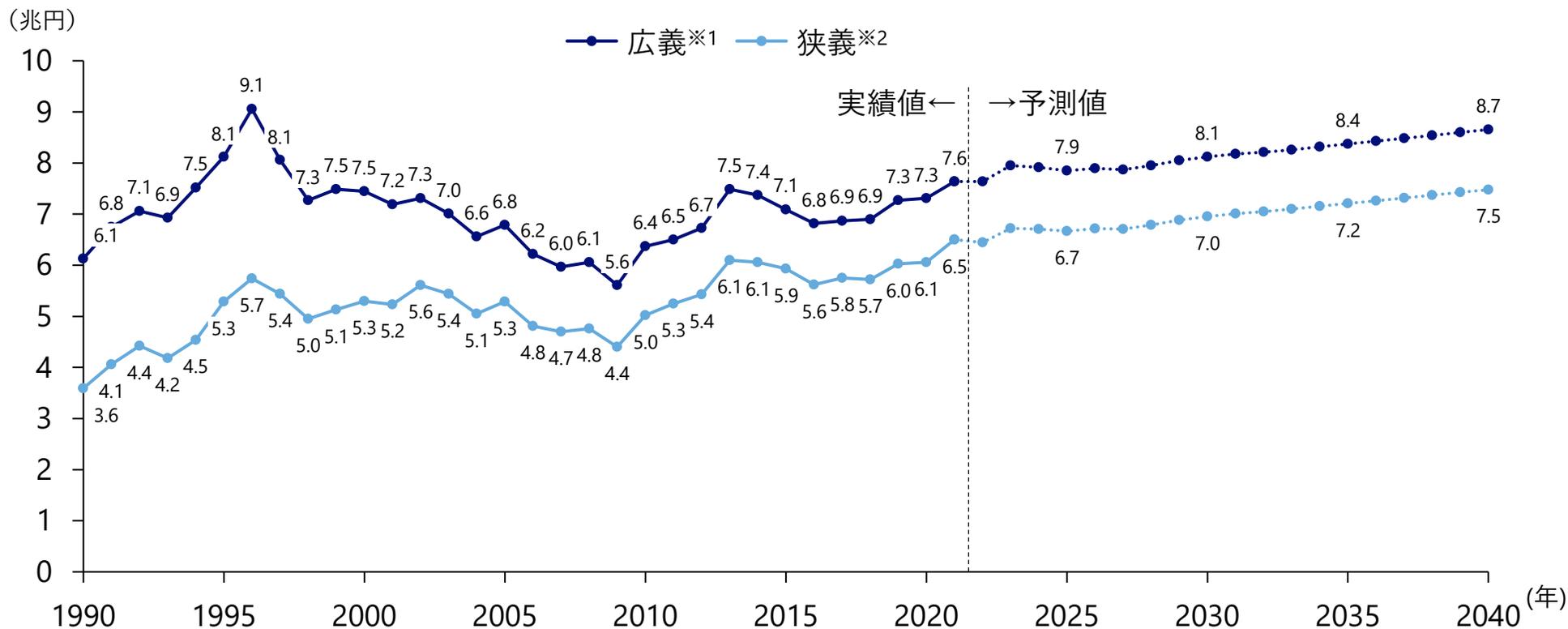
①新設住宅着工戸数（6～8年前の平均）、②平均築年数、③名目GDP成長率の3点



## リフォーム市場規模の予測結果

リフォーム市場規模は今後も緩やかに成長を続け、2040年には8兆円台後半となる見通し

### リフォーム市場規模の実績と予測



※1 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

※2 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」

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 (2021年版)」 予測値：NRI

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. 住宅建設技能者数の予測**

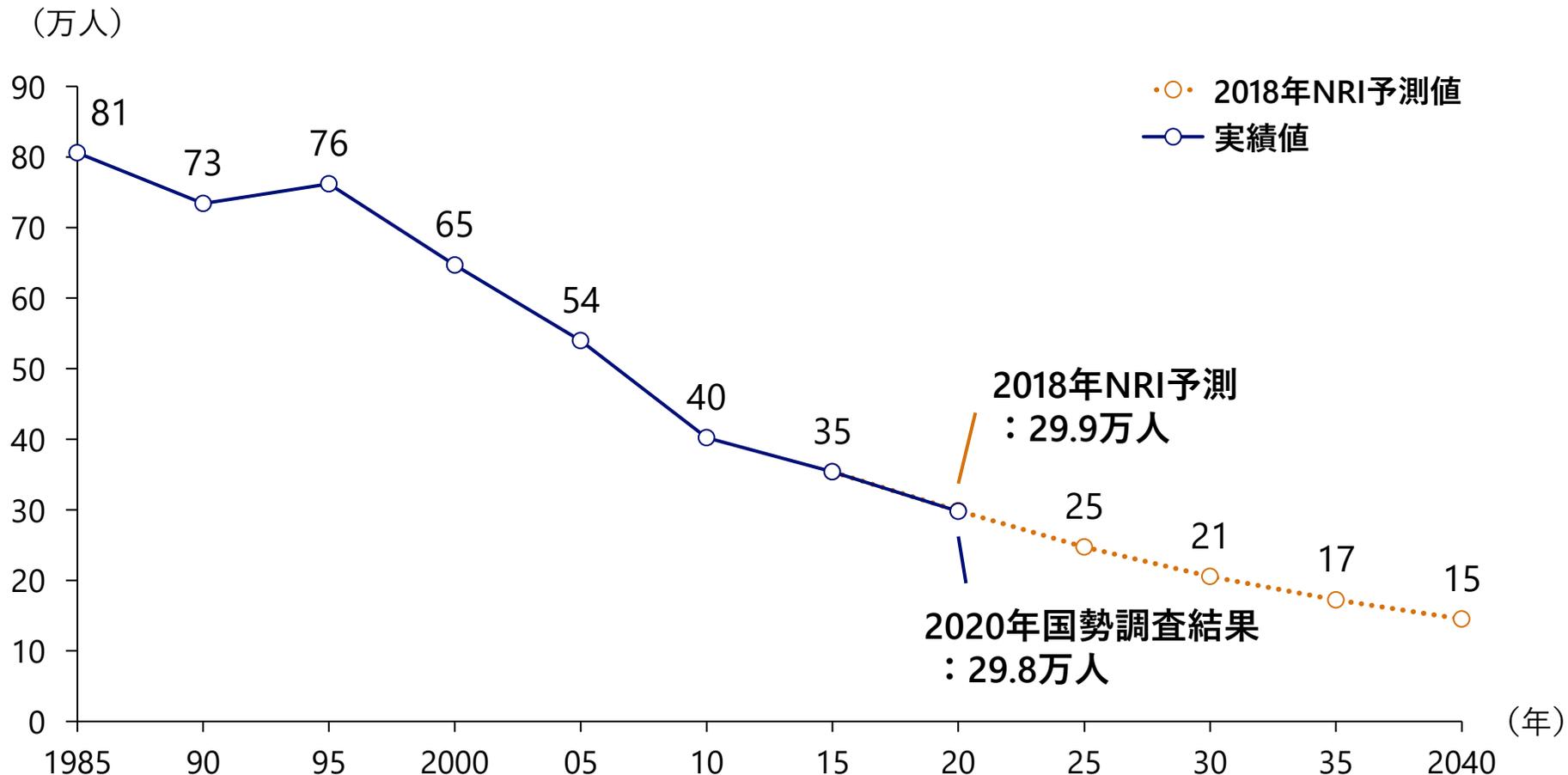
4. まとめ

(参考) 空き家数・空き家率のシミュレーション

# 大工人数は2015年からさらに減少し、29.8万人となった。 概ね2018年公表のNRI予測値と同水準

## 大工人数の実績と予測\*

\* 大工人数としては、日本標準職業分類「661 大工」の就業者数を採用

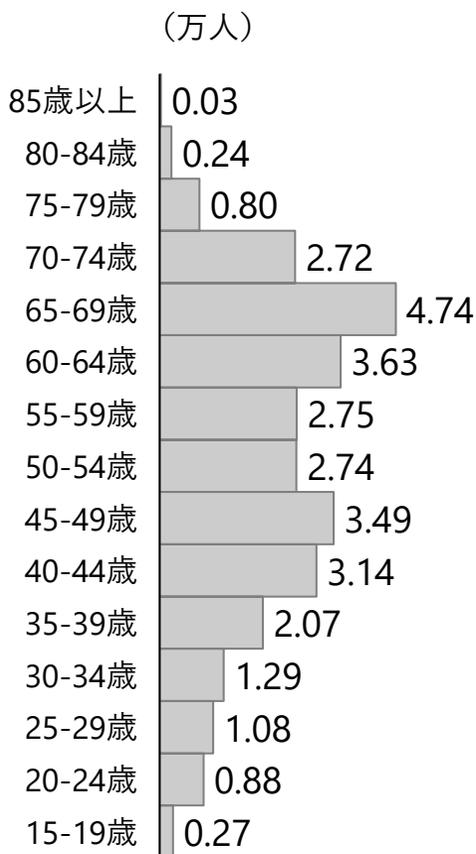


出所) 実績値：総務省「国勢調査」 予測値：2018年NRI予測

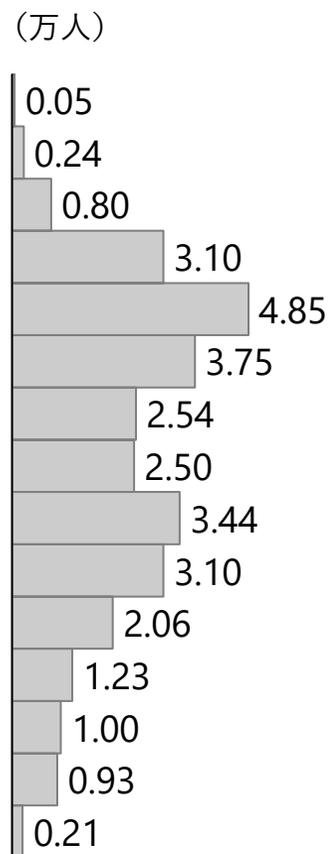
# 年齢階級別にみると、概ね予測通りであるものの、若い世代で予測を上回る減少が起こり、大工の高齢化は一段と進んだ

## 2020年の大工人数（年齢5歳階級別）

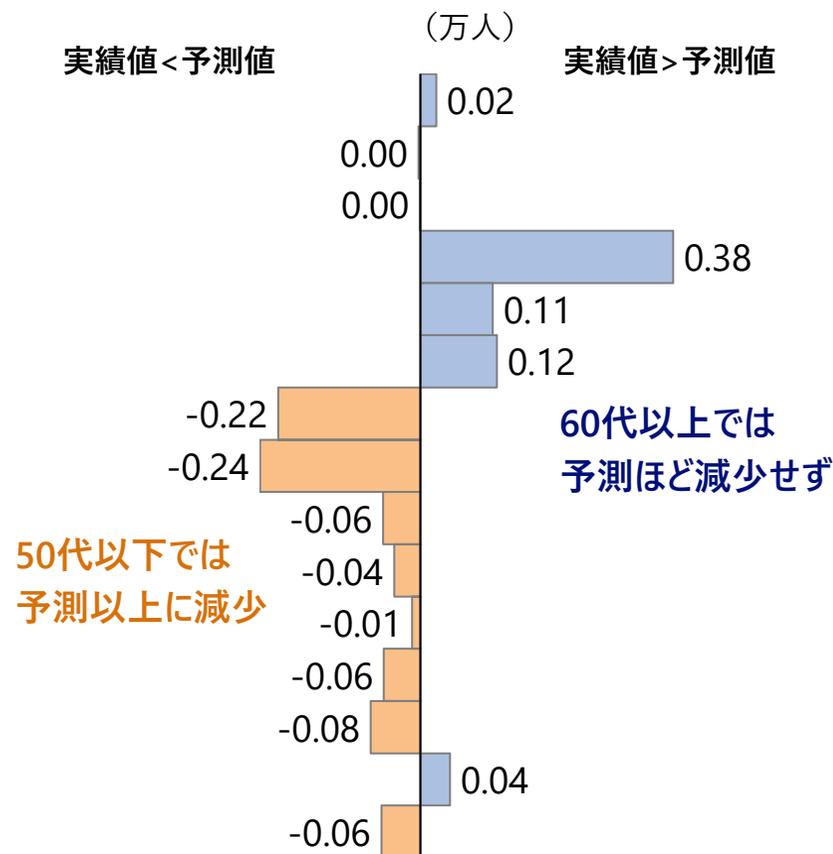
NRI予測（2018年実施）



国勢調査実績値



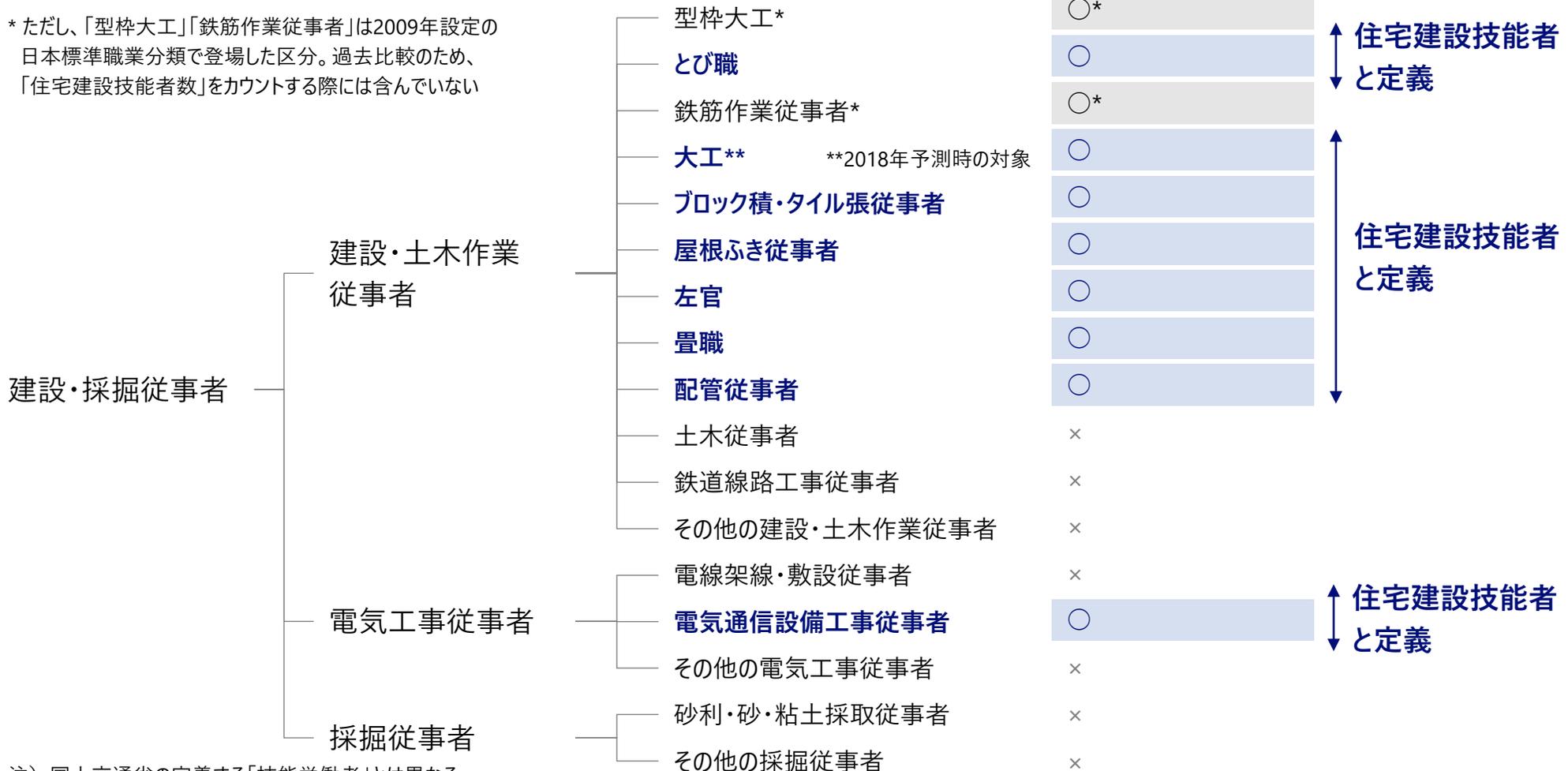
予実差



# 住宅の供給力を考えるため、職業分類「建設・採掘従事者」より、住宅の建設と関連がある職業をまとめて「住宅建設技能者」と定義した

## 日本標準職業分類の大分類「建設・採掘従事者」の職業一覧

\*ただし、「型枠大工」「鉄筋作業従事者」は2009年設定の日本標準職業分類で登場した区分。過去比較のため、「住宅建設技能者数」をカウントする際には含んでいない



注) 国土交通省の定義する「技能労働者」とは異なる

住宅建設技能者数の予測には、コーホート変化率法を用いた。

各年代における住宅建設技能者数の変化率は、2015→2020年の変化率と同水準と仮定

- ただし、15～24歳については新卒での入職期間と想定し、当該年代の人口に住宅建設技能者数の割合を乗じることで算出した。年齢人口に占める住宅建設技能者数の割合は、2020年と同水準と仮定した。

### 住宅建設技能者数推計に用いたコーホート変化率法の考え方

年齢階級	→予測期間				
	2015	2020	2025	2030	...
15-19歳		15-19歳人口の $X_1\%$ (実績)	15-19歳人口の $X_1\%$ と仮定	15-19歳人口の $X_1\%$ と仮定	
20-24歳		20-24歳人口の $X_2\%$ (実績)	20-24歳人口の $X_2\%$ と仮定	20-24歳人口の $X_2\%$ と仮定	
25-29歳					
30-34歳		$Y\%$ 増加/減少 (実績)	$Y\%$ 増加/減少 と仮定	$Y\%$ 増加/減少 と仮定	
...					

年齢人口に占める住宅建設技能者数比率から推計

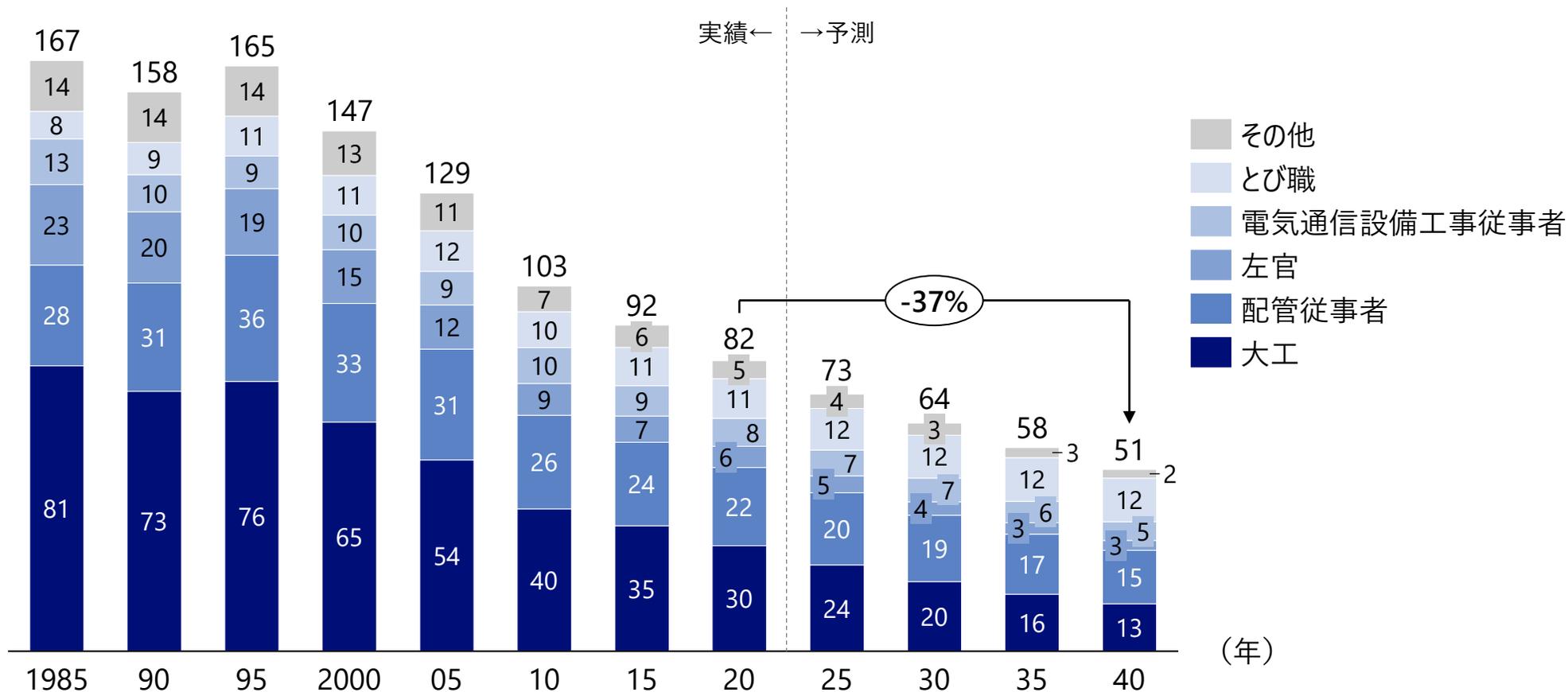
コーホート変化率法を適用

# 住宅建設技能者数は、2040年時点で約51万人 (2020年比約63%) まで減少する見通し。 特に大工人数の減少が大きく、全体の減少幅の半分以上を占める

## 「住宅建設技能者\*」の人数の実績と予測

\* 過去比較のため、p19の定義のうち、2009年設定の日本標準職業分類で登場した「型枠大工」「鉄筋作業従事者」は含んでいない

(万人)

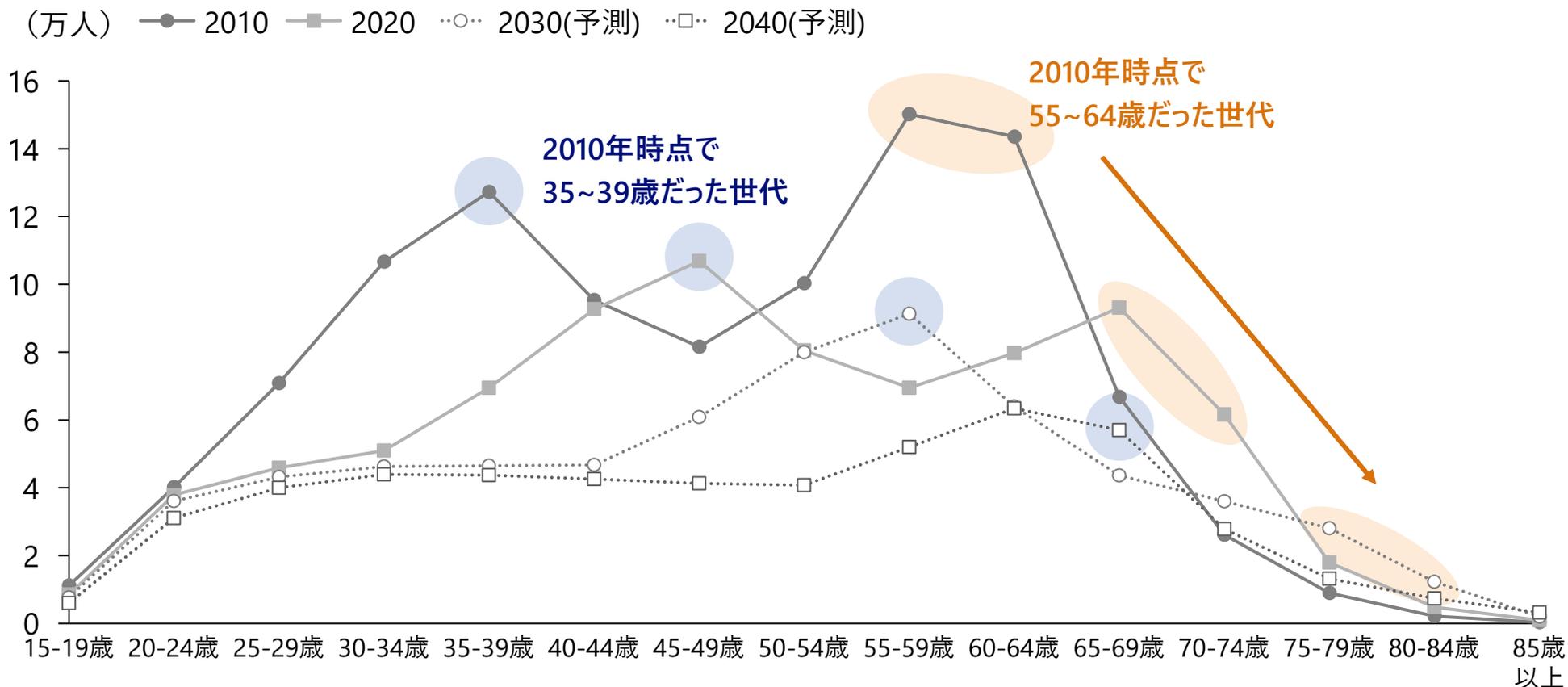


注) 職種ごとの人数は四捨五入して掲載しているため、足し上げても合計と一致しない場合がある

出所) 実績値：総務省「国勢調査」 予測値：NRI予測

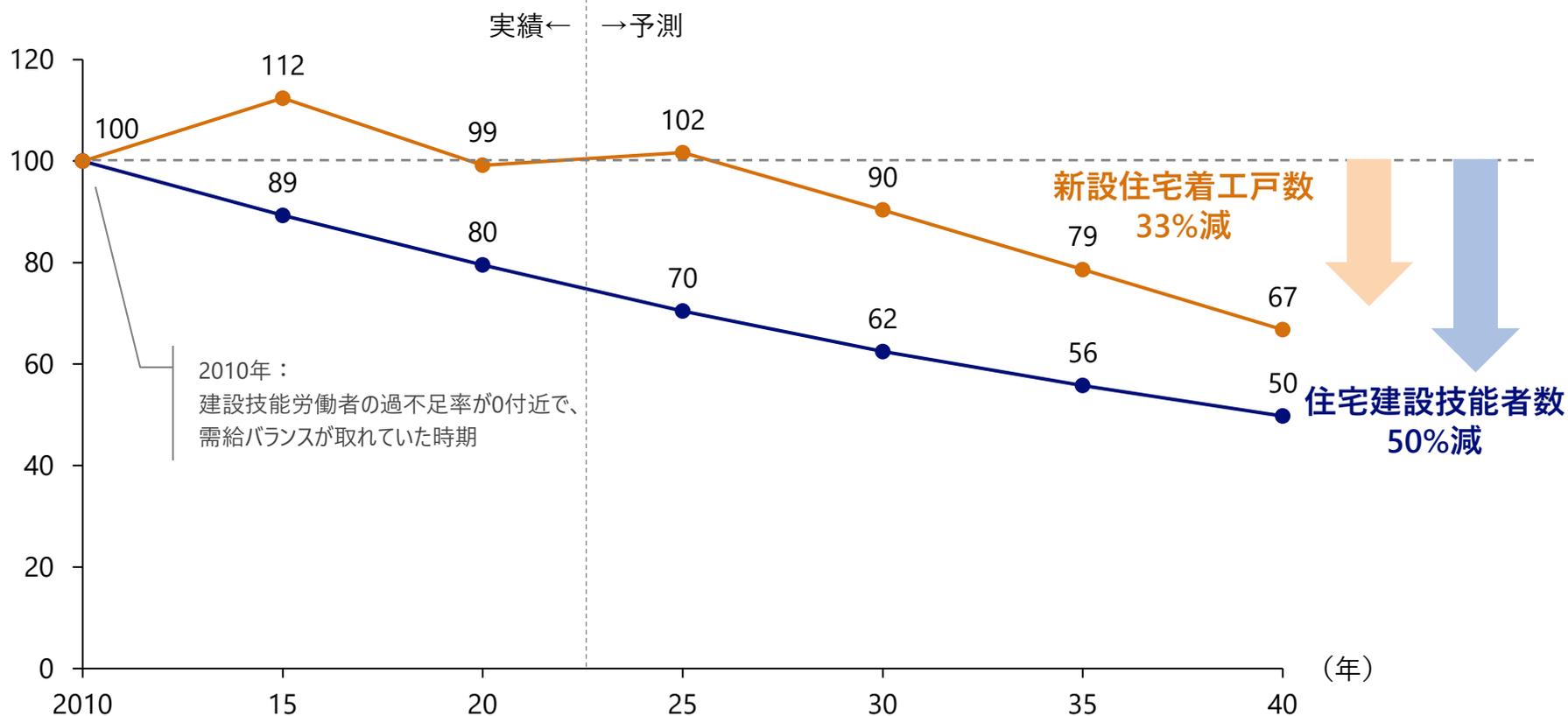
# 住宅建設技能者数減少の主な要因は、 産業を支えていた二つの世代が労働市場から急速に退出すること

年齢5歳階級別 住宅建設技能者数の推移（2010～2040年）



# 住宅建設技能者数は、2040年にかけて新設住宅着工戸数を上回るペースで減少する

2010年\*の実績値を100とした場合の新設住宅着工戸数と住宅建設技能者数



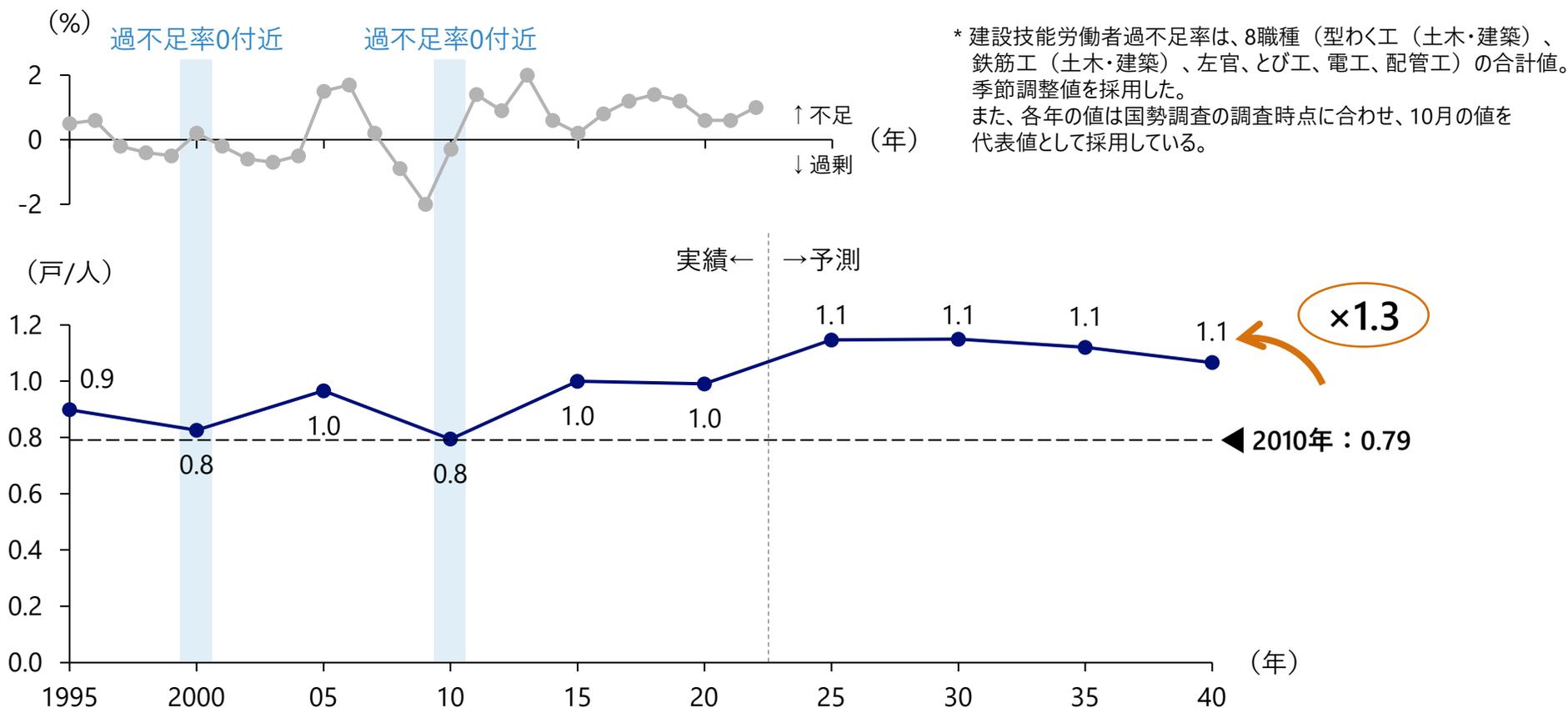
出所) 実績値：総務省「国勢調査」、国土交通省「住宅着工統計」  
予測値：NRI

## 住宅建設技能者数の予測 | 住宅建設技能者数と新設住宅着工戸数の比較

2025年以降、住宅建設技能者1人あたりの新設住宅着工戸数は、2010年比約1.3倍で高止まりする。生産性が現状の水準から改善しない場合、住宅の建設が滞る可能性がある

■ 2024年4月より、建設事業者に時間外労働の上限規制が適用されるため、さらに需給が逼迫する可能性がある。

### 建設技能労働者の過不足率\*（上図）、住宅建設技能者1人あたりの新設住宅着工戸数の実績と予測（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」

予測値：NRI Copyright (C) Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

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. 住宅建設技能者数の予測

**4. まとめ**

(参考) 空き家数・空き家率のシミュレーション

- 人口減少と少子高齢化により、住宅市場では需要の減少、供給力不足が同時に進行する状態に陥る。NRIの今年度予測では、2040年度の新設住宅着工戸数は約55万戸（2022年度比36%減）、住宅技能労働者数は約51万人（2020年比約37%減）にまで減少する見通しである。
- 過去、住宅需要と供給力のバランスが取れていた時期（2010年）における「住宅建設技能者1人あたりの新設住宅着工戸数」は年間約0.8戸/人であったが、足元では既に約1.0戸/人まで上昇しており、2025年以降は約1.1戸/人という深刻な人手不足状態が続くと見込まれる。
- 2040年度の約55万戸の需要を満たすためには、2010年比で約1.3倍の生産性向上が求められる。過去10年間、建設現場では様々な生産性向上に向けた取り組みが行われてきたにもかかわらず、人手不足問題が解消されていないことを踏まえると、今後は現場レベルの取り組みを超えた、業界を挙げての思い切った改革が必要となるのではないか。
- 例えば、需要ではなく供給に合わせた建設（「欲しい時ではなく、建てられる時に建てる」）の実現が考えられる。住宅需要は特定の時期に集中するため、繁閑が混在し、業界全体として非効率が発生している。仮に需要を平準化できれば、人手不足の緩和や住宅建設技能者の職業としての魅力向上に資すると考えられる。
- 上記の実現に向けては、施主の理解醸成、着工時期をずらすことによるデメリットの軽減などが必要であり、住宅業界の垣根を超えて、金融機関や官公庁などとも協働して取り組むことが求められる。建設業界では直近「2024年問題」も控えており、もはや猶予はない。今後数年間の取り組みが重要になる。

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. 住宅建設技能者数の予測

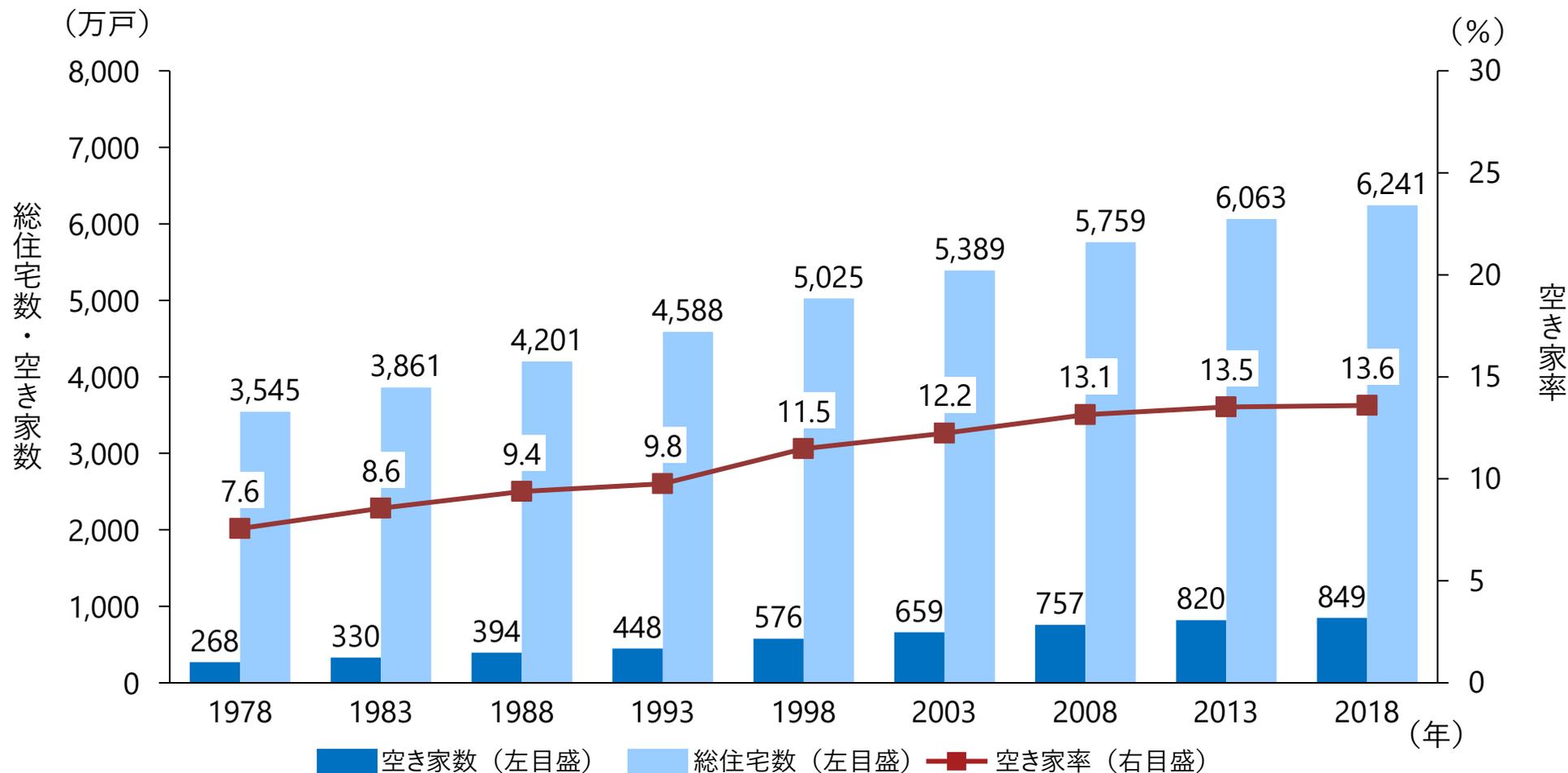
4. まとめ

**(参考) 空き家数・空き家率のシミュレーション**

## 総住宅数・空き家数・空き家率の実績

2019年9月末に公表された2018年の総住宅数・空き家数は、それぞれ6,241万戸、849万戸。  
空き家率は13.6%だった

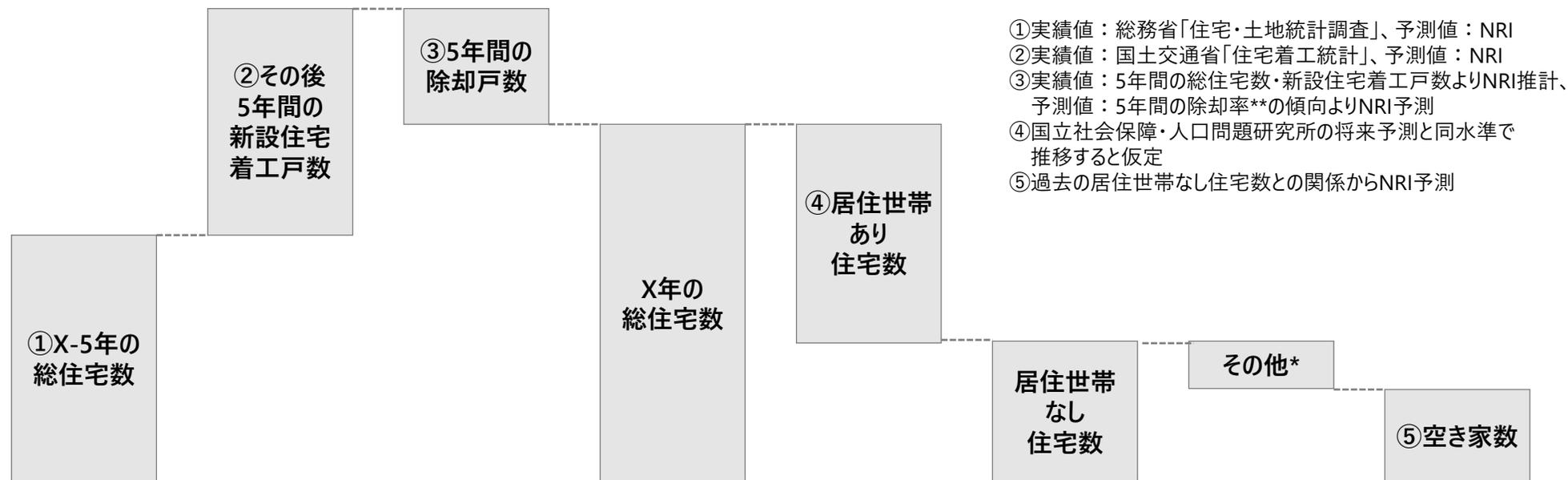
## 総住宅数・空き家数・空き家率の推移



出所) 総務省「住宅・土地統計調査」

# まず各年の総住宅数を予測したうえで、そのうち空き家となっている数・割合を推計する

## 総住宅数・空き家数・空き家率予測の考え方



- ①実績値：総務省「住宅・土地統計調査」、予測値：NRI
- ②実績値：国土交通省「住宅着工統計」、予測値：NRI
- ③実績値：5年間の総住宅数・新設住宅着工戸数よりNRI推計、予測値：5年間の除却率\*\*の傾向よりNRI予測
- ④国立社会保障・人口問題研究所の将来予測と同水準で推移すると仮定
- ⑤過去の居住世帯なし住宅数との関係からNRI予測



### 総住宅数の予測

5年前の総住宅数に、新設された住宅数を加え、除却された住宅数を減ずることで算出



### 空き家数への分解

総住宅数から、居住世帯あり住宅数を減じ、その他\*の居住世帯なし住宅数を除くことで算出

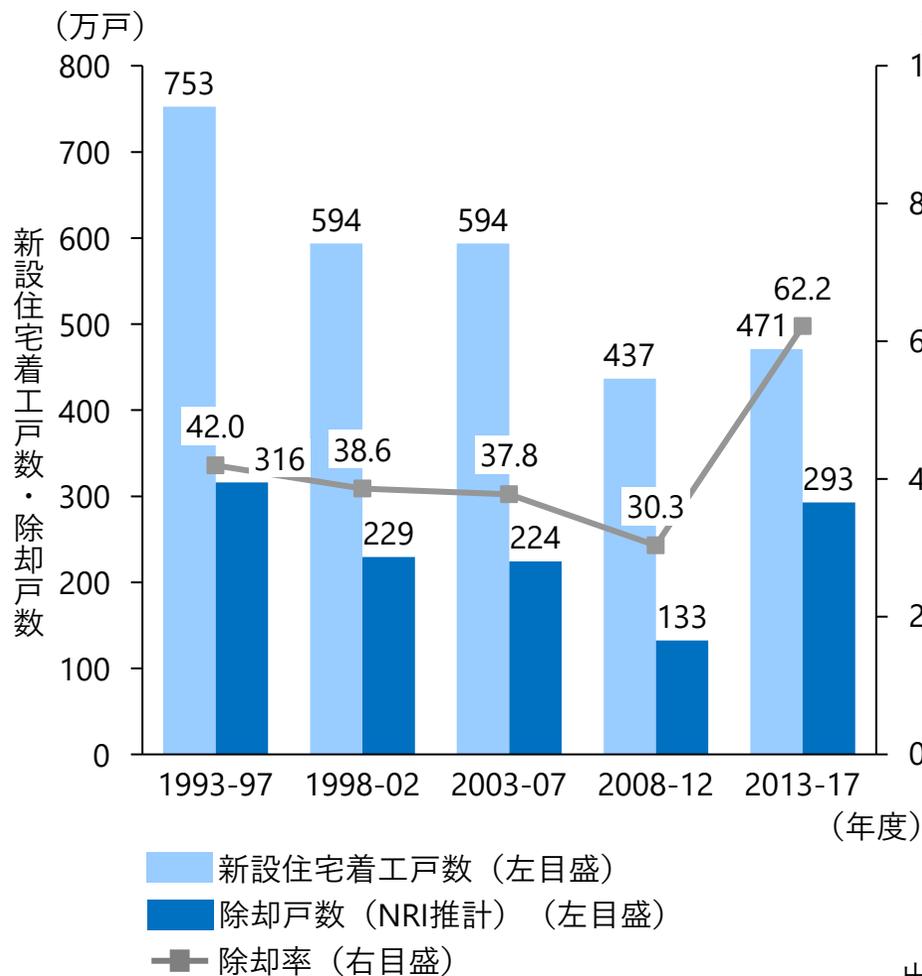
\* その他の居住世帯なし住宅には、建築中の住宅、一時現在者のみの住宅が含まれる

\*\* 5年間の新設住宅着工戸数に占める5年間の除却戸数の割合

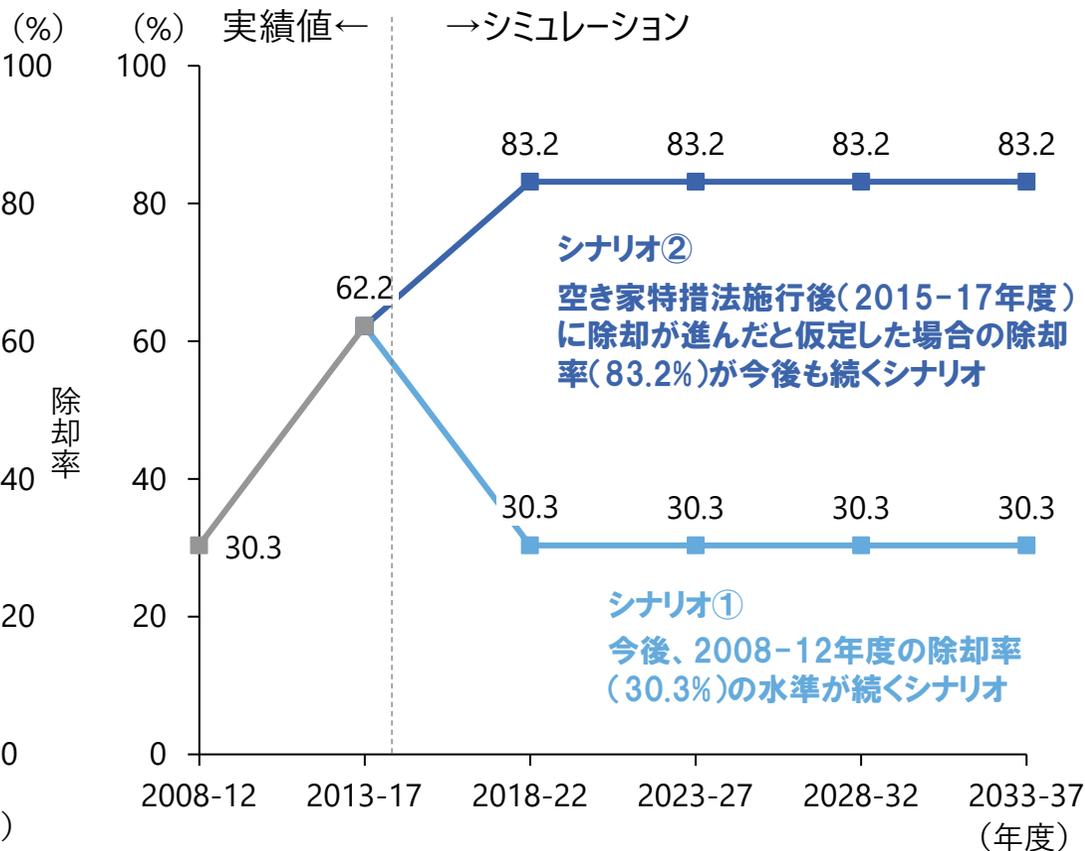
## 今後の空き家率シミュレーションシナリオ

除却率は2013-17年度に大幅上昇。今後の空き家率は、除却率が①2008-12年度の水準に戻る、②特措法施行後の水準が継続する、という2つのシナリオでシミュレーション

### 新設住宅着工戸数・除却戸数・除却率の推移



### 今後の除却率のシナリオ



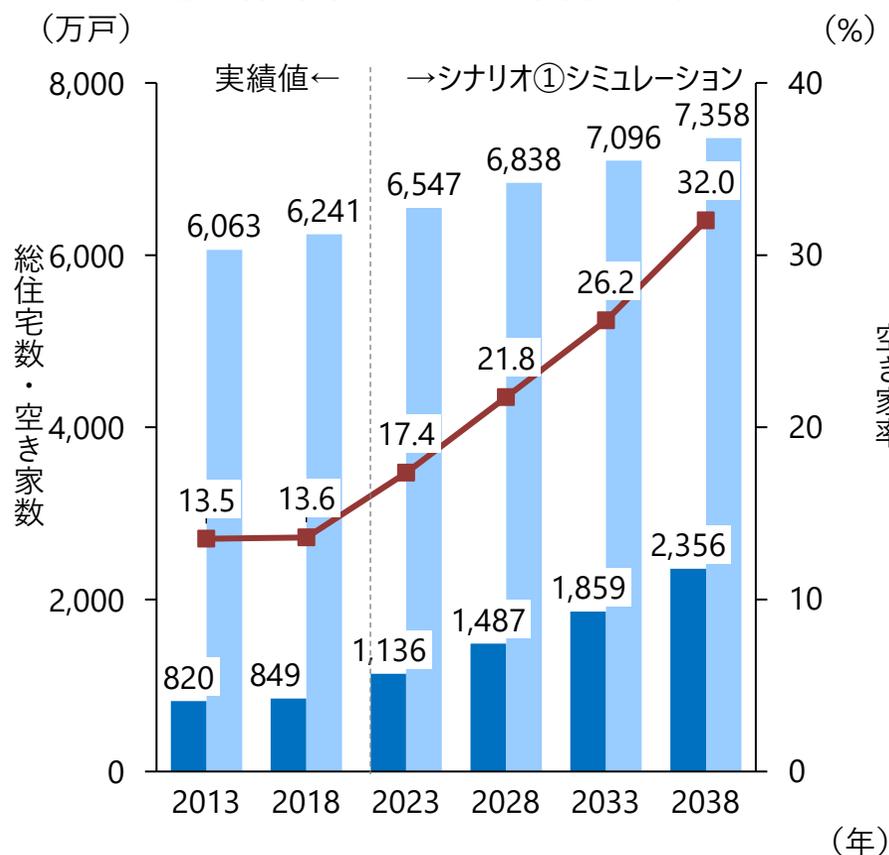
出所) 国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」よりNRI算出

## 今後の空き家率シミュレーション結果

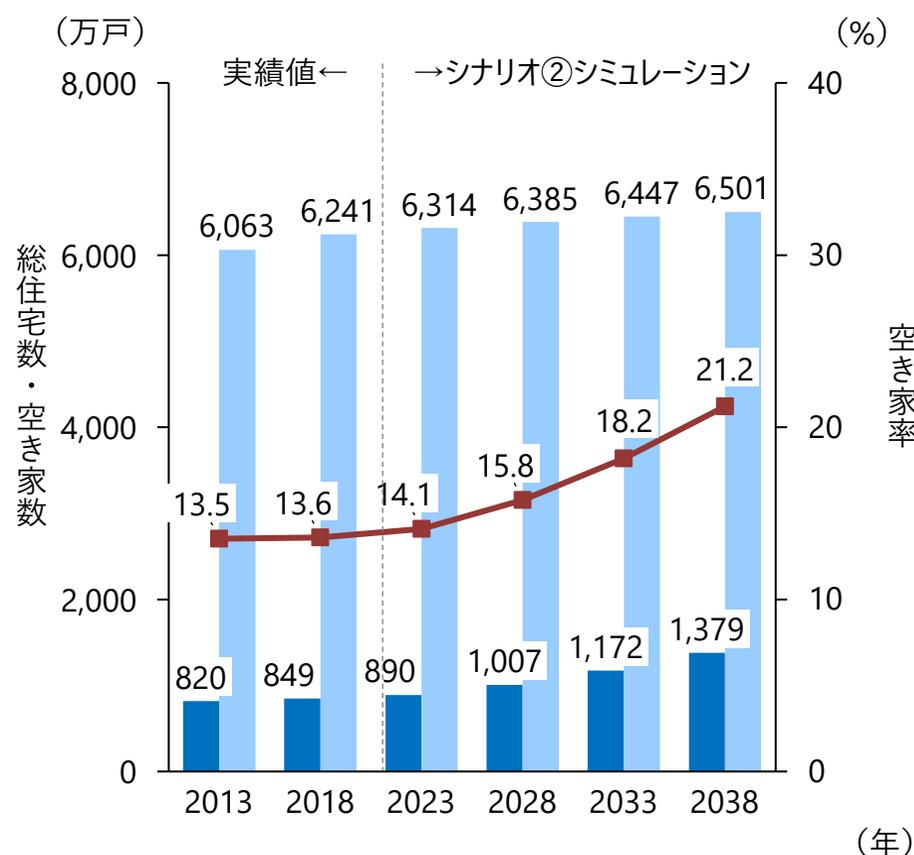
特措法施行後の水準が継続するシナリオ②では、2038年の空き家率は21.2%だが、2008-12年度の水準に戻るシナリオ①では、32.0%まで上昇

### 総住宅数・空き家数・空き家率のシミュレーション

<シナリオ①：除却率が2008-12年度の水準に戻る>



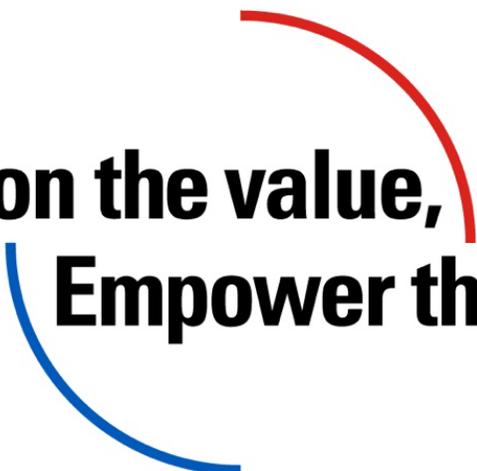
<シナリオ②：除却率が特措法施行後の水準で継続>



■ 空き家数 (左目盛) ■ 総住宅数 (左目盛) —■— 空き家率 (右目盛)

出所) 実績値：国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」、シミュレーション値：NRI

章	参照した統計調査	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	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	－
空家数・空家率のシミュレーション	総務省 「住宅・土地統計調査」	建築中の住宅	住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、壁が出来上がったもの）	－
		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	－



**Envision the value,  
Empower the change**