

# 需要・供給の両面から見た国内住宅市場 2030年までの見通し



大道 亮



佐尾宏和

## CONTENTS

- I 追い風が吹いても100万戸台に回復しなかった新設住宅着工戸数
- II 転換期を迎える日本の人口・世帯
- III 50万戸台に突入する新設住宅着工戸数
- IV 新設住宅着工戸数の減少速度を超えて減少する職人人口
- V 建設業界が取り組むべき課題

## 要約

- 1 2014年度における新設住宅着工戸数は88万470戸と、5年ぶりに減少に転じた。1990年以降、100数十万戸で推移していた国内の新設住宅着工戸数は、2009年度に77万戸台まで落ち込んだのち徐々に回復してきたものの、依然として100万戸には届いていない。
- 2 日本の総人口は2008年、総世帯数は2019年にピークアウトし、今後は減少局面を迎える。近年は総人口・総世帯数の減少に加え、個人のライフスタイルや家族形態の多様化により、従来の「夫婦と子による家族世帯」による住宅取得を前提とした住宅のあり方は変化しており、住宅供給プレイヤーにもこうした変化への対応が求められている。
- 3 長期的な住宅供給の動向を捉えるため、「新設住宅着工戸数」の将来推計を行った。推計には中長期的な要因のみならず、住宅市況に影響を及ぼすとされる消費増税の影響についても考慮した。結果、2030年度における新設住宅着工戸数は約53万戸となった。
- 4 住宅業界にとっては建設技能労働者不足も課題となる。2010年に40.2万人いた大工人口は、2030年には14.2万人まで減少する。大工人口の減少速度は新設住宅着工戸数の減少速度を上回り、2030年に大工一人が手がけるべき戸数は2010年の約1.5倍に達する。大幅な生産性向上を実現しなければ、供給力の面でも品質の面でも困難に直面する。
- 5 建設業界が取り組むべき今後の施策としては、ニッチな家族形態にも最適化した提案を行う、事業ドメインを「住宅」から「住生活」に広げてストックビジネスを拡充する、などの転換が有効であろう。また、職人不足の中で必要数の住宅を供給しながら成長を続けるためには、施主・施工者・メーカー・研究機関などの連携のもと、建設業界全体として大幅な生産性向上を実現するためのイノベーション推進が必要である。

## I 追い風が吹いても100万戸台に回復しなかった新設住宅着工戸数

2015年4月30日に公表された「建築着工統計調査報告（平成26年度分）」によると、2014年度の新設住宅着工戸数は88万470戸で5年ぶりに減少に転じた（図1）。特に持ち家は前年度比-21.1%と大幅な減少に至った。この落ち込みは消費増税前の駆け込み需要の反動減によるものと考えられる。

思い起こせば、2013年度の新築着工戸数は98万7254戸と、2009年度に100万戸を割って以来、5年ぶりに90万戸を超え、100万戸に迫る勢いであった。アベノミクスによる景況感の改善、量的緩和による低金利、消費増税前の駆け込み需要の発生と、新設住宅業界に対する追い風が重なった結果である。ただし、「それでも100万戸には届かなかった」ということもできる。

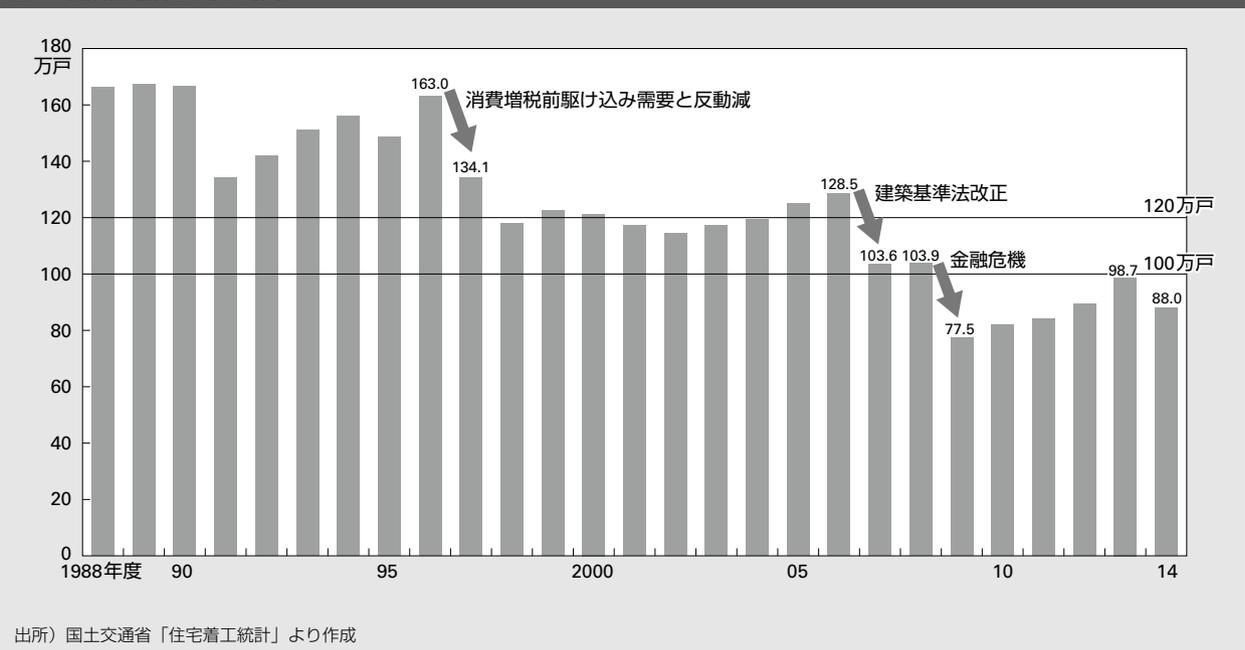
1990年以降の新設住宅着工市場を振り返ると、90～97年は130万～160万戸台で推移して

いた。1997年の消費増税により住宅市場が若干冷え込んだとはいえ、2006年までの間は110万～120万戸台で推移していた。しかし、構造計算書偽造問題（2005～06年）、および、当該事件を受けての建築基準法改正（2007年）、金融危機（2008～09年）などの影響を受けて新設住宅着工戸数は一気に80万戸を割る水準まで落ち込んだ。2009年度に77万5277戸で底を打ち、その後回復に転じたものの、結局は100万戸を回復するには至らなかった。

住宅業界では、もはや新設住宅着工戸数が100万戸を下回ることが「普通」になっている感がある。しかし、わずか10年前は年間120万戸が建てられていたのである。再び120万戸時代に戻ることはないのか。120万戸とはいわないまでも、100万戸時代に戻ることはないのだろうか。

結論からいってしまえば、新設住宅着工戸数が再び100万戸台に戻ることは考えにくい。さらにいえば、2030年頃には、50万戸台

図1 新設住宅着工戸数の推移



が「普通」となっているであろう。2000年代半ばから見ると、新設住宅市場は規模が半減することになる。

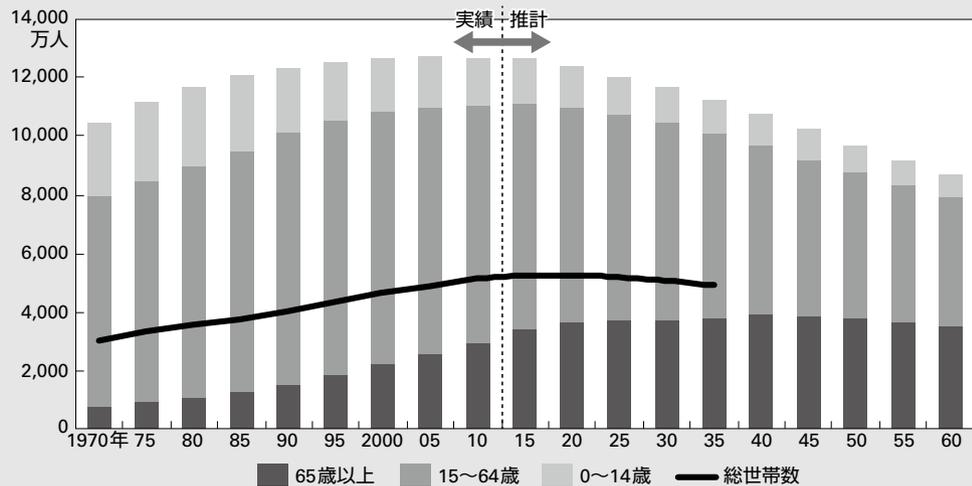
なぜこのような状態に陥るのか。このような時代を見据えて住宅関連産業のプレイヤーはどのように対応すべきか。本稿では新設住宅着工市場を取り巻くマクロ環境を概観した上で、長期にわたる新設住宅着工戸数を予測し、住宅関連産業のプレイヤーの課題を抽出する。

## II 転換期を迎える 日本の人口・世帯

### 1 人口は既に減少、 世帯数の減少も目前に迫る

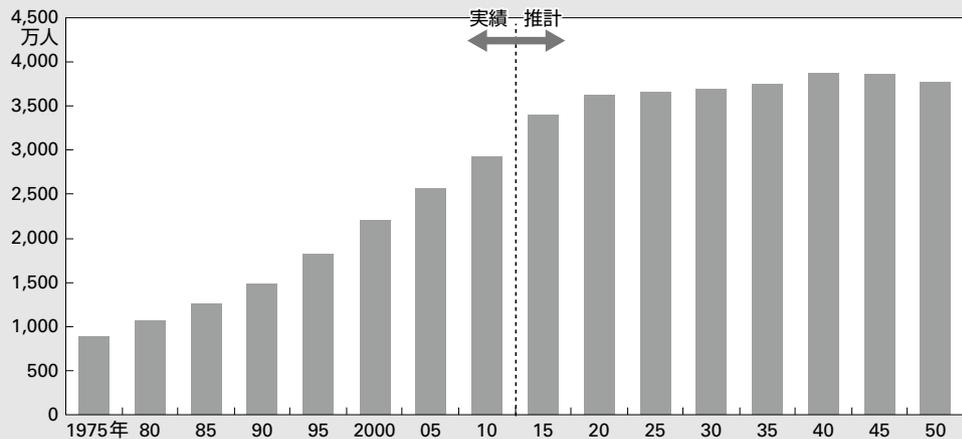
2015年10月に国勢調査が実施される。今回の国勢調査の結果は、人口減少や東日本大震災の影響などが表れるため、関心が集まっている。調査結果は2016年2月以降の公表を待たなければならないが、日本の総人口は減少

図2 総人口の推移および予測



出所) 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来人口推計(全国)」より作成

図3 65歳以上人口の推移および予測



出所) 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来人口推計(全国)」より作成

すると見られている。

総務省の「人口推計」や国立社会保障・人口問題研究所が2010年の国勢調査に基づいて行った将来推計によると、日本の総人口は2008年にピークを迎えた。総世帯数は2019年にピークアウトする（図2）。今後、日本は、総人口・総世帯数が減少する中で成長を探らなければならない難しい局面に突入する。

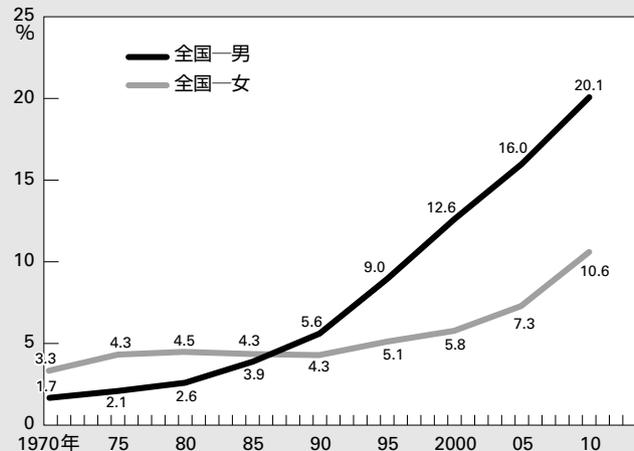
人口減少・世帯数減少は地方で始まり、徐々に都市圏に波及する。青森、岩手、秋田、山形、和歌山、鳥取、島根、山口、徳島、愛媛、高知、長崎、大分、鹿児島は1980年代に総人口のピークを迎えた。最も人口減少のタイミングが遅いとされている東京圏（東京都・埼玉県・千葉県・神奈川県）においても、総人口は2015年にピークを迎え、その後2025年には世帯数もピークアウトすると見られている。世代別に見て最も人口減少のタイミングが遅い65歳以上の高齢者人口も、2015～20年頃を境に伸びが鈍化する（図3）。

## 2 家族形態の多様化が進む

人口動態を通じて住宅市場を考察する場合は、総人口・総世帯数の増減に加え、家族形態のあり方などの質的变化にも留意すべきであろう。そもそも、総人口が減少し、総世帯数の減少も予見されている背景にはライフスタイルや家族形態の多様化がある。

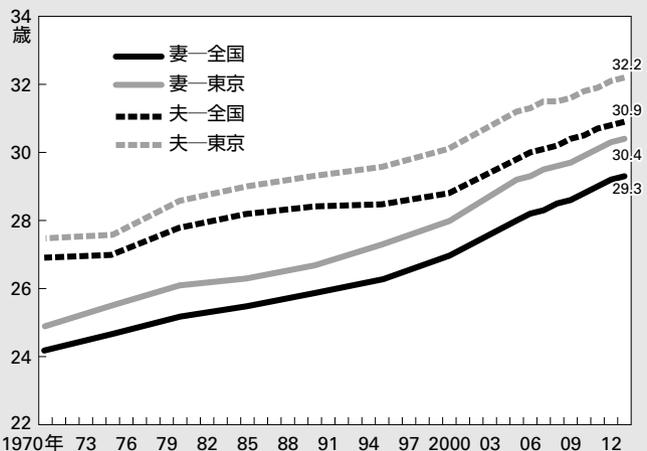
現在の日本では、①生涯未婚率<sup>注1</sup>の上昇、②平均初婚年齢の上昇、③結婚件数に対する離婚件数の増加が同時に進行している。①の生涯未婚率は男女ともに上昇傾向にある（図4）。女性の生涯未婚率は1990年には4.3

図4 生涯未婚率の推移



出所) 厚生労働省「人口動態統計」より作成

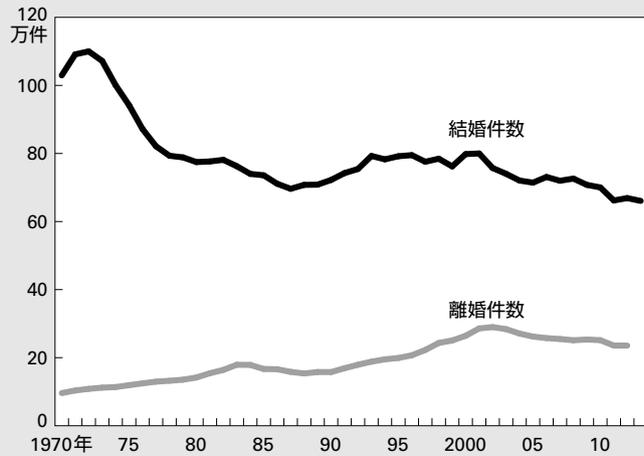
図5 平均初婚年齢の推移



出所) 厚生労働省「人口動態統計」より作成

%だったものが、2010年には10.6%に上昇した。②の平均初婚年齢は全国的に上昇傾向にある（図5）。最も平均初婚年齢が高い東京都では、2011年に女性の平均初婚年齢が30歳を超えた。③の結婚件数に対する離婚件数については、結婚件数が減少する一方、離婚件数は増加。直近では結婚件数の3分の1程度に達した（図6）。結果として、夫婦がもうける子どもの数（夫婦完結出生児数<sup>注2</sup>）も

図6 結婚件数・離婚件数の推移



出所) 厚生労働省「人口動態統計」より作成

減少傾向にある。この傾向が続くと、2010年から2030年にかけて、児童が一人以上いる世帯<sup>注3</sup>が25%減少することになる。

実際、世帯類型別一般世帯数の推移を確認すると、夫婦と子からなる核家族世帯が1985年をピークに減少し始めた一方、単独世帯や夫婦のみの世帯、ひとり親と子の世帯が増加してきているのが分かる。また、今後は単独世帯、一人親と子の世帯が世帯増加を牽引す

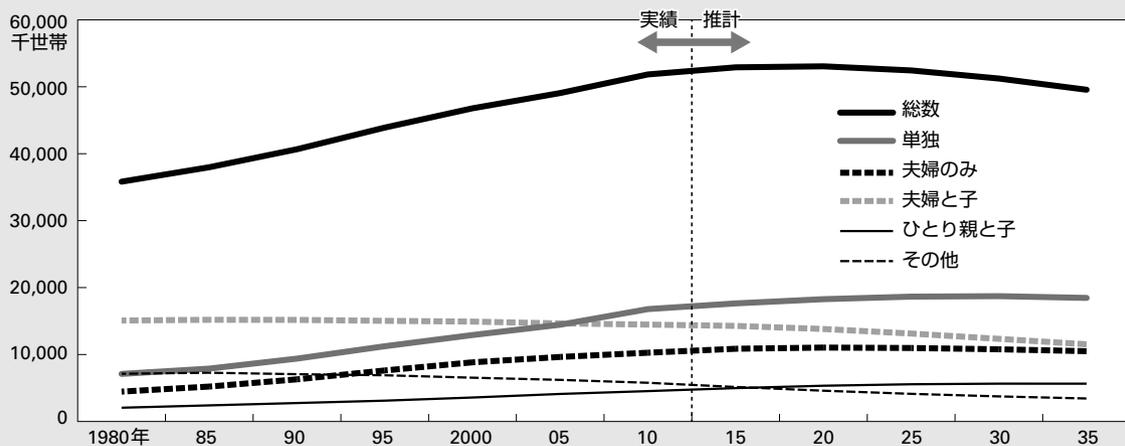
ると見られている(図7)。

家族形態の多様化は住宅産業にどのような影響を与えるか。

日本の住宅政策は歴史的に「夫婦と子による家族世帯」の形成と、そのような世帯による住宅取得を前提に組み立てられてきた。しかし、足下では生涯未婚率の上昇や平均初婚年齢の上昇、離婚の増加などにより「夫婦と子による家族世帯」が減少してきている。単独世帯など「夫婦と子による家族世帯」以外の世帯は、「夫婦と子による家族世帯」に比べ、住宅を取得するインセンティブは薄いと考えられる。実際、40代、50代の持ち家率は減少傾向にある(図8)。

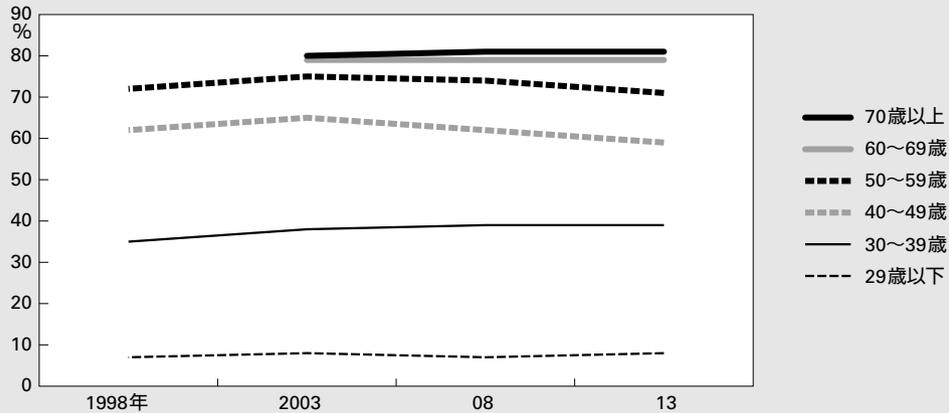
「夫婦と子による家族世帯」を主たるターゲットとしているハウスメーカーやパワービルダー、デベロッパーは、ターゲットセグメントの顧客数減少に直面する。一方で、単独世帯など「夫婦と子による家族世帯」以外の世帯は当面のあいだ増加傾向が続く。家族形態の多様化にフレキシブルに対応できるプレイヤーには機会となるであろう。

図7 世帯類型別一般世帯数の推移および予測



出所) 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数将来推計(全国)」より作成

図8 世代別持ち家率の推移



出所) 総務省「住宅・土地統計」より作成

### Ⅲ 50万戸台に突入する 新設住宅着工戸数

#### 1 推計はマクロ指標を基に行う

さて、長期的に見て新設住宅着工戸数はどのように推移するか。

本節では、2030年度までの新設住宅着工戸数の予測を、以下の4つのステップを経て行った(図9)。

#### 【Step 1】新設住宅着工戸数に影響を与える

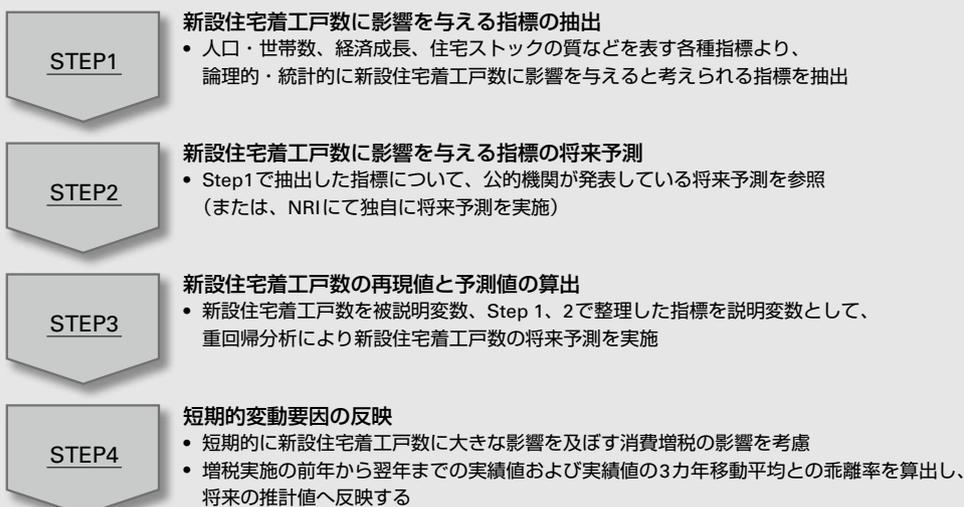
#### 指標の抽出

人口・世帯数、経済成長、住宅ストックの質を表す各種指標より、論理的・統計的に新設住宅着工戸数に影響を与えると考えられる指標を抽出した。

#### 【Step 2】新設住宅着工戸数に影響を与える 指標の将来予測

Step 1で抽出した指標について、公的機関が発表している将来予測を参照、または野村総合研究所(NRI)独自のデータをもとに、

図9 新設住宅着工戸数推計手順



2030年度までの将来予測を実施した。

### 【Step 3】新設住宅着工戸数の再現値、予測値の算出

新設住宅着工戸数を被説明変数、Step 1、2で抽出した指標を説明変数として、重回帰分析により新設住宅着工戸数の将来予測を行った。

### 【Step 4】短期的変動要因の反映

短期的変動要因の抽出については、Step 3で推計した将来予測による予測年度以前の再現値を算出し、その値と実績値との乖離率を求めることにより、短期的に新設住宅着工戸数に影響を与えると考えられる要因を抽出し、将来予測へ反映した。

## 2 2030年度における

### 住宅着工戸数は約53万戸となる

2030年度までの新設住宅着工戸数推計結果を図10に示す。2030年度時点における住宅着工戸数は約53万戸であった。

詳細を見ていくと、2016年度には、翌年の消費税増税（8→10%）における駆け込み需要の影響を受け92.1万戸まで増加するものの、2017年度には消費税による反動減の影響を受け、77.2万戸まで減少する。2018年度は78.6万戸に回復するものの、その後は減少基調をたどり、年間2万～2万2000戸のペースで減少、2030年度における着工戸数は53万戸となる。これは、2014年度から2030年度にかけ、年平均3.1%ペースで減少していくことを意味している。また、2017年度には80万戸、2023年度には70万戸、2027年度には60万戸をそれぞれ下回り、約4～5年ごとに約10万戸ずつ減少していくことが分かる。

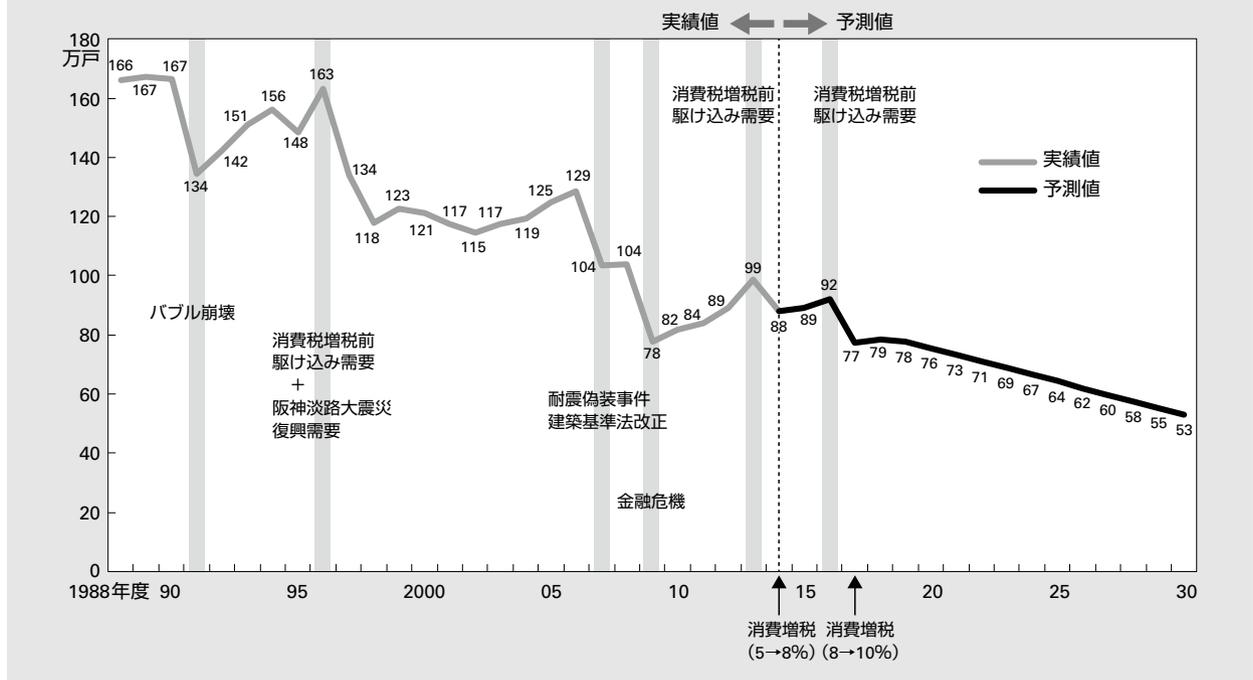
新設住宅着工戸数に影響を与える指標につ

いては人口・世帯数、経済成長、住宅ストックより抽出した。指標の決定に際しては、定性的な要素に加え、定量的な判断基準として、2013年度までの新設住宅着工戸数実績値と各指標の相関を示す相関係数R、および、各変数の説明度合いの大きさを表すt値を用いて評価した。結果、人口・世帯数、経済成長、住宅ストックに関する指標については、それぞれ「移動人口数」「名目GDP成長率」「住宅ストックの平均築年数」を抽出した。ここで、住宅ストックの平均築年数とは、建築時期別の既存住宅の将来残存年数を意味し、後述する減衰曲線を用いて算出した。

次に、抽出した指標について、2030年度までの将来予測を実施した。移動人口数、住宅ストックの平均築年数については、独自に推計を行った。移動人口数については、年1回発行されている住民基本台帳人口移動報告に記載の移動人口をベースとした。ただし、得られる値は市区町村外移動人口のみのデータであり、市区町村内移動人口数については取得できない。そのため、10年に1度国勢調査にて報告されるデータより、市区町村外移動人口と市区町村内移動人口の比率を算出し、市区町村外移動人口を割り戻すことで、移動者全体を算出した。2030年度までの推計については、住民基本台帳における市区町村外移動人口の減少率が今後も一定であると仮定し算出した。

次に、住宅ストックの平均築年数については、まず、建築された住宅がある程度の年月を経る中で、災害・事故、老朽化などのさまざまな理由によって徐々に減失していく中で、将来にわたり住宅が減少することを「減衰」と定義し、住宅ストックが建築後どの程

図10 新設住宅着工戸数推計結果



度減少していくかについて住宅建築の着工時期ごとに「減衰曲線」を算出した。そして、減衰曲線に基づき着工年別の住宅ストックを算出することにより、住宅の平均築年数を算出した。

名目GDP成長率については日本経済研究センター「中期経済予測」にて公表されている2025年度までのデータを採用し、2025年度から2030年度までは、2025年度時点の名目GDP成長率で一定推移するとした。

2030年度までの新設住宅着工戸数の推計に関しては、住宅着工戸数のうち新築分について重回帰分析による推計を実施し、その後全体に占める新築割合で割り戻すことで全体の住宅着工戸数を算出した。

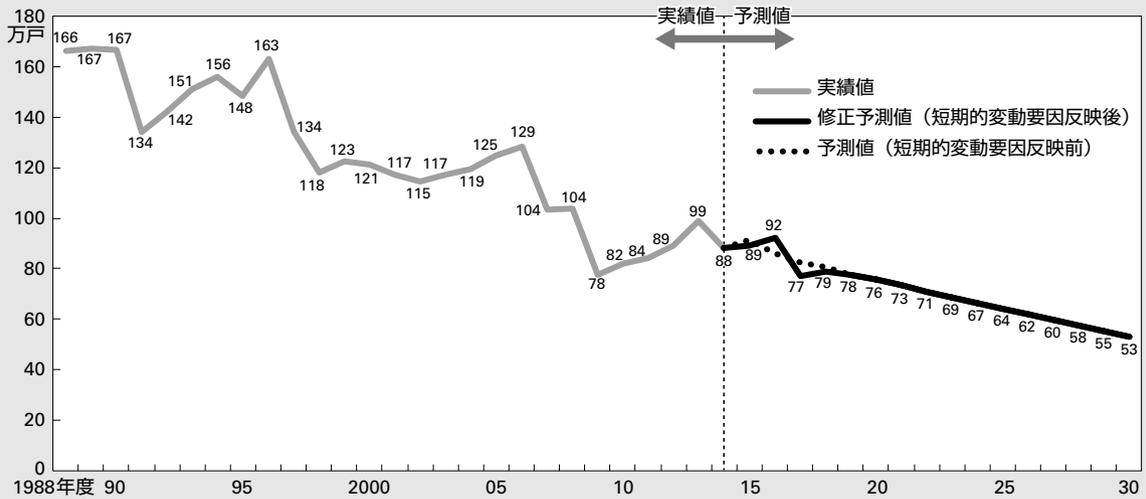
ここで、実測値に対する回帰式の当てはまりを表す指標である決定係数 $R^2$ （最も相関が高い場合には $R^2 = 1$ ）、および、 $t$ 値（移動

人口数、名目GDP成長率、住宅ストックの平均築年数）は、それぞれ $R^2 = 0.77$ 、 $t = 1.82$ 、 $2.49$ 、 $-1.46$ であった。決定係数についてはある程度の相関を有しており、また、 $t$ 値については、各指標の絶対値がそれぞれ1を上回っており、新設住宅着工戸数を表す変数としては説明に足るといえる。

新設住宅着工戸数に影響を与える短期的な変動要因については、バブル崩壊や金融危機といった不確定な要因を除き、新設住宅着工戸数に大きな影響を及ぼすという観点から、消費税増税の影響を考慮した。消費税は2014年4月に5%から8%に上昇し、2017年4月には10%となる見込みであるため、各増税年度前年の駆け込み需要、および、増税の翌年度における駆け込み需要の反動減の影響を考慮した。

変動率の算定に際しては、短期的な時代の

図11 新設住宅着工戸数推計結果（短期的変動要因による影響の反映前後）



趨勢を反映する目的から、3カ年移動平均と実績値の乖離率を用いた。

短期的変動要因反映後の新設住宅着工戸数推計の結果を図11に示す。今後の消費増税の影響を見込んだ場合でも、人口移動数の減少、経済の低成長、住宅築年数の増加に伴い、新設住宅着工戸数は徐々に減衰し、2030年度時点における新設住宅着工戸数は約53万戸となった。

## IV 新設住宅着工戸数の減少速度を 超えて減少する職人人口

### 1 足下では建設技能労働者は 不足している

前節で確認した通り、新設住宅着工戸数は、消費増税の影響など短期的な要因を除くと、年間平均約2万戸ずつ減少するものと考えられる。これは新設住宅マーケットが毎年約2.2%ずつ縮小していくことに近い<sup>注4</sup>。

建設業界は1990年代中旬に建設投資が約84

兆円でピークを迎えたのち、投資規模が急激にしばみ、2010年には約42兆円まで落ち込んだ。建設市場の規模が縮小する過程で価格競争が激化し、業界全体として利益を出しづらな体質になってしまった。職人の社会保険費用を会社が負担できないために「一人親方」が多く発生したことで、建設技能労働者の待遇悪化が進行した。そして、2008～09年頃の建設投資の冷え込みに耐えきれず、多くの建設技能労働者が業界を去っていった。長期的に新設住宅着工戸数が減少すると、再び建設技能労働者にとって苦しい時代がやってくるのであろうか。

足下では建設技能労働者不足により労務費の上昇が続いている。2015年3月末時点の雇用人員判断DI<sup>注5</sup>は、すべての産業で「不足感」を表すマイナスを示している（図12）。中でも、建設業は-32と不足感が著しい。長期的にもこの傾向が続くのか。

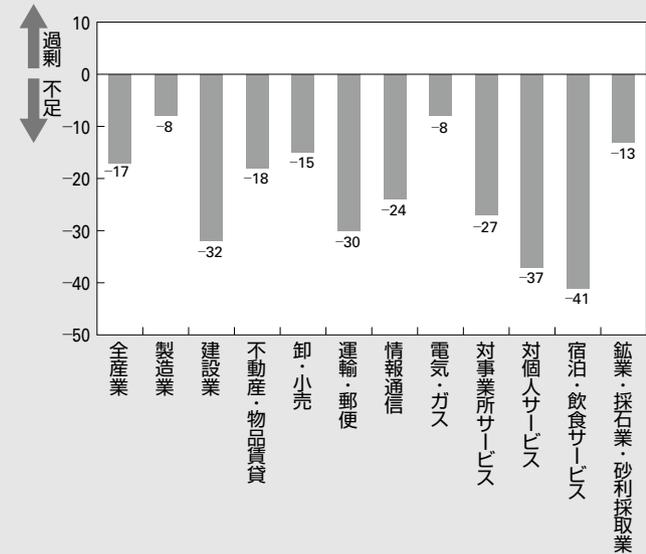
新設住宅の見通しと、大工の人数の見通しとの両面から確認する。

## 2 「木造」「鉄骨造」の新設着工戸数は年2.2%ずつ減少する

住宅はその構造に応じて「木造」「鉄骨鉄筋コンクリート造」「鉄筋コンクリート造」「鉄骨造」「コンクリートブロック造」「その他」に分けられる。日本の新設住宅着工戸数のうち約7割は「木造」「鉄骨造」である。「木造」や「鉄骨造」の建物には、一般的な戸建て住宅（ハウスメーカーの戸建て住宅や分譲戸建てを含む）や、一般的なアパートが該当する。もちろん「鉄筋コンクリート造」の戸建て住宅やアパートも存在するが、「木造」「鉄骨造」の着工戸数が戸建て住宅やアパートの着工戸数と近いと考えて問題ない。

新設住宅着工戸数に占める「木造」「鉄骨造」の着工戸数は、年により若干の増減はあるものの、概ね7割前後で推移してきた。この構成比が今後も変わらないと仮定すると、「木造」「鉄骨造」の着工戸数は新設住宅着工戸数全体の減少に合わせて、2010年から30年にかけて年平均約2.2%の速度で減少することになる。

図12 業種別の雇用人員判断 D.I.



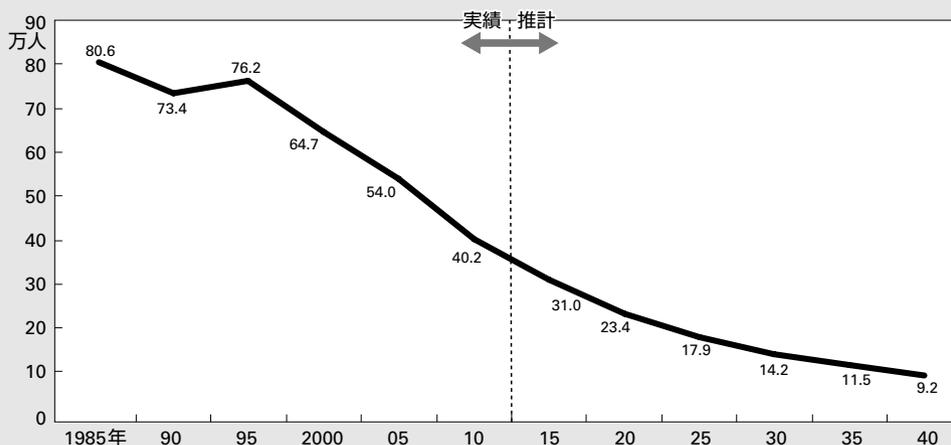
注) 2015年3月時点  
出所) 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」より作成

## 3 大工人口は年間4.0~5.1%ずつ減少する

では、時間が経てば大工の不足感は解消されるのか。

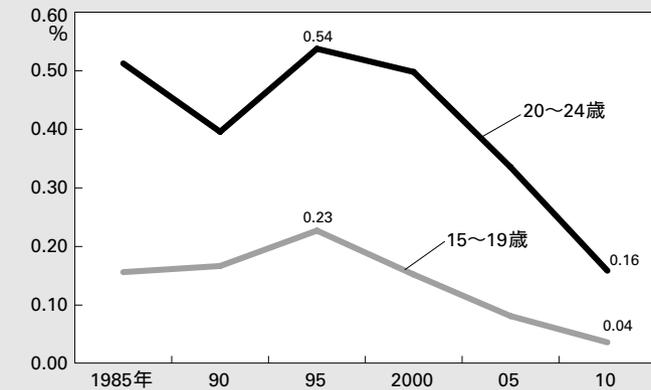
国勢調査によると、大工の人数は1995年以降一貫して減少トレンドにある。1995年には76.2万人の大工がいたが、2000年に64.7万人、2005年に54.0万人、そして2010年には40.2万

図13 大工人口の推移



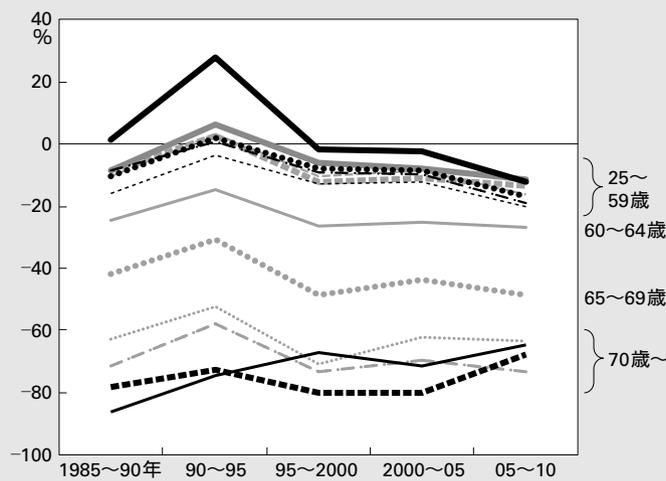
出所) 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来人口推計 (全国)」より作成

図14 15～19歳層、20～24歳層に占める大工人口の構成比



出所) 総務省「国勢調査」より作成

図15 大工の年代別の純入職率



出所) 総務省「国勢調査」より作成

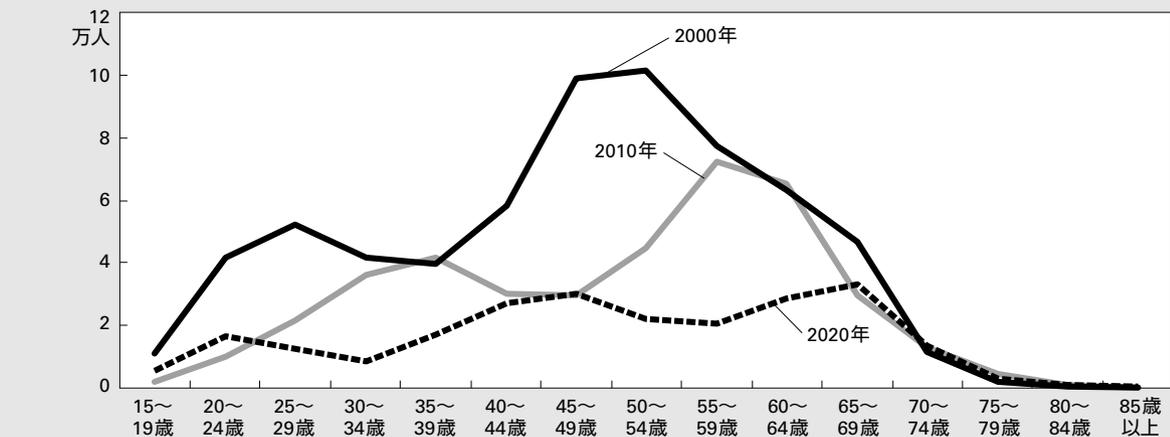
人まで減少している。そしてこの先も減少は続く。NRIの想定する成り行きシナリオ<sup>注6</sup>では、2020年には23.4万人、2030年には14.2万人まで減少すると見られる(図13)。

大工人口の減少は、端的にいえば、大工になる人数が大工をやめる人数より少ないために起きている。新卒人材に該当する15～19歳層、20～24歳層に占める大工人口の構成比は2010年時点でそれぞれ0.04%、0.16%である(図14)。過去25年間で最も高かった1995年においてはそれぞれ0.23%、0.54%であったことを考えると若い世代が職業として大工を選ばなくなってきていることが分かる。

また、一度大工になっても離職する人が多いこともネガティブに作用している。年代別の純入職率を確認すると、1995年以降25歳以上のすべての年代でマイナスとなっている(図15)。

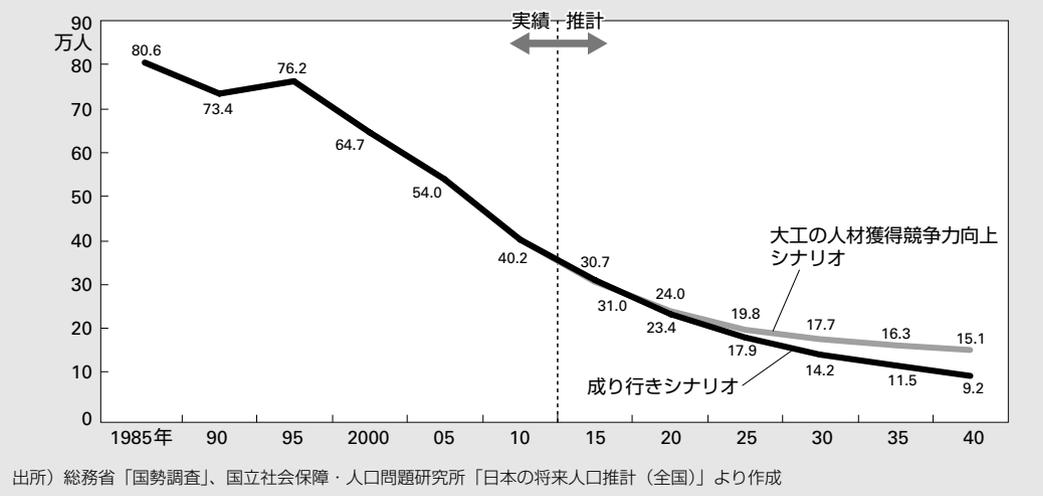
さらに、今後は人口ピラミッドの偏りが大工人口の減少に拍車をかける。2000年時点の年代別大工人口を見ると45～54歳に大きなピークが、25～29歳に小さなピークがある、いわゆるフタコブラクダのような形になっていた(図16)。フタコブのうちより大きなコブであ

図16 年代別大工人口の推移



出所) 総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来人口推計(全国)」より作成

図17 大工人口の推移（成り行きシナリオ・大工の人材獲得競争力向上シナリオ）



る45～54歳層は、2000年から2010年にかけて大幅に減少した。これは定年退職の時期を迎える人が一定数いたことに加え、2008年以降の住宅着工の落ち込みをきっかけに廃業した人がいたためと考えられる。しかし、この時点でもグラフはまだ55～64歳と35～39歳に大小のピークがあるフタコブラクダ型を維持している。ところが、2020年になると完全にコブが崩れる。大工人口を支えていた年代が65～74歳となり、その層の大半が引退するためである。

本来ならば大量離職に備え、大工への入職を増やし、離職を減らさなければならない。ところが、1990年代から2000年代にかけて建設投資が半減する中で、大工の経済処遇を切り詰めたことで、産業間の人材獲得競争において競争力を保てなくなってしまった。仮に、労務費単価の上昇が奏功し、15～24歳層の大工人口の割合と、25歳以上の純入職率が1985年頃と同水準まで戻ったとしても、今後の減少幅を補うほどのインパクトは見込めない。

結果として、2010年から2030年にかけて、

大工人口は年平均5.1%程度の割合で減少していく。仮に1985年頃と同水準まで大工の人材獲得競争力が向上したとしても、4.0%程度の早さで大工人口が減少していくことは避けられない（図17）。

#### 4 大工が1.5倍の仕事量をこなさなければ需要に追いつかない

これまでに確認してきた通り、2010年度から2030年度にかけて木造・鉄骨造の新設住宅着工戸数は年平均2.2%の速さで減少する。一方で、木造・鉄骨造の住宅供給を支える大工の人口は新設住宅着工戸数の減少速度を上回り、年平均4.0～5.1%の速度で減少することになる。これは、大工一人が手がける新設住宅戸数が、2010年から2030年にかけて約1.5倍になることを意味する。2010年時点では建設業は若干人手に余剰感があつたことを差し引いて考えても、大幅な生産性向上が必要であることが分かる。

## 5 熟練工が抜けることで 品質問題も懸念される

大幅な生産性向上が実現しなければ、大工人口の減少が新設住宅着工の供給制約となる可能性がある。前述の新設住宅着工戸数予測は推計の考え方に大工人口の減少を織り込んでいない。住宅工事の生産性が上がらなければ、予測値よりも下振れする可能性がある。

また、品質面での懸念もある。建設業界は熟練工が品質を担保してきた面がある。今後大工の需給がタイトになると同時に熟練工が現場から去ることで、品質の維持・向上が難しくなる可能性もあるであろう。

## V 建設業界が取り組むべき課題

### 1 ニーズの多様化への対応や

#### ストック強化を一層推進すべき

本稿では2030年までの住宅市場について、需要側・供給側の両方の観点から確認してきた。前半では需要側の観点から、人口は既に減少局面に入り、世帯は間もなく減少し始めること、家族形態が多様化してきていることを確認し、さらに、マクロ指標をベースに推計した場合に、新設住宅着工戸数が2030年度には50万戸まで減少することを確認した。

では、縮小してゆく新設住宅市場で成長する術はあるであろうか。一つのヒントは、世帯の変化をとらえた新たな住まい方の提案にあると考える。既に、40代以上の単身者をターゲットとした住宅や、20代以上の単身者とその親の同居を前提とした商品も提案されている。家族形態の多様化を適切にとらえ、あえて一般的な家族形態ではなく、ニッチな家族形態に最適化した提案で勝負する、という

戦略もあり得る。

また、新築のみに依存しない、ストックに根ざしたビジネスモデルへの転換も有効である。大手ハウスメーカーや一部の住設メーカーは従来から取り組んでいることではあるが、建てて終わり、ではなく、顧客接点を長期的に維持することでアフターメンテナンスや小規模修繕などの需要を拾い上げていく考え方である。住宅の建設や購入は、その世帯からすると、その場所での生活のスタート地点である。事業ドメインを「住宅」から「住生活」に広げることで成長余地を見出すことも可能であろう。

### 2 生産性の向上を実現する

#### イノベーションが求められる

一方で、本稿の後半では新設住宅着工戸数が減少したとしても、それを建設する大工の人数が不足することを示した。家族形態の多様化にきめ細やかに対応したり、住宅建設後も顧客接点を維持し続けたりするのはそれなりに手間がかかるものである。人手が足りない中で住宅を必要戸数供給しながら、かつ、成長を志向するためには建設業界全体での生産性向上が必要不可欠である。たとえば、ユニット化のさらなる推進や、建設現場でのロボット活用などが考えられる。

しかし、建設業界は製造業などほかの産業に比べるとイノベーション（技術革新）が起りにくいといわれている。施主や施工者は技術の信頼性を重視するため、実績の乏しい新たな技術を使用するシーンに限られるためである。施主・施工者・メーカー・研究機関などの連携のもと、建設業界のイノベーションを推進する取り組みが必要である。

注

- 1 生涯未婚率は、「45～49歳」と「50～54歳」未婚率の平均値から、「50歳時」の未婚率を算出したもの
- 2 夫婦完結出生児数とは、結婚持続期間（結婚からの経過期間）15年から19年夫婦の平均出生子ども数であり、夫婦の最終的な平均出生子ども数とみなされる
- 3 児童とは、18歳未満の未婚者を指す
- 4 2010年～2030年までの新設の住宅着工戸数の年平均成長率は-2.2%
- 5 日本銀行は短観（全国企業短期経済観測調査）において、雇用人員の過不足についての判断を調査している。回答企業は「1. 過剰」、「2. 適正」、「3. 不足」のうち最も近いものを回答する。雇用人員判断D.Iはこの調査において「1. 過剰」と答えた回答企業数の構成比（%）から「3. 不足」と答えた回答企業数の構成比（%）を減じたものである。D.Iがプラスの場合は人員に余裕がある状態を、マイナスの場合は不足している状態を表している
- 6 成り行きシナリオとは、15～24歳人口に占める

大工人口が2010年と同水準で推移し、かつ5歳階級別離職率が2010年と同水準で推移すると仮定したシナリオ

参考文献

榊原 渉、小口敦司、平野裕基、秋山優子「2020年の住宅市場～人口・世帯数減少のインパクト」『知的資産創造』2011年12月号、野村総合研究所

著者

大道 亮（だいどうあきら）  
経営革新コンサルティング部主任コンサルタント  
専門は不動産・住宅・建材・ユーティリティインダストリーにおける事業戦略・経営戦略の策定支援。  
近年は被災地のまちづくり支援にも取り組む

佐尾宏和（さおひろかず）  
経営革新コンサルティング部副主任コンサルタント  
専門は不動産・住宅・建設・エネルギーインダストリーにおける事業戦略・経営戦略の策定支援。2030年度までの新設住宅着工戸数を担当