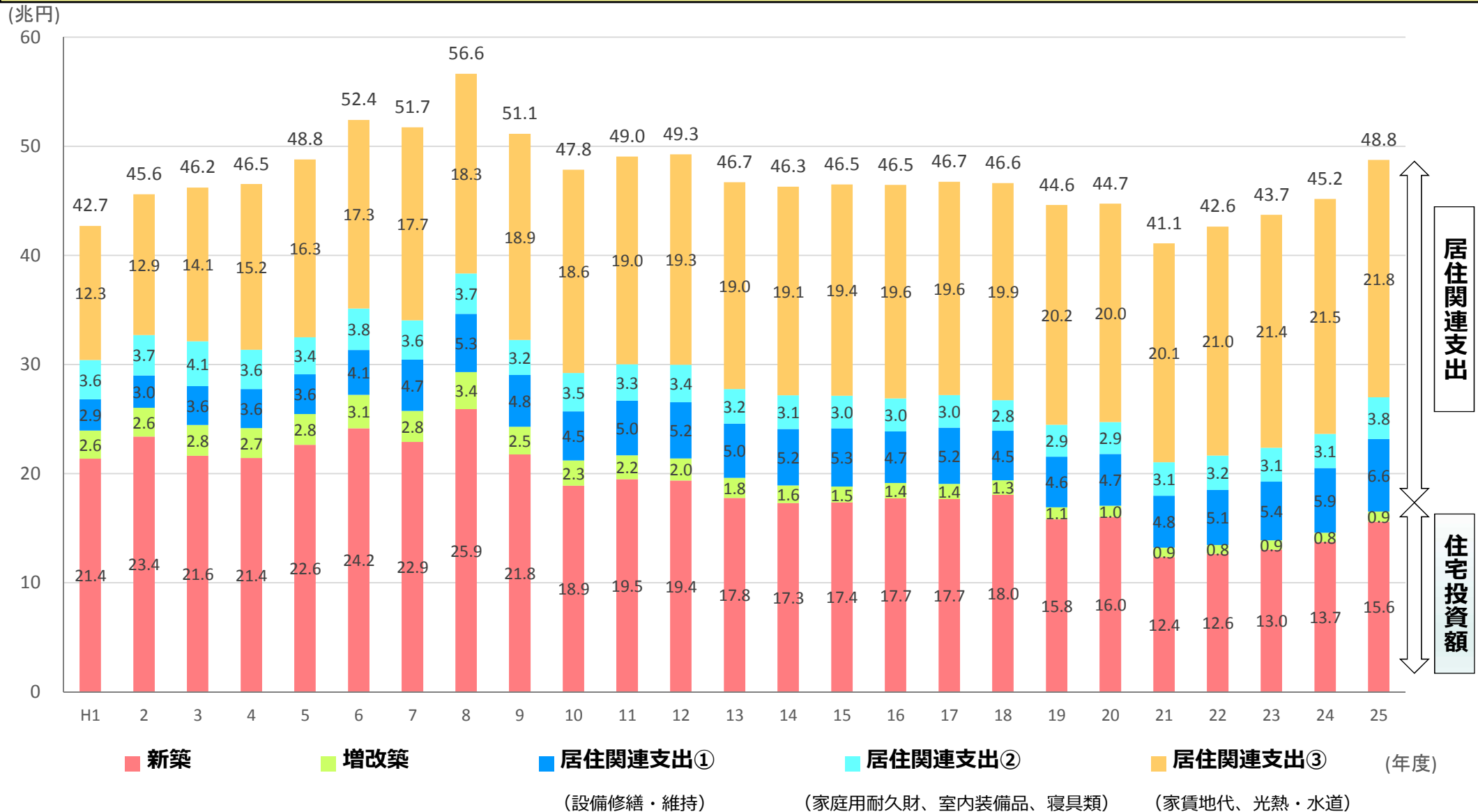


住宅関連産業について

住宅投資額及び居住関連支出の推移

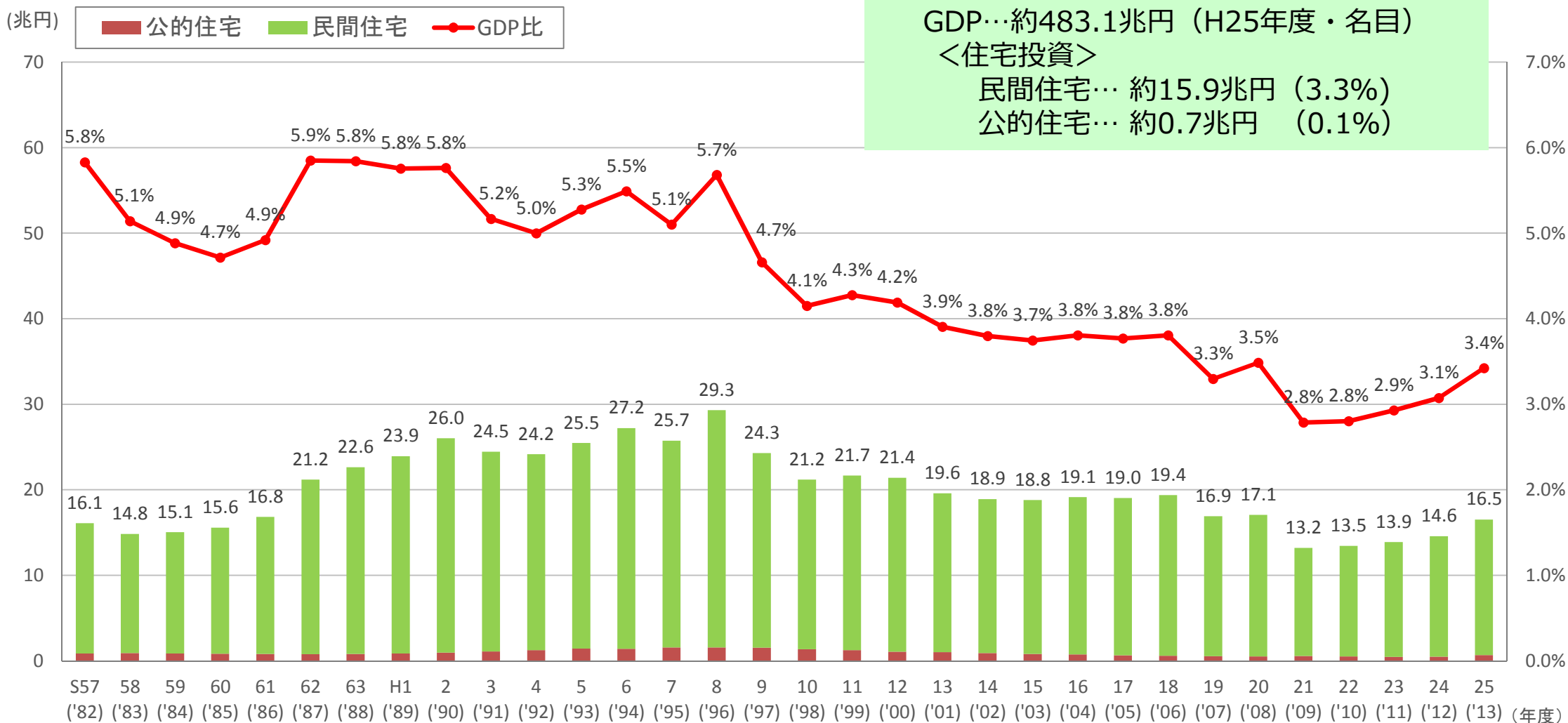
○ 住宅投資額（「新築」及び「増改築」に関する支出）は、平成元年度以降、長期的に見ると減少傾向にある一方で、居住関連支出（のうち「設備修繕・維持」及び「家賃地代、光熱・水道」に関する支出）は緩やかに増加している。



出典：国民経済計算年報（内閣府），家計調査年報〔住民基本台帳に基づく世帯数〕（総務省），建築着工統計（国土交通省）より試算

GDPに占める住宅投資の割合

○ GDPに占める住宅投資の割合は、バブル経済期（昭和61年11月～平成2年2月）には約6%まで上昇し、平成3年度から平成8年度にかけて約5～6%で推移していたが、平成9年度以降は低下を続け、リーマンショック（平成20年9月）後の平成21年度には2.8%となった。平成22年度以降は上昇に転じ、平成25年度は3.4%(約16.5兆円)となった。

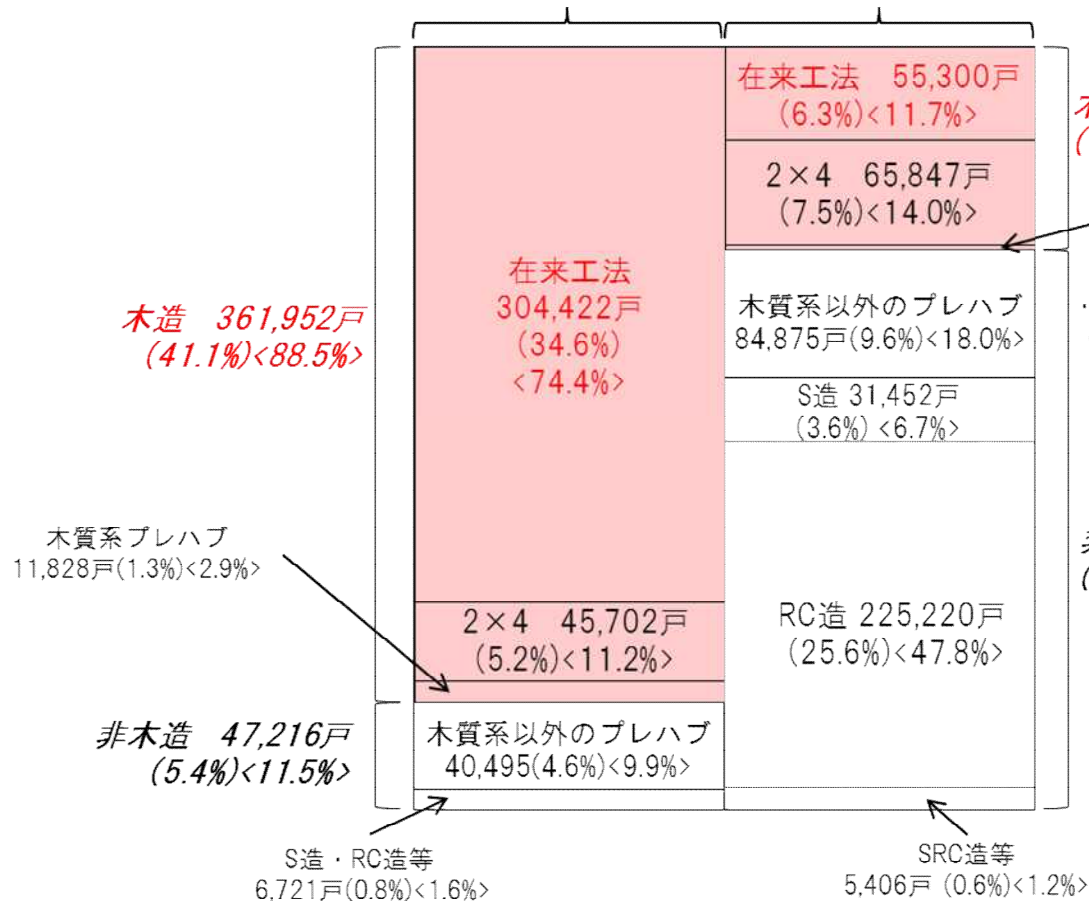


新設住宅着工戸数における構造別・建て方別割合(平成26年度) 国土交通省

- 平成26年度の新設住宅着工戸数において、一戸建は46.5%、共同建ては53.5%。
 - 一戸建のうち、74.4%が在来工法であり、2×4などを含めると木造は88.5%。
- また、共同建等のうち、11.7%が在来工法であり、2×4などを含めると木造は26.3%。

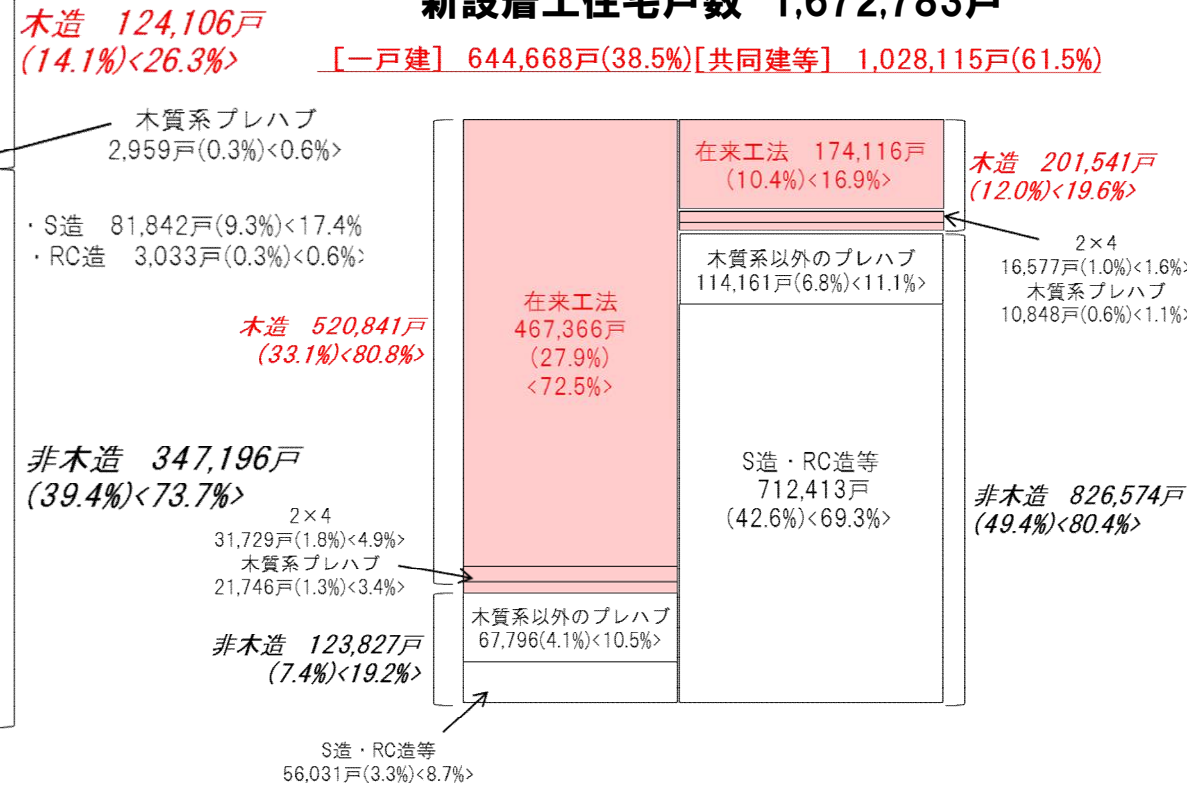
平成26年度 新設着工住宅戸数 880,470戸

[一戸建] 409,168戸(46.5%) **[共同建等]** 471,302戸(53.5%)



【参考】平成元年度 新設着工住宅戸数 1,672,783戸

[一戸建] 644,668戸(38.5%) **[共同建等]** 1,028,115戸(61.5%)



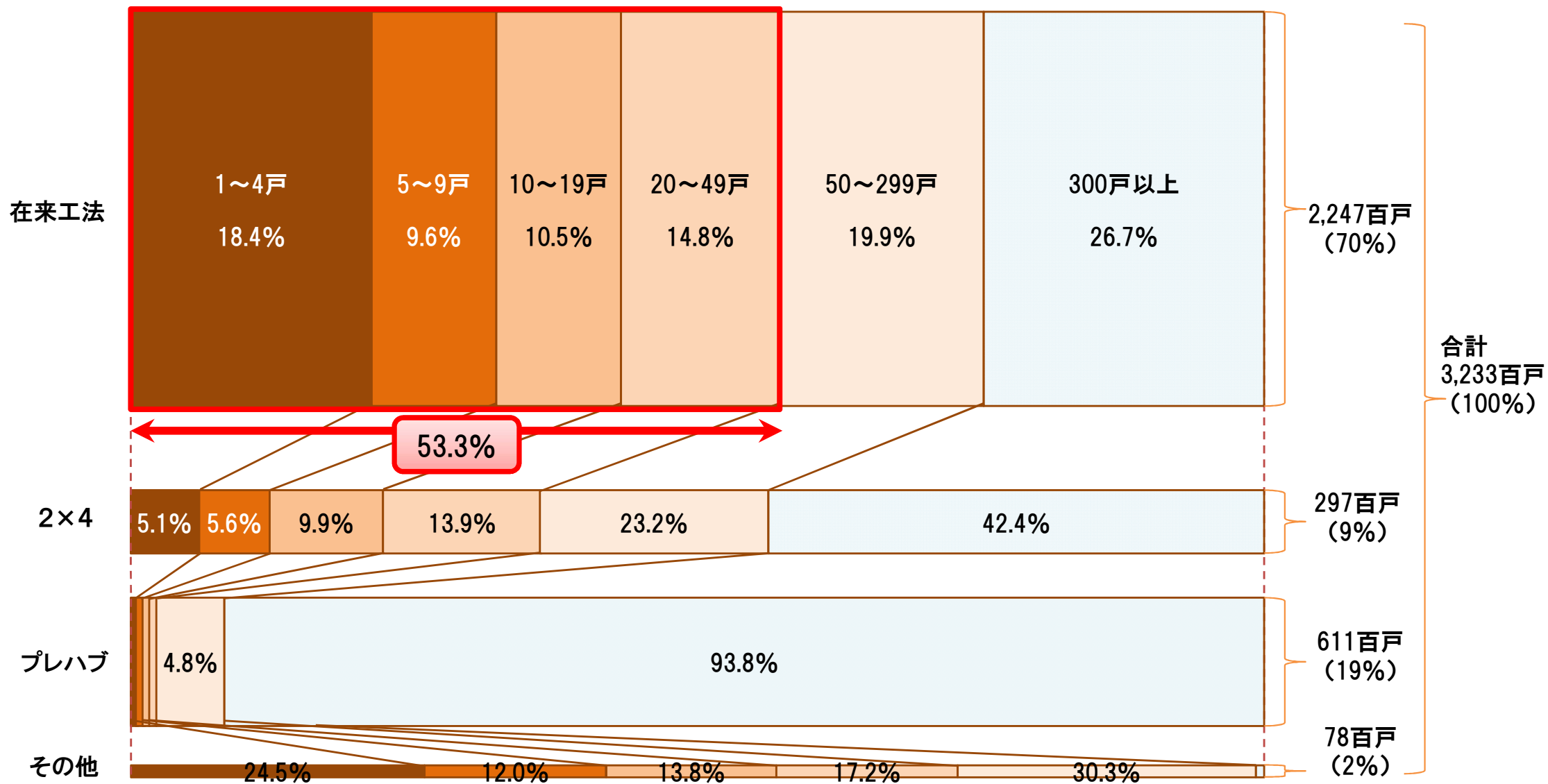
凡例： 木造
 ()内は総戸数に占める割合 < >内は一戸建又は共同建等に占める割合

出典：住宅着工統計（国土交通省）

木造住宅の担い手について

○ 在来工法による一戸建注文住宅の53.3%は、中小の大工・工務店が供給。

一戸建注文住宅の工法別・年間受注戸数シェア(請負のみ) 【平成25年度】

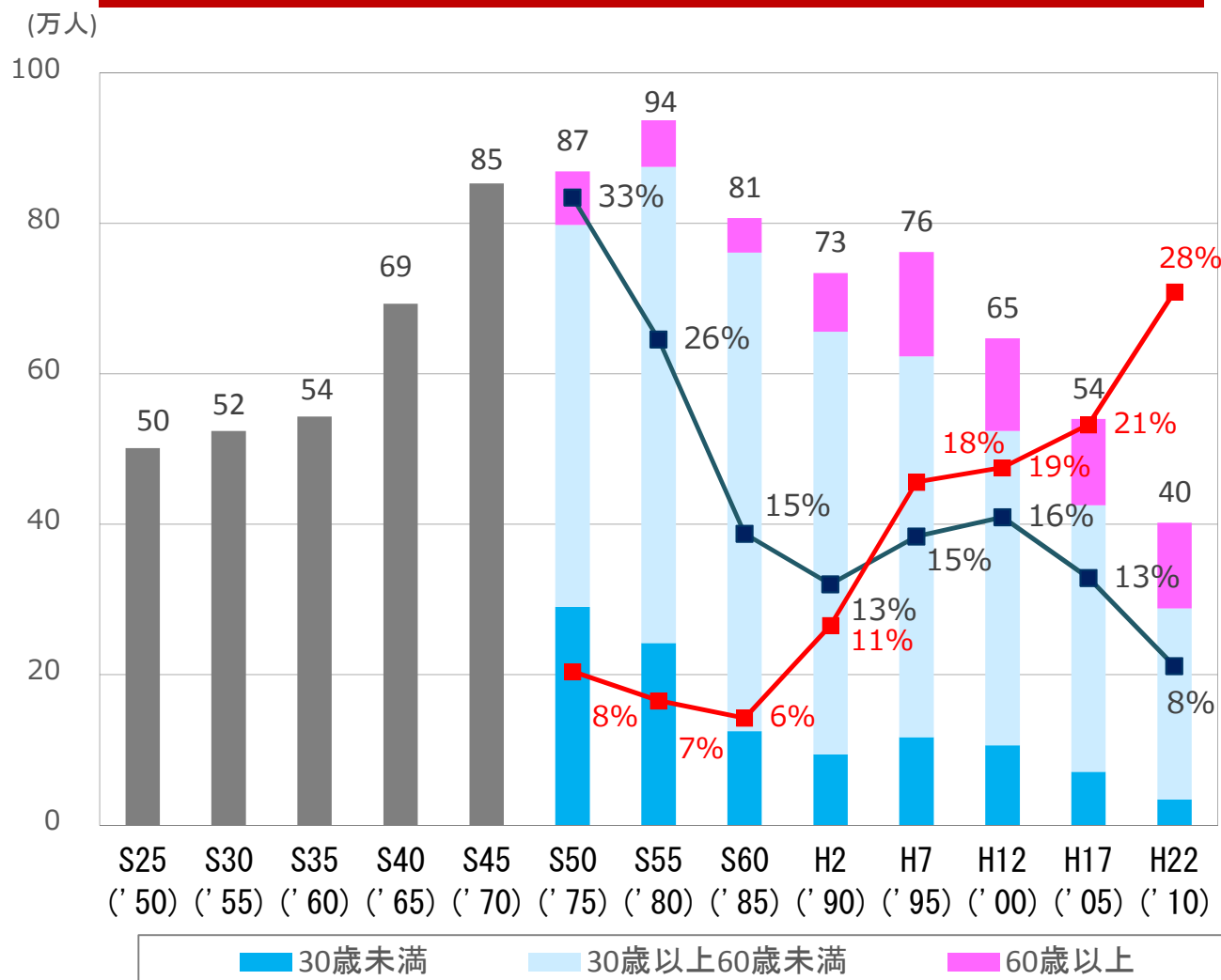


注:年間受注戸数のシェアは、平成25年度の瑕疵担保履行法に基づく届出、住宅瑕疵担保責任保険の加入実績及び各社の公表資料等による(一部推計を含む)。

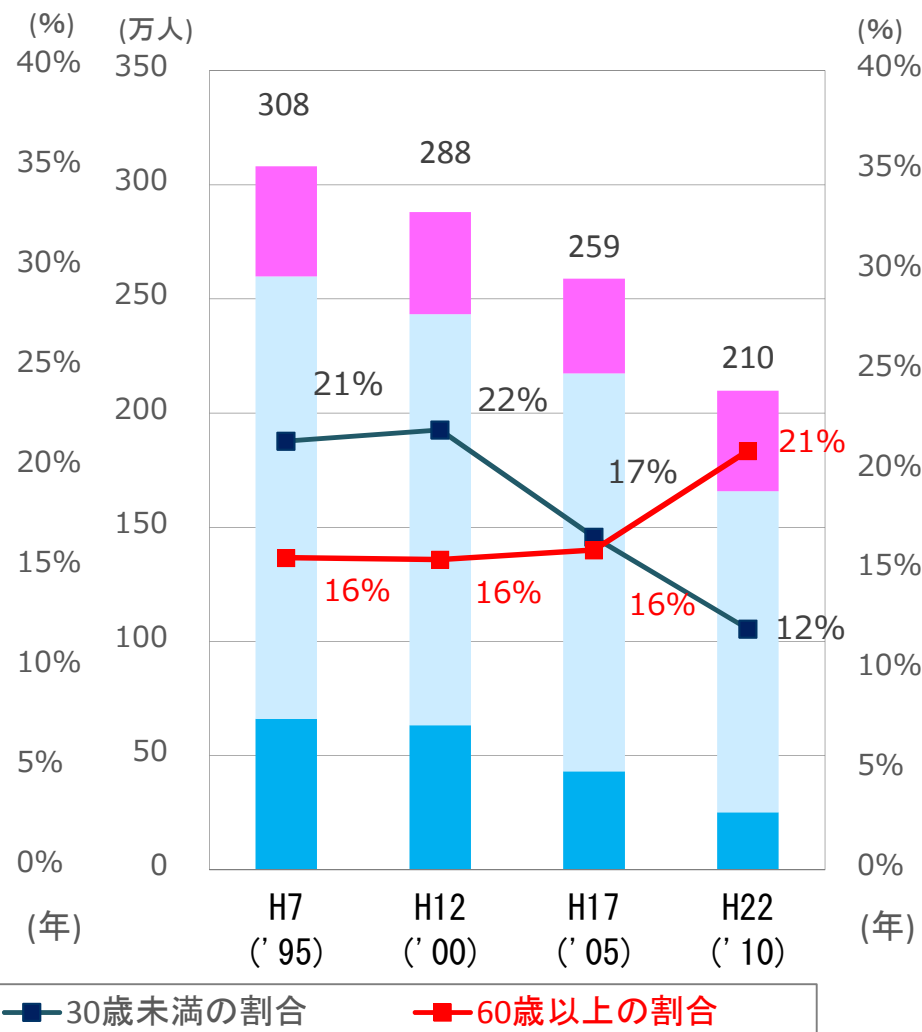
大工就業者数の推移

- 木造住宅の担い手である大工就業者数は、平成22年に約40万人と、平成7年からの15年間で概ね半減。
- 大工就業者数の減少率と高齢化率（60歳以上の割合）は、建設・土木作業従業者に比べて大きい。

大工就業者数の推移



(参考) 建設・土木作業従業者※

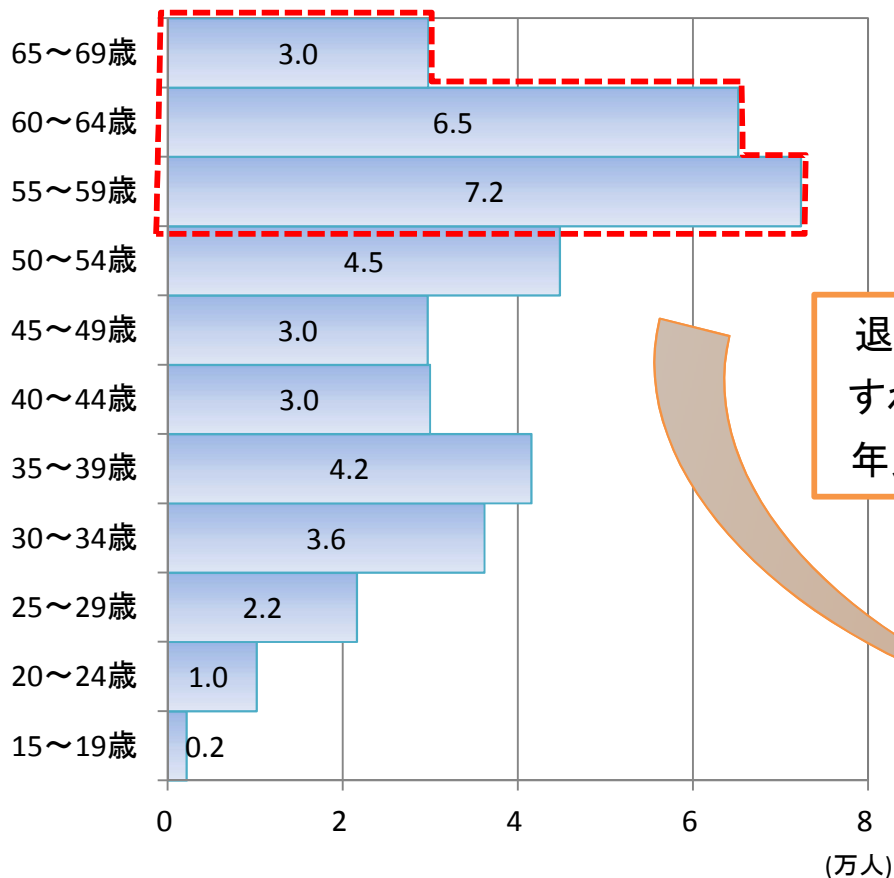


出典：総務省「国勢調査」

※建設・土木作業従業者内訳：大工、とび工、レンガ積工、タイル工、屋根ふき工、左官、配管工、畳工、土木工、舗装工、鉄道線路工、その他建設従業者

- 日本の大工約40万人のうち、60歳以上の人口は約11万人と約3割を占め、今後15年以内に、相当数の退職が見込まれるところ。一方で、30歳未満の若手は約3.4万人と極めて少ない。
- 一定の入職者数と熟練大工からの技能継承が無ければ、住宅生産体制が空洞化するおそれ。

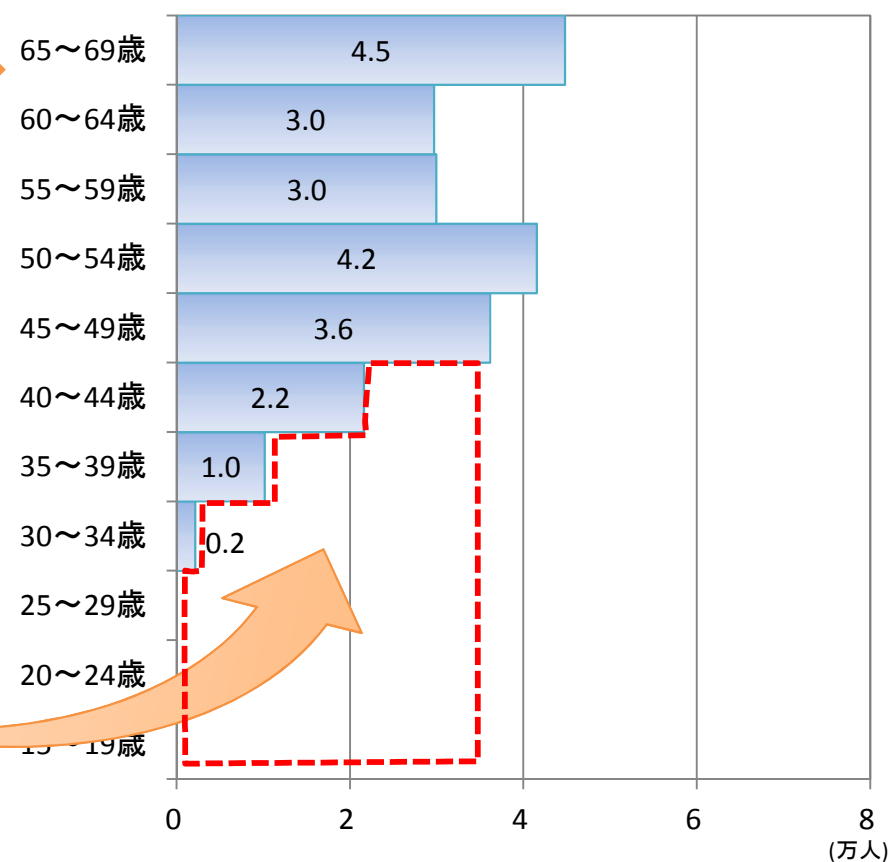
平成22年の大工職の人口ピラミッド



退職者を同数補うとすれば、相当数の若年入職が必要となる

15年後の大工職の人口ピラミッド

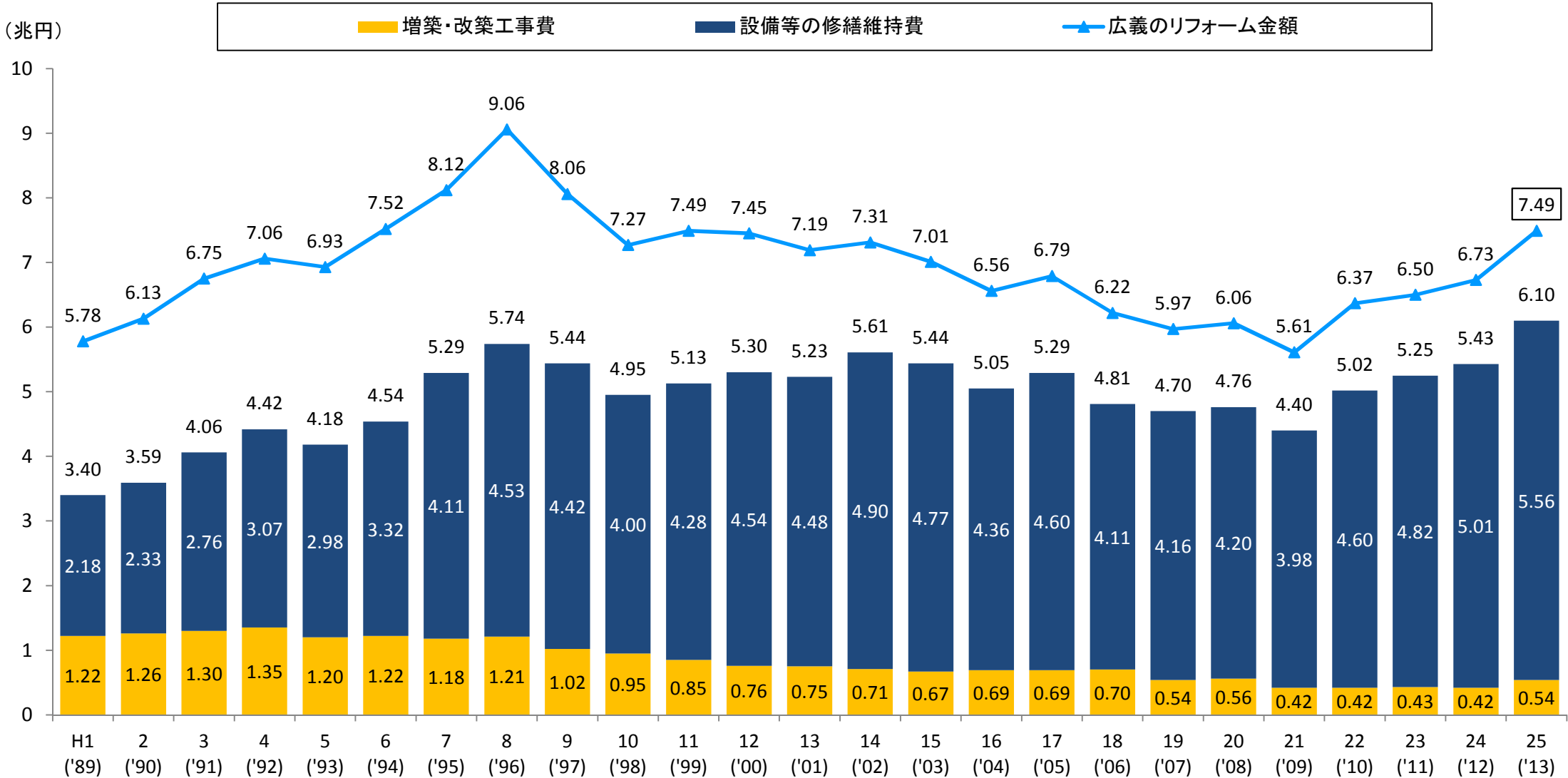
(人口構成が現状のまま推移した場合)



出典：総務省「国勢調査（2010年）」

住宅リフォームの市場規模(推計)の推移

○ 広義の住宅リフォーム市場規模は約7.5兆円（平成25年）と推計されている。



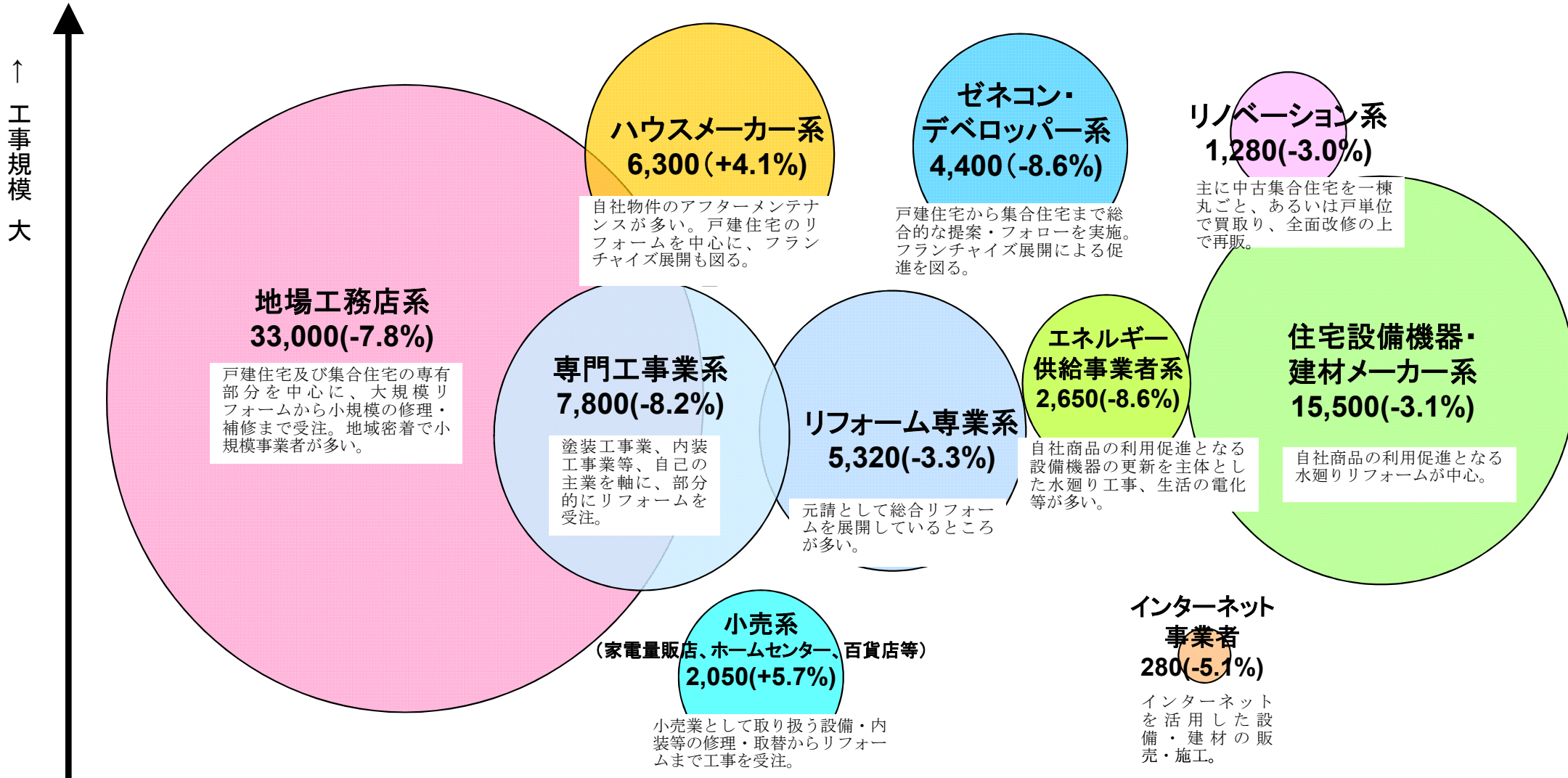
出典：(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計

(年)

<注1> 推計には、分譲マンションの大規模修繕等共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれない

<注2> 「広義のリフォーム」は、戸数増を伴う増築・改築工事費と、リフォーム関連の家庭用耐久消費財、インテリア商品等の購入費を加えた金額

- 住宅リフォーム事業には、様々な種類の事業者が参入している。主な担い手は、「地場工務店系」及び「住宅設備機器・建材メーカー系」となっている。
- 新設住宅と比較して、小規模事業者のシェアが大きいと考えられる。



(資料) リフォーム事業による売上高【単位:億円(対前年比)】は、株式会社富士経済「新・住宅リフォーム市場の全貌とビジネス戦略分析2015」から引用。

住宅リフォーム事業者の規模及び平均工事金額

- 住宅リフォーム事業者の規模について、平成21年度から平成26年度までの推移をみると、年間工事件数10件以上の事業者の比率が増加しており、中でも10～50件未満の中規模事業者の増加が著しい。
- 平成26年度における各事業者の平均工事金額は、100万～200万円未満（25.8%）、50万～100万円未満（24.7%）が約半数を占める（全事業者の平均は221.1万円）。また、事業規模の小さい事業者の方が、平均単価が比較高い。

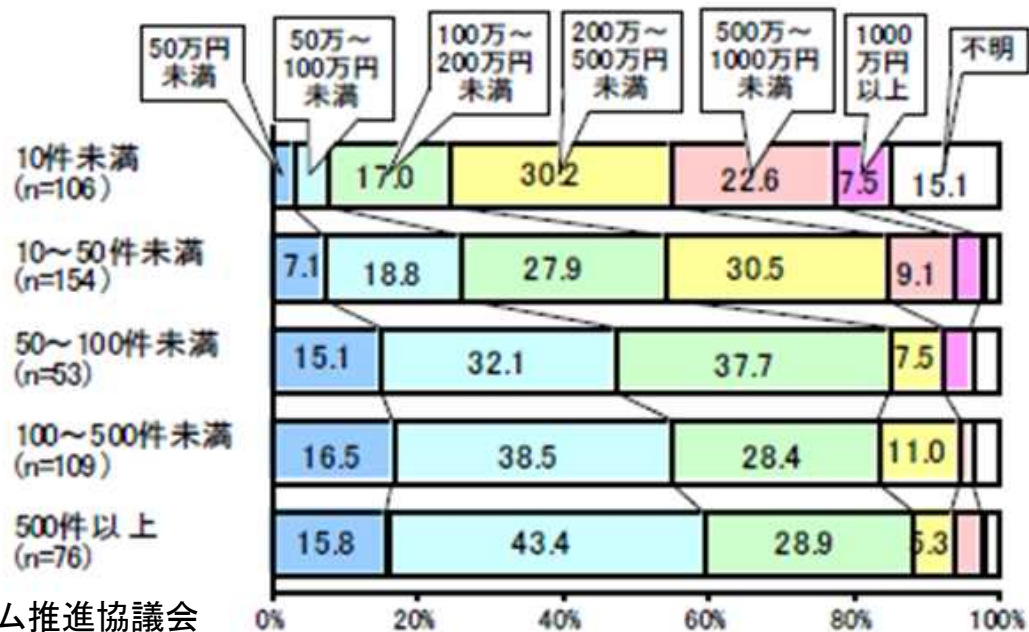
事業者の規模（リフォーム実績）の推移



各事業者の平均工事金額（平成26年度）



全事業者の平均:221.1万円



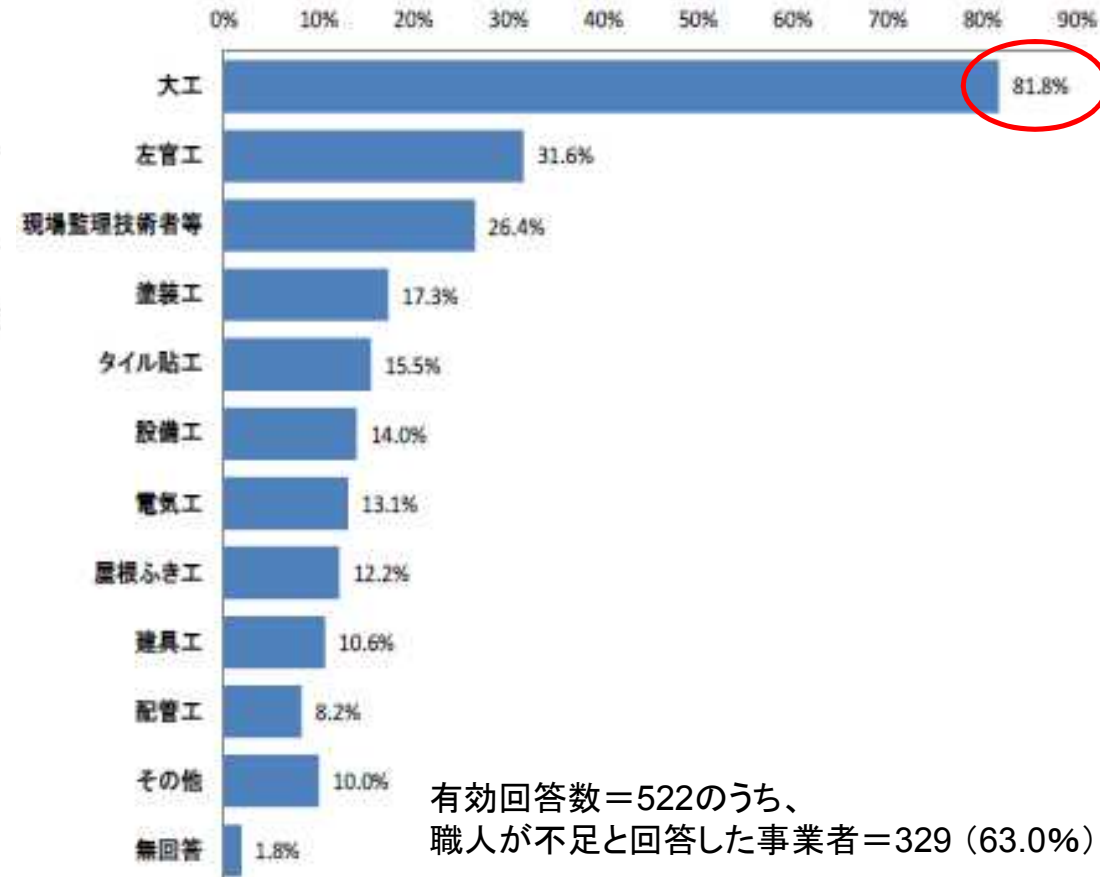
住宅リフォームの職人の充足状況

- 職人や資材の充足状況として、「資材は充足しているが人手が不足している」が45.7%、「人手も資材も不足している」7.3%と、人手不足であるとの回答が半数を超える。
- 63.0%の事業者が「住宅リフォームの職人が不足している」と回答し、そのうち81.8%の事業者が「大工」が不足していると回答。

職人や資材の充足状況



不足している職種



出典:「平成26年度第12回住宅リフォーム実例調査」
(一社)住宅リフォーム推進協議会

出典:「住宅リフォームにおける人材に関するアンケート」(平成26年12月)
(一社)住宅リフォーム推進協議会

不動産業の範囲・産業規模

- 「宅地建物業者数」は1991年度をピークに減少傾向にある。
- 「宅地建物取引業における従事者数」は2007年度をピークに減少に転じたが、2011年度以降は増加傾向にある。
- 不動産業の産業規模は、2013年度で約37.7兆円（売上高）となっている。

不動産業の分類

（「日本標準産業分類」（平成14年3月改訂）による）

宅地建物取引業法の規制する範囲

不動産業

不動産取引業

建物売買
土地売買

代理・仲介

（例）

宅地分譲、中古住宅売買
戸建・マンション分譲

分譲販売の代理
宅地建物の売買・賃貸の仲介

不動産賃貸業・管理業

不動産賃貸業

貸家、貸間業

駐車場業

不動産管理業

ビル・店舗の賃貸

マンション・戸建住宅の賃貸

ビル・店舗の管理

分譲マンション管理業

（マンション管理の適正化の推進に関する法律）

賃貸住宅管理業（貸主委託）

（告示登録制度）

出所：内閣府「国民経済計算」

不動産業の産業規模・市場規模

【産業規模】（2013年度）

売上高 約 37.7兆円（全産業の 2.7%）

法人数 約 30.6万社（全産業の11.2%）

従業者数 約119.8万人※（全産業の 2.6%）

出所：財務総合政策研究所「法人企業統計調査」

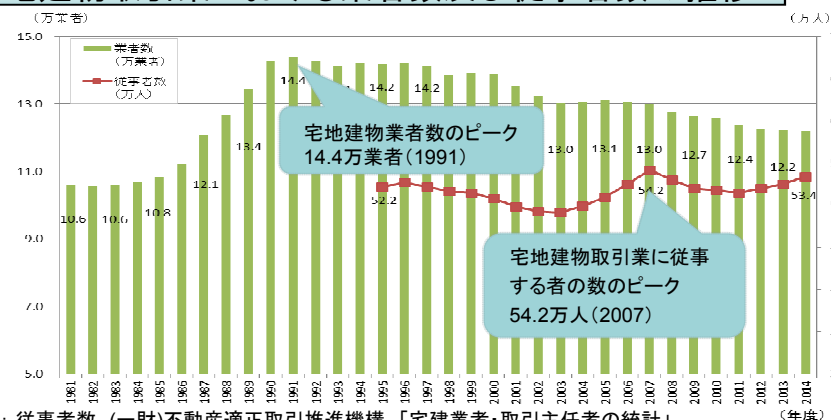
【市場規模】（2013暦年）

資産規模 約2400兆円

国内総生産 約56兆円（全体の11.7%）出所：内閣府「国民経済計算」

注）不動産業：住宅賃貸業、不動産仲介業、不動産賃貸業

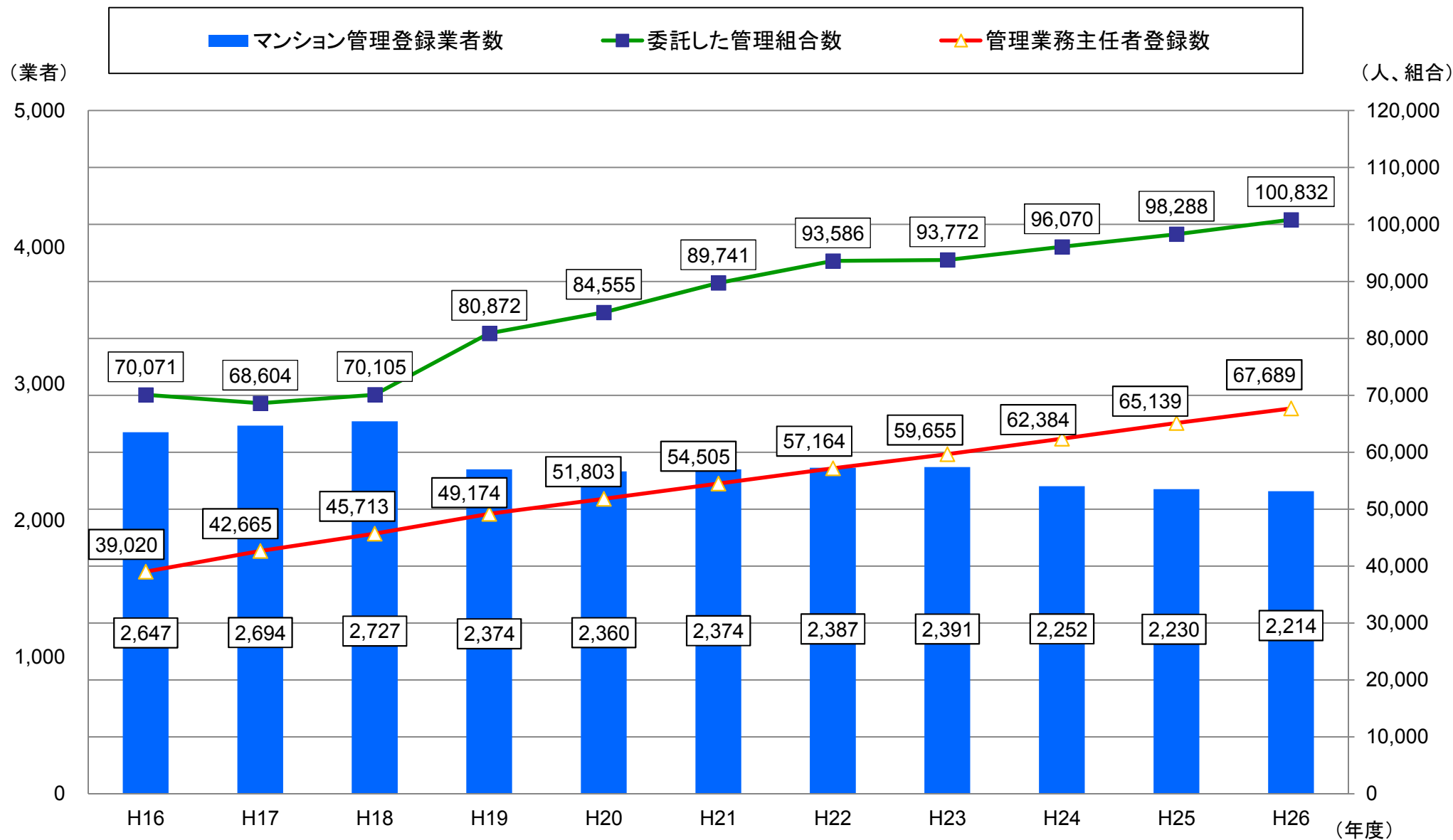
宅地建物取引業における業者数及び従事者数の推移



出典：従事者数（一財）不動産適正取引推進機構「宅建業者・取引主任者の統計」
業者数 国土交通省「宅地建物取引業者数調べ」

マンション管理登録業者数等の推移

○ 平成16年度から平成26年度にかけて、「マンション管理登録業者数」は減少している一方で、「委託した管理組合数」及び「管理業務主任者登録数」は増加している。



○ 住宅の新築・維持管理・流通等の住宅関連サービス、住宅に関わる保険や金融のほか、これらのサービスを取り巻く多様な住生活関連サービスが存在する

