

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会資料（平成22年10月18日）

# 住宅産業の現状と課題 ～海外との比較を含めて～

株式会社 住宅産業新聞社 代表取締役 池上 博史

著作権は本人に帰属する

# 1. 住宅産業の特徴と課題

- ①超高額商品、部品点数が多い、裾野が広い内需産業（図表 1-1）
- ②土地とセットで構成される商品 — 地域産業、規制が必要
- ③日本では既存住宅の流通量が少ない、耐用年数が短い、不満率が高い
- ④多角化する事業領域、時間軸で展開する新たな事業領域（図表 1-2、1-3）

# 2. その歴史上の特徴

- ①戦後 420 万戸の不足からのスタート
- ②高度経済成長・急速な都市化で都市部に人口集中
- ③大量供給の必要性、多様な工法の存在

### 3. その担い手の変遷

①割賦大手 3 社の時代

②プレハブ住宅メーカーのイノベーション

工場生産方式 = 商品化住宅、モデル住宅販売方式

③地域産業の担い手・工務店業界

### 4. 産業の将来、課題等について

①需要がどう動くか、政策で変わる住宅投資（図表 4-1）

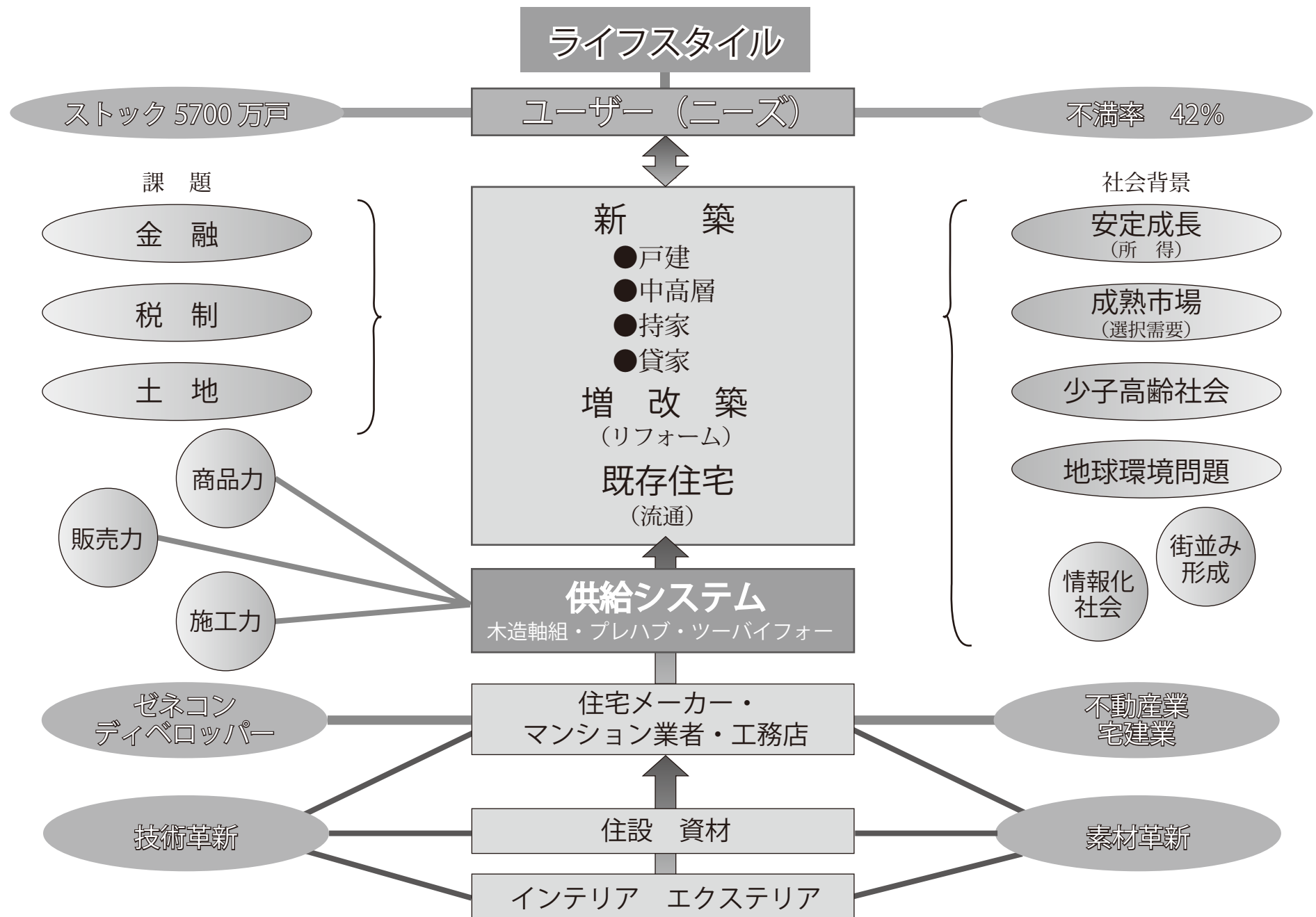
②若年世代の持ち家比率の減少（図表 4-2、4-3）

③大工・工務店業界の今後（図表 4-4）

④ストック論とともに新たなフロー論議が必要

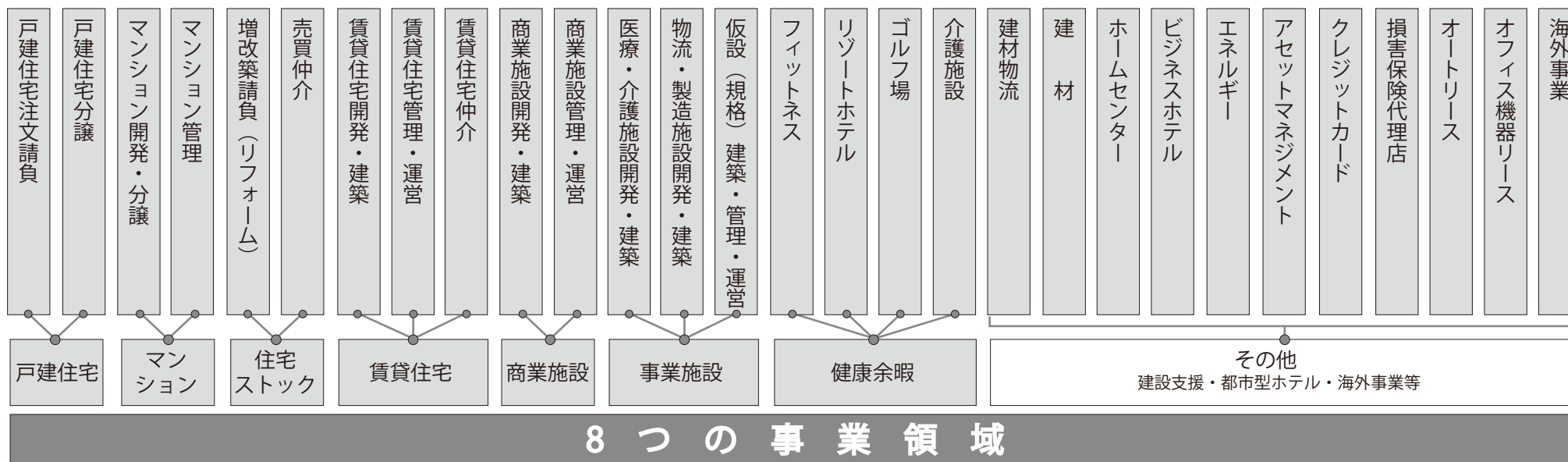
⑤住宅とその産業を大切にす国へ（図表 4-5）

図表 1-1 住宅産業構成図



# 図表 1-2 多角化して展開する住宅産業の事業領域

◆ A社における事業領域の展開事例

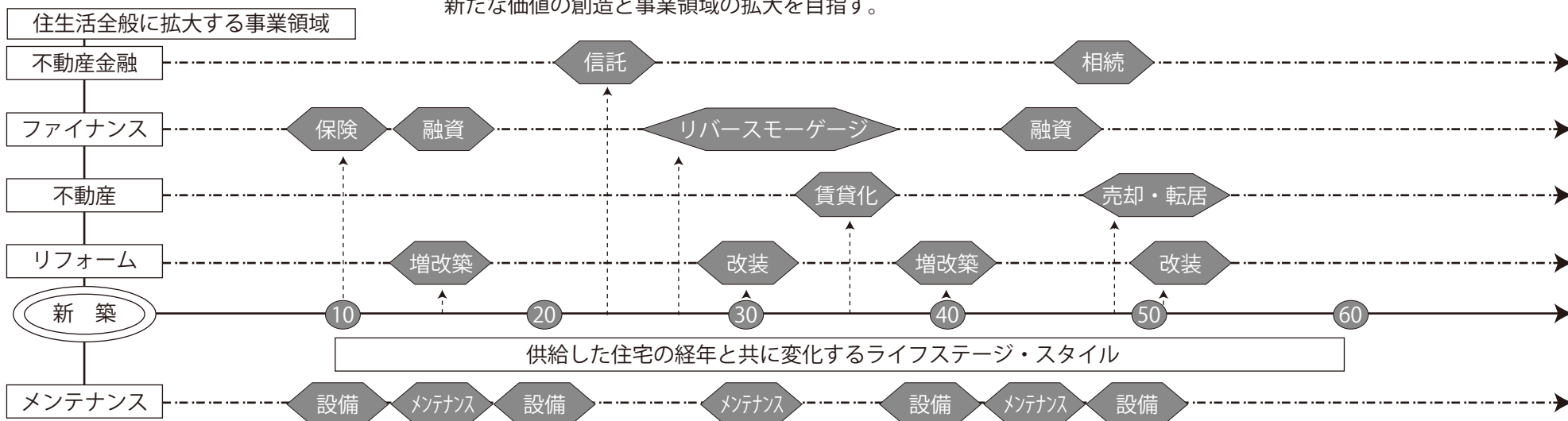


(出所) A社IR資料より (出典) 岡本 利明 旭化成顧問、東京大学経済学部産業講座資料 (2009年10月)

# 図表 1-3 時間軸で展開する住宅産業の事業領域

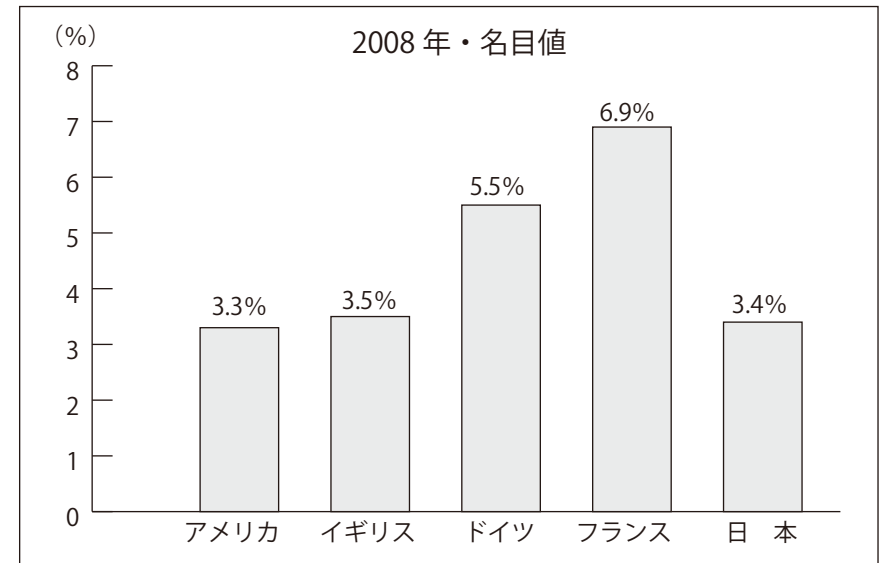
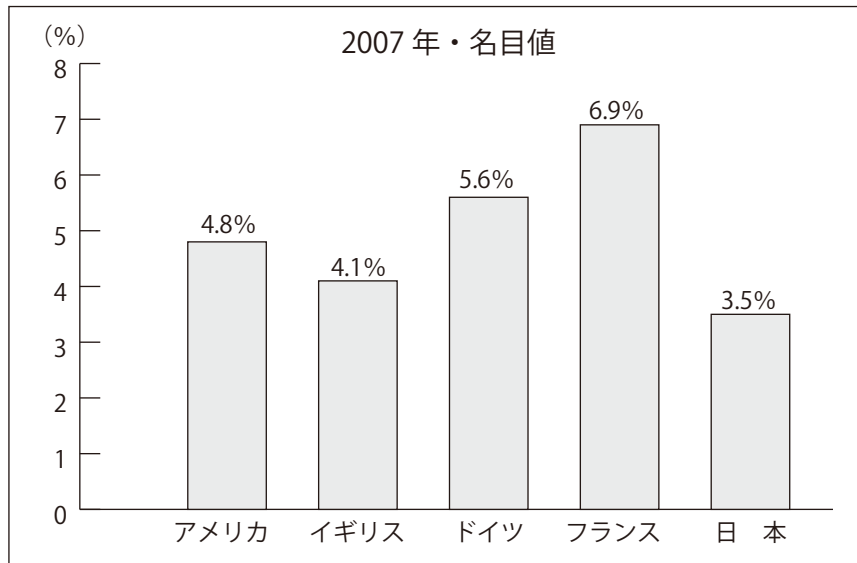
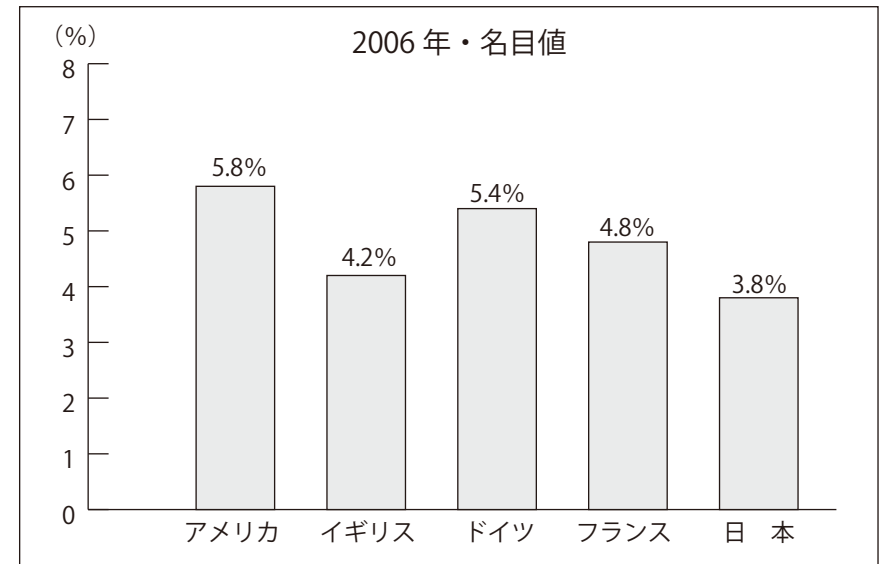
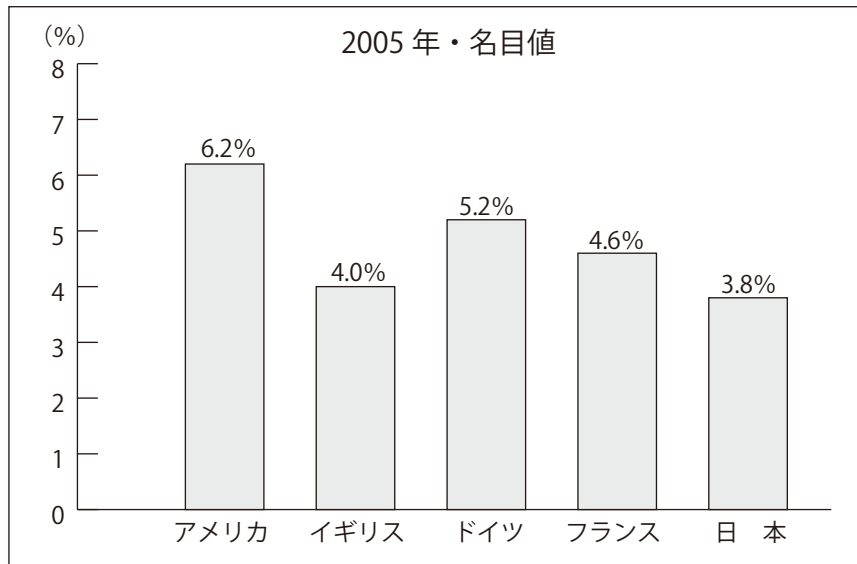
◆ B社における事業領域の展開事例

新築住宅の供給を核に、供給した住宅に対して時間軸の視点を持つサービス体制を構築することで、新たな価値の創造と事業領域の拡大を目指す。



(出所) B社IR資料より (出典) 岡本 利明 旭化成顧問、東京大学経済学部産業講座資料 (2009年10月)

# 図表 4-1 GDP に占める住宅投資比率

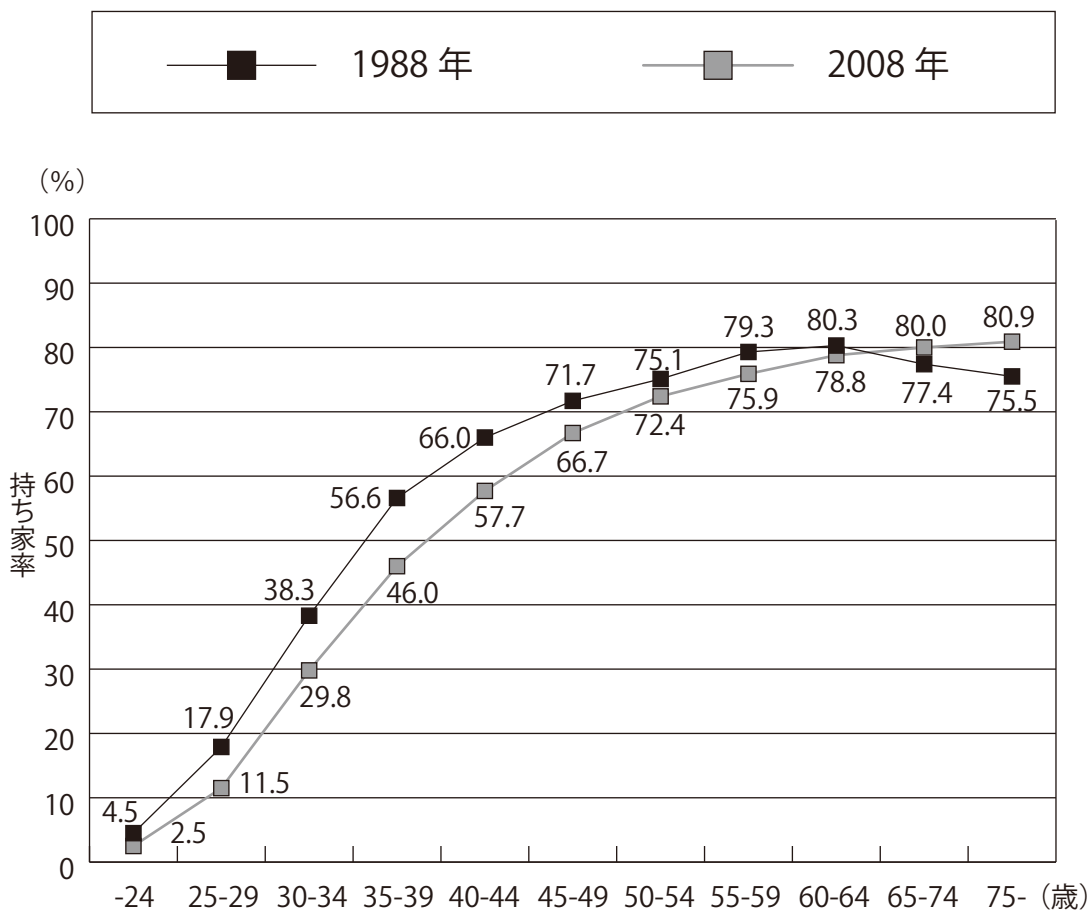


フランス：GDPに占める住宅投資の比率上昇。政策金利、安定した雇用、子育て支援、リフォーム等がうまく融合  
 アメリカ・イギリス：サブプライムショックで住宅投資冷え込む

(資料) 「国民経済計算年報」(内閣府)  
 「National Accounts of OECD Countries」(OECD)

(出典) 国土交通省住宅政策課編集協力「住宅経済データ集」(住宅産業新聞社刊)

図表 4-2 世代別持ち家率の変化



(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」より国土交通省作成

(出典) 国土交通省「平成 21 年度国土交通白書」

図表 4-3 未婚率と非正規被用者率の推移

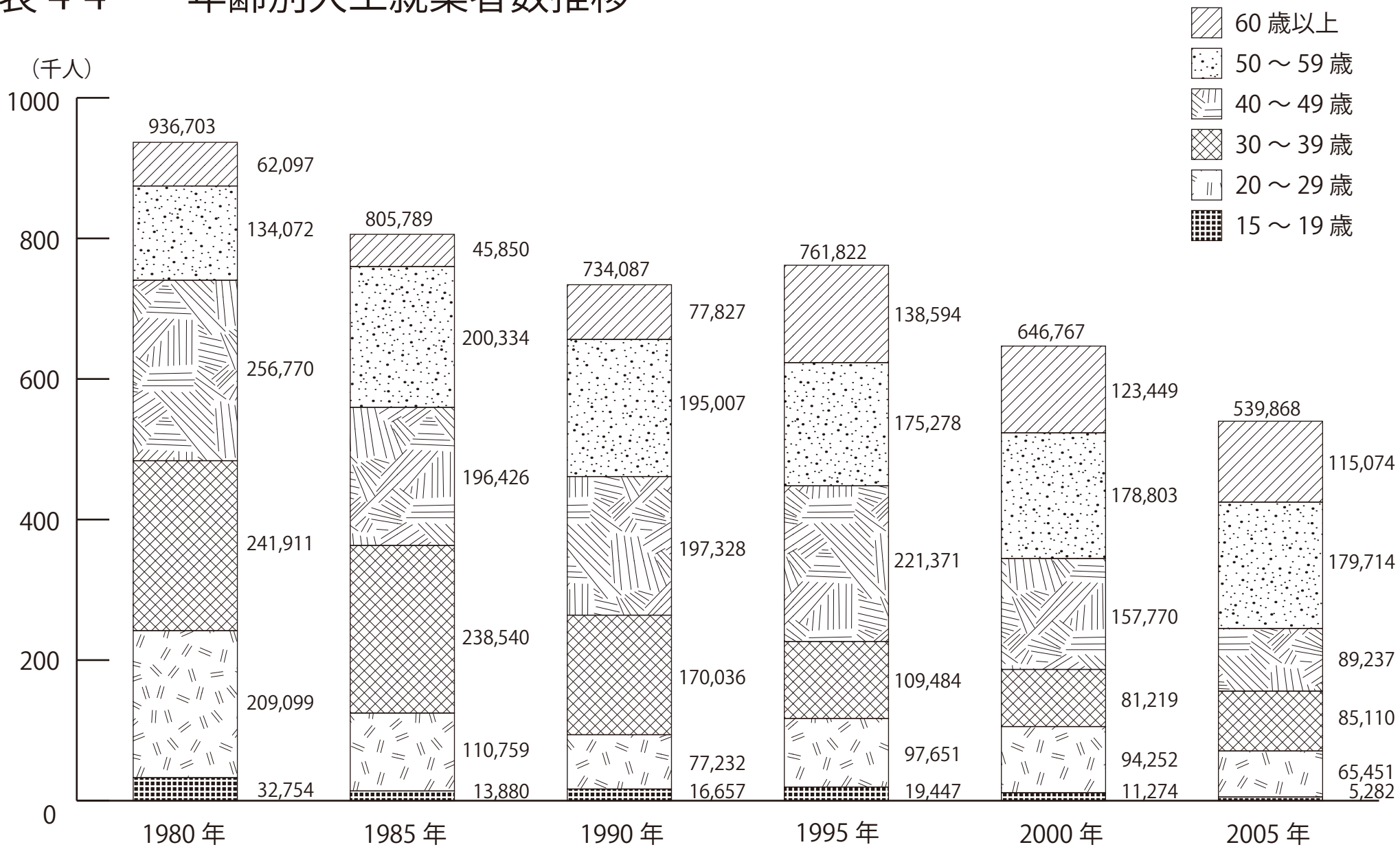
		(%)				
< 未婚率 >		1970年	1980年	1990年	2000年	2005年
25歳～29歳全体		32.2	39.7	52.8	61.8	65.3
	男性	46.5	55.2	65.1	69.4	71.4
	女性	18.1	24.0	40.4	54.0	59.1
30歳～34歳全体		9.4	15.4	23.4	34.8	39.6
	男性	11.6	21.5	32.8	42.9	47.1
	女性	7.2	9.1	13.9	26.6	32.0
< 非正規被用者率 >		1982年	1987年	1992年	1997年	2002年
25歳～29歳全体		9.5	11.2	11.9	14.6	23.1
	男性	4.3	4.8	4.9	6.7	12.9
	女性	20.6	23.1	23.1	26.2	36.6
30歳～34歳全体		12.7	12.7	13.6	15.7	21.4
	男性	3.8	3.5	2.9	4.0	7.7
	女性	35.2	34.4	35.5	37.8	44.4

(注) 非正規被用者率は、雇用者総数に対する非正規被用者数（民間の役員、正規職員・従業員を除いた雇用者数）の比率。不明を除く

(資料) 未婚率は「国勢調査報告」、非正規被用者率は「就業構造基本調査報告」より作成。

(出典) 岩波ブックレット「若者たちに『住まい』を！」(日本住宅会議編)

図表 4-4 年齢別大工就業者数推移

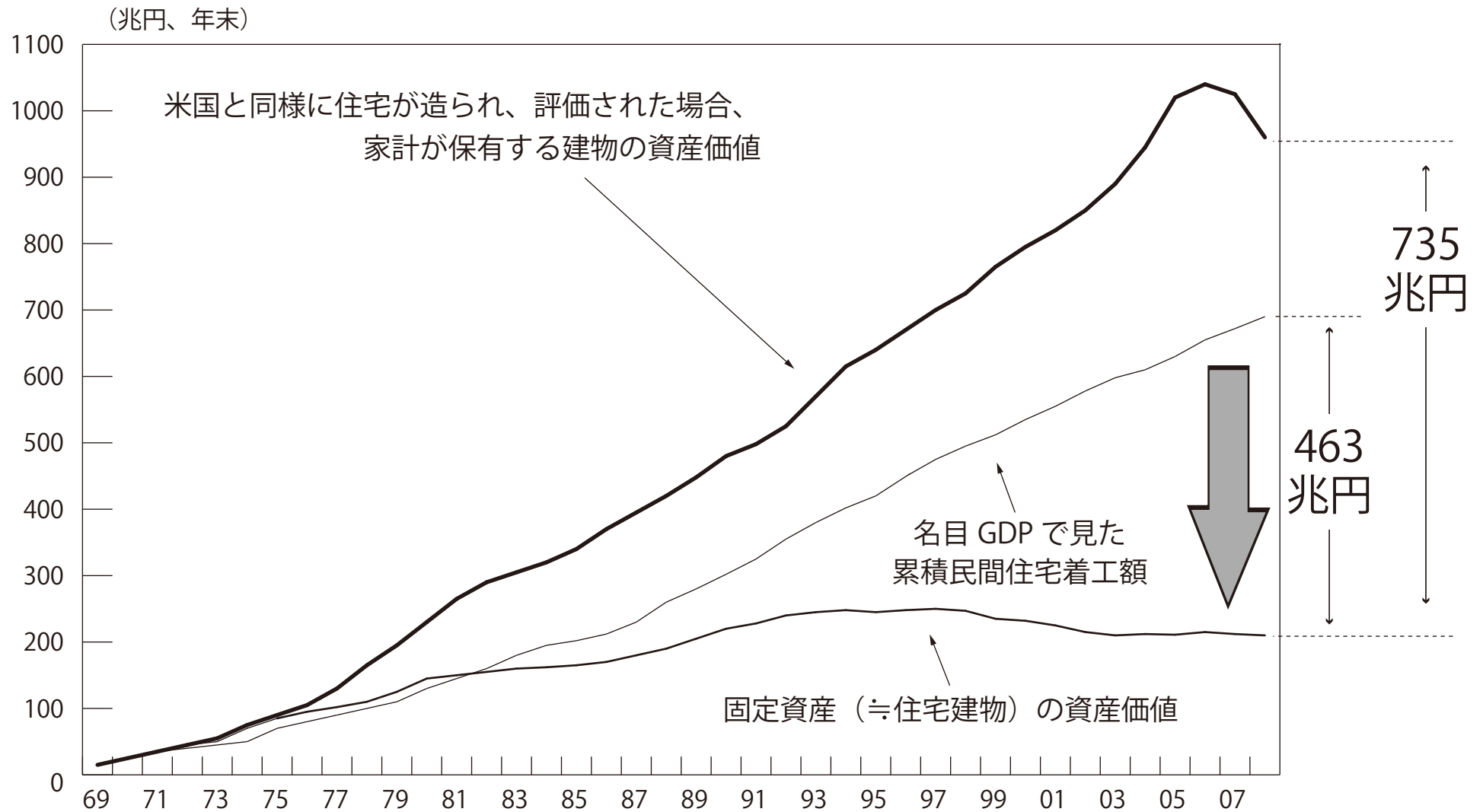


(注) 四捨五入により合計に一致しないことがある。

(資料) 国勢調査



図表 4-5 日本における住宅の価値と累積住宅建設費



※民間住宅着工の累積名目 GDP とは、1969 年末の固定資産残高に、民間住宅着工の名目 GDP を累計していったもの。  
また、数値には家計に個人企業を含む。

(出所) 内閣府、FRB、U.S.Department of Commerce のデータより野村総合研究所が試算

(出典) リチャード・クー野村総研主任研究員の民主党国土交通議員政策研究会講演記事 (住宅産業新聞、平成 22 年 4 月 28 日)