

建築分野をめぐる社会動向(データ集)

1. 経済社会情勢関係

(1) 人口・世帯動態 P.2

(2) 経済動態 P.6

2. 建築動向関係

(1) 建築ストック P.13

(2) 建築フロー P.18

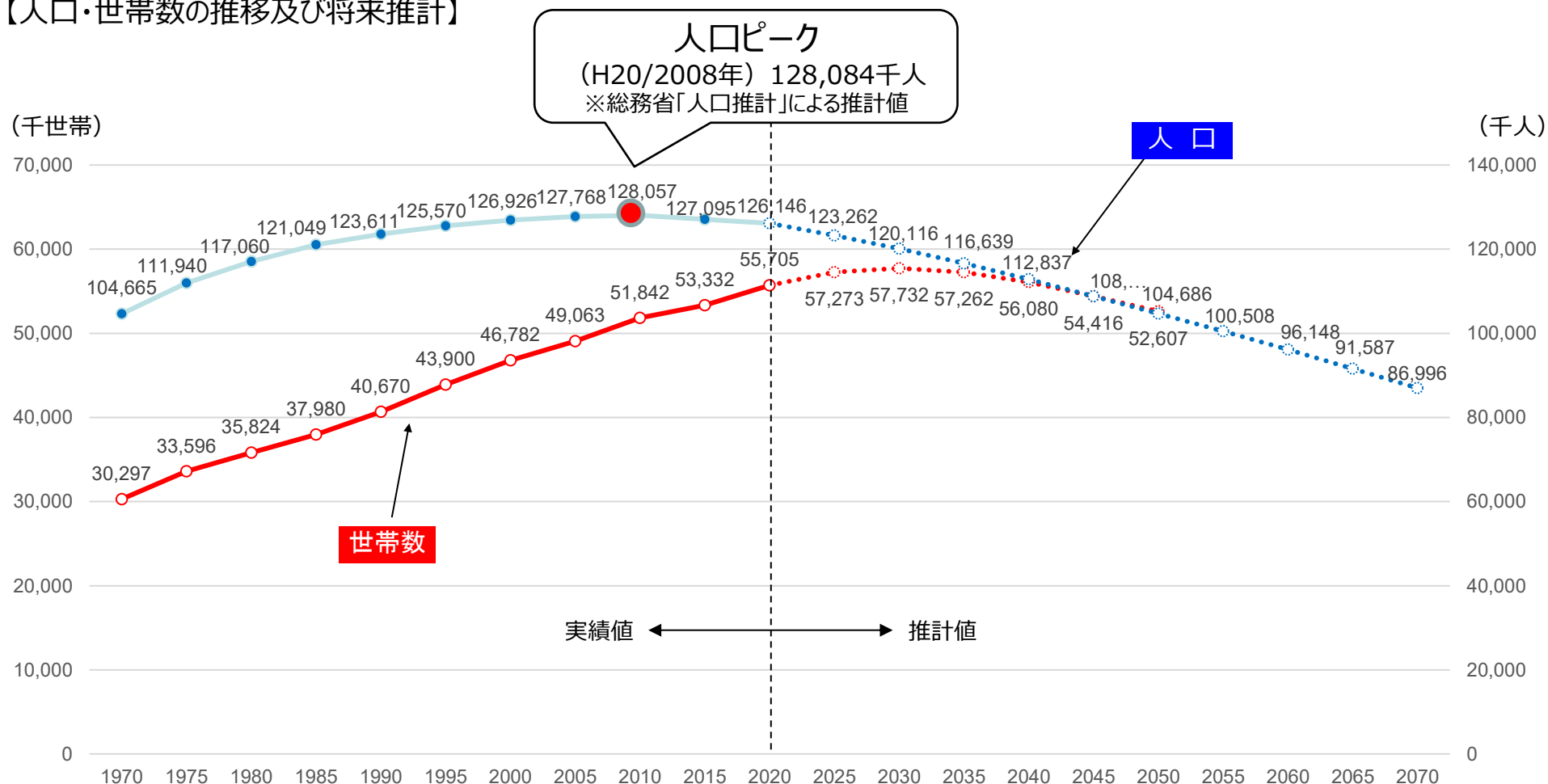
1. 經濟社会情勢關係

(1) 人口・世帯動態

我が国の人口・世帯数の推移・将来推計

- 我が国の人口は平成20年（2008年）頃をピークに減少
- 世帯数は2030年まで増加傾向が見込めるものの、将来的に世帯数も減少に転じる（推計）

【人口・世帯数の推移及び将来推計】



(出典) 実績値：総務省「国勢調査」

推計値：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（令和5年推計）」[出生中位（死亡中位）推計]
国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（令和6年推計）

我が国の人口・世帯数の推移・将来推計

○ この先、少子高齢化が進行し、生産年齢人口は減少する見通し。

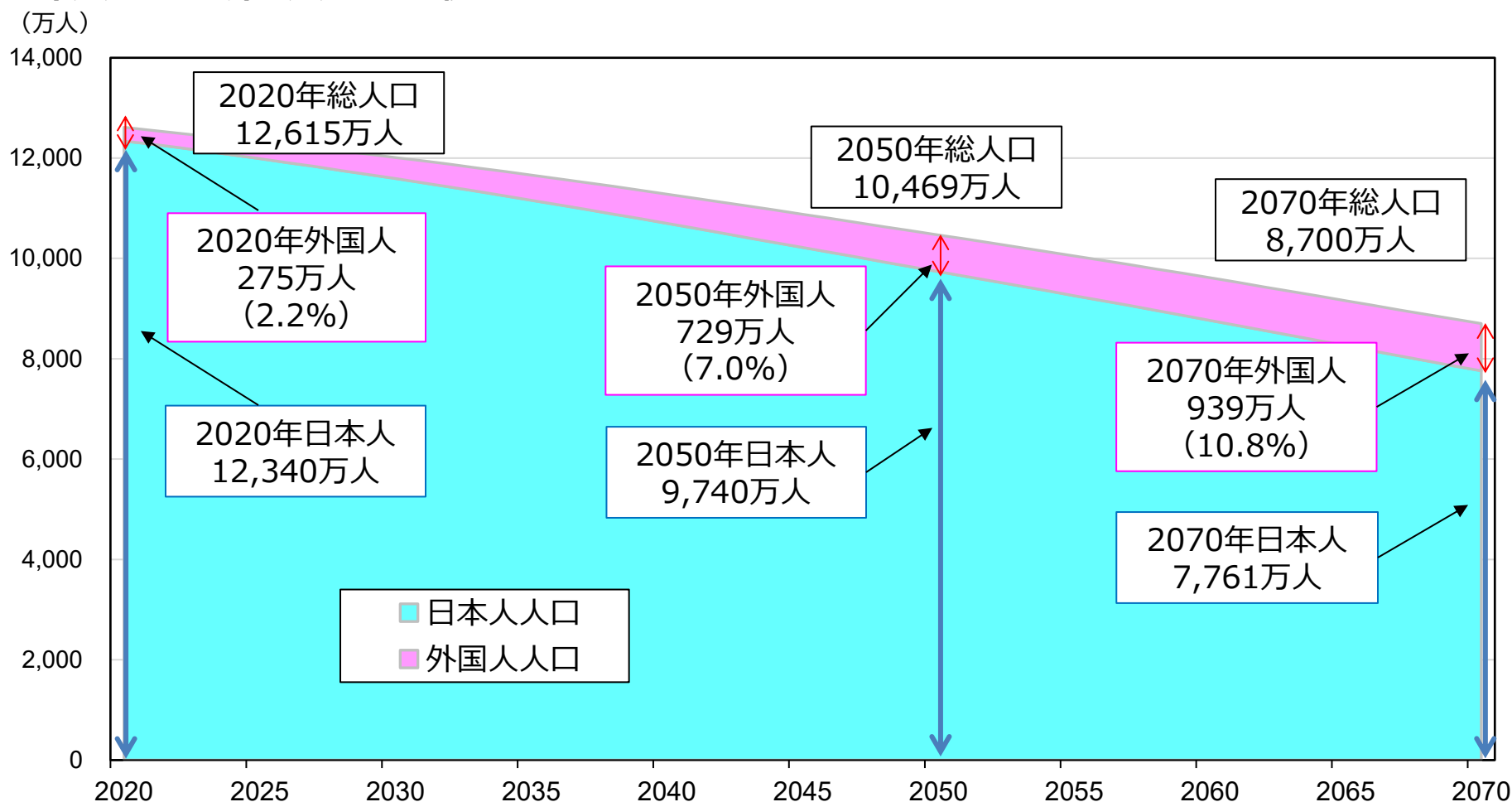
	1950	1975	2000	2025(予測)	2050(予測)
人 口	8,411万人	1億1,194万人 [+2,783万人]	1億2,693万人 [+1,499万人]	1億2,326万人 [▲367万人]	1億469万人 [▲1,857万人]
世帯数	1,662万世帯	3,360万世帯 [+1,698万世帯]	4,678万世帯 [+1,318万世帯]	5,727万世帯 [+1,049万世帯]	5,261万世帯 [▲466万世帯]
65歳以上単独世帯数	—	59万世帯	303万世帯 [+215万世帯]	816万世帯 [+513万世帯]	1,084万世帯 [+268万世帯]
平均年齢	26.6歳	32.5歳 [+5.9歳]	41.4歳 [+8.9歳]	48.9歳 [+7.5歳]	52.4歳 [+3.5歳]
生産年齢人口	5,017万人	7,581万人 [+2,564万人]	8,622万人 [+1,041万人]	7,310万人 [▲1,312万人]	5,540万人 [▲1,770万人]
35歳人口	102万人	176万人 [+74万人]	176万人 [▲0万人]	129万人 [▲47万人]	115万人 [▲14万人]
出生数	233万人	190万人 [▲43万人]	119万人 [▲71万人]	77万人 [▲42万人]	62万人 [▲15万人]
合計特殊出生率	3.65	1.91 [▲1.74]	1.36 [▲0.55]	1.27 [▲0.09]	1.35 [+0.08]
婚姻数	71.5万件	94.2万件 [+22.7万件]	79.8万 [▲14.4万件]	*2023 47.5万件 [▲32.3万件]	—
平均世帯人員	4.97	3.28 [▲1.69]	2.67 [▲0.61]	2.10 [▲0.57]	1.92 [▲0.18]

注：四捨五入の関係で増減値が合わない場合がある

総人口の将来推計(日本人・外国人別内訳)

- 総人口において、日本人は減少が加速する一方、外国人は増加。
- 日本人人口は、2048年に1億人を割り、2050年に9,740万人、2070年に7,761万人。
- 外国人人口は、2050年に729万人（総人口の7.0%）、2070年に939万人（同10.8%）。

＜日本人人口及び外国人人口の推移＞



(出典) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(令和5年推計)」を基に国土交通省作成
グラフ内のパーセンテージは総人口に占める外国人人口の割合。

1. 經濟社会情勢關係

(2) 經濟動態

国内総生産と建設投資

○ 国内総生産（約600兆円）のうち、建設投資（約70兆円）は約12%を占める（2023年度）。

（単位：億円、％）

	2014年度		2015年度		2016年度		2017年度		2018年度		2019年度		2020年度		2021年度		2022年度		2023年度	
	実数	伸び率	実数	伸び率	実数	伸び率	実数	伸び率	実数	伸び率	実数	伸び率	実数	伸び率	実数	伸び率	実数	伸び率	実数	伸び率
GDP(国内総生産)	5,234,228	2.1	5,407,408	3.3	5,448,299	0.8	5,557,125	2.0	5,565,705	0.2	5,568,454	0.0	5,390,091	▲ 3.2	5,536,423	2.7	5,664,897	2.3	5,975,000	5.5
建設投資額 (実質・2015年度価格)	474,941 (476,089)	▲ 1.7 ▲ 4.9	566,468 (566,468)	19.3 19.0	587,399 (585,902)	3.7 3.4	613,251 (599,762)	4.4 2.4	618,271 (585,607)	0.8 2.4	623,280 (576,927)	0.8 ▲ 1.5	629,781 (583,242)	1.0 1.1	656,817 (580,550)	4.3 ▲ 0.5	685,300 (570,194)	4.3 ▲ 1.8	710,900 (576,408)	3.7 1.1
建設投資額(建築補修(改築・改修)を含 まず)			491,184	3.4	513,770	4.6	537,148	4.6	539,989	0.5	544,324	0.8	529,869	▲ 2.7	544,463	2.8	567,900	4.3	564,100	▲ 0.7
民間建設投資	288,837	▲ 3.5	364,420	26.2	377,537	3.6	395,451	4.7	402,361	1.7	398,478	▲ 1.0	388,933	▲ 2.4	416,460	7.1	440,400	5.7	458,200	4.0
住 宅	148,761	▲ 10.2	156,910	5.5	164,626	4.9	169,422	2.9	167,366	▲ 1.2	163,120	▲ 2.5	150,562	▲ 7.7	160,256	6.4	167,200	4.3	166,900	▲ 0.2
非住宅	140,076	4.8	145,510	3.9	152,715	5.0	163,122	6.8	169,762	4.1	170,465	0.4	157,168	▲ 7.8	163,700	4.2	174,500	6.6	170,900	▲ 2.1
政府建設投資	186,104	1.3	202,048	8.6	209,862	3.9	217,800	3.8	215,910	▲ 0.9	224,802	4.1	240,848	7.1	240,357	▲ 0.2	244,900	1.9	252,700	3.2

（注）1.GDPの2022年度以前は内閣府「国民経済計算」、2023年度は内閣府「令和6度の経済見通しと経済財政運営の基本的態度（2024年1月26日閣議決定）」による

2.建設投資額は、2015年度より建築物リフォーム・リニューアル投資額を含む。建設投資額の2022年度及び2023年度は見込み額（2024年8月 国土交通省発表）

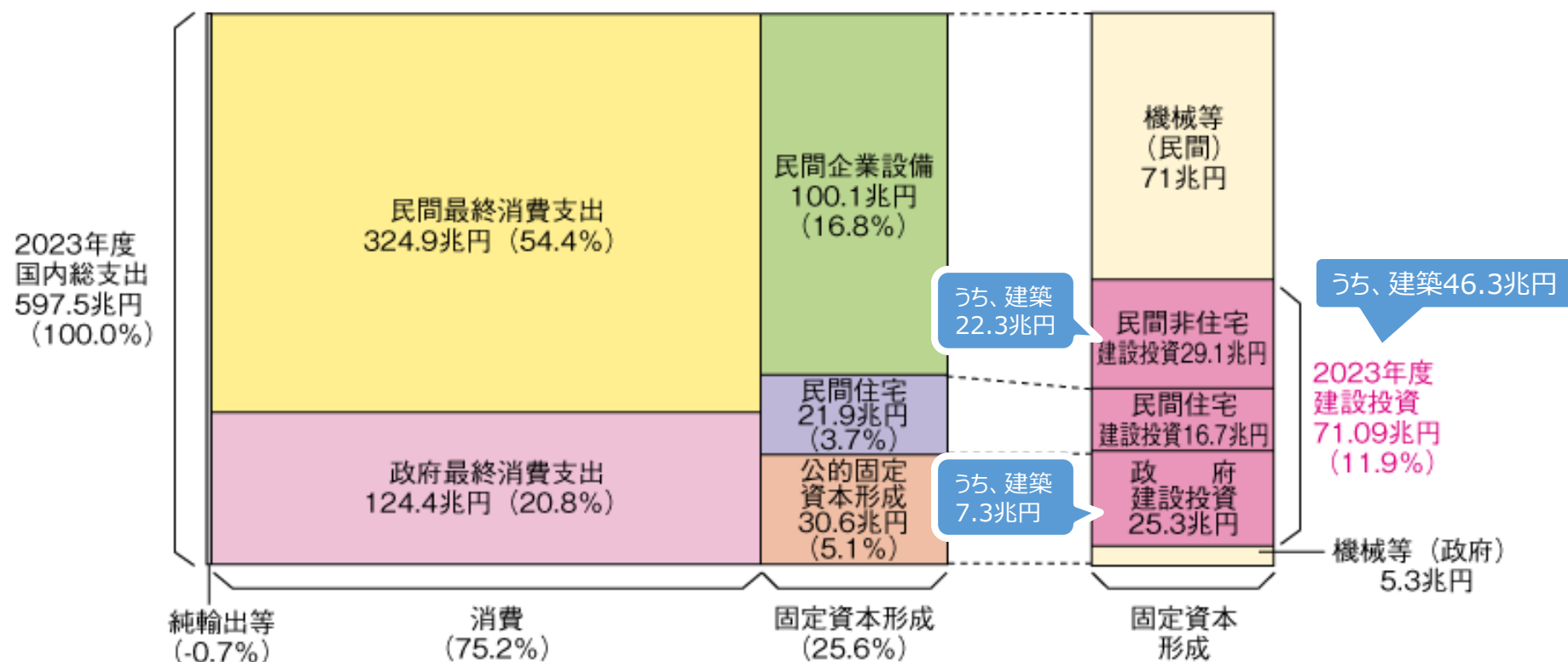
資料出所

内閣府「国民経済計算」、「令和6年度の経済見通しと経済財政運営の基本的態度」

国土交通省「建設投資見通し」

国内総支出と建設投資

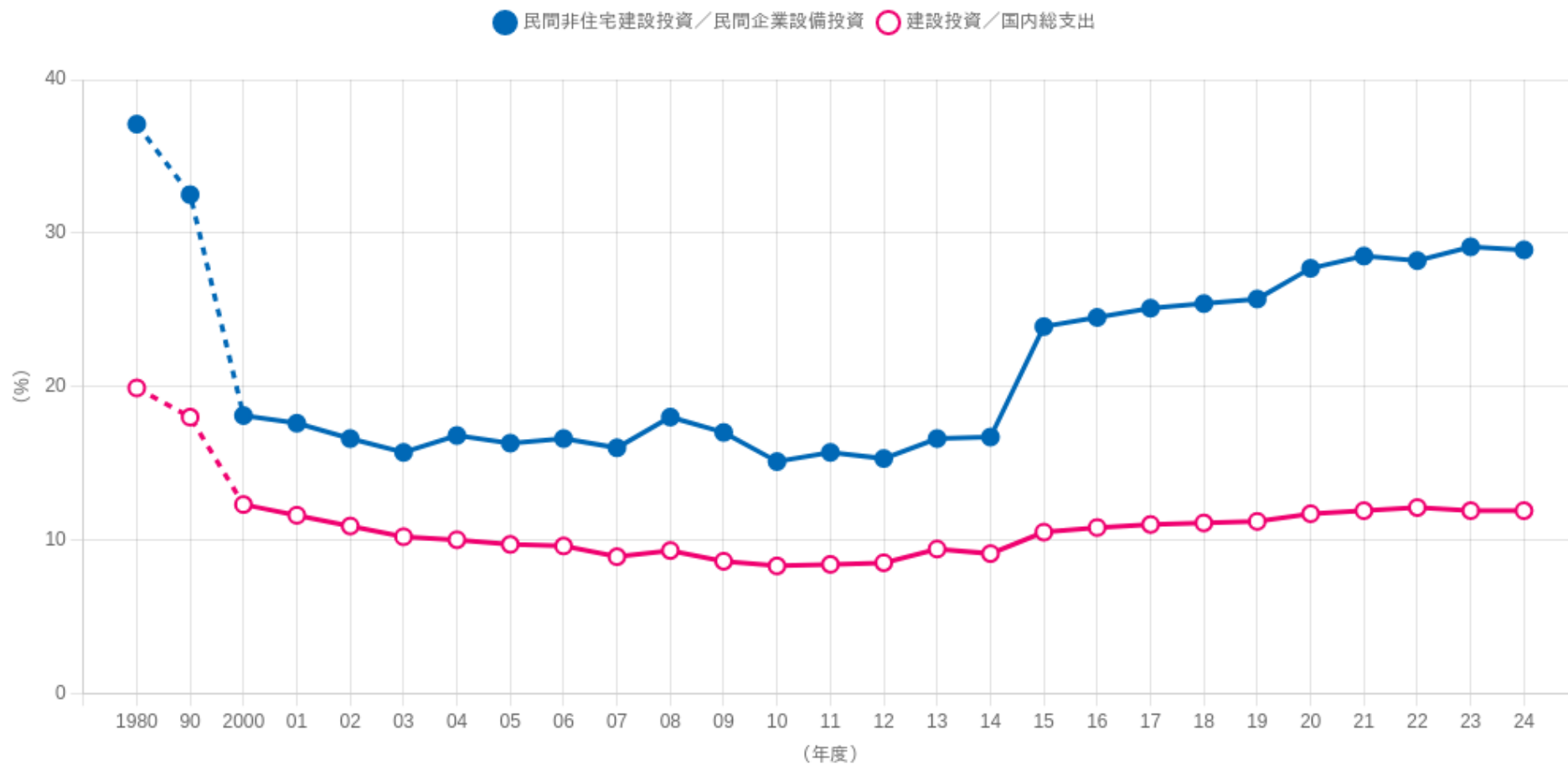
○ 建設投資（約70兆円）のうち、建築投資（約46兆円）は65%（民間:85%、政府:29%）を占める。



資料出所: 内閣府「令和6年度の経済見通しと経済財政運営の基本的態度」

建設投資比率の推移

○ 国内総生産に対する建設投資の比率は、近年微増傾向。



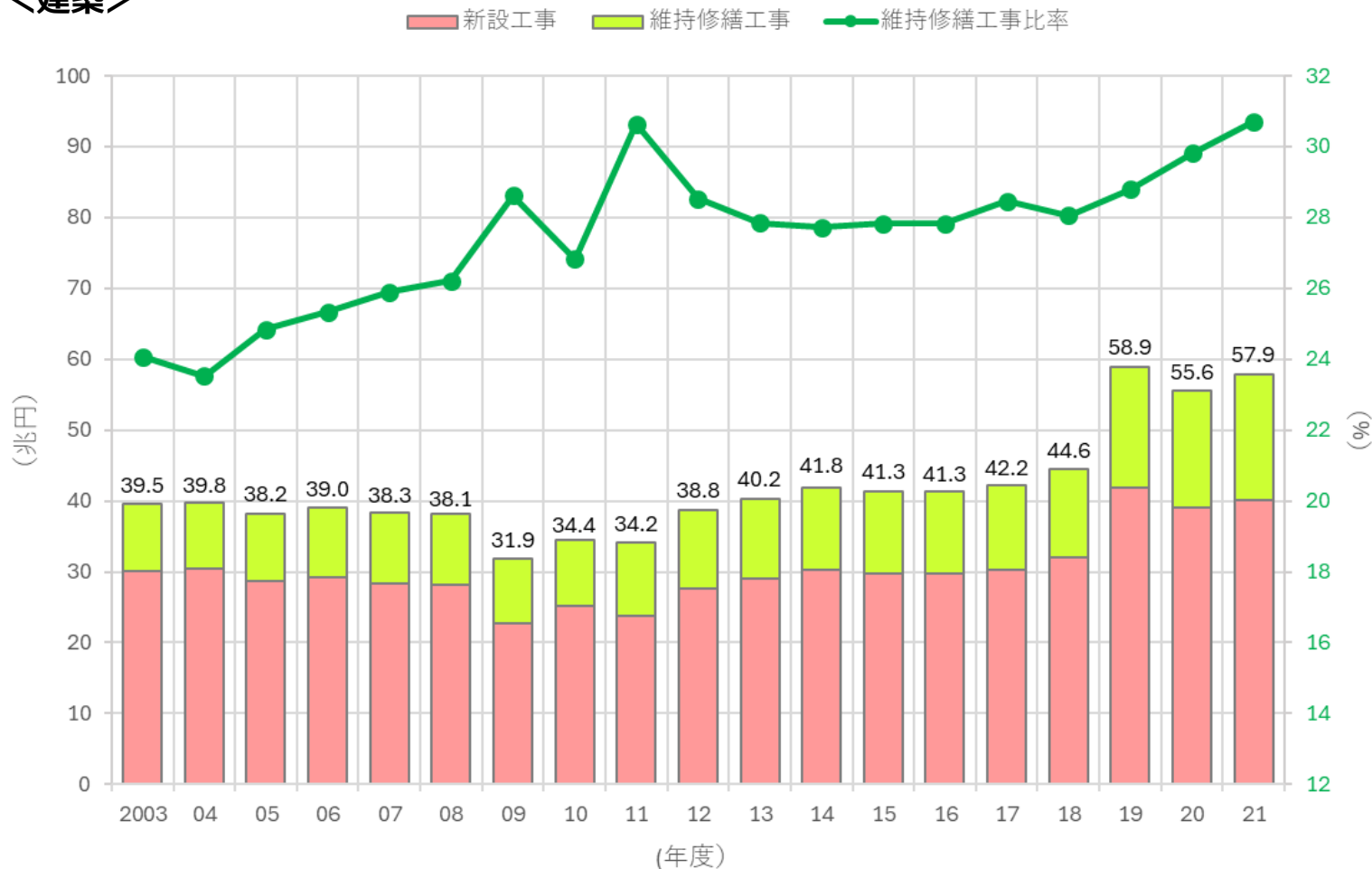
資料出所: 国土交通省「令和6年度建設投資見通し」

内閣府「国民経済計算」(トップページ)、「国民経済計算」(詳細ページ)、「令和6年度の経済見通しと経済財政運営の基本的態度」

維持修繕工事の推移

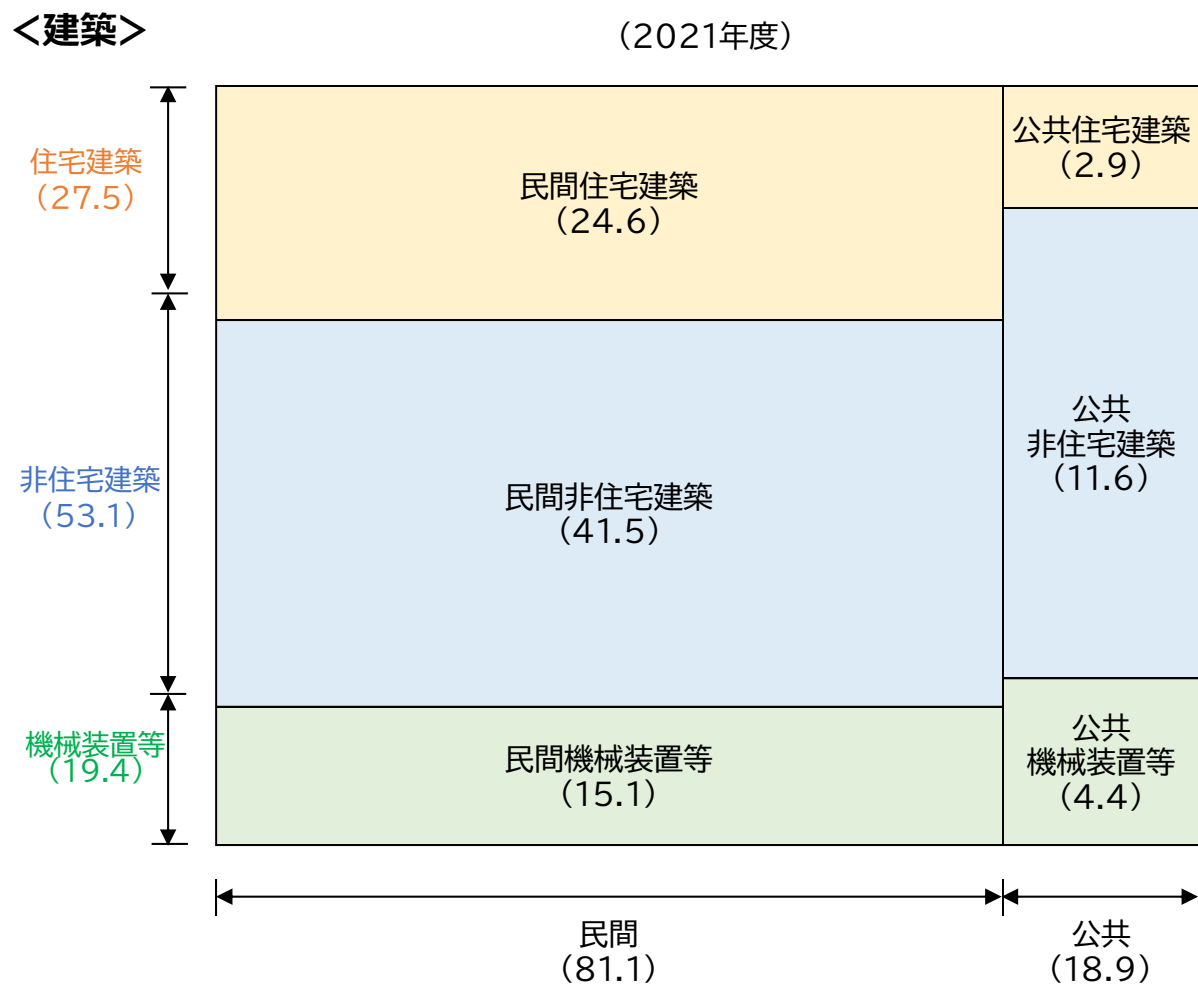
○ ストックの増加を背景に維持修繕工事は増加傾向にあり、2021年度は17.8兆円と施工高全体に占める割合は約30%となっている。

＜建築＞



維持修繕工事の内訳

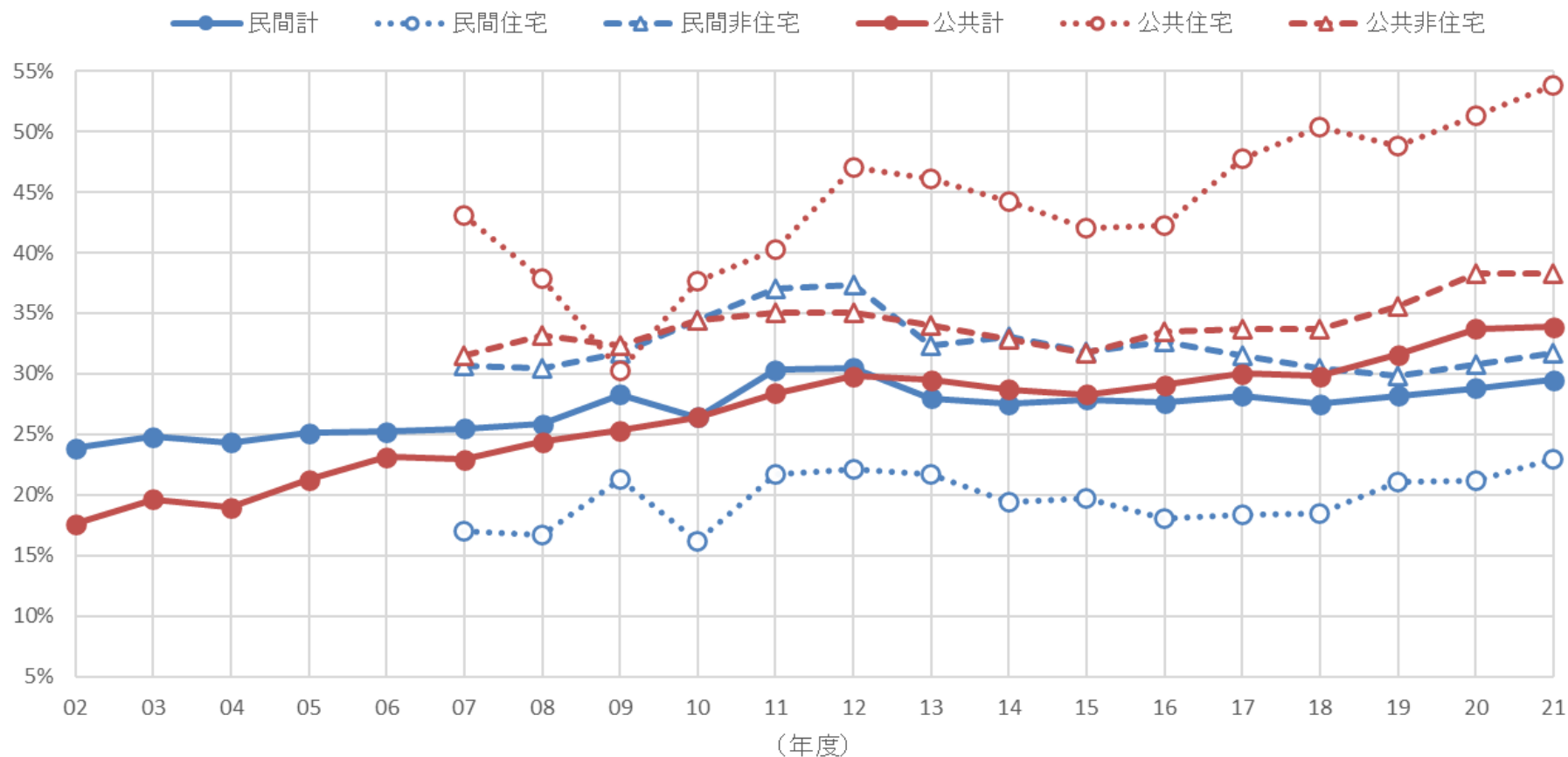
- 2021年度の維持修繕工事は、発注者別では民間工事が全体の約8割を占め、工事種類別では非住宅建築工事が全体の約4割を占めている。



維持修繕工事の内訳

○ 維持修繕工事比率を発注者別にみると、民間、公共ともに上昇傾向にある。

＜建築＞



(注) 1.維持修繕工事費率＝維持修繕工事完工高／完工高計（いずれも元請分）

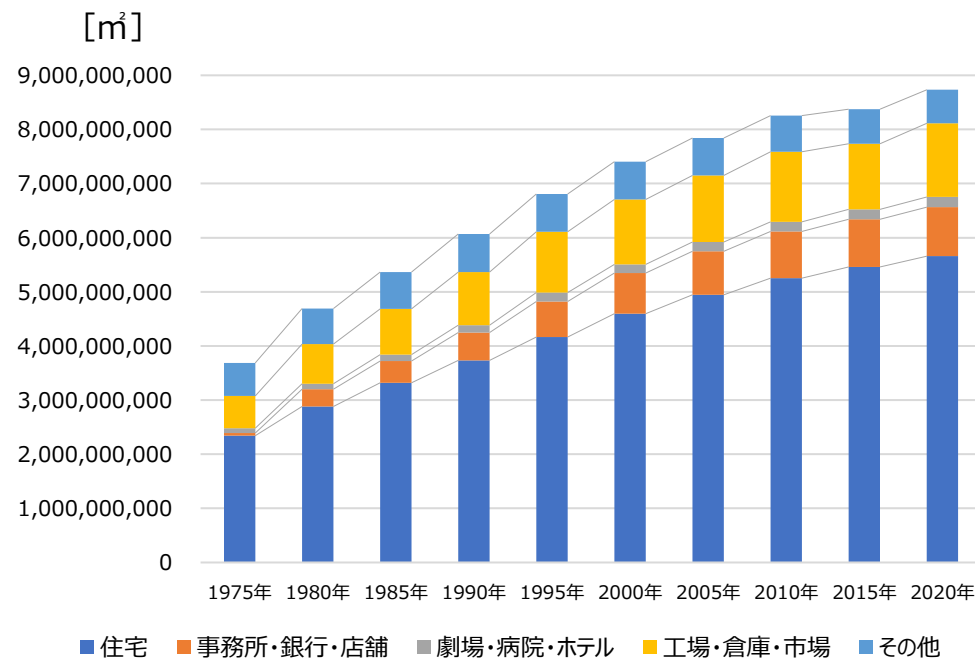
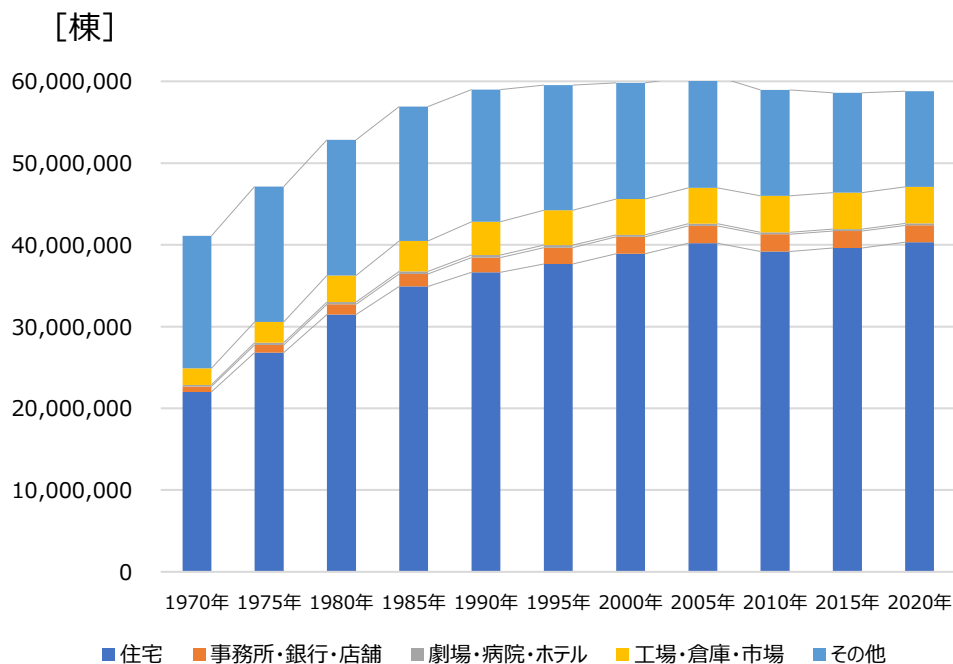
2. 建築動向関係

(1) 建築ストック

建築物の動向(ストック)

- 建築ストックの棟数は、2000年ごろまで増加して約6000万棟に至った後、ほぼ横ばいとなっている。
- 建築ストックの床面積は、増加の一途をたどっている。
- 用途別では、住宅が床面積ベースで増加し続けている。

<建築ストック動向（用途別）（左：棟数〔棟〕、右：床面積〔㎡〕）>



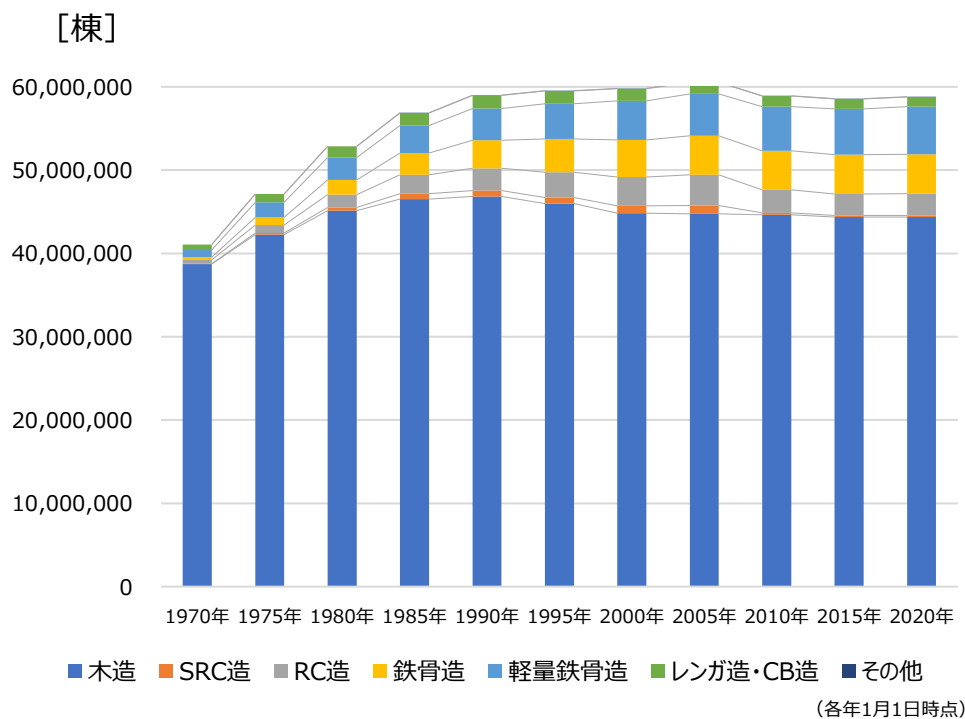
※2005年から2010年にかけての棟数の減少については要因不明

出典：固定資産の価格等の概要調書

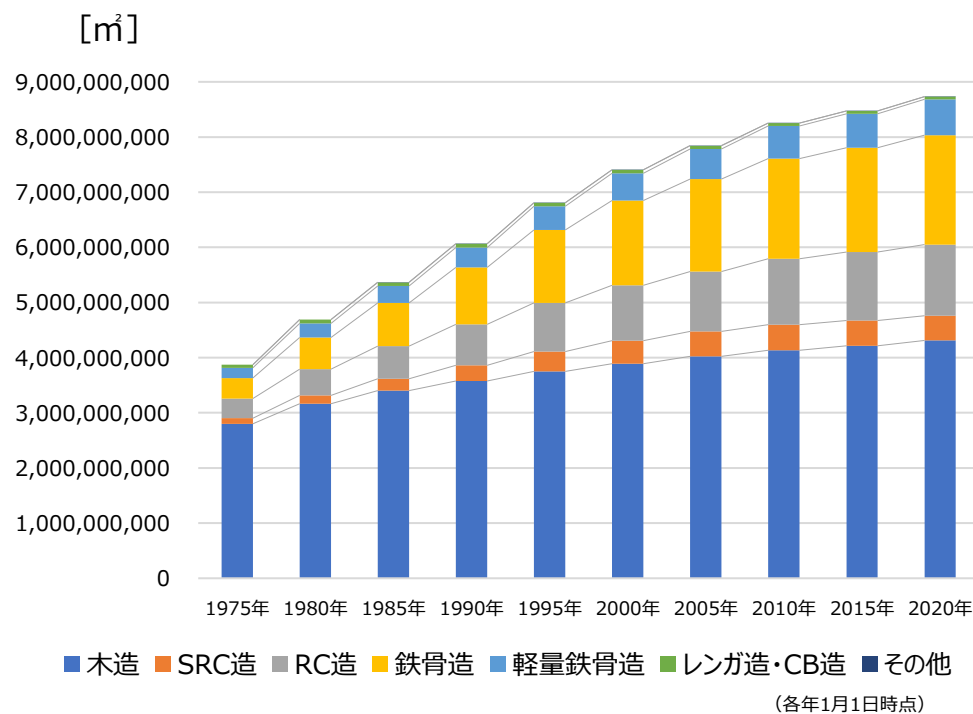
建築物の動向(ストック)

○ 建築ストック数を構造別にみると、非木造建築物（特に鉄骨造）が大きく増加してきている。

＜建築ストック動向（構造別） （左：棟数、右：床面積）＞



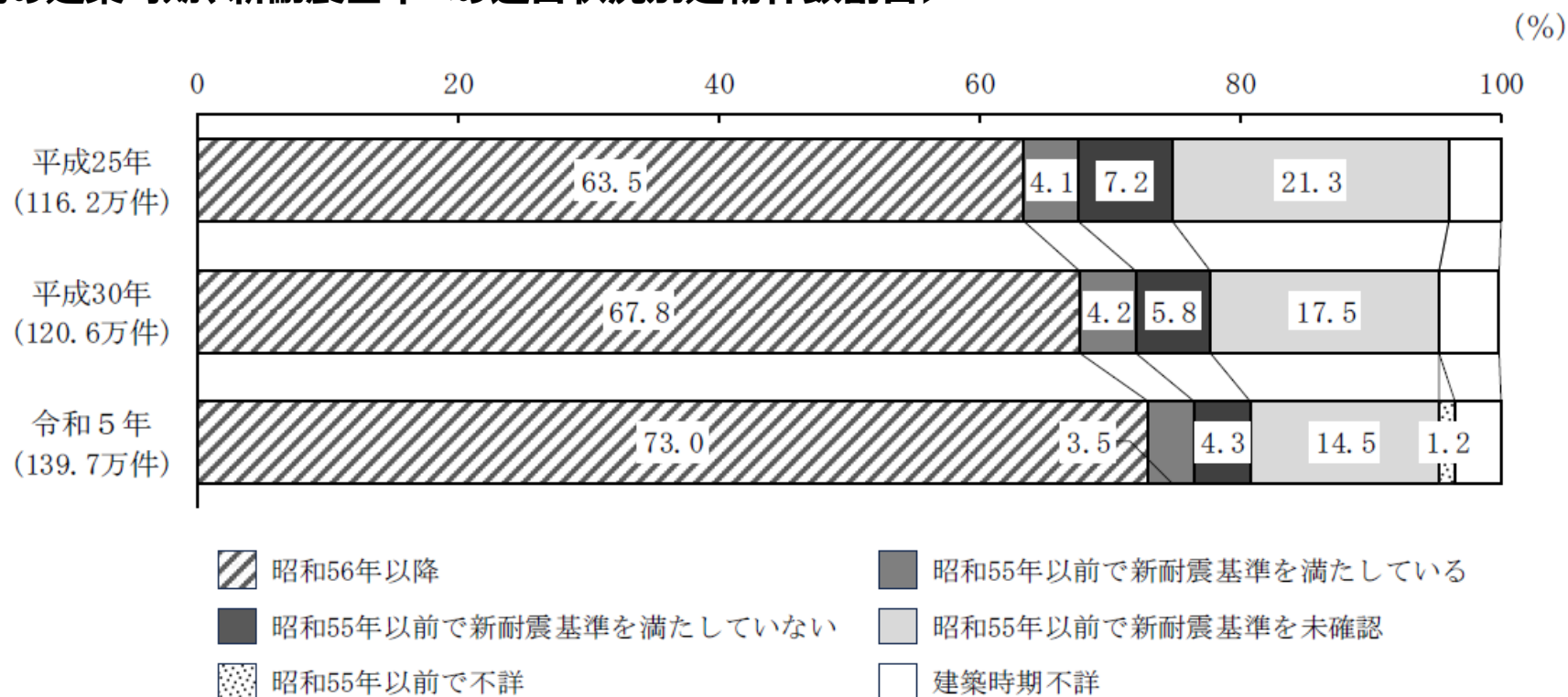
※2005年から2010年にかけての棟数の減少については要因不明



法人所有建物の新耐震基準への適合状況

- 昭和56年の建築基準法による新耐震基準施行前である昭和55年以前に建築された建物の件数割合は減少傾向。
(平成25年調査：32.6%、平成30年調査：27.6%、令和5年調査：23.5%)
- 新耐震基準施行後の昭和56年以降の建物と、昭和55年以前で新耐震基準を満たしている建物の件数割合を合わせた割合は上昇傾向。(平成25年調査：67.6%、平成30年調査：72.0%、令和5年調査：76.5%)

<建物の建築時期、新耐震基準への適合状況別建物件数割合>



注) () 内の数字は建物所有件数 (単位：万件)

令和5年度定期報告対象指定件数(種別毎)



※建築物は棟数

※昇降機等は設置件数

※建築設備及び防火設備は設置されている建築物の棟数

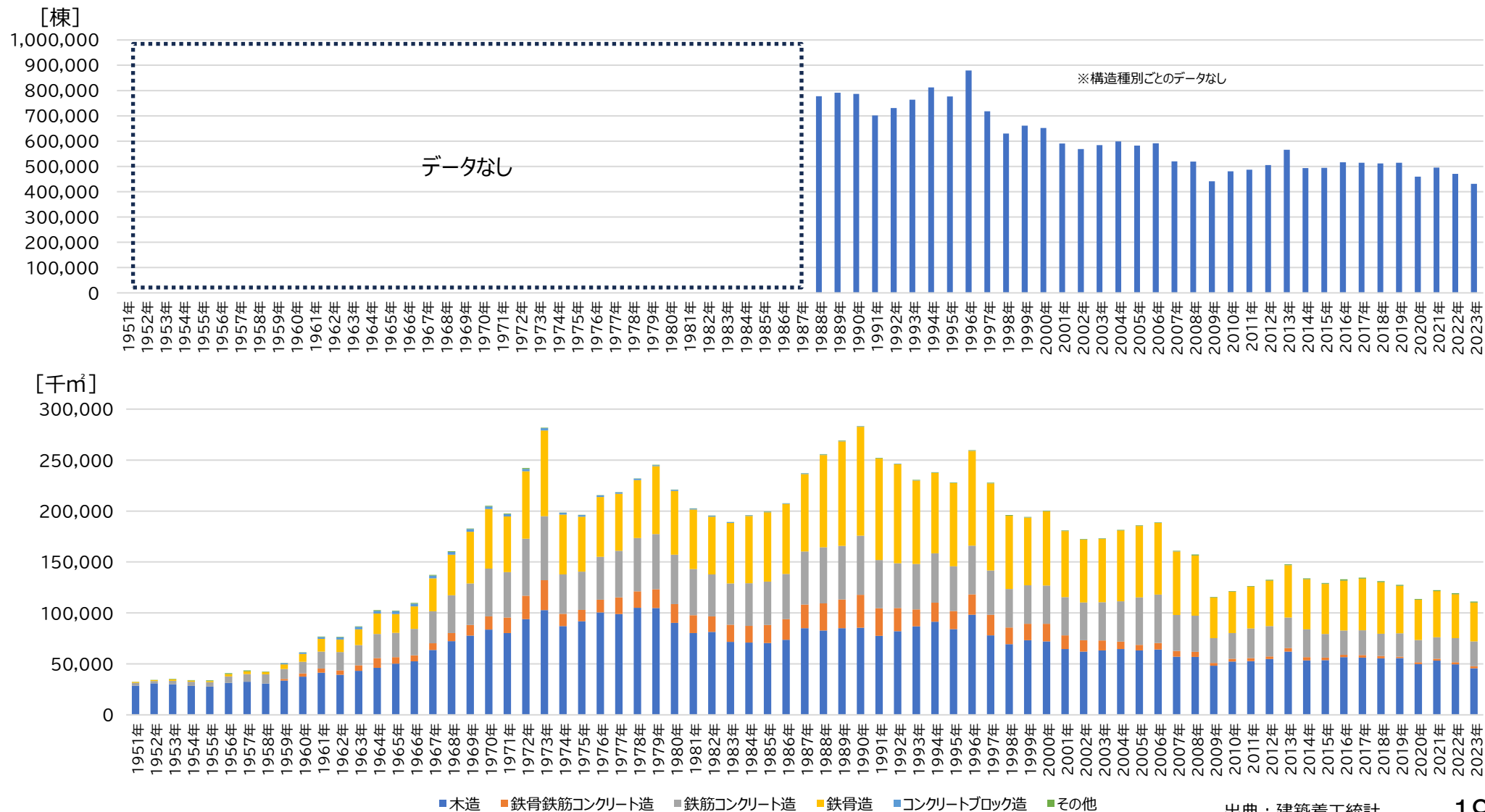
2. 建築動向関係

(2) 建築フロー

建築物の動向(フロー)

○ 近年の建築物の着工は、棟数、床面積ともに、1970～1990年代からほぼ半減し、微減傾向にある。

<建築着工動向（上：棟数、下：床面積）>

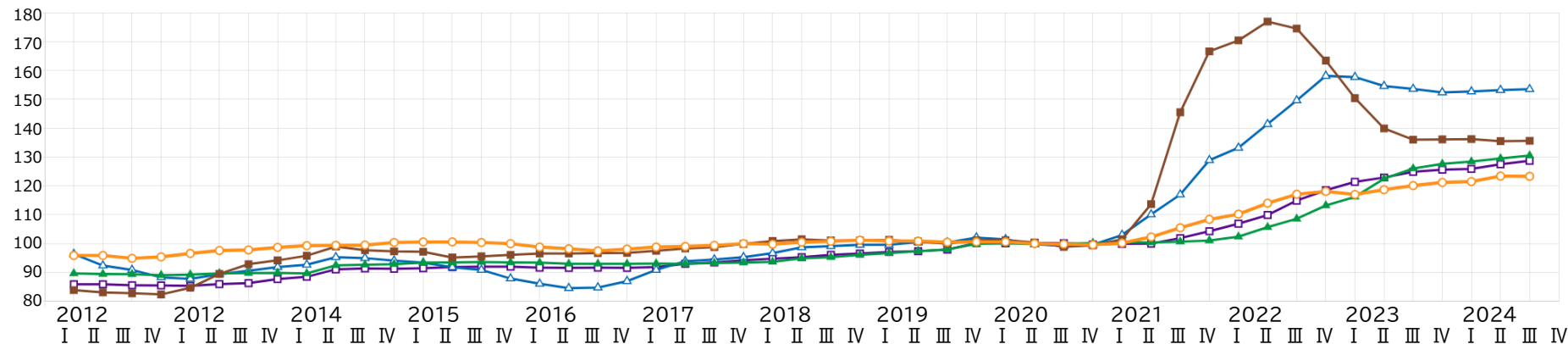


建設コストの動向

○ 建設資材の価格は、直近3年で上昇傾向が顕著になっている。それに伴い、建設コストも上昇している。

<建設資材価格（企業物価指数）>

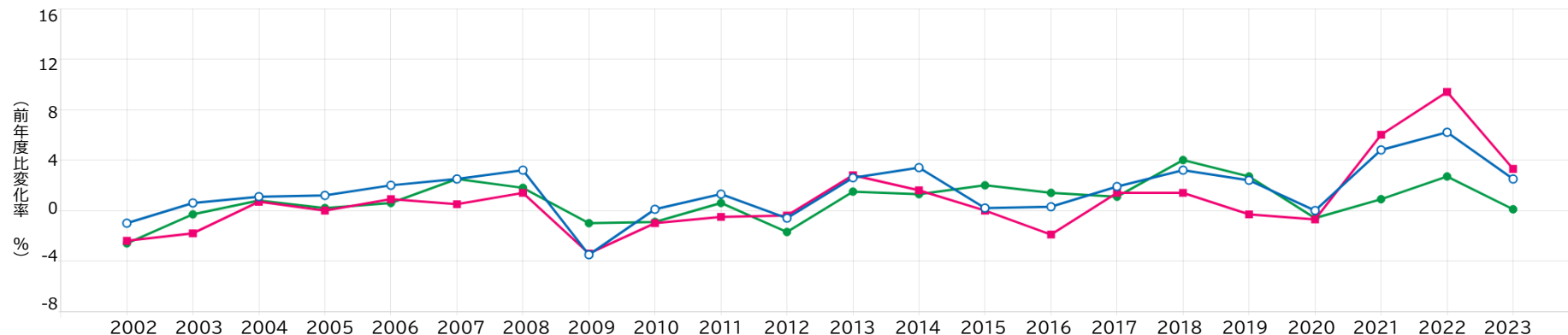
○ 建設用材料計 ■ 製材・木製品 ▲ 窯業・土石製品 △ 鉄鋼 □ 金属製品



資料出所: 日本銀行「企業物価指数」(中間財建設用材料 2020年=100) (トップページ)
日本銀行「企業物価指数」(中間財建設用材料 2020年=100) (詳細ページ)

<建設コスト変化率（対前年度比）>

○ 建設コスト ■ 資材価格 ● 労務費



(注) 建設コスト: 建設工事費デフレーター
資材価格: 企業物価指数(投資財指数)
労務費: 毎月勤労統計(建設業現金給与総額)

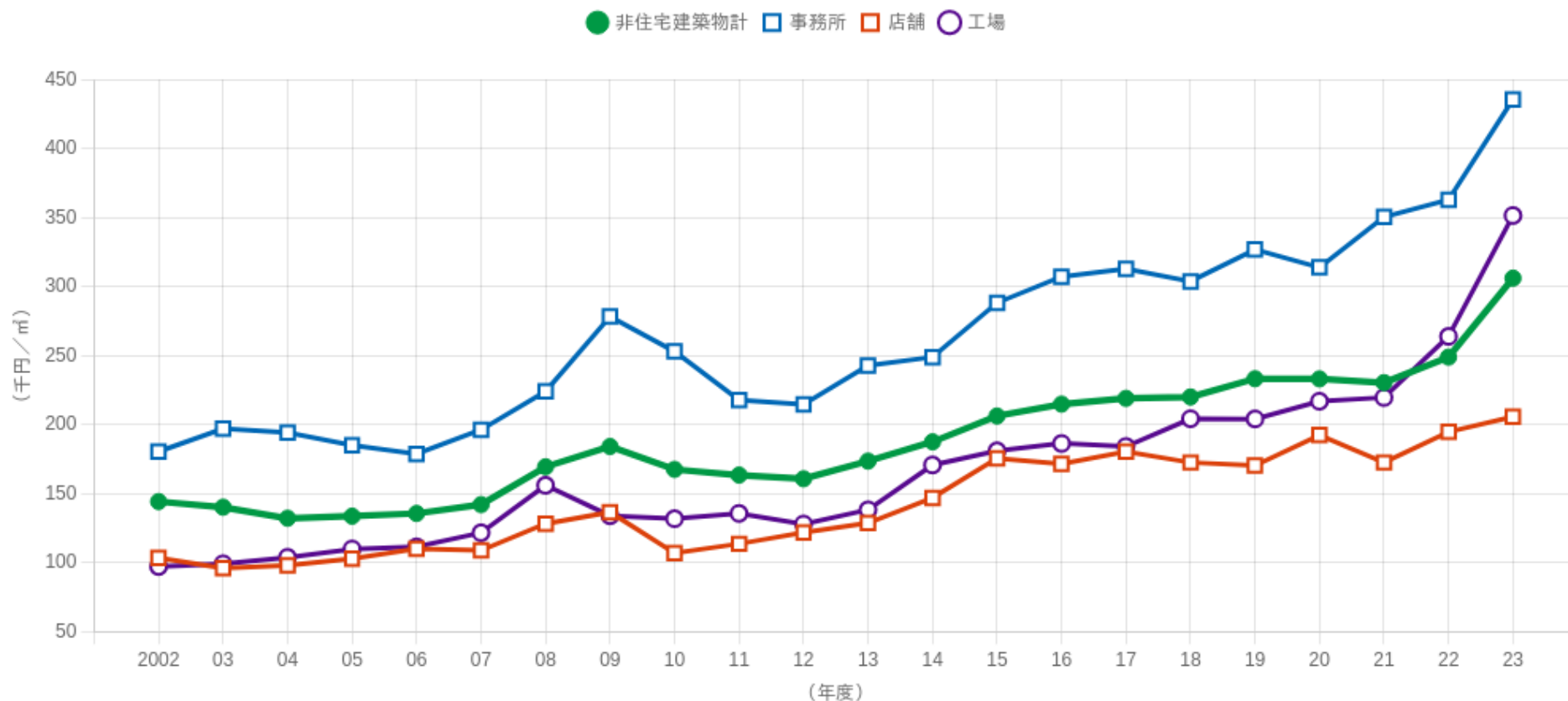
資料出所: 国土交通省「建設工事費デフレーター」
日本銀行「企業物価指数」
厚生労働省「毎月勤労統計調査」

出典: 建設業デジタルハンドブック (一社) 日本建設業連合会
※一部、視認性を高めるため国土交通省において加工

建設コストの動向

○ 非住宅の建築単価は、近年上昇が著しくなっている。

<建築単価>

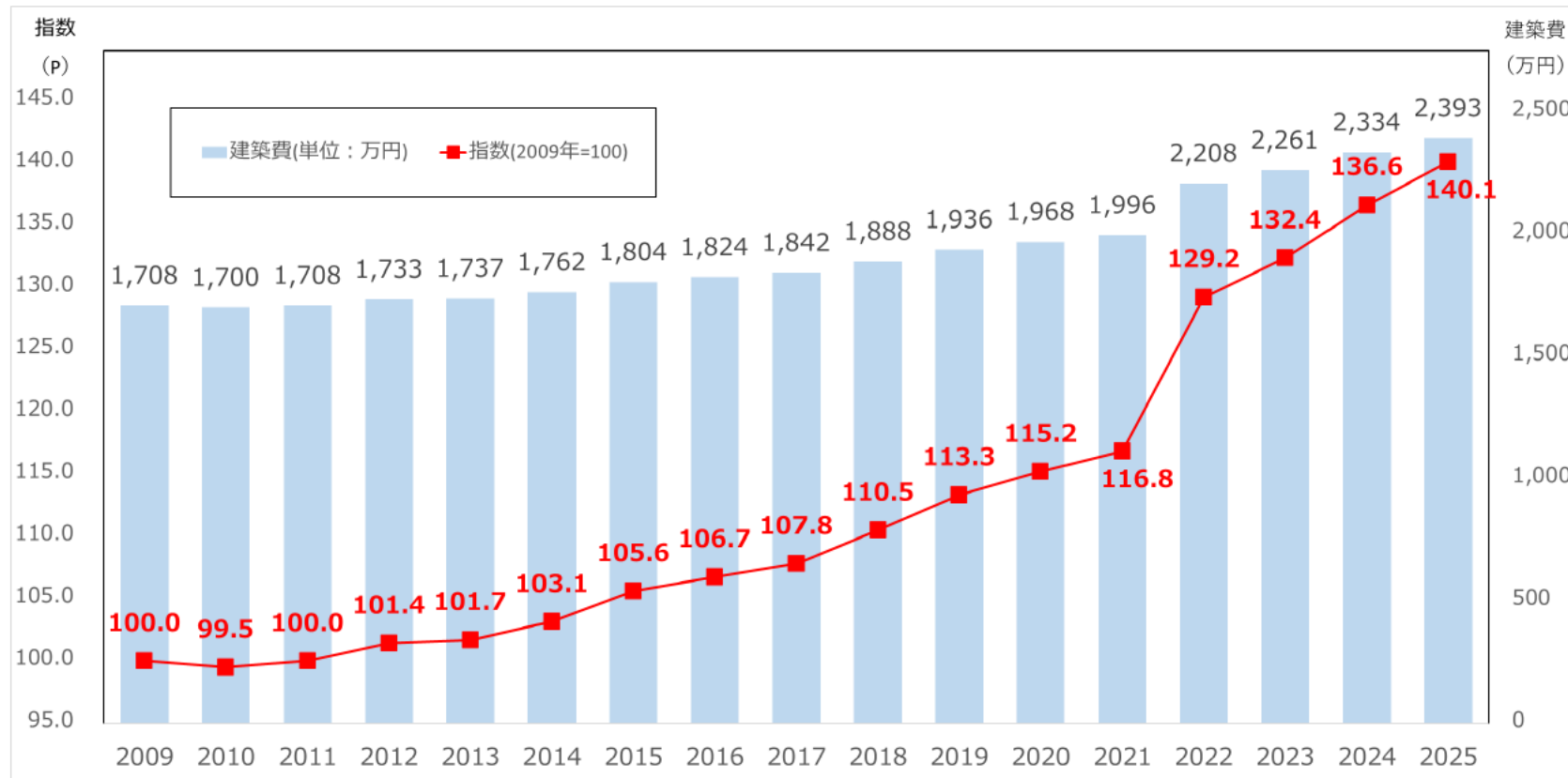


資料出所：国土交通省「建築着工統計」

建設コストの動向

○ 木造住宅の建築費は、近年上昇が著しくなっている。

木造住宅建築費指数の推移



※ 対象地域：東京および近郊エリア

木造住宅建築費指数：一般財団法人経済調査会が発行している「積算資料ポケット版住宅建築編」に掲載の資材等単価から算出した木造住宅1棟当たりの建築費用（本体工事費（付帯工事や土地取得費用は含まない））を指数化したもの。

出典：木造住宅建築費指数（（一財）経済調査会）