

参考データ

社会資本整備審議会住宅宅地分科会資料(第58・59・64回)、建築分科会資料(第49回)等から抜粋

人口



社会の変化(将来)

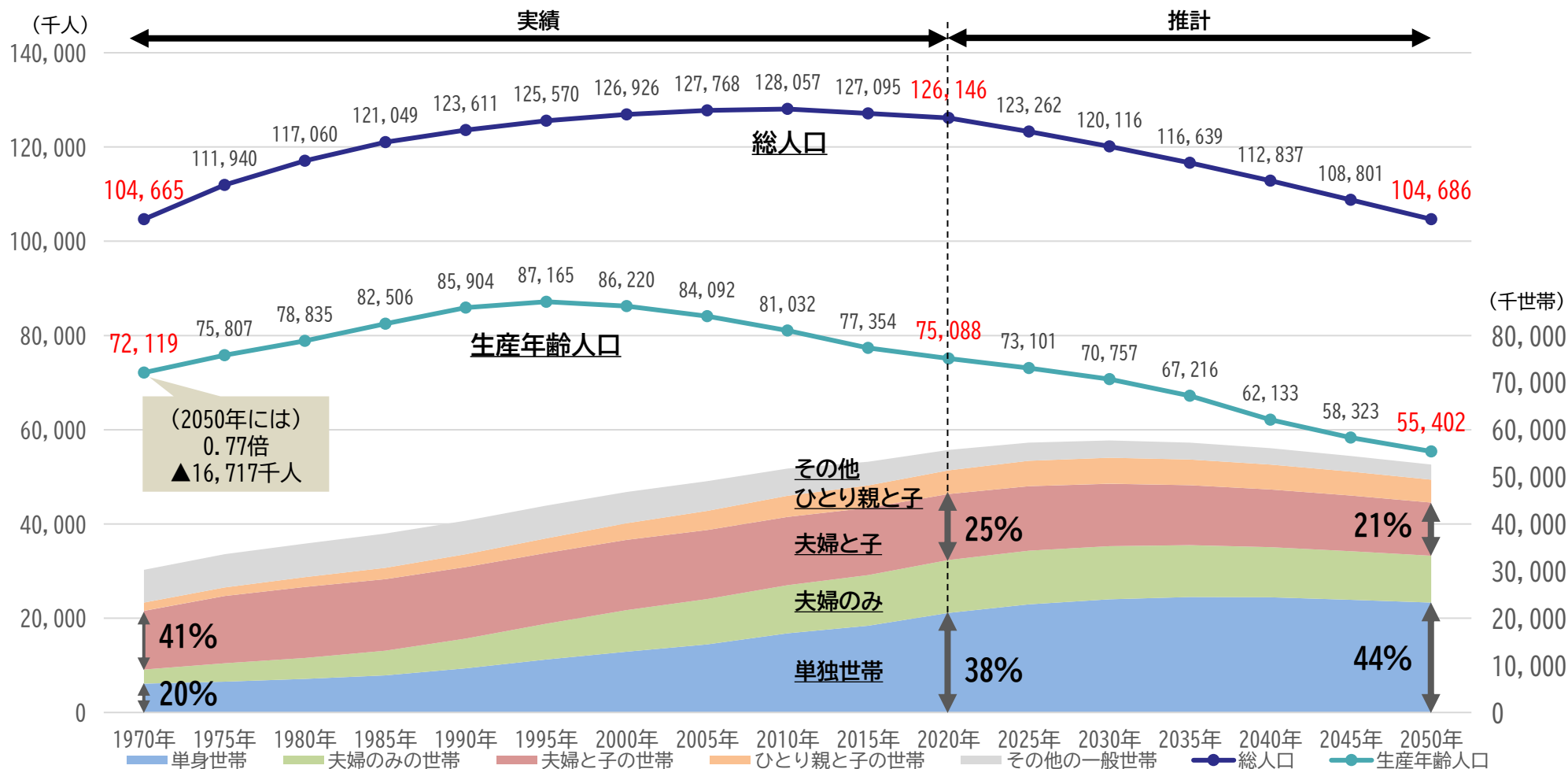
[25年間増減]

	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

人口・生産年齢人口の推移 と 世帯構成の変化

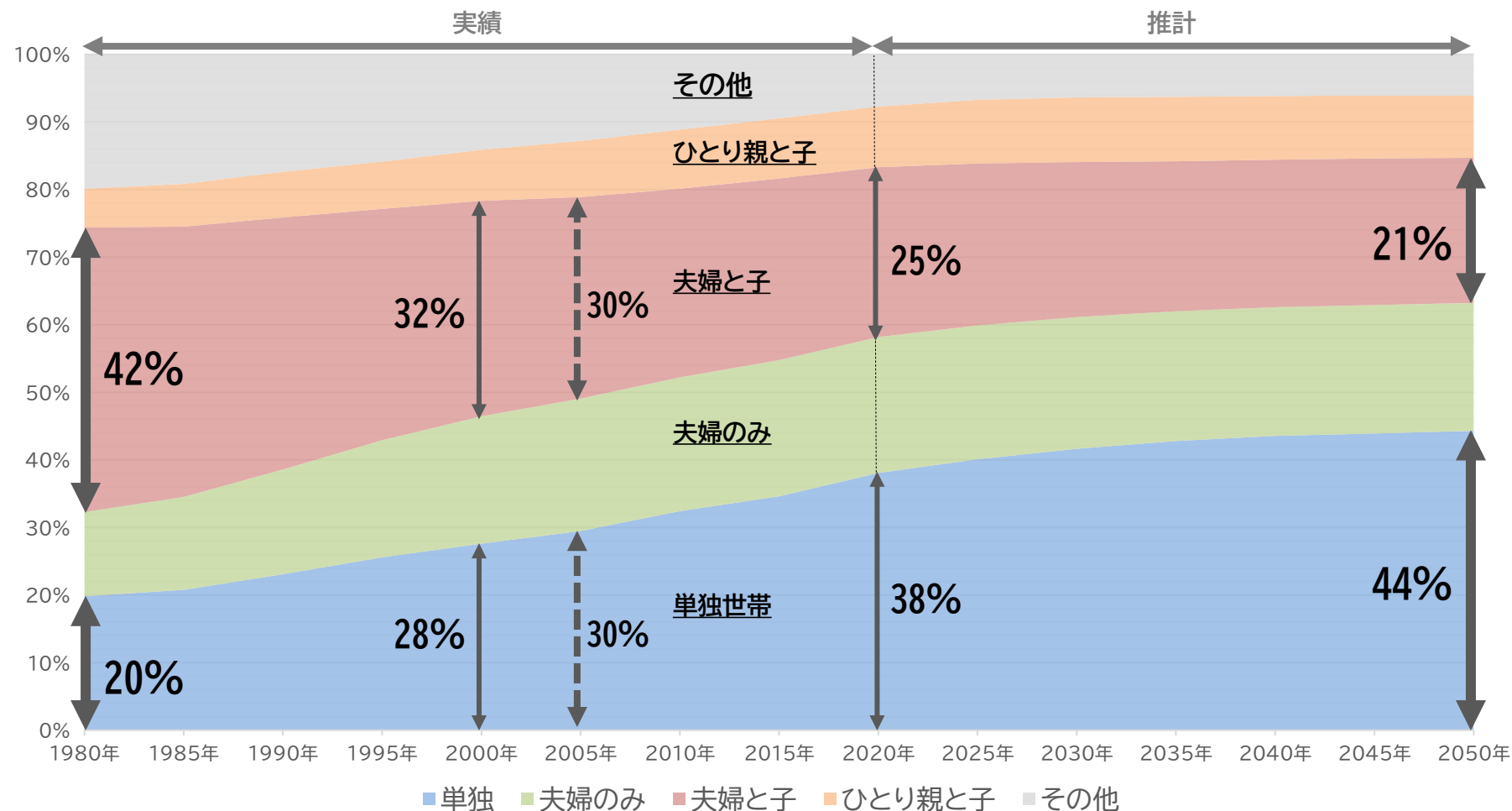
- 2050年には、人口が1970年と同等となる一方、生産年齢人口は1970年の約4分の3になり、約1千7百万人減少。
- 1970年は単独世帯2割、夫婦と子世帯4割であったが、2050年には逆転(単独世帯4割、夫婦と子世帯2割)。



家族類型別世帯数の割合の推移（1980～2050年）

○ 夫婦と子世帯、単独世帯が占める割合は、2005年を境に逆転し、2050年には1980年のシェアを入れ替えた割合となる。

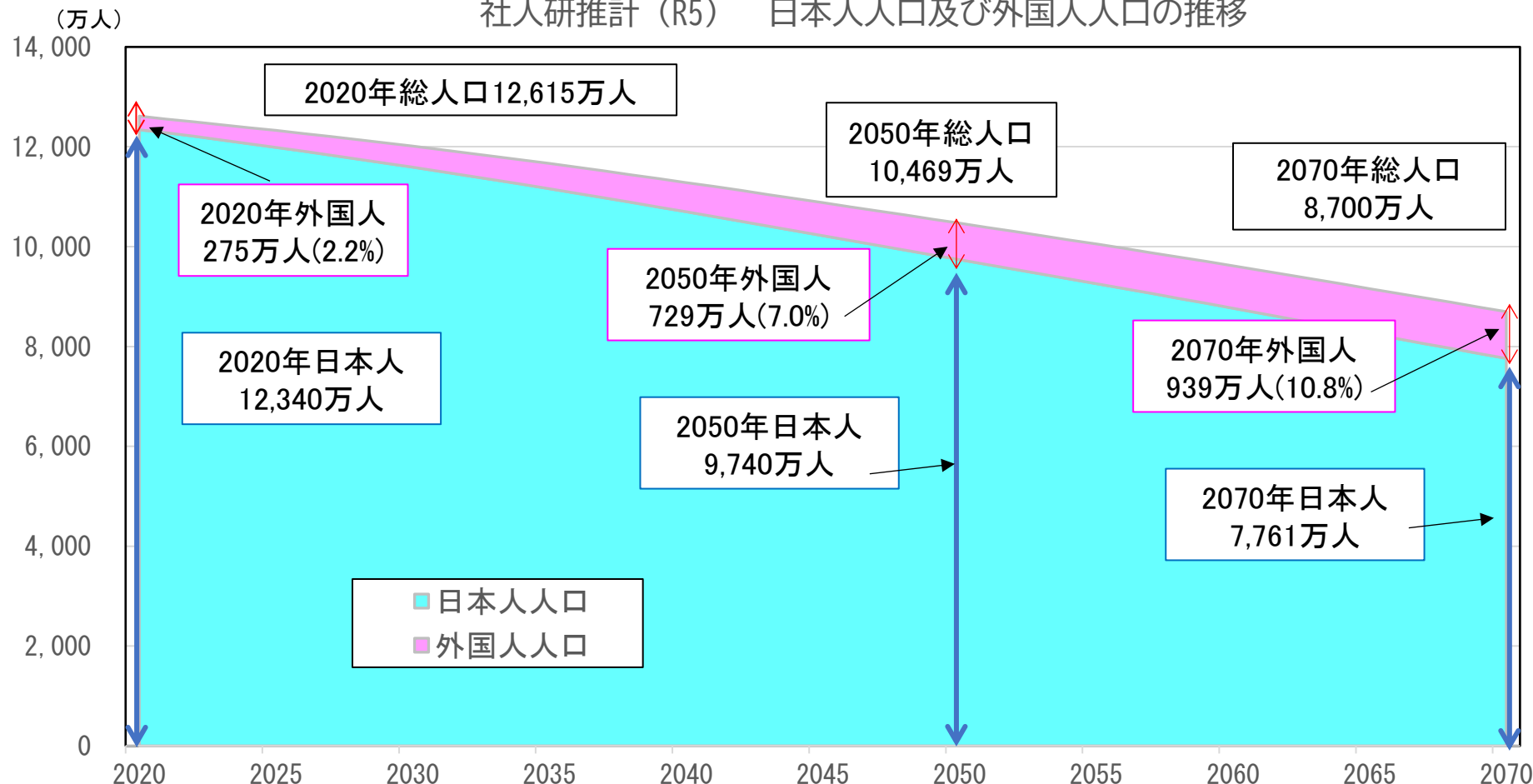
一般世帯に占める家族類型別割合の推移（1980-2050）



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%)。

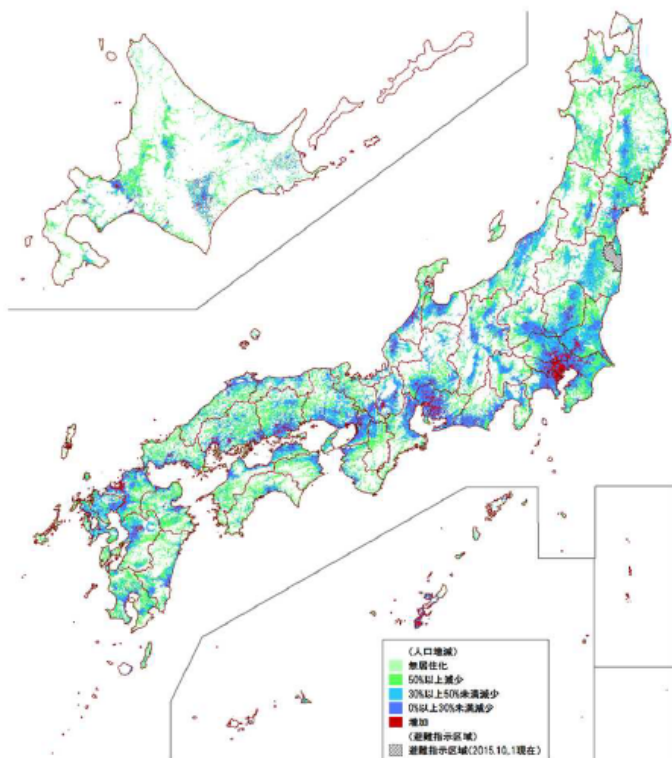
社人研推計 (R5) 日本人人口及び外国人人口の推移



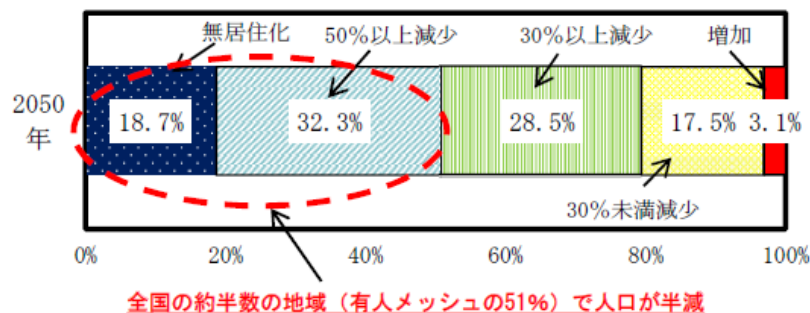
出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（令和5年推計）」をもとに、国土交通省作成。
 グラフ内のパーセンテージは総人口に占める外国人人口の割合。

- 2050年には全国の約半数の有人メッシュで人口50%以上減少。約2割の有人メッシュで無居住化。
- 人口規模が小さい市区町村ほど人口減少率が高くなる傾向。特に2015年時点で1万人未満の市区町村に居住する人口は半減。

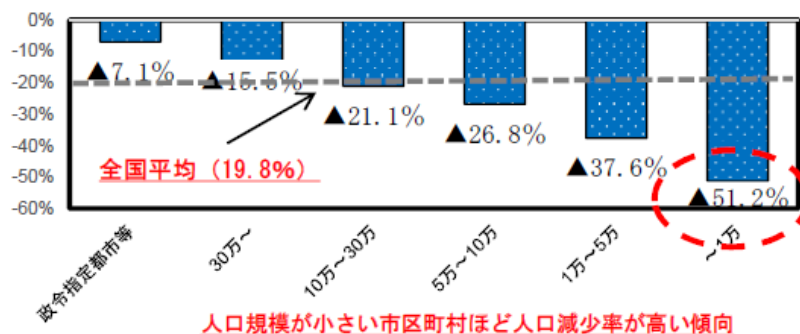
将来の人口増減状況(1kmメッシュベース、全国図)



人口増減割合別の地点数(1kmメッシュベース)

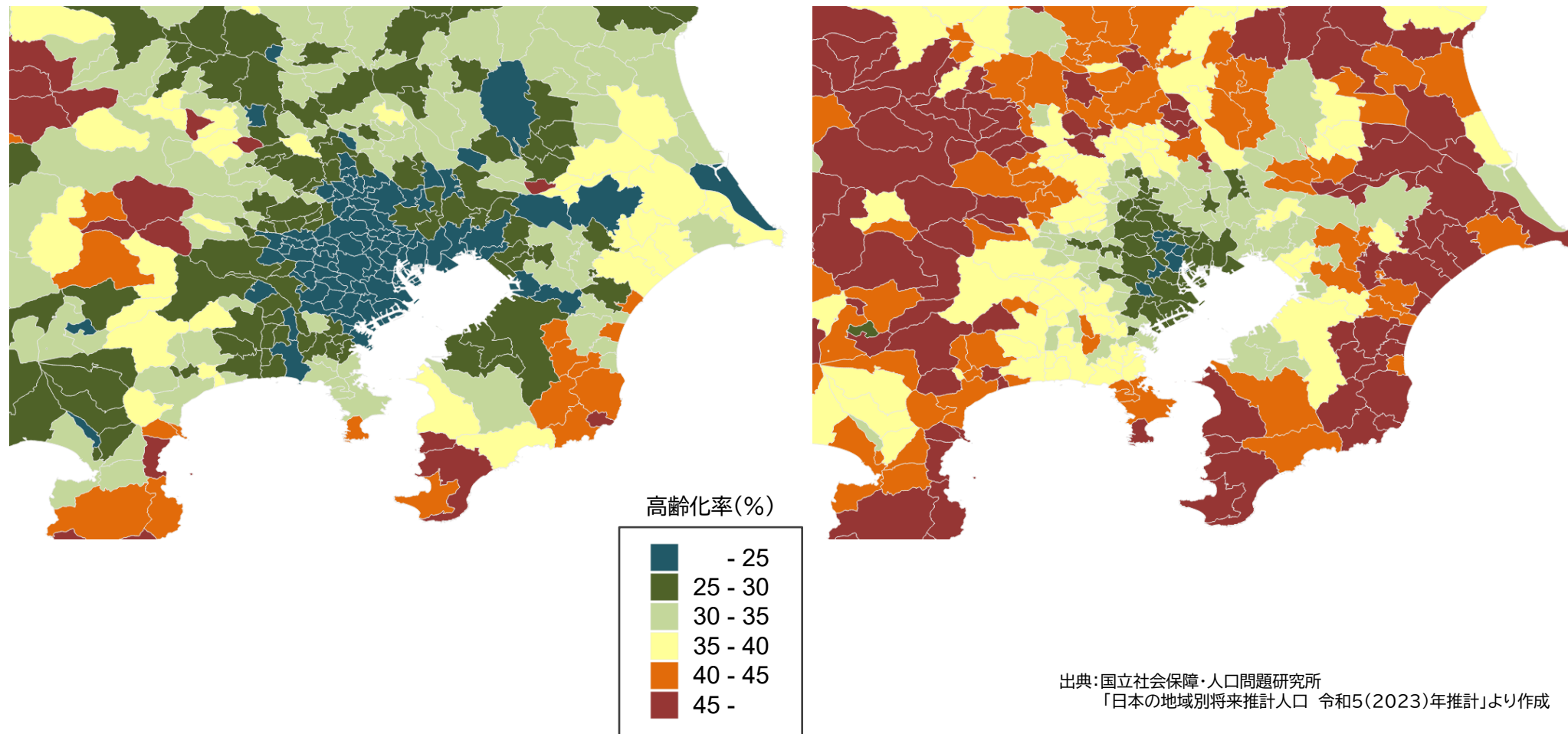


市区町村の人口規模別の人口減少率



(出典)総務省「平成27年国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30年推計)」等をもとに国土交通省国土政策局作成。
(備考)左図については、平成27年国勢調査時点(平成27年10月1日現在)における避難指示区域を黒塗り(斜線)で示している。

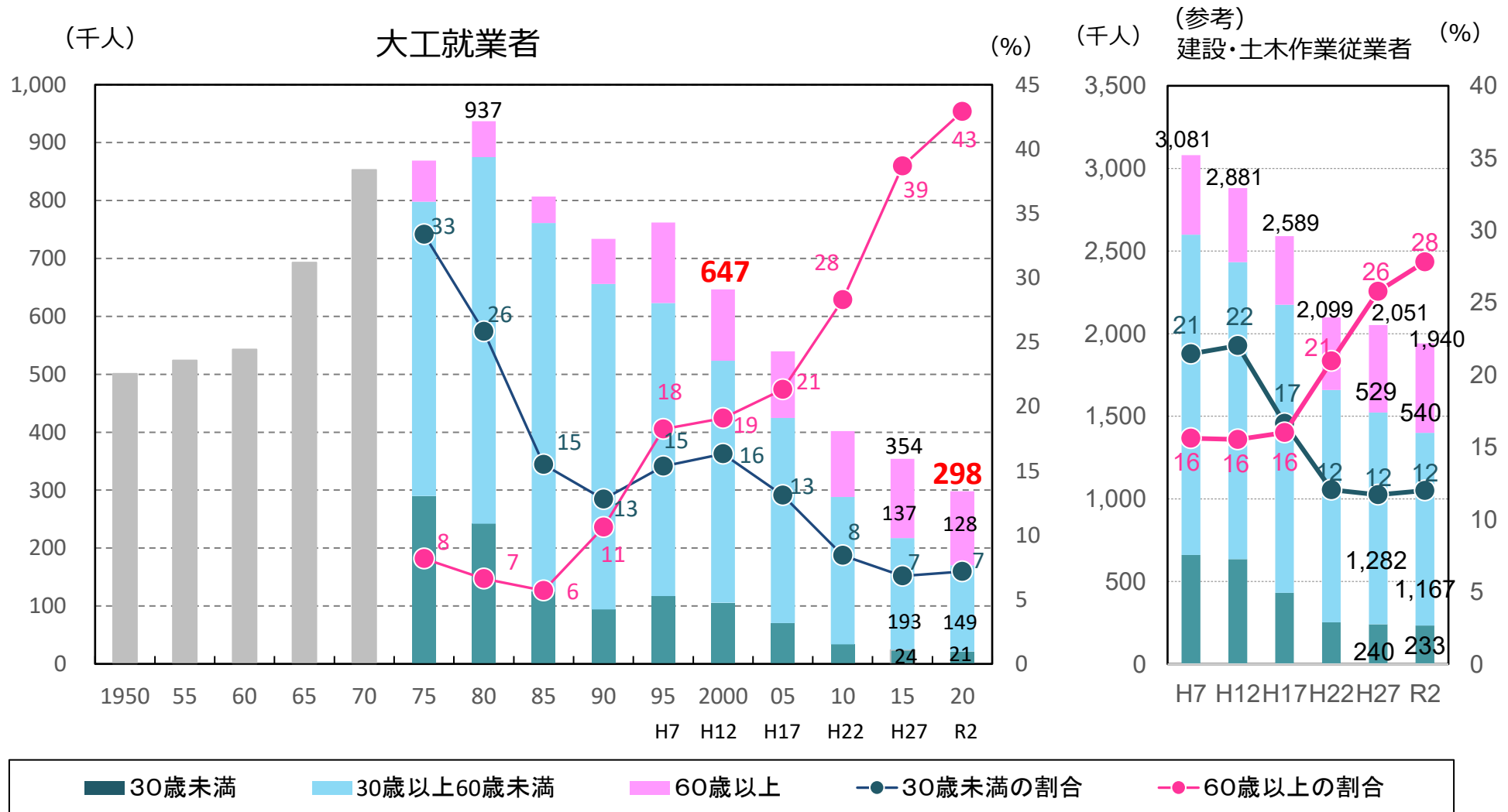
高齢化率の推移
(左:2020年、右:2050年)



担い手

大工就業者数の推移

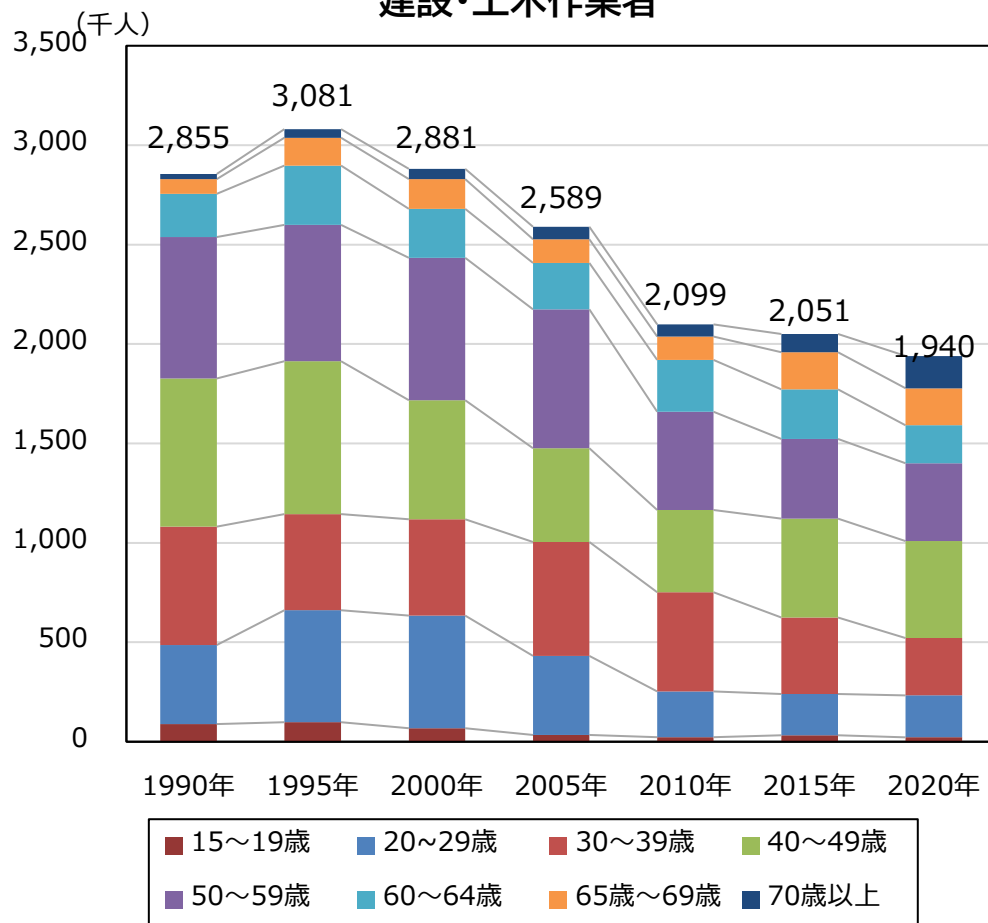
- 木造住宅の担い手である大工就業者数は、令和2年に約30万人と、20年間で半減。
- 人数の減少率と高齢化(60歳以上の比率)は、建設業従業者(全体)に比べて大きい。



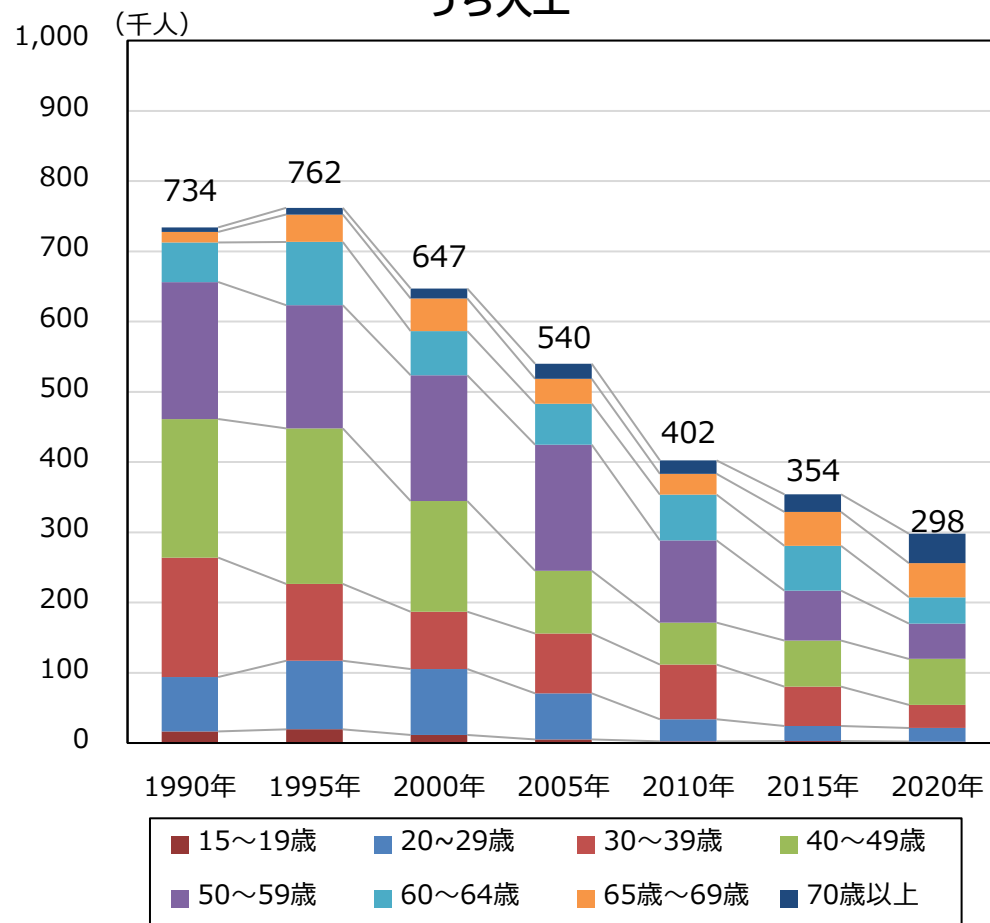
建設・土木作業者及びそのうちの大工の推移

- 建設・土木作業者数は1995年以降減少傾向にあり、2015年に回復しているものの、20年で30%減少している。
- 一方、大工は長期的に減少傾向。2020年に約20万人と20年で半減している。
(1990年:25.7%、2000年:22.5%、2010年:19.2%、2020:15.4%)

建設・土木作業者



うち大工



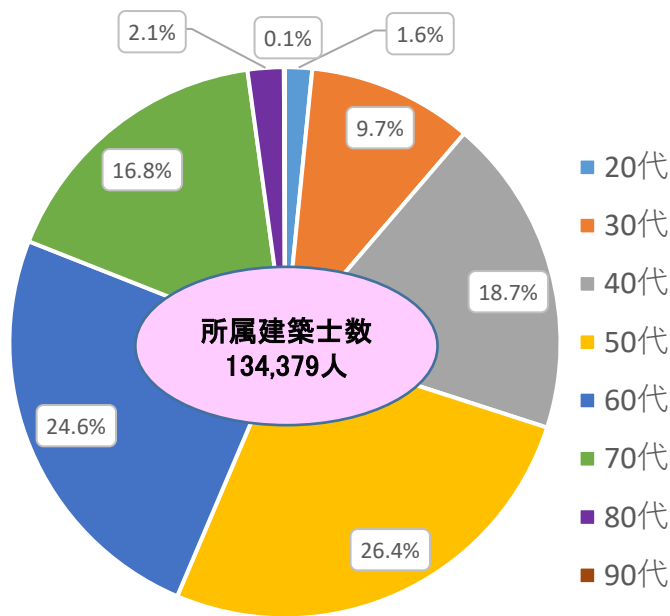
(出典)国勢調査

※建設・土木作業者:国勢調査の職業職業中分類における「建設・土木作業者」 大工:国勢調査の職業小分類における「大工」

※「建設・土木作業者」の中分類の下には「大工」の他、「型枠大工」「とび職」「鉄筋作業従事者」「ブロック積・タイル張従事者」「屋根ふき従事者」「左官」「畳職」「配管従事者」「土木従事者」「鉄道線路工事従事者」及び「その他の建設・土木作業従事者」が含まれる。

- 建築士事務所に所属する一級建築士のうち、50代以上が7割を占める。
- 近年、3万人超が一級建築士試験を受験しているところ、建築士試験の受験に必要な大学課程の中で、既存・ストック・改修・リフォームに関する科目を含む課程は少数。

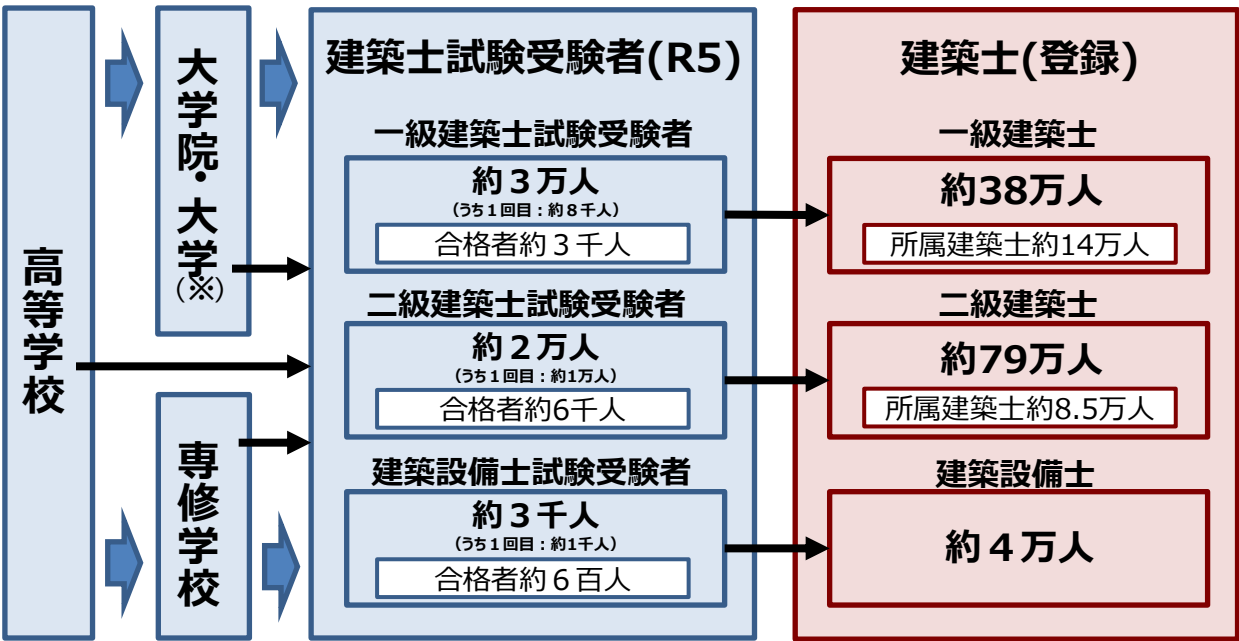
所属建築士の年代別割合



所属建築士数
134,379人

一級建築士の登録数
381,303人 (R6.4.1時点)

建築士試験を巡る現状



(※) 指定科目の確認を受けている大学(約550課程)のうち、次の事項に関する科目を含む課程の数

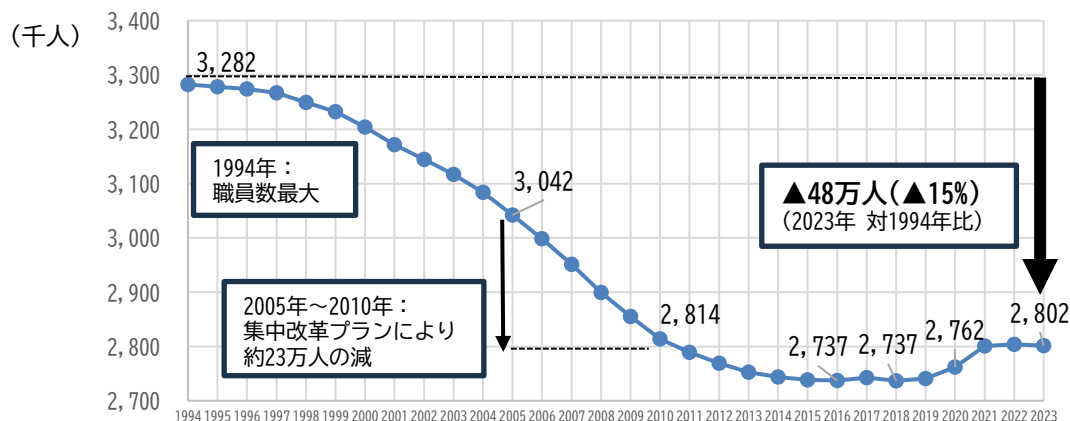
既存	0 課程	改修	8 課程
ストック	1 課程	リフォーム	31 課程

出典：「一級建築士名簿」「一級建築士事務所登録簿」より
国土交通省にて作成

地方公共団体の人材確保に係る状況

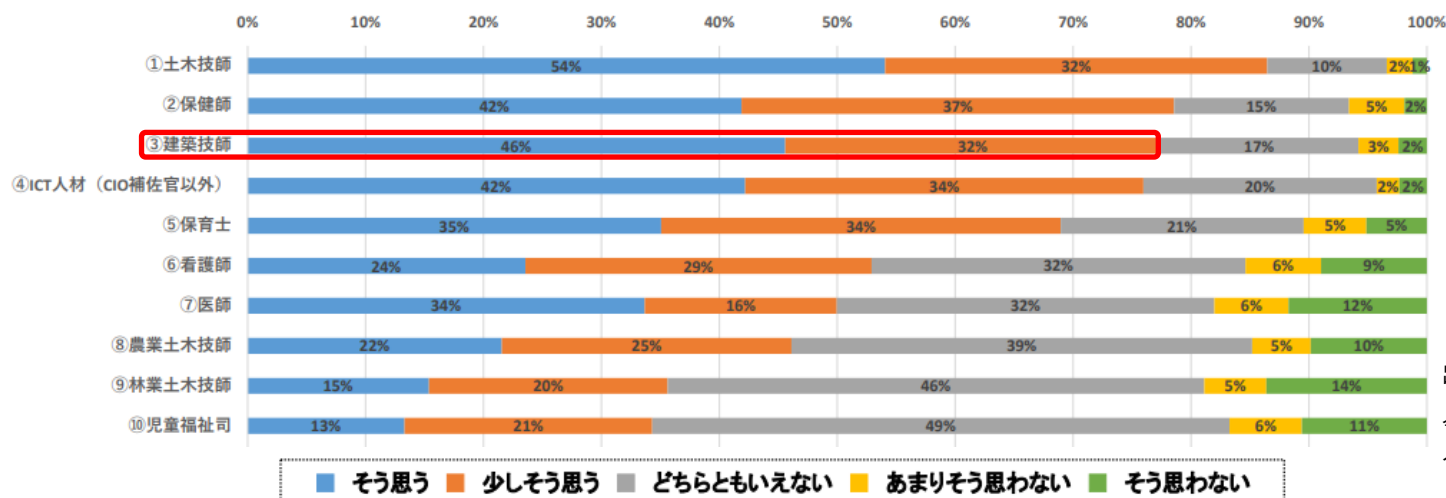
- 地方公共団体の職員数は、ここ30年で48万人減少。
特に建築技師は、回答のあった自治体のうち78%において人材確保の課題を感じている。

■地方公共団体の職員数の推移(平成6(1994)年～令和5(2023)年)



出典：総務省
「令和5年地方公共団体定員管理調査」
(2024年3月)

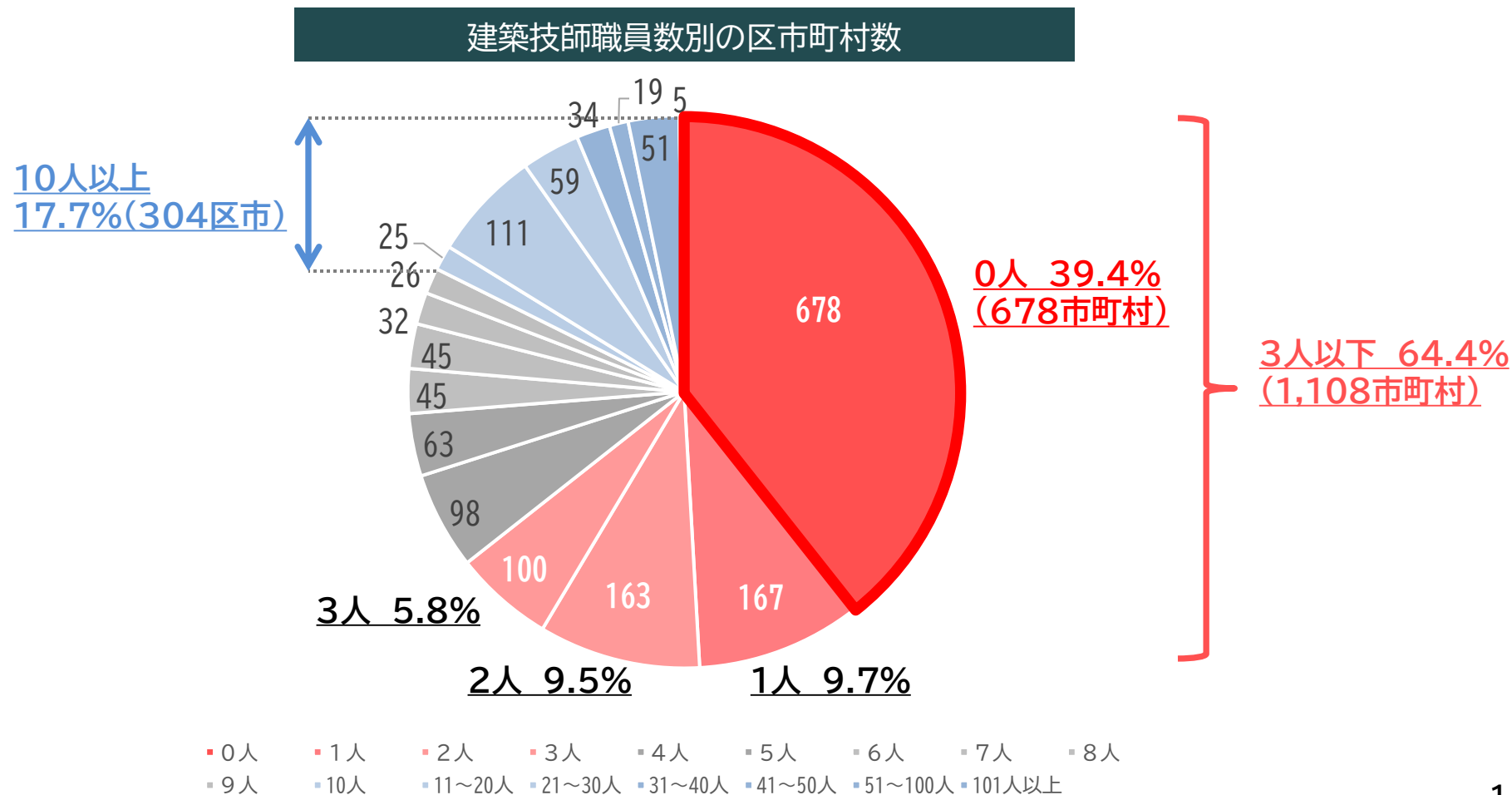
■人材確保に関する自治体の課題認識の程度



出典：総務省
「ポスト・コロナ期の地方公務員のあり方に関する研究会」
令和4(2022)年1月19日第4回資料より
人材・体制確保に関して大きな課題があるかを調査

建築技師職員数の現状

- 約4割に当たる678市町村は建築技師が在籍しておらず、建築技師が3人以下の市町村は6割超(1,108市町村)に上る。
- 一方、2割弱に当たる304区市は10人以上の建築技師が在籍している。

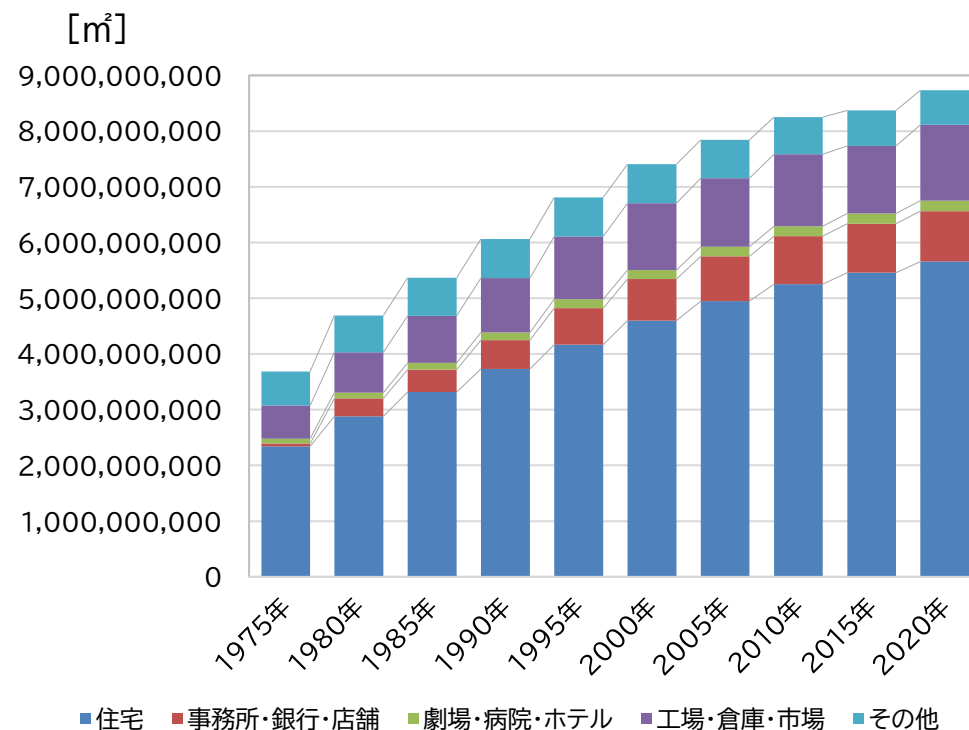
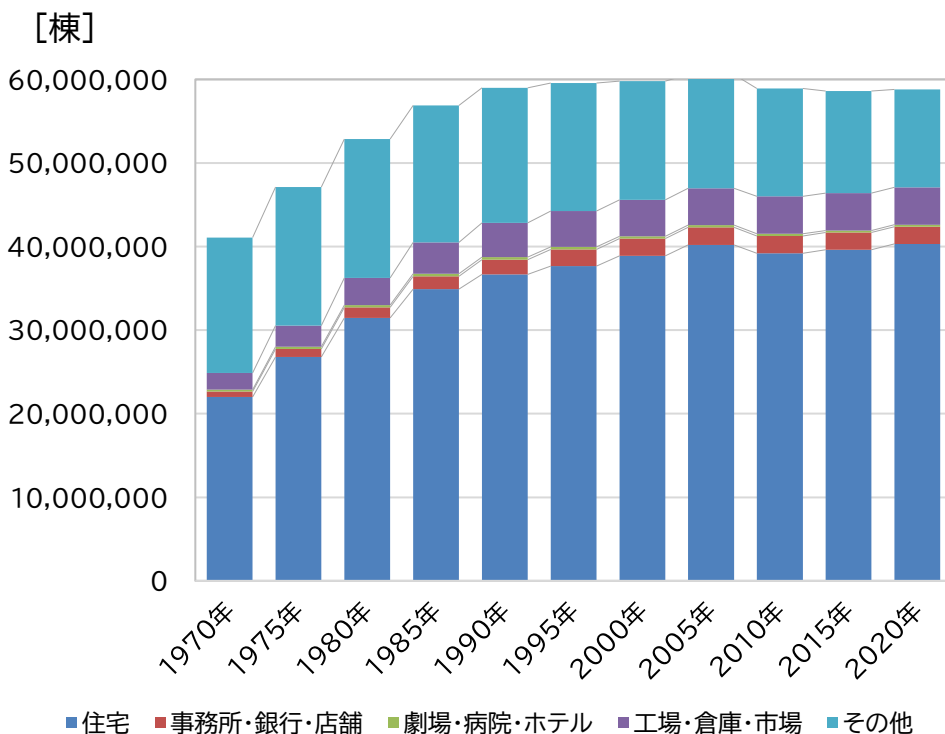


ストック

建築物の動向(ストック)

- 建築ストック(棟数)は、約6,000万棟に至った後、ほぼ横ばい。
- 建築ストック(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。

建築ストック動向(用途別)
(左:棟数[棟]、右:床面積[m²])



出典: 固定資産の価格等の概要調査

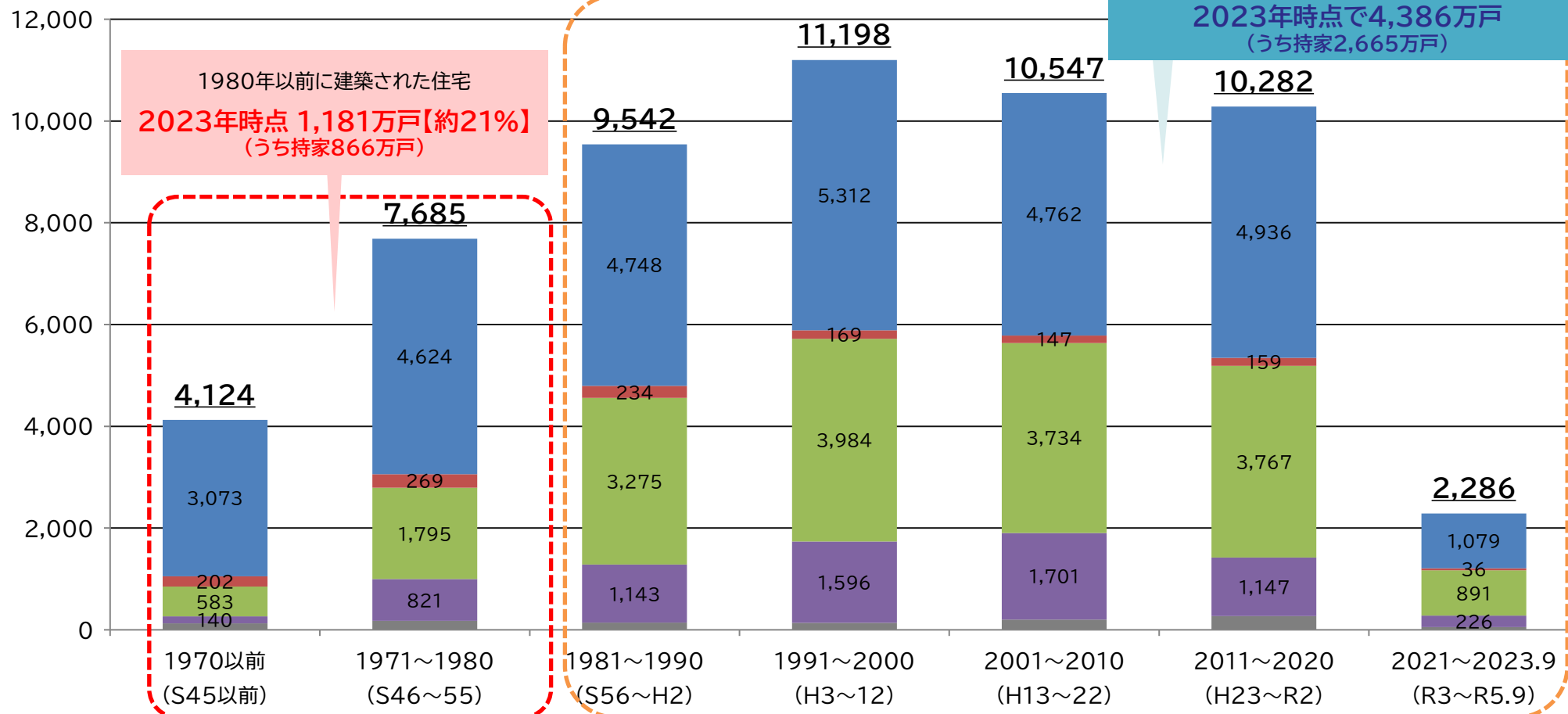
建築年代別の住宅ストック総数(居住世帯あり)

○ 2023年(R5年)時点の住宅ストック総数(居住世帯あり)約5,567万戸を建築年代別にみると、居住世帯のある1980年以前に建築された住宅ストック数(築43年以上)は、1,181万戸(約21%)存在。

■ 持家(戸建) ■ 借家(戸建) ■ 借家(共同) ■ 持家(共同) ■ 左記以外

※下線の数値は各年代の合計値

単位:千戸



※1:「借家」は、公営の借家、都市再生機構・公社の借家、民営借家、給与住宅含む

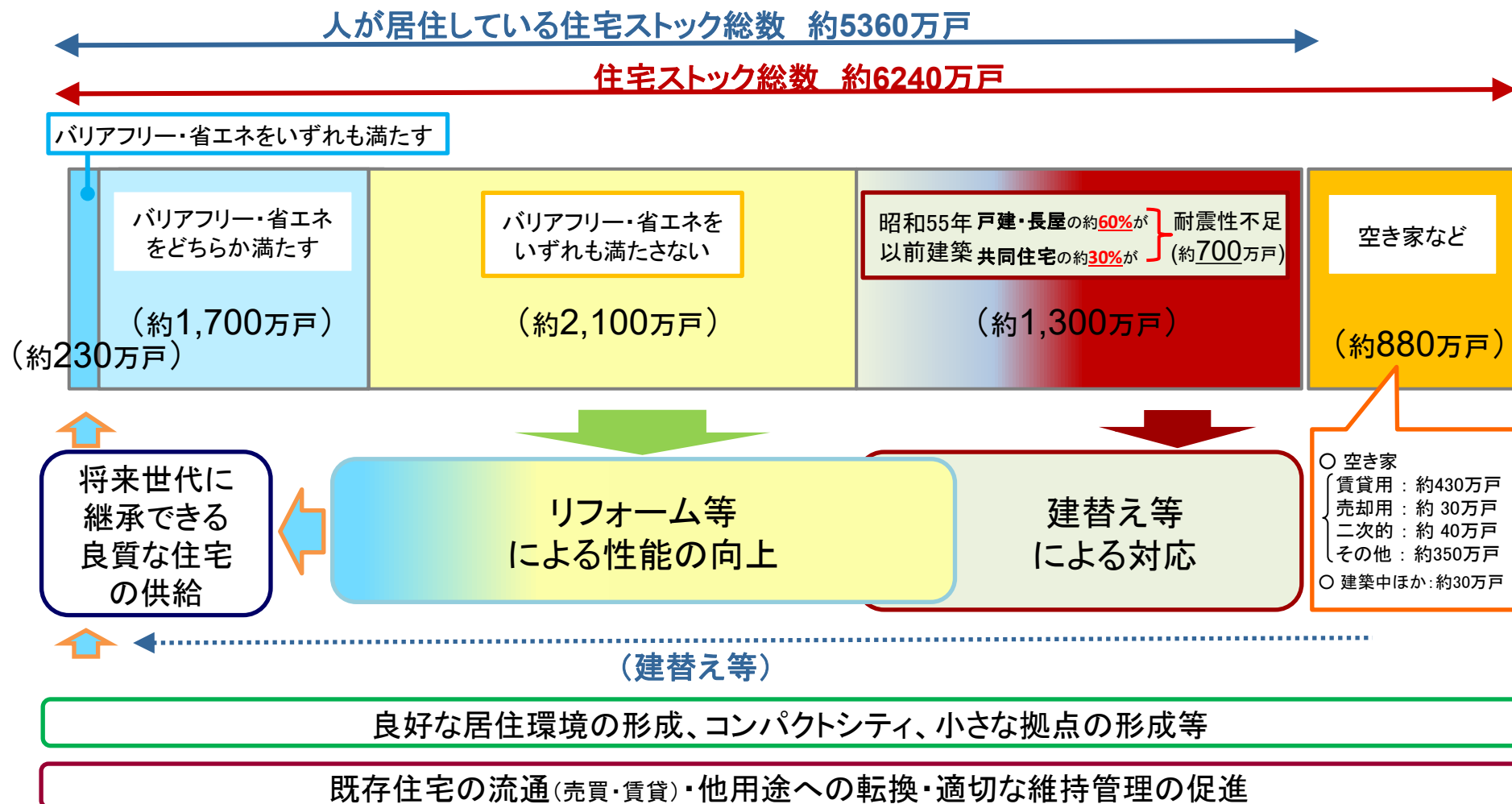
※2: 凡例の左記以外は、建て方が「長屋建て」「その他」を集計

※3: 所有関係不詳及び建築時期不詳は按分処理している

住宅ストックの性能の現状

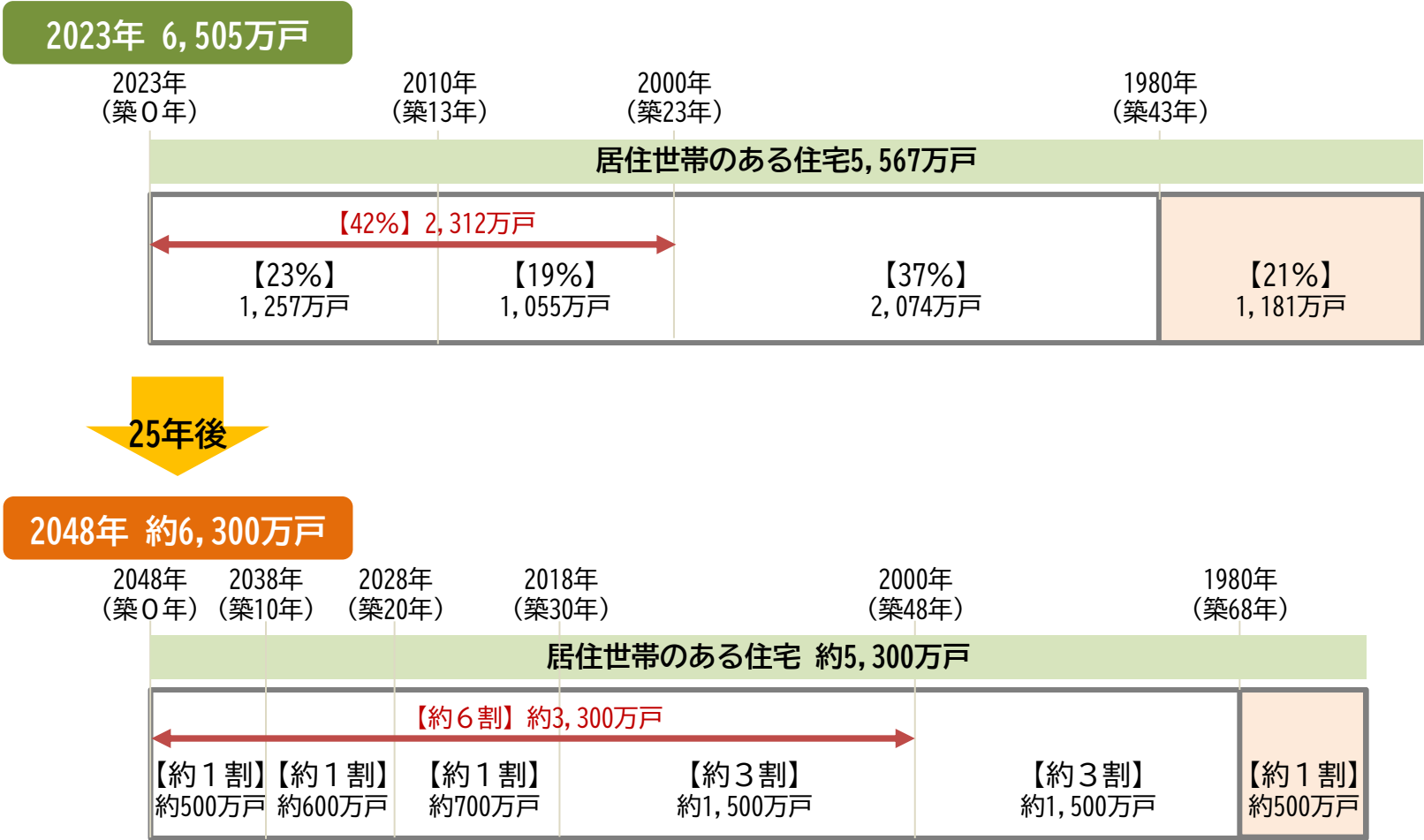
- 1980年(S55年)以前に建築された住宅のうち、耐震性不足が約700万戸と推計。
- 省エネ性能が不十分な住宅等も多数あり、リフォームのみならず建替等による性能向上が必要

注) 平成30年住宅・土地統計調査を基にした推計



○ 2023年の住宅ストック・データ及び2048年までの世帯数推計をベースに一定の推計を行うと、
2048年の居住世帯のある住宅の少なくとも約6割は2000年以降に新築された住宅ストック。

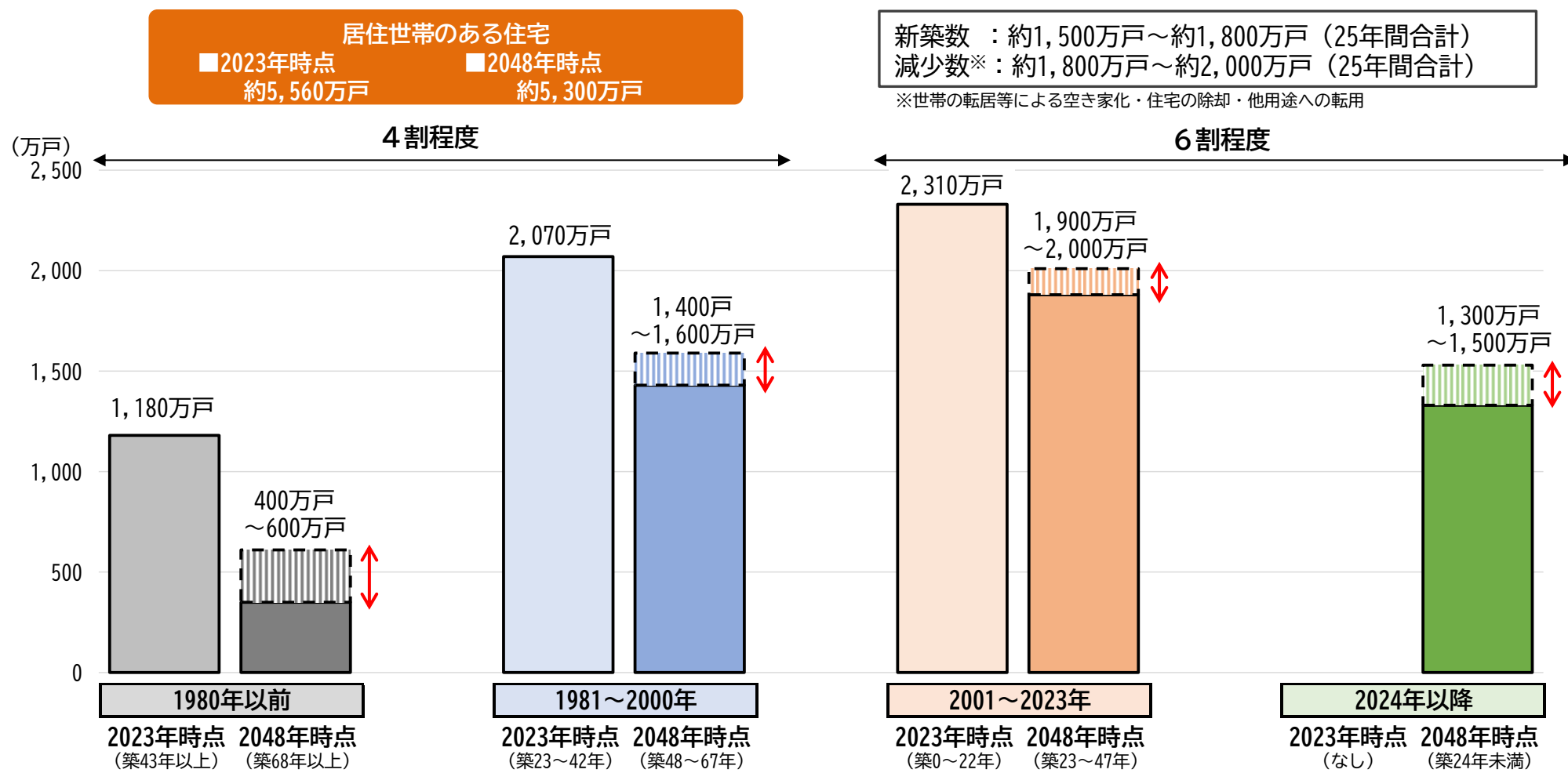
注) 統計データを基にしたコーホート推計及びトレンド推計によるものであり、
社会・経済的要因等を加味して着工数や空き家数等を精緻に推計したものではない。



2023年の住宅ストック数と2050年へ向けた見通し

- 2023年の住宅ストック・データ及び2048年までの世帯数推計をベースに一定の推計を行うと、
2048年の居住世帯のある住宅の4割程度は2000年以前、6割程度は2001年以降の住宅ストック。
この25年間、総新築数よりも、空き家化、除却、他用途転用等による住宅減少数が上回ると想定。

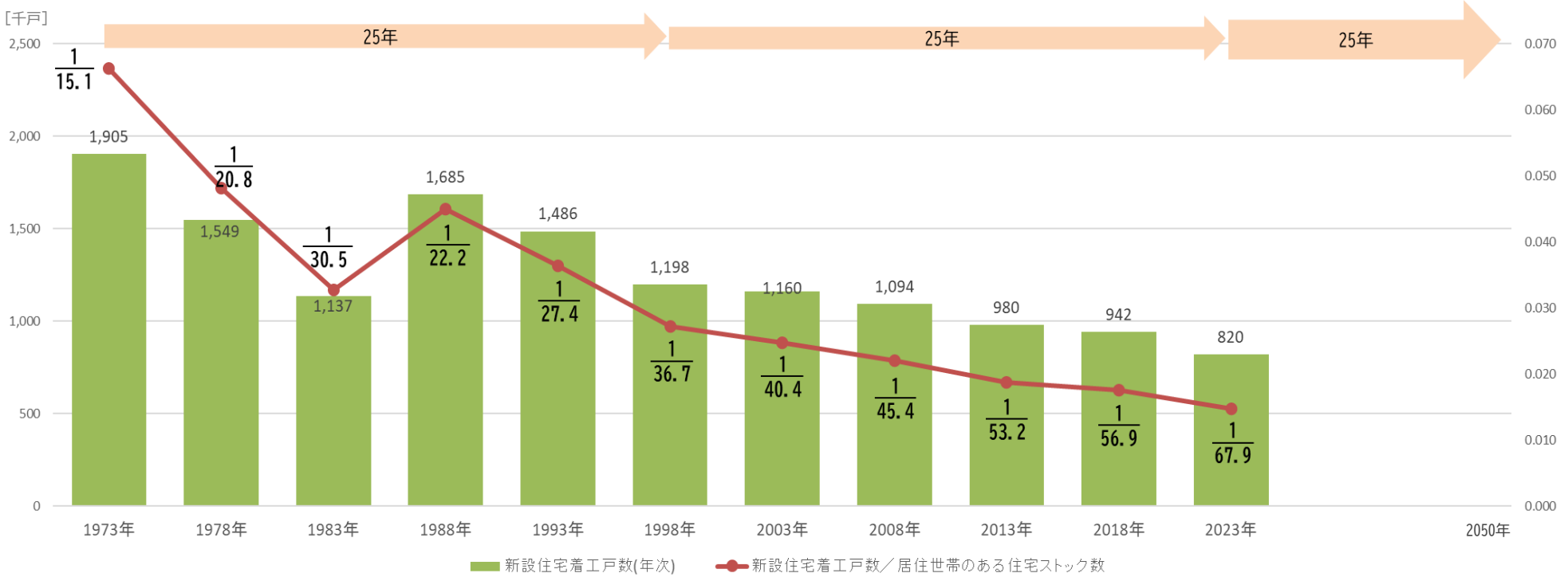
注) 統計データを基にしたコーホート推計及びトレンド推計によるものであり、
社会・経済的要因等を加味して着工数や空き家数等を精緻に推計したものではない。



居住世帯のある住宅ストック数に対する着工戸数の関係

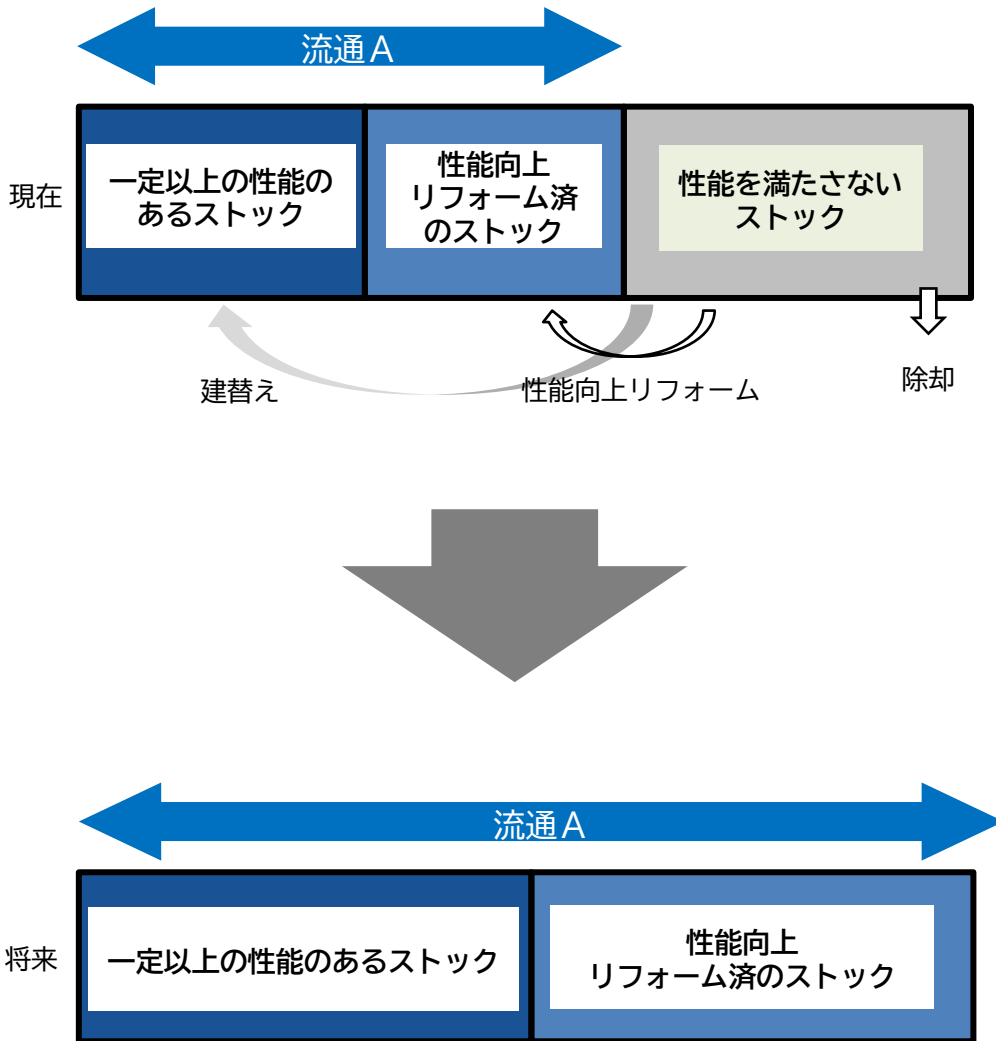
○ 各年の当該時点で存在する「居住世帯のある住宅ストック数」に対する「新設住宅着工戸数」の関係をみると、1973年には住宅ストックに対して約1/15の着工戸数であったところ、25年後の1998年には約1/40、更に25年後の2023年には住宅ストックに対して約1/70の着工戸数。

	1973年	1978年	1983年	1988年	1993年	1998年	2003年	2008年	2013年	2018年	2023年
新設住宅着工戸数(年次) (C)	1,905	1,549	1,137	1,685	1,486	1,198	1,160	1,094	980	942	820
居住世帯のある住宅ストック数 (B)	28,731	32,189	34,705	37,413	40,773	43,922	46,863	49,598	52,102	53,616	55,645
$\frac{C}{B}$	$\frac{1}{15.1}$	$\frac{1}{20.8}$	$\frac{1}{30.5}$	$\frac{1}{22.2}$	$\frac{1}{27.4}$	$\frac{1}{36.7}$	$\frac{1}{40.4}$	$\frac{1}{45.4}$	$\frac{1}{53.2}$	$\frac{1}{56.9}$	$\frac{1}{67.9}$



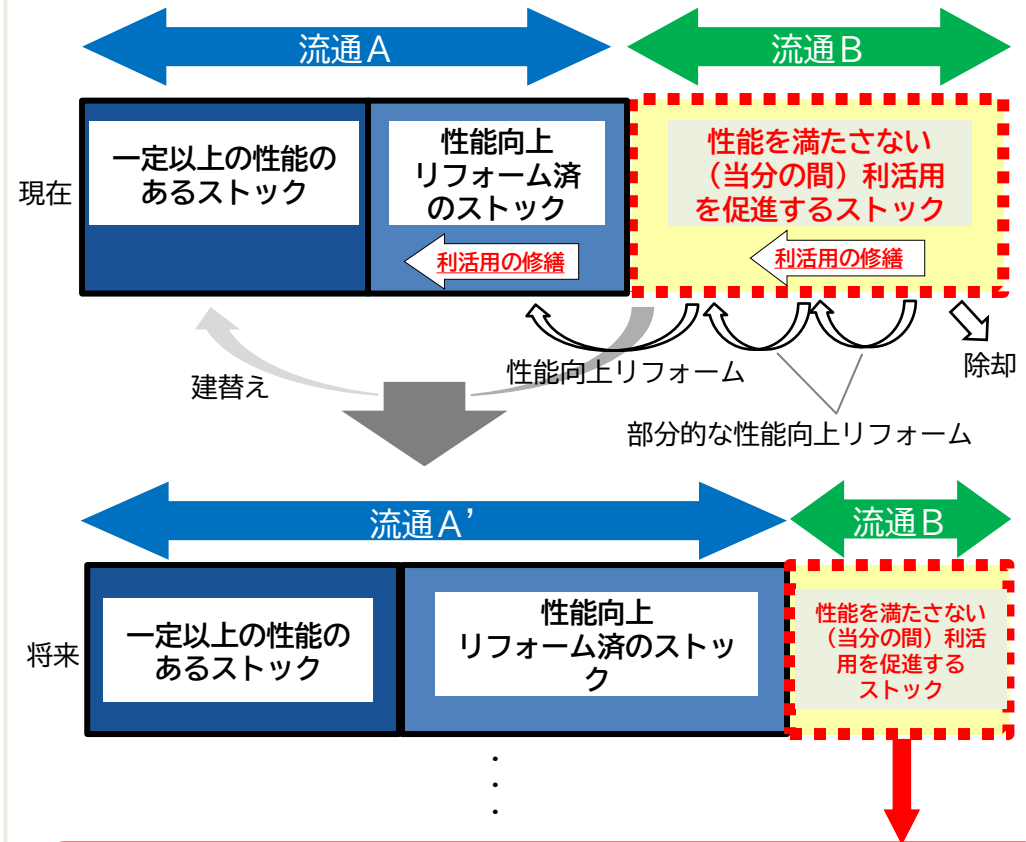
既存住宅市場の整備・活性化懇談会における検討の視点①

○ 従来の政策の方向性：性能向上に重点



○ これからの政策の方向性：利活用促進のための環境整備も追加
⇒ 流通Aの施策の底上げと流通Bの施策の整理

・サーキュラー
エコノミー
・担い手の問題



(当分の間) 利活用を促すストック

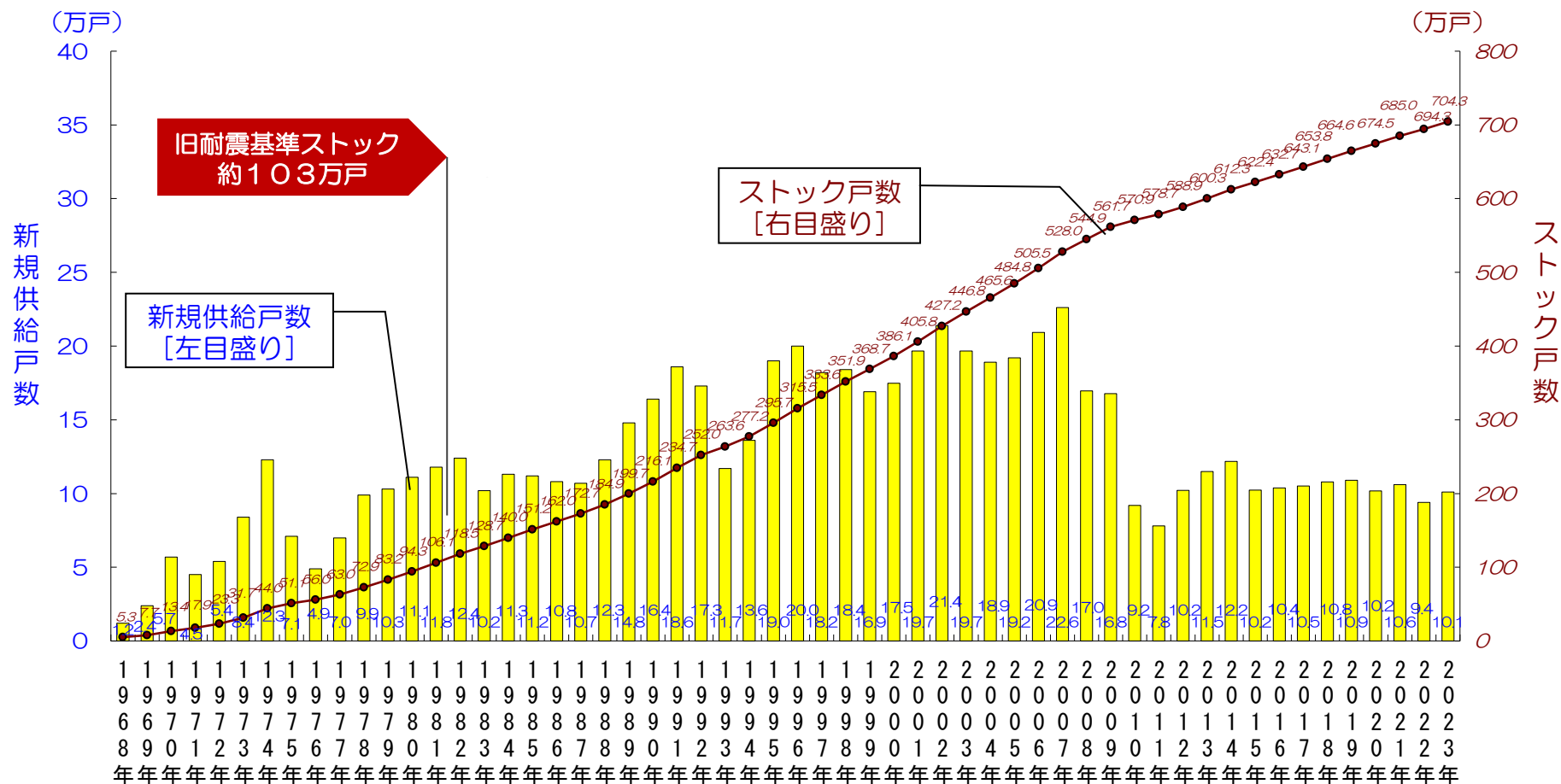
- ・ 非住宅への用途転用
- ・ 専門家が関与したDIY改修
- ・ 暮らしの拡張（二拠点居住） など

留意点

- ①安全性
- ②情報開示（理解促進）

分譲マンションストック数の推移

- 現在のマンションストック総数は約704.3万戸（2023年末時点）。
- これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,500万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。



※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。
 ※ ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。
 ※ ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。
 ※ 1968年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

- 全国のタワーマンションは、およそ1,700棟あり、40万世帯以上が居住。
- 地域別の内訳で見ると、関東・近畿の2地域で8割を占める。

■棟数と内訳

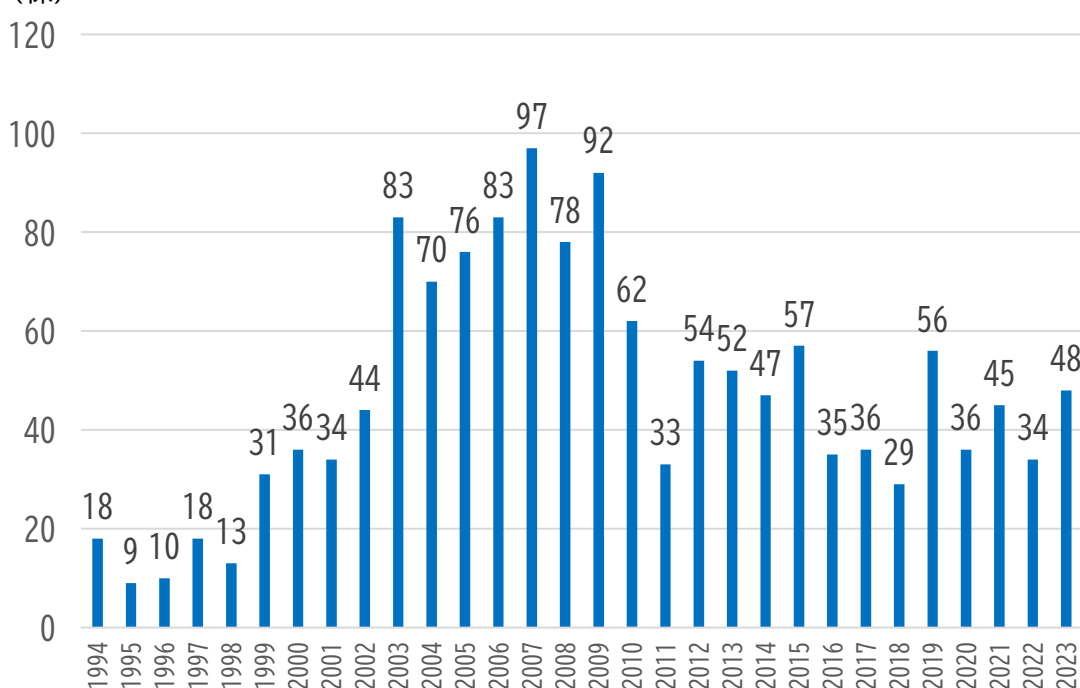
20階建て以上の住宅(タワーマンション)

- ・全国で約1,700棟 ・居住世帯数：約40.3万世帯
- ・持ち家74.0%、民賃15.4%、公的賃貸7.3%、その他3.3%

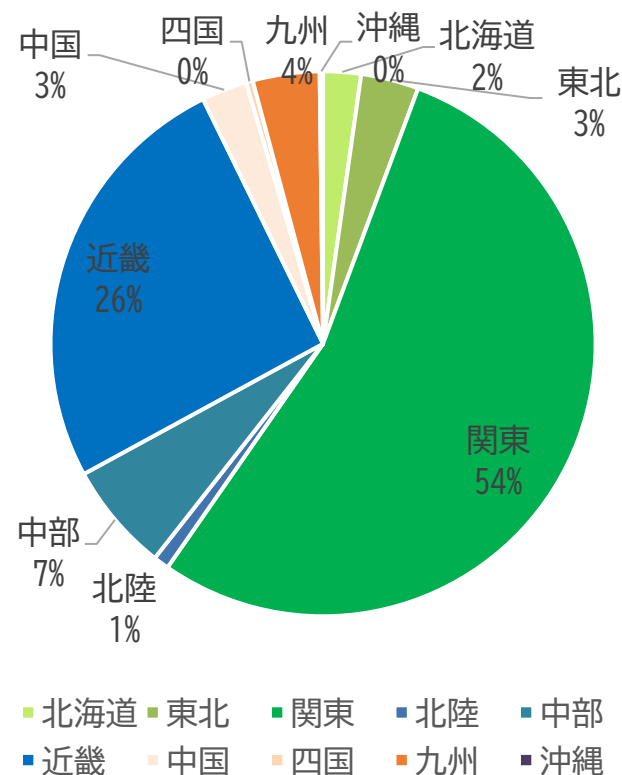
出典：総務省「住宅・土地統計調査」(令和5(2023)年)を基に国土交通省・国立研究開発法人建築研究所で独自集計

■年度別供給推移と地域別内訳

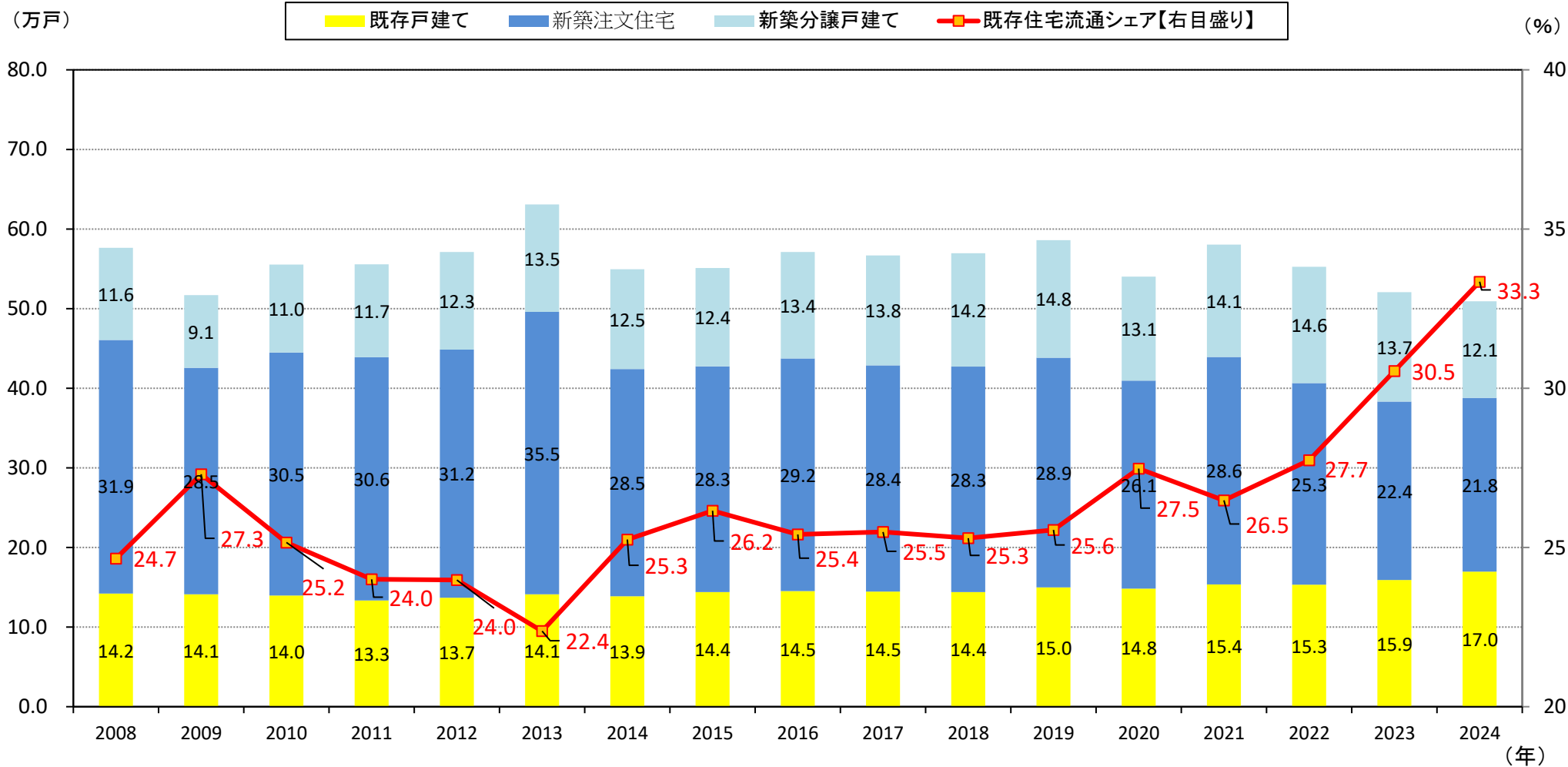
(棟) 全国 タワーマンション供給棟数の推移(竣工ベース)



出典：東京カンテイ プレスリリース/2023年タワーマンションのストック数を基に国土交通省作成

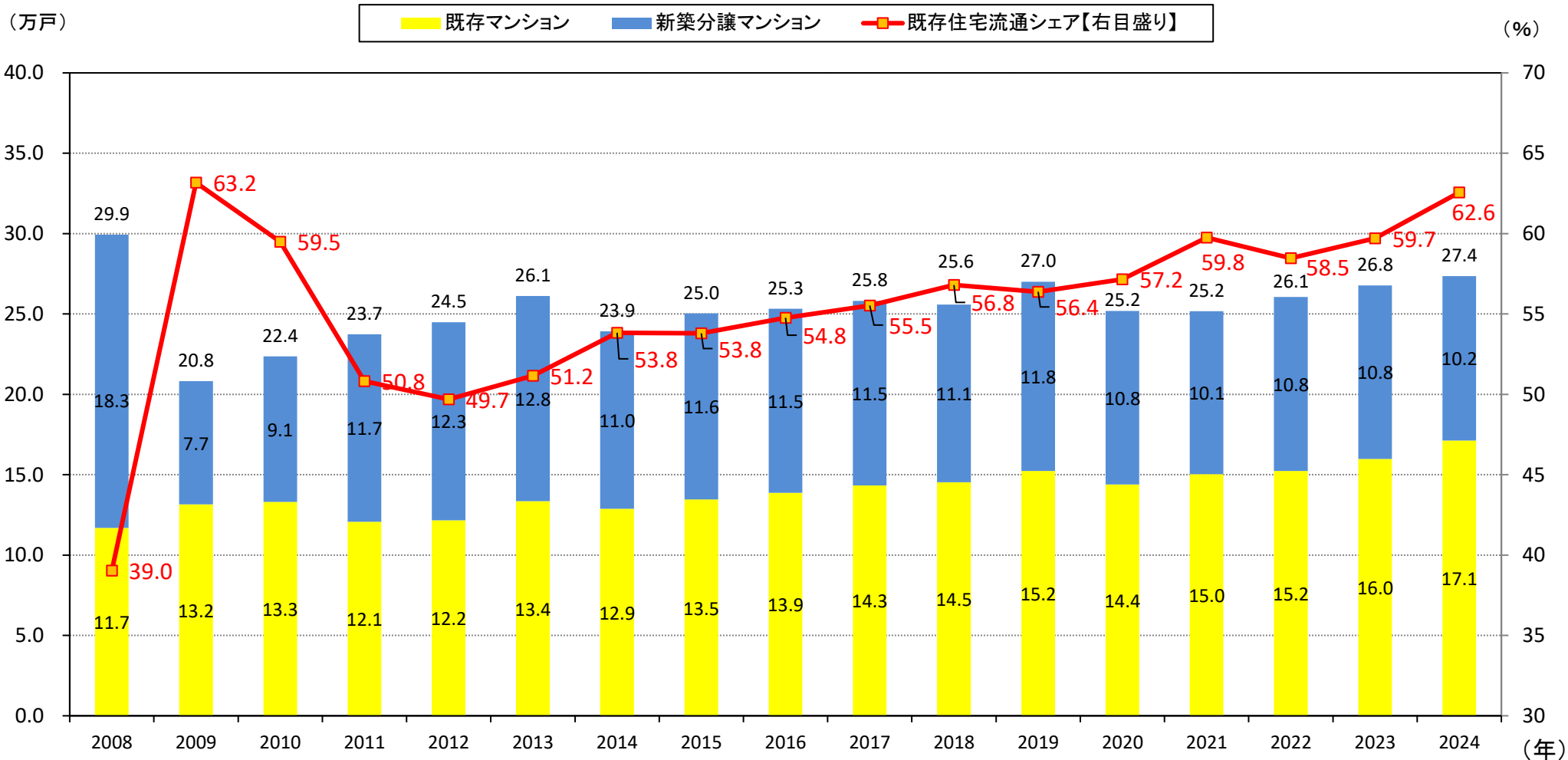


- 2008年から2024年の間、戸建住宅が57.6万戸から50.9万戸に減少(▲11.6%)
- また、既存住宅流通量のシェアは24.7%から33.3%に増加(+8.6%)



出典: 既存住宅販売量指数(国土交通省)、住宅着工統計(国土交通省)

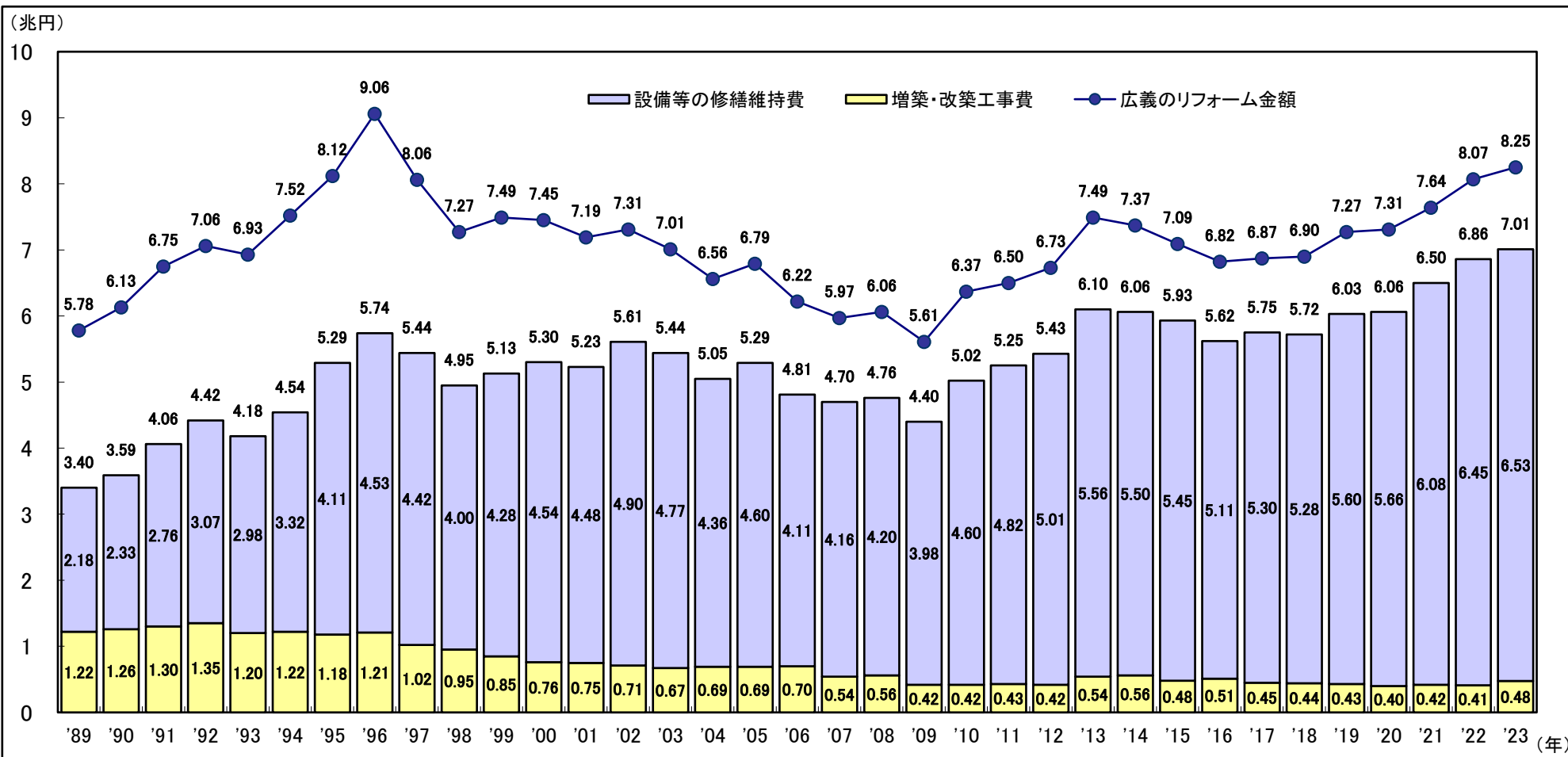
- 2008年から2024年の間、マンションが29.9万戸から27.4万戸に減少(▲8.4%)
- また、既存住宅流通量のシェアは39.0%から62.6%に増加(+23.6%)



出典：国土交通省「既存住宅販売量指数」、「住宅着工統計」

- 住宅リフォーム市場規模は、2023(R5)年時点において、狭義のリフォームで約7.0兆円、広義のリフォームで約8.3兆円と推計される。

住宅リフォームの市場規模(推計)の推移



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

<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

建築費の推移

○ 近年、建築資材の高騰等の影響により、建築費は上昇傾向。

木造住宅： 99.8→142.7 約1.4倍

集合住宅： 100.2→138.8 約1.4倍(2015年1月→2025年6月)

標準指数（平成27年平均=100）【東京】

建築費指数の推移

