

NOMURA

新聞

2023 WINTER

TOPICS

- ・ 未来の着工と人手不足
- ・ 減益23年度
- ・ 20万持家
- ・ 金利上昇
- ・ ストック開拓
- ・ 挨拶文

2040 年度の新設住宅着工戸数は 55 万戸に減少

～ただし、人手不足により、住宅建設技能者一人当たりの生産性は
約 1.3 倍に引き上げる必要あり～

株式会社野村総合研究所（本社：東京都千代田区、代表取締役会長 兼 社長：此本 臣吾、以下「NRI」）は、日本における「2023～2040 年度の新設住宅着工戸数」、「2022～2040 年のリフォーム市場規模」、および「2025～2040 年の住宅建設技能者数¹」を推計・予測しました。主な予測結果は以下のとおりです。

1. 新設住宅着工戸数（2023～2040 年度）

新設住宅着工戸数は、2022 年度の 86 万戸から、2030 年度には 74 万戸、2040 年度には 55 万戸と減少していく見込みです（図 1）。

利用関係別²に見ると、2040 年度には持家 15 万戸（2022 年度 25 万戸）、分譲住宅 12 万戸（同 26 万戸）、貸家（給与住宅を含む）28 万戸（同 35 万戸）と、いずれも漸減する見込みです（図 2）。

2. リフォーム市場規模（2022～2040 年）

広義のリフォーム市場規模³は、今後もわずかながら成長を続け、2040 年には 8 兆円台後半となる見込みです（2021 年は約 7.6 兆円）。狭義のリフォーム市場規模は、それより約 1 兆円小さい規模と見込まれます（図 3）。

3. 住宅建設技能者数（2025～2040 年）

建設業に時間外労働の上限規制が適用される 2024 年が目前に迫り、住宅建設の担い手不足にさらに拍車がかかることが懸念されています。NRI では日本標準職業分類をもとに、住宅の建設に関わる職業をまとめて「住宅建設技能者」と定義し、その人数を推計・予測しました。2040 年の住宅建設技能者数は、高齢化等により、2020 年（約 82 万人）の約 6 割にあたる約 51 万人まで減少する見通しです（図 4）。

この減少ペースは新設住宅着工戸数に比べて速いため、2040 年における「住宅建設技能者 1 人あたりの新設住宅着工戸数」は、建設技能労働者⁴の過不足率⁵が 0 付近だった（過剰も不足もしていなか

った) 2010 年比で約 1.3 倍の約 1.1 戸/人となり、働き手の負荷が高まるとみられます。そのため、建設現場の生産性を約 1.3 倍に引き上げなければ、需要を賄えなくなる可能性があります (図 5)。

4. まとめ

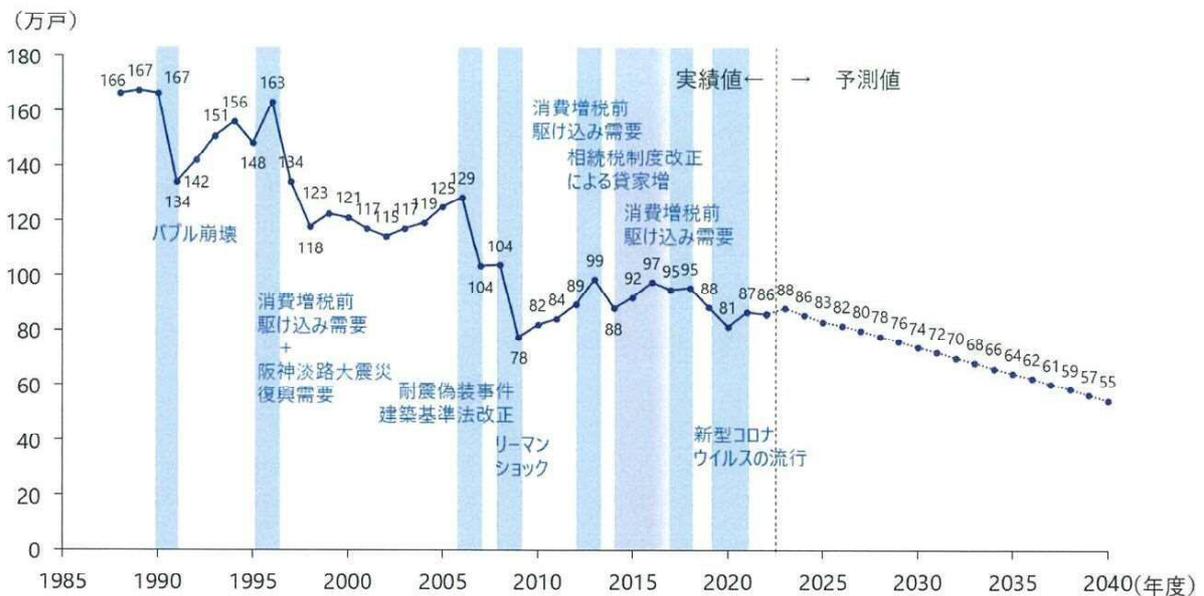
新設住宅着工戸数は現在の減少傾向が維持され、2040 年度には約 55 万戸 (2022 年度比約 36%減) にまで落ち込む見通しです。加えて、住宅建設技能者数も減少を続け、2040 年には約 51 万人 (2020 年比約 37%減) となる見通しであり、住宅市場は需要の減少と供給力不足が同時に進行する状態となります。

過去、住宅需要と供給力のバランスがとれている時期における「住宅建設技能者 1 人あたりの新設住宅着工戸数」は年間約 0.8 戸/人でしたが、足元では既に約 1.0 戸/人まで上昇しており、2025 年以降は約 1.1 戸/人という深刻な人手不足状態が続くと見込まれます。

2040 年度の約 55 万戸の需要を満たすためには、約 1.3 倍の生産性向上が求められます。直近 10 年間、建設現場では様々な生産性向上に向けた取り組みが行われてきたにもかかわらず、人手不足問題が解消されていないことを踏まえると、今後は現場レベルの取り組みを超えた、業界を挙げての思い切った改革が必要となると考えられます。

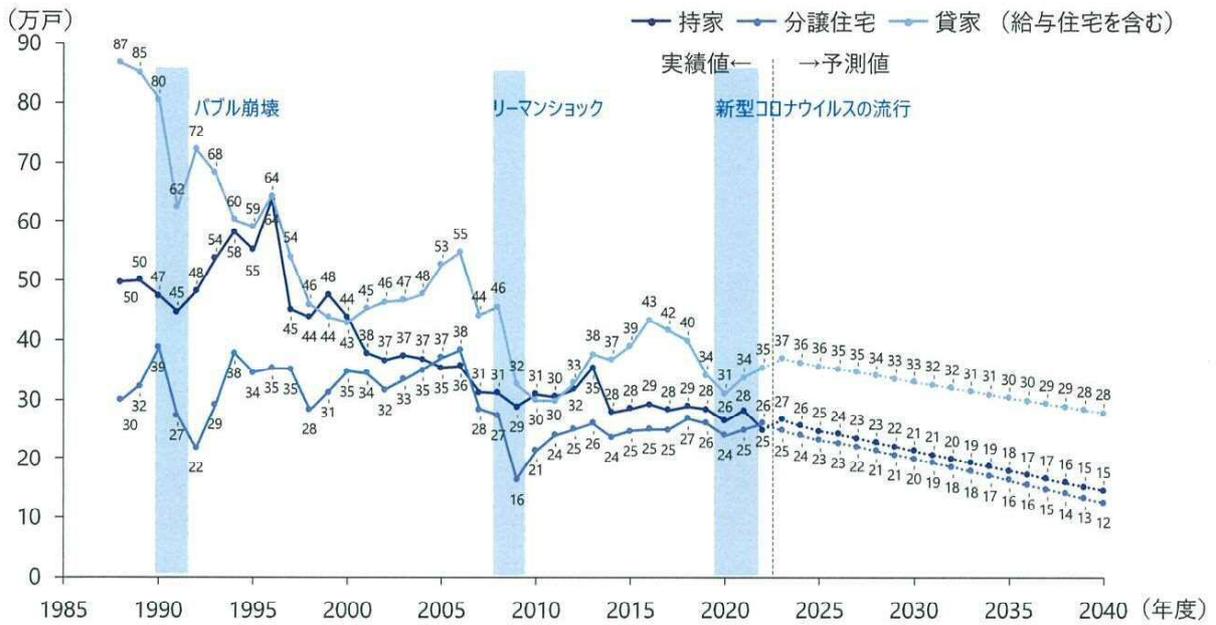
(注) 本リリース中の数値は四捨五入等の処理を施した数値を記載している旨、ご注意ください。

図 1：新設住宅着工戸数の実績と予測 (全体)



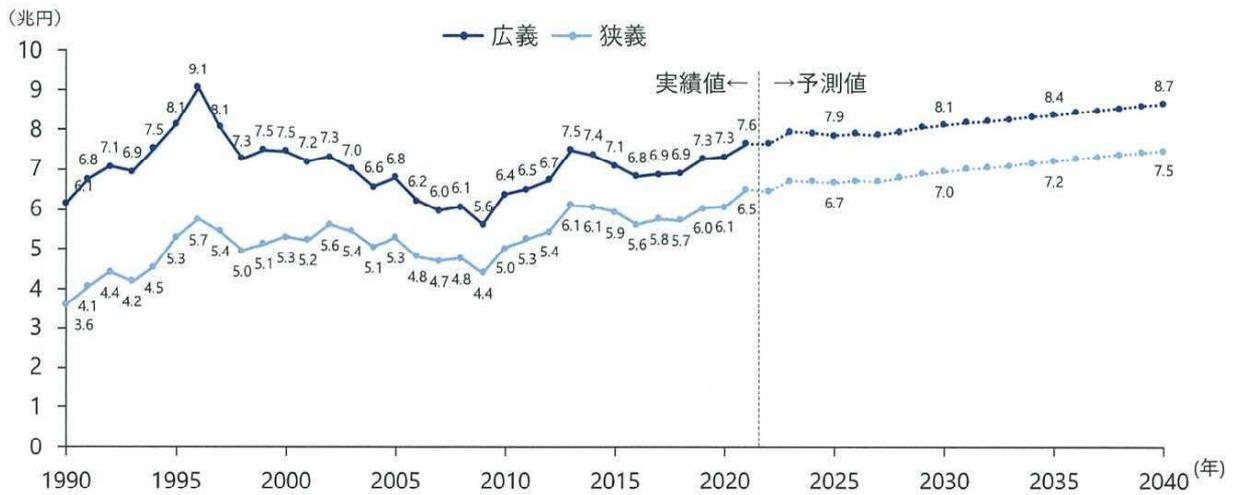
出所) 実績値は国土交通省「住宅着工統計」より。予測値はNRI。

図 2：新設住宅着工戸数の実績と予測（利用関係別）



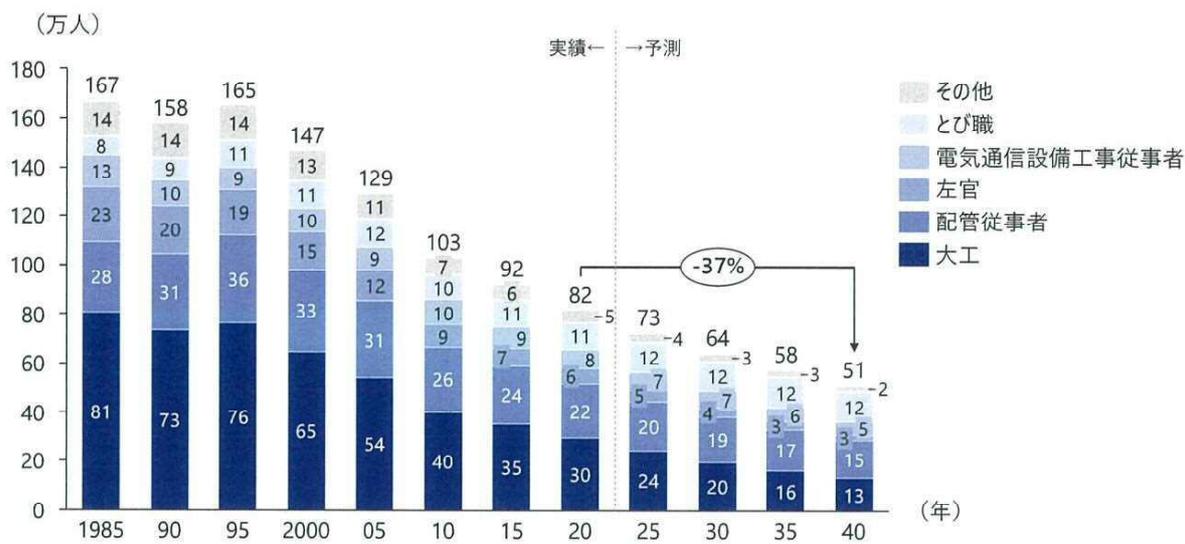
出所) 実績値は国土交通省「住宅着工統計」より。予測値はNRI。

図 3：リフォーム市場規模の実績と予測



出所) 実績値は住宅リフォーム・紛争処理支援センター「住宅リフォームの市場規模 (2021年版)」より。予測値はNRI。

図4：住宅建設技能者数の実績と予測



注) 職種ごとの人数は四捨五入して掲載しているため、足し上げても合計と一致しない場合がある

出所) 実績値は総務省「国勢調査」より。予測値はNRI。

図5：建設技能労働者の過不足率（上図）、住宅建設技能者1人あたりの新設住宅着工戸数の実績と予測（下図）



出所) 実績値は総務省「国勢調査」、国土交通省「住宅着工統計」より。予測値はNRI。

売上過去最高も減益決算相次ぐ～23 年度上期決算

1. 戸建の減益をその他でカバー

売上高は過去最高更新、今期上方修正も

2023 年度上期は特に戸建事業の利益が、資材価格高騰影響によって苦戦した。加えて大手各社の海外事業が前年よりも利益を落としたこともあって、減益決算が相次いだ。

一方、上期決算での売上高は過去最高を更新したところが多い。積水ハウス、積水化学も減益決算であるが、売上高は過去最高である。ただその中身を見ると、販売棟数自体が減少しており、全体的に単価上昇が進んでいるものの、化学は新築住宅事業は前年割れ。約 5% 増収したリフォーム等で支える。利益面で見ても、周辺事業が支えたところが多かった。アパート、リフォーム、不動産事業等の他事業が健闘し、増益できたことで、トータルでは大きな減益となったところは少ない。

増収増益で着地したのは、大和ハウス、住友林業、大東建託等。大和ハウスは 12.5% 増収の 2.5 兆円超え、23% 増益であり、増収は 3 期連続である。今期計画も売上高は 5 兆円超えとし、数理差異を除いた営業利益、当期純利益も上方修正した。増収を牽引したのは事業施設、海外事業等。営業利益では他社同様に海外が減益、非住宅系の利益大幅増の他、マンションも 84% 増益と伸びが大きかった。

決算期が少し前になるが、23 年度上期で好業績をあげたのは、住友林業の国内住宅事業で、8% 増収、経常利益は前期比 2.8 倍拡大した。上期決算としては、売上高、利益共に過去最高水準と見られる。住林は第Ⅲ四半期まで堅調に進捗しているが、連結全体では 2.2% 増収、約 30% 減益で、前年沈んだ国内住宅で稼ぎを取り戻し、前年絶好調で高収

益をあげた米国事業の利益が減少した。要するに前期の裏返しとなっている。通期計画でも国内住宅は過去と比較しても良い業績で着地しそうである。

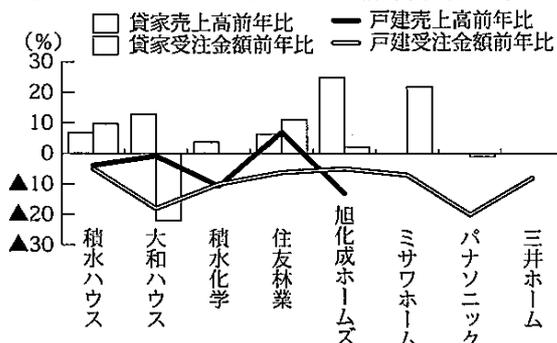
旭化成ホームズは連結で 1 割増収、利益は横這い。売上高では海外の伸びが大きく、利益面では海外、国内新築事業が減益。不動産 16% 増益、リフォームは 28% 増益で、周辺分野が全体の利益を牽引した。

貸家市場が堅調ということもあり、大東建託は増収増益。請負事業での受注回復、利益率でも底を打ってきた。賃貸事業は堅調に推移し、売上高では 1.7 兆円と過去最高を更新する計画である。他のハウスメーカーも貸家請負事業の売上高は全社が増収、利益も増益と見られる。

分譲系は市況が調整期に入っており、特に利益を落としたのが飯田グループである。売上高は横這いを維持したが、営業利益では 43% 減益、税引前利益（経常利益）は 56% 減益と落ち込んだ。1 棟当たり総利益が 53 万円下落して、総利益率が 15.9% と約 4 ポイント低下した。計画値からも利益は下振れする。

全体的には戸建事業の業績は振るわない。

図 1. 大手 HM の戸建・賃貸の前年同期比較



持家 20 万戸時代で収益確保を目指す

1. 2023 年度の住宅着工は 80 万戸台前半？

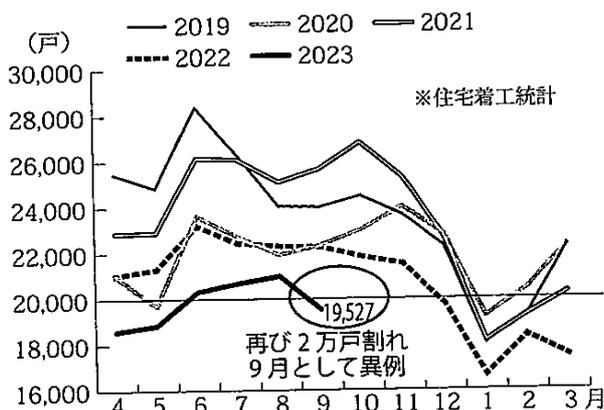
過去最低水準で持家 23 万戸割れか

2023 年度前半の住宅着工は低迷が続き、インフレ下で市場が鈍化した 2022 年度を更に下回って推移した。4～9 月の上期住宅着工は前年比 6.2% 減の 41.5 万戸、記録的な水準まで着工を落としている持家は既に 22 ヶ月連続、約 2 年に亘り前年割れを続けている。9 月の持家着工は前年比 12.3% 減となり、9 月としては異例の 2 万戸割れまで落ち込んだ。結果、上期累計実績では前年比 10.2% 減、持家着工は 11.9 万戸となった。20 年度、22 年度を下回り、過去最低水準であることは言うまでもない。

今の住宅着工の動向は、戸建が苦戦、唯一堅調さを維持しているのが貸家ということになるが、その貸家もここ数年着工が増えていた中高層にやや頭打ち感も出てきた。分譲マンションは月次では変動が激しいため、今後伸びて来るとしても、全体的に着工は弱含みである。

下期も期待できる要素はこどもエコすまいの再開とフラット 35 の金利支援くらいである。22 年度の持家着工は下半期に特に落ち込んだ。二桁

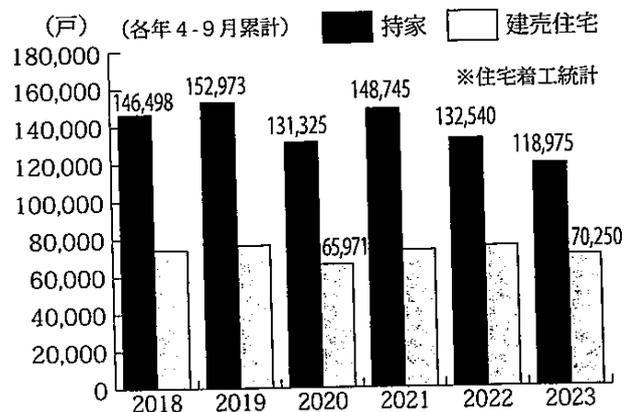
図 1. 過去 5 年の持家月次着工～歴史的な落ち込み続く



減が続き、半年間の着工は 11.5 万戸であった。仮に、今年度下期が前年と同数の着工ペースで推移したとしたら、今年度の持家は 23.4 万戸。5% 減で推移したら 23 万戸を割ることになる。前年割れが続く限り底を打ったとは言えないが、さすがに前期の低水準を何処かで上回ってくるようになれば、一旦底打ったという見方もできる。ただ今のところ減少ペースが鈍化した様子はなく、本格的な持家市場の縮小トレンドは加速した状況と言える。

建売住宅は着工ペースでは 10 ヶ月連続の前年割れが続き、戸建市場不況が鮮明である。8 月までの累計ではぎりぎりプラス圏にあった首都圏の建売着工も 9 月悪化で前年割れとなり、全国的に厳しさが増す。在庫が膨らんでいる飯田グループ等はまだ調整期間が続いていると見られ、積極的な仕入れや着工にはもうしばらく時間が掛かる。分譲大手は市場停滞の中では積極的な用地取得もできない状態にも見える。一方で、仕入れを強化しているのがハウスメーカー各社で、積水、大和の棚卸資産は大幅に増えている。建売住宅は企業によって明暗が分かれており、今後の市場動向が注目される。

図 2. 持家の上期着工は過去最低水準、建売も低迷



ついに来る金利上昇時代でどうなる？

10月末、日銀の金融政策の再修正が発表された。市場の予想通りとも言われているが、長期金利は更に上昇の方向に動く。7月に長期金利の上限は0.5%程度を「めど」にし、10年物国債の指値オペの利回りを0.5%程度から1.0%への引き上げを決定してから、わずか3ヶ月後の再修正である。今回の修正は、長期金利の上限のめどを1%とし、指値オペ利回り1.0%というフタを撤廃することで、**長期金利1%超えを容認**するという。修正に動いた植田総裁が「想定外」としたのは、物価見通しの上振れと米国金利の大幅な上昇であるという。想定外の変化により、軌道修正せざるを得なかった。

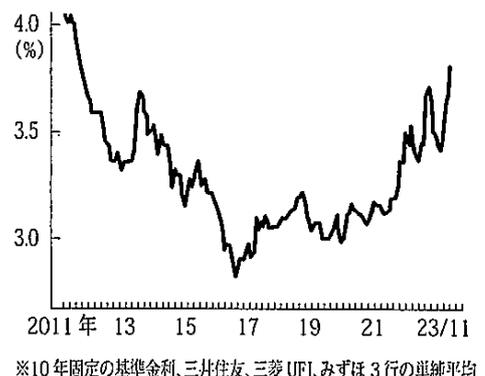
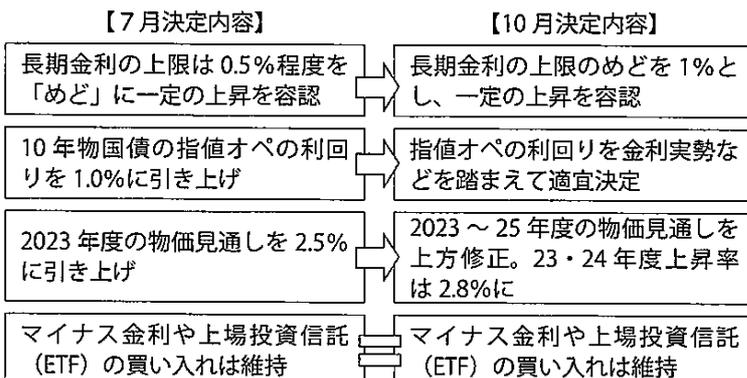
米国金利の上昇影響が円安を助長し、日本国内でも物価が上昇、長期金利も7月の0.4%台から、足元では1.0%に近付いている。1%を大幅に上回るとは見ていないということだが、マーケットは長期金利上昇へと進んでいることは間違いない。

金融や経済は様々な要素が絡んで動くため、予測不可能である。今回の決定内容でもマイナス金利は維持されるため、住宅ローンの変動金利にはまだ上昇圧力は掛からないが、固定金利の上昇は

避けられない。3大銀行は11月の10年固定の基準金利を揃って上げており、3行単純平均では3.80%と2011年以来、12年ぶりの高水準となった。最優遇金利でも1.29%であり、変動金利との差は更に拡大した。この11月のローン金利には、今回のYCCの再修正は反映されていないため、**固定型ローンの金利は12月以降に更に上昇するはずだ。**

固定金利はじわじわと上昇が続いており、**今更驚くことではないかもしれないが、ローン融資申請者の3割程度は固定金利ローンを利用する**というのだから、**住宅購入のハードルがどんどん上がっていることには違いない。**そして**経済変動があまりに激しい今の世の中において、変動金利を選べば大丈夫だと言えるだろうか。**日銀総裁の言う「想定外」がこれからも起こる可能性は高く、マイナス金利解除も将来的には実行されるだろう。変動金利にも影響は及ぶ。

物価見通しも修正された。**2023年、2024年の物価見通しは共に2.8%上昇**である。24年は7月時見通しの1.9%から0.9ポイント上昇である。3%近い物価上昇がまだ続く中での金利上昇。**住宅市場への向かい風が更に強く吹き始めている。**



新築需要回復は見通せず、ストック開拓を強化 〈2023年度・第2四半期（7～9月）〉

1. 着工は2四半期連続マイナス

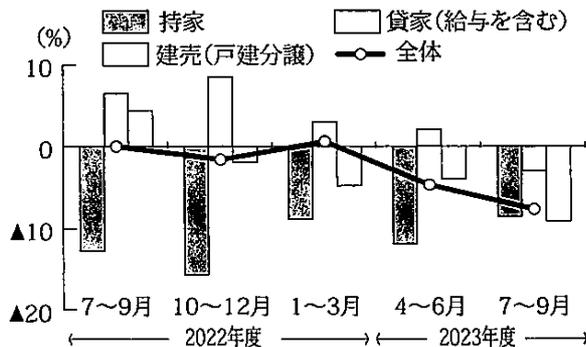
2023年度・第2四半期（7～9月：Ⅱ期）の着工戸数を前年同期比で見ると、

【全体】	20.7万戸（前期比▲ 7.7%）
【持家】	6.1万戸（同 ▲ 8.6%）
【貸家】	9.0万戸（同 ▲ 3.0%）
【建売】	3.4万戸（同 ▲ 9.2%）
【マンション】	2.2万戸（同 ▲ 19.6%）

となった。2023年度Ⅰ期（4～6月）に続く2四半期連続減で、全体着工は▲4.7%→▲7.7%とわずかながら悪化した。利用関係別でも全て前年を下回り、住宅需要は全体的に縮小傾向にある。

持家は2021年12月から22ヶ月連続減、直近2023年9月も▲12.3%の2桁減となり底を打つ気配なし。比較的好調だった分譲系も苦戦しており、建売（戸建分譲）は2022年11月から11ヶ月連続減、マンションは2023年上半年で前年割れが4ヶ月、うち3ヶ月は2桁減と勢いが感じられない。また、前年比増を維持してきた貸家が▲3.0%と2020年度Ⅳ期（2021年1～3月）以来の10四半期ぶりにマイナスとなった。さすがに前年を上回るのは苦しくなってきたようだが、今

●住宅着工戸数の四半期別増減率変化



※国土交通省「住宅着工統計」

のところ若干減で踏みとどまっており、下半期以降に更に悪化するかどうか注目したい。

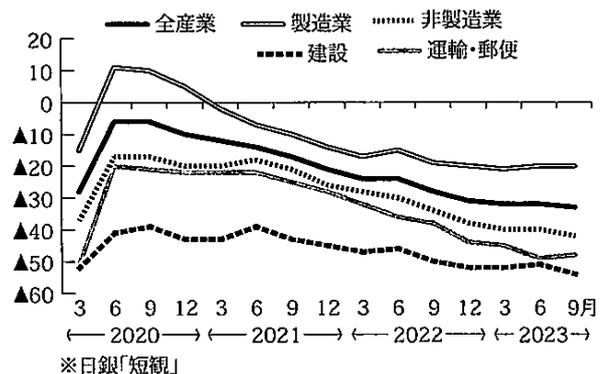
2023年度上半期（4～9月）の累計では、

【全体】	41.5万戸（前期比▲ 6.2%）
【持家】	11.9万戸（同 ▲ 10.2%）
【貸家】	17.9万戸（同 ▲ 0.5%）
【建売】	6.9万戸（同 ▲ 6.6%）
【マンション】	4.7万戸（同 ▲ 14.6%）

と、貸家を含めて全利用関係で前年割れとなった。住宅需要縮小の要因としては、資材高による値上げで販売価格が上昇したことが大きいと見られる。木材等の資材価格は落ち着いてきているようだが、今後、労働力不足によるコスト上昇が懸念される。日銀短観の雇用人員D.I.を見ると、コロナ禍で一時的に解消した労働力不足が再び顕在化している。中でも建設は▲54と宿泊・飲食▲72に次ぐ低い水準で、労働力確保が最大の課題と言える。物流における2024年問題の本格的な影響はこれからと見られ、更なるコスト増要因となろう。

下半期以降も新築需要が回復する見通しは立たないことから、ストック事業を強化する動きも目立ち、本腰を入れて取り組む時期かもしれない。

●雇用人員D.I.（過剰 - 不足）



※日銀「短観」

拝啓

年末の候、貴社にはますますご清祥のこととお慶び申し上げます。
平素は格別のお引き立てを賜り誠にありがとうございます。
2023年冬の「NOMURA新聞」はいかがでしたでしょうか。

新築需要が伸び悩む中、唯一堅調さを維持している借家。消費者の心情や動向を読み取るのが難しい昨今ですが、時代の流れについていける会社が生き残っていくのかもしれない。住宅市場への向かい風はまだまだ続きそうですが、皆様に少しでも情報をお伝えできる様、前向きに立ち向かっていきたいと思ひます。

寒暖差の激しい毎日が続き体調を崩しがちですが、冬ならではの食材を取り入れた温かいお鍋などで体の中からメンテナンスして頂けたらと思ひます。
皆様の貴重なご意見・ご感想がございましたら、お寄せください。

敬具

ホームページ

<http://www.nomuraco.co.jp/>

ノムラ 湘南

または

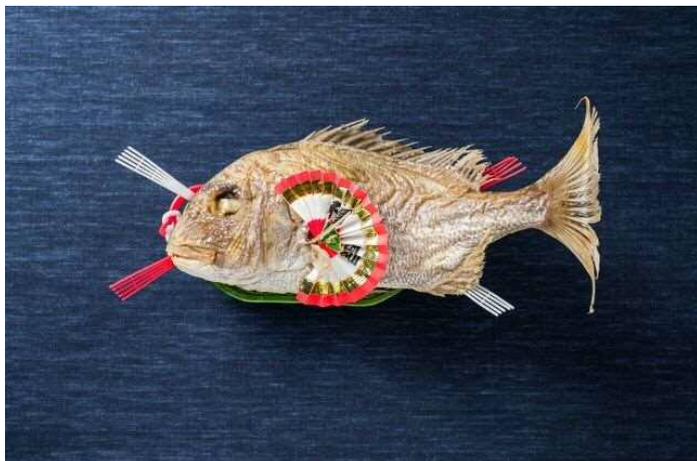
平塚 ノムラ

検 索

👉 トップページより 【提案書】

ユーザー名	sassi-nomura
パスワード	1434

入力により、「Leverage ニュース」及びNOMURA新聞をご覧



NOMURA