

# 市場環境

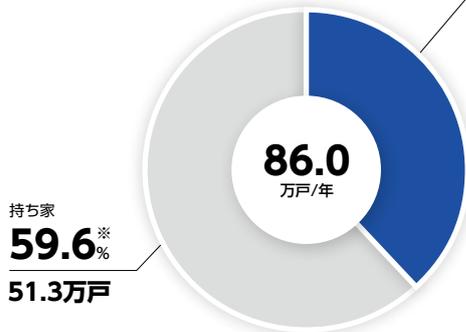
## 人口・世帯動態

### 国内の住宅構成

国内での賃貸住宅のシェアは安定しています。

#### 住宅着工戸数(2022年度)

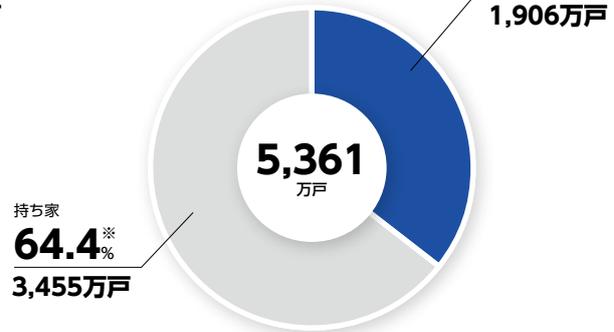
4割は賃貸住宅の着工



【出所】国土交通省「建築着工統計調査報告(令和4年度計)」  
※不詳、給与住宅含む

#### 住宅ストック数(2018年)

3分の1は賃貸住宅にお住まい

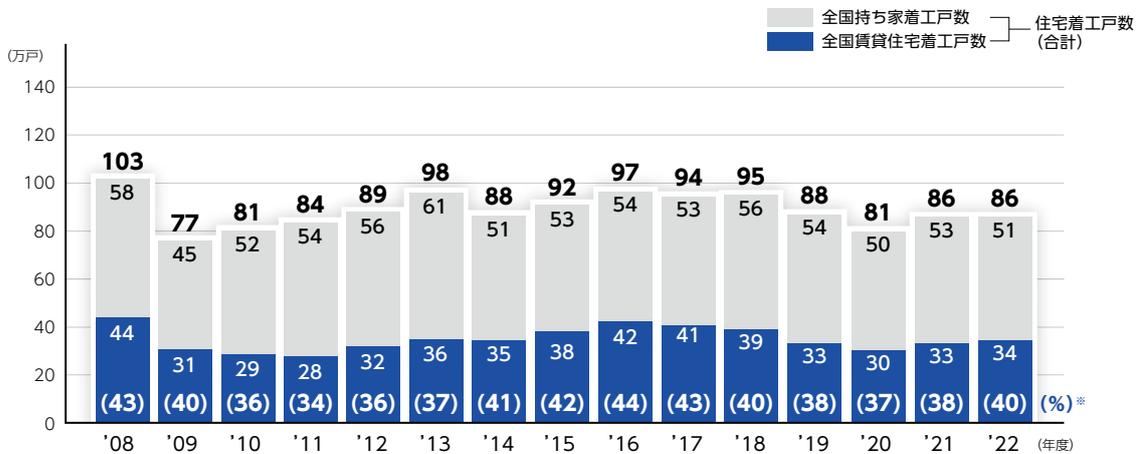


【出所】総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」  
※5年毎の調査 ※不詳含む

### 国内の住宅着工戸数推移

#### 持ち家・賃貸住宅着工戸数の推移

2022年度の新設住宅着工戸数は前年比0.6%減少

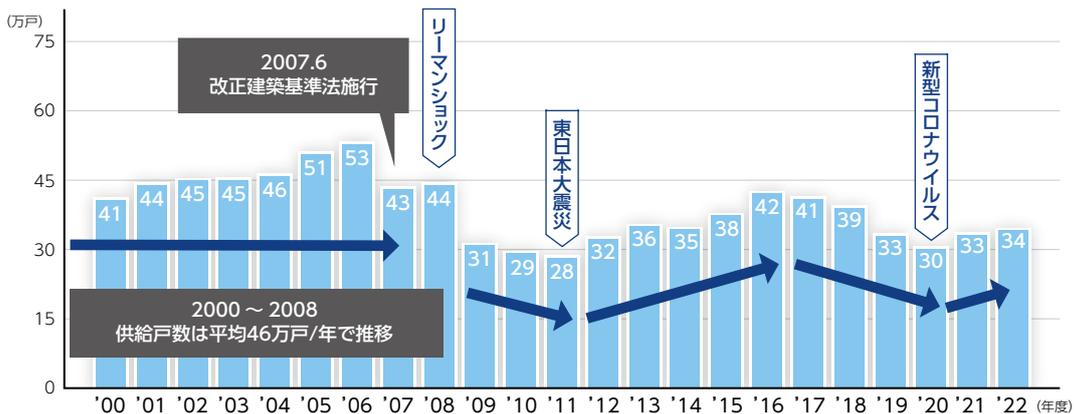


【出所】国土交通省「建築着工統計調査報告」

※賃貸住宅着工割合(不詳、給与住宅除く)

#### 賃貸住宅着工戸数の推移

2022年度の貸家着工戸数は前年比5.0%増加



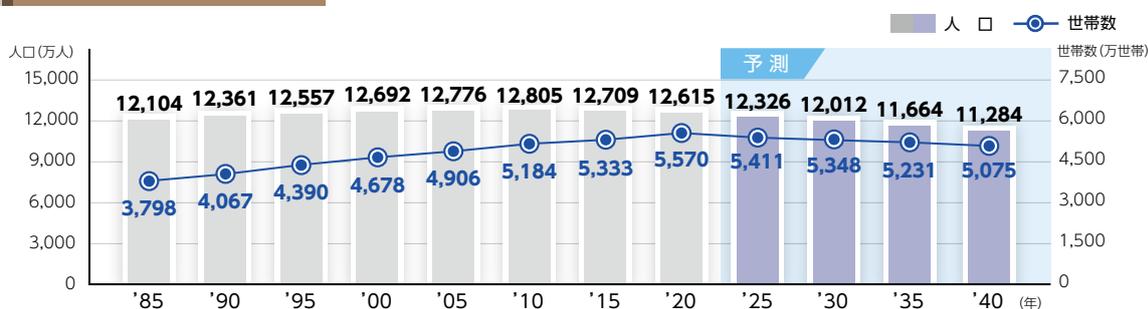
【出所】国土交通省「建築着工統計調査報告」

## ▶ 今後の人口・世帯予測

世帯数はほぼ横ばいで推移すると予測されています。

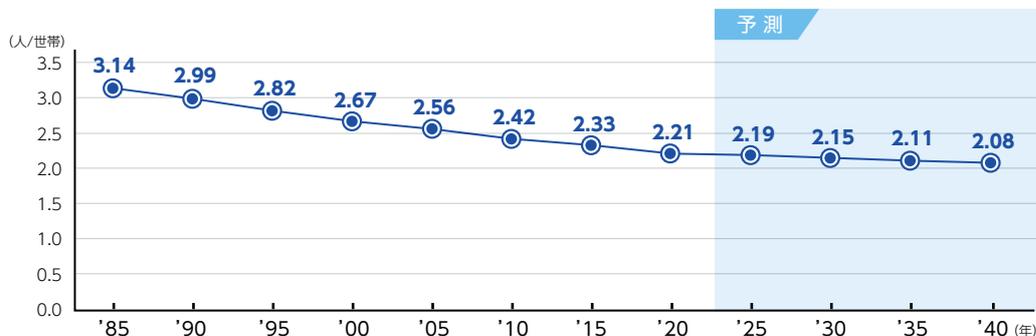
- 2040年の人口は、2020年の1億2,615万人から10.6%減少して、1億1,284万人になると予測されています。
- 世帯数は2018年に推計値が見直され、減少率が緩やかになり、総世帯は2023年に5,418万世帯でピークを迎え2040年には5,075万世帯になると予測されています。(2015年比4.8%減)  
単身世帯は2032年に2,029万世帯でピークを迎えるまで増加を続け、以降、緩やかに減少します。
- 1世帯当たり人員は2040年までに現在の2.2人から2.0人に減少すると予測されています。

### 人口と世帯数の推移・予測 世帯数は2023年にピークに達し、以降、緩やかに減少



【出所】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)(出生中位・死亡中位推計)」、  
「日本の世帯数の将来推計(2018(平成30)年推計)」  
総務省統計局「令和2年国勢調査結果」

### 1世帯当たりの人員の推移・予測 世帯人員は減少傾向



【出所】国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(2008(平成20)年推計～2018(平成30)年推計)」  
総務省統計局「令和2年国勢調査結果」

### 単身・カップル世帯の推移・予測 単身世帯は2030年以降もほぼ横ばいで推移



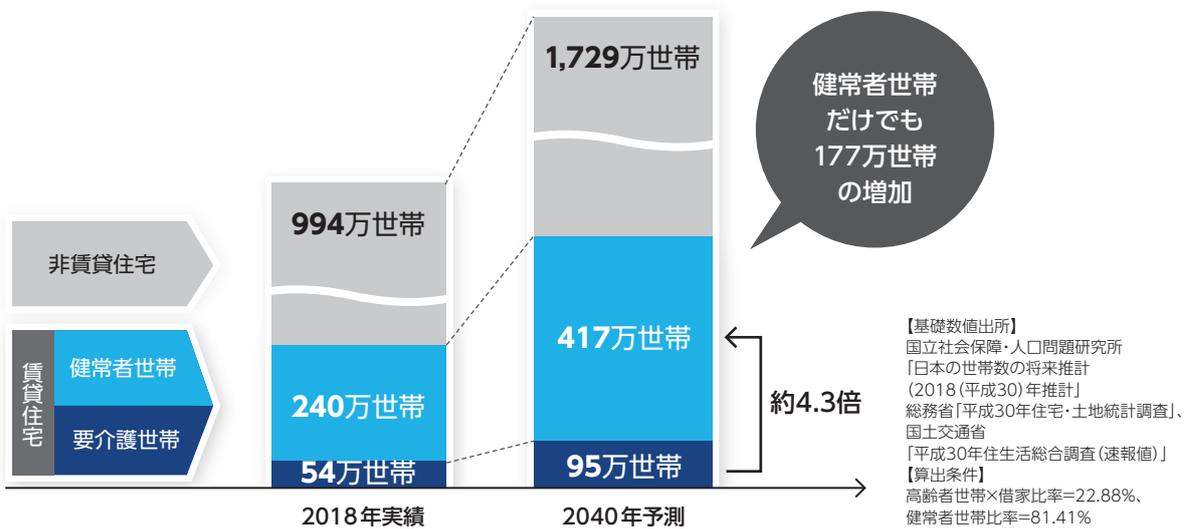
【出所】国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(2013(平成25)年推計、2018(平成30)年推計)」  
総務省統計局「令和2年国勢調査結果」

▶ 高齢化社会の予測

元気な高齢者が増加すると予測されています。

- 厚生労働省の国立社会保障・人口問題研究所では、世帯主が65歳以上の世帯数は2015年の1,917万世帯から2040年には、2,242万世帯と約17%増えると予測しています。
- 今後の人口減少社会のイメージとして、一般には「高齢者の増加=介護社会」と考えられがちですが、当社は違った意見を持っています。
- 2018年で、健常者世帯の比率は81.4%であり、介護が必要な世帯はその約4分の1の18.6%です。
- 2040年に向けて、こうした比率に変化がないとすれば、賃貸住宅に住む「元気なシニア」だけでも177万世帯の増加が見込まれます。

シニア世帯(65歳以上)の推移予測 健常者世帯が増加



## ▶ 外国人居住者数の推移

- 日本国内において、長期的な人口減少と生産人口不足が懸念される中、労働力確保のための方策として外国人労働者への期待が高まっています。
- 2022年10月末の外国人労働者数は182万人となり、2012年68万人の約2.6倍まで増加しています。
- 2022年6月末時点における在留外国人数は296万人となり、前年末に比べ7.3%増加しました。
- 外国人労働者数、在留外国人数ともに過去最高を更新。今後も外国人居住者の増加が予想されます。

### 外国人労働者数の推移



【出所】厚生労働省「外国人雇用状況」の届出状況まとめ(2022年10月末現在)

### 在留外国人数の推移



【出所】法務省「国籍・地域別在留外国人数の推移」(2022年6月末現在)