

住宅産業の経済効果・雇用環境に関する調査

2025年4月

公益財団法人 日本住宅総合センター

～調査にあたって～

本調査の目的

令和8年度税制改正要望時には住宅基幹税制の一つである「住宅ローン減税」が適用期限を迎えるため、その継続の可否を判断する必要があり、その判断材料の一つに国土交通省の「建設部門分析用産業連関表」第2部分分析編があげられる。そこには住宅建設に伴う「当初需要額」や「生産誘発額」、「雇用誘発数」が記載されており住宅産業における経済波及効果が確認できるが、現存のものは2018年ベースと古い。

- ①まずはこの「建設部門分析用産業連関表」第2部分分析編を最新の情報やデータを調査・収集することでリニューアルする。
→「住宅産業の経済効果に関する調査」
- ②合わせて、住宅産業が全産業の中でどのポジションに位置するかを雇用者数を通じて把握する（住宅産業での抽出が困難であったため建設産業として調査）。
→「建設産業の雇用環境に関する調査」

本調査は当センターが独自に行うものであるが、上記の「住宅産業の経済効果に関する調査」と「建設産業の雇用環境に関する調査」が、「住宅ローン減税」の継続検討の一助になれば、幸いである。

1. 住宅産業の経済効果に関する調査

1. 住宅産業の経済効果に関する調査

留意事項

- ①本調査・分析は、国土交通省が産業連関表内で示す「経済効果分析のフローチャート」の流れに沿った分析手法で行っているものの、情報開示が行われていない箇所等があるため、完全に一致する推計値を算出することは不可能であるが、国土交通省から一部工事単価を推計するための算出方法を示していただき、近似する推計値の算出を行っている。
- ②全体を通して、“更新できない推計値”はそのまま活用するものとし、“更新可能な推計値”と“置き換えることが可能な推計値”に分析を加えることにより、今回の推計値を算出した。
- ③本調査の推計値の算出に当たっては、建築着工統計をはじめとする各種の統計値、産業連関表、独立行政法人住宅金融支援機構の調査結果などを活用しているが、過去の統計データ、過去の推計値、最新時点の統計データや推計値が混在している点には留意する必要がある。

1. 住宅産業の経済効果に関する調査

(1) 10万戸の住宅建設に伴う経済効果①

2018年ベース

住宅建設10万戸の経済効果

| | | |
|-------------|-----------|----------------|
| ■ 当初需要額 | 1兆7,348億円 | 約2倍 (1.85倍) |
| ・ 建設投資 | 1兆6,233億円 | |
| ・ 入居に伴う消費支出 | 1,114億円 | |
| ■ 生産誘発額 | 3兆1,717億円 | |
| ■ 雇用誘発数 | 19.9万人 | |

* 出典：国土交通省「2015年建設部門分析用産業連関表」第2部分分析編

2023年ベース

住宅建設10万戸の経済効果

| | | |
|-------------|-----------|----------------|
| ■ 当初需要額 | 2兆1,388億円 | 約2倍 (1.86倍) |
| ・ 建設投資 | 2兆0,312億円 | |
| ・ 入居に伴う消費支出 | 1,076億円 | |
| ■ 生産誘発額 | 3兆9,260億円 | |
| ■ 雇用誘発数 | 24.7万人 | |

* 公益財団法人日本住宅総合センター調べ

1. 住宅産業の経済効果に関する調査

(1) 10万戸の住宅建設に伴う経済効果②

| | 2018年 | 2023年 | 差 |
|-----------|-----------|-----------|---------|
| 当初需要額 | 1兆7,348億円 | 2兆1,388億円 | 4,040億円 |
| 建設投資 | 1兆6,233億円 | 2兆0,312億円 | 4,079億円 |
| 入居に伴う消費支出 | 1,114億円 | 1,076億円 | ▲38億円 |
| 生産誘発額 | 3兆1,717億円 | 3兆9,260億円 | 7,543億円 |
| 雇用誘発数 | 19.9万人 | 24.7万人 | 4.8万人 |

1. 住宅産業の経済効果に関する調査

(2) 既存住宅流通10万戸に伴う経済効果①

2018年ベース

既存住宅流通10万戸の経済効果

| | | |
|-------------|---------|-------|
| ■ 当初需要額 | 4,417億円 | 1.64倍 |
| ・ リフォーム | 2,153億円 | |
| ・ 不動産仲介 | 1,403億円 | |
| ・ 入居に伴う消費支出 | 861.1億円 | |
| ■ 生産誘発額 | 7,237億円 | |
| ■ 雇用誘発数 | 4.1万人 | |

* 出典：国土交通省「2015年建設部門分析用産業連関表」第2部分分析編

2023年ベース

既存住宅流通10万戸の経済効果

| | | |
|-------------|---------|-------|
| ■ 当初需要額 | 4,773億円 | 1.64倍 |
| ・ リフォーム | 2,381億円 | |
| ・ 不動産仲介 | 1,530億円 | |
| ・ 入居に伴う消費支出 | 861.1億円 | |
| ■ 生産誘発額 | 7,836億円 | |
| ■ 雇用誘発数 | 5.1万人 | |

* 公益財団法人日本住宅総合センター調べ

1. 住宅産業の経済効果に関する調査

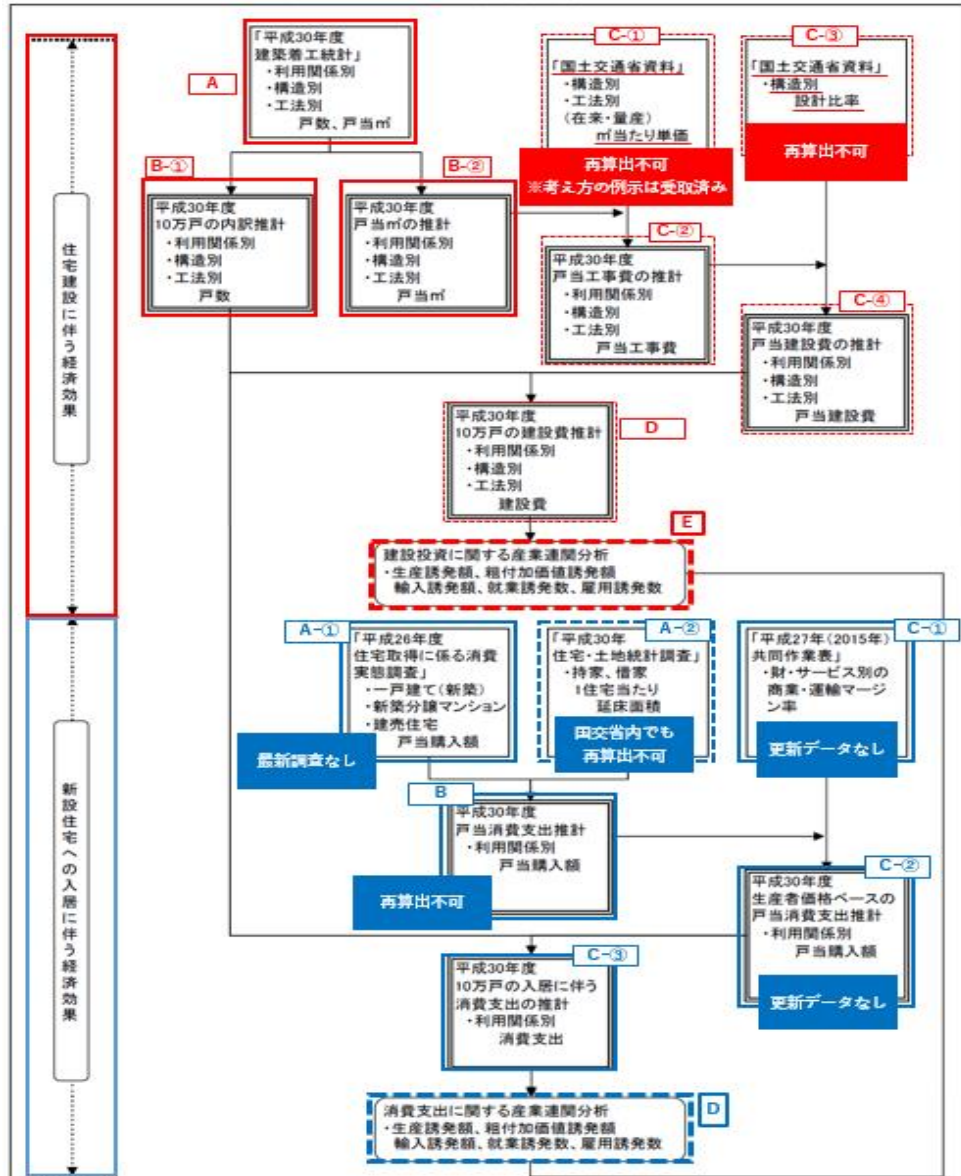
(2) 既存住宅流通10万戸に伴う経済効果②

| | 2018年 | 2023年 | 差 |
|-----------|---------|---------|-------|
| 当初需要額 | 4,417億円 | 4,773億円 | 356億円 |
| リフォーム | 2,153億円 | 2,381億円 | 228億円 |
| 不動産仲介 | 1,403億円 | 1,530億円 | 127億円 |
| 入居に伴う消費支出 | 861億円 | 861億円 | 0億円 |
| 生産誘発額 | 7,237億円 | 7,836億円 | 599億円 |
| 雇用誘発数 | 4.1万人 | 5.1万人 | 1.0万人 |

1. 住宅産業の経済効果に関する調査

(3) ご参考資料

図表 49 住宅建設に伴う経済効果分析のフローチャート



① 10万戸の住宅建設に伴う経済効果

【フローチャート】

A : H30年度→R5年度へ更新

B-① : H30年度→R5年度へ更新

B-② : H30年度→R5年度へ更新

C-① : 算出方法の例示があり、H30年度の推計値を試算
(R5年度への更新は不可)

C-② : C-①の試算結果より、R5年度の推計値を試算

C-③ : 数値不明で算出不可 (C-④に影響するが、下記の通り)

C-④ : 更新不可→H30年度のまま

D : 更新データと推計値より、R5年度の推計値を試算

E : 各種の係数は更新不可でH30年度を使用し、そこにDの推計値をかけてR5年度の誘発額等を試算

② 新設住宅10万戸への入居に伴う経済効果

【フローチャート】

A-① : 最新調査なく、H30年度を使用

A-② : 算出過程が国交省内でも不明、H30年度を使用

B : 算出過程が国交省内でも不明、H30年度を使用

C-① : 算出過程が国交省内でも不明、H30年度を使用

C-② : 前出までのデータが更新できない為、H30年度を使用

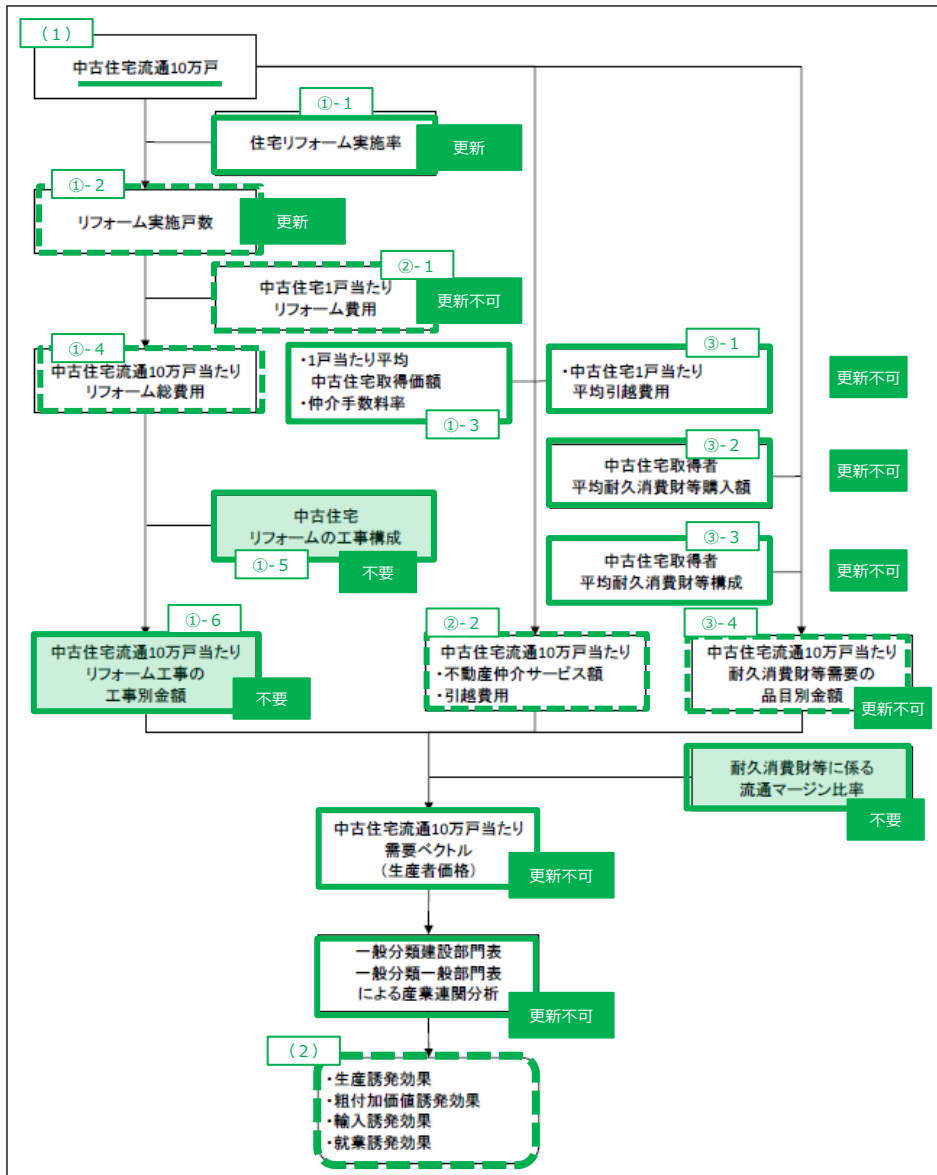
C-③ : 更新値より、R5年度の推計値を試算

D : 各種の係数は更新不可でH30年度の使用し、そこにC-③の推計値をかけてR5年度の誘発額を試算

1. 住宅産業の経済効果に関する調査

(3) ご参考資料②

図表 55 中古住宅流通に伴う経済効果分析のフローチャート



③既存住宅流通10万戸の経済効果

【フローチャート】

(1) 流通量10万戸

- ①- 1 : H30年度→R5年度へ更新
- ①- 2 : H30年度→R5年度へ更新
- ①- 3 : 更新不可→H30年度のまま
- ①- 4 : H30年度→R5年度へ更新
- ①- 5 : 算出過程に出てこない
- ①- 6 : 算出過程に出てこない
- ②- 1 : H30年度→R5年度へ更新
- ②- 2 : H30年度→R5年度へ更新
- ③- 1、2、3、4 : 更新不可→H30年度のまま

(2) 各種の係数は更新不可でH30年度を使用し、そこに(1)の推計値をかけてR5の誘発額等を試算

2. 建設産業の雇用環境に関する調査

2. 建設産業の雇用環境に関する調査

留意事項

- ① トヨタタイムズで宣言されている【自動車産業550万人】は一般社団法人日本自動車工業会（自工会）がとりまとめている統計資料「日本の自動車工業」の中で推計されている“就業人口”である。
- ② 自工会の推計値の出所は複数であることが確認されたが、本調査においては「R3 経済センサス」の「従業員数_男女計」をベースとして集計及び推計を行うもの。
- ③ 経済センサスの「産業小分類」を基に3業態（建設産業、小売業、観光産業）に関連すると考えられる分類項目を精査しているが、分類項目に表すことのできない業種（例、自動車産業の「自動車リサイクル」など）や分類項目からでは3業態に関連すると判断できないものについては、集計項目の対象外となるため、3業態に含まれるすべての産業分類を網羅できていない可能性がある点には留意する必要がある。

2. 建設産業の雇用環境に関する調査

留意事項

- ④また自動車産業を含む全4業態をそれぞれ個別に集計しているため、業種によっては複数の業種にまたがっているものがある点にも留意が必要である。
- ⑤文献調査やAIを活用した検索作業により、3業態に関わる就業者数の人数や割合の把握を可能な限り行っているが、根拠となる文献等による推計値は一部に留まっている。就業者数を推計するためのバックデータが不明な業種については、就業者数の推計に係る比率は任意に設定している点にも留意する必要がある。

2. 建設産業の雇用環境に関する調査

(1) 産業別の「就業者数」

| 産業 | 人数 |
|------------------------|------------------------|
| 自動車産業 | ※ ¹ 558.7万人 |
| 建設産業 | 693.2万人 |
| (建設・不動産業) | 846.0万人 |
| 小売業 | 775.6万人 |
| 観光業 | 646.3万人 |
| ※ ² 広義の観光産業 | 2,278.8万人 |

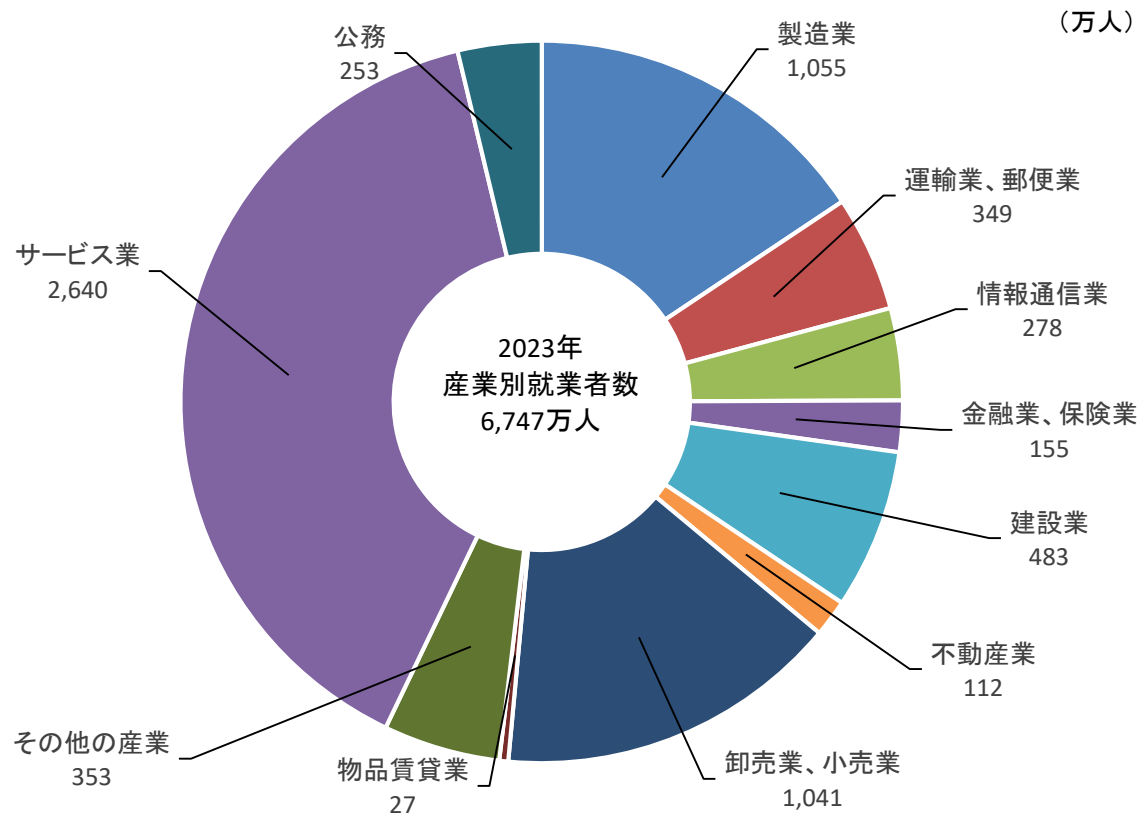
→R3経済センサスの「従業員数_男女計」ベース

→※¹：2021年1月時点では550万人

→※²：広義の観光産業は小売業（拡大）＋観光産業

2. 建設産業の雇用環境に関する調査

(2) <参考> 総務省「労働力調査」における『産業別就業者数』



- ・ 2023年の労働力調査における“**建設業**”の就業者数は**483万人**で、日本国内の産業全体6,747万人に占める割合は7.2%。
- ・ **自動車産業の就業者数550万人**（主に製造業、運輸業、郵便業、情報通信業、金融業、保険業に含まれる）は8.1%となる。
- ・ **建設産業に関連し、住宅産業で不動産取引に関連する“不動産業（112万人）”や住宅ローンや火災保険などに関連する“金融業、保険業（155万人）”を加えると、『建設・不動産業』で750万人の就業者数規模となる。ただし、“金融業、保険業”はすべての就業者が対象ではないことを考慮しなくてはならない。**