

第212回NRIメディアフォーラム

2025年の住宅市場 ～新設住宅着工戸数、60万戸台の時代に～



2014年7月9日

株式会社野村総合研究所
コンサルティング事業本部
インフラ産業コンサルティング部

榊原 渉 大道 亮 植井 陽大

〒100-0005
東京都千代田区丸の内1-6-5 丸の内北口ビル

目次

1. 住宅市場を取り巻くマクロ環境の変化

2. 新設住宅着工戸数・リフォーム市場の予測結果

3. 新設住宅着工戸数の予測方法

4. リフォーム市場の予測方法

5. まとめ

1. 住宅市場を取り巻くマクロ環境の変化

2. 新設住宅着工戸数・リフォーム市場の予測結果

3. 新設住宅着工戸数の予測方法

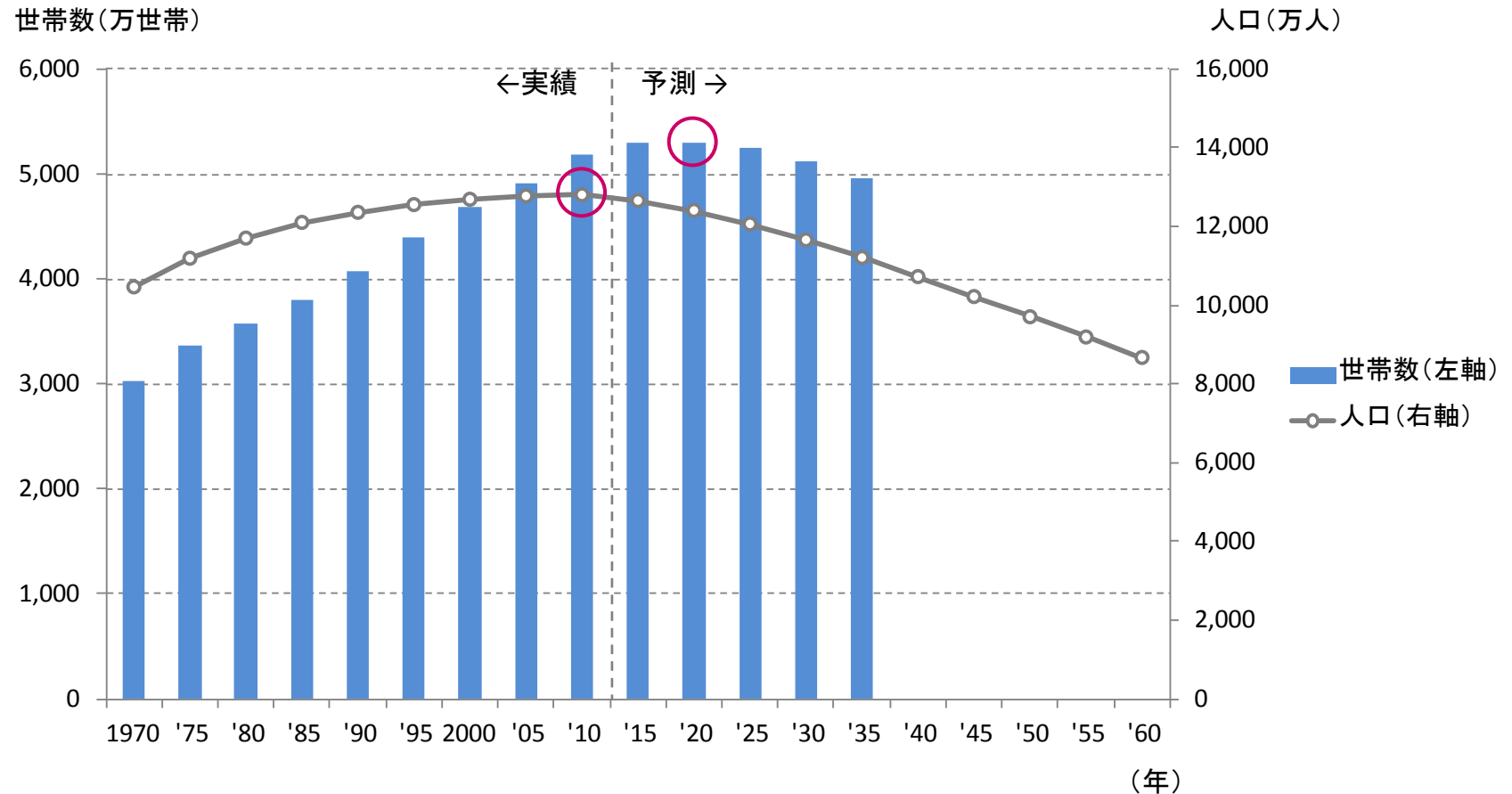
4. リフォーム市場の予測方法

5. まとめ

1. 住宅市場を取り巻くマクロ環境の変化

日本の人口は既に減少局面に入った。世帯数も2019年をピークに減少に転じる見込み

日本の総人口・総世帯数の推移と予測

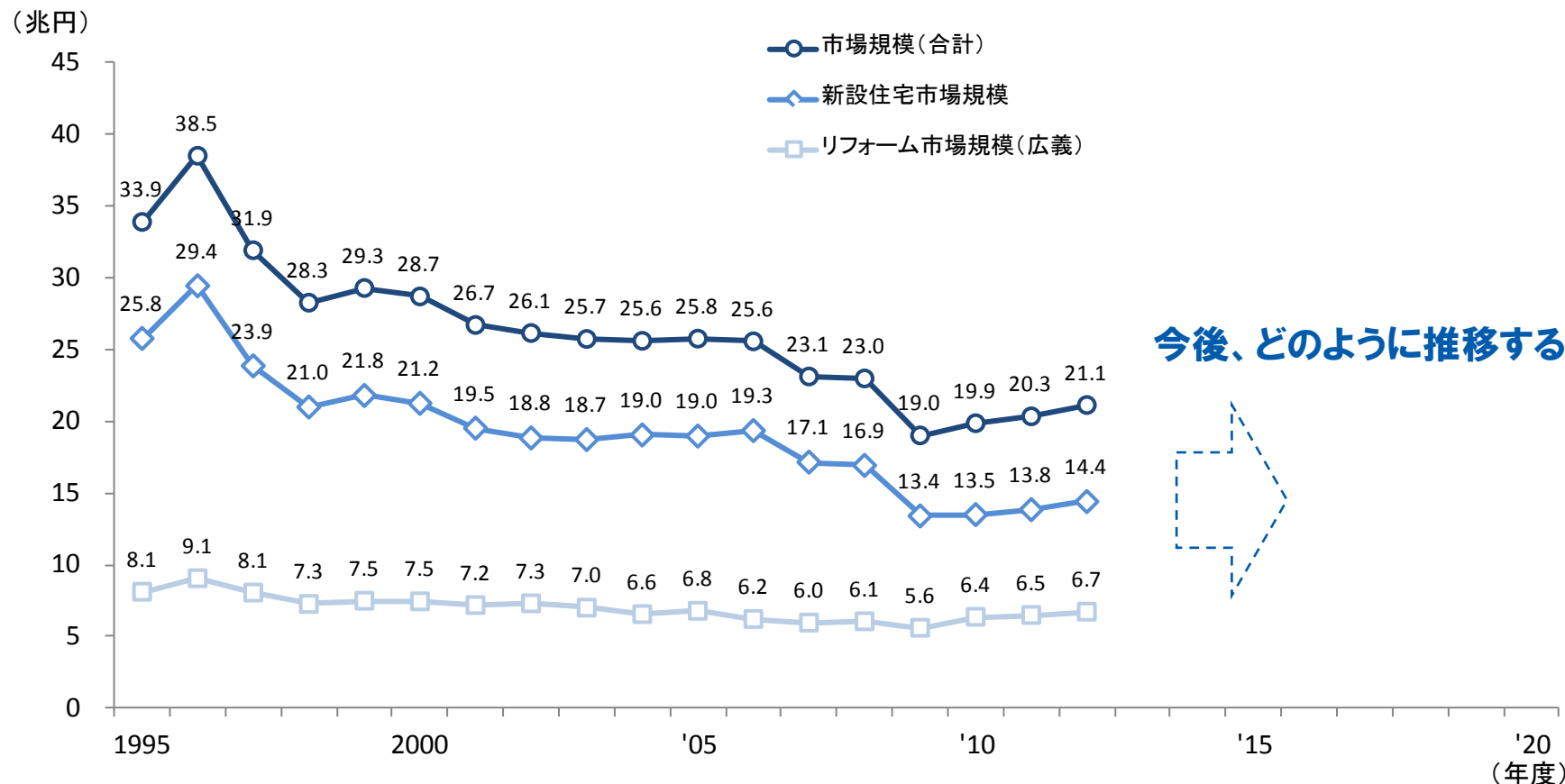


出所) 国立社会保障・人口問題研究所をもとにNRI作成
 注) 将来推計人口は「出生(中位)死亡(中位)推計結果」を使用

1. 住宅市場を取り巻くマクロ環境

世帯数減少時代に突入することで、住宅市場は構造的な変曲点を迎えることになる

住宅投資およびリフォーム市場規模の推移



※ 新設住宅市場規模は年度次、リフォーム市場規模は年次出所)国土交通省「建築投資額の推移」、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター「住宅リフォームの市場規模」よりNRI作成

1. 住宅市場を取り巻くマクロ環境の変化

2. 新設住宅着工戸数・リフォーム市場の予測結果

3. 新設住宅着工戸数の予測方法

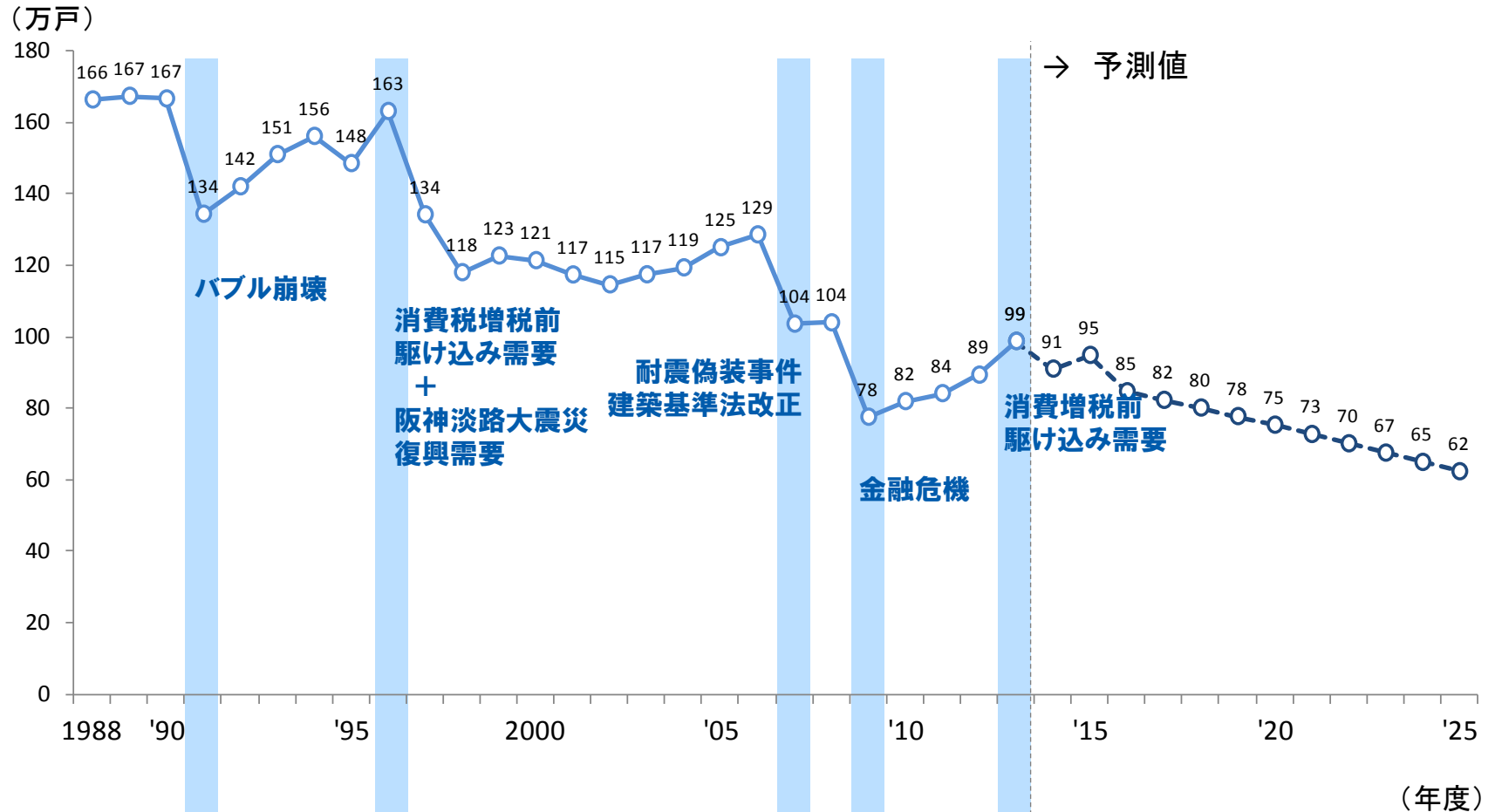
4. リフォーム市場の予測方法

5. まとめ

2. 新設住宅着工戸数・リフォーム市場の予測結果

新設住宅着工戸数は、今後数年間は90万戸前後で推移するが、
漸減し、2025年には62万戸になる見通し

新設住宅着工戸数の推移と予測

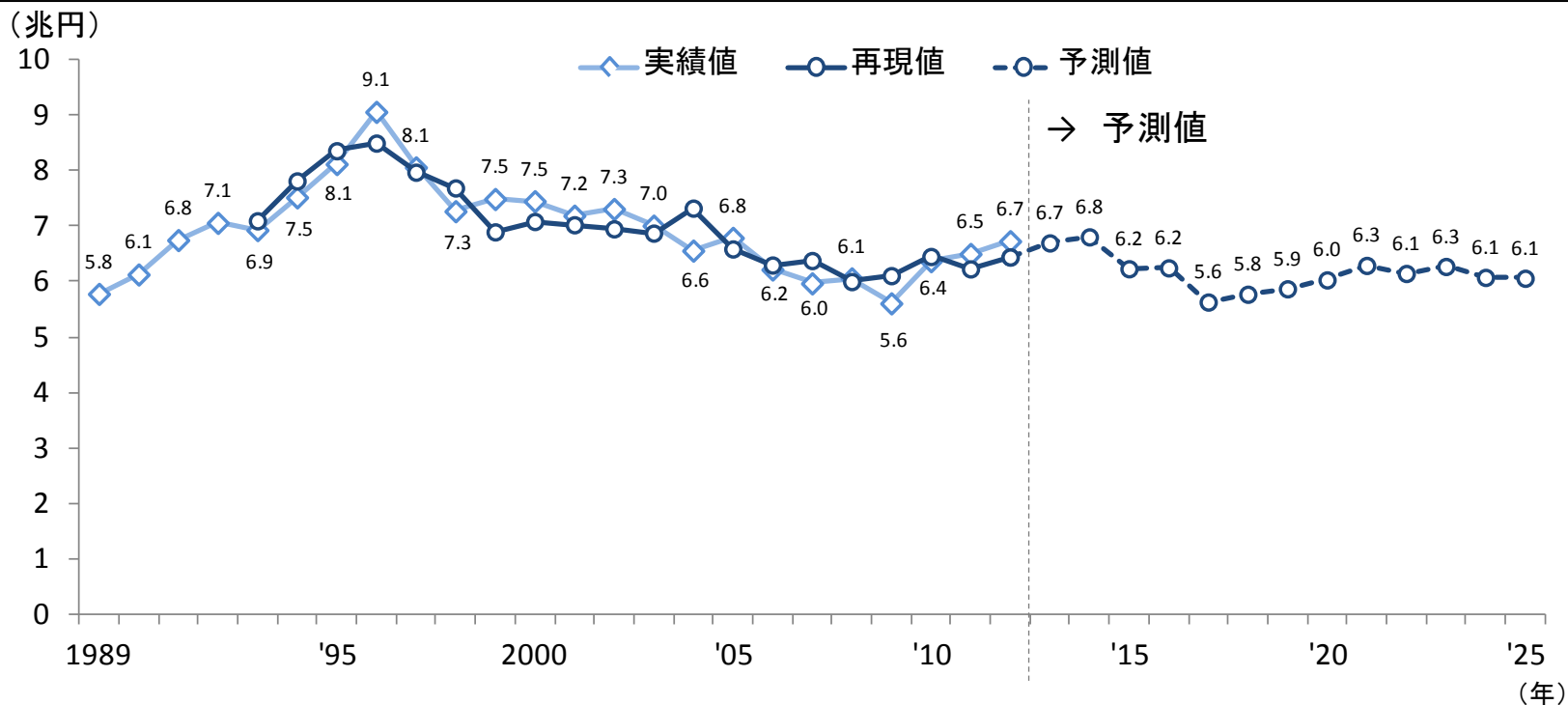


2. 新設住宅着工戸数・リフォーム市場の予測結果

リフォーム市場の規模は、2025年でも現状から微減の6兆円程度に留まる見通し

- 政府はリフォーム・中古流通市場を2020年までに20兆円規模に育成する方針
- 適切な政策が提供されれば市場規模の拡大につながる可能性がある
- 広義のリフォームとは、「住宅着工統計上『新設住宅』に計上される増築・改築工事」、「設備等の修繕維持費」、「エアコンや家具等のリフォームに関連する耐久消費財、インテリア商品等の購入費」を含めた金額

リフォーム市場規模(広義)の推移



1. 住宅市場を取り巻くマクロ環境の変化

2. 新設住宅着工戸数・リフォーム市場の予測結果

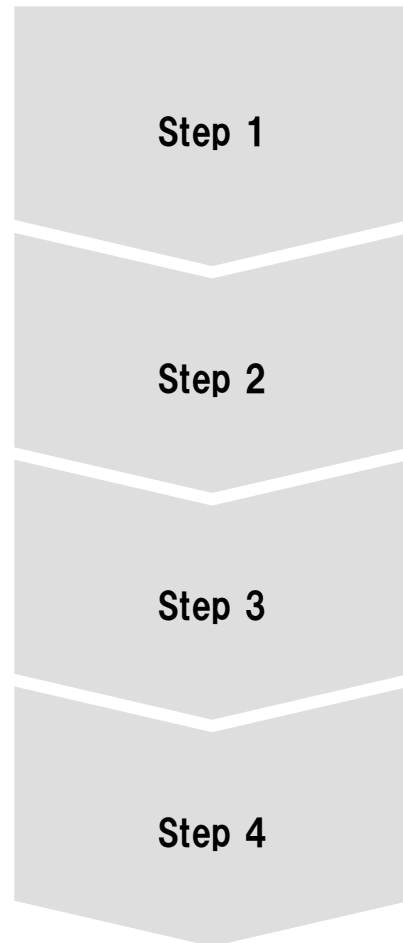
3. 新設住宅着工戸数の予測方法

4. リフォーム市場の予測方法

5. まとめ

新設住宅着工戸数は4つのステップを経て予測を行った

新設住宅着工戸数予測の4つのステップ



新設住宅着工戸数に影響を与える因子の抽出

- ✓ 人口・世帯数、経済成長、住宅ストックの質などを表す各種指標より、論理的・統計的に新設住宅着工戸数に影響を与えてきたと考えられる指標を抽出

新設住宅着工戸数に影響を与える因子の将来予測

- ✓ Step 1で抽出した指標について、公的機関が発表している将来予測を参照（または、NRIにて独自に将来予測を実施）

新設住宅着工戸数の再現値と予測値の算出

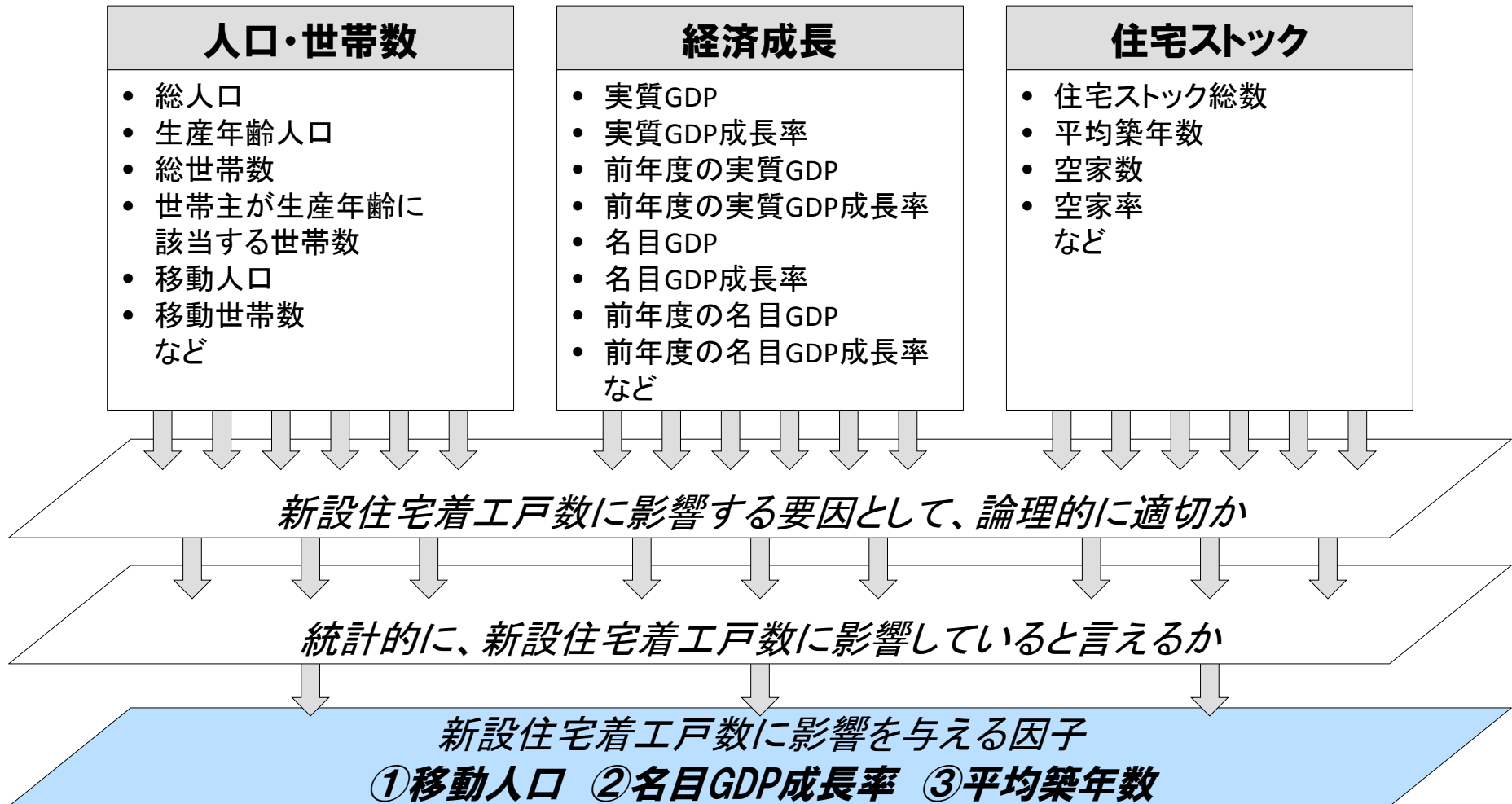
- ✓ 新設住宅着工戸数を被説明変数、Step 1,2で整理した指標を説明変数として、重回帰分析により新設住宅着工戸数の将来予測を実施

新設住宅着工戸数の再現値からの差分の見立て

- ✓ 過去の実績値と再現値を比較し、その差異の要因を分析
- ✓ 過去の差異をもとに、今後の再現値との差分を想定

Step 1 新設住宅着工戸数に影響を与える因子の抽出

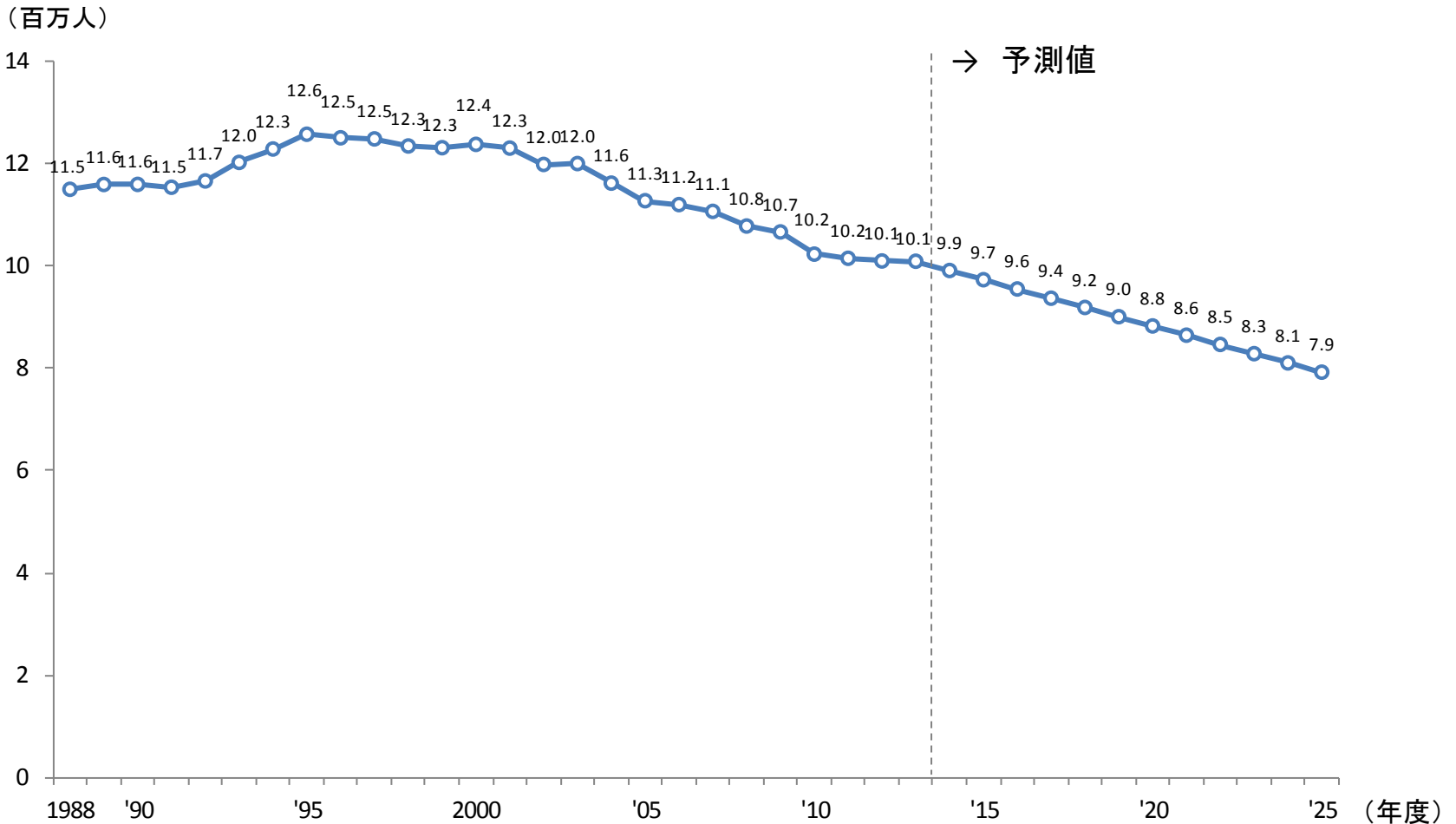
新設住宅着工戸数に大きく影響を与えるのは、①移動人口、②名目GDP成長率、③住宅ストックの平均築年数の3点



Step 2 新設住宅着工戸数に影響を与える因子の将来予測

移動人口は減少傾向にあり、2013年には約1,000万人だったものが
2025年には約790万人まで減少する見通し

移動人口の推移と予測

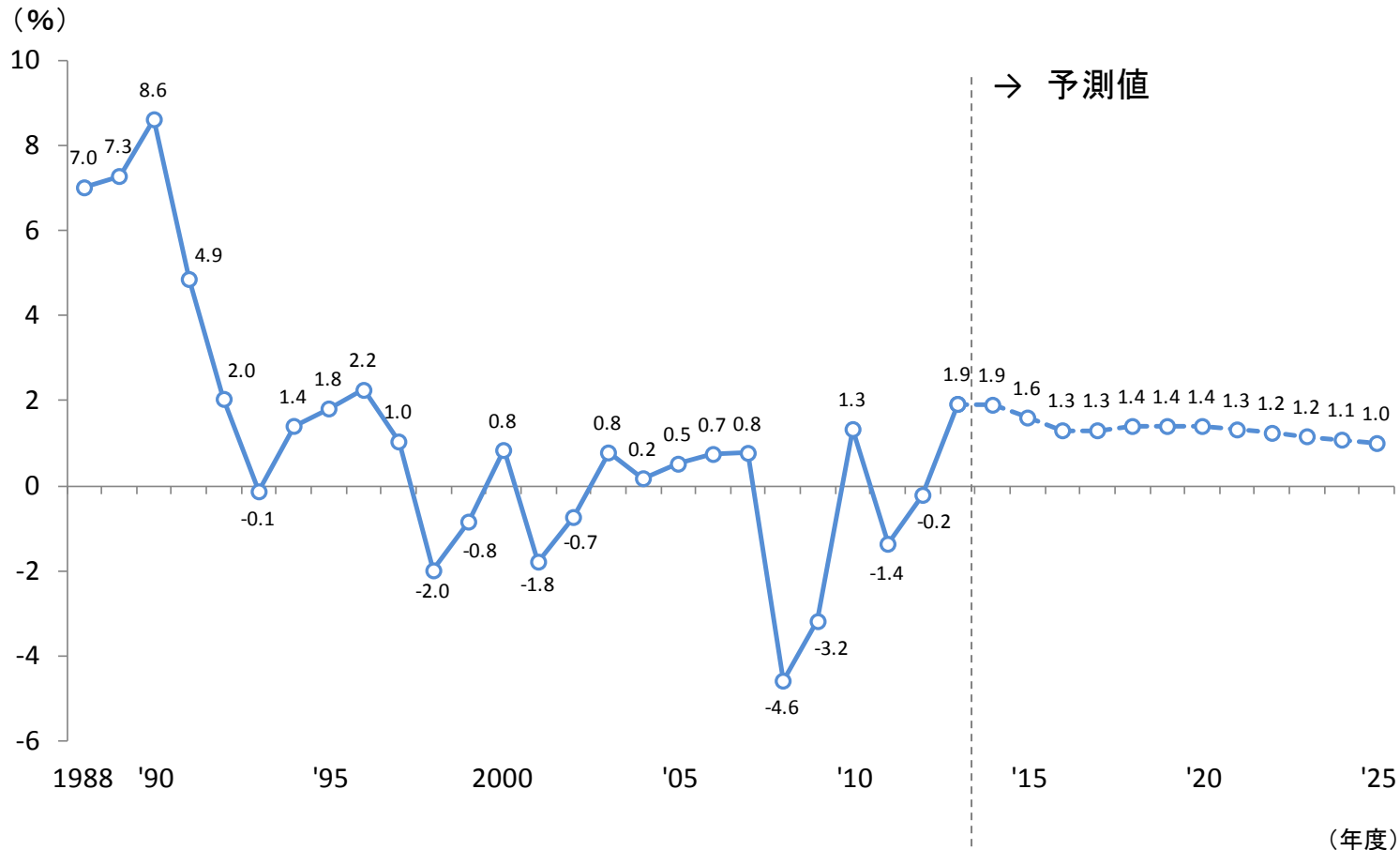


出所)総務省「住民基本台帳人口移動報告」、「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」よりNRI作成

Step 2 新設住宅着工戸数に影響を与える因子の将来予測

名目GDP成長率は、2013年度以降微減し2025年度まで1%台前半で推移するとの
日本経済研究センターの予測を採用した

名目GDP成長率の推移と予測



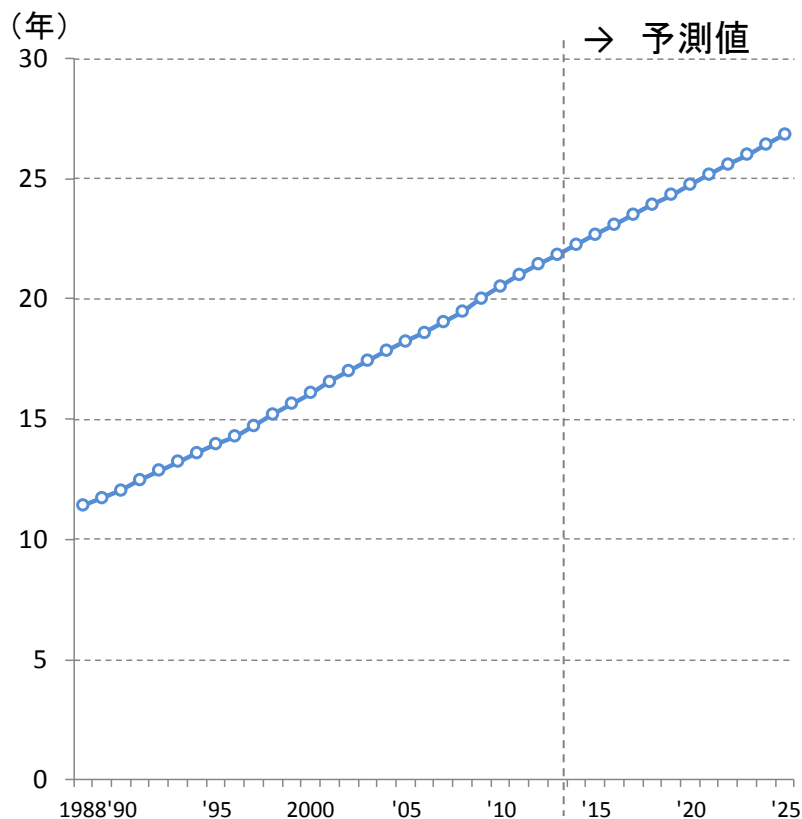
出所)内閣府「国民経済計算」、日本経済研究センター「中期経済予測」よりNRI作成

Step 2 新設住宅着工戸数に影響を与える因子の将来予測

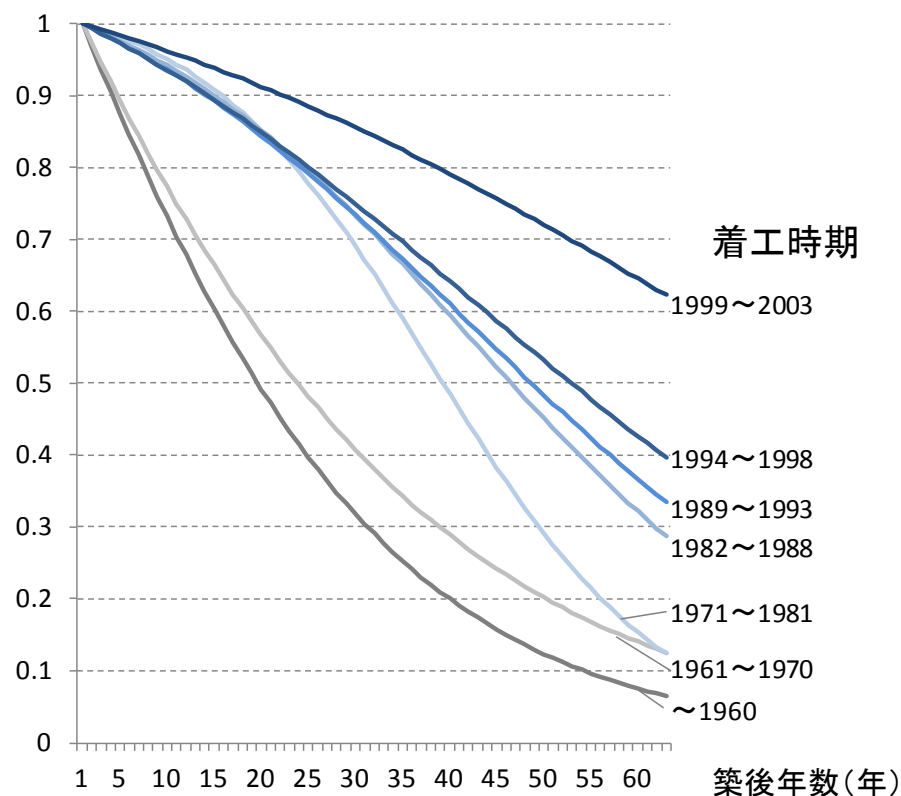
平均築年数は今後も上昇し続け、2013年の22年から2025年には27年近くに達する見通し

- 着工時期別に、住宅ストックが建築後にどれだけ減少していくかという「減衰曲線」を算出した。
- 減衰曲線に基づき着工年別住宅ストックを算出することで、住宅の平均築年数を算出した。

平均築年数の推移



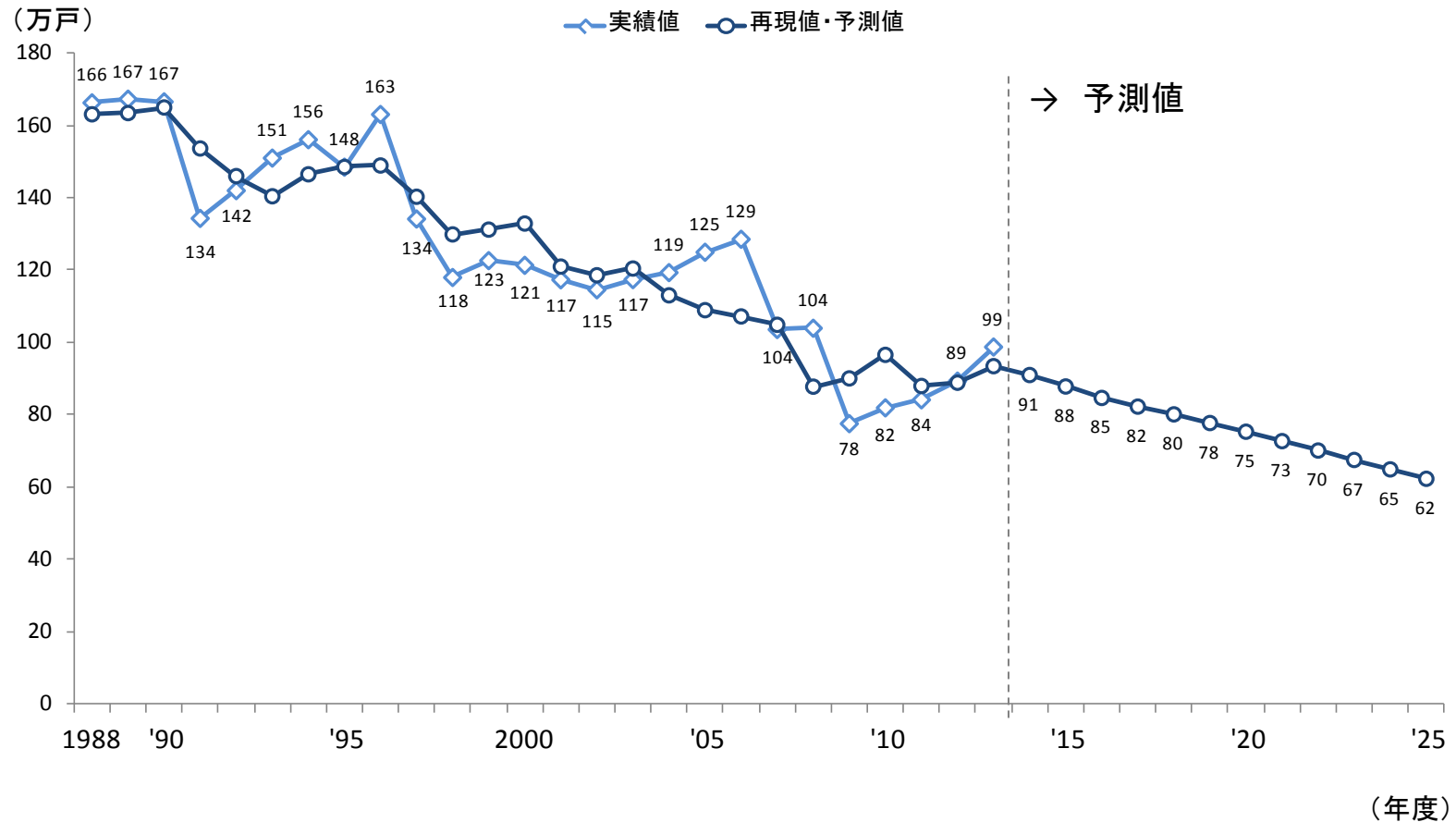
減衰曲線（住宅ストックの減少率）



Step 3 新設住宅着工戸数の再現値と予測値の算出

①移動人口、②名目GDP成長率、③住宅ストックの平均築年数を説明変数として重回帰分析により新設住宅着工戸数を再現し、過去の実績値と対比した

新設住宅着工戸数の実績値と再現値・予測値



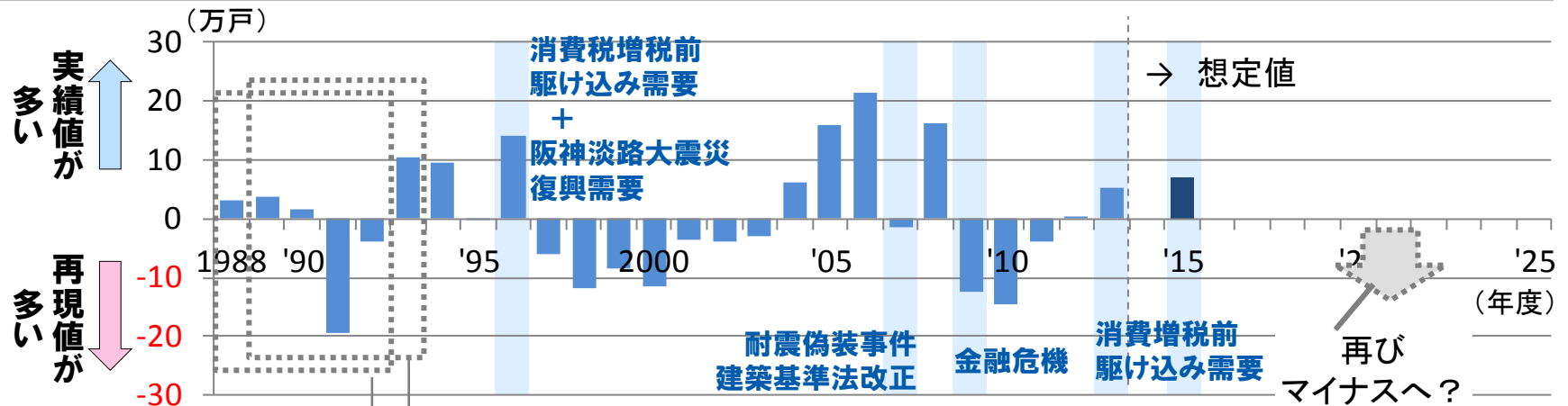
出所)各種資料よりNRI作成

Step 4 新設住宅着工戸数の再現値からの差分の見立て

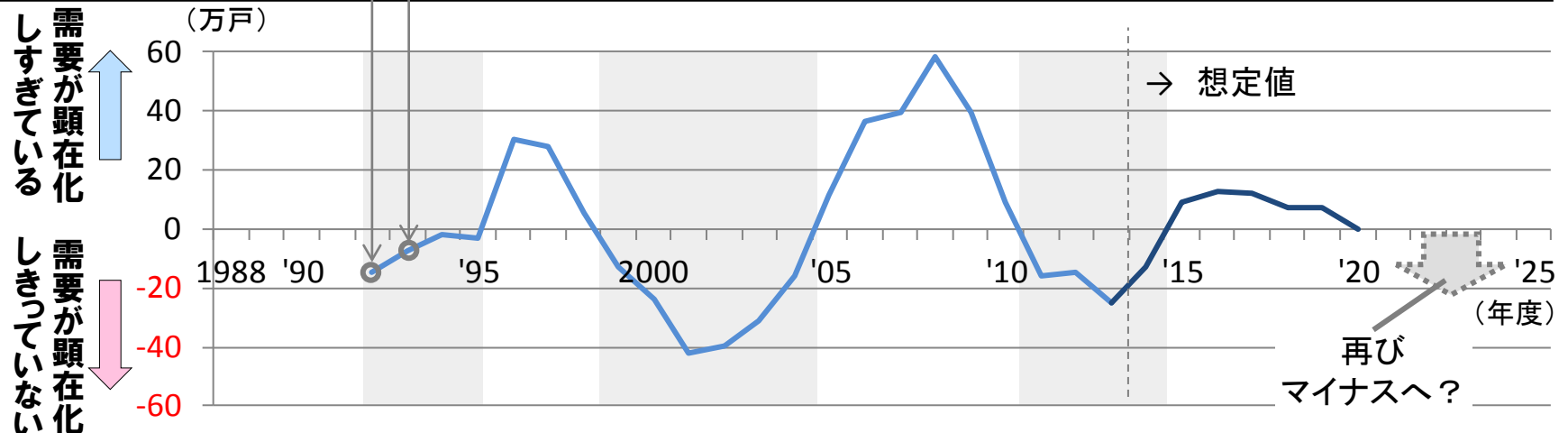
5年程度の周期で生じる「需要の顕在化サイクル」を考慮して
再現値と実績値の差分を想定した

実績値と再現値の差分

単年



直前5年間の差分の累積

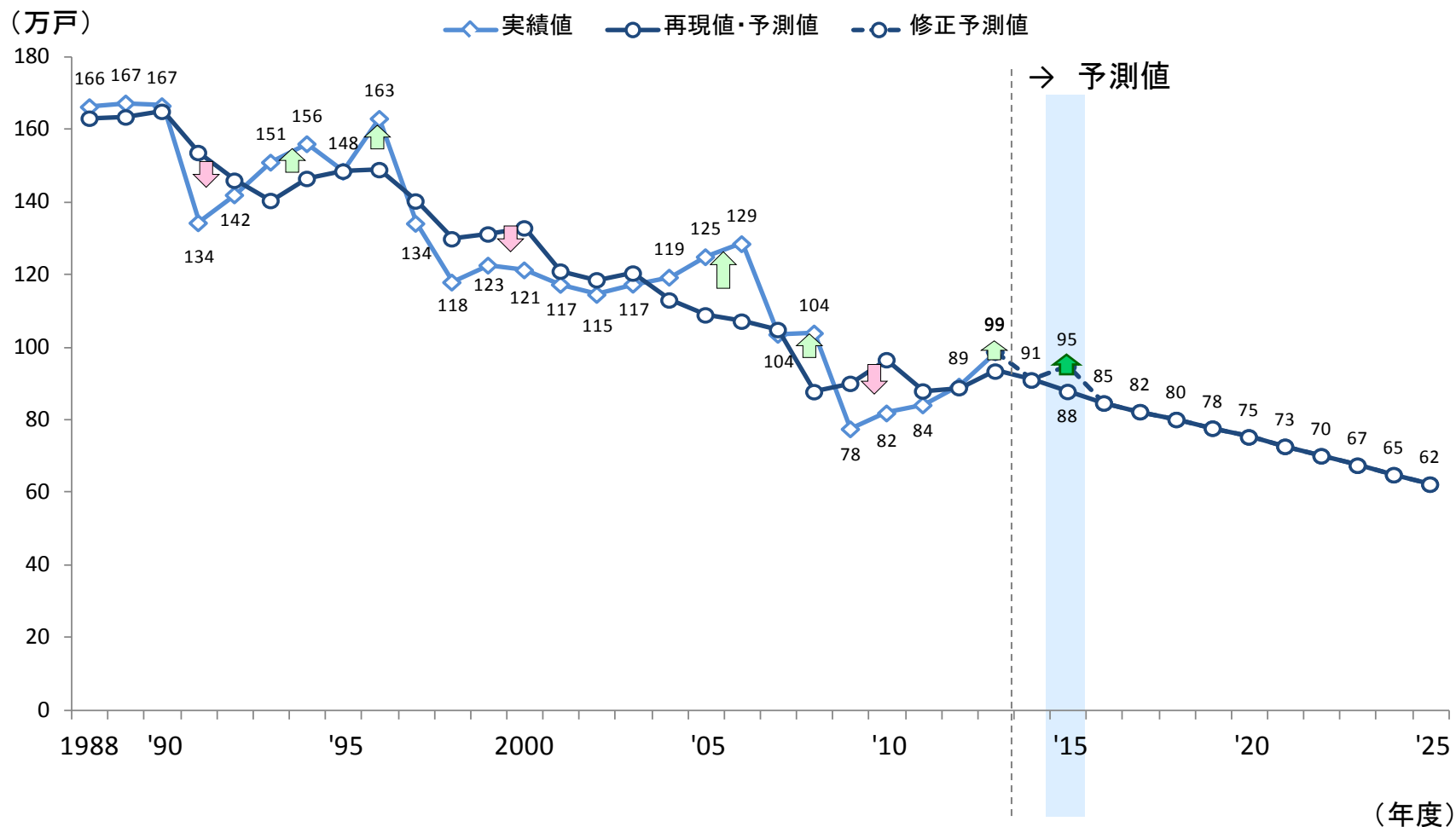


Step 4 新設住宅着工戸数の再現値からの差分の見立て

過去の差分を加味し、予測値の修正を行った結果、

「今後数年間は90万戸前後。その後漸減して2025年には62万戸」との見通し

新設住宅着工戸数の実績値／再現値・予測値／修正予測値



(参考)感度分析

名目GDP成長率が1pt上昇すると、新設住宅着工戸数の予測値は約2万6千戸増加する

	2014年度	2015年度	2016年度
日本経済研究センター 「中期経済予測」に基づく 名目GDP成長率の見通し	1.9%	1.6%	1.3%
新設住宅着工戸数 予測値	91.0万戸	94.8万戸	84.6万戸
	▽	▽	▽
感度分析のために設定した 名目GDP成長率	2.9% (+1.0pt)	2.6% (+1.0pt)	2.3% (+1.0pt)
新設住宅着工戸数 予測値	93.5万戸 (+2.6万戸)	97.4万戸 (+2.6万戸)	87.2万戸 (+2.6万戸)

注) 小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計値は必ずしも一致しない

1. 住宅市場を取り巻くマクロ環境の変化

2. 新設住宅着工戸数・リフォーム市場の予測結果

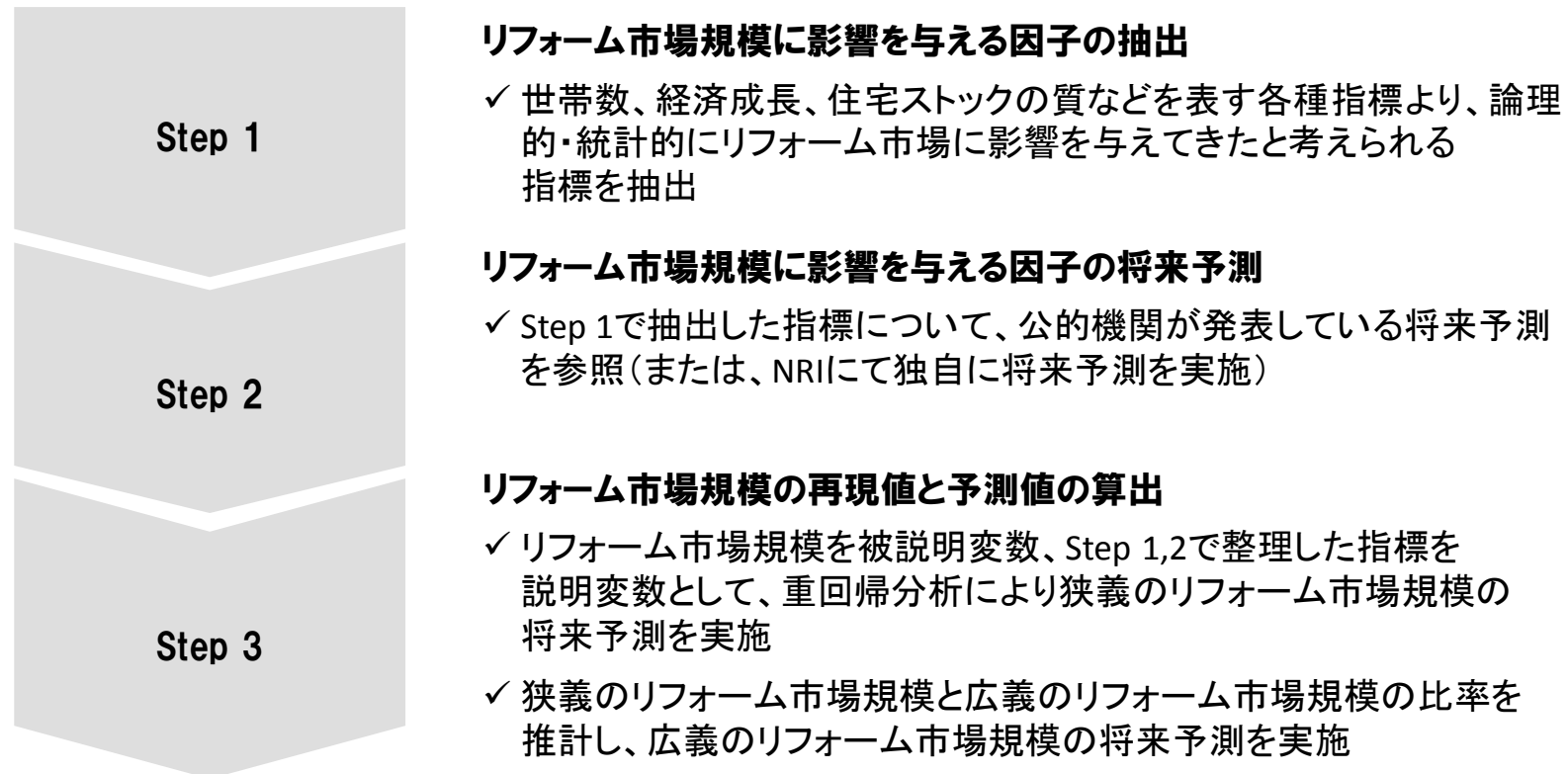
3. 新設住宅着工戸数の予測方法

4. リフォーム市場の予測方法

5. まとめ

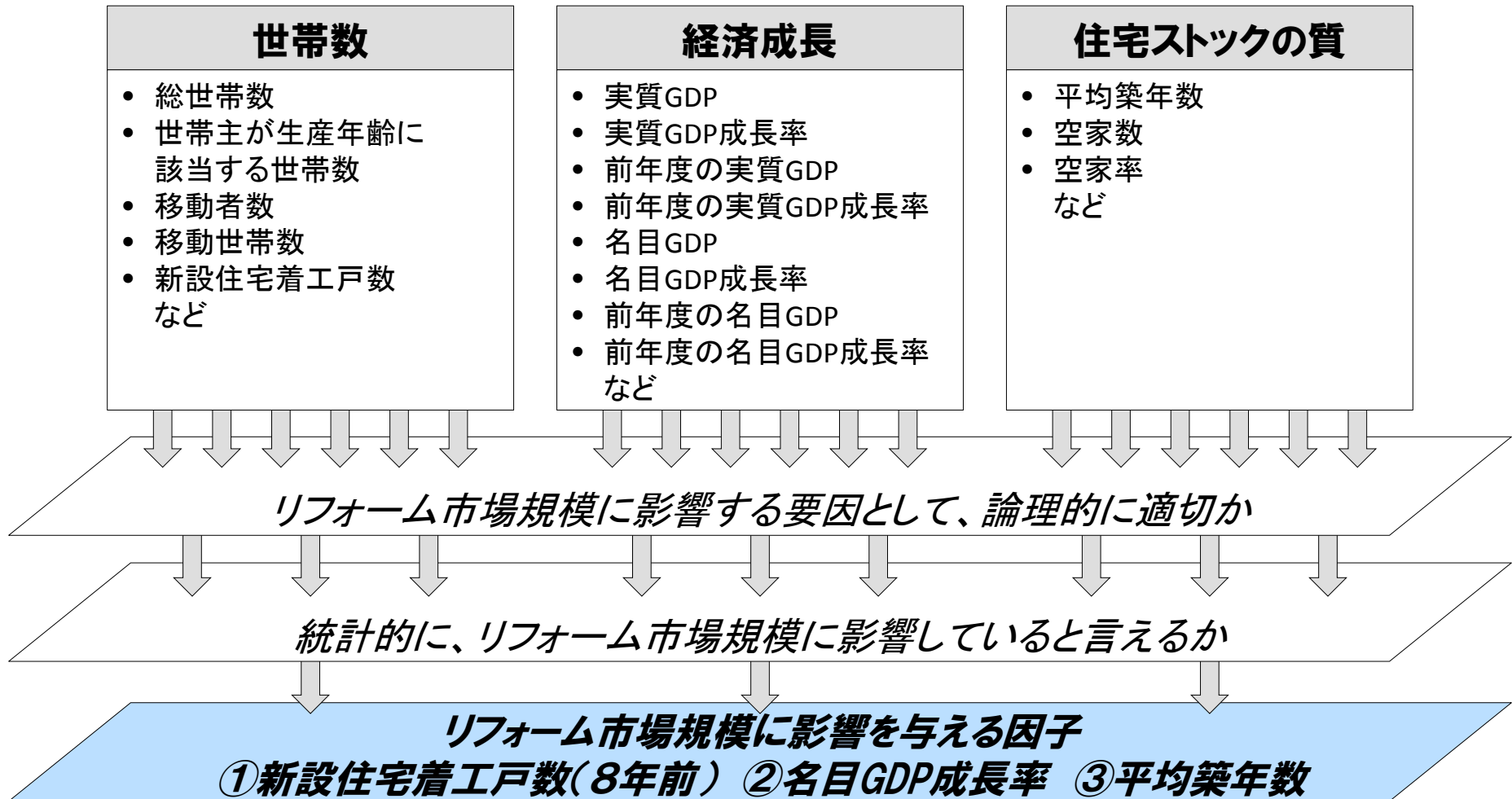
リフォーム市場規模は3つのステップを経て予測を行った

リフォーム市場規模予測の3つのステップ



Step 1 リフォーム市場に影響を与える因子の抽出

リフォーム市場規模に影響を与えるのは、①新設住宅着工戸数(8年前)、
②名目GDP成長率、③平均築年数の3点

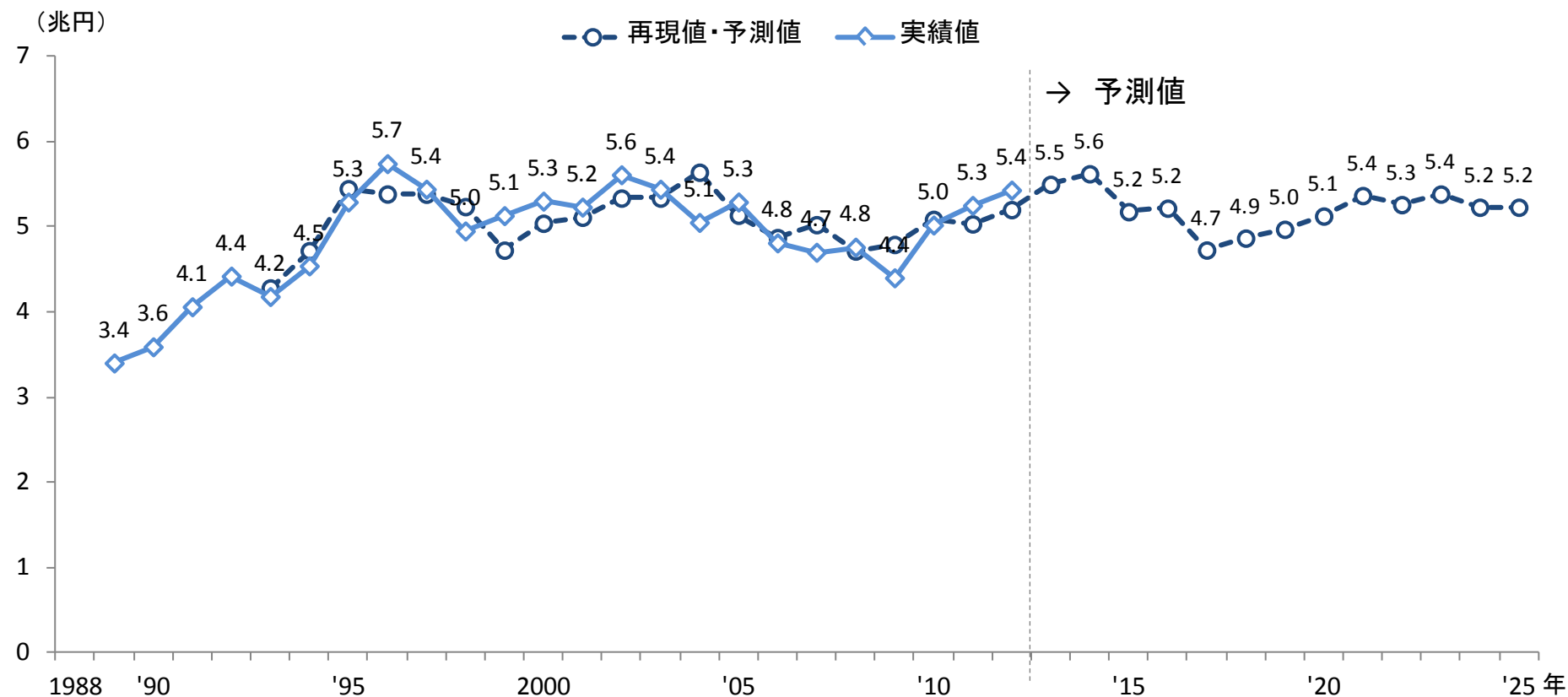


Step 3 リフォーム市場規模の再現値の算出

狭義のリフォーム市場規模は現在5.4兆円、2025年には5.3兆円に微減する見通し

- 狭義のリフォーム市場規模は、「住宅着工統計上『新設住宅』に計上される増築・改築工事」および「設備等の修繕維持費」を指す。

リフォーム市場規模(狭義)の推移



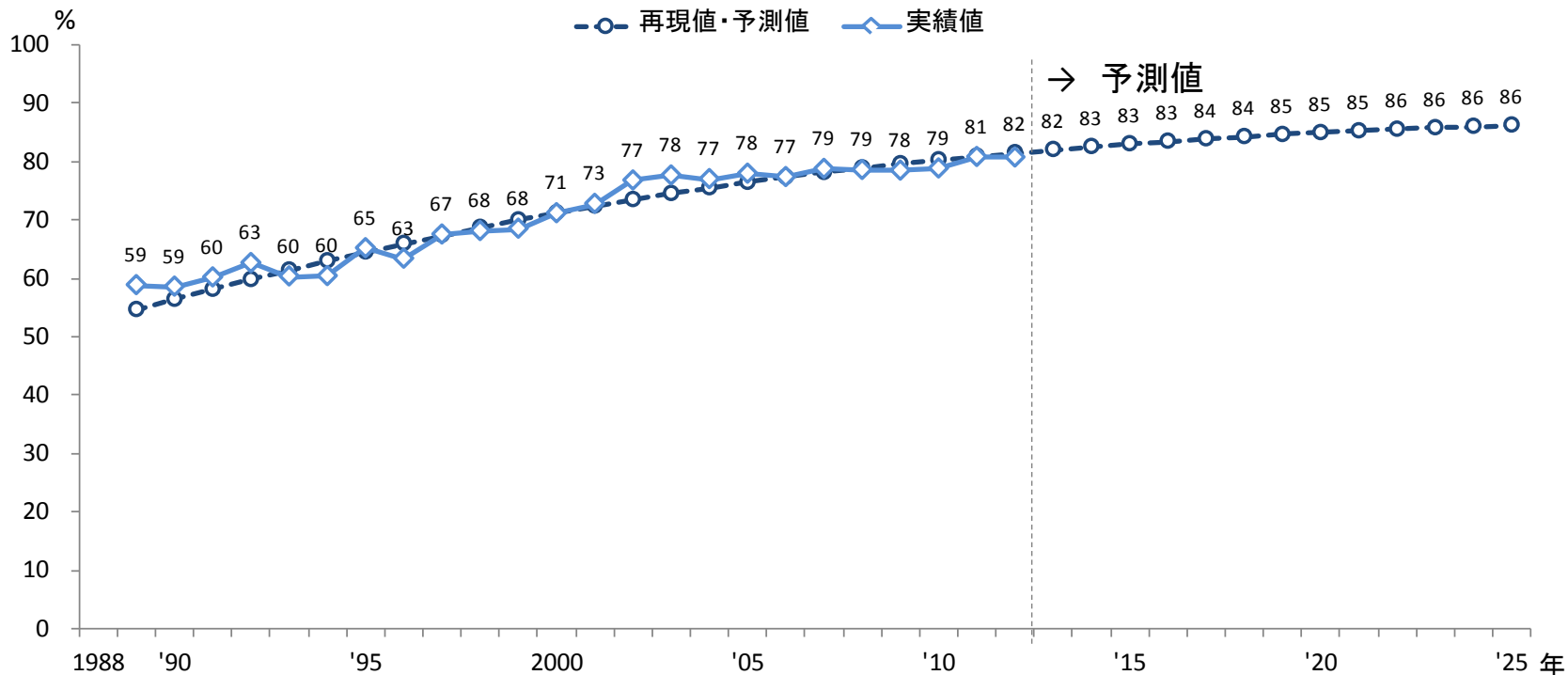
出所)実績値は住宅リフォーム・紛争処理支援センター「住宅リフォームの市場規模(2012年版)」よりNRI作成

Step 3 リフォーム市場規模の再現値の算出

狭義/広義リフォーム市場規模の比率は、2025年には約86%になる見通し

- 1989年～2012年の狭義/広義リフォーム市場規模の比率をロジスティック回帰分析した。
- 広義のリフォームとは、狭義のリフォームに「エアコンや家具等のリフォームに関連する耐久消費財、インテリア商品等の購入費を含めた金額」を加えたものである。(住宅リフォーム・紛争処理センターより)
- エアコン等の家電の低価格化・長寿命化に伴い、広義・狭義のリフォーム市場規模の差は縮小してきたと考えられる。

狭義/広義リフォーム市場規模比率の推移



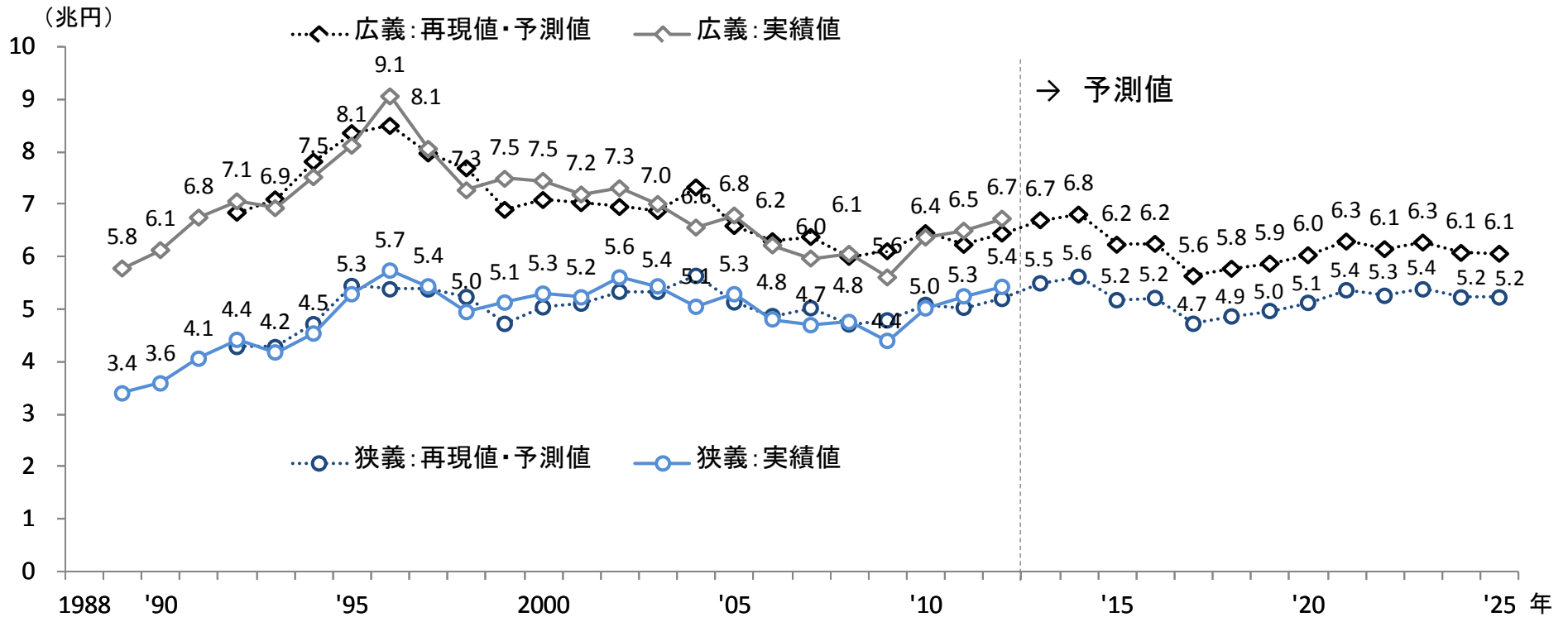
出所)実績値は住宅リフォーム・紛争処理支援センター「住宅リフォームの市場規模(2012年版)」よりNRI作成

Step 3 リフォーム市場規模の再現値の算出

広義のリフォーム市場規模は現在6.7兆円、2025年には6.1兆円に微減する見通し

- 狭義リフォーム市場規模を狭義/広義リフォーム市場規模比率で割り戻し、広義リフォーム市場規模を算出。

リフォーム市場規模(広義・狭義)の推移



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(2012年版)」よりNRI作成

1. 住宅市場を取り巻くマクロ環境の変化

2. 新設住宅着工戸数・リフォーム市場の予測結果

3. 新設住宅着工戸数の予測方法

4. リフォーム市場の予測方法

5. まとめ

まとめ

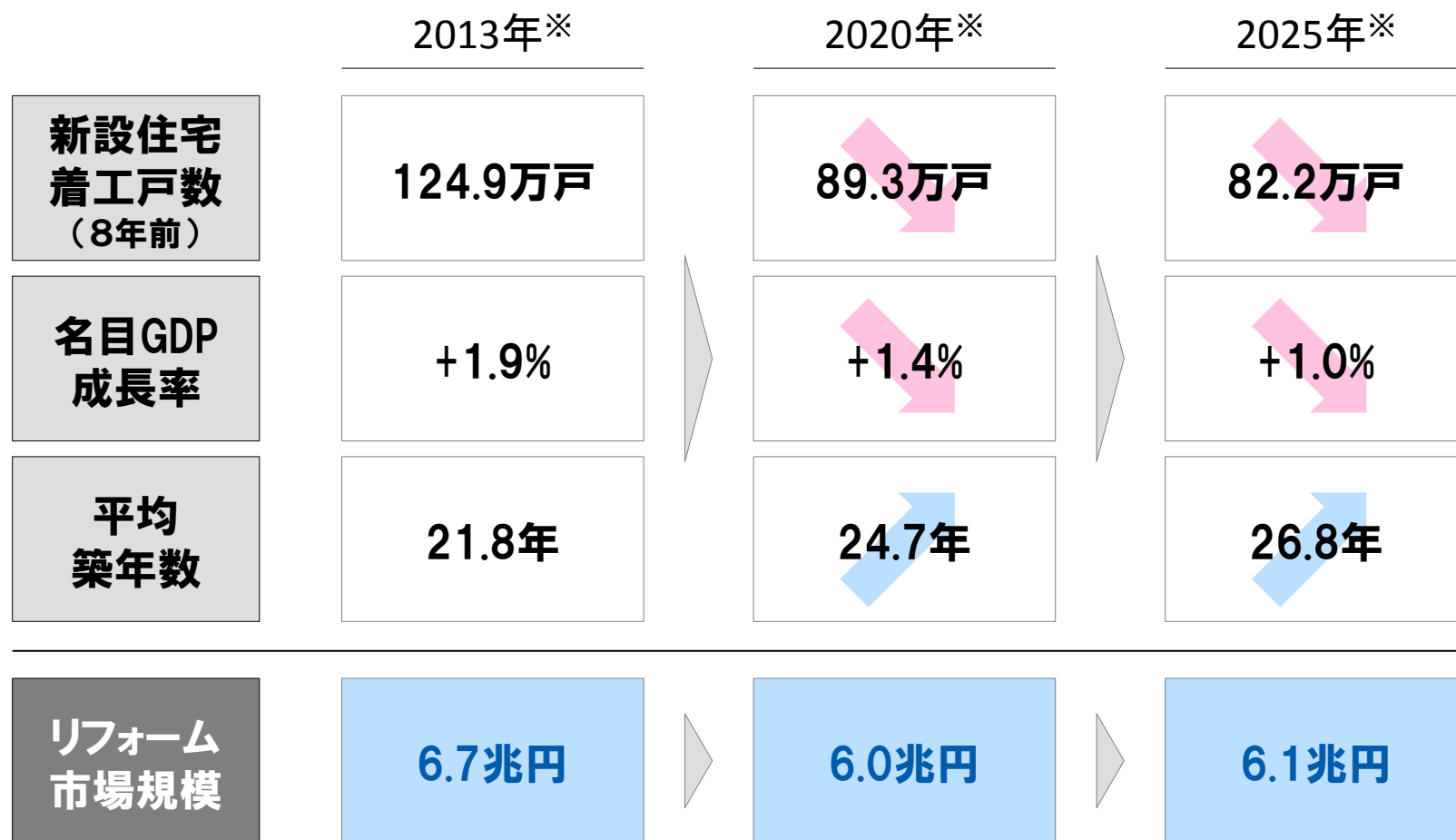
①移動人口、②名目GDP成長率、③平均築年数をもとに新設住宅着工戸数を推計した。
2020年度には約75万戸、25年度には約62万戸になると予測される

	2013年度	2020年度	2025年度
移動人口	1,009万人	883万人	792万人
名目GDP 成長率	+1.9%	+1.4%	+1.0%
平均 築年数	21.8年	24.7年	26.8年
新設住宅 着工戸数	98.7万戸	75.3万戸	62.3万戸

注) 矢印の向きは、新設住宅着工戸数に与える影響の方向を示す

まとめ

①新設住宅着工戸数(8年前)、②名目GDP成長率、③平均築年数をもとにリフォーム市場規模を推計した。2020年には約6.0兆円、25年には約6.1兆円になると予測される



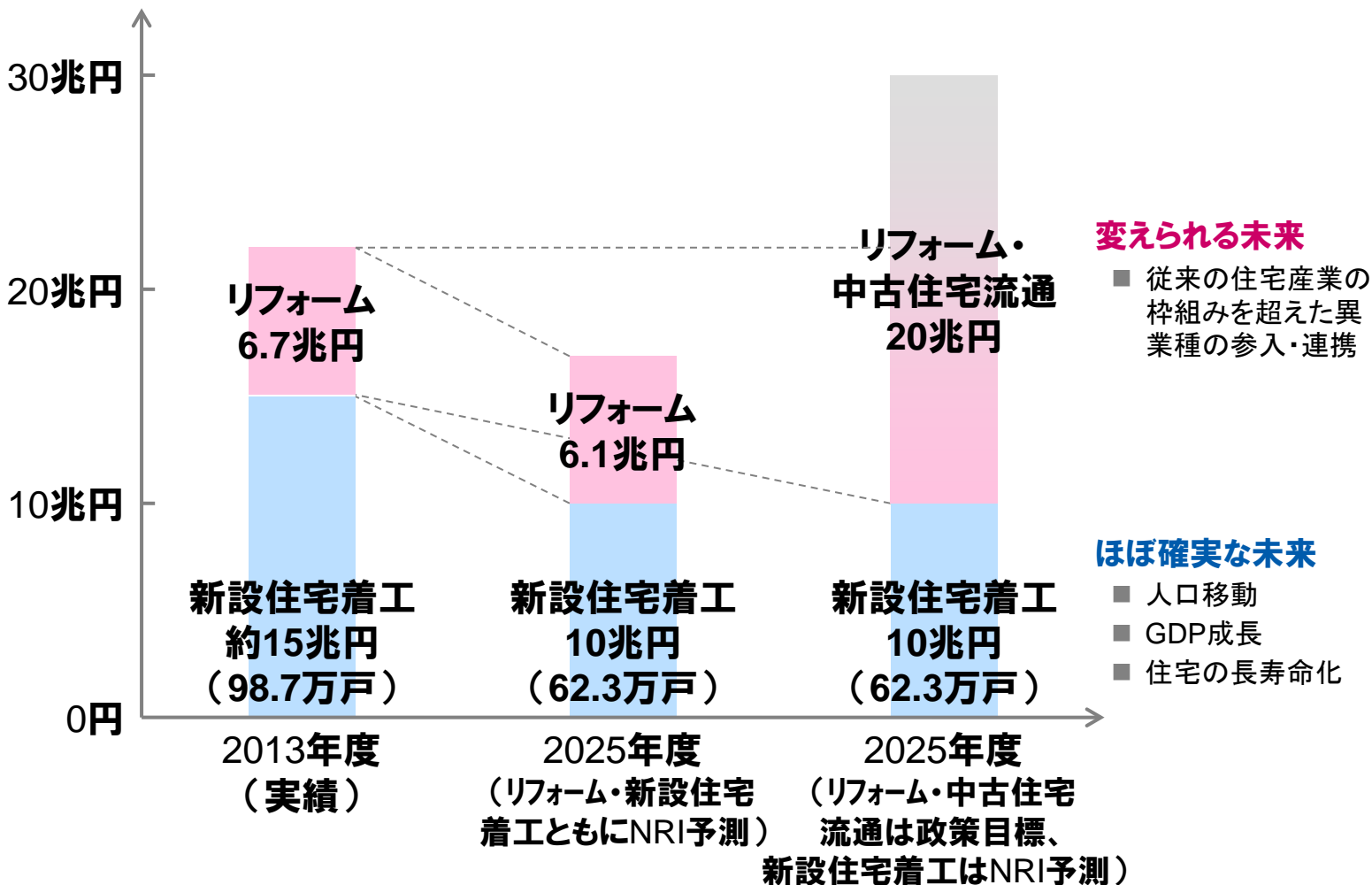
注) 矢印の向きは、リフォーム市場規模に与える影響の方向を示す

※ リフォーム市場規模は年次、説明変数の新設住宅着工戸数(8年前)、名目GDP成長率、平均築年数はいずれも年度次

まとめ

新設住宅市場の縮小は避けられない

住宅・住生活の質的向上に向けて、リフォーム・中古住宅流通の活性化が必須となる



NRI

未来創発

Dream up the future.