第314回NRIメディアフォーラム

2040年の住宅市場と課題
～2030年政策目標に向けZEH倍増のための抜本的改革を～

株式会社　野村総合研究所

コンサルティング事業本部

上級コンサルタント	大道　亮
上級コンサルタント	出口　満
副主任コンサルタント	大西　直彌
コンサルタント	大江　秀明
コンサルタント	青木　笙悟
コンサルタント	山本　実侑

2021年6月8日

目次

1．新設住宅着工戸数の予測
2．リフォーム市場規模の予測
3．ZEH着工戸数の予測
4．まとめ
（参考）空き家数・空き家率のシミュレーション

Copyright（C） Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

目次

1．新設住宅着工戸数の予測

2．リフォーム市場規模の予測

3．ZEH着工戸数の予測

4．まとめ

（参考）空き家数・空き家率のシミュレーション

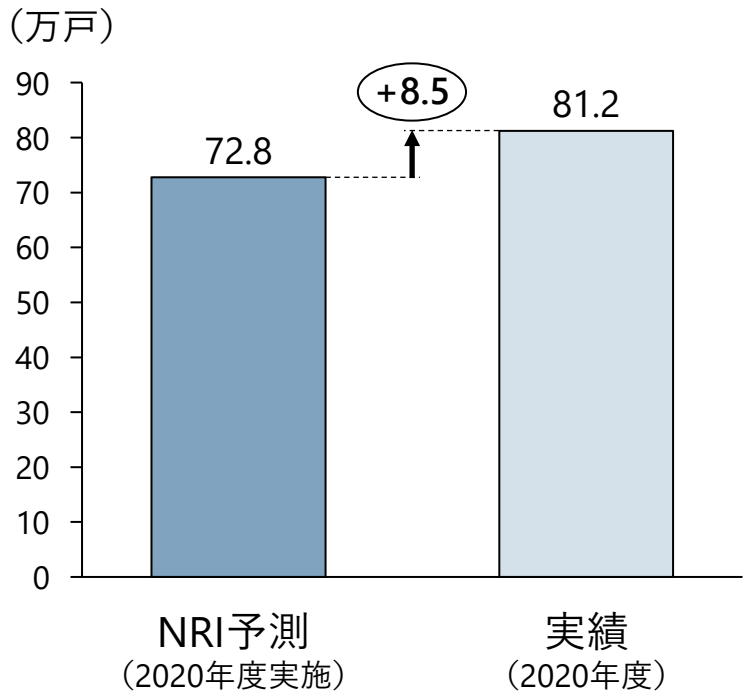
Copyright（C） Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

新設住宅着工戸数の昨年度の予測結果と実績値の比較

2020年度の実績値はNRI予測と比べて＋8.5万戸。持家、分譲住宅、貸家（給与住宅を含む）のいずれも、NRIの予測値を上回った

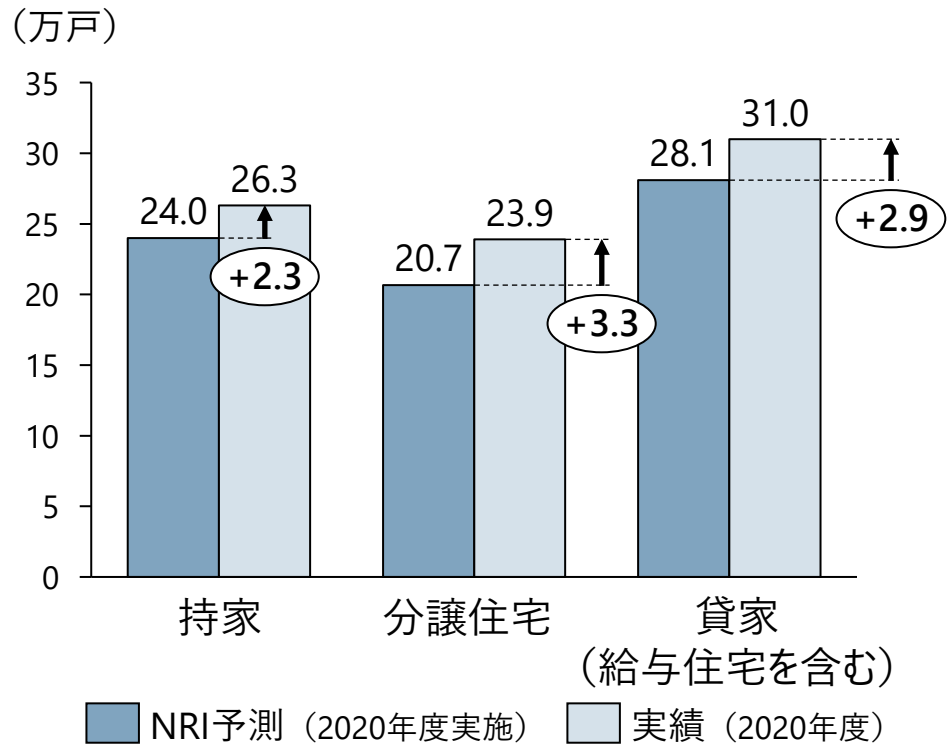
新設住宅着工戸数の予測値と実績値の比較

全住宅



利用関係別に分解

利用関係別



※　持家：建築主が自分で居住する目的で建築するもの
分譲住宅：建て売りまたは分譲の目的で建築するもの
貸家：建築主が賃貸する目的で建築するもの
給与住宅：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの

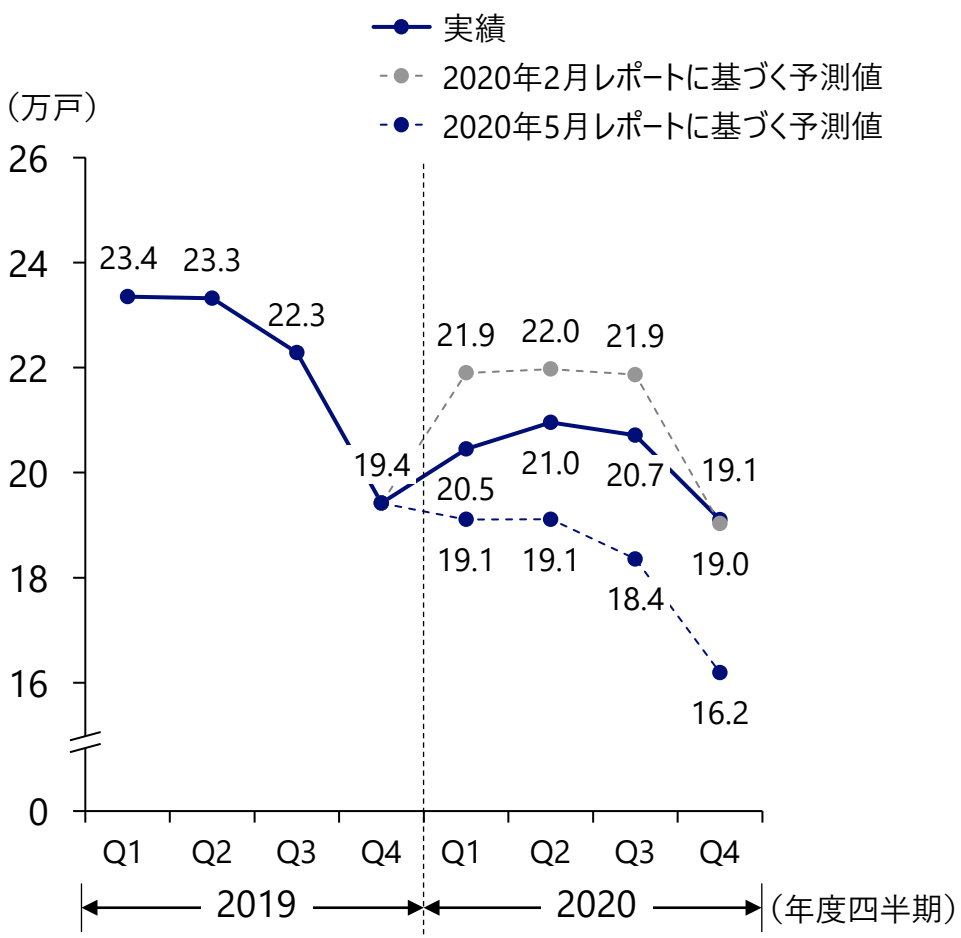
出所）実績値：国土交通省「住宅着工統計」、予測値：NRI

Copyright（C）　Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

新設住宅着工戸数の昨年度の予測結果と実績値の比較

昨年度予測を上回った背景としては、経済の悪化が抑えられたことに加えて、経済指標や移動世帯数には表れない変化があったためではないかと考えられる

四半期ごとの予測値と実績値の比較



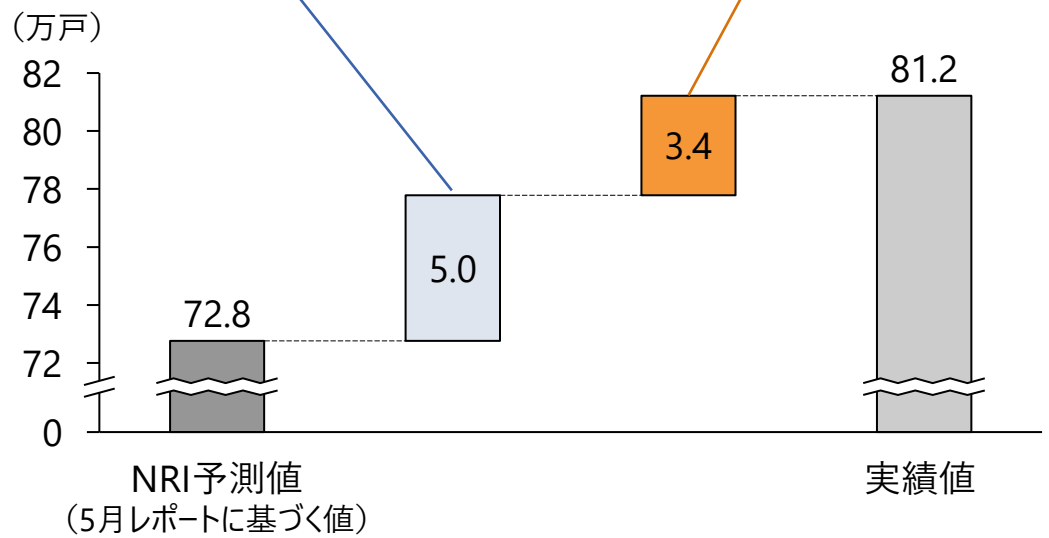
昨年度予測を上回った要因

①経済の悪化が抑えられた

- 名目GDP成長率：-4.0%
  (昨年度使用した予測値：-5.1%)
- 予測値よりも減少幅が小さかったため、着工実績は予測を上回った

②モデルでは説明できない要因

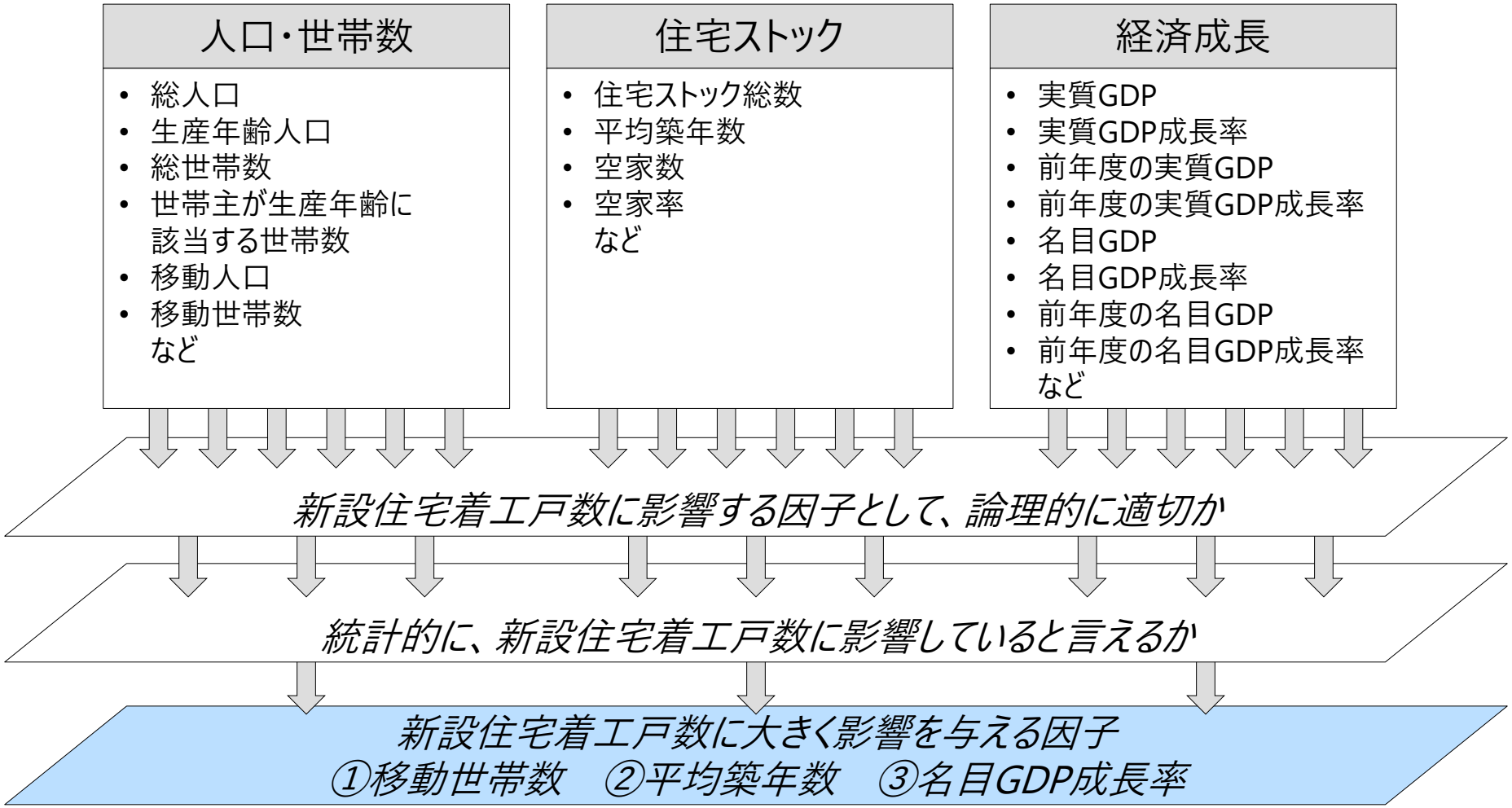
- 3.4万戸分の上回りは、NRIの予測モデルでは説明できない
- 職住一体化やおうち時間の増加により、消費者ニーズが変化したことが要因ではないか



出所）実績値：国土交通省「住宅着工統計」、予測値：野村證券レポートの経済指標予測（2020年2月時点、5月時点）をもとにNRI作成

Copyright (C) Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

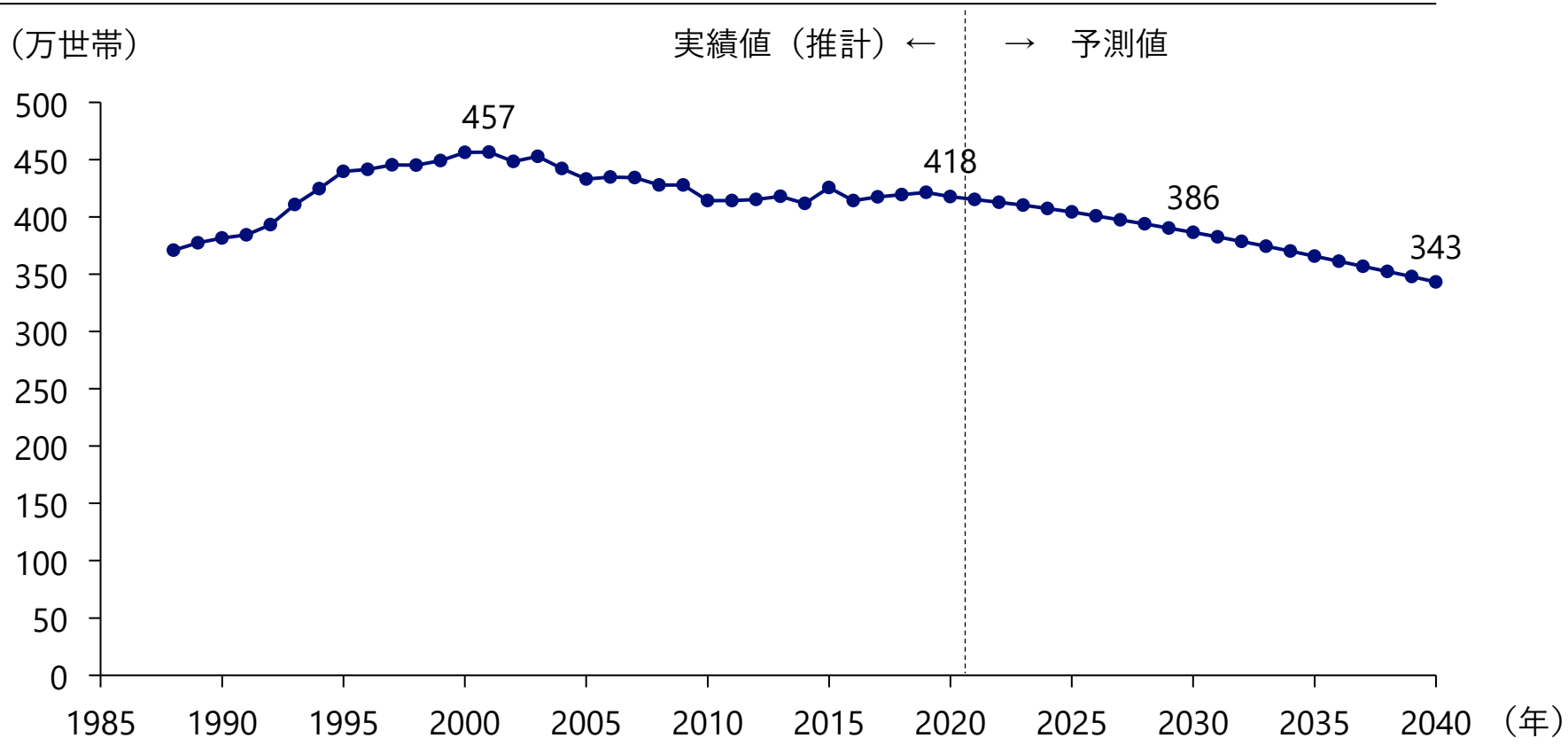
中長期予測モデルにおいて、新設住宅着工戸数に大きく影響を与えるのは、①移動世帯数、②住宅ストックの平均築年数、③名目GDP成長率の3点



Copyright (C)　Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

移動世帯数は、2020年の418万世帯から2030年には386万世帯、2040年には343万世帯へと減少していく見通し

移動世帯数※の実績と予測



※移動世帯数：当該年に住所を移動した世帯の数

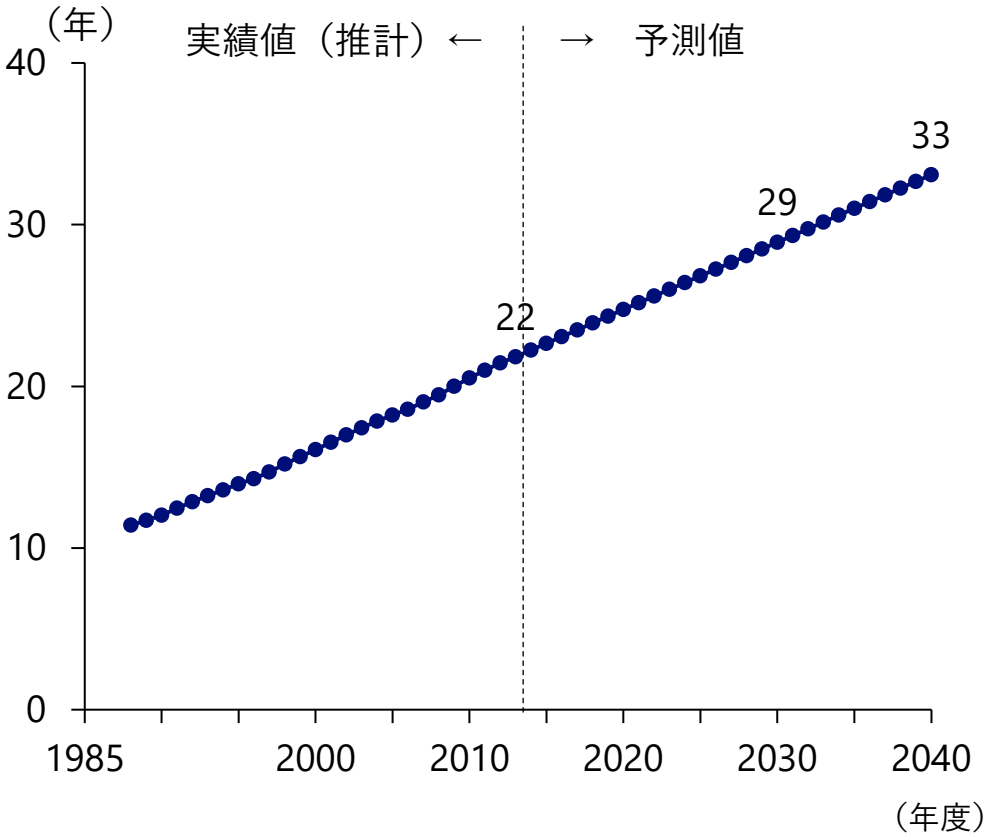
出所）実績値：総務省「住民基本台帳人口移動報告」「国勢調査」よりNRI推計
予測値：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数将来推計」よりNRI予測

Copyright（C）　Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

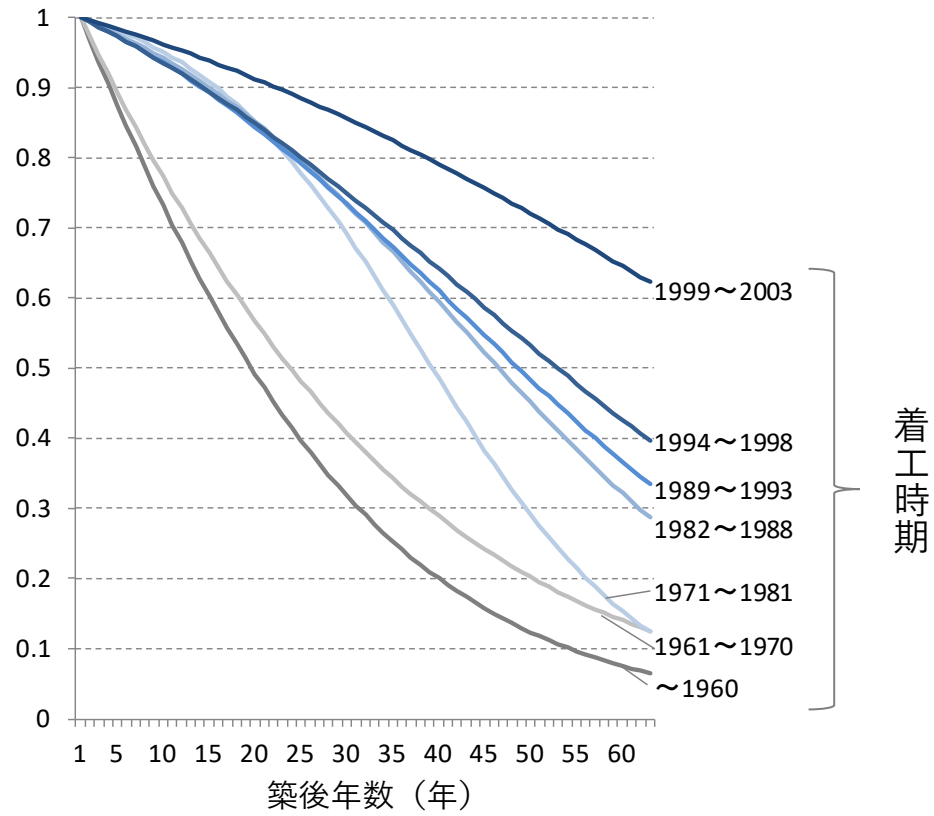
住宅ストックの平均築年数は、2013年度の「22年」から、2030年度には「29年」、2040年度には「33年」近くに延びる見通し

- 着工時期別に、住宅ストックが建築後にいくら減少するかという「住宅ストックの減少率」を算出（右の図表）。
- それに基づき、着工年別住宅ストックを算出することで、平均築年数を算出（左の図表）。

平均築年数の実績と予測



住宅ストックの減少率　（着工時期別）

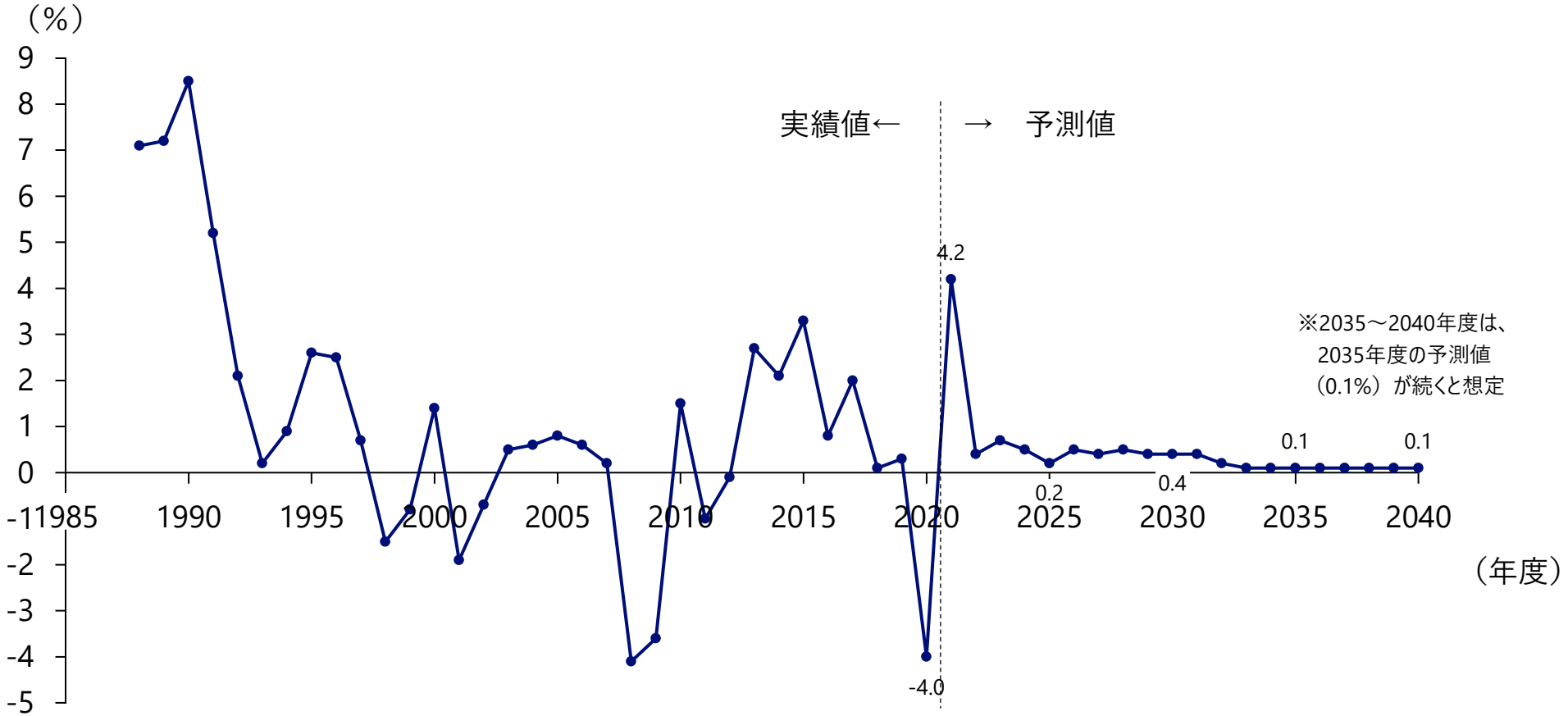


出所）国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」よりNRI推計・予測

Copyright (C)　Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

名目GDP成長率は、新型コロナウイルスの影響で短期的には大きく変動。中長期的には成長は鈍化し、2035年度には0.1%まで落ち込む見通し（日経研）

名目GDP成長率の実績と予測

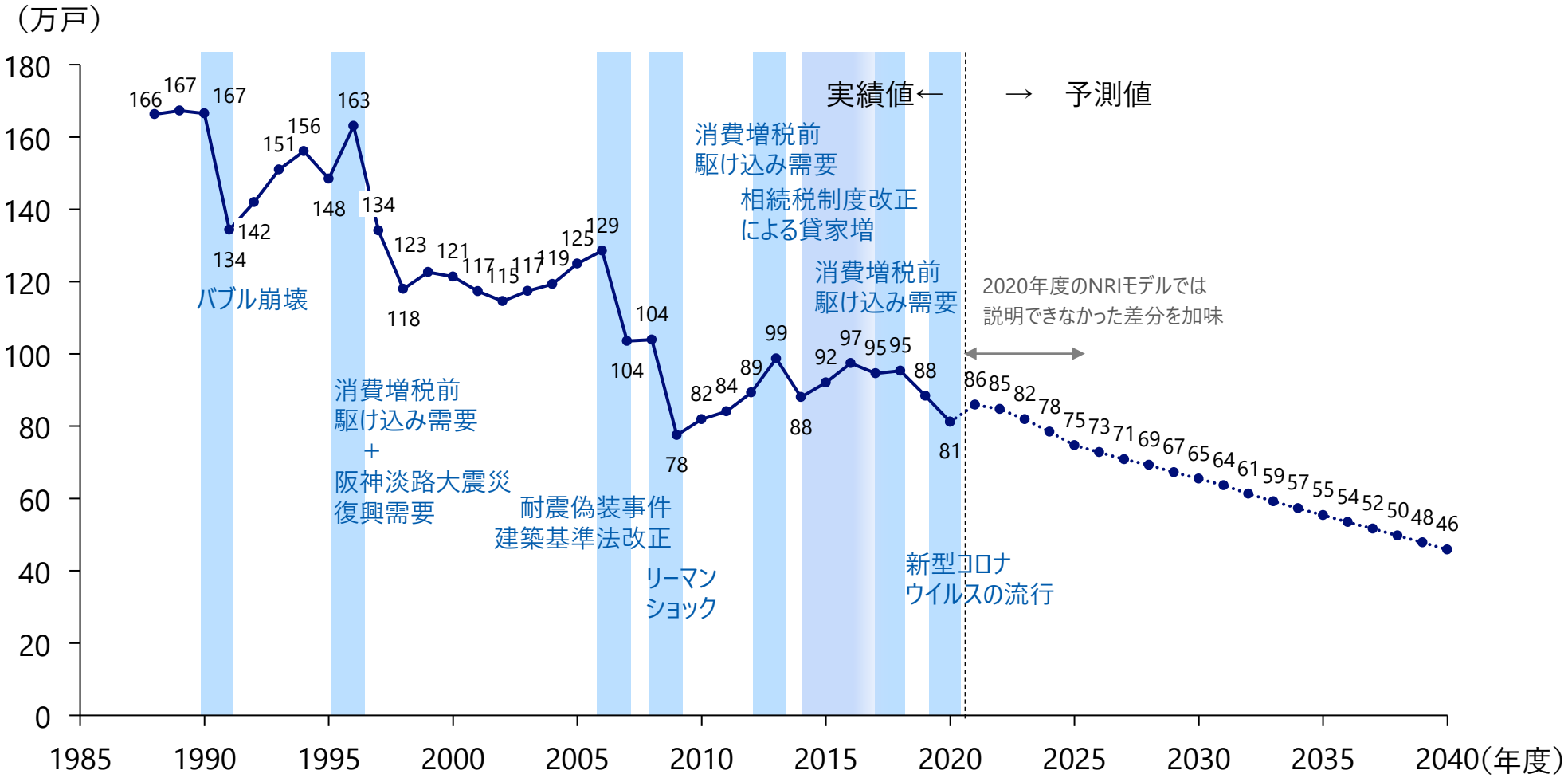


出所）実績値：内閣府「国民経済計算」
予測値：日本経済研究センター「第47回　中期経済予測（2021年3月22日公表）」

Copyright（C）　Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

①移動世帯数の減少、②平均築年数の伸長、③名目GDPの成長減速等により、新設住宅着工戸数は2030年度には65万戸、2040年度には46万戸に減少する見通し

新設住宅着工戸数の実績と予測

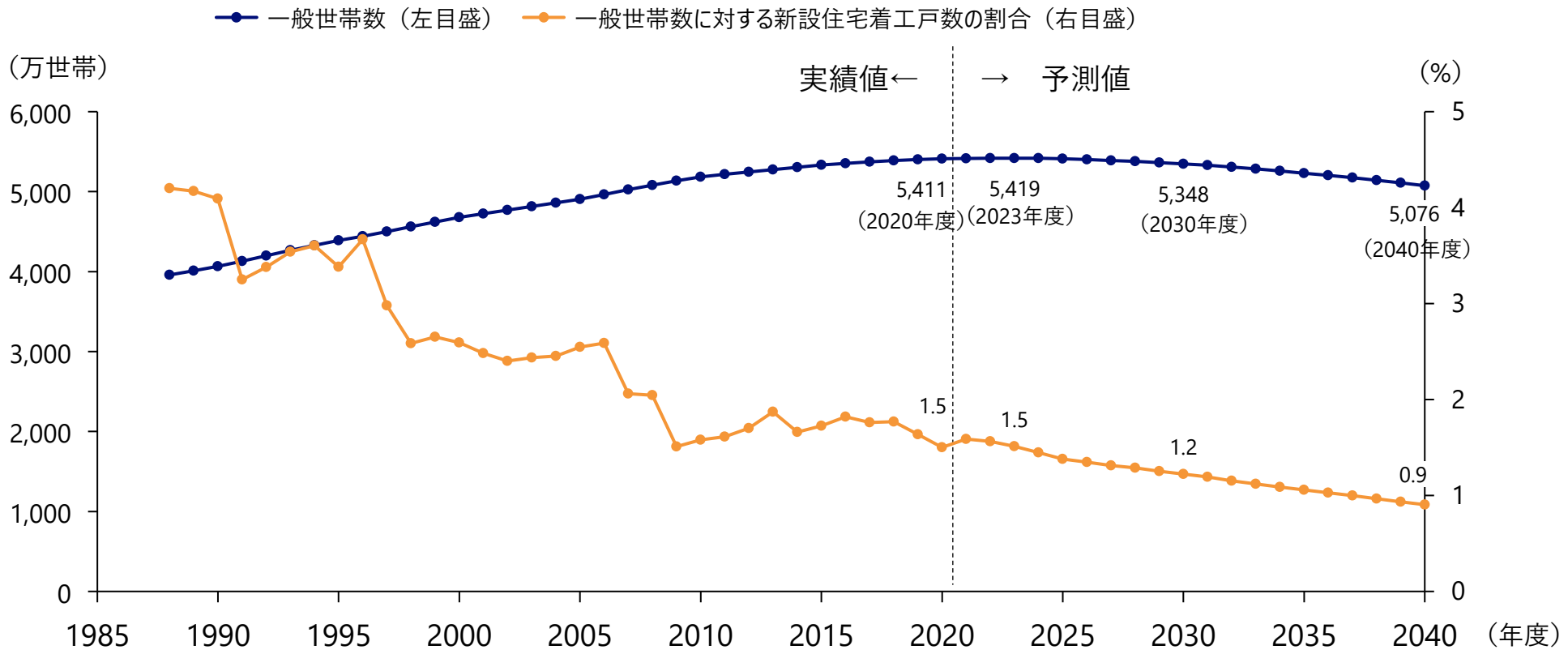


出所）実績値：国土交通省「住宅着工統計」　予測値：NRI

Copyright（C）　Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

一般世帯数に対する新設住宅着工戸数の割合は、現状の水準から漸減する見通し

一般世帯数に対する新設住宅着工戸数の割合の実績と予測



※ 一般世帯数：「住居と生計を共にしている人の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者」、「左記の世帯と住居を共にし，別に生計を維持している間借りの単身者又は下宿屋などに下宿している単身者」、「会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舎，独身寮などに居住している単身者」の数を指す

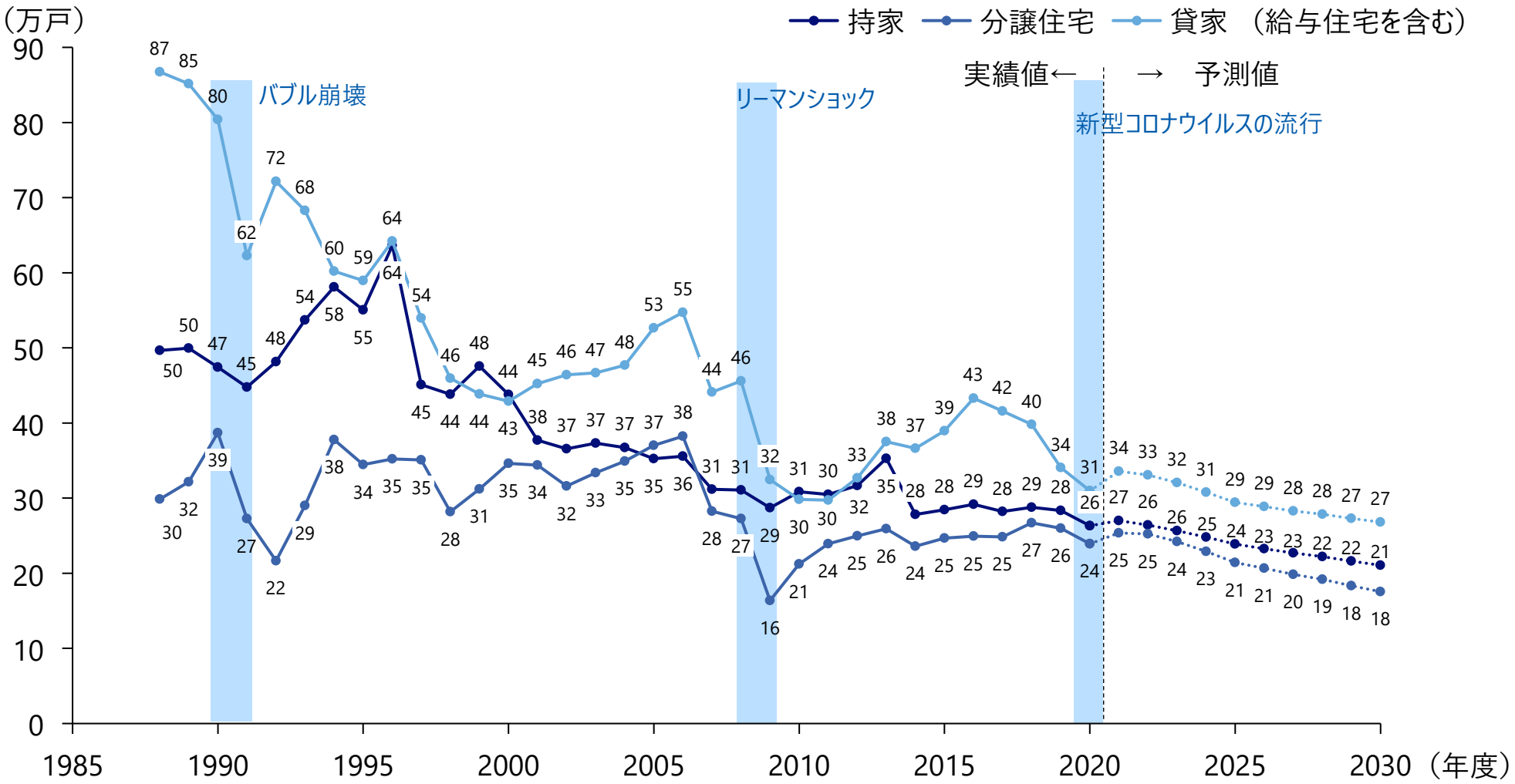
出所）一般世帯数　実績値：総務省「住民基本台帳人口移動報告」「国勢調査」よりNRI推計
予測値：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数将来推計」
新設住宅着工戸数　実績値：国土交通省「住宅着工統計」　予測値：NRI

Copyright (C) Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

利用関係別に見た新設住宅着工戸数の予測結果

持家・分譲住宅・貸家（給与住宅を含む）のいずれも漸減し、2030年度時点でそれぞれ21万戸、18万戸、27万戸になる見通し

新設住宅着工戸数の実績と予測（利用関係別）



出所）実績値：国土交通省「住宅着工統計」　予測値：NRI

Copyright (C) Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

目次

1．新設住宅着工戸数の予測
2．リフォーム市場規模の予測
3．ZEH着工戸数の予測
4．まとめ
（参考）空き家数・空き家率のシミュレーション

Copyright（C） Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

リフォーム市場規模に大きく影響を与えるのは、①新設住宅着工戸数（7～9年前の平均）、②平均築年数、③名目GDP成長率の3点

人口・世帯数

- 総世帯数
- 世帯主が生産年齢に該当する世帯数
- 移動者数
- 移動世帯数
- 新設住宅着工戸数

など

住宅ストックの質

- 平均築年数
- 空家数
- 空家率

など

経済成長

- 実質GDP
- 実質GDP成長率
- 前年度の実質GDP
- 前年度の実質GDP成長率
- 名目GDP
- 名目GDP成長率
- 前年度の名目GDP
- 前年度の名目GDP成長率

など

リフォーム市場規模に影響する因子として、論理的に適切か

統計的に、リフォーム市場規模に影響していると言えるか

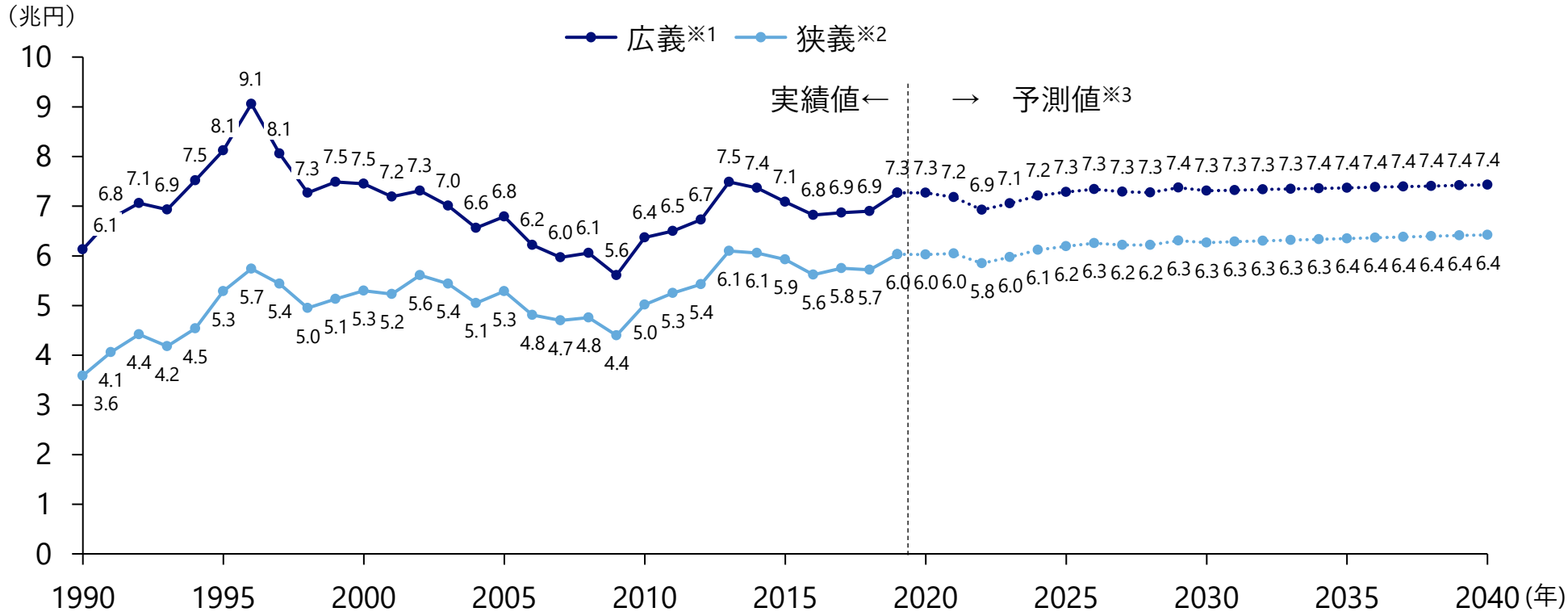
リフォーム市場規模に大きく影響を与える因子

①新設住宅着工戸数（7～9年前の平均）　②平均築年数　③名目GDP成長率

Copyright (C) Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

リフォーム市場規模は、2040年にかけて6～7兆円台で微増ないし横ばいで推移する見通し

リフォーム市場規模の実績と予測



※1　広義 ： 狭義のリフォーム市場規模に「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
※2　狭義 ：「住宅着工統計上『新設住宅』に計上される増築・改築工事」及び「設備等の修繕維持費」
※3　2020年は主要企業の業績調査等に基づいた推計値、2021年以降はNRIモデルに基づいた予測値

出所）実績値：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（2019年版）」　予測値：NRI

Copyright (C)　Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

目次

1．新設住宅着工戸数の予測

2．リフォーム市場規模の予測

3．ZEH着工戸数の予測

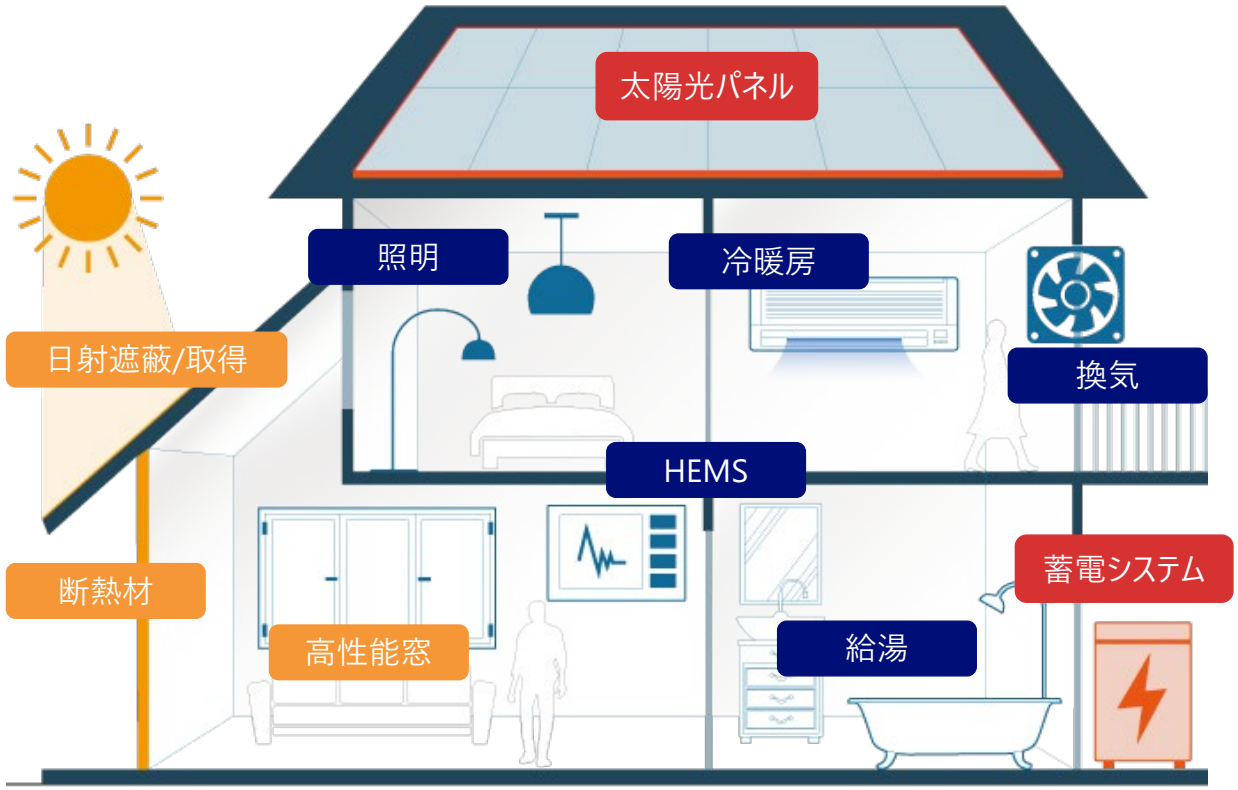
4．まとめ

（参考）空き家数・空き家率のシミュレーション

Copyright（C） Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

ZEHとはネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略称であり、"躯体強化"・"省エネ"・"創エネ"により、「年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅」を指す

ZEHイメージ図



出所）NRI

躯体強化
暑さや寒さに影響されにくいよう断熱性能を高め、冷暖房に使うエネルギーを削減

省エネ
HEMSによるエネルギー管理、高効率な家電等の活用でエネルギーを削減

創エネ
太陽光発電などの再生可能エネルギーシステムを備えることで、エネルギーを創出

Copyright（C） Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

ZEHは「実現しているエネルギー削減量」や「戸建住宅と集合住宅の違い」等により、異なる名称が定義されている

ZEHの定義

エネルギー削減量	戸建住宅※1 （住戸単位）	集合住宅 （住棟単位※2）
省エネのみ20％以上 再エネ含み100％以上	『ZEH』	『ZEH-M』
省エネのみ20％以上 再エネ含み75％以上	Nearly ZEH	Nearly ZEH-M
省エネのみ20％以上 再エネ含み50％以上	－ （定義は存在せず）	ZEH-M Ready
省エネのみ20％以上	ZEH Oriented	ZEH-M Oriented

※1 上記の表に記載されている名称以外にも、ZEH+およびZEH+Rが存在する。なお、ZEH+とは「現行の『ZEH』より省エネルギーを更に深掘りするとともに、設備のより効率的な運用等により太陽光発電等の自家消費化率拡大を目指したZEH」であり、ZEH+Rとは「レジリエンス強化」により焦点を当てたZEH+のことを指す。
※2 集合住宅については、住戸単位の評価も可能である。

Copyright（C） Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

ZEHはエネルギー基本計画等で普及目標が掲げられており、2030年は大きな節目となる

第五次エネルギー基本計画（2018年7月）

*2020年までにハウスメーカー等が新築する注文戸建住宅の半数以上で、**2030年**までに**新築住宅の平均**でZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の実現を目指す。*

資本整備審議会第18回建築環境部会提出資料におけるエネルギー削減量の算出根拠について（2021年5月）

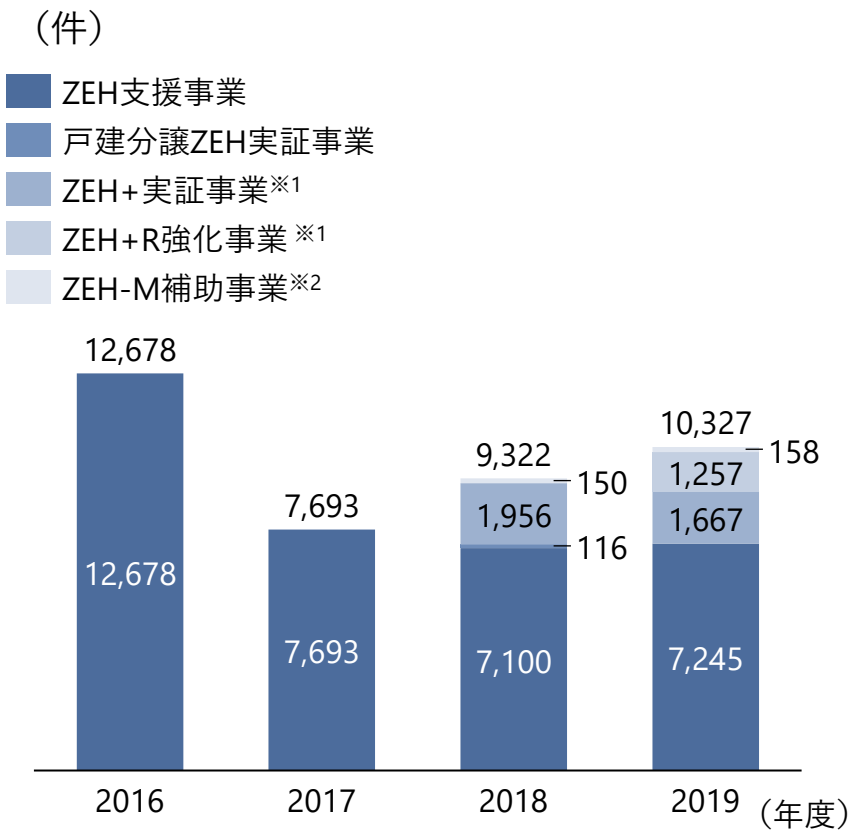
__2030年度__の政策目標（※）達成に必要な目安としての__ZEHストック数は313万戸__（戸建住宅・共同住宅計）である。

※ 日本全体の温室効果ガスの削減目標（13年度比で26%減であった時点のもの）

Copyright（C） Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

目標達成に向けて、2016年度以降、環境省および経済産業省が中心となり、ZEHの普及を後押しする補助金政策を実施してきた

ZEH補助金交付件数の実績値



事業名	事業主体	交付期間	概要
ZEH支援事業	環境省	2016年度～	新築ZEH及び既存戸建住宅のZEH改修に補助金を交付
戸建分譲ZEH実証事業	経済産業省	2018年度	合わせて10戸以上で構成された新築建売ZEHに補助金を交付
ZEH+実証事業	経済産業省	2018年度～	再生可能エネルギーの自家消費率拡大を目指すZEHに補助金を交付
ZEH+R強化事業	経済産業省	2019年度～	レジリエンス強化に資するシステムを備えたZEH+に補助金を交付
超高層ZEH-M実証事業	経済産業省	2019年度～	住宅用途部分が21層以上のZEH-Mに補助金を交付
高層ZEH-M支援事業	環境省	2018年度～	住宅用途部分が６～20層のZEH-Mに補助金を交付
低中層ZEH-M促進事業	環境省	2018年度～	住宅用途部分が１～５層のZEH-Mに補助金を交付

※1 ZEH+およびZEH+Rは広義のZEHに含まれる。ZEH+とは「現行の『ZEH』より省エネルギーを更に深掘りするとともに、設備のより効率的な運用等により太陽光発電等の自家消費化率拡大を目指したZEH」であり、ZEH+Rとは「レジリエンス強化」により焦点を当てたZEH+のことを指す。
※2 超高層ZEH-M実証事業、高層ZEH-M支援事業、低中層ZEH-M促進事業を合わせてZEH-M補助事業としている。なお、ZEH-M補助事業の交付件数は住棟単位である。

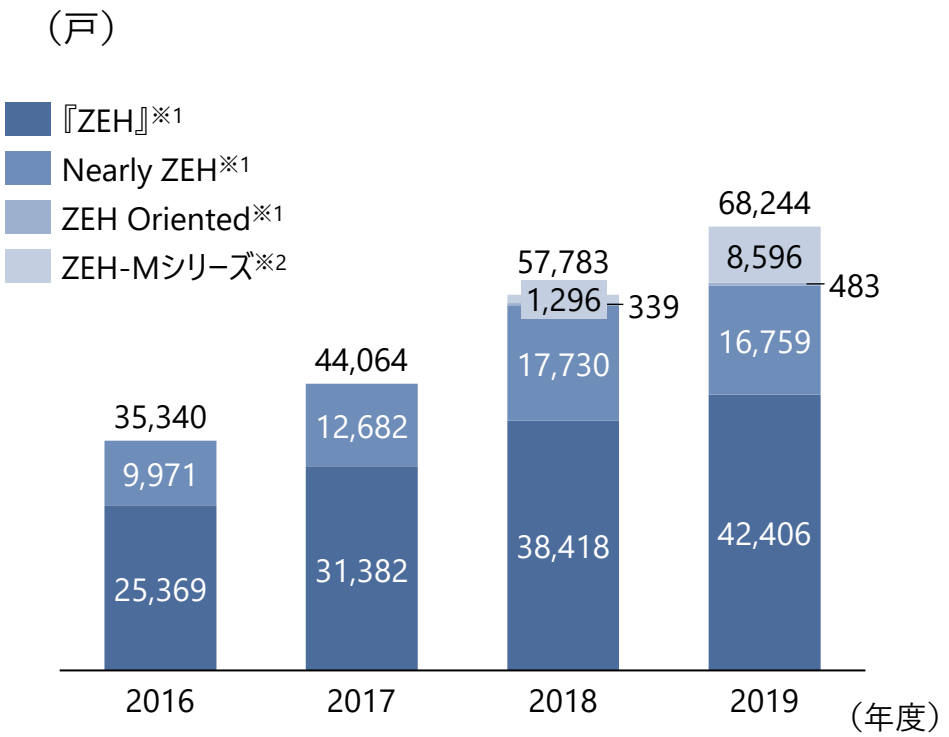
出所）環境共創イニシアチブ「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業 調査発表会資料（2017～2020）」、環境共創イニシアチブHP

Copyright (C) Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

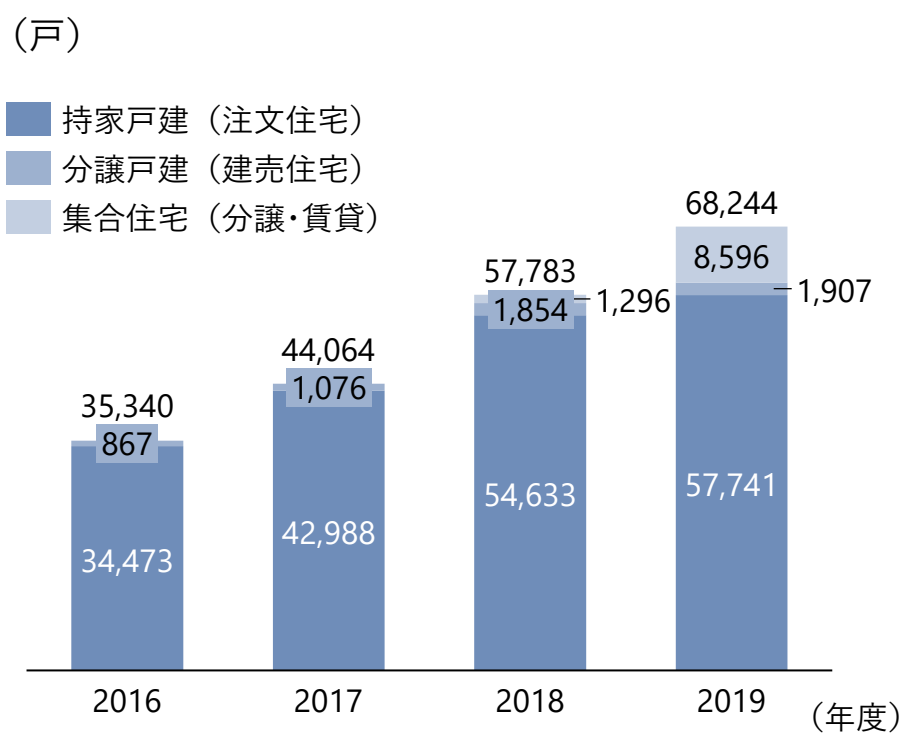
補助金の後押しも受けつつ、ZEH全体としての着工戸数は着実に伸びている。一方で、住宅種別内訳を見ると、持家戸建がその大部分を占めていることが分かる

ZEH着工戸数の実績値

ZEHランク別着工戸数



住宅種別着工戸数



※1『ZEH』、Nearly ZEH、ZEH Orientedとは、住戸向けの定義であり、広義のZEHに含まれる。なお、3つの定義はエネルギー削減量によって使い分けられ、最もエネルギー削減量の大きい『ZEH』は再エネ含みエネルギー削減量100%を達成している住宅である。
※2 ZEH-Mシリーズとは、住棟向けのZEHである『ZEH-M』、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready、ZEH-M Orientedの総称であり、広義のZEHに含まれる。

出所）環境共創イニシアチブ「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業 調査発表会資料（2017～2020）」

Copyright (C) Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

2030年の政策目標達成に向けてはZEHの更なる普及拡大が必要と考えられるところ、ZEH着工戸数について2030年度までの短中期的な予測を行った

ZEH着工戸数の予測の全体像

	実績値	予測値
期間	2016年度～2019年度	2020年度～2030年度
算出方法	**ZEHの着工実績** ✓ 着工総数は、一般社団法人 環境共創イニシアチブ（SII）「ZEHビルダー／プランナー実績報告」および「ZEHデベロッパー実績報告」の件数を用いた。 ※ なお、推計時点では2020年度実績が公開されていなかったため、2019年度までのデータを実績値として活用し、2020年度以降の着工数を予測した。 ✓ 本推計におけるZEHとは、戸建住宅におけるZEH（『ZEH』、Nearly ZEH、ZEH Oriented）及び集合住宅におけるZEH※（『ZEH-M』、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready、ZEH-M Oriented）を含めたものである。	**ZEHの着工戸数の推計方法** ✓ 以下の３つの統計情報をもとに傾向を分析し、各統計情報と同様の普及曲線を描いた場合のZEHの将来的な着工戸数を推計した。 **①住宅用PV（太陽光発電システム）導入比率** （新築住宅着工数全体における比率） • 太陽光発電協会「住宅におけるPV導入件数」 **②エネファーム導入比率** （新築住宅着工数全体における比率） • コージェネ財団「エネファーム メーカー販売台数」 **③電気自動車販売比率** （新車販売台数全体における比率） • 日本自動車工業会「日本の自動車工業2020」

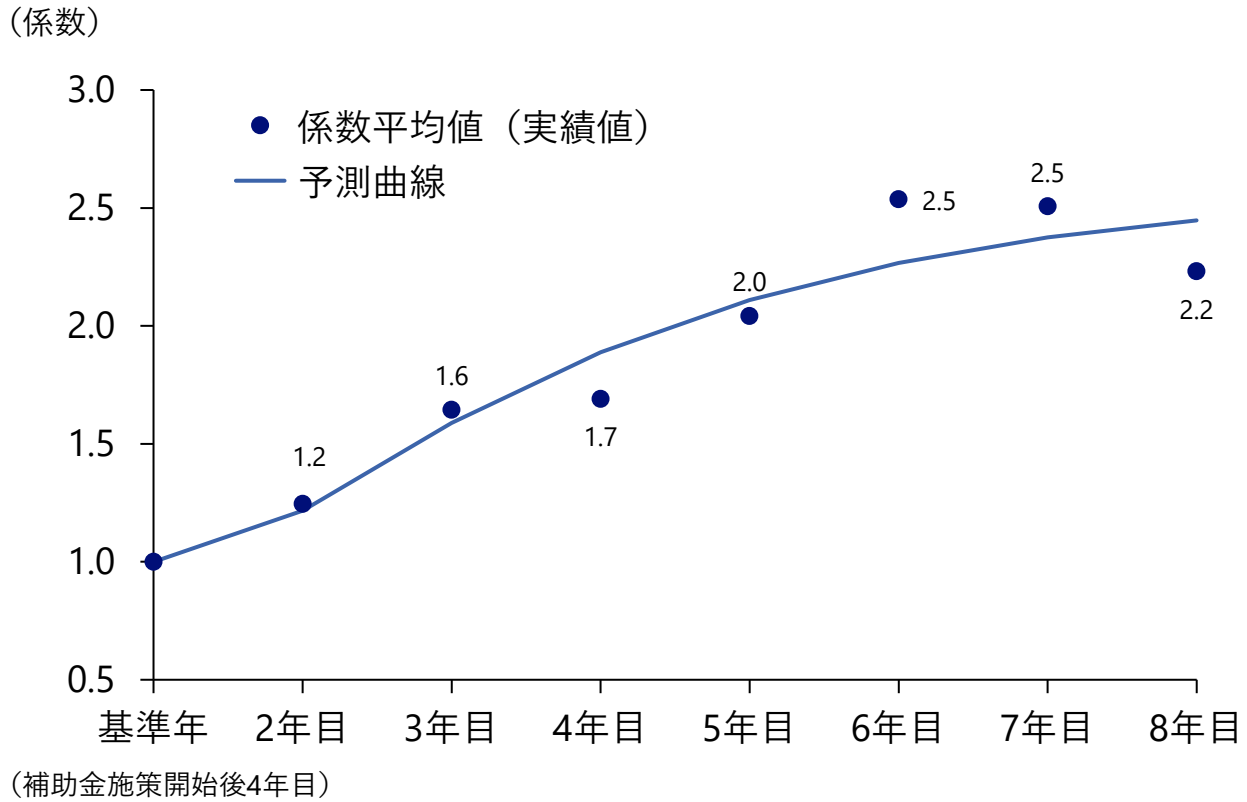
※『ZEH-M』、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready、ZEH-M Orientedとは、集合住宅向けの定義であり、広義のZEHに含まれる。

Copyright（C） Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

PV・エネファーム・電気自動車の普及速度をベンチマークとして、ZEHの普及曲線を設定することで、ZEH着工戸数の予測を行った

- ３つのベンチマーク指標について、補助金施策の開始後４年経過時点の普及/導入比率を「係数１」として、係数の経年推移を実績値ベースで算出。
- 上記の係数から「係数平均値（実績値）」を算出し、ZEHの将来予測のための「予測曲線」を作成した。

ベンチマーク指標の推移



係数の定義

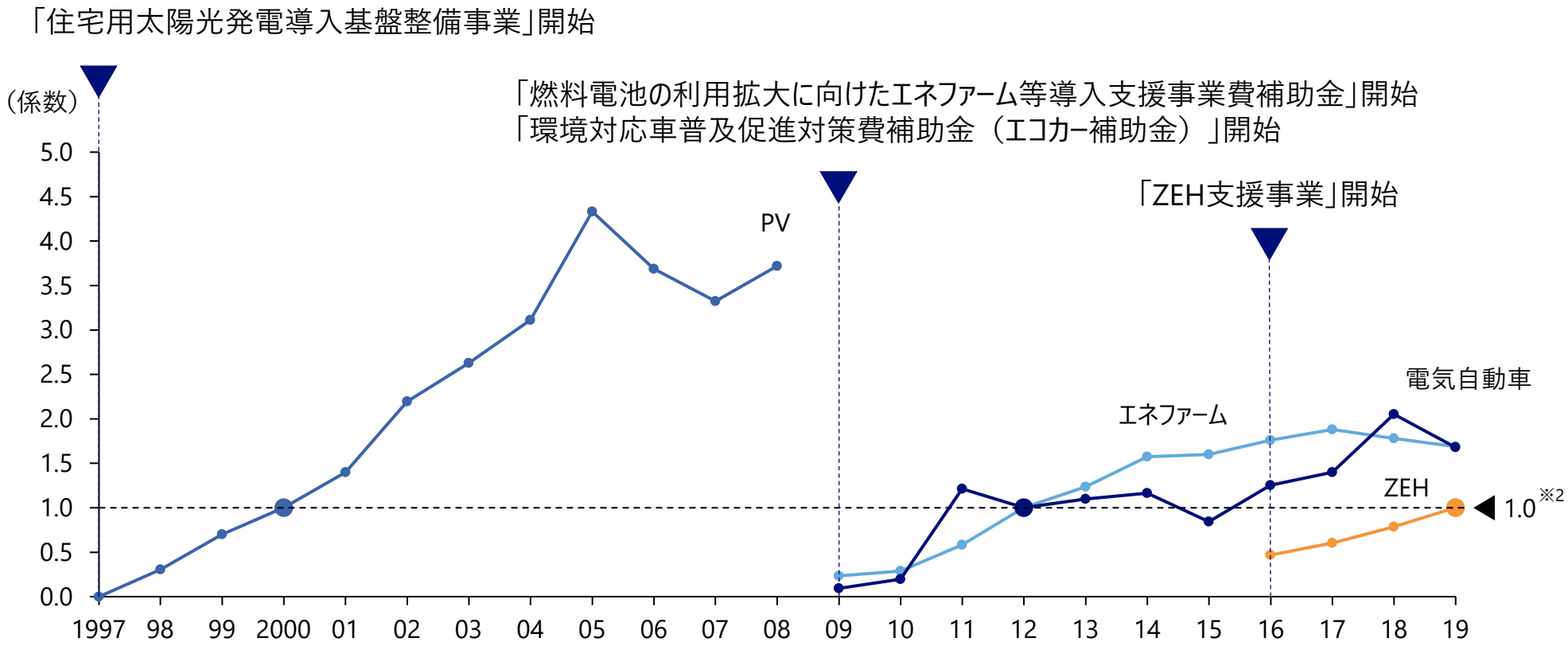
- 本推計における係数とは、３種類のベンチマーク指標（住宅用PV、エネファーム、電気自動車）の普及/導入比率を単純化した数値のことである。
（すなわち、係数が増加すれば普及/導入比率が増加したと解釈できる。）

出所） コージェネ財団HP、太陽光発電協会資料、日本自動車工業会「日本の自動車工業2020」

Copyright（C） Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

（参考）予測曲線の作成のために用いた各ベンチマーク指標の推移

ベンチマーク指標※1の推移



（年度：PV、エネファーム、ZEH）
（年：電気自動車）

※1 参照した３つのベンチマーク指標の係数（普及/導入率）の考え方は以下の通りである。指標①：住宅用PV（新築住宅着工数全体における住宅用PV導入比率）、指標②：エネファーム（新築住宅着工数全体におけるエネファーム導入比率）、指標③：電気自動車（新車販売台数全体における電気自動車販売比率）

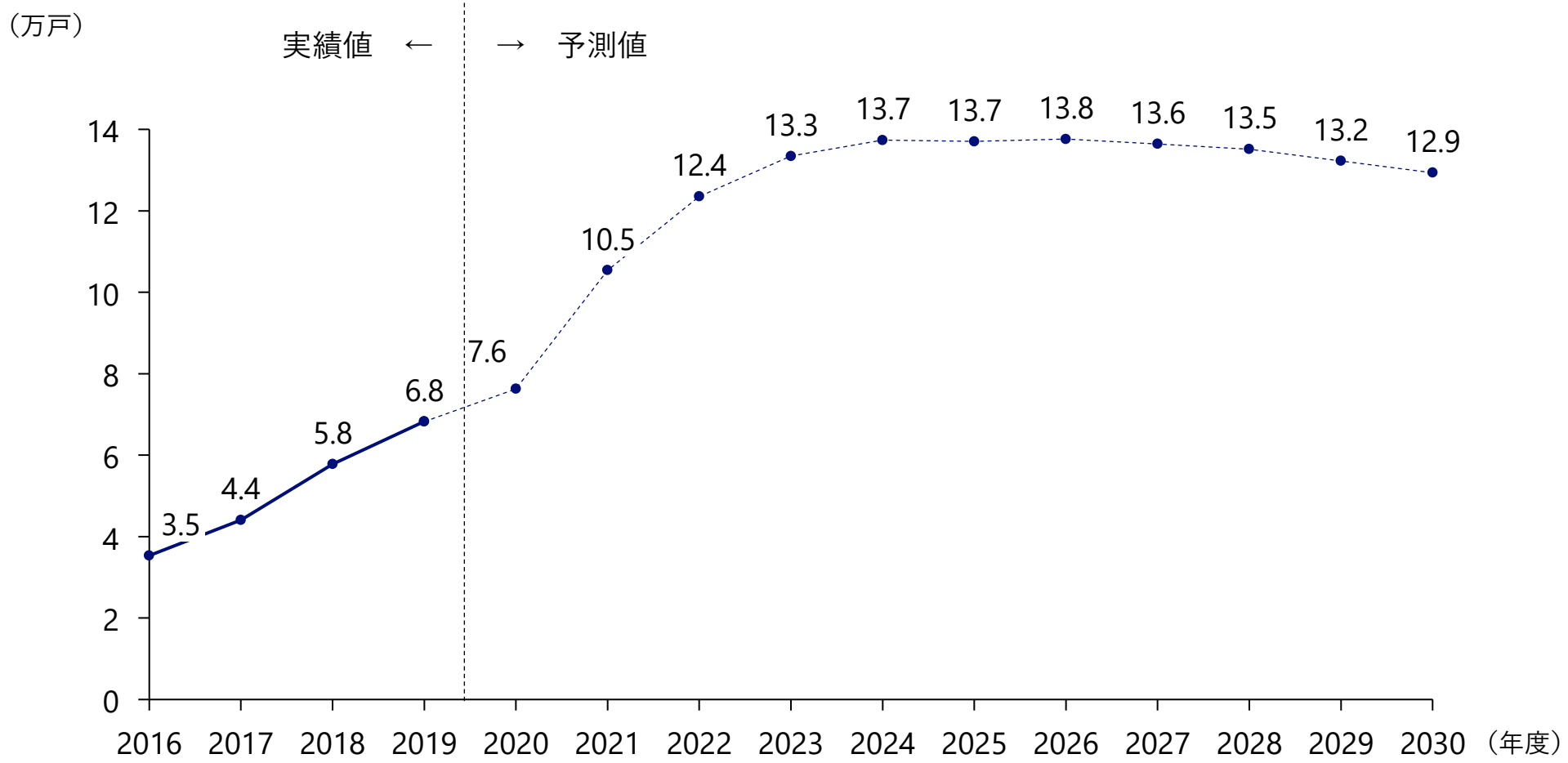
※2 本推計では、特定の補助金施策の開始後４年経過時点の普及/導入比率を「係数１」として設定している。

出所） コージェネ財団HP、太陽光発電協会資料、日本自動車工業会「日本の自動車工業2020」

Copyright (C) Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

ZEHがPV・エネファーム・電気自動車と同程度の速さで普及すると仮定すると、着工戸数は2024年度に向けて増加し、その後は14万戸弱／年で横ばい・漸減で推移する

ZEHの着工戸数予測（単年）

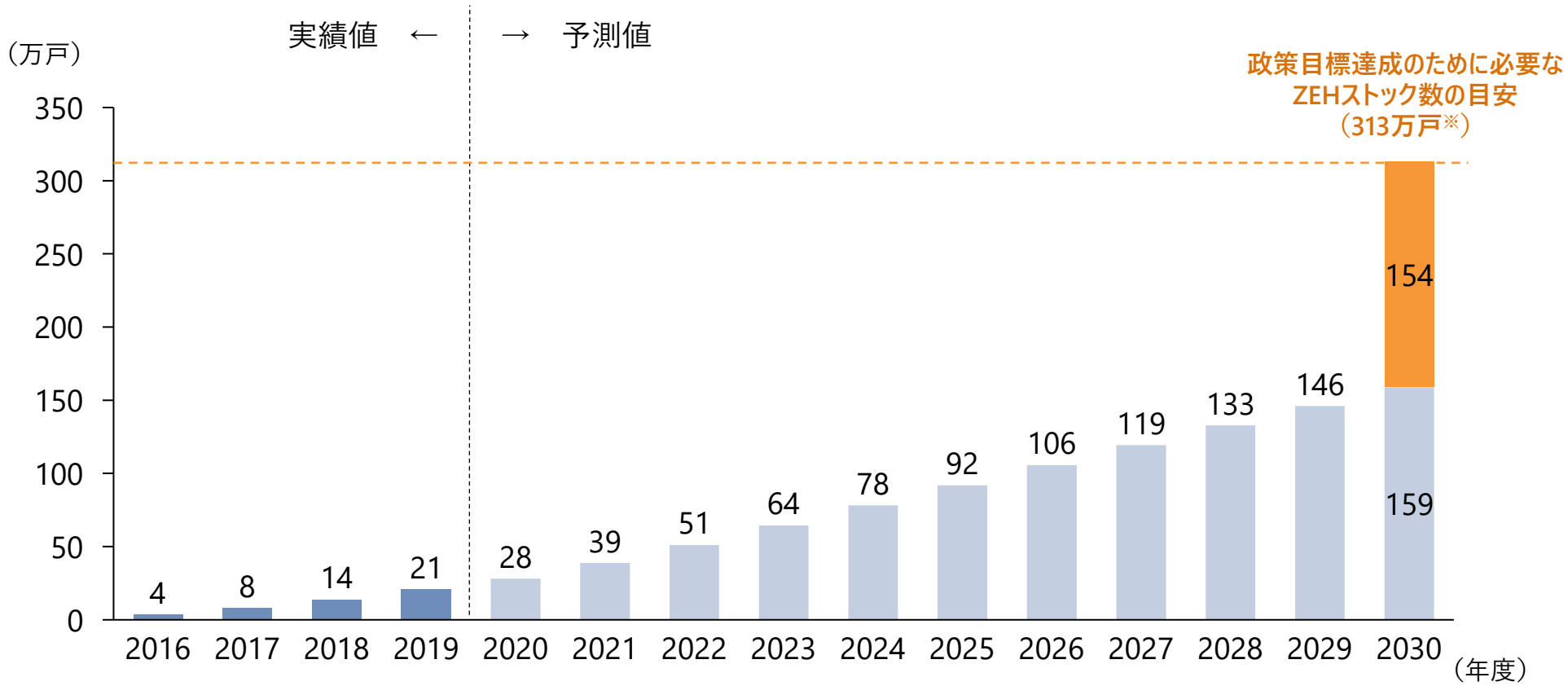


出所）実績値：環境共創イニシアチブ（SII）「ZEHビルダー／プランナー実績報告」および「ZEHデベロッパー実績報告」　予測値：NRI

Copyright（C） Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

ZEHストック数は2030年に向けて着実に増加する見込みであるが、2030年度の政策目標達成に必要な目安としてのZEHストック数313万戸には遠く及ばない見込み

ZEHのストック数予測（着工戸数の累計）



※「313万戸」は「社会資本整備審議会第18回建築環境部会提出資料におけるエネルギー削減量の算出根拠について」で示されている、2030年度の政策目標達成に必要な目安としてのZEHストック数である。なお、ここで言う政策目標とは、日本全体の温室効果ガスの削減目標（13年度比で26%減であった時点のもの）のことを指す。

出所）実績値：環境共創イニシアチブ（SII）「ZEHビルダー／プランナー実績報告」および「ZEHデベロッパー実績報告」　予測値：NRI

Copyright (C)　Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

目次

1．新設住宅着工戸数の予測
2．リフォーム市場規模の予測
3．ZEH着工戸数の予測
4．まとめ
（参考）空き家数・空き家率のシミュレーション

Copyright（C） Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

おわりに

- 2020年度の新設住宅着工戸数は、NRIの昨年度予測を大幅に上回る結果となった。予測値と実績値の乖離幅は、昨年度時点の経済予測と実際の経済成長率の差分のみでは説明しきれない。これは、コロナ禍で人々が住宅に求めるものが変化した結果、新設住宅着工戸数が押し上げられた可能性を示唆している。
- 「住宅に求めるもの」がビフォアコロナ／アフターコロナで大きく変化し、それが定着したとすると消費者の新しいニーズと既存の住宅ストックの間には若干のギャップが生まれることとなり、中期的に新設住宅着工戸数が押し上げられる可能性がある。
- 一方で、長期的に新設住宅着工戸数が減少する傾向自体は変わらないと見る。NRIの今年度予測では、2040年度の新設住宅着工戸数は46万戸（2020年度比43%減）となる見込みである。
- 今年度はZEH着工数・ストック数についても将来予測を行った。仮にZEHが住宅用PVやエネファーム、電気自動車などと同様の速度で普及していくと仮定すると、2030年度時点でのZEHストック数（ZEH累積着工戸数）は約159万戸まで積み上がる。ただし、政策目標達成に必要なZEHストック数313万戸には遠く及ばない。
- 政策目標を達成するためには、官民連携のもと、既成概念にとらわれない思い切った打ち手が必要である。ZEHが高く評価される不動産鑑定の仕組みづくりや、自家のみならず隣家にも余剰エネルギーを供給できるZEHに対しての優遇措置などは一考に値する。また、特にZEHポテンシャルの大きい分譲戸建住宅に焦点を当てた施策や、環境性能が劣る老朽化住宅のZEHへの建て替え促進も検討すべき論点として掲げたい。

Copyright (C) Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

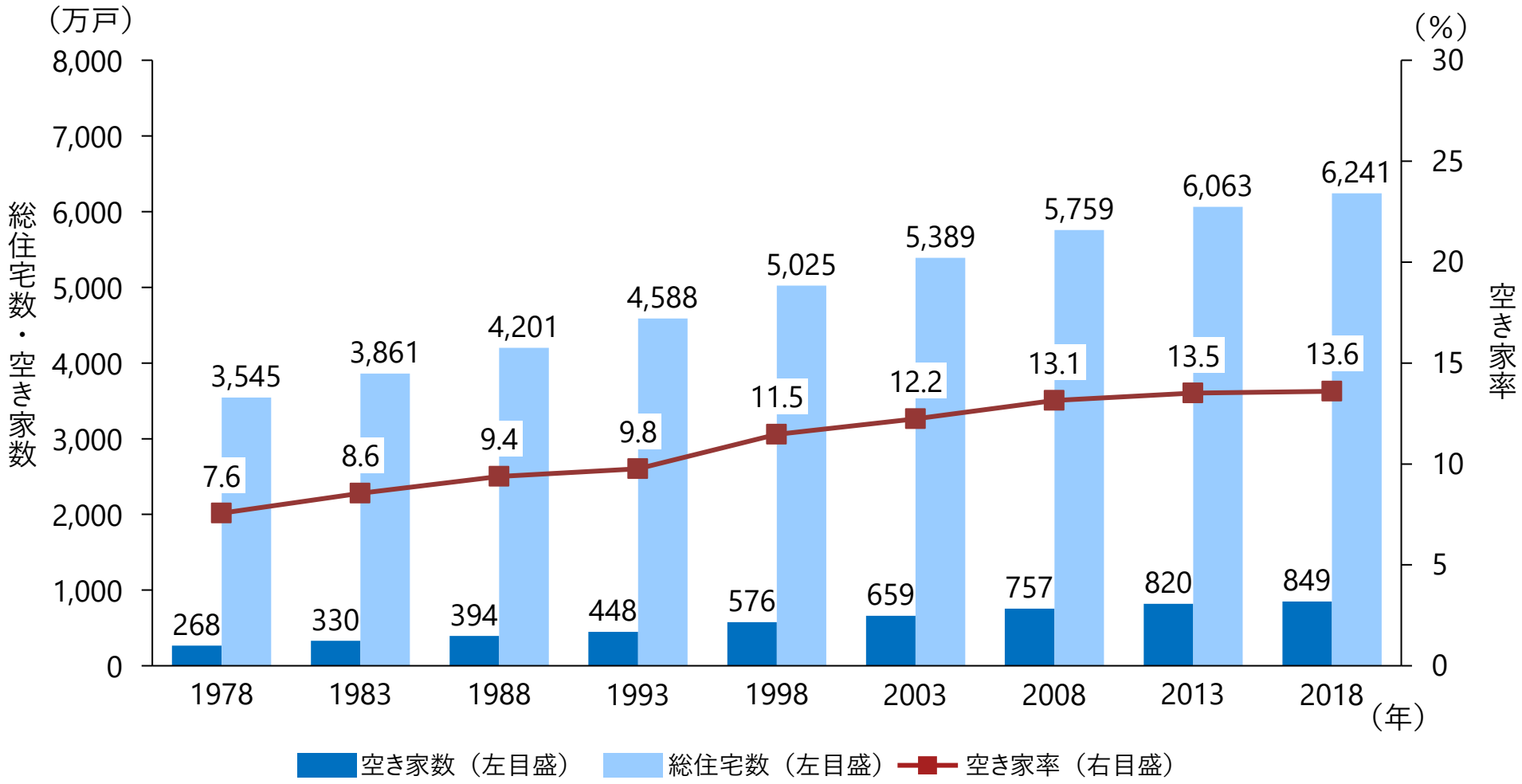
目次

1．新設住宅着工戸数の予測
2．リフォーム市場規模の予測
3．ZEH着工戸数の予測
4．まとめ
（参考）空き家数・空き家率のシミュレーション

Copyright（C） Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

2019年9月末に公表された2018年の総住宅数・空き家数は、それぞれ6,241万戸、849万戸。空き家率は13.6％だった

総住宅数・空き家数・空き家率の推移

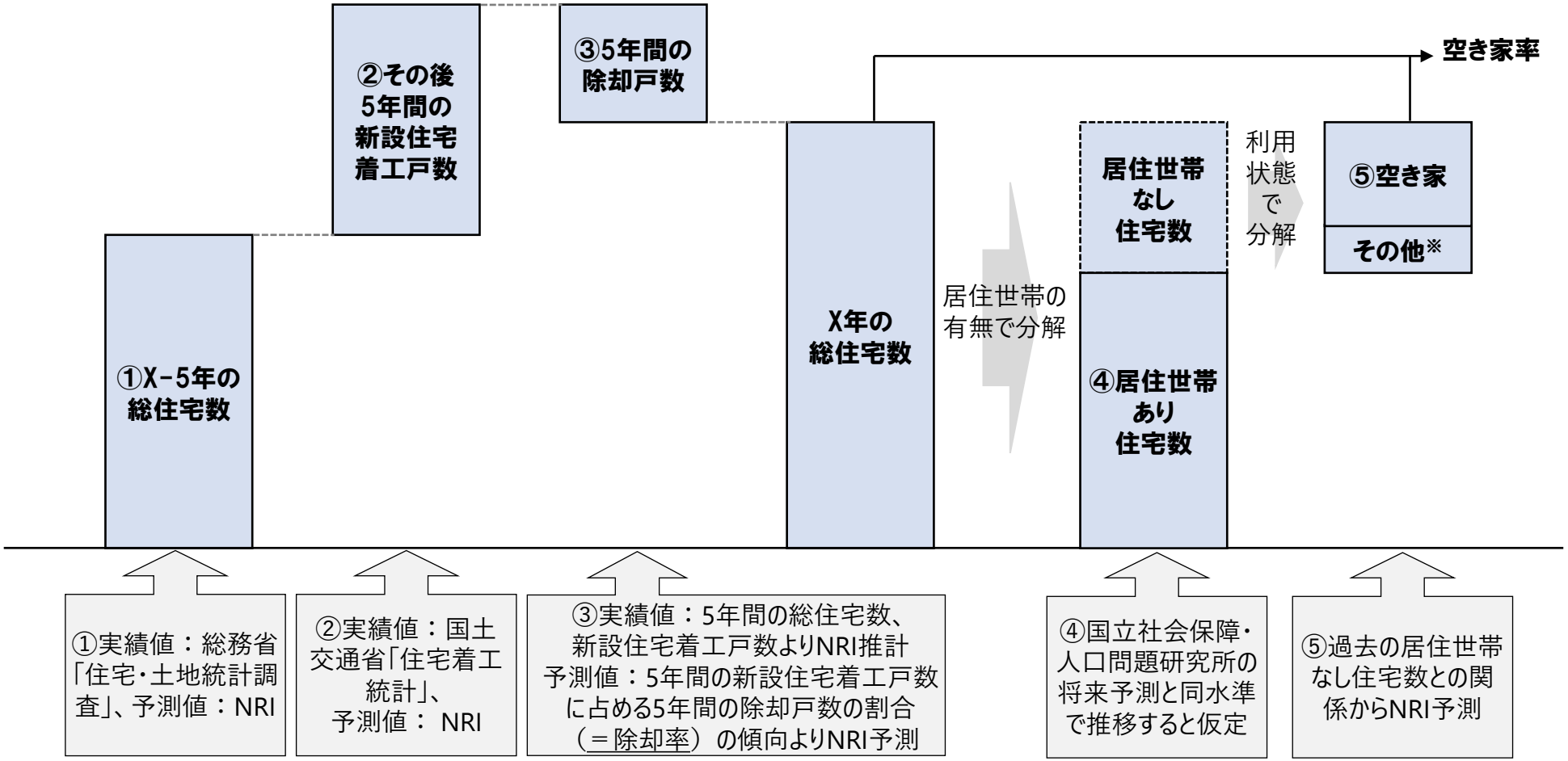


出所）総務省「住宅・土地統計調査」

Copyright (C) Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

総住宅数・空き家数・空き家率は、以下の方法で予測

総住宅数・空き家数・空き家率予測の考え方

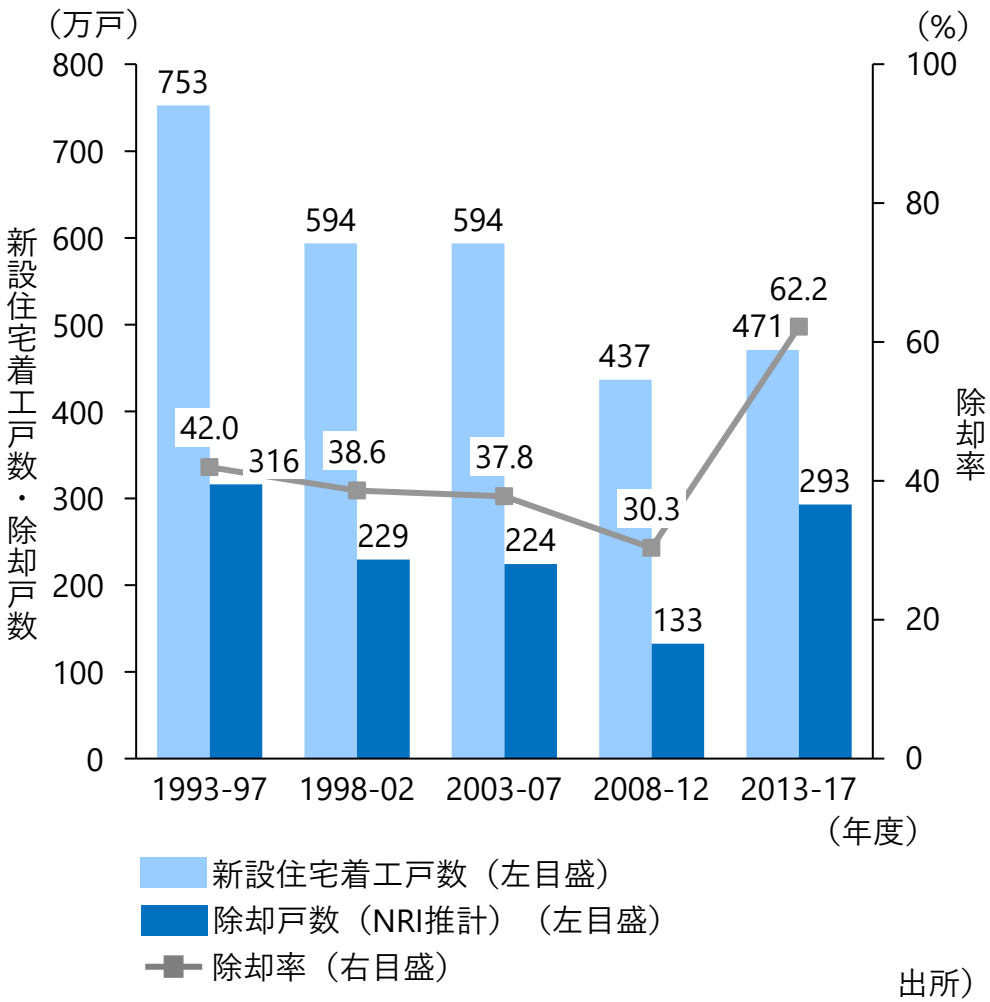


※ その他の居住世帯なし住宅には、建築中の住宅、一時現在者のみの住宅が含まれる

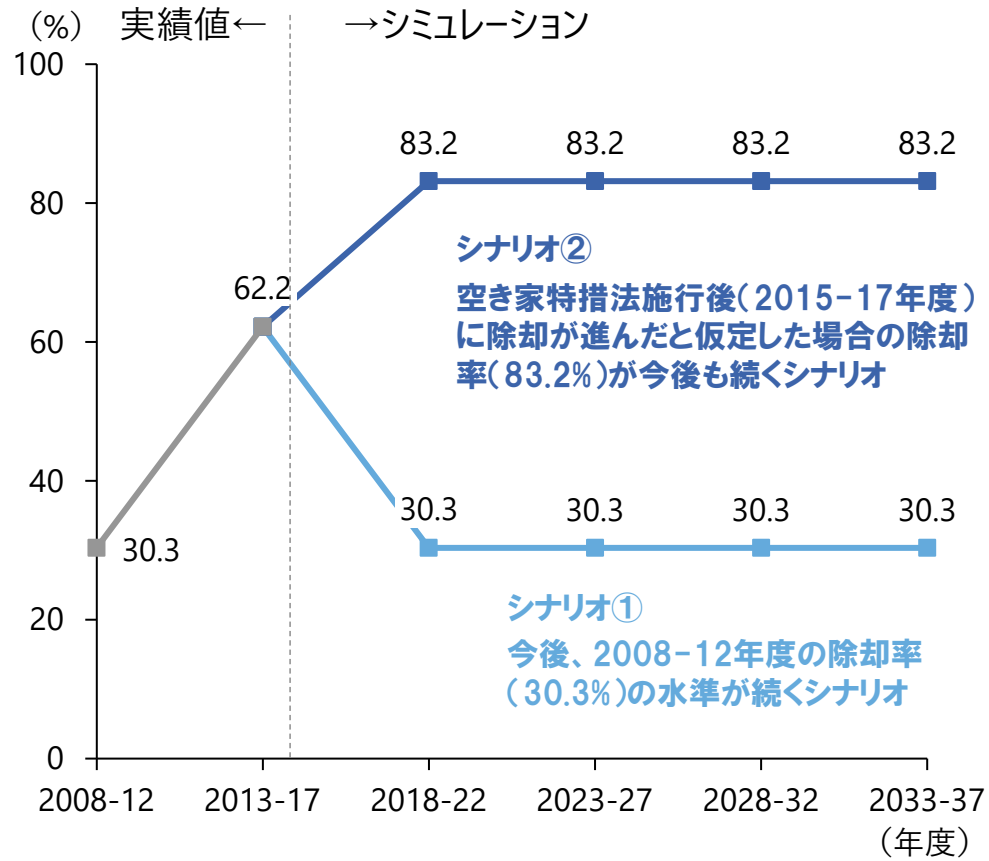
Copyright (C) Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

除却率は2013-17年度に大幅上昇。今後の空き家率は、除却率が①2008-12年度の水準に戻る、②特措法施行後の水準が継続する、という2つのシナリオでシミュレーション

新設住宅着工戸数・除却戸数・除却率の推移



今後の除却率のシナリオ



出所）国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」よりNRI算出

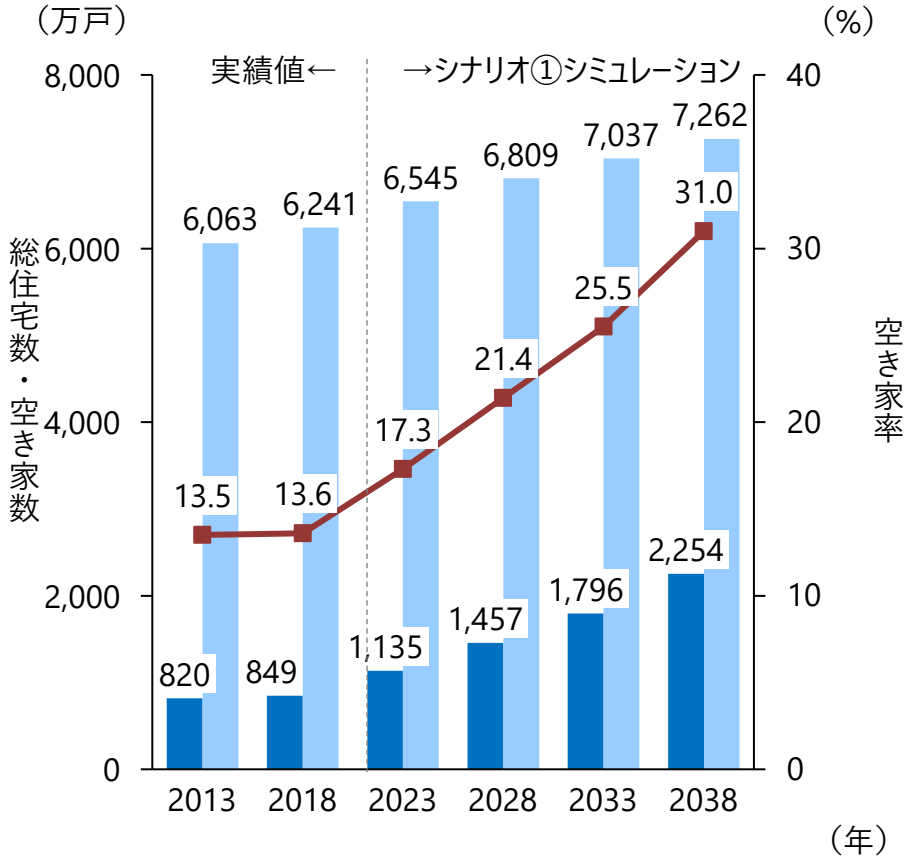
Copyright (C) Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

今後の空き家率シミュレーション結果

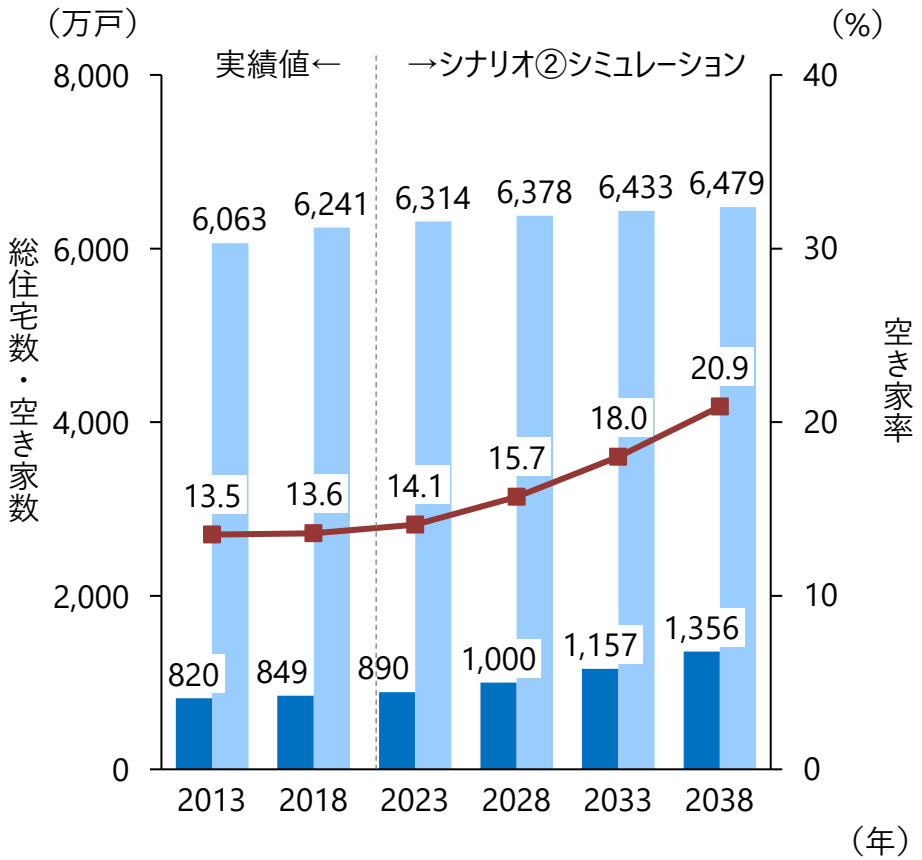
特措法施行後の水準が継続するシナリオ②では、2038年の空き家率は20.9%だが、2008-12年度の水準に戻るシナリオ①では、31.0%まで上昇

総住宅数・空き家数・空き家率のシミュレーション

＜シナリオ①：除却率が2008-12年度の水準に戻る＞



＜シナリオ②：除却率が特措法施行後の水準で継続＞



空き家数（左目盛）　総住宅数（左目盛）　空き家率（右目盛）

出所）実績値：国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」、シミュレーション値：NRI

Copyright (C)　Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

用語集

章	参照した統計調査	用語	統計上の定義	NRI解説
新設住宅着工戸数の予測	**国土交通省「住宅着工統計」**	持家	建築主が自分で居住する目的で建築するもの	主に注文住宅が相当する
		貸家	建築主が賃貸する目的で建築するもの	主に賃貸アパート、賃貸マンションが相当する
		給与住宅	会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの	主に社宅、社員寮が相当する
		分譲住宅	建て売り又は分譲の目的で建築するもの	主に分譲マンション、建売住宅が相当する
リフォーム市場規模の予測	**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」**	狭義のリフォーム市場規模	「住宅着工統計上『新設住宅』に計上される増築・改築工事」及び「設備等の修繕維持費」	－
		広義のリフォーム市場規模	狭義のリフォーム市場規模に「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	－
空家数・空家率のシミュレーション	**総務省「住宅・土地統計調査」**	建築中の住宅	住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、壁が出来上がったもの）。	－
		一時現住者のみの住宅	昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅	－

Copyright（C） Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

Share the Next Values!