

第337回NRIメディアフォーラム

2040年の住宅市場と課題

～迫力を欠くストックシフト、本腰を入れた取組が必要～

株式会社野村総合研究所

コンサルティング事業本部アーバンイノベーションコンサルティング部

グループマネージャー	大道	亮
シニアコンサルタント	大西	直彌
シニアコンサルタント	青木	笙悟
コンサルタント	村井	智也

2022年6月9日

NRI

Share the Next Values!



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. 既存住宅流通量の予測

4. まとめ

(参考) 空き家数・空き家率のシミュレーション

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. 既存住宅流通量の予測

4. まとめ

(参考) 空き家数・空き家率のシミュレーション

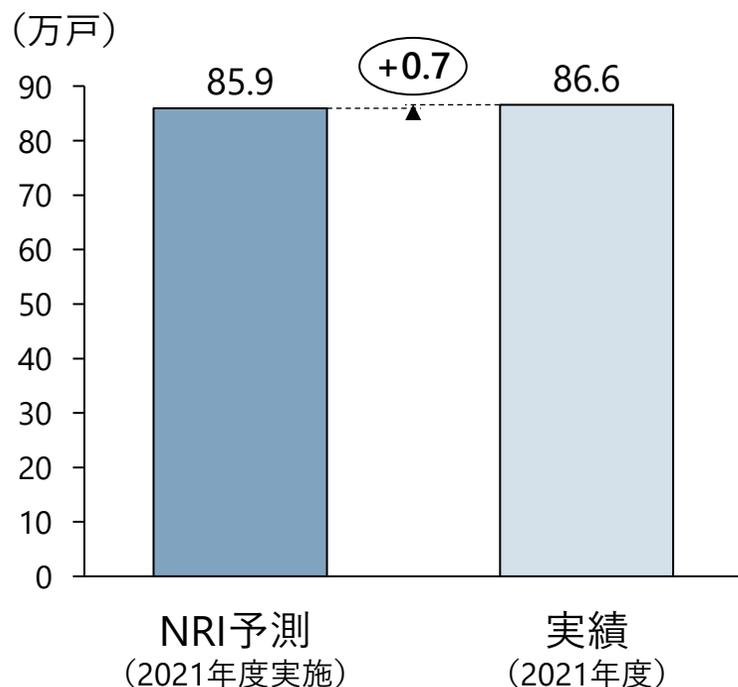
新設住宅着工戸数の昨年度の予測結果と実績値の比較

2021年度の実績値は、昨年度実施したNRI予測と比べて+0.7万戸。

持家、分譲住宅、貸家（給与住宅を含む）のいずれも、1万戸程度のズレに留まった

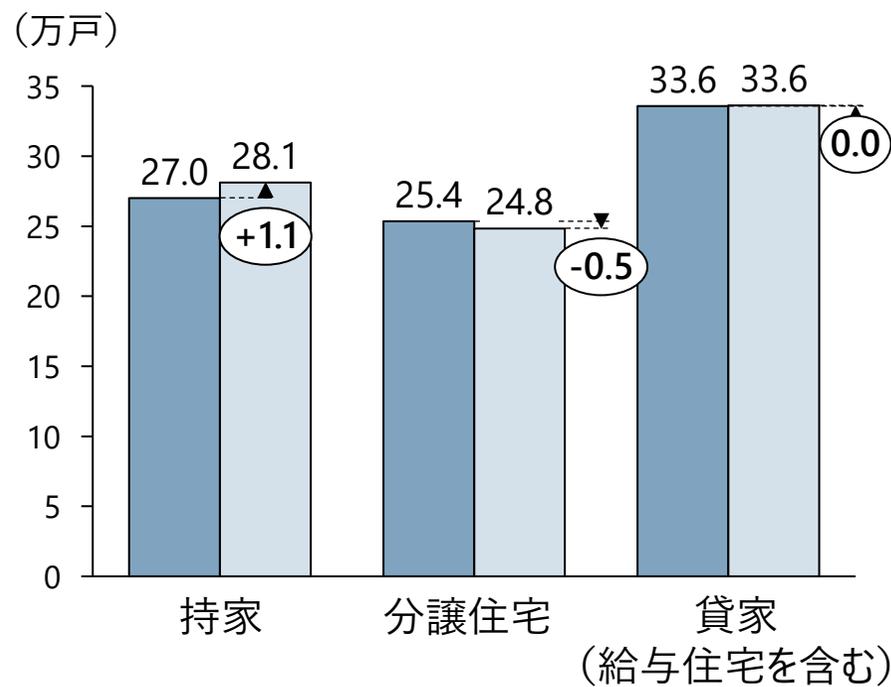
新設住宅着工戸数の予測値と実績値の比較

全住宅



利用関係別に
分解

利用関係別



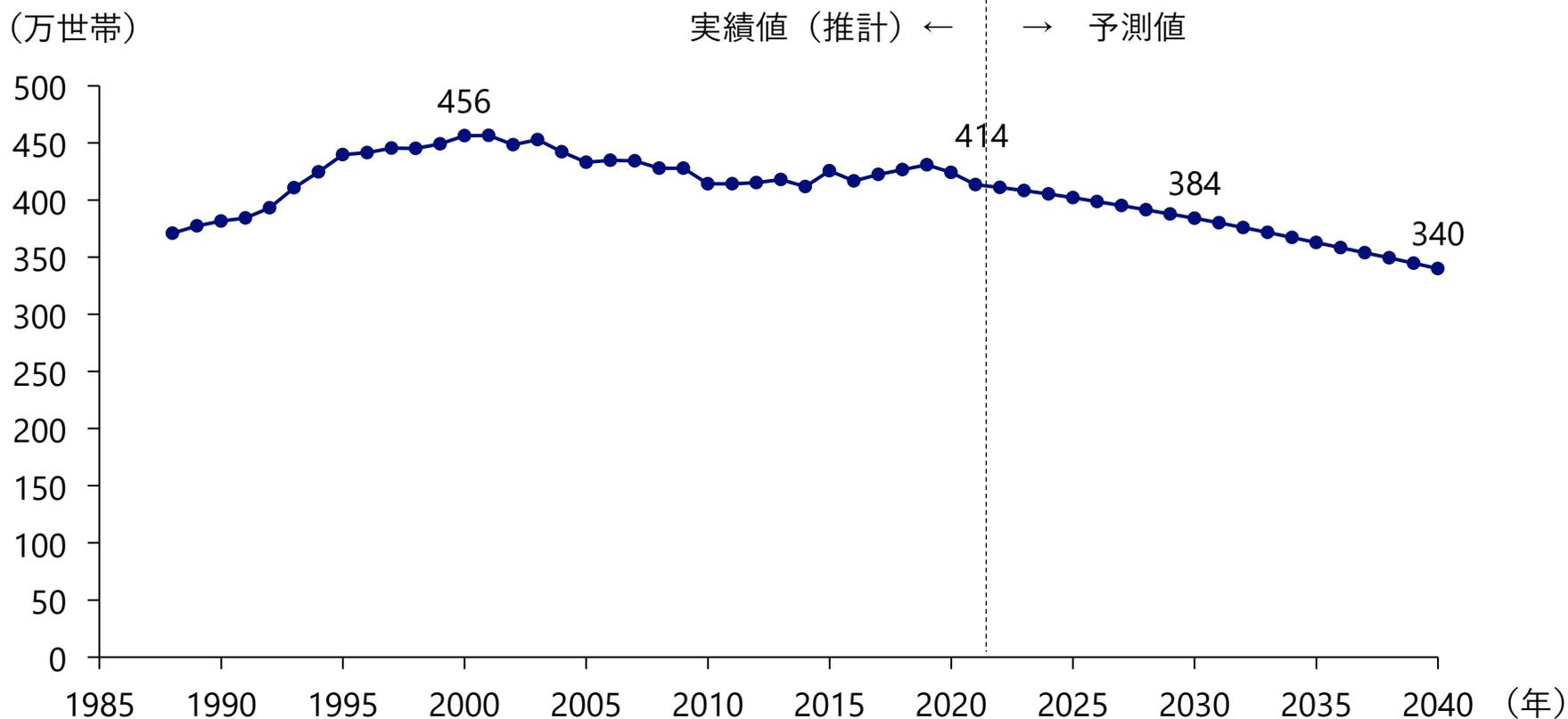
■ NRI予測 (2021年度実施) ■ 実績 (2021年度)

- ※ 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

移動世帯数は、2021年の414万世帯から2030年には384万世帯、 2040年には340万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

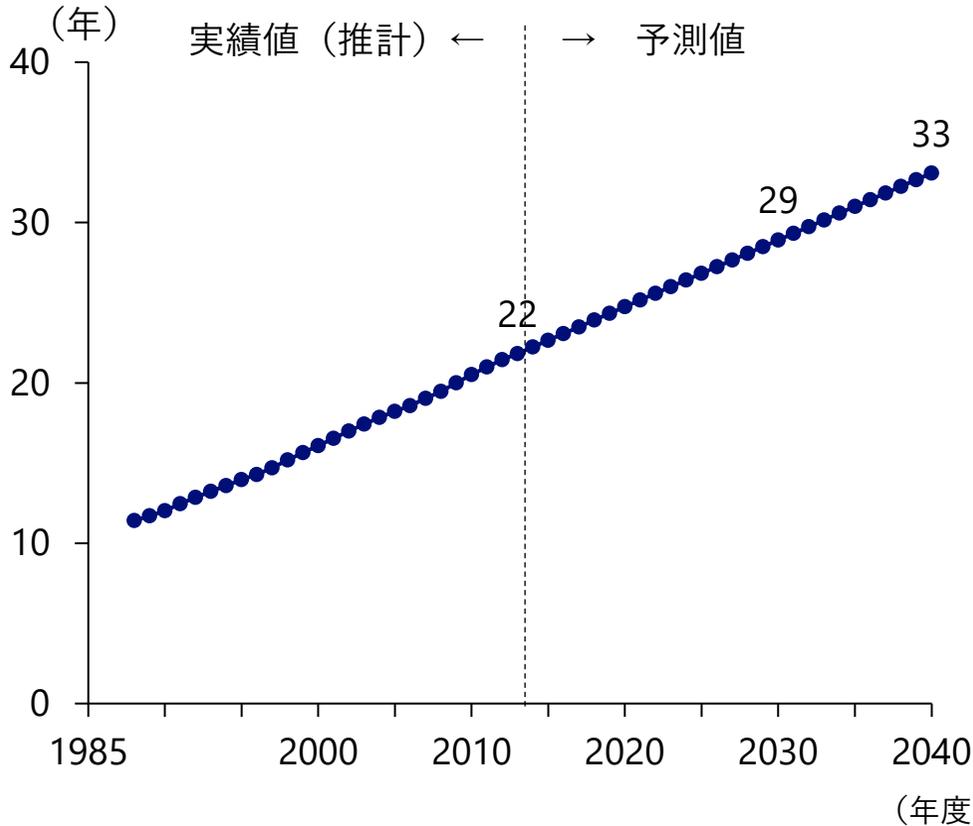
出所) 実績値：総務省「住民基本台帳人口移動報告」「国勢調査」よりNRI推計

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

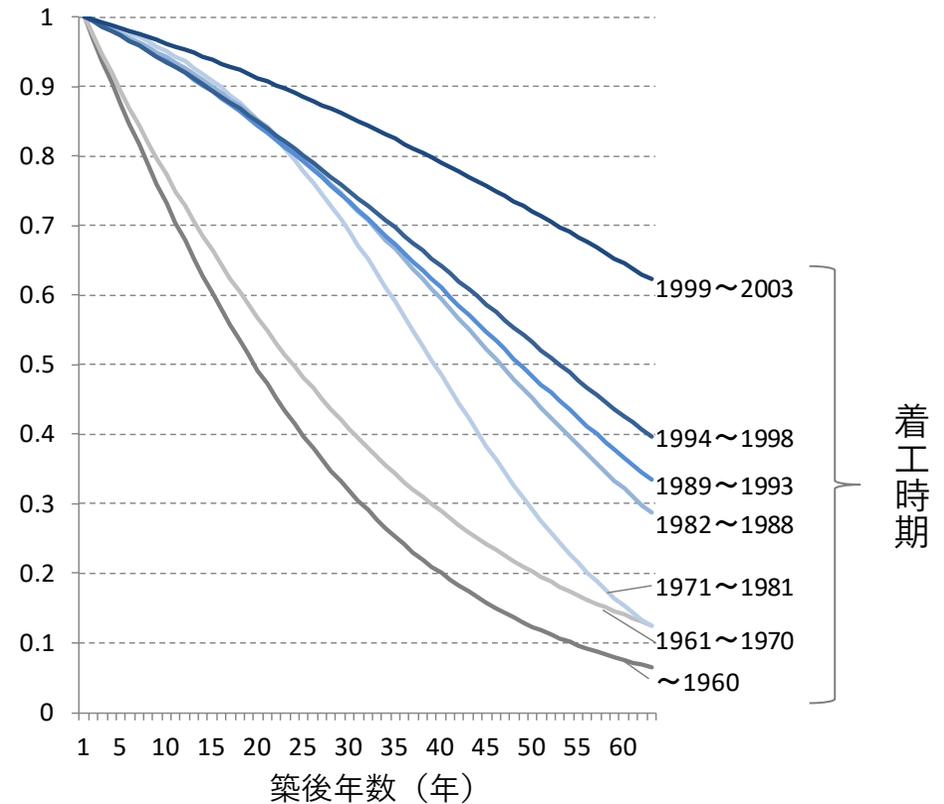
住宅ストックの平均築年数は、 2013年度の「22年」から、2030年度には「29年」、2040年度には「33年」近くに延びる見通し

- 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



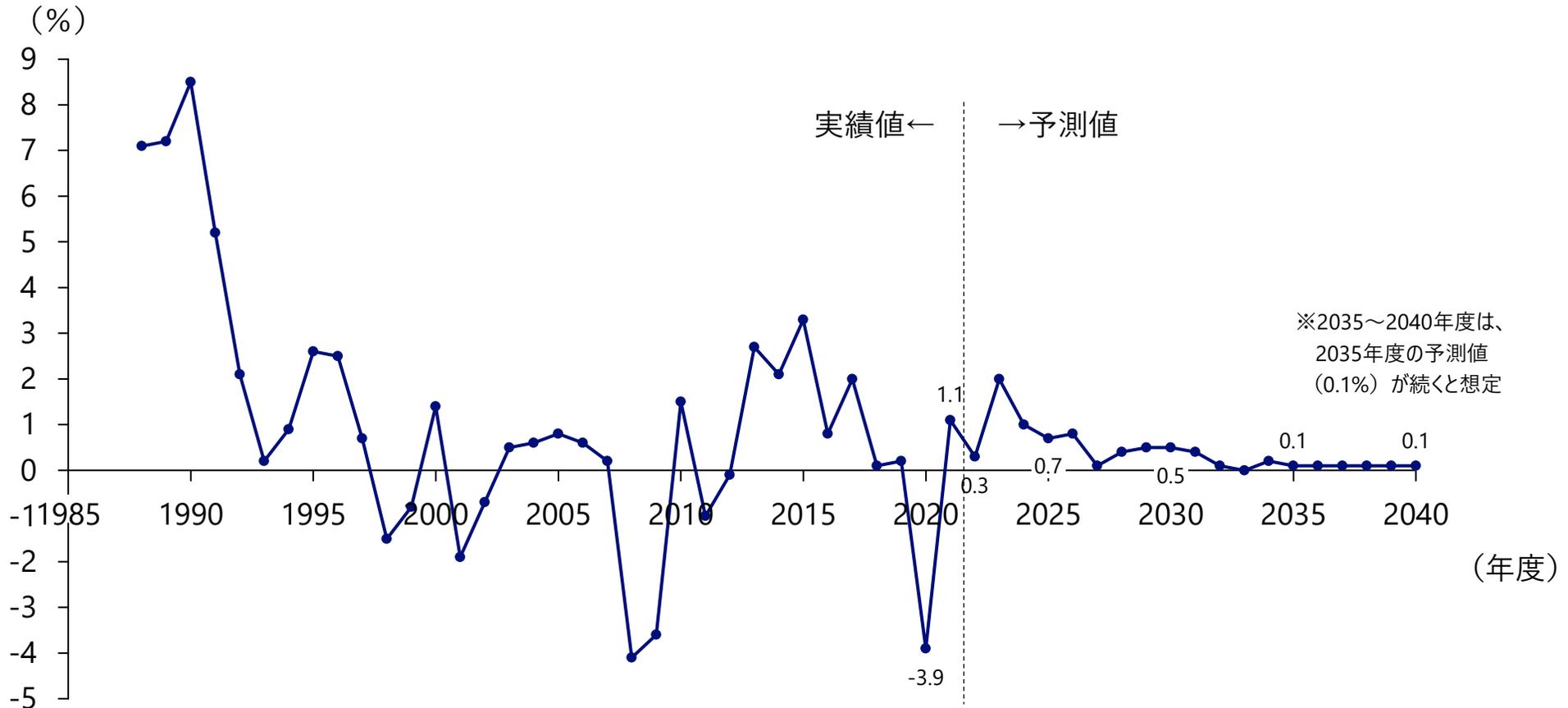
住宅ストックの減少率 (着工時期別)



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

名目GDP成長率は、新型コロナウイルスやウクライナ侵攻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



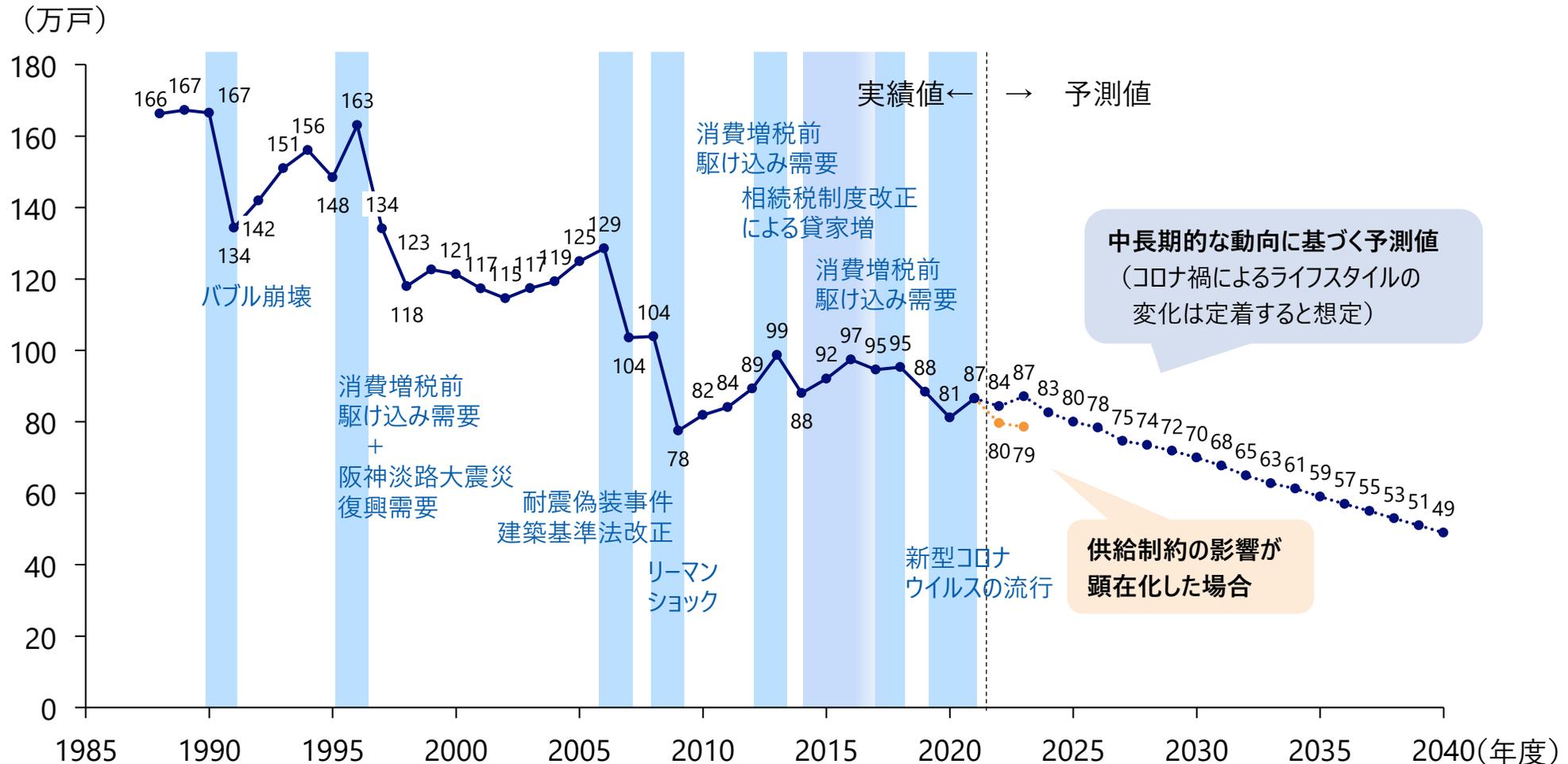
出所) 実績値：内閣府「国民経済計算」

予測値：日本経済研究センター「第48回 中期経済予測（2022年4月1日公表）」

新設住宅着工戸数の予測結果

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70万戸、2040年度には49万戸に減少する見通し

新設住宅着工戸数の実績と予測



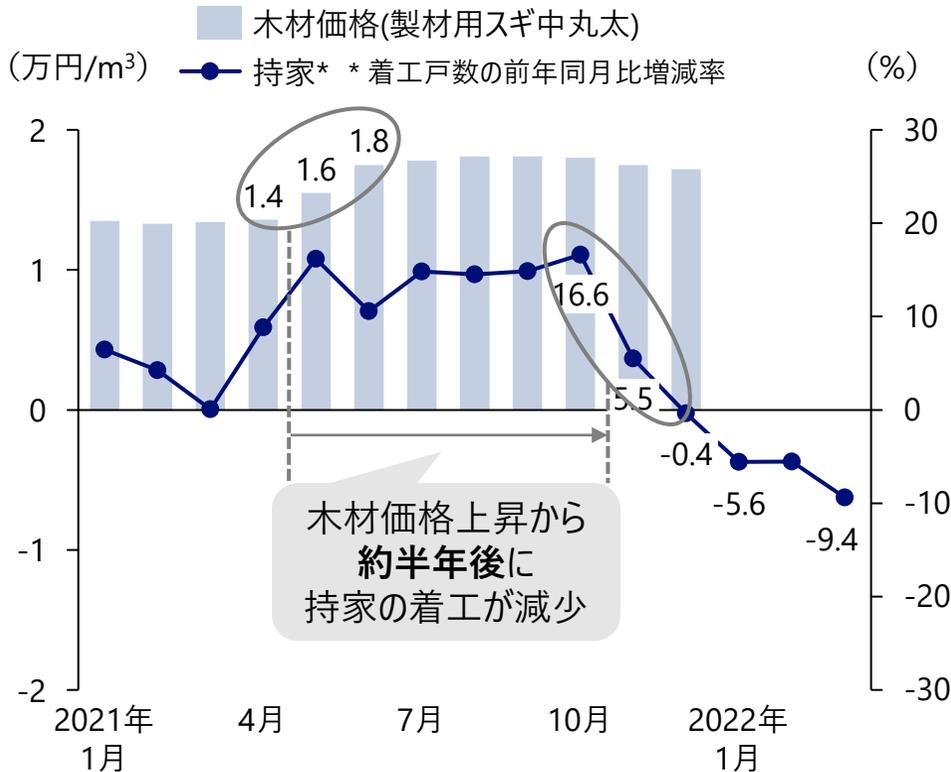
出所) 実績値：国土交通省「住宅着工統計」 予測値：NRI

供給制約が新設住宅着工戸数にもたらす影響

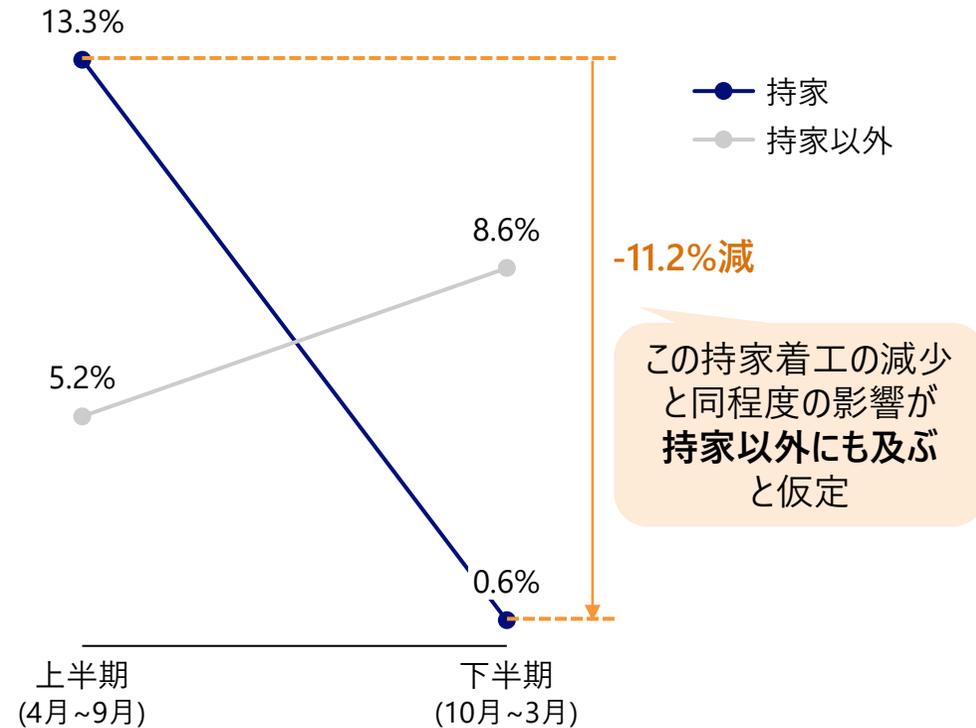
供給制約により、2021年度のウッドショックによる持家の着工戸数減少と同程度の影響が'22年度後半から全利用関係に及ぶと、'22年度80万戸、'23年度79万戸となる見込み

- 供給制約の影響は、①どのタイミングで、②どの利用関係に、③どの程度の影響を与えるか、について仮定を置いて算出した
- 供給制約の①着工減少タイミング(約半年後)、③影響の大きさ(モデル値比-11.2%)はウッドショックと同様と仮定。ただし、②影響範囲は持家だけでなく全利用関係に及ぶと仮定。(木材だけでなく主要な建材・住宅設備等の不足・価格高騰を招くため)

ウッドショックによる持家の着工戸数の減少タイミング(①)

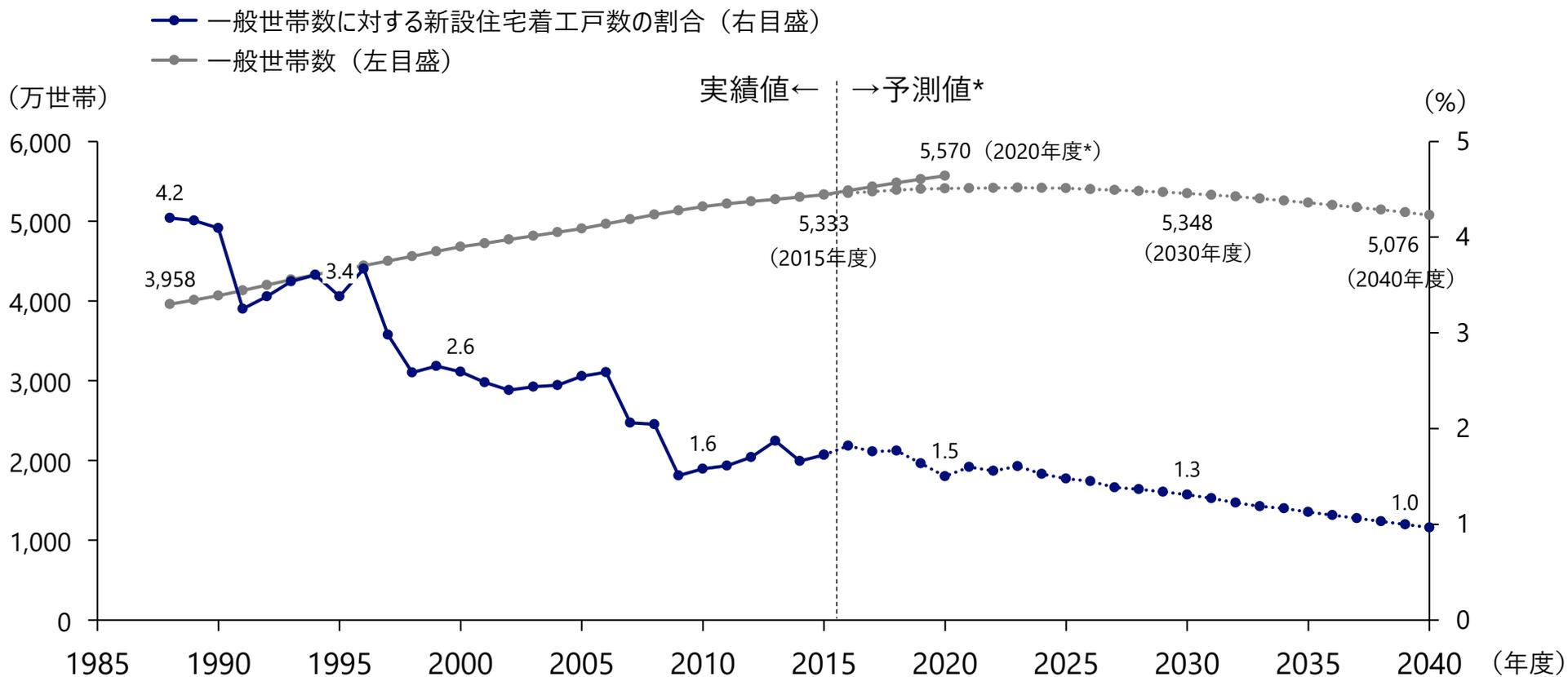


2021年度の利用関係別着工戸数の前年度比増減率(②、③)



一般世帯数に対する新設住宅着工戸数の割合でみると、減少速度は緩やかになる見通し

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



* 2020年度は国勢調査による実績値。ただし、予測値は2015年度の国勢調査にもとづく国立社会保障・人口問題研究所の予測結果を採用しているため、点線で表記している。

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

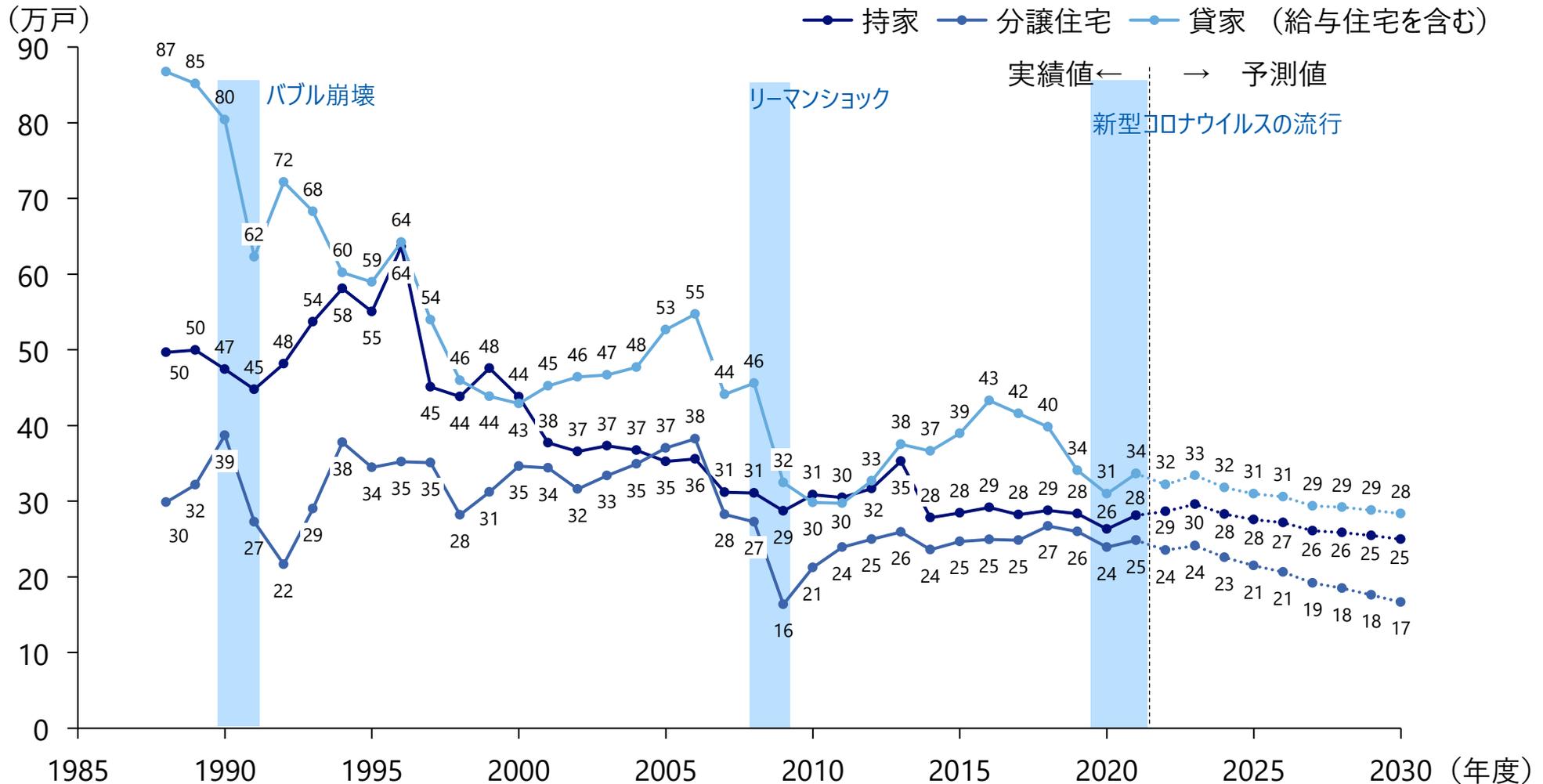
予測値：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数将来推計」

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

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25万戸、17万戸、28万戸になる見通し

新設住宅着工戸数の実績と予測（利用関係別）



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

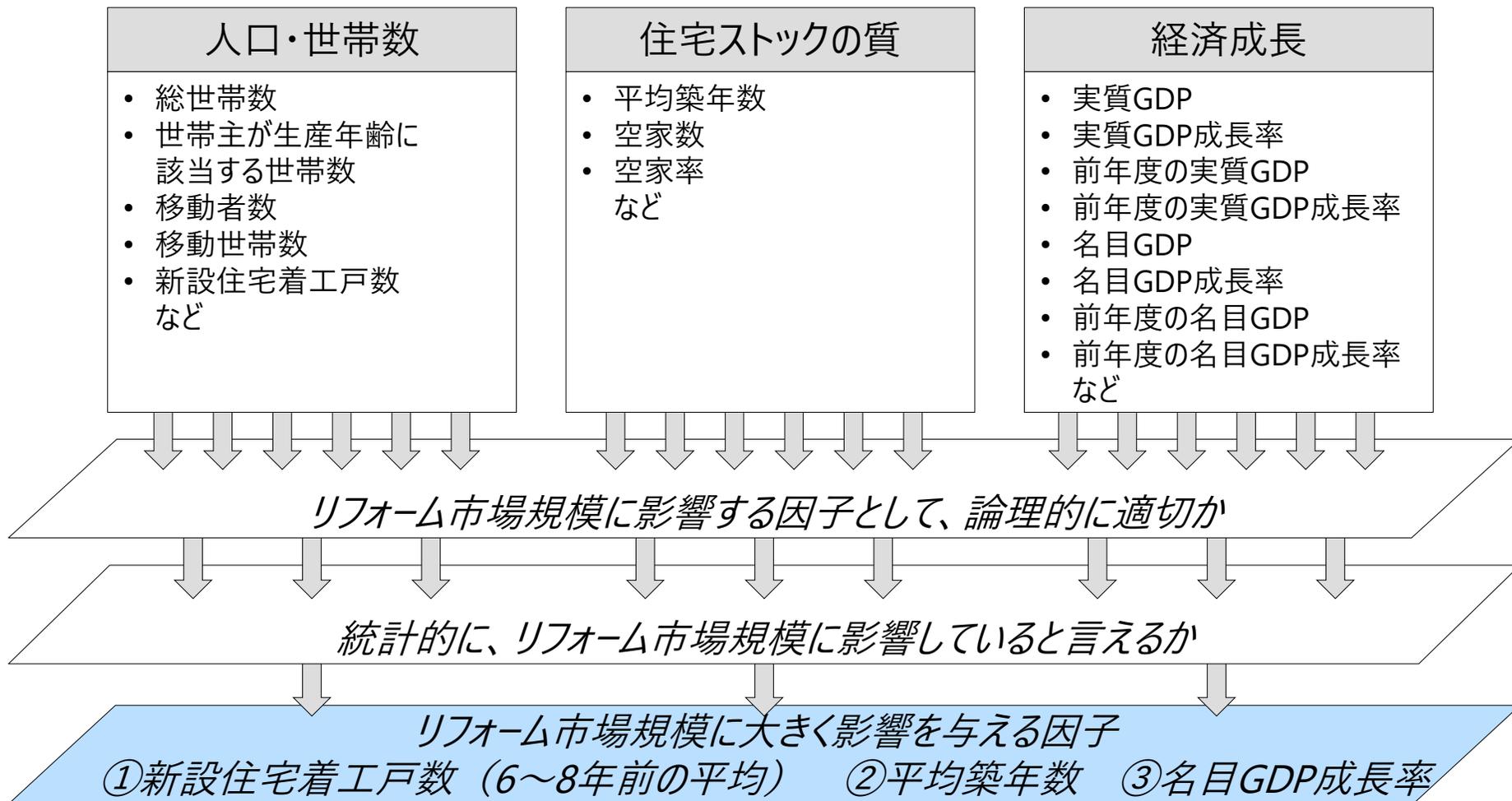
3. 既存住宅流通量の予測

4. まとめ

(参考) 空き家数・空き家率のシミュレーション

リフォーム市場規模に大きく影響を与えるのは、

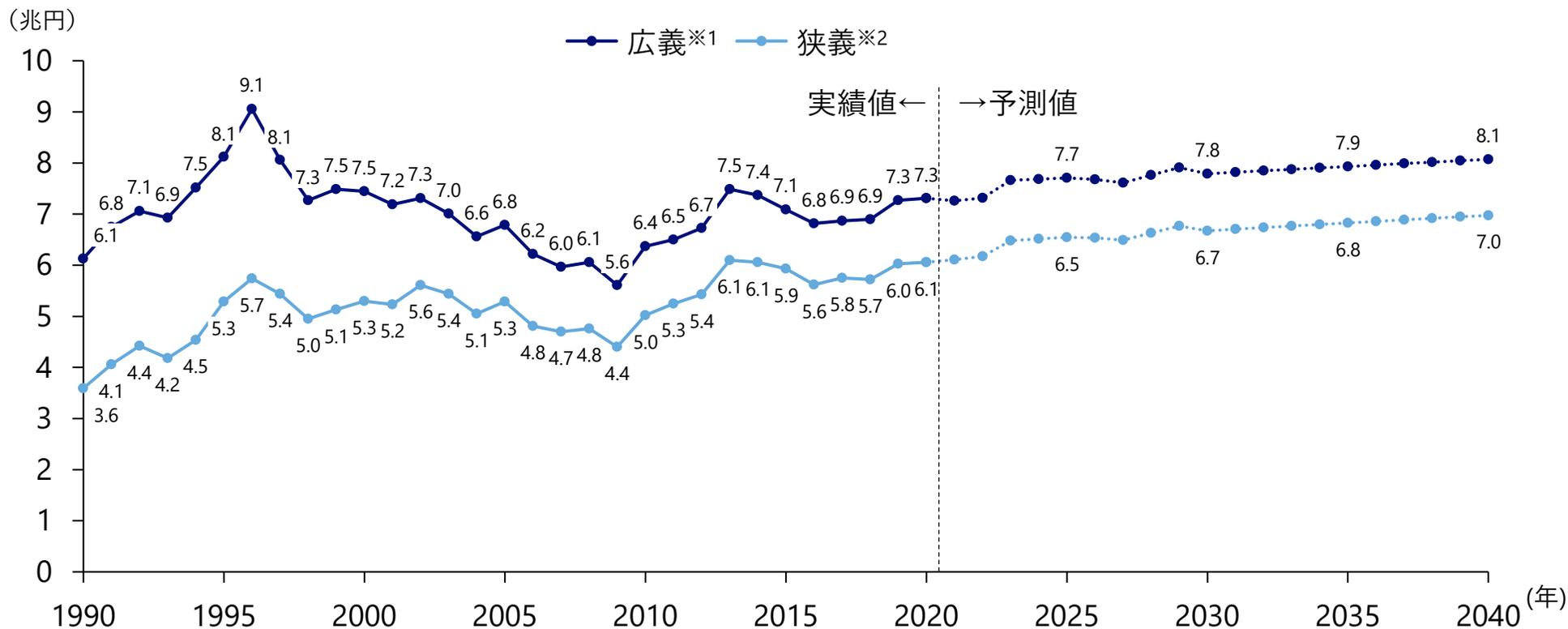
①新設住宅着工戸数（6～8年前の平均）、②平均築年数、③名目GDP成長率の3点



リフォーム市場規模の予測結果

リフォーム市場規模は、2040年にかけて7～8兆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」

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（2020年版）」 予測値：NRI

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

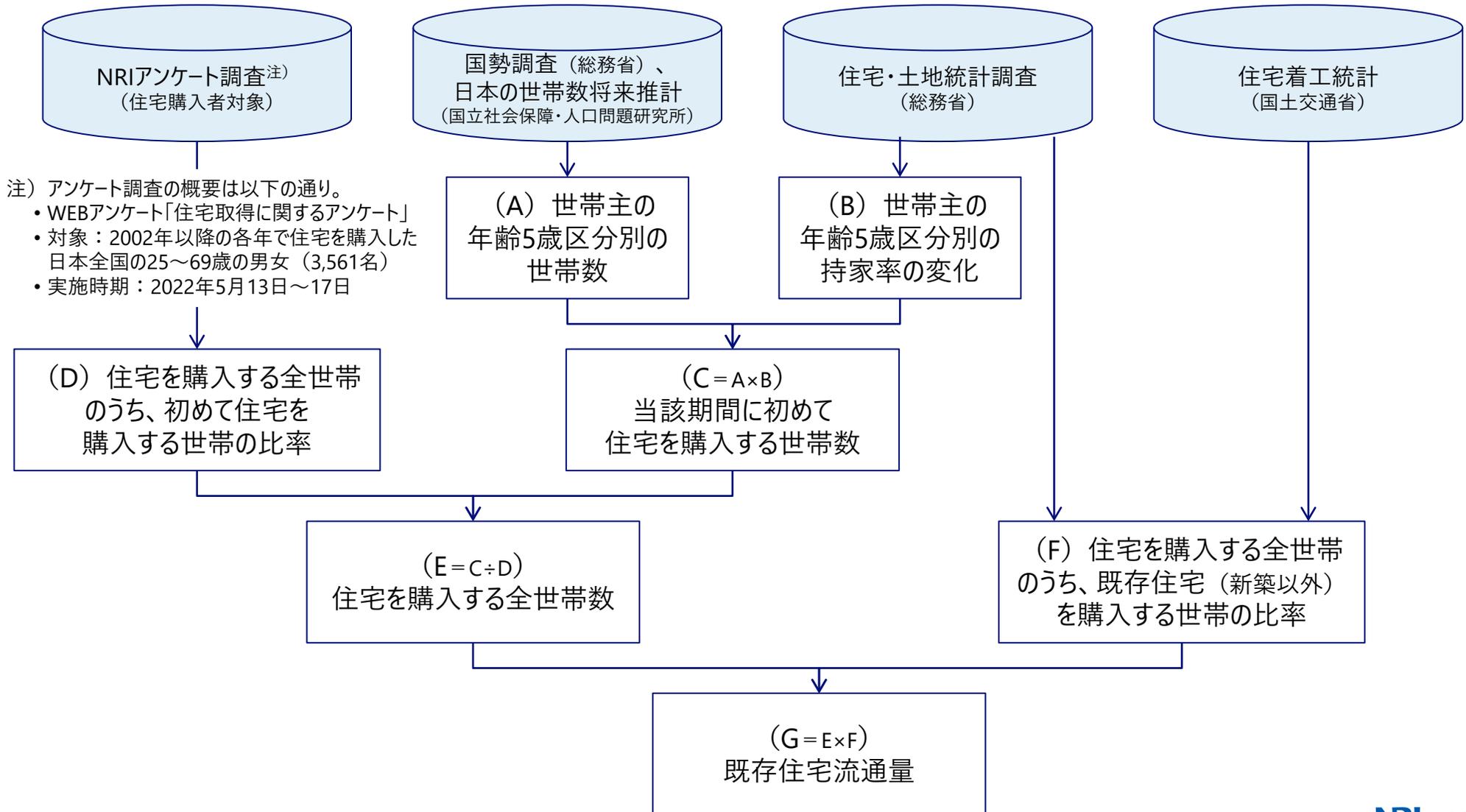
3. 既存住宅流通量の予測

4. まとめ

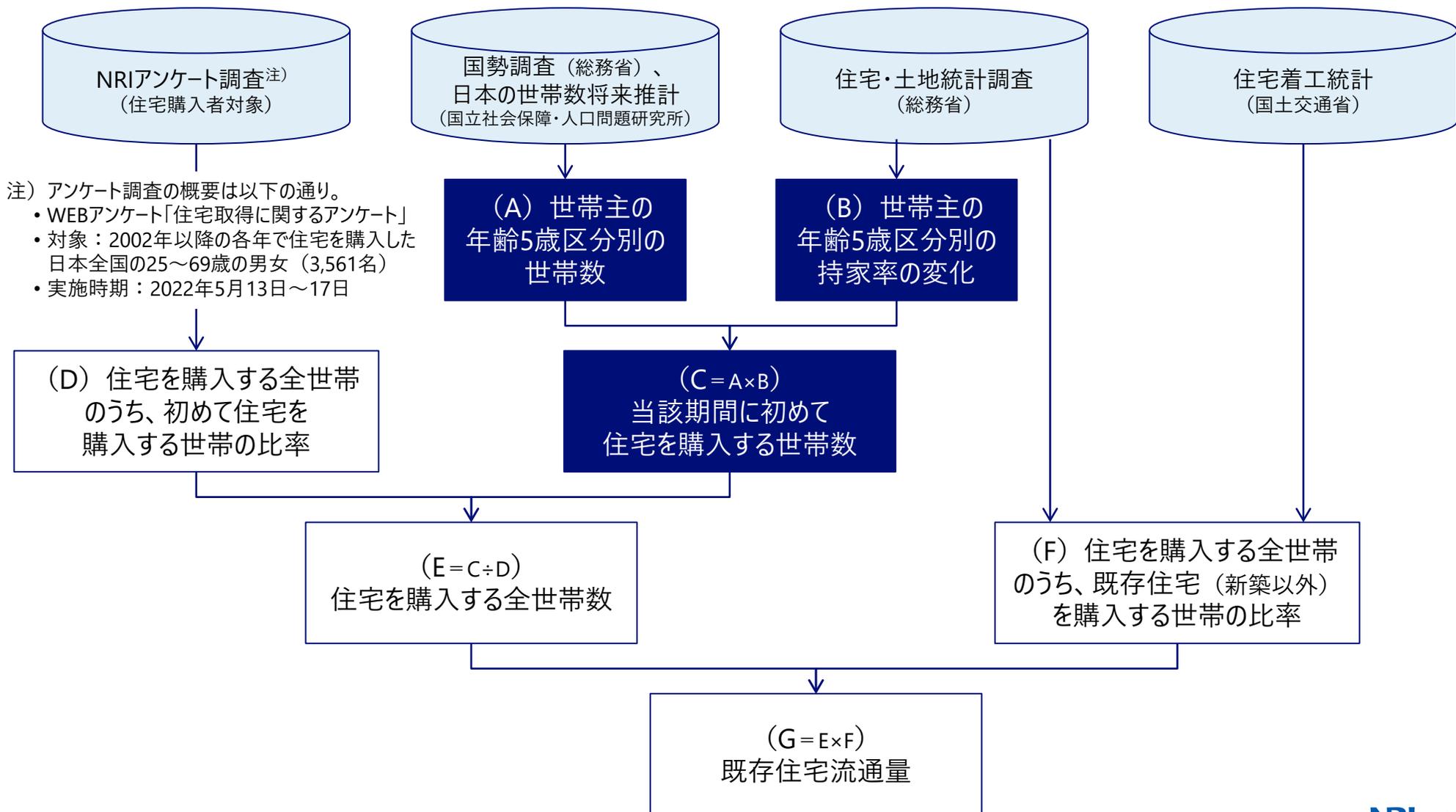
(参考) 空き家数・空き家率のシミュレーション

既存住宅流通量の予測方法

外部データから「世帯数」と「持家率の変化」、「既存住宅を購入する比率」を、NRIの独自調査から「初めて住宅を購入する比率」を把握し、既存住宅流通量を推計・予測



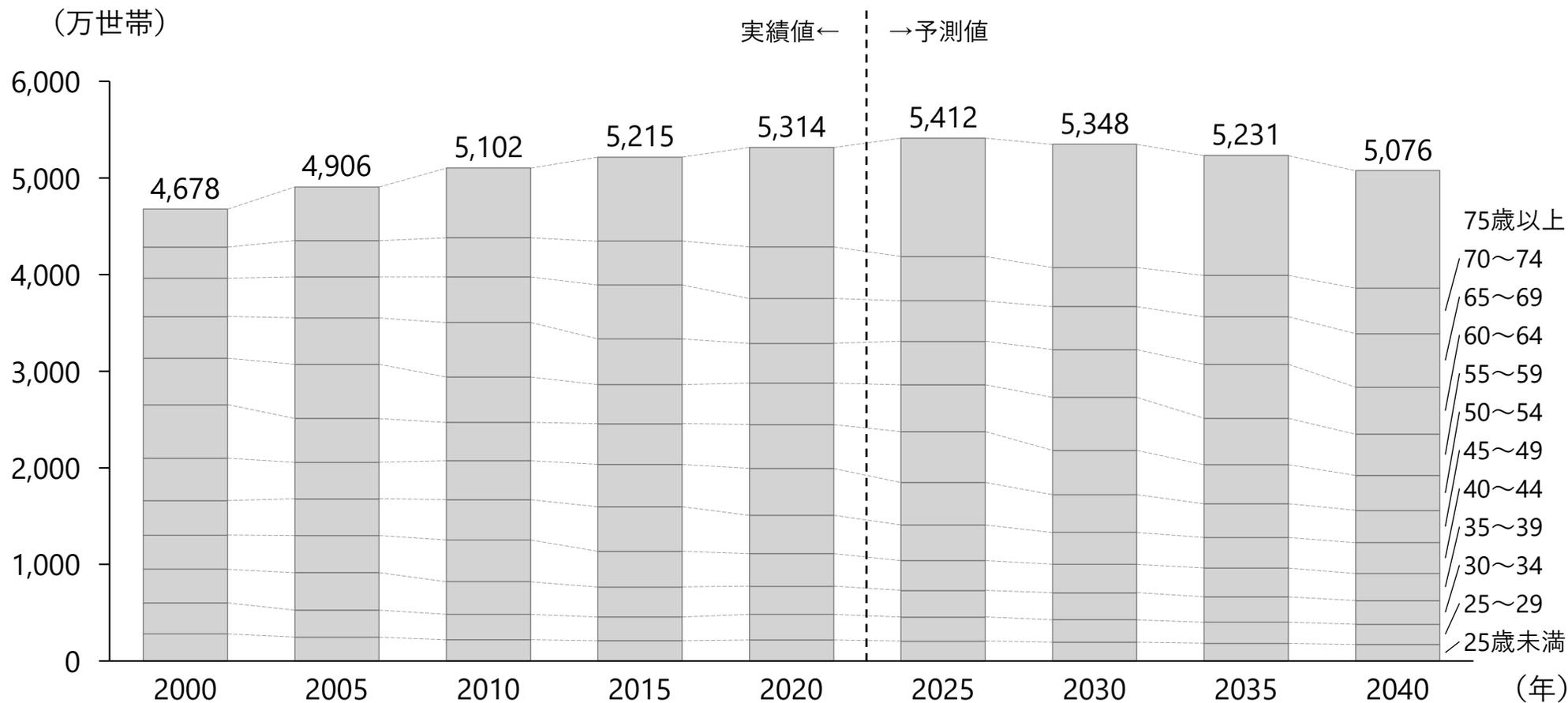
既存住宅流通量の推計・予測方法



(A) 世帯主の年齢5歳区分別の世帯数

世帯数は2023年をピークに減少に転じ、2040年には約5千万世帯となる見通し

世帯数の推移と予測（世帯主の年齢5歳区分別）



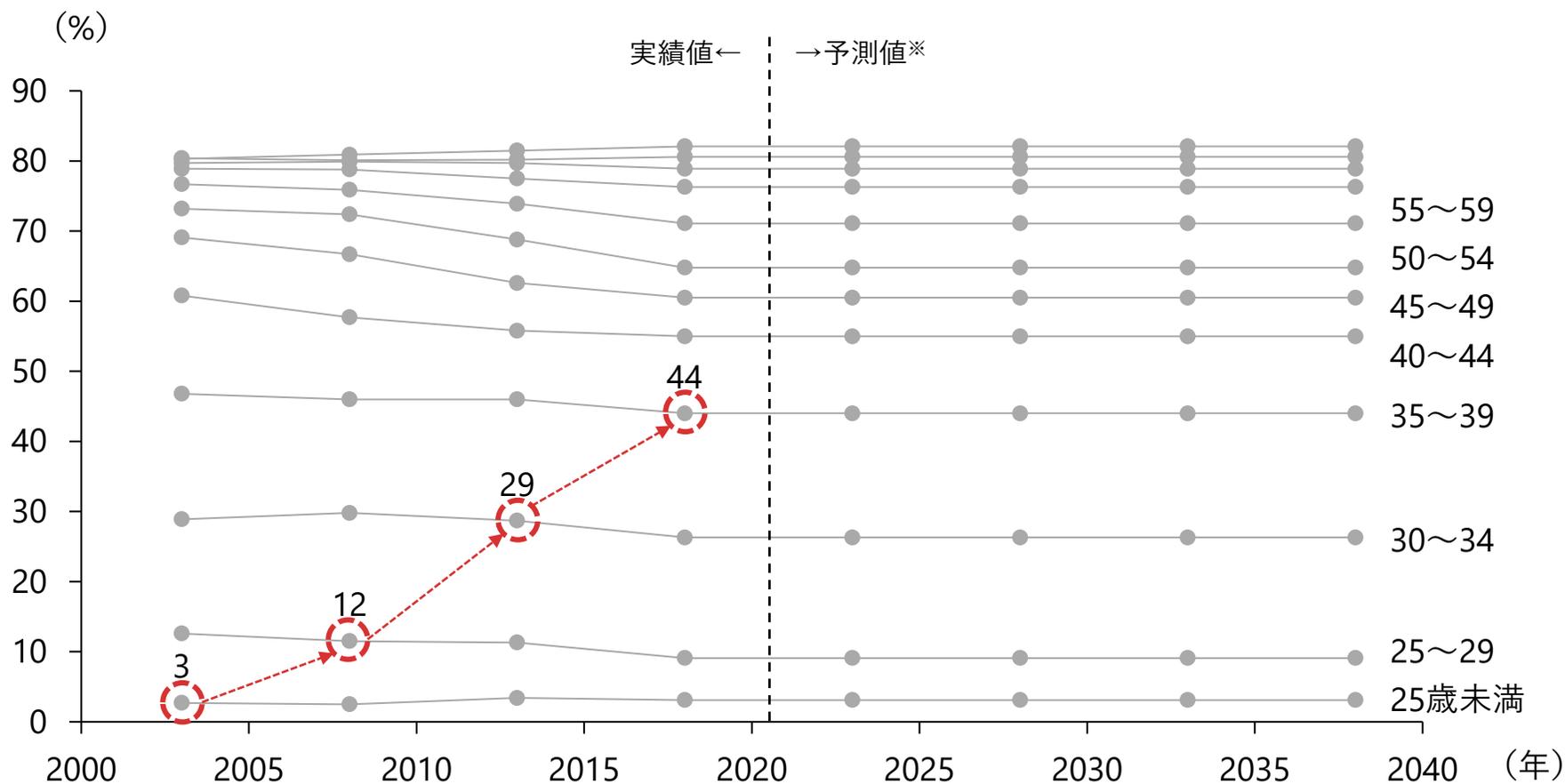
出所) 実績値：総務省「国勢調査」、予測値：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数将来推計」

(B) 世帯主の年齢5歳区分別の持家率の変化

2023年以降の持家率は2018年と同じと仮定。

2003年時点で「25歳未満」であった層の持家率は、2018年には約44%へ

持家率の推移と予測（世帯主の年齢5歳区分別）



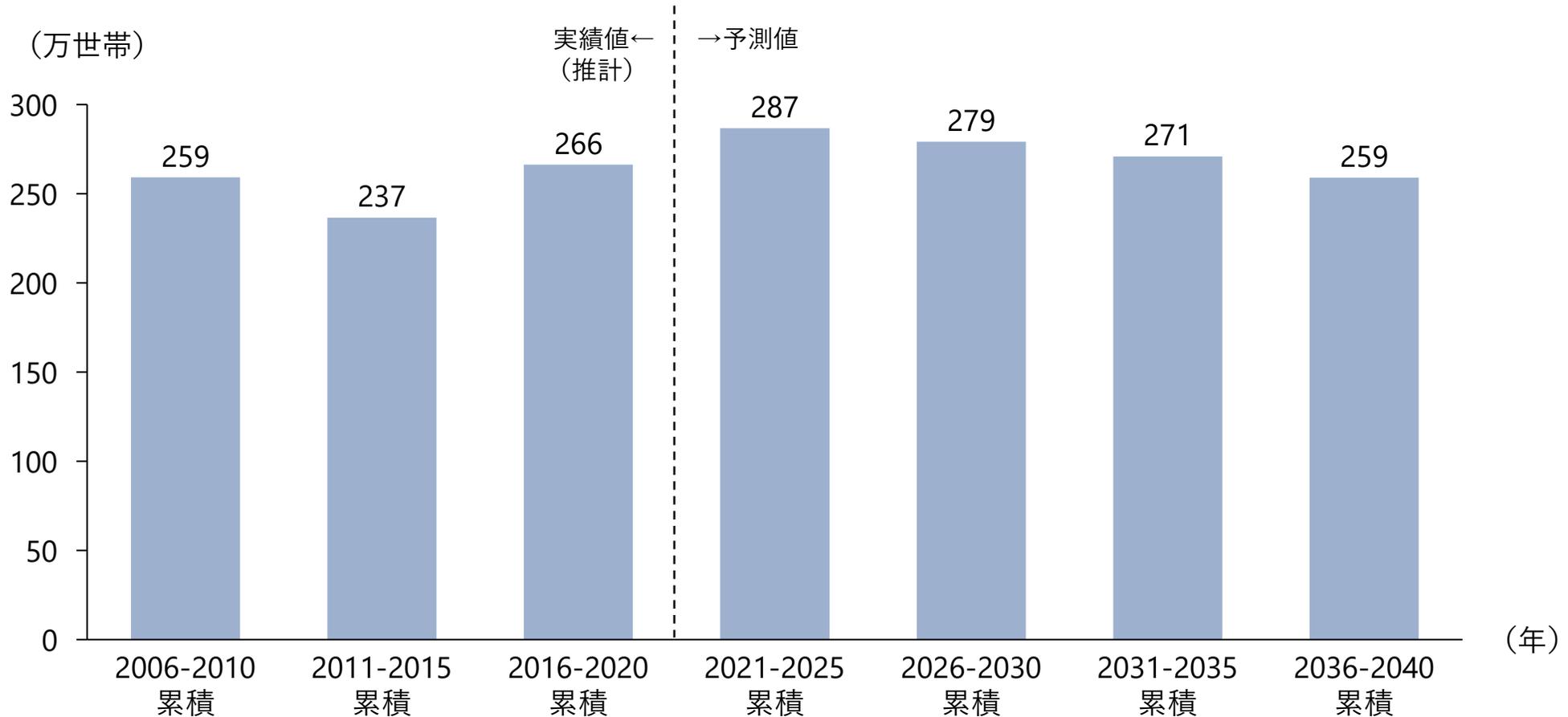
※2023年以降の持家率は2018年と同水準で推移すると仮定した。

出所) 実績値：総務省「住宅・土地統計調査（2003年、2008年、2013年、2018年）」、予測値：NRI

(C) 当該期間に初めて住宅を購入する世帯数

初めて住宅を購入する世帯数は、
2036～2040年の5年間累積で約259万世帯（年平均52万世帯）となる見通し

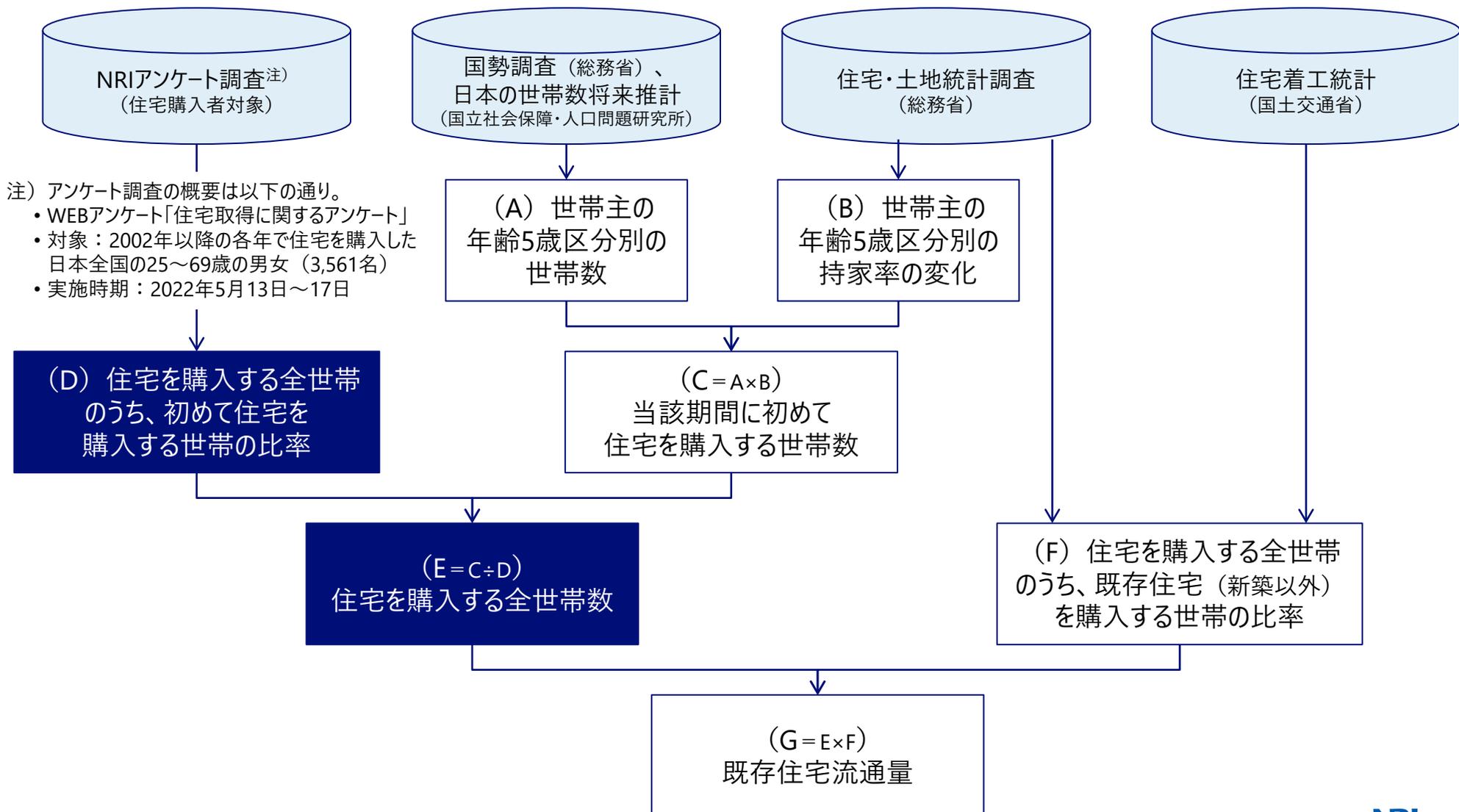
初めて住宅を購入する世帯数（5年間累積）の推移と予測



出所) 実績値：国勢調査、総務省「人口推計」、総務省「住宅・土地統計調査」、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」、NRI推計

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

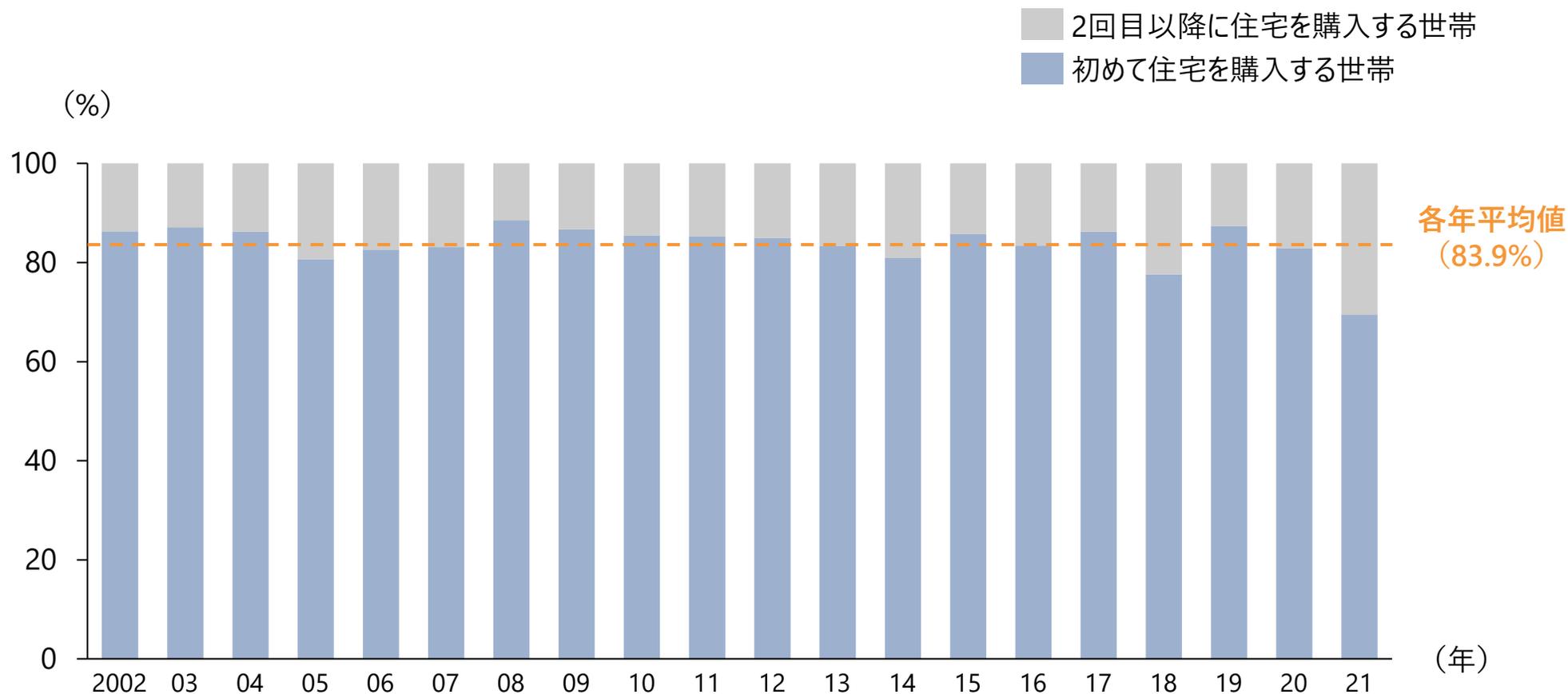
既存住宅流通量の推計・予測方法



(D) 住宅を購入する全世帯のうち、初めて住宅を購入する世帯の比率

2022年以降に初めて住宅を購入する世帯の比率は、
2002年以降に住宅を購入した者へのアンケート結果から、平均値である83.9%と設定

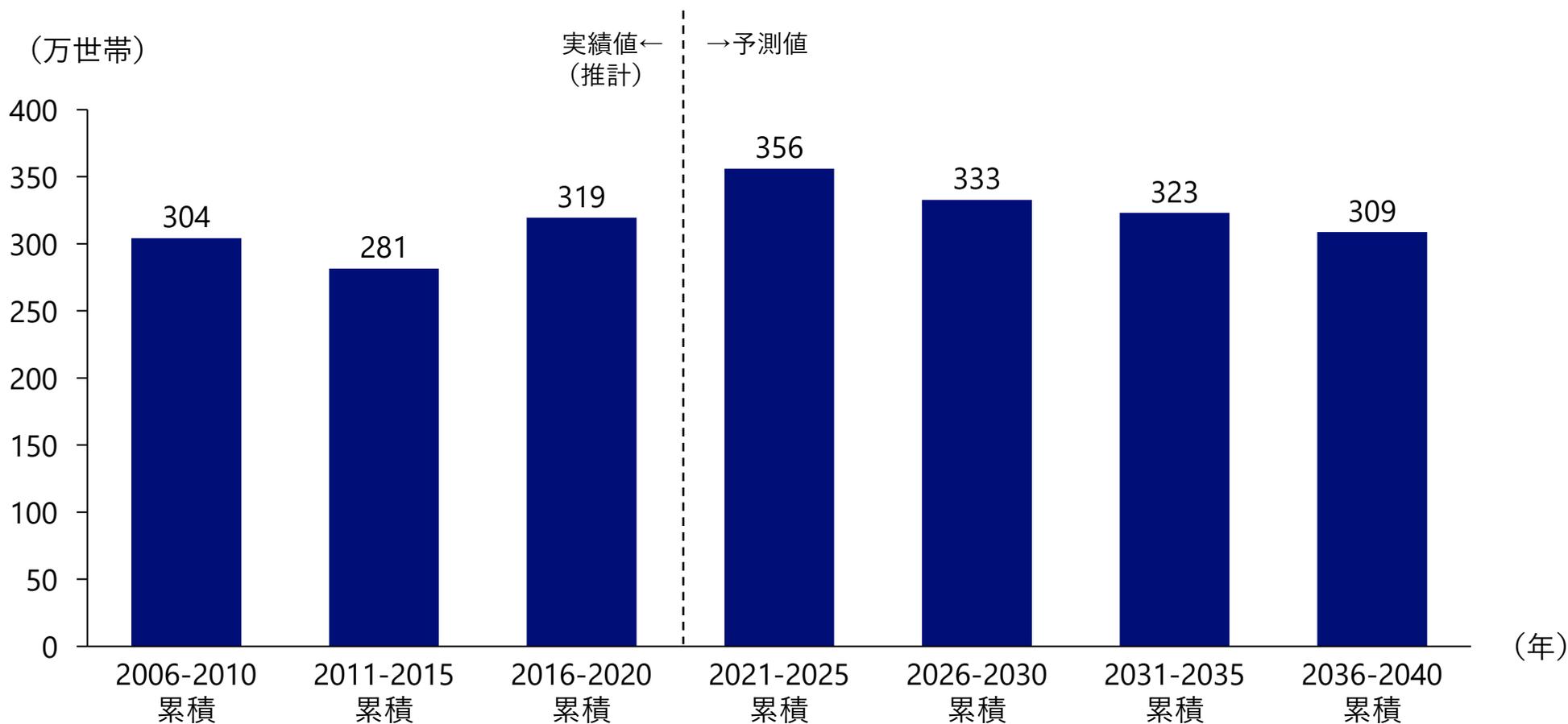
住宅を購入する全世帯のうち、初めて住宅を購入する世帯の比率



(E) 住宅を購入する全世帯数

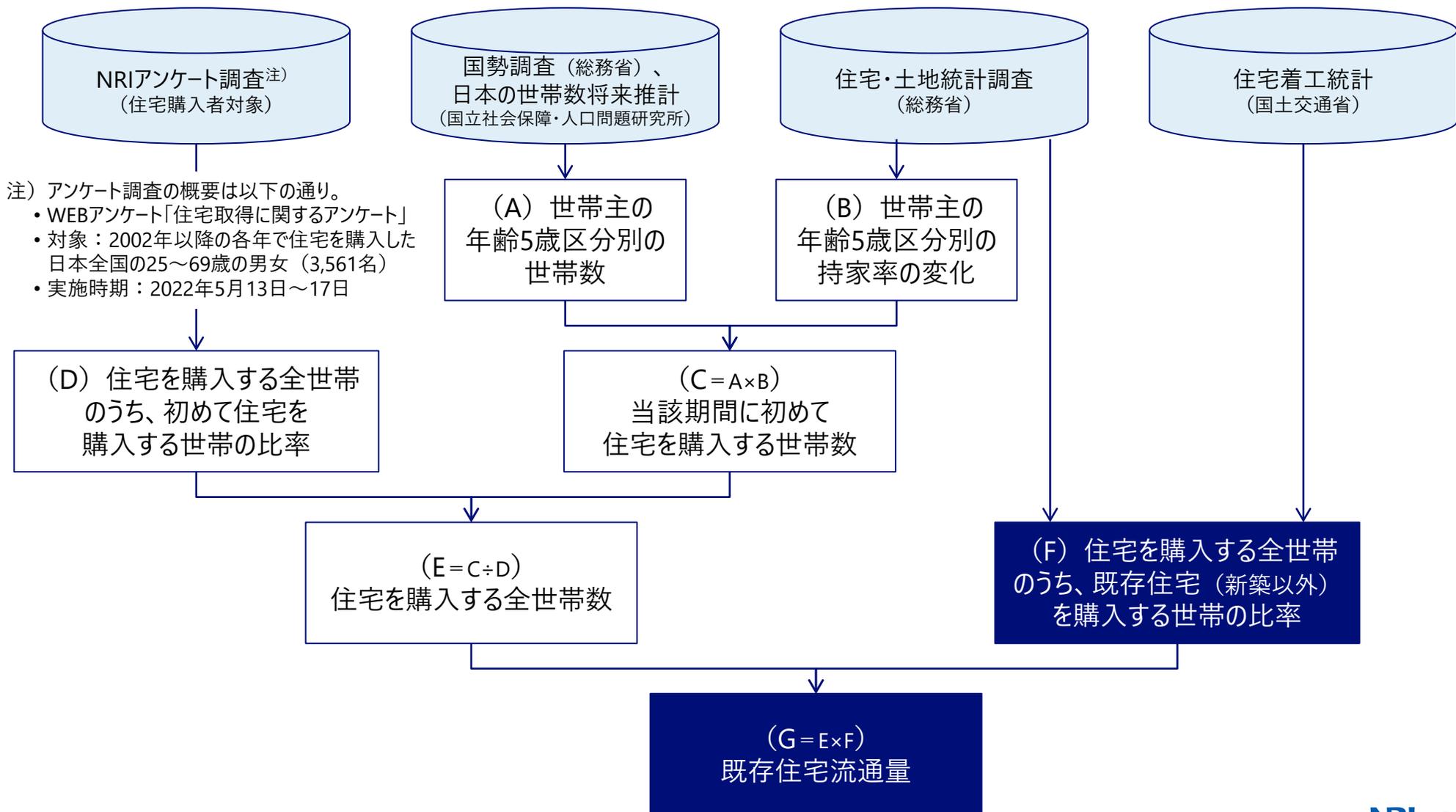
住宅を購入する全世帯数は、
2036～2040年の5年間累積では約309万世帯（年平均62万世帯）となる見通し

住宅を購入する全世帯数（5年間累積）の推移と予測



出所) 実績値：国勢調査、総務省「人口推計」、総務省「住宅・土地統計調査」、NRIアンケート調査
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」、NRI推計

既存住宅流通量の推計・予測方法

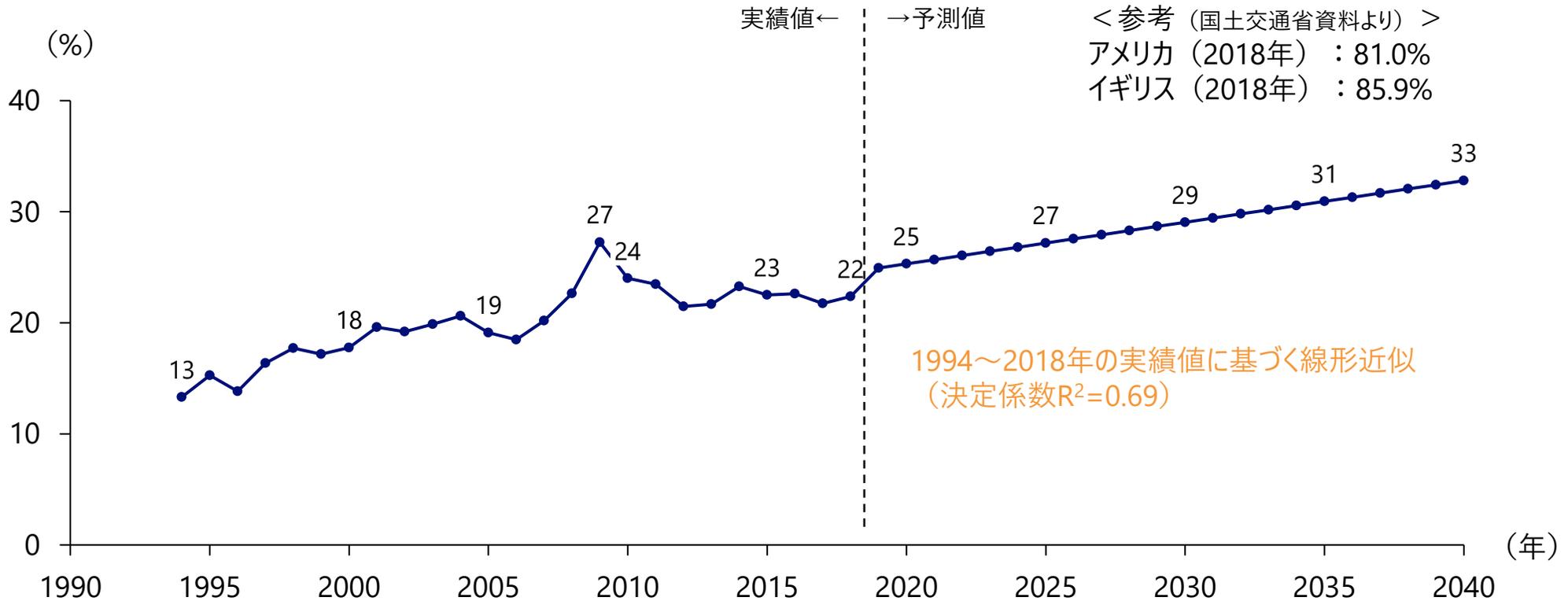


(F) 住宅を購入する全世帯のうち、既存住宅（新築以外）を購入する世帯の比率

新築以外の既存住宅を購入する世帯の比率は、1994～2018年までの傾向が継続すると仮定すると、2040年には約33%まで上昇する見通し

- 近年の既存住宅の競争力向上（品質・立地等）、消費者の変化（価値観・所得等）により、既存住宅の選択率は今後も増加し続けるとみられる（それでも欧米とは大きな格差）。

住宅を購入する全世帯のうち、既存住宅（新築以外）を購入する世帯の比率の推移と予測

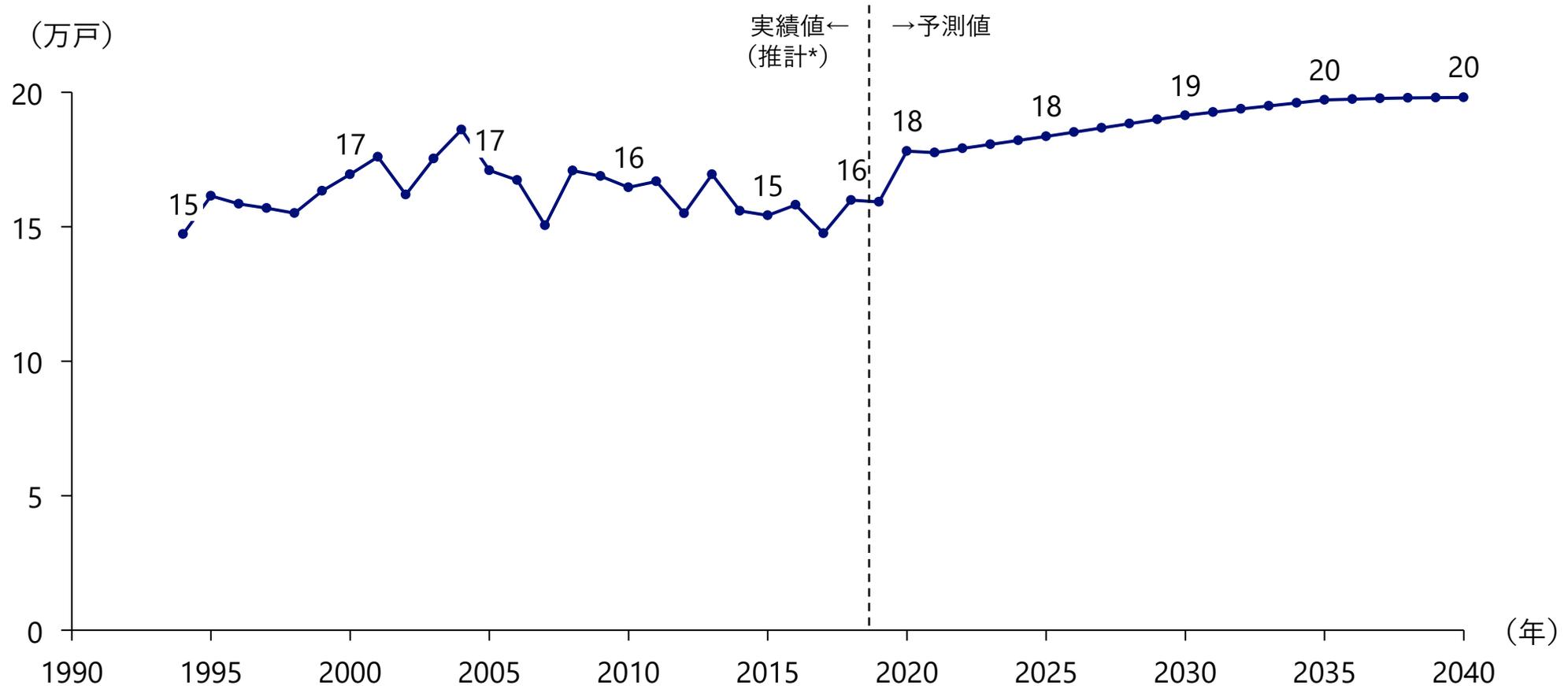


出所) 実績値：総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計」、予測値：NRI推計

(G) 既存住宅流通量

既存住宅流通量は緩やかに増加し、2040年には約20万戸となる見通し

既存住宅流通量の推移と予測



* 1998、2003、2008、2013、2018年については1～9月の累計値のみ統計データが存在する。それぞれ4/3倍することで年間の数値としている。

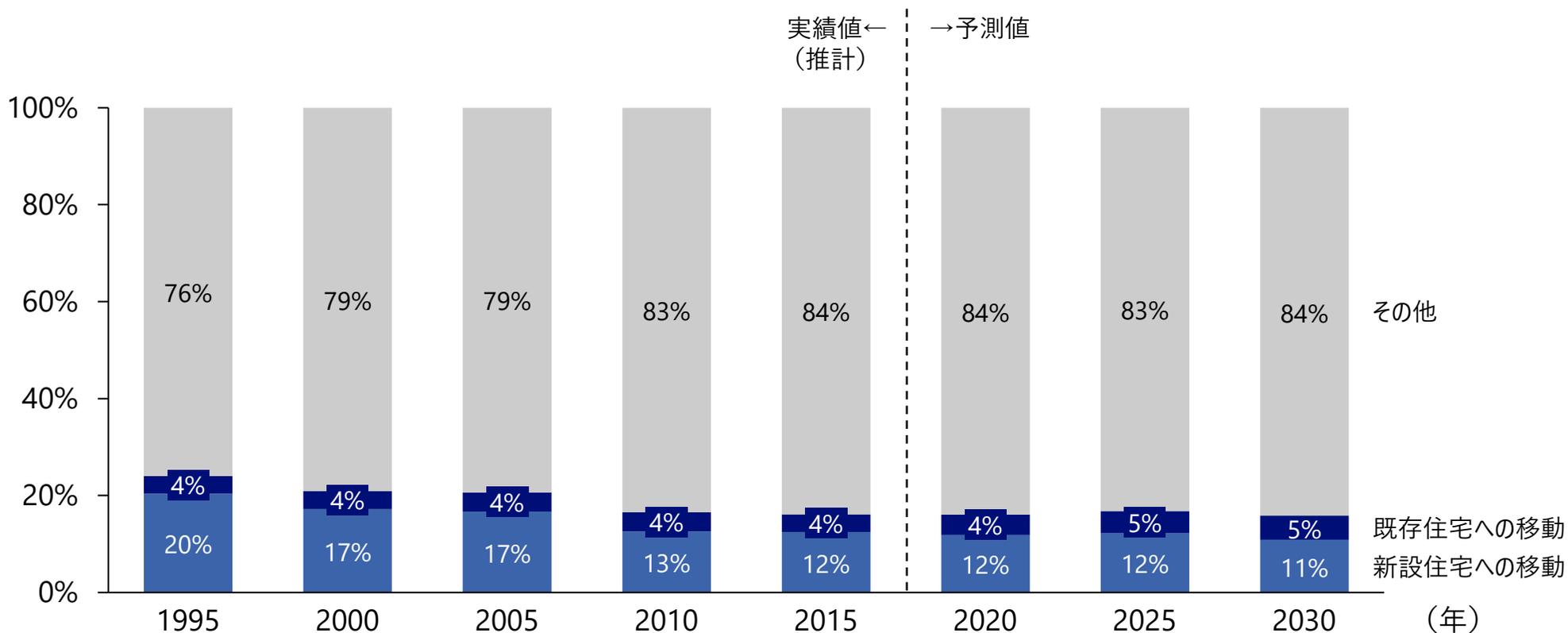
出所) 実績値：国勢調査、総務省「人口推計」、総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計」、NRIアンケート調査

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」、NRI推計

移動世帯が選択する住宅タイプの内訳推移

移動世帯が新居として新築住宅を選択する割合は、2030年度には約11%へ減少する。
住宅市場は緩やかに“ストックシフト”するが、既存住宅流通量増加のインパクトは限定的

各年度における移動世帯数の内訳推移*



* 新設住宅への移動：新設住宅着工戸数（持家+分譲）、既存住宅への移動：既存住宅流通量と仮定した。

出所）実績値：国勢調査、総務省「人口推計」、総務省「住宅・土地統計調査」、NRIアンケート調査、総務省「住民基本台帳人口移動報告」、国土交通省「住宅着工統計」、
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」、NRI推計

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. 既存住宅流通量の予測

4. まとめ

(参考) 空き家数・空き家率のシミュレーション

- 2021年度は、新設住宅着工戸数について中長期的な傾向に基づく2040年度までの予測と、足元のウクライナ侵攻や新型コロナの感染拡大に伴う供給制約の影響を見込んだ予測を行った。
- 供給制約によって、昨年度のウッドショックによる持家着工戸数の押し下げと同程度の影響が、持家だけでなく分譲・貸家にも及ぶと仮定すると、2022年度は80万戸、2023年度は79万戸と、大きく減少する恐れがあり、今後の情勢に注視が必要である。
- 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ず、NRIの今年度予測では、2040年度の新設住宅着工戸数は49万戸（2021年度比43%減）となる見込みである。
- また、今年度は既存住宅流通量についても予測を行った。新築以外の既存住宅を購入する世帯の比率が1994年～2018年までの傾向を維持する形で推移すれば、2040年の既存住宅流通量は20万戸（2018年比24%増）となる見込みである。
- 住宅市場はかねてより、良質な住宅ストックが増加しつつ、新設住宅着工戸数が減少する構造にあった。こうした状況に対応すべく、住宅業界は官民を挙げて「新築重視」から「新築もストックも」への移行を進めてきた。ただし現状の延長線上では、リフォーム市場規模・既存住宅流通量の増加幅は新設住宅着工戸数の減少分を補うほどの規模とはならない見込みである。
- 良質な住宅ストックの活用はSDGsの観点からも重要性を増すだろう。居住者がライフスタイルの変化に応じて住み替えやすい・リフォームしやすい環境作りは継続しつつ、非住宅への転用促進など新たな観点も取り入れた創意工夫が必要と考える。

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. 既存住宅流通量の予測

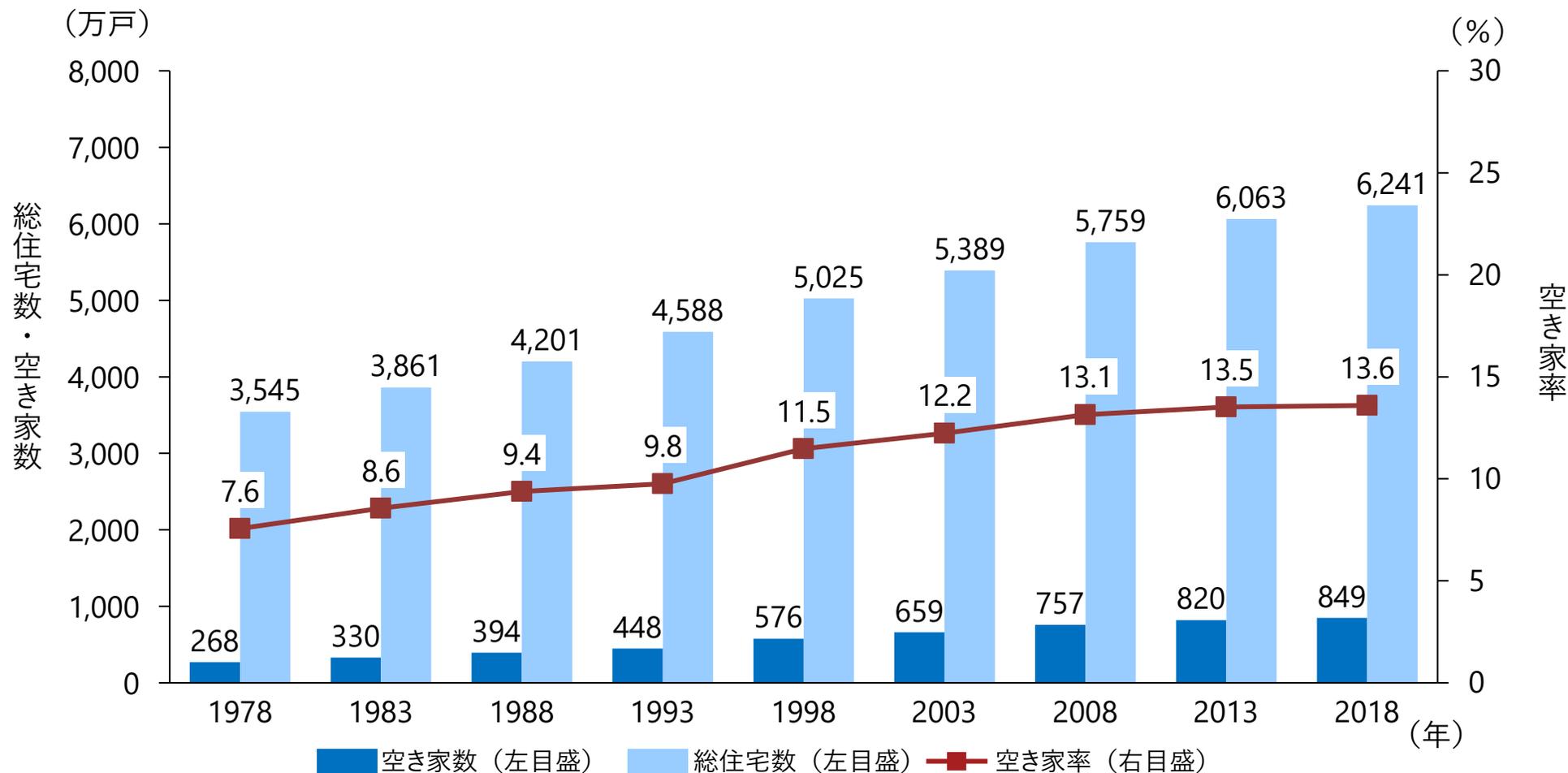
4. まとめ

(参考) 空き家数・空き家率のシミュレーション

総住宅数・空き家数・空き家率の実績

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

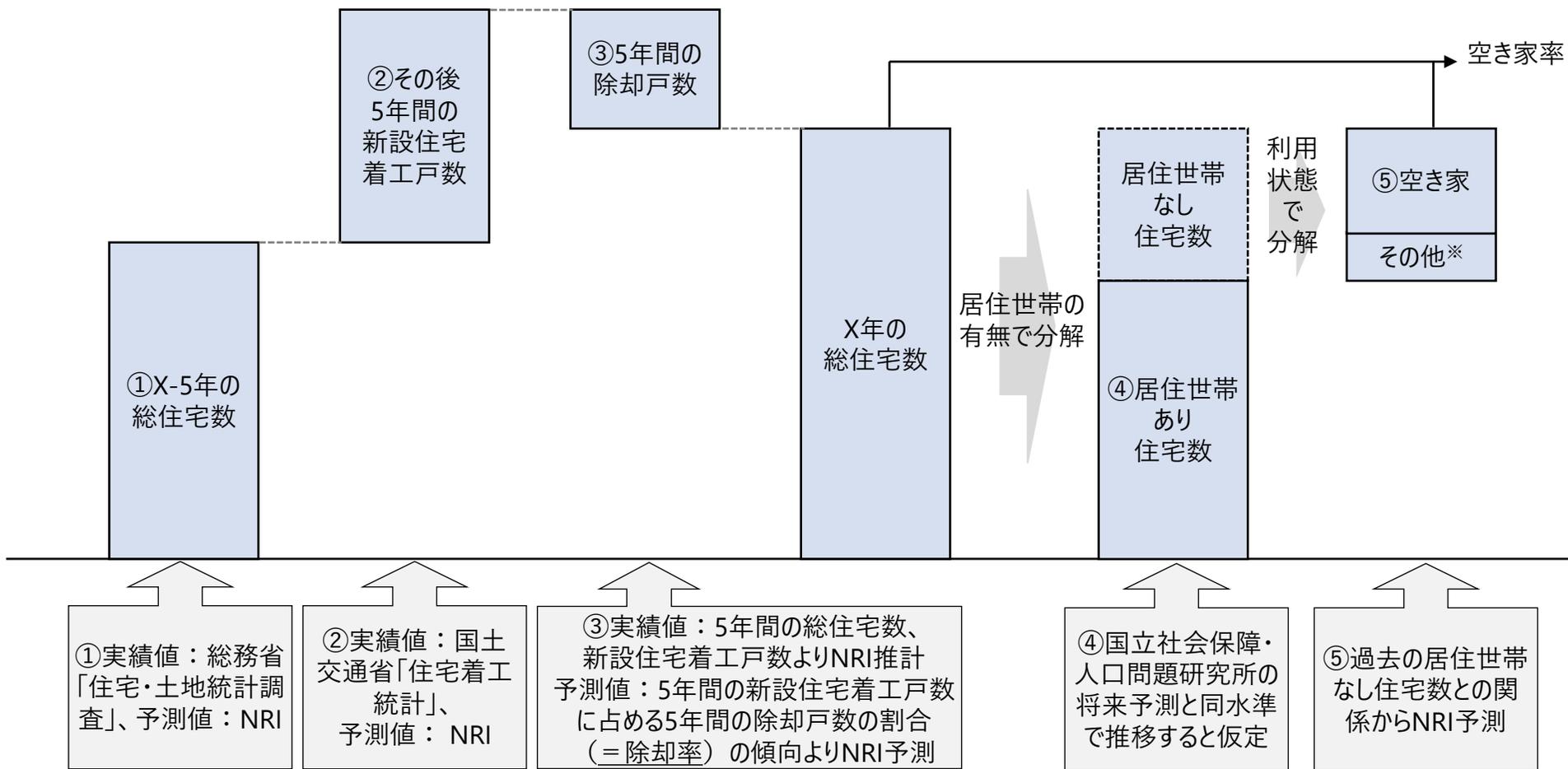
総住宅数・空き家数・空き家率の推移



出所) 総務省「住宅・土地統計調査」

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

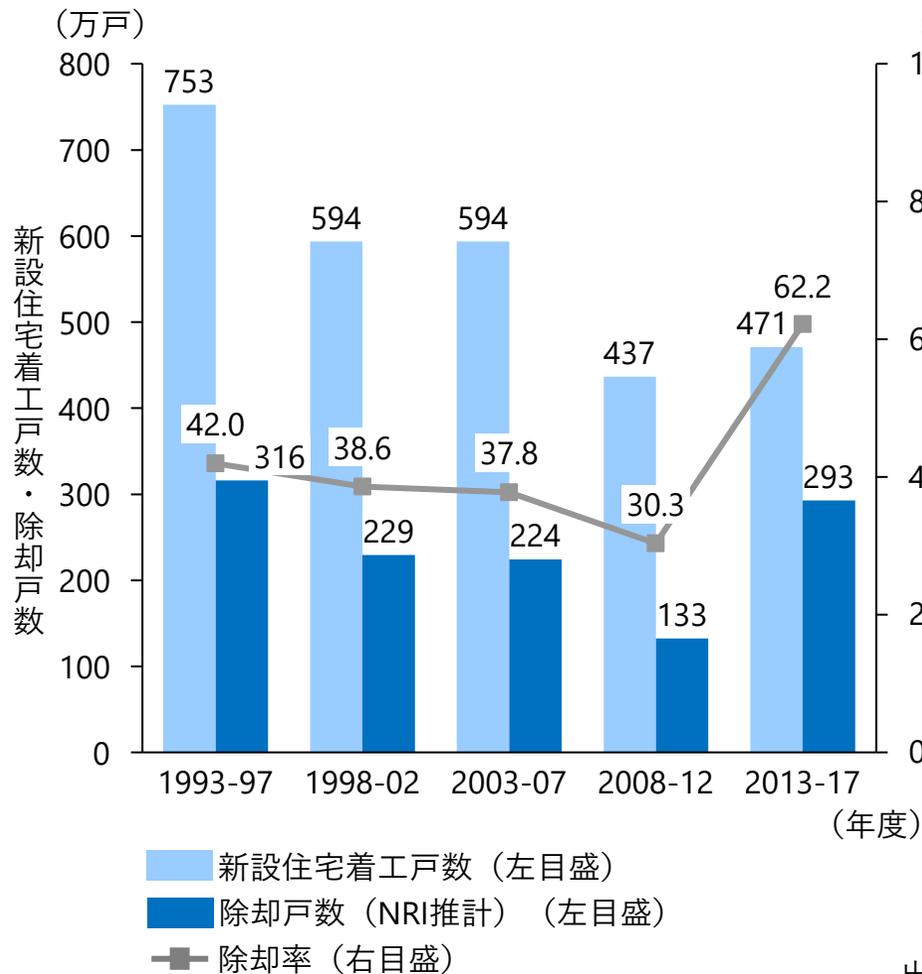


※ その他の居住世帯なし住宅には、建築中の住宅、一時現在者のみの住宅が含まれる

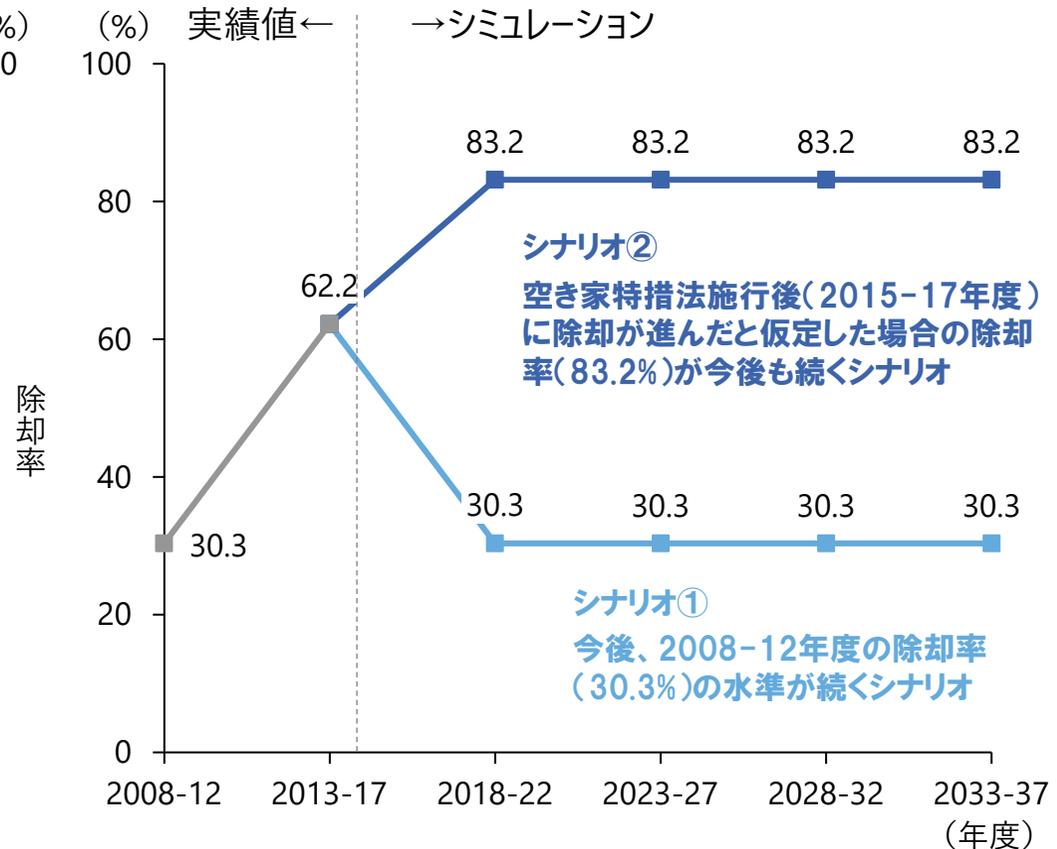
今後の空き家率シミュレーションシナリオ

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



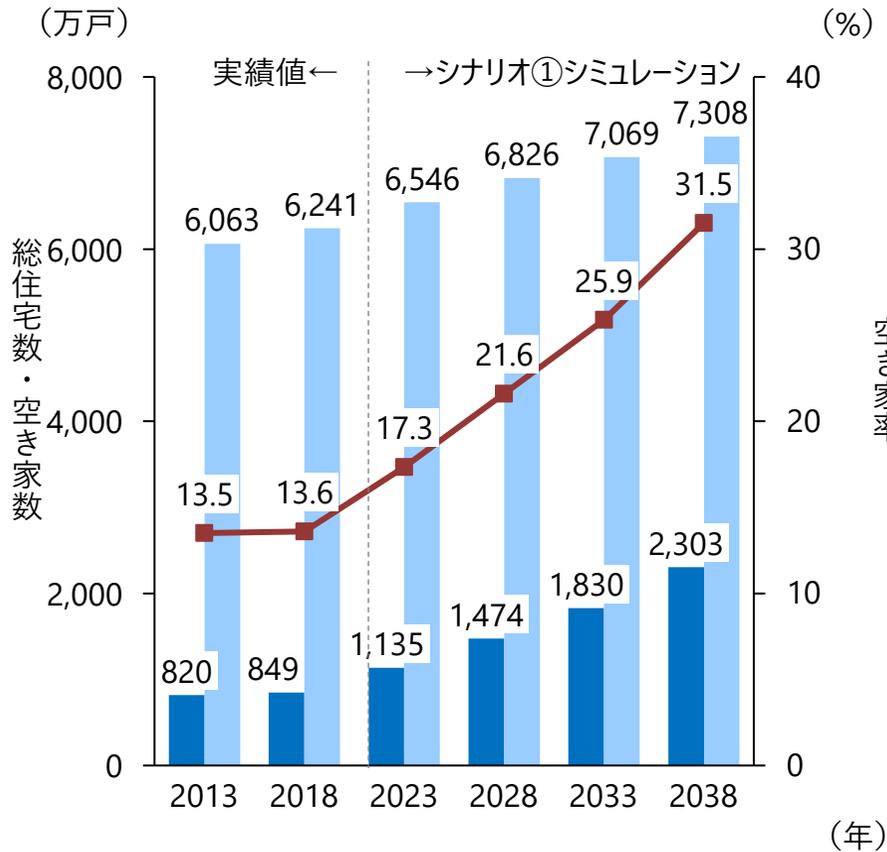
出所) 国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」よりNRI算出

今後の空き家率シミュレーション結果

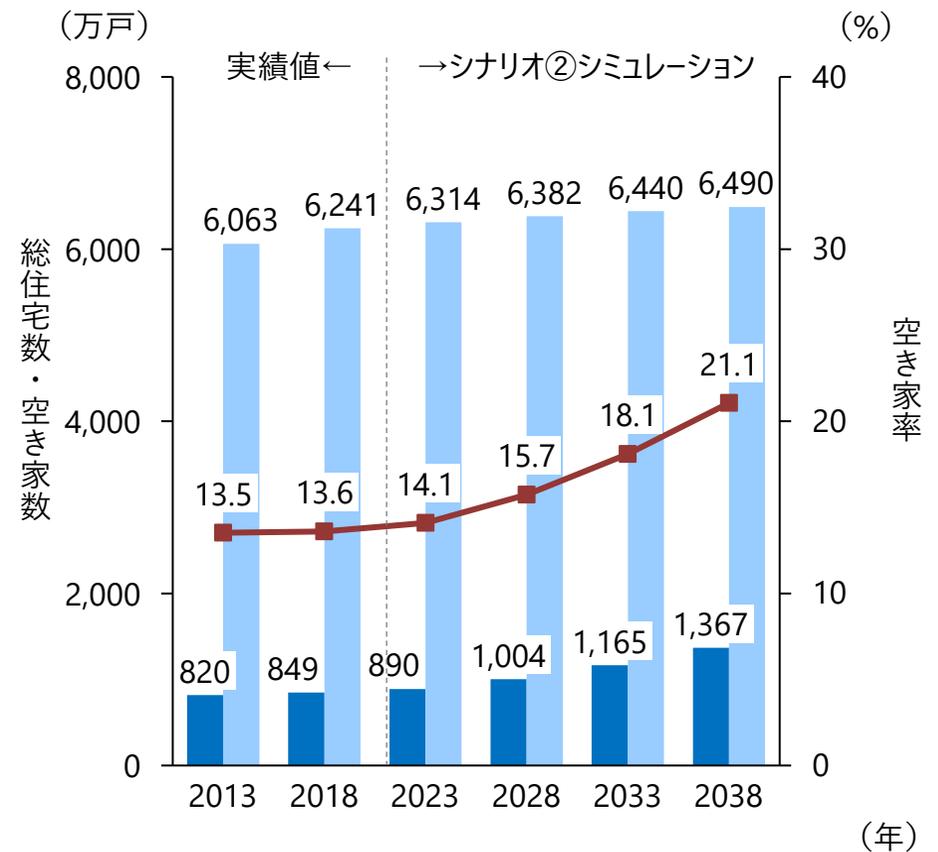
特措法施行後の水準が継続するシナリオ②では、2038年の空き家率は21.1%だが、2008-12年度の水準に戻るシナリオ①では、31.5%まで上昇

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

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	－

The text is framed by two decorative swooshes. The top swoosh is a gradient bar transitioning from blue on the left to red on the right. The bottom swoosh is a solid blue bar.

Share the Next Values!