



Nomura Research Institute Group

NEWS RELEASE

2021 年 6 月 8 日
株式会社野村総合研究所

野村総合研究所、2040 年度の住宅市場を予測

～ 2040 年度の新設住宅着工戸数は 46 万戸まで減少、
2030 年度の ZEH ストック数は 159 万戸となる見込み ～

株式会社野村総合研究所（本社：東京都千代田区、代表取締役会長兼社長：此本 臣吾、以下「NRI」）は、日本における「2021～2040 年度の新設住宅着工戸数」、「2020～2040 年度のリフォーム市場規模」、及び「2020～2030 年度の ZEH¹（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）着工戸数、およびストック数（着工戸数の累計）」を予測しました。

主な予測結果は以下のとおりです。

1. 新設住宅着工戸数（2021～2040 年度）

- 新設住宅着工戸数は、移動世帯数の減少、平均築年数の伸長、名目 GDP の成長減速等により、2020 年度の 81 万戸から、2030 年度には 65 万戸、2040 年度には 46 万戸と減少していく見込みです（図 1）。
- 利用関係別²に見ると、2030 年度には持家 21 万戸、分譲住宅 18 万戸、貸家（給与住宅を含む）27 万戸といずれも漸減する見込みです（図 2）。

2. リフォーム市場規模（2020～2040 年）

- 広義のリフォーム市場規模³は、2040 年まで年間 6～7 兆円台で微増ないし、横ばい傾向が続くと予測されます。狭義の市場は、それより 1 兆円前後少ない規模と見込まれます（図 3）。

3. ZEH 着工戸数、及びストック数（2020～2030 年度）

- 単年の ZEH 着工戸数は、2016～2019 年度までの増加傾向を維持して引き続き増加するものの、2024 年度をめどに停滞する見込みです（図 4）。
- ZEH ストック数（着工戸数の累計）は 2030 年度に向けて着実に増加する見込みですが、「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」にて示されている、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 313 万戸には遠く及ばない見込みです（図 5）。

図 1：新設住宅着工戸数の実績と予測結果（全体）

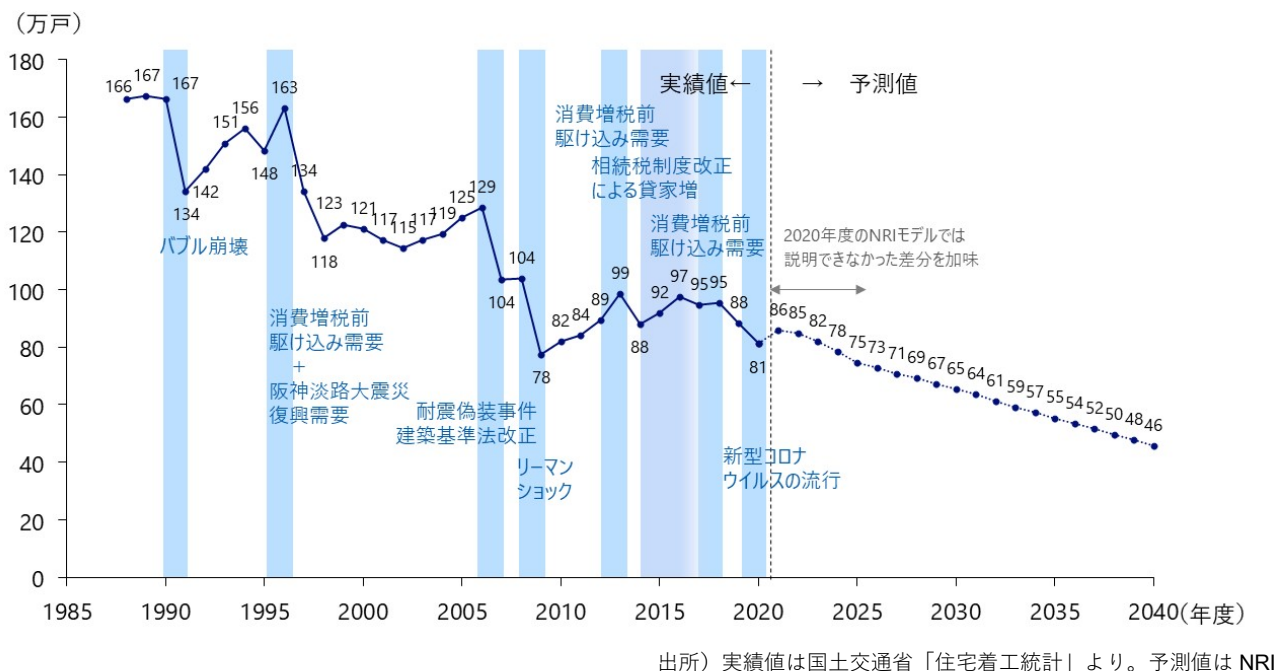


図 2：新設住宅着工戸数の実績と予測結果（利用関係別）

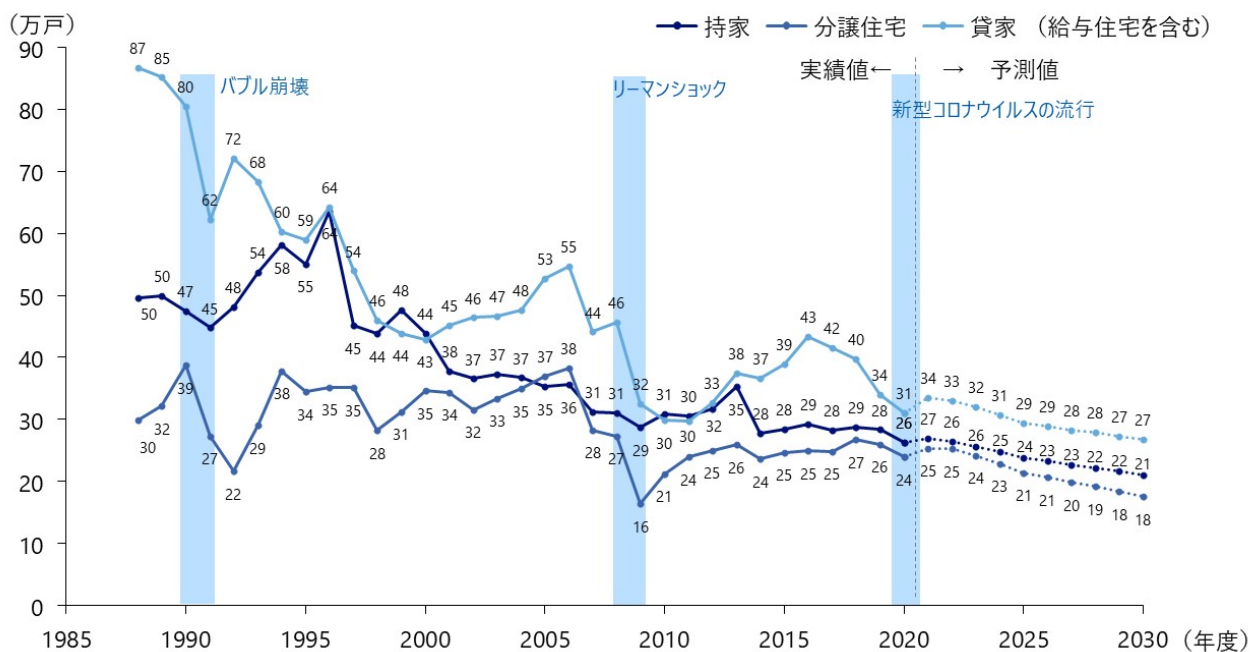
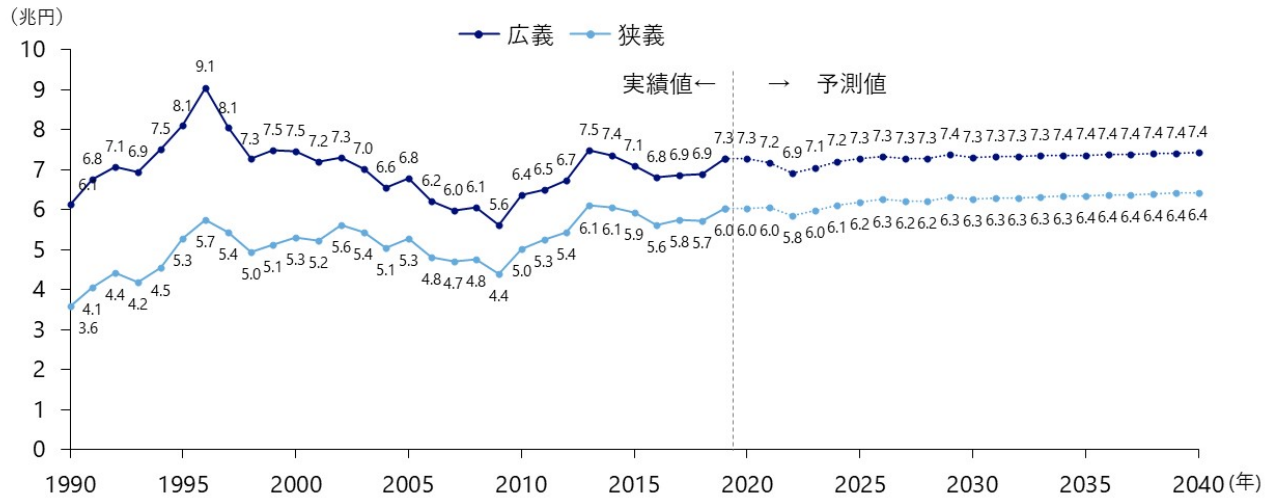
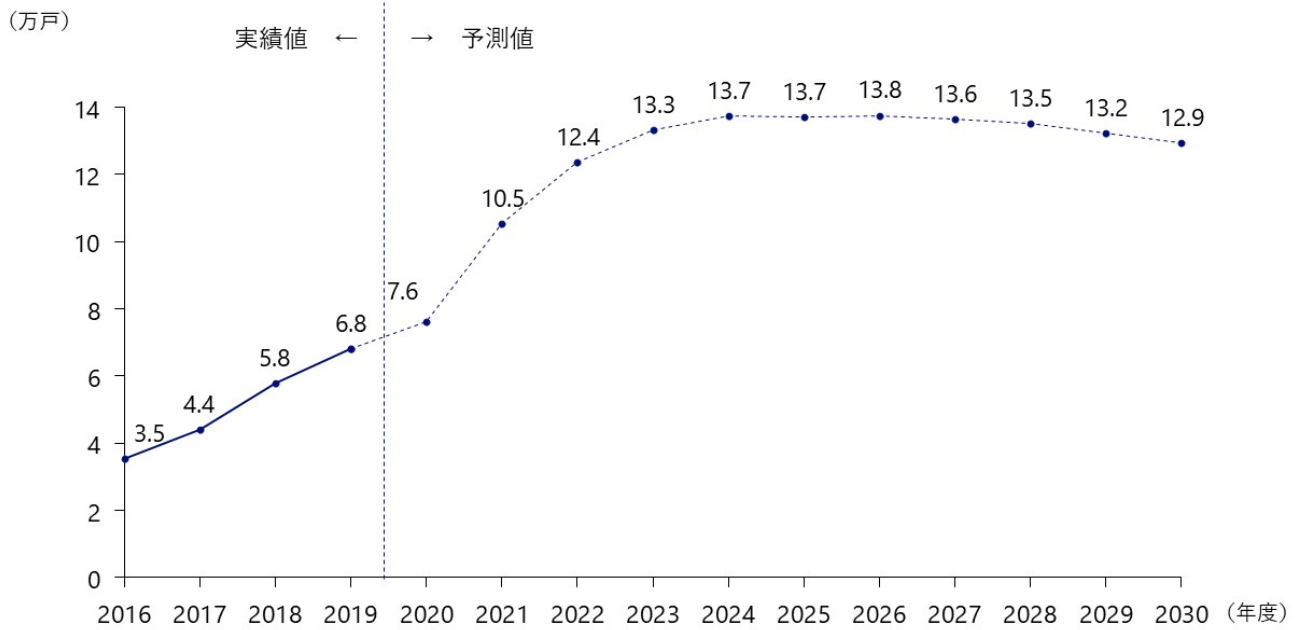


図3：リフォーム市場規模の実績と予測結果⁴



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 (2019年版)」より。予測値は NRI

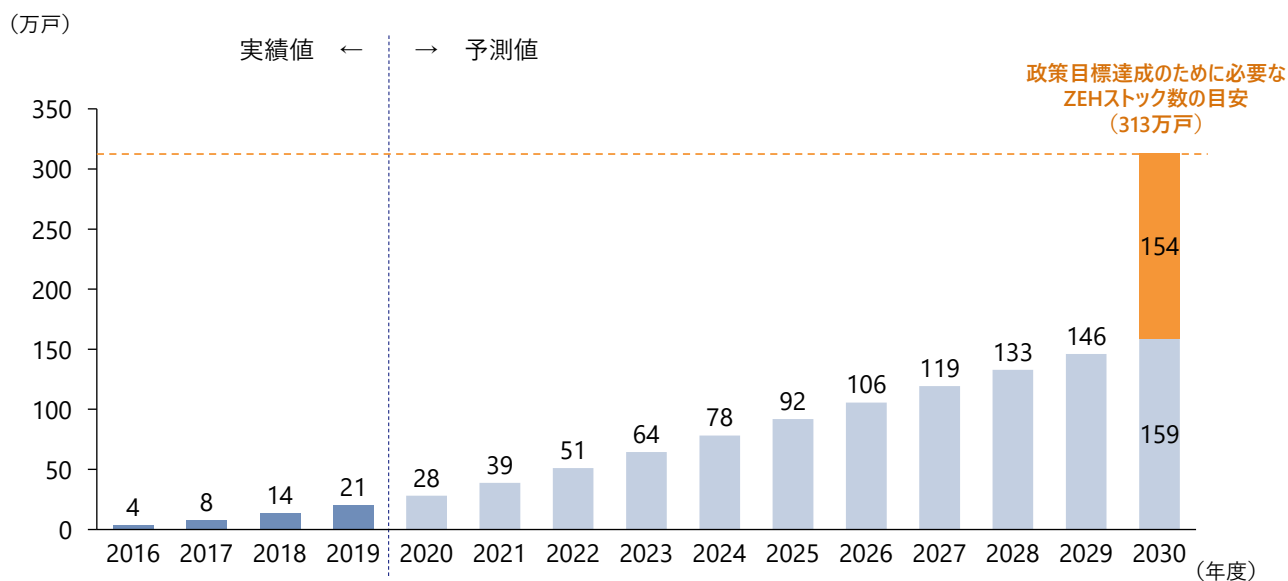
図4：ZEH 着工戸数の実績と予測結果 (単年)



出所) 実績値は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)」より。

予測値は NRI

図 5：ZEH ストック数の実績と予測結果（着工戸数の累計）



出所) 実績値は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)」より。

予測値は NRI

【ニュースリリースに関するお問い合わせ】

株式会社野村総合研究所 コーポレートコミュニケーション部 玉岡、梅澤

TEL：03-5877-7100 E-mail：kouhou@nri.co.jp

【本件に関するお問い合わせ】

株式会社野村総合研究所 コンサルティング事業本部 大道、出口、大西、大江、青木、山本

1 ZEH の定義：

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」を指します。

2 利用関係別：

住宅着工統計上の区分で、持家は「建築主が自分で居住する目的で建築するもの」、分譲は「建て売りまたは分譲の目的で建築するもの」、貸家（給与住宅を含む）は「建築主が賃貸する目的で建築するもの」を指します。

利用関係別の新設住宅着工戸数の予測は 2040 年度ではなく、2030 年度まで行っております。

3 広義と狭義のリフォーム市場規模の定義：

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」を指します。

広義のリフォーム市場規模は、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」を加えたものです（住宅リフォーム・紛争処理支援センターより）。

4 リフォーム市場規模の予測：

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となっています。