第376回NRIメディアフォーラム

2040年の住宅市場と課題

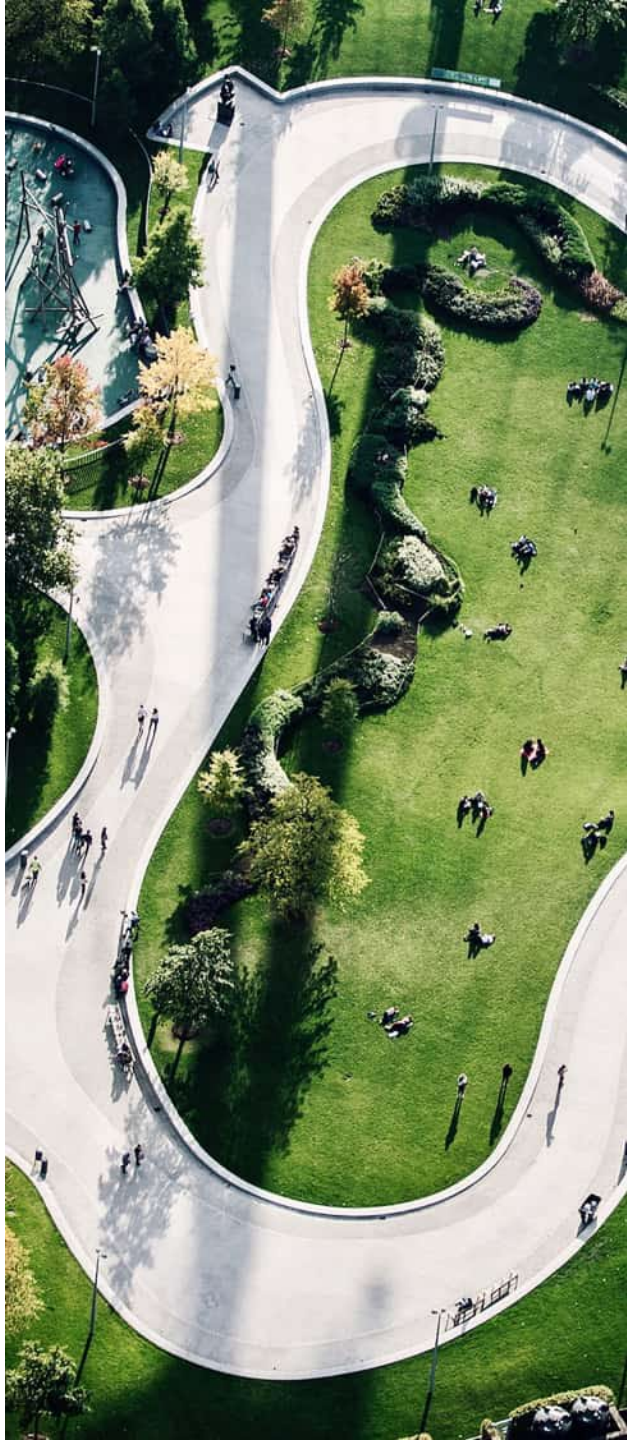
～「危険な空き家」倍増の恐れ、空き家問題は次のステージへ～

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　渡會 竜司
シニアコンサルタント　大西 直彌、御前 汐莉、青木 笙悟
コンサルタント　戸田 直哉、浅井 雄大

2024年6月13日

Envision the value,
Empower the change



目次

1．新設住宅着工戸数の予測
2．リフォーム市場の見通し
3．空き家数の予測
4．まとめ

※本資料中の数値は四捨五入等の処理を施した数値を記載している旨、ご留意ください。

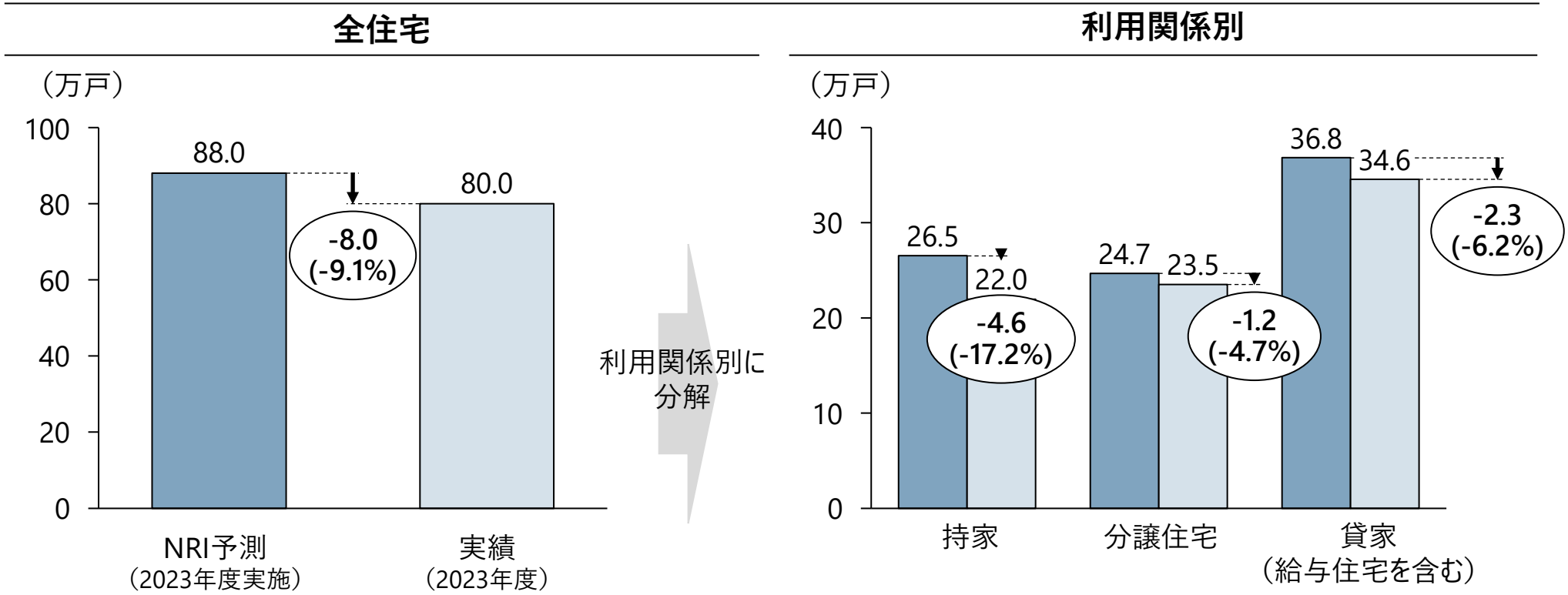
Copyright（C） Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

新設住宅着工戸数の2023年度の予測結果と実績値の比較

2023年度の実績値は、2023年度に公表したNRI予測と比べて約8.0万戸下回った。持家においては、実績値が予測値を17.2%下回る乖離が生じた

新設住宅着工戸数の予測値と実績値の比較

NRI予測（2023年度実施）　実績（2023年度）

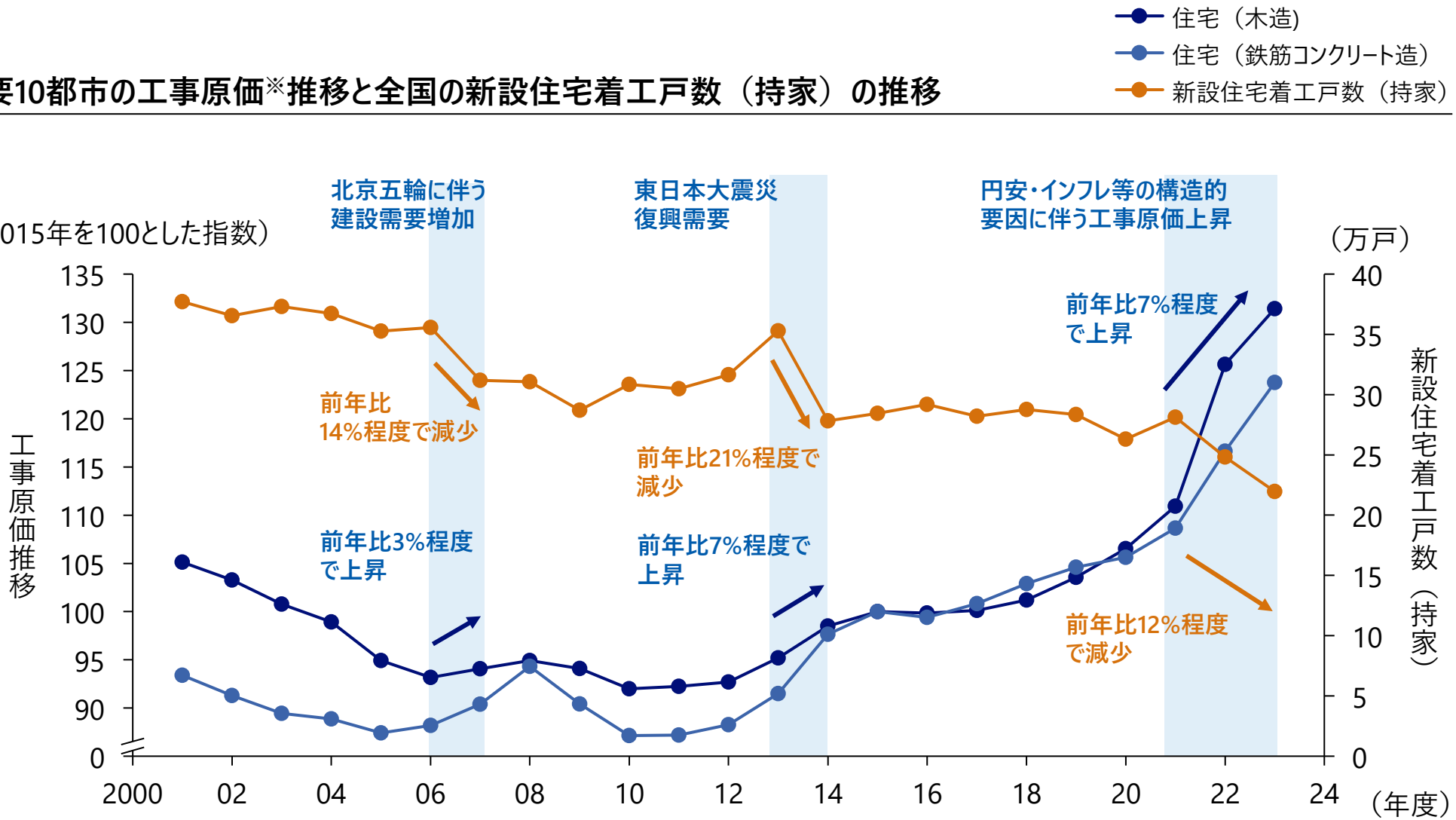


出所）両図とも：実績値は国土交通省「住宅着工統計」、予測値はNRIの推計値
※持家：建築主が自分で居住する目的で建築するもの
　分譲住宅：建て売りまたは分譲の目的で建築するもの
　貸家：建築主が賃貸する目的で建築するもの
　給与住宅：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの

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

直近2年で持家の新設住宅着工戸数が大幅に減少した背景には、工事原価の高騰がある

主要10都市の工事原価※推移と全国の新設住宅着工戸数（持家）の推移

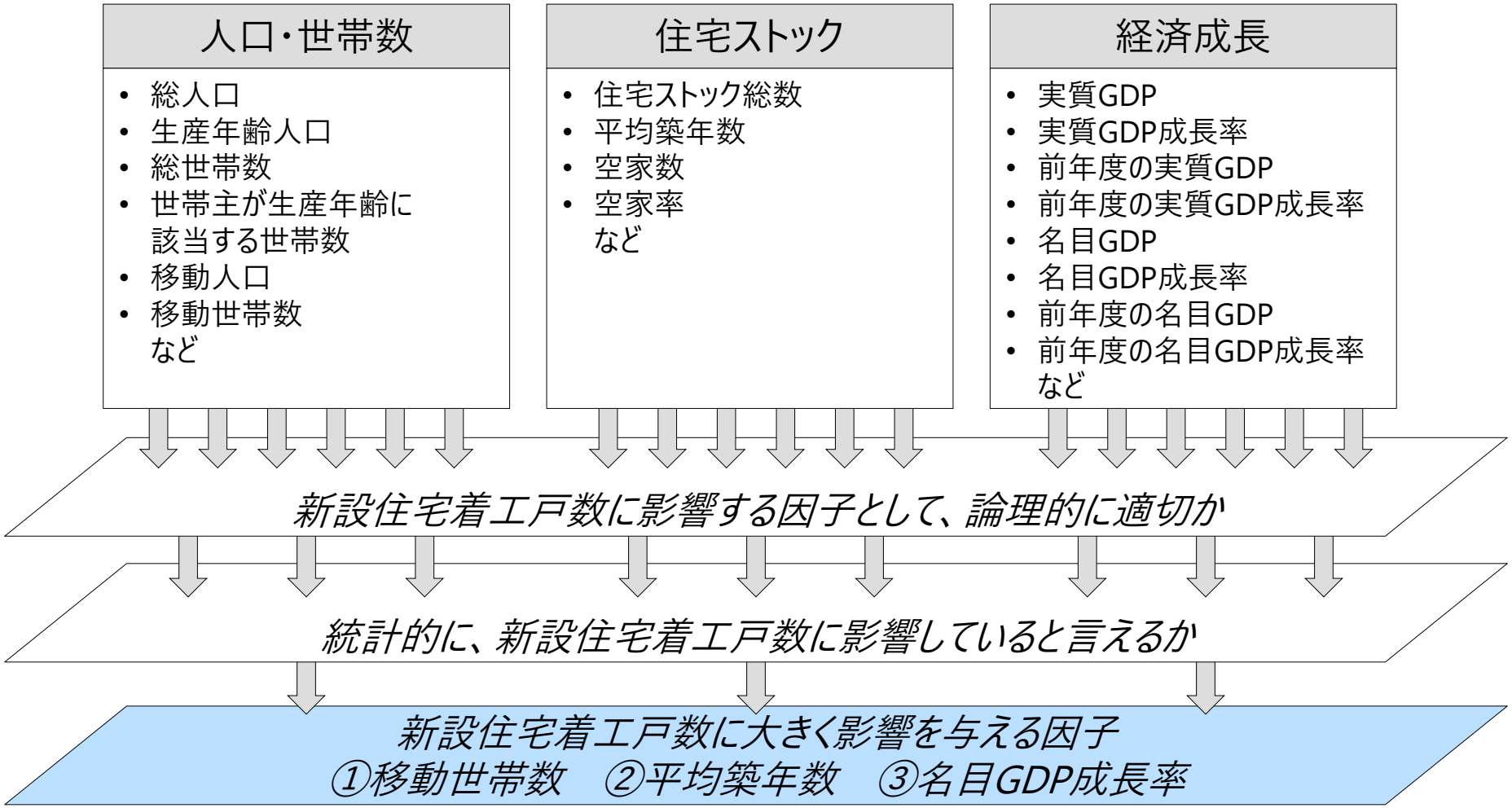


※建設物価調査会が指定する札幌・仙台・新潟・金沢・名古屋・大阪・広島・高松・福岡の主要９都市及び東京の工事原価の平均値とした

出所）国土交通省「住宅着工統計」・建設物価調査会「建築費指数」よりNRI作成

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

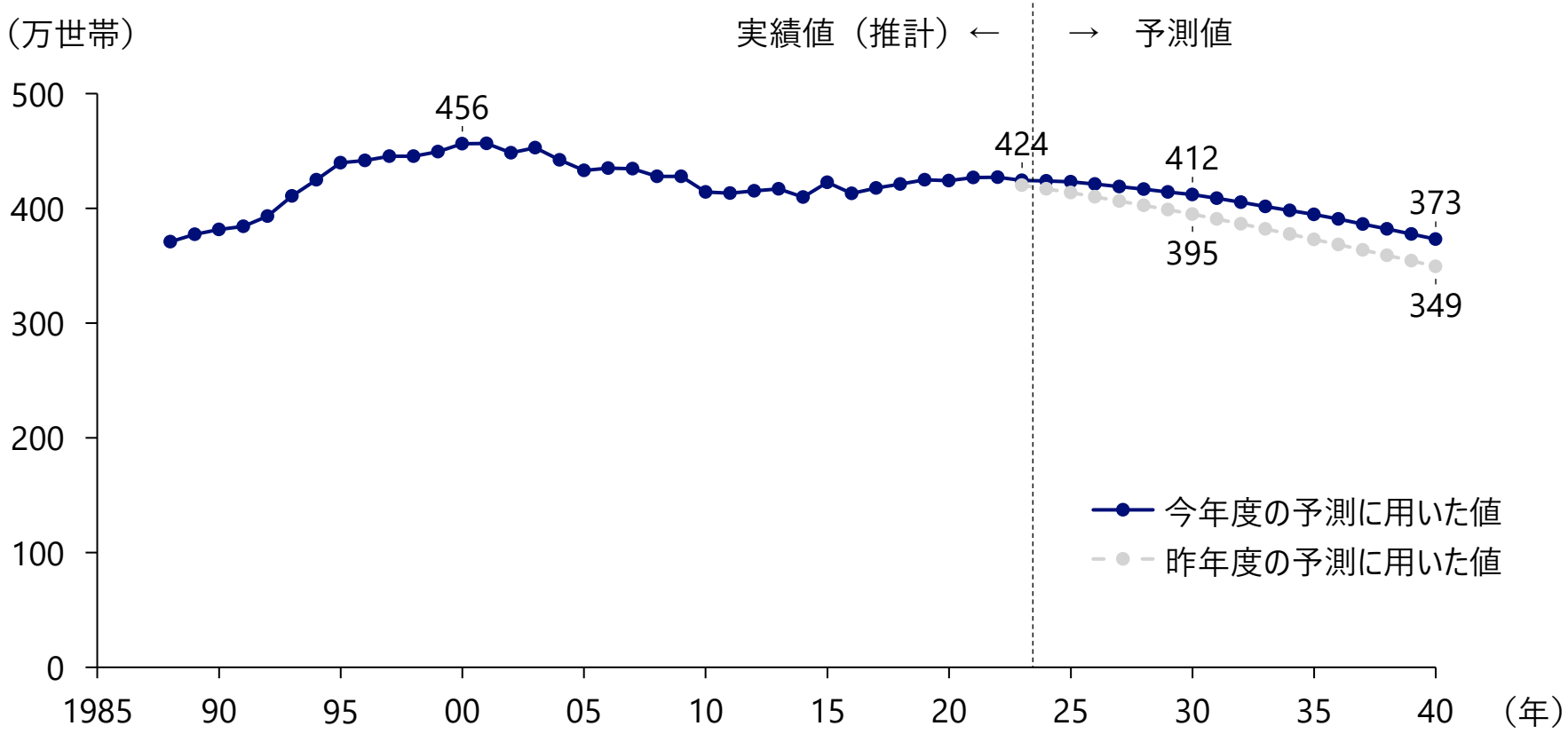
中長期予測モデルにおいて、新設住宅着工戸数に大きく影響を与えるのは、①移動世帯数、②住宅ストックの平均築年数、③名目GDP成長率の3点



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

移動世帯数は、2023年の424万世帯から2030年には412万世帯、2040年には373万世帯へと減少していく見通し

移動世帯数※の実績と予測

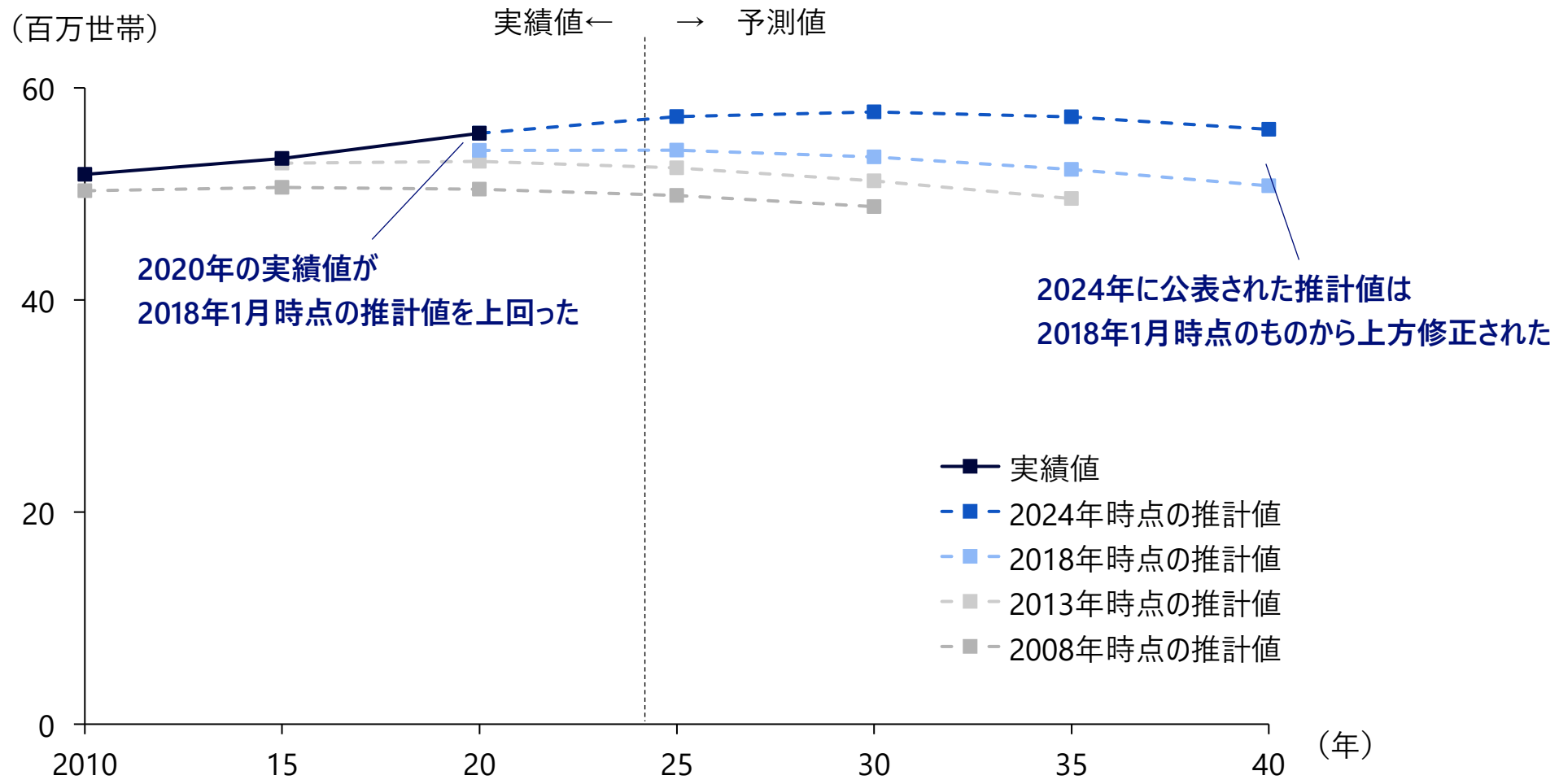


出所）実績値：総務省「住民基本台帳人口移動報告」「国勢調査」よりNRI推計
　　予測値：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数将来推計(全国推計) 」よりNRI予測
※移動世帯数とは、当該年に住所を移動した世帯の数

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

2020年に実施された国勢調査の結果、一般世帯数は過去の推計値を上回った。それに伴い、人口問題研究所の世帯数将来推計も上方修正された

人口問題研究所による一般世帯数の予測値の変化



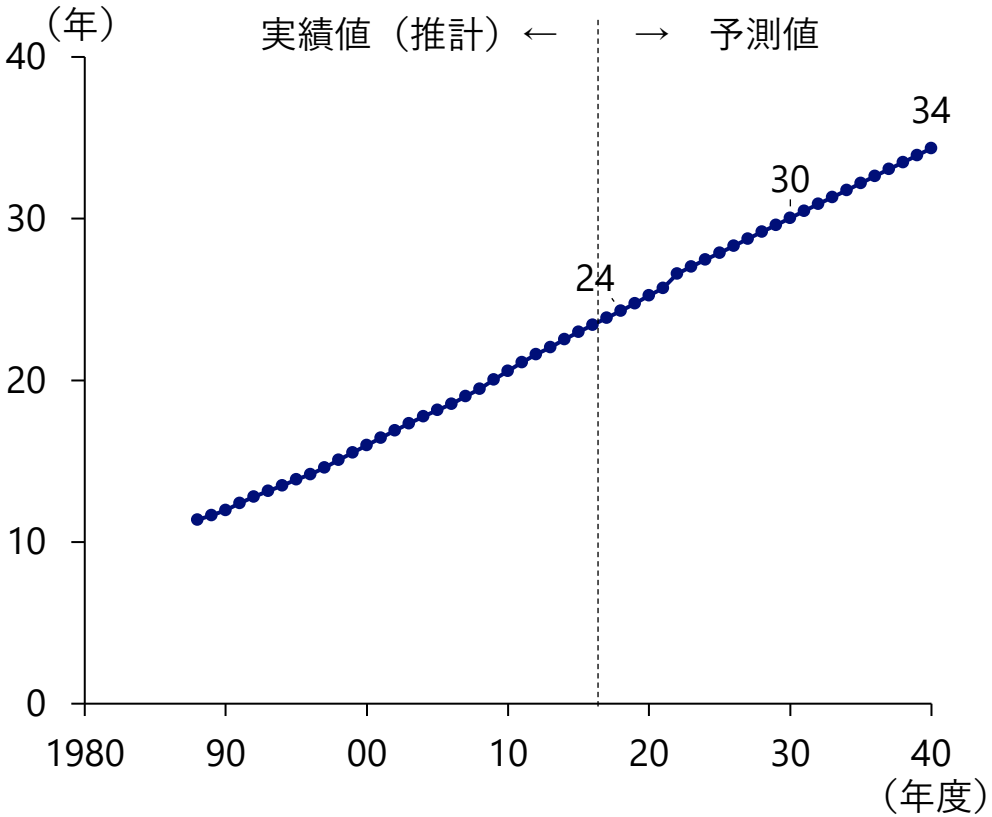
出所）実績値：総務省「国勢調査」
予測値：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数将来推計」

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

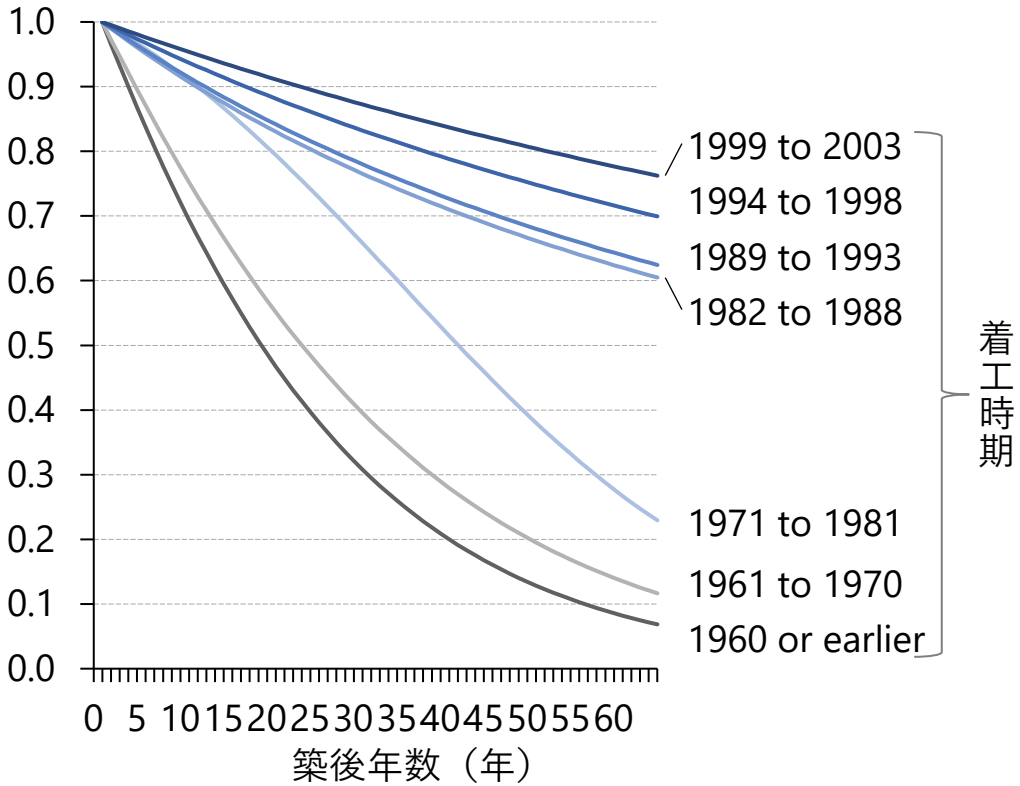
住宅ストックの平均築年数は、2018年度の「24年」から、2030年度には「30年」、2040年度には「34年」に延びる見通し

- 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）

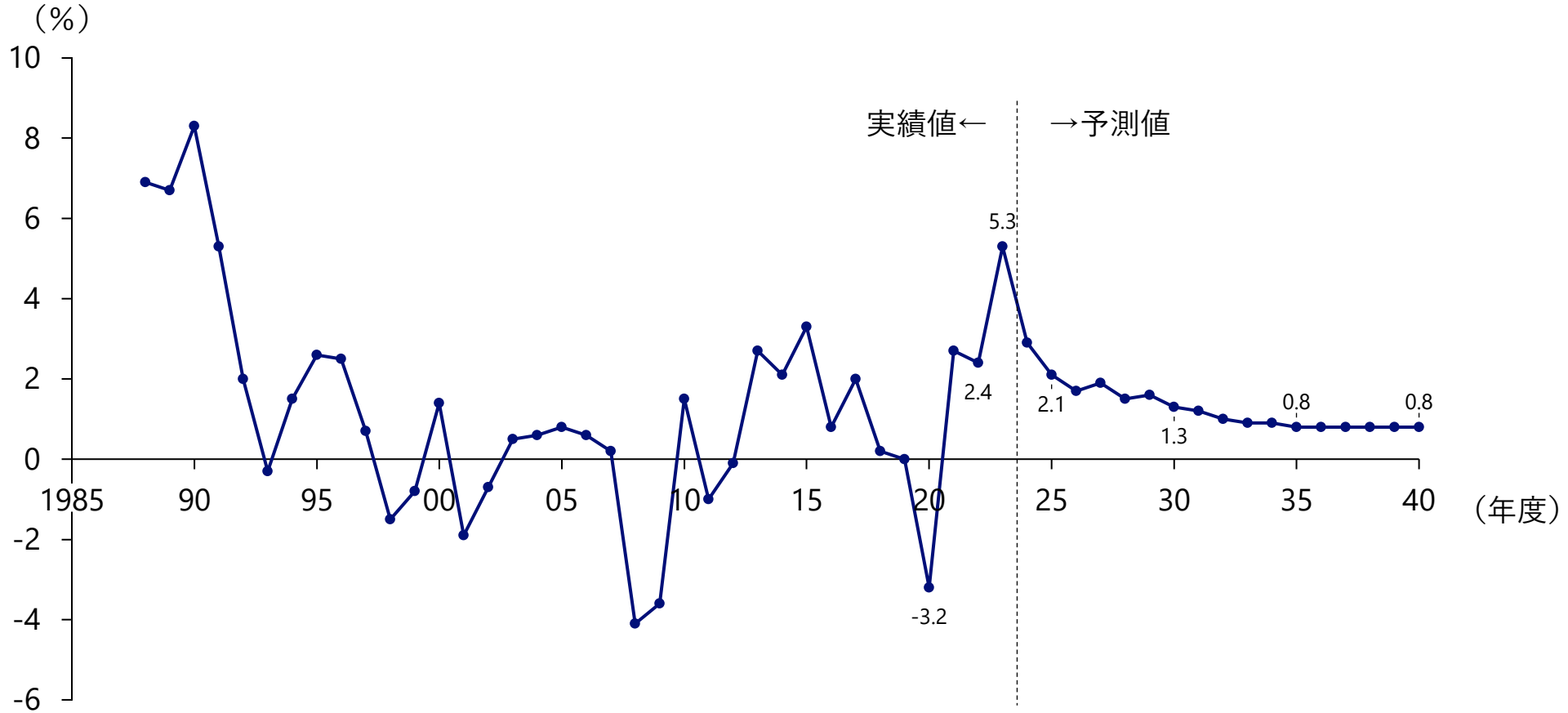


出所）両図とも国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」よりNRI推計・予測

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0.8%まで落ち込む見通し（日経研）

名目GDP成長率の実績と予測



※2035～2040年度は、2035年度の予測値（0.8%）が続くと想定

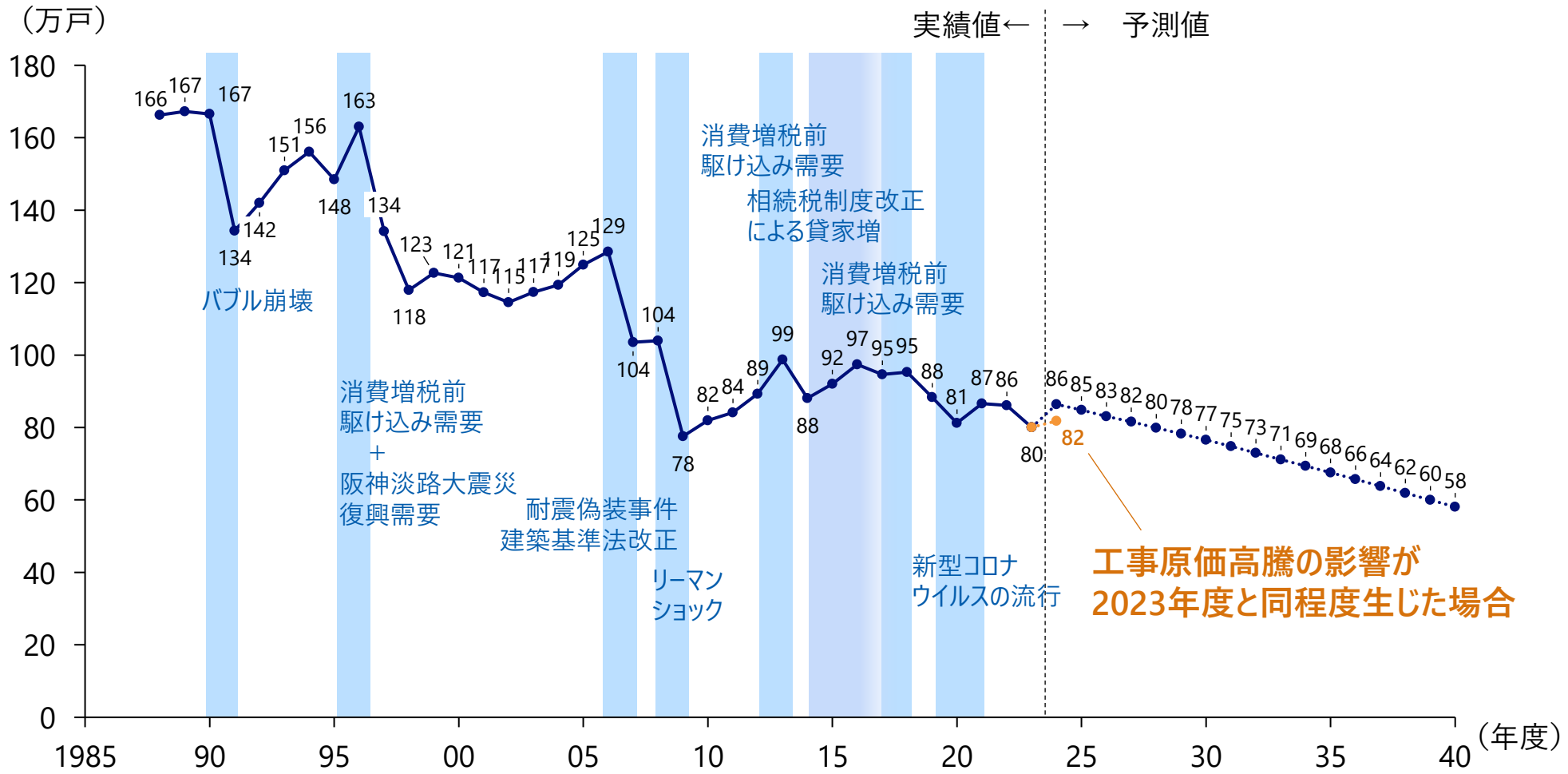
出所）実績値：内閣府「国民経済計算」
予測値：日本経済研究センター「第50回　中期経済予測（2024年3月8日公表）」

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

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77万戸、2040年度には58万戸に減少する見通し

新設住宅着工戸数の実績と予測



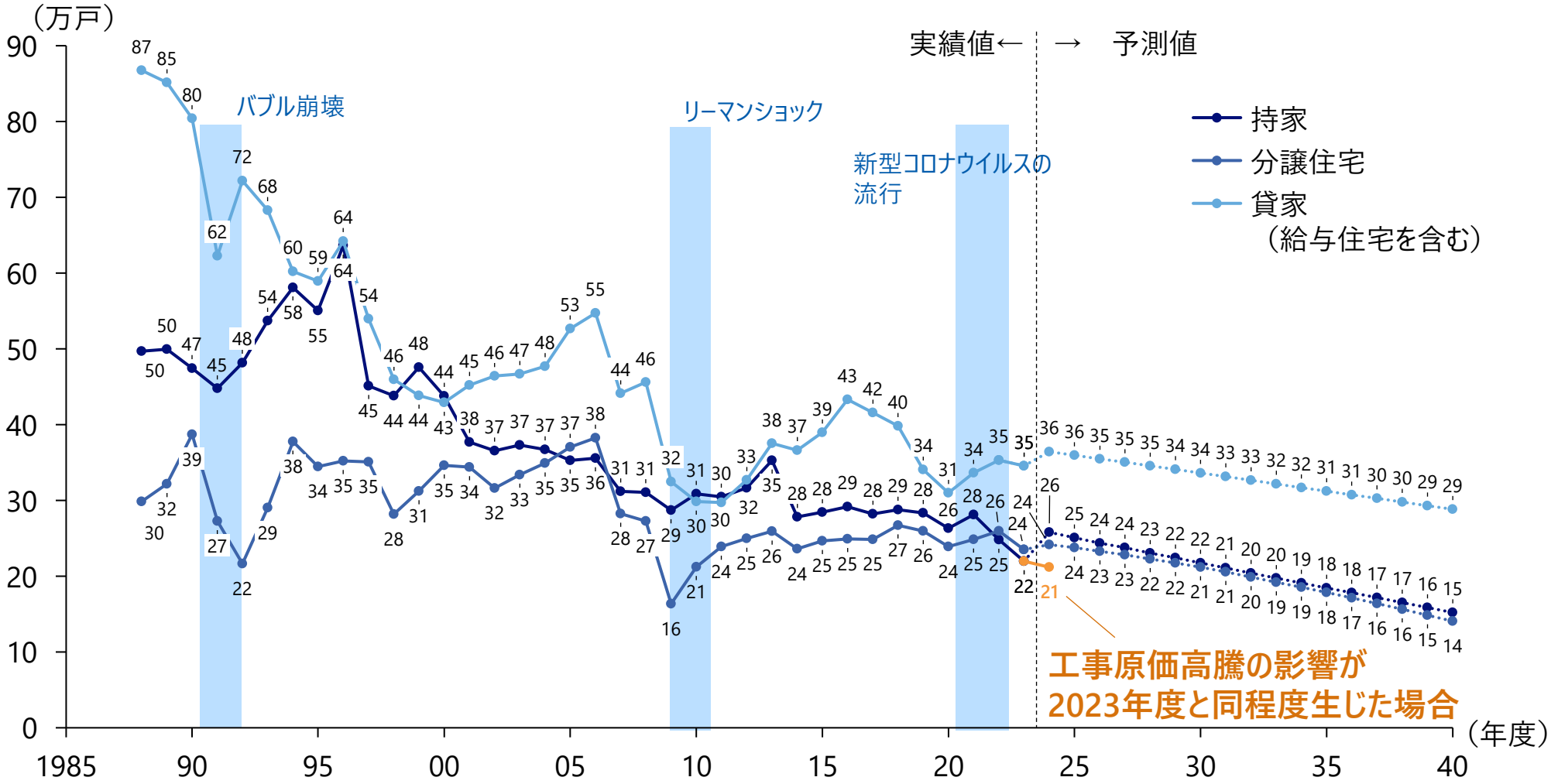
出所）実績値：国土交通省「住宅着工統計」　予測値：NRI

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

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、2040年度時点でそれぞれ15万戸、14万戸、29万戸になる見通し

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．リフォーム市場の見通し
3．空き家数の予測
4．まとめ

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（6～8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

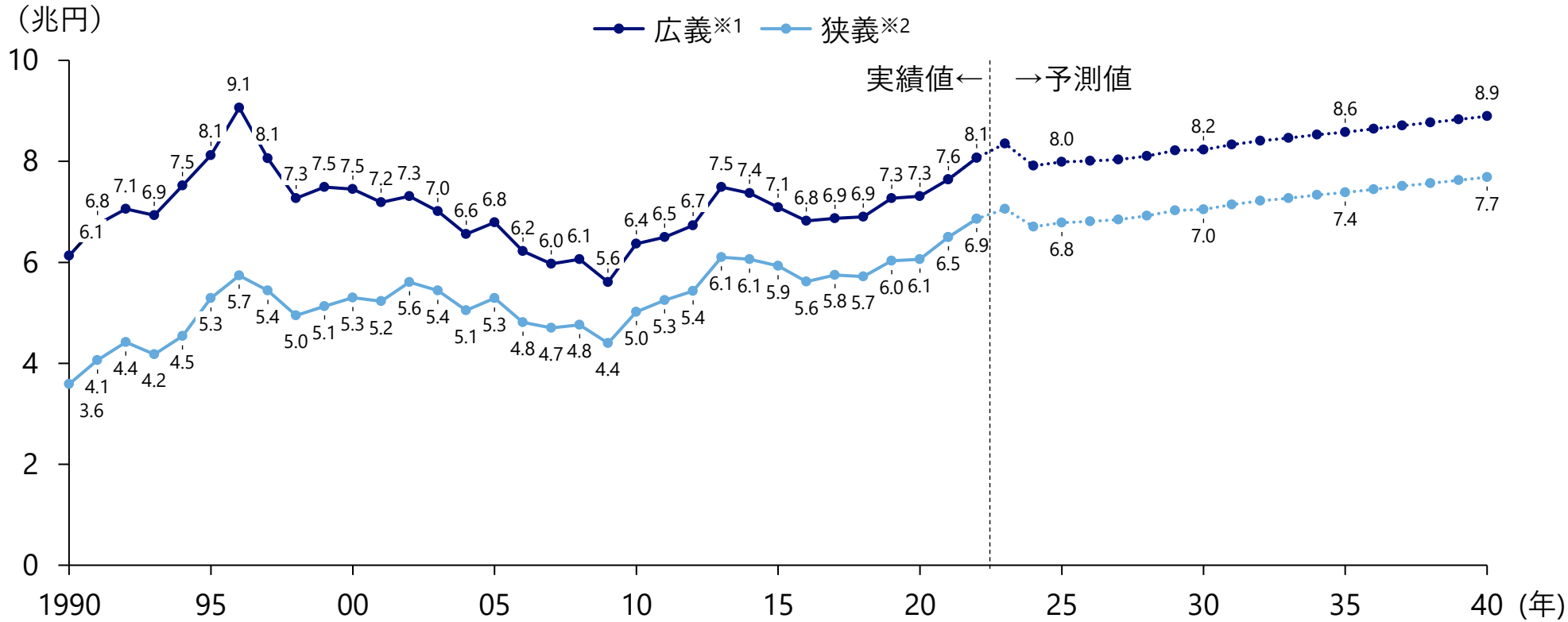
リフォーム市場規模に大きく影響を与える因子

①新設住宅着工戸数（6～8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今後も緩やかに成長を続け、2040年には8.9兆円に達する見通し

リフォーム市場規模の実績と予測



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（2018年～2022年）」　予測値：NRI
※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」

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

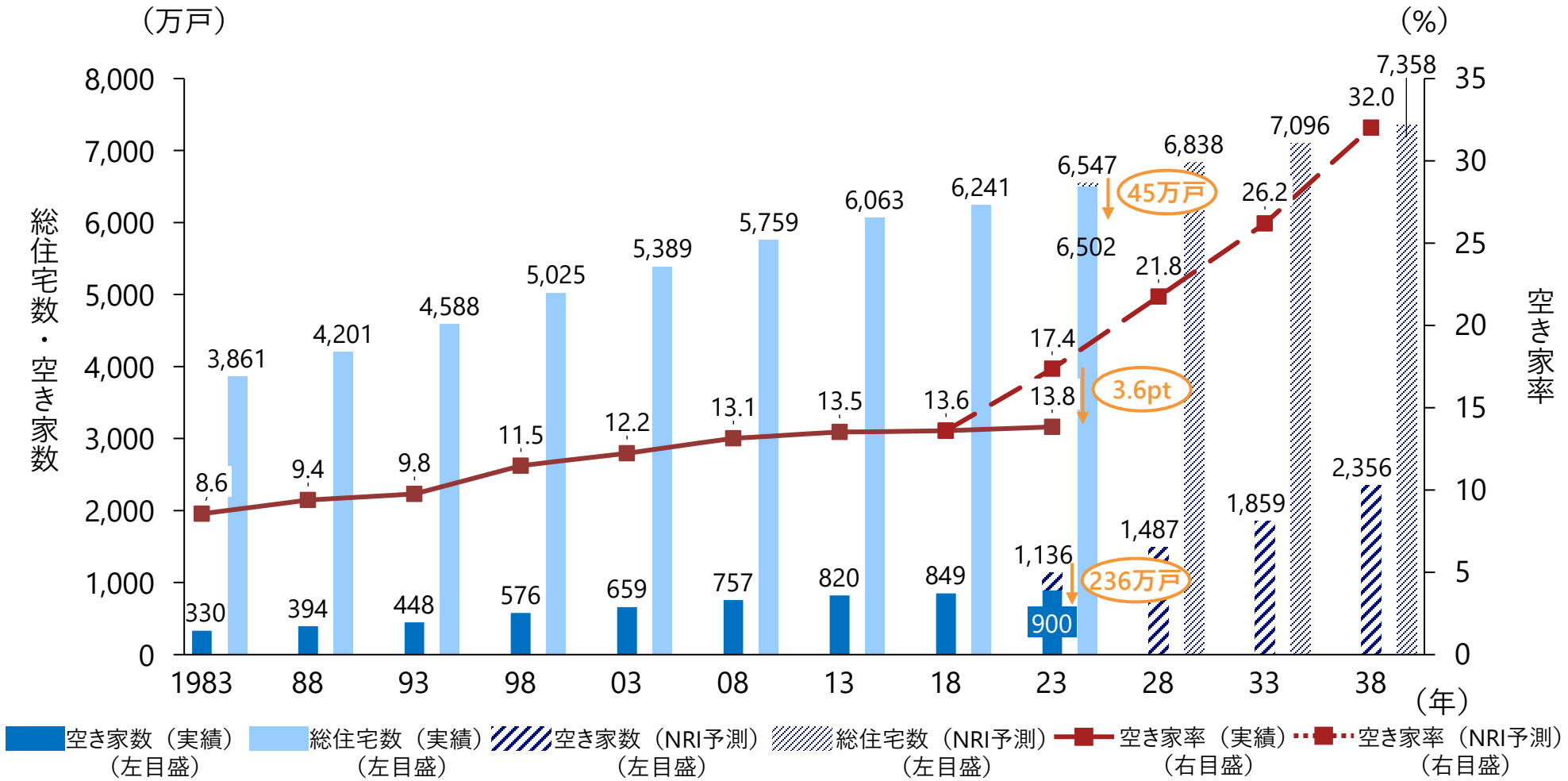
目次

1．新設住宅着工戸数の予測
2．リフォーム市場の見通し
3．空き家数の予測
4．まとめ

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

昨年度までの予測では、2023年の空き家率を17.4%と予測していたが、2024年4月に公表された23年実績は13.8%。戸数にして約236万戸予測を下回った

総住宅数・空き家数・空き家率の推移

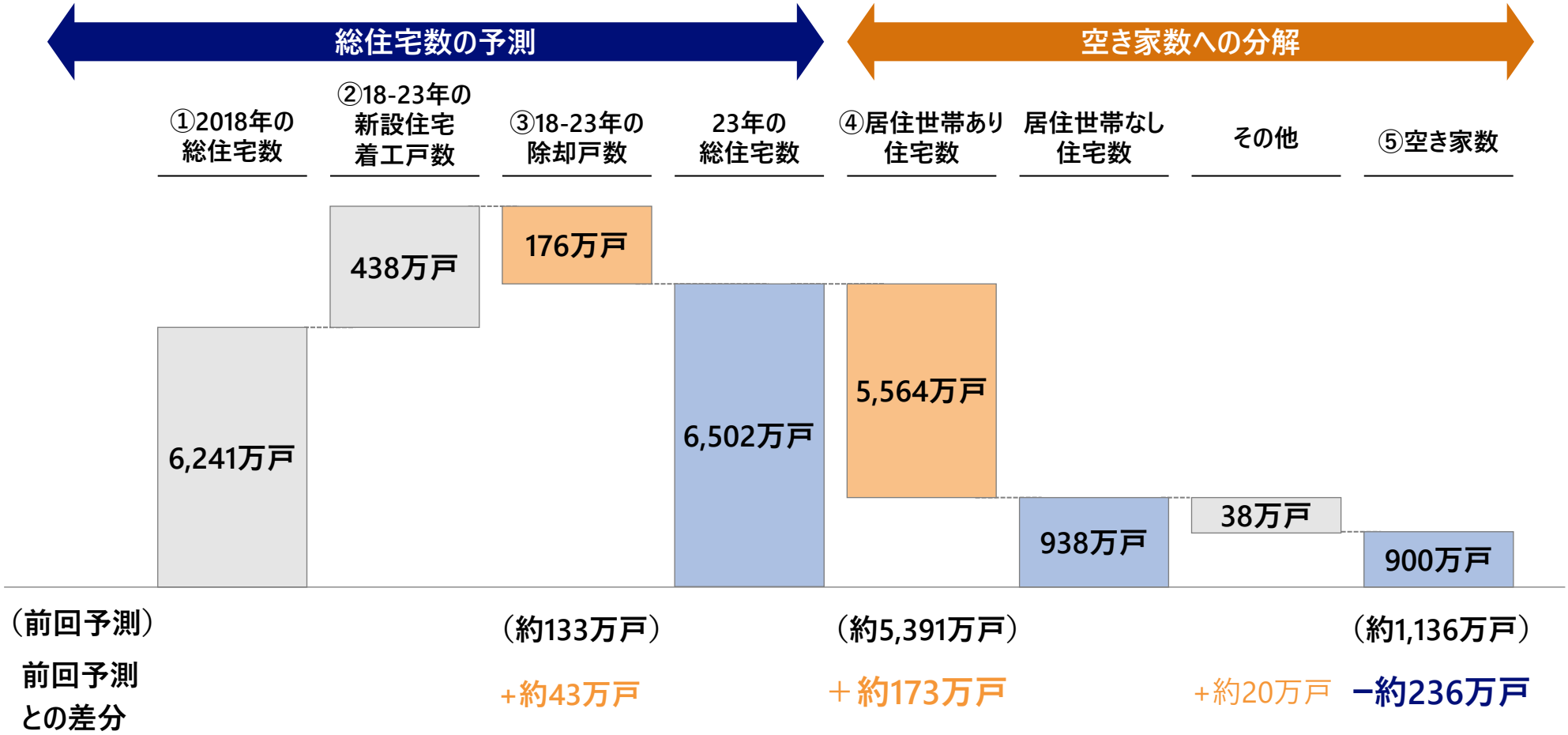


出所）実績値：総務省「住宅・土地統計調査」　予測値：NRI（2023年度予測）

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

空き家数予測と実績の差の大部分は、世帯数増加に伴う居住世帯あり住宅数の増加にあり

直近の総住宅数・空き家数の実績と予測の乖離



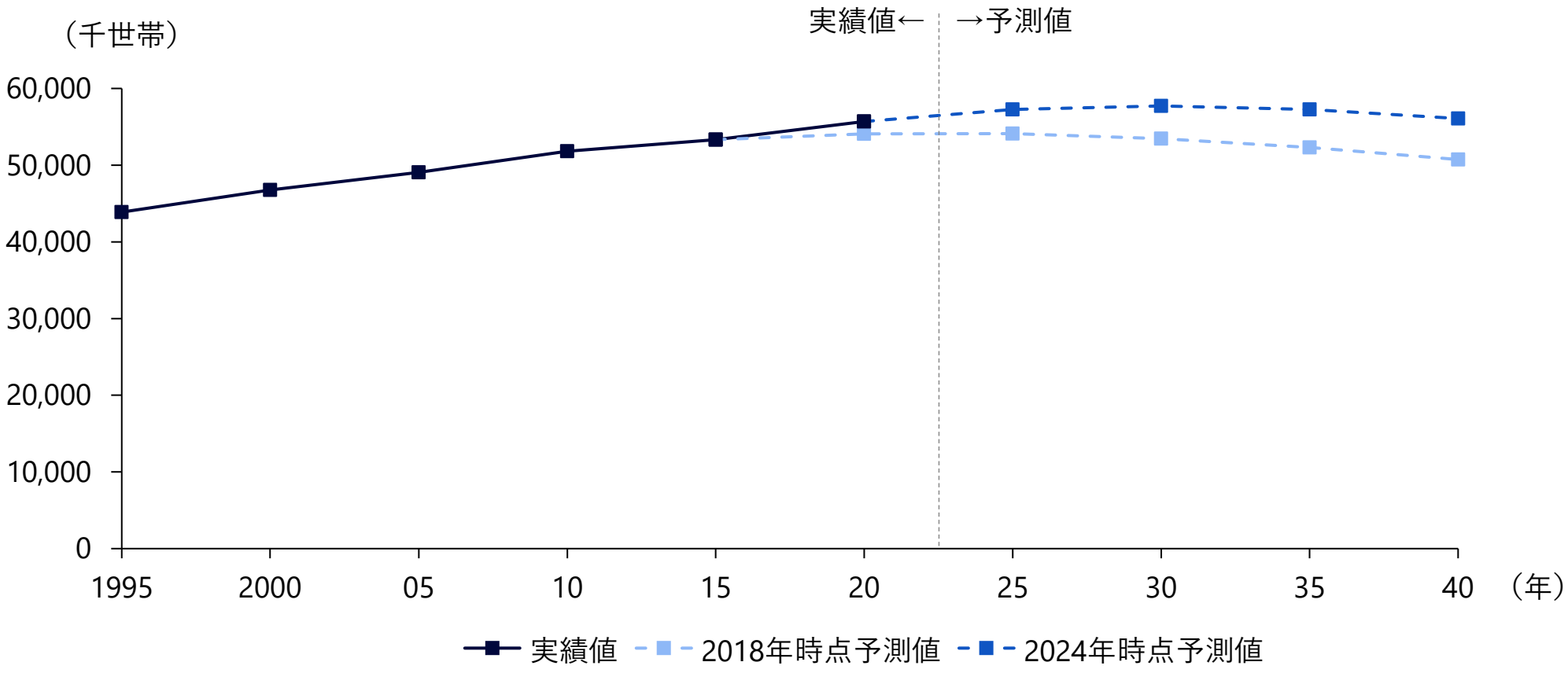
出所）①総務省「住宅・土地統計調査」
②国土交通省「住宅着工統計」
③5年間の総住宅数・新設住宅着工戸数よりNRI推計
④総務省「住宅・土地統計調査」
⑤総務省「住宅・土地統計調査」

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

一般世帯数の推移

過去に実施された将来推計を上回る一般世帯数の増加により、空き家の急増は回避された

一般世帯数の実績と予測の推移



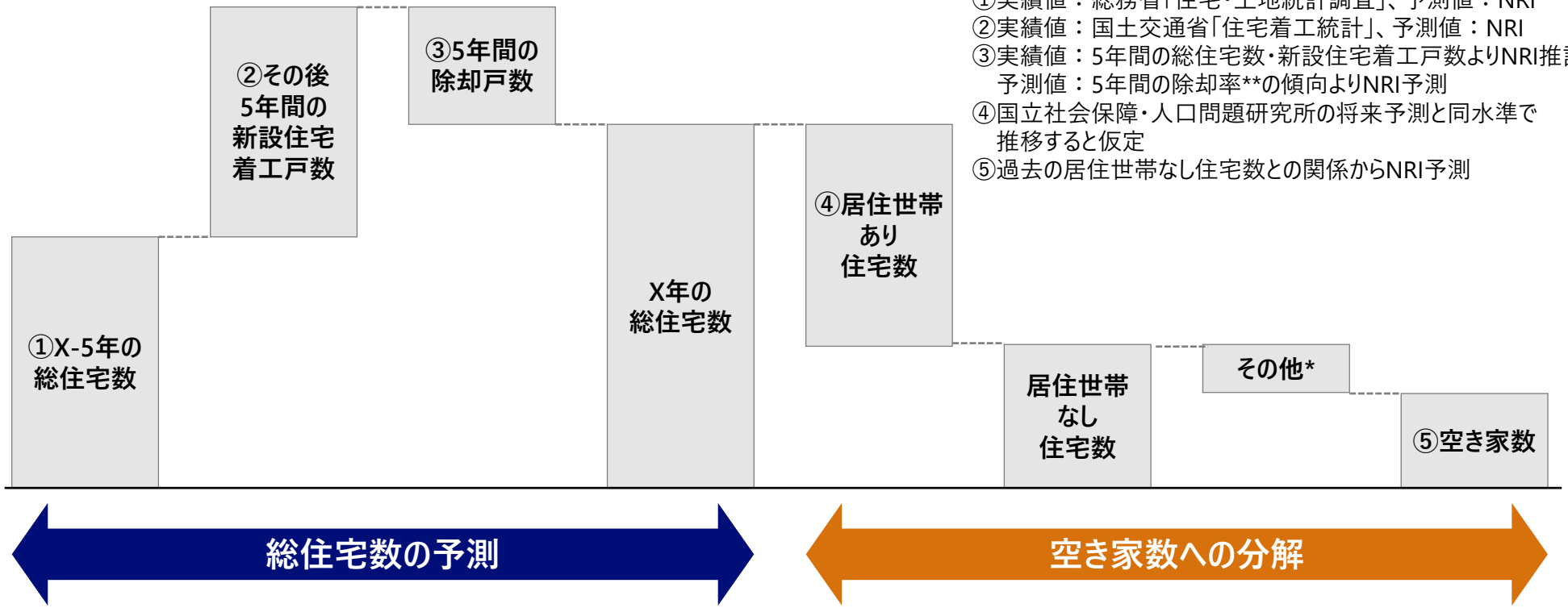
出所）実績値：総務省「国勢調査」
予測値：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数将来推計」

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

まず総住宅数を予測し、そのうち空き家となっている数・割合を推計する

総住宅数・空き家数・空き家率予測の考え方

①実績値：総務省「住宅・土地統計調査」、予測値：NRI
②実績値：国土交通省「住宅着工統計」、予測値：NRI
③実績値：5年間の総住宅数・新設住宅着工戸数よりNRI推計、予測値：5年間の除却率**の傾向よりNRI予測
④国立社会保障・人口問題研究所の将来予測と同水準で推移すると仮定
⑤過去の居住世帯なし住宅数との関係からNRI予測



総住宅数の予測

5年前の総住宅数に、新設された住宅数を加え、除却された住宅数を減ずることで算出

空き家数への分解

総住宅数から、居住世帯あり住宅数を減じ、その他*の居住世帯なし住宅数を除くことで算出

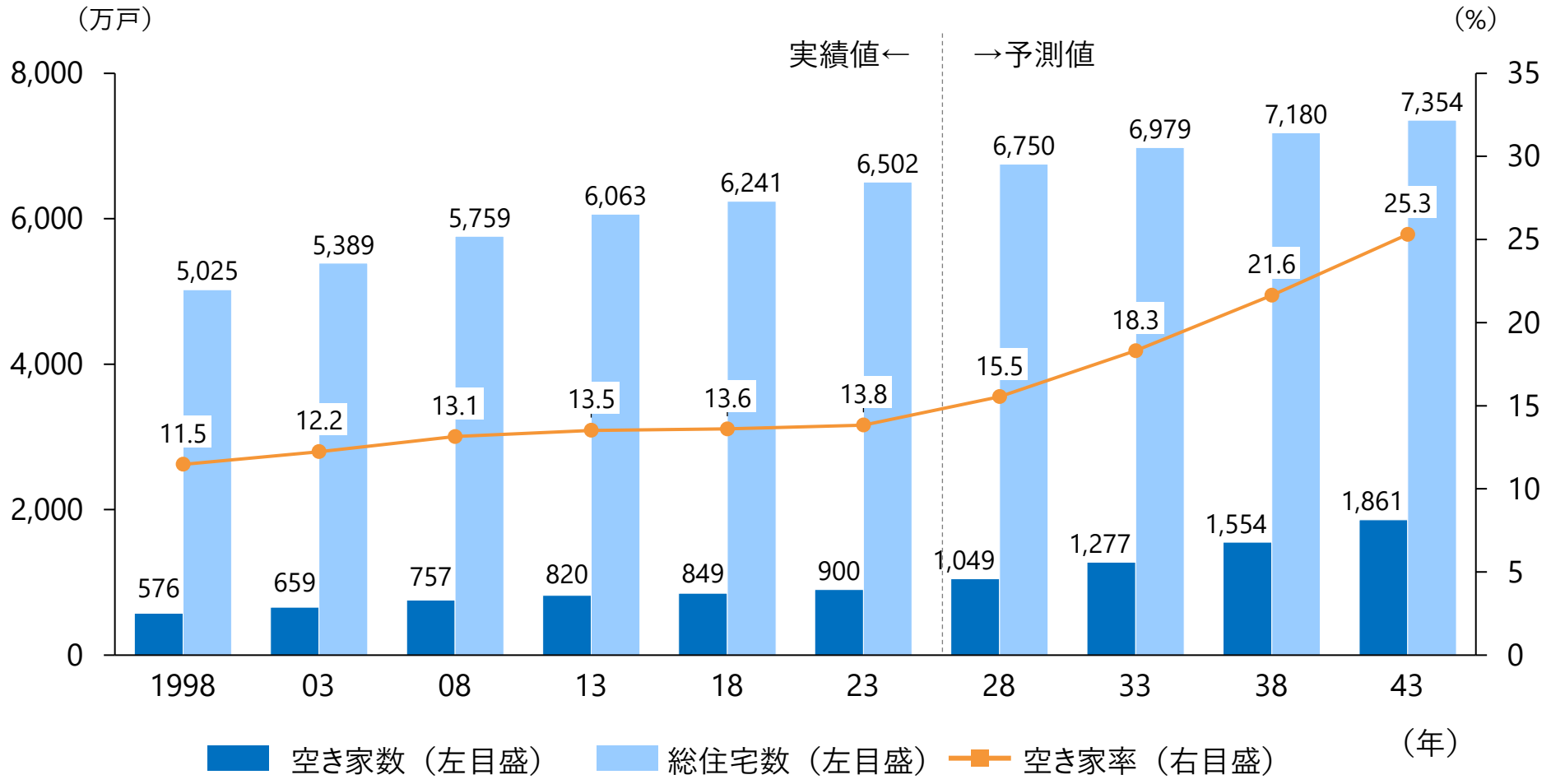
* その他の居住世帯なし住宅には、建築中の住宅、一時現在者のみの住宅が含まれる
** 5年間の新設住宅着工戸数に占める5年間の除却戸数の割合

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

除却水準が直近のまま継続する場合、2043年の空き家率は約25%に上昇する見込み

総住宅数・空き家数・空き家率の予測



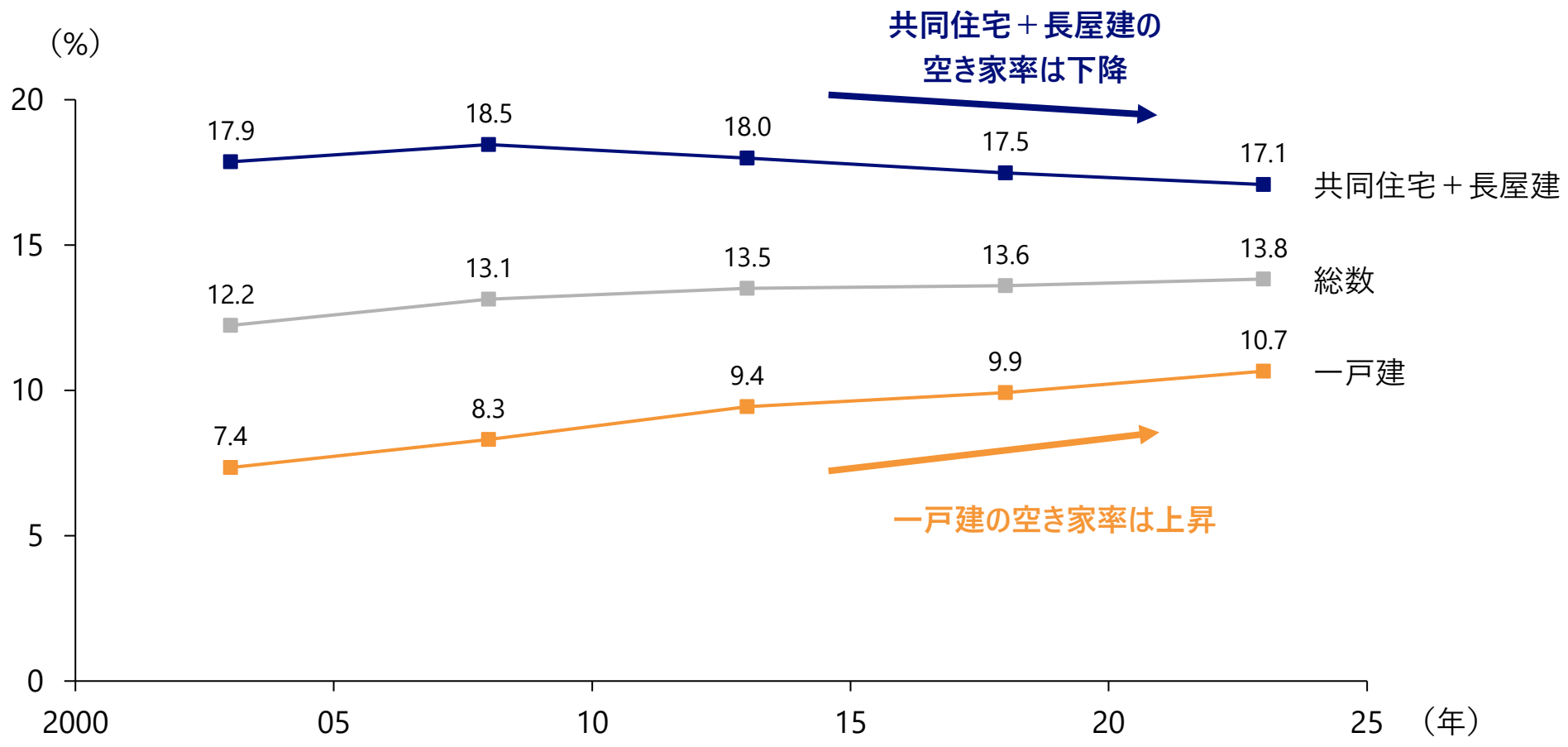
出所）実績値：総務省「住宅・土地統計調査」 、予測値：NRI

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

住宅の建て方別 空き家率推移

共同住宅＋長屋建の空き家率が下降する一方で、一戸建の空き家率は上昇。それらが相殺した結果、直近の空き家率は緩やかな上昇に留まっていると考えられる

住宅の建て方別の空き家率（空き家数/総住宅数）推移

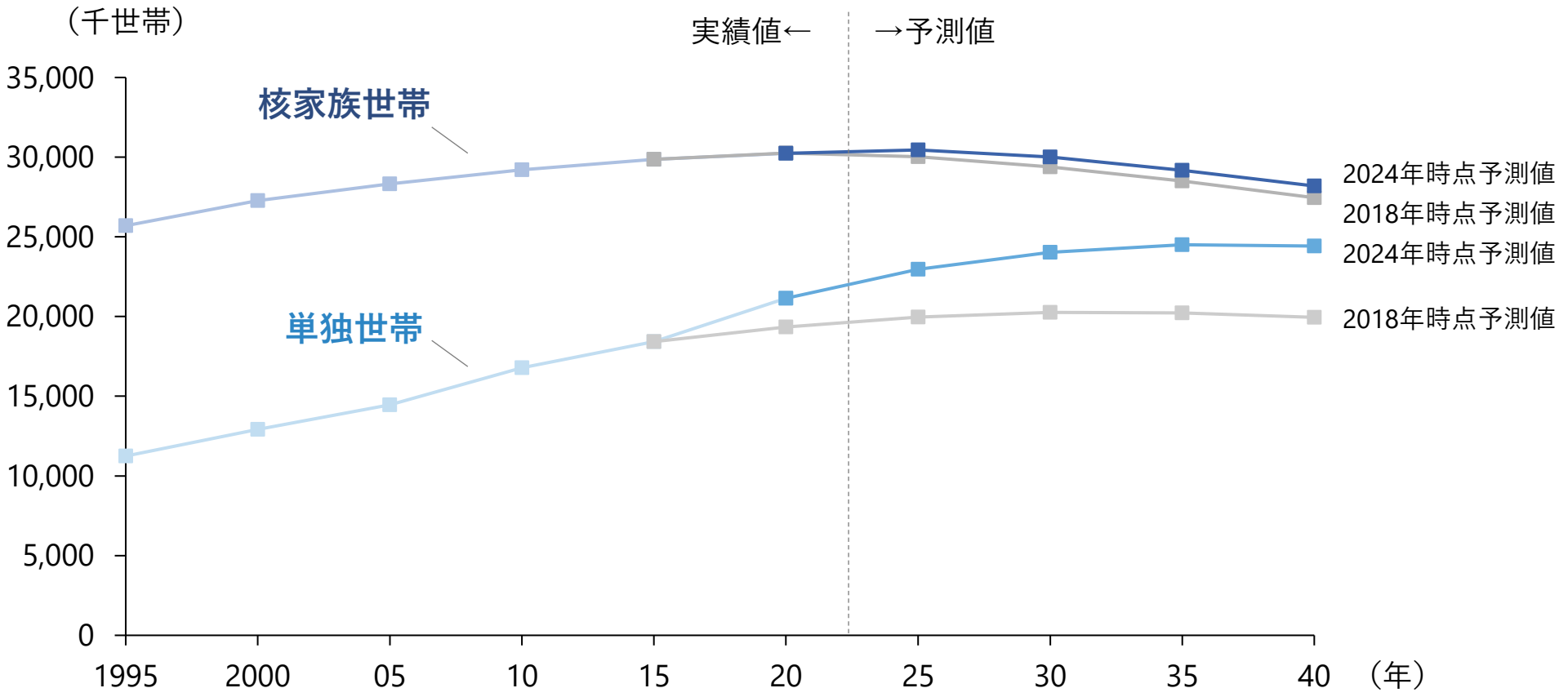


出所）総務省「住宅・土地統計調査」

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

世帯数増加を牽引しているのは単独世帯。単独世帯から居住先として選ばれづらい一戸建の住宅では居住世帯が増加しなかったと考えられる

世帯数の実績と予測の推移



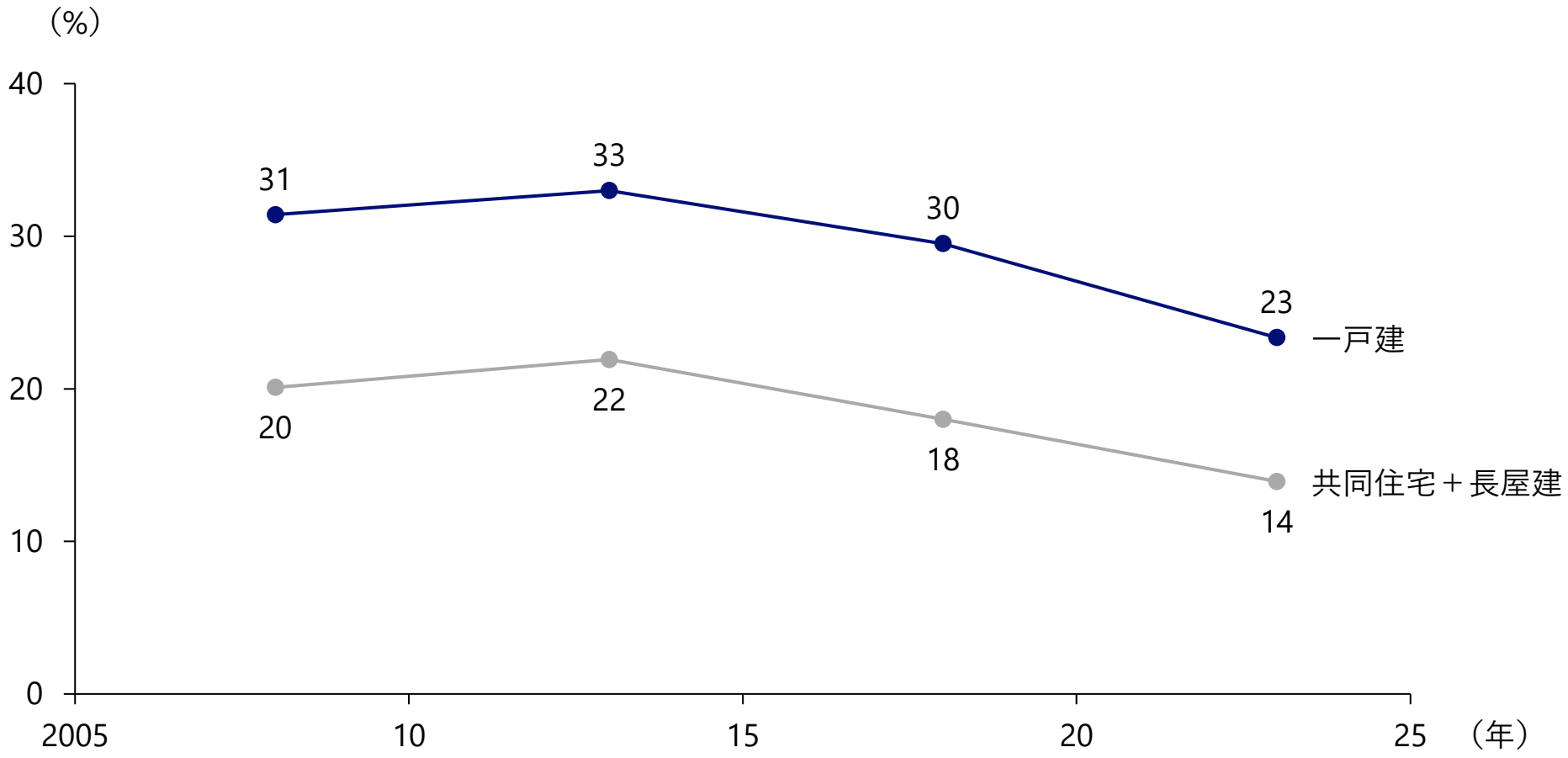
出所）実績値：総務省「国勢調査」
予測値：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数将来推計」

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

住宅の建て方別 腐朽・破損あり空き家数割合の推移

また、一戸建の空き家は腐朽・破損ありの割合が相対的に高い。
つまり、一戸建の空き家の増加は腐朽・破損のある「危険な空き家」の増加に繋がりうる

住宅の建て方別の腐朽・破損あり空き家割合（腐朽・破損あり空き家数/空き家総数）推移



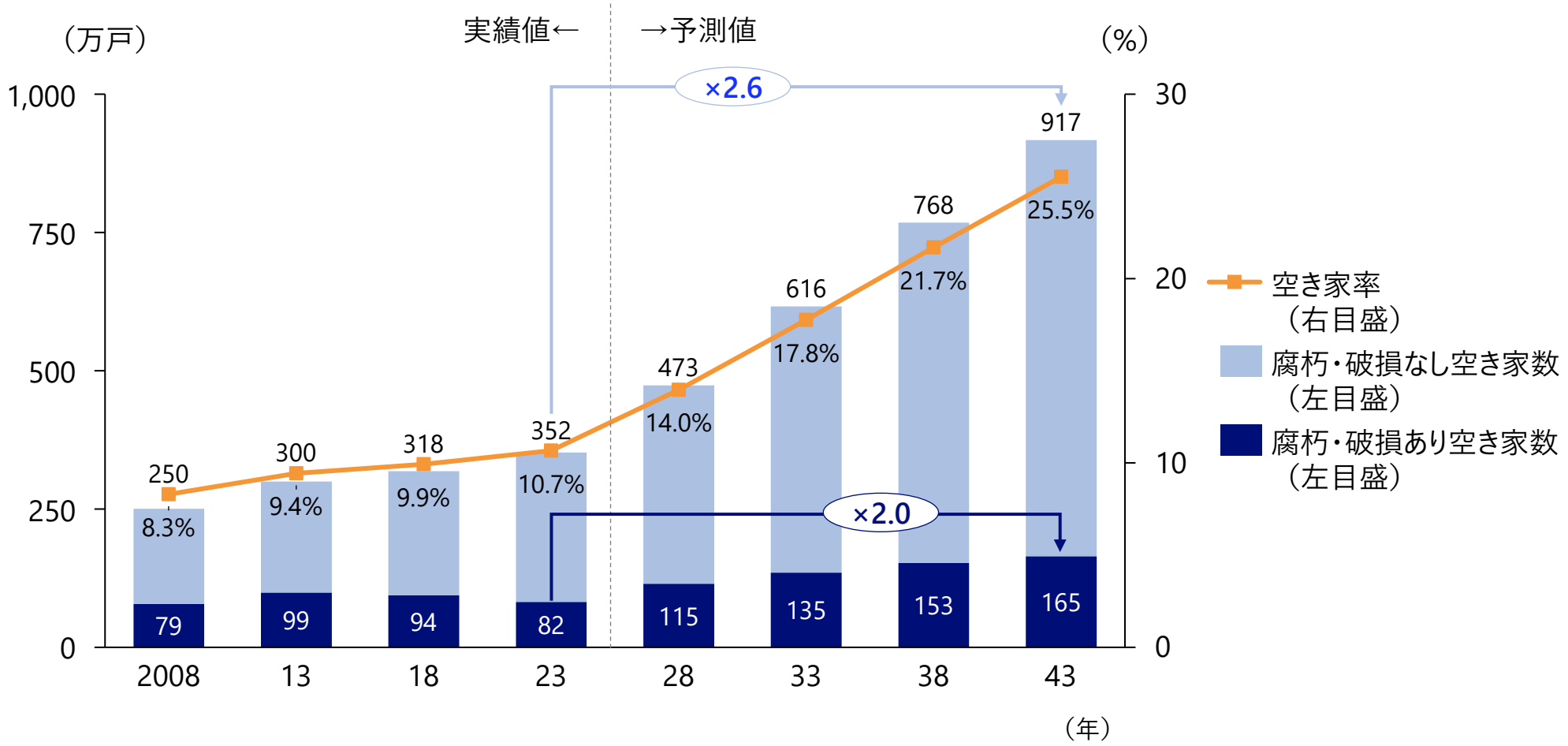
出所）総務省「住宅・土地統計調査」

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

今後の一戸建の空き家数・空き家率のシミュレーション結果

単独世帯以外の減少に伴い、一戸建の空き家は急増し、2043年には2023年の2.6倍となる。腐朽・破損あり空き家数も増加に転じ、2043年には2023年の2倍以上となる見込み

一戸建の空き家数、腐朽・破損あり空き家数、空き家率の予測

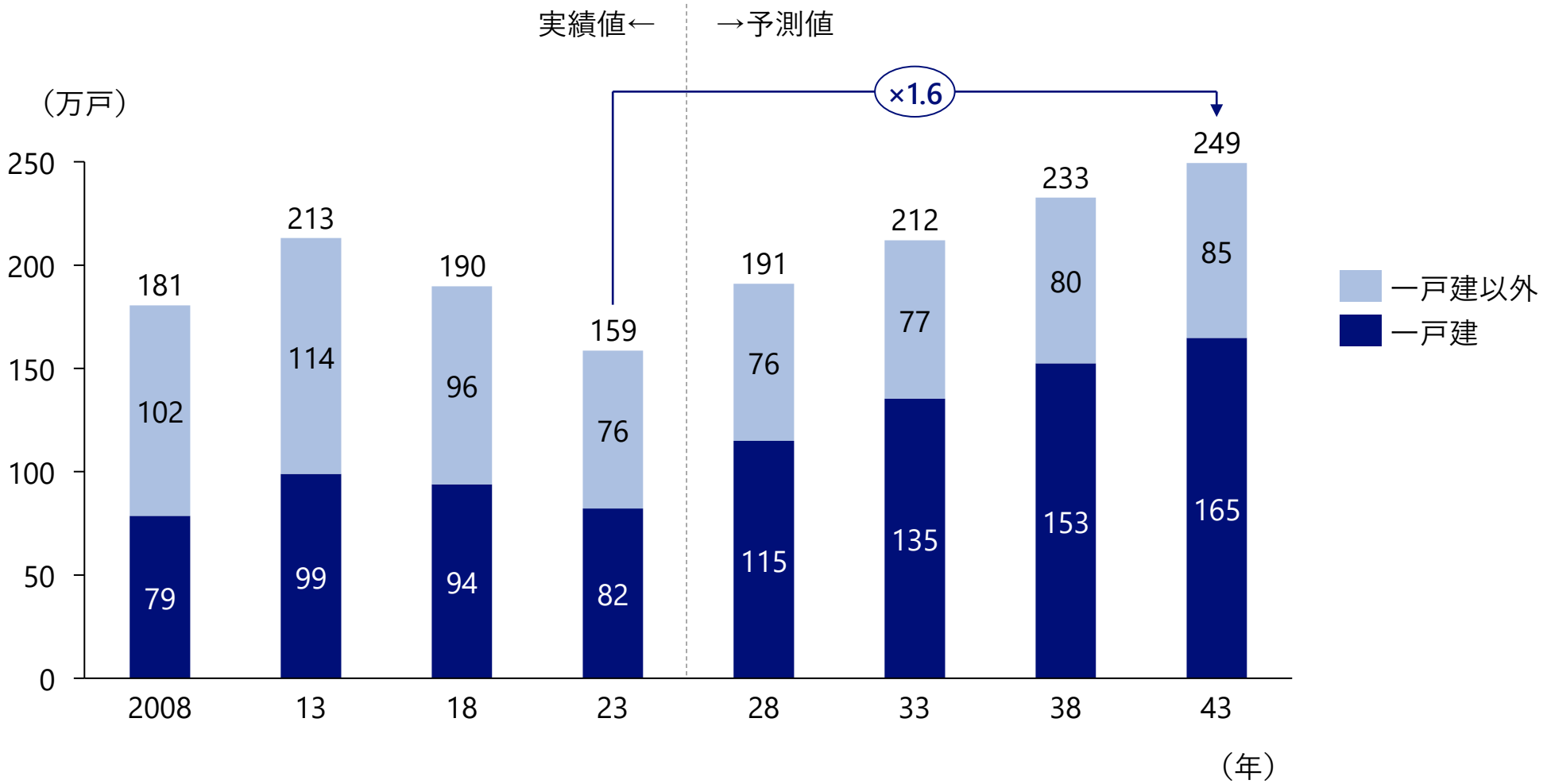


出所）実績値：総務省「住宅・土地統計調査」、予測値：NRI

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

参考）安全上の問題が大きい腐朽・破損ありの空き家の総数も今後増加に転じ、2043年には直近の約1.6倍まで増加

腐朽・破損あり空き家数の予測



出所）実績値：総務省「住宅・土地統計調査」、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．リフォーム市場の見通し
3．空き家数の予測
4．まとめ

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

おわりに

- 2024年4月に公表された「住宅・土地統計調査」によると、2023年の空き家数および空き家率はそれぞれ900万戸、13.8%であり、NRIが昨年度に予測した2023年の空き家数および空き家率（それぞれ1,136万戸、17.4%）と比較して下回った。
- 上記の主な要因である世帯数の増加は、今後も2030年代半ばまでは継続が見込まれる。直近の除却水準が継続した場合、空き家率は2043年時点で25%となり、昨年度にNRIが予測した2038年時点の空き家率（32.0%）と比較すると“空き家全体の増加”は緩和されたと言える。
- しかし住宅の建て方別に着目すると、集合住宅（共同住宅＋長屋建）の空き家率が減少している一方で、一戸建の空き家率が上昇している。これらは、世帯数増加を牽引する単独世帯からの居住先としての選ばれやすさが影響していると考えられる。
- 単独世帯以外の世帯数の減少加速に伴い、一戸建の空き家は急増し、2043年には2023年時点の2.6倍になることが見込まれる。また、一戸建の空き家は、腐朽・破損ありの割合が相対的に高い。一戸建の空き家増加によって、腐朽・破損のある一戸建・空き家の数は2043年には2023年の2倍以上に増加する見込みである。
- 安全上の問題が大きい腐朽・破損のある「危険な空き家」の数は、直近減少傾向にあるが、今後は一戸建に限らず増加に転ずる見込みである。このような空き家は、まちの景観を損ねるだけでなく、災害時に倒壊する恐れや犯罪の温床となる可能性もあり、社会課題として無視することはできない。
- 空き家全体の増加は緩慢化したものの、新たに「危険な空き家」増加問題が顕在化しつつあり、空き家問題は次のステージに移行している。「危険な空き家」増加を防ぐためにも、情報発信強化や制度設計によって、これまで以上の除却推進が求められる。

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

Envision the value,
Empower the change