

第254回NRIメディアフォーラム

---

<2017年度版>

# 2030年の住宅市場

～空き家率の抑制に向けて、早急な仕組みづくりが必要～

2017年6月20日

---

株式会社 野村総合研究所  
コンサルティング事業本部  
グローバルインフラコンサルティング部

部長 上席コンサルタント	榑原 渉
副主任コンサルタント	亀井 敬太
コンサルタント	新谷 一平



# 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. 空き家率の予測と抑制策のあり方**

# 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

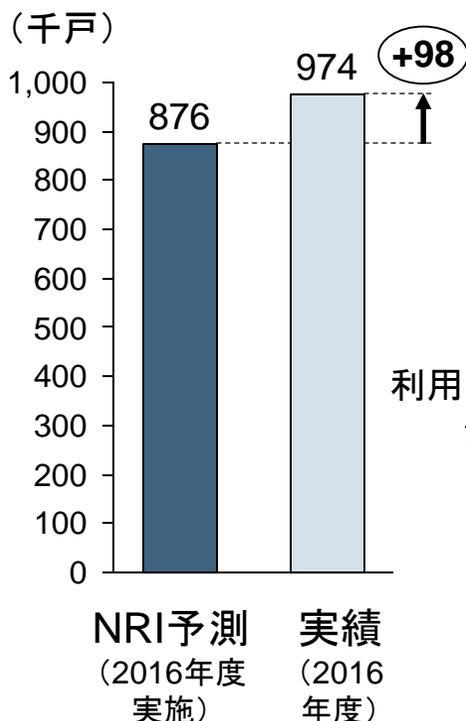
## 3. 空き家率の予測と抑制策のあり方

## 昨年度の予測結果と実績値の比較

2016年度のNRI予測値に比べ、実績値は+約9.8万戸と大きく乖離。  
これは主に貸家、とりわけ賃貸アパートの増加が大きく影響

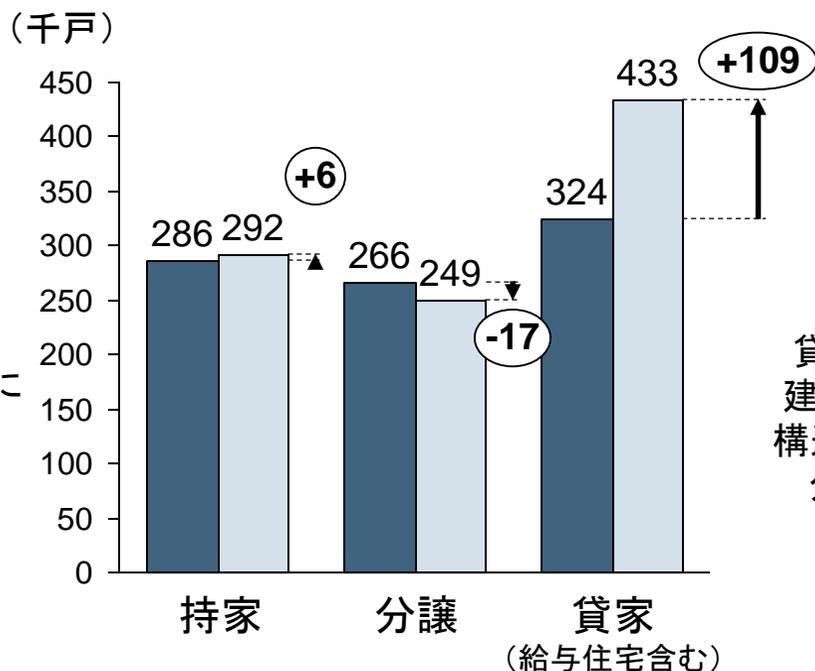
## 新設住宅着工戸数の予測値と実績の比較

### 全住宅



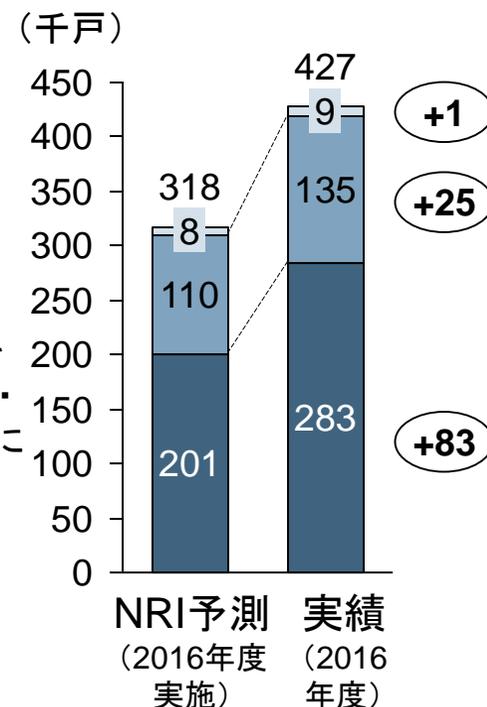
利用関係別に分解

### 利用関係別



貸家を建て方・構造別に分解

### 貸家(給与住宅を含まない)



■ NRI予測(2016年度実施)  
■ 実績(2016年度)

■ 賃貸戸建て  
■ 賃貸マンション  
■ 賃貸アパート

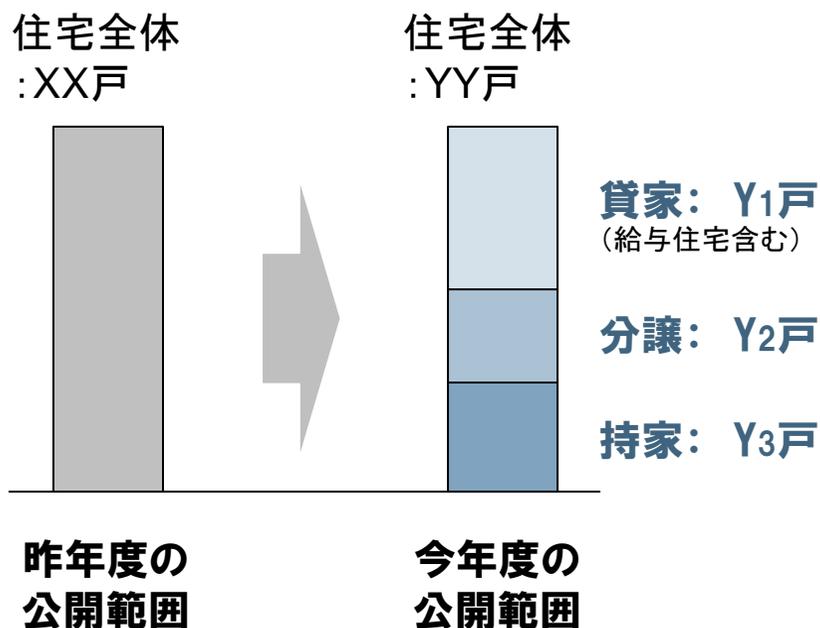
注) 持家: 建築主が自分で居住する目的で建築するもの  
分譲: 建て売りまたは分譲の目的で建築するもの  
貸家: 建築主が賃貸する目的で建築するもの

## 今年度の予測における、昨年度からの主な変更点

今年度は全体に加え、持家・分譲・貸家別の予測結果を公開。また予測モデルの精度向上のため、説明変数の一つを「移動人口」から「移動世帯数」に変更

### 昨年度からの主な変更点①

- 持家・分譲・貸家(給与住宅含む)それぞれの予測結果を公開



### 昨年度からの主な変更点②

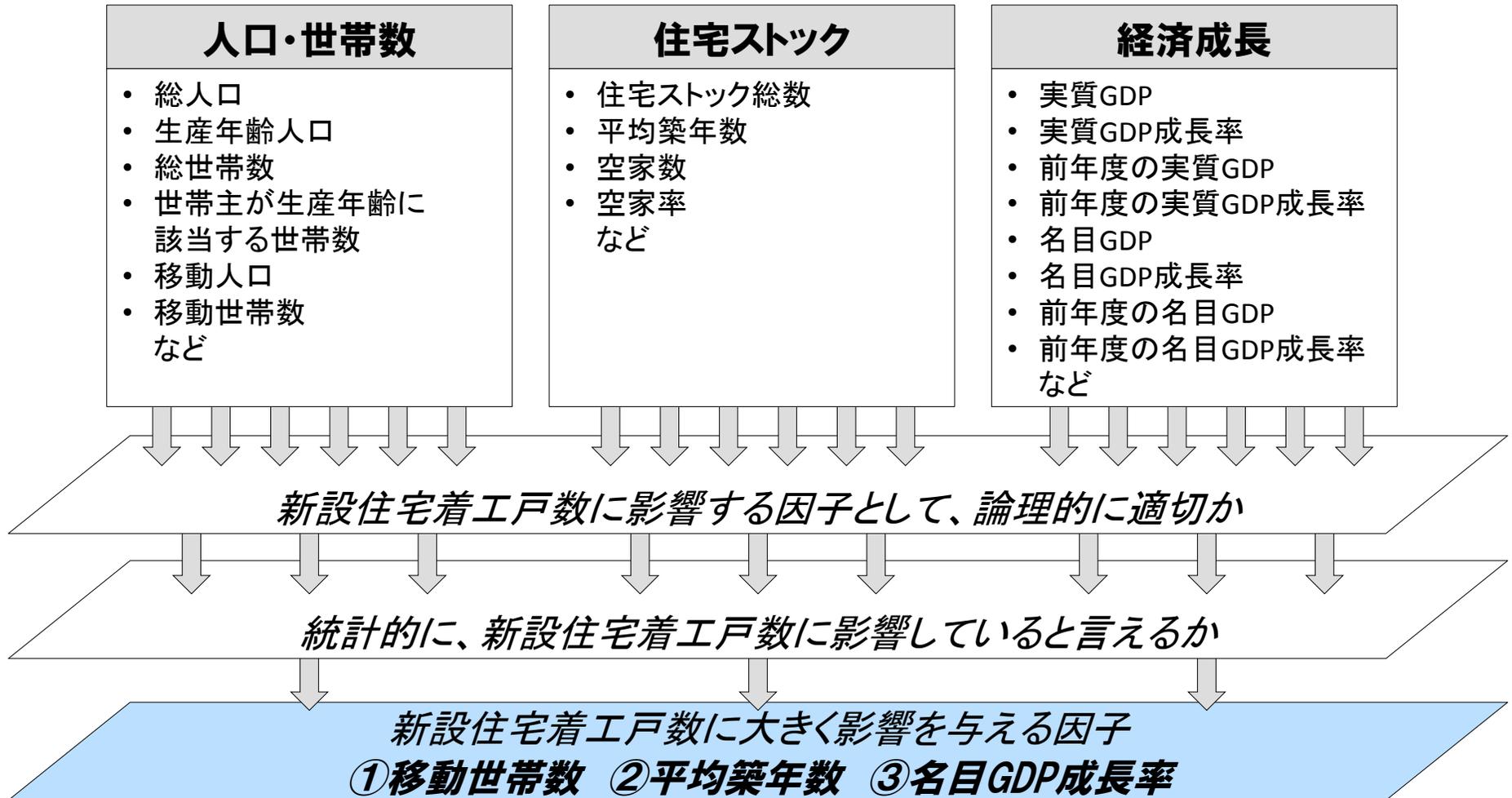
- 説明変数のうち人口・世帯数指標を、「移動人口」から「移動世帯数」に変更



※移動世帯数: 当該年に住所を移動した世帯の数

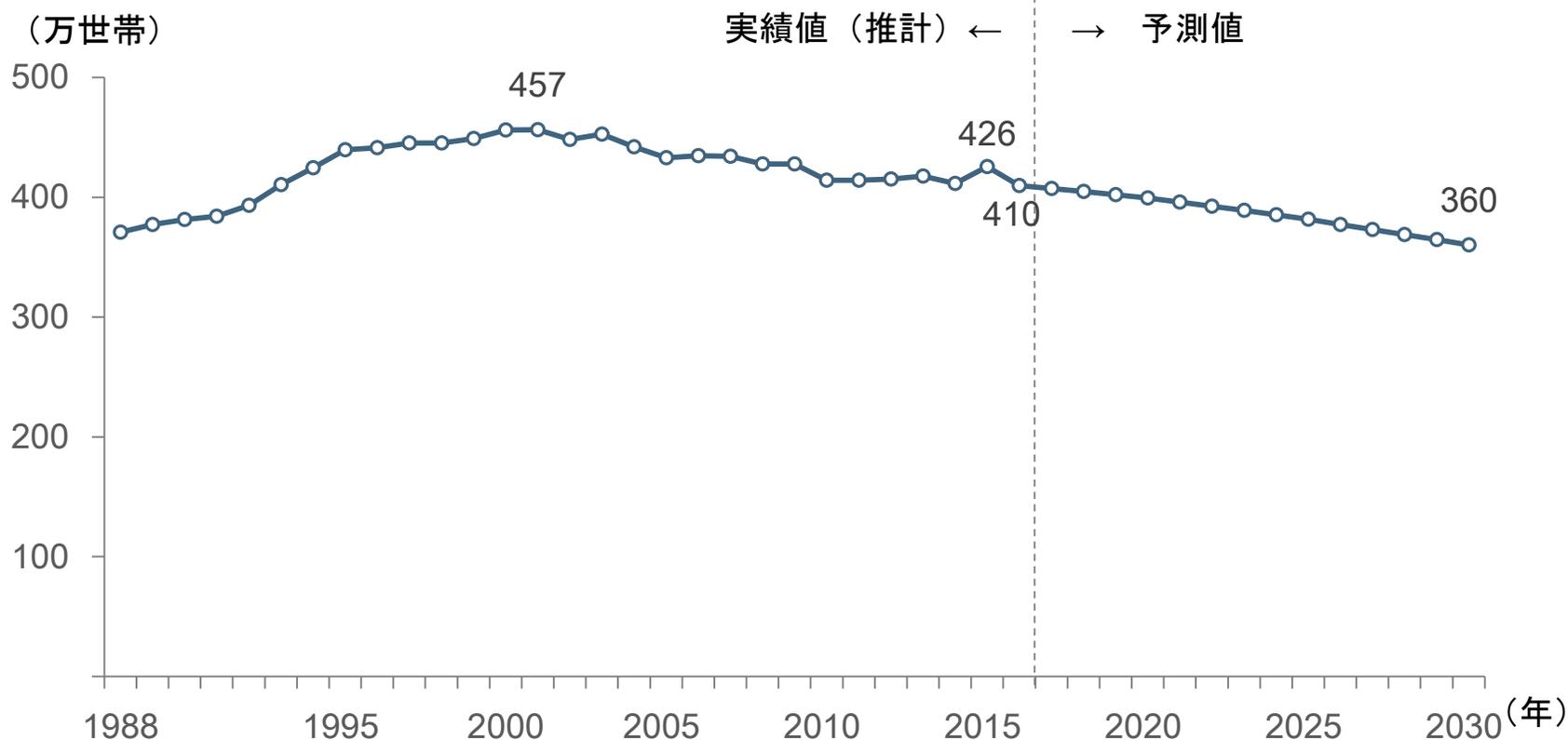
## 新設住宅着工戸数に影響を与える因子

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



## 移動世帯数は、2016年の410万世帯から2030年には360万世帯まで減少する見通し

### 移動世帯数※の推移と予測



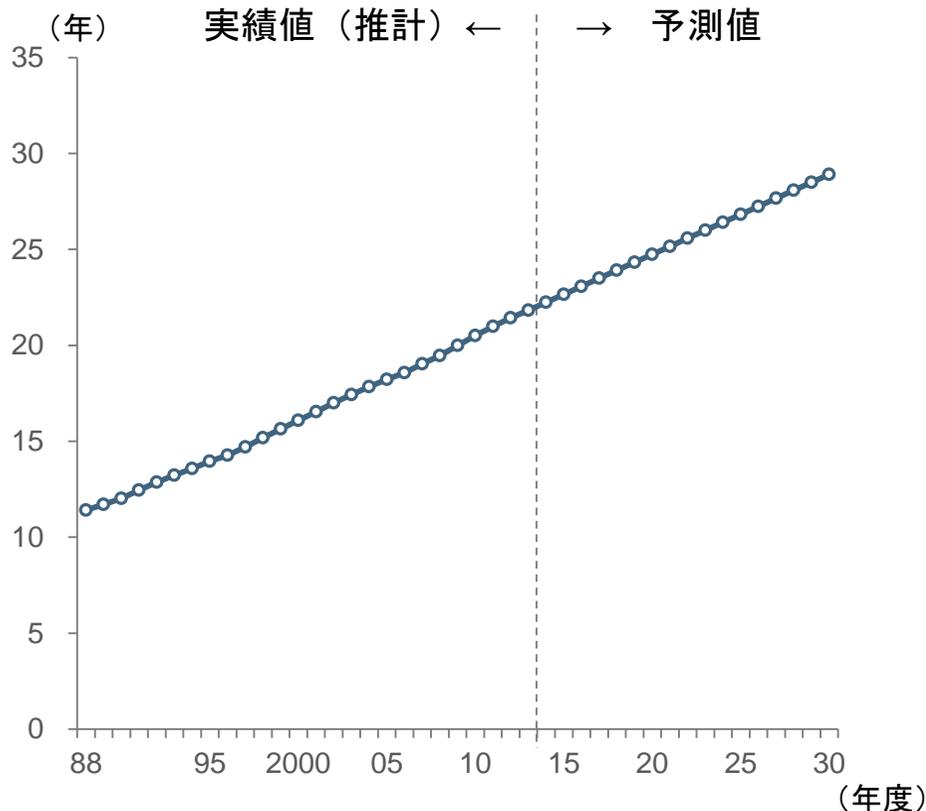
※移動世帯数: 当該年に住所を移動した世帯の数

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

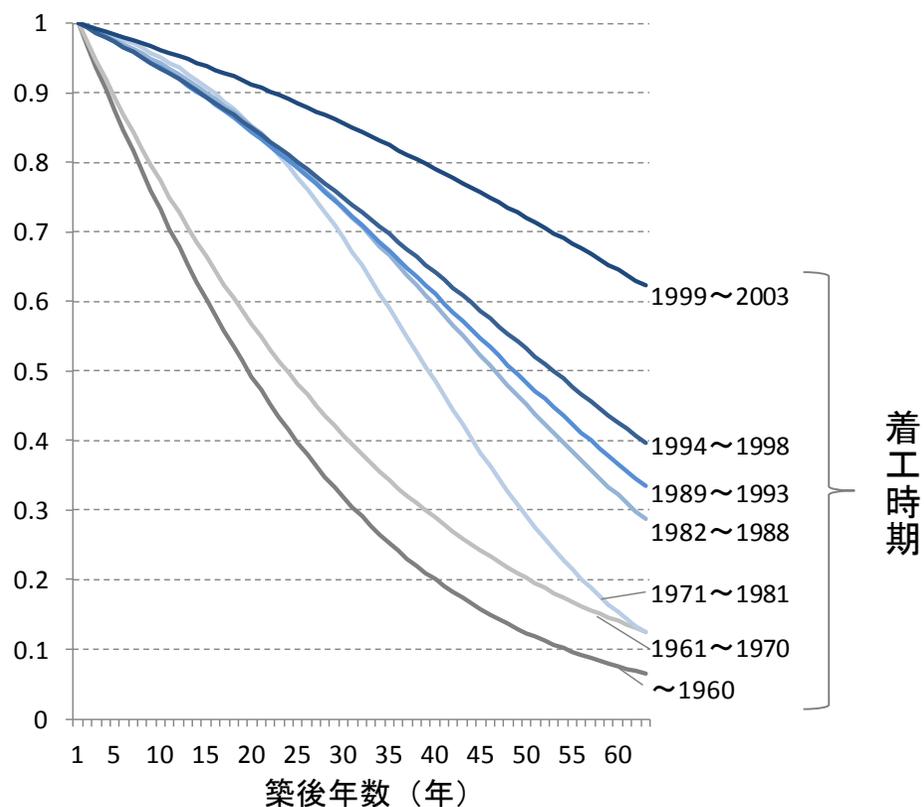
## 住宅ストックの平均築年数は、 2013年の「22年」から、2030年には「29年」近くに延びる見通し

- 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)。

### 平均築年数の推移と予測

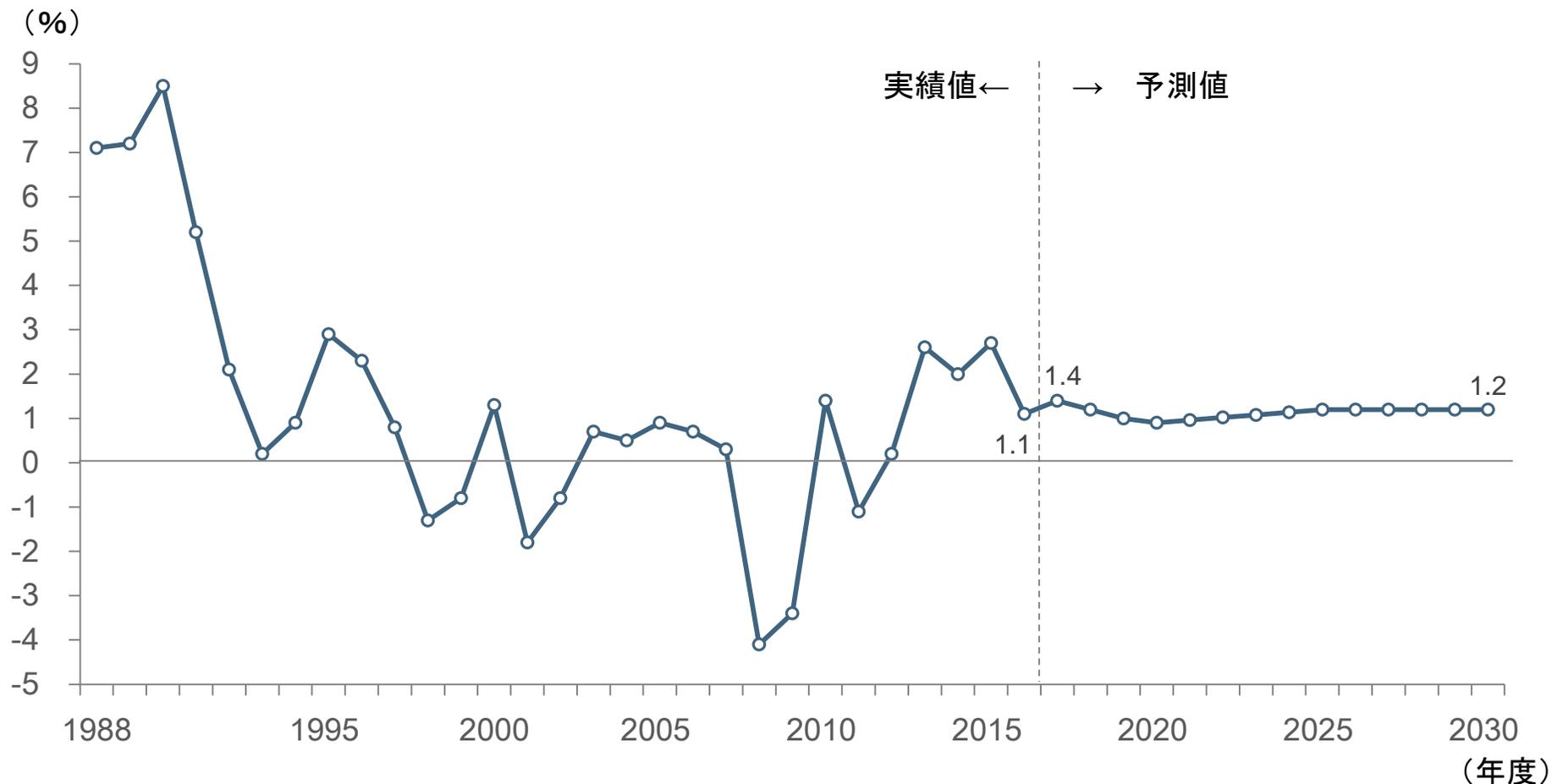


### 住宅ストックの減少率 (着工時期別)



## 名目GDP成長率は、日本経済研究センターの予測を採用。 中長期的な成長力は、概ね現状と同水準のまま推移する見込み

### 名目GDP成長率の推移と予測



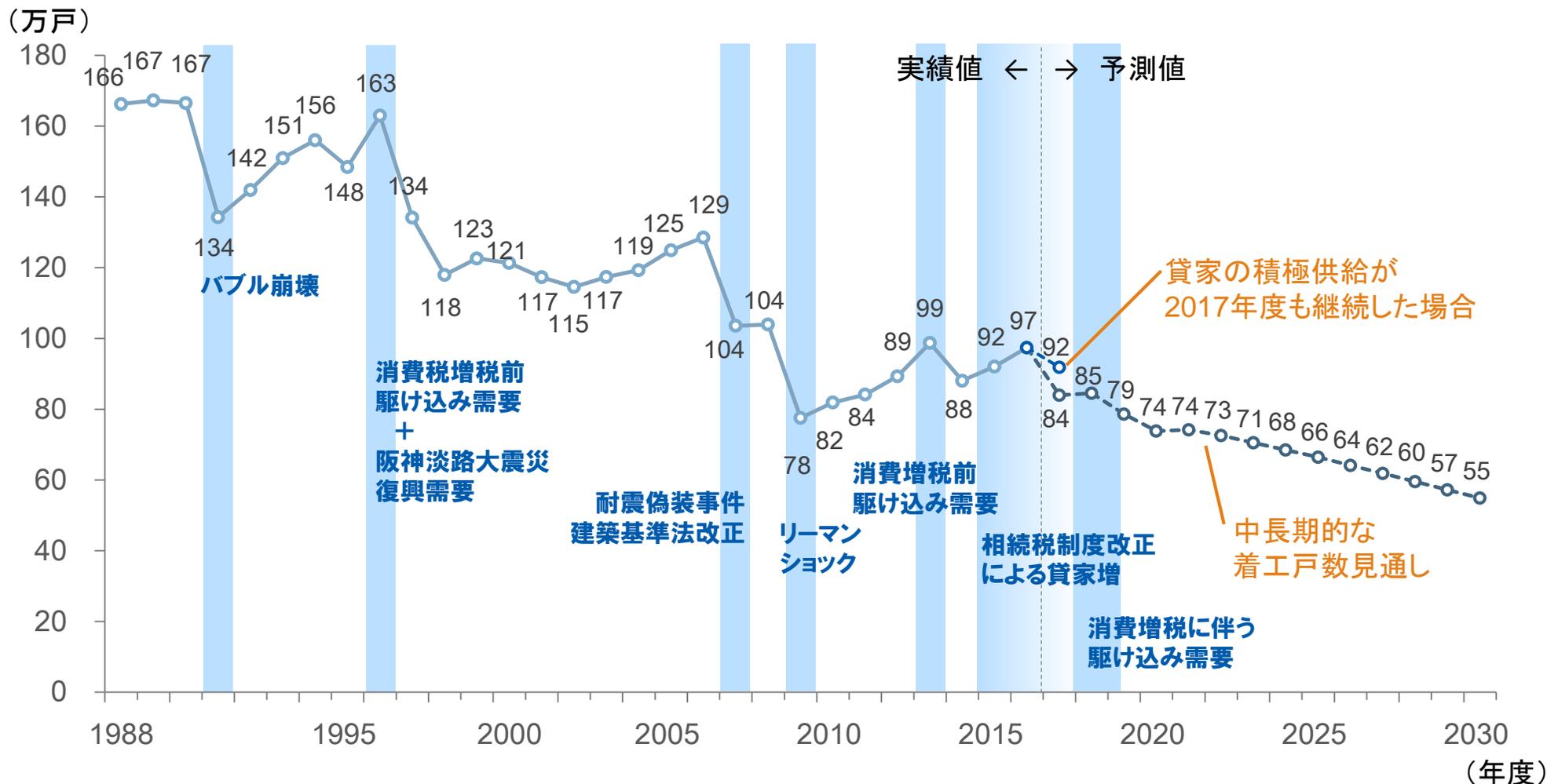
出所)実績値:内閣府「国民経済計算」

予測値:日本経済研究センター「第43回 中期経済予測(2017年3月29日発表)」9

## 新設住宅着工戸数の予測結果

世帯数の減少や住宅の長寿命化等により、  
新設住宅着工戸数は2030年度には約55万戸に減少する見通し

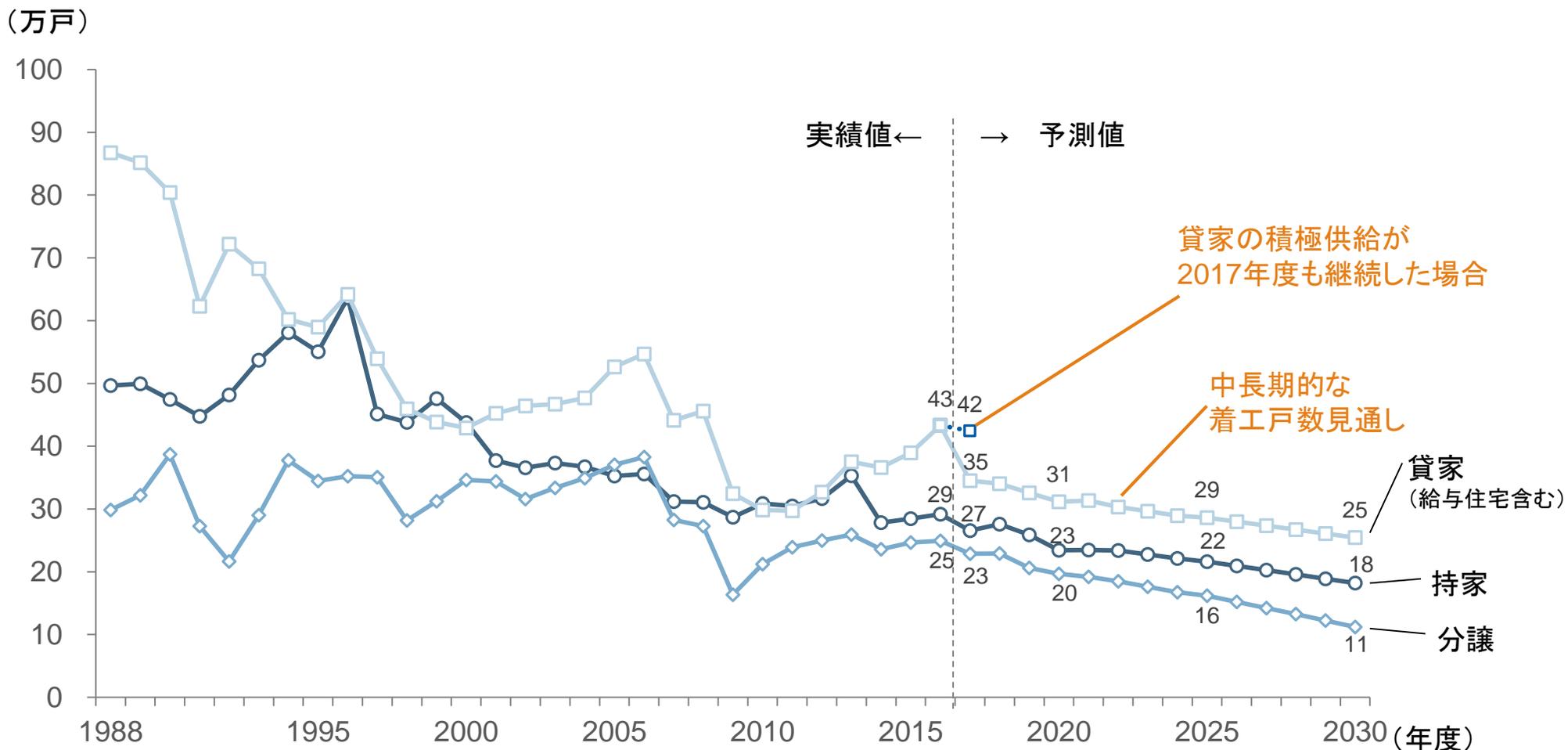
## 新設住宅着工戸数の推移と予測



## 利用関係別 新設住宅着工戸数の予測結果

持家・分譲・貸家のいずれも漸減し、  
2030年度時点でそれぞれ18万戸、11万戸、25万戸になる見通し

## 利用関係別 新設住宅着工戸数の推移と予測



# 目次

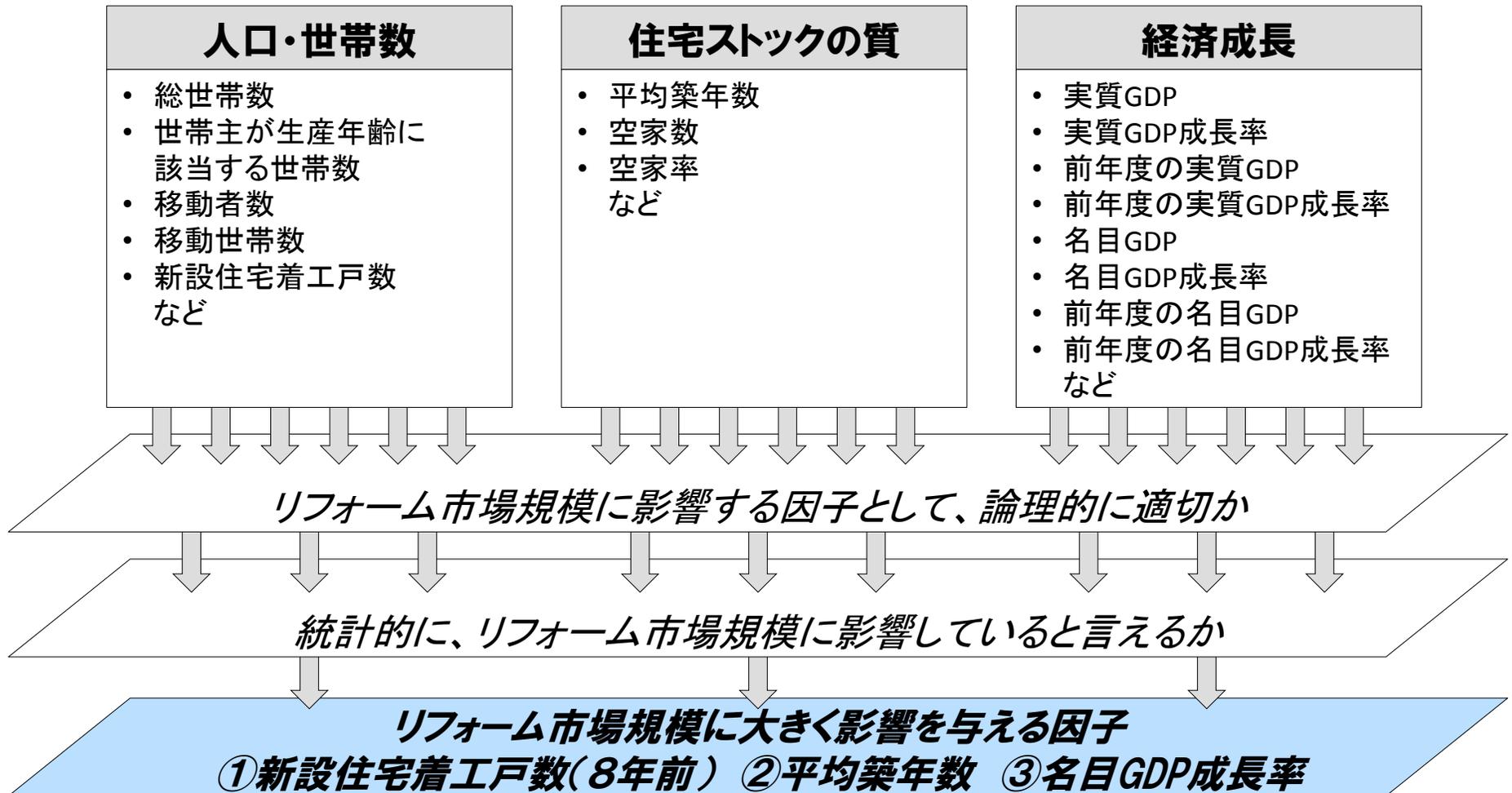
---

**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. 空き家率の予測と抑制策のあり方**

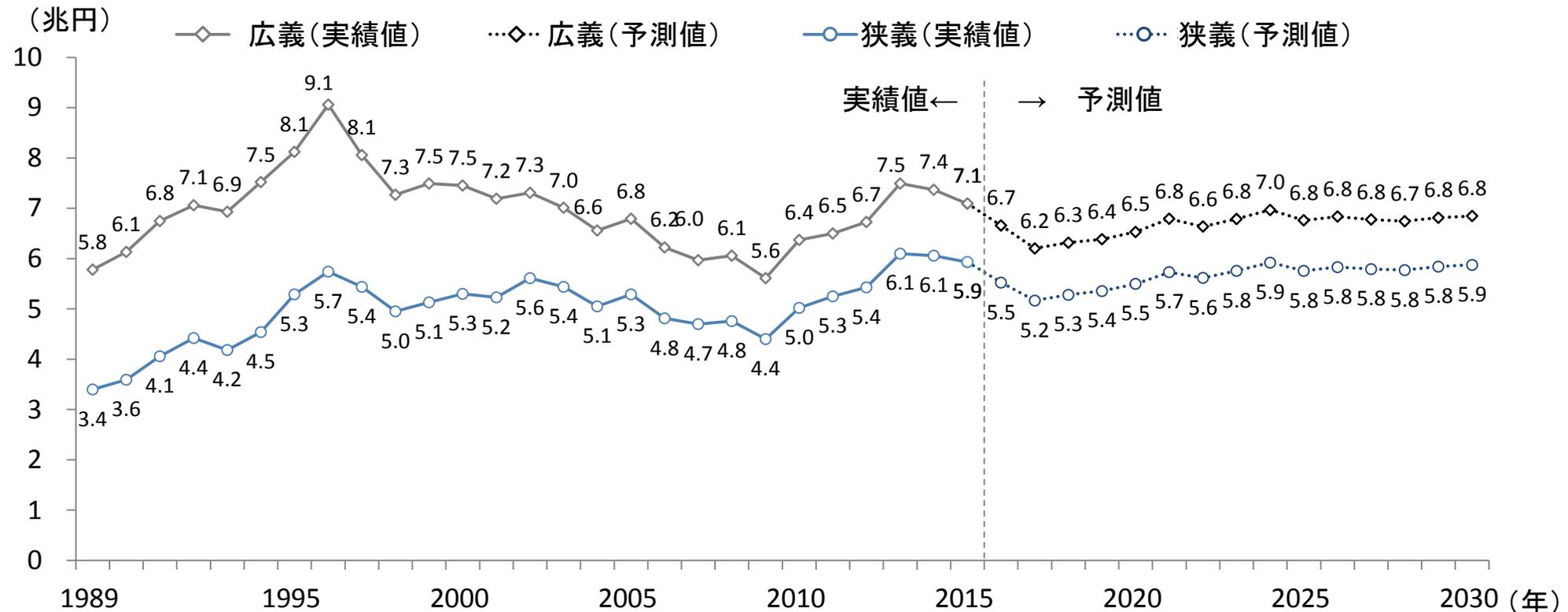
リフォーム市場規模に大きく影響を与えるのは、①新設住宅着工戸数(8年前)、  
②平均築年数、③名目GDP成長率の3点



## リフォーム市場規模の予測結果

**リフォーム市場規模は、成長が期待されているものの、6兆円台で横ばいが続く見通し。  
市場活性化に向けては、政策的支援はもちろん、民間事業者の創意工夫も必要**

## リフォーム市場規模の推移と予測



※ 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」

※ 廣義：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

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(2015年版)」 予測値：NRI

# 目次

---

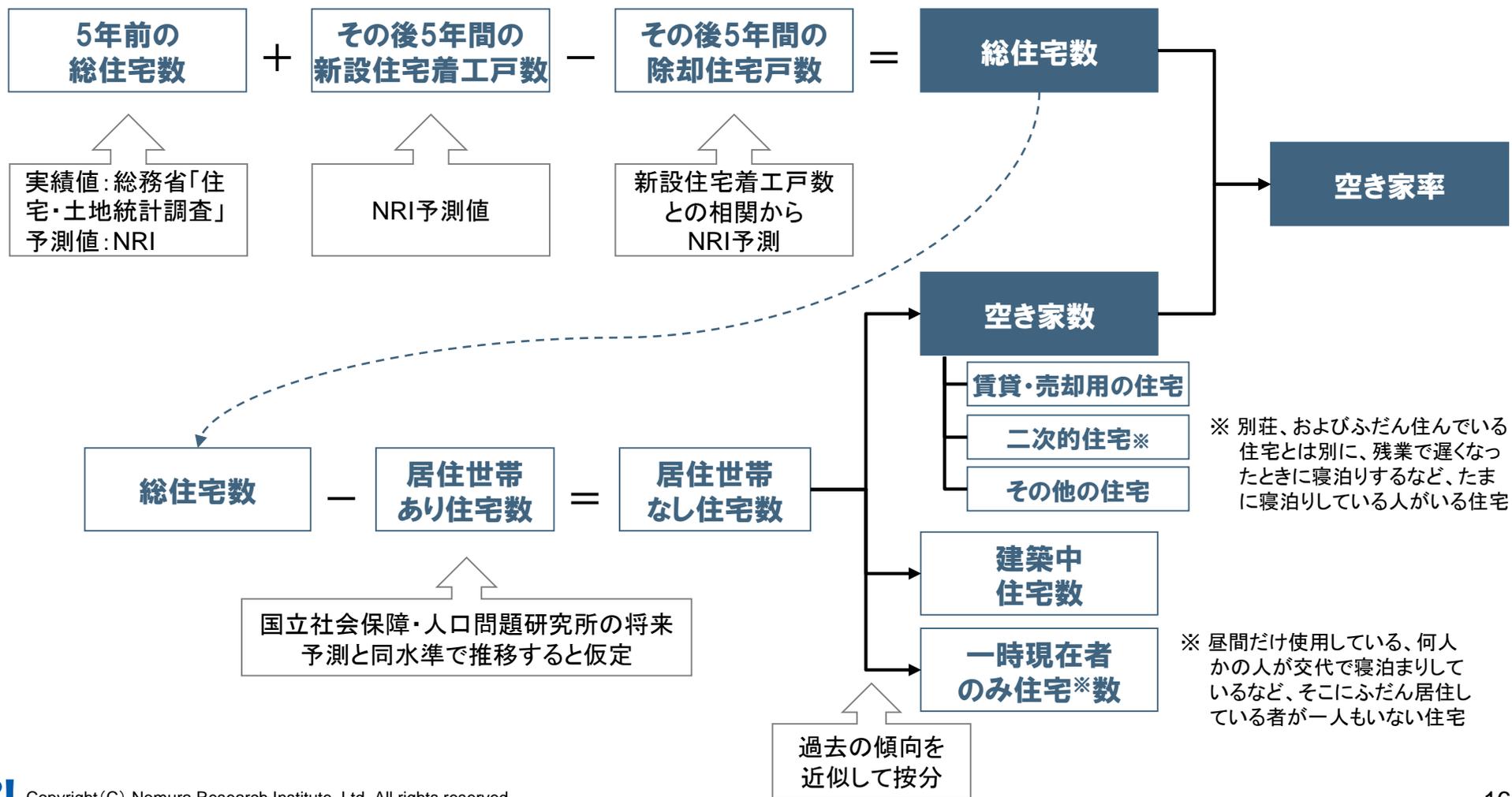
**1. 新設住宅着工戸数の予測**

**2. リフォーム市場規模の予測**

**3. 空き家率の予測と抑制策のあり方**

## 総住宅数・空き家数・空き家率は以下の方法で予測

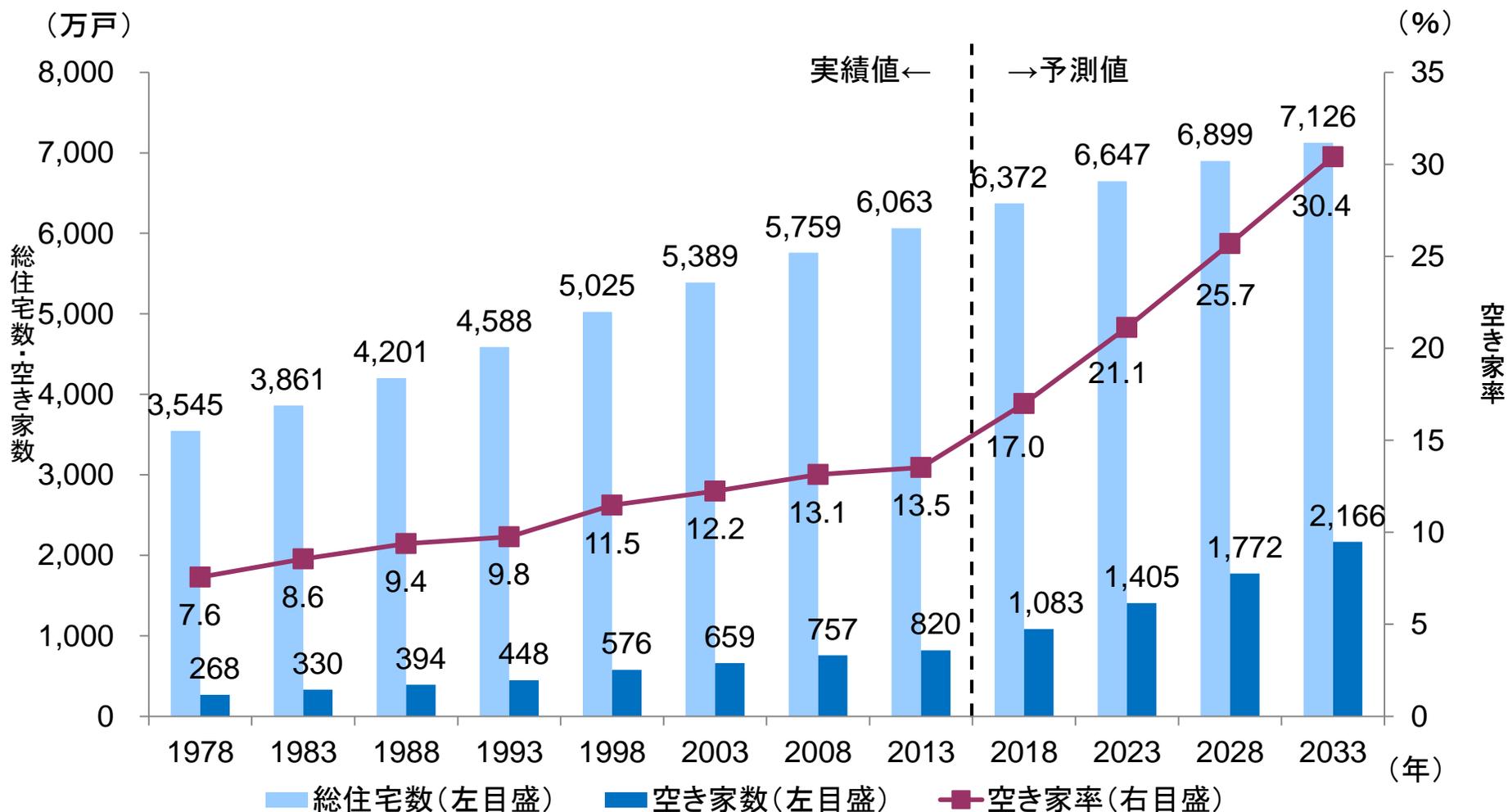
### 総住宅数・空き家数・空き家率予測の考え方



## 総住宅数・空き家数・空き家率の予測

世帯数の減少と総住宅数の増加に伴って、  
2033年の空き家数は約2,166万戸、空き家率は30.4%となる見通し

### 総住宅数・空き家数・空き家率の推移と予測

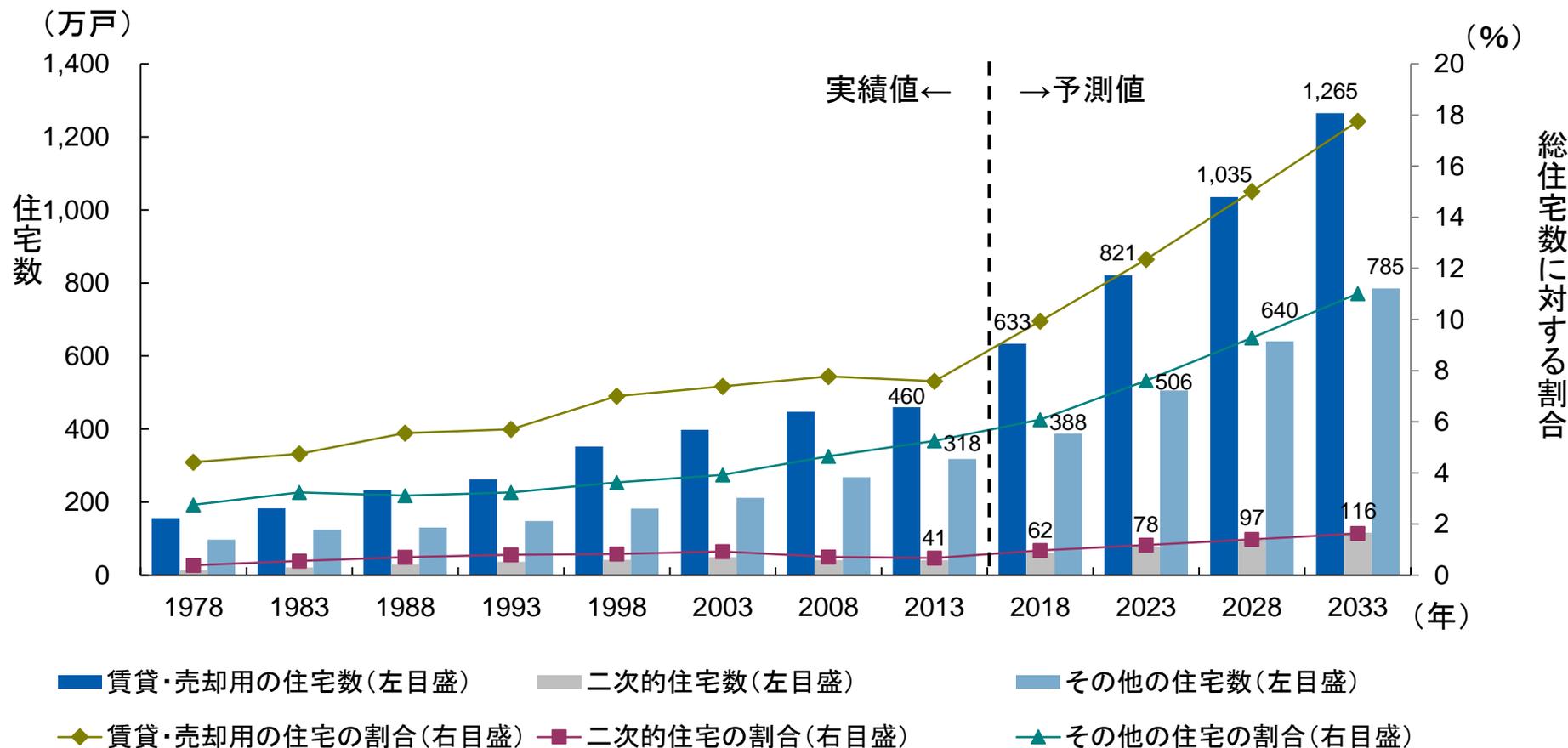


## 空き家の内訳及び総住宅数に対する割合の予測

空き家の内訳は、2033年に「賃貸用・売却用」が約1,265万戸(総住宅数の17.8%)、利活用の目途が立っていない「その他の住宅」が約785万戸(同11.0%)になる見通し

- 除却・減築が進まないことによって、「その他の住宅」が引き続き増加するとともに、世帯数の減少によって「賃貸用・売却用の住宅」が増加すると考えられる。

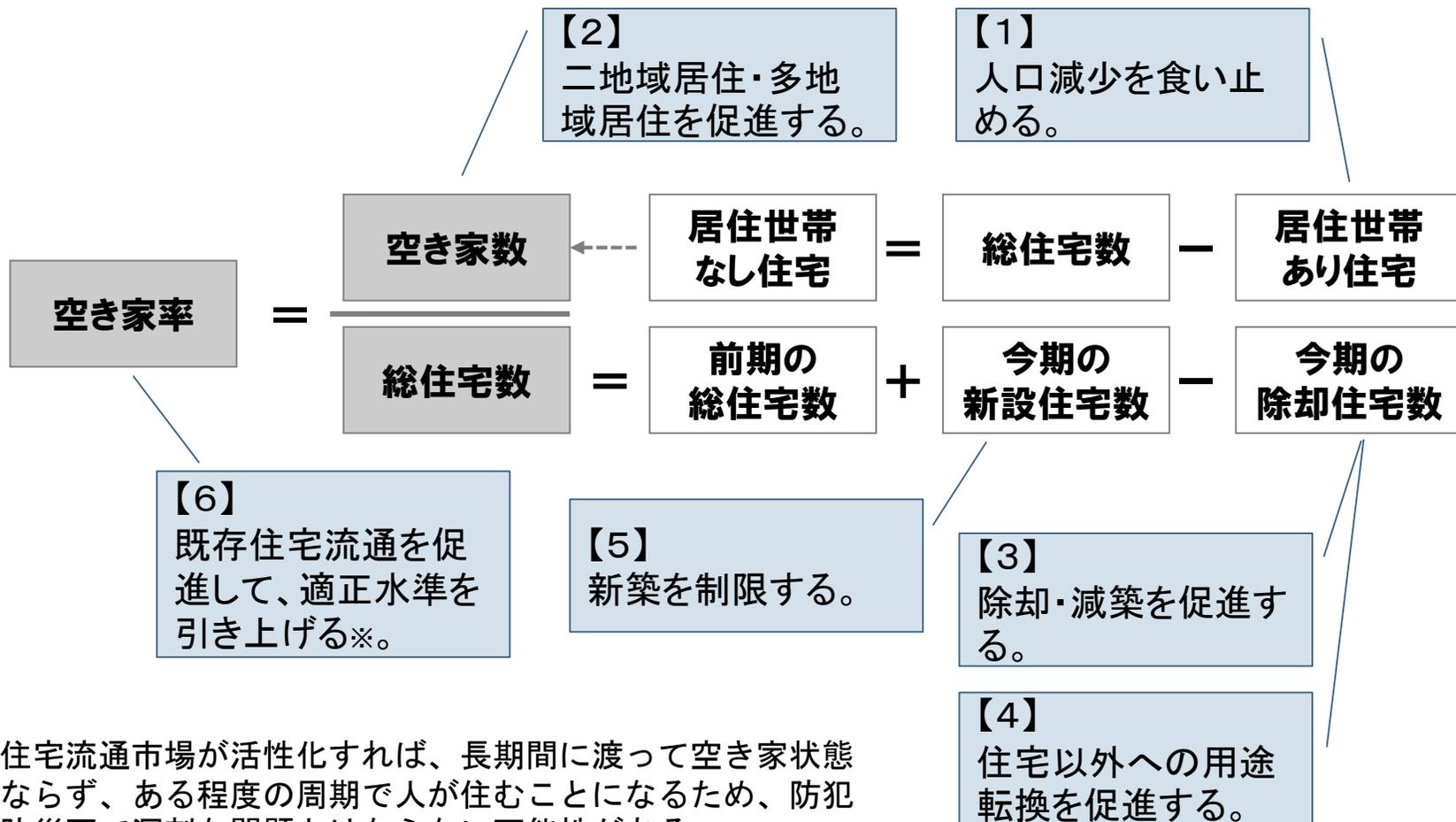
### 空き家の内訳及び総住宅数に対する割合の推移と予測



## 空き家率抑制に向けた対策の考え方

空き家率上昇の抑制策は、「除却・減築の促進」や「住宅以外への用途転換」のほか、「新築の制限」や「二地域居住・多地域居住の促進」など

## 空き家率抑制に向けた対策の考え方



※既存住宅流通市場が活性化すれば、長期間に渡って空き家状態とはならず、ある程度の周期で人が住むことになるため、防犯面・防災面で深刻な問題とはならない可能性がある

## 2016年に閣議決定された住生活基本計画では、「空き家の活用・除却の推進」が目標の一つ。成果指標は2025年時点で、「その他空き家」を400万戸程度におさえること

### 住生活基本計画(全国計画)(2016年3月18日閣議決定、計画期間:2016~2025年度)における8つの目標

#### ①居住者からの視点

- 目標1: 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標2: 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標3: 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

#### ②住宅ストックからの視点

- 目標4: 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標5: 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

#### ● 目標6: 急増する空き家の活用・除却の推進

##### 成果指標

- 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数を、400万戸程度におさえる(2025年)
- 空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合を、おおむね8割に(2025年)

#### ③産業・地域からの視点

- 目標7: 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標8: 住宅地の魅力の維持・向上

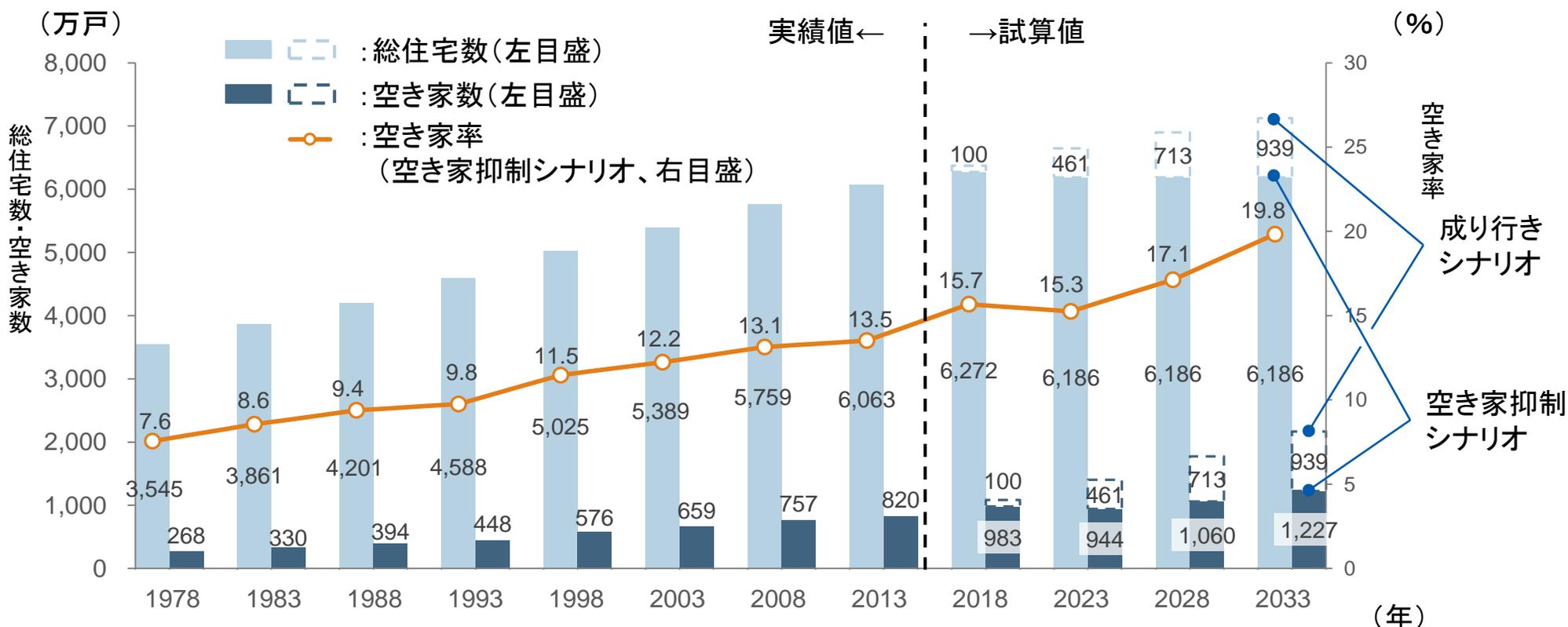
## 総住宅数・空き家数・空き家率の将来試算

# 2018年～2020年にかけて300万戸の空き家を除却し、2020年以降は総量規制で住宅ストックを増加させなければ、2033年時点の空き家率は20%を下回る

- 旧耐震基準時代である1980年以前に建築された空き家数は、2013年時点で約300万戸と推計されるため、それに相当する数の空き家を2018年～2020年にかけて毎年3分の1ずつ除却すると仮定。

## 総住宅数・空き家数・空き家率の推移と試算

(2018年～2020年にかけて300万戸の空き家を除却し、2020年以降に住宅の総量規制を実施した場合)

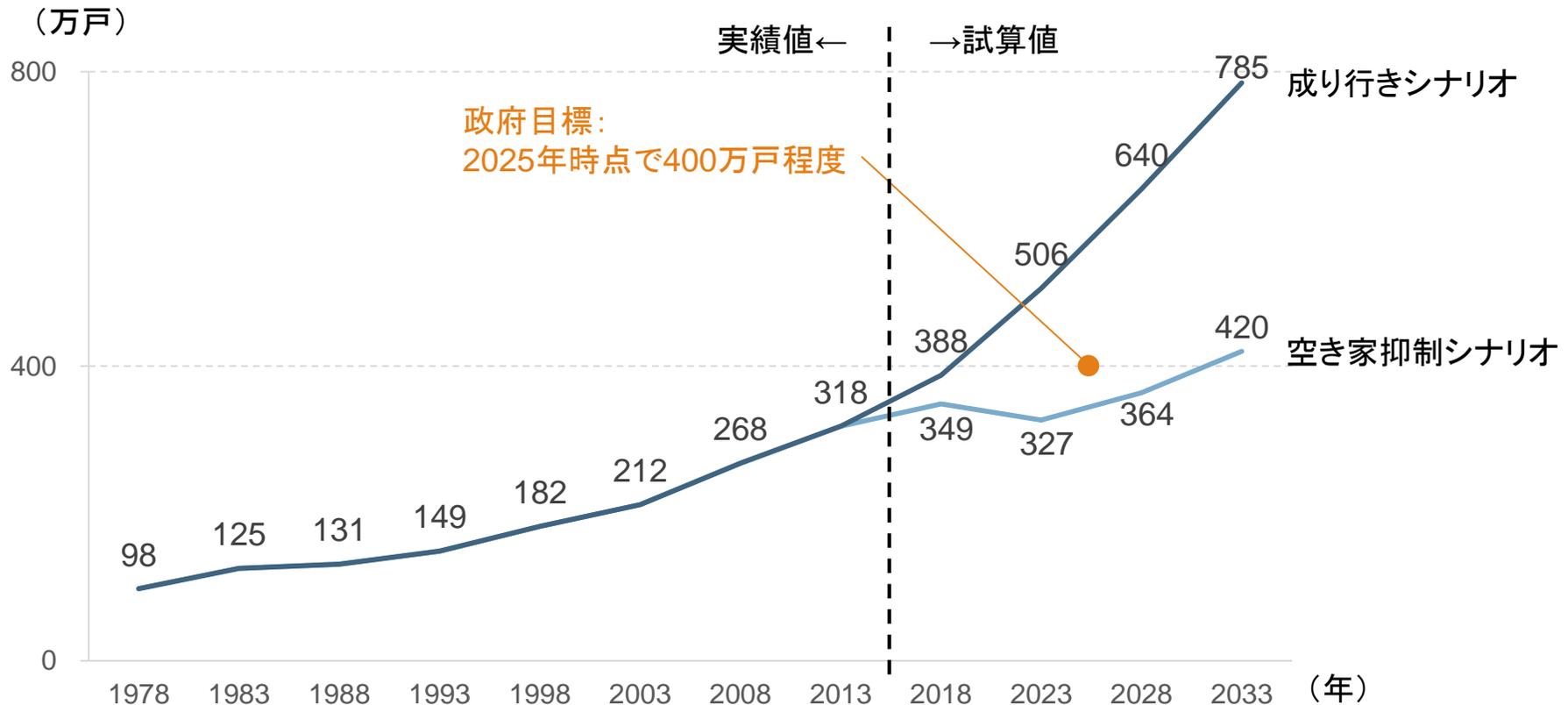


## 「その他空き家」数の将来試算

300万戸の空き家を除却し、住宅の総量規制を実施すれば、  
「その他空き家」数は政府目標の「2025年時点で400万戸程度」を達成できる見通し

## 「その他空き家」数の推移と試算

(2018年～2020年にかけて300万戸の空き家を除却し、2020年以降に住宅の総量規制を実施した場合)

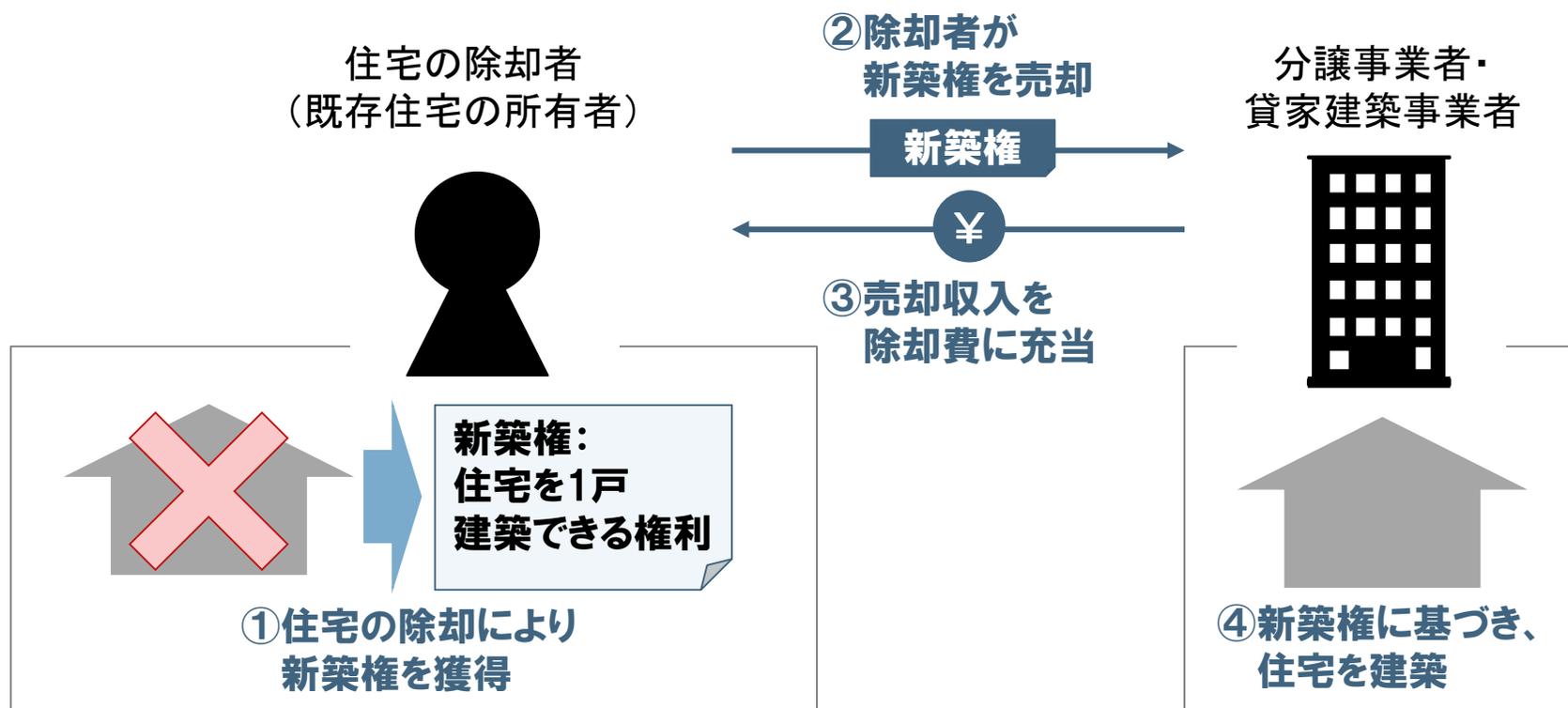


注)「その他空き家」とは、空き家全体から二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅を差し引いたもの

## 住宅ストックの総量規制に向けて、例えば、住宅を1戸建築するためには1戸除却することを義務付ける”新築権”の導入が考えられる

- 住宅の除却と新築が同数発生するため、住宅ストックの総量を抑えることができる。
- 新築権の売却収入を除却費に充当できるため、利活用の目途が立たない空き家の除却を促進できる。

### “新築権”のイメージ



## 空き家率3割時代(両隣のうち片方は常に空き家の社会)を回避するためにも、 早急な仕組みづくりが必要

---

- 空き家率の抑制策として、空き家の除却・減築や、住宅以外への用途転換、新築の制限などが考えられる。これらを促進するためには、政策的支援や民間事業者らによる創意工夫が求められる。
- ただし、財源が限られるため、政策的支援だけで空き家率を抑制するには限界がある。
- 最終的には国民の意識変革が必要となる。従来は住宅を所有するメリットばかりが注目されてきたが、今後は除却費やその後の税負担など、住宅所有に伴う「責任」を問われる時代が来る。

**NRI**

未来創発

**Dream up the future.**