

新築・改修・除却との三位一体での住宅脱炭素化の取り組み

2025年度の新設住宅着工戸数は過去最低水準まで落ち込んだ。この背景には、新築の持家から賃貸・中古へと需要が移る構造的なストックシフトがある。また、こうした新築市場の縮小は、わが国の脱炭素化を進めるうえでの重要な契機となるだろう。

住宅取得負担増大と価値観変化による「ストックシフト」

2025年度の新設住宅着工戸数は71.1万戸に留まった。前年度から10万戸以上減少し、1963年度以来の過去最低となり、市場は急激に冷え込んだ。

この冷え込みの背景には一過性の要因と構造的な要因の2つが存在する。前者は、2025年4月の省エネ基準適合義務化を前にした駆け込み需要とその反動減である。ただし、その影響期間（2025年2月～6月）を除いた前年同月比も平均-4.8%となっており、着工戸数の低下は需要側、供給側双方の構造的な要因が大きいと考えられる。

物件価格の高騰に加え、日本銀行の金融政策転換に伴う住宅ローン金利の上昇により、住宅購入の総支払負担は大幅に増加している。一方で所得の伸びは追いつかず、2020年頃から住宅価格と所得の乖離が拡大。結果として、需要者は「買いたくても買えない」限界に直面しているといえよう。

また、価値観の変化による影響も大きい。若年人口の減少や晩婚化・未婚率の上昇で結婚・出産が減り、共働

き世帯の増加等を背景に持家・新築志向は希薄化している。国土交通省¹⁾の調査では、住み替えを希望する貸家世帯のうち持家希望は2003年の69%から2023年には43%へ、新築希望も54%から33%へと大きく低下した。

一方、供給側でも、人手不足や時間外労働の上限規制により業界全体として対応可能な着工戸数が減少している。加えて、高止まりする建築コストの価格転嫁が買い控えを招き、事業主が着工を抑制する事態も生じている。

需給双方の要因が重なり市場の冷え込みが構造化した結果、住宅ニーズが新築の持家から賃貸や中古住宅へと移る「ストックシフト」が本格化しているのである。

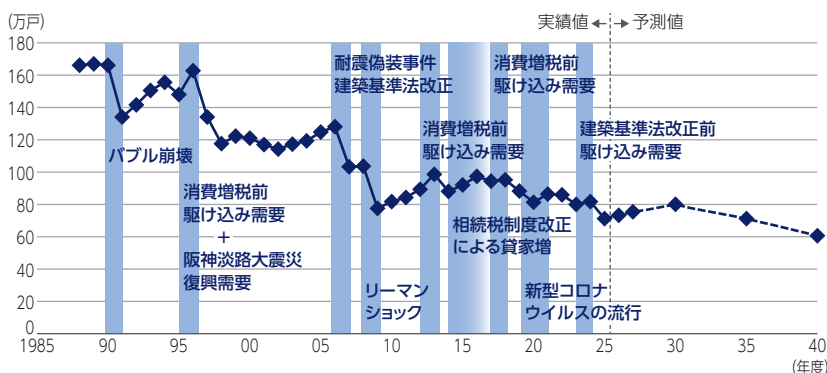
以上の市況トレンドと長期的なマクロ変化を踏まえた野村総合研究所（以下、NRI）の推計では、新設住宅着工戸数は2040年度には、約10万戸減少し、61万戸（持家14万戸、分譲住宅18万戸、貸家29万戸）まで漸減する見込みである。

2050年「ストック平均でZEH基準の水準確保」の高い壁

このストックシフトの進展に伴う市場の変化を単に新築市場の縮小と受け止めるのではなく、新陳代謝促進の契機ととらえ、わが国の脱炭素化を進める上での絶好の機会となると考えるべきだろう。

現在、国は地球温暖化対策計画等に基づき、2050年に住宅ストック平均でZEH²⁾基準の水準の省エネ性能を確保するという高い目標を掲げている。仮に今後新築される住宅をすべてZEH化したとしても、毎年

図表1 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

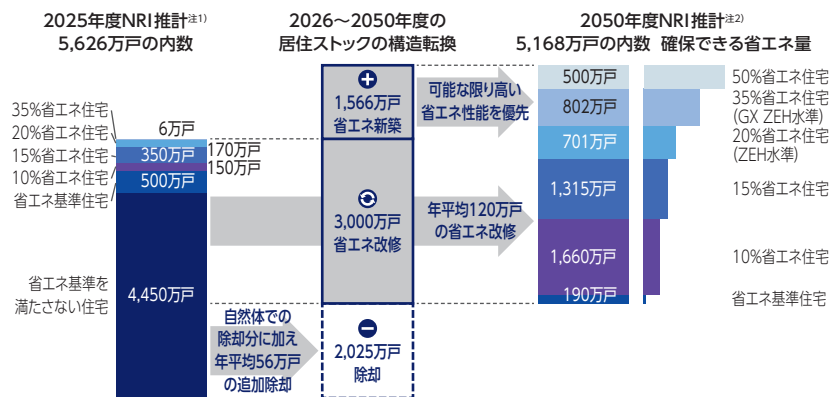
NOTE

- 1) 出所) 国土交通省「住生活総合調査」。
- 2) ZEHとは、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をゼロとすることを目指した住宅」を指す。
- 3) GX ZEHとは、断熱性能についてZEH水準よりも一段階高め、省エネ性能について基準となる一次エネルギー消費量から35%以上削減（ZEH水準では20%以上削減）とすること等、省エネ住宅の新しい基準を指す。

供給されるフローの絶対量が減っていく以上、5,000万戸を超える住宅ストック全体の平均性能を押し上げる効果は限定的にならざるを得ない。

したがって、2050年の国家目標達成に向けては、巨大な既存住宅ストックに対する抜本的なアプローチが不可欠となるが、現状ではまだ確立されていない。様々な考え方があ

図表2 住宅ストックの構造転換の推計



(注1) 各種公表資料に基づくNRI推計(概算)

(注2) 2050年度の居住ストック5,168万戸での省エネ目標量を確保できることを条件として、2026年度以降の新築のうち省エネ性能の配分、改修数と省エネ性能の配分、除却数を推計した

(出所) 野村総合研究所

“1.6戸建て、3戸直し、2戸壊す” 住宅市場の到来

NRIが2050年目標の達成可能性を試算した結果、想定されるシナリオの一つとして、2026年度から2050年度までの25年間で、約1,566万戸の高性能な省エネ住宅の新築に加え、約3,000万戸の既存住宅を省エネ改修し、省エネ性能の低い老朽化住宅約2,025万戸を除却すれば達成できることが明らかになった(図表2)。

これは、「高性能な省エネ住宅を1.6戸新築すると同時に、3戸の既存住宅を改修し、2戸の老朽化住宅を除却する」ことを意味する。

ただし、この試算結果は、あくまで一つのシナリオであり、新築住宅の省エネ性能向上の取り組みで牽引する、あるいは、既存住宅の省エネ改修の取り組みで牽引することに重点を置いたシナリオも存在する。

もし5,000万戸を超える住宅ストック全体の平均性能をZEH基準の水準の省エネ性能とするのであれば、「よ

り高性能な省エネ住宅の新築」についてはZEH基準の水準の省エネ性能に留めることなく、その上位の水準であるGX ZEH⁽³⁾を一定程度普及させる必要がある。

こうした巨大な既存住宅ストックの新陳代謝を、現在の補助金事業や住宅メーカーの新築ビジネスの延長(自助努力)だけで実現することには限度がある。

既存住宅の省エネ改修が自立的に進む社会システムの構築(住宅価値評価・査定の変革、省エネ部位ラベルの普及と継続的な改修を促す仕掛け等)、老朽化住宅の計画的な除却を並行して推進する必要がある。今後の脱炭素化と良質な住環境インフラの構築に向け、これら「新築・改修・除却の三位一体」による官民連携の取り組みが急務である。

Writer's Profile



出口 満 Mitsuru Deguchi

社会システムコンサルティング二部
グループマネージャー
専門は住宅・建築物の脱炭素
focus@nri.co.jp