

第395回NRIメディアフォーラム

2040年の住宅市場と課題

～変わりゆく住宅着工の潮流、変化に対応した取組を～

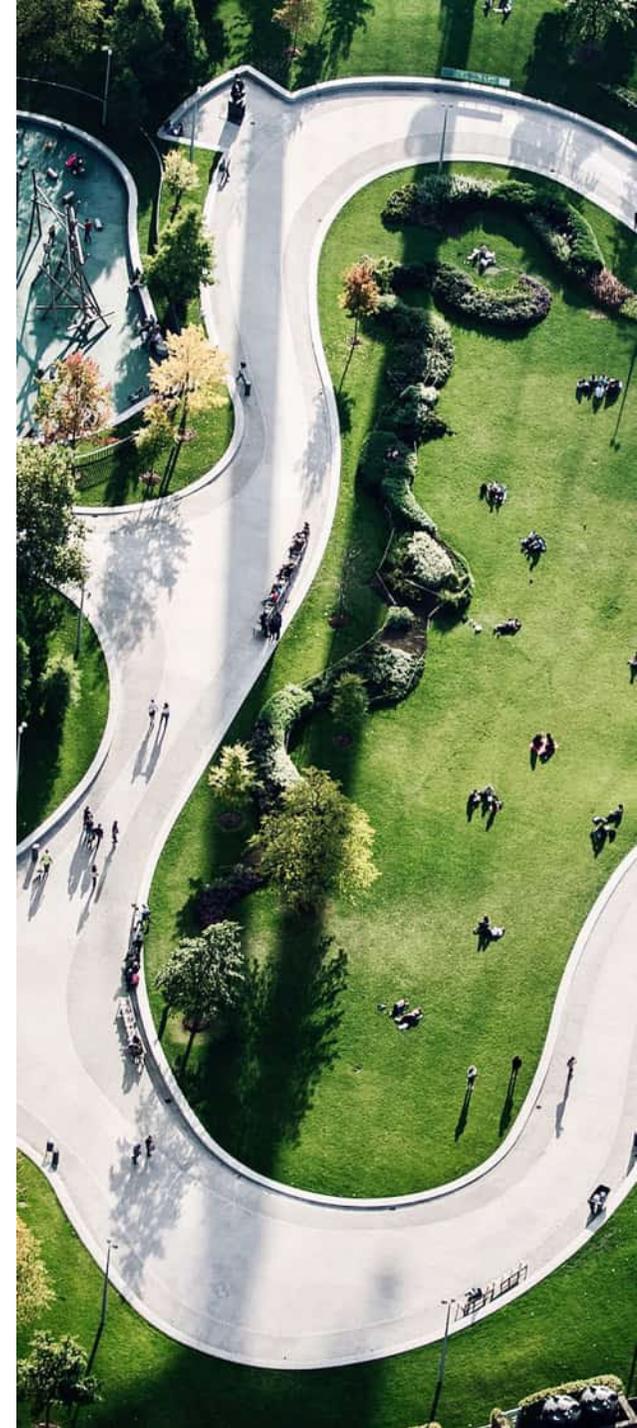
株式会社野村総合研究所

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
シニアプリンシパル	渡會 竜司
グループマネージャー	溝口 卓弥
シニアコンサルタント	大西 直彌、御前 汐莉
コンサルタント	戸田 直哉、村田 拓未、南條 慶次

2025年6月12日

NRI

Envision the value,
Empower the change



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. まとめ

(参考) 空き家数・空き家率のシミュレーション

※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、ご注意ください。

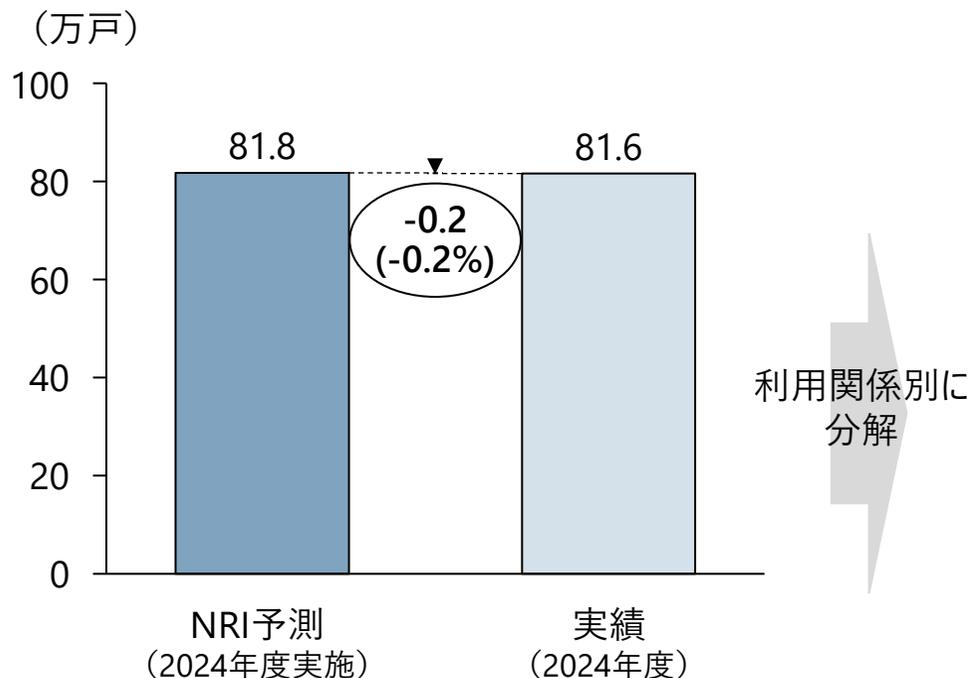
2024年度の予測結果と実績値の比較

新設住宅着工戸数の2024年度の予測結果と実績値の比較

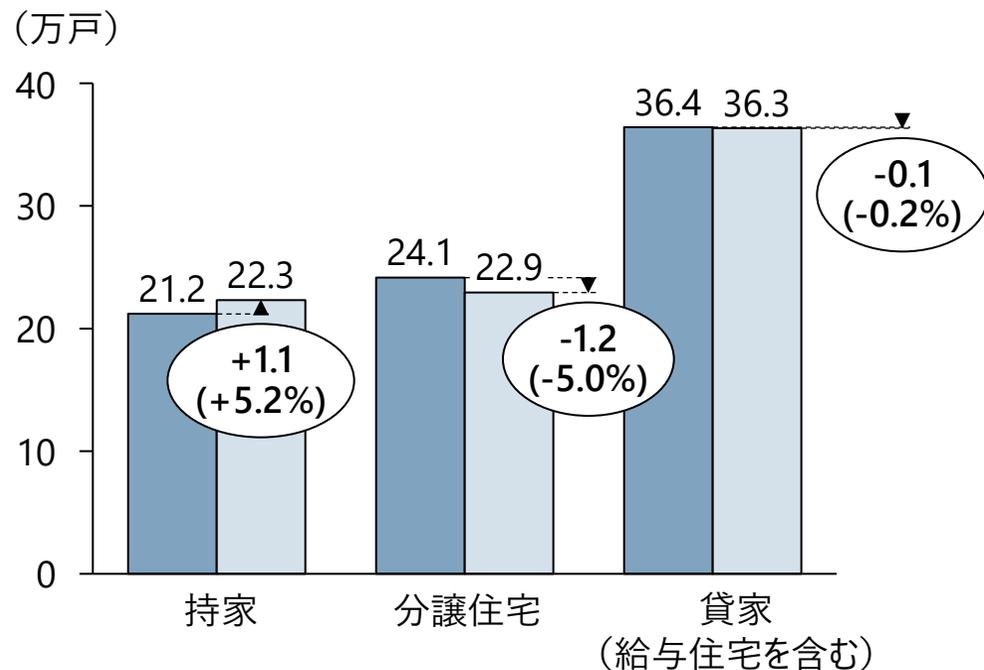
2024年度の実績値は、2024年度に公表したNRI予測（工事原価高騰シナリオ）と比べて約0.2万戸の差異に留まり、概ね予測通りの結果であった

新設住宅着工戸数の予測値と実績値の比較 ■ NRI予測（2024年度実施、工事原価高騰シナリオ） ■ 実績（2024年度）

全住宅



利用関係別



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

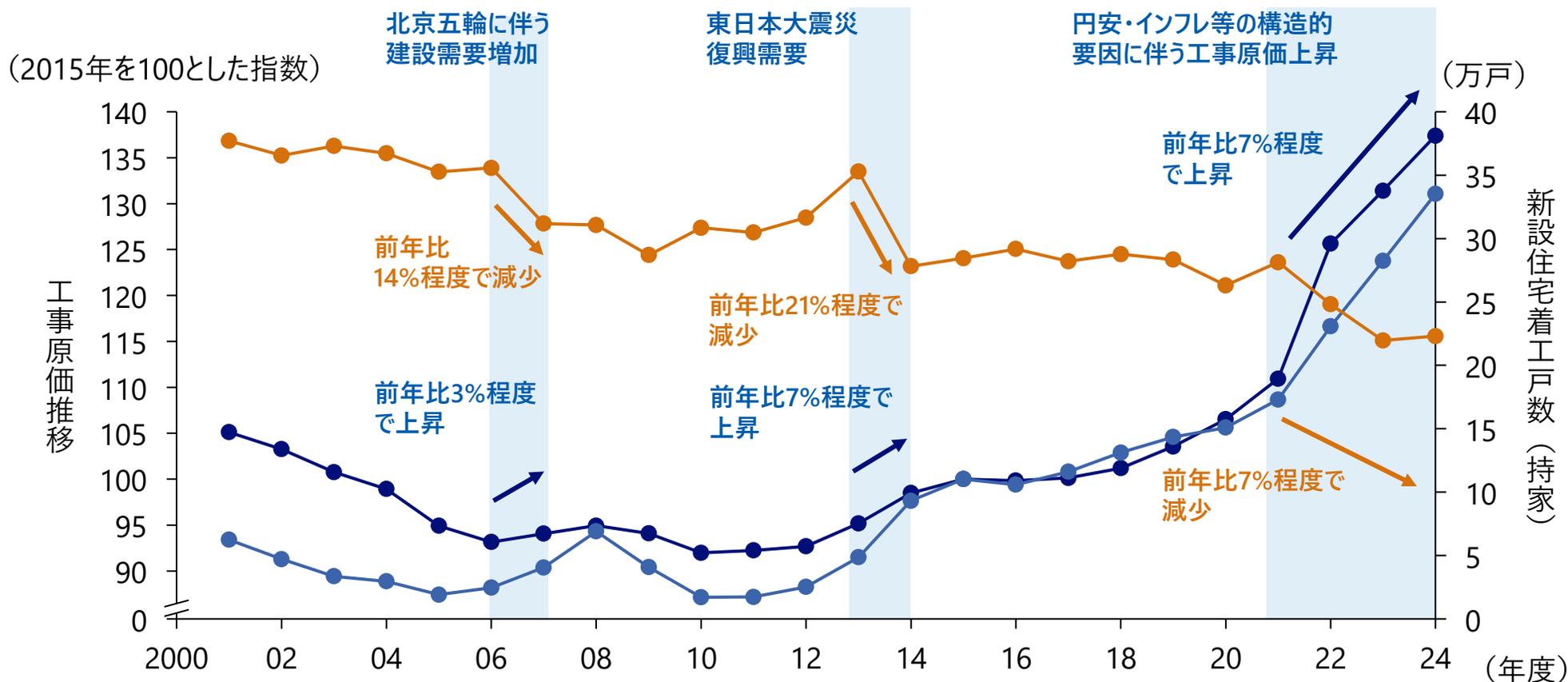
貸家：建築主が賃貸する目的で建築するもの

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

工事原価高騰が継続し、持家の着工数に影響が出たと考えられる

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

- 住宅（木造）
- 住宅（鉄筋コンクリート造）
- 新設住宅着工戸数（持家）

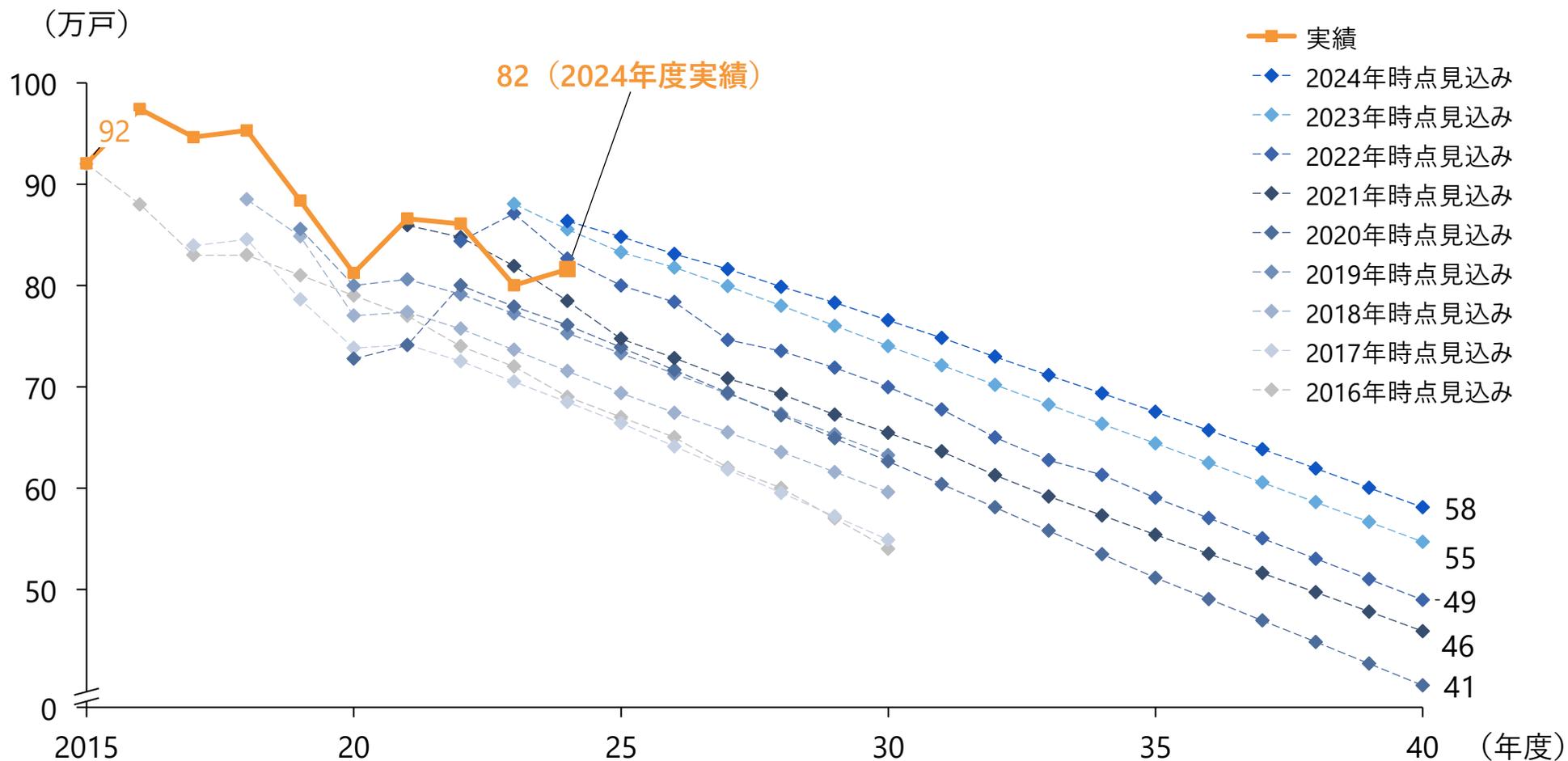


※建設物価調査会が指定する札幌・仙台・新潟・金沢・名古屋・大阪・広島・高松・福岡の主要9都市及び東京の工事原価の平均値とした出所) 国土交通省「住宅着工統計」・建設物価調査会「建築費指数」よりNRI作成

新設住宅着工を取り巻く環境変化

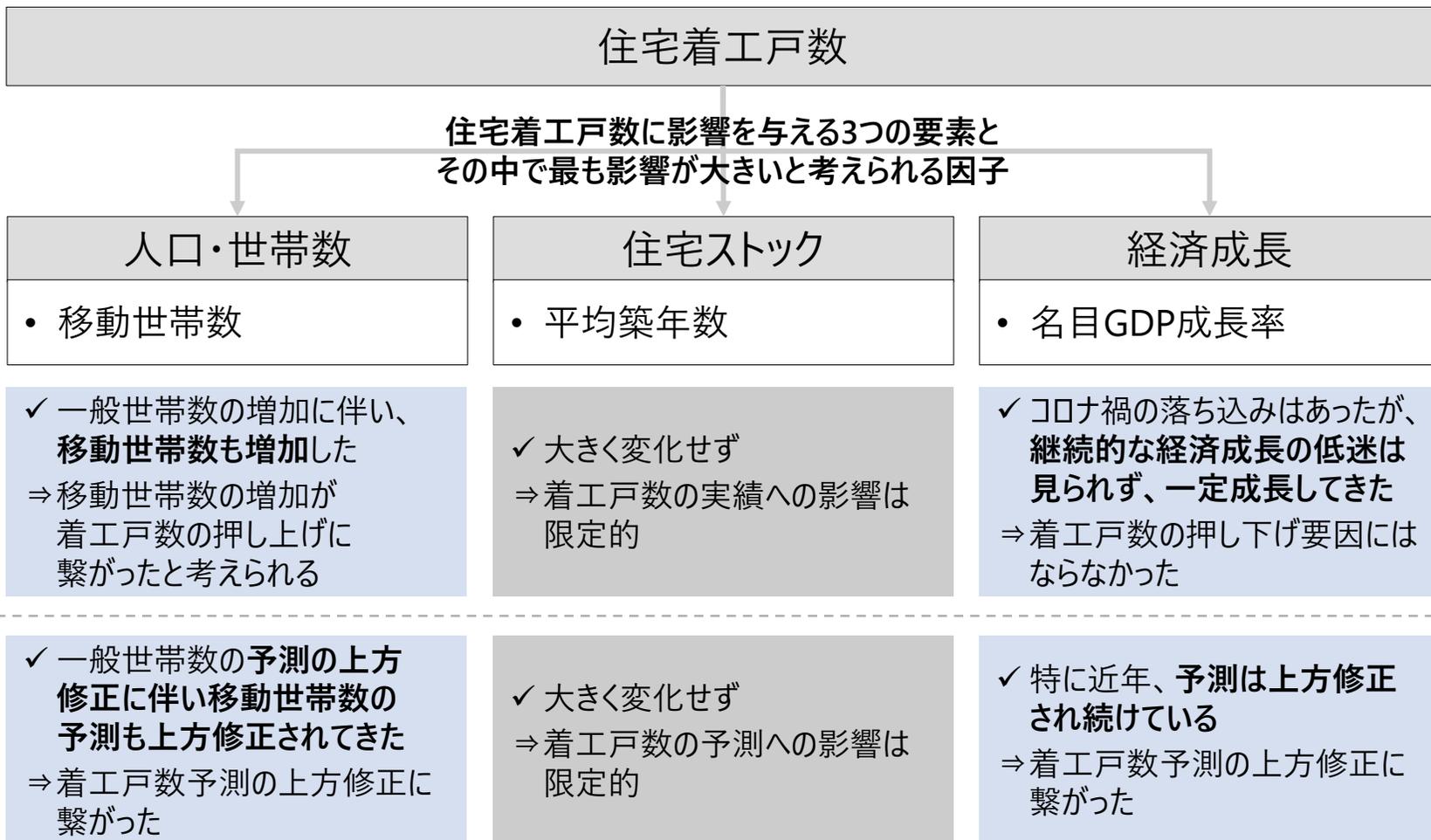
今回10回目となる新設住宅着工戸数の予測を振り返ると、当初の予測と比較して着工戸数は減少せず、予測は上方修正され続けてきた

過去の住宅着工戸数予測（総数）と実績の比較



着工戸数があまり減少せず、予測を上方修正してきた要因は、 主に ①世帯数が増加してきたこと ②経済が一定程度成長してきたこと の2点である

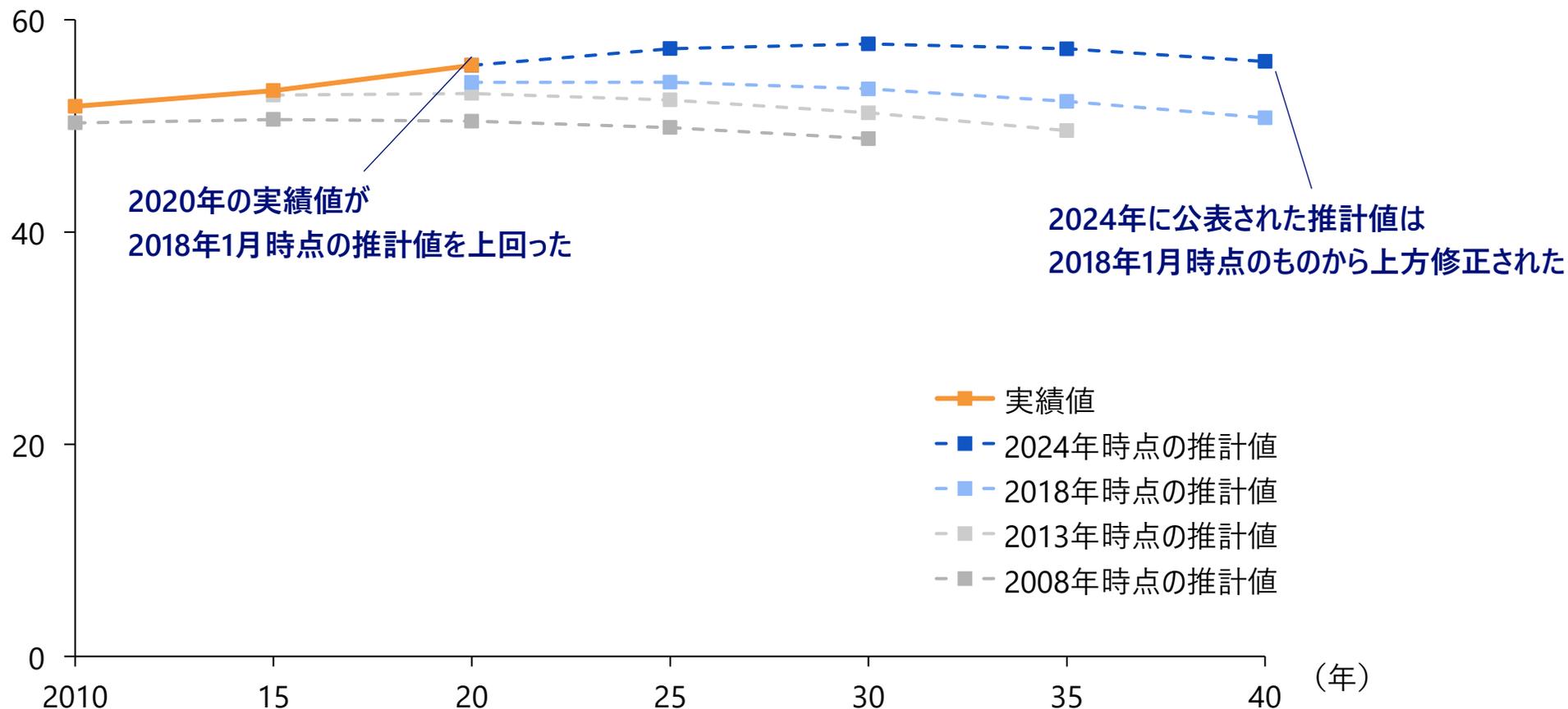
住宅着工戸数に影響を与える因子の直近10年間の動向



予測を上回って一般世帯数は増加しており、それに伴って予測も上方修正されてきた

人口問題研究所による一般世帯数の予測値の変化

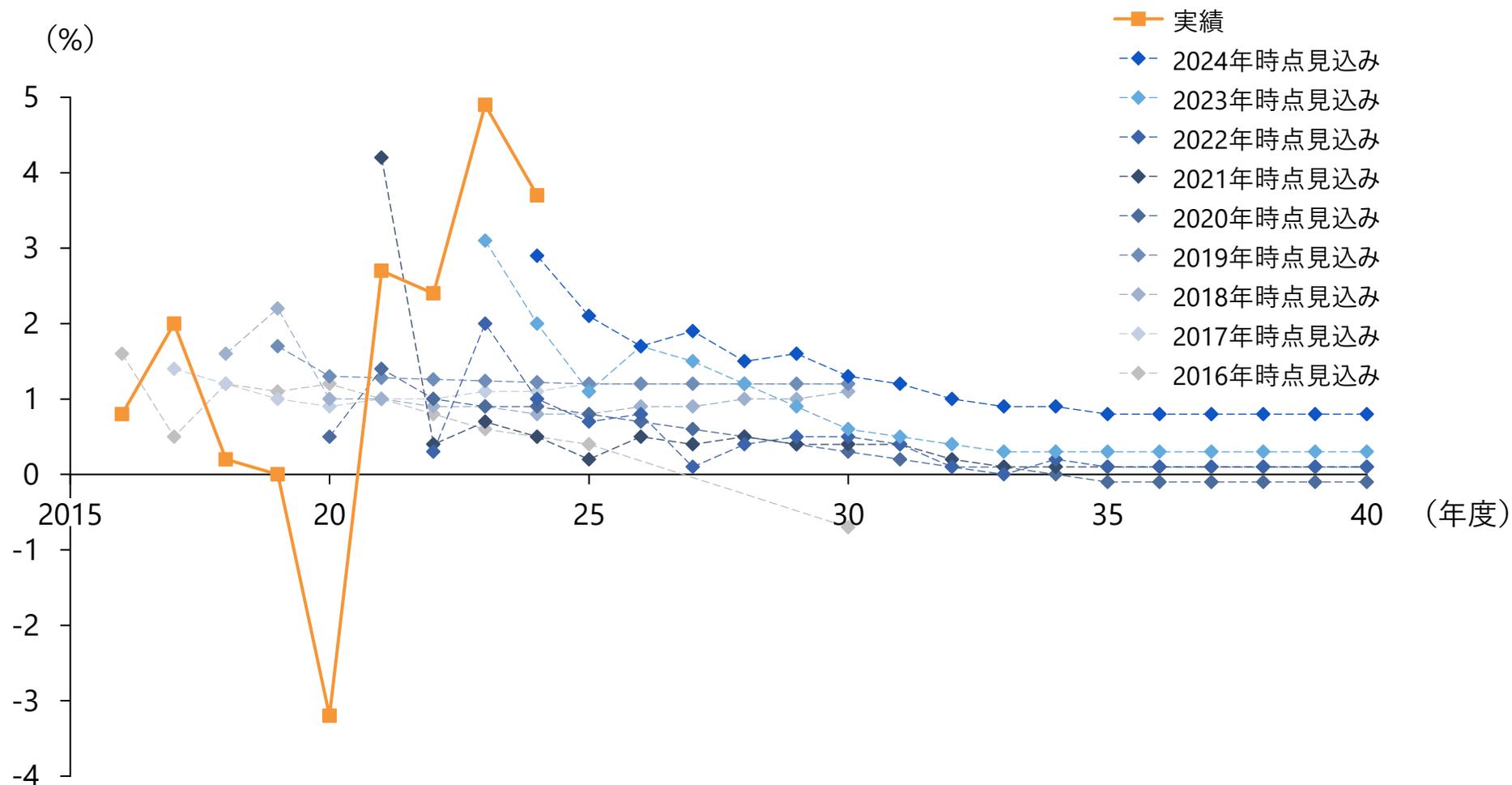
(百万世帯)



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」

コロナ禍の落ち込みはあったが、名目GDP成長率の継続的な低迷は見られなかった。
また、2020年以降は毎年予測が上方修正されている

名目GDP成長率の過去の予測と実績



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「中期経済予測」

過去10年間で、住宅着工戸数に影響を与える市場環境も変化している

住宅着工戸数に影響を与える環境の10年間の変化

2016年当時の状況

金利



- 2016年にマイナス金利政策が導入され、**住宅ローン金利は史上最低水準に**
- フラット35の固定金利も過去最低水準に

工事原価



- 五輪需要や人手不足により、**工事原価は上昇**しつつあった。一方で、**五輪需要の収束後には落ち着くと見込まれていた**

地価



- 再開発ラッシュやインバウンド需要の高まりを背景に都市部の地価上昇が目立ち、**全国平均の公示地価も8年ぶりに上昇**

価値観



- 土地・建物は所有したい、という価値観を持つ人が多く、**持ち家志向が強い**

環境対応



- 2014年の第4次エネルギー基本計画にて2030年までのZEH普及目標が定められる等、**取組や目標が合意された段階**

2025年現在の状況

- 2024年にマイナス金利政策が解除され、**住宅ローン金利は上昇傾向**

- コロナ禍やウクライナ情勢、円安等により、資材価格が高騰、人手不足も深刻化し、**工事原価はさらに上昇、過去最高水準に**

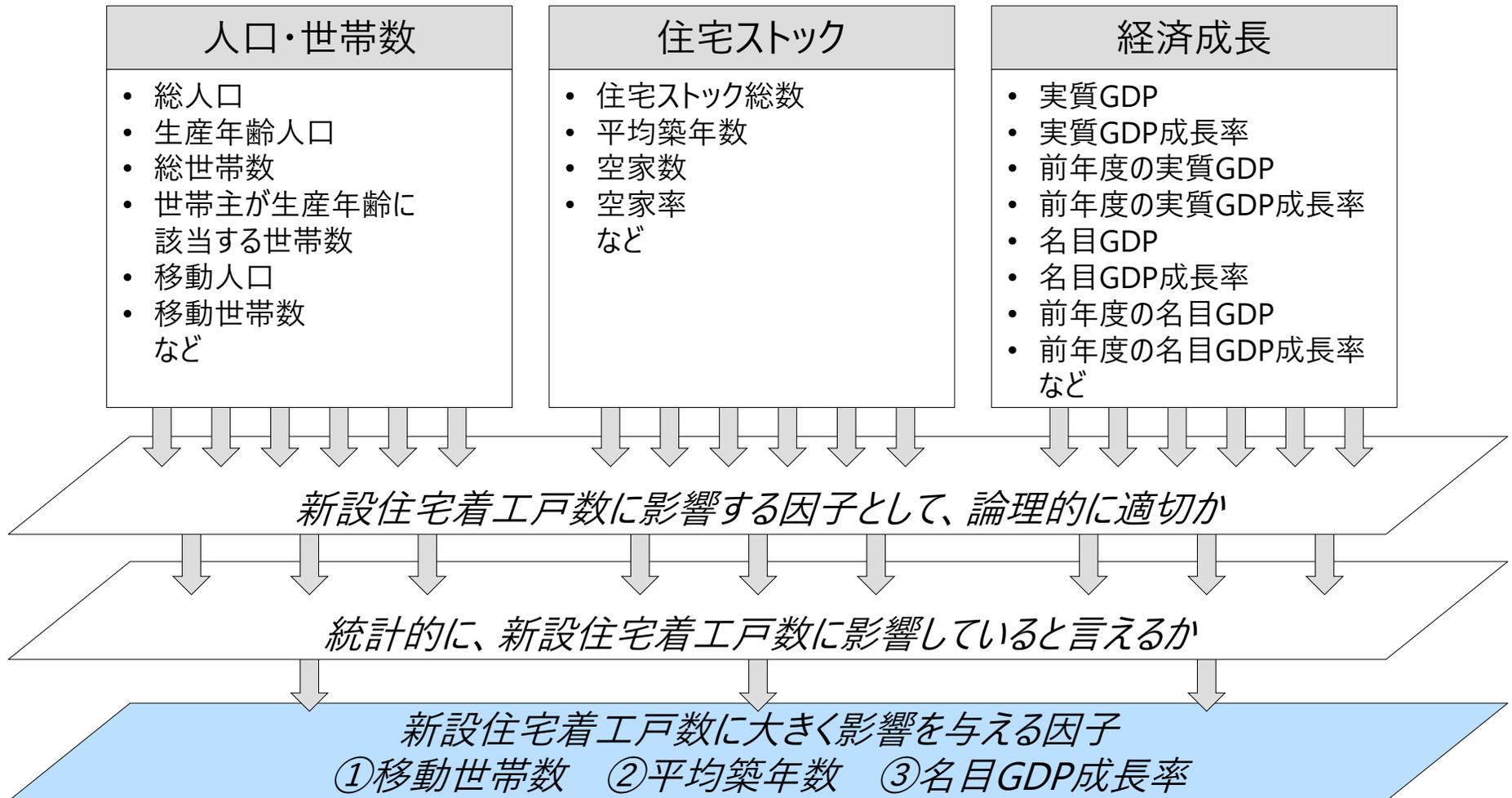
- インバウンド需要の再拡大や都市部への人口集中によって、**都市部では地価上昇が加速、全国平均でも上昇傾向が続く**

- 賃貸住宅でも構わない、という価値観の人が10年前から増加し、**住まいに関する価値観が多様化**

- 2025年より新築住宅の省エネ基準適合が義務化される等、**省エネ・再エネ住宅が新築の主流**となりつつある

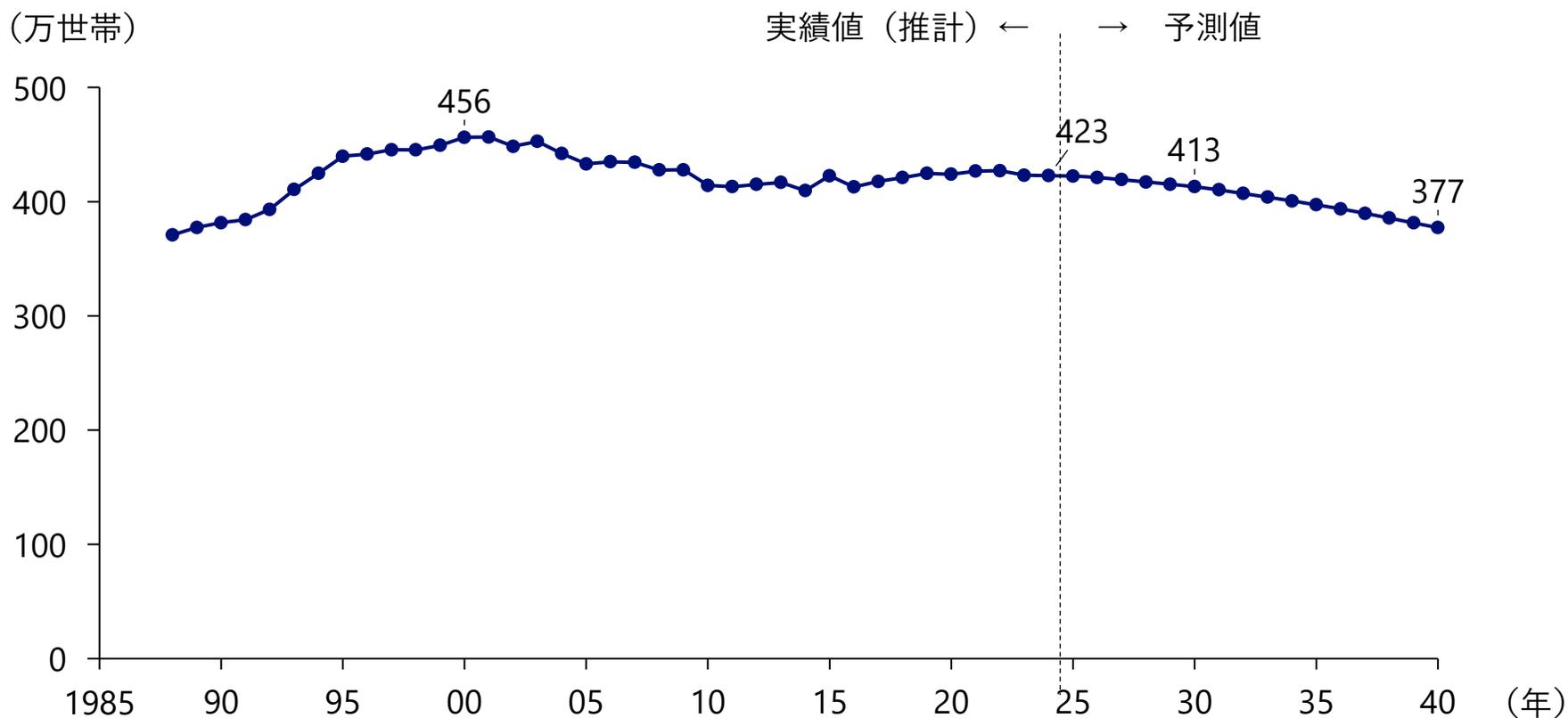
新設住宅着工戸数の予測

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



移動世帯数は2024年の423万世帯から、2030年には413万世帯、2040年には377万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

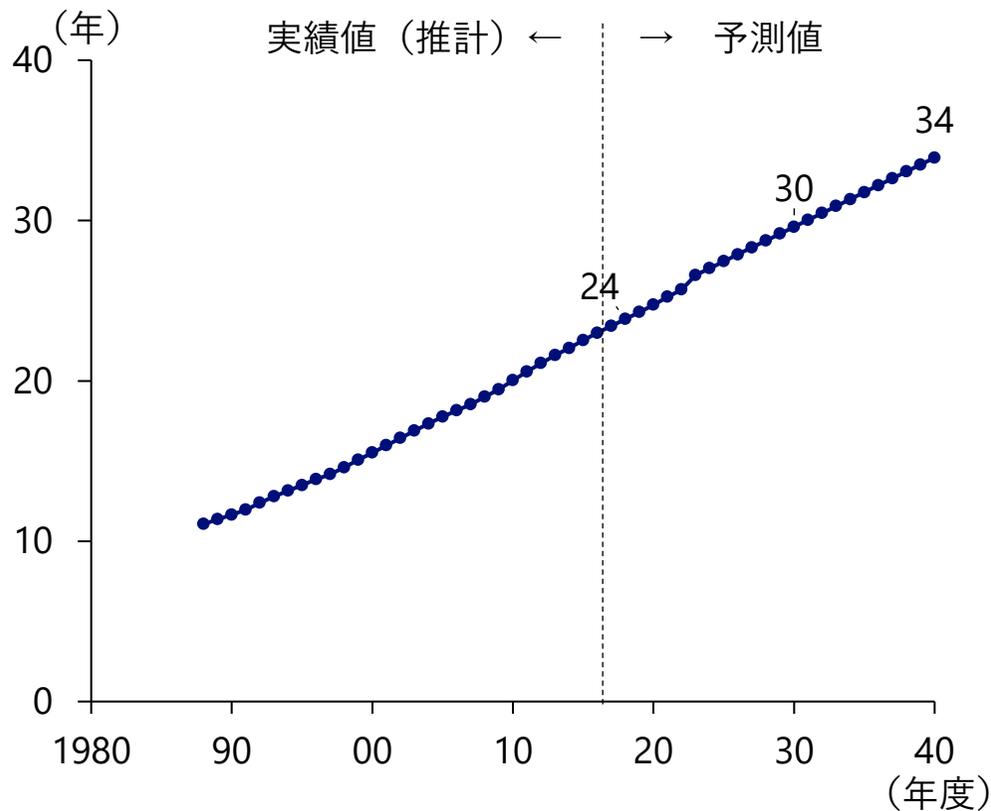
予測値：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数将来推計(全国推計)」よりNRI予測

※移動世帯数とは、当該年に住所を移動した世帯の数

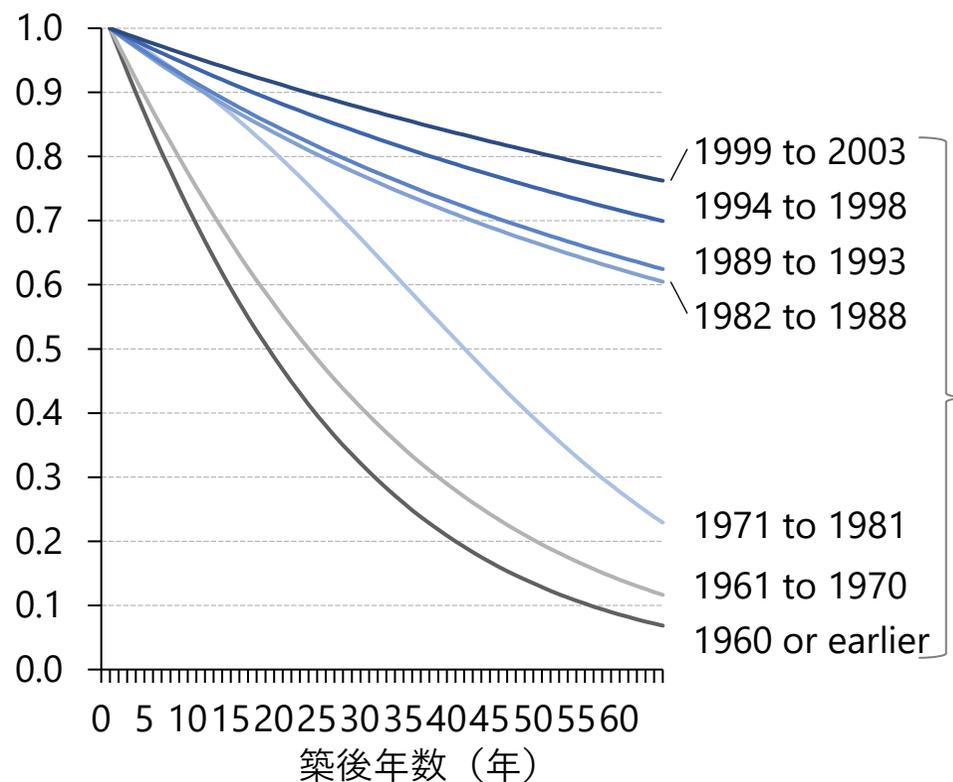
住宅ストックの平均築年数は、 2018年度の「24年」から、2030年度には「30年」、2040年度には「34年」に延びる見通し

- 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



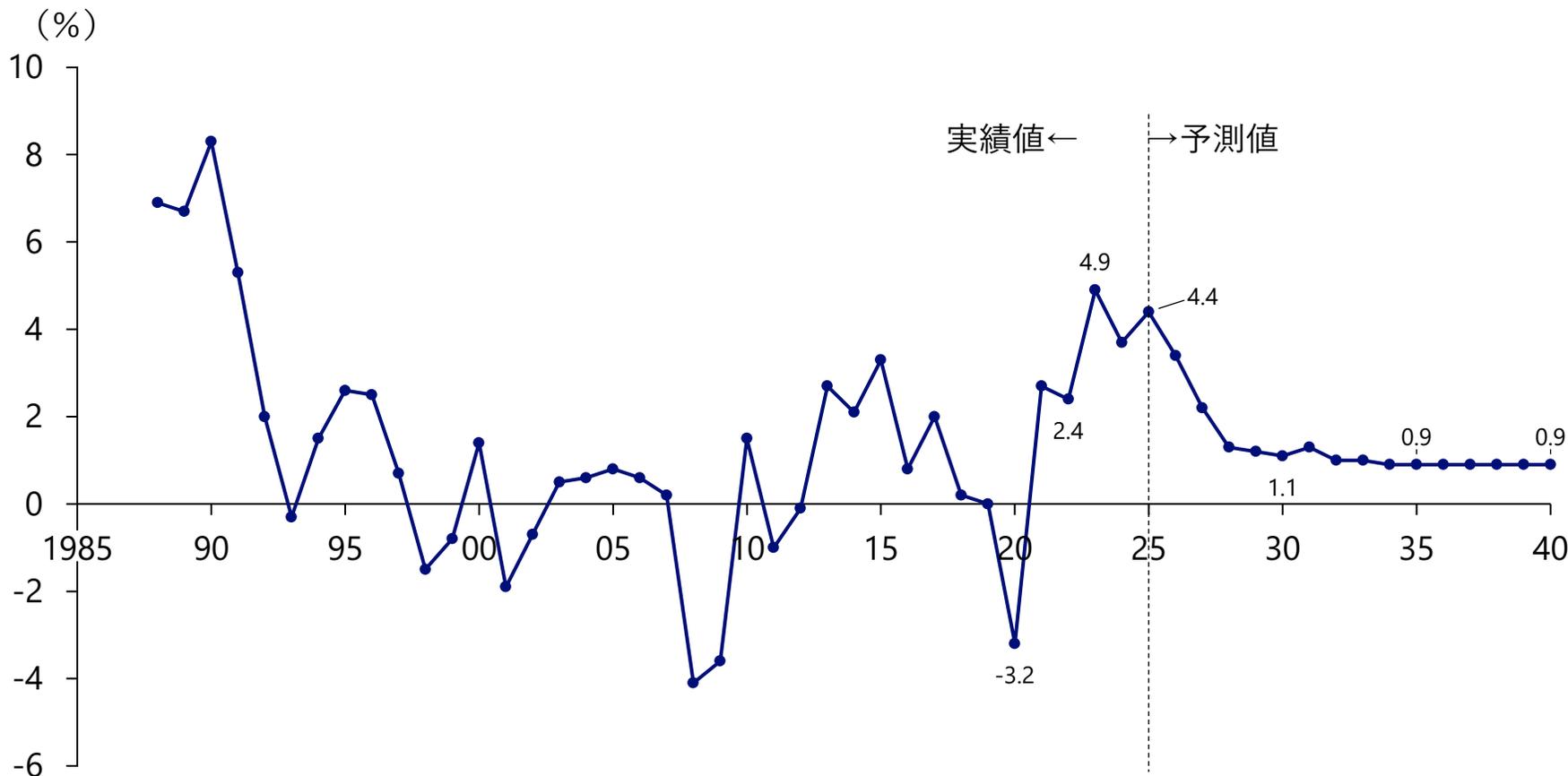
住宅ストックの減少率 (着工時期別)



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

名目GDP成長率は、コロナからの経済回復、円安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0.9%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（0.9%）が続くと想定

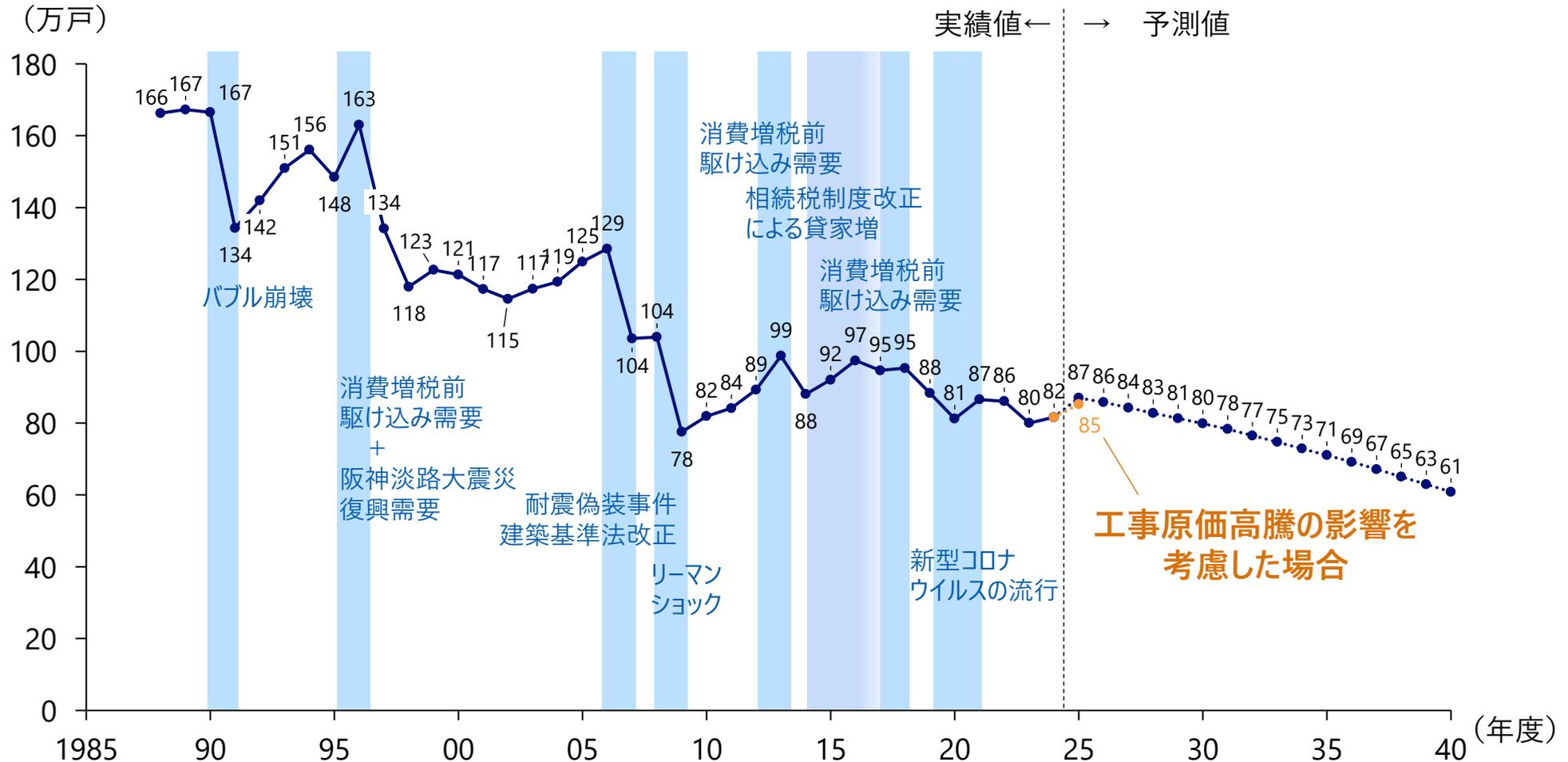
出所）実績値：内閣府「国民経済計算」

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）」

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80万戸、2040年度には61万戸に減少する見通し

新設住宅着工戸数の実績と予測

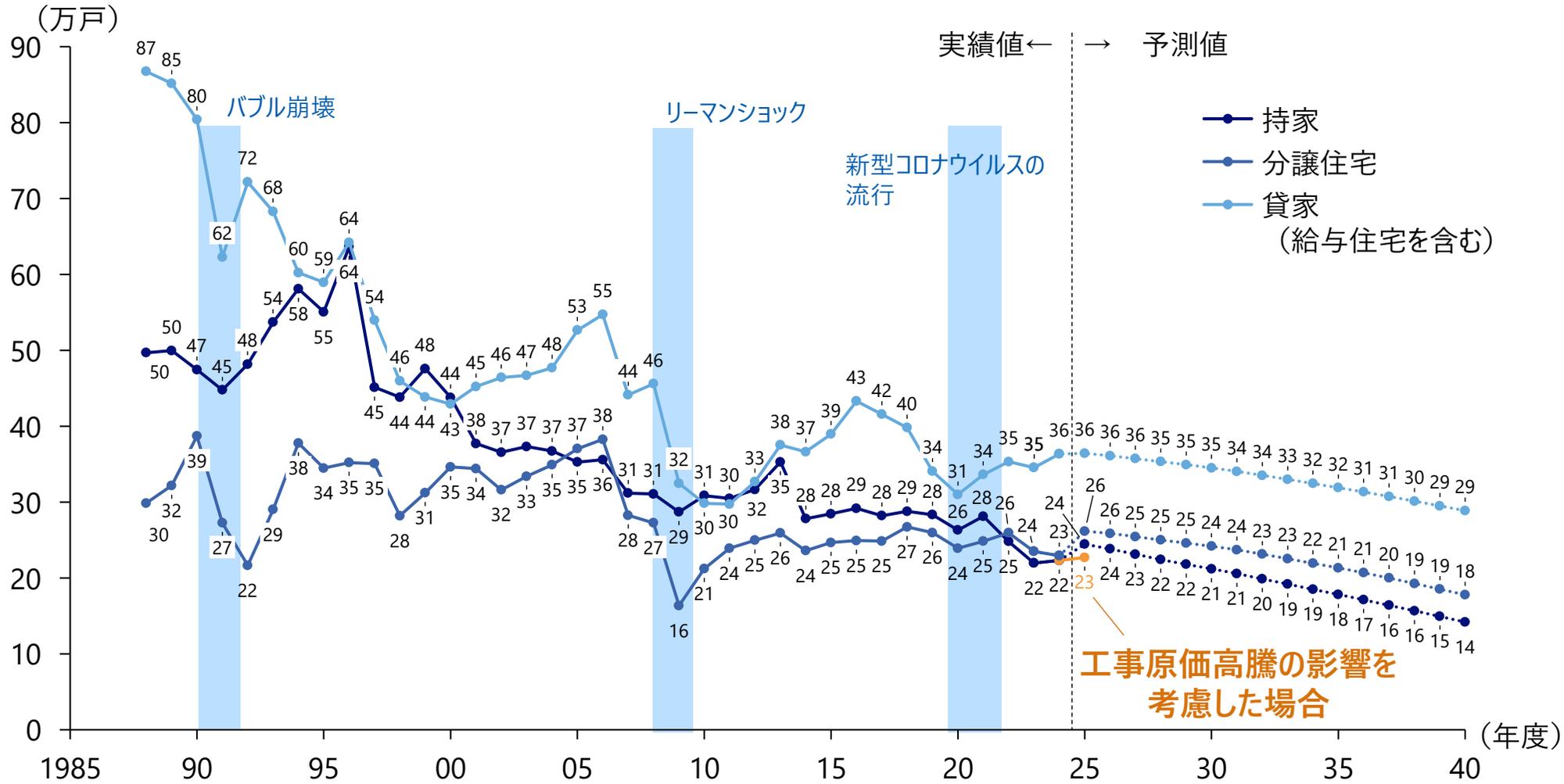


出所) 実績値：国土交通省「住宅着工統計」 予測値：NRI

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14万戸、18万戸、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）



地域×利用関係別の分析・予測

地域×利用関係別で、直近10年間の着工戸数の動向は異なっている

地域×利用関係別の直近10年間の着工戸数の推移

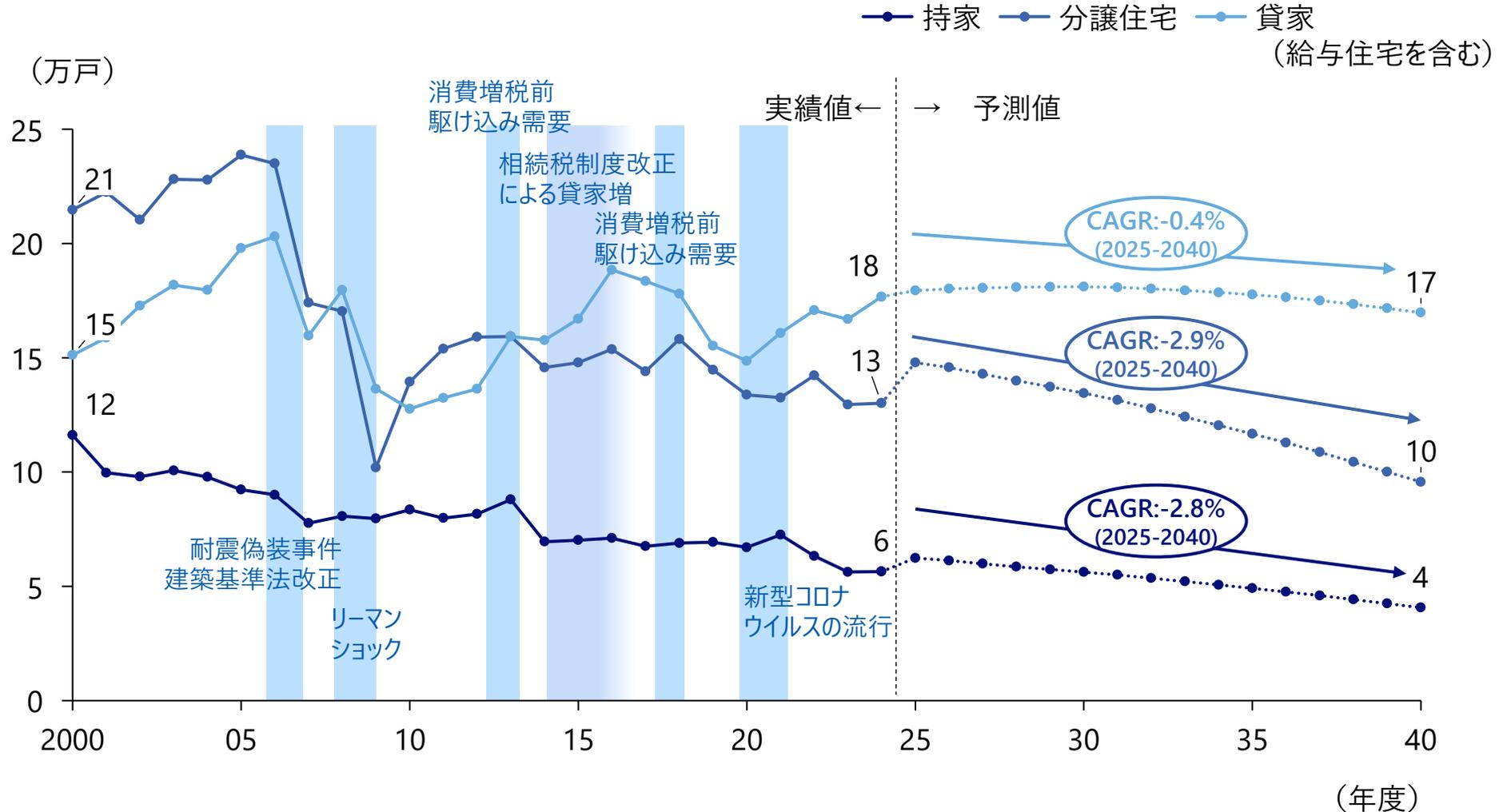
	着工戸数の推移	地域×利用関係別の直近10年間の動向	CAGR (2014-2024)	
一都三県※・大阪府	<p>(戸)</p> <p>— 持家 — 分譲 — 貸家</p> <p>2014: 157,718 (Total), 145,690 (Transfer), 69,513 (Homeownership) 2024: 176,691 (Total), 130,098 (Transfer), 56,456 (Homeownership)</p> <p>(年度)</p>	持家	着工戸数全体に占める割合は元々低いが、近年戸数も減少しており、10年前の水準を下回る	-2.1%
		分譲	増減はあるものの、全体としては減少傾向が続き、10年前の水準を下回る	-1.1%
		貸家	安定した着工が続き、10年前と比較しても高い水準を維持する	1.1%
その他	<p>(戸)</p> <p>2014: 208,708 (Total), 208,489 (Transfer), 90,352 (Homeownership) 2024: 186,808 (Total), 166,623 (Transfer), 99,342 (Homeownership)</p> <p>(年度)</p>	持家	21年頃まではほぼ横ばいに推移し主流だったが、近年は減少傾向にある	-2.2%
		分譲	堅調に推移し、10年前と同水準を維持	1.0%
		貸家	減少傾向であり、近年は落ち着きを見せるものの元の水準には戻らず	-1.1%

※一都三県は、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県を指す

一都三県+大阪府における新設住宅着工戸数予測

一都三県+大阪府においては、持家・分譲は減少するが貸家は安定的な供給が見込まれる

一都三県+大阪府における、新設住宅着工戸数の実績と予測



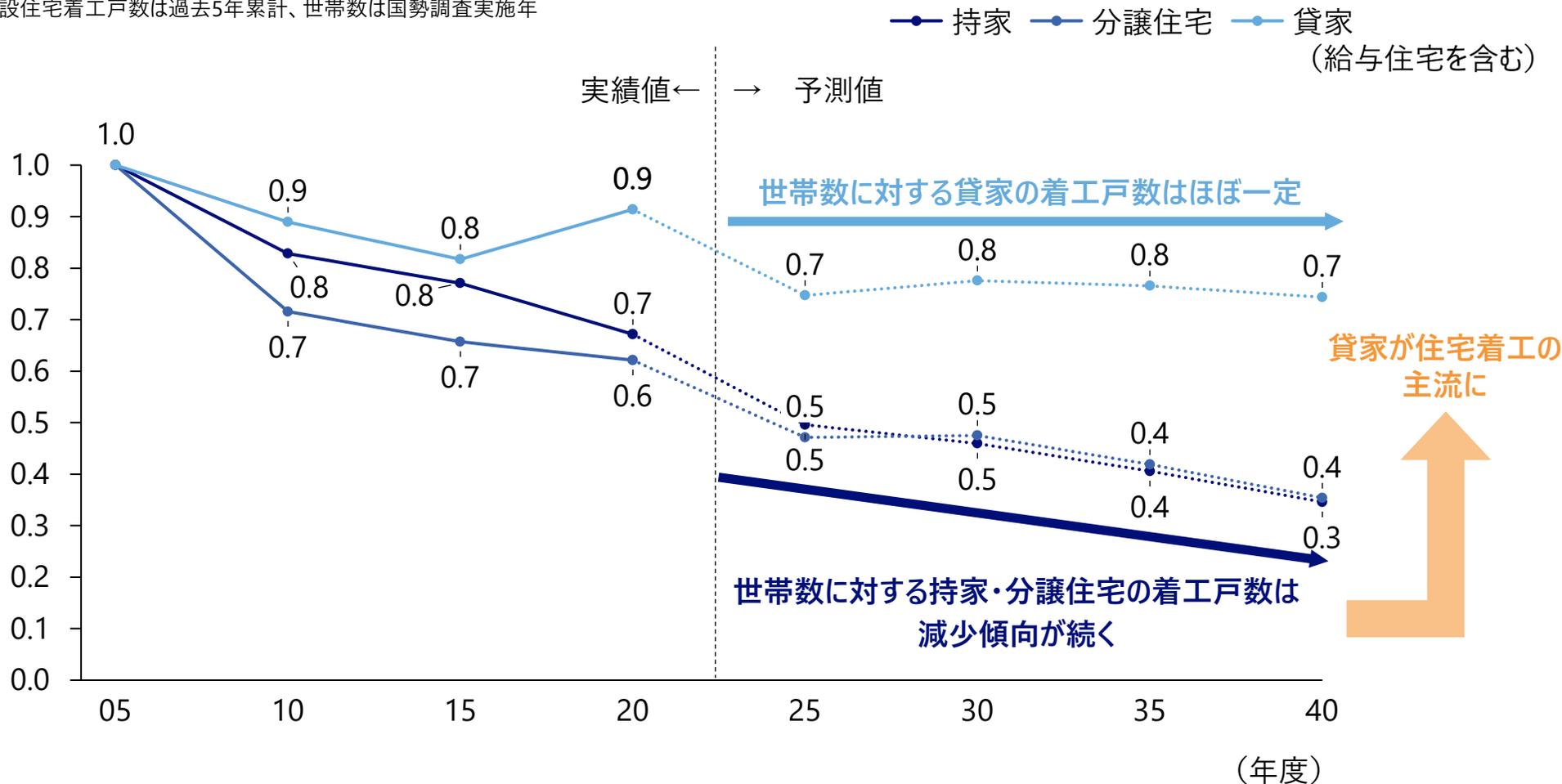
出所) 実績値：国土交通省「住宅着工統計」 予測値：NRI

一都三県+大阪府における新設住宅着工戸数予測

世帯数（需要）に対する持家・分譲の着工戸数は減少傾向が続くと見込まれる一方で、貸家の着工戸数は高水準を維持し、貸家が住宅着工の主流になっていくと考えられる

一都三県 + 大阪府の、世帯数に対する新設住宅着工戸数※の実績と予測（2005年度を1とする）

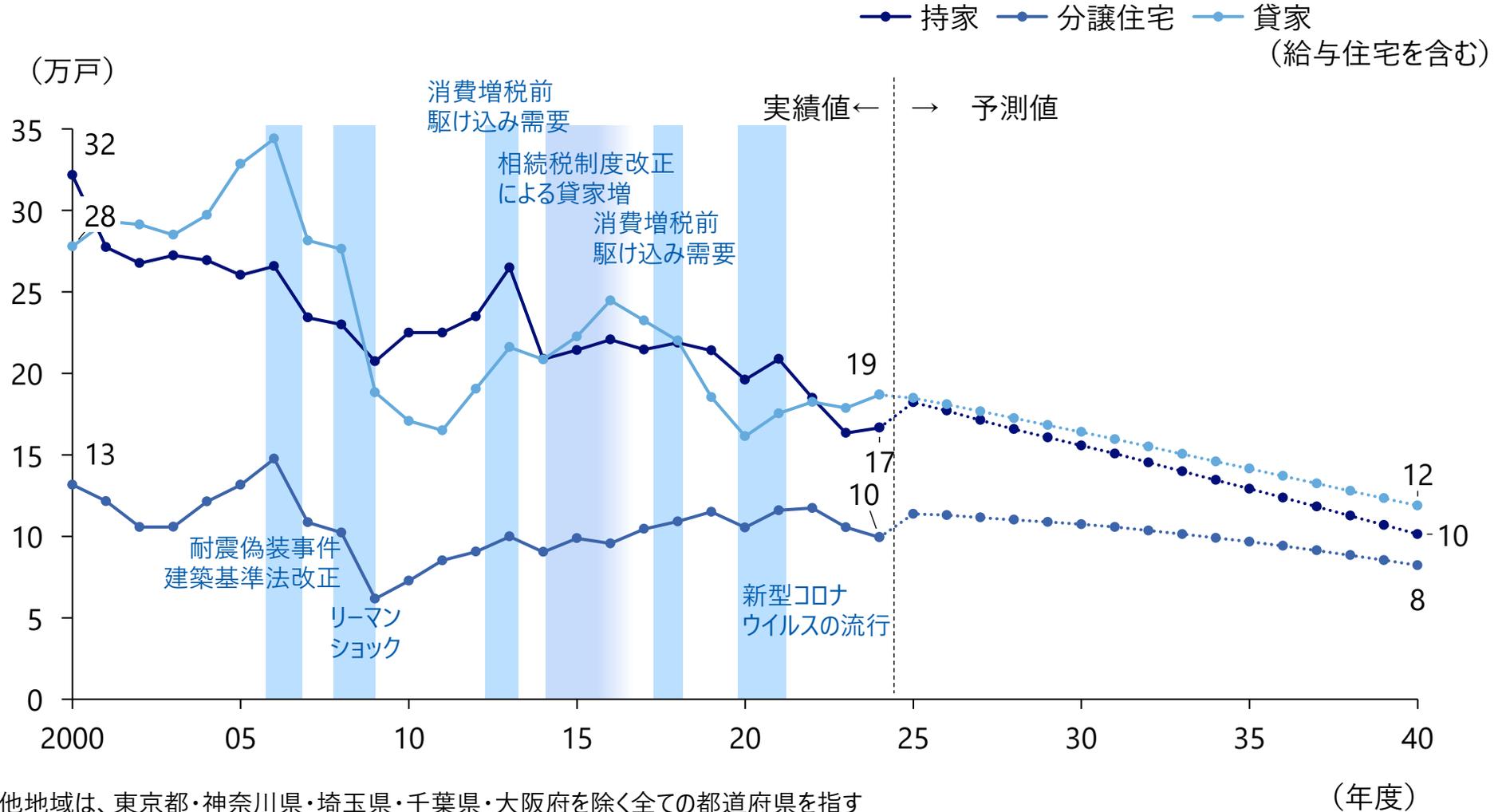
※新設住宅着工戸数は過去5年累計、世帯数は国勢調査実施年



出所) 実績値：国土交通省「住宅着工統計」、国勢調査
 予測値：NRI

【参考】その他地域においては、全体的な減少が見込まれる

その他地域※における、新設住宅着工戸数の実績と予測



※その他地域は、東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県・大阪府を除く全ての都道府県を指す

出所) 実績値：国土交通省「住宅着工統計」 予測値：NRI

1. 新設住宅着工戸数の予測

2. リフォーム市場の見通し

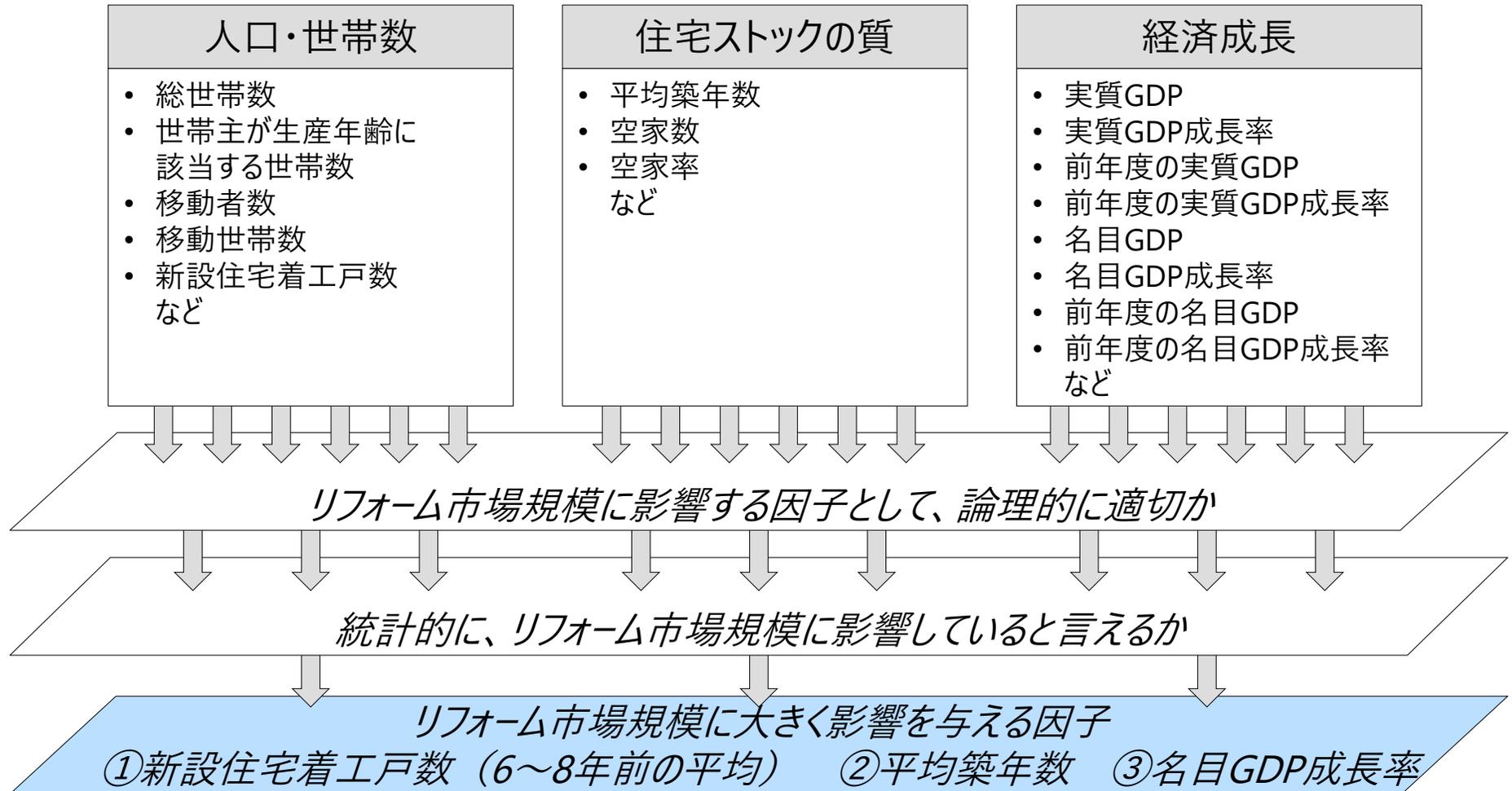
3. まとめ

(参考) 空き家数・空き家率のシミュレーション

※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、ご注意ください。

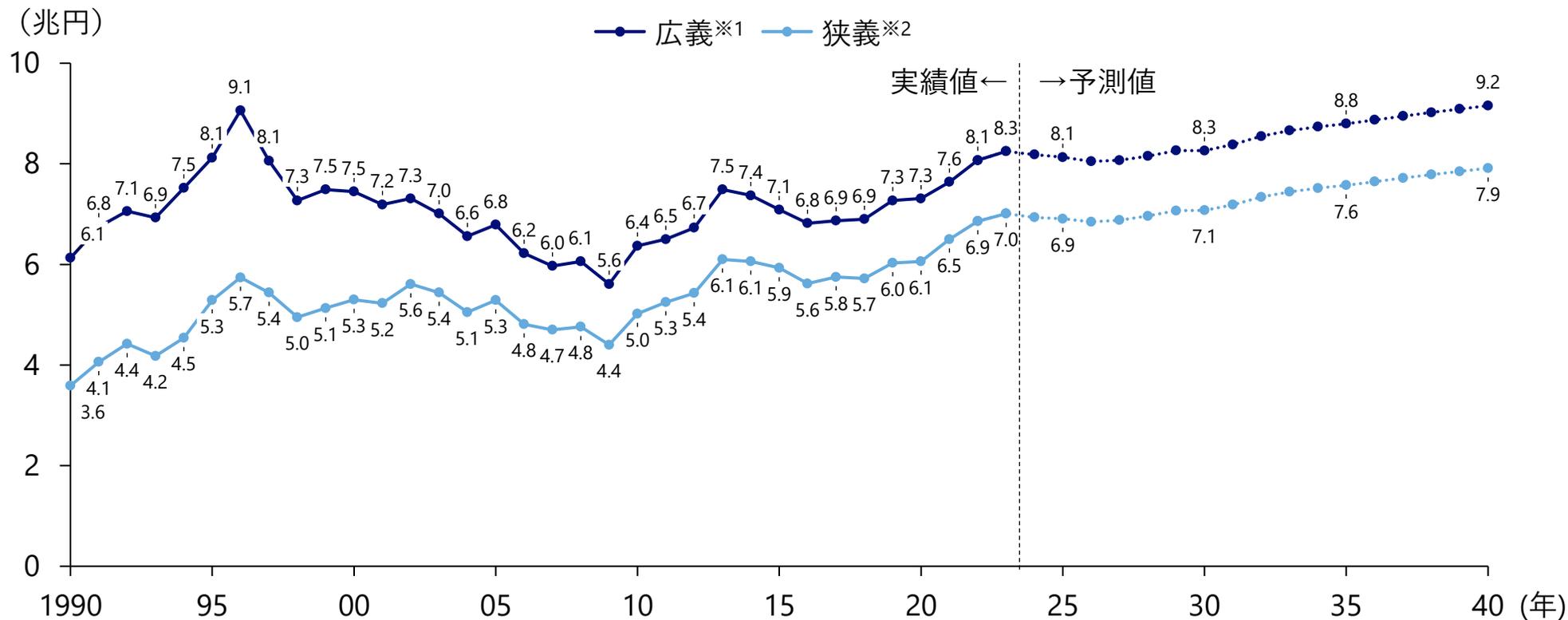
リフォーム市場規模に大きく影響を与えるのは、

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は今後も緩やかに成長を続け、2040年には9.2兆円に達する見通し

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～2023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」

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. まとめ

(参考) 空き家数・空き家率のシミュレーション

※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、ご注意ください。

- 新設住宅着工戸数は2024年度の82万戸から2040年度には61万戸（2024年度比25%減）まで減少する見通しである。利用関係別に見ると、持家が14万戸（同36%減）、分譲住宅が18万戸（同22%減）、貸家（給与住宅を含む）が29万戸（同20%減）と、いずれも漸減する見込みである。
- NRIが新設住宅着工戸数の予測を開始した10年前の予測値と比較すると、実績値は当初の想定ほど減少せず、NRIの予測も上方修正を行ってきた。これは世帯数の増加や一定の経済成長が主な要因であると考えられ、住宅市場の縮小スピードは10年前の見立てよりも緩やかになっている。
- 一方、金利の上昇や工事原価・地価の高騰に加え、住まいに関する価値観の多様化や環境対応に対する社会的要請の強まりなど、住宅市場を取り巻く環境はこの10年間で大きく変化し、その複雑性を増している。
- また、地域や利用関係によっても動向は異なる。一都三県＋大阪府（都市部）では、単独世帯数の増加や住宅価格の上昇により持家・分譲住宅の着工戸数は減少するが、貸家は安定的な供給が見込まれる。一方、その他の地域では、利用関係を問わず着工戸数の減少が見込まれる。
- このように住宅着工の潮流は変化しており、それに対応した取組が求められる。例えば、都市部の住宅供給が単独世帯をターゲットとした貸家に偏重すると、ファミリー層向け住居（間取り）の供給不足や、高齢者の住宅確保の難化のような課題が懸念される。こうした課題に対応するためにも、アフォーダブル住宅の供給や住宅金融の充実、そのための制度設計など、官民が連携した取組を推進し、誰もが安心して自分らしい住まいを選択できる社会の実現が期待される。

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. まとめ

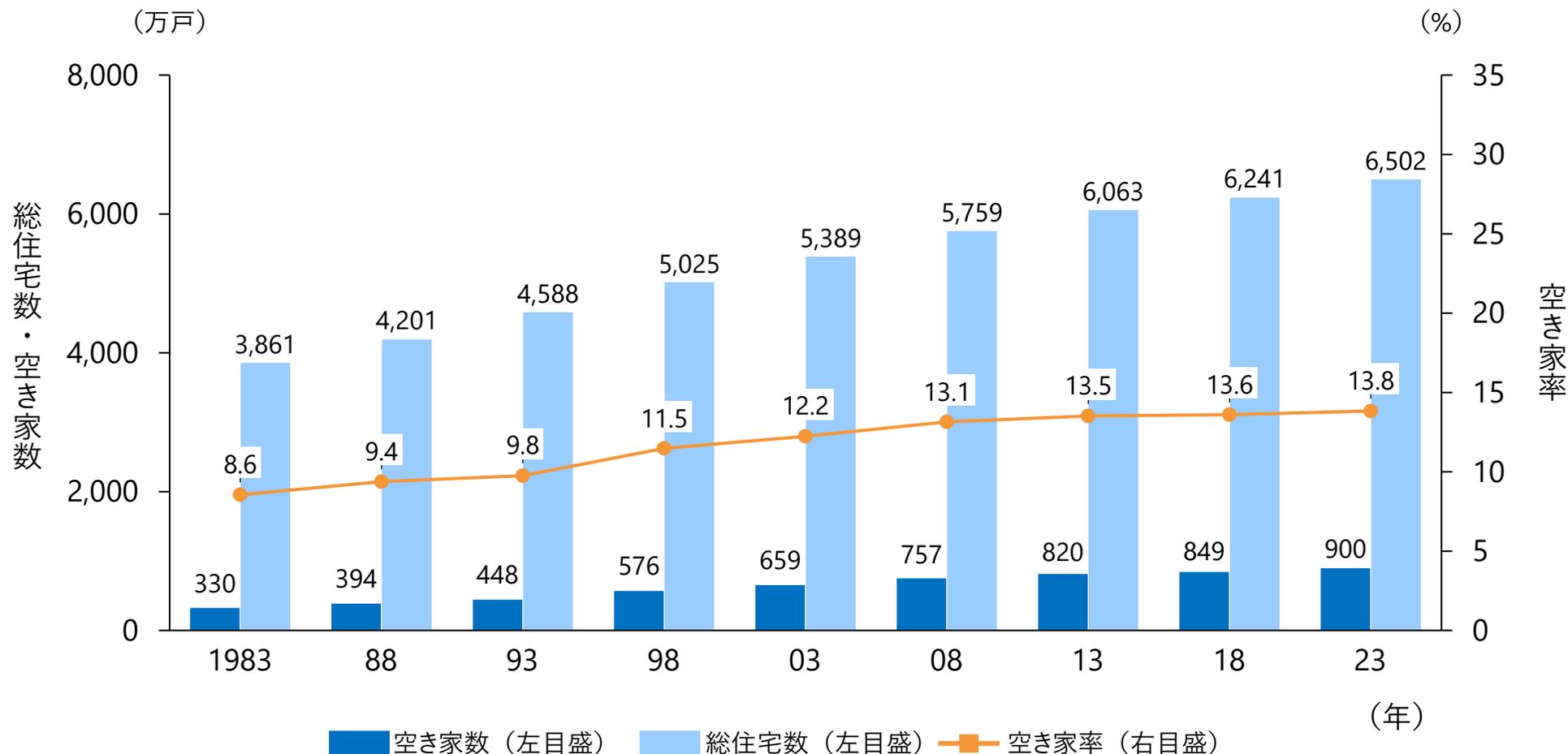
(参考) 空き家数・空き家率のシミュレーション

※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、ご注意ください。

総住宅数・空き家数・空き家率の実績

2024年4月に公表された2023年の総住宅数・空き家数はそれぞれ6,502万戸、900万戸。
空き家率は13.8%だった

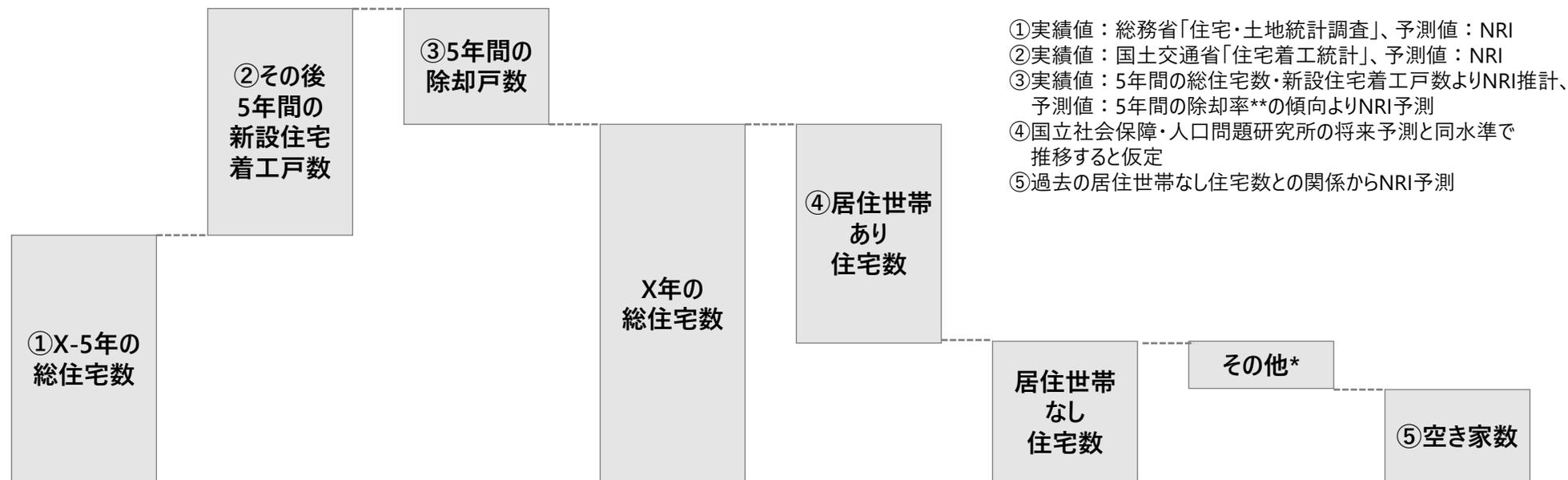
総住宅数・空き家数・空き家率の推移



出所) 実績値：総務省「住宅・土地統計調査」

まず各年の総住宅数を予測したうえで、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

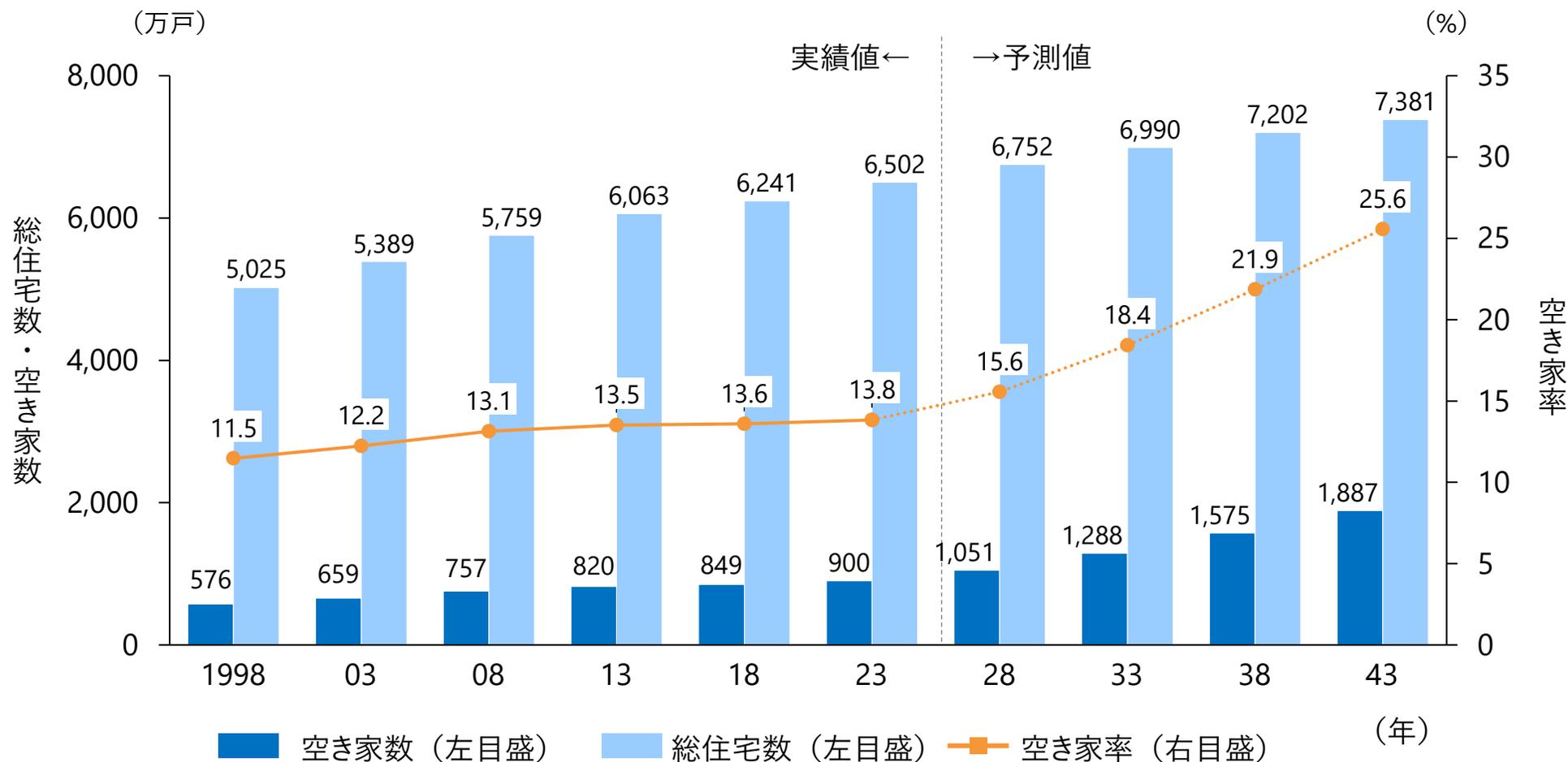
総住宅数から、居住世帯あり住宅数を減じ、その他*の居住世帯なし住宅数を除くことで算出

* 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

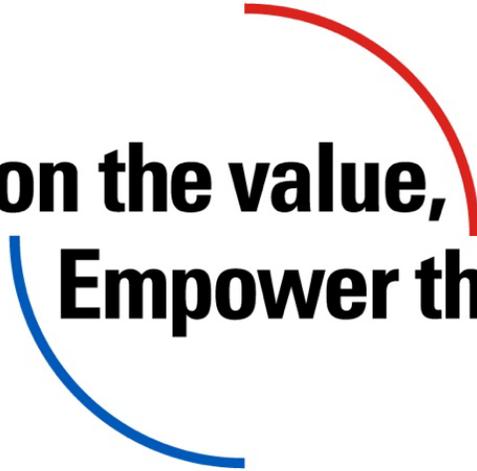
** 5年間の新設住宅着工戸数に占める5年間の除却戸数の割合

除却水準が直近のまま継続する場合、2043年の空き家率は25.6%まで上昇する見込み

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



**Envision the value,
Empower the change**