

第287回NRIメディアフォーラム

# 2040年の住宅市場と課題

～長期的展望と新型コロナウイルスによる短期的影響の分析～

---

株式会社 野村総合研究所

コンサルティング事業本部

上席コンサルタント 榊原 渉

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

プリンシパル 大道 亮

副主任コンサルタント 大西 直彌

コンサルタント 御前 汐莉

コンサルタント 青木 笙悟

2020年6月9日

**NRI**

*Share the Next Values!*



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

(参考) 空き家数・空き家率のシミュレーション

3. おわりに

## 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

(参考) 空き家数・空き家率のシミュレーション

## 3. おわりに

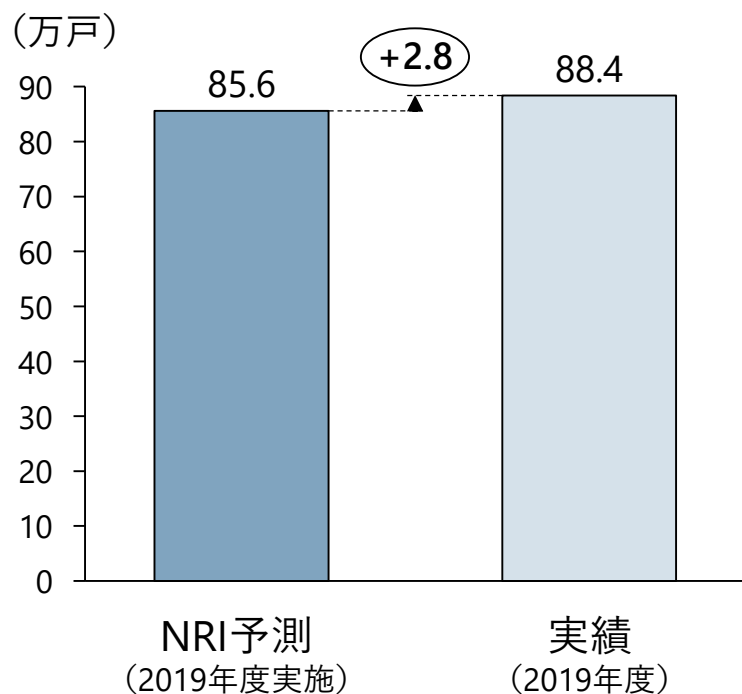
## 新設住宅着工戸数の昨年度の予測結果と実績値の比較

2019年度の実績値はNRI予測と比べて+2.8万戸。

持家、分譲住宅、貸家（給与住宅を含む）のいずれも、予測値を若干上回った

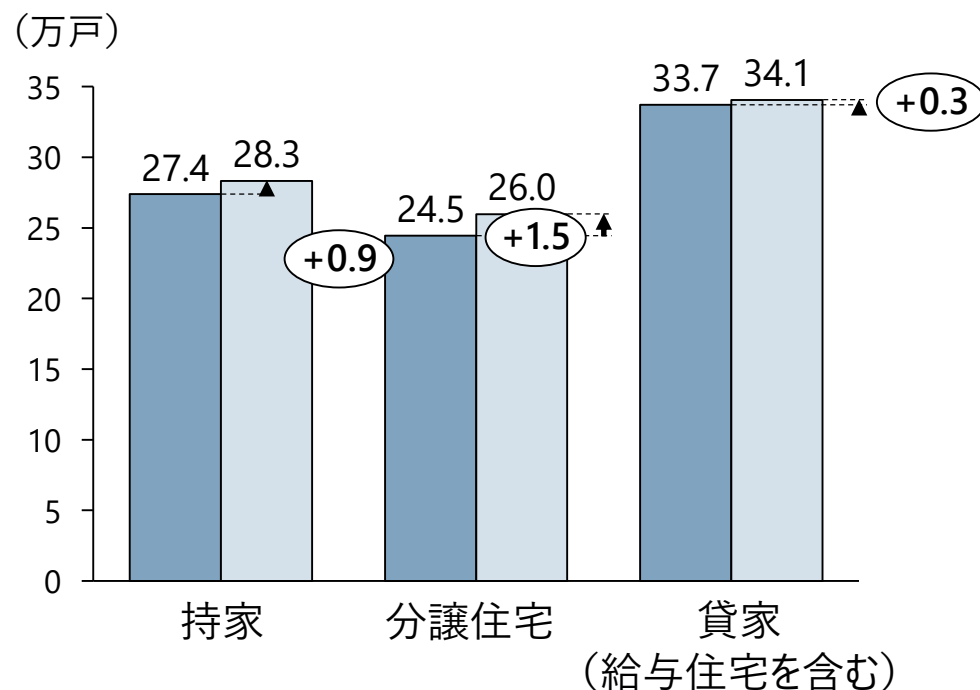
### 新設住宅着工戸数の予測値と実績値の比較

#### 全住宅



利用関係別に  
分解

#### 利用関係別



■ NRI予測 (2019年度実施) ■ 実績 (2019年度)

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

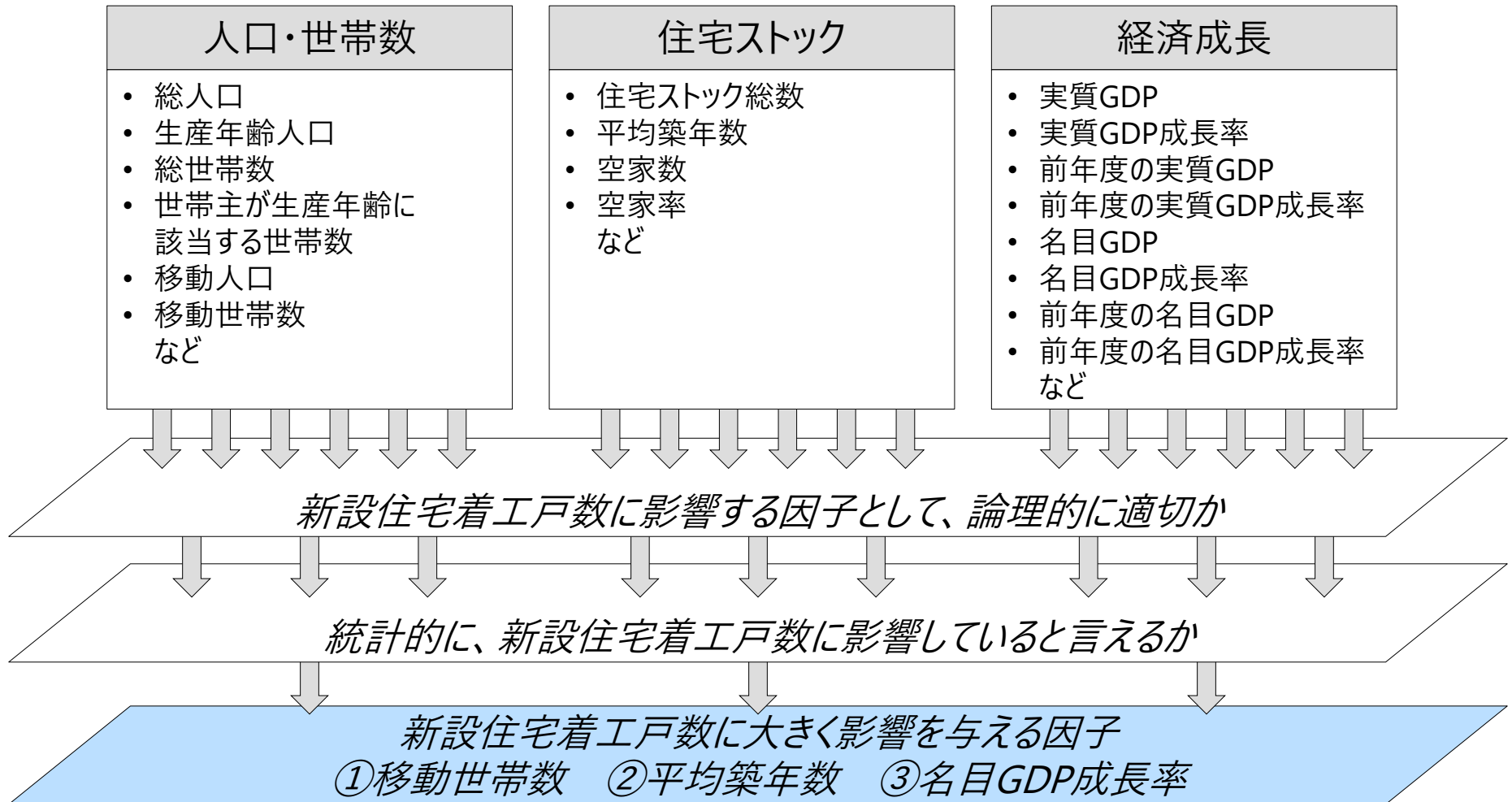
出所) 実績値：国土交通省「住宅着工統計」、予測値：NRI

# 新設住宅着工戸数について、2040年度までの中長期的な予測および新型コロナウイルスの流行による影響を踏まえた短期的な予測を行った

## 新設住宅着工戸数の予測の全体像

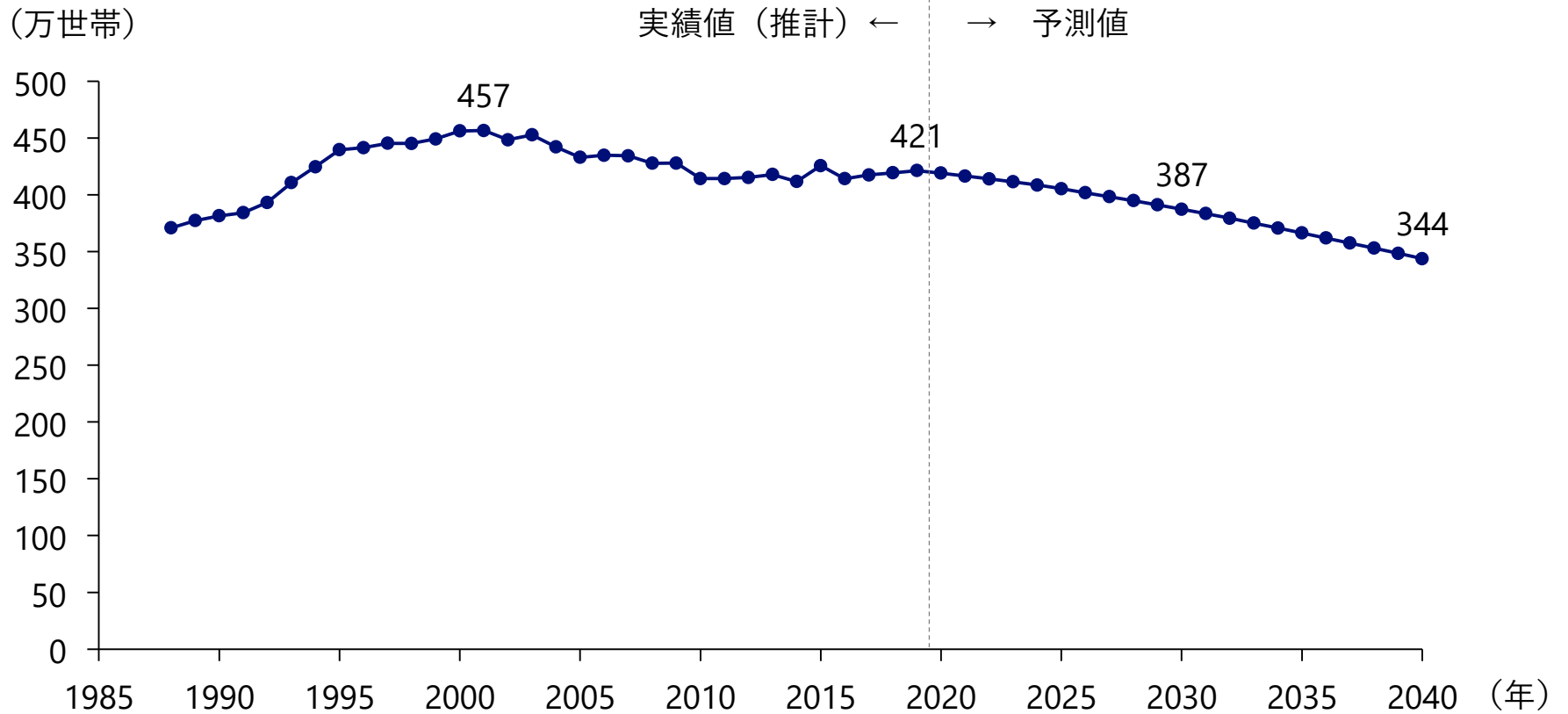
	短期的予測	中長期的予測
対象年度	✓ 2020年度～2021年度	✓ 2022年度～2040年度
予測に用いた経済レポート	✓ 野村証券 「2020～21年度の経済見通し」 (2020年5月22日公表)	✓ 日本経済研究センター 「第46回 中期経済予測」 (2020年3月25日公表)
予測の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 新型コロナウイルスによる短期的影響を踏まえるため、四半期単位での<u>経済指標</u>※の変動を用いる</li> <li>✓ 新型コロナウイルスの影響の顕在化前後それぞれに行われた経済指標の予測値を用いて、新設住宅着工戸数の予測を行い、新型コロナウイルスによる新設住宅着工戸数への影響を算出する</li> </ul> <p>※ GDPなど、短期的にも大きく変動しうるもの</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 中長期的トレンドに基づいた予測を行うため、年度単位での<u>マクロ指標</u>※の変動を用いる</li> </ul> <p>※ 人口・世帯数・住宅ストックなど、短期的には大きく変動しないものを含む</p>

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、2019年の421万世帯から2030年には387万世帯、2040年には344万世帯へと減少していく見通し

## 移動世帯数※の実績と予測



※移動世帯数：当該年に住所を移動した世帯の数

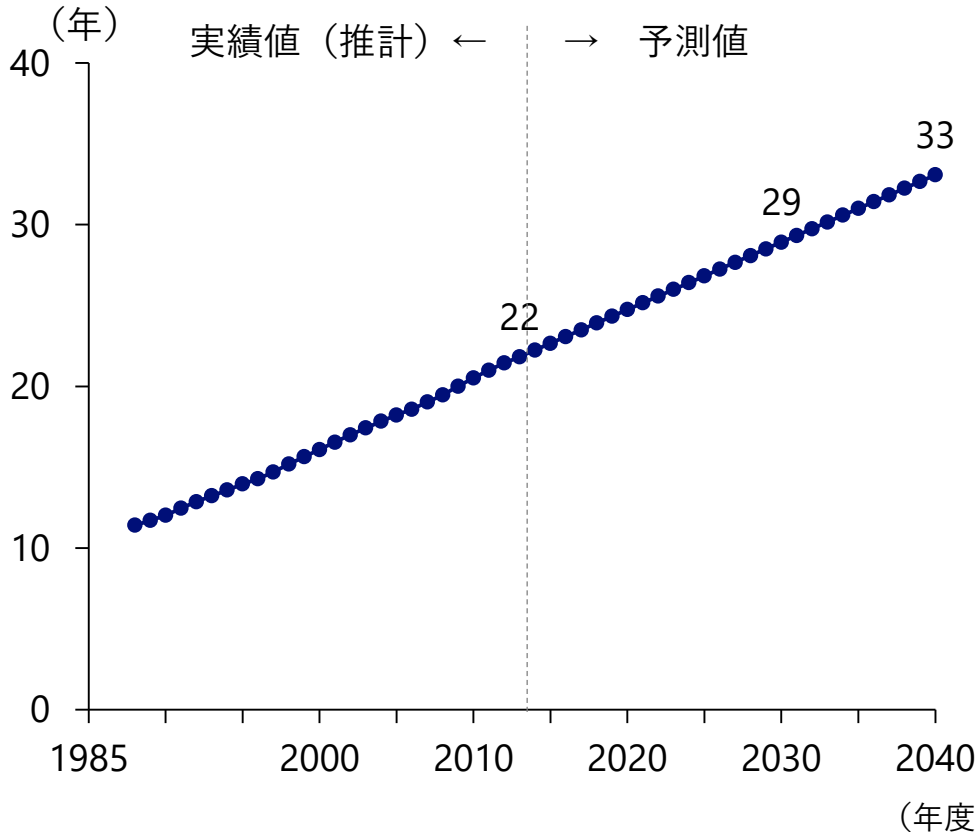
出所) 実績値：総務省「住民基本台帳人口移動報告」「国勢調査」よりNRI推計

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

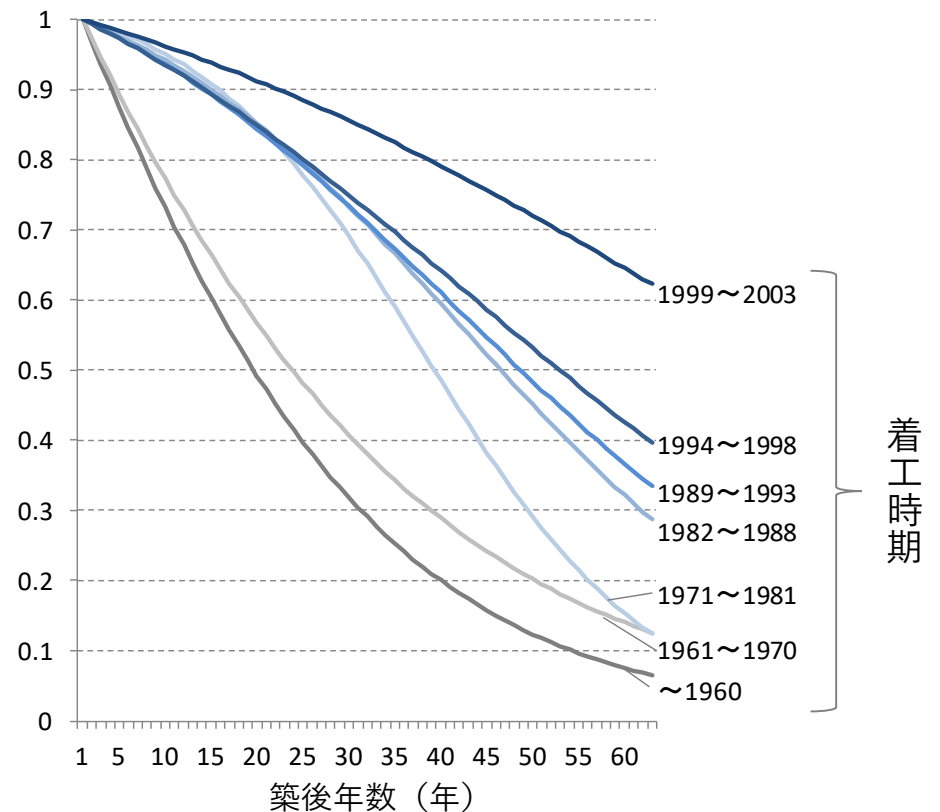
# 住宅ストックの平均築年数は、 2013年の「22年」から、2030年には「29年」、2040年には「33年」近くに延びる見通し

- 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）。

平均築年数の実績と予測



住宅ストックの減少率（着工時期別）

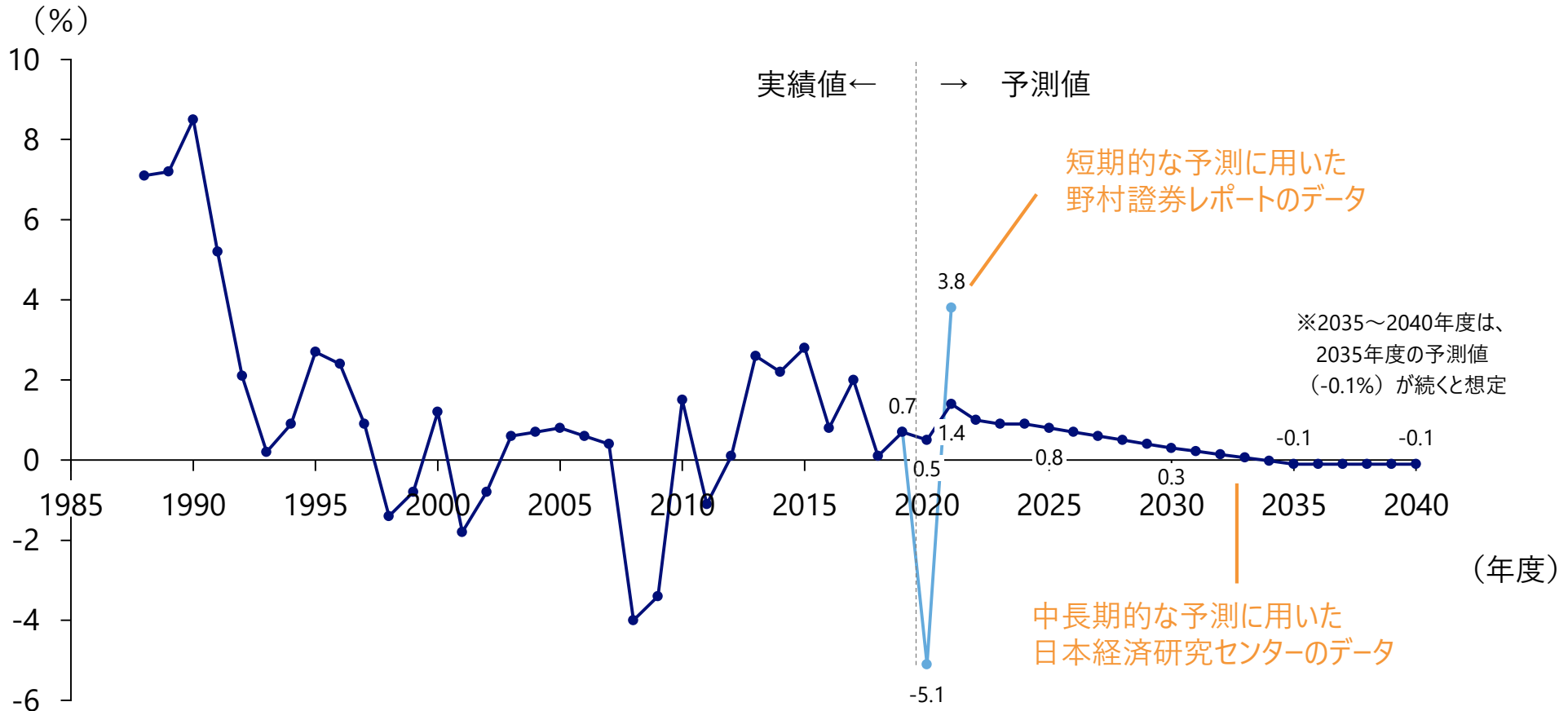


出所) 国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」よりNRI推計・予測



名目GDP成長率は、新型コロナウイルスの影響で短期的には大きく変動。（野村証券）  
中長期的には成長は鈍化し、2035年は-0.1%にまで落ち込む見通し（日経研）

### 名目GDP成長率の実績と予測



出所) 実績値：内閣府「国民経済計算」

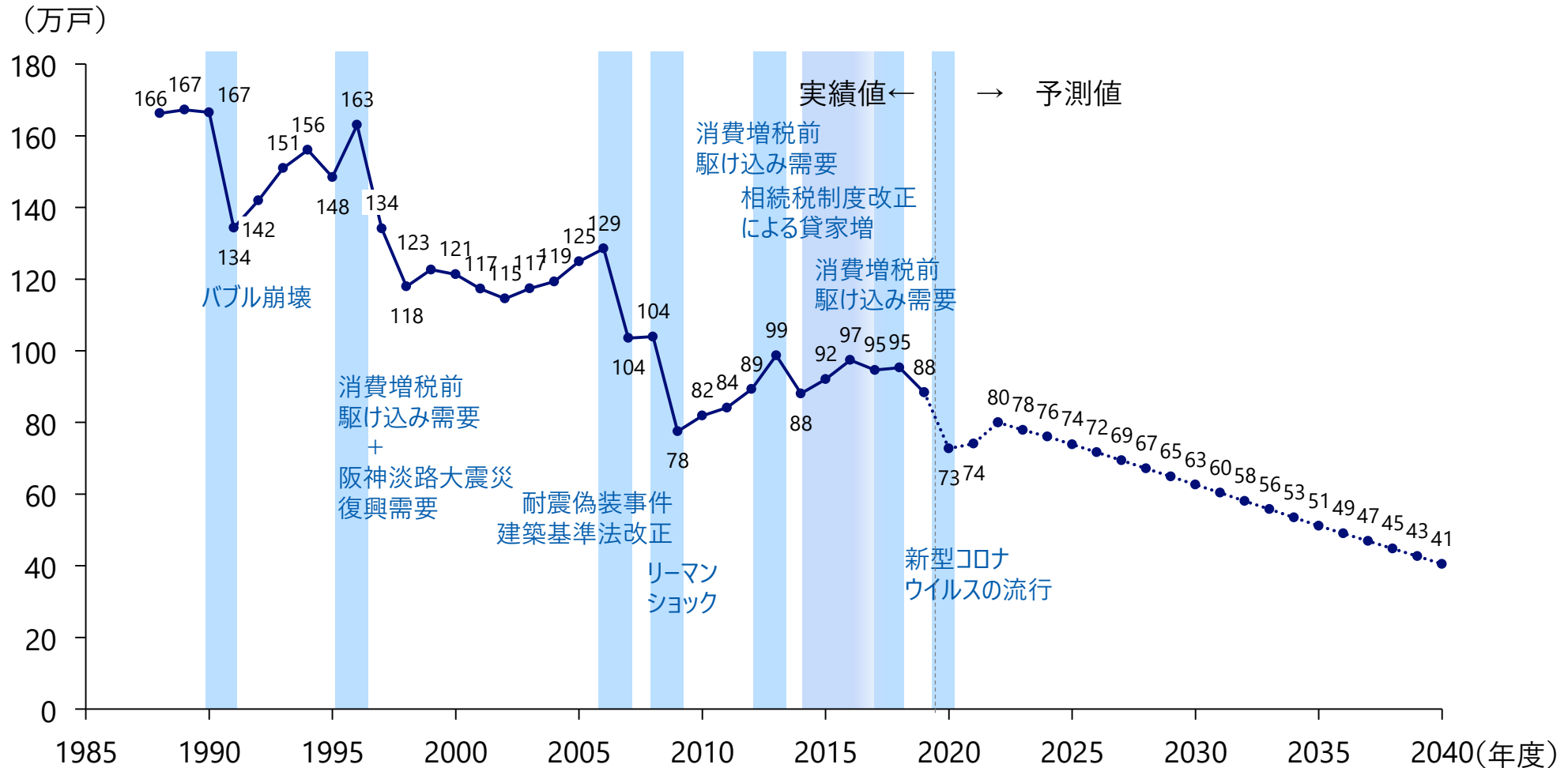
予測値：野村証券レポート「2020～21年度の経済見通し（2020年5月22日公表）」

日本経済研究センター「第46回 中期経済予測（2020年3月25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63万戸、2040年度には41万戸に減少する見通し

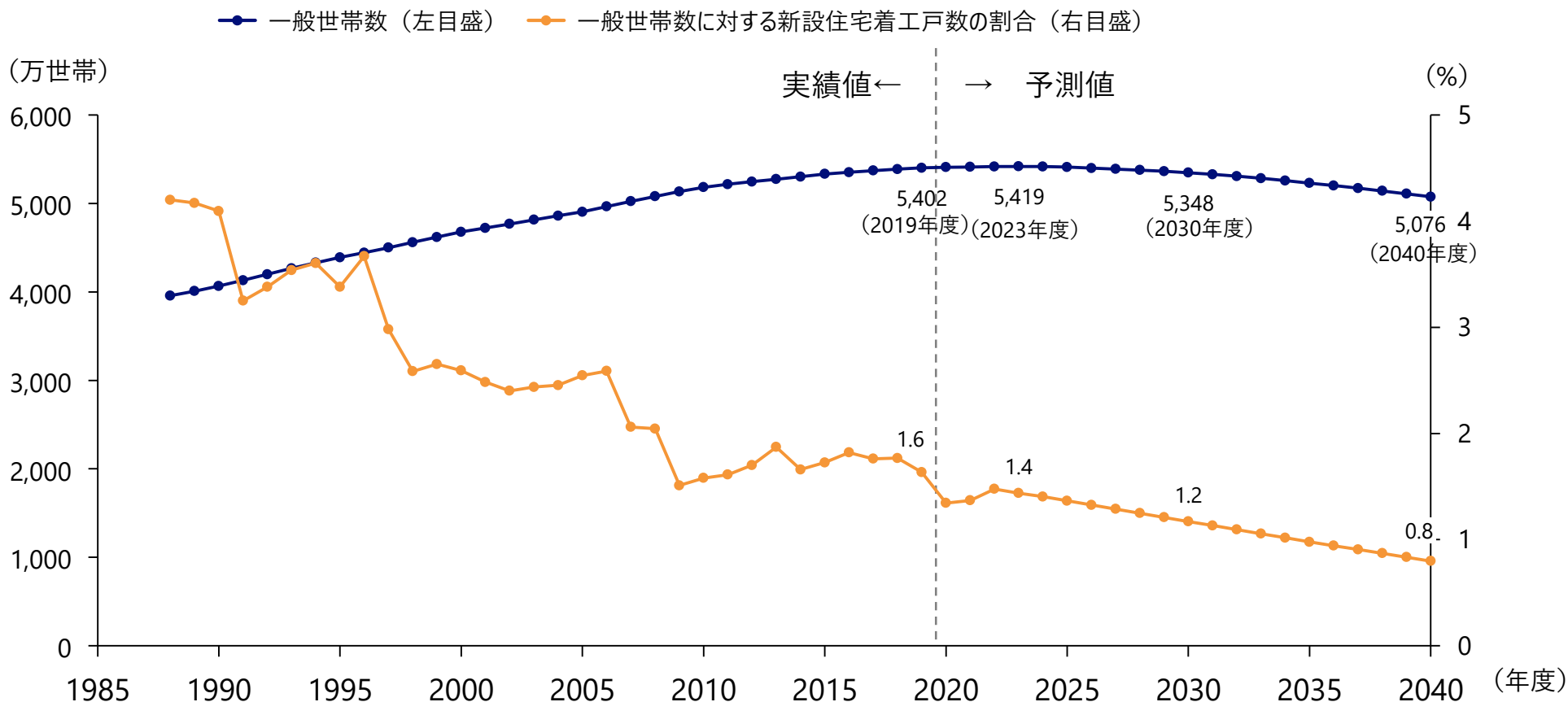
## 新設住宅着工戸数の実績と予測



出所) 実績値：国土交通省「住宅着工統計」 予測値：NRI

# 一般世帯数に対する新設住宅着工戸数の割合は、現状の水準から漸減する見通し

## 一般世帯数に対する新設住宅着工戸数の割合の実績と予測

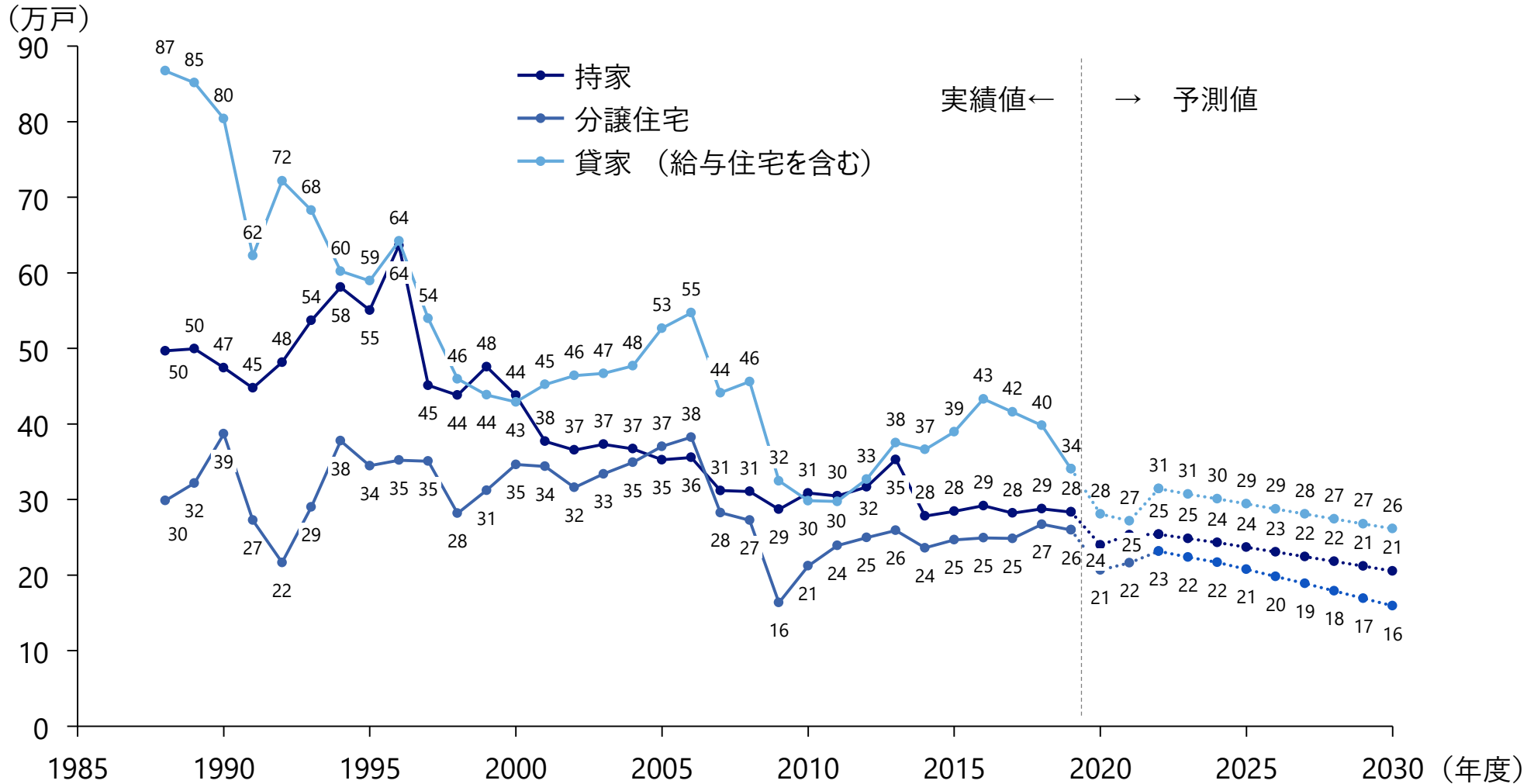


出所) 一般世帯数 実績値：総務省「住民基本台帳人口移動報告」「国勢調査」よりNRI推計  
 予測値：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数将来推計」  
 新設住宅着工戸数 実績値：国土交通省「住宅着工統計」 予測値：NRI

利用関係別に見た新設住宅着工戸数の予測結果

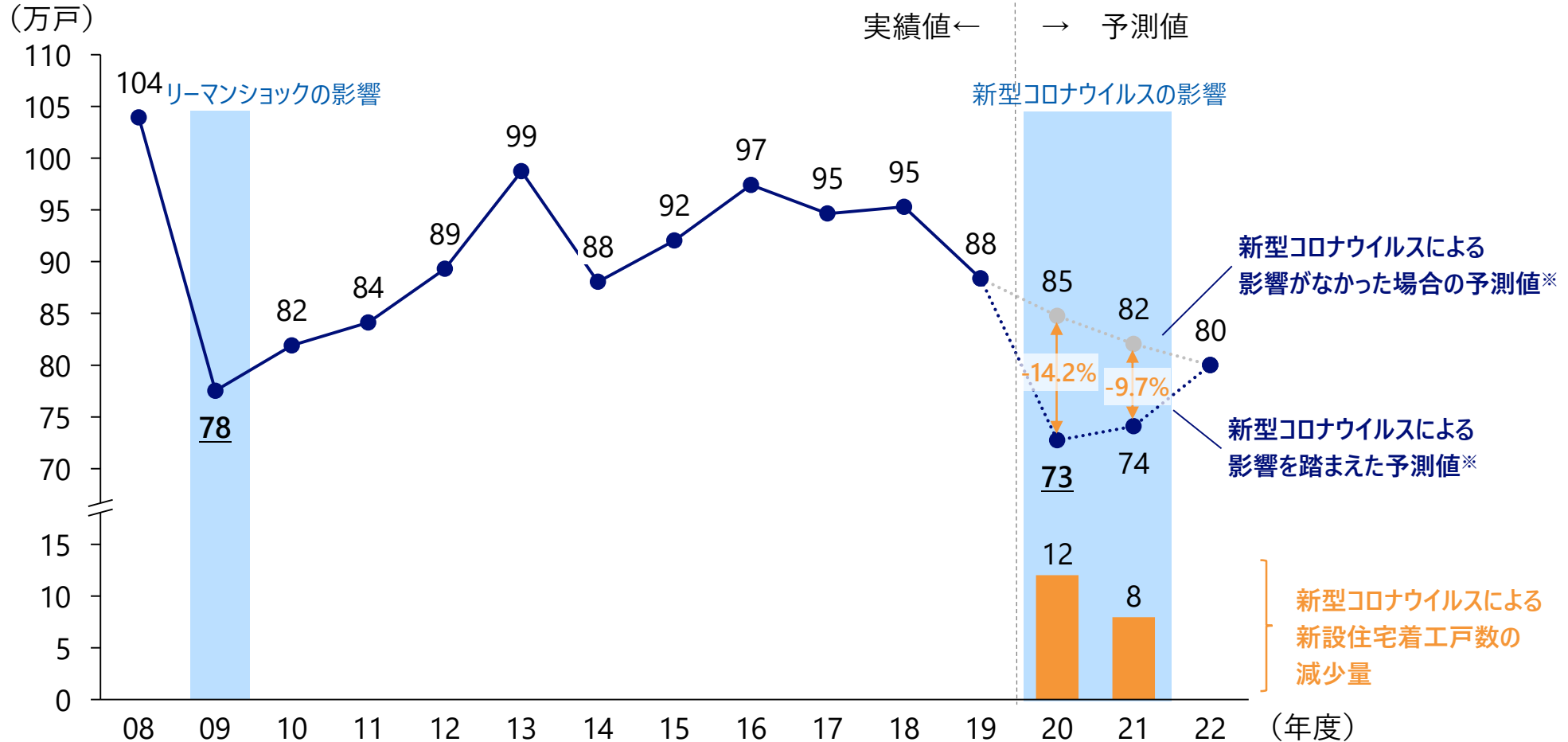
持家・分譲住宅・貸家（給与住宅を含む）のいずれも漸減し、  
2030年度時点でそれぞれ21万戸、16万戸、26万戸になる見通し

新設住宅着工戸数の実績と予測（利用関係別）



# 新型コロナウイルスの影響により、2020年度の新設住宅着工数は12万戸減少し、リーマンショック時を下回る73万戸となる見通し

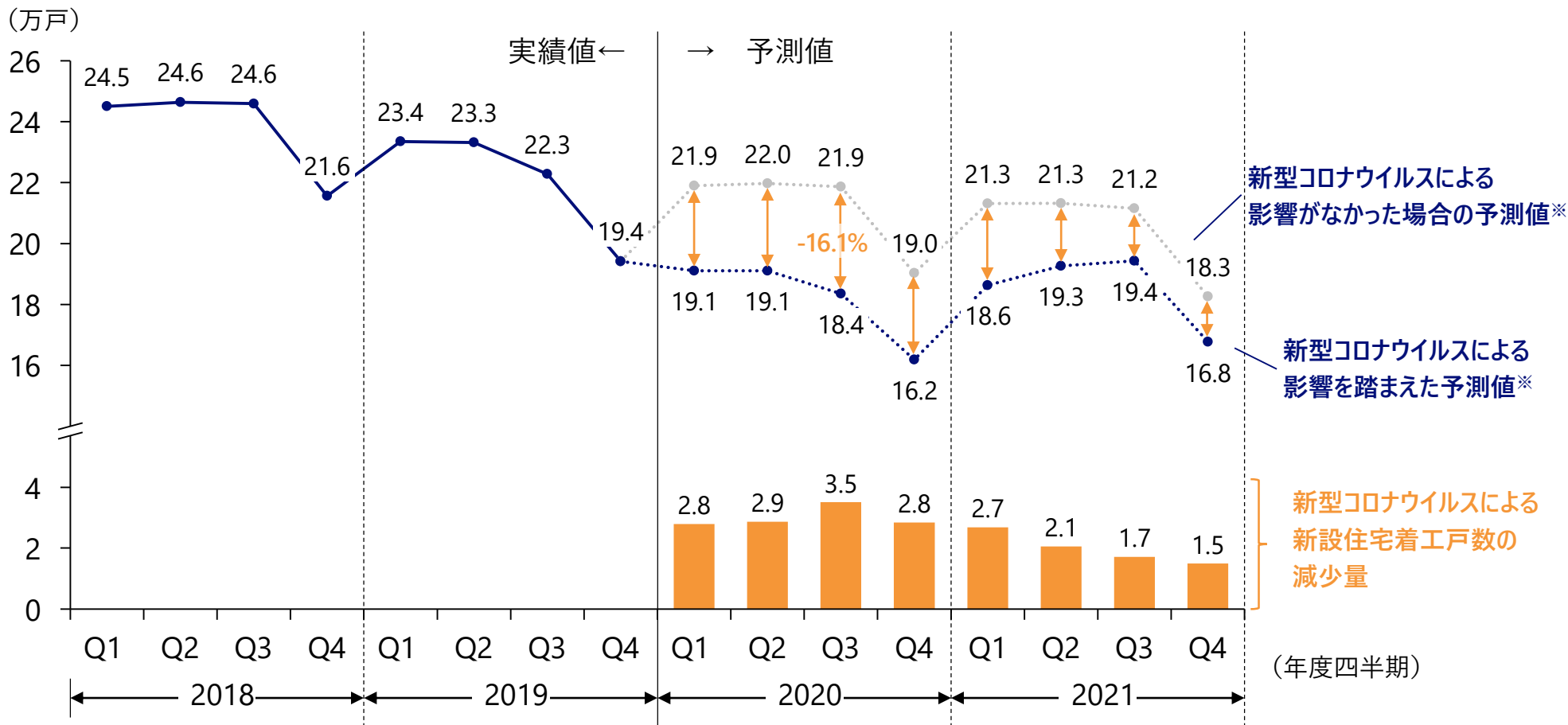
## 新設住宅着工戸数の実績と短期的予測



※新型コロナウイルスの影響が顕在化する前（2020/2/17時点）と後（2020/5/22時点）の経済指標予測をもとに算出

# 新型コロナウイルスの影響による新設住宅着工戸数の減少は 2020年度第3四半期にピークを迎え、その後非常に緩やかにではあるが回復に向かう見込み

## 四半期ごとの新設住宅着工戸数の実績と短期的予測



※新型コロナウイルスの影響が顕在化する前（2020/2/17時点）と後（2020/5/22時点）の経済指標予測をもとに算出

1. 新設住宅着工戸数の予測

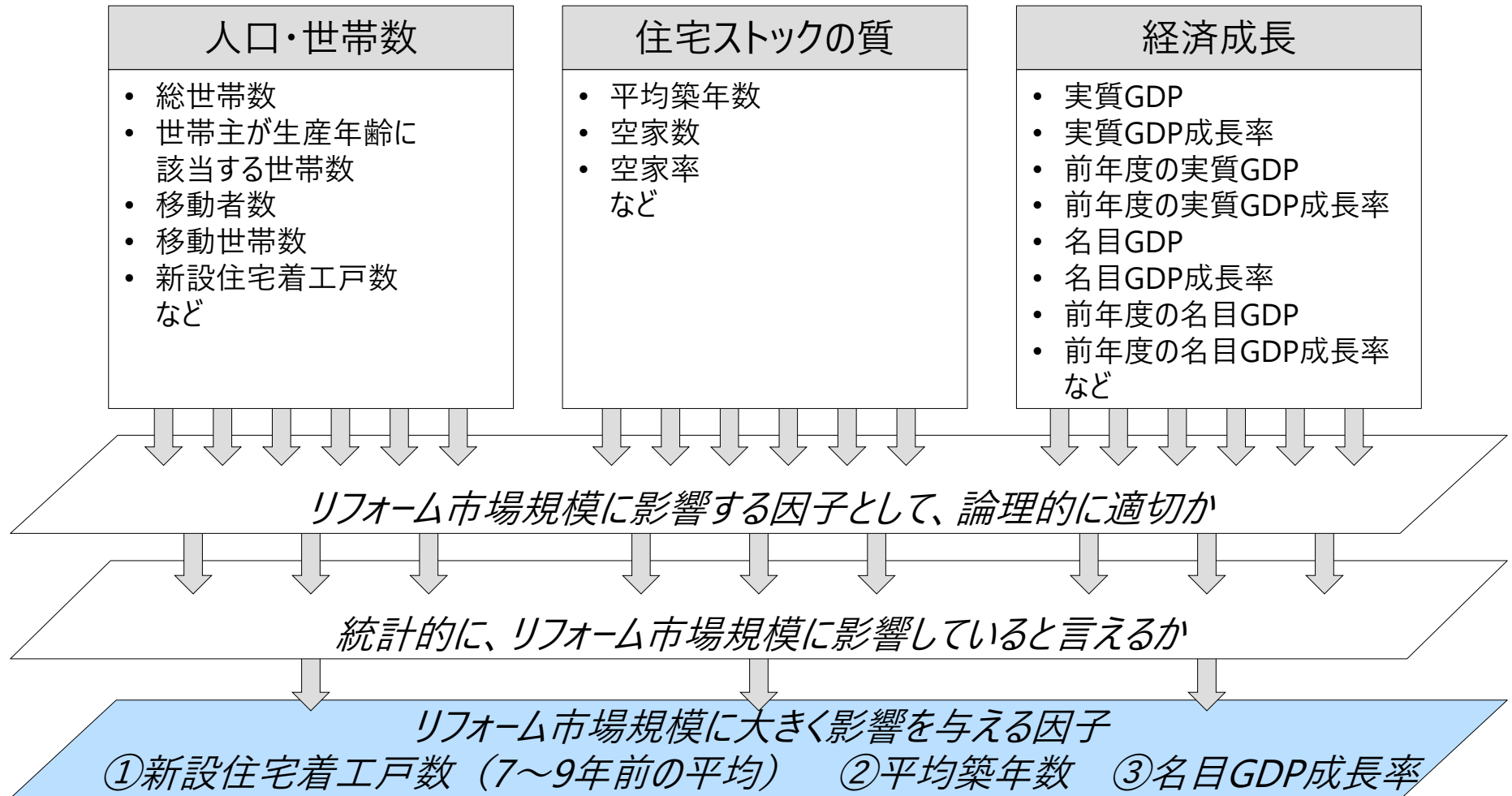
**2. リフォーム市場規模の予測**

(参考) 空き家数・空き家率のシミュレーション

3. おわりに

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（7～9年前の平均）、②平均築年数、③名目GDP成長率の3点

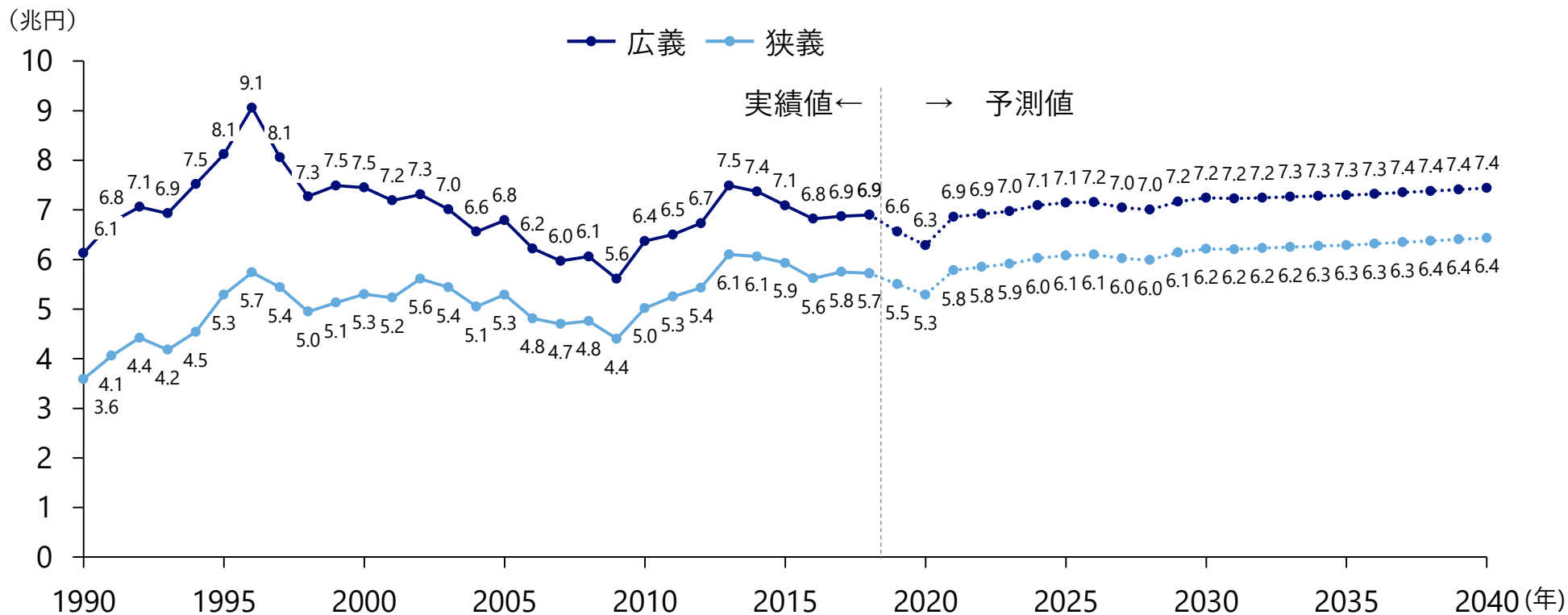




## リフォーム市場規模の予測結果

リフォーム市場規模は、足元は新型コロナウイルスの影響で一時落ち込むものの、その後2040年にかけては6～7兆円台で横ばいが続く見通し

## リフォーム市場規模の実績と予測



※ 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

※ 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」

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年版)」 予測値：NRI

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

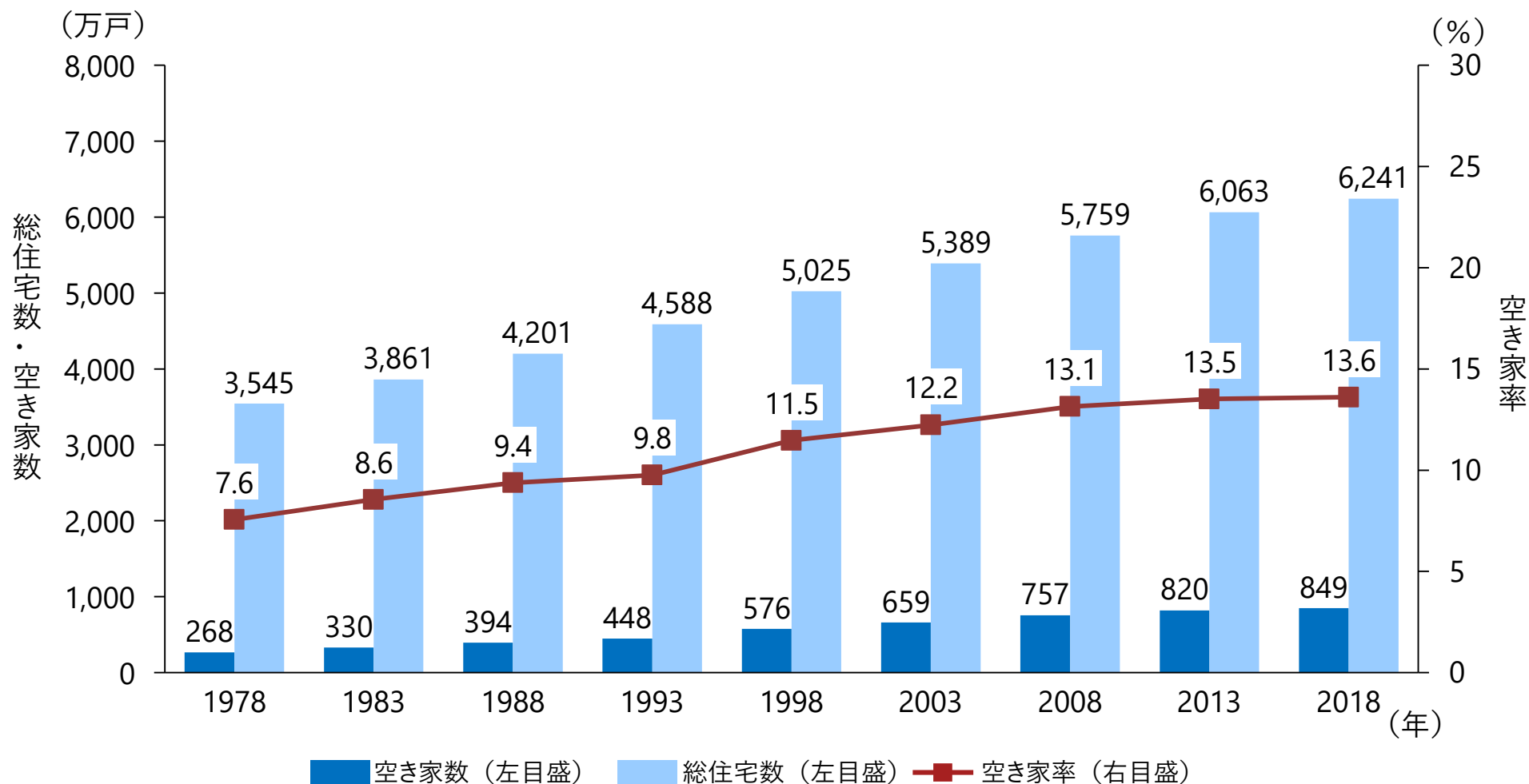
**(参考) 空き家数・空き家率のシミュレーション**

3. おわりに

## 総住宅数・空き家数・空き家率の実績

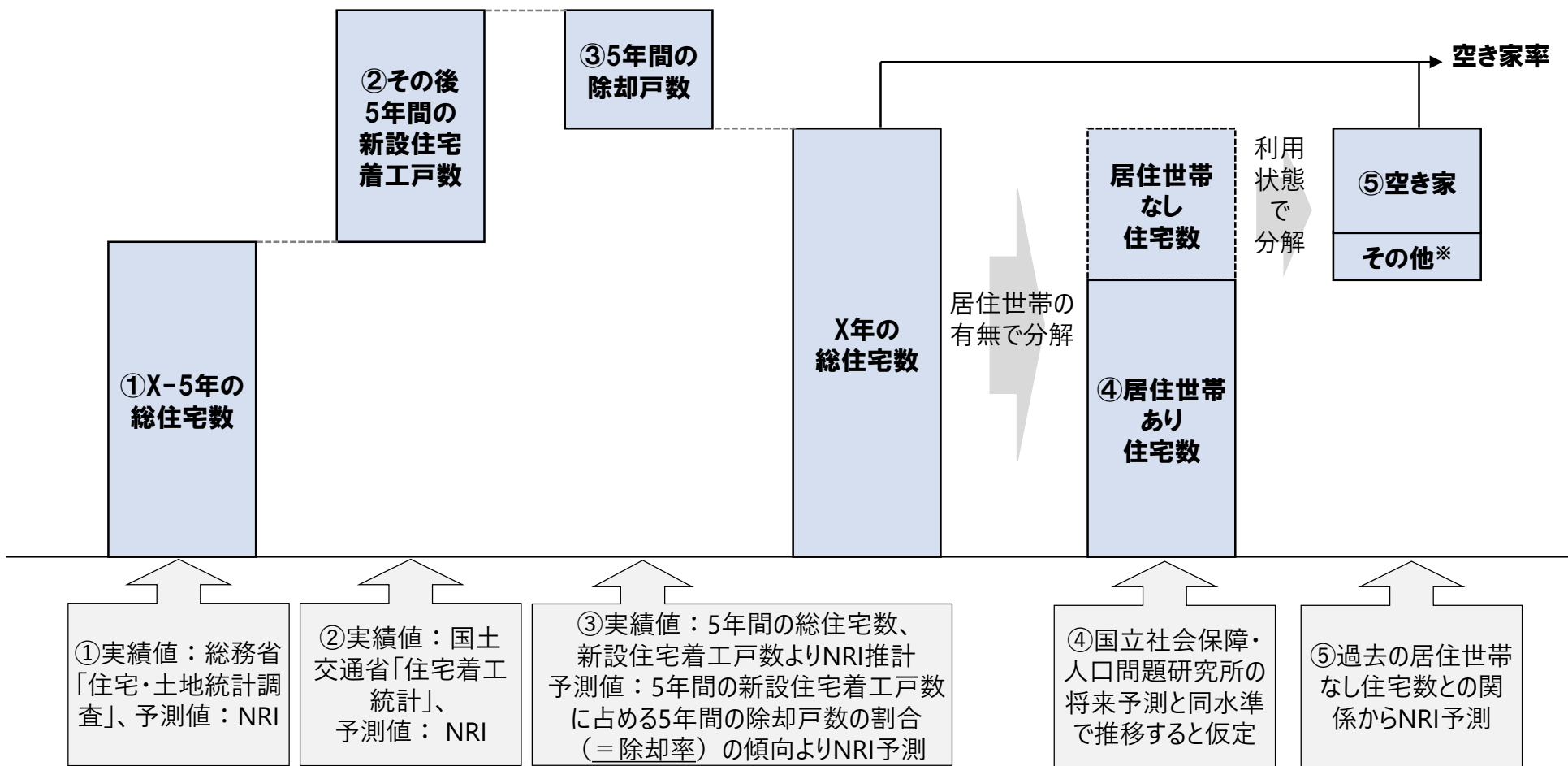
2019年9月末に公表された2018年の総住宅数・空き家数は、それぞれ6,241万戸、849万戸。空き家率は13.6%だった

### 総住宅数・空き家数・空き家率の推移



# 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

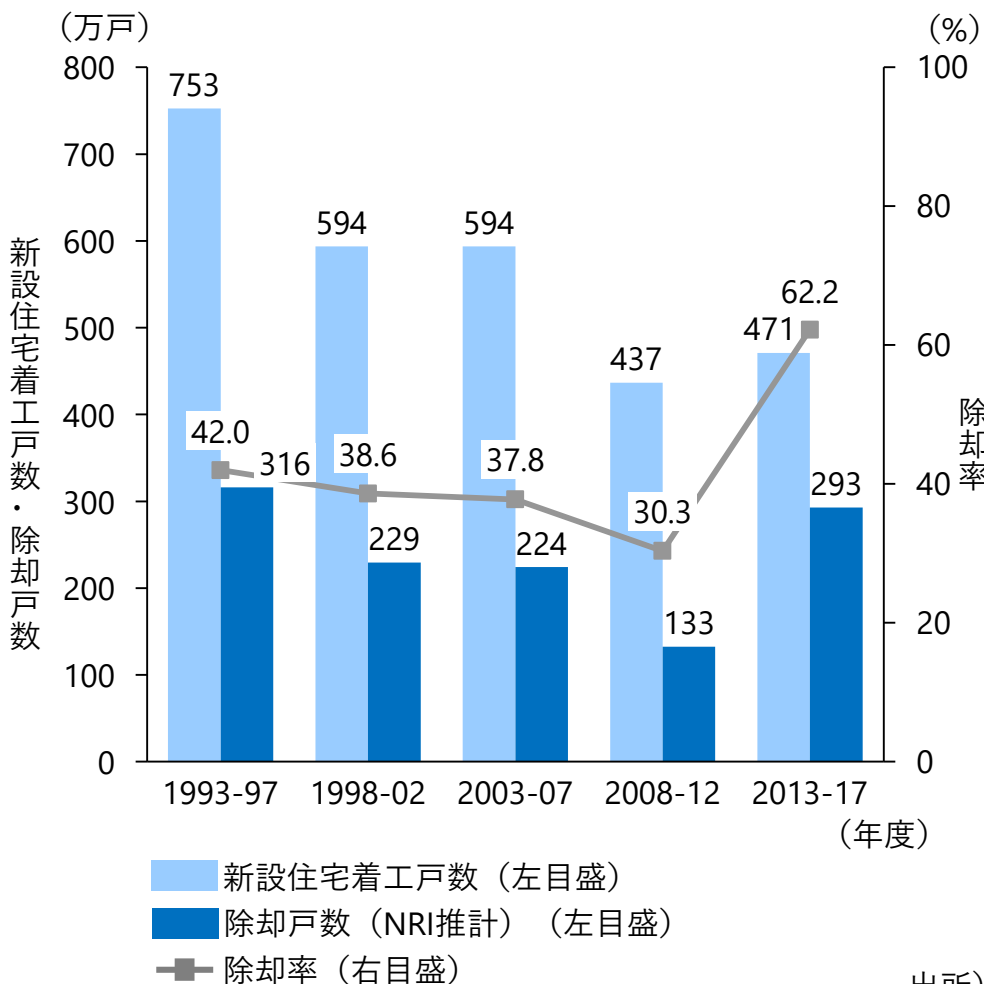


※ その他の居住世帯なし住宅には、建築中の住宅、一時現在者のみの住宅が含まれる

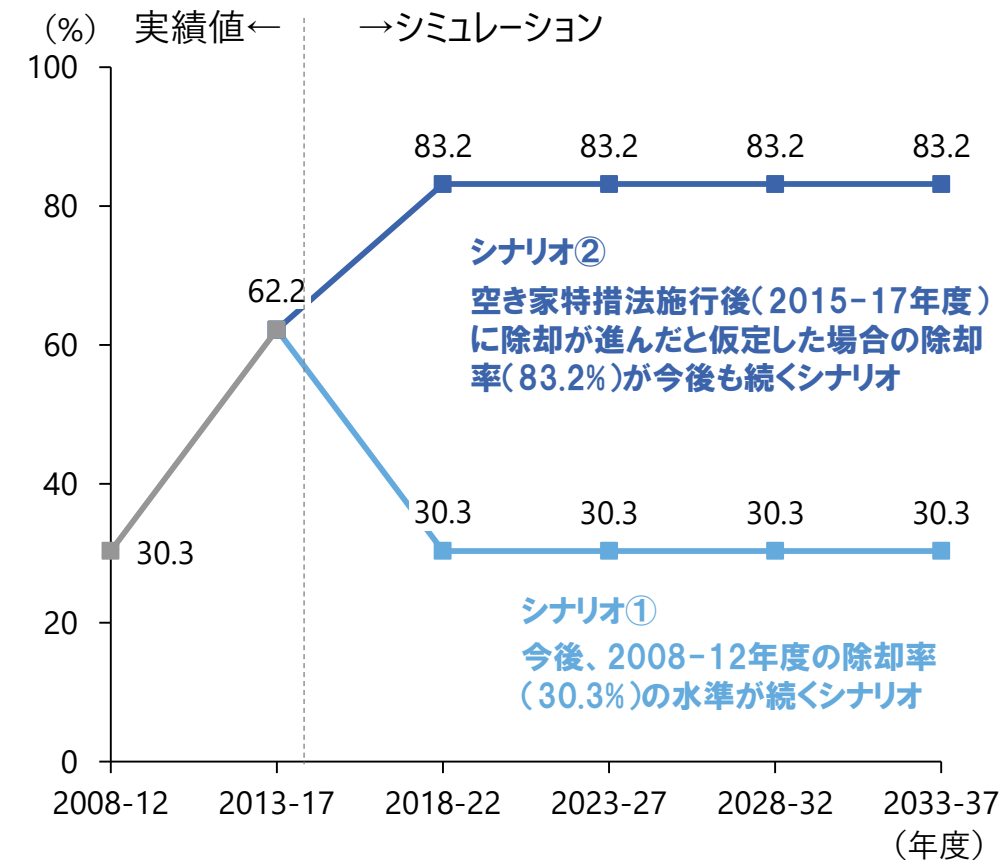
## 今後の空き家率シミュレーションシナリオ

除却率は2013-17年度に大幅上昇。今後の空き家率は、除却率が①2008-12年度の水準に戻る、②特措法施行後の水準が継続する、という2つのシナリオでシミュレーション

### 新設住宅着工戸数・除却戸数・除却率の推移



### 今後の除却率のシナリオ



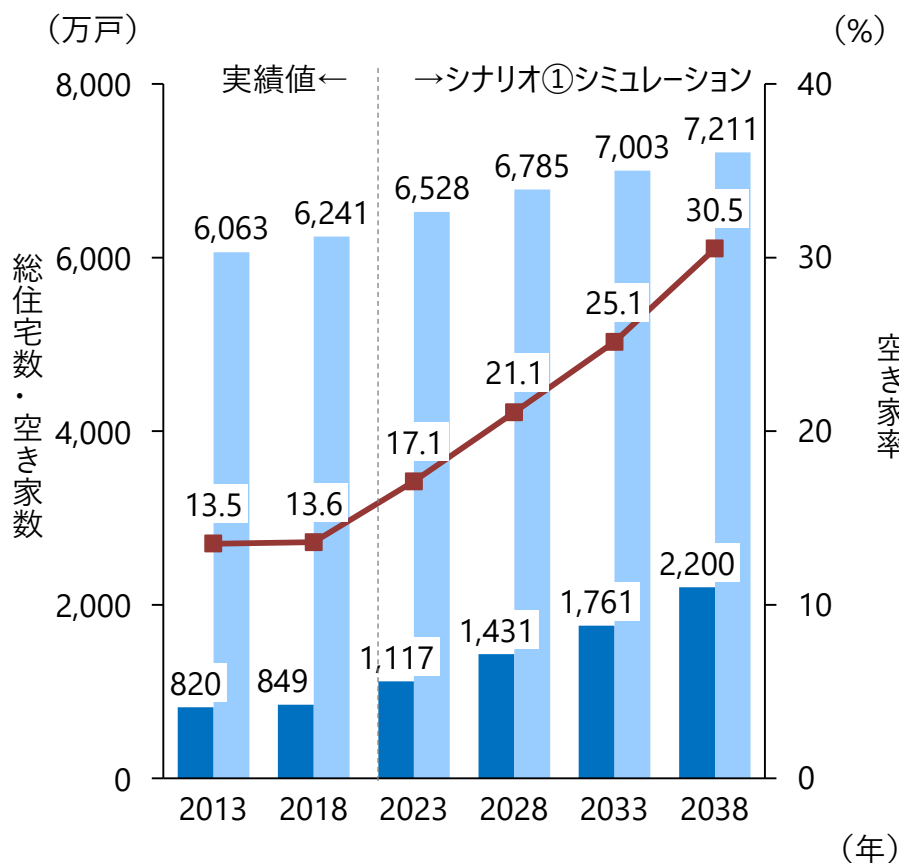
出所) 国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」よりNRI算出

## 今後の空き家率シミュレーション結果

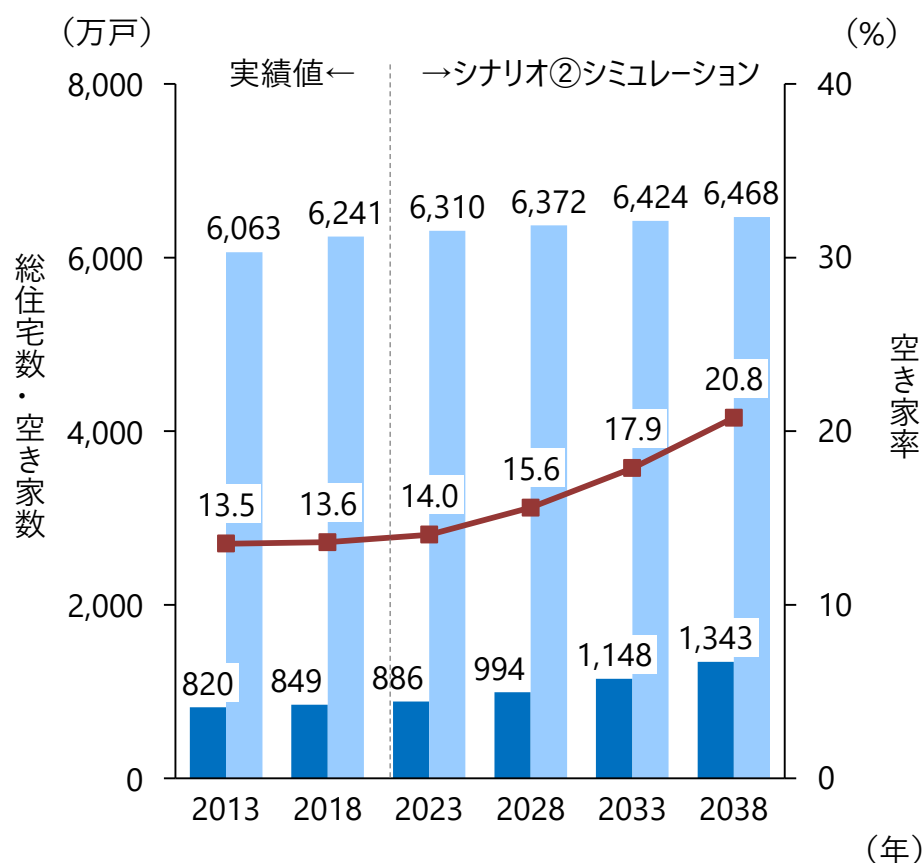
特措法施行後の水準が継続するシナリオ②では、2038年の空き家率は20.8%だが、2008-12年度の水準に戻るシナリオ①では、30.5%まで上昇

### 総住宅数・空き家数・空き家率のシミュレーション

<シナリオ①：除却率が2008-12年度の水準に戻る>



<シナリオ②：除却率が特措法施行後の水準で継続>



■ 空き家数 (左目盛) ■ 総住宅数 (左目盛) —■— 空き家率 (右目盛)

出所) 実績値：国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」、シミュレーション値：NRI

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

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

(参考) 空き家数・空き家率のシミュレーション

3. おわりに

## 新設住宅着工戸数は2040年度には2019年度の半数以下となる。 足元では新型コロナウイルスの影響により、リーマンショック時を下回る見込み

- 2020年度は、新設住宅着工戸数について2040年度までの中長期的な予測、および新型コロナウイルスの影響を踏まえた短期的な予測を行った。
- NRIの分析では、新設住宅着工戸数の中長期的なトレンドは移動世帯数や住宅ストックの築年数、名目GDP成長率との相関が高いことが確認されている。
- 今後は移動世帯数の減少、住宅ストックの築年数の伸長、名目GDPの成長減速に伴い、新設住宅着工戸数は世帯数の減少を上回る速さで減少し、2040年度には41万戸（2019年度比53%減）となる見込みである。
- 新型コロナウイルスは新設住宅着工戸数にも大きな影響を与え、2020年度、2021年度はそれぞれ73万戸、74万戸となる。これらはいずれもリーマンショック時の水準（78万戸）を下回る可能性がある。
- 新設住宅着工戸数に与える新型コロナウイルスの影響は2020年度の第3四半期にピークを迎える。その後の新設住宅着工戸数は経済の回復とともに非常に緩やかに回復する見込みである。
- 2020年5月末に緊急事態宣言が全国的に解除されたものの、今後も感染の第二波が警戒されるなど、経済活動の先行きは不透明である。住宅市場においても今後の動向を引き続き注視していく必要がある。



章	参照した統計調査	用語	統計上の定義	NRI解説
新設住宅着工戸数の予測	国土交通省 「住宅着工統計」	持家	建築主が自分で居住する目的で建築するもの	主に注文住宅が相当する
		貸家	建築主が賃貸する目的で建築するもの	主に賃貸アパート、賃貸マンションが相当する
		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	主に社宅、社員寮が相当する
		分譲住宅	建て売り又は分譲の目的で建築するもの	主に分譲マンション、建売住宅が相当する
リフォーム市場規模の予測	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」	狭義のリフォーム市場規模	「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」	－
		広義のリフォーム市場規模	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	－
空家数・空家率の予測	総務省 「住宅・土地統計調査」	建築中の住宅	住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、壁が出来上がったもの）。	－
		一時現住者のみの住宅	昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅	－

The text is framed by two decorative swooshes. The top swoosh is a gradient bar transitioning from blue on the left to red on the right. The bottom swoosh is a solid blue bar.

***Share the Next Values!***