（2026/06/29追記）P.36において、グラフタイトルに誤りがあったため、訂正しております。
（2026/06/26追記）P.46において、ページ上部の文言に誤りがあったため、訂正しております。

第409回NRIメディアフォーラム

2040年の住宅市場と課題
ー新築ZEHは出発点、ストックの性能底上げへ更なる取組をー

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	エキスパートコンサルタント	大西　直彌
	コンサルタント	南條　慶次、横田　悠斗
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	出口　満

2026年6月18日

Envision the value,
Empower the change



目次

1．新設住宅着工戸数の予測

2．リフォーム市場規模の予測

3．2050年の省エネ目標達成に向けた提言

4．まとめ

（参考）空き家数・空き家率のシミュレーション

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

2025年度の予測結果と実績値の比較

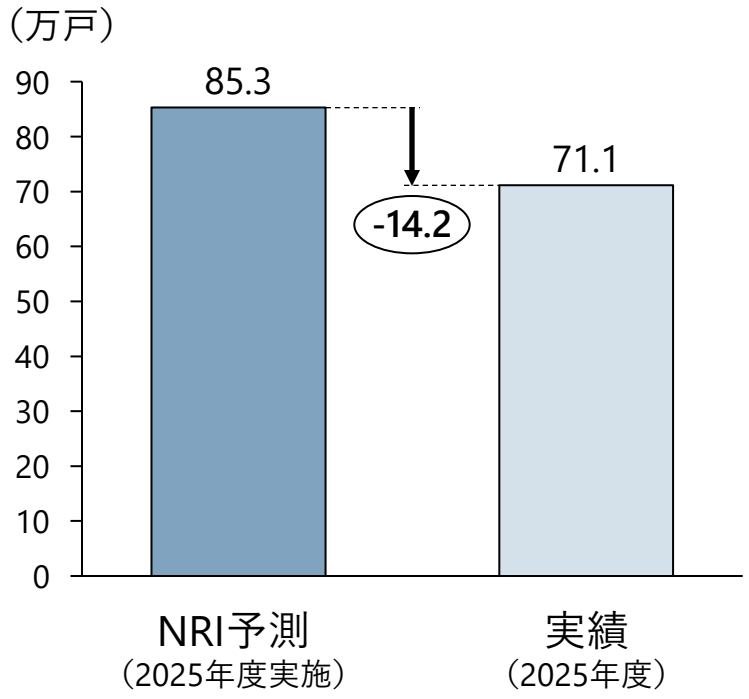
Copyright（C） Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

新設住宅着工戸数の昨年度の予測結果と実績値の比較

2025年度の実績値は、昨年度実施したNRI予測と比べて-14.2万戸。全ての利用関係において、実績値が予測値を下回った

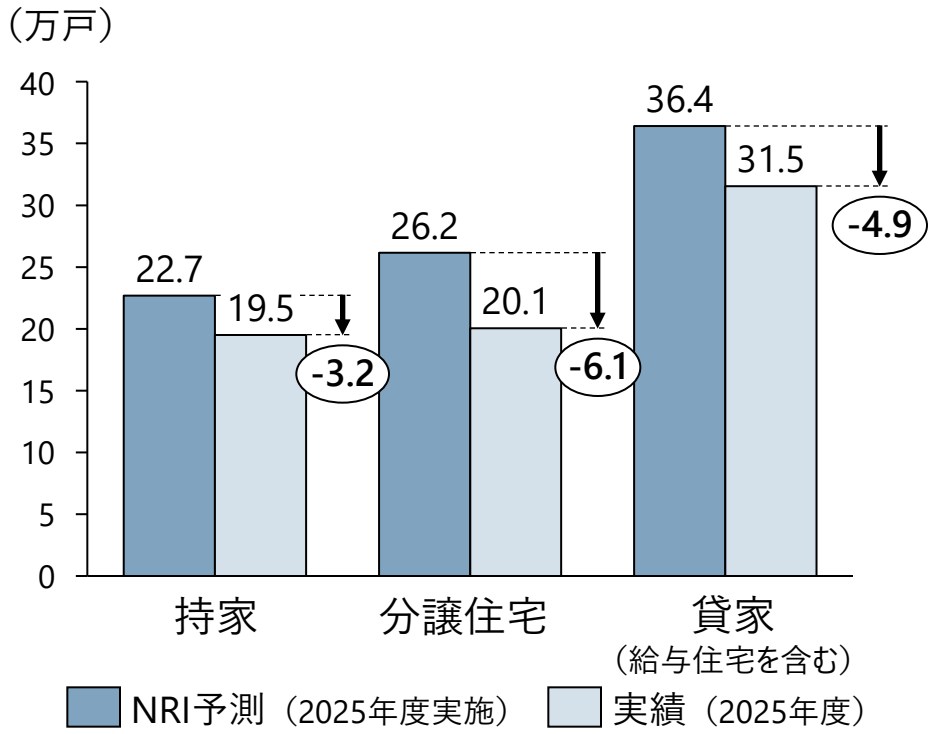
新設住宅着工戸数の予測値と実績値の比較

全住宅



利用関係別に分解

利用関係別



※　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

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

予測値と実績値乖離の要因分析

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

予測値と実績値の乖離要因｜サマリ

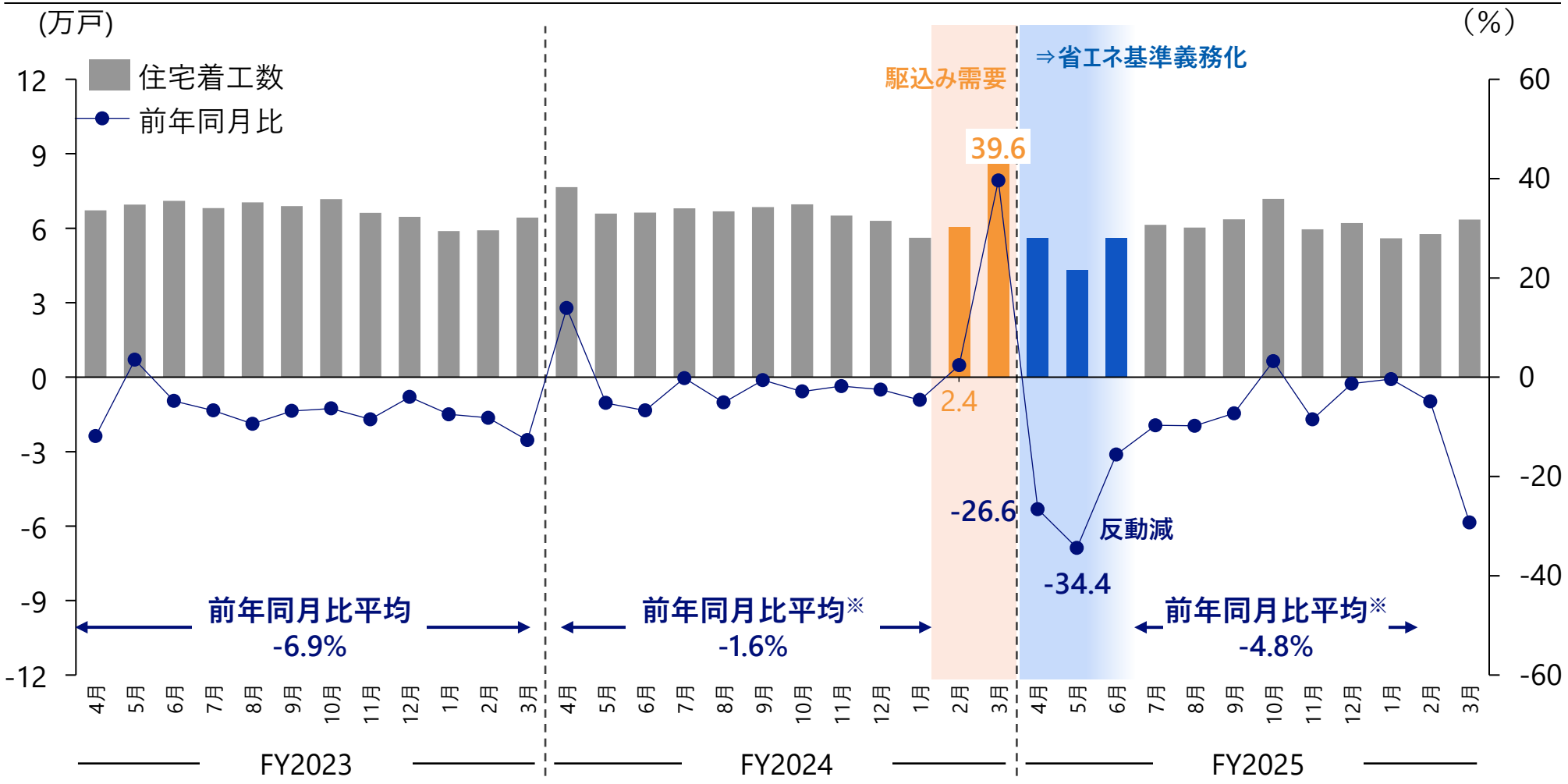
法改正に伴う駆け込み需要の反動に加え、需要側の「取得の負担増大」や「取得契機減少・意欲低下」と、供給側の新規着工の抑制が重なり、市場全体を冷え込ませている

着工数に影響を及ぼす要因		要因の概要
一過性	① 法改正に伴う駆け込み需要の反動	• 2025年4月の省エネ基準適合義務化を控え、建築費の増加や手続きの煩雑化を回避しようとする**駆け込み需要が発生**した • その反動により、**同年4月以降の新設住宅着工戸数が一時的に大きく落ち込んだ**
慢性的	② 住宅取得の負担増大	• 物件価格の高騰に加え、住宅ローン金利の上昇による借入コストの増大が重なり、**住宅購入者の総支払額が大幅に増加**している • 物価高に所得の伸びが追いつかず実質所得が伸び悩んでおり、**住宅価格と所得の乖離が拡大**している
慢性的	③ 住宅取得契機の減少と意欲の低下	• 若年層の減少に加え、晩婚化や未婚率の上昇により、住宅購入の主要な契機となるライフイベントである**結婚・出産の件数が継続的に減少**している • ライフスタイルの多様化に伴い、従来の住宅取得層の根底にあった**「持家志向」や「新築志向」が希薄化**している
慢性的	供給側の課題	• 人手不足や労働時間規制により、建設業界が**対応可能な着工数が減少している** • 建築費高騰による価格転嫁が買い控えを招き、一部で**開発見送りが発生している**

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

‘25年4月の省エネ基準義務化に伴い、3月の駆込み需要およびその後の反動減が発生した。また、上記要因を除いたとしても、住宅着工戸数の前年同月比はマイナスが続いている

月別の新設住宅着工数の推移

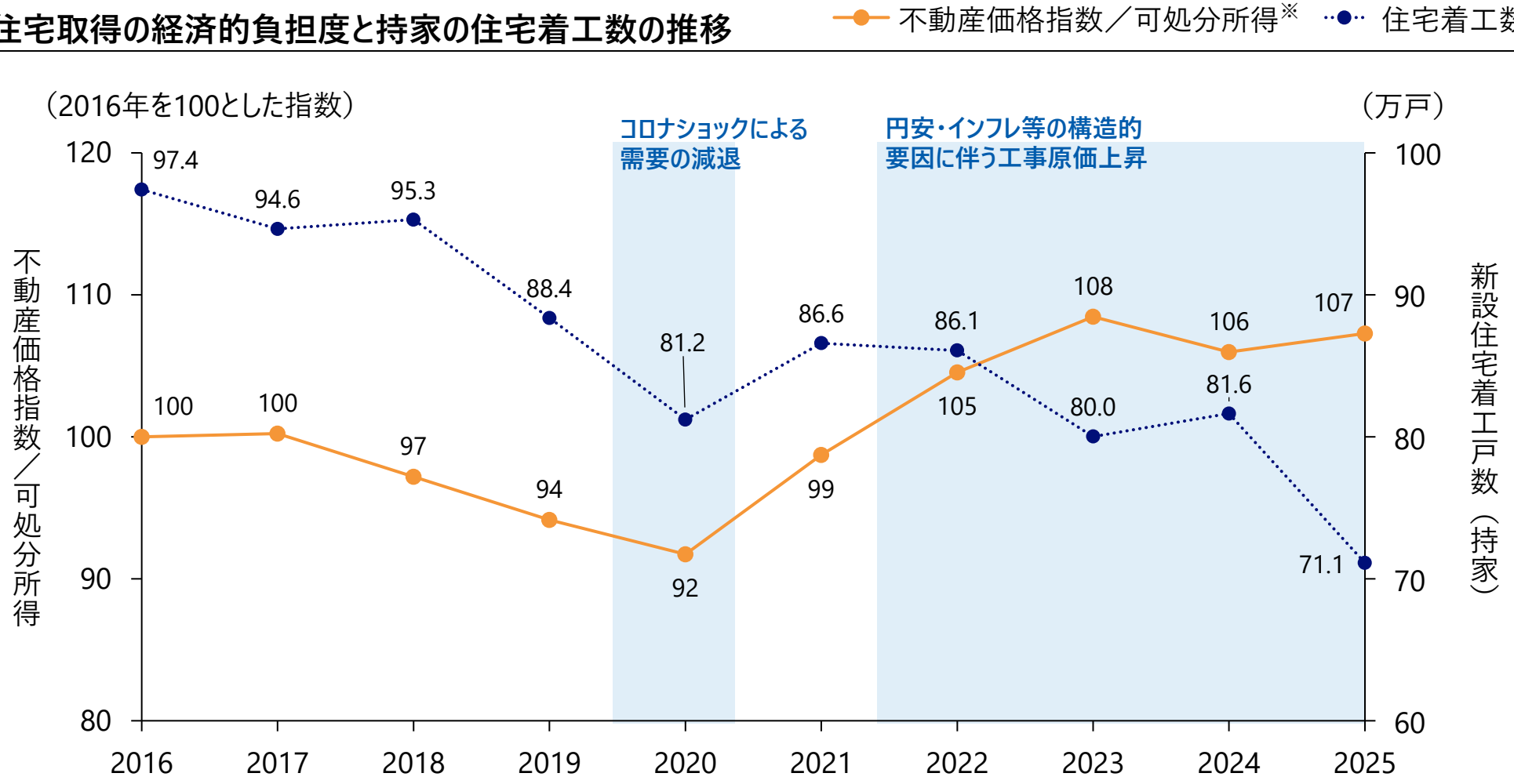


※駆け込み・反動減の影響があると考えられる2025/2-6は除いて計算
出所）実績値：国土交通省「住宅着工統計」、予測値：NRI

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

住宅価格の高騰に所得が追いつかず、取得負担が増大していることが、着工戸数を押し下げる要因の一つであると考えられる

住宅取得の経済的負担度と持家の住宅着工数の推移



※不動産価格指数は各月平均の値を用いた。ただし、2025年度においては4月から12月の9カ月の平均を用いた。
　可処分所得は二人以上の世帯のうち勤労者世帯の値を用いた。
出所）国土交通省「住宅着工統計」・「不動産価格指数」・総務省「家庭調査報告」よりNRI作成

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

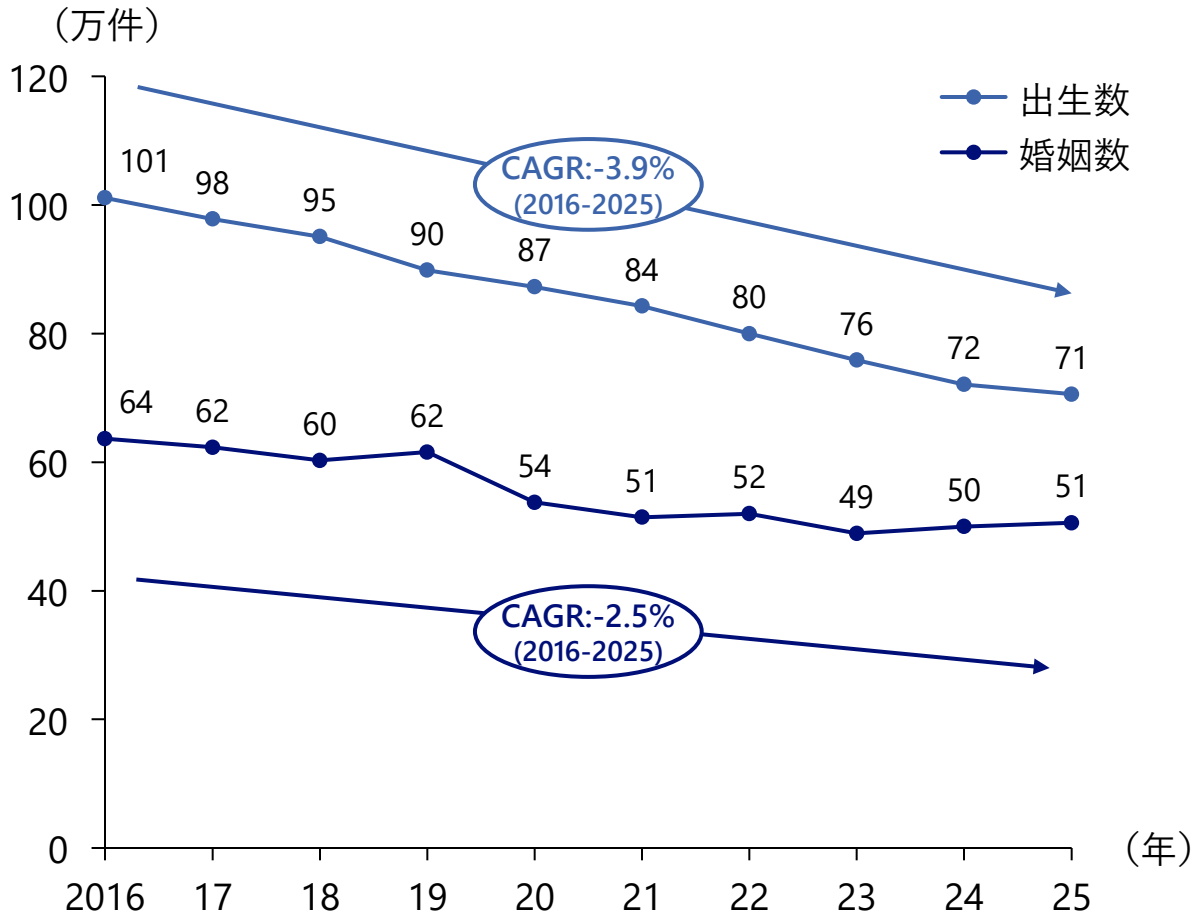
加えて、持家需要に直結するライフイベントである結婚・出産の件数が継続的に減少している

婚姻数・出生数の推移

住宅取得のきっかけ

- **結婚・出産**
- 子供の成長・家族の増加
- 家賃の負担を減らしたい
- 住環境を向上させたい
- 資産として住宅を持ちたい

結婚・出産が住宅取得の主要なきっかけとして一定の割合(38%※)を占める



出所）住宅金融支援機構「住宅ローン利用者の実態調査（2026年1月調査）」、厚生労働省「人口動態統計速報」よりNRI作成
※同機構調査において、「住宅の取得理由」に対し、「結婚・出産」を選択した20～40代の回答者合計を、同年代の回答者総数で除して算出

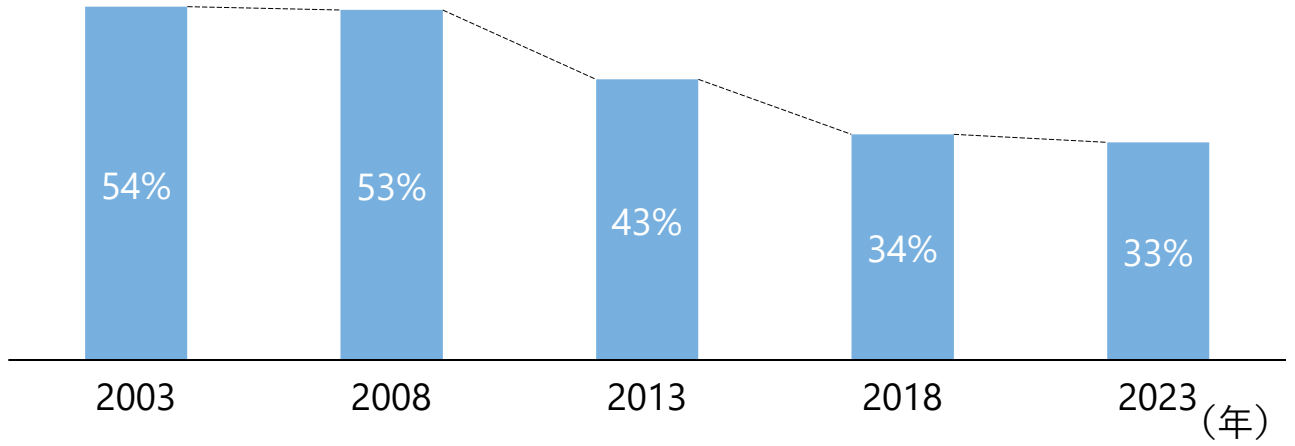
Copyright (C) Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

更に、需要層の根底にあった「持家志向」や「新築志向」そのものが希薄化している

貸家世帯の住み替え時における「持家志向」および「新築志向」の推移

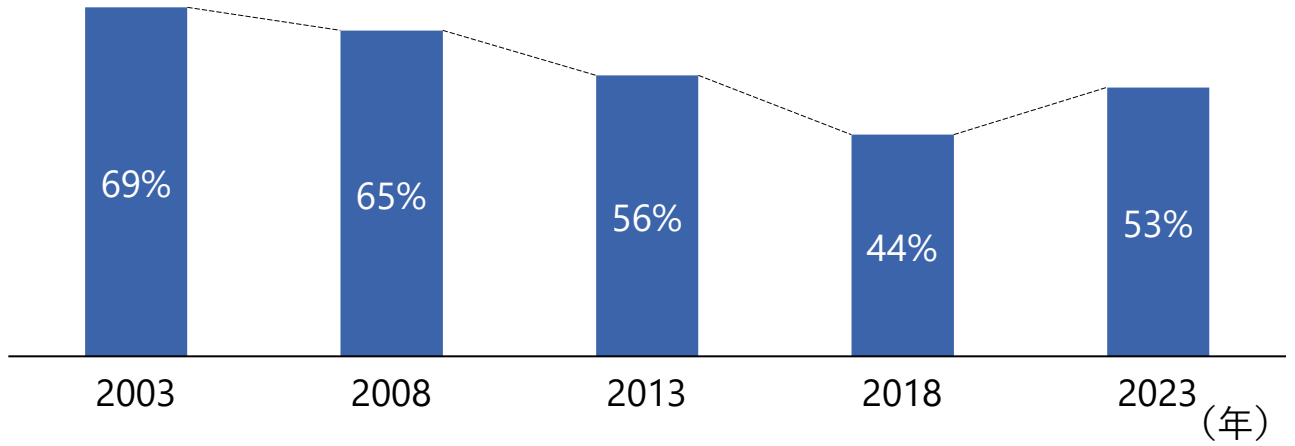
持家志向の割合

住み替えを希望する
貸家世帯のうち、
持家を希望する割合



新築志向の割合

持家への住み替えを
希望する貸家世帯のうち、
新築を希望する割合



出所）国土交通省「住生活総合調査」よりNRI作成

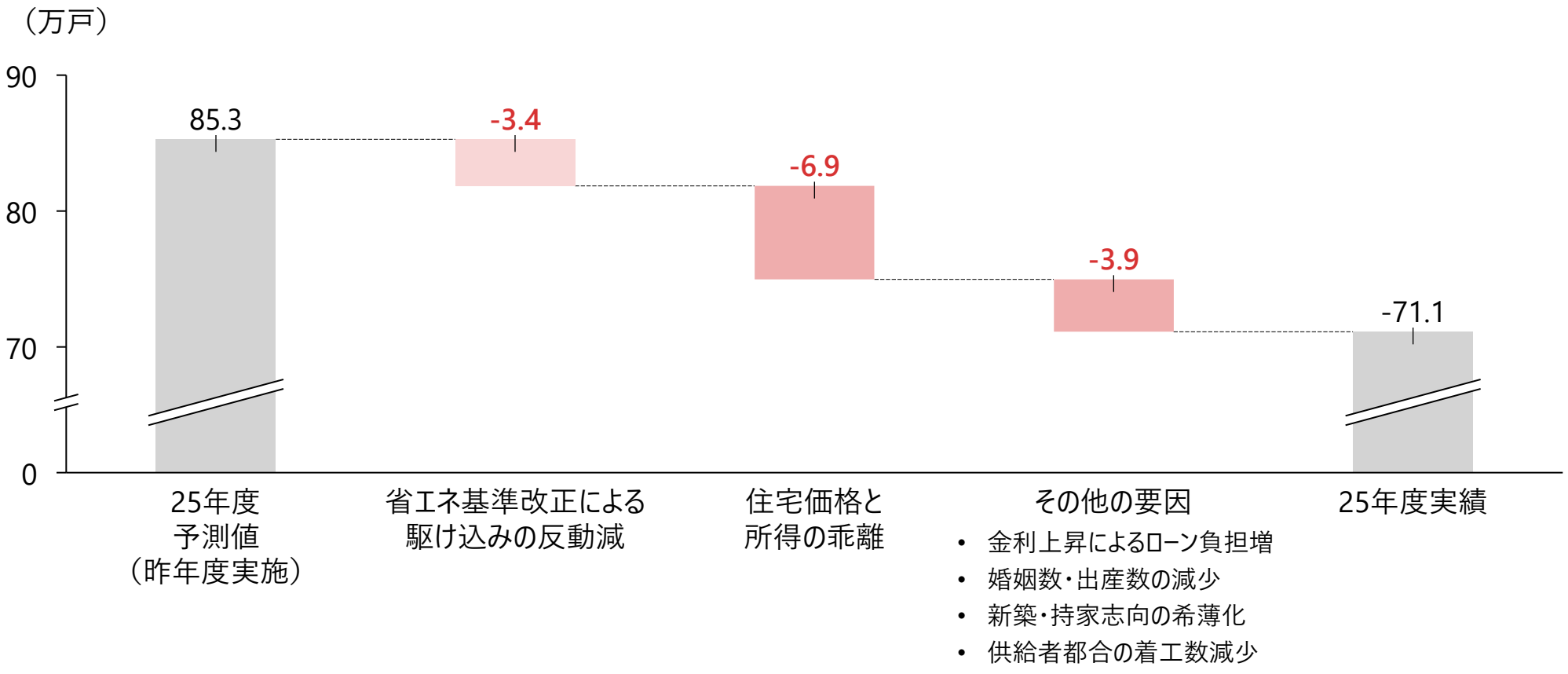
Copyright (C) Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

予測値と実績値の乖離要因｜各要因の寄与度

省エネ基準改正による影響は3万戸程度、住宅価格高騰の影響は7万戸程度と推定。今後は、金利上昇や価値観の変化による押し下げ圧力がさらに顕在化する可能性が存在

’25年度の予測値（昨年度実施）と実績値の乖離の要因分析※

一過性の要因　慢性的要因



※制度改正による影響　：2025年4月の省エネ基準適合義務化に伴う駆け込みの反動が、2025年4月～6月に発生したと仮定し、同期間の予測値と実績値の差分から算出
住宅価格と所得の乖離：「不動産価格指数／可処分所得」の悪化と着工数減少が連動していた2024年度までの予測値と実績値の乖離幅（割合）を、価格・所得要因がもたらす影響の最大値として算出
その他の要因　：2025年度は「不動産価格指数／可処分所得」が前年並みであるにもかかわらず下振れが拡大したため、2024年度からの追加の乖離を「住宅価格と所得の乖離」以外の要因（価値観変化や事業性変化等）として算出（内訳は未算出）

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

予測値と実績値の乖離要因｜各要因の今後の見立て

住宅取得の負担増大や、新築・持家離れの価値観変化は、構造的な変化として定着。これらが押し下げ圧力として働き、少なくとも短期的には着工数の低迷が継続する見込み

住宅着工戸数に影響を与える環境の今後の見立て

		直近の動向		今後の見立て
駆け込みの反動減		‘25年度期初に着工数が大幅減	»	反動減は一時的で‘25年度内で影響はほぼ吸収
取得負担増大	住宅価格と所得の乖離	住宅価格が高騰する一方、所得は伸び悩み、**両者の乖離が拡大**	»	建築費・地価の高止まりが続くため、所得が増加しても、**住宅価格との乖離は当面継続**
取得負担増大	金利上昇	日銀の政策転換等に伴い、**住宅ローン金利が上昇**	»	日銀の金融正常化による追加利上げが見込まれ、引き続き**住宅ローン金利は上昇**
取得契機減少・意欲低下	結婚・出産件数の減少	婚姻数・出生数の減少により、**新規のファミリー世帯形成が鈍化**	»	若年層の減少に加え、未婚率の上昇が更に進行することで、**ファミリー世帯の形成は継続的に減少**
取得契機減少・意欲低下	新築・持家志向の低下	新築や持家へのこだわりが薄れ、**賃貸や中古を選択する層が増加**	»	世帯・働き方の多様化で利便性や住み替えの柔軟性が重視され、**賃貸・中古住宅への需要シフトが継続**
事業性変化	供給制約	人手不足や労働時間規制により、**現場が対応可能な着工数が減少**	»	職人高齢化や労働規制による**供給制約は継続** 中東情勢等の地政学リスクによる影響も懸念される
事業性変化	着工抑制	建築費高騰の価格転嫁が買い控えを招き、**開発見送りが発生**	»	価格と所得の乖離による買い控えは今後も発生し、開発先送り・見合わせ等の**着工抑制が継続**

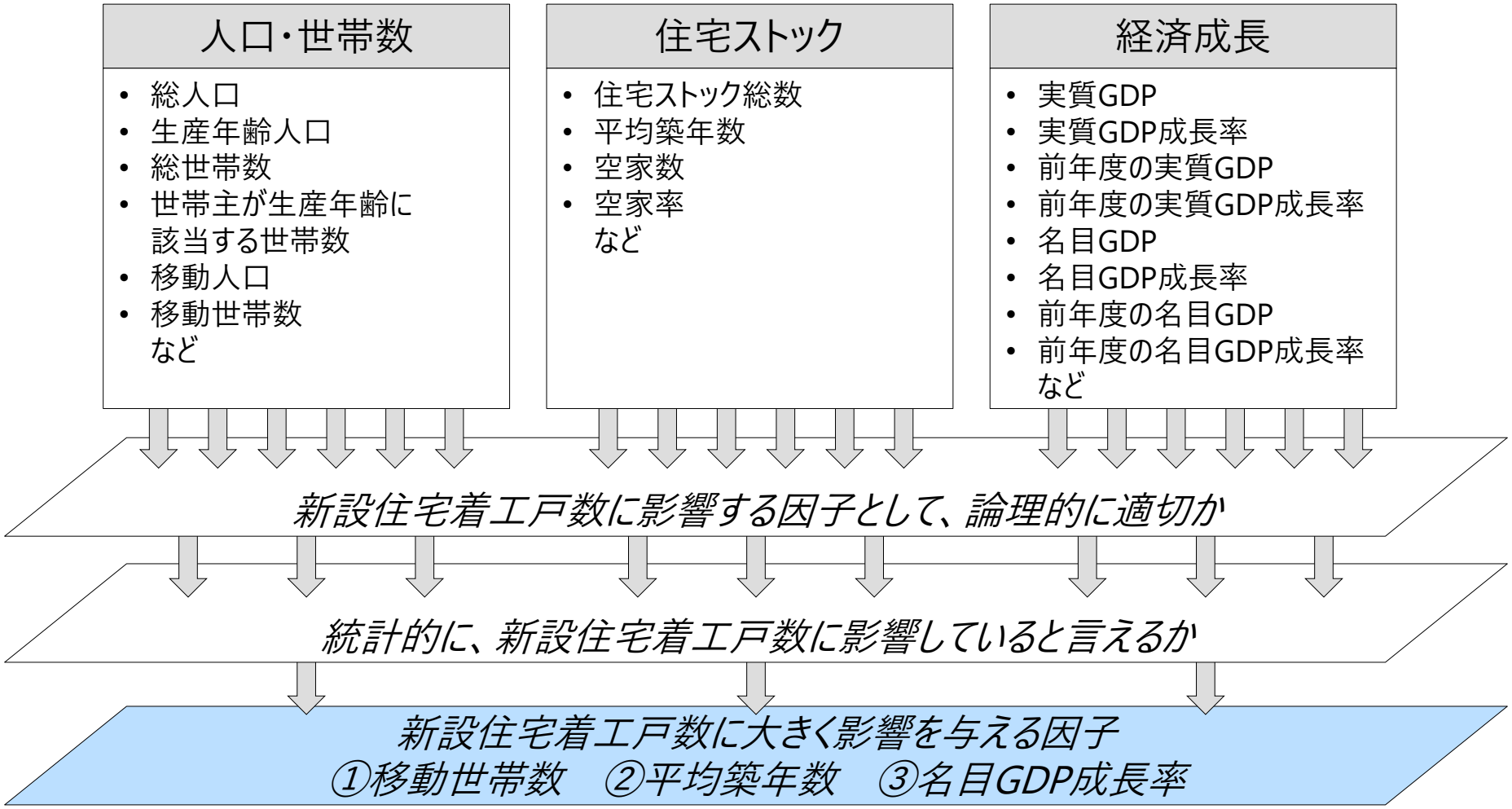
Copyright (C) Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

新設住宅着工戸数の予測

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

新設住宅着工戸数に影響を与える因子

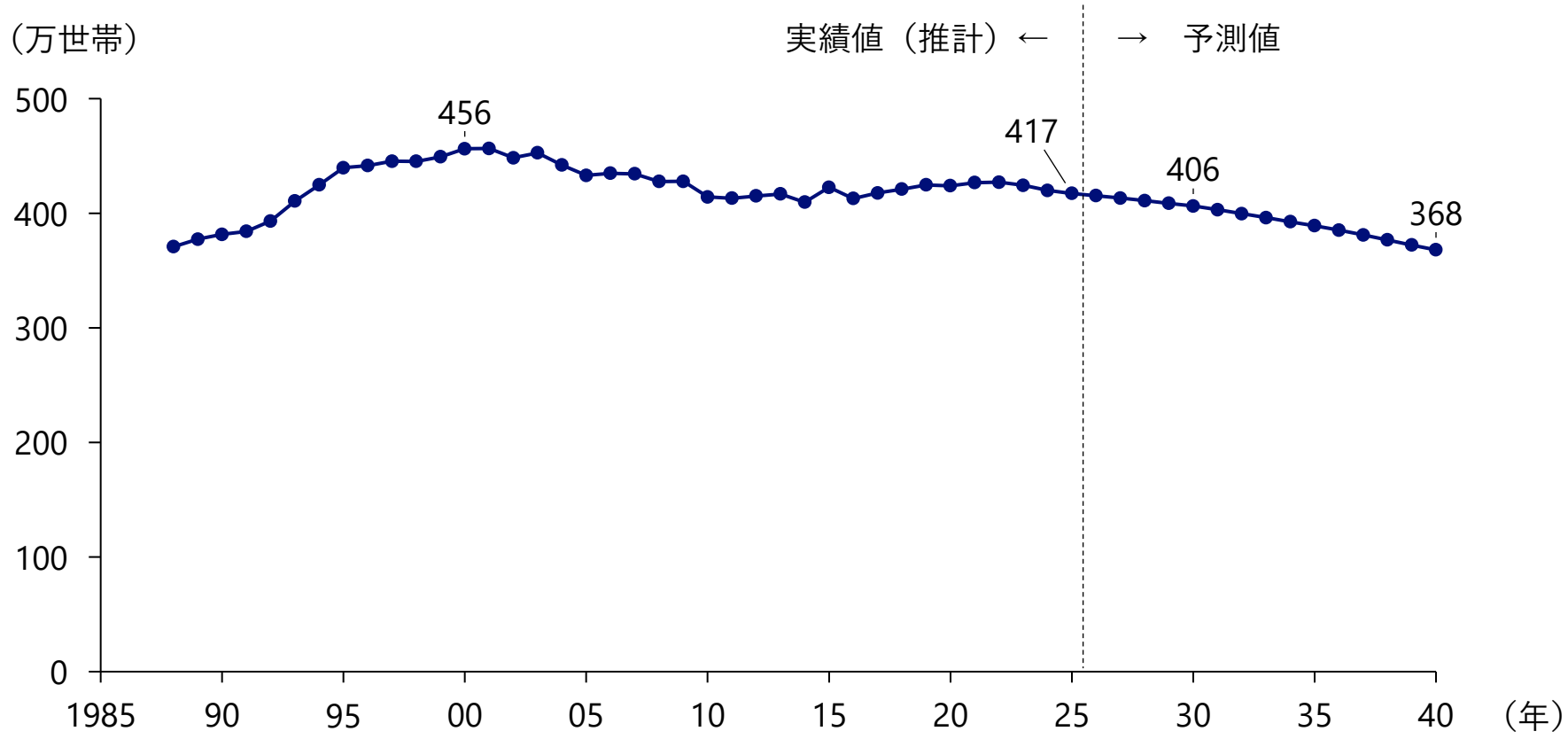
中長期予測モデルにおいて、新設住宅着工戸数に大きく影響を与えるのは、①移動世帯数、②住宅ストックの平均築年数、③名目GDP成長率の3点



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

移動世帯数は2025年の417万世帯から、2030年には406万世帯、2040年には368万世帯へと減少していく見通し

移動世帯数※の実績と予測



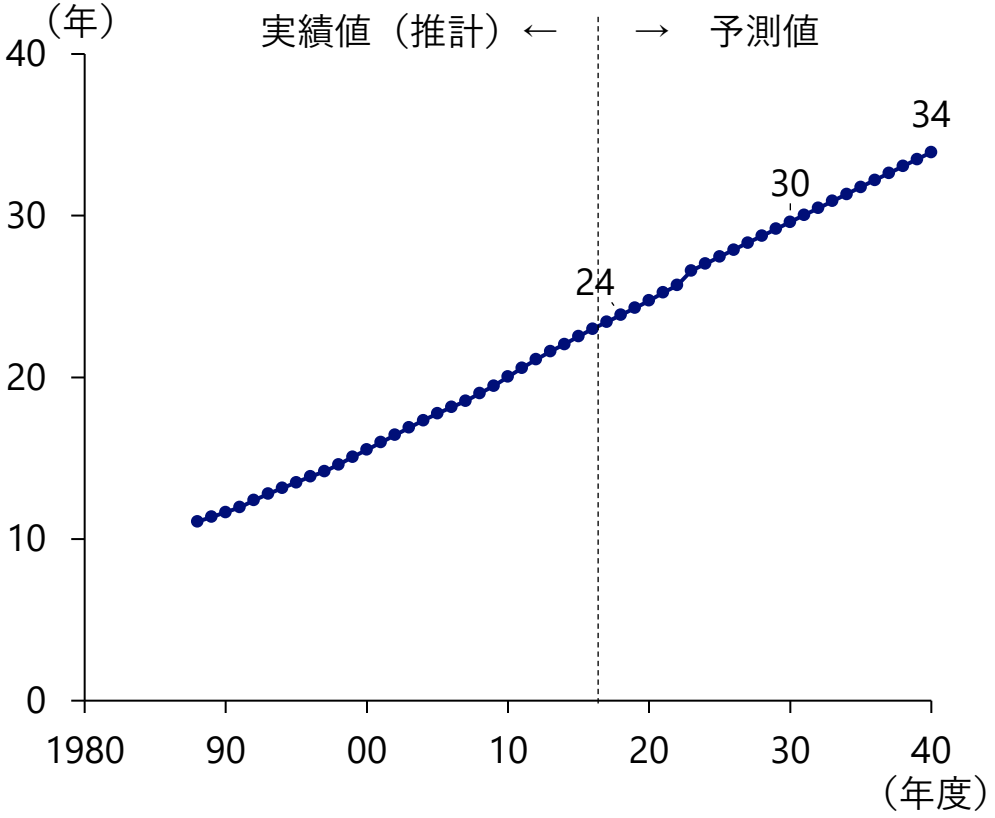
出所）実績値：総務省「住民基本台帳人口移動報告」「国勢調査」よりNRI推計
予測値：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数将来推計(全国推計)」よりNRI予測
※移動世帯数とは、当該年に住所を移動した世帯の数

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

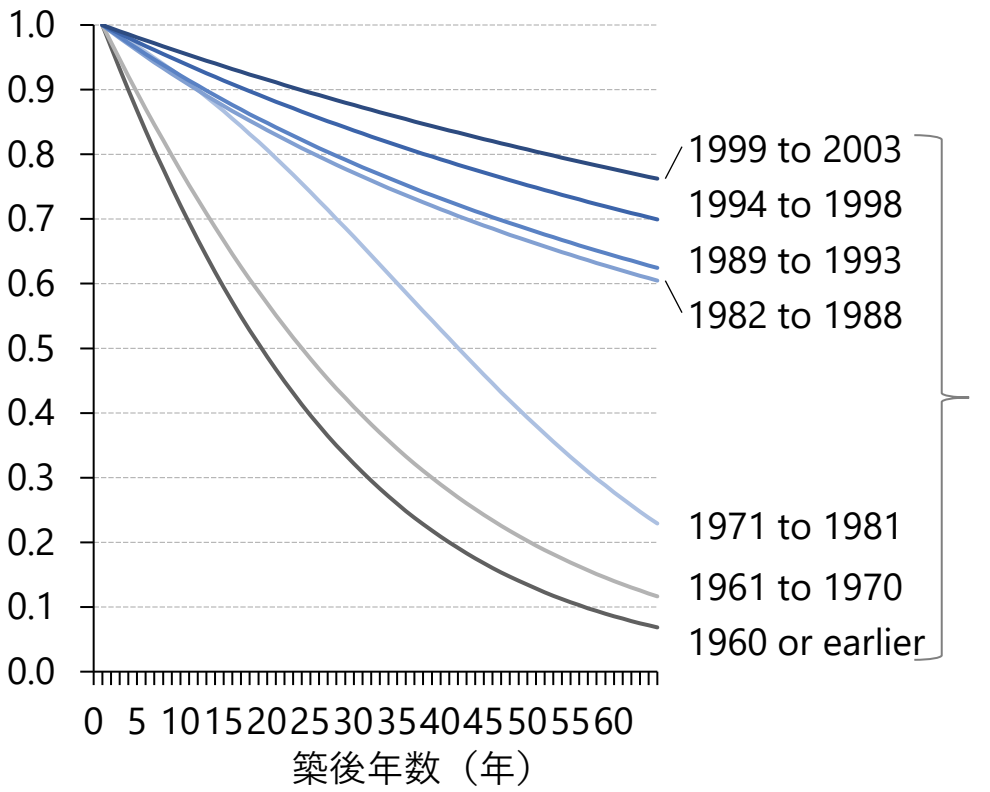
住宅ストックの平均築年数は、2018年度の「24年」から、2030年度には「30年」、2040年度には「34年」に延びる見通し

- 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）

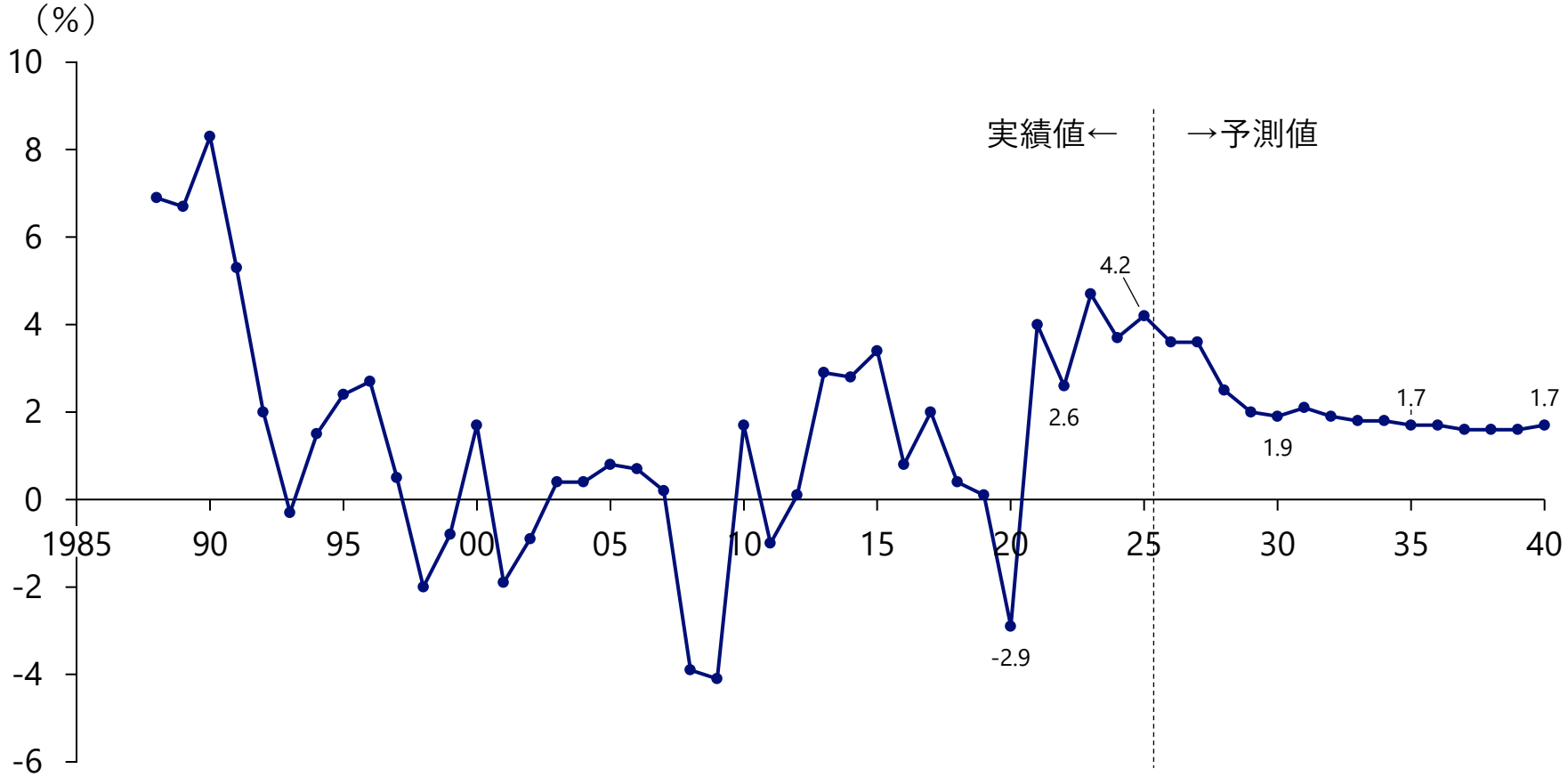


出所）両図とも国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」よりNRI推計・予測

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

名目GDP成長率は、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、2040年度には1.7%まで落ち込む見通し（日経研）

名目GDP成長率の実績と予測



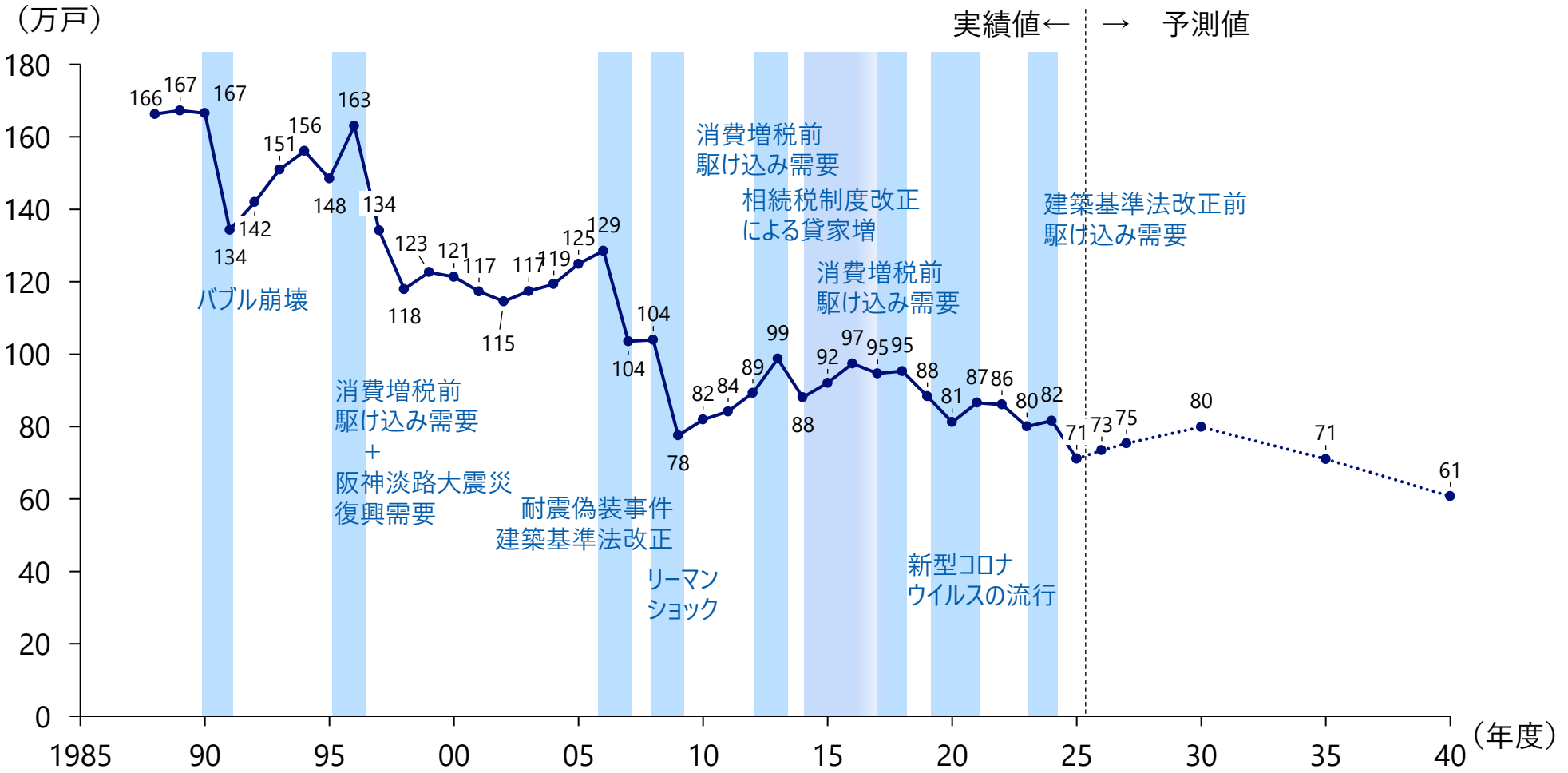
出所）実績値：内閣府「国民経済計算」
予測値：日本経済研究センター「第50回　中期経済予測（2024年3月8日公表）」

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



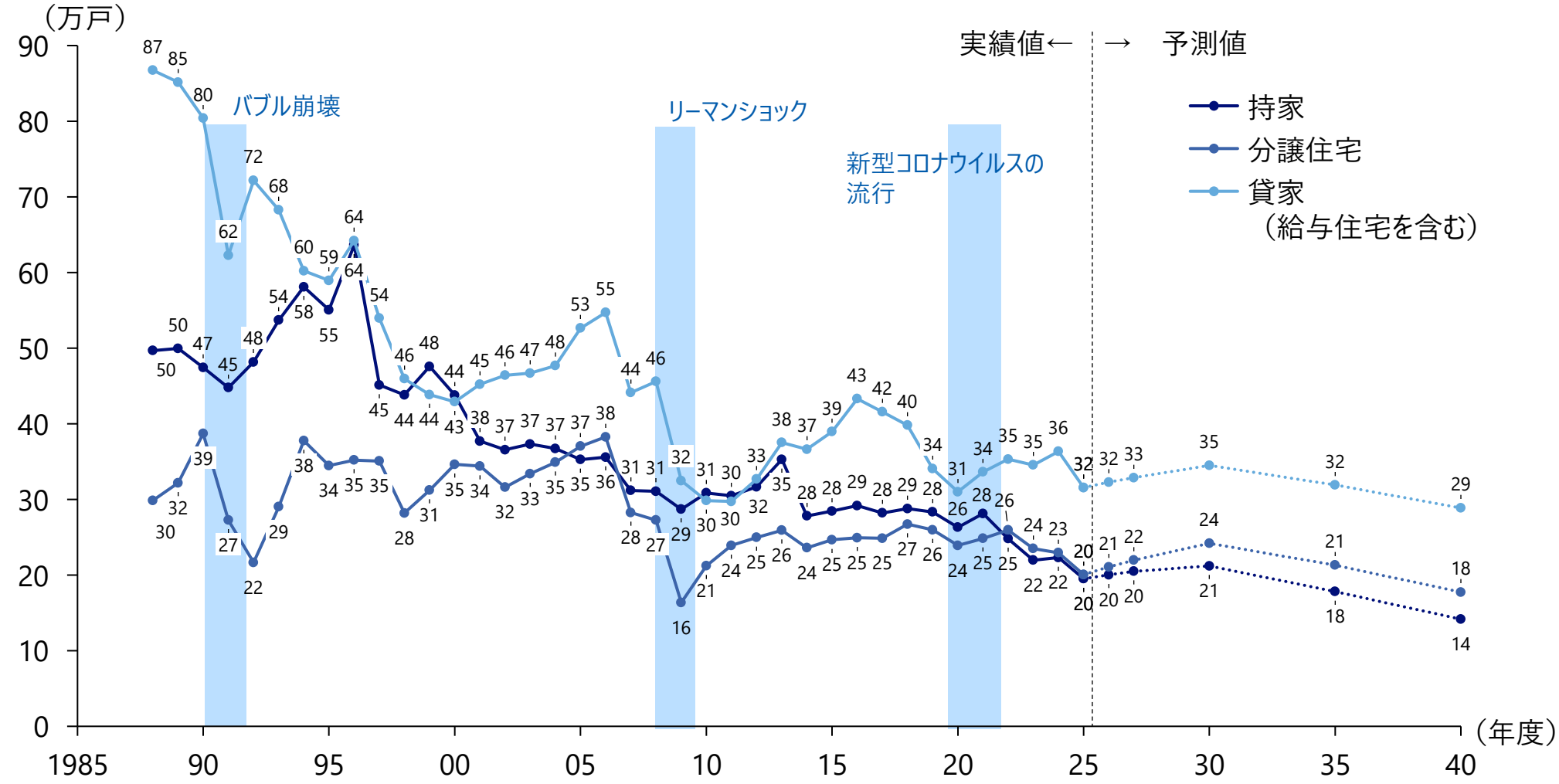
出所）実績値：国土交通省「住宅着工統計」　予測値：NRI

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）



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．リフォーム市場規模の予測

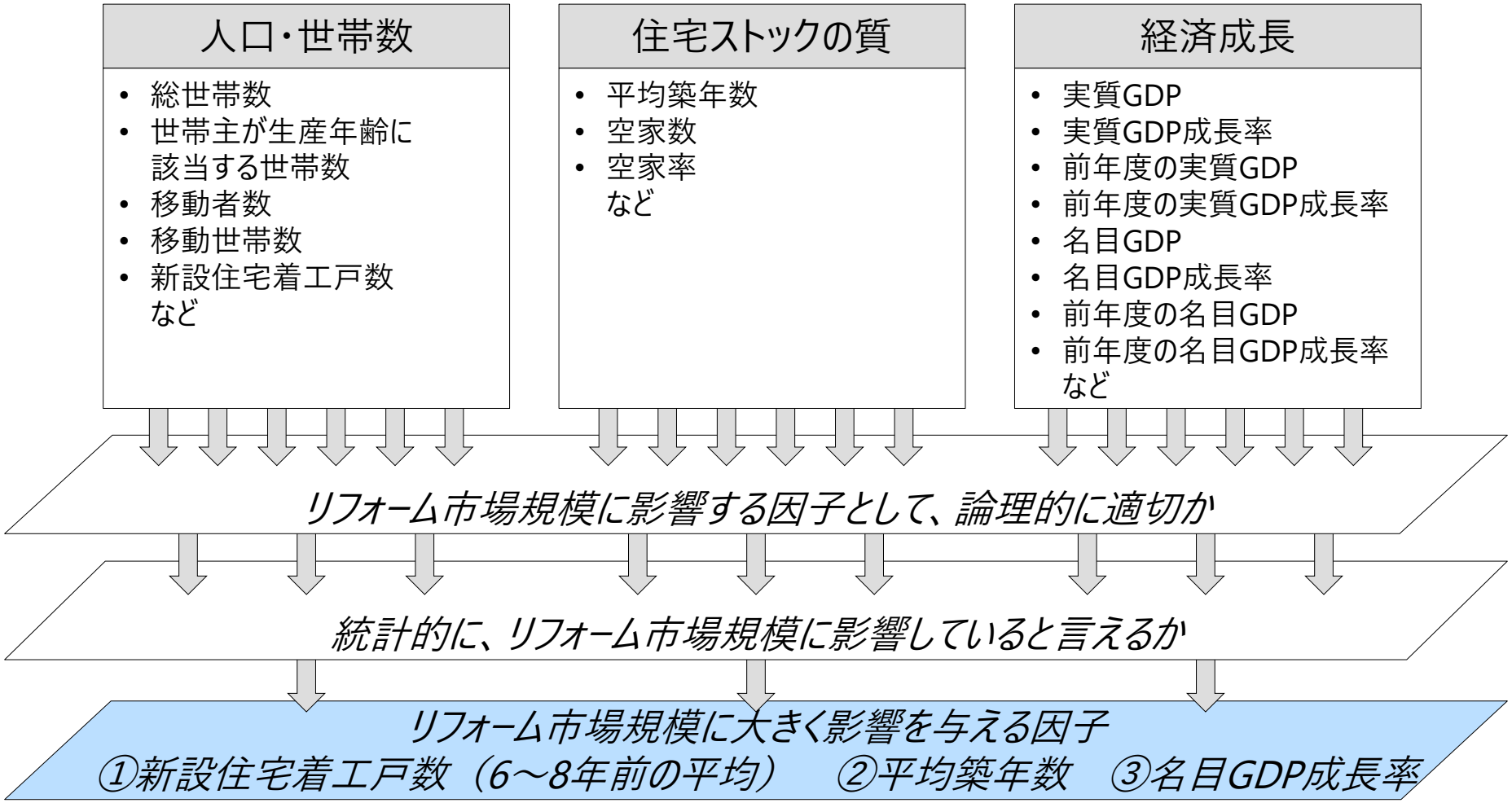
3．2050年の省エネ目標達成に向けた提言

4．まとめ

（参考）空き家数・空き家率のシミュレーション

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

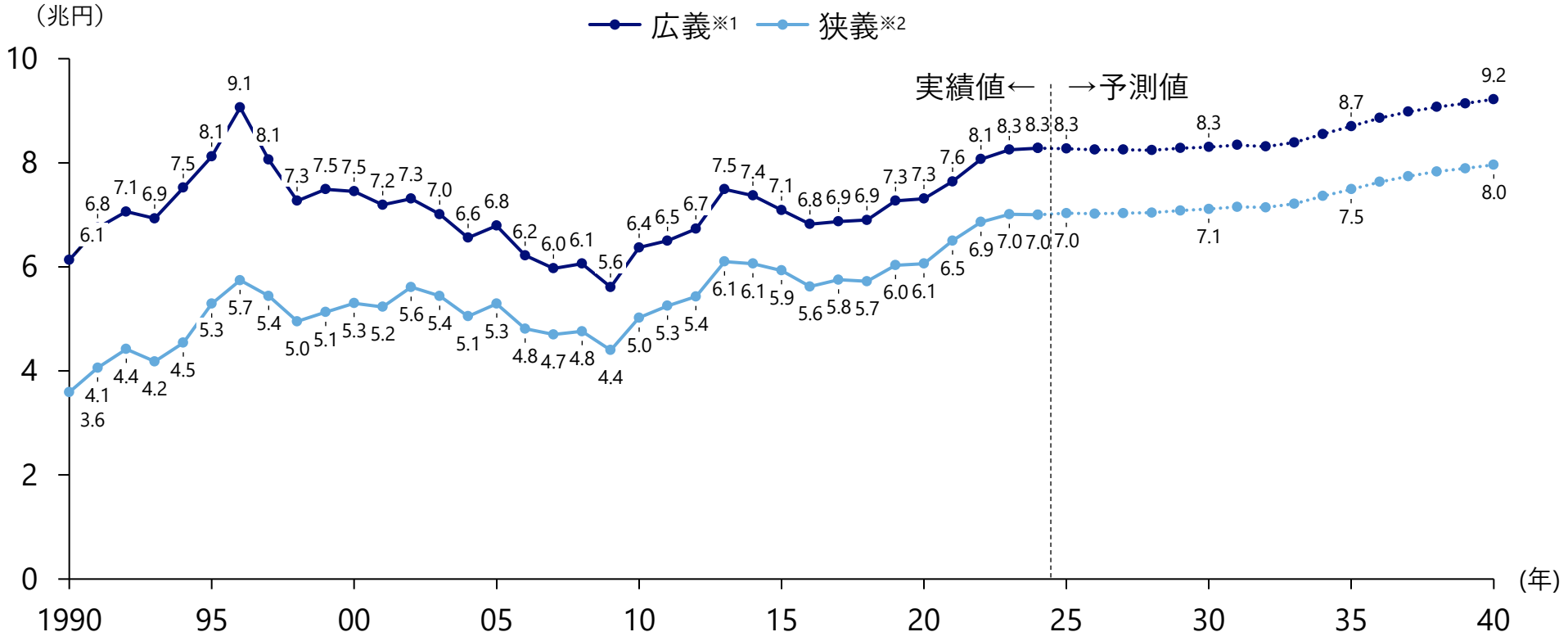


Copyright (C) Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

リフォーム市場規模の予測結果

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9兆円台前半となる見通し

リフォーム市場規模の実績と予測



※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」

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（2024年版）」　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．リフォーム市場規模の予測

3．2050年の省エネ目標達成に向けた提言

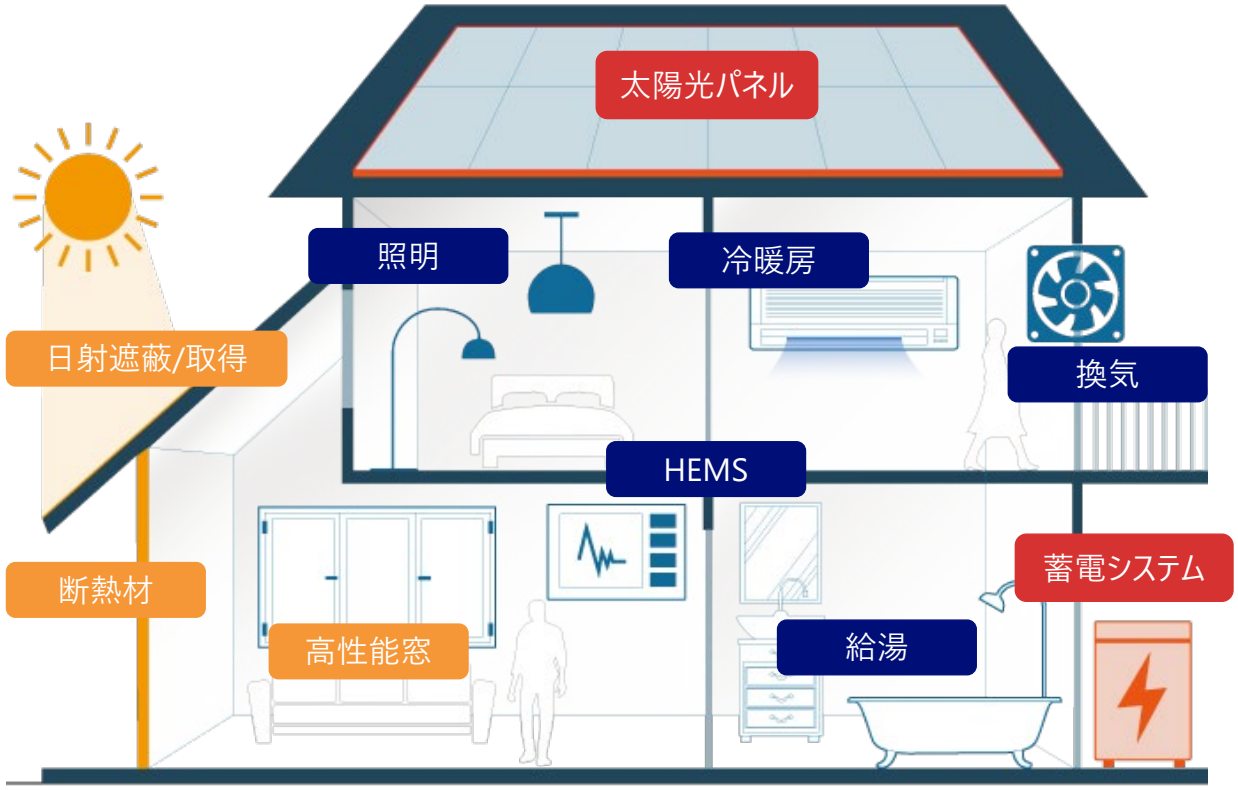
4．まとめ

（参考）空き家数・空き家率のシミュレーション

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

ZEHとはネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略称であり、"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

ZEHイメージ図



図出所）NRI

躯体強化
暑さや寒さに影響されにくいよう断熱性能を高め、冷暖房に使うエネルギーを削減

省エネ
HEMSによるエネルギー管理、高効率な家電等の活用でエネルギーを削減

創エネ
太陽光発電などの再生可能エネルギーシステムを備えることで、エネルギーを創出

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

GX ZEHとは、従来のZEHの断熱性能や省エネ基準をさらに高めた新基準の住宅である

ZEH と GX ZEH の比較表

要件	ZEH基準適合住宅				GX ZEH
	ZEHシリーズ			ZEH基準の水準の省エネルギー性能を確保した住宅 都市部狭小地や多雪地域での地域条件なし	
	ZEH	Nearly ZEH	ZEH Oriented 都市部狭小地や多雪地域での地域条件あり		
地域別の断熱性能	等級 5 以上	等級 5 以上	等級 5 以上	等級 5 以上	等級 6 以上
再エネ除く一次エネ削減率	20%以上	20%以上	20%以上	20%以上	35%以上
再エネ含む一次エネ削減率	100%以上 （収支がゼロ以下）	75%以上	なし	なし	100%以上 （収支がゼロ以下）

出所）経済産業省資源エネルギー庁「GX ZEH・GX ZEH-M定義＜戸建住宅・集合住宅＞」，2025年9月に基づきNRI作成

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

2050年のストック目標について本格的に議論する段階にきている

2025年4月以降の新築や増改築においては、
断熱性や設備の効率を一定以上確保するなど、
省エネ基準に適合することが義務化

建築物省エネ法

2027年4月より
ZEHを超えるGX ZEH基準が適用

GX ZEH・GX ZEH-M定義
＜戸建住宅・集合住宅＞
（令和7年9月）

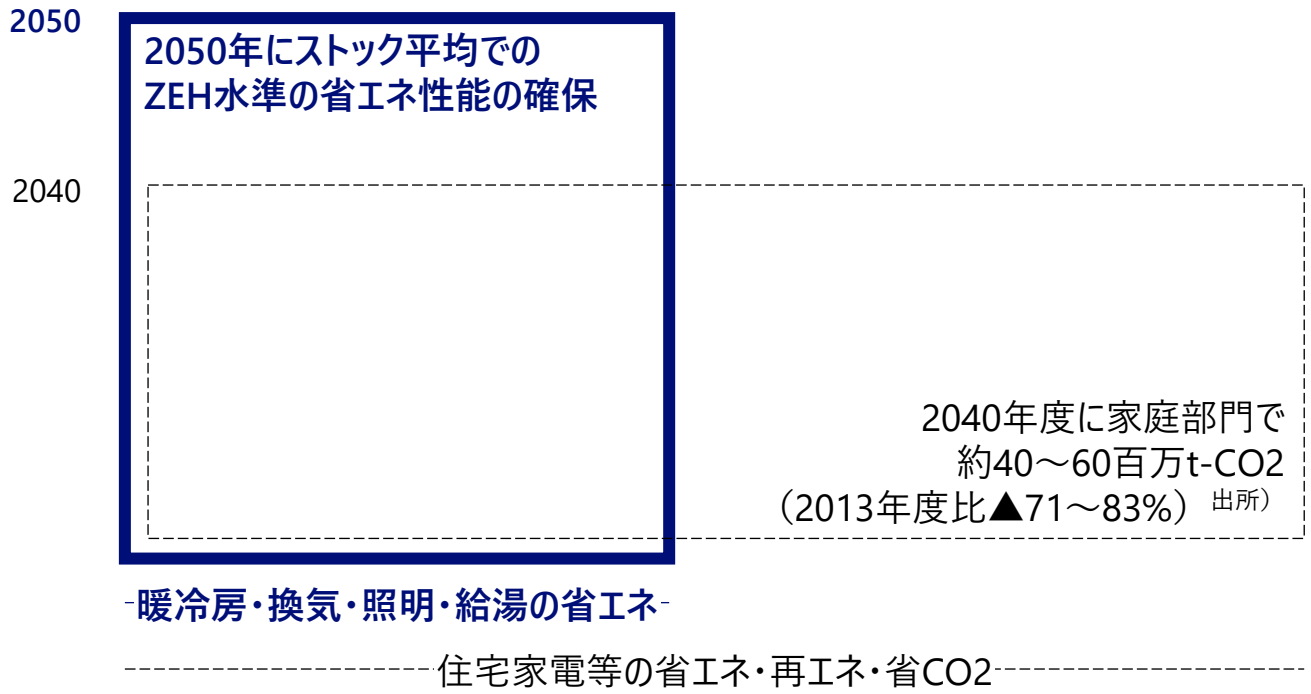
遅くとも2030年までに
省エネ基準をZEH水準の省エネ性能に引き上げ予定

2050年に
ストック平均でのZEH基準の
水準の省エネルギー性能の確保を目指す

第7次エネルギー基本計画
・
地球温暖化対策計画
（令和7年2月閣議決定）

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

本稿での議論対象



本稿での議論対象外だが、論点になり得る事項

- ここでの省エネ性能には暖冷房・換気・照明・給湯は含まれるが、住宅家電分は含まれない
- 太陽光発電は対象外
- 省CO2ではなく省エネの議論（省CO2とする場合は、電化・燃料転換、吸収源対策等も対策の一つ）

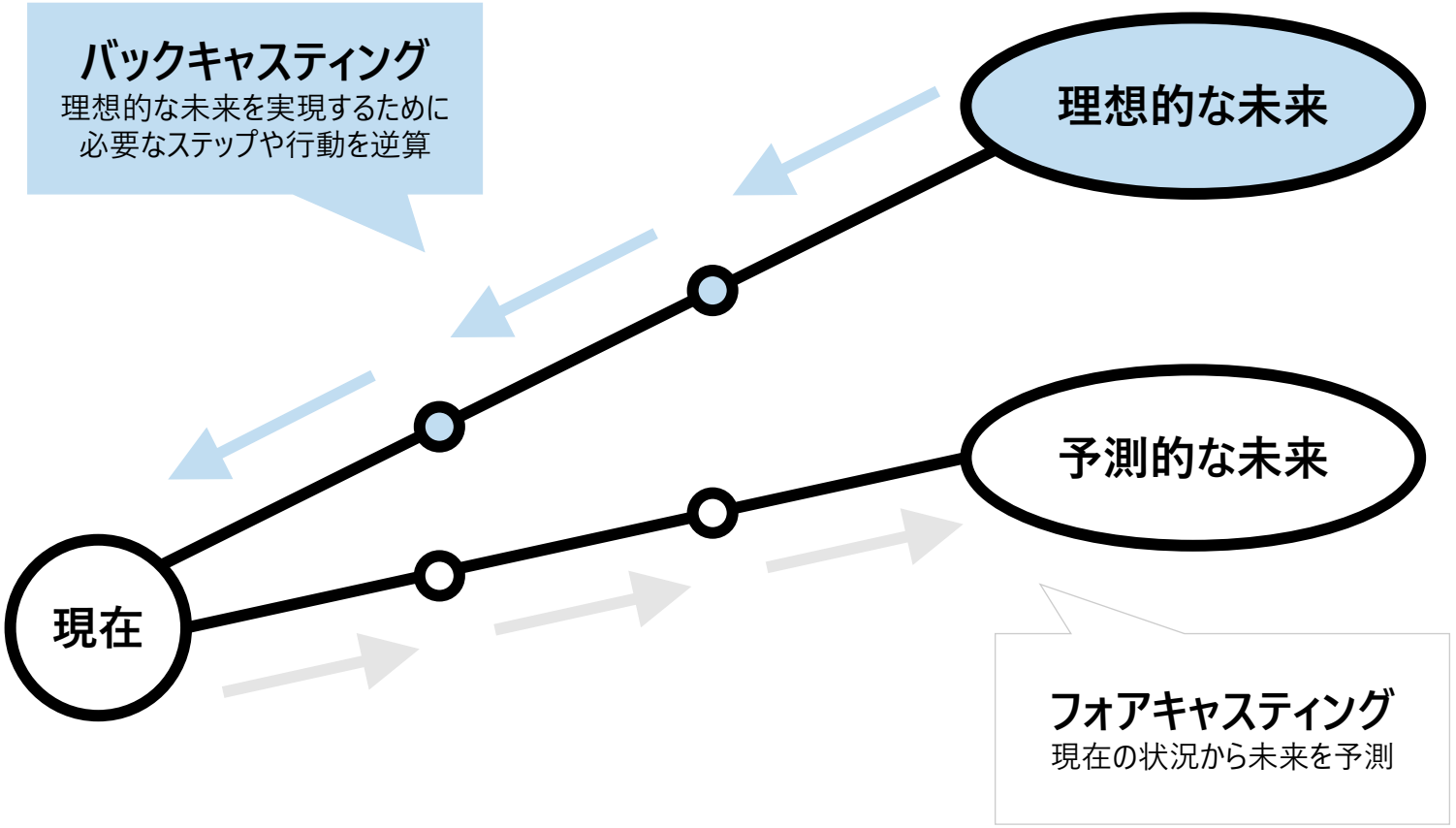
出所）地球温暖化対策計画（令和7年2月18日閣議決定）

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

2050年目標達成に向けた普及シナリオ

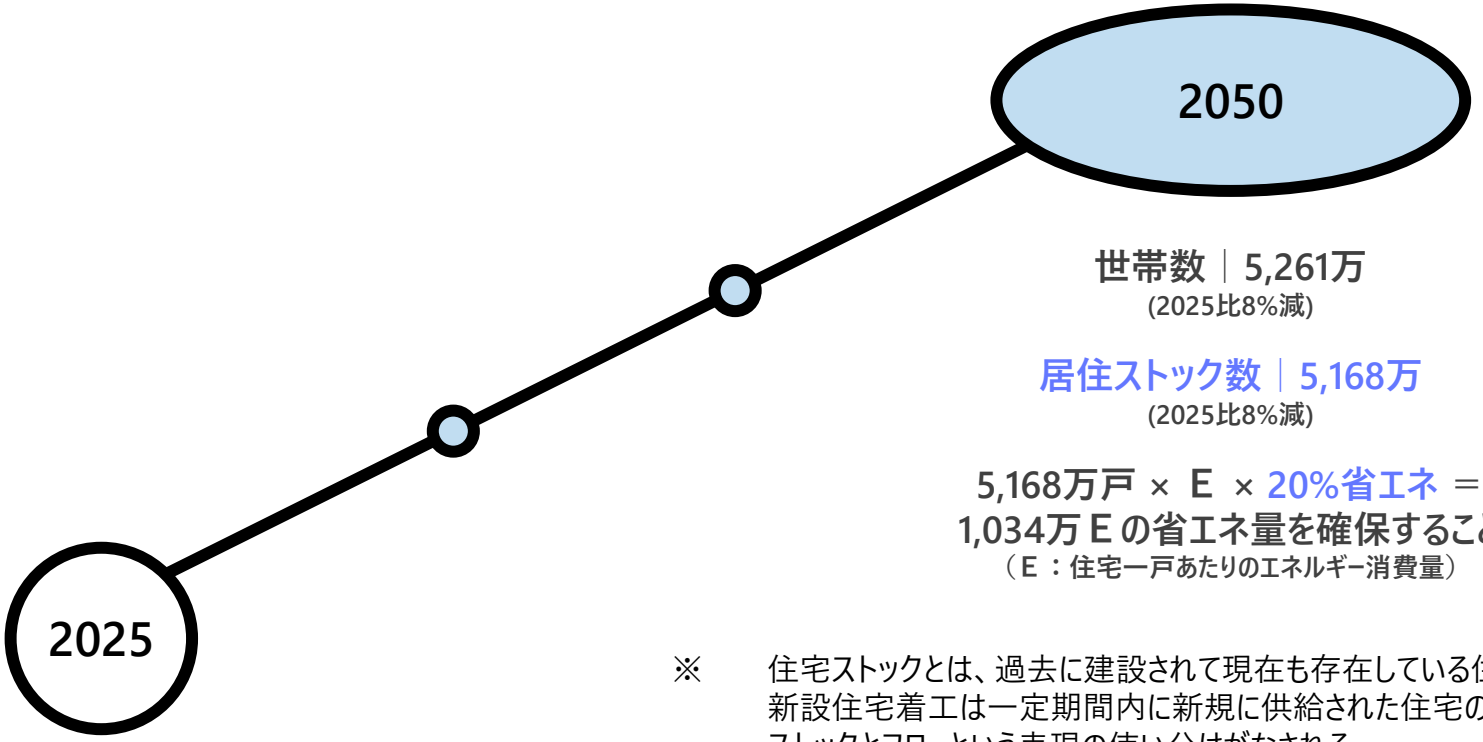
Copyright（C） Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

目標値からのバックキャスティングアプローチをとる



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

「居住世帯のある住宅ストック（居住ストック※）5,168万戸で ZEH基準の水準の省エネ性能（20%省エネ）の確保を目指す」 と定義した



2025

世帯数｜5,717万

居住ストック数｜5,626万

2050

世帯数｜5,261万
(2025比8%減)

居住ストック数｜5,168万
(2025比8%減)

5,168万戸 × E × 20%省エネ ＝
1,034万 E の省エネ量を確保すること
（E：住宅一戸あたりのエネルギー消費量）

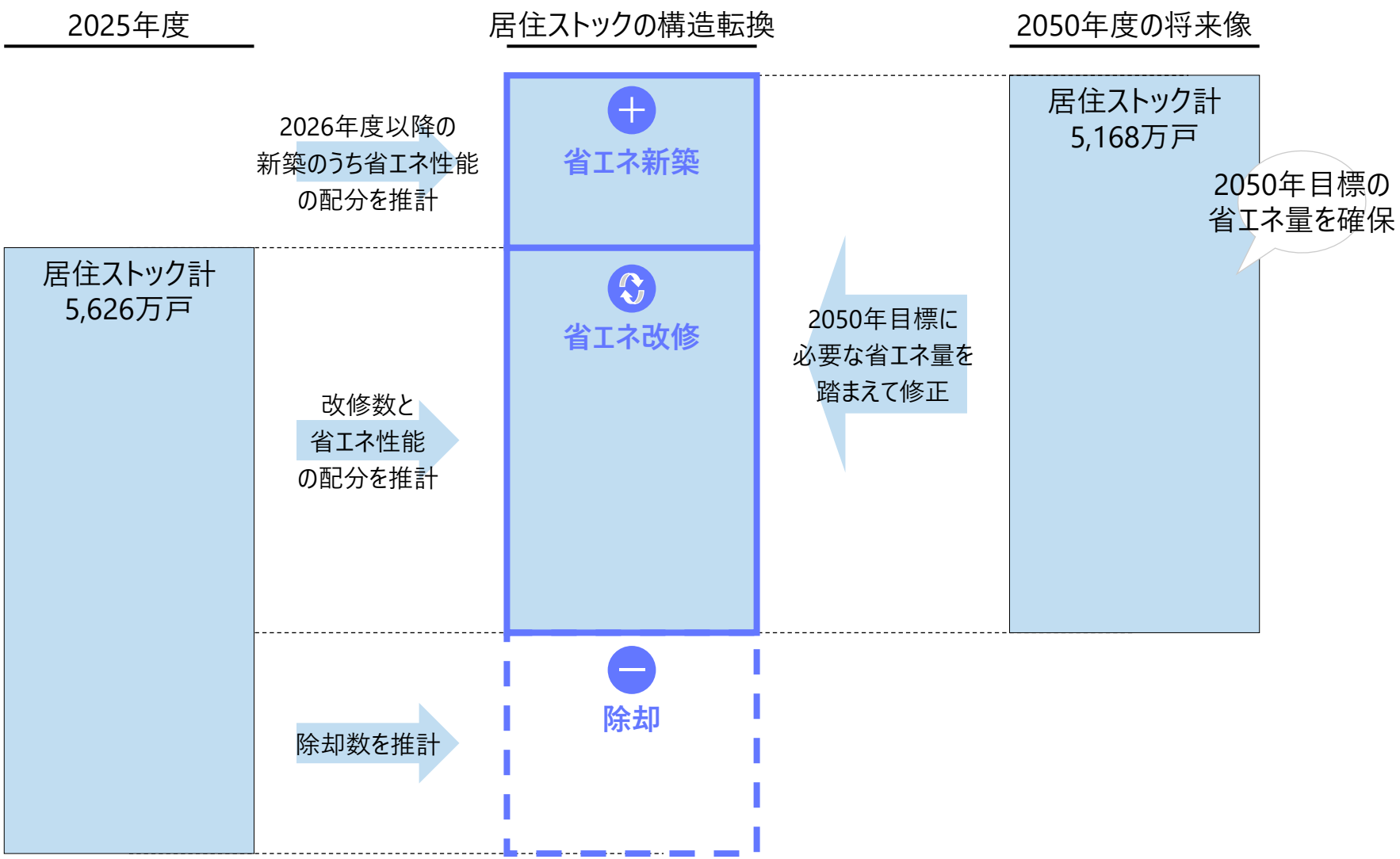
※ 住宅ストックとは、過去に建設されて現在も存在している住宅の総量を指す。新設住宅着工は一定期間内に新規に供給された住宅の量（フロー）を指し、ストックとフローという表現の使い分けがなされる。

出所）2025年度及び2050年度の「世帯数」は国立社会保障・人口問題研究所
NRIにおいて、居住ストック数と世帯数との相関関係が高いという考えのもと、
世帯数の2050年予測（国立社会保障・人口問題研究所）から
2050年の居住ストック数が5,168万戸となることが見込まれると推測した。

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

推計方法（１／２）

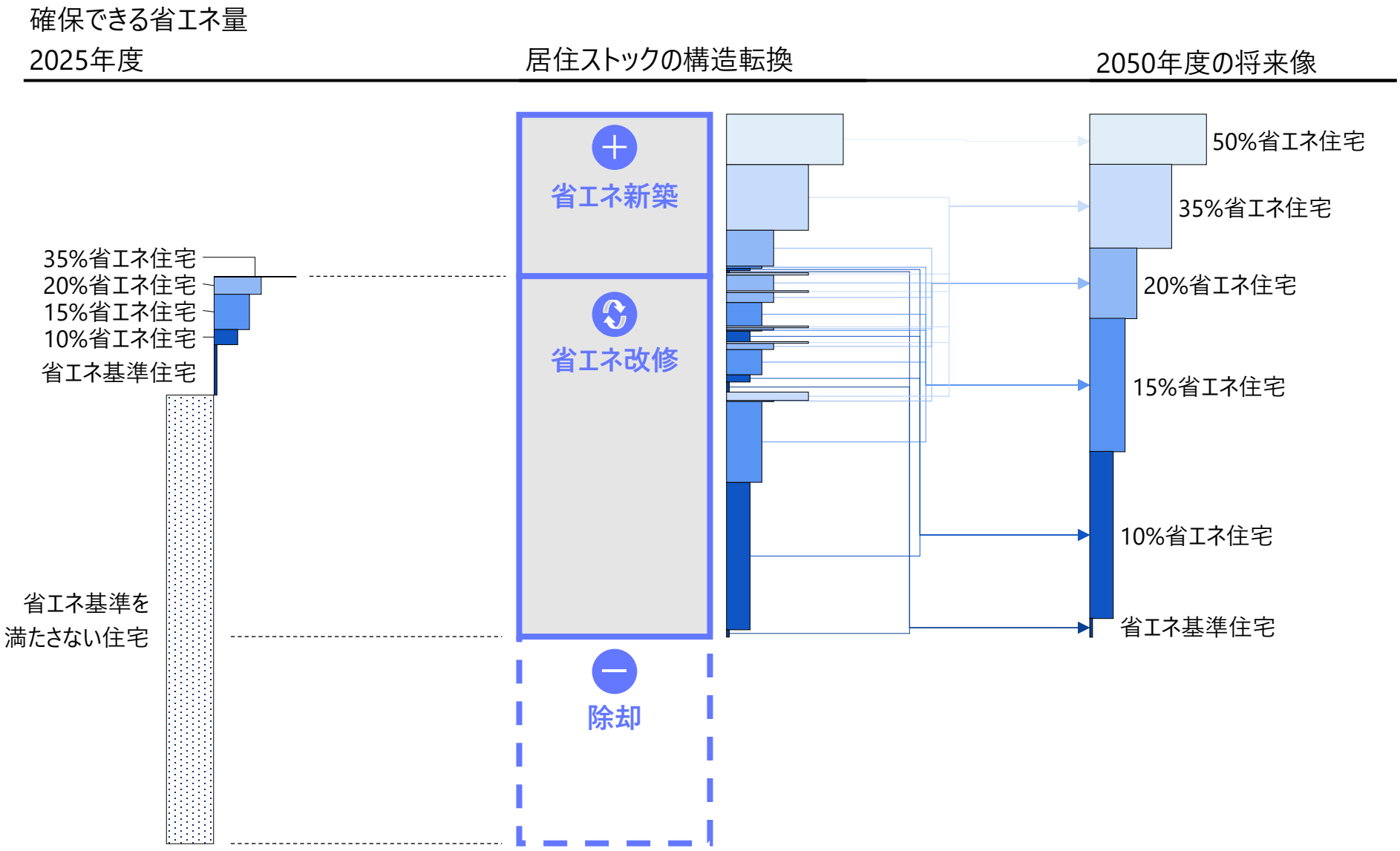
省エネ新築、及び居住ストックのうちの省エネ改修と除却の必要戸数を推計した



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

推計方法（２／２）

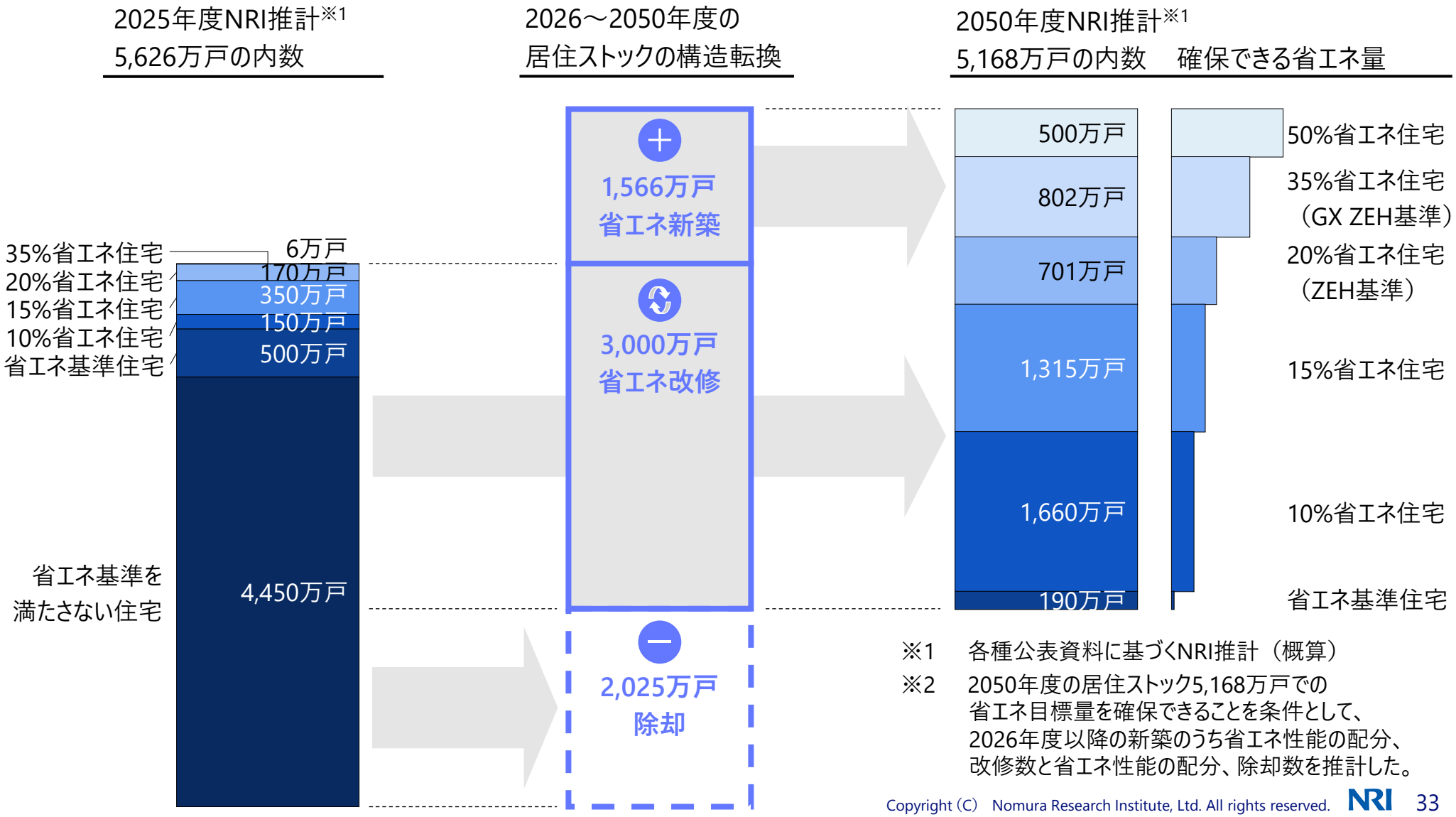
戸数、省エネ率の配分、及び確保できる省エネ量を検証しながら推計した



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

推計結果

新築1,566万戸はできる限り高い省エネ性能を優先すること、3,000万戸を省エネ改修すること、省エネ基準を満たさない既存住宅のうち2,025万戸を除却すること、が必要となる



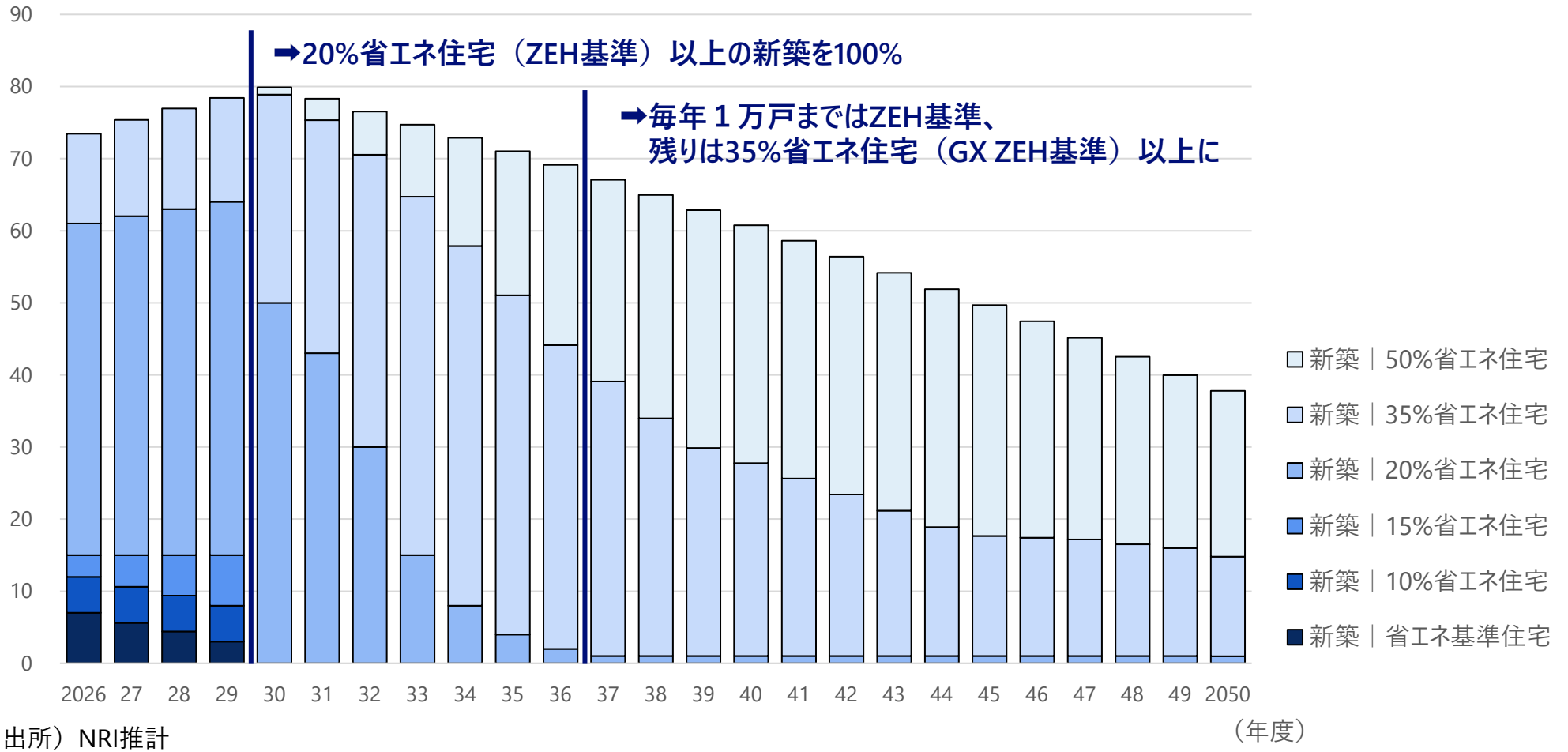
※1　各種公表資料に基づくNRI推計（概算）

※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。

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

新設住宅着工が減少※する中で省エネ量を確保するには、37年度以降は、ほぼすべての新築をGX ZEH基準以上にすることが最低条件となる

新設住宅着工数の内訳（単位：万戸）



出所）NRI推計

※　新設住宅着工の総数について2040年度まではNRI予測値。2041年度以降は2040年度までの傾向を元に、推計を延長した値。

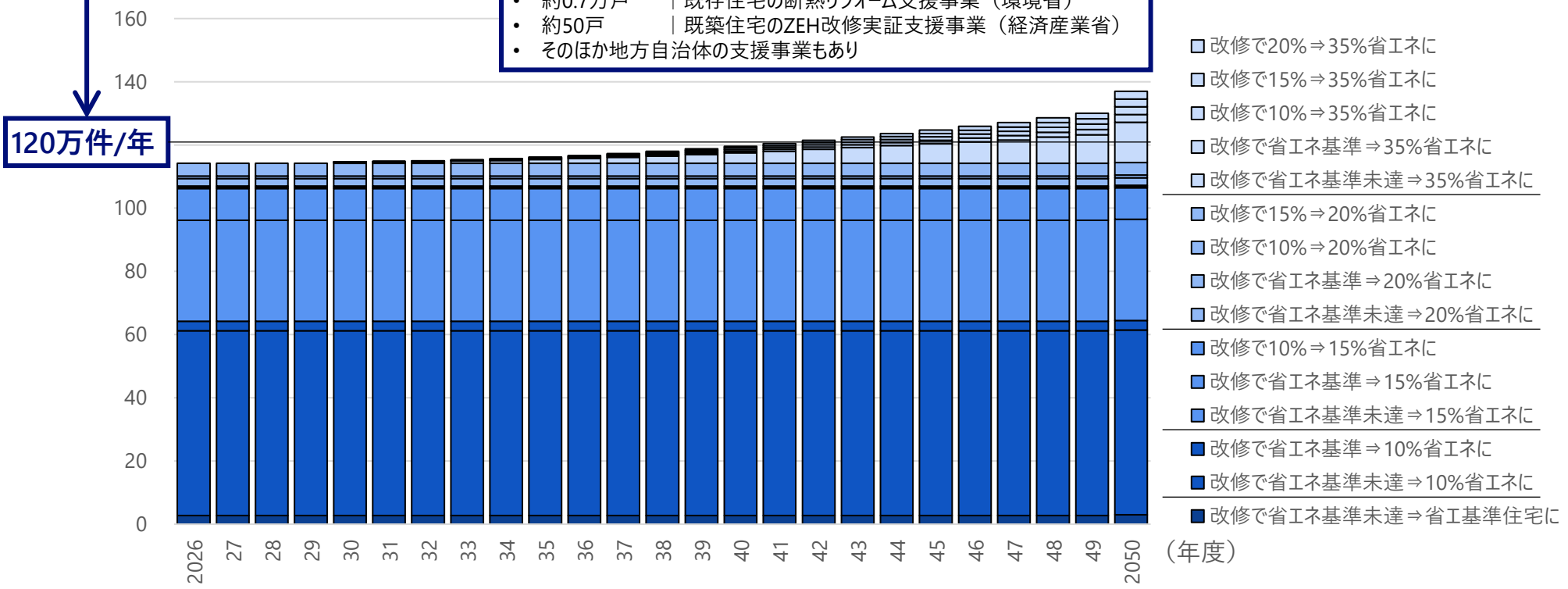
Copyright（C） Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

平均120万件/年の省エネ改修が必要だが、主要な補助事業の件数を超える規模となるため、自立的に省エネ改修が進むような社会システム構築も求められる

改修件数の内訳（単位：万件）

主要な補助事業の件数計｜約103万戸

- 約42万戸　｜給湯省エネ2025事業（経済産業省）
- 約37万戸　｜先進的窓リノベ2025事業（環境省）
- 約12万戸　｜子育てグリーン住宅支援事業（国土交通省）
- 約７万戸　｜既存住宅における断熱改修促進事業（東京都）
- 約４万戸　｜賃貸集合給湯省エネ2025事業（経済産業省）
- 約0.7万戸　｜既存住宅の断熱リフォーム支援事業（環境省）
- 約50戸　｜既築住宅のZEH改修実証支援事業（経済産業省）
- そのほか地方自治体の支援事業もあり



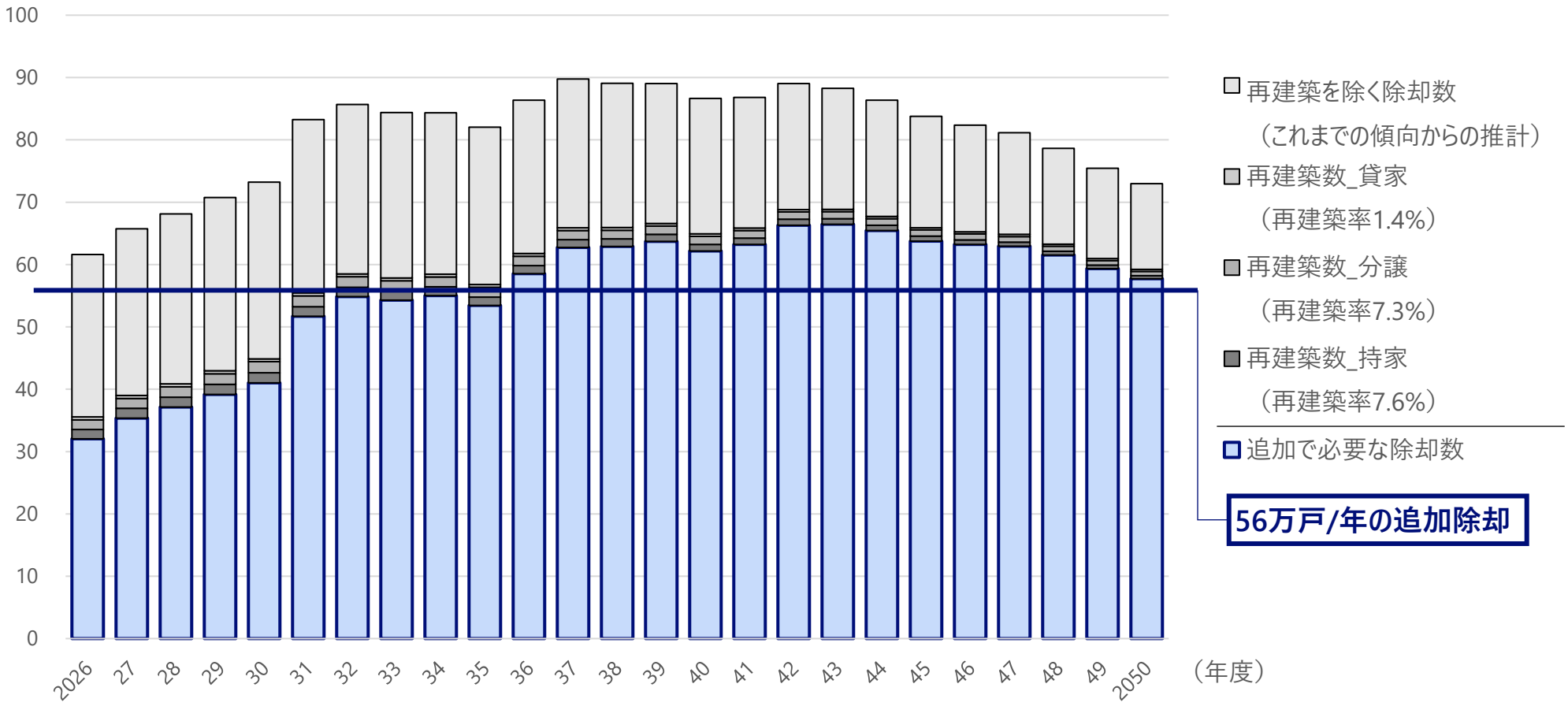
出所）NRI推計

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

得られたメッセージ｜除却

再建築数※や除却数のこれまでの傾向を加味しても、平均56万戸/年の追加除却が必要。再建築率の増加、居住ストックの計画的移転（災害リスク区域の築古住宅は除却・移住を促す等）も視野に

再建築数および除却数の内訳（単位：万件）



※　再建築とは、既存の住宅の全部又は一部を除却し、引き続き当該敷地内において住宅を着工することを指す。
なお再建築率は、国土交通省「住宅着工統計による再建築状況の概要（令和4年度分）」の数値を活用した。

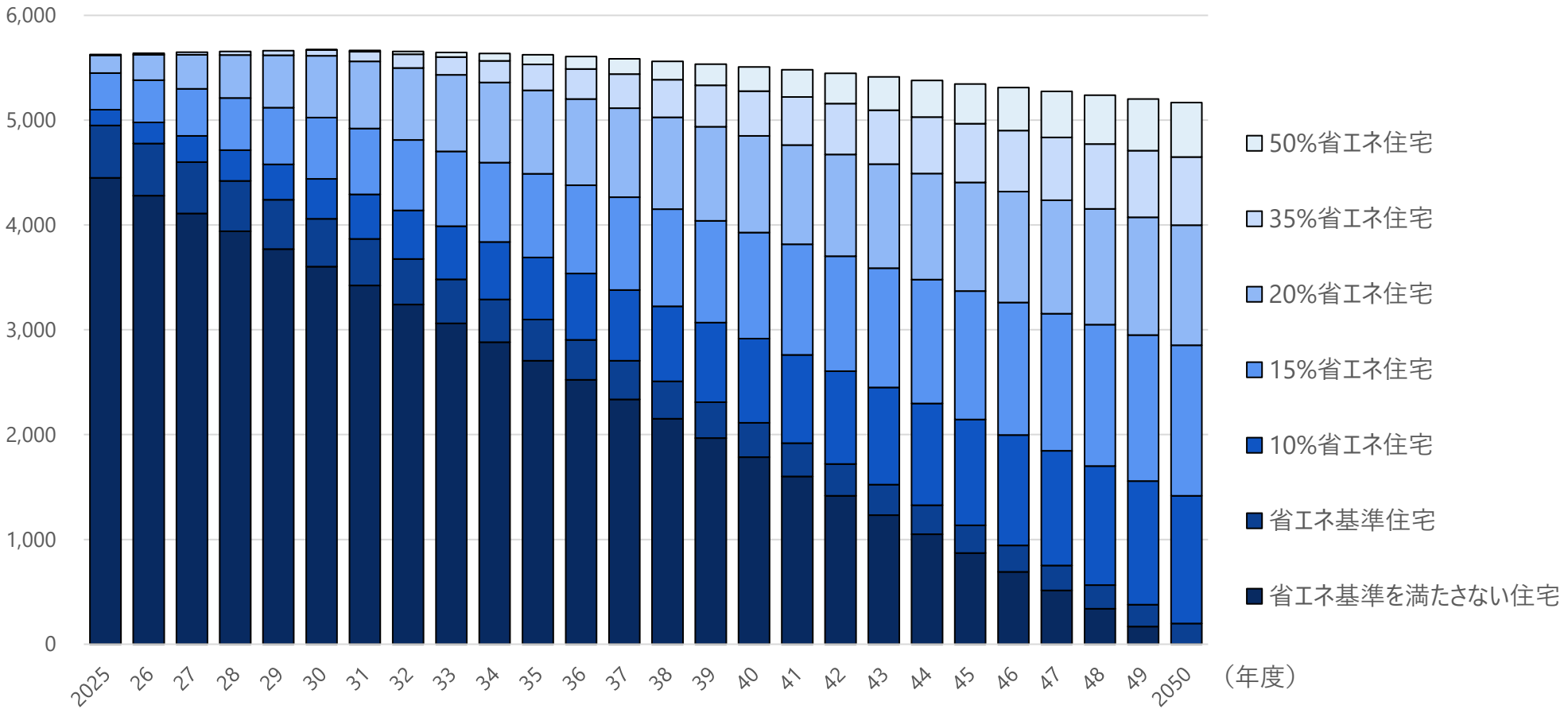
出所）NRI推計

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

得られたメッセージ｜居住ストックの構造転換

25年間をかけた取組となるため、毎年度で着実に取り組むことが必要。
それを担保する上で、例えば3～5年単位での進捗確認を仕組化することも考えられる

居住ストックの省エネ性能別の内訳（単位：万戸）



出所）NRI推計

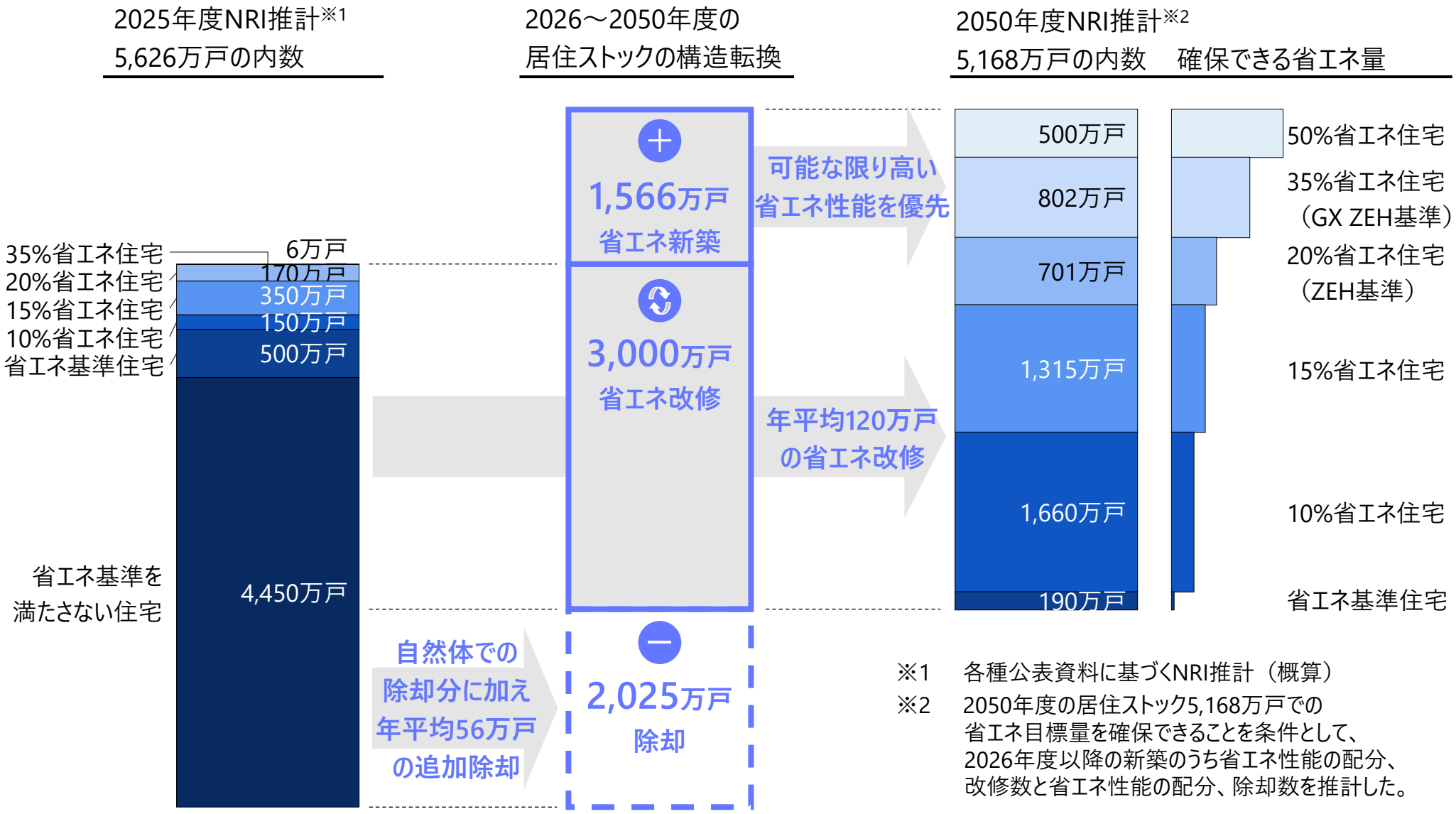
Copyright（C） Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

小括

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

推計結果まとめ

“1.6戸建て3戸直し2戸壊す” 住宅市場の到来



※1　各種公表資料に基づくNRI推計（概算）

※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。

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

“1.6戸建て3戸直し2戸壊す” 住宅市場の到来。必要な環境整備として居住ストックの計画的移転、廃棄資源の有価転換、住宅診断、価値評価と融資、エリアマネジメント等も

5,168万戸の居住ストックで
20%省エネを実現

省エネ新築
1,566万戸

- 高い省エネ性能を優先した新築
- 2030年度以降はZEH基準以上100%
  2037年度以降、毎年1万戸まではZEH基準、
  残りはGX ZEH基準以上に

省エネ改修
3,000万戸

- 平均で120万件/年を省エネ改修
- 補助事業のみに過度に依存しないよう
  自立的に省エネ改修が進むような社会システム構築も
  －売り手の住宅診断、住宅品質に基づく価値評価や融資
  －エリアマネジメント・まち全体の性能向上

除却
2,025万戸

- これまでの傾向から自然体で再建築・除却される数に加え、
  平均で56万戸/年の追加除却が必要
- 再建築率の増加、居住ストックの計画的移転も
  －災害リスク区域の築古住宅は除却・移住を促す
  －解体時の廃棄コスト抑制と資源の有価転換

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

目次

1．新設住宅着工戸数の予測

2．リフォーム市場規模の予測

3．2050年の省エネ目標達成に向けた提言

4．まとめ

（参考）空き家数・空き家率のシミュレーション

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

おわりに

- 新設住宅着工戸数は2025年度の71万戸から2040年度には61万戸（2025年度比14%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27%減）、分譲住宅が18万戸（同12%減）、貸家（給与住宅を含む）が29万戸（同8%減）と、いずれも漸減する見込みである。
- 足元の住宅市場では、省エネ基準適合義務化等に伴う駆け込み需要の反動減といった一過性の要因に加え、住宅価格の高騰や金利上昇に所得の伸びが追いつかない「住宅取得の負担増大」、持家・新築志向の希薄化といった「価値観の変化」が定着しつつあり、実需が縮小している。
- 結果として、消費者のニーズは賃貸や中古住宅へとシフトしている。この「ストックシフト」の進展は、単なる市場の変化にとどまらず、我が国の脱炭素化を進める上でも重要な転換点となる。
- なぜならば、2050年「住宅ストック平均でのZEH基準の省エネ性能の確保」という国家目標の達成に向けては、新築のZEH化だけでは不十分だからである。NRIの推計によると、「1.6戸の高性能な新築を建てると同時に、3戸の既存住宅を省エネ改修し、2戸の老朽化住宅を除却する」という、これまでにない大規模なストックの新陳代謝が求められる。
- 今後の脱炭素化と良質な住環境インフラの構築は、住宅メーカーの自助努力や新築ビジネスの延長だけでは困難である。既存ストックに対する戦略的な改修支援や、老朽化住宅の計画的な除却推進など、「新築・改修・除却の三位一体」を通じた官民連携の取組が急務となっている。

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

議題

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

3．2050年の省エネ目標達成に向けた提言

4．まとめ

（参考）空き家数・空き家率のシミュレーション

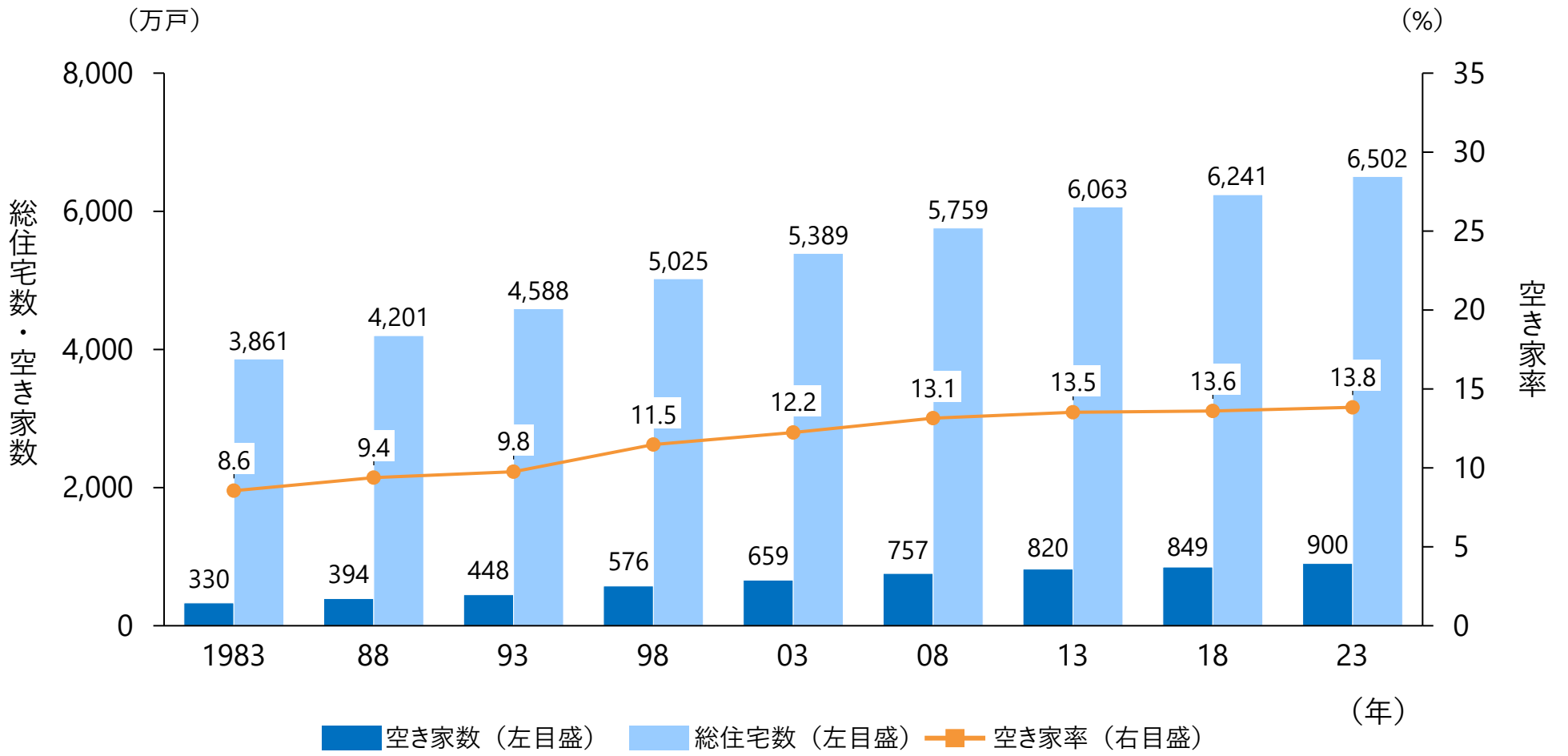
※本資料中の数値は四捨五入等の処理を施した数値を記載している旨、ご留意ください。

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

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

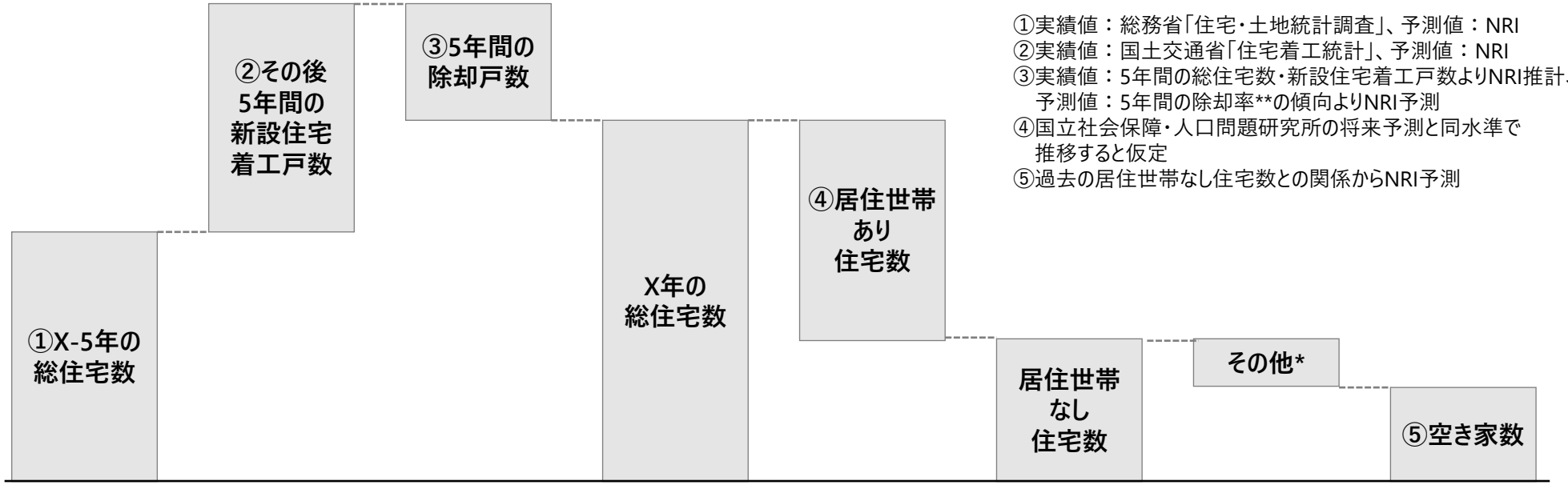


出所）実績値：総務省「住宅・土地統計調査」

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

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

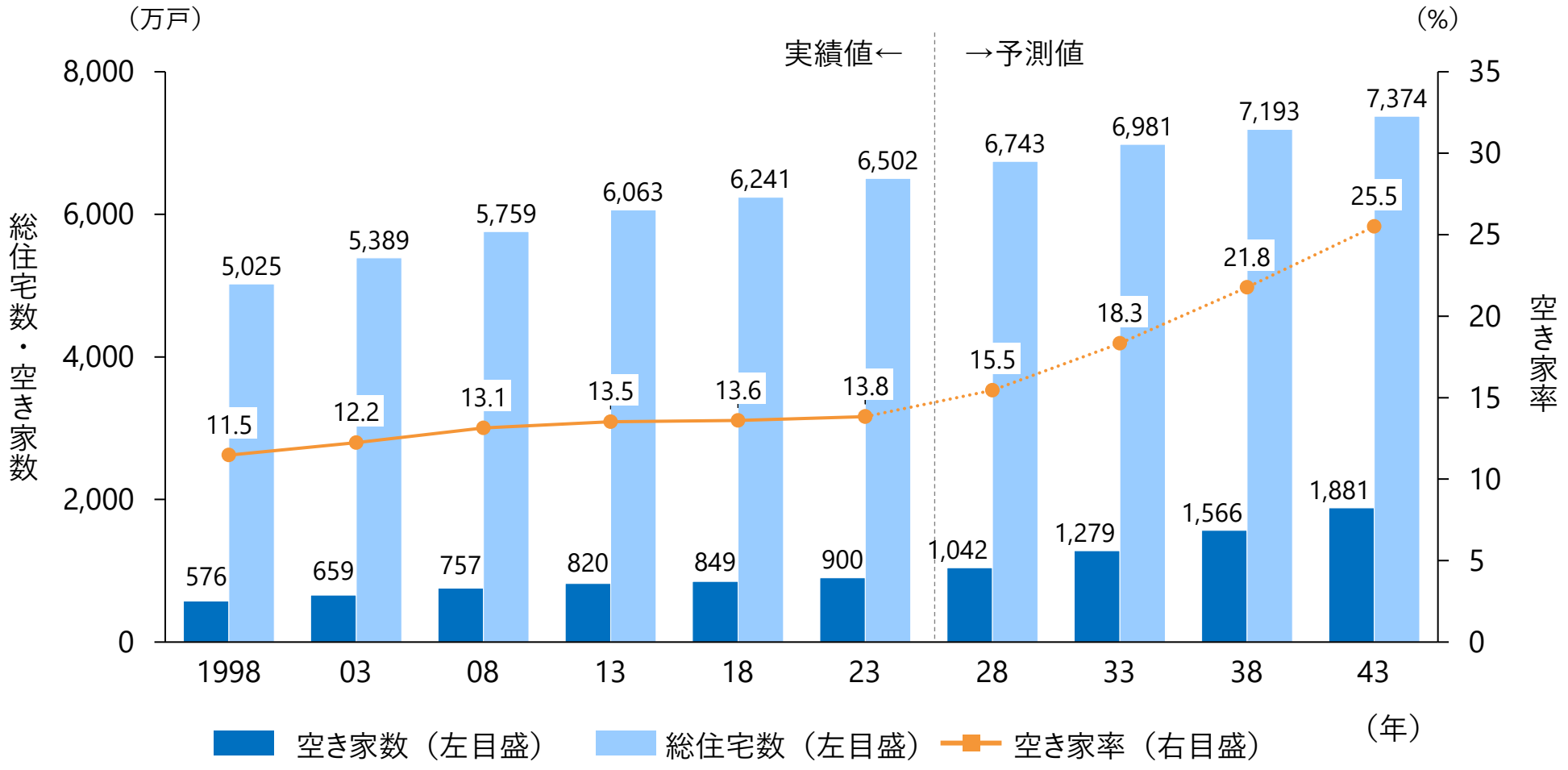
* その他の居住世帯なし住宅には、建築中の住宅、一時現在者のみの住宅が含まれる
** 5年間の新設住宅着工戸数に占める5年間の除却戸数の割合

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

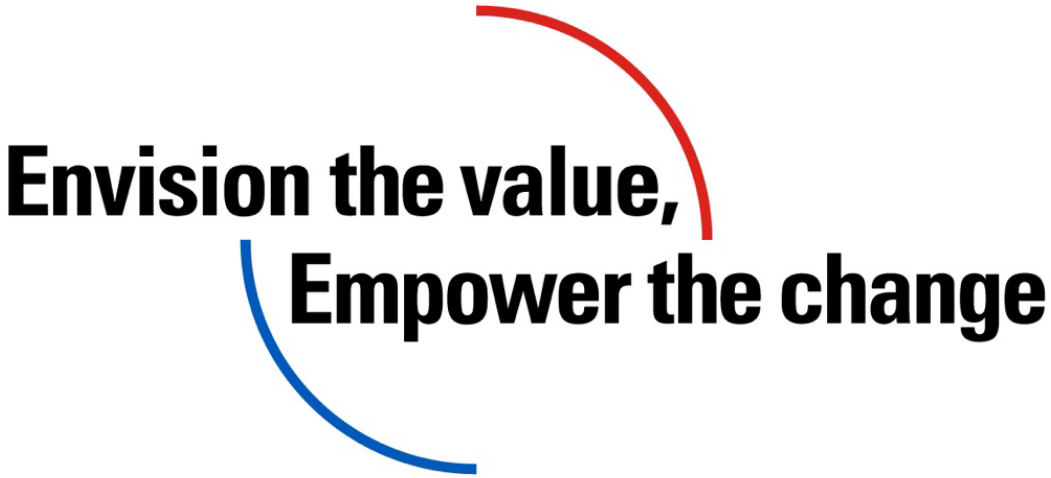
除却水準が直近のまま継続する場合、2043年の空き家率は25.5%まで上昇する見込み

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

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


Envision the value,
Empower the change