

日本の住宅ビジネスが
転機を迎えている。きつ
かけは空き家の増加だ。
野村総合研究所は7日、
空き家比率が2033年
に今の2倍強の30%に増
えるを発表。新築市場が
縮むなか、LIXILなど
住宅設備大手やベンチ
ャーが住宅市場の新たな
主役の座を狙い始めた。

野村総研によると、全
住宅の13・5%を占める
空き家の比率が今のまま
では33年に30・4%に達
する。住宅を買い際に新
築ではなく中古を選ぶ世
帯は、15年の29%から30
年は48%に増える。主任
コンサルタントの大道晃

3割時代

空き家

2033年予測 LIXILやVIB、主役狙う

空き家が増えリフォーム需要が
増える見込み



氏は「住宅が長持ちする
ようになり、中古を買い
て自分好みに改修する人
が増えた」とみる。
中古住宅の流通量はす
でに増加している。15年
は10年比37%増の26万戸
になった。住宅市場が新
築から中古へとシフトす
リフォームを掲げた。4月

氏は「住宅が長持ちする
ようになり、中古を買い
て自分好みに改修する人
が増えた」とみる。
中古住宅の流通量はす
でに増加している。15年
は10年比37%増の26万戸
になった。住宅市場が新
築から中古へとシフトす
リフォームを掲げた。4月



積水ハウスがリフォ
ームした中古住宅

中古住宅 価格評価に課題

ビジネス TODAY

月、住宅改修ベンチャー
のリンベア(東京・渋谷)
に出資した。両社が組ん
で人が住まなくなった
中古マンション1棟をま
く利益率が平均30〜40%
と低い、背に腹は代えら
ない。ミサワの竹中宣
雄社長は「新築市場は確
実に縮む。事業構造を大
きく転換させないと生き
残れない」と述べる。
中古マンションの大規模
改装事業を立ち上げた。
著名なデザイナーが内装
を監修する。「相続した
実家をどうすればいいで

しょうか」。ミサワホー
ムが昨年開設した中古住
宅の活用を指南する窓口
には、ひっきりなしに電
話がかかる。建て替えの
ほかりフォーム後の売
却、賃貸を提案している。
新設住宅着工戸数は15
年度の92万戸から30年度
には54万戸に減る見込
み。中古は新築よりも安
く利益率が平均30〜40%
と低い、背に腹は代えら
ない。ミサワの竹中宣
雄社長は「新築市場は確
実に縮む。事業構造を大
きく転換させないと生き
残れない」と述べる。
中古マンションの大規模
改装事業を立ち上げた。
著名なデザイナーが内装
を監修する。「相続した
実家をどうすればいいで

て活用を促す。ただ中古
住宅の流通比率が70〜80
%程度の欧米に比べると
日本は遅れが目立つ。野
村総研は戸建ての価格を
築20〜25年でゼロと査定
する評価システムや、中
古住宅のローンが新築よ
りも不十分な点などが足
かせになると指摘する。
これまで空き家が増え
てきたにもかかわらず、
住宅大手は新築をつくり
続け、買い手も新築志向
が強く、日本でもつ
つと空き家が増えれば、景
観だけでなく防災や治安
面でも大きな問題を引き
起こしかねない。開花し
始めた空き家ビジネスを
軌道に乗せるには官民の
さらなる知恵も必要だ。
(大林広樹、小川知世)