# 住生活基本計画の見直しに当たっての主な論点（住宅ストックについて）

国土交通省

資料３－２
（第49回住宅宅地分科会 資料7）

| | 現状 | 委員の主なご意見 | 論点 |
|---|---|---|---|
| **住宅供給** | • 新設住宅着工戸数は、近年は95万戸前後で推移。<br>• 地域別の内訳を見ると、総戸数の約1/3が首都圏に集中。特に、分譲マンションについては首都圏が半数以上を占める。<br>• 住宅ストック数（約6,240万戸）は、総世帯（5,400万世帯）に対し16%上回っており、量的には充足。<br>• 人が居住しているストック（約5,360万戸）のうち、6割が持ち家、4割が借家。新設住宅着工戸数に占める割合も概ね6:4であり、安定したバランスになっている。<br>• 住宅の購入価格は、注文住宅を除き上昇傾向。分譲マンションは約4,600万円、分譲戸建ては約3,900万円。 | ➢ 市場では空き家は増えている一方で、供給価格は高くなっているという状況で安定しており、理解しがたい状況。<br>➢ 住宅供給については、ストック全体を見渡しながら、供給量を適正に管理することが必要ではないか。<br>➢ 需要と供給のミスマッチが住宅政策の最大の課題。居住者ニーズの視点でみた本当に必要な住宅ストックは足りていないからこそ新規供給が続き、家賃が上がっている。新規供給を減らせば空き家が減るというものではない。東京と地方を分けるなどきめ細かい議論が必要。<br>➢ これから流通市場を活性化させるためには、市場にのる建物の価値を維持するような長期的な視点が必要。ハザードエリア内での新築住宅の供給を制限するようなことも必要になるかもしれない。 | **今後、世帯数の減少が見込まれる中、新しい時代における住宅供給はどうあるべきか**<br>• 空き家が増加する中、望ましい新築住宅の供給のあり方はどうあるべきか。<br>• 住宅価格や質の面で十分な供給がなされているか。どのような住宅が足りないのか。<br>• 実際の国民ニーズや地域性、市場実態を踏まえると、どのような住宅が求められるのか。<br>• 供給量の多寡だけではなく、まちづくりや都市計画と連携して、どういう方策が必要となるか。 |
| **面積** | • 住宅ストックのうち持ち家の平均床面積は、戸建てが129㎡、共同住宅が75㎡。<br>• 新設住宅の一戸当たりの床面積は減少傾向。共同分譲住宅では、70㎡以下の物件が増加傾向。<br>• 誘導居住面積水準の達成世帯は59%で、増加傾向。一方、最低居住面積水準未満の世帯は4%で、近年は横ばい傾向。 | ➢ 各種の面積基準は時代の要請に合わせて見直すことが必要。<br>➢ 国民の価値観が多様化している中、一律的な誘導水準を設けるのは現実的ではない。高齢者が一戸建てからもっとコンパクトなマンションに移りたいのに、そうした物件が売られていないとか、税制特例が受けられないとか、そういう話があるのではないか。<br>➢ 子育て世帯は、周辺環境に加えて、住環境がどうかも気にしており、住環境もセットでみることが大事。 | **豊かな住生活の実現を目指す上で、住宅の広さをどう捉えるべきか**<br>• 単身世帯が増加する中、近年の利便性重視・小規模物件増加の傾向をどう評価すべきか。<br>• 政府全体で少子化対策を進めている中、各種基準について住宅政策上の位置づけを見直す必要があるか。 |
| **住宅性能** | • 人が居住しているストックのうち耐震性のない住宅が約900万戸、省エネ・バリアフリーのいずれも満たさない住宅が約2,200万戸。<br>• 家庭内事故のうち「不慮の溺死及び溺水」が約5,900件。その9割以上が65歳以上の高齢者。<br>• 長期優良住宅（新築）の認定は、年間約11万戸（新設住宅着工の11.5%）。その大部分は戸建て。<br>• 住宅性能表示制度の利用は、年間約25万戸（新設住宅着工の26.1%）。戸建てと共同住宅がほぼ半々。 | ➢ 省エネ・バリアフリーについては足りていないところがある。省エネは環境省の低炭素化の取組と関連するし、バリアフリーは福祉とも関連する。他部署との連携についても考えるべき。<br>➢ 高齢者の家庭内事故は交通事故をはるかに上回り、住宅での対応ができていない。ヒートショックや転倒の防止を図るようなリフォームを進め、住まいの安全を確保してほしい。<br>➢ 耐震性、省エネ、バリアフリーなどについて劣悪なストックが多い。長期優良住宅や、定期的なメンテナンス、リフォーム等による良質なストック形成が必要。<br>➢ マーケットは「顧客満足度」で動いていくが、売った時点でしか顧客満足度を捉えていない。住宅性能は一定期間住んでみて実感できるもの。性能表示では既存住宅流通を活性化させるのは難しい面がある。 | **令和にふさわしい新しい住宅のかたちや性能はどのようなものか**（子育て、住環境、健康寿命、福祉介護等との連携）<br>• 耐震性のない住宅約900万戸の早期解消や浸水対策を含め、住宅ストックの災害対策をどのように進めていくか。<br>• 省エネ対応については、建築物省エネ法の改正内容を含め、今後どのように取り組んでいくべきか。<br>• バリアフリーは、戸建てのみならず共同住宅について、どのような対策が求められるか。<br>• 子育て・介護がしやすい住宅ストックの形成に向けてどのような取組が必要か。<br>• 長期優良住宅のさらなる普及を進めるためには、さらにどのような支援が必要か。<br>• 地域の工務店、小規模事業者等の取組を広げていくためにどのような対策が効果的か。 |

# 住生活基本計画の見直しに当たっての主な論点（住宅ストックについて）

国土交通省

| | 現状 | 委員の主なご意見 | 論点 |
|---|---|---|---|
| 既存住宅流通・リフォーム | • 既存住宅の流通量は、年間約16万戸。新築も含めた全住宅流通量に占める割合で見ると14.5%。<br>• そのうち、一戸建・長屋建が8.1万戸、共同建が7.9万戸。共同建については増加傾向だが、一戸建・長屋建については減少の傾向。<br>• 既存住宅状況調査（インスペクション）の実施件数は、年間約7,000件。既存住宅売買瑕疵保険の申込件数は、年間約18,500件。いずれも件数は増加傾向。<br>• 安心R住宅の登録団体は9団体、これまでの累計で約2,000戸が流通。<br>• 住宅リフォームの市場規模は約6.9兆円で、近年横ばい傾向。住宅投資に占める割合で見ると26.7%。<br>• 買取再販は、事業者数・販売戸数ともに増加傾向。販売戸数上位50社の実績合計で年間約24,500戸。 | ➢ 日本の住宅は共同住宅と戸建てが二分化しており、構法、生産体制、流通の仕組みなどが全く異なっている。また、ストックの傾向も、建設年代や地域によって差異がある。<br>➢ 戸建てについては、新築時には高度なカスタマイゼーションの仕組みが構築されている一方、その個別性の高さが既存住宅として流通する際の障壁となっている。<br>➢ 経済市場では、よほどの制約がなければ需要と供給のバランスによる。既存住宅流通市場では、インスペクションなど情報の非対称性があることを否定しないが、基本的には需給関係で物事が図られる。<br>➢ 安心R住宅や改正宅建業法の施行などが始まっており、大きく変化している。取組の成果検証と残る課題の見極めが必要。<br>➢ 築年数が経過した物件の評価の仕組みが定着していないことが問題。金融機関の側でも、きちんと担保評価をする必要がある。また、リノベーションによる価値の付け方も変えていかないと既存住宅流通は増えない。<br>➢ 戸建てのうち、ハウスメーカーが売り出しているものは新築の段階からリノベーションを前提にしているものもあるが、工務店のものはそうなっておらず、これらが既存住宅流通の妨げや空き家の増加に繋がっているのではないか。 | **これまでの支援策等の取組をどう評価し、今後どのような方策が求められるか**<br>• 安心R住宅、インスペクション、既存住宅売買瑕疵保険制度、住宅履歴情報等の取組の成果をどう評価するか。<br>• 戸建て・共同住宅について、それぞれの特性を踏まえて、さらにどのような対策が求められるか。<br>• 既存住宅の評価や市場価値を上げるための方策として、これまでの取組に加え、何が求められるか。<br>• 消費者の不安や不満を解消する上で足りないものは何か（情報、支援、相談体制、紛争処理等）。<br>• 地域の工務店や宅建業者などが買取再販事業に取り組みやすくするためには、どのような対策が効果的か。 |
| 空き家・ストック管理 | • 空き家の総数は、約849万戸。そのうち、「賃貸・売却用の住宅」が462万戸、「その他の住宅」が349万戸。<br>• 「その他の住宅」の中でも、一戸建（木造）が240万戸と、大きな割合。<br>• 都市計画区分別に見ると、都市計画区域外の住宅ストック数は全体の約1割だが、都市計画区域外の「その他の住宅」は約2割と、相対的に高い割合となっている。<br>• 地方自治体においては、9割の市区町村が空家等対策計画を「策定済み」又は「策定予定」。<br>• 空家等対策特別措置法に基づき、放置することが不適切な状態にある特定空家等に対する助言・指導、勧告など、のべ約17,000件の行政措置がとられているところ。<br>• 約1,200の地方自治体で、空き家バンクを設置。空き家情報を集約した「全国版空き家・空き地バンク」も構築し、これまでに約2,900件の物件が成約済み。 | ➢ 空き家になる理由は一律ではない。都市と地域では理由が抜本的に違う。対策も一律であるべきではない。空き家の発生メカニズムの深掘りにより解決できるものとできないものが見えてくる。<br>➢ 空き家は、市場流通性のある物件とそうでない物件に仕分けて考えることが重要。<br>➢ 空き家の発生予防、管理、再生、解体など、住宅の適切な循環のあり方を示していくことが重要。<br>➢ 空き家が解体・処分に向かうためのインセンティブや、市場での流通性が低い物件・エリアの流通支援策の構築が必要ではないか。<br>➢ 解体の支援については少し慎重に考えている。基本的に、外部不経済を発生させているものにはペナルティを与えて抑止していくのが正攻法ではないか。<br>➢ ビジネスとして家を「しまっていく」ことも重要。また、買取再販の活性化も効果的。<br>➢ 所有者不明の空き家・空き地の調査、市場流通の促進などに特化した機関の整備が必要。 | **新規供給から改修、流通、除却まで一貫した住宅ストックの管理をすべきではないか**<br>• 所有者に住宅の適切な維持管理を求める上で、どのような取組が必要となるか。<br>• 居住者が多数存在する共同住宅の管理の適正化や再生の円滑化について、どのような対策が求められるか。<br>• 高経年化が進む公的賃貸住宅や住宅団地の再生を、どのように進めていくか。<br>**空き家対策を一層進めるために、どのような取組が必要となるか**<br>• 空き家の状況は地域間でも異なることを踏まえ、自治体への支援は、どのようなものが効果的か。<br>• 危険な空き家等の除却をさらに進めるためにはどのような方策が必要か。<br>• 空き家と利用者のマッチングや利活用をさらに進めるためには、どのような対策が求められるか。 |