

既存住宅市場の整備・活性化に向けて

(1)既存住宅市場を取り巻く目指すべき社会のイメージ	
.....	p2
(2)住宅ストック及び流通市場の現況	
.....	p4
(3)住宅の良質化、維持管理に向けた仕組み	
.....	p26
(4)住宅取得に当たっての背景、動機	
.....	p37

(1)既存住宅市場を取り巻く 目指すべき社会のイメージ

既存住宅市場を取り巻く目指すべき社会のイメージ

- 既存住宅市場の活性化は「居住満足度」、「住宅ストック評価」、「経済・社会」の観点が必要と考えられる。
- 既存住宅（特に戸建住宅）が選ばれる社会に向けて、これら3つの観点を踏まえて、時間軸を見据えた課題に対処する必要がある。

既存住宅市場の活性化

居住満足度

- ・住まいの選択肢の充実
- ・生涯における住宅にかかる費用の把握（住宅にかかる費用の適切な管理）

住宅ストック評価

- ・資産（価値）の保全
- ・住宅の質の維持・向上
- ・空き家化の防止

経済・社会

- ・住宅関連産業、不動産業の持続性の確保
- ・循環型住宅システムの整備・普及
- ・安心した取引環境の実現
- ・環境負荷の低減

(2)住宅ストック及び流通市場の現況

一般世帯数の将来推計(2020→2050)

○ 2020年(R2年)から2050年までの30年間で、65歳以上の夫婦の世帯は39万世帯減（6％減）。子育て世帯を含む夫婦と子の世帯は、275万世帯減(25％減)。

	2020（実績）（A）	2050（推計）（B）	増減数（C） （B-A）	増減率 （C/A）
単独世帯（総数）	21,151	23,301	2,150	10%
64歳以下	13,773	12,462	-1,311	-10%
29歳以下	4,416	3,789	-627	-14%
65歳以上	7,378	10,839	3,460	47%
夫婦のみ世帯（総数）	11,211	9,953	-1,258	-11%
家計を主に支える者が64歳以下	4,462	3,590	-871	-20%
家計を主に支える者が65歳以上	6,749	6,363	-386	-6%
夫婦と子から成る世帯（総数）	14,014	11,304	-2,711	-19%
家計を主に支える者が64歳以下	11,040	8,286	-2,754	-25%
家計を主に支える者が65歳以上	2,974	3,017	43	1%
ひとり親と子から成る世帯（総数）	5,026	4,852	-174	-3%
家計を主に支える者が64歳以下	3,114	2,720	-394	-13%
家計を主に支える者が65歳以上	1,912	2,132	220	12%
その他の一般世帯（総数）	4,303	3,197	-1,106	-26%
総世帯	55,705	52,607	-3,098	-6%

就業状況別の子育て世帯の推移(都道府県別)

- 「正社員共働き子育て世帯(長子15歳未満)」は、全国的に増加し、10年間で約1.5倍に急増(2010年→2020年)。特に、大都市圏や地方政令都市及びその周辺で増加率が高い。
- 「正社員と専業主夫・主婦からなる片働き子育て世帯(長子15歳未満)」は、全国的に減少。

	2010年	2020年	2020年/2010年
正社員共働き子育て世帯(長子15歳未満)	80.7万世帯	125.9万世帯	1.56
正社員と専業主夫・主婦からなる片働き子育て世帯(長子15歳未満)	253.0万世帯	146.0万世帯	0.58

注) いずれも、核家族かつ世帯主及び配偶者が共に第二次・第三次産業就業者である世帯のみ。

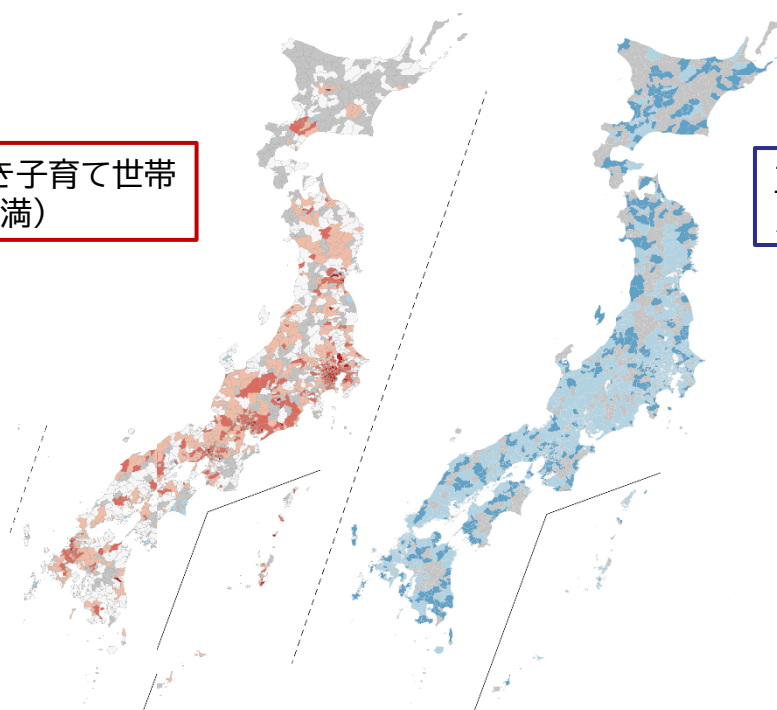
■市区町村別の世帯数の変化率(2010年→2020年)
※国勢調査を用いた独自集計

【凡例】

- 50 世帯未満のため集計対象外
- 0% - 50%
- 50% - 75%
- 75% - 125%
- 125% - 150%
- 150% - 200%
- 200% -

正社員共働き子育て世帯
(長子15歳未満)

正社員と専業主夫・主婦からなる
片働き子育て世帯(長子15歳未満)



出典：国立研究開発法人建築研究所「正社員・正職員共働き子育て世帯の居住状況と住替え動向」

○ 総人口が減少する都道府県数は今後も増え、2035年（R17年）には東京都を除く46道府県で総人口が減少する見通し。

表Ⅱ-1 都道府県別総人口と指数（令和2（2020）年＝100）

地域	総人口（1,000人）			指数（令和2(2020)年＝100）	
	令和2年 (2020)	令和17年 (2035)	令和32年 (2050)	令和17年 (2035)	令和32年 (2050)
全国	126,146	116,639	104,686	92.5	83.0
北海道	5,225	4,562	3,820	87.3	73.1
青森県	1,238	996	755	80.4	61.0
岩手県	1,211	995	783	82.2	64.7
宮城県	2,302	2,097	1,830	91.1	79.5
秋田県	960	752	560	78.3	58.4
山形県	1,068	886	711	83.0	66.6
福島県	1,833	1,546	1,247	84.4	68.0
茨城県	2,867	2,584	2,245	90.1	78.3
栃木県	1,933	1,732	1,502	89.6	77.7
群馬県	1,939	1,746	1,521	90.1	78.4
埼玉県	7,345	7,101	6,634	96.7	90.3
千葉県	6,284	6,076	5,690	96.7	90.5
東京都	14,048	14,459	14,399	102.9	102.5
神奈川県	9,237	9,012	8,524	97.6	92.3
新潟県	2,201	1,863	1,525	84.6	69.3
富山県	1,035	898	762	86.8	73.6
石川県	1,133	1,019	897	90.0	79.2
福井県	767	672	573	87.6	74.7
山梨県	810	716	612	88.4	75.5
長野県	2,048	1,822	1,582	89.0	77.2
岐阜県	1,979	1,734	1,468	87.6	74.2
静岡県	3,633	3,254	2,829	89.6	77.9
愛知県	7,542	7,211	6,676	95.6	88.5

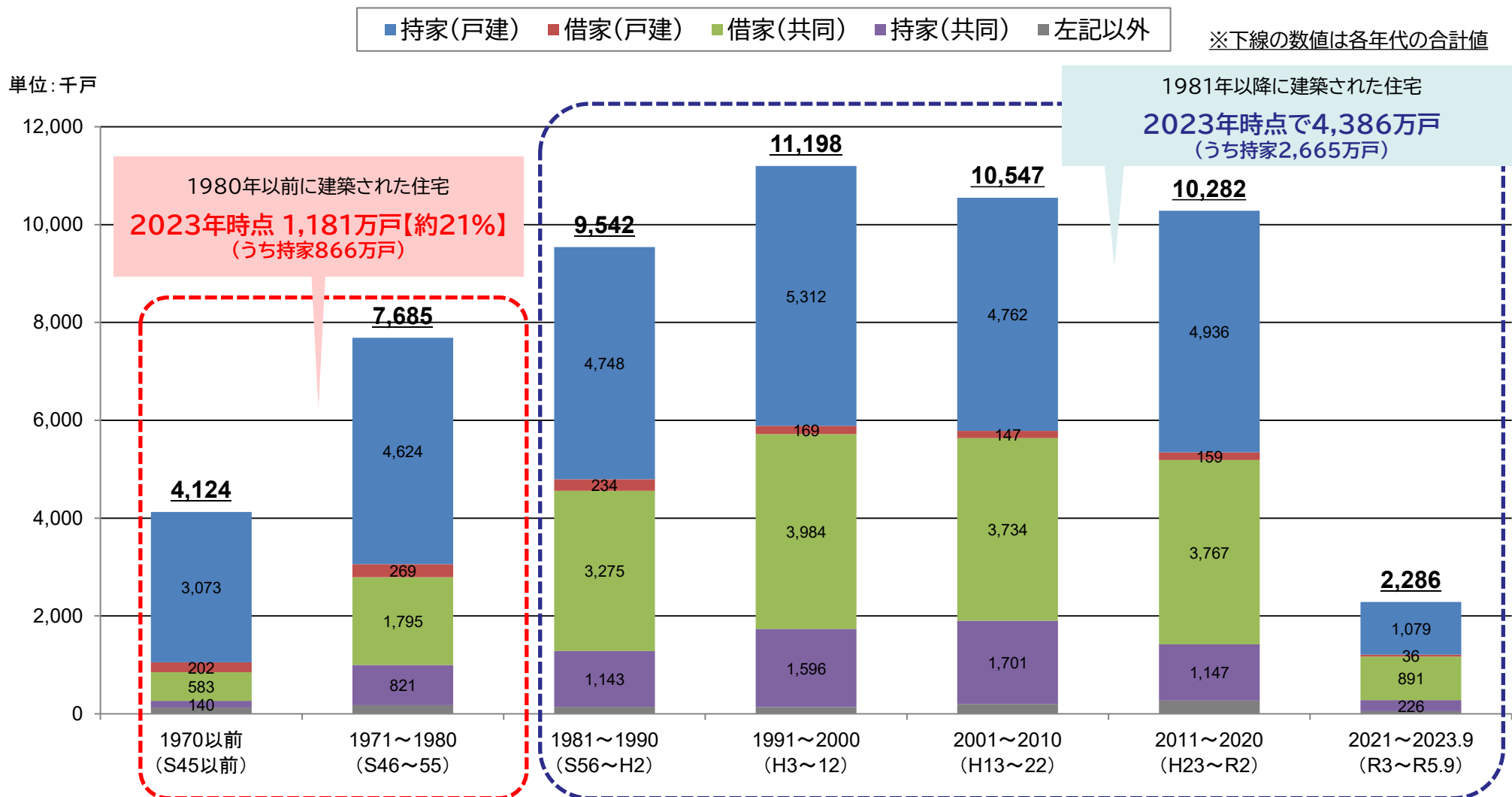
地域	総人口（1,000人）			指数（令和2(2020)年＝100）	
	令和2年 (2020)	令和17年 (2035)	令和32年 (2050)	令和17年 (2035)	令和32年 (2050)
三重県	1,770	1,568	1,347	88.6	76.1
滋賀県	1,414	1,346	1,223	95.2	86.5
京都府	2,578	2,361	2,076	91.6	80.5
大阪府	8,838	8,167	7,263	92.4	82.2
兵庫県	5,465	4,964	4,358	90.8	79.7
奈良県	1,324	1,151	950	86.9	71.8
和歌山県	923	778	632	84.3	68.5
鳥取県	553	479	406	86.5	73.3
島根県	671	581	497	86.6	74.1
岡山県	1,888	1,713	1,510	90.7	80.0
広島県	2,800	2,526	2,230	90.2	79.6
山口県	1,342	1,129	926	84.1	69.0
徳島県	720	601	481	83.5	66.8
香川県	950	838	724	88.2	76.2
愛媛県	1,335	1,139	945	85.3	70.8
高知県	692	568	451	82.1	65.2
福岡県	5,135	4,886	4,479	95.1	87.2
佐賀県	811	720	621	88.8	76.5
長崎県	1,312	1,086	869	82.7	66.2
熊本県	1,738	1,558	1,355	89.6	78.0
大分県	1,124	984	841	87.6	74.9
宮崎県	1,070	934	797	87.3	74.5
鹿児島県	1,588	1,378	1,171	86.8	73.7
沖縄県	1,467	1,451	1,391	98.9	94.8

減少県	39	46	47
-----	----	----	----

注1) 指数とは、令和2（2020）年の総人口を100としたときの総人口の値のこと。
注2) 減少県とは、5年前より総人口が減少した都道府県の数のこと。

住宅ストック総数(建築年代別)

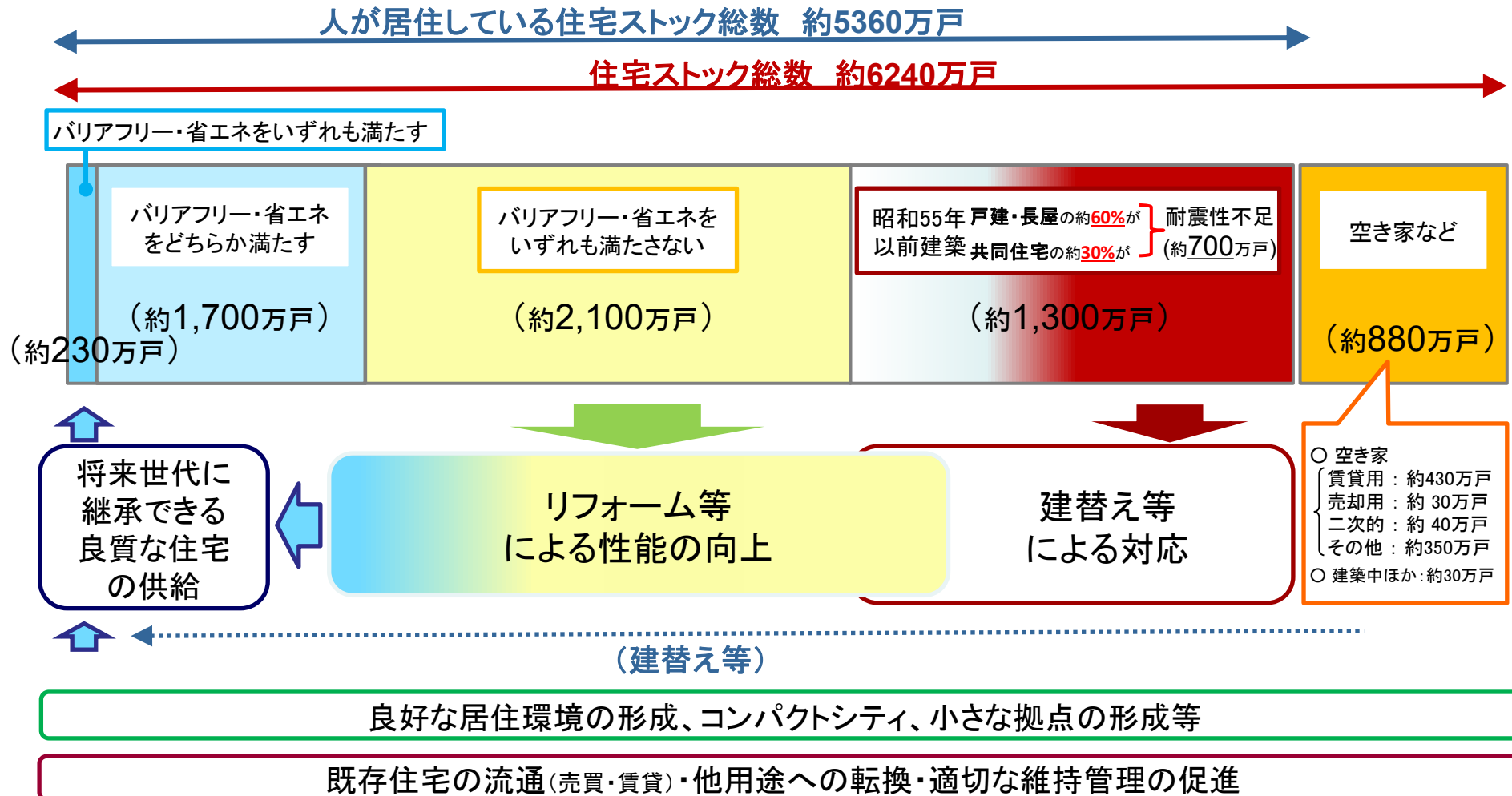
○ 2023年(R5年)時点の住宅ストック総数(居住世帯あり)約5,567万戸を建築年代別にみると、居住世帯のある1980年以前に建築された住宅ストック数(築43年以上)は、1,181万戸(約21%)存在。



※1:「借家」は、公営の借家、都市再生機構・公社の借家、民営借家、給与住宅含む
 ※2: 凡例の左記以外は、建て方が「長屋建て」「その他」を集計
 ※3: 所有関係不詳分及び建築時期不詳分は按分処理している

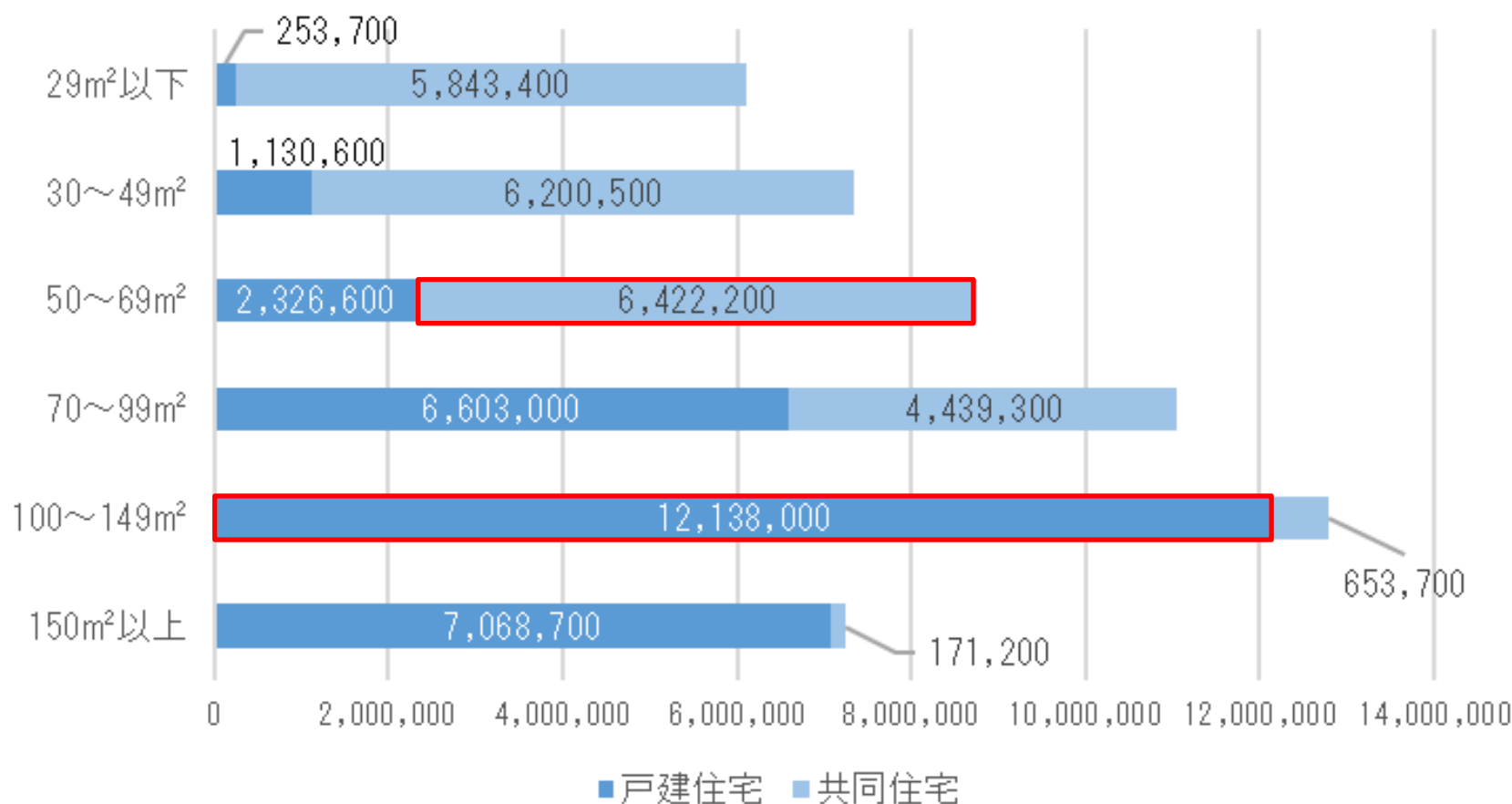
- 省エネ性能が不十分な住宅等も多数あり、リフォームのみならず建替等による性能向上が必要。
- バリアフリー・省エネをいずれも満たす住宅は約230万戸、バリアフリー・省エネをどちらか満たす住宅は約1700万戸と推計。

注) 平成30年住宅・土地統計調査を基にした推計



○ 住宅ストックのうち戸建住宅は100～149㎡が最も多く、共同住宅は50～69㎡が最も多い。

住宅の延べ面積における戸数の総数（戸）



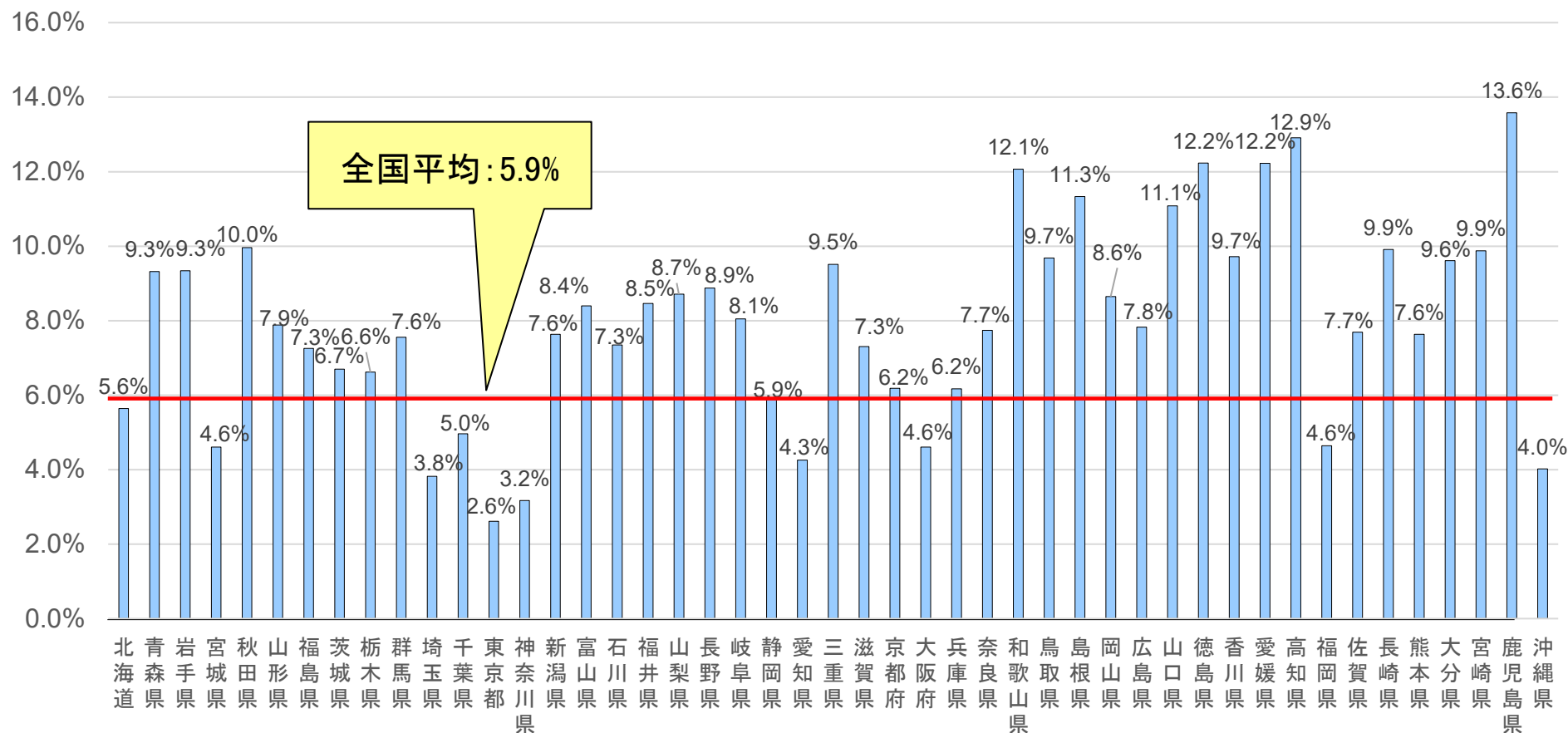
出典：令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計

第26表 住宅の種類(2区分)、住宅の所有の関係(2区分)、建て方(6区分)、延べ面積(6区分)、高齢者等のための設備状況(14区分)
別住宅数(エレベーターのある共同住宅数、高齢者対応型共同住宅数—特掲)—全国、都道府県、21大都市

都道府県別の使用目的のない空き家率

- 全住宅ストックに占める「その他空き家」の割合の全国平均は5.9%。
- 鹿児島県、高知県、徳島県等8県において10%を超えている。

全住宅ストックに占める「使用目的のない空き家」*の割合

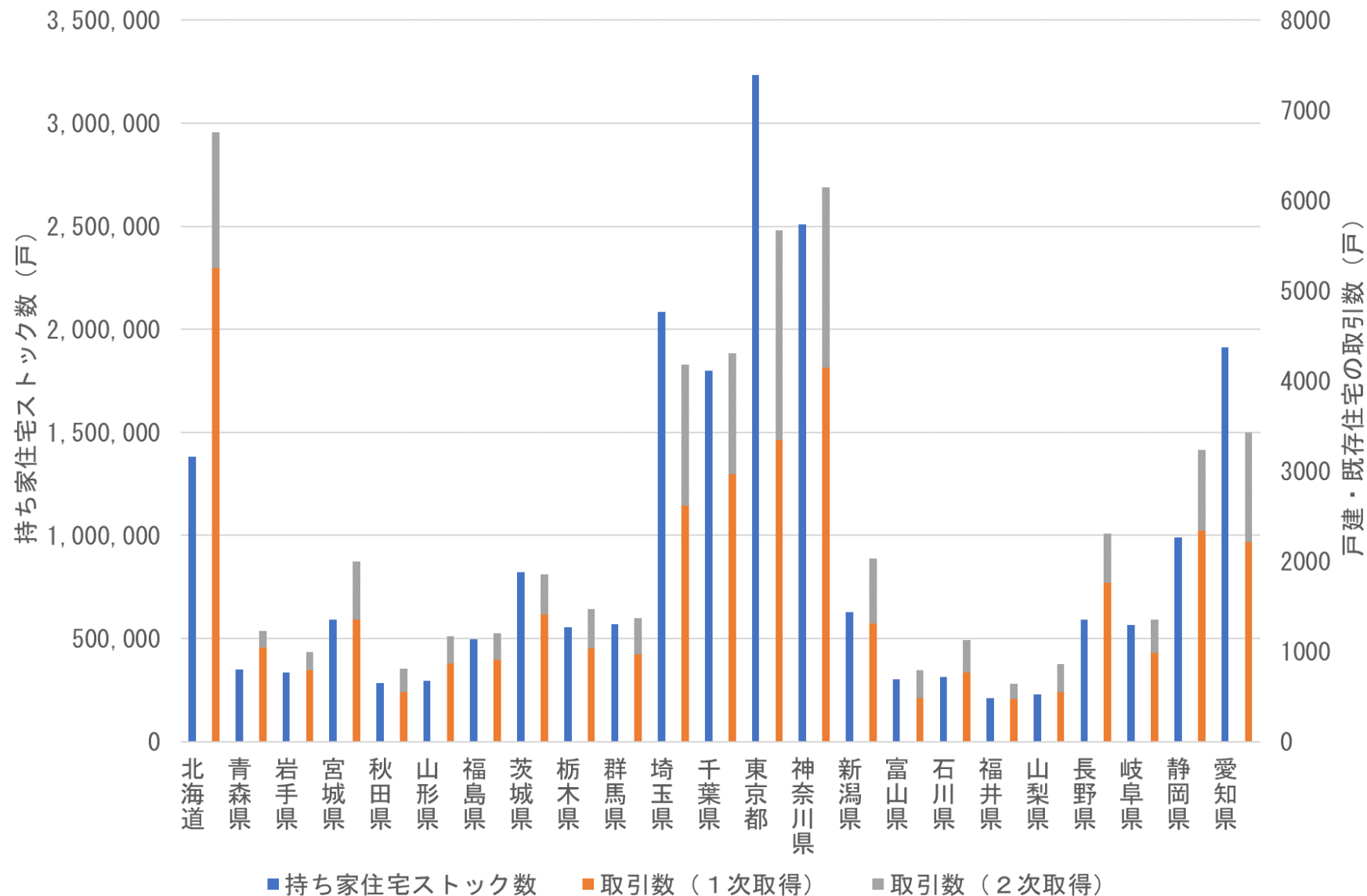


出典：令和5年住宅・土地統計調査（総務省）

*「使用目的のない空き家」…賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家

【参考】住宅ストック総数および取引戸数(都道府県別)

都道府県別の住宅ストック数および取引数

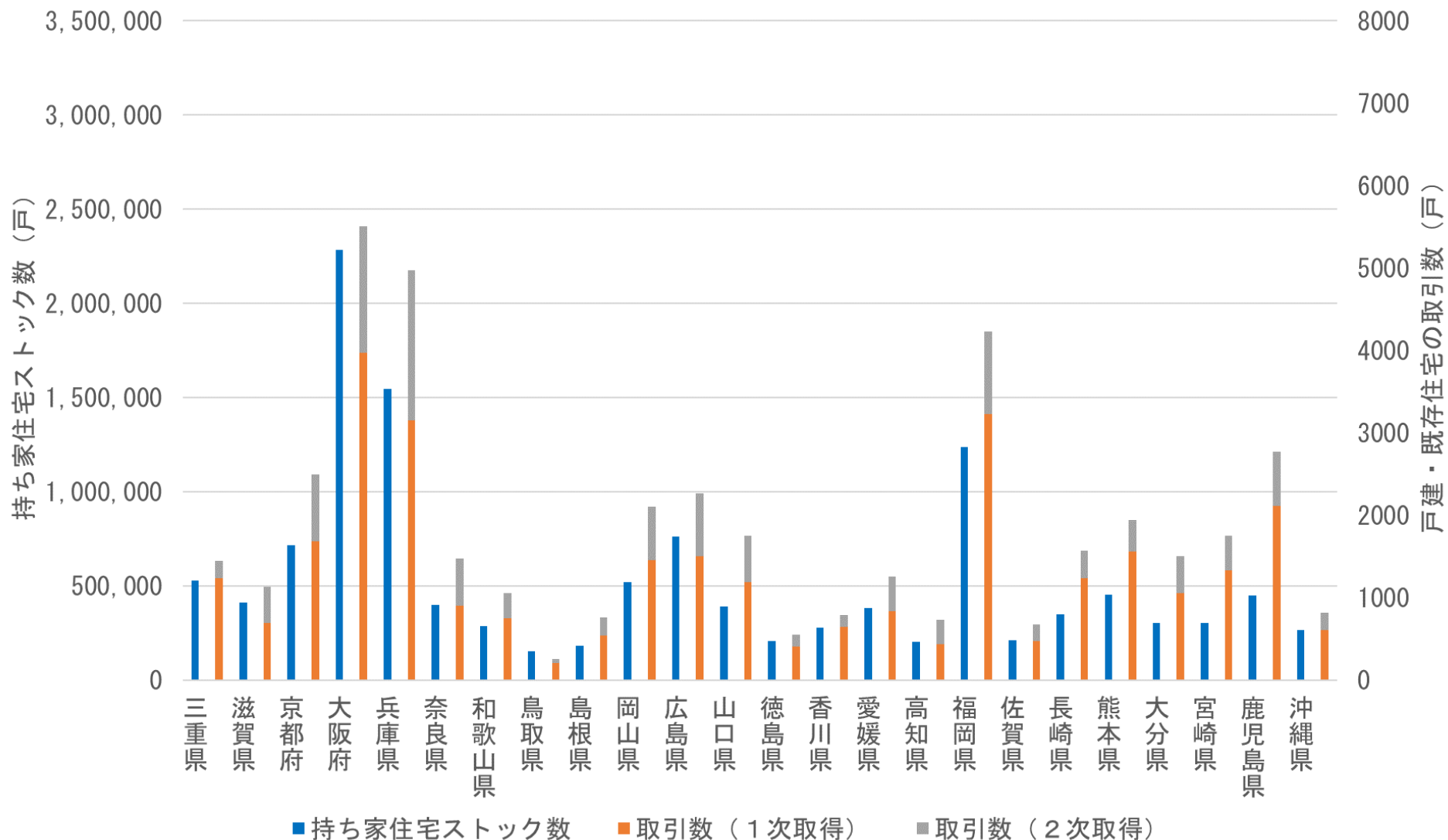


出典：令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計

第5-1表 住宅の種類(2区分)、住宅の所有の関係(6区分)、建築の時期(14区分)別住宅数-全国、都道府県、21大都市

【参考】住宅ストック総数および取引戸数(都道府県別)

都道府県別の住宅ストック数および取引数

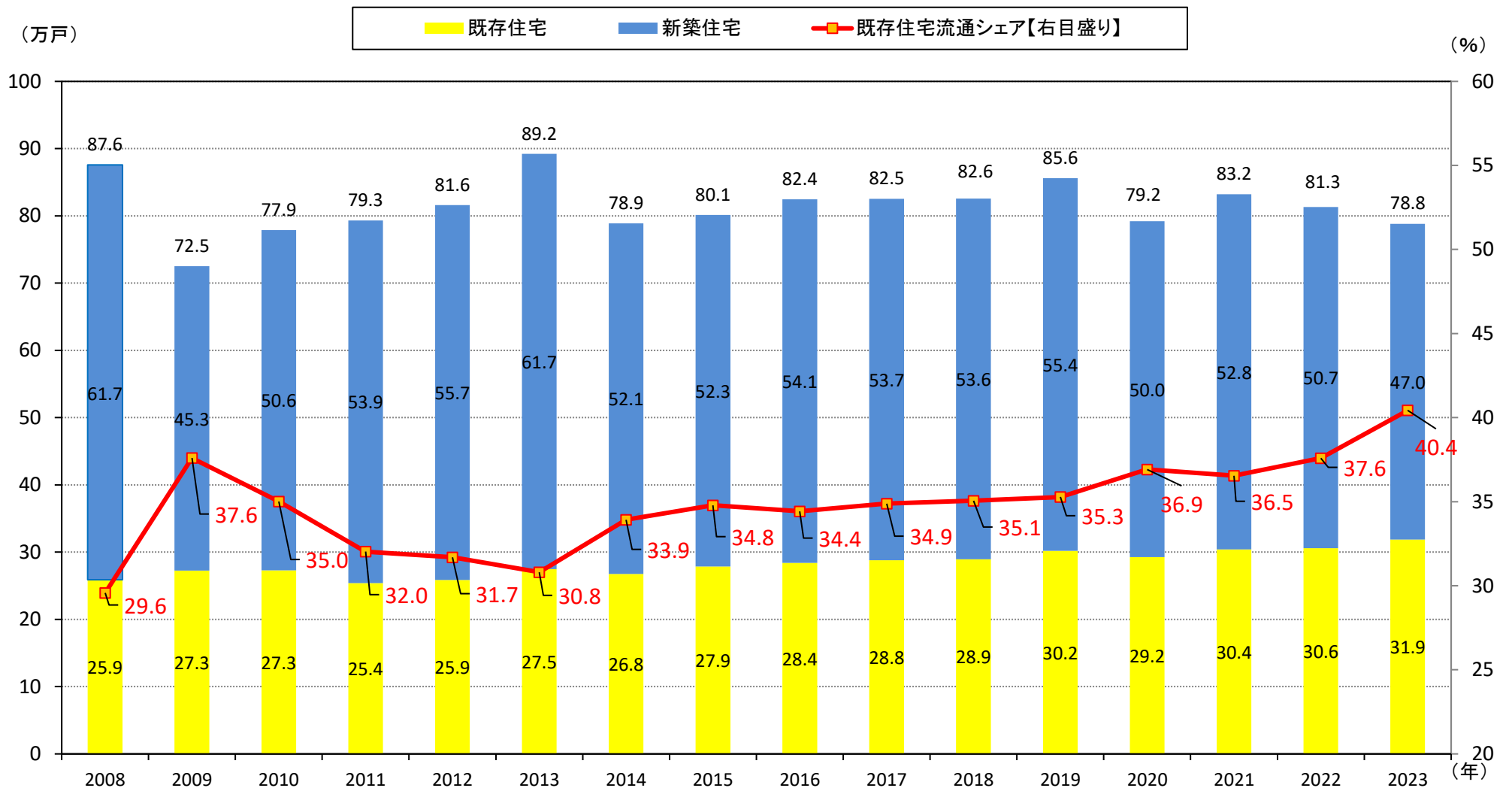


出典：令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計

第5-1表 住宅の種類(2区分)、住宅の所有の関係(6区分)、建築の時期(14区分)別住宅数ー全国、都道府県、21大都市

新築・既存住宅流通量の推移(戸建住宅+マンション)

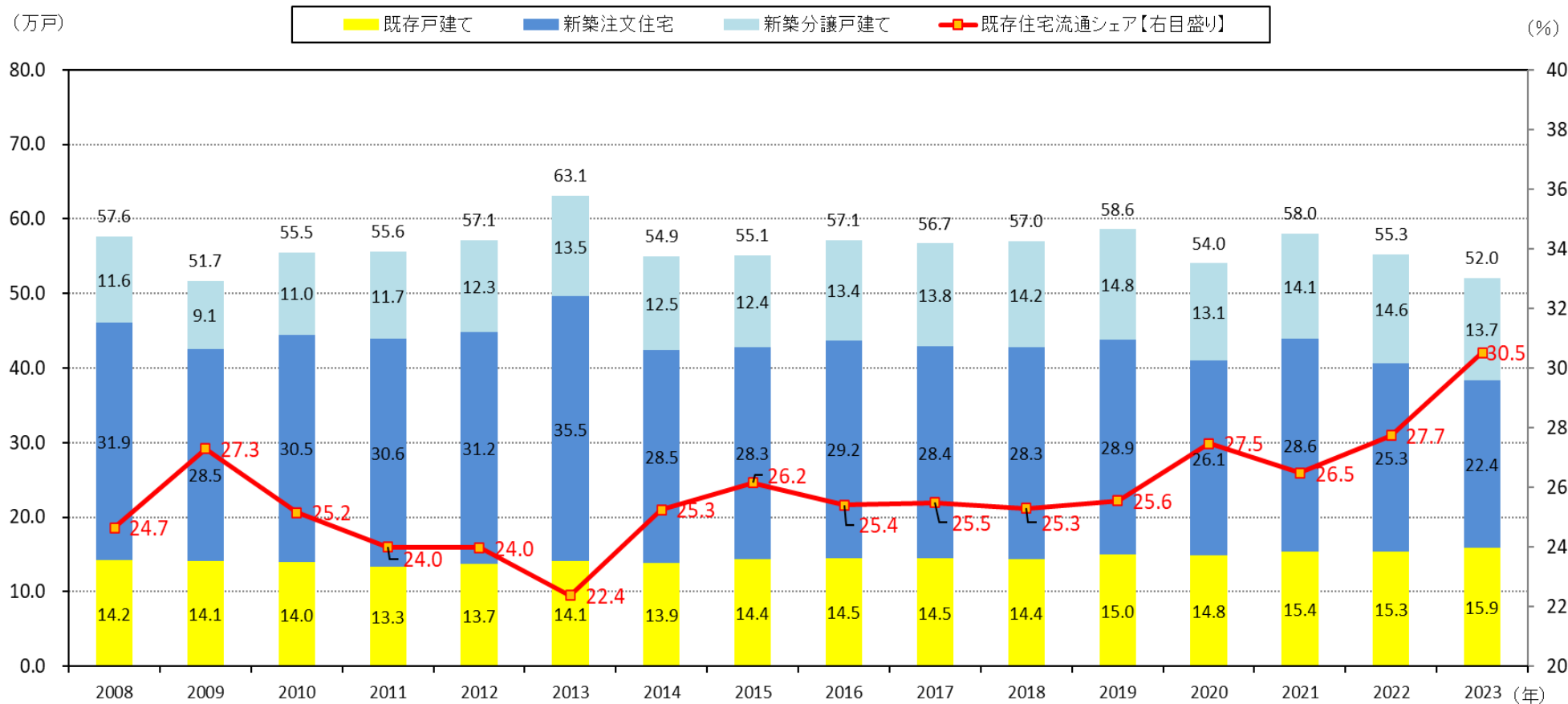
○ 新築住宅が減少傾向にある一方、既存住宅は少しずつ増加しており、既存住宅流通量のシェアは直近で約4割。この10年間で9.6P上昇(2013年 30.8% → 2023年 40.4%)。



出典: 国土交通省「既存住宅販売量指数」、「住宅着工統計」
 新築住宅: 注文住宅+分譲戸建て+分譲マンション

戸建住宅流通量の推移

○ 戸建住宅の注文住宅が減少傾向、新築分譲が概ね横ばいである一方、既存住宅流通は近年増加しており、既存住宅流通量のシェアは直近で約3割。この10年間で8.1P上昇(2013年 22.4% → 2023年 30.5%)。



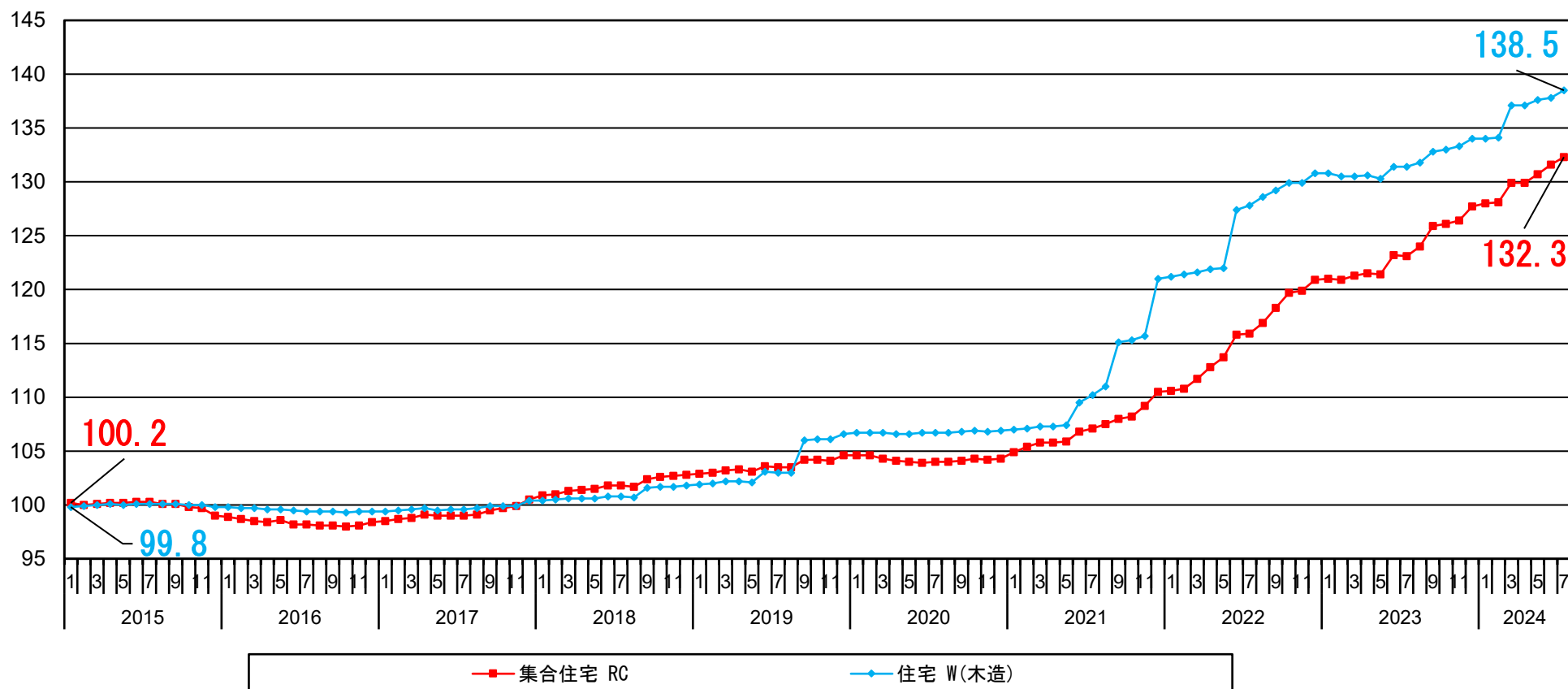
出典：国土交通省「既存住宅販売量指数」、「住宅着工統計」

○ 近年、建築資材の高騰等の影響により、建築費は上昇傾向。

木造住宅： 99.8→138.5 約1.4倍

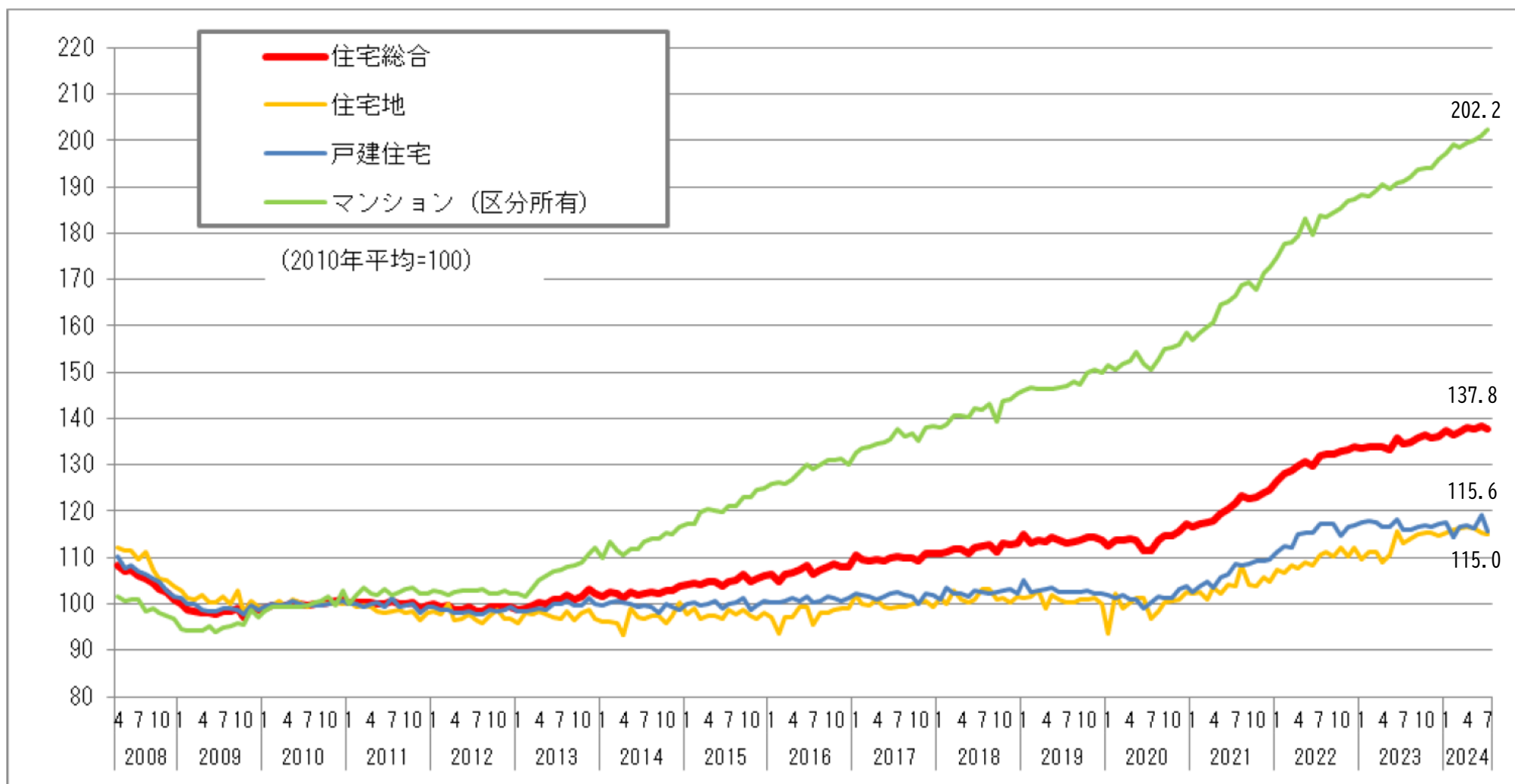
集合住宅： 100.2→132.3 約1.3倍(2015年1月→2024年7月)

標準指数(2015年平均=100)【東京】



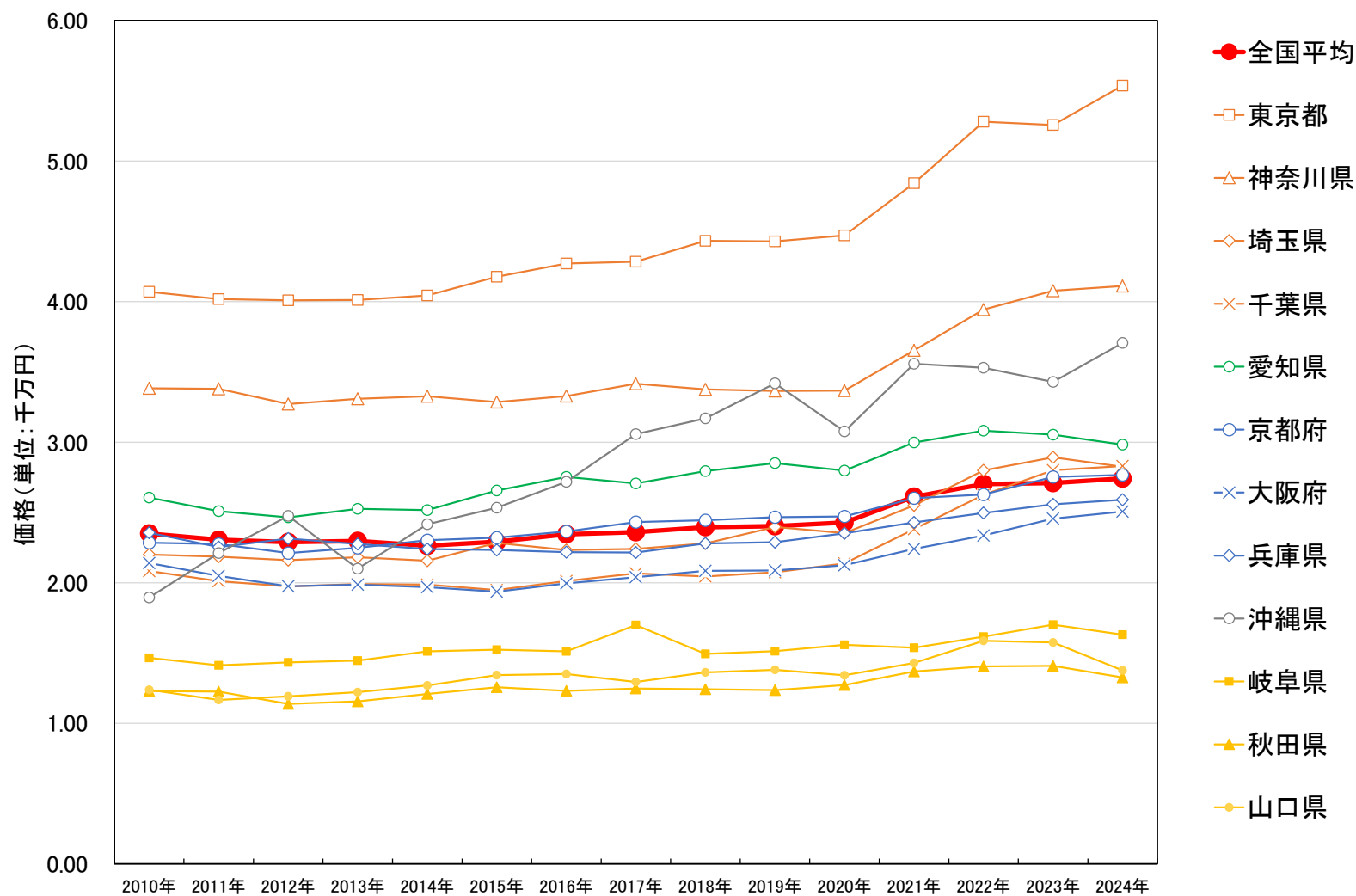
不動産取引価格の推移

○ マンションの不動産取引価格は上昇傾向。戸建住宅、住宅地の不動産取引価格は2020年以降微増。



既存戸建住宅の取引価格推移

○ 既存戸建住宅の取引価格は全国的に増加傾向。特に一部の地域では2020年を境にその傾向が顕著。



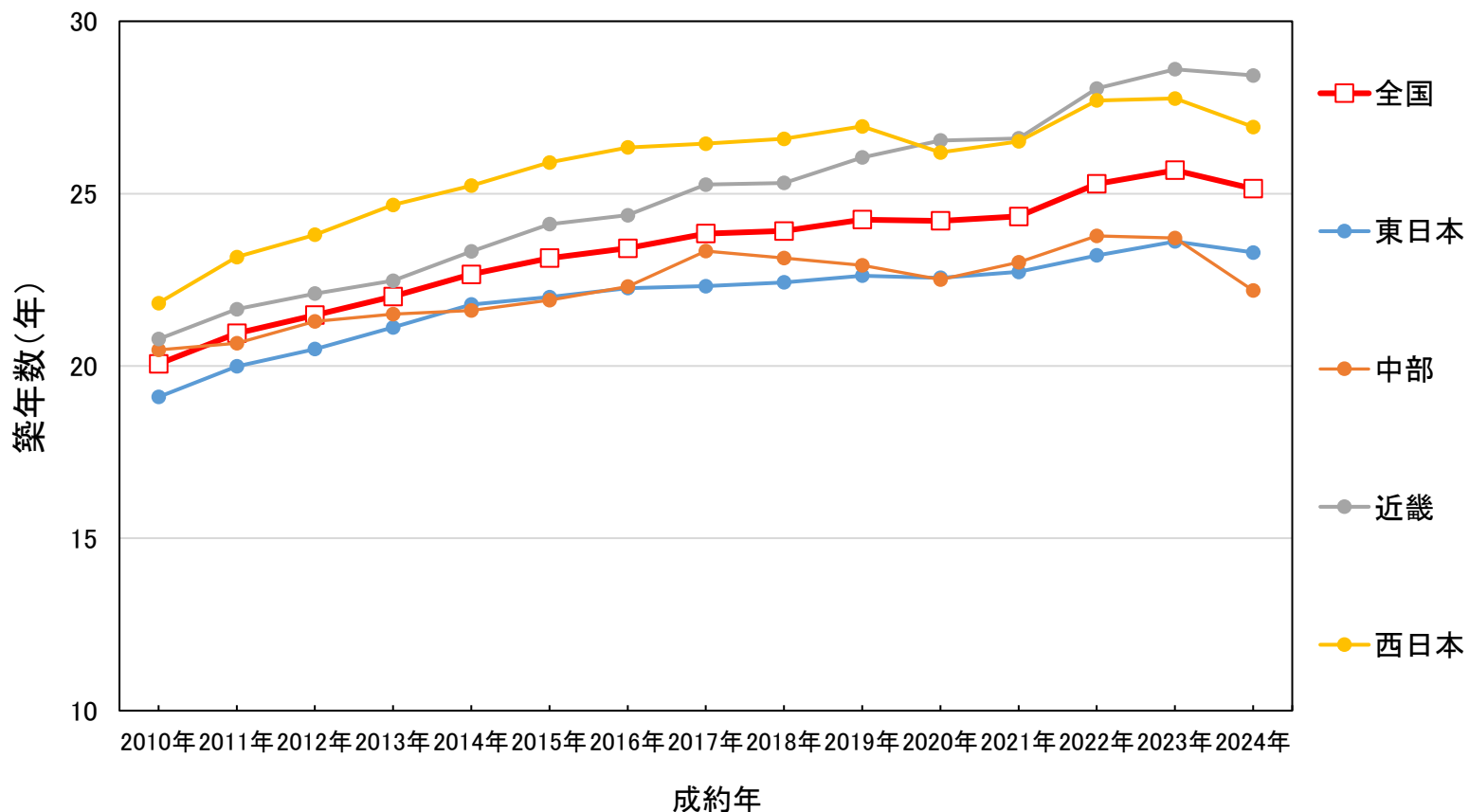
注) 誤入力と考えられる異常値については除外して試算

成約年

出典: レインズデータを基に国土交通省で作成

成約時の築年数の推移

○ 2010年以降全国的に取引される住宅の築年数は増加傾向。2024年では2010年と比較して、5年近く伸長。



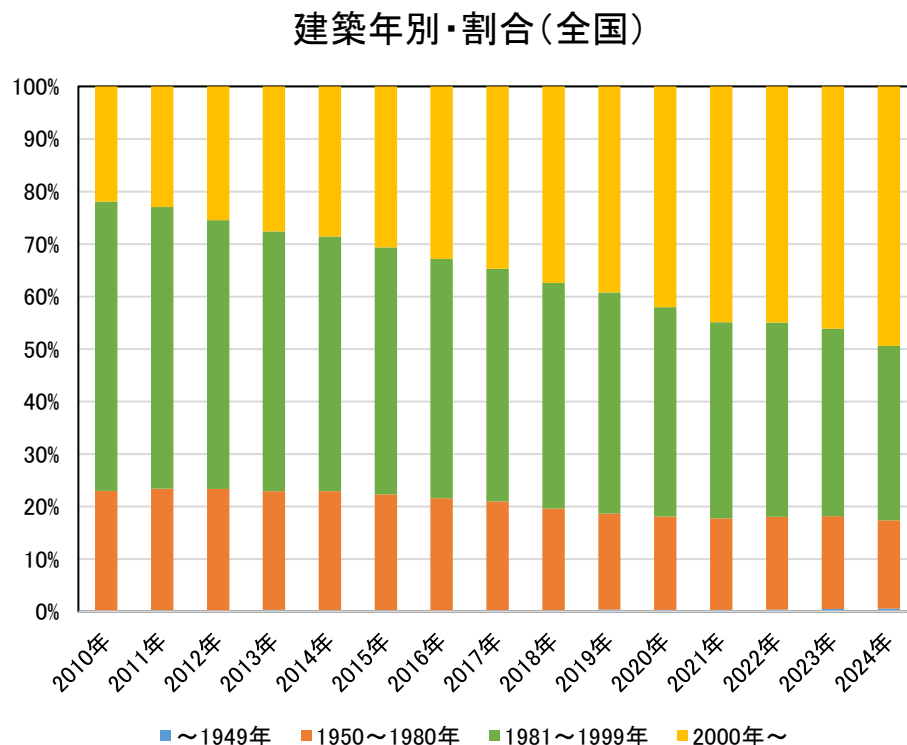
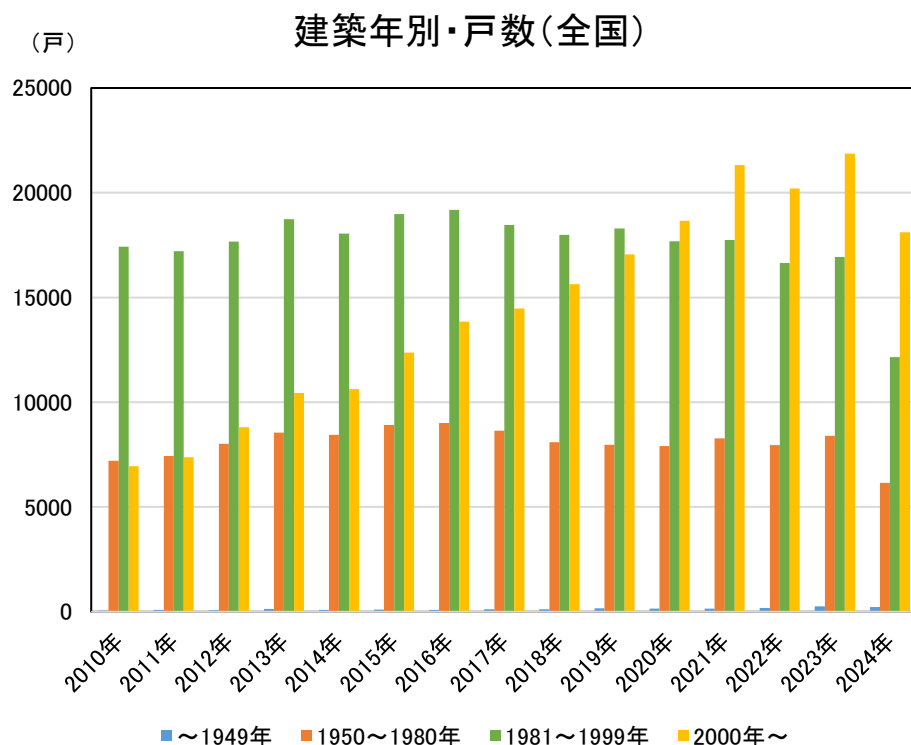
東日本：北海道、青森、岩手、秋田、宮城、山形、福島、茨城、栃木、群馬、千葉、埼玉、東京、神奈川、新潟、山梨、長野
 中部：愛知、岐阜、三重、静岡、石川、富山、福井
 近畿：京都、滋賀、大阪、奈良、兵庫、和歌山
 西日本：岡山、広島、鳥取、島根、山口、愛媛、香川、高知、徳島、福岡、佐賀、長崎、大分、熊本、宮崎、鹿児島、沖縄

注) 建築年が1926年以降の住宅についてのみ選択
 誤入力と考えられる異常値については除外して試算

出典：レインズデータを基に国土交通省で作成

成約時の築年数(建築年別)

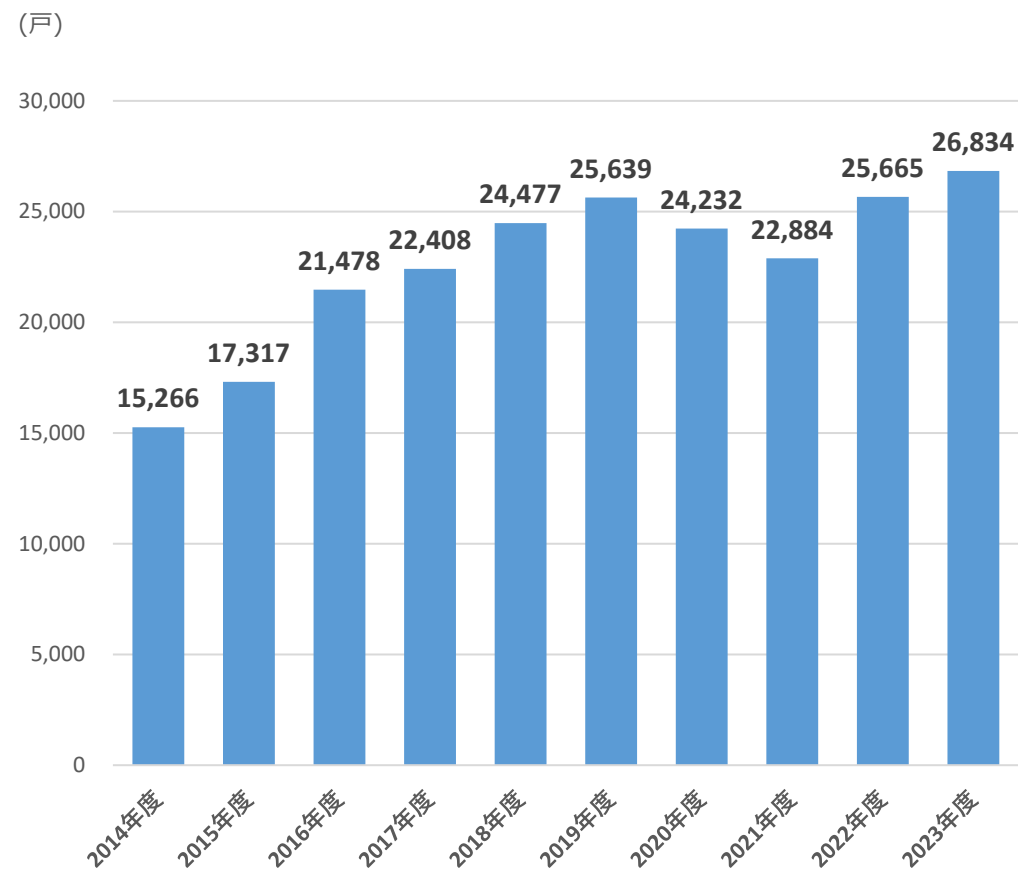
○ 旧耐震住宅についても例年一定程度の取引。近年は2000年以降に建築された住宅の取引が年間の取引の半数を占めている。



注) 建築年が1926年以降の住宅についてのみ選択
誤入力と考えられる異常値については除外して試算
注) 2024年は1月1日～8月31日のデータ

○ 買取再販販売戸数(上位50社)は、この10年間で増加傾向。

【買取再販年間販売戸数ランキング上位50社実績推移】



【買取再販年間販売戸数ランキング(2023年度)】

	社名	販売戸数		社名	販売戸数
1	カチタス	5,535	11	ランドネット	824
2	レジデンシャル不動産	1,885	12	エフステージ	744
3	リプライス	1,634	13	マイブレイス	728
4	大京穴吹不動産	1,428	14	オークラヤ住宅	624
5	スター・マイカ・ホールディングス	1,270	15	未来都市開発	601
6	インテリックス	1,146	16	大和ハウスグループ	555
7	ホームネット	1,022	17	グローバルベイス	460
8	フジ住宅	1,016	18	ムゲンエステート	423
9	長谷工リアルエステート	964	19	スプリングエステート	406
10	イーグランド	868	20	東武住販	362
上位20社合計				22,495	
(参考) 上位50社の合計				26,834	

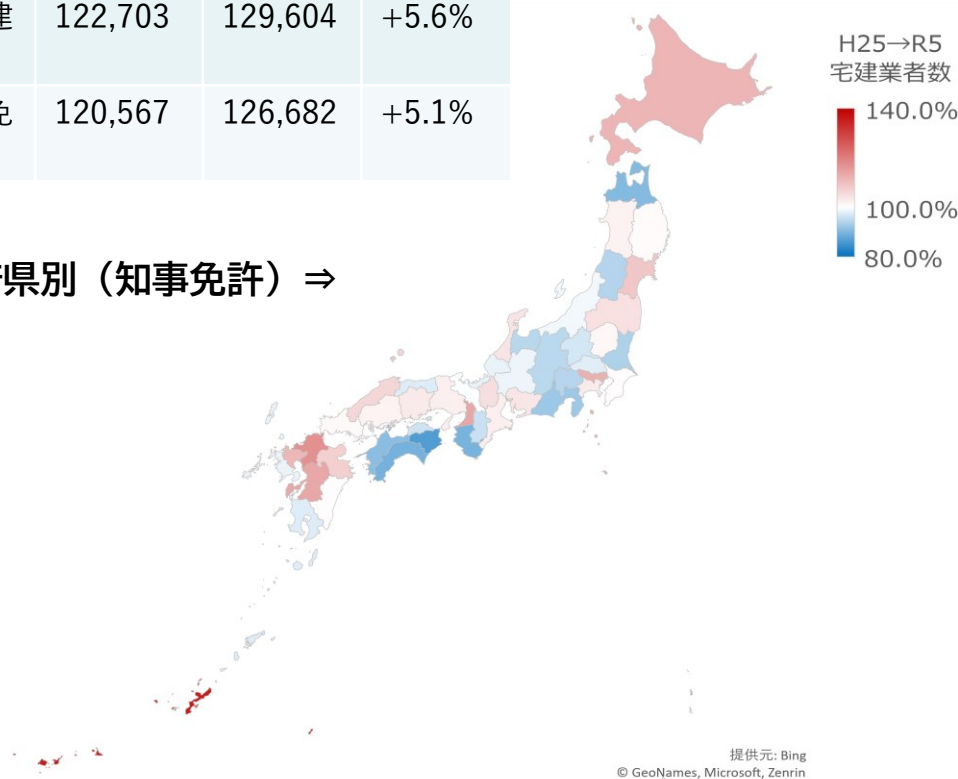
○ 全国の宅建業者数はこの10年で増加している一方、都道府県別に見ると22府県で減少。

■平成25年度→令和5年度 宅地建物取引業者数 増減状況

○全国

	平成25年	令和5年	増減率
全国の宅建業者数	122,703	129,604	+5.6%
うち知事免許業者数	120,567	126,682	+5.1%

○都道府県別（知事免許）⇒



■ 宅地建物取引業者の事務所数の減少 (全1,747市区町村内の事務所数)

0店舗	247自治体	14%
1-5店舗	392自治体	22%
6-10店舗	197自治体	11%
11-50店舗	494自治体	28%
51-100店舗	176自治体	10%
101店舗以上	241自治体	14%

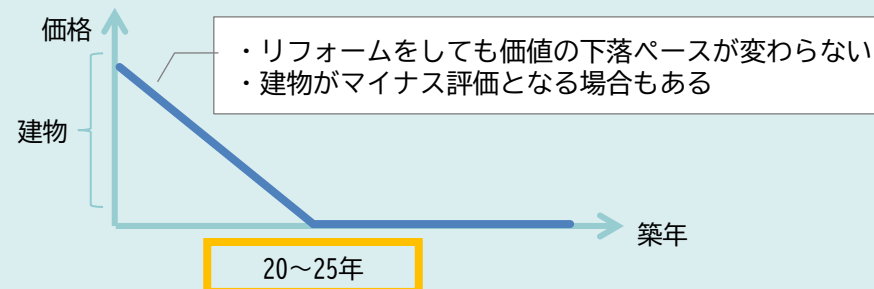
出典：国土交通省調査（令和5年）

既存住宅の建物評価手法について

- 住宅流通市場において、特に木造戸建住宅が経年減価し、築20～25年程度で市場価値がゼロとなる慣行について、平成26年に改善に向けた指針を策定している。

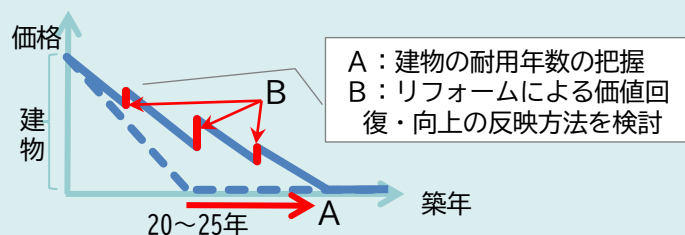
既存戸建て住宅の建物評価の課題

流通市場において、特に木造戸建住宅が一律に経年減価し、築20～25年程度で市場価値がゼロとなる慣行が存在。



木造戸建て住宅の建物評価改善の方向性

住宅の性能や維持管理の状態など、個別の住宅の状態に応じて適切に評価。



■中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針（H26.3）

- ① 建物を基礎・躯体部分と内外装・設備部分に区分
- ② 基礎・躯体は性能に応じて20年より長い耐用年数を設定
例：長期優良住宅：100年超、住宅性能表示劣化対策等級3：75～90年等
- ③ 適切な内外装・設備の補修等を行えば、価値が回復・向上

建物評価改善の市場への定着に向けた取組

◆不動産鑑定評価の実務への反映

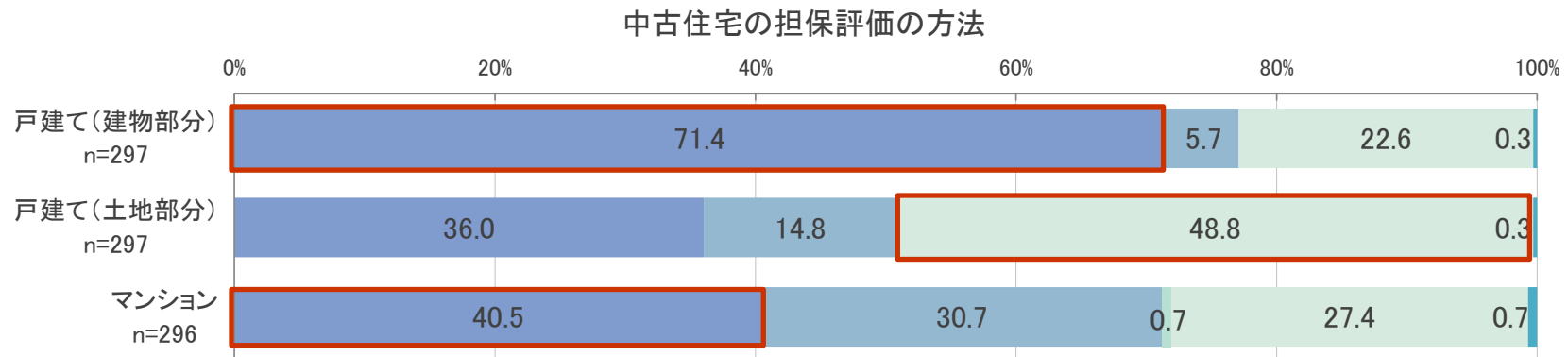
平成27年7月に、「既存戸建住宅の評価に関する留意点」を策定

◆宅地建物取引業者の査定への反映

平成27年7月に、宅建業者が値付けのための査定に用いる「既存住宅価格査定マニュアル」を改訂

住宅ローンの担保評価(中古住宅の担保評価方法)

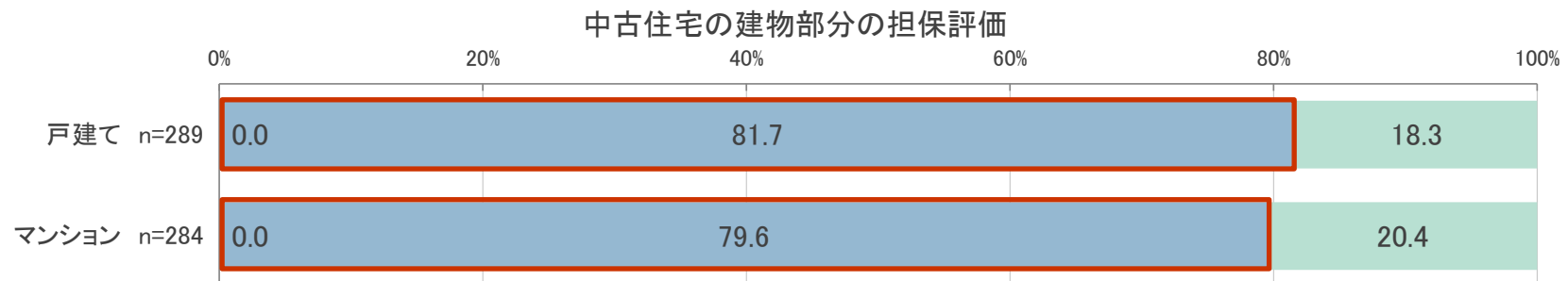
- 中古住宅の担保評価の方法については、戸建て（建物部分）、マンションでは「原価法」、戸建て（土地部分）では「その他独自の基準」を採用する金融機関が多い。
- 中古住宅の建物部分の担保評価については、戸建て、マンションともに、「経過年数に基づき評価（維持管理・経年劣化状況（リフォームを含む。）による物件毎の品質差を考慮していない。）」する金融機関が約8割を占める。



※無回答を除く。

■ 原価法 ■ 取引事例比較法 ■ 収益還元法 ■ その他独自の基準 ■ 担保評価はしていない

※戸建て(建物部分)及び戸建て(土地部分)では、「収益還元法」を採用する金融機関はない。



※無回答を除く。

■ 建物を経過年数等に関わらずすべて担保価値0円と評価

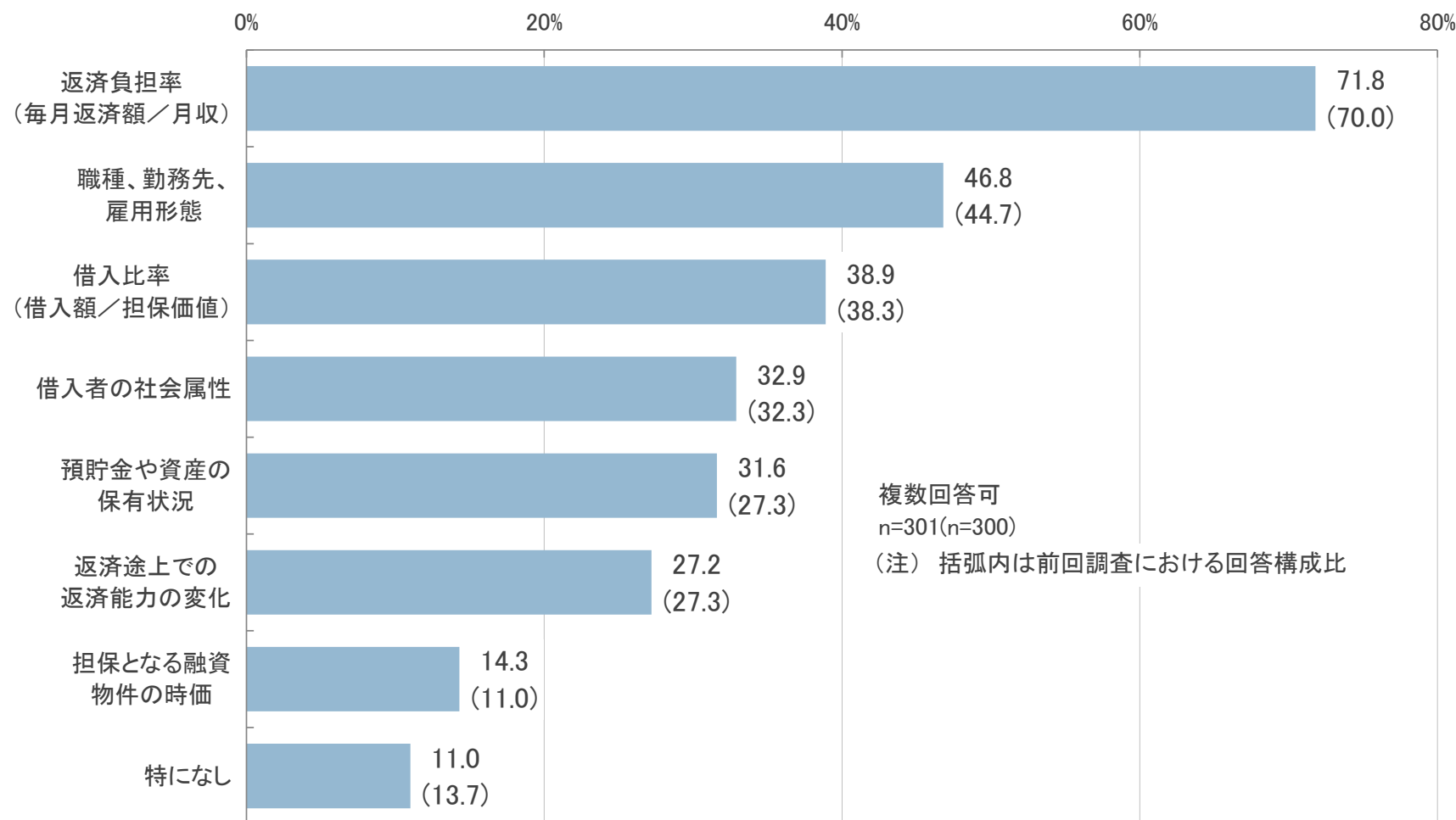
■ 経過年数に基づき評価(維持管理・経年劣化状況(リフォームを含む。))による物件毎の品質差を考慮していない

■ 維持管理・経年劣化状況(リフォームを含む。)による物件毎の品質差を考慮し、評価

住宅ローン審査で重視度が増している項目

- 住宅ローンの本審査（ローン借入に関する正式審査）で重視度が増していると考えられる審査項目は、「返済負担率（毎月返済額／月収）」が最も多く、7割を超える。次いで、「職種、勤務先、雇用形態」、「借入比率（借入額／担保価値）」が多い。

本審査で重視度が増していると考えられる審査項目



(3)住宅の良質化、維持管理に向けた仕組み

- 長期優良住宅の認定制度が運用開始してから15年経過。
- 戸建ての新設住宅着工戸数に占める長期優良住宅認定戸数の割合は約3割。

長期優良住宅建築等計画の認定制度の運用開始：新築 H21年6月、増改築 H28年4月、既存認定 R4年10月
 新設住宅着工数に対する長期優良住宅認定戸数の割合：一戸建て 31.3%、共同住宅等 1.1%、全体 14.5%

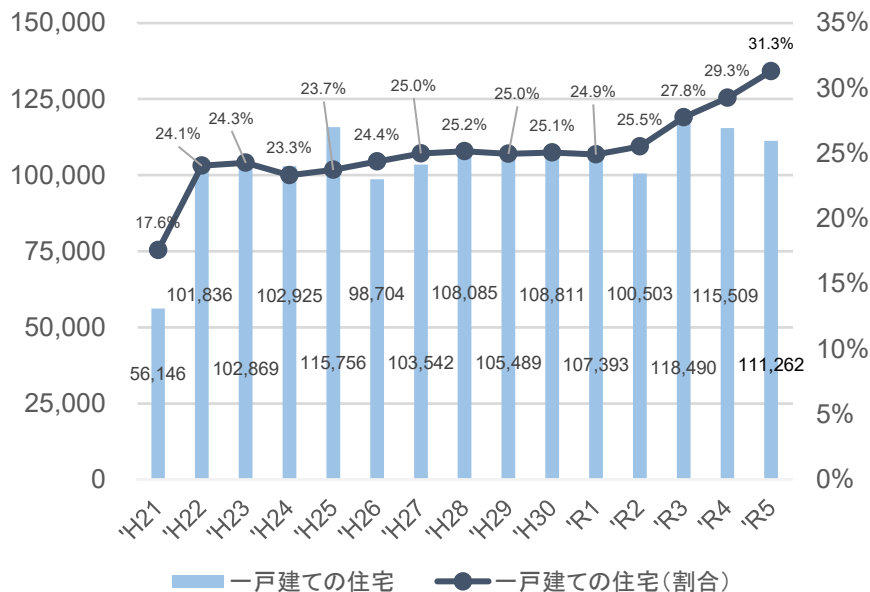
累計認定実績（令和6年3月末現在）

【新 築】 **1,590,648戸**（戸建て 1,557,320戸、共同住宅等 33,328戸）
 【増改築】 **1,762戸**（戸建て 1,702戸、共同住宅等 60戸）
 【既 存】 **96戸**（戸建て 94戸、共同住宅等 2戸）

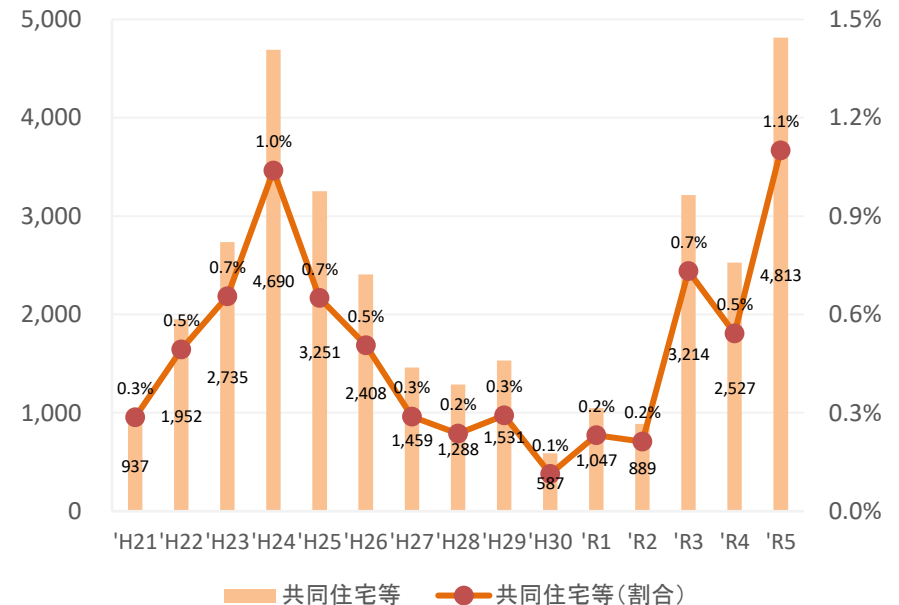
令和5年度認定実績

【新 築】 **116,075戸**（戸建て 111,262戸、共同住宅等 4,813戸）
 【増改築】 **176戸**（戸建て 169戸、共同住宅等 7戸）
 【既 存】 **70戸**（戸建て 69戸、共同住宅等 1戸）

一戸建ての住宅の認定実績【新築】



共同住宅等の認定実績【新築】



○ 長期優良住宅の認定制度には維持管理の基準が設けられている。

省エネルギー性

必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。

断熱等性能等級5、一次エネルギー消費量等級6の基準に適合すること。

劣化対策

数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。

劣化対策等級3、かつ、構造の種類に応じた基準に適合すること

住戸面積

良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。

75㎡以上(2人世帯の一般型誘導居住面積水準)、かつ、住戸内の一つの階の床面積が40㎡以上

※地域の実情に応じて引上げ・引下げを可能とする。ただし、55㎡(1人世帯の誘導居住面積水準)を下限とする。

居住環境

良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。

計画的な維持管理

建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。

- ・構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分及び給水・排水設備について点検の時期・内容を定めること。
- ・少なくとも10年ごとに点検を実施すること。

耐震性

極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化をはかるため、損傷のレベルの低減をはかる。

- ・耐震等級(倒壊等防止)等級2の基準(新築住宅)に適合すること。(階数が2以下の木造建築物等で壁量計算による場合にあっては等級3)
- ・耐震等級(倒壊等防止)等級1の基準(新築住宅)に適合し、かつ安全限界時の層間変形を1/100(木造の場合1/40)以下とすること。
- ・免震建築物であること。

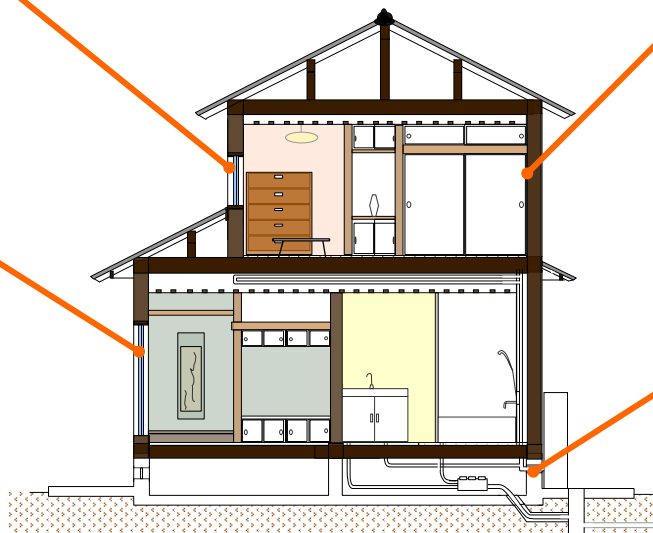
維持管理・更新の容易性

構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理(清掃・点検・補修・更新)を容易に行うために必要な措置が講じられていること。

維持管理対策等級(専用配管)等級3

災害配慮

自然災害による被害の発生の防止又は軽減に配慮されたものであること。



既存住宅状況調査の概要

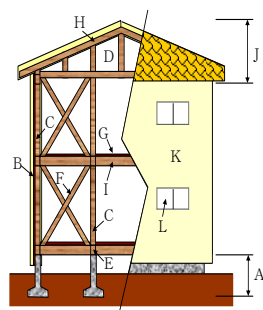
- 既存住宅状況調査（インスペクション）とは、既存住宅の構造上主要な部分等の状況について、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者（既存住宅状況調査技術者）が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査。
- 宅建業法においては、既存住宅の媒介契約締結時に、宅建業者が既存住宅状況調査技術者のあっせんの可否を示し、媒介依頼者の意向等に応じてあっせんするとともに、調査を実施した場合には宅建業者が重要事項説明時にインスペクション結果を買主に対して説明する義務等が規定されている。
- 既存住宅状況調査技術者数は、令和5年度末時点で約14,000人。

インスペクションの対象部位の例

構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点から以下のような部位の劣化事象等を調査する。

- ①構造耐力上主要な部分：基礎・壁・柱 等
- ②雨水の浸入を防止する部分：屋根・外壁・開口部 等

2階建ての場合の骨組（小屋組、軸組、床組）等の構成



戸建住宅

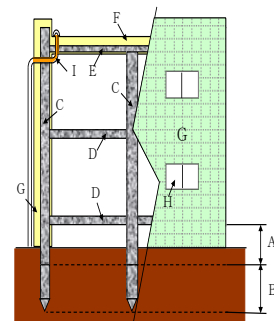
【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	J
外壁	K
開口部	L

2階建ての場合の骨組（壁、床版）等の構成



共同住宅

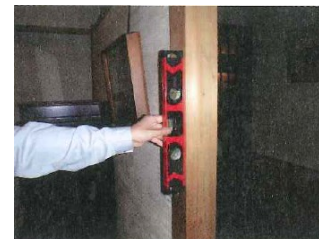
【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
基礎ぐい	B
壁	C
床版	D
屋根版	E

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	F
外壁	G
開口部	H
排水管	I

インスペクションのイメージ



水平器による
柱の傾きの計測



クラックスケールによる
基礎のひび割れ幅の計測



基礎配筋の調査



リバウンドハンマーを用いた
コンクリートの圧縮強度の測定

※調査内容の合理化（配筋調査及びコンクリート圧縮強度試験の省略）や調査手法の多様化（デジタル調査の活用）の観点から、既存住宅状況調査方法基準（告示）を改正〔令和5年4月施行〕

- 住宅瑕疵保険には、新築住宅に係る保険（1号保険）のほか、既存住宅等に係る瑕疵による損害を填補するための任意保険（2号保険）も存在する。
- 主な「2号保険」商品は、既存住宅に関する ①請負契約に伴う保険（リフォーム瑕疵保険、大規模修繕瑕疵保険）、②売買契約に伴う保険（既存売買瑕疵保険（宅建業・個人間））に大別される。

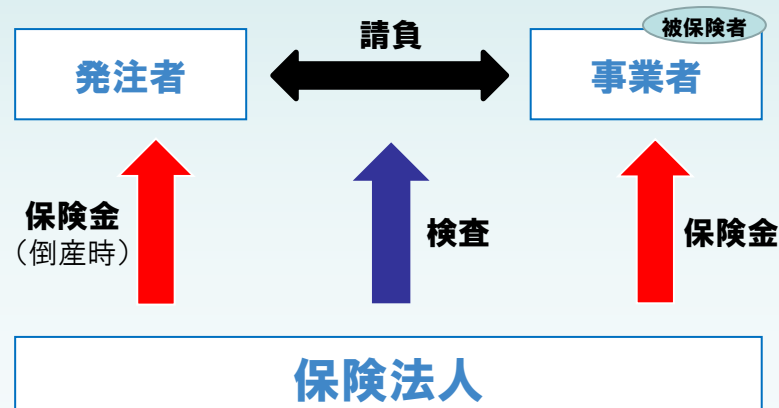
※ その他、新築2号保険、延長保証保険が存在している。

リフォーム瑕疵保険 大規模修繕瑕疵保険

請負契約タイプ

<概要>

- 保険金の支払対象：
 - ①修繕費用、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- 保険期間：1～10年
- 保険金額：100～2,000万円(リフォーム瑕疵保険)
1,000万円～5億円(大規模修繕瑕疵保険)
- 填補率：事業者へ80%
(事業者倒産時等)発注者へ100%

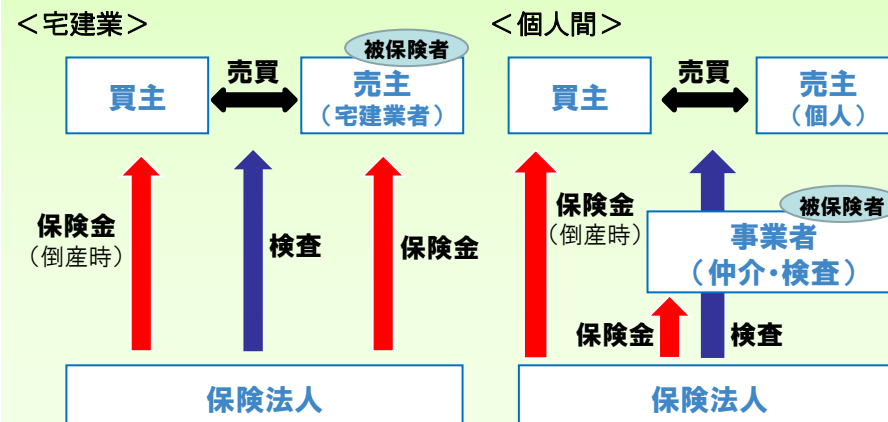


既存売買瑕疵保険（宅建業） 既存売買瑕疵保険（個人間）

売買契約タイプ

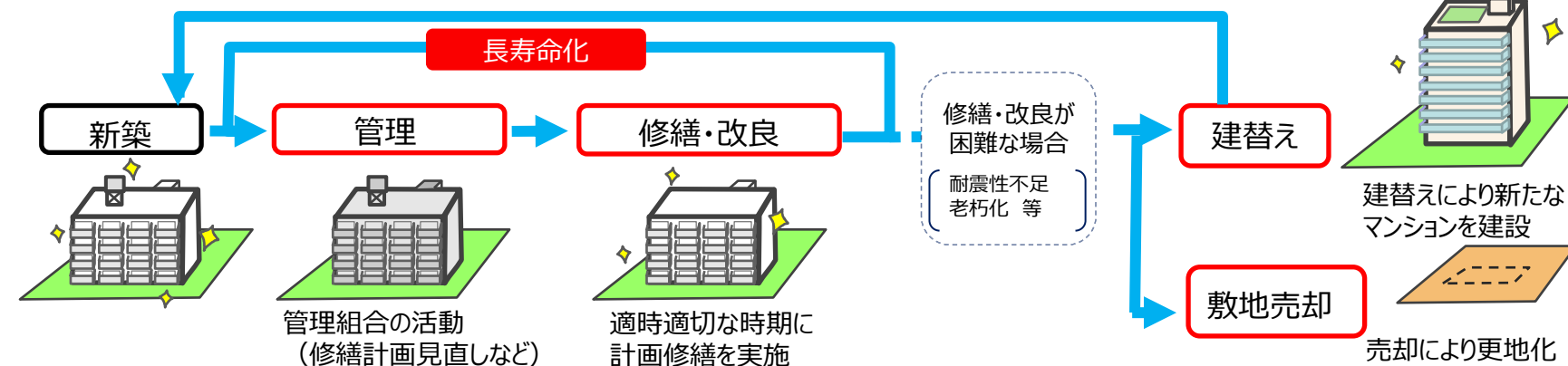
<概要>

- 保険金の支払対象：
 - ①修繕費用、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- 保険期間：＜宅建業＞ 2年・5年
＜個人間＞ 1年・2年・5年
- 保険金額：500万円、1,000万円ほか
- 填補率：＜宅建業＞事業者へ80%・(事業者倒産時等)発注者へ100%、＜個人間＞100%



- 日頃から適正に管理し、大規模修繕によって、マンションを長く使う（ストックの長寿命化を図る）。
- 修繕等では機能の回復が困難なマンションは、建替え等による再生の円滑化を推進する。

マンションのライフサイクルと段階ごとの主な施策



管理・修繕の適正化の推進

<R2年法改正事項・R4年4月施行>

- ・ 地方公共団体による**管理計画認定制度**
⇒ 個々のマンションを対象とした認定制度を通じた管理水準の維持向上
- ・ 地方公共団体による**勧告制度**
⇒ 管理不全マンションの管理水準引上げ

- ・ **長寿命化促進税制**の創設
⇒ 必要な積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施に向けた合意形成を促進

- ・ **長期修繕計画作成ガイドライン、修繕積立金ガイドライン改訂**
⇒ 適正な修繕工事等の実施に向けた環境を整備
※ ガイドラインの内容を管理計画の認定基準に連動

再生の円滑化の推進

<R2年法改正事項・R4年4月全面施行>

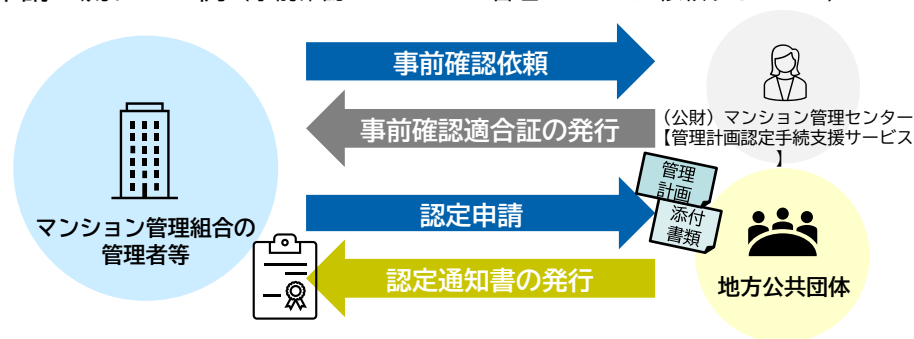
- ・ マンション敷地売却制度や**容積率緩和制度の対象**を耐震性不足マンション以外にも拡充
⇒ 老朽化マンション※の建替え等を円滑化

※新たに建替え等を円滑化するマンション
・火災安全性不足 ・外壁等剥落危険性
・配管設備腐食等 ・バリアフリー不適合

- ・ 団地における敷地分割制度の創設
⇒ 団地における建替え等を円滑化

- 令和4年4月より、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体※において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる「管理計画認定制度」が開始。
※市区。町村部は都道府県。
- 令和6年11月末時点における認定実績は1,523件（国土交通省が把握しているもの）。

※申請の流れの一例（事前確認をマンション管理センターに依頼するケース）



主な認定基準

(1) 修繕その他管理の方法

- ・長期修繕計画の計画期間が一年以上あること 等



(2) 修繕その他の管理に係る資金計画

- ・修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと 等
※修繕積立金ガイドラインで示す水準以上



(3) 管理組合の運営状況

- ・総会を定期的に開催していること 等



(4) その他

- ・地方公共団体独自の基準に適合していること 等

管理計画認定制度のメリット

メリット1: マンション管理の適正化

- ・管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進される

メリット2: マンション市場における適切な評価

- ・認定を受けたマンションが市場で高く評価されることが期待される

メリット3: 認定マンションに関する金融支援

- ・住宅金融支援機構の【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げが実施される
- ・住宅金融支援機構が発行するマンションすまい・る債の利率上乘せが実施される

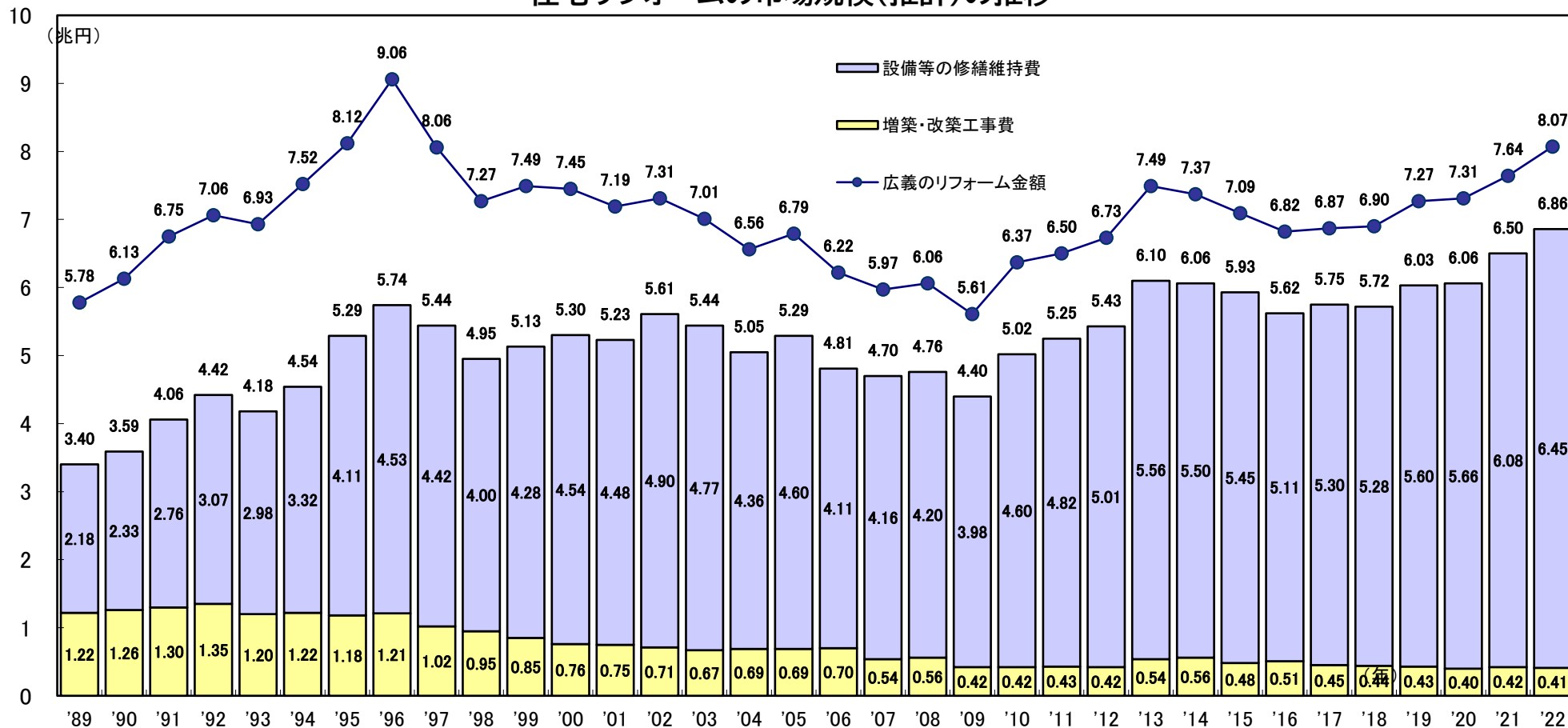
メリット4: 固定資産税額の減額

- ・認定を受けたマンションが一定の要件を満たす場合に固定資産税額が減額される

住宅リフォームの市場規模

○ 住宅リフォーム市場規模は、2022年(R4年)時点において、狭義のリフォームで約6.9兆円、広義のリフォームで約8.1兆円と推計される。

住宅リフォームの市場規模(推計)の推移



出典：公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計

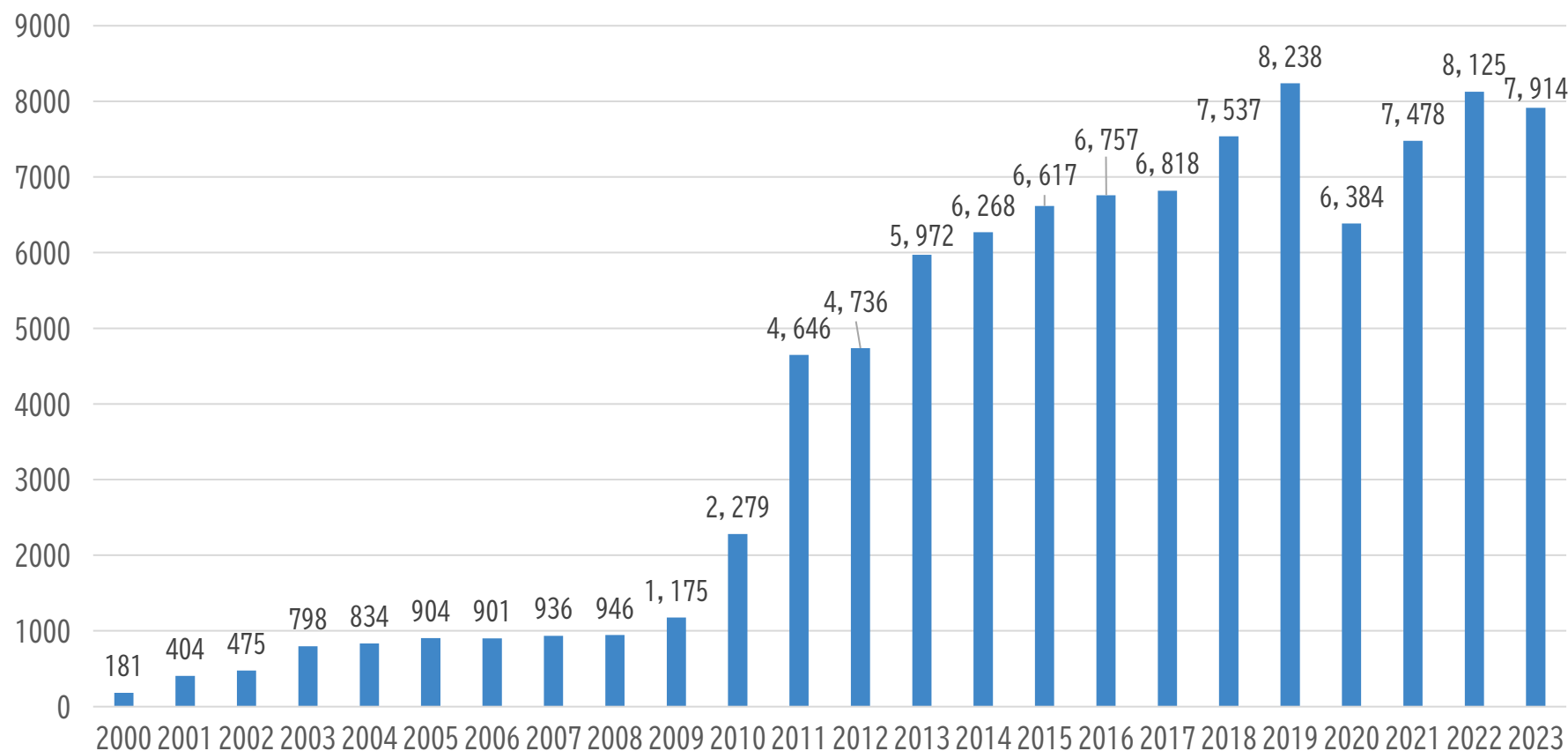
<注1> 推計には、分譲マンションの大規模修繕等共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれない

<注2> 「広義のリフォーム」は、戸数増を伴う増築・改築工事費と、リフォーム関連の家庭用耐久消費財、インテリア商品等の購入費を加えた金額

○「住まいるダイヤル※」におけるリフォームに関するトラブル相談数は、近年7,000～8,000件で推移している。

※国土交通省の指定を受けた住宅専門の相談窓口

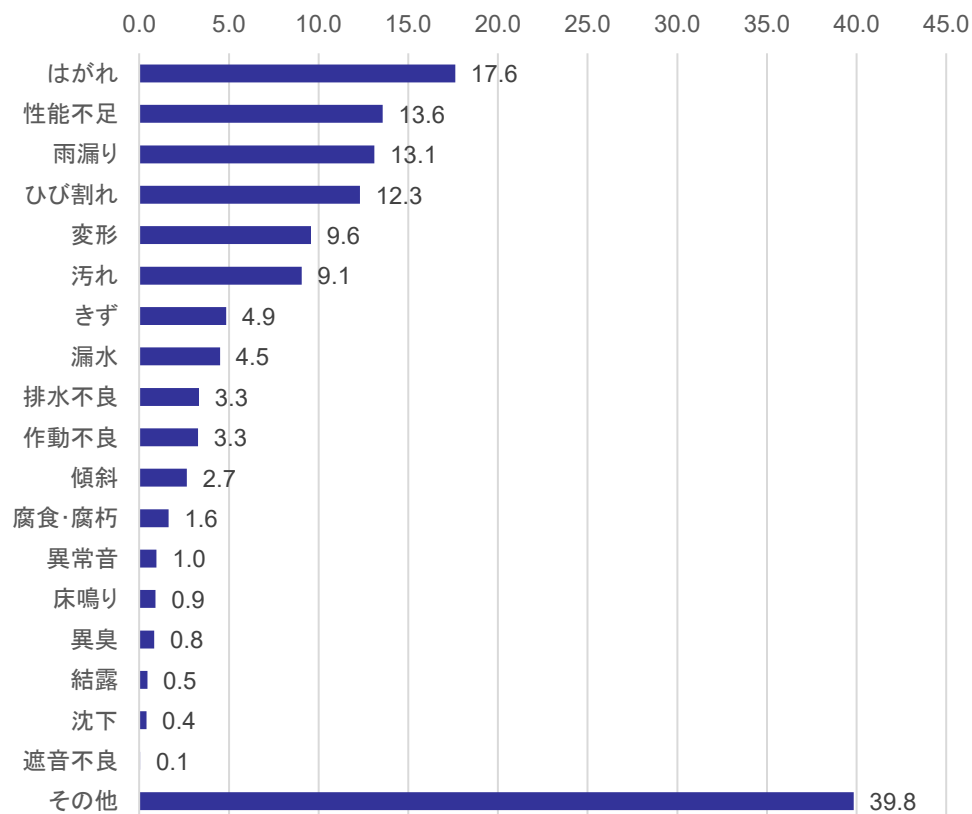
リフォームトラブル相談件数（件）



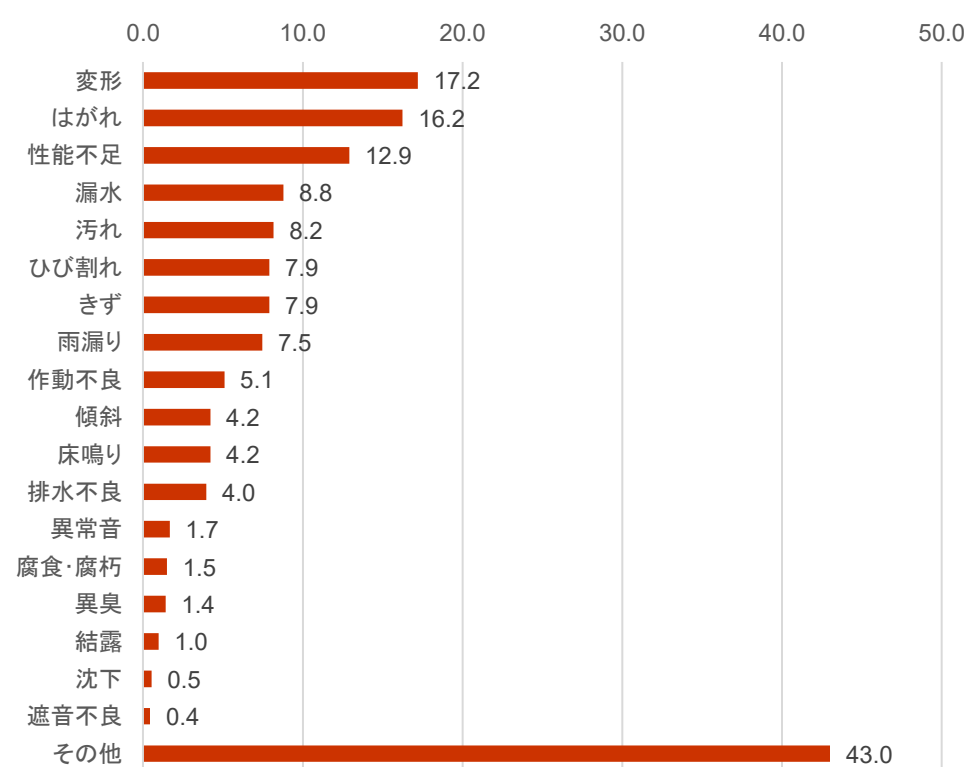
リフォームトラブル相談件数(不具合事象別)

○「住みいるダイヤル」のリフォーム相談における不具合事象は、戸建住宅では「はがれ」が最も多く、次いで「性能不足」、「雨漏り」が多い。共同住宅等（共同住宅及び長屋建て）では「変形」が最も多く、次いで「はがれ」、「性能不足」が多い。

リフォーム相談の不具合事象割合
(戸建住宅)

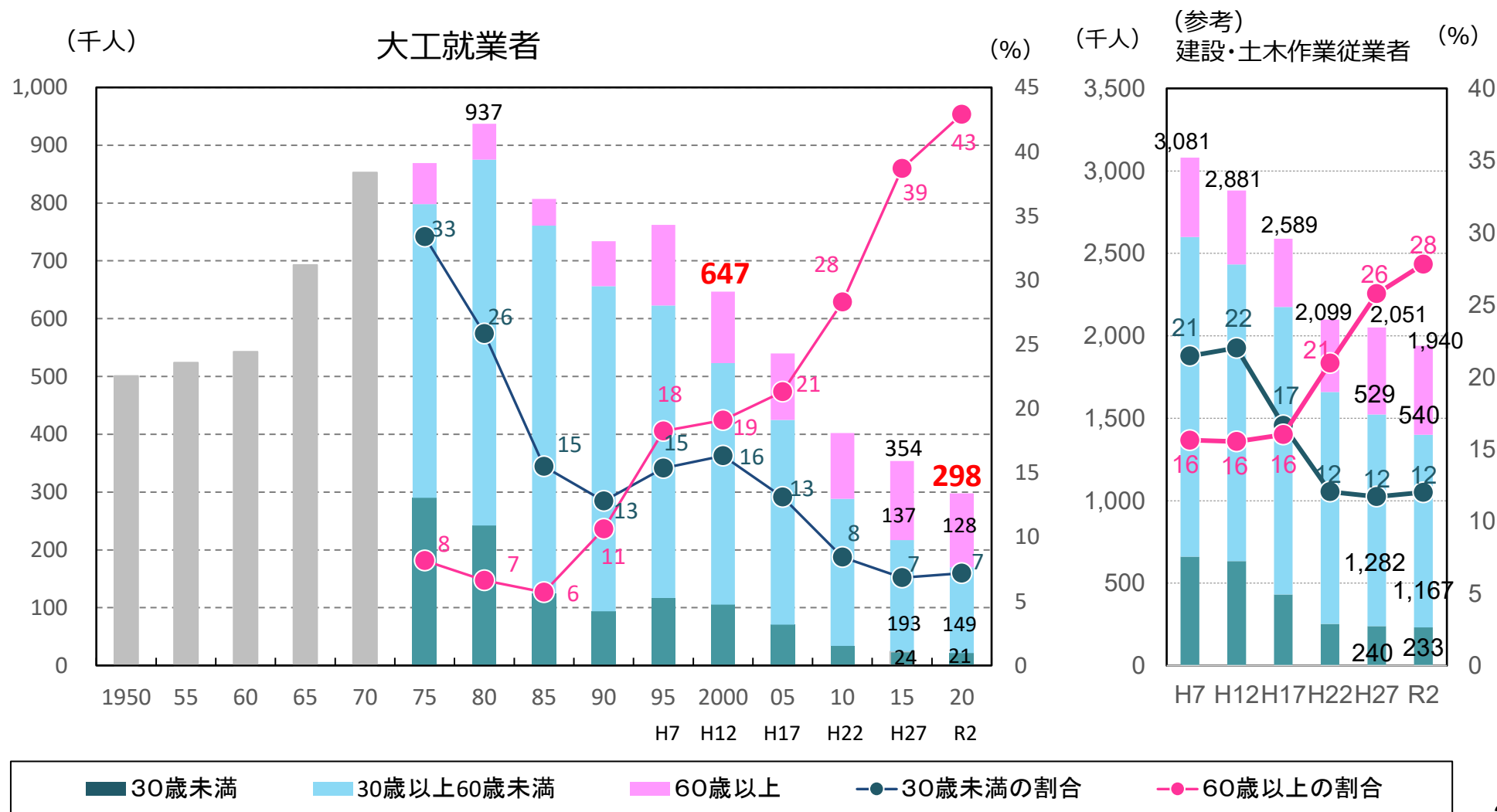


リフォーム相談の不具合事象割合
(共同住宅・長屋建て)



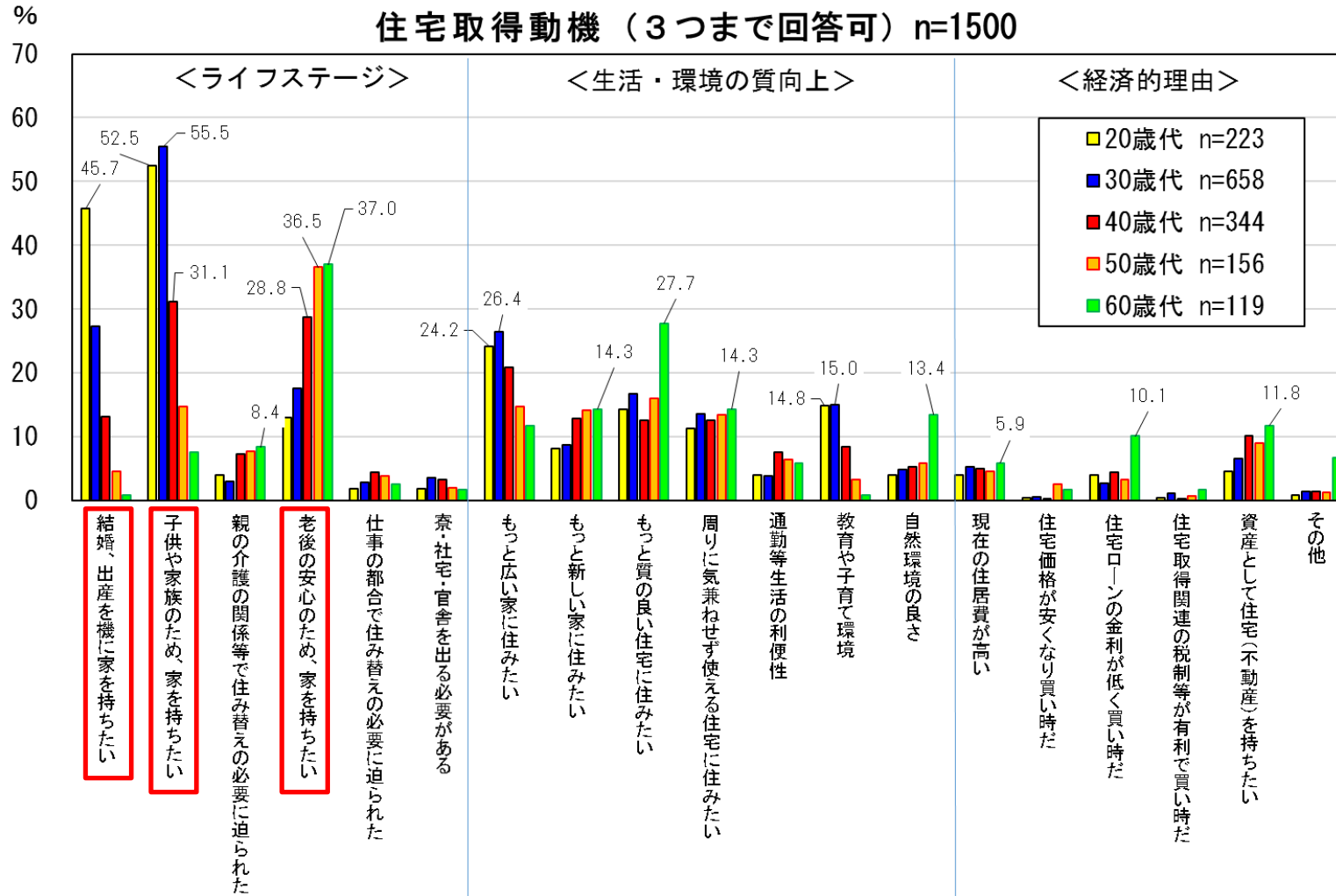
大工就業者数の推移

- 木造住宅の担い手である大工就業者数は、令和2年に約30万人と、20年間で半減。
- 人数の減少率と高齢化(60歳以上の比率)は、建設業従業者(全体)に比べて大きい。



(4)住宅取得に当たっての背景、動機

○ ライフステージに応じた住宅取得動機としては、20・30歳代で「結婚、出産を機に」「子供や家族のため」、50・60歳代で「老後の安心のため」が多くなっている。



出典：住宅金融支援機構「住宅ローン利用予定者調査（2024年4月調査）」

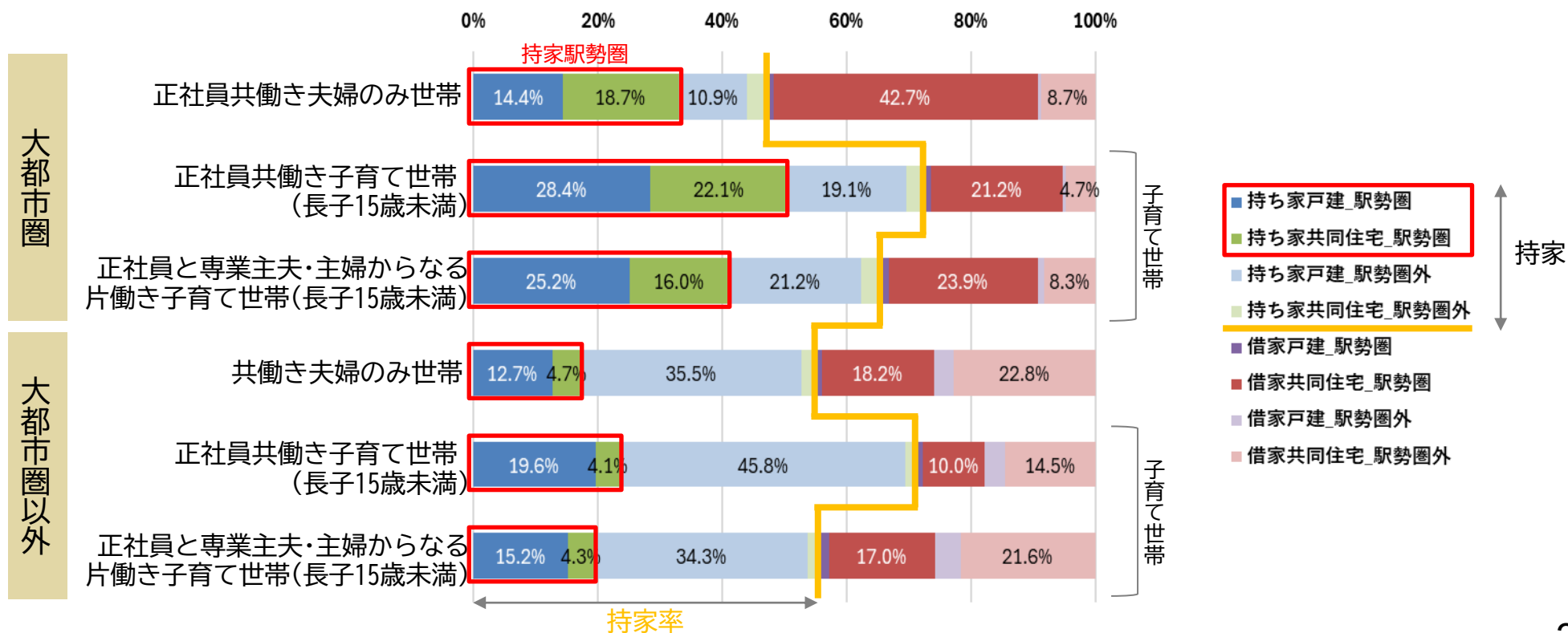
夫婦世帯別の住宅と立地の状況

- 大都市圏の持家率は、「共働き夫婦のみ世帯」よりも、子育て世帯が高い。その中でも、駅勢圏に住宅を所有する割合は、「正社員と専業主夫・主婦からなる片働き子育て世帯(長子15歳未満)」よりも、「正社員共働き子育て世帯(長子15歳未満)」が高い。
- 大都市圏以外では、「正社員共働き子育て世帯(長子15歳未満)」の持家率が高く、駅勢圏外の持家率が特に高い。

注) いずれも、核家族かつ世帯主及び配偶者が共に第二次・第三次産業就業者である世帯のみ。

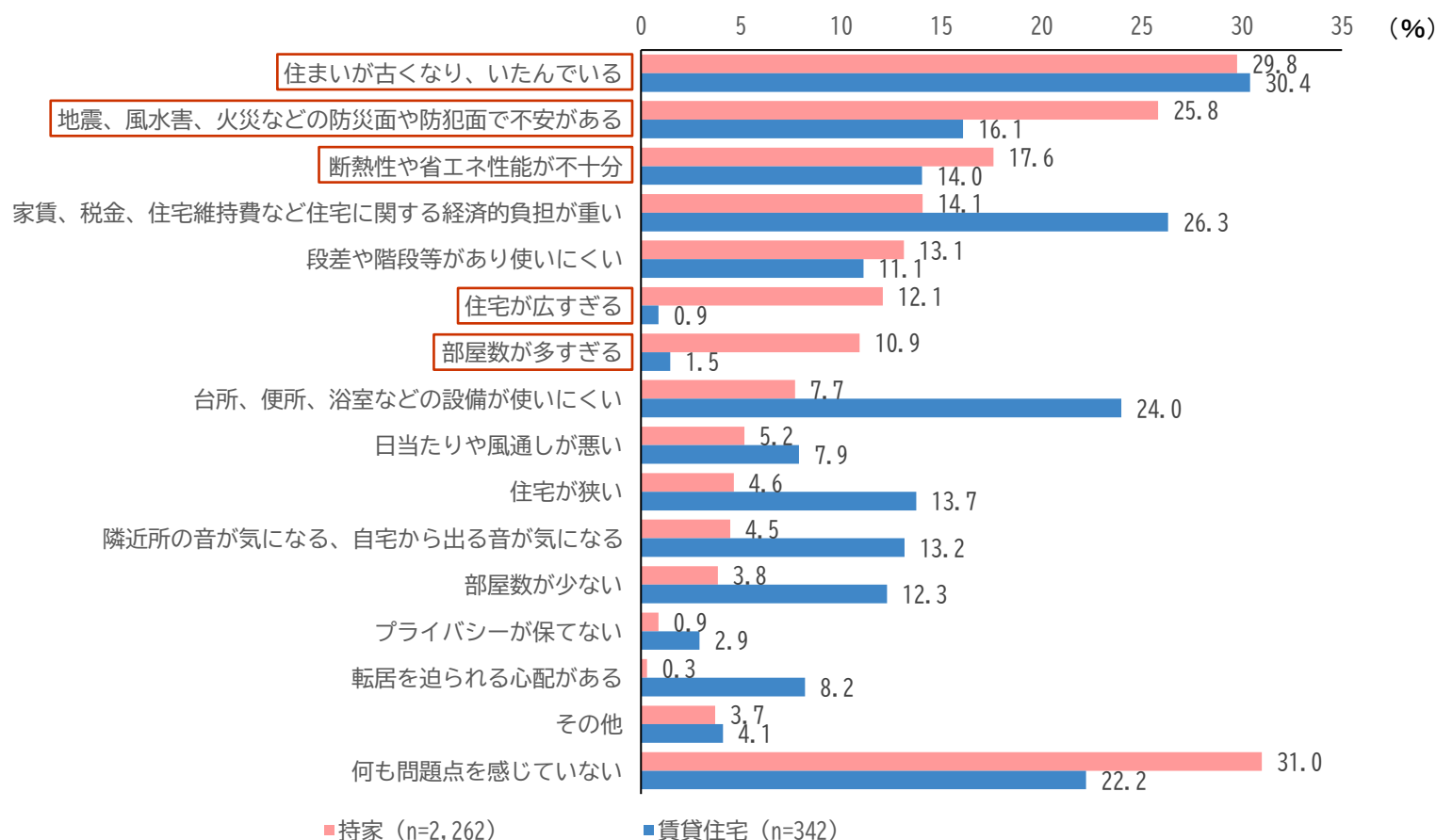
大都市圏は、首都圏整備法による既成市街地・近郊整備地帯、近畿圏整備法による既成都市区域・近郊整備区域、中部圏開発整備法による都市整備区域の310市区町村(特別区を含む。)。駅勢圏は、鉄道駅から1km圏内。

住宅の所有関係・駅勢圏別の世帯構成比(2020年)



高齢者の現住居に対する問題点

- 高齢者の現在の住宅の問題点として、老朽化のほか、持家では、防災・防犯面での不安や住宅性能の不満に加えて、住宅が広すぎる、部屋数が多すぎるという回答が賃貸住宅と比べて多い。賃貸住宅では、家賃等の経済的負担、台所・浴室等の住宅設備の使いにくさに係る回答が多い。



一次出典：内閣府「令和5年度高齢社会対策総合調査（高齢者の住宅と生活環境に関する調査）」

（注1）複数回答。

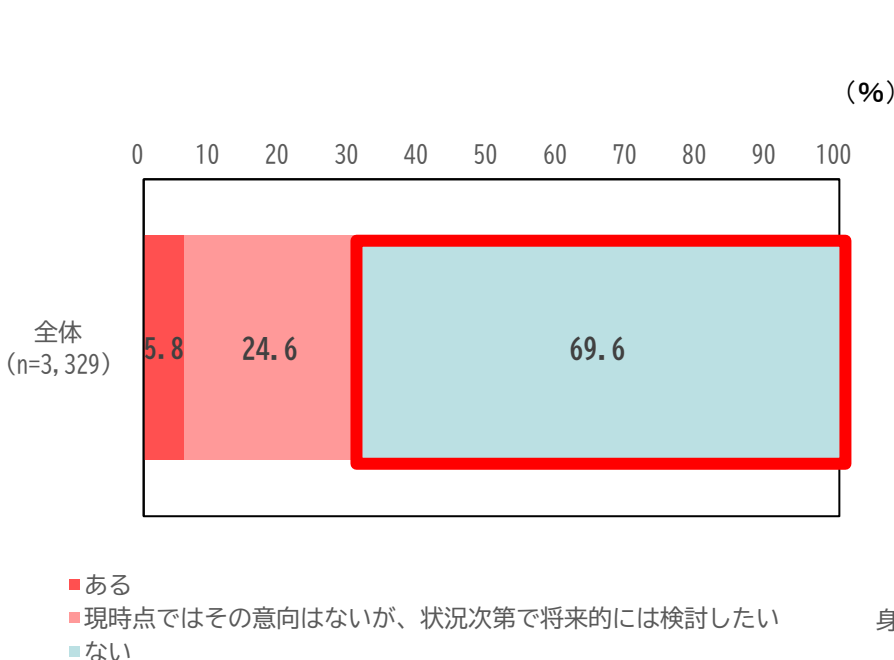
（注2）「持家」は、総合調査において現在の住宅について「持家（一戸建て／分譲マンション等の集合住宅）」と回答した人の合計。「賃貸住宅」は、総合調査において現在の住宅について「賃貸住宅（一戸建て／民営のアパート、マンション／公営・公社・UR等の集合住宅）」と回答した人の合計。

（注3）「不明・無回答」は除いている。

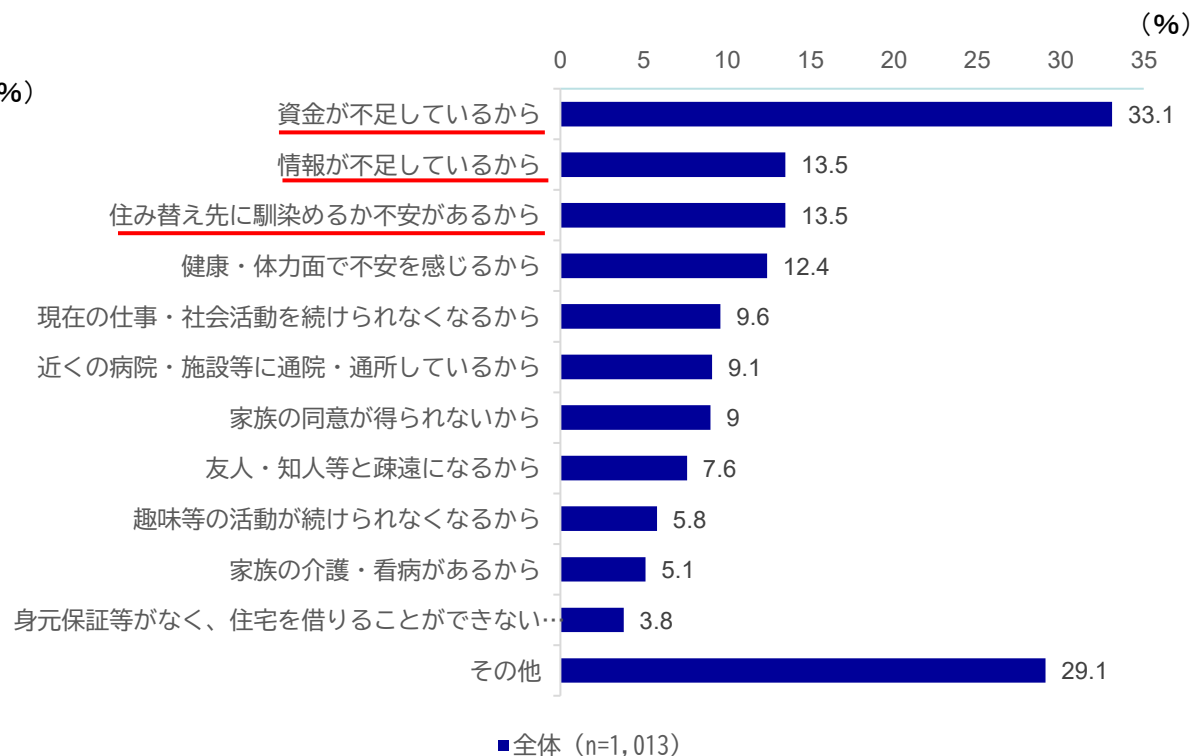
二次出典：内閣府「高齢社会白書」（令和6年）

高齢者の住み替えハードル

- 60歳以上で住み替えの意向がない人(状況次第で将来的に検討したいという人も含む。)の割合は約7割。
- 住み替えの意向がない理由として、資金不足に次いで情報の不足や住み替え先に馴染めるかの不安を挙げる人の割合が高い。



一次出典：内閣府「高齢社会に関する意識調査」
 (注) 本調査における「住み替え」とは、現在の住居から別の住居へ生活の拠点を移すこと全てを含む。



一次出典：内閣府「高齢社会に関する意識調査」
 (注1) 複数回答。
 (注2) 住み替えの意向を持っている人、及び、住み替えの意向がない人のうち最近住み替えた人、及び、住み替えの意向がない人のうち最近住み替えたと回答した人に質問。
 (注3) 「無回答」は除いている。

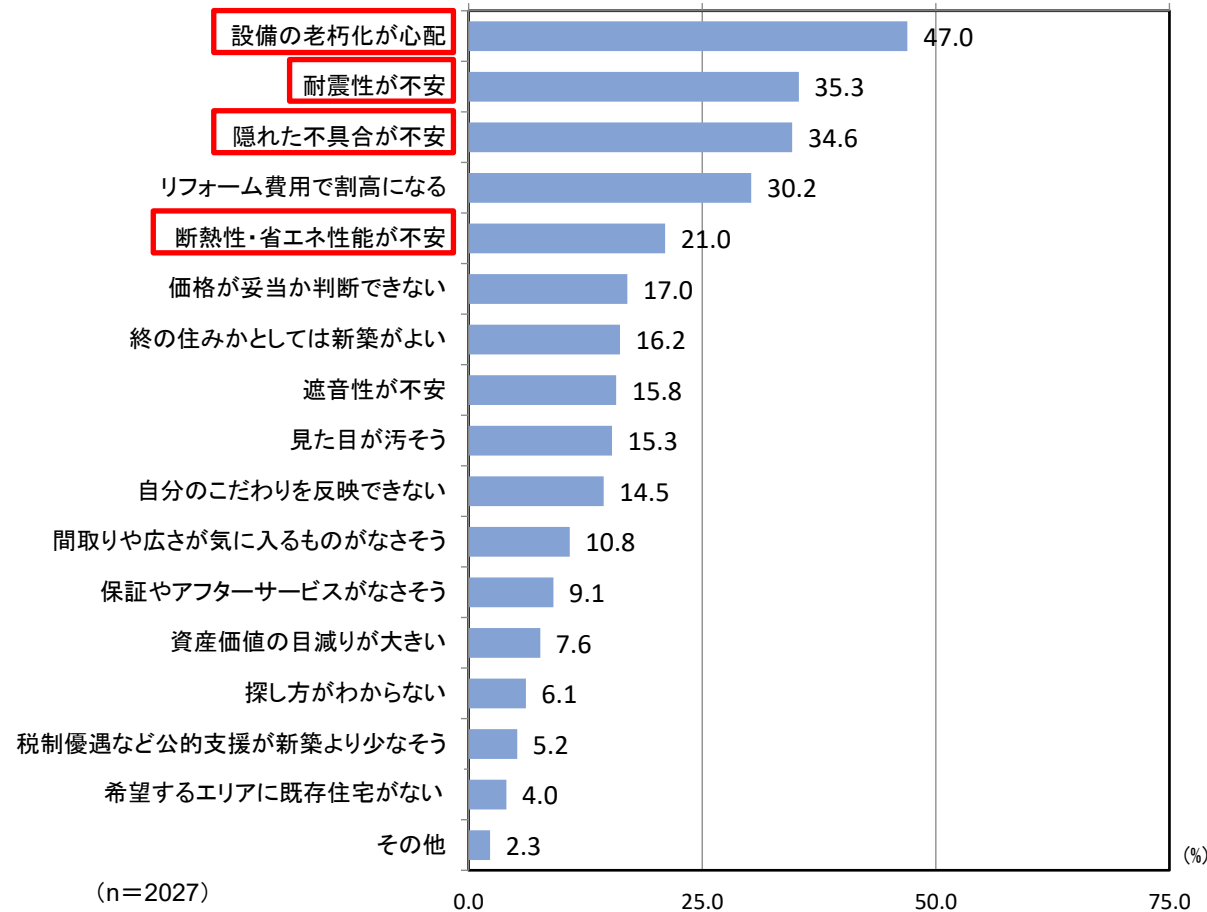
二次出典：内閣府「高齢社会白書」(令和6年)

既存住宅への住み替えを希望しない理由

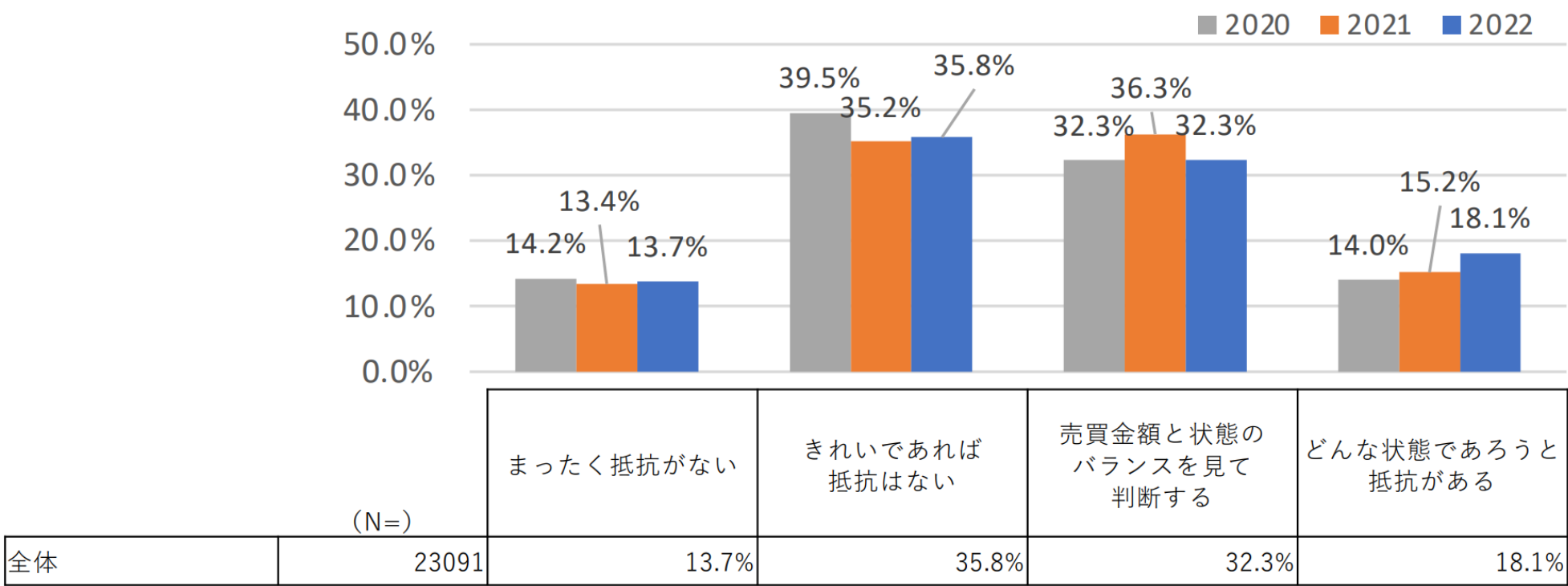
- 新築住宅への住み替えを希望する人が既存住宅を希望しない理由としては「設備の老朽化」「耐震性」「隠れた不具合」「断熱性・省エネ性能」等への不安が挙げられている。

(新築住宅への住み替えを希望する人に質問)

既存住宅への住み替えを希望しない理由



- 既存住宅の購入について、きれいであれば抵抗はない人の割合が2022年では一番多く35.8%。
- どんな状態であろうと抵抗がある人の2022年の割合は18.1%。



出典：全国宅地建物取引業協会連合会「2023年住居の居住志向及び購買等に関する意識調査」
調査方法：インターネットによるアンケート調査

- 住宅を購入する者のパターンは、購入希望者の背景と購入の動機の組み合わせの数だけ存在。
- それぞれの置かれた状況と居住環境に求める優先順位の兼ね合いで、住宅の立地や所有形態、建て方等を選択。

背景

- ・ 年齢、世帯構成（働き方）、所得、現在の居住地、現在の居住環境（持ち家、賃貸）、資金（ローン含む）

購入の動機

- ・ 世帯人数の変化（床面積・間取り）の増減
- ・ 通勤、通学（入学）環境の改善
- ・ 就職、転勤
- ・ 移住
- ・ 第三者都合（建物の取壊し、親の介護、ペット等）
- ・ 現在の居住環境の改善（耐震、省エネ、バリアフリー等の性能向上
又は綺麗さの確保、最新設備の導入又は維持管理負担の軽減）
- ・ 自分で住まいを作りたい
- ・ 子育て環境の向上（教育、自然等）
- ・ 周辺環境の改善（騒音、臭害等）
- ・ 資産の確保
- ・ 住宅に関する支出の見直し
- ・ なんとなく家が欲しい、第三者に自慢したい

住宅の種類・立地の選択

住宅の種類

- ・ 新築、既存
- ・ 持ち家（戸建て、共同）、賃貸（戸建て、共同）

立地

- ・ 都市部、郊外部、地方部

- 戸建住宅を選択する動機としては、一定の広さ（間取り）の希望や、騒音等の周辺環境の改善などが考えられる。
- また、既存戸建住宅を選択する例としては、一定程度の広さを希望している者が、立地面や金銭面から既存住宅を選択することが考えられる。

背 景

- ・ 世帯構成（働き方）、所得、資金（ローン含む）

購入の動機

- ・ 世帯人数の変化（床面積・部屋数）の増、周辺環境の改善（騒音等）
- ・ 自分で住まいを作りたい・なんとなく家が欲しい・第三者に自慢したい

住宅の種類・立地の選択

【戸建住宅を選択する例】

- ・ 住宅購入資金を多く用意できないが、一定程度以上の広さを希望している（金銭面から既存住宅を選ばざるを得ないパターン）
- ・ 夫婦共働きで子育てに適した物件又は土地を希望しているが、新築だと見つからない（新築希望だが制約により既存住宅を選ばざるを得ないパターン）
- ・ 介護等の関係で親族と同居する必要があり、地域を限定している（立地を優先するパターン）
- ・ 注文住宅として自分で設計した住宅を希望している（新築住宅を希望するパターン）
- ・ 広い間取り希望のため戸建て希望だが、既存住宅と比較しても新築の方が安価のため新築を選択する（立地よりも住宅を希望しているが、価格と価値の面から新築住宅を選ぶパターン）
- ・ 近隣との騒音問題を解消したいことから戸建住宅を希望している（戸建住宅を希望するパターン）

- 共同住宅を選択する動機としては、好立地、資産形成、高齢化に伴う世帯人数の減によるダウンサイズなどが考えられる。
- また、既存共同住宅を選択する例としては、居住したい地域を限定していることから新築ではなく既存住宅を選択することが考えられる。

背 景

- ・ 世帯構成（働き方）、所得、資金（ローン含む）

購入の動機

- ・ 好立地、資産形成、世帯人数の変化（床面積・間取り）の減
- ・ 現在の居住環境の改善（維持管理負担の軽減）・自分で住まいを作りたい
- ・ なんとなく家が欲しい・第三者に自慢したい

住宅の種類・立地の選択

【共同住宅を選択する例】

- ・ 住宅購入資金を多く用意できないが都市部の住宅を希望している（住宅よりも立地を希望して既存住宅を選択するパターン）
- ・ 資産としての価値を保ちたいことから共同住宅を希望している（住宅も立地も重視するパターン）
- ・ 子供が独立したことで、戸建住宅からの住みかえを希望している（立地よりも住宅を重視するパターン）
- ・ 駅近で通勤や暮らしの利便性の高い住宅を希望している
- ・ 居住したい地域を限定している（立地を重視しているかつ新築希望だが、地域を限定しているため既存住宅しか選択できないパターン）