

# ニーズを先取りする 未来志向の豊かな住生活の実現

令和2年5月28日  
一般社団法人 不動産協会  
理事長 菰田 正信

令和2年5月28日

一般社団法人 **不動産協会**  
The Real Estate Companies Association of Japan



## <住生活を取り巻く社会の急激な変化>

- ・ 少子高齢化
- ・ 働き方改革・DXの進展
- ・ 世帯構成、家族観、住まいの価値観が多様化
- ・ コミュニティの希薄化や地域連携の必要性の高まり

- ・ 安心・安全ニーズの高まり
- ・ 新型コロナウイルスの世界的広がりに伴う社会構造やライフスタイルの変化 など

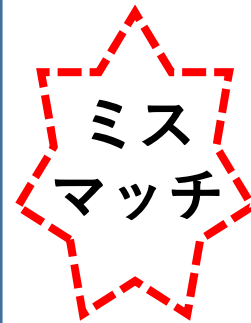
居住者視点のニーズとストックの間に  
ミスマッチが顕在化

ニーズを先取りしてミスマッチを解消し  
「ベストマッチ」を創出し続ける  
流れを確立

# 居住者ニーズ・社会の変化とストックのミスマッチ

## 居住者のニーズ等

- 社会の変化は急速
    - ・ 子育て・共働き世帯の増加
    - ・ 少子高齢化の進展
  - 立地・交通利便性を重視するニーズの高まり
  - 性能の劣る住まいには否定的
- +
- コロナウイルスによる社会構造・価値観の変化



## ストックの現状

- ストックの更新は遅れ高経年化が進行
- 中心市街地の緊急輸送道路沿いに性能の劣るストックが集積
- 除却・更新、建替え等の必要なストックが全体の約4割も存在

- 空き家問題等が顕在化し、全国で見れば、量的な面では、住宅ストックの数は世帯数を上回るものの、質的な面では、居住者視点で必要な住宅は不足し、不要な住宅は余るといふ、いわば需要と供給のミスマッチが生じている状態
- 人々のすまいに対する価値観の変化を丁寧に見極め、地域・種別ごとにきめ細やかに需要と供給をマッチングさせていくことが重要

## 「居住者」の視点

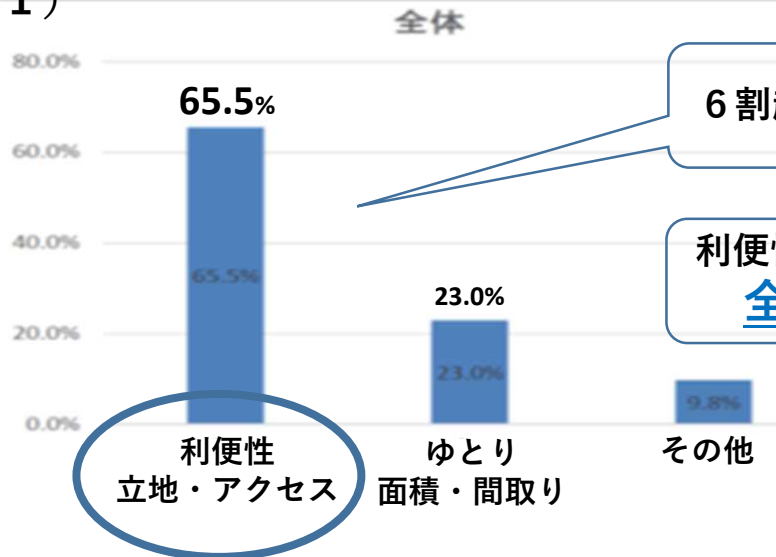
## 「ストック」の視点

提言：新規ストックの創出や再生による  
『正のスパイラル』の実現

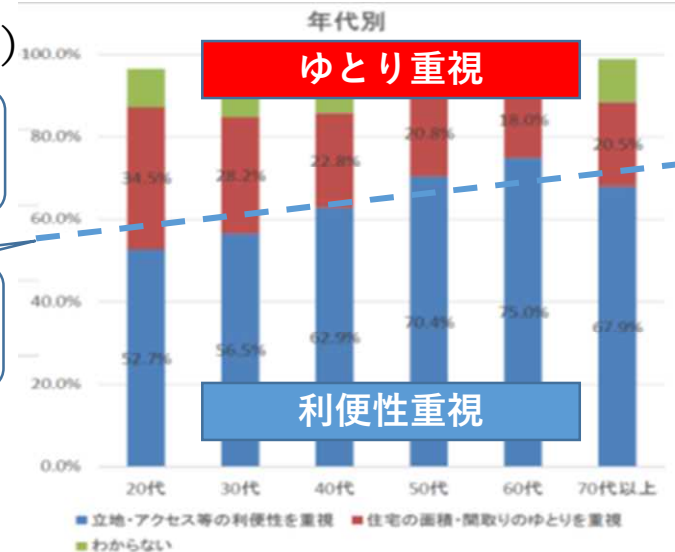
# [居住者ニーズ] 立地・交通利便性を重視するニーズの高まり

- 世代を問わず住宅の面積・ゆとりよりも立地等の利便性を重視 (図表1.2)
- 子育て家族は共働きだけでなく専業主婦も都心居住を志向 (図表3)
- 高齢者世帯も環境より生活利便性・交通利便性を重視 (図表4)

(図表1)

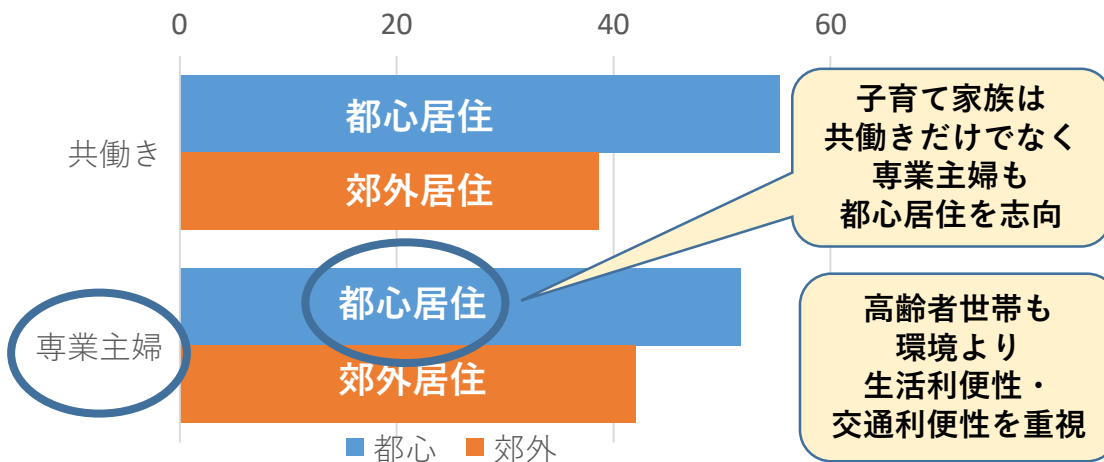


(図表2)

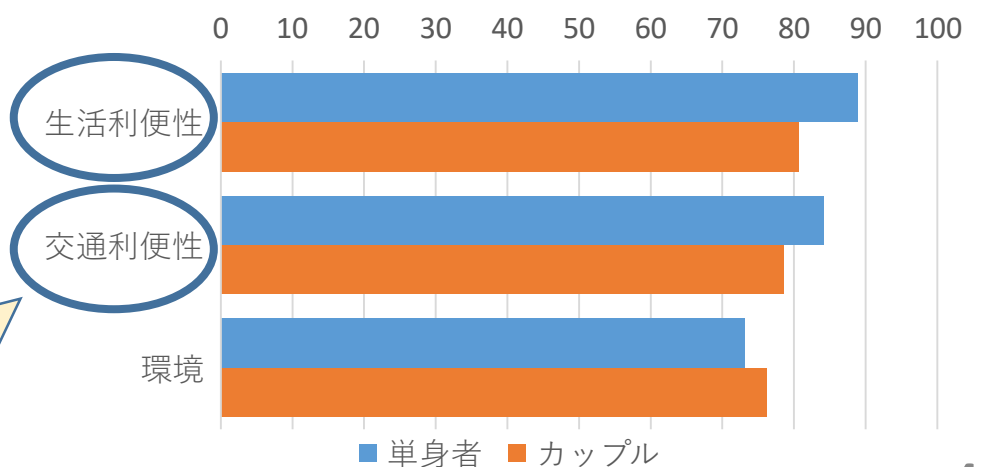


(出典) 国土交通省住宅局資料から (一社) 不動産協会事務局が作成

(図表3) 子供のいる世帯の居住志向性



(図表4) 高齢者世帯(60歳以上)が住まいに重視する点



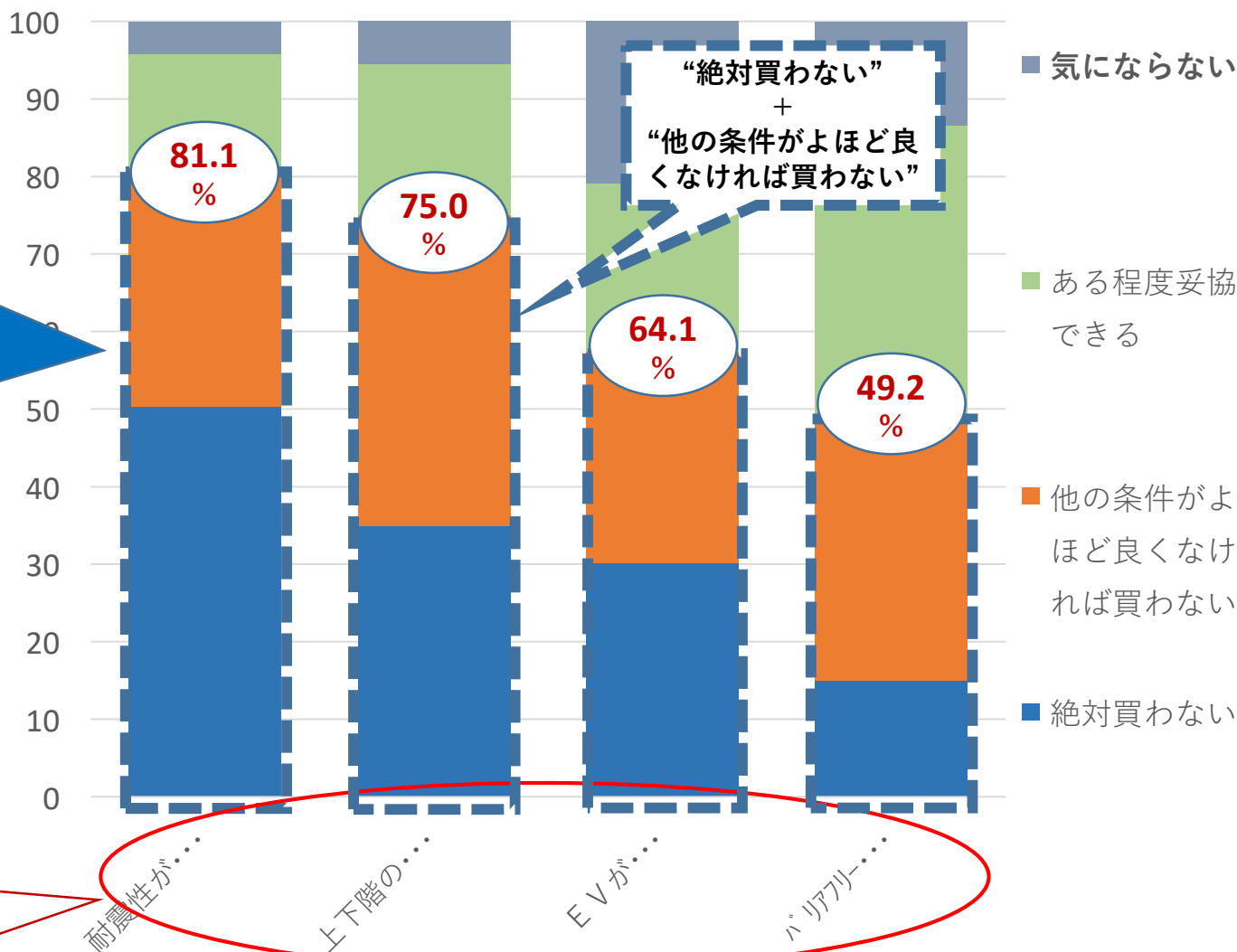
(出典) (一社) 不動産協会調査 (監修: 齊藤広子 横浜市立大学教授)

# [居住者ニーズ] 性能の劣る住まいには否定的

## ■ 耐震や遮音等、性能の劣る住まいはニーズが少なく、流通性も低い (図表5)

(図表5) 物件にマイナス要素がある場合の購入志向

物件にマイナス要素がある場合の購入志向



購入意向者の約8割が耐震性が低い住宅について“絶対買わない”または“他の条件がよほど良くなければ買わない”と回答

既存ストックにおけるこれらの項目の改善には大がかりな工事が必要

# [居住者ニーズ] コロナによる社会構造・価値観の変化

- 新型コロナウイルス感染症の拡大は、人々のワークスタイルやライフスタイルに大きく影響を与えることは間違いないが、WithコロナからAfterコロナを経て変化する居住者のニーズを丁寧に見極め、新規ストックを構築していく必要
- ※前提: ワクチン・治療薬の確立・普及までをWithコロナ、それ以降をAfterコロナとする

## 《Withコロナ》

「人との距離をとる」「接触を避ける」必要

在宅勤務・テレワークの拡大

← 課題も露呈

・ワークスペースの制約  
・ICT環境の制約 等



## 《Afterコロナ》

新しい住宅とオフィスの役割分担

在宅勤務が可能な住宅



分散型オフィス



対面業務の生産性を高める拠点型オフィス

⇒ 新しい可能性  
⇒ 在宅勤務の限界

⇒ 在宅勤務可能な  
スペースとインフラが必要

## 「居住者」の視点

## 「ストック」の視点

提言：新規ストックの創出や再生による  
『正のスパイラル』の実現

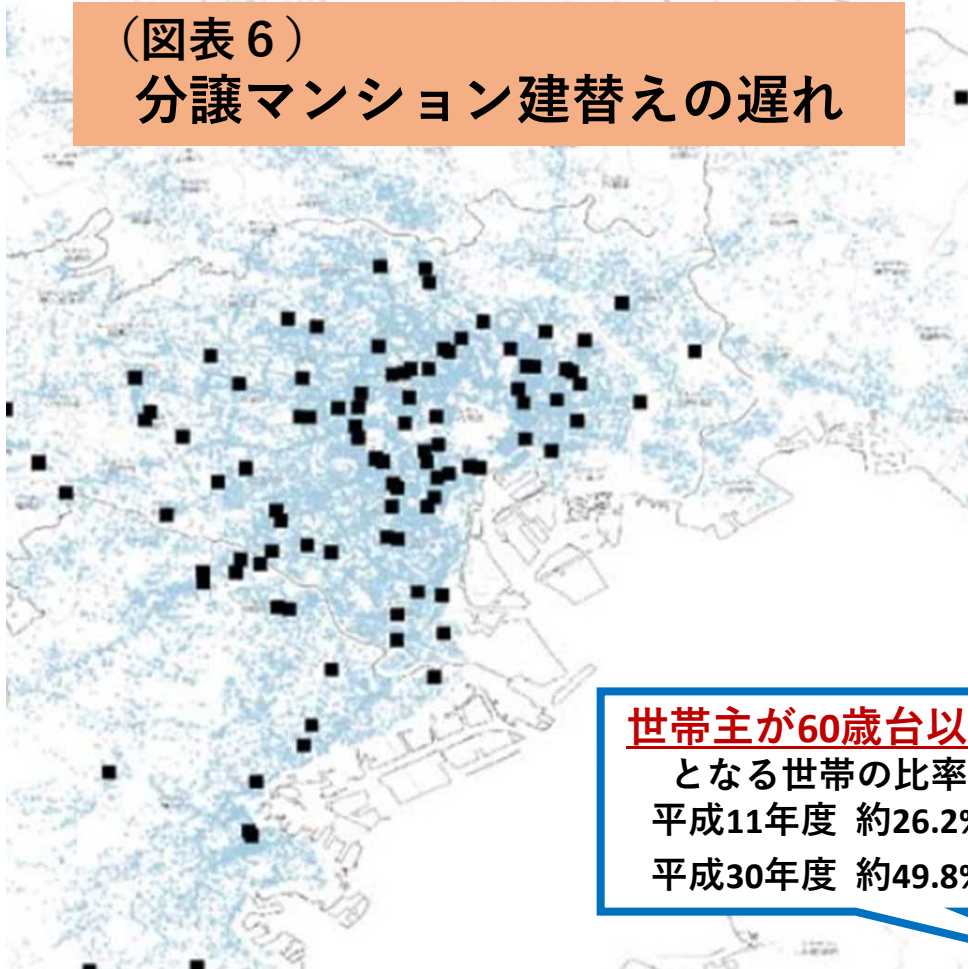


# [ストックの現状] ストックの更新は遅れ、高経年化が進行

- 分譲マンションストックのうち建替え済は0.3%に留まる(図表6)
- 建物の高経年化と居住者の高齢化(“2つの老い”)も進行(図表7)

建替え済  
244棟/約2万戸  
総数：約655万戸

(図表6)  
分譲マンション建替えの遅れ



**世帯主が60歳以上**  
となる世帯の比率  
平成11年度 約26.2%  
平成30年度 約49.8%

《凡例》

- 分譲マンション建替え実績
- それ以外の分譲マンション

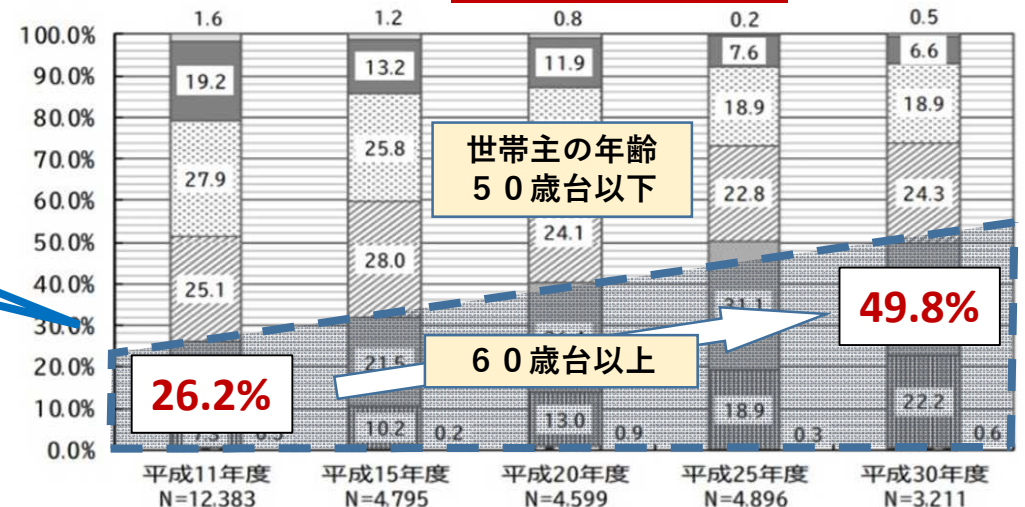
(出典) 「高経年マンション研究会」(一社)不動産協会・東京大学空間情報科学研究センター共催(代表・東京大学特任教授 清水千弘)資料

マンションの“2つの老い”の進行  
(建物の高経年化+住民の高齢化)

**築40年超**の分譲マンションが  
今後大幅に増加する見通し  
平成30年 61.4万戸  
令和10年 197.8万戸  
令和20年 366.8万戸



(図表7) マンション**居住者の高齢化**



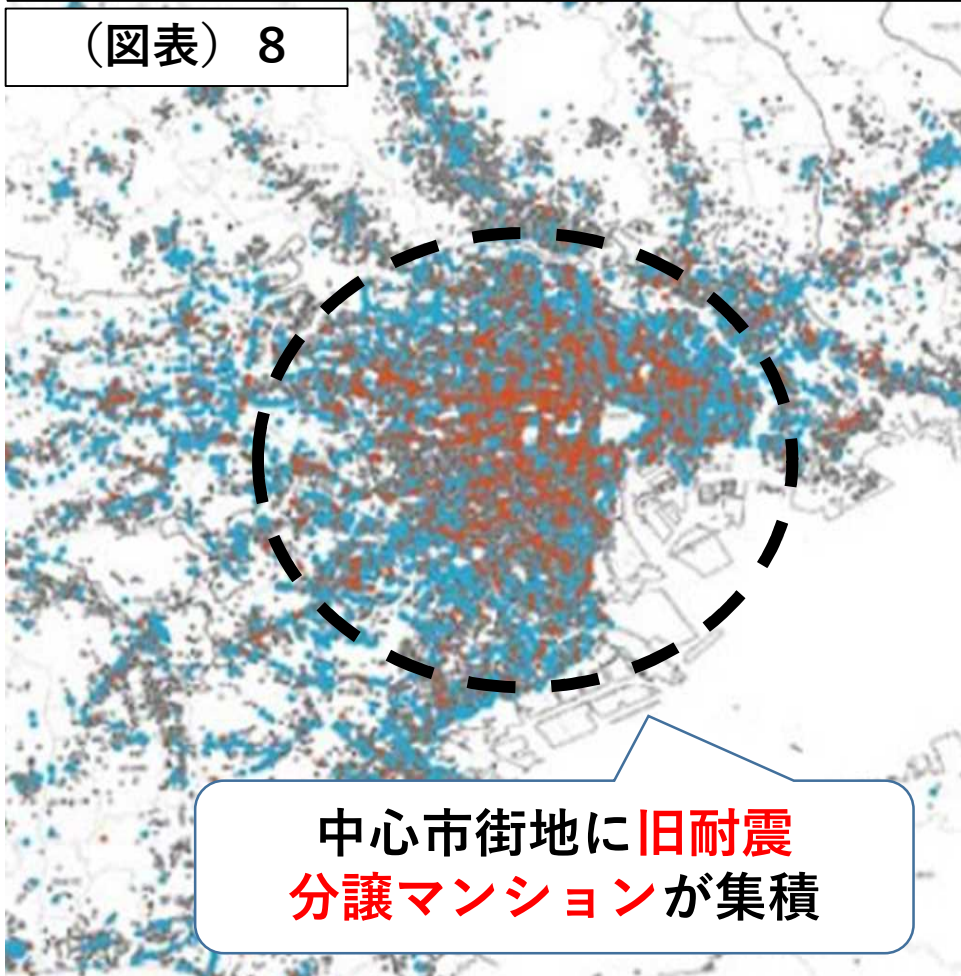
(出典) 国土交通省「社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策小委員会」資料から(一社)不動産協会事務局作成

# [ストックの現状] 中心市街地に性能の劣るストックが集積

首都圏では中心市街地に旧耐震分譲マンションが集積、緊急輸送道路沿いの旧耐震分譲マンションは災害時に活動を阻害するおそれ(図表8)

■ 次世代省エネ基準前の分譲マンションが多数存在(図表9)

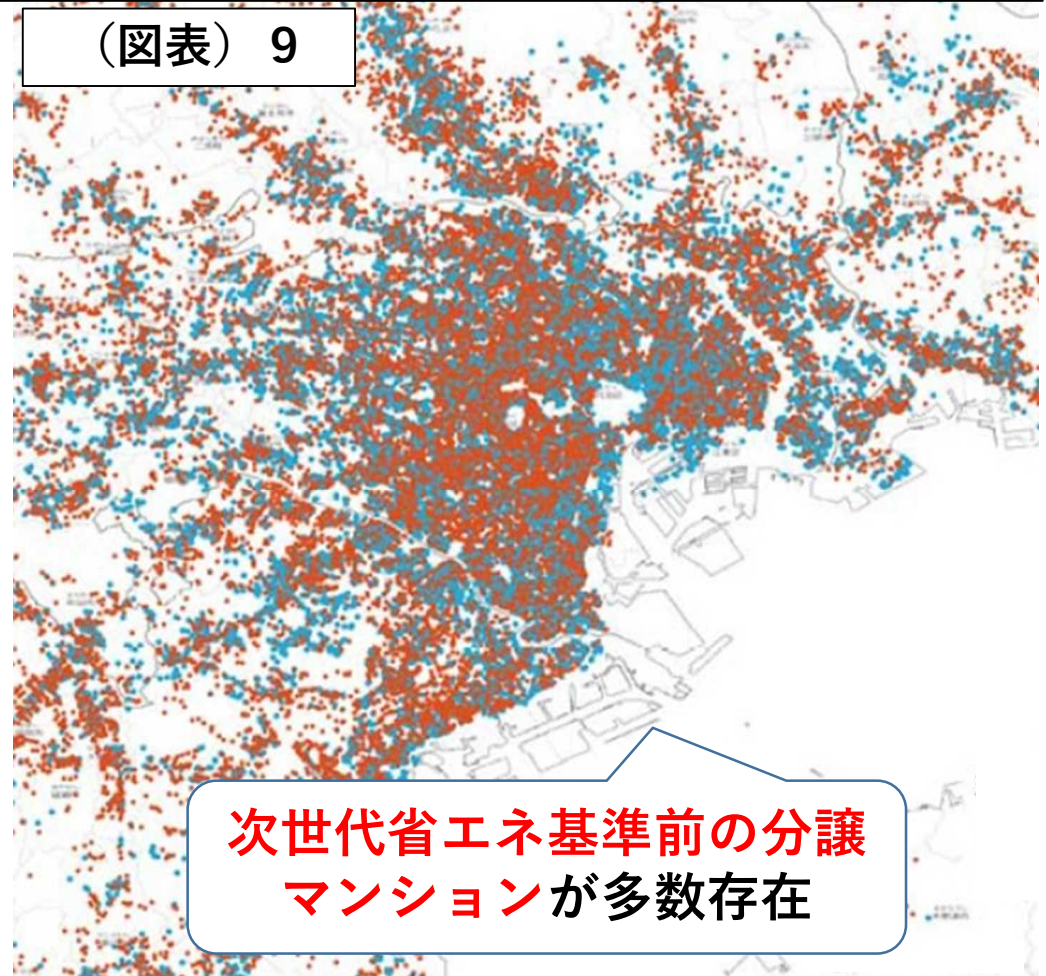
(図表) 8



《凡例》

- 緊急輸送道路沿いの旧耐震分譲マンション
- 緊急輸送道路沿いの新耐震分譲マンション

(図表) 9



《凡例》

- 次世代省エネ基準前の分譲マンション
- 次世代省エネ基準後の分譲マンション

# [ストックの現状] 除却・更新、建替え等の必要性の高まり

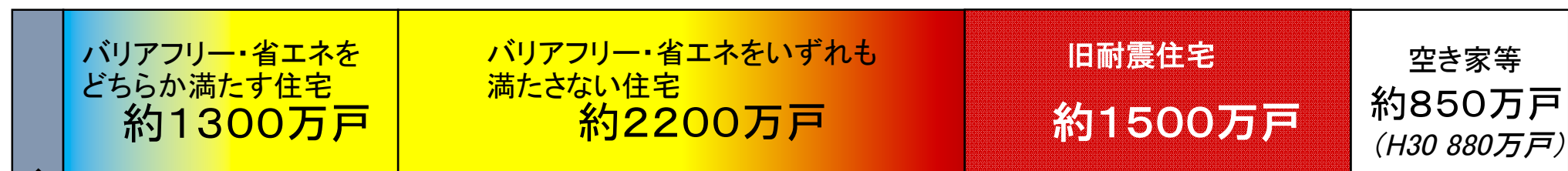
旧耐震やバリアフリー・省エネをともに満たさないなどニーズを満たさず、除却・更新、建替えが必要な住宅は、世帯数減少を勘案しても、約2400万戸も存在(図表10)  
⇒建替え・再開発・まちづくりによる**新規ストックの創出**や再生を進めていく必要

(図表10)

住宅ストック総数 約6063万戸(H30 約6241万戸)

(一試算)

人が居住している住宅ストック総数 約5210万戸(H30 約5362万戸)



バリアフリー・省エネを  
どちらも満たす住宅  
約200万戸

バリアフリー・省エネを満たさない  
住宅の半数 約1100万戸

旧耐震住宅  
約1500万戸

空き家等の一部  
約100万戸

リフォーム

建替えが必要な住宅  
約2700万戸

今後の20年間を見通した場合、世帯数が約300万減少すると想定されるが、  
世帯減を考慮しても、建替えの対象は**約2400万戸**と想定される。

総数の  
約4割

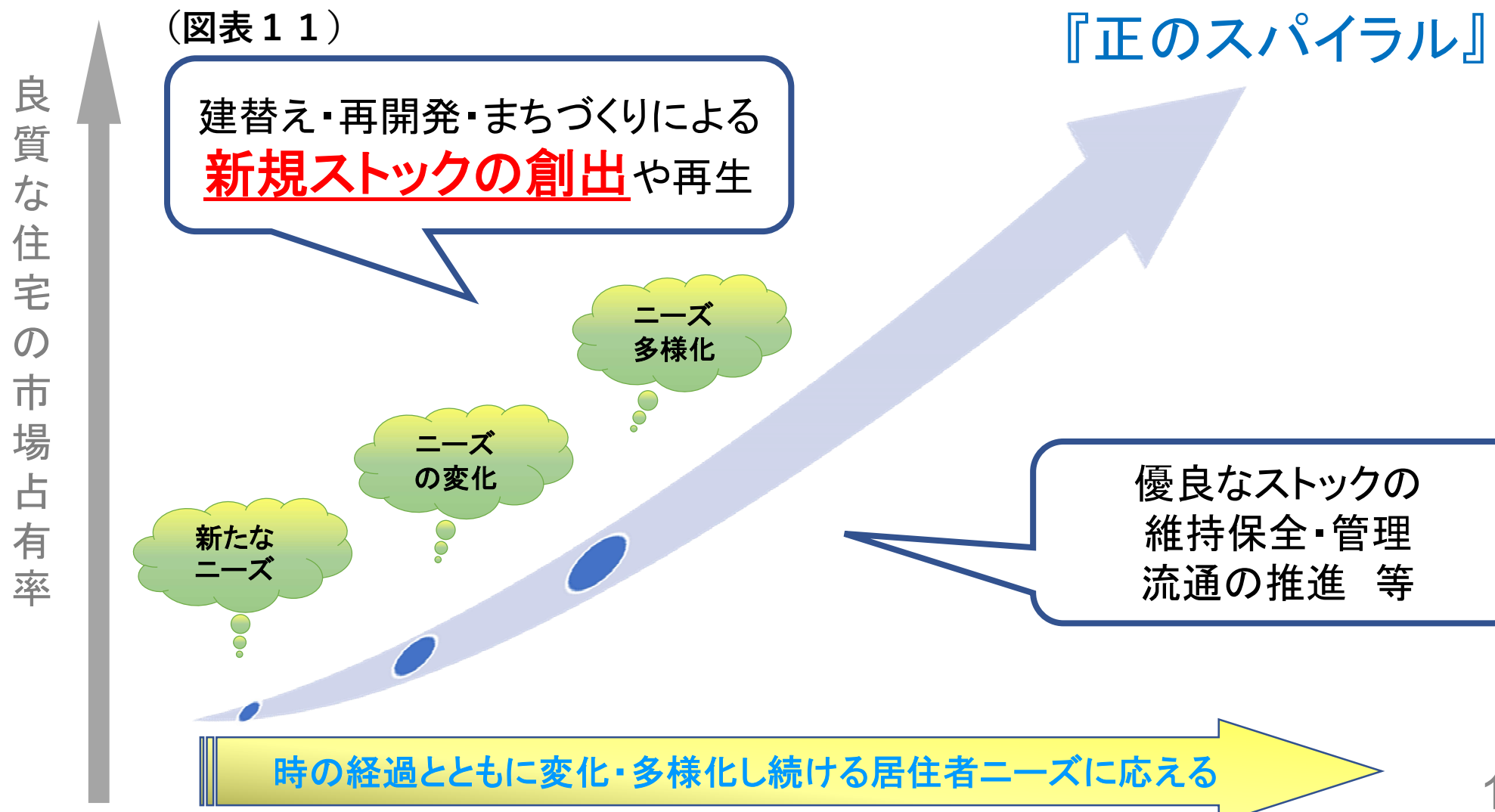
「居住者」の視点

「ストック」の視点

提言：新規ストックの創出や再生による  
『正のスパイラル』の実現

# 新規ストックの創出や再生による『正のスパイラル』の実現

- ニーズを満たさない既存ストックの流通では「**ミスマッチ**」は解消しない
  - 建替え・再開発・まちづくりによる**新規ストックの創出**や再生が不可欠
  - 優良な住宅ストックの維持保全・管理の推進 等
- ⇒これらにより『**正のスパイラル**』へ転換 ⇒ 「**ベストマッチ**」を創出



－ 『正のスパイラル』によるベストマッチの創出－  
「3つのポイント」と「3つのアプローチ」

3つの ポイント	(1) 新規ストックの創出や再生による 多様なニーズへの対応
	(2) 優良なストックの維持保全・管理の推進
	(3) 安定的で調和のとれた推進
3つの アプローチ	(1) きめ細やかな政策による後押し
	(2) まちづくりに不可欠な視点
	(3) 幅広い連携

# 「3つのポイント」

<b>(1) 新規ストックの創出</b> や再生による多様なニーズへの対応	<b>(2) 優良なストックの維持保全・管理の推進</b>	<b>(3) 安定的で調和のとれた推進</b>
<p>① <b>世代・属性</b> ・生活利便施設・保育・医療への近接 等</p> <p>② <b>ワークスタイル・ライフスタイル</b> ・職住近接・テレワーク ・長期の自宅滞在 等</p> <p>③ <b>SDGs (社会・環境)</b> ・ZEH、木造建築の振興 等</p> <p>④ <b>安心・安全</b> ・木密エリアの集約更新 ・浸水対策の推進 等</p>	<p>① <b>長期修繕計画の策定 及び修繕費用の積立ての誘導</b></p> <p>② <b>管理を評価する仕組みの推進</b></p> <p>③ <b>大規模修繕周期の長期化等の工夫</b></p>	<p>① <b>新規ストックの創出</b>や再生に重点維持保全とのバランス良い組み合わせ</p> <p>② <b>ライフスタイルの変化</b>に対応する計画的な住宅取得に係る安定的な支援策</p> <p>③ <b>税・予算・規制緩和</b>の最適な組み合わせ</p>

# 「3つのアプローチ」

(1) きめ細やかな政策による後押し	(2) まちづくり に不可欠な視点	(3) 幅広い 連携
<p>① 新たなニーズの先取り</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・面積基準の見直し</li><li>・在宅勤務の環境整備や多世代同居等を促進する制度の拡充 等</li></ul> <p>② 強靱化・高品質</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・容積率等のインセンティブの付与や貢献機能への助成措置</li><li>・長期優良住宅等における共同住宅の特性に応じた基準見直し等</li></ul> <p>③ 環境への配慮・最新技術の導入支援</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ZEH、スマートハウス 等</li></ul> <p>④ マンション施策の深化</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・マンション管理適正化法、マンション建替え円滑化法の最大活用と更なる弾力化 等</li></ul>	<p>① ストックを長いスパンで捉える</p> <p>② ハード・ソフト両面から全体的に捉える</p> <p>③ 広域的なまちづくり</p>	<p>① 地域の多様な主体との協働を推進</p>



## (2) 「まちづくりに不可欠な視点」の例

- “経年優化”の思想によるハードの維持保全と管理組合主体のコミュニティ形成を地域活動と一体的に推進
- 結婚で独立した世代が再び戻る「3世代が住む街」を実現



(写真2) 森に囲まれた現在の「サンシティ」  
(東京都板橋区)



(写真1)  
竣工当時の様子

### (3) 「幅広い連携」の例

- 分譲マンション・サ高住と、自治会、病院、自治体などの地域の主体が連携し、多様な属性・ニーズに対応(図表12)

(図表12) ふなばし森のシティ  
(地区計画による17haの開発)



# 未来志向の豊かな住生活を実現

- 居住者視点のニーズとストックのミスマッチを解消し『正のスパイラル』の実現によるベストマッチを創出し続けることにより豊かな住生活を実現
- S D G s や D X の進展や、新型コロナウイルスの世界的広がりに伴う社会構造やライフスタイルの変化を踏まえつつ、多様な視点で住宅ストックの価値を高めながら次世代に繋いでいくことが重要
- 世界経済の急激な悪化を踏まえ、内需の柱である住宅投資を活性化し、住宅市場を強力かつ安定的に支援する施策が不可欠

ご清聴ありがとうございました