

2025年3月26日(水)

既存住宅(ストック)を活かす

不動産流通の現場の視点から

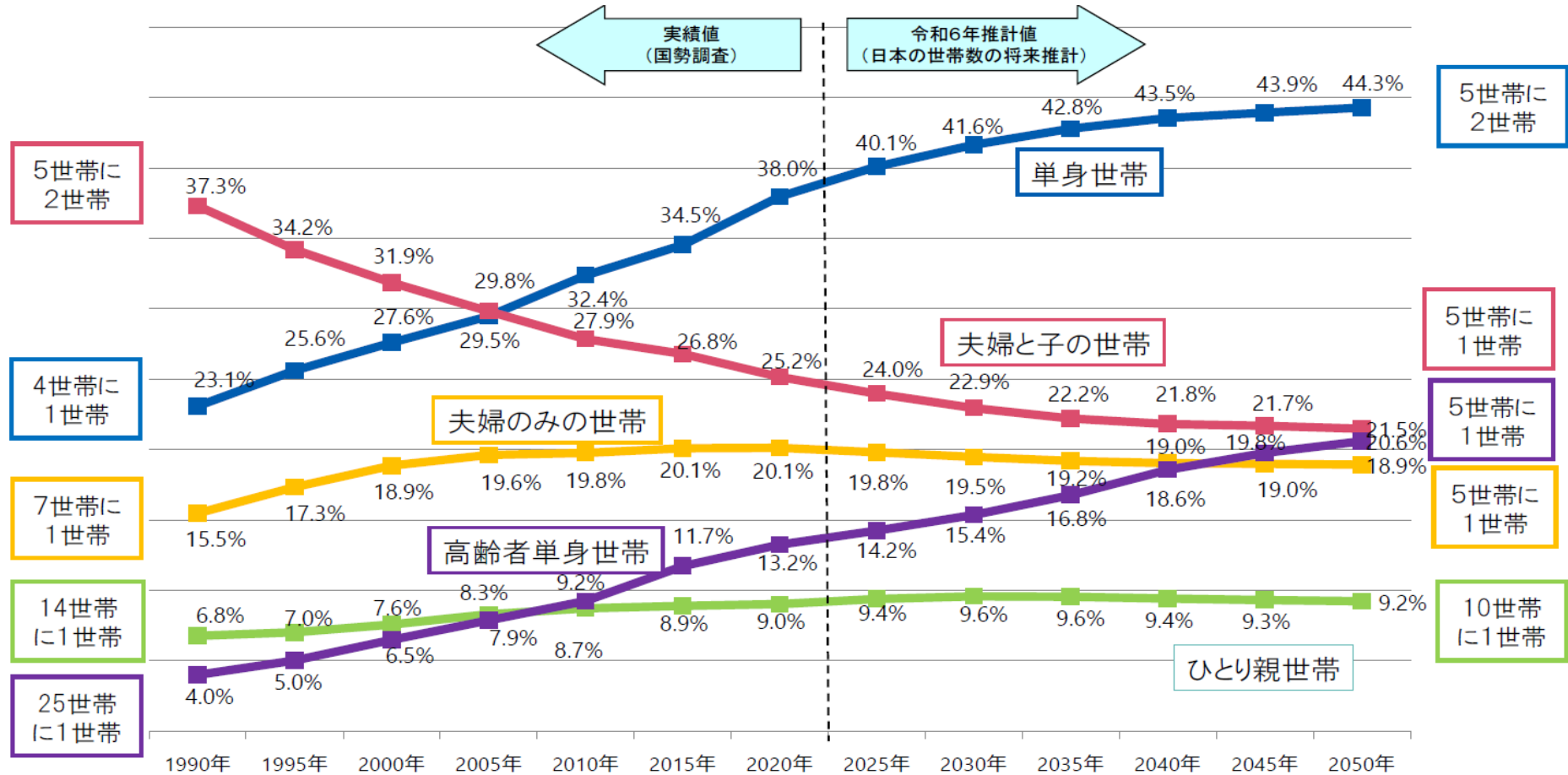
FRK 一般社団法人 Fudosan Ryutsu Keiei Kyokai
不動産流通経営協会

流通政策検討委員会委員長
森 憲一

目次

| | |
|---|-----|
| 1 世帯構成の推移と見通し | 3頁 |
| 2 お客さまのニーズの多様化 | 4頁 |
| ①購入の際の立地の選択基準、②住替え意向(新築/既存選好)、③購入した動機、 ④住宅購入者の面積に対する志向、⑤住宅購入意向者の面積に対する志向、 ⑥シニア層の住替え先の面積に対する意向 | |
| 3 住宅市場の実態 | 10頁 |
| ①新築マンションの価格動向、②新築マンションの供給状況、③買取再販の状況、 ④既存住宅流通量の状況、⑤コンパクトマンションの供給量(ストック)、 ⑥既存コンパクトマンションの流通量 | |
| 4 ライフサイクルカーボン削減 | 16頁 |
| 5 政策支援の方向性 | 17頁 |
| ①居住面積について 【参考】コンパクトマンションの間取り例 ②お客さまの選択に中立的な政策支援 | |
| 6 まとめ | 20頁 |

1 世帯構成の推移と見通し



単身世帯、高齢者単身世帯(※1)ともに、今後とも増加が予想されている。単身世帯は、2050年で44.3%に達する見込み。(全世帯数約5,570万世帯(2020年))

(出典) 総務省統計局「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(令和6年推計)」

(※1) 世帯主が65歳以上の単身世帯を、高齢者単身世帯とする。

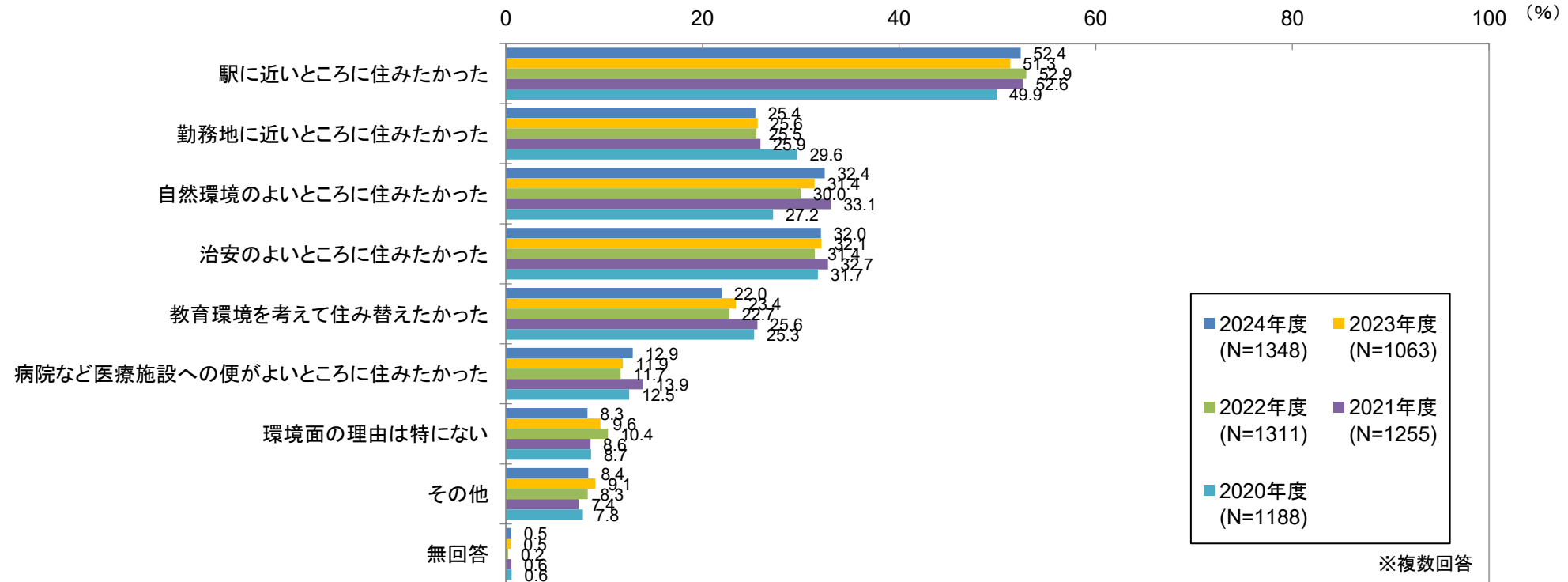
(※2) 全世帯数に対する高齢者単身世帯の割合はグラフのとおりだが、世帯主年齢65歳以上世帯に対する割合は、35.2%(2020年)から45.1%(2050年)へと上昇。

(※3) 子については、年齢にかかわらず、世帯主との続き柄が「子」である者を指す。

2 お客さまのニーズの多様化①

購入の際の立地の選択基準

【立地からみた購入理由の推移 2024年度調査(2023年度成約者)】



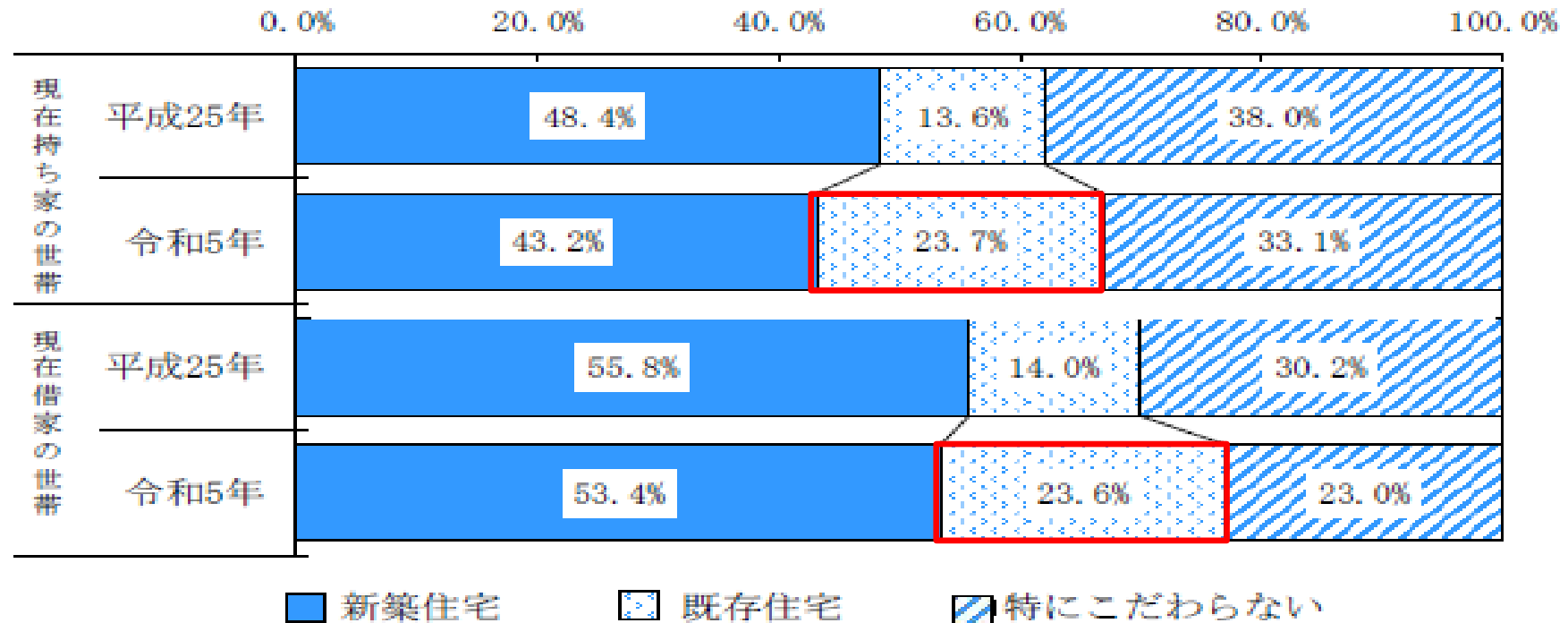
・コロナを挟んでも、アンケート結果としては駅近ニーズの高さは他のニーズに比べて一定している。



2 お客さまのニーズの多様化②

住替え意向(新築/既存選好)

【持ち家への住み替え後の居住形態(新築住宅・既存住宅別)】



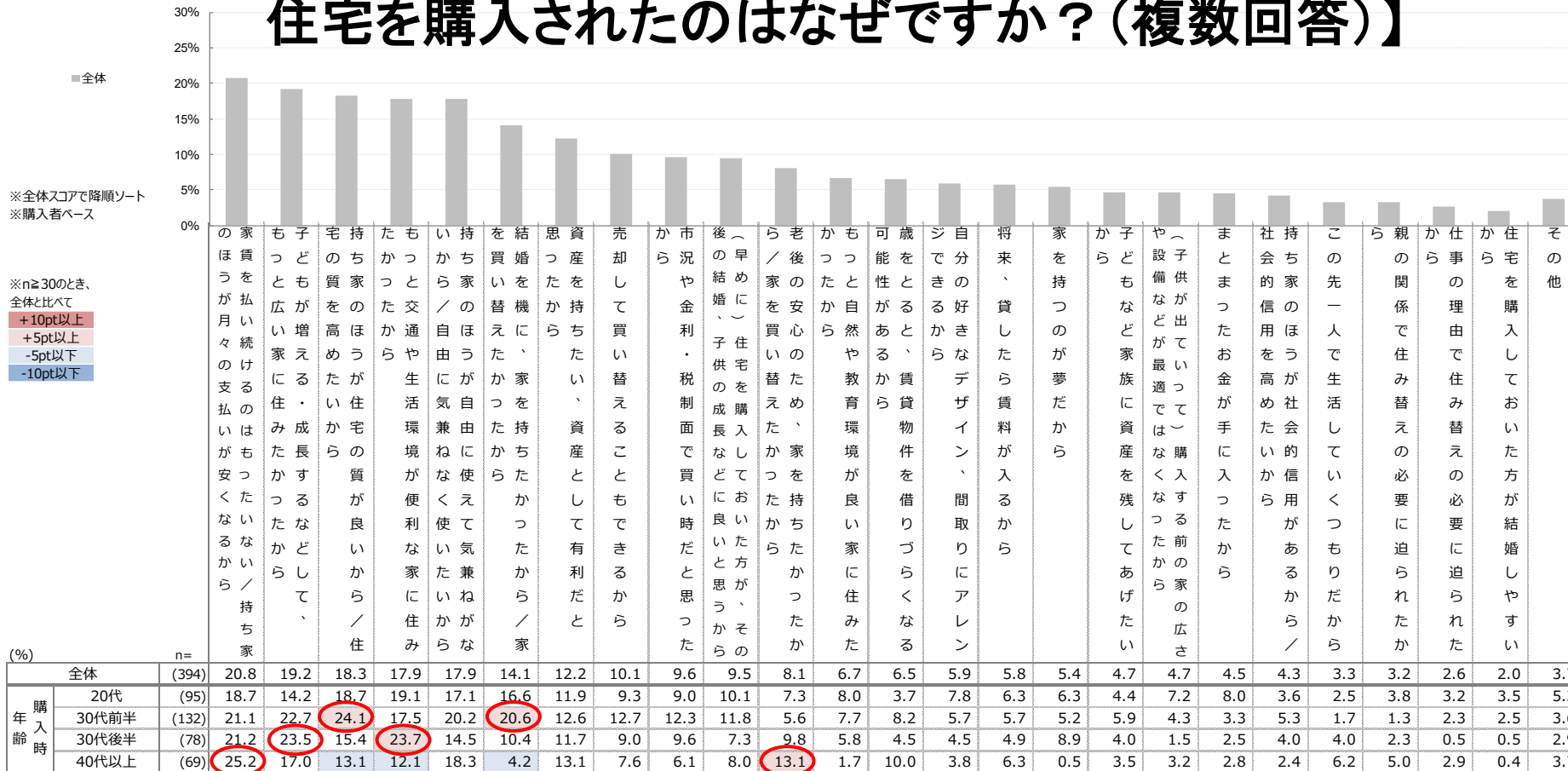
- ・近年はいわゆる新築志向は弱まってきている。
- ・「既存住宅」を志向する割合はこの10年で大きく増加している。

出典:国土交通省「令和5年住生活総合調査の調査結果」(速報集計)のポイント)

2 お客さまのニーズの多様化③

購入した動機

【Q:住宅を購入されたことのある方に伺います。あなたが住宅を購入されたのはなぜですか？(複数回答)】



購入の動機(ニーズ)は様々。

20代は、年代による特徴的なものはそれほどなく、比較的回答が分散している。

30代前半では、賃貸からの住替えで住宅の質を高めたい、また結婚というライフイベントをきっかけとして購入した、という結果が高めに出ている。また住宅を購入することが資産形成につながるという意識も高い。

30代後半では、子どもが増えたり成長したために手狭になったことを契機とし、また利便性を意識して住宅を購入した、というスコアが高かった。

40代以上は、老後のことを考え持ち家を確保しておく、という意向によって住宅を購入したという結果が他の年代よりも多かったが、また、それまで賃貸で家賃支払いの継続がもったいないという考え方から、この年代で初めて持ち家を購入したという人が多かった。

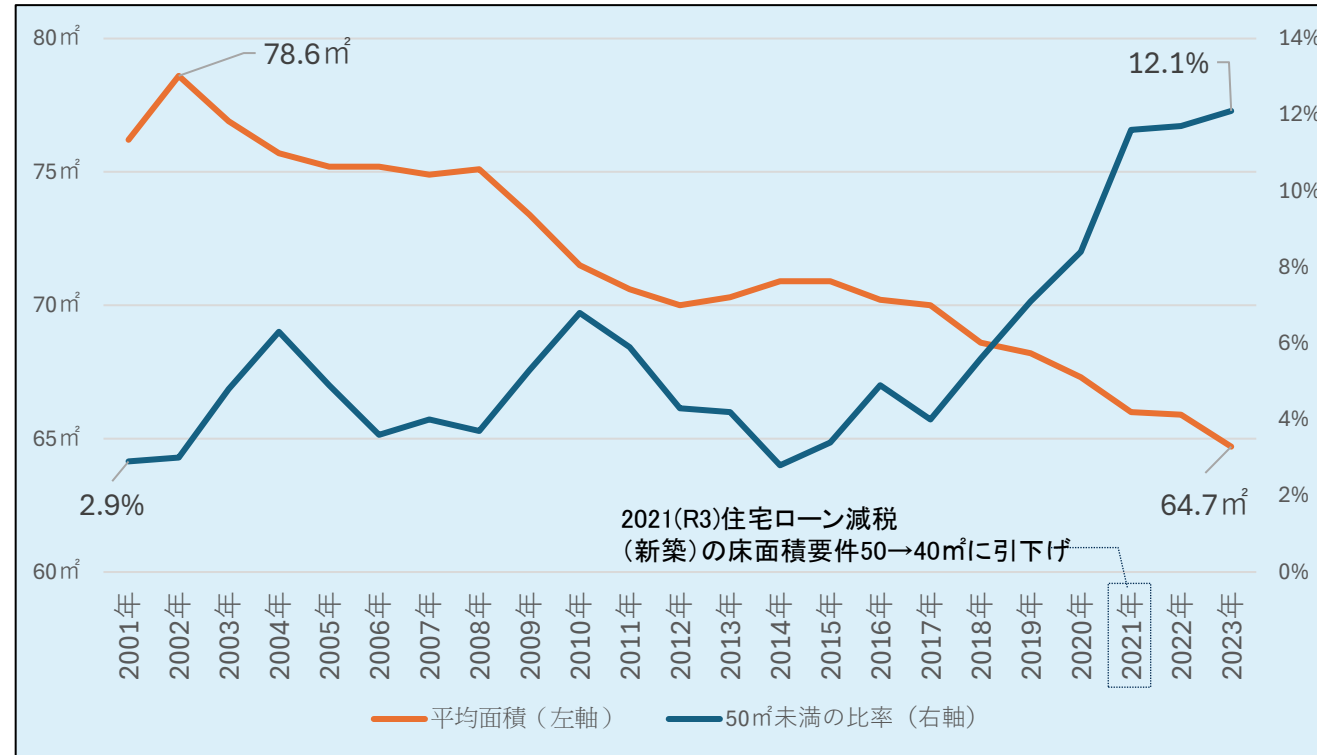
出典: マンション購入と結婚・出産に関する調査 2023.11 FRK



2 お客様のニーズの多様化④

住宅購入者の
住宅の面積に対する志向

【首都圏新築マンション専有面積(成約者)】

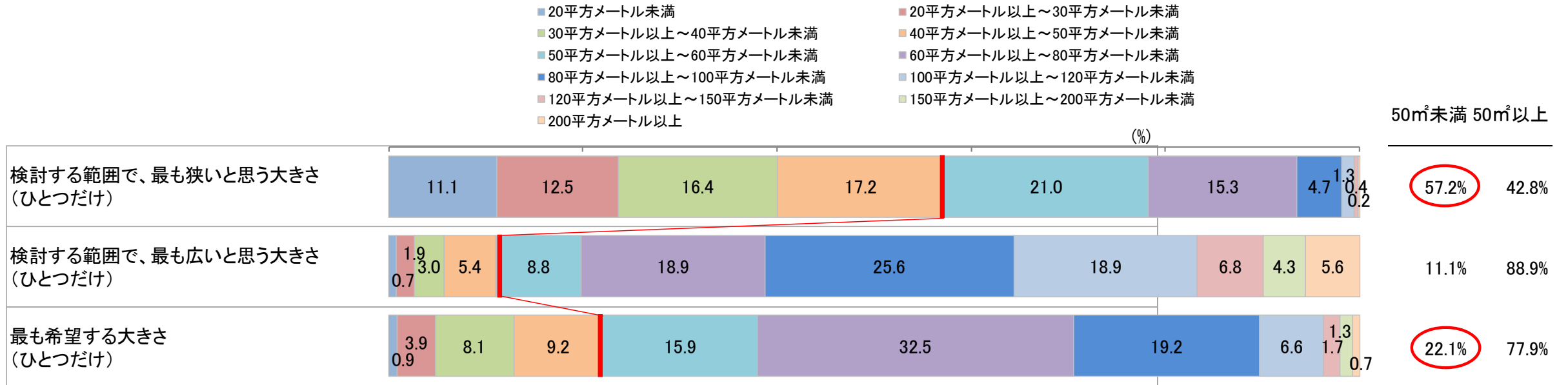


- ・新築マンションの平均面積は2002年から下がり、2023年は過去最小。
- ・その中で50m²未満のマンションの割合は大きく増えている。

出典元:「2023年首都圏新築マンション契約者動向調査(リクルート調べ)」よりFRKIにて作図

2 お客さまのニーズの多様化⑤ 住宅購入意向者の面積に対する志向

【購入する場合の広さ(下限、上限、最も希望する大きさ)】

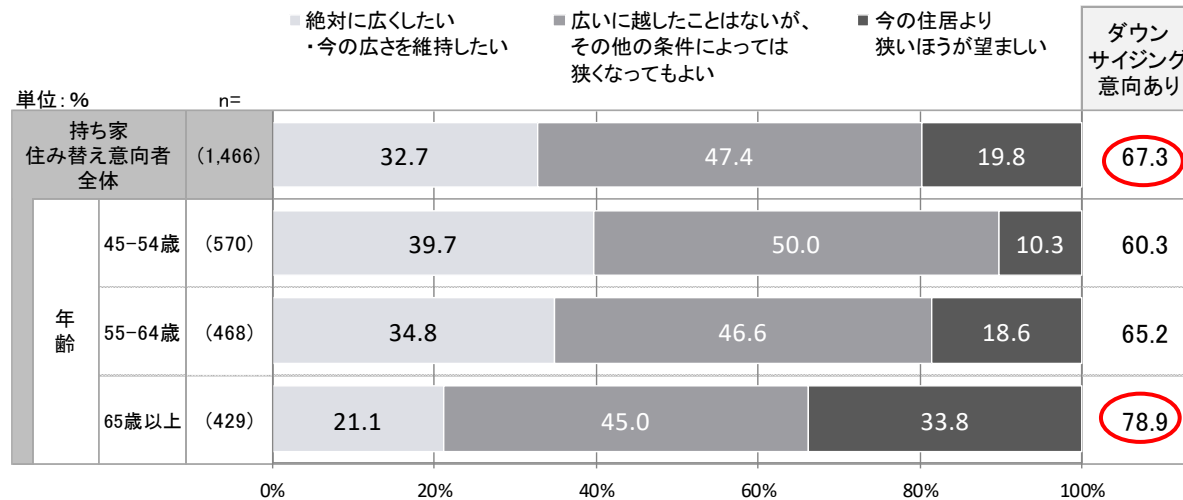


・下限とする広さとして、コンパクトな住宅(50㎡未満)を選ぶ人が半数を超え、また最も希望する広さとしても2割強いることが分かる。世帯の少人数化は進んでおり、その後もさらに増えている可能性がある。

2 お客さまのニーズの多様化⑥

シニア層の住替え先の面積に対する意向

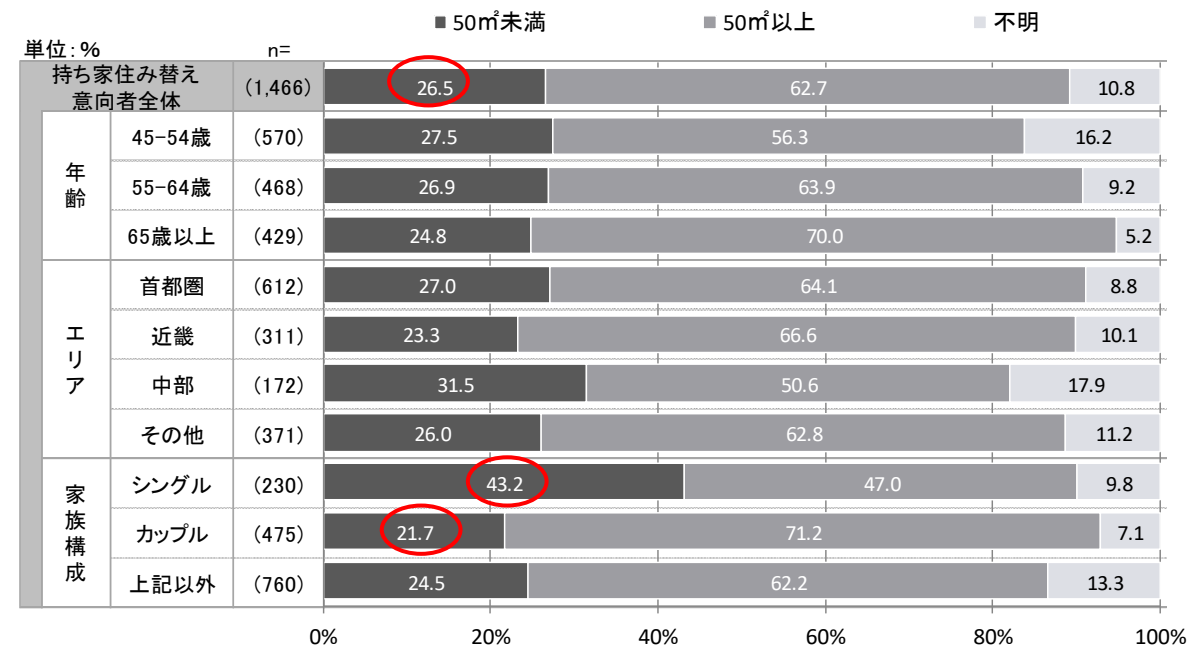
【持ち家で住み替え意向がある人のダウンサイジング意向】



※ダウンサイジング意向ありは、「広いに越したことはないが、その他の条件によっては狭くてもいい」+「今の住居より狭い方がいい」計

・45歳以上で持ち家への住み替え意向がある1,466人のうち、住居の広さを狭くしたい(=ダウンサイジングしたい)、もしくはしてもいいと考えている人の割合は7割弱に達している。特に、65歳以上ではその割合は8割弱に達しており、「今の住居より狭い方がいい」とする割合も33.8%と、より積極的に望んでいることが窺える。

【持ち家で住み替え意向がある人の検討する住居面積】
(最も狭い、許容範囲)



・50㎡未満の住宅を許容する人の割合は26.5%であり、その割合はエリア(地域)別にみて、首都圏とそれ以外で大きな差はない。家族構成がシングルの場合には43.2%、2人住まい(カップル)であっても21.7%が50㎡未満を許容している。

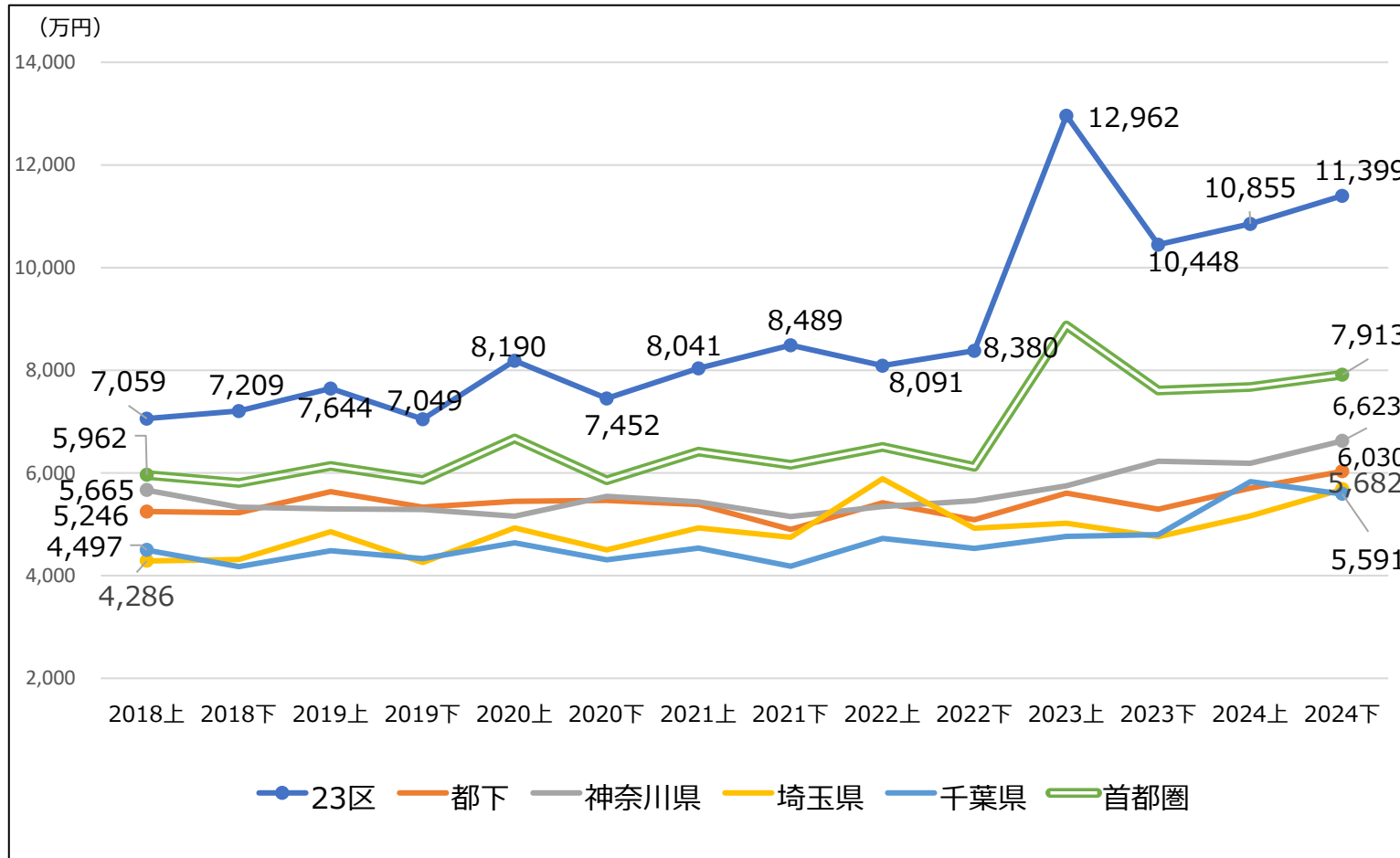
出典:シニアの住宅に関する実態調査 2019.6 FRK



3 住宅市場の実態①

新築マンションの価格動向

【首都圏新築分譲マンション平均価格推移】



・マンション価格の高騰は首都圏以外も同様。また戸建も価格の上昇が継続している。

※なお、2023年上期の23区および首都圏の数値が高いのは、都心で大型の高額マンションの供給があったため。

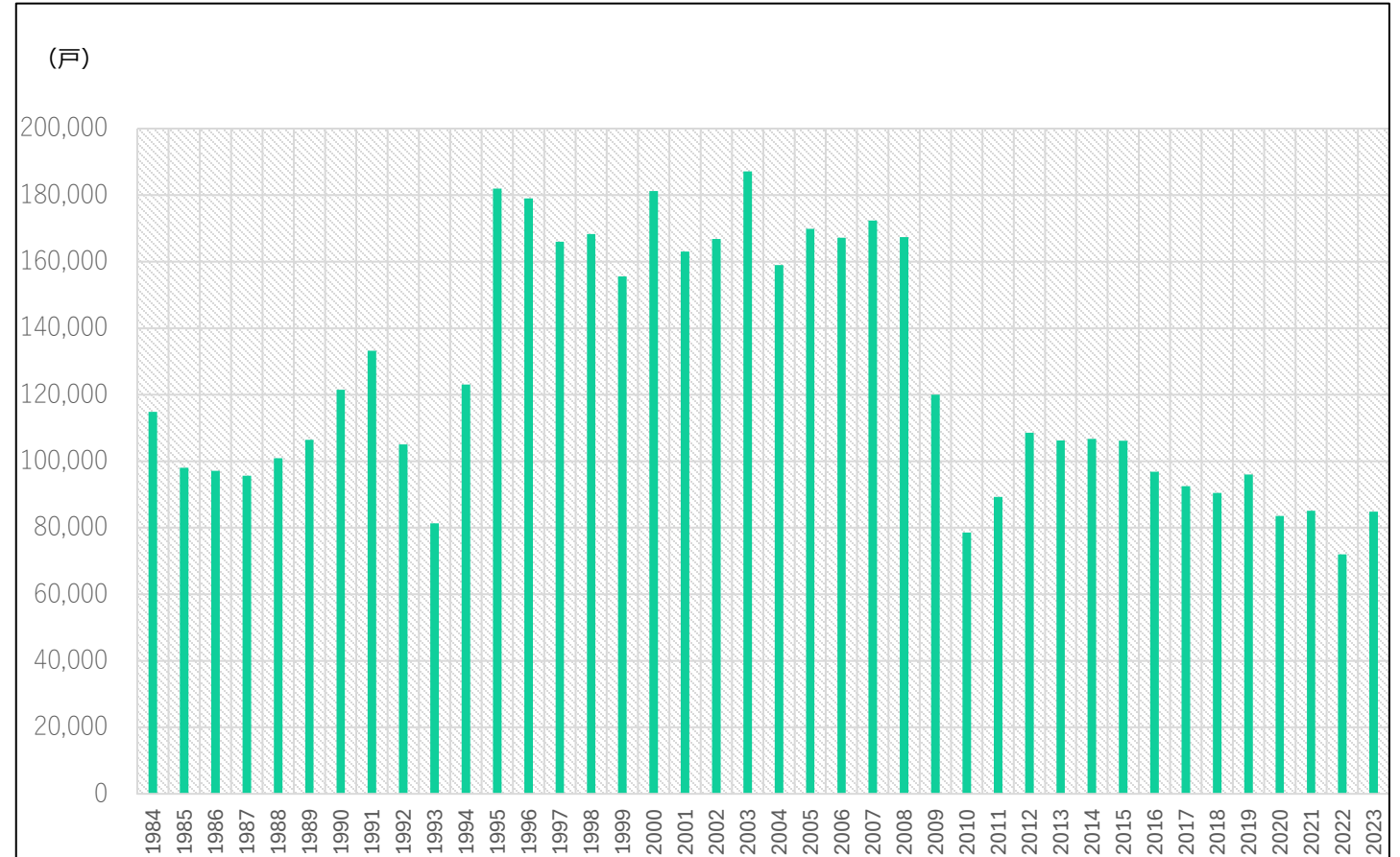
※不動産経済研究所公表データ(暦年)を元にFRKで作図

3 住宅市場の実態②

新築マンションの供給状況

【分譲マンション(全国)の供給戸数の推移】

- ・マンションについては近年、用地不足、建築費高騰等により、供給数が減少している。
- ・そのため、一部のデベロッパーでは既存マンションの買取再販に活路を求める傾向が出ている。→次頁

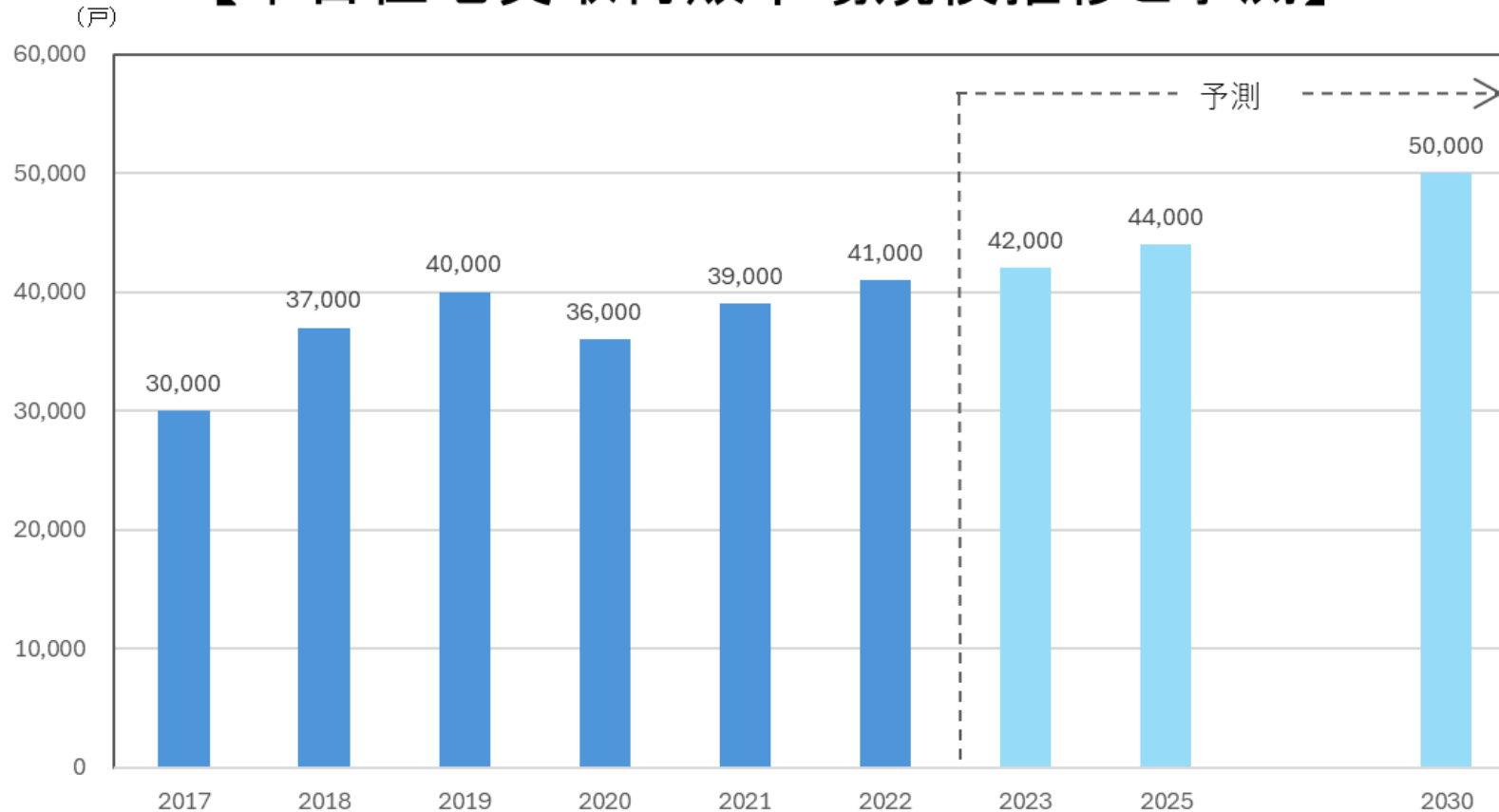


※株式会社カンテイが保有する全国主要都市17都道府県の新築マンションデータベースを元にFRKで作成。竣工年ベース。現存しない物件は対象外。

3 住宅市場の実態③

買取再販の状況

【中古住宅買取再販市場規模推移と予測】



・予測値で2030年に5万戸としている(矢野経済研究所予測)

・一般的な見方として、市場拡大の主な要因は、中古住宅の需要増。特に、新築分譲マンションの価格は高騰・高止まりしており、新築と比較して相対的に割安な中古住宅の需要が増えている。なかでも、買取再販物件は、リフォーム・リノベーションが施され、新築同様に入居できるため、人気を博している、と考えられる。

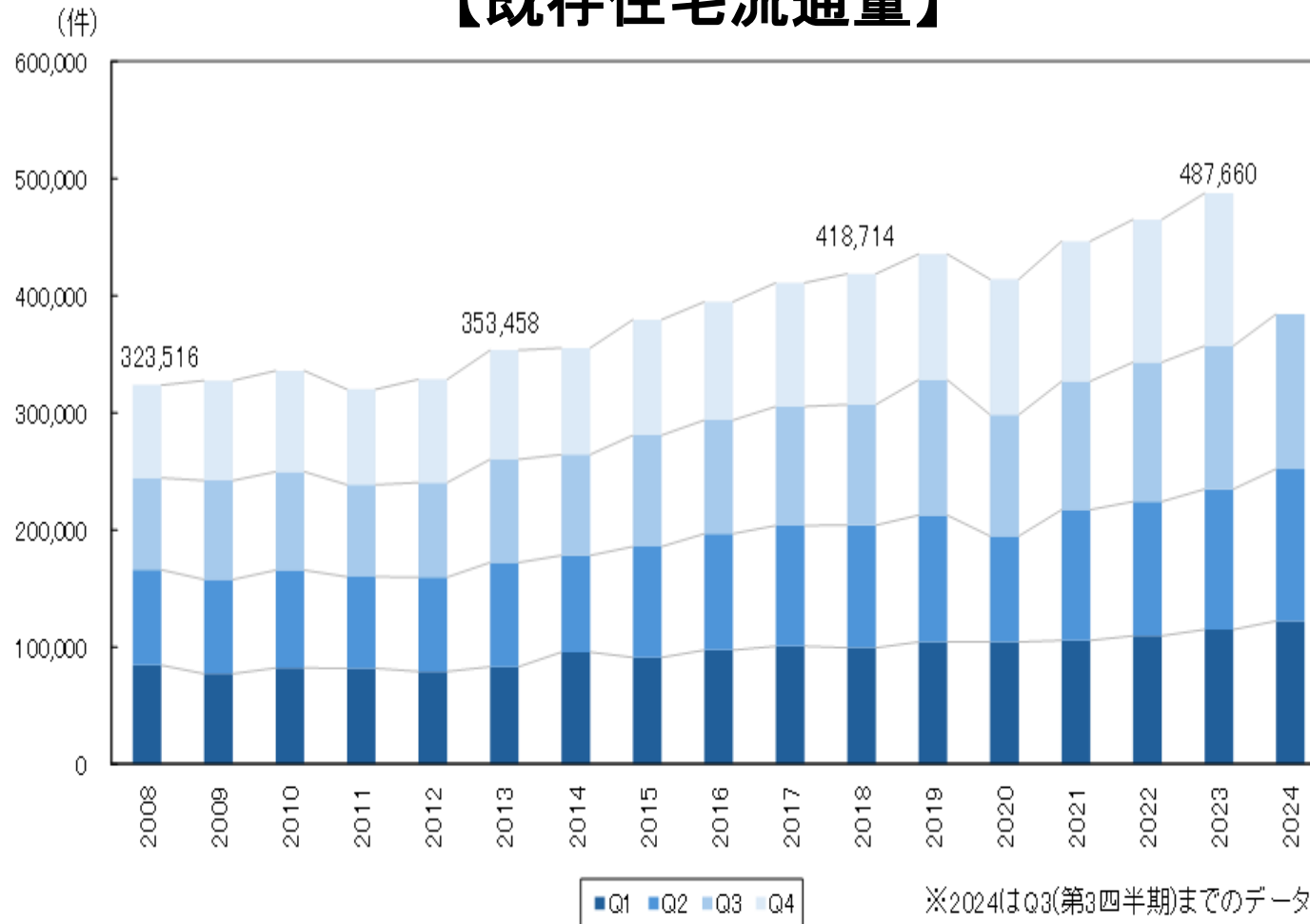
注1: 成約戸数ベース(マンション+戸建)、年単位
注2: 2023年以降は予測

出典:(株)矢野経済研究所「中古住宅買取再販市場に関する調査(2023年)」(2023年10月5日発表)
掲載URL: https://www.yano.co.jp/press-release/show/press_id/3360

3 住宅市場の実態④

既存住宅流通量の状況

【既存住宅流通量】



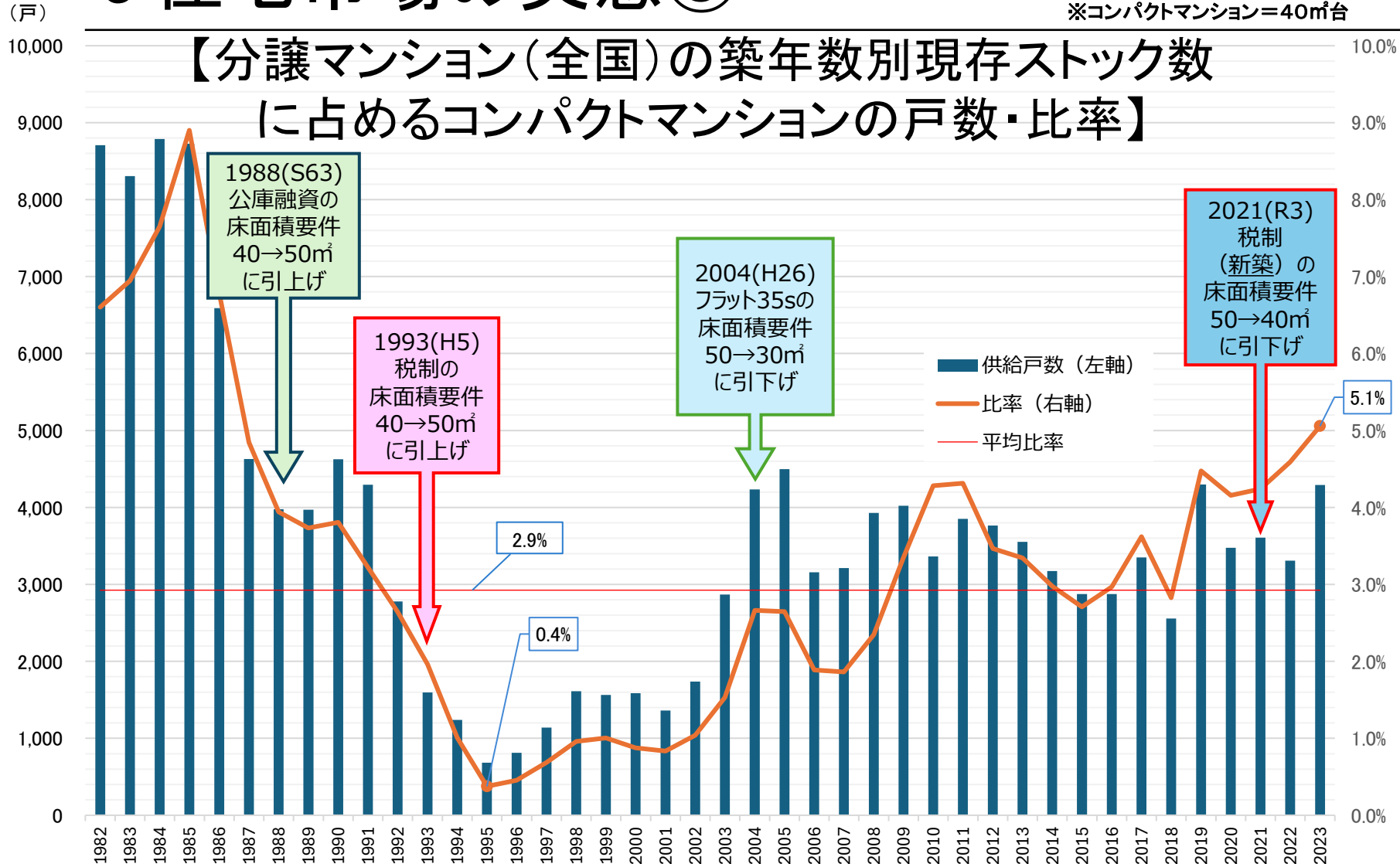
・年々、既存住宅の流通量(戸建・マンション)は増加している。

注) 国土交通省「既存住宅販売量指数」及び「法人取引量指数(非住宅を除外)」におけるサンプル数を四半期および年単位で合算。
資料: 国土交通省「既存住宅販売量指数」「法人取引量指数」



3 住宅市場の実態⑤

コンパクトマンションの供給量(ストック) ※コンパクトマンション=40㎡台



- ・1982年(新耐震)以降に建築された分譲マンション(約523万戸)のうち40㎡台のストックが占める割合は2.9%(約15.3万戸)にすぎない。
- ・年代別にみると、80年代の物件が比較的多いが、90年代から00年代初頭は供給量・比率とも非常に少ない。
- ・近年は比率はやや増える傾向にあるが、11頁に示されるように、全体の供給量が減少してきているため、供給数はそれほど多くはなっていない。

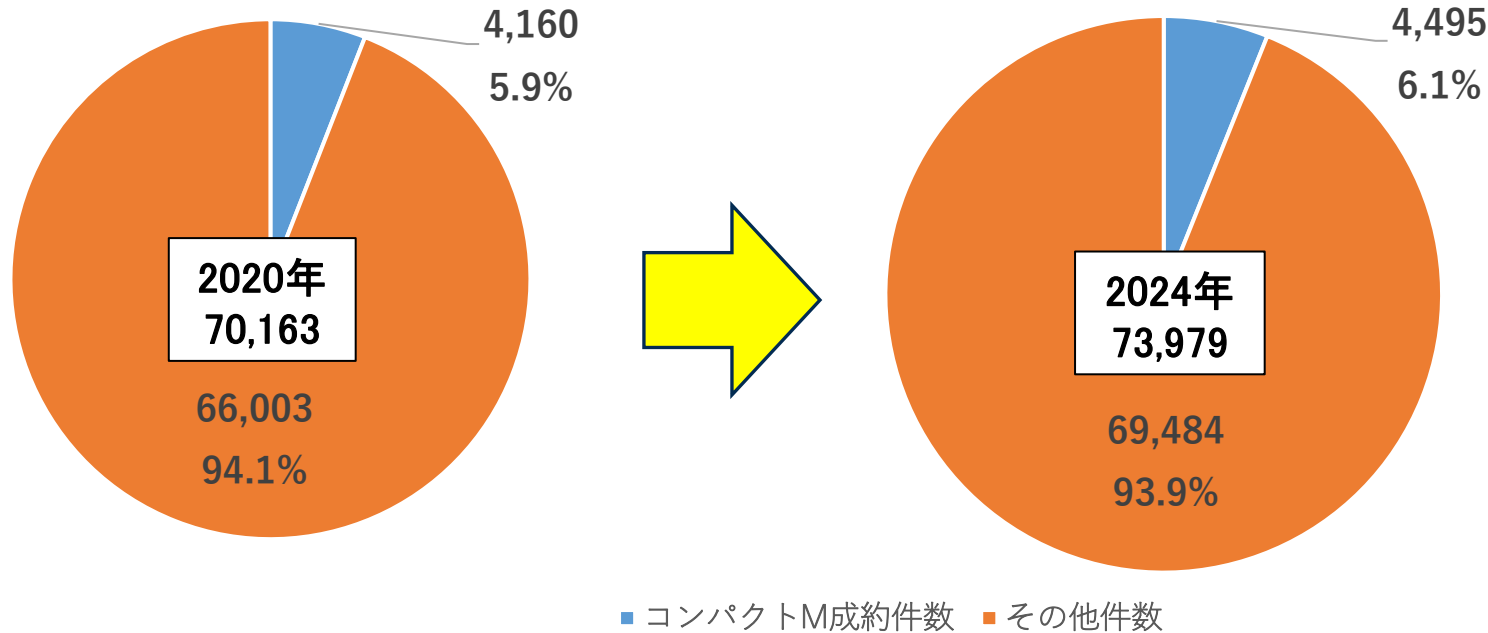
※(株)東京カンテイが保有する全国主要都市17都道府県
の分譲マンションデータベースを元にFRKで作成。
竣工年ベース。

3 住宅市場の実態⑥

既存コンパクトマンションの流通量

【既存コンパクトM(40㎡台) 成約件数(全国)】

※4機構レインズデータ(暦年)



・5年経過後(2020年→2024年)でコンパクトマンション(40㎡台)の成約件数は若干増加(約5%)しているが、比率が大きく増加しているとは言えない(5.9→6.1%)。

・コンパクトマンションに対するニーズはあるが、P.14に示されているようにストックが少ないため、現状は流通市場に物件が少ないものとみられる。

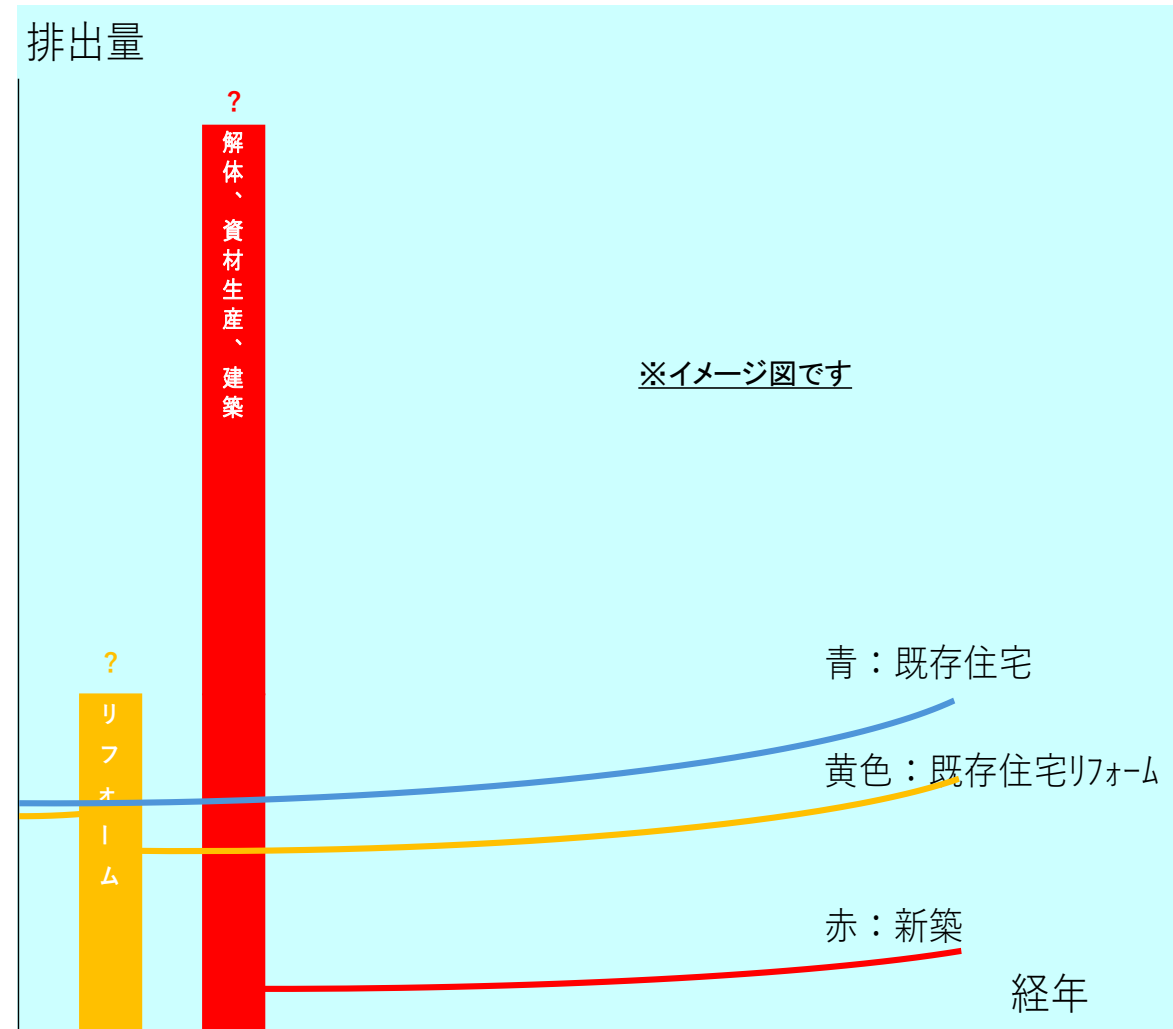
・今後は、2021年の税制改正で新築コンパクトマンションの供給が増加し、流通市場で循環する量が一定程度増えるとみられるが、価格は高い傾向がある。

4 ライフサイクルカーボン削減

- 1.新築住宅で高水準の省エネ性能を実現
- 2.一方、使える既存住宅をより永く使うことは「脱」ではないが、
解体撤去事、建物建築時により多くの炭素排出することを考えると、
既存住宅を活かすことは「低」炭素

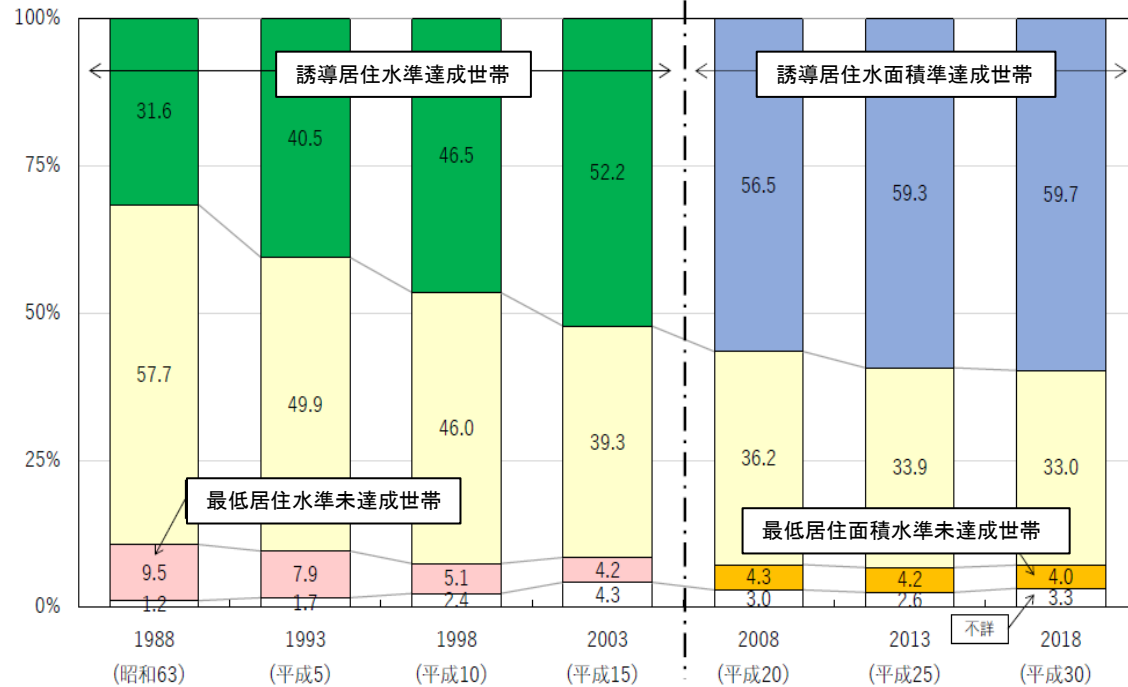
→ LCAの概念

ライフサイクルアセスメント



5 政策支援の方向性① 居住面積について

【居住面積の推移】

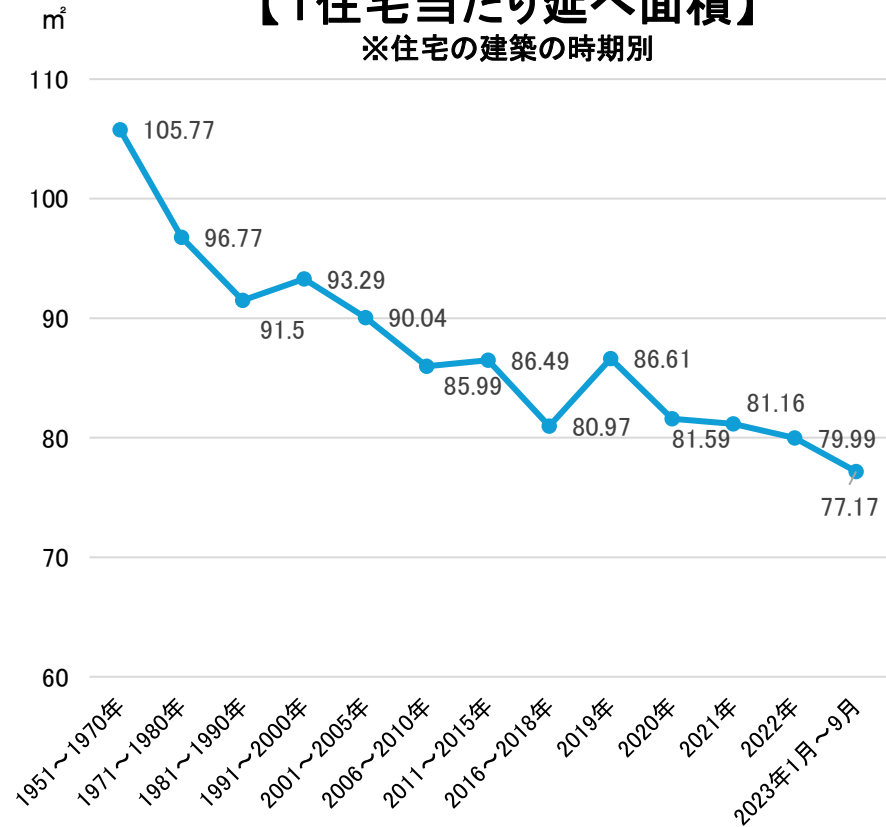


注)平成20年以降の最低居住面積水準未達率及び誘導居住面積水準達成率は、住生活基本計画(平成18年9月閣議決定)で新たに定められた居住面積水準を基に、住宅・土地統計調査及び住生活総合調査の結果を活用して国土交通省で独自に集計、平成15年調査までは住宅建設五箇年計画の最低居住水準及び誘導居住水準を基に集計したもの。
 出典:総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「住生活総合調査」を基に国土交通省で独自集計(令和6年10月第58回住宅地分科会「資料4」より)

・誘導居住面積水準達成世帯は近年約60%で横ばい。
 ・最低居住面積水準達成世帯は約96%で、これまで行ってきた政策は一定の成果を上げ、現在は横ばいとなっている。

【1住宅当たり延べ面積】

※住宅の建築の時期別



出典:令和5年住宅・土地統計調査よりFRKで作成。全国。

・現に稼働している住宅の面積は、建築時期が新しいほど面積は小さくなってきている。

(参考)コンパクトマンション間取り例



2LDK 47.68m²

近年は、

- ・間取りや導線の取り方が設計で洗練
- ・電家製品の小型化、薄型化
- ・書籍や映像、音楽コンテンツ等がオンライン（クラウド）化
- ・その他サブスク利用による物欲（所有欲）の後退
- ・シンプルモダンの流行り
- ・トランクルームの活用

等によって、コンパクトな面積でもこれまでよりゆったりとした空間が使えるようになってきたと言える。

40m²は・・・

「最低居住面積水準」での世帯人数 3 人に相当
(50m²は世帯人数 4 人に相当)

【参考】

日本の平均世帯人員 2.21人 (2020年) → 1.99人 (2033年) → 1.92人 (2050年)
〔出典〕総務省統計局「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計 (全国推計) (令和 6 年推計)」

5 政策支援の方向性② お客さまの選択に中立的な政策支援

住宅取得を検討するお客さまが、多様で厚みのある市場から選択できる【市場形成】

- 価格
- 築年（新築／既存）
- 面積、間取り
- 住む場所

既存住宅（ストック）を活かすため、新築と既存のイコールフットイング【住宅税制】

- 住宅ローン控除の最低床面積要件（50㎡か40㎡か）
- 控除期間（13年か10年か）

6 まとめ

不動産流通の現場の視点から、
2050年の社会を見据えたうえで、政策として今、

- 世帯構成に応じて、お客さまが居住面積(広さ)に代えて利便性に重きを置いた選択も可能となるよう、最低居住面積水準を参考に、政策支援対象の下限面積を40㎡に引き下げる。
- 既存住宅ストックを活かす観点から、既存住宅の取得・流通・管理の各段階における政策支援について、新築住宅に準じて扱う(イコールフットィング)。

を提言したい。

ご清聴ありがとうございました