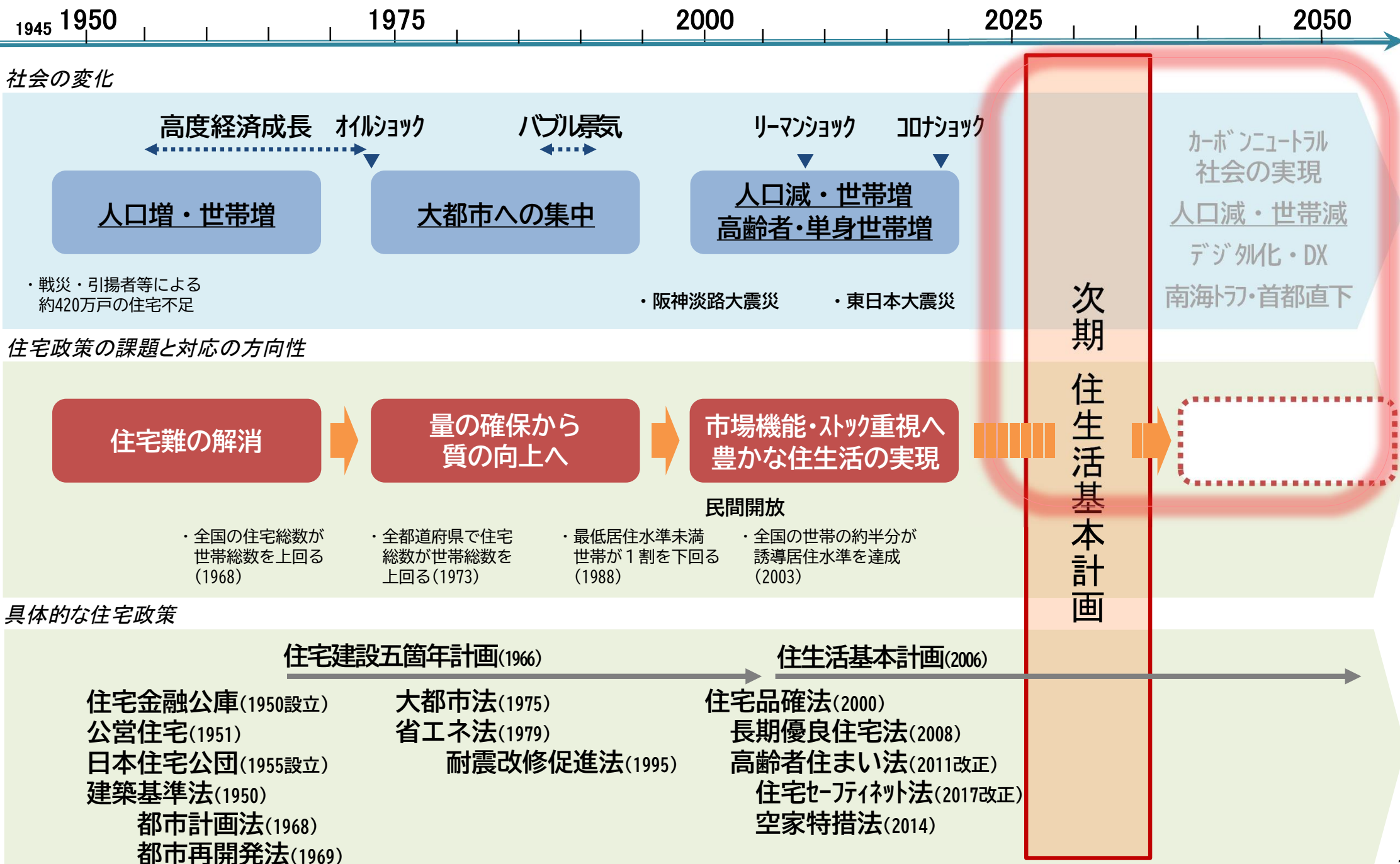


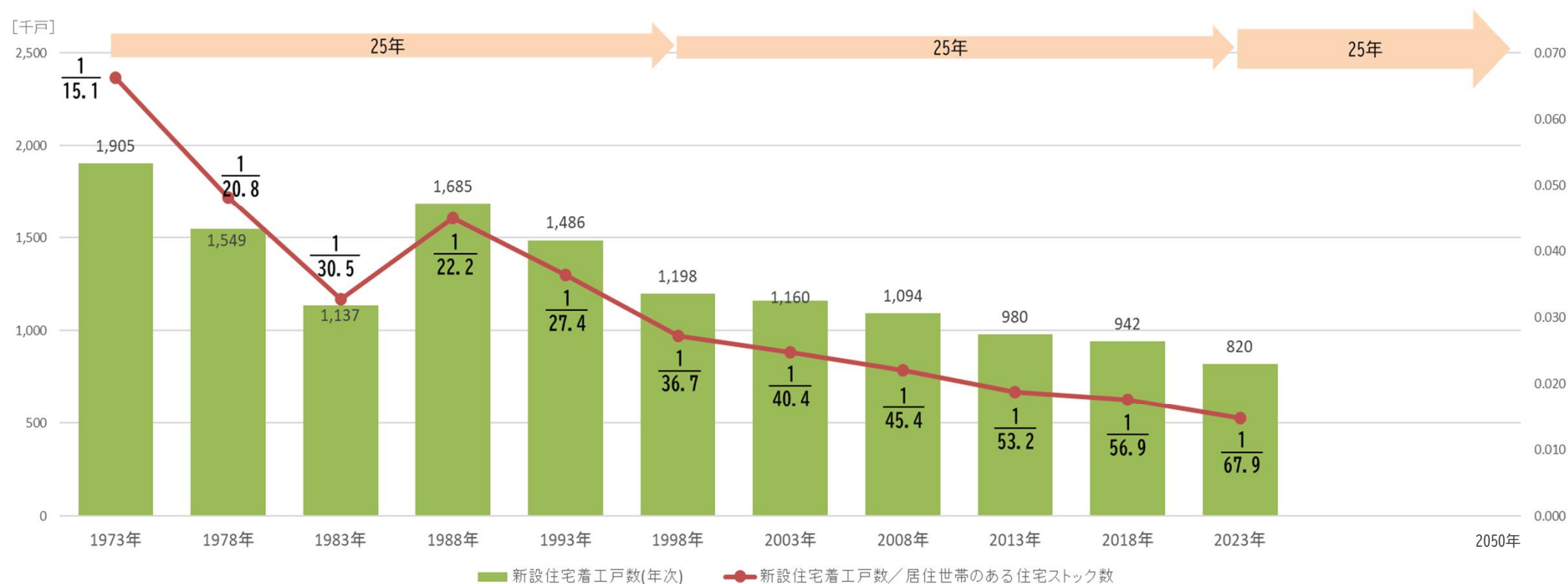
ストック社会における住宅・住環境・市場のあり方について

次期住生活基本計画に係る議論の前提となる社会



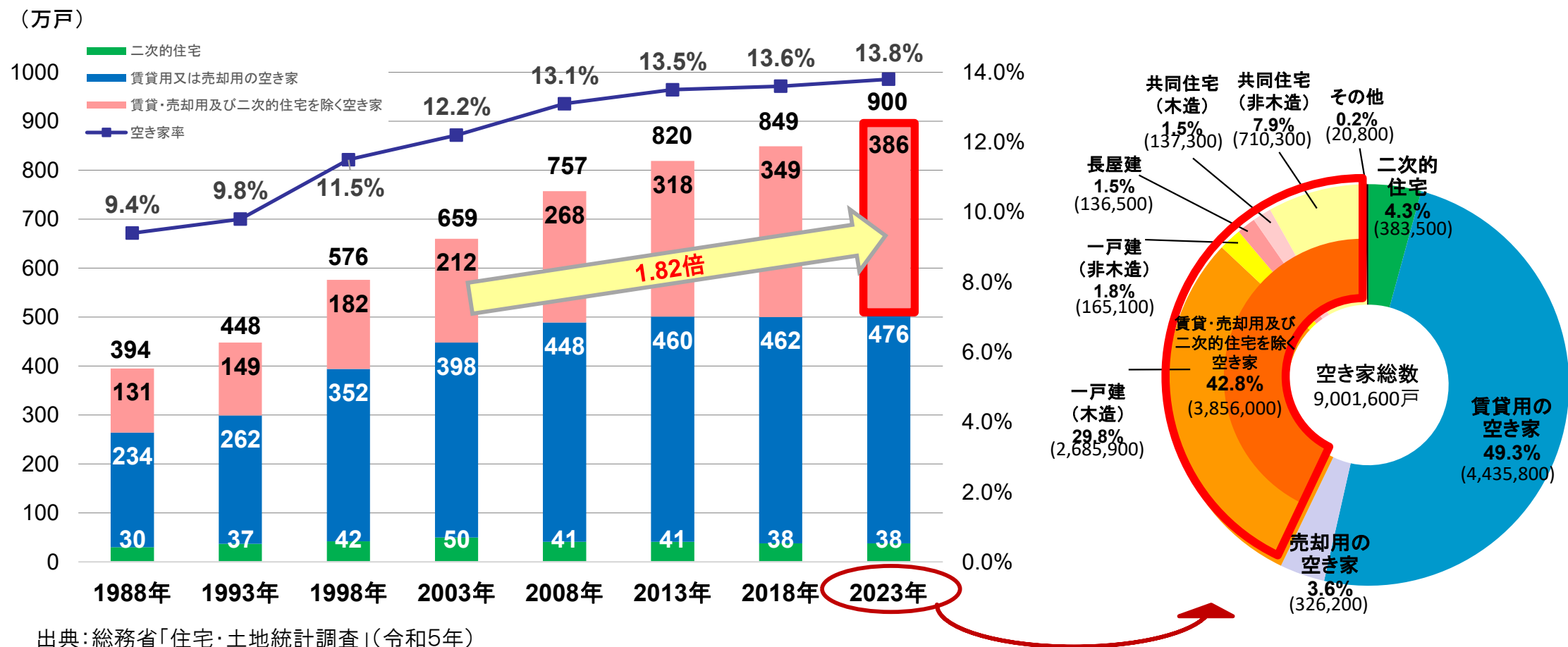
- 各年の当該時点で存在する「居住世帯のある住宅ストック数」に対する「新設住宅着工戸数」の関係をみると、**1973年では住宅ストックに対して約1/15の着工戸数であったところ、25年後の1998年では約1/40、更に25年後の2023年では住宅ストックに対して約1/70の着工戸数。**

	1973年	1978年	1983年	1988年	1993年	1998年	2003年	2008年	2013年	2018年	2023年
新設住宅着工戸数(年次) (C)	1,905	1,549	1,137	1,685	1,486	1,198	1,160	1,094	980	942	820
居住世帯のある住宅ストック数 (B)	28,731	32,189	34,705	37,413	40,773	43,922	46,863	49,598	52,102	53,616	55,645
$\frac{C}{B}$	$\frac{1}{15.1}$	$\frac{1}{20.8}$	$\frac{1}{30.5}$	$\frac{1}{22.2}$	$\frac{1}{27.4}$	$\frac{1}{36.7}$	$\frac{1}{40.4}$	$\frac{1}{45.4}$	$\frac{1}{53.2}$	$\frac{1}{56.9}$	$\frac{1}{67.9}$



空き家の現状(種類別)

- 空き家の総数は、この20年で約1.4倍(659万戸→900万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「使用目的のない空き家」(386万戸)がこの20年で約1.8倍に増加。
- 「使用目的のない空き家」は、「一戸建(木造)」(269万戸)が最も多い。



出典:総務省「住宅・土地統計調査」(令和5年)

[空き家の種類]

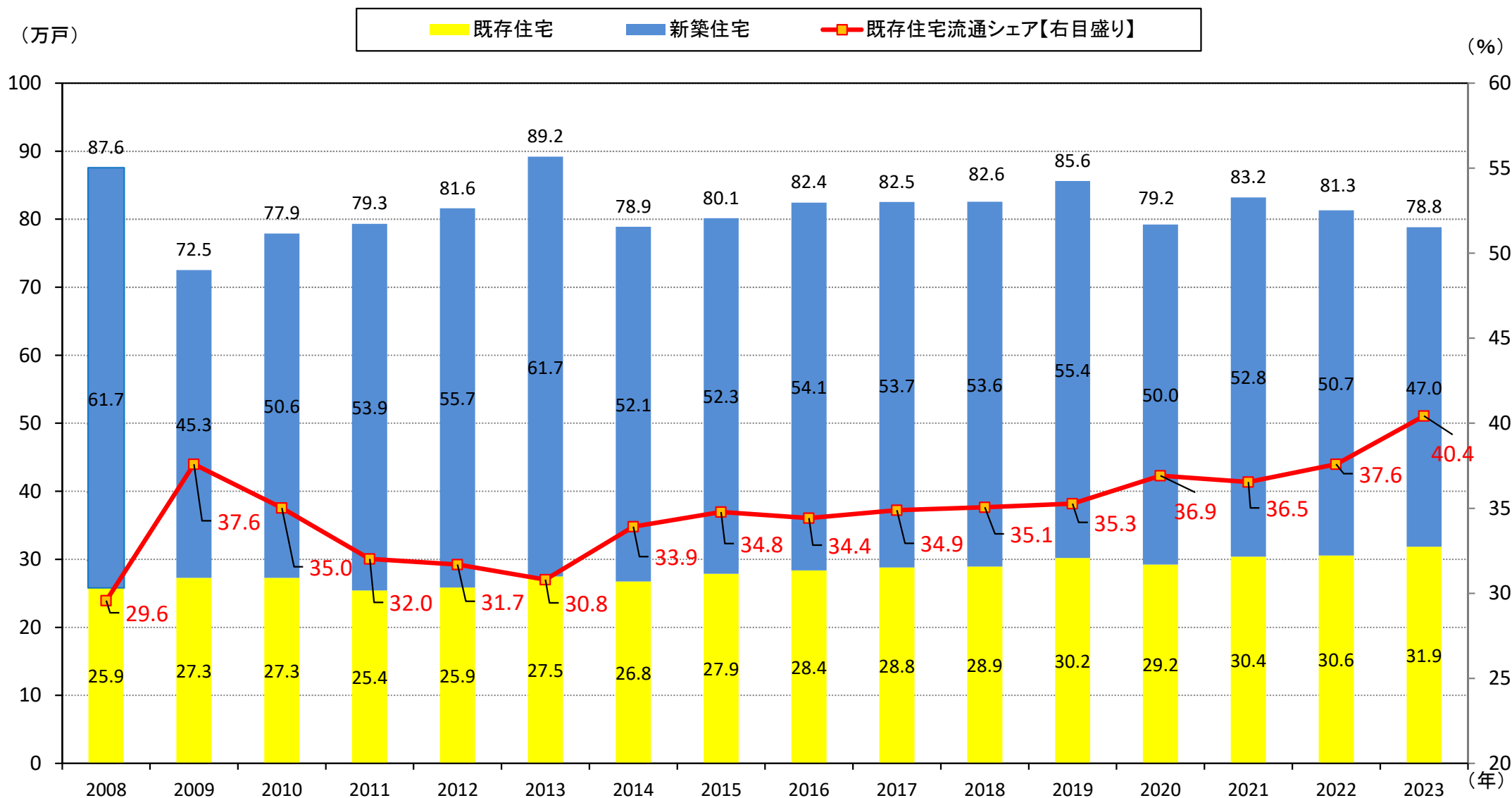
二次的住宅:別荘及びその他(たまに宿泊する人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の空き家:新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家:上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

既存住宅流通量の推移(戸建住宅+マンション)

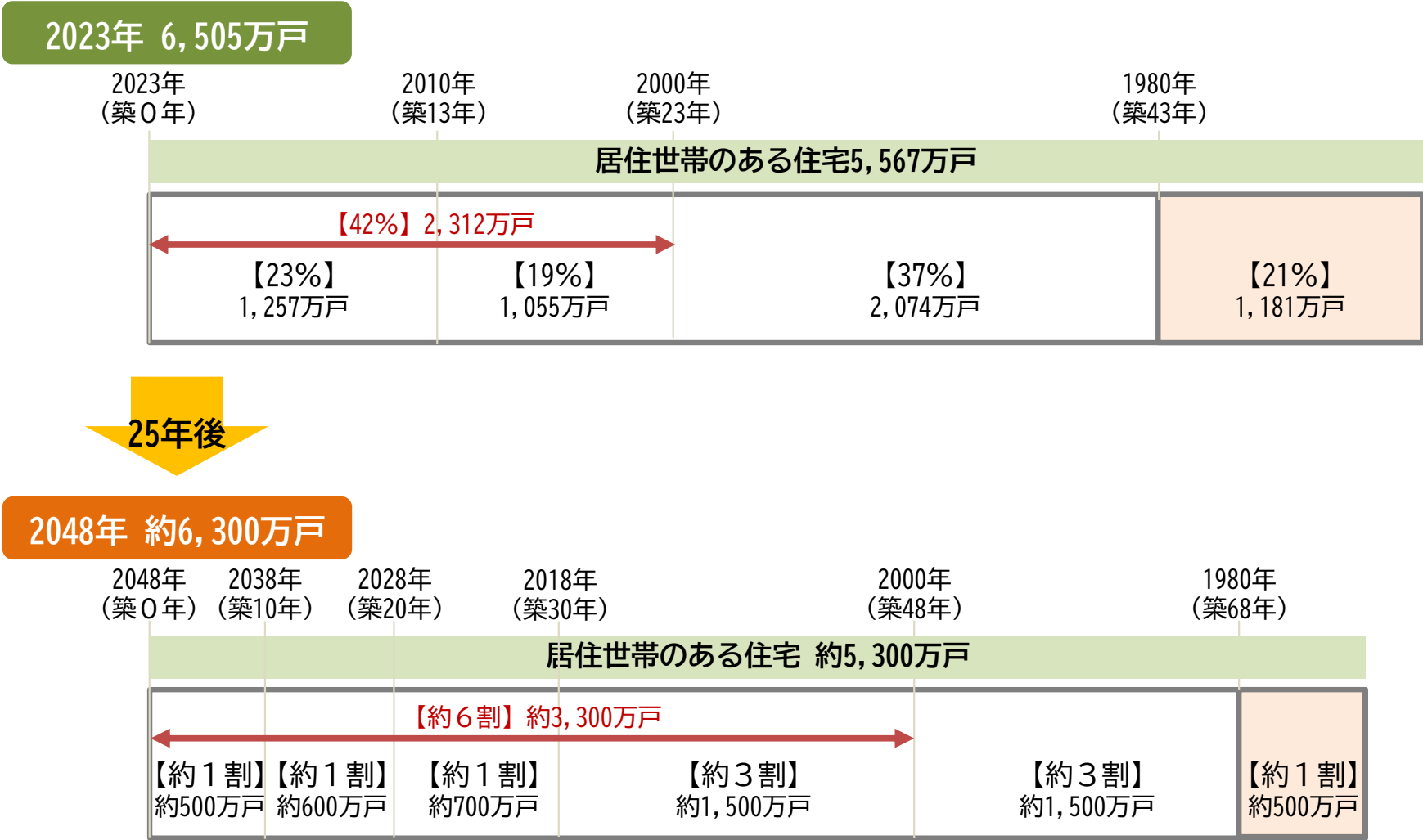
○ 新築住宅が減少傾向にある一方、既存住宅は少しずつ増加しており、既存住宅流通量のシェアは直近で約4割。この10年間で9.6P上昇(2013年 30.8% → 2023年 40.4%)。



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

○ 2023年の住宅ストック・データ及び2048年までの世帯数推計をベースに一定の推計を行うと、**2048年の居住世帯のある住宅の少なくとも約6割は2000年以降に新築された住宅ストック。**

注) 統計データを基にしたコーホート推計及びトレンド推計によるものであり、
社会・経済的要因等を加味して着工数や空き家数等を精緻に推計したものではない。



■人生100年時代

- 地域の特性が活かされた住環境の中で、あらゆる世帯が、過度な経済的負担を感じることなく、必要な居住サポートを受けられるとともに、ライフステージに応じて円滑に住み替えができる
- 住宅資産を活用して高齢期の住生活が維持・充実される(Asset based welfare)とともに、住宅資産が次の世代に市場の中で継承される

■住宅ストックの有効活用

- 多様な面積・立地等の新築・既存の持家・賃貸住宅が住宅市場に選択肢として存在し、あらゆる世帯がニーズに応じた住宅に住まうことができる。この際、交通やサービスの利便性等の観点も含めた選択を促す市場環境になっている
- 所有する住宅や周辺の住環境の状況・価値を意識しながら維持管理が行われるとともに、住宅の利用価値を評価する市場環境の中で、住宅資産が次の世代に継承される
- 住宅の維持管理や手放し方を含む住生活に関わる幅広い事項について、相談できる専門家等や便利なサービス等にアクセスできる
- 必ずしも高い性能を有するわけではない住宅ストックであっても、安全性等に留意しつつその利用価値が活かされ、まちづくり等に貢献する
- マンションの適正管理と区分所有者間の円滑な合意形成が担保され、居住ニーズを満たし続ける

■安全確保

- 住宅・住宅地の安全性の確保が進み、安全・安心に住み続けられる

■カーボンニュートラル

- 省エネ性能が高く暮らしやすい住宅ストックが充実している

地域ごとの特性の視点

- 都心部と郊外部、または都心と地方といったエリアの違いの視点を踏まえ、全国それぞれの地域に根差した住宅、街並み、住まい方等を守り活かしていくことが必要。和の住まいや防犯安全性等の特色を活かすことも必要。

ライフステージに対応する住宅循環システム

- 50代、60代の住み替え・建て替え・リフォームの促進により、高齢期に適した住まいの確保や市場拡大を実現していくことが必要。入居30年超で急減する満足度の維持向上や住宅ストックの質の向上に資する。
- ライフスタイルに合わせて、何度でも住み替えられる循環システムの構築が必要。家族・親族間で住宅が循環しにくくなっている中で、子育てに適した住宅のマッチング・循環の仕組みが必要。

多様なニーズに応える選択肢(面積、立地、サービス等)

- 住宅選好の多様化を踏まえて、面積に関して柔軟に取り扱うことが必要。都心部の駅近等のコンパクトマンションや、部屋数の多い住宅等多様なニーズに応える幅広い選択肢が必要。
- 広すぎる戸建住宅の管理に困難を抱える高齢者が、利便性の高いコンパクトマンションへ住み替えるニーズに対応するために、面積の狭い住宅の取得を支援することが必要。
- 居住サポート住宅等は、都市部では25㎡未満の住宅ストックの活用も必要。高齢者にとっては、手を伸ばせば必要なものに届くような住生活が快適であることもある。
- 仕事都合や教育目的での二拠点居住・移住、ふるさと納税的な多拠点居住、複数人で所有する二軒目住宅等の多様なニーズに応えることが必要。
- 高齢者や子どもの見守り等のサービス・サポートを受けやすい住宅・住宅地であることが必要。

賃貸住宅の政策的意義

- 賃貸住宅を住宅政策の主要な対象に位置付けることが必要。借家人による活用促進に資する制度のあり方や、老朽化した賃貸住宅の建替えを促進する方策の検討が必要。

都市のコンパクト化を誘導する住宅市場・住宅政策

- 全ての地方公共団体が居住実態等を的確に把握し(まちづくりの健康診断)、将来の人口・世帯推計に基づいた居住誘導が行われることが必要。これを支援する国のガイドライン等も必要。
- インフラ維持コストと除却コスト等のバランスも勘案して、国の政策・支援にメリハリをつけることが必要。次世代にとっても有益か、2050年に求められる住宅は何かを考えることが必要。
- アクセシビリティの評価、都市のアフォーダビリティの観点も含めて、都市のコンパクト化を誘導する住宅市場・住宅政策であることが必要。サーキュラーエコノミーの実現にも資する。
- 市場原理の中で相対的に地価の安い災害ハザードエリアに住宅が立地することを抑制するのは困難であり、国土利用の見直しや都市計画の再構築が必要。

住み継ぐ資産である住宅・住環境の価値

- 所有者によるセルフ・インスペクションにより、自宅の状況を把握することが当たり前になることが必要。税制面等の売主側のメリットを設けて、早めのインスペクションを促進することが必要。
- 既存住宅の目に見えない性能向上や周りの住環境の価値が価格・家賃へ反映されることが必要。
- 高齢期の生活の安定のために住宅資産を活かすという観点が必要。資産として受け継いでいける住宅ストックであることが重要であり、そのための住宅履歴情報の蓄積が必要。

住宅・住環境を巡るサポート体制

- 所有者が、住宅の性能や継続的に要する行政コスト等を理解して、自ら判断できるようになることが必要。そのための消費者教育や情報提供・相談体制の充実が必要。
- 既存住宅の活用を円滑化するために、不動産コンサルティング機能の強化が必要。宅建業者等「まちを守る主体」の活躍が必要。
- 既存住宅の取引時の消費者に対する支援をより手厚くすることが必要。

住宅・住環境への様々なニーズ

- 気候変動も踏まえ、良好な温熱環境を備えた住宅とすることが必要。既存の公的賃貸の改修も必要。
- 省エネ性能に関する表示の義務化に向けて、長期的なプロセスの可視化や情報提供が必要。
- リモートワークの増加等を踏まえて、音の問題への配慮も必要。
- 住宅単体の性能のみならず、周囲の住環境や安全性、利便性（X-minute city）の観点も必要。
- 安全・安心に住み続けられることが重要。部分耐震や緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化、浸水対策、避難が困難なタワーマンションへの配慮等が必要。

住宅の終末期を見据えた対応

- マナーとしての家の終活を経て、健全な相続に辿り着くまでの見通しが確保されるとともに、「空き家予備軍」が粗悪な状態となる前に市場に出されるための対策が必要。
- 住宅の終末期を正面から捉えた住宅政策が必要。住まいをしっかりと終わらせていくことが必要。
- 国民へ住宅政策をPRする予算と人材の確保が必要。とくに空き家活用のPRを強化し、子世代に空き家問題を認知してもらうことが必要。

住環境の再生のあり方

- スtock再生の円滑化のために、各種制度が求める全員合意の考え方の整理が必要。
- 時代のニーズに対応する可変性のある空間が必要。タワーマンション、大規模な区分所有建築物の将来の合意形成や維持管理等への配慮が必要。

消費者保護

- 賃貸住宅に住む単身世帯の増加等を踏まえて、住宅を借りる際のトラブルに対するサポートや参考情報の提供が必要。
- 高齢者宅への屋根修理等の訪問販売(点検商法)等から消費者を守る対策の強化が必要。
- リースバックを安心して利用できるように更なる環境整備が必要。

- ・ 少子高齢化や世帯構成の変化、原材料費の高騰、金利の動向、働き方の多様化など、住宅を取り巻く環境は近年大きく変化し、それに伴って住まいに対する選考基準などが変化・多様化。
- ・ 新築・既存に関わらず国民の住まいの選択肢の充実のためには、これまで以上に既存住宅の利活用が不可欠であり、既存住宅市場を整備・活性化させることが必要。
- ・ 令和6年12月より有識者、業界関係者、金融機関等をメンバーとする懇談会を開催。

既存住宅市場の整備・活性化懇談会(令和6年12月～)

<委員>

松村秀一	神戸芸術工科大学 学長【座長】
相原清安	一般社団法人日本建築士事務所協会連合会 副会長
荒井康政	一般社団法人全国銀行協会（三菱UFJ銀行 リテール・デジタルプロダクツ部 副部長）
五十石俊祐	地方独立行政法人北海道立総合研究機構 建築研究本部北方建築総合研究所 主査
伊丹絵美子	大阪大学大学院工学研究科 准教授
浴野隆平	一般社団法人優良ストック住宅推進協議会 顧問
大森有理	大森法律事務所 弁護士

城所隆男	一般社団法人住宅リフォーム推進協議会 事務局長
草間時彦	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会 専務理事
権藤智之	東京大学大学院工学系研究科 准教授
鈴木雅智	横浜市立大学データサイエンス学部 准教授
中村達人	一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会 講習センター長
藤木亮介	明海大学不動産学部 准教授
本嶋重夫	公益社団法人全日本不動産協会 常務理事
山本幸子	筑波大学システム情報系社会工学域 准教授

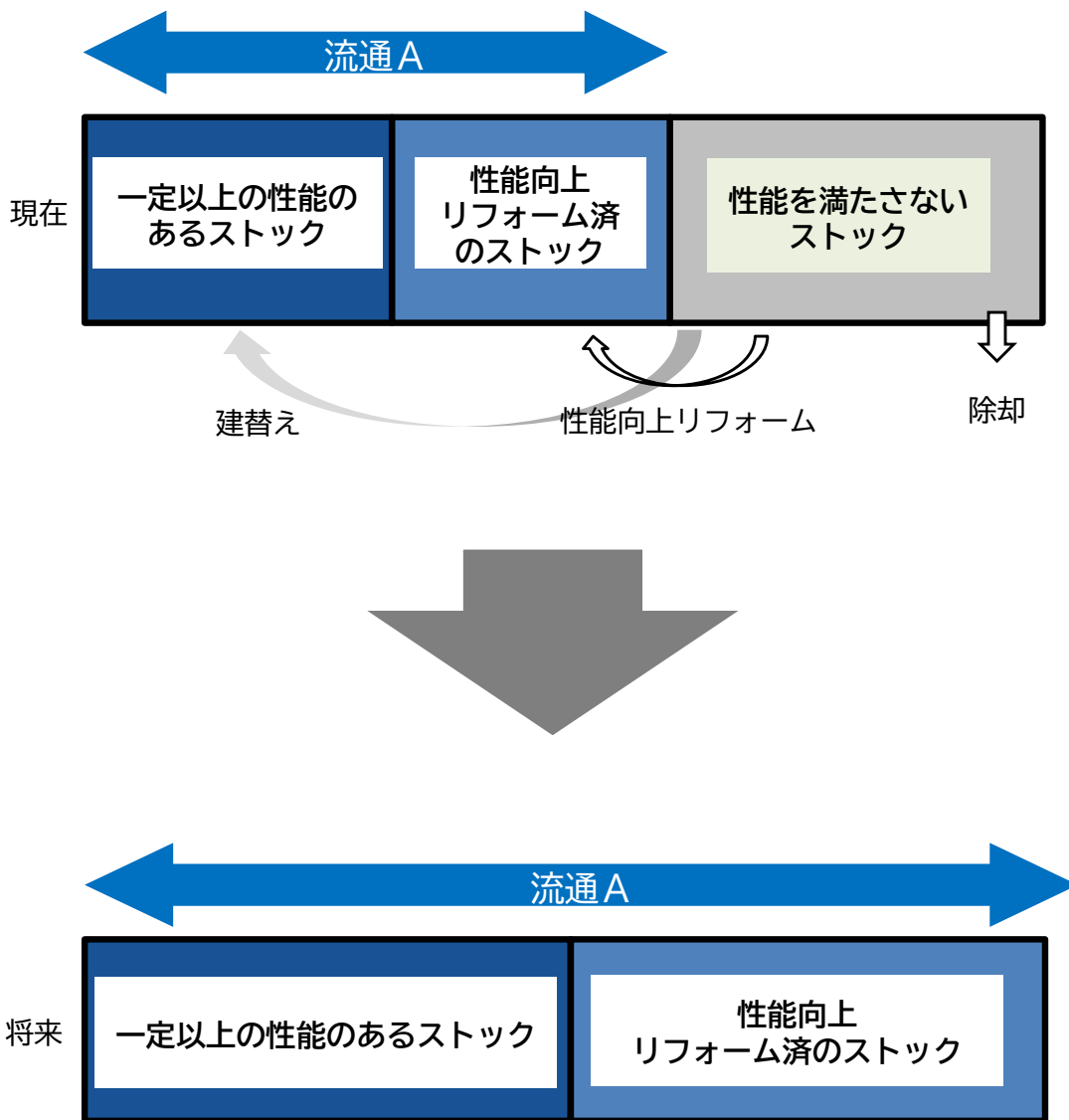
<オブザーバー>

一般社団法人全国地方銀行協会
一般社団法人全国信用金庫協会
一般社団法人全国信用組合中央協会

一般社団法人不動産流通経営協会
公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
独立行政法人都市再生機構
独立行政法人住宅金融支援機構

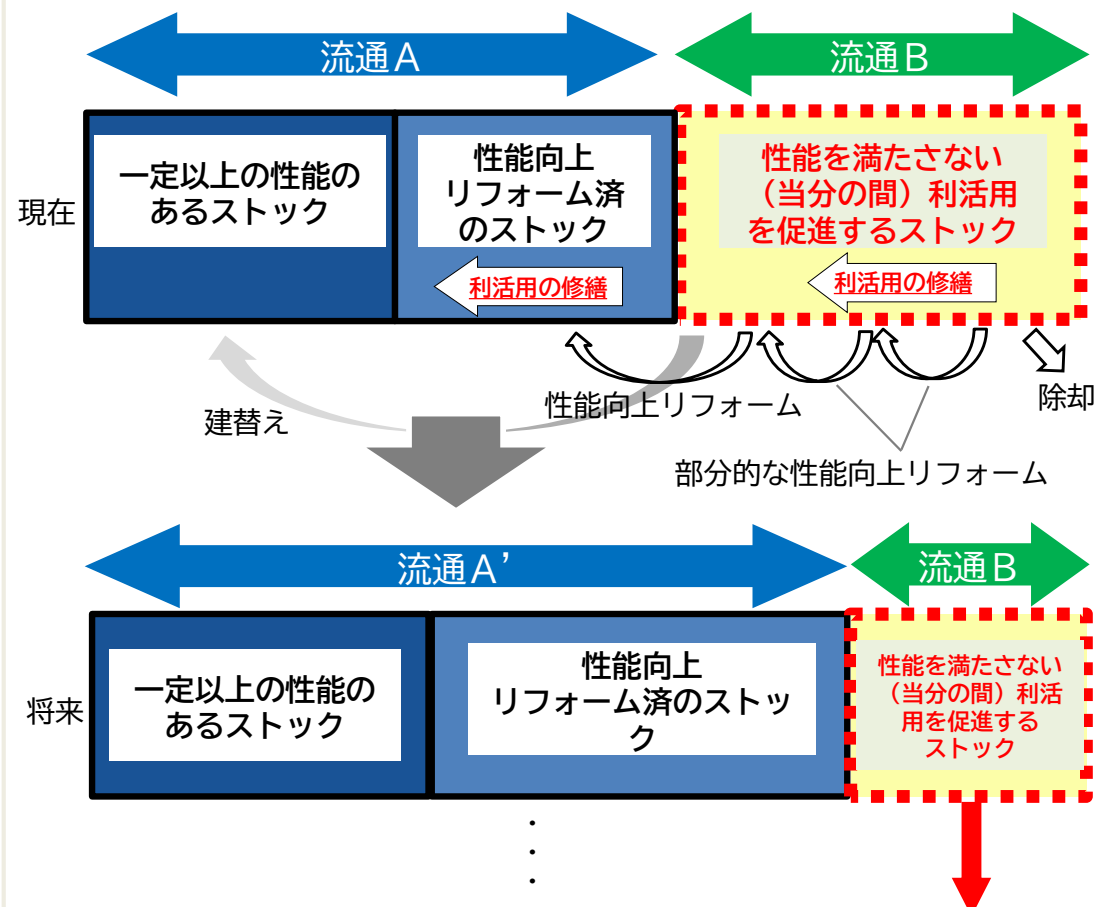
既存住宅市場の整備・活性化懇談会における検討の視点①

○ 従来の政策の方向性：性能向上に重点



○ これからの政策の方向性：利活用促進のための環境整備も追加
⇒ 流通Aの施策の底上げと流通Bの施策の整理

・サーキュラーエコノミー
・担い手の問題



(当分の間) 利活用を促すストック

- ・ 非住宅への用途転用
- ・ 専門家が関与したDIY改修
- ・ 暮らしの拡張（二拠点居住） など

留意点

- ①安全性
- ②情報開示（理解促進）

既存住宅流通が活発かつ円滑に行われるためには、消費者は買主、売主のどちらにもなり得ることから、双方にとって利益のある仕組みとすることが必要。

○流通促進に向けた環境整備

- 売主にとって売却手続等の負担感や契約不適合責任への不安感等を踏まえ、潜在的な眠っているストックを市場へ取り込むにはどうすべきか。
- 維持管理（リフォーム等）が適切に行われてきたストックが、売買時に適切に評価される市場を形成するためにはどうすべきか。また、一定のまとまりのある住宅市街地全体の評価をどうすべきか。
- 売買時における情報の非対称性を解消するためにはどのような仕組みが必要か。特に、安全性等に課題のあるストックの情報を的確に買主に伝達するためにはどうすべきか。
- 瑕疵保険やインスペクション、安心Rの活用等、買主にとっての不安感を解消するためにはどのような取組が必要か。
- 流通Bのような安全性等に課題があり利活用されていないストックについて、性能向上とコストのバランスをどのように考えるべきか。

売主

売主

売主

買主

買主

○戸建住宅における維持管理の推進

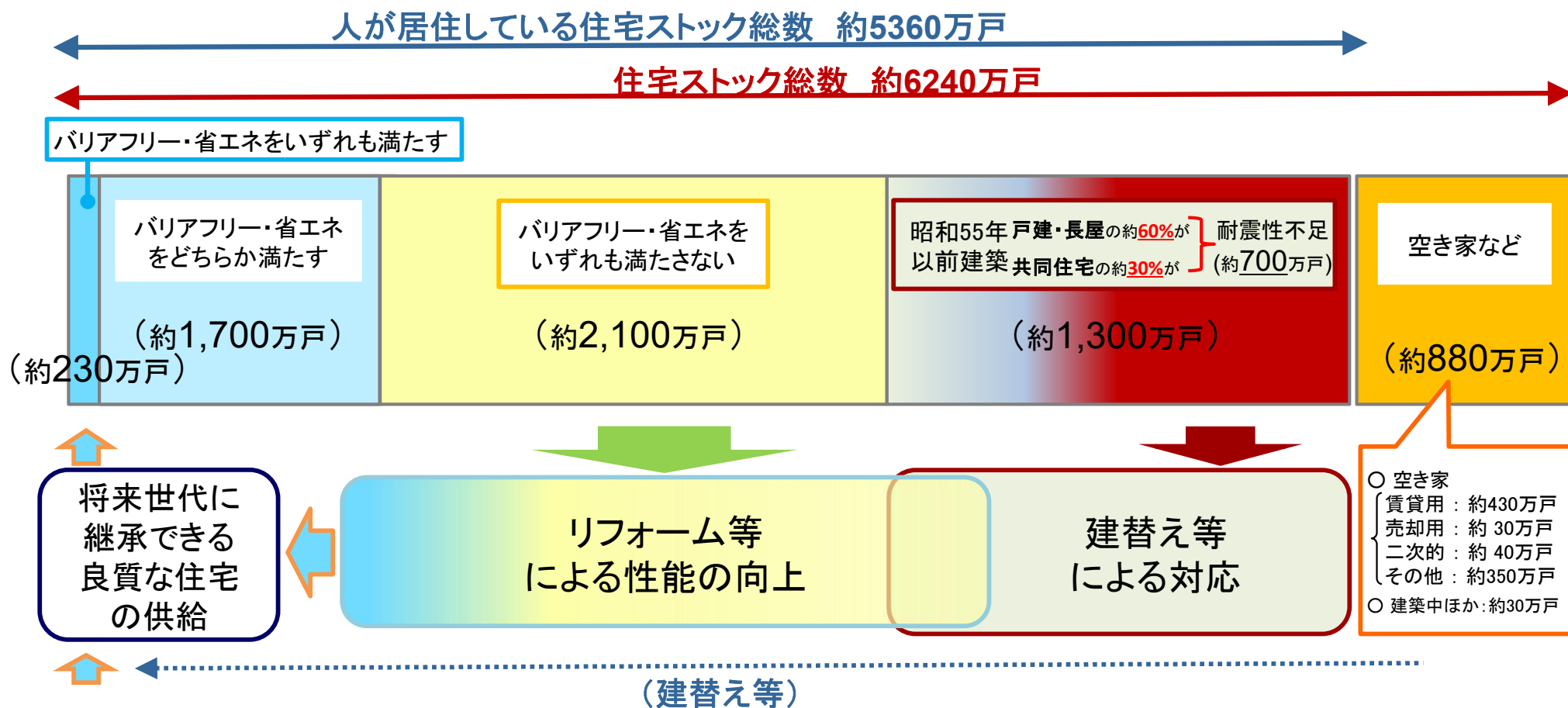
- 戸建住宅における適切な維持管理は、所有者本人に委ねられていることから一定の課題が存在しているが、これを改善するためにはどのように対応していくべきか。
- 特に維持管理（リフォーム等）から除却に至る住宅の生涯の中で、所有者が適切な時期・適切な負担で実施するためには、金融的アプローチを含め、どのような仕組みが考えられるか。

○担い手確保に向けた体制整備

- 大工等の担い手が減少していく中で、壁紙の張り替えや一部の住宅設備の交換など、構造等に影響を及ぼさない範囲の工事の担い手についてどのように考えるべきか。

- 1980年(S55年)以前に建築された住宅のうち、耐震性不足が約700万戸と推計。
- 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

注) 平成30年住宅・土地統計調査を基にした推計



良好な居住環境の形成、コンパクトシティ、小さな拠点の形成等

既存住宅の流通(売買・賃貸)・他用途への転換・適切な維持管理の促進