

住宅宅地分科会 発表資料

2025年4月17日

一般社団法人 不動産協会

理事長 吉田 淳一



●一般社団法人 不動産協会について（概要）

- 設立：昭和38年（1963年） ～企業行動理念：新たな価値創造による経済・社会への貢献～
- 団体加盟企業数：**162社**（2025年4月1日時点）
- 会長：菰田 正信（三井不動産株）取締役会長）
- 理事長：吉田 淳一（三菱地所株）取締役会長）

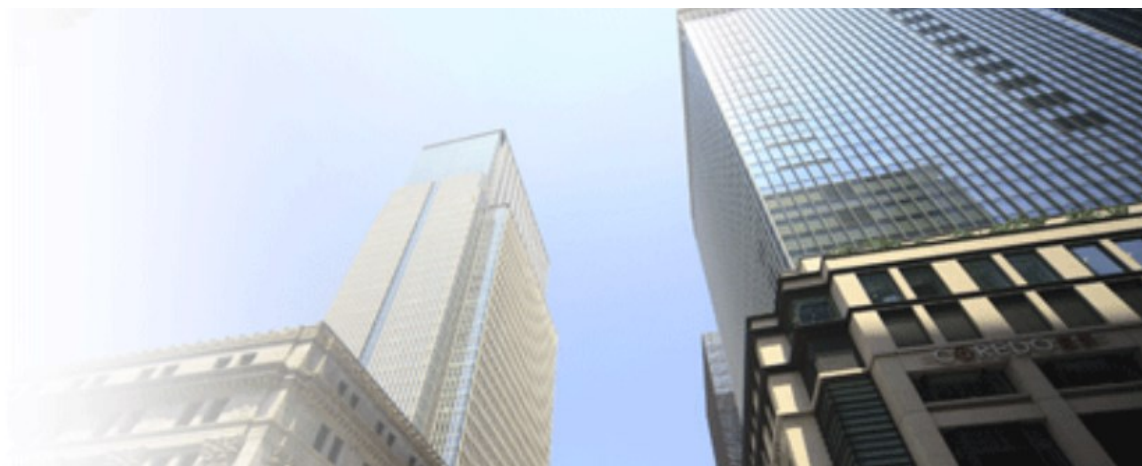
＜副理事長会社＞

住友不動産株、東急不動産ホールディングス株、
東京建物株、野村不動産株、森ビル株、
阪急阪神不動産株

不動産協会は、

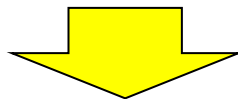
主に大規模な都市開発や、分譲マンション・賃貸マンションの開発、オフィスビルの開発・運営、
その他商業施設や物流施設・ホテル等を手掛ける

大手不動産デベロッパーを中心とした会員数162社の業界団体

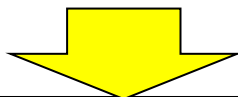


2050年を見据えて

経済・社会情勢の変化に伴い、働き方・住まい方にも変化



豊かな住生活の実現



政府目標の実現

多様な価値観をもつ一人ひとりが互いに尊重しあい、
自己実現を図ることができ、すべての人が幸せを実感できる社会

【テーマ】

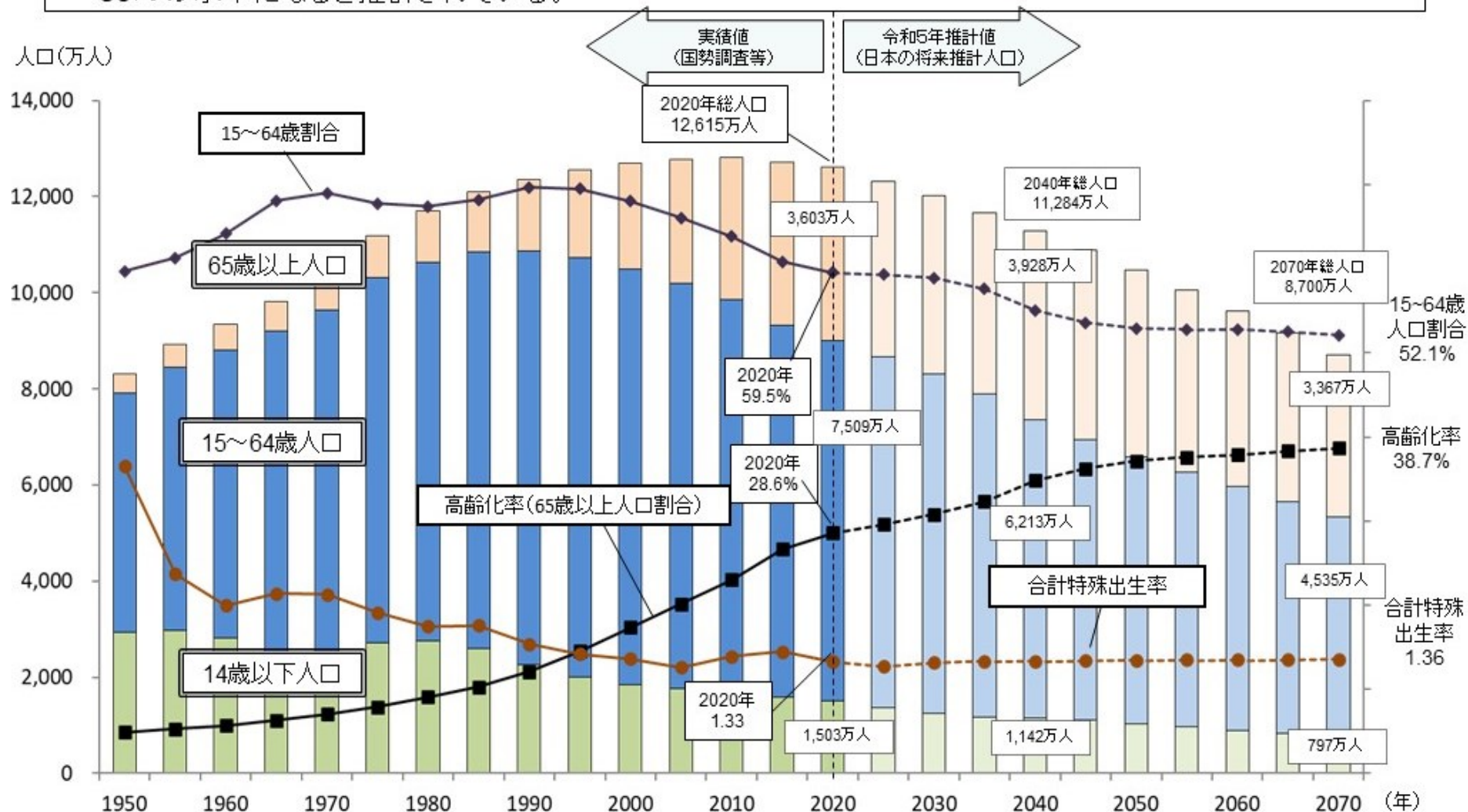
- (1) 人生100年時代における住まいづくり
- (2) 2050年カーボンニュートラルの実現に向けた住まいづくり
- (3) バランスのとれた新築住宅の供給と既存住宅の機能更新

(1) 人生100年時代における 住まいづくり

日本の人口の推移

高齢化率が高まる

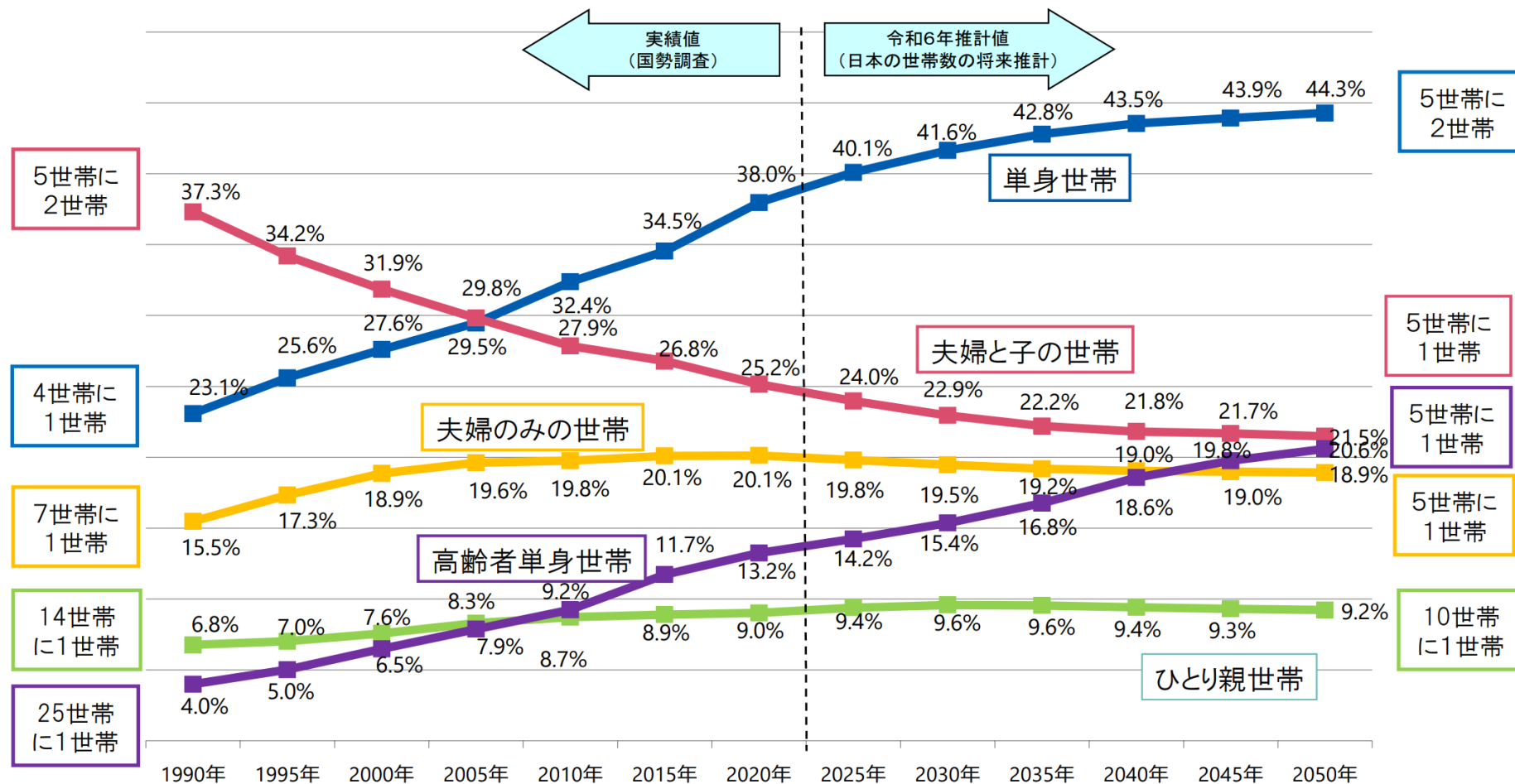
○ 日本の人口は近年減少局面を迎えている。2070年には総人口が9,000万人を割り込み、高齢化率は39%の水準になると推計されている。



(出所) 2020年までの人口は総務省「国勢調査」、合計特殊出生率は厚生労働省「人口動態統計」、
2025年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(令和5年推計)」「出生中位(死亡中位)推計」

世帯構成の推移と見通し 単身世帯・高齢者単身世帯が増加する

○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。

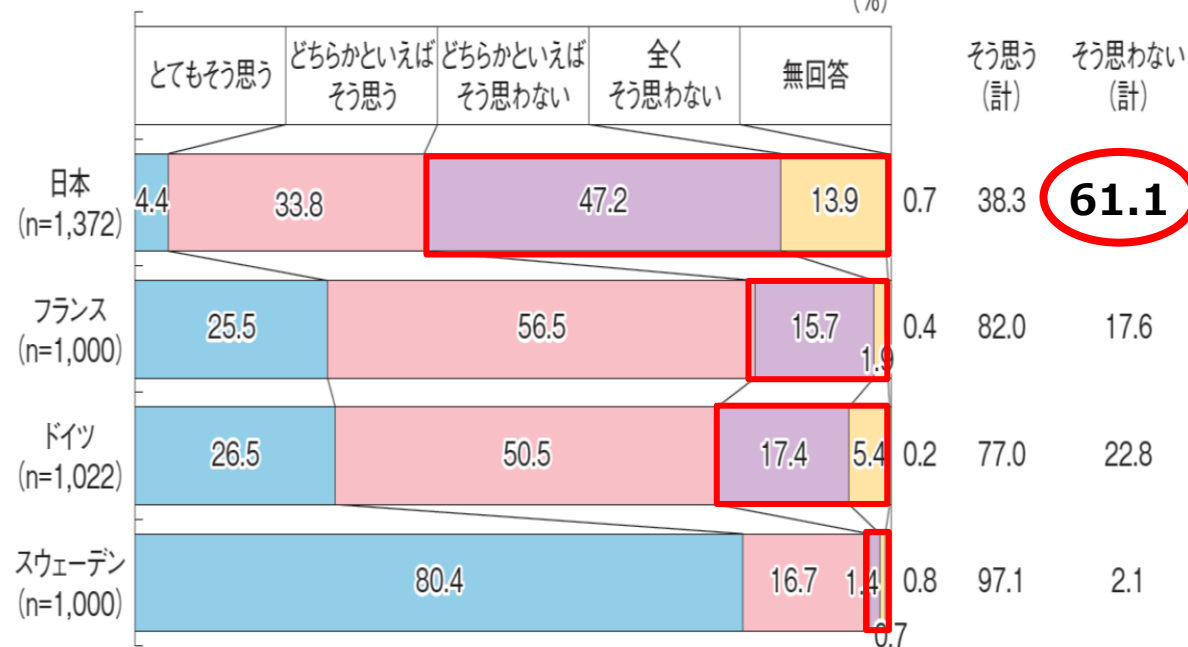
(※3) 子については、年齢にかかわらず、世帯主との続柄が「子」である者を指す。

育児に関する負担

子育て世帯では、金銭面・時間面で負担が大

【自国はこどもを
生み育てやすい国だと思うか】

【子育てをして負担に思うこと】



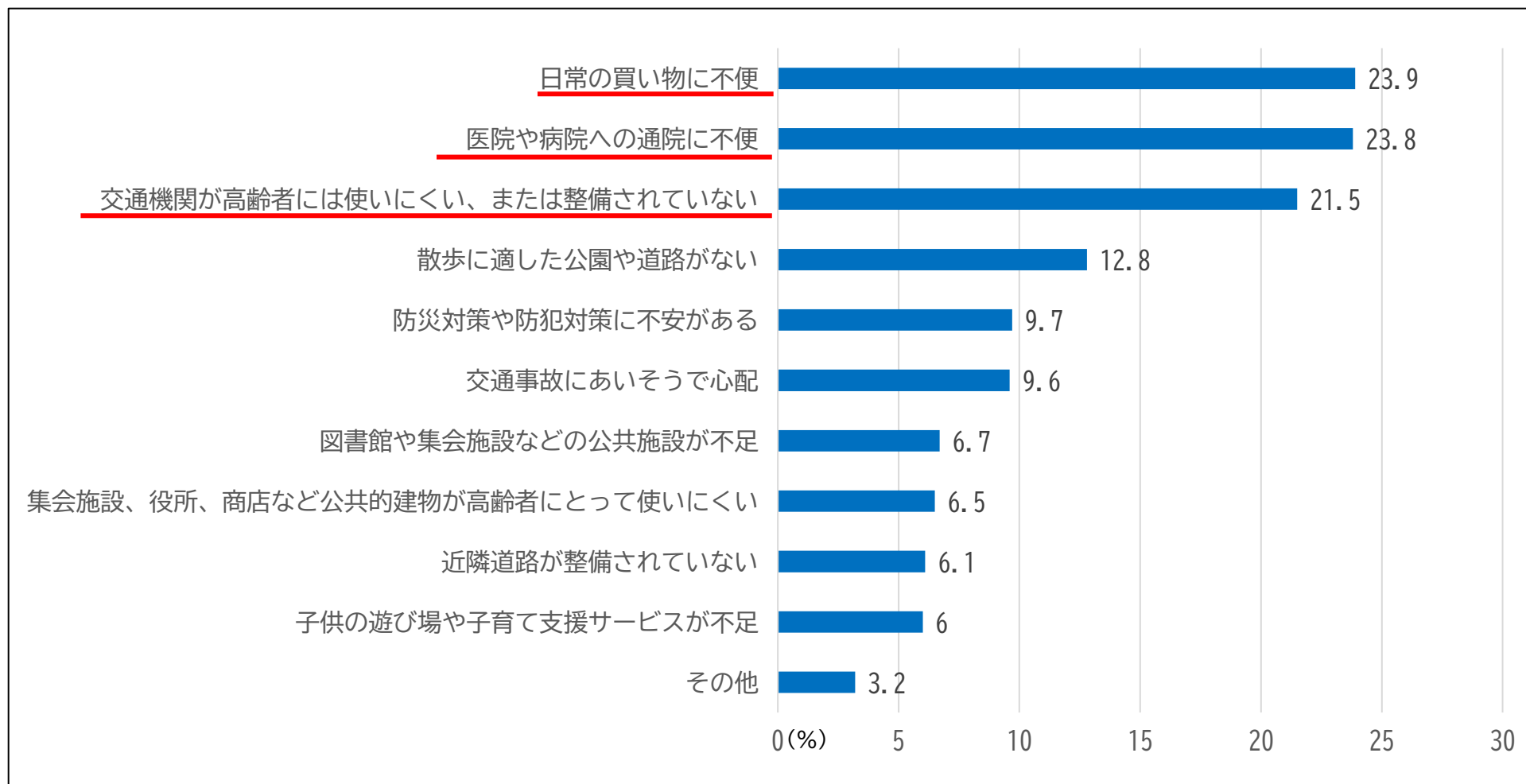
注：百分率は、小数点第2位を四捨五入して、小数点第1位までを表示した。このため、内訳の合計が100.0%にならない場合がある。

	2020年 (%)			
	日本 (n=1,372)	フランス (n=1,000)	ドイツ (n=1,022)	スウェーデン (n=1,000)
子育てによる身体の疲れが大きい	42.6	27.9	50.5	61.6
子育てによる精神的疲れが大きい	43.1	38.4	28.5	39.8
子育てに出費がかさむ	55.6	43.8	50.4	38.8
自分の自由な時間が持てない	46.0	23.6	32.8	28.5
夫婦で楽しむ時間がない	16.3	21.4	28.3	24.7
仕事が十分にできない	16.3	7.5	38.3	20.6
子育てが大変なことを 身近な人が理解してくれない	6.9	5.2	20.1	13.0
子供が病気のとき	33.0	28.2	34.2	41.5
その他	1.6	0.6	1.6	3.6
負担に思うことは特にない	8.7	21.2	10.4	8.1
無回答	0.6	0.3	0.5	1.2

高齢者世帯における負担

高齢者世帯では、日常生活での移動が負担に

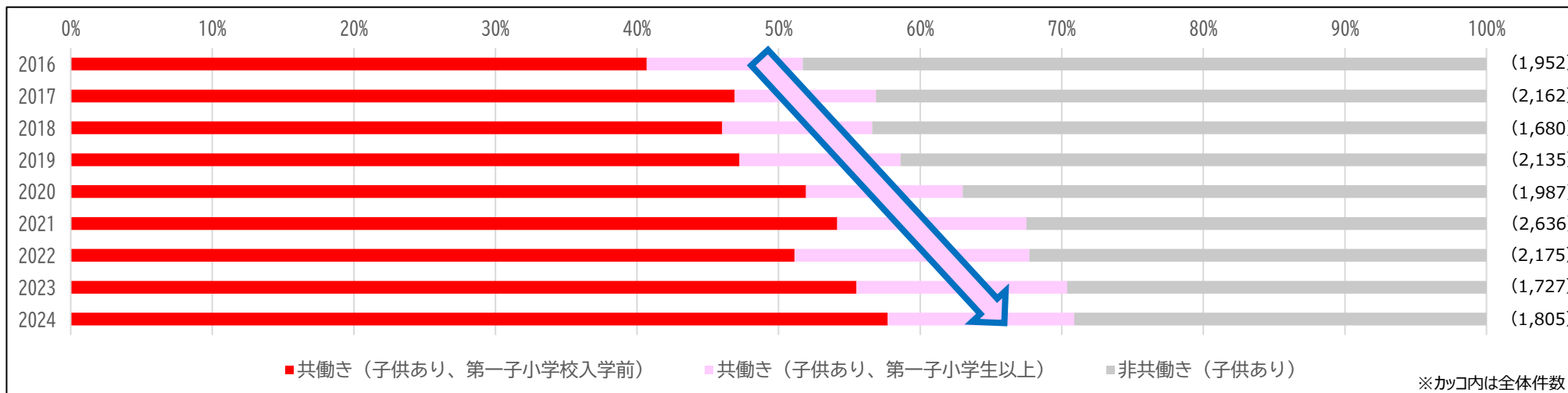
【現在の地域で、不便や気になること】



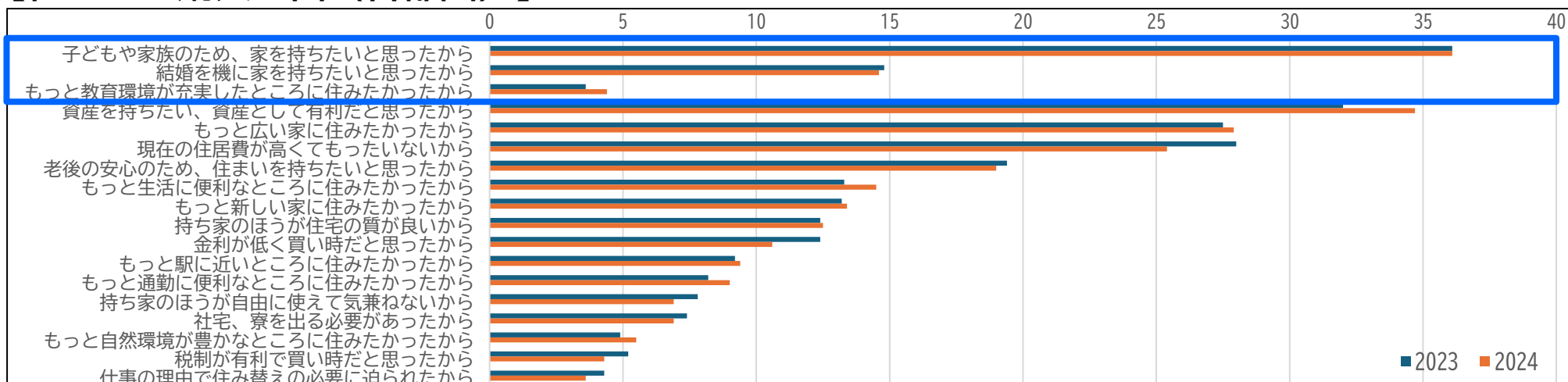
若年世帯・子育て世帯の住宅取得意欲

若いうちから住宅を取得する世帯が増えている

【子どもあり世帯の新築マンション購入動向（首都圏）】



【住まいの購入理由（首都圏）】



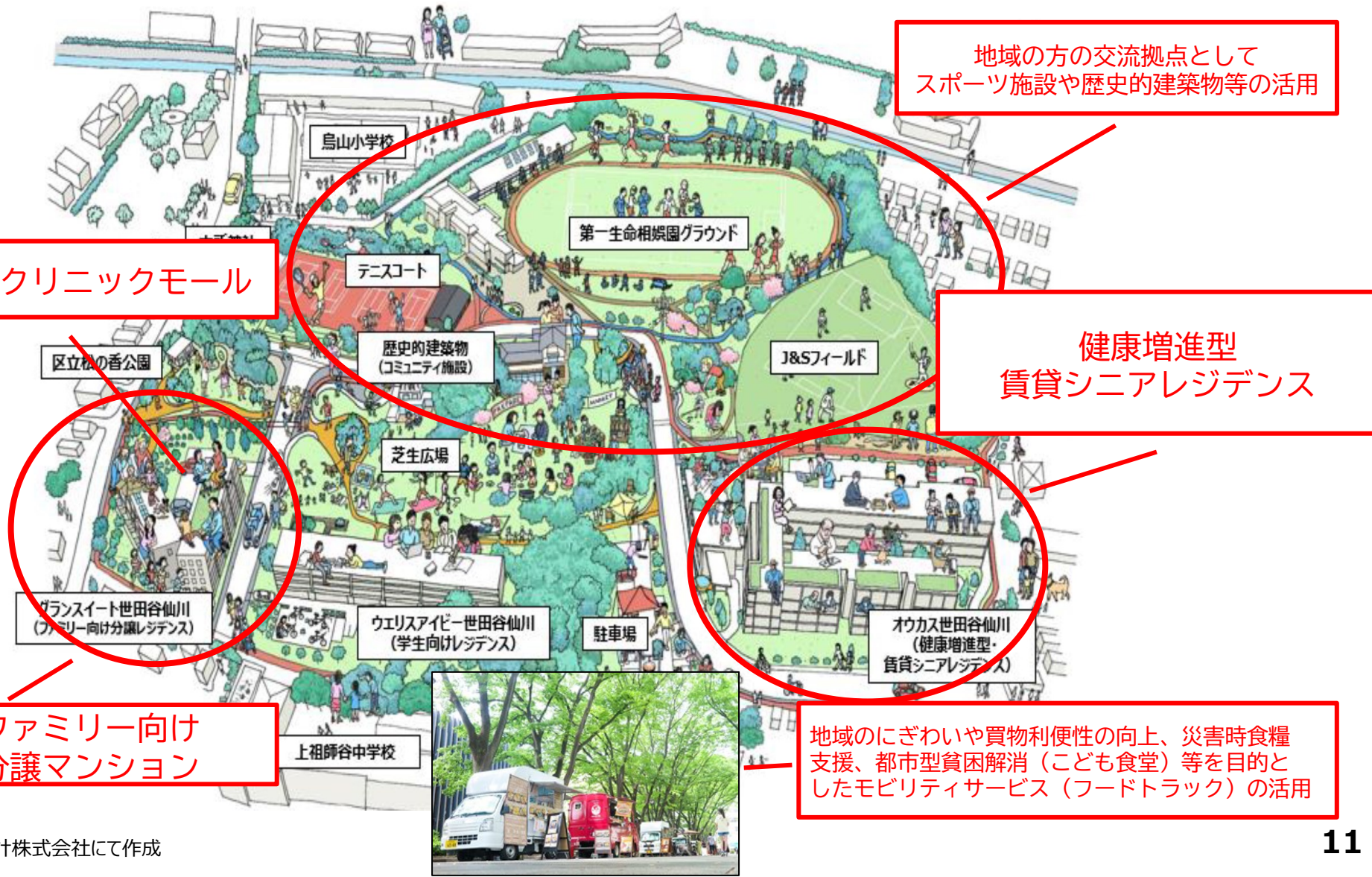
人生100年時代における住まいづくり

- ・ 住環境に対するニーズや価値観は、年齢や家族構成により様々に変化する。
- ・ 子育て世帯や高齢者世帯には、オンラインやバーチャルでは代替できないリアルなサービスや施設が必要。
EX. 家事代行、学童保育、一時預かり、病児・病後児保育、デイケア、デイサービス、クリニックモール、ドラッグストア、児童公園、運動公園etc.
- ・ 住宅単体ではこうしたニーズに対応できないため、エリア単位での取組みにより、これらサービスや施設と住まいとの近接性を確保するコンパクトな「まちづくり」の計画が必要。
- ・ また、将来世代に継承できる耐震・省エネ・バリアフリー性能を満たす良質な住宅の供給が必要。

(参考) SETAGAYA Qs-GARDEN

第一生命保険・丸紅都市開発・相互住宅・
N T T都市開発・野村不動産

子育て世帯や高齢者世帯等が安心して、交流しながら暮らせる エリア単位での取組事例



（参考）子育て支援施設等

子育て世帯向けサービスや施設の事例

【三井不動産・YASMO】神奈川県川崎市（武蔵小杉駅周辺）

ママ・パパ用休息室併設の一時預かり保育
一時預かり保育サービスと休息するための個室を 同一店舗内で提供し、お子さまのすぐそばで安心して自分時間を過ごせる新スタイルの保育サービス



【野村不動産・あそびにつくパーク】

千葉県市川市南行徳

気候変動による“こどもの遊び場の変化”、こども・子育て当事者の多様化により重要度を増す“サードプレイス”、家族の在り方の変化により一時も心休まる時間をもてない親の増加といった課題を解決すべく、“日常と非日常の間”をコンセプトに据え、幅広い年齢層のこどもと、大人も充実した時間を過ごせる知育体験型の施設



授乳室、おむつ替えゾーン、0～3歳児が自由に遊べる無料ゾーン、離乳食カフェ等、子育て世代の親子で安心できるサポート機能を有する

(2) 2050年カーボンニュートラル の実現に向けた住まいづくり

住宅分野における2050年カーボンニュートラル実現

ストック平均で「ZEH水準」を目指す

エネルギー基本計画（令和3年10月閣議決定）

4. 2050年カーボンニュートラル実現に向けた課題と対応

(4) 産業・業務・家庭・運輸部門に求められる取組

② 業務・家庭部門における対応

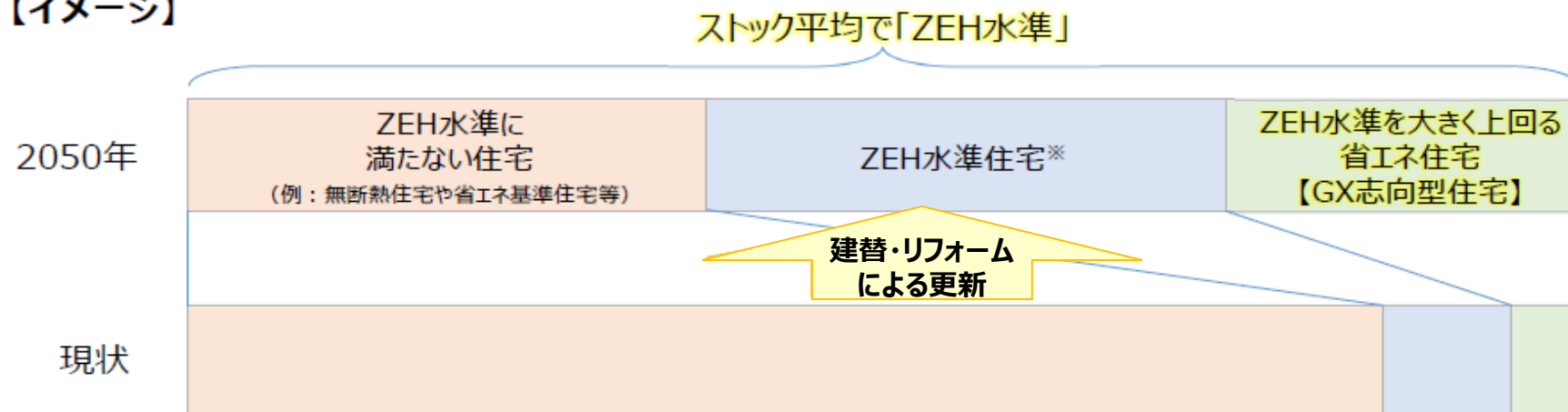
(前略)

住宅・建築物そのものの断熱性能の強化や、高効率機器・設備の導入も必要となるが、これらの導入も産業部門と同様に、耐用年数が数十年にわたるものがあることから、2050年カーボンニュートラルを見据えた住宅・建築物の建て替えや設備入れ替えのタイミングを考慮することが必要である。

(中略)

これらの課題を踏まえつつ、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」や「エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）」に基づく規制措置強化と支援措置の組み合わせを通じ、既築住宅・建築物についても、省エネルギー改修や省エネルギー機器導入等を進めることで、2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す。

【イメージ】

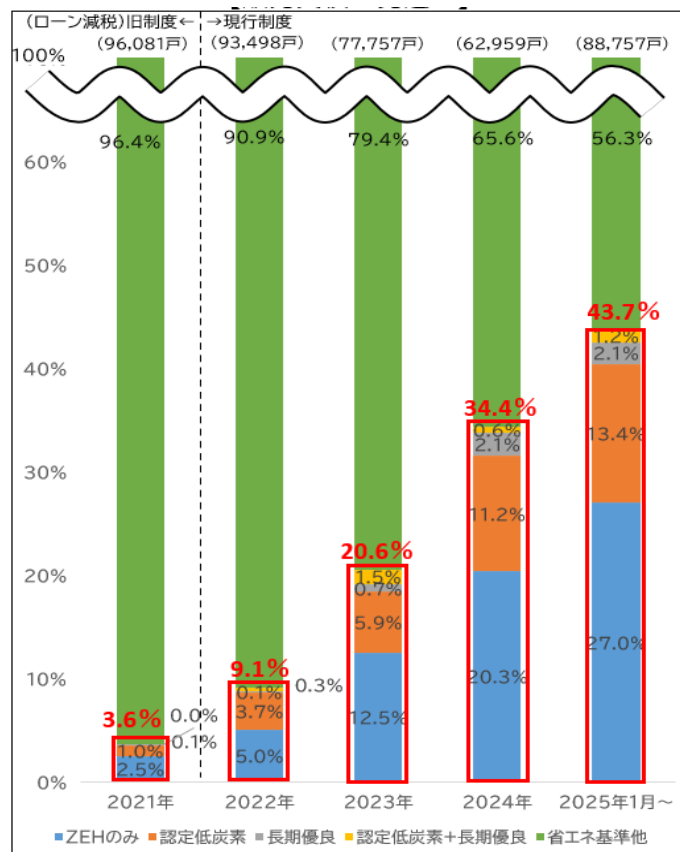


※2030年までに「省エネ基準」から「ZEH水準」へ規制措置を強化予定

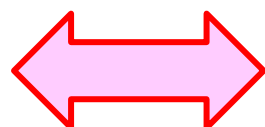
新築マンションにおけるZEH水準住宅

マンションと戸建てでZEH化の進捗に差

【マンション ZEH水準住宅の販売実績・見通し（全国）】



出典：東京カンテイ



ハウスメーカー※が新築する
注文戸建住宅におけるZEH率

約56%

（2020年時点。資源エネルギー庁HPより）

新築マンションにおけるZEH水準住宅は増加傾向にあるものの、2025年以降販売の半数近くにとどまる。

一方、ハウスメーカーが新築する戸建て住宅では、2020年時点で半数以上がZEHを実現。

※住宅の生産を工業システム化し、住宅建設事業を広域に展開している建設会社

【既存住宅の把握の困難性】

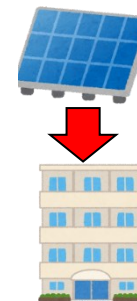
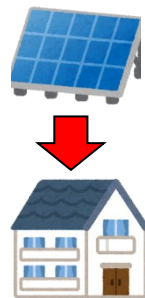
- ・ 既存住宅における省エネの取組み（リフォーム、LED化、高効率給湯器の設置 等）を捕捉できていない
- ・ 既存住宅のZEH水準住宅の割合は不明。現時点でのストック平均の姿も不明

より環境性能の高い住宅供給における戸建てとマンションの違い

① 仕様・特徴

建築材料（木材、コンクリート等）による断熱性能の差異や、設備設置可能スペースの制限の違い等、戸建てとマンションで仕様・特徴が大きく異なる。

Ex. 太陽光発電の発電効果



マンションの方が住戸単位での発電量が劣る

② ハウスメーカーとデベロッパーの発注形態

ハウスメーカーは自ら資材等を調達し建築する。

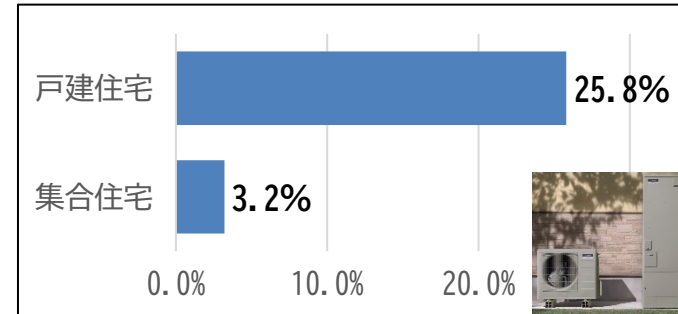
一方、デベロッパーはコーディネーターという立場となり、ゼネコンやメーカー等の関係者との連携・協力が不可欠。



③ 省エネ建材・設備の普及

マンションに適した省エネ建材・設備の
汎用化・低廉化が必要

(参考) エコキュート（ヒートポンプ給湯器）採用率



エコキュートをはじめとする高効率給湯器は、大きさ等の理由からマンションでは設置が進まない。大きさも含めた汎用化が求められる。

出典：環境省「家庭部門のCO2排出実態統計調査」

④ 環境性能に関する研究の熟度

戸建てに関する研究は進められている一方、
様々な形状や仕様に応じたマンションの環境性能に関する研究は進んでいない。

⑤ 所有形態による意思決定難度

戸建てとマンションで所有形態が異なる。

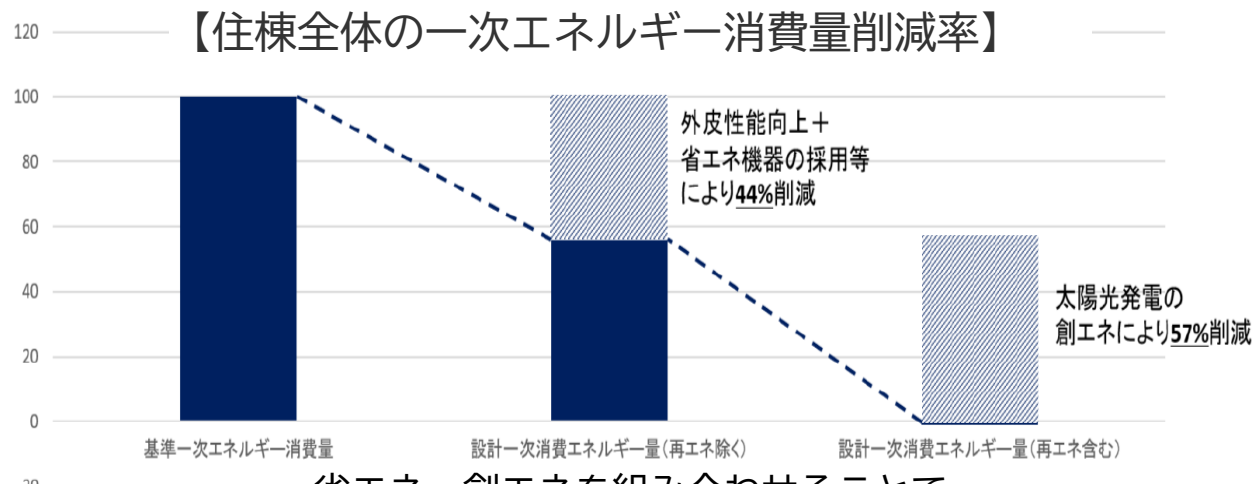
マンションのような区分所有の場合、既存住宅の大規模な修繕・機能更新等を実施するには合意形成が必要となる等、戸建てとマンションで意思決定の難度が異なる。

2050年カーボンニュートラル実現に向けて

- ・戸建てとマンションの仕様・特性は大きく異なるため、それぞれの実態に即した制度設計が必要。
- ・一段の環境性能向上には、関係省庁とも協調しながら、研究機関、学識経験者の研究や、ゼネコン、建材メーカー等との連携が不可欠。
- ・高い環境性能に伴うコストアップについてユーザーの理解を得ることも重要（環境価値への共感醸成）。
- ・既存住宅の環境性能を把握し、現状のストック平均の姿を正確に把握することが必要。既存住宅における省エネの取組みを捕捉、評価し、推進することも重要。

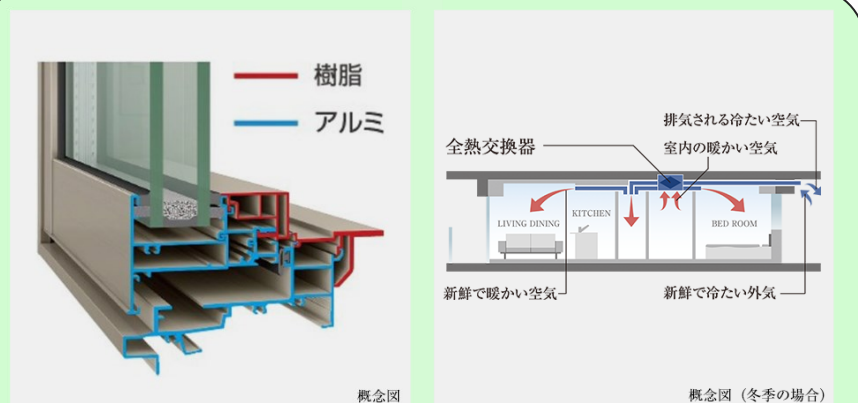
(参考) Brillia深沢八丁目 (東京建物)

住棟『ZEH-M』と全住戸『ZEH』を達成



省エネ・創エネを組み合わせることで
住棟全体で101%の一次エネルギー消費量削減率を達成

【省エネの取組み】



高断熱サッシや全熱交換器等の採用により
「断熱等性能等級6」を全住戸で取得
(一部住戸では最高等級となる「等級7」を取得)

【創エネの取組み】



屋上全面に336枚の太陽光パネルを設置
燃料電池「エネファーム」を全住戸に標準設置

(3) バランスのとれた 新築住宅の供給と 既存住宅の機能更新

良質な住宅ストックの構築

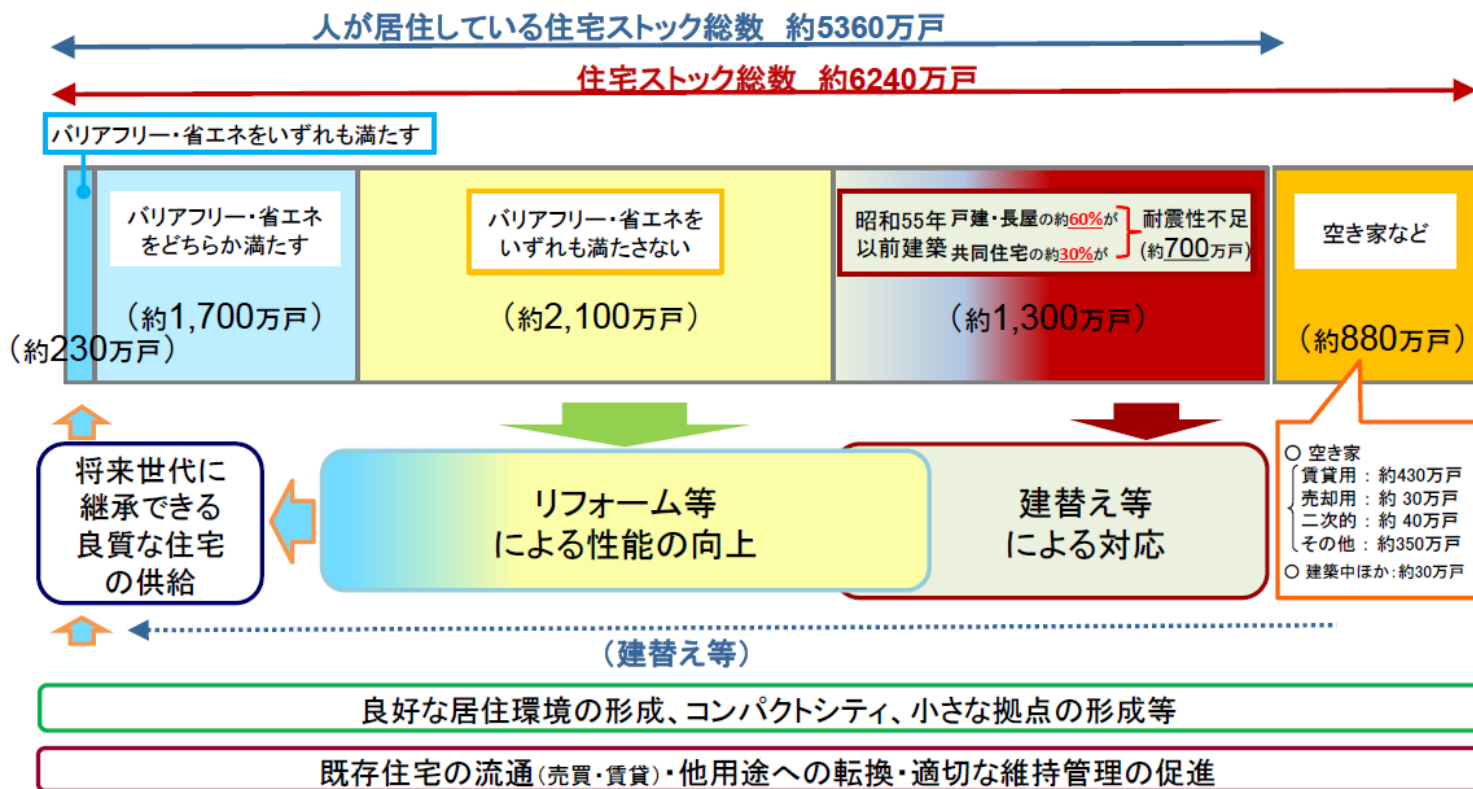
新築住宅の供給、既存住宅の機能更新、除却をバランスよく実施

住宅ストックの性能の現状

国土交通省
第58回 資料4

- 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



防災性能の向上

激甚化・頻発化する自然災害を踏まえ、防災性能の向上も急務

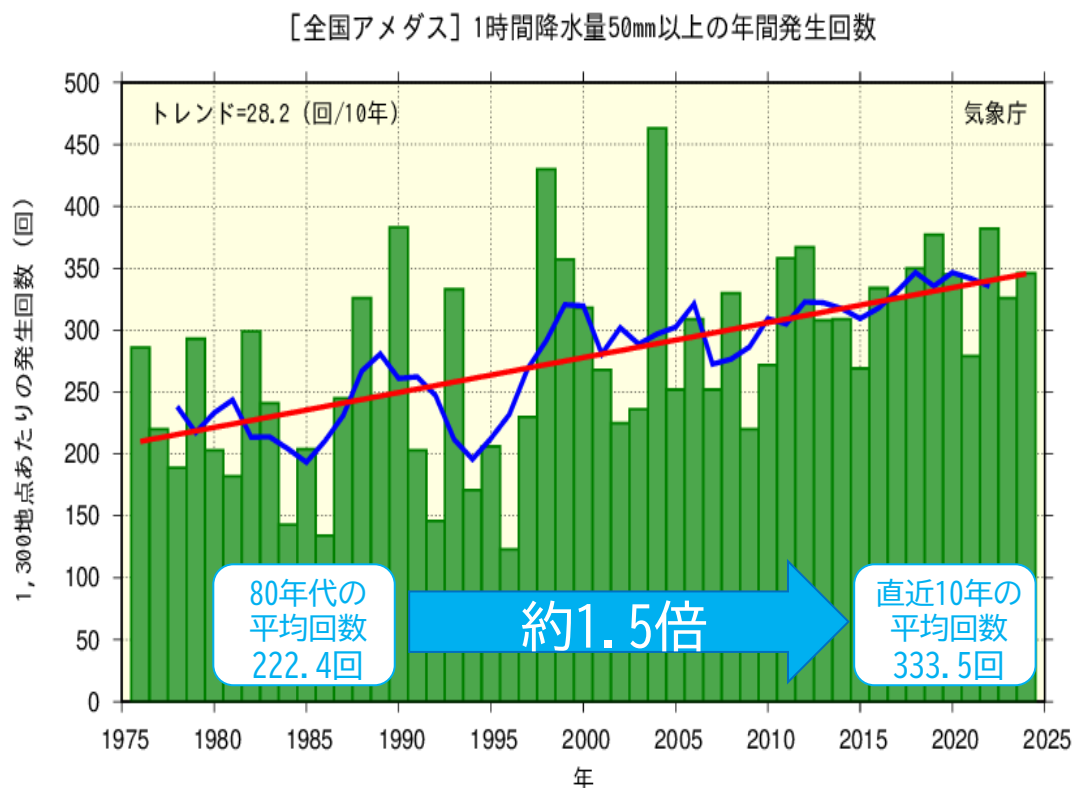
【2020年以降における震度6弱以上の地震】

地震の発生日	震央地名	マグニチュード	最大震度
2021/2/13	福島県沖	7.3	震度 6 強
2022/3/16	福島県沖	7.4	震度 6 強
2022/6/19	石川県能登地方	5.4	震度 6 弱
2023/5/5	能登半島沖	6.5	震度 6 強
2024/1/1	能登半島沖	5.7	震度 6 弱
2024/1/1	石川県能登地方	7.6	震度 7
2024/1/6	能登半島沖	4.3	震度 6 弱
2024/4/17	豊後水道	6.6	震度 6 弱
2024/8/8	日向灘	7.1	震度 6 弱

+

南海トラフ巨大地震
首都直下地震

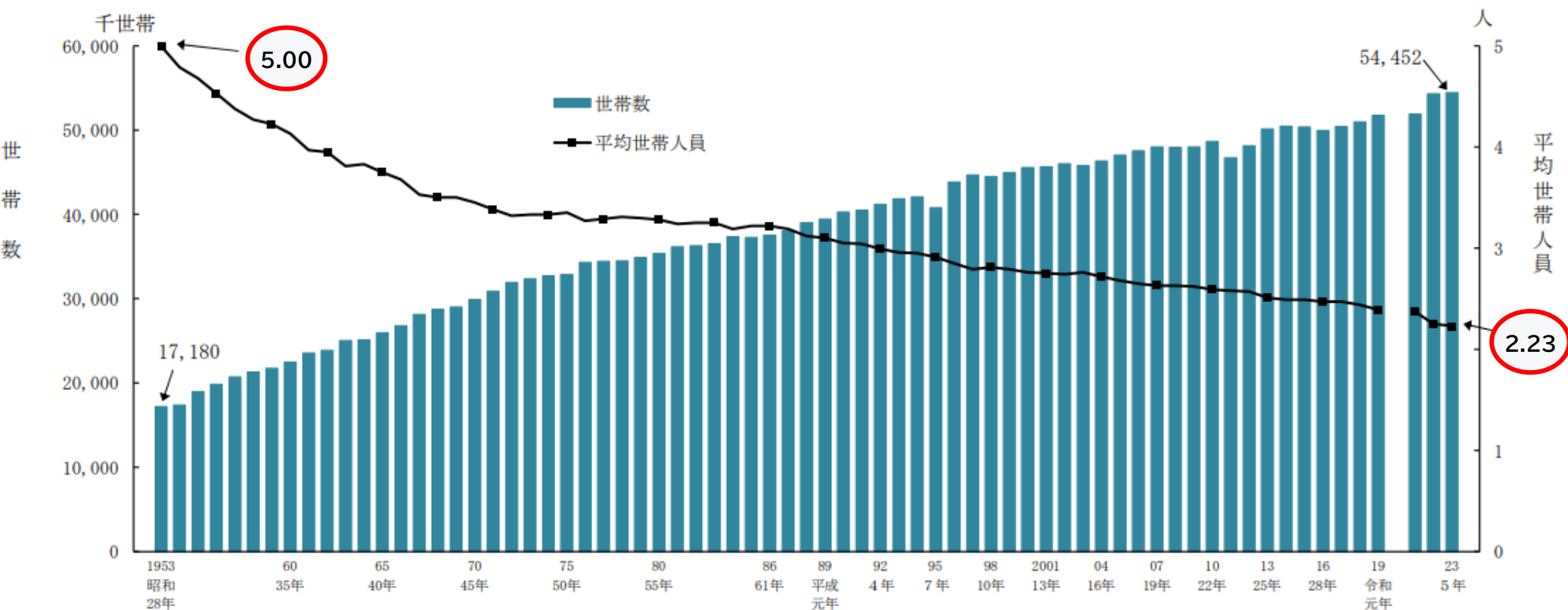
【1時間降水量50mm以上の発生回数】



平均世帯人数の推移

平均世帯人数は漸減傾向にあり、足元では2.23人に

【世帯数と平均世帯人員の年次推移】

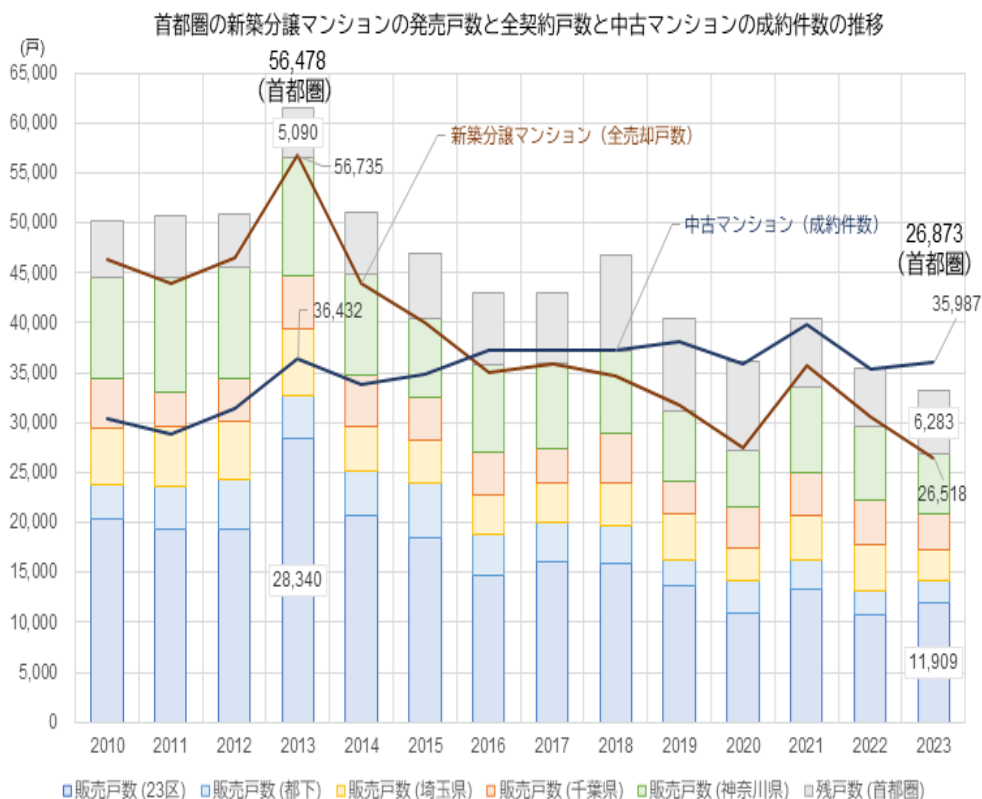


既存住宅の機能更新

既存住宅の環境性能向上が不可欠

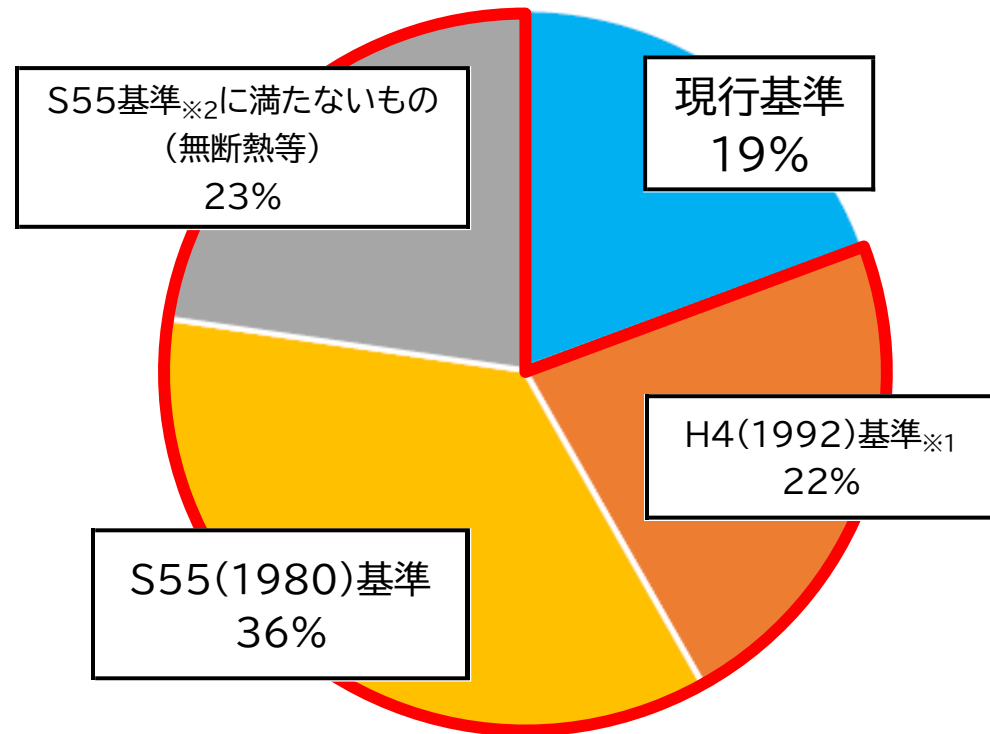
【首都圏の新築分譲マンションの発売戸数と
中古マンションの成約件数の推移】

【住宅ストック(約5,400万戸)の断熱性能】
既存住宅の8割が現行基準に達していない



資料：「首都圏新築分譲マンション市場動向」株式会社不動産経済研究所
「月例マーケットウォッチ」公益財団法人東日本不動産流通機構

※ 残戸数：新築販売戸数のうち、未売却の累積分。



※1：省エネ法に基づき平成4年に定められた基準
※2：省エネ法に基づき昭和55年に定められた基準

出典：国土交通省調査によるストックの性能別分布を基に、住宅土地統計調査による改修件数及び事業者アンケート等による新築住宅の省エネ基準適合率を反映して推計。

新築住宅の供給の重要性

- 良質な住宅ストックの構築には、
新築住宅の供給、既存住宅の機能更新、不良な既存住宅の除却をバランス良く進めることが必要。
- 新築分譲マンションの供給は、「住まい」の提供だけでなく、
時代ごとの社会課題の解決にも貢献。(住宅不足の解消、防災性能・防犯性能の向上 etc)
- 引き続き、子育て環境等の整備や環境性能の向上だけでなく、
防災性能や職住近接、交通利便性等、様々な社会課題やニーズに対応するには、多様な機能を有した良質な新築住宅の供給が一層必要。
- マンション建替え円滑化法や住宅ローン減税の面積基準は、
住生活基本計画で定める最低居住面積水準に由来すると考えるが、
小世帯化が進む中、同水準の見直しが必要。

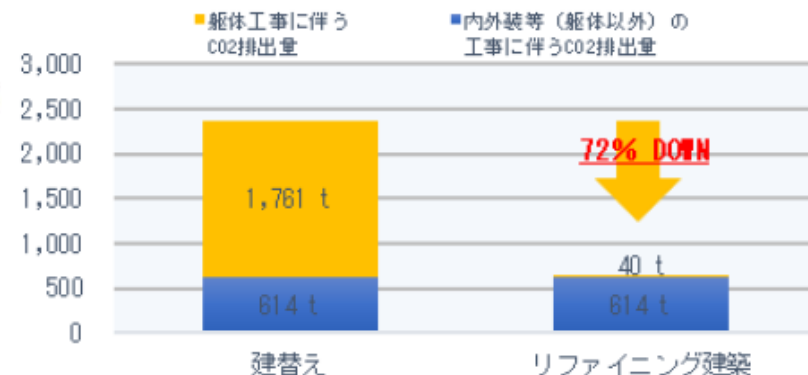
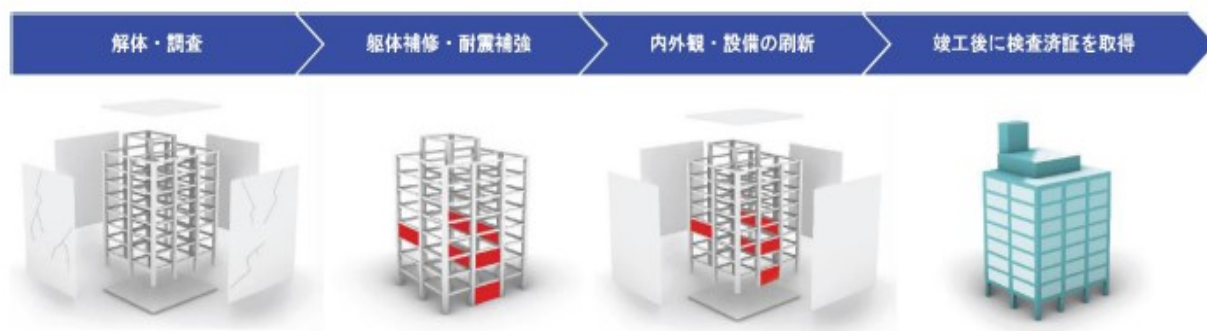
既存住宅の機能更新

- ・ 既存住宅の取引が着実に拡大している中、良質な住宅ストックの構築に向け、耐震、バリアフリー、省エネ性能の向上等の
既存住宅の機能更新は不可欠。
- ・ 2050年カーボンニュートラルの実現には、新築住宅のみでの対応は不可能。 既存住宅の機能更新による省エネ性能向上が急務。
- ・ ZEH水準を満たさなくても、こうした既存住宅の機能向上の取組みを捕捉、評価し、推進することも重要。

（参考）既存住宅の機能更新

【三井不動産・リファイニング建築】

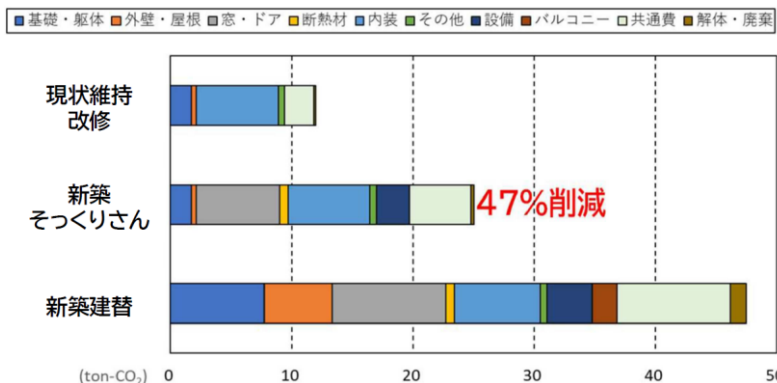
既存躯体以外はすべて解体し、躯体補修・耐震補強により現行法規のレベルまで耐震性能を向上させるとともに、デザインの転換や設備の刷新を行い、新築同等に再生。既存躯体の再利用により、建替えと比較して主に躯体工事に伴うCO2排出量を70%以上削減。



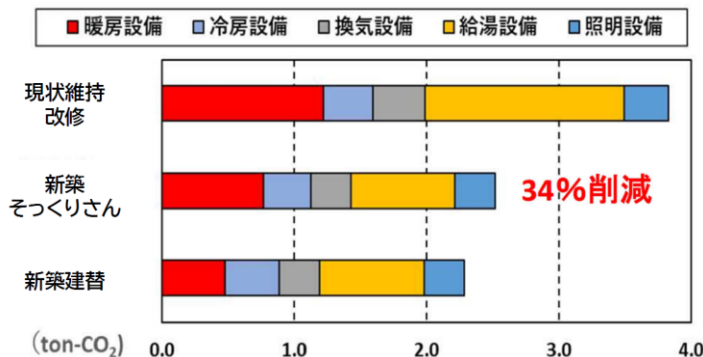
【住友不動産・新築そっくりさん】

断熱性能が低い既存住宅であっても、新築住宅の省エネ基準と同等の断熱性能が確保できる「高断熱リフォームプラン」を展開。

【施工時CO2排出量の比較】



【居住時CO2排出量の比較】



ご静聴、ありがとうございました。