

参考資料

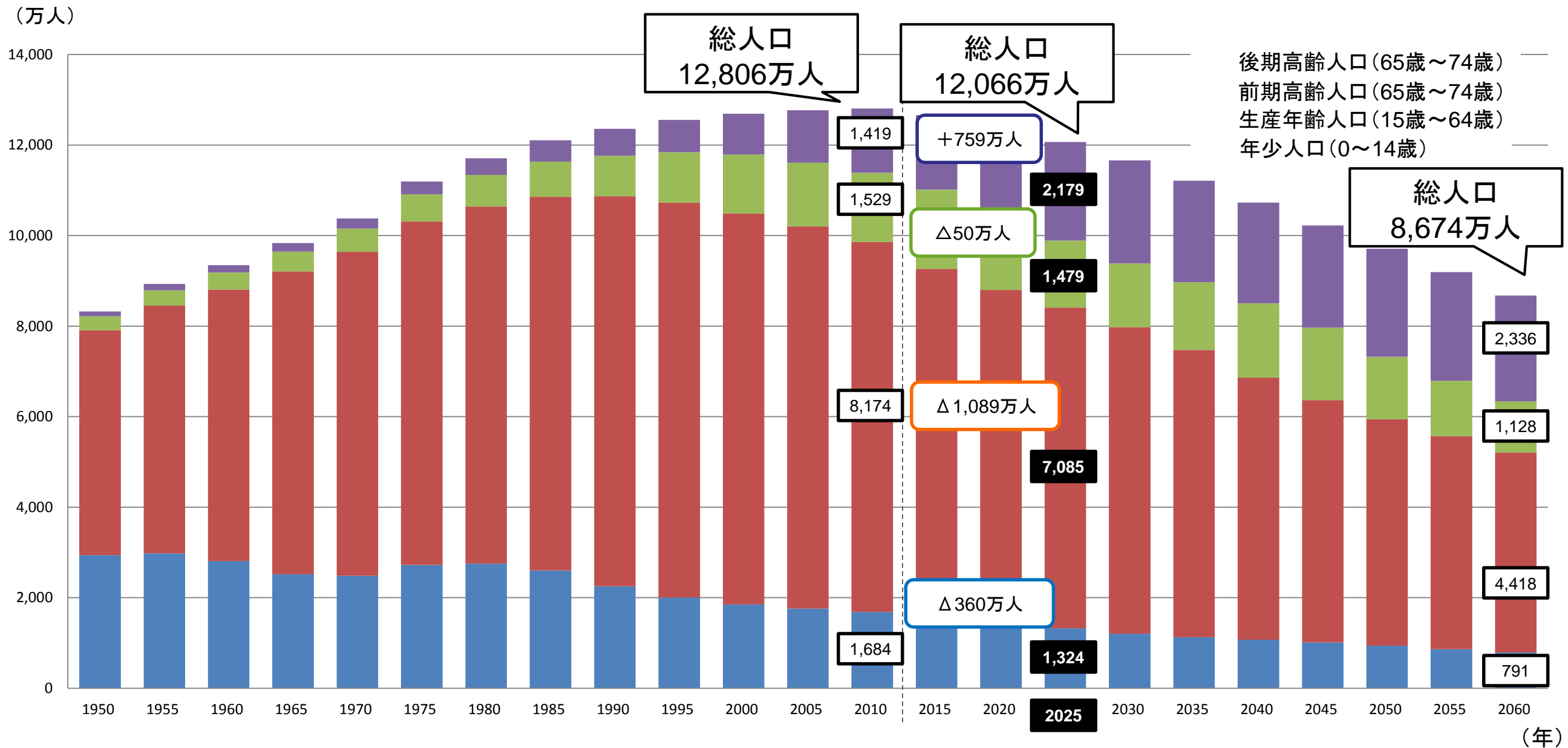
# 住宅関連データ

---

- 人口・世帯関係 …… 3
- 空き家関係 …… 8
- 子育て関係 …… 14
- セーフティネット関係 …… 22
- 既存住宅・リフォーム市場関係 …… 29
- マンション関係 …… 35
- 住生活関連サービス関係 …… 37
- コミュニティ・密集市街地関係 …… 38

# 人口の推移と将来推計(年齢層別)

○我が国の総人口は、2010年(平成22年)にピーク(12,806万人)となり、以降は減少していく見通し。  
 ○2010年から2025年までに高齢人口は約709万人増加(後期高齢人口は約759万人増加するのに対し、前期高齢人口は約50万人減少)する一方、生産年齢人口は約1,089万人、年少人口は360万人減少する見通し。  
 ○2010年から2060年までをみると、高齢人口は約516万人増加(後期高齢人口は約917万人増加するのに対し、前期高齢人口は約401万人減少)する一方、生産年齢人口は約3,756万人、年少人口は約893万人減少する見通し。

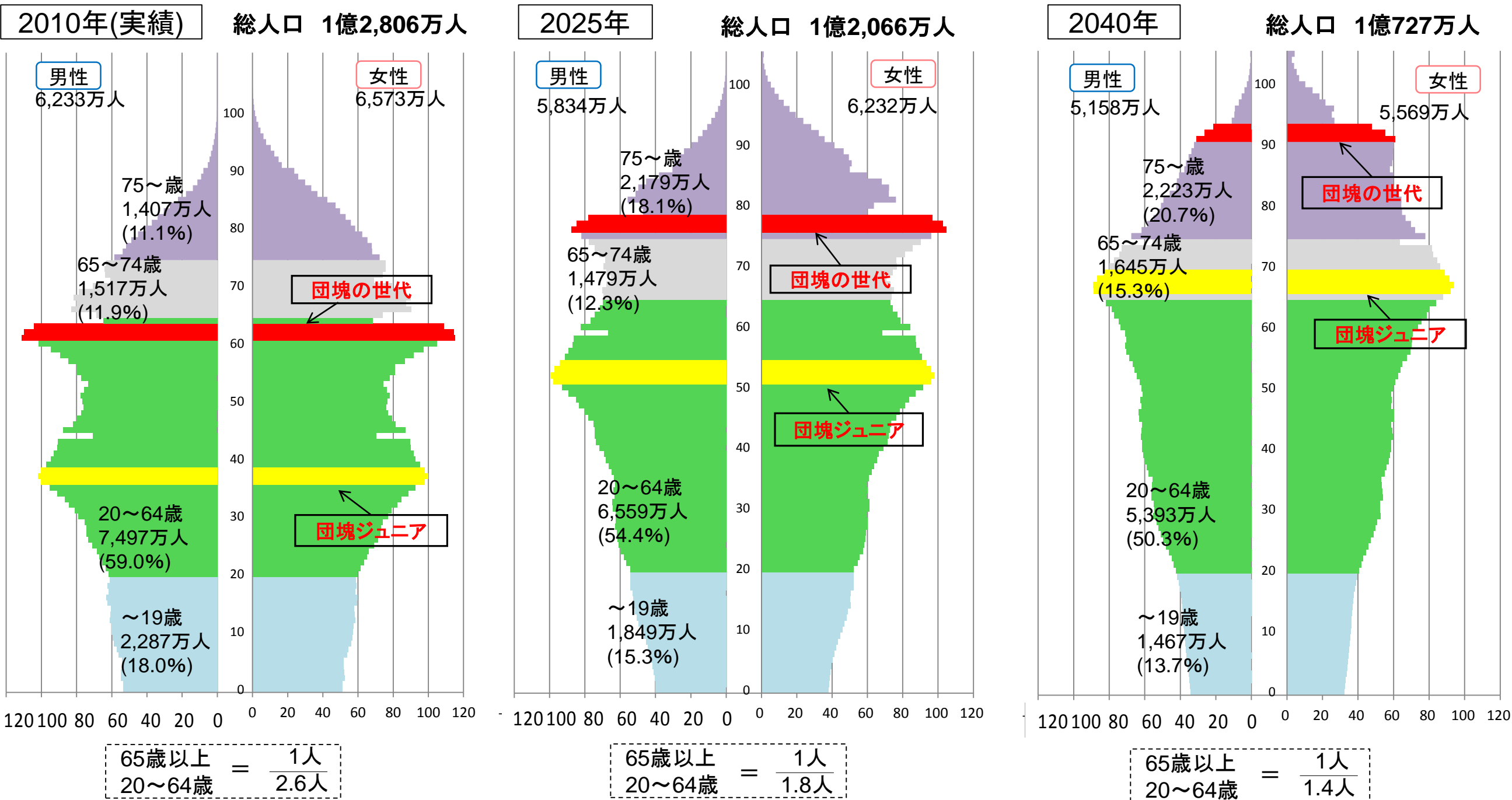


(注1)「年少人口」は0~14歳、「生産年齢人口」は15~64歳、「前期高齢人口」は65歳~74歳、「後期高齢人口」は75歳以上の者の人口  
 (注2) 1950~1969年、1971年は沖縄を含まない

出典: 総務省「国勢調査」  
 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2012年1月推計)」

# 少子高齢化の進展

○2025年に「団塊の世代」が後期高齢者となり、「団塊ジュニア」が50歳を超える。  
 ○2010年には、1人の高齢者を2.6人で支えている社会構造が、2025年には1人の高齢者を1.8人で、2040年には1人の高齢者を1.4人で支える社会構造になると推定。



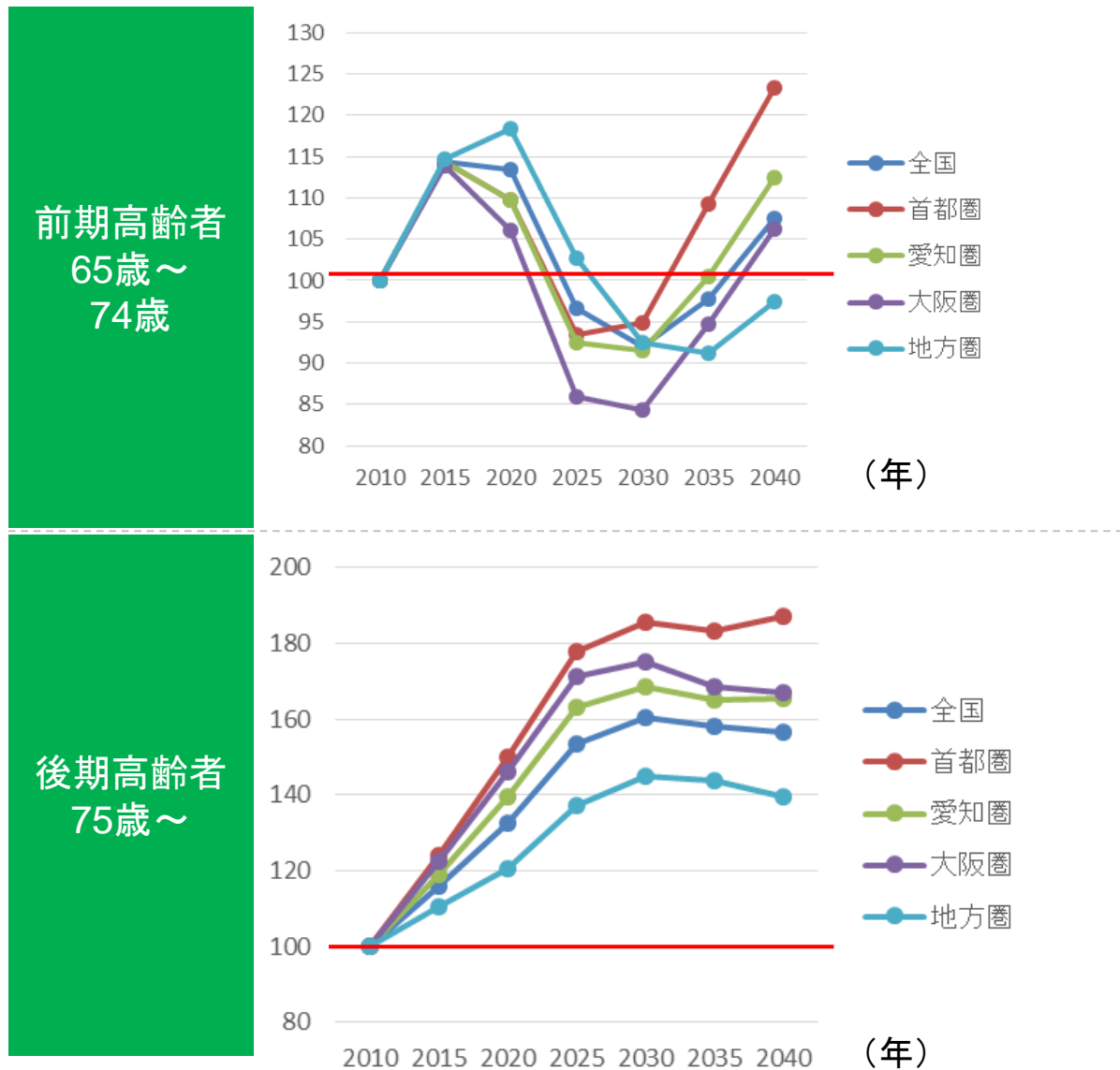
出典：2010年：「平成22年国勢調査」  
 2025年、2040年：「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」(出生中位(死亡中位)推計)

# 高齢人口・高齢化率の推移

○前期高齢者の人口は、2010年と比較すると、「団塊の世代」と「団塊ジュニア」の間の世代が前期高齢者になるため一旦減少するが、その後増加する見込み。後期高齢者の人口は、2010年以降、一貫して増加する見込み。  
 ○高齢化率をみると、全ての圏域において上昇し続け、地方圏が三大都市圏を一貫して上回って推移。

高齢人口(2010年=100)

高齢化率の推移



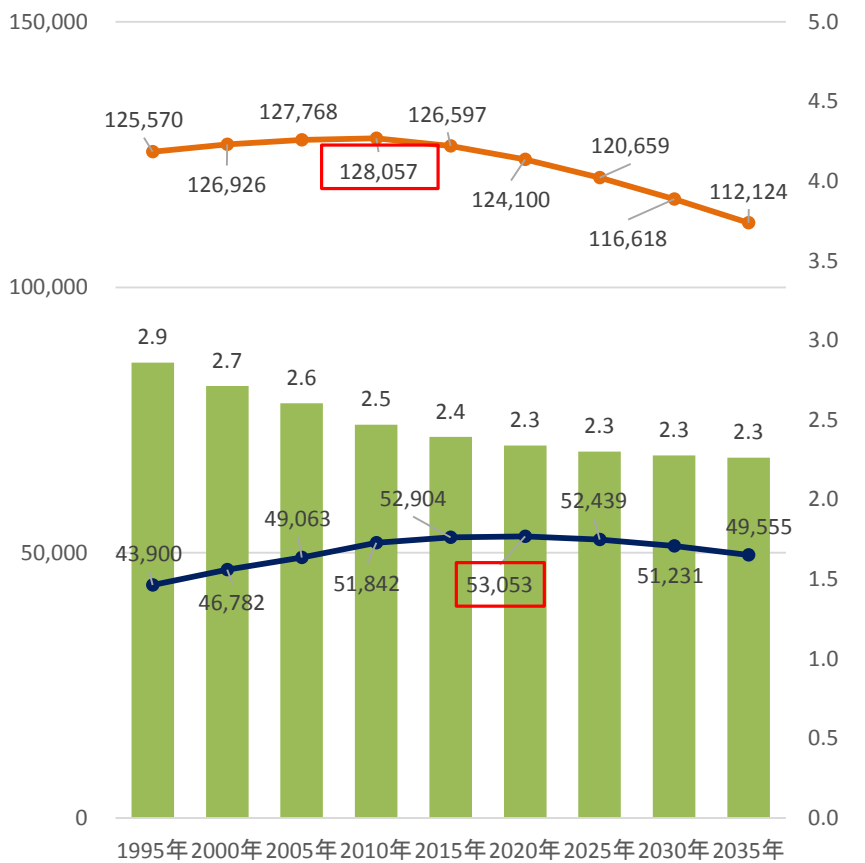
出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」(2013年3月推計)の中位推計。  
 (注)首都圏：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県。愛知圏：愛知県、三重県、岐阜県。大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県。  
 「高齢人口」とは65歳以上の人口であり、「高齢化率」とは総人口に占める65歳以上人口の割合。

# 人口・世帯数の推移と将来推計

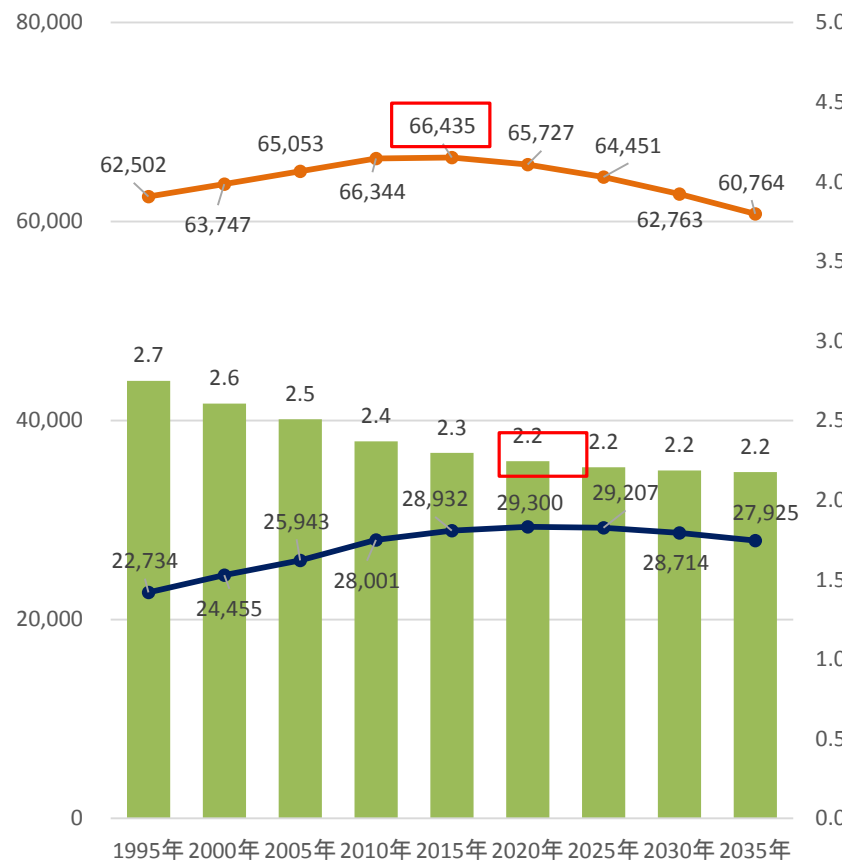
○我が国の人口は、既に減少局面に入っており、世帯数も2020年以降減少を続けていく見通し。  
 ○地方圏では、大都市圏より世帯数の減少が早く始まり、2015年以降減少を続けていく見通し。

## 【人口・世帯数の推移と将来推計】

【全国】 (千人/千世帯) (人)



【大都市圏】 (人)



【地方圏】 (人)



【凡例】●: 人口、●: 世帯、■: 1世帯あたりの人員数、□: ピーク

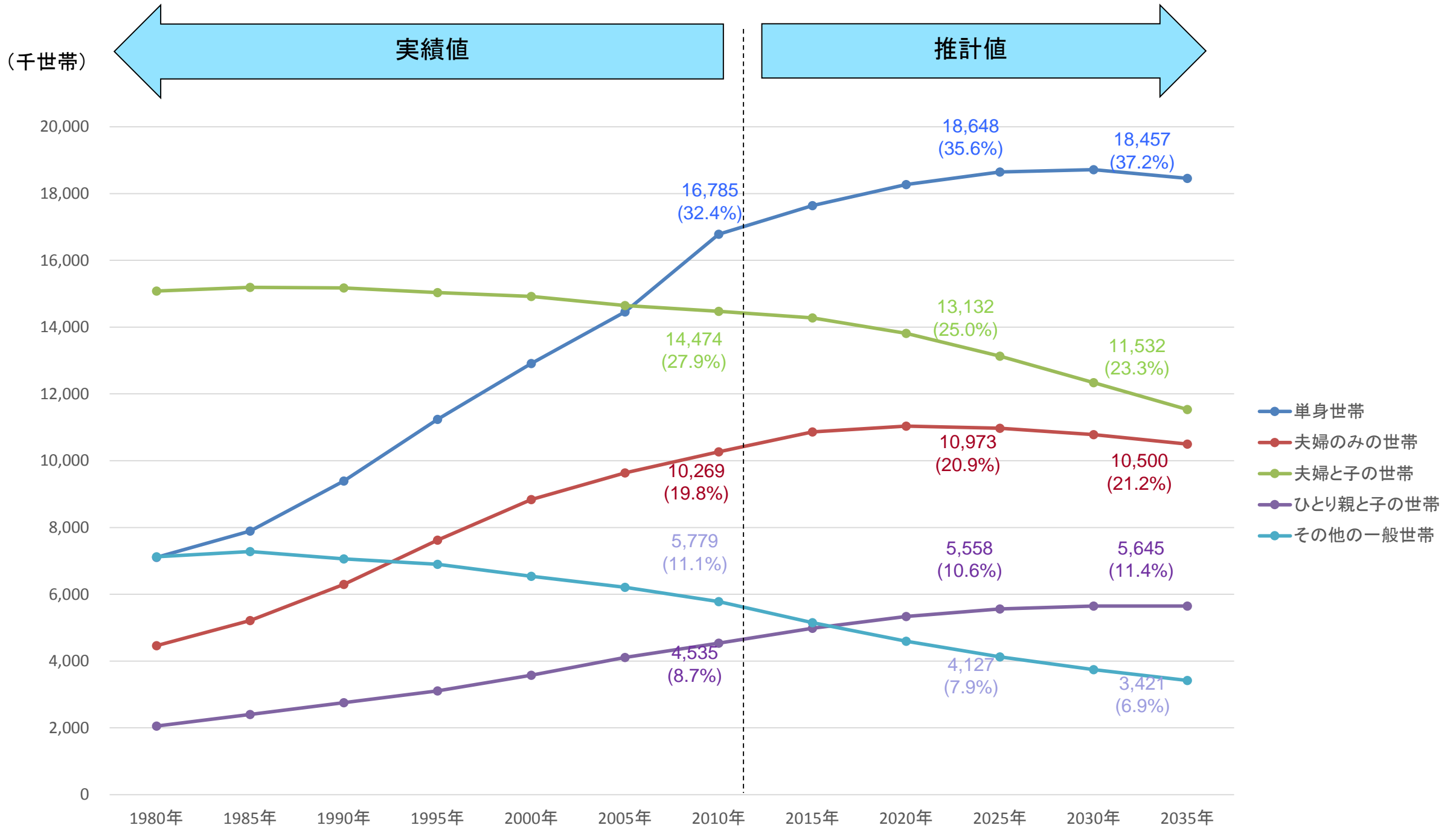
**大都市圏:** 住生活基本法施行令で定める都道府県(茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県)

**地方圏:** 大都市部以外の道府県

出典: 人口: 日本の将来推計人口(全国: 2012年1月推計、その他: 2013年3月推計)  
 世帯数: 日本の世帯数の将来推計(全国: 2013年1月推計、その他: 2014年4月推計)  
 [国立社会保障・人口問題研究所]

# 世帯類型別世帯数の変化

○2010年には単身世帯が最も多い類型(総世帯の1/3)となっており、今後も増加する見通し。  
 ○今後、夫婦と子の世帯が減少していく一方で、ひとり親と子世帯は増加する見通し。

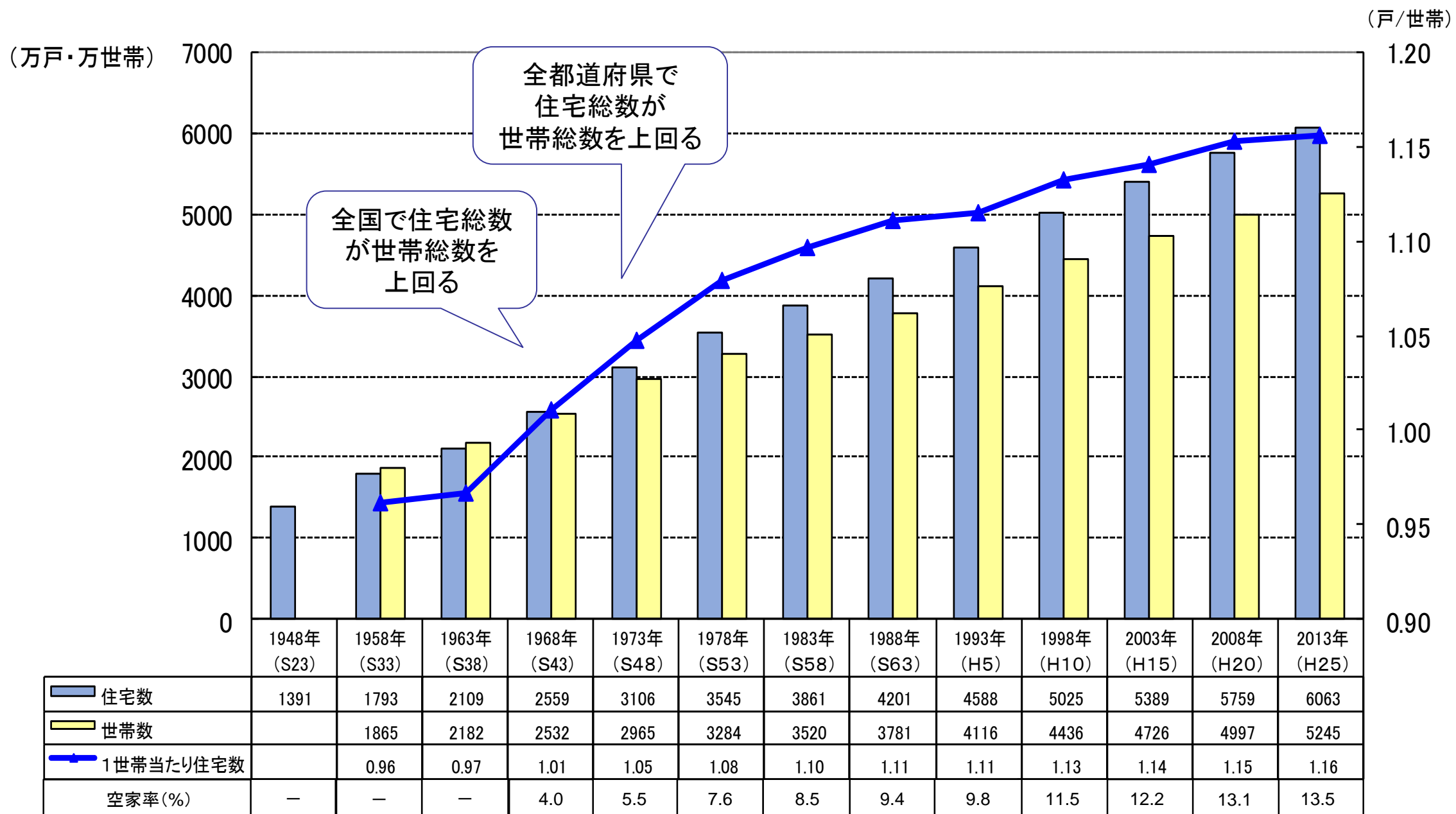


注:「その他の一般世帯」は、夫婦と両親、夫婦とひとり親、夫婦と子どもと親、夫婦と他の親族、夫婦と子どもと他の親族、夫婦と親と他の親族、兄弟姉妹のみからなる世帯や他に分類されない世帯を対象としている

出典: 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)』(2014年4月推計)

# 住宅ストック数と世帯数の推移

○住宅ストック数(約6,060万戸)は、総世帯(約5,250万世帯)に対し約16%多く、量的には充足。



(注)世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2013年=35万世帯)を含む。

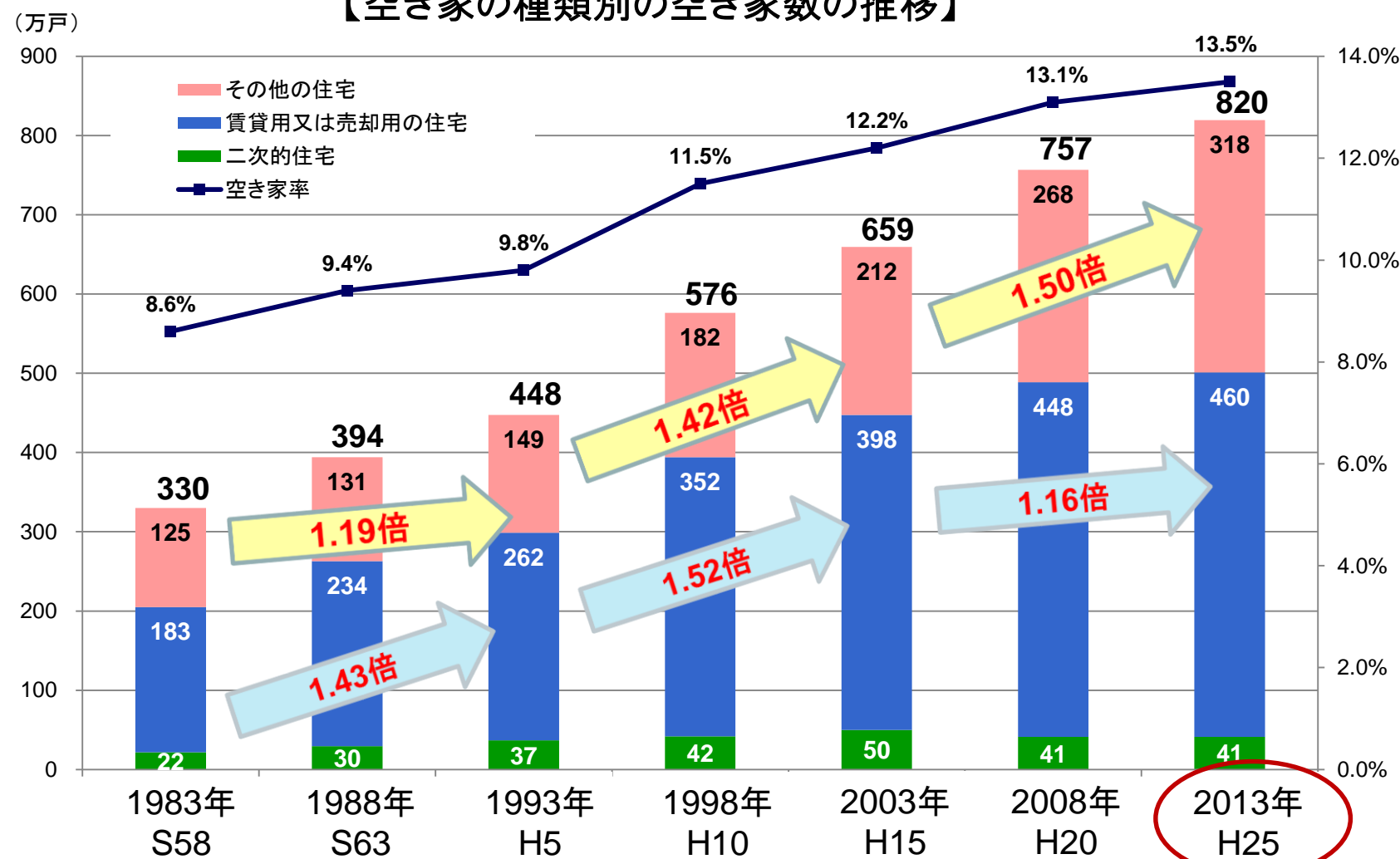
出典:住宅・土地統計調査[総務省]



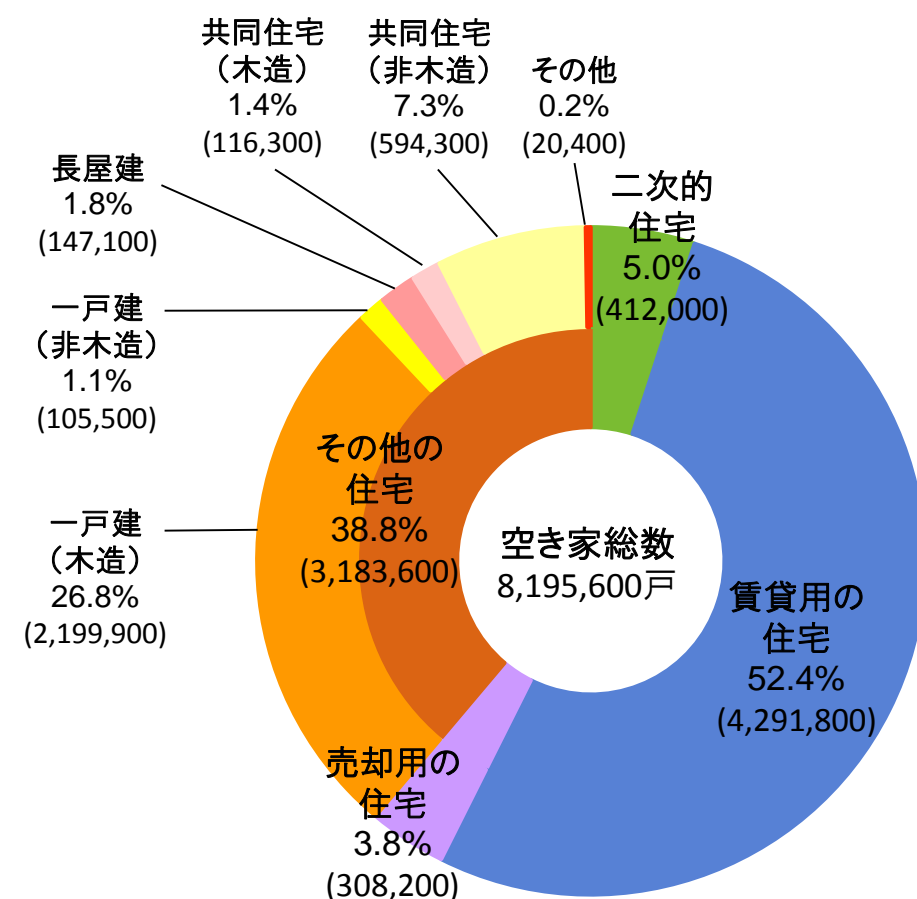
# 空き家の現状(種類別)

- 空き家の総数は、この10年で1.2倍(659万戸→820万戸)、20年で1.8倍(448万戸→820万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」(460万戸)が最も多いが、「その他の住宅」(318万戸)がこの10年で1.5倍(212万戸→318万戸)、20年で2.1倍(149万戸→318万戸)に増加。
- なお、「その他の住宅」(318万戸)のうち、「一戸建(木造)」(220万戸)が最も多い。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



【空き家の種類別内訳】



【出典】:平成25年度住宅・土地統計調査(総務省)

出典:住宅・土地統計調査(総務省)

[空き家の種類]

二次的住宅:別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅: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

その他の住宅: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

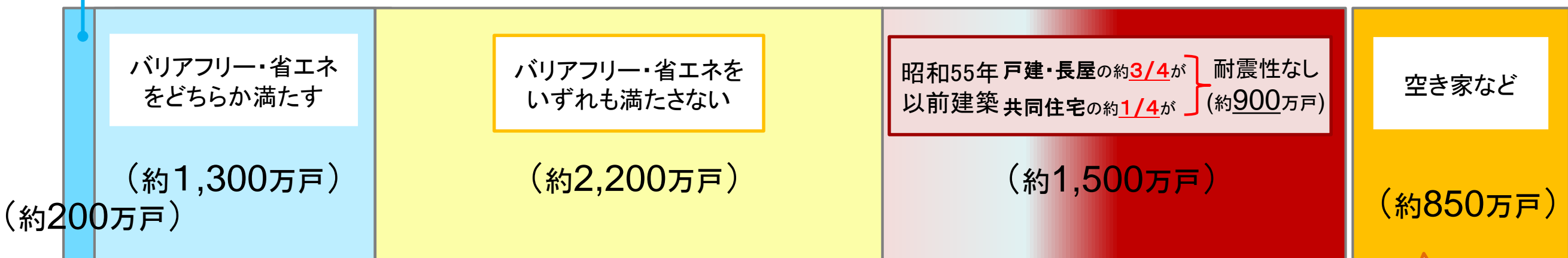
# 住宅ストック概要

▶ 住宅ストックについて、耐震性・バリアフリー・断熱性 の対応状況毎のストック数推計を実施した。

人が居住している住宅ストック総数 約5210万戸

住宅ストック総数 約6063万戸

バリアフリー・省エネをいずれも満たす



将来世代に  
継承できる  
良質な住宅の  
供給

リフォーム等  
による性能の向上

建替え等  
による対応

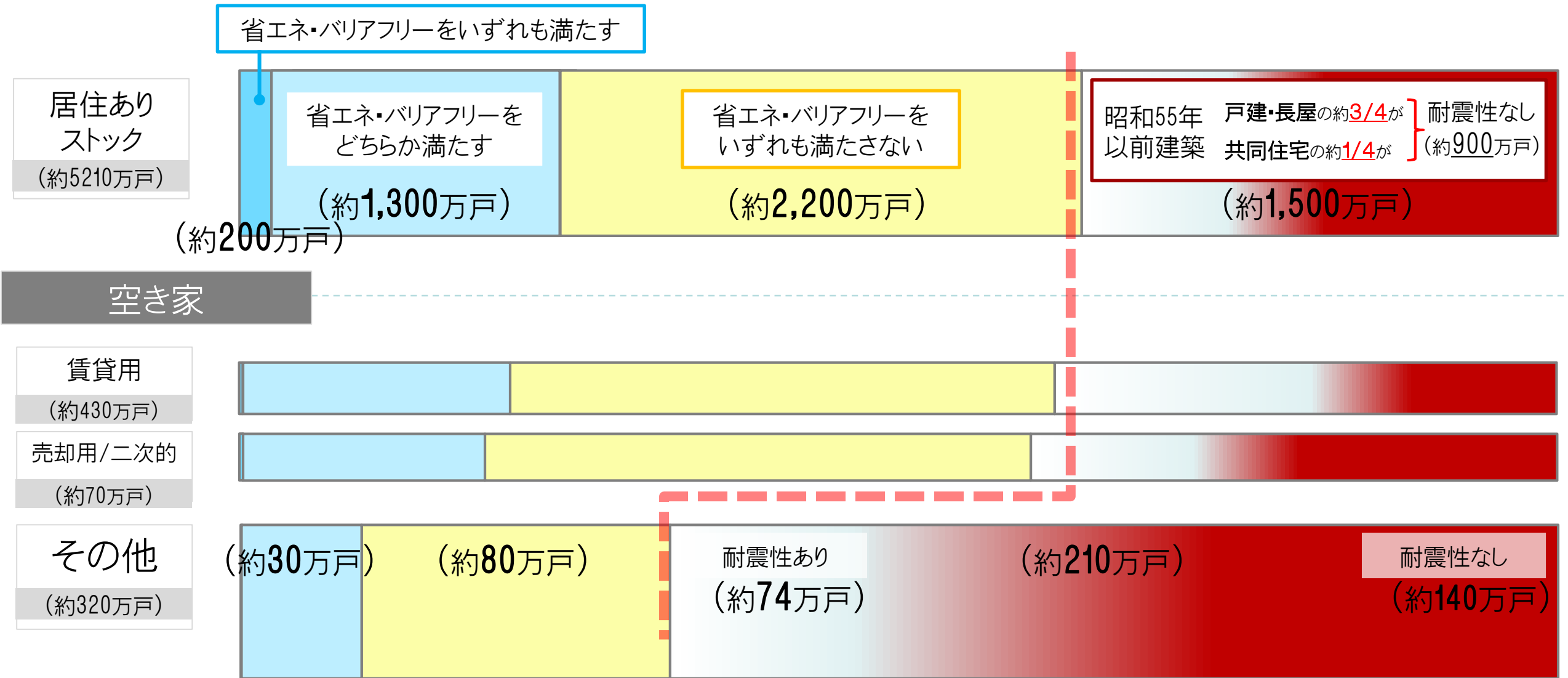
空き家内訳  
賃貸用: 約430万戸  
売却用: 約30万戸  
二次的: 約40万戸  
その他: 約320万戸

(建替え等)

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

▶ 空き家について、耐震性・断熱性・バリアフリーの状況毎にストック数推計を実施した。



➡ その他空き家は、旧耐震基準時代に建設されたストックが多く、さらに、腐朽・破損状況、立地を勘案すると、**利活用可能なストック数は限定的**

出典：住宅・土地統計調査(総務省)、空家実態調査(国土交通省)

※ 建築時期が不詳であるものについては按分して加算している。

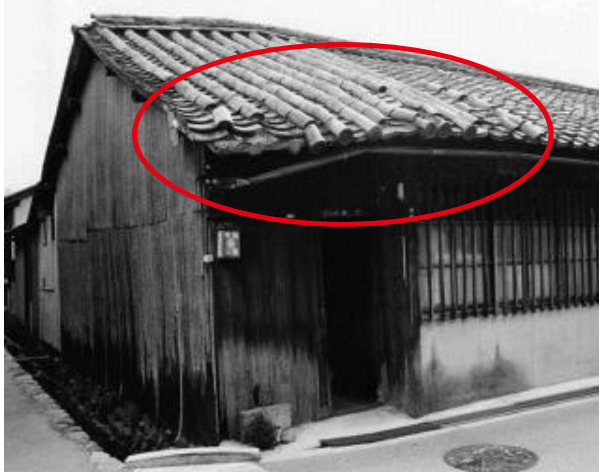
※ 空き家の建築時期は、空き屋実態調査に基づき推計している。

※ 建築時期が昭和55年以前の「耐震性なし」とされているストック数については、国交省推計による建て方別の耐震割合をもとに算定を行った。

※ 「バリアフリーを満たす」とは、住宅・土地統計調査データにおいて、住宅性能表示制度における高齢者等配慮対策 等級2相当(段差のない室内+トイレ・浴室の手すりあり)を満たしていることを判断基準とした。

※ 「省エネを満たす」とされているストック数は、平成4年省エネルギー基準(住宅性能表示制度 断熱等性能等級3相当)を達成しているものとし、国交省推計による建築時期毎の達成割合をもとに算定を行った。

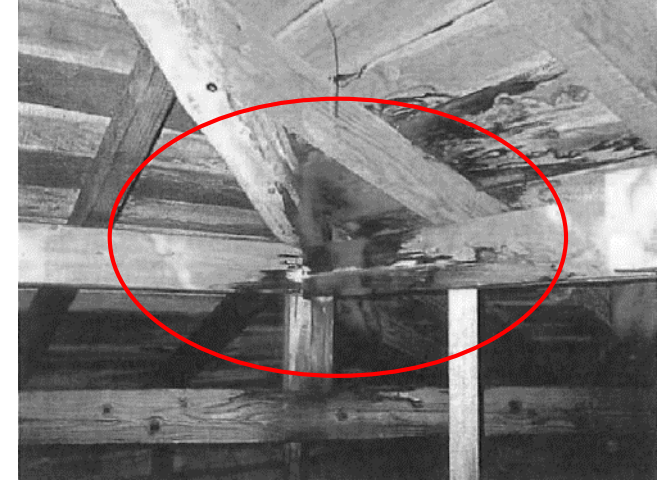
(例1) 屋根が変形し、ゆがんでいる。



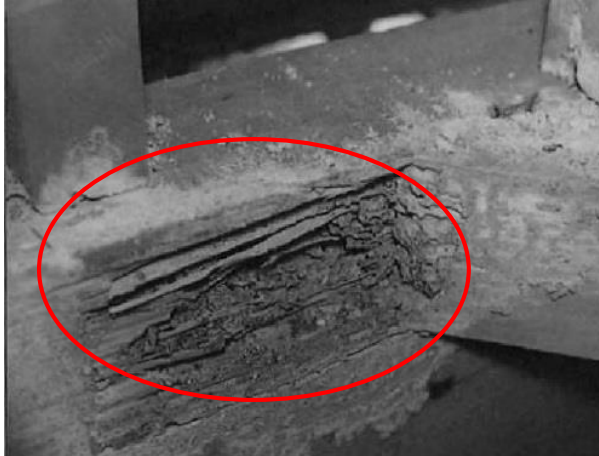
(例2) 柱が傾いている。



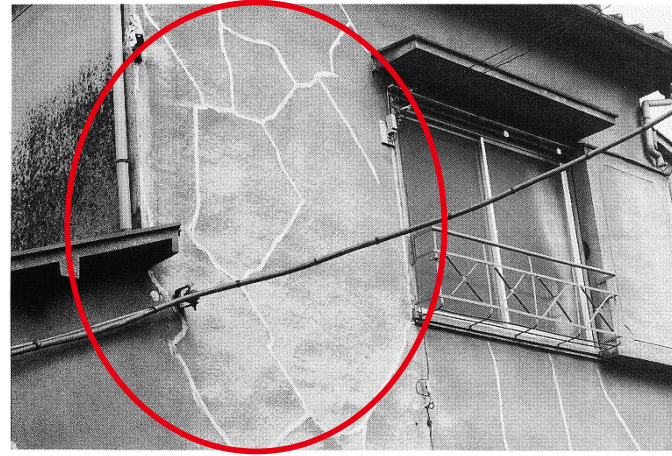
(例3) 天井裏が著しく腐朽している。



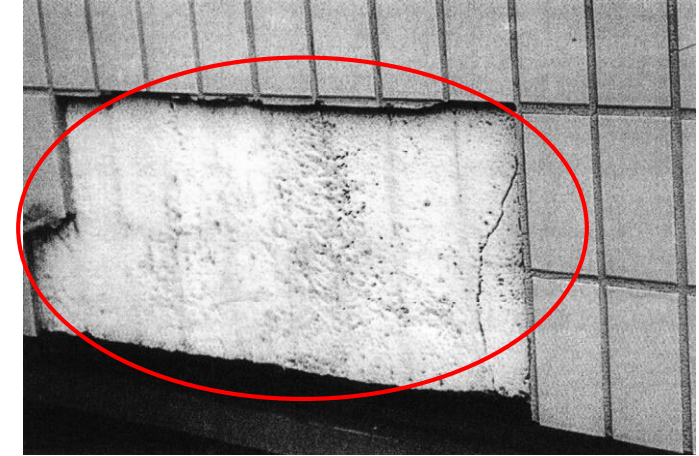
(例4) 土台が著しく腐朽している。



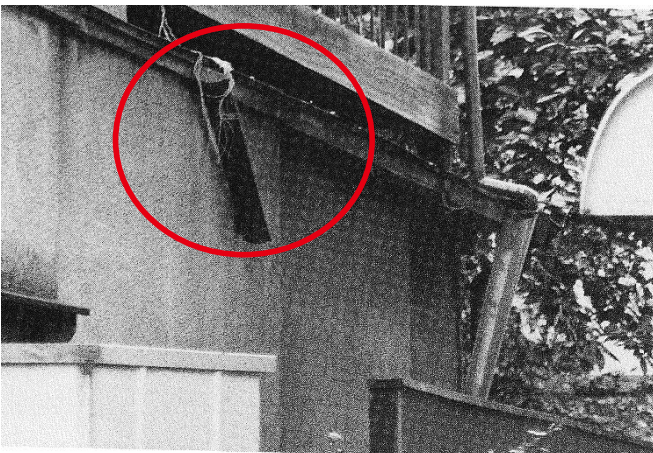
(例5) 外壁が破損している。



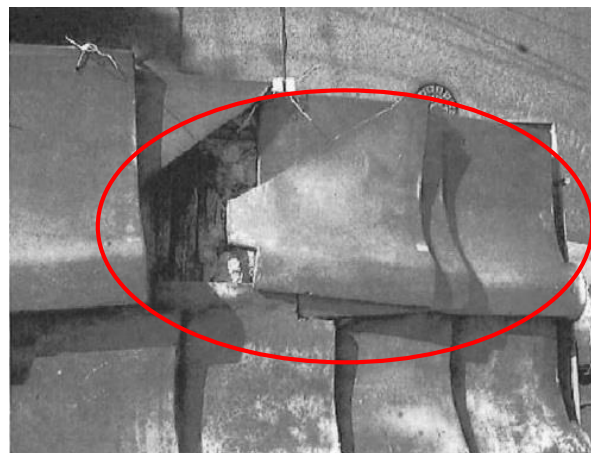
(例6) タイルが剥がれている。



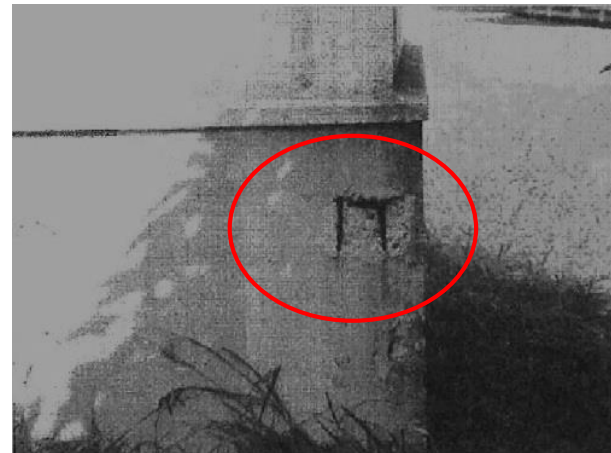
(例7) 雨どいが破損して落ちている。



(例8) かわらが一部はずれている。

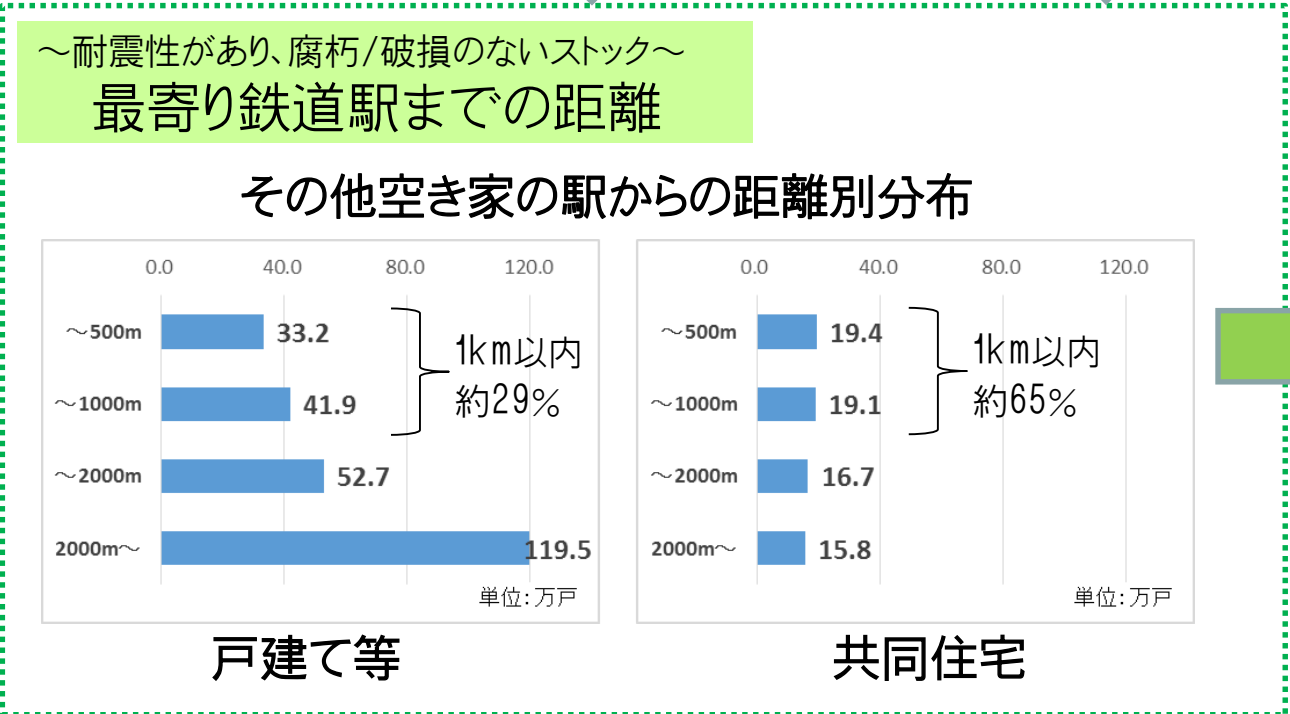
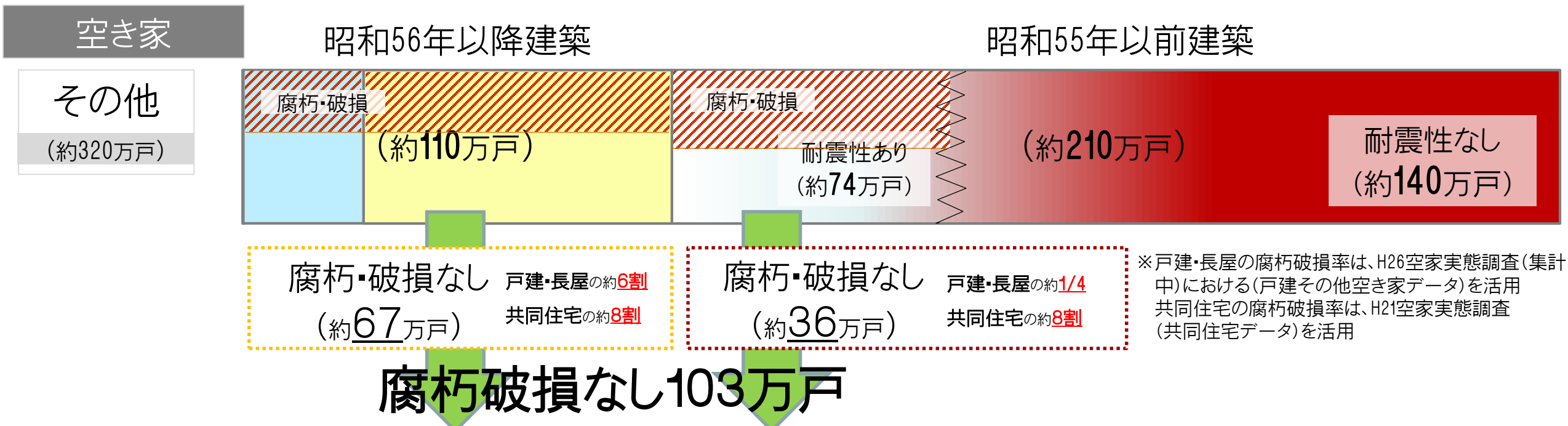


(例9) 基礎のコンクリートがひび割れている。



※ 写真は、空家実態調査(平成26年)における調査協力依頼文より抜粋

▶ その他空き家について、耐震性、腐朽・破損、立地の状況毎に利活用が有望なストック数を推計した。



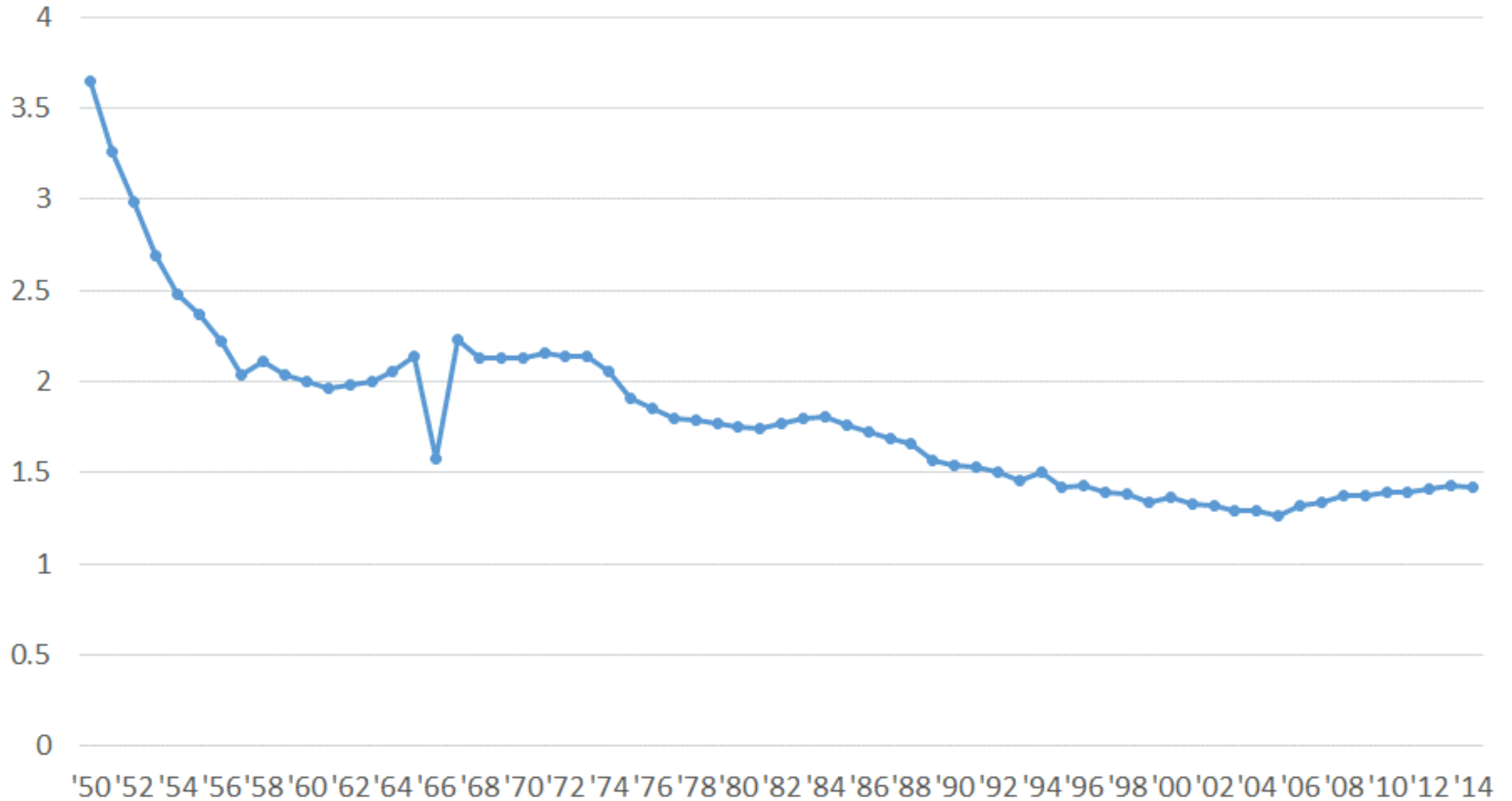
駅から1km以内で、  
簡易な手入れにより  
活用可能なその他空き家

全国で約48万戸

出典：住宅・土地統計調査(総務省)、空家実態調査(国土交通省)  
 ※ 建築時期が不詳であるものについては按分して加算している。  
 ※ 空き家の建築時期は、空き屋実態調査に基づき推計している。  
 ※ 建築時期が昭和55年以前の「耐震性なし」とされているストック数については、国交省推計による建て方別の耐震割合をもとに算定を行った。

○合計特殊出生率は下がってきており、2014年で1.42人

(人)



## 基本目標＝国民の『希望出生率』の実現

◎「国民の希望が叶った場合の出生率(希望出生率)」の実現を基本目標とし、結婚をし、子どもを産み育てたい人の希望を阻害する要因(希望阻害要因)の除去に取り組む。

### <基本目標>

◆現状(2013年)出生率=1.43



◆基本目標(2025年)  
『希望出生率』=1.8

●国民の「希望出生率」として出生率=1.8を想定。

・夫婦の意向や独身者の結婚希望等から算出。

「希望出生率」=

{既婚者割合×夫婦の予定子ども数+

未婚者割合×未婚結婚希望割合×理想子ども数}

×離別等効果

{ (34%×2.07人) + (66%×89%×2.12人) }×0.938

≒1.8 (平成22年出生動向調査)

・最も出生率が高い沖縄県は出生率=1.8~1.9

・OECD諸国の半数が出生率=1.8を超えている。

(参考)人口置換基準 出生率=2.1



●将来人口が安定する「人口置換水準」は2.1

・日本の夫婦の理想平均子ども数は2.42人

・米、仏、英、スウェーデンの出生率は2前後

◎出生率が2025年に1.8、2035年に2.1となった場合(ケースB)

・総人口は約9500万人で安定

・高齢化比率が低下する効果も

### 出生率向上の要因

#### 1. 結婚割合の上昇

◎20歳代~30歳代前半に結婚・出産・子育てしやすい環境を作る

○出生率1.8

・20歳代後半の結婚割合(現在40%)が60%になれば実現可能

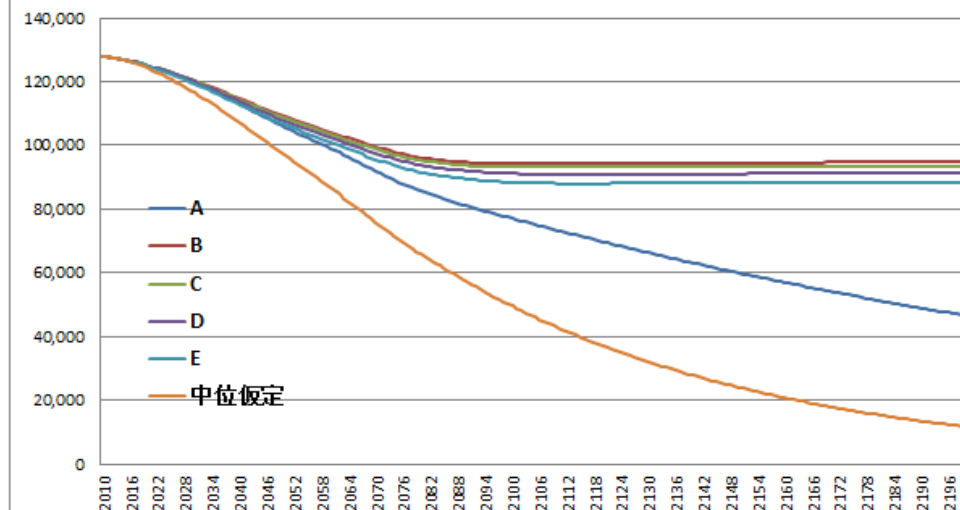
○出生率2.1

・20歳代前半の結婚割合(現在8%)が25%に、20歳代後半が60%になれば実現可能。

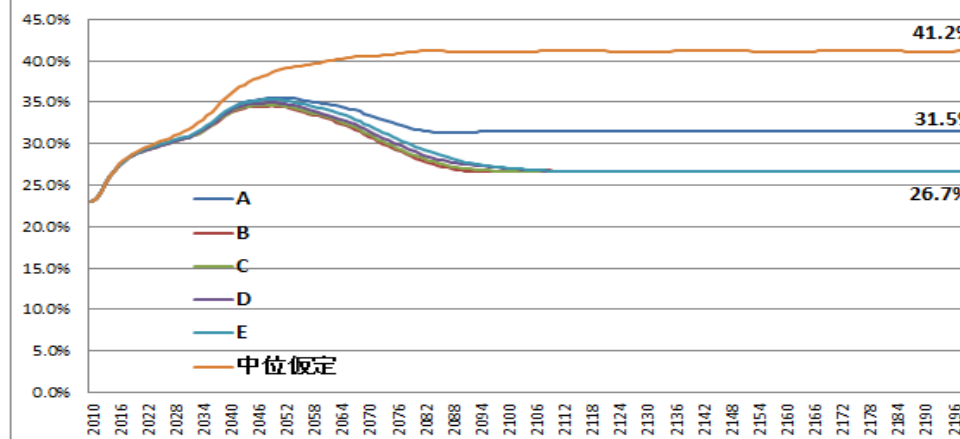
#### 2. 夫婦の出生数増加

◎第2子、第3子以上の出産・子育てがしやすい環境を作る

超長期人口推計(単位:千人)



高齢化比率の推移



	前提(出生率)	2090年の人口	高齢比率
ケースA	2025年1.8	8,101万人(安定しない)	31.5%(2095年)
ケースB	2025年1.8→2035年2.1	9,466万人(安定)	26.7%(2095年)
ケースC	2025年1.8→2040年2.1	9,371万人(安定)	26.7%(2100年)
ケースD	2025年1.8→2050年2.1	9,200万人(安定)	26.7%(2105年)
ケースE	2030年1.8→2050年2.1	8,945万人(安定)	26.7%(2110年)
中位仮定	TFR=1.35	5,720万人(安定しない)	41.2%(2100年)

# 理想の子ども数を持たない理由(理想の子ども数別)

- 理想の子ども数を実現できない理由は、理想の子ども数が3人以上の場合、「子育てや教育にお金がかかりすぎるから」、「高年齢で生むのは嫌だから」という理由が多い
- 理想の子ども数が2人以下の場合は、上記に加え、「欲しいけれどもできないから」という理由が多い

理想の子ども数 想定子ども数 が下回る場合	理想の子ども数を持たない理由(複数回答)											
	経済的理由			年齢・身体的理由			育児負担	夫に関する理由			その他	
	子育てや教育にお金がかかりすぎるから	自分の仕事(勤めや家業)に差し支えるから	家が狭いから	高年齢で生むのはいやだから	欲しいけれどもできないから	健康上の理由から	これ以上、育児の負担に耐えられないから、肉体的に、精神的に	夫の家事・育児への協力が得られないから	一番末の子が成人してほしから	夫が望まないから	子どもがのびのび育つ社会環境ではないから	自分や夫婦の生活を大切にしたいから
理想子ども数2人	40.0	13.1	6.0	38.0	35.7	22.5	12.7	9.8	4.8	7.2	5.0	5.4
理想子ども数3人以上	68.2	18.2	15.9	33.9	13.1	17.2	19.3	11.3	9.6	7.4	8.1	5.6



# 理想の子ども数を持たない理由(妻の年齢別)

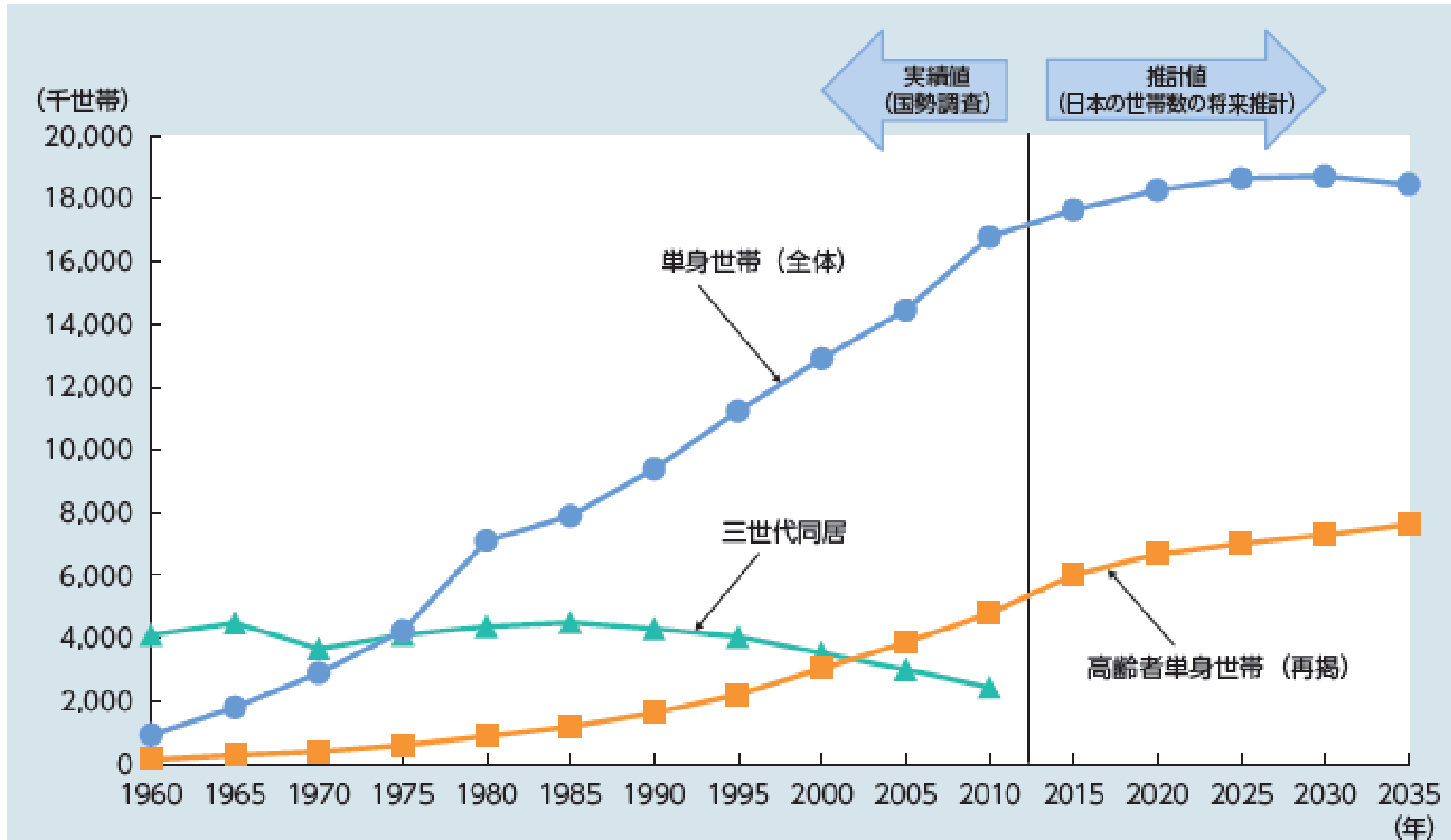
○理想の子どもを持たない理由として最も多いのは、「子育てや教育にお金がかかりすぎるから」が6割以上。特に、妻の年齢が30歳未満の場合では、8割以上を占める

妻の年齢	理想の子ども数を持たない理由(複数回答)											
	経済的理由			年齢・身体的理由			育児負担	夫に関する理由			その他	
	子育てや教育にお金がかかりすぎるから	自分の仕事(勤めや家業)に差し支えるから	家が狭いから	高齢で生むのはいやだから	欲しいけれどもできないから	健康上の理由から	肉体的負担に耐えられない、これらの上、育児の心理的負担	夫の家事・育児への協力が得られないから	一番末の子が夫の定年退職まで成人してほしいから	夫が望まないから	子どもがのびのび育つ環境ではないから	自分や夫婦の生活を大切にしたいから
30歳未満	83.3	21.1	18.9	3.3	3.3	5.6	10.0	12.2	5.6	4.4	7.8	11.1
30～34歳	76.0	17.2	18.9	13.3	12.9	15.5	21.0	13.3	4.3	9.9	9.9	7.3
35～39歳	69.0	19.5	16.0	27.2	16.4	15.0	21.0	11.6	6.9	8.9	8.1	7.5
40～49歳	50.3	14.3	9.9	47.3	23.8	22.5	15.4	9.9	10.2	6.2	6.1	3.7
合計	60.4	16.8	13.2	35.1	19.3	18.6	17.4	10.9	8.3	7.4	7.2	5.6

出典 厚生労働白書(平成25年版)

- (注) 1. 対象は予定子ども数が理想子ども数を下回る初婚どうしの夫婦  
 2. 予定子ども数が理想子ども数を下回る夫婦の割合は32.7%

# 単身世帯と三世帯同居の推移

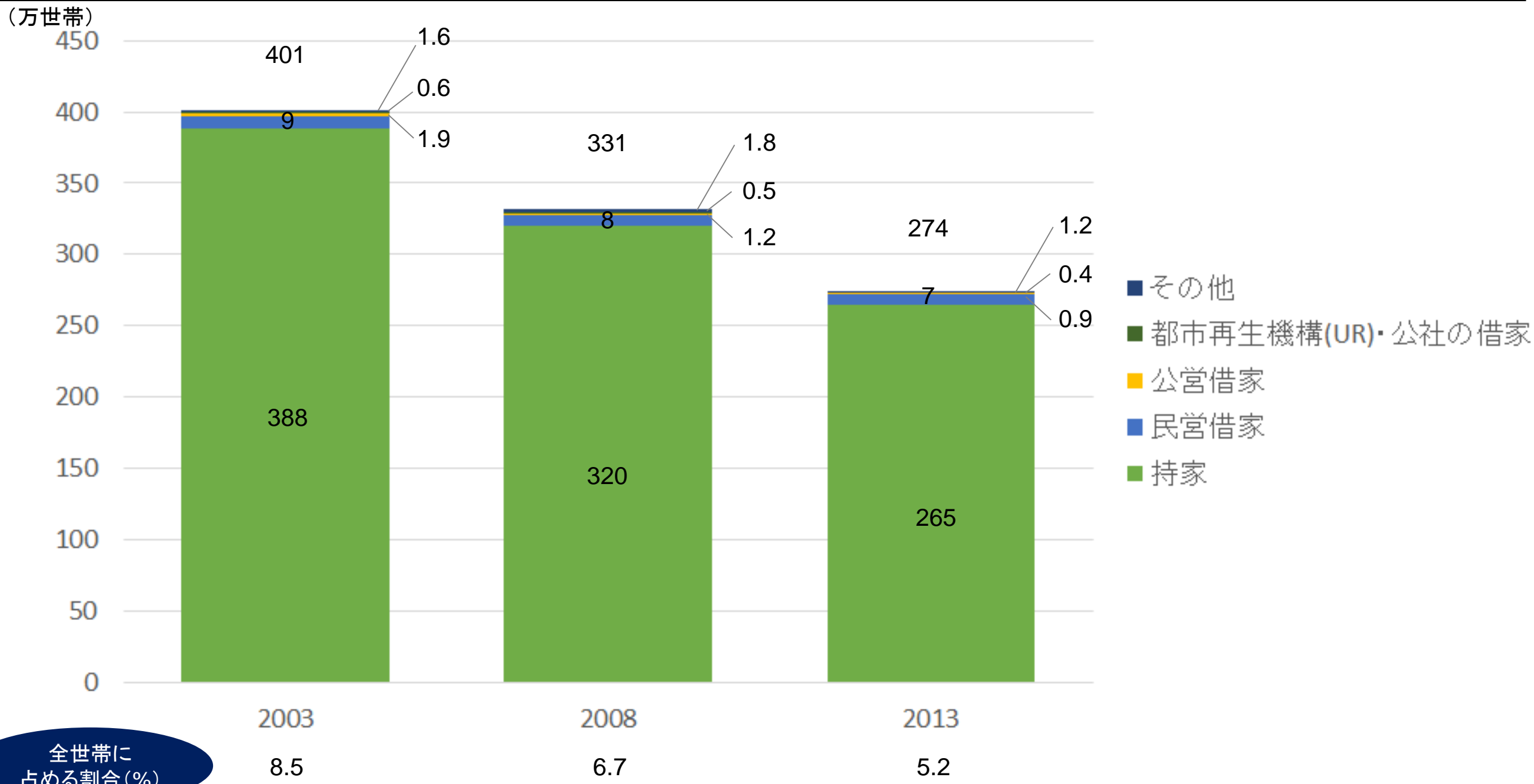


資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）（2013年1月推計）」

- (注) 1. 集計の出発点となる基準人口は、総務省統計局「国勢調査」(2010年)に調整を加えて得たものである。  
 2. 三世帯同居とは、「夫婦と子どもと両親から成る世帯」「夫婦と子どもと片親から成る世帯」を合計したものである。  
 3. 高齢者単身世帯とは、単身世帯のうち、世帯主の年齢が65歳以上（1960年については世帯主の年齢が70歳以上）の再掲である。

# 三世代同居世帯数の推移

- 三世代同居の世帯数は減少傾向にあり、2013年で約274万世帯で全世帯の約5.2%を占める
- 三世代同居のうち、持家世帯が大多数を占めており、2013年で約265万世帯

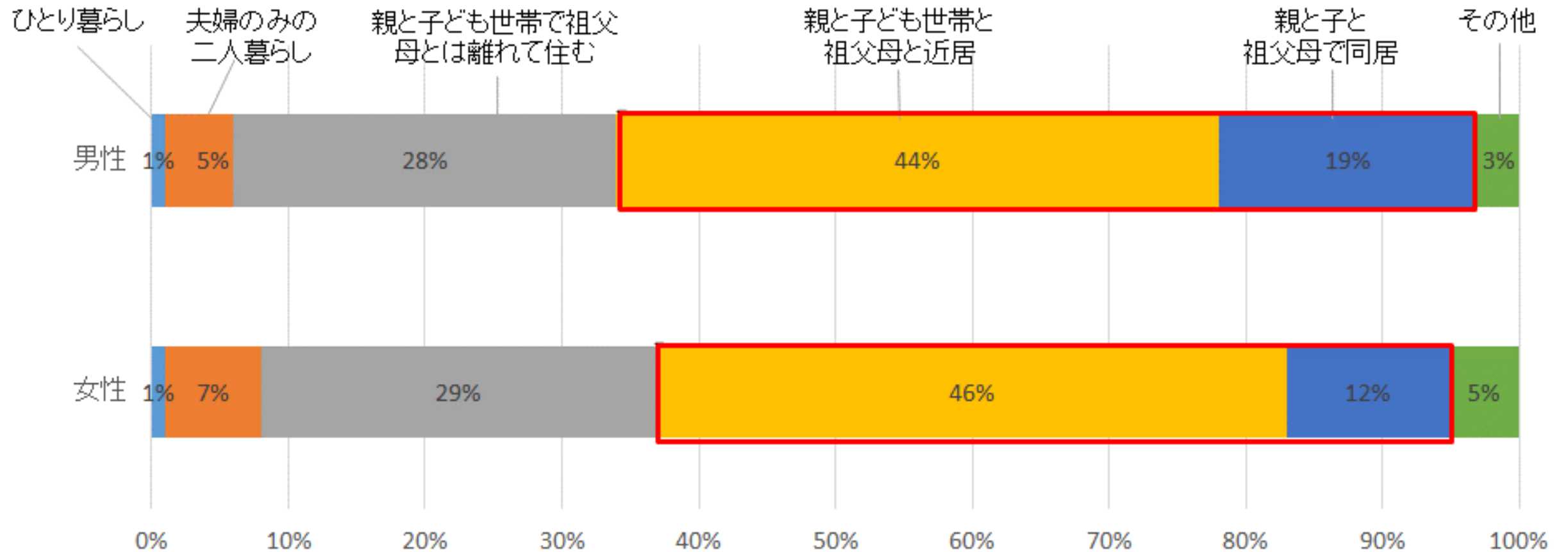


全世帯に占める割合(%)

注1 三世代同居は、「夫婦,子供と両親から成る世帯」、「夫婦,子供とひとり親から成る世帯」、「夫婦,子供,親と他の親族から成る世帯」が対象  
 注2 「その他」の住宅は、給与住宅、住宅以外の建物に居住する世帯、住宅の所有の関係が不詳のものを含む  
 出典:住宅・土地統計調査

# 30～40歳代が考える理想の家族の住まい方

○子育て世代にあたる30～40歳代の約60%が3世代同居・近居を理想の住まい方と考えている。



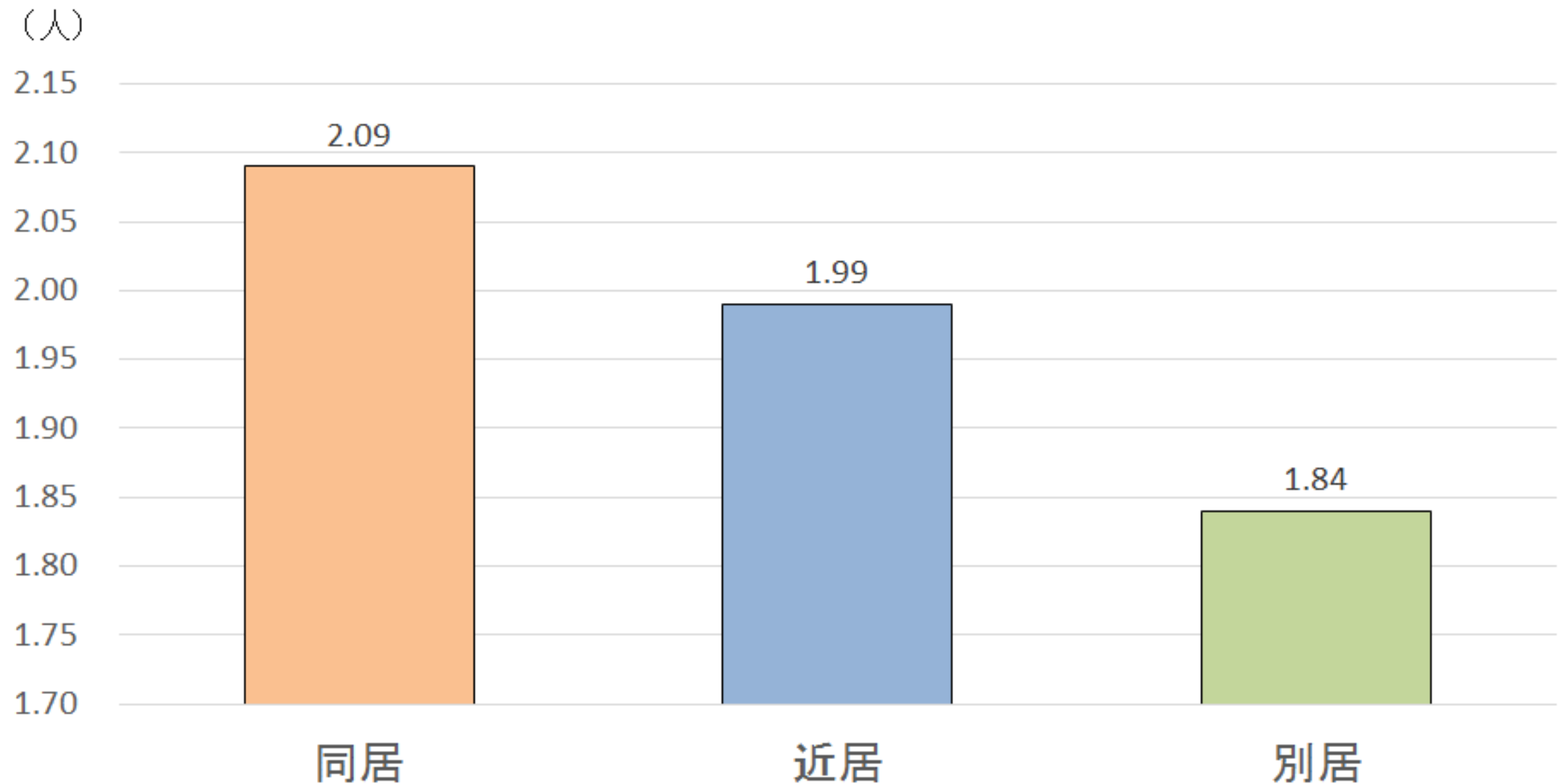
出典：家族と地域における子育てに関する意識調査報告書（平成26年3月、内閣府政府統括官（共生社会政策担当））

注：アンケートは平成25年10月4日～11月4日で全国20～79歳の男女を対象に実施。有効回答数は1,639名で、層化二段無作為抽出法によりサンプルを抽出。グラフは、アンケート回答者のうち、30代、40代の男女を抜粋して作成している。

※層化二段無作為抽出法とは、行政単位（都道府県・市町村）と地域によって全国をいくつかのブロックに分類し、各層に調査地点を人口に応じて比例配分し、国勢調査における調査地域及び住民基本台帳を利用して、各地点ごとに一定数のサンプル抽出を行うもの

# 母親との現在における同・近・別居の別にみた完結出生児数

- 夫婦とそのどちらかの母親との同別居の状況別に完結出生児数をみると、  
親との居住距離が近い夫婦ほど出生する子ども数が増える傾向がある。

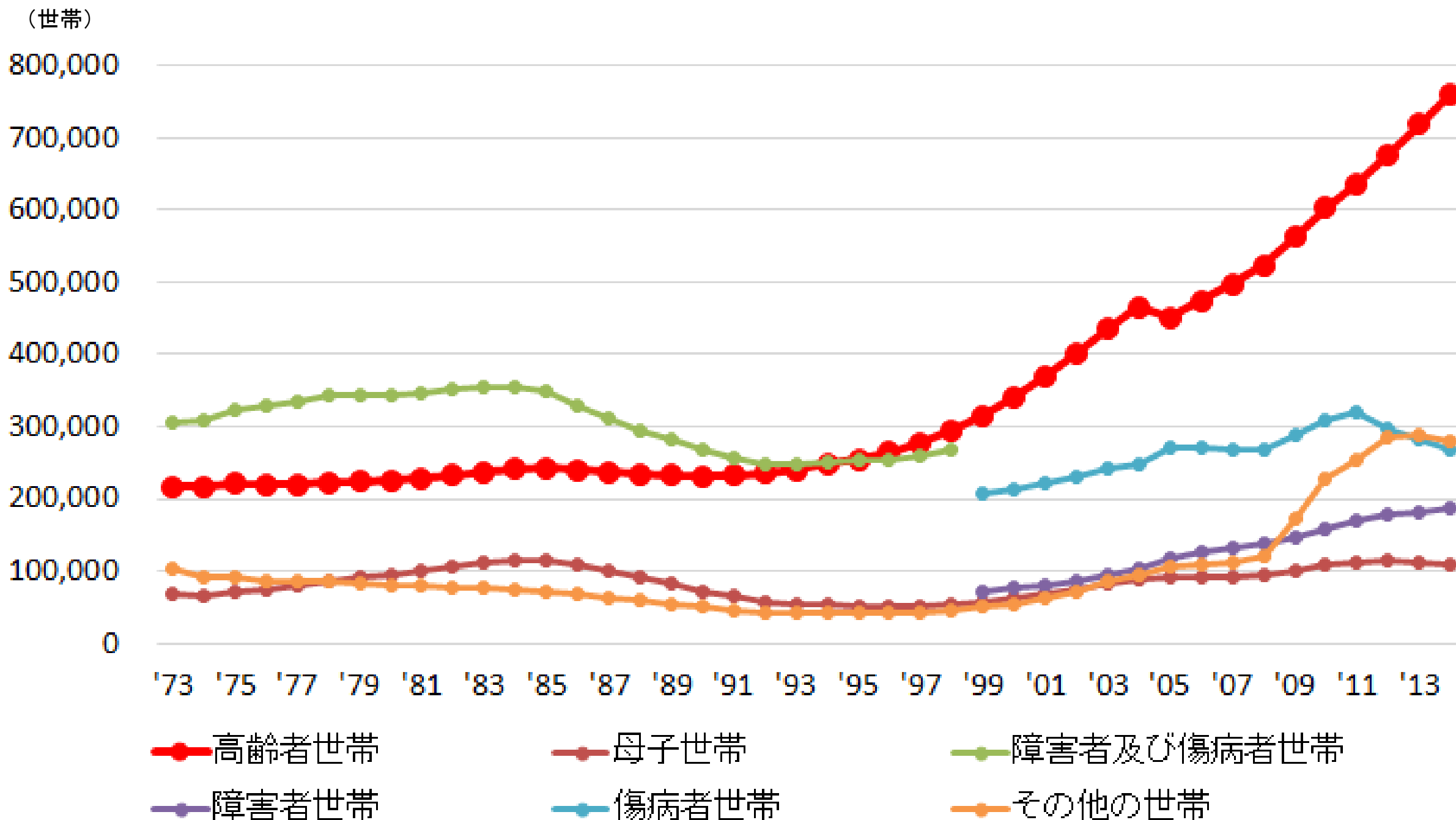


出典: 国立社会保障・人口問題研究所「第14回出生動向基本調査(夫婦調査)」(2010年)

(注) 初婚同士の夫婦が対象。同居には、同じ敷地内で別居の場合を含む。近居は、同じ市区町村内で別居している場合。

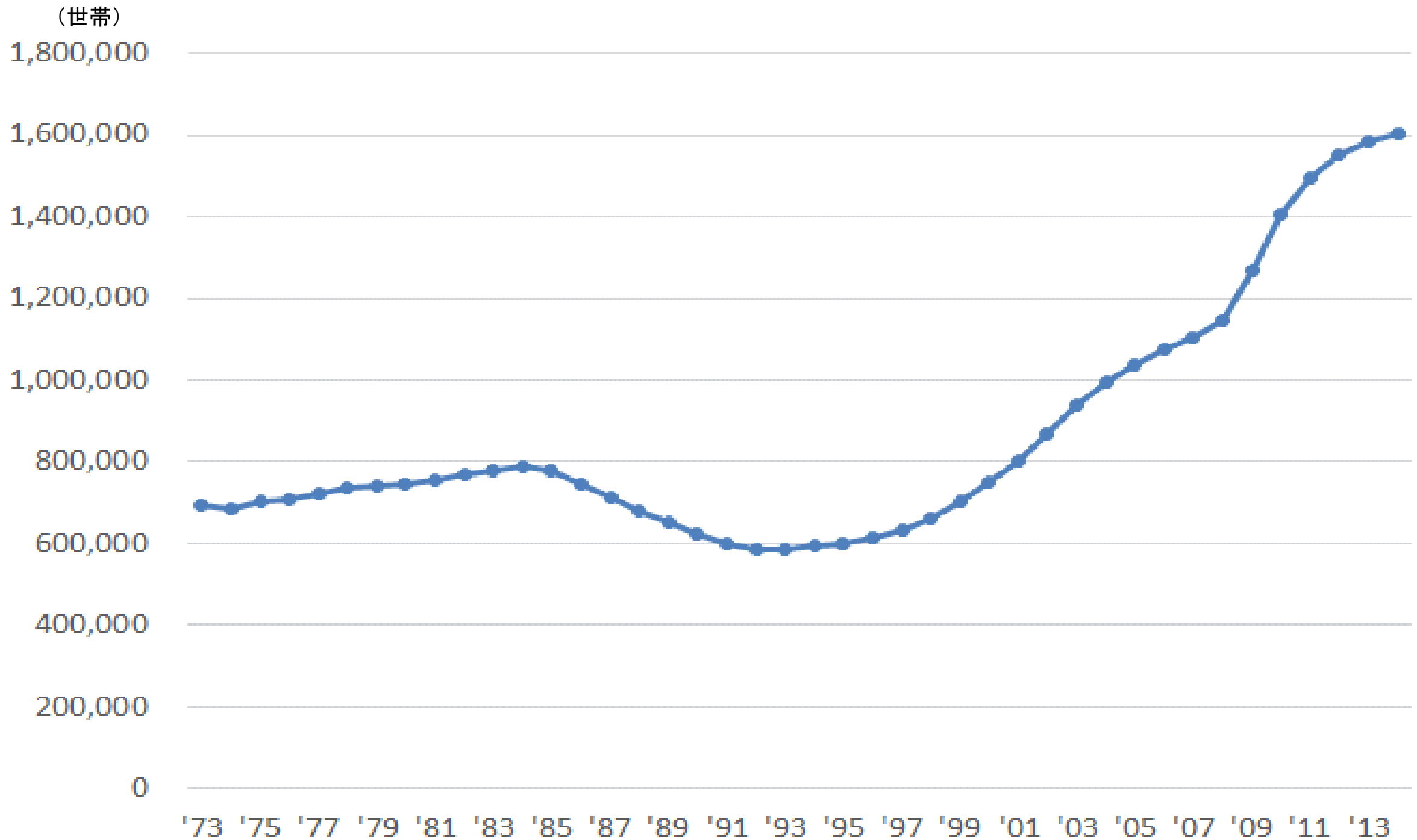
# 生活保護受給世帯の推移(世帯種類別)

○生活保護受給世帯数の増加は、高齢者の生活保護受給世帯の増加が大きな要因



高齢者世帯 : 男女とも65歳以上(平成17年3月以前は、男65歳以上、女60歳以上)の者のみで構成されている世帯か、これらに18歳未満の者が加わった世帯  
 母子世帯 : 死別・離別・生死不明及び未婚等により現に配偶者がいない65歳未満(平成17年3月以前は、18歳以上60歳未満)の女子と18歳未満のその子(養子を含む。)のみで構成されている世帯  
 障害者世帯 : 世帯主が障害者加算を受けているか、障害・知的障害等の心身上的障害のため働けない者である世帯  
 傷病者世帯 : 世帯主が入院(介護老人保健施設入所を含む。)しているか、在宅患者加算を受けている世帯、若しくは世帯主が傷病のため働けない者である世帯  
 その他の世帯: 上記以外の世帯  
 ※1 平成26年は速報値

○生活保護受給世帯数は増加してきている



※1 平成26年は速報値

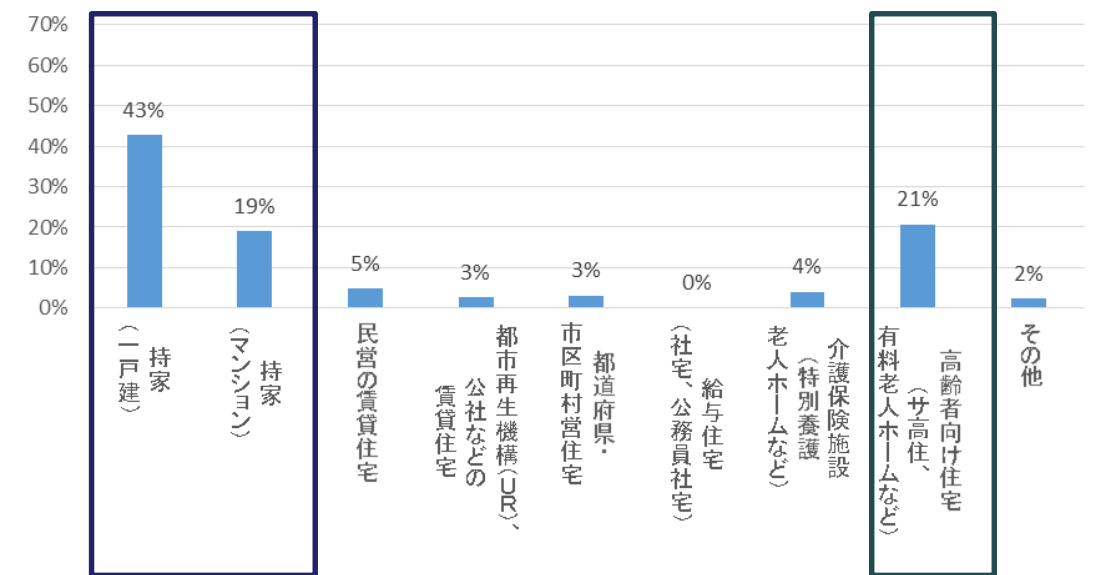
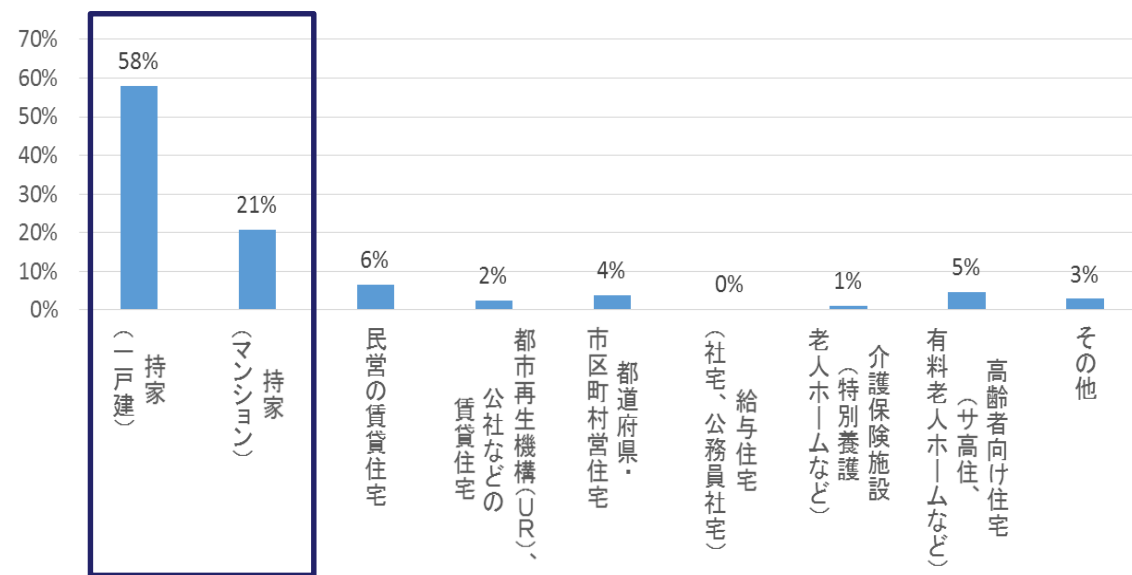
# 前期高齢者・後期高齢者になったときに住みたい住宅と理想の住まい方

○前期高齢者(60～74歳)になったときに住みたい住宅は、約80%が持家(一戸建・マンション)。後期高齢者(75歳以降)になったとき、持家で過ごしたいというニーズは高いが、高齢者向け住宅のニーズも高くなる。  
 ○高齢期において、理想の住まい方としては、買い物施設、医療・福祉・介護施設へのアクセスの良さをあげる人が多い。

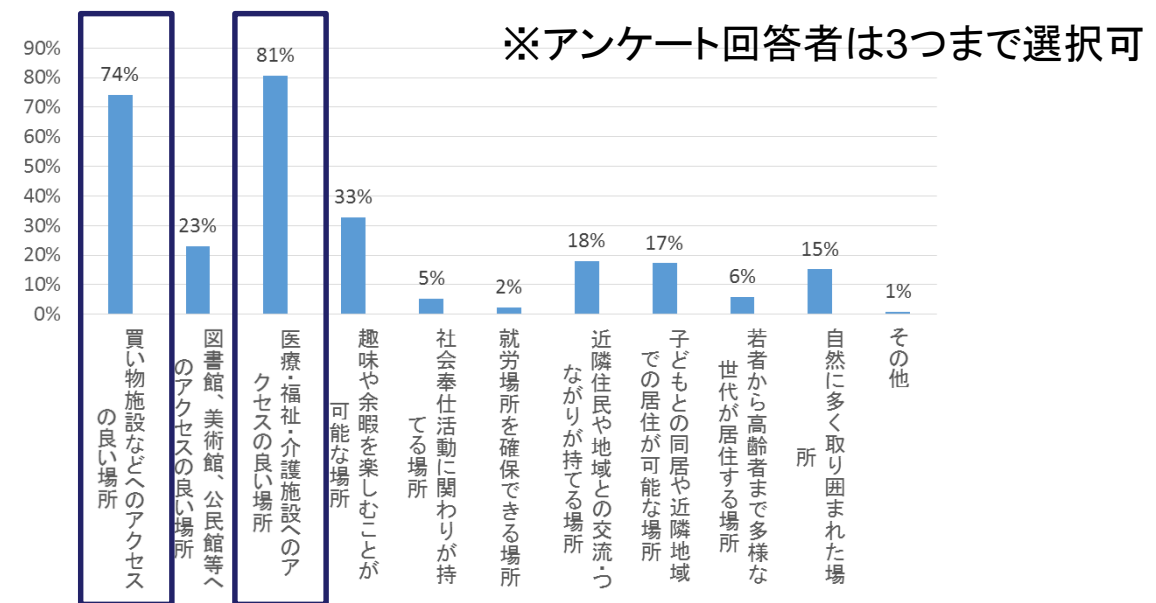
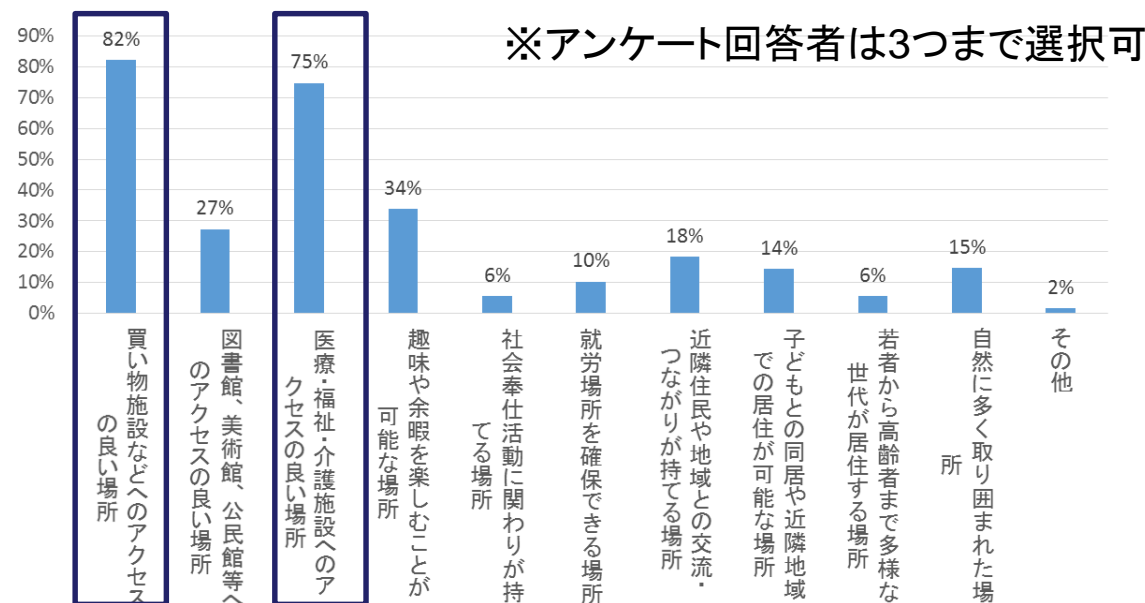
前期高齢者(60～74歳)になったときに  
住みたい住宅と理想の住まい方

後期高齢者(75歳以降)になったときに  
住みたい住宅と理想の住まい方

住みたい住宅

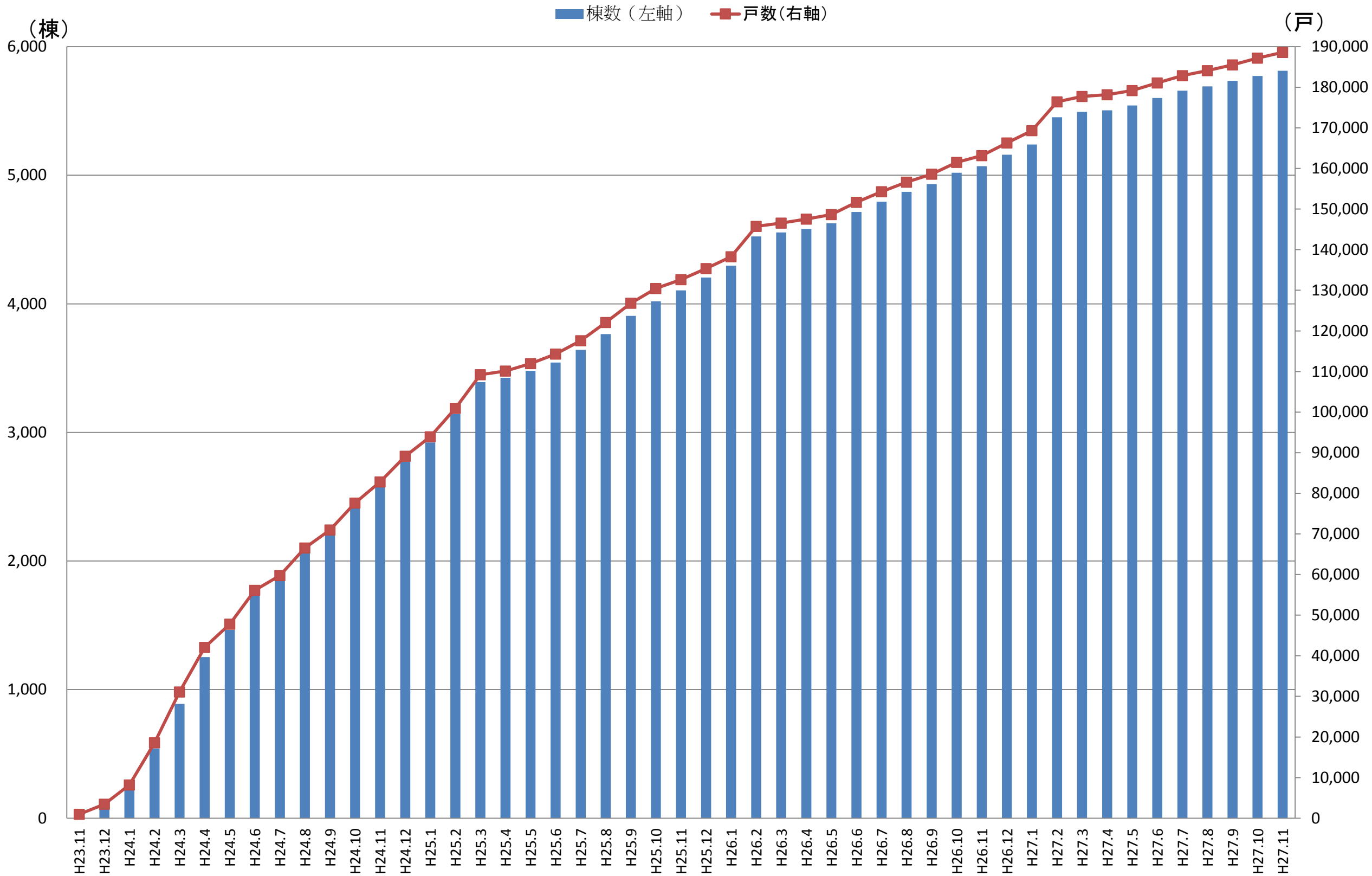


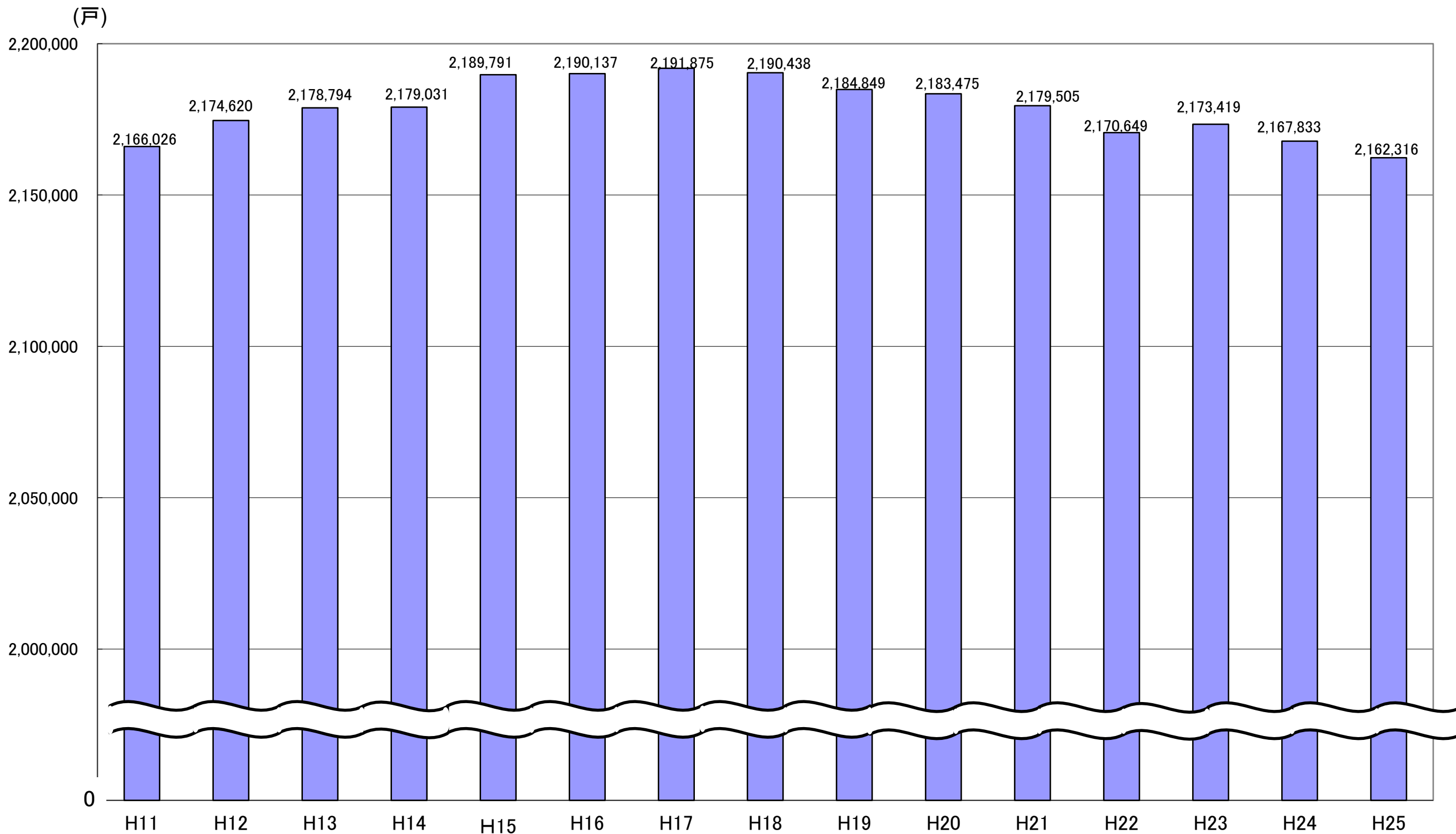
理想の住まい方





# サービス付き高齢者向け住宅の登録状況(H27.11末時点)



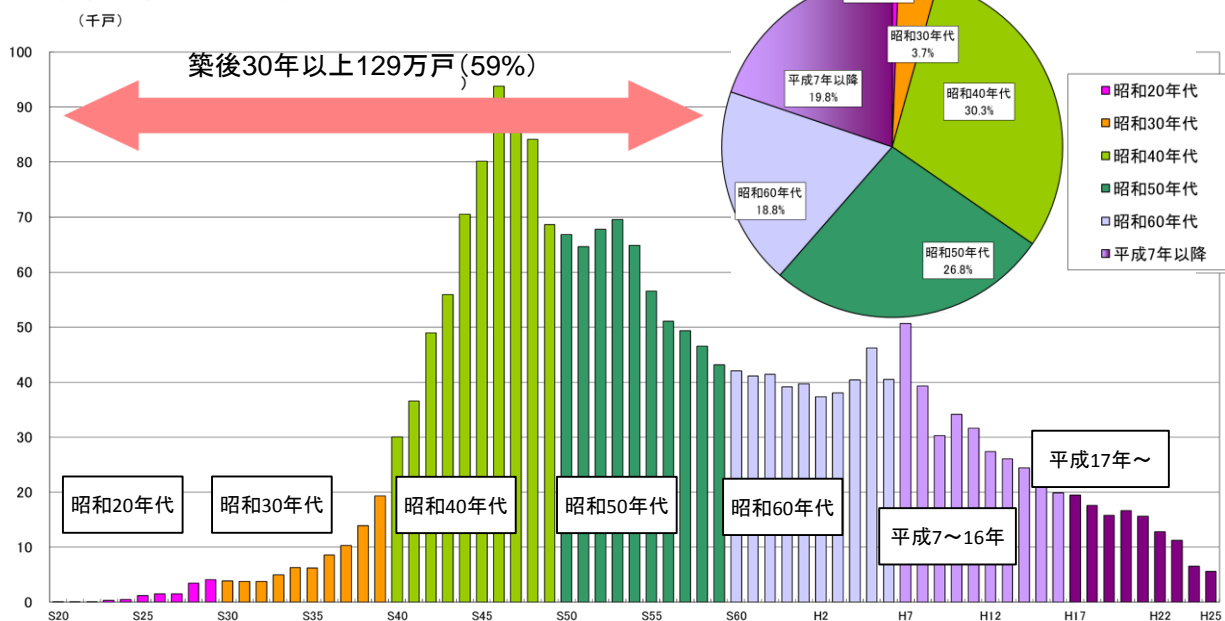


※ 平成22年度については、東日本大震災の影響により一部の事業主体において調査未実施  
(当該事業主体分の平成21年度末の管理戸数は約4,600戸)

国土交通省作成

# 公的賃貸住宅ストックの維持管理・更新

## ① 公営住宅ストックの建設年度別分布



公営住宅のストック戸数(H26.3末現在): 216万戸

## ② 公営住宅の供給実績(平成26年度)

・供給実績 21,671戸

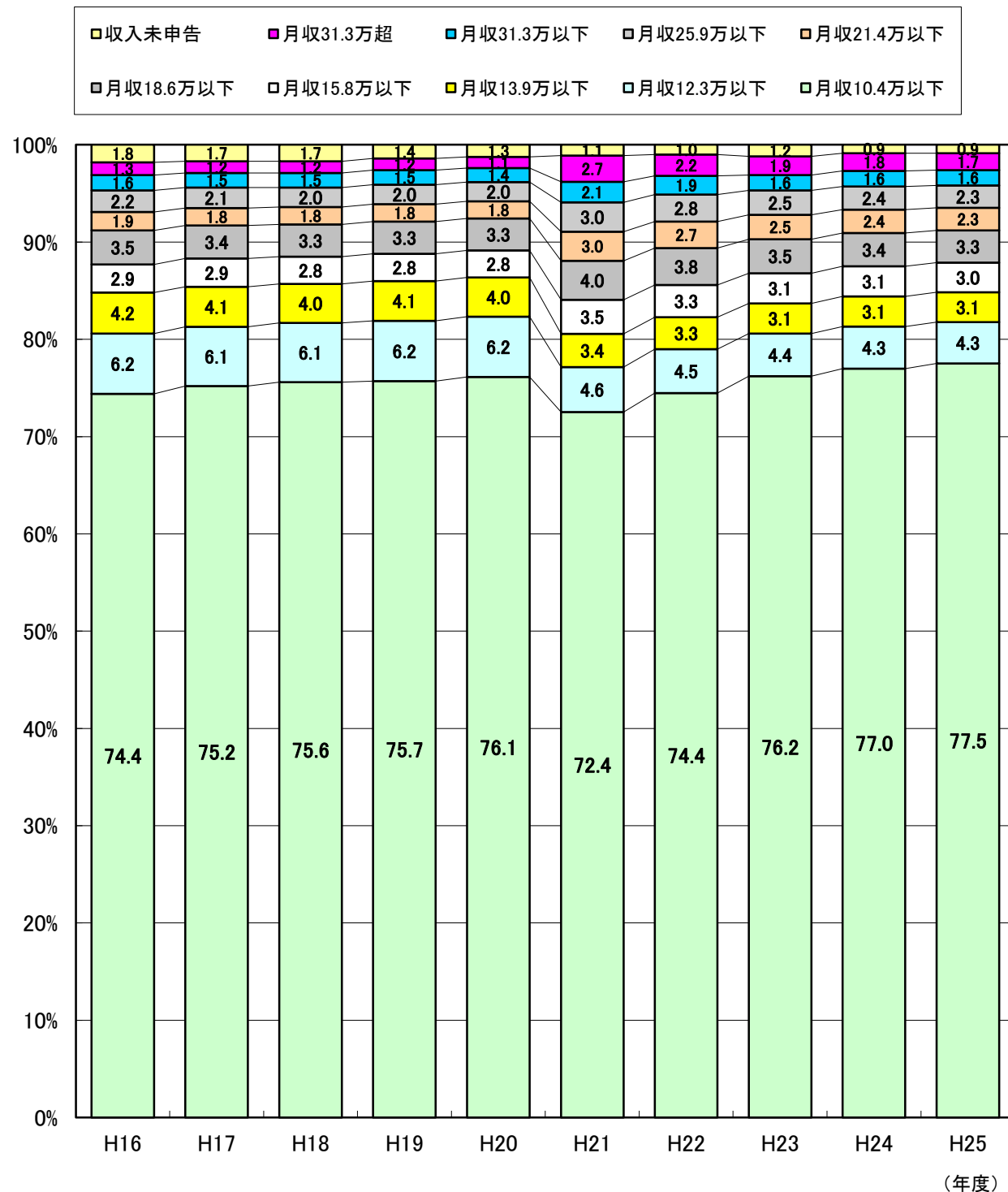
(うち建て替え 13,951戸 うち新規 7,720戸)

## ③ 公営住宅の応募倍率(平成25年度)

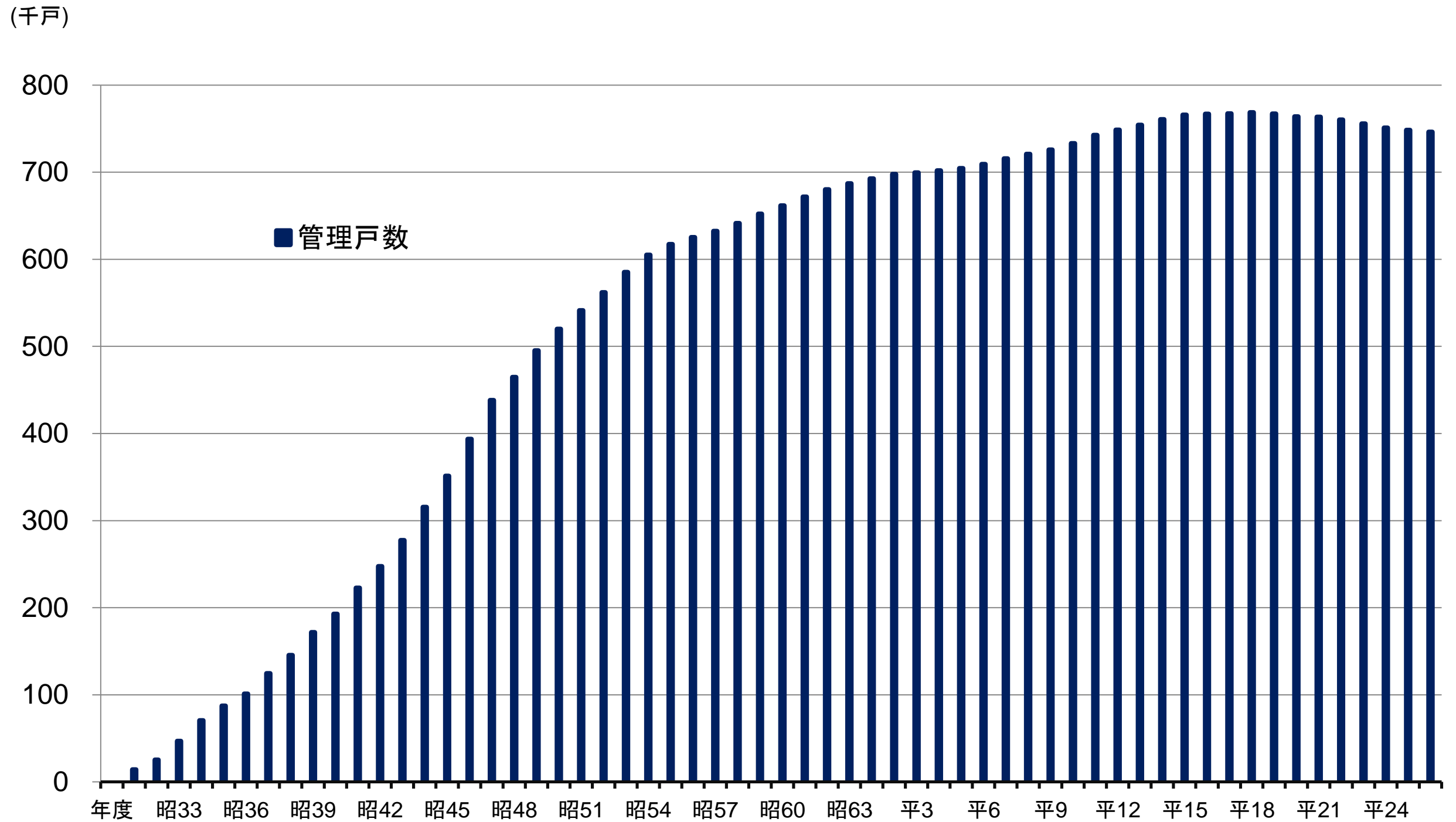
・全国平均 6.6倍

(東京都 23.6倍 大阪府 11.6倍)

## ④ 入居者の収入(同居者の所得を含む)



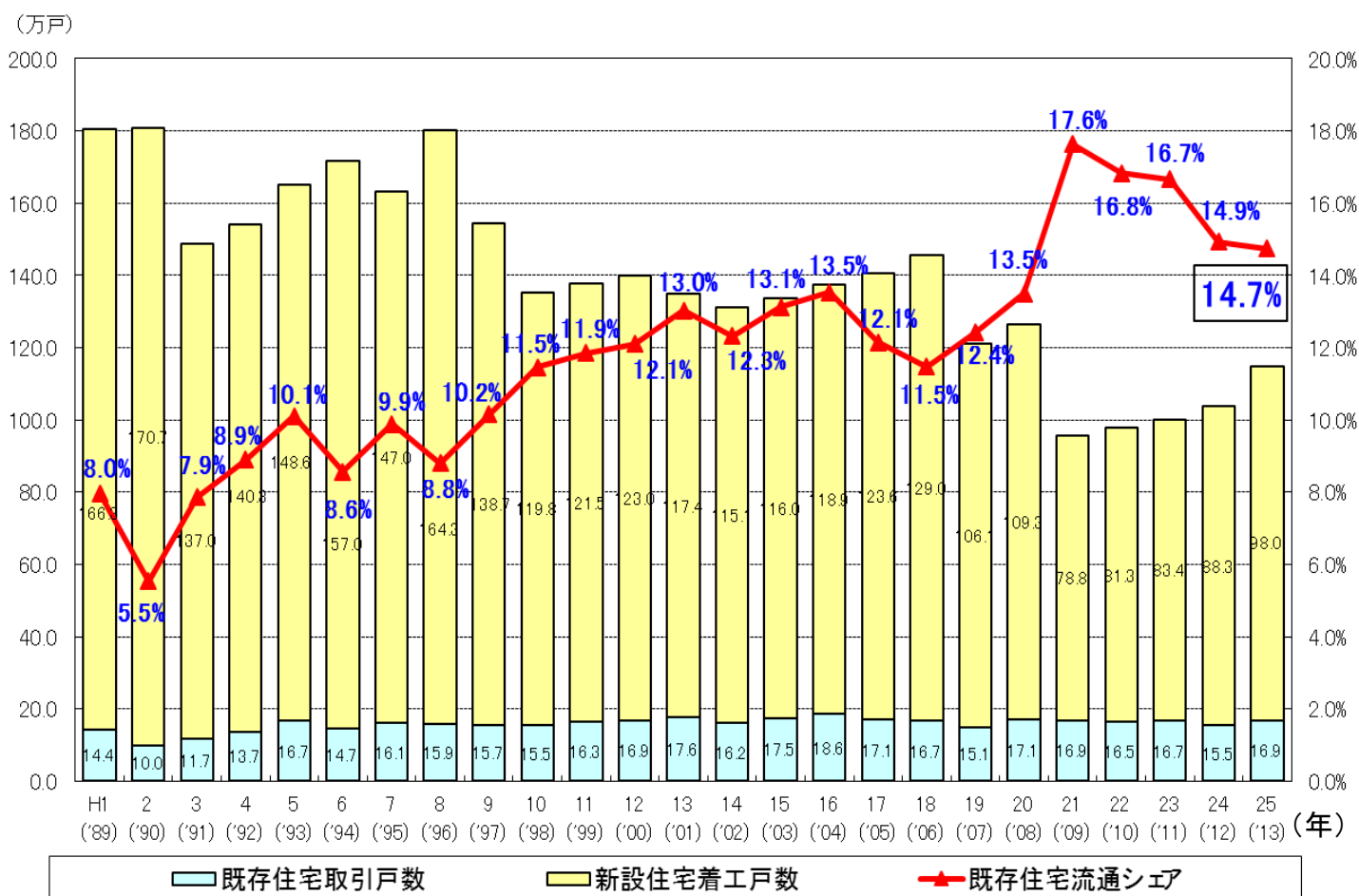
# UR賃貸住宅の管理戸数の推移



# 既存住宅流通量の推移と国際比較

○全住宅流通量(既存流通+新築着工)に占める既存住宅の流通シェアは約14.7%(平成25年)であり、大きくなりつつある。  
○しかし、欧米諸国と比べると1/6~1/5程度と低い水準にある。

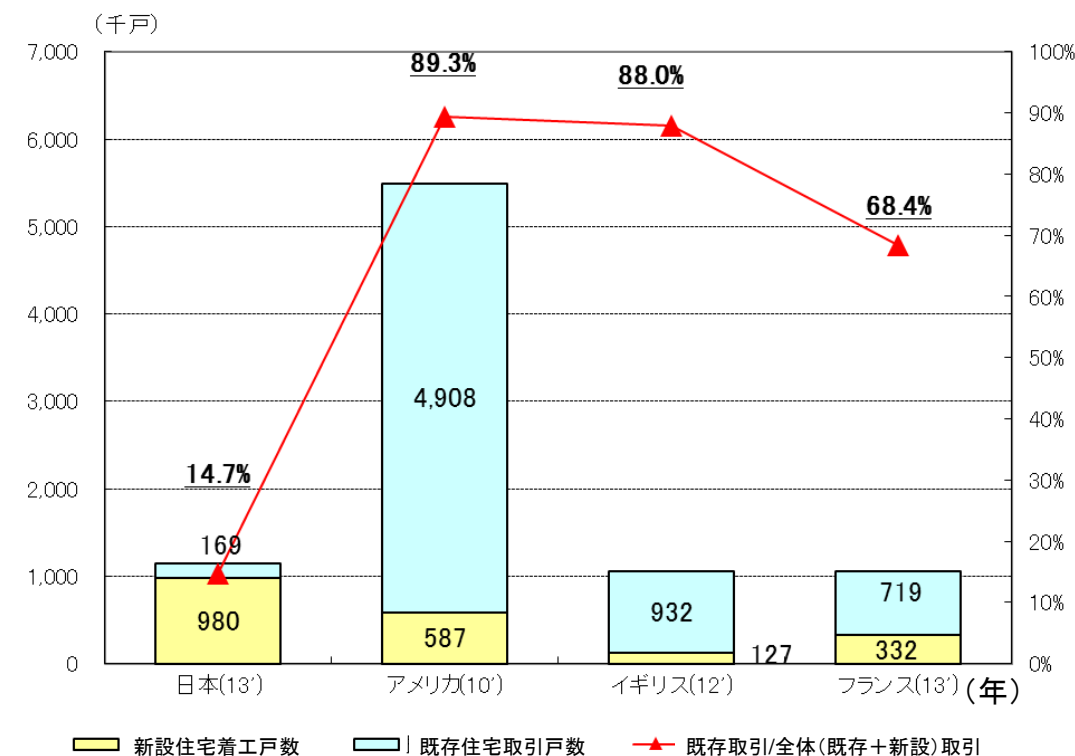
## 【既存住宅流通シェアの推移】



出典: 住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)

(注)平成5(1993)年、平成10(1998)年、平成15(2003)年、平成20(2008)年、平成25(2013)年の既存住宅流通量は1~9月分を通年に換算したもの。

## 【既存住宅流通シェアの国際比較】



出典:

日本: 総務省「平成25(2013)年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成25(2013)年計)」

アメリカ: U.S.Census Bureau「New Residential Construction」,「The 2011Statistical Abstract」(データは平成22(2010)年)

<http://www.census.gov/>

イギリス: Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」(データは平成24(2012)年)

<http://www.communities.gov.uk/>

フランス: Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie「Service de l'Observation et des Statistiques」  
「Conseil général de l'environnement et du développement」(データは平成25(2013)年)

<http://www.driea.ile-defrance.developpement-durable.gouv.fr>

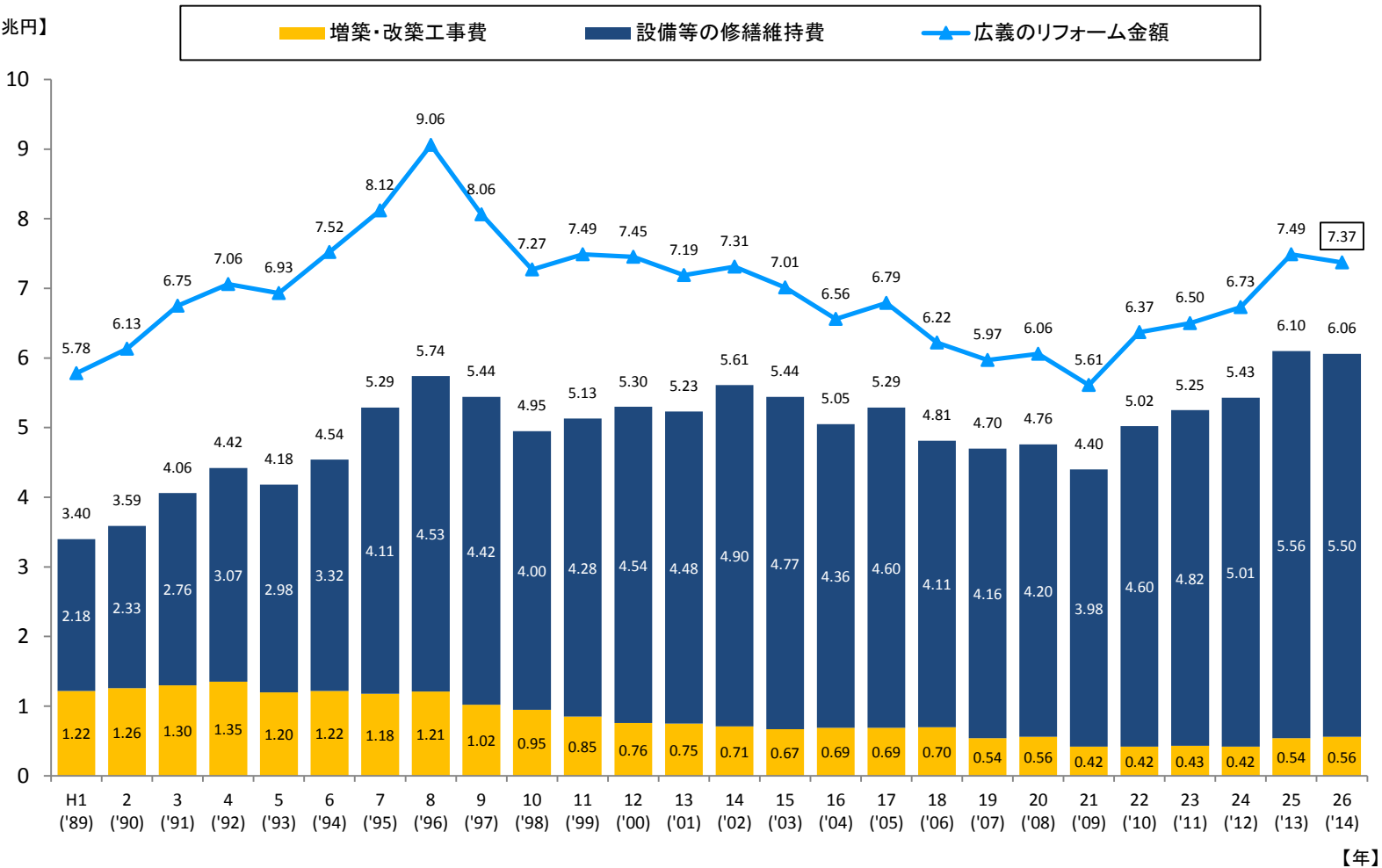
注1)フランス:年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年間平均値を採用した。

注2)住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。なお、データ元である調査機関のHMRCは、このしきい値により全体のうちの12%が調査対象からめられると推計している。

# 住宅リフォーム市場の現状と国際比較

○住宅リフォーム市場規模は約7.4兆円(平成26年)と推計されている。  
 ○我が国の住宅投資に占めるリフォーム投資の割合は28.4%で、欧米諸国と比較して小さい。

【住宅リフォームの市場規模(推計)の推移】

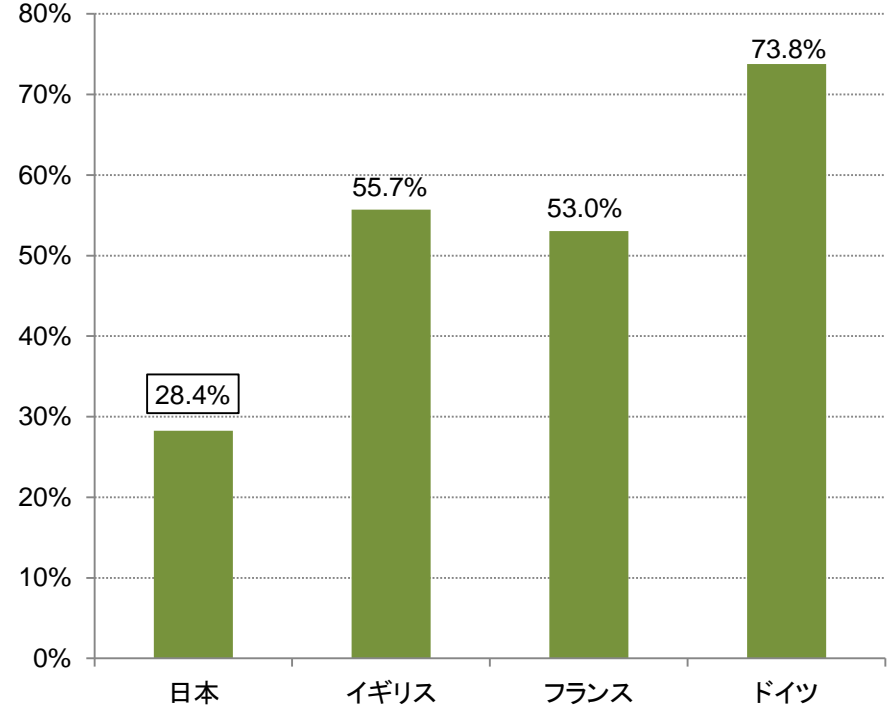


出典: (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計

<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

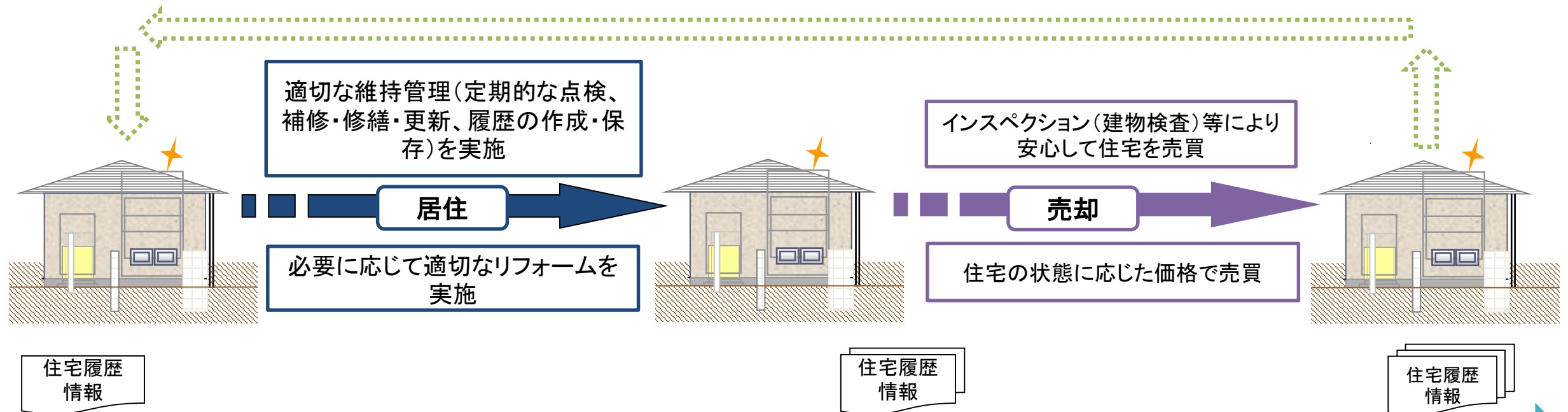
<注2> 「広義のリフォーム」は、戸数増を伴う増築・改築工事費と、リフォーム関連の家庭用耐久消費財、インテリア商品等の購入費を加えた金額

【住宅投資に占めるリフォーム投資の割合の国際比較】



出典:  
 日本(H25・2013年): 国民経済計算(内閣府)及び(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値  
 イギリス・フランス・ドイツ(H24・2012年): ユーロコンストラクト資料  
 <注>住宅投資は、新設住宅投資とリフォーム投資の合計額

# 既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策



## 住宅履歴情報の蓄積・活用

### 適切なリフォームの推進

#### インスペクション(建物検査)の普及

[「既存住宅インスペクションガイドライン」に沿った的確なインスペクションの普及促進]

[インスペクション技術の開発・高度化]

#### 性能向上リフォームの支援

[長期優良住宅化リフォームの支援]

[既存住宅取得後に耐震改修工事を行う場合、住宅ローン減税等を適用]

#### リフォーム市場の信頼性向上

[住宅リフォーム事業者団体登録制度の普及]

#### 民間による法適合状況調査

[検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン]

### 売買時等の安心の付与

#### 既存住宅の性能評価・表示の充実

[省エネ性能に関する項目の追加等]

#### 既存住宅の売買やリフォームに対する保証・保険の提供

[瑕疵保険の商品ラインナップの充実]

### 適切な建物評価

#### 住宅の状態やリフォームによる価値の向上を反映した価格査定

[「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」の策定と市場への定着]

### 流通市場の透明性・信頼性の向上

#### 宅建業者による消費者への情報提供の充実

[不動産総合データベースの構築]

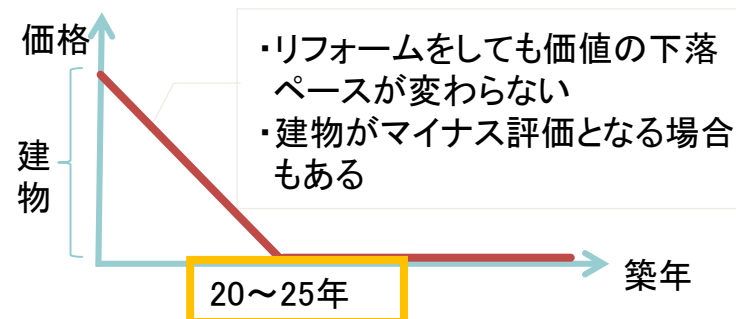
#### 宅建業者と他の事業者の連携推進

[瑕疵保険やリフォーム等のサービスのワンストップでの提供推進]

# 中古住宅の建物評価手法の改善

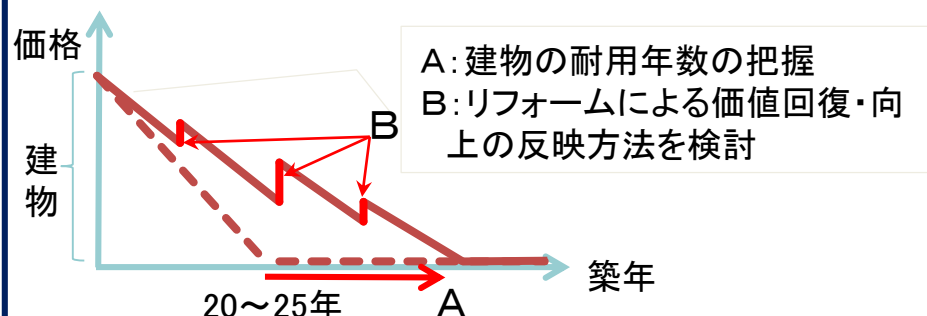
## 中古戸建て住宅の建物評価の現状・課題

流通市場において、戸建て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



※「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(平成25年6月国土交通省公表)に基づき作成

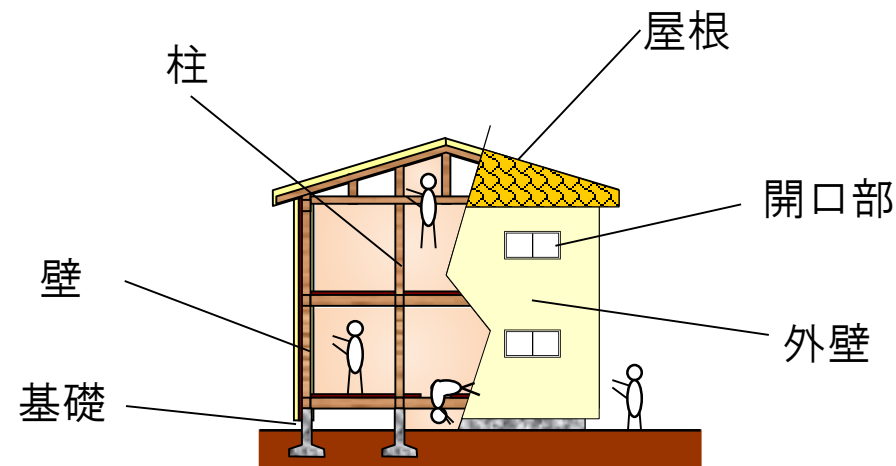
## インスペクション

専門的な知見を有する者が、建物の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象及び不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

### 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。

- 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



(戸建住宅の場合)

### インスペクションのイメージ

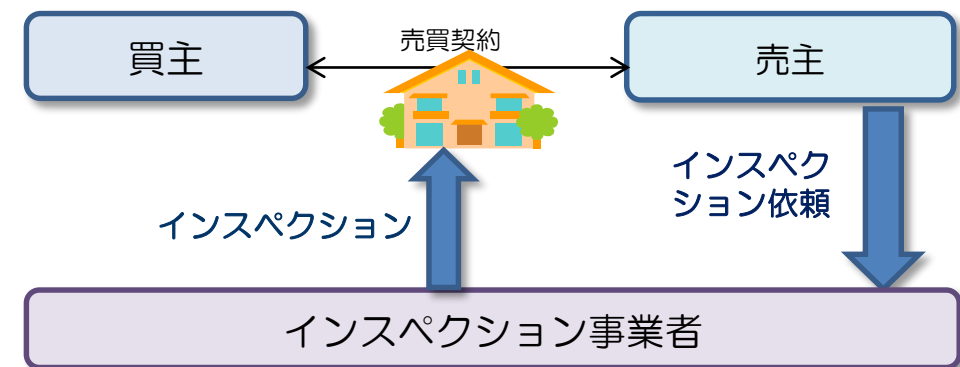


水平器による柱の傾きの計測



クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測

### インスペクションの活用例

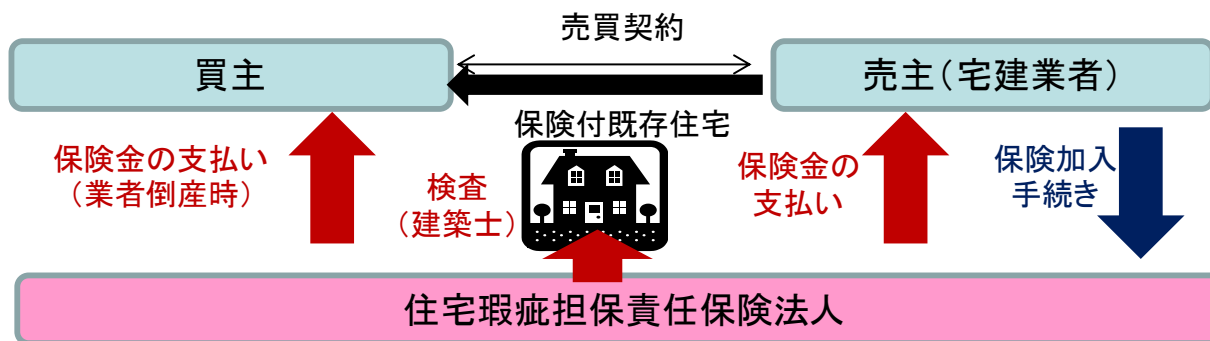


#### 【調査結果に係る留意事項】

- 瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではない。
- 報告書の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではない。
- 建築基準関係法令等への適合性を判定するものではない。

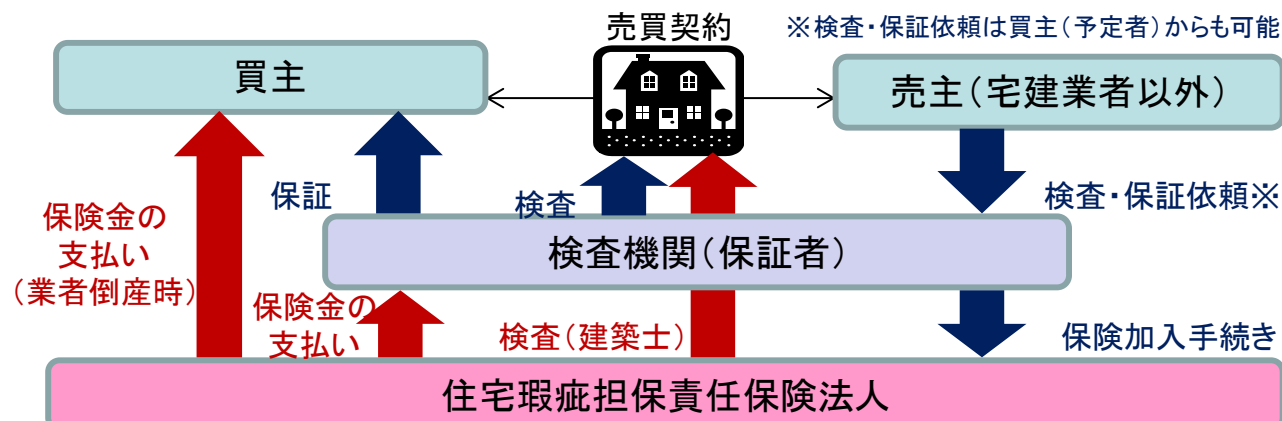
- 従来5年の保険期間について、保険期間の短い商品の提供を開始するなど、多様な保険期間の商品の充実を図り、瑕疵保険の利用促進を図る。
- 瑕疵保険とフラット35の適合証明に係る各検査についても、その合理化を検討する。

## 売主が宅建業者の保険の仕組み



宅建業者が買主に対して負担する瑕疵担保責任を履行することによって生じる損害について保険金を支払う。

## 売主が宅建業者以外の保険の仕組み



個人間での売買の対象となる住宅の検査を行い、売買後に隠れた瑕疵が発見された場合に保証する「検査機関」の保証責任について保険を支払う。

## 保険証券発行実績

(単位:戸)	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度
宅建業者販売タイプ	1,620	2,334	1,759	2,228	5,290
個人間売買タイプ	186	1,177	235	332	687

## 商品ラインナップの充実

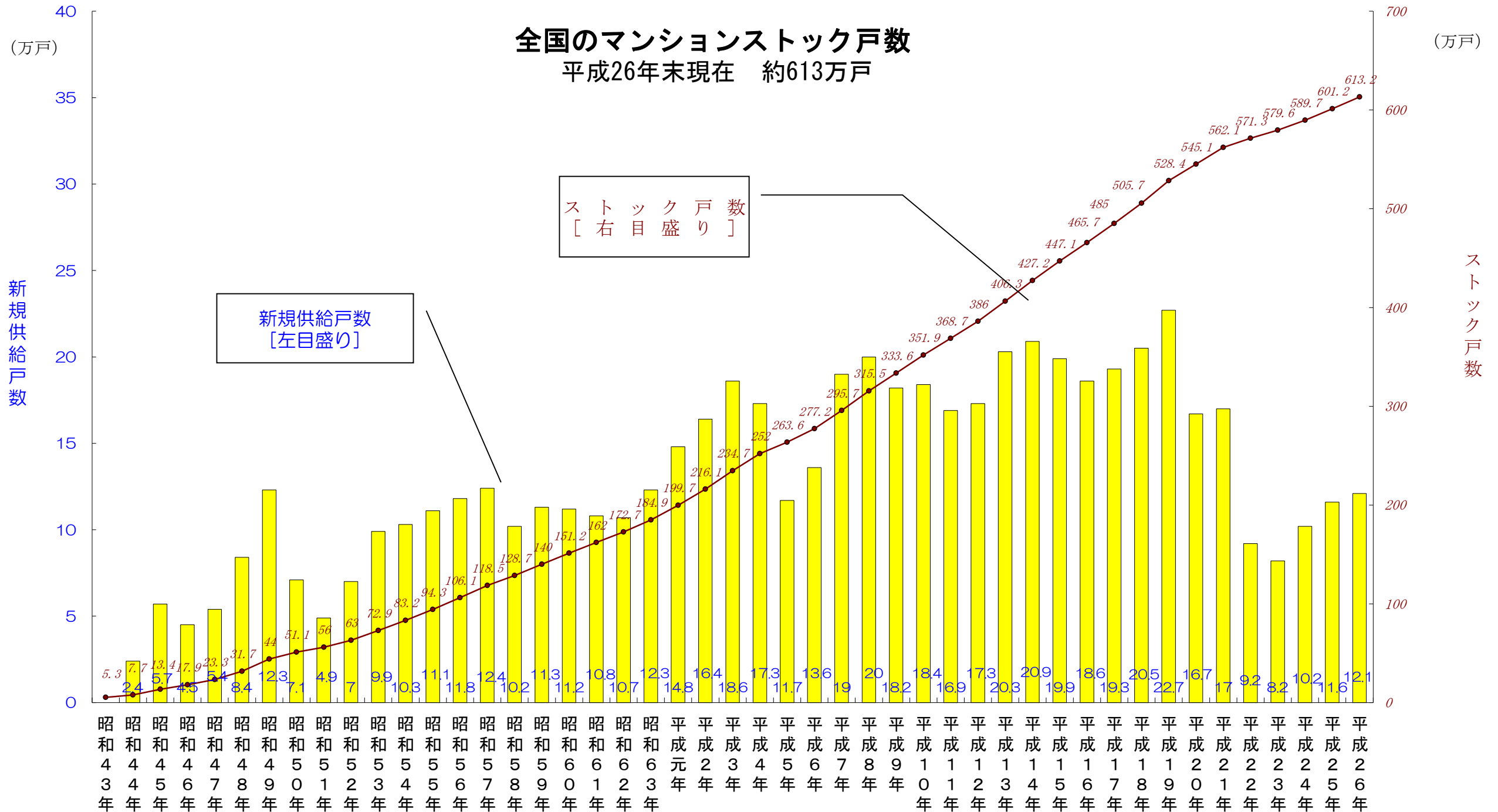
売主宅建業者タイプ	料金(消費税8%込)
①保険期間5年、保険金額1000万円	5.8万円～6.6万円
②保険期間2年、保険金額500万円	4.4万円～5.0万円
③保険期間2年、保険金額1000万円	4.4万円～5.1万円
個人間売買タイプ	料金(消費税8%込)
①保険期間5年、保険金額1000万円	4.8万円～5.5万円
②保険期間1年、保険金額500万円	2.4万円～3.2万円
③保険期間1年、保険金額1000万円	2.5万円～3.3万円

※料金は、戸建住宅(延床面積120㎡)の場合の料金。

※個人間売買タイプの料金は、保険法人の検査を書面審査化(※)した場合の料金。

(※) (一社)住宅瑕疵担保責任保険協会が実施する講習を受講・修了し、登録された建築士が検査を行った場合。

# 住宅ストックの現状(マンションのストック戸数)



(注) 1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。  
 2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。  
 3. ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。  
 4. マンションの居住人口は、平成22年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.46を基に算出すると約1,510万人となる。

# マンション管理の適正化、老朽化マンションの改修・建替えの促進

○現在の分譲マンションストック総数は約613万戸（平成26年末時点）であり、国民の1割以上（約1,510万人）が居住。

○旧耐震基準ストック数（S56以前に建設されたもの）は106万戸。

○マンションの老朽化の進行に併せて、居住者の高齢化が進行。

・世帯主の年齢60歳以上

H15:31.7%→H20:39.4%→H25:50.1%

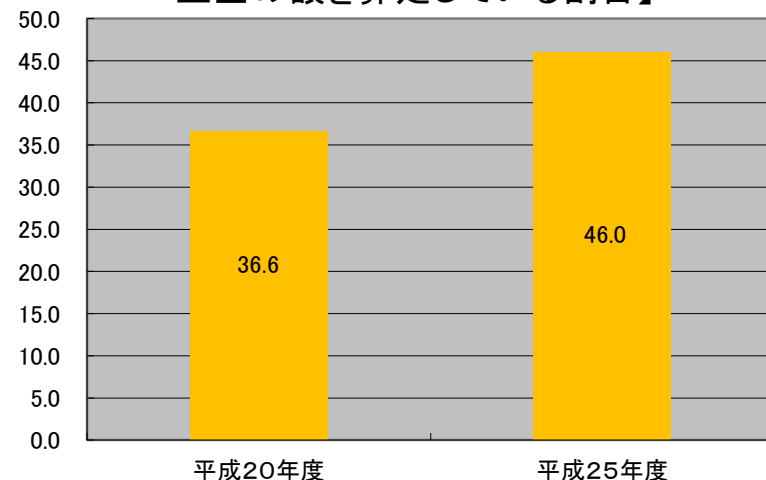
（H25マンション総合調査〈国土交通省〉から）

○修繕積立金で積立を行っているにもかかわらず、修繕積立金のみでは計画修繕工事の工事費が不足するマンションが存在。

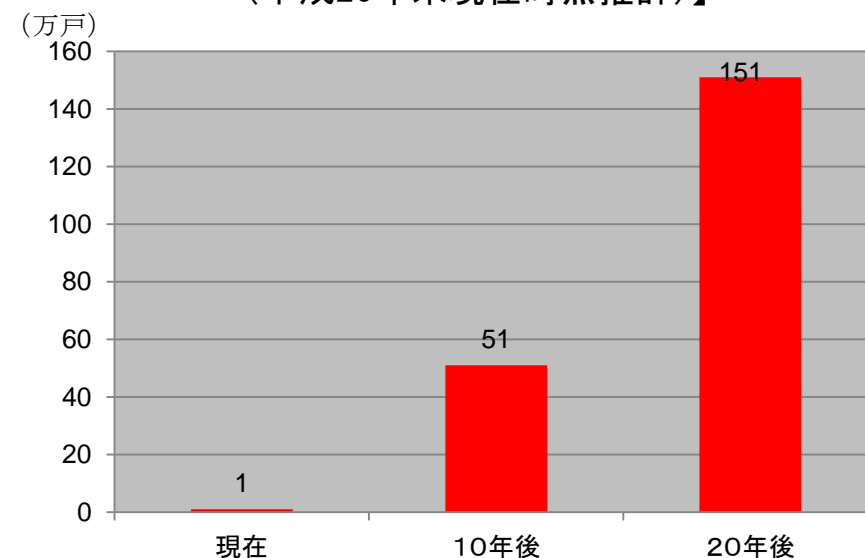
・計画修繕工事実施時に修繕積立金のみで工事費を調達したマンション：80.0%（H25マンション総合調査〈国土交通省〉から）

○平成27年4月1日現在の建替え事業の実施実績は、211件

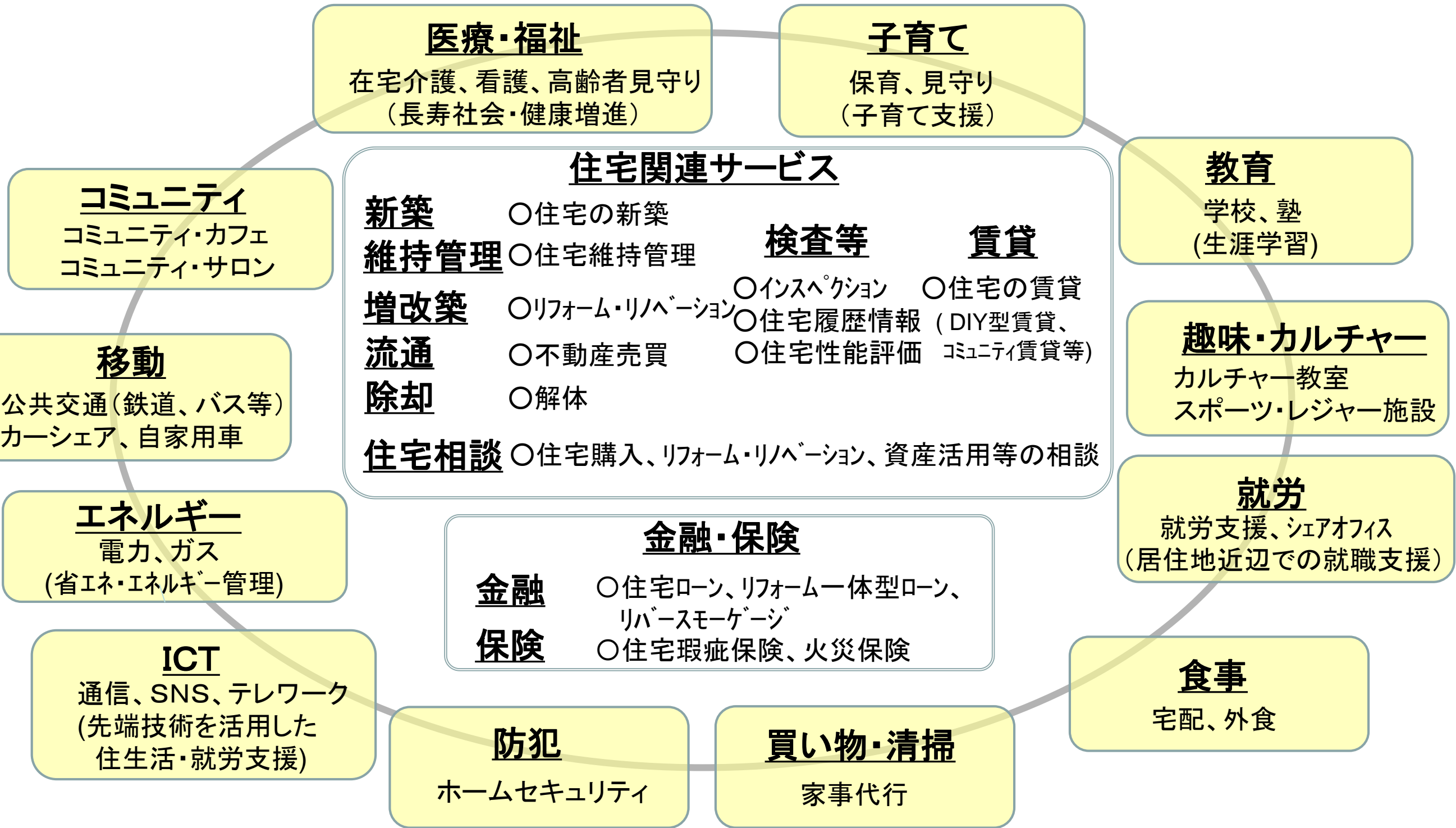
(%) 【25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を算定している割合】



【築50年超の分譲マンション数  
（平成26年末現在時点推計）】

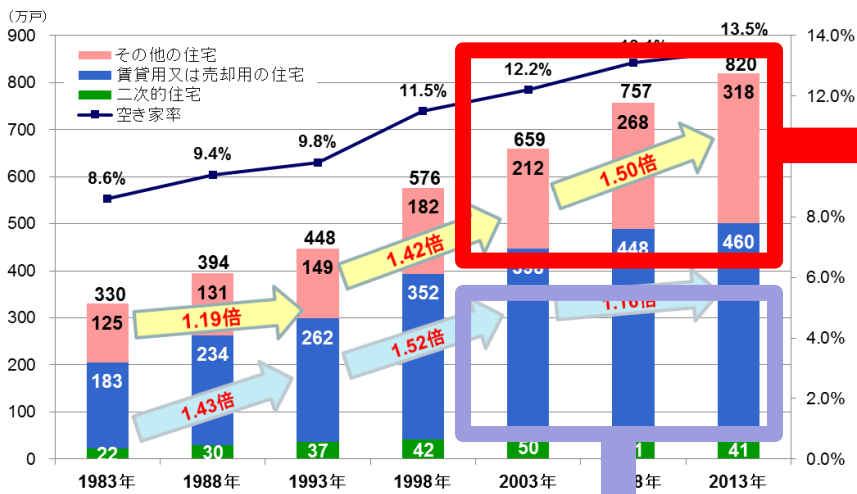


○ 住宅の新築・維持管理・流通等の住宅関連サービス、住宅に関わる保険や金融のほか、これらのサービスを取り巻く多様な住生活関連サービスが存在する

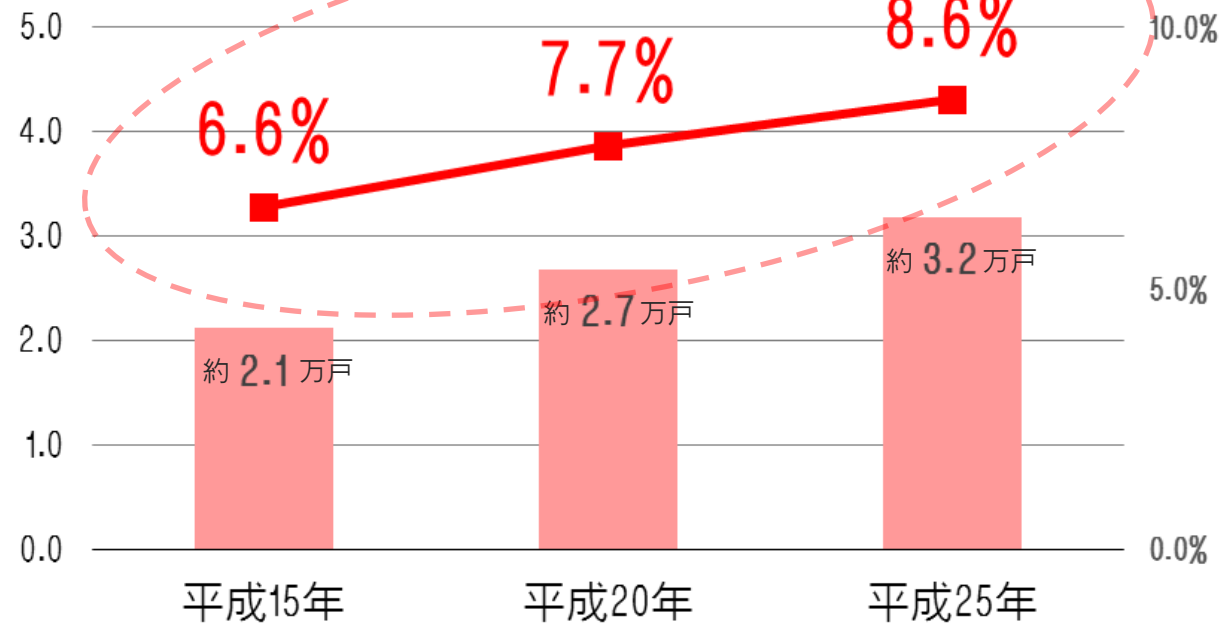


「その他の空き家」率(持家ストックに占める)は **6.6%(H15)→8.6%(H25)**で、**2ポイント上昇**

＜持家ストックに占める「その他の空き家」率および数＞



空き家数 (万戸)

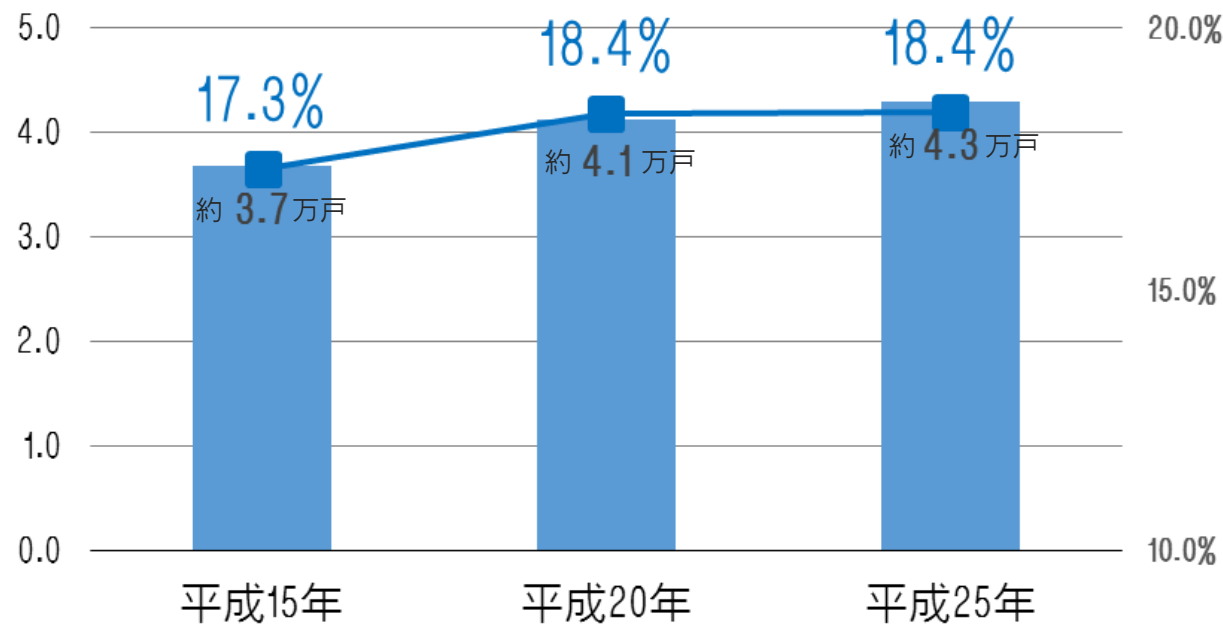


空き家率

出典:住宅・土地統計調査

＜借家ストックに占める「賃貸用の空き家」率および数＞

空き家数 (万戸)



空き家率

[出典]  
住宅・土地統計調査(総務省)

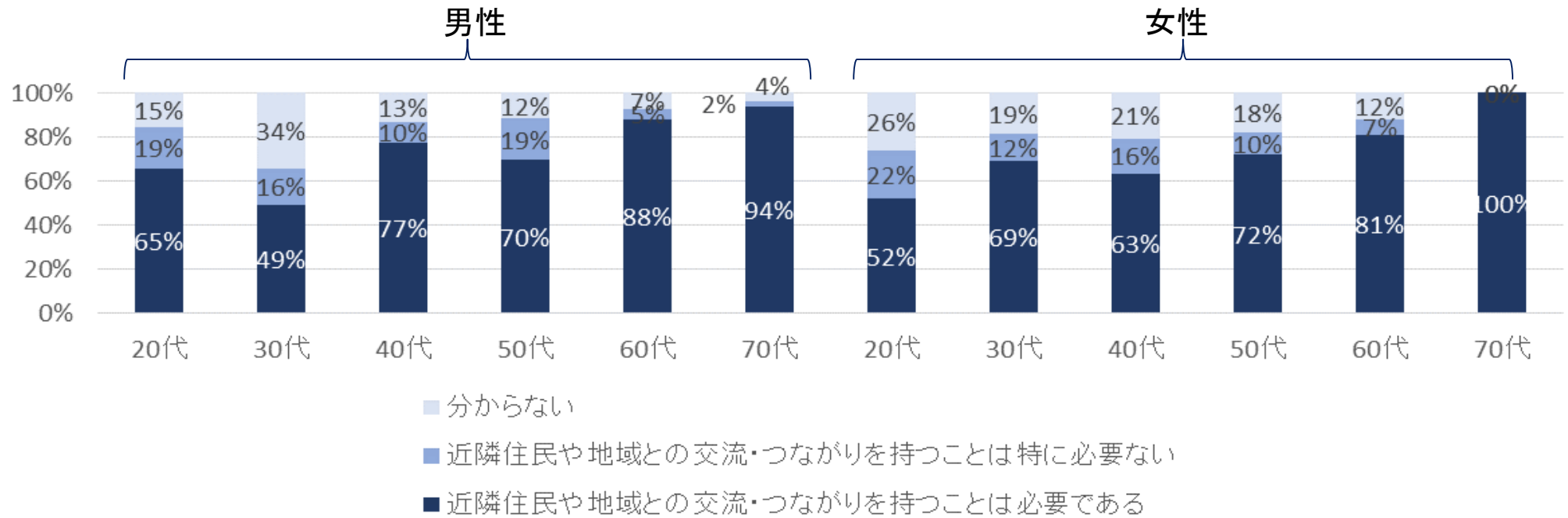
[空き家の種類]  
賃貸用の住宅  
新築・中古を問わず、賃貸のために  
空き家になっている住宅  
その他の住宅  
上記の他に人が住んでいない住宅で、  
例えば、転勤・入院などのため  
居住世帯が長期にわたって不在の  
住宅や建て替えなどのために取り壊す  
ことになっている住宅など

[空き家率の算定]  
持家ストックに占めるその他空き家率  
その他空き家戸数 ÷  
持家ストック(居住世帯あり持家  
+売却用空き家+二次的空き家  
+その他空き家)  
借家ストックに占める賃貸用空き家率  
賃貸用空き家戸数 ÷  
借家ストック(居住世帯あり借家  
+賃貸用空き家)

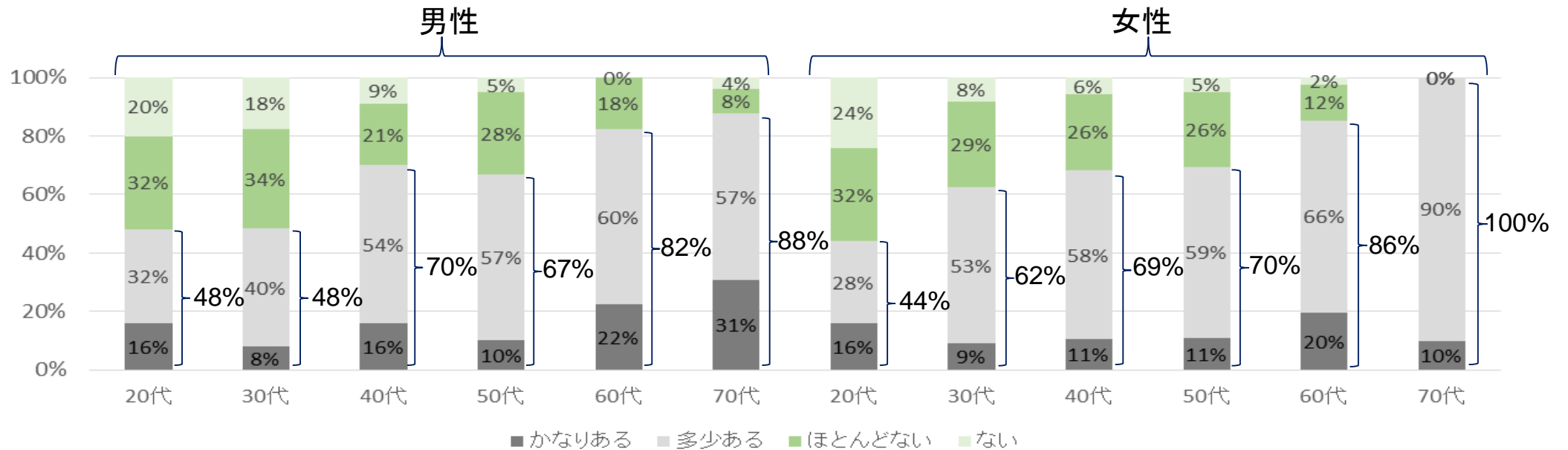
# 近隣住民や地域との交流・つながりについての考えと実態(性別年齢別)

○年齢が高くなるにつれて、近隣住民や地域との交流・つながりを持つことが必要であると考える割合と実際に活動に参加している割合が高くなる。  
 ○ただし、20歳代の特に男性においては、近隣住民や地域との交流・つながりを持つことが必要であると考える割合と実際に活動の場を持っている割合に乖離がある。

近隣住民や地域との交流・つながりに対する考え



近隣住民や地域との交流・つながりを持つための活動状況



注: 近隣住民や地域との交流・つながりは、主に地域環境活動(ゴミ拾い・草とりなど)、町内のイベント活動(お祭り、BBQ大会、コンサートなど)、学校のイベント活動(運動会、球技大会、遠足など)を指す。  
 出典: 国土交通行政モニターアンケートより住宅局が作成  
 国土交通行政モニターアンケート: 2015年2月24日~3月10日に実施。回答者は923名(男性:500名、女性:423名)。回答者の年代構成は、20代:5.7%、30代:21.0%、40代:29.6%、50代:20.7%、60代:16.6%、70代以上:6.4%。回収率は84%

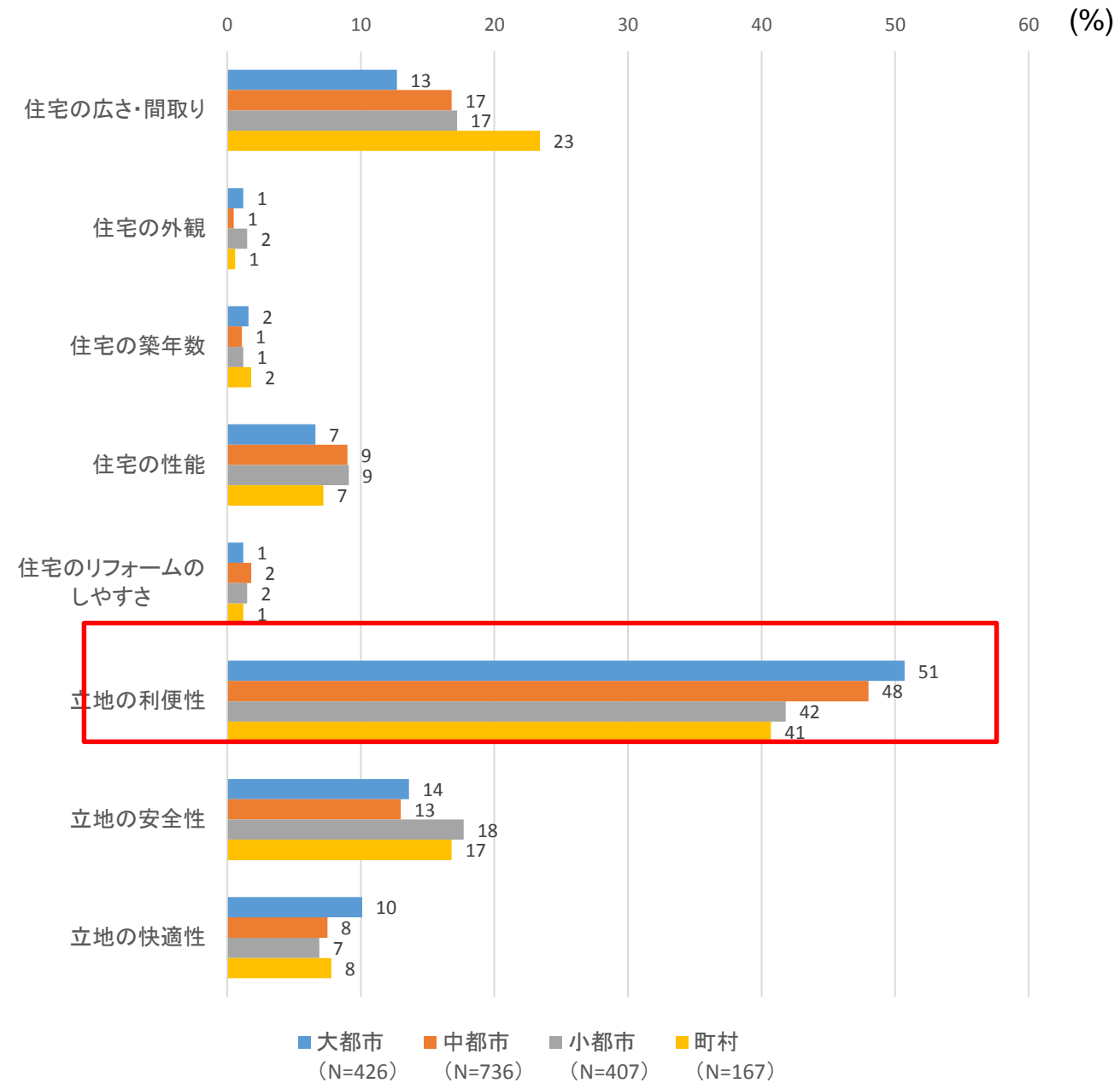
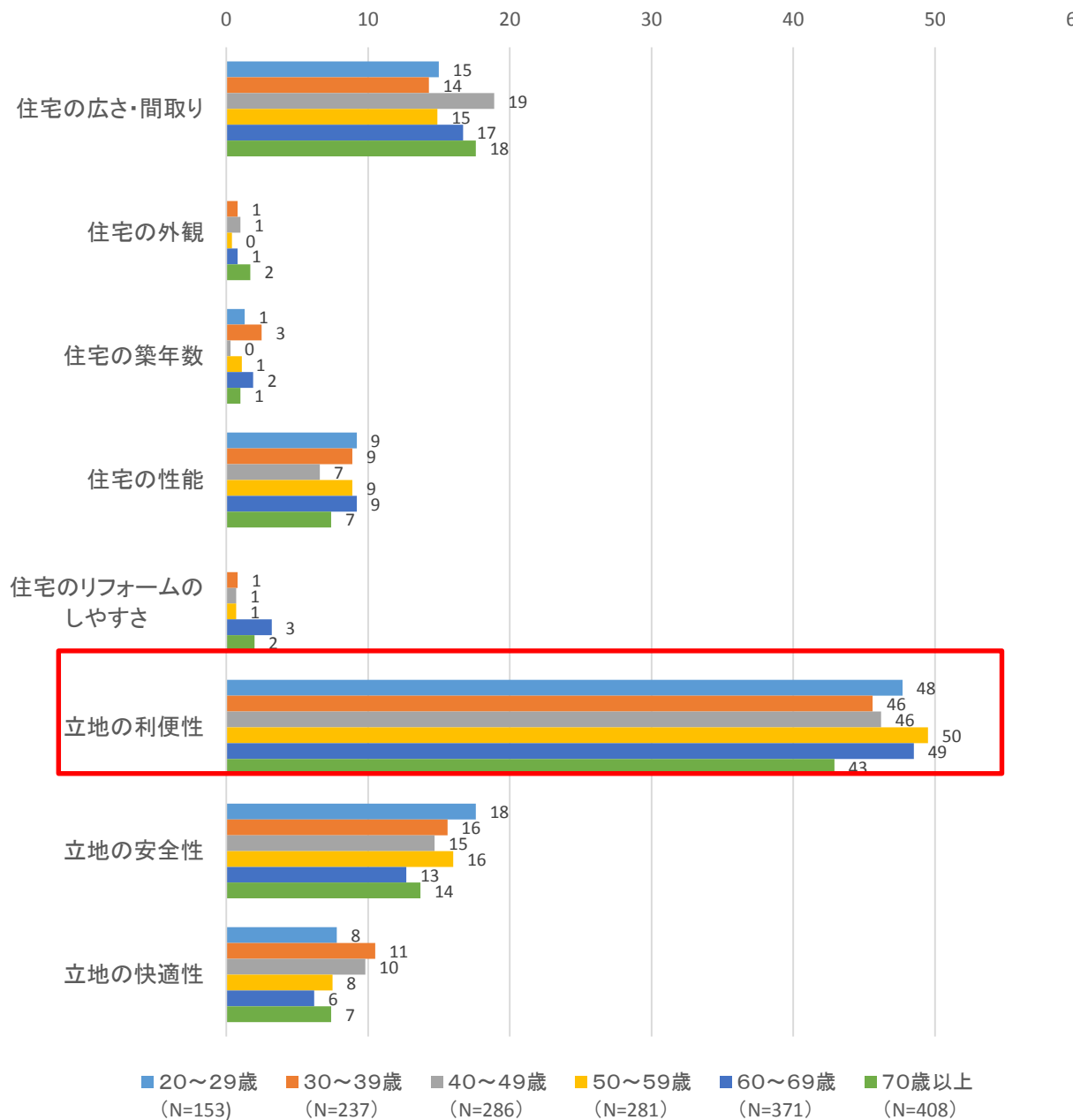
# 住宅および住宅の立地・周辺環境で最も重視すること(年齢別・都市規模別)

○ 住宅に重視されるのは、住宅の広さ・間取り、住宅の性能より立地。特に立地の利便性が重視される。

住宅および立地・周辺環境で重視すること(年齢別)(S.A.)

住宅および立地・周辺環境で重視すること(都市規模別)(S.A.)

(N=1,736)



出典:「住生活に関する世論調査」(国土交通省住宅局)



○地震時等に著しく危険な密集市街地約6,000ha（※）について、H32年度までに最低限の安全性を確保しおおむね解消することを目標に（住生活基本計画（全国計画）、H23年3月閣議決定）、密集市街地の計画的改善を推進。

※密集市街地のうち、延焼危険性や避難困難性が特に高く、地震時等において、大規模な火災の可能性、あるいは道路閉塞による地区外への避難経路の喪失の可能性がある、生命・財産の安全性の確保が著しく困難で、重点的改善が必要な密集市街地。全国で5,745ha（H24年10月公表）

○平成26年度末までに、1,198haについて最低限の安全性が確保され、地震時等に著しく危険な密集市街地は4,547ha。

【地震時等に著しく危険な密集市街地（H24年10月公表）】

都府県	市区町村	面積
埼玉県	川口市	54ha
千葉県	浦安市	9ha
東京都	文京区、台東区、墨田区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区、中野区、豊島区、北区、荒川区、足立区	1, 683ha
神奈川県	横浜市、川崎市	690ha
愛知県	名古屋市、安城市	104ha
滋賀県	大津市	10ha
京都府	京都市、向日市	362ha
大阪府	大阪市、堺市、豊中市、守口市、門真市、寝屋川市、東大阪市	2, 248ha
兵庫県	神戸市	225ha
和歌山県	橋本市、かつらぎ町	13ha
徳島県	鳴門市、美波町、牟岐町	30ha
香川県	丸亀市	3ha
愛媛県	宇和島市	4ha
高知県	高知市	22ha
長崎県	長崎市	262ha
大分県	大分市	26ha
沖縄県	嘉手納町	2ha
合計	41市区町	5, 745ha

【計画的改善に向けた取り組み】

面積 (H26年度末)
54ha
9ha
1, 126ha
57ha
104ha
10ha
362ha
2, 248ha
221ha
13ha
30ha
3ha
0ha
22ha
262ha
26ha
2ha
4, 547ha

**道路等による「防災環境軸」の形成**

- ・市街地大火の延焼防止
- ・広域避難の確保

**街区内部の整備**

- ・街区レベルの延焼防止による市街地大火への拡大の防止
- ・一次避難路の確保

**道路等の整備、沿道建築物の不燃化**

**共同建替による不燃化**

**老朽建物の除却、空地の整備、避難路の確保、沿道の耐震化**

**広域的避難場所の整備**

「防災・安全交付金」「社会資本整備総合交付金」及び「密集市街地総合防災事業（H27創設 補助金）」等により地方公共団体の取り組みを支援