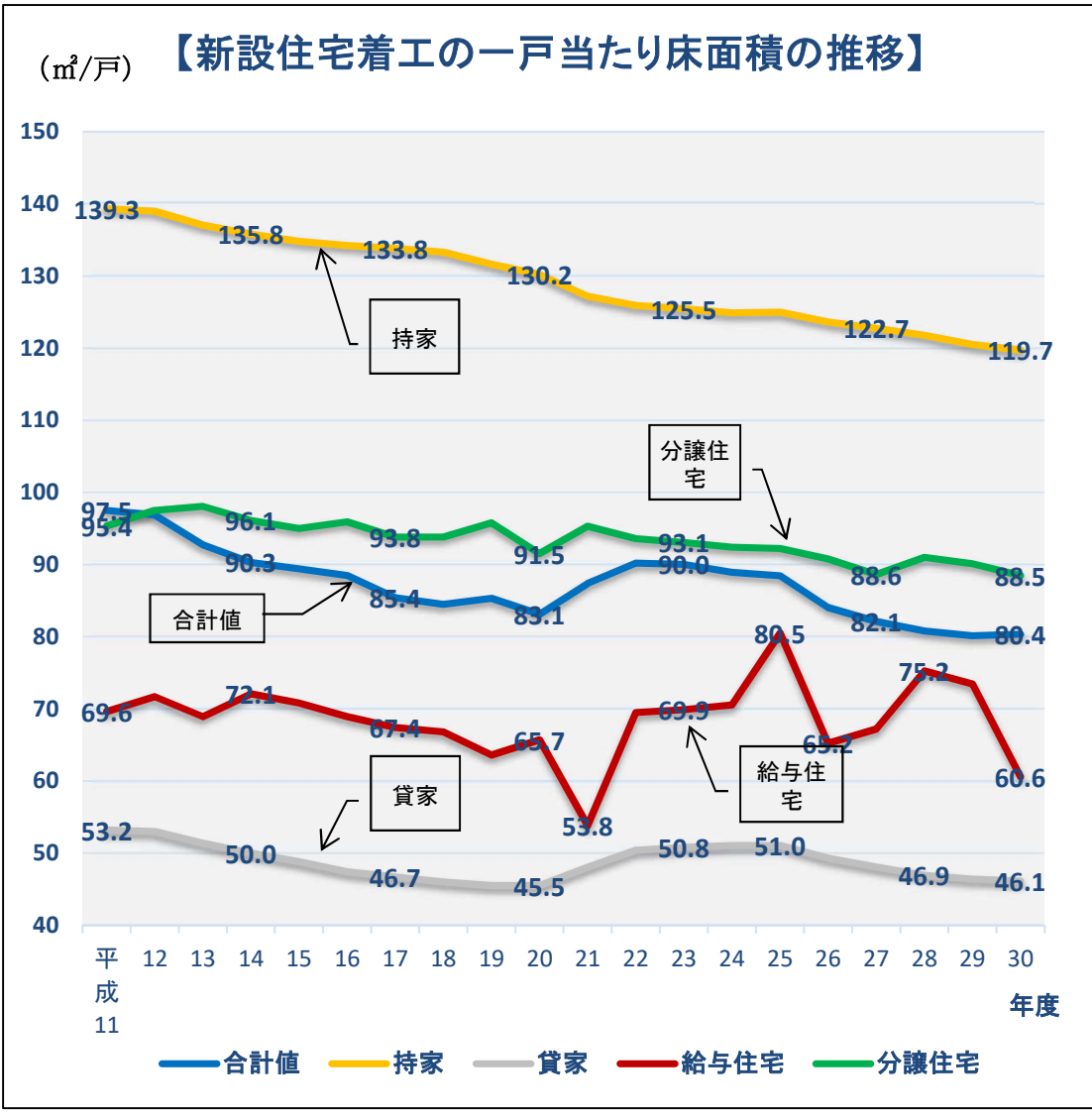
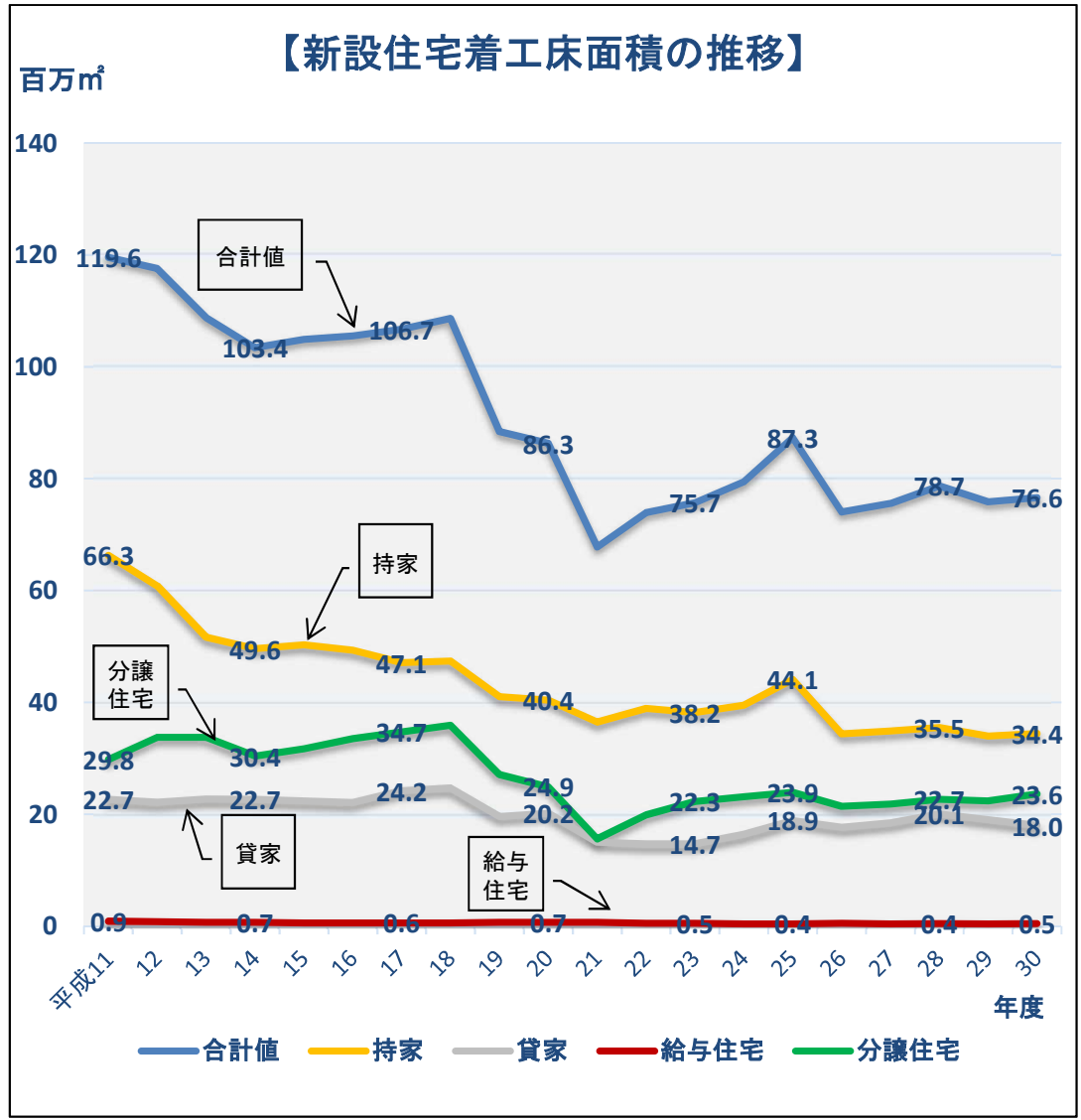


我が国の住宅ストックをめぐる状況について

1. **住宅の広さについて**
2. 住宅の性能について
3. 空き家について
4. 既存住宅流通・リフォームについて
5. 民間賃貸住宅・公営住宅について
6. 近接する政策分野との連携について

新設住宅着工床面積の推移

- 新設住宅着工床面積は、平成18年～平成21年に大きく減少。持家の減少が大きい
- 新設住宅着工の一戸あたりの床面積は減少傾向。特に持家が大きく減少

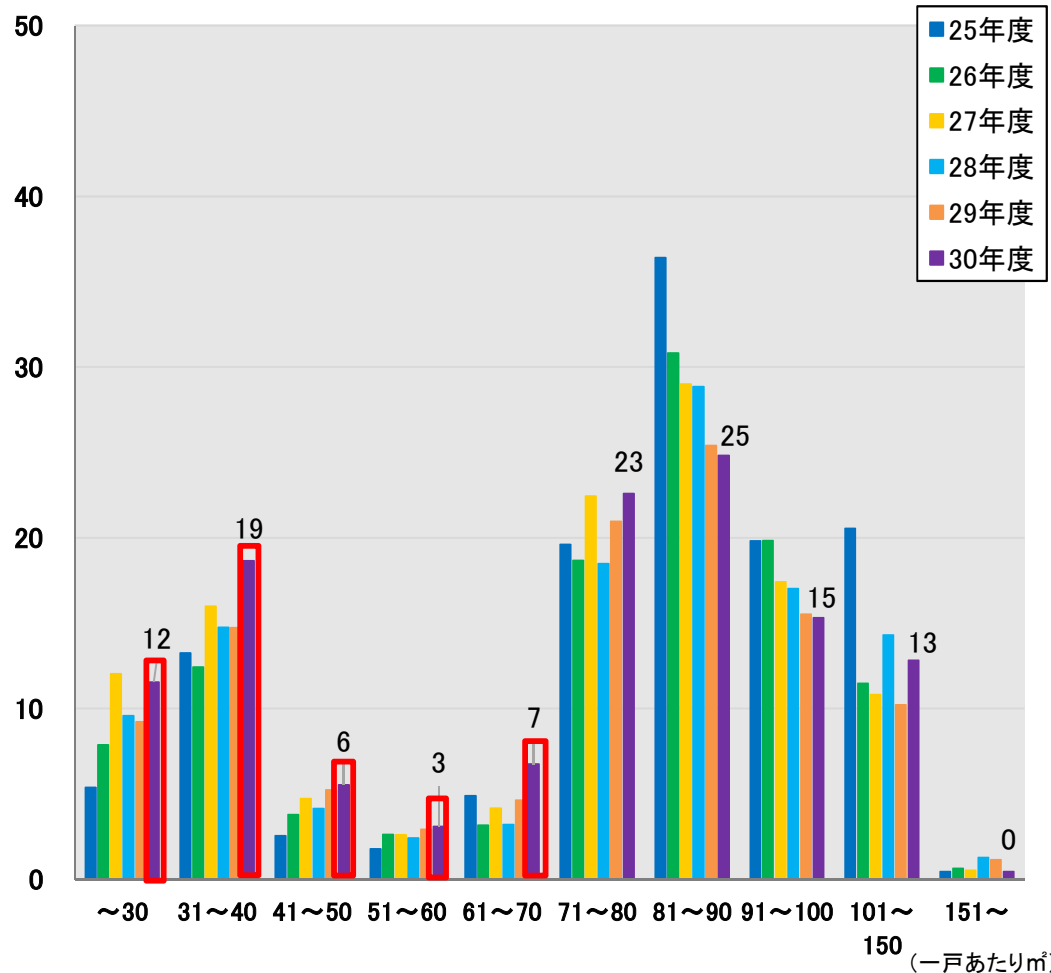


出典:住宅着工統計を国土交通省集計

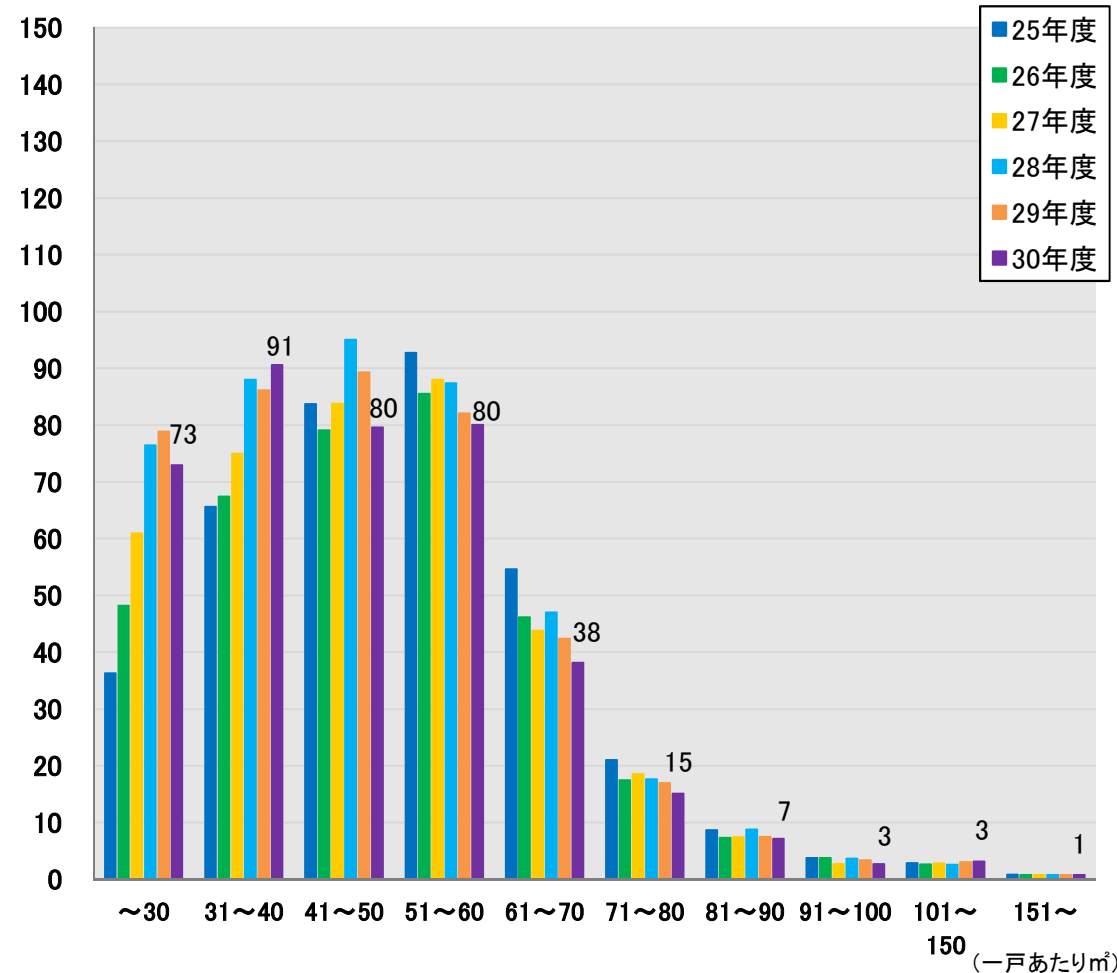
共同分譲住宅と貸家の規模別新設着工戸数の推移

- 共同分譲住宅は、一戸あたり71㎡以上の住戸が主流であるものの、近年はコンパクトなものが増加している傾向
- 貸家は、一戸あたり60㎡以下の住戸が主流であり、近年では40㎡以下の住戸が増加傾向

(千戸) 共同分譲住宅の規模別新設着工戸数の推移(全国)



(千戸) 貸家の規模別新設着工戸数の推移(全国)



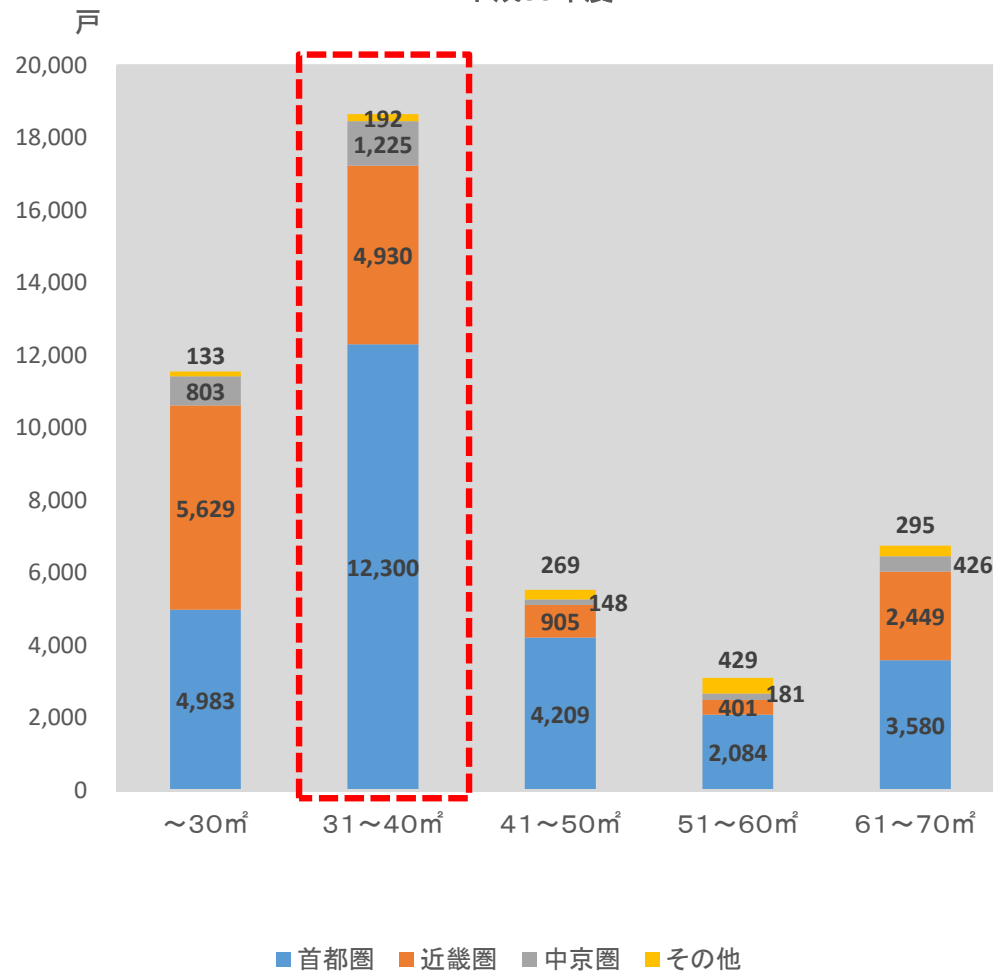
(注)「共同分譲住宅」とは、分譲住宅のうち建て方が共同住宅であるものである。

出典:住宅着工統計を国土交通省集計

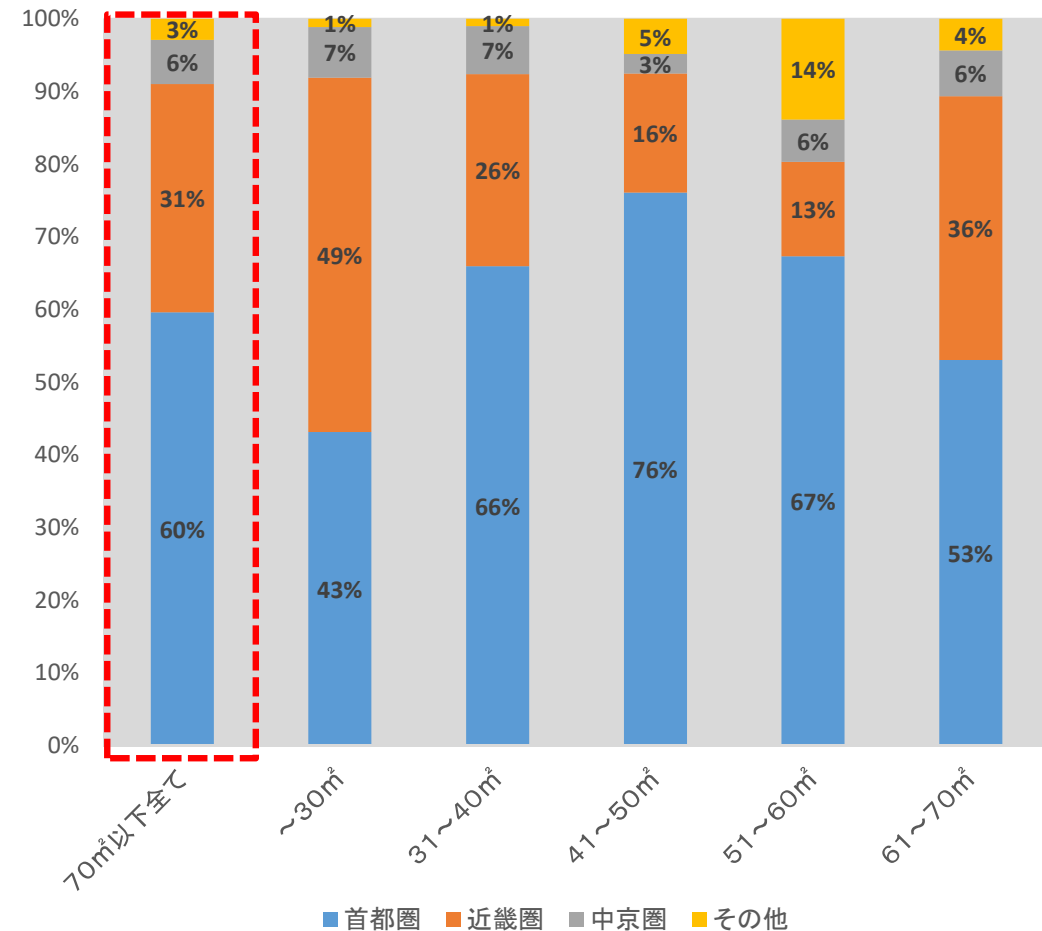
戸あたり70㎡以下の共同分譲住宅の規模別・圏域別新設着工戸数

- 戸あたり70㎡以下の共同分譲住宅の着工戸数を規模別にみると、31～40㎡の着工が最も多い
- 戸あたり70㎡以下の共同分譲住宅の着工戸数を圏域別にみると、首都圏・近畿圏での着工が9割

70㎡以下の共同分譲住宅の規模別、圏域別新築着工戸数
平成30年度



70㎡以下の共同分譲住宅の規模別、圏域別新設着工戸数構成比
平成30年度



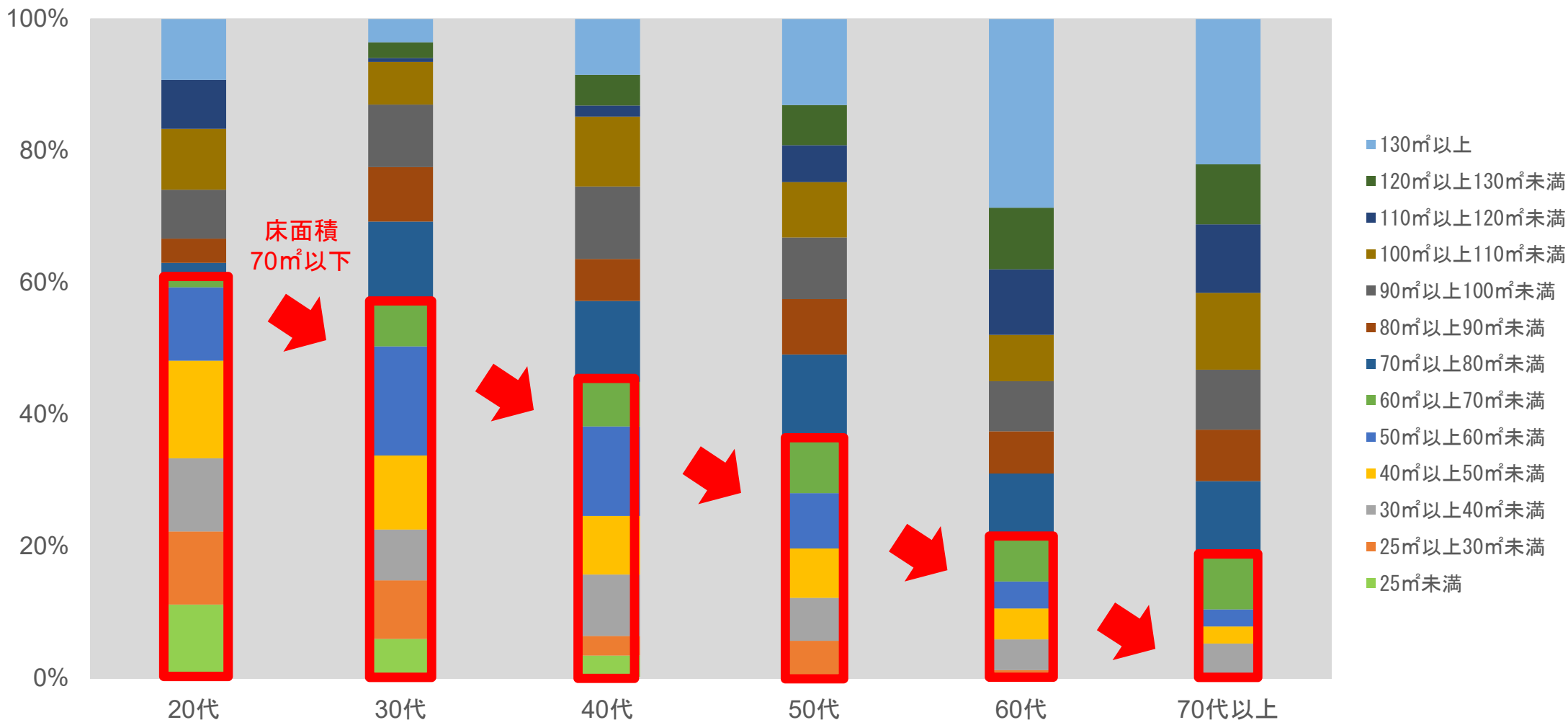
(注)「共同分譲住宅」とは、分譲住宅のうち建て方が共同住宅であるものである。

出典:住宅着工統計を国土交通省集計

住宅の床面積（居住者の年齢別）

○ 住宅の床面積は、居住者の年齢が低いほど小さい傾向にあり、年齢があがるにつれて大きくなる傾向にある

【居住者の年齢別にみた現住居の床面積】

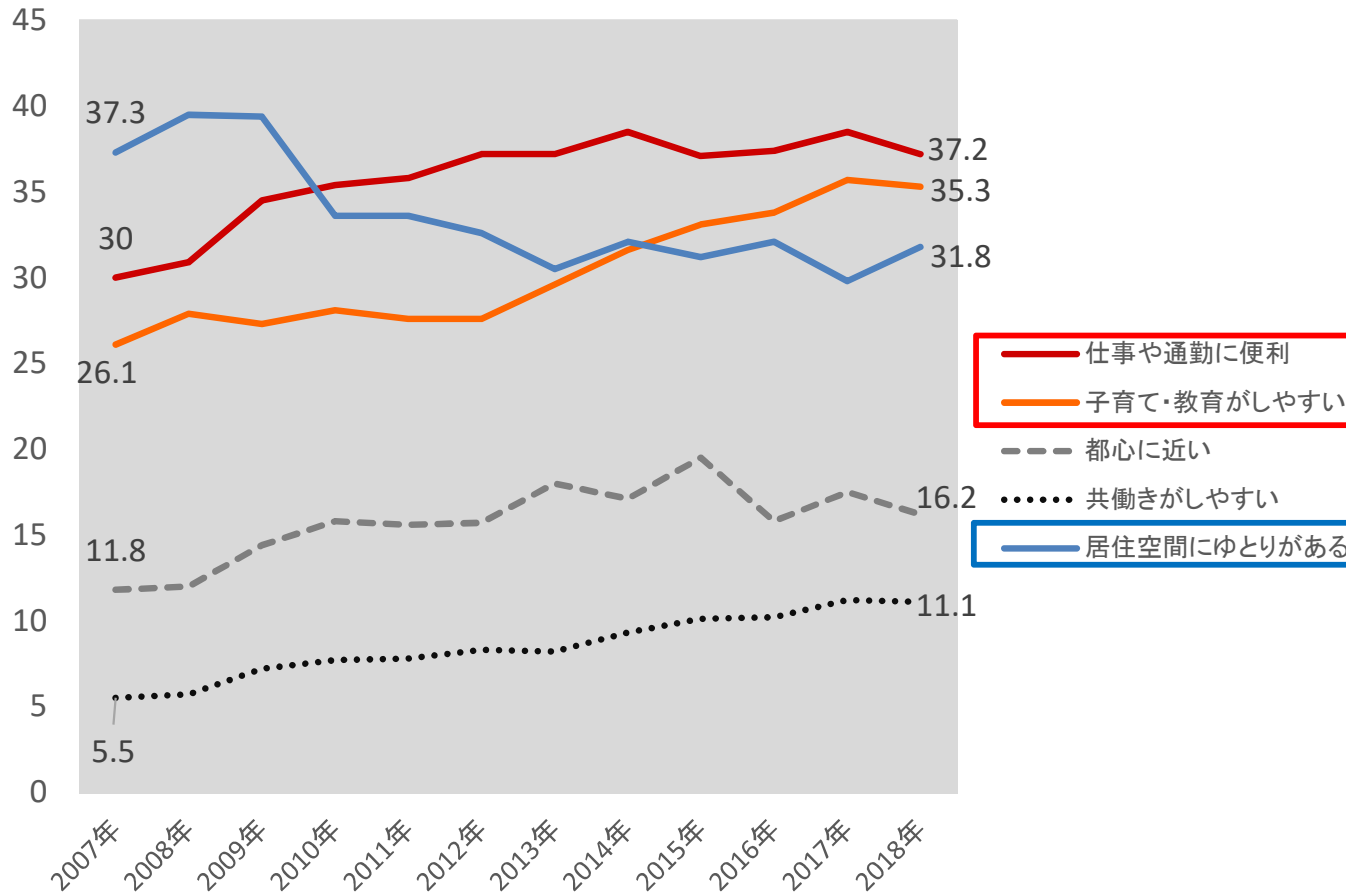


※ 無回答:0.8%

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

○ 首都圏新築マンションの購入に当たっては、「居住空間にゆとりがある」という要素に比べて、仕事や子育てにおける利便性が重視される傾向

【住まい探しにあたって重視した事項】



○ 仕事や通勤に便利
30%(2007)⇒37.2%(2018)・・・+7.2%

○ 子育て・教育がしやすい
26.1%(2007)⇒35.3%(2018)・・・+9.2%

○ 居住空間にゆとりがある
37.3%(2007)⇒31.8%(2018)・・・-5.5%

○ 都心に近い
11.8%(2007)⇒16.2%(2018)・・・+4.4%

○ 共働きがしやすい
5.5%(2007)⇒11.1%(2018)・・・+5.6%

資料: 株式会社リクルート住まいカンパニー「2018年首都圏新築マンション契約者動向調査」
50項目中5つまでの限定回答であり、その中から抜粋

最低居住水準の変遷（3期五計['76]～住生活基本計画['06, '09, '11, '16]）

○ 最低居住水準は、3期五計に初めて定義されて以来、すべての国民が確保すべき水準とされ、主に、公営住宅等の公的支援のメルクマールとなった。2006年に策定された住計では、従来の五計の水準面積を基本としつつ、健康で文化的な住生活の基礎として必要な住宅の面積に関する水準として「最低居住面積水準」を設定

3期五計（'76）～4期五計（'81）

「最低居住水準」と「平均居住水準」を設定

5期五計（'86）～6期五計（'91）

引き続き「最低居住水準」を設定。「平均居住水準」を改め、新たに「誘導居住水準（都市居住型・一般型）」を設定

7期五計（'96）～8期五計（'01）

(1) 居住室等の構成及び規模についての条件

- ①各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、自立した生活を営む上で最低限必要な水準を確保する。
- ②専用の台所その他の家事スペース、便所、洗面所及び浴室を確保する。
- ③世帯構成に対応した適切な収納スペースを確保する。

(3) 住戸規模について

上記の条件を満たす住宅の規模は、標準世帯の場合、世帯人員に応じて次のとおりとする。

※ 1人(中高齢単身)

世帯人員	居住室面積 (内法)	住戸専用面積 (壁芯)
1人	7.5㎡(4.5畳)	18㎡
1人※	15.0 (9.0)	25
2人	17.5 (10.5)	29
3人	25.0 (15.0)	39
4人	32.5 (19.5)	50
5人	37.5 (22.5)	56
6人	45.0 (27.0)	66

住生活基本計画（'06, '09, '11, '16）

1 基本的機能

(1) 居住室の構成等

- ①各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、自立した生活を営む上で最低限必要な水準を確保する。ただし、都市部における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ②専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のみキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

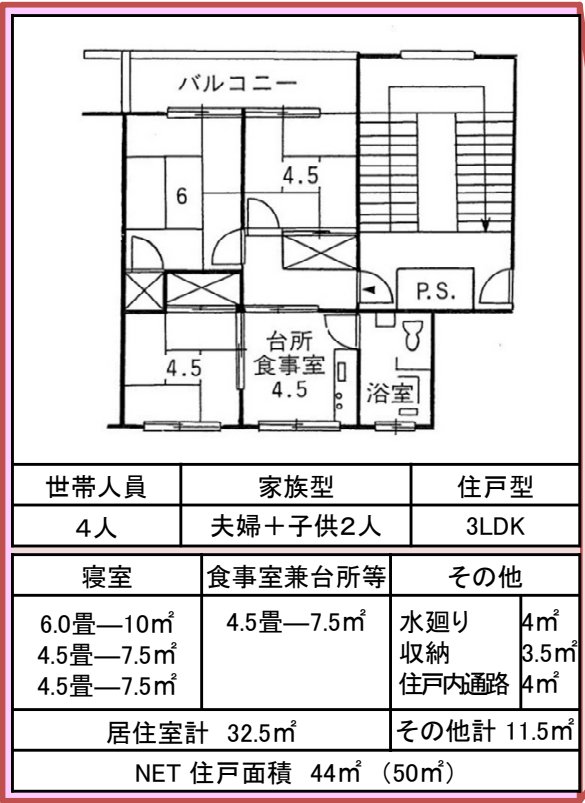
(2) 共同住宅における共同施設

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する基準である。

その面積(住戸専用面積・壁芯)は、上記の住宅性能水準の**基本的機能**を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 **25㎡**
- (2) 2人以上の世帯 **(10㎡ × 世帯人数) + 10㎡**

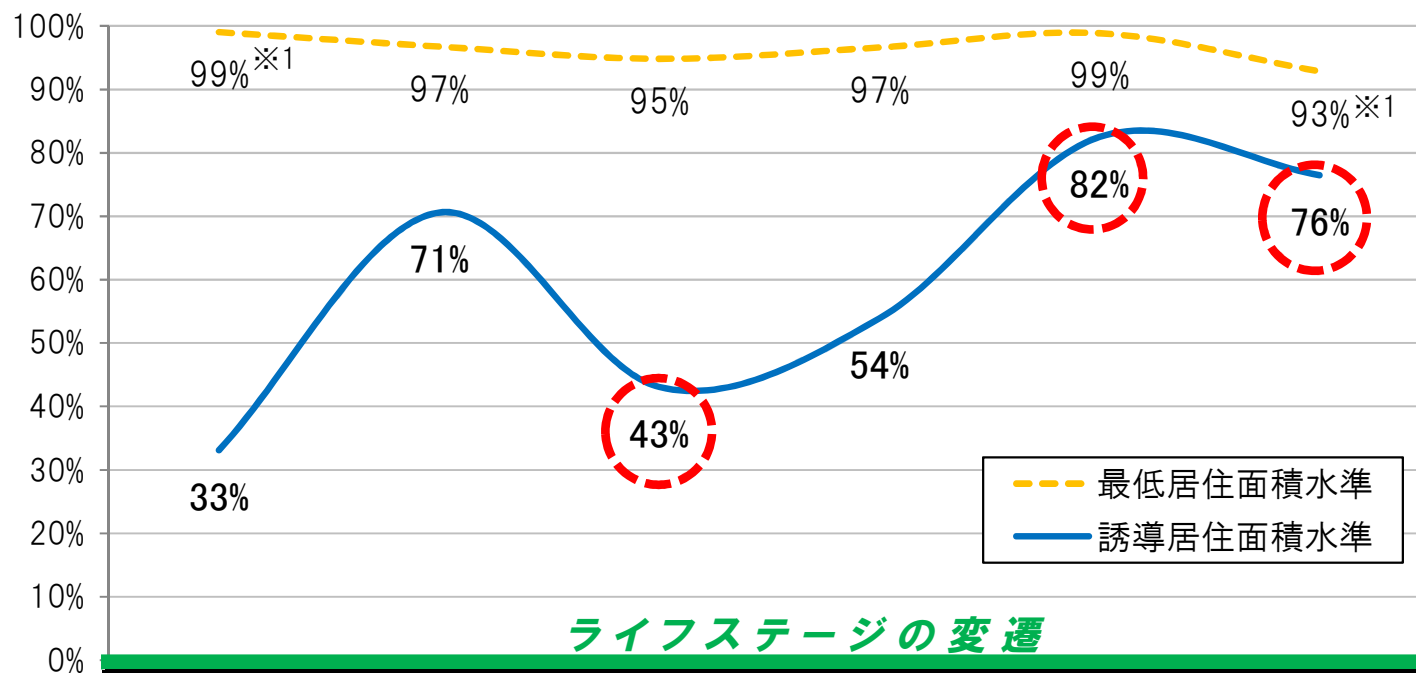
注1) 3歳未満は0.25人、3歳以上6歳未満は0.5人、6歳以上10歳未満は0.75人として算定
 注2) 世帯人数4人超の場合は面積から5%控除
 注3) ①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合、②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合、③既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合には、上記の面積によらないことができる。



ライフステージ毎の住まいの面積 (1)

- 子育て世代では、十分な居住面積の確保に至っていない
- リタイア世代では、世帯人員に対して比較的広い面積の世帯も多い (100㎡以上の住宅に住む高齢夫婦・高齢単身世帯は全国で約550万世帯)

【 誘導居住面積水準・最低居住面積水準達成率 】 ※持家・借家の合計



ライフステージの変遷

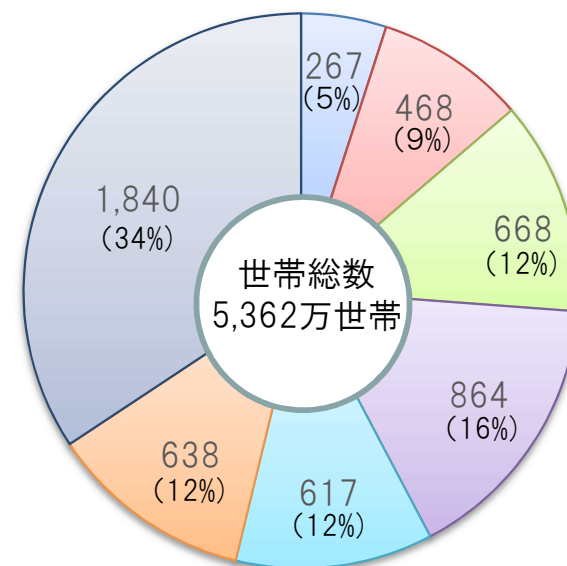
	若年単身 (~29歳)	夫婦のみ (高齢夫婦以外)	子育て期※2 (長子18歳未満)	子離れ期※2 (長子18歳以上)	高齢夫婦※3	高齢単身※3
--	----------------	------------------	---------------------	---------------------	--------	--------

一般型	55㎡	75㎡	~100㎡	~125㎡	75㎡	55㎡
-----	-----	-----	-------	-------	-----	-----

都市居住型	40㎡	55㎡	~75㎡ (3人の場合)※4	~95㎡ (4人の場合)※4	55㎡	40㎡
-------	-----	-----	-------------------	-------------------	-----	-----

誘導水準

(参考)ライフステージ別世帯数と世帯総数に占める割合



- 若年単身世帯(~29歳)
- 夫婦のみ(高齢夫婦以外)
- 子育て期(長子18歳未満)
- 子離れ期(長子18歳以上)
- 高齢夫婦
- 高齢単身
- その他※

※ひとり親世帯、単身赴任者等

(出典)平成30年住宅・土地統計調査(総務省)から集計

※1 住宅・土地統計調査の表章結果(住生活総合調査による単身世帯(単身赴任者等)の調整前)による。

※2 「子育て期」は夫婦と長子の年齢が18歳未満の世帯を対象としている。「子離れ期」は夫婦と長子の年齢が18歳以上の世帯を対象としている。

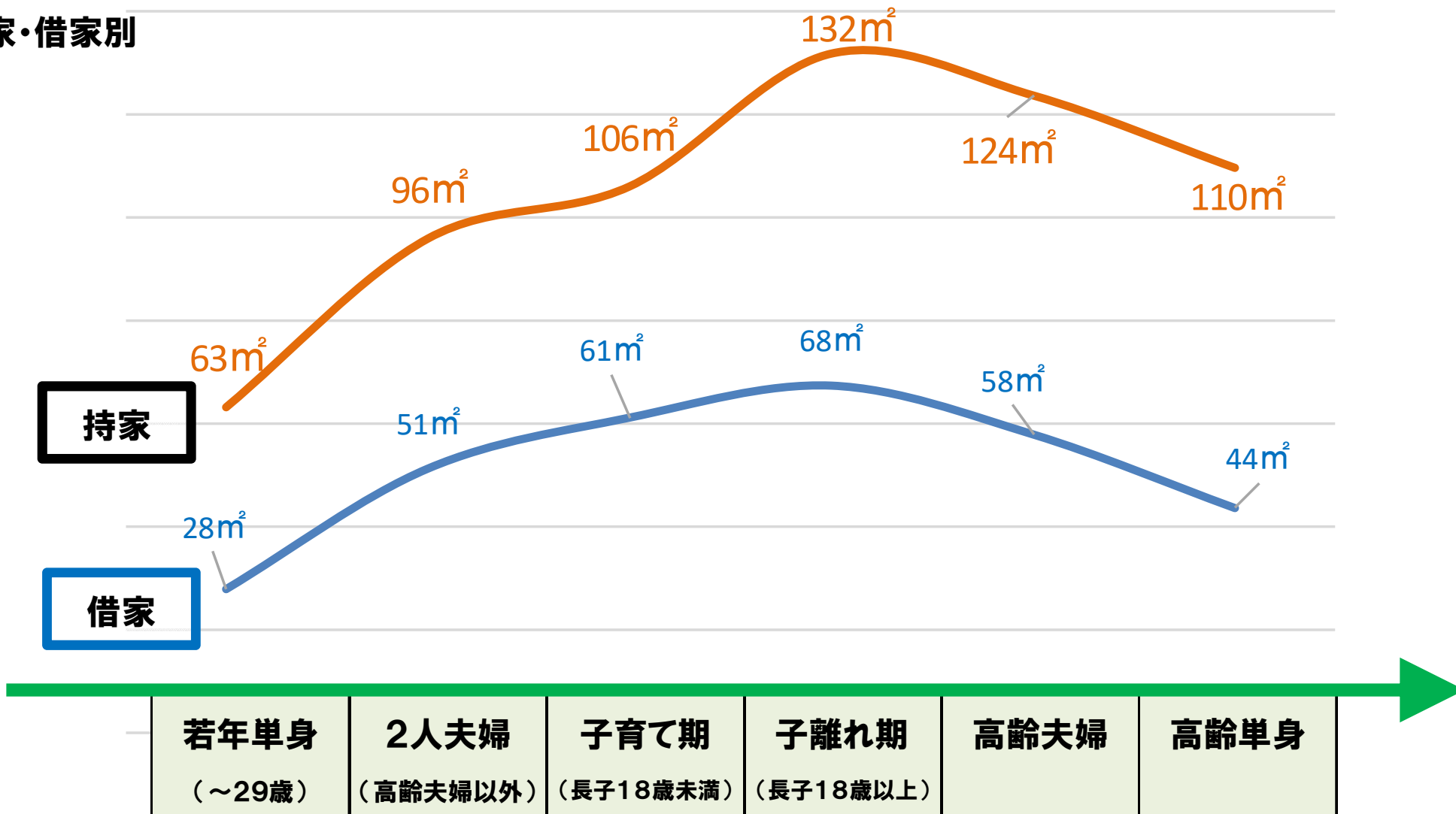
※3 「高齢夫婦」は夫65歳以上かつ妻60歳以上の夫婦のみの世帯、「高齢単身」は65歳以上の単身世帯をいう。

※4 子の年齢により必要とされる面積水準が異なるが、ここでは各世帯人員における最大値を記載

ライフステージ毎の住まいの面積 (2)

【住宅当たり延べ面積】

※持家・借家別



ライフステージの変遷

(出典) 平成25年住宅・土地統計調査から集計

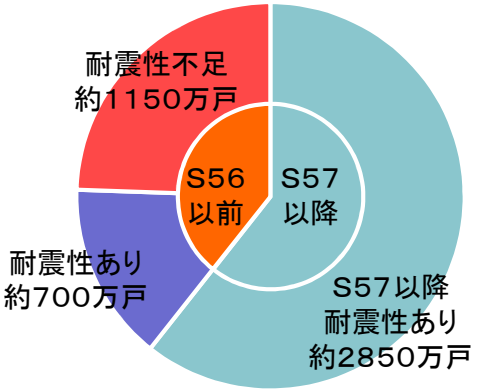
※ 「子育て期」は夫婦と長子の年齢が18歳未満の世帯を対象としている。「子離れ期」は夫婦と長子の年齢が18歳以上の世帯を対象としている。

※ 「高齢単身」は65歳以上の単身世帯、「高齢夫婦」は夫65歳以上かつ妻60歳以上の夫婦のみの世帯をいう。

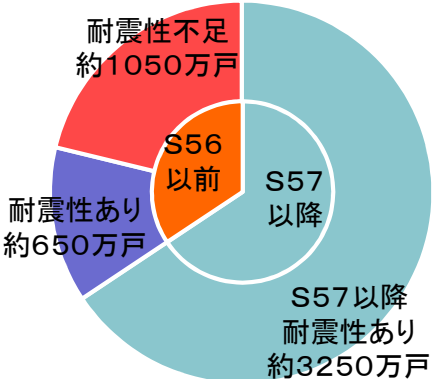
1. 住宅の広さについて
- 2. 住宅の性能について**
3. 空き家について
4. 既存住宅流通・リフォームについて
5. 民間賃貸住宅・公営住宅について
6. 近接する政策分野との連携について

○ 既存住宅ストック（約5,200万戸）のうち、約18%に当たる約900万戸が耐震性不十分（推計）

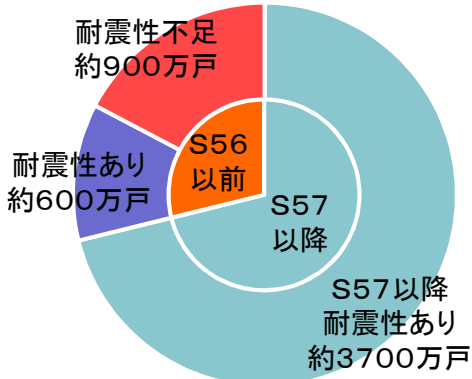
平成15年



平成20年



平成25年



平成37年
(目標)

耐震性を有しない住宅ストックの比率
⇒おおむね解消

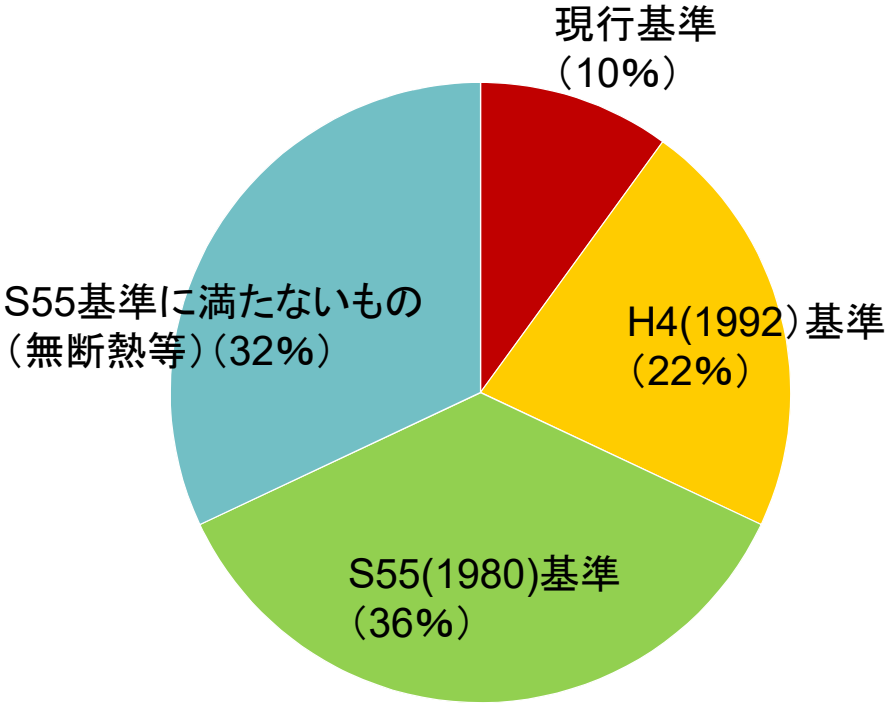
総戸数 約4700万戸
耐震性あり 約3550万戸
耐震性不足 約1150万戸
※平成15年の推計値
耐震化率 約75%

総戸数 約4950万戸
耐震性あり 約3900万戸
耐震性不足 約1050万戸
※平成20年の推計値
耐震化率 約79%

総戸数 約5200万戸
耐震性あり 約4300万戸
耐震性不足 約900万戸
※平成25年の推計値
耐震化率 約82%

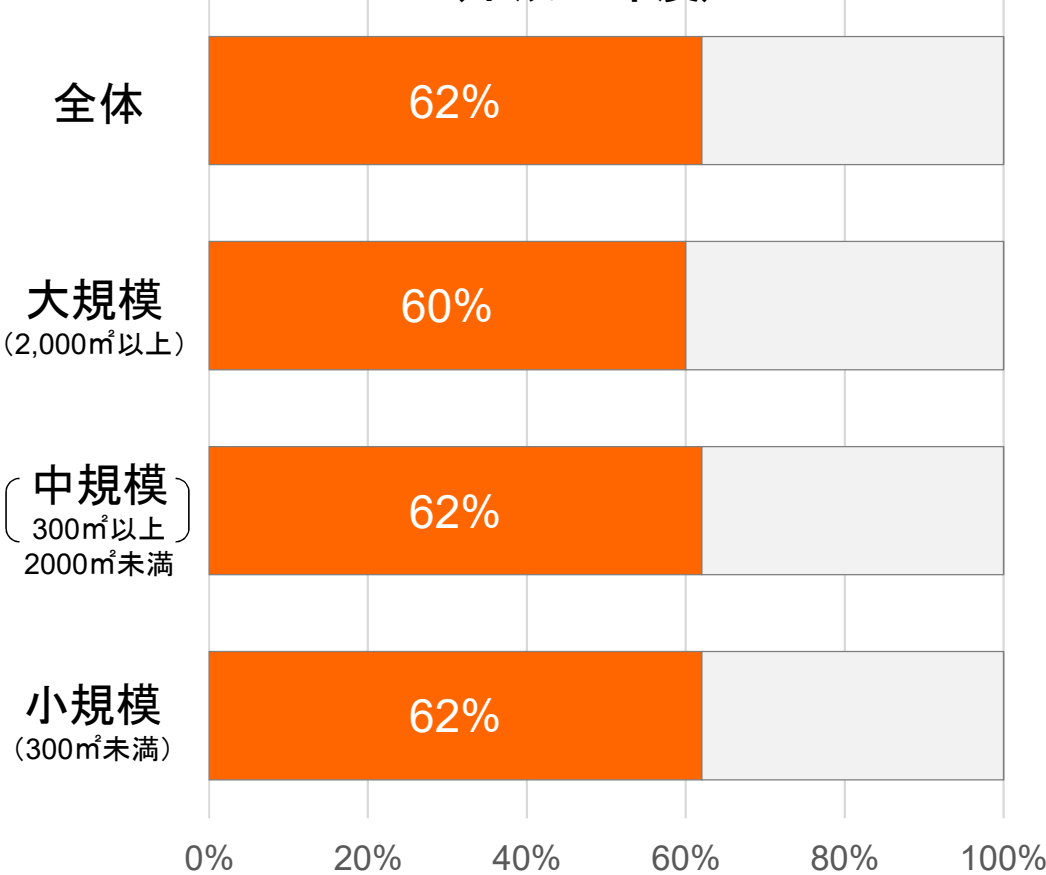
○ 住宅の断熱性能、省エネルギー性能の強化が必要な住宅が多数存在

【住宅ストック約5,000万戸の断熱性能】 (平成29年度)



※統計データ、事業者アンケート等により推計(2017年)
※ここで、現行基準は、建築物省エネ法のH28省エネ基準(エネルギー消費性能基準)の断熱基準をさす(省エネ法のH11省エネ基準及びH25省エネ基準(建築主等の判断基準)の断熱基準と同等の断熱性能)

【新築住宅約95万戸の省エネ基準適合率】 (平成29年度)



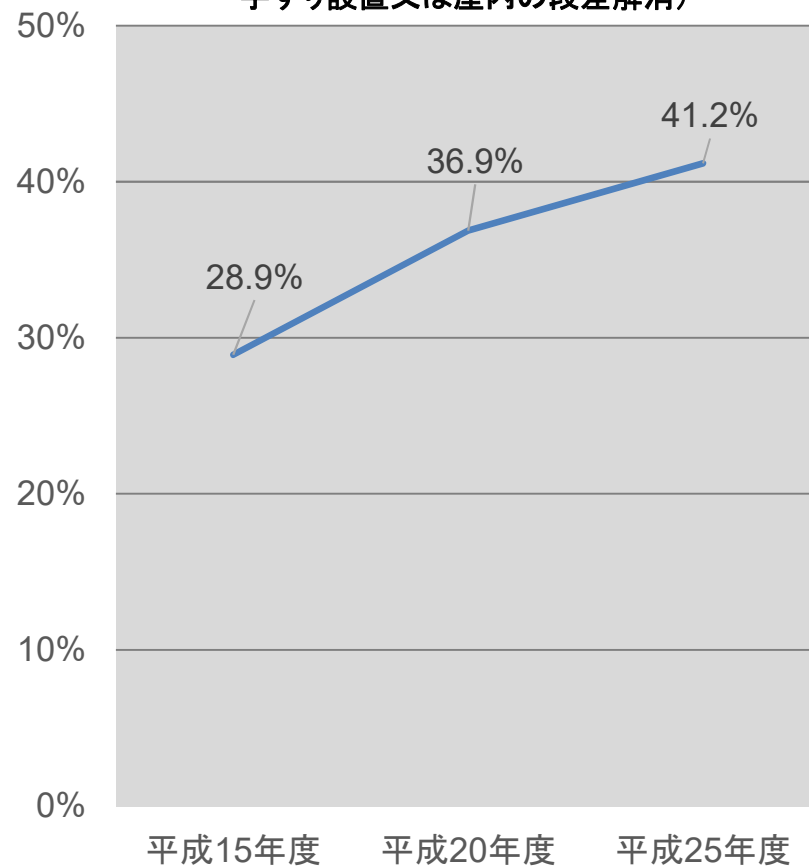
※届出制度によるデータや国土交通省が実施したアンケート結果に基づき面積ベースで算定。
共同住宅については、届出制度において、住棟単位で提出される省エネ計画書が1住戸でも基準に不適合の場合は当該計画書が基準不適合となり指示・命令の対象となることを踏まえ、計画書(住棟)ごとの省エネ基準への適否に基づき適合率を算定している。なお、住戸ごとの省エネ基準への適否に基づき省エネ基準への適合率を算定すると、大規模住宅は74%、中規模住宅は75%となる。

- 高齢者が居住する住宅において高度なバリアフリー化（2箇所以上の手すりの設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当するもの）がなされた住宅の割合は平成25年時点で10.7%となっている
- このうち、一定のバリアフリー化（2箇所以上の手すりの設置又は屋内の段差解消）がなされた住宅の割合は、平成25年時点で41.2%となっている

【65歳以上が居住する住宅ストック約2,100万戸のバリアフリー化の状況】
（3点セット等の実施率（ストックに対する割合））

		全体	持家	借家	高齢居住	
住戸内（専用部分）	A. 手すり（2ヶ所以上）	23.6% 【19.9%】	32.9% 【27.9%】	9.3% 【8.0%】	33.5% 【29.3%】	
	B. 段差のない屋内	21.4% 【20.0%】	27.1% 【25.1%】	13.3% 【12.9%】	20.7% 【19.1%】	
	C. 廊下幅が車椅子通行可	16.2% 【16.1%】	21.4% 【21.4%】	8.5% 【8.4%】	20.4% 【20.3%】	
	ABCいずれかに対応	37.0% 【33.8%】	48.6% 【44.3%】	19.8% 【18.6%】	45.2% 【42.0%】	
	A又はBに対応（一定対応）	34.0% 【33.0%】	45.0% 【39.6%】	17.6% 【16.2%】	41.2% 【36.9%】	
	ABC全て対応（3点セット）	8.7% 【7.8%】	11.7% 【10.6%】	4.2% 【3.9%】	10.7% 【9.5%】	
共用部分	D. 道路から玄関まで車椅子通行可	全体	12.4% 【12.4%】	15.0% 【15.5%】	8.7% 【8.2%】	14.8% 【15.6%】
		共同住宅	17.2% 【15.7%】	42.1% 【41.2%】	9.5% 【8.9%】	25.9%* 【24.1%】

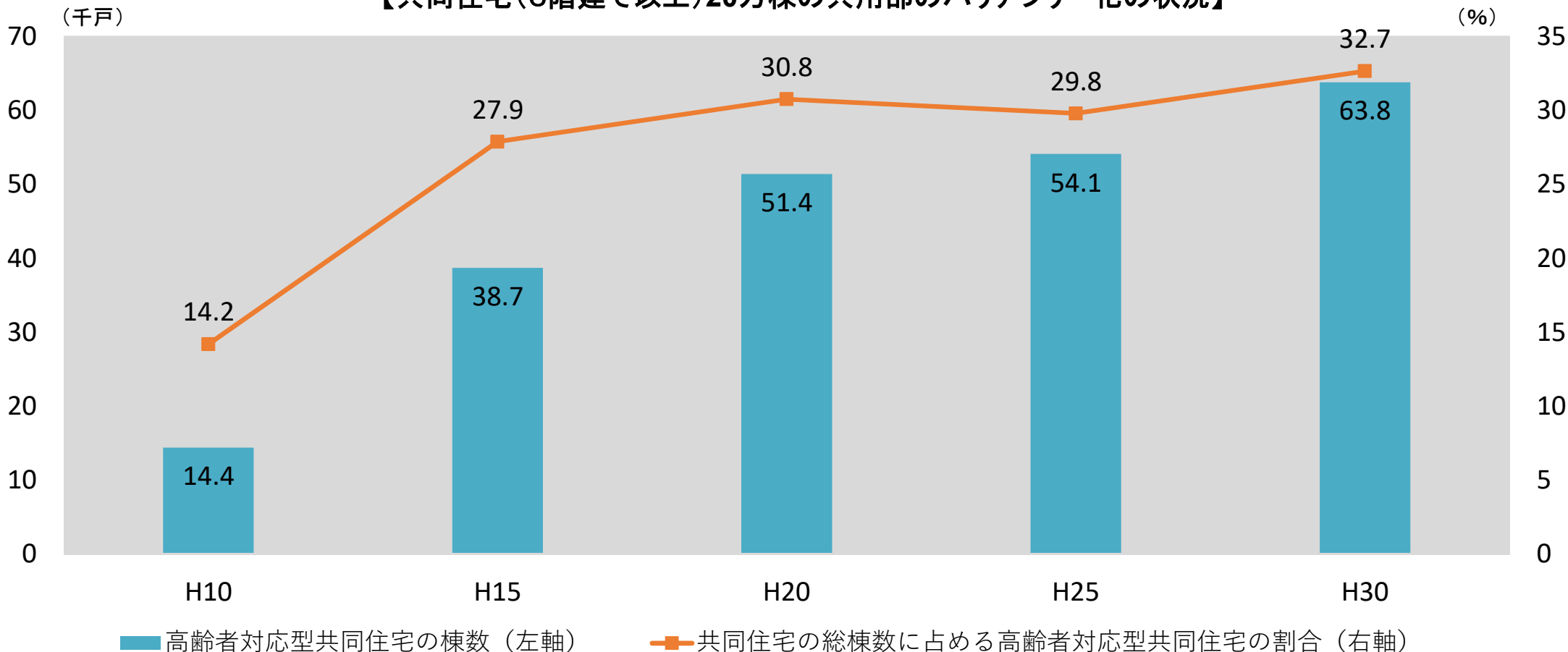
【住宅のバリアフリー化の状況】
（一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消）



注)【 】の値は平成20年値。「3点セット」は、「廊下幅」データが実態と乖離があることを勘案した補正值を用いて推計。「高齢居住」欄は、65歳以上の者が居住する住宅における比率。

○ 共用部がバリアフリー化された共同住宅（高齢者対応型住宅）の棟数（6階建て以上に限る）は、平成30年時点で約6.4万棟（32.7%）あり、増加傾向

【共同住宅(6階建て以上)20万棟の共用部のバリアフリー化の状況】



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

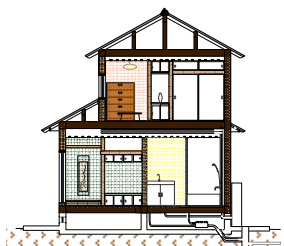
※ 共同住宅、高齢者対応型住宅ともに6階建て以上の数値となっている

※ 高齢者対応型住宅：共同住宅のうち、その敷地に接している道路から共同住宅の各住宅の入口まで、介助なしに車いすで通行できる構造になっている場合で、次の三つの要件をおおむね満たしているもの

- ① 道路から建物内まで高低差がある場合は、傾斜路が設置してあること
- ② エレベーターの入口の幅が80cm以上あり、乗り場のボタン及びエレベーター内の操作盤が、車いす利用者に配慮した設計になっていること
- ③ 共用の廊下に段差がなく、その幅が140cm以上あること

- 長期優良住宅認定制度とは、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の規定に基づく認定制度
 - ・ 長期優良住宅の建築・維持保全に関する計画を所管行政庁が認定
 - ・ 認定を受けた住宅の建築にあたり、税制・融資の優遇措置や補助制度の適用が可能
 - ・ 新築に係る認定制度は平成21年6月より、増改築に係る認定制度は平成28年4月より開始
- 平成30年度における認定実績は約11万戸（一戸建て：10万8,800戸、共同住宅等：586戸）で、一戸建ては住宅着工の25.1%を占めているものの、共同住宅等は住宅着工の0.1%にとどまっている

認定基準



<1>住宅の長寿命化のために必要な条件

- ① 劣化対策
- ② 耐震性
- ③ 維持管理・更新の容易性
- ④ 可変性（共同住宅のみ）

<2>社会的資産として求められる要件

- ⑤ 高水準の省エネルギー性能
- ⑥ 基礎的なバリアフリー性能（共同住宅のみ）

<3>長く使っていくために必要な要件

- ⑦ 維持保全計画の提出

<4>その他必要とされる要件

- ⑧ 住環境への配慮
- ⑨ 住戸面積

特例措置

<1. 税制>

- 【新築】所得税／固定資産税／不動産取得税／登録免許税の特例措置
- 【増改築】所得税／固定資産税の特例措置（平成29年度税制改正による）

<2. 融資>

住宅金融支援機構の支援制度による金利の優遇措置

<3. 補助制度>

- 【新築】中小工務店等に対する補助
- 【増改築】既存住宅の長寿命化に資する取組に対する補助

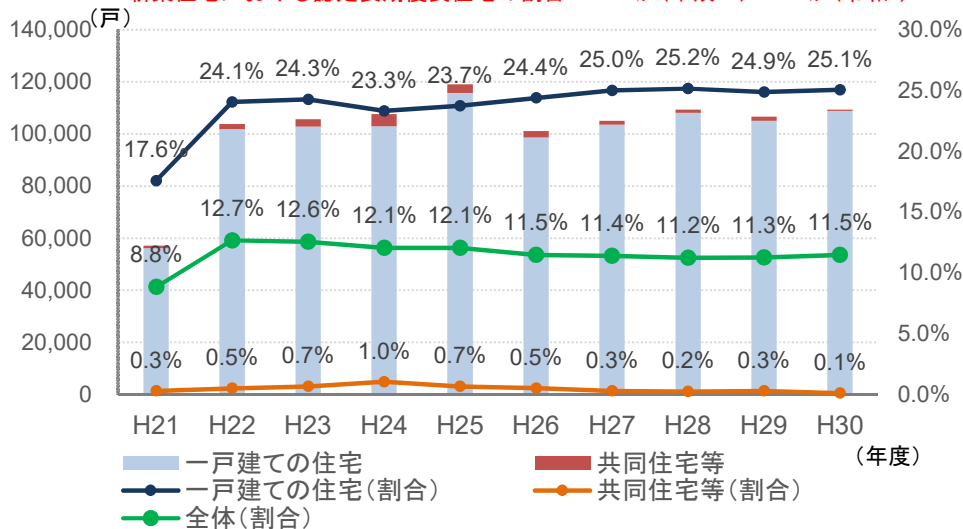
認定実績

【新築】累計実績（H21.6～H31.3）

1,024,989戸（一戸建て：1,004,152戸、共同住宅等：20,837戸）
 ※H30年度…109,386戸（住宅着工全体の11.5%）
 一戸建て：108,800戸（住宅着工全体の25.1%）
 共同住宅等：586戸（住宅着工全体の0.1%）

※住生活基本計画における成果指標

新築住宅における認定長期優良住宅の割合 11.3%（平成26）→20%（令和7）



※割合は新設住宅着工数に対する長期優良住宅の認定戸数の比率

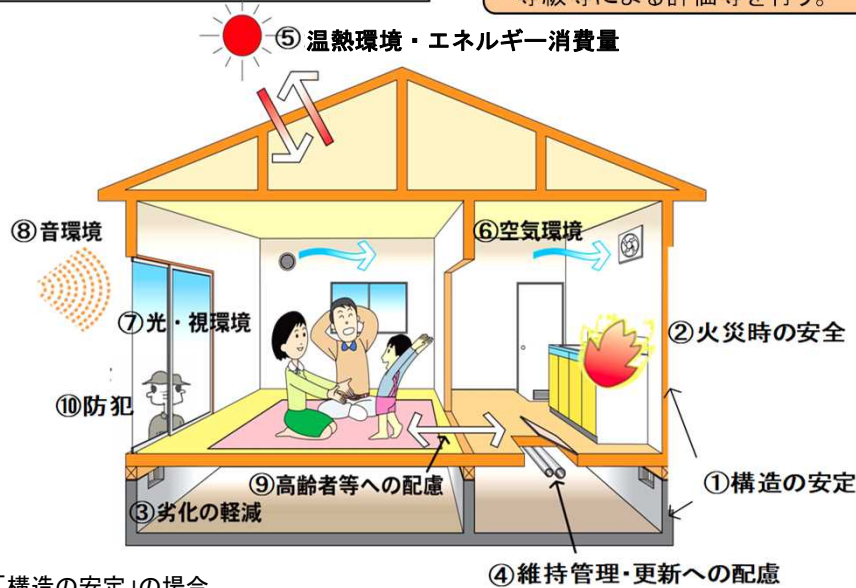
【増改築】累計実績（H28.4～H31.3）

738戸（一戸建て：693戸、共同住宅等：45戸）

- 住宅性能表示制度とは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の規定により、住宅の基本的な性能について、
 - ・ 共通のルール（国が定める日本住宅性能表示基準・評価方法基準）に基づき、
 - ・ 公正中立な第三者機関（登録住宅性能評価機関）が
 - ・ 設計図書の審査や施工現場の検査を経て等級などで評価し、
 - ・ 建設住宅性能評価書が交付された住宅については、迅速に専門的な紛争処理が受けられる
 平成12年度から運用が実施された任意の制度
- 平成30年度における新築住宅（戸建て・共同住宅）の性能表示の実績は約25万戸（住宅着工の約26%）を占めているものの、既存住宅の性能表示は約300戸にとどまっている

●性能評価項目のイメージ

10分野33項目について等級等による評価等を行う。

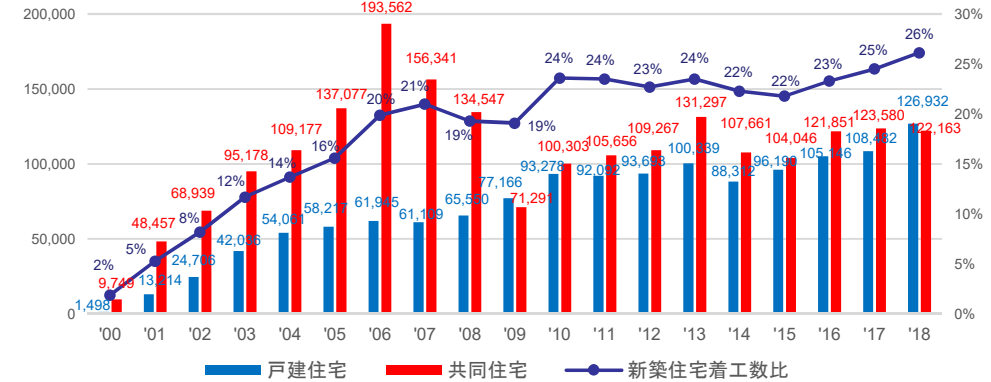


例「構造の安定」の場合

項目	等級	具体的な性能
1-1耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) 【地震等に対する倒壊のしにくさ】	等級3	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の1.5倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級2	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の1.25倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級1	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度 =建築基準法がすべての建物に求めている最低基準

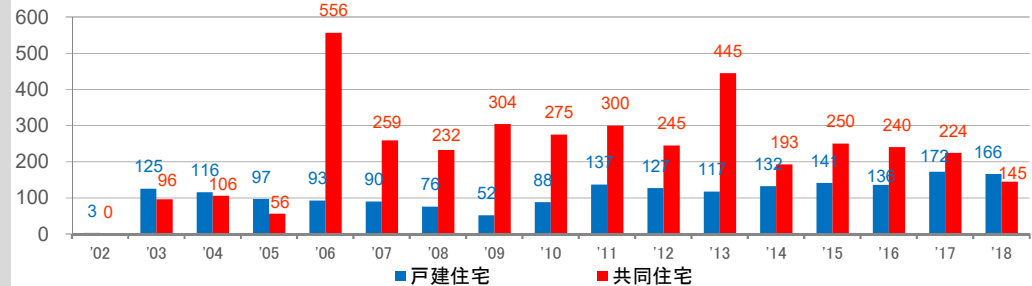
●住宅性能表示制度の実績(2000年度～2018年度)

■新築住宅



・平成30年度の実績は約25万戸、新設住宅の約26%が住宅性能表示制度を利用*

■既存住宅



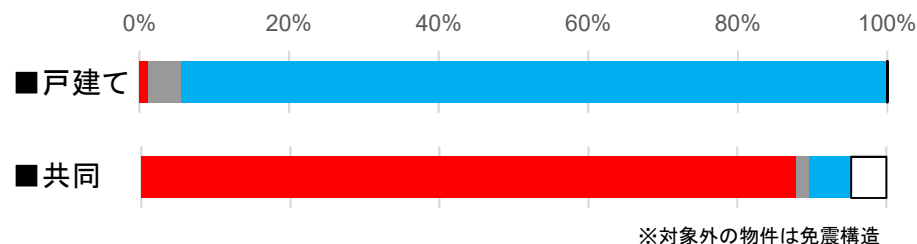
・平成30年度の実績は約310戸、制度開始からの累計実績は約5,800戸*

※新築住宅は設計住宅性能評価書、既存住宅は建設住宅性能評価書の交付ベースで集計

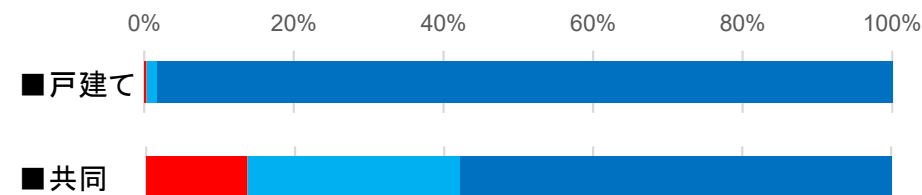
- 共同住宅より戸建て住宅の方が、各項目で高い等級が取得されている傾向
(戸建て住宅においては耐震、劣化対策、維持管理対策、断熱等性能の等級は、最高等級の取得が9割をこえている)
- 特に、耐震、維持管理対策の等級においては戸建て住宅と共同住宅の差が大きい

【凡例】 ■ :等級1 ■ :等級2 ■ :等級3 ■ :等級4 ■ :等級5 □ :対象外

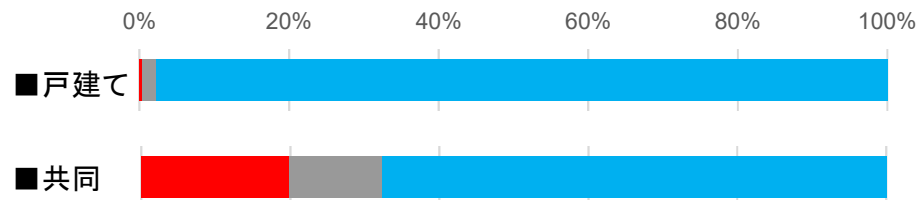
<耐震等級(倒壊等防止)>



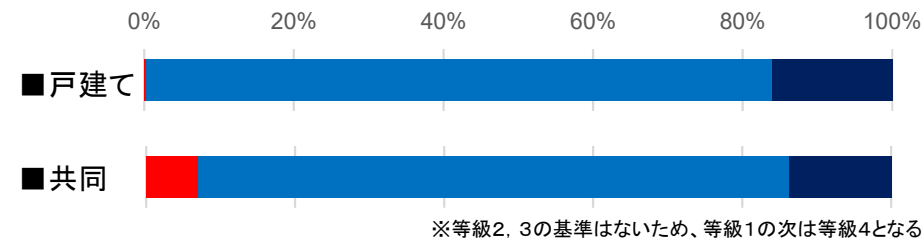
<断熱等性能等級>



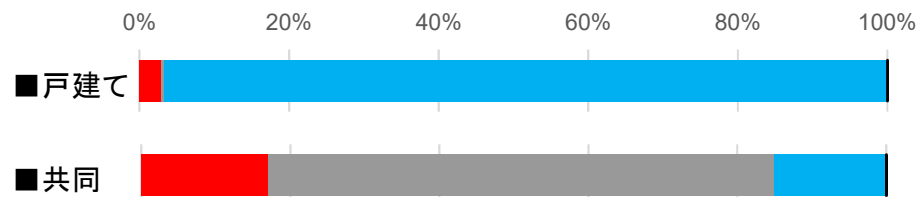
<劣化対策等級>



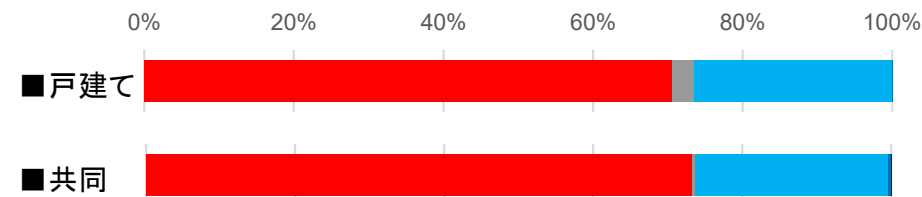
<一次エネルギー消費量等級>



<維持管理対策等級(専用配管)>



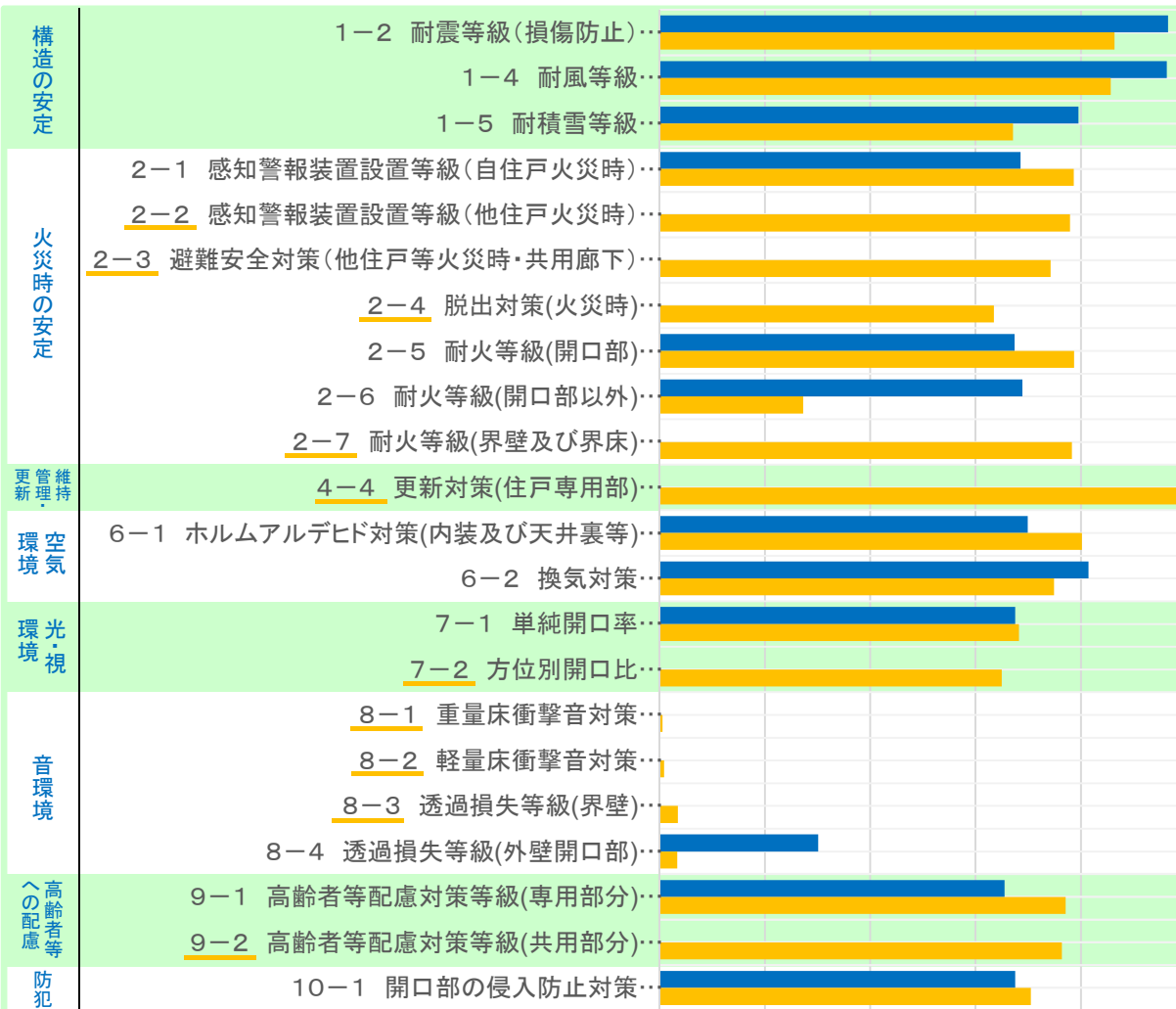
<高齢者等配慮対策等級(専用部分)>



住宅性能表示制度(新築住宅)のうち選択項目の取得割合

- 住宅性能表示制度(新築住宅)には、10分野33項目の評価項目があり、このうち、住宅取得者等の関心が高く、建設後では調査しにくい10項目を「必須項目※1」とし、必ず評価を受けなければならないこととしている。
- そのほかの23項目※2は任意で評価を受けることができる「選択項目」としており、選択項目ごとの取得割合は以下の通りとなっている。

0% 20% 40% 60% 80% 100%



【選択項目の取得割合の傾向】

- 「構造の安定」は、全体的に取得割合が高く、かつ、戸建て住宅の方が取得割合が高い傾向にある
- 一方、「高齢者等への配慮」は共同住宅の方が取得割合が高い傾向にある
- 選択項目のうち、「音環境」(8-1~8-4)の取得割合が著しく低い
- 等級の設定のない「光・視環境」「防犯」についても、他の項目と同程度に取得されている

※なお、既存住宅については、必須項目である現況調査のみ取得する場合は9割程度であり、個別性能は耐震性以外はほとんど取得されていない

■ 戸建て住宅での取得割合
 ■ 共同住宅での取得割合
 ■ 共同住宅のみの評価項目

※1：必須項目は以下の10項目

- | | |
|---------------------------------|--------------------|
| 1-1 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止) | 4-1 維持管理対策等級(専用配管) |
| 1-3 その他(地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止) | 4-2 維持管理対策等級(共用配管) |
| 1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法 | 4-3 更新対策(共用排水管) |
| 1-7 基礎の構造方法及び形式等 | 5-1 断熱等性能等級 |
| 3-1 劣化対策等級(構造躯体等) | 5-2 一次エネルギー消費量等級 |

※出典 住宅性能評価表示協会HP 平成29年度 建設住宅性能評価書の交付実績
<https://www.hyoukakyukai.or.jp/kokai/h29/title.html>

※2：「6-3 室内空気中の化学物質の濃度等」についてはデータがないため省略

住宅の存続期間について

- 住宅は、経済的・社会的理由や、所有者やその家族の生活環境の変化などから、物理的な耐用年限より早く除却されたり、逆に利用がなされないまま空き家として放置されたりすることがある※ことから、同様の性能を有する住宅であっても、その存続期間（寿命）は必ずしも一様ではない。
- 住宅の存続期間については、住宅・土地統計調査を用いた以下のような観測指標が考えられる。
 - (1) 各調査期間内(例:H25～H30)に除却された住宅が、除却までに存続していた平均年数(実績値)【除却住宅の平均築後年数】
 - (2-(a)) 各調査年(例:H30)に新設された住宅が、建築後存続することが見込まれる平均年数(予測値)【新設住宅の平均存続年数(平均寿命)、直近2回の調査結果による推計】
 - (2-(b)) 各年代(例:1981～90)に新設された住宅が、建築後存続することが見込まれる平均年数(予測値)【新設住宅の平均存続年数(平均寿命)、S48以降の全ての調査結果による推計】

※ 廃屋化し住宅の機能を喪失したものは、住宅・土地統計調査の調査対象から除外される

■住宅の存続期間に関する主な指標

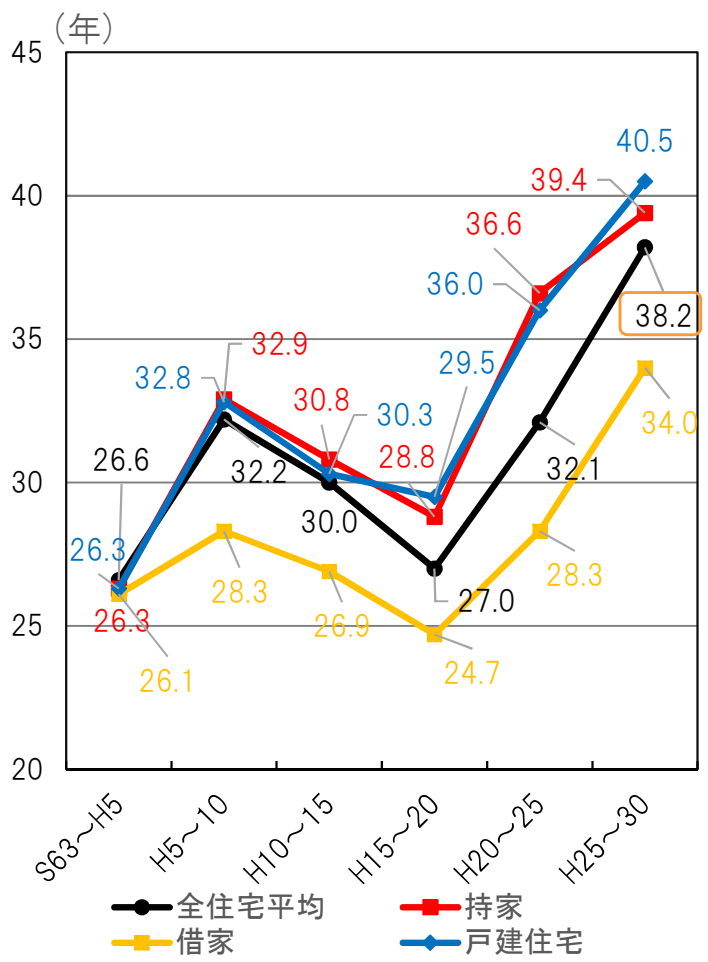
	(1) 除却住宅の平均築後年数(実績値)	(2) 新設住宅の平均存続年数(予測値)	
使用データ	直近2回の調査結果から算出	(a) 直近2回の調査結果から推計	(b) 昭和48年以降の全て(10回)の調査結果から推計
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各調査期間内(例:H25～H30)に除却された住宅が、除却までに存続していた平均年数の実績値 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各調査年(例:H30)に新設された住宅が、建築後存続することが見込まれる平均年数の予測値 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各年代(例:1981～90)に新設された住宅が、建築後存続することが見込まれる平均年数の予測値
算出方法・特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築時期別の住宅ストックの減少戸数にそれぞれの経過年数を乗じ、総減少戸数で除して算出 ・ <u>実績値であり、算出結果に比較的誤差が少ない。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 例えば、今年建てられた住宅の10年後の除却率は、10年前に建てられた住宅の10年後(=今年)の除却率に等しいと仮定。<u>経過年数ごとの除却率の近似曲線を導き、算出。</u> ・ 建築時期別の除却率(=除却数/ストック数)を用いて算出するため、<u>全住宅ストックの傾向を反映。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各年代に建てられた住宅ストック数の推移を、5年毎の調査で継続して観測。これらの観測データより将来に向けたストックの残存率の近似曲線を導き、算出。 ・ 建築年代別のストック数の推移を用いて算出するため、<u>全住宅ストックの傾向を反映。</u>
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 直近5年間に<u>除却された住宅のみの平均値</u>で、現在存続し続けている住宅の存続年数が反映されないことから、<u>期間が短めに出る傾向</u>がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>建築時期の違いによる存続年数の変化が反映しにくい。</u> ・ 直近2回の調査結果を用いて、今後数十年の除却率の近似曲線を導き、将来推計を行うため、推計誤差が生じやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築年代ごとに残存率の近似曲線を導くため、<u>建築年代が近くなるほど経年データが少なく、推計誤差</u>が生じやすい。
従来の扱い	住生活基本計画／観測・実況指標	住生活基本計画／観測・実況指標	—

住宅の存続期間の実績・予測

○(1) 除却住宅の平均築後年数(実績値)は、38.2年(全住宅)で、平成15年以降増加傾向
 ○(2) 新設住宅の平均存続年数(予測値)は、(2-(a))平成25・30年の調査結果によると、53.7年(全住宅)で、前回より減少
 (2-(b))昭和48～平成30年の調査結果によると、1980年代に建築された戸建・長屋建は58.2年で、増加傾向

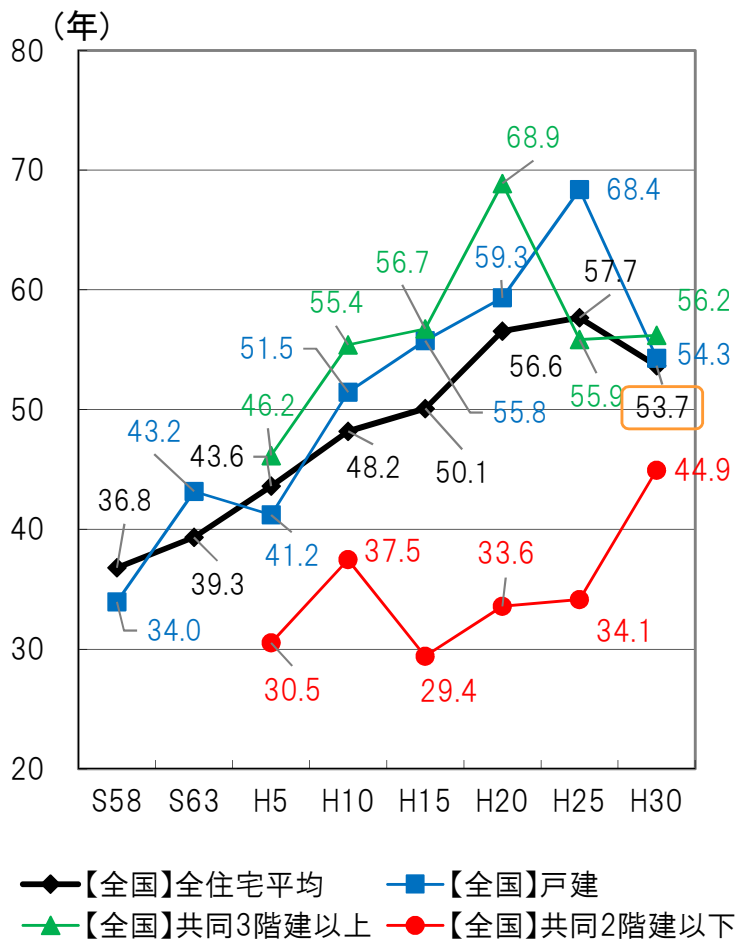
(1) 除却住宅の平均築後年数(実績値)

各調査期間内(例:H25~30)に除却された住宅が、除却までに存続していた平均年数の実績値



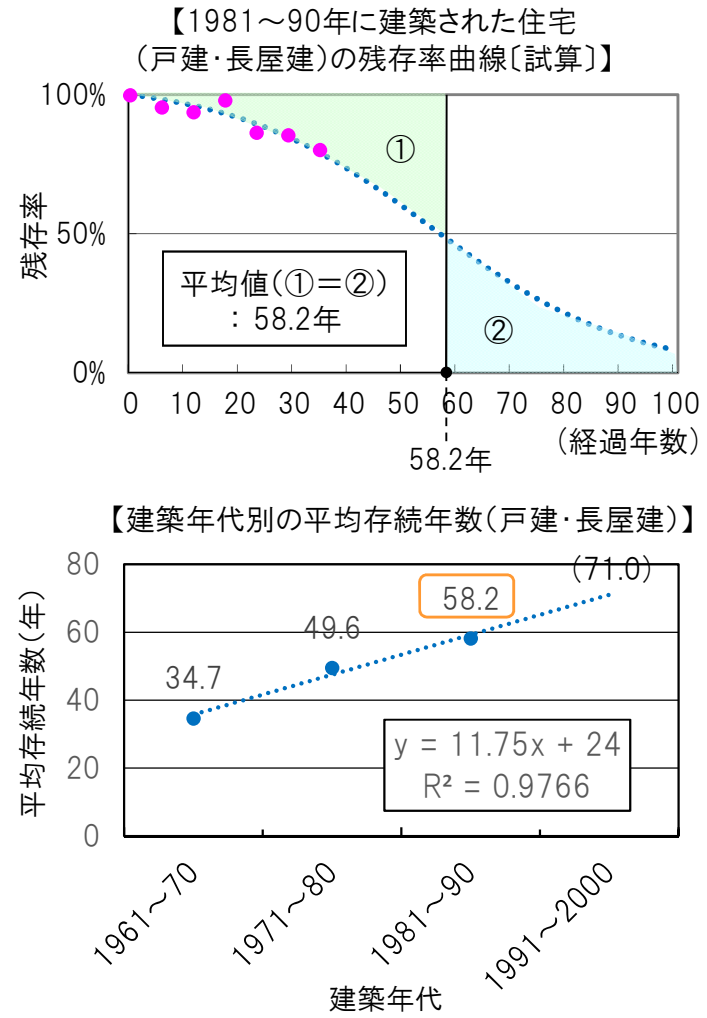
(2-(a)) 新設住宅の平均存続年数(予測値)
(直近2回の調査結果による)

各調査年(例:H30)に新設された住宅が、建築後存続することが見込まれる平均年数の予測値



(2-(b)) 新設住宅の平均存続年数(予測値)
(S48以降の全ての調査結果による)

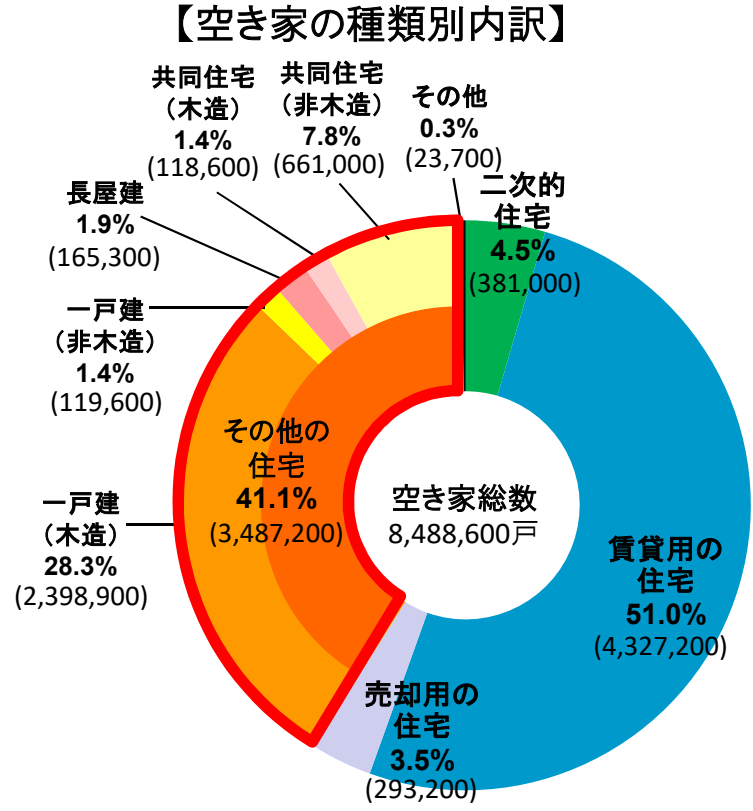
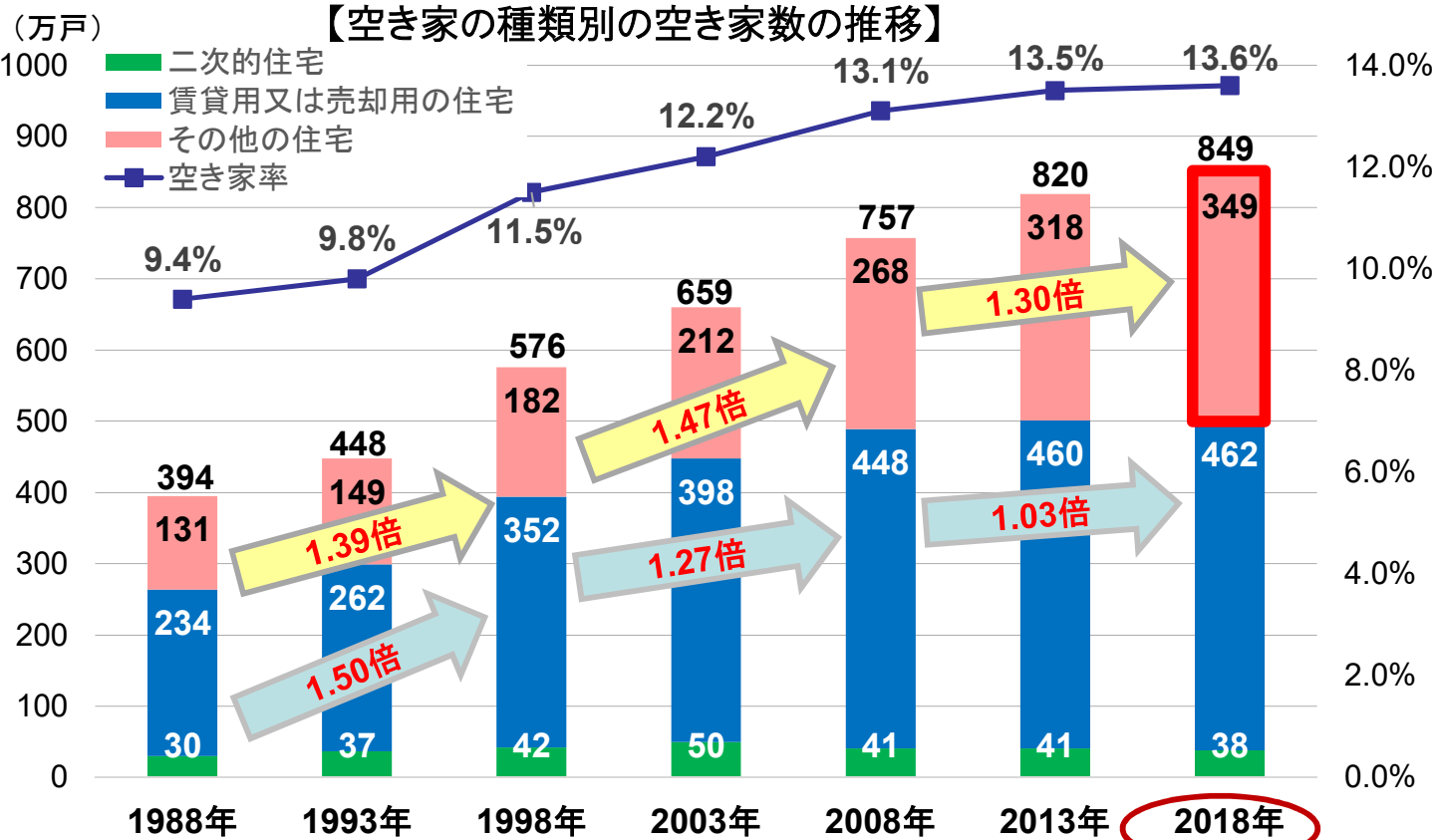
各年代(例:1981~90)に新設された住宅が、建築後存続することが見込まれる平均年数の予測値



出典:住宅・土地統計調査(各年)をもとに国土交通省にて算出

1. 住宅の広さについて
2. 住宅の性能について
- 3. 空き家について**
4. 既存住宅流通・リフォームについて
5. 民間賃貸住宅・公営住宅について
6. 近接する政策分野との連携について

- 住宅・土地統計調査（総務省）によれば、空き家の総数は、この20年で約1.5倍（576万戸→849万戸）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」（462万戸）等を除いた、「その他の住宅」（349万戸）がこの20年で約1.9倍に増加
- なお、「その他の住宅」（349万戸）のうち、「一戸建（木造）」（240万戸）が最も多い



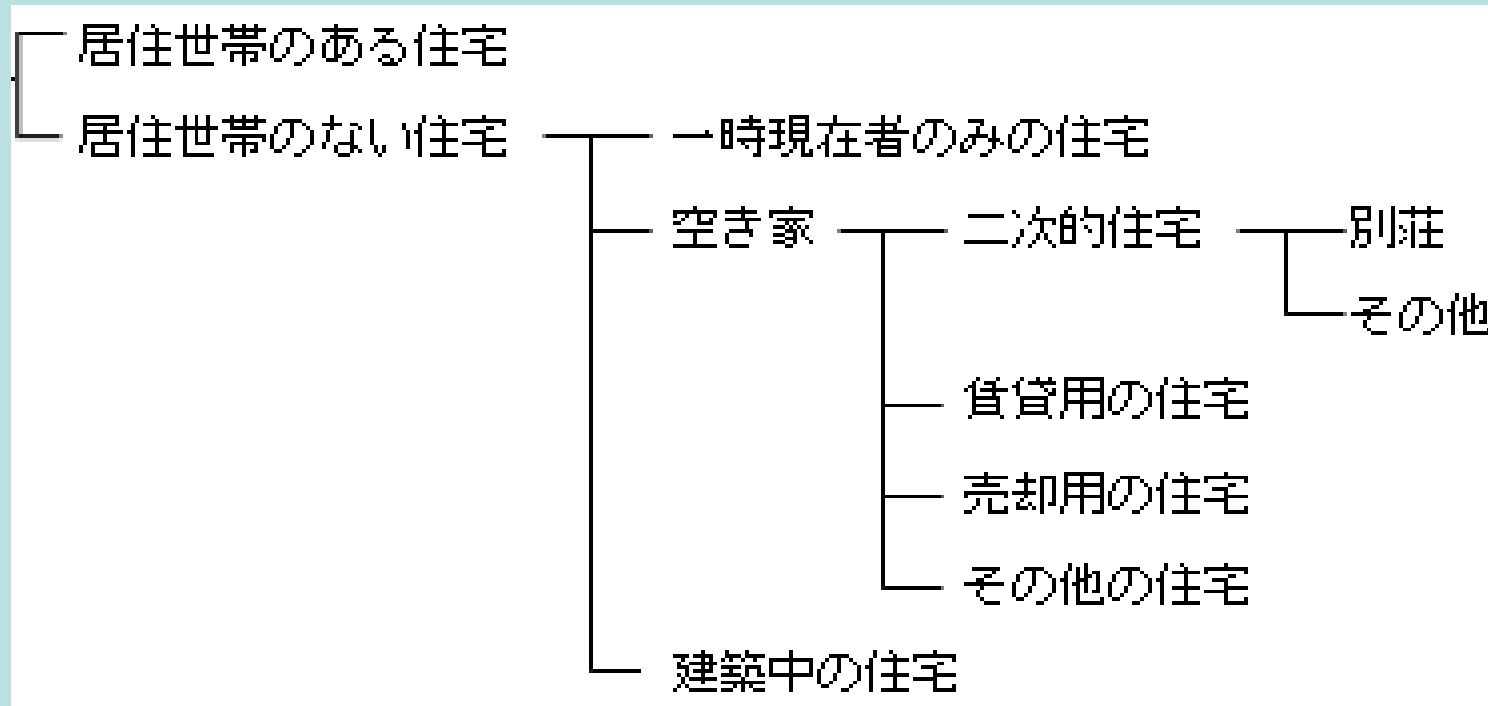
【出典】: 住宅・土地統計調査(総務省)

[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

出典: 平成30年住宅・土地統計調査(総務省)

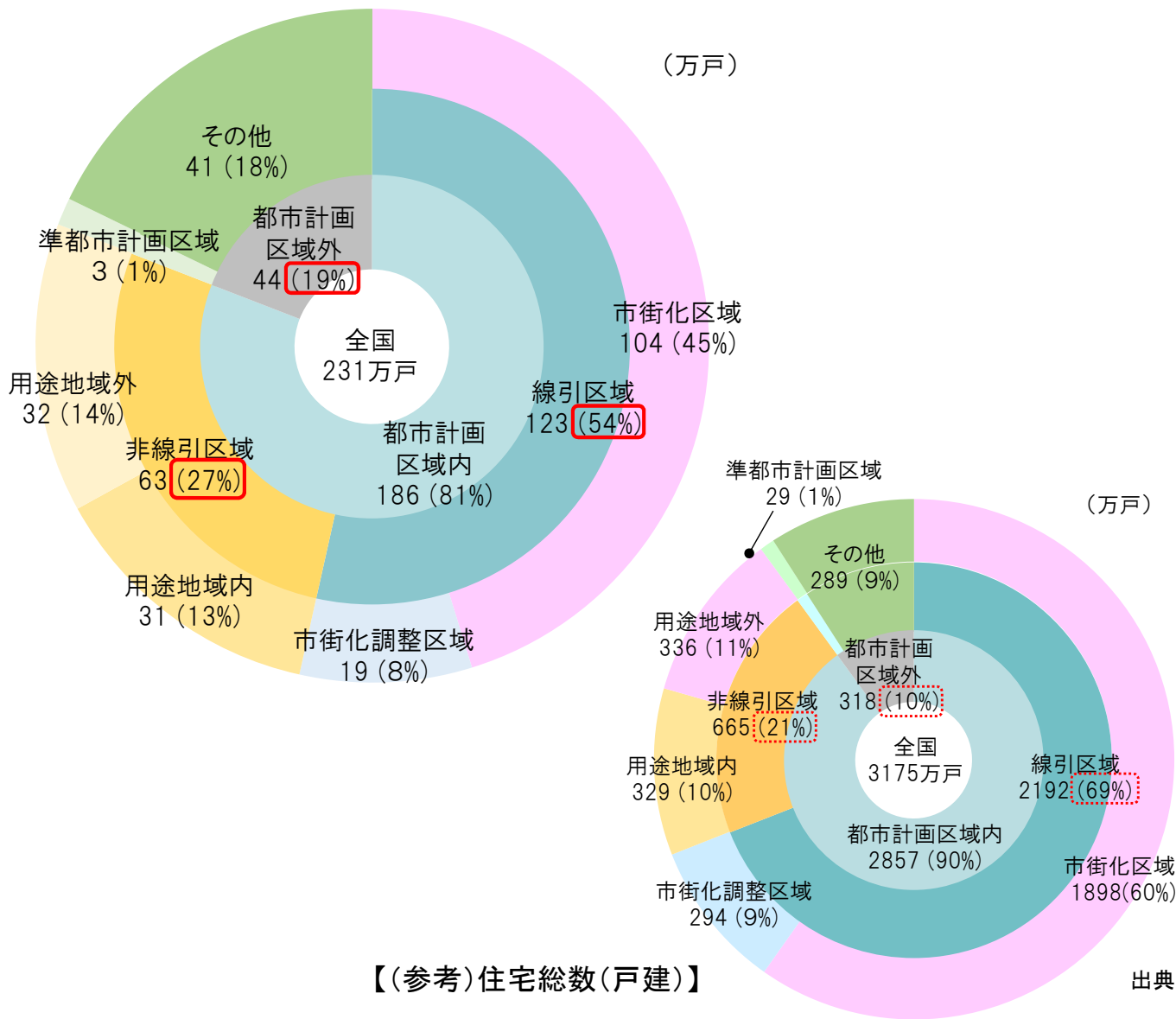
○ 住宅・土地統計調査による定義



- 「一時現在者のみの住宅」
 - ・昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
- 「空き家」
 - ・二次的住宅
 - 別荘……週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
 - その他……ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
 - ・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
 - ・売却用の住宅 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
 - ・その他の住宅 上記以外の人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(空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)
- 「建築中の住宅」
 - ・住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの

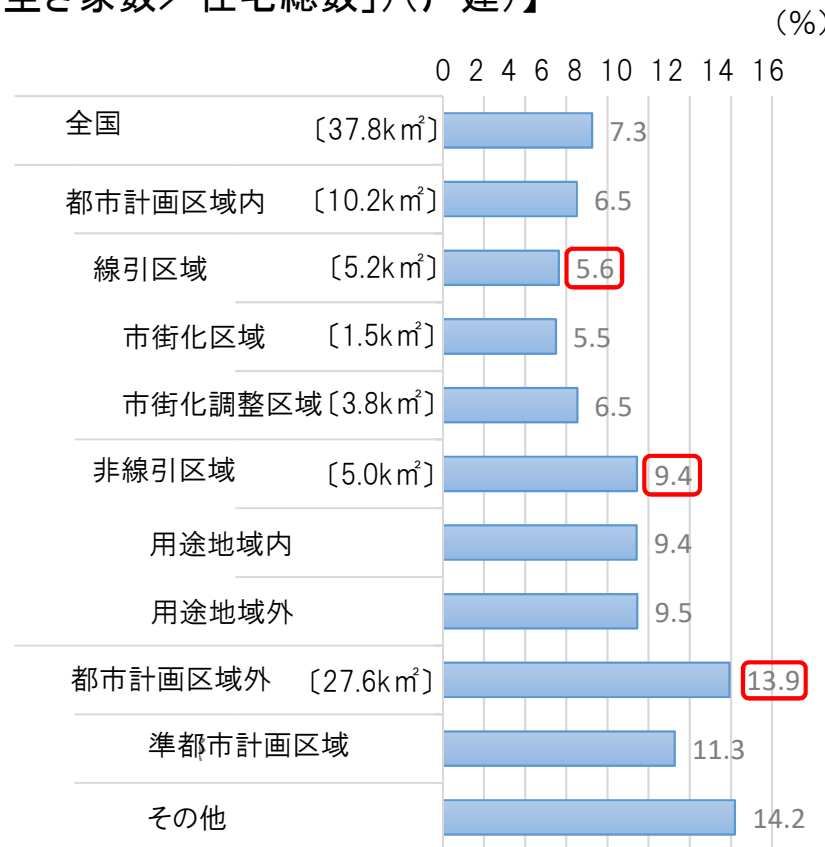
- 戸建の空き家のうち別荘や賃貸・売約用以外の住宅（以下「その他空き家」）数について、都市計画区分別の割合を見ると、線引都市計画区域内が54%、非線引都市計画区域内が27%、都市計画区域外が19%
- 「その他空き家」率は、線引都市計画区域内が5.6%、非線引都市計画区域内が9.4%、都市計画区域外が13.9%

【都市計画区分別「その他空き家」数（戸建）】



【（参考）住宅総数（戸建）】

【都市計画区分別「その他空き家」率（「その他空き家数／住宅総数」）（戸建）】



出典：「住宅・土地統計調査」（総務省、平成25年）
 「都市計画概況調査」（国土交通省、平成29年（平成29年3月31日現在））

(大都市圏)都市計画区分別 その他空き家数・率(戸建)

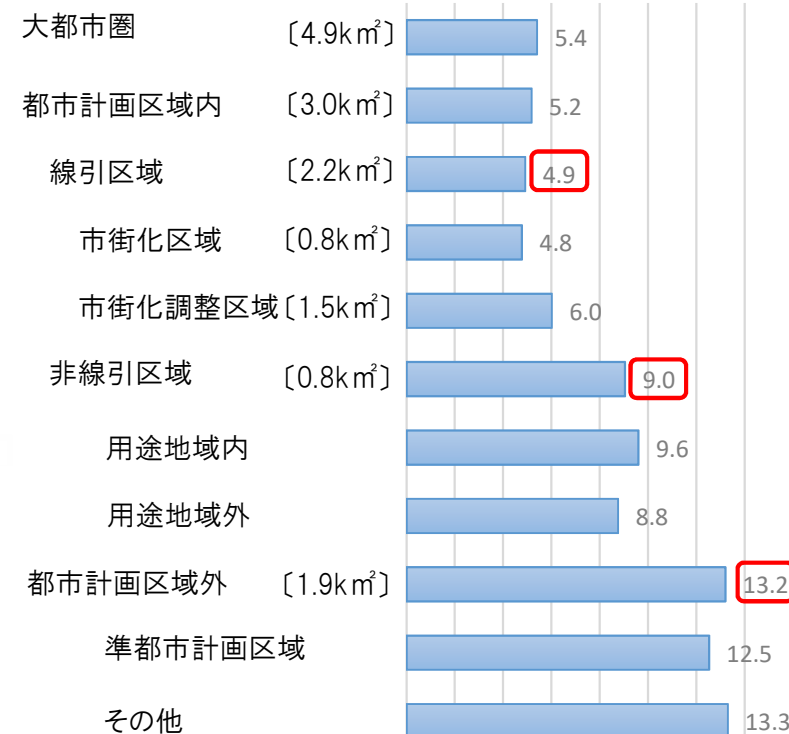
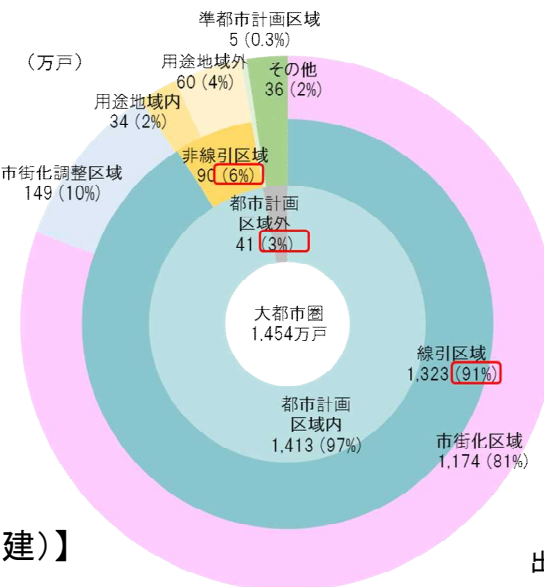
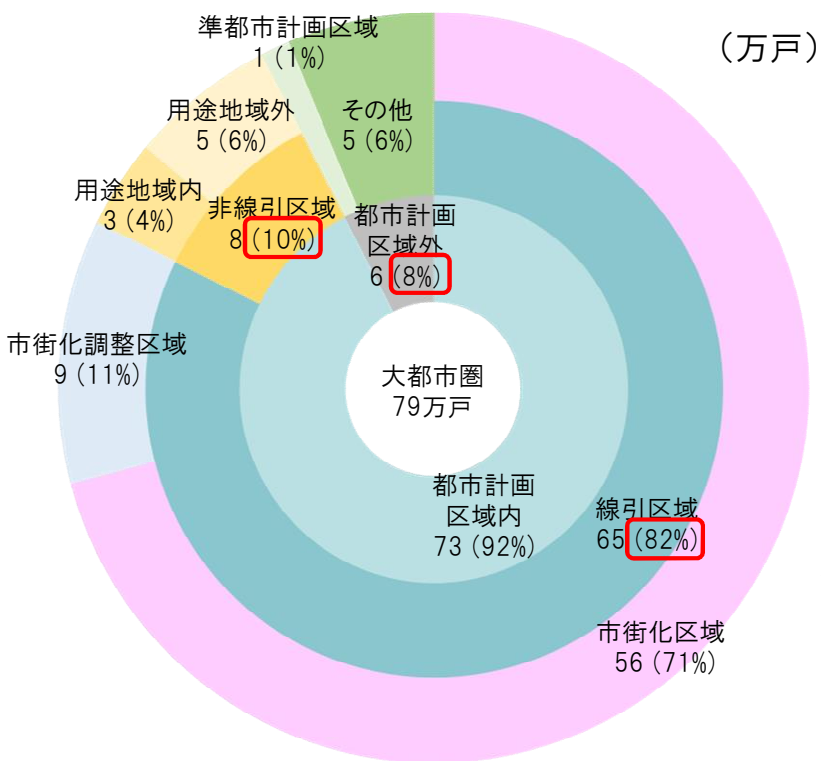
- 戸建の空き家のうち別荘や賃貸・売約用以外の住宅(以下「その他空き家」)数について、都市計画区分別の割合を見ると、線引都市計画区域内が82%、非線引都市計画区域内が10%、都市計画区域外が8%
- 「その他空き家」率は、線引都市計画区域内が4.9%、非線引都市計画区域内が9.0%、都市計画区域外が13.2%

【都市計画区分別「その他空き家」数(戸建)】

【都市計画区分別「その他空き家」率(「その他空き家数/住宅総数」)(戸建)】

(%)

0.0 2.0 4.0 6.0 8.0 10.0 12.0 14.0



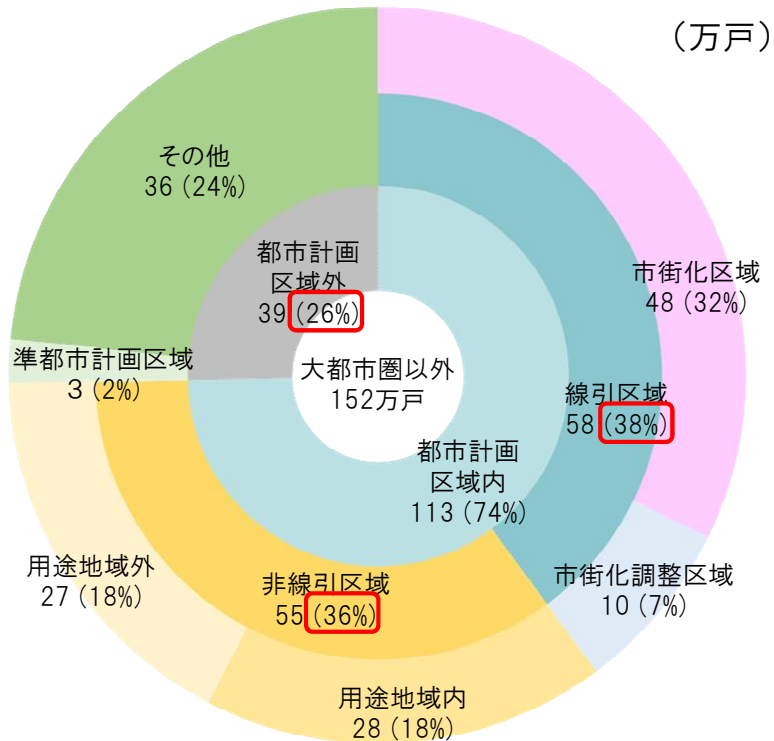
【(参考)住宅総数(戸建)】

出典:「住宅・土地統計調査」(総務省、平成25年)
「都市計画概況調査」(国土交通省、平成29年(平成29年3月31日現在))

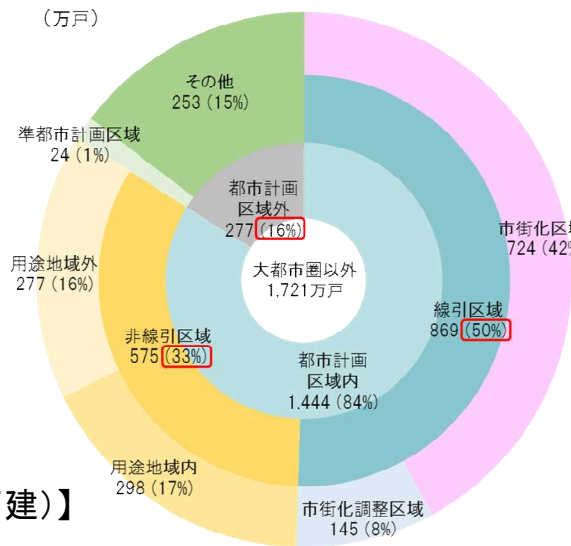
※大都市圏: 住生活基本法施行令で定める都府県(茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県)

- 戸建の空き家のうち別荘や賃貸・売約用以外の住宅(以下「その他空き家」)数について、都市計画区分別の割合を見ると、線引都市計画区域内が38%、非線引都市計画区域内が36%、都市計画区域外が26%
- 「その他空き家」率は、線引都市計画区域内が6.7%、非線引都市計画区域内が9.5%、都市計画区域外が14.0%

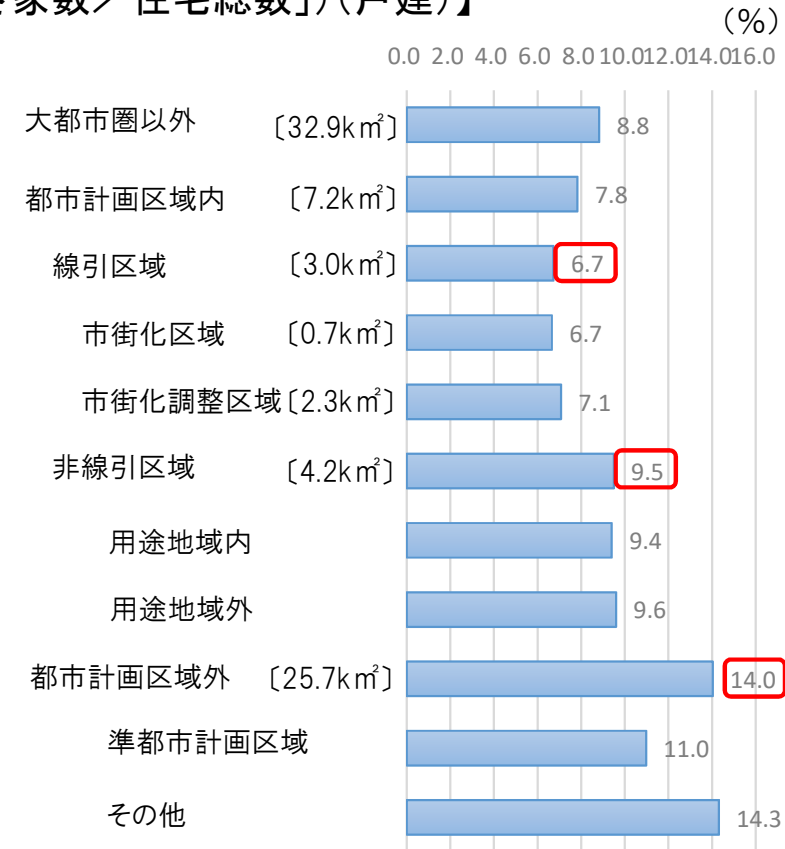
【都市計画区分別「その他空き家」数(戸建)】



【(参考)住宅総数(戸建)】



【都市計画区分別「その他空き家」率(「その他空き家数/住宅総数」)(戸建)】

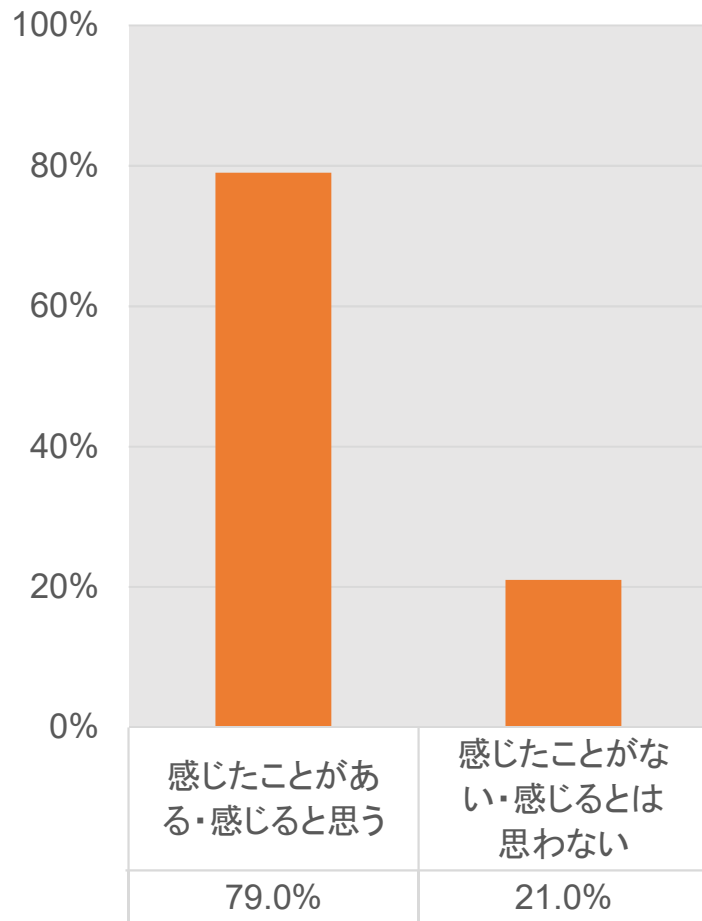


※大都市圏以外: 住生活基本法施行令で定める都府県(茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県)以外の道県

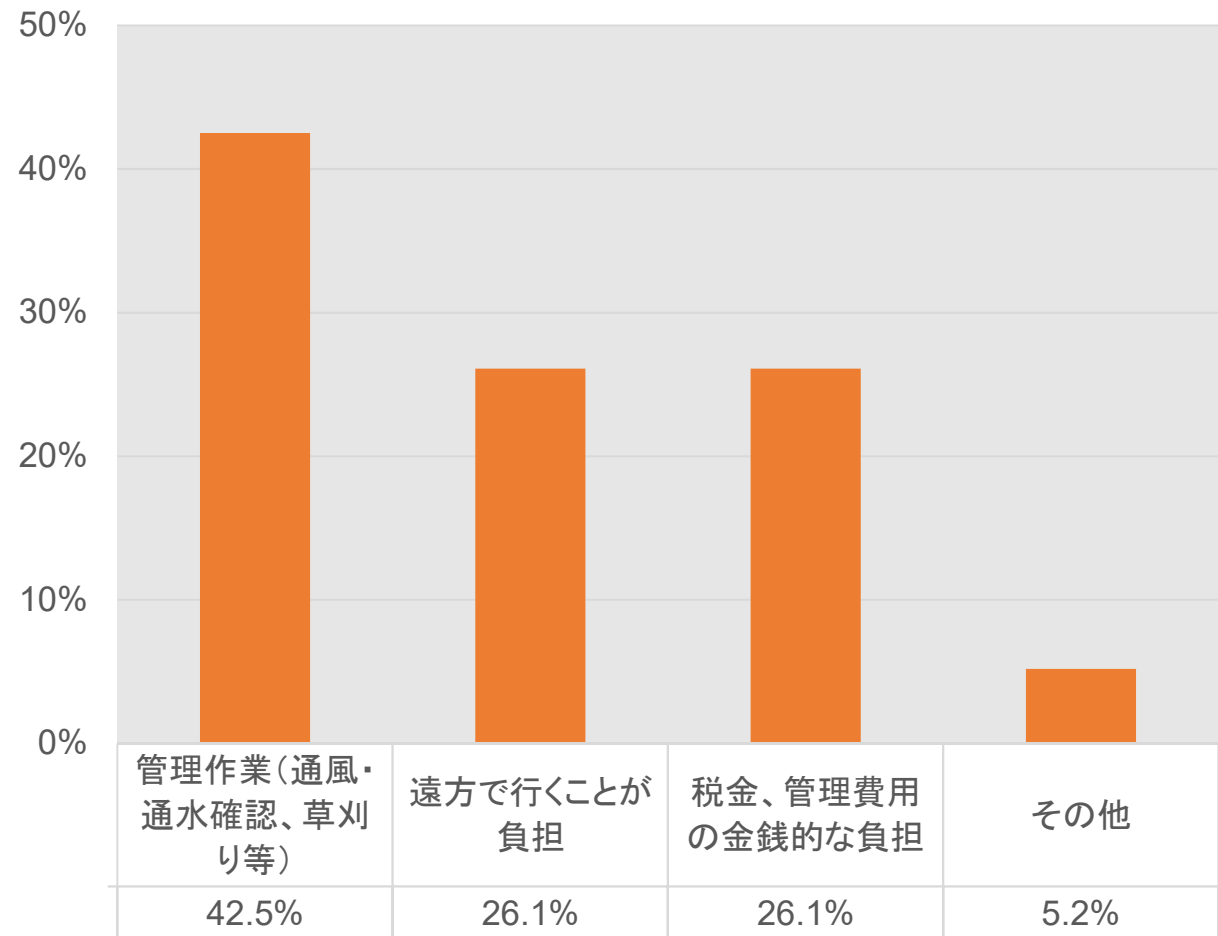
出典: 「住宅・土地統計調査」(総務省、平成25年)
「都市計画概況調査」(国土交通省、平成29年(平成29年3月31日現在))

○ 空き家所有を負担に感じる人の割合は約8割。理由としては、「管理作業」の割合が最も高い

空き家所有に負担を感じるか



空き家所有に負担を感じる理由



※ 無回答80%を除く186人を母数にして算出
 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

※ その他…土地の所有者が別にいる、自治会活動 等
 ※ 複数回答可。無回答83.5%を除く153件を母数にして算出

- 空き家の解体には、仮設工事費・解体工事費・廃棄物処理費・付帯工事費・重機改装費等の費用が発生。このうち、解体工事費（木造住宅）については、1坪あたりの費用で3.5万円、50坪の費用では175万円程度が相場となっている

【エリアごとの「木造住宅」における解体費用の相場】

エリア	1坪あたりの費用	50坪の費用
北海道・東北	3.2万円	160万円
関東	3.7万円	185万円
中部	3.5万円	175万円
関西	3.5万円	175万円
中国・四国	3.3万円	165万円
九州・沖縄	3.3万円	165万円

- ※ 実際の解体工事費は、建物や接道の状況により追加費用が必要になるなど、個別具体のケースにより大きく異なる場合がある
 ※ 解体工事費は建物の構造で単価が異なり、一般的に木造・鉄骨造・鉄筋コンクリートの順で解体工事費が高くなる傾向にある

出典：トチカム (Tochi Come) ホームページ

空き家対策の概要

- 適正に管理されない空家等が周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等を背景に制定された、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号)(議員立法)が平成27年5月26日に全面施行
- 法律に加え、財政支援措置及び税制措置を講じることにより、空き家対策を総合的に推進

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月公布、平成27年5月全面施行)

◆ 市町村による空家等対策計画の策定等

・1,051市区町村が策定済(平成31年3月31日時点)

◆ 空家等及びその跡地の活用

◆ 空家等の実態把握・所有者の特定等

・市町村内部で固定資産税等に関する情報の活用が可能

◆ 管理不十分で放置することが不適切な空家等(特定空家等)に対する措置(助言・指導、勧告、命令、行政代執行)

・助言・指導 15,586件、勧告 922件、命令 111件、
代執行 165件(うち略式代執行 124件) (平成31年3月31日時点)

財政支援措置

- 空家等対策特別措置法に基づく空家等対策計画に沿った、空き家の活用や除却など市町村による総合的な空き家対策への支援を行う。

なお、社会資本整備総合交付金においても居住環境の整備改善等を図る観点から、同様の支援を実施。

(空き家対策総合支援事業 R元予算 33億円)

空き家の活用



空き家の除却



- 空き家に関する多様な相談にワンストップで対応できる人材の育成、専門家等と連携した相談体制を構築する取組等への支援を行う。

(空き家対策の担い手強化・連携モデル事業 R元予算 3.39億円)

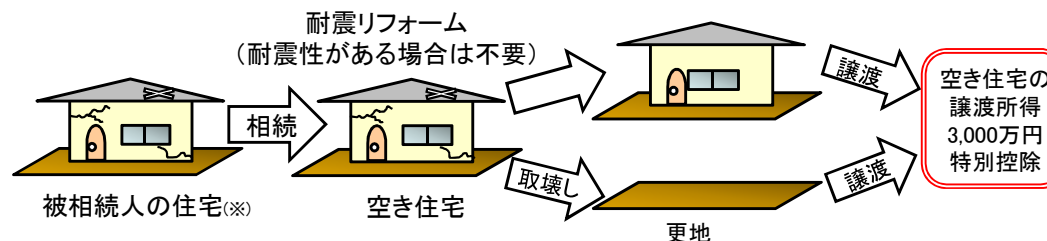
税制措置

- 市町村長が法の規定に基づく勧告をした特定空家等については、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外

(現行の住宅用地特例)

現行の住宅用地	固定資産税の課税標準	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
		1/6に減額	1/3に減額

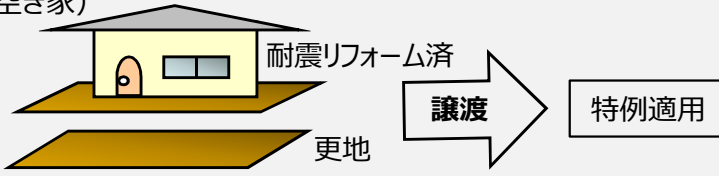
- 相続人が、相続により生じた古い空き住宅又は当該空き住宅の除却後の敷地を令和5年12月31日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から3000万円を特別控除する。



(※)・昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。
・相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

空き家の除却等に対する施策(インセンティブ等)について

○ 空き家による生活環境への悪影響を防止するため、予算・税制上の措置を講じて、空き家の除却等を促進

		(概要)	(施策対象者)	〔施策対象の空き家(敷地を含む)の流通性〕					
<p>予算</p>	<p>市区町村の除却等の取組みを支援</p>	<p>○空き家の除却等に取り組む市区町村に対して、国費による支援を行う。(除却の場合、補助率：2/5) ※市区町村を通じて、空き家所有者による除却等を支援するのみならず、行政代執行・略式代執行による除却も支援。 (行政代執行は令和2年度より補助対象に追加。所有者の自主的対応が困難な場合に限る)</p>	<p>空家等対策計画を策定し、空き家対策に取り組む市町村</p> <p>〔市区町村を通じて、空き家所有者を支援〕</p>	<p>流通性の有無にかかわらず対象</p>					
	<p>空き家を相続した者の早期除却等を促進(特例)</p>	<p>○相続空き家(その敷地)を譲渡した者に対して、その譲渡所得から3,000万円を特別控除する。 ※相続日から起算して3年経過する日の属する年の12月31日まで。 ※被相続人の居住の用に供していた家屋を耐震リフォーム又は除却。 (相続空き家)</p> 	<p>自らの意思と無関係に発生する相続を機に管理責任を負うこととなった者</p>	<p>流通性があるものが対象</p>					
	<p>空き家を放置し続けた者の除却等を促進(特例解除)</p>	<p>○空家法に基づく勧告を受けた者の所有する空き家(特定空家等)に係る敷地の固定資産税等の住宅用地特例を解除する。 ※一定の要件を満たせば、勧告に至らずとも解除は可能。</p> <p>【現行の住宅用地特例】</p> <table border="1" data-bbox="694 1396 1400 1556"> <thead> <tr> <th></th> <th>小規模住宅用地 (200㎡以下部分)</th> <th>一般住宅用地 (200㎡超部分)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>固定資産税の課税標準</td> <td>1/6に減額</td> <td>1/3に減額</td> </tr> </tbody> </table>		小規模住宅用地 (200㎡以下部分)	一般住宅用地 (200㎡超部分)	固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額	<p>特定空家等とした原因者</p>
	小規模住宅用地 (200㎡以下部分)	一般住宅用地 (200㎡超部分)							
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額							

不動産を「たたむ」取組事例(1)

空き家等の増加抑制のための終活セミナーの取組: 岐阜県羽島市

- 羽島市は、平成28年7月策定の空家等対策計画の施策の柱の一つに「将来の空家等の増加の抑制」を位置づけ、市民への啓発手段として、高齢者単独世帯や相続予定者などの空家予備軍を含めた空き家所有者等を対象とした『わが家の終活』を計画に明記。平成29年度にセミナーを計2回開催。
- セミナーは、NPO岐阜空き家共生ネット等と連携し、市職員や司法書士等が講師となって、住まいの終活の必要性、家族・相続予定者等の選択肢、相続者等が居住する場合の留意点、住宅を処分する場合の留意点、住まいのエンディングノートなどを説明。
- 併せて「わが家の終活パンフレット」を作成し、市公式ウェブサイトに掲載。

■ わが家の終活セミナー (説明概要)

住まいの終活とは

- あらかじめ自分が住まいをどうしたいか
- ・ 受贈者の意向を事前に確認
- ・ いざというときに処分 (換価)

エンディングノートとは

- もしものことがあった時のために家族等に伝えておきたいことをまとめておくノート

不動産

- 住んでほしい
- 譲りたい (だれ)
- 売却してもよい (いつ)

予め用意することが望ましい書類等

- ・ 建物関係の契約書
- ・ 保険契約書
- ・ 土地、建物の権利証
- ・ 税金関係書類
- ・ 重要事項説明書
- ・ 竣工段階の設計図書
- ・ 融資関係書類
- ・ など

■ わが家の終活パンフレット (抜粋)

「空き家」放置していませんか?
空き家とは 家としての機能が低下し、居住やその他の用途に活用されていない建物や敷地のこと。
空き家を放置するとこんな危険が! 壊れた窓がガラスの破片を飛び出させて怪我の原因に。 放置された建物は火災の危険が高まる。 空き家の周囲にゴミがたまり、衛生上の問題が生じる。 空き家の周囲に雑草が伸び、防犯上の問題が生じる。 空き家の周囲に排水がたまり、水害の原因になる。

もしもの備えをしましょう
もしもの備えとは、万一の事態に備えるための準備のことです。万が一の事態に備えることで、家族や周囲の人々に迷惑をかけることなく、安心して暮らすことができます。

成年後見人制度
任意後見人と法定後見人
任意後見人とは、任意で選ばれる後見人です。任意で選ばれる後見人は、本人の意思に基づいて、本人の財産を管理し、本人の利益を守る役割を担います。 法定後見人とは、任意で選ばれる後見人がいない場合、裁判所が選ばれる後見人です。法定後見人は、本人の財産を管理し、本人の利益を守る役割を担います。

相続
相続とは、被相続人が死亡したとき、その財産を相続人によって承継することです。相続人は、被相続人の遺言に基づいて、または法律の規定に基づいて、被相続人の財産を承継します。

遺言
遺言とは、遺言者が死亡したとき、その財産を誰に相続させるかを意思表示することです。遺言は、遺言者の意思に基づいて作成され、遺言者の死亡後に有効となります。

相続放棄
相続放棄とは、相続人が相続財産を承継することを拒否することです。相続放棄は、相続人が相続財産を承継しないことを意思表示することです。相続放棄は、相続人が相続財産を承継しないことを意思表示することです。

空き家の相続
空き家の相続とは、空き家を相続することです。空き家の相続には、相続人が相続財産を承継することが必要です。空き家の相続には、相続人が相続財産を承継することが必要です。

不動産登記の重要性
不動産登記とは、不動産の権利関係を公的に公示することです。不動産登記は、不動産の権利関係を公的に公示することです。不動産登記は、不動産の権利関係を公的に公示することです。

登記未済物件は非常に厄介
登記未済物件とは、登記簿に記載されていない物件のことです。登記未済物件は、非常に厄介な物件です。登記未済物件は、非常に厄介な物件です。

相続放棄＝おわりではない
相続放棄は、相続人が相続財産を承継しないことを意思表示することです。相続放棄は、相続人が相続財産を承継しないことを意思表示することです。相続放棄は、相続人が相続財産を承継しないことを意思表示することです。

名義はなるべく単独名義に
単独名義とは、一人の名義で所有することです。単独名義は、なるべく単独名義にすることが望ましいです。単独名義は、なるべく単独名義にすることが望ましいです。

突然降ってくる相続問題
突然降ってくる相続問題とは、突然相続人が現れることによる相続問題のことです。突然降ってくる相続問題は、突然相続人が現れることによる相続問題のことです。突然降ってくる相続問題は、突然相続人が現れることによる相続問題のことです。

離婚した人は要注意
離婚した人は要注意とは、離婚した人は相続問題に注意が必要であることです。離婚した人は要注意とは、離婚した人は相続問題に注意が必要であることです。離婚した人は要注意とは、離婚した人は相続問題に注意が必要であることです。

専門家に相談を
専門家に相談をとは、相続問題に悩んでいる場合は、専門家に相談することをお勧めします。専門家に相談をとは、相続問題に悩んでいる場合は、専門家に相談することをお勧めします。専門家に相談をとは、相続問題に悩んでいる場合は、専門家に相談することをお勧めします。



【終活セミナーの様子】

不動産を「たたむ」取組事例(2)

空き家等の活用意向を事前登録する取組:徳島県神山町

- 徳島県神山町の移住交流支援センターでは、NPO法人グリーンバレーと提携し、平成30年4月から空き家活用の事前登録「お家長生きプロジェクト」を開始。
- 子どもと同居していない高齢夫婦や一人暮らしなど、自らが去った後に家が空き家になってしまう可能性がある町内の住人が事前にプロジェクトに登録することで、空き家となった際に神山町において賃貸や売買などの手続きを支援する制度。
- 神山町への移住を希望する人と空き家のスムーズなマッチングだけでなく、町内住民の将来に向けた住宅維持の意識啓発につながり、町内の景観作りにも寄与。

■ お家長生きプロジェクト (概要)



あなたの「家」をすっきりと活かせるように

意外に思うかもしれませんが、今、神山町への移住を希望する人が増えています。しかし町内は住宅が足りなくて順番待ちになっているほどです。

今回、神山町では「お家長生きプロジェクト」がスタートしました。

あなたは、まず登録しておくだけ。いつか空き家になったときに住む人がスムーズにみつかる仕組みです。

家を使ってもらうことできれいに保ち続けることができますし、神山町のまちづくりにも貢献できます。

あなたも「お家長生きプロジェクト」に登録しませんか？

お家の活用方法はさまざま

貸す 売る

- ・家賃収入が入る
- ・資産を残して活かすことができる
- ・税金控の軽減
- ・住むところにしぼられない

息子は離れたところの家で住みおろけん。この家はいつか誰かに使ってもらいたいんだよ。ほなけん「お家長生きプロジェクト」に登録したんだよ。座敷はいっぱいあるけん、家族で住めるでよ。お父さんが石垣を積んで作った畑も一緒に使おうでよ。

登録者の大石さん

お家長生きプロジェクト 登録の流れ

- 1 まず、お電話ください。
- 2 ご説明にうかがい書類をお渡します。
- 3 家族の皆さんでご相談ください。
- 4 書類に記入しご提出ください。
- 5 目印の札「お家長生き宣言」を皆に見える所に掛けてください。
- 6 いつか空き家になった場合住む人を探すお手伝いをします。

お問い合わせは
移住交流支援センター(神山町産業観光課)
徳島県名西郡神山町神鏡字中津132
TEL.088-676-1177
mail.greenvalley@in-kamiyama.jp

■ お家長生き宣言



「お家長生きプロジェクト」に登録後提供される「お家長生き宣言」を玄関等に掛けることで、同プロジェクトに参加していることを周囲に示すものとなっている

不動産を「たたむ」取組事例(3)

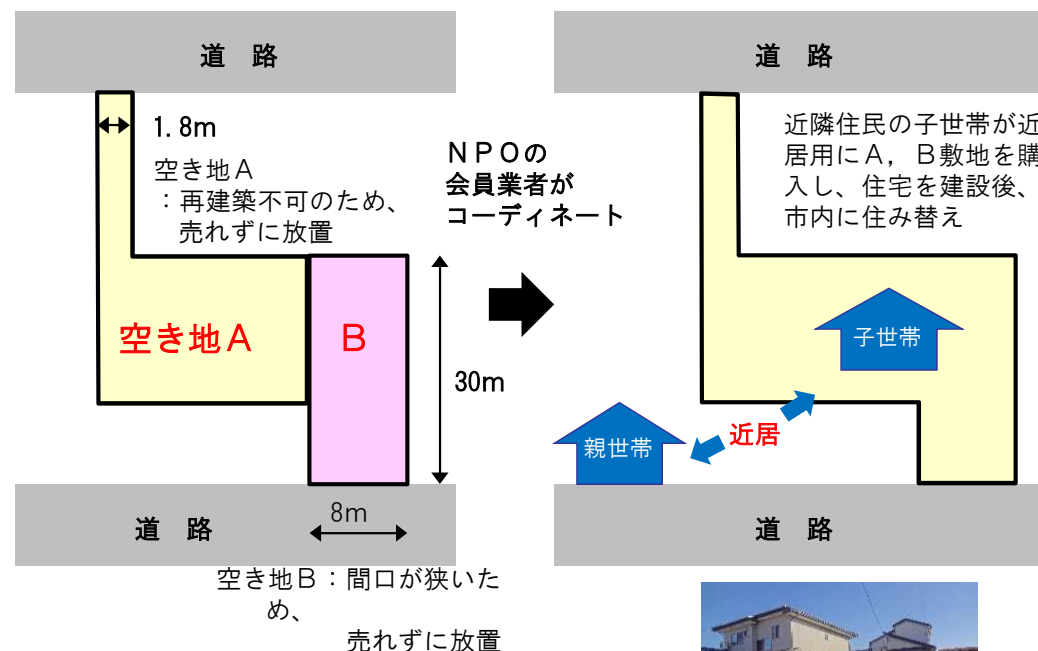
空き家等を活用した密集市街地等の再編事例:NPOつるおかランド・バンク

- NPOつるおかランド・バンク※は、中心市街地等で増加する空き家・空き地と狭あい道路を一体の問題として捉え、空き家の除却、跡地の隣地等への売却、隣地の空き家の買取り、跡地購入予定者等の協力による道路用地の確保などのコーディネートを行い、狭あい道路の拡幅やコミュニティ空間の整備、敷地の拡大や駐車場の確保、近居等の住宅用地の確保などの近隣住民のニーズに応えるランド・バンク事業（小規模連鎖型の区画再編事業）を推進。
- 平成25年1月22日の法人認証から累計8件の空き家・空き地の活用をコーディネート。
- 鶴岡市は、ランド・バンク事業を市の中心市街地活性化や密集市街地の住環境整備施策の柱と位置づけ、つるおかランド・バンクと連携しながら中心市街地内の空き家等の活用や住環境整備を推進。

■老朽空き家の除却・跡地の道路拡幅・雪捨て場の活用事例



■無接道囲繞地と間口狭小空き地の一体活用による近居の実現事例



【空き地B】住宅建設後

※協力参加専門家等：山形県宅建業協会鶴岡、県建築士会鶴岡・田川支部、建設業、解体業、司法書士、行政書士、土地家屋調査士、荘内銀行ふるさと振興部

協力学術研究機関・行政機関：首都大学東京都市建築コース、NPO鶴岡城下町トラスト、鶴岡市

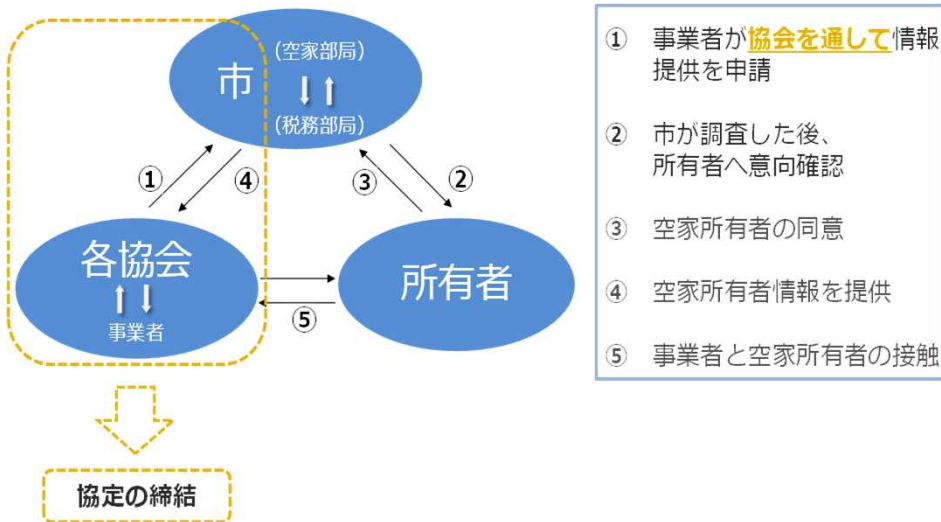
会員数：64名（平成29年11月末現在）

不動産を「たたむ」取組事例（４）

空き家所有者情報の外部提供に関する取組：東京都青梅市、和歌山県和歌山市

民間事業者の希望する空き家所有者情報の提供スキーム（試行）（東京都青梅市）

不動産事業者から所有者情報の提供の申請を受けた空き家について、市が調査し、同意取得できた情報を申請があった不動産事業者に提供する取組を試行。



（参考）民間事業者等と連携した取組～アキヤ不動産～

不動産事業者団体、青梅商工会議所、まちづくり青梅が連携し、売買の動きの滞っている空き家物件について、物件情報を紹介するギャラリーの設置や、空き家見学会等を開催し、情報発信を行っている。

重点地区を設定した取組

～リノベーションによるまちづくり～（和歌山県和歌山市）

和歌山市では、「リノベーションスクール」の開催等により、遊休不動産の再生とまちづくりに取り組んでいる。

空き家対策においても、市街地中心部を重点地区として、空き家の利活用の意向調査を行い、所有者情報の民間事業者等への提供に関する同意を得られたものについて民間のまちづくり会社に提供するなど、まちづくりと連携した取組を進めている。

<before>

空き店舗



<after>

レストラン

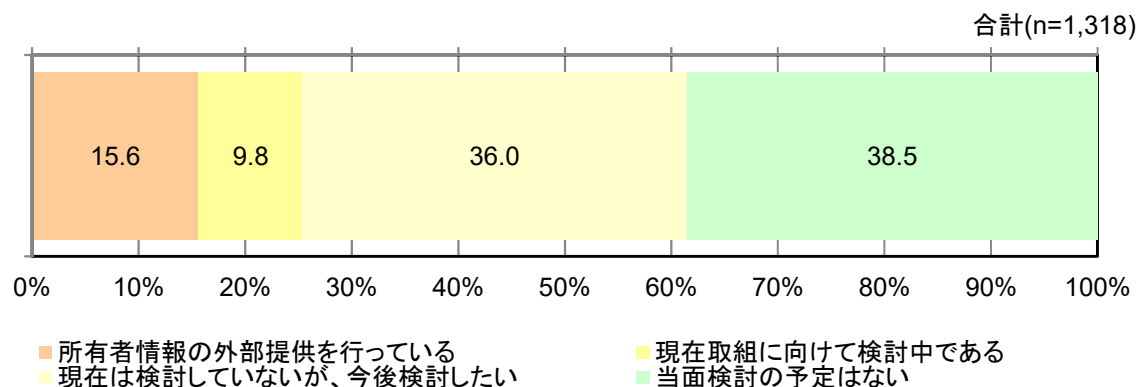


空き家所有者情報の外部提供の実施状況

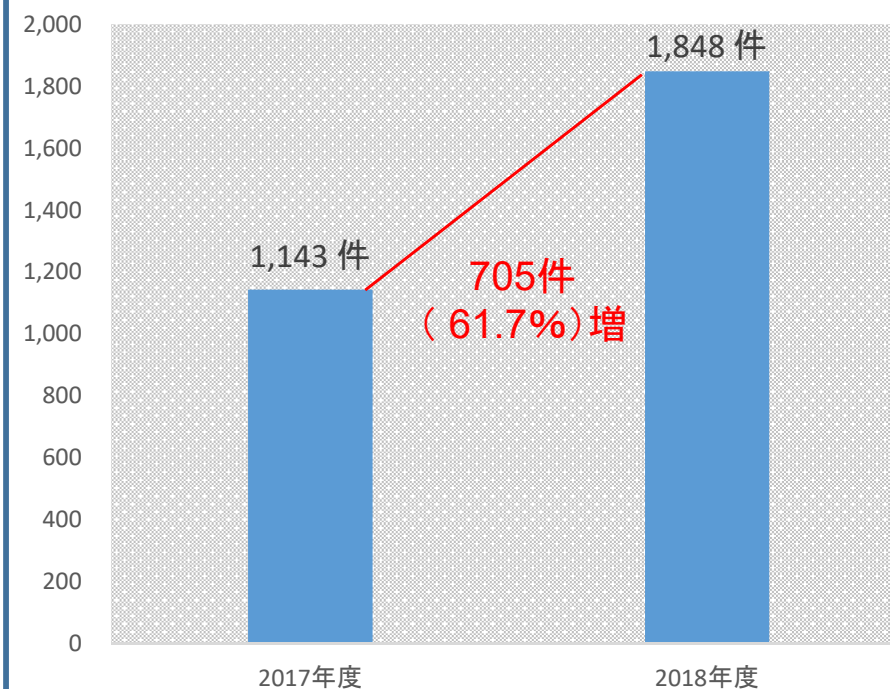
- 空き家所有者情報の外部提供を行っている、あるいは検討中と回答した自治体は25.4%。「当面検討の予定はない」と回答した自治体は38.5%であった
- 自治体（1,318団体）における空き家所有者情報の外部提供の実施件数（総数）は、2017年度1,143件、2018年度1,848件と、約1.6倍に増加

空き家所有者情報の外部提供の実施状況

選択肢	回答数	%
1.所有者情報の外部提供を行っている	206	15.6%
2.現在取組に向けて検討中である	129	9.8%
3.現在は検討していないが、今後検討したい	475	36.0%
4.当面検討の予定はない	508	38.5%
合計	1,318	



空き家所有者情報の外部提供の実績(総数)

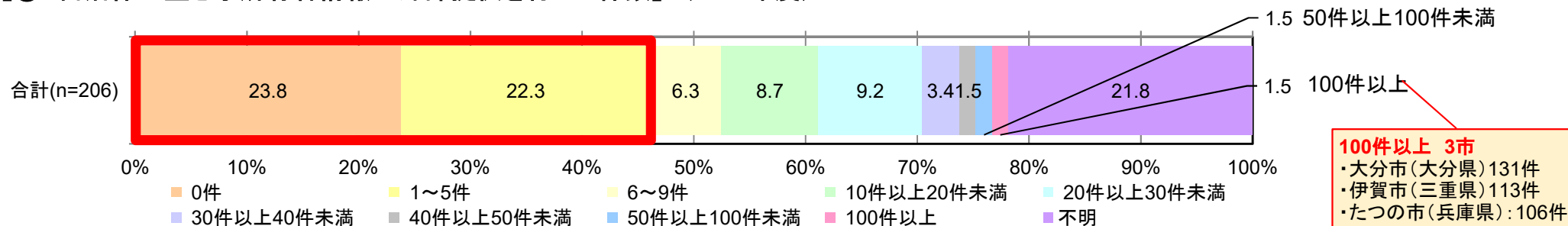


※実績の件数に対する間に不明と回答した自治体は、2017年度58市区町村、2018年度45市区町村であった。

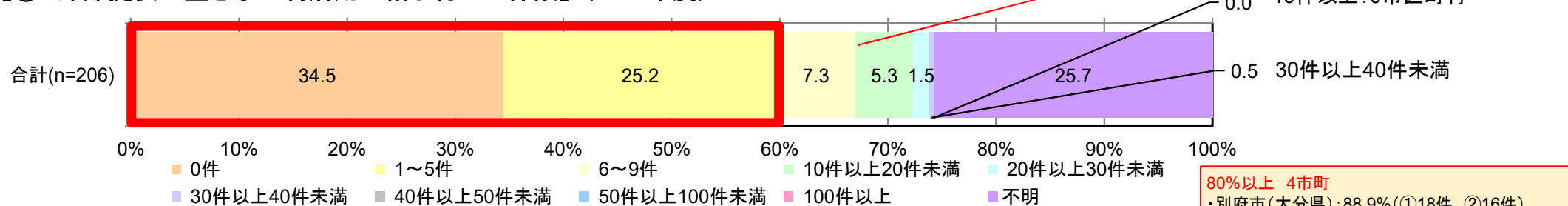
空き家所有者情報の外部提供に関する実績

- 2018年度に空き家所有者情報の外部提供を実施した件数が100件以上である市町村は3市町村。また、外部提供が空き家の利活用に結び付いた割合を80%以上であったとする市町村も4市町村みられる
- 一方で、空き家所有者情報の外部提供を実施している市町村の約5割が、2018年度に外部提供を実施した件数が5件以下と回答。また、空き家の利活用に結び付いた件数が5件以下と回答した自治体は25.2%を占めている。

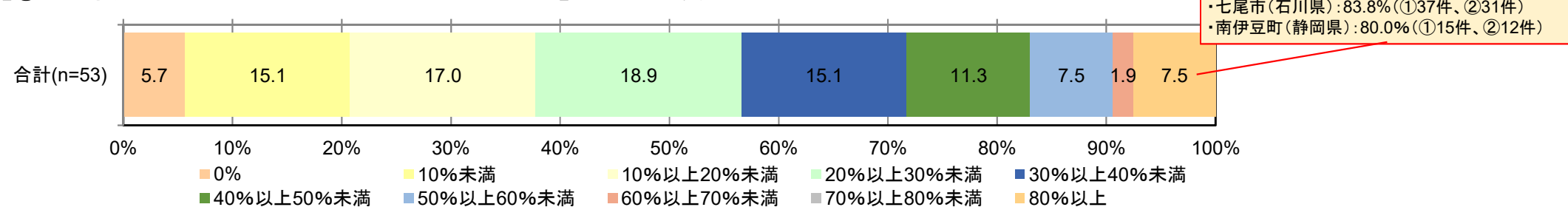
【① 自治体が空き家所有者情報の外部提供を行った件数】（2018年度）



【② 外部提供が空き家の利活用に結び付いた件数】（2018年度）



【③ 外部提供が空き家の利活用に結び付いた割合】（2018年度）



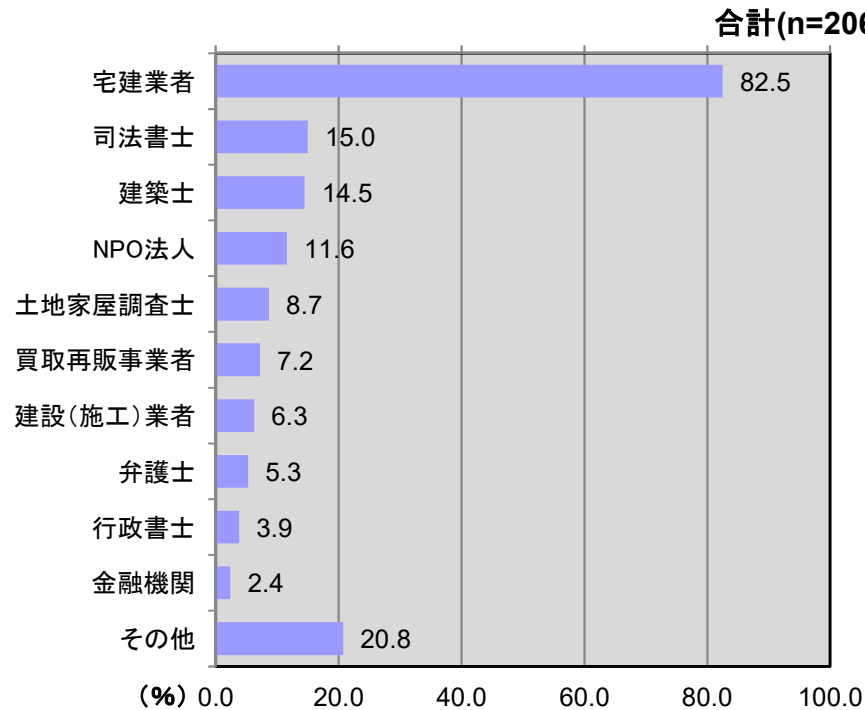
※10件以上外部提供を行っている自治体について整理。

出典:「空き家所有者情報の外部提供に関するアンケート結果」

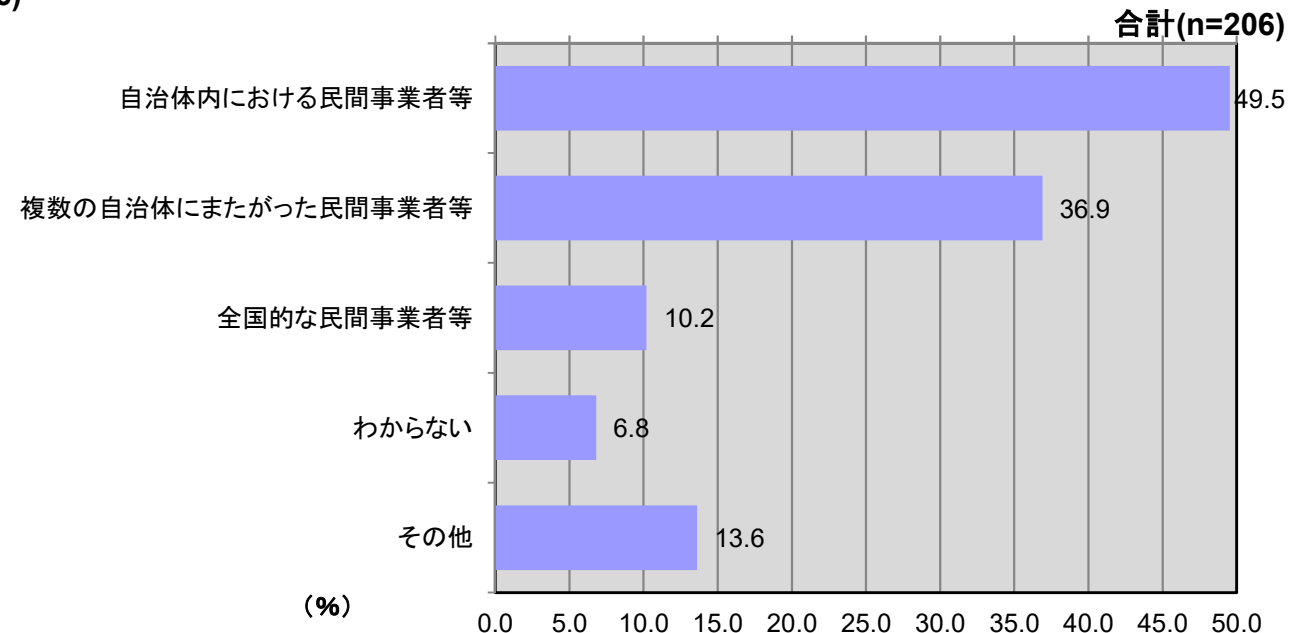
空き家所有者情報の外部提供先(民間事業者等)

- 空き家所有者情報の外部提供を行っている自治体のうち、外部提供先である民間事業者等は「宅建業者」と回答した自治体が8割以上(170市区町村、82.5%)
- 空き家所有者情報の外部提供先について、同一自治体内の民間事業者等と回答した自治体が49.5%と最も多く、全国的な民間事業者等と回答した自治体は10.2%

空き家所有者情報の外部提供先である民間事業者等(業種別)



空き家所有者情報の外部提供を行っている民間事業者等(所管地域別)



※各選択肢について、協会や団体等を含むものとして調査を実施

出典:「空き家所有者情報の外部提供に関するアンケート結果」

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の創設(所得税・個人住民税)

人口減少が進展し利用ニーズが低下する土地が増加する中で、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進し、適切な利用・管理を確保し、更なる所有者不明土地の発生を予防するため、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置を創設する。

施策の背景

- ・地方部を中心に、全国的に空き地が増加。
(地方部における世帯所有の「宅地」の約10%が空き地)

低額な不動産取引の課題

想定したよりも
売却収入が低い

相対的に譲渡費用
(測量費、解体費
等)の負担が重い

様々な費用の支出が
あった上に、さらに課
される譲渡所得税の
負担感が大きい

土地を売らずに、
低未利用地(空き地)として放置

少額の低未利用土地について、売主の取引にあたっての負担感を軽減することで、現所有者が土地を売却するインセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

【利活用されていない少額の空き地等の活用イメージ】

(出典: Google Maps)



鹿児島県いちき串木野市(土地)
譲渡額約350万円



三重県津市(土地)
譲渡額約270万円



新潟県燕市(土地)
譲渡額約350万円

- ・移住者等の居住、店舗、事務所、アトリエ等の利用
- ・隣地所有者による管理・利活用

- **新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理**
- **土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化**
- **所有者不明土地の発生予防**

○経済財政運営と改革の基本方針2019(令和元年6月21日閣議決定)

土地の適切な利用・管理の確保(略)、所有者不明土地の発生を予防するための仕組み(略)等について(略)期限を区切って対策を推進する。

要望の結果 【所得税・個人住民税】

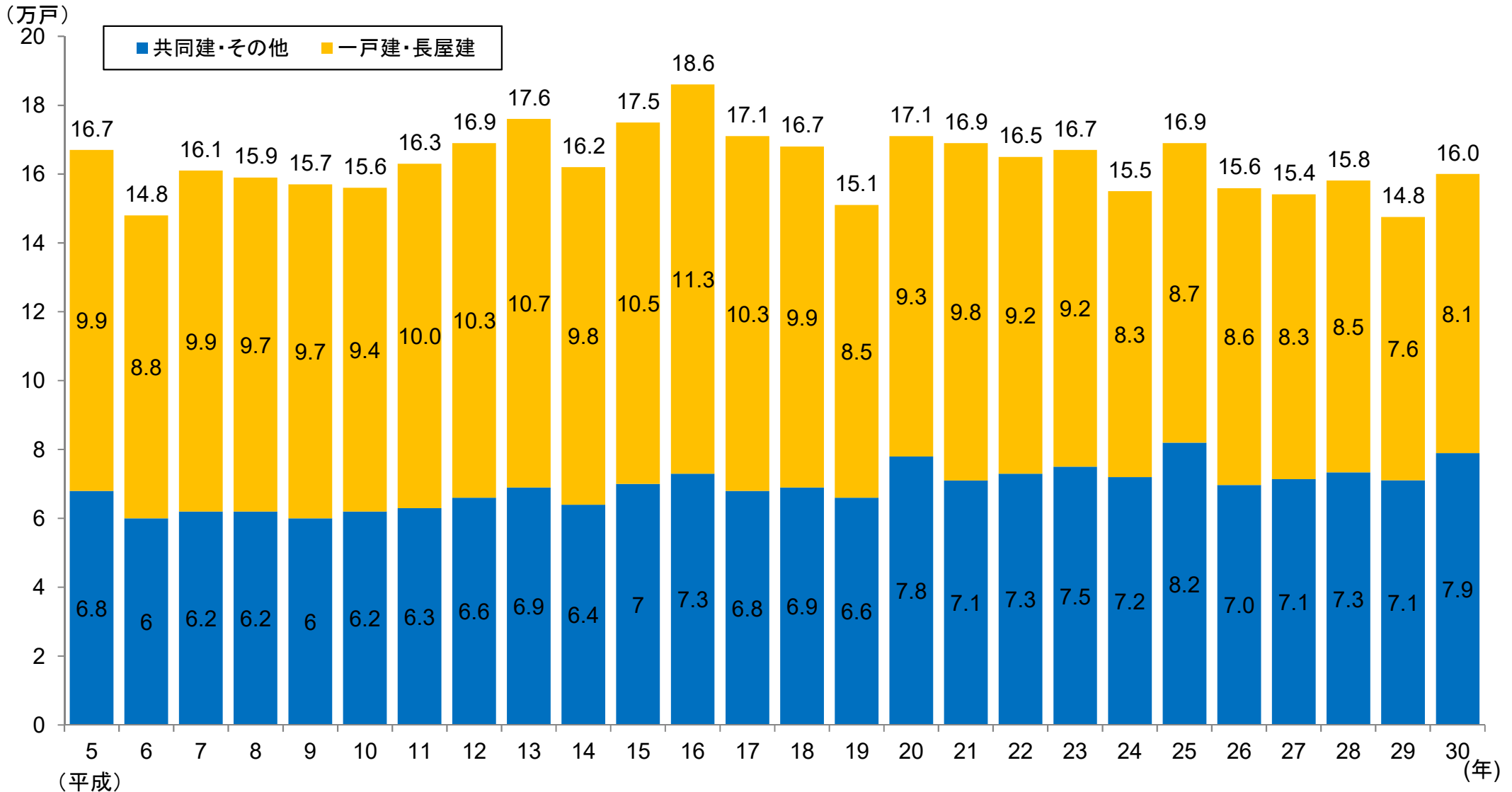
- 個人が、譲渡価額が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地(※)を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除する特例措置(～令和4年12月31日)を創設する。

(※)低未利用であること及び買主が利用意向を有することについて市区町村が確認をしたものに限る。

1. 住宅の広さについて
2. 住宅の性能について
3. 空き家について
- 4. 既存住宅流通・リフォームについて**
5. 民間賃貸住宅・公営住宅について
6. 近接する政策分野との連携について

○ 平成5年から平成30年の間で、一戸建・長屋建が9.9万戸から8.1万戸に減少（▲18%）
 ○ 共同建は6.8万戸から7.9万戸に増加（+16%）

既存住宅流通量（持家として取得した中古住宅数）



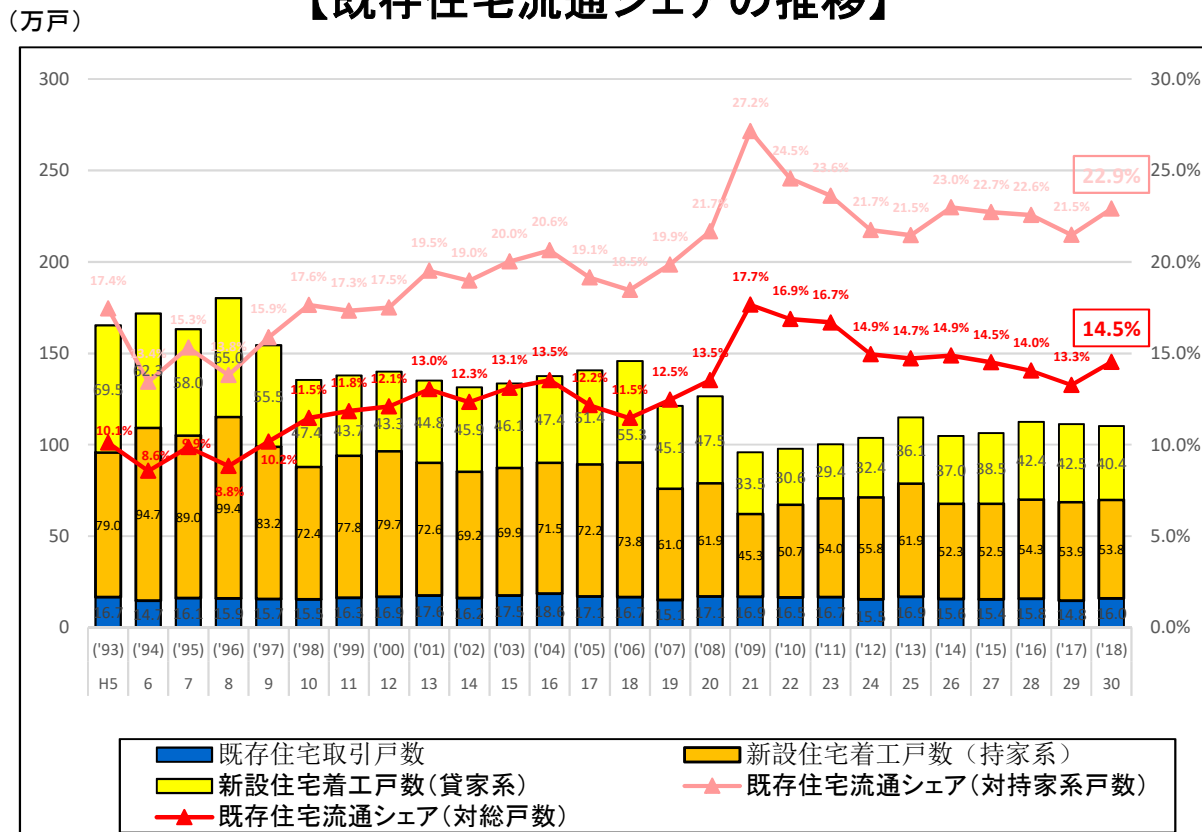
注:各調査年(平成5年から5年毎)分は1月～9月の合計値に12/9を乗じて算出

出典:総務省「住宅・土地統計調査」

既存住宅流通量の推移と国際比較

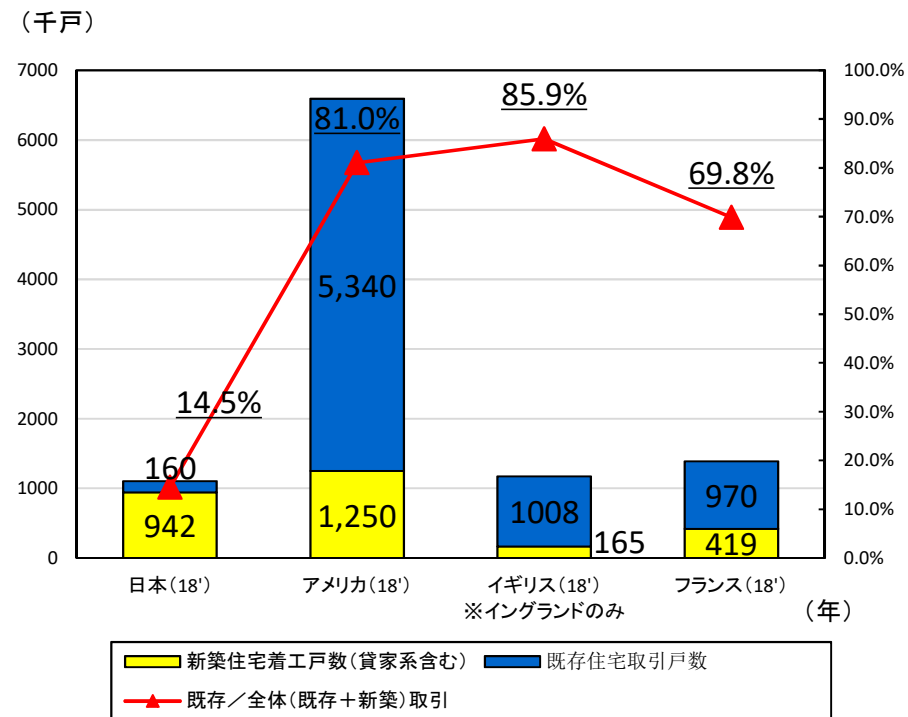
- 全住宅流通量（既存流通＋新築着工）に占める既存住宅の流通シェアは約14.5%（平成30年）にとどまっている
- しかし、欧米諸国と比べると1／6～1／5程度と低い水準にある

【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1) 平成10(1998)年、平成15(2003)年、平成20(2008)年、平成25(2013)年、平成30(2018)年の既存住宅流通量は1～9月分を通年に換算したもの。
 (注2) 持家系：持家、分譲住宅 貸家系：貸家、給与住宅

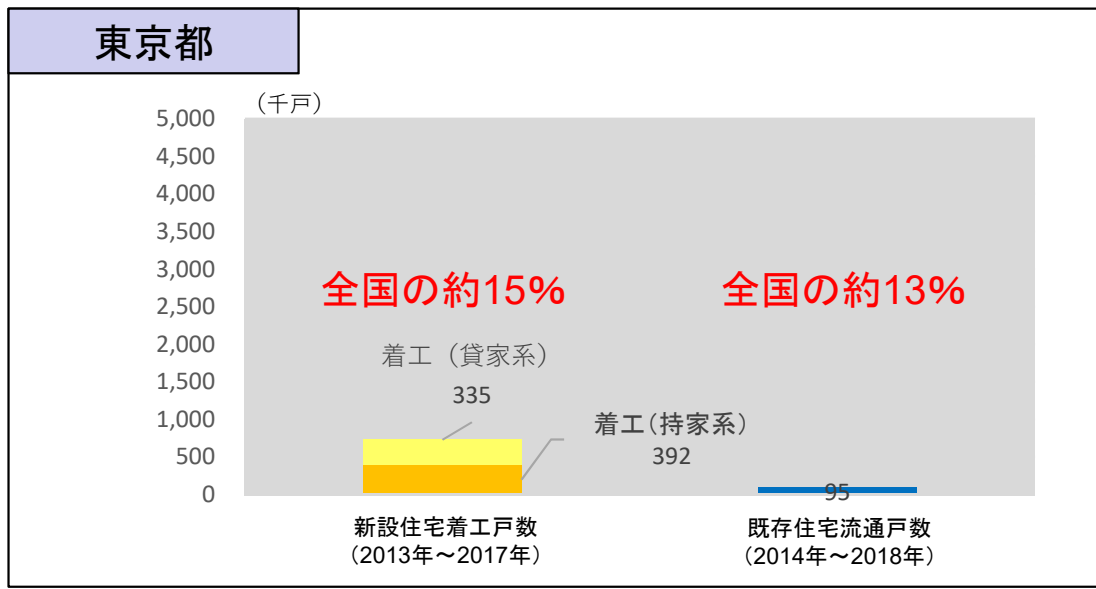
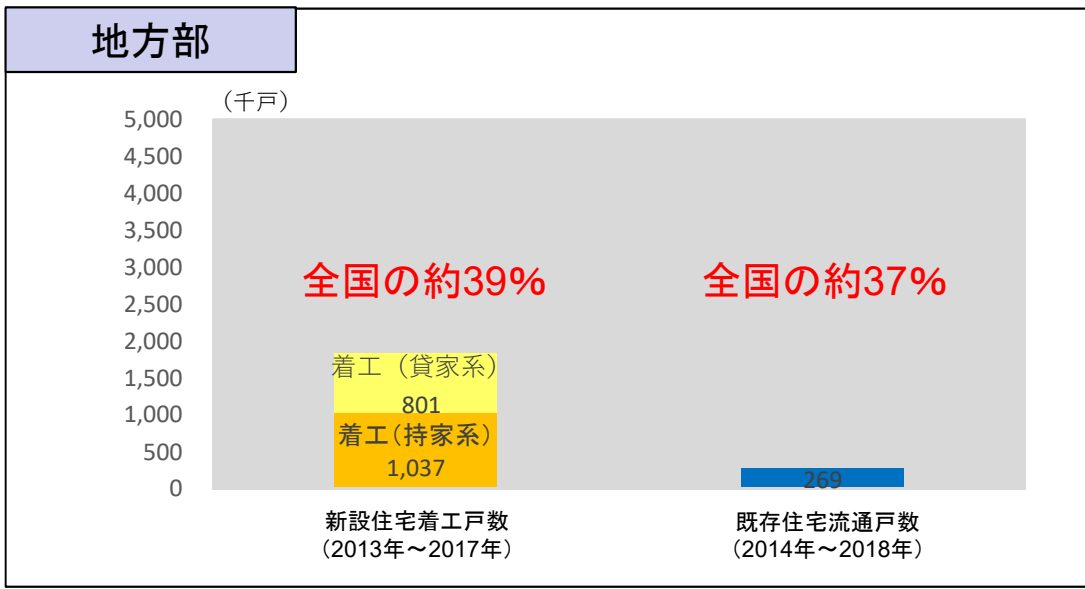
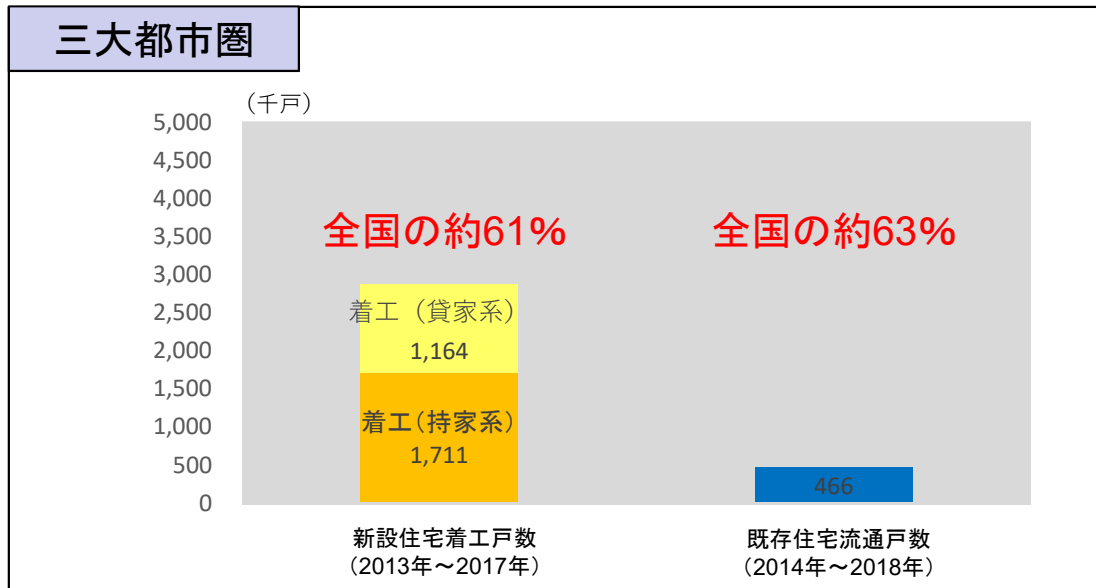
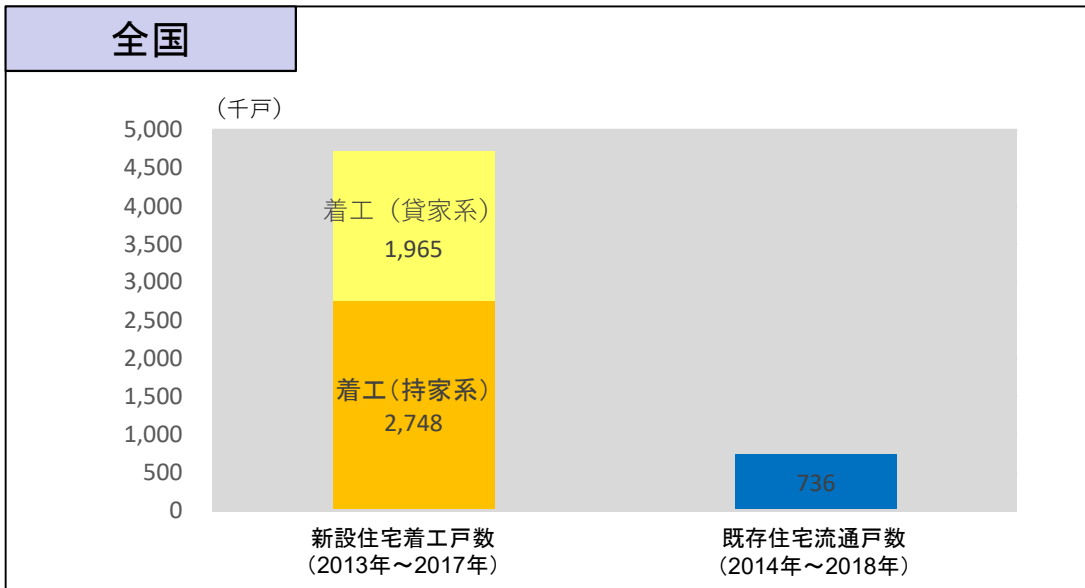
【既存住宅流通シェアの国際比較】



(資料) 日本：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成30年計)」
 アメリカ：U.S.Census Bureau「New Residential Construction」、National Association of REALTORS「Existing Home Sales」
 イギリス：Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」、HM Revenue & Customs「UK Property Transactions Statistics」
 フランス：Institut national de la statistique et des études économiques (英語ページ)「Number of started dwellings」、Conseil général de l'environnement et du développement (英語ページ)「House Prices in France : Property Price Index, French Real Estate Market Trends in the Long Run」
 注) イギリス：既存住宅取引戸数については、四半期ごとの取引額4万ポンド以上の取引戸数を暦年ベースで合計したもの。

新設住宅着工戸数と既存住宅流通量（全国・三大都市圏・地方部・東京都）

- 過去5年間の大都市圏における新設住宅着工戸数は約280万戸、既存住宅流通戸数は約47万戸
- このうち、東京都の新設住宅着工戸数は約73万戸、既存住宅流通戸数は約10万戸

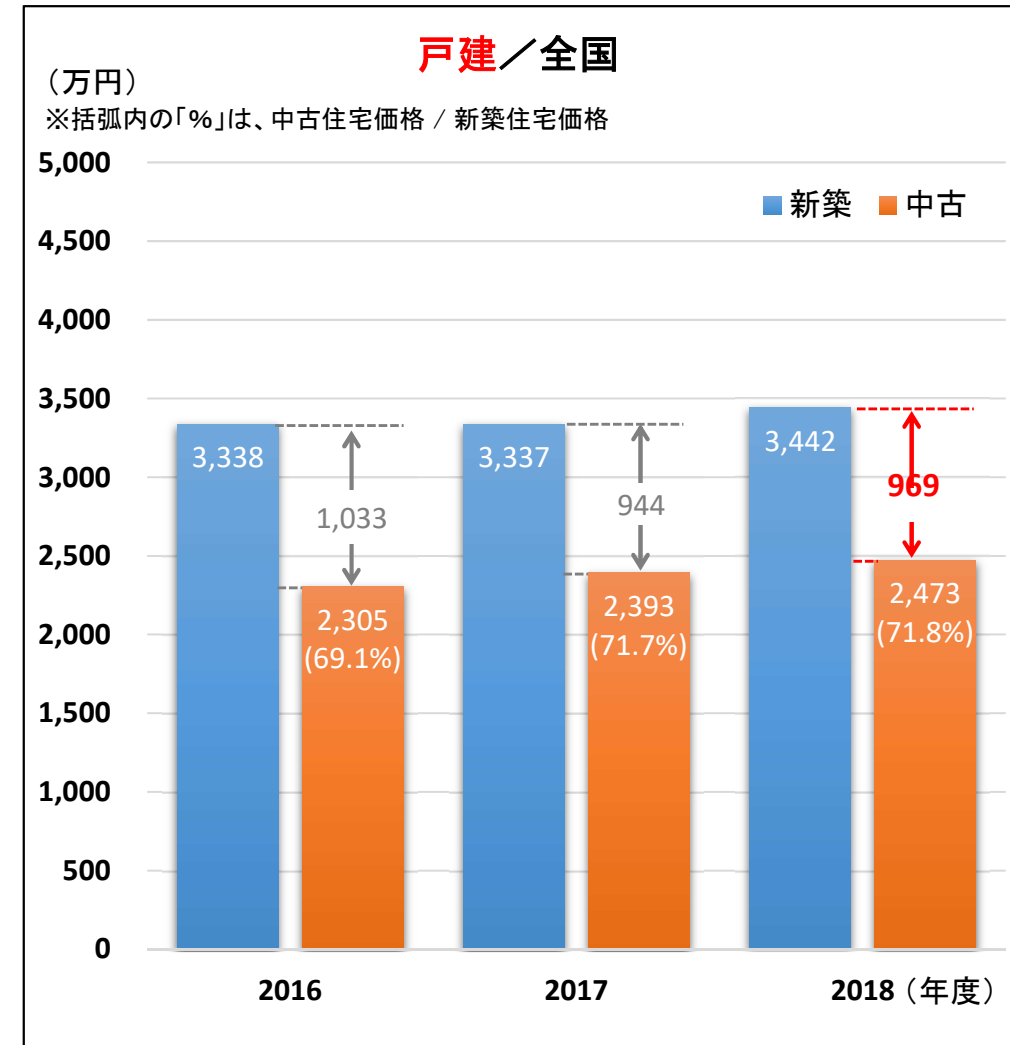
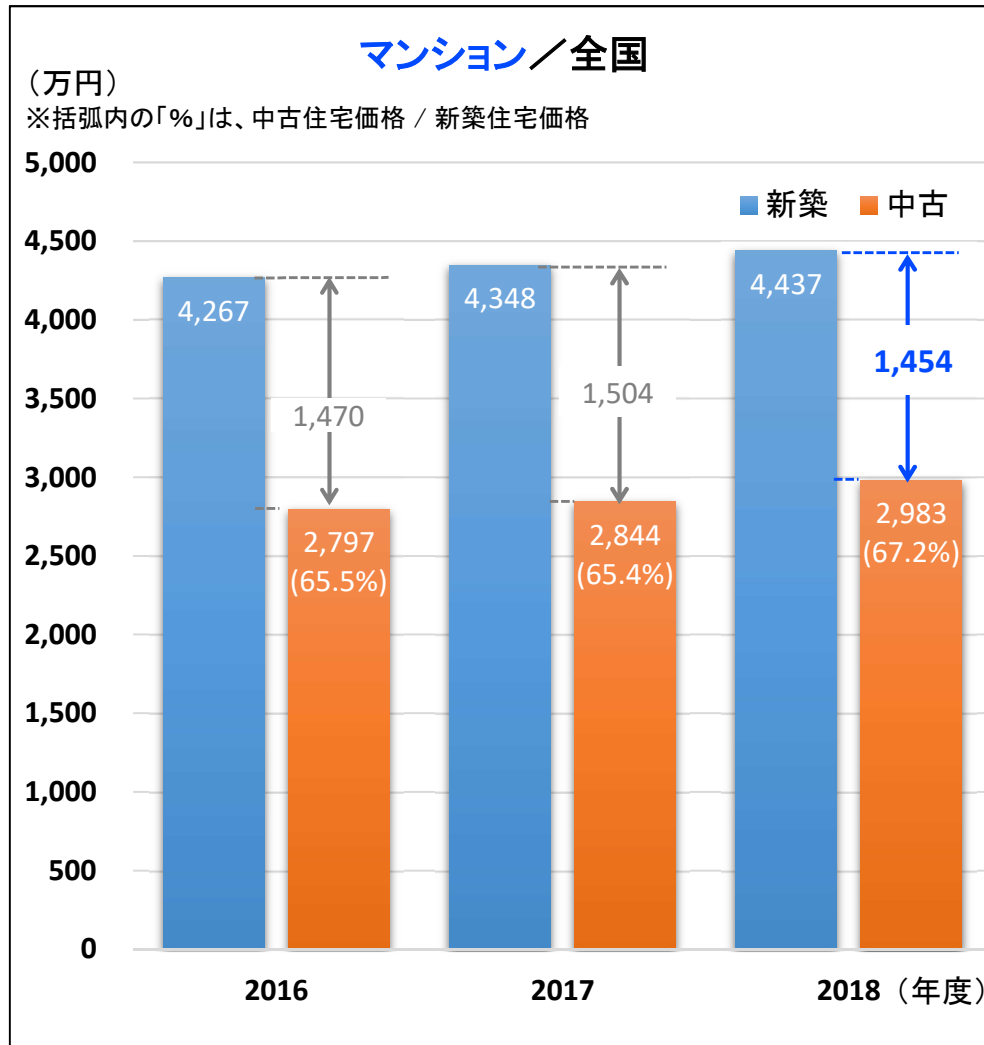


出典：国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」

※持家系：持家、分譲住宅 貸家系：貸家、給与住宅 ※三大都市圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、静岡県、愛知県、三重県、岐阜県、大阪府、兵庫県、和歌山県、滋賀県、京都府、奈良県

新築住宅と既存住宅の購入価格（全国）

- 全国の新築マンションの平均購入価格は約4,400万円、中古マンションは約3,000万円
- 全国の新築戸建て平均購入価格は約3,400万円、中古戸建ては約2,500万円

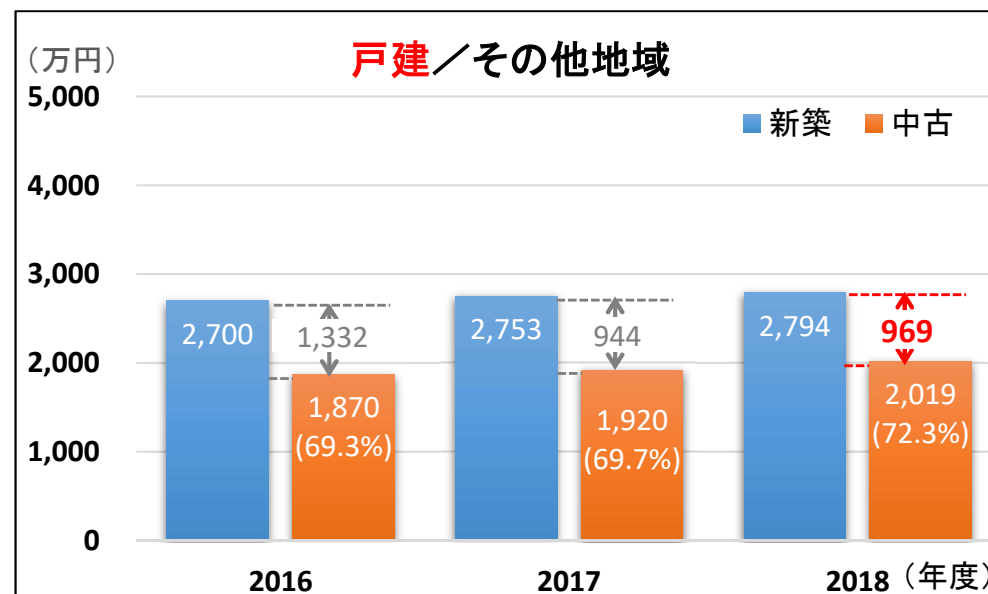
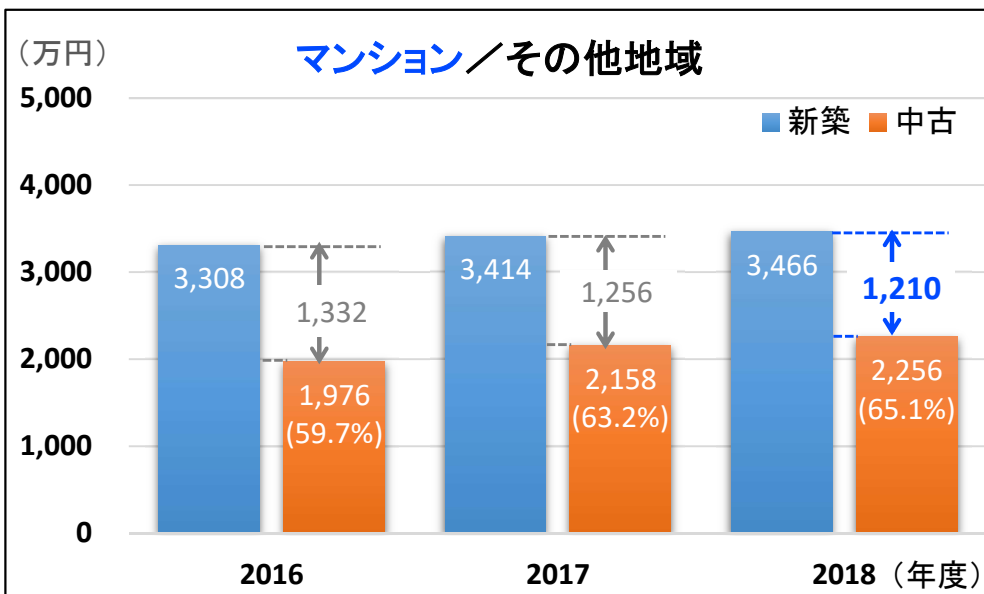
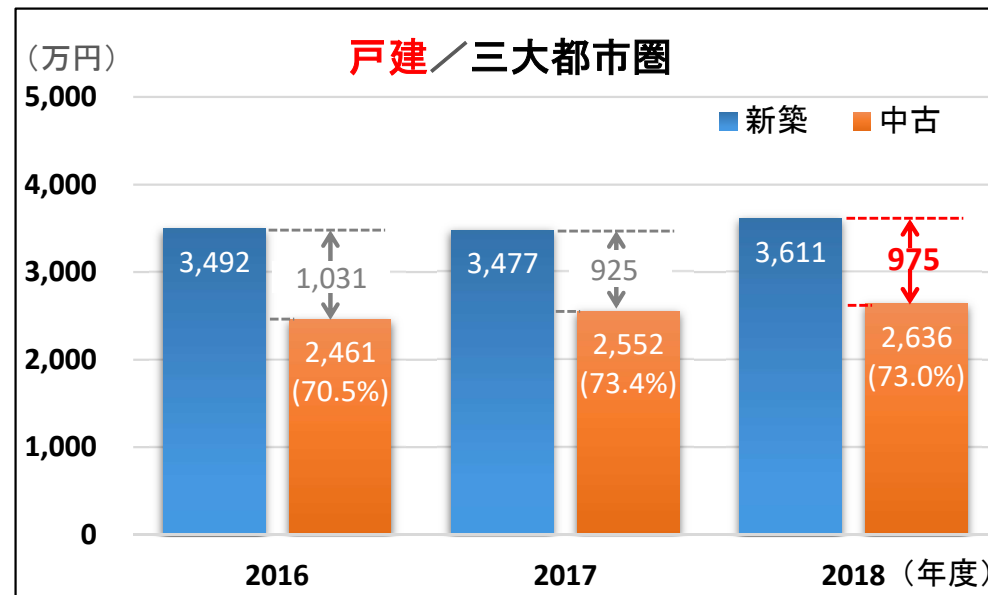
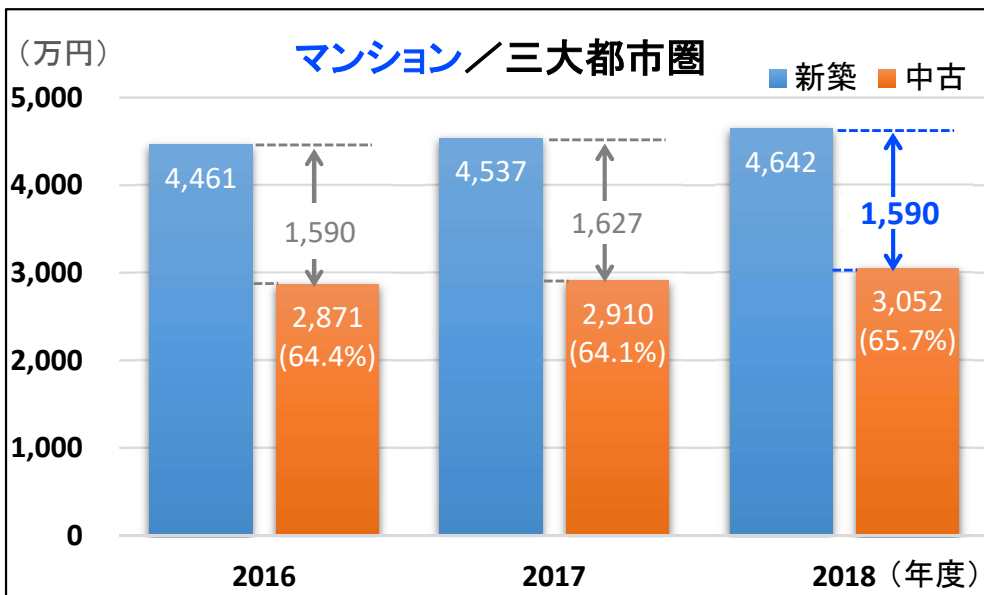


(出典) 住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」

※戸建住宅は分譲戸建の数値

新築住宅と既存住宅の購入価格（地域別）

○ 新築住宅と中古住宅の価格差は、①マンション(三大都市圏)が最も大きく、②マンション(その他地域)、③戸建て(三大都市圏)、④戸建て(その他地域)の順で価格差が縮小する傾向



(出典) 住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」

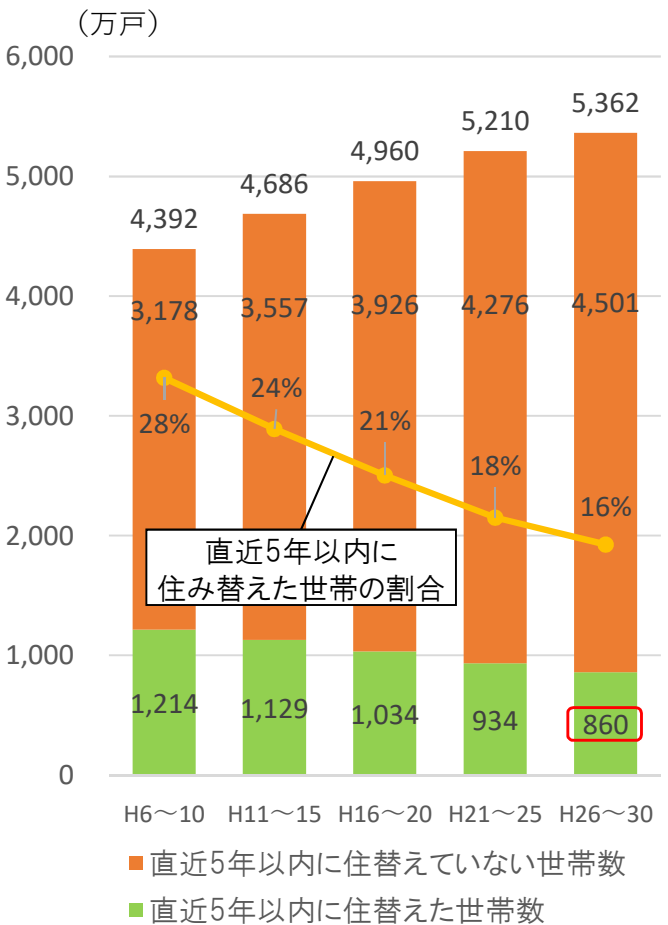
※三大都市圏: 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、静岡県、愛知県、三重県、岐阜県、大阪府、兵庫県、和歌山県、滋賀県、京都府、奈良県

※戸建住宅は分譲戸建の数値

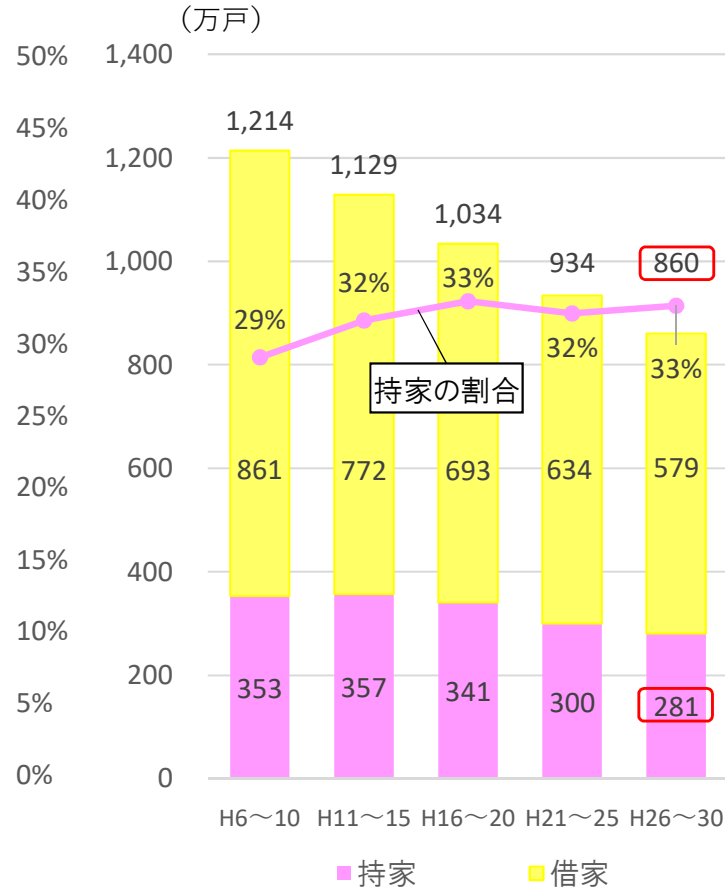
※いずれの図表も括弧内の「%」は、中古住宅価格 / 新築住宅価格

- 住宅・土地統計調査の各調査年(注1)の直近5年以内に住替えた世帯数及び割合は減少傾向
- そのうち持家に入居した世帯の割合は3割程度で、やや増加傾向
- 持家に入居した世帯のうち、既存住宅へ入居した世帯(注2)の割合は増加傾向
- 既存住宅への入居のうち、共同建等はやや増加、一戸建等は減少傾向

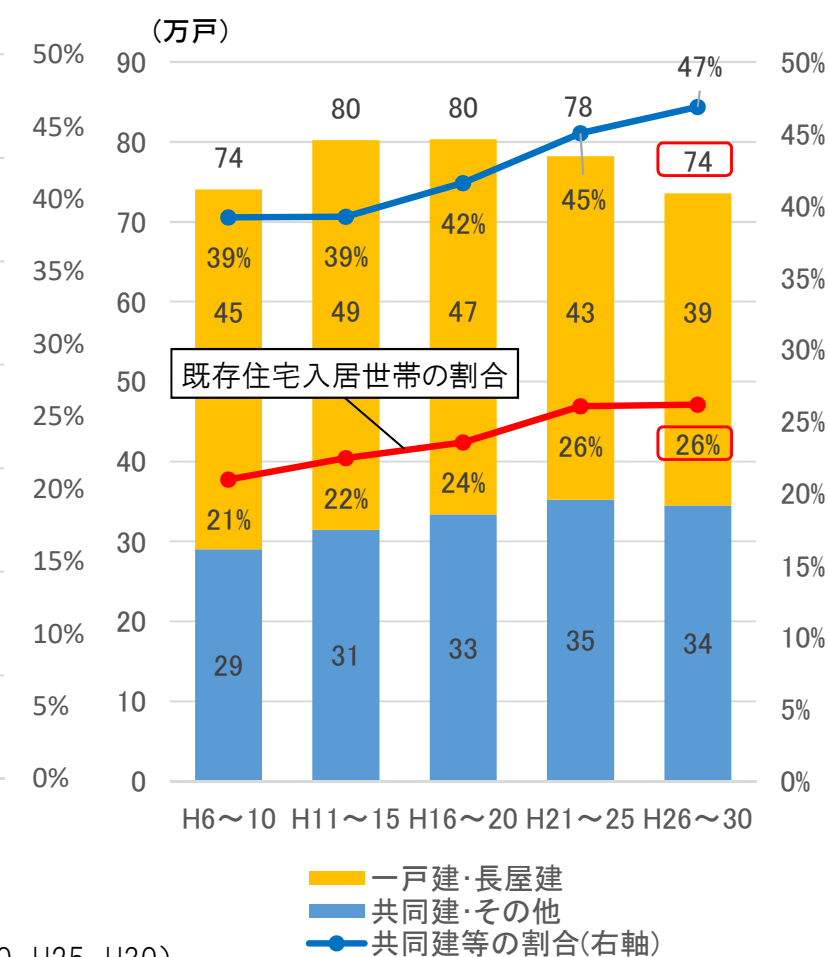
居住世帯のある住宅のうち
直近5年以内に住み替えた世帯の割合



直近5年以内に住替えた世帯の現在の状況
(持家・借家別の割合)



直近5年以内に持家に住替えた世帯のうち
既存住宅に入居した世帯の割合(建方別)



注1: 住宅・土地統計調査の調査年(H10、H15、H20、H25、H30)

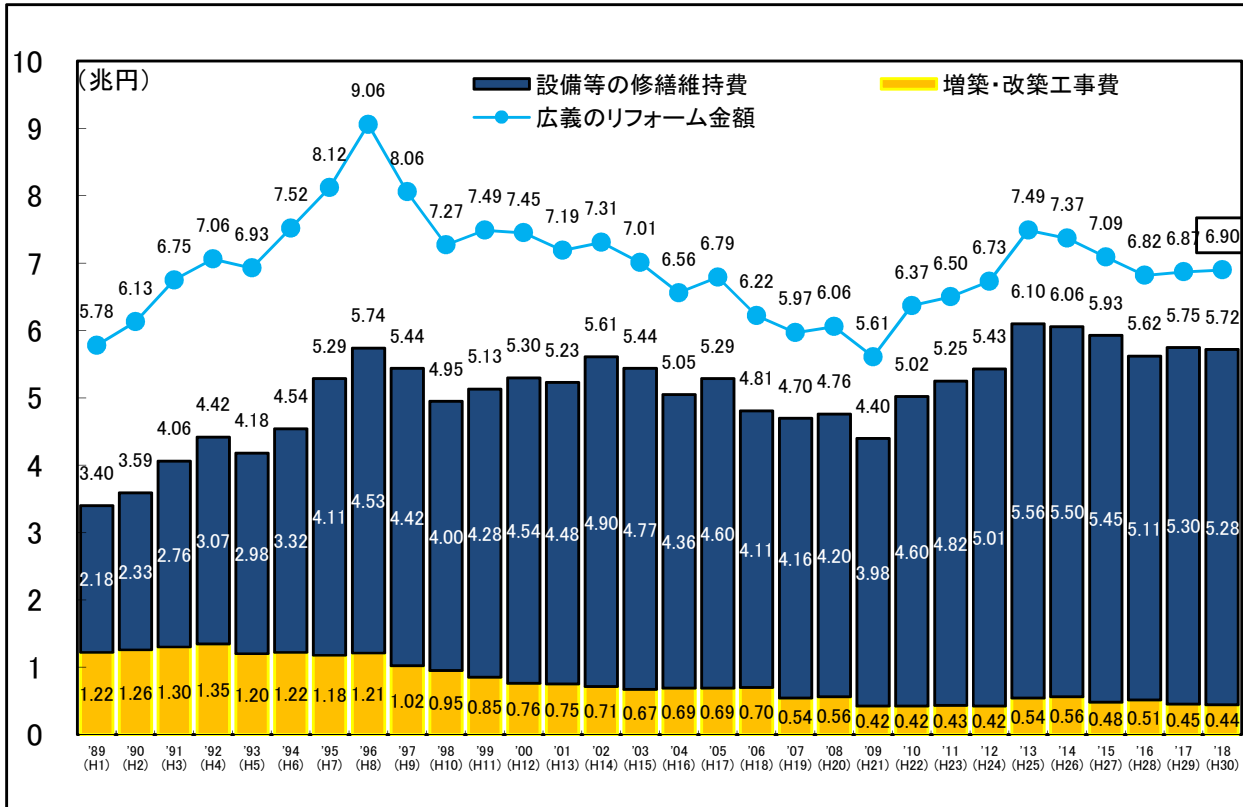
注2: 相続・贈与で取得した世帯を除く

注3: 各調査年のみ1月～9月までの合計値

【出典】住宅・土地統計調査(総務省)

○ 住宅リフォーム市場規模は約6.9兆円（平成30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26.7%で、欧米諸国と比較して小さい

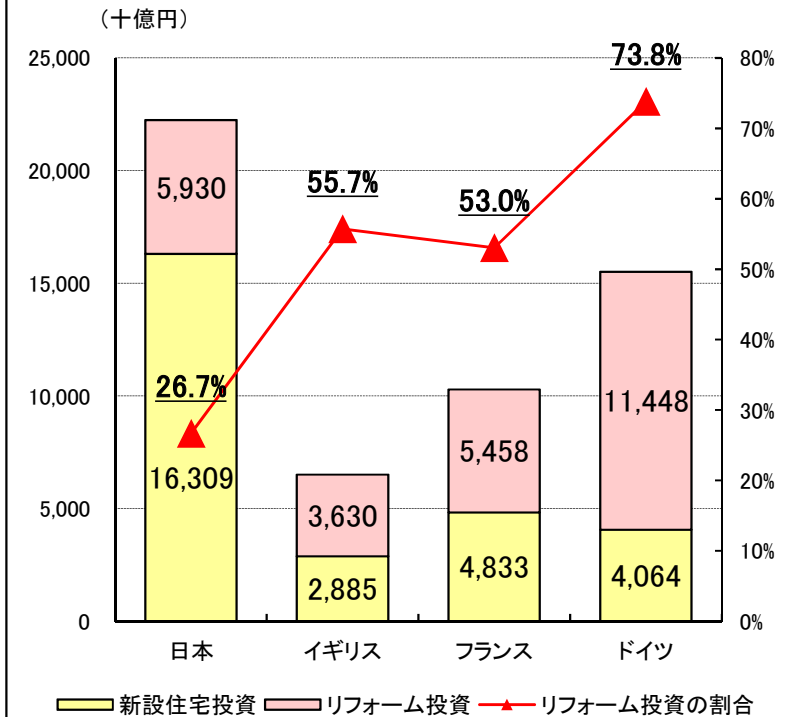
【住宅リフォームの市場規模(推計)の推移】



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(H27・2015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
 円ユーロレートは、2012年の年間平均である1ユーロ=102.60円で換算

住宅リフォームの工事目的・金額別の分布

- 平成29年度の建築物リフォーム・リニューアル調査によると、住宅リフォーム・リニューアル工事の総数は約710万件。主たる工事目的別に見ると、「劣化や壊れた部位の更新・修繕」が9割以上を占めている
- 受注額別に見ると、50万円未満の工事が8割近くを占め、150万円未満の工事で9割以上を占めている

<主たる工事目的別受注件数(住宅)>

(単位:件)

主たる工事目的	計	劣化や壊れた部位の更新・修繕	増床	省エネルギー対策	高齢者・身体障害者対応	防災・防犯・安全性向上	用途変更	耐震性向上	屋上緑化, 壁面緑化	アスベスト対策	その他	不明
件数	7,107,326	6,610,795	16,320	143,263	61,320	47,278	6,017	10,578	5,400	61	203,869	2,425

93%

<個別工事の受注額、用途別受注件数>

(単位:件)

個別工事の受注額	用途	住宅 計	うち 一戸建住宅	うち 共同住宅		
				専有・専用部分	共用部分	専有・専用部分・共用部分全て
50万円未満		5,576,009	3,452,805	1,238,685	603,193	72,700
50万円以上 100万円未満		615,403	411,372	110,280	66,800	8,342
100万円以上 150万円未満		381,279	268,565	59,317	34,545	6,336
150万円以上 200万円未満		208,094	154,255	23,803	18,810	4,761
200万円以上 250万円未満		111,990	81,641	13,685	9,766	3,240
250万円以上 300万円未満		68,220	44,730	9,933	7,778	2,991
300万円以上 350万円未満		42,371	25,768	7,886	5,360	1,387
350万円以上 400万円未満		24,589	14,990	5,284	3,143	387
400万円以上 450万円未満		17,635	10,346	3,552	2,332	757
450万円以上 500万円未満		10,587	5,922	2,241	1,546	526
500万円以上 1,000万円未満		29,721	17,756	4,722	4,607	1,249
1,000万円以上 3,000万円未満		12,786	7,392	727	2,866	1,011
3,000万円以上		8,642	767	382	4,277	3,113
計		7,107,326	4,496,309	1,480,497	765,023	106,802

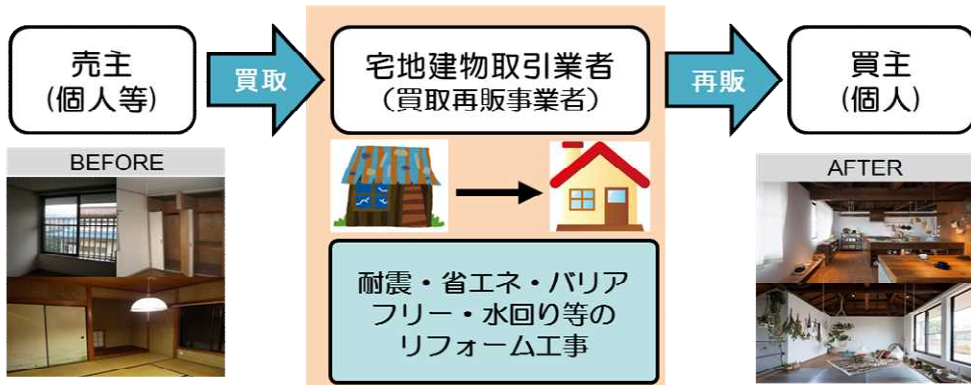
50万円未満:5,576,009件(78%)

150万円未満:6,572,691件(92%)

(出典:建築物リフォーム・リニューアル調査(平成29年度計))

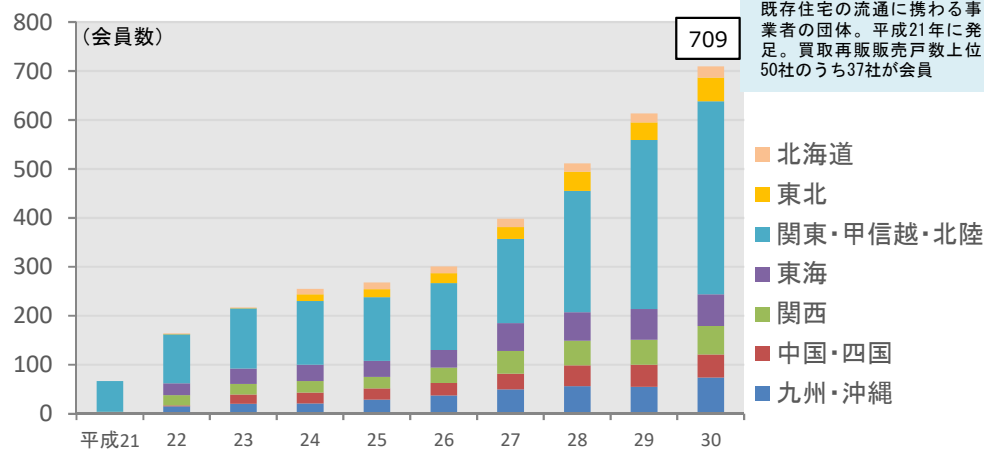
- 買取再販は、不動産取引について様々なノウハウを有する宅地建物取引業者が、既存住宅を取得し、効率的・効果的にリフォームを行った後に販売する事業形態
- 買取再販物件の販売戸数の多い上位50社の販売戸数は、2012年度から2018年度にかけて2.0倍に増加するなど堅調に推移

買取再販事業の概要



- ・買取再販の販売戸数は年間約2.1万件で、増加傾向。
- ・買取再販における販売比率は、戸建て:28%、マンション:72%。

リノベーション協議会に所属する正会員数の推移



出典:リノベーション協議会HPより国土交通省作成

買取再販事業の役割

既存住宅流通の課題

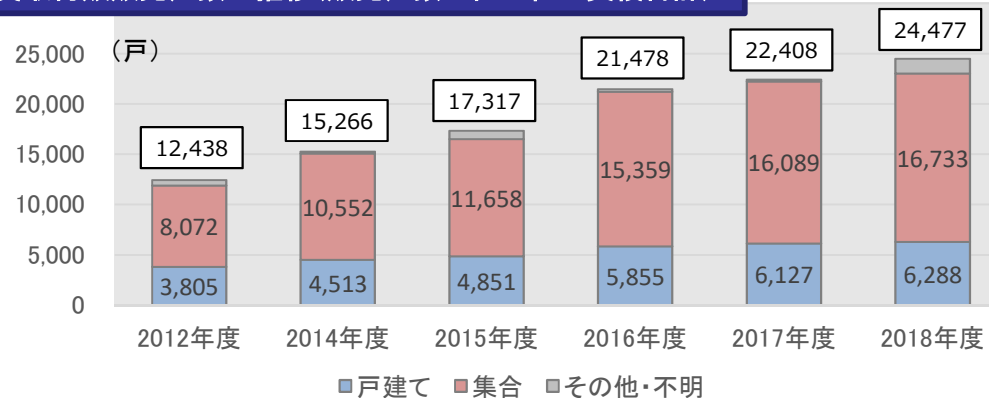
- 既存住宅の質への不安**
購入後のリフォームへの不安
- ・購入時にリフォームが発生するか判断することが困難
 - ・どのようなリフォームが適切か判断することが困難

買取再販事業のメリット

- ・個人でリフォームを行うよりも、確実に**物件の質が確保**される
- ・宅地建物取引業者(買取再販事業者)は、最低2年間は必ず**瑕疵担保責任を負う**ため、個人間売買よりも**買主が保護**される

消費者の既存住宅への不安感を払拭し、既存住宅市場を活性化に大きな役割を果たすものとして期待

買取再販販売戸数の推移(販売戸数上位50社の実績合計)



※ 2013年度：調査未実施につきデータなし

出典：中古住宅市場データブック、リフォーム産業新聞(株式会社リフォーム産業新聞社)

買取再販事業について(2)

- 買取再販事業者等にヒアリングした結果では、マンションは競合が激しくなっている一方、戸建ては建物の瑕疵や不具合のリスクが高く、参入している事業者が少ないという声が聞かれている
- 新築価格が低い地方での買取再販や空き家活用にあたっての課題を指摘する声も聞かれた

買取再販市場について

- ・ **マンションの買取再販事業者は増えてきている**と感じており、特に都市部のマンションの仕入れなどでは競合が非常に激しくなっている。小規模な新規参入事業者も増えており、裾野が広がっている
- ・ 一方で、一部の事業者を除き、**戸建て住宅に参入する買取再販事業者は非常に少ない**のが現状であり、戸建ての買取再販物件は市場に出回っている戸数が少ない
- ・ 特に都市部のマンションに比べると仕入れ価格が低いことから、参入障壁自体はそこまで高くないと考えられるものの、**戸建て住宅の買取再販は、建物の瑕疵や不具合のリスクが高いため敬遠**されている

地方の買取再販について

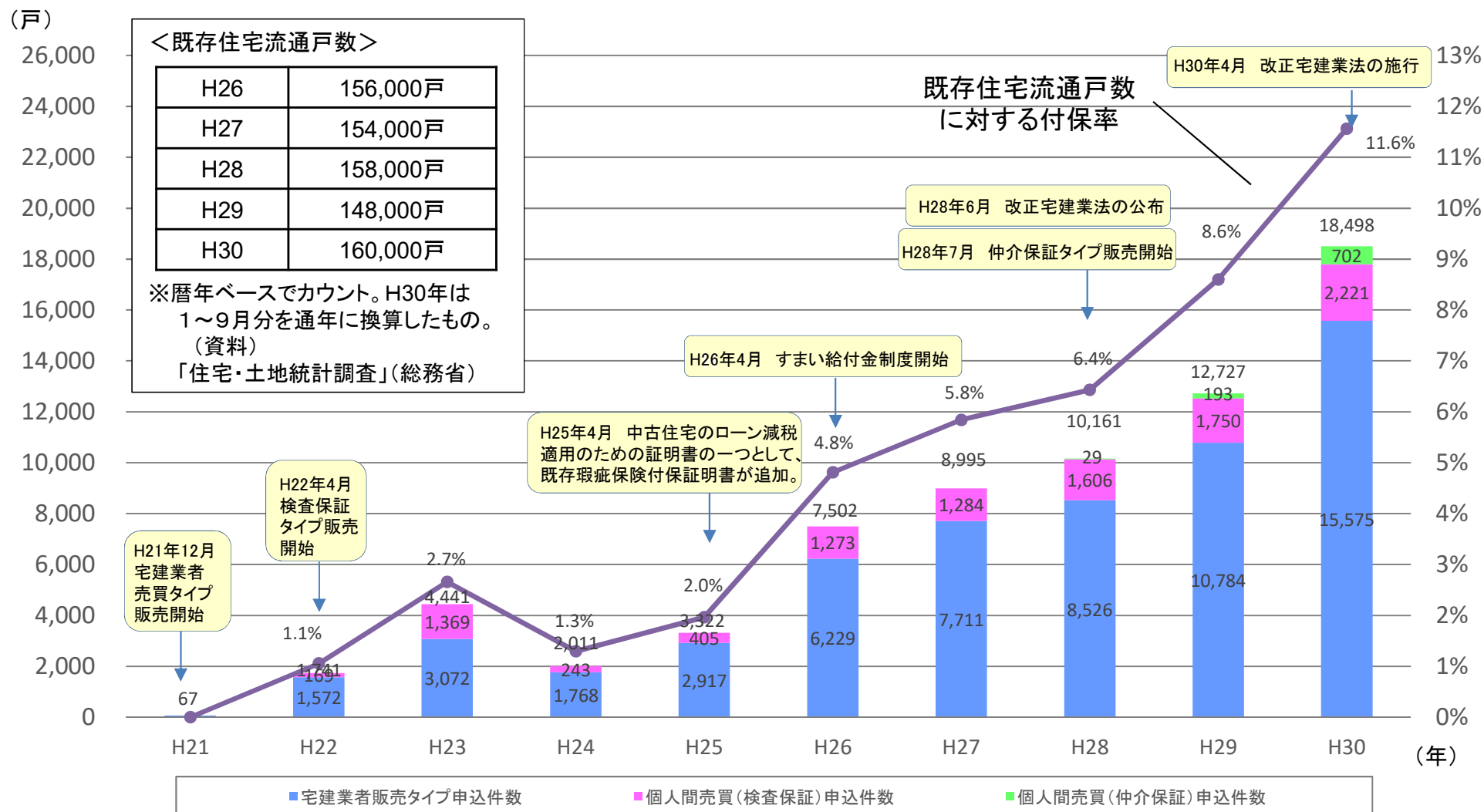
- ・ **首都圏や都市部では新築マンションや戸建ての価格が高いことから、中古住宅へのニーズが大きい**ものの、地方では、「マンション・戸建て」、「新築・中古」と選択肢が豊富であり、購入者にとって新築住宅も現実的な選択肢となっている
- ・ また、ストックビジネスは新築との価格差が勝負なので、**新築価格の高くない地方だと買取再販が成立しないおそれがある**。空き家を安く買い取ることができれば参入者は増えるのではないか

空き家の買取について

- ・ 買取再販物件として扱える可能性もあり得るが、**空き家の所有者を特定し、商談を進めることが難しい**のではないか。自治体の空き家バンクも、情報が変動したり、詳細な情報を得られなかったり、有益な情報を伝えようという意欲が見えないものもある

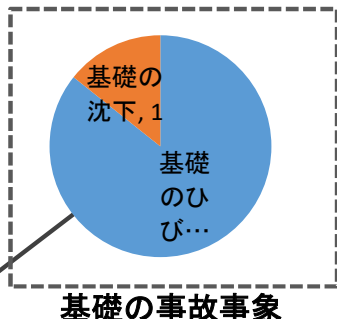
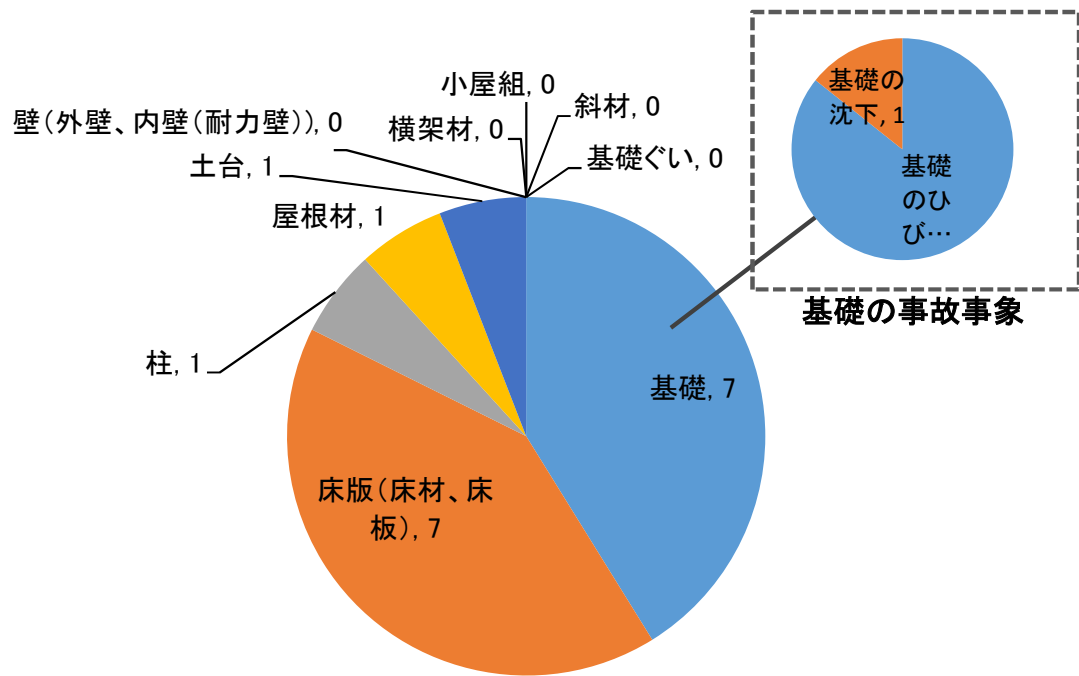
既存住宅売買瑕疵保険の申込件数(戸数ベース)の推移

○ 既存住宅流通戸数に対する既存住宅売買瑕疵保険の付保率は上昇傾向。
 ※住生活基本計画では、既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合を2025年に20%とする指標を掲げている。



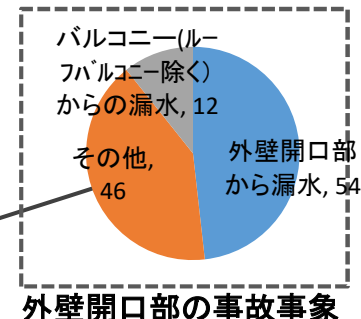
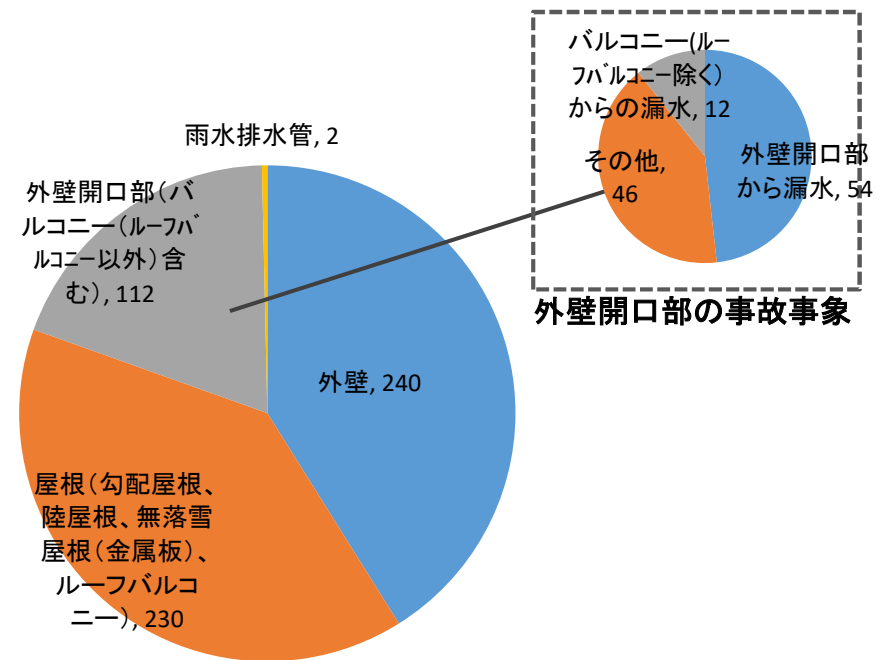
○ 既存住宅売買瑕疵保険の保険事故の発生件数を部分・部位別に比較すると、新築の保険事故と同様、雨水の浸入を防止する部分の事故の件数が多く、特に外壁、屋根や屋根の事故が多い

■ 構造耐力上主要な部分の事故事象 n=17※1※2



- 基礎
- 柱
- 土台
- 壁(外壁、内壁(耐力壁))
- 斜材
- 床版(床材、床板)
- 屋根材
- 横架材
- 小屋組
- 基礎ぐい

■ 雨水の浸入を防止する部分の事故事象 n=584※1※2



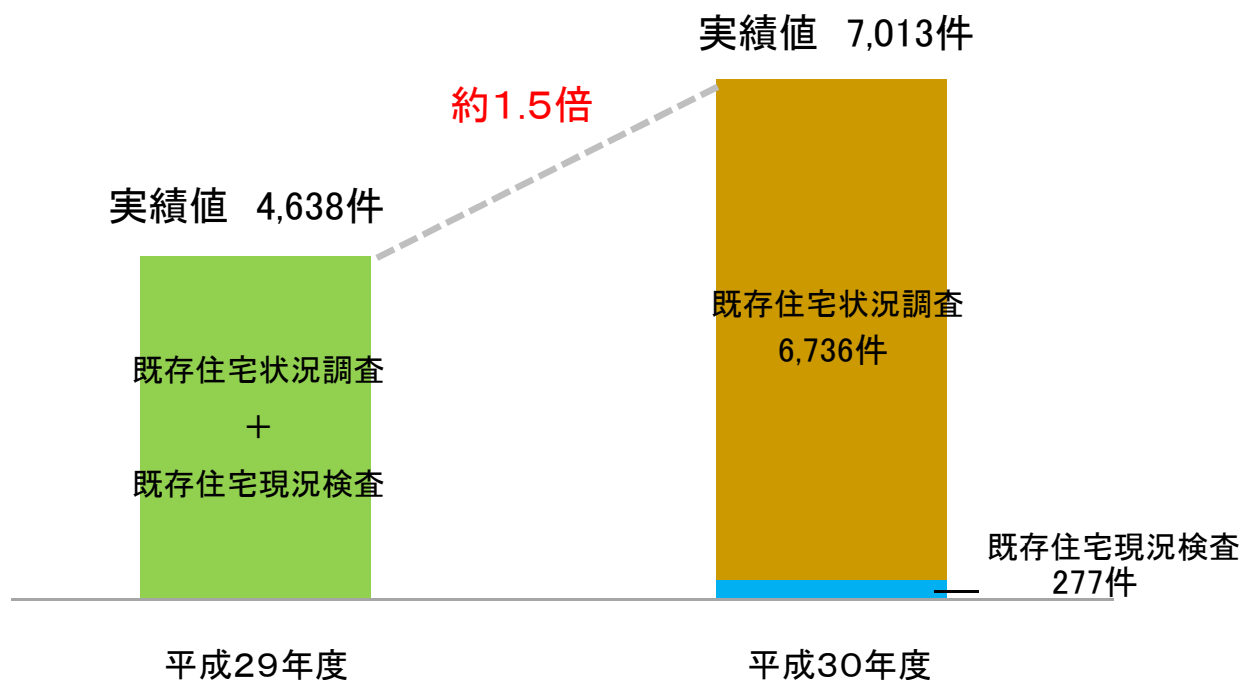
- 外壁
- 屋根(勾配屋根、陸屋根、無落雪屋根(金属板)、ルーフバルコニー)
- 外壁開口部(バルコニー(ルーフバルコニー以外)含む)
- 雨水排水管

※1 件数は、平成29年3月から平成30年10月までの間に保険法人から国土交通省に報告があったもののうち、事故部位別の事故事象の入力があったものの合計
 ※2 集計条件: 修補工事中、保険金支払請求書受領、保険金支払完了

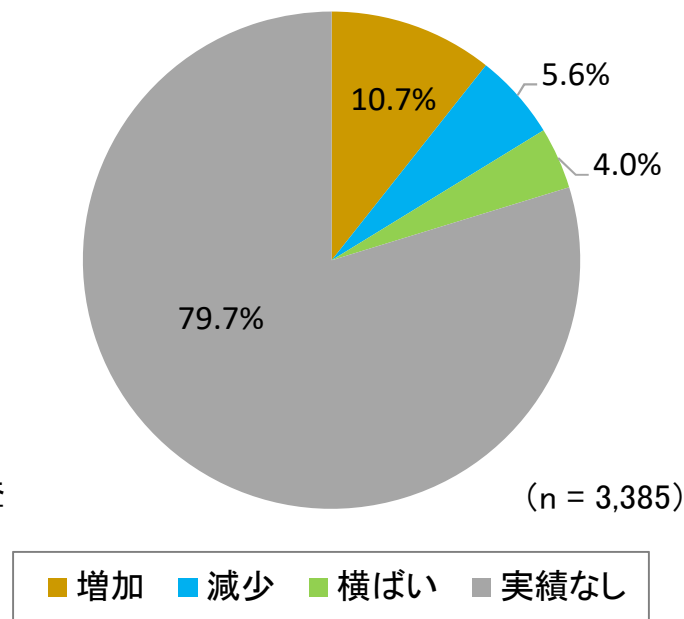
- 平成30年度の既存住宅状況調査の実施件数（アンケート回答のあった技術者4,638名（全体の約14%）が実施した件数）は、一年間で6,736件
- 既存住宅状況調査・既存住宅現況検査（※）の実施件数（以下「調査等」という。）は、既存住宅流通戸数の4%程度と推定されるが、前年度と比較すると年間で約1.5倍に増加
- 調査等の実施実績がない事業者が約8割を占めるが、昨年度と比較して調査等の実施件数が増加した事業所(10.7%)は、減少した事業所(5.6%)を上回った

※「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)に基づき行う、既存住宅の現況の検査

【調査実施件数の推移】



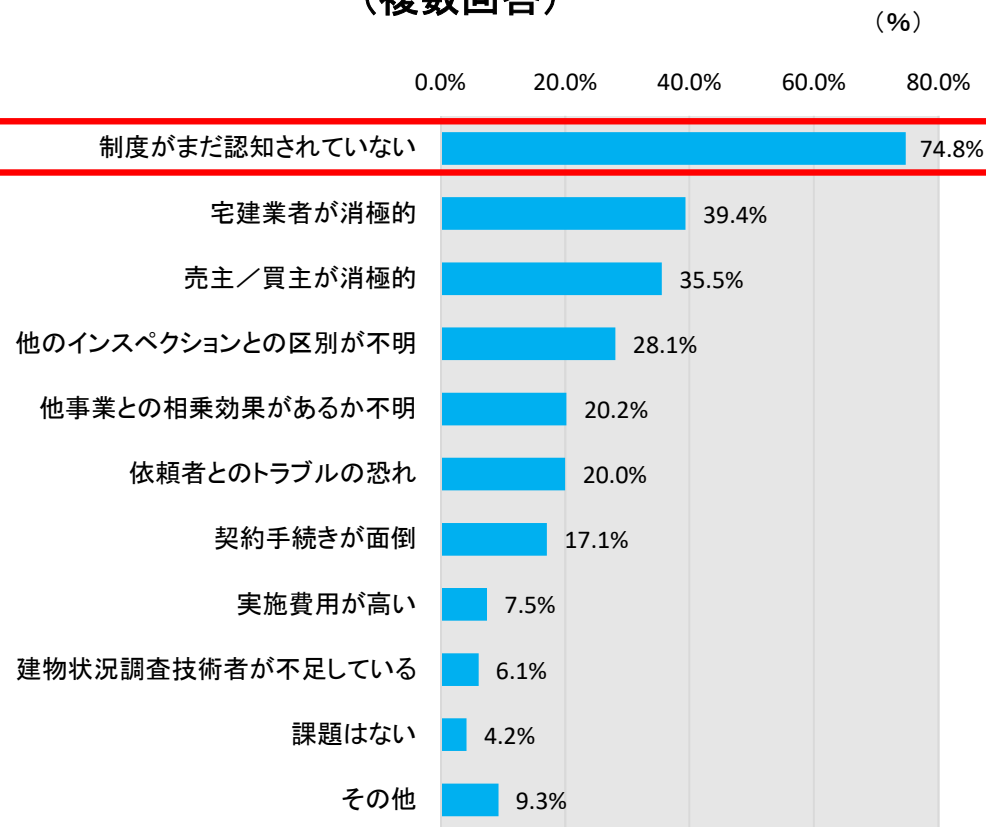
【事業所別の調査実施件数の増減】
(前年度比)



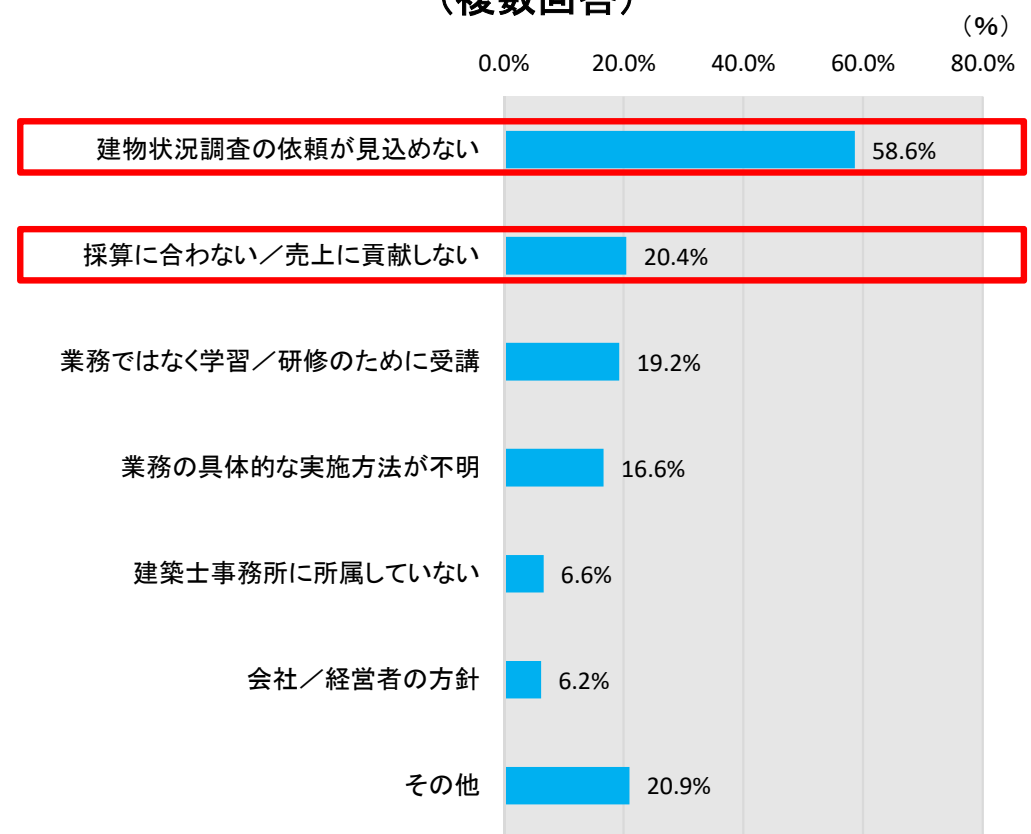
※出典:国土交通省住宅局調べ(令和元年9月)

- 事業者が感じている課題としては、「制度がまだ認知されていない」が最も多い
- 実施件数がゼロの事業者が調査を実施していない理由としては、「建物状況調査の依頼が見込めない」が最も多く、次いで「採算に合わない／売上に貢献しない」が多くなっている

【既存住宅状況調査について実施上の課題】
(複数回答)



【既存住宅状況調査を実施しない理由】
(複数回答)



※ アンケート調査に回答のあった事業所 (3,385件) ごとに複数回答
 ※ 出典：国土交通省住宅局調べ (令和元年9月)

※ アンケート調査に回答のあった事業者のうち既存住宅状況調査の実施件数が0件であった事業所 (2,813件) ごとに複数回答

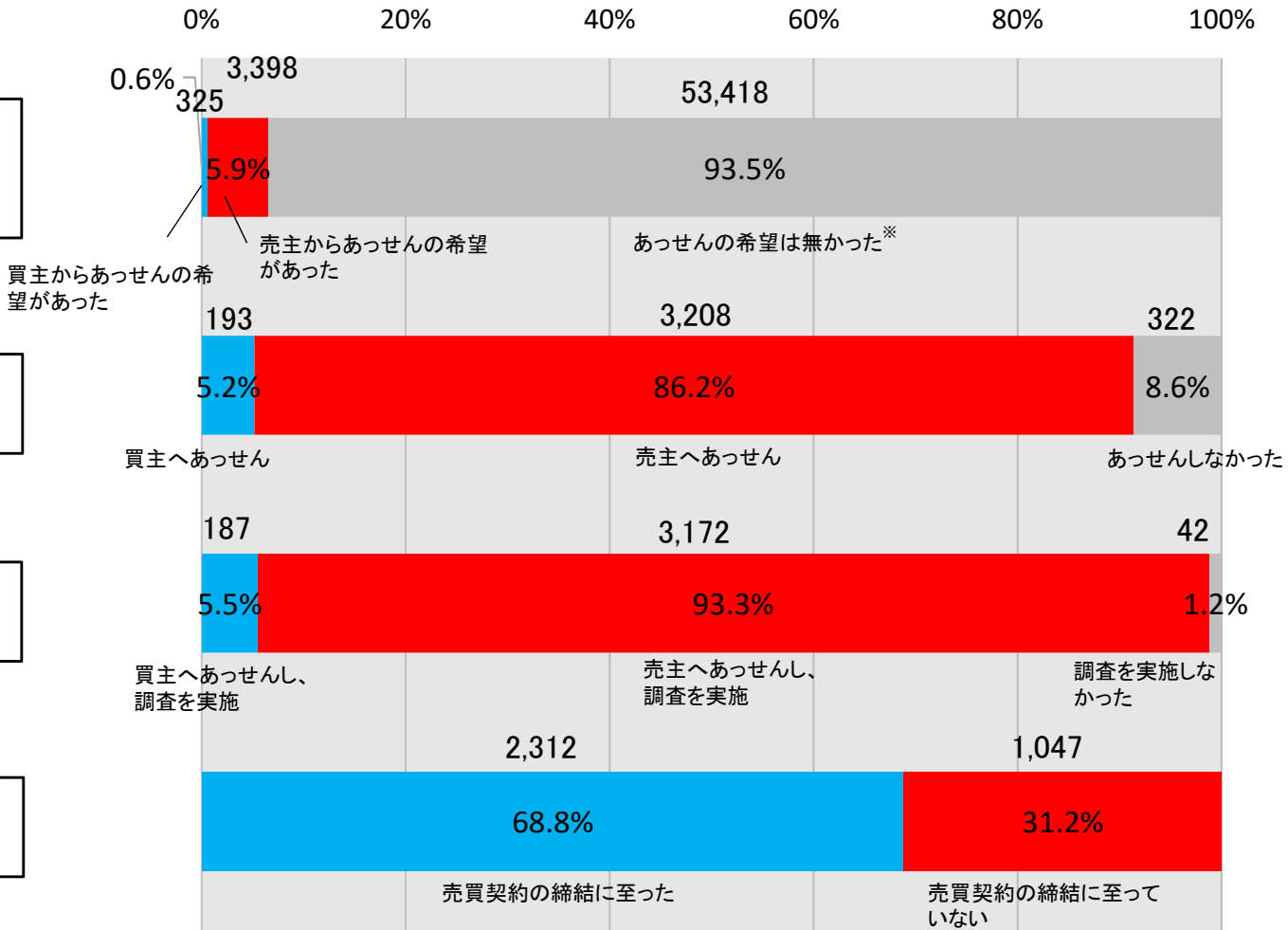
- 媒介契約件数（57,141件）のうち約6%について、あっせんの希望があり、うち9割が実際に調査を実施
- 調査を実施したうち約7割（2,312件。媒介契約件数の約4%。）が売買契約の締結に至っている

媒介契約件数のうち、
建物状況調査のあっせんの希望があった割合
(n=57,141)

うち、建物状況調査をあっせんした割合
(n=3,723)

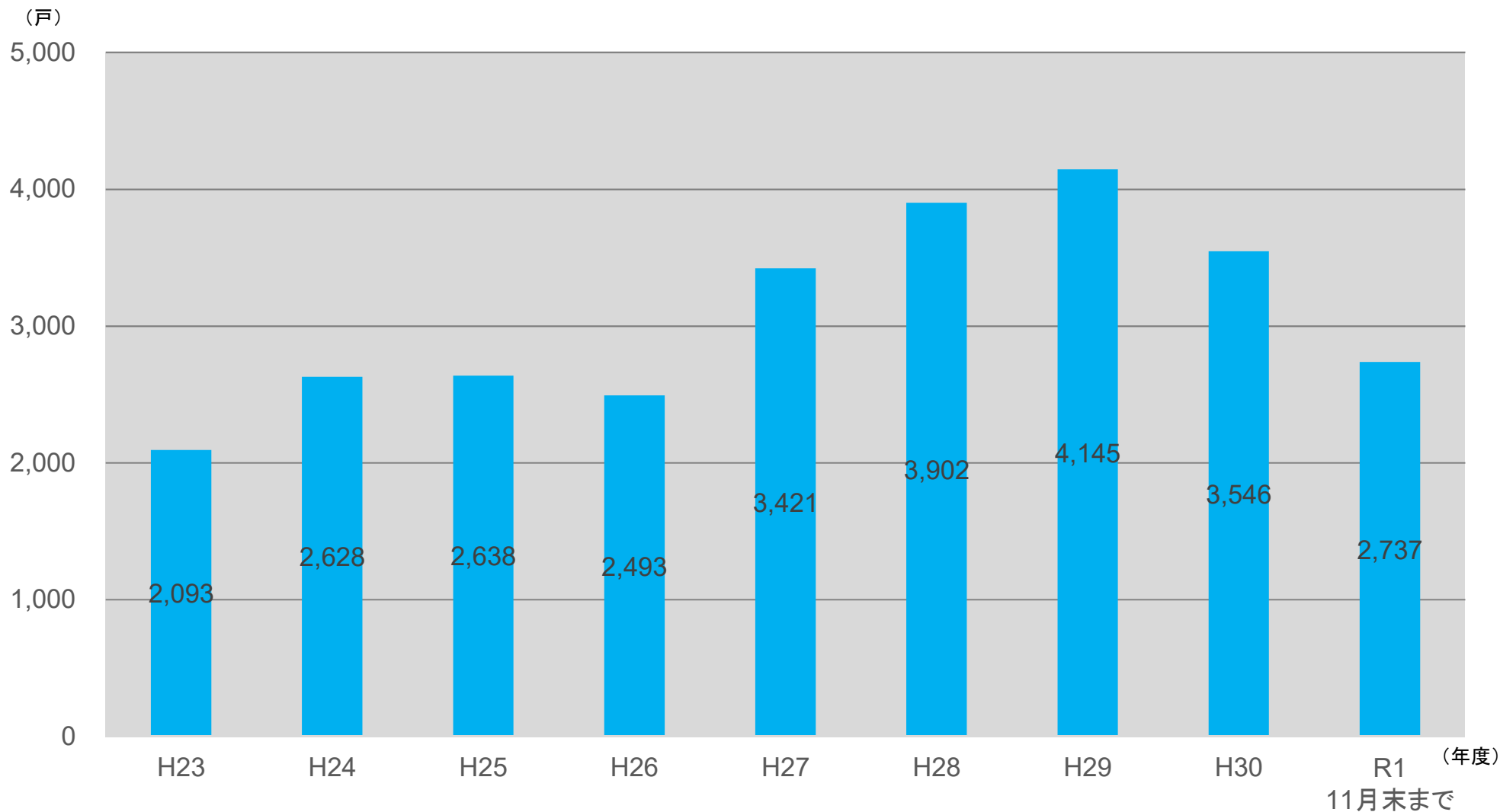
うち、建物状況調査を実施した割合
(n=3,401)

うち、売買契約の締結に至った割合
(n=3,359)



リフォーム瑕疵保険の申込件数(戸数ベース)の推移

○ リフォーム瑕疵保険の申込件数（戸数ベース）は平成30年度で3,546戸。累計で約38,500戸



住宅紛争処理・相談業務の概要について

- 住宅品質確保法・住宅瑕疵担保履行法に基づき、評価住宅・保険付き住宅に関する相談体制、裁判外の紛争処理体制を整備
- 平成22年度より住宅リフォームに関する専門家相談を実施

住宅の品質確保の促進等に関する法律(住宅品質確保法) 平成12年4月1日施行

- 国土交通大臣は、住宅紛争処理を実施する弁護士会等の法人を「指定住宅紛争処理機関」として指定。当該機関は建設住宅性能評価書が交付された住宅(評価住宅)の建設工事の請負契約または売買契約に関する紛争のあっせん、調停、仲裁を行う。
⇒全国52の弁護士会(住宅紛争審査会)を指定住宅紛争処理機関に指定。
- 国土交通大臣は、指定住宅紛争処理機関の支援等を行う財団法人を「住宅紛争処理支援センター」として指定。当該機関は住宅紛争の支援のほか、評価住宅に関する相談や助言及び苦情の処理(弁護士・建築士による専門家相談)等を行う。
⇒(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター(以下「支援センター」という。)を住宅紛争処理支援センターに指定。
- 住宅紛争処理支援センターは評価住宅以外の住宅の相談、助言及び苦情の処理も行う(住まいるダイヤルでの電話相談)。

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)平成20年4月1日一部施行

住宅瑕疵担保責任保険に係る新築住宅(保険付き住宅)を住宅紛争処理、専門家相談の対象として追加。

住宅リフォームに係る専門家相談(リフォーム専門家相談) 平成22年4月開始(補助事業)

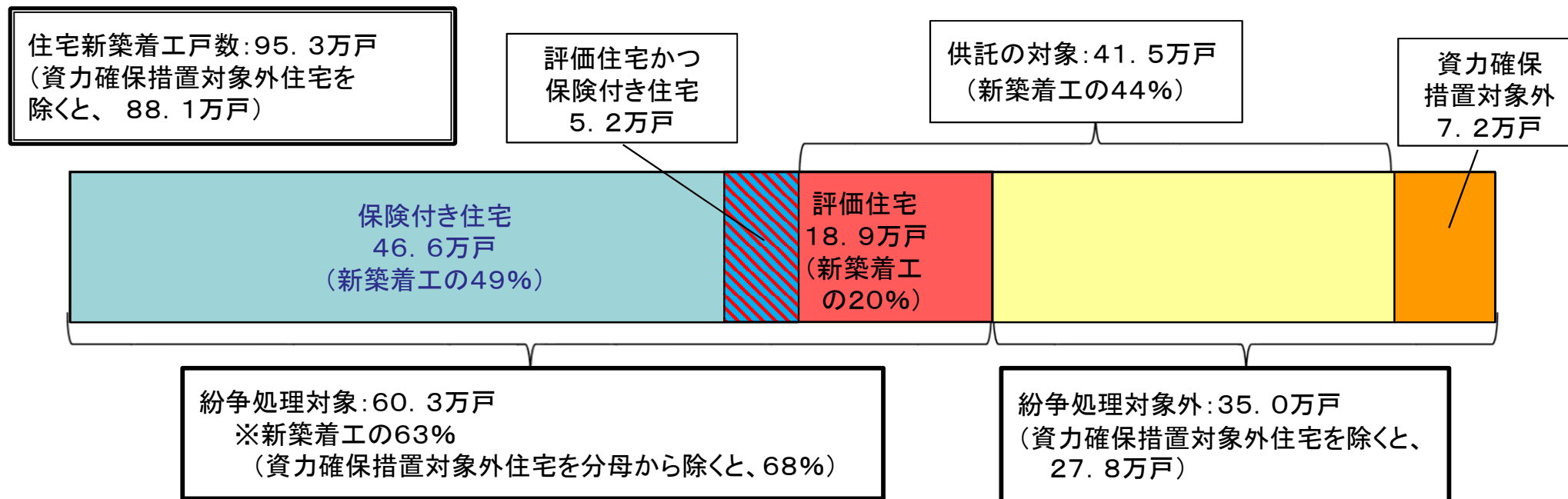
特に消費者のニーズの高い住宅リフォームにつき、弁護士・建築士との面談による専門家相談を実施。

住宅紛争処理・専門家相談対象住宅の割合

○ 新築住宅の2/3程度が対象と推定され、対象外住宅のうち、相当数を貸家が占めるものと推定される

<平成30年度の新築住宅に係る実績※>

※住宅着工統計、基準日届出、建設住宅性能評価書交付実績、保険証券発行実績及び支援センターへの負担金納入実績に基づき、国土交通省にて推計。



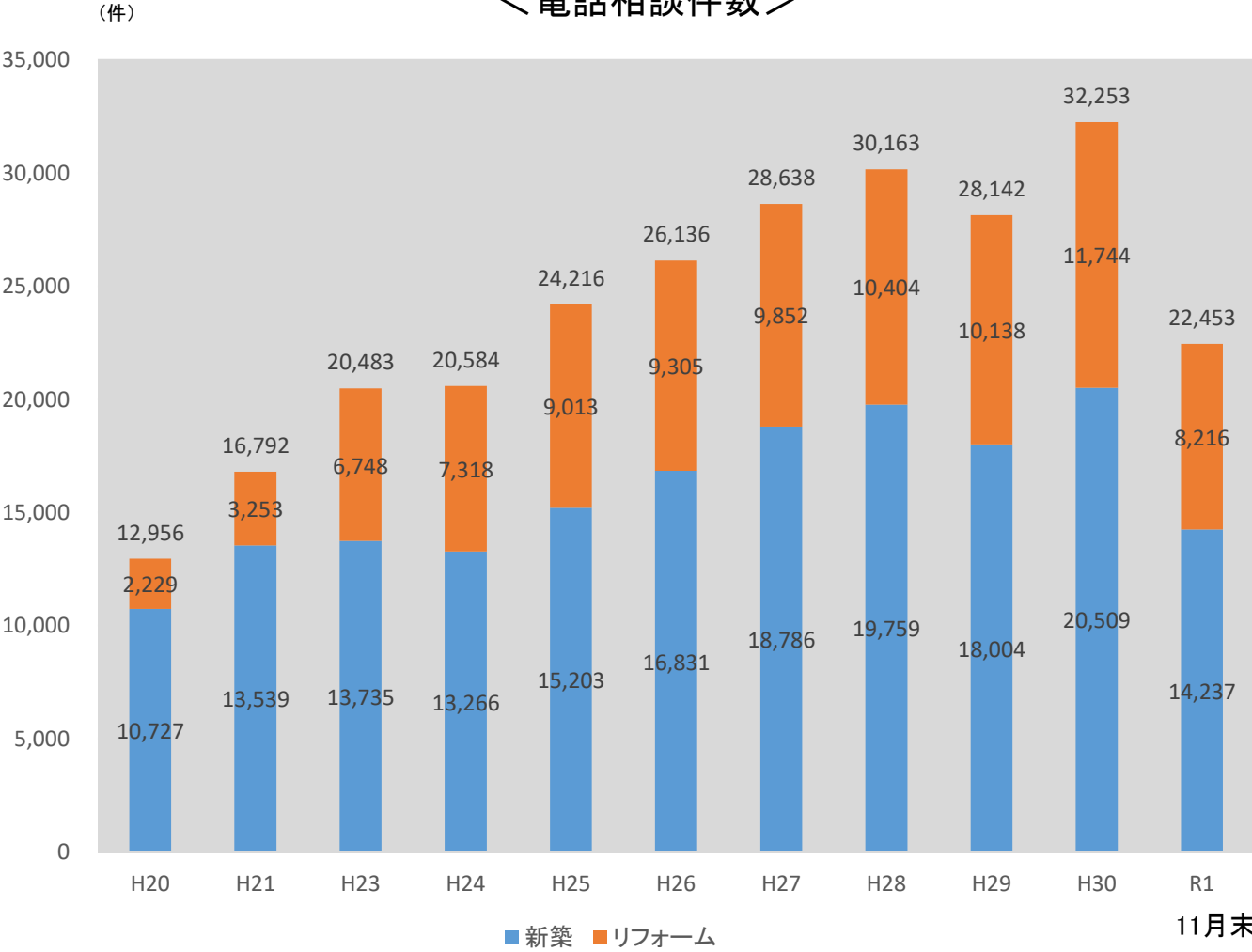
<供託戸数の多い事業者(建設業、宅建業の各々上位10社)の状況※>

	評価住宅	左記以外	合計
貸家	0.9万戸	16.8万戸	17.7万戸
貸家以外	7.2万戸	3.9万戸	11.1万戸
合計	8.2万戸	20.7万戸	28.8万戸

※ 該当事業者のアンケート回答に基づき、国土交通省にて推計。
 ※ 該当事業者の供託戸数の合計で、供託の全戸数の2/3以上を占める。

○ リフォームに関する電話相談は増加傾向にあり、全体の4割に迫る勢いで件数が増加している

<電話相談件数>



主な不具合事象

【戸建て住宅】

不具合	割合
ひび	21.1%
雨漏り	15.9%
性能不足	12.7%
はがれ	12.4%
変形	10.4%

N=12,936

【共同住宅】

不具合	割合
ひび	15.0%
はがれ	12.2%
雨漏り	11.5%
性能不足	10.8%
漏水	10.6%

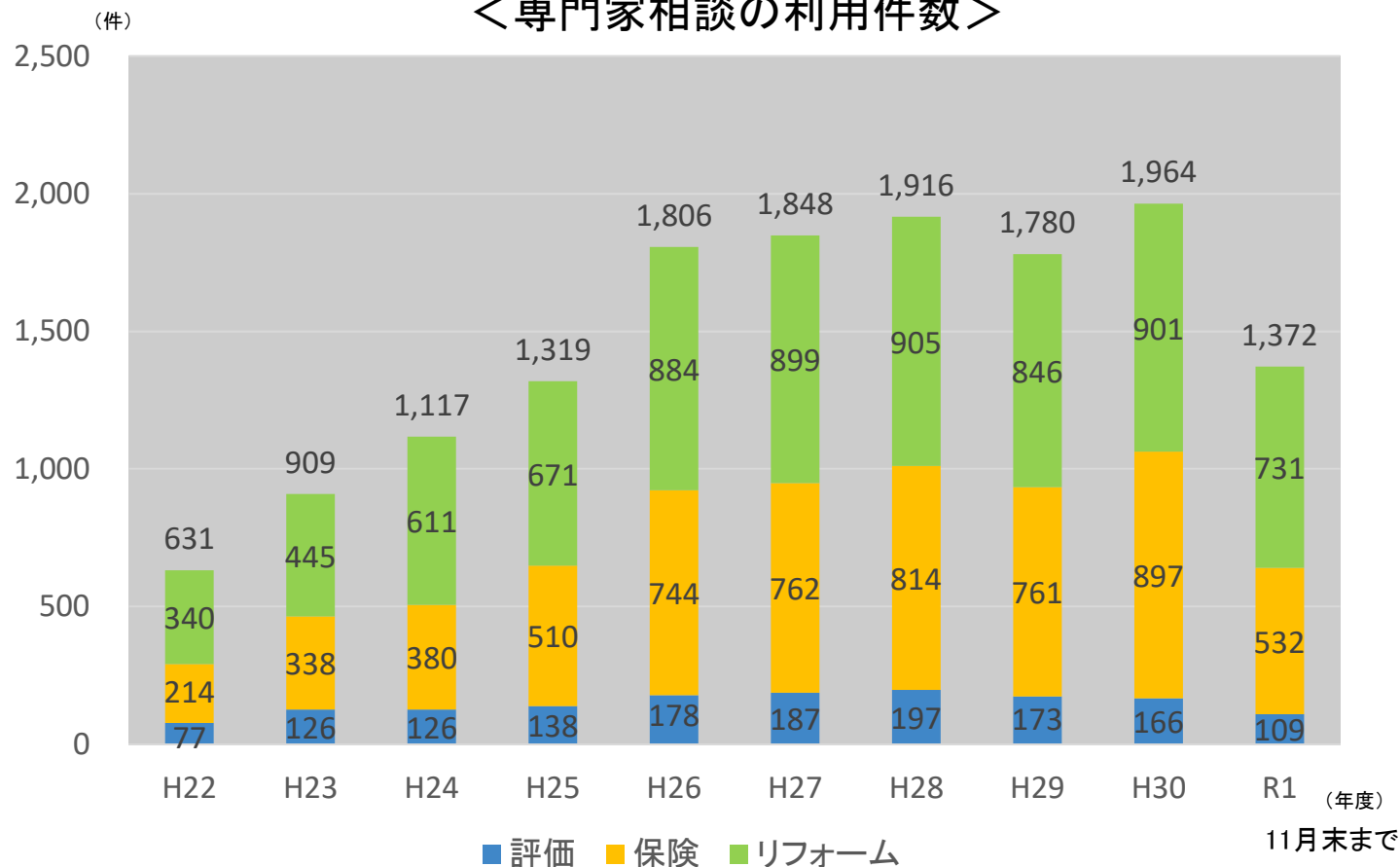
N=2,254

11月末まで

データ提供:(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

○ リフォームに関する相談が多く、全体の約半分を占めている

＜専門家相談の利用件数＞



主な不具合事象

【戸建て住宅】

不具合	割合
ひび	23.5%
はがれ	17.7%
雨漏り	16.5%
変形	14.4%
性能不足	11.8%

N=1,217

【共同住宅】

不具合	割合
変形	23.2%
はがれ	21.5%
ひび	19.2%
雨漏り	16.9%
汚れ	15.8%

N=177

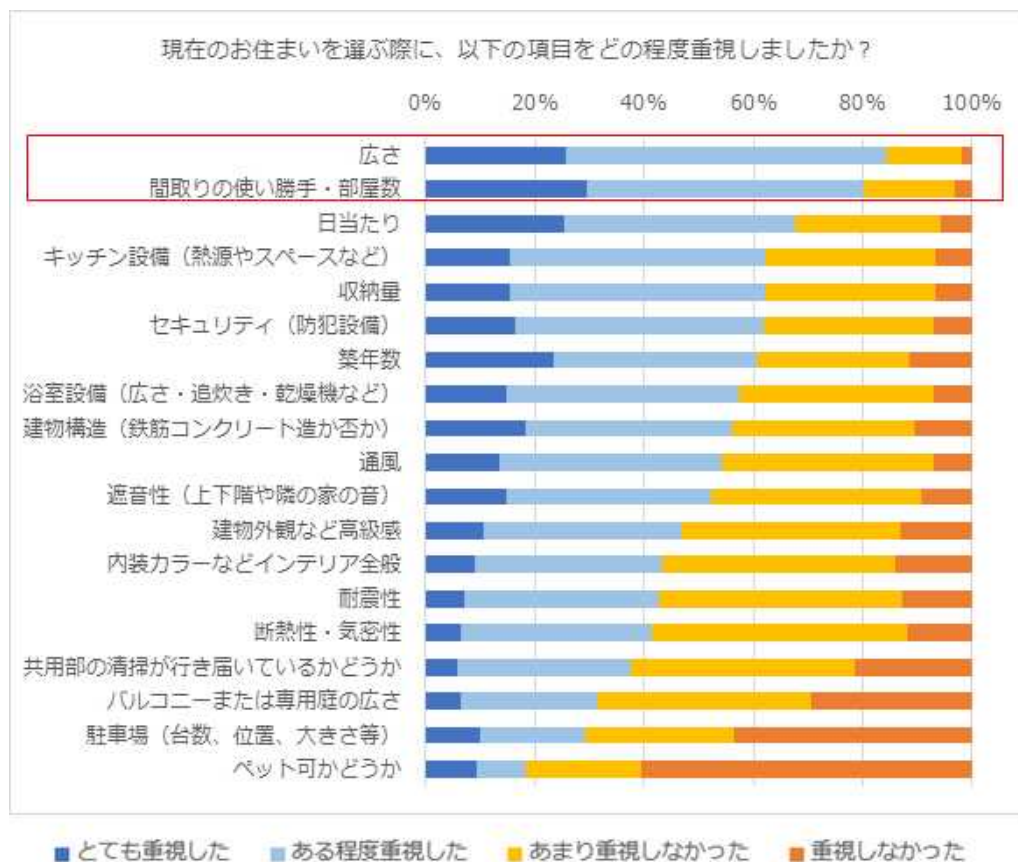
データ提供：(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

1. 住宅の広さについて
2. 住宅の性能について
3. 空き家について
4. 既存住宅流通・リフォームについて
- 5. 民間賃貸住宅・公営住宅について**
6. 近接する政策分野との連携について

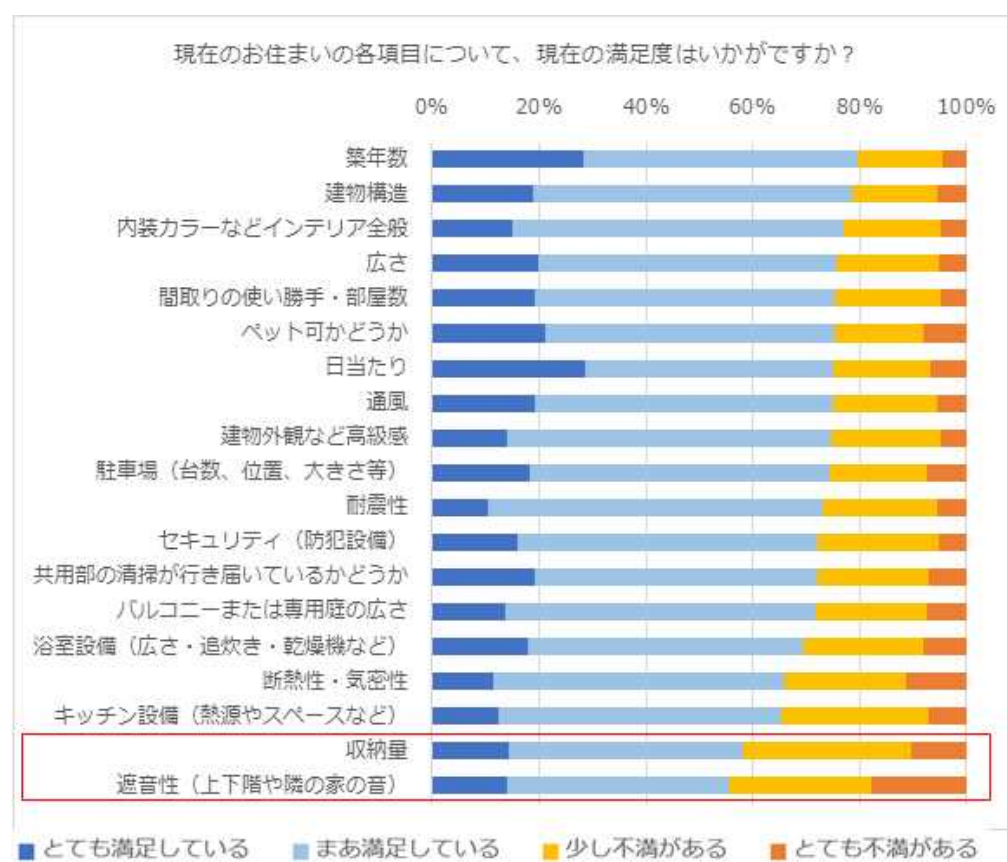
賃貸住宅への満足度

- 入居前は「広さ」と「間取りの使い勝手・部屋数」を重視する割合（「とても重視した」「ある程度重視した」）が80%と高くなっている
- 入居後は、ほとんどの項目で満足度（とても満足している、まあ満足している）が60%超と高くなっているものの遮音性（上下階や隣の家の音）や収納量は、他の項目と比べると満足度が劣る

■現在の住まいを選ぶ際に重視したこと



■現在の住まいの満足度(入居後)



出典：「入居前と入居後の設備・仕様に関する意識調査」(2016年) 大成ユーレック株式会社
 対象：一都三県(東京・神奈川・埼玉・千葉)の大成ユーレックPC造賃貸マンション(築10年以内)の入居者(254人)、
 一般の賃貸マンション・アパート(築10年以内)の入居者(927人：RC造、S造、木造各309人)
 方法：プランや設備仕様の19項目について入居前の重視度と入居後の満足度を4段階評価

賃貸住宅の検索可能条件

- 賃貸住宅探しのWebサイトでは、入居者の多様なニーズを反映し、入居者のこだわり条件を詳細に設定し、住宅を検索することが可能である。また、不動産広告については、「不動産の表示に関する公正競争規約」に規定されている

検索サイトで設定できる賃貸住宅の条件（例）

場所

- ・**エリア別**: 都道府県－市・郡・区－町 **沿線別**: 都道府県－沿線－駅
- ・**通勤・通学時間別**: 最寄り駅からの徒歩時間・乗換回数－都道府県
- ・**家賃相場別**: 都道府県－エリア、(沿線)－、建物種別、間取り－市・郡・区、(駅)

その他条件

- ・**賃料**: 下限～上限及び、指定しない。管理費・共益費有無、敷金・礼金有無、駐車場代、その他初期費用、カード決済可否
- ・**駅徒歩**: 1、5、7、10、15、20分以内及び、指定しない
- ・**間取りタイプ**: ワンルーム、1K、1DK、1LDK・・・5DK以上及び、指定しない
- ・**建物種別**: マンション、アパート、一戸建て・その他及び、指定しない
- ・**築後年数**: 新築、1年、3年、5年、7年、10年、15年、20年、25年、30年以内及び、指定しない
- ・**専有面積**: 下限～上限、及び指定しない
- ・**人気のこだわり条件**: バス・トイレ付き、2階以上、駐車場有り、室内洗濯機置場、エアコン付き、ペット相談可、オートロック、洗面所独立

さらに詳しいこだわり条件

- ・**構造**: 鉄筋系、鉄骨系、木造、ブロック・その他 ・**表示情報**: 新着、物件動画付、間取り図付、等の指定可能
- ・**位置**: 1階、2階以上、最上階、角部屋、南向き ・**バス・トイレ**: バス・トイレ別、温水洗浄便座、浴室乾燥機、追い炊き風呂、シャワールーム
- ・**室内設備**: 室内洗濯機置場、洗面所独立、フローリング、メゾネット、ロフト、防音室、地下室、家具家電付き
- ・**冷暖房**: エアコン付、床暖房、灯油暖房、ガス暖房 ・**キッチン**: ガスコンロ、IHコンロ、2口以上、オール電化、システムキッチン、カウンターキッチン
- ・**建物設備**: 駐車場、敷地内駐車場、駐輪場、バイク置場、エレベーター、宅配ボックス、敷地内ゴミ置場、バルコニー、ルーフバルコニー、専用庭、都市ガス、プロパンガス、バリアフリー ・**セキュリティ**: オートロック、管理人有、TVモニタ付インタホン、防災カメラ、セキュリティ会社加入済
- ・**入居条件**: 即入居可、女性限定、ペット相談可、楽器相談可、事務所利用可、ルームシェア可、高齢者歓迎、LGBTフレンドリー、カスタマイズ可、DIY可、定期借家を含まない ・**テレビ、通信**: インターネット接続可、BSアンテナ、CSアンテナ、ケーブルテレビ、インターネット無料
- ・**収納**: 床下収納、シューズボックス、トランクルーム、ウォークインクローゼット
- ・**その他**: デザイナーズ物件、IT重説対応物件、分譲賃貸、保証人不要、タワーマンション、リフォーム済、リノベーション物件
- ・**周辺環境**: 施設への距離（ショッピングセンター、スーパー、コンビニ、幼稚園・保育園、病院、警察署・交番、公園）
- ・**お得条件**: フリーレント、特定優遇賃貸物件、インターネット無料、保証人不要

不動産の表示に関する公正競争規約

- 不動産業界の自主規制機関である不動産公正取引協議会連合会において「不動産の表示に関する公正競争規約」が定められている
- インターネット上の不動産広告は、「不動産の表示に関する公正競争規約」に反する表示が行われないう、不動産情報サイト事業者連絡協議会がルールを策定

「不動産の表示に関する公正競争規約」

「不当景品類及び不当表示防止法」の規定に基づき、不動産業界が定め、公正取引委員会等の認定を受けた不動産広告の規約。

【主な規約】※一部抜粋して記載

- ・広告表示の開始時期の制限
- ・必要な表示事項
- ・特定事項の明示義務
- ・表示基準
- ・特定用語の使用基準
- ・不当表示の禁止

公正競争規約に参加している不動産会社の店頭には下記の公正表示マークが掲示されている。



「不動産の表示に関する公正競争規約」



「不動産の表示に関する公正競争規約」に反する表示が行われないう、不動産情報サイト事業者連絡協議会が情報公開の自主規制ルールを策定

不動産情報サイト事業者連絡協議会が推奨する不動産広告表記

不動産情報サイト事業者連絡協議会が推奨する不動産広告表記

不動産情報を適正かつ公正に不動産会社から一般消費者に伝達するために、不動産情報サイト事業者自らが策定したルール。不動産物件の広告表示における登録ルールまたは用語の意味を統一し、項目別に取りまとめたもの。

【用語】※一部抜粋して記載

- アパートとマンション： アパート：軽量鉄骨造り・木造等の建物、 マンション：鉄筋コンクリート造り・その他堅固な造りの建物
- ・システムキッチン： 広さや使い勝手に応じ、収納具、調理・洗浄設備、作業台などを組み合わせて天板と呼ばれる一枚板で一体化したキッチン（おおむね間口160cm以上。）
 - ・リフォーム： 既存の建物の内装及び外装などを改修、修繕、増築、改築、原状回復した場合など。物件入力の際は修繕の内容や年月（不動産の表示に関する公正競争規約必須項目）を記載する。

【表示方法】※一部抜粋して記載

- ・価格、賃料： 価格及び賃料において、端数で正確な金額を記載し切れない場合は、必ずその端数を切り上げて記載。
- ・面積： 面積において、小数点以下の単位などの端数で正確な面積を記載し切れない場合は、必ずその端数を切り捨てて記載。
- ・徒歩分数、距離： 「不動産の表示に関する公正競争規約」で定められている、1分=80mで換算。1分未満の端数が生じた場合は切り上げて記載。
- ・築浅物件： 当協議会では築5年以内のものを目安とする。

不動産情報サイト事業者連絡協議会に加入している不動産情報サイト事業者は、サイト上に協議会が定めた認定マークを掲出している

協議会マーク

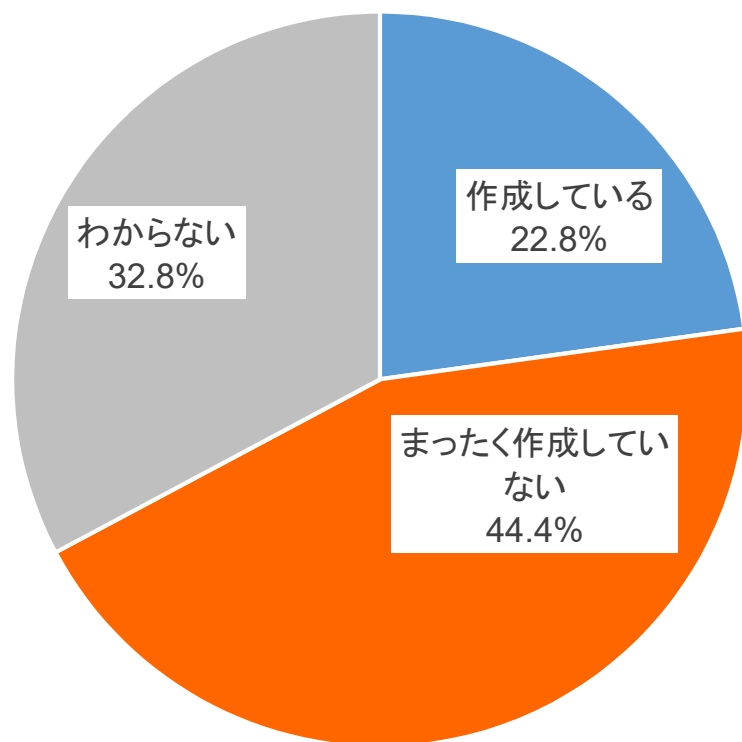


このサイトは「不動産情報サイト事業者連絡協議会」が定める情報公開の自主規制ルールに則ったサイトとして承認されています。

民間賃貸住宅の長期修繕計画の策定状況

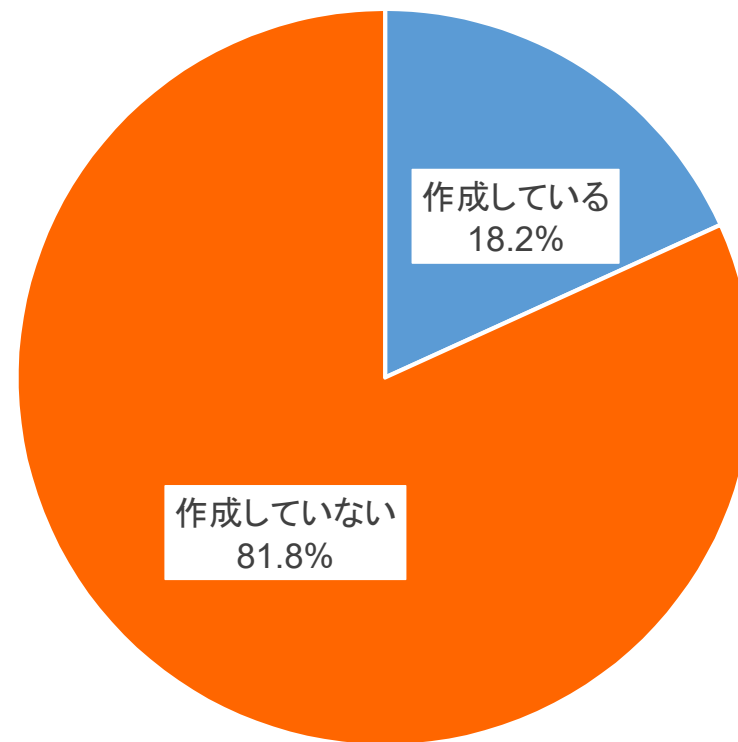
- 賃貸人に対して、長期修繕計画の作成状況を調査した結果によると、長期修繕計画を作成していると回答した賃貸人は22.8%
- 賃貸住宅管理業者に対して、長期修繕計画を作成している賃貸人について調査した結果によると、長期修繕計画を作成している回答した賃貸人は18.2%

【賃貸人の長期修繕計画の作成状況】
(賃貸人への調査)



出典：国土交通省住宅局
「民間賃貸住宅の大規模修繕等に対する意識の向上に関する調査検討報告(H29.3)」

【長期修繕計画を作成している賃貸人の数】
(賃貸住宅管理業者への調査)



出典：公益財団法人日本賃貸住宅管理協会
「家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書(H31.3)」

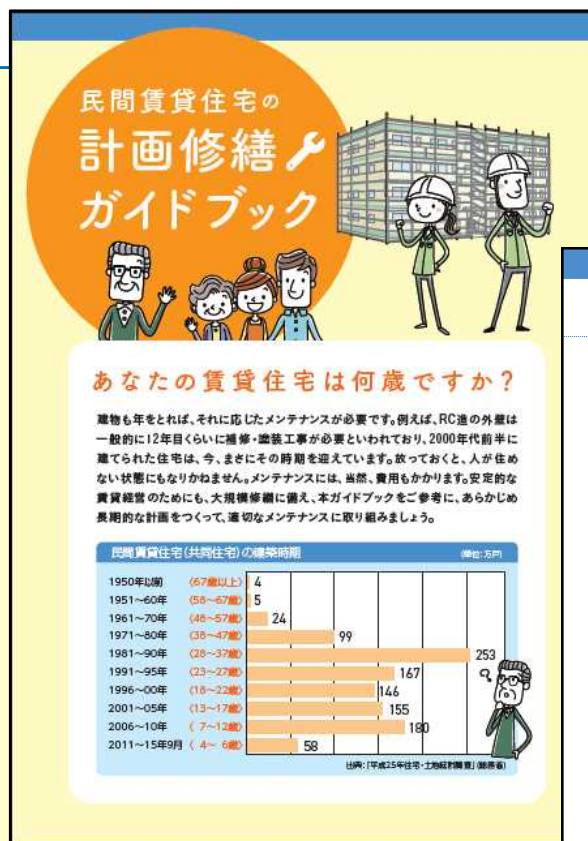
民間賃貸住宅の計画修繕ガイドブックの概要

概要

- 民間賃貸住宅のオーナー等に対し、計画修繕の必要性・効果を普及啓発するためのツールとして作成
- 手に取りやすいように、分量を抑えて、可能な限り視覚的にみせるもの

掲載内容

- 適切な修繕がなされない場合の不具合
 - 各部位の不具合・発生時期
 - 不具合の発生による負のスパイラル
- 負のスパイラルに陥らないための計画修繕
 - 計画修繕の全体の流れ
 - 構造・規模別の長期修繕計画のイメージ（修繕周期・戸当たりの修繕費等）
 - 点検・修繕の実施、修繕記録の整備・保管等
- 資金確保の必要性
 - 修繕費と積立金の累計イメージ
 - 修繕資金の確保方法
- 安全で質の高い住宅ストックを将来世代へ
 - 計画修繕の効果（住宅性能の維持、入居率・競争力、家賃水準の維持等）
 - 計画修繕による好循環のイメージ



計画修繕推進に向けたオーナーの判断を補助するための支援ツール

支援ツールの概要

- 民間賃貸住宅のオーナーが、賃貸住宅経営に際し、将来にわたり必要となる費用を認識し、また、長期修繕計画の策定や適時適切な修繕の実施を含む投資判断を促すための支援ツール

① 賃貸住宅の修繕・点検時期のセルフチェックシート

- 建物の築年数や比較的簡易な建物及び設備の状況をチェックし、修繕時期や専門家による点検の必要性を認識することが可能

賃貸住宅の修繕・点検時期のセルフチェックシート

建物をより長く快適な状態で使い続けるためには、定期的なメンテナンスや早めの修繕が必要です。一般的な耐用年数を踏まえ、建物や設備に、どのような点検が必要な時期なのかを確認しましょう。また、建物や設備に気になる症状がある場合には、早めに管理会社や専門家に相談しましょう。

■ 築年数はいつですか？ 建築年(西暦) **1998** 年 (築年数) **21** 年

■ どのような症状はありますか？

屋根・雨樋

- 雨漏りがある
- 塗装の劣化や破損、ずれがある
- 雨樋に歪みや破損がある

外壁

- 壁面にひび割れやタイルの割れがある
- 塗装面に触ると粉が手につく
- シーリングに隙せや割れがある

給湯・風呂釜

- お湯の温度が不安定、設定温度にならない
- 水圧が弱い、水に濁りがある
- 外部部具(扉、戸等)

ベランダ、階段廊下

- 鉄部(手すり、鉄骨階段)に錆や破損がある
- あげ裏に漏水のシミがある
- 床に割れや浮き(隙間)がある

電気設備

- 配線の損傷やボックス類に錆や腐食がある

基礎(土台)

- ひび割れや蟻道(土で盛られた道)がある

給水設備・排水管

- 過去に水漏れがある、異音がある
- 水の流れが悪い、臭臭がする

水回り(台所、風呂、トイレ)

- 水の流れが悪い、異音がある

診断結果
～点検時期の目安～

屋根、屋上	ベランダ、階段廊下	点検時期です
外壁	電気設備	点検時期です
	基礎(土台)	点検時期です
給湯・風呂釜	給水設備・排水管	点検時期です
外部部具	水回り	点検時期です

すぐに点検や修繕が必要な項目がなかった場合でも、日常的な点検や早めの修繕をしましょう！

② 賃貸住宅経営のセルフチェックシート

- 建物建設費や長期的な収支(家賃収入の変動、管理委託費、修繕費、ローン返済、公租公課等)を前提に、賃貸住宅経営における修繕資金確保のためのシミュレーションを行うことが可能

賃貸住宅経営のセルフチェックシート

保有する賃貸アパートや賃貸マンションを、より長期的かつ良好な状態で維持・管理するために、建物や設備を定期的に修繕することが大切です。このため、運用期間を通じた収入と支出の見直しを試算・把握し、将来的に必要な修繕費用の確保に努めましょう。

(注意事項)

- このシートの黄色のセルに、それぞれの物件に係る情報を入力して下さい。
- このセルフチェックシートは、あくまでも目安であり、実際の金額とは異なります。また、全ての初期費用や必要経費等を網羅したものでなく、その内容の正確性を保証するものではありません。このため、このチェックシートに基づき行った賃貸経営で損失が生じた場合でも、一切の責任を負いません。

入力データクリア

1. 基本情報

物件名	〇〇アパート	構造	造	本造	(法定耐用年数) 22年
階層の形状、外壁の材質	屋根 材料種別 外壁 塗装	階 建、E.Vの有無	2 階建 (E.Vの有無)	-	
敷地面積	2000㎡ (60.50坪)	延床面積	400.00㎡ (121.00坪)	-	
総戸数	8戸 (1戸あたり)	賃料	75,000円 (坪単価)	実	5,510円
平均入居期間	4年 (入替率)	0.25	賃料の変動率	右記入額増減率の割合	-4.0%
平均稼働率(空室率)	稼働時 98%	空室変動率	-0.5%	建物管理費	賃料月額の 5%

2. 借入条件

建物建設費(税込)	80,000,000円 (坪単価) 498千円	土地評価額	40,000,000円 (坪単価) 661千円
借入額	40,000,000円 (自己資金比率) 33.3%	金利・返済期間	金利 3.0% 返済期間 20年

3. 計画修繕(戸あたり) 【修繕水準】 標準 (1標準:10年(劣)、買戻(標準)/1標準:10年(劣)、費用(標準))

修繕項目(部位)	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目	
屋根・屋上	10~15年	0円	88,000円	0円	0円	88,000円	0円	
外壁	10~15年	0円	115,500円	0円	0円	115,500円	0円	
雨樋	10~15年	0円	7,150円	0円	0円	7,150円	0円	
ベランダ	5年	33,000円	53,900円	33,000円	53,900円	33,000円	53,900円	
階段廊下	5年	20,900円	49,500円	20,900円	49,500円	20,900円	49,500円	
電気設備(電等)	15年	0円	50,000円	0円	0円	75,000円	0円	
給排水管	5年	5,900円	5,900円	5,900円	5,900円	5,900円	5,900円	
外構(フェンス、駐輪場等)	10年	0円	143,000円	0円	0円	143,000円	0円	
給湯・風呂釜(交換)	10年	0円	110,000円	0円	0円	110,000円	0円	
エアコン(交換)	10年	0円	119,000円	0円	0円	119,000円	0円	
給湯・風呂釜(修理)	故障の都度							
共用設備、浴室設備	劣化化程度、トイレ							

4. 想定建物売却価格(BR算出用)

10年目	50,000,000円 (増減率) ▲16.7%	30年目	24,000,000円 (増減率) ▲60.0%
------	--------------------------	------	--------------------------

■ 試算結果

表回り	NOI	実質利回り	10年目	30年目	総収入	総支出	損益分岐点	
利回り(40年通算)	9.77%	7.19%	2.66%	0.12%	0.18%	23,444万円	14,971万円	21年目

当期利益(5年ごと)

損益分岐

■ キャッシュフロー表

項目	初期投資	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目
家賃収入	706	684	653	623	596	564	531	496	459	424
銀行借入	4,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
自己資金	2,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収入合計	6,006	684	653	623	596	564	531	496	459	424
建物建設費(初期投資)	6,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
建物管理費(標準・管理委託等)	96	35	33	32	31	29	27	26	24	24
保険料	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
原状回復費	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
修繕費(小修繕(故障対応))	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
修繕費(計画修繕)	0	0	48	586	48	87	566	87	48	0
固定資産税	95	80	68	57	45	34	24	14	34	34
所得税等	4	32	39	0	50	118	0	103	103	103
支出合計	6,000	483	470	493	480	478	304	663	288	245
収手元資金残高(年)	0	223	214	160	-37	118	240	-144	210	209
収手元資金残高(累計)	-8,000	-5,777	-4,864	-3,501	-2,758	-1,604	-81	124	243	2473

収支計算

項目	初期投資	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目
収入	706	684	653	623	596	564	531	496	459	424
支出	6,000	483	470	493	480	478	304	663	288	245
損益	-5,294	201	183	130	119	96	227	132	170	179

P/Lシミュレーション

項目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	40年目
総収入	50,000,000円	732,500円	59,400円	108,900円	708,000円	108,900円	59,400円
総支出	48万円	568万円	48万円	87万円	568万円	87万円	48万円

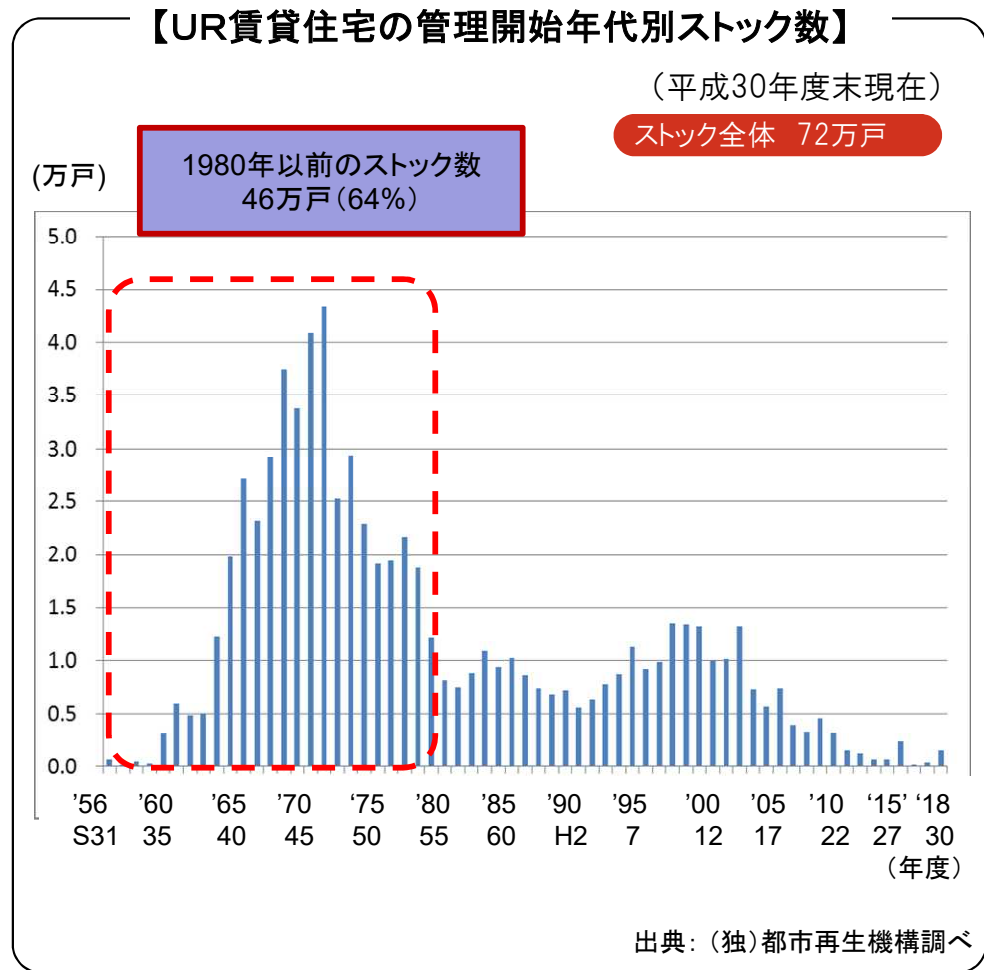
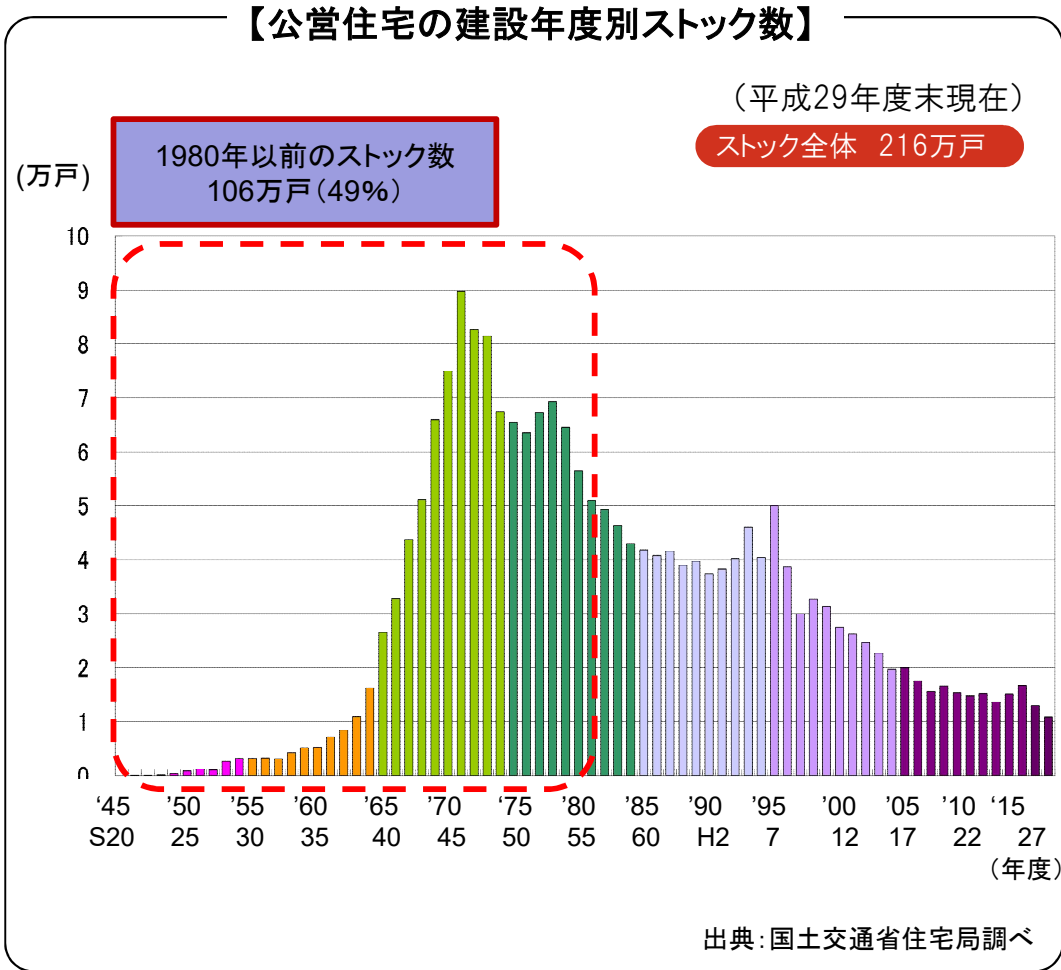
4. 想定建物売却価格(BR算出用)

10年目	50,000,000円 (増減率) ▲16.7%	30年目	24,000,000円 (増減率) ▲60.0%
------	--------------------------	------	--------------------------

資料収入水準(新築時の標準賃料を100)

10年目	98.1	95.0	90.7	86.5	82.8	75.6	72.1	68.9	63.1
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

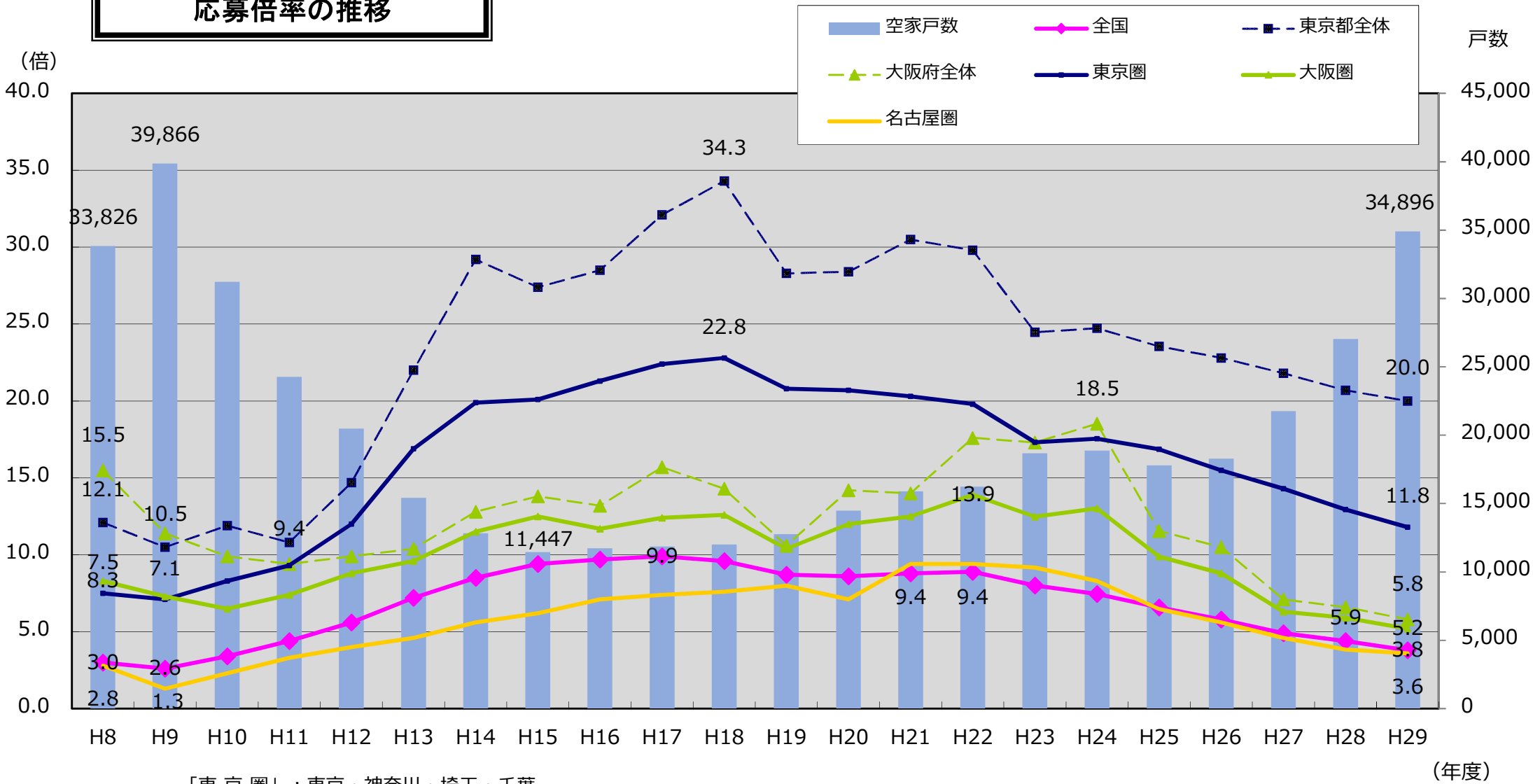
○ 公営住宅ストックのうち49%、UR賃貸住宅ストックのうち64%が1980年以前に建設されたストック



公営住宅の応募倍率の推移

○公営住宅の応募倍率は大都市圏を中心に高水準。東京で20.0倍、全国で3.8倍（平成29年度）

応募倍率の推移



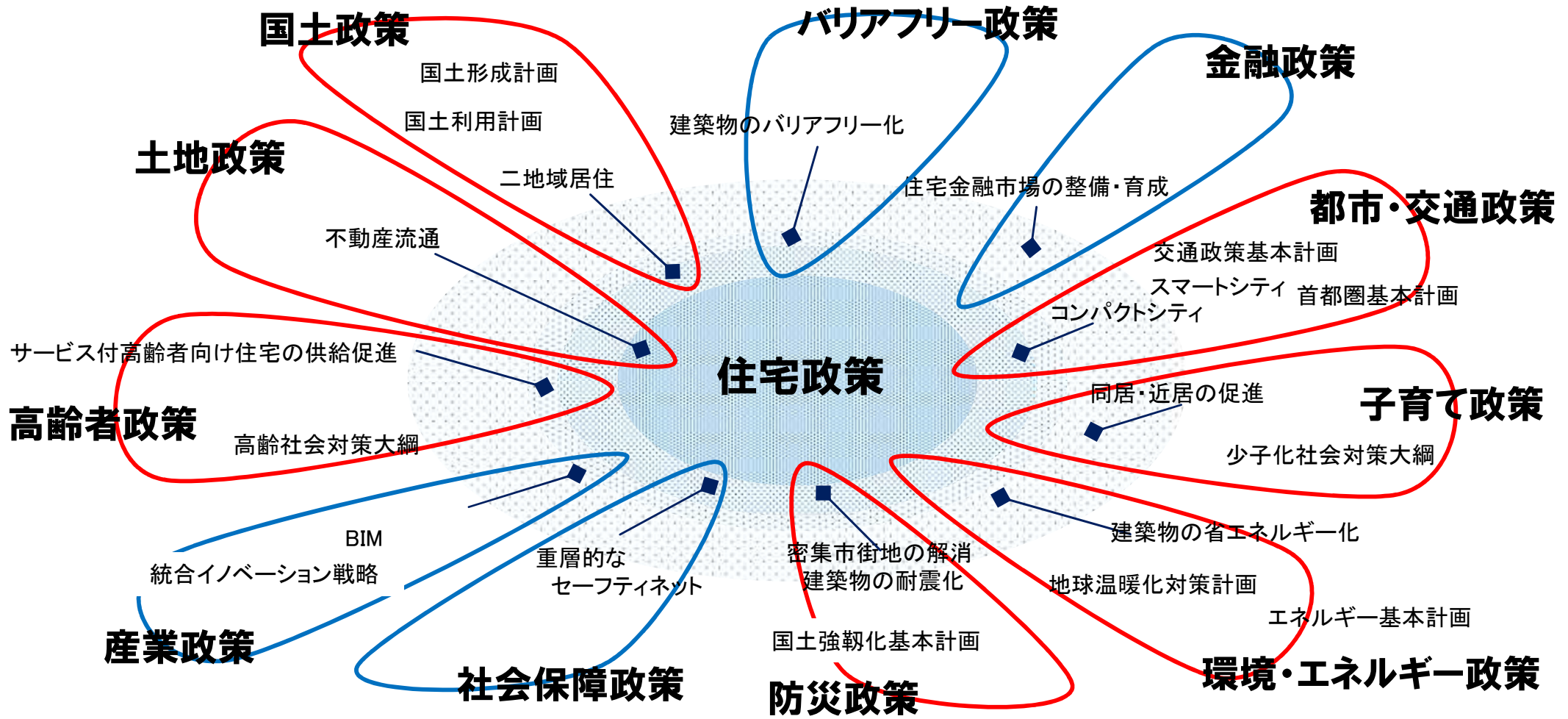
「東京圏」：東京・神奈川・埼玉・千葉
 「大阪圏」：大阪・京都・兵庫
 「名古屋圏」：愛知・三重

国土交通省作成

1. 住宅の広さについて
2. 住宅の性能について
3. 空き家について
4. 既存住宅流通・リフォームについて
5. 民間賃貸住宅・公営住宅について
- 6. 近接する政策分野との連携について**

- 住宅政策と近接・関係する政策分野は、社会保障政策、都市政策、防災政策、産業政策等、多岐にわたる
- 多様な政策分野と連携し、住生活の安定確保・向上促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進

住宅政策と近接する政策分野の関係(イメージ)



第五次国土利用計画（全国計画）（平成27年8月閣議決定）

- 「適切な国土管理を実現する国土利用」、「自然環境・美しい景観等を保全・再生・活用する国土利用」、「安全・安心を実現する国土利用」の3つを基本方針とする、国土の安全性を高め、持続可能で豊かな国土を形成する国土利用

利用区分別の国土利用の基本方向（住宅地）

- 生活関連施設の整備を計画的に進め、耐震・環境性能を含めた**住宅ストック**の質の向上を図り、良好な居住環境を形成
- 都市の集約化に向け居住を中心部や生活拠点等に誘導
- 災害リスクの高い地域での整備を適切に制限
- 世帯数の減少を見据え、土地利用の高度化、低・未利用地や**空き家**の有効利用、**既存住宅**ストックの有効活用を優先し、自然的土地利用等からの転換は抑制 等

地域類型別の国土利用の基本方向（都市）

- 都市機能や**居住**を中心部や生活拠点等に集約化するとともに、郊外に拡大した市街地についても集約するよう誘導
- 低・未利用地や**空き家**等の有効利用などによる土地利用の効率化。**空き家**については大都市圏郊外でも大幅に増加する可能性が高く、一層の有効利用を図る必要
- 災害リスクの高い地域への都市化の抑制、都市機能が災害リスクの高い場所に立地する場合の耐震化等による安全性の向上、より安全な地域への集約
- 新たな土地需要がある場合、既存の低・未利用地の再利用を優先させ、農林業的土地利用、自然的土地利用からの転換は抑制
- 集約化された都市間のネットワーク充実 等

土地政策の新たな方向性2016（平成28年8月国土審議会土地政策分科会企画部会とりまとめ）

□ 土地・不動産の「最適活用」、「創造的活用」、「最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実」、「放棄宅地化の抑制」

最適活用の実現

- 国際ビジネス、観光、物流、ヘルスケア等の成長分野でのリートによる投資促進
- 不動産流通の活性化（不動産ストックのフロー化、**既存住宅**の流動性向上）
- 不動産市場の国際化への対応 等

創造的活用の実現

- **空き家**・空き地等の新たな流通・活用スキームの構築
- 「志ある資金」等の活用による**空き家**・空き店舗等の再生・活用
- 広く豊かな土地利用の推進、隣地取引や土地活用を促進（除却すべき**空き家**の除却） 等

最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実

- 不動産データのオープン化の促進
- 「**空き家**・空き地バンク」の標準化・統一化
- 災害リスク情報の充実・提供 等

都市計画基本問題小委員会中間とりまとめ（令和元年7月都市計画基本問題小委員会とりまとめ）

□ 安全で豊かな生活を支えるコンパクトなまちづくりの更なる推進

立地適正化計画等と防災対策を連携させること

- 災害リスク評価の環境整備等により、土砂災害特別警戒区域等の居住誘導区域からの除外を徹底
- 防災部局と連携し、居住誘導区域の内・外で、地域特性に応じた安全確保対策や優先順位の考え方を立地適正化計画へ位置づけ
- ハザードエリアから居住誘導区域への自主的な移転を支援
- 災害リスク情報の提供等により、不特定多数の者が利用する自己業務用建築物等の開発を抑制

分野や市町村域を超えた連携を進めること

- 総合的なまちづくりビジョン、様々な分野の政策の推進基盤として、関連する計画や政策分野（公共交通、住宅、健康・医療等）との連携を強化等

国土強靱化基本計画（平成30年12月閣議決定）

「強さ」と「しなやかさ」を持った安全・安心な国土・地域・経済社会の構築

個別施策分野の推進方針（都市・住宅）

- 避難地・避難路の整備、**老朽化マンション**等の建替え、**建築物**の耐震改修の推進
- **住宅・建築物**の建替えや改修、家具の転倒防止対策
- **超高層建築物**等における長周期振動に対する安全対策、**住宅・建築物**の開口部における飛来物対策
- ブロック塀等の安全対策など、学校や避難路等の安全確保 等

個別施策分野の推進方針（土地利用(国土利用)）

- 「自律・分散・強調」型の国土形成・国土利用
- 施設そのものに対する被害防止と土地利用に対する規制・誘導の柔軟な組み合わせ
- 災害リスクの見える化や、**建物**等の立地に関する制度の活用等による、災害リスクの高いエリアにおける立地の抑制及びエリア外への移転促進 等

防災基本計画（令和元年5月中央防災会議決定）

災害予防、災害応急対策、災害復旧・復興の3段階それぞれで最善の対策をとることによる被害軽減

災害予防の理念・施策

- ハード・ソフトを組み合わせた一体的な災害対策の推進
- 主要交通・通信機能の強化、避難路の整備等地震に強い都市構造の形成、学校、医療施設等の公共施設や**住宅・建築物**の安全化、代替施設の整備等によるライフライン施設等の機能の確保 等

災害応急対策の理念・施策

- 人材・物資等必要な資源を適切に配分。高齢者、障害者等の特に配慮を要する者への配慮等、多様なニーズへの対応
- 指定避難所の開設、応急仮設住宅等の提供、広域的避難収容活動の実施 等

災害復旧・復興の理念・施策

- 速やかな施設の復旧、被災者の援護、被災地の復興
- 再度災害の防止と快適な都市環境を目指した防災まちづくりの実施
- 被災者に対する資金援助、住宅確保、雇用確保等による自立的生活再建の支援

高齢者政策・子育て政策と住宅政策

高齡社会対策大綱（平成30年12月閣議決定）

□ 全ての年代が希望に応じて活躍できるエイジレス社会、人生のどの段階でも高齡期の暮らしを具体的に描ける地域コミュニティづくり、技術革新による新しい高齡社会対策

分野別基本的施策（生活環境）

- 住宅の品質や性能の維持・向上による良質なストックの形成
- 居住ニーズと住宅ストックのミスマッチが解消される循環型住宅市場の実現、既存住宅の資産価値の適正な評価・流通
- 住宅のバリアフリー化、見守り支援、公的賃貸住宅団地等の改修・建替えに併せた福祉施設等の設置
- リバースモーゲージの普及
- 高齡者等の住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進
- 居住支援協議会の設置・参画促進や居住支援協議会・居住支援法人の支援
- 福祉・医療等の生活機能や居住の立地のまちなかや公共交通沿線への誘導 等

分野別基本的施策（就業・所得）

- 住宅資産の有効利用

分野別基本的施策（健康・福祉）

- 地域包括ケアシステムの構築
- サービス付きの高齡者向け住宅等の高齡者住まいの整備

少子化社会対策大綱（平成27年3月20日閣議決定）

□ 個々人が結婚や子供についての希望を実現できる社会

きめ細やかな少子化対策の推進（子育て）

- 三世代同居・近居の支援、融資、税制を通じた住宅の取得等の支援
- 良質なファミリー向け賃貸住宅の供給促進
- 公的賃貸住宅における子育て世帯等の当選倍率優遇や子育て支援施設との一体的整備等
- まちなか居住等の推進

重点課題（若い年齢での結婚・出産の希望実現）

- 低所得の子育て世帯の入居に配慮した住宅の供給

重点課題（多子世帯への一層の配慮）

- 公営住宅における多子世帯への配慮

地球温暖化対策計画（平成30年12月閣議決定）

多様な政策手段を動員した地球温暖化対策の総合的推進

温室効果ガス排出源対策（家庭部門）

- 新築住宅における省エネ基準適合の推進
- 既存住宅の断熱改修の推進
- 省エネ・省CO₂のモデル的な住宅への支援
- 低炭素認定住宅等の普及促進
- 省エネ・環境性能の評価・表示制度の充実・普及促進
- 高効率な省エネルギー危機の普及
- HEMS、スマートメーターを利用した徹底的なエネルギー管理の実施 等

温室効果ガス吸収源対策

- 地域材の住宅等への利用推進
- 都市公園の整備、道路、河川・砂防、港湾、下水処理施設、公的賃貸住宅、官公庁施設等における緑化、建築物の屋上などの新たな緑化空間の創出

災害リスク地域とその地域に居住する人口

- 災害リスク地域は全国に広がっており、国土の約30%が何らかの災害リスク地域となっている
- 災害リスクに曝される人口(2015年)は、全体の67.5%であり、災害リスク地域に人口が偏っていることを示している
- 災害リスクに曝される人口の比率は将来(2050年)も全体の70%と予想される

対象災害	リスクエリア面積 (国土面積に対する割合)	リスクエリア内人口(2015) (全人口に対する割合)	リスクエリア内人口(2050) (全人口に対する割合)
洪水	約20,000 km ² (5.3%)	3,682 万人(29.0%)	3,066万人(30.1%)
土砂災害	約55,100 km ² (14.6 %)	652 万人(5.1%)	362万人(3.6%)
地震災害(震度被害)	約65,500 km ² (17.3 %)	7,061 万人(55.6%)	6,048万人(59.3%)
津波災害	約19,500 km ² (5.2 %)	2,607 万人(20.5%)	2,134 万人(20.9%)
4災害いずれか	約112,900km ² (29.9 %)	8,556万人(67.5%)	7,134万人(70.0%)

注) 1. 各災害のリスクエリア定義

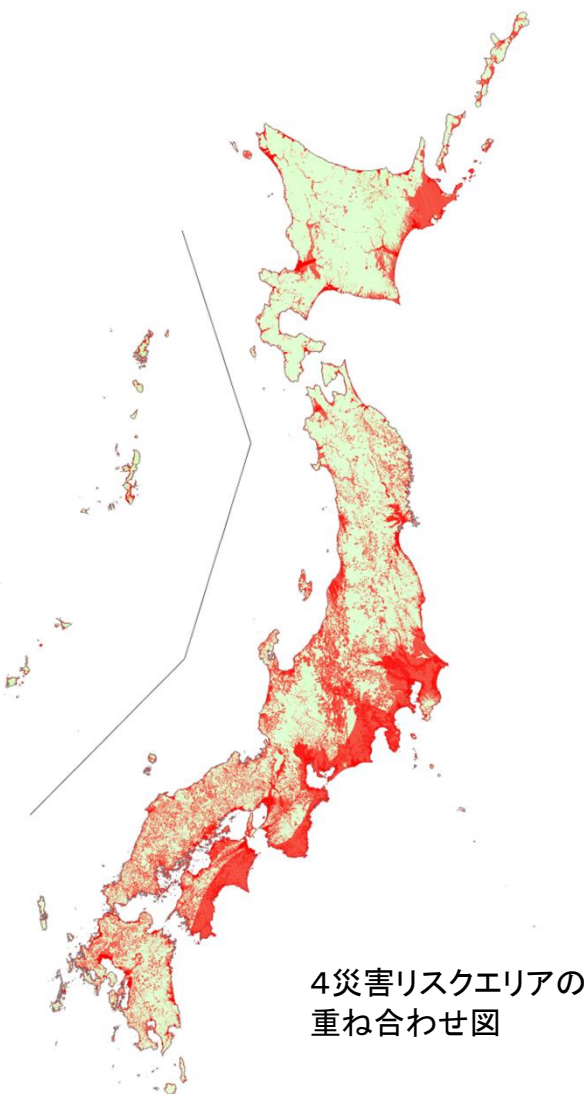
【洪水】: 国土数値情報の「浸水想定区域データ」より、浸水深が「>0」となるエリア。

【土砂災害】: 国土数値情報の「土砂災害危険箇所データ」のうち、土石流、地すべり、急傾斜地崩壊に関する危険区域等のエリア。一部、点データや線データが含まれることから、各箇所の全国的な平均面積を踏まえて面データに変換した。

【地震災害(震度被害)】: 地震調査研究推進本部が公表している「確率論的地震動予測地図」における、30年間で震度6弱以上となる確率が25%以上となるエリア。震源地の平均活動間隔と最新活動時期が幅をもって想定される場合、その平均をとったケースで確率計算を行った。

【津波災害】: 簡易な数値計算で算出した津波浸水エリア。津波防災地域づくり法に基づく「津波浸水想定」が未だ全国で設定されていないため、簡易な想定で代用している。

2. 2050年の将来予測人口に基づくリスクエリア内人口は、500mメッシュ将来予測人口データを用いて、各災害リスクエリア内に中心点を含むメッシュの人口予測値を集計した。



4災害リスクエリアの重ね合わせ図

令和元年台風第15号、19号の被災状況

- 令和元年台風第15号により、千葉県を中心に極めて甚大な被害が発生。（住家被害は全半壊等約58,000棟）
- 令和元年台風第19号の豪雨により、極めて広範囲にわたり、河川の氾濫やがけ崩れ等が発生。これにより、甚大な被害が広範囲で発生。（住家被害は全半壊等約28,000棟、住家浸水57,000棟）

令和元年台風第15号の被災状況

- 令和元年台風第15号では、特に関東地方において猛烈な風が吹き、観測史上1位の最大風速や最大瞬間風速を観測
- この暴風により、7都県で最大約934,900戸の停電が発生。また、8都県において全半壊等、約58,000棟の住家が被害を受けた。特に千葉県の被害が甚大



ブルーシートの設置状況（芝山町）

- 横浜港において、護岸（パラペット）約600mが倒壊し、国道357号の東側3.92km²のエリアが浸水。（483事業所が被災）



パラペット倒壊



はま道路の被災の様子

令和元年台風第19号の被災状況

- 令和元年台風第19号により広い範囲で記録的な大雨となり、関東・東北地方を中心に計140箇所で堤防が決壊するなど、河川が氾濫し、国管理河川だけでも約25,000haの浸水が発生。
- これにより、死者83名、行方不明者4名、住家の全半壊等27,571棟、住家浸水56,876棟のきわめて甚大な被害が広範囲で発生。（参考：平成30年7月豪雨では住家の全半壊等22,001棟、住家浸水28,469棟）
※令和元年11月13日時点



信濃川水系千曲川浸水状況（長野県長野市）



阿武隈川浸水状況（福島県須賀川市他）



千曲川桥梁崩落状況（長野県上田市）



土砂・洪水氾濫発生委状況（宮城県丸森町）

建築物における電気設備の浸水対策のあり方に関する検討

背景

- 令和元年10月の台風第19号による大雨に伴う内水氾濫により、高層マンションの地下部分に設置されていた高圧受電設備が冠水し、停電が発生したため、エレベーター、水道用のポンプ等が一時的に使用不能化。
- 将来発生する大雨に備え、建築物における電気設備の浸水対策の充実について検討が必要。



※高圧受電設備のイメージ

検討の進め方、スケジュール

- 経済産業省と国土交通省で連携して、学識経験者、関連業界団体等からなる検討会を設置（11月27日に第1回を開催）し、建築物における電気設備の浸水対策のあり方について検討。
- 検討会を4～5回程度開催し、ガイドラインをとりまとめ、令和2年春を目途に、両省より関係業界等に対して積極的に周知。

ガイドラインのイメージ(案)

1. 想定する被害状況

洪水（内水氾濫を含む。）、高潮、津波等により建築物の電気設備が浸水し、停電が長時間継続することにより、エレベーター、上下水道等のライフラインが使用不能となり、建築物の機能継続に支障をきたす状況を想定。

2. 活用を想定する建築物

高圧で電力供給され、高圧受電設備の設置が必要となる高層マンション、オフィスビル等の建築物を広く対象とすることを想定。

3. 検討する浸水対策

- 止水板の設置
 - マウンドアップ
 - 電気設備を浸水のおそれのない場所へ配置
 - 水密扉の設置等による防水区画の形成 等
- ※ 新築のみならず、既存ストックへの対策も検討。また、非常用電源の確保や浸水した電気設備の早期復旧に係る留意事項についても検討

4. 事例集

浸水対策のモデル的な取組事例を収集し、付属資料としてとりまとめ

災害に対する建築物の敷地・構造の基準の状況について

○ 想定される災害に応じて、各種の法令・条例により、建築物の敷地や構造の基準が設定されている

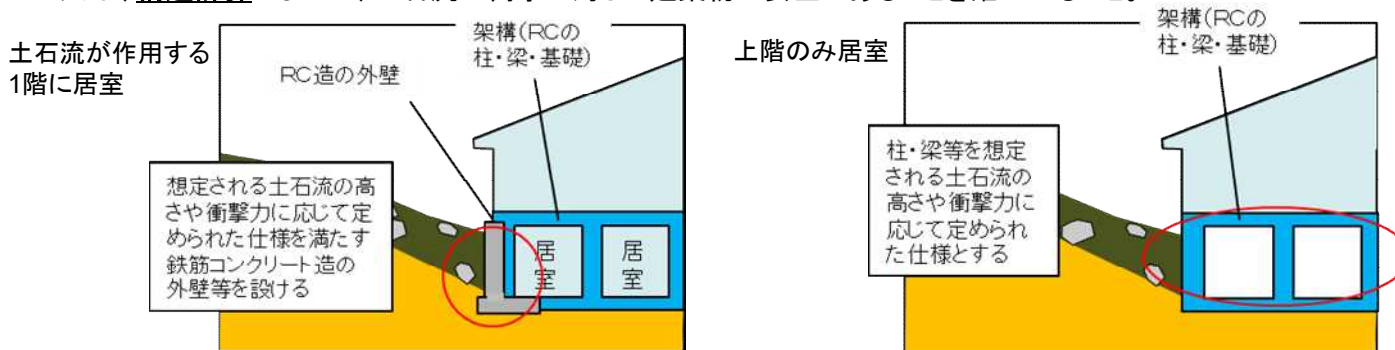
災害に対する「建築物の敷地・構造の基準」の例

津波防災地域づくり法 第82条・第84条 (特定建築行為の制限等)	津波災害特別警戒区域内において、一定の建築物を建築しようとする際は、都道府県知事等の許可が必要。当該許可をするにあたっては、当該建築物が「津波に対して安全な構造のものとして国土交通省令で定める技術的基準に適合するもの」でなければならない。
建築基準法 第39条 (災害危険区域)	地方公共団体は、条例で出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定し、災害危険区域内の建築物について、建築制限を定めることができる。
建築基準法施行令 第80条の3 (土砂災害特別警戒区域内の住宅等)	土砂災害特別警戒区域内の居室を有する建築物は、土砂災害により想定される衝撃に耐えられるものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いなければならない。

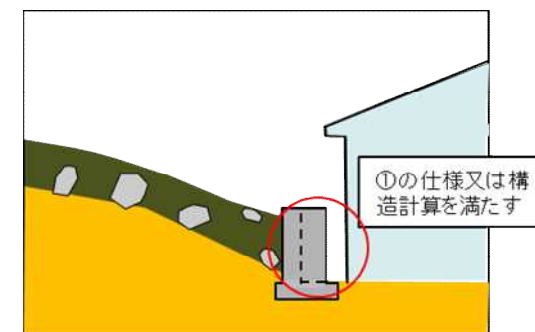
規制の具体例： 建築基準法施行令 第80条の3 土砂災害特別警戒区域における建築物の構造方法(土石流の場合)

土砂災害特別警戒区域内の居室を有する建築物は、土砂災害により想定される衝撃に耐えられるものとして、以下①②のいずれかによる構造としなければならない。

① 土石流が作用する部分に居室がある場合、想定される土石流の高さや衝撃力に応じて定められた仕様を満たす**鉄筋コンクリート造の外壁等**を設けること。(土石流が作用する部分に居室がない場合、柱・梁等を同様の仕様とすること)
又は、**構造計算**によって、土石流の衝撃に対して建築物が安全であることを確かめること。



② 急傾斜地と建築物の間の位置に**鉄筋コンクリート造の塀等**を設置すること。



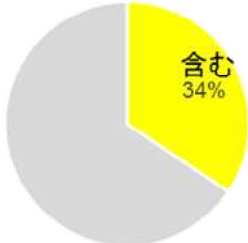




居住誘導区域内におけるハザードエリアの取扱い状況

○ 居住誘導区域におけるハザードエリアの存否 (n=154都市)

H31.1時点

都市計画運用指針	土砂災害 特別警戒区域	津波災害 特別警戒区域	災害危険区域 (条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く)	地すべり 防止区域	急傾斜地 崩壊危険区域
原則として 含まないことと すべき	11都市	0都市	5都市	2都市	18都市
					

5区域のいずれかの区域を含む (n=23都市)

都市計画運用指針	土砂災害 警戒区域	津波災害 警戒区域	浸水 想定区域	都市洪水・都市 浸水想定区域	津波浸水 想定区域
総合的に勘案し、 適切でないと 判断される場合は、 原則として 含まないことと すべき	53都市	7都市	139都市	14都市	41都市
					

5区域のいずれかの区域を含む (n=143都市)

⇒10区域のいずれかの区域を含む (n=144都市)

居住誘導区域に含まないこととされている区域(都市再生特別措置法第81条第14項等)

- 市街化調整区域
- 建築基準法第三十九条第一項に規定する災害危険区域のうち、同条第二項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
- 農業振興地域の整備に関する法律第八条第二項第一号に規定する農用地区域又は農地法第五条第二項第一号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
- 自然公園法第二十条第一項に規定する特別地域
- 森林法第二十五条又は第二十五条の二の規定により指定された保安林の区域
- 自然環境保全法第十四条第一項に規定する原生自然環境保全地域又は同法第二十五条第一項に規定する特別地区
- 森林法第三十条若しくは第三十条の二の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第四十一条の規定により指定された保安施設地区又は同法第四十四条において準用する同法第三十条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区

【都市再生特別措置法】

第81条 (市町村は、都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設(医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。以下同じ。)の立地の適正化を図るための計画(以下「立地適正化計画」という。)を作成することができる。

2~13 (略)

14 第二項第二号の居住誘導区域は、立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行われるように定めるものとし、都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域(以下「市街化調整区域」という。)、建築基準法第三十九条第一項に規定する災害危険区域(同条第二項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されているものに限る。)その他政令で定める区域については定めないものとする。

15~19 (略)

原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域(運用指針)

- 土砂災害特別警戒区域
- 津波災害特別警戒区域
- 災害危険区域(建築基準法第三十九条第一項に規定する災害危険区域のうち、同条第二項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く)
- 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項に規定する地すべり防止区域
- 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

原則として、災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備の見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域(運用指針)

- 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域
- 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域
- 水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域
- 特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第32条第1項に規定する都市洪水想定区域及び同条第2項に規定する都市浸水想定区域
- 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域