

## 我が国の住宅ストックをめぐる状況について(補足資料)

---

# 住宅ストックの状況

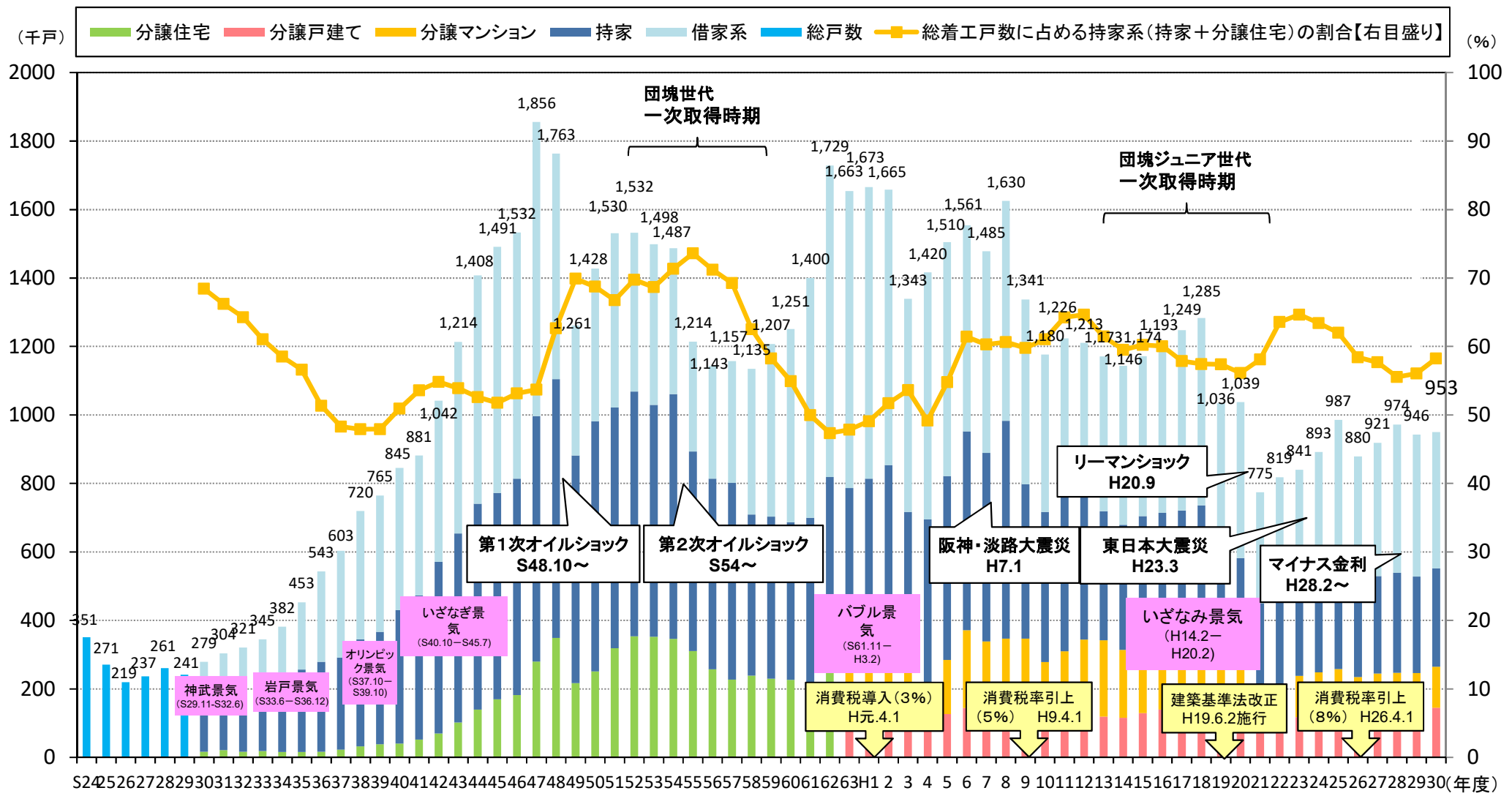
新設住宅着工戸数の推移【長期】（年度）	3
最近の住宅着工の状況	4
新設住宅着工戸数における首都圏のシェア	5
住宅ストック数と世帯数の推移	6
住宅ストックの姿	7
住宅ストックの姿（耐震性・バリアフリー・断熱性の対応状況毎）	8
建築年代別の住宅ストック総数	9
住宅ストック数の推移と民間賃貸住宅の割合の推移	10
マンションストックの推移	11
築後30、40、50年超の分譲マンション数	12
マンションにおける居住者の高齢化、空き住戸・賃貸化住戸の状況	13
マンション建替え事業の実施状況	14
マンション建替えの実施状況（地域別）	15
修繕積立金の設定方法	16
一住宅あたりの延べ面積の変化（都道府県別）	17
「立地・アクセス等の利便性」と「住宅の面積・間取りのゆとり」について	18
居住水準の推移	19
面積別の間取り（参考）	20
建築物省エネ法改正前後の比較（規制措置）	21
省エネルギー設備等の設置状況①戸建・共同	22
省エネルギー設備等の設置状況②持家・借家	23
空き家の現状－2013年と2018年との比較	24
空き家の現状－種類別内訳（東京都）	25
空き家の現状－種類別内訳（高知県）	26
空き家等対策の推進に関する特別措置法（概要）	27
空き家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等	28
空き家の取得原因・利用していない理由	29
既存住宅流通量の推移と国際比較	30
戸建て住宅とマンションの流動性についての比較	31
全国における中古マンションの成約件数と新築発売戸数（暦年）	32
今後の持家への住替え意向（新築住宅・既存住宅）の推移	33
2014年以降に取得した住宅の種類（世帯の年間収入別）	34
2014年以降に取得した住宅の種類（家計を主に支える者の年齢階層別）	35
既存住宅の建物評価手法の改善	36
買取再販事業について	37
リフォームの動機と工事の割合	38
家庭内事故の種類別・年齢別割合と改善リフォームの状況	39
滅失住宅の平均築年数（国際比較）	40

# 住宅ストックの状況

# 新設住宅着工戸数の推移【長期】(年度)

第47回分科会資料5

○昭和42年度に100万戸を越えた以降、景気の影響などにより増減を繰り返しながらも、100万戸を越える水準で推移  
 ○リーマンショックにより大幅な減少が見られ、40年ぶりに100万戸を下回ったものの、平成21年度以降は緩やかな持ち直しの傾向が継続  
 ○平成30年度は、貸家が減少する一方、持家、分譲住宅が増加して、合計95.3万戸となり、2年ぶりの増加(+0.7%)となった

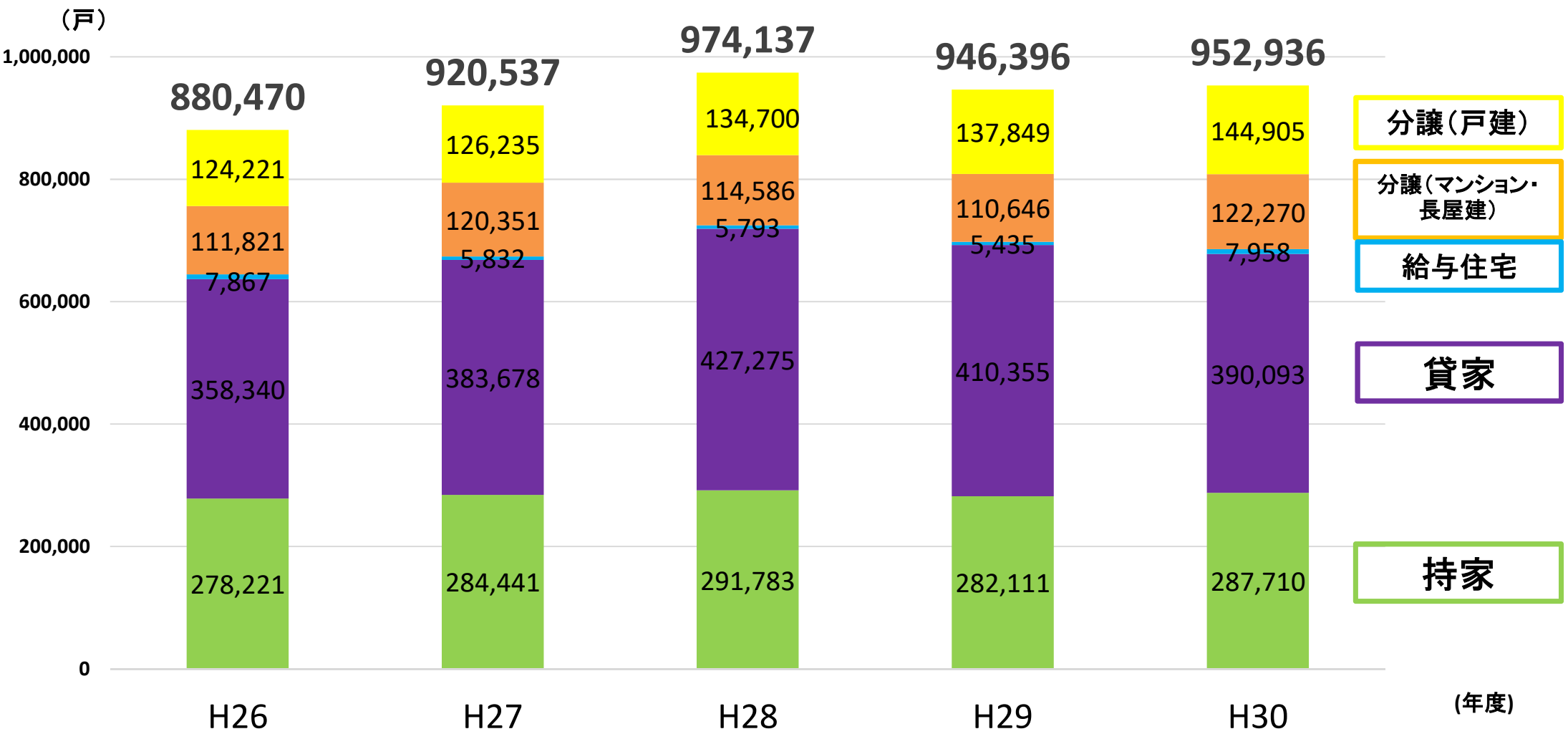


※S24~29年度は、利用関係別に統計をとっていない。

※一次取得時期は30代前半(30-34歳)とした。

出典:国土交通省「住宅着工統計」

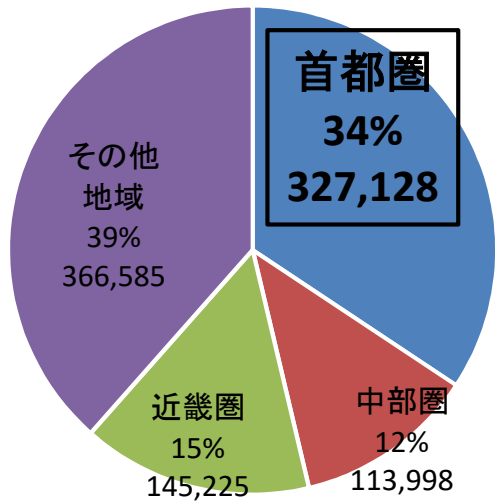
○ 平成30年度は、平成27年1月の相続税課税強化に伴い増加していた貸家着工が減少傾向となる中、持家や分譲住宅が増加したため、住宅着工全体として2年ぶりに増加 (+0.7%)



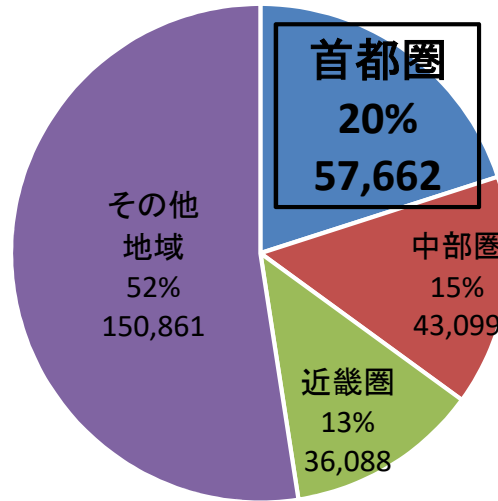
出典:「住宅着工統計」(国土交通省)

○ 新設住宅着工はいずれも首都圏における着工が最も多く、特に分譲マンションは首都圏での着工が半数を占める

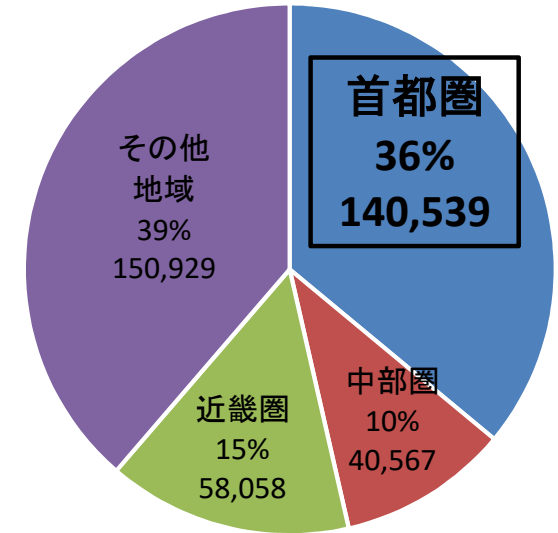
総戸数 952,936戸



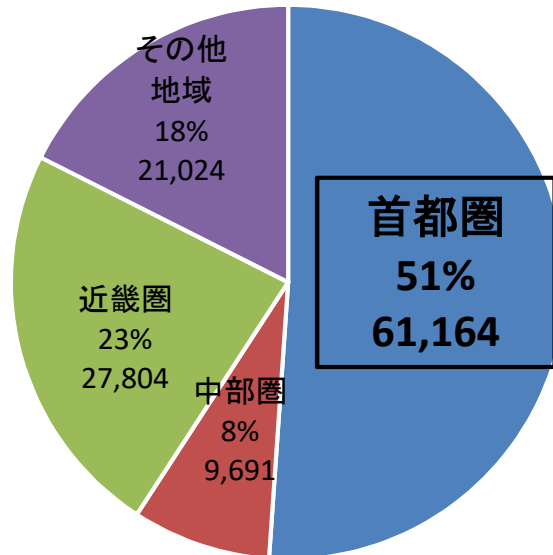
持家 287,710戸



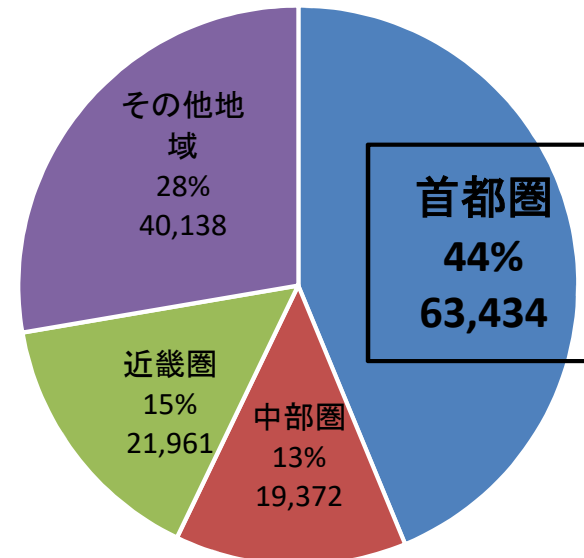
貸家 390,093戸



分譲マンション 119,683戸



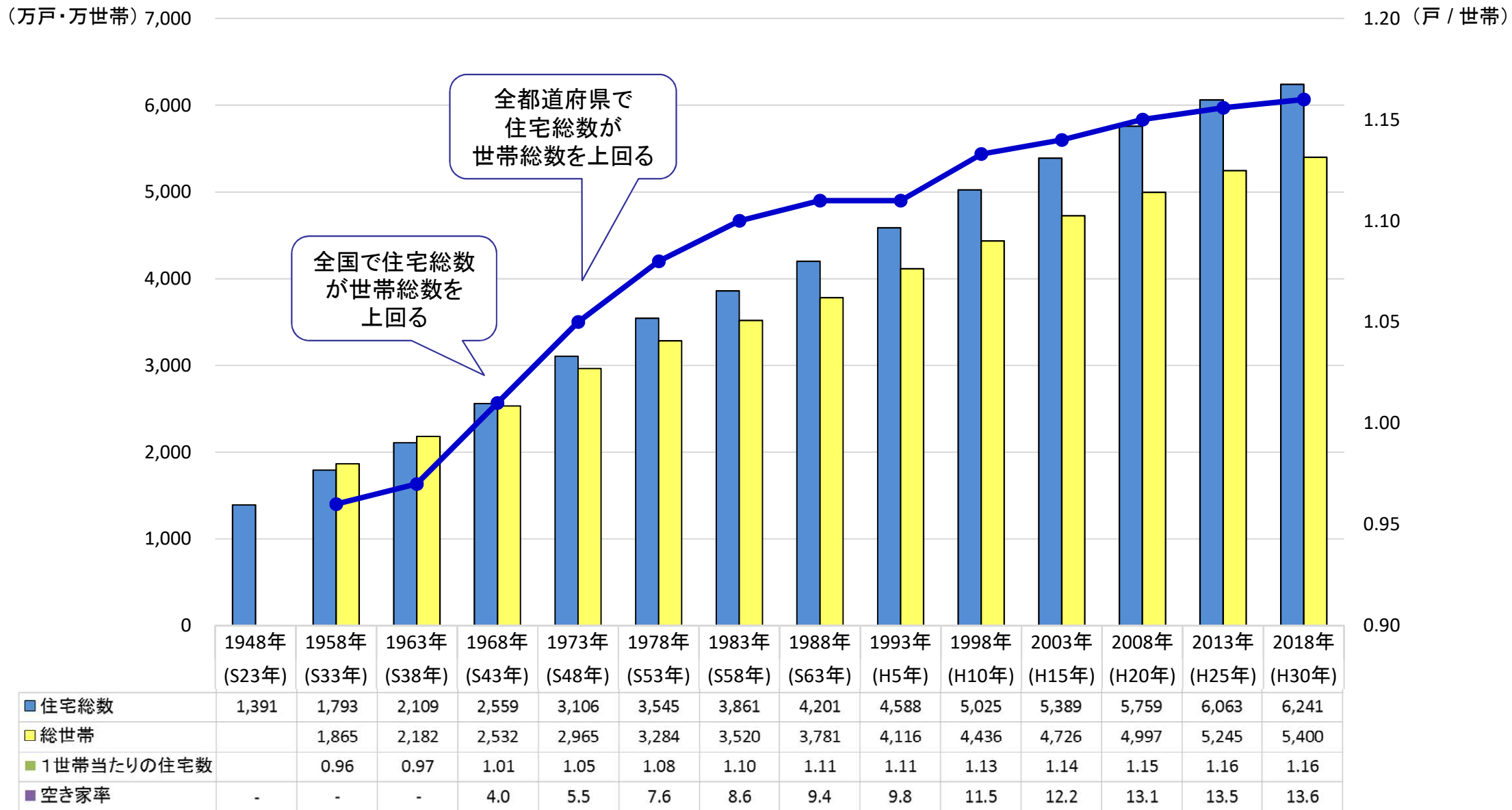
分譲戸建て 144,905戸



出典：国土交通省「平成30年度 住宅着工統計」

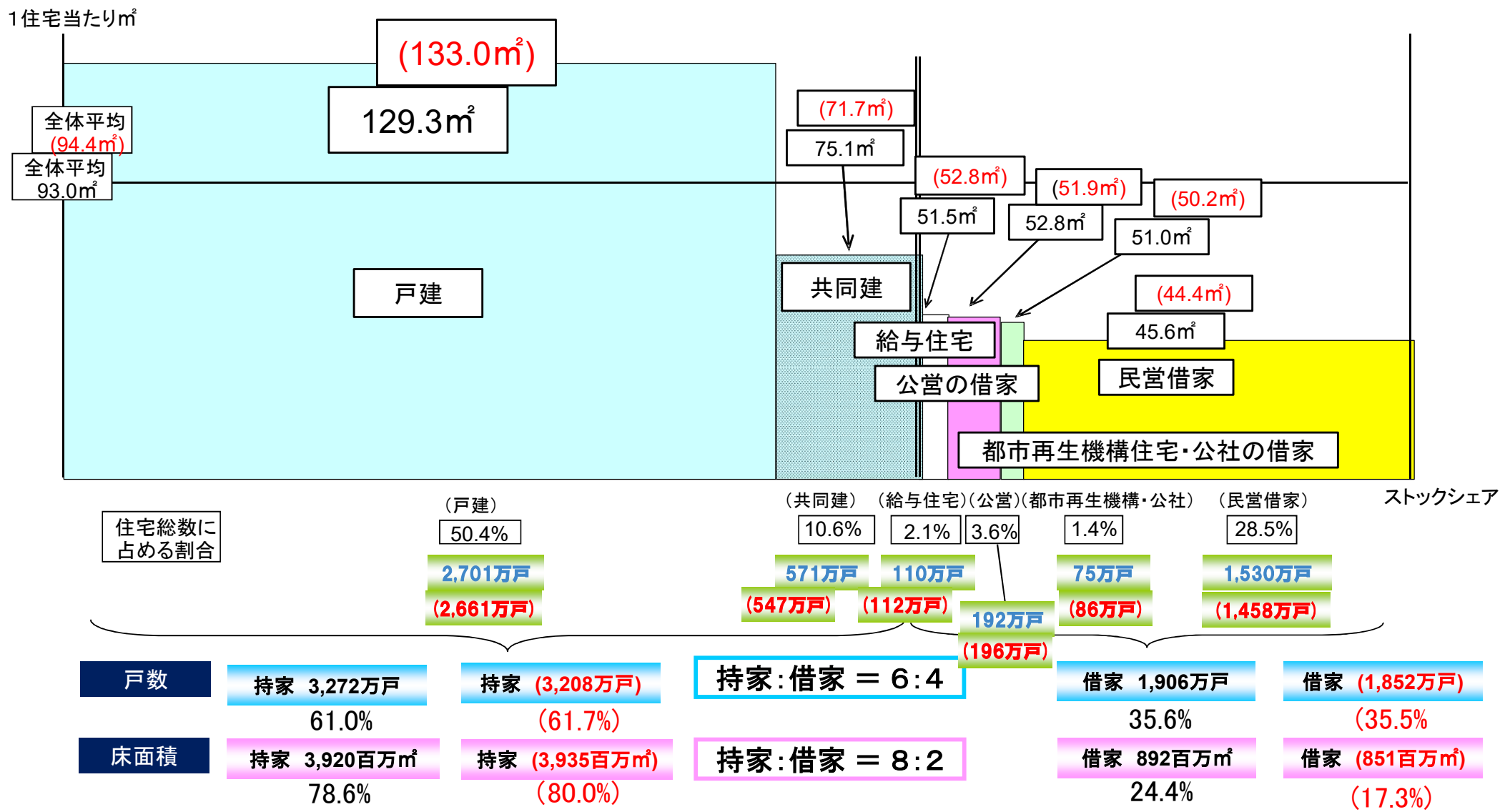
# 住宅ストック数と世帯数の推移

○ 住宅ストック数（約6,200万戸）は、総世帯（約5,400万世帯）に対し約16%多く、量的には充足（2018年時点）



(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。

○ 我が国の居住されている住宅ストックは5,362万戸あり、うち6割が持家で4割が借家となっている  
 ○ 床面積の持家と借家の比率は、8：2で、持家が大きく上回っている



※数値は居住世帯あり住宅総数を示す。なお、空き家等を含む住宅総数は6,241万戸。  
 ※持家3,272万戸の内数として、「戸建」に「長屋建」分(30万戸(0.6%))が含まれている。「その他」は含まれない。  
 ※持家・借家の他、不詳(175万戸(3.3%))がある。



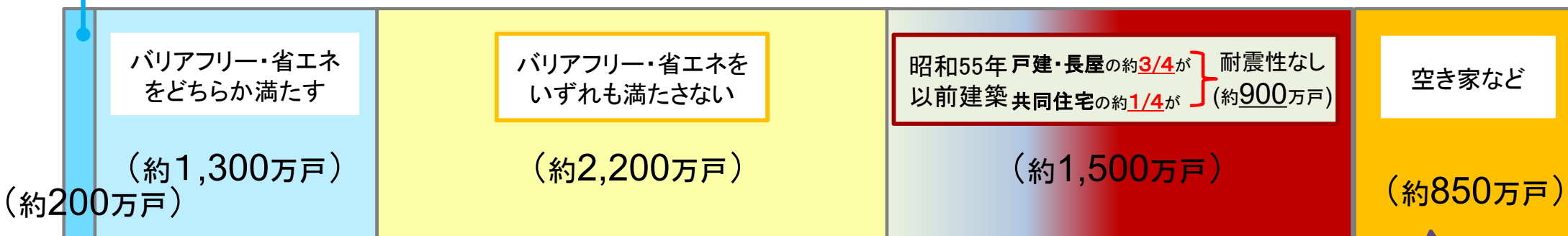
# 住宅ストックの姿(耐震性・バリアフリー・断熱性の対応状況毎)

- 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結果、居住している住宅ストックのうち、耐震性のない住宅は全国で約900万戸
- 耐震改修だけでなく、耐震性能を向上させるための建替えも重要

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

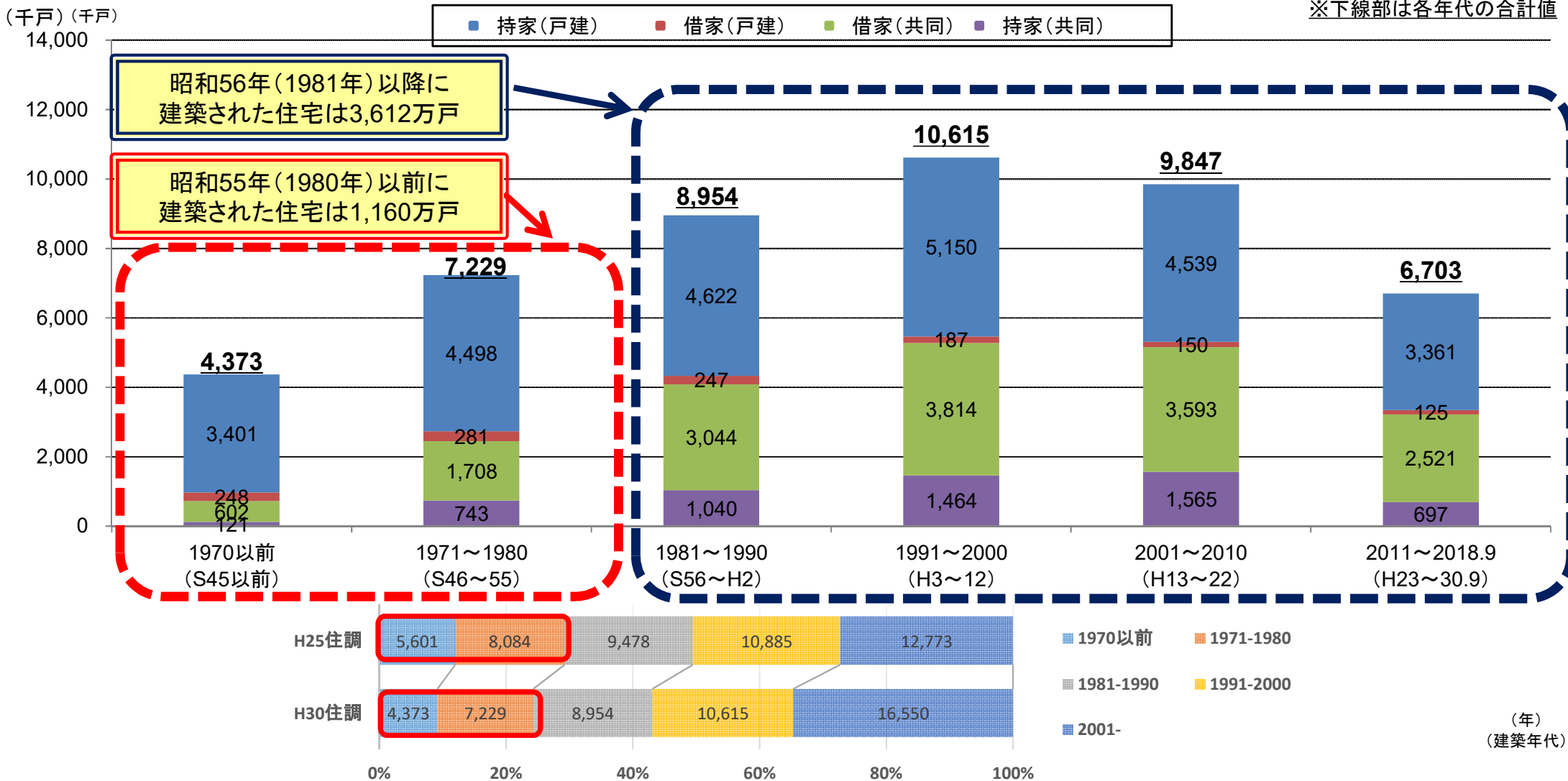
既存住宅の流通(売買・賃貸)・他用途への転換・適切な維持管理の促進

# 建築年代別の住宅ストック総数

○現在の居住されている住宅ストック総数約5,362万戸（平成30年（2018年）時点）を建築年代別に見ると、昭和55年（1980年）以前に建築された住宅ストックは1,160万戸存在し、昭和56年（1981年）以降に建築された住宅ストックは3,612万戸存在

○借家（共同）及び持家（共同）≒分譲マンションの割合が増加

※下線部は各年代の合計値



※1:「借家」は公営の借家、都市再生機構・公社の借家、民営借家、給与住宅を含む  
 ※2:持家・借家の「長屋建て」、「その他(工場・事務所などの一部が住宅となっているもの)」及び「不詳(建築年又は住宅の種類が不明)」は除いている

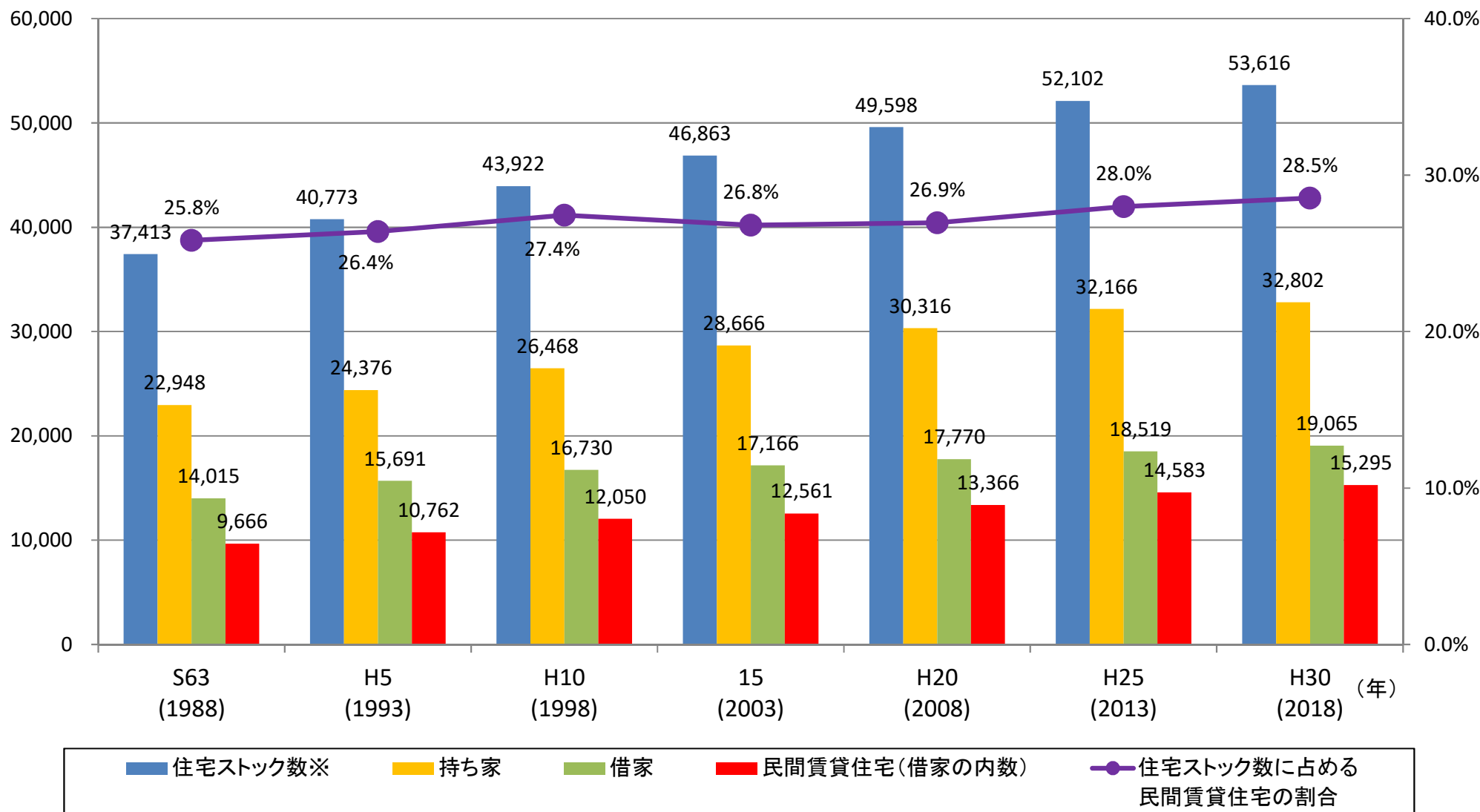
出典:総務省「H30住宅・土地統計調査」

( )内は:総務省「H25住宅・土地統計調査」

# 住宅ストック数の推移と民間賃貸住宅の割合の推移

○ 住宅ストック数の※増加に伴い、民間賃貸住宅数も増加しており、住宅ストックに占める割合は25～29%で漸増傾向

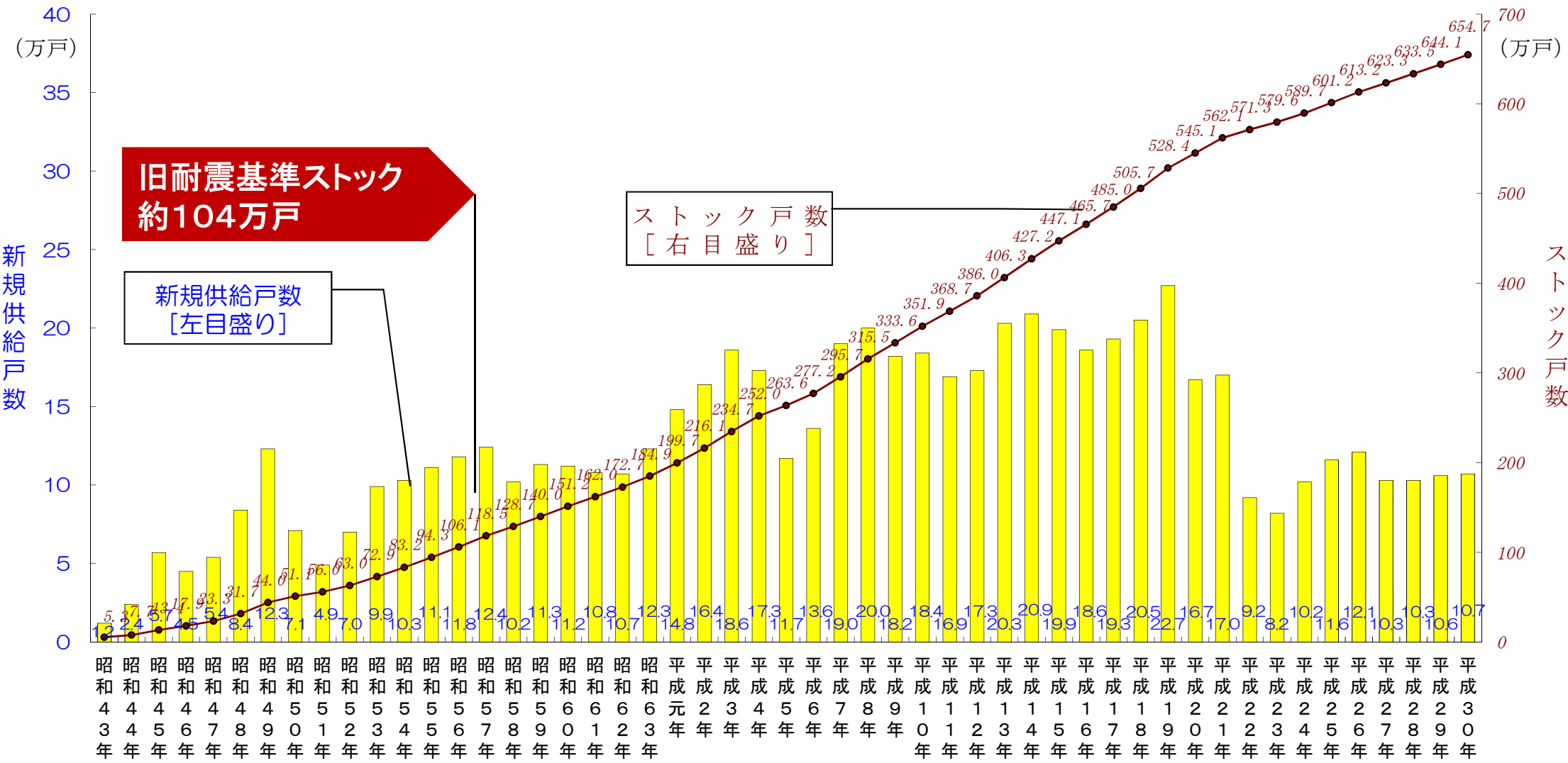
(千戸)



※「住宅ストック数」は、居住世帯のある住宅の総数で、「住宅の所有の関係が不詳なもの」を含む。

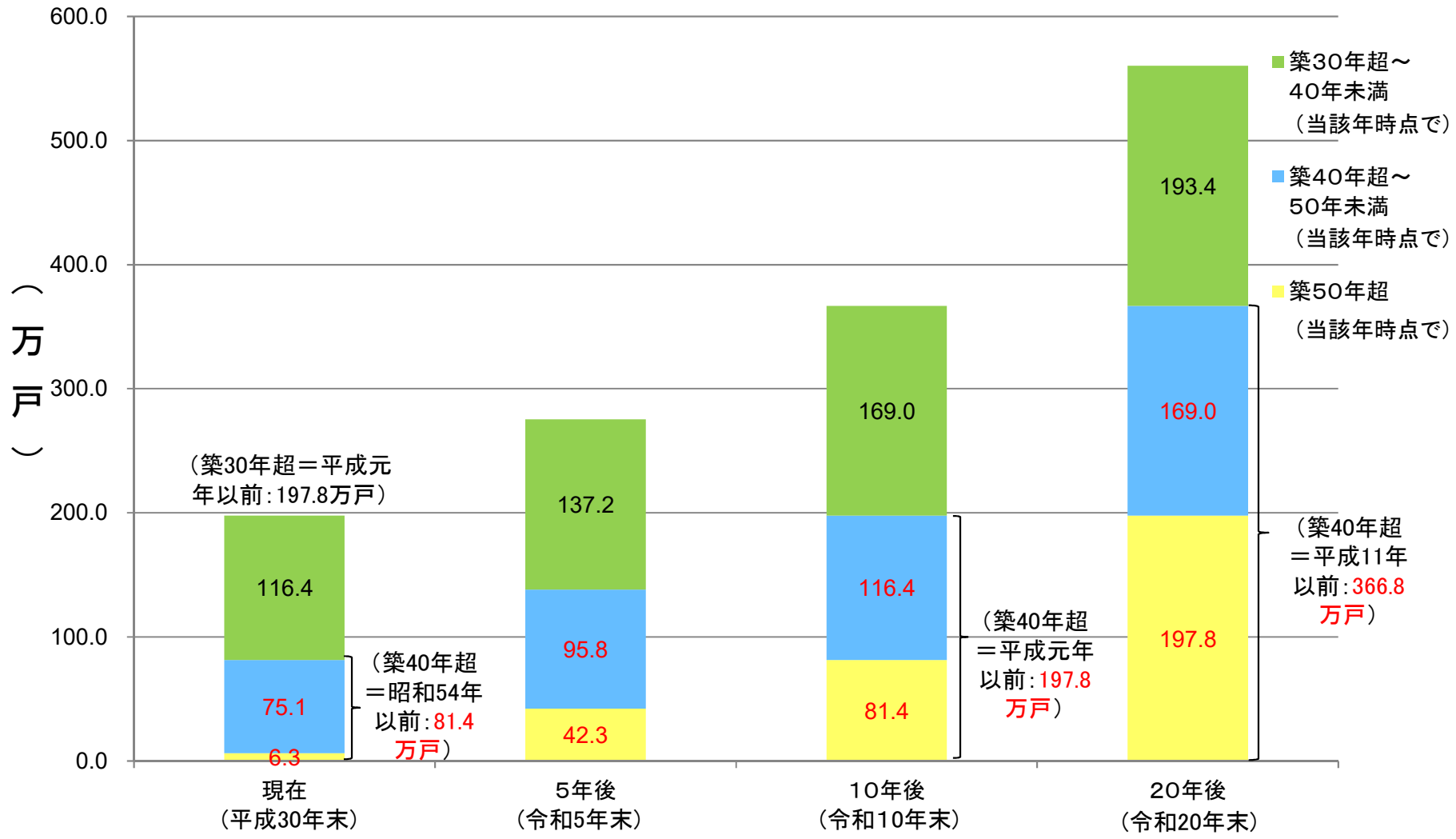
出典：総務省「住宅・土地統計調査」

○ 現在のマンションストック総数は約654.7万戸（平成30年末時点）  
 ○ マンションの居住人口は約1,525万人と推計され（注）、これは国民の約1割にあたる  
 （注）平成27年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.33を基に算出



※ 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. 昭和43年以前に分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

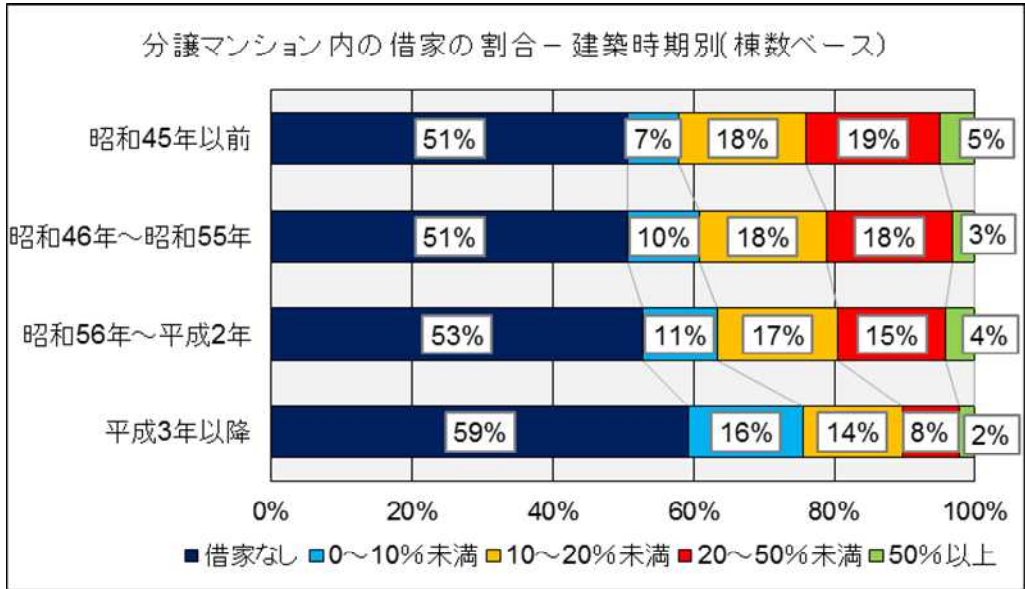
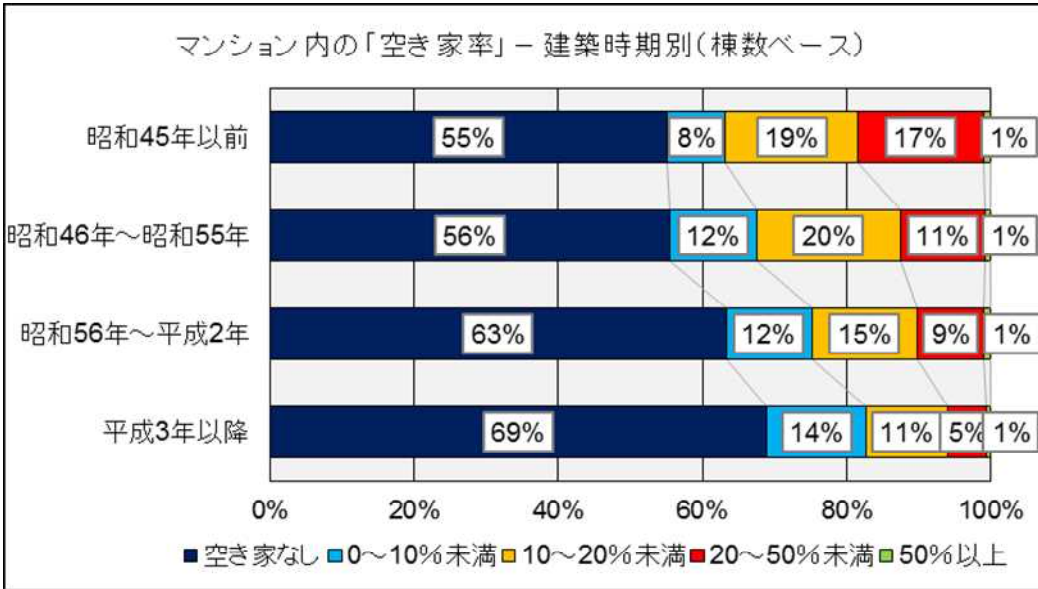
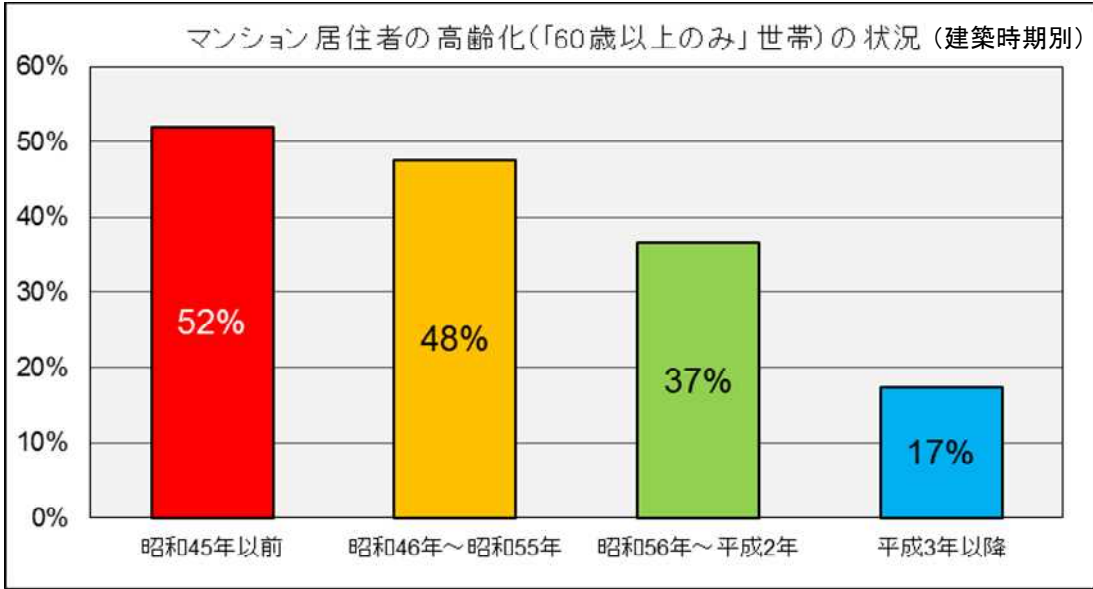
○ 築40年超のマンションは現在81.4万戸であり、10年後には約2.4倍の197.8万戸、20年後には約4.5倍の366.8万戸となるなど、今後、老朽化マンションが急増する見込み



※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数  
 ※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成30年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したもの

# マンションにおける居住者の高齢化、空き住戸・賃貸化住戸の状況

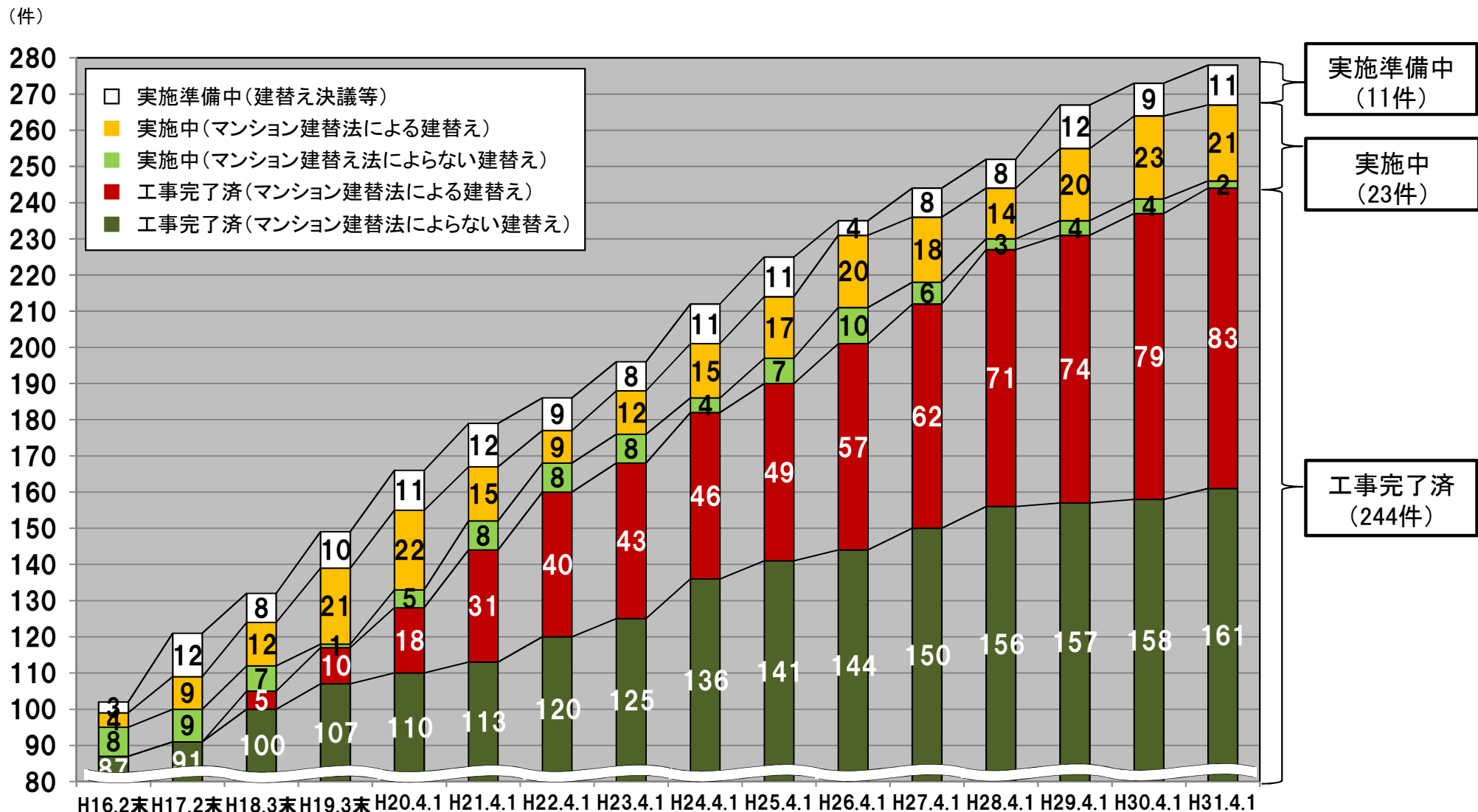
○ 経年とともに、マンション居住者の高齢化率や空き住戸、第三者に賃貸する住戸が増加



※総務省「平成25年度住宅・土地統計調査」より国土交通省再集計



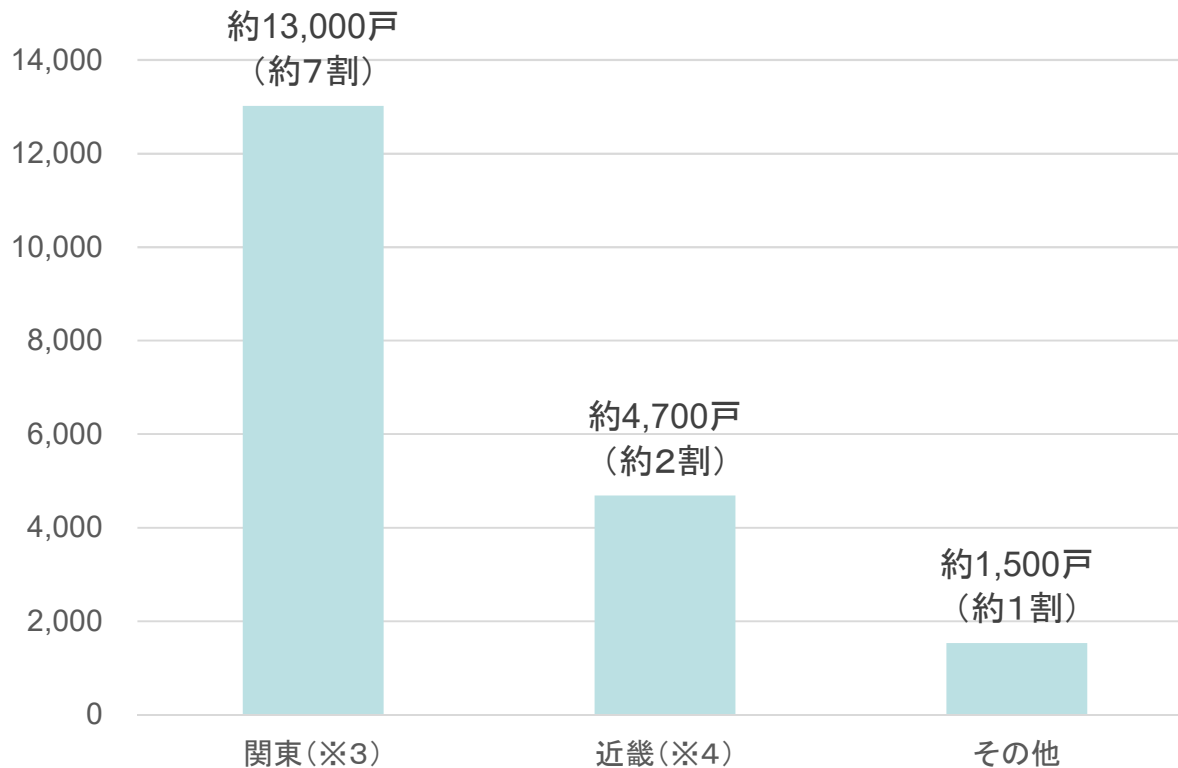
○ マンション建替えの実績は累計で244件、約19,200戸（平成31年4月時点）に留まる  
 ○ マンション建替えの実績のうち、関東が約7割、近畿が約2割となっている（全国比・戸数ベース）



※ 国土交通省調査による建替え実績及び地方公共団体に対する建替えの相談等の件数を集計  
 ※ 阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え(計112件)は含まない  
 ※ 過年度の実績は今回の調査により新たに判明した件数も含む

○ これまでに実施されたマンションの建替え（約19,200戸）のうち、関東が約7割、近畿が約2割となっている（全国比・戸数ベース）

## マンション建替え戸数(※1)



【参考】(一社)マンション管理業協会会員によるマンションストック管理戸数(※2)

	マンション ストック戸数(A)	A/B
関東(※3)	約3,265,000戸	約6割
近畿(※4)	約1,338,000戸	約2割
その他	約1,363,000戸	約2割
<b>合計</b>	<b>約5,966,000戸(B)</b>	

※1 国土交通省調査による建替え工事完了済の戸数を集計(平成31年4月1日時点)

阪神・淡路大震災、東日本大震災及び熊本地震による被災マンションの建替え(計111件)は含まない。

※2 「平成30年マンション管理受託動向調査結果報告書((一社)マンション管理業協会)」より、(一社)マンション管理業協会会員である管理会社等が管理組合と管理事務に関して委託契約を締結しているマンション戸数(全国のマンションストックの約9割を占める)

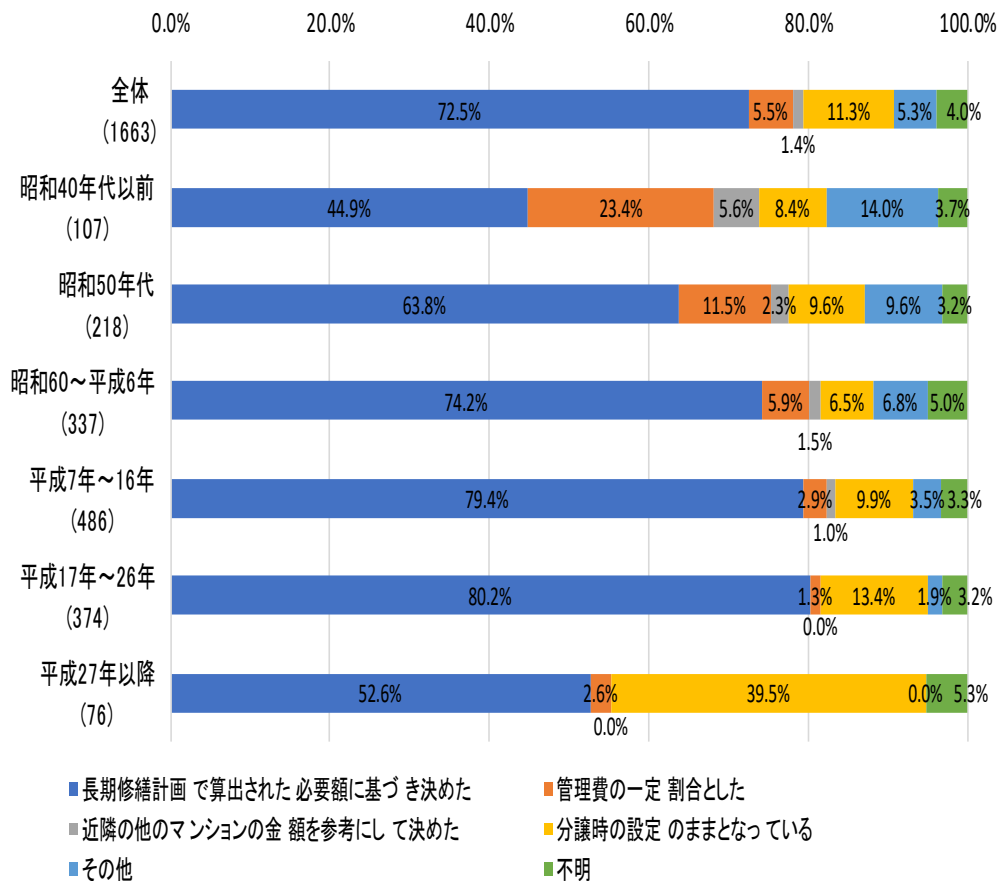
※3 関東:東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県、群馬県、山梨県

※4 近畿:滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

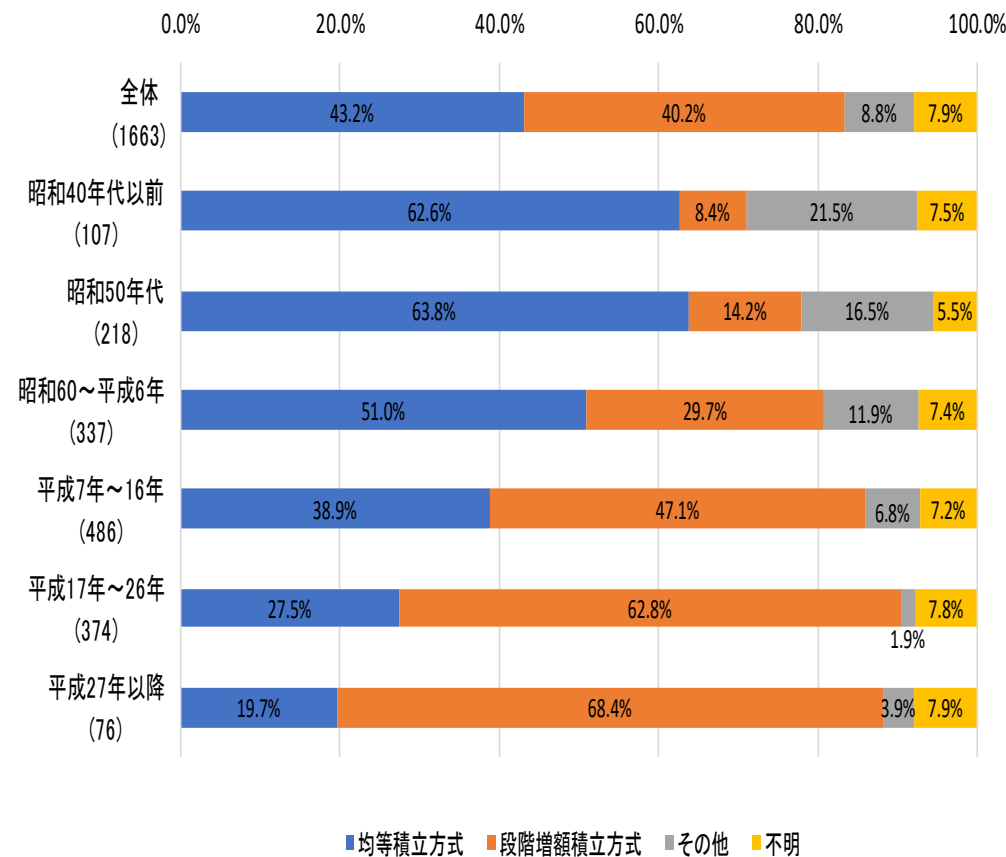


○ 平成27年以降の比較的新しいものを除いては、長期修繕計画に基づいて修繕積立金が設定されている  
 ○ 積立方式は、新しいものほど段階増額積み立て方式としている割合が大きい

## ■ 修繕積立金の額の決定方法

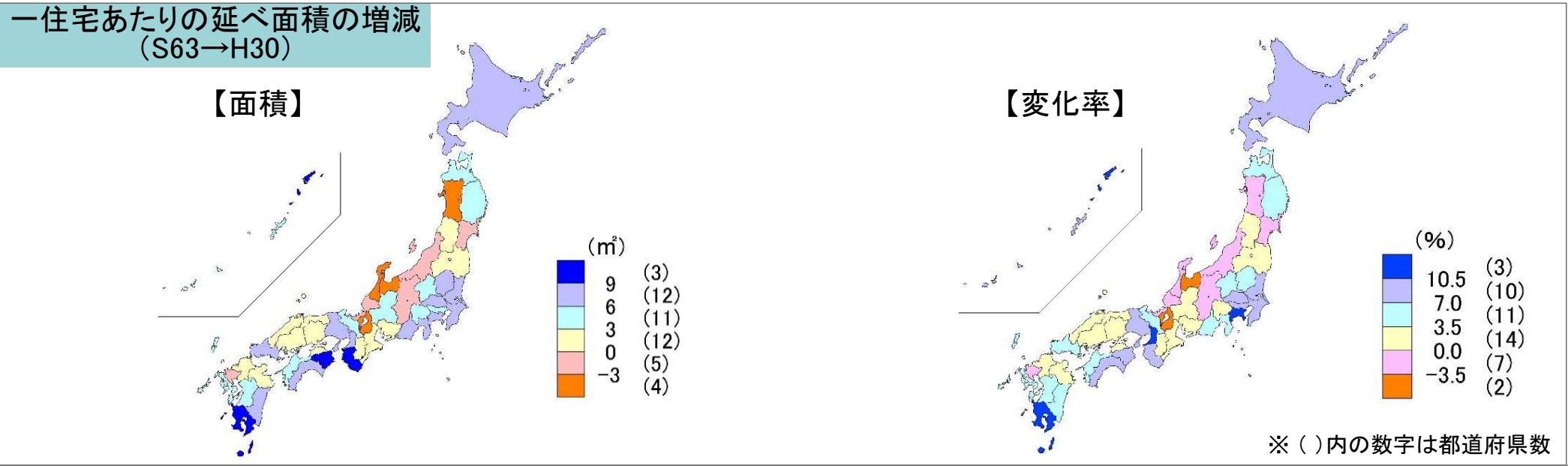
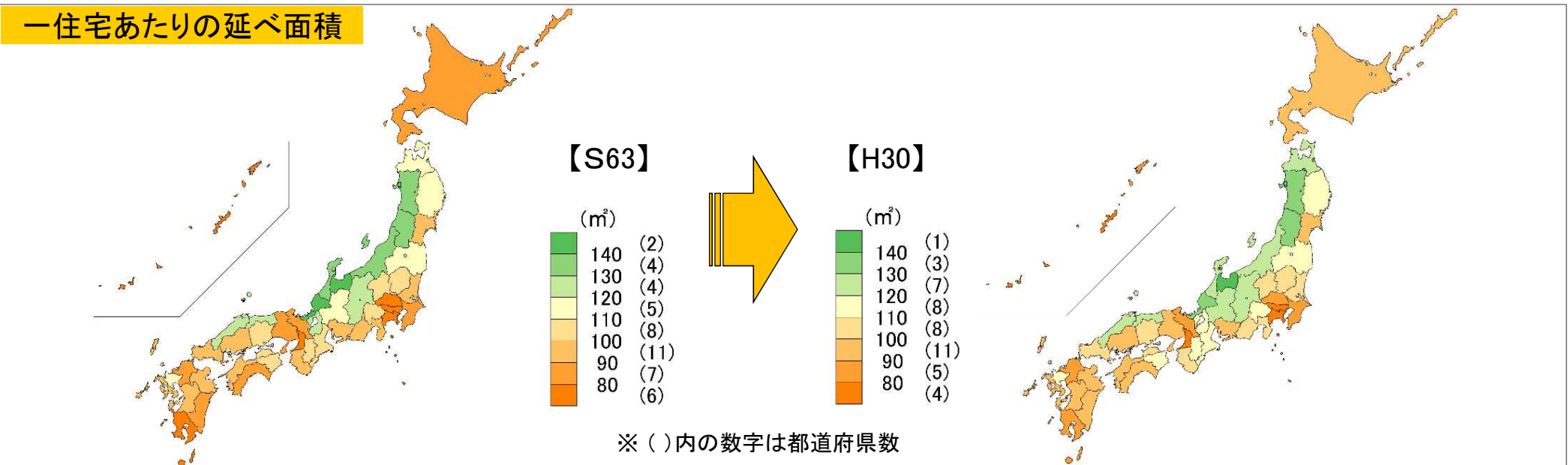


## ■ 分譲当初の修繕積立金の積立方式



出典：平成30年度マンション総合調査 管理者向け調査結果（国土交通省）

○ 一住宅あたりの延べ面積を都道府県別にみると、昭和63年から平成30年にかけて、東北・北陸地方を中心に延べ面積が減少している県もあるものの、全体としては延べ面積は増加

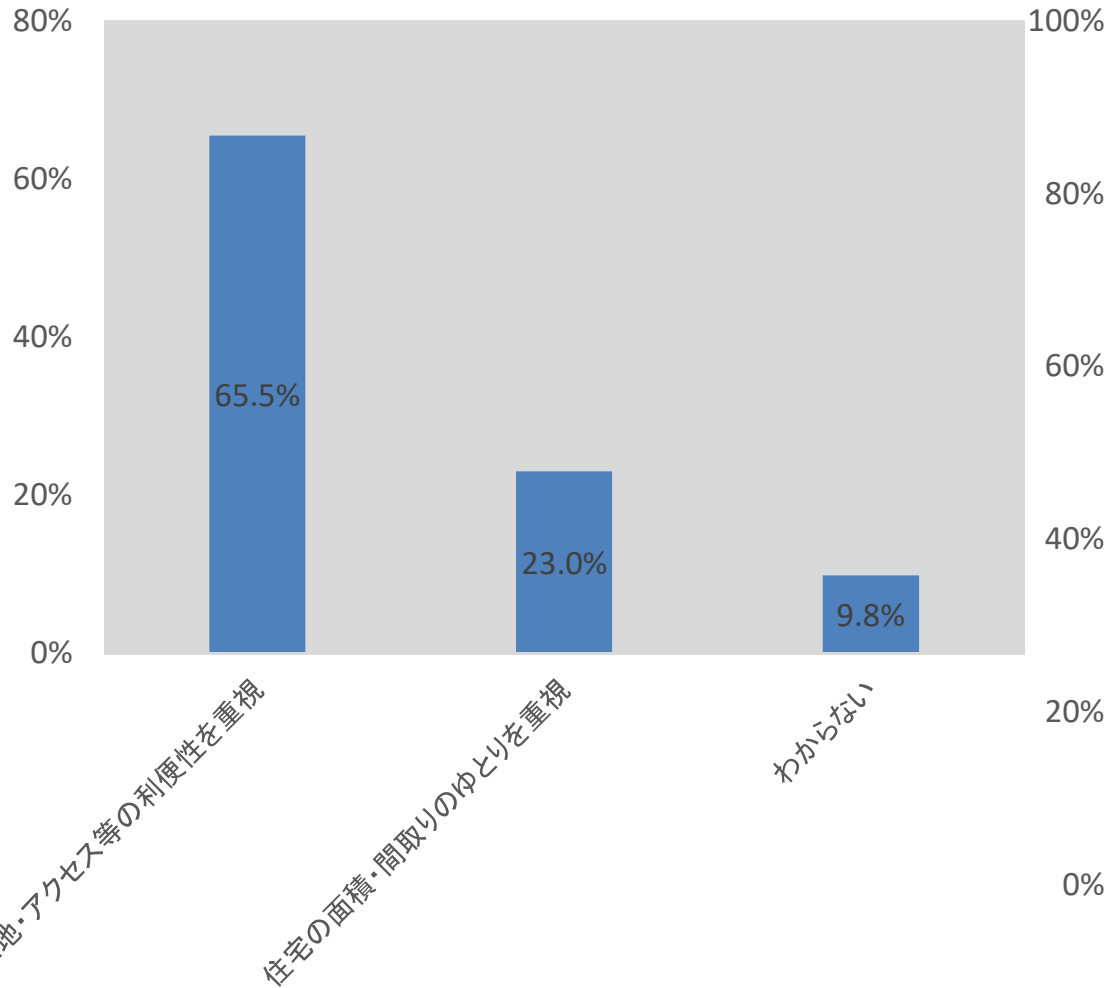


出典：住宅・土地統計調査（総務省）

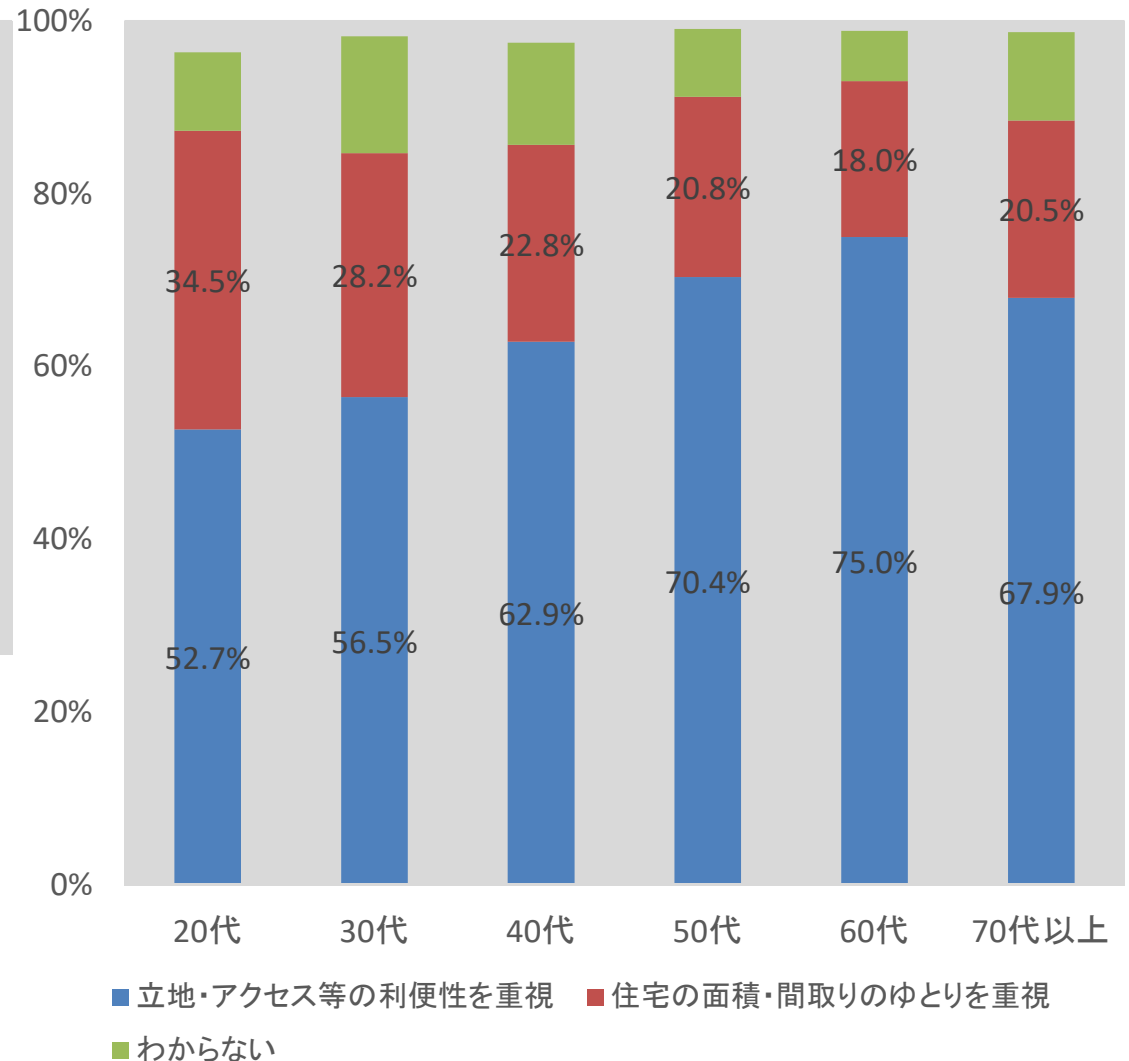
# 「立地・アクセス等の利便性」と「住宅の面積・間取りのゆとり」について

○ 今後の住まい選びにおいて、「住宅の面積・間取りのゆとり」よりも、「立地・アクセス等の利便性」を重視する傾向となっている

全体



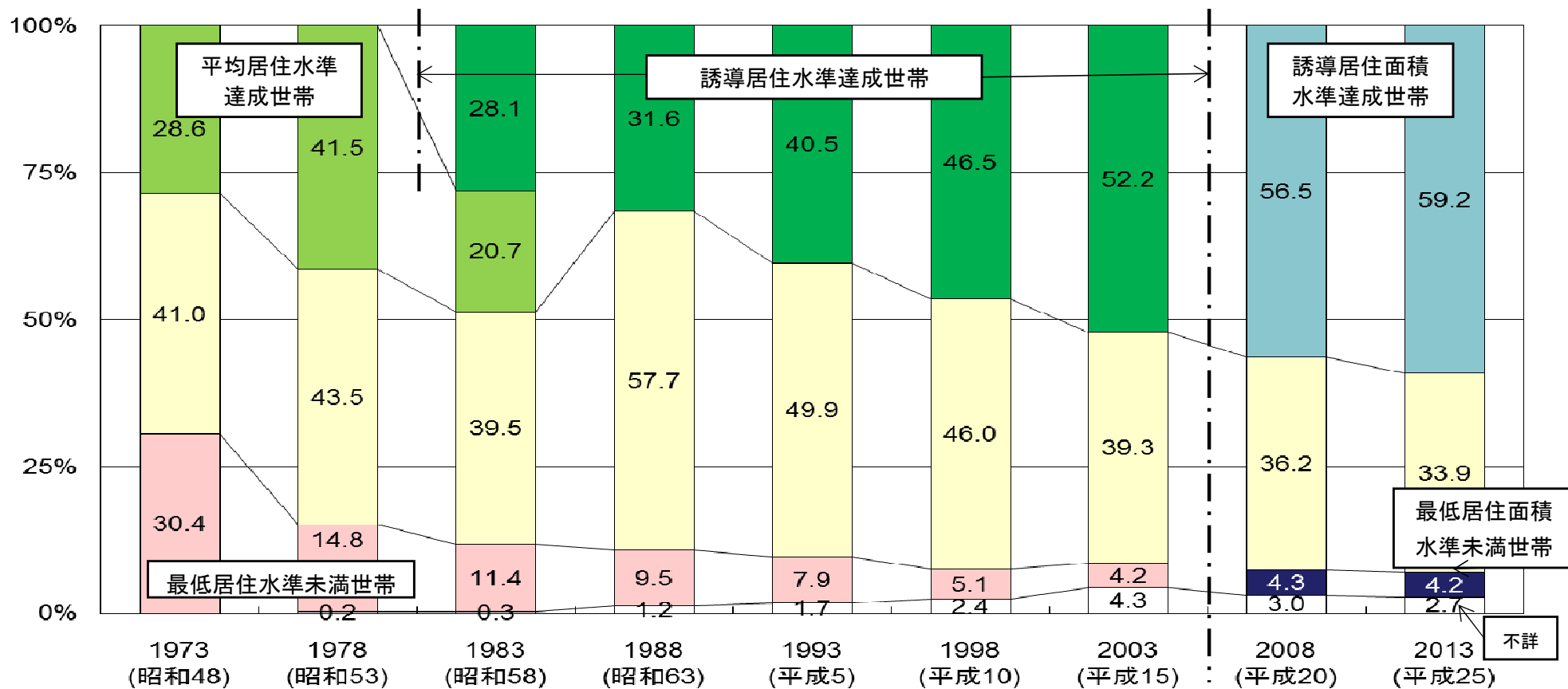
年代別



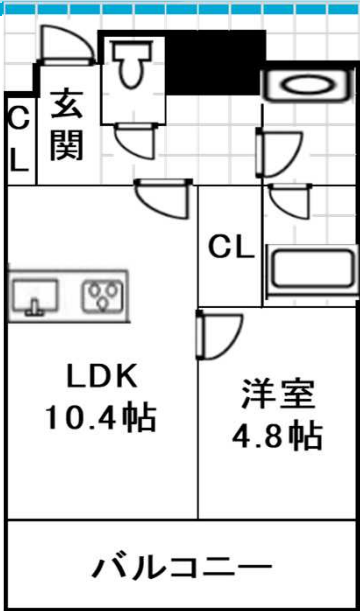
※ 無回答:1.7%

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

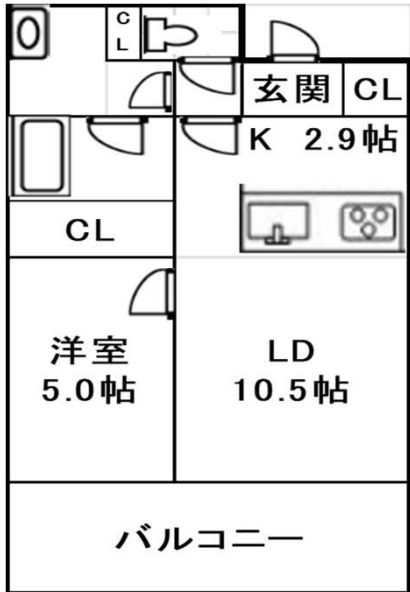
- 最低居住面積水準
  - (1) 単身者：25㎡
  - (2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡
- 誘導居住面積水準
  - (1) 一般型誘導居住面積水準      ①単身者：55㎡      ②2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡
  - (2) 都市居住型誘導居住面積水準      ①単身者：40㎡      ②2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡



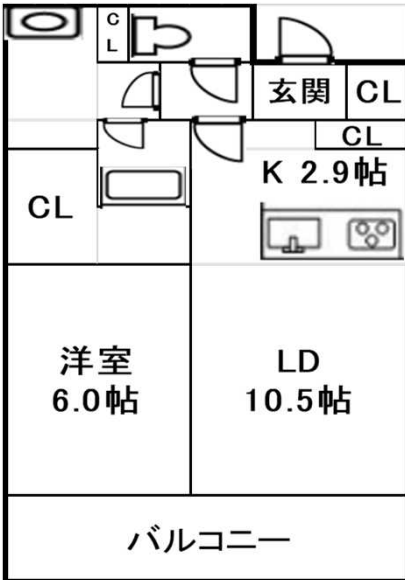
注)平成20年、平成25年の最低居住面積水準未達率及び誘導居住面積水準達成率は、住生活基本計画(平成18年9月閣議決定)で新たに定められた居住面積水準を基に、住宅・土地統計調査及び住生活総合調査の結果を活用して、国土交通省で独自に集計したものであり、平成15年調査は第8期住宅建設五箇年計画の最低居住水準及び誘導居住水準を基に集計されたものであるため、単純な比較はできない。



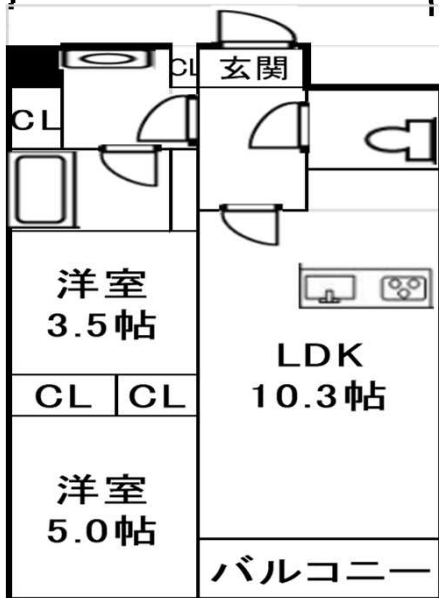
1LDK 40m<sup>2</sup>



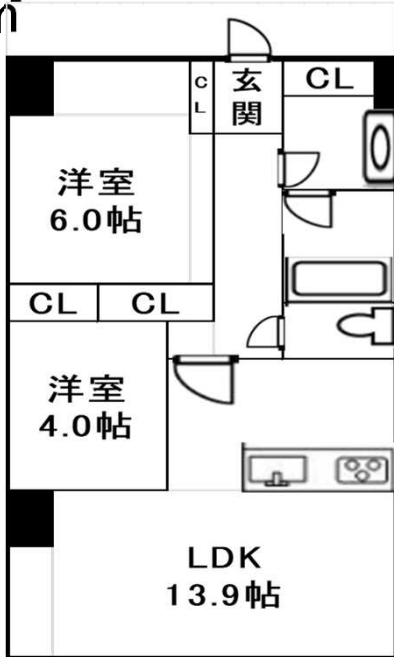
1LDK 45m<sup>2</sup>



1LDK 50m<sup>2</sup>



2LDK 45m<sup>2</sup>



2LDK 55m<sup>2</sup>

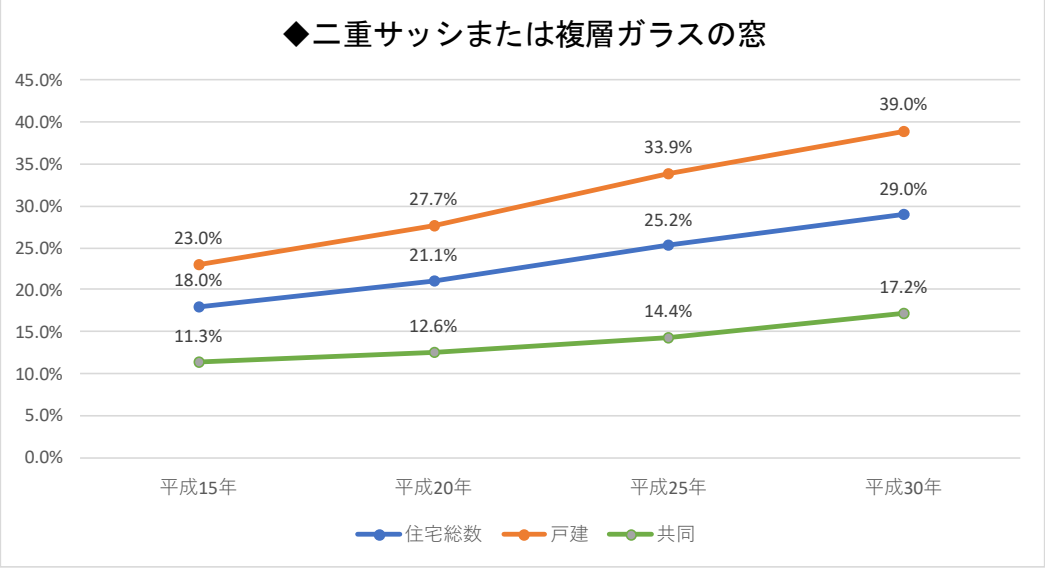
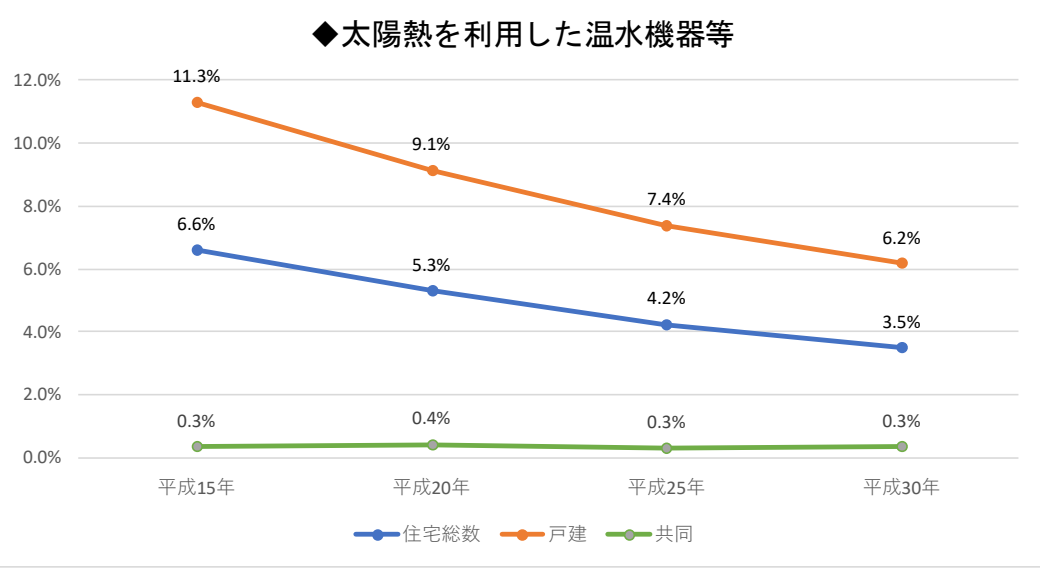
**出展**  
 SUUMOの検索結果より国土交通省作成  
 検索条件:  
 分譲共同住宅、  
 東京都都心部(千代田区、  
 中央区、港区、新宿区、渋谷区、文京区)  
 専有面積:40m<sup>2</sup>~55m<sup>2</sup>  
 間取りタイプ:1LDK、2LDK

	改正前		改正後	
	建築物	住宅	建築物	住宅
大規模 (2,000㎡以上)	特定建築物 <b>適合義務</b> 【建築確認手続きに連動】	<b>届出義務</b> 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】	特定建築物 <b>適合義務</b> 【建築確認手続きに連動】	<b>届出義務</b> 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】  <u>所管行政庁の審査手続を合理化</u> ⇒ 監督(指示・命令等)の実施に重点化
中規模 (300㎡以上2,000㎡未満)	<b>届出義務</b> 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】	<b>届出義務</b> 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】	<b>適合義務</b> 【建築確認手続きに連動】	(同左)
小規模 (300㎡未満)	<b>努力義務</b> 【省エネ性能向上】	<b>努力義務</b> 【省エネ性能向上】	<b>努力義務</b> 【省エネ基準適合】  + <u>建築士から建築主への説明義務</u>	<b>努力義務</b> 【省エネ基準適合】  + <u>建築士から建築主への説明義務</u>
		<b>トップランナー制度</b> ※ 【トップランナー基準適合】 対象住宅 持家    建売戸建	<b>トップランナー制度</b> ※ 【トップランナー基準適合】 <u>対象の拡大</u> 対象住宅 持家    建売戸建 注文戸建 貸家    賃貸アパート	

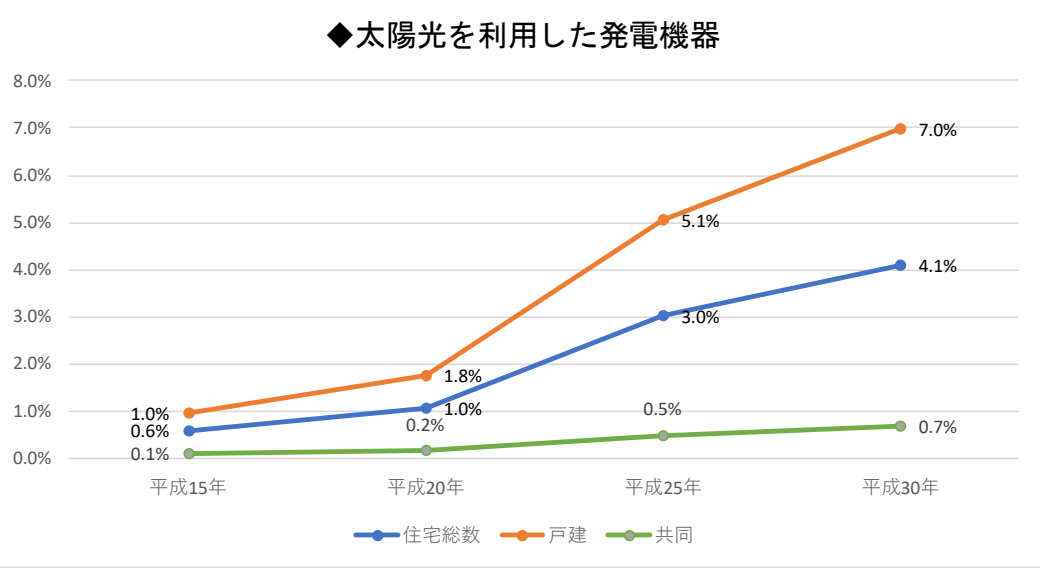
※大手住宅事業者について、トップランナー基準への適合状況が不十分であるなど、省エネ性能の向上を相当程度行う必要があると認める場合、国土交通大臣の勧告・命令等の対象とする。

○ 省エネルギー設備等の設置状況は、「太陽光を利用した発電機器」や「二重サッシ又は複層ガラスの窓」において増加傾向にあり、設置率は「共同」より「戸建」で高くなっている

## ■戸建・共同



※二重以上のサッシ又は複層ガラスは「すべての窓にあり」及び「一部の窓にあり」の合計

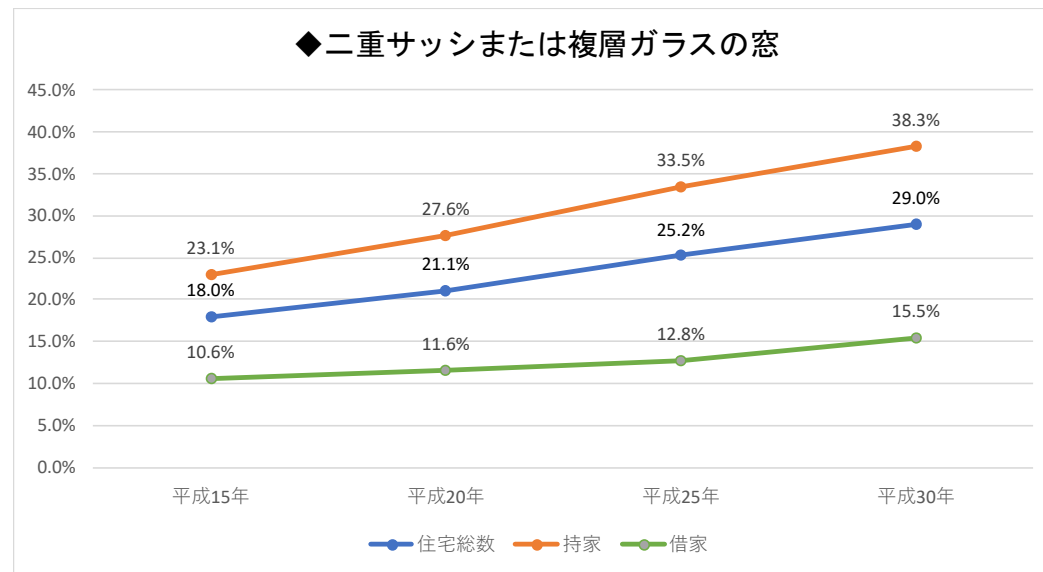
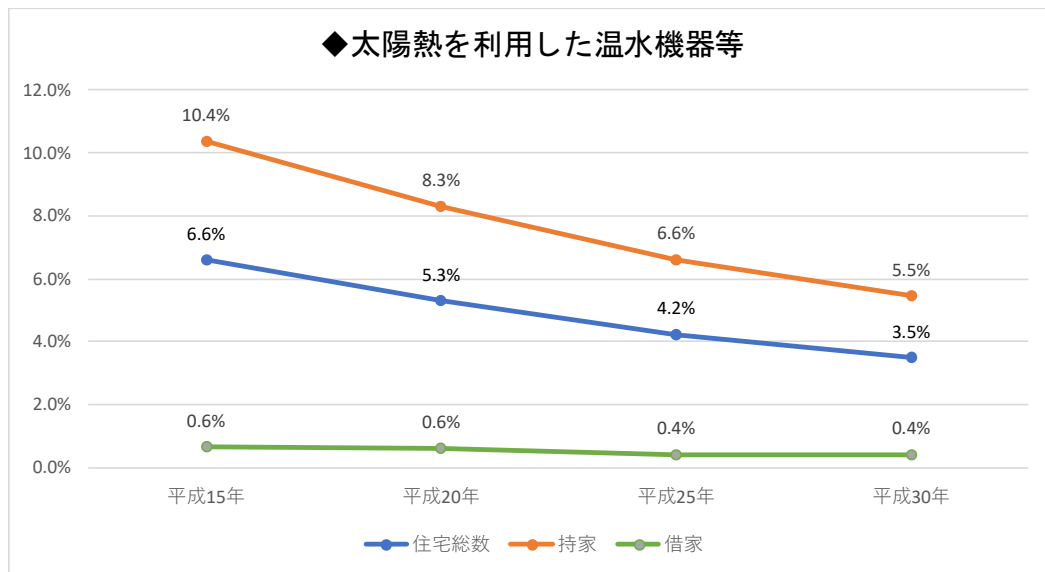


出典：住宅・土地統計調査

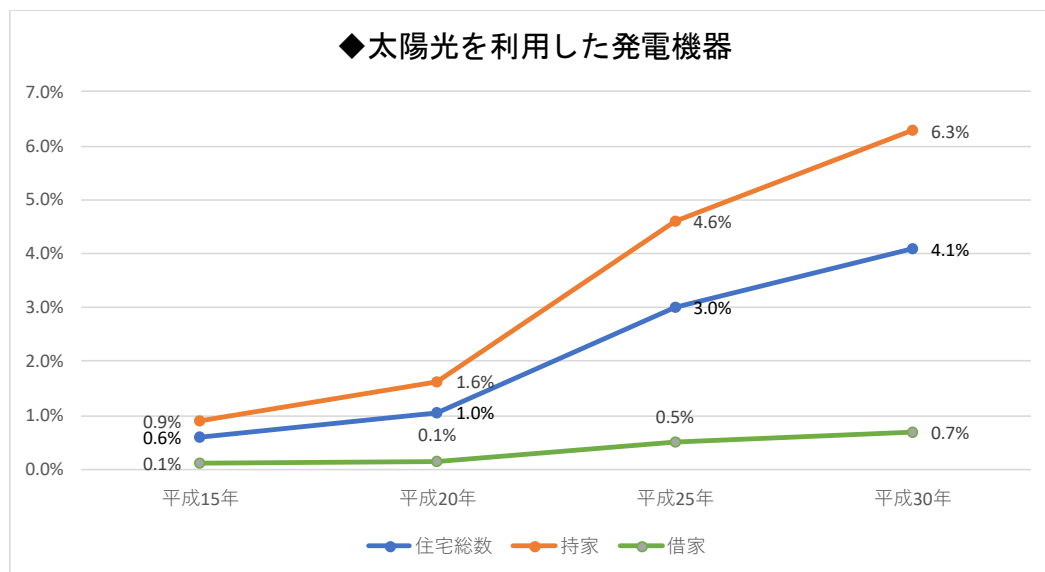


○ 省エネルギー設備等の設置状況は、「太陽光を利用した発電機器」や「二重サッシ又は複層ガラスの窓」において増加傾向にあり、設置率は「借家」より「持家」で高くなっている

## ■持家・借家



※二重以上のサッシ又は複層ガラスは「すべての窓にあり」及び「一部の窓にあり」の合計

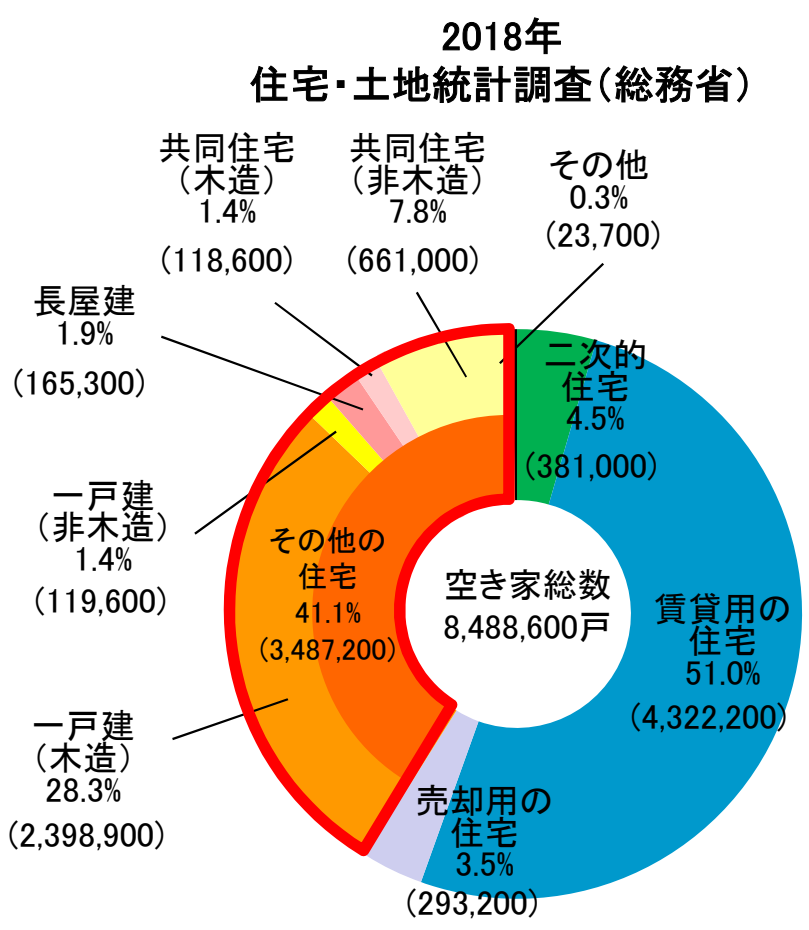
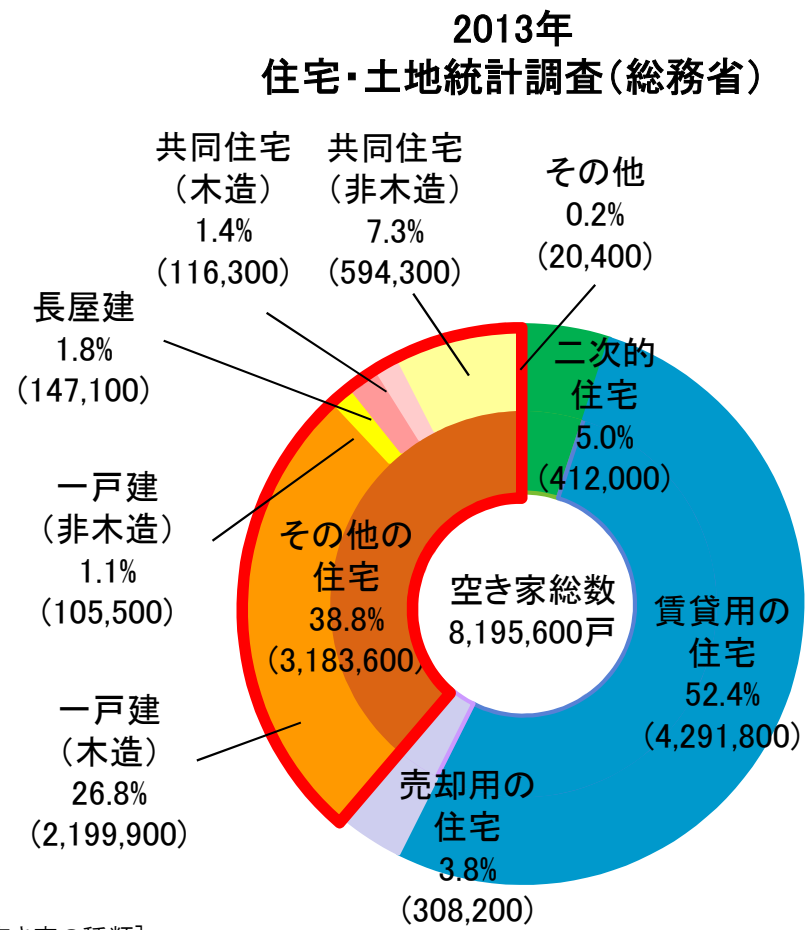


出典：住宅・土地統計調査



- 空き家の総数は2013年から29万戸増加
- 空き家のうち、二次的住宅（別荘等）、賃貸用の住宅、売却用の住宅は横ばい又は減少
- その他空き家のうち、一戸建（木造）の空き家が特に増加（約20万戸）

### 【空き家の種類別内訳】



[空き家の種類]

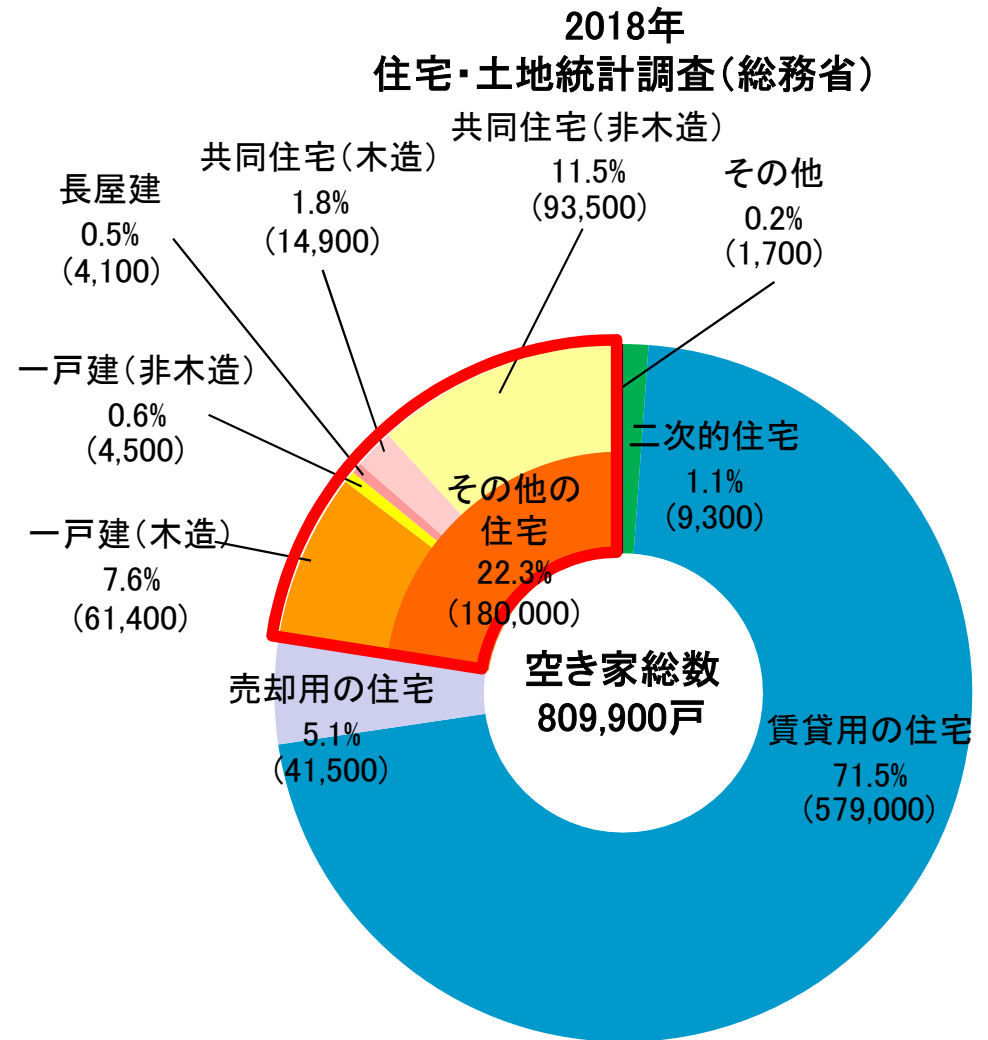
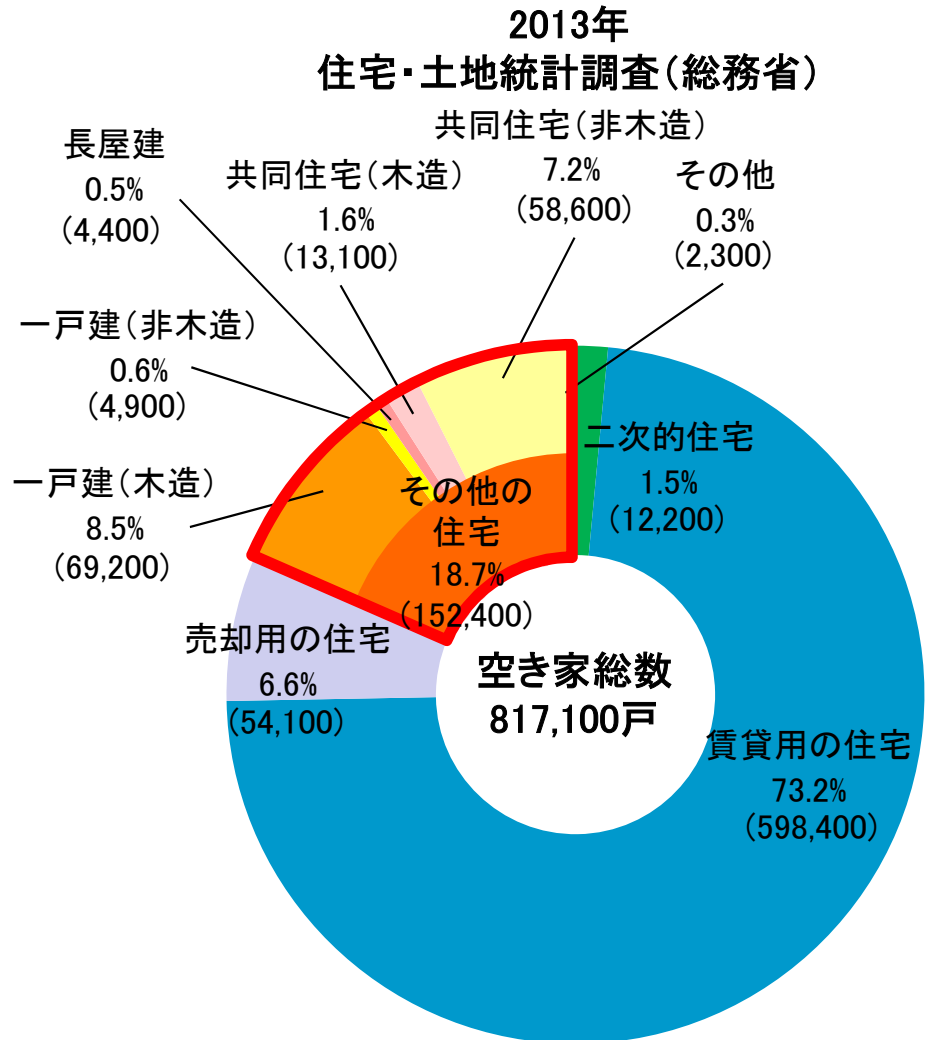
二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

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)

- 空き家の総数は2013年から約7千戸減少
- 空き家のうち、二次的住宅（別荘等）、賃貸用の住宅、売却用の住宅は減少
- その他空き家のうち、共同住宅（非木造）の空き家が特に増加（約3万5千戸）

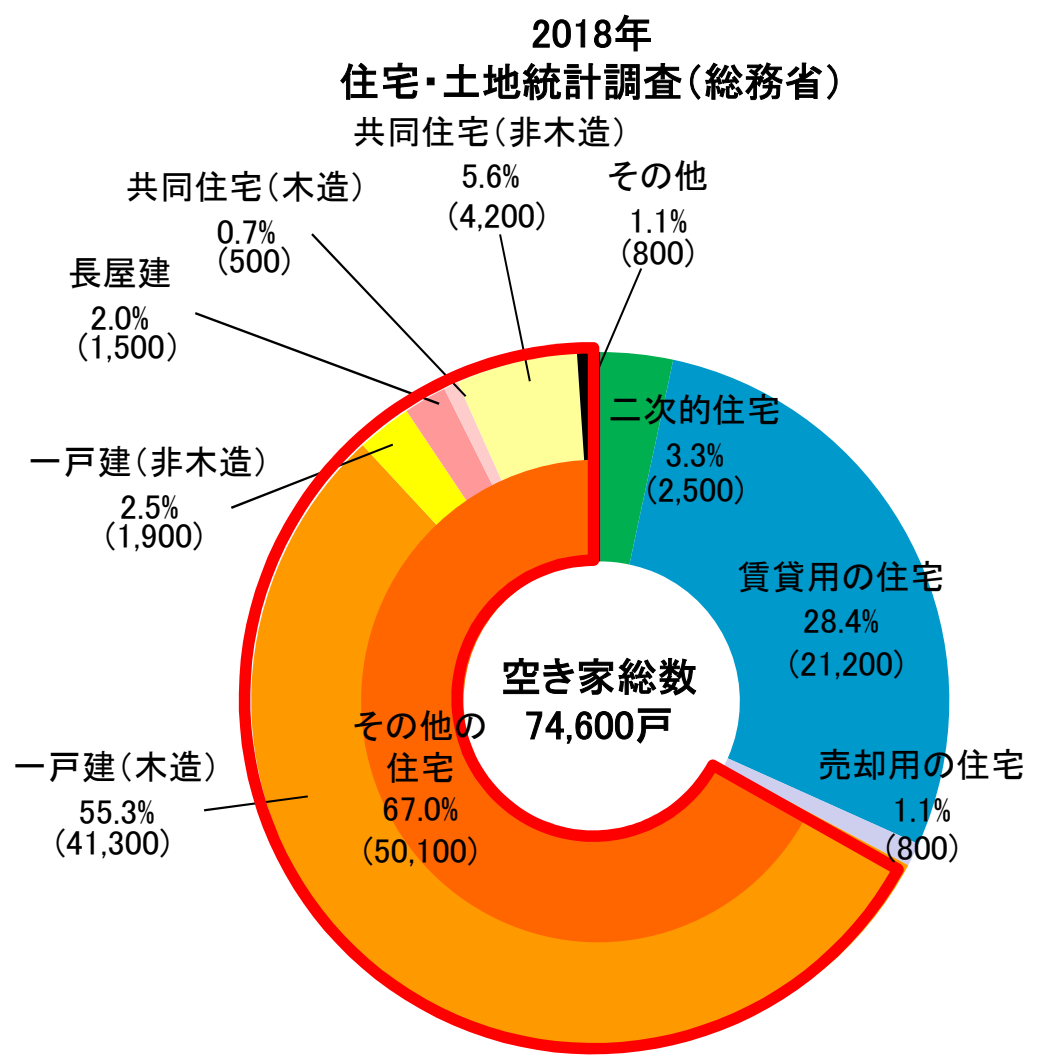
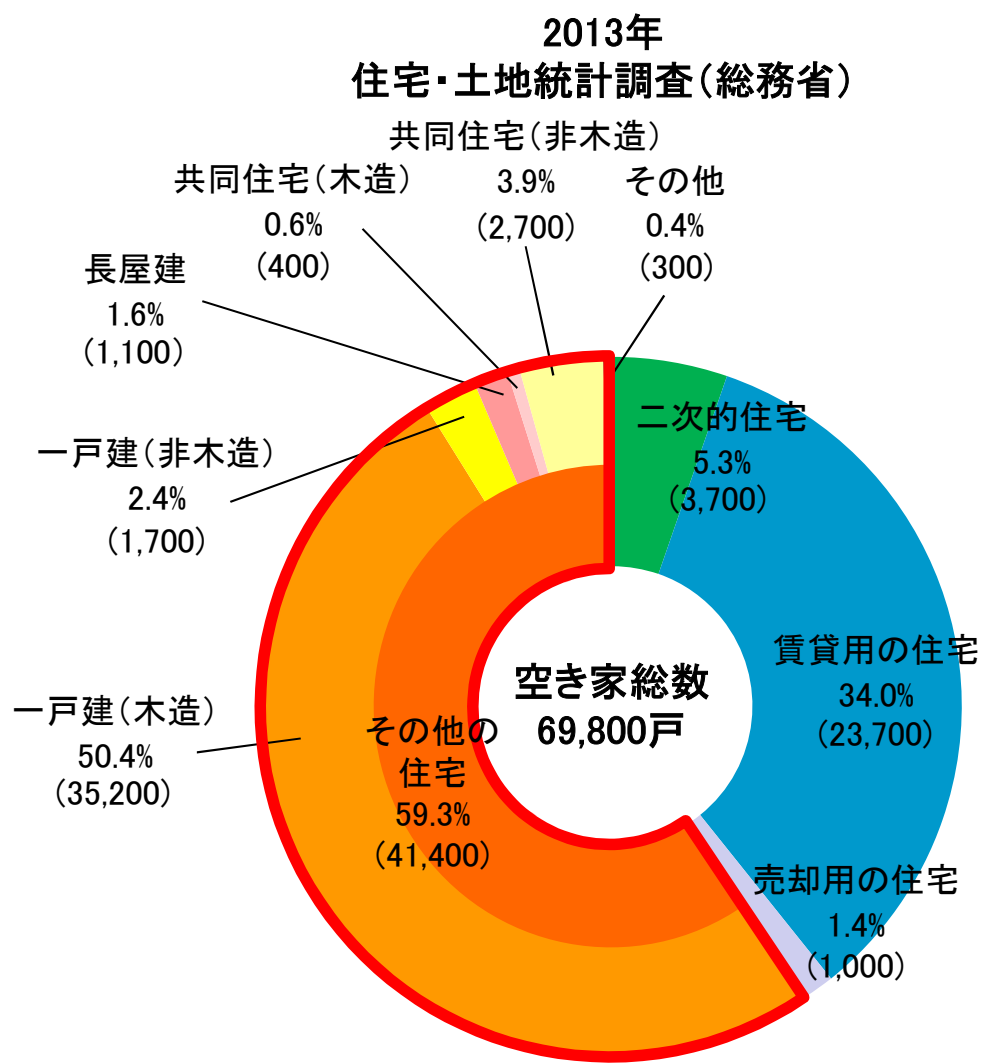


[空き家の種類]

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)

- 空き家の総数は2013年から約5千戸増加
- 空き家のうち、二次的住宅（別荘等）、賃貸用の住宅、売却用の住宅は横ばい又は減少
- その他空き家のうち、一戸建（木造）の空き家が特に増加（約6千戸）



[空き家の種類]

二次的住宅: 別荘及びその他(たまた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)

# 空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

第1回勉強会資料5

公布：平成26年11月27日  
施行：平成27年2月26日  
(※関連の規定は5月26日)

## 背景

- 平成25年時点での空き家は全国約820万戸と増加の一途であり、多くの自治体が空家条例を制定するなど、空き家対策が全国的に課題。
- 適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要(1条)

## 定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2条1項)
- 「特定空家等」とは、
  - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
  - ③ 適切な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態
  - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。(2条2項)

**空家等**

- ・市町村による空家等対策計画の策定
- ・空家等の所在や所有者の調査
- ・固定資産税情報の内部利用等
- ・データベースの整備等
- ・適切な管理の促進、有効活用

**特定空家等**

- ・措置の実施のための立入調査
- ・指導→勧告→命令→代執行の措置

## 施策の概要

### 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定(5条)
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(6条)・協議会を設置(7条)
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(8条)

### 空家等についての情報収集

- 市町村長は、
  - ・法律で規定する限度において、空家等への立入調査(9条)
  - ・空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用(10条)等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条)

### 空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13条)

### 特定空家等に対する措置(※)

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。  
さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能(14条)

### 財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う(15条1項)  
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う(15条2項)

施行5年経過後に、施行状況を勘案して検討等を行う(附則) 27

# 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等

○ 9割の市区町村が空き家対策計画を「既に策定済み」または「策定予定あり」としている

## 空家等対策計画の策定状況

	市区町村数	比率
既に策定済み	1,051	60%
策定予定あり	519	30%
令和元年度	214	12%
令和2年度	19	1%
令和3年度	2	0%
時期未定	284	16%
策定予定なし	171	10%
合計	1,741	100%

## 法定協議会の設置状況

	市区町村数	比率
設置済み	735	42%
設置予定あり	415	24%
令和元年度	117	7%
令和2年度	15	1%
令和3年度	1	0%
時期未定	282	16%
設置予定なし	591	34%
合計	1,741	100%

## (その他)

空き家等の譲渡所得3,000万円控除に係る確認書の交付実績

	交付件数
平成28年度	4,477 (496)
平成29年度	6,983 (564)
平成30年度	7,774 (598)
合計	19,234 (761)

※( )内は市区町村数

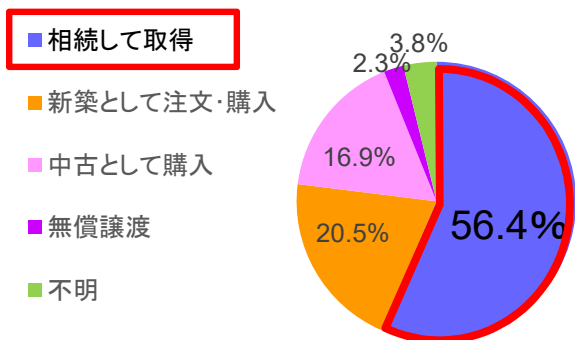
## 特定空家等に対する措置状況 ※( )内は市区町村数

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	合計
助言・指導	2,890 (167)	3,515 (221)	4,271 (278)	4,910 (335)	15,586 (541)
勧告	57 (25)	210 (74)	285 (91)	370 (105)	922 (197)
命令	4 (3)	19 (17)	47 (30)	41 (19)	111 (56)
行政代執行	1 (1)	10 (10)	12 (12)	18 (14)	41 (34)
略式代執行	8 (8)	27 (23)	40 (33)	49 (44)	124 (92)



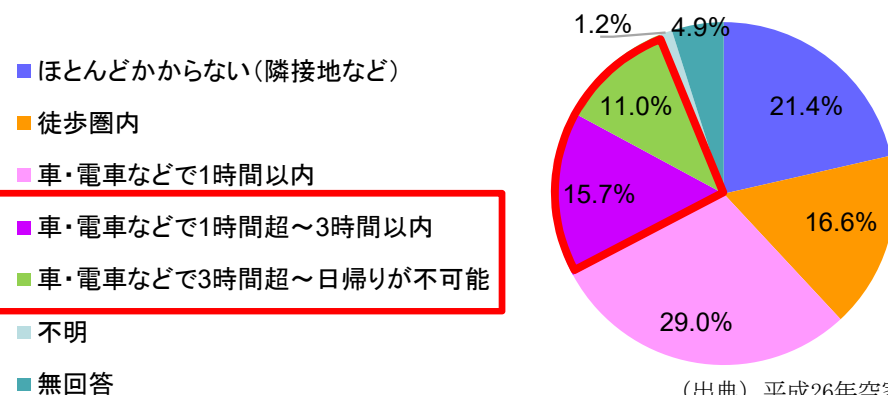
- 空き家となった住宅の取得原因は、半数以上を相続が占める
- 空き家の所有者の約4分の1が遠隔地（車・電車などで1時間超）に居住しており、空き家にしておく理由として、解体に係る費用負担や、当面の必要性がないことなどが挙げられている

【空き家となった住宅を取得した経緯】（回答数n=2,140）



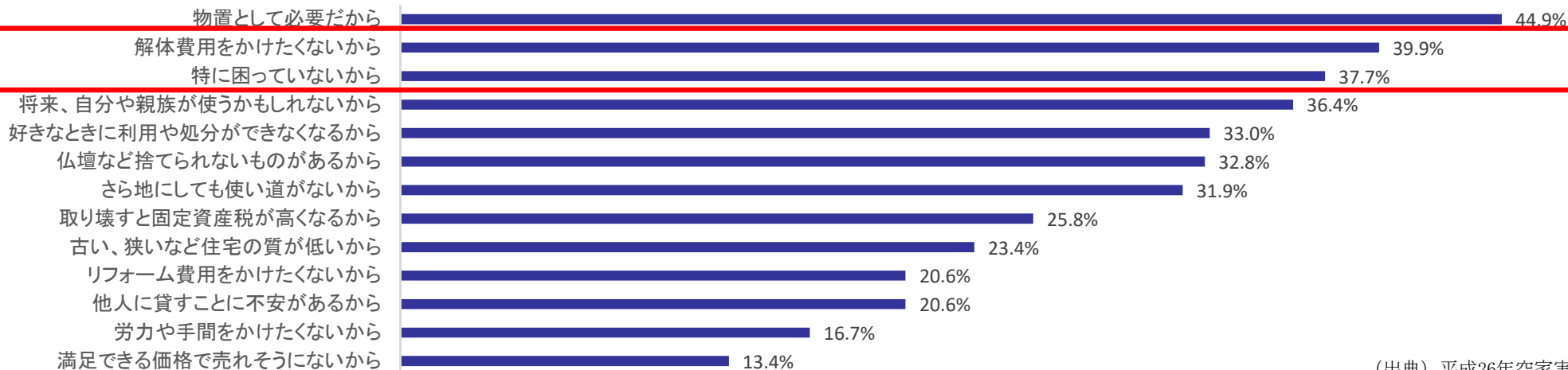
（出典）平成26年空家実態調査

【空き家の所有者の居住地からの距離】（回答数n=2,140）



（出典）平成26年空家実態調査

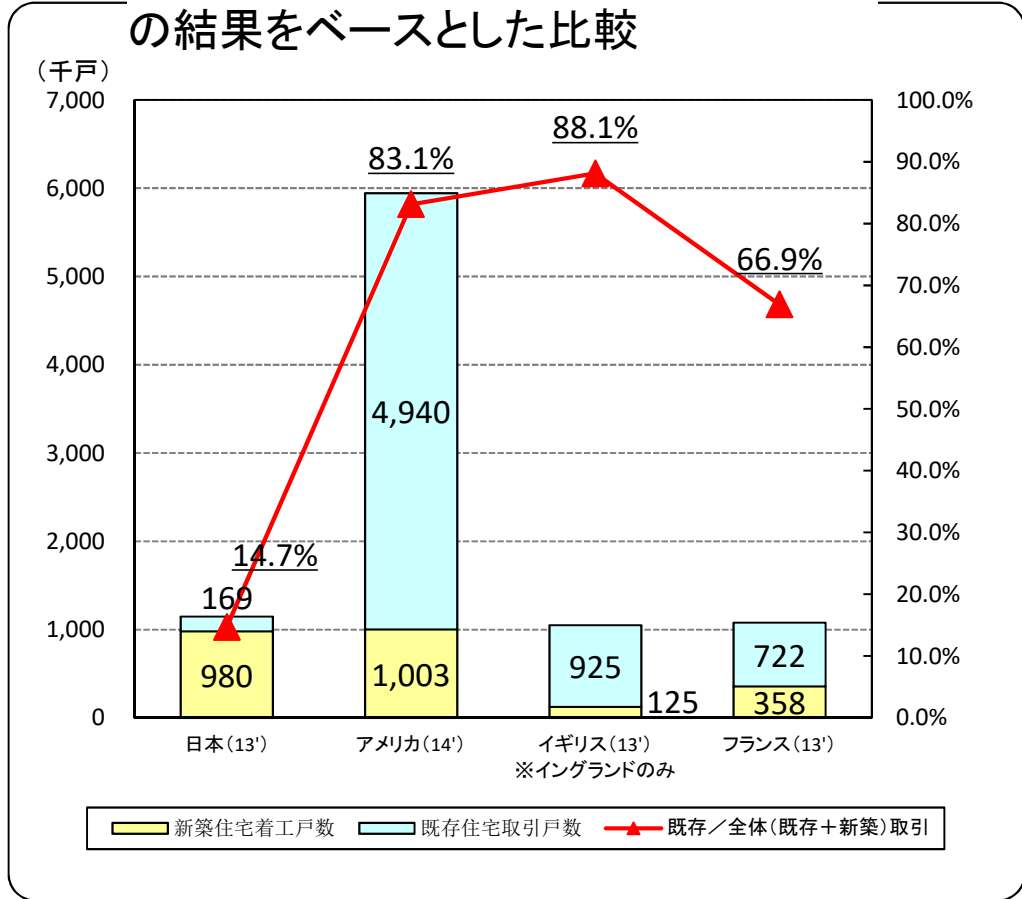
【空き家にしておく理由】(複数回答)（回答数n=461）



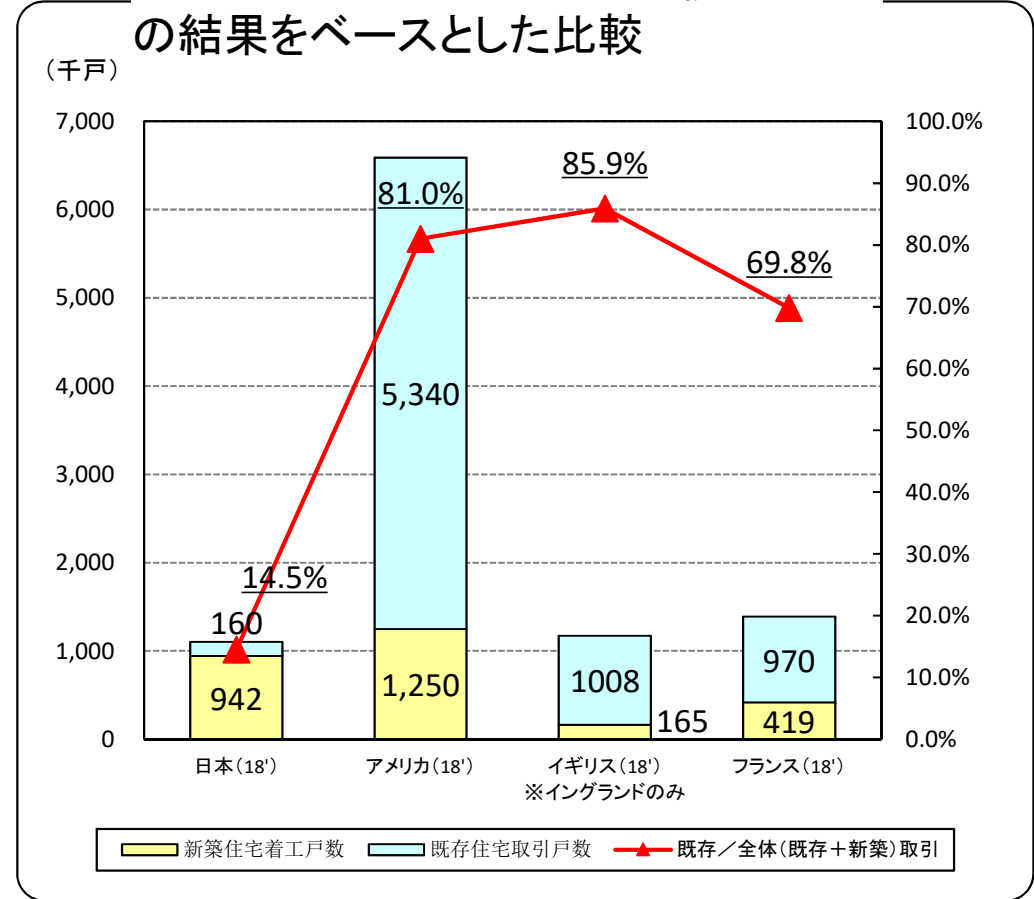
（出典）平成26年空家実態調査

○ 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、欧米諸国と比べると低い水準である状況が継続

平成25(2013)年住宅土地・統計調査の結果をベースとした比較



平成30(2018)年住宅土地・統計調査の結果をベースとした比較



(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)」

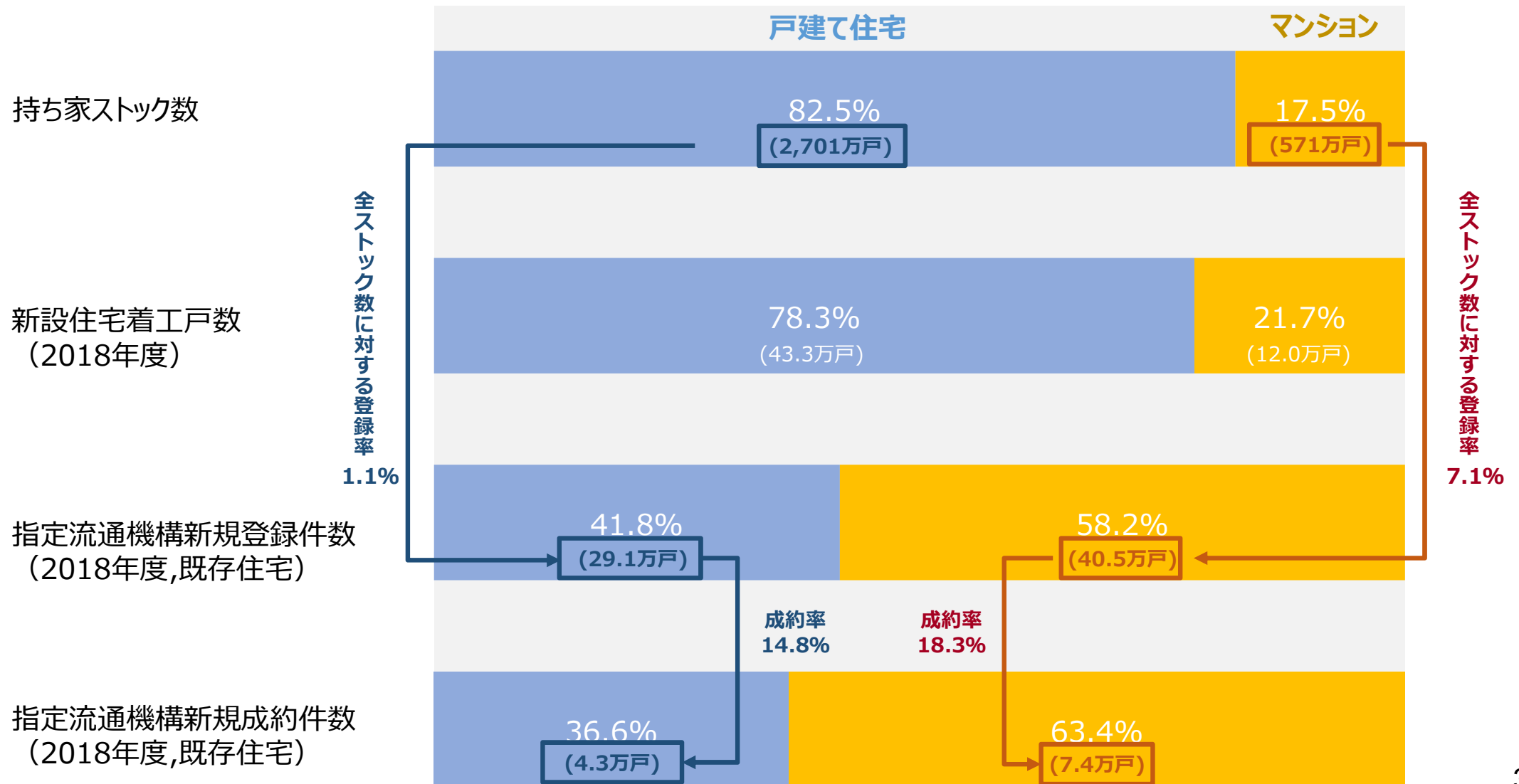
アメリカ:U.S.Census Bureau「New Residential Construction」、National Association of REALTORS「Existing Home Sales」

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。

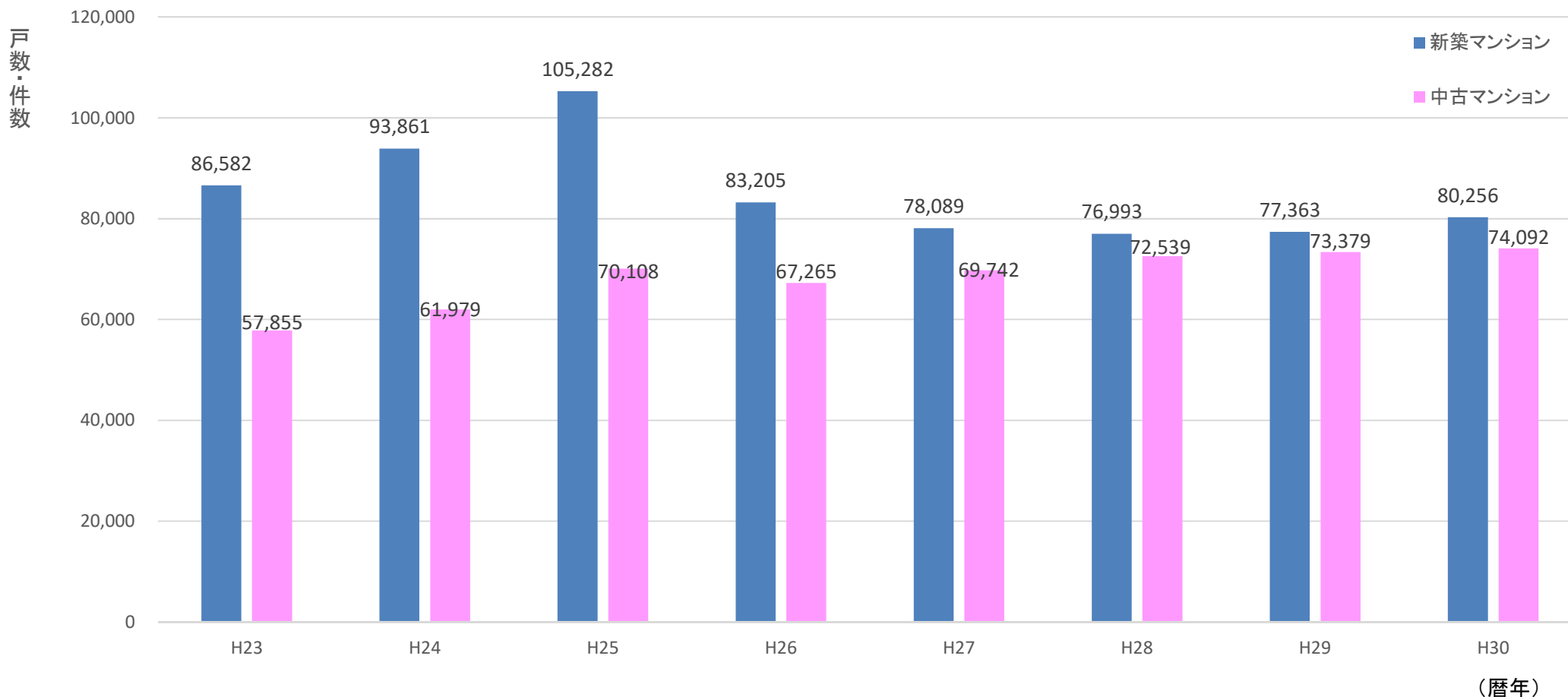
- 全ストック数を見ると、戸建てが約8割を占めており、新設住宅着工戸数についても戸建てが約8割を占めている
- 一方、レインズへの新規登録物件数（売りに出された物件数）を見てみると、マンションが戸建てを上回っており、マンションの方が流動性が高い。また、成約率をみると、マンションの方が約4ポイント高く、また、成約件数についてもマンションが6割以上を占めている





- 平成30年の全国における新築マンションの発売戸数は8.03万戸、中古マンションの成約数は約7.40万戸
- 中古マンションの成約件数は増加傾向

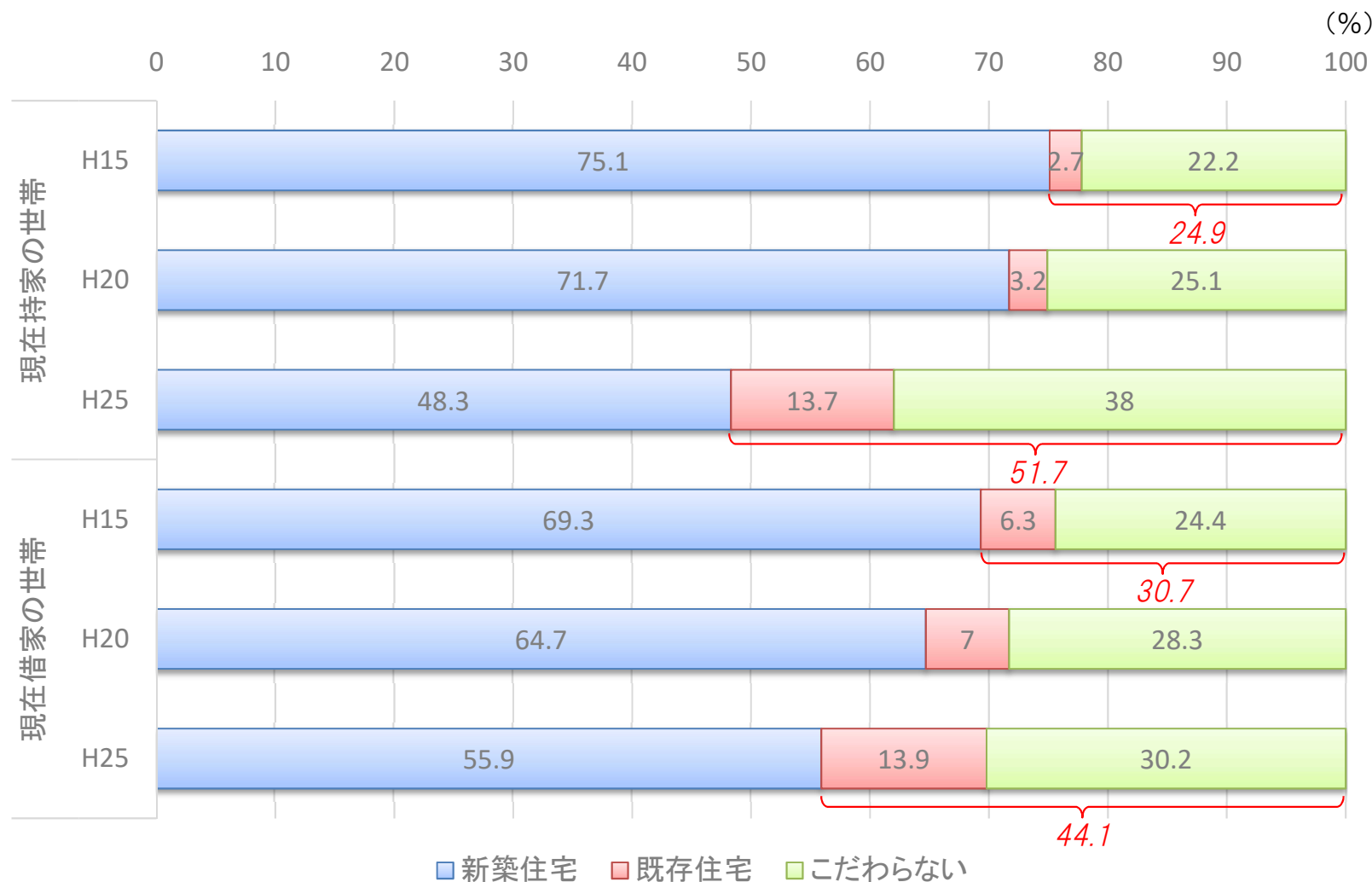
## 全国における中古マンション成約件数と新築マンション新規発売戸数



【出典】 新築マンション発売戸数 (株)不動産経済研究所 マンション市場動向  
中古マンション成約件数 公益財団法人 不動産流通推進センター レインズの活用状況について

# 今後の持家への住替え意向（新築住宅・既存住宅）の推移

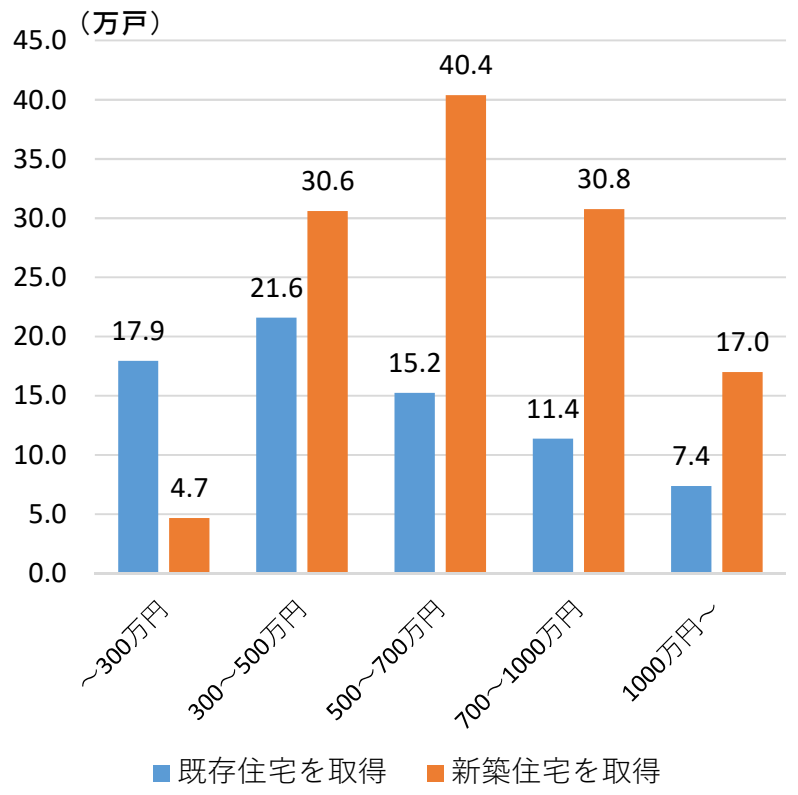
○ 今後の持家への住替え意向について、「既存住宅」への住替えや、新築・既存住宅には「こだわらない」世帯数の割合が増加傾向にあり、現在持家の世帯では10年間でおよそ2倍に、現在借家の世帯では約1.4倍に増加



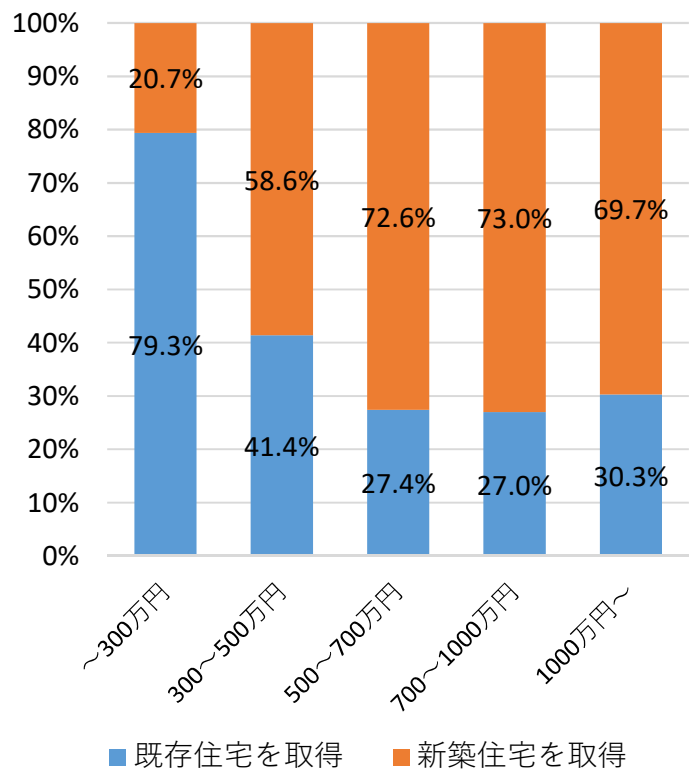
出典：国土交通省「住生活総合調査」

- 2014年以降に既存住宅を取得した世帯の年収は300万～500万円台が最も多く、新築住宅を取得した世帯の年収は500～700万円台が最も多い
- 500万円台以上の年収の場合、新築住宅を取得した世帯の割合が概ね7割を占めている
- 既存住宅を取得した世帯のうち年収が高い世帯では、共同建等を取得した世帯の割合が高くなる傾向が見られる

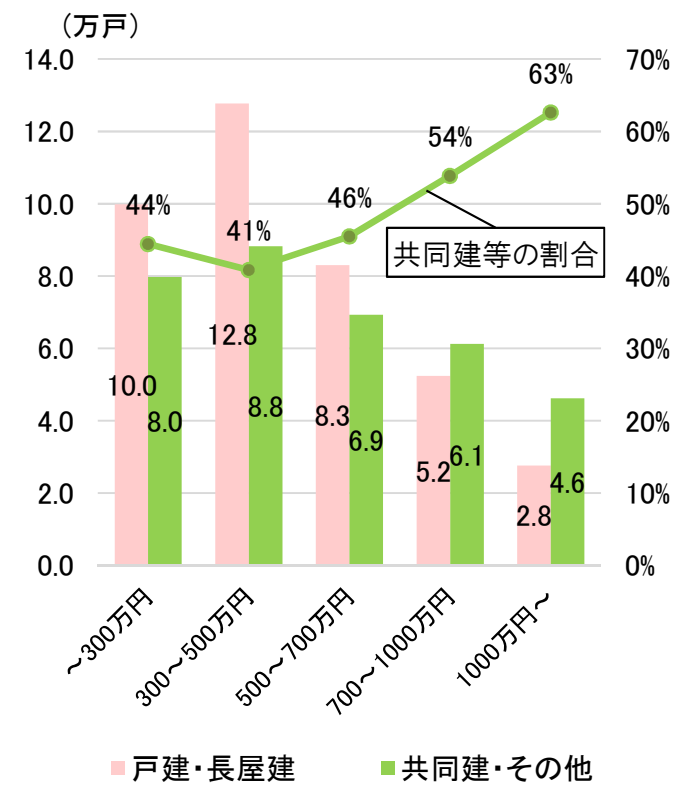
既存住宅を取得した世帯と  
新築住宅を取得した世帯の年収の比較



世帯年収別の  
既存住宅・新築住宅の取得割合



既存住宅を取得した世帯における  
世帯年収別の戸建・共同建等の割合



※1: 取得方法の「相続・贈与で取得」「その他」、世帯年収の「不詳」を除く

※2: 「新築住宅を取得」は、

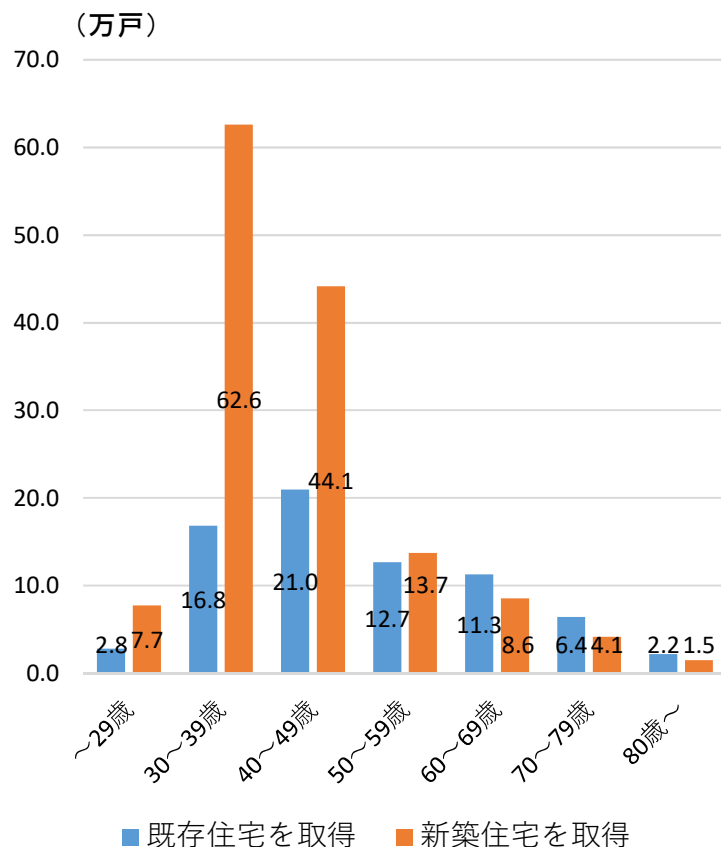
- ・新築の住宅を購入: 新築の建て売り住宅又は分譲住宅を購入した場合
- ・新築した(建て替えを除く): 「新築の住宅を購入」及び「建て替え」以外の場合で、新しく住宅(持ち家)を建てた場合  
又は以前あった住宅以外の建物や施設を取り壊してそこに新しく住宅(持ち家)を建てた場合

出典: 住宅・土地統計調査(総務省、平成30年)

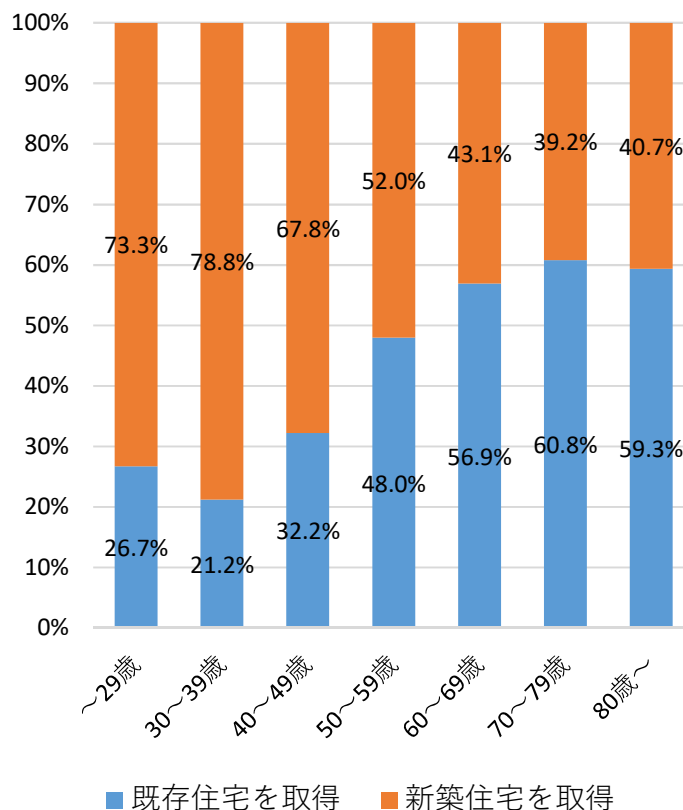
# 2014年以降に取得した住宅の種類(家計を主に支える者の年齢階層別)

- 新築住宅を取得した年齢は30歳台が最も多く、既存住宅を取得した年齢は40歳台が最も多い
- 既存住宅を取得した世帯の割合は、高齢年齢層が比較的高い
- 既存住宅を取得した世帯のうち、共同建等を取得した割合は、年齢階層別にややばらつきはあるものの、5割前後

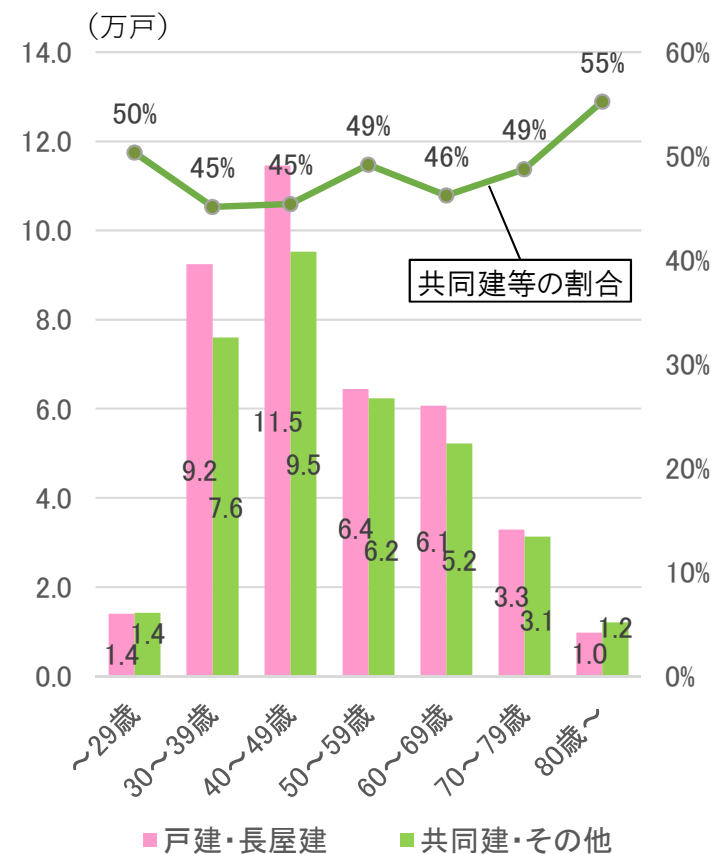
既存住宅を取得した世帯と  
新築住宅を取得した世帯の年齢階層の比較



年齢階層別の  
既存住宅・新築住宅の取得割合



既存住宅を取得した世帯における  
年齢階層別の戸建・共同建等の割合



※1: 取得方法の「相続・贈与で取得」「その他」、取得した年齢の「不詳」を除く

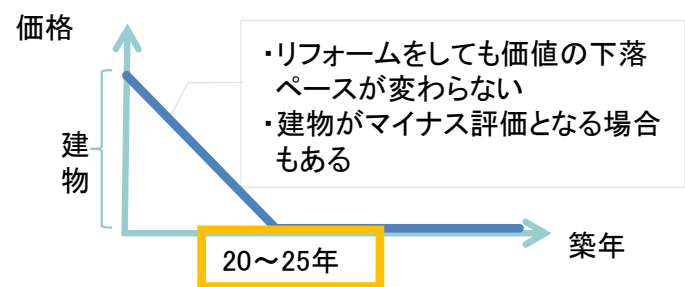
※2: 「新築住宅を取得」は、

- ・新築の住宅を購入: 新築の建て売り住宅又は分譲住宅を購入した場合
- ・新築した(建て替えを除く): 「新築の住宅を購入」及び「建て替え」以外の場合で、新しく住宅(持ち家)を建てた場合  
又は以前あった住宅以外の建物や施設を取り壊してそこに新しく住宅(持ち家)を建てた場合

の合計値

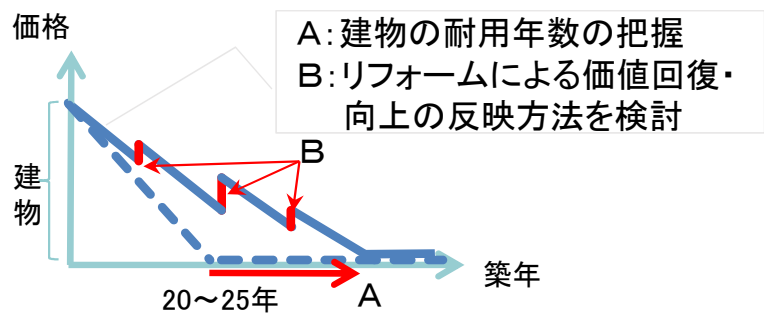
## 既存戸建て住宅の建物評価の現状・課題

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

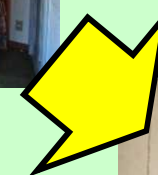
◆ 宅地建物取引業者の査定への反映  
平成27年7月に、宅建業者が値付けのための査定に用いる「既存住宅価格査定マニュアル」を改訂

◆ 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



## ○戸建て買取再販事業

既存戸建住宅を買い取り、内装・水回りのリフォーム・リノベーションにより価値を高めた上で、リフォーム・リノベーション済み戸建住宅として販売する買取再販事業。



## ○マンション戸別買取再販事業

分譲マンションを戸別買い取り、内装・水回りのリフォーム・リノベーションにより価値を向上させて再販売する買取再販事業。



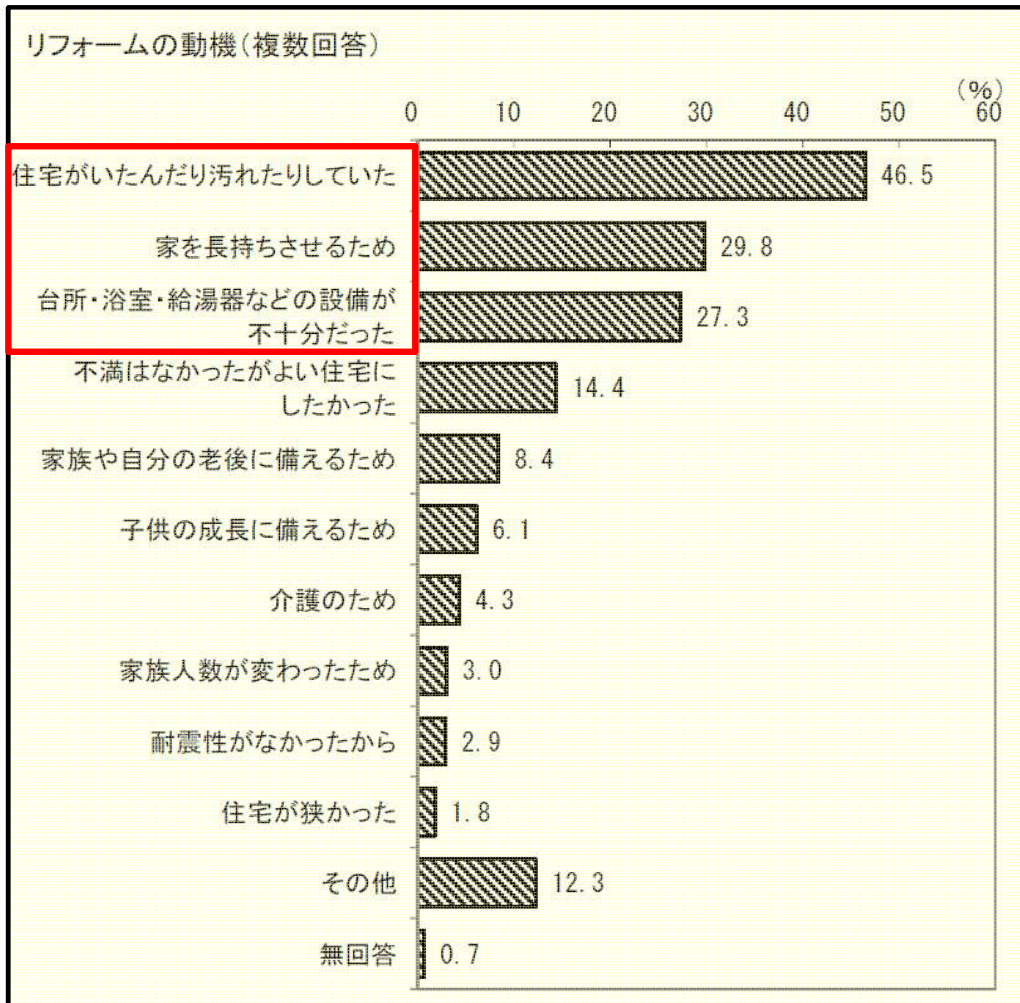
## ○マンション一棟丸ごと買取再販事業

既存分譲マンションを一棟丸ごと買い取り、共用部まで含めて改修し、品質・性能・デザイン性を向上させ、さらに買主の希望に添って柔軟にリフォーム・リノベーションを行い、付加価値・資産価値を高めて販売する買取再販事業。



- リフォームの動機は「住宅がいたんだり汚れたりしていた」「家を長持ちさせるため」「台所・浴室・給湯器などの設備が不十分だった」が多い
- 実際に、リフォーム工事の目的別受注高をみると「更新・修繕」が8割以上を占めており、「性能等向上」は約16%にとどまっている

【リフォームの動機】



出典：国土交通省「住宅市場動向調査」  
※ 平成29年度における数値

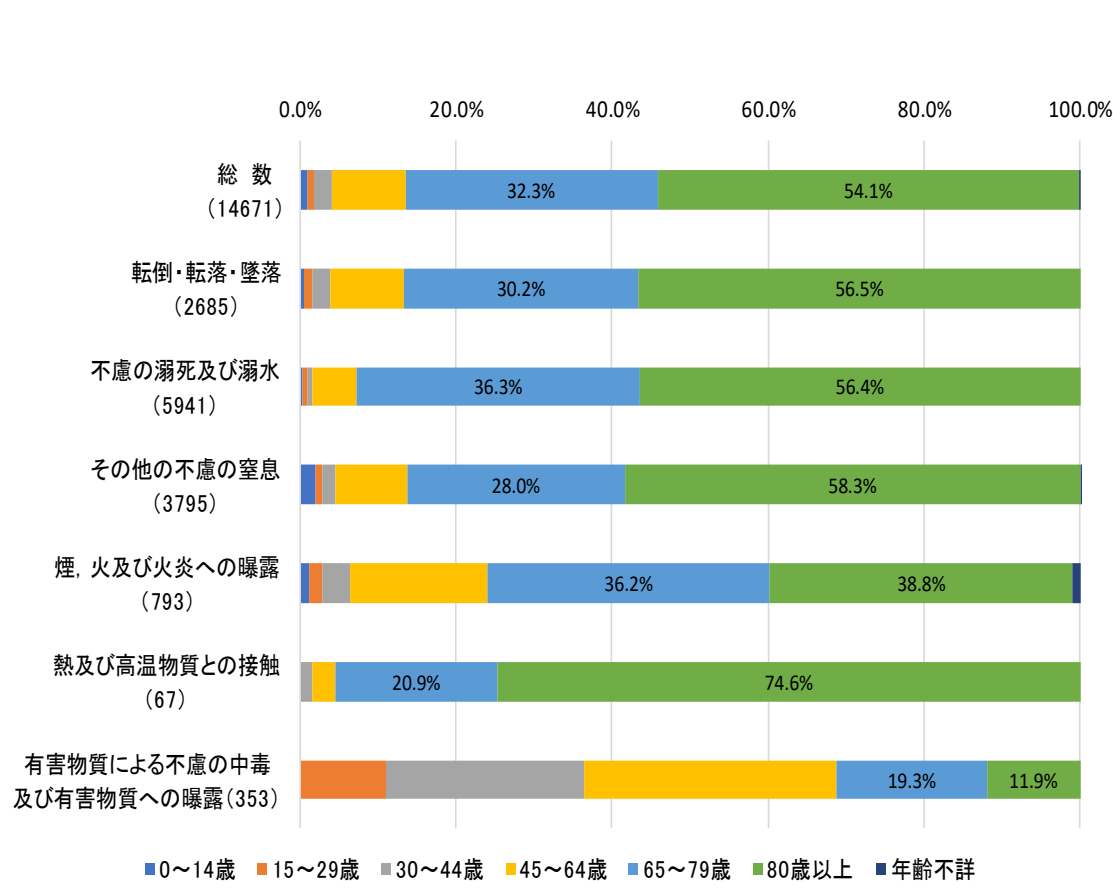
【リフォーム工事の目的別受注高】

リフォームの内容	受注高 (億円)	割合 (%)	
更新・修繕	32,280	84.3%	
性能等向上	省エネ	1,406	3.7%
	増床	813	2.1%
	耐震性向上	432	1.1%
	バリアフリー対応	603	1.6%
	用途変更	87	0.2%
	防災・防犯・安全性	627	1.6%
	その他	2,042	5.3%
	小計	6,010	15.7%
	不明	5	

出典：国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査」  
※ 平成29年度における数値

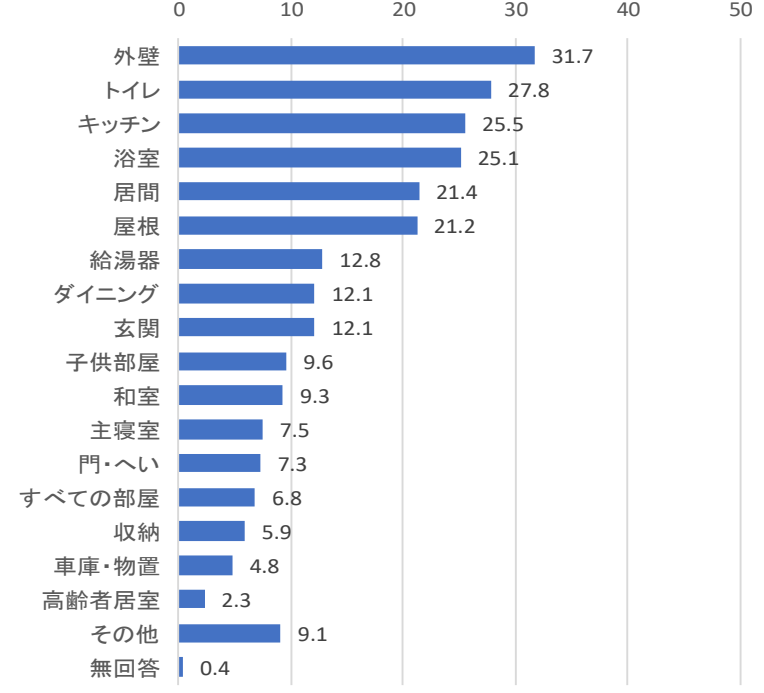
- 家庭内事故の死亡数は、ほとんどの種類で65歳以上が大きく占め、建物に関するところでは「不慮の溺死及び溺水」や「転倒・転落・墜落」で多くなっている
- 「溺死・溺水」の原因となる浴室のリフォームは比較的多く行われているが、ほとんどが設備改修と思われる。また、ヒートショック対策につながる浴室・トイレの暖房は、リフォーム後の約2割の住宅で整備されている

■ 家庭内における主な不慮の事故の種類別にみた年齢別死亡数割合

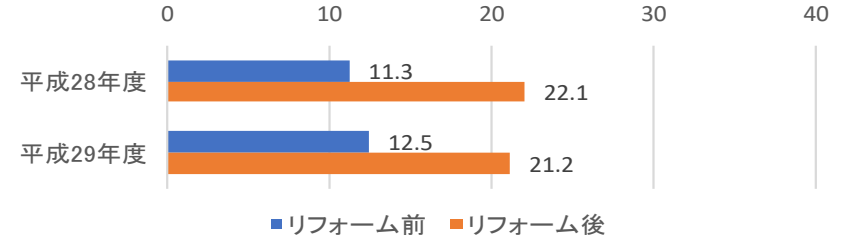


出典：H30人口動態統計（厚生労働省）  
 ※総数には年齢不詳を含む。  
 ※死因基本分類の内訳は主な項目で、たしあげても総数とは一致しない。

■ リフォームの部位



■ 浴室・トイレの暖房

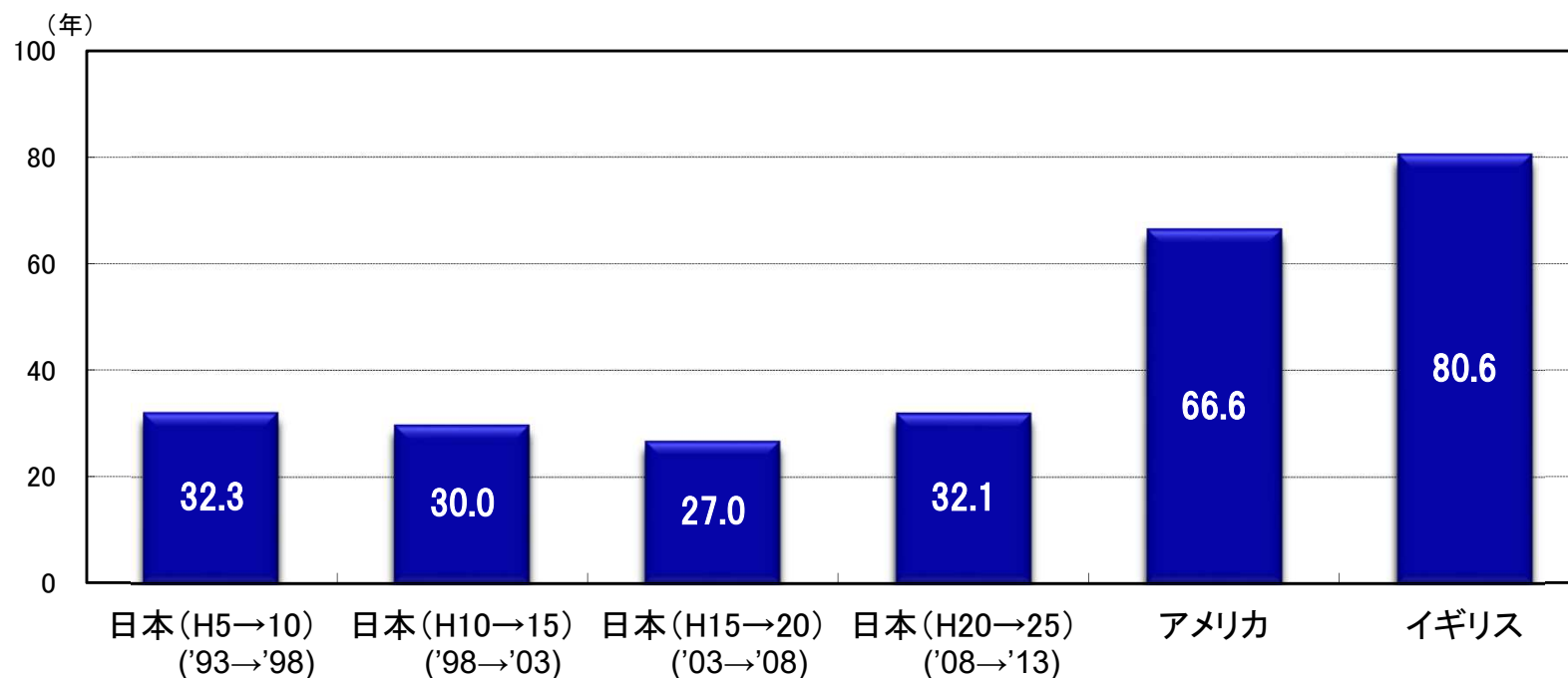


出典：平成29年度住宅市場動向調査報告書（国土交通省）



○ 日本の滅失住宅の平均築後年数は、諸外国に比して半分以下となっている

### 滅失住宅の平均築後年数の国際比較



出典:

日本:総務省「平成5(1993)年、平成10(1998)年、平成15(2003)年、平成20(2008)年、平成25(2013)年住宅・土地統計調査」

アメリカ:U.S.Census Bureau「American Housing Survey 2003(平成15年)、2009(平成21年)」

(データ:2003(平成15年)、2009(平成21年)) <http://www.census.gov/>

イギリス(イングランド):Communities and Local Government

「2001/02, 2007/08 Survey of English Housing」(データ:2001(平成13年)、2007(平成19年))

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

より国土交通省推計