

多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる 住宅循環システムの普及・定着について

背景、問題意識、施策の方向性

背景、問題意識、施策の方向性

～多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着～

時代背景、問題意識

- 少子・高齢化
 - 生産年齢人口減少、厳しい財政事情
 - 頻発する災害
 - 地球環境問題、廃棄物問題等
- 長生きがリスクに。社会・経済の持続可能性。レジリエンス。

近年の状況変化

- 新型コロナウイルス感染症
- 所得減少、将来の雇用・生計の不安
- 新しい生活様式、郊外型生活の再評価 など

強靱性

持続可能性

包摂的

- 次世代に良質な資産・ストックを残す
 - 誰もが多様で豊かな人生100年時代を送れる社会目指す など
- (参考) SDGs 目標11 都市と人間の居住地を包摂的、安全、レジリエントかつ持続可能にする

住宅政策上の課題

- 良質なストックの不足 (5300万のうち耐震・省エネ・バリアフリー適合は230万程度)
- 高齢者も若年世帯も住居費負担軽減が課題。短命な日本の住宅 (30-40年)。20-25年で建物評価ゼロに。
- 管理不全住宅の増加。空き家増加が加速 (7戸に1戸空き家。2023～世帯減少でますます増加。)
- 点検・リフォームの市場、既存住宅流通市場は、未だ不十分。住み替えニーズと供給のミスマッチ。

求められる住宅政策像

- ★ 数世代にわたり引き継げる住宅資産の形成 (いいものをつくって、きちんと手入れして、みんなで賢く長く使う)
- ★ 多様かつ複線的なライフステージ (就職、結婚、子育て、転勤、子離れ、リタイア等) に応じて、個々のニーズにあった住まいを簡単に、手ごろに、誰もが安心して取得できる社会

目指すべき方向性: 『**多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着**』

① 住宅の長寿命化等による多世代に受け継がれる良質な住宅ストックの形成

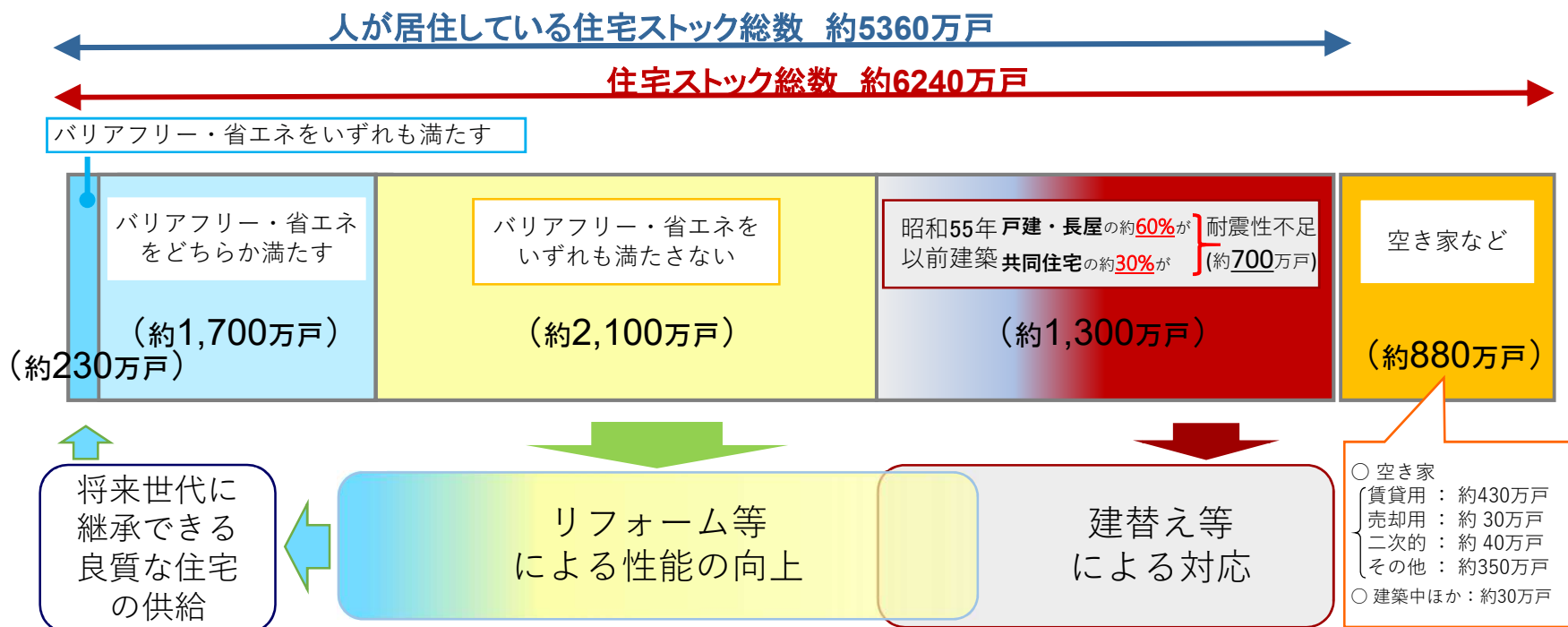
→資料3-2 1. 良質な住宅ストックの形成

② メンテナンスがされた良質な長持ち住宅が評価・活用されるための円滑な取引環境の整備

→資料3-2 2. 円滑な取引環境の整備 3. 住宅紛争処理制度の充実

(参考)住宅ストックの姿(耐震性・バリアフリー・省エネの対応状況)【H30】

- 人が居住している住宅ストックのうち、S55年以前に建築された住宅は約1,300万戸あり、省エネ性能が不十分な住宅等も多数あることから、これらの住宅の建替等による性能向上が必要
- 新築・既存住宅全体として、国民の住生活に対する多様なニーズに応えつつ、将来世代に継承できる良質な住宅の供給を推進



出典：平成30年住宅・土地統計調査(総務省)

※ 建築時期等が不詳であるものについては按分して算算

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

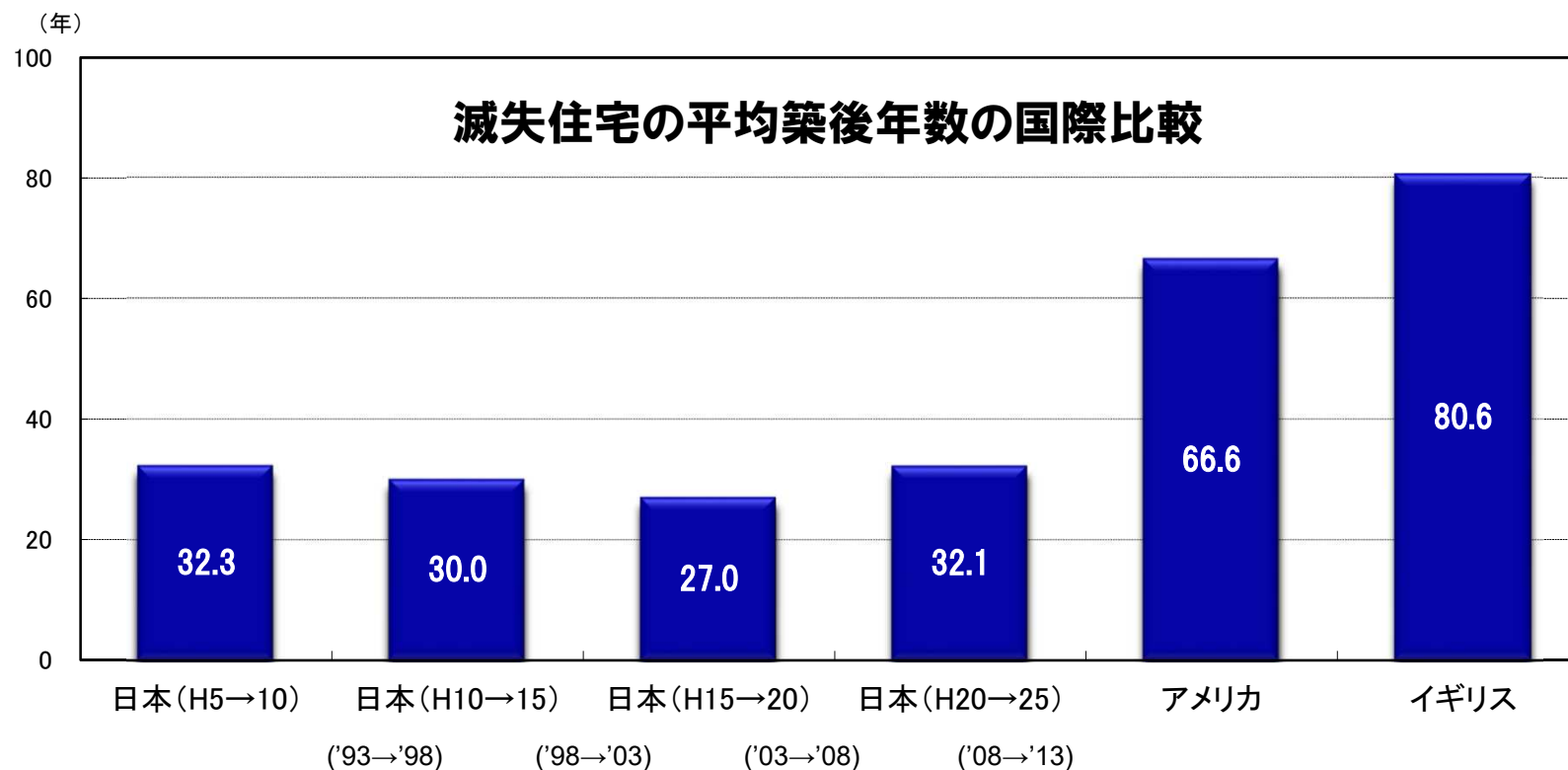
※ 「バリアフリーを満たす」とは、住宅・土地統計調査データより、高度のバリアフリー(段差のない室内+2か所以上の手すり+住居内を車いすで移動可能)を満たしている住宅について集計

※ 「省エネを満たす」とは、平成4年省エネルギー基準を達成しているものとし、国交省推計による建築時期別の達成割合をもとに算定

※ 「建築中ほか」とは、「建築中の住宅」及び「一時現在者のみの住宅(屋間だけ使用している住宅等)」

(参考) 滅失住宅の平均築後年数(国際比較)

○ 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



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/>

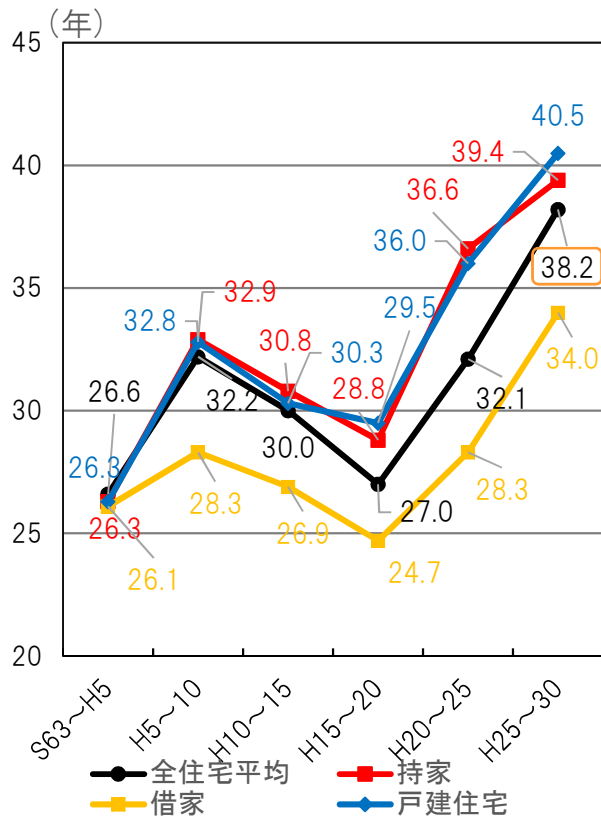
より国土交通省推計

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

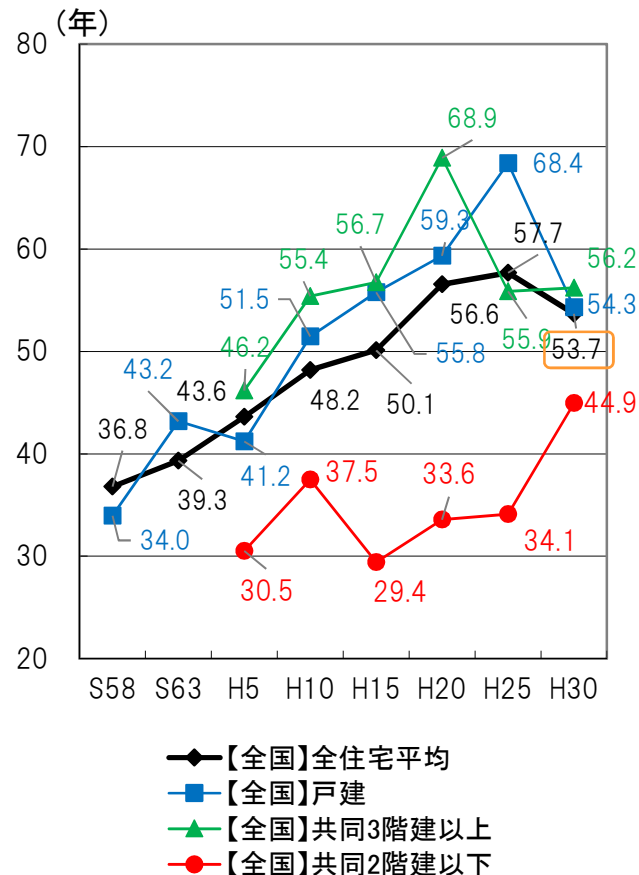
(1) 除却住宅の平均築後年数(実績値)

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



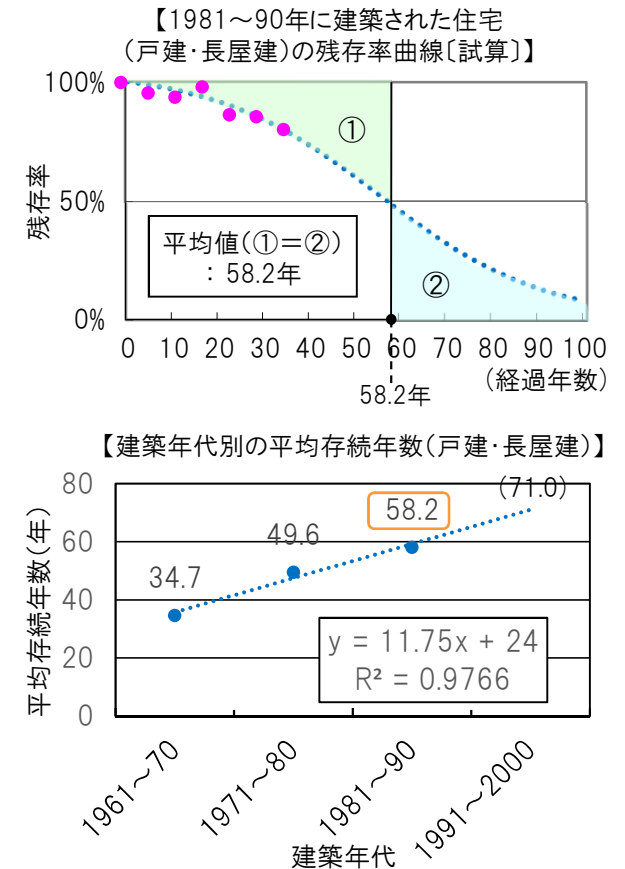
(2-(a)) 新設住宅の平均存続年数(予測値)
(直近2回の調査結果による)

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

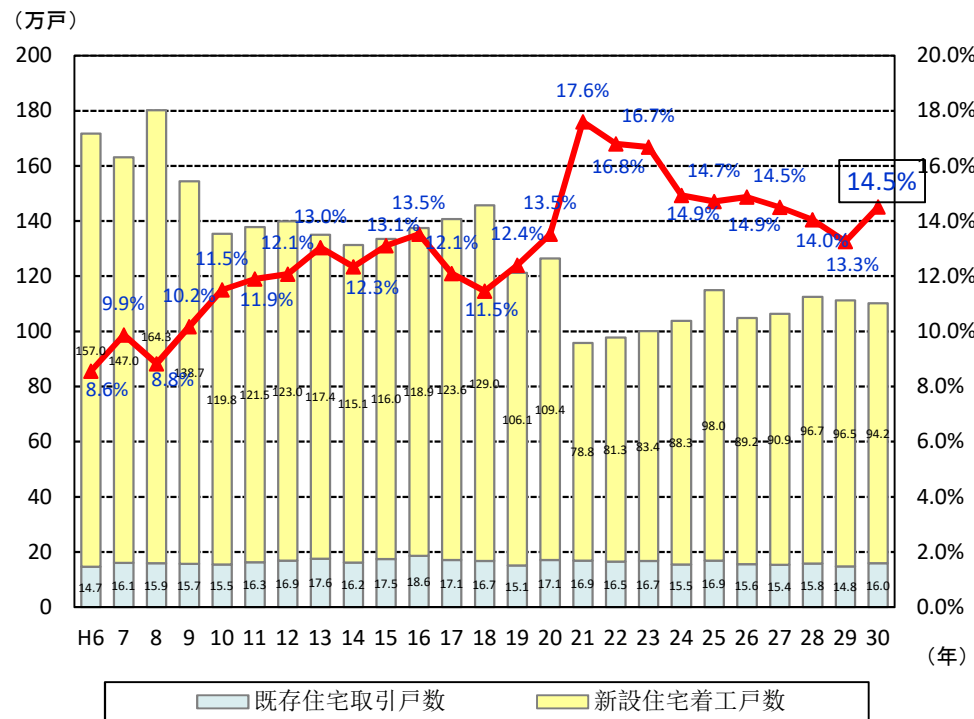


出典: 住宅・土地統計調査(各年)をもとに国土交通省にて算出

(参考)既存住宅流通量の推移と国際比較

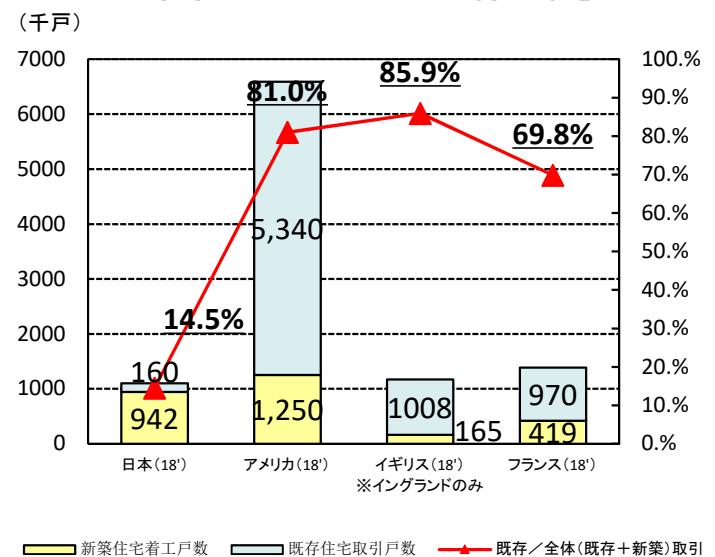
- 全住宅流通量（既存流通＋新築着工）に占める既存住宅の流通シェアは約14.5%（平成30年）にとどまっている。
- 欧米諸国と比べると1／6～1／5程度と低い水準にある。

【既存住宅流通シェアの推移】



出典：住宅・土地統計調査（総務省）、住宅着工統計（国土交通省）
 (注)平成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の。

【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の。

(参考) 現行住生活基本計画における位置付け

(全国計画)平成28年3月18日閣議決定

目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

(1) 結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境を整備

(基本的な施策)

- 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が、必要とする質や広さの住宅民間賃貸、公的賃貸、持家に、収入等の世帯の状況に応じて居住できるよう支援を実施
(子育て世帯等が必要とする良質で魅力的な既存住宅の流通を促進すること等により、持家の取得を支援)

目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- (1) 「住宅すごろく」(住宅購入でゴール)を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、**価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく**新たな流れの創出
- (2) **リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起**により、多様な居住ニーズに対応するとともに、**人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出**

(基本的な施策)

- 資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施
 - ・建物状況調査、住宅瑕疵保険等を活用した**品質確保、住宅性能表示、住宅履歴情報等**を活用した**消費者への情報提供の充実**、既存住宅の**価値向上を反映した評価方法**の普及・定着 等
- 長期優良住宅等の**良質で安全な新築住宅**の供給 等

目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

- (1) 耐震性を充たさない住宅(約900万戸)、省エネ性を充たさない住宅やバリアフリ化されていない住宅等の**建替えやリフォーム**などにより、**安全で質の高い住宅ストックに更新**
- (2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える**老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上**を図る

(基本的な施策)

- 耐震性を充たさない住宅の建替え等による更新**
- リフォームによる耐震性、耐久性等(長期優良化等)、省エネ性の向上と適切な維持管理の促進** 等

(参考)新たな住生活基本計画の主要な項目(案)

第53回住宅宅地分科会(8月31日)
[資料6]中間とりまとめ(案)をもとに作成

住宅政策を 取り巻く現状

- (1) 人口減少、少子高齢化の進展。住宅ストック数が総世帯数を大きく上回る
- (2) 共働き世帯・ひとり親世帯・高齢者世帯の増加
- (3) 新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機に、働き方やライフスタイルが大きく変化
- (4) 我が国全体で約4分の1の世帯が何らかの災害リスクの高い地域に居住
- (5) 空き家のうち賃貸・売却用等以外の「その他の住宅」が20年間で約2倍に増加

「居住者」の視点

- ① 子どもを産み育てやすい住まいの実現
- ② 高齢者が住み慣れた地域で自立して暮らし続けられる住生活の実現
- ③ 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境の整備
- ④ 多様な住民や世代が支え合い、いきいきと安心して暮らせる地域共生社会づくり

「ストック」の視点

- ⑤ 将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成・更新
- ⑥ 良質なストックが市場で評価され、循環するシステムの構築
- ⑦ 魅力の向上や長寿命化に資する既存ストックのリフォーム・リノベーションや建替え等の推進
- ⑧ 空き家の状況に応じた適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進

「まちづくり」の視点

- ⑨ 将来にわたって災害に強い居住空間の実現
- ⑩ 持続可能で賑わい・うるおいのある住宅地の形成

「産業・新技術」の視点

- ⑪ 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展
- ⑫ 柔軟な働き方や新技術の活用による新しい住まい方の実現

(参考)長期優良住宅制度のあり方に関する検討会について

趣旨・目的

令和元年6月に長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行から10年が経過することを踏まえ、有識者による検討会を設置し、長期優良住宅制度に対する評価や課題を整理し、長期優良住宅のさらなる普及促進に向けた取組の方向性について検討。

開催経緯

- 第1回 制度の現状と評価 (H30.11.30)
- 第2回 実態把握① (H30.12.20)
- 第3回 実態把握② (H31.1.29)
- 第4回 実態把握③ (H31.2.18)
- 第5回 テーマごとの検討① (H31.3.27)
 - ・性能表示との一体的な運用
 - ・共同住宅の認定促進
- 第6回 テーマごとの検討② (R1.5.13)
 - ・認定住宅が流通時に評価される環境整備
 - ・中小事業者による制度活用の促進 等
- 第7回 中間とりまとめの議論 (R1.6.24)
- 中間とりまとめ(R1.7.4)
- 第8回 関連する住宅政策の検討状況報告 (R2.1.29)
- 第9回 最終とりまとめの議論(R2. 5.29)
- 最終取りまとめ(R2.7.3)

委員等(敬称略)

- 松村秀一 東京大学大学院工学系研究科特任教授
- 池本洋一 SUUMO編集長・リクルート住まい研究所長
- 犬塚 浩 弁護士
- 上山仁恵 名古屋学院大学経済学部准教授
- 江口 亨 横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院准教授
- 齋藤卓三 (一財)ベターリビング住宅・建築評価センター認定・評価部長
- 齊藤広子 横浜市立大学国際教養学部教授
- 角倉英明 広島大学大学院工学研究科 建築学専攻准教授
- 高橋寛雄 横浜市建築局建築指導部建築企画課建築環境担当課長
- 中川雅之 日本大学経済学部教授
- 藤本秀一 国土技術政策総合研究所住宅研究部住宅計画研究室長

○:座長

【オブザーバー】

- (一社)住宅生産団体連合会
- (一社)マンション計画修繕施工協会
- 全国建設労働組合総連合
- (一社)マンションリフォーム推進協議会
- (一社)不動産協会
- (公社)日本建築士会連合会
- (一社)日本建設業連合会
- (一社)日本建築士事務所協会連合会
- (一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

(参考)制度施行10年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討会について

趣旨・目的

令和元年10月に住宅瑕疵担保履行法完全施行から10年(＝同法による資力確保措置期間)が経過。この10年間に得られたデータ・知見や、市場環境の変化(ストック活用型社会への転換による既存住宅流通・リフォーム市場の重要性の向上等)を踏まえて制度の検証を行い、更なる消費者保護の充実等を図るため、有識者による検討会を設置(計7回の会合開催)。

開催経緯

- 第1回 (H30.7.4) 住宅瑕疵担保履行制度の現状等
- 第2回 (H30.9.14) 既存住宅流通・リフォーム等に係る住宅瑕疵保険等のあり方
- 第3回 (H30.12.20) 消費者保護の充実策等
- 第4回 (H31.3.5) 保険料等、中間とりまとめ、現場検査に係るWG報告
- 中間とりまとめ (H31.3)
- 第5回 (R1.6.11) 関係団体・保険法人ヒアリング①
- 第6回 (R1.7.30) 関係団体ヒアリング②
- 第7回 (R1.10.15) 現場検査に係るWG報告、消費者保護の充実策に係る進捗報告、最終とりまとめの議論
- 最終報告書 (R1.10)

委員(敬称略)

- | | |
|-----------|---------------------------|
| (座長) 犬塚 浩 | 弁護士 |
| 浦江 真人 | 東洋大学理工学部教授 |
| 大塚 英明 | 早稲田大学大学院法務研究科教授 |
| 小林 道生 | 静岡大学人文社会科学部法学科教授 |
| 駒田 俊樹 | (一社)日本損害保険協会
(第1回～第4回) |
| 齊藤 広子 | 横浜市立大学国際総合科学部教授 |
| 園尾 知之 | (一社)住宅瑕疵担保責任保険協会 |
| 中村 拓司 | (一社)日本損害保険協会
(第5回～第7回) |
| 錦野 裕宗 | 弁護士 |
| 家森 信善 | 神戸大学経済経営研究所教授 |