

# 住生活基本計画の見直しに当たっての主な論点等

# 次期住生活基本計画に係る議論の前提となる社会



**社会の変化**

高度経済成長 → オイルショック → バブル景気 → リーマンショック → コロナショック

人口増・世帯増 (戦災・引揚者等による約420万戸の住宅不足)

大都市への集中

人口減・世帯増 (高年齢者・単身世帯増) (阪神淡路大震災, 東日本大震災)

次期住生活基本計画 (2025-2050)

カーボンニュートル社会の実現  
人口減・世帯減  
デジタル化・DX  
南海トラフ・首都直下

**住宅政策の課題と対応の方向性**

住宅難の解消 → 量の確保から質の向上へ → 市場機能・ストック重視へ豊かな住生活の実現

民間開放

- ・全国の住宅総数が世帯総数を上回る (1968)
- ・全都道府県で住宅総数が世帯総数を上回る (1973)
- ・最低居住水準未滿世帯が1割を下回る (1988)
- ・全国の世帯の約半分が誘導居住水準を達成 (2003)

**具体的な住宅政策**

住宅建設五箇年計画(1966) → 住生活基本計画(2006)

住宅金融公庫(1950設立)  
公営住宅(1951)  
日本住宅公団(1955設立)  
建築基準法(1950)  
都市計画法(1968)  
都市再開発法(1969)

大都市法(1975)  
省エネ法(1979)  
耐震改修促進法(1995)

住宅品確法(2000)  
長期優良住宅法(2008)  
高齢者住まい法(2011改正)  
住宅セーフティネット法(2017改正)  
空家特措法(2014)

# (1) 総論 (人口・世帯)

# 社会の変化(将来)

[25年間増減]

|            | 1950     | 1975                    | 2000                    | 2025(予測)                  | 2050(予測)              |
|------------|----------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------|
| 人口         | 8,411万人  | 1億1,194万人<br>[+2,783万人] | 1億2,693万人<br>[+1,499万人] | 1億2,326万人<br>[▲367万人]     | 1億469万人<br>[▲1,857万人] |
| 世帯数        | 1,662万世帯 | 3,360万世帯<br>[+1,698万世帯] | 4,678万世帯<br>[+1,318万世帯] | 5,727万世帯<br>[+1,049万世帯]   | 5,261万世帯<br>[▲466万世帯] |
| 65歳以上単独世帯数 | —        | 59万世帯                   | 303万世帯<br>[+215万世帯]     | 816万世帯<br>[+513万世帯]       | 1,084万世帯<br>[+268万世帯] |
| 平均年齢       | 26.6歳    | 32.5歳<br>[+5.9歳]        | 41.4歳<br>[+8.9歳]        | 48.9歳<br>[+7.5歳]          | 52.4歳<br>[+3.5歳]      |
| 生産年齢人口     | 5,017万人  | 7,581万人<br>[+2,564万人]   | 8,622万人<br>[+1,041万人]   | 7,310万人<br>[▲1,312万人]     | 5,540万人<br>[▲1,770万人] |
| 35歳人口      | 102万人    | 176万人<br>[+74万人]        | 176万人<br>[▲0万人]         | 129万人<br>[▲47万人]          | 115万人<br>[▲14万人]      |
| 出生数        | 233万人    | 190万人<br>[▲43万人]        | 119万人<br>[▲71万人]        | 77万人<br>[▲42万人]           | 62万人<br>[▲15万人]       |
| 合計特殊出生率    | 3.65     | 1.91<br>[▲1.74]         | 1.36<br>[▲0.55]         | 1.27<br>[▲0.09]           | 1.35<br>[+0.08]       |
| 婚姻数        | 71.5万件   | 94.2万件<br>[+22.7万件]     | 79.8万<br>[▲14.4万件]      | *2023 47.5万件<br>[▲32.3万件] | —                     |
| 平均世帯人員     | 4.97     | 3.28<br>[▲1.69]         | 2.67<br>[▲0.61]         | 2.10<br>[▲0.57]           | 1.92<br>[▲0.18]       |

注：四捨五入の関係で増減値が合わない場合がある

# 世帯類型別 一般世帯数の推計(2020→2050)

○ 2020年(R2年)から2050年までの30年間で、単独世帯は215万世帯増、特に65歳以上単独世帯は346万世帯増(約1.5倍)。子育て世帯を含む夫婦と子の世帯は、275万世帯減(25%減)。

単位:千世帯

|                          | 2020 (実績) (A) | 2050 (推計) (B) | 増減数 (C)<br>(B-A) | 増減率<br>(C/A) |
|--------------------------|---------------|---------------|------------------|--------------|
| <b>単独世帯 (総数)</b>         | 21,151        | 23,301        | 2,150            | 10%          |
| 64歳以下                    | 13,773        | 12,462        | -1,311           | -10%         |
| 29歳以下                    | 4,416         | 3,789         | -627             | -14%         |
| <b>65歳以上</b>             | 7,378         | 10,839        | 3,460            | 47%          |
| <b>夫婦のみ世帯 (総数)</b>       | 11,211        | 9,953         | -1,258           | -11%         |
| 家計を主に支える者が64歳以下          | 4,462         | 3,590         | -871             | -20%         |
| 家計を主に支える者が65歳以上          | 6,749         | 6,363         | -386             | -6%          |
| <b>夫婦と子から成る世帯 (総数)</b>   | 14,014        | 11,304        | -2,711           | -19%         |
| <b>家計を主に支える者が64歳以下</b>   | 11,040        | 8,286         | -2,754           | -25%         |
| 家計を主に支える者が65歳以上          | 2,974         | 3,017         | 43               | 1%           |
| <b>ひとり親と子から成る世帯 (総数)</b> | 5,026         | 4,852         | -174             | -3%          |
| 家計を主に支える者が64歳以下          | 3,114         | 2,720         | -394             | -13%         |
| 家計を主に支える者が65歳以上          | 1,912         | 2,132         | 220              | 12%          |
| <b>その他の一般世帯 (総数)</b>     | 4,303         | 3,197         | -1,106           | -26%         |
| <b>総世帯</b>               | 55,705        | 52,607        | -3,098           | -6%          |

# 見直しに当たっての主な論点（総論）

## 1. 総論

住生活基本計画 = 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るための計画

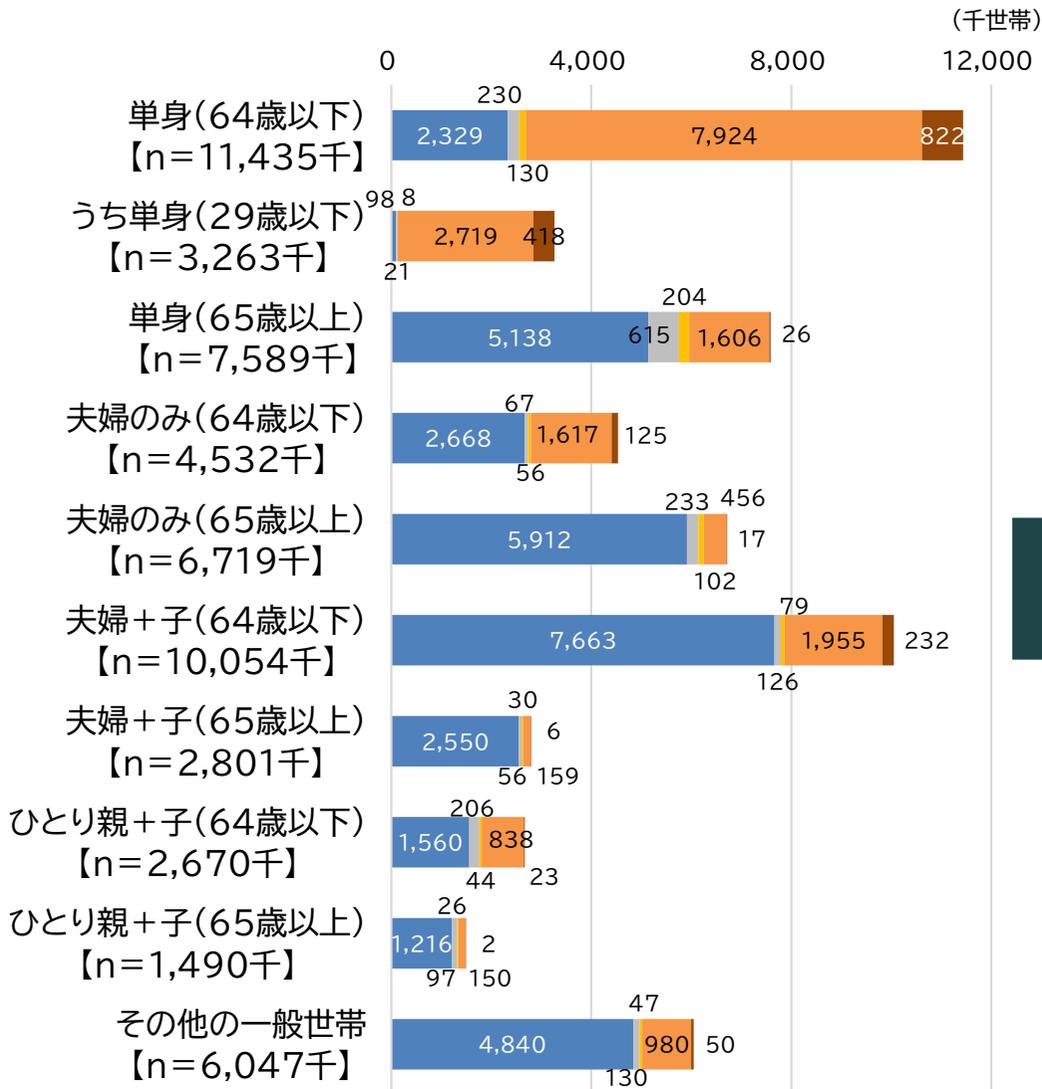
- 社会と住宅政策の課題に関する大きな流れを踏まえると、コロナ禍後の社会経済環境における今の住生活の姿に加えて、四半世紀先の2050年の住生活の姿を見据えた議論も必要ではないか。
- そのため、近年の住生活に見られる課題や新たな動きへ対応する施策の方向性に加えて、2050年の住生活の姿から逆算される施策の方向性も加味した上で、当面10年間に取り組む施策の方向性を議論してはどうか。
- 現在の住生活の姿(住まうヒト、住まうモノ、住まいを支えるプレイヤー)と、2050年に推計される世帯構成を踏まえると、2050年の住生活の姿(住まうヒト、住まうモノ、住まいを支えるプレイヤー)はどのような状態にあることが望ましいか。その状態に向けて、今から取り組んでおく必要のあることは何か。
- その際、国、地方公共団体、大小様々な住生活関連事業者やNPO法人等はどのような役割を担うか。また、理想の住まいを実現するために居住者自身がどのような役割を担い、それをどのように誘導していくのがよいか。
- 住生活基本計画において、当面10年間の施策に加えて、これから2050年に向けて国、地方公共団体、住生活関連事業者が取り組む具体的な行動に繋がる基本的な考え方を共有することとしてはどうか。

## (2) 住まうヒト

# 世帯類型別の住まいの状況

○ 2023年(R5年)時点の世帯類型別の住まいの状況は以下の通り。

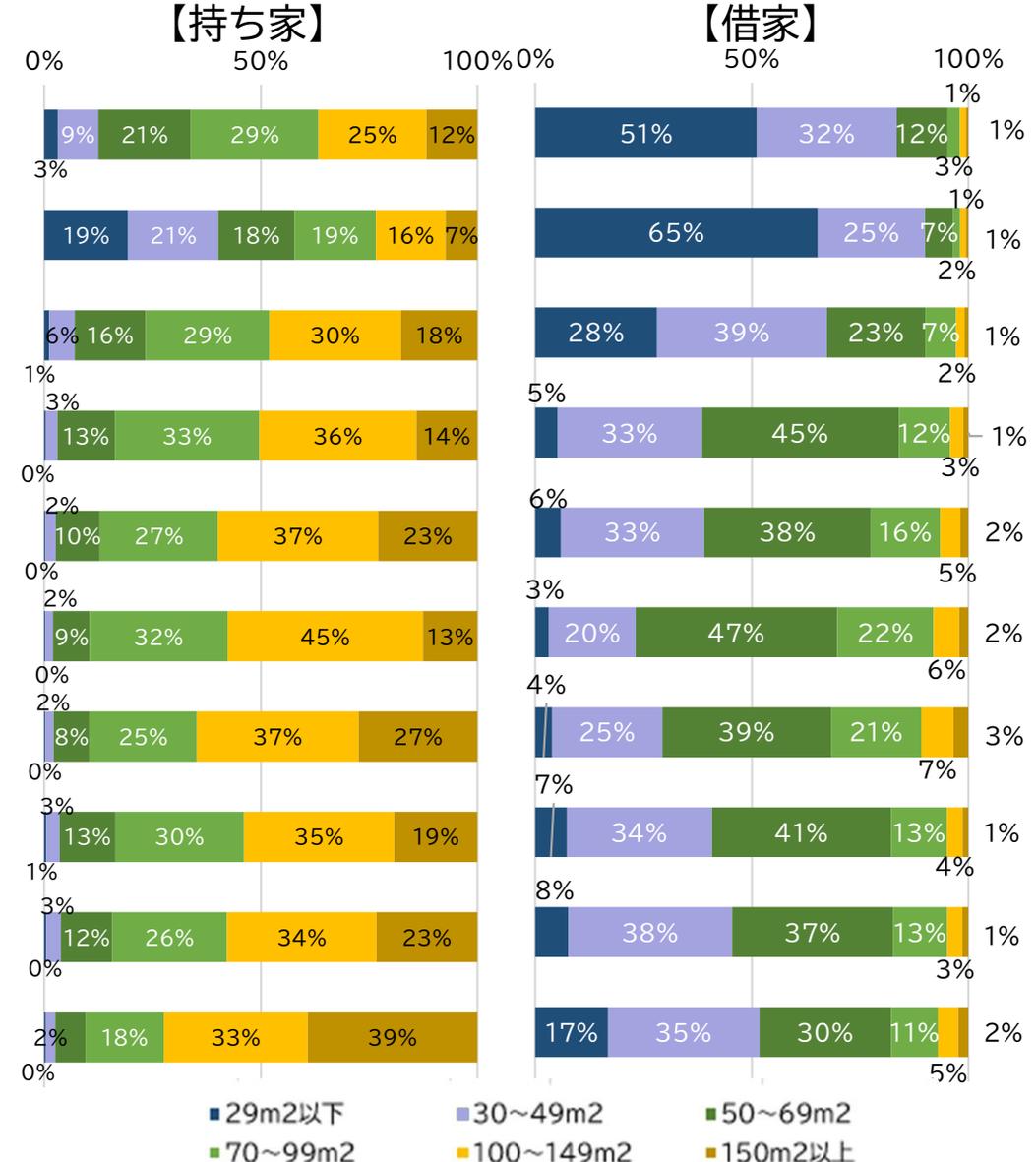
### 住宅の所有関係別主世帯数(不詳除く)



■ 持ち家(33,876千世帯) ■ 公営借家(1,760千世帯) ■ 機構公社(716千世帯)  
 ■ 民営借家(15,684千世帯) ■ 給与住宅(1,302千世帯)

※ 世帯類型の()内は、家計を主に支える者の年齢

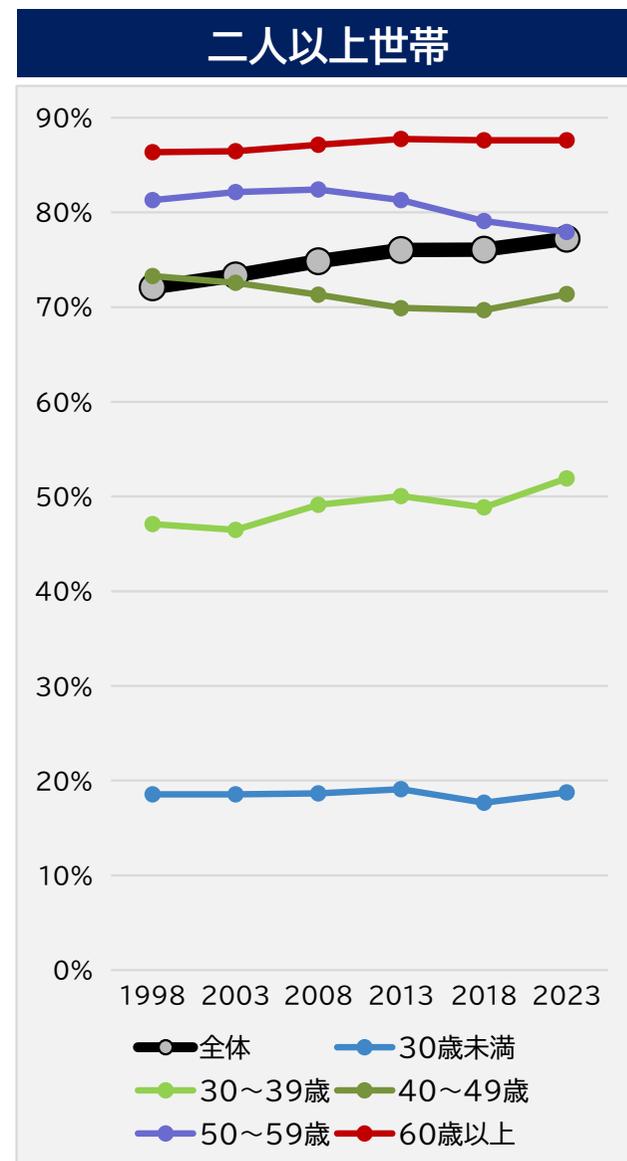
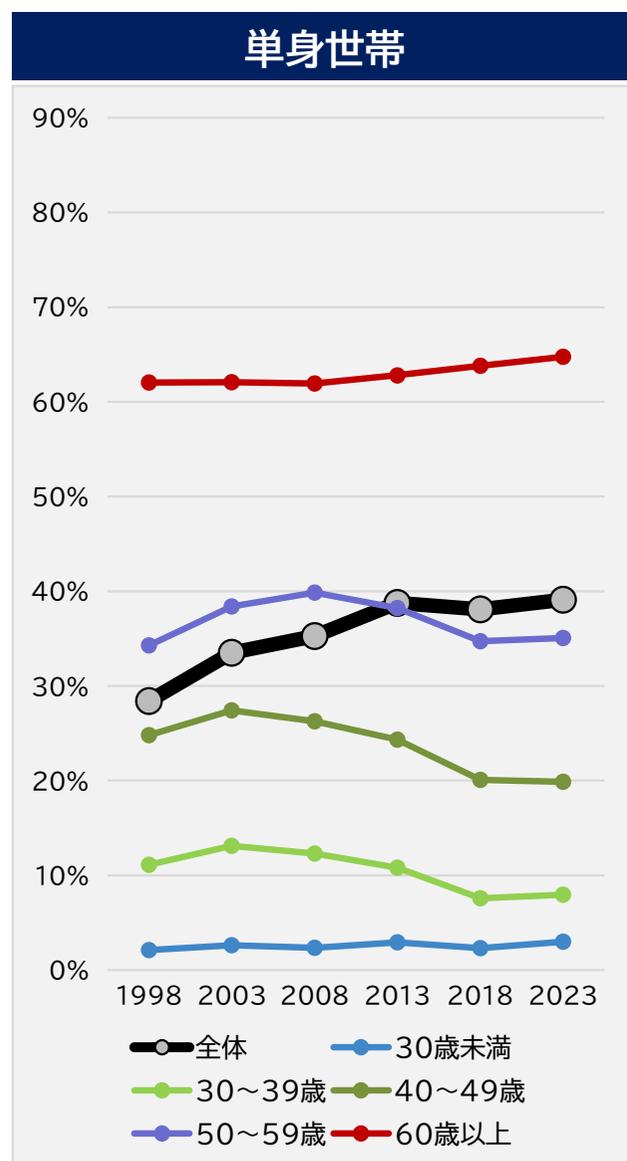
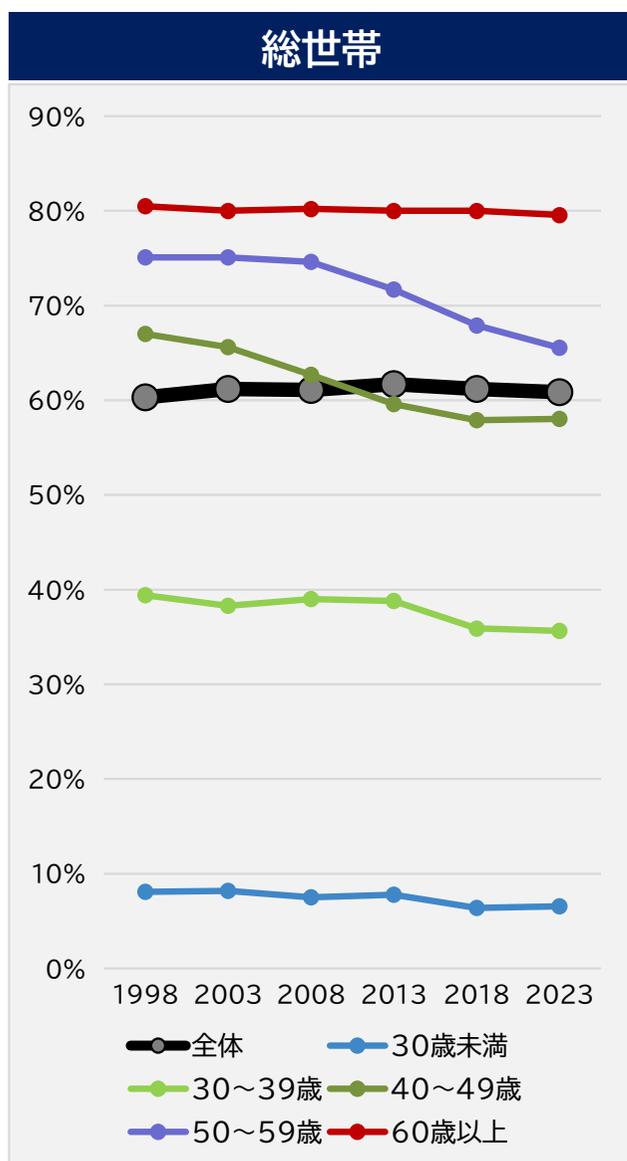
### 住宅の延べ面積別構成比(不詳除く)



出典：総務省「住宅・土地統計調査」(令和5年) 7

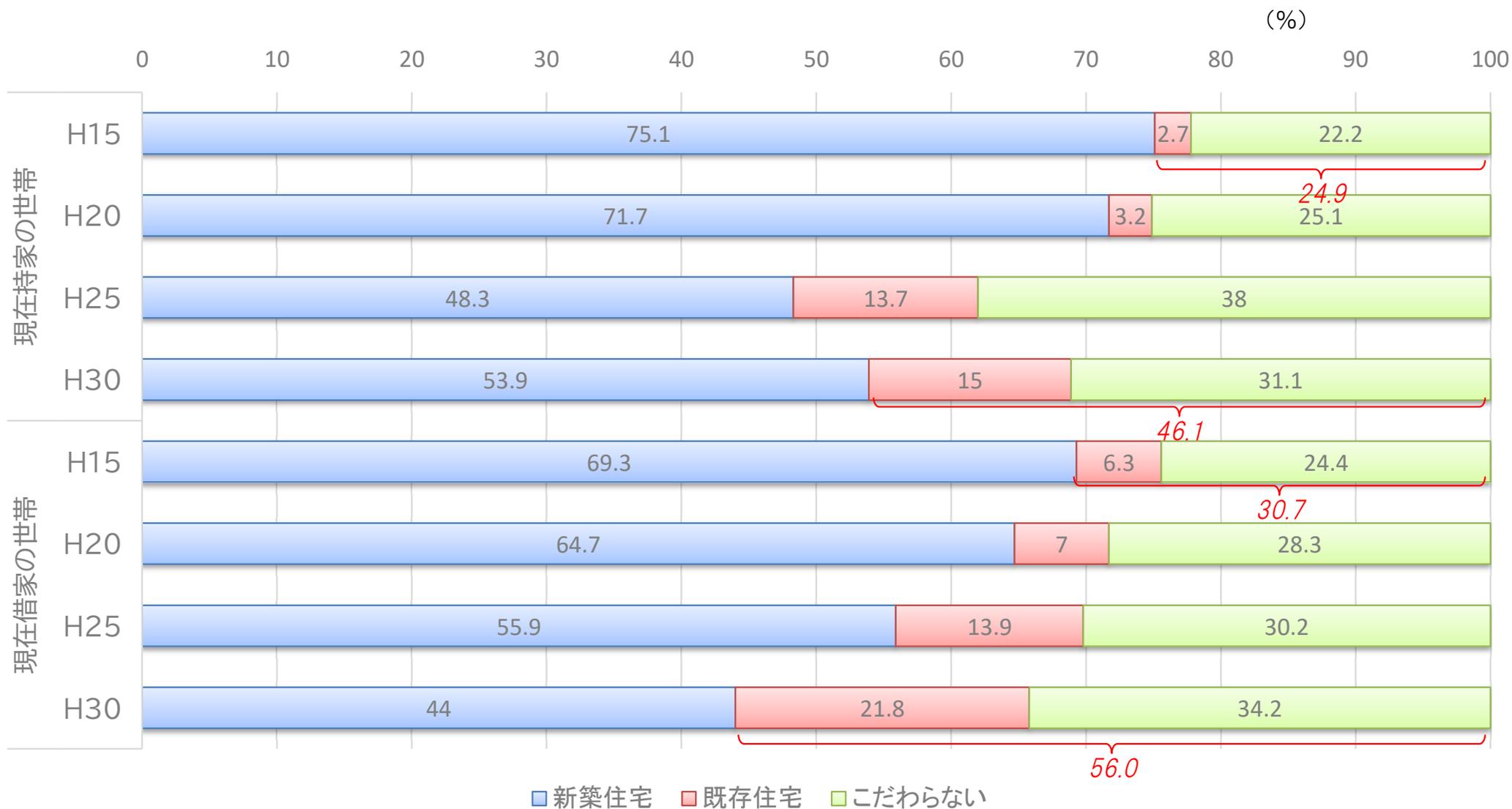
# 持家率の推移(年代別×世帯人員別)(1998→2023)

- 全体の持家率は横ばい。年代別では、50代が減少傾向で、40代の減少傾向が横ばいへ転じている。
- 全世代で単身世帯の持家率が低いですが、直近では横ばいの様子。二人以上世帯では50代が減少傾向、30・40代は直近で微増に転じている。



# 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」を望む世帯数や、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。15年間で、現在持家の世帯で約1.9倍に、現在借家の世帯で約1.8倍に増加。

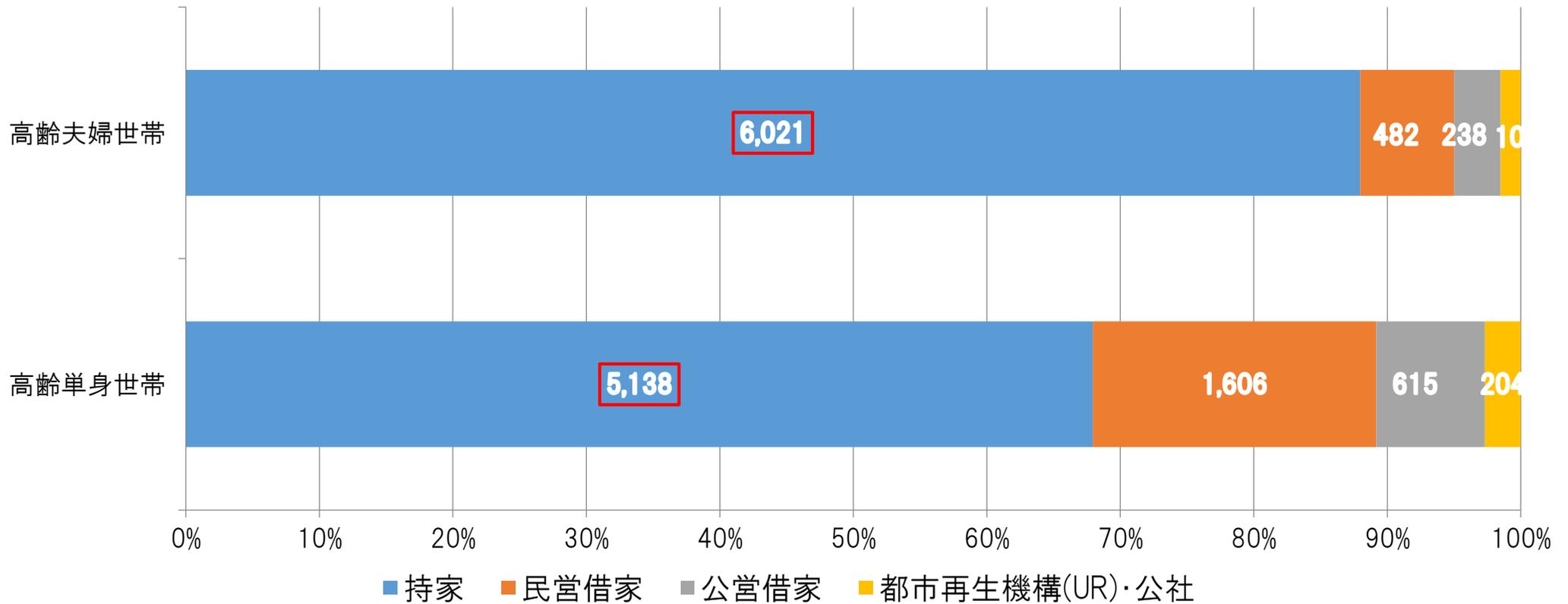


# 高齢者世帯の住まいの現状

- 高齢夫婦世帯の8割強が持家に居住している。
- 高齢単身世帯の約7割が持家に居住しており、民営借家に約2割居住している。

## 高齢夫婦世帯と高齢単身世帯の持家・借家の種別割合

(千世帯)

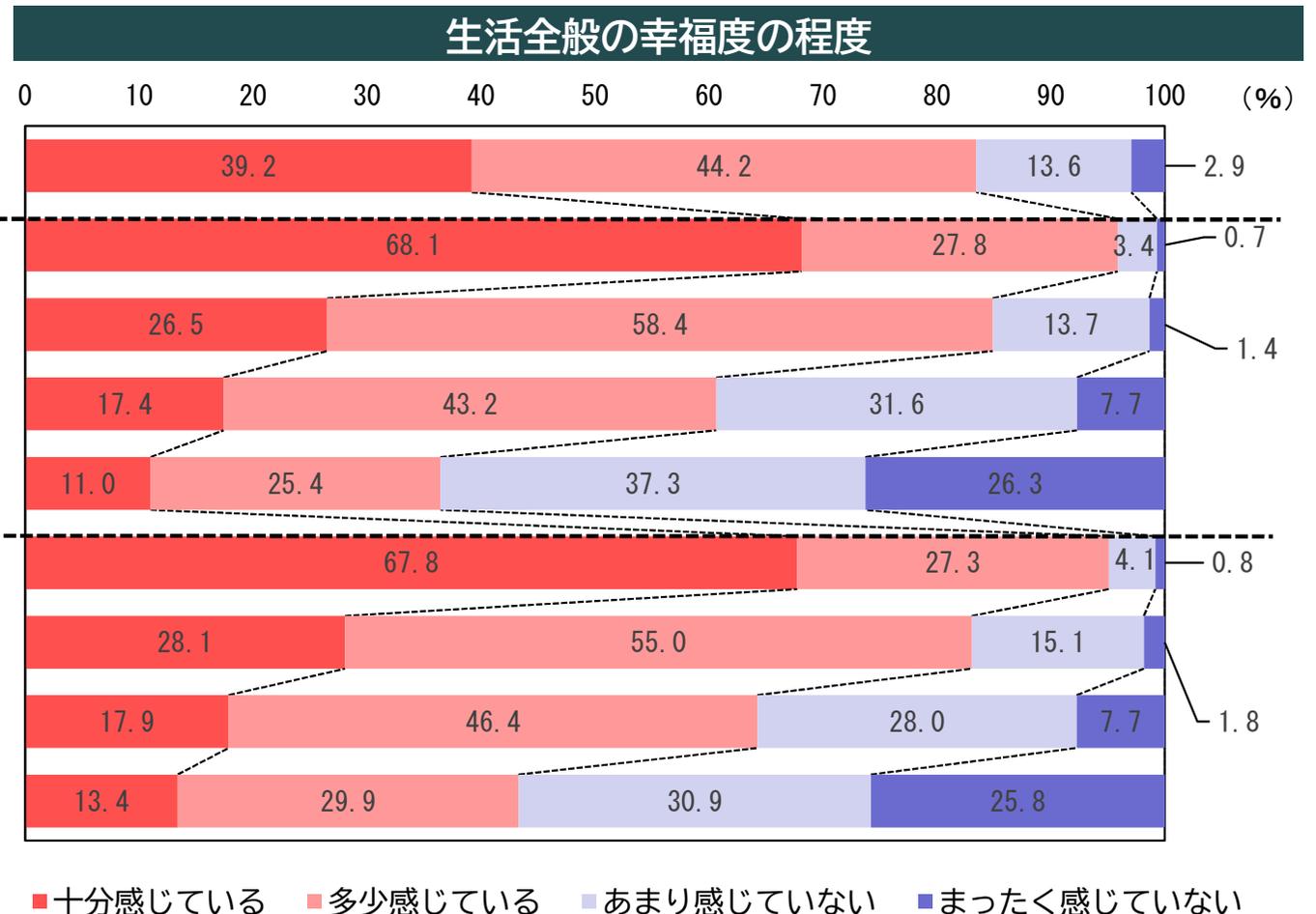


出典：総務省「住宅・土地統計調査」（令和5年）

※ 「高齢夫婦世帯」はいずれか一方のみが65歳以上夫婦及び夫婦とも65歳以上の世帯、「高齢単身世帯」は65歳以上の単身世帯について集計（不詳を除く） 10

# 高齢者の住宅・地域の満足度と幸福感の程度

○ 高齢者は、居住している住宅や地域の満足度が高いほど、生活全般の幸福感の程度が大きく、両者には強い正の相関関係がある。

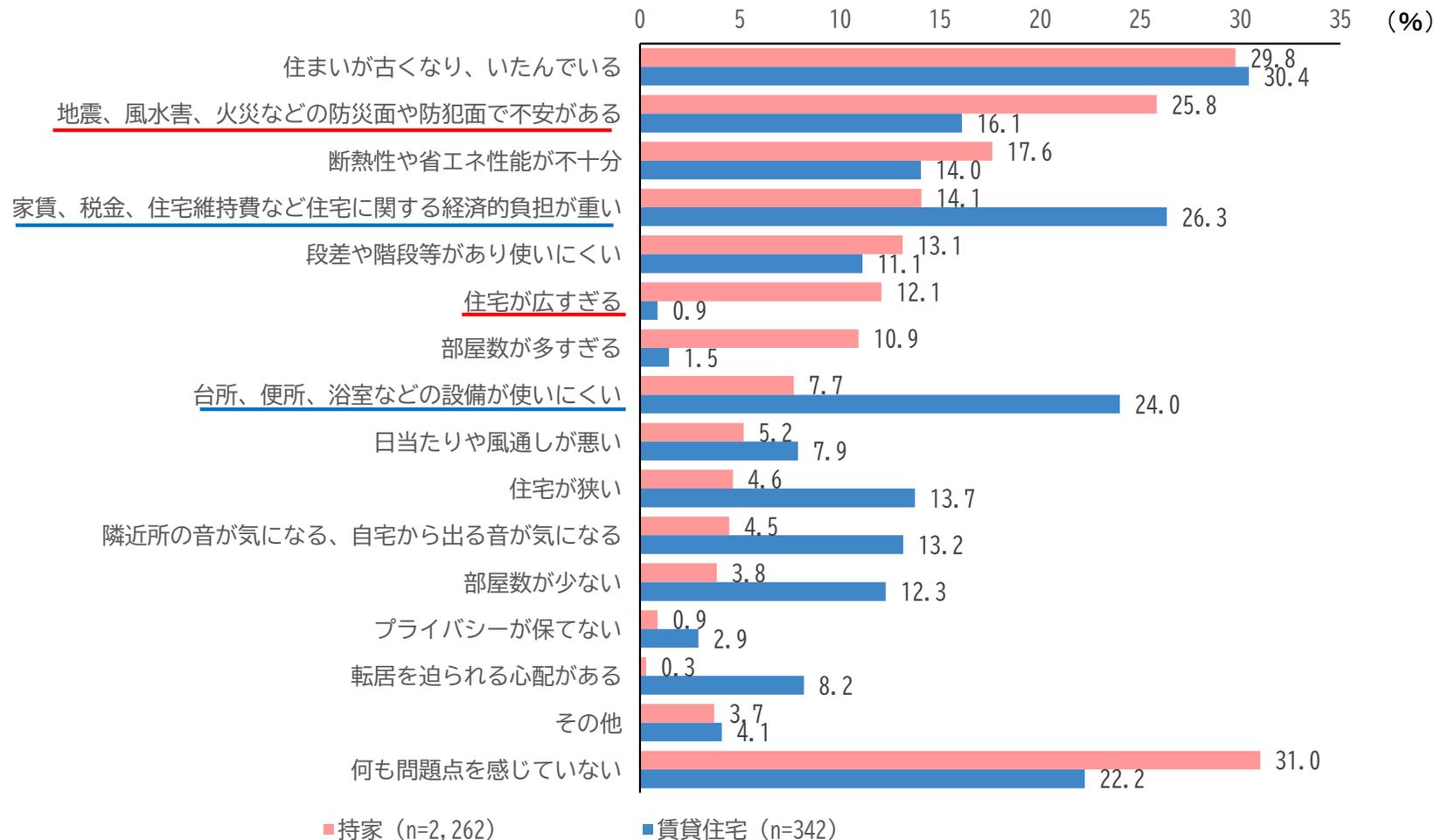


一次出典：内閣府「高齢社会に関する意識調査」（令和5年）  
 （注）調査対象は、60～99歳の男女。

二次出典：内閣府「高齢社会白書」（令和6年）

# 高齢者の現在の住宅の問題点(持家／賃貸住宅の別)

- 高齢者の現在の住宅の問題点として、老朽化のほか、持家では、防災・防犯面での不安や住宅性能の不満に加えて、住宅が広すぎる、部屋数が多すぎるという回答が賃貸住宅と比べて多い。賃貸住宅では、家賃等の経済的負担、台所・浴室等の住宅設備の使いにくさに係る回答が多い。



一次出典：内閣府「令和5年度高齢社会対策総合調査（高齢者の住宅と生活環境に関する調査）」

(注1) 複数回答。

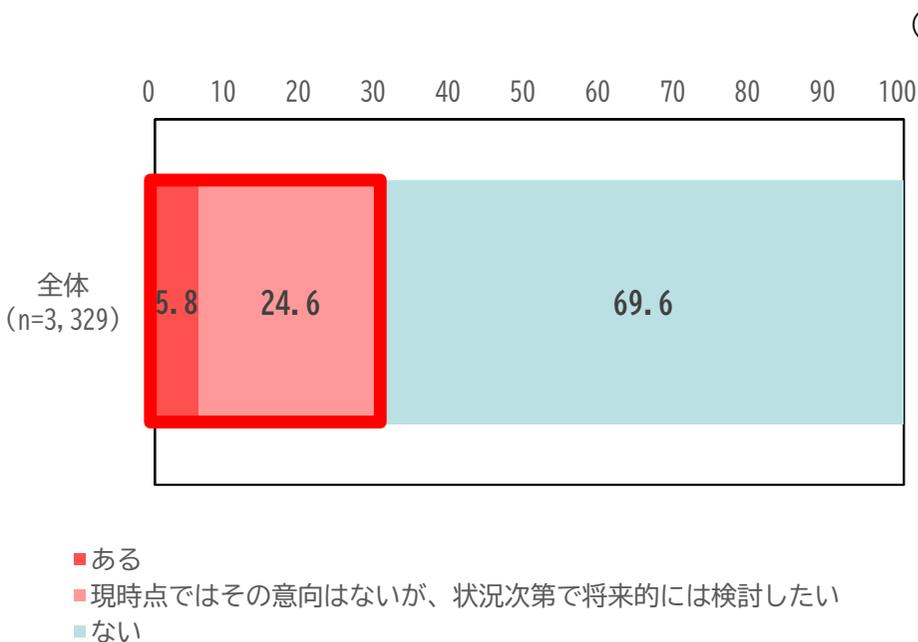
(注2) 「持家」は、総合調査において現在の住宅について「持家（一戸建て／分譲マンション等の集合住宅）」と回答した人の合計。「賃貸住宅」は、総合調査において現在の住宅について「賃貸住宅（一戸建て／民営のアパート、マンション／公営・公社・UR等の集合住宅）」と回答した人の合計。

(注3) 「不明・無回答」は除いている。

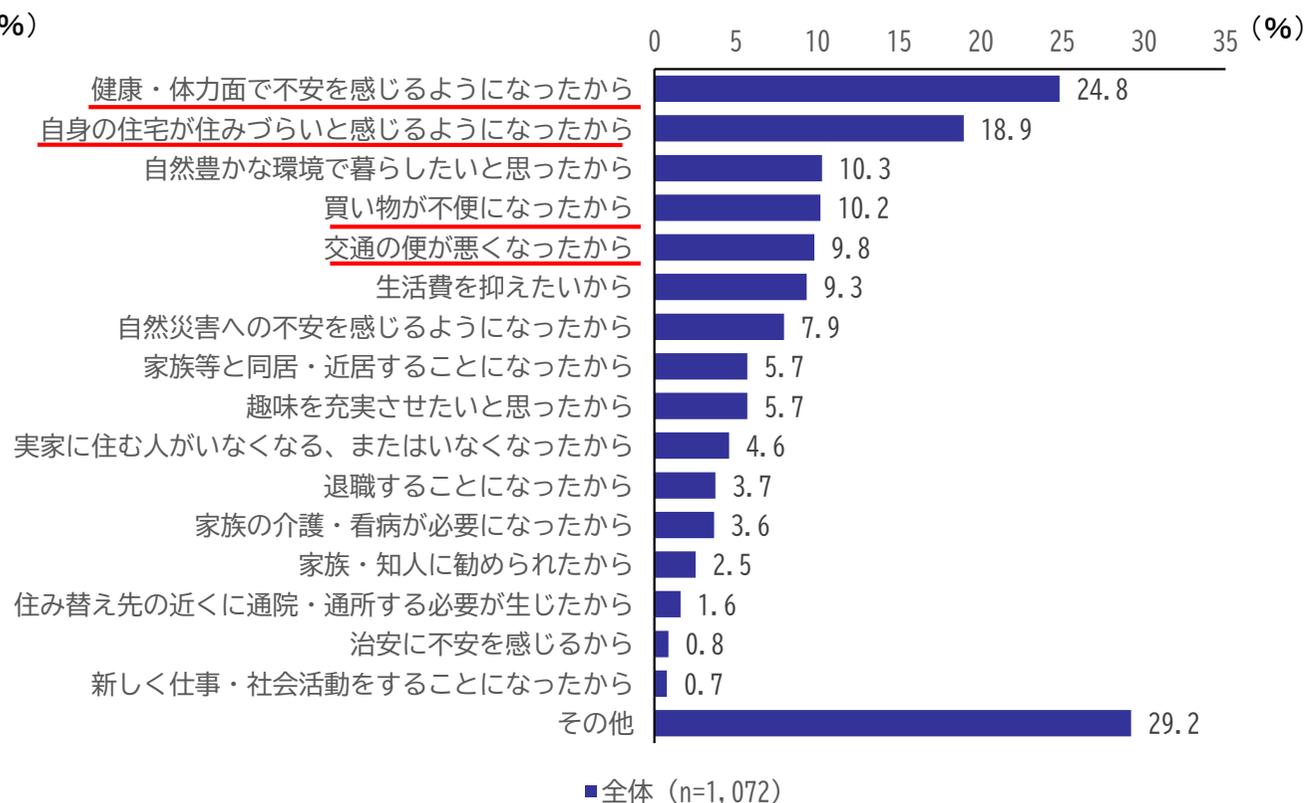
二次出典：内閣府「高齢社会白書」（令和6年）

# 高齢者の住み替え意向

- 60歳以上で住み替えの意向がある人(状況次第で将来的に検討したいという人も含む。)の割合は約3割。
- 住み替えの意向を持つようになった理由として、**健康・体力面での不安**や**現在の住宅が住みづらくなったこと**、**買い物や交通の不便**を挙げる人の割合が高い。



一次出典：内閣府「高齢社会に関する意識調査」  
 (注) 本調査における「住み替え」とは、現在の住居から別の住居へ生活の拠点を移すこと全てを含む。



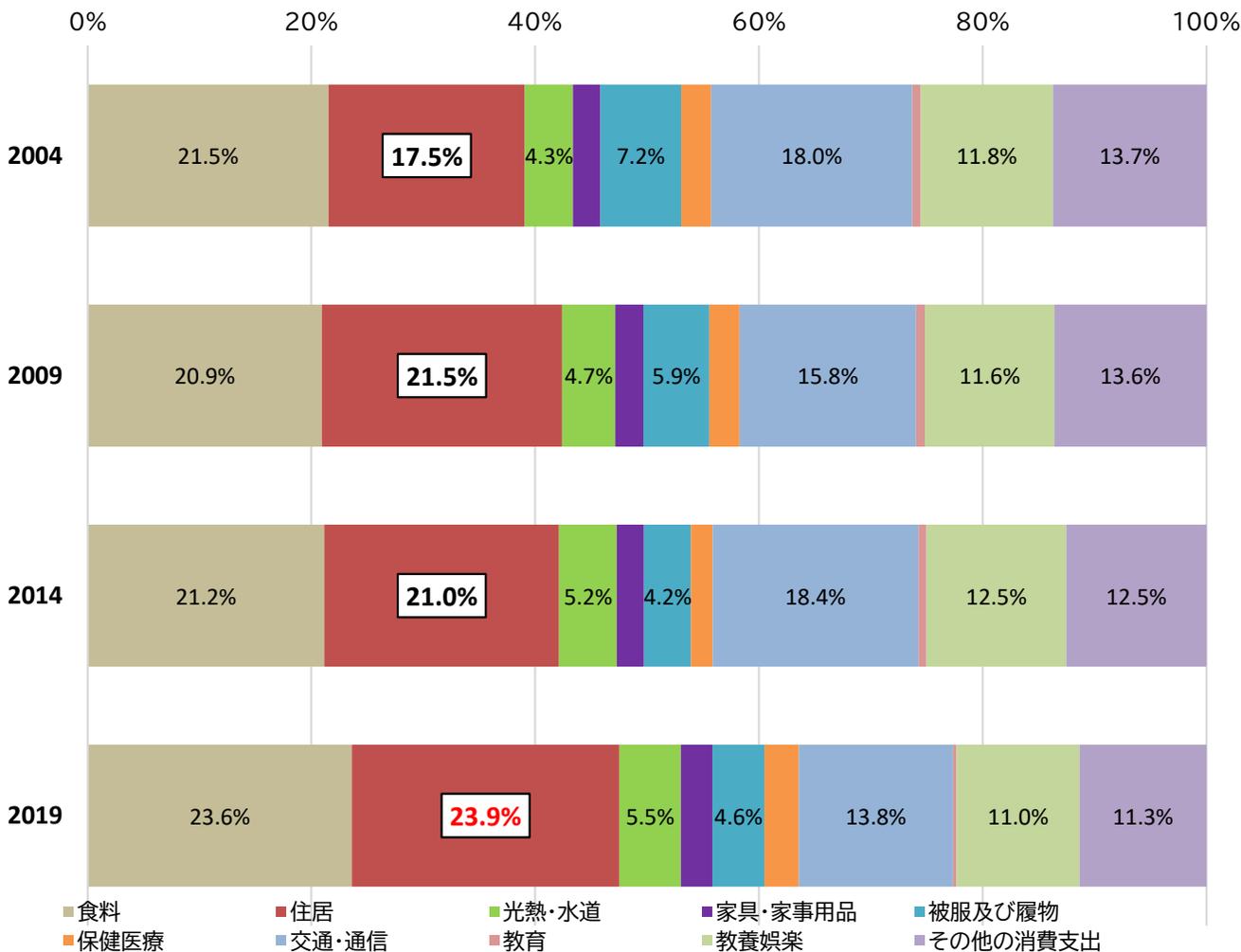
一次出典：内閣府「高齢社会に関する意識調査」  
 (注1) 複数回答。  
 (注2) 住み替えの意向を持っている人、及び、住み替えの意向がない人のうち最近住み替えたと回答した人に質問。  
 (注3) 「無回答」は除いている。

二次出典：内閣府「高齢社会白書」(令和6年)

# 若年世帯の住まいの現状等

- 30歳未満の勤労若年世帯の1か月当たりの平均消費支出に占める住居費の割合は、2019年では約4分の1を占め、この15年間で6.4ポイント上昇。若年世帯の約8割が単身世帯で、そのうち8割強は民間借家に居住。
- 18～34歳の未婚者のうち、いずれ結婚するつもりと回答する割合は減少傾向。

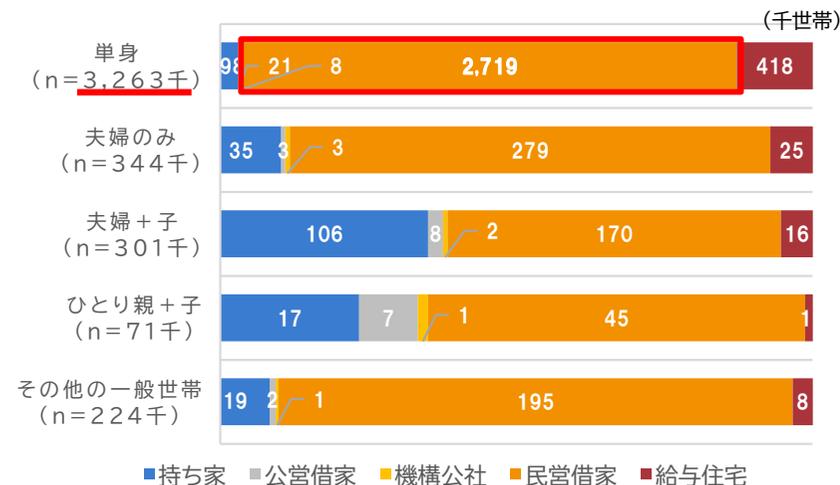
若年世帯の消費支出における項目分類別割合



(注) 1. 世帯主の年齢階級が「30歳未満」の「勤労者世帯」について集計  
 2. 2019年より「消費実態調査」が全面的に見直され「全国家計構造調査」となった。これに当たって、遡及集計が行われた2004年からの掲載となっている。

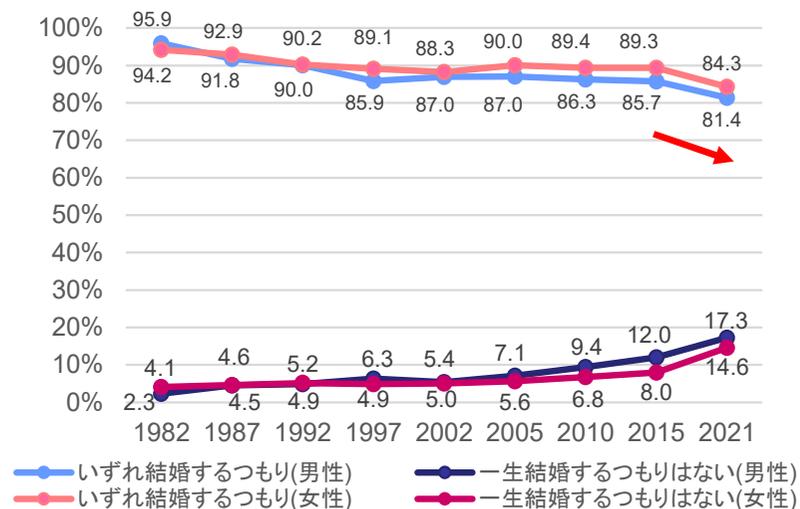
出典：総務省「全国家計構造調査」より国土交通省作成

若年世帯の住宅所有関係別構成比



出典：総務省「住宅土地統計調査」(令和5年)

未婚者の生涯の結婚意思(18～34歳)



出典：国立社会保障・人口問題研究所「出生動向基本調査」

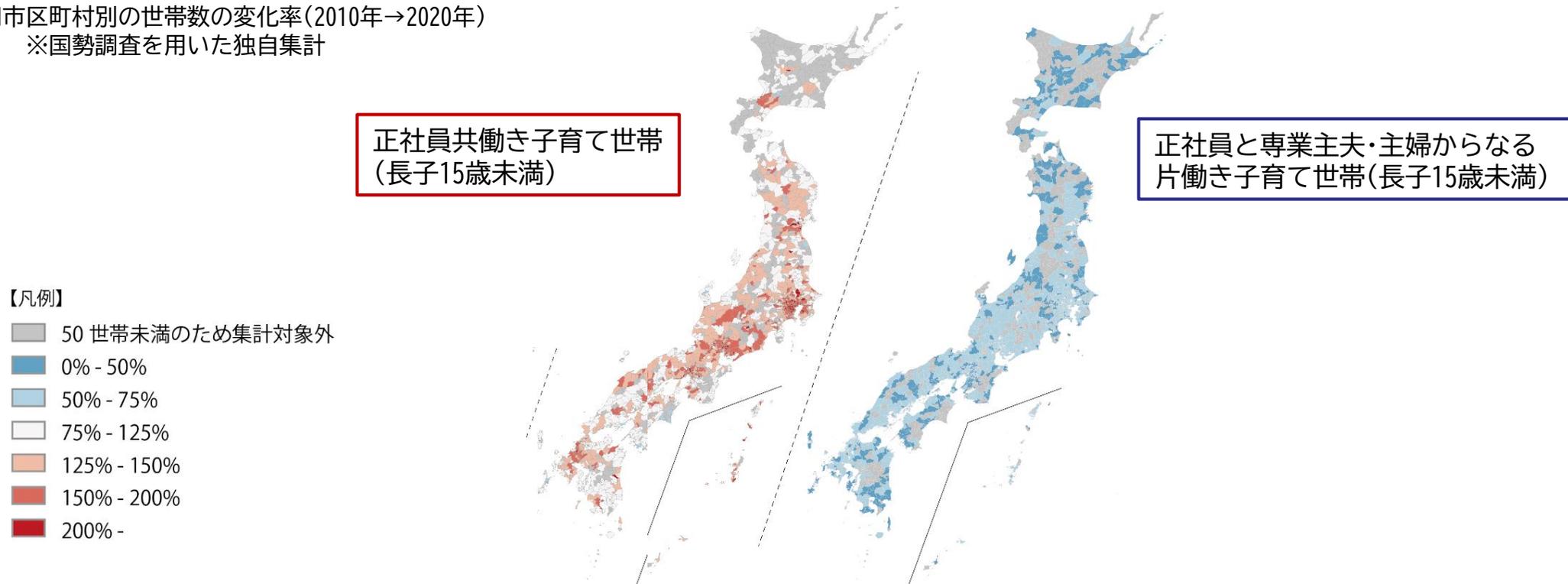
# 就業状況別の子育て世帯の推移(都道府県別)

- 「正社員共働き子育て世帯(長子15歳未満)」は、全国的に増加し、10年間で約1.5倍に急増(2010年→2020年)。特に、大都市圏や地方政令都市及びその周辺で増加率が高い。
- 「正社員と専業主夫・主婦からなる片働き子育て世帯(長子15歳未満)」は、全国的に減少。

|                                  | 2010年    | 2020年    | 2020年/2010年 |
|----------------------------------|----------|----------|-------------|
| 正社員共働き子育て世帯(長子15歳未満)             | 80.7万世帯  | 125.9万世帯 | 1.56        |
| 正社員と専業主夫・主婦からなる片働き子育て世帯(長子15歳未満) | 253.0万世帯 | 146.0万世帯 | 0.58        |

注) いずれも、核家族かつ世帯主及び配偶者が共に第二次・第三次産業就業者である世帯のみ。

■市区町村別の世帯数の変化率(2010年→2020年)  
※国勢調査を用いた独自集計

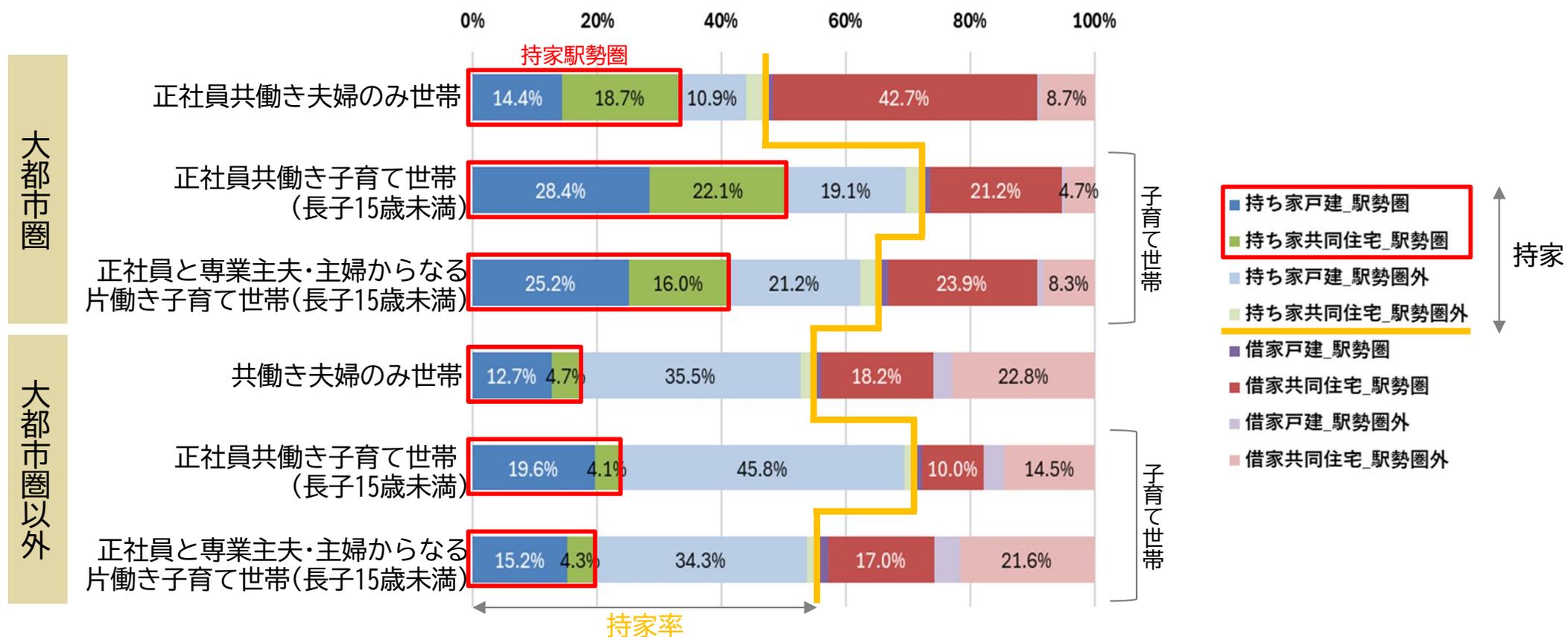


# 夫婦世帯別の住宅と立地の状況

- 大都市圏の持家率は、「共働き夫婦のみ世帯」よりも、子育て世帯が高い。その中でも、駅勢圏に住宅を所有する割合は、「正社員と専業主夫・主婦からなる片働き子育て世帯(長子15歳未満)」よりも、「正社員共働き子育て世帯(長子15歳未満)」が高い。
- 大都市圏以外では、「正社員共働き子育て世帯(長子15歳未満)」の持家率が高く、駅勢圏外の持家率が特に高い。

注) いずれも、核家族かつ世帯主及び配偶者が共に第二次・第三次産業就業者である世帯のみ。  
 大都市圏は、首都圏整備法による既成市街地・近郊整備地帯、近畿圏整備法による既成都市区域・近郊整備区域、中部圏開発整備法による都市整備区域の310市区町村(特別区を含む)。  
 駅勢圏は、鉄道駅から1km圏内。

### 住宅の所有関係・駅勢圏別の世帯構成比(2020年)

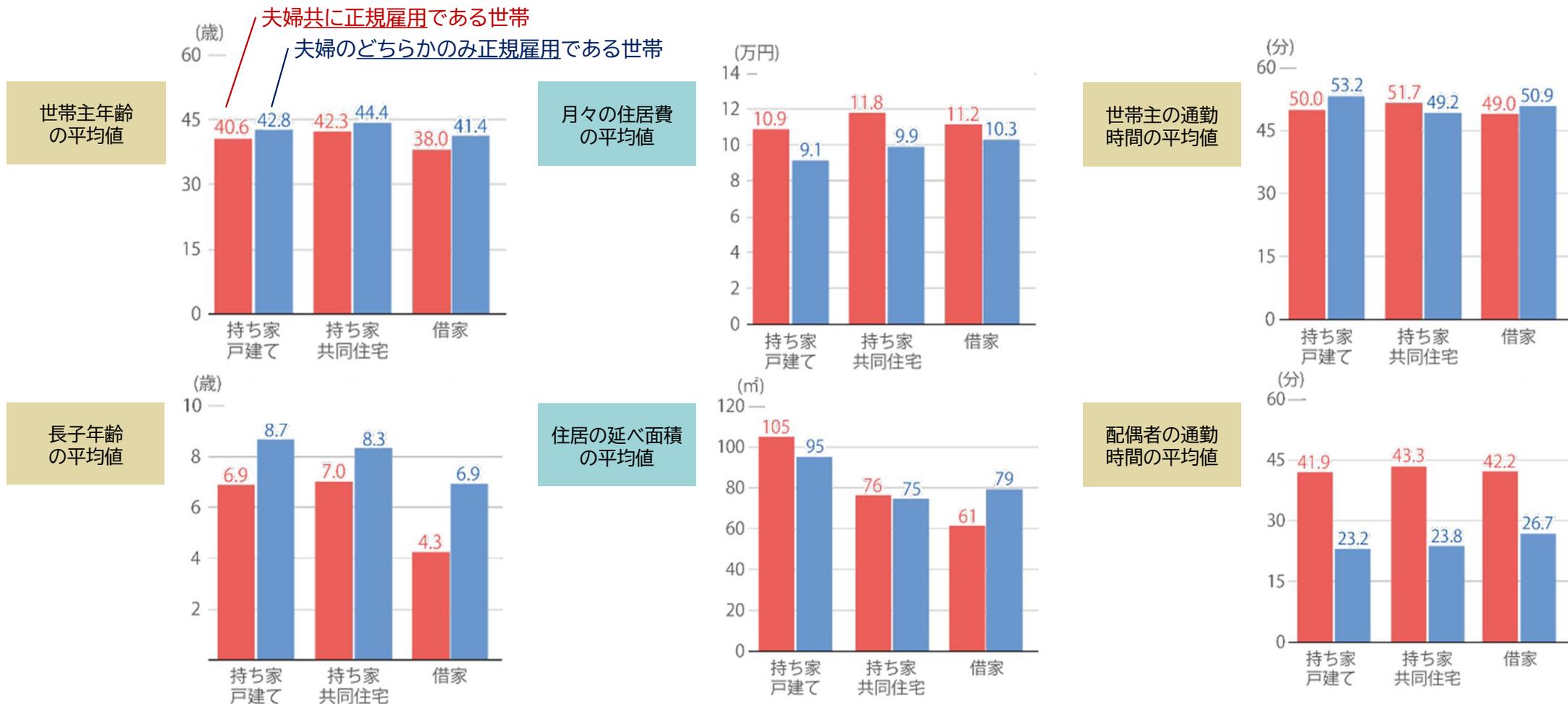


# 就業状況別の子育て世帯の居住状況 (WEBアンケート結果)

○ 首都圏の共働き子育て世帯に対するアンケート調査結果を見ると、「夫婦のどちらかのみ正規雇用である世帯」と比べて、「夫婦共に正規雇用である世帯」には、以下の特徴がある。

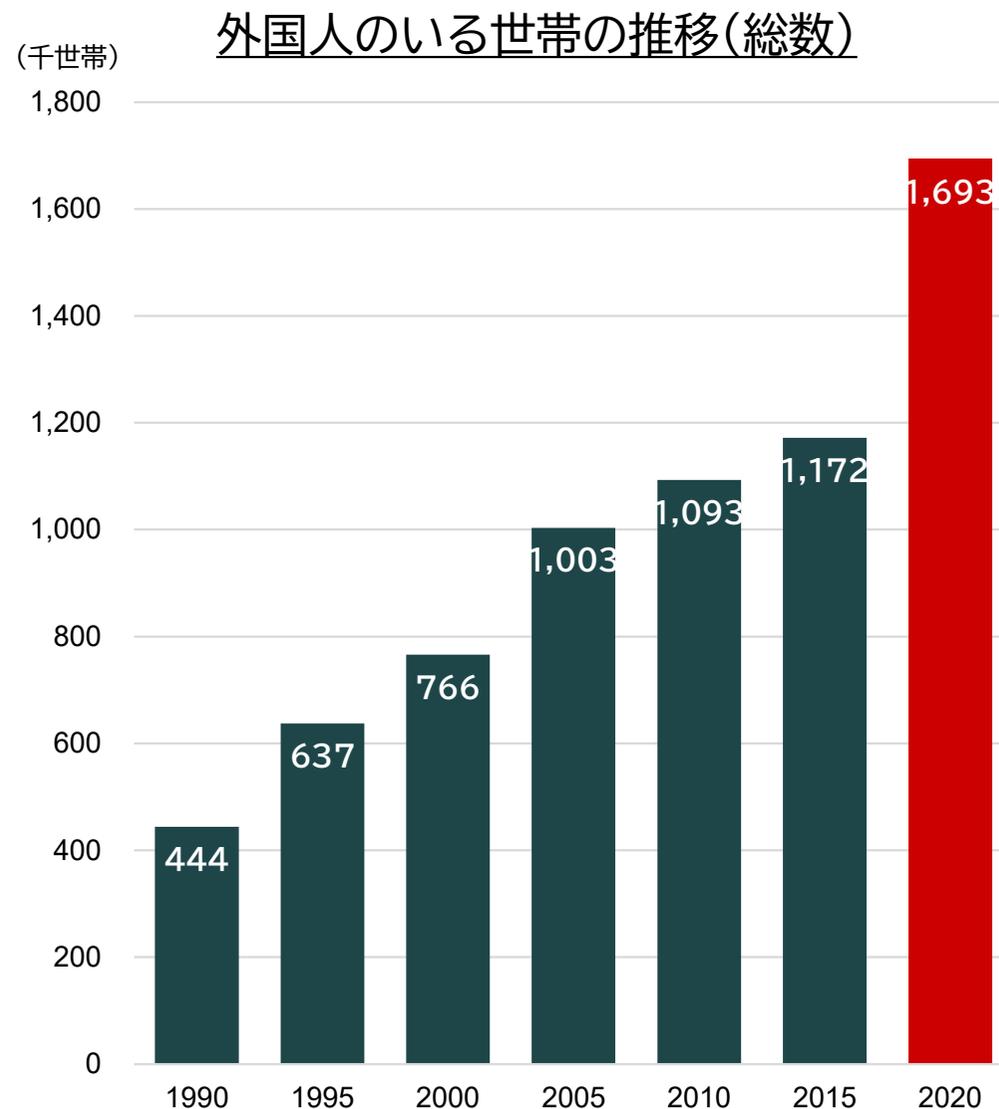
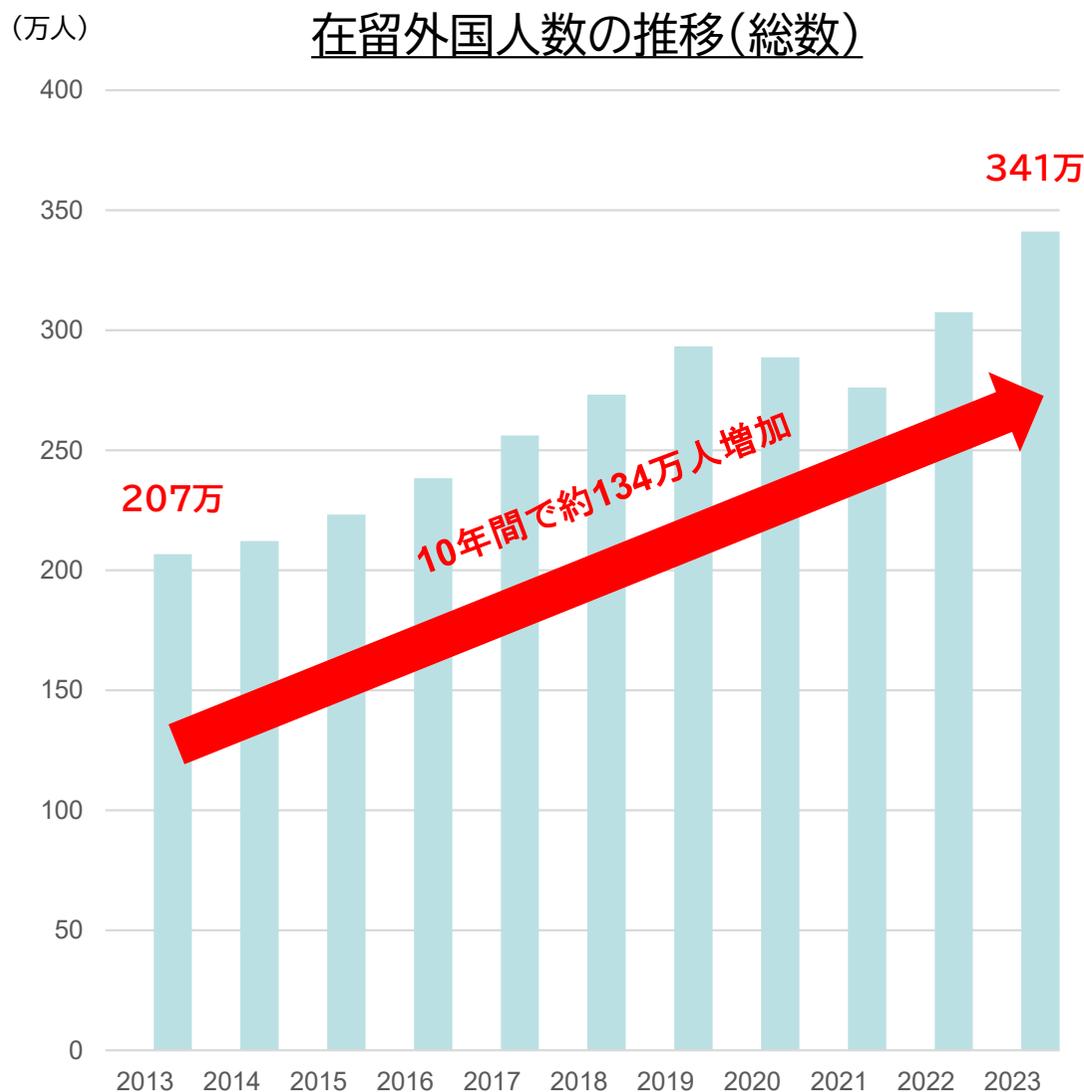
- ・世帯主年齢が若く、長子が幼い ⇒ 近年新たに子育て世帯となった若い世代に多く見られる
- ・住居費が高く、借家の延べ面積が小さい ⇒ 単位面積当たりの住居費が高い地域に居住する傾向
- ・世帯主、配偶者共に一定の通勤時間 ⇒ 夫婦それぞれの通勤先を考慮した結果、住居費の相場が比較的高い地域を選択する傾向

注) 首都圏(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県の特設区23区及び125市町)に居住する核家族かつ世帯主及び配偶者が共に第二次・第三次産業就業者である世帯のみ。



# 日本に在留・居住する外国人の増加

- 在留する外国人の数は2013年末からの10年間で、約134万人増加し約341万人。
- 外国人のいる世帯は、2020年時点で約169万世帯。



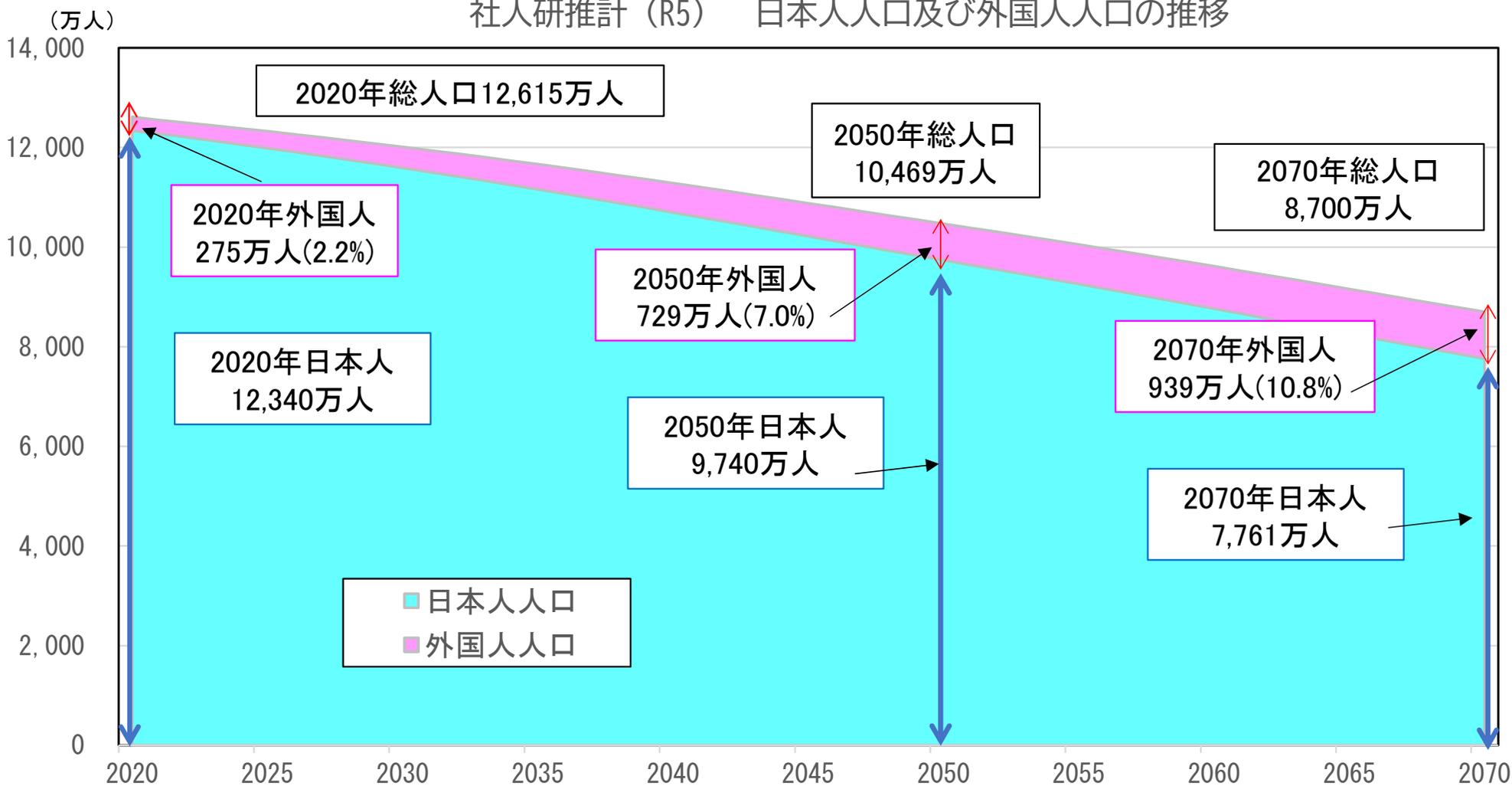
出典：出入国在留管理庁「令和5年末現在における在留外国人数について」

出典：総務省「国勢調査」(平成2年～令和2年)

# 総人口の将来推計(日本人・外国人別内訳)

- 総人口において、日本人は減少が加速する一方、外国人は増加。
- 日本人人口は、2048年に1億人を割り、2050年に9,740万人、2070年に7,761万人。
- 外国人人口は、2050年に729万人（総人口の7.0%）、2070年に939万人(同10.8%)。

社人研推計 (R5) 日本人人口及び外国人人口の推移

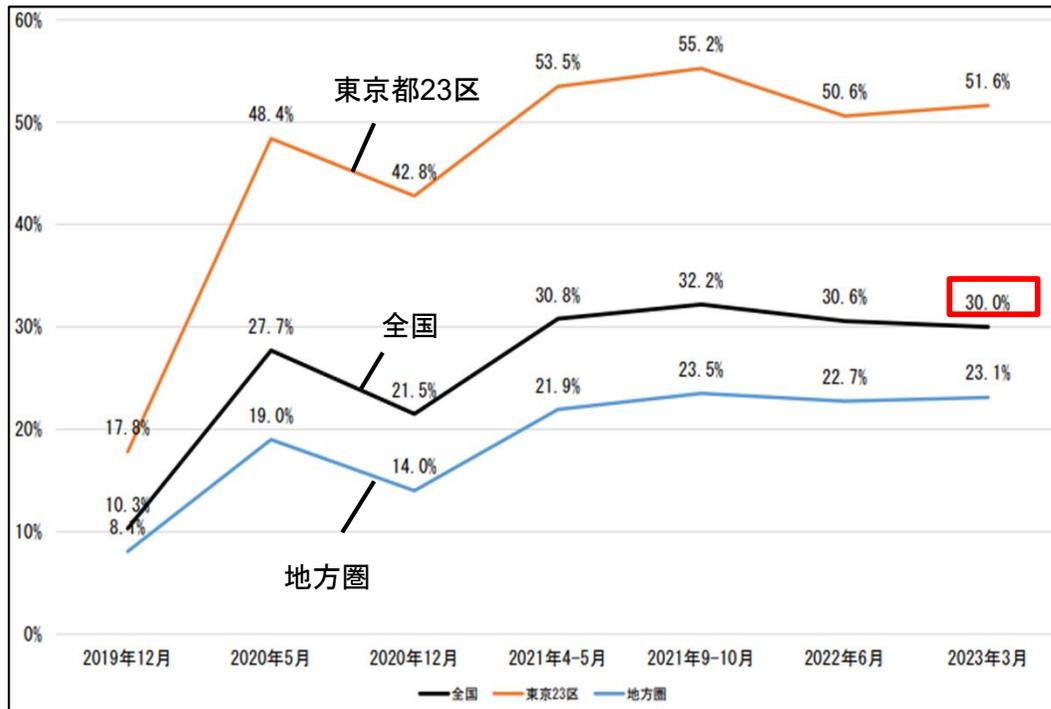


出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（令和5年推計）」をもとに、国土交通省作成。  
 グラフ内のパーセンテージは総人口に占める外国人人口の割合。

# テレワークの実施状況

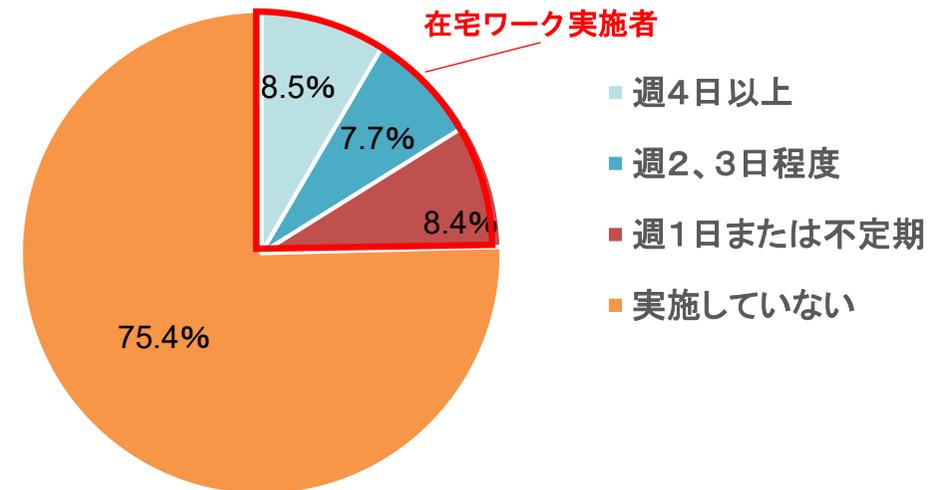
- 全国のテレワーク実施率は2023年3月時点で約3割となっており、新型コロナウイルス感染症拡大前と比較して高い傾向。
- 在宅ワーク実施者のうち、実施頻度が少ない人(週1日程度)と実施頻度が高い人(週4日以上)の割合はほぼ同程度。
- 在宅ワーク時の住まいに関する課題として、切り替えの難しさ、遮音性、広さ、光熱費等のコストを挙げる人が多い。

地域別のテレワーク実施率（就業者）

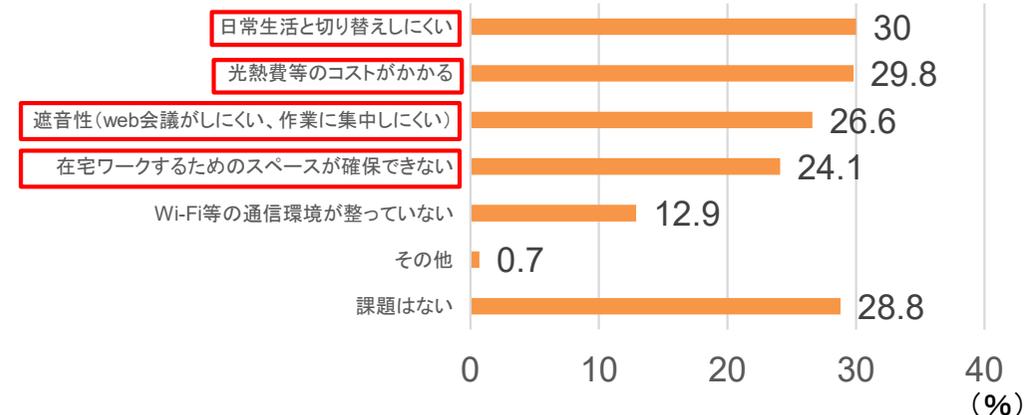


※働き方に関する問いに対し、「テレワーク（ほぼ100%）」、「テレワーク中心（50%以上）」で定期的にテレワークを併用、「出勤中心（50%以上）」で定期的にテレワークを併用、「基本的に出勤だが不定期にテレワークを利用」のいずれかに回答した人の割合

在宅ワークの実施頻度



在宅ワーク時の住まいに関する課題



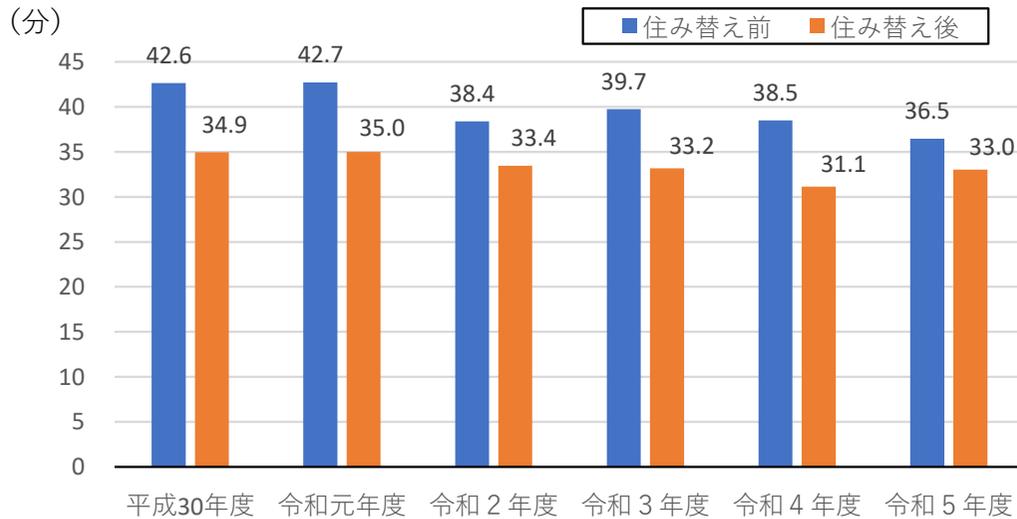
出典：内閣府「新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」  
（左図：令和5年4月 右図：令和4年7月）

出典：国土交通省Webアンケート調査（令和5年）

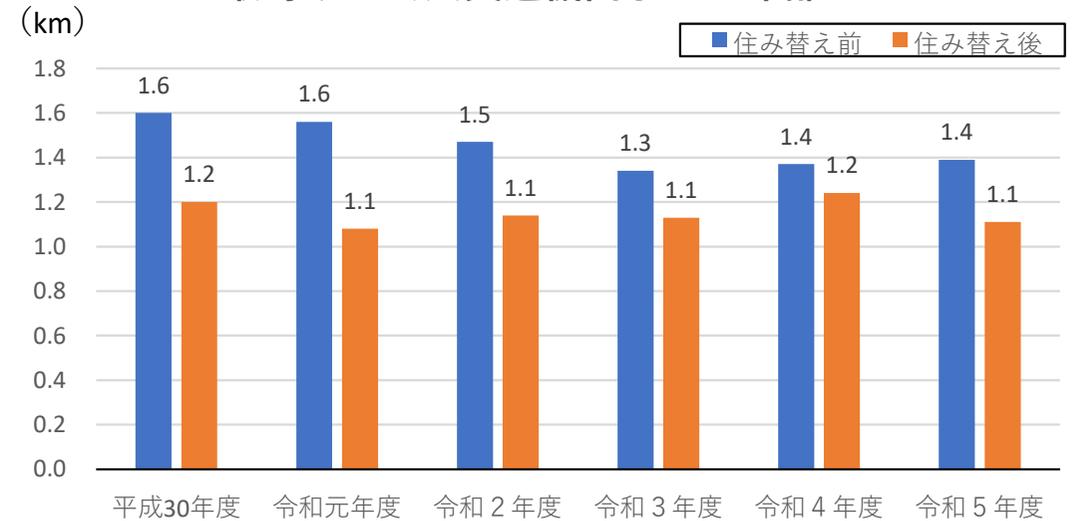
# 職住近接に関する状況

- 民間賃貸住宅の居住者の住み替え前後の状況を見ると、住み替え前と比較して住み替え後の通勤時間が短くなる傾向にあり、また、最寄りの公共交通機関までの距離が短い場所へ住み替える傾向にある。
- 他方で、通勤利便性等を重視した結果として、住み替え後の家賃は上昇傾向、延べ床面積は減少傾向にある。

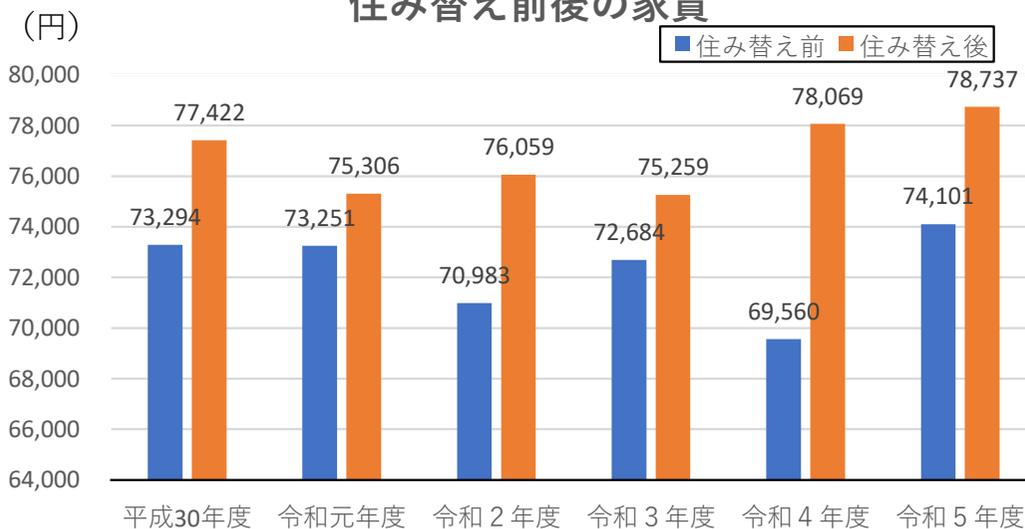
### 住み替え前後の通勤時間



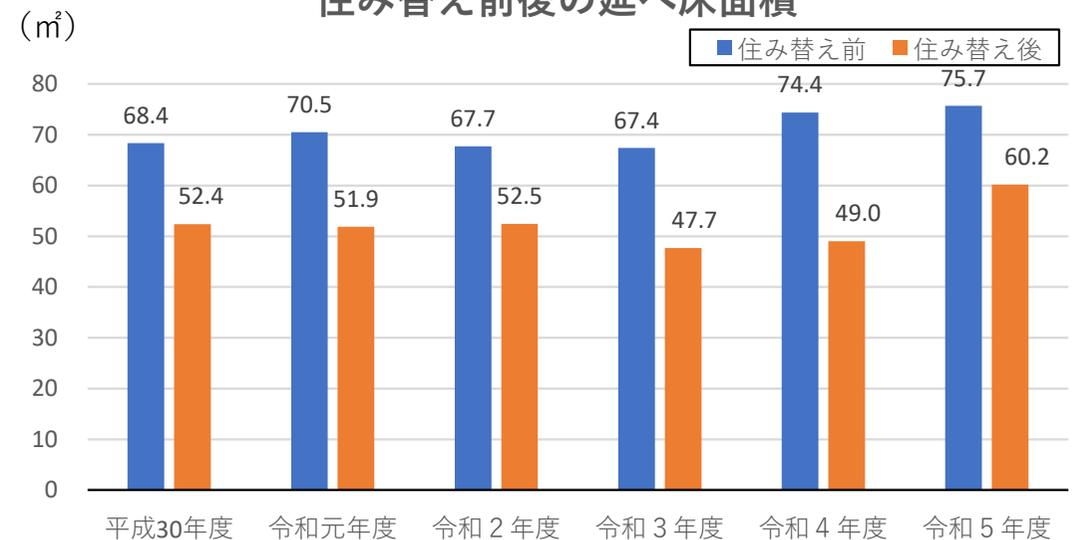
### 最寄りの公共交通機関までの距離



### 住み替え前後の家賃



### 住み替え前後の延べ床面積



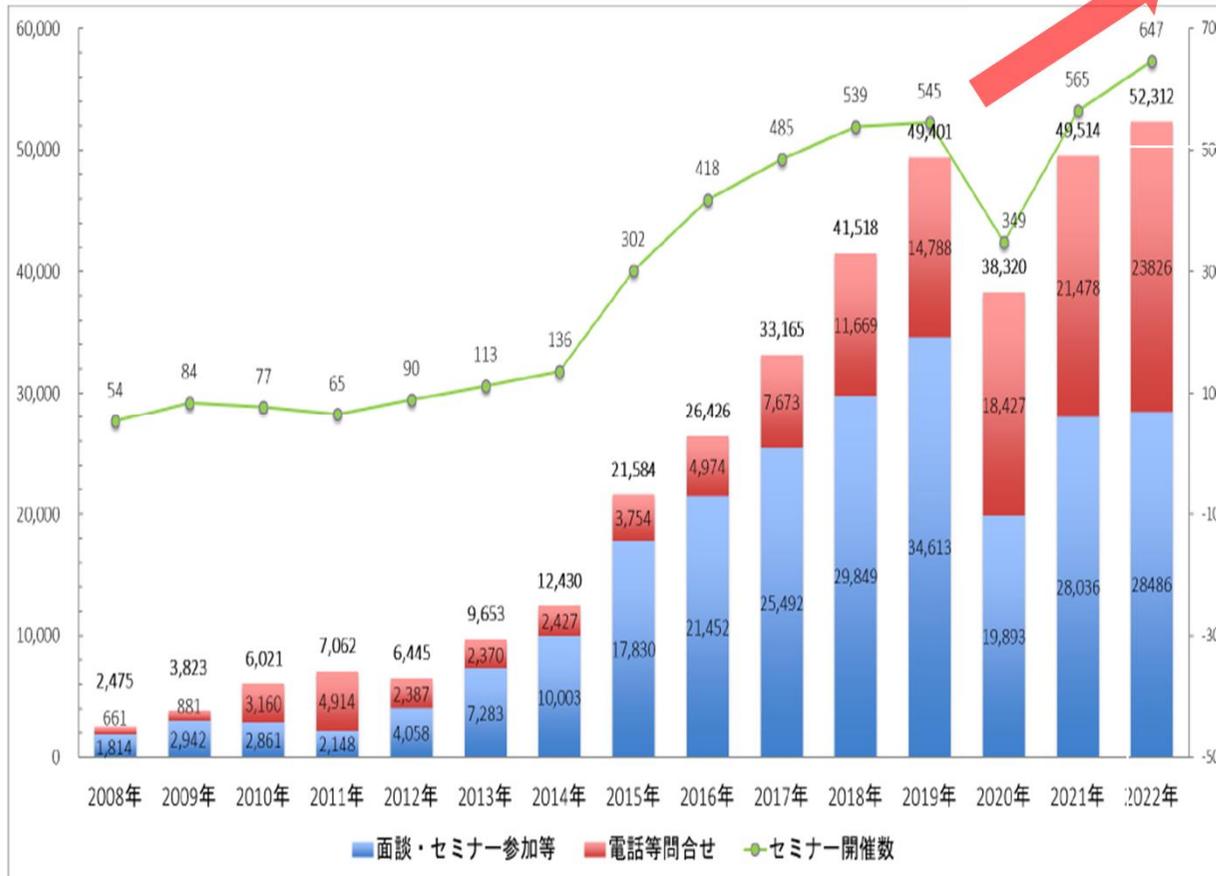
出典：国土交通省「住宅市場動向調査」（令和5年）（三大都市圏）

（注）三大都市圏は、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県

# 地方移住への関心の高まり

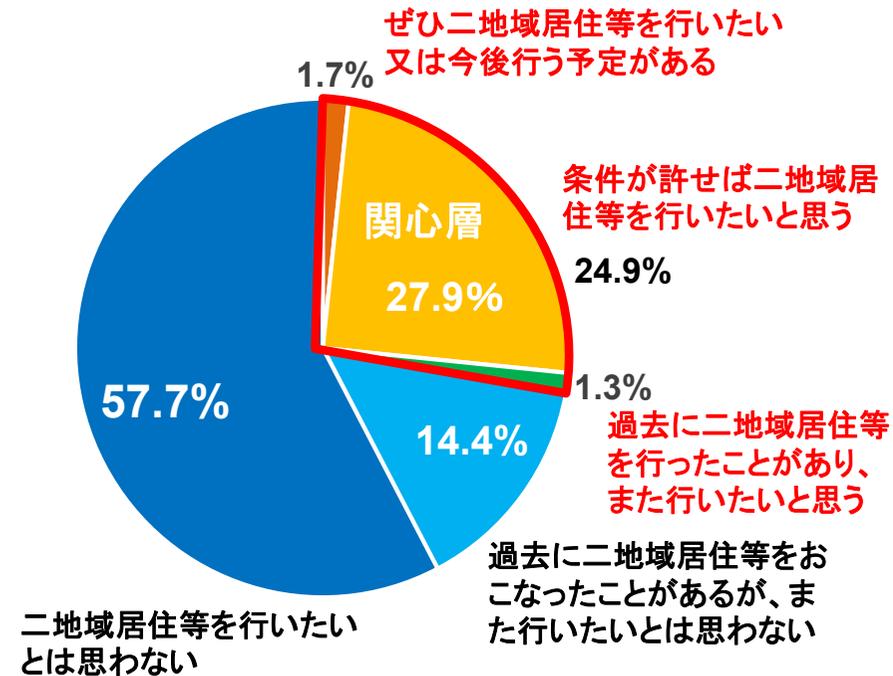
- 東京での移住相談件数は、2010年代の一貫した増加傾向から、コロナ禍の影響により2020年は一旦減少したが、2021年以降は再度増加。
- 二地域居住等を行っていない者を対象に質問したところ、約3割が二地域居住等の関心層であった。

相談・問い合わせ数推移(2008年～2022年:暦年)



二地域居住等への関心について

Q. 今後、居住地や通勤・通学先以外で、二地域居住等を行いたいと思いますか？



出典：認定NPO法人ふるさと回帰支援センター プレスリリース(令和5年2月)。

出典：国土交通省「二地域居住に関するアンケート」  
(インターネット調査、令和4年8月31～9月12日) (n=111,793)

# 住宅確保要配慮者の範囲と数(R6年度)

## 法律で定める者

- ① 低額所得者 1,396万世帯  
(月収15.8万円(収入分位25%)以下)
- ② 被災者(発災後3年以内) 4.6万世帯
- ③ 高齢者 2,027万世帯
- ④ 障害者 461万人
- ⑤ 子ども(高校生相当まで)を養育している者 904万人
- ⑥ 住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者

## 国土交通省令で定める者

- ・ 外国人等  
(条約や他法令に、居住の確保に関する規定のある者を想定しており、外国人のほか、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者、矯正施設退所者、生活困窮者など)
- ・ 東日本大震災等の大規模災害の被災者  
(発災後3年以上経過)
- ・ 都道府県や市区町村が供給促進計画において定める者
- ※ 地域の実情等に応じて、海外からの引揚者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、児童養護施設退所者、LGBT、UIターンによる転入者、これらの者に対して必要な生活支援等を行う者などが考えられる。

※それぞれの世帯数・人数には重複がある

※1：令和2年度国勢調査の全世帯数と低額所得者の定義(収入分位25%以下)から推計

※2：内閣府資料「最近の主な自然災害について(R6.6.14現在)」より、R3.4以降の災害における半壊以上棟数を集計

※3：令和2年国勢調査から世帯主が65歳以上の世帯数を集計

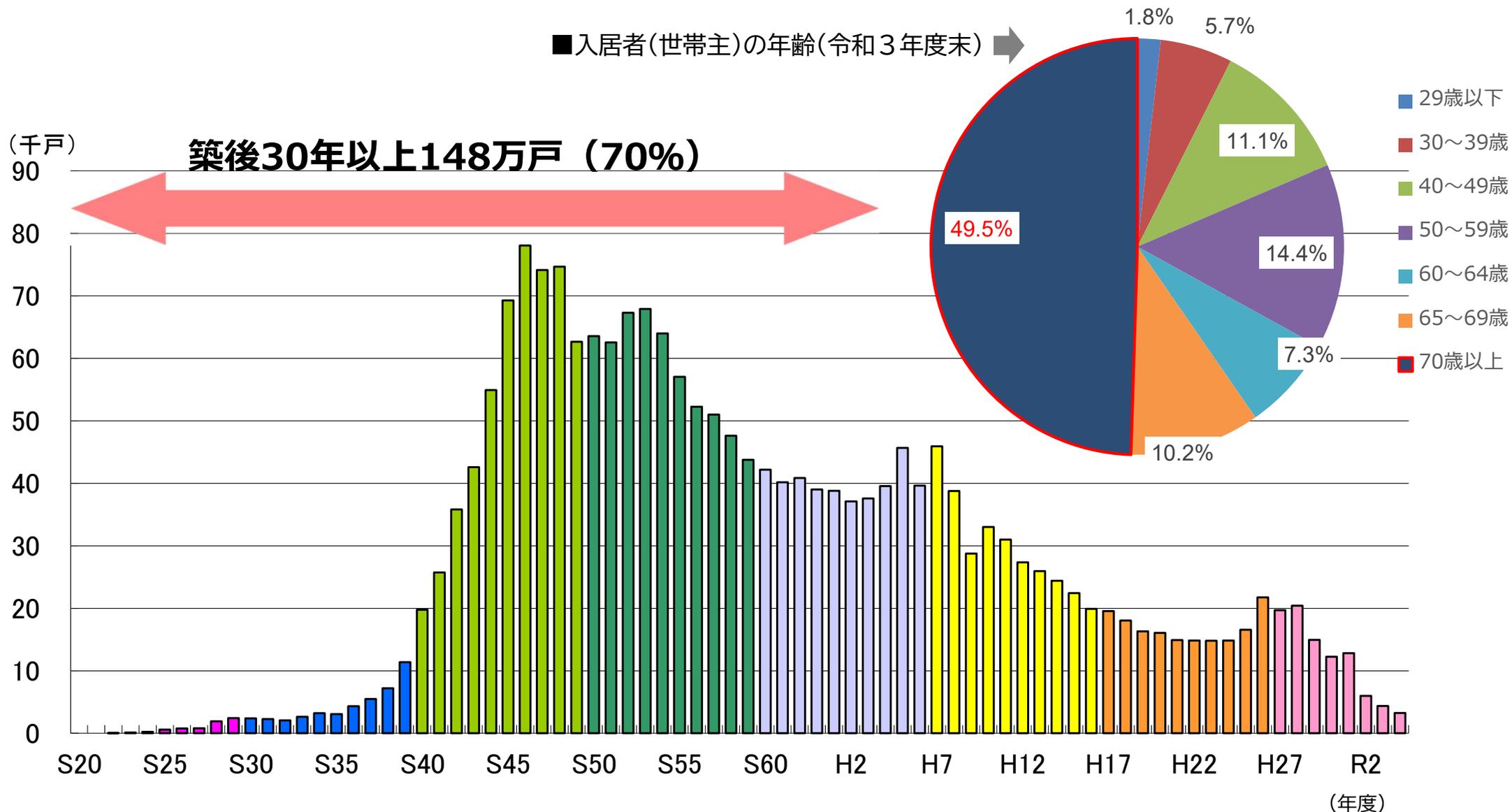
※4：令和6年版障害者白書より身体・知的障害者(18-64歳)と精神障害者(25-64歳)の合計

※5：令和2年国勢調査

# 公営住宅の状況

○公営住宅の7割は築後30年以上。

○入居者の半数は70歳以上、65歳以上の高齢者が6割を占める。



出典：国土交通省作成（令和5年3月末現在）

# 居住支援協議会・居住支援法人の概要

## 居住支援協議会の概要

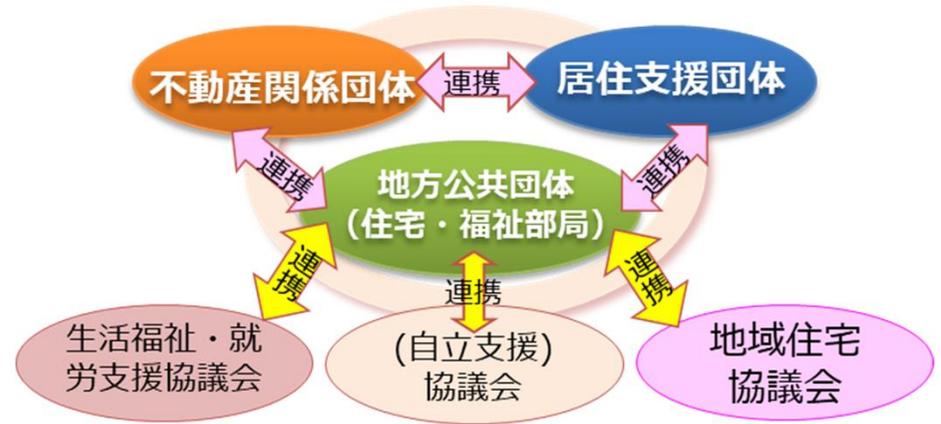
- 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して、居住支援協議会を設立

### (1) 設立状況 142協議会が設立（令和6年3月31日時点）

- 都道府県（全都道府県） / 市区町（100市区町）

### (2) 居住支援協議会による主な活動内容

- ・会議での協議、情報交換
- ・不動産・福祉団体への働きかけ、ネットワーク形成
- ・住宅相談事業、物件の紹介
- ・家賃債務保証、安否確認サービス等の紹介 等



## 居住支援法人の概要

- 住宅確保要配慮者の居住支援に係る担い手として、都道府県が指定

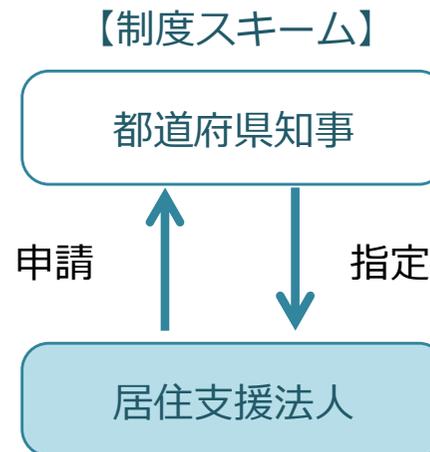
### (1) 指定数 851法人が指定（令和6年3月31日時点）

### (2) 居住支援法人の行う業務

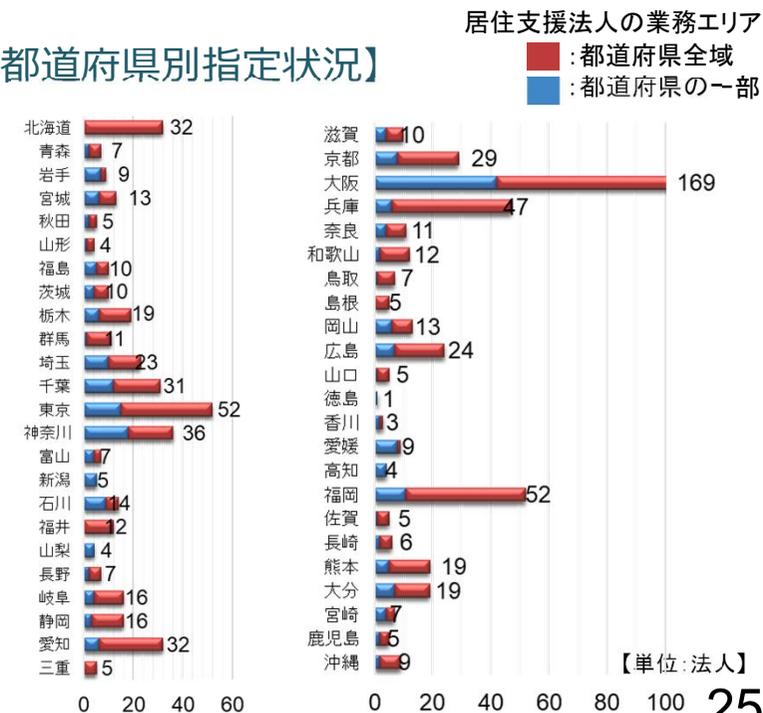
- ① 登録住宅の入居者への家賃債務保証
- ② 住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談
- ③ 見守りなど要配慮者への生活支援
- ④ ①～③に附帯する業務

### (3) 居住支援法人に指定される法人

- ・NPO法人、一般社団法人、一般財団法人
- ・社会福祉法人
- ・居住支援を目的とする会社



【都道府県別指定状況】



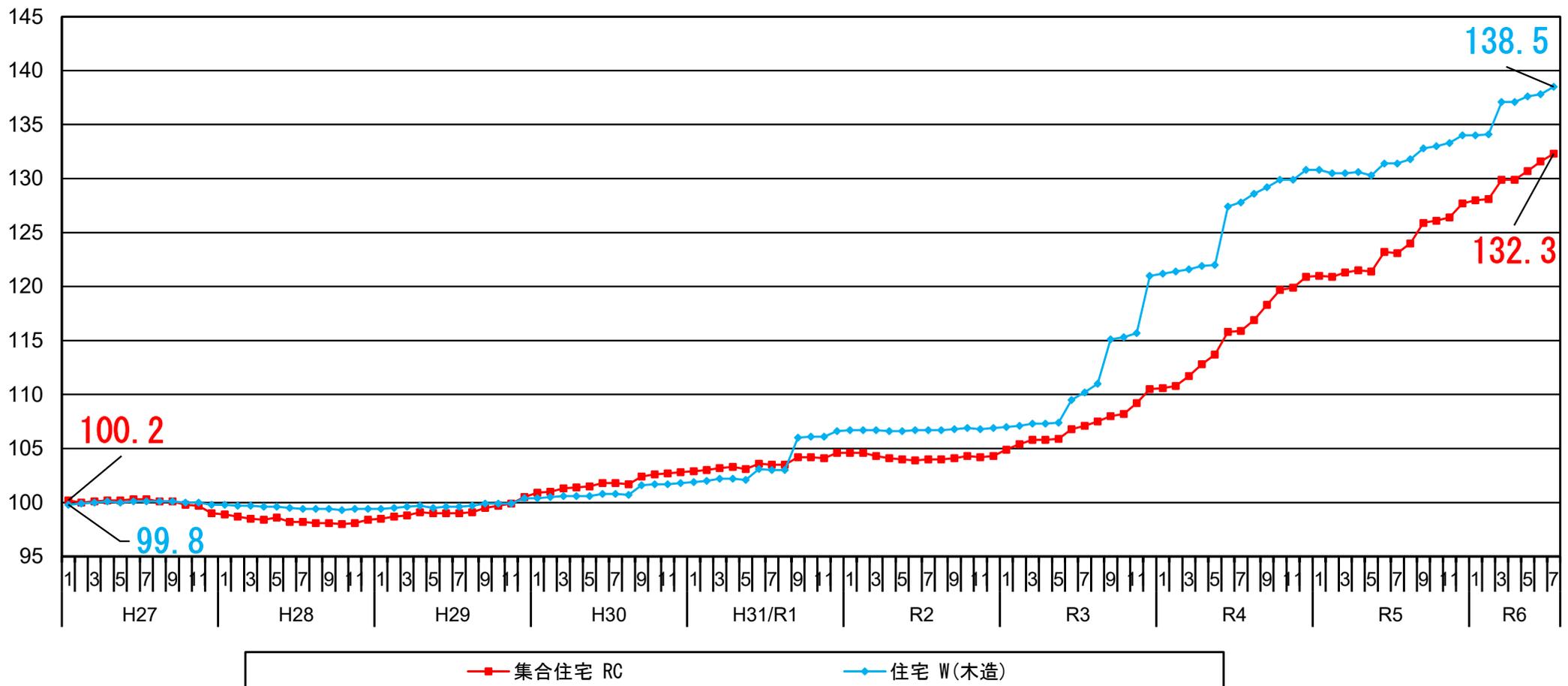
# 建築費の推移

○ 近年、建築資材の高騰等の影響により、建築費は上昇傾向。

木造住宅： 99.8→138.5 約1.4倍

集合住宅： 100.2→132.3 約1.3倍(2015年1月→2024年7月)

標準指数(平成27年平均=100)【東京】



# 新築住宅購入価格の推移

○ 戸建て、マンションともに新築分譲住宅の購入価格は上昇傾向。

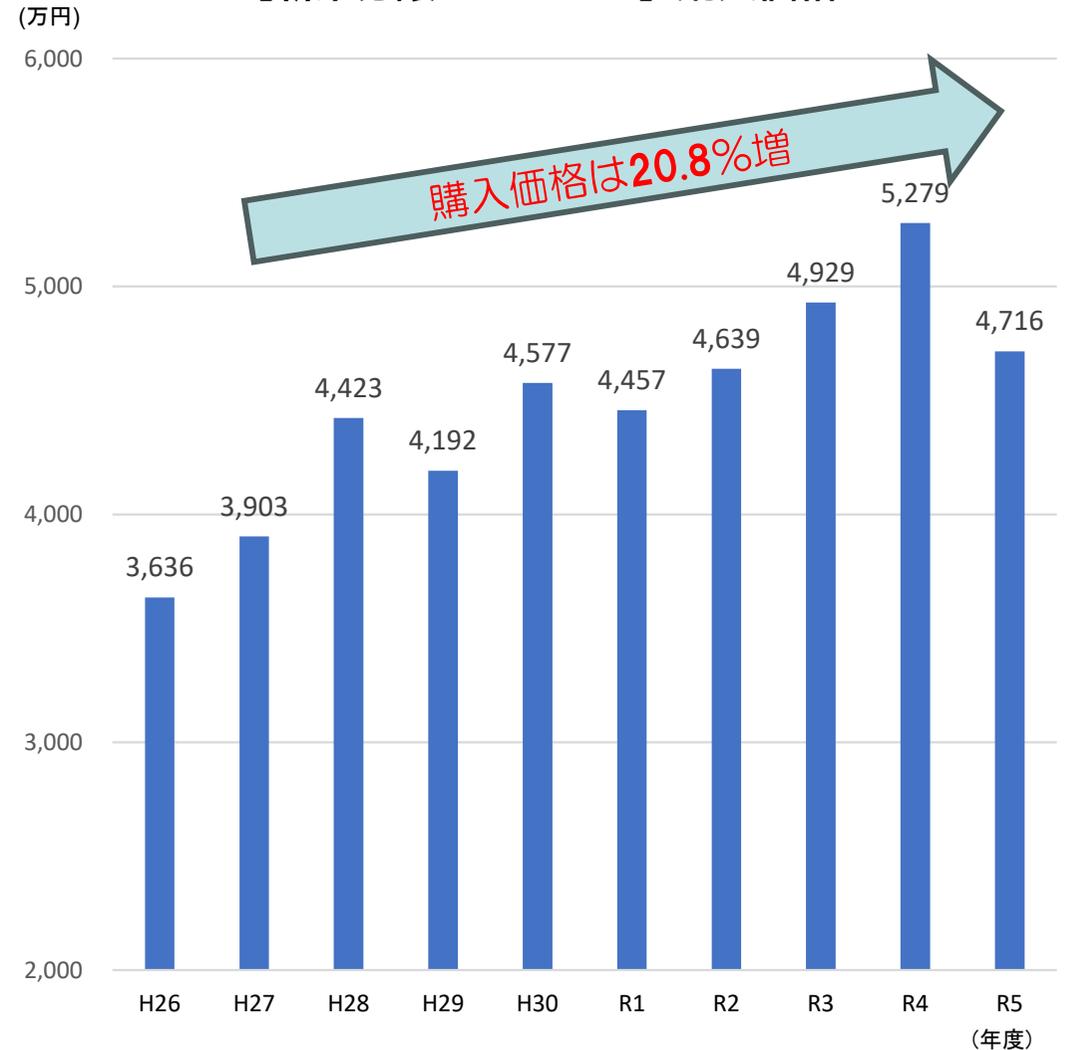
戸建て住宅：3,786万円→4,290万円 約1.1倍

集合住宅：3,903万円→4,716万円 約1.2倍（2015年(H27)→2023年(R5)）

【新築分譲戸建て】購入価格



【新築分譲マンション】購入価格



出典：国土交通省「住宅市場動向調査」（令和5年）（三大都市圏）

（注）三大都市圏は、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県

# 見直しに当たっての主な論点（住まうヒト）

## 2. 住まうヒト

- 2050年までの世帯構成の変化を見据えて、世帯属性や状況に応じたニーズを満たす住まいの実現を円滑化する市場環境をどのように整備していくか(持家/賃貸、新築/既存)。

- 全世代で単身世帯の持家率は二人以上世帯より低い
- 新築にこだわらない世帯の割合 現在持家の世帯で5割弱、現在借家の世帯で6割弱(H30)

- 2050年までに約1.5倍に増加する高齢単身世帯をはじめとする高齢世帯の住生活を豊かにするためにどのような住宅や住環境が求められるか。

- 65歳以上の単独世帯：738万世帯→1,084万世帯 +346万世帯 1.47倍(2020年→2050年)(再掲)
- 高齢夫婦世帯の約8割、高齢単身世帯の約7割は持家に居住(2023年)
- 住宅・地域の満足度と幸福感：居住している住宅や地域の満足度と幸福感の程度に強い正の相関関係
- 現在の住宅の問題点（持家／賃貸住宅の別）
  - 持家：古く傷む29.8%、防災・防犯面不安25.8%、…、広すぎる12.1%
  - 賃貸：古く傷む30.4%、家賃等負担26.3%、設備が不便24.0% (以下、令和6年版高齢社会白書より)
- 60歳以上の住み替え意向 ある5.8%、状況次第である24.6% ⇒合計3割超
- 住み替えの意向を持つようになった理由 健康・体力面で不安24.8%、自宅が住みづらい18.9%、買い物が不便10.2%、交通が不便9.8%

- 結婚を望む若者の割合が逡減する中、若年者をはじめとする単身世帯の住生活を豊かにするためにどのような住宅や住環境が求められるか。

- 未婚の18～34歳で「いずれ結婚するつもり」の割合 男：87.0%→81.4%  
女：88.3%→84.3% (2002年→2021年)

# 見直しに当たっての主な論点（住まうヒト）

## 2. 住まうヒト

- 子どもを産み、育てやすい住まいの実現のためにどのような住宅や住環境が求められるか。2050年に向けて子育て世帯の総数は減少が見込まれる一方、近年、住まいの立地条件に制約のある**正社員共働き子育て世帯**が急増しているが、どのような政策的対応が必要か。

- 夫婦と子の世帯(家計を主に支える者が64歳以下)：1,104万世帯→829万世帯 ▲**280万世帯**(2020年→2050年)
- **正社員共働き子育て世帯の増加は全国的傾向**：10年間で約**1.5倍**(2010年→2020年)
- **配偶者の通勤時間の平均**：両方正社員の子育て世帯 戸建て41.9分、共同住宅43.3分、借家42.2分  
片方正社員の子育て世帯 戸建て23.2分、共同住宅23.8分、借家26.7分

- 2050年には外国人が人口の1割を占める可能性もあることを踏まえて、住宅や住環境をどのように考えるか。

- 在留する外国人数 10年間で約116万人増(2013年→2023年)

- テレワークの普及等によって働く場所に制約されない居住が可能となるなど様々な選択肢が広がる中、2050年までに住宅や住環境に求められるものはどうなっていくか。**多拠点居住**は、関係人口増をはじめ住生活を豊かにする役割を担うのではないか。

- テレワーク実施率 全 国 R1年12月:10.3%→R3年9月:32.2%→R5年3月:30.0%  
東京23区 R1年12月:17.8%→R3年9月:55.2%→R5年3月:51.6%

# 見直しに当たっての主な論点（住まうヒト）

## 2. 住まうヒト

- 2050年に向けて様々な事情により住宅確保に配慮を要する者が増加すると見込まれる中、住宅セーフティネットを担う公的賃貸住宅や主体のあり方をどう考えるか。

- 低額所得者 1,396万世帯、高齢者 2,027万世帯、子育て世帯 904万世帯（R6年度）
- 公営住宅入居者の年齢割合 70歳以上 5割、65歳以上 6割
- 居住支援法人851、居住支援協議会142(R6.3)

- 当面、公営住宅、セーフティネット登録住宅、居住サポート住宅等がある中で、住宅セーフティネット全体をどのように捉え、どのように充実させていくか。

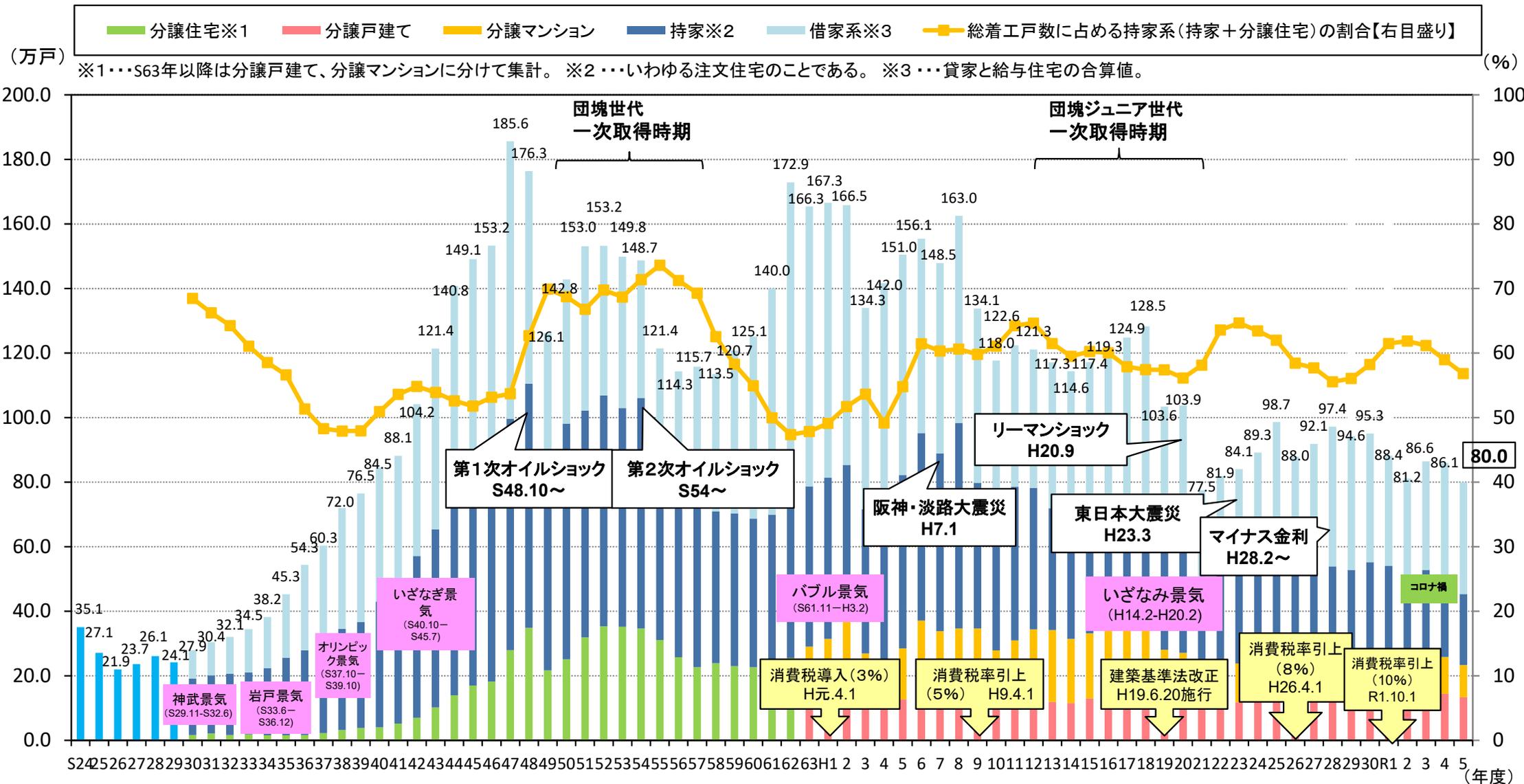
- デフレ脱却の実現に向かう中、建築費の上昇等の物価上昇に賃金の伸びが追いついておらず、また、金利のある世界での住宅ローンへの影響が見通せないなど、所有・賃借ともに足元で厳しさを増す住宅取得環境にどのように対応するか。

- 建築費指数 木造住宅： 99.8→138.5 約1.4倍  
集合住宅：100.2→132.3 約1.3倍(2015年1月→2024年7月)
- 新築分譲マンション購入価格：3,903万円→4,716万円 約1.2倍（2015年→2023年）

## (3) 住まうモノ

# 新設住宅着工戸数の推移【長期】(年度)

- 新設住宅着工戸数は、昭和42年度に100万戸を越えて以降、増減しつつも100万戸超の水準で推移。
- リーマンショック以後は100万戸を下回り、令和5年度は80万戸。



※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。

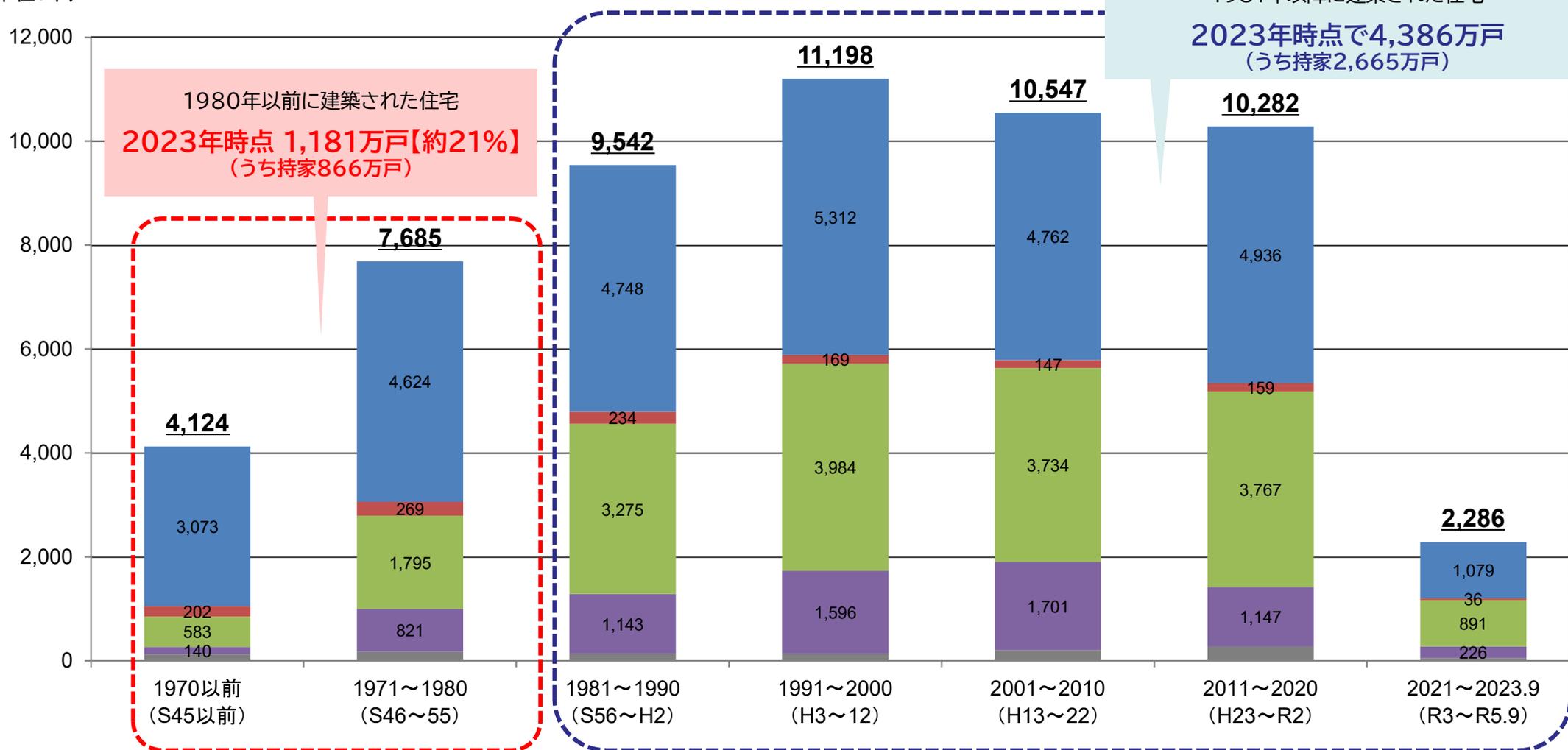
# 建築年代別の住宅ストック総数(居住世帯あり)

○ 2023年(R5年)時点の住宅ストック総数(居住世帯あり)約5,567万戸を建築年代別にみると、居住世帯のある1980年以前に建築された住宅ストック数(築43年以上)は、1,181万戸(約21%)存在。

■ 持家(戸建) ■ 借家(戸建) ■ 借家(共同) ■ 持家(共同) ■ 左記以外

※下線の数値は各年代の合計値

単位:千戸



1980年以前に建築された住宅  
2023年時点 1,181万戸【約21%】  
(うち持家866万戸)

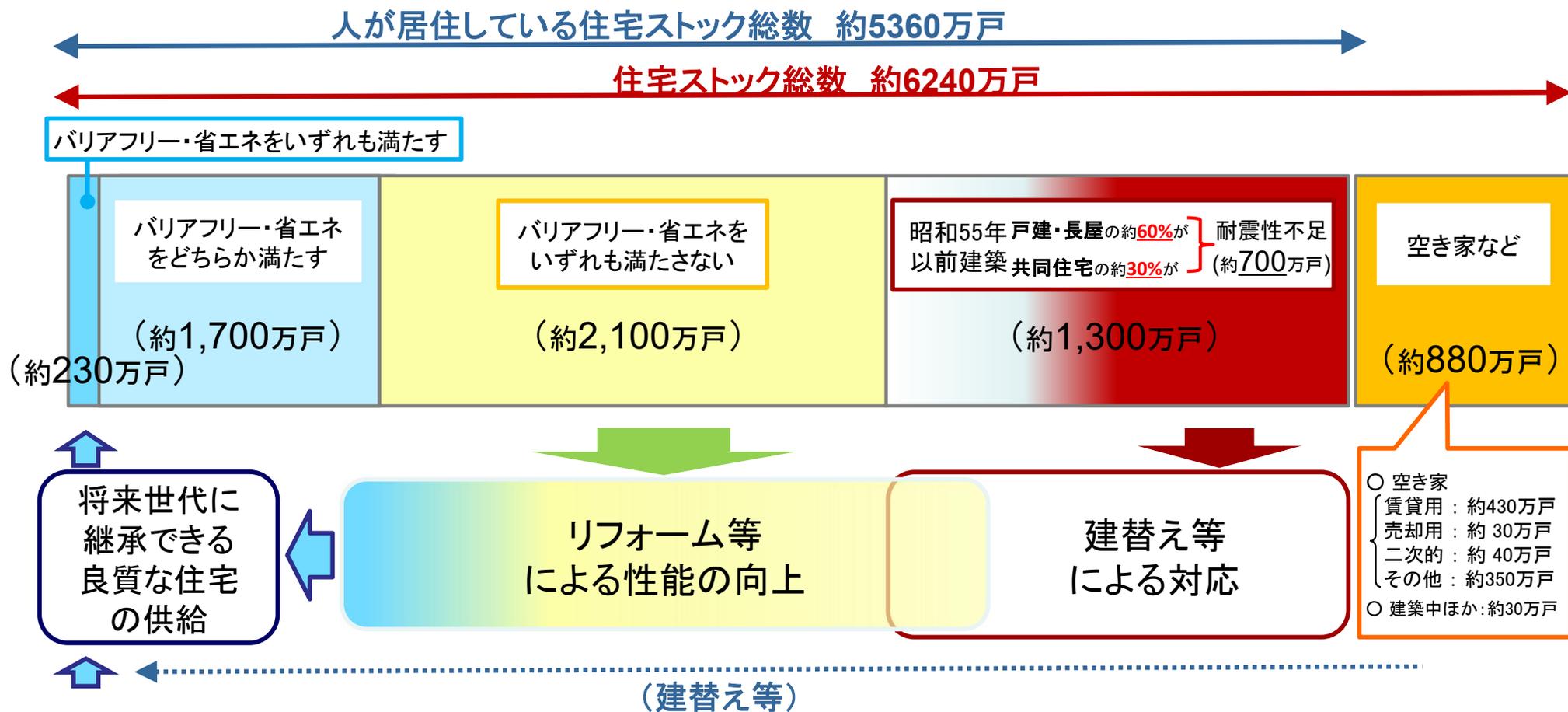
1981年以降に建築された住宅  
2023年時点で4,386万戸  
(うち持家2,665万戸)

※1:「借家」は、公営の借家、都市再生機構・公社の借家、民営借家、給与住宅含む  
 ※2:凡例の左記以外は、建て方が「長屋建て」「その他」を集計  
 ※3:所有関係不詳分及び建築時期不詳分は按分処理している

# 住宅ストックの性能の現状

- 1980年(S55年)以前に建築された住宅のうち、耐震性不足が約700万戸と推計。
- 省エネ性能が不十分な住宅等も多数あり、リフォームのみならず建替等による性能向上が必要

注) 平成30年住宅・土地統計調査を基にした推計

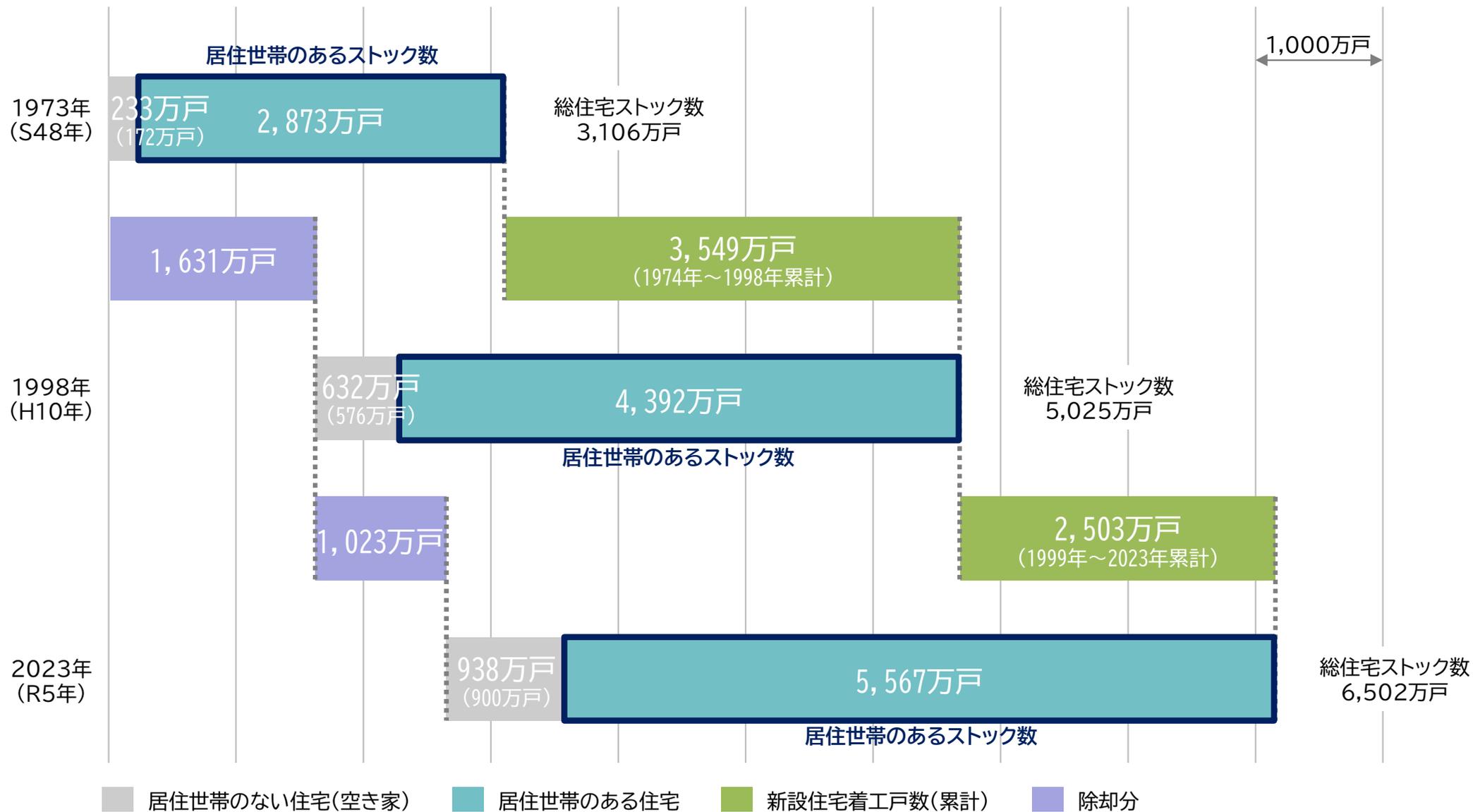


良好な居住環境の形成、コンパクトシティ、小さな拠点の形成等

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

# ストック推移

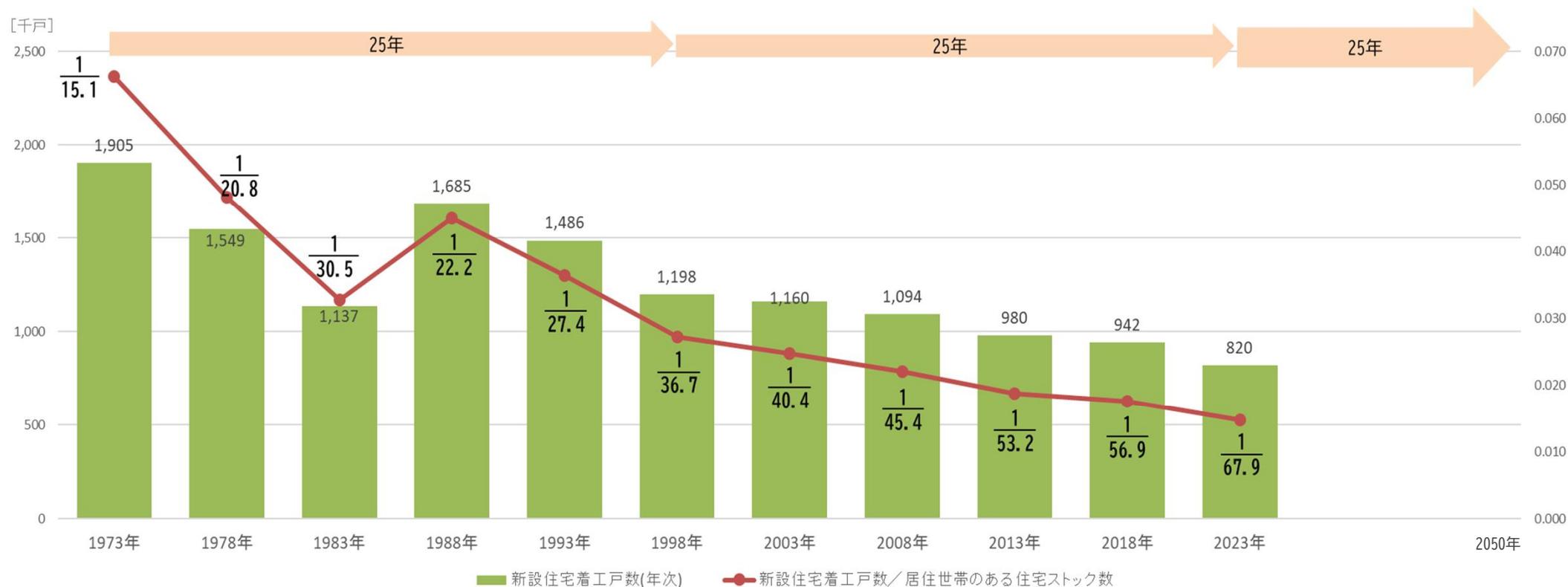
- 世帯数の増加に伴い総住宅ストック数が増加するとともに、一定の除却と新築により住宅ストックの置き換えが進み、住宅ストック全体の質が向上。



# 居住世帯のある住宅ストック数に対する着工戸数の関係

○ 各年の当該時点で存在する「居住世帯のある住宅ストック数」に対する「新設住宅着工戸数」の関係をみると、1973年には住宅ストックに対して約1/15の着工戸数であったところ、25年後の1998年には約1/40、更に25年後の2023年には住宅ストックに対して約1/70の着工戸数。

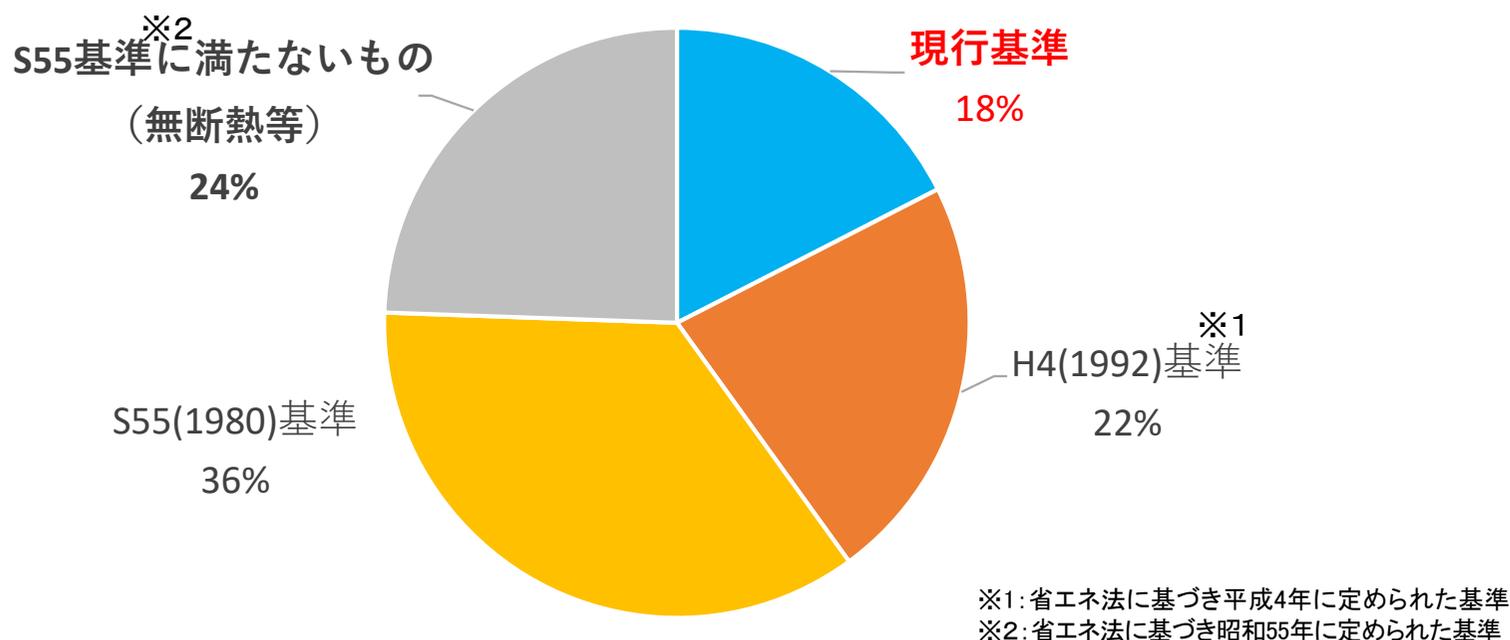
|                    | 1973年            | 1978年            | 1983年            | 1988年            | 1993年            | 1998年            | 2003年            | 2008年            | 2013年            | 2018年            | 2023年            |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 新設住宅着工戸数(年次) (C)   | 1,905            | 1,549            | 1,137            | 1,685            | 1,486            | 1,198            | 1,160            | 1,094            | 980              | 942              | 820              |
| 居住世帯のある住宅ストック数 (B) | 28,731           | 32,189           | 34,705           | 37,413           | 40,773           | 43,922           | 46,863           | 49,598           | 52,102           | 53,616           | 55,645           |
| $\frac{C}{B}$      | $\frac{1}{15.1}$ | $\frac{1}{20.8}$ | $\frac{1}{30.5}$ | $\frac{1}{22.2}$ | $\frac{1}{27.4}$ | $\frac{1}{36.7}$ | $\frac{1}{40.4}$ | $\frac{1}{45.4}$ | $\frac{1}{53.2}$ | $\frac{1}{56.9}$ | $\frac{1}{67.9}$ |



# 住宅ストックの断熱性能

○ 住宅ストック（約5,400万戸）のうち省エネ基準に適合している住宅は令和4年度時点で約18%、無断熱の住宅は約24%と推計される。

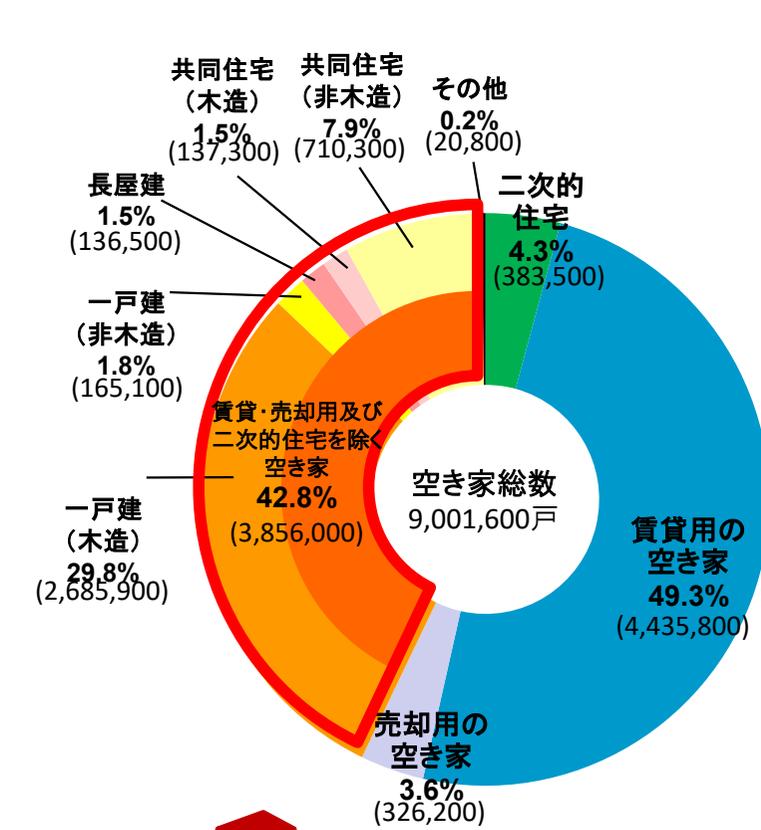
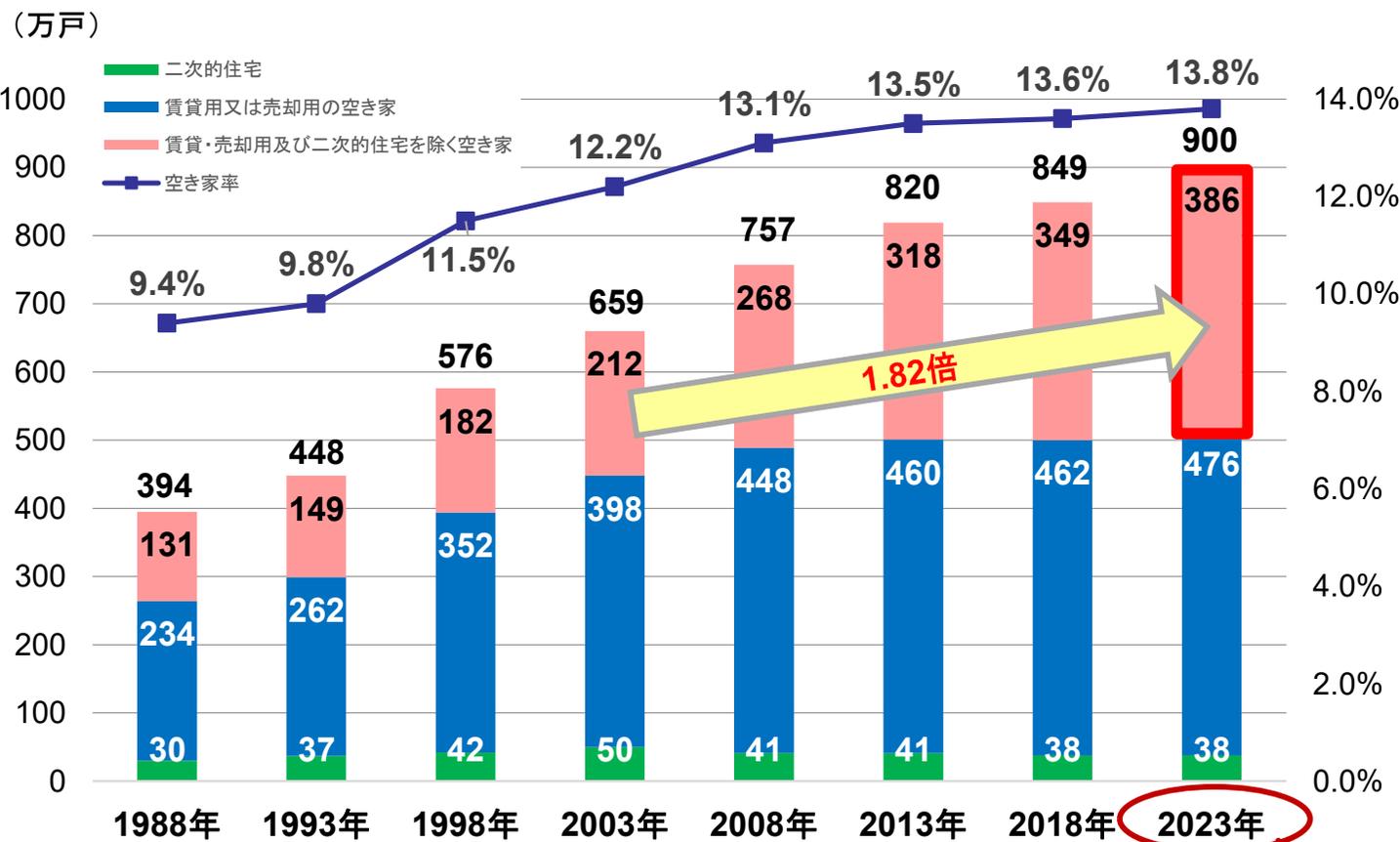
【住宅ストック（約5,400万戸）の断熱性能】



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

# 空き家の現状(種類別)

- 空き家の総数は、この20年で約1.4倍(659万戸→900万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「使用目的のない空き家」(386万戸)がこの20年で約1.8倍に増加。
- 「使用目的のない空き家」は、「一戸建(木造)」(269万戸)が最も多い。



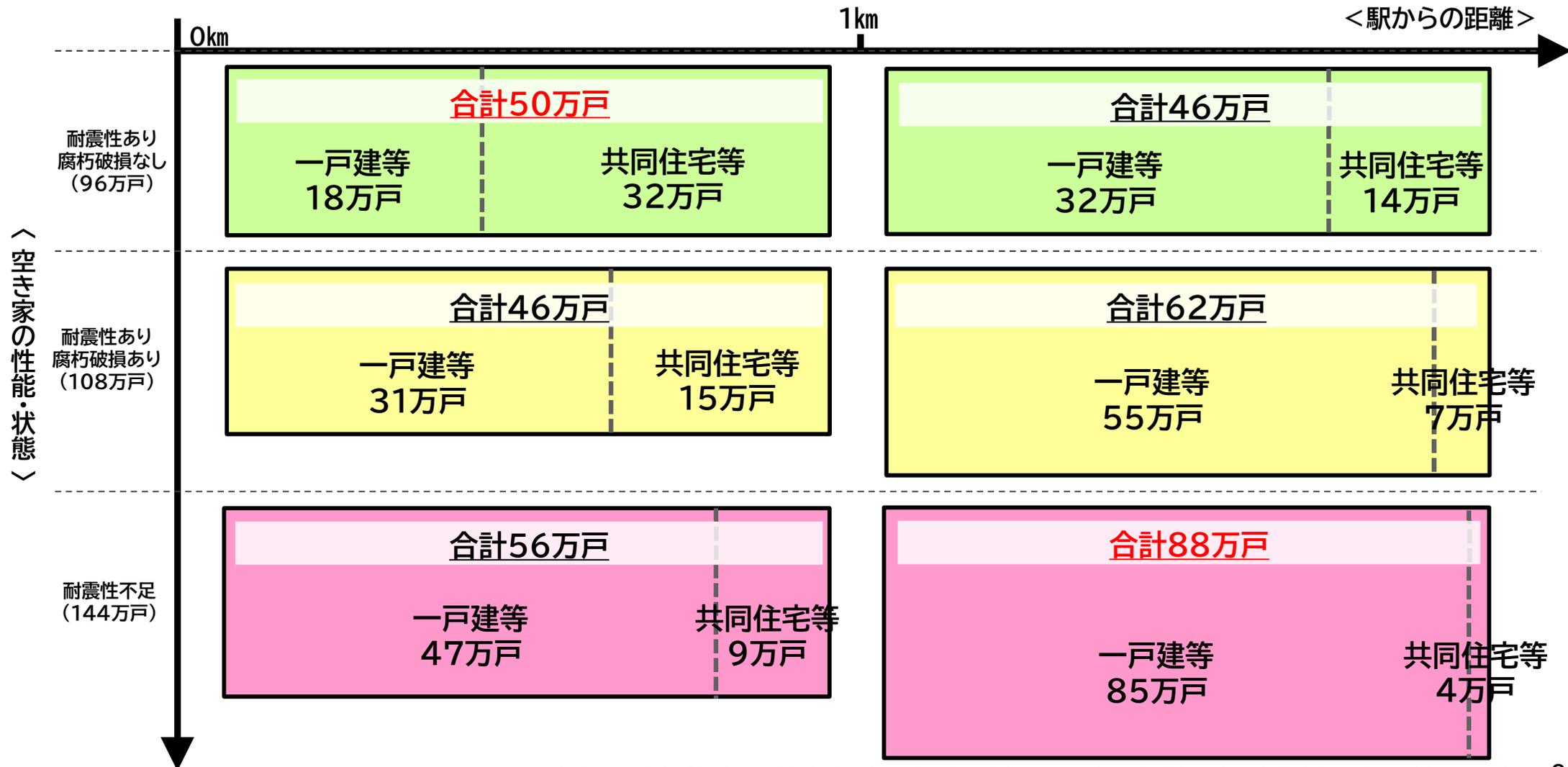
出典:総務省「住宅・土地統計調査」(令和5年)

[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空き家: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  
 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家:上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

# 空き家の現状(性能・立地等の推計)

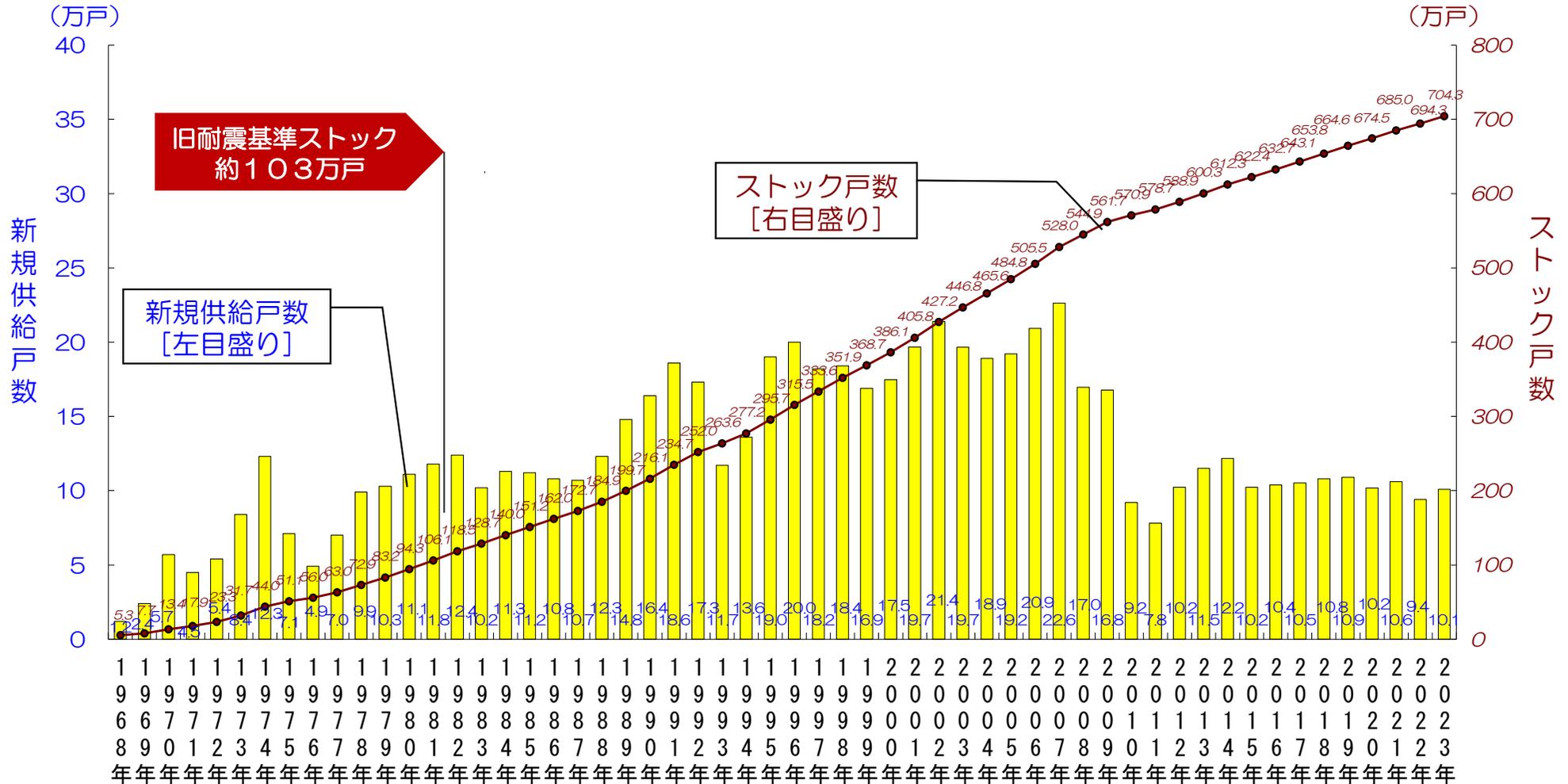
- 「使用目的のない空き家」のうち、簡易な手入れにより活用可能(耐震性あり・腐朽破損なし)で駅から1km未満の住宅は約50万戸(最上段左列)。一方、耐震性が不足し、駅から1km以上の住宅は約88万戸(最下段右列)と推計。
- 建設時期や腐朽・破損状況、立地を勘案すると、利活用可能なストック数は限定的。

## ■使用目的のない空き家(H30:349万戸)の性能・立地等の内訳



# 分譲マンションストック数の推移

- 現在のマンションストック総数は約704.3万戸（2023年末時点）。
- これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,500万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。



※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。  
 ※ 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。  
 ※ 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、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。  
 ※ 1968年以前の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。

# 長期優良住宅の認定状況

- 長期優良住宅の認定制度が運用開始してから15年経過。
- 戸建ての新設住宅着工戸数に占める長期優良住宅認定戸数の割合は約3割。

長期優良住宅建築等計画の認定制度の運用開始：新築 H21年6月、増改築 H28年4月、既存認定 R4年10月  
 新設住宅着工数に対する長期優良住宅認定戸数の割合：一戸建て 31.3%、共同住宅等 1.1%、全体 14.5%

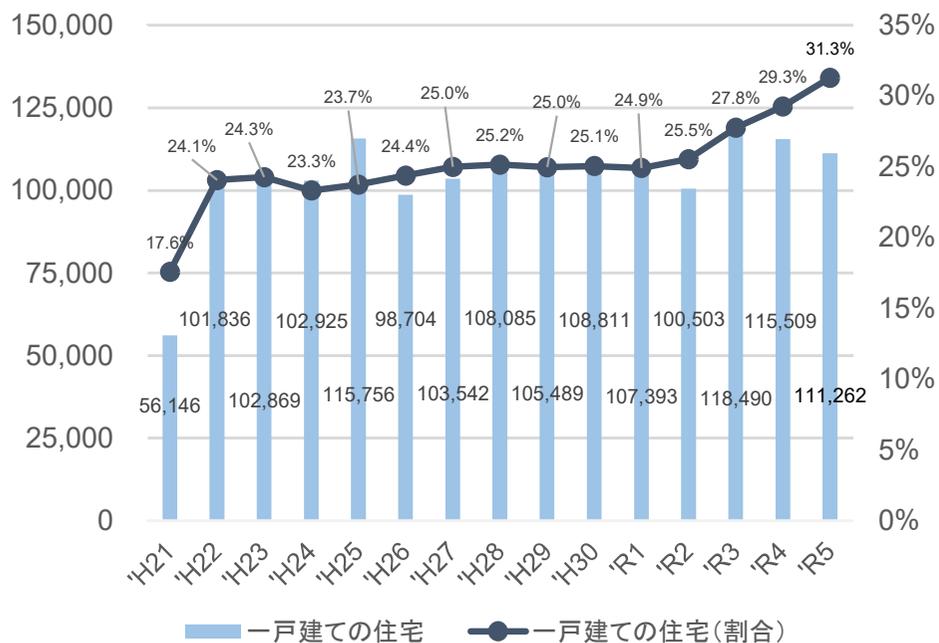
## 累計認定実績（令和6年3月末現在）

【新築】 **1,590,648戸**（戸建て 1,557,320戸、共同住宅等 33,328戸）  
 【増改築】 **1,762戸**（戸建て 1,702戸、共同住宅等 60戸）  
 【既存】 **96戸**（戸建て 94戸、共同住宅等 2戸）

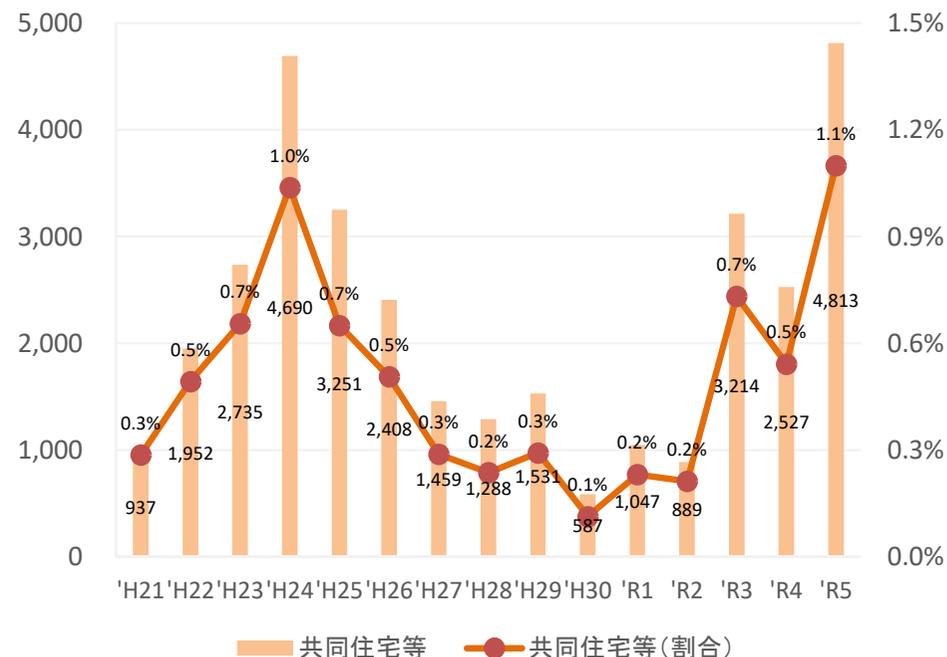
## 令和5年度認定実績

【新築】 **116,075戸**（戸建て 111,262戸、共同住宅等 4,813戸）  
 【増改築】 **176戸**（戸建て 169戸、共同住宅等 7戸）  
 【既存】 **70戸**（戸建て 69戸、共同住宅等 1戸）

### 一戸建ての住宅の認定実績【新築】

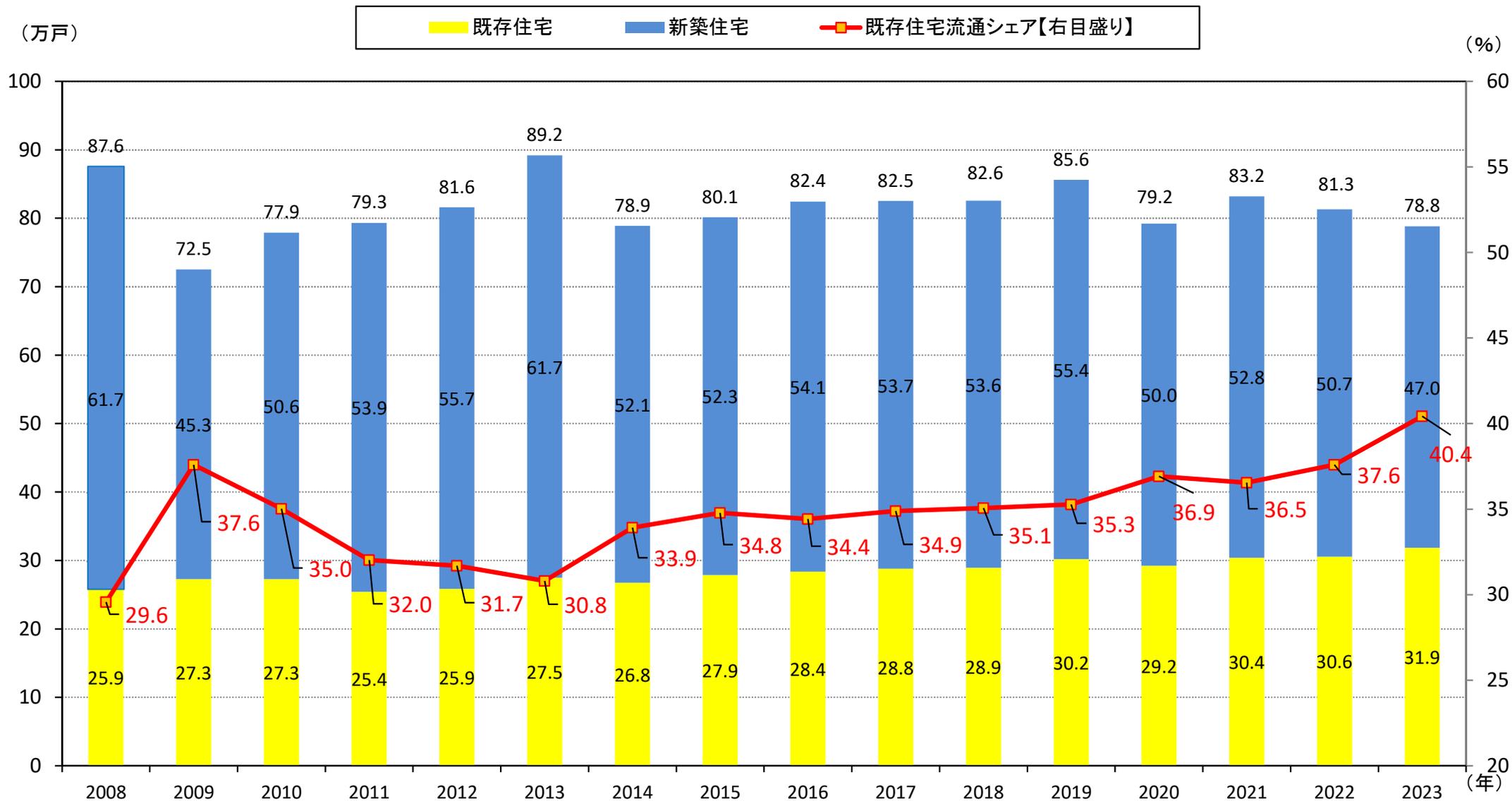


### 共同住宅等の認定実績【新築】



# 既存住宅流通量の推移(戸建住宅+マンション)

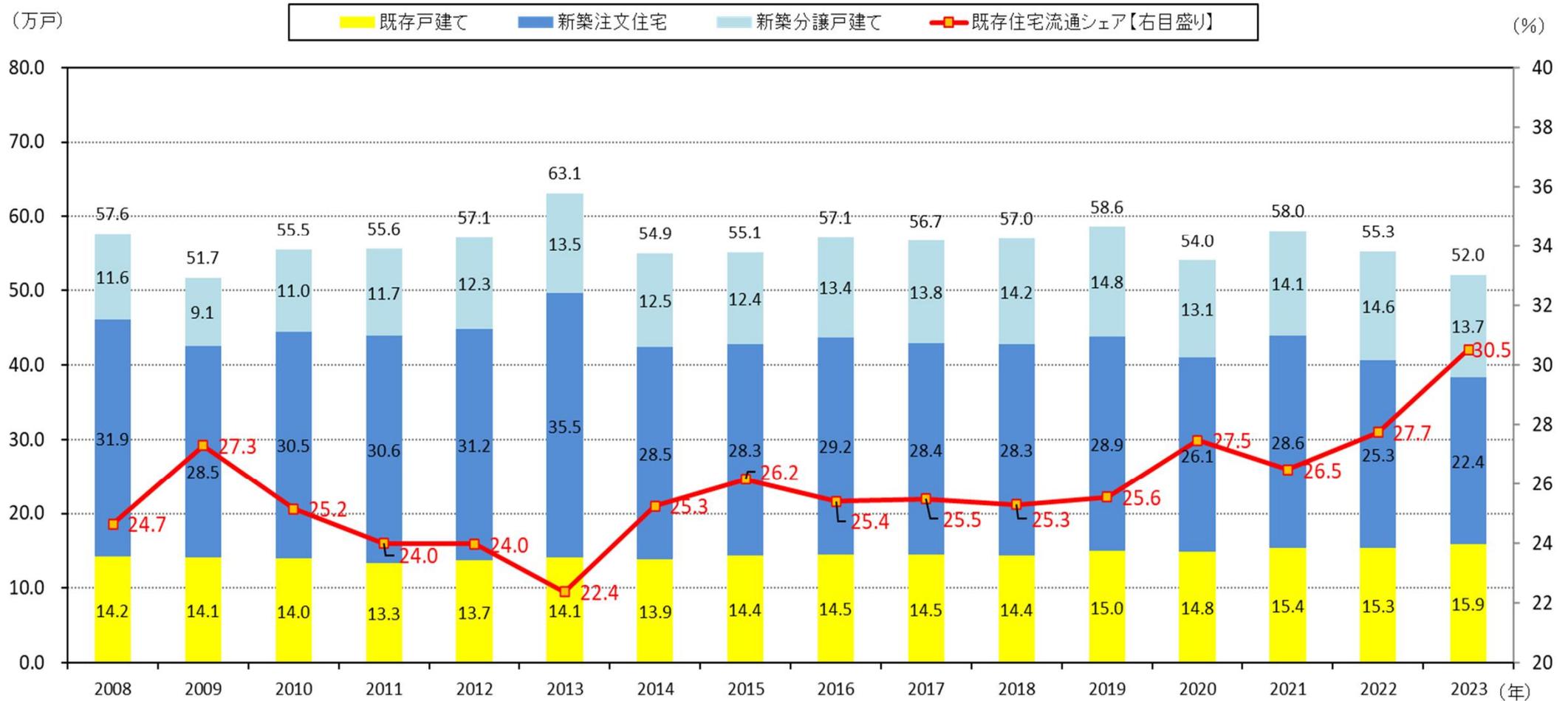
○ 新築住宅が減少傾向にある一方、既存住宅は少しずつ増加しており、既存住宅流通量のシェアは直近で約4割。この10年間で9.6P上昇(2013年 30.8% → 2023年 40.4%)。



出典: 国土交通省「既存住宅販売量指数」、「住宅着工統計」  
 新築住宅: 注文住宅+分譲戸建て+分譲マンション

# 既存住宅流通量の推移(戸建住宅)

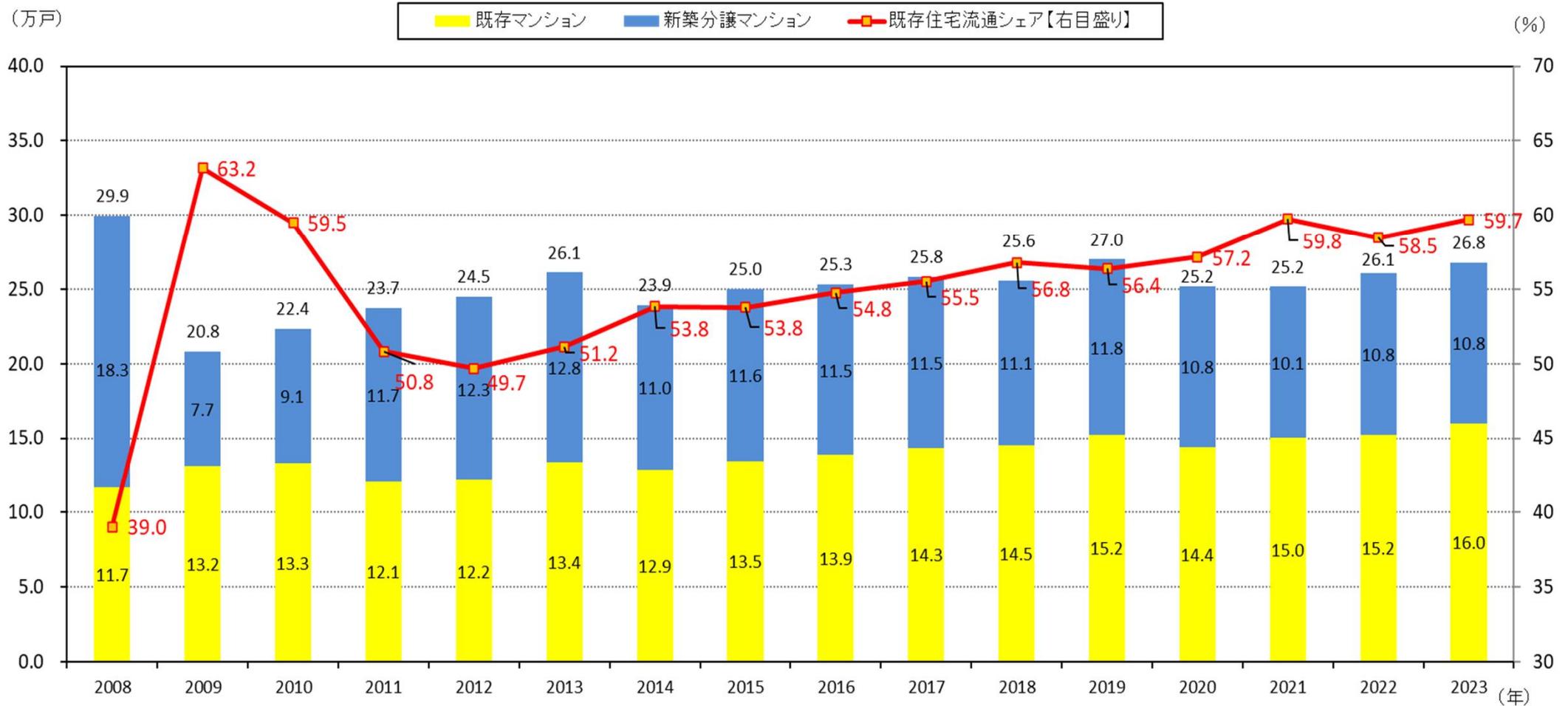
○ 戸建て住宅の注文住宅が減少傾向、新築分譲が概ね横ばいである一方、既存住宅流通は近年増加しており、既存住宅流通量のシェアは直近で約3割。この10年間で8.1P上昇(2013年 22.4% → 2023年 30.5%)。



出典: 国土交通省「既存住宅販売量指数」、「住宅着工統計」

# 既存住宅流通量の推移(マンション)

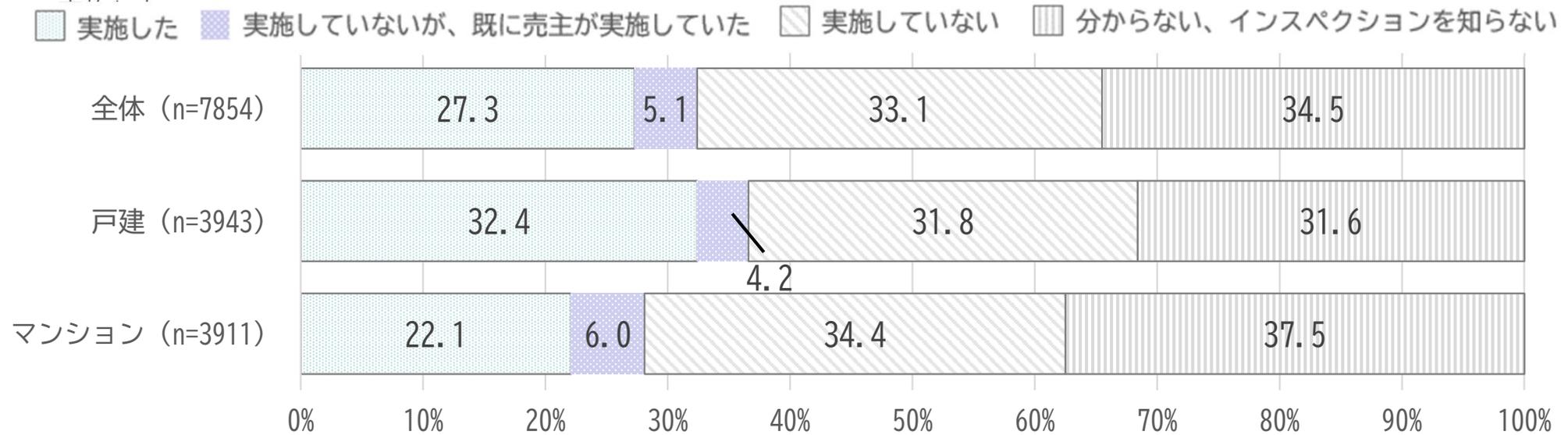
○ マンションの新築分譲が逡減する一方、既存住宅流通は増加しており、既存住宅流通量のシェアは直近で約6割。この10年間で8.5P上昇(2013年 51.2% → 2023年 59.7%)。



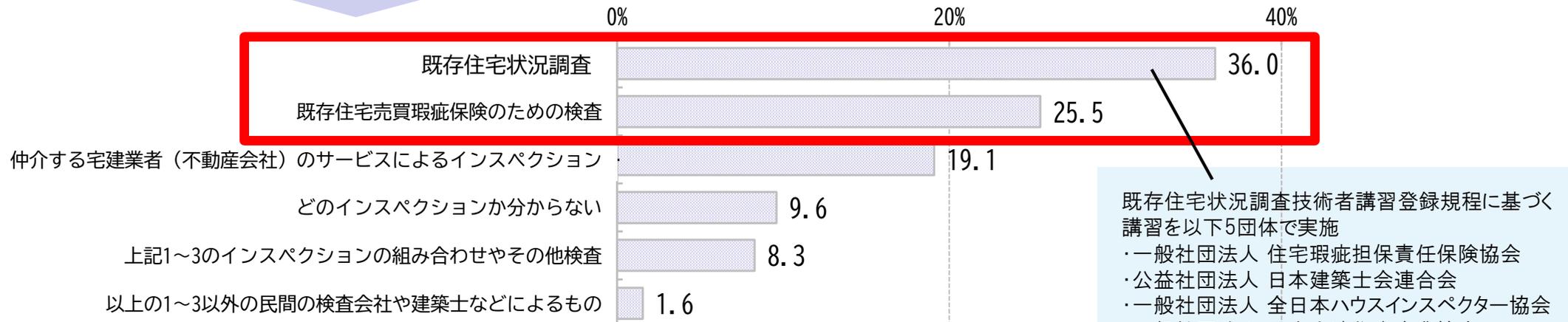
出典：国土交通省「既存住宅販売量指数」、「住宅着工統計」

# 既存住宅状況調査等の状況

- 消費者向けのアンケートによると、既存住宅の取引当事者が、売買時にインスペクションを実施する割合は3割程度。
- インスペクションの内容は、公的制度に基づく調査（既存住宅状況調査、既存住宅売買瑕疵保険の検査）が多い傾向。
- 既存住宅状況調査技術者数は、令和5年度末時点で約14,000人。



消費者が実施したインスペクションの内容 (n=1739)



既存住宅状況調査技術者講習登録規程に基づく講習を以下5団体で実施

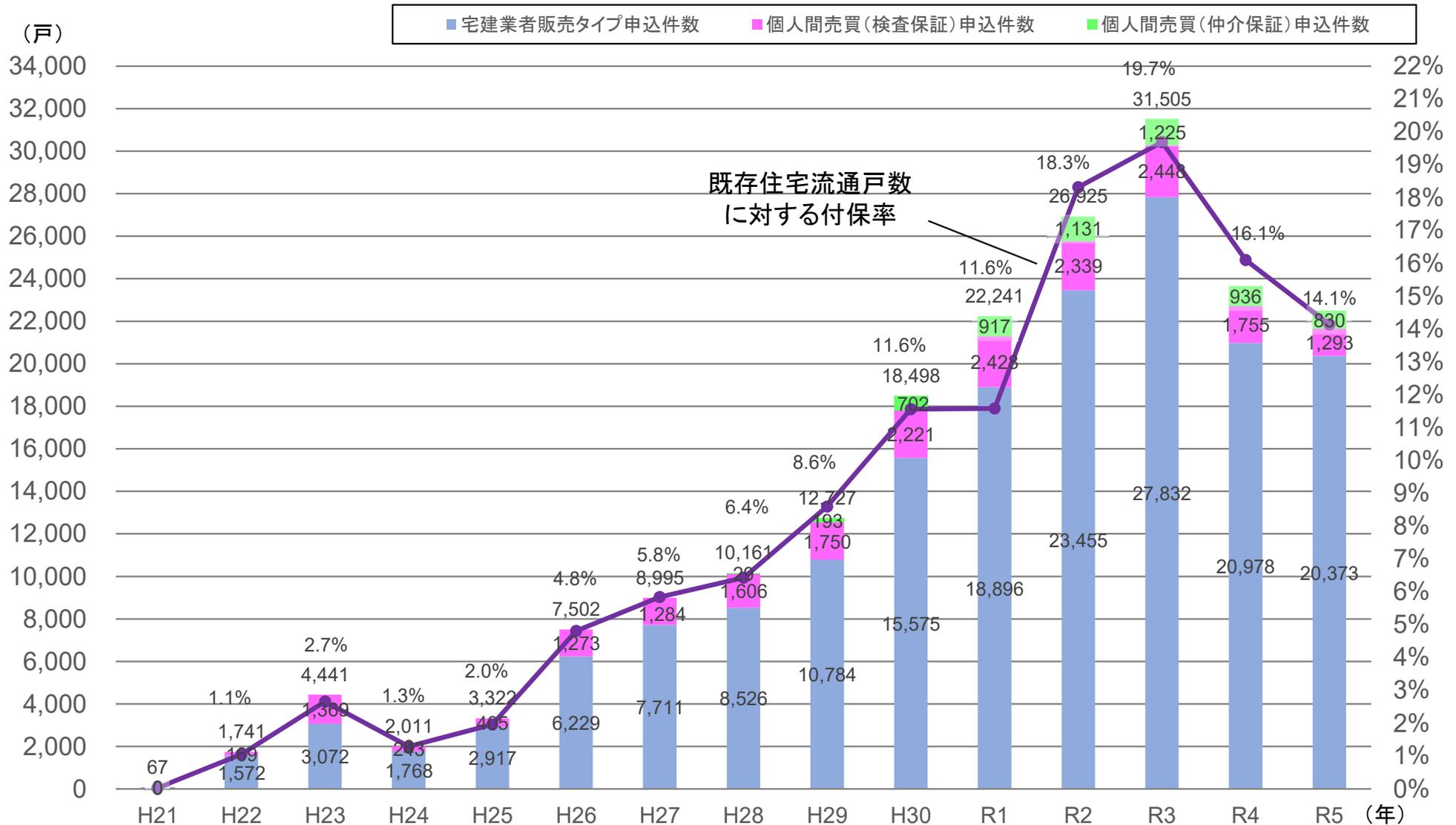
- ・一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会
- ・公益社団法人 日本建築士会連合会
- ・一般社団法人 全日本ハウスインスペクター協会
- ・一般社団法人 日本木造住宅産業協会
- ・一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会

出典：国土交通省「インスペクションに関する消費者向けアンケート調査」（令和4年度）

※H30.4～R4.3までの4年間に、既存住宅を売却又は購入した消費者を対象

# 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近年減少。



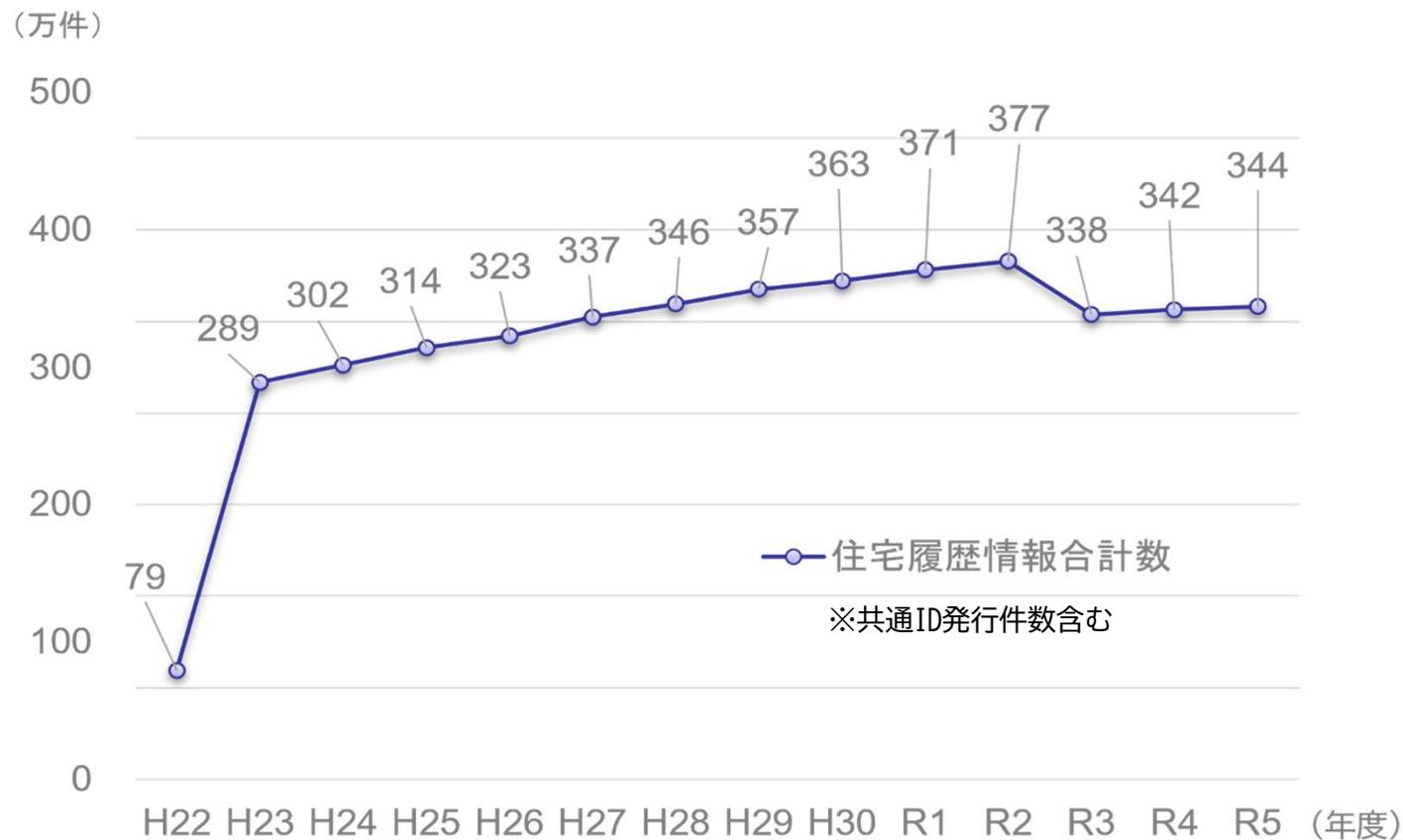
出典：(既存住宅流通戸数)総務省「住宅・土地統計調査」(令和5年)より  
 ※H25年、H30年、R5年の既存住宅流通戸数は1～9月分を通年に換算したもの。46

# 住宅履歴情報について

- 住宅履歴情報は、情報サービス機関を利用して、住宅の新築、改修、修繕、点検時等において作成される設計図書や施工内容、点検結果等の情報をいう。
- 有識者、関連事業者、行政の連携のもと策定された共通ルール※に基づき、蓄積並びに活用の取組が進められている。

※「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」

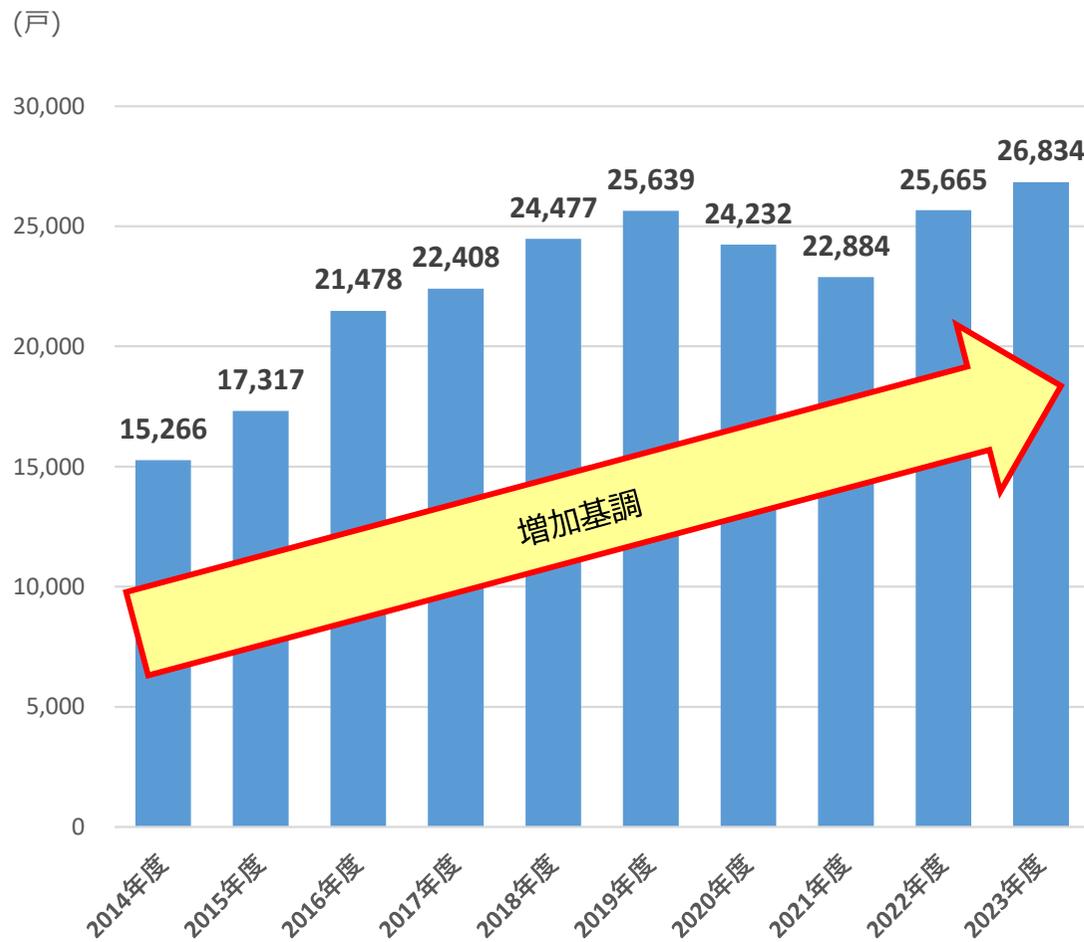
## ◆住宅履歴情報の蓄積件数



# 買取再販事業の市場の動向

○ 買取再販販売戸数(上位50社)は、この10年間で増加傾向。

【買取再販年間販売戸数ランキング上位50社実績推移】



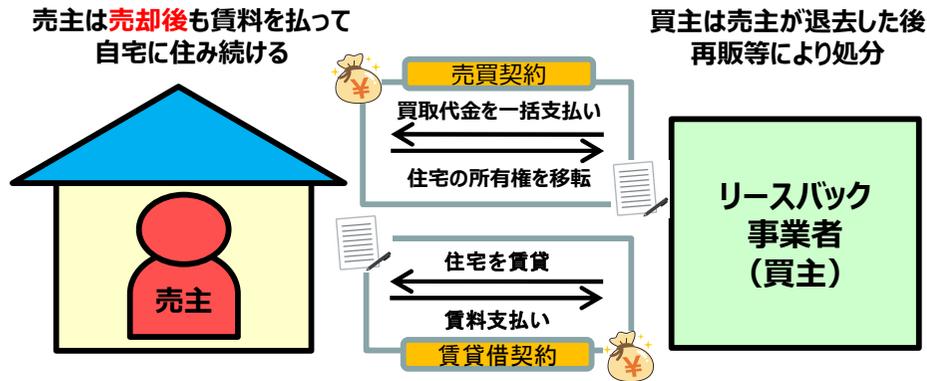
【買取再販年間販売戸数ランキング(2023年度)】

| 順位                   | 社名               | 販売戸数  | 順位 | 社名            | 販売戸数 |
|----------------------|------------------|-------|----|---------------|------|
| 1                    | カチタス             | 5,535 | 11 | ランドネット        | 824  |
| 2                    | レジデンシャル不動産       | 1,885 | 12 | エフステージ        | 744  |
| 3                    | リプライス            | 1,634 | 13 | マイブレイス        | 728  |
| 4                    | 大京穴吹不動産          | 1,428 | 14 | オークラヤ住宅       | 624  |
| 5                    | スター・マイカ・ホールディングス | 1,270 | 15 | 未来都市開発        | 601  |
| 6                    | インテリックス          | 1,146 | 16 | 大和ハウスグループ     | 555  |
| 7                    | ホームネット           | 1,022 | 17 | グローバルベイス      | 460  |
| 8                    | フジ住宅             | 1,016 | 18 | ムゲンエステート      | 423  |
| 9                    | 長谷工リアルエステート      | 964   | 19 | スプリングエステート    | 406  |
| 10                   | イーグランド           | 868   | 20 | 東武住販          | 362  |
| <b>上位20社合計</b>       |                  |       |    | <b>22,495</b> |      |
| <b>(参考) 上位50社の合計</b> |                  |       |    | <b>26,834</b> |      |

# リースバックについて

- リースバックとは、自宅などの不動産を所有者が事業者等へ売却し、買主（事業者等）に対してリース料（家賃）を支払うことで、引き続きその不動産を利用する取引手法。
- 住宅においては、住み替えの円滑化や老後の資金需要への対応、相続前の不動産処分など、住宅利活用の新たな選択肢として注目されている。

## リースバックの概要



売主は所有している住宅を買主である事業者に売却するものの、賃貸借契約を締結することで売却後も同住宅に居住することが可能

## リースバックの利用例

### 住み替えの円滑化



現居の売却後も同住宅に引き続き居住することができるため、新居購入前の資金確保が可能。同時に仮住まいも省略することができる

### 老人ホーム等への支払い

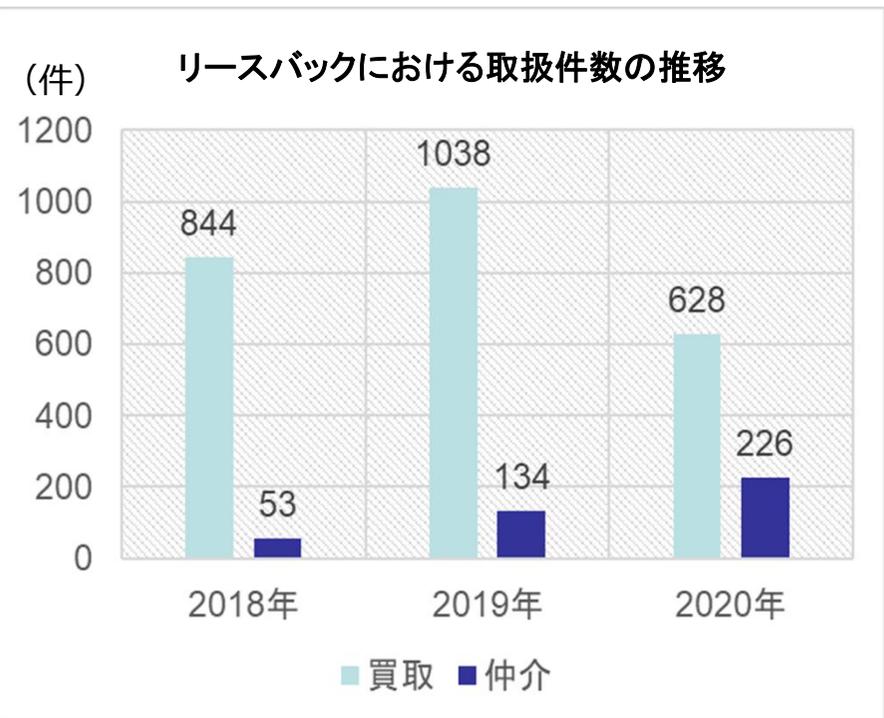


老人ホームの順番待ちをしている間にリースバックを利用することで、入居が決まった後すぐに入居一時金等を支払うことができる

このほか、老後の余裕資金の確保、相続前の不動産処分、住宅ローン等の借入金の返済資金の確保等

## 住宅のリースバックの動向

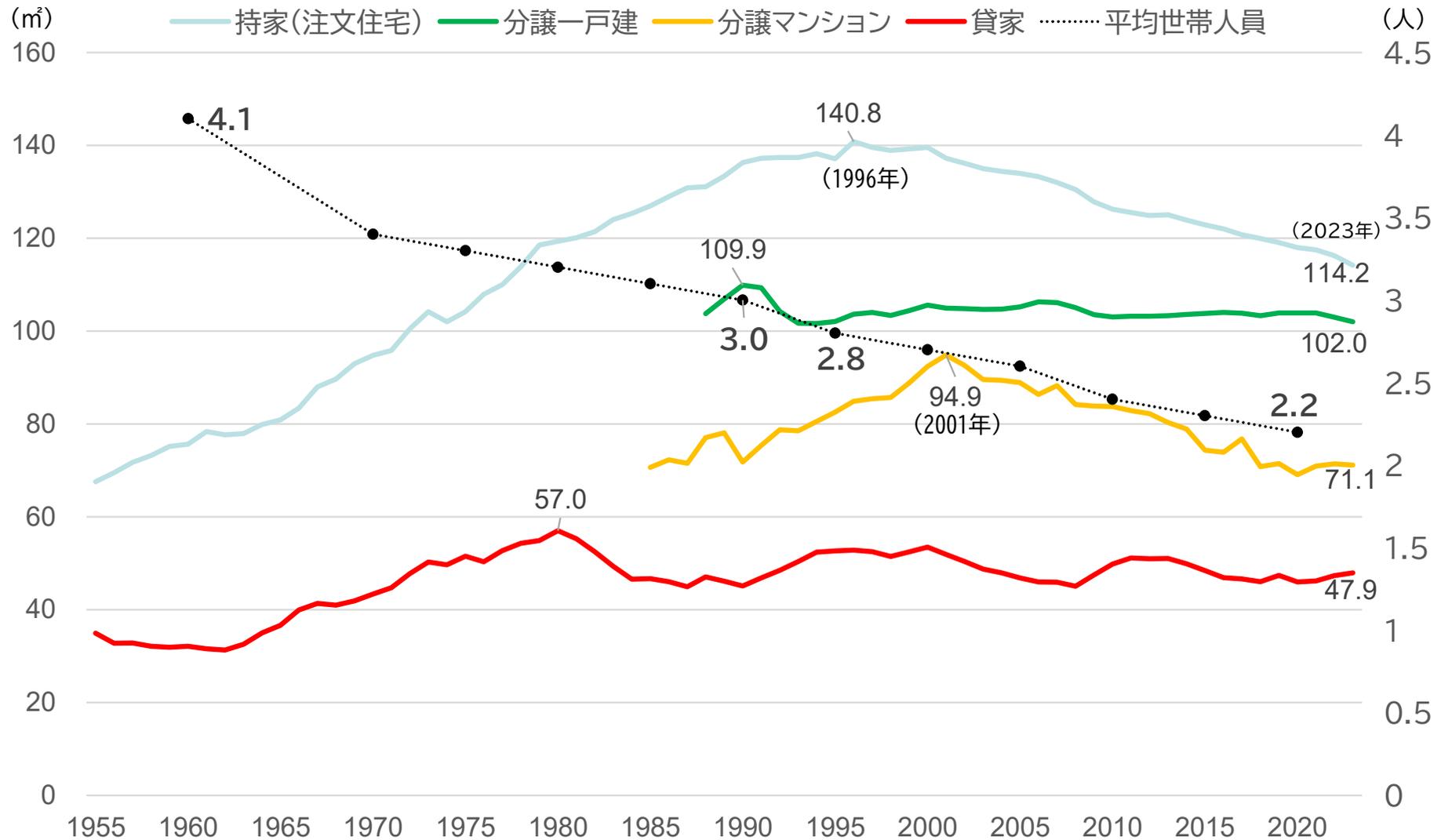
住宅におけるリースバックの取扱件数は2018年から2019年は増加したものの、コロナ禍の2020年は減少。



出典：国土交通省住宅局にて実施したアンケート回答(39社・2021年)をもとに作成

# 建物種類別 床面積の推移

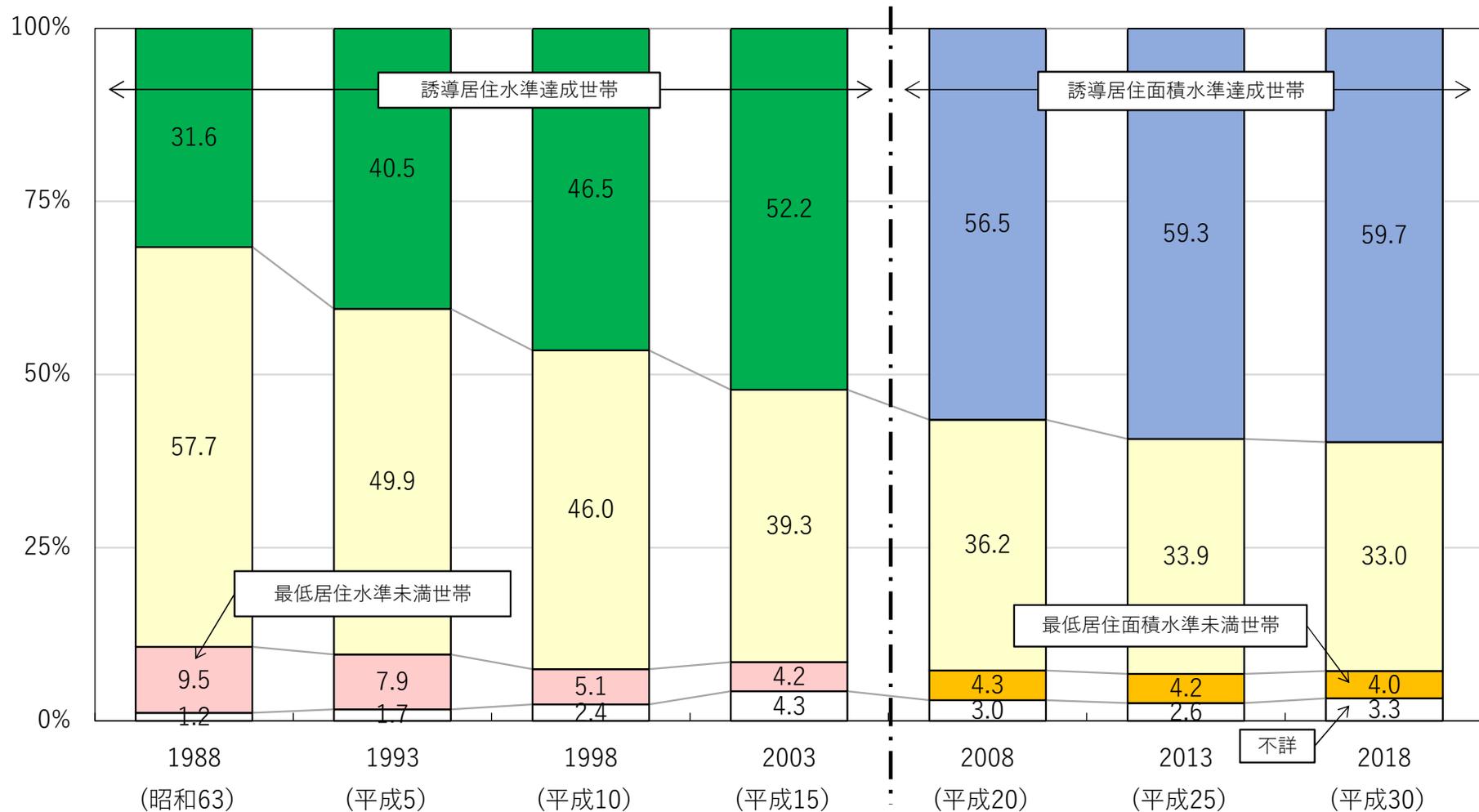
- 2000年前後から、持家及び分譲マンションの床面積は減少傾向。
- 分譲戸建て及び貸家の床面積は、概ね横ばい。
- 平均世帯人員は一貫して減少傾向。



出典：国土交通省「住宅着工統計」※利用関係別の床面積合計値を新設戸数で割ることにより戸当たり床面積を算出。  
 総務省「国勢調査」

# 居住面積の推移

- 誘導居住面積水準を達成する世帯数は、2000年以前に大きく上昇し、近年は横ばい。
- 最低居住面積水準未達の世帯数は、2000年以降も4%台で推移。

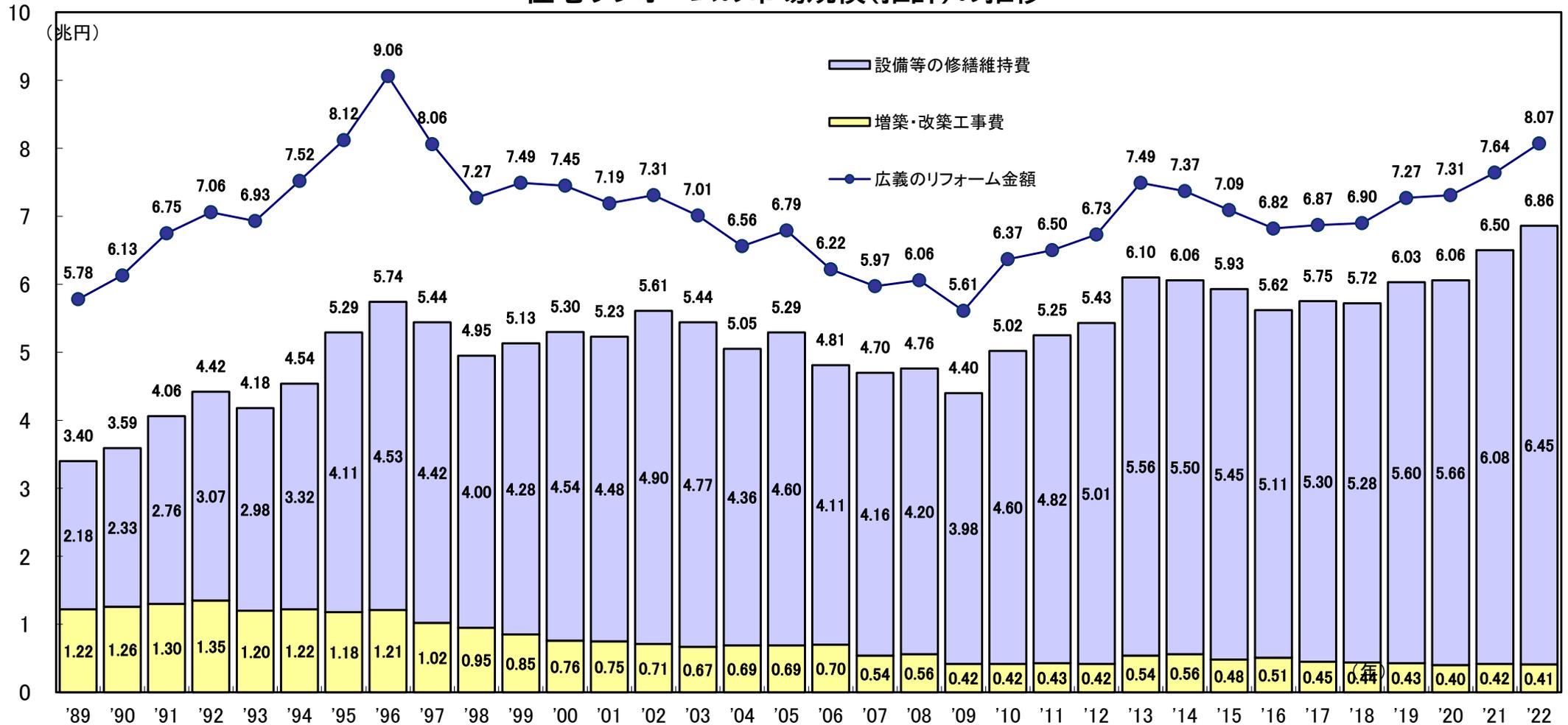


注)平成20年以降の最低居住面積水準未達率及び誘導居住面積水準達成率は、住生活基本計画(平成18年9月閣議決定)で新たに定められた居住面積水準を基に、住宅・土地統計調査及び住生活総合調査の結果を活用して国土交通省で独自に集計、平成15年調査までは住宅建設五箇年計画の最低居住水準及び誘導居住水準を基に集計したもの。

# 住宅リフォーム市場の現状

○ 住宅リフォーム市場規模は、2022年(R4年)時点において、狭義のリフォームで約6.9兆円、広義のリフォームで約8.1兆円と推計される。

## 住宅リフォームの市場規模(推計)の推移



出典：公益財団法人住宅リフォーム・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

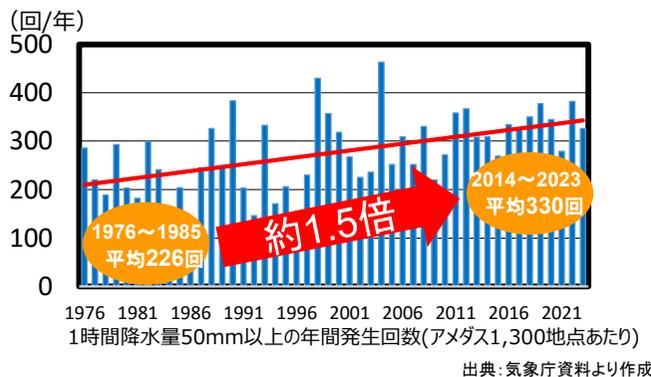
# 切迫する自然災害の現状

- 気候変動の影響により、水害・土砂災害の更なる頻発・激甚化が懸念。
- 全国各地で線状降水帯の発生による豪雨被害や大規模地震など、自然災害が頻発・激甚化。

## 変わりつつある自然災害

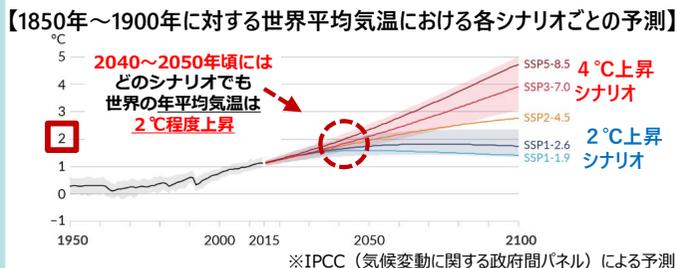
### 大雨の発生件数の増加

- ・ 時間雨量50mmを上回る大雨の回数がこの40年間で約1.5倍に増加



### 洪水の発生確率が増加

- ・ 地球温暖化により、2040～50年頃には気温が2℃程度上昇し、洪水発生頻度は約2倍に増加



| 気候変動シナリオ | 降雨量<br>(河川整備の基本とする洪水規模) |
|----------|-------------------------|
| 2℃上昇相当   | 約1.1倍                   |

降雨量が約1.1倍となった場合

| 全国の平均的な傾向【試算結果】 | 流量    | 洪水発生頻度 |
|-----------------|-------|--------|
|                 | 約1.2倍 | 約2倍    |

(※) 流量変化倍率及び洪水発生頻度の変化倍率は一級水系の河川整備の基本とする洪水規模 (1/100～1/200) の降雨に降雨量変化倍率を乗じた場合と乗じない場合で算定した、現在と将来の変化倍率の全国平均値

## 近年の自然災害の発生状況

### 令和5年6月大雨 (2023.6)

- ・ 梅雨前線の影響で大雨となり、北陸・山陰・九州地方の全9県で16回の線状降水帯が発生
- ・ 西日本で広域・同時多発的に河川氾濫、土砂災害が発生

<被害状況>

死者：13名 行方不明者：1名 住家被害：7,910棟



土石流による被害  
(福岡県久留米市田主丸町)



筑後川水系小石原川の越水状況  
(福岡県三井郡大刀洗町)

### 令和5年7月大雨 (2023.7)

- ・ 東北地方に梅雨前線が停滞し、前線の活動が活発となった影響で、東北地方の北部を中心に大雨が発生

<被害状況>

死者：1名 住家被害：7,020棟

鉄道: 秋田新幹線他、1事業者3路線で被災による運休



雄物川水系太平川の溢水状況  
(秋田県秋田市)



国道7号の土砂流入 (秋田県秋田市)

### 石川県能登半島地震 (2024.1)

- ・ 石川県能登半島で最大震度7を記録したほか、北海道から九州地方にかけて震度6強～1を観測
- ・ 液状化等による宅地の被害や、密集市街地における火災、津波による被害が発生

<被害状況>(9月24日時点)

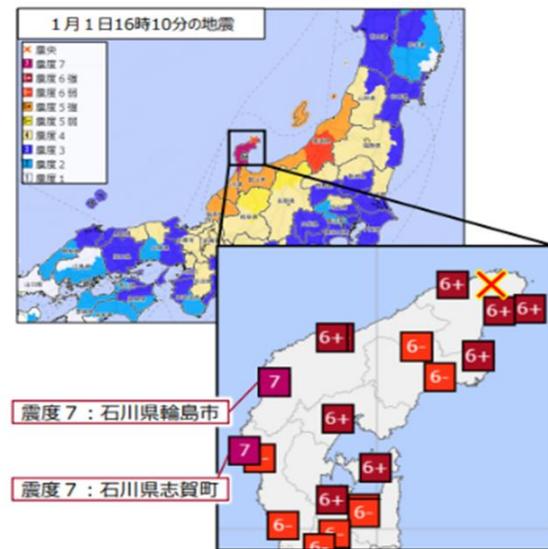
死者：376名 行方不明者:3名  
住家被害：全半壊等131,215棟



液状化による被害  
(石川県)



津波による浸水被害  
(石川県珠洲市)



震度7：石川県輪島市

震度7：石川県志賀町

震度分布図

出典：内閣府「令和6年能登半島地震を踏まえた災害対応検討ワーキンググループ(第1回)」資料より国土交通省作成

# L2洪水浸水想定区域(浸水深0.5m以上)内の居住世帯の状況(推計)

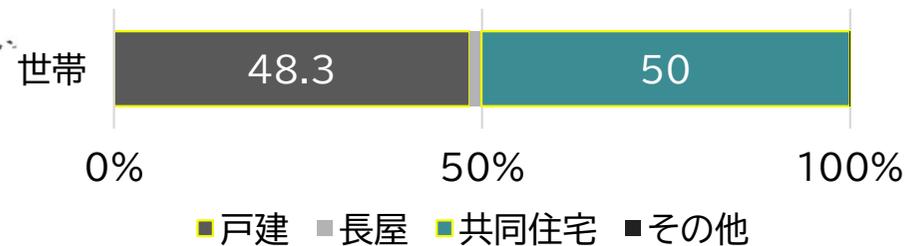
- L2洪水浸水想定区域(床上浸水のリスク:浸水深0.5m以上)内に居住する世帯は、総世帯のうち約3割。
- そのうち、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯は、396万世帯と推計。

## L2洪水浸水想定区域(浸水深0.5m以上※)内の居住世帯の状況

令和2年(2020年)時点

※床上浸水以上のリスク

### L2浸水想定区域(浸水深0.5m以上)内の住宅の建て方別世帯数の割合



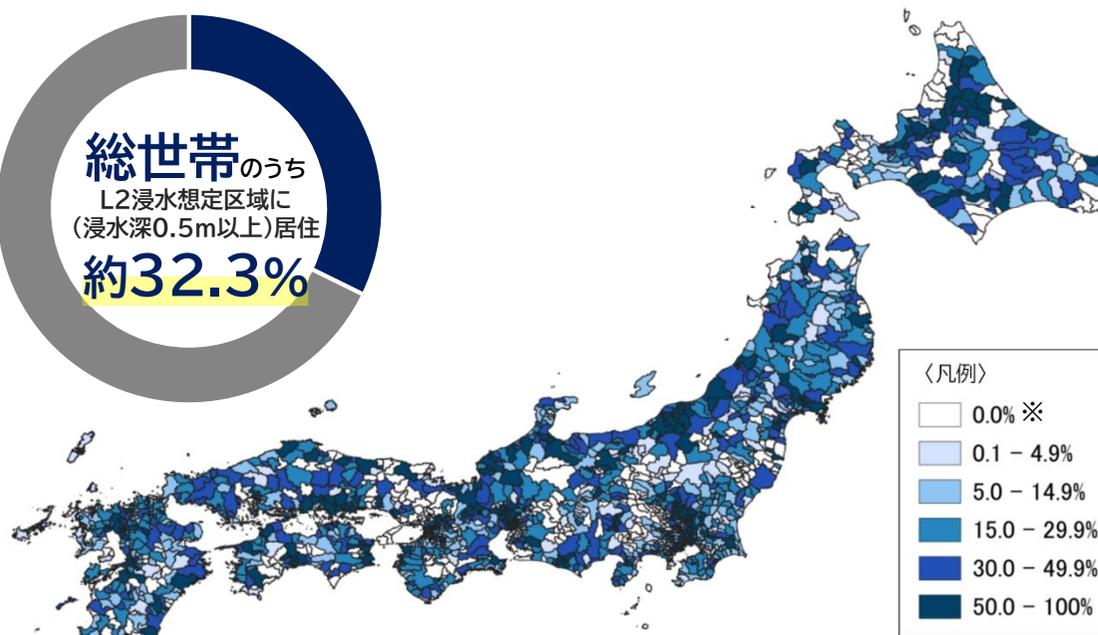
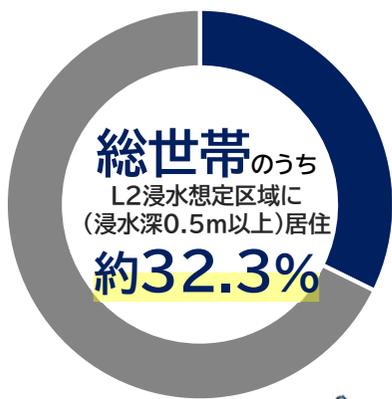
L2洪水浸水想定区域内(浸水深0.5m以上)に居住する世帯数の割合は、戸建住宅と共同住宅でほぼ半々。

### (参考)L2浸水想定区域(浸水深0.5m以上)内の高齢者人口及び世帯数

|                  |                  |                  |
|------------------|------------------|------------------|
| 高齢者人口            | 高齢単身世帯           | 高齢夫婦世帯           |
| <b>約1050万人</b>   | <b>約210万世帯</b>   | <b>約186万世帯</b>   |
| (全域の場合は、約1320万人) | (全域の場合は:約268万世帯) | (全域の場合は:約235万世帯) |

災害避難時に世帯構成員以外の援助が必要と思われる  
 高齢単身世帯や高齢夫婦世帯は、L2浸水想定区域(浸水深0.5m以上)で延べ396万世帯(推計)

出典: 国立研究開発法人建築研究所「国勢調査マイクロデータに基づく災害リスク地域内の居住人口・世帯数推計」



L2浸水想定区域(想定最大規模)内の居住人口・世帯数  
(全国計、下段は総人口・総世帯に占める割合)

単位: 千人・千世帯

|     | L2浸水想定区域(想定最大規模) |                           |                           |
|-----|------------------|---------------------------|---------------------------|
|     | 全域               | 浸水深0.5m以上<br>(床上浸水以上のリスク) | 浸水深3m以上<br>(2階床面以上の浸水リスク) |
| 人口  | 50,431           | 39,692                    | 12,190                    |
|     | 40.0%            | 31.5%                     | 9.7%                      |
| 世帯数 | 23,117           | 18,007                    | 5,442                     |
|     | 41.4%            | 32.3%                     | 9.7%                      |

※浸水想定区域の地理空間情報が非公開のため推計できない地域も含む

# 見直しに当たっての主な論点（住まうモノ）

## 3. 住まうモノ

### (1) 総論

- 2050年の世帯構成や社会的要請に適う住宅ストックの形成のため、2050年の住宅ストックの姿を国、地方公共団体、住生活関連事業者の間で共有する必要があるのではないか。
- 2050年に向けた住宅ストックの形成のため、注文住宅、分譲住宅(戸建て、共同住宅)、あるいは賃貸住宅はどのような役割を担うか。
- 良質な住まいを形成・維持・継承していくために、国、地方公共団体、大小様々な住生活関連事業者やNPO法人等あるいは居住者自身がどのような役割を担い、それをどのように実施していくのがよいか。
- 2050年に向けて、住宅投資の総量(リフォーム投資+新設住宅投資)をどのように捉えるか。

### (2) 性能向上

- 2050年に向けた官民それぞれ、持家・貸家それぞれを含めた住宅ストック全体の性能向上のため、不良ストックの除却、既存ストックの改修、新規ストックの追加のそれぞれが、どのような役割を果たすべきと考えるか。
  - 直近25年間で除却1,023万戸、新築2,503万戸(1998年→2023年)
  - 居住世帯のある住宅ストック数に対する着工戸数：1/36.7→1/67.9(1998年→2023年)
  - その他空き家349万戸のうち、活用可能なものは約50万戸(H30)
- 特に、住宅ストック全体の性能向上の観点から、旧耐震等のそのままでは活用されにくい民間住宅の除却・更新を促進していくためどのような方策が考えられるか。
- カーボンニュートラル社会の実現を目指して、国、地方公共団体、住生活関連事業者はどのような役割を担うことが求められるか。

### 3. 住まうモノ

#### (3) 安全

- 災害の激甚化・頻発化や南海トラフ地震の脅威の高まり等を踏まえると、国、地方公共団体、住生活関連事業者あるいは居住者はどのような役割を担うことが求められるか。
- 安全な住宅地の形成に向けて、危険な密集市街地や狭あい道路の解消をどのように進めるべきか。

#### (4) 活用

- 2050年に向けた住宅ストック形成のため、主に民間住宅について耐震性、省エネ性などの性能のみならず広さ・立地などを含め、活用可能な住宅ストックをどうとらえていくのがよいか。新築住宅と活用する既存住宅それぞれにおいて、どのように考えるか。また、居住者が替わっても質を維持していくためにどのようなことが必要か。

- 着工戸当たり床面積 持家戸建て101.8㎡、分譲マンション69.2㎡、貸家47.7㎡
- 最低居住面積水準未満率 全国：4.2%→4.0%（2013年→2018年）
- 長期優良住宅がスツクに占める割合 R5：2.9%（159万戸）→R12目標：5%（250万戸）

### 3. 住まうモノ

#### （5）流通

- 所有者(売主)が安心して所有住宅に投資し、買主が安心して既存住宅を購入できるような市場環境はどのようなものか。現行の既存住宅流通に関する制度により十分に対応しきれていない点は何か。

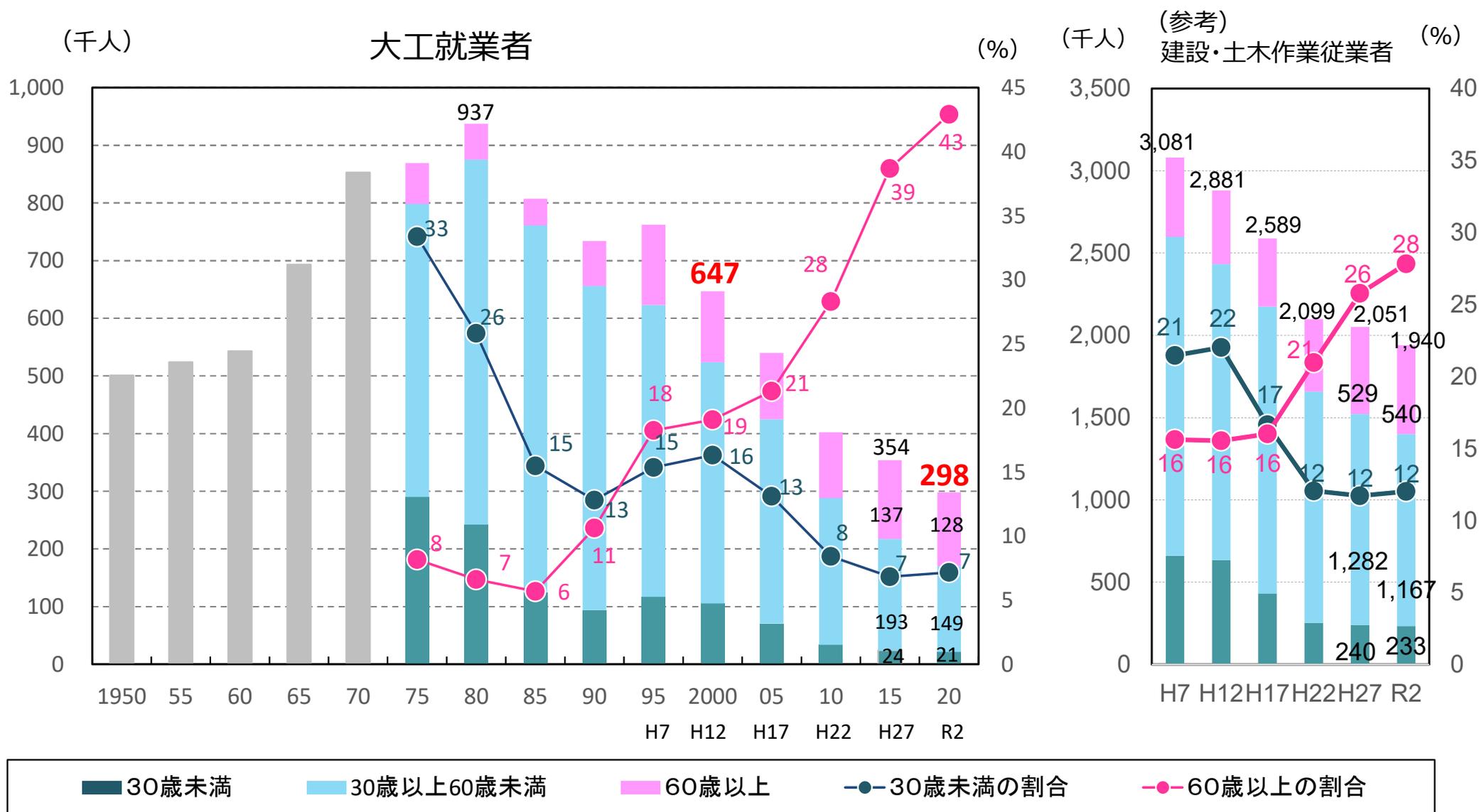
- 既存住宅流通量 全 体：27.5万戸→31.9万戸 30.8%→40.4%（2013→2023）  
戸 建 て：14.1万戸→15.9万戸  
マンション：13.4万戸→16.0万戸
- インспекション実施率 3割(R4消費者向けサンプル調査)
- 既存住宅売買瑕疵保険 宅建売 2万戸、個人間 2.1千戸(R5)
- 買取再販 約1.5万戸→約2.7万戸(2014→2023)

- 既存住宅に関する投資や流通の実態や経済的効果等に関するデータをできるだけ正確に把握する手法について、どのように考えるか。

# (4) 住まいを支えるプレイヤー

# 大工就業者数の推移

- 木造住宅の担い手である大工就業者数は、令和2年に約30万人と、20年間で半減。
- 人数の減少率と高齢化(60歳以上の比率)は、建設業従業者(全体)に比べて大きい。



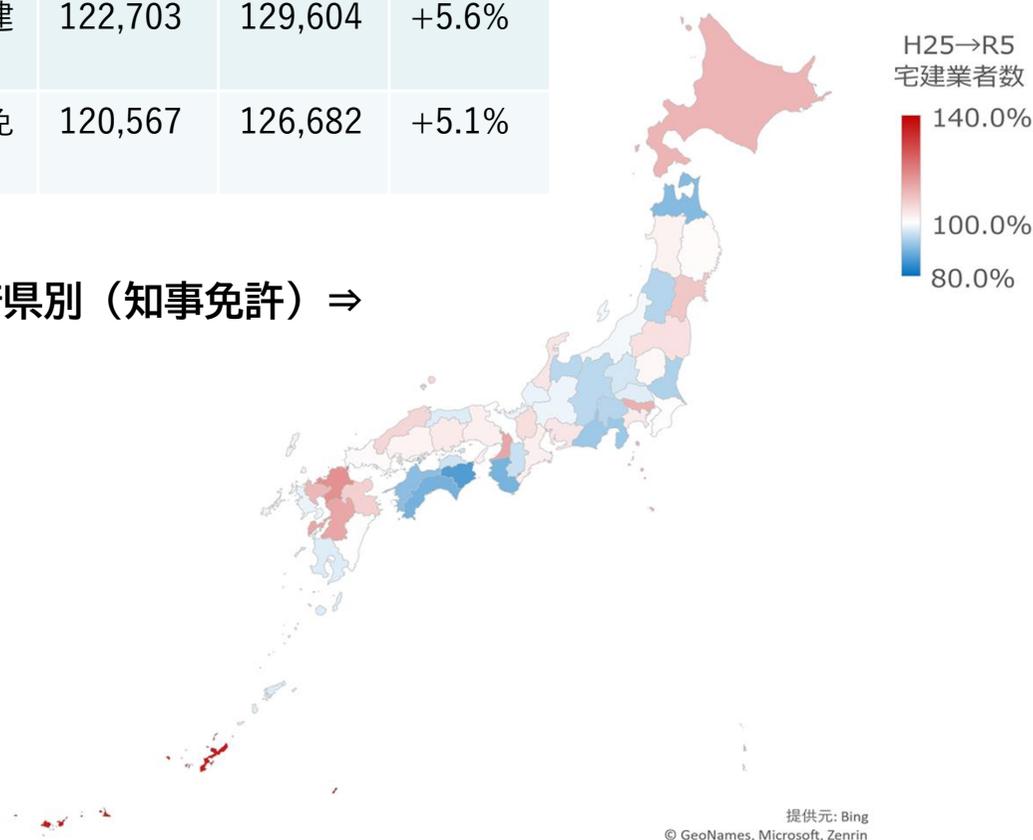
○ 全国の宅建業者数はこの10年で増加している一方、都道府県別に見ると22府県で減少。

## ■平成25年度→令和5年度 宅地建物取引業者数 増減状況

○全国

|           | 平成25年   | 令和5年    | 増減率   |
|-----------|---------|---------|-------|
| 全国の宅建業者数  | 122,703 | 129,604 | +5.6% |
| うち知事免許業者数 | 120,567 | 126,682 | +5.1% |

○都道府県別（知事免許）⇒



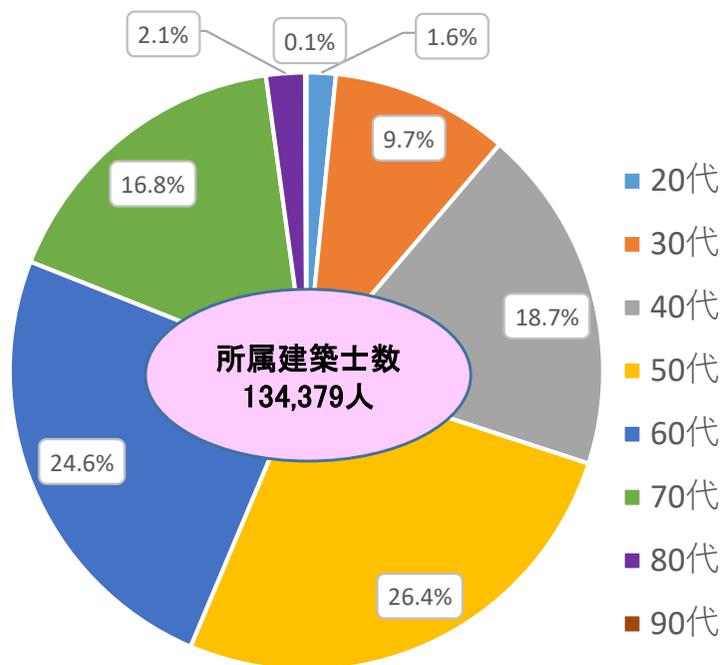
## ■ 宅地建物取引業者の事務所数の減少 (全1,747市区町村内の事務所数)

|          |        |     |
|----------|--------|-----|
| 0店舗      | 247自治体 | 14% |
| 1-5店舗    | 392自治体 | 22% |
| 6-10店舗   | 197自治体 | 11% |
| 11-50店舗  | 494自治体 | 28% |
| 51-100店舗 | 176自治体 | 10% |
| 101店舗以上  | 241自治体 | 14% |

出典：国土交通省調査（令和5年）

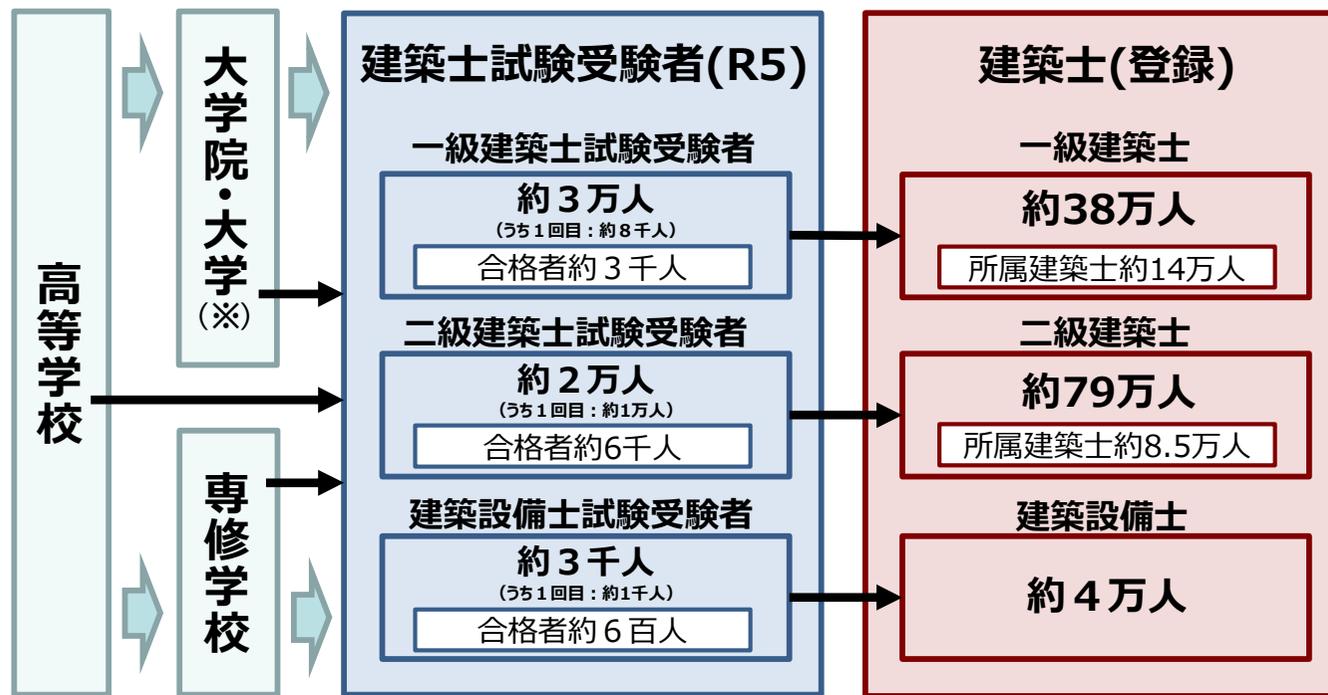
- 建築士事務所に所属する一級建築士のうち、50代以上が7割を占める。
- 近年、3万人超が一級建築士試験を受験しているところ、建築士試験の受験に必要な大学課程の中で、既存・ストック・改修・リフォームに関する科目を含む課程は少数。

### 所属建築士の年代別割合



一級建築士の登録数  
381,303人 (R6.4.1時点)

### 建築士試験を巡る現状

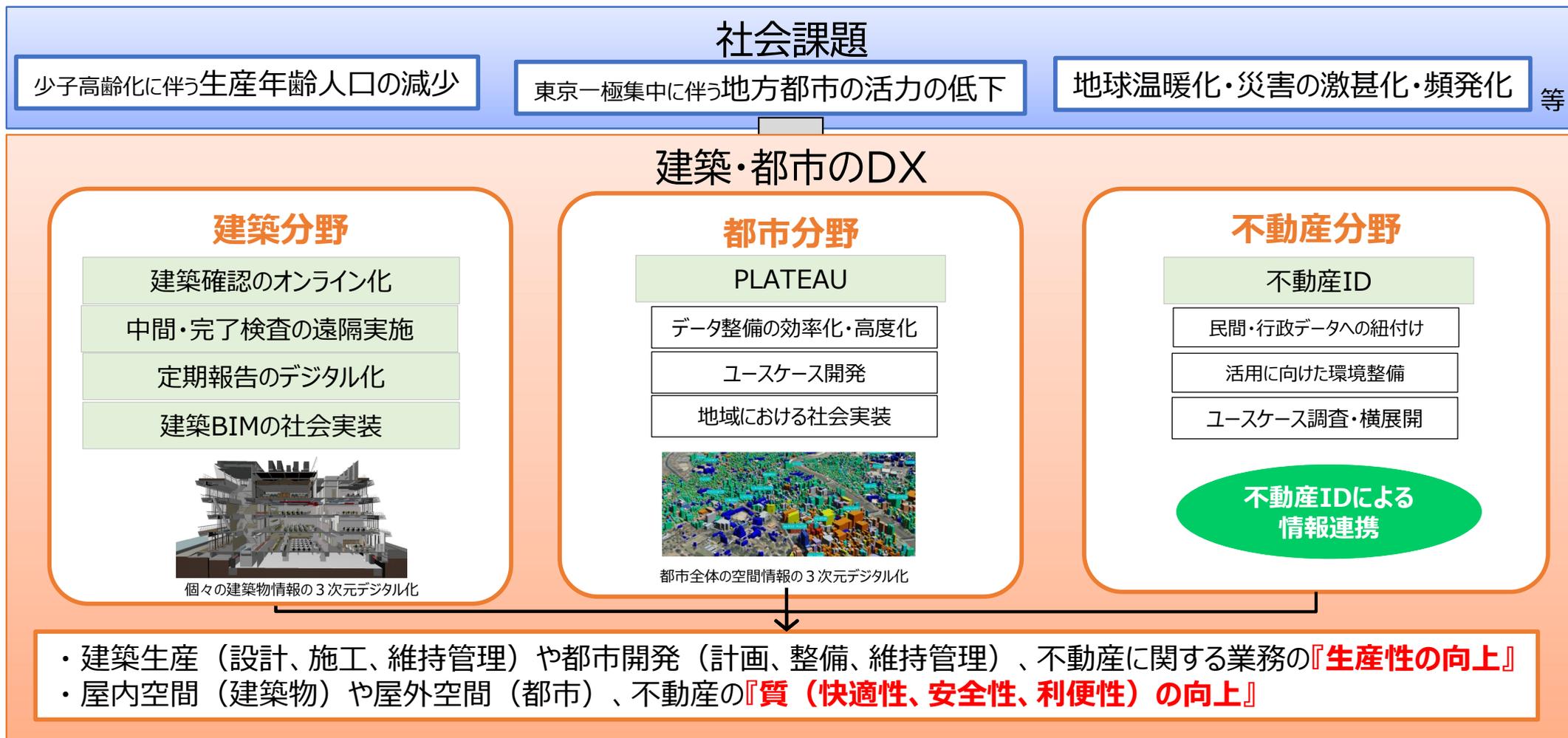


(※) 指定科目の確認を受けている大学(約550課程)のうち、次の事項に関する科目を含む課程の数

|      |      |       |       |
|------|------|-------|-------|
| 既存   | 0 課程 | 改修    | 8 課程  |
| ストック | 1 課程 | リフォーム | 31 課程 |

出典：「一級建築士名簿」「一級建築士事務所登録簿」より  
国土交通省にて作成

- 建築・都市のDXの推進により、高精細なデジタルツインの構築や、建築・都市・不動産の多様なデータと他分野のデータが蓄積・連携・活用できる社会の実現が目指されており、新サービスの創出や防災・環境などの行政政策の実施が期待される。



## 目指す将来像

建築・都市・不動産分野の情報と他分野（交通、物流、観光、福祉、エネルギー等）の**情報が蓄積・連携・活用できる社会の構築**

生産性の向上

女性活躍

建築物・都市の維持管理の効率化

地方創生

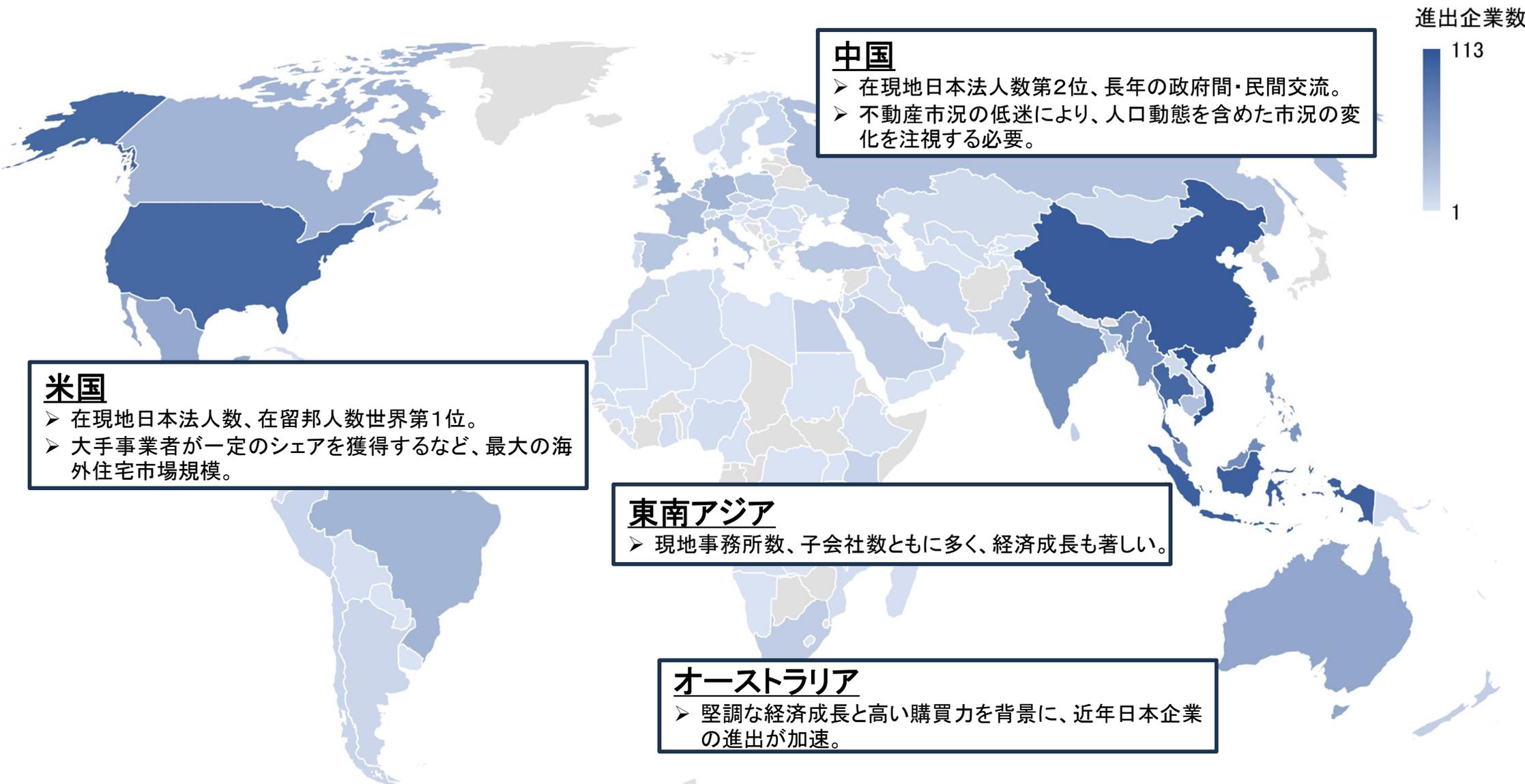
グリーン化

防災政策の高度化

新サービスの創出

# 住宅関連事業者の海外展開について

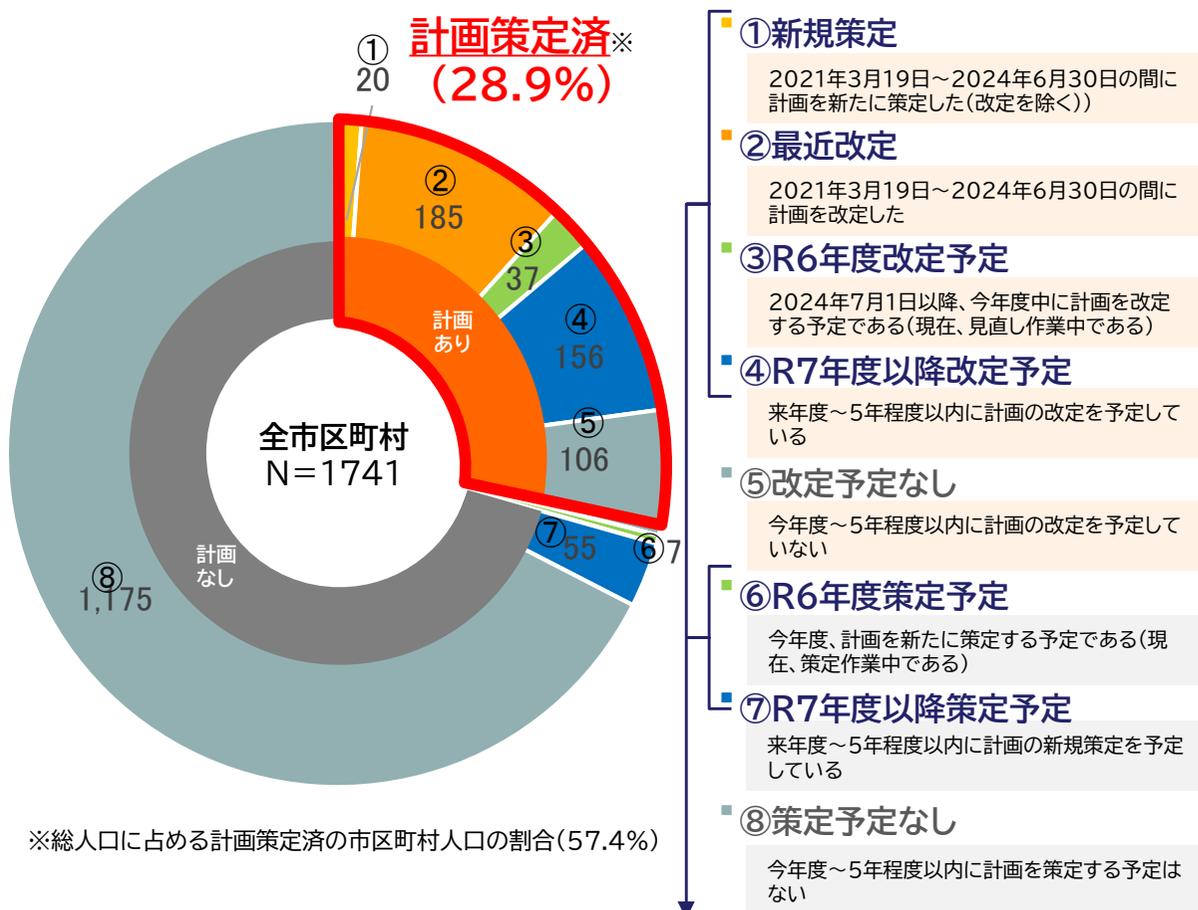
- 多くの住宅関連事業者が海外展開を進めてきており、特に米国、東アジア、東南アジアを中心に幅広い国へと進出が進んでいる。



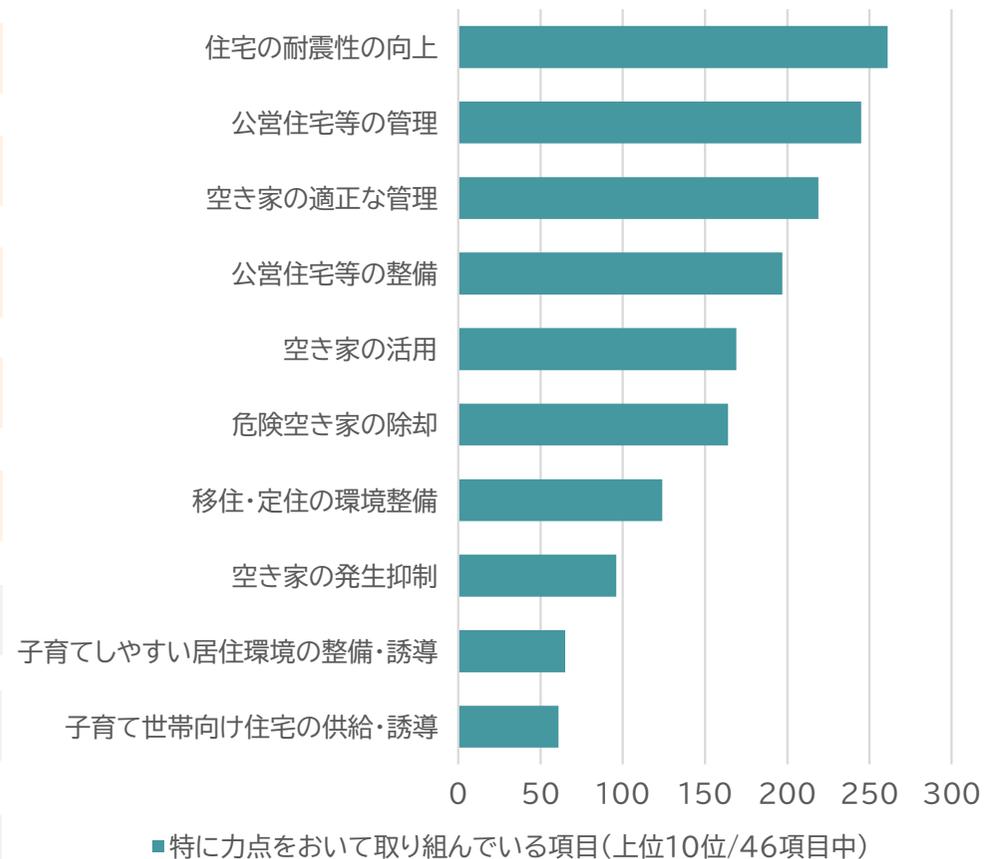
# 市町村による住宅政策の取組状況(R6.6.30時点)

- 全国市町村の約3割が、市町村住生活基本計画を策定済。3割近くが、市町村住生活基本計画に関する検討を直近に実施済又は今後予定。
- 市町村が中心的に取り組んでいる住宅政策は、住宅の耐震化、公営住宅の管理・整備、空き家対策、移住・定住の促進、子育て支援。

### 市町村住生活基本計画の策定状況(R6.6.30時点)



### 市町村が中心的に取り組む住宅政策(R6.6.30時点)



3割近くが、市町村住生活基本計画に関する検討を直近に実施済又は今後予定

## 4. 住まいを支えるプレイヤー

- 既存住宅を中心とするストック社会を支える技術者・技能者のあり方や育成をどのように考えるか。
- 技術者・技能者が減少していく中、災害時の担い手の確保も考慮し、既存住宅の維持管理等の主体をどのように確保していくか。地域で活躍する事業者・NPO法人や居住者自身にどのような役割を期待するか。

▶ 大工就業者数の推移 64.7万人→29.8万人(2000年→2020年)

- 技術者・技能者が減少していく中、生産性向上のため、住宅に係る営業・設計・施工・検査あるいは点検・管理を含むあらゆる場面において、デジタル技術をどのように活用していくか。
- 建築・都市のDXが進められる中で、住宅・建築に関するデジタルデータを住生活の向上のためにどのように活かすことが求められるか。
- 我が国の住生活関連事業者の海外展開について、2050年の住生活の向上に資する観点から、どのように支援していくか。
- 2050年に向けた居住者の変化や市場環境の変化を踏まえると、地方公共団体はどのような役割を担うことが求められるか。

▶ 市町村計画住生活基本計画の策定市町村の割合 28.9% (R6年度国土交通省調査)