

既存住宅流通の活性化について

日本大学 中川雅之

住生活基本計画の位置づけ (国交省資料)

新たな住生活基本計画の概要（令和3年3月19日閣議決定）

住生活基本法

平成18年6月施行

住生活基本計画（全国計画）

【計画期間】 平成28年度～37年度

おおむね5年毎に
見直し

新たな住生活基本計画（全国計画）

【計画期間】 令和3年度～令和12年度

住生活をめぐる現状と課題

○世帯の状況

- ・子育て世帯数は減少。高齢者世帯数は増加しているが、今後は緩やかな増加となる見込みである。
- ・生活保護世帯や住宅扶助世帯数も増加傾向にある。

○気候変動問題

- ・IPCC(気候変動に関する政府間パネル)から「2050年前後に世界のCO₂排出量が正味ゼロであることが必要」との報告が公表。
- ・「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、対策が急務となっている。

○住宅ストック

- ・旧耐震基準や省エネルギー基準未達成の住宅ストックが多くを占めている。既存住宅流通は横ばいで推移している。
- ・居住目的のない空き家が増加を続ける中で、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家も増加している。

○多様な住まい方、新しい住まい方

- ・働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まってきている。
- ・テレワーク等を活用した地方、郊外での居住、二地域居住など複数地域での住まいを実践する動きが本格化している。

○新技術の活用、DXの進展等

- ・5Gの整備や社会経済のDXが進展し、新しいサービスの提供や技術開発が進んでいる。
- ・住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展している。

○災害と住まい

- ・近年、自然災害が頻発・激甚化。あらゆる関係者の協働による流域治水の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進んでいる。
- ・住まいの選択にあたっては、災害時の安全性のほか、医療福祉施設等の整備や交通便利性等、周辺環境が重視されている。

○上記課題に対応するため、3つの視点から8つの目標を設定し、施策を総合的に推進

① 「社会環境の変化」の視点

- 目標1 新たな日常、DXの推進等
- 目標2 安全な住宅・住宅地の形成等

② 「居住者・コミュニティ」の視点

- 目標3 子どもを産み育てやすい住まい
- 目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等
- 目標5 セーフティネット機能の整備

③ 「住宅ストック・産業」の視点

- 目標6 住宅循環システムの構築等
- 目標7 空き家の管理・除却・利活用
- 目標8 住生活産業の発展

③ 「住宅ストック・産業」の視点

目標6

脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

(1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化

(基本的な施策)

- 基礎的な性能等が確保された**既存住宅の情報**が**購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善**（安心R住宅、長期優良住宅）を行って購入物件の安心感を高める
- これらの性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、履歴等の整備された既存住宅等を重視して、既存住宅取得を推進
- 既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等**により、購入後の安心感を高めるための環境整備を推進

(2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化

(基本的な施策)

- 長期優良住宅の維持保全計画の実施など、**住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存**を推進
- 耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上**させるリフォームや建替えによる、**良好な温熱環境**を備えた良質な住宅ストックへの更新
- マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、**マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進**

(成果指標)

- ・**既存住宅流通及びリフォーム**の市場規模
12兆円（H30）→ 14兆円（R12）
- ・**住宅性能に関する情報**が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合
15%（R1）→ 50%（R12）

(3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

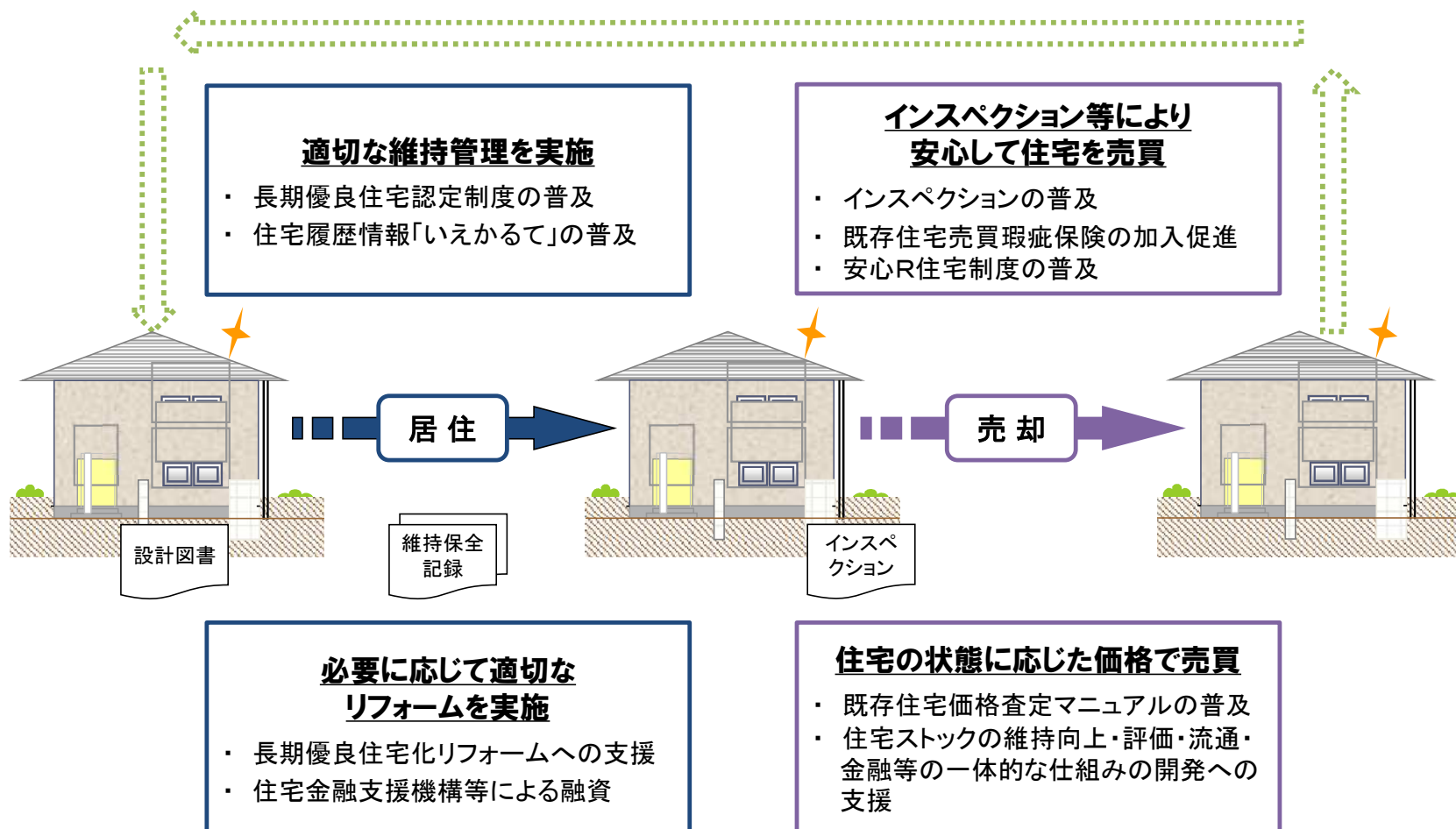
(基本的な施策)

- 2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、
 - ・**長寿命でライフサイクルCO₂排出量が少ない長期優良住宅ストックやZEHストックを拡充**
 - ・ライフサイクルでCO₂排出量をマイナスにする**LCCM住宅の評価と普及**を推進
 - ・住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制など更なる規制の強化
- 住宅・自動車におけるエネルギーの共有・融通を図るV2H**（電気自動車から住宅に電力を供給するシステム）の普及を推進
- 炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及や、CLT（直交集成板）等を活用した中高層住宅等の木造化等**により、まちにおける炭素の貯蔵の促進
- 住宅事業者の**省エネルギー性能向上に係る取組状況の情報を集約し、消費者等に分かりやすく公表する仕組みの構築**

(成果指標)

- ・住宅ストックの**エネルギー消費量の削減率**（平成25年度比）※
3%（H30）→ 18%（R12）
- ※ 2050年カーボンニュートラルの実現目標からのバックキャスティングの考え方に基づき、規制措置の強化やZEHの普及拡大、既存ストック対策の充実等に関するロードマップを策定
- ※ 地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画の見直しにあわせて、上記目標を見直すとともに、住宅ストックにおける省エネルギー基準適合割合及びZEHの供給割合の目標を追加
- ・**認定長期優良住宅**のストック数
113万戸（R1）→ 約250万戸（R12）

既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策

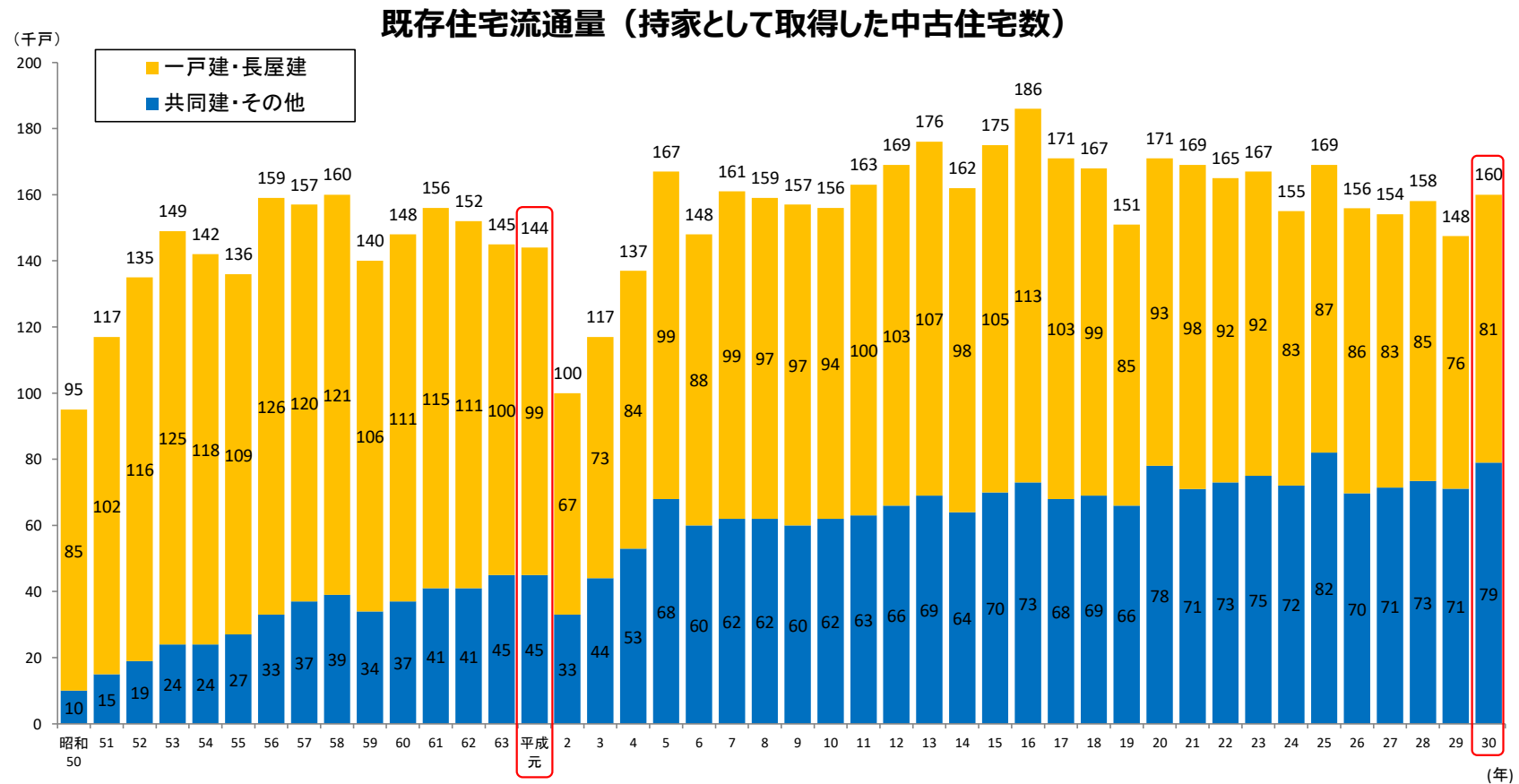


○成果指標（住生活基本計画(全国計画)(令和3年3月19日閣議決定)において設定)

- ・ 既存住宅流通及びリフォームの市場規模 12兆円(H30) ⇒ 14兆円(R12) ⇒ 20兆円(長期的目標)
- ・ 住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合 15%(R元) ⇒ 50%(R12)
- ・ 認定長期優良住宅のストック数 113万戸(R1) ⇒ 約250万戸(R12)

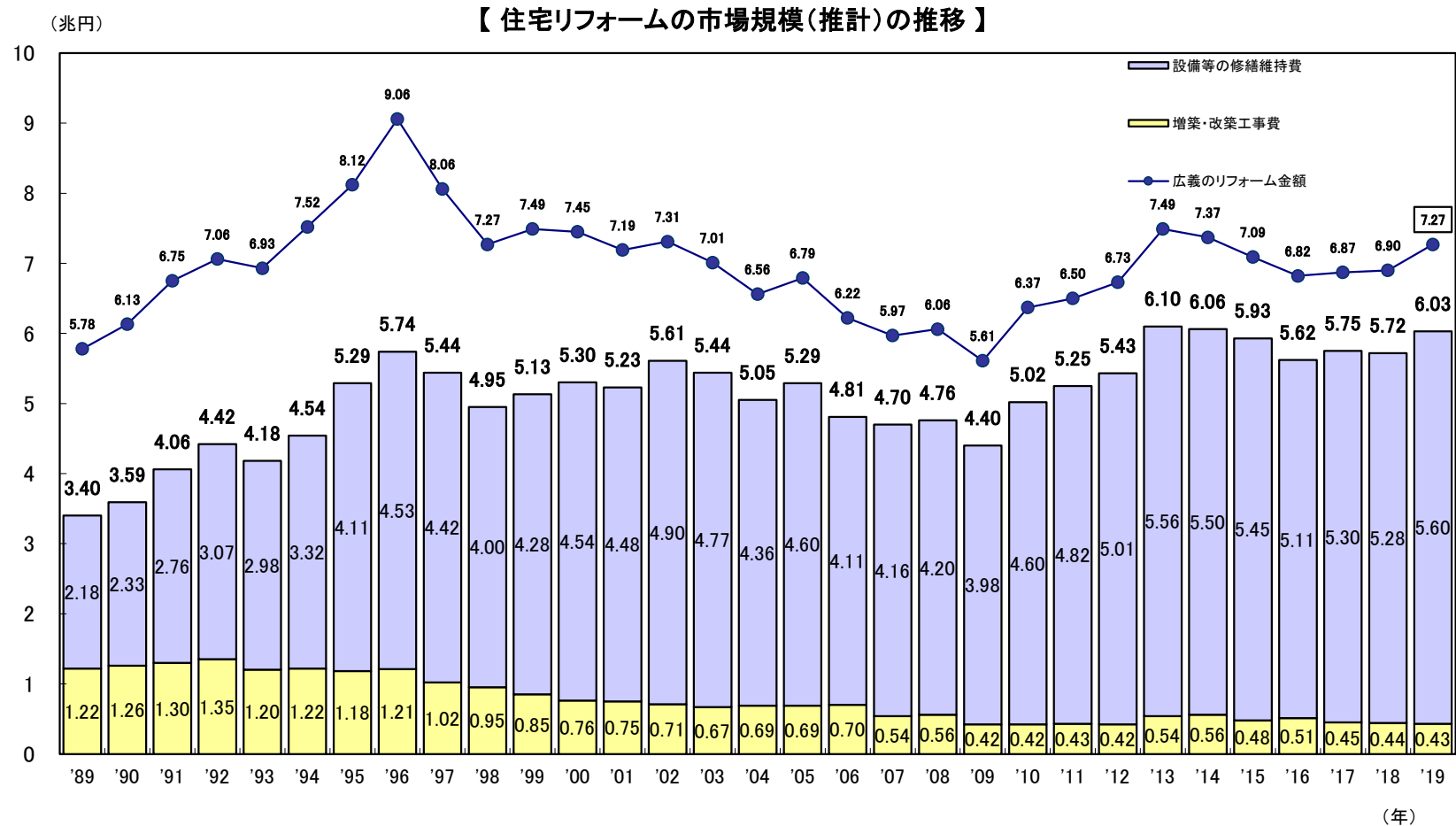
既存住宅流通量（一戸建・共同建）

- 平成元年から平成30年の間、一戸建・長屋建が9.9万戸から8.1万戸に減少（▲18%）
- 一方で、共同建は4.5万戸から7.9万戸に増加（+76%）



住宅リフォーム市場の現状

○ 住宅リフォーム市場規模は約7.3兆円（2019年）と推計されている



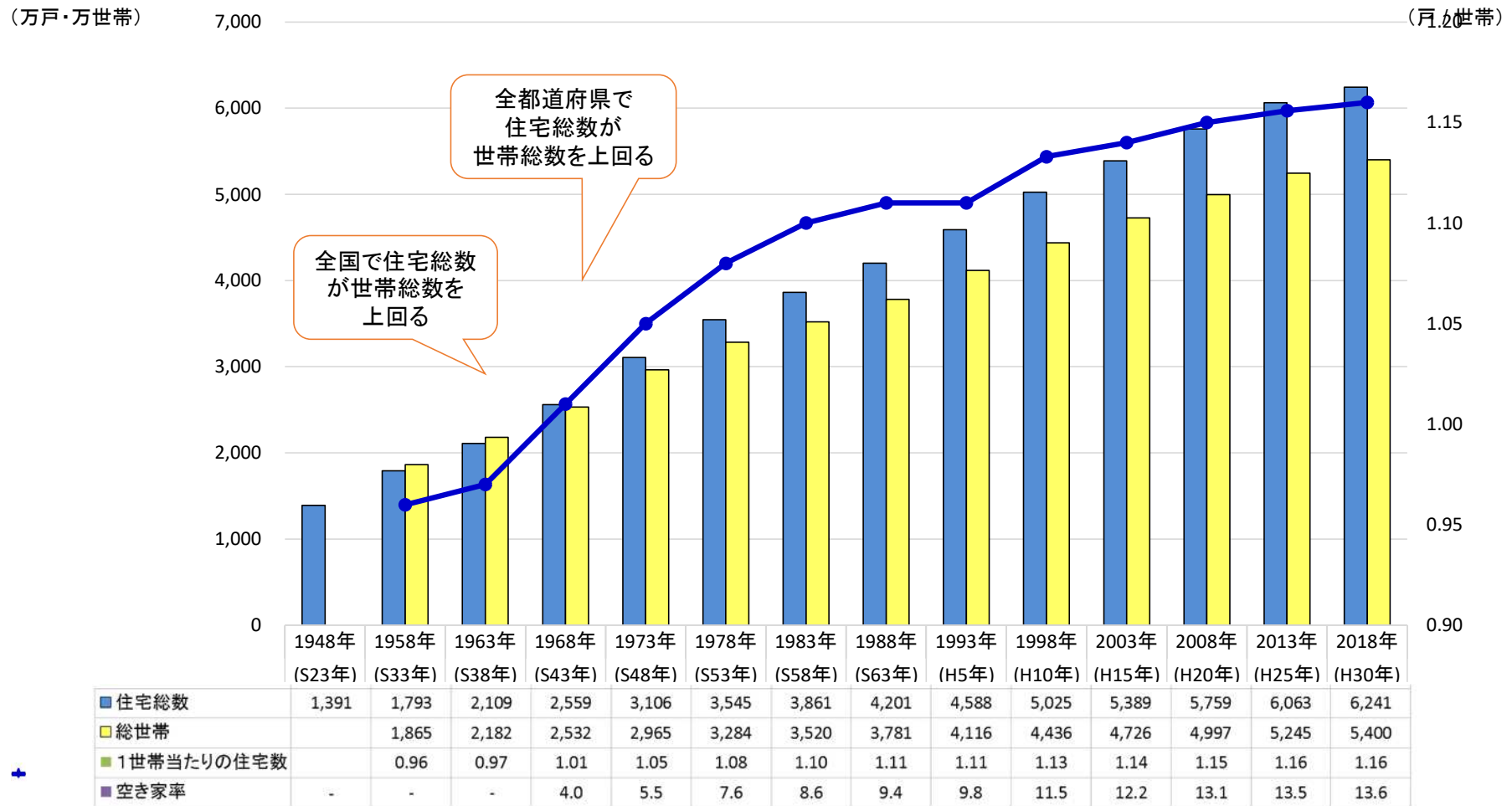
出典：（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計

<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

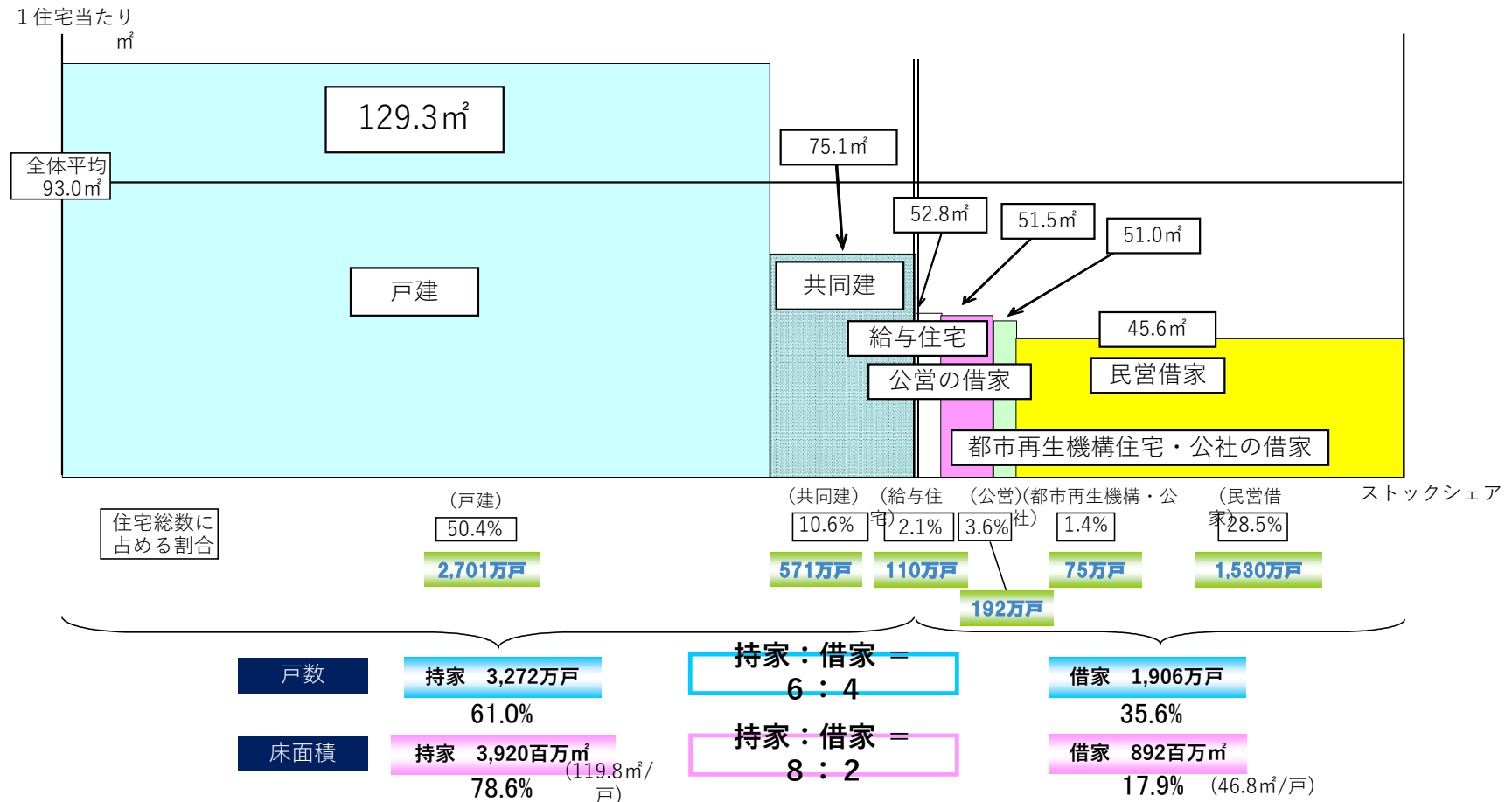
住宅ストック数と世帯数の推移

○ 住宅ストック数（約6,240万戸）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）



住宅ストックの姿

- 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
- 床面積の総和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。

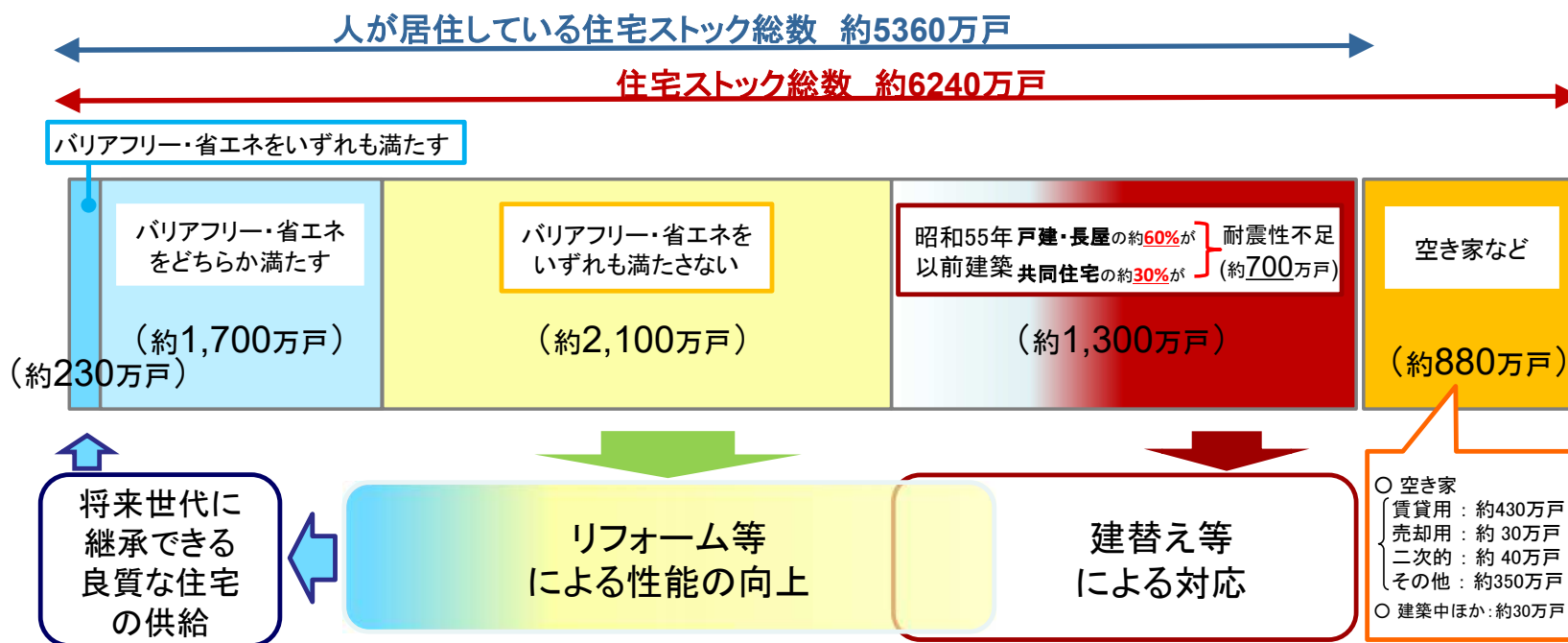
※持家3,272万戸の内数として、「戸建」に「長屋建」分（30万戸（0.6%））が含まれている。「その他」は含まれない。

※持家・借家の他、不詳（175万戸（3.3%））がある。

出典：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

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加算

※ 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、国土交通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、国土交通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)」

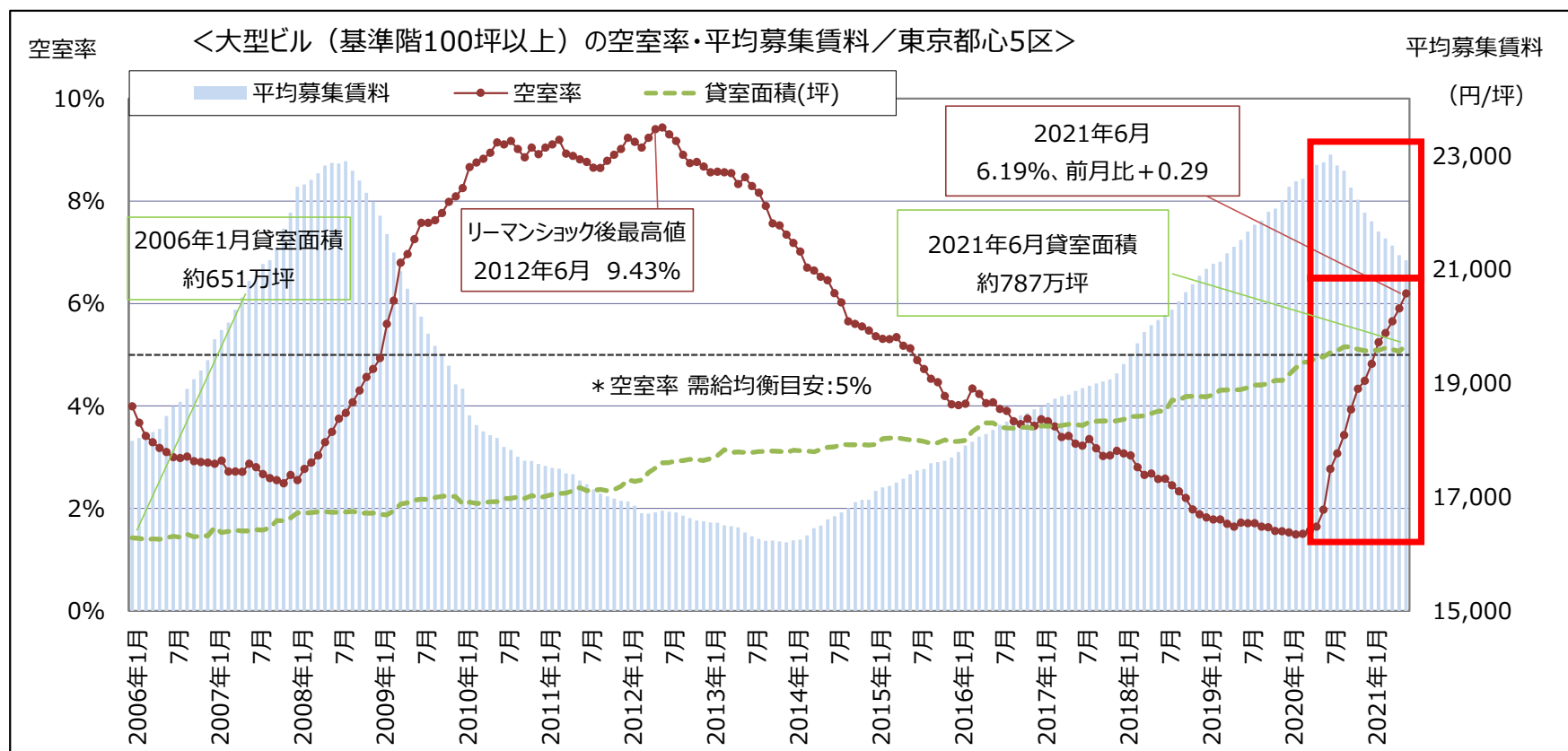
不動産市場の動向について (国交省資料)

オフィス関係：空室率・募集賃料 東京

オフィス市場「2021年6月空室率・オフィス賃料データ」(令和3年7月8日 三鬼商事(株) 発表)

6月・空室率・・・**6.19%**(前月比0.29ポイント上昇、**16ヶ月連続上昇**)、
東京都心5区
平均募集賃料・・・21,160円/坪(**前月比0.42%下落、11ヶ月連続下落**)

空室率は昨年3月から16ヶ月連続で上昇し、今年6月は**6.19%**。
平均募集賃料は、昨年8月に80ヶ月ぶりの下落となって以降、今年6月まで11ヶ月連続で下落。



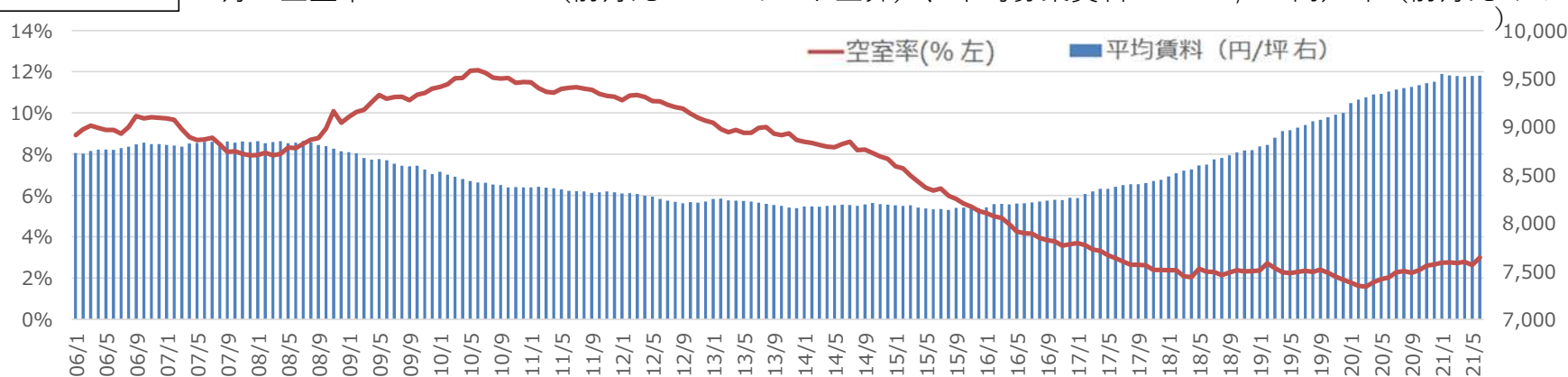
対象：都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)にある基準階面積100坪以上の主要貸事務所

1－③. オフィス関係：空室率・募集賃料 地方別

○各主要都市は、総じて都心5区と比較すると影響は小さい。6月は空室率は福岡を除き上昇、賃料は仙台を除き上昇したが、変動幅はわずかである。

札幌

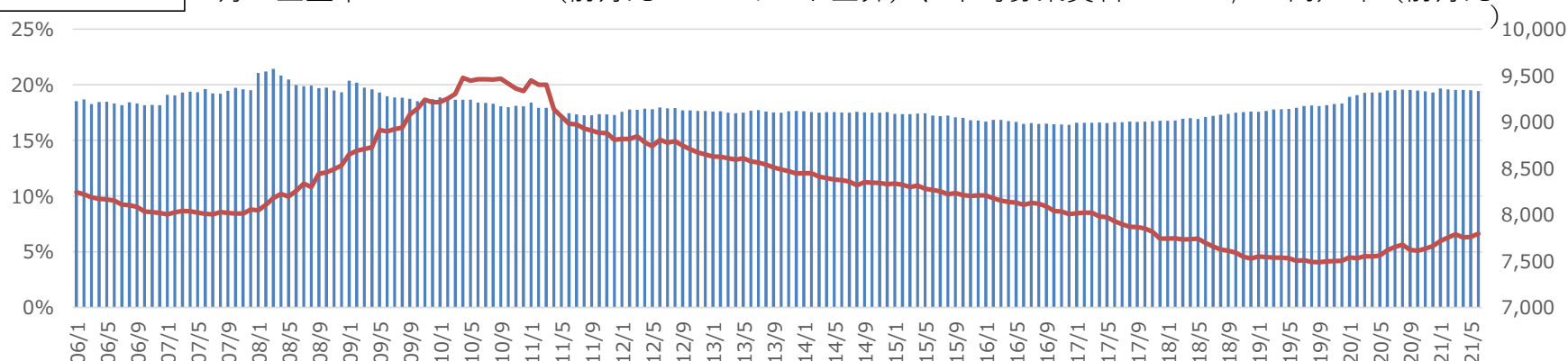
6月：空室率・・・2.99%（前月比0.36ポイント上昇）、平均募集賃料・・・9,529円／坪（前月比0.02%上昇）



対象：主要5地区（駅前通り・大通公園地区、駅前東西地区、南1条以南地区、創世川東・西1丁目周辺地区、北口地区）にある延床面積100坪以上の主要貸事務所

仙台

6月：空室率・・・6.62%（前月比0.29ポイント上昇）、平均募集賃料・・・9,332円／坪（前月比0.07%下落）

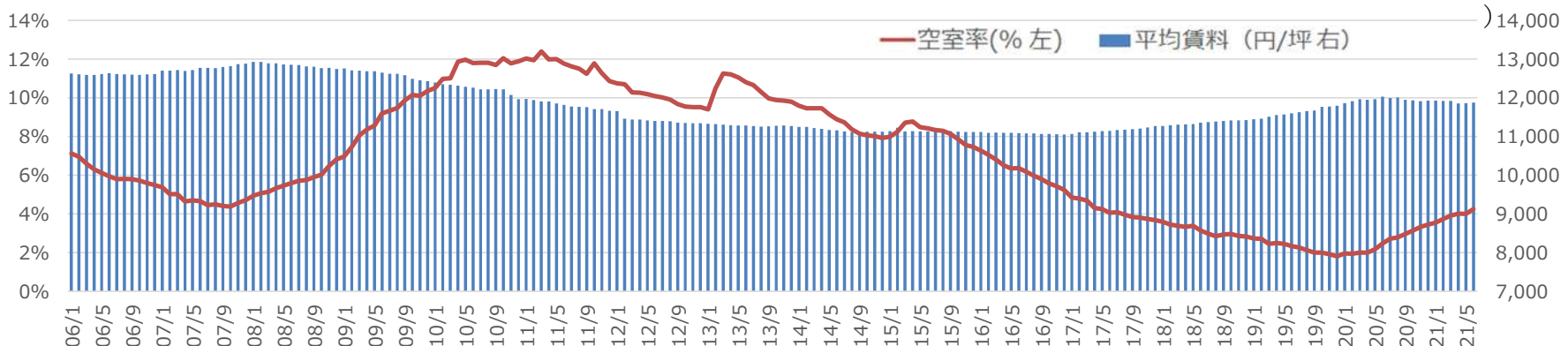


対象：主要5地区（駅前地区、一番町周辺地区、県庁・市役所周辺地区、駅東地区、周辺オフィス地区）にある延床面積300坪以上の主要貸事務所

1－③. オフィス関係：空室率・募集賃料 地方別

大阪

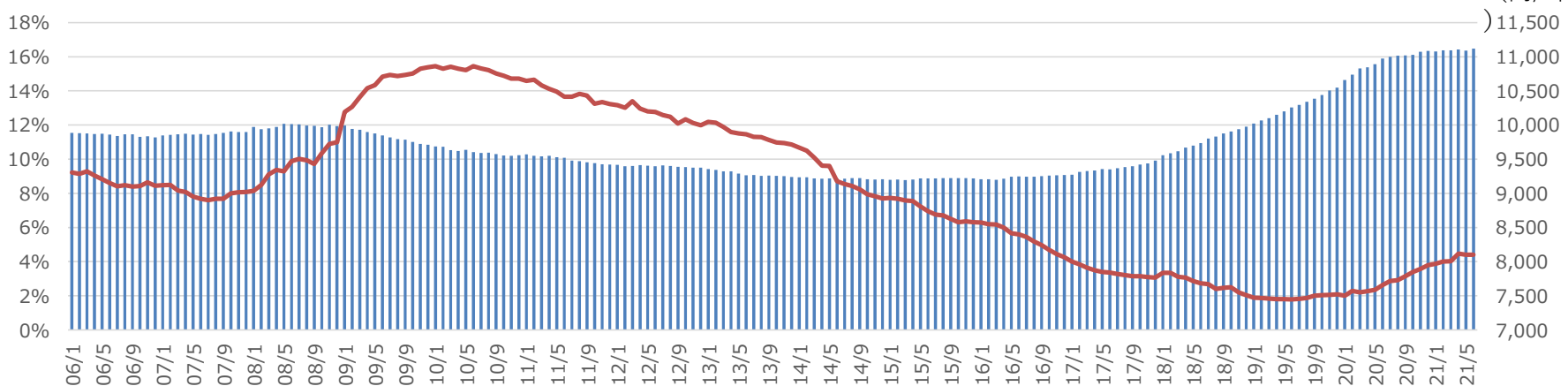
6月：空室率・・・4.24%（前月比0.25ポイント上昇）、平均募集賃料・・・11,874円／坪（前月比0.13%上昇）



対象：主要6地区（梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区）
にある延床面積1,000坪以上の主要貸事務所

福岡

6月：空室率・・・4.40%（前月比0.01ポイント下落）、平均募集賃料・・・11,117円／坪（前月比11,117%上昇）



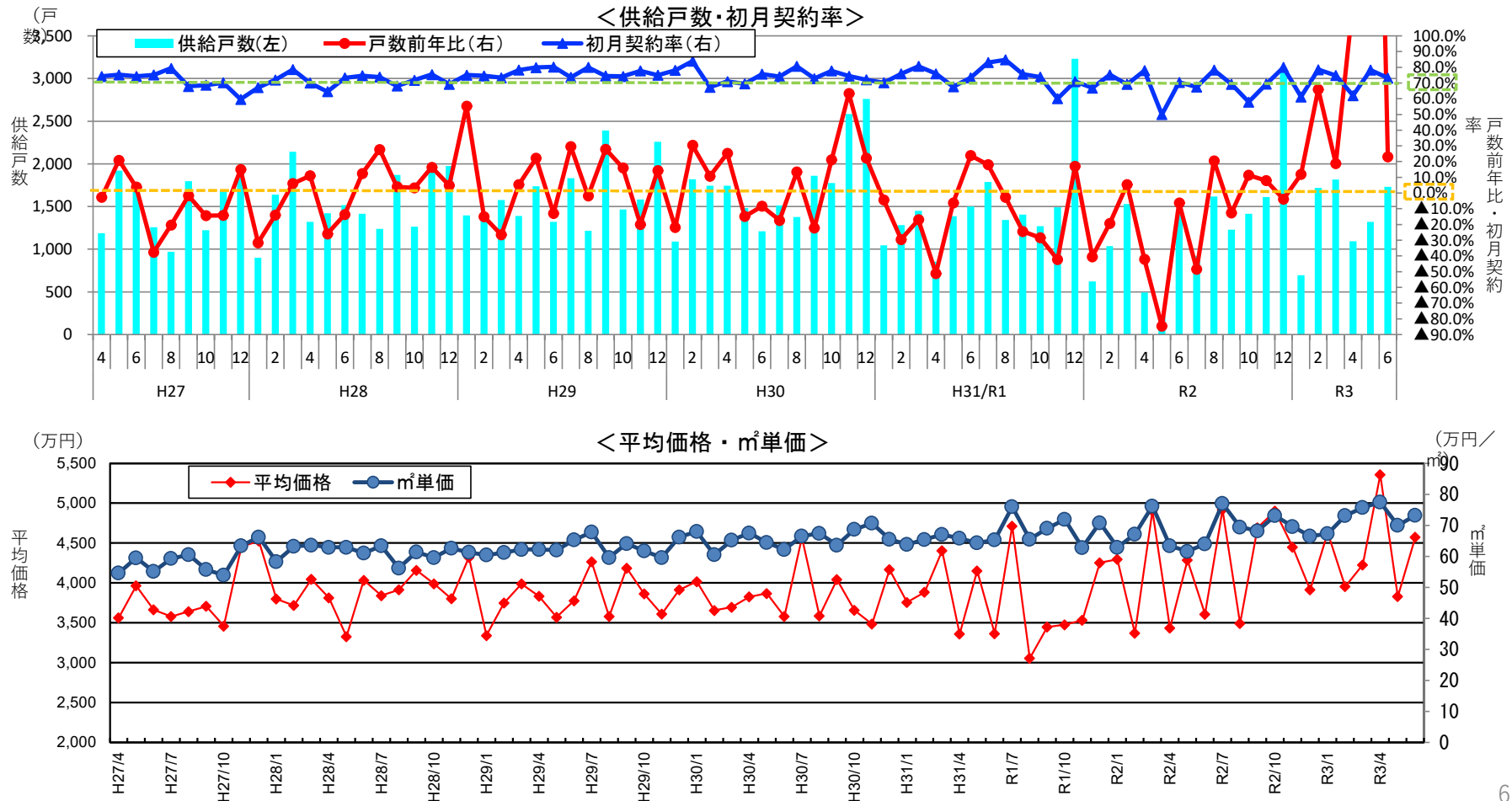
対象：主要6地区（赤坂・大名地区、天神地区、薬院・渡辺通地区、祇園・呉服町地区、博多駅前地区、博多駅東・駅南地区）
にある延床面積100坪以上の主要貸事務所

住宅関係：新築マンション成約件数・価格

○ 新築マンション市場（6月、近畿圏）【不動産経済研究所】（7月19日発表）

- ・ 供給戸数：1,731戸（前年比+23.0%）
- ・ 平均価格：4,572万円（前年比+26.7%）
- ・ 初月契約率：73.2%（前年比+2.8%）
- ・ m²単価：73.2万円（前年比+14.4%）

○ 供給戸数は月毎に上下があるものの、概ねコロナ禍前の水準に回復。契約率については、6月は目安の7割を上回っており、堅調ともいえる状況。
平均価格・m²単価は前年同月比（平均価格：2ヶ月ぶり、m²単価：3ヶ月連続）で上昇している。

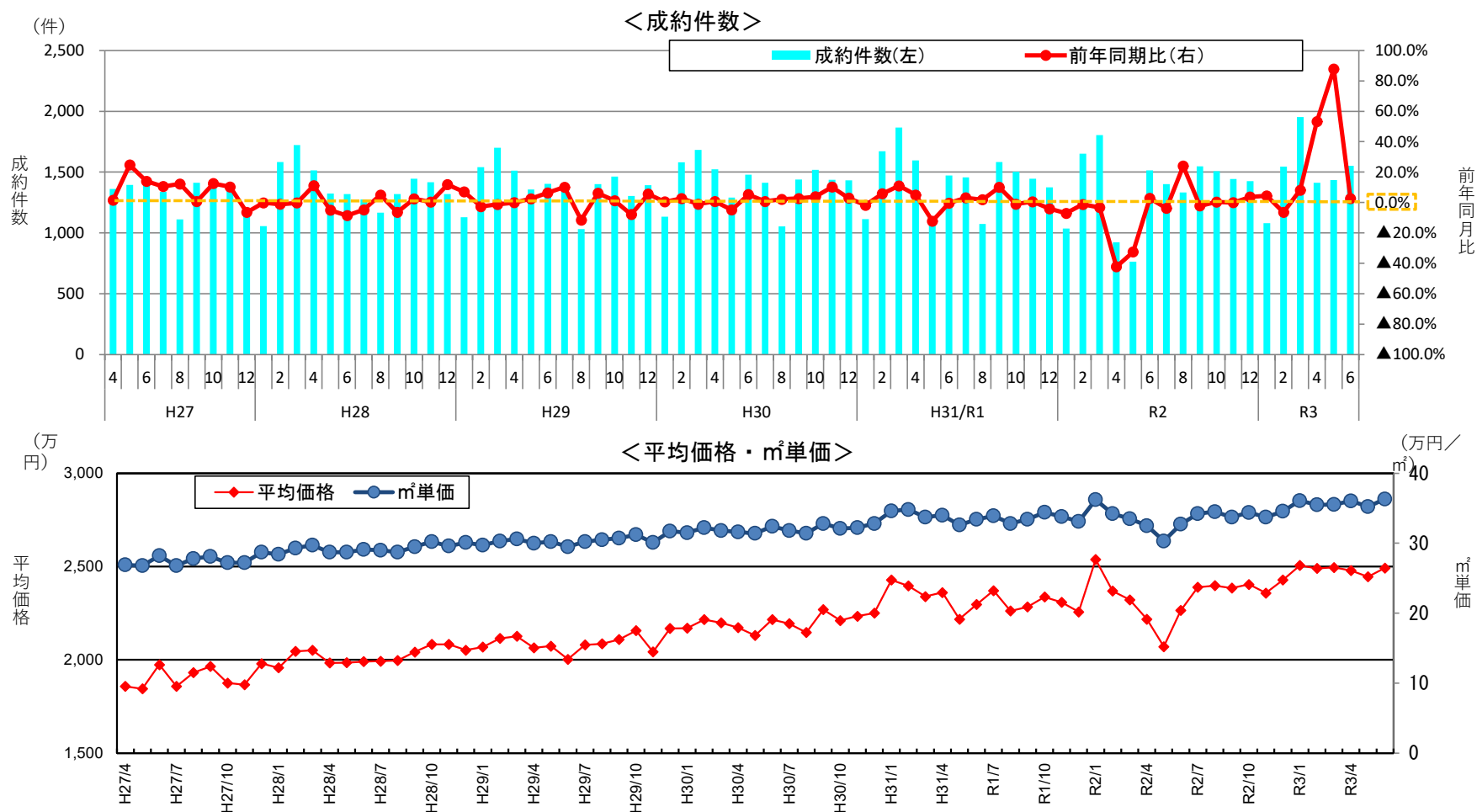


住宅関係：中古マンション成約件数・価格

中古マンション市場（6月、近畿圏）【近畿レイズ】（令和3年7月16日発表）

成約件数：1,551件（前年比+2.5%）、平均価格：2,492万円（前年比+10.0%）、㎡単価：36.31万円（前年比+10.9%）

- 成約件数は一昨年同月の水準を上回り6月としては1990年の近畿レイズ発足以降最大となった。概ねコロナ禍以前の水準に回復している。
- 平均価格は、前年同月比で5ヶ月連続上昇、㎡単価は前年同月比で5ヶ月連続上昇し、コロナ禍前の上昇ペースを維持。

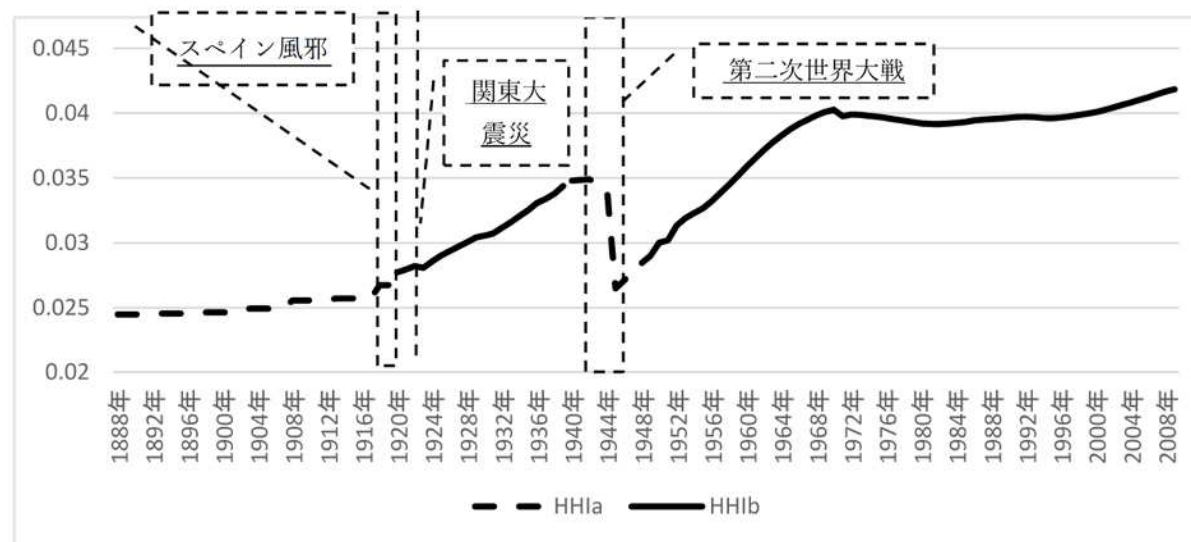


コロナ後の都市について

ショックと日本の国土構造（都市化）

- 40万人以上の死者をもたらしたスペイン風邪は、今回と同様に人の密集が感染拡大をもたらすことが知られていた。HHIの動きは、その後も都市への集積が加速されていることを示す。
- 第2次世界大戦のみが、疎開などを通じた人口の分散化を引き起こしたが、その後急速な都市への人口流入。

都道府県人口の HHI



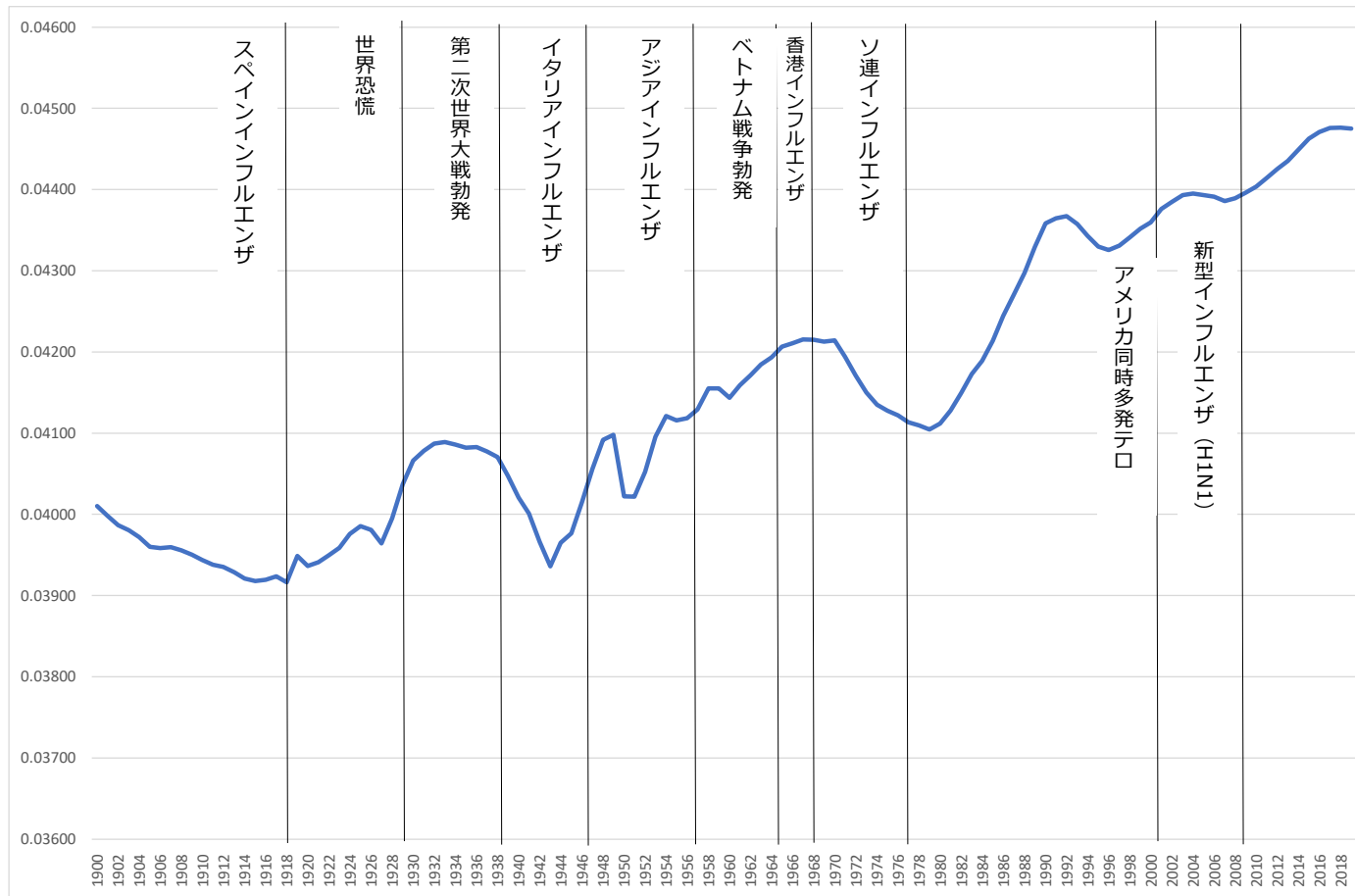
注 1) 総務省 HP 「日本の長期統計系列」

(<https://warp.da.ndl.go.jp/info:ndljp/pid/11423429/www.stat.go.jp/data/chouki/02.html>)

より作成。

注 2) HHIa は、1919 年以前は「乙種現住人口」、1940～1947 年は「人口調査」。HHIb は「国勢調査」及び「人口推計」。

アメリカの HHI 推移



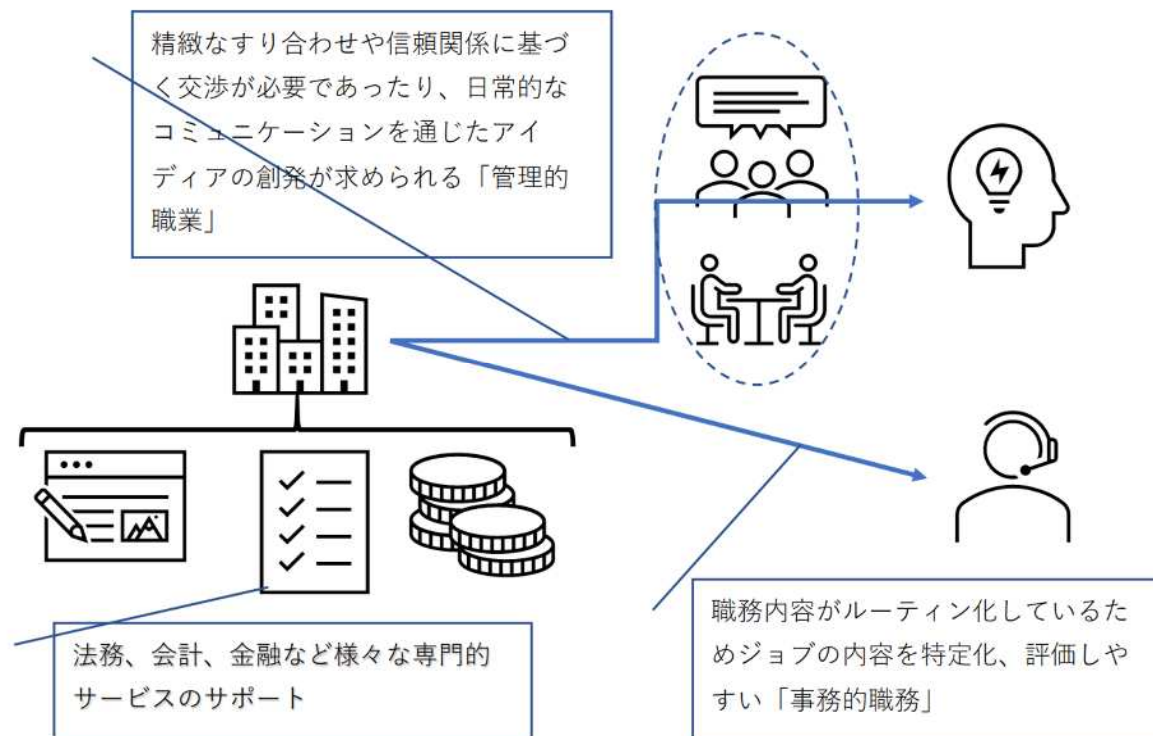
出所) United States Census Bureau, State Intercensal Tables 1900-1990, County Intercensal Tables 1980-1990, State and County Intercensal Tables 1990-2000, State Intercensal Tables 2000-2010, State Population Totals and Components of Change 2010-2019

何が都市構造の変化をもたらすのか？

- スペイン風邪のメカニズムについては何もわからない中、人々は「都市という技術」を使い続けたことを物語っているようにみえる。
- しかし、「都市という技術」を用いないことで生産活動が低迷し、多くの人々が貧窮し、最悪の場合に死につながりかねないことを考えれば、この傾向は単に近視眼的な行動や「過度の楽観性」に基づくものとして切り捨てることはできない。
- ワクチンや治療薬の開発、集団免疫の獲得が決定的であるというのは、今回のパンデミックとスペイン風邪の間に違いはない。
- しかし、両者が異なるのは、今回は「都市という技術」を用いなくとも、生産活動を持続できるという選択肢が与えられているように見えることだろう。

テレワークは都市内の構造をどう変える？

- 本社機能は、管理的職業のみならず多くの事務従事者によって支えられている。
- テレワークなどで用いられる技術は、フェイスツーフェイスコミュニケーションの不完全な代替物だと考えられている。
- 管理的職務のような仕事は、密接な関係者間のすり合わせや、日常的な接触から生まれるアイデアの創発が求められるため、フェイスツーフェイスコミュニケーションが不可欠だとされる。



テレワークの事務的職務の生産性への影響？ (Bloom et.al.(2015))

Ctripのコールセンター業務を対象とした
WFH(work from home)実験(2010,Dec.6から9週間)

994名の母集団 (airfare and hotel departments)

503名の参加希望者→実験環境などから249名を抽出

ランダムアサインメント

treatment group(131名)
WHF実施

control group(118名)
WHFを実施しない

アウトカムの比較

ランダムに二つのグループに分けているので、グループに属する個人の統計的属性は等しく、母集団をよく代表すると考えられる。
→相違はWFHを行うか否か

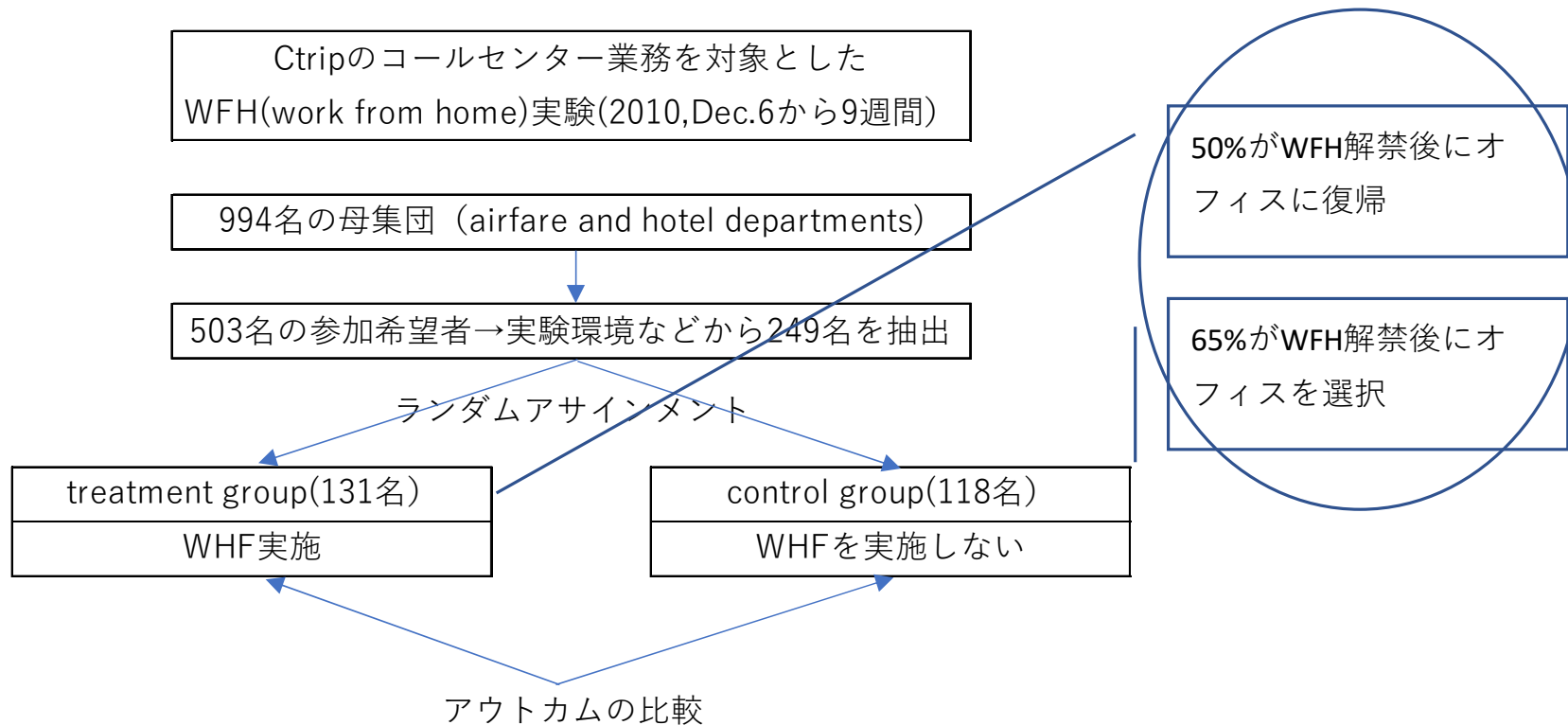
テレワークの事務的職務の生産性への影響？ (Bloom et.al.(2015))

(アウトカムの比較)

- 1週間当たりの電話回答件数→TGが40件多い回答件数
 - 1分間当たりの電話回答件数→TGが3.3 %多い処理
 - 1日当たりの仕事時間→TGが9.2%多い仕事時間
 - 給料は固定給 + ボーナスだが、TGは9.9%上昇
 - 実験期間中の離職率はTGで17%、CGで35%
 - TGの方が満足度向上、心理的状态も改善
 - 企業のTFP(Total Factor Productivity)は21%上昇
- ←3.3%の労働生産性向上、オフィススペース、設備費の54%節約

WFHの全面解禁

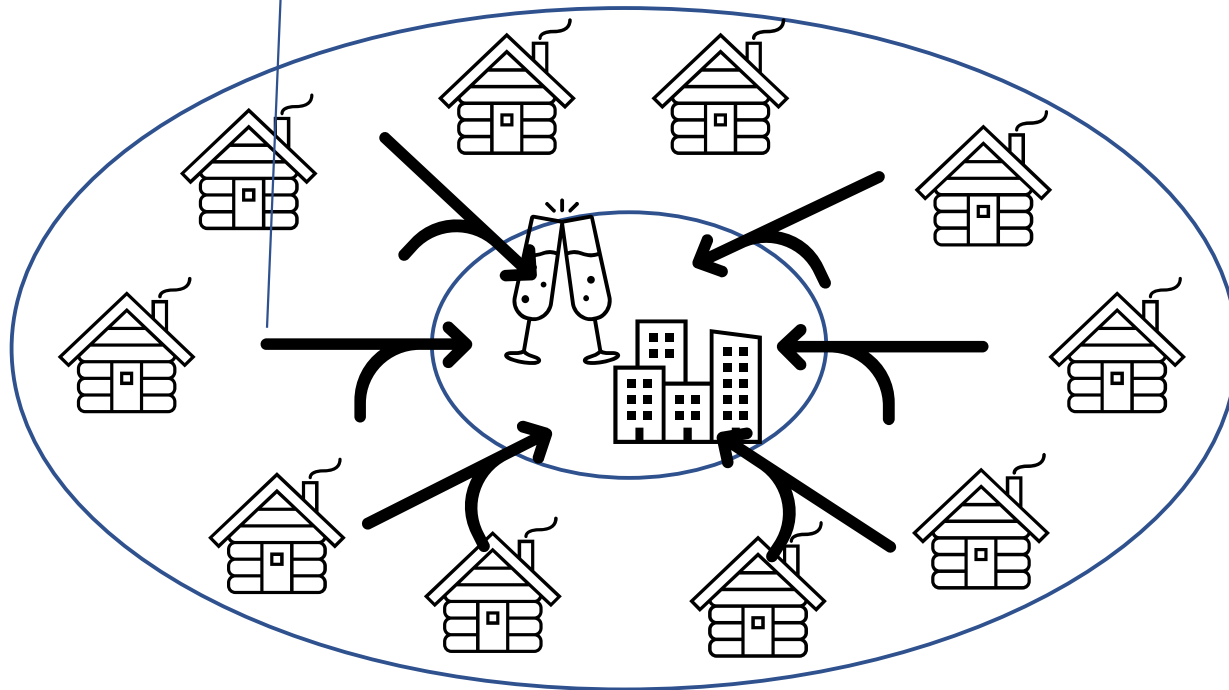
- 全面解禁後もWFHを選択するのは一部
- 原因は孤独感や昇進への影響
- 実験によってWFHの適性に応じたソーティングが起こっている



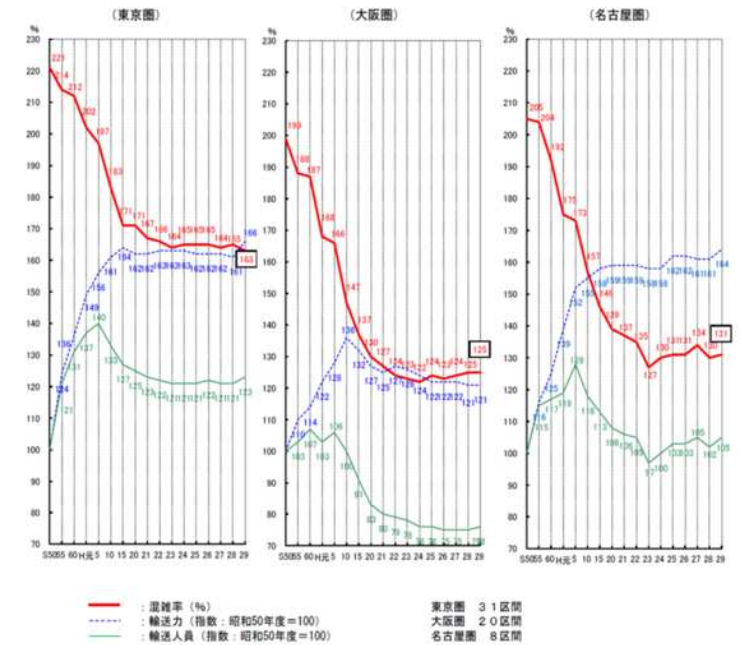
ACの都市の姿

- 本社機能の事務的職務などに対する大規模なリモート化が進んだとしても、週何日かのフェイスツーフェイスコミュニケーションによる補完が必要だとすれば、一定の都心へのアクセシビリティが確保されなければならない。
- その場合大都市は、日常的なフェイスツーフェイスコミュニケーションを行う本社機能とそれをサポートする専門的サービス機能が立地する都心部と、職住一致あるいは職住近接した郊外部によって成立する。
- その二つは緩やかなアクセシビリティしか求められないため、通勤・通学の混雑は緩和されるかもしれない。しかし、必ずしも大都市の規模縮小を伴うものではない。

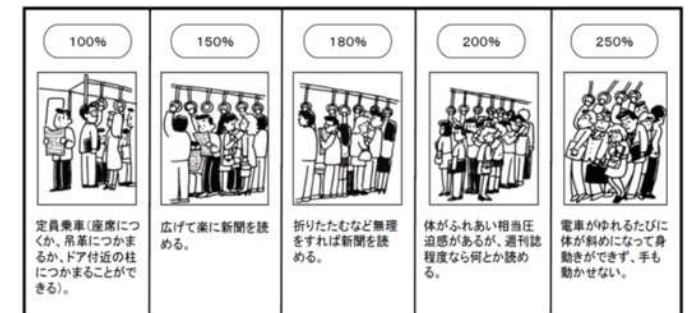
- ・全ての郊外居住者のCBDへの移動を前提に都市構造が組み立てられている。
- ・仕事におけるつながりが主たるsocial interactionとなっている
- 都心方向の交通機関、CBDにおける混雑・密集



三大都市圏における主要区間の平均混雑率・輸送力・輸送人員の推移



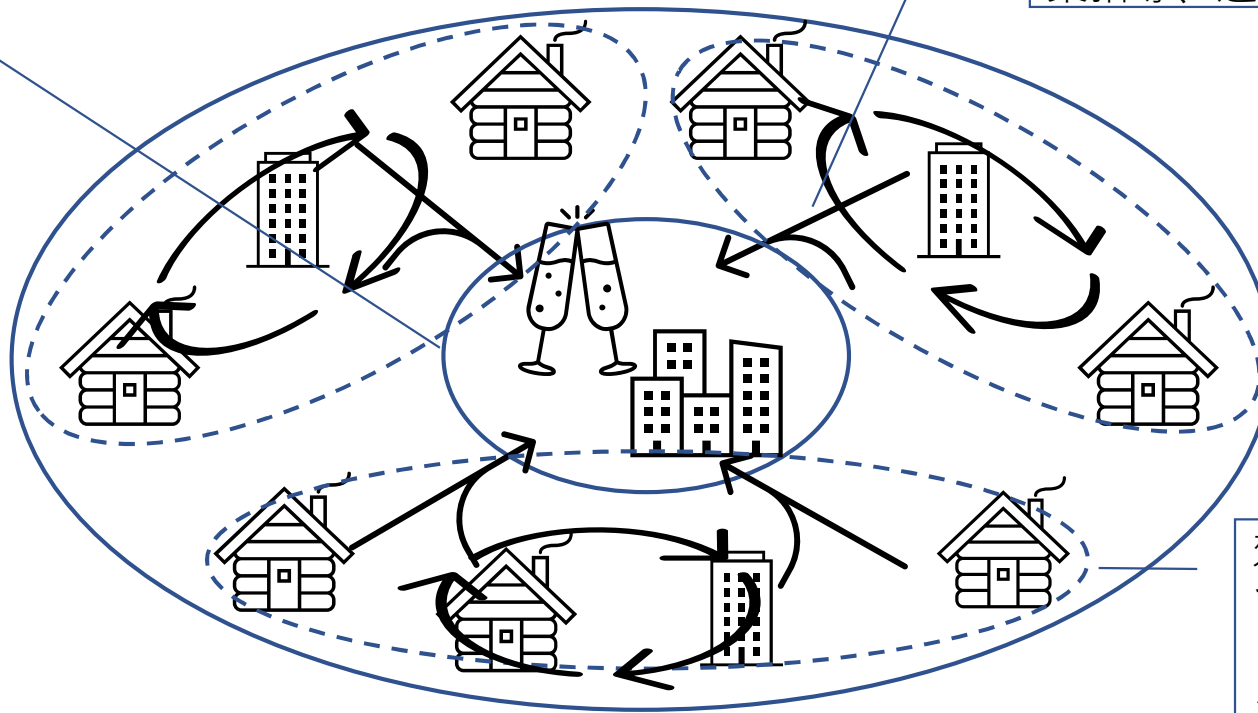
混雑率の目安



ACの都市の姿

都心方向の交通やCBD内の混雑に対するプライシング
→エリアを対象にした混雑度のモニタリングやその程度に応じてプライシングする技術は、諸外国の混雑税で実証されている。

都心方向の交通負荷を低減させる
技術の導入
→テレワーク、遠隔診療、遠隔服
薬指導、遠隔教育



郊外コミュニティ内
での複合用途や移動、
コミュニケーション
を許容しやすい柔軟
な都市計画

南池袋公園（東京都豊島区）



地下空間を利用した余裕のあるCBD空間
(国交省資料)

ネスティングパーク黒川（神奈川県川崎市麻生区）



郊外におけるサテライトオフィスの展開
(国交省資料)

ねぶくろシネマ(東京・調布)



郊外部における魅力的なコミュニティ形成
(国交省資料)

出典:ねぶくろシネマ