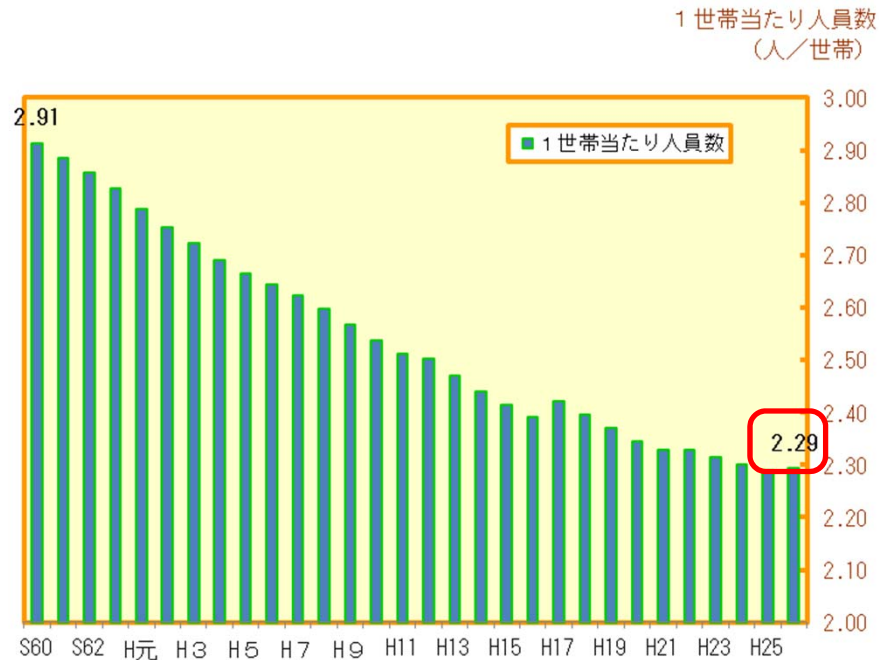


良質な住宅ストックの形成について

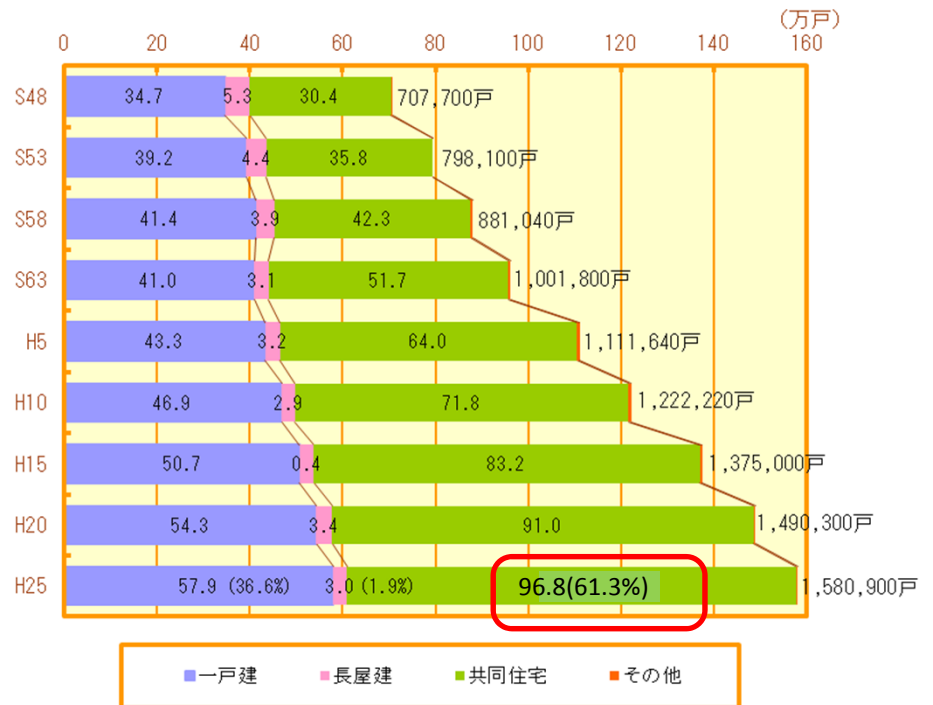
1. 概要

図表：1世帯当たりの人員数の推移



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

図表：建て方別住宅数の推移

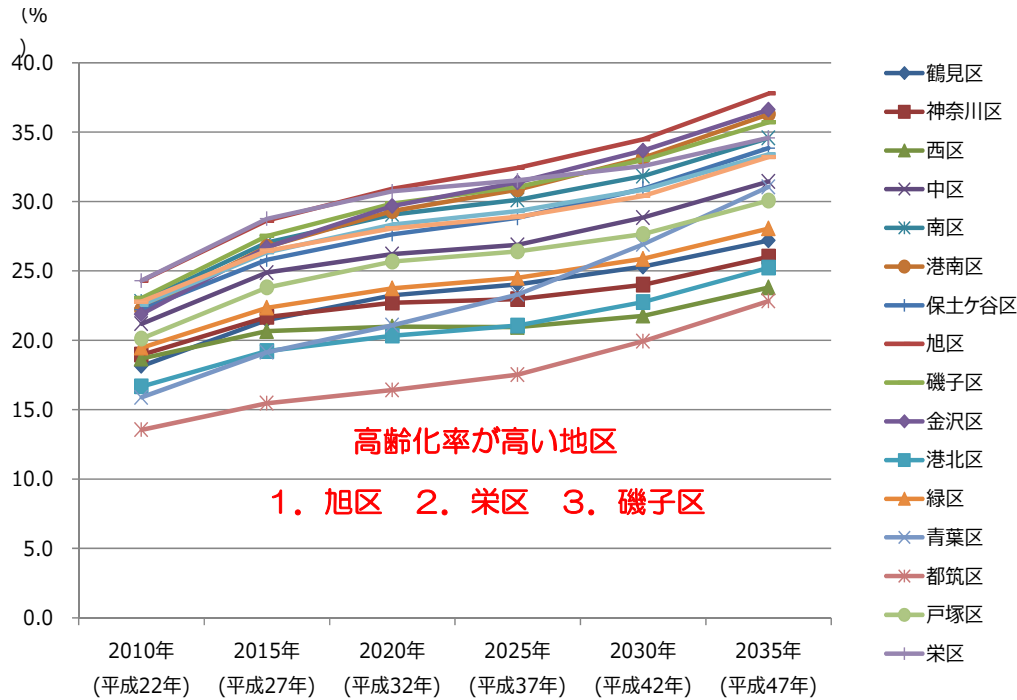


出典：総務省「住宅・土地統計調査」

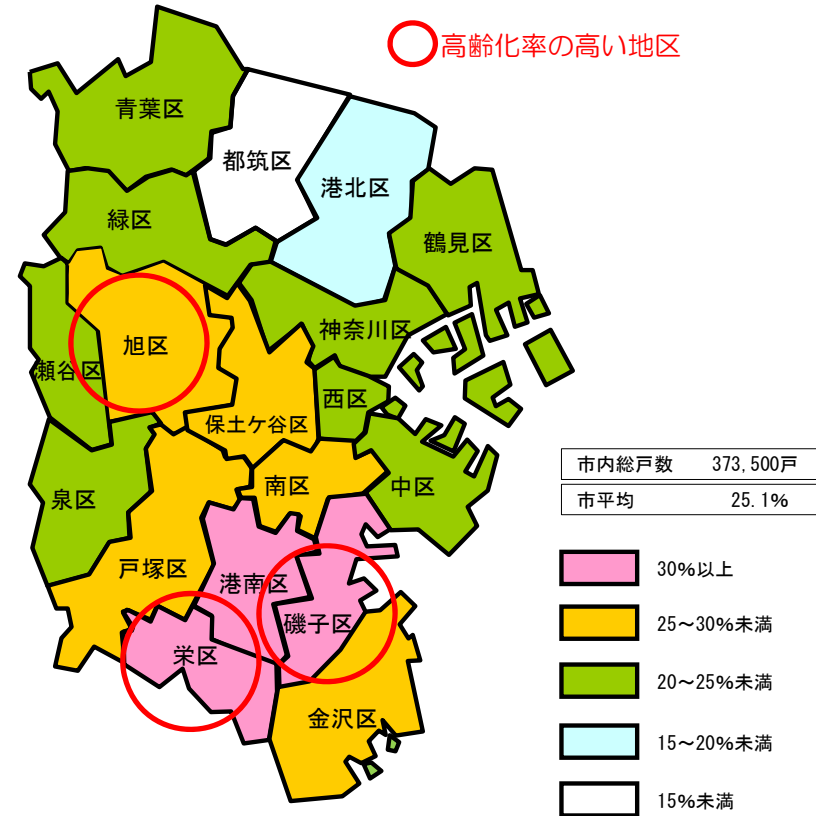
- 1世帯当たり人員数は減少傾向にあり、2013(平成25)年には2.29人/世帯となっている
- 住宅総数における共同住宅の割合が6割を超えている

1. 概要

図表：将来人口推計（地区別高齢化率）



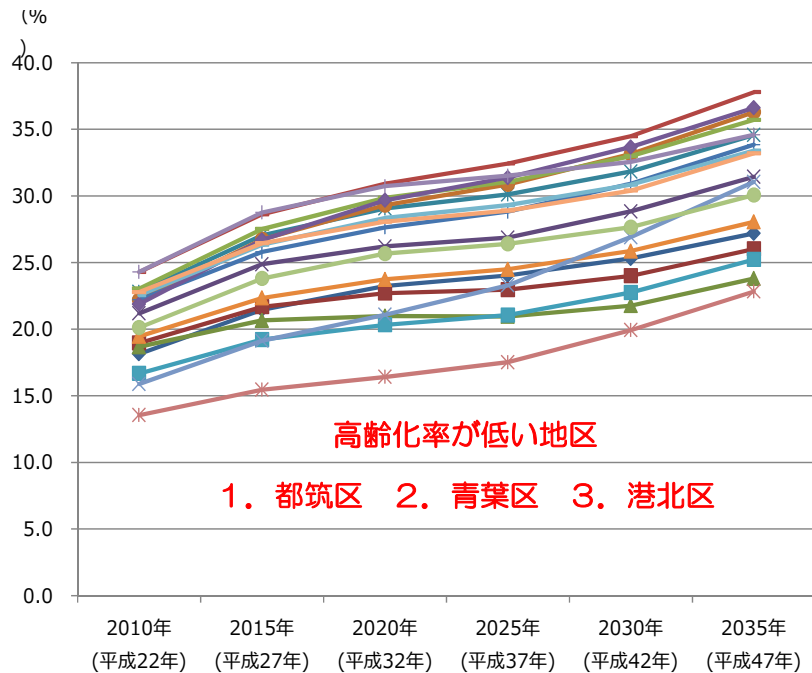
図表：地区別昭和55年以前に建築された住宅の割合



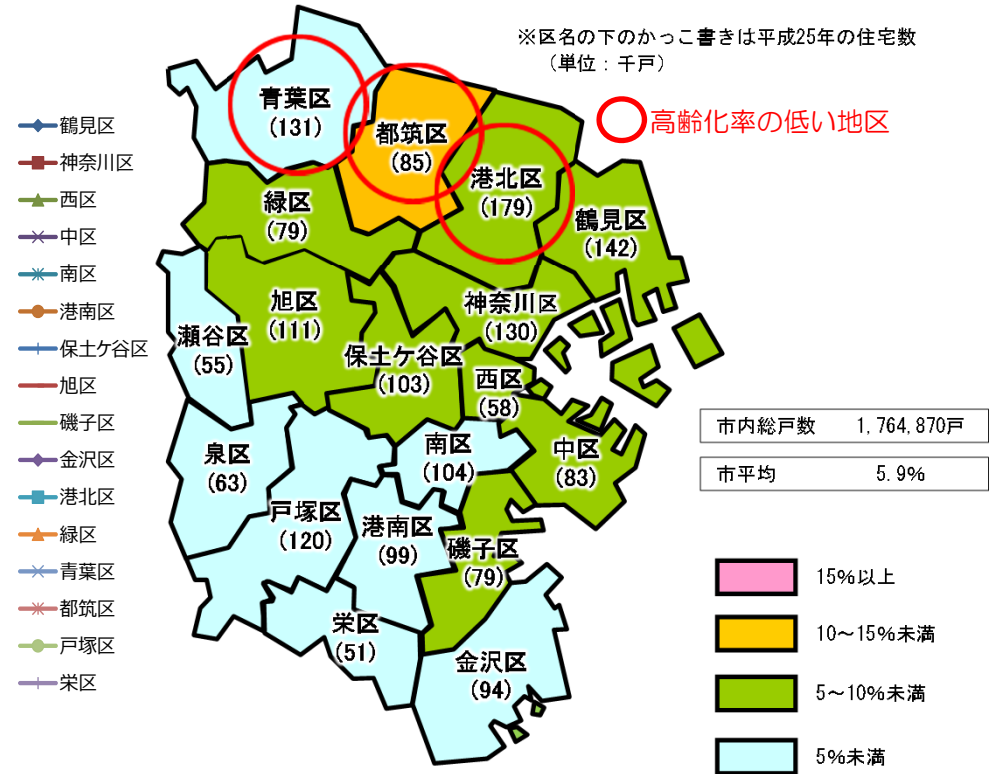
- 高年齢化率が高い地区は旭区、栄区、磯子区
- 1980(昭和55)年以前に建築された住宅の割合が高い地区は栄区、港南区、磯子区

1. 概要

図表：将来人口推計（地区別高齢化率）



図表：地区別住宅総数と増加率

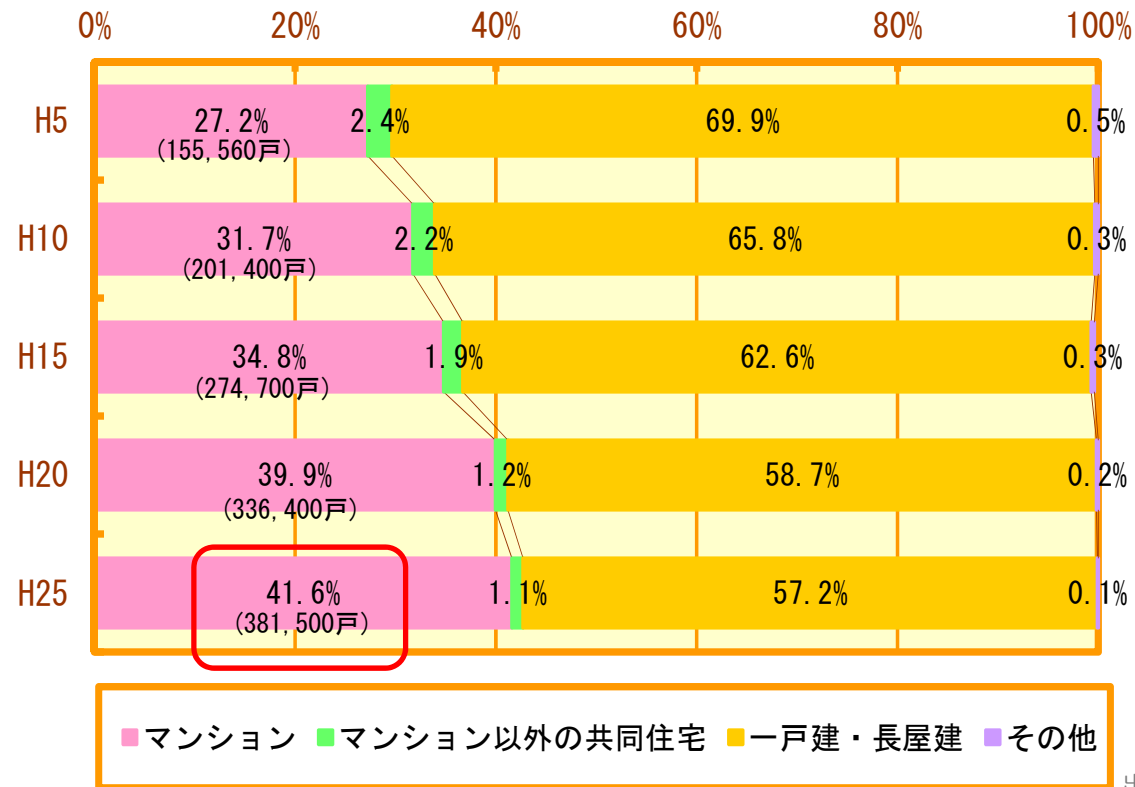


出典：総務省「平成20年、平成25年住宅・土地統計調査」

- 高齢化率が低い地区は都筑区、青葉区、港北区
- 2008(平成20)年から2013(平成25)年に増加した住宅が多い地区は都筑区、港北区、鶴見区など

1. 概要

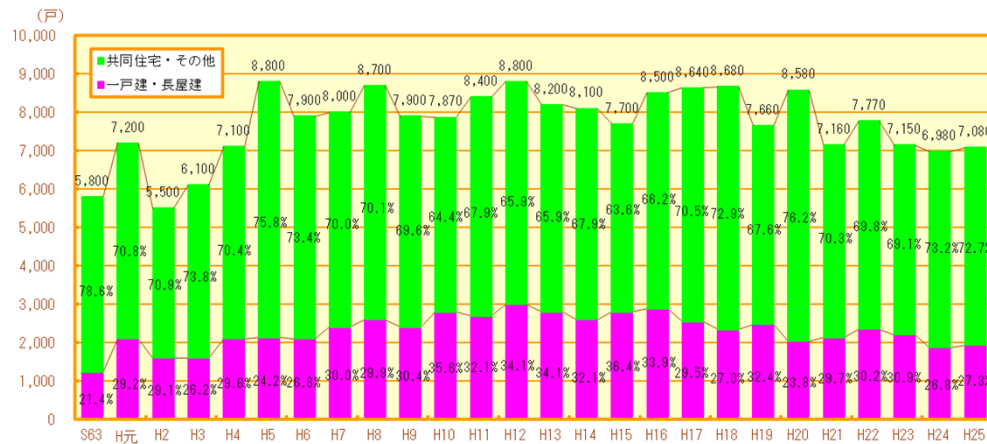
図表：持家に占める割合の推移



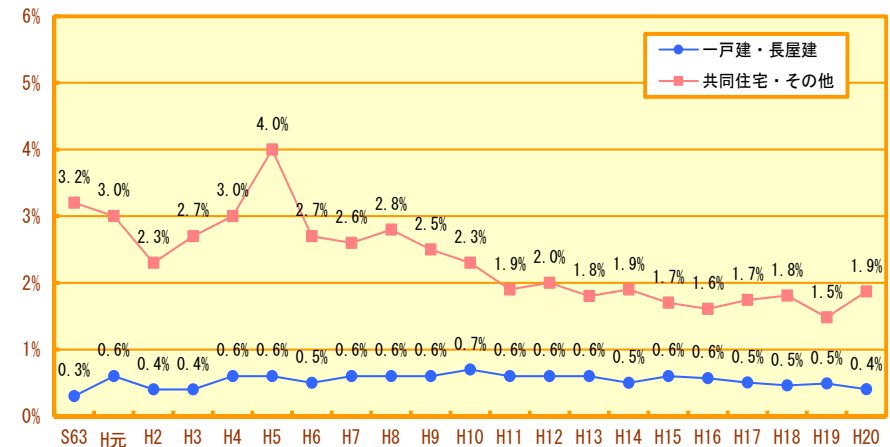
- 持家に占める分譲マンションの割合は年々増加し、2013(平成25)年では約42%、約38万戸

1. 概要

図表：中古住宅取得戸数の推移



図表：中古住宅取得戸数の持家ストックに占める割合

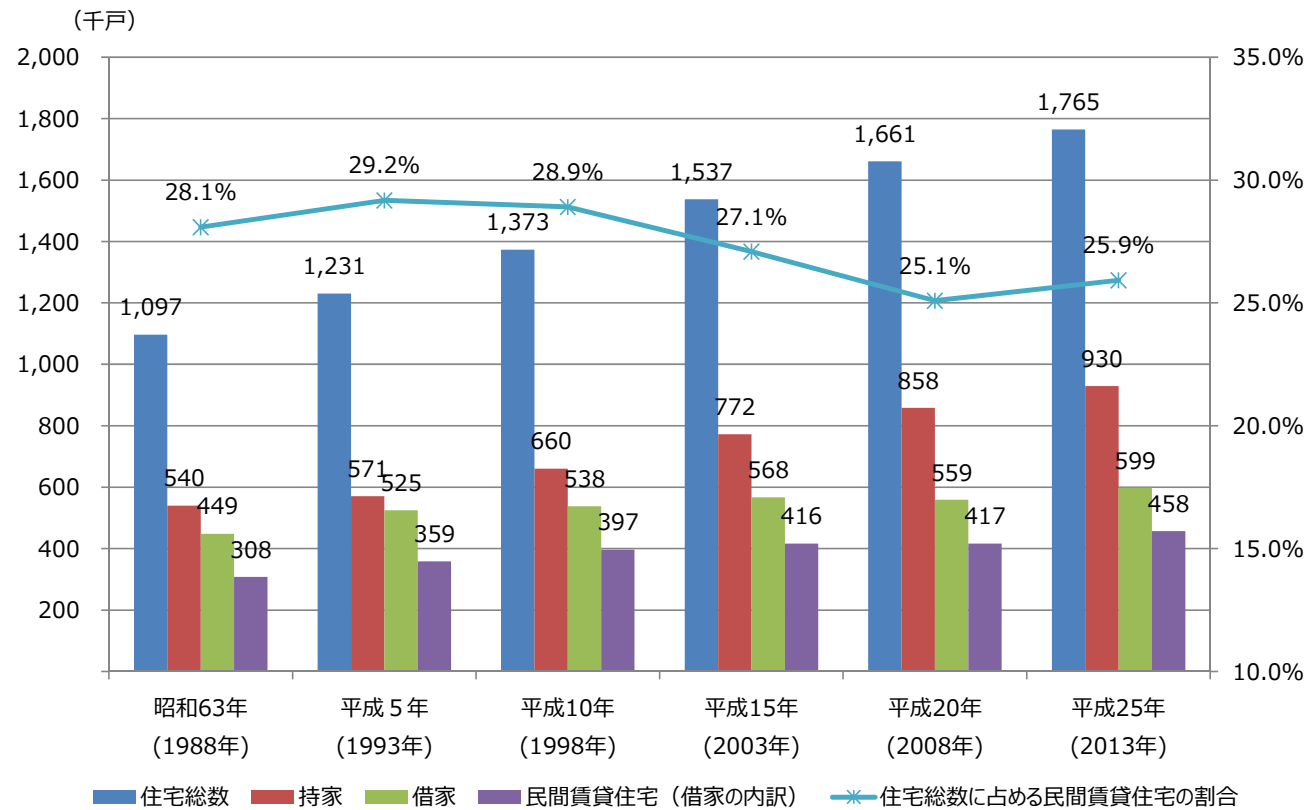


出典：総務省「住宅・土地統計調査」

- 中古住宅の取得戸数は、1993(平成5)年以降は横ばい
- 中古住宅の取得戸数のうち、「共同住宅・その他」が占める割合は1997(平成9)年以降は6割に減少したが、2005(平成17)年以降は再び7割を超える
- 中古住宅取得戸数が持家ストック全体に占める割合の推移は、「共同住宅・その他」は1993(平成5)年のピーク(4.0%)の半分程度まで減っており、「一戸建・長屋建」は横ばい

1. 概要

図表：住宅ストックの推移と民間賃貸住宅の割合



出典：総務省「住宅土地統計調査」

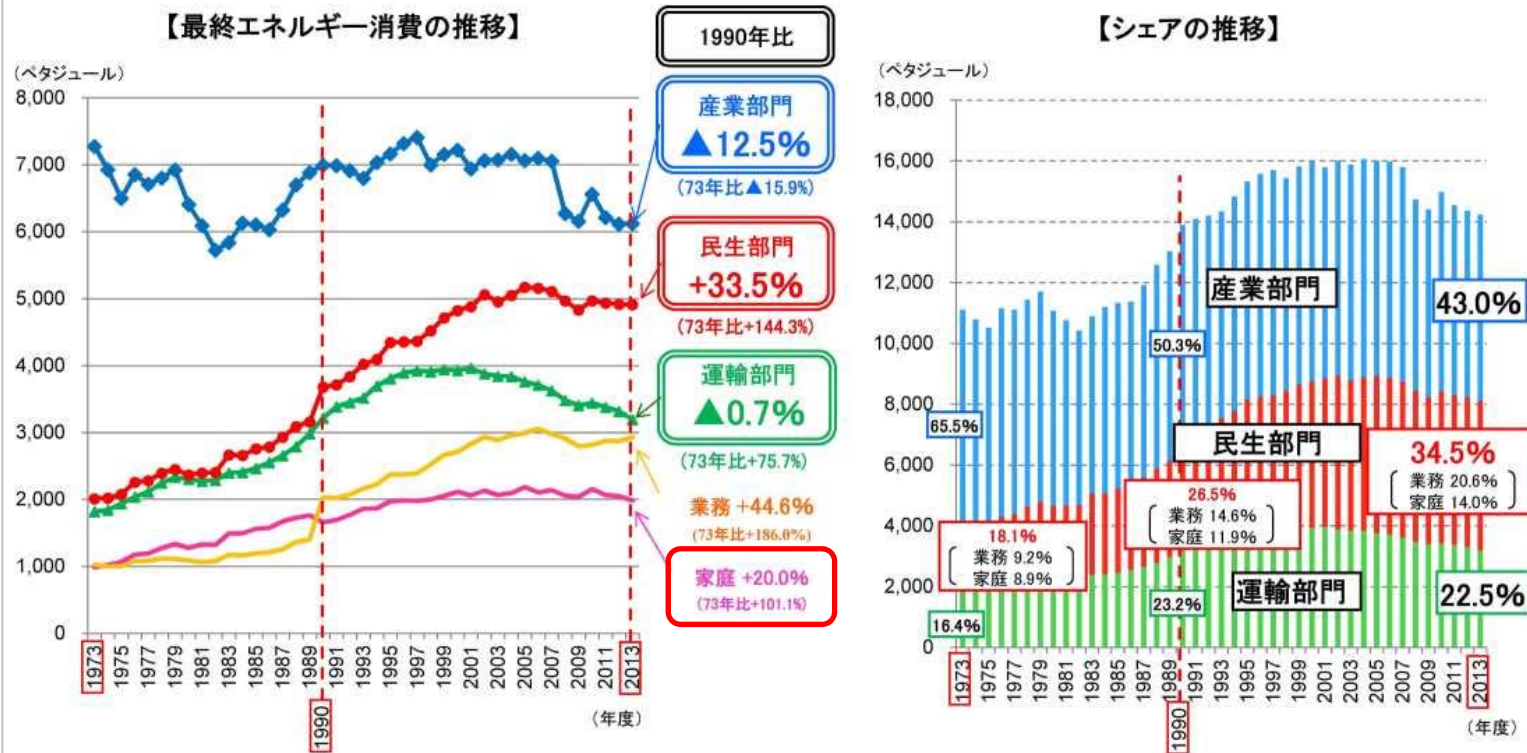
- 住宅ストックに対する民間賃貸住宅の割合は2013(平成25)年時点で約26%、供給数は約60万戸と徐々に増加

2. 環境にやさしい住まいづくり

図表：住宅・建築物のエネルギー消費の推移

1-3 住宅・建築物の性能向上の必要性(部門別のエネルギー消費の推移)

●他部門(産業・運輸)が減少する中、**民生部門(業務・家庭)のエネルギー消費量は著しく増加**し(90年比で約34%増、73年比で約2.4倍)、現在では**全エネルギー消費量の1/3**を占めている。
⇒**建築物における省エネルギー対策の抜本的強化**が必要不可欠。



出典:平成25年度エネルギー需給実績(速報)(資源エネルギー庁)

出典:平成25年度エネルギー需給実績(速報)(資源エネルギー庁)

5

出典：国土交通省「建築物省エネ法の概要」(H28.2時点版)

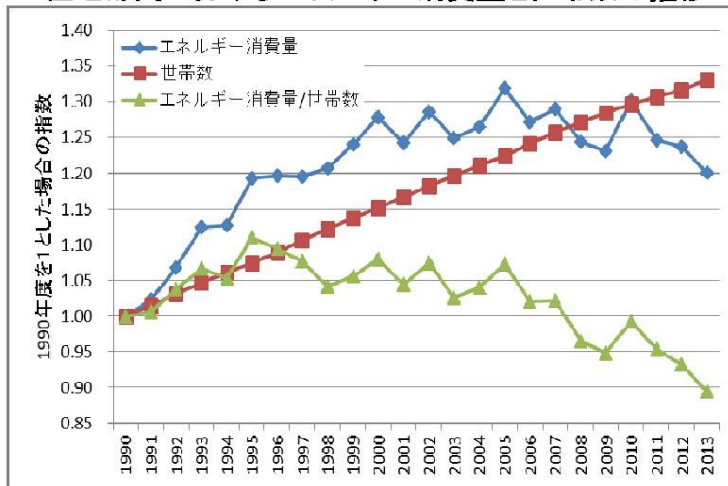
2. 環境にやさしい住まいづくり

図表：住宅・建築物に係るエネルギー消費増の要因

○住宅

●住宅部門のエネルギー使用量の増加は、**世帯数の増加**や**機器使用の増加**などライフスタイルの変化が大きく影響していると考えられる。

住宅部門におけるエネルギー消費量と世帯数の推移



出典:平成25年度エネルギー需給実績(速報)

1世帯当たりの機器の保有台数の推移

カラーテレビ	2.0台(90年度)→2.2台(12年度)
ルームエアコン	1.3台(90年度)→2.6台(12年度)
電気冷蔵庫	1.2台(90年度)→1.3台(03年度)
パソコン	0.1台(90年度)→1.3台(12年度)
温水洗浄便座	0.0台(90年度)→1.0台(12年度)
DVDプレーヤー	0.0台(90年度)→1.4台(12年度)

出典:エネルギー・経済統計要覧(2014)

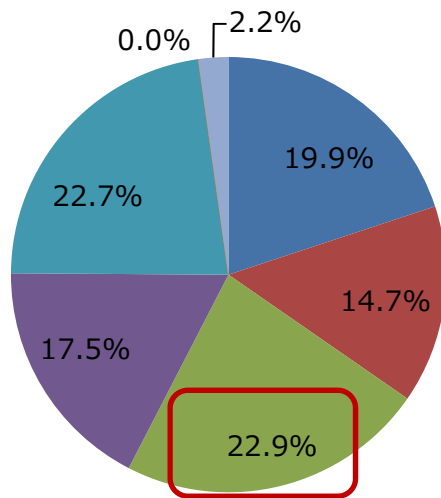
出典:国土交通省「建築物省エネ法の概要」(H28.2時点版)

2. 環境にやさしい住まいづくり

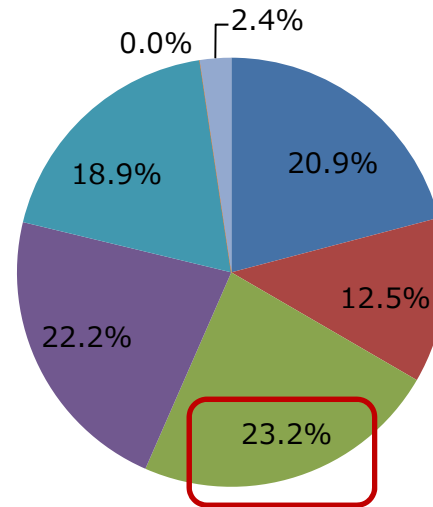
➤ 二酸化炭素排出量の抑制につながる住まいと住まい方の普及・啓発

図表：二酸化炭素排出量の推移

平成17年度(2005年度)



平成25年度(2013年度)



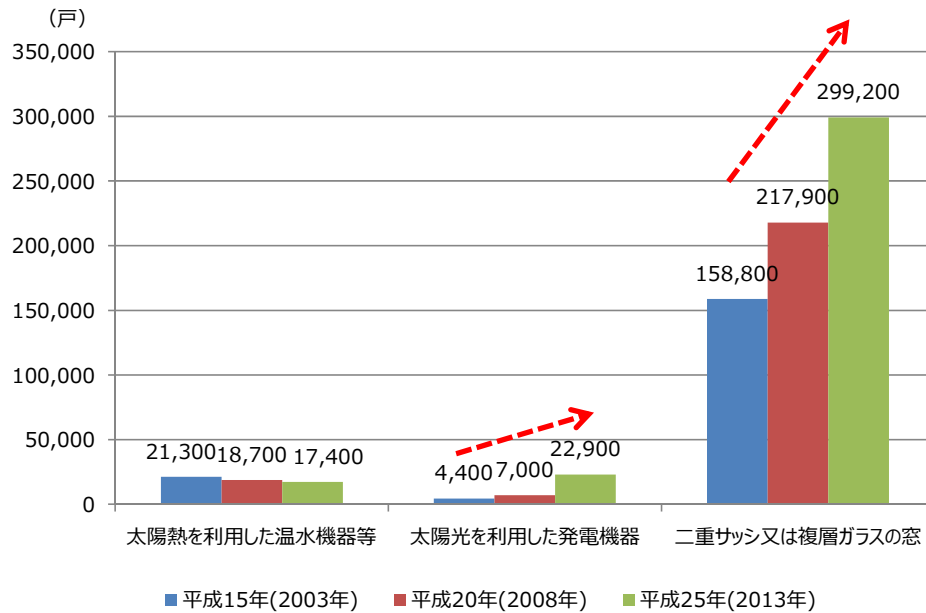
- エネルギー転換部門
- 産業部門
- 民生家庭部門
- 民生業務部門
- 運輸部門
- 工業プロセス
- 廃棄物部門

資料：横浜市温暖化対策統括本部

■ 2013(平成25)年度における民生家庭部門の二酸化炭素排出量の割合は2005(平成17)年度の22.9%から0.3ポイント増加

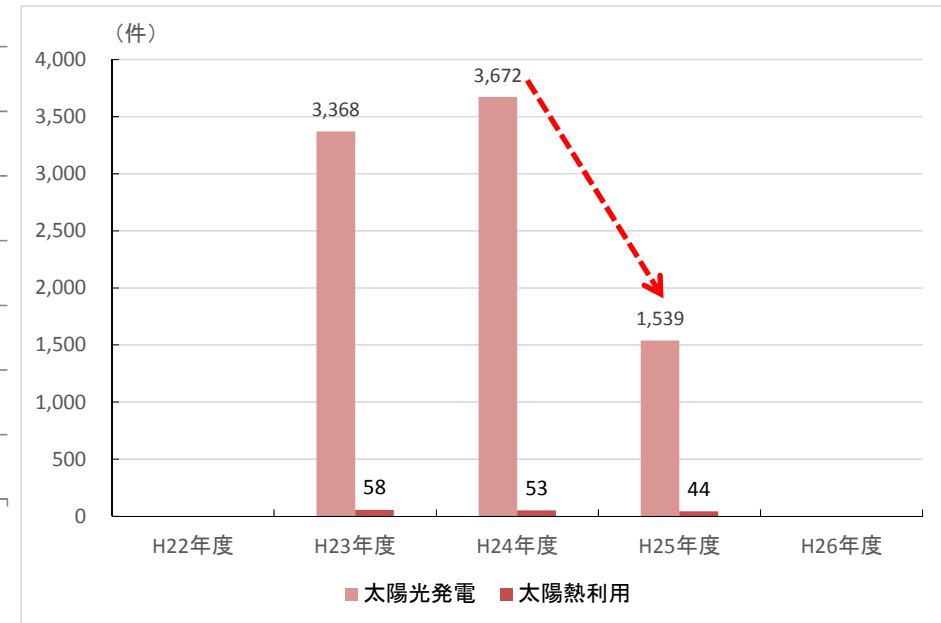
2. 環境にやさしい住まいづくり

図表：省エネルギー設備の設置状況（全国）



出典：総務省「住宅土地統計調査」

図表：住宅用太陽光発電設備等設置費助成件数

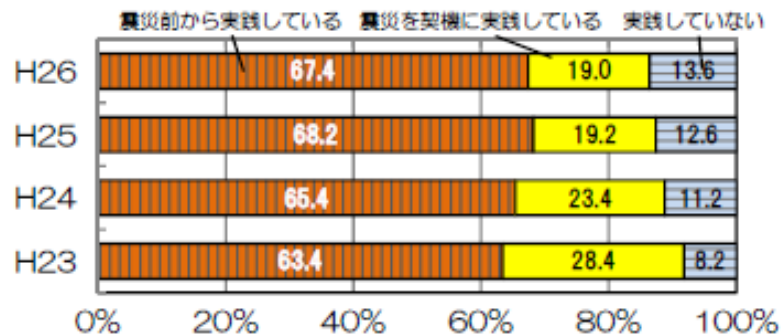


出典：横浜市環境管理計画

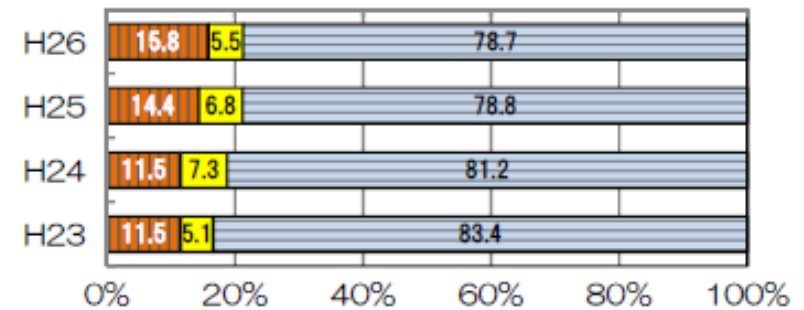
- 太陽光を利用した発電機器の設置数は2003（平成15）年に比べ約5倍に急増
- 窓の二重サッシ又は複層ガラス化は約1.9倍に増加
- 市の住宅用太陽光発電設備等設置費助成件数は2013（平成25）年は2012（平成24）年から半減

2. 環境にやさしい住まいづくり

図表：家庭での省エネ実践状況



図表：ヒートポンプ・太陽光発電等設置状況

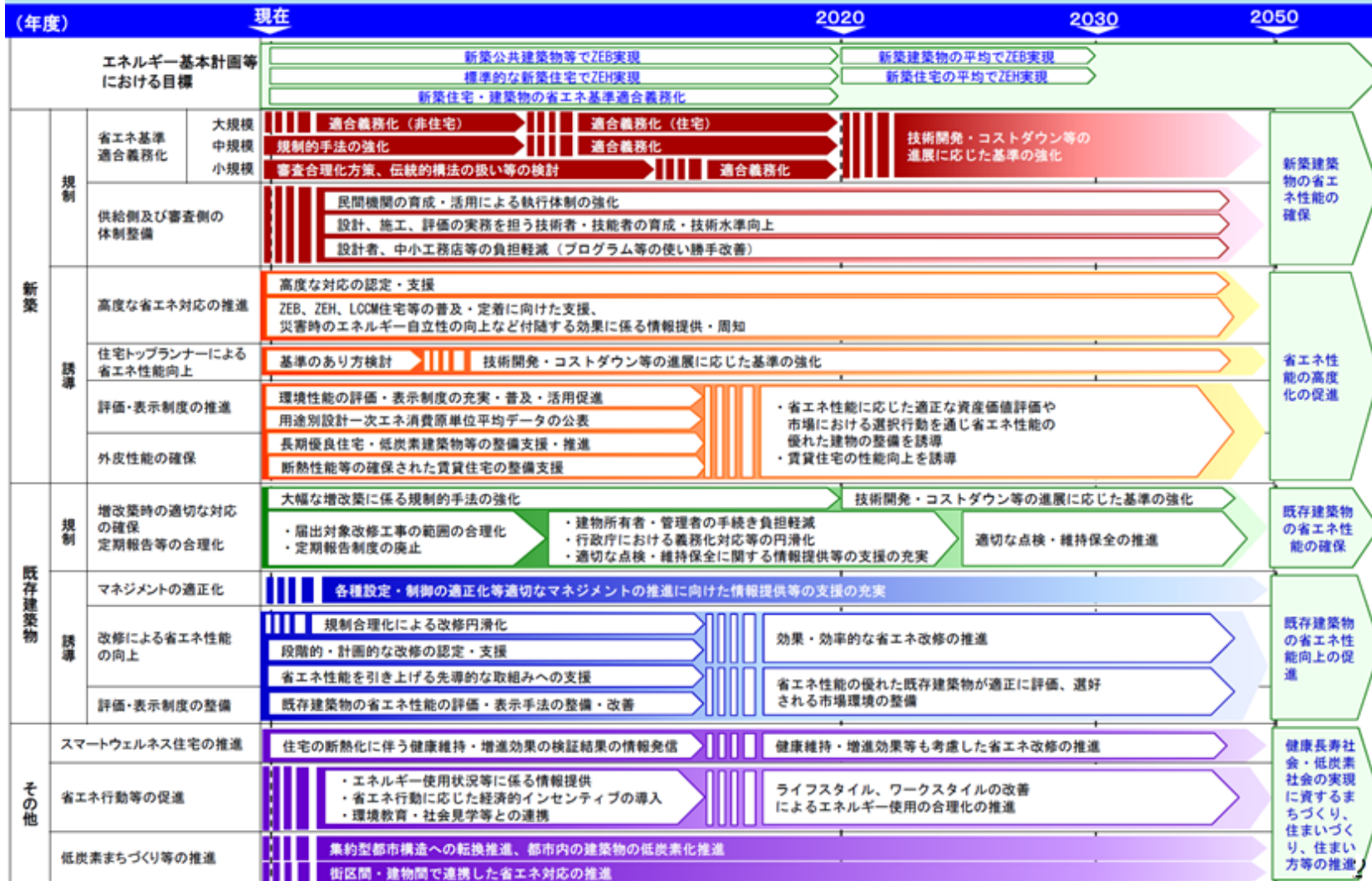


出典：横浜市「市民意識調査」

- 市民意識調査によると、家庭での省エネ実践状況は約68%が東日本大震災前から実施しており、ヒートポンプ等の設置状況も年々増加している

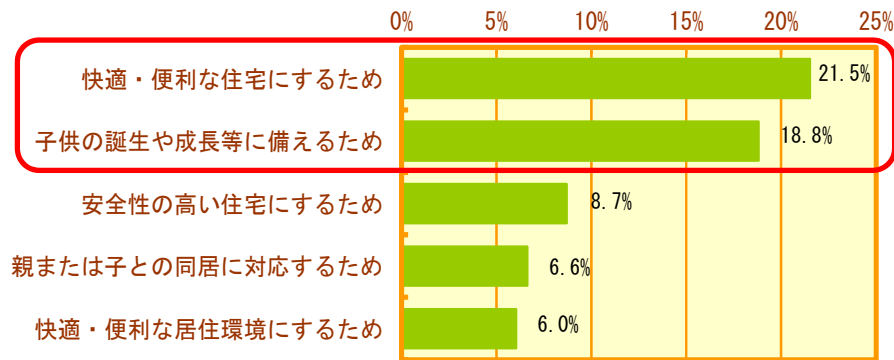
2. 環境にやさしい住まいづくり

図表：住宅・建築物の省エネルギー対策に関する工程表



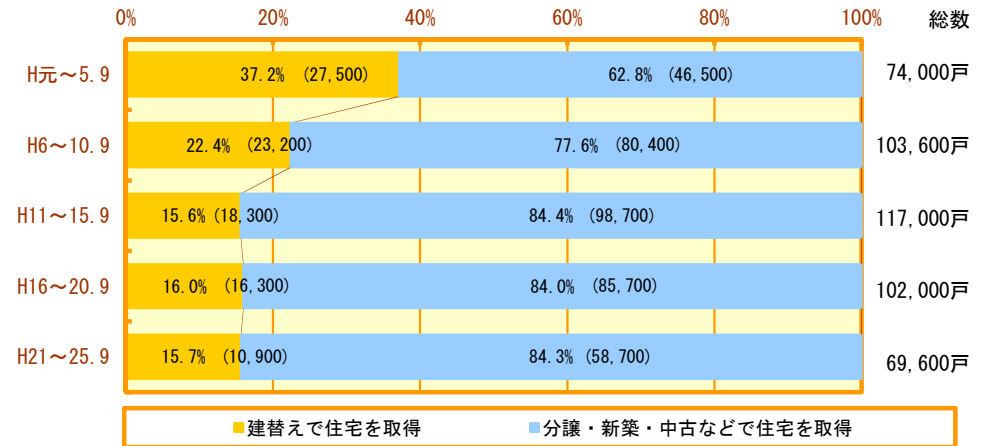
3. 中古住宅の流通促進、ストックビジネスの活性化

図表：住み替え・改善の目的（上位5位）



出典：総務省「平成20年住宅土地統計調査」

図表：住宅の取得方法別割合の推移

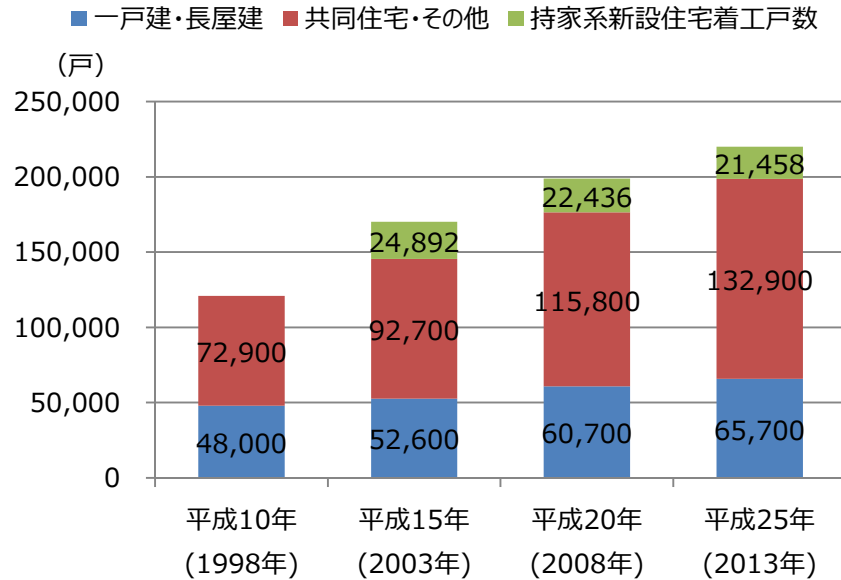


出典：総務省「平成25年住宅土地統計調査」

- 2008(平成20)年における住み替え・改善の目的は「快適・便利な住宅」が最も多く、次いで「子どもの誕生や成長に備えるため」となっている
- 住宅の取得方法別の割合をみると、「建替えて取得」が年々減少し2013(平成25)年時点では約16%となっている

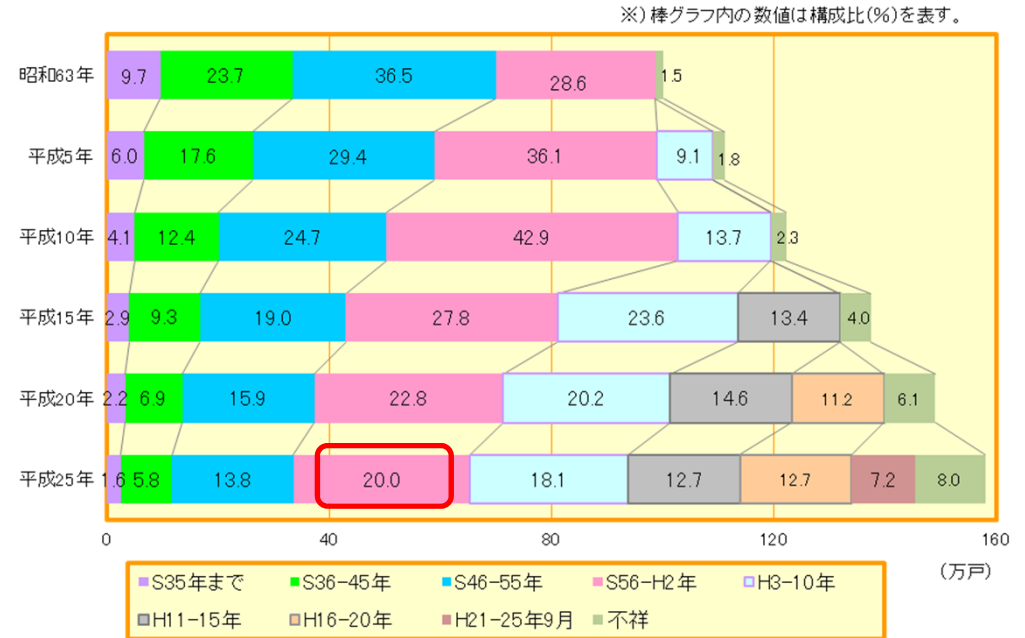
3. 中古住宅の流通促進、ストックビジネスの活性化

図表：中古住宅取得戸数の推移



出典：総務省「住宅土地統計調査」

図表：建築時期別住宅戸数の推移

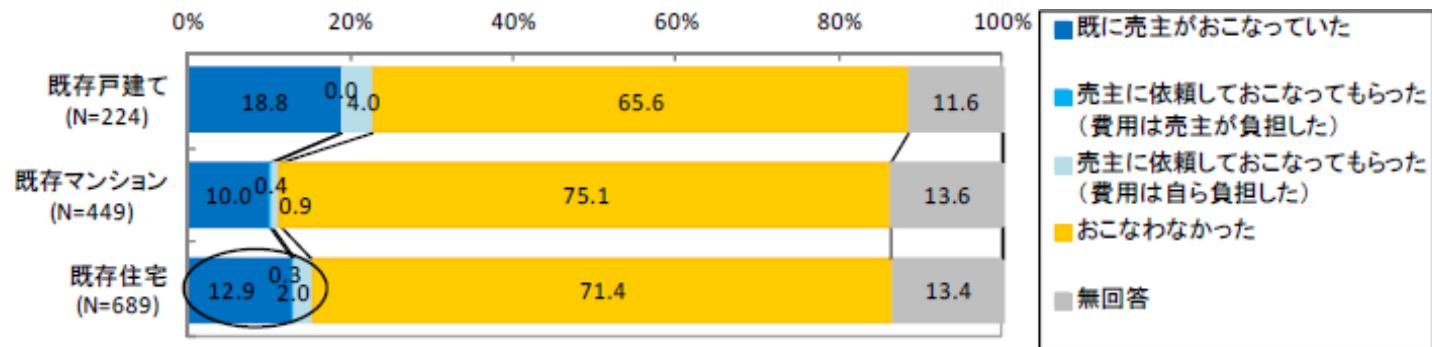


出典：総務省「住宅土地統計調査」

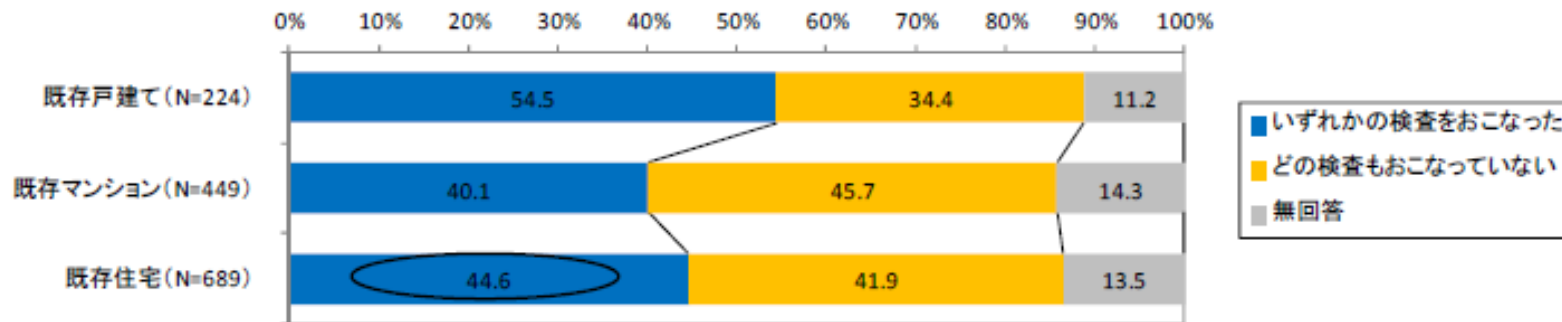
- 中古住宅取得戸数は年々増加し、10年間で約1.4倍
- 建築時期別の住宅戸数をみると、1980～1990(昭和56～平成2)年に建築された築30年前後の住宅の割合が最も多い

3. 中古住宅の流通促進、ストックビジネスの活性化

図表：中古住宅購入者の民間の建物検査（ホーム・インスペクション）の実施状況



図表：中古住宅購入にあたっての建物検査の実施状況

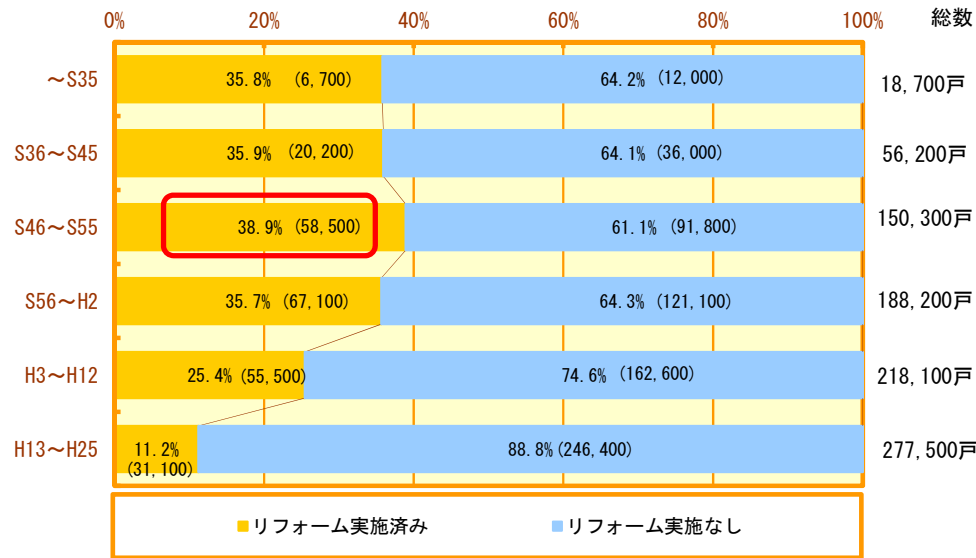


出典：一般社団法人 不動産流通経営協会「不動産流通業に関する消費者動向調査2015」

- 民間の建物検査（ホーム・インスペクション）の実施率は15.2%
- 中古住宅の購入にあたっての建物検査の実施率は44.6%

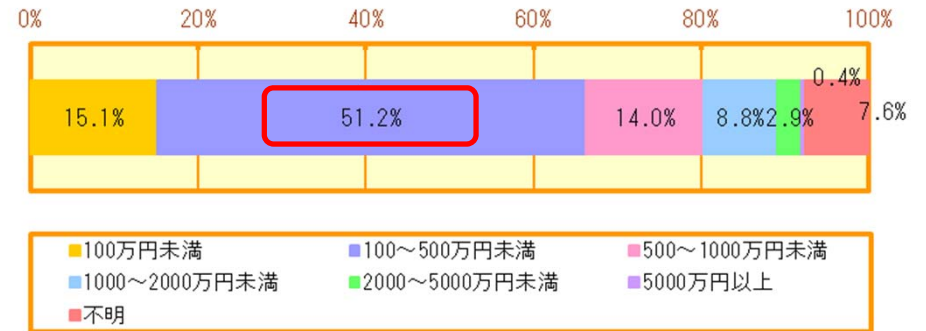
3. 中古住宅の流通促進、ストックビジネスの活性化

図表：建築年別リフォーム実施状況



出典：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

図表：リフォームに要した費用

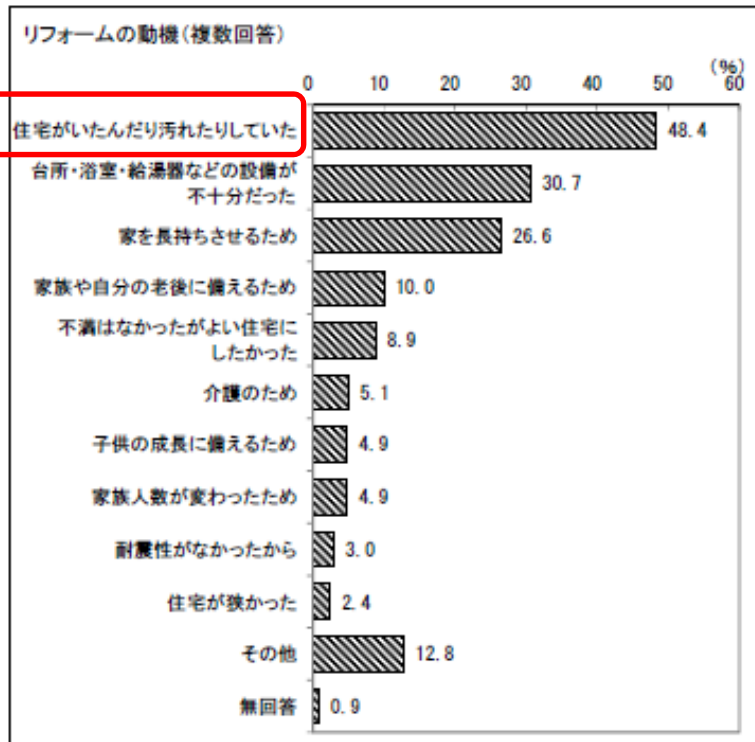


出典：神奈川県「平成20年住生活総合調査」

- 2013(平成25)年現在の建築年別のリフォーム実施状況は、1971～1980(昭和46～55)年に建築された住宅が最も実施率が高く約39%となっている
- 2008(平成20)年の神奈川県調査によると、リフォーム実施費用は100～500万円が半数を占める

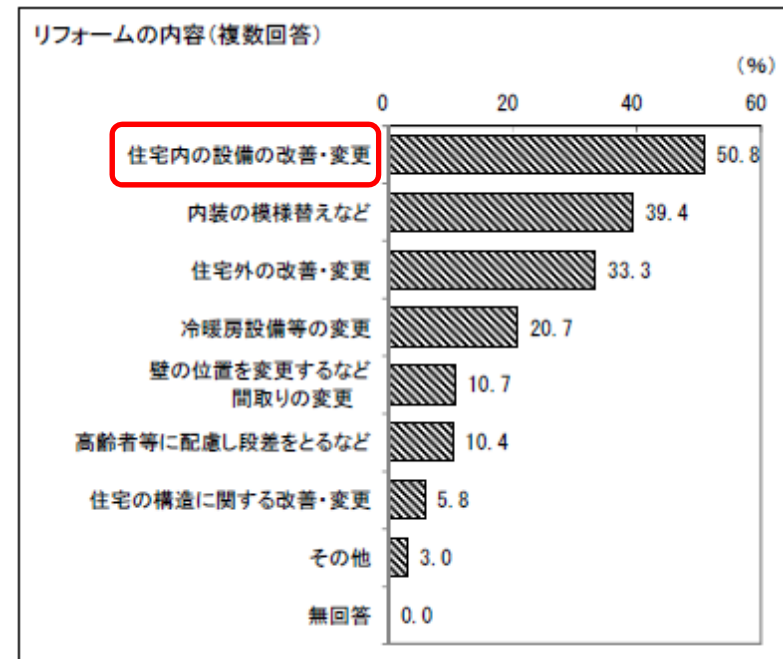
3. 中古住宅の流通促進、ストックビジネスの活性化

図表：リフォームの動機



出典：国土交通省「平成26年住宅市場動向調査報告書」

図表：リフォームの内容



出典：国土交通省「平成26年住宅市場動向調査報告書」

- リフォームの動機は「住宅の痛みや汚れの補修」が最も多く約49%、次いで「台所等の設備改善」が約31%、「家を長持ちさせるため」が約27%
- リフォームの内容は「住宅内の設備」が約51%

3. 中古住宅の流通促進、ストックビジネスの活性化

中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 報告書」概要

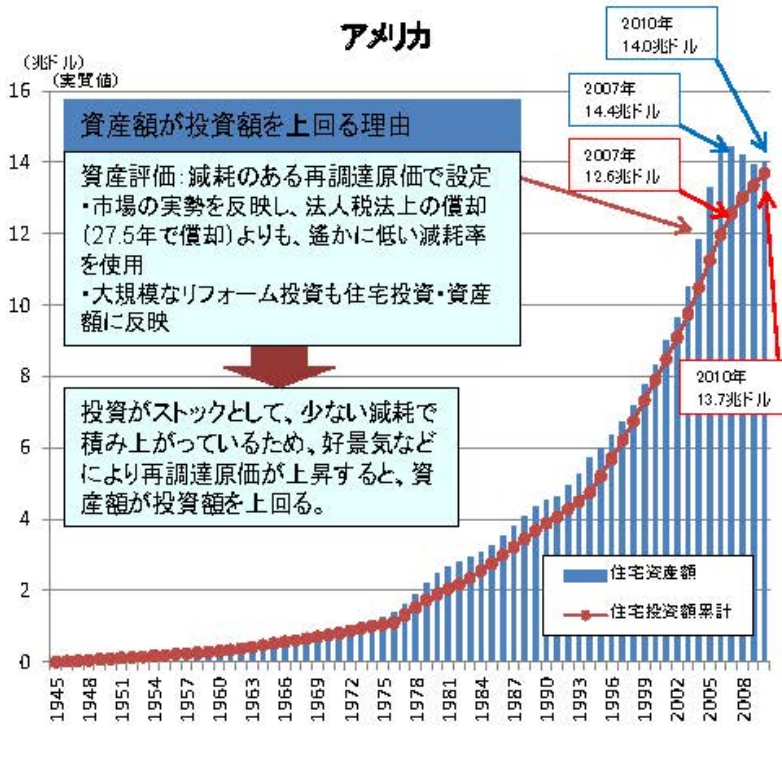
開催の経緯	中古住宅・リフォーム市場の活性化に向けた基本的方向や取組課題を共有することを目的に、不動産取引実務・金融実務の関係者が一堂に会して率直かつ自由な意見交換を実施。	
問題意識	我が国の住宅は、建物の一律の経年減価（木造戸建て住宅は築後20年で価値ゼロとする取引慣行）等により、我が国全体で見ると、資産評価額が投資額を大幅に下回るなど、国民経済上大きな損失（国全体で500兆円以上、50歳以上の二人以上世帯で平均約2000万円）。住宅資産の価値増大・流通促進により、消費や投資の拡大による経済の好循環が実現。 中古住宅・リフォーム市場の活性化により、住まいの選択肢が広がり、ライフスタイルやライフステージに応じた柔軟な住み替えが可能に。住み替えの円滑化により、適切に維持管理された良質な住宅が長く大切に引き継がれていく社会が実現。	
1. 建物評価の改善と市場への定着	2. 良質な住宅ストックの形成とその流通を促進するための環境整備	3. 中古住宅市場活性化に資する金融面の取組
(1) 中古住宅の建物評価の現状と課題 例】 我が国の木造戸建て住宅・RC造の住宅の建物評価の現状と課題 (2) 新たな建物評価指針の市場への定着 例】 宅建業者による価格査定改善（建物評価指針の考え方を反映した「戸建住宅価格査定マニュアル」の改訂、取引実務における普及に向けた検討等） ・不動産鑑定士による評価実務の改善（既存戸建住宅の評価に係る原価法の精緻化に向けた検討と評価実務の改善等） ・住宅ローンの担保評価における新たな建物評価指針の活用	(1) 所有者等による住宅の適切な維持管理の促進 例】 住宅の適切な維持管理の重要性、現状と課題 ・住宅の適切な維持管理を促進するための環境整備 (2) インспекション（建物検査）の普及 例】 インспекションの普及に向けた課題・プロセス ・インспекションが普及した時の将来像 (3) 中古住宅流通における事業者間連携の推進 例】 パッケージ商品（インспекション、価格報告書等）の開発等のビジネスモデルの紹介・提案 (4) 不動産ポータルサイトの役割 例】 不動産ポータルサイトの情報が消費者・事業者の意識・行動に与える効果、消費者ニーズを踏まえた検索項目の改定の方角性	(1) 中古住宅市場活性化に向けた金融の円滑化 例】 中古住宅購入に伴う住宅ローンの課題 ・リフォーム一体型ローンの現状と課題 (2) リバースモーゲージの普及可能性 例】 ・リバースモーゲージのリスクに関する検討 ・リバースモーゲージの普及に向けた検討 (3) DCF分析による担保不動産価値評価を活用した新たな金融商品の開発 例】 ・DCF分析による担保不動産価値評価の有効性 ・残価設定型ローンの商品化に向けた検討 (4) 中古住宅市場活性化に資する金融に関する新たな試み 例】 先取特権登記を活用したリフォームの推進
4. 戸建て賃貸住宅市場の活性化	5. 地域政策との連携	
例】 借主負担DM型賃貸の普及等による戸建て賃貸住宅市場の活性化	例】 地方銀行と地方公共団体との連携による定住促進のためのローン商品の開発	
今後の取組の方向性	本ラウンドテーブルにおける議論を踏まえ、引き続き、関係者の現状認識・問題意識を共有することを目的として、必要に応じて随時「既存住宅市場活性化ラウンドテーブル」を開催し、関係者が相互に役割分担と連携を図りながら、中古住宅・リフォーム市場活性化に向けた取組を実行に移す。	

3. 中古住宅の流通促進、ストックビジネスの活性化

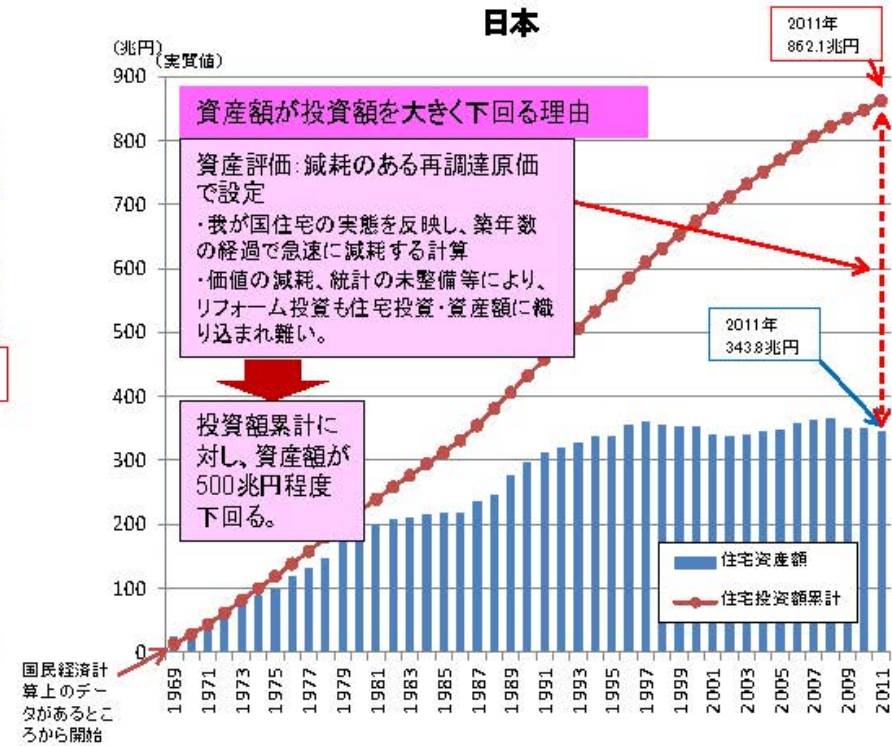
図表：中古住宅、リフォーム市場の現状と課題

課題認識

これまで行われてきた住宅投資額の累積と、住宅資産額を比較すると、米国では、投資額に見合う資産額が蓄積しているのに対し、**日本では、投資額の累積を約500兆円下回る資産額しか積み上がっていない。**



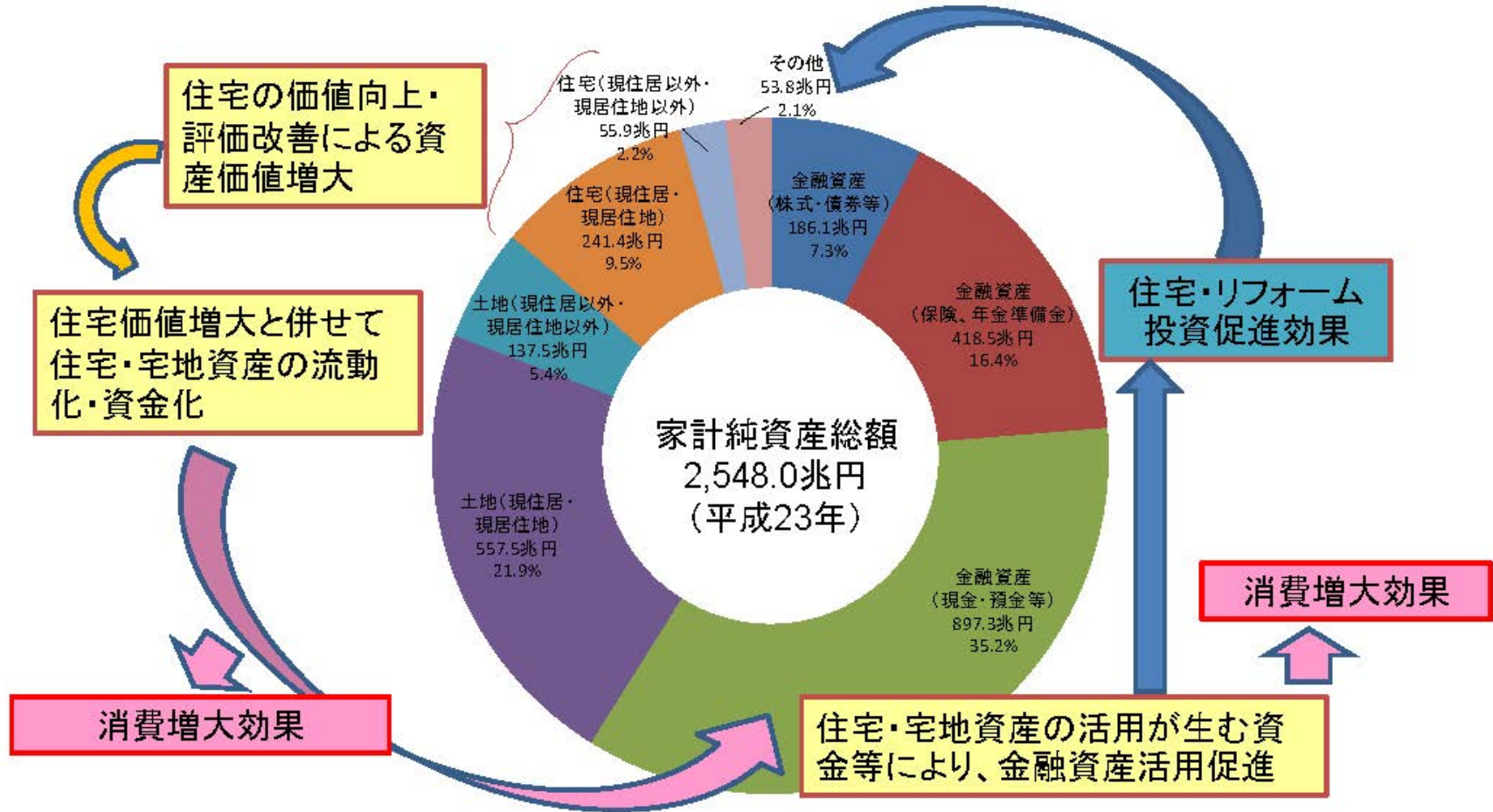
(資料)住宅資産額：「Financial Accounts of the United States」(米連邦準備理事会)
住宅投資額累計：「National Income and Product Accounts Tables」(米国商務省経済分析局)
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成



(資料)国民経済計算(内閣府)
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成
※住宅資産額の2000年以前のデータは、平成17年基準をもとに推計
※1969年以前は統計がないため、1969年以降の累積。

3. 中古住宅の流通促進、ストックビジネスの活性化

図表：中古住宅、リフォーム市場活性化の経済波及効果



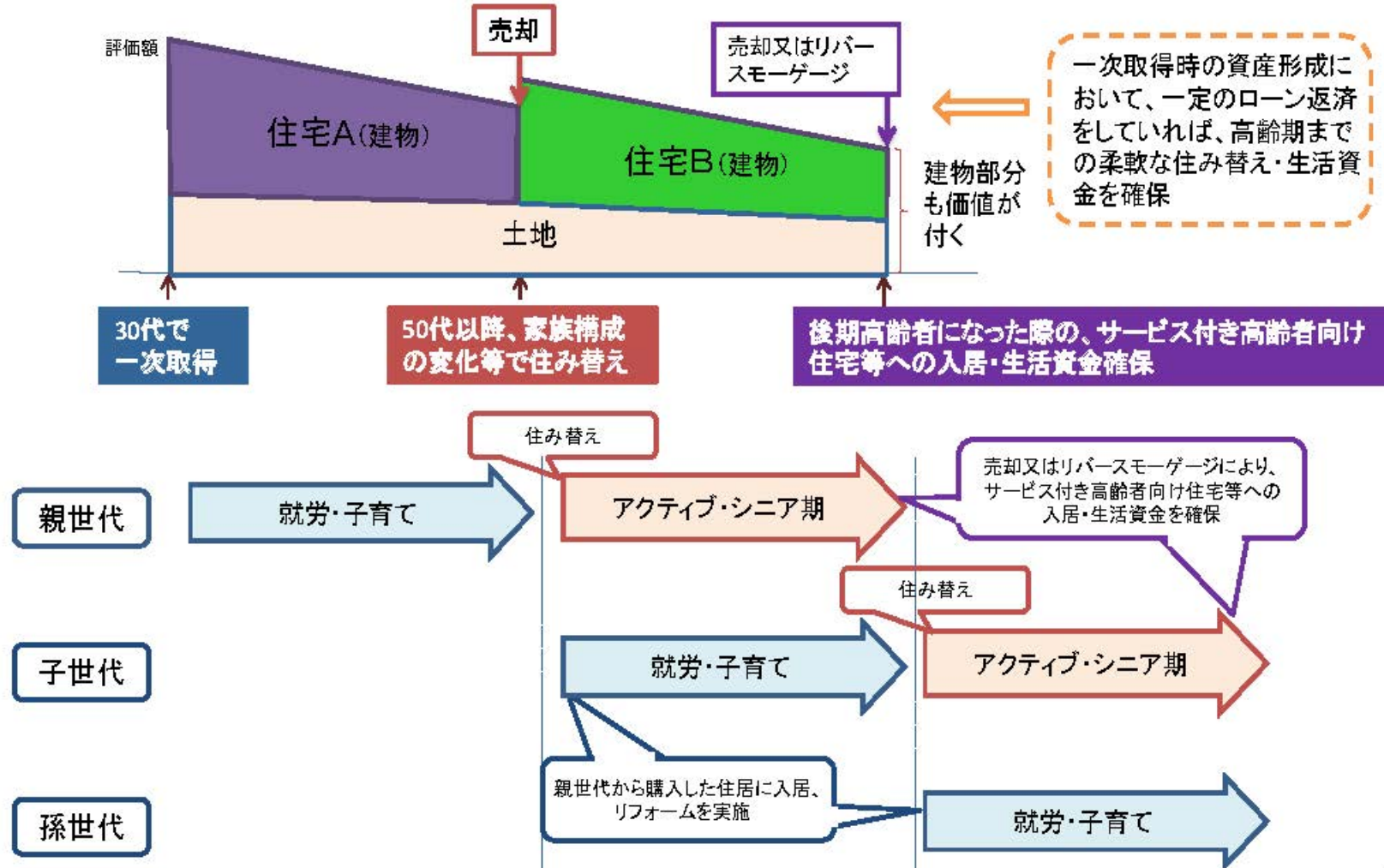
(注1)「その他」には生産資産の“在庫”及び住宅を除く“固定資産”、有形非生産資産の“漁場”が含まれる。
 (注2)「土地」「住宅」の“現住居・現居住地”、“現住居以外・現居住地以外”の資産額については、『平成21年消費実態調査』における“宅地”“住宅”それぞれの資産額の割合を用いて算出している。
 <宅地(総額1,991.8万円)> 現住居・現居住地:1,997.8万円(80.2%)、現住居以外・現居住地以外:394.0万円(19.8%)
 <住宅(総額522.6万円)> 現住居・現居住地:424.3万円(81.2%)、現住居以外・現居住地以外:98.3万円(18.8%)

(資料)国民経済計算年報(内閣府)及び消費実態調査(総務省)より作成

3. 中古住宅の流通促進、ストックビジネスの活性化

図表：中古住宅、リフォーム市場活性化が目指す住まい方の将来像

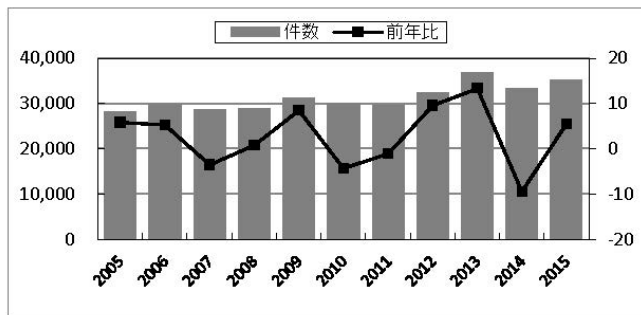
【建物評価の改善に伴い中古住宅・リフォーム市場が活性化すると】



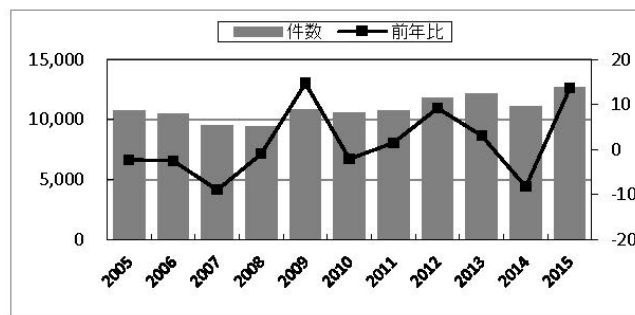
3. 中古住宅の流通促進、ストックビジネスの活性化

図表：首都圏中古住宅の成約件数

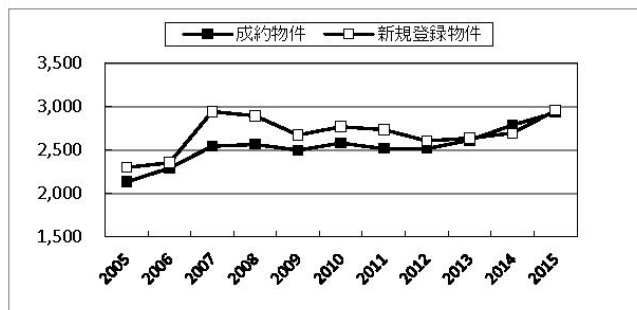
中古マンション成約件数



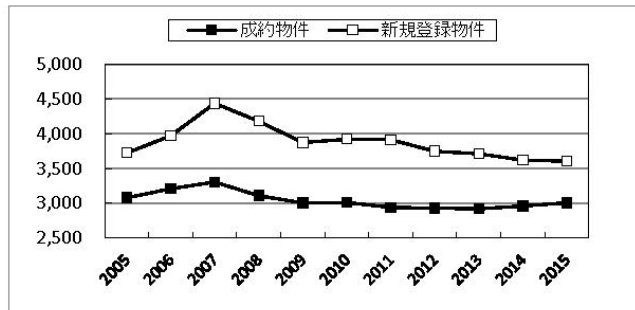
中古戸建住宅成約件数



中古マンション価格



中古戸建住宅価格



出典：公益財団法人東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」（2015年度）

- 首都圏の中古住宅の成約件数は、マンション、戸建とも2年ぶりに前年度を上回った
- 成約物件の価格は、中古マンションで3年連続の上昇、中古戸建住宅で2年連続上昇している

3. 中古住宅の流通促進、ストックビジネスの活性化

図表：住宅ストック関連産業市場規模（試算）

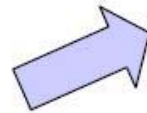
【図表Ⅳ－14－11】住宅ストック関連産業市場規模（試算）

+10兆円

2020年：20兆円超

2010年：約10兆円

10㎡以上の床面積の増加を伴う工事	1兆円
設備の維持修繕	3.6兆円
マンション共用部の修繕工事	0.4兆円
賃貸住宅のリフォーム	1.3兆円
中古住宅流通	4.0兆円



リフォーム市場規模の自然増		+2.8兆円
商品・サービス	マンションリフォームの性能向上	+0.2兆円
	無管理住宅の解消	+0.3兆円
	高齢者対応改修	+0.5兆円
	スケルトンリフォームの拡充	+1.1兆円
	中古住宅売買に付随したリフォームの拡充	+1.0兆円
政策	リフォーム市場の環境整備による効果	+3.7兆円
	中古住宅流通市場の環境整備による効果	+2.2兆円

(出所)国土交通省資料、矢野経済研究所資料よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成

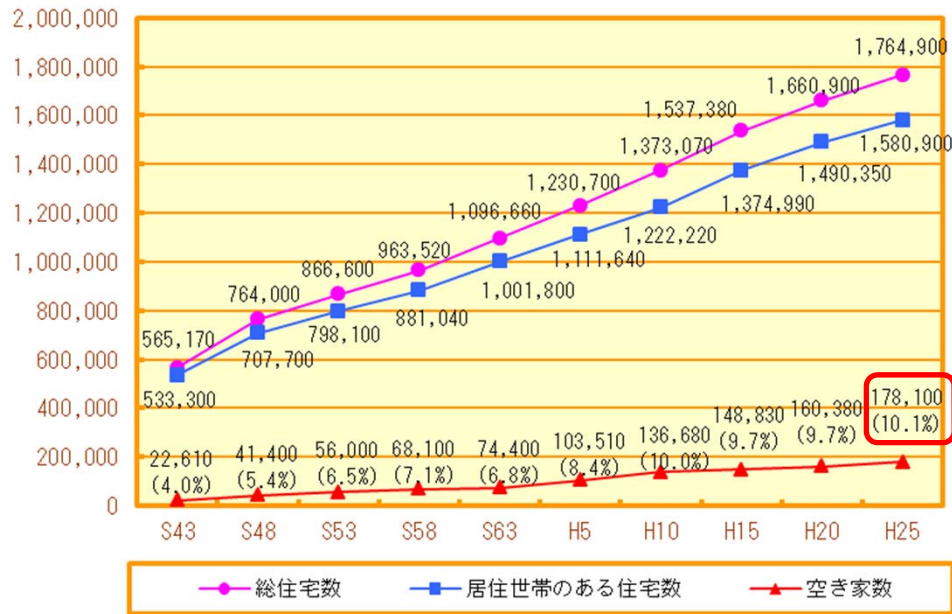
(注)2020年の市場規模については、人口動態、住宅ストック数の予測を前提として、実質GDPの対前年比増減値を説明変数とした回帰式によりみずほコーポレート銀行産業調査部予測

出典：みずほコーポレート銀行 産業調査部「中古住宅の流通に焦点をあてた不動産関連産業について」

- 2010(平成22)年から2020(平成32)年までの10年間で住宅ストック関連産業の市場規模は2倍以上になるとの試算もある

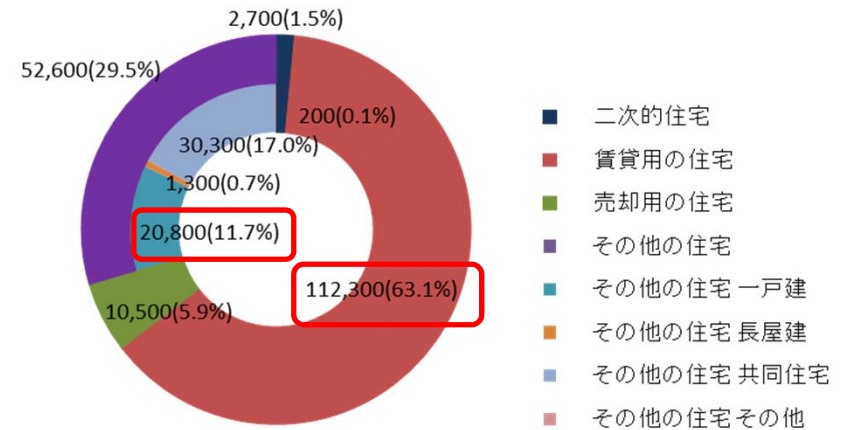
4. 空家対策

図表：空家の推移



出典：総務省「住宅土地統計調査」

図表：空家の分類

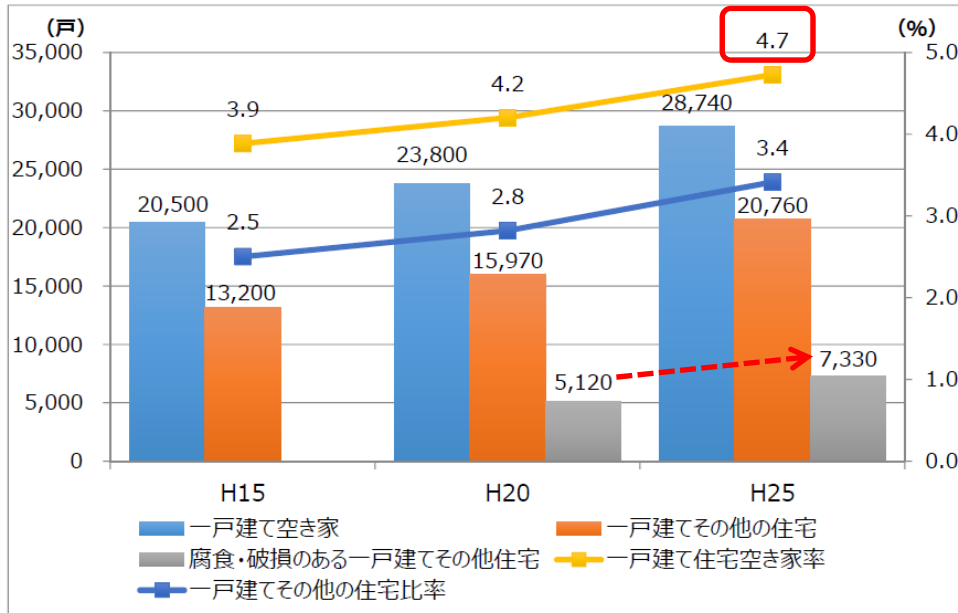


出典：総務省「平成25年住宅土地統計調査」

- 総住宅数は増加傾向にあり、H25時点では約176万5千戸となっており、そのうち、空き家数は約17万8千戸、空き家率は10.1%となっている
- 空き家の分類をみると、約6割が「賃貸用の住宅」となっている。「その他の住宅」における一戸建の空き家は、空き家全体で11.7%、その他の住宅で39.5%を占めている

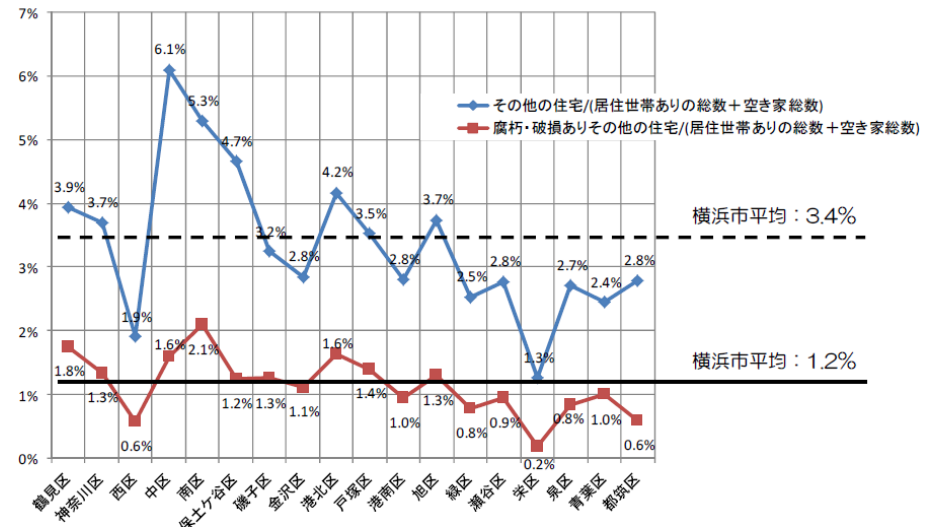
4. 空家対策

図表：一戸建空家の推移



出典：横浜市空家等対策計画

図表：区別の一戸建て住宅総数に占める「その他の住宅」の空家の割合

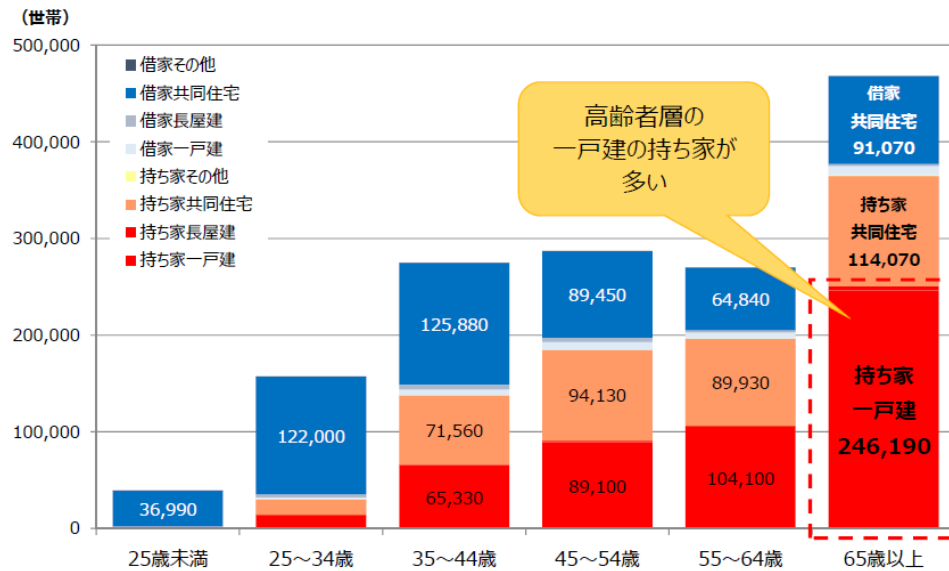


出典：横浜市空家等対策計画

- 2013(平成25)年時点の一戸建の空家の総数は約2.9万戸あり、戸建の空家率は4.7%
- 一戸建の空家のうち、腐朽・破損ある住宅は約7.3千戸あり、2008(平成20)年から1.4倍増
- 一戸建の住宅に占める「その他の住宅」の空家の割合は中区、南区、保土ヶ谷区といった都心部で高く、腐朽・破損ある「その他の住宅」も都心部に多い

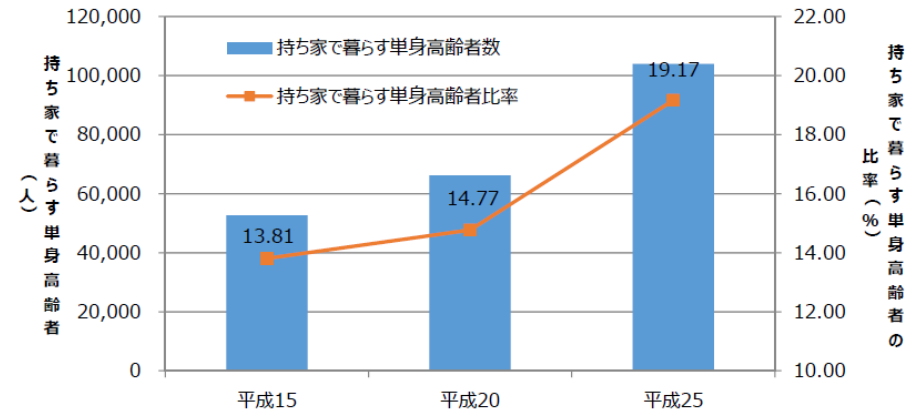
4. 空家対策

図表：世帯主の年齢別の住宅の種類



出典：横浜市空家等対策計画

図表：持家で暮らす単身高齢者の動向



出典：横浜市空家等対策計画

- 高齢者は一戸建の持家居住者が多く、単身高齢者の世帯数も増加しているため、今後は空家予備軍が増加することが想定される

4. 空家対策

具体的な施策

(状態)

利用中

空家化

放置・管理
不全状態

除却

跡地の
活用

①空家化の予防



- 市民への情報発信（啓発パンフレットの配布、様々なツールを活用した広報の展開）
- 納税通知書を活用した全住宅所有者への空家適正管理のお願い
- 専門家団体の相談窓口への案内や「住まいの相談窓口」との連携
- 専門家団体と連携した空家相談会の実施
- 木造住宅耐震等改修補助の実施
- 地域への啓発活動（出前相談会）の検討
- 高齢者ひとり一人への支援に向けた専門家等との連携の検討

②空家の流通・活用促進

◆中古住宅としての市場流通◆



- 専門家団体の相談窓口への案内や「住まいの相談窓口」との連携（再掲）
- エコリノベーション補助（改修費補助）の実施
- エコリノベーションアカデミー（講習会）の開催
- リノベーション事例集の作成
- 子育て世帯や若者の居住促進を目的とした中古住宅の活用（例：子育てりふいん事業や大学・地域と連携したシェアハウスモデル事業）
- 中古戸建住宅の流通促進の国等の取組との連携の検討（例：インスペクション制度、住宅履歴情報等）

◆地域の活動拠点等住宅以外の用途への活用◆

- まちづくり NPO 等と連携した地域活動拠点、社会福祉施設、子育て支援施設への活用マッチング
- 地域の活動拠点等の活用マニュアルの作成と課題解決に向けた検討（法制度、資金面等）
- 空家所有者と利用希望者で情報を共有する仕組み（空家バンク）の検討

③管理不全な空家の防止・解消

◆所有者啓発・地域での取組支援◆



- 専門家団体の相談窓口への案内や「住まいの相談窓口」との連携（再掲）
- 季節に応じた適正管理の注意喚起
- 地域（町内会、社会福祉協議会等）での見守り事例の紹介
- 地域の人材（高齢者）を活かした維持管理の仕組みの構築
- 空家協力事業者の紹介の仕組みの検討

◆行政による改善指導◆

- 空家法を活用した区局連携体制による改善指導の実施
- 本市独自の特定空家等の判断基準の策定【詳細は裏面※2を参照】
- 緊急対応措置の検討

④空家に係る跡地の活用

◆密集市街地対策との連携◆



- 不燃化推進地域における除却補助（建築物不燃化推進事業補助）の実施
- 防災広場としての跡地の活用
- 建築士による調査・助言（木造建築物安全相談事業）の実施
- 跡地を活用した個別建替えや共同建替えの誘導策の検討

◆その他◆

- コミュニティスペース、菜園等跡地活用の検討

出典：横浜市空家等
対策計画