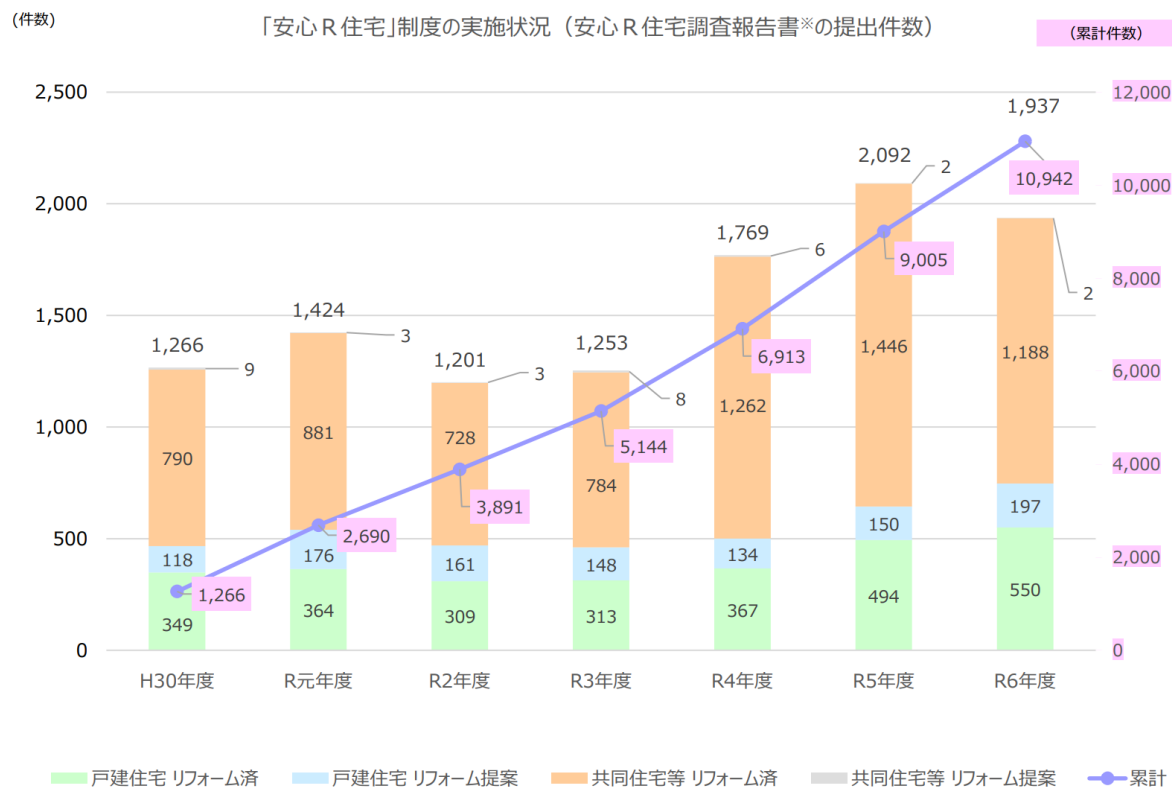


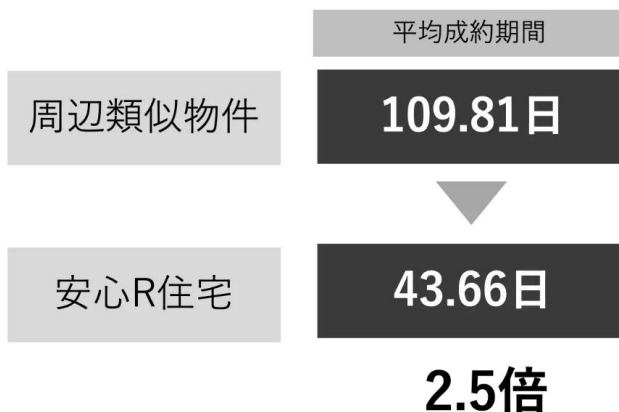
暮らしの仕組み分科会 データ集

②適切な評価の促進等による既存住宅市場の活性化／住まいの流通

「安心R住宅」制度の実施件数は増加傾向にあり、類似物件と比較して成約期間も短く取引の安心感につながっていると考えられるため、対象物件の増加や制度活用に向け、引き続き周知が必要



「安心R住宅」平均成約期間比較【全国】



※安心R住宅調査報告書 宅地建物取引業者（報告者）が、既存住宅について安心R住宅の基準に適合しているか調査し、その結果を記載した書面であり、住宅購入者に交付するとともに登録事業者団体に提出する報告書

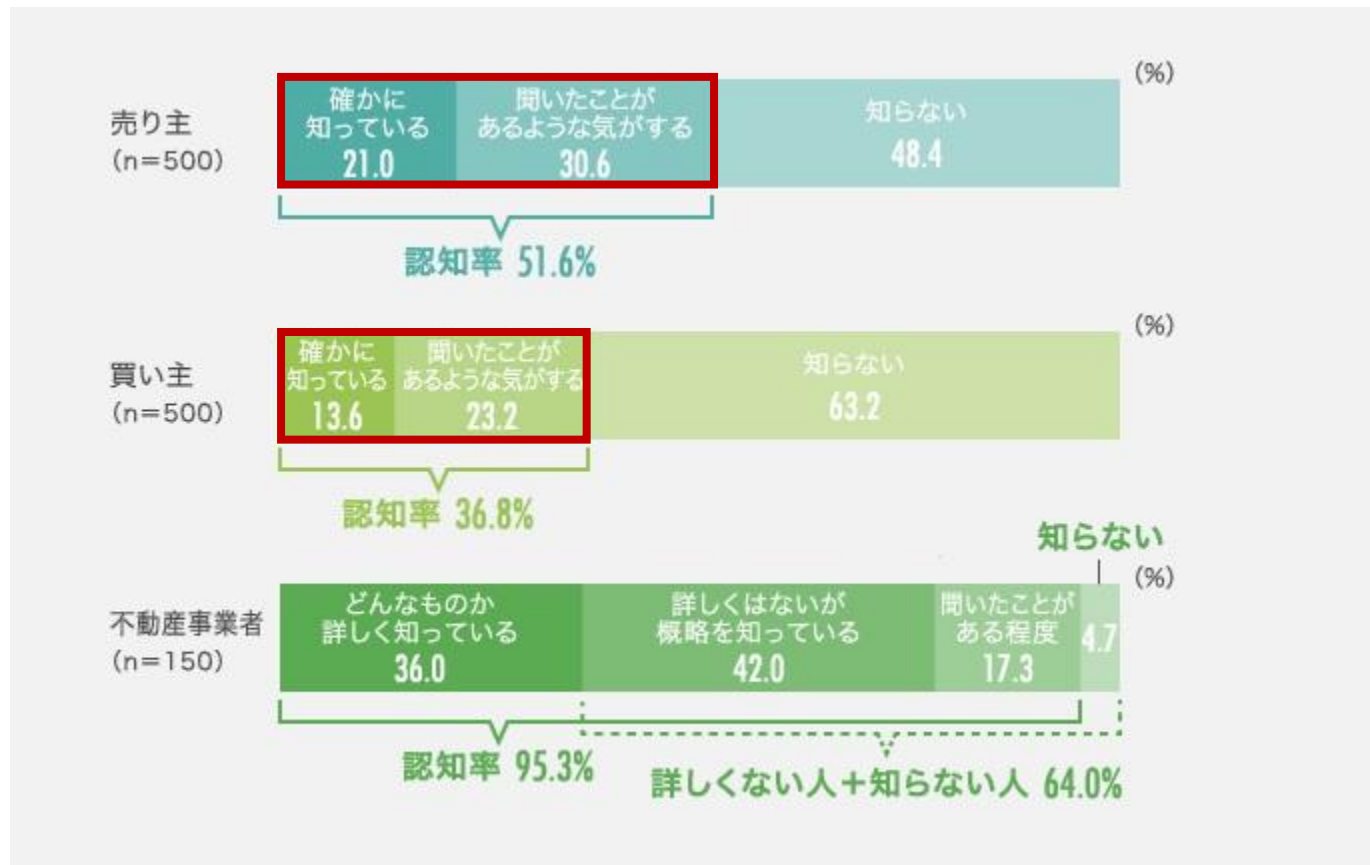
出典：登録事業者団体からの報告より作成

出典：「安心R住宅」（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）実施状況（国土交通省）

②適切な評価の促進等による既存住宅市場の活性化／住まいの流通

インスペクションは、売り主（51.6％）に比べて買い主（36.8％）の認知度が低い状況にあるため、引き続き、売り主と買い主双方へ制度の周知が必要

図：インスペクションに関する認知【全国】



出典：インスペクション（建物状況調査）に関する意識調査（一般社団法人全国住宅技術品質協会）

②適切な評価の促進等による既存住宅市場の活性化／住まいの流通

新築住宅は、マンション・戸建てとともに適正な年収倍率の7倍を超え、購入しづらい状況にあり、中古住宅価格の年収倍率差も上昇傾向にある

※銀行の住宅ローンの借入金額の限度額は年収の7倍に設定されている場合が多い

表：年収倍率の推移【中部圏・県】

| | | | H25（2013年） | | H30（2018年） | | R5（2023年） | | H25→R 5 |
|-----|------------|-----------|------------|-------|------------|-------|-----------|-------|---------|
| | | | 価格 | 年収倍率 | 価格 | 年収倍率 | 価格 | 年収倍率 | 年収倍率差 |
| 中部圏 | 平均成 約価格 | 新築マンシ ョ ン | 3,401万円 | 7.7倍 | 3,972万円 | 8.7倍 | 3,931万円 | 8.4倍 | + 0.7pt |
| 愛知 | | 中古マンシ ョ ン | 1,563万円 | 3.5倍 | 1,957万円 | 4.3倍 | 2,356万円 | 5.0倍 | + 1.5pt |
| | | 新築戸建 | 2,717万円 | 6.1倍 | 3,016万円 | 6.6倍 | 3,322万円 | 7.1倍 | + 1.0pt |
| | | 中古戸建 | 2,393万円 | 5.4倍 | 2,660万円 | 5.8倍 | 2,802万円 | 6.0倍 | + 0.6pt |
| | | 主世帯平均年収 | | 442万円 | | 456万円 | | 467万円 | |

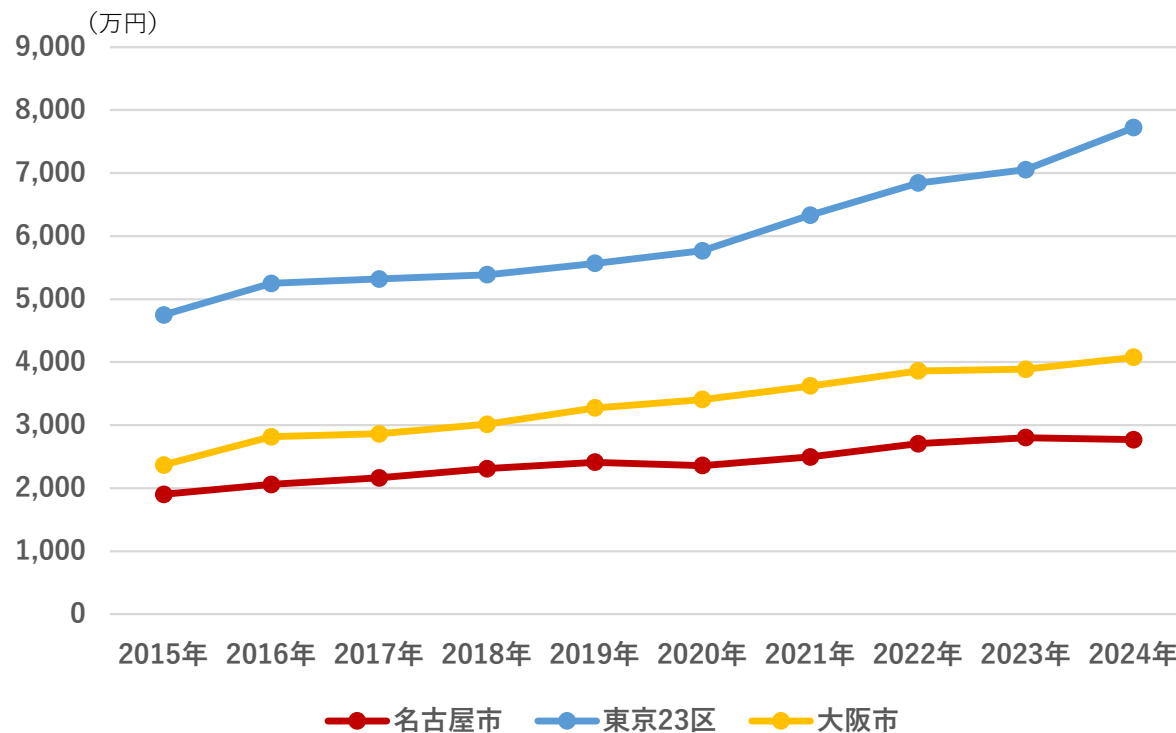
※新築マンション価格のみ中部圏を対象としたデータを使用

出典：新築マンション（東京鑑定マンションデータ白書）、中古マンション・新築戸建・中古戸建（中部レインズ）、住宅・土地統計調査（R5）

②適切な評価の促進等による既存住宅市場の活性化／住まいの流通

中古マンションの平均価格は、東京は大幅に上昇しているが、名古屋は比較的上昇幅が緩やか

図：70㎡あたりの中古マンション価格 年間平均の推移【全国・名古屋市】



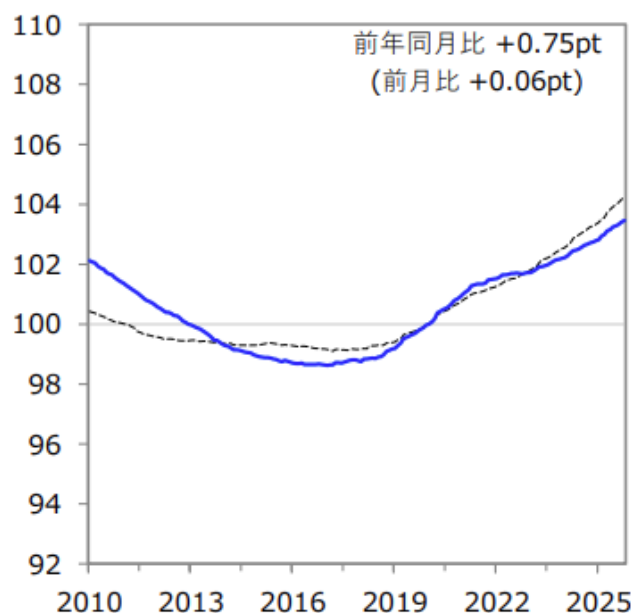
出典：東京カンテイ

②適切な評価の促進等による既存住宅市場の活性化／住まいの流通

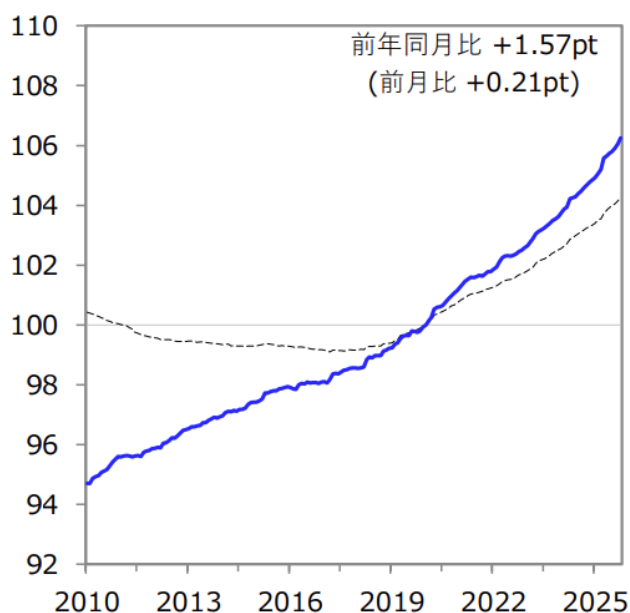
賃貸住宅の家賃は、東京・大阪は大幅に上昇（約＋6pt）しているが、愛知は比較的上昇幅が緩やか（約＋3pt）で全国平均を下回っている

図：賃貸住宅の家賃指数（2020年1月基準）の推移【全国・県】

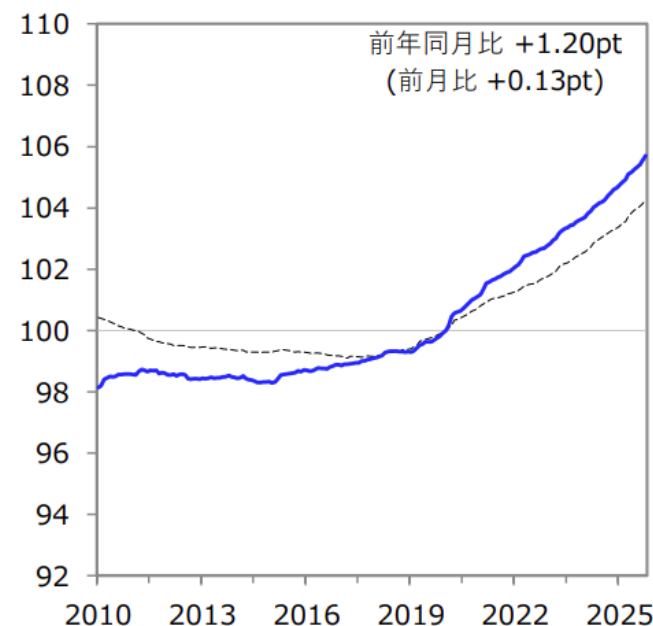
愛知



東京



大阪



— 都道府県値 - - - 全国平均値

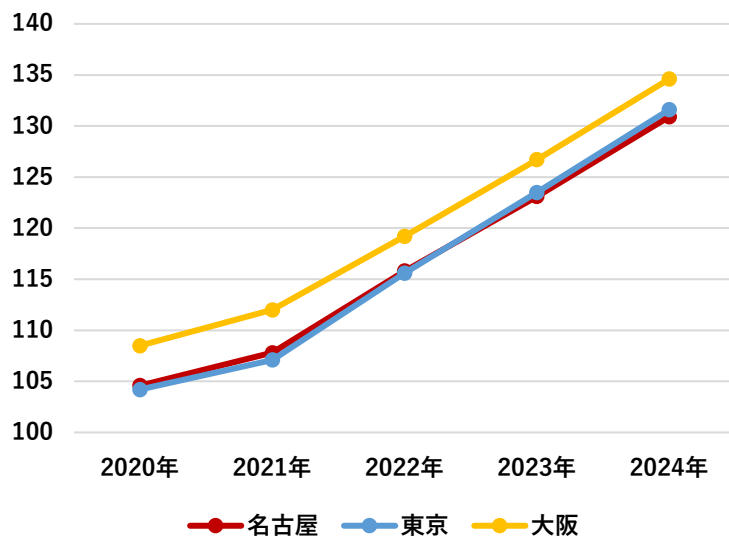
出典：大東建託株式会社

②適切な評価の促進等による既存住宅市場の活性化／住まいの流通

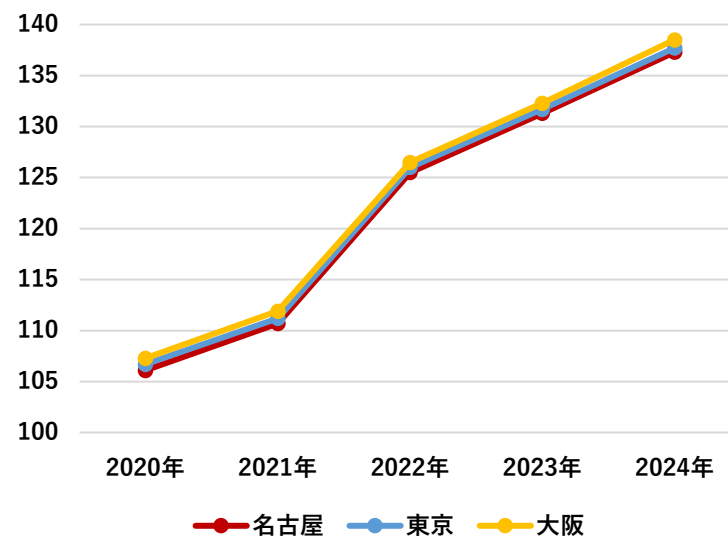
建築費は他都市と同様に高騰し、2015年比で
木造住宅で約+30pt、RCの住宅で約+37 ptとなっている

図：建設資材物価指数（2015年基準）の推移【全国・県】

木造住宅



RCの集合住宅

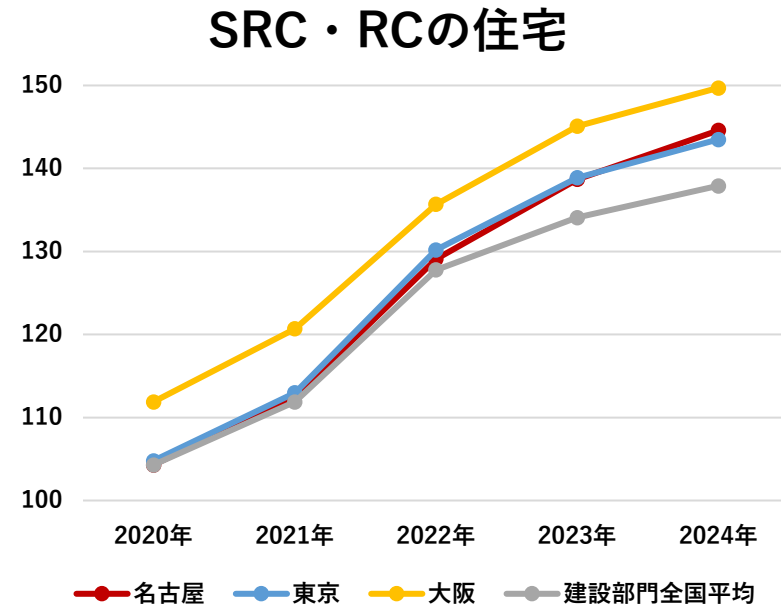
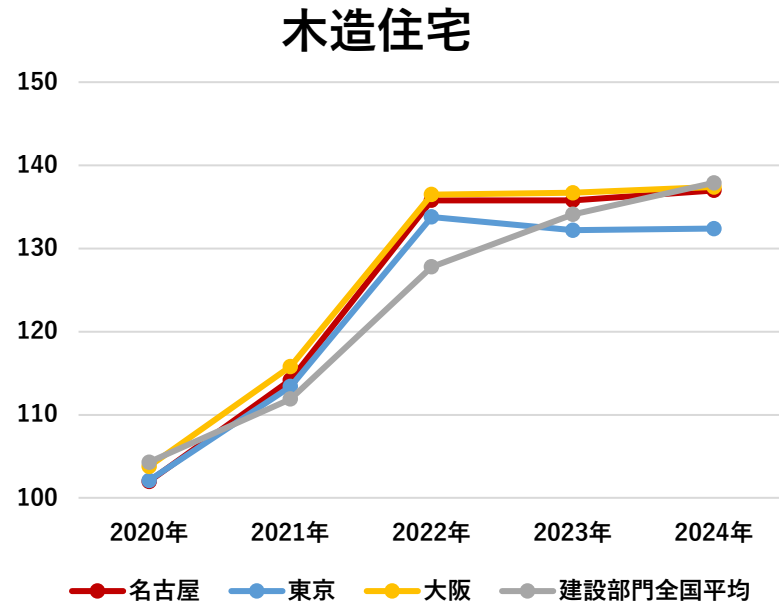


出典：建設費指数（一般社団法人日本建設業連合会）

②適切な評価の促進等による既存住宅市場の活性化／住まいの流通

建築資材は他都市と同様に高騰し、2015年比で
木造住宅で約+37 pt、SRC・RCの住宅で約+44ptとなっている

図：建設資材物価指数（2015年基準）の推移【全国・県】

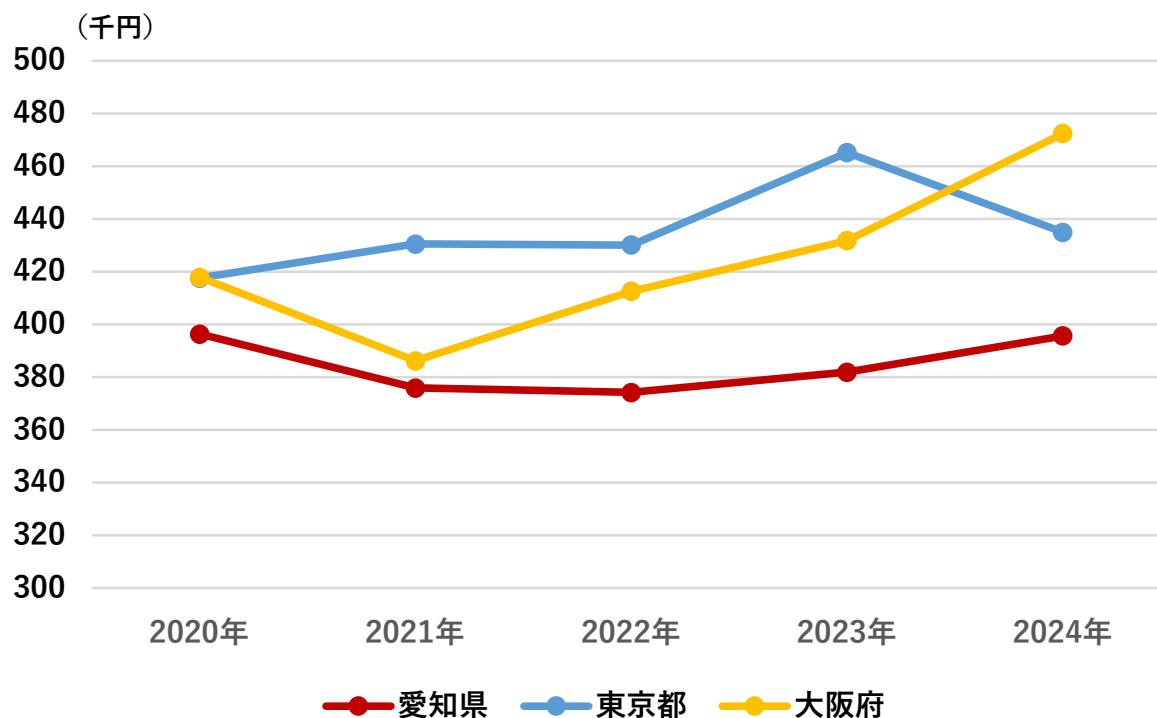


出典：建設費指数（一般社団法人日本建設業連合会）

②適切な評価の促進等による既存住宅市場の活性化／住まいの流通

建設業の労働者の人件費は、東京都・大阪府と比較すると、愛知県は比較的上昇幅が緩やか

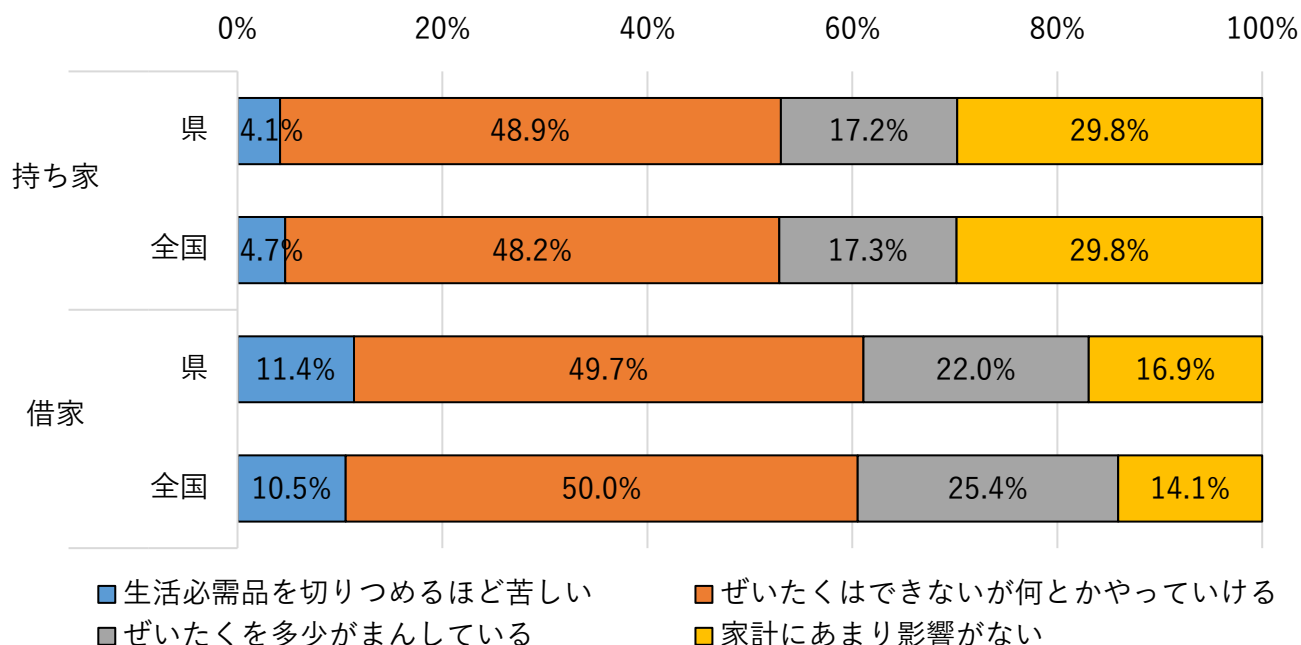
図：建設業の決まって支給する現金給与額（月額）の推移【全国・県】



出典：賃金構造基本統計調査（各年）

住居費の負担感は持ち家世帯に比べ借家世帯で高い傾向

図：住居費負担【全国・県】

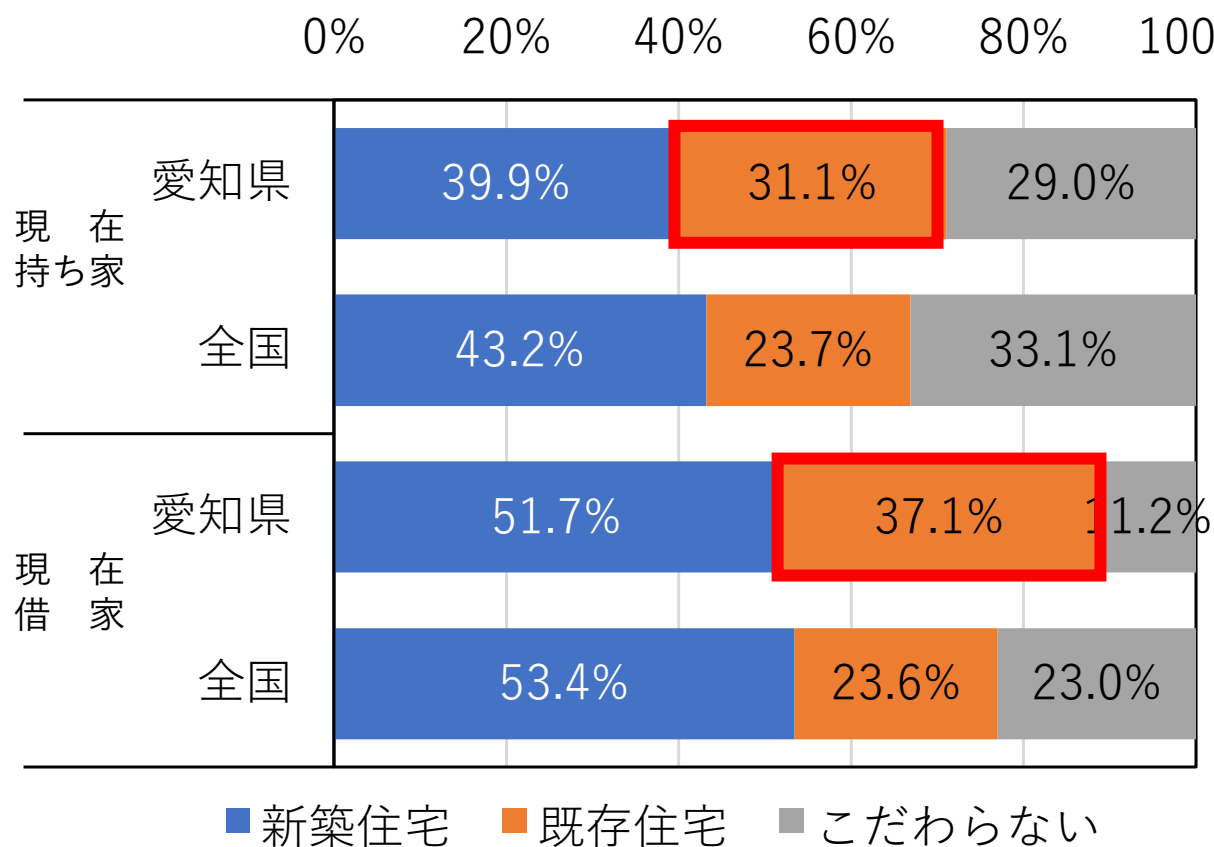


出典：住生活総合調査（R5）

②適切な評価の促進等による既存住宅市場の活性化／住まいの流通

住み替え意向のある世帯における、既存住宅への関心は、本県は全国平均より高く、引き続き既存住宅の購入支援に取り組む必要がある

図：現在持ち家・借家世帯の今後の持ち家への住替え意向（新築・既存）【全国・県】



出典：住生活総合調査（R5）

①地域を活性化するリノベーション産業の育成／住生活産業・担い手・DX

空家住宅等改修費補助制度は、空家の活用にあたり一定のニーズがあり、引き続き意向のある市町村への支援が必要

■ 愛知県空家等対策推進事業費補助金(うち民間空家住宅等改修費補助事業)

- 対象施設: 空き家住宅、空き建築物又は空家住宅等
- 条件: ア) 増改築等の後の建築物が地域活性化※のための計画的利用に供されるもの
イ) アの用途として10年以上活用されるもの
※ 空家等対策計画に位置付けることで補助対象となる空き家の活用用途の例
地域活性化に向けた移住定住促進のため、空き家を『移住・定住を促進するための(賃貸)住宅』として活用
- 補助額等: 対象事業費の1/6 以内かつ市町村補助額1/4 以内(上限500 千円)

| | | |
|-------|---------|---------|
| 国 1/3 | 市町村 1/6 | 事業者 1/3 |
| | 県 1/6 | |

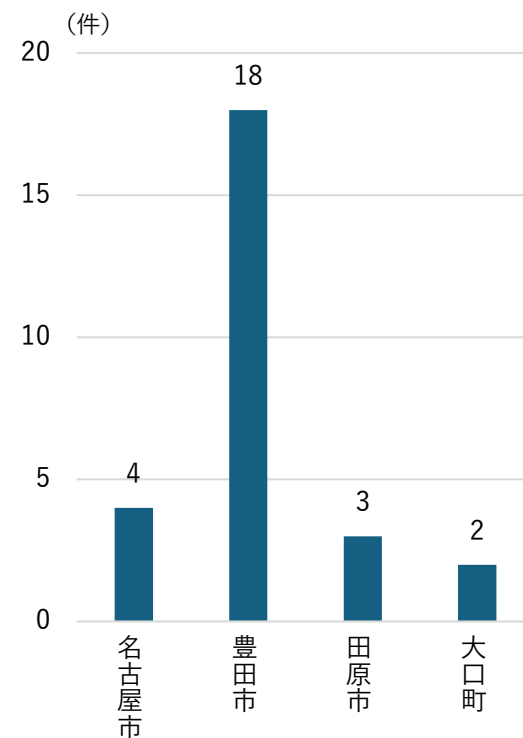
【令和7年度 要望市町】

| | |
|-------|-----------------------------------|
| 総合支援 | 名古屋市、豊橋市、瀬戸市、大府市、田原市、大口町、扶桑町、南知多町 |
| 再生等推進 | 豊田市、蒲郡市、常滑市、新城市、美浜町 |

【活用事例(豊田市山村地域等空き家再生事業補助金)】

- ・ 豊田市山村地域等の健全な地域コミュニティの保持と地域づくりを図るため、地域に所在する空き家の有効活用を促進することを目的
- ・ 空き家バンクに登録された空き家を、移住者向けの住宅に活用する場合の改修費補助制度
- ・ 移住者向け住宅の改修費補助として上限額100万円の市単独の補助制度があるが、国及び県の補助要件(市外からの移住及び10年間の活用)を満たす場合は、上限額を150万円に上乗せ

図：空家等対策推進事業費補助金 R3～R6実績件数【県】

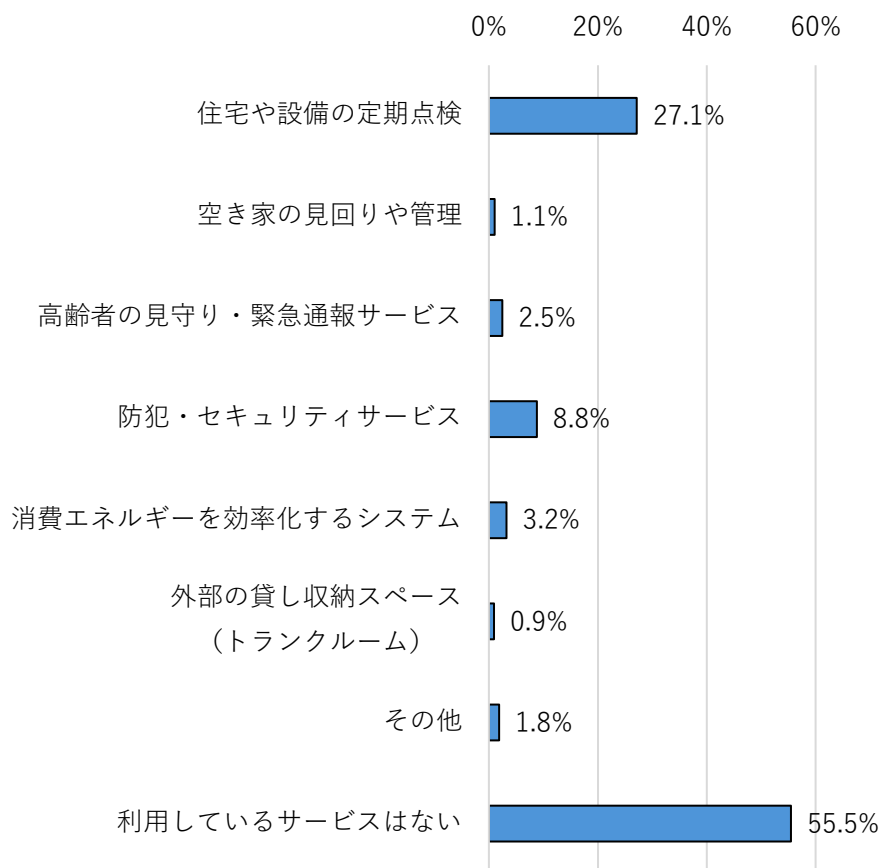


出典：愛知県HP

②生活の利便性を向上させる技術・サービスの育成／住生活産業・担い手・D X

生活の利便性の向上につながる住生活関連サービスの利用率は低く、引き続きIoT技術を含めたサービス等の情報発信が必要

図：住生活関連サービスの利用状況【県】

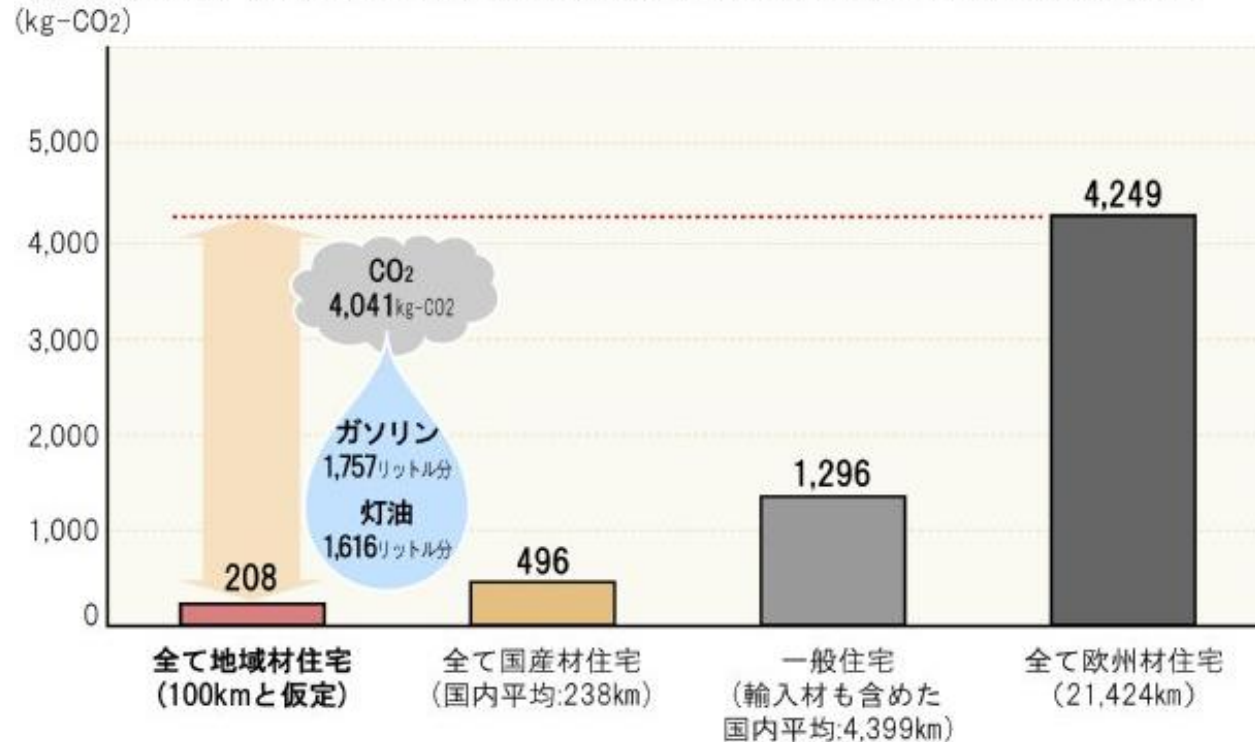


出典：住生活総合調査（R5）

木材輸送過程におけるCO2排出量削減のため、引き続き地域産材の利用促進が必要

図：木造住宅の木材輸送過程別のCO2排出量【全国】

※住宅の木材使用量は日本住宅・木材技術センター「木造軸組工法の木材使用量（H13年度調査）」による
※国内平均、一般住宅、欧州材のウッドマイレージCO₂は、ウッドマイルズ関連指標算出プログラムver.2016による
※ガソリンCO₂排出係数：2.3kg-CO₂/L、灯油CO₂排出係数：2.5kg-CO₂/Lとして算出
※住宅モデルとしては、1985年に建築学会（環境工学委員会熱分科会）が提案した「住宅用標準問題（延べ床面積125.86㎡）」を使用

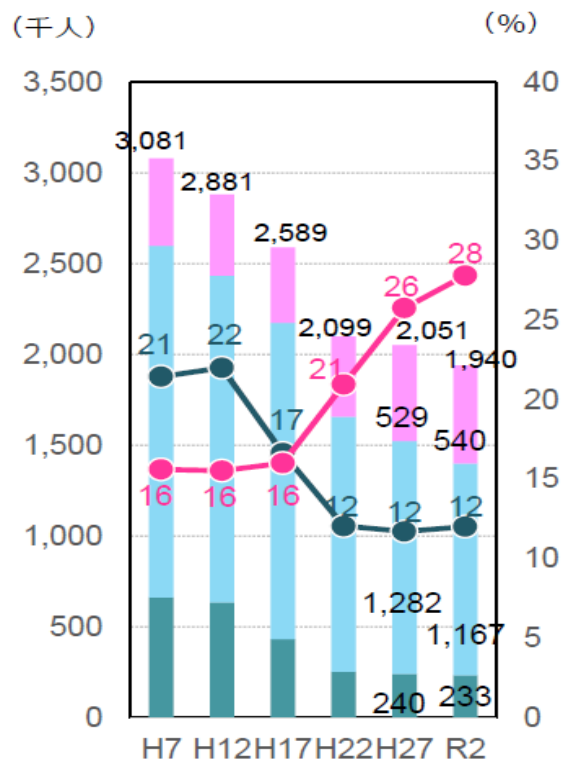


出典：一般社団法人 ウッドマイルズフォーラム | ウッドマイルズ関連指標

②地域の住宅生産者への支援と担い手の育成／住生活産業・担い手・DX

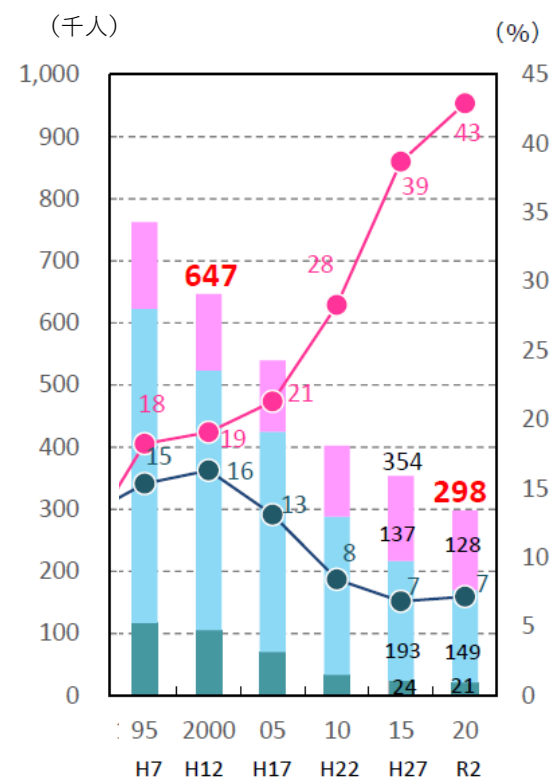
建設・土木作業従業者は減少傾向で、高齢化も進んでいる

図：建設・土木作業従業者※の数の推移【全国】



※建設・土木作業従事者：型枠大工/とび職、鉄筋作業従事者/大工/ブロック積・タイル張従事者/屋根ふき従事者/左官/畳職/配管従事者/土木従事者/鉄道線路工事従事者/その他の建設・土木作業従事者

参考：大工就業者数の推移【全国】



■ 30歳未満

■ 30歳以上60歳未満

■ 60歳以上

● 30歳未満の割合

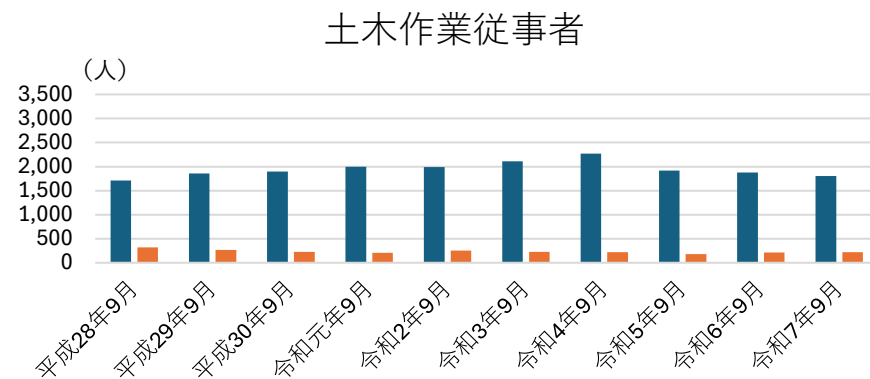
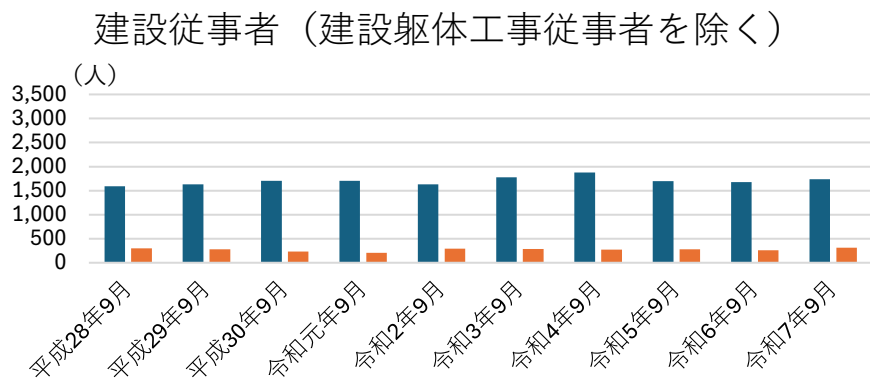
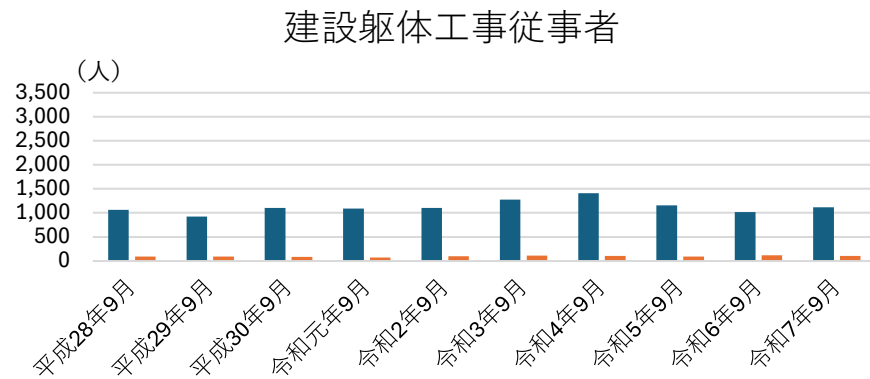
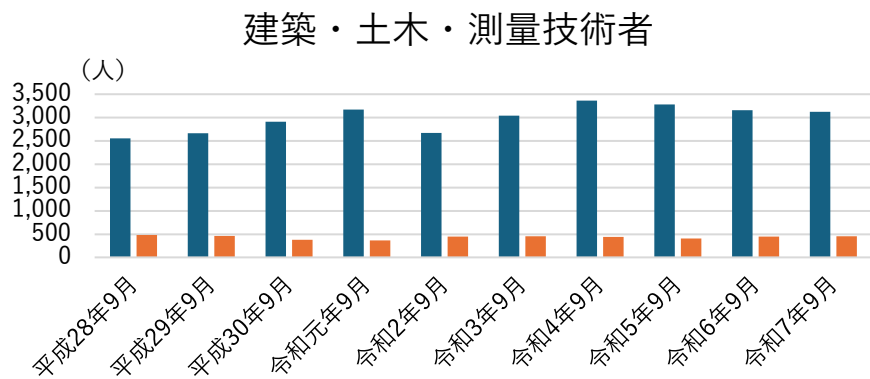
● 60歳以上の割合

出典：国勢調査 (R2)

建設分野全体で、求人数に対して求職者が著しく不足している

図：建設分野の職種別の求職者と求人数の推移【県】

■ 月間有効求人数
■ 月間有効求職者数

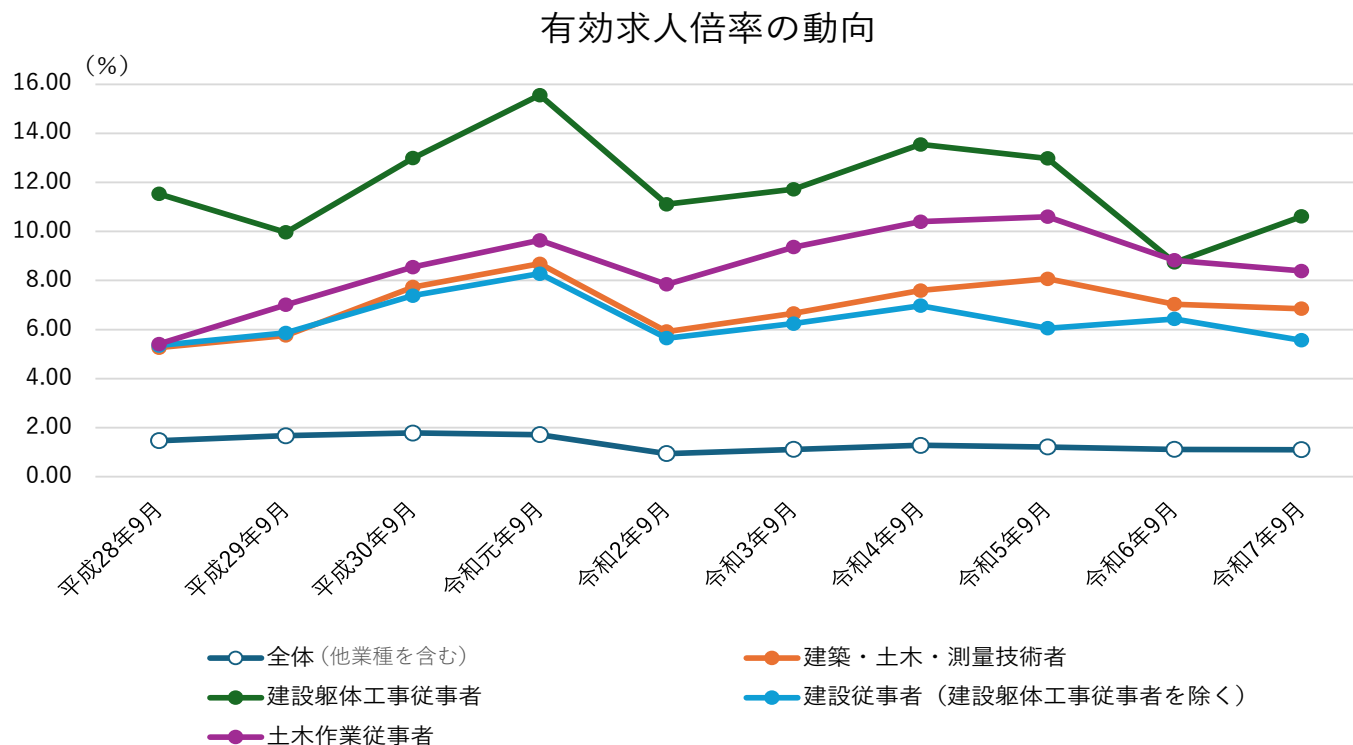


出典：厚生労働省愛知労働局

②地域の住宅生産者への支援と担い手の育成／住生活産業・担い手・D X

建設分野は、全体に対して高い有効求人倍率で推移していることから、住生活産業の担い手確保・育成に向けた取組の検討が必要

図：建設分野における担い手不足の状況【県】

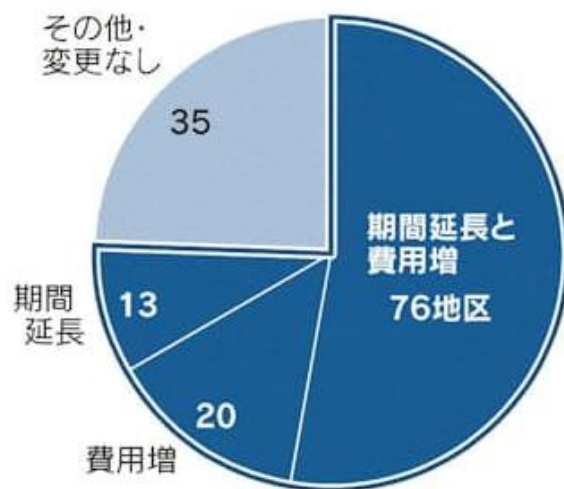


出典：厚生労働省愛知労働局

①既成市街地の再開発等の促進／多様な暮らし・魅力的な住宅地

全国的に、資材高騰や人手不足、地権者との合意形成の遅れ等により、進行中の市街地再開発事業の8割弱で完了時期の延期や費用の増加が発生。

図：市街地再開発事業の事業計画の変更状況【全国】



(注) 2024年11月時点で進行中の144地区
(出所) 事業計画の変更状況を集計

出典：日本経済新聞2025-03-26

表：事業計画を変更した市街地再開発事業の一例

| 計画遅れが長期にわたる再開発もある | | |
|--------------------|----------------|---------------------|
| 自治体 地区名 | 事業完了時期 延長期間 | 要因 |
| 名古屋市 鳴海駅前 | 2028年3月 18年 | 建物の設計変更 |
| 横浜市 横浜山下町 | 25年3月 15年 | 事業主体の変更 |
| 福島県郡山市 郡山駅前1丁目 | 26年6月 12年 | デベロッパーの変更 |
| さいたま市 浦和駅西口南高砂 | 27年度 8年 | <u>地権者との合意形成に遅れ</u> |
| 水戸市 水戸駅前 | 28年3月 7年 | <u>資材高による設計変更</u> |
| 文京区 春日・後楽園駅前 | 25年12月 6.4年 | 駅接続工事の協議 |
| 福岡県久留米市 JR久留米駅前 | 28年3月 4年 | 地盤状況による計画変更 |
| 大分市 末広町1丁目 | 29年3月 2年 | <u>人手不足による工期延長</u> |
| 静岡県三島市 三島駅南口 | 29年3月 1.5年 | <u>資材・労務費などの上昇</u> |
| 山口市 新山口駅北 | 26年2月 1.5年 | 工事請負業者の選定 |
| 兵庫県三田市 三田駅前 | 28年6月 10カ月 | 建設業の働き方改革 |

出典：日本経済新聞2025-03-25

①既成市街地の再開発等の促進／多様な暮らし・魅力的な住宅地

2026年度以降も整備改善事業が予定されており、住宅地の再生に向け着実に事業を推進していく必要がある

図表：市街地の整備改善事業【県】



近年完了した整備改善事業

| | |
|------|--------------------------------|
| 2021 | 錦2丁目7番 JR春日井駅南東 安城南明治第一 |
| 2022 | 豊橋駅西口駅前 |
| 2023 | — |
| 2024 | 豊橋駅前大通2丁目 末広・花ノ木 豊橋花園商店街 |

出典：愛知県地域住宅計画(社会資本総合整備計画)

②多世代が共生しながら、日常生活圏で暮らせる住宅地づくりの推進／多様な暮らし・魅力的な住宅地

愛知県内の住宅団地数は、全国で5番目

表：都道府県別住宅団地数（面積5ha以上のもの）【全国】

| 都道府県 | 団地数 | 都道府県 | 団地数 | 都道府県 | 団地数 |
|------|-----|------|-----|------|-------|
| 北海道 | 178 | 石川県 | 32 | 岡山県 | 24 |
| 青森県 | 26 | 福井県 | 14 | 広島県 | 253 |
| 岩手県 | 41 | 山梨県 | 3 | 山口県 | 20 |
| 宮城県 | 88 | 長野県 | 31 | 徳島県 | 4 |
| 秋田県 | 5 | 岐阜県 | 60 | 香川県 | 5 |
| 山形県 | 20 | 静岡県 | 42 | 愛媛県 | 3 |
| 福島県 | 57 | 愛知県 | 176 | 高知県 | 14 |
| 茨城県 | 147 | 三重県 | 86 | 福岡県 | 127 |
| 栃木県 | 66 | 滋賀県 | 49 | 佐賀県 | 8 |
| 群馬県 | 44 | 京都府 | 32 | 長崎県 | 24 |
| 埼玉県 | 161 | 大阪府 | 98 | 熊本県 | 10 |
| 千葉県 | 227 | 兵庫県 | 121 | 大分県 | 35 |
| 東京都 | 72 | 奈良県 | 47 | 宮崎県 | 44 |
| 神奈川県 | 241 | 和歌山県 | 18 | 鹿児島県 | 46 |
| 新潟県 | 31 | 鳥取県 | 6 | 沖縄県 | 17 |
| 富山県 | 7 | 島根県 | 43 | 総計 | 2,903 |

出典：第8回「住宅団地再生」連絡会議資料（国土交通省）

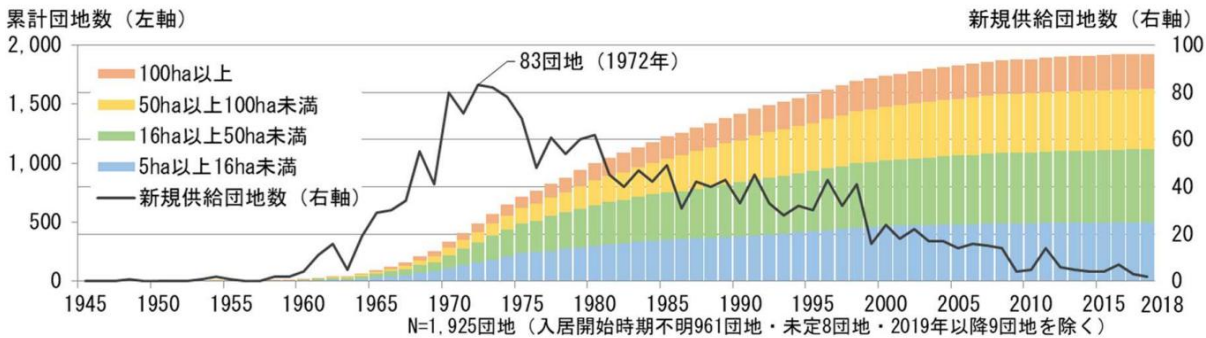
②多世代が共生しながら、日常生活圏で暮らせる住宅地づくりの推進／多様な暮らし・魅力的な住宅地

国土交通省では、2022年3月に「住宅団地再生の手引き」を公表し、住宅団地再生が抱える課題等を取りまとめている

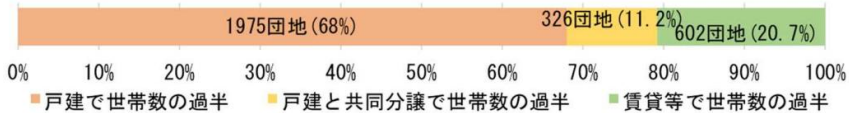
図：住宅団地再生の手引き【国】



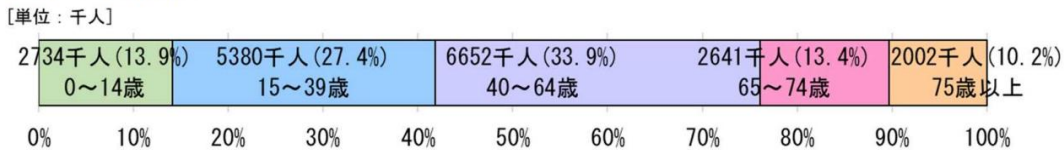
■規模別・入居開始時期別の団地数の推移



■過半を占める住宅の建て方別団地数 (N=2903)



■住宅団地全体の年齢別人口



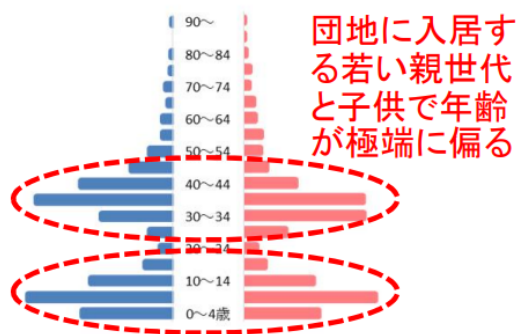
出典：住宅団地再生の手引き

②多世代が共生しながら、日常生活圏で暮らせる住宅地づくりの推進／多様な暮らし・魅力的な住宅地

多くの住宅団地で、急激な人口減少や高齢化の進行、住宅・施設の老朽化等の様々な課題がある

【戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ】

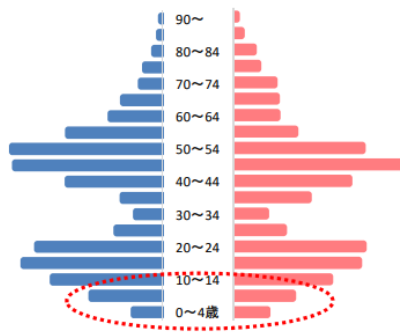
①街開き当時（～概ね10年）



親子で3～5人家族



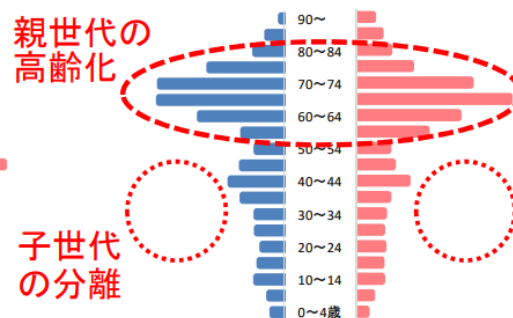
②街開きより概ね～20年



入居数に比べ
団地で生れる
子供数は少ない



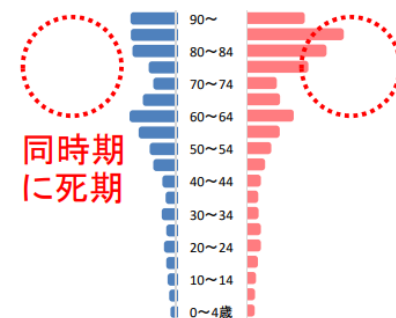
③街開きより概ね～40年



世帯分離により親2人へ
高齢夫婦世帯の増加

単身高齢世帯の増加
急激な高齢化と人口減少

④街開きより概ね～60年



世帯の滅失が進行

さらなる人口や
世帯数の減少

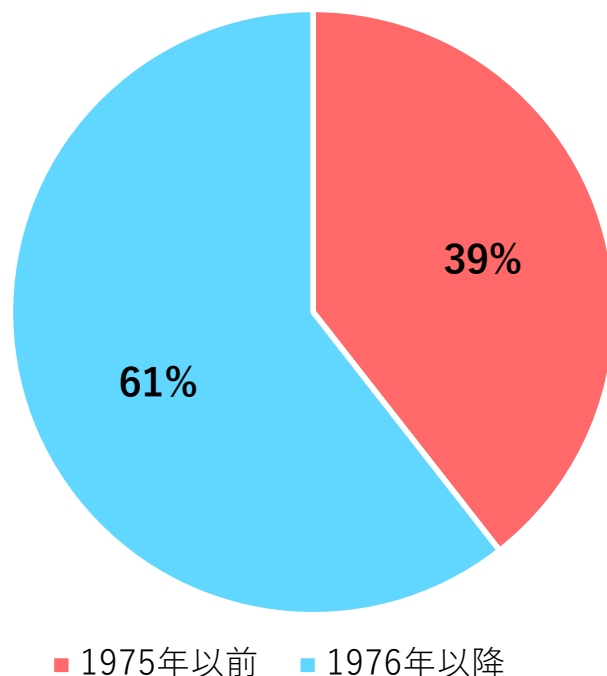


出典：第8回「住宅団地再生」連絡会議資料（国土交通省）

②多世代が共生しながら、日常生活圏で暮らせる住宅地づくりの推進／多様な暮らし・魅力的な住宅地

愛知県内ニュータウンのうち、全体の約4割（142件中56件）が事業開始時期から50年経過しており、高経年化が進んでいる

図：ニュータウン※の事業開始時期（1975年以前・以降） 【県】



※本項目でのニュータウンの定義として、下記の1～3の条件に全て該当するもの

条件[1] 昭和30年度以降に着手された事業

条件[2] 計画戸数1,000戸以上又は計画人口3,000人以上の増加を計画した事業のうち、地区面積16ha以上であるもの

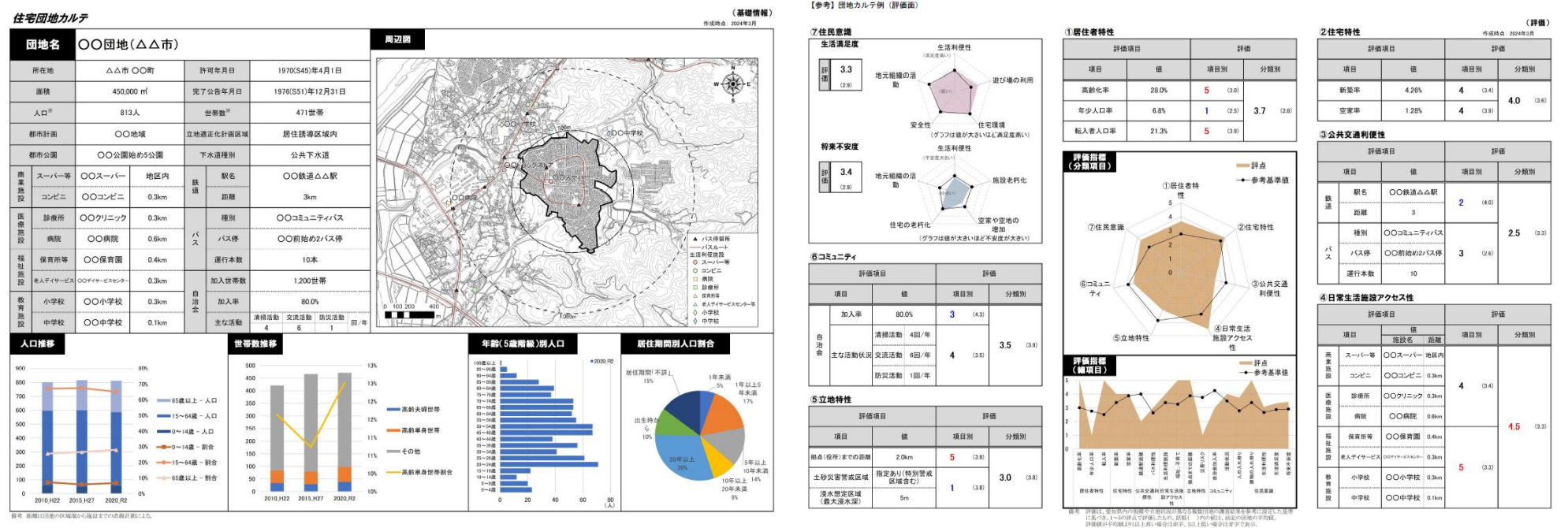
条件[3] 郊外での開発事業（事業開始時にDID外であった事業）

出典：全国のニュータウンリスト（H30年度作成）（国土交通省）により作成

②多世代が共生しながら、日常生活圏で暮らせる住宅地づくりの推進／多様な暮らし・魅力的な住宅地

県が作成した「郊外住宅団地の実態把握に関する手順書」等を活用し、市町村と連携して課題解決に向けた支援の検討が必要

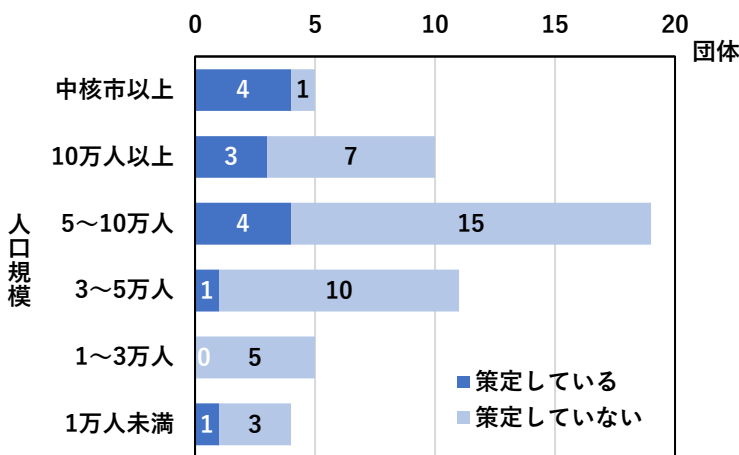
図：郊外住宅団地の実態把握に関する手順書【県】



①市町村における地域の特性に応じた住まい・まちづくりの推進／多様な暮らし・魅力的な住宅地

市町村住生活基本計画を未策定の自治体の約半数が「マンパワー不足」を理由としており、県内自治体の8割弱が未策定であることから、引き続き策定に向けた県の支援が必要

図：住生活基本計画を策定している市町村【県】



表：市区町村人口規模別の住生活基本計画を策定しない理由【全国】

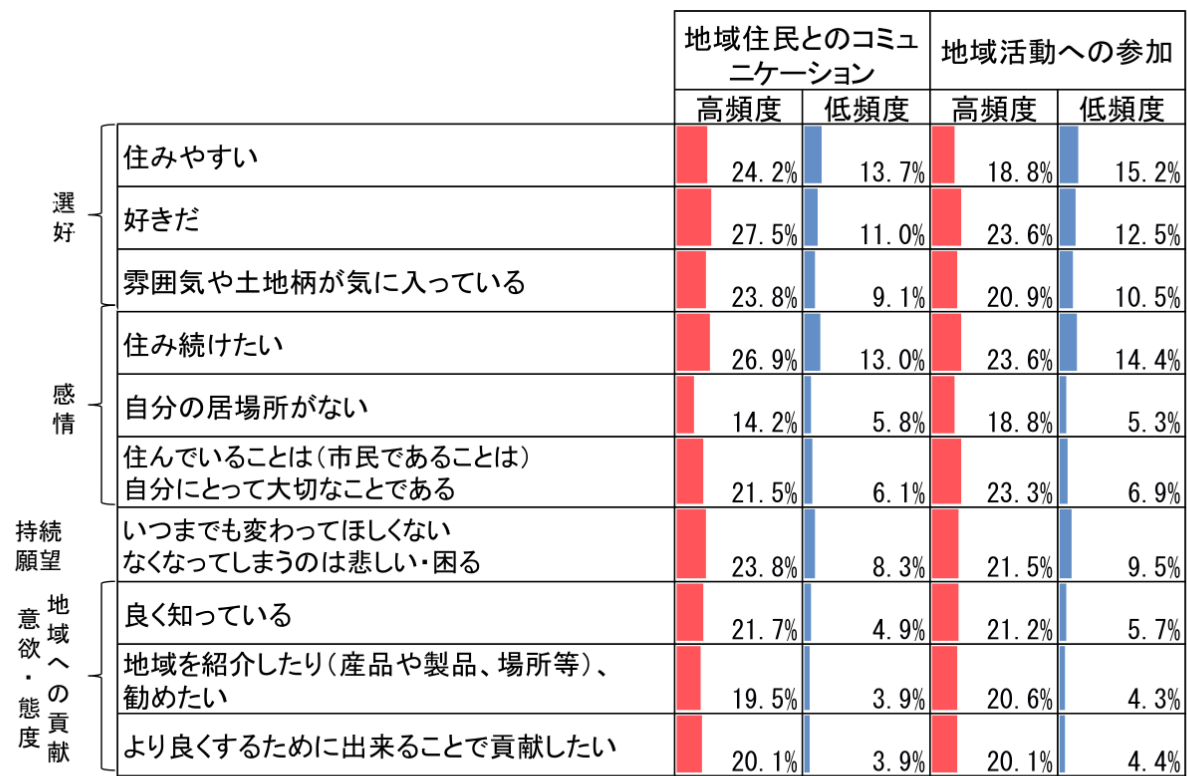
| | 全体 n=1237 | 中核市 以上 n=22 | 10万人 以上 n=88 | 5～10 万人 n=173 | 3～5 万人 n=187 | 1～3 万人 n=363 | 1万人 未満 n=404 |
|---------------------------------|--------------|-------------------|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 1.総合計画等において住宅政策の指針を定めているため | 20.6% | 40.9% | 26.1% | 19.7% | 16.6% | 22.9% | 18.6% |
| 2.都道府県計画に即して住宅政策に取り組んでいるため | 27.4% | 27.3% | 39.8% | 42.8% | 35.8% | 25.1% | 16.3% |
| 3.公営住宅の整備予定または公営住宅がないため | 11.1% | 4.5% | 5.7% | 14.5% | 10.2% | 11.6% | 11.1% |
| 4.具体的な住宅政策に取り組んでいないため | 16.1% | 9.1% | 5.7% | 19.7% | 14.4% | 15.7% | 18.3% |
| 5.策定方法・手順側がわからない | 21.1% | 0.0% | 5.7% | 13.3% | 18.2% | 22.9% | 28.7% |
| 6.技術的なサポートや参考となる情報が不足している | 21.4% | 4.5% | 8.0% | 17.3% | 17.6% | 24.5% | 26.0% |
| 7.計画策定のためのマンパワーが不足している | 47.1% | 22.7% | 35.2% | 43.9% | 44.4% | 49.3% | 51.7% |
| 8.計画策定のためのコンサルタントへの委託費を確保できない | 16.9% | 0.0% | 11.4% | 18.5% | 16.0% | 19.6% | 16.3% |
| 9.担当課が決まっていないなど、策定体制が整っていない | 21.3% | 13.6% | 28.4% | 17.3% | 19.3% | 21.5% | 22.5% |
| 10.予算や体制等の理由から、住宅政策に取り組むこと自体が困難 | 17.1% | 4.5% | 10.2% | 14.5% | 17.6% | 21.8% | 16.1% |
| 11.交付金の活用を予定している事業がない | 9.8% | 18.2% | 4.5% | 11.0% | 7.5% | 10.7% | 10.1% |
| 12.その他 | 2.3% | 18.2% | 4.5% | 2.3% | 2.1% | 1.1% | 2.0% |

出典：住宅宅地分科会の中間とりまとめ

②住民や地域の事業者による住まい・まちづくりの取組み支援／多様な暮らし・魅力的な住宅地

地域活動への参加頻度等が高い人ほど地域への貢献意欲等が高いため、引き続き住民主体のまちづくり活動への支援が必要

図：現在住んでいる地域について感じる事【全国】



※「そう思う」回答者の割合を抽出

※地域住民とのコミュニケーション：高頻度n=618、低頻度n=7221

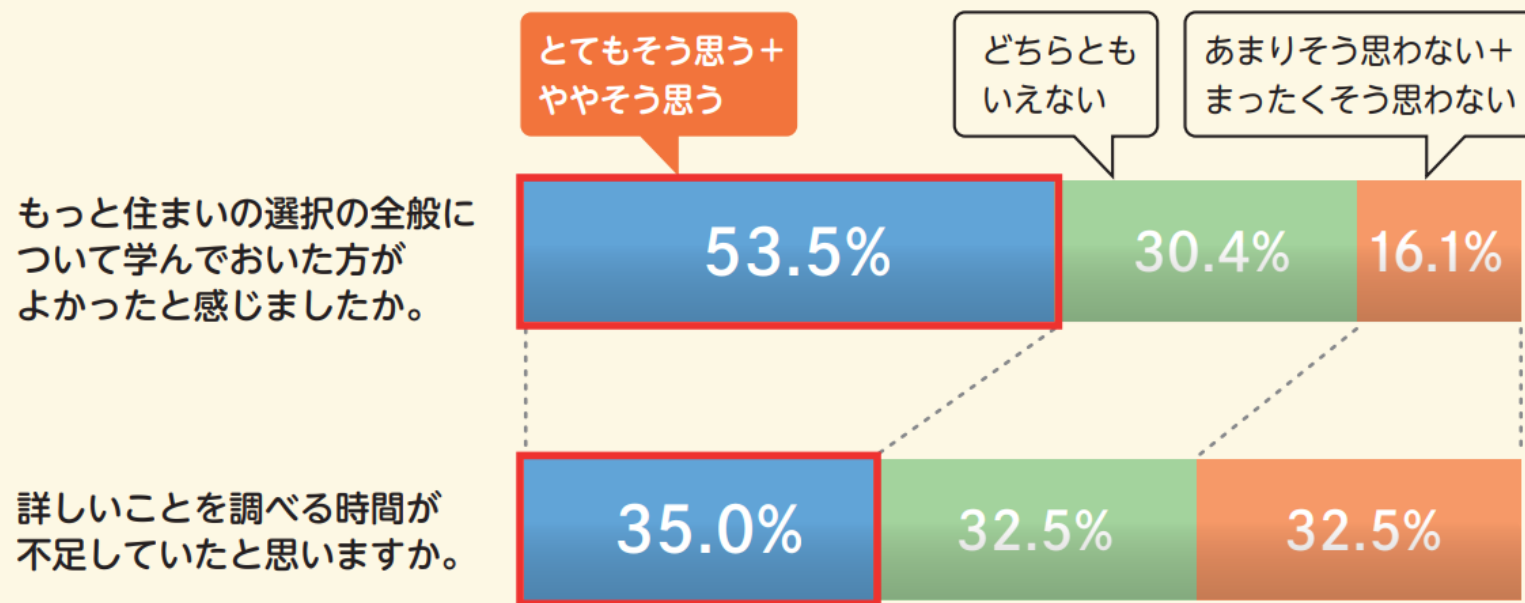
※地域活動への参加：高頻度n=373、低頻度n=8592

出典：第12回ライフデザインに関する調査（株）第一生命経済研究所

住まいを購入した人の半数は、住まいに関する学習が不足していると感じており、住まいのリテラシーや住教育の支援が必要

図：住まいを購入した30～44歳の意向【全国】

住まいを購入した人の半数は、「住まい選びについて学んでおけばよかった」と感じ、4割近くは、「調べる時間が不足」と思っています。



住まいを購入した方への住まいに関するアンケート（2022年12月）（国土交通省）

出典：いま考える「住まい」のリテラシー（国土交通省）