

住宅政策は、住宅ストックの質的向上と最大限の活用へ ～2050年を見据えた「住生活基本計画」がまとまる～

2050年を見据えた住宅政策の指針が決定

政府は2026年3月、今後10年間（2026～2035年度）の住宅政策の指針となる、新たな「住生活基本計画（全国計画）」（※）を閣議決定しました。

今回の計画では、単身世帯や相続住宅の増加、生産年齢人口の減少など、2050年までに想定される様々な変化を見据え、とくに「市場機能の進化を通じて既存住宅の価値を最大化し、その有効活用を図っていく」ことが大きなポイントとなっています（**図表1**）。

（※）住生活基本計画：「住生活基本法」に基づき策定される、国民の住生活の安定の確保・向上の推進に関する基本計画。概ね5年に一度見直しされ、全国計画に基づいて各都道府県の計画が策定される。

図表1 新たな「住生活基本計画」の方向性

方向性	市場機能の進化を通じて住宅ストック価値を最大限に活用	人生100年時代の住生活を支える基盤の再構築
主な方針	<ul style="list-style-type: none"> ニーズに応じた住宅を適時適切に確保できる循環型市場の形成 インフラ・居住環境の整った既存の住宅・住宅地の市場を通じた本格的な有効活用 	<ul style="list-style-type: none"> 分野横断的な連携による「気づき」と「つながり」のある居住支援の充実 持続的な住宅市場を支える、あらゆる主体の連携・協働の推進

（資料）国土交通省「新たな住生活基本計画（全国計画）概要」よりひろぎんHD経済産業調査部（以下、当部）作成

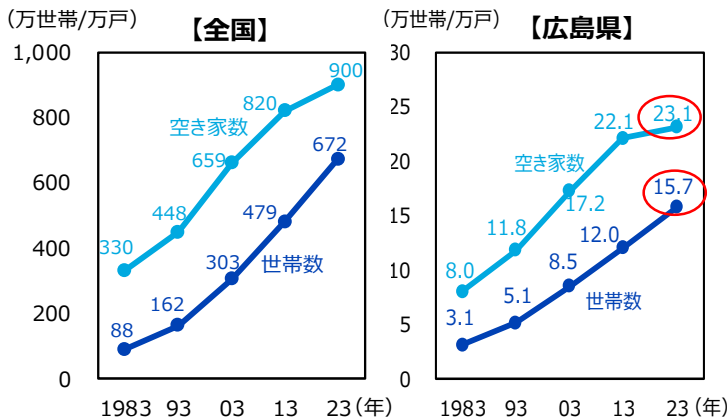
住宅の質的向上と流通市場整備が大きな課題

広島県の直近数値をみると、65歳以上の単身世帯数（2020年）は15.7万世帯、空き家数（2023年）は23.1万戸に達しており、足下では、相続等を契機とした空き家がさらに増加している可能性があります（**図表2**）。

こうした住宅ストックを“社会的損失”としないためには、「リフォーム等を含め既存住宅の維持・管理と質的向上（耐震、断熱・省エネ、バリアフリー等）が図られるとともに、その価値が適切に評価され流通する」仕組みの構築と市場整備が進む必要があります。

本計画では、中古・リフォーム市場規模のほか、住宅の資産価値を評価するローン取扱金融機関の割合や空き家等活用促進地域の指定数などの目標も掲げられています（**図表3**）。新築市場が弱含む中で、住宅関連事業者は、今後打ち出される施策を的確に捉えて積極的に対応し、新たな需要を取り込んでいく姿勢が求められます。

図表2 65歳以上の単身世帯数と空き家数の推移



（注）単身世帯数は国勢調査に基づく1980年～2020年の10年毎の数値
（資料）総務省「国勢調査」、「住宅・土地統計調査」より当部作成

図表3 住生活基本計画の成果指標（一部）

成果指標項目	現状	目標
住宅の資産価値を評価するローンを取り扱う民間金融機関の割合	27% (2023年)	35% (2035年)
空き家等活用促進地域の指定数	4区域 (2024年)	100区域 (2035年)
マンション再生等の件数	472件 (2024年)	1,000件 (2030年)
既存住宅取引・リフォームの市場規模	16.9兆円 (2023年)	20兆円 (2035年)

（資料）国土交通省「住生活基本計画」等より当部作成

品質向上のためアンケートにご協力ください。



PCの方は
[コチラをクリック](#)

- ◆ 本資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、何らかの行動を勧誘するものではありません。
- ◆ 本資料は、信頼できると思われる情報に基づいて作成されていますが、その正確性を保証するものではありません。また、本資料に記載された内容等は作成時点のものであり、今後予告なく修正、変更されることがあります。資料のご利用に関しては、お客さまご自身の責任において判断なされますよう、お願い申し上げます。
- ◆ 本資料に関連して生じた一切の損害については、責任を負いません。その他、専門的知識に係る問題については、必ず弁護士、税理士、公認会計士等の専門家に相談のうえ、ご確認ください。
- ◆ 本資料の一部または全部を、当社の事前の了承なく複製または転送等を行うことを禁じます。
- ◆ 本件に関するご照会は、ひろぎんHD経済産業調査部 担当：畑（Tel.082-247-4958）までお願いします。