

FORE

Future
of
Real Estate

特集 2050年の住宅



オランダ アムステルダム

我が国は人口減少、少子化、といった構造的な問題に向かい合い、暮らしの質や都市のあり方を変える時代を迎えている。レジリエンスや環境配慮を意識した持続可能なまちづくりを建築費の高騰が続く中でどう実現していくか。四半世紀先の2050年も見据えながら、子どもを安心して産み育てる住生活の実現は、安心で安全なまちづくりを加速させることになる。2050年の住宅は、新たな生活スタイルや働き方を創発し、地域の魅力や住民の生活満足度を向上させ、ひいては都市の国際競争力向上に繋がる可能性を秘めている。未来の住まいの価値と可能性を多角的に概観する。

巻頭インタビュー	2050年の住まいを考える
アドバンスレビュー	子育て環境と都市居住
政策ウォッチ	住宅市場と住宅税制
2050年まちづくりのフューチャーデザイン	不動産業の国際競争力強化に向けて
BOOK REVIEW	「第15回 不動産協会賞」3作品を決定
まちづくりのフォーカス	2050年の住まい
不動産協会の活動記録	成長型経済に資するまちづくりを促す政策要望

Prologue

我が国は人口減少、少子化、といった構造的な問題に向かい合い、暮らしの質や都市のあり方を変える時代を迎えている。

レジリエンスや環境配慮を意識した持続可能なまちづくりを建築費の高騰が続く中でどう実現していくか。

四半世紀先の2050年も見据えながら、子どもを安心して産み育てる住生活の実現は、安心して安全なまちづくりを加速させることになる。

2050年の住宅は、新たな生活スタイルや働き方を創発し、地域の魅力や住民の生活満足度を向上させ、ひいては都市の国際競争力向上に繋がる可能性を秘めている。

未来の住まいの価値と可能性を多角的に概観する。



特集 2050年の住宅

Contents

- 巻頭インタビュー ① 2050年の住まいを考える
中城康彦・明海大学不動産学部学部長不動産学研究科長 教授
- アドバンスレビュー ④ 子育て環境と都市居住
中野卓・国立研究開発法人建築研究所 住宅・都市研究グループ 主任研究員
- 政策ウォッチ ⑥ 住宅市場と住宅税制
吉田二郎・米国ペンシルベニア州立大学評議員・スミール経営学カレッジ教授・
キング経営学フェロー 東京大学大学院経済学研究科特任教授
- 2050年まちづくりのフューチャーデザイン ⑧ 不動産業の国際競争力強化に向けて
～MIPIM2025出展～
三浦逸広・国土交通省官房審議官(都市局・住宅局担当)
- BOOK REVIEW ⑩ 第15回「不動産協会賞」3作品を決定
- まちづくりのフォーカス ⑫ 2050年の住まい——リーフシティ市川
- 不動産協会の活動記録 ⑰ 成長型経済に資するまちづくりを促す政策要望



2050年の 住まいを考える

2050年の住宅のあり方を展望する上で、マンションの付加価値も2050年を見据えて再考していく必要がある。築年数にとらわれず、環境配慮など持続的な価値や、多様なライフスタイルの実現性などを評価に採り入れ、国際競争力向上の観点からグローバルな視点も求められる。2050年の住まいのあり方について、住宅の価値を洞察する明海大学不動産学部教授の中城康彦氏に伺った。

中城康彦氏

明海大学不動産学部学部長 不動産学研究科長 教授

中城康彦（なかじょう・やすひこ）

1979年名古屋工業大学大学院工学研究科修士課程建築学専攻修了。1979年福手健夫建築都市計画事務所。1983年財団法人日本不動産研究所。1988年 VARNZ AMERICA, Inc.。1992年スペースフロンティア代表取締役。1996年明海大学不動産学部専任講師。2003年明海大学不動産学部教授。2004年ケンブリッジ大学土地経済学部客員研究員。2009年千葉大学博士（工学）。2012年明海大学不動産学部学部長不動産学研究科長。一級建築士、不動産鑑定士。著書に「教養としての「不動産」大全」（日本実業出版社、2025年）、「空き家・空き地を活かす地域再生」（ユウブックス、2024年（共著））など多数。

住宅需要と人口動態 グローバルな視点から

2050年の住宅のあり方を考える上では、住宅需要の基礎となる人口動態を踏まえる必要があります。日本の人口減少は確実ですが、日本のグローバル化に伴い、外国籍や外国出身者が増える流れは続くでしょう。日本人の住宅需要が減っていくとしても、外国出身者の住宅需要は増えていくことを想定すべきです。一概に外国籍の住民と言っても、年齢、家族、職業も異なる多様な人たちが居住もしくは長期滞在すると考えられます。都市の国際競争力向上の観点、投資を呼び込むという観点からは、世界に通じる日本の魅力を向上させ、グローバルな視点を持つ人々にとってより住みやすい国にしていく。これによって、海外にお住まいの方々が活躍の場を求め、日本

に定着する流れが加速します。例えば、教育や医療を求めて日本に来る富裕層の中には、日本のマンションに住みたい、滞在したいと考える方もいるでしょう。これまで以上に、グローバルスタンダードに沿った居住環境、日本ならではの高い品質を誇るマンションの提供が必要になっていくはずです。

他方で、超高齢社会の中で、寿命がより長い女性の独居世帯や、離婚率の上昇などに伴うひとり親子育て世帯、といった住宅確保要配慮者が増えていくでしょう。エッセンシャルワーカーに限らず、都心で働く必要がありながら、必ずしも収入は高くない人たちに対して居住の安寧を提供するアフォーダブルハウジングも重要になります。住まいに対するニーズはより多様化、細分化していく可能性が高まっています。多様化するニーズを視野に入れて住宅を供給していく必要があると思います。

良質な住宅ストック、まちのアイデンティティの維持の観点からは、増加が予想される相続の影響を無視できません。住宅を受け継ぐのか、受け継がないのか。空き家や行政コストの増加にも繋がりがかねないため、公的な施策が必要だと思えます。諸外国に比べて不動産への税負担が大きいためか、結果として住宅地の細分化に繋がっている相続税の見直しを含めた議論が必要かもしれません。建蔽率が低く、比較的面積の広い良質な住宅地であっても、相続によって細分化されてしまう。日本の法律は基本的に土地の処



分を自由に行え、相続発生は企業活動を展開するビジネスチャンスと捉えることも可能です。それでも歴史が積み上げてきた良好な住環境が相続を契機に劣化してしまうのは残念です。

住宅の市場価値 管理の質の比重増す

私は、住宅の市場価値を測る指標には、立地、住宅の性能、そして管理の質という3指標があると考えています。3指標のうち、市場価値における管理の質の比重が増していくと思います。ストックを重視する社会では、住宅という資産の価値向上を重視する傾向が高まるからです。住宅は、しっかり管理していくからこそ、居住者は安定した住生活を送れるものだからです。住宅の管理の重要性は、イギリスの住宅史が参考になります。かつてイギリスは「ゆりかごから墓場まで」を福祉政策のスローガンに掲げました。地方自治体が住宅を供給。国民は公営住宅で

「住宅は資産価値の蓄電池」と言っていますが、これは「若いときに充電して、高齢者になったら放電して自分のために使う」という意味です。

ち住宅の性能が劣化していききました。管理の質が落ちたことで、居住者は居住の安定が確保されなくなつたわけです。イギリス政府は、財政負担を減らすべく公営住宅を住民に積極的に払い下げていきました。いわば民間、住民が住宅を自ら管理することになったわけです。そのイギリスでは近年、人口増加に伴う住宅難が進んでおり、かつての公営住宅が払い下げよりかなりの高値で取引されるようになっていきます。住民の管理が、住宅の価値を向上させたとも言えるでしょう。日本も政府が住宅を供給できなくなっている点ではイギリスと似た状況です。既に民間賃貸住宅を住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネットとする政策が進んでいます。いわば民間の住宅ストックの重要性が増していることを示しています。住宅という資産の価値を向上させることが不可欠になっています。住宅の資産価値を認識し、住宅を基盤に自分の人生の安定を確保していくことが大事になります。

安心して暮らせました。しかし、手厚い社会保障はやがて財政難の一因となり、国力が鈍化していききました。政府の財政難で公営住宅は次第に管理が行き届かなくなり、建物や設備や環境が劣化、すなわ

資産価値の維持向上 時間、空間、人間の重要性

住宅の資産価値の維持と向上には、「時間、空間、人間」という3つの「間」が大切だと思っています。1つ目の「時間」が大切ですが、住宅は、資産価値を長期間蓄積できるという点です。35歳で30年の住宅ローンを利用すると65歳の完済時には定年を迎えており収入がほぼありません。人生100年時代と考えると残りの35年はその家に基本的に住み続けることとなります。そうすると、年金で足りない生活費は住宅の資産価値を担保に活用して生活資金を借り入れる仕組みが有効です。私はいつも「住宅は資産価値の蓄電池」と言っていますが、これは「若いときに充電して、高齢者になったら放電して自分のために使う」という意味です。そのための具体的な仕組みとしてリバースモーゲージがありますが、課題も少なくありません。日本のように建物を使用できる期間―時間が短いことが社会通念になっていけば、住宅の価値下落が速まってしまうからです。常にあと60年使える、永久の94%の資産価値がある状態を、改修投資を含む管理を行うことで維持できれば、中古住宅の価格は落ちないはずですが、日本では住宅は20〜30年で建物の価値がなくなるとわれがちですが、残り何年使えるかを見積もる、不動産価格の不確実性を払しょくできるような信頼に足る制度があればそうした意識はかなり変わるはずです。新築の場合は、

※住宅が永久に使える状態を価値100%とした場合、割引率5%（年率）とすると、理論値では60年住宅は94.6%の価値があることになる

確認申請時にプラスアルファの機能として、例えば耐久性に優れた部材や工法などを新たに認定して「この住宅は100年維持可能」「この住宅は200年維持可能」というある種の保証が付けば安心も提供できます。安心R住宅や瑕疵担保保険など国もいろいろな制度を提供していますが、なお消費者の意識を変えるには十分ではありません。住宅を60年使った後でも新築時と比べても遜色がなく、さらに60年ほど使用価値が担保されるということであれば、銀行も高値で売却できるでしょうから、リバースモーゲージはかなり普及するはずです。リバースモーゲージは、日本の住宅の課題である既存ストックの活用のための政策金融です。日本の住宅史を振り返ると、戦後の住宅難にあたって当時の住宅金融公庫が新築向けに住宅ローンを融資して持ち家率の向上に寄与しただけでなく、新築住宅の技術基準や標準的工事仕様書を整備することで住宅の質の維持・向上に貢献しました。そしていま、住宅金融支援機構がリバースモーゲージを推進しています。リバースモーゲージは、持ち家のストックを有効に活用していくための政策金融であり、既存住宅の資産価値を維持



していく技術も開拓し得る政策金融です。

2つ目として挙げる空間は、建物の面積や性能などの豊かさについてです。単に専有面積の広さだけでなく、耐震や環境性能が高い、階高がしっかりしている、エントランスホールやラウンジ等共用部分の質、子育てがしやすい環境などが挙げられます。設計段階で「空間の豊かさ」も意識されていれば、築年が経っても資産価値は落ちにくいと思われます。

3つ目の人間は、その不動産に関わる人たちのことであり、その人たちがつくり出すコミュニティでもあります。公と私との間の共のような組織、今の区分所有法では管理組合がそれに該当しますが、今の管理組合は、居住者の多様性や賃貸比率の高さなどから超高層マンションでは基本的には機能しづらい面もあると感じますが、それぞれが、自分たちの不動産をより良くしよ

マンションの資産価値を

さらに向上するためには、

グローバルの視点も取り入れた

「ヴァンテージマンション」にする

という意識を持つことが重要になってくるでしょう。

これから グローバルな価値観、 新たな公共

うという意識を持つてチェック機能を果たし合うことで資産価値は維持されます。マンションの管理にふさわしい「新たな公共」を整えて、資産を守っていく必要があるのではないのでしょうか。

マンションの付加価値、資産価値を向

上させ続ける上では、脱炭素などの環境配慮や、グローバルな価値観、外国籍の居住者の感性や価値判断も取り入れていく必要も出てくると思います。管理を担う管理会社には大きな期待がかかっています。欧米では、住民は管理会社に対して資産運用的な側面を求めているため、管理会社は競争的環境に置かれています。管理組合は契約期間が終わると、費用対効果の高いサービスを提案する管理会社に躊躇なく変えてしまいます。自

分たちの資産の価値を維持向上するには、管理の質、すなわちフィーに対するリターンを見極めなければならぬからです。結果として管理会社のレベルも向上していきます。日本では管理会社の変更がためらわれているのは、シ

ビアな資産運用の側面が薄いからでしょう。住宅ストックの維持向上には、住民の管理に関するリテラシーの向上が必要だと思っています。もともと、日本では多くのマンションの資産価値が維持されています。デベロッパーの子会社である管理会社がしっかり管理しているからです。

もちろん課題もあります。管理組合管理方式では、管理が不十分な専有部分に強制的に手が入られませんが、海外では、当然の権利として資産を守るために外部不経済を出さない仕組みになっています。日本は脆弱です。それは私有の権利が強いからで、住宅内における公共の部分が抜け落ちてしまっています。ここでも新たな公共の存在が必要となります。しかし、新たな公共は待つていてもできないし、法律で強制しても徹底しないので、自分たちが自分ごとと認識してつくり出さなくてはなりません。それがマンションの資産価値向上に繋がると考えま

す。マンションのニーズはあらゆる地域にあります。地方と東京では住民が異なると思定しておく必要があると思います。東京なら、ホテルに近いサービスもついているというセグメント化された超高層マンションに対して割高な管理費を払ってでも住みたいというニーズも多いでしょう。しかし、地方では高額な管理費は取りにくい可能性が高いと思います。維持管理に必要な管理費の値上げに対して住民全員の合意が難しい場合、共用部分の活用や駐車場の外部貸し、太陽

光発電の売電など、マンション自体が稼いで充当できる仕組みを構築するといった工夫が必要でしょう。

新たな公共は共働き世帯に対しても重要な役割を果たせると思います。郊外に住む子育て世帯で両親が都心で働いている場合、離れている子どもと親の空間を近接させる。法律上は第一種低層住居専用地域にはビジネスセンターやタウンセンターは建築できませんが、新たな公共として、買い物もできて働く場所があるようなタウンセンターを認めて、親がそこで週に何日間か働けば子どもと近くにいられますので空間と時間の分離を回避できます。同じように、マンションの中に子育てやビジネスができるスペースを整備する。現在のように詳細な規定は取り払い、どんな場合でも容積率の割増や緩和が認められれば、デベロッパーの負担も減り実現可能性が高くなるでしょう。

マンションはコンパクトなまちとも言える規模であり、多くが一等地に立地しそのエリアの象徴的存在となっています。共用部分の充実度も高いので、資産価値が高い住宅としてのポテンシャルは非常に高いと感じます。その資産価値をさらに向上するためには、グローバルの視点も取り入れた、「ヴァンテージマンションにする」という意識を持つことが重要になってくるでしょう。そのためには、時間、空間、人間という3つの「間」を上手に取り入れてほしいと思います。

子育て環境と都市居住

国立研究開発法人建築研究所 住宅・都市研究グループ 主任研究員

中野 卓氏

現在、国土交通省では、住生活安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくための「住生活基本計画」の策定に向けた議論が進んでいる。同省の社会資本整備審議会住宅土地分科会での議論では、若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現がテーマの1つとなっており、共働き世帯の仕事と子育てを両立しやすい住まいの選択についても言及されている。共働き子育て世帯の増加について調査を行った建築研究所の中野卓主任研究員に、子育て環境と都市居住について聞いた。



中野 卓 (なかの たく)

1990年生まれ。2013年一橋大学社会学部卒。2015年東京大学大学院新領域創成科学研究科修士課程。2018年同博士課程修了。博士（環境学）。2018年東京大学大学院新領域創成科学研究科特任研究員。2019年建築研究所住宅・都市研究グループ。2021年国土交通省住宅局住宅政策課係長（出向）を経て、2023年より建築研究所住宅・都市研究グループ主任研究員。主な著書に、「共働き子育て世帯に関する全国・都道府県・市区町村別集計」（編著、建築研究資料No.209、2023年）、「ストリートデザイン・マネジメント - 公共空間を活用する制度・組織・プロセス -」（編著、学芸出版社、2019年）など多数。

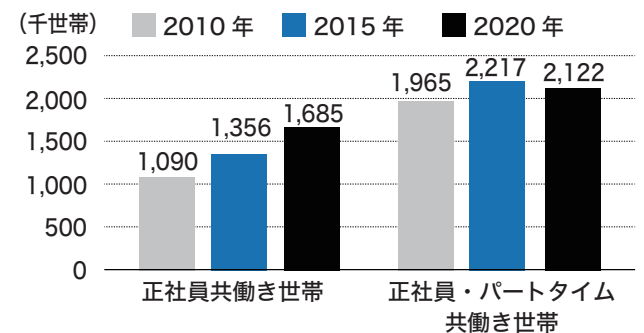
共働き子育て世帯の実態 2010年から1.5倍増加

都市における子育て環境と住生活を考える上では、共働き子育て世帯の実態や居住動向を踏まえる必要がある。国立社会保障・人口問題研究所の調べによると、1980年代後半には第一子出産前後の女性のうち、出産後も就業を継続していたのは約2割にとどまっていた（無職35%、出産退職37%）。それが2010年代後半には、就業を継続する割合が53%にまで増加している（無職17%、出産退職23%）。共働き子育て世帯が、一般的な家族のあり方として定着したことの証左である。ただし、共働き子育て世帯の正確な世帯数、とりわけ夫婦とも正社員の共働き子育て世帯（以下、DEWKs）の数や、住宅の選好傾向など、住宅政策の議論の土台と

なる情報はこれまで未整備だった。そこで我々、建築研究所の住宅・都市研究グループは、2010〜2020年国勢調査の個票を用いて、世帯数などを解析。地理空間情報システム（GIS）を活用してDEWKsの出産や子の成長に伴う住み替え（引越）の動向などを定量化、分析した。以下、子育て世帯を「18歳未満の子を有する世帯」と定義した上で議論を進める。

同分析から、2020年時点で、DEWKsは全国に約168.5万世帯いることがわかった。2010年の109万世帯から10年間で1.5倍超に増加しており、少子化により子育て世帯の総数が減少傾向にある中で、実に驚異的なことである。DEWKsの増加は、女性の就業機会の拡大とともに、育児期であっても働き続ける選択が広がったことが背景にある。また、GISを用いた分析によって、DEWKs

共働き子育て世帯数の推移



子育て世帯の住替え状況別の世帯数（長子15歳未満）

		従業地に近づいた	同一市区町村内での住替え	従業地から離れた
2010年	DINKs	154,295 (44.8%)	92,608 (26.9%)	97,137 (28.2%)
	DEWKs	111,599 (29.7%)	184,019 (49.0%)	79,912 (21.3%)
	SEWKs	292,549 (23.9%)	683,773 (55.8%)	248,330 (20.3%)
2020年	DINKs	191,189 (48.6%)	91,950 (23.4%)	110,587 (28.1%)
	DEWKs	198,583 (39.3%)	196,920 (38.9%)	110,377 (21.8%)
	SEWKs	167,703 (29.3%)	273,928 (47.9%)	130,698 (22.8%)

が選べる居住地の特徴も明瞭化した。DEWKsがとりわけ都市部において従業地への近接性を重視していること、鉄道駅、保育施設や教育施設、さらには商業施設・医療機関への近接性、アクセス性の高い、すなわち駅から自宅までの居住圏内でサービス消費を完結できる生活利便性の高いエリアを選択して居住する傾向が強いことを示した。こうした結果は、かつての標準的な片働き子育て世帯（SEWKs）に最適と考えられてきた「郊外戸建て志向」に比べ、DEWKsの間で「通勤時間の短縮と効率的な育児・家事の両立を可能とする都市近接型の居住」が増加していることを表している。なお、DEWKsにおいては、子の出生に伴って住み替えた世帯（長子が6歳未満）が6割に上ったのに対して、子の成育段階（長子が6〜14歳）に住み替え

これらの分析には、都市における子育て環境と住生活を念頭に置いた都市計画・住宅政策を考える上で、いくつかの示唆がある。1つは、住宅供給方針の再考だ。近年の少子化は、保育や教育にかかる行政コストを総体的に減少させると一般的に認識されている。しかし、少子化の中でもDEWKsの割合が上昇することによって、行政コストがむしろ増加するケースも考えられる。駅勢圏内は容積率規制が緩くマンションが立地

費用は月1万円〜2万円多く支払っている（年間12万円〜24万円）側面も可視化している。また、400万円高く、住居

DEWKsを意識し都市計画の再考を

た世帯は2割と少ないこともわかった。同様の傾向は、その後実施した首都圏のDEWKs3000世帯を対象とするWebアンケート調査でも確認されている。アンケート調査ではさらに、DEWKsの関心が住宅環境だけでなく、通勤距離・保育所併設、地域支援制度（自治体サービス）などの複合的要素にあることも把握された。DEWKsの経済的側面を見ると、片働き子育て世帯よりも、世帯平均収入で230万円〜400万円高く、住居

現住居・現住地				大都市圏 計						大都市圏以外 計					
所有	建て方	用途地域	駅距離	DEWKs			SEWKs			DEWKs			SEWKs		
				近づいた	市区町村内	離れた	近づいた	市区町村内	離れた	近づいた	市区町村内	離れた	近づいた	市区町村内	離れた
該当世帯数(2010年)				39,748			203,453			79,071			210,909		
持ち家	戸建	住居系	駅勢圏	4.8%	19.0%	4.4%	4.1%	13.4%	5.9%	1.5%	9.9%	1.0%	1.1%	8.2%	1.2%
			駅勢圏外	3.0%	11.3%	3.0%	3.2%	9.4%	5.0%	2.4%	16.5%	1.6%	1.6%	14.6%	1.7%
	共同住宅	用途外	駅勢圏外	1.3%	4.3%	1.3%	1.1%	3.2%	1.8%	3.5%	21.3%	2.9%	2.0%	12.0%	2.3%
		住居系	駅勢圏	2.7%	7.5%	1.9%	2.3%	5.7%	2.8%	0.4%	1.5%	0.2%	0.4%	2.2%	0.3%
借家	共同住宅	非住居系	駅勢圏	1.7%	3.7%	1.0%	1.2%	2.3%	1.1%	0.3%	1.3%	0.2%	0.3%	1.5%	0.2%
			住居系	駅勢圏	2.3%	4.7%	1.2%	3.8%	5.9%	3.5%	0.9%	2.5%	0.4%	2.2%	7.0%
	借家	駅勢圏外	0.9%	1.7%	0.4%	1.6%	2.7%	1.3%	1.3%	3.5%	0.4%	2.3%	8.5%	0.7%	
		用途外	駅勢圏外	0.2%	0.4%	0.1%	0.3%	0.5%	0.2%	1.2%	3.1%	0.5%	1.4%	3.9%	0.5%
該当世帯数(2020年)				57,899			94,484			87,791			86,295		
持ち家	戸建	住居系	駅勢圏	14.4%	12.2%	4.5%	5.0%	16.0%	6.1%	3.8%	10.0%	1.3%	2.3%	9.6%	2.1%
			駅勢圏外	6.6%	7.1%	2.7%	3.6%	10.5%	4.6%	4.6%	16.2%	1.8%	3.3%	15.0%	2.9%
	共同住宅	用途外	駅勢圏外	1.9%	2.5%	1.1%	1.1%	3.0%	1.5%	7.1%	18.3%	2.7%	3.2%	13.2%	3.1%
		住居系	駅勢圏	6.5%	4.1%	1.8%	2.0%	5.5%	2.1%	0.6%	1.0%	0.2%	0.5%	1.6%	0.3%
借家	共同住宅	非住居系	駅勢圏	3.5%	2.5%	0.9%	1.1%	2.4%	0.9%	0.5%	1.0%	0.2%	0.4%	1.3%	0.3%
			住居系	駅勢圏	4.8%	3.2%	1.1%	4.3%	6.3%	2.3%	1.2%	1.8%	0.3%	2.8%	3.6%
	借家	駅勢圏外	1.1%	1.0%	0.4%	1.6%	2.3%	0.8%	1.3%	2.7%	0.4%	3.0%	4.3%	0.7%	
		用途外	駅勢圏外	0.2%	0.2%	0.1%	0.3%	0.3%	0.1%	1.2%	1.8%	0.3%	1.6%	2.3%	0.5%

しやすいため、通勤利便性を重視するDEWKsの入居が集中しやすいこと、そして養育者が日中は地理的に離れたオフィスで勤務することから、保育・教育・医療インフラに局所的かつ集中的な負荷が

生じるためだ。例えば、ゼロ歳児保育や、学童保育、小児科病院や夜間救急ニーズなどの増大が挙げられる。とりわけ、教育現場では、特定学年に児童が集中する「年次バブル」が行政の計画を超え、待機児童や学級編成の不均衡を招いてしまう。江東区はマンション開発業者から協力金を徴収し、学校や公園整備に充てる制度を導入したが、開発と人口変動の時間差を完全に解消することは難しい上、既成市街地では十分な土地が既になく、子育て関連施設の迅速な拡張が困難な状況もある。この課題の根本には、住宅市場と公共サービスの「時間差」がある。駅勢圏内でマンションが供給されると、数年後に一斉に入居世帯の子どもが保育園や小学校に入る。需要の波に対して、行政の計画と整備は間に合わず、逼迫を招く。これに対して、民間側には負担になる可能性があるが、分譲住宅のみならず家族向けの賃貸住宅を計画的に供給することで子育て世帯の子の年齢の分散を図る、といった対策が考えられる。先ほど述べた通り、基本的にDEWKsは、出生時前後に住宅を取得することが多い。この背景には、子供が生まれると賃貸住宅で住み続けることが（間取りや遮音等の問題で）難しくなる一方、こうした住宅性能と通勤利便性のトレードオフを迫られるため、持ち家を購入せざるを得ない状況が想像される。この選択の際に、良質な賃貸住宅を選択できる状況になれば、分譲マンションの購入時期の分散化にも繋がり、乳幼児世代が一齐にマンションを求めることで周辺保育園の定員をひっ迫するような状況を、多少なり緩和できる余地も生じると思われる。良質な賃貸住宅供給に対する

インセンティブも検討すべきだろう。
**DEWKsは適応的
住宅優遇の余地も**

2つ目の示唆は、DEWKsの住宅支援に係る対応余地があることだ。子育て環境を考えると、片働き子育て世帯は、駅から離れても、公園など良好な子育て環境のある戸建て住宅を選好しやすかった。一方で、DEWKsが選択する駅勢圏などは、商業地域や工業地域などのマンションが多く、自然環境のみならず、子育て支援施設が十二分に整備されていないことがある。遊びや体験を得るためには、習い事などを積極的にやる必要も強く、支出として家計を圧迫する一因となる。また、DEWKsは世帯収入が高いものの、通勤利便性を重視せざるを得ないため住居費が高くなってしまう。住居費を抑えるために、やむなく「広さ」の面で妥協せざるを得ず、世帯収入が高いからといって「ゆとりがある」とは必ずしも言えない。なお、先行研究^{※3}では出生率と居住面積・居住室数の相関が指摘されており、国立社会保障・人口問題研究所の2021年出生動向基本調査でも、夫婦が理想の子どもの数を持たない理由として、35歳未満で「家が狭いから」との回答が3番目(21・4%)に挙げられる等、住宅の「広さ」は子育てにとって重要な指標である。

ところで、我が国の住宅政策を概観すると、子育て世帯に対しては、例えば、自治体の地域優良賃貸住宅制度等で一定の面積を確保した優良な賃貸住宅が支援される状況にある。しかし、DEWKsは世帯収入が高いために、これら中所得者層向けの公的賃貸住宅の入居資格に適合し

ない場合もある。今後、共働き子育て世帯がさらに拡大していくことを踏まえると、公的賃貸住宅の入居資格の再検討だけでなく、一定の広さを確保した良質な民間賃貸住宅の供給や子育て世帯の入居に対する補助等といった政策も考えられる。

世帯収入の高いDEWKsへの住宅支援は過剰優遇と捉えられるかもしれないが、DEWKsは性差間格差の解消や家計維持のための、いわば適応的な家族形態であることに留意が必要だ。近年のDEWKsの増加は、男女共同参画社会・一億総活躍社会の面だけでなく、世帯主の収入増が見込まない中で、上昇する教育投資・住居費を賄うために、配偶者側も正社員を継続せざるを得ない側面もある。DEWKsは収入面を理由に、何かと支援の対象から除外されがちであるが、先に述べた通り、その生活状況は必ずしもゆとりがあるとは言えない。DEWKsが子育て世帯の主流になりつつある中で、優良な賃貸住宅の供給支援や、持ち家取得における住宅ローン減税等の住宅税制を含め、その良質な住生活の確保を支援する方策を今一度検討する必要がある。(談)

※1 Dually Employed With Kids (DEWKs) 一働き子育て世帯。欧米では一般的な経済用語。子どもがいない場合はDually Employed No Kids (DINKs)、片働き子育て世帯はSingle Employed With Kids (SEWKs) となる。なお、共働き片働きはどちらも概ね正社員を意味する

※2 江東区は、急増するマンション建設に伴い、激増する幼児・児童の発生に公共施設を対応させるため、新たな施設整備等に資するべく2008年改正施行の江東区マンション等の建設に関する条例に基づき、開発事業者が区へ納める「子育て施設整備に資する開発協力金」制度を設けている。指導要綱ではファミリー住戸30戸以上の場合、125万円/戸×(ファミリー住戸数-29戸)を納めることとなっている

※3 浅見泰司・1・石坂公一・2・大江守之・3小山泰代・瀬川祥子・4・松本真澄・(2000)「少子化現象と住宅事情」『人口問題研究』など

住宅市場と住宅税制

吉田二郎 氏

米国ペンシルベニア州立大学評議員・スミール経営学カレッジ教授・
キング経営学フェロー

東京大学大学院経済学研究科特任教授

近年、新築マンションの価格上昇が巷間の話題となる一方で、住宅市場は国際的に見ても安定しており、所得との比較でも取得のしやすさが示されている。その背景には住宅政策の成果がある。一方で、家族向け賃貸住宅の不足や既存住宅の老朽化、空き家の増加など、質の改善に向けた課題も浮かび上がっている。量の確保から質の向上へ、住宅税制を通じて現役世代をどう支えるか。住宅政策と税制のあり方について、不動産および住宅市場を研究するペンシルベニア州立大学・東京大学の吉田二郎教授に聞いた。



吉田二郎(よしだ じろう)

1970年生まれ。1992年東京大学工学部都市工学科卒。1999年マサチューセッツ工科大学(不動産学修士)。2005年5月 カリフォルニア大学バークレー校(経営学修士)。2007年カリフォルニア大学バークレー校(経営学博士(ファイナンス・不動産))。1992年～2002年日本開発銀行(現日本政策投資銀行)。2003年～2015年カリフォルニア大学バークレー校ハース経営大学院研究助手、授業助手、客員助教授。2007年東京大学大学院経済学研究科助教、講師、招聘准教授、客員准教授(現任)。2009年ペンシルベニア州立大学スミール経営学カレッジ 助教授、准教授、教授(現任)。2025年東京大学大学院経済学研究科特任教授(兼任、現任)。兼務として、国際不動産学会理事なども多数。MIT 客員教授、全米不動産都市経済学会理事なども歴任。主著として「不動産の金融と経済」(日経BP)を2026年上梓予定。

使用価値による不動産価格 日本の穏当な住宅市場

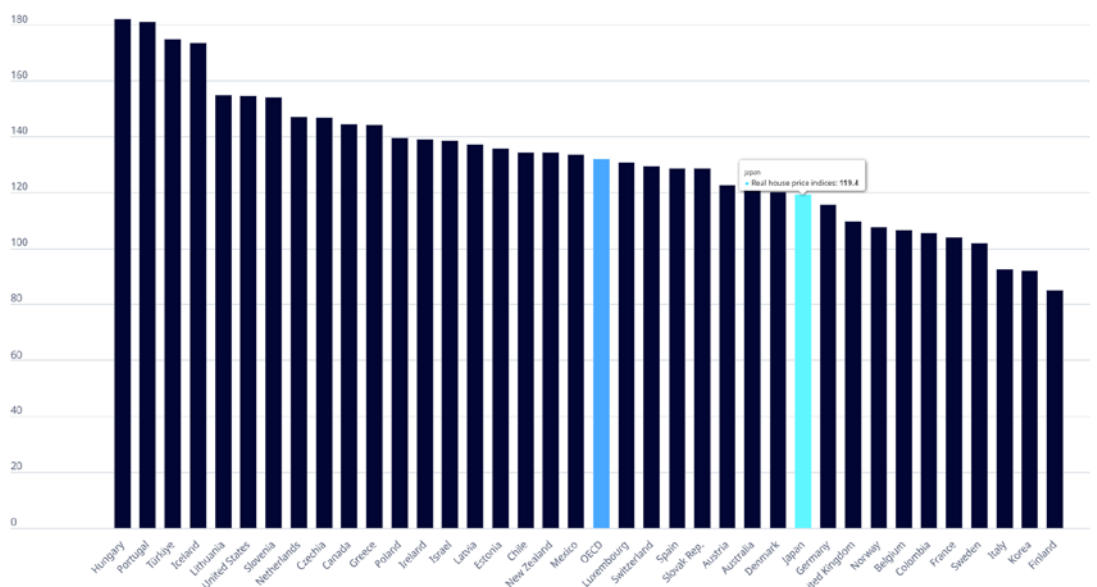
最近、東京都区部の新築分譲マンションの平均価格が1億円を超えるなど、マンション価格高騰の報道が多い。日本の平均的所得の20倍を超えるようなマンションの価格に「バブルではないか」との懸念も目にする。ただ、現在の住宅市場をバブルと呼ぶことには注意が必要だ。1980年代の土地や住宅の価格は、将来のさらなる成長への期待に加えて、資産の短期的な値上がり益に着目した「投機」によって全国的に急騰した。その中で、実需の成長期待を超えて地価が上昇すると信じる土地神話が生じた。

現在の不動産価格の上昇は、住宅市場全体としては穏当で、短期的な投機はかつてほど見られない。不動産価格が高騰しているのは大都市の一部の地域の集合住宅で、その要因は今までと違う購入者層が、従来より高い使用価値を認めているためのように見える。もともと、不動産に限らず、モノの使用価値―使うことによって得られる効果―は人によって大きく異なる。例えば、自動車を日常的な移動手段とだけ考えれば数十万円で十分な性能の中古車を買うことができるが、年に数えるほどしか乗らないスポーツカーにその100倍の値段を払って満足する人もいる。同じ「自動車」に100倍の価格を支払

うのはライフスタイルや資産水準で使用価値が違うからで、バブルというわけではない。同様に、都心部の1億円を超えるマンションも、移動時間の短縮や安全安心を重視する人々や複数都市に拠点をもつ富裕層などにとっては妥当な使用価値と感ずるかもしれない。これをバブルとは言い難い。

居住費用を統計から見ても、東京全体としては費用の上昇は穏やかだ。不動産情報サービスのアットホーム調べによると、東京の家賃は過去15年間で年平均2%前後しか上がっていない。日本全体を見ると、OECD統計では家賃の上昇率はほぼゼロ成長。可処分所得に占める住宅費の割合も20%未満で、OECD諸国の平均を大きく下回っている。東京の不動産価格でさえ海外の都市と比べれば高騰しているとは言えない。東京よりも都市圏人口が少くないニューヨークやロンドンの都心部の住宅価格は、所得倍率が20倍を超えることは珍しくない。^{※1}パリやシドニーでも同様に高く、一般の市民が都心部に住むことはますます難しくなっている。そもそも、住宅の平均販売価格と、住宅

Housing prices
Index (2015=100), 2024
200



OECD 諸国の実質住宅価格の上昇率 (2015年→2024年) 日本 (水色) の上昇率は OECD 平均 (青色) を下回り穏やかに推移していることを示している
OECD Housing prices より

を買わない世帯も含んだ平均所得を比べてもあまり意味がない。首都圏では、2024年度に住宅金融支援機構のフラット35を利用した世帯のマンション購入価格は年収の7.9倍^{※2}で、国際的に見れば抑えられている。家賃もニューヨークやロンドンの半分以下で、東京の

居住費用は、全体としては依然として許容範囲と言えるだろう。

日本全体を見ても、OECD統計では、多くの国で2015年以降に住宅価格が所得を超える伸びを示す中、日本の住宅価格は落ち着いていた。国際調査でも、日本は良質で手頃な住宅があると答える人の割合が70%を超え、住宅に対する満足度が高いことが示されている。つまり、日本の住宅市場は国際的に見れば健全な水準と言える。

日本の住宅価格水準が穏やかな背景には戦後の都市・住宅政策がある。戦後直後、大都市圏は深刻な住宅不足に直面したが、日本住宅公団による大規模団地や、公営住宅の供給が人々の移住を支えた。高度成長期には民間分譲マンションが普及し、鉄道網の整備とともに大規模なニュータウンが郊外に建設された。都市部に働く人々が郊外で暮らすことが可能となり、都市圏全体の住宅事情が改善した。バブル期には一時的に価格が急騰したが、崩壊後には住宅供給の柔軟性が保たれ、国際的に見ても安定した市場が維持されてきた。

とりわけ評価できるのは鉄道と住宅地との一体開発だ。私鉄各社は沿線に住宅と商業施設を整備し、通勤を可能にすることで都市圏全体の居住地を広げた。東急田園都市線の開発では住宅地と商業地が同時に整備され、東武東上線や西武池袋線でも同様の取り組みが行われた。小田急線沿線では多摩ニュータウンの開発と連動し、鉄道が都市の成長を支えた。近年ではつくば

エクスプレス沿線でも新しいまちづくりが進んだ。さらに、港北ニュータウンや西船橋駅周辺の再開発なども鉄道と連動した住宅政策の成果である。ニューヨークやロンドンでも郊外の大規模開発は進んだが、大量輸送基盤が日本ほど充実してこなかったため、都市圏が東京のように拡大することはなかった。

東京圏が人口3700万人という規模を抱えながら住宅コストを抑えられているのは、鉄道と沿線住宅開発が連動してきたからである。鉄道は、移動費用を低減することで都心部の家賃プレミアムを抑えている。たとえば港区に住んで千代田区に通勤するには20分〜30分かかる。だが田園都市線であざみ野から渋谷に移動すると直線距離こそ16kmもあるが移動時間はほぼ同程度だ。つまり時間距離で見た不動産の利便性は都心と郊外でそれほど差がない。そのため、広大な関東平野で利便性が得られると同時に都心と郊外の不動産の価格差は広がらず、多くの人が居住の安定を確保できるようになった。

家族向け物件の供給を 社会の持続性支える住宅税制

我が国の住宅政策は、世界的に見ても成功例と言ってよい。ただし、いくつかの課題に直面している。第一に、家族向け賃貸住宅の不足だ。これまでの税制は、住宅保有世帯の負担を軽減する目的で、住宅ローン債務者の所得税を軽減してきた。不動産の保有税と相続

税も優遇してきたが、節税を目的として、都心で投資用ワンルームマンションの建設が、地方や郊外で相続税対策のアパートの建設が広がり、1Kやワンルームが多く供給される一方で、共働き子育て世帯が安心して住める広さの賃貸住宅が少ない。勤労世帯の住居が割高で選択肢が限られると少子化にも影響する。第二に、人口減少と高齢化に伴う空き家の増加だ。全国の空き家はおよそ900万戸に達しており、住宅全体の約14%を占める。これらは今後新たな形の住宅供給に結び付くので需給環境が大きく変化するかもしれない。第三に、既存住宅の劣化である。日本では築年数が経つと住宅の資産価値が急速に下がり、リノベーションや長寿命化の投資が進みにくい。すべての世代が新築居住を進めるよりも既存住宅を補修したり改修したりした方が住宅費を軽減して豊かに暮らせるだろう。

これらの課題はすべて絡まっているが、その解決に税制は重要だ。現行の税制は、第一の課題の住宅供給の歪みと第二の課題の空き家の増加に直接つながっている。住宅供給における税制の歪みを是正する方法の一つは、相続税制を見直して最高税率を引き下げ、基礎控除を増やす代わりに住宅の優遇を見直することだ。空き家については、固定資産税を見直して、課税標準額は古い建物が建ついてもいなくても同じ水準にすれば、土地の有効活用が進むだろう。

リノベーションや長寿命化について

は税優遇などで税制を複雑化していくのではなく、むしろ住宅ローンの民間融資機関が融資基準を見直すことが既存住宅の劣化を防ぐ大きな契機になるだろう。具体的には、まず住宅ローン審査に中古住宅のインスペクションを必須条件として追加して、問題があれば売主負担で解決してからでないかと住宅ローンが実行されず、結果として売買契約が成立しないように持つていくことだ。これは決して無理な条件ではなく、米国の多くの州ではすでに行われている。また、住宅ローンの担保評価の際に、税制における耐用年数を短絡的に当てはめて古い建物無価値と雑に評価するのを止めるのも大切だ。インスペクションの結果によつて、築年数ではなく建物の品質に基づいて担保評価が行われれば、建物の維持補修や改修が進み長寿命化が達成される。

これらの公共・民間の双方の対応により、持ち家と賃借の両方で現役世代の安定した住まいの選択肢が充実すれば、社会全体の厚生が大きく増すだろう。(談)

※1 英国国立統計局「Housing affordability in England and Wales: 2024」によるとケンジントン地区およびチェルシー地区の住宅価格は年収の27.1倍に達している。また、ニューヨーク市賃料指標委員会「2025 New York City Rent Guidelines Board Income and Expense Study」によるとマンハッタン地区の住宅価格は年収の30倍を超えている

※2 東日本不動産流通機構「月例速報Market Watch サマリーレポート」や経済産業省経済解析室「高騰するマンション市場」によると、東京都の中古マンション価格は6853万円で、都民月報から算出した平均世帯年収約877万円の7.8倍となる。なお、住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」によれば、年収倍率は概ね7倍で推移している。なお2024年度はマンションが7.0倍、注文住宅は6.9倍となっている

※3 OECD「How's Life?」シリーズ(2020)による国際比較調査では、日本の住宅費負担は可処分所得比で20%未満と低く、住宅の質と満足度に関しても回答者の70%以上が肯定的に評価している

不動産業の国際競争力強化に 向けて ～ MIPIM2025 出展～

少子高齢化の進展により国内市場が縮小する中、日本の不動産業にとって、海外での事業展開や国際競争力の強化は喫緊の課題となっている。海外で日本の不動産市場をアピールできるMIPIMは、不動産業の国際展開に向けた試金石とも言える。MIPIMに参加した国土交通省の三浦逸広大臣官房審議官(都市局・住宅局担当)が現地の様子をレポートする。

国際不動産見本市、通称「MIPIM」(Marche Internationale des Professionals de l'Immobilier)は、毎年3月頃にフランス・カンヌの国際映画祭の会場で開催され、1990年の開催以来、欧州の不動産・金融関係者はこの時期に必ず集うと言われるほど重要なイベントとして関係者の間で定着している。今年は、約90の国・地域から計2万人以上が参加し、4日間にわたり多彩なプログラムが提供された。日本勢もこれまで20年近くにわたり、国土交通省と不動産・住宅関係企業が官民合同で出展を行っており、今回も総勢34名の訪問団を組成して会場内に日本

日から14日の4日間で開催され、初日はドラギ前イタリア首相が基調講演で、高金利の継続やエネルギーコストの課題、EU統合強化の重要性などについて語ったのに続き、各国の大臣やロンドン市長、ローマ市長らも講演を行うなど、政治的にも重要なイベントとして受け止められている。特に今年は、従来の脱炭素化・グリーン化に加えて、地政学的不確実性やインフレリスクを踏まえ、AIやデータ、ライフサイエンスなど将来の投資機会に繋がる産業を不動産市場にどのように組み込んで成長を続けるかが全体を通しての大きなテーマであった。

MIPIMで示された 日本の住宅技術と都市戦略

日本は、メイン会場1階のほぼ中央の位置に自前ブースを設営し、11日、12日の2日間にわたって、東京を始めとする日本の不動産市場の成長可能性を伝えつつ、日本企業の高品質な住宅生産技術を紹介し、国際ビジネス機会の拡大を図ることを目的として、各社の担当者が工夫を凝らしたプレゼンテーションを実施した。

各プログラムの構成は、2日間を4テーマに分け、初日は、(1)「デジタル&イノベーション」をテーマに、国土交通省からプラトールを始めとするデジタル政策の発表、三菱地所グループから新世代型モビリティ構想の披露や、大和ハウス工業による最先端の工業化住宅の発表を行った。さらに(2)「サステイナビリティ&レジリエンス・GX」と題し、UR、JRR東日本、スウェーデンハウス、日鉄興和不動産の各社が、高輪ゲートシティやLOGIFRONT板橋など、新たな都市プロ



MIPIM2025エキシビジョンエリアおよびパビリオン内部の様子
© S. d'HALLLOY / IMAGE&CO

ジェクトのほか、断熱性や再生可能エネルギーを取り入れた環境性能に優れた住宅の建設・供給を発表、国土交通省は新たな緑地政策(TSUNAG認定)や2年後に開催される横浜での国際園芸博覧会の紹介を行った。

二日目は(3)「日本の魅力」として、大阪市から開催1カ月後に迫ったEXPOの紹介と、竹中工務店と東急より新たな投資戦略やインバウンド施策および渋谷の再開発プロジェクトが紹介され、(4)「アフターダブルハウジング&インクルーシブ」をテーマに、住友林業、大和ハウス工業、スウェーデンハウスの各社より、環境エネルギー性能に優れた高品質な住宅や生産体制について発表があった。

各都市の独自戦略が際立つ MIPIMのシティセールス

各社の動画や映像を多く盛り込んだ視覚効果の高いプレゼンテーションは来訪者にとっても満足度が高く、ジャパンブースが多くの人が行き交う通路の中央に位置する利便性もあり、多くの来場者が足を止めて聞き入っていた。ブース内には打合せスペースも設けており、発表後にそのまま企業紹介や具体的な案件に移ることができるため、海外の投資家や不動産関係者と直接商談を進められるのは、参加者来訪者双方にとって効果的なやり方であることを実感した。

特に印象的だったのは、東京を中心に多くの大規模都市開発プロジェクトが進



前欧州中央銀行総裁のマリオ・ドラギ博士が欧州の住宅 不動産について基調講演した © S. d'HALLLOY / IMAGE&CO

行中で活況を呈している日本の不動産市場は、欧米の投資家にとっても（意外にも？）魅力的に映ったようで、具体的な開発エリアや将来の成長可能性について熱心な質問が寄せられていたこと。また、経



MIPIM2025は、住宅問題に焦点が当たった © E. MEGRET/IMAGE&CO

済成長や移民増加で住宅問題が深刻な欧州においては、アフオーダブルな住宅供給が重要な政策課題となっており、日本の住宅産業の持つ高い環境性能や効率的な生産体制は大変好意的に受け止められており、ある市長からは日本訪問団に対し、直々に住宅開発の協力を依頼されるなど、今後の市場開拓の可能性が十分感じられたことだった。

MIPIM参加者は、会場内に割り当てられたブースで展示や飲料を提供するカフェ的な場を設け、そこで参加者の交流機会を創出するのが一般的な形態であるが、パリ、ロンドン、ローマといった大都市は、屋外に独立した自前の館を設営し、都市の魅力をダイレクトに発信することに注力している。MIPIMはこうしたシテイセールの場としても強く意識されていることがうかがえる。

MIPIM参加効果と官民一体で挑む日本不動産市場の国際化

帰国後、参加企業へアンケートを実施したところ、ほとんどの企業がMIPIM参加を前向きに評価しており、具体的には「新たなビジネスのきっかけやパートナー候補の企業と多く面会できた」「欧州ビジネスの展開に向け最先端のトレンドや情報を入手することができた」「ビジネス形成に繋がるネットワークングを効果的に実施できた」「運営主体のRXフランス社の協力で現地の有力企業や関係者と直にコンタクトする機会を得た」等の感想が寄せられた。

参加者はMIPIMのシステムを活用することで、有望なパートナー企業や幹部と事前に接触することが可能であるが、欧州以外にも中東や東南アジアからも多数参加していることが分かる。こうした企業とプレゼンテーションの場以外でも効率的に面会の機会を持てることもMIPIM参加の大きなメリットとなっている。

地理的に距離のある欧州でのビジネス拡大や海外投資家とのパートナーシップ構築を図っていくためには、個々の企業努力もさることながら、こうした機会を捉えて官民一体でジャパンブランドとして売り込み、継続的な信頼構築の取組みを重ねていくことが不可欠であることを強く感じた次第である。

来年のMIPIMは3月9日から今年と同じカンヌで開催される予定となつて



日本の都市開発および住宅供給に聴衆から高い関心が寄せられた



ジャパンブースにおける三菱地所のプレゼンテーション

おり、日本の出展については、参加企業と議論しながら訴求力のある企画をこれから作っていくことになるが、さらに多くの企業に参加していただき、脱炭素、グリーン化、住宅問題、地政学的リスクなどグローバルな課題を見据えて、我が国の不動産・住宅関係企業の海外での事業機会が拡大するよう、国土交通省として官民一体となった取組みを今後さらに充実させていきたい。



「第15回 不動産協会賞」 3作品を決定

2009年度より始まった『不動産協会賞』は、不動産協会の社会貢献活動の一環として、日本経済や国民生活に関する著作物の中から、世の中の多くの方々に読んでいただくことにより、当協会が直面する幅広い課題についてご理解をいただくのに資する著作物を表彰している。

著作のジャンルは、「都市再生・まちづくり」「エリアマネジメント」「豊かな住生活の実現」「防災・レジリエンス」「脱炭素」「少子高齢化」「働き方改革」「地方創生」「DX」など、幅広い分野の著作物を対象とする。

令和7年2月の最終選考委員会（座長・青山侑明治大学名誉教授）において、第15回「不動産協会賞」として、久保依子氏（マンションみらい価値研究所所長）の「マンションの未来は住む人で決まる」（著・幻冬舎）、鈴木猛康氏（山梨大学教授）の「地域防災の実践：自然災害から国民や外国人旅行者を守るための実学」（著・理工図書）、吉江俊氏（東京大学講師）の「〈迂回する経済〉の都市論」（著・学芸出版社）の3作品を決定した。

「不動産協会賞」選考委員（敬称略、役職は選考時）

青山 侑（座長）	明治大学名誉教授
田中 里沙	先端教育機構事業構想大学院大学学長
増田 寛也	日本郵政代表執行役社長
三橋 博巳	日本不動産学会顧問
太田 清	三菱地所執行役員経営企画部長
成吉 栄	森ビル都市開発本部計画企画部都市政策企画室部長
野村 正史	不動産協会副理事長専務理事



表彰及び祝辞を述べる吉田淳一理事長

いま①建物の高経年化②居住者の高齢化のいわゆる「二つの老い」という課題に直面しています。二つの老いに伴ってマンションでは、建物の修繕積立金が不足している、住民の高齢化に伴い認知症の入



久保依子氏の話..
本書は、マンション管理の現場で感じてきた課題と希望を広く伝えたいという思いで執筆しました。マンションは

【内容】ご近所トラブル、理事会の運営、管理費や積立金などのお金の問題など、共同住宅で生じる様々な問題に対して、当事者である住人たちは、どのように関わっていくべきなのか。マンション管理業に長年携わってきた著者が、そこに存在する数々の人間ドラマとともに、マンションコミュニティ構築のポイントを描く本作は、今後のマンション管理のあり方について、わかりやすく理解できる作品。



マンションの未来は
住む人で決まる
著者 久保依子
出版社 幻冬舎メディアコンサルティング

居者が増えるといった問題が起きています。積立金不足には借入の検討や、認知症の同居者に対応した管理規約の見直しなどの解決策にも触れています。マンションは単なる建物ではなく、そこに住む人々の暮らしそのものです。そして、その未来を形づくるのは、管理会社だけでも行政だけでもなく、「住む人自身」だと私は信じています。今回の受賞を機に、マンションに関わるすべての方が、住まいに対してより主体的な関心を持ち、コミュニティを築く第一歩を踏み出すきっかけとなれば、著者としてこれ以上の喜びはありません。

地域防災の実践

自然災害から国民や
外国人旅行者を守るための実学

著者 鈴木猛康
出版社 理工図書



【内容】公助、共助、自助、そして公助と共助の連携を強化することが減災につながる。多くの自然災害の現場を調査し、地域防災活動に実際に関わってきた著者が、我が国の防災対策の現状と歴史を踏まえ、地域で整えるべき市町村の防災体制、地区防災計画、そして日本人だけでなくインバウンド観光客や在留外国人を含めた防災対策について記した本作は、地域防災にかかわる様々な方に読んでいただきたい一冊。



鈴木猛康氏の話…

防災の研究は、ハードとソフトに大別できます。インフラや建築物の防災を考えるハード分野と、法制度や組織体制の構築・運営など現場における人や物資の動きを考えるソフト分野です。私は、ソフト分野の防災の研究者として、長年、現場で防災のための組織や仕組み構築と実際の運営・運用までを行ってきました。『地域防災の実践』は、これまで多くの自治体や地域住民、そして外国人旅行者の方々と協働から得られた知見をまとめ、ソフト防災の実践を理論にした書です。災害は国籍や言語を選ばず、誰にとっても等しく危機となります。そうした危機に際して、生命を守るために何ができるのかという問いに、地域の力と科学的知見を融合させた実践的な知を提示したいと考え執筆しました。今回の受賞を励みに、今後も行政・事業者・市民の皆様とともに、誰一人取り残さない防災の実践を広げていきます。

〈迂回する経済〉の都市論

都市の主役の逆転から生まれる
パブリックライフ

著者 吉江俊
出版社 学芸出版社

【内容】都市開発とパブリックライフは両立できるか。企業が利益直結型の開発を追求する一方で、私たちは余白の共用空間に日常の豊かさを求める。経済と公共のジレンマに揺れる都市に、儲けに価値をおかない空間やサービスが最終的に利益をもたらすという逆説的思考。迂回する経済



を実装しようと提言する本作は、これからのまちづくりや都市のあり方を考えるうえで非常に参考になる作品。



吉江俊氏の話…

「〈迂回する経済〉の都市論」は、多様な民間企業が都市開発に参入する時代において、利益直結型都市開発とパブリックライフを両立させる方法を理論と実践から模索する書です。「経済」の範疇を拡大して考えることで、都市開発におけるある種の計画の倫理を示すことが本書の目的です。パブリックライフとは、人間が望ましいと思う、都市空間において眼前に立ち現れる人々の活動そのものや、人々の活動が生まれうる「現れの空間」を指します。人にとって大事なパブリックライフの価値の根本はどこにあるかを、主催研究グループの研究結果から示した上で、パブリックライフを涵養すべく、長期的視野で価値最大化を目指す〈迂回する経済〉という考え方を打ち出しています。提唱した「即自性／コンサマトリー」「再帰性／リフレキシビティ」「共立性／コンヴィヴィアリティ」は、聴ききれない言葉ですが、多くの場面で共感いただけるのではないかと思います。



リーフシティ市川の全景(パース)左側が賃貸住宅、白い部分が商業施設、中央のタワーがリーフシティ市川ザ・タワー、右側シニア向け住宅。中央広場と運動場も見える

まちづくりの
フォーカス

2050年の 住まい

新たな住生活基本計画は、2050年の住生活を見据えている。約30年後、いわば次世代に向けては、若年世代、子育て世代、そしてシニア、それぞれが安心・安全、そして安定して住まえる環境を創出していくことが理想だ。京葉ガスの工場跡地を活用して、住宅・商業等の大規模複合開発を行う「リーフシティ市川」は、定期借地権を活用し、京葉ガスがいわば次世代までまちにコミットし続けるまちづくりだ。次世代の住生活をつくるリーフシティ市川を通じて、市川駅の南側、市川南のまちにフォーカスする。

製造のまちから
暮らしのまちへ

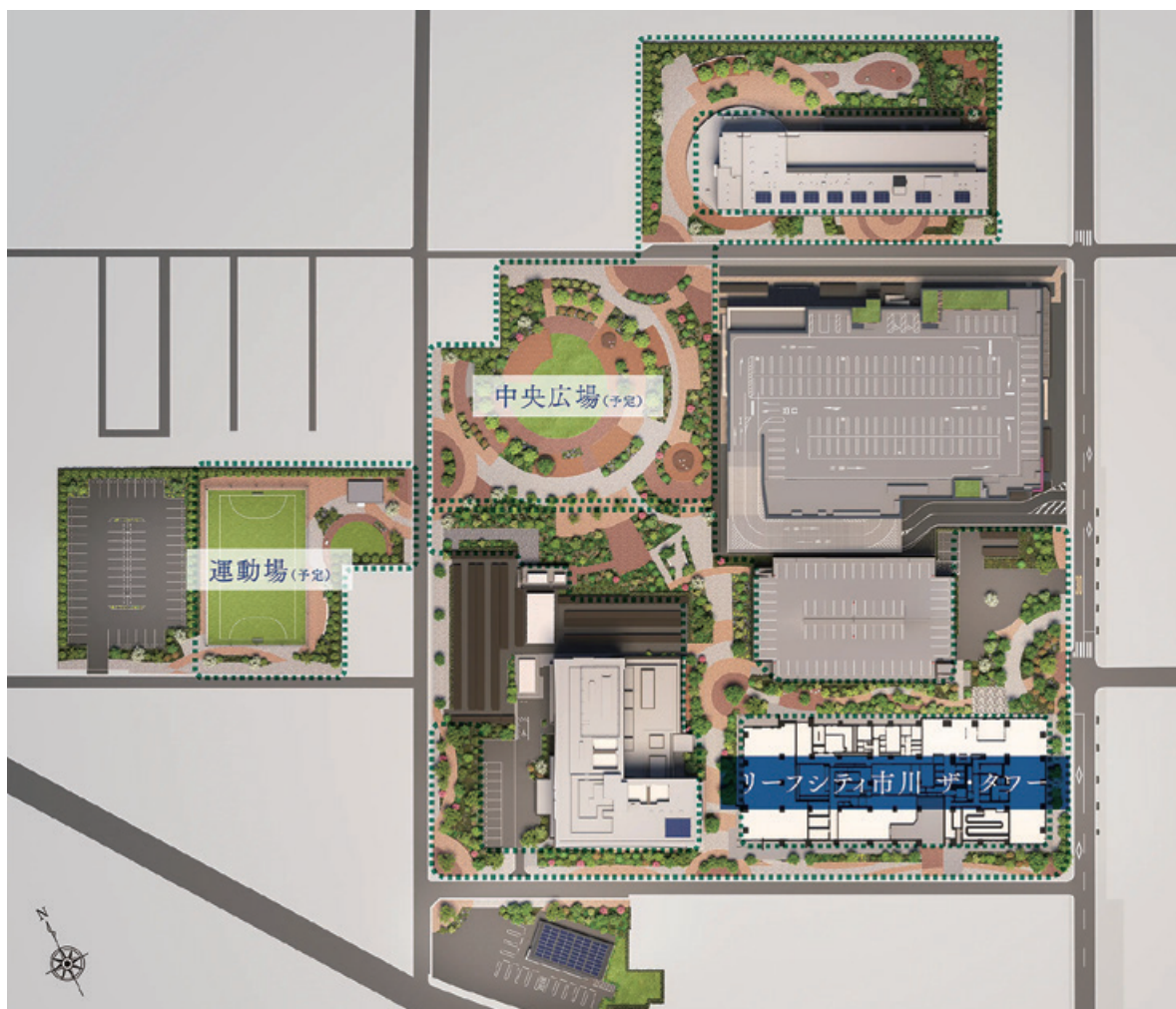
JR総武線市川駅は古い駅だ。明治時代に開業した市川駅は、千葉県最古の駅の1つだ。1894年(明治27年)7月に開業した総武鉄道は、当初、市川駅から佐倉駅間の千葉県内で開通した。古くからの街道である上総道(現在の千葉街道)に沿う形の総武鉄道は、周辺に多かった陸軍演習場の軍需に加え、地域の移動手段を志向した。総武鉄道が市川に最西端の駅を置いたのは、市川が万葉集に歌われる悠久のまちであり、中世、近世を通じて古くから門前町・宿場町として栄えてきたからだ。何より、市川が江戸川を挟んで東京・江戸のまちの対岸に位置していたことも大きな要因だ。なお、江戸川の架橋はその年には既に終わっており、総武鉄道は同年12月に本所駅(現在の錦糸町)を開業させている。

その市川駅南口のロータリーから、南にまっすぐな二車線道路が延びている。この道を住宅街を横目に7分ほど歩くと、開発中の「リーフシティ市川」の広大な敷地が右手に見えてくる。住宅および商業施設等の大規模複合開発のリーフシティ市川は、京葉ガスが本拠地としてきた約3.7haの敷地に、分譲・賃貸・シニアの3種の住宅、商業施設、地域に開く広場と運動場を束ねた複合街区をつくるプロジェクトだ。

京葉ガスは、東京と千葉を結ぶ地

域、京葉地域をガス供給区域とするインフラ企業だ。昭和の初め、市川町に本拠となるガス工場を建設し、周辺の350件（軒）にガスを供給したのが

創始だ。以降、2000年代までは石炭やナフサ、LPG、千葉県産のガス原料などを使って都市ガスを製造・供給してきた。京葉ガスが市川南に工場を



リーフシティ市川の配棟図

置いた理由は、おそらく市川駅から同工場まで引き込み線（線路）を引けたから、という可能性が高い。実は、市川駅から南に行くと、江戸川沿いに建つ北越製紙（北越コーポレーション）の工場に行き当たる。北越製紙は、大正時代に、市川南が水田地帯だった時に製紙工場を開業。重量のあるパルプなどを運ぶため、市川駅から鉄道の引き込み線路を敷設した。市川駅南口からの車道が二車線道路なのは、引き込み線の名残だ。昭和初期に創業した京葉ガスも、この引き込み線を自社工場に引き込み、ガスの原材料となる石炭を同工場に鉄道輸送していた。

その京葉ガスの市川南の本社工場が停止となったのは2006年のことだ。2000年代までに京葉ガスは供給エリアを10の市に拡大していた。10市にガスを供給するためには、複数の天然ガス供給施設のネットワークの整備が必要だった。

反面、市川南工場の役割は縮小し、ガス製造に代わる新たな用途が求められるようになった。気体を扱うガス工場は、ガスタンクを設置するなど広大な敷地を持つ。折しも、市川市役所の建替え工事が予定されていたため、2011年ごろから京葉ガスはガスタンクなど

の製造施設の解体を進めつつ、工場跡地の一部を市に対して仮庁舎の用地として提供した。インフラ企業である京葉ガスは、地域貢献の経営姿勢が一貫している。

リーフシティ市川の計画も、京葉ガスの地域貢献に繋がる思いが見て取れる。京葉ガスは、市川南工場の跡地利用を長期間かけて考案。開発業者として選定されたのが、三井不動産レジデンシャル・野村不動産・三菱地所レジデンス・イオンリテール・三菱地所リアル



昭和初期の市川駅周辺の地図 中央上側に「いちかは」（市川駅） 中央下側に江戸川沿いの北越製紙工場が見える。リーフシティ市川の立地する京葉ガス工場は北越製紙の上にある破線沿いの●●●（出典：国土地理院発行2.5万分1地形図 昭和7年）



リーフシティ市川ザ・タワー（左）とシニア住宅オウカス

エステートサービスだ。三井不動産レジデンシャルの担当者は、京葉ガスが「開発の計画段階から、広大な敷地を生かし、できる限りオープンスペースを確保することを目指されていた。不動産開発の経験があるからこそ、空地を取りやすいタワーマンションを志向し、われわれデベロッパーのタワーマンションの開発実績を評価していただいたのではないか」という。

2050年を超えたまちに向けて

リーフシティ市川の中心となるタワーマンション「リーフシティ市川ザ・タワー」（以下、「ザ・タワー」）は、三



リーフシティ市川ザ・タワー

井不動産レジデンシャル・野村不動産・三菱地所レジデンスが手掛ける。ザ・タワーの建物は地上29階建・674戸。免震構造と内廊下設計を採用し、定期借地権（約70年）とする。駅徒歩7分の立地で、駐車場は338台（自走式中心）を確保し、交通利便と郊外的生活の両立を実現する。リーフシティ市川は、GXを象徴する都市プロジェクトでもある。ザ・タワーには、京葉ガスが「カーボンオフセット都市ガス」を新築分譲マンションでは初供給することや、「ZEH-M Oriented」の取得、「再生可能エネルギー一括受電」の採用などの環境配慮を行う。各住戸の面積・間



中央広場の完成イメージ



運動場の完成イメージ

また、住宅の高層化によって創出できたスペース、敷地約3・7haのうち、少なくとも4000㎡以上の中央広場や運動場は、多様な世代にとって貴重なオープンスペースだ。市川南は面積の大きな公園がないため、子育て世帯にとっては貴重なオープンスペースだ。中央広場と運動場は2027年3月の供用開始を予定し、居住者に限定せず地域に開放される。テニスやフットサルが可能な多目的コート

※1 リーフシティ市川ザ・タワーにおけるカーボンオフセット都市ガスは、都市ガスのライフサイクルで排出される温室効果ガスをカーボンクレジットで相殺することにより、温室効果ガス削減に貢献可能な都市ガスとしている

※2 ZEH-M Oriented（ゼッチ・マンション・オリエンテッド）：断熱性能などを向上させ、高効率設備を導入して室内環境の質を維持しながら大幅な省エネルギーを実現し、共用部を含むマンション全体での一次エネルギー消費量を20%以上削減することを目指したマンション

取りは1LDK・40㎡台、2LDK・50㎡台、3LDK・60㎡台、60㎡台。最多は3LDKで、間口が大きいワイドスパンとなっている。中には、タワーマンションでは難しい両面採光を実現した住戸もある。家族世帯の入居を想定しており、都心勤務の共働き子育て世帯や、すでに市川市内に居住している世帯からの引き合いが大きいという。

京葉ガスが先行稼働する賃貸住宅「リーフシティ市川ザ・レジデンス」は9階建・235戸。1R・2LDKを備え、断熱性と省エネ性に優れたZEH-M Orientedを取得。太陽光発電と蓄電池による非常時対応、顔認証システムの導入など、新時代の「都市型標準賃貸住宅」として街の基盤を支える。高齢期の暮らしを支えるシニア住宅「オウカスリーフシティ市川」は10階建・181戸のサービス付き高齢者向け住宅で、2025年秋に開業を予定する。駅徒歩8分に立地し、見守り・

運動・食事などの支援機能を整備。住むだけで自然と心身ともに健康になれる新しいシニアレジデンスを提供している。

リーフシティ市川は、多世代が2050年を超えても暮らし続けられるまちとして整備されていることが特色だ。家族向けのマンションと言えるザ・タワー、若年層やDINKSを想定した賃貸住宅、高齢者向け住宅だ。ザ・タワーの1階には保育園が開設される。既に周辺には保育園が複数あるものの、階下の保育園に入園できれば、共働き子育て世帯にとっては時間短縮にも大きく貢献する。



リーフシティ市川ザ・タワーのエントランスラウンジのイメージ

設け、屋外活動の拠点としても機能する。

中央広場に接した延床面積約1万㎡規模の2階建て商業施設は、リーフシティの住民だけでなく、市川で暮らす人にとって新たな選択肢になっていくはずだ。リーフシティの住民にとっては、車を気にせずオープンスペースを通じて歩いてアクセスできることもメリットだ。既に敷地南側にもコンビニエンスストアが開業しており、買い物の利便性は非常に高い。

次世代に向けた安心・安全

市川南町は、市川市の指定する浸水



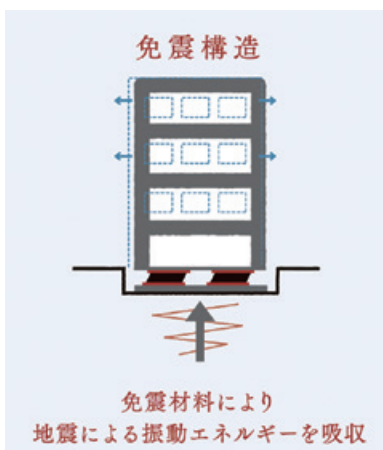
想定区域だ。江戸川氾濫や東京湾における高潮など、浸水被害が想定される。河川氾濫は多岐にわたる。

これまで、北越製紙や京葉ガスが大きな水害に見舞われたとの記録はないものの、大規模水害のリスクがゼロとは言えない。そこで、ザ・タワーでは、浸水時に停電が生じないように、受電設備（キュービクル）を階上に設置している。水害時、電線が機能していれば停電は発生しない。また、水害時でも動けるエレベーターを確保するため、8基のエレベーターのうち1基は浸水対策を施し、水害や地震時にも稼働できるようにしている。地下式駐車場ではなく自走式立体駐車場を整備したのも、水害の備えと言える。備えは地震にも及ぶ。ザ・タワーは免震構造を採用した。波長が異なる地震波に対応できるよう3種の免震ゴムや、減衰コマ（免震ダンパー）を採用したことで、家具の転倒などによる被害を軽減できるようにしている。地震時の大規模停電に対応した非常用発電機も、発災時のタワーマンション内の住民の負担が小さくなるよう、生活の継続を意識した設計と言える。

また、ザ・タワーは定期借地権であるということも次世代の住生活に資する



リーフシティ市川ザ・タワーの免震構造の概念CG



重要な要素だ。定期借地権は、必ず敷地の土地を返却する。京葉ガスは、リーフシティの数世代の暮らしを見届けることになる。つまり、地主としてリーフシティに関わり続ける。三井不動産レジデンシャルの担当者は「定期借地

権が約70年と長期設定であることに、お客様は安心感を持っている。駅から徒歩7分の好立地でありながら、広々とした敷地の開放感と、利便施設、そしてオープンスペースに魅力を感じてもらっている」という。

工場跡地3.7haが新たなまちになることは、市川南全体をまったく新しいまち、人が暮らすまちへと変化させることになる。葉のまちを意味する「リーフシティ」は住宅、商業施設、運動場など葉っぱにたとえ、あわせて大きな樹になることをイメージしたという。2050年、さらにその先の世代を見据えて、市川南全体に葉が広がっていくはずだ。

成長型経済に資するまちづくりを促す政策要望

不動産協会では、令和7年7月25日に開催した理事会において
「成長型経済に資するまちづくりを促す政策要望」を決定しました。主な要望は次の通りです。
(要望の全文は協会HP「www.fdk.or.jp」でご覧いただくことができます)

1. 環境政策

- (1) 新築住宅・建築物における省エネ性能の向上に向けた政策支援 (ZEH水準以上／ZEB水準の達成)
- (2) 既存住宅・建築物における省エネ性能の実態把握と底上げに向けた政策支援
- (3) 建築物の特性等を踏まえた「再エネ転換」への取組み加速・裾野拡大に向けた政策支援
- (4) 建築物のライフサイクルカーボン削減へ向けた要望
- (5) 「S + 3E の原則 (安全性と安定供給、経済効率性、環境適合の同時実現)」に基づく「まちづくりGX」の推進を官民連携して強力に進めるための要望
- (6) 中高層建築物における木材利用の加速化に向けた要望
- (7) ステークホルダーへの共感醸成や、規制・支援への対応促進等

2. 都市政策

- (1) 都市の個性の確立と質や価値の向上を目指した成熟社会における都市再生の推進
- (2) 持続可能な都市再生に向けた諸課題への対応
- (3) 激甚化する災害に強い事前防災を具現化するまちづくり・レジリエンス強化・気候変動対策
- (4) エリアマネジメント・地域の個性を活かしたまちづくり

- (5) 既存ストックの利活用促進、各種法律・条例等の時代に即した規制緩和

3. 住宅政策

- (1) 安心安全な住まい・暮らしづくりのためのレジリエンスの向上
- (2) 安心安全な住まい・暮らしづくりのための法改正への対応
- (3) 住宅の脱炭素対策や少子高齢化等の対策、多様な住宅ニーズへの対応、DXの推進

4. 物流政策

- (1) 強靱で、安心な物流を支えるための要望
- (2) 革新的で、効率的な物流施設に進化させるための要望
- (3) やさしく、持続可能な物流を育むための要望

5. 税制改正

- (1) 持続可能な経済社会の構築に不可欠な重要税制
- (2) 都市の国際競争力強化と多様で魅力的なまちづくり税制
- (3) 未来志向の豊かな住生活を実現するための税制
- (4) 不動産事業の推進等に不可欠な税制



一般社団法人 不動産協会
2025年10月 <通巻136号>

発行人 | 一般社団法人 不動産協会
〒100-6017 東京都千代田区霞が関3-2-5
霞が関ビル17階
Tel.03-3581-9421
<https://www.fdk.or.jp>

編集人 | 不動産協会広報委員会
企画・編集協力 | 株式会社不動産経済研究所
レイアウト・デザイン | 株式会社タクトデザイン事務所
印刷 | 三美印刷株式会社

FORE136号に関するアンケートのお願い

平素より、FOREをご愛読いただき誠にありがとうございます。
今後の誌面づくりの参考とさせていただくため、皆さまのご意見、ご感想をお聞かせいただけますと幸いです。
右記アンケートへのご協力の程、宜しくお願ひ申し上げます。





秋の空が高い東京東部にある芝生広場。
江戸川の辺りは、関東大震災の記憶が強い。
だからこそ、地震火災の防災機能を高層マンションが担っている。
青空の下、住民同士が肩を寄せ合い、
未来を守るための訓練をする。
そして、ここに暮らす人々は、
住まいを未来に継いでいく誇りを胸にする。