

## V 住宅・都市研究グループ

### V-1 既存住宅の流通促進のための手法に関する フィージビリティ・スタディ

#### Feasibility study for revitalization of the resale housing market

(研究期間 平成 19 年度)

研究専門役	坂 真哉	
Research Coordinator of Building Technology	Shinya Saka	
住宅・都市研究グループ	岩田 司	藤本秀一
Dept. of Housing and Urban Planning	Tsukasa Iwata	Hidekazu Fujimoto

One of the most important housing policies of Japan is revitalization of the resale housing market now. This research analyzed the structure and the problems of the resale housing market by hearing and case studies. It has been understood that the following two points are necessary for the future research. The one is the method useful for the risk decrease and the cost reduction to improve resale housing and the other is the proposals of the effective political infrastructure to reactivate the resale market.

#### 【研究目的及び経過】

住宅戸数が世帯数を上回り、新規供給からストック活用へと住宅政策のパラダイムが転換する状況の中、住宅の長寿命化を図ることは重要課題となり、それに向け、既存住宅をより有効に活用し、流通させていくことが求められている。しかし、既存住宅の流通実態については、その詳細は十分には把握されていない状況にあり、既存住宅の流通促進に向け、住み替えや流通される物件の状況、流通する条件等の実態を把握し、方策を検討していく必要がある。

本研究では、既存住宅の流通市場に関する動向等について、ヒアリングや事例収集等を通じて把握し、その市場の構造、問題点等を明らかにしていく。

#### 【研究内容】

既存住宅の流通状況を、住宅・土地統計調査、その他の統計調査等を活用し、把握するとともに、現在の既存住宅にかかる統計等に関する課題の抽出を行う。

また、今後、既存住宅の流通促進を検討するにあたり、既存住宅市場の状況は地域により異なり、それぞれに対応する方策等を提示することが求められる。そのため、既往の統計調査や民間事業者等に対するヒアリング調査等に基づき、既存住宅市場の地域性を把握していくための視点を抽出する。

さらに、既存住宅の流通に向け、先導的な取り組みを行っている事業者等に対するヒアリング調査を行い、事業の成立要因や課題等を把握するとともに、今後の既存住宅流通の促進に向けた検討の方向性を整理する。

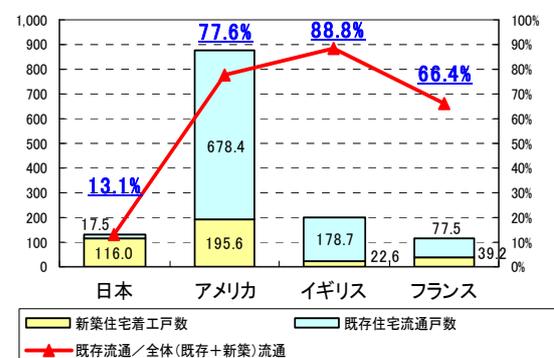
#### 【研究結果】

##### 1. 既存住宅の流通状況

わが国の既存住宅の流通状況を、住宅・土地統計調査及び住宅着工統計から推計すると、平成元年以降、微増の傾向にあり、平成 15 年の段階で、住宅全体の流通量（既存住宅の取得数＋新築住宅の確認件数）の 13.1% を占めるまで、そのシェアを拡大している。

しかし、諸外国と既存住宅の流通シェアを比較すると、アメリカで 77.6%、イギリスで 88.8%、フランスで 66.4%と、わが国のそれを大きく上回るとされている<sup>1)</sup>。土地・建物等に関わる様々な環境・制度の違いがあるとはいえ、わが国の既存住宅市場は未成熟にあるといえる。

ただし、住宅・土地統計調査で把握される既存住宅の流通量は、現在持ち家となっている住宅に限られているなど限定されている。ストック活用の観点から既存住宅流通を検討していくためには、貸家等になっている住宅についても正確に把握していくことが課題となる。



参考文献 1) より作成

図 1 既存住宅流通シェアの国際比較

## 2. 既存住宅市場の地域特性

住宅・土地統計調査に基づき都道府県ごとの住宅の流通状況を見ると、既存住宅市場は都市部を中心に成立する傾向にある。このうち既存の戸建・長屋建住宅については、地方中核都市を有する地域でもある程度の流通シェアが確認され、人口増が見られ拠点性を有する地域において市場が成立している状況となっている。

また、不動産業者等の民間事業者へのヒアリング調査等に基づき、地区レベルの既存住宅市場の状況の分析を行った結果、地区の地価、立地、居住者の状況、市場に関与する主体の状況、付加価値のある特徴的な住宅・居住環境の有無等により、その状況は異なることが確認された。

以上に基づき、今後個々に対応を検討すべき既存住宅市場の地区区分は、下表のように整理できる。

表 1 既存住宅市場の類型化

都市圏及び	都心部
地方中核都市	郊外部
周辺	うち、電鉄系が開発した私鉄沿線等
地方部	地方全般
	うち、街なか
	中山間地域等
その他、考慮すべき要素	特定のブランド住宅の供給の有無
	居住者の住宅の売却への消極性の有無
	町家暮らし、田園居住等の特徴的な居住ニーズの有無

## 3. 既存住宅流通促進に係る事業手法に関する事例分析

既存住宅流通促進に向けた先進的な取り組み等として、(株)三井不動産販売によるワンストップサービスの提供、(株)東急電鉄の「ア・ラ・イエ」、(株)旭化成不動産の「ストックヘーベルハウス」、(中間法人)移住・住みかえ支援機構による既存住宅のサブリース化、北海道における既存住宅流通促進に向けた社会実験を取り上げ、ヒアリング調査等を通して、それぞれの事業等の特徴、成立要因、課題等の整理・分析を行った。その結果、現在先進的に行われている既存住宅流通にかかわる事業の傾向は以下のように整理できる。

- ①企業間連携等で提供する関連サービスの充実化・総合化・ワンストップ化することで流動化を促進
- ②地域主体間の連携に基づくフルリフォーム等による住宅の性能・品質向上等を図り流動化を促進
- ③良質な持家を地域に供給しメンテナンスを行う、あるいは良質な持家とした上で賃貸化を図ることで、一定の質を保った住宅の流動化を促進

既存住宅流通市場の検討に当たっては、これらの傾向を十分に加味し、地域の特性に対応したスキームの構築を図ることが課題となる。また、そのスキームを円滑に実現していく上で、わが国の状況において制度等が十分に整備されていないということもあり、既存住宅の流通シェアの高いアメリカのインスペクターやエクスロー方式、イギリスの住宅情報パック制度等の制度や仕組み等の機能・効果等の分析を行い、それを参考としつつわが国に適した既存住宅市場の環境整備の提案を行っていくことが重要となる。

## 4. 事業手法の立案に向けた想定モデル

既存住宅市場の類型化及び先進的な事業手法の分析等に基づき、今後検討すべき既存住宅流通促進に向けた事業手法のモデルの想定を行った。特に地域特性に応じ、検査・査定、リフォームの企画・施工、性能表示・性能保証の利用、利用しやすい融資メニューの紹介・斡旋、不動産登記の実施補助等、既存住宅の売買等における様々なサービスが一体的に提供される体制の構築をすることが重要である。

### ①モデルA:

不動産業者が、工務店等の他業種と連携して一体的・効率的に充実したサービス提供することにより流通を促進

### ②モデルB:

地場の工務店等が中心となって既存住宅の質の向上を図りつつ流動化を促進

### ③モデルC:

行政が街なか居住の誘導による中心市街地の活性化、UII ターンの促進による中山間地域等の過疎地対策、CO2 排出量の削減、などの政策目標の実現に向け地域の関係者をリードして既存住宅の流通を促進

## 5. 今後の検討に向けた課題

想定モデルを具体的に検討する上での課題は以下のように整理できる。これらを踏まえ、事業手法を既存住宅市場において適用・普及することが必要である。

- ①流通過程でのリスク低減とコストダウンに資する技術開発
- ②既存住宅の流通促進に有効かつ必要となる制度的なインフラの提案

### 【参考文献】

- 1) (社)住宅生産団体連合会：住宅の長寿命化に関する海外調査及び検討業務報告書 2001.3