

6) - 2 既存住宅流通促進のための手法開発 【個別重点】

Study on the Activation Method of Housing Stock Market

(研究期間 平成 20~22 年度)

住宅・都市研究グループ

岩田 司

藤本秀一

島原万丈

Dept. of Housing and Urban Planning

Tsukasa Iwata

Hidekazu Fujimoto

Manjo Shimabara

It is required to activate the housing stock market for smooth house-moving corresponding to the life stage on the less children and aging society, the stock valuing society and the global environmental conservation. There is the obvious regional difference of the housing stock market in Japan up to the size of the city, the distance from the city center, the characteristic of the housing project and the bodies concerned. In consideration of these situations, this study made to propose both of the system infrastructure (housing performance assessment methods, financial methods, etc.) to activate the housing stock market and the some business models based on these regional characteristics.

【研究目的及び経過】

少子高齢化社会、ストック重視社会を迎えて、ライフスタイル・ライフステージに応じた円滑な住替えを推進し、地球環境保全にも貢献できる既存住宅流通の活性化が求められている。

ところが、我が国の既存住宅流通は、欧米諸国に比べて極めて低調である。これは、住宅の性能・品質や取引に関する情報の少なさ、不動産会社・工務店・金融機関等の流通に関与する事業主体や需要者の属性の多様性等に起因する。

例えば都道府県毎に見ると既存住宅の流通率には大きな開きがあり、また需要動向の活発な大都市地域は地方に比べて、既存住宅の流通比率が高いといった地域性がある。このように既存住宅流通促進には、流通主体や地域性に的確に対応したきめ細かい市場環境の整備の観点が必要である。

そこで本研究開発は、これら地域特性を踏まえ、流通活性化のための制度インフラ（性能評価・表示手法、融資手法等）と事業手法（既存住宅の流通促進を図る事業モデル）を一体的に検討・提案することをその目的としている。

【研究内容】

既存住宅流通市場は、住宅ストックの地域特性、供給者・需要者の特性、不動産会社、工務店、金融機関等の流通に関与する様々な業態により、一様でない流通形態が地域ごとに複層的に形成されていると考えられる。そこで市場構造の分析を行うとともに、国内外の事業手法事例について、既存資料等の収集、有識者へのヒアリング、現地調査等により整理、分析を行った。

この分析の結果、調査した主体には、民間業者、

NPO、行政が存在し、市場の積極的な拡大に資する改修を伴う流通モデルとしては以下のように整理される。

- ① 大都市近郊で既存住宅市場がある程度の規模を持つ地域で企業主導（ハウスメーカー等）による改修を伴う流通モデル
- ② ある一定の市場価値のある民家活用などを含む地域密着型の NPO、工務店等が中心となった業種のネットワーク型の改修を伴う流通モデル
- ③ 断熱改修や耐震改修など地域で必要となる性能向上の推進や地域に活性化のための既存住宅活用が必要な地域での地方公共団体等の主導による政策実現型の改修を伴う流通モデル

また、地域性に注目すると以下のように既存住宅流通市場を分類することができる。

地域 A：人気のある鉄道沿線で、特定の事業者により開発され、ブランド力のある地域

地域 B：早くから都心へのベッドタウンとして開発され、成熟した住環境が形成されている地域

地域 C：高齢化が進み空家が発生する NT 等

地域 D：街なか居住、町家暮らしのニーズがある地域

地域 E：UIJ ターン等の田園居住ができる中山間地域

地域 F：気候・風土に配慮することが求められる地域

次に既存住宅流通における「リフォーム」「売却・賃貸」「購入・借上げ」の各時点での地方公共団体による支援・施策等の制度インフラの整備状況についてアンケート調査を行い、既存住宅のより円滑な流通・改修のための方策について検討、整理した。

- ① 不動産（仲介）情報とリフォーム提案をセットで情報提供することで、購入者のニーズに叶った既存住宅の選択を支援する不動産情報提供の場の充実：購

入検討者のニーズにあった適切な物件選択、購入後のリフォームを含む検討・相談支援のための情報提供の場（Web 等）や体制づくり、提供すべき情報項目等の整理

- ② 既存住宅の購入&改修を円滑に行うための融資・税制の整備：既存住宅の購入・改修を一体的に取り扱う融資制度の整備、既存住宅の購入・改修に対する新築住宅と同等の税制優遇措置
- ③ ユーザー・事業者間の調整等の機能を果たす専門職能の育成：「既存住宅の売買+リフォーム」の相談窓口になり得る職能の育成（現状の宅地建物取引業者や建設業者に+αの教育・啓発）

リフォームとセットになった既存住宅の販売方法には3つあり、これらについて事業手法を開発した。

- (a) 既存住宅の売り主がリフォームを実施し、販売するタイプ
- (b) 既存住宅の買い主が購入後にリフォームを実施するタイプ
- (c) 業者（買取再販業者等）が既存住宅を購入後にリフォームを実施し、販売するタイプ

【研究結果】

以上の、研究から導き出された研究成果としての事業手法の開発については、ユーザー（購入者）ニーズへの的確な対応、リフォームの二重投資の回避が可能な事業モデルとして上記タイプ(b)を中心に、工務店、仲介

業者、設計事務所の各業種が中心主体となった流通モデルについて、必要となるソフト技術、業種間連携のあり方等を整理し、既存住宅流通市場の活性化のための事業手法として、流通モデル提案Ⅰ～Ⅲを作成した。

- I 工務店を中心主体となり、仲介業者機能を取り込んだモデル（工務店側で物件情報とあわせてリフォーム提案や住まい方提案を実施）
- II 仲介業者が中心主体となって、取り扱い物件に対し、提携する工務店等からリフォーム提案を行う、あるいはリフォーム希望を叶えられる住宅探しを可能にするモデル
- III 設計事務所等が中心主体となって、設計監理業務を拡張した日本版エスクローを行い、既存住宅購入&リフォームを一体的に安心して行うモデル（信託を活用し、既存住宅売買瑕疵保険、リフォーム瑕疵保険のほかに、工事中の契約に係る事故防止を図る方策を実施）

これらの流通モデル提案を、既存住宅の流通市場の地域性にあわせて用いることにより、現在相対的に市場が形成されている大都市地域から、地方都市まで、その流通市場の活性化を、販売者や購入者双方が安心して推進することが可能となる。なお、これまでにほとんど行われていない手法ではあるが、既存住宅の活性化がより必要な地方部でも有効に機能すると考えられる流通モデル提案Ⅲを図1に示しておく。

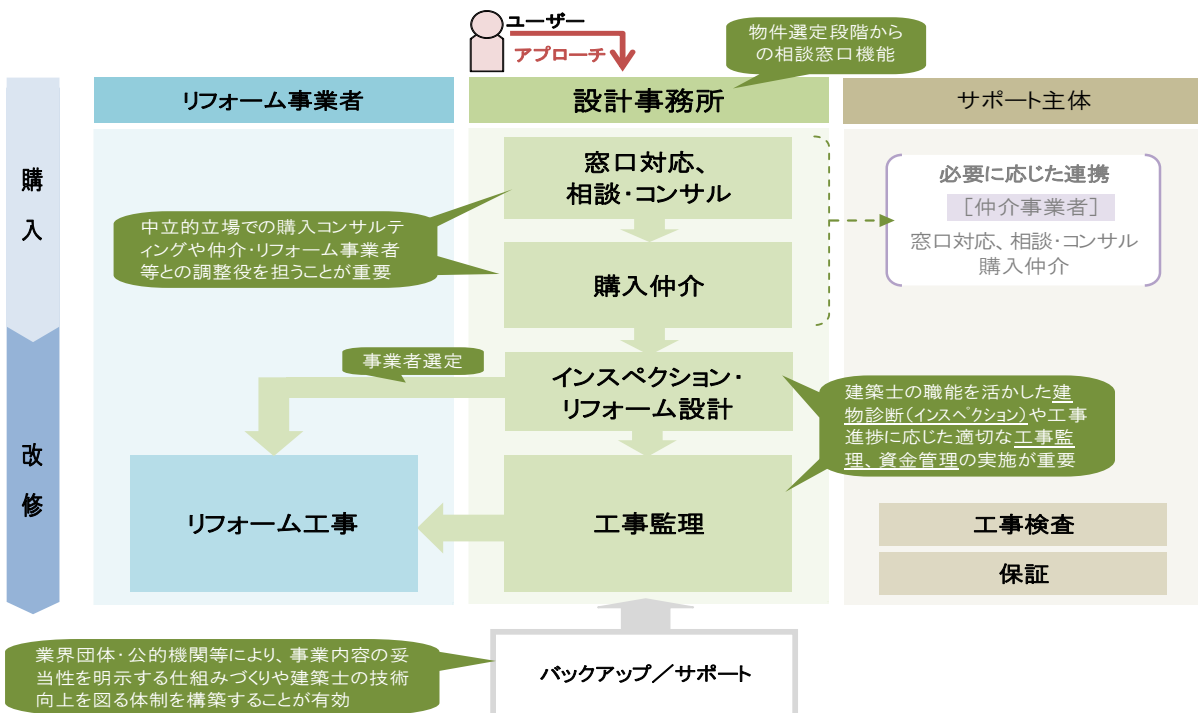


図-1 流通モデル提案Ⅲ：設計事務所主導による一貫したサービスの提供