



研究レポート

No.275 October 2006

既存住宅の価値向上と流通促進の方策

主任研究員 米山秀隆

富士通総研（FRI）経済研究所

既存住宅の価値向上と流通促進の方策

主任研究員 米山秀隆

yoneyama.hide@jp.fujitsu.com

要旨

日本の住宅の問題点としては、従来から基本性能が十分ではないため寿命が短く、スクラップ・アンド・ビルドが繰り返されてきたという点が指摘されてきた。しかし、住宅の滅失パターンをみると、70年代以降に建築された住宅については、滅失スピードが徐々に遅くなっており、住宅寿命は最近では伸びる傾向にある。

これまでの日本の住宅市場は新築に偏重していたが、今後は、寿命が従来よりも伸びた住宅が既存住宅市場に登場することが予想される。最近では、需要、供給の両面で既存住宅の流動化を促すような新たな動きも現れつつある。

日本の住宅はそもそもの基本性能が十分とはいえないため、既存住宅を流通させる際には、そのままの形で流通させるのではなく、業者がリノベーション後に流通させる仕組みの方が、今後の普及可能性を持っていると考えられる。

既存住宅の流通をさらに増やしていくためには、住宅の履歴情報の蓄積、既存住宅の評価手法の確立、既存住宅取得促進を促す税制の整備、優良な既存住宅流通促進事業に対する財政的な支援が必要である。

目次

| | |
|------------------------|----|
| 1. 問題の所在..... | 1 |
| 2. 日本の住宅のライフサイクル..... | 3 |
| 2.1 住宅の滅失パターン..... | 3 |
| 2.2 既存住宅流通市場の現状..... | 8 |
| 2.3 日本の住宅供給・流通モデル..... | 12 |
| 2.4 住宅需給のミスマッチ..... | 14 |
| 3. 既存住宅の流動化を促す動き..... | 16 |
| 3.1 供給側の変化..... | 16 |
| 3.2 需要側の変化..... | 18 |
| 3.3 日本型の循環モデル..... | 20 |
| 4. 既存住宅の流通促進に向けて..... | 23 |
| 参考文献..... | 25 |

1. 問題の所在

日本の住宅の問題点としては、従来から基本性能（耐震性、断熱性、防音性、耐久性など）が十分に確保されていないという点が指摘されてきた。その結果として日本の住宅市場では、住宅を建てては壊すスクラップ・アンド・ビルドが繰り返されてきた。そもそもの耐用年数が長くない上、建てられた後のメンテナンスも十分ではないため、既存（中古）住宅の価値は乏しく、築後 20 年も経つと上物の建物の価値はなくなり、土地だけの価値になるというのが日本の平均的な住宅の姿であった。新築物件を購入しても、入居後は中古物件に変わって大幅に価値が下がるため、日本における住宅取得は資産形成ではなく、購入後は借金だけが残る「負債形成」とさえいわれることがある。

これまでこうした仕組みでも成り立ってきたのは、日本の場合、住宅を取得することは土地を取得することに大きな意味があり、右肩上がりの地価上昇が続く中では、地価上昇が資産形成を促す役割を果たしてきたことによる。このため、上物の価値にはさほど関心は払われず、住宅を購入することを通じ、土地をいち早く取得することに主たる関心が払われてきた。

しかし現在では、もはや土地神話は終焉し、どこの住宅を購入しても、右肩上がりの地価上昇によって、住宅を取得することが資産形成につながるというようなことはなくなっている。今後、住宅を取得することが資産形成になるといえるようになるためには、上物の価値を高めることが必要になる。また、住宅そのものの基本性能や質を高めるということは、いうまでもなく、居住者の満足度や住まいに対する安心を高めるということにもつながる。さらに、既存住宅の価値が高まれば、ライフスタイルの変化に合わせ、市場で売却し住み替えるということも容易になる。つまり、これまでのように一度購入した住宅に縛れるということもなくなる。

一方、日本の住宅市場では、現在ではもはや住宅ストック数が世帯数を超える状況となっており、新たに住宅を建設することよりは、既存ストックを活用することの必要性が高まっている。最近の住宅のリノベーション技術の発達は、既存ストックの活用の余地を従来に比べ大幅に高めている。また、住宅産業が産業廃棄物を大量に排出している現状を改善するためには、建てては壊すのではなく、既存ストックを有効に活用していくことが必要になる。

本稿においては、新築に偏重した日本の住宅市場の現状を打破し、既存ストックが十分な価値を持ちながら流通することを通じ、住宅が長く使われていくような住宅市場の姿に変えるためにはどのような施策が必要かについて検討を行う。なお、本稿では、「中古住宅」という言葉に代え、主として「既存住宅」という言葉を使うが、これは近年、国土交通省や業界団体などが、イメージが良いとはいえない中古住宅を既存住宅と言い換えることで、少しでもイメージアップを図ろうとしていることに対応したものである。なお、既存住宅は、アメリカにおいて一般的に使われている用語「Existing House」に相当する（アメリ

カでは「Secondhand House」または「Used House」という言葉は用いられない)。

本稿の構成は以下の通りである。2章では、住宅の滅失パターンの分析によって、日本の住宅のライフサイクルを明らかにするとともに、既存住宅流通市場の現状と問題点について考察する。3章では、既存住宅の流通拡大につながる、供給側と需要側の新たな動きについて分析する。4章では、以上をまとめ、既存住宅の流通を促進していくために必要な施策について提言を行う。

2. 日本の住宅のライフサイクル

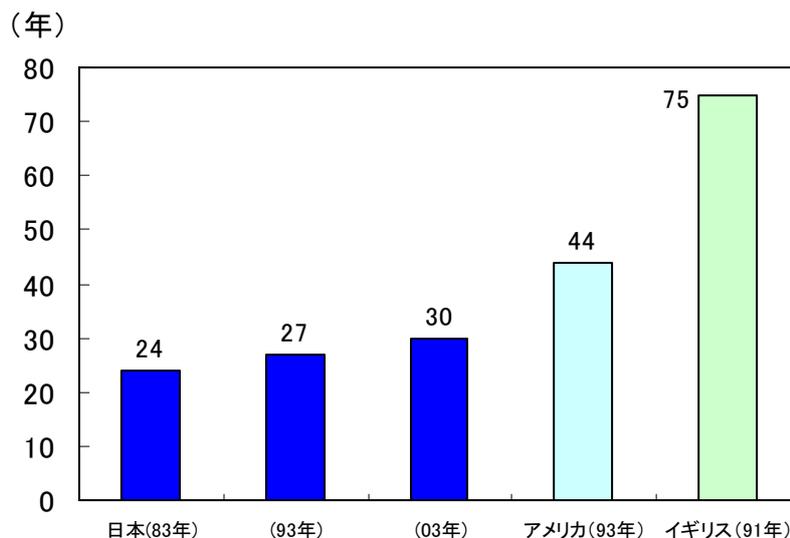
2.1 住宅の滅失パターン

まず、日本の住宅の寿命を確認しておく、滅失住宅の平均築後経過年数は、近年は徐々に伸びる傾向にはあるものの、他の先進国に比べなお短いということには変わらない(図表1)。

しばしば引用されるこの平均寿命の情報だけでは、日本の住宅が建設された後、時間の経過とともにどのようなパターンで滅失しているのかを知ることができない。そこで、「住宅・土地統計調査」(1963～2003年、5年毎の調査)のデータに基づいて、各年代(50年代～80年代)に建てられた住宅が、時間の経過とともにどのように減少してきたかについて分析を行った(築年数が3～12年のものを100とした場合の経過年数毎の残存率を算出)。「住宅・土地統計調査」では、年代別の住宅ストック数が完全な形でリンクできないため、一部データについては一定の仮定を置いて推計を行った。

50年代に建築された住宅についてみると、築後33年程度(28～37年)で残存率は50%となり、築後48年程度(43～52年)で25%となっている(図表2)。かつての住宅はおよそ30年で半分が取り壊され、50年で4分の1しか残らない状況であったことを示している。年代別の住宅の滅失パターンをみると、50年代から60年代にかけて滅失スピードはやや速くなったが、70年代以降は、滅失スピードは遅くなる傾向にある。時代を追うごとに、住宅の使われる年数が増していることを示している。

図表1 滅失住宅の平均築後経過年数



(出所) 国土交通省「住宅事情について」2005年2月、「住生活基本法における『成果指標』について」2006年7月

次に、50年代に建設された住宅を例にとって、全国と首都圏（東京、神奈川、埼玉、千葉）の滅失パターンをみると、全国に比べ、とりわけ東京の滅失スピードが速いことがわかる（図表3）。

これらは、すべての住宅の形態（一戸建て、共同住宅ほか）を合わせてみたものであるが、形態別ではどのような違いがあるだろうか。60年代と70年代に建設された東京の住宅の形態別の滅失スピードをみると、特に共同住宅の滅失スピードが速いことがわかる（図表4）。ただし、60年代に比べ、70年代ではいずれの形態の滅失スピードも遅くなり、形態別の格差は縮小傾向にある。さらに、全国と東京の住宅形態別の滅失パターンを比較すると、両者の格差は60年代に比べ、70年代では縮小傾向にある（図表5、6）。

滅失スピードが速いということは、建物が使用される期間が短く、建てられてもすぐに解体されてしまうということを示している。この滅失スピードが最近になるほど遅くなっているということは、建物の耐久年数が以前に比べ増したため使用年数が長くなっているか、もしくは、耐久年数は変わらないものの以前に比べ使用する年数が増しているかのいずれかの現象が起こっていることを意味する。

日本の住宅は、戦争直後は絶対的な住宅不足を解消するため再建が急がれ、高度成長期に入ってから、大都市で急速な人口集中に対応するために、50～60年代には住宅建設が急増したという経緯があり（図表7）、この結果として、50年代や60年代に建設された住宅は、総じて耐久性に乏しかったという事情がある。また、60年代半ば頃までは、使用される部材（柱の太さや壁の厚さ）の基準が現在と比べ貧弱なものがあったため、建て替えざるを得なかったという要因も考えられる。こうした点を考慮すると、70年代以降、徐々に滅失スピードが遅くなっているという点については、住宅が以前に比べ耐用年数が増した結果の反映である可能性が高い。

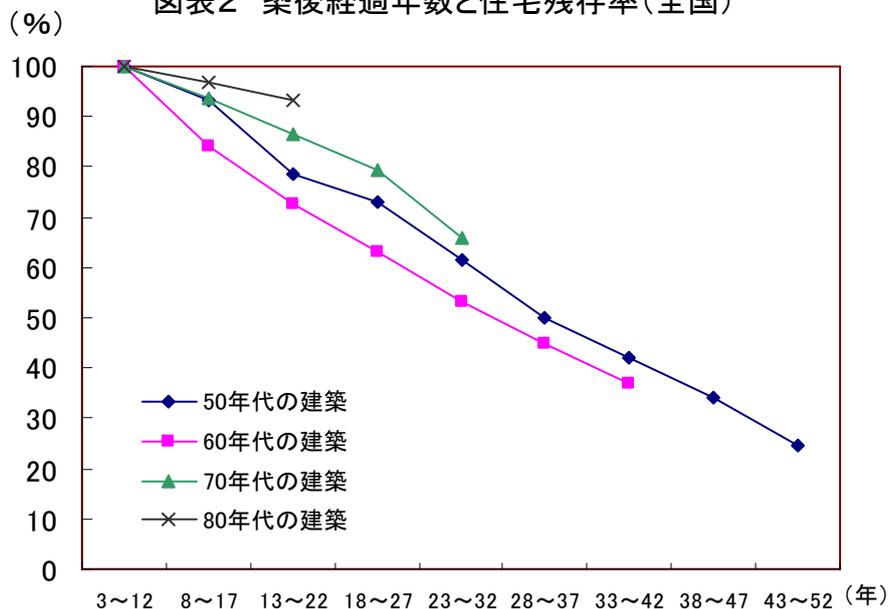
とりわけ全国平均に比べ、東京の住宅の滅失スピードが速かったのは、東京で建設された住宅が特に耐久性の乏しいものであったことを示している。戦災による住宅の消失と、高度成長期における東京への人口集中によって、東京において特に住宅建設を急ぐ必要があったことが、耐久性の乏しい住宅が多く建設される要因になったと推察される。形態別では、一戸建てに比べ共同住宅の滅失スピードが速かったが、これは、住宅を確保するため、劣悪なアパートが東京に大量に建設されたことを反映していると考えられる。

しかし、最近になるほど全国と東京、一戸建てと共同住宅の滅失スピードの格差は縮小傾向にあり、日本の住宅は、戦争直後や高度成長期に粗製濫造された頃に比べれば、総じて耐久性が増す方向にあるとみることができる。80年代以降に建設された住宅は、新耐震基準に対応しており（81年以降に建てられたもの）、最近では新築時における住宅性能表示制度（2000年から開始）の活用も増えているため、一部の例外はあろうが、全体としてみれば一定の基本性能が確保された住宅が増えていると考えられるため、今後についても滅失スピードは遅くなる傾向が続く可能性が高い。

以前に比べ住宅の耐久性が増していると考えられることは、今後は、既存住宅市場にも

良質な物件がより多く登場するようになる可能性が高まっていくことを意味する。

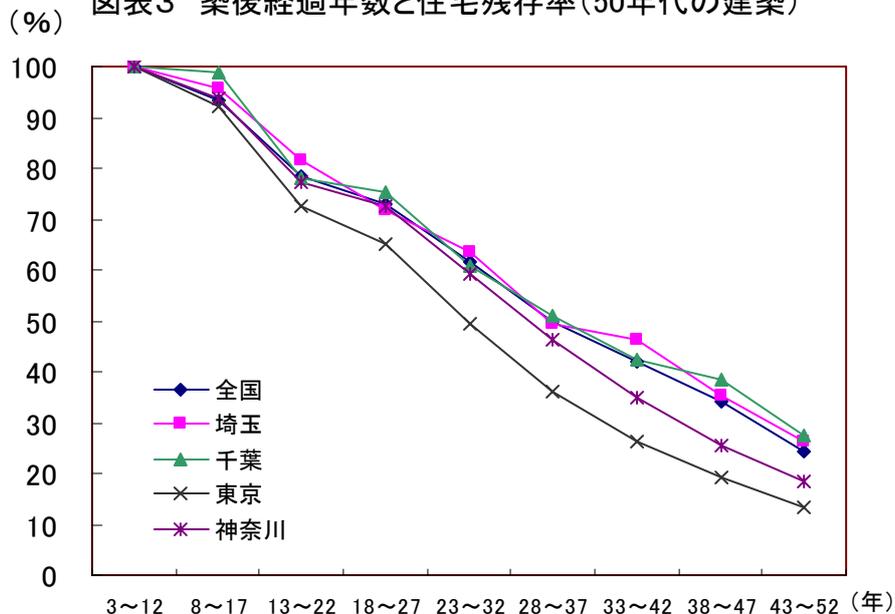
図表2 築後経過年数と住宅残存率(全国)



(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」により作成

(注) 50年代建築の住宅で築8~17年の残存戸数は不明のため、56~65年建築の住宅の築8~17年の残存率を基に算出した。

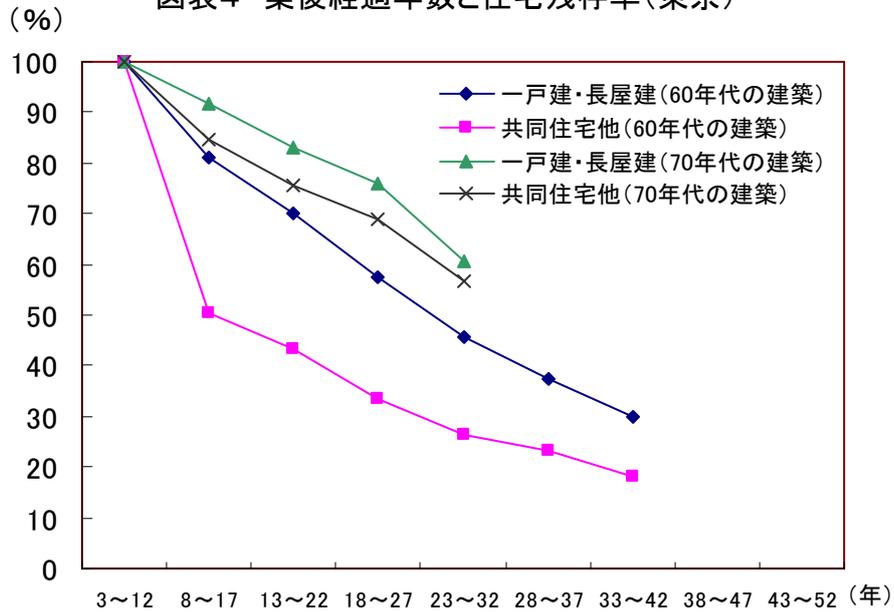
図表3 築後経過年数と住宅残存率(50年代の建築)



(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」により作成

(注) 50年代建築の住宅で築8~17年の残存戸数は不明のため、56~65年建築の住宅の築8~17年の残存率を基に算出した。

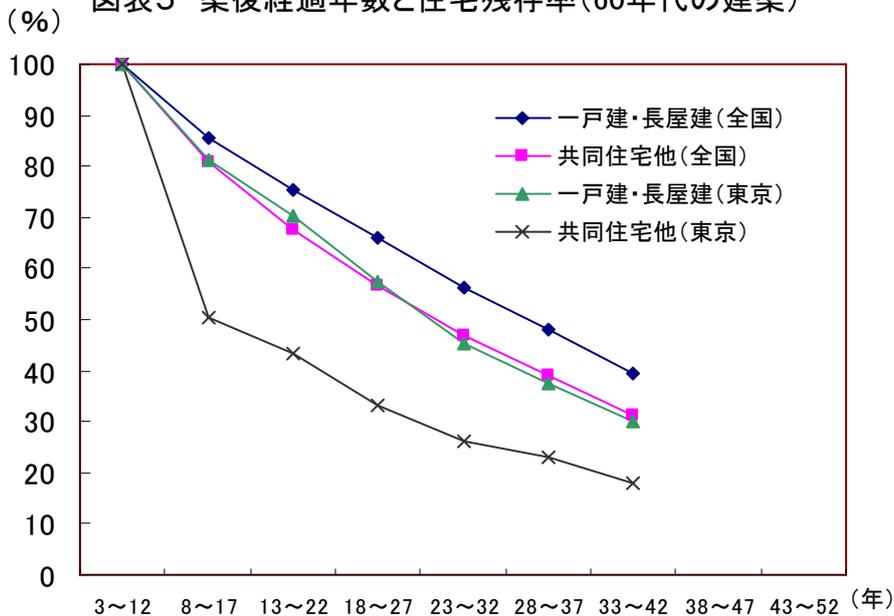
図表4 築後経過年数と住宅残存率(東京)



(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」により作成

(注) 東京における60年代の建築で、築3~12年の住宅の形態別の内訳は不明のため、築8~17年以降の住宅の、全住宅に占める一戸建・長屋建の割合の平均値を基に算出した。築8~17年以降の住宅では、一戸建・長屋建比率がおおむね一定であったためこのような手法を採用した。

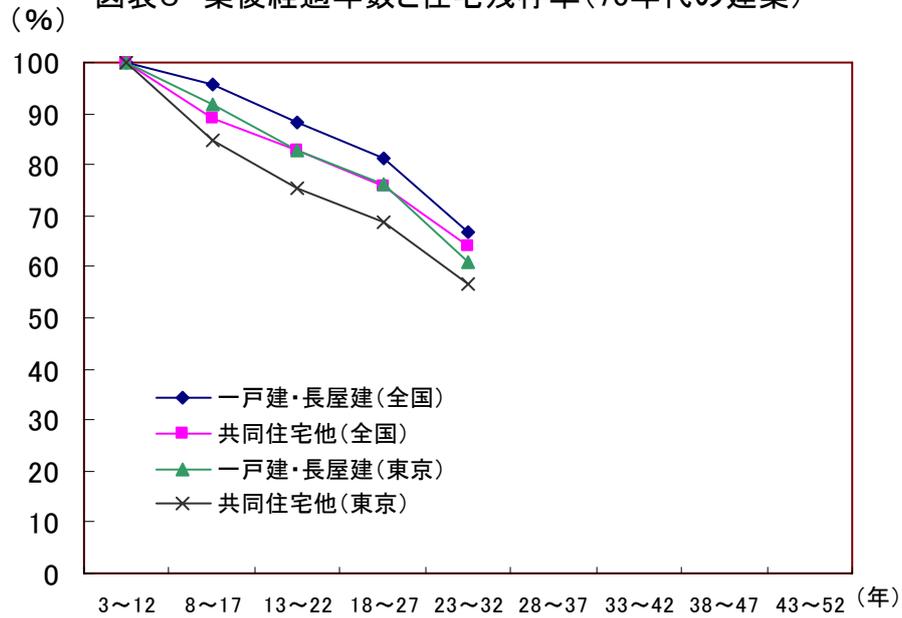
図表5 築後経過年数と住宅残存率(60年代の建築)



(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」により作成

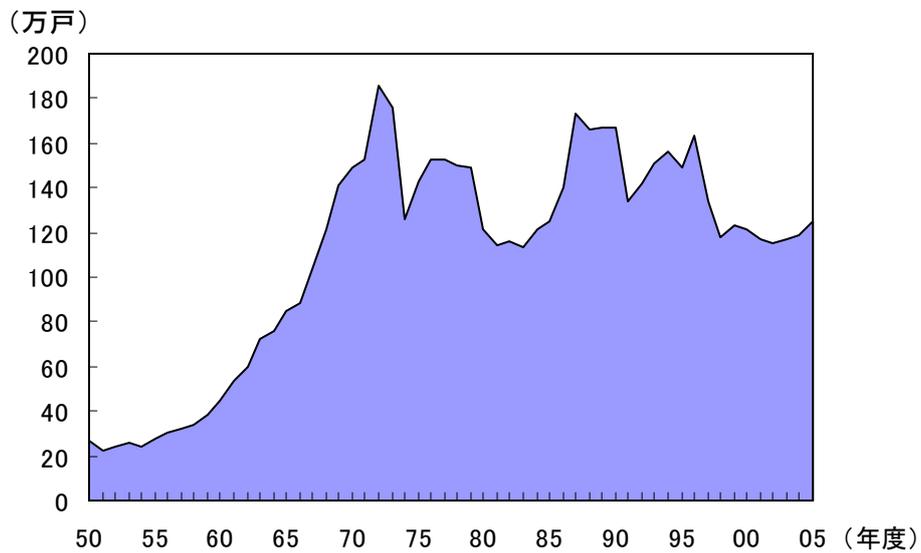
(注) 全国における60年代の建築で、築3~12年の住宅の形態別の内訳は不明のため、築8~17年以降の住宅の、全住宅に占める一戸建・長屋建の割合のトレンド線を基に算出した。築8~17年以降の住宅では、一戸建・長屋建比率がトレンド的に上昇傾向にあったためこのような手法を採用した。

図表6 築後経過年数と住宅残存率(70年代の建築)



(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」により作成

図表7 戦後の新設住宅着工戸数の推移



(出所) 国土交通省「住宅着工統計」により作成

2.2 既存住宅流通市場の現状

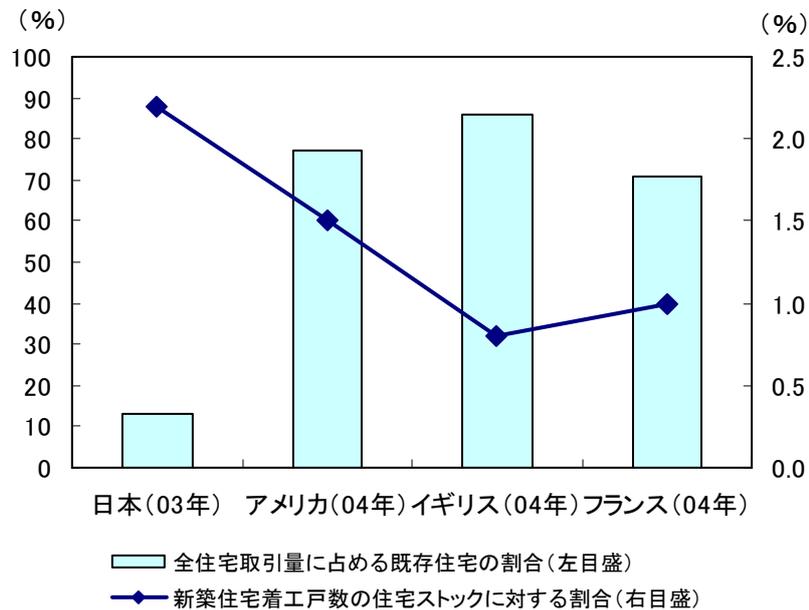
次に日本の既存住宅流通市場の現状を概観しておこう。日本の住宅市場の特徴は、他の先進国に比べ、全住宅取引量に占める既存住宅の割合が極めて低い一方、新築住宅戸数の住宅ストックに対する比率が高いという点にある（図表8）。これは、日本の住宅市場が新築偏重であることを示している。

しかし、近年は既存住宅の売買戸数は少しずつ増えている（図表9）。一戸建ての売買戸数は80年代から低下傾向にあり、バブル崩壊直後は大きく落ち込んだが、90年代半ば以降は漸増傾向にある。他方、マンションの売買戸数は、70年代からほぼ一貫して増加傾向にあり、バブル崩壊時の落ち込みも一戸建てに比べ小さかった。全国では、一戸建ての売買戸数が共同住宅を上回っている。

首都圏の既存住宅流通量を、東日本レイNZ（東日本不動産流通機構、レイNZ（REINS）：Real Estate Information Network System）での登録データで見ると、新規登録件数、成約件数とも増加傾向にある（図表10、12）。近年は新規登録件数が成約件数の増加ペースを上回っており、成約件数の新規登録件数に対する比率は低下傾向にある。一戸建てとマンションの流通量を比較すると、首都圏では、一戸建てとマンションの新規登録件数はほぼ同程度であるが、成約件数はマンションが一戸建ての2倍程度となっている。首都圏の流通市場では、マンションの流動性の方が高いことを示している。

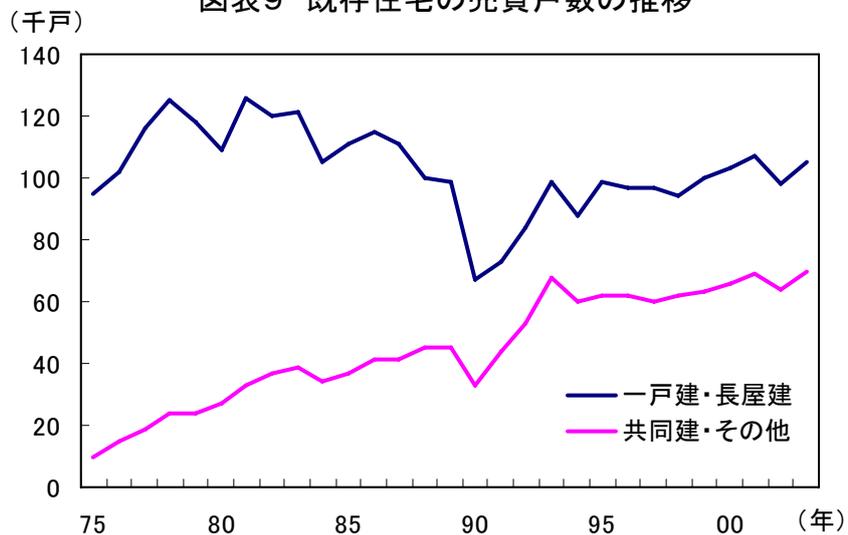
物件の築年数をみると、一戸建てとマンションともに、新規登録物件、成約物件の築年数は一貫して上昇傾向にある（図表11、13）。これは、より古い物件が流通市場に登場するようになっていることを示しているが、先に述べた、近年は次第に住宅の耐久性が増し、住宅の滅失スピードが遅くなっている傾向と関連しているものと思われる。

図表8 既存住宅取引量の国際比較



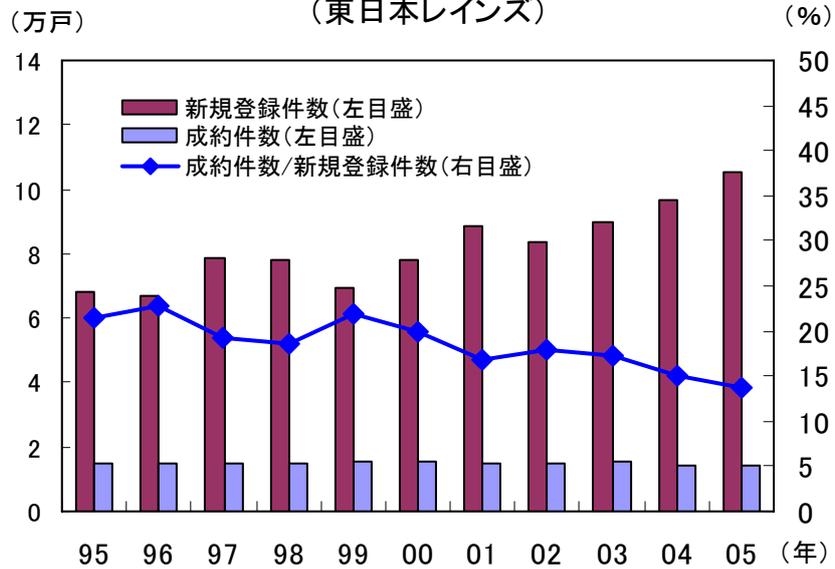
(出所) 国土交通省「社会資本整備審議会答申(案)『新たな住宅政策に対応した制度的な枠組みについて』参考資料」2005年9月

図表9 既存住宅の売買戸数の推移



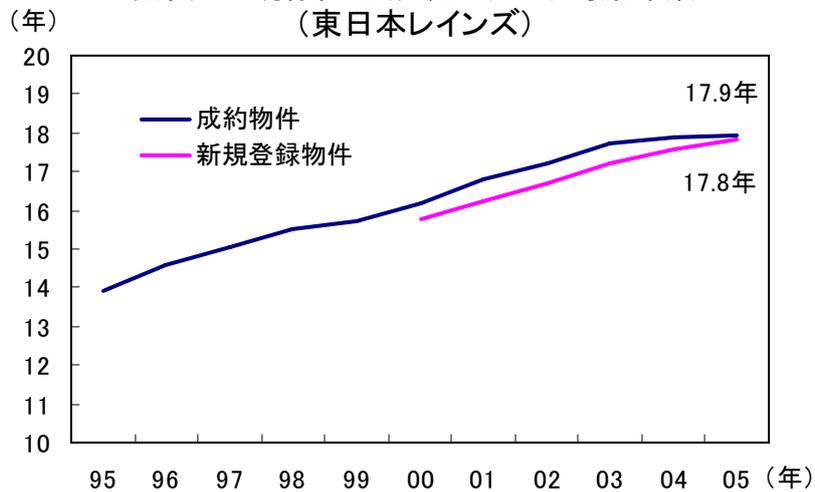
(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」により作成

図表10 既存住宅(戸建て)の流通量の推移
(東日本レインズ)



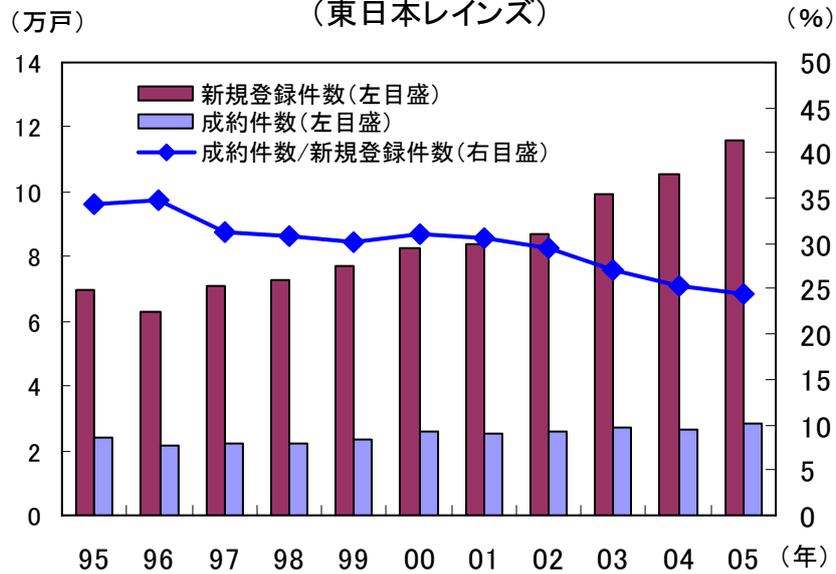
(出所) 東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」により作成

図表11 既存住宅(戸建て)の平均築年数
(東日本レインズ)



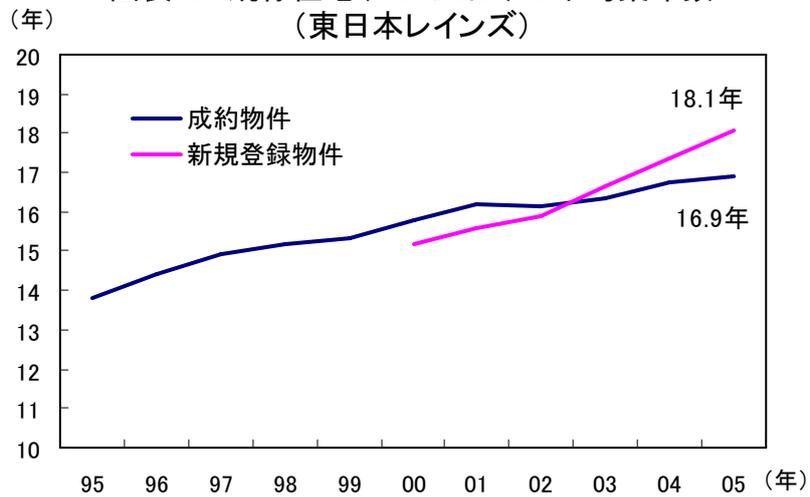
(出所) 東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」により作成

図表12 既存住宅(マンション)の流通量の推移
(東日本レインズ)



(出所) 東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」により作成

図表13 既存住宅(マンション)の平均築年数
(東日本レインズ)



(出所) 東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」により作成

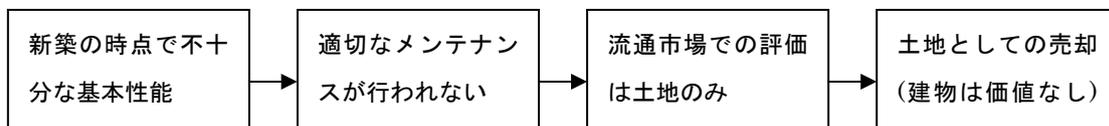
2.3 日本の住宅供給・流通モデル

このように日本の住宅市場は、近年は伸びる傾向にはあるものの、他の先進国に比べ住宅の平均寿命は短く、また、既存住宅の流通量が少なく新築に偏っている点が大きな特徴となっている。こうした日本の住宅市場の特徴は、一言で言えば「使い捨て型」である（図表 14）。

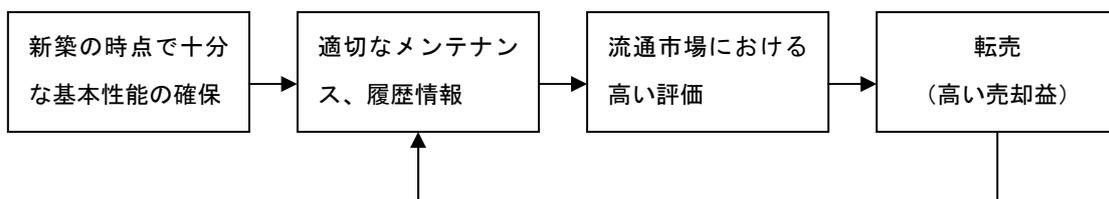
欠陥住宅がなお根絶されないことや耐震強度偽装問題に象徴されるように、まず日本の住宅は、新築の時点で基本性能が十分確保されていない点が大きな問題である。購入後は、適切なメンテナンスは必ずしも行われておらず、またメンテナンスに関する履歴情報も蓄積されることがない。流通市場での既存住宅の評価は、築後 20 年もすれば上物である建物の価値はなくなり（木造住宅の場合）、土地だけの価値になってしまうというのが今でも一般的である。売却された既存住宅は、継続して使われることもあるが、解体されることも多い。売却せずに住み続けていたとしても、築後 30 年も経てば、老朽化が著しくなり、建て替えを選択肢として考えざるを得ないというのが、日本の住宅の平均的な姿であった。

図表 14 住宅供給・流通の二つのモデル

使い捨てモデル（日本型）



循環モデル（アメリカ型）



（出所）筆者作成

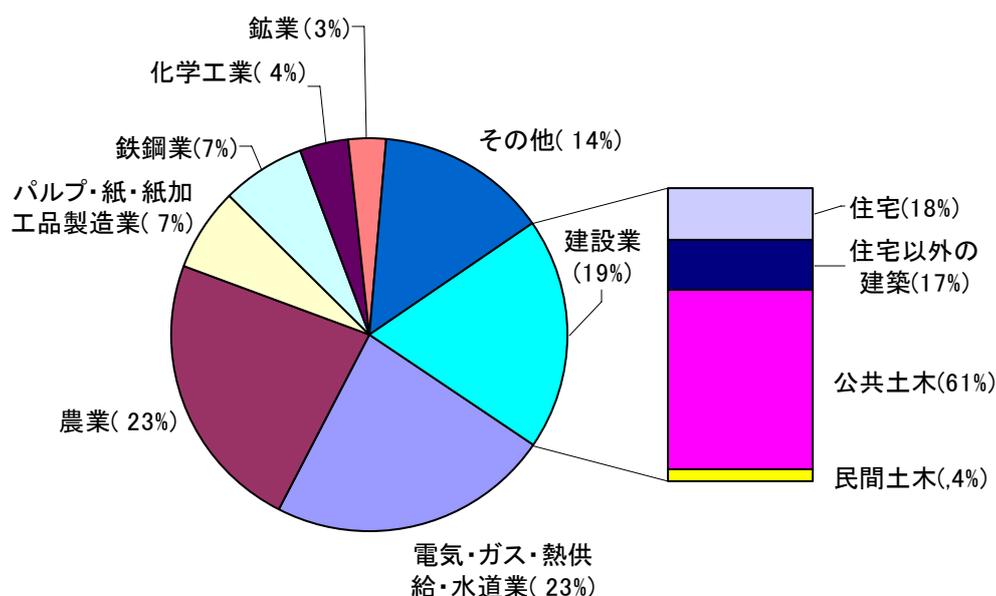
これまでこうした仕組みでも成り立ってきたのは、冒頭でも述べたが、日本の場合、住宅を取得することは土地を取得することに大きな意味があり、右肩上がりの地価上昇が続く中では、地価上昇が資産形成を促す役割を果たしてきたことによる。このため、上物の基本性能や質などその価値にはさほど関心は払われず、住宅を購入することで土地をいち早く取得することに大きな関心が払われてきた。供給業者にとっては、住宅の基本性能を

ある程度ないがしろにしても、増え続ける住宅需要に、割安な住宅を供給することでいち早く対応することが業績を伸ばす近道であった。使い捨てモデルは、経済成長が持続する中では、消費者、供給業者ともにメリットを見出すことの仕組みであり、だからこそ長い間続いてきたといえる。

しかし現在のように、もはや右肩上がりの成長が望めない中では、住宅取得後に土地の価値が上昇することは期待できなくなり、建物の価値も新築から既存住宅になったとたんに大きく下がりその後はゼロに向かうため、住宅取得することは必ずしも資産形成とはいえなくなっている。

このほか、使い捨てモデルでは、住宅解体時と新築時に大量の産業廃棄物を発生することになり、環境負荷という点でも大きな問題がある。住宅の年間の産業廃棄物は、全産業廃棄物の4%を占める約1600万トンにも達する(図表15)。様々な面でこれまでの使い捨てモデルが限界に達しているのが、現在の状況と考えられる。

図表15 産業廃棄物の内訳



(出所) 環境省「産業廃棄物の排出及び処理状況等(平成13年度)」、国土交通省「平成14年度建設副産物実態調査」により作成

こうした日本の住宅市場に対し、他の先進国の住宅市場は、良質な住宅が社会の中で循環して使われる「循環型」になっている(図表14)。アメリカの場合を例にとると、まず、新築の時点で、厳格な検査により十分な基本性能が確保されている。既存住宅の売買では、構造上の欠陥がないことは当然のこととして取引が行われている。

購入後は、所有者による適切なメンテナンスが行われる。転職や転居が頻繁に行われるアメリカでは、いずれ住宅を売却することを前提に、住宅の資産価値をできるだけ高めようというインセンティブが働いている。新築はもちろんであるが、建築許可申請は、一定

金額以上のものは住宅の改修時にも事前に必要とされる。これにより、住宅の履歴情報が蓄積されることになる。アメリカでは住宅価格は、既存住宅であっても新築住宅とさほど大きな違いはなく、住宅市場で高く評価されている。

こうした結果、アメリカではいったん建築された住宅は、適切なメンテナンスが行われつつ、所有者を変えながら長く使われていくという、住宅が社会の中で循環していく形になっている（以上述べてきたアメリカの住宅市場の詳細については米山（2006）参照）。

今後の日本の住宅市場でも、上物の価値を高めることで、住宅の資産としての価値を高め、そうした住宅が長く社会の中で使われていく状態になることが望ましい。既存住宅の価値が高まり、流動性が高まれば、これまでのようにいったん購入した住宅に縛られることなく、ライフスタイルに応じて自由に住み替えができることになる。住宅の基本性能を高めることは、いうまでもなく居住者の満足度を高めることにもつながる。

使い捨てモデルを循環モデルに変えるためには、新築の時点で基本性能を確保した上、その後のメンテナンスを適切に行うようにする必要がある。基本性能については、近年は消費者の認識が高まっており、供給業者も生き残りのために長期間保証することに注力せざるを得なくなっているという変化もある。しかし、今後建築される住宅については基本性能を高めることができたとしても、そのような住宅が住宅ストックの大半を占めるようになるまでには相当の時間がかかることになる。新築の時点からの地道な取り組みが必要であり、今すぐに住宅ストックの流動性を高めるということにはなりそうもない。

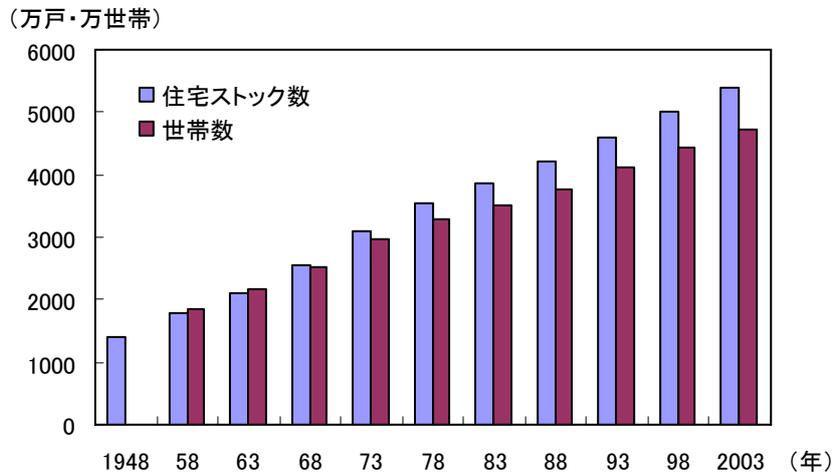
これに対し、ごく最近では、既存住宅を買い取ってその付加価値を高めた上で売却するという新たなビジネスモデルが現れている。こうしたビジネスが普及すれば、現在ある住宅の流動性を高めることができ、日本型の循環モデルを構築できる可能性も現れている（新しいビジネスモデルについては3章で述べる）。

2.4 住宅需給のミスマッチ

このほか、日本の住宅の流動性を高める必要性は、住宅需給のミスマッチを解消するという点からも高まっている。現在の日本の住宅ストック数（約5400万戸）は、世帯数（4700万戸）を大きく上回っている（図表16）。日本の住宅市場は、ストック数という点ではすでに充足した状態にある。

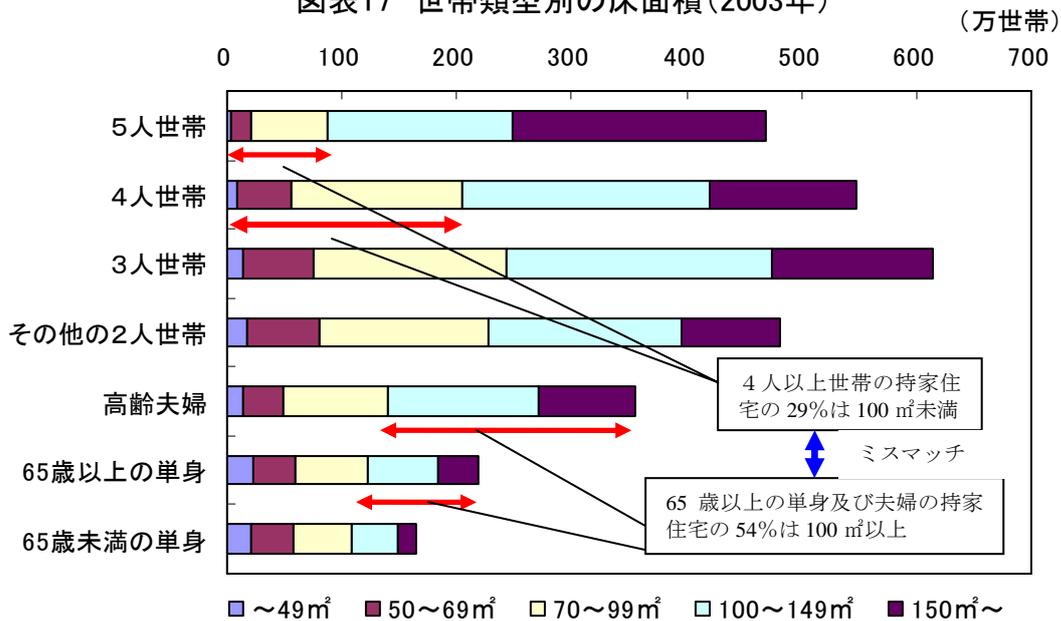
しかし、子育て層と高齢者層の居住状況をみると、需給のミスマッチが生じている。現状では、65歳以上の単身・夫婦世帯の3分の1が100㎡以上の広い住宅に住む一方、子育て層を含む4人以上の世帯の3分の1が100㎡未満の狭い住宅に住んでいる（図表17）。前者が294万世帯で、後者が313万世帯であるが、単純に考えれば、両者が入れ替われば、少なくとも居住している住宅の面積という点では、より望ましい居住状態になると考えられる。

図表16 住宅ストック数および世帯の推移



(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」により作成

図表17 世帯類型別の床面積(2003年)



(出所) 国土交通省「住宅事情について」2005年2月

(注) 総務省「住宅・土地統計調査」により作成

3. 既存住宅の流動化を促す動き

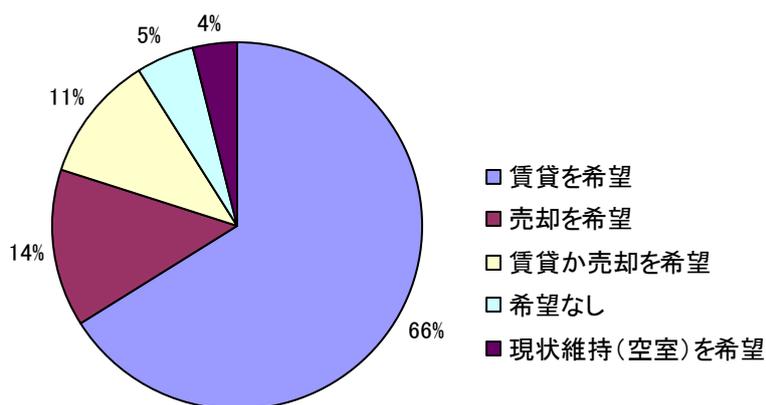
ここまで述べてきたように、日本の住宅市場を、今後はより流動性の高い市場に変えていく必要があると考えられる。そして最近では、供給、需要の両面で流動性を高めるような動きが現れている。

3.1 供給側の変化

供給面の変化は、広い持ち家を持つ余す高齢者層が、持ち家を賃貸化あるいは売却することによって、高齢期のライフスタイルに応じた住まいに住み替えたいとする意識が強まっているという点である。高齢者が、それまで住んでいた住まいを離れ、都心のマンションや田舎暮らし（田園居住）、高齢者向け賃貸住宅や高齢者向け施設に住み替えようという希望を持っている場合、子供がその住宅に住むのでなければ、処分または有効に活用できる余地が生じる。

日本賃貸住宅管理協会内に設置された住替え支援センターに相談に訪れた人のうち、現在の持ち家について、賃貸を希望する人が66%、売却を希望する人が14%となっている（図表18）。現在までのところは、売却まではしたくないが、賃貸に出したいという希望の方が多いが、これは賃貸収入が得られる上、定期借家契約にしておけば、いずれ自分が戻ってきたり、子供が引き継ぐ場合に柔軟に対応できることによるものと思われる。

図表18 現在の所有物件の活用方法



(出所)「高齢社会が生み出す新たな住宅ニーズとは」『月刊不動産流通』
05年11月号

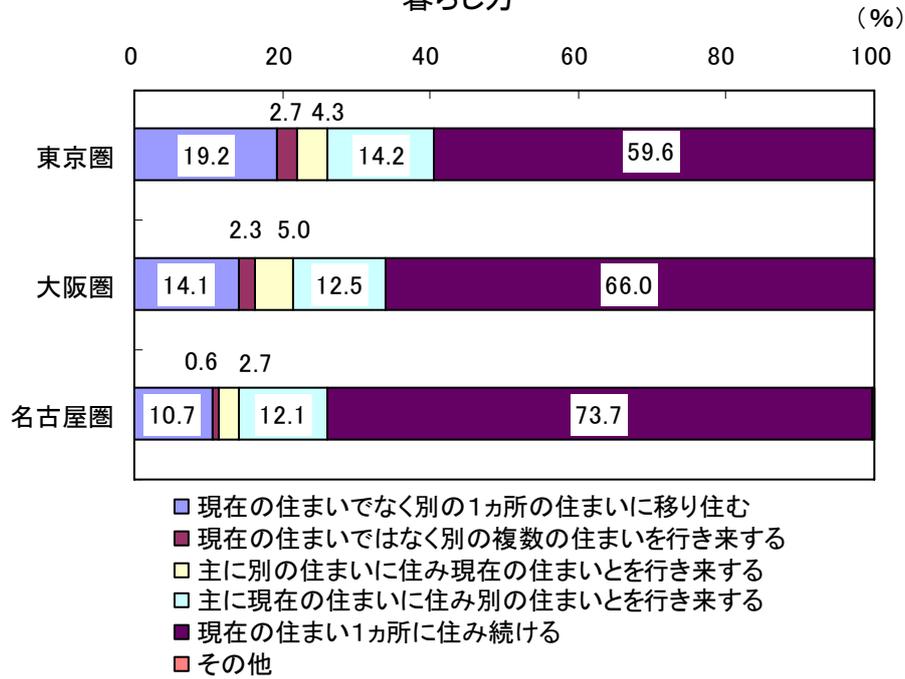
(注) 日本賃貸住宅管理協会・住替え支援センター調べ

持ち家を活用する手法としてはこのほか、住み替え型リバースモーゲージを活用する方法もある。持ち家を担保として融資を受け、住み替えの資金として、死亡時に担保を処分することで返済するというものである。例えば、東京スター銀行の資産活用ローン「充実人生」は、自宅を担保に土地評価額の90%（住み替えの場合は80%）までを借り入れることが可能で、それを生活費や旅行、住み替えやケアハウスへの入居など好きな用途に自由に使うことができる。毎月の支払いは利息分のみで、死亡時に担保物件の処分で見済を返済する。住み替え型リバースモーゲージが普及すれば、住み替え時に持ち家が賃貸化されることなどを通じて、少なくとも所有者が活着している間は、既存住宅が有効に活用される可能性が広がると考えられる（死亡後は、住宅は処分されるため、さらに利用されるかどうかは不明）。

賃貸化するにしろ売却するにしろ、既存住宅が流動化し、その住宅を必要とする利用者によって利用される可能性が従来より高まっていることは、日本の住宅市場における変化の兆しと捉えることができよう。今後は高齢化が一段と進展し、リタイア後の時間も長くなる中、多種多様な住み替え需要が高まる中で、持ち家を流動化させる動きが、より一層高まってくると考えられる。

この点、団塊世代が今後の暮らし方について持っている希望が興味深い。団塊世代のうち、今後10年間で移住を希望している層は東京圏で26%、大阪圏で21%、名古屋圏で26%に達する（図表19）。団塊世代の移住が現実のものとなれば、団塊世代の持ち家が流動化することを通じ、住宅市場の流動性が増大する可能性が出てきている。なお、国土交通省はこうした動きを後押しするため、06年4月に非営利法人の有限責任中間法人「移住・住み替え支援機構」を設立し、団塊世代などシニア層の持ち家を借り上げ若年層に転貸する仕組みを整えている。

図表19 団塊世代の今後10年間の希望する暮らし方



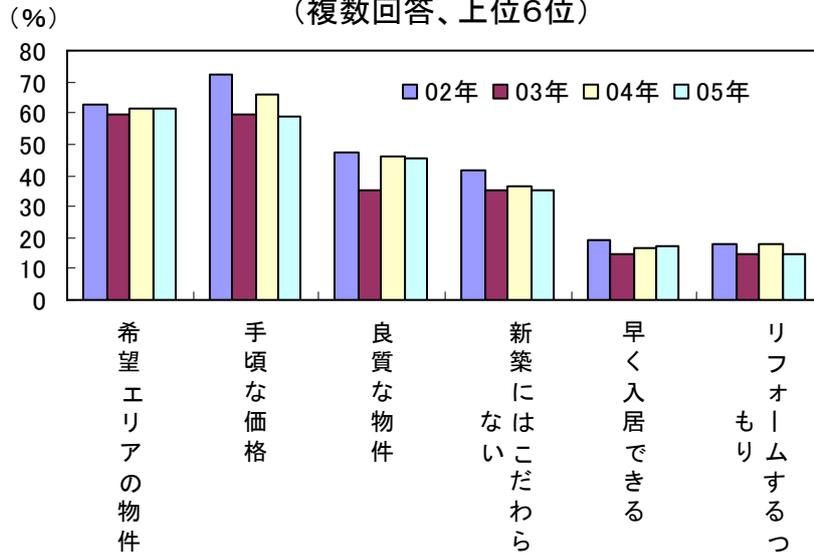
(出所) 国土交通省「団塊の世代の今後の暮らし方・住まい方に関するアンケート調査」
2006年3月

3.2 需要側の変化

需要面では、新築にこだわらず、既存住宅（一戸建て、マンション）を購入して、自分の好きなようにリノベーションして住むという層が、まだごく一部に過ぎないが現れ始めている。新築物件ではお仕着せの間取りである上、価格が高く、既存住宅に比べれば総じて立地に劣っていると考えられるが、既存住宅を購入してリノベーションすればこのような問題を解決できる。既存住宅の場合、基本性能に不安は残るが、一戸建ての場合は、リノベーションの際に基本性能の補強を行うことも可能である。マンションの場合は、新得物件より既存物件の方が、これまでの問題発生の有無や維持管理の実態を把握することにより、物件の基本性能を確認できるというメリットもある。

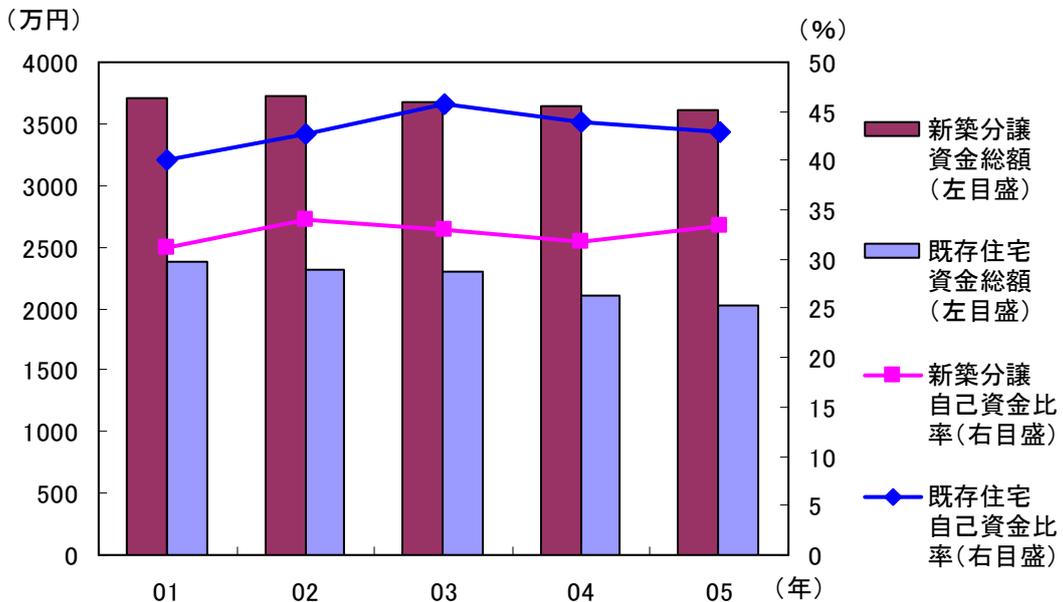
実際、既存住宅を購入した層の購入理由としては、「希望エリアの物件」、「手頃な価格」、「良質な物件」という理由が上位に上がっている（図表 20）。住宅購入時の資金総額をみると、当然のことながら、既存住宅を購入した場合の方が資金総額は少なく、自己資金比率が高いという結果になっている（図表 21）。既存住宅を購入してリノベーションする場合には、新築購入より資金に余裕がある分を、リノベーション費用に回すことができる。

図表20 既存住宅の購入理由
(複数回答、上位6位)



(出所) 不動産流通経営協会「不動産流通業に関する消費者動向調査」2005年9月
(注) 複数回答、上位6位

図表21 住宅取得時の必要資金総額と自己資金比率



(出所) 国土交通省「平成17年度住宅市場動向調査」

3.3 日本型の循環モデル

3.3.1 リノベーションを軸としたモデル

購入者がリノベーションすることで既存住宅が再利用されるモデルは、先に述べたアメリカ型の循環モデルとは大きく異なっている。アメリカの場合は、住宅所有者が居住している間にメンテナンスを怠らず付加価値を付けることで流動性を高めるという循環モデルであるが、このやり方では、既存物件を割安で購入した購入者が、作り変えて住むという形の既存住宅の循環モデルということになる。

ただし、循環するといっても、既存住宅がリノベーションでもう一度利用される可能性が出てきているだけで、リノベーションされた既存住宅が再び流通市場に乗るといえるところまでは現状ではまだ考えにくい。リノベーションされた既存住宅は、購入者の好みが強くと反映された仕様に変更されていることが多く、汎用性の高いものになっているとは限らないため、そのままの形で再び流通市場で価値を持つかについてはやや疑問があるからである。しかし、建物の構造躯体さえしっかりしていれば、再びリノベーションできる可能性も残っており、必ずしも一回限りの既存住宅の再生で終わるというわけではない。もし、既存住宅が何度でもリノベーションされて、その都度その住宅を必要とする人に住まわれるような形になれば、アメリカ型とは異なる日本型の流通モデルに発展する可能性もある。

こうした流通モデルの方が日本でなじむとすれば、日本の場合、アメリカと異なり、住宅に使われる部材や外壁、設備の変化が激しく、好まれる住宅のトレンドやライフスタイルも時代によって大きく変わってきたため、既存住宅は古ぼけて見え、そのままの形で使うことには抵抗が大きいと考えられるからである。既存住宅の購入者が自分の好みや時代に合うようにリノベーションする形が、変化の激しい日本でより適合した形のように思われる。この点、アメリカの場合は、住宅の基本スタイルが決まっているため、古いものでも古くは感じられないという点で、日本と大きく異なっている。また、住宅の標準化が進んでいることも、汎用性が高いという点で既存住宅がそのままの形で価値を持ちやすい環境になっている。

3.3.2 既存住宅を循環させる取り組み①

こうした動きと関連した新たなビジネスとしては、居住中の戸建て住宅を丸ごとリノベーションすることで新築同様にする住友不動産の「新築そっくりさん」がある。リノベーション時に耐震補強や次世代省エネ基準への適合など住宅の基本性能を向上させることができる上、新築する場合に比べ費用が半分ほどで済むという点で人気を呼び、96年の開始以来、受注棟数は10年間で約30倍に増加するヒット商品となった。今後はこうしたサービスを、既存住宅を購入した層向けにも拡大できる可能性があり、実際そうしたサービスを手がける業者もいずれ現れるようになる可能性がある。

より進んだ形態としては、既存住宅を積極的に買い取り、これをリノベーションするこ

とで流通市場に乗せるという形のビジネスも考えられる。この事例としては、東急電鉄が05年に開始した「ア・ラ・イエ」(新たな家、改める家という意味を込めた造語)がある。東急田園都市線船の多摩田園都市エリア(梶ヶ谷から中央林間一帯で、横浜、大和、町田にまたがる地域)で過去に分譲した住宅を買い取り、リノベーション後に販売するというものである(東急電鉄は「リノベーション」ではなく、「リファービッシュ」という言葉を使っている)。買い取る物件の条件は、築10年以上、敷地面積165㎡(50坪)以上で、これを例えば、フローリングや対面キッチン、床暖房つきなど現代的な設備、間取りにリノベーションして転売する。東急電鉄は建物の売却益、売主は土地の売却益を得る仕組みである。04年に行われたモデル事業では、築22~23年の物件で、リノベーション後の販売価格は6000~8000万円となり、新築物件よりは500~1000万円安くなった。

東急田園都市線の開発は60年代から行われ、これまで2万戸ほどの住宅を分譲してきたが、開発から50年が経過して、沿線住民に占める65歳以上の割合が高くなるなど高齢化が進展していた。「ア・ラ・イエ」の目的は、居住者の世代を循環させることで沿線住民の若返りを進めるとともに、そのまま放っておいた場合に、売却や相続などで土地が細分化され良好な街並みが損なわれることを防止するという点にある。これにより街のブランド力を維持するという狙いもある。

東急電鉄の取り組みは、自身が過去に分譲した良好な住宅を新しい世代に循環させるとともに、街の活力・ブランド力を維持するという注目すべき先進的な取り組みである。ただし現状では、事業として大きな利益が出るほどの数を手がけるまでには至っていない。

一方、マンション市場では、既存物件を買い取ってリノベーション後に販売するビジネスがすでに一定の成果を上げている。この分野のパイオニアであるインテリックス(東京都渋谷区)は、築20年前後の物件を買い取り、構造躯体だけを残し、配管や配線、間取り、内装を含めて再設計し、すべて一新した後に販売するビジネスを行っている(「リノヴェックスマンション」と名付けている)。利益率は新築マンションのデベロッパーよりも低いものの、新築マンションに比べ、仕入れから販売までの事業期間が短いという点が事業としての強みとなっているという。マンションを再生して販売するビジネスは、戸建て住宅を再生して販売するビジネスとは異なり、すでに事業として成功を収めている段階にある。

3.3.3 既存住宅を循環させる取り組み②

これとは別に、早くから既存住宅の流動化に取り組んできた供給業者も存在する。旭化成ホームズは、自社のブランドである「ヘーベルハウス」の長寿命化に取り組んできたが(60年点検システムを実施)、その既存住宅(「ストックヘーベルハウス」と呼んでいる)の仲介を99年からインターネット上でやっている。売却希望のヘーベルハウスの既存住宅の情報をインターネット上で公開し、購入者を募る仕組みである。公開される情報は、価格はもちろんのこと、メンテナンスなど過去の履歴情報も含まれている。価格査定は不動産流通近代化センターの「不動産価格査定マニュアル」を応用した独自のシステムで行っ

ている。不動産価格査定マニュアルは、日本の査定の仕組みが土地評価中心で、上物の評価手法が確立されていないことから作成されたマニュアルであるが、現状ではあまり活用されていない。

事業開始から 2005 年度末までに 450 棟の仲介を行っており、売買された物件の平均の築年数は 12.8 年であった。また、ヘーベルハウスの既存住宅の購入者向けには、リノベーションのパック商品（キッチン、バス、トイレ、バリアフリー工事など）を提供しており、購入時にリノベーションを依頼できるようになっている。

旭化成ホームズの取り組みは、自社の住宅の耐久性やメンテナンスに十分な自信があれば、日本でも、履歴情報を公開した上で既存物件の仲介を行うことができることを示している。ただし、仲介棟数はそれだけでは十分な利益が出るほど多くはないというのが現状である。

本来ならばヘーベルハウスだけでなく、日本の住宅すべてをこのような形で流通させることができれば望ましいが、基本性能がしっかりしており、メンテナンスも十分に行われ、履歴情報もすべて蓄積されているという住宅になると、大手の住宅メーカーのものなどに限られるというのが実情と考えられる。

3.3.4 日本型循環モデルの普及可能性

このように最近の日本の住宅市場では、既存住宅を流通させる様々な取り組みが現れているが、この中でも注目されるのは、業者がリノベーションするという形で既存住宅を流通させるというものである。これはすでに述べたように、これはアメリカ型とは異なる、日本型ともいえる流通モデルである。

これまで、既存住宅の流通促進策としては、日本の住宅市場をアメリカ型の循環モデルに変えていく必要性が主張されることが多かった。旭化成ホームズの取り組みなどは、正にそれに応えようとするものである。しかし、これまで供給されてきた日本の住宅が、全体としてみれば必ずしも十分な基本性能を備えていないことや、住宅のスタイルが標準化されているアメリカとは異なり、多様な住宅のスタイルがあり、しかもその変化が激しい日本では、アメリカ型とは異なる、ここで述べた日本型ともいえる循環モデルの方が適しており、かつ今後の普及可能性があるように思われる。今後は、こうした日本型循環モデルを普及させるという観点からも、様々な施策を講じていく必要がある。

4. 既存住宅の流通促進に向けて

ここまで述べてきたように、最近では日本の住宅市場でも、アメリカ型の循環モデルとは異なるが、既存住宅を様々な形で循環させようという機運が高まっている。こうした動きをさらに促進していくためにはどのような施策が必要だろうか。

第一に、既存住宅の建築時の基本性能やその後のメンテナンスの履歴などの情報が蓄積される仕組みを構築することである。既存住宅を購入しようという人が安心して購入できるようにするためには、売主と買い手の情報の非対称性をなくする必要がある、そのために履歴情報の蓄積が必要となる。この点、中古自動車市場において、故障や修履履歴などの車両状態を保証するシステムの整備が、中古自動車の流通を拡大させる一因になったことが参考になる。

マンションについては 06 年から「マンション未来ネット」（マンション管理組合が希望により、維持管理情報を財団法人マンション管理センターのサーバーに登録、蓄積する仕組み）が稼動しており、履歴情報を蓄積する仕組みが整備されたが、戸建て住宅についてはまだそうしたシステムは整備されていない。大手住宅メーカーでは、顧客の住宅の維持管理などの履歴情報を蓄積していると考えられるが、今後はそうした情報のフォームや基準を整えて比較できるような形にすることと、既存住宅の取引の際にそれを開示できる仕組みを整える必要がある。既存住宅販売の際の、必須の情報開示項目にするという方向性も考えられよう。

第二に、既存住宅の価値を正當に評価する仕組みを確立することである。維持管理情報の蓄積や開示は、それによって既存住宅の価値が高まるというメリットがなければ、実際問題としてなかなか普及させることが難しいと考えられる。現状の査定では、築年数や構造、間取りのほか、メンテナンス履歴、可変性なども考慮されるが、土地の査定が中心である（特にその土地のロケーション）。しかし中には、メンテナンス履歴があれば通常の査定額の 1.1 倍といったプラス評価を受ける場合もある（長野・頼・渡瀬・宇杉（2006）による）。今後は、現状ではあまり活用されていない「不動産価格査定マニュアル」の普及を進めるとともに、耐久性、可変性、防音性、断熱性などの項目も追加・充実させることで、評価システムの充実を図っていく必要がある。

第三に、既存住宅取得を促進する税制を整備する必要がある。所得税の住宅ローン減税（住宅ローン控除）は、既存住宅の場合、控除の対象となる要件は、マンションなどの耐火建築物で築後 25 年以内、木造など非耐火建築物では築後 20 年以内である。ただし、新耐震基準を満たす住宅であれば、築後経過年数の要件は不要となる（「耐震基準適合証明書」が必要）。しかしこの基準では、新耐震基準を満たさない既存住宅を購入し、購入後にリノベーションして新耐震基準に適合させようと思っている場合、住宅ローン控除を受けることができない。今後は、既存住宅取得後一定期間内に新耐震基準に適合させるような場合にも、控除の対象を広げるべきであろう。

第四に、優良な既存住宅流通促進事業に対する財政的な支援も検討する必要がある。現在は、東急電鉄の事例のように、既存住宅の流通を促進しようとする事業者も現れているが、現状では事業として採算が取れるまでには至っていない。今後こうした事業を促進していくためには、優良な既存住宅流通促進事業を大規模に行う場合には、一定の補助金を与えるなどの形で支援していくということも考えられよう。

参考文献

国土交通省監修、住宅法令研究会編 2006『最新 日本の住宅事情と住生活基本法』ぎょうせい

長野幸司・頼あゆみ・渡瀬友博・宇杉大介 2006「住宅の資産価値に関する研究」『国土交通政策研究』第 65 号、pp.1-139

社会資本整備審議会 2005「新たな住宅政策に対応した制度的な枠組みについて—社会資本整備審議会答申」

米山秀隆 2006「住宅建設・取得に関わる新たなリスク負担の仕組み」富士通総研『研究レポート』No.260

(各社 Web Site)

旭化成ホームズ株式会社<http://www.asahi-kasei.co.jp/j-koho/>

株式会社インテリックス<http://www.intellex.co.jp/>

住友不動産株式会社<http://www.sumitomo-rd.co.jp/>

東急電鉄株式会社<http://www.tokyu.co.jp/>