

# 「既存住宅流通促進のための手法開発」（平成20年度～平成22年度）評価書

## （事前）

平成20年2月27日（水）  
建築研究所研究評価委員会  
委員長 松尾 陽

### 1. 研究課題の概要

#### ①背景及び目的・必要性

##### （1）既存住宅の円滑な流通の必要性

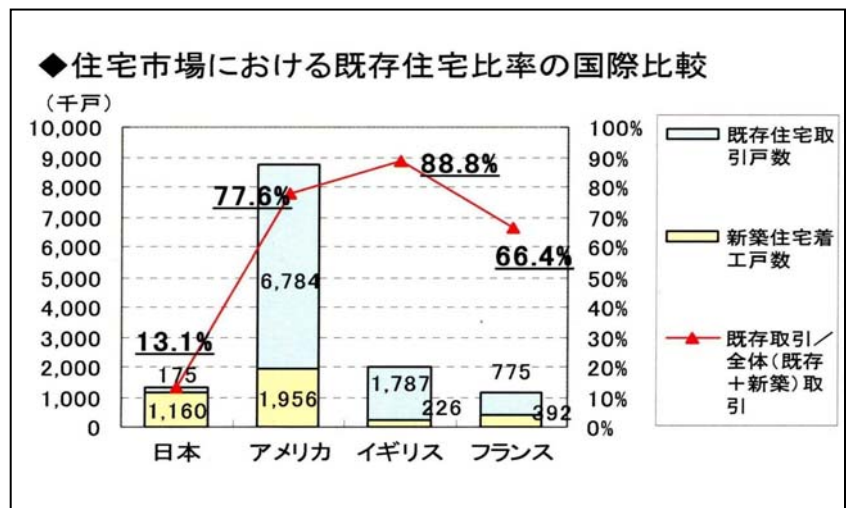
少子高齢化社会、ストック重視社会を迎えて、ライフスタイル・ライフステージに応じた円滑な住替えを助長するとともに、環境共生や省資源にも貢献するため、既存住宅の流通市場の活性化が求められている。成熟社会にふさわしい豊かな住生活を実現するためには、長期にわたって循環利用できる質の高い住宅ストックの形成が不可欠であり、それを支える円滑な住宅流通システムの整備が必要である。

##### （2）低調な既存住宅流通の現状と要因

一方、我が国の住宅市場はこれまで新築中心であり、既存住宅流通の全体に占める比率は、欧米諸国に比べて極めて低い水準にとどまっている。これには、住宅の性能・品質に関して検査や評価を含めた情報が適切に供給されていない、取引に関する情報提供が少なく相場感をもてない、住宅金融との連携が不十分等、様々な市場環境に係る要因が指摘されている。このほか、住宅所有者が売却を希望するものの価格面で折り合いがつかない場合が多いのに対し、賃貸需要に応える供給が少ないというミスマッチも指摘される。

##### （3）地域特性に対応した既存住宅流通活性化

また、既存住宅に対する需要特性は、住宅本体はもとより、新築に比べて一層立地条件や周辺環境へのこだわりが強いといわれている。住宅流通全体に占める既存住宅の比率は、全国的に低いものの、都道府県毎にみると大きな開きがあるが、大まかには、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傾向がみられる。また、新築市場の勢いも既存住宅市場に大きな影響を与えている。このような地域性的に的確に対応したきめ細かい市場環境の整備の観点が重要である。



以上の課題に対応するため、本研究開発では、既存住宅の流通市場に関する地域特性を類型化するとともに、それぞれの類型について、流通活性化のための制度インフラと事業手法（既存住宅の流通に関する事業モデル）を一体的に検討・提案することを目的とする。なお、既存住宅流通市場のうち、本研究開発では、戸建て住宅市場を重点的に検討する。

#### ②研究開発の概要

以下の工程により、研究開発を実施する。（1）及び（2）については、平成19年度のFSにおいて一部着

手しており、さらに補完的な調査・検討を行う。(3)から(5)については、流通市場の類型に対応した複数のモデル(事業手法)を設定し、モデル毎に工程を併行して進め、それぞれのモデルについて(3)から(5)をPDCA的なサイクルによるフィードバックを行い、有効性の高い事業手法開発を目指す。

- (1) 既存住宅流通市場の分析と類型化(平成20年度)
- (2) 国内外の事業手法事例の収集と分析(平成20年度)
- (3) 事業手法の立案(平成20~21年度)
- (4) 事業手法の有効性を高める制度インフラの提案(平成21年度)
- (5) 事業手法の実現に必要な技術開発(平成22年度)
- (6) 事業手法の普及・実用化方策の検討(平成22年度)

### ③達成すべき目標

- (1) 地域特性をふまえ類型化した事業手法(複数のプロトタイプ)の開発、提案
- (2) 事業手法を有効にするための制度インフラの提案(広義の事業手法の一部)
- (3) 事業手法を実現するための技術開発パッケージの提案(広義の事業手法の一部)

## 2. 研究評価委員会(分科会)の所見(担当分科会名: **住宅・都市分科会**)

- 1) 従来から指摘されていたわが国の既存住宅市場の未整備について、新たな視点から取り組む意欲的な研究として評価できる。
- 2) 個別詳細な課題の整理から、地域特性や類型に応じた具体的な事業手法を提案することは意味がある。一定の目に見える効果がある事業モデルの開発を期待したい。
- 3) 研究開発の初年度に計画されている住宅市場の分析と類型化が本研究の鍵であり、十分な検討が必要である。類型化の妥当性・適切性に関する仮説をあらかじめ考えておく必要がある。また、国内の事業手法事例については、流通量など定量的把握に留意すべきである。
- 4) 既存住宅が価格面で評価されない市場の状況や既往研究・調査、関連分野研究を精査、分析して、本研究の独自性、フィージビリティを確かなものにすることが望まれる。
- 5) 非常に重要な研究課題であり、住宅建築単体の範囲だけでなく、都市計画も含めた検討が必要である。
- 6) 制度に係る検討では、法規面で問題となる場合が多い町家再生などに留意してほしい。
- 7) 一般ユーザーが使いやすい研究成果となるよう、研究過程での実験的な活用やシミュレーション(簡易な形でもよい)を検討してもらいたい。
- 8) 実用的かつ説得性のある枠組みづくり、消費者の視点に配慮が必要である。また、売却希望者と購入希望者の間をつなぐ業者の意向把握も重要である。このほか、中古車市場など住宅以外の分野での事業手法が参考になる可能性がある。

## 3. 全体委員会における所見

中古住宅流通に焦点を絞って建築研究所が取り組むことは非常に重要である。研究の実施にあたっては、全体の位置づけや従来なぜ流通が進んでいなかったのかを総括して進めた方が良いのではないかと。

## 4. 評価結果

- |   |   |                                      |
|---|---|--------------------------------------|
| レ | 1 | 新規研究開発課題として、提案どおり実施すべきである。           |
|   | 2 | 新規研究開発課題として、研究評価委員会の意見に留意して実施すべきである。 |
|   | 3 | 新規研究開発課題として、修正の上実施すべきである。            |
|   | 4 | 新規研究開発課題として、大幅な見直しを要する。              |