

「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 (中間)

平成22年2月17日 (水)
建築研究所研究評価委員会
委員長 深尾 精一

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がもてない、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必要である。

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）

（4）達成状況

①既存住宅流通市場の分析と類型化

(i) 地域別の市場構造の把握（平成 20 年度調査）

（株）リクルートが住宅購入世帯を対象に 2000～2008 年にかけて実施したアンケート調査（マイホーム購入者調査）のデータから、神奈川県内の住宅購入世帯のデータを抽出し、地域の立地状況やポテンシャル等に応じた住宅需要（特に既存住宅に対する需要の相違）に関する追加分析を行った。なお需要や流通物件の傾向などの市場構造は地域ごとに差異があるものと想定されるので、ブランド力のある地域（横浜市・川崎市のうち、東急線（田園都市線・東横線）沿線の地域）、都市圏近郊地域（横浜市・川崎市のうち、東急線沿線以外の地域）、都市圏遠郊地域（神奈川県のうち、横浜市・川崎市以外の地域）の 3 地域ごとに分析を行い、敷地規模や販売価格、住み替え動向に差異があることが確認された。

(ii) 需要者の意識の把握（平成 21 年度調査）

平成 20 年度に行った市場分析を補完するため、2007 年に（株）リクルートが実施したアンケート調査（住宅購入者・住宅購入検討者調査）データの追加分析により、既存戸建住宅購入者の既存住宅及びリフォーム等に対する意識の把握を行った。購入時に専門家の意見を求めないことによる物件の性能に対する不安や、リフォーム金額に対する不安等の問題があることが判明した。

②国内外の事業手法事例の収集と分析

(i) 国外の既存住宅流通市場の構造・制度等の把握（平成 20 年度調査）

既往文献等をもとに、既存住宅の流通シェアの高いアメリカやイギリスの制度等の分析を行った。この結果、アメリカにおいては、「ホーム・インスペクター」による建物チェック、「エスクロー」や弁護士の契約時への介在等により、需要者のリスク軽減が図られ、イギリスにおいては、「サーベイヤー」による建物チェックや住宅情報パック制度等の制度により、建物の状況に関する情報が適切に提供される仕組みが構築されていることがわかった。

(ii) 国内の既存住宅流通に関する先進事例等の分析（平成 20～21 年度調査）

既存住宅流通に積極的に取り組む事業主体、地域、地方公共団体等の取り組みに対してヒアリング等を実施し、事業の特徴や内容、関係主体の役割・機能等を含めた事業スキーム等の分析を行った。その結果、大手企業等において自社の信用力等を背景に各種の保証等をユーザーに付与し、既存住宅の付加価値の創出を図るもの、小規模の企業やNPO等において多様な業種・業態でネットワークを構築し、政策ニーズ（省エネ化、二地域居住の促進、街並み・景観の保全等）の実現、消費者のニーズの反映を図るものなどが把握された。

③事業手法の立案（平成 20～21 年度）

①、②の分析等をもとに、既存住宅流通市場の地域類型を設定し、それに対応する以下の A～C の 3 つのタイプ別の 1)～6) の 6 つの事業スキームのモデルを検討した。

A. 企業主導による改修を伴う流通モデル

- 1) 人気のある鉄道沿線で、特定の事業者等により開発され、高値で既存住宅が流通する市場
- 2) 早くから都心郊外として開発された市街地で、成熟した環境の中で既存住宅が流通する市場
- B. 地域密着型の NP0、工務店等が中心となり業種のネットワーク型の改修を伴う流通モデル
- 3) 需要が低く、空家が発生しているが地縁のある者等の住替えニーズのある市場
- 4) 生活基盤も整い、特徴的な住宅や居住環境に対する価値が認められている市場
- C. 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
- 5) 地方でのライフスタイルへのニーズに対応することによる付加価値の創出が有効となる市場
- 6) 地域特有の気候・風土に適合した性能等のニーズへの対応が求められる市場

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）

③事業手法の立案の検討を行う中で、必要となる制度インフラの方向性として、1) 居住性能向上などのユーザーニーズに応じた住宅性能・仕様へのリフォームの実現に向けた市場環境整備、2) 客観的な検査や評価体制の構築による既存住宅への信頼性向上、買い手側へのリスクを小さくするための保証体制の充実などの環境整備、3) 地域の状況に応じたまちづくり活動や住み替え支援等の施策展開等との連携 等が整理された。これを受け、「リフォーム時」、「売却・賃貸時」、「購入・借上げ時」の各場面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、47 都道府県及び 18 政令指定都市に対してアンケート調査を行い、結果の整理を行っている。

2. 研究評価委員会（分科会）の所見と建築研究所の対応（担当分科会名：住宅・都市分科会）

（1）所見

- ①海外調査も行っているのですが、何が我が国固有の課題であるかを明確にしながらか研究を進めてほしい。制度インフラ、技術といった概念も相当幅広いので、本研究の焦点とする制度インフラ、技術開発の中味を精査、具体化して研究成果を導き出してほしい。
- ②住宅需要が弱く、宅地が細分化されにくい地方部や遠郊外住宅地では、中古住宅が円滑に流通するビジネスモデルの構築は有効である。他方、住宅需要が強く、中古市場に出る前に宅地が分割されてしまう都市部では、中古市場に出たからの方策でカバーできる部分は、きわめて限られている。その限界性を自覚して研究を進めてほしい。
- ③研究の意義は極めて高く成果も期待できるが、最終的な成果としての「手法」の概念規定をより厳密に行い、オリジナリティの高い研究としてまとめられることが望まれる。
- ④多様なタイプを分かりやすく分析している。次年度の事業化手法の提案に期待している。
- ⑤もともとの課題設定は広く既存住宅一般の流通促進のための手法開発と理解するが、20 年度調査は、国内においては市場については首都圏、ヒアリングについては特定の特徴的傾向を有する地域に限定されており、必ずしももともとの問題意識に十分に対応できていない印象がある。これまでの調査から得られた結果は、どのような状況であれば有効と解されるかの条件を明確にした研究の継続を希望する。

（2）対応内容

- ①他の類似研究との差別化に配慮しつつ、ビジネスモデル（流通モデル）ごとの課題を明確にした上で、流通を促し、市場を広げるための手法の提案を行う予定である。
- ②都市計画規制や宅地規制に関しては、ビジネスモデルのバックグラウンド、適用範囲として整理しつつ、流通の円滑化を図る制度インフラ提案においても可能な範囲で検討対象としたい。
- ③～④本研究で開発目標とする「手法」は、流通円滑化のためのビジネスモデルと制度インフラ（税制等の政策誘導手法）の双方を対象として、その提案を目指している。また、事業者だけでなく、売り手・

買い手の視点からの視点も含めた整理とすることとしている。

- ⑤ビジネスモデルが有効に機能する領域、条件については、それらを明確にした上で提案を行うように努める。また、単なる類型別の例示ではなく、一般的に活用が可能な提案としての整理を行うこととする。

3. 全体委員会における所見

住宅の長寿命化、省エネ・省資源といった大きな流れの中で非常にタイムリーでよい課題である。「制度インフラ」は幅広い概念なので焦点を絞る必要があるが、既存住宅の流通促進に向けたビジネスモデルの提案は魅力的なので、是非進めるべきという分科会の評価を支持し、全体委員会の評価とする。

なお、戸建住宅の中古に関しては近年インターネットによる流通が急激に盛んになりつつあるなどの状況変化も踏まえ、柔軟に研究を進められたい。

4. 評価結果

- A 継続研究開発課題として、提案どおり実施すべきである。
- B 継続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。
- C 継続研究開発課題として、修正の上実施すべきである。
- D 継続研究開発課題として、大幅な見直しを要する。