

中古(既存)住宅の市場拡大

——ニーズと支援対応——

理事研究員 渡部喜智

1 中古住宅取得は増勢傾向

わが国には中古住宅市場の動向把握を直接目的にする公的統計がないため、その市場動向は見えにくい。そこで、法務省『登記統計』の「建物の売買による所有権移転の登記」件数を援用し、中古住宅取引動向を推計する。

同登記件数は2012年に年間30.6万件であったが、これには個人の中古住宅取得に該当する登記以外に、①非住宅不動産の登記、②事業者・法人間の売買と個人から業者等への売却が含まれる。一定の前提に基づき①、②を除くと、12年の個人による中古住宅取得に該当する登記は22.8万件と推計される。同様の推計により00年からの推移を見ると、景気などによる影響もあり変動が見られるが、中古住宅の取得推計戸数は増勢傾向をたどってきたことが理解されよう(第1図)。

この中古住宅取得の推計件数と、自己居住と見なされる持家+分譲の新設住宅着工戸数を比較すると、00～05年平均では新設：中古の比率が4.2：1であったのが、10～12年平均では2.4：1と、中古住宅のウェイトが高まっていることがうかがえる。

13年に入り1～7月累計で「建物の売買による所有権移転の登記」件数は前年同月比約

8%の伸びとなっている(特に4～7月の前年同月比伸びは約11%)。このような伸びの背景には、14年4月の消費税率引上げを前にした駆け込みが中古住宅取得にも波及・影響していると見受けられる。^(注2)

前述の7月までの登記件数の伸びを単純に前述の中古住宅取得の推計にあてはめると、13年は25万件近い数字も予想される。

2 中古住宅の平均像

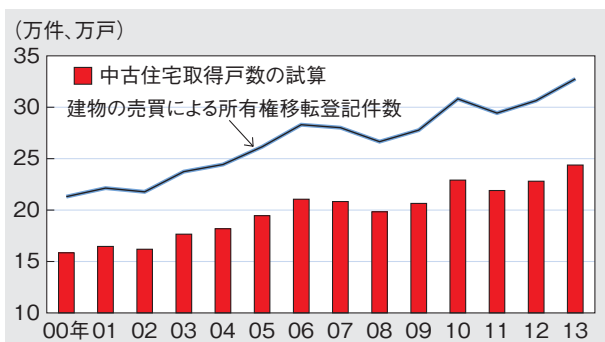
——その変化とニーズ——

それでは、どのような中古住宅が取得されているのだろうか。

東日本不動産流通機構に登録された首都圏4都県における中古住宅の成約物件データから見ると、築年数が長くなっていることが注目される。マンション、戸建住宅ともに、95年度には築年数は14年程度だったのが、12年度には19年台となっている(第2図)。

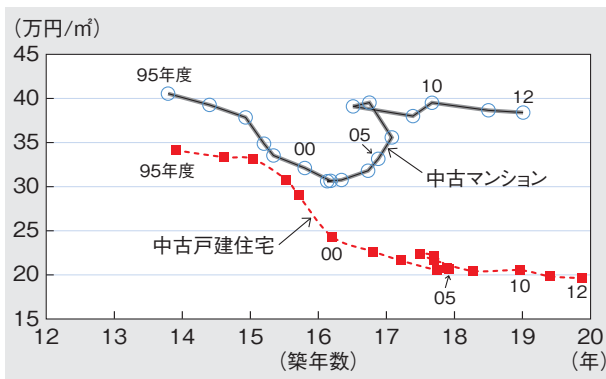
この築年数の長期化の背景には、中古住宅の耐久性等の性能が高まったことがあげられよう。同時に、住設機器を更新するなどの「リフォーム」を行うことで、住みやすさを確保

第1図 個人の中古住宅取得の推計



資料 法務省「不動産登記統計」から作成
(注) 13年は1～7月累計の単純年率(12/7倍)換算。

第2図 首都圏・取引成約中古住宅の内容
——築年数と面積当たり価格——



資料 東日本不動産流通機構HPデータから作成
(注) 面積当たり価格：マンションは価格÷建物面積、戸建は価格÷土地面積

できるようになっていることも大きい。取引される中古住宅のストックが増し売買の選択範囲が広がることで需給は円滑になり、中古住宅市場が拡大することにつながっている。

一方、価格面では中古マンションは05年前後を境に反転するとともに、戸建も近年はほぼ横ばいとなっているが、新築物件に比べれば価格は低い。例えば首都圏のマンションについて、12年度の建物面積当たり販売価格は新築物件が平均65.4万円であるのに対し、中古物件は同38.4万円である。中古物件の残存居住可能年数は新築に比べ短いとはいえ、価格の低さは中古物件の重要な選択理由だ。

一方、国土交通省『住宅市場動向調査』によれば、新築住宅を選んだ理由としてリフォーム費用の割高感をあげる人も多い。これに対し、事業者が一旦取得し、「スケルトン・リフォーム」と呼ばれる大規模改修などを行った上で再販する「リノベーション」への関心が高まっている。コスト効率的で、住宅機能・品質の向上のために効果的なリフォームを行った中古住宅の流通が増えることは、住宅取得希望者のニーズにマッチするものだ。

(注1)非住宅不動産取引を7%相当、業者間等の中古住宅売買を15%相当として控除。なお、「住宅・土地統計調査」において中古住宅取得数に関するデータが入手可能だが、同調査は5年ごとの実施であり、直近動向がつかめないところがデメリットと言える。

(注2)建設・不動産事業者が売り手となる新設住宅では建物価額に消費税が掛かる。これに対し中古住宅の売り手は多くが個人であり、個人間の住宅売買の消費税は非課税。その意味で消費税率引上げに伴う中古住宅の取得への影響は限定的なはずだが、新設住宅市場の駆け込み需要と連動する形で消費税率引上げ前に住み替えを行う方が得策だろうという心理が働き、中古住宅市場も活発化しているのだろう。

(注3)田口さつき(2013)「中古住宅取得・リフォーム資金への対応」『農中総研 調査と情報』1月号第34号を参照。

(注4)中古住宅評価額＝再取得価額－減価額
＝再取得価額－再取得価額× $\frac{\text{経過年数}}{\text{使用可能年数}}$

3 中古住宅取得を後押しする方策と対応

国土交通省は、12年3月に「中古住宅・リフォームトータルプラン」を策定した。同プランに沿って中古住宅市場の活性化に向けた施策が進められている。

中古住宅を避ける理由として、まずあげられるのが、その品質・性能への不安だ。この不安解消には、中古住宅の適切な品質・性能の検査・評価を行い、それを表示・保証するための体制を構築することが不可欠である。そして、万が一に備え中古住宅の瑕疵^{かし}保険の加入促進やシロアリ被害など補償範囲の拡充も安心感を高めるだろう。住宅性能の検査・評価サービス等の供給態勢を整備するとともに、以上のような掛かった費用を取得者の税制優遇対象にするなどのインセンティブを付することも必要ではないか。

中古住宅取得ローンについては、住宅本体の取得資金とリフォーム資金の一体化ローンへのニーズが強い。中古住宅取得者の6割がリフォームを行う実情もあり、一体化ローンとすることで、借入側は手続等が軽減されるとともに、借入金利面でも別々に借り入れるより低くなるメリットが想定される。一方、金融機関側は借入ニーズの漏出を防げる。

また『住宅市場動向調査』によれば、注文住宅や分譲住宅に比べ、中古住宅では希望融資額を受けられなかった比率が高い。その理由として、中古住宅の担保評価額の問題をあげる比率が相対的に高い。経年劣化に伴い建物価値が低下することは避けられないが、中古住宅の建物評価額は、その質・性能やメンテナンス状態を考慮に入れた再取得価額の算定と使用可能年数のきめ細やかな設定によって違ってくる。^(注4)さらに中古住宅取得希望者の総合的返済能力も加味した判断により、希望融資額が対応可能になる場合もあるのではないか。

拡大が見込まれる中古住宅市場にはビジネスチャンスがあり、そのニーズへの的確な対応は重要だ。

(わたなべ のぶとも)