今月の焦点

国内経済金融

中古（既存）住宅市場の現状と課題

渡部　喜智

中古住宅市場の倍増が新成長戦略・国家プロジェクトの一つとなる

菅内閣は、「新成長戦略」を6月18日に閣議決定した。その後半部分において、経済成長に特に貢献度が高いと考えられる21の施策を国家戦略プロジェクトとして定め、同プロジェクトの一つとして「中古（既存）住宅・リフォーム市場の倍増」を盛り込んだ。

計画（工程表）によると、中古住宅市場の規模を2020年までに4兆円から8兆円へ、リフォーム市場も6兆円から12兆円へ倍増させるという意欲的な方針だ。国民資産の有効活用、環境負荷低減などの面からも重要であるが、中古住宅市場はどのような状況なのか、その現状を見るとともに課題を考えたい。

見えにくい中古住宅市場の姿

日本には、中古住宅市場の動向把握を目的にする統計がない。前述の新成長戦略のなかの中古住宅市場の規模4兆円もつかみの数字であり、推計の一つである。このため、中古住宅市場の姿が見えにくいのが実情だ。

そこで、総務省『住宅・土地統計調査（5年ごと実施）』の中古住宅入居世帯数のデータを参照する。それを踏まえれば、過去10年の中古住宅取得は15～18万戸程度の間で推移してきたとみなされる（図表1）。これは、同時期の持家＋分譲の住宅着工合計の四分の一にとどまる水準だ(注1)。また、国交省『住宅市場動向調査』や4地域・不動産流通機構の売買実績を基にすれば、中古住宅の平均取引価格は20数百万円と考えられる。

取得戸数×取引価格から、中古住宅市場の規模が4兆円程度という数字になる。中古住宅市場の倍増イメージが少し明確になろう。

なお、法務省『登記統計』の売買による建物の移転登記件数も参照されるデータの一つである。近年は27～28万件で推移しているが、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業者・法人間の売買と個人から業者等へ売却が含まれる。一定の前提に基づき①、②を除く(注2)と、近年の個人による中古住宅取得に該当する登記は22万件程度と試算される。

中古住宅ストックの蓄積と空き家の増加

日本の中古住宅市場は、新築住宅市場に比べ格段に小さい。木質系一戸建住宅が個人住宅の中心で、かつ住宅性能・機能の向上に伴い速いペースのスクラップ・アンド・ビルドが行われてきたことが、その要因であったと思われる。しかし、マンション等の増加を含め住宅寿命（耐用年数）が延び、中古住宅ス

(注1) 逆に欧米では中古住宅が住宅市場の中心である。例えば、米国の90～09年間の住宅販売の戸数比は、中古：新築＝5：1であった。

(注2) 非住宅不動産取引を6.5%相当、業者間等の中古住宅売買を10%相当として、控除した。

ここに掲載されているあらゆる内容の無断転載・複製を禁じます

トックの質も向上してきた。

一方、住宅戸数が世帯数を大きく上回る住宅ストック充足の時代に入った。『住宅・土地統計調査（08 年）』によれば、全国の居住世帯数 49.6 百万戸に対し、総住宅戸数は 57.6 百万戸。持ち家系住宅に限っても、空き家（含む売却目的）は 300 万戸超に達する。そのうち、三大都市圏で約 130 万戸、それ以外の地方に 170 万戸が存在する。例えば、東北 6 県で 20.4 万戸、関西でも滋賀・奈良・和歌山の 3 県だけで 12.5 万戸の空き家があるという。

中古住宅市場の拡大への課題

中古住宅の性能・品質への不安の声は強い。中古住宅の性能・品質が正しく表示され、価格に反映されて買い手に伝えられているか、という疑問である。中古住宅取引を阻害している主因であり、アンケートの回答結果にも示されている（図表２）。売り手と買い手の間の情報格差―「情報の非対称性」―を軽減することが課題となる。

このため、新成長戦略では、中古住宅について①検査・保証や住宅履歴情報、②中古住宅価格査定・情報提供の仕組みなどの環境整備・規制改革を行うことなどを、「中古・リフォーム市場整備の総合的プラン」としてまとめ実施することとしている。

これまでも 02 年度ごろから、住宅性能表示制度や既存住宅保証制度など中古住宅流通の制度的な改善が行われてきた。しかし、利用は限定的なものにとどまった。既存住宅の性能表示制度を取って見ても、02 年以降、

09 年度までの実績は累計 2,260 戸に過ぎない。中古住宅保証制度も公的、民間に分かれ存在したが、こちらの利用も極めて少なかった。

「住宅瑕疵担保履行法」施行(09 年 10 月)に伴い新築住宅では瑕疵担保責任保険の利用等による保証が義務付けられるようになった。中古住宅でも瑕疵担保責任保険法人が瑕疵保険への加入のほか、検査、履歴情報の登録等を行う事業を補助事業として行っているが、さらなる保証等の強化が求められる。

中古住宅売買への安心感が高まる方向へ進むことが期待されるが、制度利用のメリットが具体的なものになる必要がある。例えば、検査・性能評価を受けた中古住宅の貸出額上乗せやローン金利優遇、築後経過期間の延長などである。また、住宅性能評価や瑕疵保険の費用負担への公的支援拡大、耐震性・安全性等性能向上のリフォーム費用の税制優遇拡充も考慮されるべきだ。

地方定住や生活コスト軽減でも意義大

前述のように全国で空き家が増えている。空き家となっている中古住宅の活用は、定住・住替え促進などによる地方・地域の活性化の観点からも、政策の実行が考えられよう。すでに地方の空き家情報を個々に発信する仕組みは官・民にあるが、それを全国的なネットワークとして統合し「公的」機関も絡んで整備することも求められる。

割安な中古住宅の利用により、住居費も軽減され「ゆとり」ある生活が可能となる。そのようなメリットが理解され、地方への定住・住替えが促されることを期待したい。

家電量販最大手ヤマダ電機は、中古住宅をオール電化等にリフォームし販売する形での事業参入を表明した。これは、中古住宅ストック増大をビジネスチャンスととらえる異業種からの動きとして注目される。

市場規模倍増への政策課題は多いが、官民の様々な動きが、今後中古住宅市場を活性化させることは間違いないと思われる。

ここに掲載されているあらゆる内容の無断転載･複製を禁じます