

論考 住宅長寿命化に必要な視点

3-1：日本の住宅業界の課題と
既存住宅活性化のための制度的要件
— 英国視察を通じて —

3-2：21世紀 日本の住宅が
持続的であるために何が必要か

3-3：「美」に頼らない、街並みを愛する気持ちは
どうやって生まれるのか？

3-4：長寿命住宅の経済的意義
— 英国の情報整備との比較 —



3-1

日本の住宅業界の課題と 既存住宅活性化のための 制度的要件

—英国視察を通じて—

岡崎卓也

(リクルート住宅総研 所長)



日本の住宅業界の抱える課題

【1-1】

市場動向

2008年の首都圏の新築分譲マンションの年間供給戸数が4万3733戸【註1】と1993年以来15年ぶりに4万戸台の低水準となった。この供給戸数の減少は米国発のサブプライム問題を起因とする景気後退と関連付けられて論ぜられることが多いが、果たして景気が回復すれば再び大量供給の時代が来るのか、という点については疑問を呈せざるを得ない。ここでは、まず日本の住宅業界の抱える課題について考

えてみたい。

日本の住宅市場は、欧米各国に比べ新築住宅のシェアが極端に高い点はよく指摘されるところである。しかし、過去20年の新設住宅着工戸数の推移を見てみると、新築住宅は1990年代末から大幅に減少し始めているのがわかる（図1）。2007年は改正建築基準法の影響で着工戸数が減少したことが問題視されたが、既にここ20年間で持家住宅は年率平均2.5%、賃貸住宅は同3.6%と減少基調に入っていたのである。

新築住宅の中でも比較的堅調であったのは新築分譲住宅（同0.2%の減少）であ

る。これはいわゆるバブルの崩壊後の低金利政策【註2】により、家賃が相対的に高くなったことと、団塊ジュニア【註3】世代が住宅購入適齢期を迎えたという要素があいまって住宅取得ブームが創出された側面がある。

さて、新築に対し既存住宅の数字を見てみたい（図2）【註4】。それによると新設着工戸数と異なり、ここ20年間で年率平均2.0%伸びている。つまり、シェアの高い新築住宅市場は停滞しつつあるのに対し既存住宅市場は成長しており、新築市場から既存住宅市場へのシフトが既に起きているということである。

【註1】 株式会社不動産経済研究所(2008)

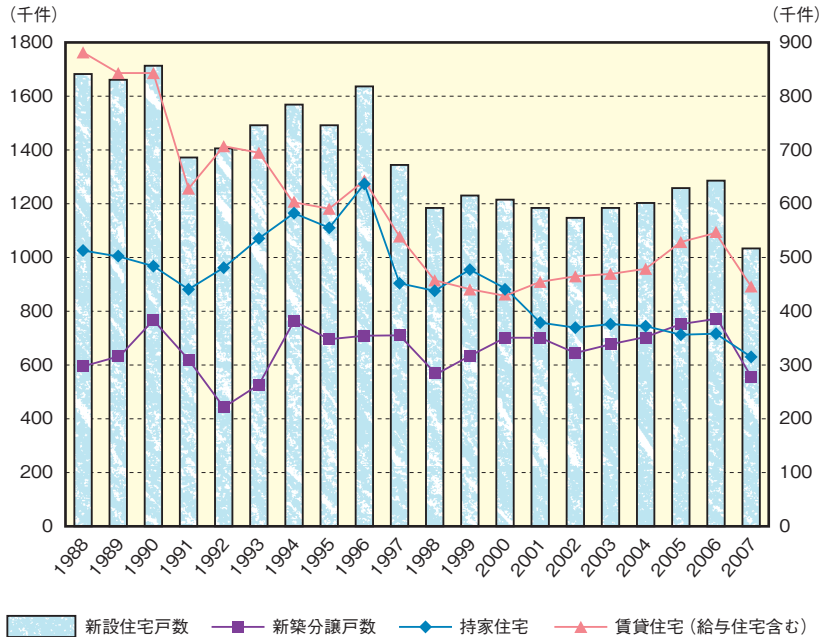
【註2】 公定歩合は1995年9月～2001年2月まで0.5%、2001年9月～2006年4月まで0.1%に据え置かれた

【註3】 1971年～1975年生まれ（狭義は'71年～'74年生まれ）の976万人（狭義は764万人）

【註4】 既存住宅の推計方法は各種存在するがここでは(財)不動産流通近代化センターが算出した「家屋に係る課税件数」ベースの数字を使った



〔図1〕新設住宅着工件数推移



(出所：国土交通省)

〔1-2〕

新築フロー市場の限界

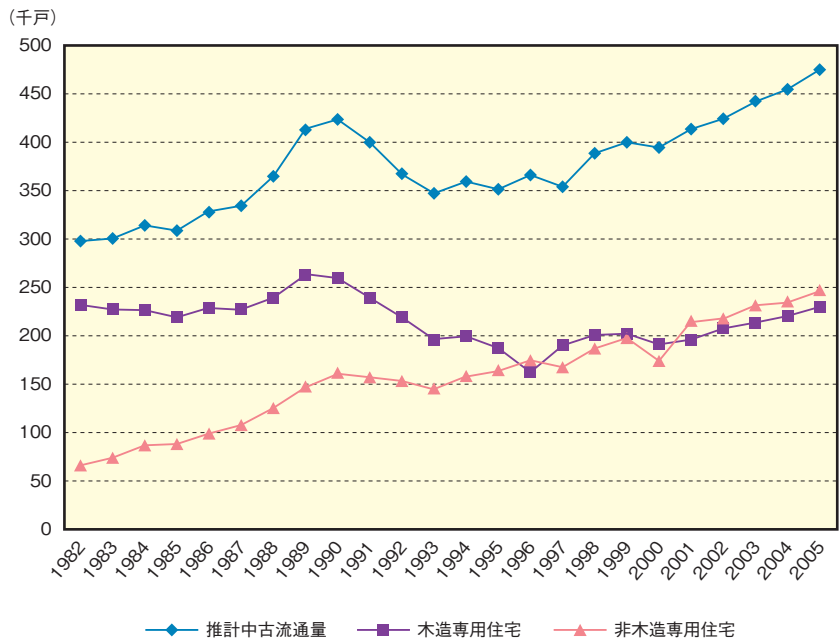
新築住宅を主としたフロー型社会からストック型社会への転換は、1956年から8次に及ぶ住宅建設5カ年計画が終了し、その後2006年に制定された「住生活基本法」に明らかに国家政策になった。そこで、フロー市場といわれる新築住宅市場のもつ課題を整理することで、ストック型社会への転換が意味するものを考えてみたい。

住宅業界が抱える課題で最も大きな課題は人口問題であろう。少子化が市場に与えるインパクトは非常に大きい。2003年度の「住宅土地統計調査」(総務省)によると日本の総世帯数4726万世帯に対し、住宅ストック数は既に5389万世帯もあり、一世帯あたりの住宅数は1.14に達している。その一方で、世帯数は2015年の5060万世帯をピークに下降すると推計されている【註5】。

冒頭にも触れたが首都圏新築分譲マンションは1995年から2006年の長きにわたり毎年7万戸以上の大量供給がなされてきた【註6】。その受け皿となったのが団塊ジュニアの世代である。しかし、団塊ジュニアが購入層としてピークアウトした後の30歳前半の人口は、5年で16%、10年で25%減少すると想定される【註7】。つまり、新築住宅市場を支えてきた一次取得層市場の縮小は不可避なのだ。

次の課題は、新築住宅を購入した家計をB/S(貸借対照表)の側面で見した場合、新築住宅の取得が相対的に資産の目減り幅が大きいということである。日本では平均して30年で住宅が滅失しているといわ

〔図2〕既存住宅推計流通量の推移

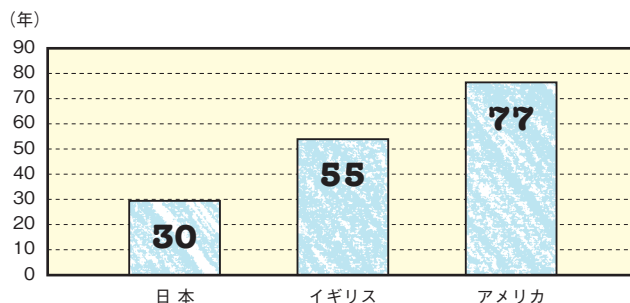


(出所：(財)不動産流通近代化センター)

れている(図3)。また、不動産会社や金融機関による建物の価格評価は、時間の経過と共に線形で連続的に減価するように評価されることが一般的だ(図4)。従って、30年～35年の長期ローンを組んでいる多くの新築住宅の購入者は、ローンを支払い終わる前に建物はほとんど無価値と評価される。さらに、図4のBase Modelのように建物価格が評価されると、新築で物件を取得したほうが中古で物件を取得するよりも売却時の価格の下落幅は小さくなってしまふ【註8】。

三点目には、地球環境負荷の問題が挙げられよう。図3にあるように日本は欧米各国に比べ住宅の寿命が非常に短い。しかし、これは日本の住宅が材質面や、技術面で欧米諸国に比べ劣っている(長くもたない劣った商品)ということではなく、長くもたせないように自らしてしまっている、ということではないだろうか。つまり手を入れればまだ十分住める住宅を、古くなったからといって簡単に壊して新築に建替えてしまっているのが実態であろう。戸建住宅が30年のうちに排出する全CO₂の26%は新築時・解体時に発生するといわれている【註9】。さらに、1軒の戸建住宅の建替えには、新築時には76tの資源が必要で、解体時には42tの廃棄物が出る【註10】との報告もある。もはや世界的な方向性であるCO₂の削減や省資源化といった地球環境負荷の削減に取り組むとするなら、新築住宅を増やし続けるのは厳しいといわざるを得ない。

【図3】 減失住宅の平均築後経過年数の国際比較



※最近5年間(アメリカにあっては4年間)に減失した住宅の新築後経年数を平均した値(下記の各国の統計調査による国土交通省推計値)。新築住宅の平均寿命(最近新築された住宅があと何年使われるかの推計値)とは異なる。

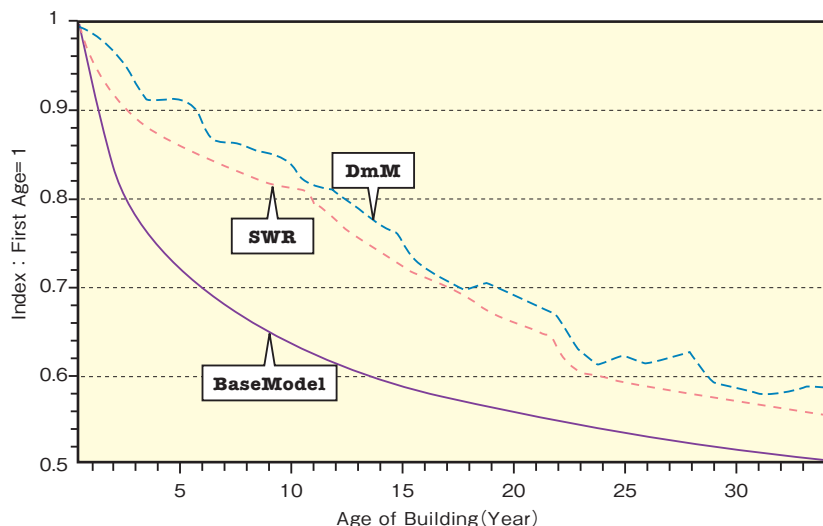
【資料】

日本：住宅・土地統計調査(1998年、2003年)

イギリス：Housing and Construction Statistics(1996年、2001年)

アメリカ：American Housing Survey(2001年、2005年)

【図4】 建築後年数の経過の価格減価(東京23区マンション)



(出所：浅見泰司、清水千弘(2008))

【1-3】

まとめ

以上見てきた要因からも明らかなように、新設住宅着工数および新築分譲戸数が今後大幅に伸びてゆくことは考えにくい。そのまま放置しておけば確実に縮小する住宅の市場規模を維持、場合によっては増大させてゆくには、「買い替え」の件数を増やしてゆくしかないと思われる。既存住宅

から既存住宅への買い替えは、人口問題にも影響されにくい、資産の目減り幅も新築住宅に比べ少ない、地球環境負荷も少ないということになる。

そこで、「買い替え」を増やすために必要な施策について、不動産流通の制度面(海外との比較の上で)から検討してみたい。



2

不動産取引の制度についての考察

[2-1]

英国の不動産取引事情

筆者は『既存住宅流通活性化プロジェクト』【註11】において、日本の不動産流通制度の課題を導くために米国の不動産流通制度との比較検討を行った。その結果、日本の制度で劣っている部分はそれほ

ど見られない、との報告をしたが、今回は米国同様に既存住宅の流通シェアの高い【註12】英国の制度について、現地の取材を踏まえながら日本の制度と比較検討してみたい。

2008年12月に公布された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の検討過程の中で、日本の既存住宅の流通を促進するための一つのヒントとして、英国の

「ホームインフォメーションパック（Home Information Pack: 以下HIP）」という制度が研究された経緯がある。ここでは、まず、HIPを必要とした英国における背景や不動産流通制度における課題を明らかにすることで日本でも取り組む必要があるかどうかについて考えたい。

I. 英国【註13】における不動産流通促進のための課題

環境・交通・地域省（Department of Environment, Transport and Regions）のコンサルテーションペーパーによると、英国における住宅の売買における課題は主に以下の点が挙げられている【註14】。まず、取引の不確実性が非常に高いという指摘である【註15】。つまり、買主から購入

のオファーが出され、売主がそれを受諾したとしても、売買の「契約書を交わすまでは、買手・売手のどちらにも取引を遂行する法的義務が生じない」ために「契約書の取り交わしに何らかの遅延が生じた場合、売手が売却価格の再交渉を求めてきたり、後から現れた別の買い手のより高額な購入

オファーを受け入れたりする（価格つり上げ）リスクが高まる。一方、住宅市場が停滞し需要が少ない時に契約が遅れると、買手が一度合意した購入価格の削減を求めたり（価格つり下げ）、あるいはオファーを取り下げて別の物件を購入したりするリスクにつながる」問題が生じる点である。

【註5】国立社会保障・人口問題研究所（2008年推計値）

【註6】1998年を除く

【註7】30歳～34歳人口は、2005年302万人→2010年254万人→2015年226万人、国立社会保障・人口問題研究所（2008年推計値）

【註8】Shimuzu, et.al.（2007）

【註9】積水ハウス株式会社ウェブサイト『サステナビリティレポート2008』

<http://www.sekisuihouse.co.jp/sustainable/2008/pdata/environment/energy/index.html>

【註10】住友林業株式会社（2007）『環境社会報告書2007』http://sfc.jp/information/kankyo/2008/download/er_2007.pdf

【註11】リクルート住宅総研（2008）

【註12】既存住宅のシェアは約89% Communities and Local Government（2004）

【註13】ここでは、イングランド・ウェールズをさす。以下同様

【註14】以下引用部は全て Department of Environment, Transport and Regions
『The Key to easier home buying and selling』（Dec, 1998）

【註15】およそ28%のオファーが失敗になっている。また不成立となった取引には通常約£1000（買手£680、売手£350）のコストが掛かっており、その数は毎年45万件と推計される

次に、売買条件に合意してから契約書を交わすまでの期間が長いことが挙げられる(表1)。「(オファーが入ってから契約締結までの)平均期間は約8週間。取引がチェーン状に相互連鎖していると(chain)、その中の最も遅いペースに合わせて売買が進むため時間が長くなるのだが、この期間は他国と比較しても極めて長い」との指摘だ。

つまり、英国の住宅の売買取引のおよそ6割はchainで連鎖しており、一つの

chainが遅滞すると全ての取引がその影響を受けるだけでなく、購入のオファーを入れてから法的拘束力のある契約書締結までに時間がかかるため、その間に価格変更が生じる可能性もあり、消費者(特に買主にとっては住宅の売買は不確実でストレスのかかるものになっている。さらに、不動産業者インタビューにおいては、“実際に売却する意思があまりないのに、様子見といった動機で売却依頼を出す売主も少なからずいる”とのコメントも多く聞かれた。

[表1] 契約に合意してから
取引が完了するまでの平均期間(週)

国	契約に合意するまでの期間	合意から取引が完了するまでの期間	合計(週)
オーストラリア	2	6	8
カナダ	1	4~5	5~6
デンマーク	2	4	6
フランス	1~3	5~13	6~16
香港	2~4	4	6~8
オランダ	1~3	3	4~6
ポルトガル	2~4	4	6~8
南アフリカ	1	4~8	5~9
スウェーデン	2	2~4	4~6
米国	21	5~6	6~7
英国	8	4	12
日本	1	4	5

(出所: Lord Chancellor's Department Department of Trade & Industry 「The Key to easier home buying and selling」(1998)、日本は複数業者ヒアリングベース)

II. HIPの思想とその内容

このような消費者のストレスの解消と経済的損失の解消のためには以下の点が必要だとされた。

- 買手・売手が取引開始当初からできる限り多くの情報を得て準備態勢を整える
- 売買プロセスを簡略化・スピード化する
- より早い段階で買手・売手双方が取引

成立への確かな見通しを持てるようにする
そこで登場したのが、「セラーズインフォメーションバック(Seller's Information Pack)」という構想だ。それは、住宅を売出す前に、売主が標準的な書類・情報一式を揃える、という制度である。この制度の導入によって、物件に関する情報開示が購

入者の検討段階で既に行われているため、売買プロセスがスピード化するという点と、売主は売却するにあたりコスト負担が発生するため、“様子見で売却依頼する”といった行為が減る点がその効果として期待された。

以下その制度の概要である。

[準備すべき書類・情報一式]

● 売買の場合

- ① 権原証書のコピー (office copy entries)、または非登記の権原証書のコピー
- ② 標準的な契約前照会への売手側の回答を記載したプロパティインフォメーションフォーム (Property Information Form)
- ③ 地方自治体への標準的な調査や照会の結果
- ④ 設計、建物登録 (list)、建築法規関連の承諾書類
- ⑤ 新築物件の場合、保証書の写し
- ⑥ 工事の保証書 (防湿処理、木材保護、中空壁断熱など)
- ⑦ 物件調査レポート (緊急かつ大きな修繕や追加調査の必要性があれば指摘する)【註16】
- ⑧ 契約書草案

● 賃貸物件の場合、次の書類の写しも準備する

- ① 賃貸契約書
- ② 最近の管理費明細と領収書
- ③ 建物の保険証券と保険料の領収書
- ④ 大家や管理会社の作成した規則
- ⑤ 大家や管理会社との覚書きなどの条項

● 物件調査レポート作成における想定コスト

£250~£350(税別)



因みに、この構想は、「買主は売主の物件調査レポートを信頼せず結局は買主自身で再度物件の調査を行うという、物件調査のダブルコストの懸念」が指摘され、物件調査レポートの代わりに「オーナーズログブック(owner's logbook) という案」も議論された形跡がある。これは「建築の詳細やメンテナンス・修繕工事等の記録、その保証書などをまとめたもので、住宅保有者が管理していく。こうしたログブックをその住宅の購入希望者に提供し、物件が

売れたら新オーナーへと移譲していくという案で」あり、現在日本で導入が予定されている住宅履歴情報とはほぼ同じ内容の構想だ。しかしこの案については「こうした記録が適切に更新されるのか、大いに疑問である。仮にそうだとしても、プロフェッショナルによる物件状態の調査の代わりにはならないだろう。住宅オーナーによるログブックも有益な情報ではあるが、売却時に行う物件調査の代案としては実際的でないと考えている」との結論に達したよ

うだ。

最終的に、セラーズインフォメーションパックはHIPとして2007年6月から全面施行となった。しかし、HIPでは物件調査レポート(House Condition Report:以下HCR)が義務化される書類からは削除され、代わりにエネルギー性能証書(Energy Performance Certificate:以下EPC【註17】)が義務化された。

以下HIPの概要を紹介する。

【義務化された書類】【註18】

- ① Home Information Pack Index
(物件の特定、HIPのレポート項目)
- ② Energy Performance Certificate
- ③ Sale Statement
(家の種別、所有権の形態、売主情報、引渡し方法など)
- ④ Evidence of Title (権原について)
- ⑤ Standard searches (地方自治体の調査や下水道の調査)
- ⑥ Additional Information
-Additional Information for Leasehold and Commonhold Sales
(所有形態がリースホールドやコモンホールドの場合、付加的な情報)

【オプションとされた書類】

- ① House Condition Report
- ② Any warranties or guarantees of the property
- ③ Other legal information such as environmental flood and grand stability searches

【その他】【註19】

- ◎ 物件調査レポート作成におけるコスト
£195～£355(税別)
- ◎ HIP無しで市場に出た場合は仲介業者に
£200の罰金が科せられる
- ◎ 調査結果の有効期限は1年

【註16】 レポートされるのは建物の物理的状態の事項にとどめ査定額は含まれない

【註17】 EPCにはその家の現在のエネルギー効率とCO₂の排出レベルの測定結果が記載されているだけでなく、住宅のどの部位を改善するとどれ位の熱効率が向上し、CO₂の排出量が減り、コストが年間でいくら改善するのかについて数値で表されている。業者によると、その作成においては専門家用のソフトがあり一件40分程度で測定ができるようだ。

【註18】 ①～④は物件を売りに出す前、それ以外は売りに出してから28日以内に揃える必要がある

【註19】 業者ヒアリングベース

物件調査レポート（HCR）が義務化からはずされた理由【註20】は、前述の調査のダブルコストの問題と住宅検査士（サーベイヤー）の不足といった理由であり、逆に、エネルギー性能証書（EPC）が義務化された理由は、2003年7月に採択されたEU温室効果ガス排出取引指令に基づいた国家戦略によるもの、とのことだ。

Ⅲ．その他の課題解決のための方策

HIP以外に住宅売買の遅延防止策決のために提案された方策には以下のものがある。むしろこれらの中に日本における不動産流通促進のためのヒントが隠されており、ここではその内容を紹介するにとどめ、コメントは後述することとしたい。

●イン・プリンシプル・モーゲージオファー（一定額のローン借入れ能力を示すモーゲージ証書の入手）

●ITの有効活用：土地登記所のオンラインサービスの導入や地方自治体への照

日本では不動産流通を阻害する要因として売主と買主との間での情報の非対称性の問題が挙げられており、その解消の方法の一つとしてHIPの研究がなされた。しかし、日本は英国と違いオファーから契約までの期間が短い。また、登記制度の精度が高いことや重要事項説明が義務化されていることから、HCRが義務化され

会のオンライン化、不動産譲渡の電子化（electronic conveyancing）など

●レンダーから不動産譲渡専門弁護士（Conveyancer）への指示の標準化

●不動産エージェント・オンブズマン・スキーム（Ombudsman for Estate Agents Scheme）：1997年1月1日に施行され、最高水準のサービスを目指した行動規範が導入されている。行動規範の内容は、エージェントはすべての公表資料が正確であるようにし、いかなる買手・物件にも差別せず、その物件に対する他のオファーに

なくなったHIPについてはその制度を取り組む意味はあまりないと思われる。既に、日本では情報の非対称性の解消のために、売主からの「告示書」の活用促進、重要事項説明のための書面の事前交付、といった議論がなされ始めている【註21】。

ついても買手に伝えるといったことである

●ワンストップサービス：不動産譲渡、仲介、物件調査などの多種サービスを一カ所に集約

●権原保険の導入：譲渡証書の不備、照会調査の誤謬、文書の欠落など住宅売買に関わるリスクを担保する商品（米国では導入済み）。但し、リスクを担保する保険より、物件に問題がないという確実性のほうが消費者に好まれるかもしれない。最終的には、市場が決めることになる。

〔2-2〕

英国、米国との不動産流通の仕組みの比較

Ⅰ．英国の住宅取引のプロセス（図5）

英国の住宅取引においては、エージェント（不動産仲介業者）とソリシター（Solicitor 事務弁護士【註22】）の専門家を介して行われる。エージェントは日米と違い免許業者ではなく、売り手側の代理人となる。

買主は希望物件をインターネット等で発見した場合、そのエージェントを通じて物件見学（ビューイング）を申込み、気に入ったらオファーを入れる【註23】。その際売主からエージェントを通じてHIPが買主

に情報提供される。HIPのおかげで買主は物件に関する詳細情報を契約締結前に入手できる。その後、買主は金融機関へ融資依頼をし、金融機関は物件に関する担保評価を含めた調査（サーベイ）を行う。

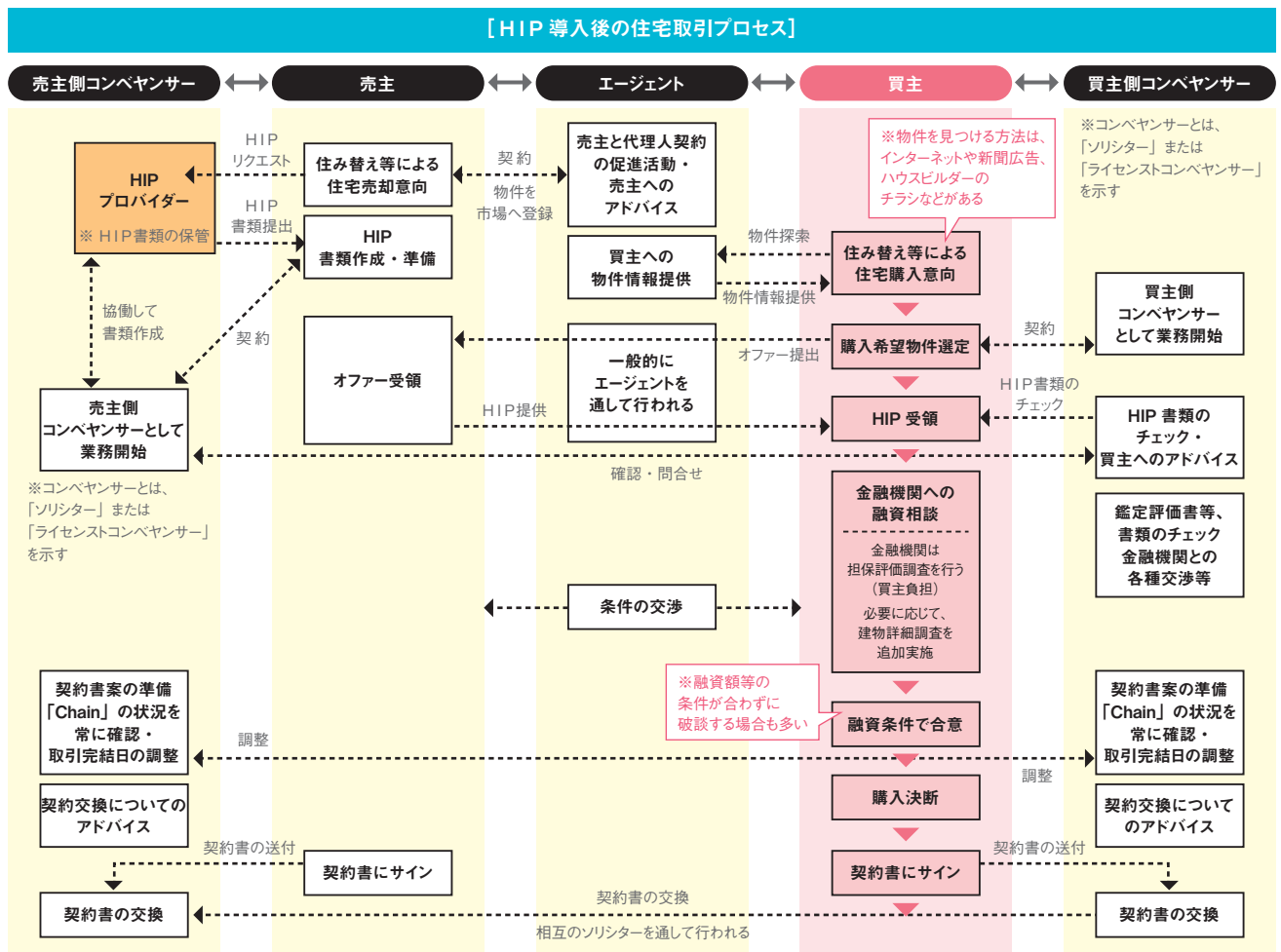


買主によっては自らサーベイヤーを雇って物件の物理的状態を調べ、価格交渉の材料にするケースもある（但し、その比率は米国と違い、2割程度【註24】と低いようだ）。他方、売主、買主はオファーを入れる

段階で各々ソリシターと契約をする。エージェントの役割は、買主がオファーを入れてから条件面で売主と買主が合意するまでであり、ソリシターは契約後引渡しまでの、主に法的な手続きを担い、HIP書類

の収集や相手方の内容確認、契約書の交換、譲渡証書の交換、登記手続きなどを行う。

【図5】英国の住宅取引のプロセス



【註20】 Communities and Local Government ヒアリング

【註21】 国土交通省社会資本整備審議会不動産部会

【註22】 コンベヤンサー（conveyancer 不動産譲渡専門弁護士）ともいう

【註23】 手数料は売主が負担し、1.5%～2.0%程度（業者ヒアリングベース）

【註24】 Communities and Local Government ヒアリング

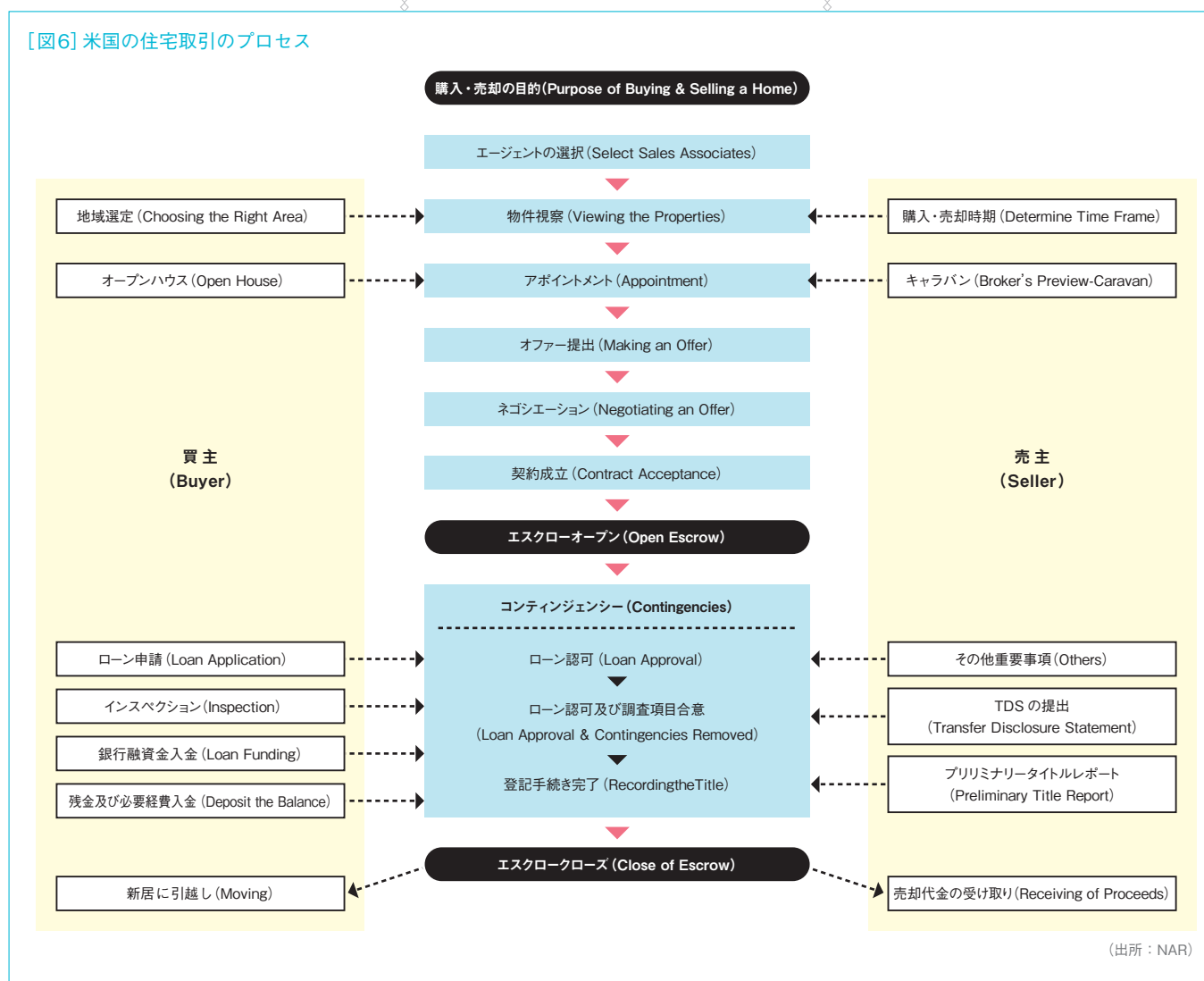
II. 米国の住宅取引のプロセス (図6)

米国の住宅取引のプロセスでは英国の取引よりさらに多くのプレイヤーが関与する。売主、買主各々が（基本は）別の免許業者であるエージェントを代理人としてたてる。売主はエージェントと媒介契約を締結し売却を依頼し、買主は希望物件をインターネット等で発見した場合、自分のエージェントを通じて物件見学を申込み、気に入ったらオファーを入れ、オファーが

通れば契約が締結される。その後、売主からエージェントを通じて物件情報開示書（Transfer Disclosure Statement：以下TDS）が買主に情報提供される。買主は、オファーを入れてから契約までにモーゲージブローカーを通じ事前にローンの審査（Pre Qualification）を行っておく。その後、契約から引渡しまではエスクロー（Escrow）が全体のマネージメントをする

が、エスクローがクローズする（引渡しが行われる）には付帯事項（Contingencies）の解消が必要であり、その内容には、買主が実施する住宅検査（Inspection）の結果、タイトル会社が行なう権原の調査結果（Preliminary Title Report）などが含まれる。

[図6] 米国の住宅取引のプロセス





Ⅲ．英国、米国の取引制度と日本の制度の比較

このような英国、米国の取引制度と日本の制度を、売主、買主からみて気になる側面から比較してみたい。

① 取引のスピード

●表1にもあるように、オファーを入れてから引渡しまでの期間は日本が最も短い。

●その理由は、まず、日本は買い替え頻度が低く、取引がchain状に相互連鎖せず独立した取引が多い点。次に、買主にとって、物件の見学から購入物件の引渡しまで基本的にエージェントが全て行うため、ワンストップで取引が完結する点が挙げられる。

② 情報開示

●広告上の表示項目は日本が最も多い【註25】

●日本では広告の際の必要表示項目が、不動産の公正取引協議会によって細かく定められている。

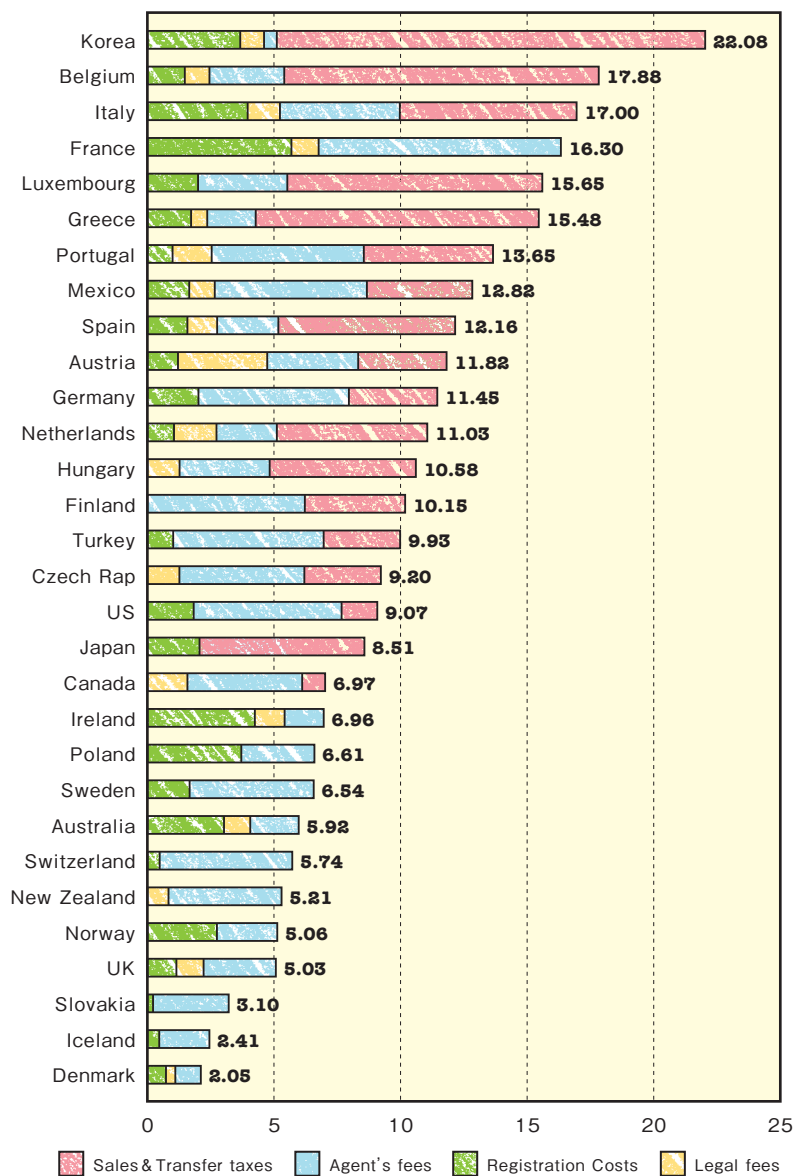
●英国のHIP、米国のTDSの内容は、日本の重要事項説明書及び告知書の項目でほとんどカバーしている。

③ 取引のコスト (図7)

●国際的に見ても日本の取引に係るコストは高くない。

●英国、米国は取引に多くのプレイヤーが関わり、業務と責任を分担しているのに対し、日本はエージェントが多くの業務と責

【図7】〔取引コスト比較〕Roundtrip Transaction Cost (% of property value)



(出所: <http://www.globalpropertyguide.com/>)

【註25】 試みに、米国の業界団体サイト (<http://www.realtor.com/>)、英国で最も利用されているといわれているサイト (<http://www.rightmove.co.uk/rightmoveplc/about-us.html>) と日本の住宅サイト (<http://www.jj-navi.com/?vos=nmsjszs192001000002>) を比較してみたい。英国、米国とも所在地、価格、部屋数以外は住宅のセールスポイントが羅列されているに過ぎないことが分かる。

任を負っているため、発生するフィーは少ない。

●一方、日本は、税金及び所有権移転登録費用等が高い。

④情報の流通

●業者間の情報の流通の仕組みとして米国はMLS (Multiple Listing System)、日本はレインズがある。

●消費者向けの情報の流通の仕組みとして業界団体所有のサイトがある（米国はRealtor.com、日本は不動産ジャパン）。

⑤取引の確実性

●英国は金融機関へのローンの打診は、オファーを入れてから行うが、日本では通常、米国と同様、オファーを入れる前に行っている。

●契約の解約条項として買主は「手付け放棄」売主は「手付け倍返し」があるため、契約の解除は日本では起こりにくい。

[2-3]

日本の不動産流通の 制度には何が必要か

このように売主、買主から見たときに、不動産の取引における制度そのものはもはや英国や米国に比して必ずしも劣っているとはいえないようだ。むしろ、日本は取引に多くのプレイヤーが関与しないために取引のコストは低く、スピードは速いという特性がある（いわゆる両手取引もスピードの観点だけで見るとプラスに機能しているといえる）。制度そのものは整備されてきているので、今後は現状の取引制度をさらに複雑にすることでその特性を消してし

まう方向ではなく、今ある制度をより中身の濃いものにしてゆくことが必要であろう。では、具体的にはどのような点をより改善すべきなのであろうか。

① エージェントの信頼性の向上

●日本ではエージェント（不動産仲介業者）がワンストップ機能を果たすため消費者にとっては便利だが、エージェントの技能やモラルが低いと大きな損害を蒙る可能性がある。

●英国や米国では弁護士 (Solicitor, Escrow) またはそれに近い資格を持つ者が行う業務を日本ではエージェントが行っている。

●従って、日本におけるエージェントの皆免許制度の導入【註26】や継続的な学習、研修を必須とする仕組みが望まれる。

●さらに、エージェントのモラルの向上も課題だ。米国ではエージェントの倫理規定 (Code of Ethics) が遵守され、エージェントの不正に対してはエージェント間で相互監視が徹底されている。また、英国でも前述の通り、「不動産エージェント・オンブズマン・スキーム」が施行されている。

② 既存制度の有効活用

●日本は不動産流通の制度を整備してきたが、せっかく充実した制度を作っても十分に活用できていない実態がある。

●実例を挙げると、レインズにおける運用ルールの不徹底、不動産ジャパン【註27】やマンションみらいネット、（特に、既存）住宅性能表示制度などの制度が十分に有効活用されておらず、今後は運用方法の改善及び業界内、業者間でのルールの遵守や利用の周知徹底が望まれる。

③ インスペクション

(住宅検査) 制度の導入

●消費者にとって既存住宅を購入する上での不安の大きな要素の一つは建物の品質についてである。住宅が建設された時点の情報やその後の修繕内容の情報は消費者にとってその不安要素を除く有効な情報であるが、消費者が最も知りたいのは現時点での建物の状態である。

●一方、エージェントは不動産取引のプロではあるが建築のプロではない。従って、建物の品質の検査及びその結果に対する評価はエージェント以外の専門家が必要になってくる。

●さらに、エージェントとインスペクション及び修繕を請け負うリフォームがワンストップで買主に対して情報提供できるようになると、不動産取引の中にインスペクションが自然にロックインされる構造になり、制度を付加したとしても取引のスピードは損なわれないであろう。

以上挙げたような点を改善、付加することで日本の不動産の取引は消費者にとってより安全、安心なものになり、その結果、既存住宅の流通量の増加につながってゆくであろう。



3

住宅の長寿命化に向けて

ここまでは、英国、米国との不動産取引の制度面を比較することを通じ、日本の制度の課題と改善案を述べてきたが、制度面の改善だけでは既存住宅の流通量を増加させてゆくには限界があることは、『既存住宅流通活性化プロジェクト』において明らかにした。そこでは「既存住宅の『不』の解消（当たり前品質）だけでなく、住宅商品としての魅力を高めないと、既存住宅の流通量は伸びない」と述べ、商品としての魅力を高めるためには「“リノベーション”による再生・バリューアップが有望」との提言を行った。さらに既存住宅の流通量が増えることで、消費者の住宅の選び方が変わる可能性があることについても言及した。つまり、新築住宅主体の住宅選びは新築住宅が供給されるエリアに自分の住まいを移し、合わせてゆく選び方になるのに対し、既存住宅主体の住宅選びは、自分が住みたいエリアで自分の住みたい住宅を選ぶことになる。その結果、住み替えについての動機の比重が「私的空間としての住まいの改善」から「住環境の改善」へ移動し、街並み景観などエリアの住環境品質が重要な課題になろう、と述べた。

英国において実際の住宅購入者の取材を重ねると、多くの消費者が「その家や街のキャラクター（character）が気に入ったから、その物件を選んだ」と発言していたことが非常に印象に残っている。『既存住宅流通活性化プロジェクト』における米国の消費者調査においても米国人の多くは、近隣の街並みの景観が自宅の資産評価に大きく影響すると答えていた（図8）。

残念ながら、日本では街並みの統一感や街並みとの調和といった観点はほとんど気

にせず、個々の所有者が自分の好みで新築住宅を建てる（または不動産業者が開発する）ため、古い街並みは見るも無残にその統一感を失い、昔の面影を残す街並みは失われつつあるのが現状だ。

そこで、豊かで統一感のある居住環境を維持、向上するための手法としてのタウンマネジメントビジネスの実例として、英国の「レッチワースガーデンシティ（Letchworth Garden City）」の方法を紹介したい。

【図8】近隣の街並みの景観の自宅の資産価値に対する影響の認識（全体／単一回答）

	影響すると思う計			あまり影響しないと思う	ほとんど影響しないと思う	影響すると思う計
	非常に大きく影響すると思う	大きく影響すると思う	やや影響すると思う			
◎ 凡例						
日本 (n=2000)	9.6	29.7	45.7	14.6	2.5	83.0
米国 (n=1000)	59.2	24.4	13.6	1.9	0.9	97.2

単位：％

（出所：リクルート「既存住宅流通活性化プロジェクト」（2008））

【註26】皆免許制にするには不動産取引主任者資格試験の開催頻度を年1回ではなく、複数回にする必要があろう

【註27】2009年4月にリニューアル予定

[3-1]

レッチワース ガーデンシティの歴史

まず、レッチワースガーデンシティの歩
みを簡単に振り返ってみたい【註28】。

1903年	●都市の貧困と不健康な住宅事情を解決するために新しい型のコミュニティとして、田舎のよさと都市の便利さを合体させたガーデンシティ構想をエベネザー・ハワード（Ebenezer Howard）氏が考案。バリー・パーカーとレイモンド・アンウィンがマスタープランを作成する。 ●一戸建て住宅の販売形態は99年から999年間のリースホールドであった。
1905年	●£150 という当時の値段では破格の安さで分譲され、130戸の分譲に対し8万人が来訪するほど人気を集めた。
1907年	●アニー・ローレンス夫人により、学校が建てられた。
1910年	●ガーデンシティ内に、スパイレラ・コルセット会社の工場が建設される。
1962年	●ガーデンシティはあまりにも成功したため、ガーデンシティの株の買収を始める業者が出現し、会社が買い取られ、資産が売りに出される可能性が生じた。それを知った住民は、ガーデンシティを守るためのキャンペーンを開始し、1962年に議会でガーデンシティを国有化する決議が通る。
1979年	●サッチャー保守党政権誕生とともに国有資産の民営化が始まる。多くのニュータウンも民間に売却された。
1995年	●政府から£5400万で譲渡された住民はチャリティー・トラストとして運営することを決め、レッチワースを管理するレッチワース財団（Letchworth Garden City Heritage Foundation：以下財団）が成立した。
1995年 - 2001年	●財団のスタート時は、多くの企業が撤退したり、インフラ部分に対し投資をしてこなかった結果、街は荒れてひどい状態にあり改修や修復が必要であった。
1997年	●スパイレラ・ビルディング（スパイレラ・コルセット会社の建物：Spirella Regeneration）を改修によって25社テナントが入り、£1100万の家賃収入があるビルに生まれ変わせた。それ以外にも、古い学校を改修しモリソン・スーパーマーケット（Morrisons Supermarket）にするなど、廃墟に近かった建物を、投資と借り入れによって再生することによって家賃収入が入る状態にし、いまや財団の収入の75%は店舗、工場、住宅の家賃から上がる状態になっている（他に自ら農場を経営している）。

現在のレッチワースガーデンシティ



[3-2]

レッチワースガーデンシティの ビジネスモデル

レッチワースガーデンシティは、日本では先進的なニュータウンの事例としてその都市計画や敷地計画が紹介されることが多いが、注目すべきは、財団が地主としてガーデンシティ経営の主体となり、店舗、工場、農場、住宅から上がる収入を居住者に還元したというビジネスモデルにある。実際、2008年の財団の年間収入は£1100万にものぼり、その利益は新しい施設に対する投資と、コミュニティへの還元に使われている。具体的には、病院、無料の巡回バス、ミュージアム、住民が無料で使える施設の建設や運用費、ガーデン内の学校のIT投資や教師教育などに回されている。

このようなビジネスモデルが成り立つための大きな要素は、住宅の販売形態がリースホールドにある点だ。リースホールドにすることで、財団は上がった収入を街の豊かな住環境の形成と住民の居住満足度の向上のために使える。つまり英国のリースホールドは、地主が自らの資産価値を高め続けるには最適な形態といえよう。

ここでは、豊かな住環境の形成を通じてその地域の資産価値を高めるために、街並景観保全のための地域協定が制定されている。住民はその協定を遵守し、建物の外観や樹木の伐採などが勝手にできない



ようになっている。仮に住民が建物の外部に変更を加えたい場合は、財団の許可を得る必要があるし、財団は場合によってはそのための補助金を住民に出すこともある。一部の所有権の物件を購入する際にも、購入者は事前に、住民の守るべき義務が明記されているスキーム・マネジメントという契約書に署名が義務付けられている。さらに、住民に課されている義務が守られなければ、裁判所で解決することもある。

一方、地域のマネジメントの仕方は財団からの決定事項を住民に一方的に押し付けるものではなく、その意思決定において住民の意見が取り入れられるようになっている。財団の決定ボード（取締役会）はCEOや3名のダイレクターをはじめとして8名で構成されているが、そのボードメンバーは30人の株主により選出されている。さらにその株主は地元住民から選出されているので、取締役会と住民とのつながりは非常に強い。従って、街の中心部の開発など大きな問題については公開ヒアリングを行い住民の声を聞くなど、住民参加型の自治システムとなっている。

[3-3]

おわりに

既存住宅の魅力を高め、その流通量を増やすには、住宅の長期間にわたる魅力や価値を維持・管理をすることが必要になる。そのためには、維持・管理を個々人の自主性に期待するのではなく、住宅と街を一体のものにとらえ、トータルでマネジメントする仕組みの構築が必要だ。その優れた事例として、土地から上がる収益を豊かな住環境の維持を通じて住民に還元する、レッチワースガーデンシティのタウンマネジメントの手法は大いに参考にすべきであろう。

【註28】 Letchworth Garden City Heritage Foundation におけるインタビュー



3-2

21世紀日本の住宅が 持続的であるために 何が必要か？

青木 仁

(東京電力株式会社技術開発研究所主席研究員)



1 [はじめに]

住宅を長寿命にするとはどういうことか

長寿命の達成というと、特定の目標数値をクリアできるかどうかを目指すというニュアンスが強い。これでは、その年までもてば僥倖、それ以降はどうでもよいという発想になりかねない。それよりは時間の経過による劣化や陳腐化に対抗するメカニズムを常時備えている、すなわち「持続的」であることを目指すという発想の方が適切だろう。

そこで住宅を持続的にするということを考えると、住宅だけが持続的であっても不完全で、それが立地する街が持続的でな

ければならない。その街が持続的であるためには、社会が持続的でなければならない。社会が持続的であるためには、環境が持続的でなければならないという因果の道筋が見えてくる。環境や社会や街の持続性にまで踏み込んで考えなければ、住宅の持続性は論じられない。

20世紀は人類社会そして都市にとって成長拡大の世紀だった。その傍らで環境は大きな打撃を蒙ることとなり、結果として21世紀は環境の持続性を回復させなければならない世紀になった。端的に言えば、

人類の活動による資源・エネルギーの消費を抑制し、人類活動から排出される温暖化ガスや廃棄物を削減しなければならない時代になったということである。そういう社会や街や住宅でなければ、そもそも持続的なものとは言えないのだという合意が形成された。そこで、持続的な住宅・街・社会とは、どのようなものなのか考えてみたい。その際の手がかりとして、まずは、持続的でなかったものについて考えることから始めてみよう。



2 持続的でなかった住宅を考えてみる 消えていく邸宅

高級住宅地を中心に存在する邸宅の多

くが、相続等を契機に転売されマンション

やミニ戸建て住宅群に置き換わったり、一

部が駐車場化されたりして、その豊かな緑や街並みが失われる状況が続いている。この邸宅とその緑や街並みの喪失を嘆く声は大きい。そして、その主因を相続税に求める議論も根強く、相続税の減免に対する要望も多い。しかし、それでは最近話題に上がることの多い「格差社会」問題を助長しかねない。

江戸時代の大名屋敷は、多くの藩士と家族、使用人が働き暮らす場であり、会社と社会が合体したような複合施設であっ

た。一種の団地である。同じように、古き良き邸宅も、主人家族のみならず、多くの使用人や書生等が同居する、いわば寮のようなものであった。これに対して、現在の邸宅は所有者一家のマイホームになっている。邸宅を支える組織は失われ、それを維持するための経済基盤も弱体化している。邸宅が失われるのは、相続によって顕在化する以前に、邸宅を支える社会システムが消失してしまっているからだと考えの方が自然である。したがって、邸宅を邸

宅として求める新規住宅需要者は存在しない。邸宅が丸ごと売りに出されても、それを自宅として購入し、そこに住み続けられる人はいなくなった。住宅市場において、邸宅は商品規格として成立し得なくなっている。このように、あるものを支える社会的基盤がなくなったことを見ずに、その維持存続を図ろうとしても成功しない。

大きくて立派、高級だからといって持続性は獲得できないということになる。



3 持続的でなかった街を考えてみる ニュータウン再生論議の出現

ここ数年、産官学にわたって、ニュータウンや大規模団地の再生論議が活発化している。総人口減少が既に現実のものとなった今、ニュータウンや大規模団地の衰退の兆しが現れているからである。

ニュータウンが抱える問題の中心は、居住人口の減少と高齢化の急進である。この事態の背景にあるのが、短期間に一挙に供給された住宅に、同年代の子育て層が大挙して入居したという、かつてのニュータウン・大規模団地開発がもっていた特性である。そのことが現在、居住者の減少とその高齢化の急進を招いている。地域の活力が失われ、それに伴って生活関連サービス水準も低下する。現に、ニュータウン・団地内の商業施設の閉鎖・撤退が続き、「買い物難民」という言葉さえ登場するに

至った。

ニュータウンや大規模団地は、既成市街地内の居住エリアが抱えている①住宅の密集、②工場等との用途混在、③道路の未整備、④公園等のオープンスペースの不足、といった“無計画・無秩序な都市化に起因する諸問題”に対して、①広い敷地と低密度の住宅配置、②住宅及び生活関連施設への用途純化、③広幅員道路の整備、④大規模な公園・緑地の確保、という理想の住宅地のための計画規範を打ち立て、それを実現した究極の居住環境であったはずである。したがって、本来であれば、現在、ニュータウンが繁栄を謳歌し、居住環境の劣悪な既成市街地内の住宅地（しばしば密集市街地と呼ばれる）が疲弊しているはずではなかったのか？

現実には、開発からたかだか三十数年、疲弊しているのはニュータウンや大規模団地の方であった。高規格の道路や公園、計画技術の粋を集めたコミュニティ施設や住宅、そして調和ある街並み景観の形成に注ぎこまれた英知と費用は、地域の活力を維持し、再生産することができるものとはならなかった。開発事業に投入された資金は回収困難となり、多くの事業が債務超過に陥っている。開発整備された宅地に対する需要も減退している。

都市計画技術の粋を集めて計画され、高水準のインフラストラクチャーや美しい景観を備えているからといって持続性は獲得できないということになる。



4 持続的でなかった社会資産を考えてみる 過大な資産ストック破綻 国鉄そして道路

社会資産ストックとは、増えれば増えるほど良いものなのだろうか。そうではないことは既に、鉄道網の肥大化と貨物と旅客をクルマに奪われたことによって経営悪化に陥り1987年に解体民営化された国鉄によって実証されている。同じ結末が懸念されるのが道路ストックである。現在年間6兆円もの道路整備特別会計を投入して行われている道路ストックの形成は、利便性のますますの高まりをもたらす恩恵

のように語られているが、一方では、その膨大なストック量に対応した巨額の維持管理経費を未来永劫にわたって要求する禍根を残すおそれがある。人工構造物は適時適切な維持管理努力を怠れば急速に劣化する。造っておけば、将来必ず何らかの便益を生むものではなく、造ったが最後、将来にわたって費用を発生させるものとなる。既に減少し始めた自動車交通量は道路特会予算が年々減少することを意味す

る。過剰な道路ストックによる道路破産が刻一刻と迫っている。同じことが、今後の人口減少、世帯数減少下のわが国の住宅ストック、市街地ストックについても妥当すると思われるべきだろう。

資産ストックを蓄積することによって持続性を確保することはできないということになる。過剰なストックは逆に持続性の阻害要因になる。



5 住宅・街・社会の持続性を脅かすものと 対処方策のキーワード

持続性を脅かしているのは、地球環境問題ばかりではない。わが国は、総人口減少や高齢化という重大な持続性の脅威に直面している。この脅威の意味するものとそれに対処するためのキーワードについて考えてみたい。

総人口減少・人口高齢化・
世帯小規模化

わが国は、既に総人口減少段階に突入した。また、その人口構成は、当分の間、急速に高齢人口比率を高める。2050年には65歳以上人口が40%に達すると予測されている。少子化も1950年以降ほぼ一貫して続いている。人口の減少と高齢化は、国民所得の停滞・減少、年金・医

療・介護負担の増大等の経済・社会的な課題を生み出す。少子高齢化は、世帯規模の縮小に直結する。

これらの諸状況変化の住宅への影響を考えると、先ず、所得の停滞や社会保障関連負担の増大は、住居費支出可能額を抑制することにつながる。このことは住宅のローコスト化を要求する。

小規模化する世帯は、従来のような住宅の大型化ではなく、よりコンパクトな住宅を求める。住宅のコンパクト化が必要になる。

同時に、高齢化し小規模化する世帯は、住宅の外部からのさまざまな生活支援サービスの提供を不可欠とする。これらの世帯の住宅需要は、単なる容器（コンテナ）としての住宅ではなく、諸生活支援サービ

ス機能と一体となった「機会」としての住宅を求めるものへと変容する。立地のひとつ生活利便性が従来よりも大きな意味をもつようになる。

さらに、高齢化はマイカー依存型ライフスタイルに打撃を与える可能性が高い。このことは、交通利便性の良い立地あるいはマイカーを使わずに生活できるコンパクトな街に対する選好の強まりを意味する。

要するに、ローコスト、コンパクト、生活利便性、交通利便性が、持続的な住宅、街、社会を考える際のキーワードになるということである。

維持・管理・
更新余力払底の危機



もう一つの課題が、維持・管理・更新余力の払底である。今現在、日本国に存在する住宅ストックの多くは、遅くとも2050年頃には、その更新あるいは大規模な改修を必要とする時期に到達する。その時期の日本の人口は、国立社会保障・人口問題研究所の中位予測によれば9500

万人と現在の4分の3である。その40%が65歳以上の高齢者となり、高齢単身世帯、高齢夫婦のみ世帯が大きく増加する。このことは、自ら居住する住宅を適切に維持・管理・更新していけない世帯が増大する可能性を押し上げる。総人口減少、総世帯数減少によって街から人や住宅が消

えていく上、残った住宅の中でも、適切な維持管理がなされないまま低質化し老朽化するものが増大する。同様の状況は過疎地域では常態化し、一部の郊外地域でも顕在化し始めている。

したがって、維持・管理・更新の可能性が、もう一つの重大なキーワードになる。



住宅とは何か 再定義の必要性

住宅とは何か。家計との関係、また街や社会等の住宅外部の生活環境との関係から考えてみたい。

住宅と家計

20世紀の消費生活の中心をなしてきたのは「マイホーム」、そして「マイカー」である。アメリカン・ドリームは、まさにこの二つを核に構成されてきた。わが国の高度経済成長シナリオもその忠実なコピーであった。家計にとって人生最高額の買い物はマイホームであり、私たちは増大した所得の大きな部分をそのために投入してきた。

マイホームは私たちの暮らしの質の大きな部分を規定しているが、マイホームだけが私たちの生活の質の規定要素であるわけではない。住宅はあくまで、私たちの生活上の必要条件の一部を提供するに過ぎない。自らが居住する住宅がなければ即ホームレスである。この意味で住宅は必要不可欠であるが、食生活、子弟教育、医療・介護、社交等々のさまざまな生活上の要求の充足ができない状態で、住宅単体だ

けが立派であったとしても幸福な生活とは言えない。家計にとって、他の生活上の必要を満たせないほどの住居費を支払わなければならない状態は健全ではない。

食や教育や医療等に必要な資金の確保を勘案した上で住居費の支出限度が設定される必要がある。

住宅と生活環境

住宅単体は、私たちの生活環境の一部に過ぎず、その一部しか保証してくれない。住宅の窓を開けた途端に騒音や排ガスが飛び込んでくるような外部環境では、いかに立派な住宅を建てたところで快適な生活環境は享受できない。逆に閑静な環境の中に建てられた住宅であっても、公共交通機関の最寄駅・停留所まで徒歩で辿り着けない場所にある住宅は、マイカーという交通手段を持たなければ生活環境としての条件を満たせない。

日常の通勤通学、買物、通院等が便利に行えることが、十全な生活環境であるか否かの重要な判断指標である。住宅は街に依存する存在である。住宅は街からさま

ざまなサービスを受けている。鉄道網等の公共交通機関、道路等のインフラストラクチャー、上下水道・電気ガス等のユーティリティ、そして生活に必要な職場、学校、病院、店舗等のさまざまな施設やそれらが提供する諸サービスなしに、住宅は機能し得ず、生活も成立しない。

住宅は私たちの暮らしを支える生活環境の一部に過ぎないことを理解する必要がある。

住宅と外部環境との バランス

高度経済成長期以前の住宅単体とその外部の生活環境のバランスは、「小さな住宅」と「大きな外部環境」の組み合わせであった。当時の経済力では、庶民が大きな住宅を確保することは困難であり、「小さな住宅」は、「大きな外部環境」によって支えられていた。庭や路地の緑が街に潤いを与え、濃密な血縁社会、地域社会の紐帯がセーフティネットとして機能していた。

20世紀後半の高度経済成長期になると、従来のバランスを崩す方向への変化が起

こった。住宅の大型化と外部環境の貧困化である。

高度経済成長の果実の投入によって住宅は顕著に大型化した。平均床面積は米国という例外事例を除けば世界トップ水準に並んでいる。このこと自体は問題ではないが、一つ重大な副作用をもたらした。外部環境の貧困化である。住宅の大型化によって建て詰まり化が進行し、自然採光

自然通風の獲得を困難化した。建物の大型化と敷地規模縮小の同時進行、さらにマイカーのための駐車スペースの確保が加わって庭が失われ、住宅地から緑が奪われた。大きな家を求める人々の需要に応え新設住宅の多くが建設されたのは、都市の郊外や近郊部であった。住宅立地の外延化は、長距離・長時間通勤の慢性化をもたらした。働き手が時間の大部分を通勤と

職場で費やすようになったことで、地域社会活動、地域コミュニティ意識は希薄化した。こうして住宅の外部環境は貧困化していった。

住宅は街や社会に支えられる存在であることを考えると、この外部環境の貧困化の傾向は看過できない。この流れを反転させ外部環境を復興させることが求められている。



住宅・街・社会の持続性を高めるためのいくつかの提案

生活空間のコンパクト化を 考えること

わが国の住宅はまだ小規模だという論調があるが、高度経済成長期を通じて規模拡大を続け、平均規模で見れば西欧諸国の水準に達するまでになっている。むしろ、住宅の規模拡大による資源エネルギーの多消費や建て詰まり等による外部環境の貧弱化という副作用の方が懸念される状況にある。

住宅規模の拡大は、その建設のみならず、供用開始後の日常生活に必要な資源・エネルギーの増大とCO₂排出量の増加に直結する。地球環境持続性の確保に貢献するためには、住宅規模はコンパクト化した方が有利である。

コンパクトな住宅では生活の質が低下するという懸念は理解できるが、わが国の世帯の規模は小規模化の一途を辿っている。世帯規模への対応という意味でコンパクトであっても問題ない。増大する高齢

世帯にとっても、掃除等の日常の維持管理の手間が少なくて済むという利点がある。

コンパクトな住宅は、住居費負担の軽減に直結し、家計の維持を容易にする。生活に余裕が生まれる、働き手の負担を減らすことでワーク&ライフ・バランスの獲得を容易にする等の良い効果を生む。

住宅をコンパクト化した分、より生活利便性・交通利便性に富んだ立地を選択することで、総合的な住宅の質を高めることができる。都心近傍、最寄駅近傍での住宅立地が進めば、結果として、マイカーなしで暮らすことのできるコンパクト・シティの実現に繋がる。

さらに、住宅のコンパクト化が、家族間コミュニケーションを活性化し、家族の絆の再生に寄与することも期待される。

敷地に対して住宅がコンパクトになることで『庭』の再獲得も容易になる。そこで



コンパクトなミニ戸建て住宅群の一面に生まれた緑豊かな花屋さん

育まれる緑はヒトと自然、都市と自然との共生関係の復興に大いに役立つ。

住宅のコンパクト化は、持続性獲得のための正攻法かも知れないのである。

日本の普通の街がもつ 持続性に学ぶこと

ここで言う日本の普通の街とは、道路は狭く、各々の敷地は小さく、その上に個別の小さな建物が建つという構成により形成された街のことである。これに対して



狭い道路を覆う豊かな緑と、狭い道路をものともしないコンパクトカー

都市計画が理想とするのが、広幅員道路によって区切られた大きな敷地ブロックに、大型建物が立ち並ぶ近代的な街並みである。

日本型の街には、小規模性、多主体性、非共時性という三つの特性が伴っている。

小規模性は、小規模宅地とその上の戸建て建物によって体现されている。小規模な宅地と建物の集積によって構成されている街は、各々の小さな単位毎の小額の投資による維持管理が可能である。仮に一部建物に不具合が生じて、それに対するピンポイント的な修復・更新措置によって改善が可能である。そのための費用も、大型建物と比較すればはるかに小額で済む。このことは経済的な意味で街の持続性を高めている。

多主体性は、小規模な宅地・建物の一つ一つが、それぞれ異なる主体によって建設・所有・利用されていることによって生み出されている。それぞれの主体が独自に個性に富んだ活動や投資を展開することで、街に活力や賑わいが生まれる。このことは社会的な意味での街の持続力を高めている。

非共時性は、それぞれの敷地・建物毎の必要性のタイミングに合わせて、建築投資

が時期的なばらつきをもって行われることを意味する。このことによって、街全体の老朽化が同時に進行し、そのエリア全体が一挙に衰退してしまう危険性が回避される。

この日本型の街がもつ実際の魅力を、私たちは、さまざまな場所で体験することができる。ヒューマンスケール

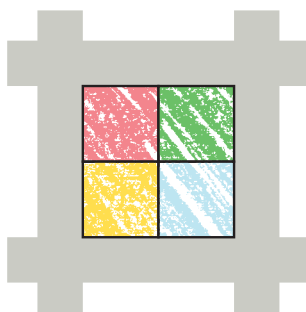
でクルマも時折しか入ってこない路地空間に個性的なカフェやブティックが立ち並び、その魅力が世界的にも評価されている東京・下北沢や裏原宿の街、9尺道路のネットワークに700を超える住宅が100年の時を超えて立ち並ぶ滋賀県彦根市の旧善利組足軽屋敷地区の閑静な住宅地、歴史的な街並みをとどめながら魅力的な飲食店が集積する京都・祇園や先斗町等々、日本型の街の魅力は、今や多くの人たちに愛され、支持されている。

一方の、大規模、少数主体、共時（一挙）の街づくりは、持続性の観点からの大きなリスクが伴う。大規模プロジェクトの実

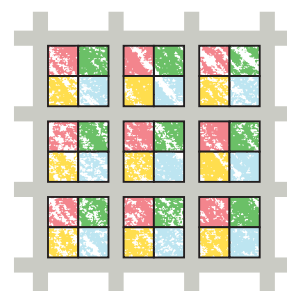
行には巨額の資金と相応の期間を要する。ニュータウン開発は数十年というタイムフレームの中で行われるが、その間に社会情勢は大きく変化する。都市部への急激な人口流入の時代は去り、宅地需要は大きく減退した。ここ20年間を見ても、平成不動産バブルが生まれ破綻し、さらに不動産ファンド主導のミニ不動産バブルが生まれ破綻した。かつて続々とターミナル駅前に進出したデパートは、消費者の消費行動変化に対応できず採算悪化に苦しんでいる。このため、近年、郊外部に次々と建設される巨大ショッピングモールは、消費行動の変化を見込んで、戦略的に事業期間を短期（20年）に設定し、事業環境の悪化の際の撤退まで織り込んだ計画になっている。

これに対して、日本型の街のシステムは、人口減少や所得停滞等に見舞われる21世紀のわが国にとって、限られた投資余力の中で、私たちの暮らす街を適時適切に維持、管理、更新しながら持続させていく上で有利な条件を備えている。日本型の街のシステムを再評価し、それを、これからの持続型の街づくりに活かしていくべきであ

【図表1】小規模単位の集積によって形成される日本の普通の街



大きな単位の投資によってしか形成・維持更新できない近代都市計画の街



小さな単位の投資の集積によって形成・維持更新できる日本の普通の街

る。写真は、都心近傍にありながら細街路ネットワークに個性豊かな低層戸建て住宅が豊かな緑とともに立ち並ぶ東京・目白台の街の姿である。21世紀の都市型住宅地が目指すべき方向の一つがここに示されている。



東京・目白台の街

利己的判断が

利他的結果に繋がるような 「住宅づくり」を心がけること

街を造る最大のスポンサーは、家計からの住宅投資である。個々の住宅投資の集積が街を形成する。個々の住宅づくりの質を高めることができれば、その総体としての街の質も高まる。街の質が高まれば、その恩恵は街の構成要素である個々の住宅に還ってくる。この良い循環を起動する際の主導理念となるのは、個別敷地・建物の設計計画に当たって、前面道路や隣接敷地・隣接建物と「勝手に連携する」というデザイン姿勢である。従来型の、自らの敷地と建物にだけ関心を集中させた「隣のことは我関せず、街のことは我知らず」というデザイン姿勢では、周辺からの危害に対する防備も不十分、周辺環境への貢献も不十分で、結局は自らの住宅投資の価値を低めることになる。

これに対し、自らの敷地の一部を前面道

路に開放することによって勝手に共用の空間を生み出したり、建物配置に当たっては隣家の倒壊防止にも役立つ防御壁や前面道路不通の際に活躍する裏の敷地に通ずる代替避難通路等を敷地内に勝手に設けたりすれば、自らの生命や財産の安全性ばかりでなく、近隣環境全体の質の向上にも繋がる。私の利益が近隣の利益になり、それが回りまわって、また、私に還ってくる。こうした自衛的であると同時に社会貢献的なデザインを体現した住宅の出現こそ、持続的な街の実現への懸け橋である。

住宅投資は家計にとって大きな負担である。この巨額な投資が適切な形で行われるか否かは、投資を行う個人にとっても、投資が行われる街にとっても重要な関心事である。

新たに生み出される住宅が、地震・台風・火災等に対して十分な安全性を備えているか、費用投下に見合った十分な耐久性を有しているか、十分な省エネ性等の環境性能を有しているか、地域の街並み景観に十分な配慮をしているかどうかによって、私たちの生命身体・財産の保全性、地球環境との調和性、そして都市の魅力や活力にまで及ぶ大きな差異を生み出す。

個々の住宅が、防災性能を高めて諸災害を克服し、省エネ性能を高めて環境持続性の獲得に貢献し、心地よい街並みの演出によって街の格を向上させること等を通じて、住宅のみならず街、社会、環境の持続性の獲得までに及ぶ広範な貢献を行うことができるのである。

その際に

庭の効用に着目すること

庭にはさまざまな能力が備わっている。そこにある土壌は、植物をはじめとする生態系の維持基盤となる。土壌面は雨を受け入れ、地下水系と繋がることで、水の循環を生み出す。蒸散作用は夏の暑熱を緩和する効果を生む。庭で育つ樹木は、強烈な日射の遮蔽、防風、景観の向上、空気質の向上等のさまざまな効果を発揮する。私たちの生活にも潤いが生まれ、生活の質も大きく高まる。街の格も向上する。

庭は、敷地規模に対する住宅規模の大型化、建て詰まり化の過程で、失われ続けてきた。また、かろうじて屋外空間が確保された場合にも、増大するマイカーのためのパーキングスペースとしてコンクリート舗装されてきた。

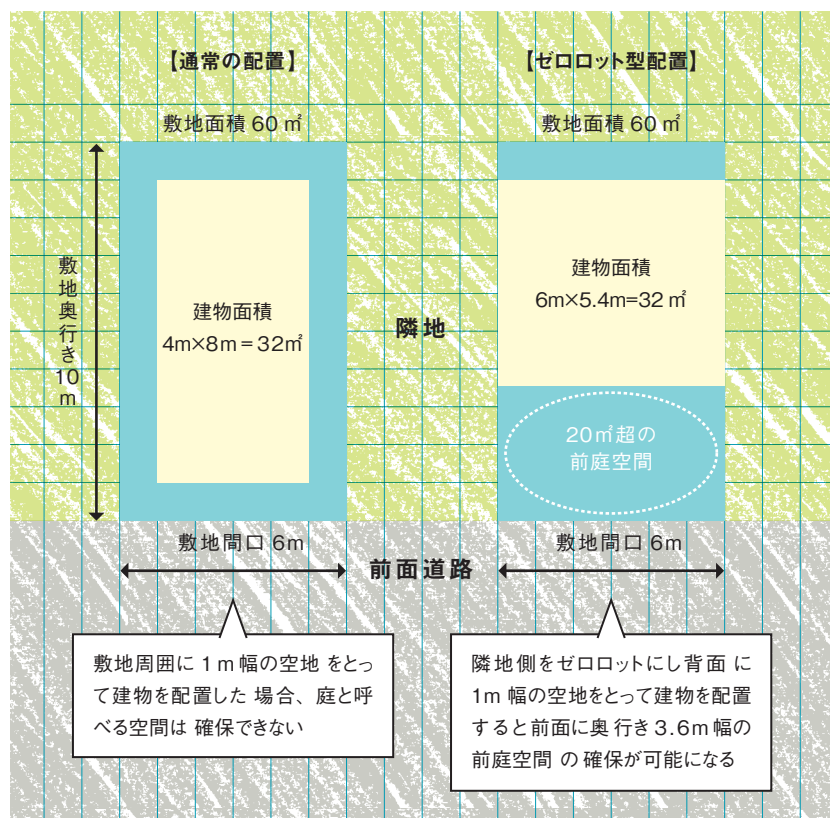
失われてしまった庭を、もう一度取り戻すことができれば、都市環境のみならず私たちの生活質の向上にも大きく貢献する。そのためには、庭の消滅に繋がってきた住宅の大型化とマイカー保有について、小さな敷地の中で庭を確保することとのバランスの中で再考することが必要になる。コンパクト・ハウス＋コンパクト・カー＋コンパクト・ガーデンという、新たな都市型住宅のイメージが浮かび上がってくる。

しかし、建物のコンパクト化が難しい場合も多いだろう。この際に、小規模化した敷地の中で庭を確保する方策として有効なのが、非建ぺい部分の集約化である。

住宅地の宅地には、通常、60%という建ぺい率規制が掛けられている。敷地面積の60%までは建物を建ててよいが、残りの40%は空地として確保せよという規制である。間口6m、奥行き10m、面積60㎡の敷地を例にとって考えてみよう。敷地四周にぐるりと1m幅の空地をとって、その中に建物を配置すると建物1階の床面



【図表2】建物配置による庭の創出



積は $4 \times 8 = 32\text{m}^2$ になる。1m 幅の額縁状の空地では、とても庭とは呼べない。そこで、建物側面に1m 幅の空地をとる代わりに、両隣りの敷地所有者の同意を得て、敷地境界線いっぱいまで建物を広げると、建物の間口は6mに広がり、その分奥行きは5.4m 程度に短縮される。これを背面側に1m 幅の空地を残して配置すると、建物前面には幅6m、奥行き3.6m、面積 20m^2 を超える、立派な前庭空間を確保することができる。このように、隣地境界側の空地を当事者間の合意によってゼロにし、その分を建物の前後に配置する仕掛けをゼロロット方式というが、これに限らず、さまざまな工夫を講じることで、たとえ敷地面積が狭小であったとしても、建物の配置の工

夫によって庭を確保することが可能になるのである。

新築から維持・管理・
リフォームへ建設産業の
重点を移行させること

今までの建設業界・不動産業界は、引渡し時点での完成度をいかに高めるかに、その企業努力を集中させてきた。引渡し時点でのクレームを減らし、次なる新築事業に全精力を集中することを合理的だと考えてきたのである。しかし、これだけではその後の建物の持続性は保証されない。持続性獲得のためには、維持・管理を主、新築を従とした、新たな産業構造が必要にな

る。

既存住宅リフォーム市場は新築市場とは似て非なる市場である。新築住宅着工戸数が年100万戸であるのに対して、既存住宅ストックは5500万戸以上の規模である。それは日本中に遍し、築年・規模・デザイン・設備水準はきわめて多様・多彩である。それを個々の需要者に合わせてリフォームすることができれば、住宅需要者からみれば最適な選択が可能な魅力的な市場である。業界にとっても将来性ある市場である。政策的にみても、都市防災対策や省エネ対策等のスピードや実効性を高めるためには、既存住宅ストック全体に働きかけ、それを動かすことが重要になる。その際の最大の手段がリフォームである。耐震改修然り、省エネ対策然りである。

過去の歴史に学べば、人口急増や高度経済成長などでもない限り、維持・管理・リフォームが建設産業の主流になるのが自然である。掛け声倒れの感が強い循環型社会の実現のためにもそうあることが望ましい。

新築主体から維持・管理・リフォーム主体の産業構造への転換がなされれば、住宅の持続性が飛躍的に高まることは確実である。

[経歴]

青木 仁

東京電力株式会社技術開発研究所主席研究員

1952年、東京都墨田区生まれ。1976年、東京大学工学部建築学科卒業。1978年、東京大学工学部大学院修士課程修了（西洋建築史専攻）。建設省、世界銀行、都市基盤整備公団を経て、2004年より現職。

都市・建築・住宅分野にわたる諸制度・システムの現状評価と改善提案を主たる関心分野とし、日本型街づくりシステムを提唱。

[著作]

『快適都市空間をつくる』（中央公論新社、2000年）

『なぜ日本の街はちぐはぐなのか 都市生活者のための都市再生論』（日本経済新聞社、2002年）

『日本型魅惑都市をつくる』（日本経済新聞社、2004年）

『日本型まちづくりへの転換 ―ミニ戸建て・細街路の復権』（学芸出版社、2007年）



3-2





3-3

「美」に頼らない、

街並みを愛する気持ちは

どうやって生まれるのか？

五十嵐太郎

(東北大学大学院工学研究科・工学部准教授)

最近、東京の住宅地において漫画家の榎図かずおの自邸が景観問題で話題になった。

2007年、彼のテーマカラーである赤と白のストライプ模様のデザインによって、近隣の住民二人が景観利益や平穏に生活する権利を侵害されたとして外壁の撤去などを訴えていたからである。しかし、2009年1月28日、東京地方裁判所は、住宅地の景観を乱すとは言いえないという判決を言い渡し、住民の請求を棄却した。『日経アーキテクチャ』2009年2月23日号によれば、判決の主旨は以下の三点である。第一に、建設地一帯には建築協定などの取り決めがなく、さまざまな色彩の建物が存在していること。つまり、居住者が色彩に関して法律で保護すべき景観利益を享受しているとは認められない。また第二に、赤白の外壁は周囲の目を引くものの、景観の調和を乱すとは認めがたいこと。そして第三に、現場の第一種低層住居専用地域において、周辺の色彩への配慮が公の秩序として確立しているとは言

えないこと。これは正当な判決だと思う。

もっとも、筆者も、榎図邸は良いデザインではないと考えている。だが、それは「奇抜」だからではなく、前衛的な漫画家にしてはびっくりするくらい「凡庸」な住宅だからである。報道された映像を見る限り、榎図邸のまわりも決してほめられた住宅ではない。少なくとも、これらも美しい住宅街をつくることに貢献していないが、問題視されていないようだ。ストライプの住宅だけは目立つから攻撃される、あるいは公的な「景観」問題が本当の原因というよりも、榎図と住民の私的な「人間」関係がこじれたことに起因するのではないかと思われる。ともあれ、榎図邸だけを矯正すれば街並みがよくなることはない。まわりの家も、そうした同じレベルで考えていくべきテーマである。

現在、国が「200年住宅」を唱えたことから、構法や部材のレベルにおいて建築の産業界でも取り組みが始まっている。こうしたハードのレベルでの住宅の長寿化はもちろん大事だが、人々が街並みを愛する

ことも、ソフト面からの支援になるだろう。愛着をもっていれば、そう簡単に壊すこともないし、大事に使い続けるはずだ。そこで本稿は、景観を手がかりに、住宅の長寿化につながる問題を考えていく。

日本の景観の問題点

欧米と日本の都市景観に関する認識はかなり違う。まず景観そのものの性質が大きく異なる。日本では、ヨーロッパに比べて、旧市街の残る歴史的な景観が少ない。建物の色や高さがばらばらで、統一感が少ない。広告や看板が目立ち、電線の地中化も進んでいない。緑も少ない。建物の更新速度が異常に早く、まとまりのある街並みが形成されにくい。

西村幸夫は、『都市論ノート』において、日本の都市再開発の問題点を指摘する。

第一に、再開発の代表である市街地再開発事業が、戦後の土地区画整理法による土地区画整理事業と同じように、結局は権利変換手続きが事業の根幹にあるため、

権利者が主な入居者であるビッグテナントとのビジネスに終始してしまうこと。その結果、戦略的に重要な地点の再開発でも、都市的な視点の開発が行われにくい。

第二に、再開発事業の目的が貧弱な都市インフラの変革であり、都市の不燃化、土地利用の高度化、居住環境の整備、公共施設整備の推進を目的に進められてきたこと。ゆえに、事業は基本的にスクラップ・アンド・ビルド型となる。既存の都市ストックを活用するという視点はなく、地区保全や修復といった視点も生まれなかった。

第三に、法定制度が複雑なために、計画が柔軟性に欠けること。利害調整と計画手続きばかりに労力がかかり、柔軟に計画を展開できない。こうした制度上の問題によって、日本の再開発は豊かな都市空間をつくるよりも、土地の権利変換調整と法的な手続きが中心になっていた。当然ながら、都市の魅力創出や景観整備は後回しになってしまう。

また地方の中心市街地における更なる問題は、このように都市的な意図なく開発された建物が、人口減少などにより、次のスクラップ・アンド・ビルドがなくなった瞬間に魅力を欠いたまま、空室が増え、転用もしにくく、使い道に困り、余計に都市の衰退化を招くという負のスパイラルである。本稿では、欧米諸国と日本の景観に関する法規や条例を概観し、両者の相違点から美しさと景観をめぐる問題を考えてみたい。そこで海外のいくつかの事例を挙げて分析する。続いて、日本におけるいくつかの特徴的な街づくりの事例や景観をめぐる話題を紹介し、日本における美と景観問題を論じたい。

日本では2004年によりやく景観法が定められたが、海外、特にヨーロッパでは、

行政が積極的に取り組むという意識が歴史的にも強い。フランス語では、16世紀に「都市の美化」という言葉が現れている。ドイツでは、中世の法律書においても、防火・防備という観点で、隣棟間隔を保つことが記載されていた。現在のヨーロッパの街並みは、日本の街並みに慣れている日本人の目からは、「美しく」見えることが多いだろう。建物のファサードが道路に対してそろい、特に旧市街地では切れ目がない。建物の高さも、おおむね同じである。そもそも、旧市街地と新市街地という概念が存在し、中世以前の街並みも残っている。しかし、ヨーロッパにおいても「美しい」街並みは、自然に獲得されたものではなく、努力の結果、獲得してきたものだ。

パリの連続した ファサードの形成

ヨーロッパの都市景観で、日本と大きく異なるのは、建物の連続したファサードが形成されている点である。木造中心の日本では、防火の観点から難しいものだが、ヨーロッパの代表的な事例として、パリを挙げ、街路と建物の関係が、近世以降、いかに明確に法規として規制されてきたかを紹介する。主に平面的な規定である「建築線（アリニュマン）」と断面的な規定である「建築外枠線（ガブリ）」が建物の形状と位置を規定してきた。

パリでは、1508年に、議会が街路に対して新しい張り出し部分をつくることを禁じている。1554年には、王の勅令により、街区の外側にある建物が取り壊されることが宣言された。1607年の勅令によって、公的領域と私的領域の関係が初めて定義され、街路と街区が明確に分けられた。こ

れによって建築線という概念が法的に定められ、不可侵な線となり、連続するファサードをもたらす。パリの高さを規定した初法律は、1667年であり、15.6メートルとされた。1784年には高さ制限が緩和され、コーニスの高さが17.55メートルとされた。1859年には、前面道路の幅員と建物高さの関係が1:1であり、ただし、20メートルを超える幅員に対しては、最高高さ20メートルとされた。なお、当時、セーヌ県知事だったオスマン男爵は、新しい大通りをつくり、パリの大改造をしたことで知られる。景観に関して特筆すべき点は、3階と6階にバルコニーをもつなど、形状のそろった建物を大通りに沿って建てることで、規則正しいファサードの街並みを生み出したことにある。だが、画一的である点が後に批判され、1902年にはより凹凸を強調したファサードが可能となる法規が定められ、多様性にも道が開かれた。

1958年以降、パリでは容積制が採用され、セットバックによって高層化が可能となった。その結果、パリ市内にも多く高層建築が出現し、平面的にも断面的にも大きな変化があらわれる。また郊外でも画一的な団地が多数出現した。この反省が、現在のフランス都市計画法の基



現在のパリの街並み

礎を作ることにつながる。フランスでは、1977年に土地占用計画（POS: Plan d'Occupation des Sols）の制度が定められた。各市町村が定める都市計画図書であり、直接私有権を制限する効力をもつ。これによって、建物の配置、高さ、外観、土地の利用形態など、多くの事項が定められるようになった。市町村長は、土地占用計画に合致する場合に建築許可をおろすことができ、日本のように「確認」申請だけで（つまり、法規に合致していれば）自由に建物が建てられるのではない。

パリ市のPOSでは、再びセットバックが禁止されるなど、60年代以降の開発に対して、再び景観への意識が高まった。特に「フュジー規制」がある。この規制は、日本の自治体でも、注目される眺望に関する規制である。ある歴史的記念物に対する景観を保護するものであり、その背後に眺望を阻害する建造物が出現することを阻止できるよう、建物の最高高さや壁面線を規制するものだ。パリ市内では現在48カ所の景観がフュジー規制の対象とされており、ほぼ全市を覆う。なお、この規制には、「パースペクティブ」、「パノラマ」、「切り通し」という三つのタイプがある。

フランスでは、1993年に景観法が定められ、土地占用計画が景観に配慮しなければいけないと定められた。また2000年には都市連帯・再生法が定められ、土地占用計画に代わって、より小さな区域を対象とする地域都市計画プランの策定が義務づけられた。これによって、土地の計画を一律に定めるのではなく、その場所に合った個別の都市計画が定められるようになった。景観関連法では、他に1962年に定められた不動産修復事業を進めるマルロー法や、建築的・都市的・景観的文化財保護区域

（ZPPAUP）などがある。

ヨーロッパの事例

ドイツの景観に関する法規は、歴史的に「景観悪化」を取り締まるという警察的な方向性が強い。例えば、1907年には「景観重要地域における景観悪化防止法」が定められ、地方自治体が条例によって景観を保護することができるようになった。1936年の「建築形成法」では、各自治体が条例によって積極的に望ましい外観を規定できるようになったが、戦後、ナチス時代の影響を法律から取り払うために、いったん外観規制はなくなっていた。が、1959年に模範建築令が策定され、西ドイツの各州が州建設法を定め、それに基づいて外観規制が行われる。これに加え、各自治体が連邦建設法典を根拠として定める地区詳細計画も、ドイツの都市景観を方向づけている。

イギリスでは、土地利用マスタープランであるディベロップメント・プランと、すべての開発行為を個別に規制する許可制度によって、都市計画の一部として景観規制を行う。特徴的なものとして、ランドマークに対する眺望を保全する規定が挙げられる。1938年にセント・ポール寺院周辺の高さ規制が行われたが、公式にはじめられたのは1992年の戦略的眺望（Strategic View）である。これは眺望点と対象物との間の高さ規制を行うものだ。現在、ロンドンでは、セント・ポールや国会議事堂を対象物として、10の戦略的眺望が定められている。対象物の背後にも背景協議区域が定められ、フュジー規制と同じく、ランドマークの背景に眺望を阻害する建設物が建つことを抑制する。

イタリアでは、1985年のガラッソ法が景観保護の先駆的な法律として知られており、風景計画の策定を各州に義務づけている。この法律は国土全体の景観を保全しようとするものであり、火山や湿地等も保全の対象に含む。各州は、景観のために建築行為を一時的に禁止できる。イタリアの風景保全の重要度は高く、しばしば私権を大きく制限する。

現在、注目される都市として、スペインのバルセロナを挙げておく。高密度の旧市街地は、そのまま保存しても環境の悪化が目立っていた。そこで1980年代以降、選択的に街区を取り壊し、公共空間を創出している。また、それらを戦略的に配置し、結びつけ、広場のネットワーク再構築にしたがって、建造物の修復も行う。これは「ミクロな都市計画」と呼ばれ、単なる都市景観保全ではなく、地区住民の社会環境にまで影響を与える戦略であり、スペイン全土に広がった。景観を単に視覚的なものとして捉えるだけでなく、人の行為も含めた空間創造として捉えている点で、重要な試みだといえよう。

日本における 景観への取り組み

日本では、震災、火災、戦災などによって、歴史的街並みの多くは破壊された。また特に高度経済成長期以降、スクラップ・アンド・ビルド型の都市再開発が繰り返され、街並みの景観が話題となってきたのは、主に1980年代以降である。それまで日本では法的に景観を位置づけたものとしては、建築基準法における美観地区、都市計画法における風致地区、歴史的建造物に対しては、古都における歴史的風土特別



保存地区や、伝統的建造物群保存地区の規定などがある。ただし、いずれも限定的な地区に関する規定だった。

景観法成立以前に国から定められた規制はなく、各自治体が独自に条例を定めていた。初期の事例としては、1972年の京都市市街地景観整備条例や1978年の神戸市都市景観条例が挙げられる。これらをきっかけとして、1980年代以降、全国の多くの自治体が条例を定めていく。2003年には、450の市町村が景観に関する条例を制定していたが、実行力が弱かったため、景観法の成立に結びついた。特に話題になったのは、2000年の国立市のマンション建設をめぐる紛争である。18階建てのマンションを建てようとする事業者に対して、景観条例を制定した行政、また住民から反発があり、複数の訴訟が起こされた。結局、14階として建設され、最高裁にて適法とされたが、景観問題に対して全国的に意識が集まるきっかけとなった。

街並み景観の保全に関して、いくつかの試みが生まれている。例えば、「都市景観の日」実行委員会は、1991年から2000年にかけて毎年10地区の景観を選定し、10年で「都市景観100選」を選定した。2001年からは、「美しいまちなみ賞」を実施している。これは美しい街並みをつくる取り組みが行われている地区を全国から募集し、優れた地区について与えられる賞である。また地区レベル、小空間レベルの事例には、景観形成事例部門の（財）都市づくりパブリックデザインセンター会長賞が与えられている。

日本でも眺望規制を盛り込んだ行政の取り組みがあらわれた。早い例では、横浜市は1972年に、港の見える丘公園からの眺望を確保するため、横浜市山手地区景



金沢市「こまちなみ」保存区域に指定されている里見町区域（写真提供：金沢市）

観風致保全要綱を制定した。青森県では、1996年施行の都市景観条例において、ふるさと眺望点が規定されている。ほかに倉敷市、盛岡市、松本市などに類似例がある。新しいタイプの景観保護も生まれた。金沢市は、小規模でも歴史的な価値を有する建造物が集積した街並みを、「こまちなみ」と称し（「こ」には「小」と「古」の意味が掛けられている）、こまちなみ保存条例を制定して保存に取り組む。小規模でも、歴史的な特色を残す街並みは、日本各地に残されており、全国で適用可能な手法だろう。また金沢市では、他にも用水保存条例や斜面緑地保全条例など、多角的に都市の環境資産を残そうとしている。

美しい景観から シビックプライドへ

2004年に景観法が公布され、自治体の景観に関する条例などに実効性が持たせられるようになった。景観を保全するための実行力が法的に整備されたわけである。しかし、景観法だけで問題が解決するわけではない。都市景観は単に見て楽しむだけではなく、実際に人が使う空間でなければいけない。例えば、太田浩史は、ある景観地区の「美しい景観」を訪れ

たときに、誰も人がおらず、風景が竣工写真のように凍結されていた経験を述べている。また「美しい」街並みができれば、すぐに誰しもそこを愛するわけではない。そもそも「美しさ」の基準は人により時代により多種多様である。19世紀のパリにおいて、セーヌ県知事オスマンは「都市の美化」を進め、写真家マルヴィルに工事前、工事中、工事後の写真を撮らせた。その意図は、工事後の清潔なパリのよさを強調することだったが、後世になって評価されたのは、工事前の古き良きパリの写真であった。

長期にわたり、存在し続ける住宅と街並みをつくるためには、時代を超えて、人の趣味判断を超えて、より高いレベルで共有できる、都市の魅力を見つける必要がある。景観や美しさはその一つであるが、それだけでは、人は街を愛し続けることができない。視覚的だけではないものが必要とされるだろう。では、街を愛する心が芽生えるには、何が必要なのか。イギリスでは、地域住民が自分たちの都市に対して誇りや愛着を持って、「自分たちが街の主役であり、都市をつくっている」という意識を持つことを指して、シビックプライドという言葉を使う。この言葉は、19世紀に近代化するイギリスの工業都市で生まれたといわれるが、近年再び注目を集めるようになった。地方分権化が進むとともに、都市間競争が発生し、都市が互いの個性を競うようになってきたためである。

地方分権化と都市間競争が進むのは、現在の日本も同じである。最近、シビックプライドの概念も紹介されはじめた。景観による街づくりと異なるのは、そこで生活する市民が、いかに都市に誇りと愛着をもつかという点に注目が移っている点である。例えば、『シビックプライド』（伊藤香織＋

紫牟田伸子監修)では、人々や組織が街において誇りをもてる種を発見し、植え、育てることで、シビックプライドを育てるというマネジメント・サイクルが提案されている。新しく景観を創出するよりも、既存の街の中にある資産の種を発見し、育てていくという、時間はかかるかもしれないけれども、だからこそ時代を超えて人々の共感を得る可能性をもつ手法である。文豪や有名人、ときには煤図かずおのような漫画家が住んでいたことも、シビックプライドにつながるかもしれない。

美しいとされる景観をなかば無理矢理に生みだし、しばらくしたら飽きてしまうのでは、結局、これまでのスクラップ・アンド・ビルドと変わらない。筆者が以前に論じた『見えない震災』(みすず書房)と同様、地震が発生しなくても、日本ではいつも静かな見えない震災が進行し、30年経てば、街並みがすっかり総入れ替えになってしまう。法規による耐震性や安全性のハードルが上がり、すでに存在している建物が基準を満たさなくなる既存不適格の状況も、「見えない震災」を加速させる。耐震偽装

をめぐるマスコミの過剰報道と日本国の反応は、街並みを残すことよりも、それをつくりなおすことに傾いた。おそらく、シビックプライドの考えは、もったいないという感覚から、「見えない震災」へのささやかな抵抗になるだろう。

バルセロナ市には、コミュニケーションおよびクオリティ局が存在し、市と市民との双方向のコミュニケーション戦略を立てている。例えば「Barcelona Batega!」のキャンペーンにおいては、市民の「ドキドキ」が市に伝わるというメッセージを、ポスター、新聞、雑誌など複数のメディアによって伝える。市民の気持ちりが市と通じることこそが大事だというメッセージを送り続けることで、意識が変わり、具体的な街の変化が起こる。デザイナーのコンペでロゴをつくり、様々なイベントやプロジェクトで用いていくことで、都市としての一体感を高める。プリミティブかもしれないが、少なくともまだ日本に少ない手法であり、都市の魅力を高めるために、大変に示唆的であると考えられよう。街を誇るに思うことは、ハードによらない手法での建築を長持

ちさせる意識の変革になる。

最後に2年前、JIA((社)日本建築家協会)の東北住宅大賞の審査のために、岩手をまわっていたときに感じたことに触れたい。街並みも古民家が残っているわけではなく、日本中の地方と同じように、すでに景観が壊れていた。しかし、前日から降り続く雪のために、うっすらと積もり、不思議な統一感が生まれていたのである。屋根や外壁が白く化粧されているからだ。素材や形態がばらばらでも、ある程度のヴォリュームで雪がかぶさると、壊れた景観も美しく見える。自然現象がもたらした白という一時的な景観のコード。電信柱も風向きのせいか、片側の面だけに白いヴォリュームが付加される。異邦人のまなざしということを承知で言っているのだが(筆者の実家は金沢なので、雪かきの大変さは知っているつもりだ)、改めて興味深い現象だと思う。こんなささいな出来事でも、街の見え方は大きく変わる。

資料収集協力: 松田達建築設計事務所

【経歴】

五十嵐太郎

東北大学大学院工学研究科・工学部准教授

フランス・パリ生まれ。東京大学工学部建築学科卒業後、大学院に進学。2000年に「新宗教の空間 その理念と実践」で学位取得。中部大学助教授を経て、2005年4月より現職。東京大学、東京芸術大学、日本女子大学、明治学院大学、大阪芸術大学、芝浦工業大学、中部大学非常勤講師。研究室は、都市建築デザイン学講座の中の都市・建築理論分野。

【著作】(単著のみ:編著、共著多数)

『新宗教と巨大建築』(講談社、2001年) 『戦争と建築』(晶文社、2003年) 『過防備都市』(中央公論新社、2004年)

『現代建築に関する16章』(講談社、2006年) 『美しい都市・醜い都市』(中央公論新社、2006年)

『建築と植物』(INAX 出版、2008年) 『建築学生の手帳ワーク』(彰国社、2008年)



3-3





3-4

長寿命住宅の経済的意義【註1】

— 英国の情報整備との比較 —

清水千弘

(麗澤大学経済学部准教授・リクルート住宅総研 主任研究員)

1

長寿命住宅を取り巻く経済的議論

“200年住宅”、つまり長寿命住宅を推進する動きが活発化してきている。その政策的な意義としては、「持続可能な社会の実現を目指し、良質な住宅を大切に長く使うことによる地球環境への負荷の低減を図るとともに、建て替えコストの削減による国民の住宅負担の軽減を図る」ことが指摘されている。

このように長寿命住宅政策は、環境政策と住宅政策との融合が図られようとしているものの、市場の評価が十分に検討されているとは言い難い。つまり、長寿命住宅にすることで、消費者においては、どのようなメリットがあるのかが不明確である。加えて、それを実現することで、社会全体のコストがどの程度軽減されるのか、といったことについても、信頼できる数値が示されていないのが実情である。

たとえば、耐久性の高い住宅を建造した家計において、その家計の生涯を通じた効用水準が、そうでない家計と比較して本当

に上昇するのかどうかは、経済理論的ましや実証的にも明らかにされていない。きわめて直観的な議論をすれば、市場が完全に効率的に機能し、品質に対する価格付けを正確にすることができるのであれば、ある家計が耐久性の高い長寿命住宅を建築しても、そうでない住宅を安いコストで建築しても、生涯を通じた効用水準は変化しないことが予想される。しかしながら、外部性の程度は異なる。それが環境負荷であったり、耐震性を通じた震災によって発生する社会的コストを低下させたりすることは期待できる。そのような中で、政策的な介入を行い長寿命住宅を促進することには意味があると言えよう。

しかし、ここで大きな課題に直面する。先の仮定は「市場が効率的に機能している」ことを前提としたものである。もし仮に市場が効率的に機能しなければ、つまり、品質に対応した価格決定が行われなければ、具体的には、高額な投資を行い長寿命

住宅を建設したとしても、その住宅から受けることができるサービス水準から維持・管理コスト・住宅ローンの利払いを含めたライフサイクルコストと最後の取り壊し費用を含めた物理的なコストを引いたネットのサービス水準が上昇しなければ、投資の効果が消滅してしまう。むしろ負となることもありうる。ここで難しいのは、どの程度の期間を通じての効用の最大化を図るのかといった問題について、それぞれの家計が直面する状況が異なるため、一概には言えないことである。

加えて、相続や譲渡の問題を加味した場合、さらに議論は複雑となる。当該住宅に生涯住み続けたいという前提に立てば、建築後、数年以内に売却をすることとなる。そして、その売却において、既存住宅市場が効率的ではなく、適正に品質に対応した価格決定がなされなければ、また、その不確実性が高ければ、家計の効用水準は大きく低下してしまう。長寿命住宅の整備・



促進を進めようとした場合には、既存住宅市場が効率的に機能していることが前提条件となる。そして、既存住宅市場が効率的に機能するためには、経済的には品質と価格に関する情報が十分に市場参加者にいきわたっていることが必要となる。

そして、高額の財であることから、住宅ローンを組んで購入することが一般的であるため、金融システムにおいて適切に評価されることも要求される。既存住宅市場においては、金融システムで低い価格付け

しかなされなければ、予算制約から価値が低く見積もられてしまうのである。

さらには、その価値決定においては、外部性の影響を強く受ける。具体的には、住宅の経済価値の決定においては、住宅単体の価値よりもむしろ周辺環境などのほうが高いウェイトを持つ（Shimizu（2009））。これは、長寿命住宅といった住宅単体の価値の維持だけでは、市場で高い評価を受けることができないことを意味する。

これらの問題は、すべて情報の問題に集

約される。第一の既存住宅市場の効率性問題や、第二の金融市場における価値決定の問題は、それぞれの市場において、どのような情報整備を進めていくべきかといった問題となる。第三の外部性問題も、住宅関連情報の定義をどの範囲まで含めるのかといった問題となる。

本章では、これら3つの問題に関して、経済的な視点から整理することを目的とする。



2 既存住宅市場の活性化の意義

『平成18年度 国土交通白書』に掲載されている既存住宅流通に関する国際比較によれば、「米国・英国・フランスでは既存住宅流通シェアが7割から8割に上っているものの、日本では13.1%と極端に低い値となっている」ことが指摘されている。このことから一概に、日本の既存住宅市場が発達していないということにはつながらない。日本の場合は、他の国よりも新築建設市場が発達しすぎているとも言えよう。その市場が活発であるために、既存住宅市場のシェアが小さくなっているとも言えるのである。

これらのことはどちらも正解である。わが国の住宅市場は、世帯数あたりでみた流通量も低く、加えて新規着工件数も高

い市場である【註2】。その意味で、国土交通省のいう既存住宅市場のシェアを上昇させるべきであるというロジックに立てば、新築市場のウェイトを低下させると同時に、既存住宅市場の活性化を促進させるといった施策が必要となる。特に、長寿命住宅の政策目標である「持続可能な社会の実現を目指し、良質な住宅を大切に長く使うことによる地球環境への負荷の低減を図るとともに、建て替えコストの削減による国民の住宅負担の軽減を図る」という前提には、人口が減少していくわが国においては、新築着工市場を縮小させていくといった強い意志が必要であることは言うまでもない。そのような問題と同時に吟味をしていくことが必要であろう。

ここでは、このような問題を除き、既存住宅市場の中に潜む問題だけを検討しよう。

既存住宅市場の活性化が社会的な課題であるということを考えれば、2つの視点が必要である。まず、微視的な視点としては、各家計単位で発生する住み替えができないことによって家計の効用水準が低下してしまうという問題である。具体的には、ある住宅需要が変化した際に、その需要の構成と規模が現在の住宅と一致しないという問題である。そして、その変更が既存住宅市場の非効率性によって阻害される場合となる。ここで、住み替え先としては、新築住宅市場と既存住宅市場が無差別であれば、どちらへの転居でもよい

【註1】本稿の執筆において、Joseph G Nellis 教授（Cranfield School of Management, Cranfield University）には、情報提供とともに、適切なコメントをいただいた。ここに記して御礼申し上げます。

【註2】清水・川村（2009）において、日米比較をしているが、日本のストックあたりの流通量は特に地方部においてきわめて低いことが指摘されている。

こととなる。しかし、その両市場との間に、何らかの非効率性が存在することで既存住宅が選択されず、その結果として、その時々ストック水準では、その住み替えを実現できなくなってしまうという問題が発生しているのであれば、政策介入は必要である。この場合には、その家計の生涯を通じての効用水準は低下してしまうためである。ここでは、どのようなタイミングで住み替えをすることで効用水準が上昇するのか、逆説的に考えれば、住み替えを通じて家計の効用水準の上昇を阻害している市場はどこにあるのかを、慎重に議論していくことが必要である。予想されるに、所得制約が強いためにもっとも住宅需要が顕在化する都市部の若年世帯において住み替えができていない、子供が独立し家計規模が小さくなった高齢の家計において、住み替えができていないといったことが予想される。この住み替えができない問題に対して、単に既存住宅市場の非効率性の問題か、所得分配の問題か、子育て支援などの福祉政策として実施すべき問題かといった政策的な選択問題としては明確なビジョンができていないものとする。また、どのような政策をとることで、この問題が解決できるのかも理論的にも明確に整理できていない。

続いて、巨視的な視点としては、社会全体のストックと家計との構成を入れ替えることで、全体としての効用水準が上昇す

るという問題である。その場合には、ある家計は効用水準の低下がもたらされることもありうる。その家計の効用水準の低下が、他の家計の効用水準の上昇分よりも小さければ、その住み替えは社会的には支持されることとなる。具体的には、しばしば指摘されることであれば、単身の高齢者が単独で大きな屋敷に住み、その一方で、ある子育て世代が小さな住宅に住んでいる場合には、その両者を入れ替えることで社会全体の厚生水準は増加するのではないかというのである。このようなケースも、ある家計の効用水準の低下をもたらしてまでも、実現すべき政策かどうかは検討の余地を残す。既存住宅市場の住み替えを考えた場合、住み替え連鎖(Chain)によって、参加者全員の効用水準を増加させなければならないといったことで同時最適を図ることが求められるため、極めて困難な問題となる。

ここで、長寿命住宅との関係を整理する。このような市場の中に長寿命住宅が参入することはどのような意味を持つのであろうか。長寿命住宅の参入は、住宅ストック全体の老齢化を意味する。例えば、仮に平均取り壊し年齢が30年としたときに、長寿命住宅の平均年齢が延長されたときには、その平均値が40年または50年へと延長するのである。家計の住み替えの中で、そのストックの住宅年齢分布が広がることで、市場に対してどのような効果がも

たらされるのであろうか。品質と価格のばらつきが多様化することで、多様化した家計の住宅需要と一致させる確率を高めることは予想できる。しかし、そのことによって、各家計単位でみたときの、ネットの住宅サービスから受ける効用水準を高めることができるかどうかは不明である。ここには、どのような価値分布になるのかといったことが影響する。すべての家計が住宅を所有していれば、それぞれを交換することで、その価値水準の大きさが効用水準にもたらす影響はない。しかし、所有住宅市場と賃貸住宅市場が存在し、その両市場との間での非効率性が存在していれば、一方の市場価値変動が、その選択に対して大きな影響をもたらす。この問題は、Shimizu, Watanabe and Nishimura (2008) によって明らかにされているが、資産市場の変動が、サービス市場で決定される賃料に対して連動していないのが実情である。そのため、その両市場の非効率性が存在する限り、長寿命住宅が既存住宅市場に参入したからといって、社会全体が豊かになるとは言えないのである。ここには、資産価値としてどのような影響を持つのかといったことを併せて検討しなければならない。

長寿命住宅に関する政策推進と、既存住宅市場の活性化を目標にするのであれば、その経済理論的な根拠をどこに置くべきかを整理してから出発すべきであろう。



3

住宅価格のマクロ変動と金融システム【註3】

【3-1】

住宅と家計

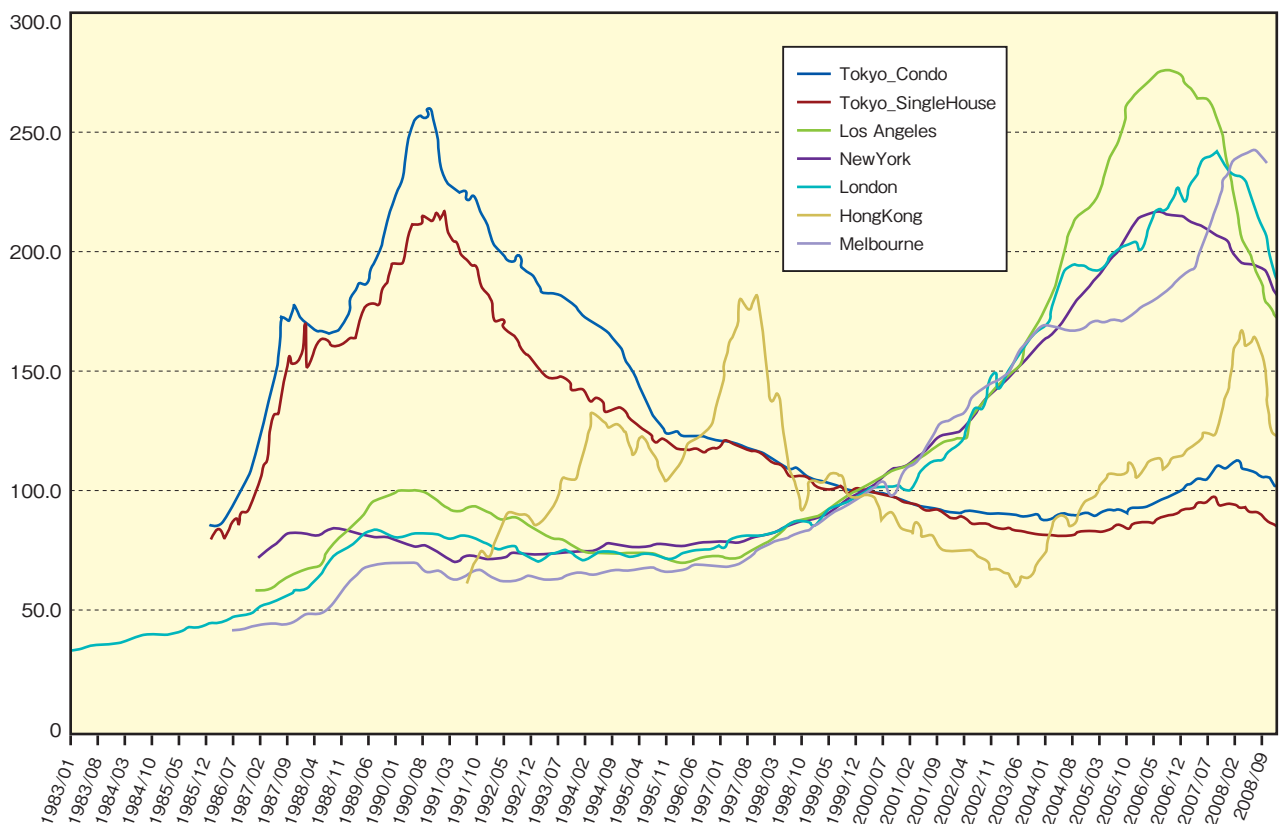
前節では、長寿命住宅と既存住宅市場の活性化の課題について整理した。既存

住宅市場の問題を考える際に、資産価値としてみたときの住宅価値問題がきわめて重要であることが指摘された。この問題は、金融市場の問題と独立ではない。住宅は、家計にとって最も高額な買い物であることから、住宅ローンを組んで買うことにな

る。家計においては、住宅を購入するというよりもむしろ、住宅ローンを購入することとなる。そして、そのローンに対しての利払いを含み返済をしていく。

一方、金融機関においては、個人向け不動産担保付きローンとなり、その担保価値

【図1】主要国の住宅価格変動：-2008.12



出典：清水・渡辺（2009）

【註3】本節は、清水千弘（2008）「英国における住宅価格指数を取り巻く議論」住宅価格指数研究会（2008）『わが国の住宅市場改善に関する研究—ノン・リコースローンの導入可能性と住宅価格構造—』財団法人 日本住宅総合センター（2008.10）を加筆修正したものである。

である住宅価格の変動リスクと個人の信用リスクをとり、ローンを発行する。そのリスク量を計算するためには、住宅価格の変動をとらえることができる情報インフラが必要となる。そのため、各国においては、住宅価格変動をとらえることができる住宅価格指数の整備を、公的セクターが中心になって進めてきた。そのインフラが整備されることで、金融機関にとってはリスク計算が正確にでき、それは金融商品としてのサービス水準の向上や金利負担の低下を通じて消費者のメリットになる。

このような中で、金融市場の成長と成熟に伴い、情報インフラの重要性が指摘されている。また、金融市場のグローバル化とクロスボーダー化の進展は、国際的なレベルで制度インフラを統一していこうとする動きを活発化させている【註4】。

たとえば、2006年には、OECD-IMFが共同で不動産価格指数に関するワークショップを開催し、それぞれの国で個別に進められている住宅価格指数の整備状況を中心に現状の把握が行われた（詳細は、Diewert（2007））。

同ワークショップでは、国際間で比較可能な住宅価格指数を中心とした不動産価格指数の統一化が目標とされている。特に、住宅価格指数については、〔a〕住宅金融市場におけるリスク管理指標としての役割、〔b〕金融政策における意思決定指標としての役割、としてだけではなく、〔c〕マクロ経済指標としての役割、〔d〕消費者物価指標としての役割、〔e〕SNA（System of National Accounts）への応用（Imputed Rentの代理指標）、などが指摘された（Fendick（2006））。

また、とりわけ不動産バブルが、繰り返して日本を含む多くの国々で金融危機を引

き起こすとともに、その影響が一国を超えて、国際間で波及してしまうことから、価格バブルを正確に捕捉することが重要であるだけでなく、金融政策の重要な判断指標として利用されるべきであることが指摘された（Arther（2006））【註5】。

図1は、主要国の住宅価格の動向を、2000年1月を100として観察したものである。わが国においては、1980年代半ばから始まった住宅バブルによって、東京圏のマンション価格（Tokyo_Condo）は1980年代半ばから90年にかけて2.5倍を超える水準まで、戸建て価格（Tokyo_Single House）も2倍を超える水準まで上昇した。その後、2000年以降には、それぞれにおいてそれ以下の水準まで下落してしまったことがわかる。また、ロサンゼルス（Los Angeles）やニューヨーク（New York）または、ロンドン（London）の住宅価格も、2000年から2006年にかけて2倍以上の水準まで上昇していることがわかる。

このようなマクロ変動が起こる市場である限り、リスク管理はきわめて困難であることがわかる。そのため、長寿命住宅に対して、住宅の担保価値のみに依存した長期ローンを出すべきであるという意見も多いが、その価格変動リスクを金融機関だけで保有するには困難であることは容易に予想できる。

加えて、マイクロな意味で、リフォーム等の投資価値が価格にどのような影響をもたらすのかといった問題が議論されることがあるが、このようなダイナミックな価格変動の中では、その価格変動はきわめて小さなものになってしまうのである。

このような中で、英国においては、2000年以降、住宅バブルが経済政策の重要な課題に挙げられる中で、政策当局や中央銀

行においても、住宅価格指数の整備が重要な政策課題として指摘されるようになった。また、英国においては、官民によって複数の住宅価格指数が提供されており、インデックスを推計するための情報源や推計方法が異なることから、それぞれの有効性と問題点をめぐって、多くの議論が展開されてきた（Thwaites and Wood（2003）、Wood（2007））。

そのような中で、情報インフラを社会全体で整備し、市場のマクロ変動を観察することができる情報インフラの整備が積極的に進められたのである。

次節では、英国の情報整備を取り巻く議論を日本の不動産価格情報整備の問題と照らして整理したい。

〔3-2〕

取引価格情報整備の意義

既存住宅市場の活性化や長寿命住宅の価値を維持していくためには、不動産価格情報の整備が重要であるということが指摘される。また、先にみたような住宅価格指数を整備していくためには、住宅に関する価格情報インフラが必要であることは言うまでもない。

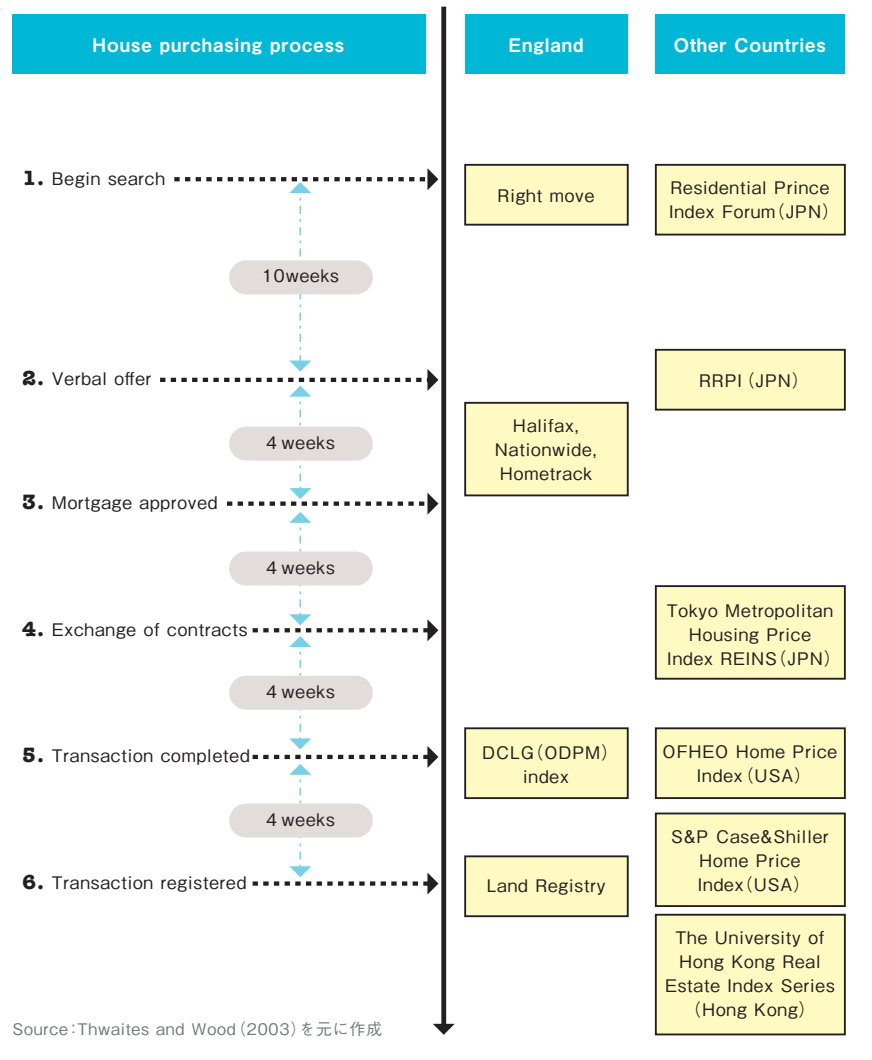
この問題は、わが国においても、長く議論されてきたことであるが、いまだに解決されていない問題である。

内外を問わず、住宅価格情報としては、〔a〕不動産流通市場で収集された情報以外に、〔b〕モーゲージの発行過程で収集される情報と、〔c〕不動産登記手続きの過程で収集される情報、に大別される。

たとえば、英国においては、〔a〕の不動産流通市場で蓄積された情報としては、Rightmove 社【註6】やHometrack 社【註



〔図2〕 House purchase timeline and price indices



7] が収集し、住宅価格指数として提供している。さらには、[b]のモーゲージの発行過程で収集される住宅価格情報を収集し、価格指数を公開している主体としては、英国の代表的な Mortgage Bank である Halifax や Nationwide のほかに、近年においては DCLG (Department of Communities and Local Government) が提供するようになった【註8】。最後に、[c]の不動産登記の過程で収集される情報を用いて推計される指数としては、Land Registry の住宅価格指数が該当する【註9】。

このような情報源を住宅価格指数の視点から精査しようとしたときには、[a] 情報更新の速度と [b] 情報の網羅性、[c] 価格および住宅の属性に関する情報の正確性 (accuracy) の評価軸が挙げられる。

これらの3つの評価軸は独立ではなく、個別に評価されるものではない。ここで、図2に、住宅購入の時間軸上での流れと、各指数との関係を整理した。

まず、Rightmove 社の住宅価格指数は、売買市場に登場した最初の段階での情報といった意味で、もっとも情報鮮度が高いことは言うまでもない。しかし、実際に取

【註4】 金融市場では、バーゼル委員会や金融安定化フォーラムなどで、各国共通の制度インフラの整備が進められている。

【註5】 同会議の後に、サブプライムショックが発生した。このことは、金融市場が国を超えて波及する規模が拡大してきていることを象徴的に示したものといえよう。

【註6】 Rightmove 社は、英国の90%の Real Estate Agent がメンバーとなっている英国最大の広告 website を運営している会社である。
(<http://www.rightmove.co.uk/>)

【註7】 Hometrack 社は、英国の Real Estate Agent 4000社が会員となり情報を収集するとともに、Real Estate Agent および Mortgage Bank に対して情報提供をしている会社である。(<http://www.hometrack.co.uk/>)

【註8】 DCLG 住宅価格指数は、ODPM (Office of Deputy Prime Minister) によって開発され、その後、組織改編等により、DCLG により公表されている。DCLG 住宅価格指数は、次を参照。

(<http://www.communities.gov.uk/housing/housingresearch/housingstatistics/housingstatisticsby/housingmarket/>)

【註9】 英国では、登記簿に取引価格が記載されている。その価格情報を用いて、Land Registry House Price Index を公表している。
(<http://www1.landregistry.gov.uk/houseprices/>)

引された価格ではないといった意味で価格の正確性の問題がある。また、すべての情報がRightmove社の広告として登場しているわけではなく、また、成約にたどりつくことなく、市場から撤退していく情報も含まれているため情報網羅性の問題も内在している。また、英国において、広告段階では、住宅に関する属性情報が不正確であるといった問題がある【註10】。

続いて、Halifax, Nationwide および DCLG 住宅価格指数は、モーゲージの申請およびその成約過程で収集された情報を用いて、指数が推計されている。Halifax, Nationwide と DCLG 住宅価格指数との情報の違いは、申請時期とローンの発行の有無である。Halifax, Nationwide 住宅価格指数の情報としては、同社に対してローン申請がなされた情報が利用されている。ローン申請がなされたとしても、発行されないケースもあるが、速報性を重視するために、そのような情報も含めて指数が推計されている【註11】。一方、DCLG 住宅価格指数の情報源もモーゲージ情報である。しかし、ここでは、英国のすべてのモーゲージバンクの中で、DCLG に提供を許可したものが集積されてきている。

2005年3月末日までは、各金融機関から5%のデータを CML (Council of Mortgage Lender) に提出させるようにしていた。そのデータを用いて住宅価格指数を平均値として推計していた。しかし、2005年4月1日以降においては、各金融機関のモーゲージのすべてのローン発行情報を FSA (金融当局) に提出しなければならないこととなった。そして、FSA は、Bank of England (英国中央銀行) にもデータを全数提出し、その中で、金融

機関の承諾がとられたものだけ、DCLG にデータが来るようになった【註12】。また、すべてがローン発行されたものであり、実際に成約まで至る可能性が高いものであるといえよう。また、英国の金融機関では、鑑定評価書 (Valuation Report) をとるため、住宅の属性に関する情報は、正確な情報が蓄積されている。

また、Hometrack 社は、このように成約まで至った情報を、Real Estate Agent を通じて収集している。その網羅率については不明である。

最後に、Land Registry であるが、英国では、すべての取引価格情報を登記簿に掲載することが義務付けられていることから、市場網羅率は100%となる。しかし、実際の成約日から登記までの期間に4週間程度のラグがあるといった問題がある。つまり、価格情報は正確であり、市場網羅率も高いものの、取引時点に関する情報が不正確であるといった問題である。加えて、住宅の属性に関する情報が登録されていないといった問題がある。

以上のように、取引時点に関する情報の正確さといった意味では、モーゲージ情報が登記簿情報に比べて優位性を持つ。一方、情報の網羅性といった意味では、登記簿情報が優位性を持つ。すべての取引においてモーゲージが利用されるわけではなく、不動産流通市場に出現するわけではないためである。また、登記簿情報には、住宅の属性に関する情報が存在しないという致命的な問題も抱えている。

わが国においては、既存住宅市場の活性化のために、売り手と買い手の情報の非対称性を解消するために、取引価格情報を整備しようとする必要があるとしば

しば指摘される。しかし、現在の動向としては、登記簿情報に基づき進められている。この政策の方向性は、英国では情報収集のラグが大きいということで、その情報の社会的意義は低いとして指摘されたものである。加えて、わが国の場合は、英国のように登記までに時間を要するという問題以上に、その後においてアンケートを実施し、不動産鑑定士によって精査した上で価格情報として提供するという流れとなっている。現在の法制度上、アンケートに頼らざるを得ないといった問題はあがあるが、網羅率といった問題以上に情報鮮度といった意味では極めて大きな問題を残している。また、アンケート情報という性質を持つために、不動産鑑定士によって情報を精査するという手続きが入っている。しかし、時間がたてばたつほどに情報価値が低下していくことを考えれば、その情報鮮度を優先するのか、情報の精査を重視するのかといったことについては、十分な議論がなされずに進められていると考える。

家計の住宅探索行動で、熱心に住宅探索を始めてから住宅購入の意思決定をするまでの期間がおおよそ12週間であることの前提に立てば【註13】、現在の情報整備政策が消費者間の情報の非対称性を解消するとは到底期待できないものと考ええる。加えて、金融システムとしてのインフラにもなりにくい。

真に消費者の立場からみた不動産価格情報インフラの整備をしていくべきではないであろうか。誰のための情報整備をしているのかを明確にしていけるべきであると考える。



資産価値を維持する住宅関連情報

〔4-1〕

住宅流通システムと物件情報

長寿命住宅に関する政策を推進する過程で、住宅関連情報に関して積極的な議論が展開された。その中で、住宅履歴情報の整備が推進されようとしている。その議論の中で、英国ではじめられた Home Information Pack がしばしば引用された。

ここで重要となるのが、いくら情報が整備されたとしても、消費者が認知しなければ住宅の価値に対して影響を与えないということである。つまり、住宅履歴情報の整備を通じて、住宅に関する品質情報を買手に対して伝達することが期待されると予想するが、その整備だけでは消費者が認知することはできない。加えて、消費者に対してどの段階で認知させるのかと

いったことも重要である。具体的には、市場で流通する過程の中で、消費者が住宅を探索する段階で品質を正確に認知させるのか、交渉段階で認知させるのか、契約段階で認知させるのかといったことである。

もし、英国の Home Information Pack が住宅履歴情報整備に対して何らかの影響を与えているのであれば、また、長寿命住宅の議論の中で英国の耐用性がしばしば指摘されるが、英国が一つのモデルとなっているのであれば、英国における情報整備問題と消費者の情報認知との問題を正確に知る必要がある。

この問題については、本書の別の章で詳細に報告されているが、ここでは、住宅流通システムの流れに着目し、情報認知と価格決定の問題を整理する。

英国の住宅流通制度を大雑把に整理すれば、仲介業者 (R: Real Estate Agent)、

司法書士 (S: Solicitor)、モーゲージレンダーまたは、モーゲージブローカー (M: Mortgage Lender or Mortgage Broker) といった専門家が関与する。住宅購入者 (O) の行動と合わせて、以下のように整理する。英国の住宅流通は、次の〔1〕から〔24〕の行程に分類される【註14】。

〔1〕O: どこでどのような住宅を購入するのかといった住宅購入意向を形成する。

〔2〕O: モーゲージを決定し、申し込みを行う。

〔3〕O: 複数の仲介業者に対して、物件探索を依頼する。

〔4〕O: 司法書士 (Solicitor) を確保しておく。

〔5〕R: 仲介業者は、物件を紹介する。

〔6〕O: 購入者は、物件を選択し、その意向を仲介業者に伝える。

【註10】英国における Real Estate Agent は、国家資格等ではなく、広告に関する規制もない (Estate Agent Act 1979 に基づき行動制約は受ける)。住宅価格の重要な構成要素の一つである面積や建物面積、ベッドルーム数においても、不正確である場合も多々ある。そのため、住宅流通において、物件の性能評価に時間がかかりすぎるといった問題を解決するために、Home Information Pack (以下、HIP) が開始された。また、登記情報においても、ベッドルーム数の情報はかつては記載していたものの、最近においては、記載しなくなったとのことである。Land Registry に対するヒアリングは、2008年2月22日に実施した。ヒアリング対象者は、次のとおりである。Ms. Sue Knowles, (Co-ordinator, International Unit, Land Registry), Mr. Selwin Lim, (Managing Director, Calnea Analytics Limited)

【註11】Nationwide に対するヒアリングは、2008年2月25日に実施した。ヒアリング対象者は、Mr. Martin Gahbauer, (Senior Economist, Nationwide Building Society) である。

【註12】承諾が得られているデータは、全体のモーゲージの80%程度とのことである。英国では、住宅を住宅ローンを利用しないでキャッシュで購入する家計が25%程度いる。そうすると、75×80で市場全体の60%程度の市場網羅率といえる。CML へのヒアリング調査による。ヒアリング調査は2008年2月27日に実施した。ヒアリング対象者は、Mr. Bob Pannell, (Head of Research, The Council of Mortgage Lenders) である。

【註13】詳細は、Shimizu, Asami and Nishimura (2004) を参照されたい。

【註14】日本・米国の住宅流通の工程の整理については、清水・西村・浅見 (2004) を参照されたい。

[7] R: 仲介業者は、買い手の意向を売り手に伝える。

[8] O: 売り手との間に合意が得られたら、司法書士 (Solicitor) に交渉を指示する。

[9] S: 買い手の司法書士 (Solicitor) は、売り手の司法書士 (Solicitor) と交渉を開始する。

[10] M: モーゲージレンダーは、司法書士 (Solicitor) からの申請に基づき独自の物件査定を行い、融資額を決定する。もし、その金額が買い手の想定よりも低ければ、別途、資金を用意するか、売り手と交渉を行う。

[11] O: 物件調査人 (Surveyer) に対して、Home Buyer's Reportの作成依頼をする。

[12] M: 融資の決定を行う。

[13] S: 調査書 (Survey Report) を買い手に提出する。

[14] O: 司法書士 (Solicitor) に対して、提出された調査書を渡す。

[15] S: 提出された調査書 (Survey Report) を読み、買い手に対して助言を行う。

[16] S: 地方当局に出向き、権利関係等の最終確認を行う。

[17] S: 売り手側の司法書士 (Solicitor) と最終的な契約に関する詳細な手続きを行い、モーゲージレンダーとローン契約書の確定を行う。

[18] O: 司法書士 (Solicitor) に対して、物件価格の10%に相当する頭金を支払う。

[19] S: 売り手の司法書士 (Solicitor) に対して、頭金の支払いを行う。

[20] S: 契約日に向けて、モーゲージの確定を行う。

[21] S: 契約日までに契約 (移転) 証書の用意を行う。

[22] M: 契約日に、司法書士 (Solicitor) の口座にローン満額を振り込む。

[23] S: 契約日に売り手の司法書士 (Solicitor) に支払いを行い、法務局で登記移転手続きを行う (契約完了)。

[24] S: 登記料や税金の支払いを行う。

ここで注意が必要となるのが、物件の価格と品質に関する情報がどのように担保されていくのかといった手続きである。英国では、広告段階では、日本のように物件の品質に関する情報が正確に公開されて

いるわけではない。

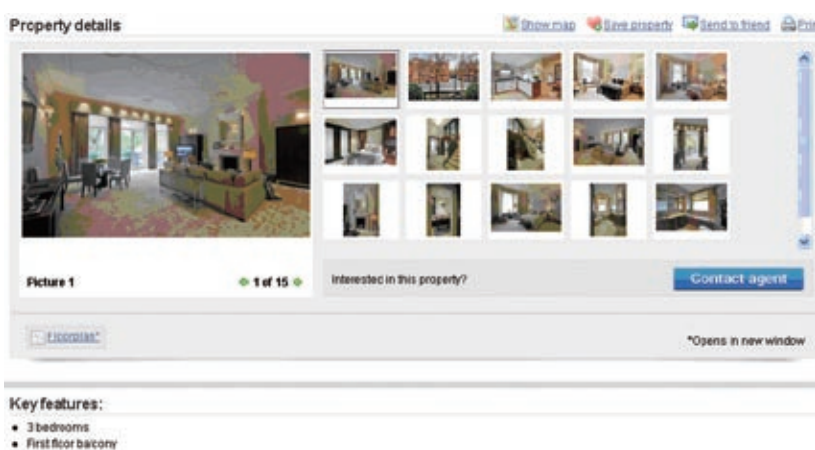
図3は、ロンドン市内の住宅の広告例である。ここには、いくつかの写真とともに、ベッドルーム数とバルコニーが主要な物件特性として明記されているだけである。これ以外には、最寄り駅とそこまでの距離が示されている。

日本においては当たり前のような土地面積や建物面積などの情報も掲載されていないことのほうが多く、その代理指標であるベッドルーム数についても、厳格な定義があるわけではなく、あいまいな定義のもとで広告が出されている。建築後年数や建築年についても記載されていないことのほうが多い。ましてや、住宅履歴情報・リフォーム履歴なども知ることはできない。そのような情報に基づき、段階6で合意形成が図られ、交渉が開始される。

このような過程の中で、住宅の品質が消費者にどのように認知されているのであろうか。英国や米国では、住宅の品質については、インスペクションを通じて知ることとなる。これは、ある程度の契約が進行した段階において実施されるものである。そして、ここで価格交渉も同時に行われる。品質が正確にわかった状態で、それに対応した価格決定が交渉によって決定されていくのである。

このようなシステムでは、住宅履歴情報は、インスペクションの精度を向上させるといった意味しか持たない。しかし、インスペクションとその後の交渉過程で契約そのものが不成立に至ることがある。その場合には、買い手においてはインスペクション費用は、無駄なコストとして発生してしまうこととなる。また、[6]以降の工程においてきわめて多くの時間がかかってしまうという問題も発生した。そのような

【図3】 Rightmove社の広告例





中で、英国では、Home Information Pack (HIP) が導入されたのである。

HIPとは、住宅を売却する段階で、売り手が情報を作成することを義務付けたものであり、Housing Actを根拠法に持つ (HIPの検討は、Sellers Packとして1997年から開始された (詳細は、Garson (2006) を参照)。

HIPでは、

- [1] Home Information Pack Index
- [2] Energy Performance Certificate
- [3] Sales Statement
- [4] Evidence of title
- [5] Standard Searches
- [6] Additional Information for leasehold and common hold sales
- [7] Home Condition Report
- [8] Home Use Form
- [9] Home Contents Form
- [10] Legal Summary
- [11] Other Documents

に関する情報を「売り手」の責任のもとで整備することとなっている。[1]から[6]までは、Compulsory itemsとして、必ず整備しなければならない。[7]以降の書類については、任意となっている (詳細は、<http://www.homeinformationpacks.gov.uk/> を参照)。つまり、住宅の性能に関する[7] Home Condition Reportは義務化されていないため、住宅の性能に関しては、HIPでは知ることができないのである。その意味では、依然としてインスペクションは、買い手のコストで実施していることとなる。

わが国においては、広告を出す段階で、住宅の品質に関する情報がある程度精査されている。そのため、単純には比較できないことがわかる。つまり、HIPとは、不動産流通市場で流通している情報がきわめて不正確であった状況を改善することを目的として制定されようとしたものであり、様々な制度制約があり、その目的は達成されていない。たとえ、そのような問題が解決されたとしても、日本のように広告情報の精度が高い国とは状況が異なる。つまり、流通速度を高めるといった意味でのHIPのような制度の導入効果は、わが国では期待できないのである。つまり、住宅履歴情報が整備されたとしても、同様の問題は残ると予想されよう。

しかし、このような制度導入は、売り手の責任を明確にしたという点では、きわめて大きな意味を持つ。清水・西村・浅見 (2004) で明らかにされているように、日本の住宅流通においては、広告になるまでの段階で大きな費用が発生しており、その費用負担は、仲介業者が負担している。また、仲介業者は、契約が成立して初めて報酬が入るため、契約が成立しなかった場合には、その物件調査に伴うコストを回収することができないといった問題を持つ。ここで、売り手の責任が明確にされたことの意義は大きい。

そのような売り手だけでなく、買い手と仲介者の責任をどのような範囲にしていけるのかによって、住宅流通市場の非効率性の解消が大きく促進するものと考えられる。

加えて、長寿命住宅において住宅履歴情報の蓄積を進めていくとしても、その情

報が信頼できる期限といった問題もある。経済システムにおける情報の問題を考える場合、時間軸上での情報鮮度と併せて情報の劣化について認識しておく必要がある。英国において、住宅履歴情報が採択されなかった理由として、情報の劣化問題が指摘されている。その意味で、住宅という耐久財において必要とされる情報とは、常に情報のニーズがあるのではなく、情報が必要とされた時に適切に情報を出せることが重要である。その意味では、住宅履歴情報は、社会において過剰なコストを発生させてしまうことが危惧される。

[4-2]

環境情報と住宅価値

英国の金融システムで収集される住宅関連情報の整備状況を調査するにあたり、モーゲージバンクであるHalifaxとNation wideの情報整備状況に着目する。具体的には、これらの金融機関においては、ヘドニック価格法によって価格指数が推計され、公表されている【註15】。

住宅は、規格や設備は住宅ごとに大なり小なり異なっており、同質のものを見出すことができない。そのため、時間的な価格変化を観察するための価格指数を推計するためには、品質を調整したうえで価格指数を推定することが求められる。表1は、英国における住宅価格指数の整備状況と、日本の代表的な住宅価格指数の一つであるリクルート住宅価格指数 (RRPI) の情報を追加し、整理したものである。

英国においては、Halifax 住宅価格指数

【註15】 詳細は、Shimizu.et.al (2007) 参照のこと。

【表1】英国の住宅価格指数

Index	Sample	Standardisation method	Seasonally adjustment?	Weights used	Expenditure
DCLG(ODPM)(a)	About 8(5)% sample of council of Mortgage Lender's eligible completions	Mix adjustment	No	Rolling average of UK transations	Expenditure
Halifax	Loans approved for house purchase	Hedonic regression	Yes	1983 Halifax loan approvals	Volume
Nationwide	Loans approved for house purchase	Hedonic regression	Yes	Rolling average of Survey of Mortgage Lenders, Land Registry and Nationwide transactions	Volume
Land Registry	100% of sales registered in England and Wales	Simple average / Repeat Sales	No	None	Expenditure
Hometrack	Survey of approx.4,000 estate agents' estimated local average	Mix adjustment	No	England and Wales housing stock	Expenditure
Rightmove	Seller's asking prices posted on web site	Mix adjustment	No	England and Wales housing stock	Expenditure
RRPI	Seller's asking price upon removal from the RECRUIT	Hedonic regression	Yes	Rolling averaged of transactions surveyed by RECRUITE	Volume

(a) The DCLG (ODPM) is in the process of expanding the Survey of Mortgage data set on which its index is based, and will shortly switch to a variant of the hedonic regression method.
Source: Thwaites and Wood (2003) を元に作成

とともに、Nationwide 指数がヘドニック価格法で推計され、Land Registry 住宅価格指数はリピートセールス価格法で、DCLG 住宅価格指数、Hometrack、Rightmove の住宅価格指数は Mix-adjustment 法で推計されている【註16】。わが国の代表的な住宅価格指数であるリクルート住宅総合研究所のリクルート住宅価格指数 (RRPI)、東日本レインズの東京圏マンション価格指数は、ヘドニック価格法で推計されている。また、DCLG 住宅価格指数の推計方法である Mix-adjustment 法とは、基本的にはヘドニック価格法と同様の推計方法であるといってもよい【註17】。これらのことからわかるように、英国や日本においては、ヘドニック価格法が中心である。

ヘドニック法とは、取引された価格に対して住宅の品質情報で回帰させ、その品質の格差を制御することで価格指数を推計する方法である。つまり、このモデルの変数をみることで、価格形成に影響を与えている価格形成要因を知ることができる。また、金融機関で管理されている住宅関連情報がわかる。

表2は、Halifax 社と Nationwide 社【註

18】のヘドニック関数の採用変数の一覧である。

まず、住宅の規模を表す変数としては、ベッドルーム数やガレージの有無、建物の専有面積などが採用されている。Halifax ではベッドルーム数が採用されているのに対して、Nationwide では建物の専有面積が利用されている。これは、多くの場合において、英国においては、建物面積が正確に把握できないことを意味する。しばしば、英国では建物面積は重要ではないということが言われるが、当該情報を十分に知ることができないのである【註19】。Nationwide では、この問題を解決し、面積を捕捉するようにしているのである。

続いて建築後年数 (Property age) は、Nationwide では採用されていないが Halifax では採用されている。このことから、建築後年数が重要な変数でないように感じられるが、必ずしもそうではない。平均寿命が長いことで、一年間における経年減価のレベルが小さく、指数の動向に対して大きな影響を与えないために採用していないだけである。Hometrack 社の Mr. Richard Donnell 氏によれば【註20】、1945 年までの建築年の住宅については

価格が減価していき、それ以前の住宅については価値が増加することが指摘された。このことで長寿命住宅がいわゆるヴィンテージを持つということではない。第二次世界大戦により、戦前の住宅の多くが焼失してしまい、戦前住宅の希少性が高まっていることに起因しているのである。とくに、戦後直後に建設された住宅の質は高く、ロンドン市内においては強い建築規制が存在するため、利便性が高く環境水準の高いところでの新規の供給がないことも併せて影響を与えている。このような状況から考えると、住宅単体の問題ということではなく、第二次世界大戦という特殊事情の存在と強い建築規制、都市環境といった3つの要素が複雑に影響した結果であると言える。

その意味で、環境情報がきわめて重要な意味を持つ。

ここで、ACORN Classification【註21】が Nationwide で変数として採用されていることが注目される。ACORN Classification とは、地域別の社会指標を含めた総合的な住環境情報となる。

つまり、住宅の価格形成に対して、このような住環境情報が重要であることを意



味する。

住宅の価値は、単なる規模や建築後年数といった住宅単体の価値によって決定されるわけではない。どのような地域に存在しているのか、その地域がどのような特性を持つのかによって決定されるのである。つまり、周辺環境の外部性によって強く影響を受ける。加えて、その住宅そのものが強い外部性を持つことから、どのような住宅が連なっているのかといったことも重要となる。

住宅の価値は、単体においては、原則として減価していくことは避けることはできない。その理由としては物理的に劣化していき、新しい機能が次々と登場することで経済的にも劣化してしまうためである。

しかし、周辺環境は、成熟していくことで全体の価値を高めることが可能である。具体的には、住宅単体では価値が減価していくが、建設時に苗木を植え、それらの木々が成長していく中で時間の経過とともに住環境が成熟していくこともある。魅力的な商店の立地集積が進み、地域全体の価値が高まることもある。一方で、住宅の価値を維持するために単体でリフォーム投資を行ったとしても、隣接する住宅が劣化していく場合には、環境水準の停滞を通じて価値が低下してしまうこともある。

[表2] ヘドニックモデルで採用される変数

Characteristic	In the Nationwide regression?	In the Halifax regressions?	In the RRPI regressions?
Detached house	✓	✓	✓
Terrace house	✓	✓	✓
Detached bungalow	✓	✓	—
Semi-Detached bungalow	✓	—	—
Purpose-built flat/maisonette or new converted	✓	✓	—
Converted flat maisonette	✓	—	—
Tenure	✓	✓	—
Number of bedrooms	✓	✓	×
Number of habitable rooms	×	✓	✓
Double garage	✓	×	×
Number of garage	×	✓	✓
Number of garage spaces	×	✓	×
Parking space or no garage	✓	×	✓
Central heating type	✓	✓	×
Floor size(sq.ft.)	✓	×	✓
Number of acres(sq.meter)	×	✓	✓
More than one bedrooms	✓	×	×
Number of bathrooms	×	✓	×
Number of toilets	×	✓	×
Garden	×	✓	×
Subject to a road charge	×	✓	×
Property age	×	✓	×
New	✓	×	✓
Region	✓	✓	✓
ACORN(a)classification	✓	×	×
Parliamentary constituency	✓	×	×

(a) A classification of residential neighbourhoods
Source: Thwaites and Wood (2003) を元に作成

【註16】英国では、SPAR 法を用いた不動産価格指数は推計されていない。SPAR 法は、ニュージーランドにおいて採用されている。SPAR 法の詳細は、Bourassa, et, al (2006) を参照されたい。

【註17】Mix-adjustment 法の推計方法の詳細は、Hansen (2006) が詳しい。

【註18】Nationwide Building Society (Mr. Martin Gahbauer) に対するヒアリングは、2008年2月25日に実施された。

【註19】Land registry でも、専有面積情報やベッドルーム数などの情報があいまいであったため、掲載を中止してしまったとのことである。Ms Sue Knowles (Co-ordinator, International Unit, Land Registry), Mr. Selwin Lim, (Managing Director, Calnea Analytics Limited) へのヒアリングによる。ヒアリングは、2008年2月22日に実施された。

【註20】同ヒアリング調査は、2008年2月28日に実施された。

【註21】詳細は、<http://www.caci.co.uk/ACORN/acornmap.asp> 等を参照されたい。

このように、住宅価値の低下を抑制することが必要であるとすれば、周辺環境の環境維持や向上政策と併せて推進していくことが重要となる。このような環境政策の積極的な推進は、現行の地区計画や建築協定では限界がある【註22】。また、市場で評価を受けるためには、ACORN Classificationのような地域指標を整備するとともに、消費者に対して認知させること

で競争的な市場メカニズムを通じて誘導していくことも必要かもしれない。

売り手と買い手の情報の非対称性問題は、住宅単体の問題以上に、住んで初めてわかるような住環境情報のほうが大きい。特に、長寿命住宅は、従来よりも長い期間において地域に存在することとなるため、地域の成熟の外部性を受けることが可能となる一方で、いくら高い投資をしたと

しても、地域全体の衰退の外部性を受けるといったリスクを持つ。また、その住宅そのものが外部性を持つため、適切に管理されなければ、負の外部性を長い期間にわたり地域にもたらす可能性もある。

前述のマクロ的な価格変動の問題と併せて、地域全体での環境価値の維持に努めていくことが求められるのである。



5 おわりに

長寿命住宅の誕生は、市場に対してどのような影響をもたらすのであろうか。そのような住宅を誕生させることで、社会全体の厚生水準は上昇するのであろうか。既存住宅市場の整備とは、消費者に対してどのようなメリットをもたらすのか。しばしば指摘される不動産情報整備は、真に消費者のメリットはあるのか。長寿命住宅の時間の経過に伴う価値の低下は本当に小さいのか。

本稿は、筆者が持つ単純な疑問に関して、英国での経験とともに経済理論と照らし

てまとめたものである。

長寿命住宅は、住宅単体の品質を高める政策であることは言うまでもない。しかし、消費者の視点に立った時に、または社会全体の住環境サービスを含めた全体の効用水準の改善といった視点からは、まだまだ多くの問題を残すものと考えている。

加えて、当該政策を進めるにあたって推進されようとしている住宅履歴情報整備をはじめとする関連施策が、本当に日本という社会にとって価値のあるものであるのかも不明である。

英国で友人と話していた時に、どうして日本人は海外の調査ばかりをするのかと聞かれた。HIPも英国の住宅市場を徹底的に研究し、英国にとって何が不足しており、何が必要なかを徹底的に研究した成果であると言う。

今の日本の住宅市場にとって、本当に必要なものは何であるのか？ 日本人は日本の住宅市場を徹底的に本当に研究したのか？ 今後の課題であると考えている。

【註22】詳細は、谷下・長谷川・清水（2009）を参照されたい。



3-4



清水千弘（しみず ちひろ）

麗澤大学経済学部准教授

リクルート住宅総研主任研究員

1994年東京工業大学大学院理工学研究科社会学専攻博士課程中退。博士（環境学・東京大学）。

財団法人日本不動産研究所研究員を経て2000年リクルート入社。

2005年にリクルートを退社し麗澤大学国際経済学部助教授(当時)に就任。リクルート住宅総研主任研究員は継続。

2007年より現職。

専門研究分野は応用計量経済学、不動産経済学。

〔代表的著作〕

『投資不動産の分析と評価』（共著：東洋経済新報社、2000年）

『不動産市場の経済分析』（共著：日本経済新聞社、2002年）

『不動産市場分析』（住宅新報社、2004年）

『不動産市場の計量経済分析』（共著：朝倉書店、2007年）

[参考文献]

- Arthur, S.V. (2006), "Residential Property Prices? What has been Achieved since 2003?", paper presented at the OECD-IMF Workshop on Real Estate Price Indexes held in Paris, November 6-7, 2006. <http://www.oecd.org/dataoecd/3/9/37583158.pdf>
- Bourassa, S.T., Martin Hoesli, Jian Sun (2006), "A Simple alternative house price index method", Journal of Housing Economics, Vol. 15, pp.80-97.
- Cannaday, R. E., H. J. Munneke and T. T. Yang (2005), "A Multivariate Repeat - Sales Model for Estimating House Price Indices", Journal of Urban Economics, Vol.57, pp.320-342.
- Case, K. E. and R. J. Shiller (1987), "Prices of Single Family Homes since 1970: New Indexes For Four Cities", New England Economic Review, (Sept./Oct.), pp.45-56.
- Case, K. E. and R. J. Shiller (1989), "The Efficiency of the Market for Single-Family Homes", The American Economic Review, 79(1), pp.125-137.
- Case, B. and J. M. Quigley (1991), "The Dynamics of Real Estate Prices" Review of Economics and Statistics, Vol.22, pp.50-58,
- Chau, K.W. and Wong, S.K. and Yiu, C.U. (2005), "Adjusting for Non-Linear Age Effects in the Repeat Sales Index", Journal of Real Estate Finance and Economics, Vol.31(2), pp.137-153.
- Clapp, J. M (2003), "A Semiparametric Method for Valuing Residential Locations: Application to Automated Valuation", Journal of Real Estate Finance and Economics, Vol.27, No.3, pp.303-320.
- Clapp, J. M. and C. Giaccotto (1992), "Estimating Price Trends for Residential Property: A Comparison of Repeat Sales and Assessed Value Methods", Journal of Real Estate Finance and Economics, Vol.5, pp.357-374.
- Clapp, J. M. and C. Giaccotto (1998), "Price Indices Based on the Hedonic Repeat - Sales Method: Application to the Housing Market", Journal of Real Estate Finance and Economics, Vol.16(1), pp.5-26.
- Clapp, J. M. and C. Giaccotto (1999), "Revisions in Repeat - Sales Price Indexes: Here Today, Gone Tomorrow?", Real Estate Economics, Vol.27(1), pp.79-104.
- Fenwick, D (2006), "Real Estate Prices: the need for a strategic approach to the development of statistics to meet user needs", paper presented at the OECD-IMF Workshop on Real Estate Price Indexes held in Paris, November 6-7, 2006. <http://www.oecd.org/dataoecd/22/49/37619259.pdf>.
- Garson, Michael (2006), Home Information Packs: A Guide to the new law., The Society.
- Hansen, James (2006), "Australian house prices: A Comparison of hedonic and repeat sales measures", Reserve Bank of Australia Research Discussion Paper, 2006-03.
- 原野啓・中川雅之・清水千弘・唐渡広志 (2009)「情報の非対称性下における住宅価格とリフォーム」東京大学空間情報科学研究センターDiscussion Paper, No.94.
- 原野啓・清水千弘・唐渡広志・中川雅之 (2007a)「リポートセールス法による品質調整済住宅価格指数の推計」住宅土地経済 No.65 (2007年夏季号), pp.12-19.
- 原野啓・清水千弘・唐渡広志・中川雅之 (2007b)「わが国におけるリポートセールス法による住宅価格指数の推計課題」麗澤経済研究, 第15巻第2号, pp.113-133.
- 森田優三 (1989)『物価指数理論』東洋経済新報社
- 清水千弘 (2008a)「近隣外部性を考慮したヘドニック住宅関数の推定」麗澤経済研究, 第16巻第1号, pp.29-44.
- 清水千弘 (2008b)「ヘドニック住宅価格関数推定上の課題 — 過少定式化バイアスへの対応 —」資産評価政策学第10巻第2号 (通巻17号), pp.56-61.
- 清水千弘・渡辺努 (2009)「日本住宅バブルの比較」フィナンシャルレビュー (forthcoming)
- Shimizu, C. (2009), "Estimation of Hedonic Single-Family House Price Function Considering Neighborhood Effect Variables", 東京大学空間情報科学研究センターDiscussion Paper, No.93.
- Shimizu, C., H.Takatsuji, H.Ono and K.G.Nishimura, (2007), "Change in house price structure with time and housing price index", RIPESS (Reitaku Institute of Political Economics and Social Studies) Working Paper, No.25.
- 清水千弘・西村清彦・浅見泰司 (2004)「不動産流通システムのコスト構造」住宅土地経済, No.51.
- Steele, M. and R. Goy (1997), "Short Hold, the Distributions of first and Second Sales, and Bias in the Repeat - Sales Price Index", Journal of Real Estate Finance and Economics, Vol.14, pp.133-154.
- 谷下雅義・長谷川貴陽史・清水千弘 (2009)「景観規制が戸建住宅価格に及ぼす影響—東京都世田谷区を対象としたヘドニック法による検証—」計画行政 (forthcoming).
- Thwaites, Gregory and Robert Wood (2003), "The Measurement of House Prices", Bank of England Quarterly Bulletin, Spring 2003, pp.38-46.
- Wood, Robert (2007), "A comparison of UK residential house price indices", BIS Papers, No.21.