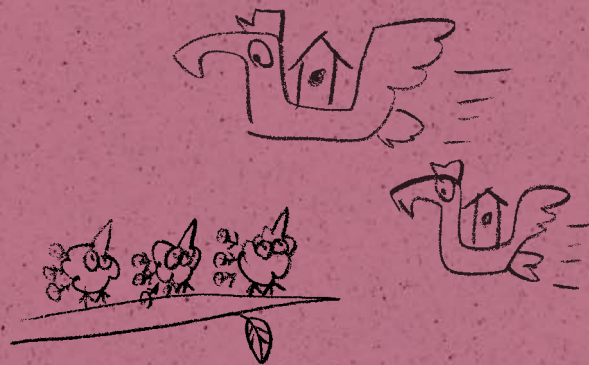

第 1 部

わが国の既存住宅
流通市場の現状



住宅難解消を主眼に新築住宅の供給が続き、

既存住宅の流通市場の整備はまだ不十分。

ようやく住宅政策は

ストック重視へと大きく転換

01

全国の住宅ストックは
平成15年で5389万戸

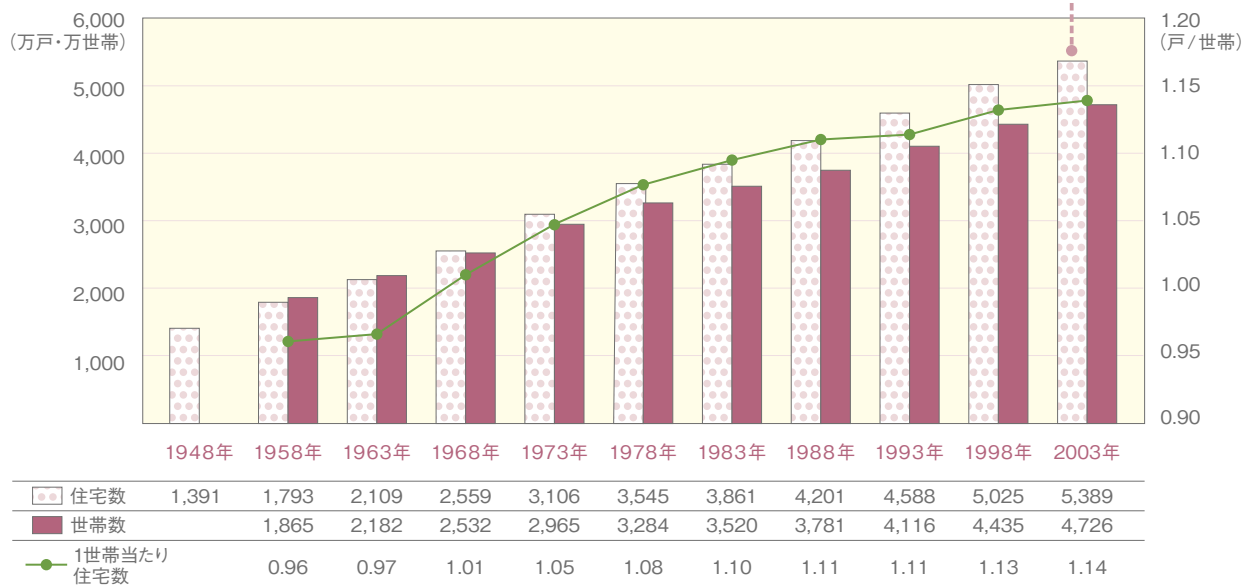
「住宅・土地統計調査」(図表1)によると、
平成15年(2003年)時点の全国の住宅

ストック数は、世帯数4726万世帯に対し
て5389万戸。さらに細かく見ると(図表
2)、空き家などを除くと4686万戸となり、
そのうち3大都市圏は3277万戸と実に7
割を占める。また、全国の持ち家の住宅ス
トックは2867万戸で、その内訳は戸建て
が85%、長屋建てが1%、共同住宅が14%
と圧倒的に戸建て住宅のストックが多いが、

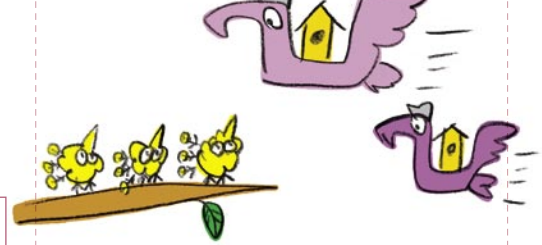
3大都市圏に限ると戸建てが76%、長屋建
てが2%、共同住宅が22%(総数1732万
戸)と共同住宅の比率が高まるのが特徴だ。

次に建築年別に見ると、1980年以前の
旧耐震基準の住宅ストックが4割近くあり、
住宅の耐震化や老朽化、居住者の高齢化
などの大きな課題を抱えていることがうか
がえる。

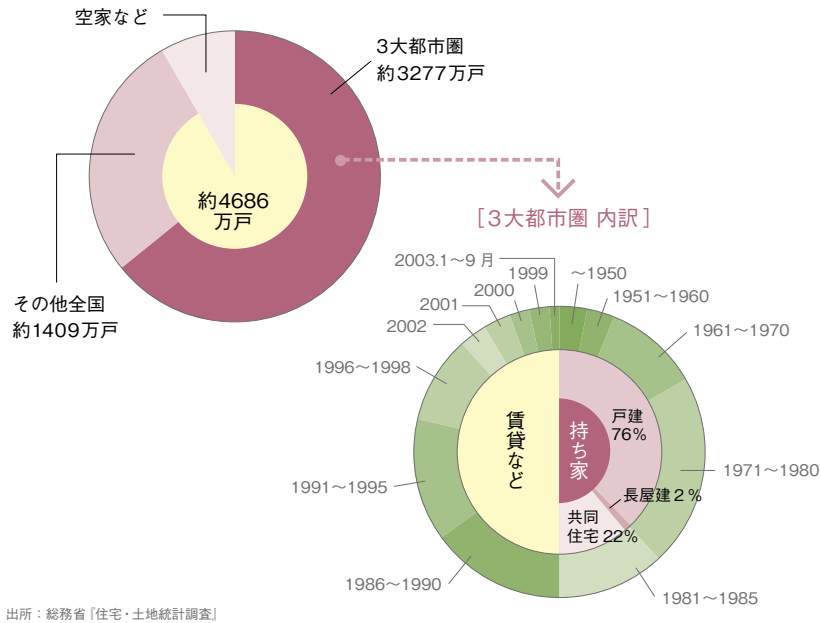
〔図表1〕住宅ストック数の推移



(注) 世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2003年=38万世帯)を含む
(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」



〔図表2〕住宅ストックの内訳



既存住宅の流通は
増加傾向でも
市場は新築住宅が中心

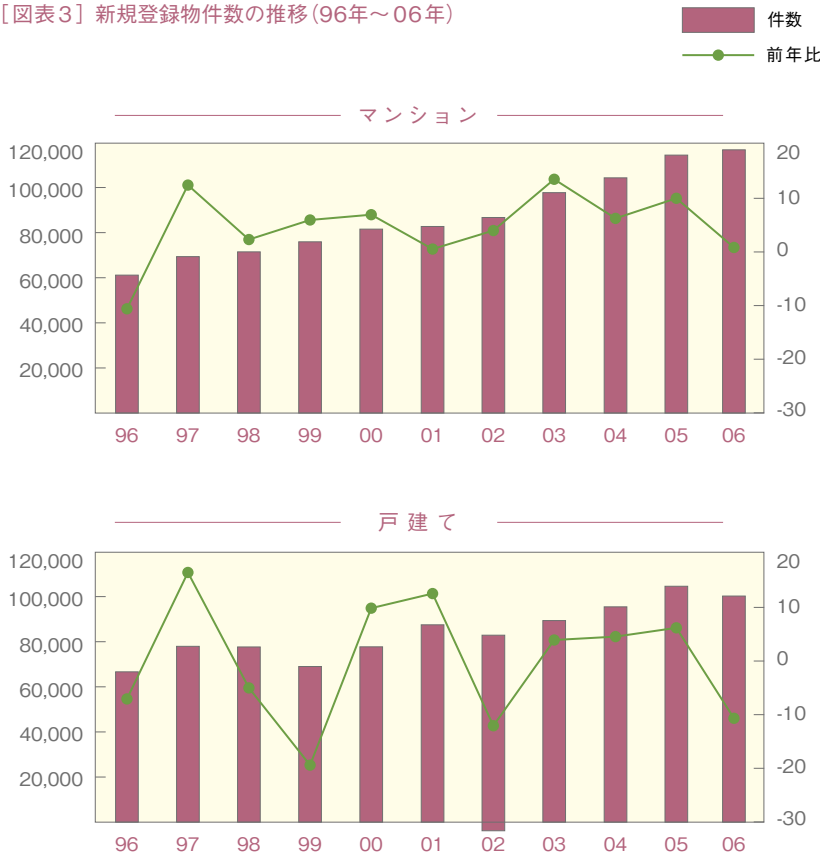
流通物件の市場規模を東日本不動産流通機構の首都圏データ（図表3）で見ると、新規登録件数は増加傾向にあって平成18年（2006年）でマンションは11万4878件、戸建て住宅は9万9938件と20万件を超える相当数の物件が流通している。

また、東日本不動産流通機構の別のデータ（図表4）で、平成18年（首都圏）の築年帯別対新規登録成約率（成約件数／新規登録件数）を見ると、マンションでは築5年以内と築6～10年の築10年以内の物件は30%を超えているが、築11年以上の物件は20% 台前半となり、消費者の築浅ニーズが強いことがうかがえる。一方戸建てでは築31年以上の物件を除き、どの築年帯も20% 前半で横ばいとなっていて、築年以外の要因の影響も強いことが考えられる。

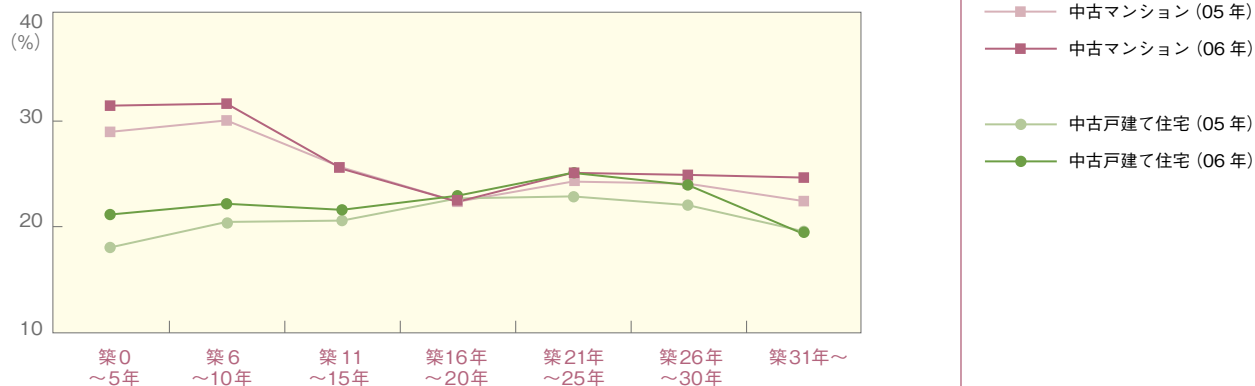
不動産流通経営協会のFRK 既存住宅流通指標（図表5）から、全国規模での既存住宅の流通量を見てみると、平成15年（2003年）で既存住宅流通量（セカンドハウスや法人による取得含む）は約44万件、新築着工数を含めた総流通量の約28%を占める。今後も住宅流通市場は拡大が見込まれるが、欧米と比べると日本はまだ新築住宅が中心の市場となっていて（図表6）、既存住宅の流通には課題も多い。

次頁からは、住宅の流通市場の形成の歴史を見ていくことにしよう。

〔図表3〕新規登録物件数の推移（96年～06年）

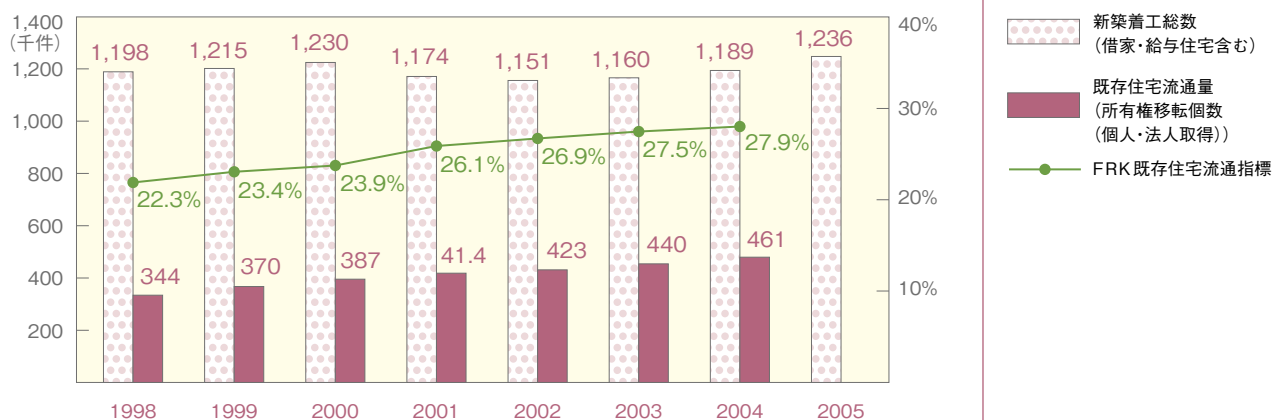


[図表4] 対新規登録成約率 (成約件数／新規登録件数)



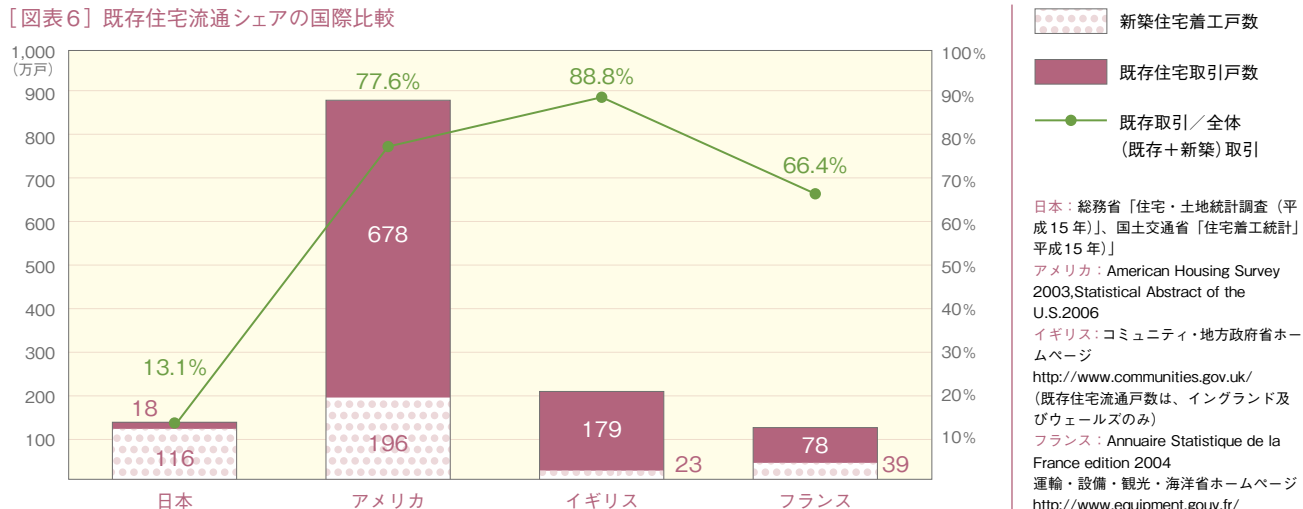
出所：東日本不動産流通機構

[図表5] FRK (既存住宅の流通促進に関する研究会)による既存住宅流通指標の推移



出所：不動産流通経営協会

[図表6] 既存住宅流通シェアの国際比較





戦後の住宅政策は 新築住宅の大量供給に主眼

太平洋戦争により全国で約300万棟の建物が消失し、終戦直後の試算で約420万戸の住宅が不足していると指摘されるほど、戦後の日本は深刻な住宅不足となった。

政府は住宅の大量供給を住宅行政の主眼に置き、まず住宅金融公庫を創設する。そして昭和30年に日本住宅公団（現都市再生機構）が発足すると、住宅困窮者に対して公団・公営住宅の大量供給が始まる。「団地」といわれる大規模な住宅群の建設が各地で進み、従来の戸建てに加えて、マイホームの新しい形となるマンションの基礎を作ることになる。マイホームといえばまず新築住宅を思い浮かべる日本の住意識が根付くのも、こうした新築住宅の大量供給に起因するものだろう。

昭和38年には、マンション法ともいわれる「区分所有法」が施行されてマンションが市民権を得ると、東京オリンピックを契機に訪れた好景気を受けて、第一次マンションブームが起こる。加えてマンションの大衆化が一気に進むのが、昭和45年の公庫融資のマンションへの利用拡大だ。

だがそれと同時に、マンションという新しい住宅がもたらすトラブルも生じる。昭和51年の建築基準法の第6次改正は、周辺住民との日照権をめぐるトラブルから日影規制が盛り込まれるなど、法整備が進んだものだ。

既存流通市場の整備と 不動産情報の共有化

一方で、住宅ストックが増加し、ライフステージに応じた住み替えや買い換えのニーズも生じ始めて、昭和40年代以降は流通業者の数も急激に増加する。

不動産流通業界の近代化という新たな課題が浮上し、それを受けて旧建設省と民間の研究会から昭和53年に「不動産流通の近代化促進についての報告」が出されることになる。流通業界の整備の必要性を認識したこの報告には、①物件情報の共同処理システムの導入、②正確性の確保、③媒介契約制度の確立、④価格査定適正化、⑤業者および従業員の資質向上などが提唱された。そして、昭和55年に不動産流通業界の近代化のための指導機関として、不動産流通近代化センターが登場する。

その方向性を具現化するように宅地建物取引業法の改正がなされ、トラブルの多かった媒介契約の書面化が義務化されることになった。特に、専任媒介契約の場合は認定流通機構に情報を登録して成約の促進を図ることとされ、全国で100を超え認定流通機構が設立されることになった。

しかし、認定流通機構相互の情報交換が円滑に行われず、ネットワーク機能としては不十分なものであったため、旧建設省と不動産流通近代化センターとが共同して昭和61年にレイNZ（Real Estate Information Network System）が開発される。平成2年には指定流通機構制度が発足し、全国37の流通機構が指定されたが、さらに平成9年から全国4組織（東日

本、中部圏、近畿圏、西日本）に再編成され、現在はその4組織の統合が検討されている。

こうして不動産情報のネットワークが整備されることで、物件情報が標準化され、流通業者間で情報を共有化できる体制が確立することになる。

適切な価格評価が 大きな課題 価格査定マニュアルの 改訂も

不動産流通近代化センターが設立した昭和55年前後は、媒介契約制度や流通機構の整備など流通市場の基盤が作られた時代といえる。この頃同センターにより「価格査定マニュアル」が策定される。このマニュアルは、不動産の質や管理状況等が適切に反映されるようにするために、平成14年に戸建て住宅版が、平成15年に中古マンション版が、平成16年に住宅地版がそれぞれ改訂された。

この背景には、建物の価格査定評価が20年でゼロになる、既存住宅の性能やリフォームなどメンテナンスが評価に反映されないといった不満が根強いことにある。

そもそも既存住宅の評価方法には、取引事例比較法、原価法、収益還元法といった手法がある。中古マンションでは取引事例比較法を用いて、戸建住宅の建物は原価法（再調達費用を計算し、経過年数をもとに定額法により減価）を用いて査定するのが基本となっている（実際には流通業者の経験や相場観、売り主の意向などをもとに査定額を調整しているが）。

ところが、木造住宅の法定耐用年数が

22年であることが足かせとなって、適切に評価されていないという現象が起きていた。流通市場で適切に評価されないことが、消費者の資産価値の維持向上への関心の低さにつながり、良質なストックが増えていかないという課題をもたらすことになる。

量から質へと 住宅政策は転換 マンション老朽化の問題も

図表1の過去50年間の住宅ストック数

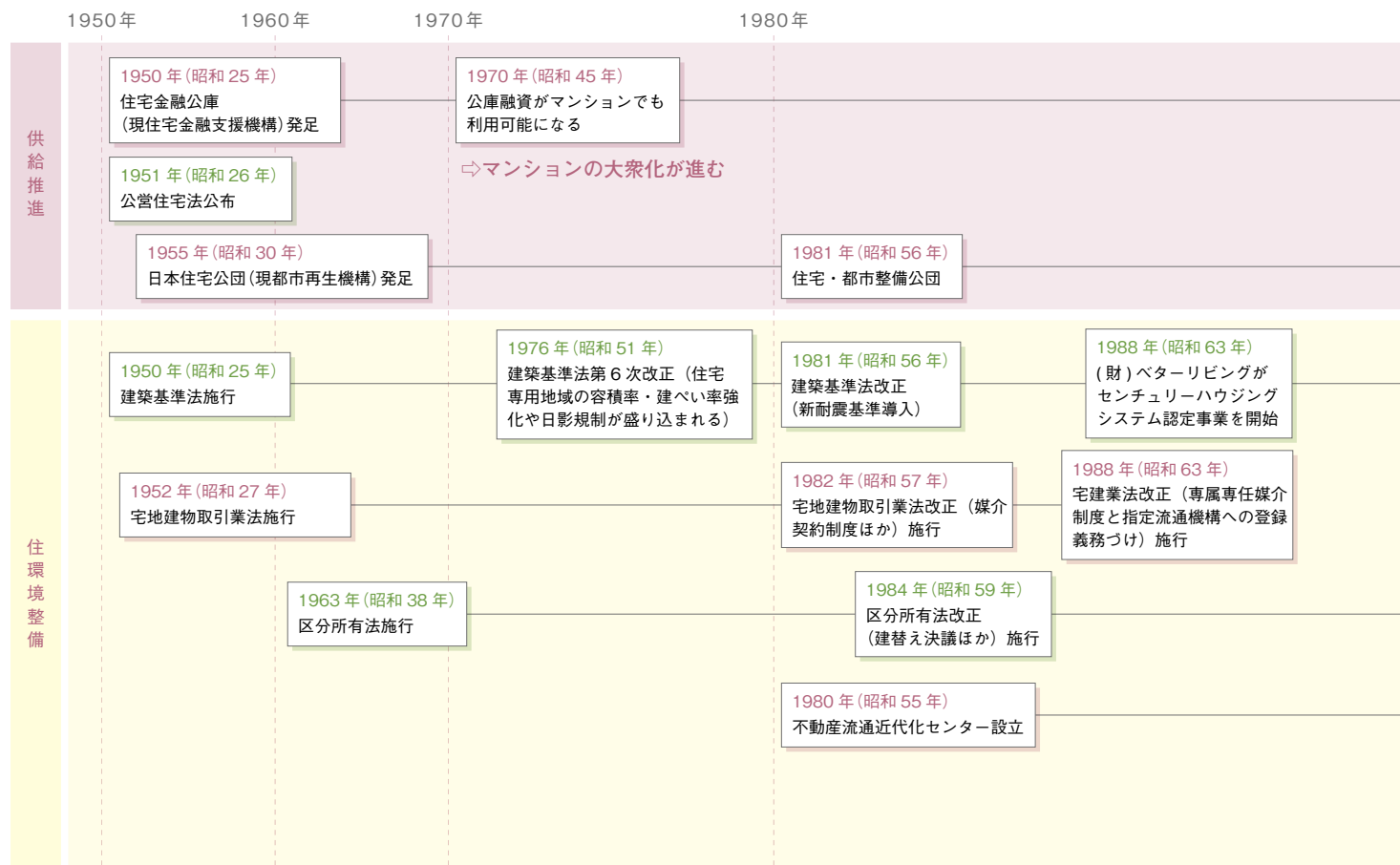
と世帯数の変化を見ると、すでに1968年で「1世帯1住宅」という住宅量の確保は達成した計算となる。昭和41年に制定された住宅建設計画法に基づいて5カ年計画を定める「住宅建設5カ年計画」では、当初こそ1世帯1住宅を目標に量の供給に重きが置かれていたが、量が充足されるようになると、「誘導居住水準」などを導入して質の目標も定めるように転換が図られる。

昭和55年度から旧建設省は「住機能高度化推進プロジェクト」の一環として、「センチュリーハウジングシステム」を進める。これは、物理的にも機能的にも耐用性の高

い住宅を供給するシステムの構築を目指すもので、昭和63年に（財）ベターリビングがセンチュリーハウジングシステム認定事業をスタートさせる。開始当初は認定件数も多かったが、事業としてはそれほど大きな流れをつくることなく失速することになる。

むしろ新築住宅の質の向上に一役買うことになるのは、平成8年の公庫融資による金利体系の見直し（一定の良質な住宅には有利な基準金利が適用される）だ。また、一般消費者が住宅の質を理解できるように定められた住宅性能表示制度が、平成12年の「品質確保の促進等に関する法

【参考資料】日本の住宅流通市場形成の歴史





律」(品確法) 施行でスタートする。ただしこれらはいずれも新築住宅が優先されており、既存住宅に適用されるのは数年遅れとなる。

一方で、マンションの老朽化による建て替えが進まないという問題が浮上する。昭和59年には4/5の賛成で建て替えができるように改正された区分所有法が施行され、平成14年には具体的に建て替えの円滑化を促す「マンション建替え円滑化法」が施行された。しかし、老朽化したマンションの建て替えについては所有者の高齢化ともあいまって、なかなか進行しないという問題はいまなお大きな課題として

残ったままである。

フローからストックへ 既存住宅の流通に力点が

新築住宅の供給の立役者であった日本住宅公団は、「住宅・都市整備公団」「都市基盤整備公団」と変わり、平成16年度に「都市再生機構」になって分譲住宅から撤退。同様に立役者であった住宅金融公庫は、平成18年度末で廃止され「住宅金融

支援機構」に変わり、証券化ローン(フラット35)の提供に徹することになった。

こうして新築住宅供給を重視してきた政府の施策は、ようやくフローからストック重視に目が向けられるようになってきた。その仕上げが平成18年の住生活基本法制定で、健全な住宅市場の整備や住宅の長寿命化などが重視すべき政策として盛り込まれることになる。

次頁より、ストック重視の住宅政策の内容について、詳しく見ていくことにしよう。

1990 年

2000 年

1990 年(平成 2 年)
指定流通機構スタート

1997 年(平成 9 年)
指定流通機構を
全国 4 公益法人に集約

1998 年(平成 10 年)
建築基準法改正(確認・
検査機関の民間解放、
住宅の性能規定化) 施行

1999 年(平成 11 年)
都市基盤整備公団

2001 年(平成 13 年)
マンション管理
適正化法施行

2000 年(平成 12 年)
品確法施行(住宅性能表示制度の
創設、新築住宅の瑕疵担保責任)

2002 年(平成 14 年)
マンション建替え
円滑化法制定・区分所有法改正

2002 年(平成 14 年)
中古住宅の性能表示
制度スタート

2004 年(平成 16 年)
都市再生機構

2003 年(平成 15 年)
住宅金融公庫が
証券化ローンの取扱い開始

2004 年(平成 16 年)
フラット 35 が中古物件にも
適用可能に

2007 年(平成 19 年)
住宅金融支援機構

2007 年(平成 19 年)
建築基準法改正
(耐震偽装に起因する改正) 施行

2006 年(平成 18 年)
住生活基本法成立

既存住宅を安心して取引するための

環境整備を着実に積み上げつつも

市場活性化には

消費者の意識転換が重要

02

ストック重視を 基本方針に 打ち出した住生活基本法

住宅ストック数の増加から住宅政策にも少しずつ既存流通市場を意識した内容が盛り込まれてきたが、明確に「ストック重視」を打ち出したのは平成12年度末に閣議決定された第8期住宅建設五カ年計画からとなる。計画の一環として策定さ

れた「住宅市場整備行動計画」（いわゆるアクションプログラム）では、住宅金融公庫の既存住宅向け融資の拡大や、既存住宅の検査と性能評価・表示制度の導入、マンションの維持管理履歴情報の登録制度創設、価格査定システムの確立、インターネットを利用した成約価格情報の蓄積・提供などが盛り込まれ、順次具体化に移された。

さらに平成18年6月に施行された住生活基本法によって、住宅政策がフローからストック重視へと大きく舵を切ることが宣言された。基本法に基づいて同年9月に

策定された住生活基本計画（全国計画）は従来の住宅建設五カ年計画に代わる全体計画として平成18年度から同27年度までの10年間を計画期間と定めている。その計画のなかで全国的な目標達成状況を測定するための「成果指標」が示され、既存住宅の流通シェアを平成15年の13%から同27年には23%に引き上げるといった目標数値が設定された。

以下では既存住宅流通市場活性化に向けた具体的な施策について、経緯と現状を概括していこう。

〔図表7〕住生活基本計画に盛り込まれた成果指標（ストック住宅関連）

	平成 15 年 (2003 年)	平成 27 年 (2015 年)
ストックの新耐震基準適合率	75 %	90 %
共同住宅ストックの共用部のユニバーサルデザイン化率（バリアフリー化率）	10 %	25 %
ストックの省エネルギー対策率（二重サッシ等使用率）	18 %	40 %
リフォームの実施率（年間・対ストック総数）	2.4 % (平成 11～15 年平均)	5 %
25 年以上の長期修繕計画に基づく積立金を設定しているマンションの割合	20 %	50 %
既存住宅の流通シェア（既存／（既存＋新築））	13 %	23 %
住宅の利活用期間（滅失住宅の築後平均年数）	約 30 年	約 40 年



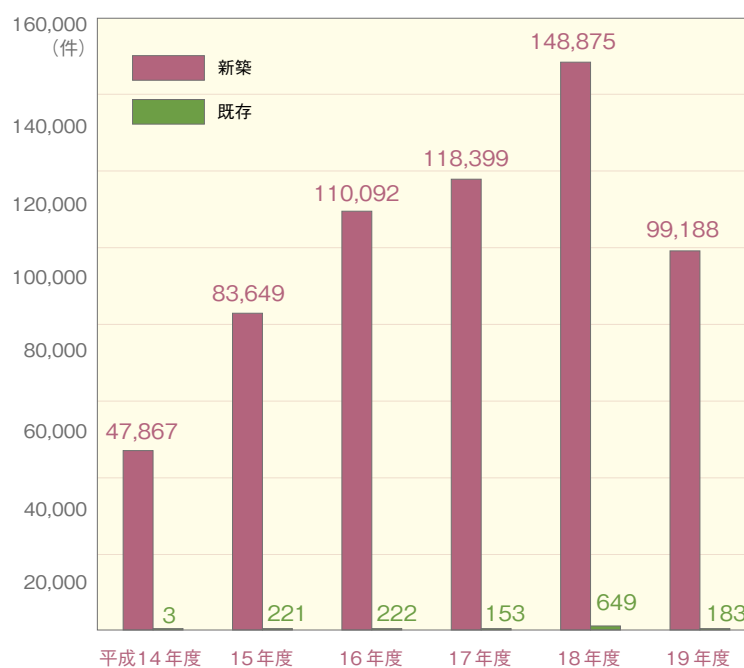
既存向け性能表示 導入から5年利用は 累計で1426戸どまり

平成12年にスタートした住宅性能表示制度は当初、新築住宅のみを対象としていたが、平成14年8月から既存住宅向けの制度も開始された。第三者の住宅性能評価機関が建物をチェックし、評価書を交付、万一のトラブル時には各地の弁護士会が窓口となる住宅紛争処理機関による紛争処理が受けられるという基本的な制度設計は新築住宅と変わらない。

異なるのは評価機関が交付する評価書が、建物の劣化や不具合に関する「現況検査」と、耐震等級や省エネ対策等級など「個別性能評価」に分かれていることだ。個別性能評価では、平成18年に新たに加えられたアスベストに関する2事項を含め7分野27事項が表示されるが、新築時に建設住宅性能評価書が交付されていない住宅については6分野16事項の適用に制限される。

制度の開始から丸5年がたつが、既存住宅向けの性能評価書の交付件数は平成19年11月時点の累計で1431戸にとどまる。平成18年4月～11月の交付件数が222戸なのに対し、平成19年同時期は183戸と大きく伸びているわけでもない。今後、新築時に評価書が交付された住宅の流通が増えれば状況は変わる可能性はあるが、今のところ利用は低調と言わざるを得ない。

【図表8】建設住宅性能評価書交付件数の推移



※平成19年度は平成19年4月～11月の合計

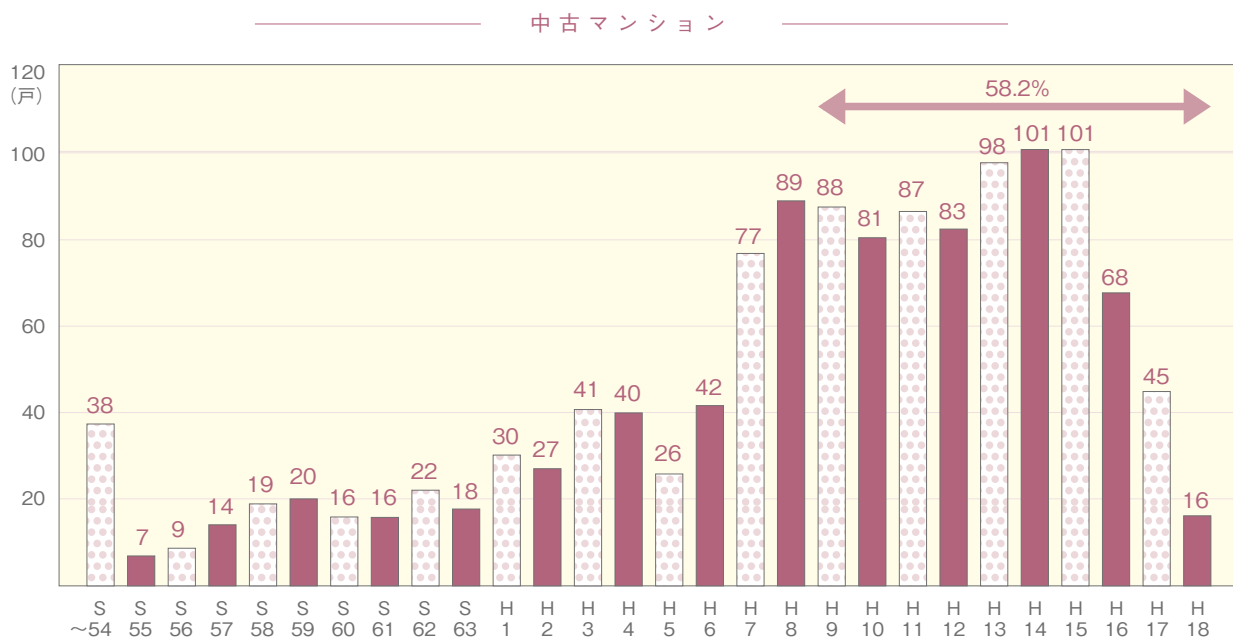
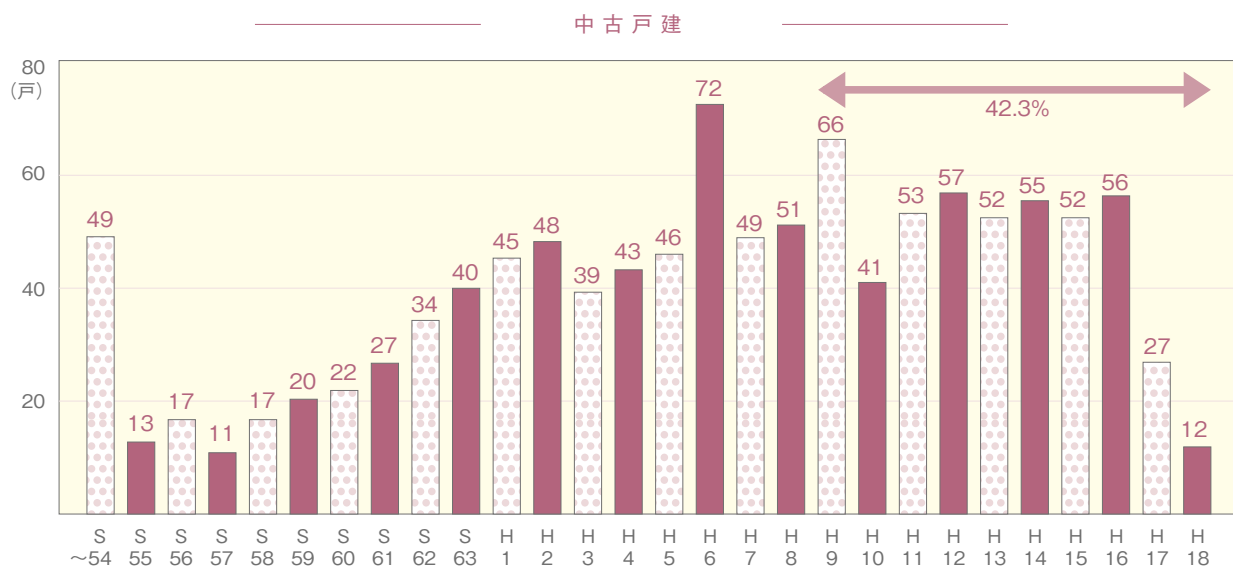
フラット35は 築年数不問となったが マンションの6割は 築10年以内

住宅金融支援機構が民間金融機関と提携して扱っている証券化住宅ローン（フラット35）は、住宅金融公庫時代の平成15年10月に新築住宅向け制度としてスタートし、翌16年10月から既存住宅も融資対象に加えられた。当初は築10年以内の住宅に限定されていたが、翌17年1月からは築年数制限が撤廃されている。ただ

し建築確認日が昭和56年5月31日以前の場合（建築確認日が確認できない場合は表示登記上の新築年月日が昭和58年3月31日以前の場合）は耐震評価基準などに適合することが条件となる。

今のところの利用状況としては、平成17年度は中古一戸建てが1123件（新築建売住宅は5764件）、中古マンションが1221件（新築マンションは1万6869件）、同18年度は中古一戸建てが1114件（同1万5617件）となっている。平成18年度での既存住宅の築年数の内訳を見ると、築10年以内の住宅の割合が中古一戸建てでは42.3%、中古マンションでは58.2%を占める。

〔図表9〕 築年数別のフラット35利用件数（平成18年度）



出所：住宅金融支援機構「平成18年度フラット35利用者調査」



各種住宅関連の減税措置も 平成17年度に 築年数要件を撤廃

既存住宅の築年数要件の撤廃は、住宅税制においても平成17年度の改正で実施されている。それまでは住宅向けの各種減税を受けるための築年数要件として、「マンションなど耐火建築物は築25年以内、木造など耐火建築物以外は築20年以内」というルールが長く適用されてきた。それが同年度からは新耐震基準への適合を要件に、従前の築年数を超える住宅も減税の対象とすることとしたのだ。

築年数要件撤廃の対象となるのは、①住宅ローン控除、②特定の居住用財産の買換えおよび交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例措置、③住宅取得資金等の贈与に係る相続時精算課税制度の特例措置、④住宅用家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の軽減措置、⑤中古住宅および中古住宅用の土地に対する不動産取得税の特例措置、の5つとなっている。

管轄の異なる 2つのシステムが併存する 既存住宅取引価格の 情報公開制度

既存住宅の流通を阻害している要因として、取引価格の不透明性が以前より問題視されていた。既存住宅を買いたくても、売却価格が適正かどうか分らず手を出しにくいというわけだ。そこで国土交

通省では不動産取引価格情報の公開を施策として打ち出し、平成18年11月から東日本や中部圏などのレインズのデータをインターネット上で試行的に公開し始めた。同19年4月からは近畿圏と西日本のデータも加わり、主要な大都市圏のデータが網羅されるようになっている。閲覧できるのは直近3カ月間の取引価格と面積をグラフ化したデータで、地域や間取り、築年数などから絞り込むことができる。グラフ上をクリックすることで、該当物件が特定できない形で価格や面積などの詳細情報が表示される機能もある。

似たような制度として、登記情報を基にデータを収集している「不動産の取引価格情報提供制度」というものもあり、国土交通省のホームページ上で「土地総合情報システム」として平成18年4月から公開されている。土地や一戸建て、マンションの取引価格が住所から検索できるもので、同19年10月からは対象が全国に広げられ、価格や面積などのほか最寄り駅からの所要時間や建ぺい率・容積率なども見られるようになっている。

これら2つの制度のうちレインズのデータは国土交通省の総合政策局が、土地総合情報システムは土地・水資源局が管轄しており、両者の間に連携の動きは今のところ見られない。

管理情報が 閲覧できるみらいネット 管理組合の登録数は 伸び悩み

「中古マンションは管理を買え」とはよく

言われる言葉だが、肝心の管理に関する情報が手に入りづらいのが中古マンション市場の問題点とされてきた。そこで国が音頭をとり、財団法人マンション管理センターが窓口となって平成18年度に発足したのが「マンションみらいネット」だ。マンションの管理組合に登録してもらい、組合の運営情報や修繕の履歴情報などをインターネットで閲覧できるようにしたもの。管理データを保管する機能も持たせ、管理組合の運営をバックアップする役割も兼ねているのがポイントだ。

鳴り物入りで導入された制度だが、普及度合いははかばかしいとは言えない。登録されている管理組合数は平成20年1月時点で約330件にとどまる。公開に先がけて登録料無料で募集したモニター会員が300件を超えていたので、その後の登録は伸び悩んでいるようだ。初年度登録に5万円以上、3年目からの更新料が毎年2万1000円を管理組合が負担しなければならない点もネックになっているのだろうか。新築時にデベロッパーが費用を肩代わりして登録する仕組みも用意されており、大和ハウス工業がこの2月から登録を始めた。

首相肝入りで打ち出された 200年住宅 第1弾となる優遇税制は 小粒な内容に

耐震偽装事件以来、明るい話題が少なかった住宅市場に、久しぶりに目玉となる政策が登場した。福田首相肝入りで打ち出された「200年住宅」ビジョンだ。寿命の長い住宅の普及を促すことで地球環境

への負担を低減し、建て替えコストなど国民の住宅負担を軽減しようというのが目的とされる。具体的には構造躯体の耐久性や耐震性、間取り変更のしやすさ、内装・設備の維持管理の容易性などに一定の基準を設定。基準をクリアした住宅を長期耐用住宅（仮称）として認定し、取得時の税金軽減などの特典が受けられるようにする。さらに修繕やリフォームの履歴を記入した「住宅履歴書」を整備し、200年住宅のスムーズな流通も促そうという構想だ。

さっそく国土交通省では200年住宅促進税制の創設を平成20年度の税制改正で要望し、与党の税制改正大綱にも盛り込まれた。その内容は以下のようなものだ。

● 登録免許税の税率を

一般住宅特例より引き下げ

- ・ 所有権保存登記の一般住宅特例は0.15%（本則0.4%）
- ・ 所有権移転登記の一般住宅特例は0.3%（本則2.0%）

● 不動産取得税の課税標準からの控除額を一般住宅特例より拡大

- ・ 1300万円控除
（一般住宅特例は1200万円控除）

● 新築住宅に係る固定資産税の

減額特例の適用期間を

一般住宅より長期間設定

- ・ 一戸建ては税額を5年間2分の1
（一般住宅特例は3年間2分の1）
- ・ マンションは税額を7年間2分の1
（同じく5年間2分の1）

200年長持ちする住宅を買うと、固定資産税の優遇が2年長く受けられるというわけだ。減税拡大に対する財務省の抵抗は相当厳しいものがあったと思われる。

既存住宅に 価値を認められるかが 市場活性化の カギを握っている

既存住宅流通市場を活性化させるための政策を見てみると、制度の枠組みに関しては「着実に」整備されつつあるといえる状況にある。だが、肝心の利用実態が伴っていないケースが少なくないようだ。この点について国土交通省住宅局住宅政策課課長補佐の梅崎昌彦氏は次のように述べている。「国としては中古住宅取引へのインセンティブとして、安心して取引しやすくなる環境を整備しようということです。問題は実際に取引する国民が、中古住宅を価値あるものとして考えられるかどうかでしょう。今まで新築を買うことしか考えなかった人に、どうすれば中古も候補に挙げられるよう意識を変えてもらえるかが、今後の課題だと思います」

住宅市場全体に占めるストックの割合は、なにもしなくても自然に大きくなっていく。それらのストック住宅の質を高めて市場での流通を促そうというのが基本的な政策のスタンスだが、どんな住宅でも流通すればいいと考えているわけではない。例えば旧耐震基準で建てられたマンションについて、マンション建替え円滑化法によって建て替え手続きをスムーズにする策は採られたが、建物を延命するという発想はないようだ。国としては耐震基準を満たさない「危険な」住宅を市場からなるべく排除しようということのようだが、その方向性自体の是非についても議論の余地が残っているのではないだろうか。

