

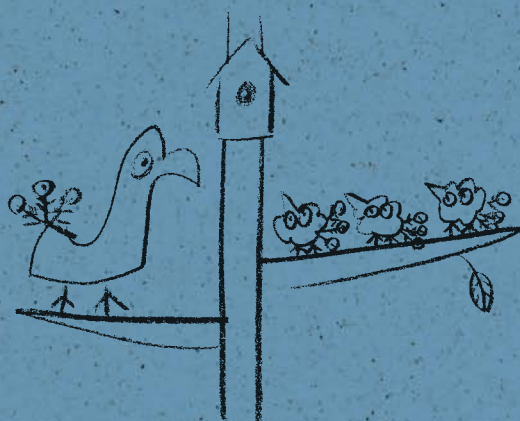
---

【 序 章 】

---

既存住宅 再考

---



リクルート住宅総研

「既存住宅流通活性化プロジェクト」レポート

## 序章

# 既存住宅 再考

リクルート住宅総研 主任研究員 島原万丈



## 1 わが国の住宅問題 ～フローからストックへ～

本報告書が発表される2008年2月の時点で、わが国の住宅市場における既存住宅流通の現状や市場活性化の意義に関して長々とした前置きは不要かもしれない。

わが国の既存住宅の流通数は、17.5万戸（住宅・土地統計調査H15）、46.1万戸（FRK 既存住宅流通指標H15）、47.6万戸（不動産流通近代化センターH15）と推計方法による違いは大きいものの、新築住宅124.9万戸（住宅着工統計H15）に対してはシェアが低く、住宅取引の7割から9割を既存住宅が占める欧米諸国に比べると住宅市場が異様なまでに新築住宅に依存していることは間違いのない傾向である。

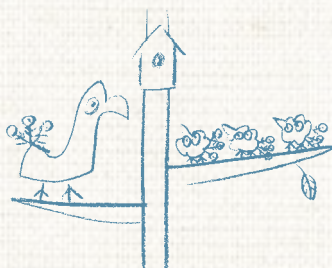
これには、わが国の住宅政策が終戦直後の深刻な住宅

難の解消を起源とし、その後は住宅政策が景気対策の意味合いも強く帯び、常に新築住宅の供給・取得が推進されてきたという経緯がある。しかし、少子高齢化の人口構造や財政問題、環境問題、社会的価値観など、ひとこと言えば“社会の変化”を前に、これまでのようなフロー重視の市場がもはや続けられないことは明らかになり、市場重視、ストック重視への政策転換がはかられた。



## 2 既存住宅の 流通活性化を巡る議論

このフローからストックへの住宅政策改革は、平成12年（2000年）の住宅宅地審議会答申『21世紀の豊かな生活を支える住宅・土地政策について』ではじめて公的に提案され、その後、行政、政界、財界、研究者らが互い



1. わが国の住宅問題 / 2. 既存住宅の流通活性化を巡る議論

に連携して多くの議論と提言がなされてきた。現在ネットで容易に入手可能なものだけでも、主に以下のような通りである。

2002年 … 全日本不動産協会

『全日紀尾井町フォーラム 既存市場の整備に関する研究』

2003年 … 社会資本整備審議会

『新たな住宅政策のあり方について(建議)』

2003年 … 日本経団連

『「住みやすさ」で世界に誇れる国づくり』

2004年 … 自由民主党

『住宅政策の抜本改革に向けた緊急提言』

2005年 … 日本経団連(2005年)

『住宅・街づくり基本法定に向けて』

2007年 … 不動産流通経営協会(2007年)

『既存住宅の流通促進に関する研究会』

ここではひとつひとつ詳細な内容への言及はしないが、いずれも市場重視とストック重視の基本路線では大差がない。国土交通省ではこれらの議論と並行して、既存住宅の流通市場整備のための政策を次々と実行に移し、そして、改革路線の集大成として「住生活基本法」、10年計画である「住生活基本計画」をまとめた。

さらに、それを受ける形で自由民主党から「200年住宅ビジョン」が提出され、ストック重視への方向転換は、具体的な形で動き出した。



### 本プロジェクトの問題意識

このように、すべてが語り尽くされた(かのように見える)状況の中で、われわれリクルート住宅総研が既存住

宅の流通活性化について何かを語る意義があるとすれば、本研究が消費者の意見をもとにした検討結果であるというただ一点に尽きる。われわれのプロジェクトの関心のほとんどすべての部分は消費者の現実に注がれている。

さまざまな改革政策により、2008年時点、マイホームの選択肢としての既存住宅に、少なくとも制度上は深刻な不利益やハンディキャップはないといってよい。しかし、新築住宅に比べて既存住宅の流通シェアが飛躍的に伸びているという現象は見当たらない。既存住宅の販売が好調なときは新築分譲住宅も好調であり、2007年後半から分譲市場が減速すれば既存市場もやはり足踏みをしている。

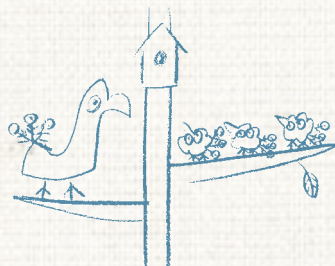
理念や理論においてどんなに立派な政策でも、それが消費者の現実に合わなければ、その政策は期待通りのパフォーマンスを発揮できない。現在進行中の住宅政策改革には、どこか消費者の現実を見落としている点はないか、というのが本プロジェクトの問題意識になる。

先ほどあげた諸議論で展開されてきた既存住宅の流通活性化のための提案は、その論の立て方において次の2つのどちらか一方、あるいは両方の特徴を持っている。それはこれらの議論が小泉政権下で行われたこととも無関係ではあるまい。

◎ 欧米諸国(特に米国)の不動産取引システムに学ぶ

◎ 経済学理論に合理的な市場システムを再設計する

乱暴に分類すれば、前者は住宅の資産価値を重視し、資産価値に対する不利益や非効率をなくすという考え方で、リフォームによる改修でストックの優良化を促進するとともに住宅金融の改革などが位置づけられる。後者は、経済学理論に基づき情報の不完全性を解消することで市場を健全化させる、すなわち市場が本来持っている



### 3. 本プロジェクトの問題意識

機能を引き出そうとする目的で、性能表示や取引情報の開示などが提唱される。

いずれも市場重視主義路線の中で相互に論拠を補充しあう形をとるのだが、問題は、このような改革は市場システム全体に働きかけるという大事業になるため、理性的合理的に導かれた“べき”論を、市場の現実、すなわちプレイヤーと消費者の現実に対して妥協しなければ実現しにくいということだ。ところが市場は全体が1つの大きなパッケージとして機能するため、一部のサブシステムが機能しなければシステム全体が機能不全を起こす。そしてその結果、改革は期待通りの実効性を得られないか、成果が出るまでに長期のスパンを要するようになる。

消費者の現実と妥協しているもっとも端的な例は「既存住宅性能表示制度」や「マンションみらいネット」の低い普及率、業界の現実と妥協しているのが公開されている成約情報の網羅率、精度であろう。『200年住宅ビジョン』でも、住宅流通システム小委員会の報告には「すべての住宅を対象とするのではなく、既存ストックとしてのもっとも基本的な性能である耐震性が確保され、かつ、建設時の仕様がある程度明らかであるものを中心に検討を進めることとする」と、半数に近いと思われる割合の既存ストック【註1】をばっさり切り捨てている。この限定により、旧耐震の古いストックは建て替えるべきだという基本姿勢が明らかになるが、システムの及ぶ範囲を限定することで、200年住宅というシステムの機能が担保できるという効果も得られる。

既存住宅の流通活性化の意義をあらためて考えれば、いまある既存ストックの多くを切り捨てたこと以外にも『200年住宅ビジョン』には疑問を呈さざるを得ない。

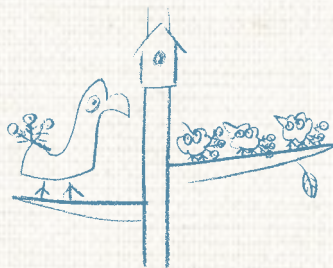
『200年住宅ビジョン』はその理念で第一に「ストック型

社会への転換の必要性」を謳っているが、その実、新築促進の性格が強い政策ビジョンである。200年住宅が切り捨てたものを見ると、資産価値が高い「いいもの」をこれからつくって、その先にストック型社会が到来するというビジョンが見える。少なくとも「いいもの」が世の中に蓄積されていくまでは、まだ当分フローを先行せざるを得ないというスタンスだ。

今年2008年は、京都議定書の第一約束期間の最初の年にあたり、日本は2012年までの5年間で温室効果ガスを1990年比で6%（2007年比では15%ともいわれている）削減することを国際社会に約束している。環境問題への対応は、現在の住宅政策改革が盛んに議論されていた2000年代初頭に比べて、はるかに比重の高い課題となっている。

積水ハウスは、一棟の住宅が30年間に排出する全CO<sub>2</sub>の約26%はその住宅が新築される時に排出されると分析している【註2】。さらに、住友林業の報告によれば住宅一棟の新築には約76.2tもの資源が投入され、新築に伴い解体した住宅からは一棟平均で42tの廃棄物が排出されている【註3】。いまある建物を壊して新築することがいかに環境負荷の大きい行為であるのか【註4】、消費者も産業界も、あらためて自覚を強くする必要がある。わが国の全CO<sub>2</sub>間接排出量の13%（2005年）は、自動車を除く家庭部門からのものであり、家庭部門からの排出量は一貫して増加している【註5】。

住宅からのCO<sub>2</sub>削減には、行政と住宅産業が並々ならぬエネルギーを投入してきている。先ごろ発表された平成20年度の税制改正で「住宅に係る省エネ改修促進税制」が創設され、予算内示でも「住宅・建築物における省CO<sub>2</sub>対策の推進」に53億円が投じられた。しかし、同



### 3. 問題意識

時に「200年住宅促進税制」も創設され、「200年住宅への取り組み」には135億年の予算が振り分けられている。ストック型社会への転換の大きな意義として環境問題を掲げるならば、短期的には古いストックの改修促進とともに、既存住宅の流通活性化こそ最優先し、環境負荷の高い新築行為が自然に抑制される流れが望まれるのではないだろうか。

## 4 本プロジェクトの目的

断っておくが、本研究の意図は、既存の議論や既存住宅の流通活性化のために相次いで繰り出された政策やこれから予定されている施策を否定しようというものではない。『住生活基本法』や『200年住宅ビジョン』のストック重視の理念は積極的に受け入れたい。

それでもなお、上に述べたような問題意識に基づき、既存住宅の流通活性化問題をもう一度消費者視点で見直してみたい。これからつくる200年住宅が十分行きわたった数十年後の流通市場ではなく、いま・ここにある既存ストックに対して、その流通市場をさらに活性化させる有効な手立てはないか検討したい。消費者の欲望と既存ストックの現状と環境問題が交差する地点から、既存の議論や政策に対してアンダーラインを引いて重点を補足したい、というのが本研究の立ち位置であり目的である。

## 5 本報告書の内容

### [第1部]

#### わが国の既存住宅流通市場の現状

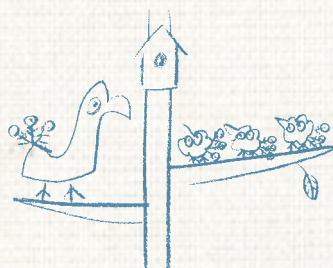
#### ～ 既存住宅の流通市場の現状と政策の流れ ～

まず、わが国の既存住宅の流通市場の現状と、住宅政策がかつての新築フロー重視・供給重視からストック重視・市場重視へと転換していった経緯について整理をしておきたい。

ここで紹介される内容は、既存住宅の流通活性化を論じる上での与件にあたる現状認識である。住宅政策や既存住宅流通に関して各方面から提出されている既存のレポートでは枕詞のように紹介されている内容であり、この分野に身を置く読者には決して目新しいものではない。

しかし、本報告書はこれまで既存住宅の流通を専門にしていなかった幅広い分野の読者、例えばリフォームや建築・設計、あるいはインテリア業界、金融業界等の方々の目に留まることも期待している。それは、われわれが既存住宅の流通市場を活性化するためには、仲介不動産業界だけの努力だけでは限界があり、住宅に関わる幅広い分野との連携が不可欠であると考えているからである。

本報告書の導入にあたる第1部では、そのような幅広い読者の利便性も考え、既存住宅の流通市場の現状について必要最低限の情報をコンパクトにまとめた。なお、本稿は住宅ジャーナリストの山本久美子氏と大森広司氏(有限会社オイコス)によるレポートである。



## [第2部]

### 既存住宅市場に関する日米比較

ストック重視・市場重視への住宅政策の改革論が多かれ少なかれ常にモデルとして引き合いに出し、改革の参考してきたのが欧米、特に米国の不動産市場のあり方である。不動産取引の仕組み、不動産業者の果たす機能、住宅金融の仕組み、リフォーム（リモデル）による既存住宅の価値向上などなど、確かに米国の事例に学ぶことは多いし、また実際にそうした学習を反映した改革が進行中である。第2部では、ストックと市場という2つのテーマに関して、住宅総研独自の視点で既存の日米比較論を補足したい。

ところで、米国をモデルにした改革論には枕詞的に使われる数字がある。日本の住宅の寿命（取り壊しまでの年数）<sup>【註6】</sup>が日本26年に対して米国44年。確かに日本の住宅の寿命は短い。この事実に関して、時として、日本の住宅の寿命が短いのは、日本の新築住宅のハードウェアとしての質がそもそも低いのが原因であるという短絡的な解釈を耳にすることがある。『200年住宅ビジョン』も、根っこには日本の住宅のハードウェア品質に対する問題意識がある。しかし、住宅の寿命の違いにはもっと複雑で幅広い要因が背景にあるはずだ。

ここではまず、住宅総研所長の岡崎卓也がアメリカの不動産市場の実態について論じる。岡崎はまず、市場概要を俯瞰しつつ主に不動産取引の仕組みの面から住宅流通市場の違いについて解説する。さらに、昨年秋、米国西海岸で住宅地やオープンハウスを視察した結果を踏まえ、米国の住宅市場で取引されている実際の既存住宅や不動産業の現場の実態をレポートする。

岡崎の考察を受けて、月刊ハウジング元編集長でもあ

る住宅総研主任研究員の藤井繁子が、豊富な海外視察経験をもとに、住宅の建築物としての構造やデザインの面からアプローチして、住宅建築を取り巻く社会環境の違いを考察する。

住宅の一生は、①製造段階、②所有段階、③取引段階に分けることができる。これまでの改革論で紹介されてきた米国の事情や日米比較論は、ハードウェア（製造段階）とシステム（取引段階）の面にスポットが当たりがちであった。藤井、岡崎の考察はいずれも、製造段階や取引段階の違いを明らかにするものではあるが、それだけでは説明しきれない、ハウズオーナーの住宅に対する思い入れや住まい方など、いわば住文化というカテゴリーに属する所有段階における彼我の違いに行き当たる。

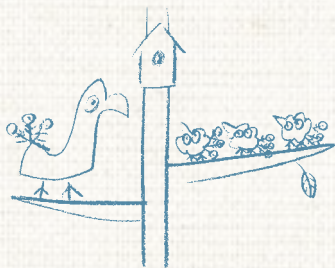
## [第3部]

### 既存住宅市場の活性化にむけての条件

本報告書の第3部には、東京大学空間情報科学研究センター教授 浅見泰司氏と麗澤大学国際経済学部准教授／東京大学空間情報科学研究センター客員准教授 清水千弘氏による、「既存住宅市場の活性化にむけての条件」を紹介する。

ここでは、「消費者が正しい選択」をするためには、住宅や品質や価格に関する情報整備が重要であり、かつ、「良質な売り手」を誕生させるためには、品質を維持するために必要な投資や情報蓄積が必要であることが指摘されている。さらに、住宅の性能や価格に関する情報だけでなく、住環境に関する情報の整備の重要性が提案される。

「どうしても新築でなければ」という制約条件を外せば、「どこに住むか」という住生活の最もベーシックな部分の



## 5. 本報告書の内容

価値観がクローズアップされるようになる。一般に新築よりも既存住宅を購入するほうが、地域の選択肢が増えるからだ。ところが、「近隣地域の質の高さ」や「住環境のよさ」とは何かという概念は確立していない。マイホームの選択肢として既存住宅が一般化し、地域の質・住環境が今よりも重みを増す近未来を見据えると、「住環境のよさ／悪さ」に関する研究は今後ますます注目されることだろう。

第3部で提案される内容は、現在の住宅政策に大きな影響力を与え続けている理論であるので、いま一度きちんと押さえておきたい。

#### [第4部] 住宅総研オリジナル消費者調査の結果

市場に提供される住宅は新築か既存の二者択一なので、既存住宅の流通シェアを高めるために、唯一の現実的な方法【註7】は新築住宅からシェアを奪うしかない。まるで自然の成り行きであるかのように新築を志向する需要をいかにして既存市場へ取り込むか、戦略が必要である。その戦略を検討することが第4部の目的である。ここでは、今回オリジナルで実施した調査の結果を掲載する。調査のラインナップは以下の通りである。

##### ① 消費者の住意識の日米比較調査

政策改革議論においては米国の不動産取引市場が大いに参照されてきたが、われわれが事前リサーチした既存の報告書、提言書の類に消費者の実態について紹介された痕跡は見当たらない。まれに「アメリカ人は～だ」という表現に出くわすが、客観的なデータで語られることはほとんどない。

そこで、われわれはこれまでの日米比較論を確認・補強するために、日米の持ち家に住む層の住み替え流動性、リフォームの実態、住まいに対する価値観などを調べた。取引の仕組みや制度の違いは、消費者の実態と対にして評価しなければ本当のところは理解できないのではないかと、そのような問題意識をもって本調査は行われた。

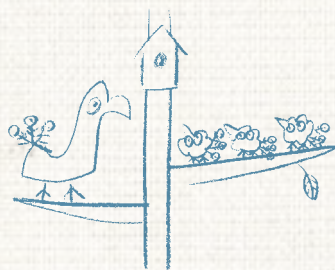
この調査は日米とも20代～60代の世帯主または配偶者を対象にしてインターネットで実施された。回収サンプルは年代別に均等に割り付け、また戸建と集合住宅も1:1で割り付けているので、統計学的な厳密さで母集団の推計をすることはできない。限られたサンプル数で持ち家層の年齢構成の違いや戸建・マンションの意識の違いなど両国の住宅事情の違いによる影響を排除し、両者を比較するためにあえてそのような設計を施している。

調査対象地域は、日本は東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県圏の東京圏、米国はカリフォルニア州とした。なので、本報告書では「日米比較」と記述しているが、厳密には東京圏とカリフォルニア州の比較である。米国調査をカリフォルニア州に限定したのは、日本の不動産業界で多く紹介されている米国の事例がカリフォルニア州のものが多いということ、あとは主にわれわれの時間とコストの制約上のことである。

ここでは、米国の消費者の意識や実態に関して、従来なんとなく常識のように語られていた言説が再確認されたり、時に覆ったり。データを拾い読みするだけでも実に興味深い結果が得られている。

##### ② 新築／既存住宅の市場比較

これは、リクルート住宅総研が年間を通して調査している「マイホーム購入者アンケート」のデータベースを再



#### 5. 本報告書の内容

集計し、新築分譲住宅市場と既存住宅市場のアウトラインを比較分析したものである。

ここでは、新築／既存それぞれの購入者像と物件の属性を比較することで、現状での両市場の需要構造の違いを明確にしておく。集計対象としたのは、2006年の首都圏、いずれもマンション、戸建を含むが、新築は分譲住宅の購入者である。

### ③ 既存住宅の購入促進要因／阻害要因

住宅購入者は、最終的には新築か既存のどちらか一方の住宅を選択するが、購入検討の過程では新築・既存も両方を並行検討した層も少なくない。この検討と購入の状況を掛け合わせると、住宅の購入者は、新築のみ検討して新築を購入／新築・既存どちらも検討して新築を購入（並行検討・新築購入）／新築・既存どちらも検討して既存を購入（並行検討・既存購入）／既存のみ検討して既存を購入、の4つのセグメントに分類できる。このうち、特に注目すべきが、並行検討・新築購入層と並行検討・既存購入層である。前者はなぜ既存も検討したのに新築を選択したのか、後者は新築に比べて既存住宅のどこを評価したのか。そこに既存住宅の流通市場がどこで機能不全を起こしているか、市場のボトルネック、すなわちシェアを高めるためのヒントがあるはずである。

以上のような着眼点で既存住宅の購入促進要因／阻害要因を明らかにすることを目的に、先の「マイホーム購入者アンケート」の回答者モニターに追跡アンケートを実施した。対象者は、2006年の新築住宅購入者と既存住宅購入者をそれぞれ抽出してインターネットで調査を実施し、新築・既存合計で1813サンプルの回収を得た。

本調査は、本プロジェクトによる提案の根幹を支える

調査であり、今後既存住宅の流通活性化策を考える上で、広く参照されることを期待した調査である。

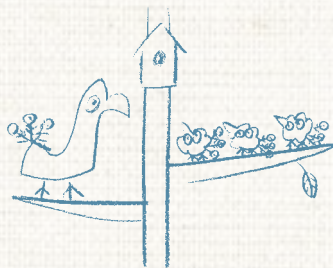
### ④ リノベーションの受容性

「リノベーション」は既存ストックを再生させストックの価値を高める手法として注目されている。矢野経済研究所が毎年発行している『中古住宅市場の徹底研究 2007年版』では、7章構成の1章分をさいて「中古住宅の再生・再活市場の展望と戦略」と題してリノベーション関連の動向を取り上げている。『CASA BRUTUS』（マガジンハウス）や『LIVES』（第一プロGRESS）のような建築系雑誌でもリノベーションの記事は定番化している。

われわれは現在住宅の購入を検討している消費者を対象にアンケート調査を実施し、ごくふつうの消費者の選択肢として「リノベーション」の受容性を明らかにした。われわれは、ここまでの検討で「リノベーション」に注目をしてきたが、この調査結果によって、リノベーションの可能性を確信するにいたった。

この調査で明らかになった、リノベーションの認知状態、受容性および課題。さらに、リノベーションを積極的に評価する層のプロフィールなど、現在リノベーションを手がけている事業者とこれから参入を検討している事業者の方々の参考になればと思う。

※ここで紹介するすべてのアンケート調査は、リクルート住宅総研島原と株式会社サーチライト志村氏が設計を担当し、志村氏とフリーランスリサーチャーの浅賀氏の協働でデータの分析・制作にあたった。なお、本稿および解説編では「既存住宅」という表現を使用しているが、消費アンケートでは一般消費者により馴染みのある「中古」という表現を使用した。そのため、データ編の図表および



## 5. 本報告書の内容

びコメントでは実際のアンケート調査に準じ「中古」と表現している。

## [第5部]

### リノベーション事業者インタビュー

第5部では、リノベーションによって既存住宅の流通を手がけている企業を、フロントランナーとしてご紹介する。

前述の矢野経済研究所の報告書では、既存住宅の再生販売事業の市場規模を仲介件数の10～15%と推定している。しかし、あくまで業界関係者の話を総合した推定にすぎない。参入企業は超大企業から数人の小規模な会社まで様々で数を捉えきれない。リノベーションの定義もないので工事レベルも様々で、サービス内容やビジネスモデルでもそのアウトラインを規定することができない。しかし、ただ一点、彼らが既存住宅を再生して流通させているということは紛れもない事実である。

このように業界の定義ができないということは、市場が黎明期にあり未成熟であることが主な要因ではある。しかし、それだけではなく、既存住宅の再生・流通には様々なアプローチが成立しうる可能性があることもまた示唆しているのではないだろうか。

今回の取材にあたっては、仲介系、デベロッパー系、ハウスメーカー系、設計事務所系などその出自に幅をもたせて、それぞれ代表的な企業に取材をお願いした。ご協力いただいたのは、下記の8社（五十音順）である。年も差し迫ったご多忙中に快くご協力をいただいた各社には

この場を借りてお礼を申し上げたい。

株式会社アートアンドクラフト

株式会社インテリックス

積水ハウス株式会社

株式会社大京リアルド

東京急行電鉄株式会社

株式会社ブルースタジオ

山田建設株式会社

株式会社リビタ

## [終章]

### まとめと提言

われわれは今回のプロジェクトでの一連の検討を通して、既存住宅の流通市場活性化のためにリノベーションが効果的な手法になると結論するに至った。報告書の終章として、われわれの検討過程を整理しておくとともに、リノベーション事業者へのインタビューで寄せられた意見なども交え、リノベーションによる既存住宅の流通活性化のための提案をしたい。その際、われわれのプロジェクトが参考にさせてもらった北海道での注目すべき取り組みについても少し紹介しておきたいと思う。

最後に、フューチャービューとして「リノベーション」がもたらす市場の変化について、既存住宅流通活性化のそのビジョンをスケッチすることを試みている。

序章も含めて、一部に行政や業界に対する批判的な指摘もさせていただいたが、文責は島原にある。

【註1】われわれの調査によれば、持ち家層のうち新築時の設計図書を保管するものは半数に満たない。（調査データ編128P）

【註2】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2006、2007」

【註3】住友林業株式会社ウェブサイト「環境報告」

【註4】対して、次世代省エネ基準（H11）が20%削減を目標にしている冷暖房によるCO<sub>2</sub>排出量は、居住による排出量の30%未満である

【註5】日本国温室効果ガスインベントリオフィス <http://www-gio.nies.go.jp/aboutghg/nir/nir-j.html>

【註6】減失住宅の平均築後年数。『住宅・土地統計調査H10年』より、最近5年間に減失した住宅の新築後の経過年数の平均

【註7】もちろん、建て替えも含む新築住宅の供給を強制的に制限すれば自動的に既存住宅の流通シェアはアップする。わが国においては非現実的な話だが、ヨーロッパの都市部では新築・建て替えは強く制限されており、それが既存住宅のシェアが高い要因の1つでもある