

「既存住宅流通促進のための手法開発」

（平成20～22年度）評価書（事後）

平成23年7月11日（月）

建築研究所研究評価委員会

委員長 深尾 精一

1. 研究課題の概要

（1）背景及び目的・必要性

少子高齢化社会、ストック重視社会を迎えて、ライフスタイル・ライフステージに応じた円滑な住替えを助長するとともに、環境共生や省資源にも貢献するため、既存住宅の流通市場の活性化が求められている。成熟社会にふさわしい豊かな住生活を実現するためには、長期にわたって循環利用できる質の高い住宅ストックの形成が不可欠であり、それを支える円滑な住宅流通システムの整備が必要である。

一方、我が国の住宅市場はこれまで新築中心であり、既存住宅流通の全体に占める比率は、欧米諸国に比べて極めて低い水準にとどまっている。これには、住宅の性能・品質に関して検査や評価を含めた情報が適切に供給されていない、取引に関する情報提供が少なく相場感がもてない、住宅金融との連携が不十分等、様々な市場環境に係る要因が指摘されている。このほか、住宅所有者が売却を希望するものの価格面で折り合いがつかない場合が多いのに対し、賃貸需要に応える供給が少ないというミスマッチも指摘される。

また、既存住宅に対する需要特性は、住宅本体はもとより、新築に比べて一層立地条件や周辺環境へのこだわりが強いといわれている。住宅流通全体に占める既存住宅の比率は、全国的に低いものの、都道府県毎にみると大きな開きがあるが、大まかには、需要動向の活発な大都市地域は、地方に比べて、既存住宅の流通比率が高い傾向がみられる。また、新築市場の勢いも既存住宅市場に大きな影響を与えている。このような地域性に的確に対応したきめ細かい市場環境の整備の観点が重要である。

以上の課題に対応するため、本研究開発では、既存住宅の流通市場に関する地域特性を類型化するとともに、それぞれの類型について、流通活性化のための制度インフラと事業手法（既存住宅の流通に関する事業モデル）を一体的に検討・提案することを目的とする。なお、既存住宅流通市場のうち、本研究開発では、戸建て住宅市場を重点的に検討する。

なお、第170回臨時国会で成立した「長期優良住宅の普及促進に関する法律」第3条4項に「国は、長期優良住宅の普及を促進するため、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術を含め、長期使用構造等に係わる技術に関する研究開発の推進及びその成果の普及に努めなければならない」とあるように、居住の用に供する伝統的木造建築物に対する関心が高まっていること、また第2期中期計画の重点的研究開発課題に「伝統的木造建築物の保全に資する対策技術の開発」が掲げられていることから、伝統的木造住宅の流通を本研究開発におけるモデルの一つとして取り上げ、伝統的木造建築物の既存住宅としての流通普及方策に関する研究、開発を併せて行う。

（2）研究開発の概要

既存住宅流通の流通促進を図るために、当研究課題において、現在の既存住宅流通市場を類型化し、国内外の事業手法の分析を行い、流通市場の活性化に効果が大きいと考えられる事業手法を検討、立案する。その際、事業手法の有効性を高める制度インフラの提案、事業手法の実現に必要な技術開発、事業手法の普及・実用化方策の検討をあわせて行い、有効性の高い事業手法開発を目指す。

（3）達成すべき目標

・中核となる成果

地域特性をふまえ類型化した事業手法（複数のプロトタイプ）

・付随する成果

事業手法を有効にするための制度インフラの提案（広義の事業手法の一部）

事業手法を実現するための技術開発パッケージ（広義の事業手法の一部）

（4）達成状況

1. 既存住宅流通市場の分析と類型化

住宅ストックの地域特性、供給者・需要者の特性、不動産会社、工務店、金融機関等の流通に関与する様々な業態等に着目し、既存住宅流通市場構造の分析を行うとともに、事業手法の開発に必要な類型化を行った。

2. 国内外の事業手法事例の収集と分析

国内外の事業手法事例について、既存資料等の収集、有識者へのヒアリング、現地調査等により整理、分析を行い、1. の結果とあわせ、以下のような既存住宅流通市場を確認した。

- ・ 地域A：人気のある鉄道沿線で、特定の事業者により開発され、ブランド力のある地域
- ・ 地域B：早くから都心へのベッドタウンとして開発され、成熟した住環境が形成されている地域
- ・ 地域C：高齢化が進み空家が発生するNT等
- ・ 地域D：街なか居住、町家暮らしのニーズがある地域
- ・ 地域E：UIJターン等の田園居住ができる中山間地域
- ・ 地域F：気候・風土に配慮することが求められる地域

3. 事業手法の立案

1. 及び 2. の検討をふまえ、流通市場の活性化に効果大きいと考えられる事業の詳細について事業者等に対するヒアリング調査等を行い、その事業手法の検討、立案を行った。

流通モデルタイプとしては、以下の3種類を想定した。

- ・ 企業主導（ハウスメーカー等）による改修を伴う流通モデル
- ・ 地域密着型のNP0、工務店等が中心となった業種のネットワーク型の改修を伴う流通モデル
- ・ 地方公共団体等の主導による政策実現型の改修を伴う流通モデル

4. 事業手法の有効性を高める制度インフラの提案

3. の検討、地方公共団体による支援・施策等の制度インフラの整備状況についてのアンケート調査から、今後整備すべき制度インフラの方向性として、次のものを提案した。

- ・ 調査・診断の仕組みの構築、体制整備の支援
- ・ ニーズに応じたリフォームを実現するための市場環境の整備（何が、どれくらいの額でできるか等の的確な情報提供 等）
- ・ 既存住宅の維持管理サポートや住宅履歴情報の蓄積を行うための体制整備の支援
- ・ 既存住宅の性能や価値の把握を容易とする仕組みの構築
- ・ 地域のまちづくり活動や住み替えサポート施策等との連携
- ・ 購入・リフォームに関するローンの一本化等の金融メニューの充実化
- ・ 保証・保険制度の充実
- ・ 工務店・不動産業者等の技術向上・人材育成に向けた支援

5. 事業手法の実現に必要な技術開発

事業手法の実現に必要な技術開発は、流通過程でのリスク低減とコストダウンに資することが重要である。ここでは、診断技術や施工技術といった個別技術（既往技術を含む）やその実施主体を事業手法に即してどのように組み合わせる多様なサービスをユーザーに提供するか、といったアSEMBル手法、情報提供手法等のソフト技術に重点を置いた技術開発の検討を行った。

特にユーザー（購入者）ニーズへの的確な対応、リフォームの二重投資の回避が可能な事業モデルとして、既存住宅の買い主が購入後にリフォームを実施するタイプを中心に、工務店、仲介業者、設計事務所の各業種が中心主体となった流通モデルについて、必要となるソフト技術、業種間連携のあり方等を整理し、事業手法のプロトタイプとして整理した。

- ・ 工務店を中心主体となり、仲介業者機能を取り込んだモデル（工務店側で物件情報とあわせてリフォーム提案や住まい方提案を実施）

- ・ 仲介業者が中心主体となって、取り扱い物件に対し、提携する工務店等からリフォーム提案を行う、あるいはリフォーム希望を叶えられる住宅探しを可能にするモデル
- ・ 設計事務所等が中心主体となって、設計監理業務を拡張した日本版エスクローを行い、既存住宅購入&リフォームを一体的に安心して行うモデル（信託を活用し、既存住宅売買瑕疵保険、リフォーム瑕疵保険のほかに、工事中の契約に係る事故防止を図る方策）

6. 事業手法の普及・実用化方策の検討

既存住宅のより円滑な流通・改修のための方策について検討、整理した。

- ① 不動産（仲介）情報とリフォーム提案をセットで情報提供することで、購入者のニーズに叶った既存住宅の選択を支援する不動産情報提供の場の充実
- ② 既存住宅の購入&改修を円滑に行うための融資・税制の整備
 - 既存住宅の購入・改修を一体的に取り扱う融資制度の整備
 - 既存住宅の購入・改修に対する新築住宅と同等の税制優遇措置
- ③ ユーザー・事業者間の調整等の機能を果たす専門職能の育成
 - 「既存住宅の売買+リフォーム」の相談窓口になり得る職能の育成（現状の宅地建物取引業者や建設業者に+αの教育・啓発）

2. 研究評価委員会（分科会）の所見と建築研究所の対応（担当分科会名：住宅・都市分科会）

（1）所見

- ①本研究開発は、既存住宅流通促進のための手法を明快なモデル設定と豊富な事例調査に基づいて検討したもので、成果のとりまとめも理解しやすい構成となっている。ここで取り上げられているモデルは、いずれも、状況の違いによって高い合理性をもつものであり、それらの変形や組み合わせ、地域性との関係も考えられる。多様な地域に立地する住宅の流通に関わる制度設計は、より多様なしくみを開発し続ける持続性を支援することが重視されるべきである。
- ②住文化の視点から実施された調査研究は、これ自体が極めて興味深いものであり、活用が期待される。また時間を経た既存住宅に魅力があるというのは、それがあがるエリアにも魅力がなければならない。住文化や地域性と一緒に住宅をブランド化するような考え方がないと面白い。
- ③提案されたビジネスが進むと、設計事務所や建設業等のあり方も変わり、新しい業態が生まれているのではないかと。そういう業態を育てていくという観点を出していければよい。関係する研究機関や実務者等と連携した取り組みが展開されることを期待したい。
- ④できれば提案の社会的受容性の検証が必要である。また成果を普及する意味では、研究内容を気軽に読めるリーフレットなどにした方がよい。
- ⑤社会の中で本研究の成果が活かされるためにも、中古住宅が有効活用されていない理由について、本研究とは異なる視点からの切り込みも必要である。

（2）対応内容

所見①に対する回答

地域性や、関係業種などの様々な主体から見た既存住宅の流通促進のあり方を整理した。また多様な関係主体の必要な手法が、よりニーズに合致した人を買ってもらうことにつながるかといった視点で研究成果の整理を行った。すべてを網羅することはこの研究期間では不可能であるが、現状において、既存住宅市場の活性化に大きく資すると考えられる手法については整理できたと考えている。

所見②に対する回答

地域には魅力あるストックとなり得る既存住宅があり、これらを地域の住文化に根ざして活用していく手法をとりまとめて周知していくとともに、今後とも地域活性化の観点からの様々な研究を行ってゆく予定である。

所見③に対する回答

設計事務所や工務店、仲介業者などに、既存住宅のリフォームを伴う既存住宅流通に、今後の新たな市場開拓の可能性があることを示すリーフレットを作成することにより、関係主体の連携の促進、普及・啓発につなげていきたい。

所見④に対する回答

③とともに、成果のPRと普及啓発の両方を考慮した上で、消費者にも理解できるようなリーフレットをあわせて作成する。

所見⑤に対する回答

今後、本研究成果が有効に活用され、既存住宅のさらなる流通促進につながるよう、異なる視点からの関連研究の可能性についても機会をみて検討していきたい。

3. 全体委員会における所見

欧米諸国に比べ、日本では中古の戸建住宅の流通がうまくいっていないと長年言われている中、地域と流通に係る主体に関する明快な見取り図を描いた上で、住文化という視点から既存住宅流通促進のための手法が開発されているなど成果がでており、本研究で目指した目標を達成できたという分科会の評価を支持し、全体委員会の評価としたい。

4. 評価結果

- A 本研究で目指した目標を達成できた。
- B 本研究で目指した目標を概ね達成できた。
- C 本研究で目指した目標を達成できなかった。