

# 中古住宅・リフォームトータルプラン検討会

## －既存住宅市場の活性化について－

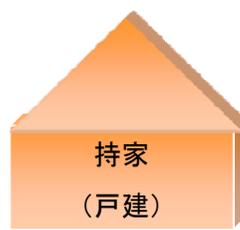
社団法人不動産流通経営協会  
企画専門委員会 赤津 新英

平成23年6月27日

## 住宅流通マーケットの現状と課題



- 新築供給量減少の影響
- 築古物件の増加



- 郊外⇒都心 駅遠⇒駅近指向
- 耐震性・建物性能不安



- 空室率の上昇
- 賃料の下落

### 「戸建」から「マンション」指向へ

以前は「終の棲家」は一戸建というイメージが強かったが、昨今は「マンション」指向の傾向が見られる。

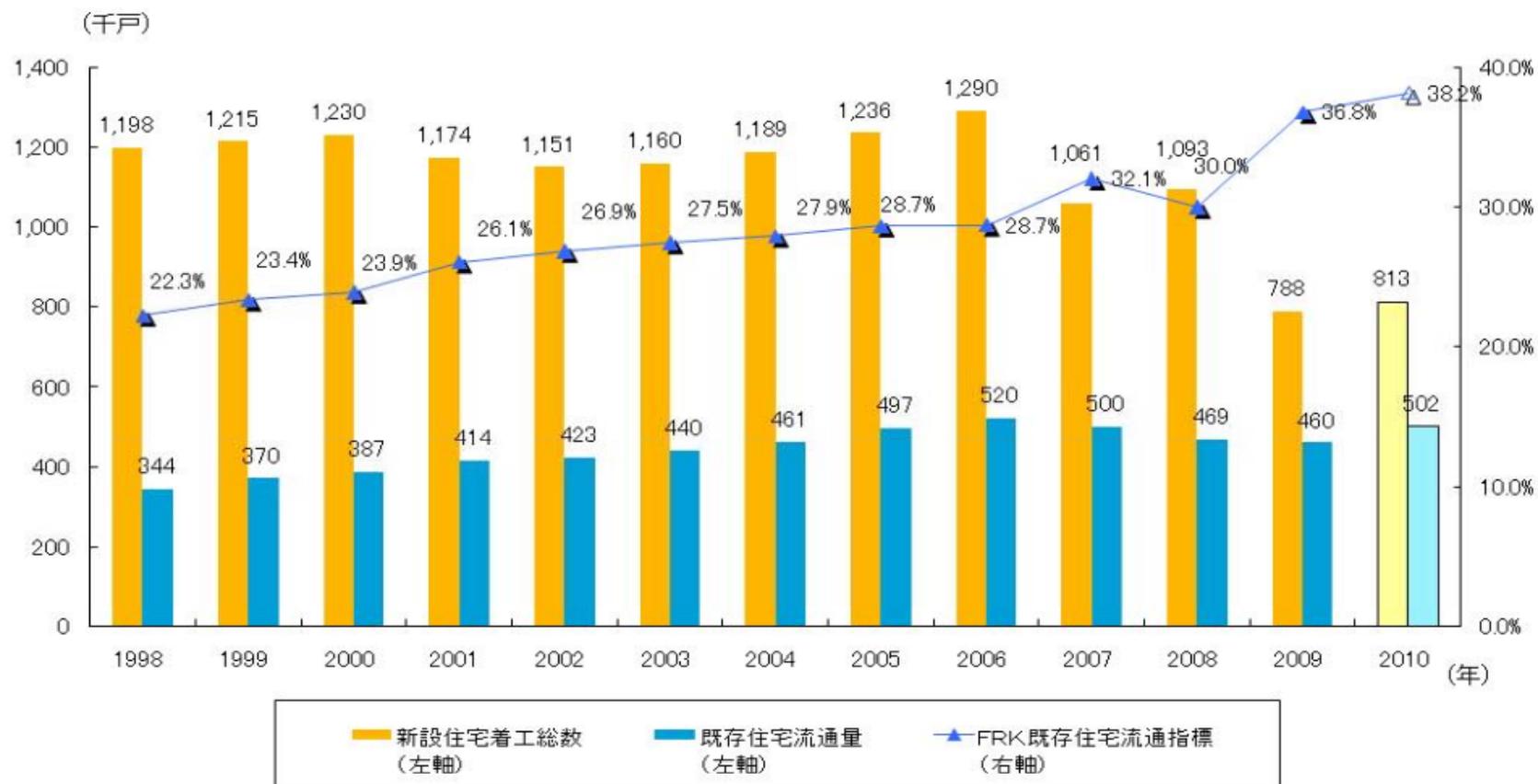
- 核家族化が進み、子供独立後の住まいとして「戸建」は広過ぎ、「マンション」でも十分な生活スペースが確保できる。
- 平均寿命年齢が上がり、建物、庭などのメンテナンス負担が大きい「戸建」よりもはフラットで暮らしやすく、セキュリティも高い「マンション」の方が高齢者には適している。
- 地価の下落により、都心エリアでのマンション供給(=良質な既存住宅ストック)が増加し、魅力的な選択肢となってきている。
- 駅から徒歩でのアクセスが困難な立地の戸建は特に厳しく、老後を考え、生活利便性の高い都心エリアや従前居住エリアの駅近物件への住み替えニーズが高まっている。

### 築後年数が経過した「高齢化」ストックの増加

- 築後年数が経過したストックが増加し、売却・賃貸条件の調整(価格(賃料)の見直しなど)や商品価値の維持・向上対応(耐震診断、建物検査、リフォームなど)により、流通性の維持が行われているものの、エリア協調度の低い物件や著しく状態の悪い物件の流通は非常に難易度が高い。

## 既存住宅のマーケットボリュームの認識 ① -FRK既存住宅流通量推計

2010年、新築住宅(自己居住用のみ)は81.3万戸、既存住宅(中古住宅)流通量は50.2万件となり市場規模比率が変化



- (注)
- ・グラフの新築住宅着工総数は自己居住用住宅のみであり、借家や給与住宅は含まない。
  - ・2010年のFRK既存住宅流通量は速報値。
  - ・FRK既存住宅流通比率 =  $\frac{\text{既存住宅流通量}}{\text{新築着工総数} + \text{既存住宅流通量}}$

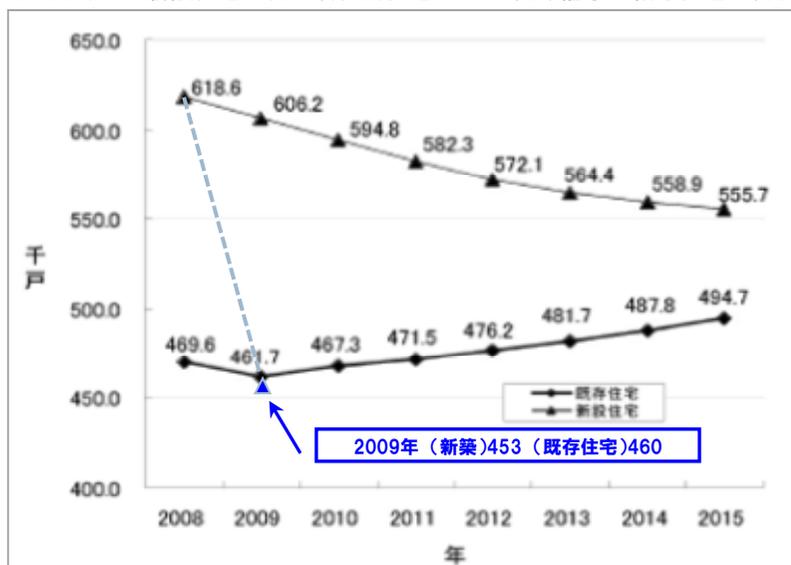
## 既存住宅のマーケットボリュームの認識 ② -FRK既存住宅フロー中期予測

2015年には、新築住宅(自己居住用)は徐々に減少し55.6万戸、既存住宅マーケットは徐々に回復し流通量49.5万件

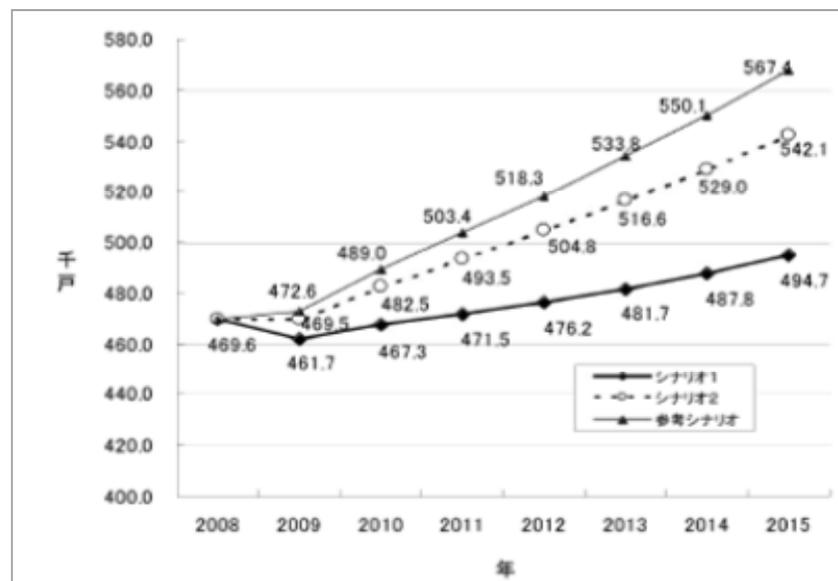
- リーマンショックに端を発するわが国の景気後退によって既存住宅流通量はやや低迷したが、2010年以降徐々に回復していくことが予想され、2015年には49.5万戸に達すると予想される。
- 新築住宅(自己居住用)については徐々に減少していき、2015年には55.6万戸まで減少すると予想される。

【新設住宅供給量・既存住宅流通量シミュレーション結果(シナリオ1)】

(注)グラフの新設住宅は自己居住用住宅のみであり、借家や給与住宅は含まない。



【既存住宅流通量シミュレーション結果(シナリオ1・2・参考シナリオ)】



(注) シナリオ2：本推計のために実施した「住み替えアンケート」の集計結果を用いて、既存住宅への住み替え阻害要因を特定するとともに、阻害要因が購入者の既存住宅選択に与える影響の大きさを算出。取り除くことのできる要因に対する施策が実施された場合の新築・既存住宅流通量のシミュレーション結果。

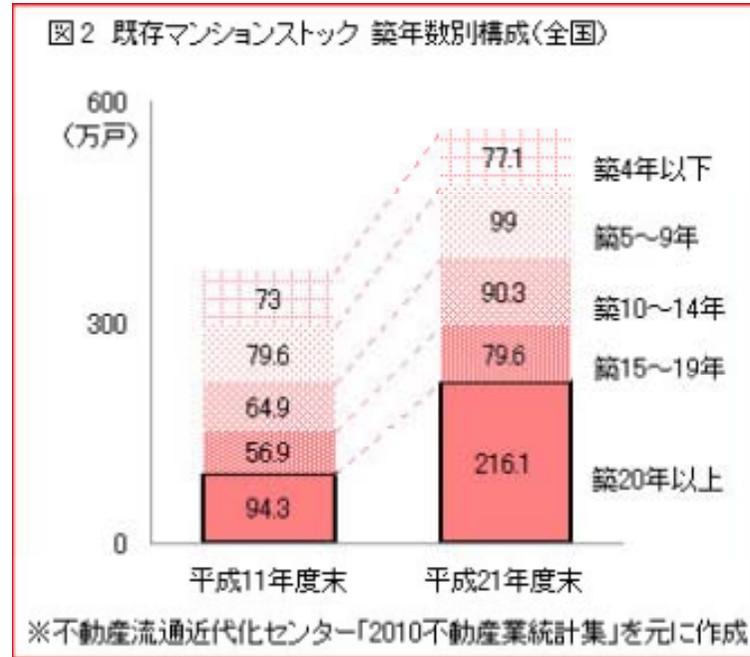
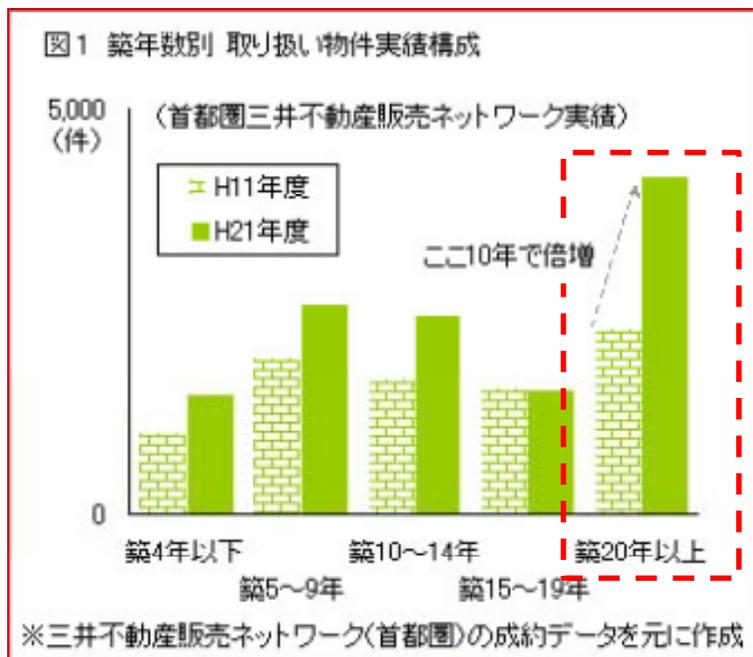
シナリオ3：シナリオ2の予測値をベースとして、持ち家居住者の住み替え回数が増加した場合の参考シミュレーション。

【データ出典】社団法人不動産流通経営協会「既存住宅フロー予測および流通促進施策検討研究会報告」(平成21年4月7日)

## 直近の既存住宅マーケットの傾向 ① - 既存マンションフロー、ストックの築年数

### ストック拡大に合わせて築20年以上の物件取引数が増加

- 築20年を超えた既存マンションの取引が著しく増加しており、10年前と比べて2倍近くにもなっている(図1)  
⇒ マンション市場が成熟し、既存マンションストックが増加したことによる影響が大きいと思われる
- 現在、全国で既存分譲マンションは560万戸あるといわれているが、そのうち4割弱の220万戸が築20年以上の物件であり、10年前と比べると、およそ2.3倍にも増加している(図2)



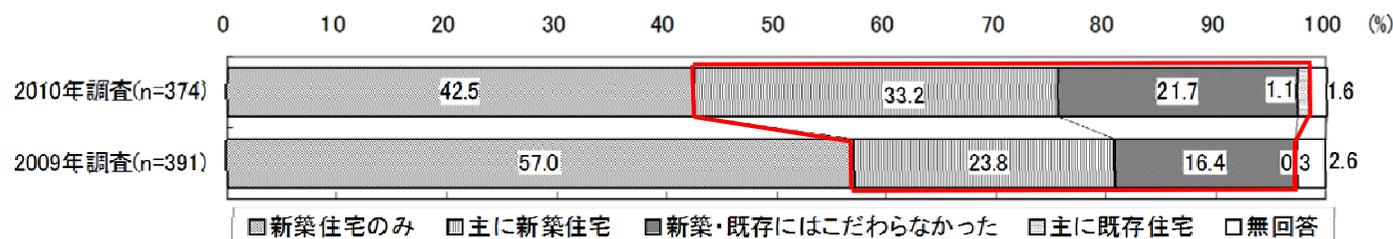
⇒ 今後ますます既存マンション流通市場は築古物件の割合が増加するものとみられ、今あるストックを上手く「活用する」方向への転換期を迎えているといえる

## 住宅購入者の検討傾向

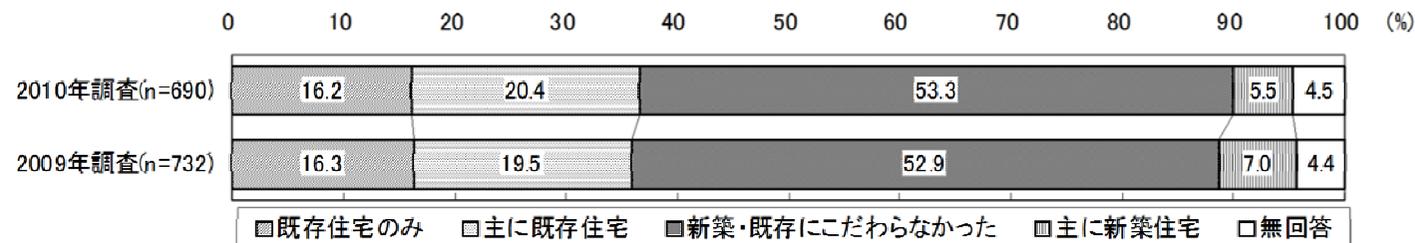
### 既存住宅も探した新築住宅購入者が前年度から大幅に増加し56.0%

- 住宅の購入にあたって探した住宅についてみると、既存住宅も探した新築住宅購入者（「主に既存住宅」、「新築・既存にはこだわらなかった」、「主に新築住宅」）は、前年度より大幅に増加し、56.0%となっており、住宅購入にあたって選択肢を広げている様子がうかがえる。

#### ■住宅購入にあたって探した住宅<新築住宅購入者>



#### ■住宅購入にあたって探した住宅<既存住宅購入者>



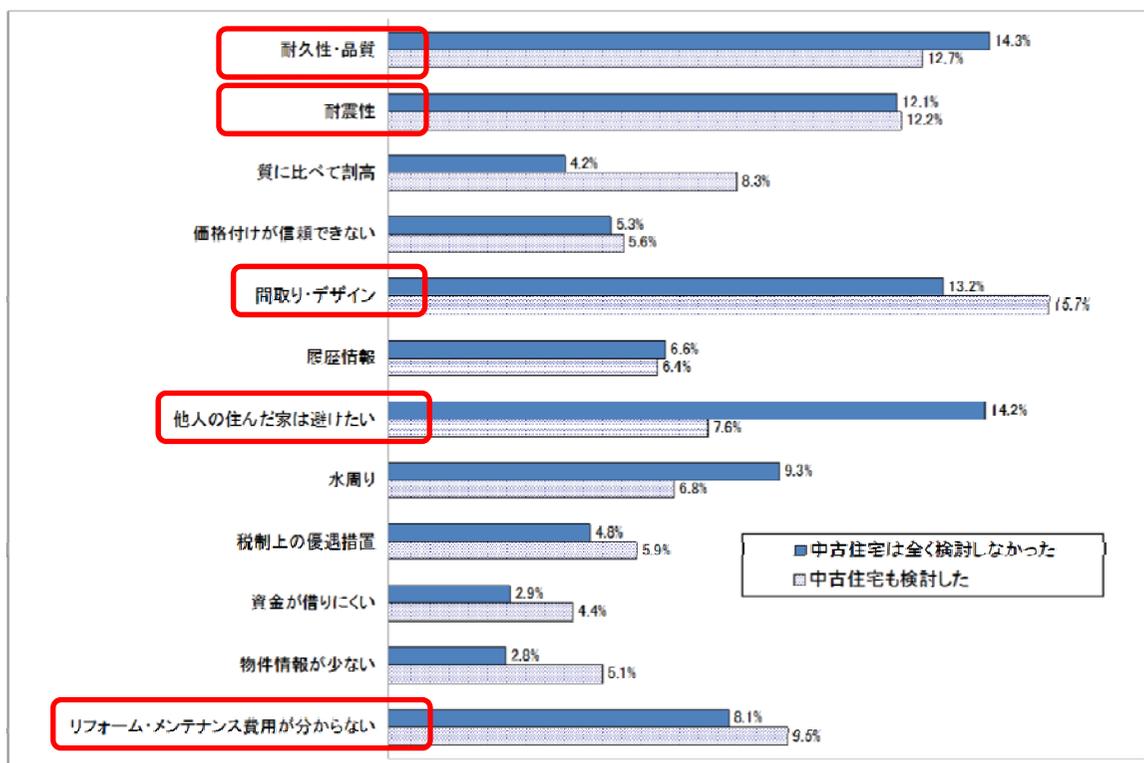
【データ出典】社団法人不動産流通経営協会「不動産流通業に関する消費者動向調査」<第15回(2010年度)>(平成22年9月)

## 既存住宅に関する消費者意識 ① —「住み替えに関するアンケート集計結果」

### 新築住宅購入者が既存住宅を選択しなかった理由の程度（理由項目の総和はそれぞれ100%となる）

大きな傾向としては・・・

- 間取りやデザインの古さ、水まわりの汚れや生活感に代表される「他人の住んだ家は避けたい」という生理的な抵抗感や、それらを払拭したくてもリフォーム・メンテナンス費用がわからないといった問題
- 中古住宅の耐久性や耐震性、品質に対する不安、それらに関する情報が不十分なのではないかという情報の非対称性の問題



➤ 調査対象:「家を新築した(注文住宅)」、「新築一戸建て住宅を購入した(分譲建売住宅)」、「新築マンションを購入した」、「家を建て替えた」のいずれかに該当する世帯

➤ 調査方法:インターネットによるアンケート(有効サンプル数:1,031)

【データ出典】社団法人不動産流通経営協会「既存住宅流通フロー予測および流通促進施策検討研究会報告書」(平成21年3月)

## 「建物検査(インスペクション)」の実施状況

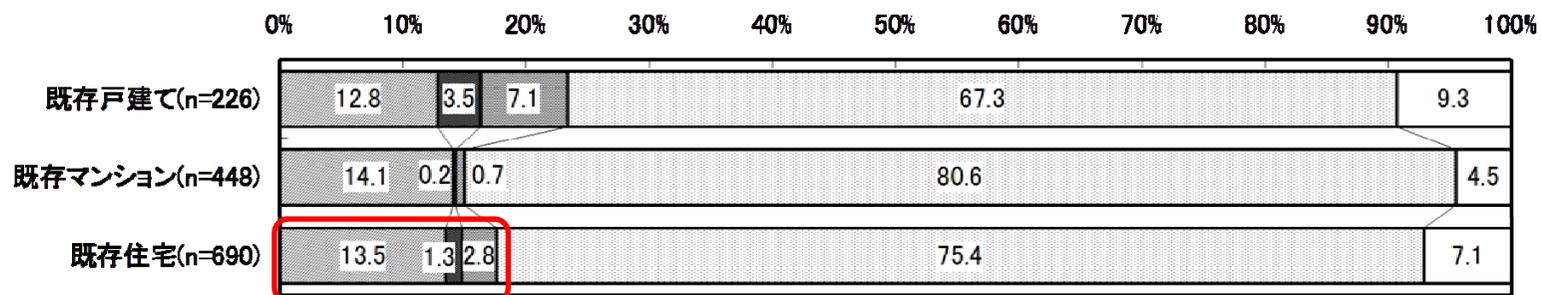
### 建物検査(ホーム・インスペクション)の実施率は17.6%

- 既存住宅購入時における建物検査(ホーム・インスペクション)の実施率(※)は、「既に売主がおこなっていた」が13.5%、「売主に依頼しておこなってもらった」が4.1%、合計で17.6%となっている。

※不動産会社が提供する無償のインスペクションサービス(主に買主側の購入申込前に実施)がおこなわれた場合を含む。

- 買主からの依頼により建物検査がおこなわれた場合の費用負担は、買主負担が2に対し、売主負担が1となっている。

#### ■建物検査(ホーム・インスペクション)の実施状況<既存住宅購入者>



■既に売主がおこなっていた ■売主に依頼しておこなってもらった (費用は売主が負担した) ■売主に依頼しておこなってもらった (費用は自ら負担した) □おこなわなかった □無回答

【データ出典】社団法人不動産流通経営協会「不動産流通業に関する消費者動向調査」<第15回(2010年度)>(平成22年9月)

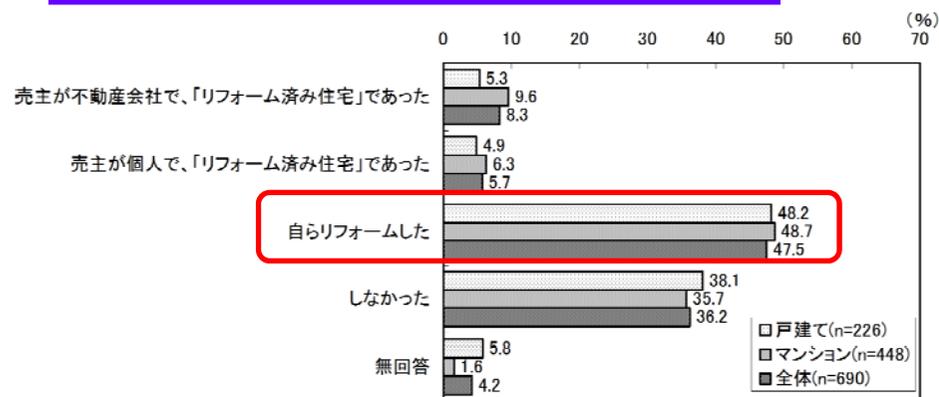
## 既存住宅リモデリングの実施状況

リフォーム実施率は59.6%、購入時にリフォーム済みの既存住宅は14%程度

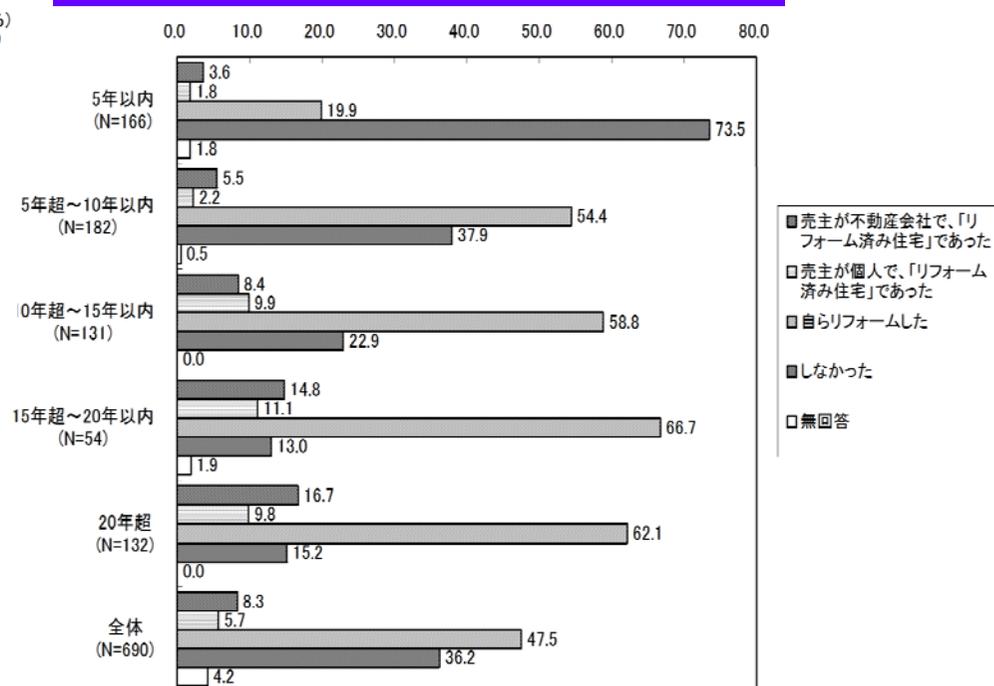
- 住宅購入前後のリフォームの実施状況を見ると、「リフォーム済み住宅※であった」は約14%（うち、不動産会社が売主であった場合：8.3%、個人売主であった場合：5.7%）となっている。
- 一方、「自らリフォームした」は47.5%となっており、半数近くが購入後に買主自らリフォームを実施している。

※「リフォーム済み住宅」とは、売主が販売（売り出し）にあたって、リフォームを施したものを指す。

### 購入した既存住宅のリフォーム実施状況



### 購入した既存住宅の築年数別リフォーム実施の状況



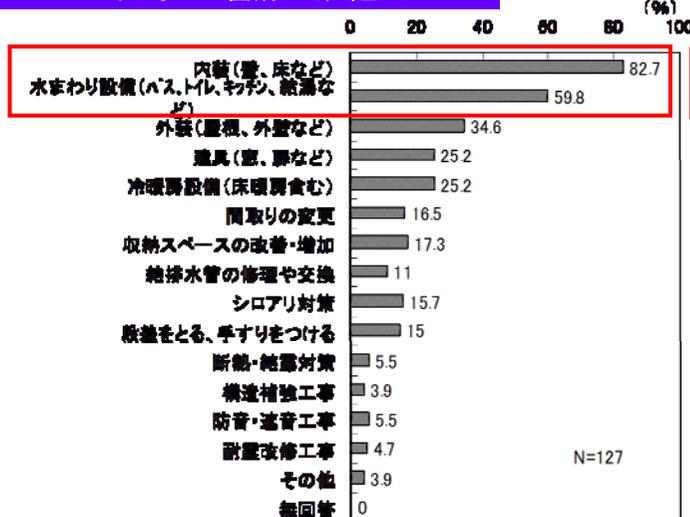
【データ出典】社団法人不動産流通経営協会「不動産流通業に関する消費者動向調査」<第15回(2010年度)>(平成22年9月)

## 既存住宅リモデリングの実施状況 ②

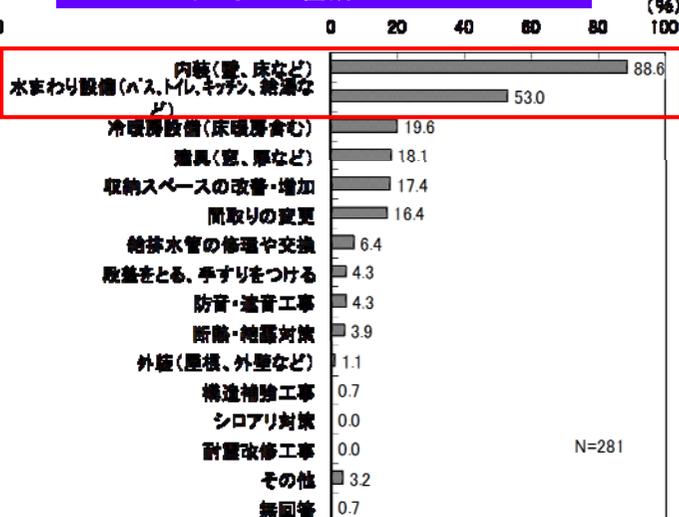
### 戸建て・マンションともに、築年数が古いほどリフォーム費用が高額化

- リフォーム箇所は、「内装」が戸建て(82.7%)、マンション(88.6%)ともに最も多く、「水まわり設備」がこれに次ぐ。
- 戸建て・マンションともに、築年数が古いほどリフォーム費用が高くなっている

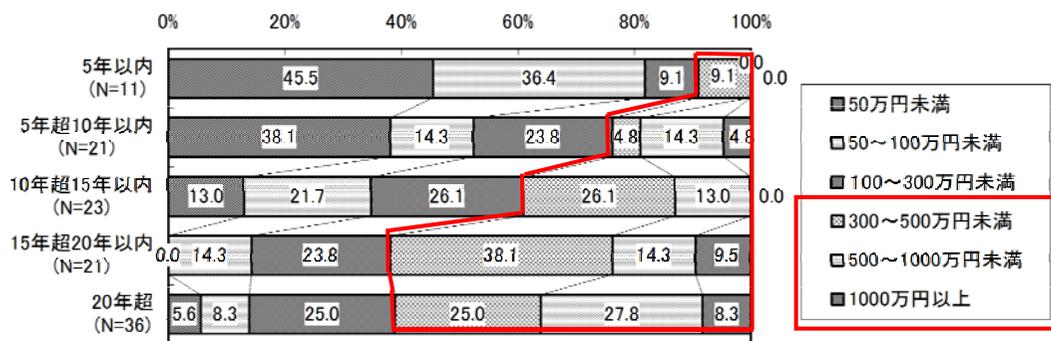
リフォーム箇所 <戸建て>



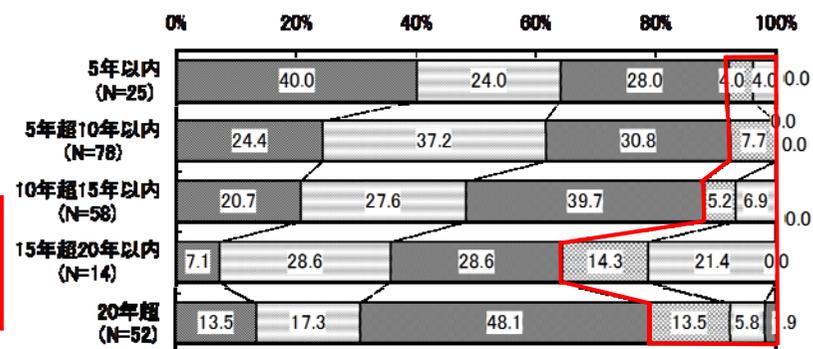
リフォーム箇所 <マンション>



築年別リフォーム費用 <戸建て>



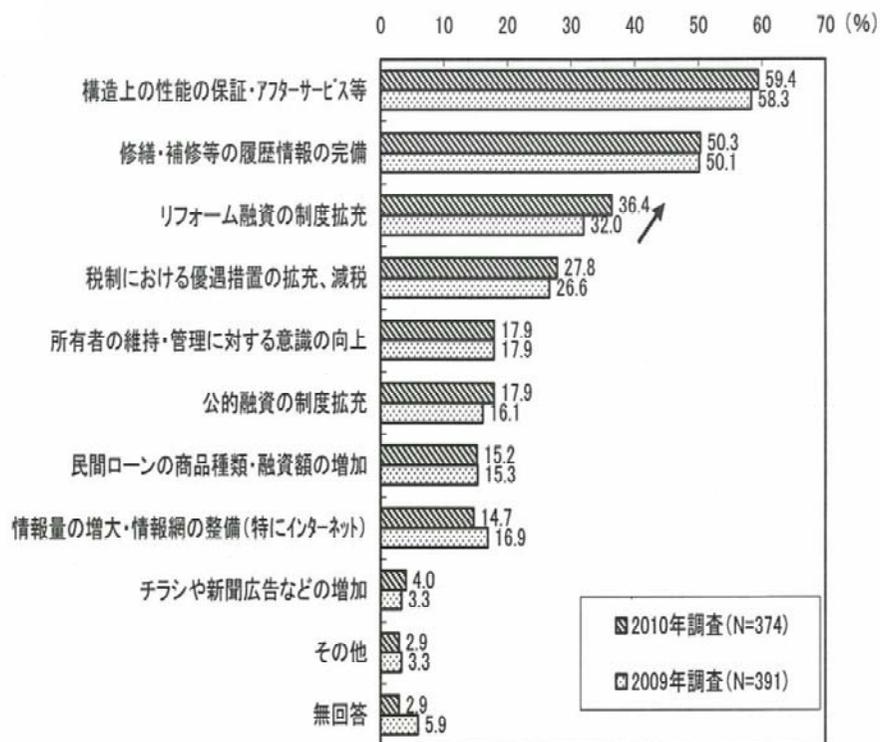
築年別リフォーム費用 <マンション>



【データ出典】社団法人不動産流通経営協会「不動産流通業に関する消費者動向調査」<第15回(2010年度)>(平成22年9月)

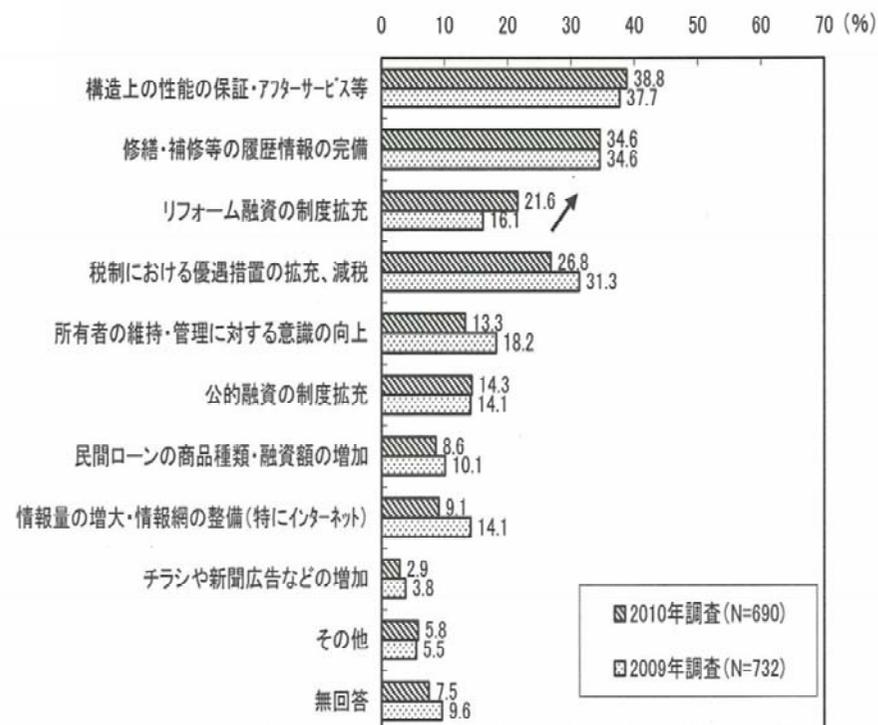
## ■ 既存住宅の購入において「リフォーム融資の制度拡充」を求める声が増加

既存住宅購入に求める改善点<新築住宅購入者>



※ 複数回答

既存住宅購入に求める改善点<既存住宅購入者>



※ 複数回答

- 既存住宅の購入において「リフォーム融資の制度拡充」を求める住宅購入者は、前年度から増加して新築住宅購入者で 36.4% (対前年度比 4.4 ポイント増)、既存住宅購入者で 21.6% (対前年度比 5.5 ポイント増) となっている。

## 既存住宅マーケットおよび消費者の動向、問題点・課題

### 既存住宅流通量の増加

### 既存住宅ストック築年数の「高齢化」

- ・人気の都心エリアにおいても同様

### 顧客の選好の変化

- ・新築検討者の既存住宅併検率の上昇
- ・「戸建」⇒「マンション」、「郊外」⇒「都心、近郊」

### 高齢者顧客ニーズへの対応

- ・「郊外駅遠距離立地一戸建て」 ⇒ 「都心、駅近立地マンション」

## 既存住宅流通の活性化のために

### 【不動産流通業界の対応・取組み】

#### 安全・安心な取引のためのさらなる対応が必要

#### 建物の基本性能に関する不安の払拭

- ・耐震診断、建物検査（インスペクション）の促進
- ・個人売主用既存住宅瑕疵保険のニーズの捕捉

#### 建物の外装・内装に関する不満の払拭

- ・リフォーム情報の提供の促進

### 【国の政策として求める取組み】

#### 取引実態に則し使い勝手の良い住宅税制への見直し

- ・各種制度の利用促進を図るため、売主・買主の双方が恩恵を受けるような制度の見直し等の要望（費用負担軽減化のポイント還元等）

#### 高齢者顧客のライフサイクルに応じた住み替えを支援する住宅金融モデルの提案

- ・「買換え型リバースモーゲージ」の構築と普及促進