

「不動産流通市場活性化フォーラム」 第1回 説明資料(抜粋)

不動産流通市場の現状と課題

平成23年10月

国土交通省

土地・建設産業局 住宅局

1. 不動産流通市場活性化の意義

☆ 「フローからストックへ」のうねり

ストック活用は成長戦略の鍵を握る重要分野

- 「個人金融資産(1,400兆円)や住宅・土地等実物資産(1,000兆円)を活かしつつ、アジア、地域を成長のフロンティアと位置づけて取り組めば、成長の機会は十分に存在する。」
- 「また、「住宅を作っては壊す」社会から「良いものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」という観点に立ち、1,000兆円の住宅・土地等実物資産の有効利用を図る必要がある。」

(新成長戦略(H22.6.18)第3章『7つの戦略分野の基本方針と目標とする成果』より)

震災からの復興理念においても明確となった国土づくりの新たな視座

- 単なる災害復旧にとどまらず、活力ある日本の再生を視野に入れた抜本的対策を実施
- 「少子高齢化、人口の減少(中略)、エネルギー利用の制約、環境への負荷及び地球温暖化等の人類共通の課題の解決に資するための先導的な施策への取り組みが行われるべきこと」

(東日本大震災復興基本法第2条(基本理念)第4項より)

☆ 新しい国土交通行政の展開方向

持続可能な国土、持続可能な社会へ

- 循環型社会への移行、安全・安心な社会の実現、経済の活性化等の観点から、「持続可能で活力ある国土・地域づくり」を推進し、新たな政策フロンティアを築く必要

既存ストックの流通活性化の政策的意義

- 既存ストックの活用により環境負荷の低減に寄与するとともに、的確な情報提供により住宅選考を合理化
- 流通を契機としたリフォーム(省エネ、耐震など)の実施による既存ストックの質の向上
- 関連産業の有機的連携確保による多様な消費者ニーズへの的確な対応
- 宅地建物取引業のコンサルティング機能の向上と新たな事業分野への展開を促進

2. 不動産流通市場の課題

現在の流通市場の課題①

取引に当たって、消費者の求める情報が適時適確に提供されていない

- ・中古住宅などの物件の品質や劣化の状態に関する情報
- ・耐震性能や省エネ性能に関する情報
- ・震災を受けて関心の高まっている地盤や災害履歴等の安全性に関する情報
- ・価格に関する市場動向の情報
- ・売却以外の住み替え手段に関する情報 等

現在の流通市場の課題②

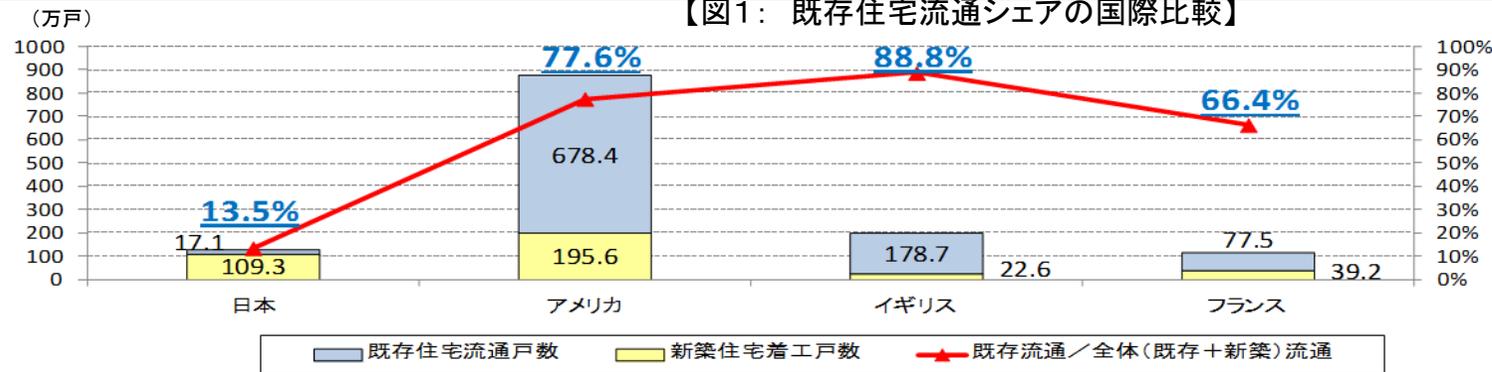
不動産事業者等が消費者のニーズに十分応えられていない

- ・取引を担う宅地建物取引業者が、顧客からの物件に係る問い合わせやインスペクション、省エネ・耐震等のリフォーム等に関する相談に十分応えられていない。
- ・リフォーム事業者・専門工事業者も、消費者のニーズの把握や顧客の開拓に十分対応できていない。
- ・中古物件の価格査定が透明性が十分でない。

3. 不動産流通市場を取り巻く状況

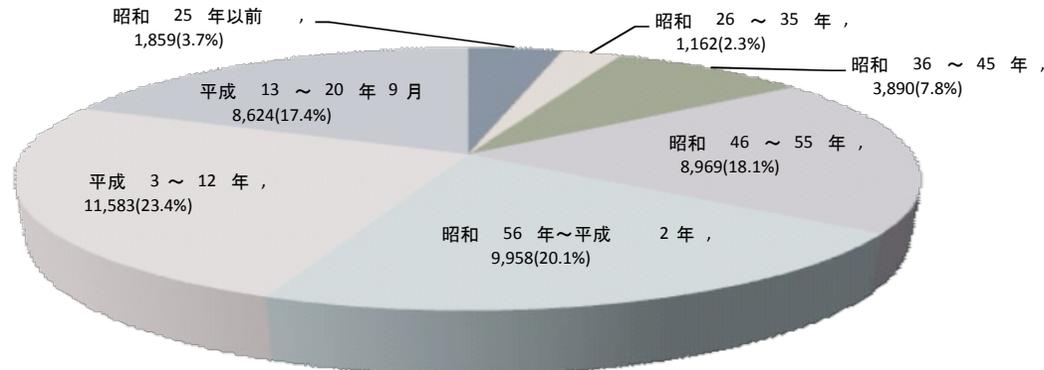
- ・人口減少・少子高齢社会において、住宅を含めた**既存ストックの有効活用が喫緊の課題**となっている。
- ・住宅の質の向上、環境負荷の低減、国民の住生活の向上を図り、将来的に市場の拡大を図っていくためにも、**既存住宅の質を高めるとともに、それを維持し、良質なストックを形成することが重要**（「ストックの時代」）となっている。
- ・一方で、**我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国と比べて圧倒的に低い状況**にある。

【図1： 既存住宅流通シェアの国際比較】



(注) 1 新築住宅着工戸数は、日本は2008年、米国及び英国は2004年、フランスは2005年の値を使用
 2 既存住宅流通戸数は、日本は2008年、米国及び英国は2004年、フランスは2009年の値を使用
 資料) 日本: 国土交通省「住宅着工統計(平成20年)」, 総務省「住宅・土地統計調査(平成20年)」
 米国: 「Statistical Abstract of the U.S. 2006」
 英国: コミュニティ・地方自治省ホームページ(<http://www.communities.gov.uk/>)
 フランス: 運輸・設備・観光・海洋省ホームページ(<http://www.equipement.gouv.fr/>)

【図2： 建築の時期別住宅数(全国)】

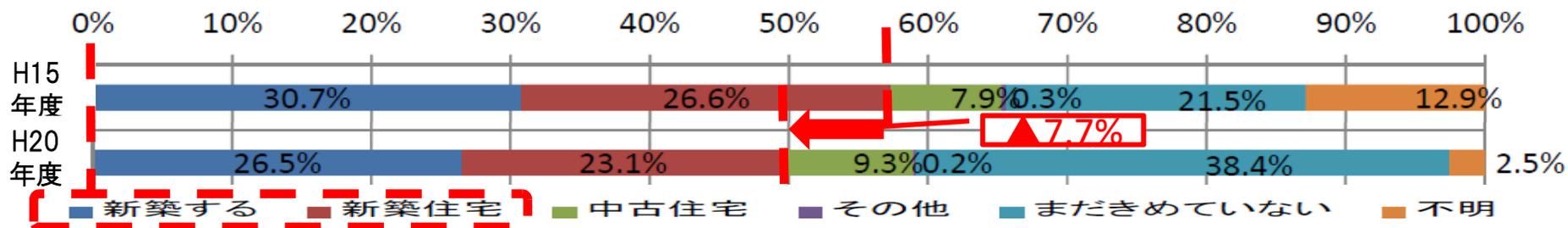


(資料) 総務省
 「住宅・土地統計
 調査(平成20年)」

4-1. 消費者の既存住宅に対するニーズ①

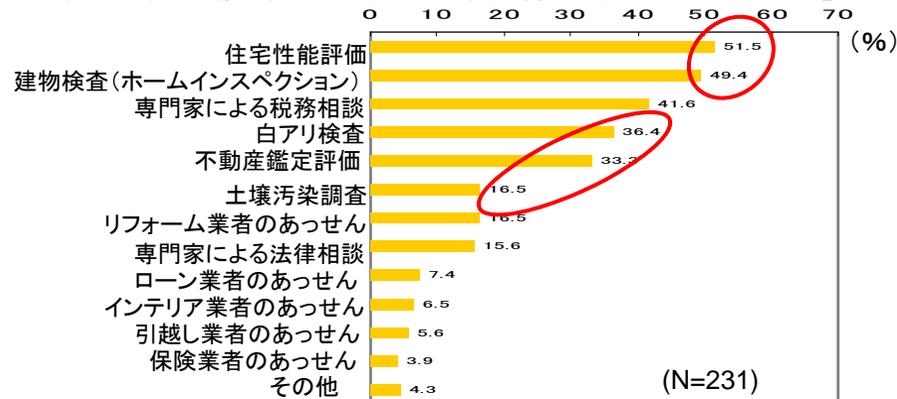
- ・消費者の住宅購入時に、「新築住宅を建てる」「新築住宅を購入する」ことを希望する層は5年前よりも**7.7%減少**しており、**新築にこだわらない層が増えている**。
- ・また、中古住宅購入者が、売買に際して、性能評価、建物検査、不動産鑑定評価等のサービスを求める割合が高くなっている。

【図3：消費者住宅購入意識調査(H20年・H15年比較)】

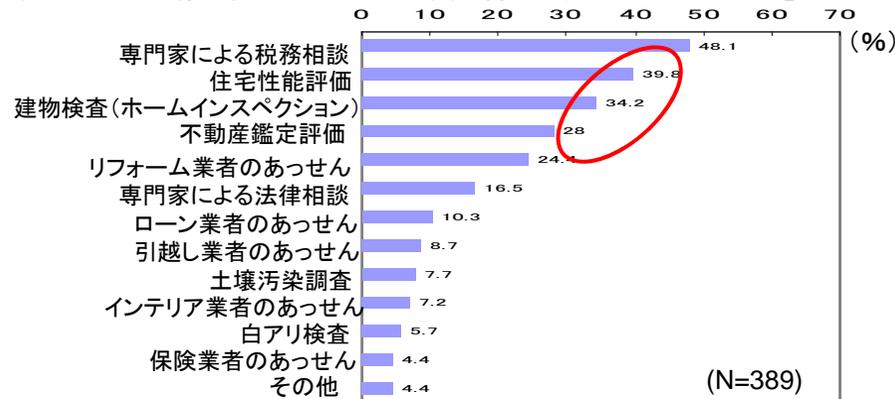


出典：平成15年度住生活総合調査(国土交通省)、平成20年度住生活総合調査(国土交通省)

【図4：既存一戸建て購入者が不動産の売買に際して受けたサービス】



【図5：既存マンション購入者が不動産の売買に際して受けたサービス】



出典：(社)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13回(2008年度)>」

4-2. 消費者の既存住宅に対するニーズ②

中古住宅を検討したにもかかわらず購入しなかった理由として、

- ・価格が妥当なのか判断できなかった ・リフォーム費用やメンテナンス費で割高になる
- ・隠れた不具合があるか不安である ・耐震性や断熱性など品質が低い

のほか、見た目の古さ、汚さといったリフォームにより解消される点を挙げる消費者が多い。

【図6: 中古住宅を検討したにもかかわらず買わなかった理由(中古住宅検討者のうち新築物件購入者/複数回答)】

