

平成30年11月8日
社会資本整備審議会産業分科会
第35回不動産部会資料

これからの不動産流通業

～ストック社会を支え、
社会に評価される産業を目指して～

目次

1. はじめに	P. 3
2. 多様化する既存住宅流通市場の動向	P. 5
① 既存住宅のマーケットボリューム（全国）	P. 6
② 〃（都道府県別）	P. 7
③ 首都圏のマンション動向	P. 8
④ 超高層マンションの竣工戸数の推移（首都圏）	P. 9
⑤ 投資用マンションの供給戸数の推移	P. 10
⑥ 消費者の既存住宅購入にかかる意識調査	P. 11
3. 消費者ニーズの多様化と不動産流通業の目指すべき方向	P. 14
① 多様化する既存住宅流通市場（問題提起）	P. 15
② 不動産流通市場・取引の実態を踏まえた流通制度・システムの整備	P. 16
③ 消費者から真に期待・信頼・尊敬される不動産流通業の展開	P. 20
④ IT技術の活用等によるCSとESの向上	P. 21

1. はじめに

最近の既存住宅流通をめぐる市場動向（着眼点）

- 首都圏のマンション市場では既存住宅流通量が新築を上回る
- ネット時代で不動産流通会社と顧客間の情報格差（非対称性）が格段に縮小
- 質の高いサービスを提供できる不動産会社が選択される時代
- 不動産流通業でのIT利活用の裾野が広がる

人が主役の不動産流通業がストック社会を支える重要な産業として
高い社会的プレゼンスを確立できるよう、
消費者の満足度 (Customer Satisfaction=CS) と
従事者の働きがい (Employee Satisfaction=ES) の双方を向上させるべく、
生産性向上・効率化にもつながるような
不動産流通のスタンダード (枠組み) 作りを目指す。

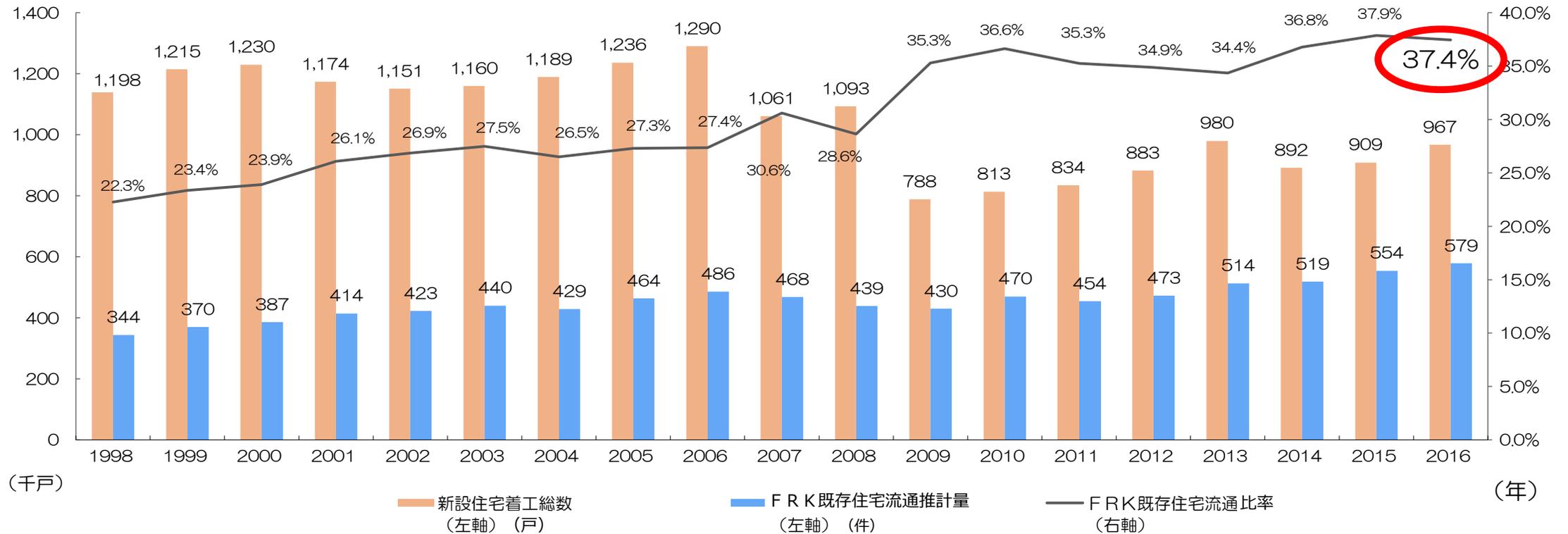
- ✓ 不動産流通市場・取引の実態を踏まえた流通制度・システムの整備 (P16-19)
- ✓ 消費者から真に期待・信頼・尊敬される不動産流通業の展開 (P20)
- ✓ IT技術の活用等によるCSとESの向上 (P21-22)

2. 多様化する既存住宅流通市場の動向

2-① 既存住宅のマーケットボリューム（全国）

➤ 既存住宅（中古住宅）市場は流通量が着実に拡大、住宅市場に占める既存住宅の割合は37.4%へと拡大

図1 FRK既存住宅流通推計量（全国ベース）



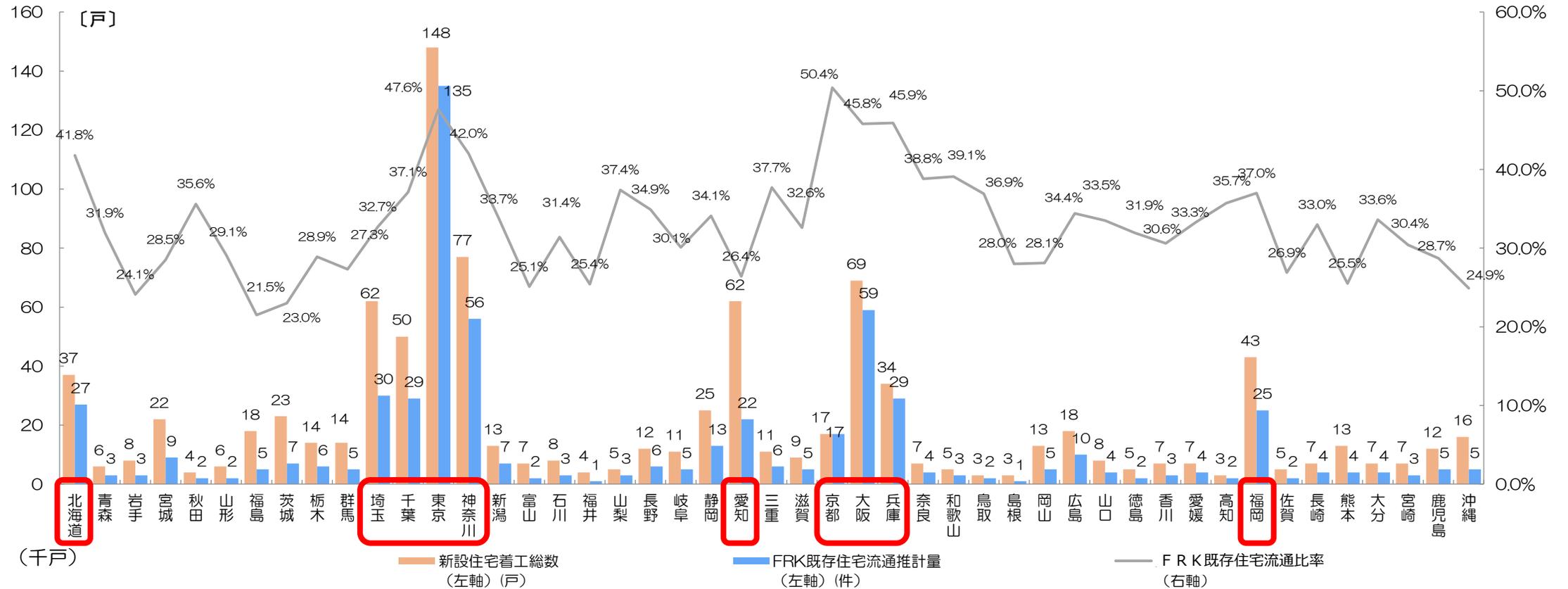
※FRK既存住宅流通推計量

既存住宅流通推計量とは、法人・個人により取得された既存住宅の総流通量を行い、購入者による居住の有無、取得後の用途を問わず、すべての既存の戸建て・マンション・賃貸住宅等の流通量を推計したものである。推計方法は、売買による建物（住宅・非住宅）の所有権移転登記個数を、住宅・土地統計調査による住宅ストック戸数と総務省の資料による非住宅のストック棟数により按分し、住宅の総流通量を推計している。

2-② 既存住宅のマーケットボリューム（都道府県別）

➤ 既存住宅市場は東京、大阪、愛知、札幌、福岡など大都市圏に集中

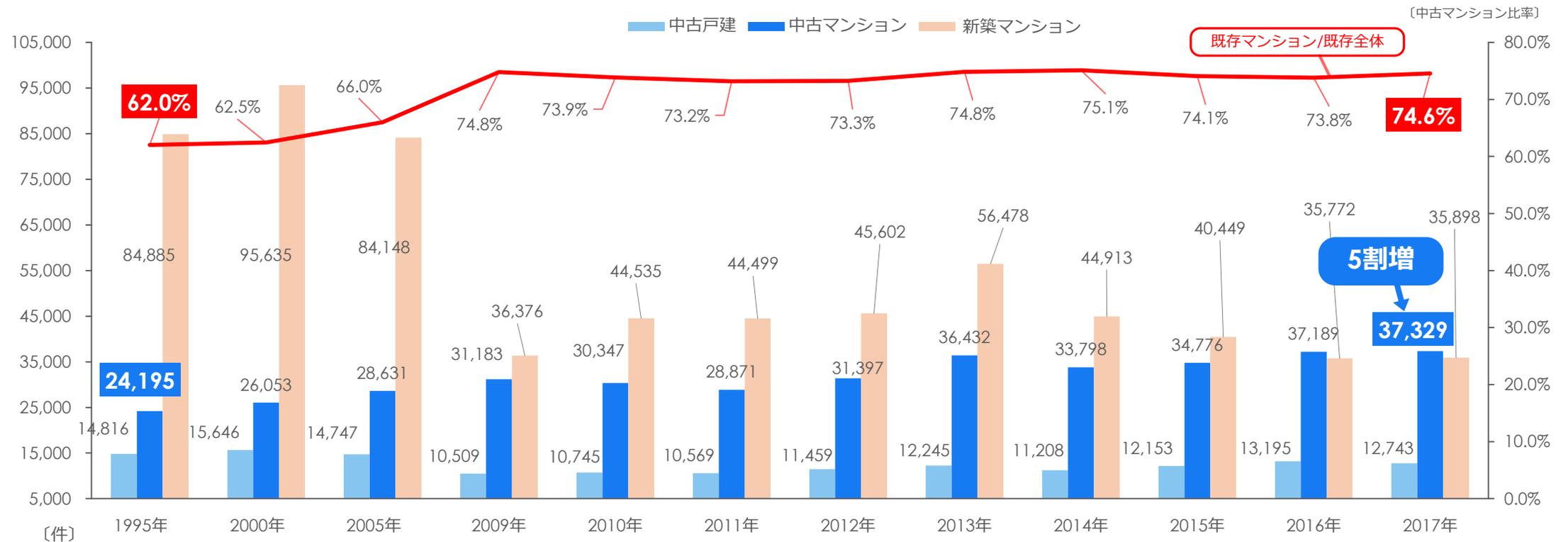
図2 FRK既存住宅流通推計量（平成28年速報値）（都道府県ベース）



2-③ 首都圏のマンション動向

- ▶ 首都圏の既存（中古）マンション市場はこの22年間で5割増加
- ▶ 既存マンションが既存住宅全体の7割強

図3 首都圏の中古戸建て及び中古マンション成約件数、新築マンション発売戸数

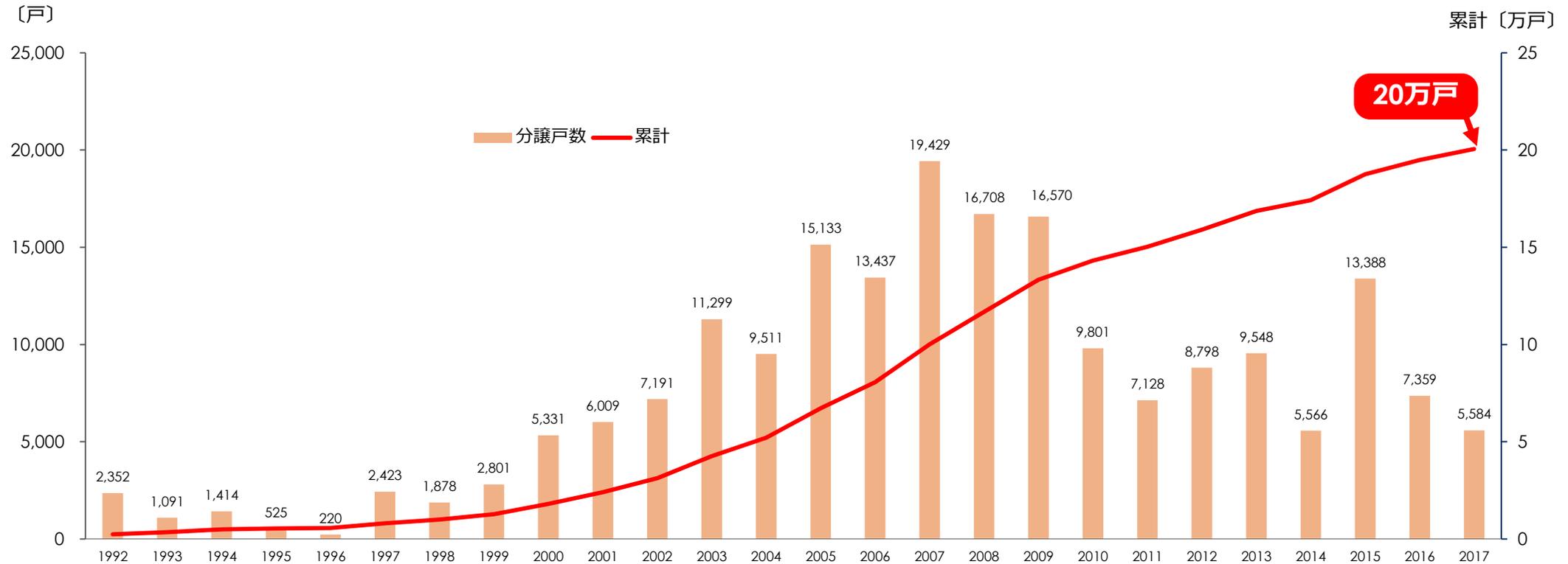


※東日本不動産流通機構データ(首都圏・中古戸建て及びマンション成約件数)、
 不動産経済研究所「2017全国マンション市場動向」「全国マンション市場40年史」を元にFRKにて作成
 1995年～2005年の中古戸建て及び中古マンション成約件数は年度集計
 ※首都圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県

2-④ 超高層マンションの竣工戸数の推移（首都圏）

▶首都圏での超高層マンションの供給は1992年当時から大きく増加

図4 首都圏の超高層マンション（分譲・20階建て以上）竣工戸数

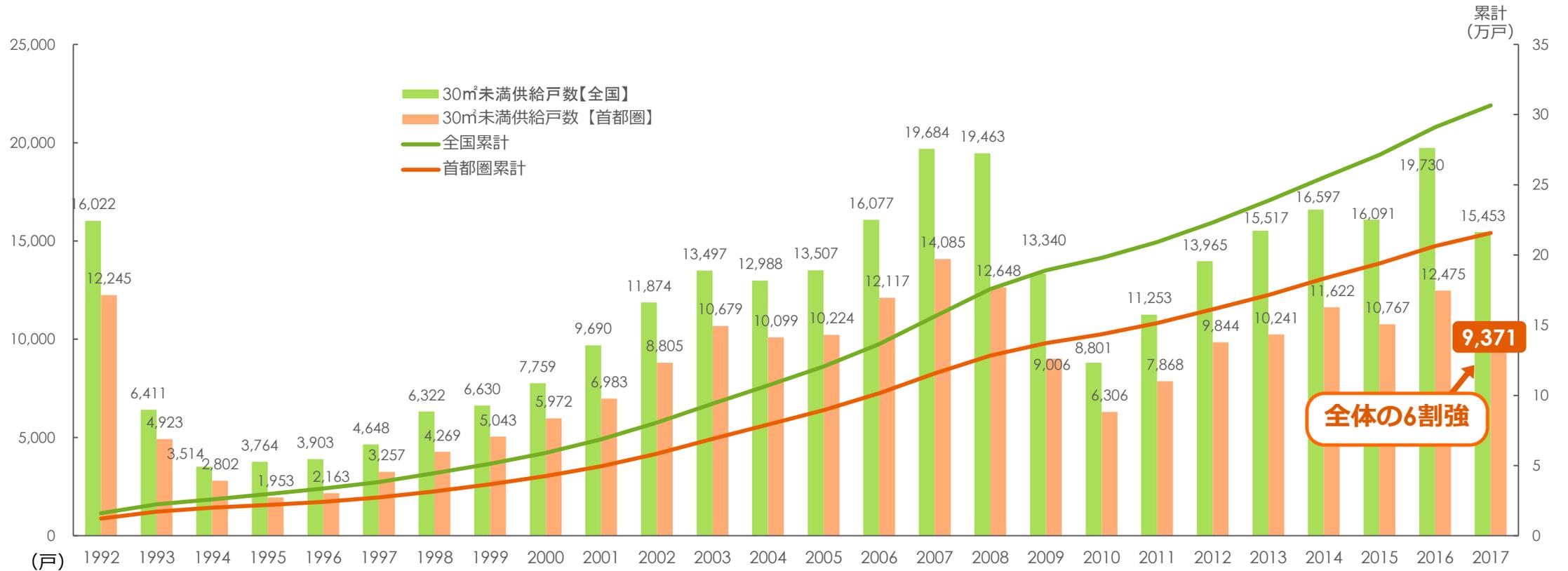


※不動産経済研究所「超高層マンション市場動向2018年」を元にFRKにて作成

2-⑤ 投資用マンションの供給戸数の推移

➤ 投資用マンション（30㎡未満のワンルームマンション等を投資用とみなす）の供給は、この25年間で着実に増加
 首都圏での投資マンション供給は全体の6割強

図5 投資用マンションの供給戸数

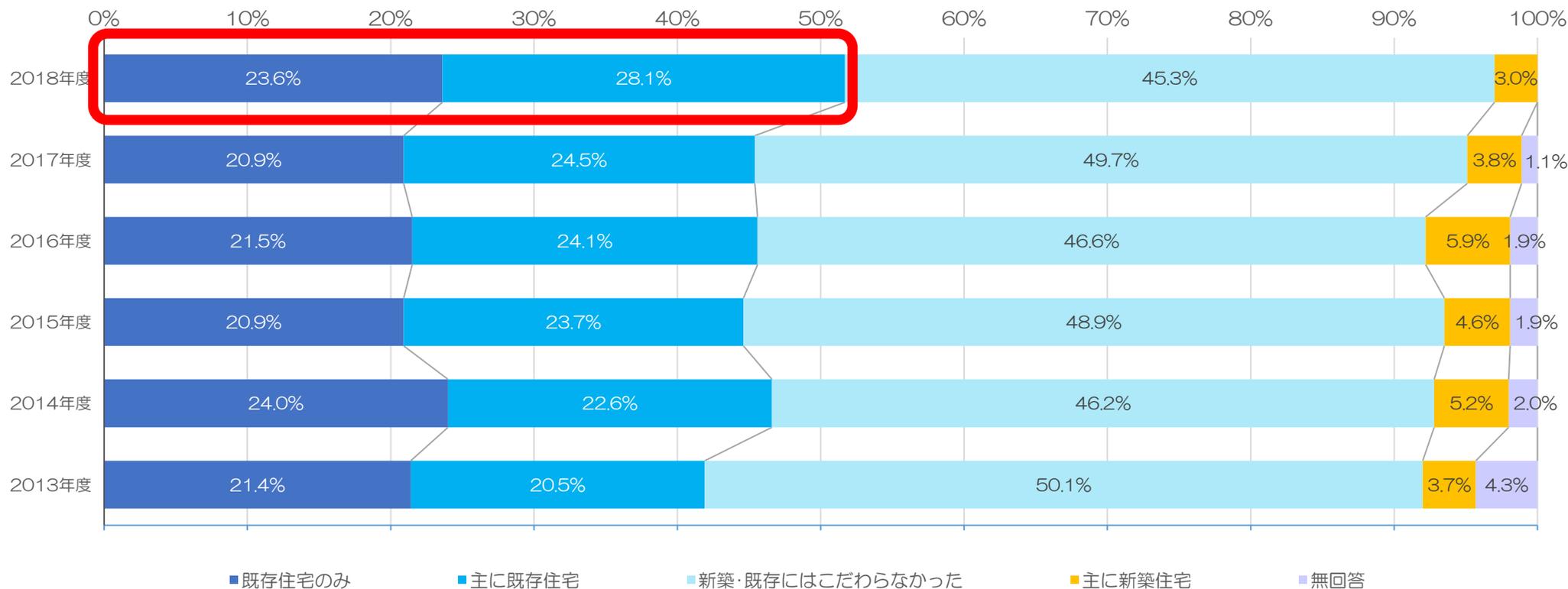


※(株)東京カンテイが保有する全国主要17都府県に分譲マンションデータを元にFRKにて作成
 ※首都圏：東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県

2-⑥ 消費者の既存住宅購入にかかる意識調査

▶ 既存住宅購入者のうち、既存住宅を中心に探した割合は過半数

図6 既存住宅購入者が住宅購入に当たって探した住宅



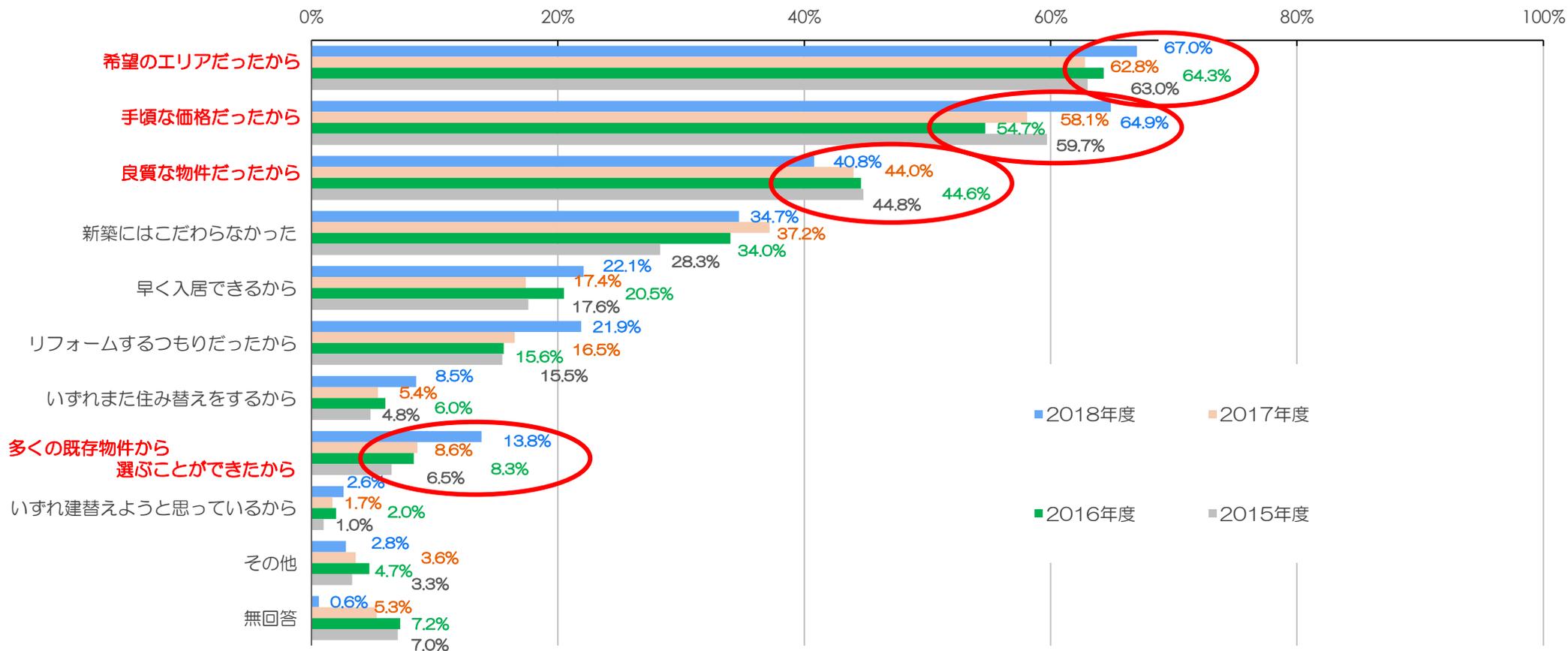
※ FRK「不動産流通業に関する消費者動向調査」

本調査は、首都圏1都3県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）で調査年の前年4月1日から当年3月31日の間に、購入した住宅の引渡しを受けた世帯を対象とした調査。調査対象者の抽出にあたっては、FRK会員会社が住宅タイプ（新築戸建て、新築マンション、既存戸建て、既存マンション）のバランスに配慮し、対象を抽出。2018年調査では、発送総数：2,539 回答数：870 回答率：34.3%。

2-⑥ 消費者の既存住宅購入にかかる意識調査

➤ 既存住宅購入者は 希望エリア ・ 手頃な価格 ・ 良質な物件 が購入の決め手、ストックの厚みも評価

図7 既存住宅を購入した理由

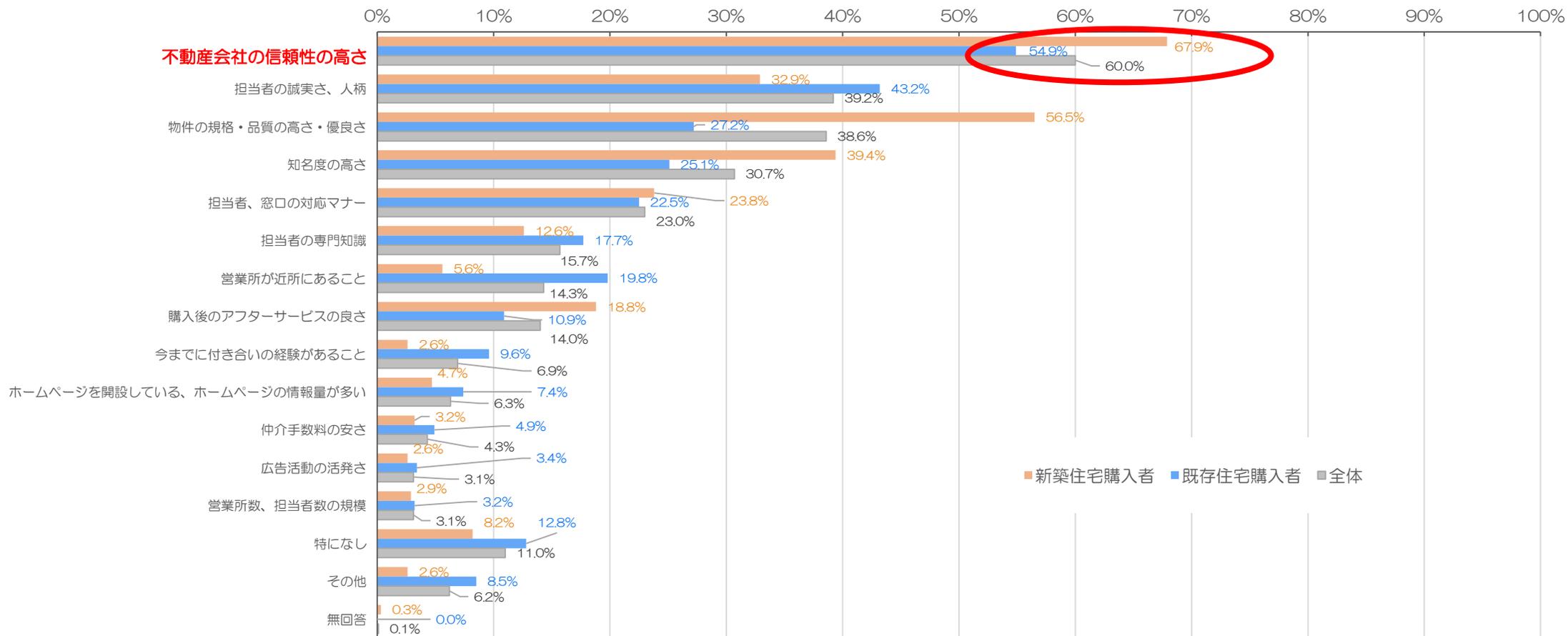


※ F R K 「不動産流通業に関する消費者動向調査」より

2-⑥ 消費者の既存住宅購入にかかる意識調査

▶不動産会社の選択は「信頼性の高さ」が決め手

図8 不動産会社を選んだ理由



※FRK「不動産流通業に関する消費者動向調査」より

3. 消費者ニーズの多様化と 不動産流通業の目指すべき方向

3-① 多様化する既存住宅流通市場（問題提起）

従来の既存住宅流通市場の活性化策

⇒ どちらかといえば下図のAの領域に焦点を当ててきたのではないか。

	実需（自己居住）	投資需要
戸建て	A	B
マンション	C	D



マーケット
の現状

現状はC、Dの領域も拡大し、顧客ニーズが多様化している。

- ・ 単身世帯・高齢者の増加等による**住まい方の変化**
- ・ 資産運用としての不動産需要の裾野拡大、**国際化** など



目指すべき
方向

不動産の特性、需要に即した流通制度・システムの整備を推進することで、**消費者から期待・信頼・尊敬**される不動産流通業という社会的評価を確立し、**消費者の満足度（CS）**の向上を目指すとともに、**従事者の働きがい（ES）**の向上等に努めることが求められる。

3-② 不動産流通市場・取引の実態を踏まえた流通制度・システムの整備 (戸建てとマンションの特性の違い)

戸建て

- 土地・建物すべて単独所有・専用
- 設計・維持管理上、**個人の自由度が高い**（オーダーメイド的）
- **物件ごとの個別性が高い**
- 建物建築後の維持・修繕の履歴情報・資料が重要

マンション

- 建物の構造上重要な部分は共有・共用
- 設計・維持管理上、**個人の自由度が小さい**（レディメイド的）
- **住戸ごとの個別性は少ない**
- 物件調査に際しては管理の状況が重要

3-② 不動産流通市場・取引の実態を踏まえた流通制度・システムの整備 (戸建ての課題)

の
これ
組
ま
み
で

- ▶ 建物状況調査の制度開始
一部宅建業者は宅建業法に沿った状況調査とこれに基づく瑕疵保証サービスを実施

- ▶ 住宅履歴情報の制度
「いえかるて」

今
後
の
課
題
・
提
案
等

- ▶ 建物状況調査はその先の保証と併せて、
既存戸建て住宅購入者の**安心を担保**する施策
として有効
- ▶ 実務上の課題（下表ご参照）に対処しながら
制度の普及を図る

- ▶ 制度活用のため、
住宅購入検討者や
宅建業者への開示
拡大等が検討課題

建物状況調査の
実務上の課題
(現場の声)

- (共通)
 - 調査依頼後結果が出るまで2~3週間を要し、営業現場には厳しい
 - 買主は無償なら積極的、売主は消極的
 - インспекターの不足、個人の資質にばらつき
 - 費用負担にトラブルのリスク有

3-② 不動産流通市場・取引の実態を踏まえた流通制度・システムの整備 (マンションの課題)

の
これ
組ま
みで

- ▶ 建物状況調査の制度が開始
一部宅建業者は、各社独自の基準による水回り等の設備を含む調査とこれに基づく保証サービスを実施

- ▶ マンション管理業協会の協力の下で情報提供の仕組みを整備
- ▶ 「マンションみらいネット」による管理組合の運営状況等の電子登録制度

今
後
の
課
題
・
提
案
等

- ▶ 建物状況調査は戸建てと同じ制度では機能しにくく、**制度の見直し**が望まれる
(例：管理組合の同意のルール化
管理会社による定期点検を調査に組み込む等)

▶ 重要事項説明の運用の弾力化等の検討

- ▶ 今後、タワーマンションも含め老朽化が進むことも踏まえ、管理組合・行政・関連業界の連携の下で、管理情報の調査に当たっての**ガイドライン**（大規模修繕計画関係の説明範囲等）の制定等を検討することが必要

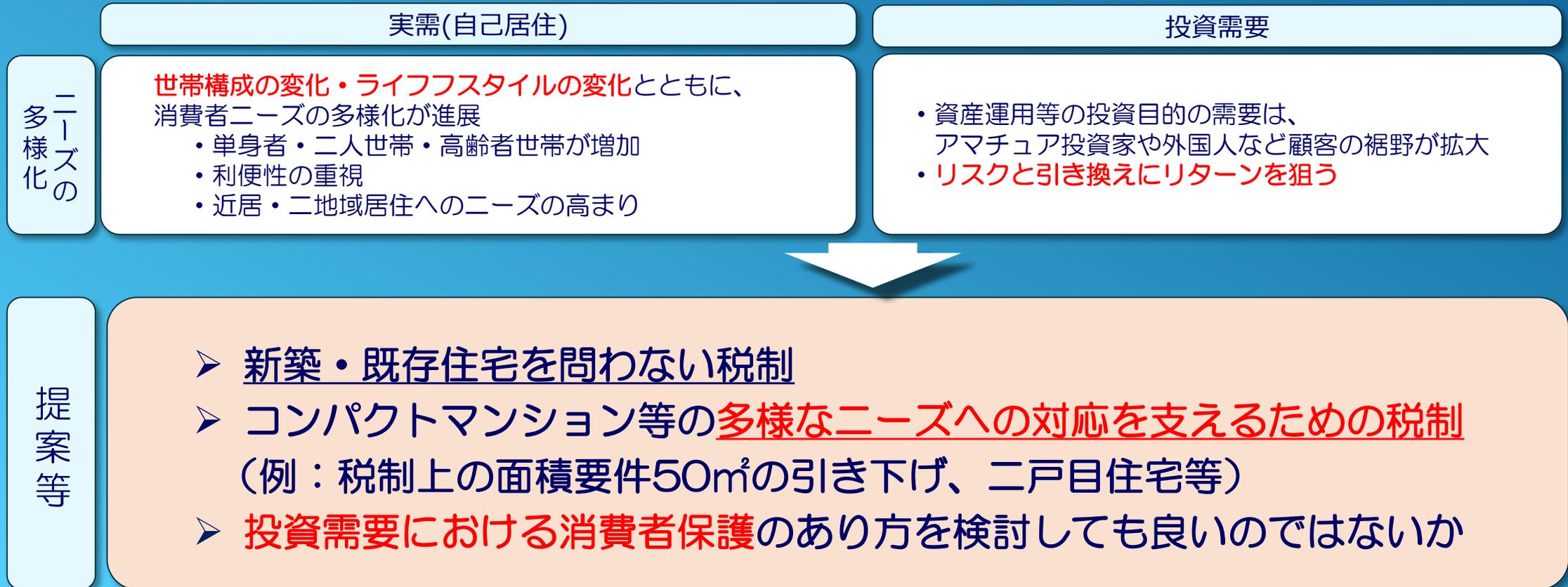
下線は行政の取り組みが必要な提案等

建物状況調査の
実務上の課題
(現場の声)

(マンション)

- 管理組合の調査への同意手続きが不明確等により、管理組合の同意が得られない
- 万一、共用部分に問題が見つかった場合の対応も不明確で不安

3-② 不動産流通市場・取引の実態を踏まえた流通制度・システムの整備 (ニーズの多様化)



(注) ライフステージに応じて住み替える際に、当初自己居住用に購入した住宅を賃貸住宅として運用し、新たな住宅を求めるなど、最近では実需と投資需要の境目が曖昧である事例も増加していると思われる。

下線は行政の取り組みが必要な提案等

3-③ 消費者から真に期待・信頼・尊敬される不動産流通業の展開

専門性を備えた人材の育成

- 実需(自己居住) :
ライフスタイルの多様化に応じた提案力、
相続等のコンサルティング能力の向上
- 投資需要 :
投資目的に応じた提案力の向上、
ファイナンシャルプランナー等の資格取得

従事者のモチベーションの向上

- 従事者のキャリアアップ・プロセスの見える化、資格取得の推奨
- 働き方の見直し、IT技術を活用した業務効率化と負担軽減

両輪で消費者の信頼を獲得

3-④ I T技術の活用等によるCSとESの向上

現在活用されている I T技術の事例

- (1) A I (アルゴリズムなど)を用いた価格推定システム
- (2) V Rによる物件内見
- (3) A Iを用いた物件の自動推薦システム

今後開発が予想される I T技術の事例

(1) 業務効率化のツール

(顧客管理システム (CRM)、トレーディング・マネジメント・システム)

- A Iによる見込み顧客の有望度推定機能・顧客折衝状況のマネジメント等の営業支援
- 重要事項説明・契約・登記・文書の保管等の各段階の電子化 (重説の記名押印義務の規制見直しの検討が必要になる)

(2) 契約書・重要事項説明の作成支援・法令等との整合性チェック

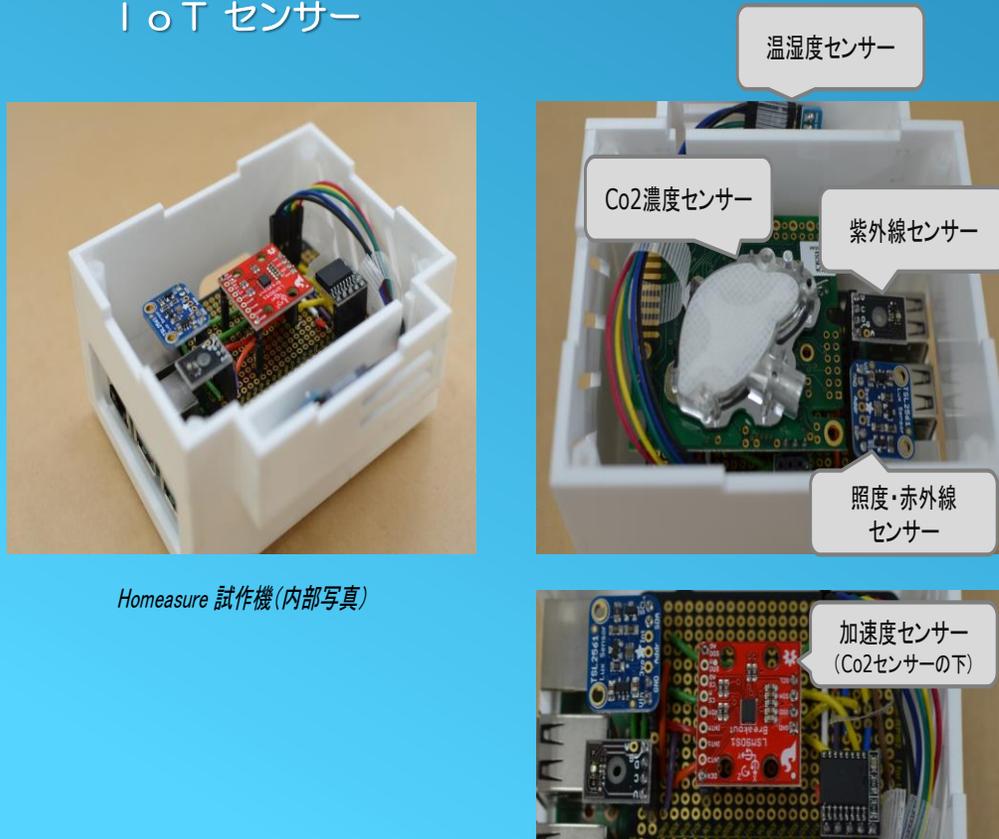
F R Kの今年度研究助成で、オントロジー工学を活用したベテラン宅建士のノウハウの構造化・文書化の研究に着手

3-④ IoT技術の活用等によるCSとESの向上

(3) IoTセンサーの活用

「住み心地」のデータを可視化（FRK平成28年度研究助成対象）

図9 不動産物件の住み心地計測のために研究開発したIoTセンサー



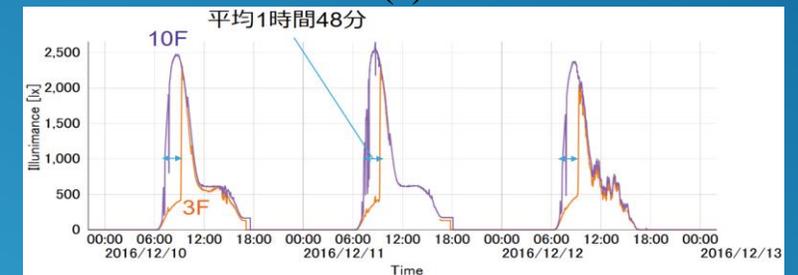
Homeasure 試作機(内部写真)

図10 IoTセンサーによる計測結果

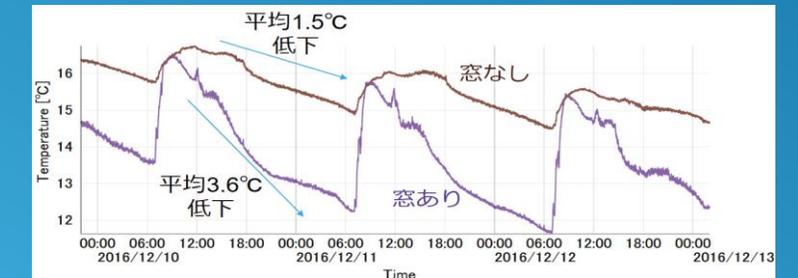


(a)

- (a) 2016年12月に計測実験を行った品川区高輪の中古マンション物件
- (b) 3Fと10Fの日照時間・照度計測



(b)



(c)

- (c) 10Fの物件の窓付き部屋と窓なし部屋における温度計測

窓付きの部屋の方が窓なしの部屋より寒く、日中と夜間の寒暖差が大きいことがわかる。

図9・図10はFRKコミュニケーション2018年7月号より転載

ご清聴ありがとうございました