

国土交通政策研究 第117号

PRILIT Research Report No.117

若年層、子育て世代等を含む多世代居住による地域コミュニティの 形成に向けた世代間住み替えの円滑化に関する調査研究

A study of the facilitation of intergenerational relocation
for the reactivation of the local community
by creating the multi-generational coexistence society

2014 年 8 月

国土交通省 国土交通政策研究所

主任研究官 尾藤 文人

研究官 田中 文夫

研究官 大野 佳哉

研究官 松永 千鶴

前研究調整官 山田 直也

前研究官 中島 裕之

前研究官 明野 斉史

August. 2014

Policy Research Institute for Land, Infrastructure, Transport and
Tourism, MLIT

Senior Research Officer

Research Officer

Research Officer

Research Officer

Former Senior Research Coordinator

Former Research Officer

Former Research Officer

Fumito BITO

Fumio TANAKA

Yoshiya ONO

Chizuru MATSUNAGA

Naoya YAMADA

Hiroyuki NAKASHIMA

Tadafumi AKENO

はじめに

我が国では、少子高齢・人口減少社会の到来に伴い、高齢世代、子育て世代への対応は重要かつ喫緊の課題となっているが、高齢世代と子育て世代の居住ニーズと住宅ストックの間には依然として大きなミスマッチが存在している。また、大都市近郊の一部地域では住民が一斉に高齢化する問題も顕在化しており、地域コミュニティをいかに維持するかも社会問題となっている。

こうした課題の解消を通じ持続可能で活力ある地域づくりを実現していくためには、一つの街に多世代が共存し高齢化に伴う地域力衰退を予防する「多世代共存社会」や良質なストックの多世代にわたる有効活用を通じて民間需要の潜在力を引き出す「ストック循環型社会」の構築について検討し、実現に向けた方途を提示していくことが必要だと考えられる。

本研究は、「人々の住み替え行動」や「中古住宅流通の阻害要因」に着眼点を置き、各種調査（文献調査、インターネットによるアンケート調査、ヒアリング及びインタビュー調査）を実施し、調査結果を分析することにより、「多世代共存社会」に向けた人々の住み替え誘導や「ストック循環型社会」に向けた中古住宅流通の促進に関して検討した。

本研究の実施（平成 24 年度・25 年度）に関して、千葉大学大学院の池邊このみ 教授、小林秀樹 教授、京都府立大学大学院の檜谷美恵子 教授、大阪市立大学大学院の三浦研 准教授、公益財団法人 日本住宅総合センターの行武憲史 主席研究員より貴重なご意見をいただいた。

本研究にご協力いただいた皆様方には重ねて心より御礼申し上げます。

平成 26 年 8 月

国土交通省 国土交通政策研究所

主任研究官

尾藤 文人

研究官

田中 文夫

研究官

大野 佳哉

研究官

松永 千鶴

前研究調整官

山田 直也

前研究官

中島 裕之

前研究官

明野 斉史

要旨

持続可能で活力ある地域づくりを実現していくためには、一つの街に多世代が共存することと高齢化に伴う地域力衰退を予防する「多世代共存社会」や良質な住宅ストックが多世代にわたり有効活用される「ストック循環型社会」を構築することが求められる。

国土交通省としては、「良質な住宅ストックの供給と不動産流通のシステム改革」を主な政策の一つとしており、その中で 2020 年（平成 32 年）までに中古住宅・リフォームの市場規模を倍増（20 兆円）することを目標に掲げている。

第 1 章においては、以上のような社会状況や政策動向を背景に、「人々の住み替え行動」や「中古住宅流通の阻害要因」に着眼し、「多世代共存社会」や「ストック循環型社会」の構築へ向けた方途の礎を検討することを本研究の目的として設定した。

第 2 章においては、中古住宅流通に関する法制度と既存文献を整理することにより、中古住宅流通に関する取り組み及び課題の変遷を抽出し、中古住宅流通の活性化へ向けた今後の課題をとりまとめた。

第 3 章においては、「人々の住み替え行動」を把握することを目的として、インターネットによるアンケート調査を実施し、住み替え実践者及び検討者が居住地や居住形態の選択要因について、考慮要素をどのような条件、環境下で選択したのかなどを把握した。

第 4 章においては、「中古住宅流通の阻害要因」を把握することを目的として、住宅流通に関する関係主体である不動産業者（媒介者）に対するヒアリング調査、住宅所有者（供給者）、住宅購入者（需要者）に対するインタビュー調査を実施し、特に戸建て中古住宅の売買や賃貸の実態、戸建て中古住宅供給層、需要層の特徴、空き家のままにして流通させない要因などを把握した。

第 5 章においては、以上の調査を踏まえ、本研究の目的である「多世代共存社会」に向けた人々の住み替えの誘導や「ストック循環型社会」に向けた中古住宅流通を促進に関して検討した。

Keyword：多世代共存社会、ストック循環型社会、住み替え、中古住宅流通

Executive summary

In order to realize a sustainable and vibrant local community, the establishment of a “Multi-Generational Coexistent Society” that prevents the declination of regional vitality due to the progress of an aging society, and the establishment of a “Housing Stock Recycling-Oriented Society” in which good-quality housing stock is effectively utilized by multi-generational citizens, are required.

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism holds “the supply of good-quality housing stock, and system reform of resale housing transaction” as one of its main policies. The policy sets a goal to double the resale and renovated housing market size to 20 trillion yen by 2020.

Chapter 1: Aim of this research

Under the above mentioned social background and policy trend, this research focuses on “housing relocation behavior” and “preventive factors of resale housing transaction”, and further aims to investigate the measures for establishing a “Multi-Generational Coexistent Society” and a “Housing Stock Recycling-Oriented Society”.

Chapter 2: Examining the legal system of resale housing transaction and existing sources

In chapter 2, by examining and organizing the legal system of resale housing transaction and existing sources, the history of the tasks and projects regarding resale housing transaction is studied. The future tasks to be fulfilled in order to activate the resale housing transaction are derived from the study.

Chapter 3: Survey on selection factors affecting mover’s residential place and style

In chapter 3, people’s “housing relocation behavior” is examined through a web-based questionnaire survey. The selection factors affecting the mover’s choice of residential place and style are examined, concerning the selection conditions and circumstances under which the house movers (and prospective movers who have considered moving in the past) made the choice.

Chapter 4: Perception survey of resale housing transaction agents on resale housing stock

In chapter 4, in order to analyze the “preventive factors of resale housing transaction”, a survey of real estate brokers who are considered to be the relevant agents in housing transaction, and an interview survey of house owners (suppliers) and house buyers (consumers) also considered to be the relevant agents, were conducted. Especially the present situation of resale detached housing sales and rental, and the characteristics of detached housing suppliers and consumers, as well as the factors preventing transaction, etc., were analyzed based on the surveys.

Chapter 5: Investigation of measures for housing relocation stimulation and resale housing transaction promotion

In chapter 5, based on the main findings of the above mentioned research, the measures for stimulating people’s housing relocation in pursuance of a “Multi-Generational Coexistent Society”, and promoting resale housing transaction in pursuance of a “Housing Stock Recycling-Oriented Society”, are investigated.

Keywords: Multi-Generational Coexistent Society, Housing Stock Recycling-Oriented Society, Housing Relocation, Resale Housing Transaction

目次

第1章 研究の目的.....	1
1-1 研究の背景と目的	1
1-2 研究の着眼点	1
1-3 研究の方法	1
第2章 中古住宅流通に関する法制度および既存文献の整理	2
2-1 中古住宅流通の活性化に向けた政策.....	2
2-2 中古住宅流通に関する課題と取り組み	3
2-3 中古住宅流通に関する課題の変遷	4
2-4 中古住宅流通の活性化に向けた今後の課題	33
第3章 住み替え実践者及び検討者の居住地と居住形態の選択要因に関する調査	34
3-1 調査方法.....	34
3-1-1 調査方法と調査対象	34
3-1-2 分析対象の抽出方法	35
3-1-3 調査対象者抽出結果	36
3-1-4 抽出セグメント別結果	40
3-1-5 分析の視点	41
3-2 集計結果.....	42
3-2-1 回答者の属性.....	42
3-2-2 住み替えの状況	53
3-2-3 生活環境の評価	61
(1) 現在の満足点	74
(1) 現在の不満点	81
(2) 周辺の住環境の現在の不満点（複数回答）	83
(3) 生活しやすい立地条件の現在の不満点（複数回答）	85
3-3 周辺の生活環境を重視した層の分析.....	88
3-3-1 周辺の生活環境を重視した層の割合	88
3-3-2 周辺の生活環境を重視した層の特徴	90
3-3-3 周辺の生活環境に対する満足度	111
3-3-4 周辺の生活環境を重視した内容	112
第4章 中古住宅流通の関係主体の中古住宅ストックに対する意識に関する調査	116
4-1 不動産流通業者に対するヒアリング調査	116
4-1-1 調査概要	116
4-1-2 ヒアリング結果の分析	117
4-2 中古住宅供給者、需要者へのインタビュー調査	122
4-2-1 調査方法	122
4-2-2 インタビュー調査結果の分析	127
第5章 人々の住み替えの誘導及び中古住宅流通の促進に関する検討	133
5-1 多世代共存社会に向けた人々の住み替えの誘導に関する検討	133
5-2 ストック循環型社会に向けた中古住宅流通を促進に関する検討.....	134

第 1 章

研究の目的

第1章 研究の目的

1-1 研究の背景と目的

少子高齢・人口減少社会の到来に伴い、高齢世代、子育て世代への対応は重要かつ喫緊の課題となっているが、高齢世代と子育て世代の居住ニーズと住宅ストックとの間には依然として大きなミスマッチが存在している。また、大都市近郊の一部地域では住民が一斉に高齢化する問題も顕在化しており、地域コミュニティをいかに維持するかも社会問題となっている。

こうした課題の解消を通じ持続可能で活力ある地域づくりを実現していくためには、一つの街に多世代が共存し高齢化に伴う地域力衰退を予防する「多世代共存社会」や良質なストックの多世代にわたる有効活用を通じて民間需要の潜在力を引き出す「ストック循環型社会」の構築について検討し、実現に向けた方途を提示していくことが必要だと考えられる。

国土交通省は、「良質な住宅ストックの供給と不動産流通のシステム改革」を主な政策の一つとしており、その中で2020年（平成32年）までに中古住宅・リフォームの市場規模を倍増（20兆円）することを目標に掲げ、平成24年3月に「中古住宅・リフォームトータルプラン」を策定している。

以上のような社会状況及び政策動向を背景に、本研究は、「多世代共存社会」、「ストック循環型社会」の構築へ向けた方途の礎を検討することを目的に実施した。

1-2 研究の着眼点

本研究では、次の2つに着眼点を置き、調査を組み立て、実施した。

1つは、人々の住み替え行動である。人々が住み替え先を選択する際に重視する要素を把握し、その要素を、住まいづくりやまちづくりに取り込むことで、多世代共存社会へと住み替えを誘導することが可能となる。

もう1つは、中古住宅流通の阻害要因である。中古住宅流通量が増えない要因には、法制度、商慣習、人々の意識など様々な要因が考えられる。そうした流通阻害要因を把握することで、ストック循環型社会へと中古住宅流通の促進のための課題が明らかになり、それを取り除く方策の検討が可能になる。

1-3 研究の方法

本研究は、次の方法で実施した。人々の住み替え行動に着眼した調査では、インターネットによるアンケート調査を実施し、住み替え実践者及び検討者が居住地や居住形態の選択要因について、考慮要素をどのような条件、環境下で選択したのかなどを把握した。

中古住宅流通の阻害要因に着眼した調査では、住宅流通に関する関係主体である不動産流通業者（媒介業者）に対するヒアリング調査、住宅所有者（供給者）、住宅購入者（需要者）に対するインタビュー調査を実施し、戸建て中古住宅の売買や賃貸の実態、戸建て中古住宅供給層、需要層の特徴、空き家のままにして流通させない要因などを把握した。

第 2 章

中古住宅の流通に関する法制度及び既存文献の整理

第2章 中古住宅流通に関する法制度および既存文献の整理

2-1 中古住宅流通の活性化に向けた政策

わが国の住宅政策においては、終戦直後の深刻な住宅難の解消を起源とし、その後は景気対策の意味合いも強く帯びつつ、常に新築住宅の供給が推進されてきた。しかし、人口減少社会の到来、少子・高齢化の進行、環境制約の増大や、成長社会から成熟社会への移行といった経済社会の変革を背景として、近年、住宅流通市場の重視、住宅ストックの重視へ政策転換が図られている。

このフローからストックへの住宅政策の転換は、平成12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・宅地政策について」ではじめて公的に提案された。また、明確に「ストック重視」が打ち出されたのは平成13年3月13日に閣議決定された第8期住宅建設五カ年計画からとなり、計画の一環として策定された「住宅市場整備行動計画」（いわゆるアクションプログラム）では、住宅金融公庫の既存住宅向け融資の拡大や既存住宅の検査と性能評価・表示制度の導入、マンションの維持管理履歴情報の登録制度創設、価格査定システムの確立、インターネットを利用した成約価格情報の蓄積・提供などが盛り込まれた。

国土交通省としては、その後、これら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たが、その集大成として「住生活基本法（平成18年法律第61号）」が平成18年6月に施行され、住宅政策がフローからストック重視へと大きく舵を切ることが宣言された。健全な住宅市場の整備や住宅の長寿命化などが重視すべき政策として盛り込まれることになり、「住生活基本法」に基づいて、従来の住宅建設五カ年計画に代わる全体計画として平成18年度から平成27年度までの10年間にわたる国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、「住生活基本計画（全国計画）」を平成18年9月19日に閣議決定し、既存住宅の流通シェアを平成15年の13%から平成27年には23%に引き上げるといった目標数値が設定された。

さらに、同計画において、「今後の社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね5年後に見直し、所要の変更を行う」こととされていることから、平成23年度から平成32年度の10年間を計画期間とする新たな「住生活基本計画（全国計画）」を平成23年3月15日に閣議決定し、既存住宅の流通シェアを平成20年の14%から平成32年には25%に引き上げるといった目標数値が設定された。

2-2 中古住宅流通に関する課題と取り組み

この間における中古住宅流通に関する課題と取り組みは以下のように整理できる。

【中古住宅評価の適正化】

課 題	取 り 組 み
○住宅の性能等を判断する目安がない ・築 20 年で一律減価する査定方法の在り方 ○住宅を評価するための図面等の基礎的資料が不足している ・修繕履歴情報の未整備 ○住宅の性能等が建物価値に反映されない ・建物の状態に応じた評価方法の未整備	○住宅性能の評価・表示 ・新築住宅の住宅性能表示制度（2000 年 4 月） ・既存住宅の住宅性能表示制度（2002 年 12 月） ・新築住宅の長期優良住宅制度（2009 年 6 月） ○住宅修繕履歴情報の蓄積・活用 ・200 年住宅に伴う「住宅履歴書」の整備（2008 年 11 月法律成立） ・長期優良住宅制度による維持保全計画の作成（2009 年 6 月） ・住宅履歴情報「いえかるて」の普及に向けた協議会の設立（2010 年 5 月） ○建物評価手法の構築 ・宅地建物取引業者が利用する価格査定マニュアルの改訂（長期優良住宅認定への対応：2009 年 7 月）

【中古住宅の質に対する不安の解消】

課 題	取 り 組 み
○中古住宅の品質（不具合等）が分からない ○瑕疵等があった場合の保証が不十分である ○中古物件のアフターサービスが不備である ○中古住宅に関する情報が不十分である ・取引価格、管理状況が不透明 ・売り主と買い主の情報の非対称性	○住宅の現況把握 ・住宅の不具合等の有無を調査報告する既存住宅のインスペクションの普及促進 ○購入物件の瑕疵保証 ・中古住宅保証制度（2001 年 4 月） ・中古住宅の瑕疵を保証する既存住宅売買瑕疵保険の提供（2009 年 12 月） ・リフォーム瑕疵担保制度（2010 年 3 月） ○物件・価格情報の提供 ・民間事業者による物件情報提供サイト ・国交省による不動産の取引価格情報提供制度（2006 年 4 月） ・レインズが保有する成約情報を活用した不動産取引情報提供サイト（2007 年 4 月） ・マンションの管理状況を公開する「マンションみらいネット」の発足（2006 年度）

【中古住宅流通上の障害除去】

課 題	取 り 組 み
○リフォーム市場が未成熟である ○インスペクション、リフォーム等、売買時のワンストップでのサービス提供等が不十分である	○流通事業者の連携 ・ワンストップでの関連サービスの提供等に向けた事業者間連携協議会の取組支援（2012 年度） ○税制優遇の拡充 ・証券化住宅ローン（フラット 35）の融資対象に既存住宅も追加（2004 年 10 月）、築年数制限の撤廃（2005 年 1

○新築住宅に比べて税制上不利である	月) ・各種住宅税制において既存住宅の築年数要件が撤廃(2005年度改正) ・フラット35 リフォームパックの導入(2012年7月)
-------------------	--

【住宅ストックの活用】

課 題	取 り 組 み
○住宅の資産としての活用が不十分である ○賃貸化など、住み替えに伴う従前住宅の有効活用が不十分である	○リバースモーゲージの普及 ・住宅金融支援機構によるバリアフリー・耐震改修等に対する高齢者向け返済特例制度(2001年10月) ・厚労省による低所得者向け不動産担保型生活資金貸付制度(2002年度) ・民間金融機関によるリバースモーゲージの提供 ○住み替え支援 ・移住・住みかえ支援機構による高齢者等の住み替え支援事業(2006年10月)

2-3 中古住宅流通に関する課題の変遷

概ね2000年以降に公表された、中古住宅流通促進をテーマにした主要な著書、論文を収集し、公表された年に制定された関連法令や政策等の動きに照らして、文献の中で指摘している、中古住宅流通の活性化に向けた課題を次のとおり整理した。

なお、収集に当たっては、国立国会図書館の蔵書検索システム(NDL-OPAC)を活用し、検索キーワードは「中古住宅」「住み替え支援」「定住支援」「定住促進」とした。

法律・政策・制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出 典
1999年 4.27 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」可決	■附帯決議において「中古住宅の保証体制の整備」が早急に検討すべき課題として提起された。	
9. 「21世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について」中間報告	■既存住宅ストックの重視、改善、流通促進を示す。	
2000年 4.1 住宅の品質確保の促進等に関する法律施行(瑕疵担保期間10年に)	今後の中古住宅流通市場に大きな影響を与えるポイントとして ①すでに金額ベースではわが国のEコマース分野の最大市場となっているインターネット経由不動産取引のさらなる拡大 ②1999年9月に住宅宅地審議会より公表され、既存住宅ストックの重視、改善、流通促進を示した「21世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について」の今後の展開 ③品確法による住宅性能表示、保証の中古住宅への適用に向けての流れ ④消費者契約法の与える影響	中古住宅流通市場 購買意欲は高水準 今年品確法やインターネット取引などがポイントに ● 針谷 博史 ● 特集 2000年の不動産流通市場の動向 ● 月刊不動産流通., 18(10) (通号 215) 2000.04

法律・政策・制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出典
	⑤ハウズビルダーによる自社施工物件囲い込みの流れが与える影響 など、様々なものが考えられる。	
	■ 中古住宅需要の抑制原因 日本の住み手の意識は、中古住宅を避け、新築住宅を好んでいることが歴然としている。このような意識の違いをもたらした原因のかなりの部分は、文化の違いではなく、むしろ政策や制度、あるいは経済状況など市場環境の違いを反映していると考えられる。 ①生活様式と住宅生産技術の急激な変化 ②リフォーム市場の未成熟 ③金融公庫の中古住宅に対する融資条件 ④住宅性能情報の不足 ■ 中古住宅市場の供給抑制原因 中古住宅市場が未発達である原因の最大のものは、そもそも耐久性のある住宅が市場に供給されてこなかったことである。 ①生活様式と住宅生産技術の急激な変化 ②家族向け借家市場の欠如 ③リフォーム市場の未発達 ④地価上昇と予算制約	中古住宅市場に関する住み手の意識―需要面と供給面から、中古市場が発達しなかった原因を探る ● 八田 達夫 ● 特集 中古住宅再考 ● すまいろん / 住宅総合研究財団 [編]., (通号 55) 2000.06
	中古住宅を性能で評価する仕組みはやっと一緒に就いたばかりで、以下に掲げる事項について、官民間わず国全体で取り組んでいく必要がある。 ①中古住宅の総合的評価手法の確立 ②非破壊検査により性能を適切に評価できる診断手法の確立 ③検査員・インスペクターの育成及びその活動がビジネスとして成立し得る仕組みの構築 ④部材の交換容易性、更新性の高い住宅供給システムの推進 ⑤住宅の履歴を保管することを社会的常識として位置づけるような動機付け ⑥居住者の住宅についてのメンテナンスに対する意識の向上喚起 また、今後 ①新築から中古まで一貫した住宅の診断・登録システム ②適正な価格査定システム が確立され、その結果、 ③中古住宅取引きのルール化と消費者保護の充実が図られることを期待したい。	中古住宅の有効活用に向けて―公庫の新しい取り組みから ● 八野 行正、小澤 敏成、河田 崇 ● 特集 中古住宅再考 ● すまいろん / 住宅総合研究財団 [編]., (通号 55) 2000.06
	「住宅の長寿化」指向にともなって、戸建て中古住宅市場の活発になることが期待され、安全で質の高い戸建て中古住宅が市場に出て、正当な取引が行われるように条件を整えることが必要である。すなわち、①維持管理の良さを積極的に評価する建物評価方法、②その住宅の管理経歴や現況(不具合箇所や積極的評価箇所など)に関する情報を手軽に、正確に入手できる社会制度、③住宅の補修や手入れを実施しやすく、住み手(所有者)も参加しやすい社会条件、さらに、④戸建て中古住宅の価値を認め、安易に建替えにくくする社会環境、などを整備せね	戸建て中古住宅の質確保の仕組み―米国と豪州の購入前住宅検査制度を調査して ● 中野 迪代 ● 特集 中古住宅再考 ● すまいろん / 住宅総合研究財団 [編]., (通号 55) 2000.06

法律・政策・制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出典
	ばならない。 中古住宅流通を活性化するためには以下のような課題がある。 ①<u>新築住宅と中古住宅の間での制度面での不平等の廃止</u> ②<u>中古住宅購入希望者に対する十分な情報提供の実現</u> ③<u>中古住宅の質を判定する評価方法、基準の確立</u> ④<u>長期の使用に耐えうる良質の住宅建築の誘導</u> ⑤<u>流通に耐えうる汎用性の高い住宅建築の誘導</u> ⑥資産価値重視から利用価値重視への価値観の転換	中古住宅流通市場の問題点と今後の課題 ● 老沼 志朗 ● 特集 2『ストック重視』型住宅対策を探る ● 都市住宅学 / 都市住宅学会編集委員会 編., (通号 30) 2000.06
2001 年 4.1 中古住宅保証制度スタート	中古住宅流通市場は 1998 年末より好調に転じ、99 年、2000 年と活況を呈してきた。追い風が吹く状況が続いていたが、2000 年秋口よりは市場動向に変化の兆しが見られる。	中古住宅流通市場 少子高齢化、ストック重視、IT 活用一多様な状況への柔軟な対応がポイントに ● 針谷 博史 ● 特集・2001 年の不動産流通市場の動向 ● 月刊不動産流通., 19(10) (通号 227) 2001.4
	<u>公庫マンション情報登録制度</u>の創設 管理規約や長期修繕計画などマンションの共用部分の維持管理内容が、公庫の維持管理要件を満たしていることを公庫が認定した第三者機関があらかじめ確認・登録し、優良中古マンション融資等の手続き等に活用するとともに、中古住宅購入者等に維持管理が良好なマンションを事前にわかりやすくするもの。	公庫マンション情報登録制度の創設について ● 住宅金融公庫住宅環境部ストック管理課 ● Special Edition 中古住宅市場の活性化に向けた環境整備 ● 住宅金融月報 / 住宅金融公庫総務部広報課 編., (593) 2001.6

法律・政策・制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出 典
	住宅市場整備行動計画(アクションプログラム)案について ①<u>中古住宅の検査制度、性能表示制度の整備推進</u>(案) 売買等に当たって、中古住宅の現況を検査するとともに、必要に応じて耐震性能等について表示する新しいサービスを中古住宅市場に導入することにより、中古住宅取引の不安を解消し、適切な維持管理を推進する(平成 14 年度の実施を目指す)。 ②<u>マンションの維持管理等に係る履歴情報の登録</u>について マンションの維持管理等に関する情報を第三者登録機関に登録し、その情報を開示することにより、管理組合の維持管理を支援するとともに、適切な維持管理がなされているマンションが市場において適正に評価されることを目的とする。 ③<u>中古住宅の不動産市況情報の提供促進</u>について 消費者の円滑な不動産購入に資するために、指定流通機構(レインズ)の持つ平均成約価格などの市況情報を、さらにきめ細かくインターネットを通じて提供する。 ④<u>中古住宅の質を考慮した価格査定システムの構築</u>について 中古住宅を質に応じて評価することにより、中古不動産流通の活性化を図る。 ⑤<u>インターネットの活用等によるリフォーム市場の再編</u> リフォーム工事を発注しようとした消費者には、「どの事業者を選べばよいかわからない」、「工事内容が不明確で不安」等の問題が存在。このため、インターネットの活用等により消費者がアクセスしやすく信頼できるリフォーム市場を整備することが必要。	住宅市場整備行動計画(アクションプログラム)案について ● 国土交通省住宅局住宅政策課 ● Special Edition 中古住宅市場の活性化に向けた環境整備 ● 住宅金融月報 / 住宅金融公庫総務部広報課編., (593) 2001.6
8.1 マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行 8.23 住宅市場整備行動計画(アクションプログラム)公表	中古住宅を取得する消費者は、必ずしも一時しのぎ的あるいは低価格狙いで中古住宅を購入しているわけではない。当初から、新築／中古の別なく適切な条件のよい住宅を検索し、結果として中古住宅を選択している者が多い。 また、世帯年齢にもよるが、必ずしも「終の棲家」とは考えていない。必要に応じて買い換えを考えている。このことは、多くの消費者が将来的には買い換えを視野に入れて住宅を選択していることを意味している。 住宅ストックの膨大な社会において、従来のように大多数の人が、先ず世帯分離して賃貸住宅あるいは社宅に居住し、次に持ち家の取得に向かい、そこが「終着駅」で動かないと考えることは、無理がある。買い換え、売却、用途変更等によってミスマッチを解消することが相当割合存在すると想定する必要がある。 このような事態から見ると、中古住宅市場の重要性は明らかである。必ずしも持ち家に限ったことではないが、不動産市場取引の障害を除去し、市場を活性化することは合理的な政策である。 市場取引の障害、換言すれば、市場が十分には機能しない原因が様々あるが、特に持ち家に関して整理すると次の 4 点に集約できるのではなかろうか。なお①は、今回国土交通省が実施した調査検討対象そのものである。特に、買い換えに着目すると、②の障害は重要であろう。 ①<u>住宅の市場評価の困難性</u> ②購入代金調達のリスク	中古住宅市場の活性化に向けて ● 松本 光平 ● 特集 中古住宅市場の活性化に向けて ● 住宅., 50(8) (通号 587) 2001.8

法律・政策・制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出典
9.20 「改革先行プログラム」公表 10.1 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行	③価格変動 ④高額の売買手数料 ■中古住宅購入からみた問題事例 <情報の開示時期・方法、情報の量と質の問題> ①住宅購入に係わる重要な情報を購入予定者が収集・把握できない ②住宅の性能情報(現在の状態)が開示されてない・情報がない ③住宅の生まれや育ち(新築時及び修繕・リフォーム等の履歴)の情報がない(竣工図面も含め) <情報の質と判断支援体制の問題> ④客観的に情報を収集する専門機関・人がいない ⑤第三者による価格査定・評価が行われない ⑥建物の修繕・リフォームの状態と価格が連動していない ■これからの課題 ○履歴情報の登録(図面管理も) ○第三者による住宅検査の実施 ○中古住宅仲介の仕組みの見直し ○修繕・リフォームの技術・市場整備 ○メンテナンス教育とマンパワー育成 ■安全で安心な中古住宅の取引のために ○不動産流通、特に中古住宅の取引において購入予定者が適正な情報を把握した上で住宅購入を意思決定できるようにすること ○第三者機関による住宅購入前検査が実施できる仕組みづくり ○「仲介の仕組み」の見直し ○良好な住宅をつくり、住宅を長持ちさせる仕組みづくりが必要	民間企業の中古住宅市場活性化への取り組みー適正な情報開示による中古住宅の取引のために ● 齋藤 広子 ● 特集 中古住宅市場の活性化に向けて ● 住宅., 50(8) (通号 587) 2001.8
2002 年 8.20 中古住宅性能表示制度スタート 9.4 長寿命木造住宅整備指針策定	日本における中古住宅居住の現状について、住宅・土地統計調査を中心とする資料分析により、以下のことを明らかにした。 ※ここで中古住宅とは、過去に他の世帯が住んでいたものを購入した住宅とし、借りていた住宅を購入した場合を含むものとする。 ①我が国の中古住宅居住は東京圏や大阪圏などの都市部に偏っている。建て方別に見ると、一戸建て・長屋建て中古住宅が、共同建て・その他建て方中古住宅より多数であり、中古住宅居住率では一戸建て・長屋建ては共同建て・その他より低率である。都道府県別の一戸建て・長屋建て中古住宅居住率は大阪府や京都府など京阪神で高い傾向があり、都道府県間の差が見られる。 ②東京、大阪、名古屋の三大都市圏において一戸建て持ち家の中古住宅居住率をみると、いずれの大都市圏でも敷地面積 100 m²未満程度の小規模な住宅、調査時(平成 5 年)およそ築 20 年の昭和 46~50 年建築の住宅が高率になる。 ③東京圏、大阪圏、名古屋圏の一戸建て中古住宅居住率は 11.0%、19.0%、6.9%である(平成 5 年)。この圏域差は、各圏域内における一戸建て持ち家の規模別の戸数構成に関係していると	中古住宅市場における小規模一戸建て持ち家の特徴 ● 青木 留美子・多治見 左近・梶浦 恒男 ● 生活科学研究誌 / [大阪市立大学大学院生活科学研究科・生活科学部]『生活科学研究誌』編集委員会 編., 1 2002

法律・政策・制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出 典
	考えられる。一戸建て持ち家を敷地面積別に区分した場合、敷地面積 100 m²未満の住宅比率は東京圏、大阪圏、名古屋圏 24.4%、37.6%、9.6%となる。大阪圏で敷地面積100 m²未満程度の小規模な住宅が高率であり、名古屋圏では低率である。 ④平成 5 年調査直近 5 年間に一戸建て持ち家に入居した世帯について、世帯主年齢と世帯年収を指標とした需要層の平均を見た。東京圏と大阪圏では中古住宅入居世帯は中古以外入居世帯に比べ年齢年収ともに低い傾向が見られた。名古屋圏では中古住宅入居が少数でサンプルが少ない影響もあり、中古需要層と中古以外需要層の位置関係は明確にはならなかったが、名古屋圏では、敷地面積 100～150 m²一戸建て持ち家入居の平均世帯収入が 700 万円に満たず、東京圏や大阪圏に比べ、費用の面で一戸建て持ち家を取得しやすいと考えられる。 ⑤一戸建て持ち家の敷地面積別居住年数は、大規模な住宅ほど長く、小規模なほど短い。小規模なほど中古住宅になりやすいと考えられる。 中古住宅居住は都市部に偏っており、特に大阪圏で高率であり名古屋圏で低率であるという地域差の要因については、上記の③、④より次のように考察できる。大阪圏には中古住宅になりやすい小規模住宅が多く存在すること、また所得面から、東京圏では借家層となる世帯が大阪圏では小規模な一戸建て持ち家を取得しており、この中には中古住宅としての取得も多いと考えられることである。名古屋圏では中心部に近い地域でも敷地面積 100 m²以上の一戸建てが比較的多くみられ、また所得の点でもこの規模以上の新築の一戸建て持ち家を取得しやすいことが、中古住宅居住率が低いことに影響していると考えられる。 しかし、住宅の地域性については、気候風土の問題、歴史的背景、住居観の地方性など、さまざまなことが関係していると考えられる。また、各都市の産業形態など都市構造の違いを加味した、より詳細な分析も必要であると考えられる。 日本の中古住宅流通は欧米に比べ低調であるが、流通している一戸建て中古住宅は敷地面積が狭小なものが大半を占めるなど、規模の面では良質であるとはいい難く、中古住宅市場は量的にも質的にも乏しいといえる。しかしその反面、<u>小規模な一戸建て住宅が、若年層や一時取得者などの持ち家需要に対して大きな役割を果たしている</u>とも考えられる。 既存ストックの有効活用という点で、中古住宅居住の促進は重要である。良質なストックが循環するための方策を探るには、我が国の中古住宅居住の現状をより詳細に把握する必要がある。今後の課題として、持ち家借家を含めた住宅需給構造における中古住宅の位置の解明などがあげられる。	

法律・政策・制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出典
	10月に制度を改正した「<u>住宅金融公庫リ・ユース(中古)住宅購入融資制度</u>」は中古の住宅を購入する際に利用できる制度で、融資を利用することができる住宅の概要としては、建築後2年を超えた住宅(建築後2年以内の場合は、今までに人が住んだことがある住宅)、「リ・ユース住宅調査判定書」の総合判定欄においていずれかのタイプの要件に適合すると判断された住宅等である。 公庫では平成14年10月より、従来以上に政策誘導機能の強化を図りつつ、良質な住宅の流通を支援するため、すべてのリ・ユース住宅について、外壁や基礎に著しいひび割れがない等、適切な維持管理状況にあることを融資の要件とした。それに伴い償還期間を延長するなど、融資制度の改正を行った。 リ・ユース住宅における技術的要件としては、「①規模等・建築基準法適合性」、「②耐震性」、「③維持管理状態(維持管理状況及び維持管理体制)」、「④機能的耐用性」及び「⑤基準金利適用基準(バリアフリー、耐久性、省エネルギー)」の大きくわけて5つの要件がある。	住宅金融公庫リ・ユース住宅購入融資制度について ● 住宅金融公庫住宅環境部ストック管理課 ● Special Edition 良質住宅のストック形成支援(2) 中古住宅 ● 住宅金融月報 / 住宅金融公庫総務部広報課編., (610) 2002.11
2003年	中古住宅が住宅市場で主たる位置を確保するに至らしめるためには、以下の各項目について検討する必要がある。 ①<u>長寿命化</u> ②<u>転用可能性(設計の汎用性と可変性)</u> ③<u>中古住宅の性能評価</u> ④<u>流通システムの成立</u> ⑤社会的背景:社会制度、社会通念	特別論文 住宅性能と資産価値の維持—中古住宅の価値の維持をはかるには ● 真鍋 恒博 ● 住宅土地経済 / 日本住宅総合センター[編]., (48) 2003.Spr
	高齢者等の住宅資産の流動化による住み替え支援の促進のために ①<u>住み替え支援センターの設置</u> ②住宅循環円滑化支援事業の概要 住宅資産の賃貸化を支援する「住宅循環円滑化支援事業」を実施。具体的には以下の施策を講ずる。 ○住宅循環円滑化保証基金の整備によるサブリース家賃の保証制度の確立 ○管理代行システムの確立 ○敷金保全ルール確立	行政情報コーナー 高齢者等の住宅資産の流動化による住み替え支援の促進について ● 国土交通省住宅局住宅総合整備課 ● 月刊不動産流通., 22(1) (通号 254) 2003.7
10.1 住み替え支援センター発足	中古住宅取引が活性化しないいくつかの原因に対する方策が施されれば、中古住宅取引市場も活性化し厚みが増すことになる。その方策は以下の通りである。 ①<u>情報の非対称への対処</u> ②<u>取引費用の軽減</u> ③住宅ローンの問題 ④負のエクイティの問題	輪講 都市住宅学(22) 新築住宅市場と中古住宅市場 ● 森泉 陽子 ● 都市住宅学 / 都市住宅学会編集委員会 編., (43) 2003.Aut
2004年	—	

法律・政策・制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出 典
2005 年	長引く地価の低迷や、空前の新築マンション分譲ラッシュの影響で停滞が続いていた中古住宅市場に明るい兆しが見えてきた。 平成 17 年度税制改正において、住宅ローン減税などをはじめとする特例措置で中古住宅にかかる築後経過年数要件が撤廃されることになり、中古住宅流通市場活性化への期待が高まってきた。 また地域によっては、地価の下げ止まりなどにより新築住宅価格に上昇傾向も見られ、立地などの点で条件の良い中古住宅に値頃感も出てきている。仲介会社の間でも、中古住宅売買への取り組みを積極化するところが見られるようになってきた。 2002 年に「品確法」の適用範囲が中古住宅に拡大されるなど、良質な中古住宅ストック拡充に向けての取り組みも進んでおり、ユーザーの中古住宅への関心、認識も徐々に変化してきている。 その意味で今回の減税措置は、中古住宅ストックの流通活性化にさらなるインパクトをあたえるであろうとの期待は業界のみならず各方面で高まっている。もっとも、コスト面のメリットだけでは購入層は動かない。<u>付加価値を高めるためのリノベーションやリモデル、リフォーム面での取り組み、良質なストックを維持するためのメンテナンスや管理面での取り組み、さらには中古住宅取引の透明性を高めるためのインスペクションシステムの確立など</u>、本格的な中古住宅流通市場の確立に向けての課題は多い。これを機に不動産業界の取り組みの活発化に期待したい。 昨年の東京都心はじめ一部大都市圏における業務物件取引市場は、まさに風に乗る波を碎いて突き進む勢いに溢れた市況であった。その背景は、JREIT、私募ファンドをはじめ内外の投資家層の広がりをベースに、低金利、デューデリジェンスの普及による情報公開の拡大と取引の透明性の高まり、景気回復による事務所需要の拡大、また減損会計導入を控えたオフバランスニーズ等、さまざまな要因が挙げられる。しかし大きな背景には、わが国経済の復活と、地価の下げ止まりまたは一部上昇の基調があったといえよう。長きに渡り不動産市場の最大のリスクであった地価の継続的下落傾向が、大都市圏中心に大きく減退したのは確かであり、この流れは今後さらに確実なものとなるだろう。その意味でも昨年は、不動産流通市場復権の年であったといえることができる。	流通フラッシュ 税制改正「築年数要件撤廃」で中古住宅流通活性化に高まる期待 ● 月刊不動産流通., 23(9) (通号 274) 2005.3 中古住宅流通市場 業界インフラ整備は順調に進展。ストック・需要拡大で、市場に一層の活力 ● 針谷 博史 ● 特集 どうなる?2005 年の不動産市場 ● 月刊不動産流通., 23(10) (通号 275) 2005.4

法律・政策・制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出 典
	日本の住宅の特徴的な問題点として次の３つを挙げている。 ①新築時には高いが、中古になると急激に値段が下がる。 ②住み継がれず、寿命が短い。 ③個別性が強く、街並みはバラバラ。 こうした状況を以下のように変えていくべきである。 ①新築時にもっと安く、しかも中古になっても値段が下がらない。 ②壊されずに住み継がれ、長寿命。 ③共有された住宅の型があり、街並みに節度や趣きがある。 中古住宅の品質に対する不安、あるいは品質がわからないことに対する不安を解消するために設けられたのが<u>既存住宅性能表示制度と既存住宅保証制度である。しかし、これまでのところ両制度とも期待どおりには利用が進んでいない</u>。その原因の可能性として以下のようなことが挙げられる。 ①<u>検査や保証の内容が消費者の求めているものと乖離している。</u> ②制度を利用するために満たさなければならない<u>要件が厳しすぎる。</u> ③<u>利用に要するコストが高い</u>(評価機関や保証期間の手数料だけでなく、申請のための準備、手続き、検査の立会等に要するものもろのコストの問題)。 ④<u>中古住宅売買の取り引きの流れ、あるいは情報の流れの中に上手に組み込まれていない。</u> ⑤<u>売主やその仲介業者にとって不利な品質情報が明らかになり、売りにくくなるので嫌われている。</u> おそらくすべてが複合して制度利用が進まないと考えられるが、特に④と⑤の問題が大きい。 ①買い手は耐震性に最も関心が高い。折しも今年から、住宅ローン減税等の適用要件に耐震基準への適合が一部組み込まれることになったので、一層耐震性への関心が高まると思われる。これをてこに、売り手サイドが検査の実施と品質情報の提供に向かうように促す。 ②住宅ローンを提供する金融機関も、担保物件の品質に重大な関心を持っているはずである。ローンの優遇というアメとからめながら、検査の励行を金融機関が後押しするよう働きかける。 ③例えば新築時に性能評価を受けた住宅の所有者は、中古として売る際にも、検査を受けることに抵抗が少ないであろう。これらを突破口として品質情報オープン化の流れを作る。 ④検査済みの物件であること等の表示について、物件情報誌や不動産情報サイトの協力を得る。	中古住宅の品質情報提供促進の視点 ● 水流 潤太郎 ● 特集=家歴書・血統書 ● すまいろん / 住宅総合研究財団 [編]., (通号 75) 2005.夏

法律・政策・制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出典
2006 年 6.8 住生活基本法施行	2005 年の中古住宅流通市場は、堅調な動きが明確になった年といえよう。当初は、先行きにやや悲観的な見通しが多かったものの、企業業績の回復が家計にも普及し始め消費の盛り上がりや株価の上昇など、終わってみれば足元の景況感は大きく改善した年となった。価格や金利水準、融資条件などで中古住宅の取得環境も安定的に推移しており、都心の地価や新築マンション価格が強含みとなる中で、中古住宅に対する需要も底堅く推移することが見込まれる。 そうした中、顧客の関心が高まっているのが住宅に対する安全性である。 新築時の検査体制強化に合わせて、既存ストックが市場に現れる際に安全性や資産価値が容易に確認できるよう、 <u>修繕履歴の蓄積やインスペクション、合理的な価格査定などを促す体制作りが必要</u> といえる。	中古住宅流通市場 堅調さ取り戻す市場、価格も安定へ。質的向上を促し持続的成長への好機に ● 上村 要司 ● 特集 どうなる?2006 年の不動産市場 ● 月刊不動産流通., 24(10) (通号 287) 2006.4
9.1 改正住宅の品質確保の促進に関する法律（品確法）施行（住宅性能評価制度の見直し等） 9.19 「住生活基本計画」策定 11.29 国土交通省、ホームページで「不動産取引情報提供システム」試験運用開始	中古住宅市場の整備に向けては <u>情報の非対称性の解消が肝要であることや、既存住宅評価の確立に向けて情報の透明性向上が必要であることなどが既往の研究において指摘されて</u> おり、政府としても既存住宅の性能表示制度等の導入を図っている。しかし、これらの制度は新築住宅の供給がなお旺盛な現状においては普及・活用が進まない状況にある。 一方、住宅取得機会に占める中古住宅の比重が大きい OECD 諸国、特にヨーロッパの国々においては品質関連情報の流通に関わる政策のデザインが中古住宅市場の効率性と密接に関わっているとの認識の下、近年様々な制度改革が進められつつある。 今後、環境制約の強化やストックの成熟化が進む中で住宅取得機会上より大きな役割を果たすことが期待される中古住宅市場の活性化・効率化を推進するためには、 <u>中古住宅の品質関連情報が効率的に流通する仕組みを構築することにより、中古住宅の品質に対する消費者の不安を軽減する必要がある。</u> その場合、売主に①中古住宅の品質に係るどのような情報を②取引のどの段階で提供しよう情報開示政策をデザインするかは中古住宅市場の効率性（市場に参加する売主・買主が取引に付随して負担する情報収集費用などの物理的費用と取引に要する時間費用）を規定する重要な要因となる。 まず、開示する情報の内容については、購入希望者がある程度対象住宅に品質（欠陥の有無の可能性）を推定可能なものとする必要がある一方で、売主サイドに重い負担をかけない（売却に伴う取引費用の増大はかえって市場の活性化を妨げかねない）水準とする必要があり、日本の関連制度のうち、既存住宅の住宅性能表示制度における必須項目の評価結果などがこの両方の条件を満たすと考えられる。この場合、より詳細な評価については物件の購入予定者が開示される評価結果や物件の構造、建設年代等に応じ適宜任意で実施する仕組みとすることが考えられる。 また、情報の開示時期については、市場に供される段階など早い段階とするほど売買合意後の品質関連でのトラブルの発生が	中古住宅市場の効率性向上に向けた政策デザインに関する考察 ● 淡野 博久 ● 日本建築学会計画系論文集., (607) 2006.9

法律・政策・制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出 典
	回避できる一方で、条件面で協議が整う見込みが立っていない段階での調査費用は売れ残りにより無駄な投資となるリスクが大きい。 現在の日本のように中古住宅の市場性が新築住宅に比べ劣っている状況では、上記の売れ残りによる損失発生リスクが大きい一方で、将来的に中古住宅市場が主要な住宅取得機会を提供するようになり、市場の連鎖性が高まることで売主の多くが買主として情報開示の便益も享受できるようになった段階では、売れ残りリスクは低減される。したがって、日本の中古住宅市場の活性化・効率化に向け、最も費用(市場参加者の負担)対効果(市場の拡大)上有効な政策デザインとしては、当面、<u>既存住宅の性能表示制度における必須項目の評価結果を重要事項説明に追加して消費者の品質不安を軽減しつつ市場の活性化を推進し、将来的には中古住宅市場の拡大状況(連鎖性、地域・物件による売れ残りリスク等)を踏まえ、物件が中古住宅市場に供される段階での品質関連情報を一般に開示することを義務付ける仕組みに移行することが考えられる。</u> 最後に、<u>住宅品質関連情報の開示制度が中古住宅市場の活性化に向け実効性を発揮するためには、信頼性・正確性の確保と関連コストの低減による取引費用の抑制を図る必要がある。</u>信頼性等の確保に向けては関連資格制度の整備や問題が発生した場合の紛争処理の円滑化など、現行の住宅性能表示制度と同様の枠組みを適用することが考えられる一方で、取引費用の低減に向けては売主による開示内容を最小限の範囲・精密度とすることや、診断項目毎の有効期間の設定、低価格物件にかかる柔軟な適用等不必要な検査の実施が回避されるような方策を推進する必要がある。	
2007 年	2006 年に価格の底打ちを確認した中古住宅流通市場は、その後も堅調に推移している。首都圏や近畿圏では中古住宅の取引件数・価格の双方で増勢が続き、中古マンション・戸建て住宅とも市場規模は拡大している。直近では取引の増加が鈍化し拡大傾向に減速感もみられるが、継続的な低金利や新築価格の上昇など中古市場を取り巻く環境は良好さを保っている。 住生活基本法の成立に伴い、07 年度からストック重視の視点に基づく政策面の後押しがいよいよ具体化する。<u>耐震改修やバリアフリー化などの住宅性能の向上や修繕履歴の蓄積、維持管理の適正評価や取引価格の開示など、円滑な流通に向けた制度インフラの普及はこれからだ。</u>市場では、インスペクションやバイヤーズエージェント等のコンサルティングサービスが次第に支持を広げており、中古物件の買取再販やオークションといったビジネスモデルも定着しつつある。ようやく価格上昇が確かなものとなった中古住宅市場において、新たなビジネスや制度インフラを生かした息の長い市場拡大に向けた取り組みが求められているといえよう。 地球温暖化対策の一環として、国土交通省は、住宅の省エネルギー対策を強化するため、中古住宅を対象とした新たな省エネ評価手法の検討に乗り出した。既に新築や改築などを対象とし	中古住宅流通市場 価格上昇で市場の拡大続く。持続的成長に向けた取り組みが本格化 ● 上村 要司 ● 特集 どうなる?2007 年の不動産市場 ● 月刊不動産流通., 25(10) (通号 299) 2007.4 中古住宅の省エネ評価手法確立へー国交省「性能表示制度」への組み込み検討ー

法律・政策・ 制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出 典
	た住宅の省エネ基準があるが、一定規模以上の住宅だけが対象とされている。そのため新評価手法では、規模にかかわらず中古住宅向けに確立し、質の高い住宅を購入する際の目安となる国の「住宅性能表示制度」に組み込むことを検討している。 02年に定められた中古住宅の性能表示制度は省エネ対策に関する基準が確立されていないが。同省は、中古住宅向けの新評価手法を確立すれば、省エネ性能が明確な中古住宅の流通が促進される効果が生まれ、住宅全体の省エネ対策の底上げにつながるとみている。 さらに同省は、新しい評価手法で省エネ性能が認められた中古住宅が、住宅金融支援機構が低利融資する優良住宅取得支援制度の対象となることも期待している。	規模にかかわらず対象に ● 地 方 行 政 ., (9898) 2007.6.18

法律・政策・制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出 典
	既存の住宅の有効利用を図りつつ、住生活の安定の確保等を図るという住生活基本法の趣旨を実現するためには、<u>中古住宅についての情報が購入希望者に適切に開示され、購入者が不測の損害を被ることなく、円滑な取引が図られることが重要である。</u> 中古住宅の売買には、売主と買主との間の売買契約の成立を仲介する宅地建物取引業者（以下宅地建物取引業者を「宅建業者」と、仲介を行う宅建業者を「仲介業者」という。）が関与するのが通常であり、仲介業者が情報提供に関しても重要な役割を担っている。 ホームインスペクションは、隠れた物理的瑕疵の存否の情報が当然に買主に提供されることにはならないという売買契約実務における現状を打開するものであるといえる。 もっとも、売主の多くはホームインスペクションを行うことによって隠れた瑕疵が明らかになって当面の売買価格が低下することを懸念し、ホームインスペクションを行おうとしない傾向にある。 だからといって、一般に売主にホームインスペクションの実施を法律上義務付けることは実際には不可能であると考えられる。さしあたり、<u>ホームインスペクションの普及を法的に支援する方策としては、宅建業法上の重要事項説明の活用が考えられる。</u>すなわち、宅建業法上の書面による重要事項説明事項に「当該宅地建物についてインスペクションが行われている場合には、その内容」を加えるということが考えられる。仲介業者にインスペクションの実施そのものを義務付けるのは、仲介業者の職務に鑑みて無理だとしても、石綿や耐震診断と同じように、<u>インスペクションが行われているのであればその内容を説明することが仲介業者の義務とし、それによって売主がインスペクションを行っているかどうかを明らかにすることを通じて、売主によるインスペクションの実施を促すという方策が現実的な対応であろうと考える。</u> ホームインスペクションが普及すれば、隠れた物理的瑕疵をめぐる紛争は減少し、売主が後に紛争に巻き込まれることも減少する。また、将来の売主になりうる建物の所有者は、ホームインスペクションを意識してより適切な建物管理を行うようになり、既存の住宅の有効利用を図りつつ、住生活を安定されることができると期待される。 ホームインスペクションの普及は、単なる消費者保護にとどまらず、住生活の安定の確保及び向上の促進に寄与するものであり、関係各方面の努力が望まれる。	中古住宅物件流通における消費者保護 ● 熊谷 則一 ● 特集 既存の良質な住宅の活用 ● 日本不動産学会誌 / 出版編集委員会 編., 21(2) (通号 81) 2007
2008 年 11.28 長期優良住宅の普及の促進に関する法律(200 年住宅法)成立	2007 年の中古住宅流通市場は、一つの転機を迎えたといえる。成約価格は依然として上昇基調にあるものの、首都圏を中心に取引量は減少し始め、中古戸建て市場は取扱高ベースで縮小に転じている。	中古住宅流通市場 取引はしばらく軟調に推移。市場の外部環境にも注意を ● 上村 要司 ● 特集 どうなる?2008 年の不動産市場 ● 月刊不動産流通., 26(10) (通号 311) 2008.4

法律・政策・制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出 典
2009 年	今後、世帯数が減り始め、新設着工戸数の右肩上がりの増加は望めなくなる。住宅各社では、ストックを重視したビジネスモデルへの節目の時を迎えたとの認識が広がっている。住宅を新規に供給することにより、ストックから派生するビジネスを重視し、中古住宅の売買や建て替え需要で収益を確保する戦略を模索している。 大手住宅会社 9 社は、<u>良質な既存住宅の流通活性化に向け、共通の査定方式でブランド認定する制度を立ち上げた。ブランド名は「SumStock(スムストック)」である。</u> スムストックが販売する中古一戸建て住宅は、地域や建築後の経過年数にもよるが、概ね建売住宅の 6～7 割程度の価格である。しかも、以前は中古住宅では住宅ローンを利用しにくかったが、最近では住宅金融公庫と民間金融機関が提携した「フラット 35」なら中古でも新築とほぼ同じ条件でローンを組めるようになっている。	中古住宅市場の動向―市場環境の変化と需要動向 ● ヤノ・レポート., (1268) 2009.3.25
	2008 年は世界的な金融不安と実体経済の急速な悪化を受け、中古住宅市場も大幅な調整を余儀なくされた。取引件数・価格とも低下し、売出物件も 08 年春先から増勢傾向が鈍るなど、需給両面で弱含み傾向が強まっている。 (社)不動産流通経営協会による「不動産流通業に関する消費者動向調査」をみると、中古住宅の売買に際して受けたサービスとして住宅性能評価やインスペクションが上位にあがっている。中古住宅の購入に求める改善点では、構造上の性能保証やアフターサービス、修繕等の履歴情報に対するニーズが高い。つまり、<u>消費者の関心は物件の質に向いており、住宅性能の状態や修繕の必要性に関する情報を求めている。</u> 築浅物件の取扱いに加え、経年物件のリモデルやリノベーションへの取り組みなどで新築志向の需要をいかに取り込めるかが、市場の行方を左右しそうだ。	中古住宅流通市場 マインドの落込みで低迷続く市況。価格と質の両立で値頃感の醸成を ● 上村 要司 ● 特集 どうなる?2009年の不動産市場 ● 月刊不動産流通., 27(10) (通号 323) 2009.4
	中古(既存)住宅流通促進のための取り組みが、官民あげて活発化してきている。しかし、物件に関する情報が豊富に提供される新築住宅と異なり、<u>中古住宅は建物の仕様や履歴に対する情報が圧倒的に少ないのが現状だ。中古住宅に対する保証制度は徐々に整備されてきているものの、新築住宅に比べ、中古住宅にはユーザーが不安を抱く要素がまだ多い。</u> そうした事情から、ユーザーに安心を与えるためのサービスをさまざまな角度から提供し、中古住宅取引にまつわる不安を払拭していこうとする事業者が増えてきている。 ■インスペクション 中古住宅取引の安全性と透明性を高めるサービスとして、今最も注目されているものの一つが「インスペクション(建物調査)」である。取引当事者ではない第三者の視点から、建物の状況を客観的に調査するというビジネスである。 ■エスクロー 不動産取引の透明性と安全性を高める仕組みとして、特にアメリカで広く普及しているサービスが「エスクロー」である。エスクローとは、売主と買主との間に第三者である専門会社が入り、その会	編集部レポート ユーザーに“安心”を。中古住宅流通活性化に向けた各社のサービス ● 月刊不動産流通., 27(11) (通号 324) 2009.5

法律・政策・制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出典
6.2 住宅金融支援機構、長期優良住宅の普及に向け「フラット50」を導入 6.4 長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行	社が代金決済手続きや登記手続き、また不動産の調査などを専門業者に委託するものである。売買代金がエスクロー会社に預託されることで、当事者間の金銭トラブルが発生せず、また専門業者による土地や建物の調査が行われるため、トラブルの未然防止に役立っている。 ■事前情報提供 国土交通省では、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方として、物件における過去の修繕履歴や瑕疵になり得るポイント等の情報を、売主から聞き取り作成する物件状況報告書(いわゆる「告知書」)を契約前に用意して、買主に提供するよう推奨している。 ■アフターサービス アフターサービスが設けられていることが多い新築住宅と違い、中古住宅では、売主がアフターサービスを実施することはほとんどない。この点がユーザーに不安を与えているとして、中古住宅へのアフターサービスを強化していこうという動きが仲介会社で出始めている。	
	4月2日、不動産流通市場の活性化等について審議している社会資本整備審議会産業分科会不動産部会(部会長:平井宜雄・専修大学法科大学院長)が、「中間とりまとめ」を行った。同部会の主な審議項目は、 ①<u>重要事項説明制度の見直しを中心に、購入者等に対するより適格な情報提供のあり方</u> ②<u>「告知書」・「インスペクション」の活用等による既存住宅流通市場の活性化のための方策</u> ③<u>賃貸不動産管理業のあり方を中心とした、賃貸不動産の適正な維持管理のための方策</u> となっている。	「告知書」「インスペクション」の活用により中古住宅市場を活性化―社会資本整備審議会産業分科会不動産部会中間とりまとめ ● 不動産フォーラム 21 / 不動産流通近代化センター 編., (通号 229) 2009.5
	新築住宅に比べると、既存住宅流通やリフォームは次のような課題がある。 ①既存住宅流通 <u>住宅の品質や性能についても、もともとの新築時の状況や劣化の度合い等の情報の入手が消費者にとって困難である。一方で、取得後に瑕疵が判明した場合の補償や保険に対する不安がある。</u> ②リフォーム <u>専門知識を有しない消費者にとって、住宅の品質や性能が工事前後でリフォームによりどのように向上したのか、リフォーム工事業者はどのように選べばいいのか、見積内容や追加費用が適正かをどうやって判断すればいいのか、工事に瑕疵があった場合の保証や保険はどうなるのか、といった不安がある。</u> こうした課題が、既存住宅の流通やリフォーム投資の活性化の上で課題となっていると考えられるが、一方で、<u>既存住宅を安価で買取りトータルでリフォームを行ったうえで再販売する買取再販、複数のリフォームプランを付けた中古住宅販売、地元に着してきめ細かいサービスを行うホームドクターなど、様々なビジネスの萌芽が見られる。</u>	中古住宅流通やリフォーム推進への取り組み ● 豊嶋 太朗 ● 特集 住宅瑕疵担保履行法施行へ ● 建設オピニオン / 建設公論社 [編]., 16(8) (通号 185) 2009.8

法律・政策・制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出 典
9.1 住宅金融支援機構「機構住みかえ支援ローン」の取扱い開始 10.1 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」(住宅瑕疵担保履行法)施行	日本の住宅寿命を延ばすためには中古住宅市場の発展が必要であり、そのためには住宅の技術的な品質向上というハード面よりも、<u>中古住宅に関する「情報の非対称性」を緩和するための“住宅建築図・履歴の保管制度”、“インスペクター制度”のようなソフト面がより重要である。</u>	日本人はなぜ中古住宅を購入しないのか?—中古住宅と新築住宅購入者の比較 ● 下野 恵子 ● 住宅・金融フォーラム / 住宅・金融フォーラム編., (8) 2009.8
	中古住宅については、今後住み替え予定のある人の半数近くが中古住宅を選択すると考えていることから、本格的に中古住宅市場が立ち上がる可能性がある。また、新築住宅市場が縮小していくことから、中古住宅市場の活性化は行政・民間企業の双方にとって喫緊の課題である。 <u>今後中古住宅の普及を促進していくためには、中古住宅における住宅性能表示の取得を支援し、消費者に対して耐震性などの客観的な判断材料を提示したり、新築住宅に適用される住宅瑕疵担保責任保険を中古住宅のリフォームにも適用したりすることで、建物の劣化等に対する不安を軽減していくことが重要である。また、上記施策を推進していくためには、中古住宅の検査制度の整備や住宅部品や施工に関するトレーサビリティの確保が求められる。</u> 従来、わが国では持家の促進を政策的に支援し、住宅を個人資産として捉えてきた。そのため、住宅に対する規制に関しては、生死に関わるような重要課題でなければ思い切った施策を打ち出しにくいという側面があった。しかしながら、賃貸住宅や中古住宅は、一世帯だけが住まうものではなく、複数の世帯が住み継ぐものとなり、個人資産ではなく社会的共通資産として捉えることができる。例えば、中古住宅の譲渡については、英国やドイツ等と同様に非課税対象とするなど、思い切った施策展開による優良な賃貸住宅・中古住宅の普及促進が求められる。	日本人の住宅観の変化と賃貸住宅・中古住宅の可能性 ● 水石 仁, 榊原 渉 ● NRI パブリックマネジメントレビュー., 77 2009.12
2010 年	平成 18～20 年度にかけて、<u>高齢者等の持ち家を借上げ・転借による住み替え等を促進するモデル事業を実施</u>した。 さらに、平成 20 年度からは超長期住宅推進環境整備事業(平成 21 年度より「長期優良住宅等推進環境整備事業」に名称変更)により、地域における二地域居住や住み替えの取り組みを支援している。 1.高齢者等の住み替え支援への取り組みについて (1) 高齢者等の住み替えを支援するための調査と環境の整備 ①高齢者等の住み替え支援事業の事業スキームの構築に関する検討 ②持ち家活用のための建物調査及びリフォーム等に関する検討 ③高齢者向けカウンセリングに関する検討 ④地方公共団体や NPO 法人等が実施する各地の住み替え支	住み替え支援等への取り組みについて ● 国土交通省住宅局住環境整備室 ● 特集 住まいづくり・まちづくりの取り組み—空き家問題への対応も視野に ● 住宅., 59(1) (通号 679) 2010.1

法律・政策・制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出典
3.19 国土交通省 「リフォーム瑕疵担保制度」 スタート	援活動情報等の収集・提供等 (2) 高齢者等の住み替え支援事業の実験的实施 (3) 高齢者等の住み替え支援事業の安定的実施のための保証 2. 長期優良住宅等推進環境整備事業による地域における取り組みの支援 3. 今後の高齢者等の住み替え支援の展開 ① 各種マニュアルの公表 ② 各種情報提供事業の実施	
	2009 年の中古住宅市場は、厳しい外部環境を逆手に取るような動きで堅調に推移した。価格調整を背景に取引は回復し、首都圏や近畿圏では成約価格の下落にも歯止めがかかりつつある。目下の懸念材料は売出し物件の減少だが、売れ筋の築浅物件の確保だけでなく、経年物件でも質的な改修により顧客ニーズにこたえていくことが期待される。今の経済環境は中古住宅市場にとって必ずしも逆風ではなく、政策面でも追い風が吹く。 <u>住宅構造等の評価や性能確保に関する取り組みはインスペクションの形で始まっているが、売買時の実施は 1 割弱にしか過ぎず(上記、不動産流通経営協会調査)、本格的な普及はこれからである。修繕等の履歴情報に関しても、長期優良住宅を中心に住宅履歴情報(愛称:いえかるて)の提供といった支援措置が緒に就いたばかりだ。</u> こうした制度のインセンティブは次第に確保されるとみられるが、業界としてまず取り組むべきは、リフォーム等を通じた中古住宅性能の可視化と、新築希望者等に対する訴求力の向上だろう。一方でリフォーム済の物件を取得する動きも広がりつつある。リノベーション物件はその典型だが、改修費用を含めた住宅ローンが設定可能なため、厳しい融資姿勢が続くなかで今後増えることも予想される。	中古住宅流通市場 価格調整進み市況は堅調に推移。リフォーム提案で経年物件にも魅力を ● 上村 要司 ● 特集 どうなる? 2010 年の不動産市場 ● 月刊不動産流通., 28(10) (通号 335) 2010.4
	わが国の住宅政策は、2006 年 6 月に施行された「住生活基本法」および同年 9 月に策定された「住生活基本計画」において、既存住宅の流通促進が住宅政策の目標として明確に位置づけられ、住宅建設の「量」から、住生活の「質」の向上を目指すストック重視の政策を推進するとの方向性が打ち出された。 ■市場活性化のための課題 購入検討顧客が住み替えにあたって既存住宅を敬遠した要素を解消・払拭することにより、既存住宅が新築住宅と同等の選択となり得る必要な方策の基本的要素は、大きく分類して以下の 4 点と考えられる。 ○建物性能に関する不安の払拭 ○売主・買主間における情報の非対称性の解消、緩和 ○媒介業者と顧客間における各情報の非対称性の解消、緩和 ○建物内外装、見た目からくる敬遠要素の払拭、解消 以上の市場活性化のため課題を解決するため、消費者の利便性に配慮しつつ、その効果を高めるための方策として、各サービス機能をパッケージ化し、流通事業会社の各店舗においてワンストップで提供・対応できる仕組みについて検討を行った。 当協会では、 <u>既存住宅の取引の透明性を高めるため、取引前</u>	既存住宅流通市場活性化への取り組みー既存住宅流通量の将来予測とFRK バリュアップモデルの構築 ● 不動産流通経営協会 ● 特集 昨今の中古住宅市場 ● 季報住宅金融 / 住宅金融支援機構 編., (13) 2010.春

法律・政策・制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出典
6.18 「新成長戦略」閣議決定	<u>における住宅の検査・診断、瑕疵に対する役割分担の新たな構築、リフォームに関する情報提供を行うサービスを「FRK バリュアップモデル」と総称し、普及を推進することと致した。</u> ■「バリュアップモデル」のメニュー内容 ①媒介売り出し時における売主への耐震診断実施の提案 ②媒介売り出し時における売主への建物検査(ホームインスペクション)実施の提案 ③媒介売り出し時における購入検討顧客へのリフォーム商品や施工店情報の提供 「リノベーション住宅」は既存住宅流通活性化のひとつの手法として、流通市場に根付いてきた。しかし、認知度が上がる一方で、各社が称する「リノベーション住宅」の質や内容にもバラツキが生じるようになり、消費者のみならず、携わる事業者にとっても、「リノベーション住宅」に対する認識に混乱が生じるようになった。 そこで、リクルート住宅総研やリビタ、当社の三社を発起人として、<u>優良なリノベーションの統一基準を策定し、消費者が「安心」して選択できる「リノベーション住宅」の普及・促進に努めることにより、既存住宅流通の活性化を図ることを目的として、「一般社団法人リノベーション住宅推進協議会」を発足した。</u> このように、事業者だけではなく、業界でも「リノベーション住宅」に対する取り組みは始まってきている。今後「リノベーション住宅」は、様々な形で普及していき、将来的には、築50年、築100年の住宅に住むことがあたり前になっているのではないかと思う。	既存住宅におけるリノベーションの役割 ● 樽 宏彰 ● 特集 昨今の中古住宅市場 ● 季報住宅金融 / 住宅金融支援機構 編., (13) 2010.春
	住宅瑕疵担保履行法に関しては、今年4月に、資力確保措置として第1回基準日における届出手続が行われた。これにより新築住宅において住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託のいずれかの方法による資力確保措置の義務付けの仕組みは、ほぼ整った状況である。 今、一番ホットな話題になっているのが、「既存住宅流通活性化事業」だろう。<u>既存住宅流通活性化事業とは、住宅ストックの品質向上及び既存住宅の流通やリフォームに際して、住宅瑕疵担保責任保険法人による検査、履歴情報の登録又は蓄積、瑕疵保険への加入等を行なう事業について、リフォーム工事費用等の一部を助成する補助企業の名称である。</u> そして、リフォーム瑕疵保険と同時に始まったのが保険法人による住宅履歴情報サービスである。そもそも保険と住宅履歴とは全く別の業務であり、住宅履歴に関しては、個々のハウスメーカーや業界団体などで行っているものである。しかしながら、申込みが増えると、別々の窓口になっていることがかえって煩わしいことから、ワンストップサービスとしてはじまったのが今回の一連の動きとなっている。	中古住宅、リフォームでも保険化すすむ、住宅履歴情報も開始 瑕疵担保指定保険法人の最新動向 ● 新住宅ジャーナル., (21) 2010.8
2011 年	都市における空き家対策の柱として中古住宅の流通促進が必要であるという観点から、北九州市を対象区域とし、空き家の実態、中古住宅の流通状況、関係者の意識等に関する調査・分	中古住宅流通促進の課題―北九州市における空き家の現況や需要者・供給者の二

法律・政策・制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出典
3.15 新たな「住生活基本計画」が閣議決定（既存住宅流通・リフォーム市場整備の推進等、ストック重視の施策加速）	析を行い、それらの結果を踏まえて需要との適合、立地条件との適合、及び良好な住宅ストックや居住環境の形成という観点から流通促進の課題や支援策の検討を行った。 ■中古住宅流通促進の課題 1.ニーズに適合した利用価値のある中古住宅の流通促進 (1)ニーズの多様化、高度化に対応した中古住宅の活用 <u>どのような物件が受け入れられるか、ニーズの変化を的確に把握することが重要であり、需給のミスマッチを解消していくような、また潜在的な需要、新しい需要を喚起していくような流通促進が課題である。</u> (2)中古戸建て住宅の流通促進 <u>戸建て住宅は、現状では空き家になっても流通商品化されていない物件が大部分であり、販売用、賃貸用のいずれも、商品価値の高い物件、つまり良好なストックを活かすために流通促進の必要性が高い。</u>優良な、または比較的良好な戸建て住宅の流通市場への参入は住宅選択肢の拡大につながり消費者ニーズの多様化、高度化に應えるものとなる。 (3)中古分譲マンションの流通促進 <u>分譲マンションの品質と商品価値の維持に管理組合の果たす役割は大きく、できるだけ良好なストックとして維持できるように、管理のあり方と合せて資産価値の維持・回復につながるような流通促進対策が課題である。</u> (4)民間賃貸住区の流通促進 賃貸住宅の経営環境が厳しさを増すなかで、経営意欲を後退させている所有者が増えているが、一方で、新市場開拓や付加価値の向上などに取り組もうという前向きの動きもあり、そのような経営者の意欲を高めるような対策が課題である。 2.居住再生の必要性、可能性が高い場所における流通促進 (1)市民生活の安全や利便性を確保しやすい場所における流通促進 暮らしやすい条件が整っているが、高齢化が進み空き家が増加しているところに重点を置いて、循環型の地域づくりを進めていくことが北九州市の課題である。そのような成熟度の高い居住地は、中古住宅の需給ニーズが多く、中古住宅の流通が図りやすい場所でもある。 また、個別のリフォームでは市民の意識転換につながらないため、地域ぐるみの対策が実施できるような場所で、モデル的な中古住宅促進を図ることも必要である。 (2)街なかにおける流通促進 都心など利便性が特に高い拠点地区では入居者を得やすく流通を進めやすい。また、新築物件の価格や家賃が比較的高く中古物件との差が大きいことから、中古住宅を選ぶことによるメリットは大きいといえる。 (3)郊外部における流通促進 道路や公園、学校、店舗などが揃っている郊外の住宅団地は、買い取りリフォームをして若い人に提供していくビジネスモデルの場になり得る。さらに地域ぐるみの対策(エリアマネジメント)を	一ズ調査を通じて ● 伊藤 解子 ● 都市政策研究所紀要., (5) 2011.3

法律・政策・制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出 典
	図ることができれば、市民意識を変えるモデル地区にもなり得る。 3.良好なストックや居住環境の形成につながる対策の重視 (1) 中古住宅の利点を生かした魅力ある住まいづくり 市内や全国の事例を紹介するなど、リフォームやリノベーションへの関心を高めることで、中古住宅人気を創り出すような対策が課題である。 (2) 中古住宅の安全性や品質の確保 中古住宅の流通商品化にともなうリフォームは格好の機会であり、耐震改修等によって基本的な性能というべき建物の安全性や品質の改善を促進することが課題である。 (3) 中古住宅の再生を通じた居住環境の改善・向上 中古住宅のリフォームやリノベーションは、将来的に良好な居住環境の形成につながるよう、景観、美観への配慮や緑地などを誘導するような対策が課題である。 また、老朽化した空き家の除去も、防災対策としてだけでなく環境対策としても重要な課題である。 2010 年の中古住宅市場は、他の不動産セクターに比べて堅調に推移した。物件の値頃感や低金利、住宅ローン減税などの政策効果により、取引量は高水準を維持、首都圏や近畿圏では穏やかながら成約価格の上昇もみられた。 中古住宅性能の可視化は依然として大きな問題だが、住宅取得時のリフォーム需要が拡大していることと歩調を合わせ、構造等のチェックを推奨することで、円滑な住宅流通を促すきっかけになり得る。 <u>中古物件の構造や住宅性能に対する不透明感は依然として払拭されておらず、購入者が売買時に求めるサービスはインスペクションや耐震診断が上位を占める。</u>インスペクションの実施率は 17.6%と前年の 9.1%から倍増しており(同調査結果)、将来の中古住宅取引のスタンダードになる兆しが出てきた。 本来、インスペクションは物件の不具合を可視化し修繕の必要性を明らかにすることが目的である。購入時のリフォームはそのきっかけになる可能性を秘めており、<u>今後はインスペクションに基づき修繕プランを立て、購入費用にリフォーム代金をパッケージした“リフォーム仲介”の動きに注目が集まろう。瑕疵保険を付与し「いえかるて(住宅履歴情報)」との連携も図ることで、売主・買主双方が安心して取引を進めることが可能となる。</u>	中古住宅流通市場 値頃感と政策効果で市場は堅調。リフォームを生かして住宅性能向上を ● 上村 要司 ● 特集 どうなる? 2011 年の不動産市場 ● 月刊不動産流通., 29(10) (通号 347) 2011.4

法律・政策・制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出典
	住宅瑕疵担保履行法や既存流通活性化等事業によって慌ただしい動きを見せた昨年の保険業界。 5年ぶりの変更となる住生活基本計画では、リフォーム政策において、まず保険の整備を最重要課題に挙げている。 <u>既存住宅流通市場及びリフォーム市場に関する消費者の不安感や情報不足の解消、合理的な価格査定等の促進等により、既存住宅の活用の促進を図ることが目的</u>で、基本的な施策は以下の通りである。 ①既存住宅の購入に当たっての消費者の不安感や情報不足を解消するため、取引時における住宅関連事業者による住宅の品質、性能等に関する情報提供や住宅関連事業者等に関するわかりやすく適切な情報提供を促進する。 ②民間事業者も活用し、住宅購入者等が専門的・中立的な立場から助言を受けられるための環境整備を行う。 ③取引時やリフォーム時における建物検査(インスペクション)と一体となった瑕疵担保保険の活用や住宅履歴情報の蓄積を促進する。 ④既存住宅の管理状況等を考慮した合理的な価格査定及び管理状況や不動産の個別の取引価格に関する情報の提供を促進するとともに、定期借家制度の活用等による持家の賃貸化等を促進する。 ⑤インターネット等新たな手法を利用した既存住宅流通市場における情報提供の充実等により流通を促進する。 ⑥ライフスタイルやライフステージの変化に応じた多様な居住ニーズに応えるとともに国土を適切に維持管理していく観点から、郊外・田園居住や二地域居住等のマルチハビテーションの実現に向けた情報提供等を行う。 ⑦消費者のリフォームに対する安心感と魅力の向上を図るため、リフォームを行う事業者に関する情報提供の促進や多様な業種が参画する市場環境の整備等を行うとともに、リフォーム技術の開発・向上の促進、内装、設備、間取り等(インフィル)のリフォームに関する普及啓発等を行う。	中古住宅&リフォームで進む瑕疵保険 ● 新住宅ジャーナル., (29) 2011.4
	■環境への負荷軽減や既存資源活用のため、ストック重視の住宅政策への転換が進む中、政府の新成長戦略で2020年までに市場を倍増させる方針が打ち出されるなど、中古住宅市場に対する注目度が増している。 ■<u>消費者が中古住宅に対して相対的にマイナスイメージを抱いている中、それを払拭するために、建物の査定方法や価格表示を明確にしたり、売買前に建物の現況調査を実施するなど、中古住宅市場の活性化に向けた取り組みが行われはじめている。</u> ■今後も、さまざまな取り組みが行われることによって、中古住宅の質が高まり、流通量が増加していけば、住み替えがスムーズになるなど社会全体としての生活の質向上にも資することになり、日本においても魅力ある中古住宅市場が形成されていくことが期待される。	ストックが増大する中古住宅の市場活性化に向けた取り組み ● 大石 彰男 ● SERI まんすりー., 49(7) (通号 562) 2011.7

法律・政策・制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出典
	中古住宅の流通を活性化させるためには、相続可能な資産を、適切な状態で適切な時期に流通させることが必要である。本稿で検討したように、相続財産の共有状態解消が円滑になされれば、相続財産を処分した後の紛争を予防することが可能となる。例えば、相続人の1人が相続財産中の不動産を売却すれば、他の相続人が有する相続分を権限なく処分したこととなる。この場合、「他の共同相続人は、自己の財産に対する侵害を理由に、その侵害をした共同相続人に対して不法行為に基く損害賠償または不当利得の返還を求めること」が可能となる。このような状況になれば、遺産分割終了までに時間を要することとなり、適切な状態で適切な時期に流通させることが困難な状況が発生させてしまう。 <u>不動産を円滑に流通させるためには、相続人が当該不動産に対して有する持分のみを譲り受けるのではなく、相続システム全体のなかで不動産を位置づけ、流通させる必要がある。そのためには、想定される法律上のすべての課題をワンストップサービスで解決する、すなわち、生前から不動産の維持管理のサービスを提供し、相続発生前から相続対策をも含めた対策を講じ、相続発生時には相続人と連携し不動産を有効に活用するよう支援するシステムを構築する必要があるのではないか。</u>そのことにより、消費者は、安心して、相続財産たる中古住宅を流通させることが可能となり、また、現在問題とされている「迷惑空き家」の対策にも有効な一手となり、「まち」の安全にも寄与することとなるであろう。 現況では法制度そのものが流通促進にはなっていないこと、改正論議もその視点からは大きな変化は期待できない。そうすると、現在の保険システムが今後はより重要になってくるが、特に一般消費者に対する周知がまだ足りず、こうした一般消費者に対する啓発活動が活発化することが必要である。 また、売り手側の意識改革も積極的に呼びかける必要がある。すなわち、不動産情報関連企業の調査では、買い手側が中古住宅を実際に見学に行った時に、リフォームもしていない物件を見たとする件数がかかなりあったようだ。<u>住宅を財産として保守・点検・整備する必要性を、売主にも啓発していく必要があるのではないか。</u>そのためのシステム構築が、今後、中古住宅の流通促進のために、様々な分野から検討されるべきである。	中古住宅流通活性化の視点からみる相続財産―相続財産「共有」を手がかりに ● 大杉 麻美 ● 特集 中古住宅流通活性化をめぐる法的諸問題 ● 土地総合研究 / 土地総合研究所 [編]., 19(1) 2011.冬 「中古住宅流通促進」の観点から見た売主の瑕疵担保責任―現行法体制と改正民法案の問題点と、今後の展望 ● 浜島 裕美 ● 特集 中古住宅流通活性化をめぐる法的諸問題 ● 土地総合研究 / 土地総合研究所 [編]., 19(1) 2011.冬
2012 年 3.27 国土交通省 「中古住宅流通・リフォーム トータルプラン」策定(ストック型住宅市	今日、住宅ストックが量的に充足し、人口減少・超高齢化社会の到来や地球環境問題の高まりなどの中で、「住宅をつくっては壊す」社会から「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会への移行が求められている。 平成 22 年 6 月に閣議決定された新成長戦略では、ストック重視の住宅政策を実現し、1000 兆円の住宅・土地等実物資産の有効利用を図るため、中古住宅・リフォーム市場整備のためのトータルプランを策定し、2020(平成 32 年)までに中古住宅流通市場・リフォーム市場を 20 兆円まで倍増させることを目指すとして	特集 中古住宅・リフォームトータルプランの取り組み ● 月刊不動産 ., 40(3):2012.3

法律・政策・制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出 典
場転換へ、施策の柱を公表)	いる。 国土交通省では中古住宅・リフォームトータルプラン検討会を重ね、2011 年末に「中古住宅・リフォームプラン(素案)」を公表した。 ■消費者が安心して中古住宅を取得できる市場環境の整備 ①インターネット等を活用した中古住宅に関する情報の提供 ②相談窓口の整備 ③住宅の性能評価・表示の充実・普及促進 ④住宅履歴情報の蓄積・活用 ⑤既存住宅売買瑕疵保険の充実・普及促進 ⑥インスペクションの普及 ⑦中古住宅売買における消費者支援制度 ■消費者ニーズに対応した魅力ある中古住宅流通・リフォーム市場の整備 ①中古住宅とリフォームの可能性や楽しさ等消費者意識の変化を促す情報の提供 ②多様なプレーヤーの参入促進・連携確保によるリフォームの魅力向上への取り組み ③住宅の検査・評価結果に応じた価格査定のための仕組みの構築 ④中古住宅購入後のリフォームの促進 ⑤中古住宅の買取り・再販事業の普及促進 ⑥リフォームへの支援制度 ⑦中古住宅の取得やリフォームに対する税制 ⑧利用しやすいローンの提供 ■中古住宅流通・リフォームの担い手の強化 ①宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上 ■住宅ストックに関する重要施策の推進 ①既存住宅の耐震改修、省エネリフォーム、バリアフリーリフォーム ②適切な維持管理の促進 ③長期優良住宅等の普及促進 ④マンションにおける円滑かつ計画的な修繕等のための合意形成・修繕積立金等の枠組みの整備 ⑤共同住宅の長寿命化・延命化のための検査・改修技術等の開発・向上及び普及 ⑥マンション管理組合等の発注者保護のための大規模修繕瑕疵保険の普及等 ⑦高齢者の住み替え支援等による良質な住宅ストックの有効活用の推進	
	実務家の視点で現実の中古住宅を見渡した場合、十羽一絡げの議論ではなく、まず<u>活性化できる中古住宅と活性化できない中古住宅は区別して議論する必要がある</u>ということである。良質な住宅は長期にわたり活用する一方で、そうではない住宅は市場からの退場もやむをえないのではないかと、ということである。 <u>その上、中古住宅市場の活性化には、まずは、新築時又はリノベーション実施時に品質が確保された住宅を提供すること。次に、居住中における維持管理の履歴を整備すること。最後に、</u>	ワークショップ 中古住宅市場はなぜ活性化しないのか ● 菊池 浩史・藤井 浩治 ● 平成 23 年度秋季全国大会(学術講演会)報告 ● 日本不動産学会誌 / 出版編集委員会 編., 25(4)=99:2012

法律・政策・制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出典
6.28 国土交通省 「不動産流通市場活性化フォーラム」が提言（インスペクションの整備、レイズシステムの透明性などに言及）	<u>建物の品質を担保とする住宅ローンを開発することが必要である。</u>	
	2011 年の中古住宅市場は、他の不動産セクターと同様に東日本大震災による影響を受けた。首都圏の取引件数はすでに前年並みを回復し、近畿圏市場も比較的堅調に推移しているが、両都市圏の制約価格は弱含みの傾向にあり、取扱高は縮小が続く。 昨年の<u>震災を機に住宅性能に対する消費者の関心は確実に高まっている。</u>（社）不動産流通経営協会の「不動産流通業に関する消費者動向調査」をみると中古住宅の売買時に受けたサービスは、「耐震診断」がトップで「インスペクション」がこれに次ぐ。しかし、同調査が示すインスペクションの実施率は 2 割弱にとどまり、中古住宅購入時の耐震性への対処では「築浅物件であること」や「予算との兼ね合い」で割り切ったとの回答が上位を占めた。	中古住宅流通市場 取引回復するも価格の弱含み続く。価格と住宅性能の両立が市況回復のカギに ● 上村 要司 ● 特集 どうなる?2012 年の不動産市場 ● 月刊不動産流通., 30(10)=359:2012.4
	国の「中古住宅・リフォームトータルプラン」が発表された。中古住宅・リフォームトータルプランは、一昨年の「新成長戦略」で閣議決定され、昨年から今年 2 月までのその策定が進められていたもの。量から質へ転換を図った住生活基本法から一步踏み出し、少子高齢化や世帯構造、社会情勢の大きな変化に対応して、これまで新築住宅に替わる巨大なマーケットを整備しようというもの。策定された施策は、 <u>①中古住宅流通を促す市場の環境整備</u> <u>②リフォーム市場の環境整備</u> <u>③既存住宅ストックの質の向上の促進</u> <u>④中古住宅流通・リフォームの担い手の強化</u> <u>⑤住環境・街並みの整備</u> の 5 つで、それぞれテーマに即して具体的なガイドラインの策定、新制度の構築、補助金、数値目標などの設定が行われた。同プランによる指針や制度では、次のようなものが予定されている。 <u>①中古住宅の長期的な価格動向を把握するため「土地・建物の価格の指標となる不動産価格指数を全国・地域ごとに整理し 24 年度中に試験的に公表</u> <u>②第 3 者が客観的に住宅検査・調査を行うインスペクションのガイドラインの作成</u> <u>③ローン、助成、支援措置等での瑕疵保険の加入の要件化</u> <u>④地方公共団体のリフォーム事業者登録・紹介制度での保険登録業者の情報提供体制の整備</u> <u>⑤既存住宅を長期優良住宅として認定・評価するための評価基準・評価手法等を平成 25 年度までに整備</u> <u>⑥量販店での消費者のリフォーム相談体制の整備</u> <u>⑦量販店と中小建設業者とのリフォーム工事受注体制の整備</u>	行政の動き 中古住宅・リフォームトータルプラン公表 住宅行政、新築からリフォーム舵切る ● 新住宅ジャーナル., (42):2012.5
	<u>中古住宅市場の拡大を阻んできた原因の 1 つに、品質についての情報開示が少なく、購入後の保証もされないことに起因する、ユーザーの中古住宅に対する「不安」がある。こうしたユーザーの不安を解消するため、不動産流通各社はいま、「付加価</u>	特集 中古住宅への不安を取り除け! 加速する「付加価値仲介」 ● 月刊不動産流通.,

法律・政策・制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出典
12.1 「賃貸住宅管理業登録制度」施行	<u>値仲介」への取り組みを加速している。それは「インスペクション(建物検査)」「住宅履歴情報」「既存住宅瑕疵保険」といったサービスを仲介に付加することで、購入前・購入後のユーザーの不安を取り除こうというもの。</u>	31(4)=365:2012.10
	不動産流通市場活性化フォーラムでは、「中古住宅流通・リフォーム市場の倍増を目指す」ことを目的に、昨年 11 月から合計 7 回の会合を重ねてきた。このほど発表された提言は、「<u>I. 円滑な不動産取引のために必要な情報の蓄積と提供、II. 消費者ニーズに対応できる不動産流通システムの整備、III. 不動産流通市場の活性化に向けた環境整備</u>」の 3 点が大きな柱となっている。 これまでの会議では、物件情報の提供方法や修繕履歴情報の整備策、インスペクション(建物診断)の実施など、中古流通が進まない要因の 1 つとされる情報不足の解消方法のほか、物件価格とリフォーム費用を一体化したローン商品の開発といった流通促進のバックアップ策、さらに物件を取り扱う宅建事業者・従業員の基礎的能力・知識の向上策などについて検討され、提言としてまとめられている。特に中古住宅の流通先進国で導入されているインスペクションについては、同フォーラムでも活発に議論されてきた。	中古住宅市場の全体像と問題点：不動産流通市場活性化フォーラムの論点を中心に ● 中川 雅之 ● 特集 中古住宅・リフォーム市場とFP ● Journal of financial planning：日本版 FP ジャーナル., 14(153)=153:2012.10
	■既存住宅流通に関連した国の施策 <u>①中古住宅の品質評価の新基準を作成</u> <u>価格査定の際の参考資料を平成 25 年まで作成</u> <u>②中古住宅情報の開示サービス</u> <u>100 万件規模の開示情報を集積、海外向けにも</u> <u>③住宅金融支援機構で中古住宅特例融資</u> <u>低金利のリフォームローンを実施</u> こうした動きは、住宅金融支援機構で 7 月 9 日から開始したリフォームパックのローンにも関連している。 これまで住宅金融支援機構では、民間金融機関と提携した長期固定金利の「フラット 35」を新築住宅・中古住宅の購入の際に設けていた。それに対して中古住宅を購入してリフォーム工事をする場合は、別途、民間のリフォームローンを借りる必要があった。 「リフォームローンパック」を利用すると、「中古住宅特例融資」の対象となるので、リフォーム資金も同時に借りられるようになる。 <u>こうした国や金融機関の動きに合わせて指定保険業法人でも、従来のリフォームや中古住宅売買の瑕疵保険に、新しいサービスを加えた商品を発売している。</u>	保険特集 瑕疵保険の最新動向：中古住宅やリフォームで新しいビジネスが広がる保険 ● 新住宅ジャーナル., (48):2012.11
	国土交通省の有識者会議「不動産流通市場活性化フォーラム(座長：日本大学経済学部 中川雅之教授)では築 60 年以上の木造住宅も豊富に流通するような中古住宅市場の整備を目指して提言を行った。 この提言では、不動産市場には大きく 2 つの課題が有るとしている。 <u>①取引にあたって、消費者の求める住宅の性能や劣化状態に関する情報、価格に関する市場動向の情報等が適時的確に提</u>	我が国の中古住宅の価格はなぜ低い ● 福本 泰 ● 特集 不動産流通市場の活性化 ● 日本不動産学会誌 / 出版編集委員会 編., 26(2)=101:2012

法律・政策・制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出典
	<u>供されていないこと。</u> <u>②不動産事業者が消費者からのインスペクションやリフォーム等に関する中古物件の価格査定</u>の<u>透明性が不十分であること。</u> この様な課題があることから我が国の中古住宅市場が活性化しない。そして、この課題解決のために <u>①円滑な不動産取引のために必要な物件情報、価格情報、修繕履歴、燃費等の情報の蓄積と提供</u> <u>②消費者ニーズに対応できる様、宅建業者のコンサルティング能力の向上、消費者ニーズに対応する専門業者の育成、価格の透明性の向上、リフォームプランの提案、活性化に向けた金融支援等の不動産流通システムの整備</u> <u>③不動産流通市場の活性化に向けて、宅建業者等の資質の向上、既存ストックの有効活用策の促進、瑕疵担保に対する保険の活用等の環境整備を構築することが必要としている。</u> ■終わりに 市場に中古住宅として供給されている住宅は再販売が可能な住宅であり、市場性が無いような増改築が繰り返された建物は市場に出る前に更地化され、土地のみが売買されたり、業者によって建新築住宅に変身したり、建築条件付き土地として市場に出されている。 中古住宅の流通を活性化するために流通市場を整備することは非常に大切なことであり、是非行う必要があるが、<u>市場で流通することができない住宅が世の中にたくさんあることも事実であり、このことに目を背けては議論せず、これらの建物の存在とその対応についてもっと議論が必要ではないだろうか。</u>	
2013 年 3.19 国土交通省、不動産流通市場活性化・12 協議会合同シンポジウム開催 3.末 国土交通省、既存住宅のインスペクション普及へガイドライン策定	1) 居住者が住宅の価値を維持するために行う取り組みは、[1.建物レベル]では、「掃除」、「手入れ」、「風通し」など容易に取り組める日常の行為と、「外装塗装」、「キッチンの改修」、「洗面所・浴室の改修」などの、より住みよくする改変行為が確認され、地区によってこれらの行為に特徴と傾向がみられる。さらに、旧集落や地区計画地区の居住者は、[2.敷地レベル]、[3.近隣レベル]にも関心があり、住宅地環境の良好さが住宅の価値に影響すると考える傾向がみられる。 2) 居住者(=消費者)が中古戸建て住宅を購入する場合に重視する項は概して「日当たり」、「耐震強度」、「風通し」、「駐車場」、空気のきれいさ、「防犯性」、「夜間の安全性」等があげられる。[2.敷地レベル]や[3.近隣レベル]の項目が、比較的上位にあり、住宅の建物そのものに関する項目はもとより、敷地や近隣環境に関する項目もより重視される傾向がある。 3) 上記 1)、2)に挙がる具体的な項目と、中古戸建て住宅市場で主に提供される情報を比較すると、そこには相違が生じている。また、居住者(=消費者)の価値の意識に挙がる項目が情報として提供されていると、売却率が高くなるケース(例えば「設備更新履歴」)も確認された。 4) 今回の研究対象地区においては、中古戸建て住宅の売却率が高い条件として、流通物件数が多く購入希望者の多い築年数	郊外住宅地居住者の住宅に対する資産価値の意識と中古戸建て住宅流通の実態：中古住宅の流通活性化手法に関する基礎的研究(その1) ● 木多 彩子・高木 恭子 ● 日本建築学会計画系論文集., 78(685):2013.3

法律・政策・制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出典
	が 20 年以下([1.建物レベル])で、敷地面積が 100 m²程度([2.敷地レベル])で、駅から 10 分以内で([3.近隣レベル])の条件を満たすもの、低価格のもの、駅から遠く条件が良いとはいえないが用途や敷地の分割を制限する住宅地系地区計画をもつ地区([3.近隣レベル])のものに分類された。 本稿の結果から、<u>中古戸建て住宅市場において消費者に提供されている情報は、[1.建物レベル]、[2.敷地レベル]、[3.近隣レベル]のいずれにおいても、居住者(=消費者)が中古戸建て住宅の価値と意識している項目や購入時の重視する項目と一致しておらず、多くの場合に、消費者の望む中古戸建て住宅の価値を評価するための情報が提供されていないことがわかった。</u> <u>しかし、わずかなケース(例えば「周辺環境」)ながら情報の提供が有る場合には売却が促進される傾向が確認され、実態ではそれらの項目を情報を介してではなく、現地で確認して価値を評価していると推測される。消費者が中古戸建て住宅の質や性能を判断する際に、これらの項目を情報として事前に入手し具体的に比較できるようになれば、見過ごされていた良質な中古戸建て住宅が高く評価されるという状況に変わっていくことが十分に考えられる。</u>	
	■中古住宅市場の整備の方向 1.中古住宅取引の安全・安心の確保 (1)買取再販物件取引に関する取り組み (2)個人間売買物件に関する取り組み 2.住宅及び住宅市街地の再生の推進 (1)住宅ストックの再生の推進 (2)住宅市街地の再生 ■おわりに 中古住宅の質的向上や流通活性化は、国民の住生活の豊かさの実現と住宅ストックの資産価値を保証・向上させる市場の構築を旨として論じられてきたものであるが、その根本目的に照らすと、流通の対象となる住宅ストックの質に応じた対処を考える必要がある。 平成 18 年に策定された住生活基本計画においては、既存住宅ストックの流通シェアを向上させることが中古住宅をめぐる政策の具体的目標とされたが、<u>東日本大震災を経験した今日、災害脆弱性を有する住宅及び住宅市街地については、既存住宅ストックの流通を活性化させるというよりはむしろ、除却や建て替え等を推進することによってリノベーションを推進することが急務の課題となっていると考えられる。</u>短期的には既存住宅の流通シェアを低下させてでも、そのような住宅ストックのリノベーションが推進される方が、中長期的に住宅ストックの資産価値を保証・向上させる市場の構築を通じて、既存住宅の流通の活性化に結びつくであろう。	中古住宅の価値と市場整備の方向 ● 小滝 晃 ● RETIO / 不動産適正取引推進機構 編., (89):2013.4
	2012 年の中古住宅市場は回復の動きが鮮明となった。各種データに基づく取引量は高水準を示し、首都圏では価格の下落に歯止めの兆しもみられる。安価な経年物件が売れ筋となる一方、建物検査や瑕疵保険等を提供する業界の取り組みは拡大	中古住宅流通市場 取引の回復で市場拡大が視野に。カギを握る、購入時のワンストップサービス

法律・政策・制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出 典
	しており、流通を促す市場の環境が整いつつある。 昨年秋から大手流通業者が開始した仲介時の 1 年保証サービスは、自社の専属専任・専任媒介物件を対象に建物検査や引き渡し後の補修保証等をパッケージ化しており、今年から他の大手各社も同様の展開を始めている。国土交通省では昨年 7 月に中小不動産業者等からなる全国 12 の協議会を選定し、新たなビジネスモデルの構築支援に乗り出した。各協議会では<u>宅建業者を核にインスペクションやリフォーム、アフターサービス保証、住宅ローン提供、不動産鑑定等の仲介関連業務の一元的な提供を目指しており、すでに仲介業者向けの講習会や、検査・アフター点検・住宅履歴情報の保管等をセットにした商品提供も始まっている。仲介業務のワンストップ化は着実に広がっており、流通の阻害要因とされた住宅性能の不安解消に向けた仕組みは整ってきた。</u>	● 上村 要司 ● 特集 どうなる? 2013 年の不動産市場 ● 月刊不動産流通., 31(10)=371:2013.4
	2013 年 3 月に立ち上げた「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」では、中古住宅の評価の問題を中心に議論し、6 月ごろに具体的な制度構築に関する提案のとりまとめを目指した。 <u>中古住宅の流通促進のためには、中古住宅の品質・性能が消費者にわかりやすいかたちで評価されるとともに、取引価格や金融機関の担保評価に適切に反映されることにより、住宅の資産価値が長期にわたって維持される環境を整備することが必要である。このためには、木造住宅がわずか築 20 年でゼロと評価される現状の中古住宅流通システムを抜本的に改善し、市場のプレイヤーである宅建業者や金融機関等が使用価値を適切に評価できる仕組みをつくらなければならない。的確なメンテナンス等を行って品質等が十分に確保された中古住宅については、品質・機能に応じた適切な評価が市場で行われるよう改善を図っていききたい。</u>	中古住宅の価値を適切に評価する仕組みを整備する：中古住宅評価指針、リフォーム評価手法などを検討 ● 福島 直樹 ● 特集 高齢化社会と住宅金融 ● 金融財政事情., 64(19)=3025:2013.5.20
	国土交通省は「事業者間連携による新たなビジネスモデル等に関する調査・検討業務」を 2012 年度から実施している。現在、全国で 12 団体の中古住宅流通活性化事業が立ち上がり、<u>不動産事業者、関連事業者、保険事業者などの連携により、インスペクション、住宅瑕疵担保責任保険、住宅履歴制度などを組み合わせたさまざまなビジネスモデルが続々と提案されている。</u>13 年度も事業は継続し、各団体が事業者連携やユーザー啓発活動を活性化させている。 また、<u>大手不動産流通各社でも、ホームインスペクション等で性能が確認された住宅取引時に、瑕疵担保保険、住宅設備機器保証などを無料で提供するサービスをスタートさせたほか、民間金融機関も住宅ローンとリフォームローンを一体化したローンの開発・提供に本腰を入れ始めた。</u> さらに<u>国土交通省は 2013 年春に、既存住宅のインスペクションに係るガイドラインを策定し、あいまいだったインスペクションの定義やサービスに一定の基準を設けることで、事業者の取り組みを促していく。中古住宅の資産価値を「担保価値」に反映させるための仕組みや、建物評価手法等についての議論を本格的に開始する。</u>	流通(りゅうつう)フラッシュ “2020 年に市場倍増”へ 中古住宅流通活性化への動きが加速 ● 月刊不動産流通., 31(11)=372:2013.5

法律・政策・制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出典
	中古住宅再生販売市場の活性化をさらに推進するための主なポイントを3つ提示する。 【ポイント① 中古住宅再生販売市場の周知】 6,000 億円～7,000 億円の市場規模と推定される中古住宅再生販売市場であるが、特に地方部を中心に、その存在自体を知らない人も多いと考えられる。 家計所得が減少傾向の中、安くて立地条件が良い場所の住宅を購入できる中古住宅再生販売市場のニーズは今後増えていくと考えられるが、まずは中古住宅を住宅取得の際の選択肢として認識してもらう必要がある。 そのための具体的方策としては、行政による海外事情も含めた中古住宅再生販売市場の広報・紹介や、市場データの開示・情報発信等が考えられる。 【ポイント② 中古住宅再生販売市場の信頼性・利便性の向上】 ポイント①で挙げた、中古住宅再生販売市場の認知が進んだとしても、ユーザーが中古住宅取得に向かうための次のハードルとして、中古住宅に対する安心・安全面での保証をいかに実施し、周知するか、という点が挙げられる。 そのための具体的方策としては、大きく2つ考えられる。1つは、公共(国等の公的機関)による安心・安全面での評価・保証の充実化である。ただし、そのためには専門的な知識が必要となり、公共(国等の公的機関)がそのような評価・保証ができるかどうか課題であると考えられる。 もう1つは、物件の修繕履歴や企業の販売履歴などを一元管理できるシステム構築等による、情報開示の促進である。このようなシステムにより、安心・安全面が保証されていない物件や、そのような物件を売る企業が周知されることとなり、市場から淘汰されるため、最も専門的な知識を持っている再販企業が安心・安全面の保証のための努力を独自に行うことになる。すなわち、企業とユーザーとの情報の非対称性をできるだけ解消することを通じ、公共ではなく市場に安心・安全面を保証させる、信頼性のあるシステムを構築するという方向性である。 この方向性は再販企業にとって、独自の評価・保証を確立できるならば、その企業にとっての付加価値にもつながることとなる。このような市場全体を包含する大規模なシステム構築は個別企業や業界団体のみでは実現できないと考えられ、行政による主導が望まれる。 また、このような情報開示は市場の信頼性を高めるだけでなく、市場の利便性を高めることにもつながるものである。 国(国土交通省)でも「住宅履歴情報整備検討委員会」において、学識経験者及び住宅の供給・維持管理・流通等に関する多様な関係者等の参画により、住宅履歴情報に必要な標準形の情報項目や共通ルールのあり方、普及方策等の検討が進められている。 【ポイント③ 中古住宅取得を促進する施策の導入】 ポイント①、②は、言わば中古住宅再生販売市場活性化のための環境作りであるが、そこからさらに政策的判断として、例えば	中古住宅再生販売市場の現況調査 調査レポート ● 一般財団法人 日本総合研究所(JRI) ● 2013 年 6 月

法律・政策・制度等の動き	中古住宅流通に関する課題	出典
	<u>既存住宅のさらなる有効活用や、それを通じた都市再構築への寄与を目指すためには、中古住宅取得を促進させるための積極的な施策が必要となる。</u> <u>そのための具体的方策としては、企業からの意見で多数上がった税制面での改善が挙げられる。</u>同じ住宅サービスを提供しているのであれば、新築住宅と中古住宅とで税負担が異なることは正当化が難しいと考えられ、少なくとも、新築住宅と同じ条件の税負担となるような改善が必要と考えられる。 また、中古戸建て住宅再生販売市場の傾向の考察で紹介した、<u>放置されていた空き家の再生・販売の事例は、住宅購入者のみならず、周辺住民・地域にも居住環境面や防災・治安面、経済面(地価の上昇)等のメリットが及ぶものである。このような「外部効果」を生む中古住宅の再生・販売に対しては、地域や都市の再構築を目指す観点から、公共(国、自治体等)は積極的に支援や金銭的補助等を行っていくべきと考える。</u>	

2-4 中古住宅流通の活性化に向けた今後の課題

中古住宅流通市場を活性化させるためのさまざまな政策により、制度の枠組みは着実に整備されつつあり、マイホームの選択肢として、中古住宅に制度上の不利益やハンディキャップはほとんどないといえる。こうした取り組みの成果や低金利情勢も背景に、消費者も次第に中古住宅に目を向けるようになり、それに合わせて、リノベーション住宅や買取再販といった消費者ニーズに応える新しい流通手法が生み出されてきた。

一方で、上記で整理した取り組みに利用実態が伴っていないケースが少なくなく、新築住宅に比べて中古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。問題は実際に取引する消費者が、中古住宅を価値あるものとして考えられるかどうかで、今まで新築を買うことしか考えなかった人に、どうすれば中古住宅も候補に挙げられるよう意識を変えてもらえるかが今後の課題ともいわれているが、文献調査から、中古住宅流通の活性化に向けた今後の課題は以下のように整理できる。

- 木造戸建住宅の建物価値が 20 年でゼロになるなど建物価値が一律に減価したり、リフォーム等による性能向上が建物価値に反映されないといった査定方法の改善
- 住宅履歴制度、インスペクションやリフォーム、アフターサービス保証、住宅瑕疵担保責任保険、住宅ローン提供、不動産鑑定等の仲介関連業務の一元的な提供などによる消費者の不安の払しょくと各種制度の利用促進
- 物件（中古住宅）の属性と立地環境等に関する情報提供
- 買取再販、リフォーム前提の個人間売買、リノベーション住宅の普及促進など、消費者ニーズにマッチした中古住宅取引の支援
- 空き家等の発生実態と建物の質に関する調査の実施
- 中古住宅の市場への供給促進に向けた供給者側の課題（障害）把握

第 3 章

住み替え実践者及び検討者の居住地と居住形態の選択要因に関する調査

第3章 住み替え実践者及び検討者の居住地と居住形態の選択要因に関する調査

3-1 調査方法

3-1-1 調査方法と調査対象

3-1-1-1 調査方法

「住み替えと生活環境の評価」に関するインターネットアンケート調査を実施した。

プレ調査期間:2013年1月23日～1月25日

本調査期間:2013年1月31日～2月1日

3-1-1-2 調査対象者

インターネットアンケート調査会社の登録モニターのうち、調査実施時点の登録情報が次の条件に該当する者を対象に実施した。三大都市圏に在住する、20歳以上の男女。ただし、生徒・学生は除く。

平成20年住生活総合調査結果では過去5年間に住み替えた世帯は全世帯の約14.5%である。これに対し大都市圏では30～40%を占める。調査目的から実際に住み替えた層のサンプルをある程度回収する必要があることから、調査対象エリアは三大都市圏とした。

三大都市圏は、住宅・土地統計調査で設定する「関東大都市圏」「中京大都市圏」「京阪神大都市圏」とした。各都市圏は市町村単位で設定されており、その全部または一部が含まれる都府県は次のとおりである。

大都市圏名	各大都市圏に全部又は一部が含まれる都道府県名
関東大都市圏	茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、静岡県
中京大都市圏	岐阜県、愛知県、三重県
京阪神大都市圏	三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

20歳以上の男女としたのは、一般的に、住み替え先を能動的に検討する最初の機会は学校卒業後最初に就職した際に入居する賃貸住宅の契約期間2カ年経過後の更新のタイミングだと考え、高校卒業後就職した層がそのタイミングで20歳前後となることからである。

生徒・学生は親からの仕送りに頼っていることが多いことから、20歳以上であっても住まい選びに自らの意思を反映させることが難しいことから除外することとした。

3-1-2 分析対象の抽出方法

3-1-2-1 分析対象の設定

最終的に 2,000 サンプルを抽出、分析対象とすることにして、その内訳は以下のとおりである。

能動的に住み替えた層【能動的住み替え層】	1,300 サンプル
受動的に住み替えた層【受動的住み替え層】	200 サンプル
本気度が高く住み替えを検討したが、住み替えなかった層 【住み替え検討(本気度高い)層】	500 サンプル

調査はプレ調査で分析対象者を抽出し、本調査を実施する 2 段階調査で行った。

3-1-2-2 プレ調査における抽出条件設定

プレ調査では、都市圏別、年代別人口構成比に基づいて、それに対応する調査対象モニター 212,564 人に配信し、45,057 人から回収した。

プレ調査の回答者に対して、3 層(能動的住み替え層、受動的住み替え層、住み替え検討(本気度高い)層)の分析対象者を特定する設問を設定し、抽出数をやや上回るサンプルを目標に回収を行い、目標に達した段階で調査を停止した。回収したサンプルのスクリーニングを行い最終的に本調査対象となる 2,000 件を抽出した。

図表 3-1 分析対象者抽出条件

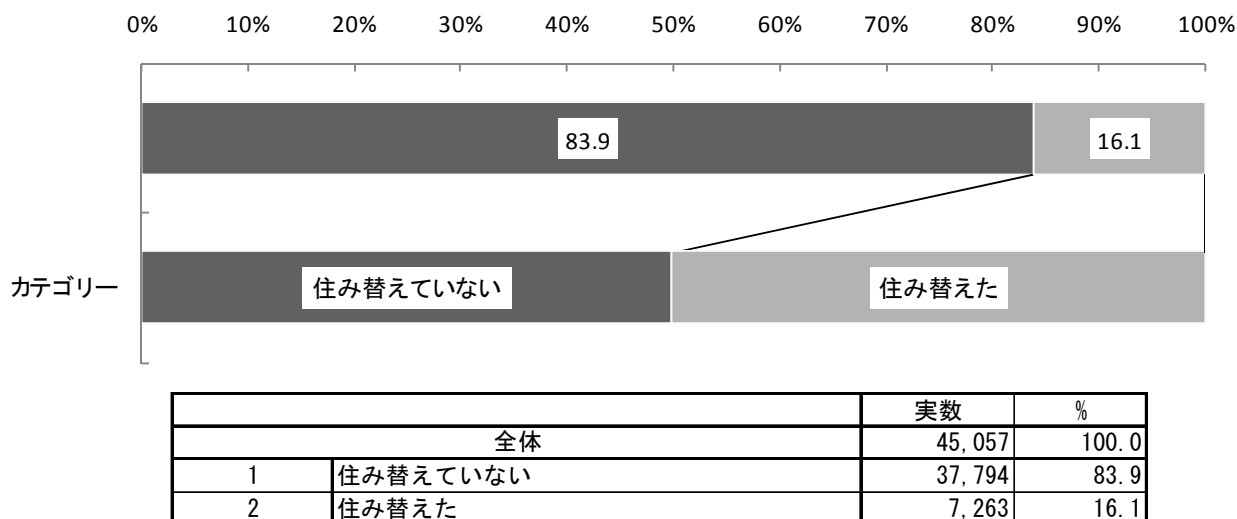
分析対象者を特定する設問		抽出条件		
(1)	住み替えの実践	住み替えた	住み替えない	
		↓	↓	
(2)	住み替え検討の程度	↓	本気度高い	本気度低い 検討していない
		↓	↓	
(3)	住み替えを検討するきっかけ	能動的	受動的	↓
		↓	↓	↓
抽出数（本調査分析対象者）		1,300	200	500
計		2,000		

3-1-3 調査対象者抽出結果

3-1-3-1 住み替えの実践

- 「2010年～2012年の3年間に、あなたの世帯もしくはあなた自身は住み替えましたか」という設問に対し、「住み替えていない」が83.9%、「住み替えた」が16.1%で、3年間で住み替えを実践した世帯は全体の約16%である。

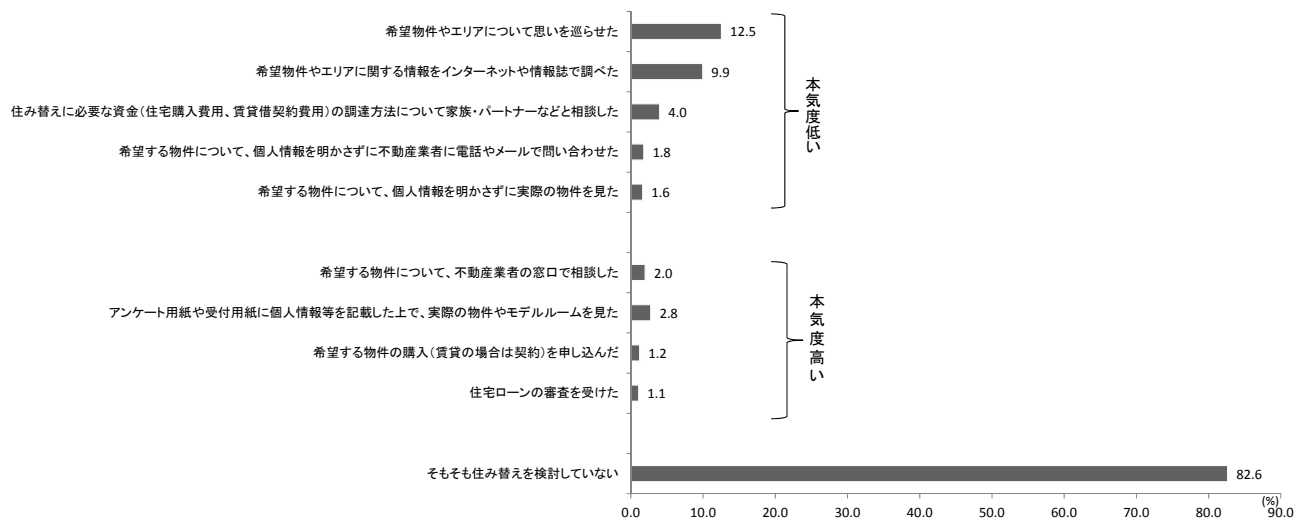
図表 3-2 2010年～2012年の3年間に、あなたの世帯もしくはあなた自身が、住み替えましたか



3-1-3-2 住み替え検討の程度—「住み替え検討(本気度高い)」層の抽出

- 本気度が高く住み替えを検討したが、住み替えなかった層(「住み替え検討(本気度高い)」層)を、自身の個人情報を不動産業者等に明かして物件を探す行為により積極的に探す行為を行った層と定義した。
- そこで、前問で、「住み替えていない」と回答した者に対する、「2010年～2012年の3年間に、あなたの世帯もしくはあなた自身が住み替えを検討しましたか」との設問で、選択肢「希望する物件について、不動産業者の窓口で相談した」、「アンケート用紙や受付用紙に個人情報等を記載した上で、実際の物件やモデルルームを見た」、「希望する物件の購入(賃貸の場合は契約)を申し込んだ」、「住宅ローンの審査を受けた」を選択した回答者を、「住み替え検討(本気度高い)」層と設定した。
- その結果、「住み替え検討(本気度高い)」層は、住み替えていない層全体の7.1%で、回答者全体の3.6%であった。

図表 3-3 2010 年～2012 年の 3 年間に、あなたの世帯もしくはあなた自身が住み替えを検討しましたか



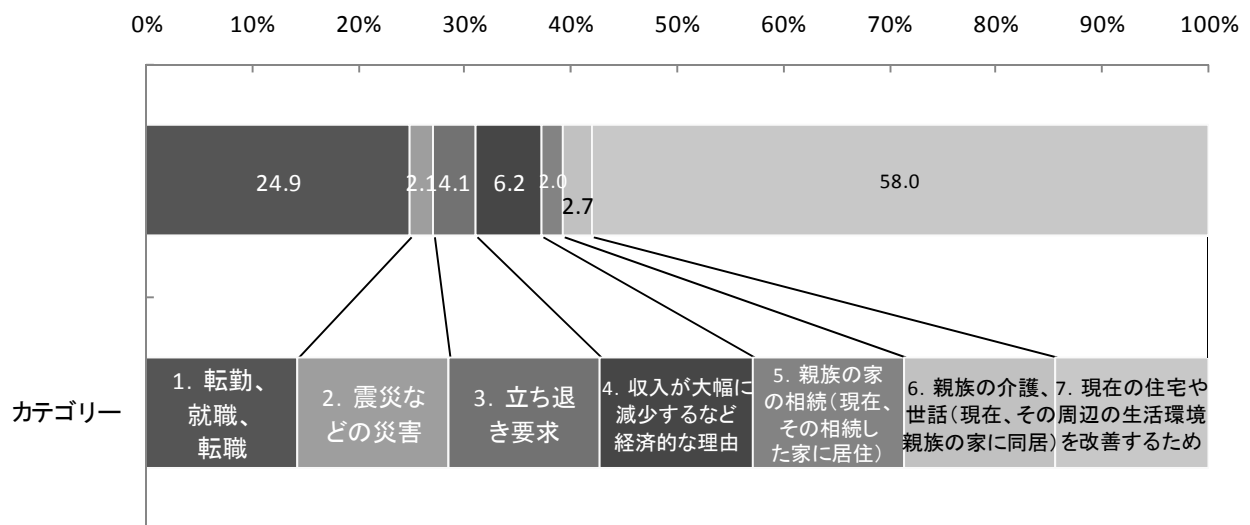
			実数	%
		全体	37,794	100.0
本気度低い			4,954	29.9
	1	希望物件やエリアについて思いを巡らせた	4,742	12.5
	2	希望物件やエリアに関する情報をインターネットや情報誌で調べた	3,760	9.9
	3	住み替えに必要な資金(住宅購入費用、賃貸借契約費用)の調達方法について家族・パートナーなどと相談した	1,507	4.0
	4	希望する物件について、個人情報をおかずに不動産業者に電話やメールで問い合わせた	675	1.8
	5	希望する物件について、個人情報をおかずに実際の物件を見た	619	1.6
本気度高い			1,610	7.1
	6	希望する物件について、不動産業者の窓口で相談した	752	2.0
	7	アンケート用紙や受付用紙に個人情報等を記載した上で、実際の物件やモデルルームを見た	1,045	2.8
	8	希望する物件の購入(賃貸の場合は契約)を申し込んだ	456	1.2
	9	住宅ローンの審査を受けた	412	1.1
住み替えを検討せず				
	10	そもそも住み替えを検討していない	31,230	82.6

(注) 本気度低いと本気度高いの実数は、複数回答の該当選択肢から重複回答分を除く回答者数

3-1-3-3 住み替えを検討するきっかけ―「能動的住み替え」層、「受動的住み替え」層の抽出

- 先の設問で「住み替えた」と回答した者に対し、住み替えを検討した最も大きな理由一つを回答する設問で、「現在の住宅や周辺の生活環境を改善するため」と回答した者を、「能動的住み替え」層と定義し、それ以外の転勤など外的な要因をきっかけとして住み替えた者を「受動的住み替え」層とした。
- その結果、「現在の住宅や周辺の生活環境を改善するため」と回答した「能動的住み替え」層の割合は、住み替えた層全体の 58.0%で、回答者全体の 9.3%となった。
- 「受動的住み替え」層は、住み替えた層全体の 42.0%で、回答者全体の 6.8%であった。

図表 3-4 住み替えを検討したきっかけは何でしたか。もっとも大きな理由を一つお答えください。

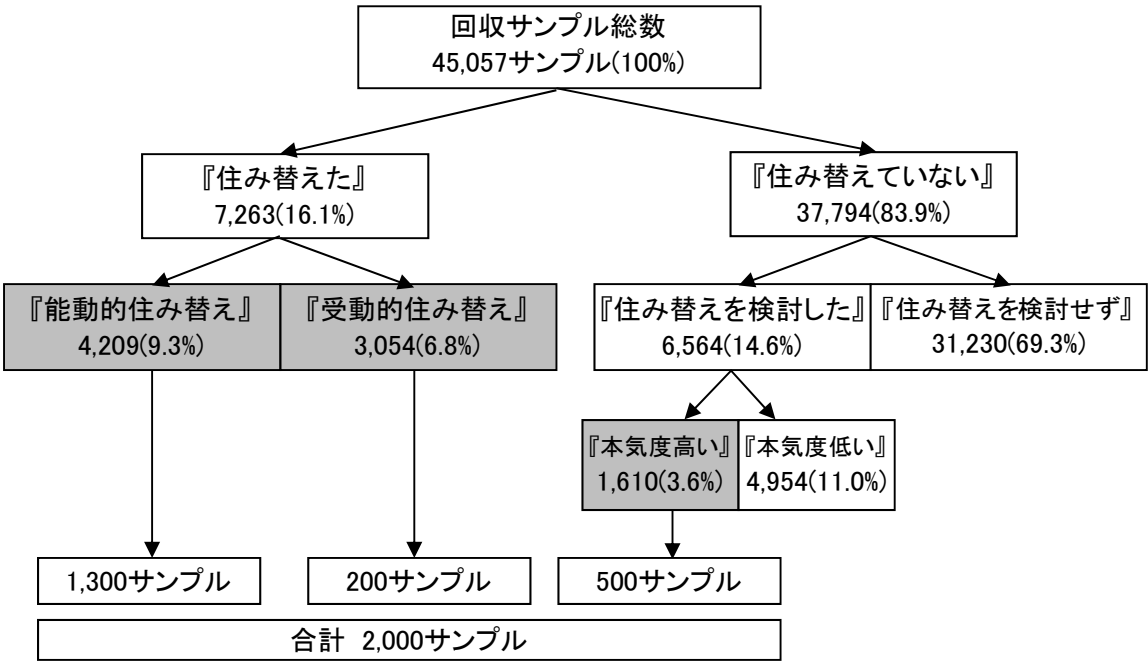


		実数	%
	全体	7,263	100.0
受動的住み替え		3,054	42.0
1	1. 転勤、就職、転職	1,811	24.9
2	2. 震災などの災害	156	2.1
3	3. 立ち退き要求	297	4.1
4	4. 収入が大幅に減少するなど経済的な理由	453	6.2
5	5. 親族の家の相続（現在、その相続した家に居住）	144	2.0
6	6. 親族の介護、世話（現在、その親族の家に同居）	193	2.7
能動的住み替え			
7	7. 現在の住宅や周辺の生活環境を改善するため	4,209	58.0

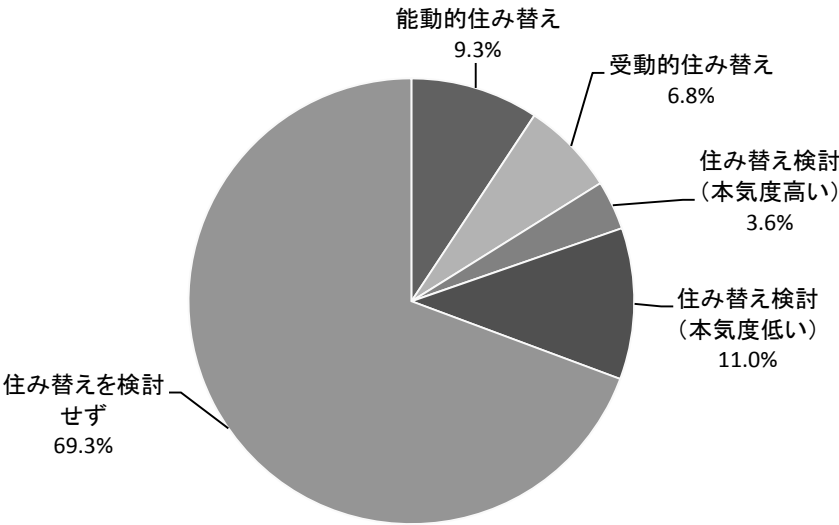
3-1-3-4 分析対象者抽出結果

以上から、全サンプルに対し、「能動的住み替え」層が 9.3%、「受動的住み替え」が 6.8%、「住み替え検討(本気度高い)」層が 3.6%となり、全体の 19.7%が今回の分析対象となる層である。

図表 3-5 分析対象抽出結果



図表 3-6 全サンプルに占める分析対象の割合

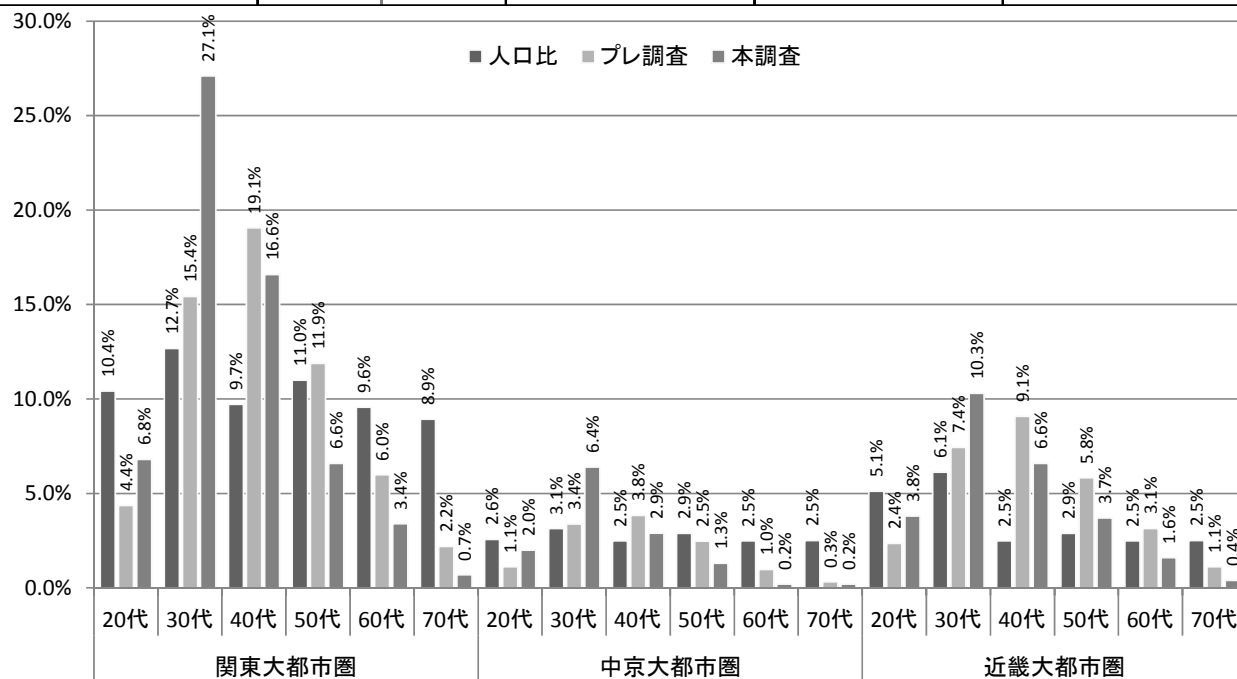


3-1-4 抽出セグメント別結果

都市圏別、年代別の人口構成比と調査対象モニターの構成比に乖離があるため、人口比と抽出した本調査対象者の構成にも年代によって差が生じている。特にどの都市圏も 20 代と 50 代以上において、人口構成比に比べて割合が低くなっている。

図表 3-7 都市圏別年齢別抽出結果

大都市圏	年代	抽出数	抽出率 (人口比)	プレ全数回収状況		本調査回収状況		人口比と本調査結果との差分	
関東大都市圏	20代	208	10.4%	1,967	4.4%	135	6.8%	-73	-3.6%
	30代	253	12.7%	6,953	15.4%	542	27.1%	289	14.4%
	40代	194	9.7%	8,592	19.1%	331	16.6%	137	6.9%
	50代	220	11.0%	5,357	11.9%	131	6.6%	-89	-4.4%
	60代	191	9.6%	2,700	6.0%	67	3.4%	-124	-6.2%
	70代	178	8.9%	988	2.2%	13	0.7%	-165	-8.2%
中京大都市圏	20代	51	2.6%	506	1.1%	40	2.0%	-11	-0.6%
	30代	63	3.1%	1,521	3.4%	127	6.4%	64	3.3%
	40代	50	2.5%	1,726	3.8%	57	2.9%	7	0.4%
	50代	58	2.9%	1,119	2.5%	25	1.3%	-33	-1.6%
	60代	50	2.5%	438	1.0%	4	0.2%	-46	-2.3%
	70代	50	2.5%	142	0.3%	3	0.2%	-47	-2.3%
近畿大都市圏	20代	102	5.1%	1,063	2.4%	76	3.8%	-26	-1.3%
	30代	122	6.1%	3,350	7.4%	206	10.3%	84	4.2%
	40代	50	2.5%	4,093	9.1%	132	6.6%	82	4.1%
	50代	58	2.9%	2,622	5.8%	73	3.7%	15	0.8%
	60代	50	2.5%	1,417	3.1%	31	1.6%	-19	-0.9%
	70代	50	2.5%	503	1.1%	7	0.4%	-43	-2.1%
計		2,000	100%	45,057	100%	2,000	100%	0	0%



(注) 人口比は平成 22 年国勢調査

3-1-5 分析の視点

アンケート集計結果はまず全体を通じて、能動的住み替え層、受動的住み替え層、住み替え検討(本気度高い)層別に集計結果を分析し、比較することで各層の特徴、特に、周辺の生活環境に対する意識の特徴を捉えた。

次に、住み替えを検討する際に周辺の生活環境を重視した層を抽出し、その属性の特徴を分析するとともに、周辺の生活環境の何を重視し、その結果重視した要素のどこに満足し、どこに不満を感じているのかを把握した。

3-2 集計結果

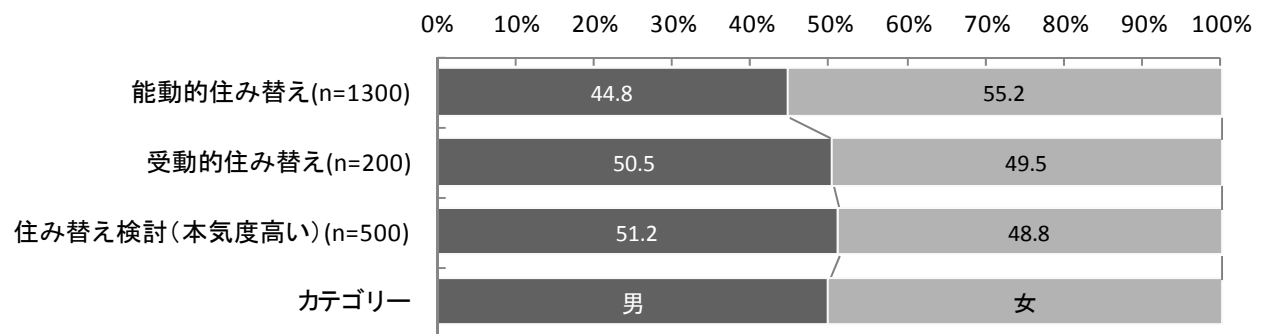
3-2-1 回答者の属性

3-2-1-1 回答者の個人属性

(1) 性別

- 能動的住み替え層は、「男性」が 44.8%、「女性」が 55.2%で、「女性」の回答者がやや多い。
- 受動的住み替え層、住み替え検討(本気度高い)層は、概ね「男性」と「女性」が半々を占める。

図表 3-8 性別

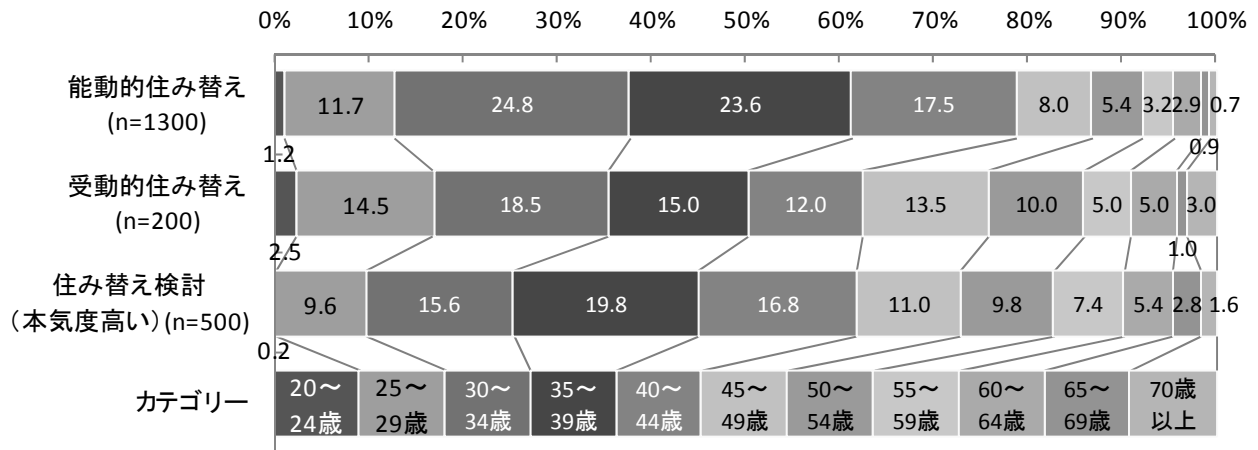


		全体	男	女
能動的住み替え	実数	1300	583	717
	%	100.0	44.8	55.2
受動的住み替え	実数	200	101	99
	%	100.0	50.5	49.5
住み替え検討 (本気度高い)	実数	500	256	244
	%	100.0	51.2	48.8

(2) 年齢

- 能動的住み替え層は、「30～34歳」24.8%、「35～39歳」23.6%、「40～44歳」17.5%となっており、30歳代から40歳代前半が65.9%を占める。
- 45歳以上の年代は、受動的住み替え層(37.5%)、住み替え検討(本気度高い)層(38.0%)となっており、能動的住み替え層(21.1%)と比較して高い。

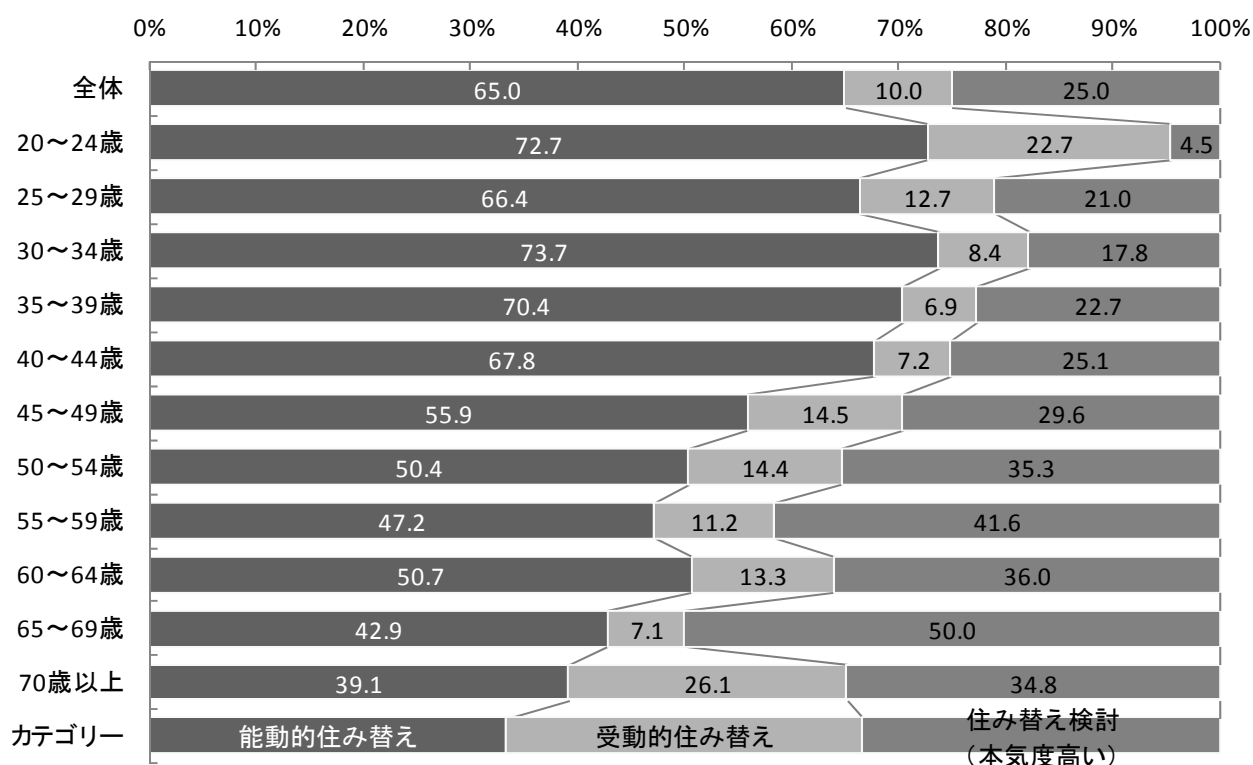
図表 3-9 年齢



		全体	20～24歳	25～29歳	30～34歳	35～39歳	40～44歳
能動的住み替え	実数	1300	16	152	323	307	227
	%	100.0	1.2	11.7	24.8	23.6	17.5
受動的住み替え	実数	200	5	29	37	30	24
	%	100.0	2.5	14.5	18.5	15.0	12.0
住み替え検討 (本気度高い)	実数	500	1	48	78	99	84
	%	100.0	0.2	9.6	15.6	19.8	16.8

45～49歳	50～54歳	55～59歳	60～64歳	65～69歳	70歳以上
104	70	42	38	12	9
8.0	5.4	3.2	2.9	0.9	0.7
27	20	10	10	2	6
13.5	10.0	5.0	5.0	1.0	3.0
55	49	37	27	14	8
11.0	9.8	7.4	5.4	2.8	1.6

【参考】各年代別の能動的住み替え層・受動的住み替え層・住み替え検討(本気度高い)層の構成



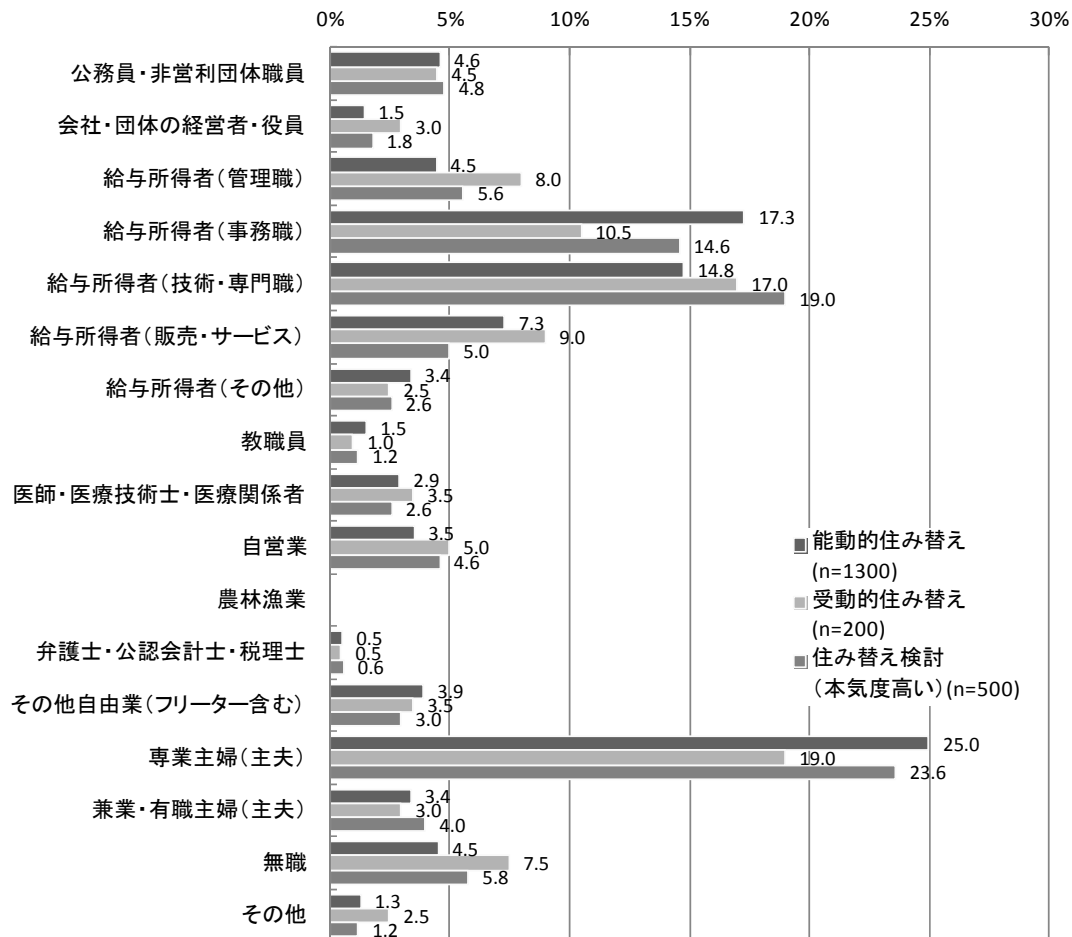
		全体	20～24歳	25～29歳	30～34歳	35～39歳	40～44歳
全体	実数	2000	22	229	438	436	335
	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
能動的住み替え	実数	1300	16	152	323	307	227
	%	65.0	72.7	66.4	73.7	70.4	67.8
受動的住み替え	実数	200	5	29	37	30	24
	%	10.0	22.7	12.7	8.4	6.9	7.2
住み替え検討 (本気度高い)	実数	500	1	48	78	99	84
	%	25.0	4.5	21.0	17.8	22.7	25.1

45～49歳	50～54歳	55～59歳	60～64歳	65～69歳	70歳以上
186	139	89	75	28	23
100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
104	70	42	38	12	9
55.9	50.4	47.2	50.7	42.9	39.1
27	20	10	10	2	6
14.5	14.4	11.2	13.3	7.1	26.1
55	49	37	27	14	8
29.6	35.3	41.6	36.0	50.0	34.8

(3)職業

- 能動的住み替え層、受動的住み替え層、住み替え検討(本気度高い)層ともに、「専業主婦(主夫)」が最も多く、「給与所得者(技術・専門職)」「給与所得者(事務職)」が続く。

図表 3-10 職業



		全体	公務員・ 非営利団 体職員	会社・団 体の経営 者・役員	給与所得 者(管理 職)	給与所得 者(事務 職)	給与所得 者(技 術・専門 職)	給与所得 者(販 売・サー ビス)	給与所得 者(その 他)	教職員
能動的住み替え	実数	1300	60	19	58	225	192	95	44	20
	%	100.0	4.6	1.5	4.5	17.3	14.8	7.3	3.4	1.5
受動的住み替え	実数	200	9	6	16	21	34	18	5	2
	%	100.0	4.5	3.0	8.0	10.5	17.0	9.0	2.5	1.0
住み替え検討 (本気度高い)	実数	500	24	9	28	73	95	25	13	6
	%	100.0	4.8	1.8	5.6	14.6	19.0	5.0	2.6	1.2

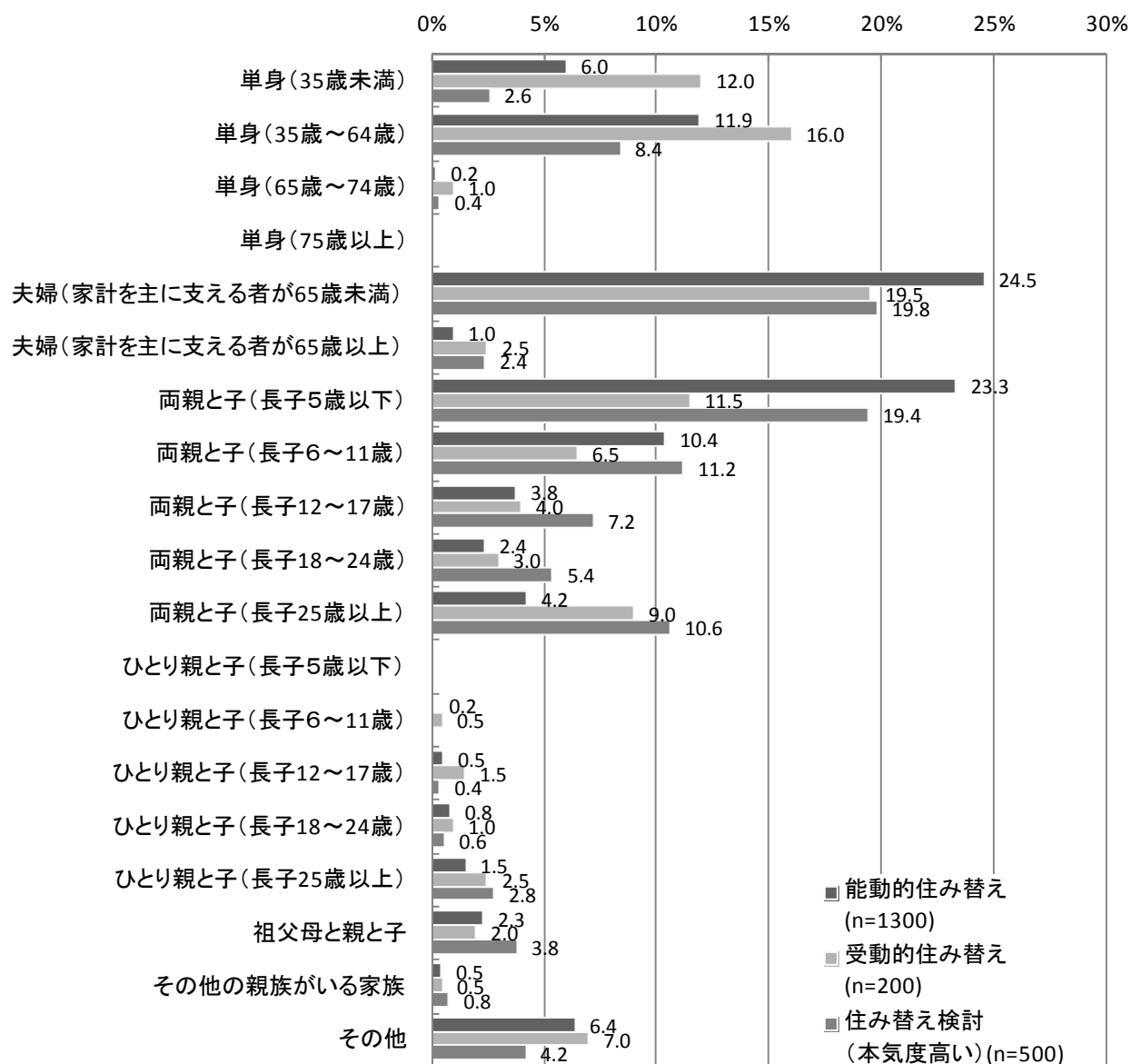
医師・医 療技術 士・医療 関係者	自営業	農林漁業	弁護士・ 公認会計 士・税理 士	その他自 由業(フ リーター 含む)	専業主婦 (主夫)	兼業・有 職主婦 (主夫)	無職	その他
38 2.9	46 3.5	0 0.0	7 0.5	51 3.9	325 25.0	44 3.4	59 4.5	17 1.3
7 3.5	10 5.0	0 0.0	1 0.5	7 3.5	38 19.0	6 3.0	15 7.5	5 2.5
13 2.6	23 4.6	0 0.0	3 0.6	15 3.0	118 23.6	20 4.0	29 5.8	6 1.2

3-2-1-2 家族の状況

(1) 家族構成

- 能動的住み替え層は、「両親と子」(44.1%)、「夫婦」(25.5%)、「単身」(18.1%)となっている。「両親と子」のうち、「長子が5歳以下」(23.3%)とその半数以上となっている。
- 受動的住み替え層は、「単身」(29.0%)と高く、住み替え検討(本気度高い)層は、「両親と子」(53.8%)と高くなっている。

図表 3-11 家族構成



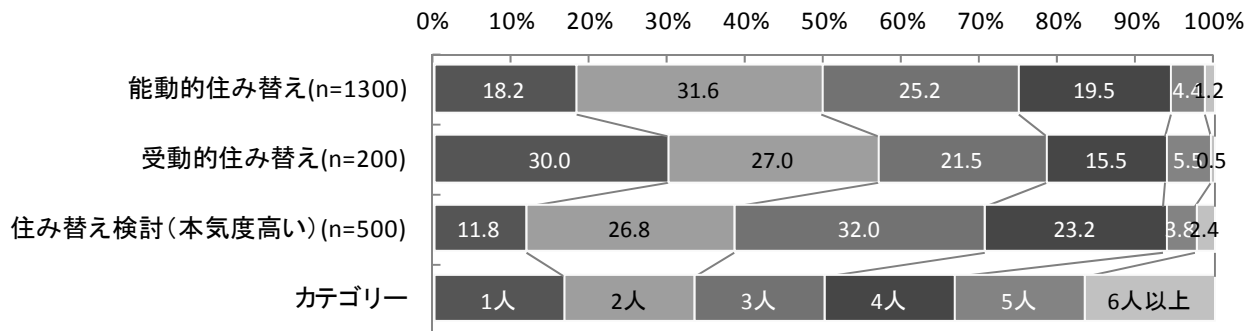
		全体	単身（35歳未満）	単身（35歳～64歳）	単身（65歳～74歳）	単身（75歳以上）	夫婦（家計を主に支える者が65歳未満）	夫婦（家計を主に支える者が65歳以上）	両親と子（長子5歳以下）	両親と子（長子6～11歳）	両親と子（長子12～17歳）
能動的住み替え	実数	1300	78	155	3	0	319	13	303	135	49
	%	100.0	6.0	11.9	0.2	0.0	24.5	1.0	23.3	10.4	3.8
受動的住み替え	実数	200	24	32	2	0	39	5	23	13	8
	%	100.0	12.0	16.0	1.0	0.0	19.5	2.5	11.5	6.5	4.0
住み替え検討（本気度高い）	実数	500	13	42	2	0	99	12	97	56	36
	%	100.0	2.6	8.4	0.4	0.0	19.8	2.4	19.4	11.2	7.2

両親と子（長子18～24歳）	両親と子（長子25歳以上）	ひとり親と子（長子5歳以下）	ひとり親と子（長子6～11歳）	ひとり親と子（長子12～17歳）	ひとり親と子（長子18～24歳）	ひとり親と子（長子25歳以上）	祖父母と親と子	その他の親族がいる家族	その他
31	55	0	2	7	11	20	30	6	83
2.4	4.2	0.0	0.2	0.5	0.8	1.5	2.3	0.5	6.4
6	18	0	1	3	2	5	4	1	14
3.0	9.0	0.0	0.5	1.5	1.0	2.5	2.0	0.5	7.0
27	53	0	0	2	3	14	19	4	21
5.4	10.6	0.0	0.0	0.4	0.6	2.8	3.8	0.8	4.2

(2) 同居家族人数

- 能動的住み替え層は、「2 人」(31.6%)、「3 人」(25.2%)、「4 人」(19.5%)、「1 人」(18.2%)となっている。
- 受動的住み替え層は、「1 人」(30.0%)と高く、住み替え検討(本気度高い)層は、比較的世帯規模が大きい。

図表 3-12 同居家族人数



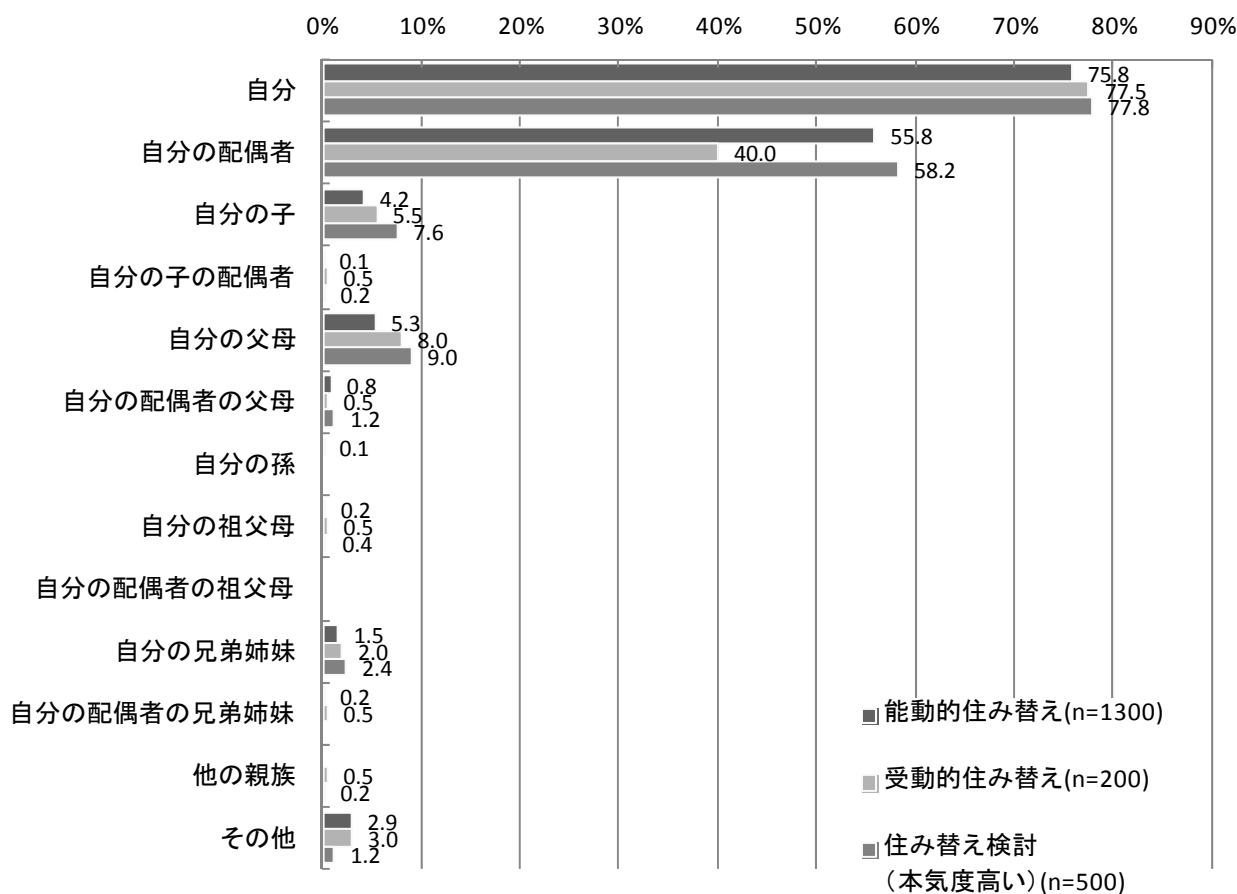
		全体	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
能動的住み替え	実数	1300	237	411	327	253	57	15
	%	100.0	18.2	31.6	25.2	19.5	4.4	1.2
受動的住み替え	実数	200	60	54	43	31	11	1
	%	100.0	30.0	27.0	21.5	15.5	5.5	0.5
住み替え検討 (本気度高い)	実数	500	59	134	160	116	19	12
	%	100.0	11.8	26.8	32.0	23.2	3.8	2.4

(3) 収入を得ている家族

①収入を得ている家族の続き柄：複数回答

- 能動的住み替え層、受動的住み替え層、住み替え検討(本気度高い)層ともに、収入を得ている家族は、「自分」が8割弱と最も高く、次いで「自分の配偶者」となっている。
- 受動的住み替え層は、「自分の配偶者」の割合が低い(受動的住み替え層は、単身者の割合が高いためと考えられる)。

図表 3-13 収入を得ている家族の続き柄



		全体	自分	自分の配偶者	自分の子	自分の子の配偶者	自分の父母	自分の配偶者の父母
能動的住み替え	実数	1300	985	726	54	1	69	11
	%	100.0	75.8	55.8	4.2	0.1	5.3	0.8
受動的住み替え	実数	200	155	80	11	1	16	1
	%	100.0	77.5	40.0	5.5	0.5	8.0	0.5
住み替え検討(本気度高い)	実数	500	389	291	38	1	45	6
	%	100.0	77.8	58.2	7.6	0.2	9.0	1.2

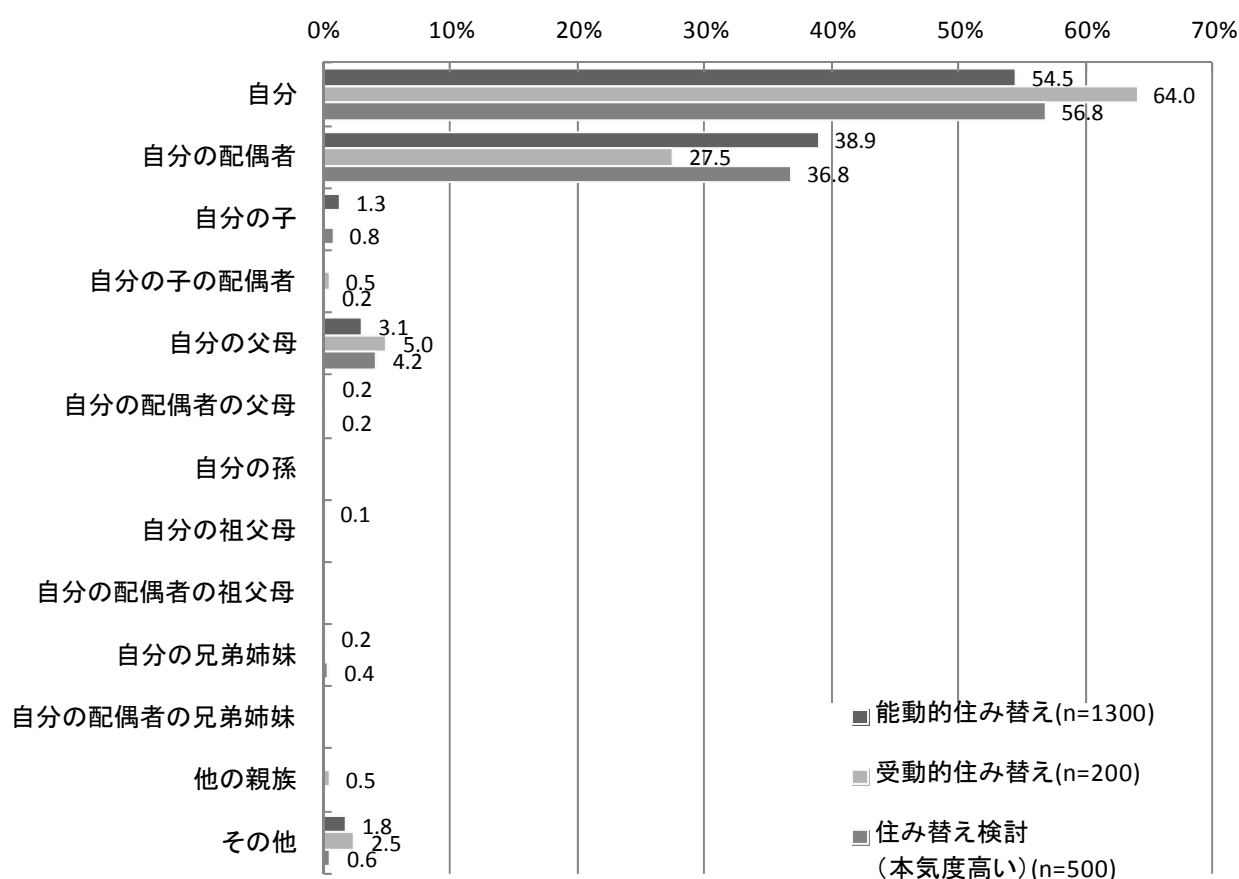
自分の孫	自分の祖父母	自分の配偶者の祖父母	自分の兄弟姉妹	自分の配偶者の兄弟姉妹	他の親族	その他
1	3	0	20	2	0	38
0.1	0.2	0.0	1.5	0.2	0.0	2.9
0	1	0	4	1	1	6
0.0	0.5	0.0	2.0	0.5	0.5	3.0
0	2	0	12	0	1	6
0.0	0.4	0.0	2.4	0.0	0.2	1.2

②主たる収入を得ている家族

【続き柄】

- 主たる収入を得ている家族の続柄も収入を得ている家族の続柄と同様に「自分」が最も多く、「自分の配偶者」が続く。受動的住み替え層は、「自分の配偶者」の割合が低いのも同様である。

図表 3-14 主たる収入を得ている家族の続柄



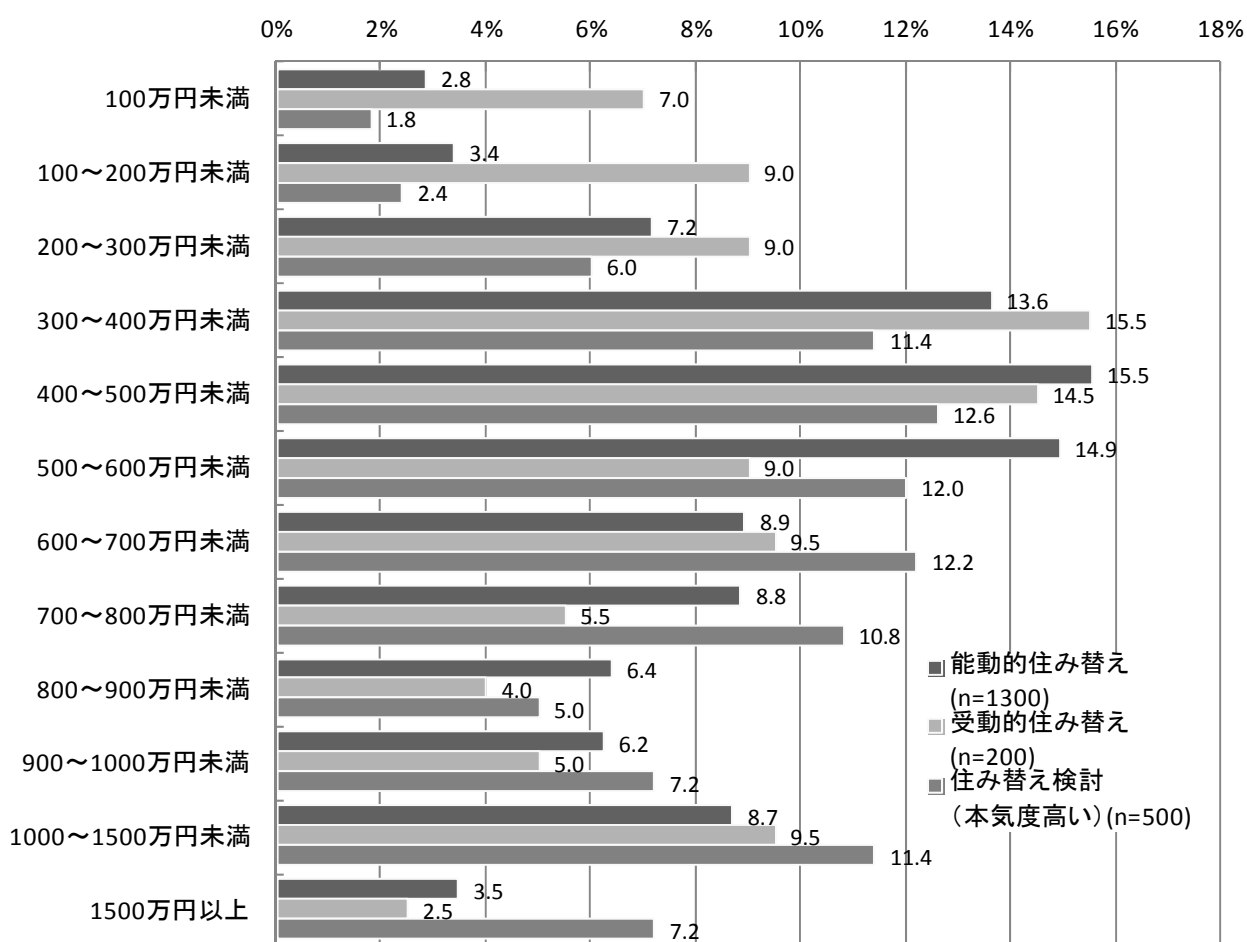
		全体	自分	自分の配偶者	自分の子	自分の子の配偶者	自分の父母	自分の配偶者の父母
能動的住み替え	実数	1300	708	506	17	0	40	3
	%	100.0	54.5	38.9	1.3	0.0	3.1	0.2
受動的住み替え	実数	200	128	55	0	1	10	0
	%	100.0	64.0	27.5	0.0	0.5	5.0	0.0
住み替え検討 (本気度高い)	実数	500	284	184	4	1	21	1
	%	100.0	56.8	36.8	0.8	0.2	4.2	0.2

自分の孫	自分の祖父母	自分の配偶者の祖父母	自分の兄弟姉妹	自分の配偶者の兄弟姉妹	他の親族	その他
0	1	0	2	0	0	23
0.0	0.1	0.0	0.2	0.0	0.0	1.8
0	0	0	0	0	1	5
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5	2.5
0	0	0	2	0	0	3
0.0	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.6

(4) 家族の総年収

- 能動的住み替え層は、「400～500 万円」(15.5%)、「500～600 万円」(14.9%)、「300～400 万円」(13.6%)となっており、「300～600 万円」の割合が 44.0%を占める。
- 受動的住み替え層は、総年収が比較的低く、住み替え検討(本気度高い)層は、総年収が比較的高い傾向にある。

図表 3-15 家族の総年収



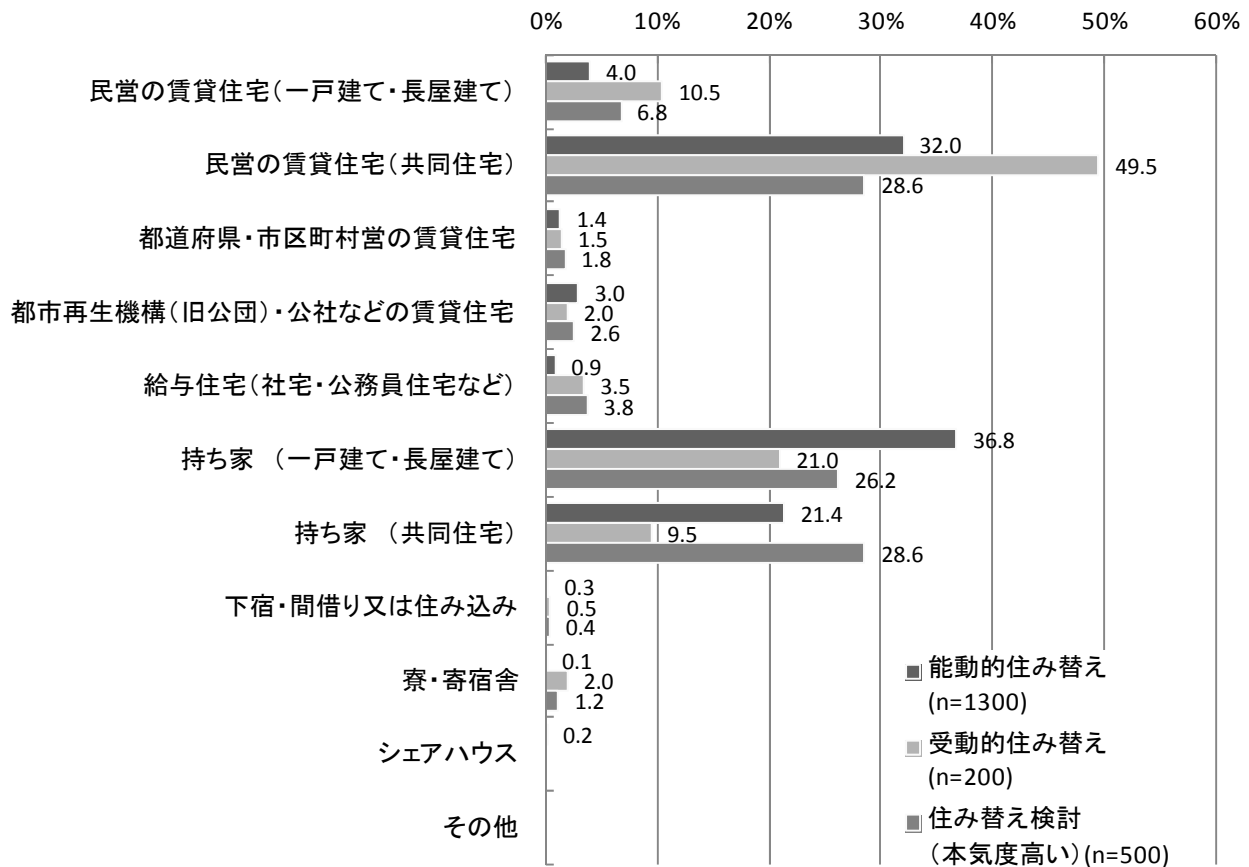
		全体	100万円未満	100～200万円未満	200～300万円未満	300～400万円未満	400～500万円未満	500～600万円未満
能動的住み替え	実数	1300	37	44	93	177	202	194
	%	100.0	2.8	3.4	7.2	13.6	15.5	14.9
受動的住み替え	実数	200	14	18	18	31	29	18
	%	100.0	7.0	9.0	9.0	15.5	14.5	9.0
住み替え検討 (本気度高い)	実数	500	9	12	30	57	63	60
	%	100.0	1.8	2.4	6.0	11.4	12.6	12.0

600～700万円未満	700～800万円未満	800～900万円未満	900～1000万円未満	1000～1500万円未満	1500万円以上
116 8.9	115 8.8	83 6.4	81 6.2	113 8.7	45 3.5
19 9.5	11 5.5	8 4.0	10 5.0	19 9.5	5 2.5
61 12.2	54 10.8	25 5.0	36 7.2	57 11.4	36 7.2

(5)住宅の種類

- 能動的住み替え層は、「持ち家(一戸建て・長屋建て)」(36.8%)、「民営の賃貸住宅(共同住宅)」(32.0%)、「持ち家(共同住宅)」(21.4%)となっており、これらで合計 90.2%を占める。
- 受動的住み替え層は、「民営の賃貸住宅(共同住宅)」の割合(49.5%)が比較的高い。

図表 3-16 住宅の種類



		全体	民営の賃貸住宅 (一戸建て・長屋建て)	民営の賃貸住宅 (共同住宅)	都道府県・市区町村営の賃貸住宅	都市再生機構(旧公団)・公社などの賃貸住宅	給与住宅(社宅・公務員住宅など)
能動的住み替え	実数	1300	52	416	18	39	12
	%	100.0	4.0	32.0	1.4	3.0	0.9
受動的住み替え	実数	200	21	99	3	4	7
	%	100.0	10.5	49.5	1.5	2.0	3.5
住み替え検討 (本気度高い)	実数	500	34	143	9	13	19
	%	100.0	6.8	28.6	1.8	2.6	3.8

持ち家 (一戸建て・長屋建て)	持ち家 (共同住宅)	下宿・間借り又は住み込み	寮・寄宿舎	シェアハウス	その他
478	278	4	1	2	0
36.8	21.4	0.3	0.1	0.2	0.0
42	19	1	4	0	0
21.0	9.5	0.5	2.0	0.0	0.0
131	143	2	6	0	0
26.2	28.6	0.4	1.2	0.0	0.0

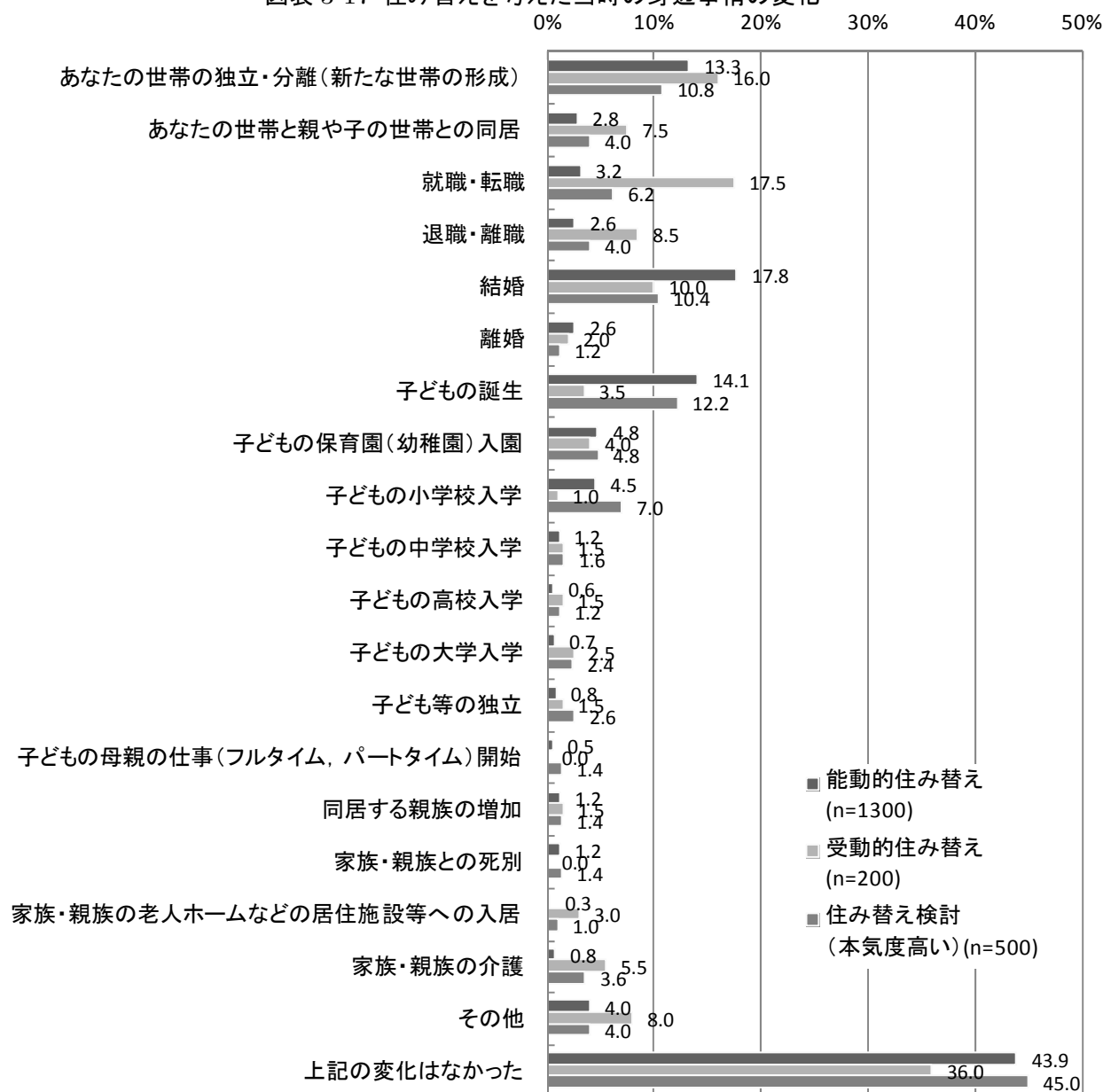
3-2-2 住み替えの状況

3-2-2-1 住み替えの検討状況

(1) 住み替えを考えた当時の身辺事情の変化: 複数回答

- 能動的住み替え層は、「結婚」(17.8%)、「子どもの誕生」(14.1%)、「世帯の独立・分離」(13.3%)の割合が比較的高い。
- 受動的住み替え層は、「就職・転職」(17.5%)、「世帯の独立・分離」(16.0%)、「退職・離職」(8.5%)、「親や子の世帯との同居」(7.5%)の割合が比較的高い。「子どもの誕生」(3.5%)、「子どもの小学校入学」(1.0%)の割合が低い。
- 住み替え検討(本気度高い)層は、「結婚」(10.4%)、「子どもの誕生」(12.2%)、「世帯の独立・分離」(10.8%)となっており、能動的住み替え層と同様な傾向にある。

図表 3-17 住み替えを考えた当時の身辺事情の変化



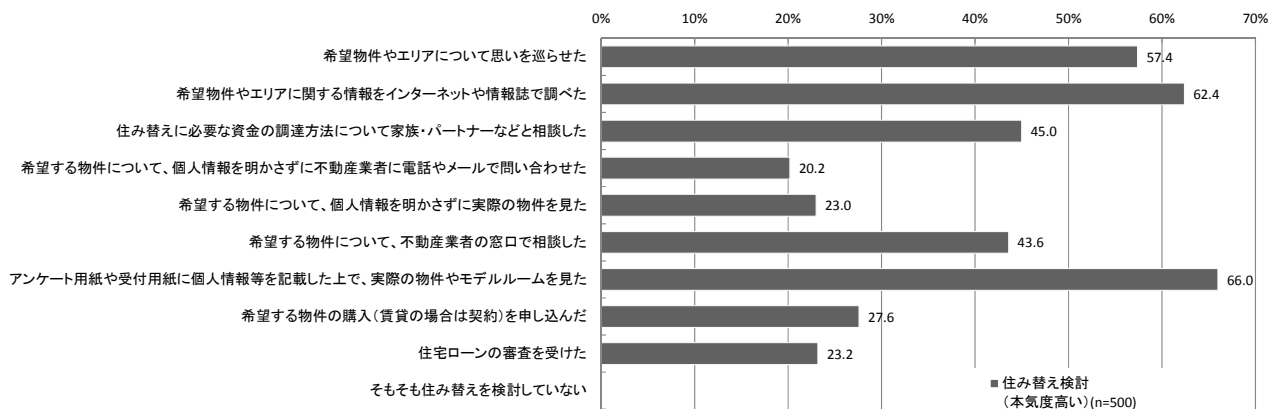
		全体	あなたの世帯の独立・分離 (新たな世帯の形成)	あなたの世帯と親や子の世帯との同居	就職・転職	退職・離職	結婚	離婚	子どもの誕生	子どもの保育園(幼稚園)入園	子どもの小学校入学	子どもの中学校入学
能動的住み替え	実数	1300	173	37	41	34	231	34	183	62	59	15
	%	100.0	13.3	2.8	3.2	2.6	17.8	2.6	14.1	4.8	4.5	1.2
受動的住み替え	実数	200	32	15	35	17	20	4	7	8	2	3
	%	100.0	16.0	7.5	17.5	8.5	10.0	2.0	3.5	4.0	1.0	1.5
住み替え検討 (本気度高い)	実数	500	54	20	31	20	52	6	61	24	35	8
	%	100.0	10.8	4.0	6.2	4.0	10.4	1.2	12.2	4.8	7.0	1.6

子どもの高校入学	子どもの大学入学	子ども等の独立	子どもの母親の仕事(フルタイム、パートタイム)開始	同居する親族の増加	家族・親族との死別	家族・親族の老人ホームなどの居住施設等への入居	家族・親族の介護	その他	上記の変化はなかった
8	9	11	7	16	16	4	10	52	571
0.6	0.7	0.8	0.5	1.2	1.2	0.3	0.8	4.0	43.9
3	5	3	0	3	0	6	11	16	72
1.5	2.5	1.5	0.0	1.5	0.0	3.0	5.5	8.0	36.0
6	12	13	7	7	7	5	18	20	225
1.2	2.4	2.6	1.4	1.4	1.4	1.0	3.6	4.0	45.0

(2) 住み替え検討の程度: 複数回答

- 住み替え検討(本気度高い)層は、「個人情報等を記載した上で、実際の物件やモデルルームを見た」(66.0%)、「不動産業者の窓口で相談した」(43.6%)、「希望する物件の購入を申し込んだ」(27.6%)、「住宅ローンの審査を受けた」(23.2%)となっている。

図表 3-18 住み替え検討の本気度

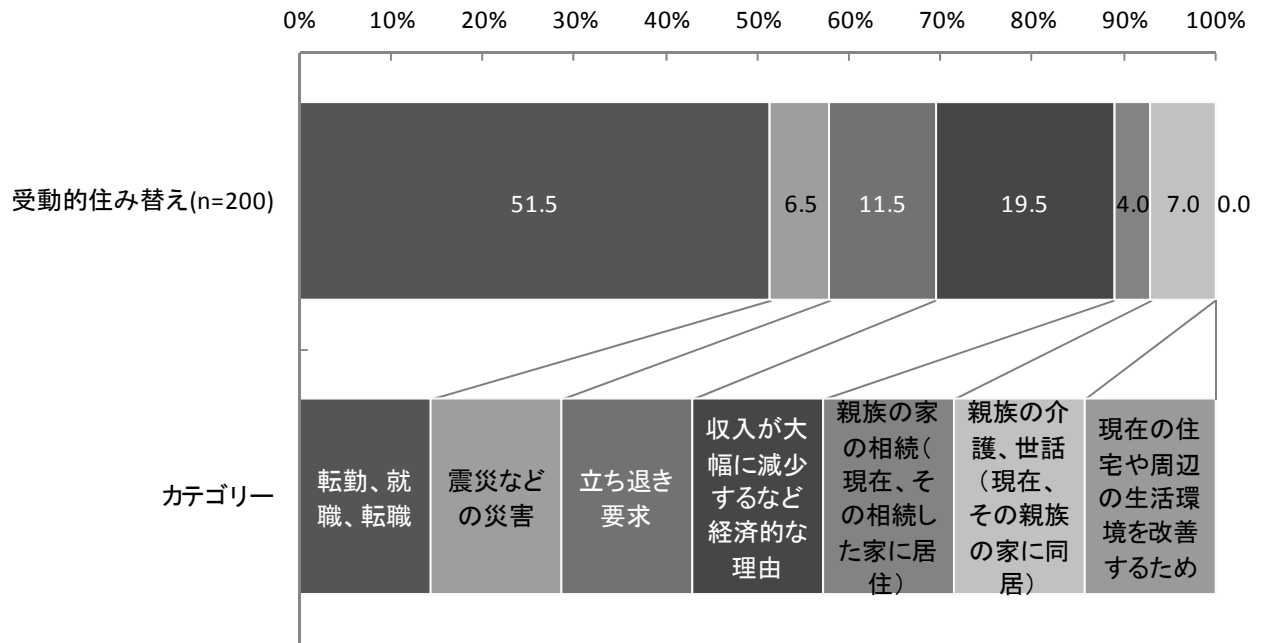


		全体	希望物件やエリアについて思いを巡らせた	希望物件やエリアに関する情報をインターネットや情報誌で調べた	住み替えに必要な資金(住宅購入費用、賃貸借契約費用)の調達方法について家族・パートナーなどと相談した	希望する物件について、個人情報を明かさずに不動産業者に電話やメールで問い合わせた	希望する物件について、個人情報を明かさずに実際の物件を見た	希望する物件について、不動産業者の窓口で相談した	アンケート用紙や受付用紙に個人情報等を記載した上で、実際の物件やモデルルームを見た	希望する物件の購入(賃貸の場合は契約)を申し込んだ	住宅ローンの審査を受けた	そもそも住み替えを検討していない
住み替え検討(本気度高い)	実数 %	500 100.0	287 57.4	312 62.4	225 45.0	101 20.2	115 23.0	218 43.6	330 66.0	138 27.6	116 23.2	0 0.0

(3) 住み替えを検討したきっかけ

- 受動的住み替え層は、「転勤、就職、転職」(51.5%)、「収入が大幅に減少するなど経済的な理由」(19.5%)、「立ち退き要求」(11.5%)となっている。

図表 3-19 住み替えを検討したきっかけ

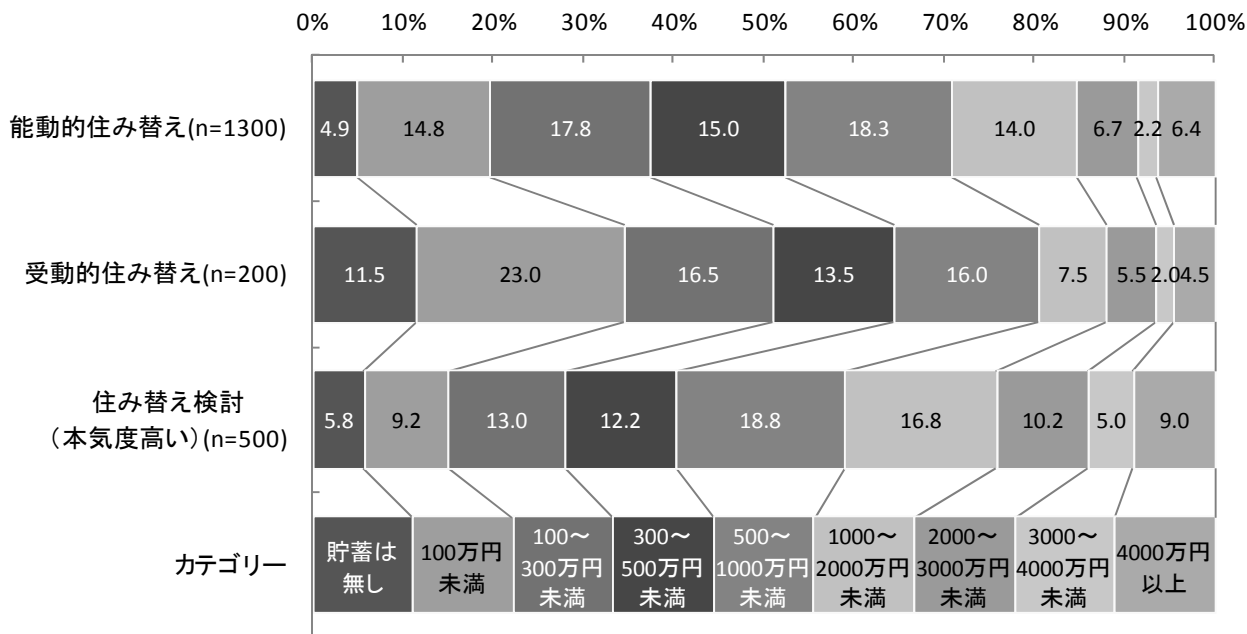


		全体	転勤、就職、転職	震災などの災害	立ち退き要求	収入が大幅に減少するなど経済的な理由	親族の家の相続(現在、その相続した家に居住)	親族の介護、世話(現在、その親族の家に同居)	現在の住宅や周辺の生活環境を改善するため
受動的住み替え	実数	200	103	13	23	39	8	14	0
	%	100.0	51.5	6.5	11.5	19.5	4.0	7.0	0.0

(4) 住み替えを検討したときの家族の貯蓄総額

- 能動的住み替え層や住み替え検討(本気度高い)層の貯蓄総額は、幅広く分布している。
- 受動的住み替え層は、「100万円未満」(23.0%)や「貯蓄は無し」(11.5%)の割合が比較的高い。

図表 3-20 住み替えを検討したときの家族の貯蓄総額

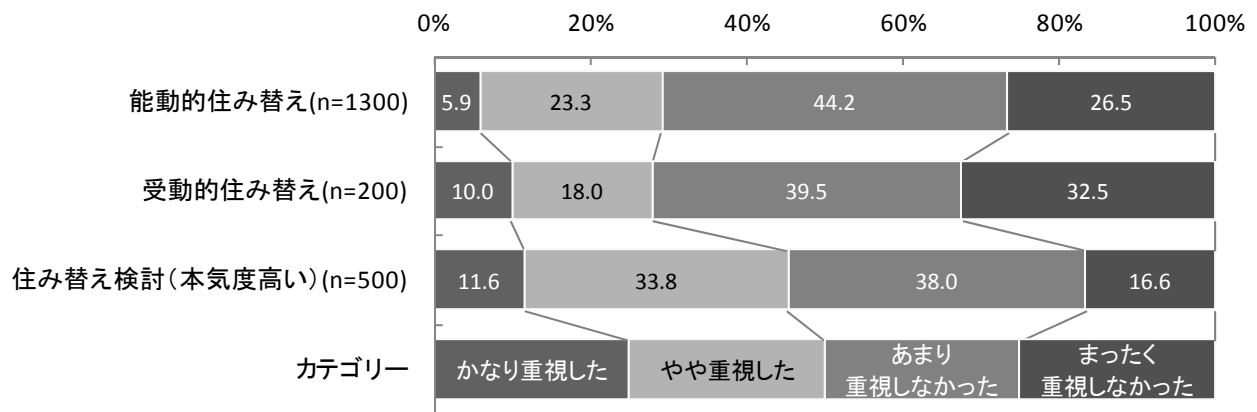


		全体	貯蓄は無し	100万円未満	100～300万円未満	300～500万円未満	500～1000万円未満	1000～2000万円未満	2000～3000万円未満	3000～4000万円未満	4000万円以上
能動的住み替え	実数	1300	64	192	231	195	238	182	87	28	83
	%	100.0	4.9	14.8	17.8	15.0	18.3	14.0	6.7	2.2	6.4
受動的住み替え	実数	200	23	46	33	27	32	15	11	4	9
	%	100.0	11.5	23.0	16.5	13.5	16.0	7.5	5.5	2.0	4.5
住み替え検討(本気度高い)	実数	500	29	46	65	61	94	84	51	25	45
	%	100.0	5.8	9.2	13.0	12.2	18.8	16.8	10.2	5.0	9.0

(5) 住み替え先自治体の公共サービス重視度

- 能動的住み替え層は、「かなり重視した」(5.9%)、「やや重視した」(23.3%)という重視派は 29.2%で、「まったく重視しなかった」(26.5%)、「あまり重視しなかった」(44.2%)という非重視派が 70.7%となっている。
- 受動的住み替え層は、「かなり重視した」(10.0%)、「やや重視した」(18.0%)という重視派は 28.0%で、「まったく重視しなかった」(32.5%)、「あまり重視しなかった」(39.5%)という非重視派が 72.0%となっている。
- 住み替え検討(本気度高い)層は、「かなり重視した」(11.6%)、「やや重視した」(33.8%)という重視派の割合(45.4%)が高くなっている。

図表 3-21 住み替え先自治体の公共サービスの重視度



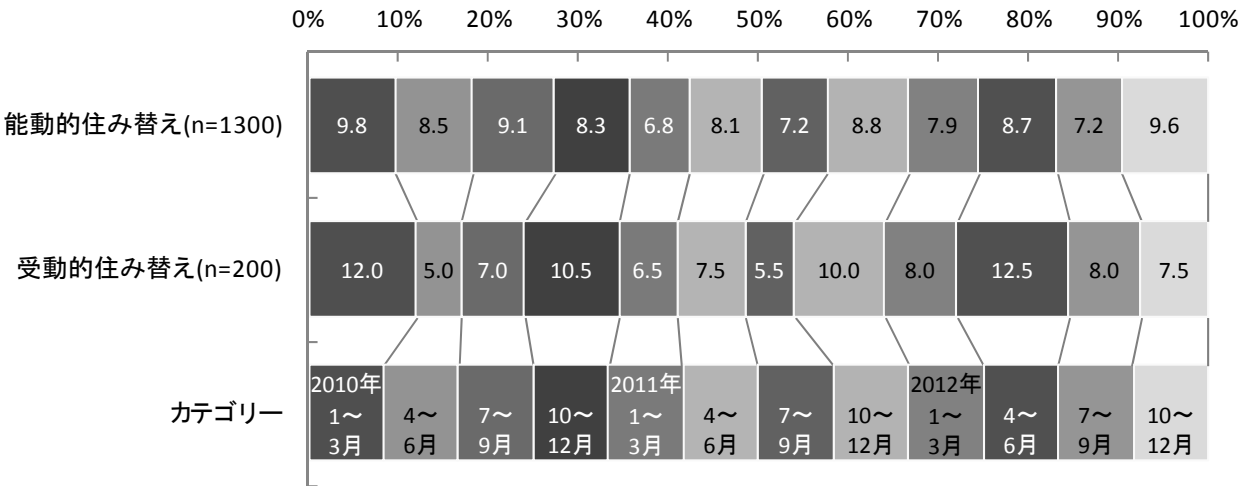
		全体	かなり重視した	やや重視した	あまり重視しなかった	まったく重視しなかった
能動的住み替え	実数	1300	77	303	575	345
	%	100.0	5.9	23.3	44.2	26.5
受動的住み替え	実数	200	20	36	79	65
	%	100.0	10.0	18.0	39.5	32.5
住み替え検討(本気度高い)	実数	500	58	169	190	83
	%	100.0	11.6	33.8	38.0	16.6

3-2-2-2 住み替えを実施した世帯

(1)住み替えた時期

- 特定の時期に集中することなく、各時期にまんべんなく分散している。

図表 3-22 住み替えた時期



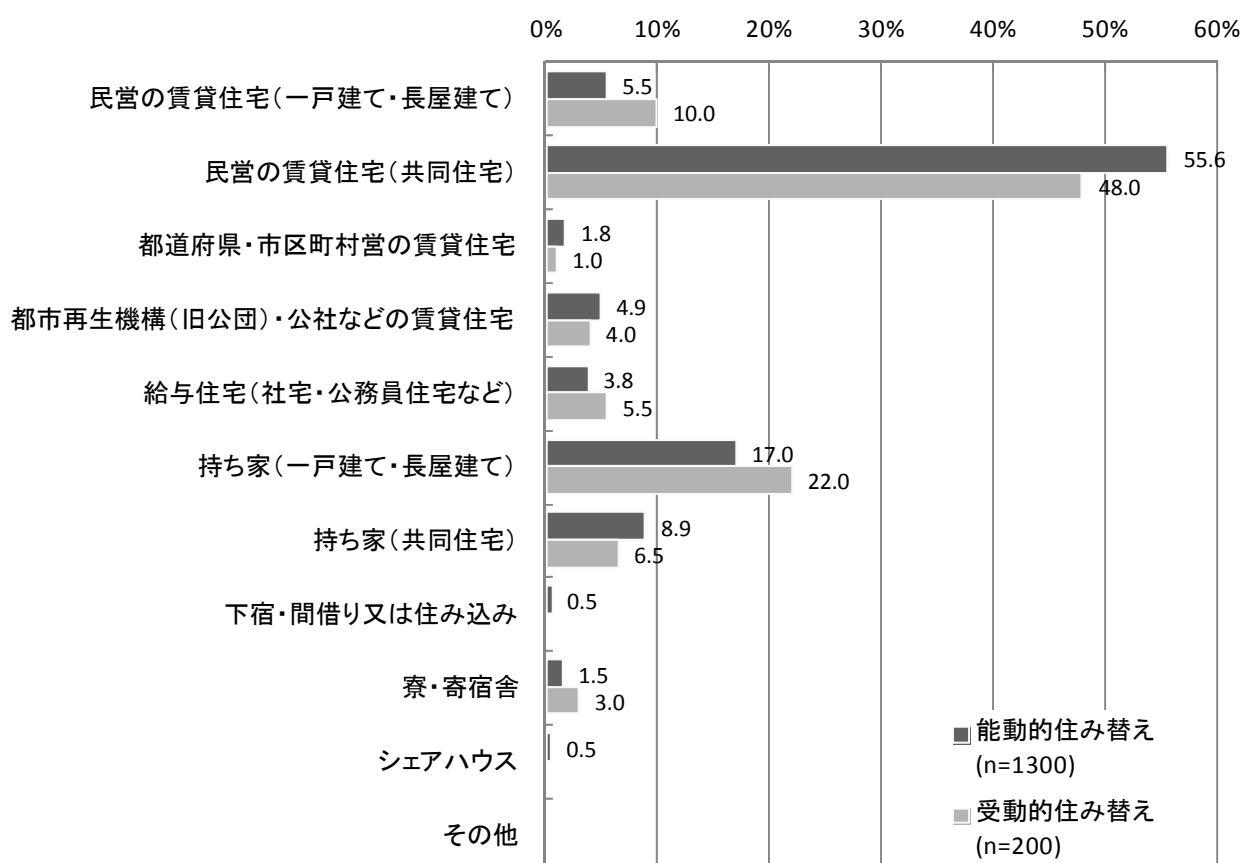
		全体	2010年1～3月	2010年4～6月	2010年7～9月	2010年10～12月	2011年1～3月	2011年4～6月
能動的住み替え	実数	1300	127	110	118	108	88	105
	%	100.0	9.8	8.5	9.1	8.3	6.8	8.1
受動的住み替え	実数	200	24	10	14	21	13	15
	%	100.0	12.0	5.0	7.0	10.5	6.5	7.5

2011年7～9月	2011年10～12月	2012年1～3月	2012年4～6月	2012年7～9月	2012年10～12月
94	115	103	113	94	125
7.2	8.8	7.9	8.7	7.2	9.6
11	20	16	25	16	15
5.5	10.0	8.0	12.5	8.0	7.5

(2) 住み替える直前の住宅種類

- 能動的住み替え層は、「民営の賃貸住宅(共同住宅)」の割合(55.6%)が最も高い。「持ち家(一戸建て・長屋建て)」(17.0%)、「持ち家(共同住宅)」(8.9%)となっている。
- 受動的住み替え層は、「民営の賃貸住宅(共同住宅)」の割合(48.0%)が最も高い。「持ち家(一戸建て・長屋建て)」(22.0%)、「民営の賃貸住宅(一戸建て・長屋建て)」(10.0%)となっている。

図表 3-23 住み替える直前の住宅種類



		全体	民営の賃貸住宅 (一戸建て・長屋建て)	民営の賃貸住宅 (共同住宅)	都道府県・市区町村営の賃貸住宅	都市再生機構(旧公団)・公社などの賃貸住宅	給与住宅(社宅・公務員住宅など)
能動的住み替え	実数	1300	71	723	23	64	49
	%	100.0	5.5	55.6	1.8	4.9	3.8
受動的住み替え	実数	200	20	96	2	8	11
	%	100.0	10.0	48.0	1.0	4.0	5.5

持ち家 (一戸建て・長屋建て)	持ち家 (共同住宅)	下宿・間借り又は住み込み	寮・寄宿舍	シェアハウス	その他
221	116	7	20	6	0
17.0	8.9	0.5	1.5	0.5	0.0
44	13	0	6	0	0
22.0	6.5	0.0	3.0	0.0	0.0

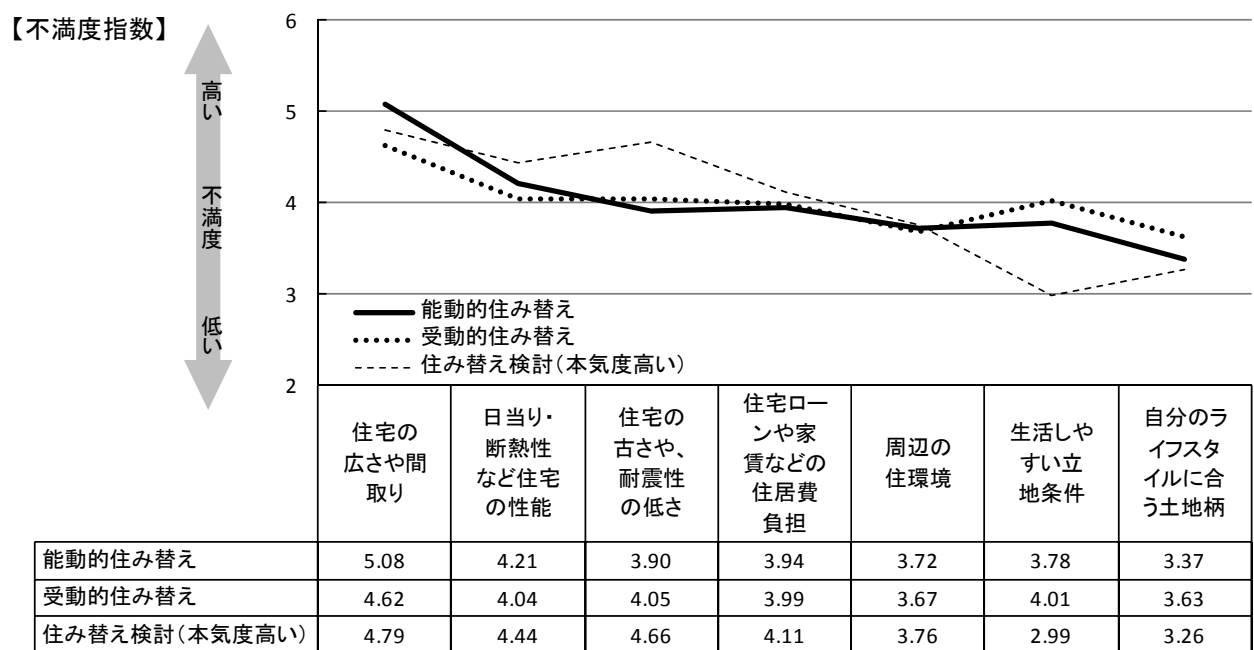
3-2-3 生活環境の評価

3-2-3-1 住み替える前の不満

(1) 住み替える前の不満ランキング

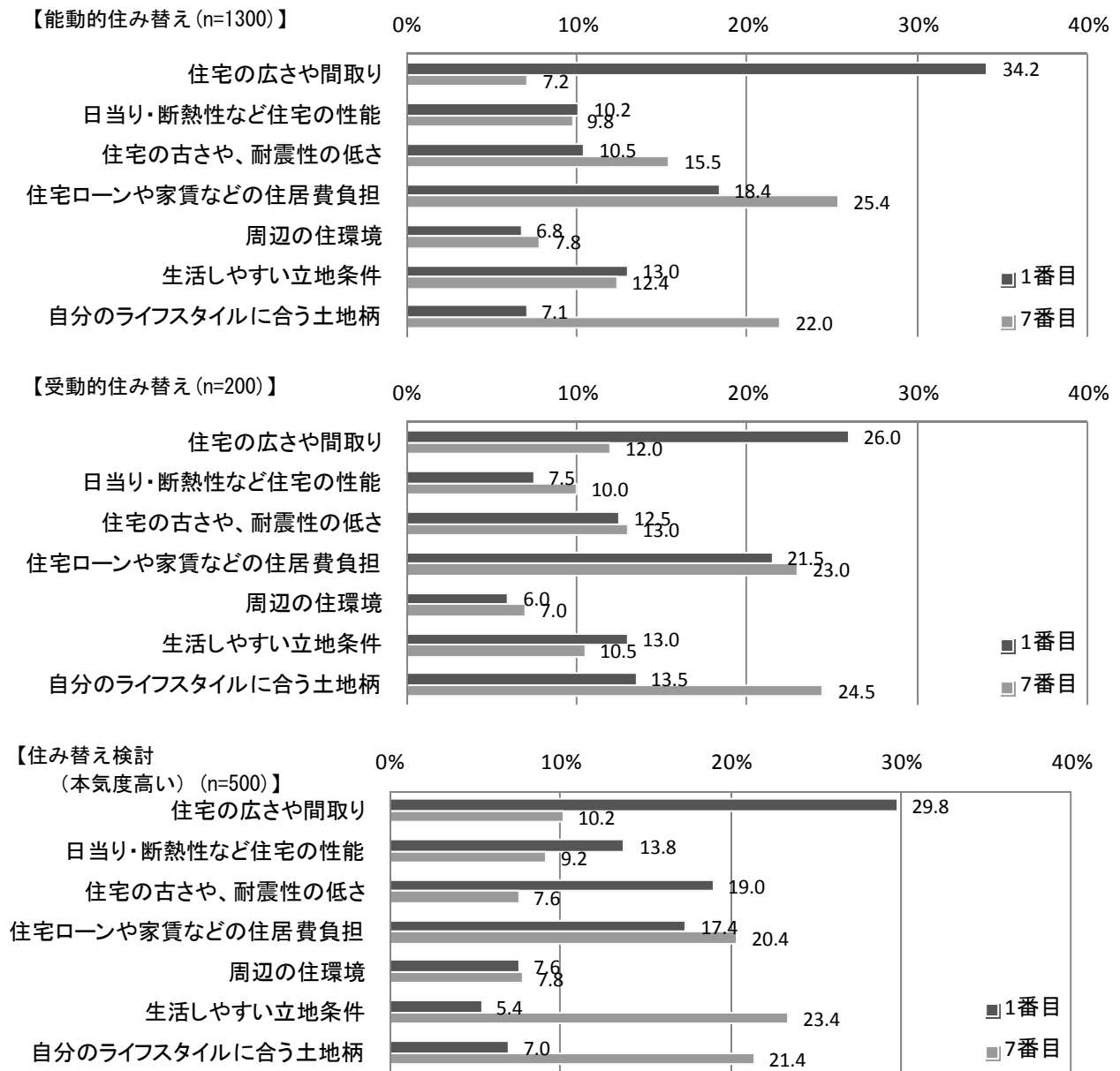
- 1番目から7番目まで順位を付けた回答から、1番目を7点、2番目を6点、3番目を5点、4番目を4点、5番目を3点、6番目を2点、7番目1点として加重平均し指数化(以下「不満度指数」とする)した。
- 能動的住み替え層の不満度指数は、「住宅の広さや間取り」(5.08)、「住宅性能」(4.21)、「古さや耐震性の低さ」(3.90)、「住居費負担」(3.94)、「周辺の住環境」(3.72)、「立地条件」(3.78)、「ライフスタイルに合う土地柄」(3.37)となっている。
- 能動的住み替え層、受動的住み替え層ともに同様な傾向となっているが、受動的住み替え層の不満度指数は、「住宅の広さや間取り」(4.62)、「住宅性能」(4.04)とやや不満度が低く、「立地条件」(4.01)や「ライフスタイルに合う土地柄」(3.63)とやや不満度が高い。
- 住み替え検討(本気度高い)層の不満度指数は、「住宅の広さや間取り」(4.79)の不満度が高いのは、能動的住み替え層や受動的住み替え層と同様であるが、「古さや耐震性の低さ」(4.66)の不満度が高く、「立地条件」(2.99)への不満度が低い傾向が出ている。

図表 3-24 住み替える前の不満度指数



※1番目7点、2番目6点、・・・7番目1点として加重平均した指数

図表 3-25 住み替える前の不満(1 番目、7 番目)

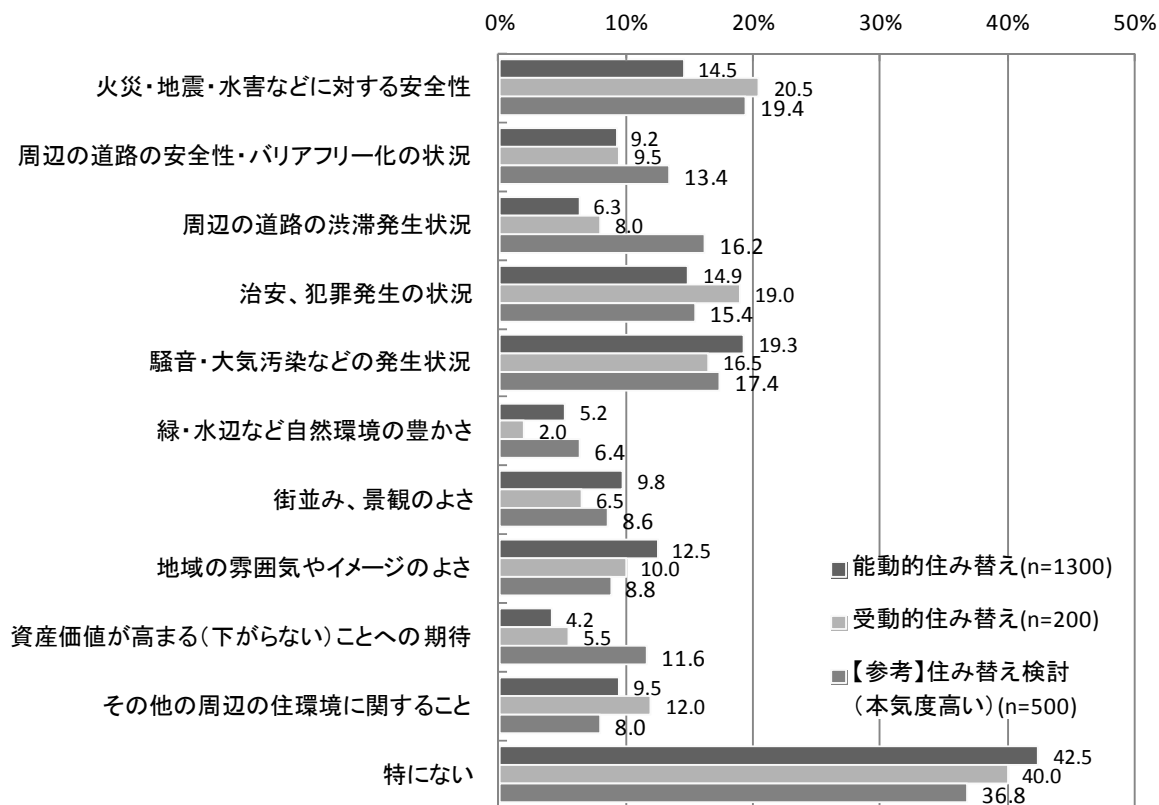


		能動的住み替え								受動的住み替え							
		全体	1番目	2番目	3番目	4番目	5番目	6番目	7番目	全体	1番目	2番目	3番目	4番目	5番目	6番目	7番目
住宅の広さや間取り	実数	1300	444	250	169	135	99	110	93	200	52	28	39	21	17	19	24
	%	100.0	34.2	19.2	13.0	10.4	7.6	8.5	7.2	100.0	26.0	14.0	19.5	10.5	8.5	9.5	12.0
日当たり・断熱性など住宅の性能	実数	1300	132	262	247	178	191	163	127	200	15	47	25	32	26	35	20
	%	100.0	10.2	20.2	19.0	13.7	14.7	12.5	9.8	100.0	7.5	23.5	12.5	16.0	13.0	17.5	10.0
住宅の古さや、耐震性の低さ	実数	1300	136	180	242	196	153	192	201	200	25	32	31	32	25	29	26
	%	100.0	10.5	13.8	18.6	15.1	11.8	14.8	15.5	100.0	12.5	16.0	15.5	16.0	12.5	14.5	13.0
住宅ローンや家賃などの住居費負担	実数	1300	239	173	161	190	104	103	330	200	43	19	23	32	19	18	46
	%	100.0	18.4	13.3	12.4	14.6	8.0	7.9	25.4	100.0	21.5	9.5	11.5	16.0	9.5	9.0	23.0
周辺の住環境	実数	1300	88	129	199	220	351	211	102	200	12	17	29	36	61	31	14
	%	100.0	6.8	9.9	15.3	16.9	27.0	16.2	7.8	100.0	6.0	8.5	14.5	18.0	30.5	15.5	7.0
生活しやすい立地条件	実数	1300	169	168	132	178	206	286	161	200	26	33	29	26	22	43	21
	%	100.0	13.0	12.9	10.2	13.7	15.8	22.0	12.4	100.0	13.0	16.5	14.5	13.0	11.0	21.5	10.5
自分のライフスタイルに合う土地柄	実数	1300	92	138	150	203	196	235	286	200	27	24	24	21	30	25	49
	%	100.0	7.1	10.6	11.5	15.6	15.1	18.1	22.0	100.0	13.5	12.0	12.0	10.5	15.0	12.5	24.5
【参考】		住み替え検討（本気度高い）															
		全体	1番目	2番目	3番目	4番目	5番目	6番目	7番目								
住宅の広さや間取り	実数	500	149	75	83	54	46	42	51								
	%	100.0	29.8	15.0	16.6	10.8	9.2	8.4	10.2								
日当たり・断熱性など住宅の性能	実数	500	69	122	83	65	53	62	46								
	%	100.0	13.8	24.4	16.6	13.0	10.6	12.4	9.2								
住宅の古さや、耐震性の低さ	実数	500	95	103	98	68	49	49	38								
	%	100.0	19.0	20.6	19.6	13.6	9.8	9.8	7.6								
住宅ローンや家賃などの住居費負担	実数	500	87	82	62	82	42	43	102								
	%	100.0	17.4	16.4	12.4	16.4	8.4	8.6	20.4								
周辺の住環境	実数	500	38	43	72	106	127	75	39								
	%	100.0	7.6	8.6	14.4	21.2	25.4	15.0	7.8								
生活しやすい立地条件	実数	500	27	35	42	59	91	129	117								
	%	100.0	5.4	7.0	8.4	11.8	18.2	25.8	23.4								
自分のライフスタイルに合う土地柄	実数	500	35	40	60	66	92	100	107								
	%	100.0	7.0	8.0	12.0	13.2	18.4	20.0	21.4								

(2) 周辺の住環境に不満を感じた内容: 複数回答

- 能動的住み替え層は、「騒音・大気汚染などの発生状況」(19.3%)、「治安、犯罪発生の状況」(14.9%)、「火災・地震・水害などに対する安全性」(14.5%)、「地域の雰囲気やイメージのよさ」(12.5%)となっている。
- 受動的住み替え層は、「火災・地震・水害などに対する安全性」(20.5%)、「治安、犯罪発生の状況」(19.0%)となっている。
- 住み替え検討(本気度高い)層は、「周辺の道路の渋滞発生状況」(16.2%)、「周辺の道路の安全性・バリアフリー化の状況」(13.4%)となっており、能動的住み替え層や受動的住み替え層と比較して高い。

図表 3-26 周辺住環境への不満の内容



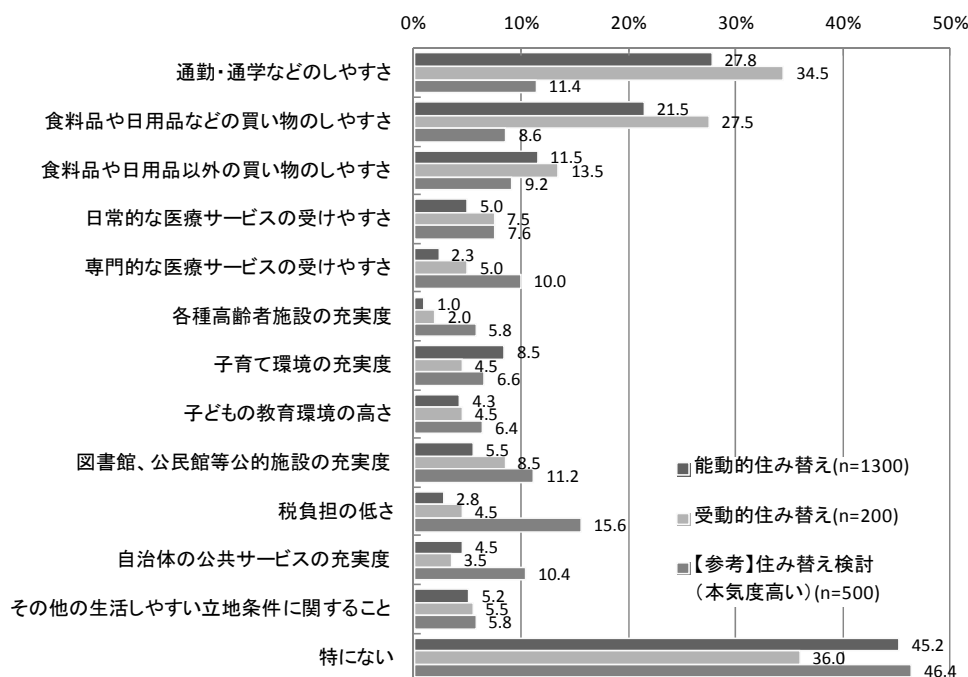
		全体	火災・地震・水害などに対する安全性	周辺の道路の安全性・バリアフリー化の状況	周辺の道路の渋滞発生状況	治安、犯罪発生の状況	騒音・大気汚染などの発生状況
能動的住み替え	実数	1300	189	120	82	194	251
	%	100.0	14.5	9.2	6.3	14.9	19.3
受動的住み替え	実数	200	41	19	16	38	33
	%	100.0	20.5	9.5	8.0	19.0	16.5
【参考】住み替え検討(本気度高い)	実数	500	97	67	81	77	87
	%	100.0	19.4	13.4	16.2	15.4	17.4

緑・水辺など自然環境の豊かさ	街並み、景観のよさ	地域の雰囲気やイメージのよさ	資産価値が高まる(下がる)ことへの期待	その他の周辺の住環境に関すること	特になし
68 5.2	127 9.8	162 12.5	54 4.2	123 9.5	552 42.5
4 2.0	13 6.5	20 10.0	11 5.5	24 12.0	80 40.0
32 6.4	43 8.6	44 8.8	58 11.6	40 8.0	184 36.8

(3)生活しやすい立地条件に不満を感じた内容:複数回答

- 能動的住み替え層は、「通勤・通学などのしやすさ」(27.8%)、「食料品や日用品などの買い物のしやすさ」(21.5%)、「食料品や日用品以外の買い物のしやすさ」(11.5%)となっている。
- 受動的住み替え層は、「通勤・通学などのしやすさ」(34.5%)、「食料品や日用品などの買い物のしやすさ」(27.5%)、「食料品や日用品以外の買い物のしやすさ」(13.5%)となっており、能動的住み替え層と比較して高い。
- 住み替え検討(本気度高い)層は、「通勤・通学などのしやすさ」(11.4%)、「食料品や日用品などの買い物のしやすさ」(8.6%)、「食料品や日用品以外の買い物のしやすさ」(9.2%)となっており、能動的住み替え層や受動的住み替え層と比較して低い。「専門的な医療サービスの受けやすさ」(10.0%)、「各種高齢者施設の充実度」(5.8%)、「図書館、公民館等公的施設の充実度」(11.2%)、「税負担の低さ」(15.6%)、「自治体の公共サービスの充実度」(10.4%)となっており、能動的住み替え層や受動的住み替え層と比較して高い。

図表 3-27 生活しやすい立地条件への不満の内容



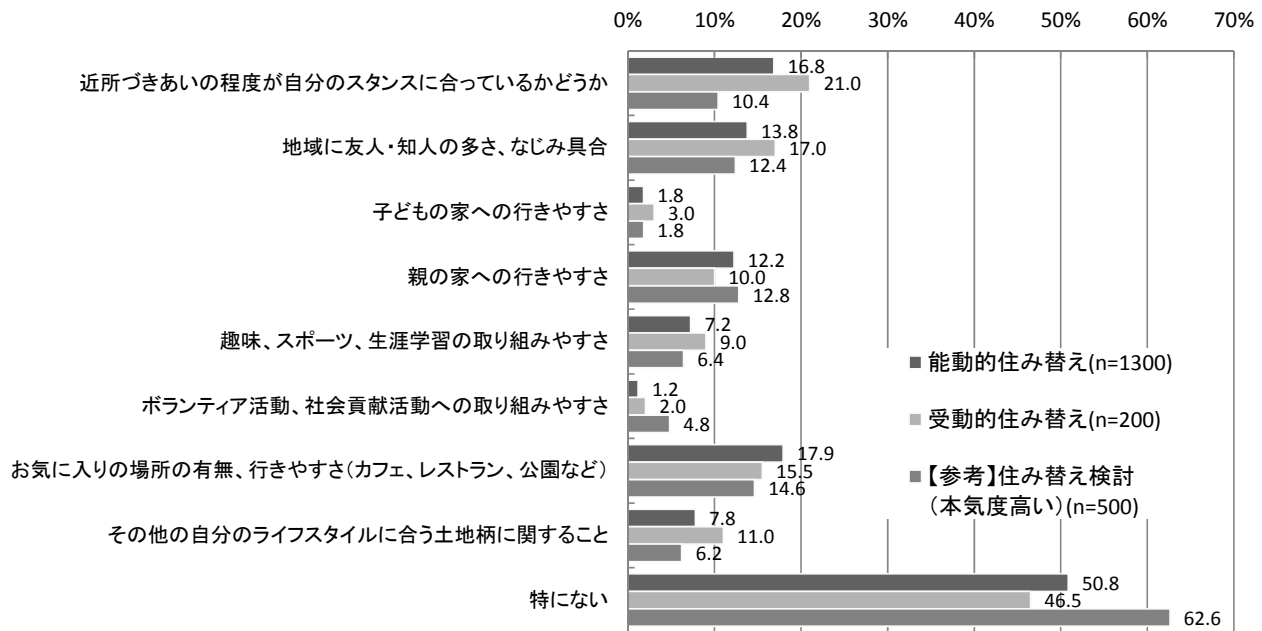
		全体	通勤・通学などのしやすさ	食料品や日用品などの買い物のしやすさ	食料品や日用品以外の買い物のしやすさ	日常的な医療サービスの受けやすさ	専門的な医療サービスの受けやすさ	各種高齢者施設の充実度
能動的住み替え	実数	1300	361	279	150	65	30	13
	%	100.0	27.8	21.5	11.5	5.0	2.3	1.0
受動的住み替え	実数	200	69	55	27	15	10	4
	%	100.0	34.5	27.5	13.5	7.5	5.0	2.0
【参考】住み替え検討(本気度高い)	実数	500	57	43	46	38	50	29
	%	100.0	11.4	8.6	9.2	7.6	10.0	5.8

子育て環境の充実度	子どもの教育環境の高さ (評判のよい小学校・中学校がある)	図書館、公民館等 公的施設の充実度	税負担の低さ	自治体の公共サービスの充実度	その他の生活しやすい立地条件に関すること	特になし
110	56	72	36	59	67	588
8.5	4.3	5.5	2.8	4.5	5.2	45.2
9	9	17	9	7	11	72
4.5	4.5	8.5	4.5	3.5	5.5	36.0
33	32	56	78	52	29	232
6.6	6.4	11.2	15.6	10.4	5.8	46.4

(4) 自分のライフスタイルに合う土地柄に不満を感じた内容:複数回答

- 能動的住み替え層は、「お気に入りの場所の有無、行きやすさ」(17.9%)、「近所づきあいの程度が自分のスタンスに合っているかどうか」(16.8%)、「地域に友人・知人の多さ、なじみ具合」(13.8%)となっている。
- 受動的住み替え層は、「近所づきあいの程度が自分のスタンスに合っているかどうか」(21.0%)、「地域に友人・知人の多さ、なじみ具合」(17.0%)となっており、能動的住み替え層と比較して高い。

図表 3-28 自分のライフスタイルに合う土地柄に不満を感じた内容



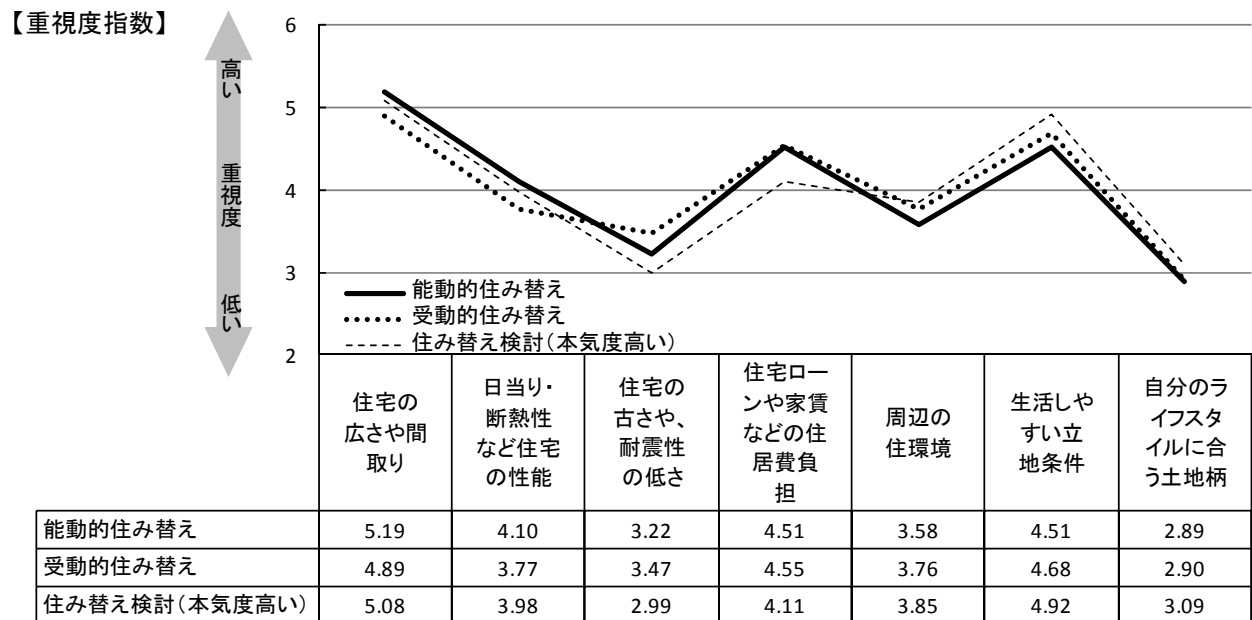
		全体	近所づきあいの程度が自分のスタンスに合っているかどうか	地域に友人・知人の多さ、なじみ具合	子どもの家への行きやすさ	親の家への行きやすさ	趣味、スポーツ、生涯学習の取り組みやすさ	ボランティア活動、社会貢献活動への取り組みやすさ	お気に入りの場所の有無、行きやすさ(カフェ、レストラン、公園など)	その他の自分のライフスタイルに合う土地柄に関すること	特になし
能動的住み替え	実数	1300	219	179	23	159	94	15	233	101	661
	%	100.0	16.8	13.8	1.8	12.2	7.2	1.2	17.9	7.8	50.8
受動的住み替え	実数	200	42	34	6	20	18	4	31	22	93
	%	100.0	21.0	17.0	3.0	10.0	9.0	2.0	15.5	11.0	46.5
【参考】住み替え検討(本気度高い)	実数	500	52	62	9	64	32	24	73	31	313
	%	100.0	10.4	12.4	1.8	12.8	6.4	4.8	14.6	6.2	62.6

3-2-3-2 住み替え先を選ぶ際の重視点

(1) 住み替え先を選ぶ際の重視点ランキング

- 1番目から7番目まで順位を付けた回答から、1番目を7点、2番目を6点、3番目を5点、4番目を4点、5番目を3点、6番目を2点、7番目1点として加重平均し指数化(以下「重視度指数」とする)した。
- 能動的住み替え層の重視度指数は、「住宅の広さや間取り」(5.19)、「住宅性能」(4.10)、「古さや耐震性の低さ」(3.22)、「住居費負担」(4.51)、「周辺の住環境」(3.58)、「立地条件」(4.51)、「ライフスタイルに合う土地柄」(2.89)となっている。
- 受動的住み替え層の重視度指数は、「住居費負担」(4.55)、「古さや耐震性の低さ」(3.47)で能動的住み替え層や住み替え検討(本気度高い)層と比較して高く、「住宅の広さや間取り」(4.89)、「住宅性能」(3.77)で能動的住み替え層や住み替え検討(本気度高い)層と比較して低い。
- 住み替え検討(本気度高い)層の重視度指数は、「周辺の住環境」(3.85)、「立地条件」(4.92)、「ライフスタイルに合う土地柄」(3.09)で能動的住み替え層や受動的住み替え層と比較して高い。

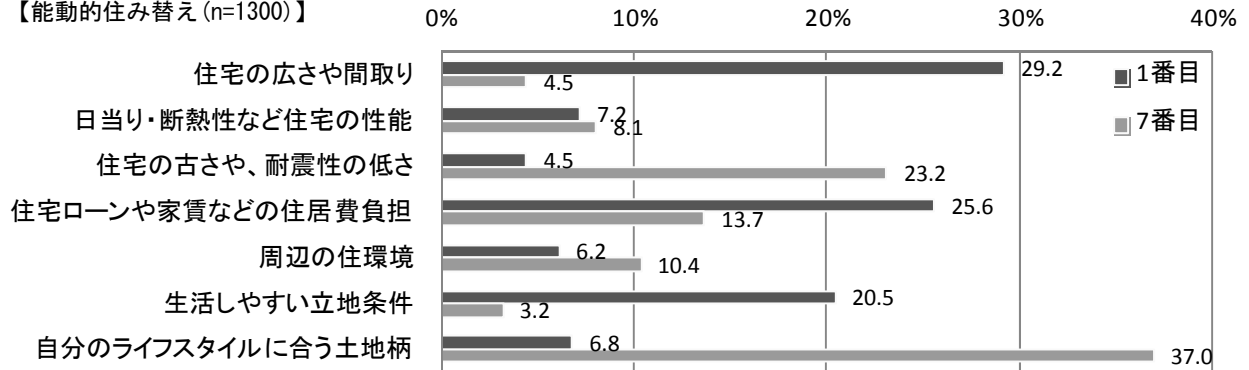
図表 3-29 住み替え先を選ぶ際の重視度指数



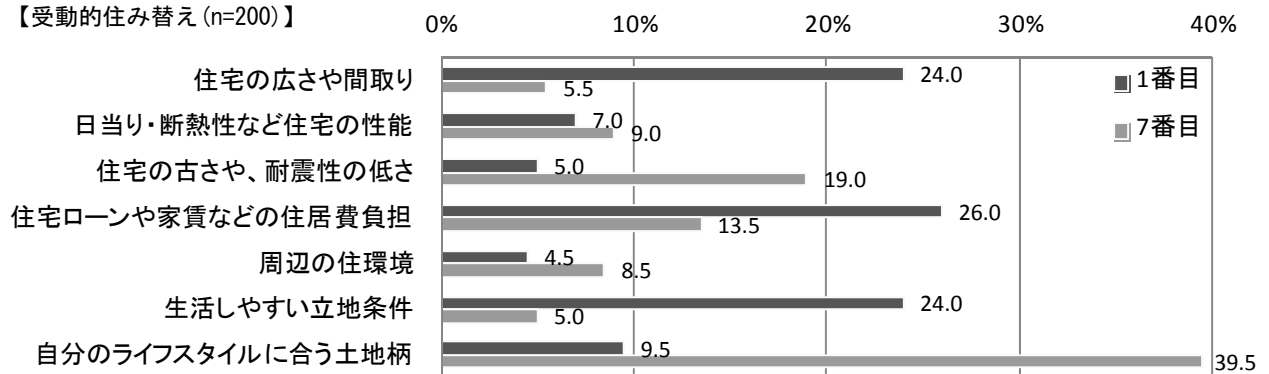
※1番目7点、2番目6点、…7番目1点として加重平均した指数

図表 3-30 住み替え先を選ぶ際の重視点(1 番目、7 番目)

【能動的住み替え (n=1300)】

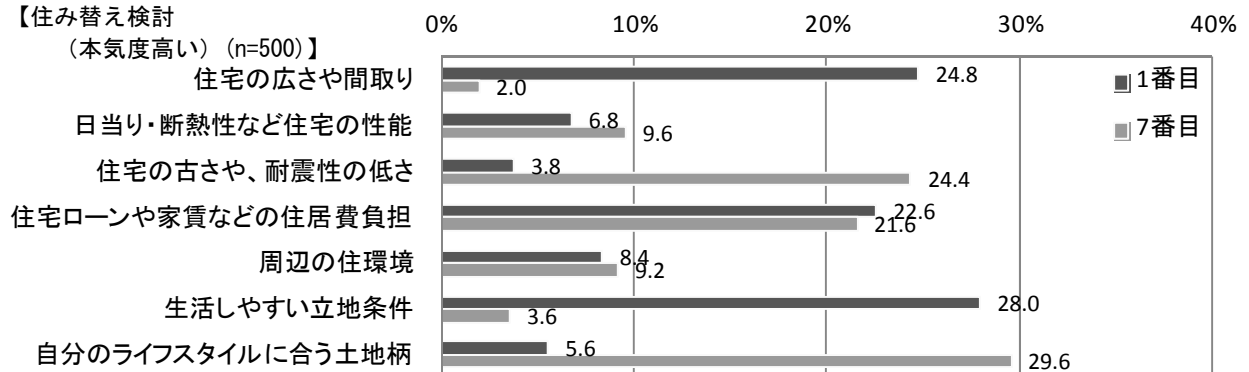


【受動的住み替え (n=200)】



【住み替え検討

(本気度高い) (n=500)】

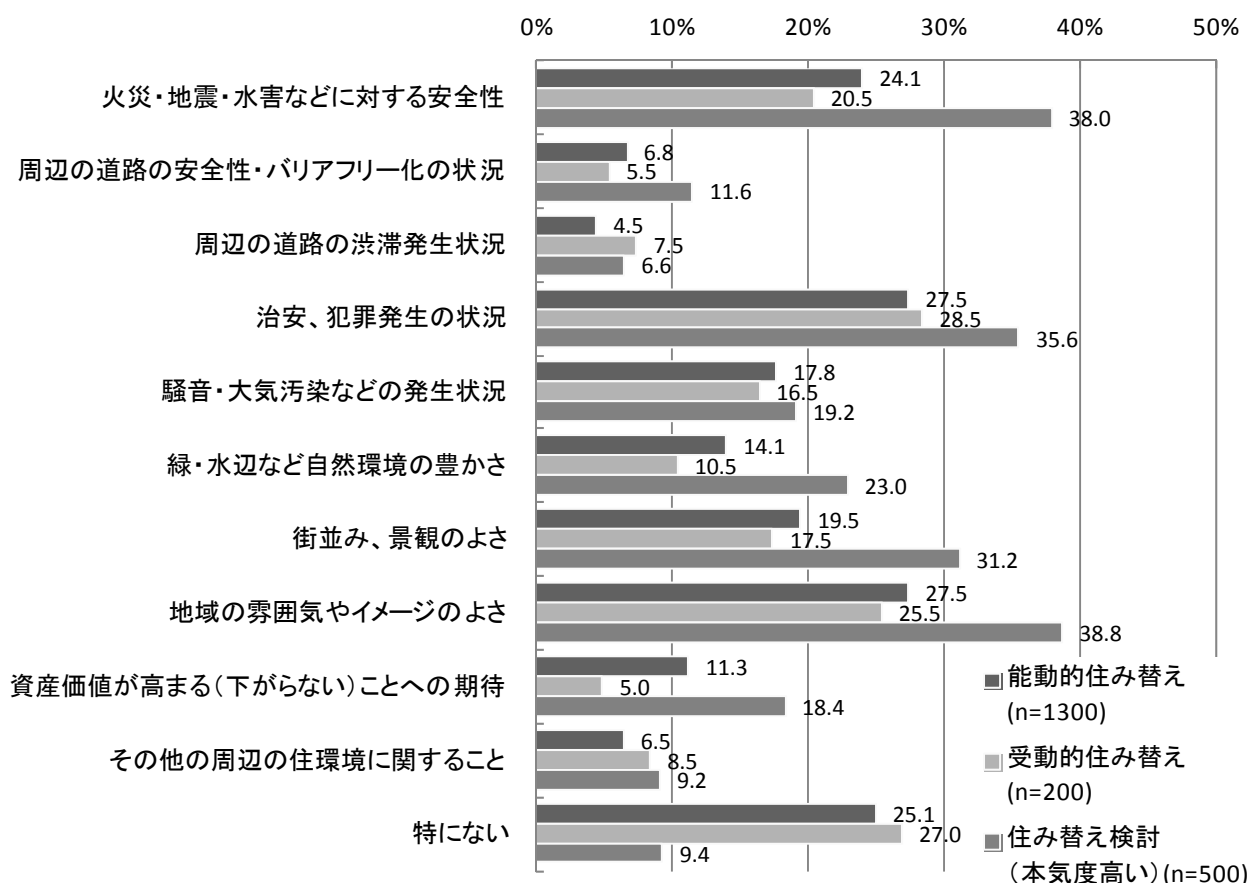


		能動的住み替え								受動的住み替え							
		全体	1番目	2番目	3番目	4番目	5番目	6番目	7番目	全体	1番目	2番目	3番目	4番目	5番目	6番目	7番目
住宅の広さや間取り	実数	1300	380	317	202	160	110	73	58	200	48	42	31	31	25	12	11
	%	100.0	29.2	24.4	15.5	12.3	8.5	5.6	4.5	100.0	24.0	21.0	15.5	15.5	12.5	6.0	5.5
日当たり・断熱性など住宅の性能	実数	1300	94	275	219	199	207	201	105	200	14	27	36	24	37	44	18
	%	100.0	7.2	21.2	16.8	15.3	15.9	15.5	8.1	100.0	7.0	13.5	18.0	12.0	18.5	22.0	9.0
住宅の古さや、耐震性の低さ	実数	1300	58	93	210	213	170	255	301	200	10	18	34	42	23	35	38
	%	100.0	4.5	7.2	16.2	16.4	13.1	19.6	23.2	100.0	5.0	9.0	17.0	21.0	11.5	17.5	19.0
住宅ローンや家賃などの住居費負担	実数	1300	333	177	178	216	103	115	178	200	52	27	32	27	18	17	27
	%	100.0	25.6	13.6	13.7	16.6	7.9	8.8	13.7	100.0	26.0	13.5	16.0	13.5	9.0	8.5	13.5
周辺の住環境	実数	1300	80	129	167	214	344	231	135	200	9	32	26	35	48	33	17
	%	100.0	6.2	9.9	12.8	16.5	26.5	17.8	10.4	100.0	4.5	16.0	13.0	17.5	24.0	16.5	8.5
生活しやすい立地条件	実数	1300	266	205	199	181	197	210	42	200	48	39	28	19	28	28	10
	%	100.0	20.5	15.8	15.3	13.9	15.2	16.2	3.2	100.0	24.0	19.5	14.0	9.5	14.0	14.0	5.0
自分のライフスタイルに合う土地柄	実数	1300	89	104	125	117	169	215	481	200	19	15	13	22	21	31	79
	%	100.0	6.8	8.0	9.6	9.0	13.0	16.5	37.0	100.0	9.5	7.5	6.5	11.0	10.5	15.5	39.5
		住み替え検討（本気度高い）															
		全体	1番目	2番目	3番目	4番目	5番目	6番目	7番目								
住宅の広さや間取り	実数	500	124	111	98	66	59	32	10								
	%	100.0	24.8	22.2	19.6	13.2	11.8	6.4	2.0								
日当たり・断熱性など住宅の性能	実数	500	34	90	73	101	85	69	48								
	%	100.0	6.8	18.0	14.6	20.2	17.0	13.8	9.6								
住宅の古さや、耐震性の低さ	実数	500	19	29	62	69	80	119	122								
	%	100.0	3.8	5.8	12.4	13.8	16.0	23.8	24.4								
住宅ローンや家賃などの住居費負担	実数	500	113	63	57	65	43	51	108								
	%	100.0	22.6	12.6	11.4	13.0	8.6	10.2	21.6								
周辺の住環境	実数	500	42	72	66	87	99	88	46								
	%	100.0	8.4	14.4	13.2	17.4	19.8	17.6	9.2								
生活しやすい立地条件	実数	500	140	92	78	60	57	55	18								
	%	100.0	28.0	18.4	15.6	12.0	11.4	11.0	3.6								
自分のライフスタイルに合う土地柄	実数	500	28	43	66	52	77	86	148								
	%	100.0	5.6	8.6	13.2	10.4	15.4	17.2	29.6								

(2) 周辺の住環境を重視した点：複数回答

- 能動的住み替え層は、「地域の雰囲気やイメージのよさ」(27.5%)、「治安、犯罪発生状況」(27.5%)と最も高く、「火災・地震・水害などに対する安全性」(24.1%)が続く。
- 住み替え検討(本気度高い)層は、「地域の雰囲気やイメージのよさ」(38.8%)、「治安、犯罪発生状況」(35.6%)、「火災・地震・水害などに対する安全性」(38.0%)となっており、能動的住み替え層や受動的住み替え層と比較して高い。

図表 3-31 周辺の住環境として重視した点



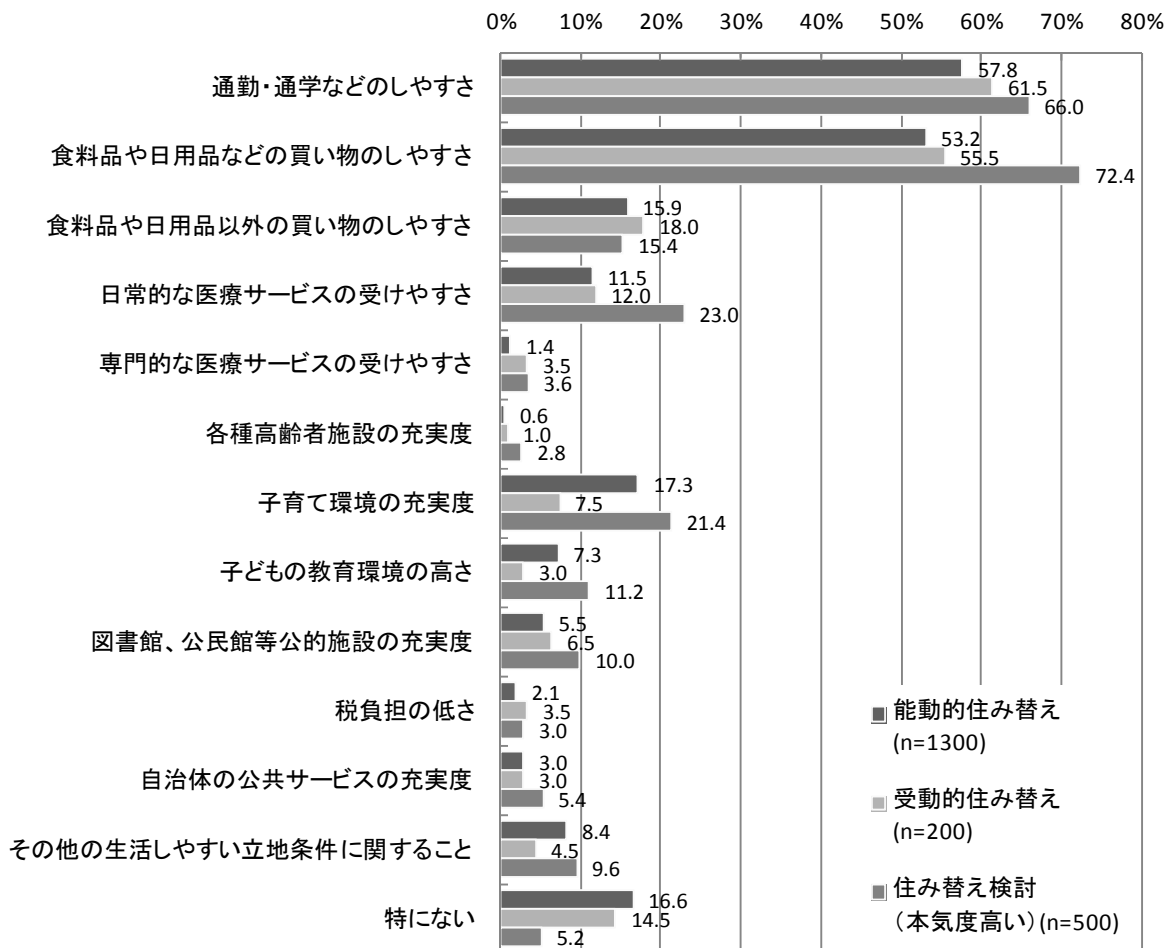
		全体	火災・地震・水害などに対する安全性	周辺の道路の安全性・バリアフリー化の状況	周辺の道路の渋滞発生状況	治安、犯罪発生状況	騒音・大気汚染などの発生状況
能動的住み替え	実数	1300	313	88	59	357	231
	%	100.0	24.1	6.8	4.5	27.5	17.8
受動的住み替え	実数	200	41	11	15	57	33
	%	100.0	20.5	5.5	7.5	28.5	16.5
住み替え検討(本気度高い)	実数	500	190	58	33	178	96
	%	100.0	38.0	11.6	6.6	35.6	19.2

緑・水辺など自然環境の豊かさ	街並み、景観のよさ	地域の雰囲気やイメージのよさ	資産価値が高まる(下がらない)ことへの期待	その他の周辺の住環境に関すること	特になし
183	254	357	147	85	326
14.1	19.5	27.5	11.3	6.5	25.1
21	35	51	10	17	54
10.5	17.5	25.5	5.0	8.5	27.0
115	156	194	92	46	47
23.0	31.2	38.8	18.4	9.2	9.4

(3)生活しやすい立地条件として重視した点：複数回答

- 能動的住み替え層は、「通勤・通学などのしやすさ」(57.8%)、「食料品や日用品などの買い物のしやすさ」(53.2%)が他の項目と比較して高い。
- 住み替え検討(本気度高い)層は、「食料品や日用品などの買い物のしやすさ」(72.4%)、「通勤・通学などのしやすさ」(66.0%)が他の項目と比較して高い。「日常的な医療サービスの受けやすさ」(23.0%)、「子育て環境の充実度」(21.4%)となっている。

図表 3-32 生活しやすい立地条件として重視した点



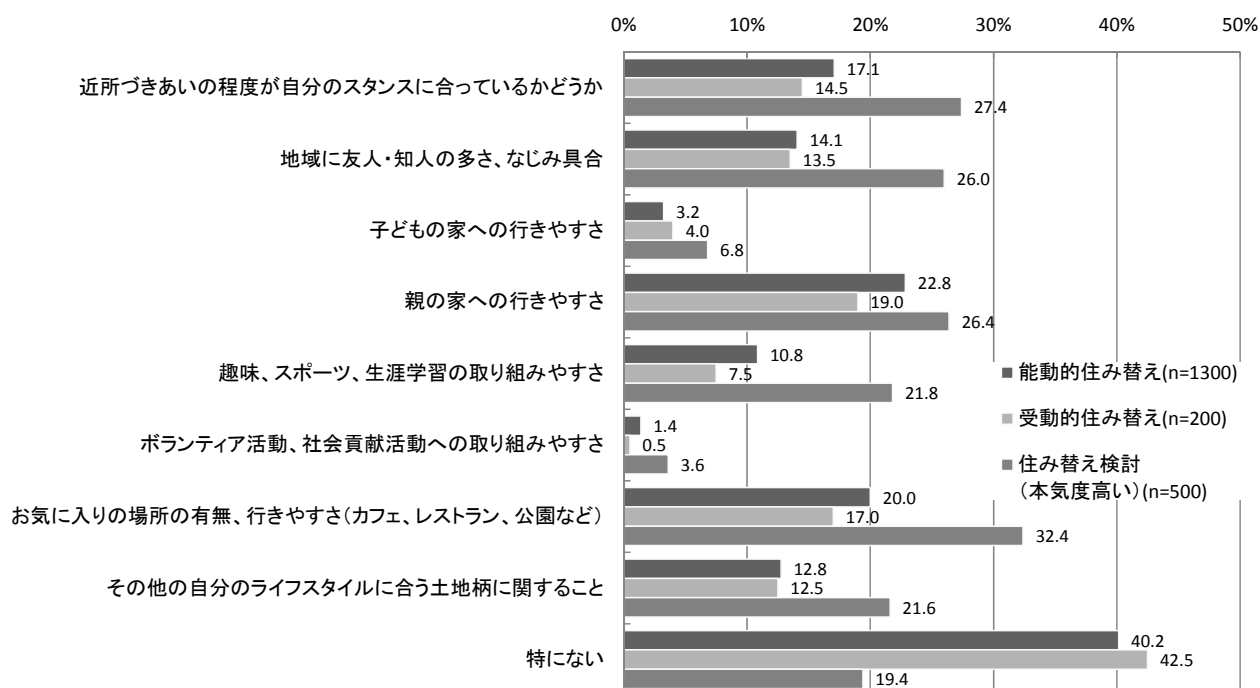
		全体	通勤・通学などのしやすさ	食料品や日用品などの買い物のしやすさ	食料品や日用品以外の買い物のしやすさ	日常的な医療サービスの受けやすさ	専門的な医療サービスの受けやすさ	各種高齢者施設の充実度
能動的住み替え	実数	1300	751	691	207	150	18	8
	%	100.0	57.8	53.2	15.9	11.5	1.4	0.6
受動的住み替え	実数	200	123	111	36	24	7	2
	%	100.0	61.5	55.5	18.0	12.0	3.5	1.0
住み替え検討(本気度高い)	実数	500	330	362	77	115	18	14
	%	100.0	66.0	72.4	15.4	23.0	3.6	2.8

子育て環境の充実度	子どもの教育環境の高さ(評判のよい小学校・中学校がある)	図書館、公民館等公的施設の充実度	税負担の低さ	自治体の公共サービスの充実度	その他の生活しやすい立地条件に関すること	特になし
225	95	71	27	39	109	216
17.3	7.3	5.5	2.1	3.0	8.4	16.6
15	6	13	7	6	9	29
7.5	3.0	6.5	3.5	3.0	4.5	14.5
107	56	50	15	27	48	26
21.4	11.2	10.0	3.0	5.4	9.6	5.2

(4) 自分のライフスタイルに合う土地柄として重視した点：複数回答

- 能動的住み替え層は、「親の家への行きやすさ」(22.8%)が最も高く、「お気に入りの場所の有無、行きやすさ」(20.0%)、「近所づきあいの程度が自分のスタンスに合っているかどうか」(17.1%)が続く。
- 住み替え検討(本気度高い)層は、「お気に入りの場所の有無、行きやすさ」(32.4%)が最も高く、「近所づきあいの程度が自分のスタンスに合っているかどうか」(27.4%)、「親の家への行きやすさ」(26.4%)、「地域に友人・知人の多さ、なじみ具合」(26.0%)と能動的住み替え層や受動的住み替え層と比較して高い。

図表 3-33 自分のライフスタイルに合う土地柄として重視した点



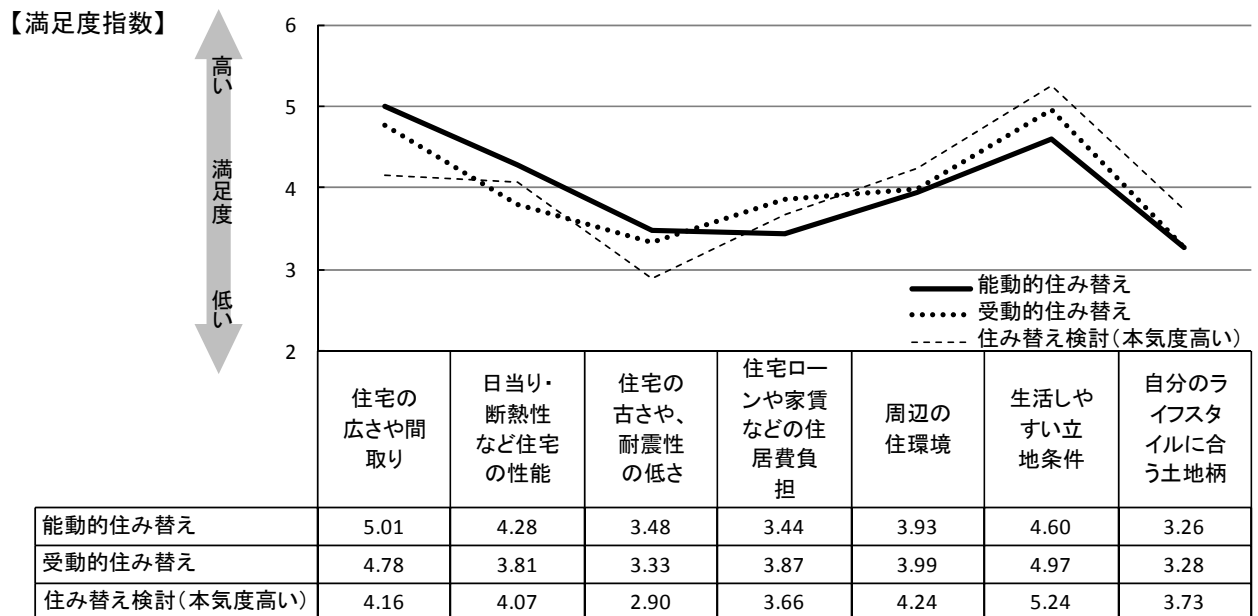
		全体	近所づきあいの程度が自分のスタンスに合っているかどうか	地域に友人・知人の多さ、なじみ具合	子どもの家への行きやすさ	親の家への行きやすさ	趣味、スポーツ、生涯学習の取り組みやすさ	ボランティア活動、社会貢献活動への取り組みやすさ	お気に入りの場所の有無、行きやすさ(カフェ、レストラン、公園など)	その他の自分のライフスタイルに合う土地柄に関すること	特にない
能動的住み替え	実数	1300	222	183	42	297	141	18	260	166	522
	%	100.0	17.1	14.1	3.2	22.8	10.8	1.4	20.0	12.8	40.2
受動的住み替え	実数	200	29	27	8	38	15	1	34	25	85
	%	100.0	14.5	13.5	4.0	19.0	7.5	0.5	17.0	12.5	42.5
住み替え検討(本気度高い)	実数	500	137	130	34	132	109	18	162	108	97
	%	100.0	27.4	26.0	6.8	26.4	21.8	3.6	32.4	21.6	19.4

3-2-3-3 現在の満足点

(1) 現在の満足点

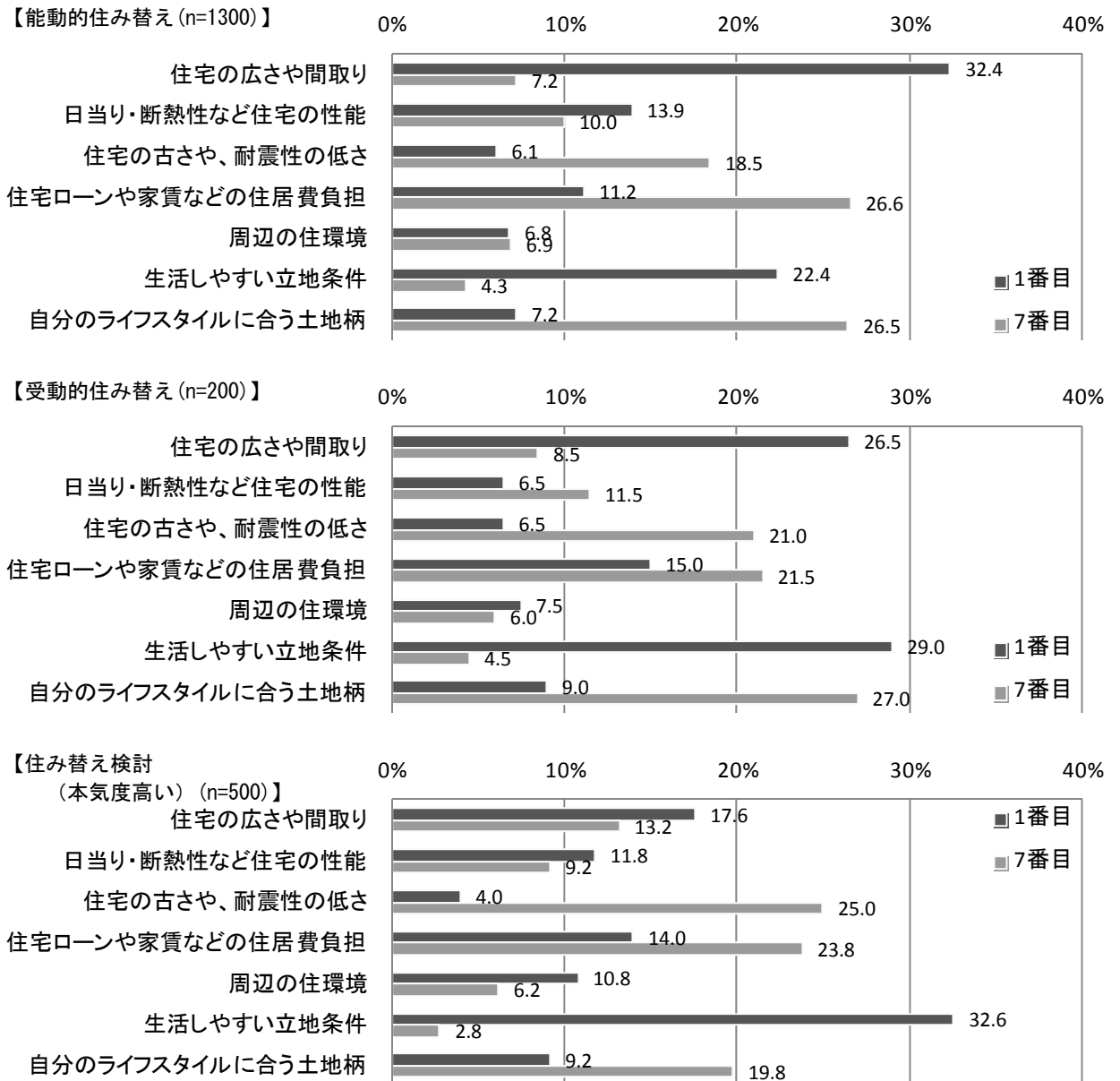
- 1 番目から 7 番目まで順位を付けた回答から、1 番目を 7 点、2 番目を 6 点、3 番目を 5 点、4 番目を 4 点、5 番目を 3 点、6 番目を 2 点、7 番目 1 点として加重平均し指数化(以下「満足度指数」とする)した。
- 能動的住み替え層の満足度指数は、「住宅の広さや間取り」(5.01)、「立地条件」(4.60)、「住宅性能」(4.28)、「古さや耐震性の低さ」(3.48)、「住居費負担」(3.44)、「周辺の住環境」(3.93)、「ライフスタイルに合う土地柄」(3.26)となっている。
- 受動的住み替え層の満足度指数は、「住居費負担」(3.87)となっており、能動的住み替え層や住み替え検討(本気度高い)層と比較して高い。
- 住み替え検討(本気度高い)層の満足度指数は、「立地条件」(5.24)、「周辺の住環境」(4.24)、「ライフスタイルに合う土地柄」(3.73)となっており、能動的住み替え層や受動的住み替え層と比較して高い。

図表 3-34 現在の満足度指数



※1番目7点、2番目6点、・・・7番目1点として加重平均した指数

図表 3-35 現在の満足点(1 番目、7 番目)

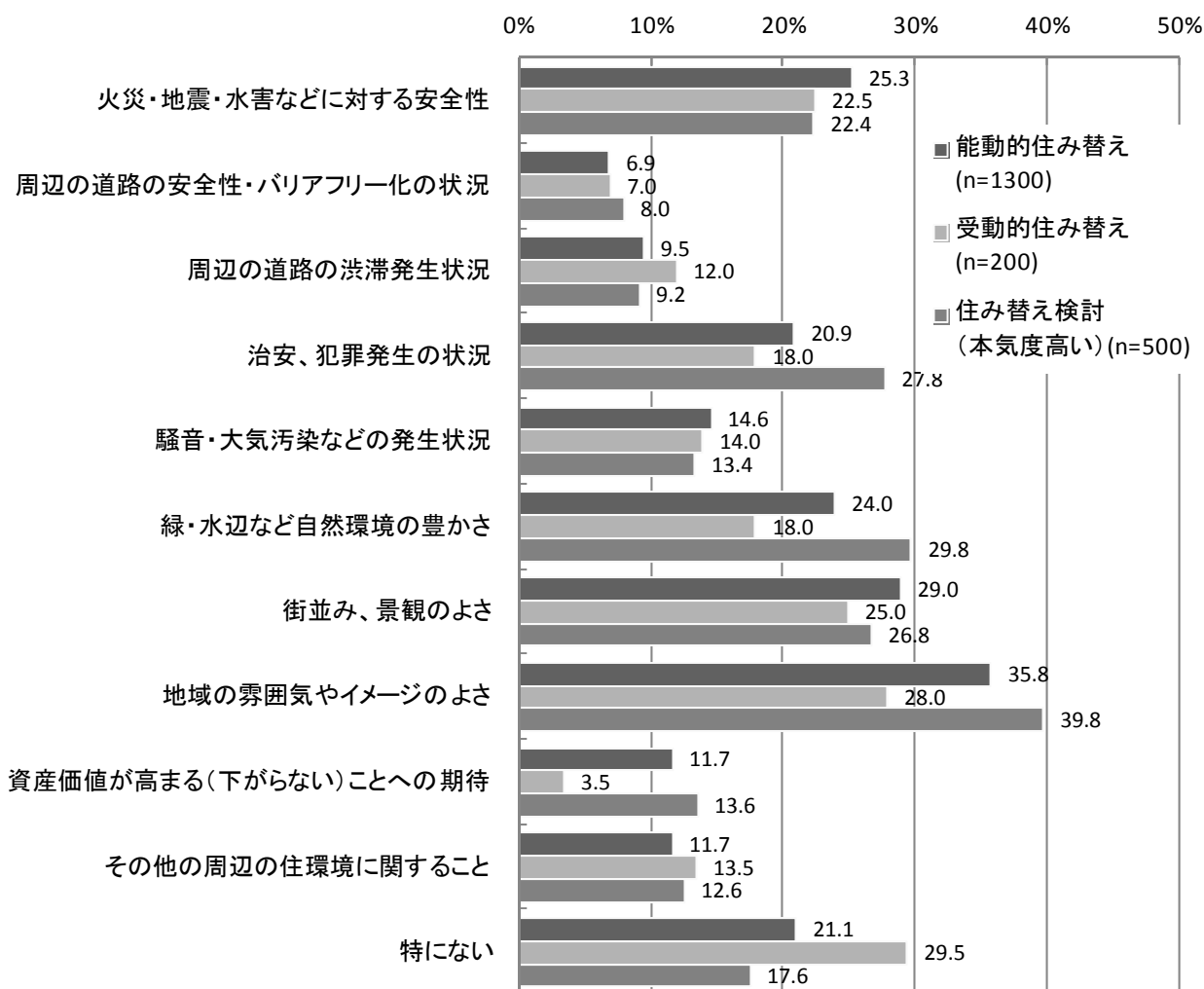


		能動的住み替え								受動的住み替え							
		全体	1番目	2番目	3番目	4番目	5番目	6番目	7番目	全体	1番目	2番目	3番目	4番目	5番目	6番目	7番目
住宅の広さや間取り	実数	1300	421	253	152	151	126	103	94	200	53	40	20	34	19	17	17
	%	100.0	32.4	19.5	11.7	11.6	9.7	7.9	7.2	100.0	26.5	20.0	10.0	17.0	9.5	8.5	8.5
日当たり・断熱性など住宅の性能	実数	1300	181	290	174	161	189	175	130	200	13	36	32	22	35	39	23
	%	100.0	13.9	22.3	13.4	12.4	14.5	13.5	10.0	100.0	6.5	18.0	16.0	11.0	17.5	19.5	11.5
住宅の古さや、耐震性の低さ	実数	1300	79	117	242	203	169	250	240	200	13	14	33	25	38	35	42
	%	100.0	6.1	9.0	18.6	15.6	13.0	19.2	18.5	100.0	6.5	7.0	16.5	12.5	19.0	17.5	21.0
住宅ローンや家賃などの住居費負担	実数	1300	145	109	146	243	136	175	346	200	30	23	29	32	23	20	43
	%	100.0	11.2	8.4	11.2	18.7	10.5	13.5	26.6	100.0	15.0	11.5	14.5	16.0	11.5	10.0	21.5
周辺の住環境	実数	1300	89	168	247	215	317	174	90	200	15	23	41	37	45	27	12
	%	100.0	6.8	12.9	19.0	16.5	24.4	13.4	6.9	100.0	7.5	11.5	20.5	18.5	22.5	13.5	6.0
生活しやすい立地条件	実数	1300	291	225	179	181	178	190	56	200	58	40	33	17	19	24	9
	%	100.0	22.4	17.3	13.8	13.9	13.7	14.6	4.3	100.0	29.0	20.0	16.5	8.5	9.5	12.0	4.5
自分のライフスタイルに合う土地柄	実数	1300	94	138	160	146	185	233	344	200	18	24	12	33	21	38	54
	%	100.0	7.2	10.6	12.3	11.2	14.2	17.9	26.5	100.0	9.0	12.0	6.0	16.5	10.5	19.0	27.0
		住み替え検討（本気度高い）															
		全体	1番目	2番目	3番目	4番目	5番目	6番目	7番目								
住宅の広さや間取り	実数	500	88	64	74	82	63	63	66								
	%	100.0	17.6	12.8	14.8	16.4	12.6	12.6	13.2								
日当たり・断熱性など住宅の性能	実数	500	59	91	59	72	102	71	46								
	%	100.0	11.8	18.2	11.8	14.4	20.4	14.2	9.2								
住宅の古さや、耐震性の低さ	実数	500	20	29	52	57	87	130	125								
	%	100.0	4.0	5.8	10.4	11.4	17.4	26.0	25.0								
住宅ローンや家賃などの住居費負担	実数	500	70	43	66	88	54	60	119								
	%	100.0	14.0	8.6	13.2	17.6	10.8	12.0	23.8								
周辺の住環境	実数	500	54	82	97	85	91	60	31								
	%	100.0	10.8	16.4	19.4	17.0	18.2	12.0	6.2								
生活しやすい立地条件	実数	500	163	115	70	58	35	45	14								
	%	100.0	32.6	23.0	14.0	11.6	7.0	9.0	2.8								
自分のライフスタイルに合う土地柄	実数	500	46	76	82	58	68	71	99								
	%	100.0	9.2	15.2	16.4	11.6	13.6	14.2	19.8								

(2) 周辺の住環境の満足点（複数回答）

- 能動的住み替え層は、「地域の雰囲気やイメージのよさ」(35.8%)が最も高く、「街並み、景観の良さ」(29.0%)、「火災・地震・水害などに対する安全性」(25.3%)、「緑・水辺など自然環境の豊かさ」(24.0%)が続く。
- 受動的住み替え層は、「地域の雰囲気やイメージのよさ」(28.0%)、「街並み、景観の良さ」(25.0%)、「火災・地震・水害などに対する安全性」(22.5%)、「緑・水辺など自然環境の豊かさ」(18.0%)となっており、能動的住み替え層と比較して低い。
- 住み替え検討(本気度高い)層は、「地域の雰囲気やイメージのよさ」(39.8%)「緑・水辺など自然環境の豊かさ」(29.8%)、「治安、犯罪発生の状況」(27.8%)となっており、能動的住み替え層や受動的住み替え層と比較して高い。

図表 3-36 周辺の住環境の満足点



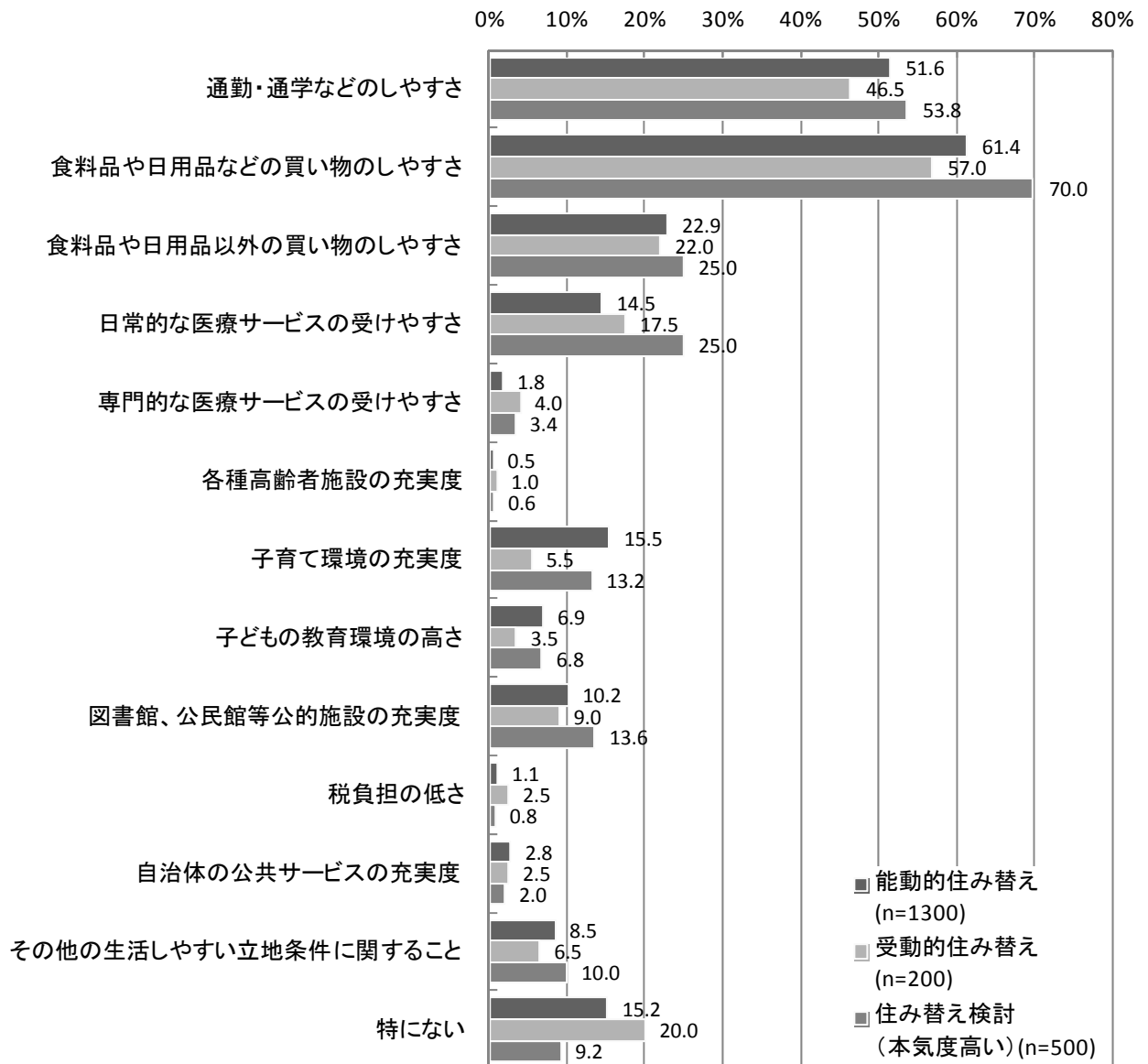
		全体	火災・地震・水害などに対する安全性	周辺の道路の安全性・バリアフリー化の状況	周辺の道路の渋滞発生状況	治安、犯罪発生状況	騒音・大気汚染などの発生状況
能動的住み替え	実数 %	1300 100.0	329 25.3	90 6.9	124 9.5	272 20.9	190 14.6
受動的住み替え	実数 %	200 100.0	45 22.5	14 7.0	24 12.0	36 18.0	28 14.0
住み替え検討 (本気度高い)	実数 %	500 100.0	112 22.4	40 8.0	46 9.2	139 27.8	67 13.4

緑・水辺など自然環境の豊かさ	街並み、景観のよさ	地域の雰囲気やイメージのよさ	資産価値が高まる(下がらない)ことへの期待	その他の周辺の住環境に関すること	特になし
312 24.0	377 29.0	466 35.8	152 11.7	152 11.7	274 21.1
36 18.0	50 25.0	56 28.0	7 3.5	27 13.5	59 29.5
149 29.8	134 26.8	199 39.8	68 13.6	63 12.6	88 17.6

(3) 生活しやすい立地条件の満足点（複数回答）

- 能動的住み替え層は、「食料品や日用品などの買い物のしやすさ」(61.4%)と最も高く、「通勤・通学などのしやすさ」(51.6%)が続く。
- 受動的住み替え層は、「食料品や日用品などの買い物のしやすさ」(57.0%)、「通勤・通学などのしやすさ」(46.5%)となっており、能動的住み替え層と比較して低い。
- 住み替え検討(本気度高い)層は、「食料品や日用品などの買い物のしやすさ」(70.0%)、「通勤・通学などのしやすさ」(53.8%)となっており、能動的住み替え層や受動的住み替え層と比較して高い。

図表 3-37 生活しやすい立地条件の満足点



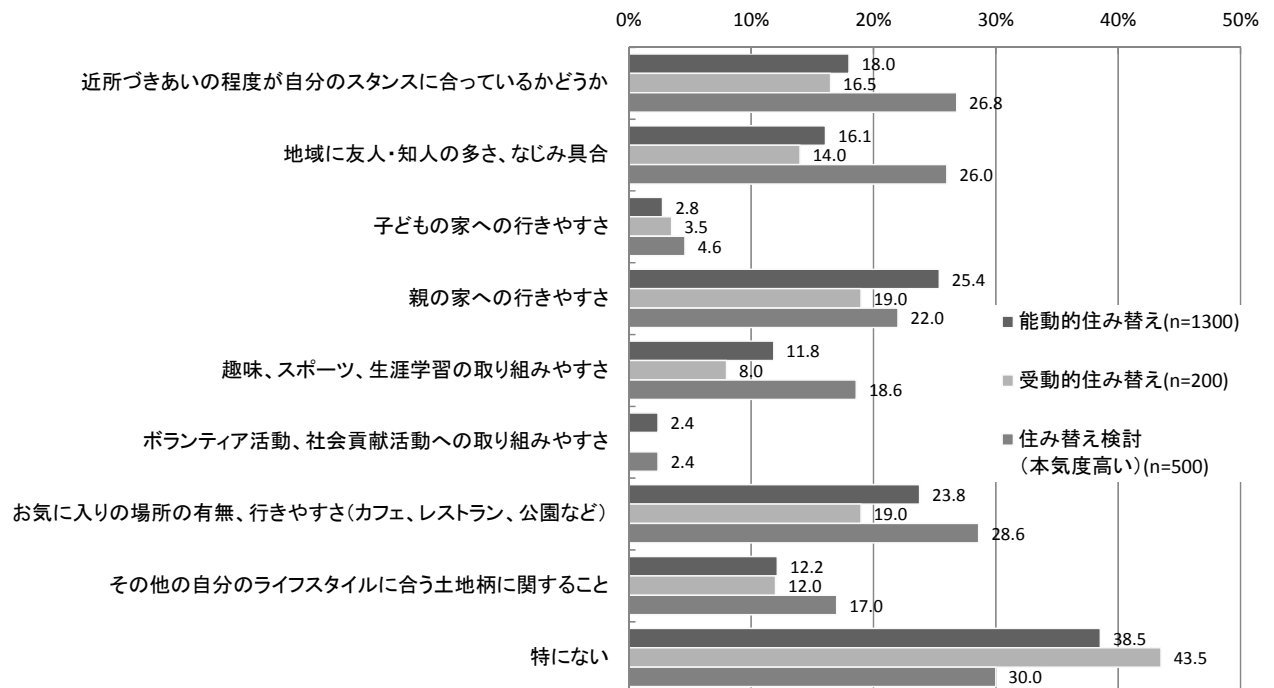
		全体	通勤・通学などのしやすさ	食料品や日用品などの買い物のしやすさ	食料品や日用品以外の買い物のしやすさ	日常的な医療サービスの受けやすさ	専門的な医療サービスの受けやすさ	各種高齢者施設の充実度
能動的住み替え	実数	1300	671	798	298	189	23	7
	%	100.0	51.6	61.4	22.9	14.5	1.8	0.5
受動的住み替え	実数	200	93	114	44	35	8	2
	%	100.0	46.5	57.0	22.0	17.5	4.0	1.0
住み替え検討 (本気度高い)	実数	500	269	350	125	125	17	3
	%	100.0	53.8	70.0	25.0	25.0	3.4	0.6

子育て環境の充実度	子どもの教育環境の高さ (評判のよい小学校・中学校がある)	図書館、公民館等 公的施設の充実度	税負担の低さ	自治体の公共サービスの充実度	その他の生活しやすい立地条件に関すること	特にない
201 15.5	90 6.9	132 10.2	14 1.1	36 2.8	110 8.5	198 15.2
11 5.5	7 3.5	18 9.0	5 2.5	5 2.5	13 6.5	40 20.0
66 13.2	34 6.8	68 13.6	4 0.8	10 2.0	50 10.0	46 9.2

(4) 自分のライフスタイルに合う土地柄の満足点 (複数回答)

- 能動的住み替え層は、「親の家への行きやすさ」(25.4%)が最も高く、「お気に入りの場所の有無、行きやすさ」(23.8%)、「近所づきあいの程度が自分のスタンスに合っているかどうか」(18.0%)が続く。
- 受動的住み替え層は、「親の家への行きやすさ」(19.0%)、「お気に入りの場所の有無、行きやすさ」(19.0%)、「近所づきあいの程度が自分のスタンスに合っているかどうか」(16.5%)となっており、能動的住み替え層と比較して低い。
- 住み替え検討(本気度高い)層は、「お気に入りの場所の有無、行きやすさ」(28.6%)、「近所づきあいの程度が自分のスタンスに合っているかどうか」(26.8%)、「地域に友人・知人の多さ、なじみ具合」(26.0%)となっており、能動的住み替え層や受動的住み替え層と比較して高い。

図表 3-38 自分のライフスタイルに合う土地柄の満足点



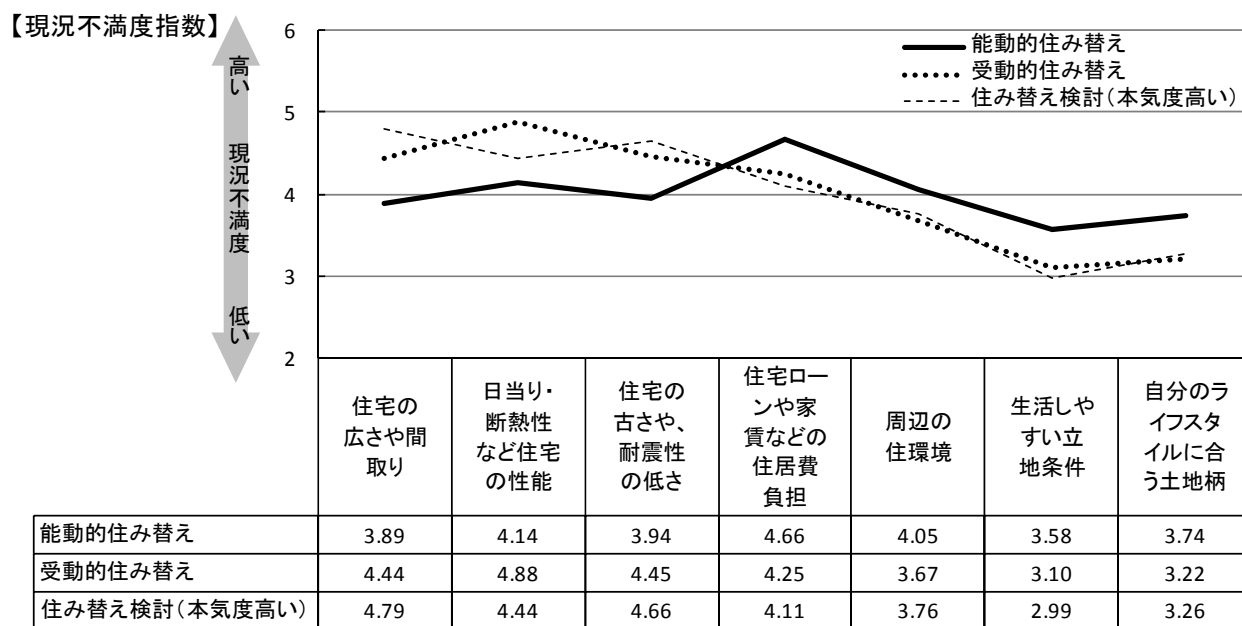
		全体	近所づきあいの程度が自分のスタンスに合っているかどうか	地域に友人・知人の多さ、なじみ具合	子どもの家への行きやすさ	親の家への行きやすさ	趣味、スポーツ、生涯学習の取り組みやすさ	ボランティア活動、社会貢献活動への取り組みやすさ	お気に入りの場所の有無、行きやすさ（カフェ、レストラン、公園など）	その他の自分のライフスタイルに合う土地柄に関する事	特にな
能動的住み替え	実数	1300	234	209	36	330	154	31	309	158	501
	%	100.0	18.0	16.1	2.8	25.4	11.8	2.4	23.8	12.2	38.5
受動的住み替え	実数	200	33	28	7	38	16	0	38	24	87
	%	100.0	16.5	14.0	3.5	19.0	8.0	0.0	19.0	12.0	43.5
住み替え検討（本気度高い）	実数	500	134	130	23	110	93	12	143	85	150
	%	100.0	26.8	26.0	4.6	22.0	18.6	2.4	28.6	17.0	30.0

3-2-3-4 現在の不満点

（1）現在の不満点

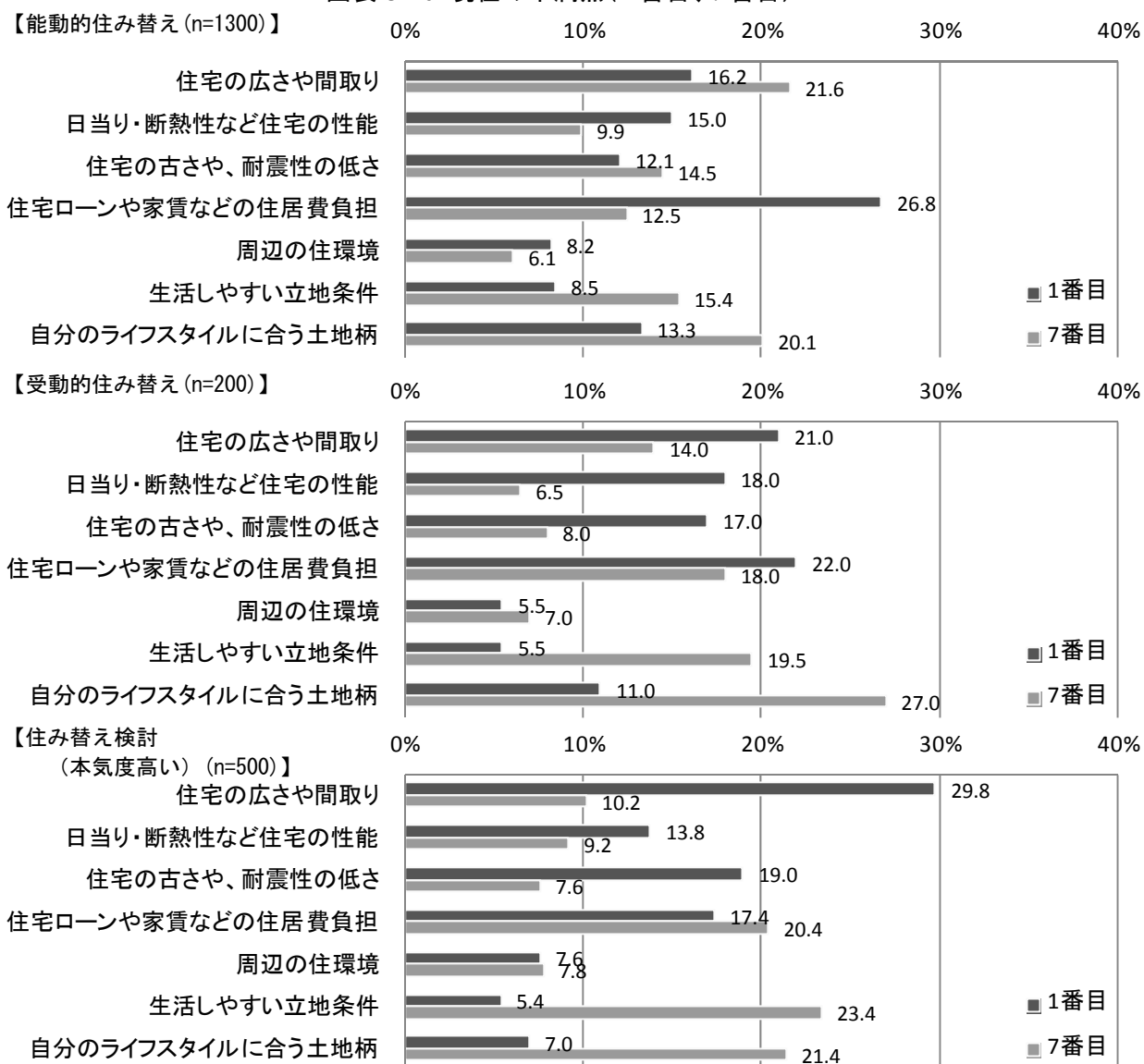
- 1番目から7番目まで順位を付けた回答から、1番目を7点、2番目を6点、3番目を5点、4番目を4点、5番目を3点、6番目を2点、7番目1点として加重平均し指数化（以下「現況不満度指数」とする）した。
- 能動的住み替え層の現況不満度指数は、「住居費負担」（4.66）、「住宅性能」（4.14）、「周辺の住環境」（4.05）、「古さや耐震性の低さ」（3.94）、「住宅の広さや間取り」（3.89）、「ライフスタイルに合う土地柄」（3.74）、「立地条件」（3.58）となっている。
- 受動的住み替え層の現況不満度指数は、「住宅性能」（4.88）となっており、能動的住み替え層や住み替え検討（本気度高い）層と比較して高い。
- 住み替え検討（本気度高い）層の現況不満度指数は、「住宅の広さや間取り」（4.79）、「古さや耐震性の低さ」（4.66）となっており、能動的住み替え層や受動的住み替え層と比較して高い。

図表 3-39 現況不満度指数



※1番目7点、2番目6点、・・・7番目1点として加重平均した指数

図表 3-40 現在の不満点(1 番目、7 番目)

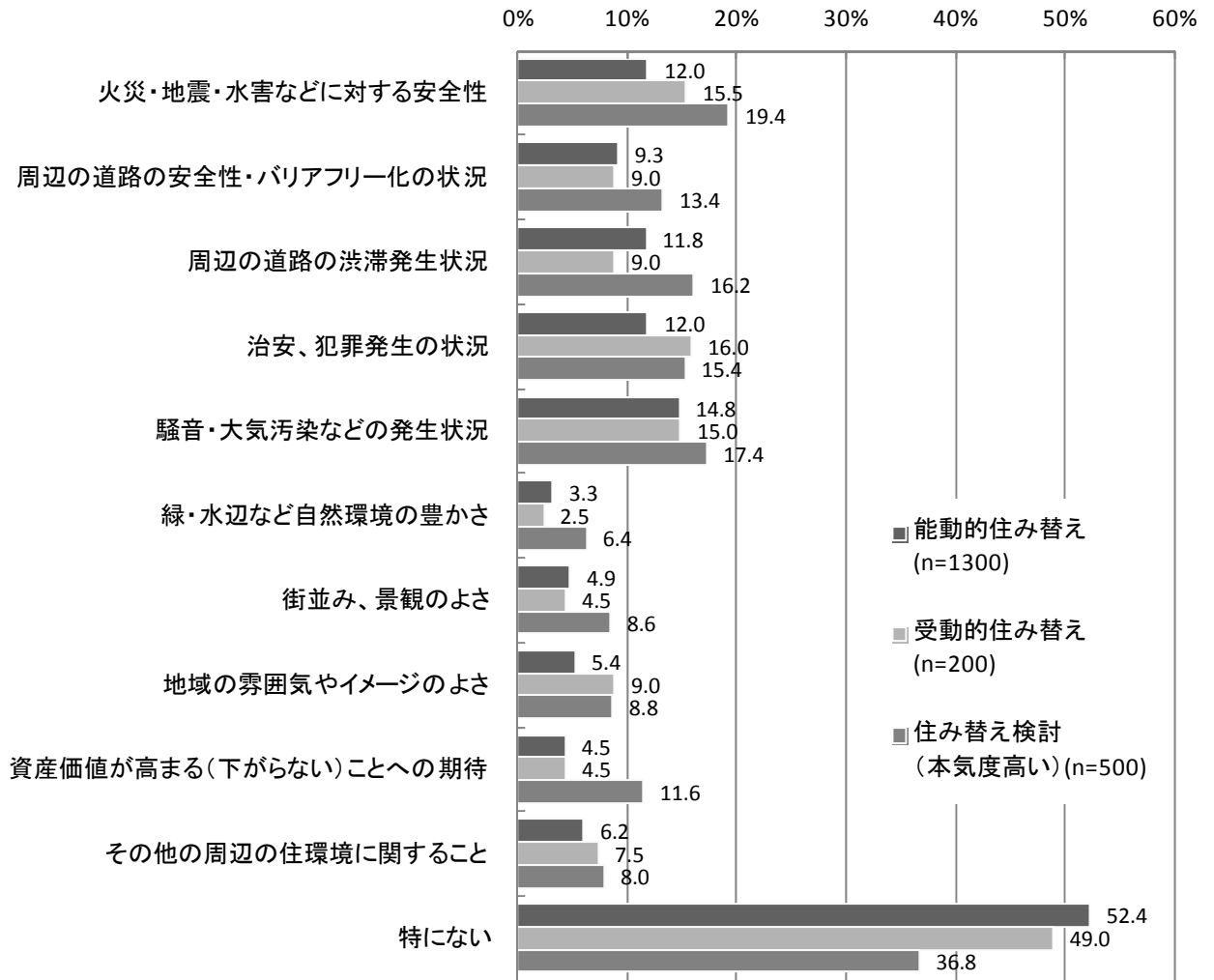


		能動的住み替え								受動的住み替え							
		全体	1番目	2番目	3番目	4番目	5番目	6番目	7番目	全体	1番目	2番目	3番目	4番目	5番目	6番目	7番目
住宅の広さや間取り	実数	1300	210	188	164	159	126	172	281	200	42	35	30	29	18	18	28
	%	100.0	16.2	14.5	12.6	12.2	9.7	13.2	21.6	100.0	21.0	17.5	15.0	14.5	9.0	9.0	14.0
日当たり・断熱性など住宅の性能	実数	1300	195	224	190	157	154	251	129	200	36	61	34	24	14	18	13
	%	100.0	15.0	17.2	14.6	12.1	11.8	19.3	9.9	100.0	18.0	30.5	17.0	12.0	7.0	9.0	6.5
住宅の古さや、耐震性の低さ	実数	1300	157	183	198	179	242	153	188	200	34	27	50	26	26	21	16
	%	100.0	12.1	14.1	15.2	13.8	18.6	11.8	14.5	100.0	17.0	13.5	25.0	13.0	13.0	10.5	8.0
住宅ローンや家賃などの住居費負担	実数	1300	348	211	162	231	90	96	162	200	44	21	24	48	14	13	36
	%	100.0	26.8	16.2	12.5	17.8	6.9	7.4	12.5	100.0	22.0	10.5	12.0	24.0	7.0	6.5	18.0
周辺の住環境	実数	1300	107	163	244	247	335	125	79	200	11	23	28	22	73	29	14
	%	100.0	8.2	12.5	18.8	19.0	25.8	9.6	6.1	100.0	5.5	11.5	14.0	11.0	36.5	14.5	7.0
生活しやすい立地条件	実数	1300	110	170	165	175	176	304	200	200	11	17	15	31	28	59	39
	%	100.0	8.5	13.1	12.7	13.5	13.5	23.4	15.4	100.0	5.5	8.5	7.5	15.5	14.0	29.5	19.5
自分のライフスタイルに合う土地柄	実数	1300	173	161	177	152	177	199	261	200	22	16	19	20	27	42	54
	%	100.0	13.3	12.4	13.6	11.7	13.6	15.3	20.1	100.0	11.0	8.0	9.5	10.0	13.5	21.0	27.0
		住み替え検討（本気度高い）															
		全体	1番目	2番目	3番目	4番目	5番目	6番目	7番目								
住宅の広さや間取り	実数	500	149	75	83	54	46	42	51								
	%	100.0	29.8	15.0	16.6	10.8	9.2	8.4	10.2								
日当たり・断熱性など住宅の性能	実数	500	69	122	83	65	53	62	46								
	%	100.0	13.8	24.4	16.6	13.0	10.6	12.4	9.2								
住宅の古さや、耐震性の低さ	実数	500	95	103	98	68	49	49	38								
	%	100.0	19.0	20.6	19.6	13.6	9.8	9.8	7.6								
住宅ローンや家賃などの住居費負担	実数	500	87	82	62	82	42	43	102								
	%	100.0	17.4	16.4	12.4	16.4	8.4	8.6	20.4								
周辺の住環境	実数	500	38	43	72	106	127	75	39								
	%	100.0	7.6	8.6	14.4	21.2	25.4	15.0	7.8								
生活しやすい立地条件	実数	500	27	35	42	59	91	129	117								
	%	100.0	5.4	7.0	8.4	11.8	18.2	25.8	23.4								
自分のライフスタイルに合う土地柄	実数	500	35	40	60	66	92	100	107								
	%	100.0	7.0	8.0	12.0	13.2	18.4	20.0	21.4								

（２）周辺の住環境の現在の不満点（複数回答）

- 能動的住み替え層は、「騒音・大気汚染などの発生状況」（14.8％）、「火災・地震・水害などに対する安全性」（12.0％）、「治安、犯罪発生状況」（12.0％）、「周辺の道路の渋滞発生状況」（11.8％）となっている。
- 受動的住み替え層は、「治安、犯罪発生状況」（16.0％）、「火災・地震・水害などに対する安全性」（15.5％）、「騒音・大気汚染などの発生状況」（15.0％）となっており、能動的住み替え層と比較してやや高い。
- 住み替え検討（本気度高い）層は、「火災・地震・水害などに対する安全性」（19.4％）、「騒音・大気汚染などの発生状況」（17.4％）、「周辺の道路の渋滞発生状況」（16.2％）となっており、能動的住み替え層や受動的住み替え層と比較して高い。

図表 3-41 周辺の住環境の現在の不満点



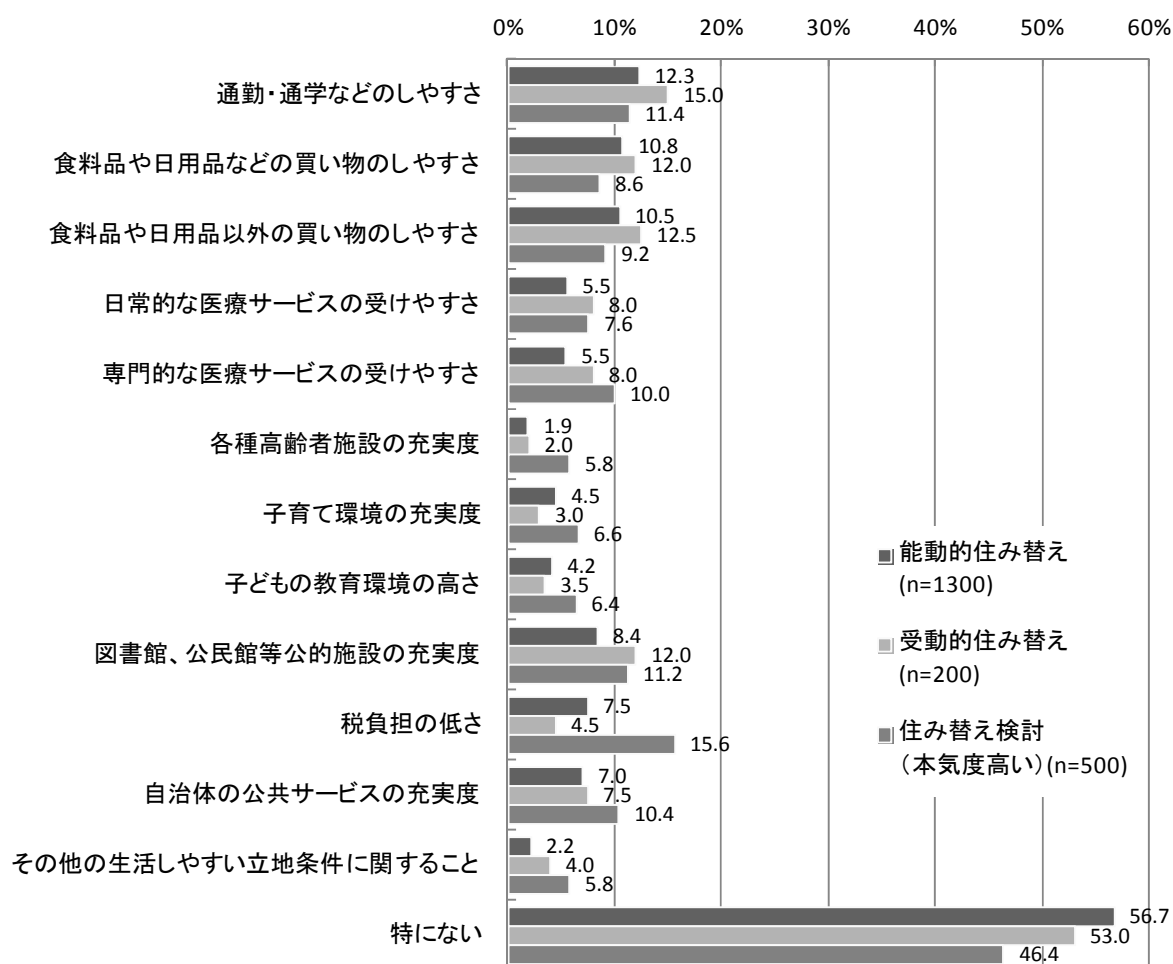
		全体	火災・地震・水害などに対する安全性	周辺の道路の安全性・バリアフリー化の状況	周辺の道路の渋滞発生状況	治安、犯罪発生の状況	騒音・大気汚染などの発生状況
能動的住み替え	実数	1300	156	121	154	156	193
	%	100.0	12.0	9.3	11.8	12.0	14.8
受動的住み替え	実数	200	31	18	18	32	30
	%	100.0	15.5	9.0	9.0	16.0	15.0
住み替え検討(本気度高い)	実数	500	97	67	81	77	87
	%	100.0	19.4	13.4	16.2	15.4	17.4

緑・水辺など自然環境の豊かさ	街並み、景観のよさ	地域の雰囲気やイメージのよさ	資産価値が高まる(下がらない)ことへの期待	その他の周辺の住環境に関すること	特にない
43	64	70	58	80	681
3.3	4.9	5.4	4.5	6.2	52.4
5	9	18	9	15	98
2.5	4.5	9.0	4.5	7.5	49.0
32	43	44	58	40	184
6.4	8.6	8.8	11.6	8.0	36.8

(3) 生活しやすい立地条件の現在の不満点（複数回答）

- 能動的住み替え層は、「通勤・通学などのしやすさ」(12.3%)、「食料品や日用品などの買い物のしやすさ」(10.8%)、「食料品や日用品以外の買い物のしやすさ」(10.5%)となっている。
- 受動的住み替え層は、「通勤・通学などのしやすさ」(15.0%)、「食料品や日用品などの買い物のしやすさ」(12.0%)、「食料品や日用品以外の買い物のしやすさ」(12.5%)、「図書館、公民館等公的施設の充実度」(12.0%)となっており、能動的住み替え層や住み替え検討(本気度高い)と比較して高い。
- 住み替え検討(本気度高い)層は、「専門的な医療サービスの受けやすさ」(10.0%)、「各種高齢者施設の充実度」(5.8%)、「子育て環境の充実度」(6.6%)、「税負担の低さ」(15.6%)、「自治体の公共サービスの充実度」(10.4%)となっており、能動的住み替え層や受動的住み替え層と比較して高い。

図表 3-42 生活しやすい立地条件の現在の不満点



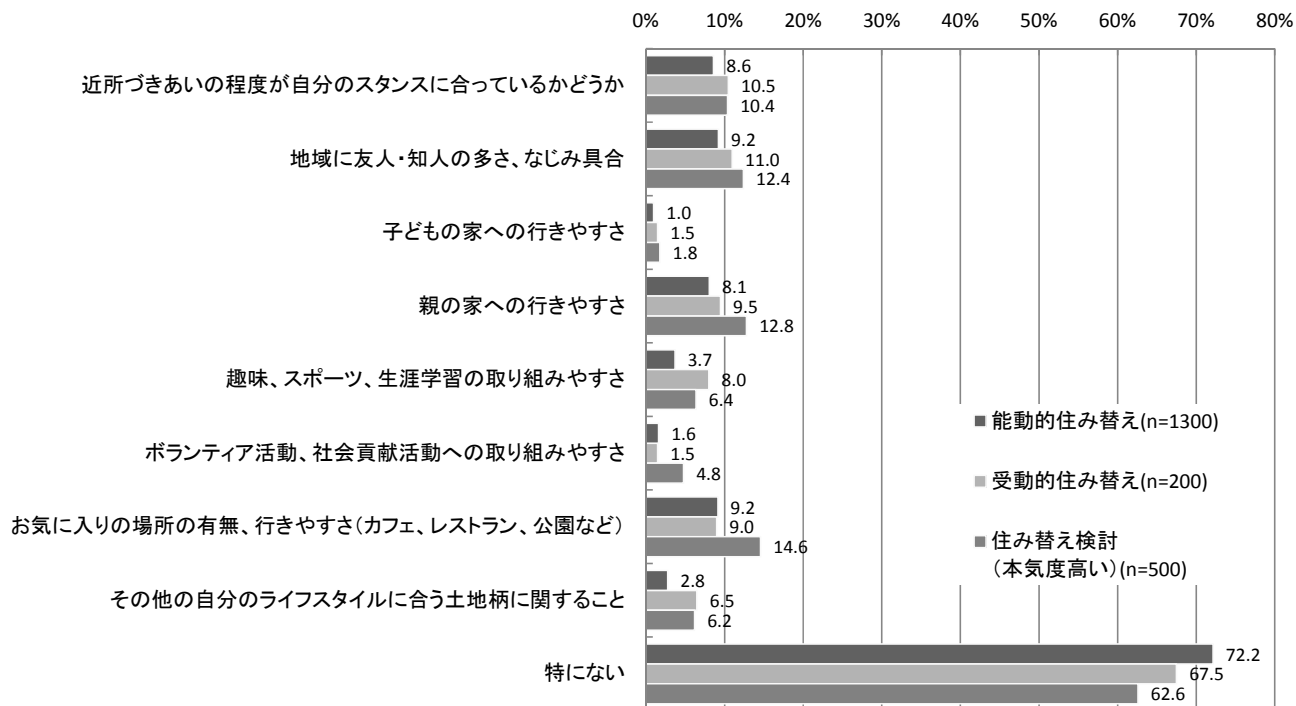
		全体	通勤・通学などのしやすさ	食料品や日用品などの買い物のしやすさ	食料品や日用品以外の買い物のしやすさ	日常的な医療サービスの受けやすさ	専門的な医療サービスの受けやすさ	各種高齢者施設の充実度
能動的住み替え	実数	1300	160	140	136	72	71	25
	%	100.0	12.3	10.8	10.5	5.5	5.5	1.9
受動的住み替え	実数	200	30	24	25	16	16	4
	%	100.0	15.0	12.0	12.5	8.0	8.0	2.0
住み替え検討(本気度高い)	実数	500	57	43	46	38	50	29
	%	100.0	11.4	8.6	9.2	7.6	10.0	5.8

子育て環境の充実度	子どもの教育環境の高さ(評判のよい小学校・中学校がある)	図書館、公民館等公的施設の充実度	税負担の低さ	自治体の公共サービスの充実度	その他の生活しやすい立地条件に関すること	特になし
59	54	109	97	91	28	737
4.5	4.2	8.4	7.5	7.0	2.2	56.7
6	7	24	9	15	8	106
3.0	3.5	12.0	4.5	7.5	4.0	53.0
33	32	56	78	52	29	232
6.6	6.4	11.2	15.6	10.4	5.8	46.4

(4) 自分のライフスタイルに合う土地柄の現在の不満点(複数回答)

- 能動的住み替え層は、「地域に友人・知人の多さ、なじみ具合」(9.2%)、「お気に入りの場所の有無、行きやすさ」(9.2%)、「近所づきあいの程度が自分のスタンスに合っているかどうか」(8.6%)、「親の家への行きやすさ」(8.1%)となっている。
- 受動的住み替え層や住み替え検討(本気度高い)層は、各項目について能動的住み替え層と比較して高い傾向にある。

図表 3-43 自分のライフスタイルに合う土地柄の不満点

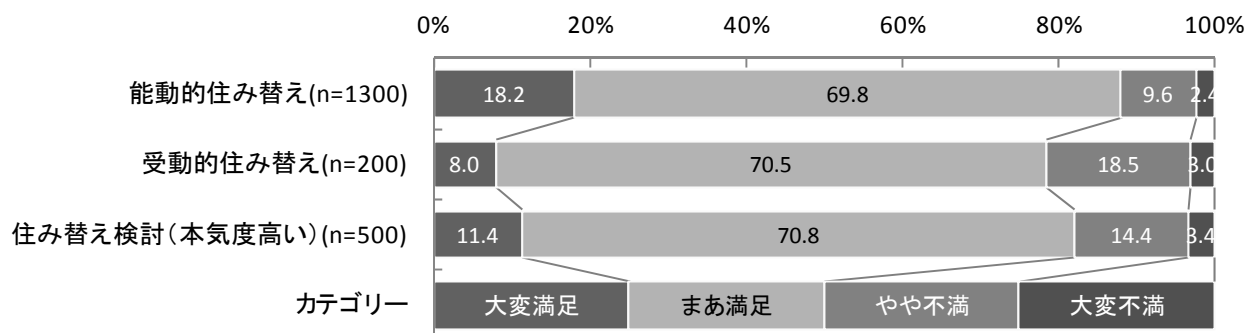


		全体	近所づきあいの程度が自分のスタンスに合っているかどうか	地域に友人・知人の多さ、なじみ具合	子どもの家への行きやすさ	親の家への行きやすさ	趣味、スポーツ、生涯学習の取り組みやすさ	ボランティア活動、社会貢献活動への取り組みやすさ	お気に入りの場所の有無、行きやすさ（カフェ、レストラン、公園など）	その他の自分のライフスタイルに合う土地柄に関する事	特にな
能動的住み替え	実数	1300	112	120	13	105	48	21	119	36	938
	%	100.0	8.6	9.2	1.0	8.1	3.7	1.6	9.2	2.8	72.2
受動的住み替え	実数	200	21	22	3	19	16	3	18	13	135
	%	100.0	10.5	11.0	1.5	9.5	8.0	1.5	9.0	6.5	67.5
住み替え検討（本気度高い）	実数	500	52	62	9	64	32	24	73	31	313
	%	100.0	10.4	12.4	1.8	12.8	6.4	4.8	14.6	6.2	62.6

3-2-3-5 現在の周辺の生活環境の総合満足度

- 能動的住み替え層は、「大変満足」18.2%、「まあ満足」69.8%の合計 88.0%に達する。
- 受動的住み替え層、住み替え検討（本気度高い）層では「大変満足」の割合が能動的住み替え層に比較して低下し、「やや不満」の割合が上昇するが、「大変満足」「まあ満足」の合計は各々 78.5%、82.2%と高い。

図表 3-44 現在の周辺の生活環境の総合満足度



		全体	大変満足	まあ満足	やや不満	大変不満
能動的住み替え	実数	1300	236	908	125	31
	%	100.0	18.2	69.8	9.6	2.4
受動的住み替え	実数	200	16	141	37	6
	%	100.0	8.0	70.5	18.5	3.0
住み替え検討（本気度高い）	実数	500	57	354	72	17
	%	100.0	11.4	70.8	14.4	3.4

3-3 周辺の生活環境を重視した層の分析

3-3-1 周辺の生活環境を重視した層の割合

3-3-1-1 周辺の生活環境を重視した層の定義

住宅や周辺の生活環境について、住み替え先を選ぶ際に重視した項目を1番から順番に選択する設問で、周辺の生活環境に関する項目（「周辺の住環境」、「生活しやすい立地条件」、「自分のライフスタイルに合う土地柄」）を高い順位で選択した層を抽出し、「周辺の生活環境を重視した層」として傾向を分析した。

【周辺の生活環境を重視した層の抽出方法】

次の方法で抽出し、定義した。

重視層 | 1、2、3位のいずれも、あるいは1、2位もしくは1、3位が周辺の生活環境に関する項目である

やや重視層 | 1位のみ、あるいは2位および3位が周辺の生活環境に関する項目である

あまり重視していない層 | 2位あるいは3位に周辺の生活環境に関する項目がある

ほとんど重視していない層 | 1～3位に周辺の生活環境に関する項目がない

選択パターン

○ 周辺の生活環境（「周辺の住環境」、「生活しやすい立地条件」、「自分のスタイルに合う土地柄」）

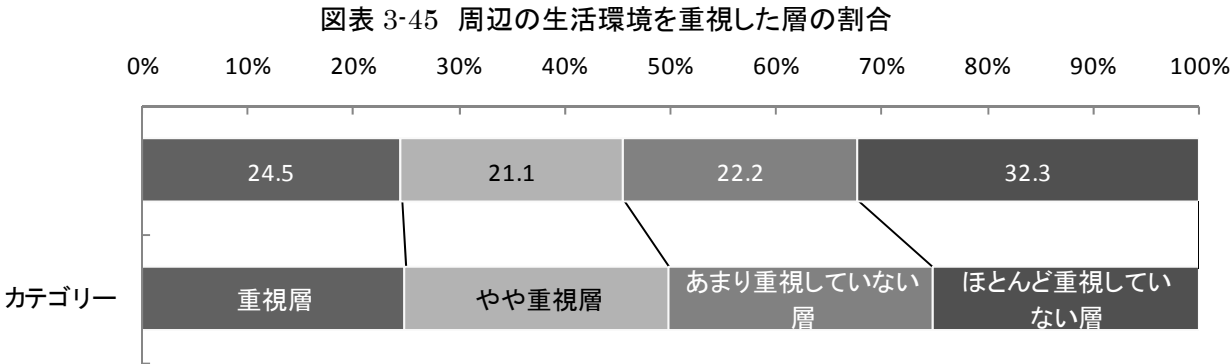
■ 住宅（「住宅の広さや間取り」、「日当たり・断熱性など住宅の性能」、「住宅の古さや、耐震性の低さ」、「住宅ローンや家賃などの住居費負担」）

△ いずれか

順位	1	2	3	4	5	6	7
重視層	○ ○ ○	○ ○ ■	○ ■ ○	■ △ △	■ △ △	■ △ △	■ △ △
やや重視層	○ ■	■ ○	■ ○	△ △	△ △	△ △	△ △
あまり重視していない層	■ ■	○ ■	■ ○	△ △	△ △	△ △	△ △
ほとんど重視していない層	■	■	■	△	△	△	△

3-3-1-2 周辺の生活環境を重視した層の割合

抽出した結果、全サンプル 2,000 件のうち、「重視層」が 24.5%、「やや重視層」が 21.1%となり、あわせて 45.6%が周辺の生活環境を重視している。



		実数	%
全体		2,000	100.0
1	重視層	490	24.5
2	やや重視層	422	21.1
3	あまり重視していない層	443	22.2
4	ほとんど重視していない層	645	32.3

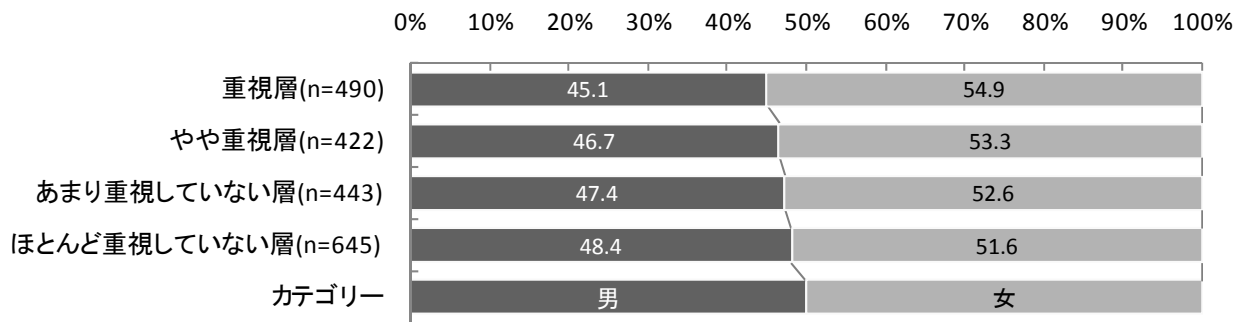
3-3-2 周辺の生活環境を重視した層の特徴

3-3-2-1 属性

(1) 性別

- 重視層は、「男性」(45.1%)、「女性」(54.9%)で、全体と比較するとやや「女性」の割合が高い。

図表 3-46 重視層の性別

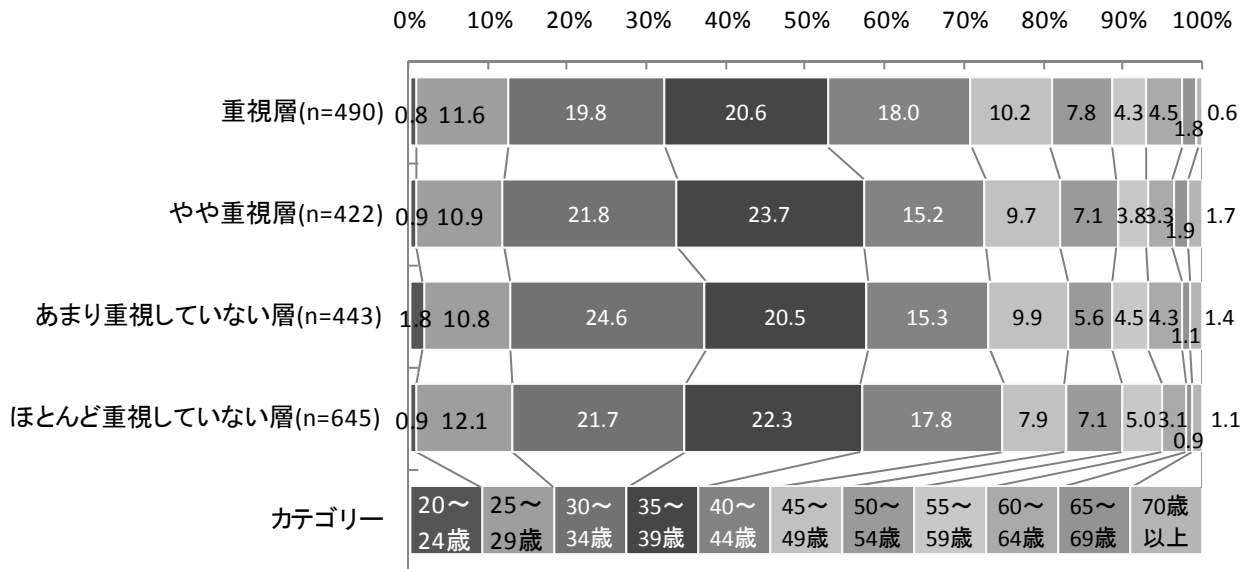


		全体	男	女
全体	実数	2000	940	1060
	%	100.0	47.0	53.0
重視層	実数	490	221	269
	%	100.0	45.1	54.9
やや重視層	実数	422	197	225
	%	100.0	46.7	53.3
あまり重視していない層	実数	443	210	233
	%	100.0	47.4	52.6
ほとんど重視していない層	実数	645	312	333
	%	100.0	48.4	51.6

(2) 年齢

- 重視層は、「35～39 歳」(20.6%)で最も高く、「30～34 歳」(19.8%)、「40～44 歳」(18.0%)、「25～29 歳」(11.6%)となっている。他の層と比べると 50 代以上の割合(19.0%)がやや高い。

図表 3-47 重視層の年齢

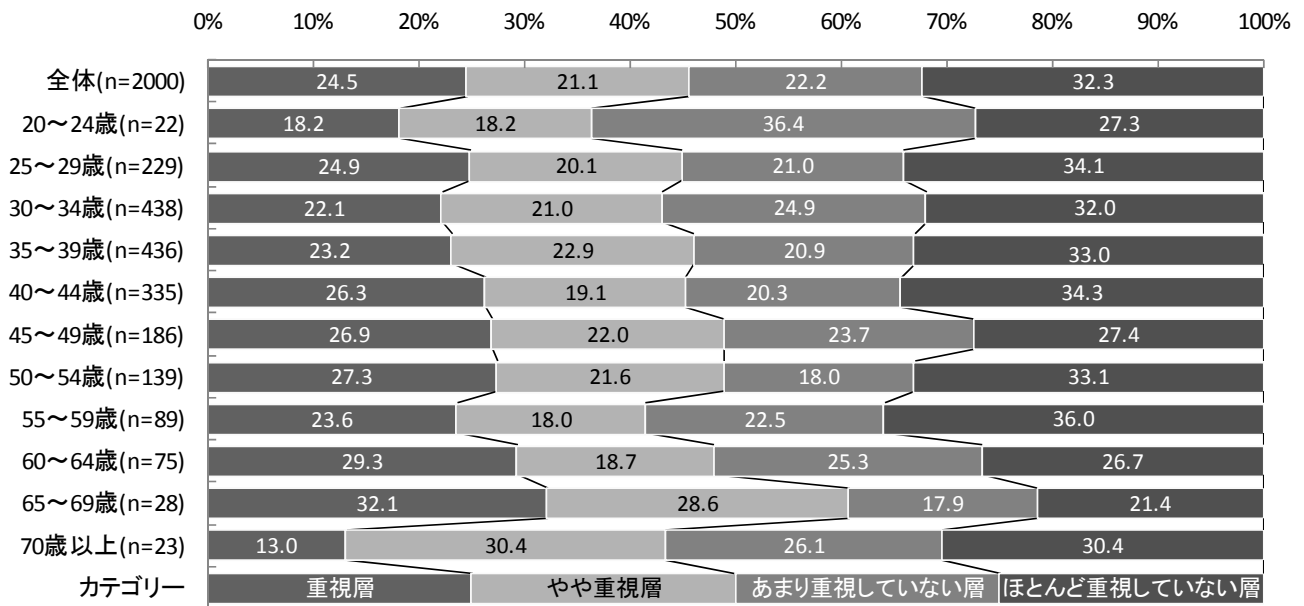


		全体	20～24歳	25～29歳	30～34歳	35～39歳
全体	実数	2000	22	229	438	436
	%	100.0	1.1	11.5	21.9	21.8
重視層	実数	490	4	57	97	101
	%	100.0	0.8	11.6	19.8	20.6
やや重視層	実数	422	4	46	92	100
	%	100.0	0.9	10.9	21.8	23.7
あまり重視していない層	実数	443	8	48	109	91
	%	100.0	1.8	10.8	24.6	20.5
ほとんど重視していない層	実数	645	6	78	140	144
	%	100.0	0.9	12.1	21.7	22.3

40～44歳	45～49歳	50～54歳	55～59歳	60～64歳	65～69歳	70歳以上
335	186	139	89	75	28	23
16.8	9.3	7.0	4.5	3.8	1.4	1.2
88	50	38	21	22	9	3
18.0	10.2	7.8	4.3	4.5	1.8	0.6
64	41	30	16	14	8	7
15.2	9.7	7.1	3.8	3.3	1.9	1.7
68	44	25	20	19	5	6
15.3	9.9	5.6	4.5	4.3	1.1	1.4
115	51	46	32	20	6	7
17.8	7.9	7.1	5.0	3.1	0.9	1.1

- 重視層は、30代から50代前半まで、年齢が上がるほど割合が高くなっている。

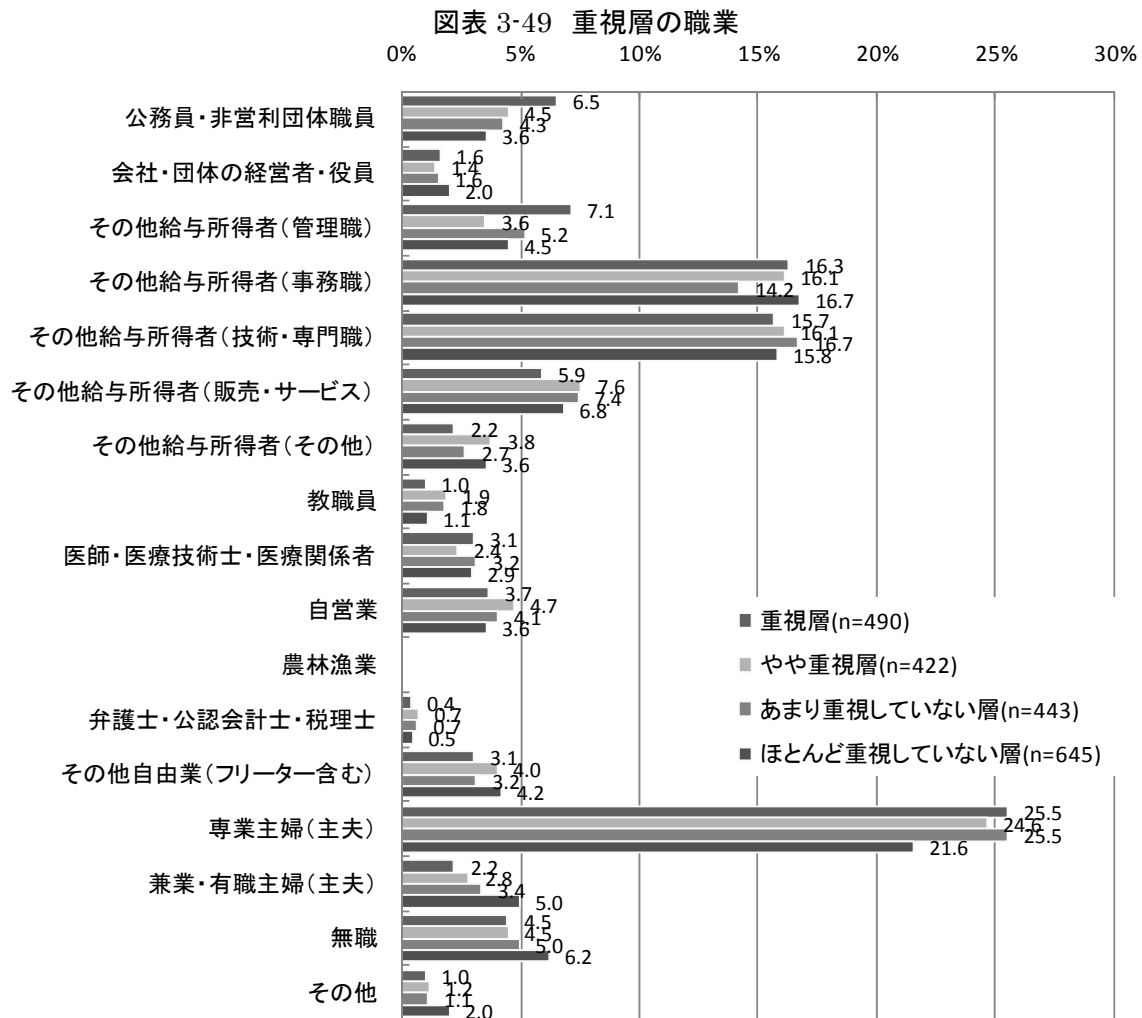
図表 3-48 年代別重視層の割合



		全体	重視層	やや重視層	あまり重視していない層	ほとんど重視していない層
全体	実数	2000	490	422	443	645
	%	100.0	24.5	21.1	22.2	32.3
20～24歳	実数	22	4	4	8	6
	%	100.0	18.2	18.2	36.4	27.3
25～29歳	実数	229	57	46	48	78
	%	100.0	24.9	20.1	21.0	34.1
30～34歳	実数	438	97	92	109	140
	%	100.0	22.1	21.0	24.9	32.0
35～39歳	実数	436	101	100	91	144
	%	100.0	23.2	22.9	20.9	33.0
40～44歳	実数	335	88	64	68	115
	%	100.0	26.3	19.1	20.3	34.3
45～49歳	実数	186	50	41	44	51
	%	100.0	26.9	22.0	23.7	27.4
50～54歳	実数	139	38	30	25	46
	%	100.0	27.3	21.6	18.0	33.1
55～59歳	実数	89	21	16	20	32
	%	100.0	23.6	18.0	22.5	36.0
60～64歳	実数	75	22	14	19	20
	%	100.0	29.3	18.7	25.3	26.7
65～69歳	実数	28	9	8	5	6
	%	100.0	32.1	28.6	17.9	21.4
70歳以上	実数	23	3	7	6	7
	%	100.0	13.0	30.4	26.1	30.4

(3)職業

- 重視層は、「専業主婦(主夫)」(25.5%)で最も高く、「その他給与所得者(事務職)」(16.3%)、「その他給与所得者(技術・専門職)」(15.7%)が続く。



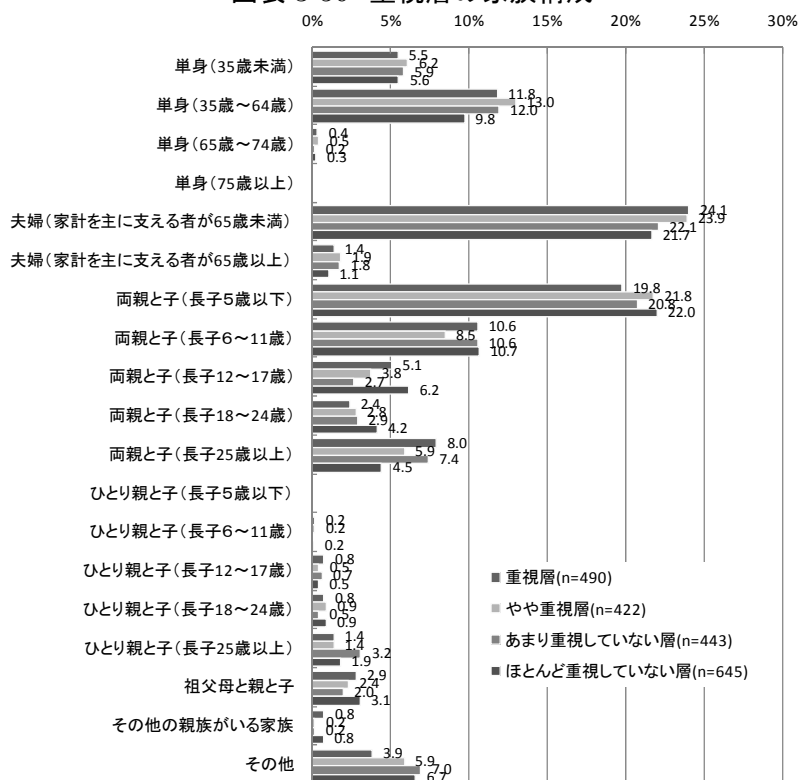
		全体	公務員・ 非営利団 体職員	会社・団 体の経営 者・役員	その他給 与所得者 (管理 職)	その他給 与所得者 (事務 職)	その他給 与所得者 (技術・ 専門職)	その他給 与所得者 (販売・ サービ ス)	その他給 与所得者 (その 他)
全体	実数	2000	93	34	102	319	321	138	62
	%	100.0	4.7	1.7	5.1	16.0	16.1	6.9	3.1
重視層	実数	490	32	8	35	80	77	29	11
	%	100.0	6.5	1.6	7.1	16.3	15.7	5.9	2.2
やや重視層	実数	422	19	6	15	68	68	32	16
	%	100.0	4.5	1.4	3.6	16.1	16.1	7.6	3.8
あまり重視していない層	実数	443	19	7	23	63	74	33	12
	%	100.0	4.3	1.6	5.2	14.2	16.7	7.4	2.7
ほとんど重視していない層	実数	645	23	13	29	108	102	44	23
	%	100.0	3.6	2.0	4.5	16.7	15.8	6.8	3.6

教職員	医師・医療技術士・医療関係者	自営業	農林漁業	弁護士・公認会計士・税理士	その他自由業（フリーター含む）	専業主婦（主夫）	兼業・有職主婦（主夫）	無職	その他
28 1.4	58 2.9	79 4.0	0 0.0	11 0.6	73 3.7	481 24.1	70 3.5	103 5.2	28 1.4
5 1.0	15 3.1	18 3.7	0 0.0	2 0.4	15 3.1	125 25.5	11 2.2	22 4.5	5 1.0
8 1.9	10 2.4	20 4.7	0 0.0	3 0.7	17 4.0	104 24.6	12 2.8	19 4.5	5 1.2
8 1.8	14 3.2	18 4.1	0 0.0	3 0.7	14 3.2	113 25.5	15 3.4	22 5.0	5 1.1
7 1.1	19 2.9	23 3.6	0 0.0	3 0.5	27 4.2	139 21.6	32 5.0	40 6.2	13 2.0

(4) 家族構成

- 重視層は、「夫婦(家計を主に支える者が 65 歳未満)」(24.1%)で最も割合が高く、次いで、「両親と子(長子 5 歳以下)」(19.8%)となっている。全体的な傾向は他の層と大きな違いはない。

図表 3-50 重視層の家族構成

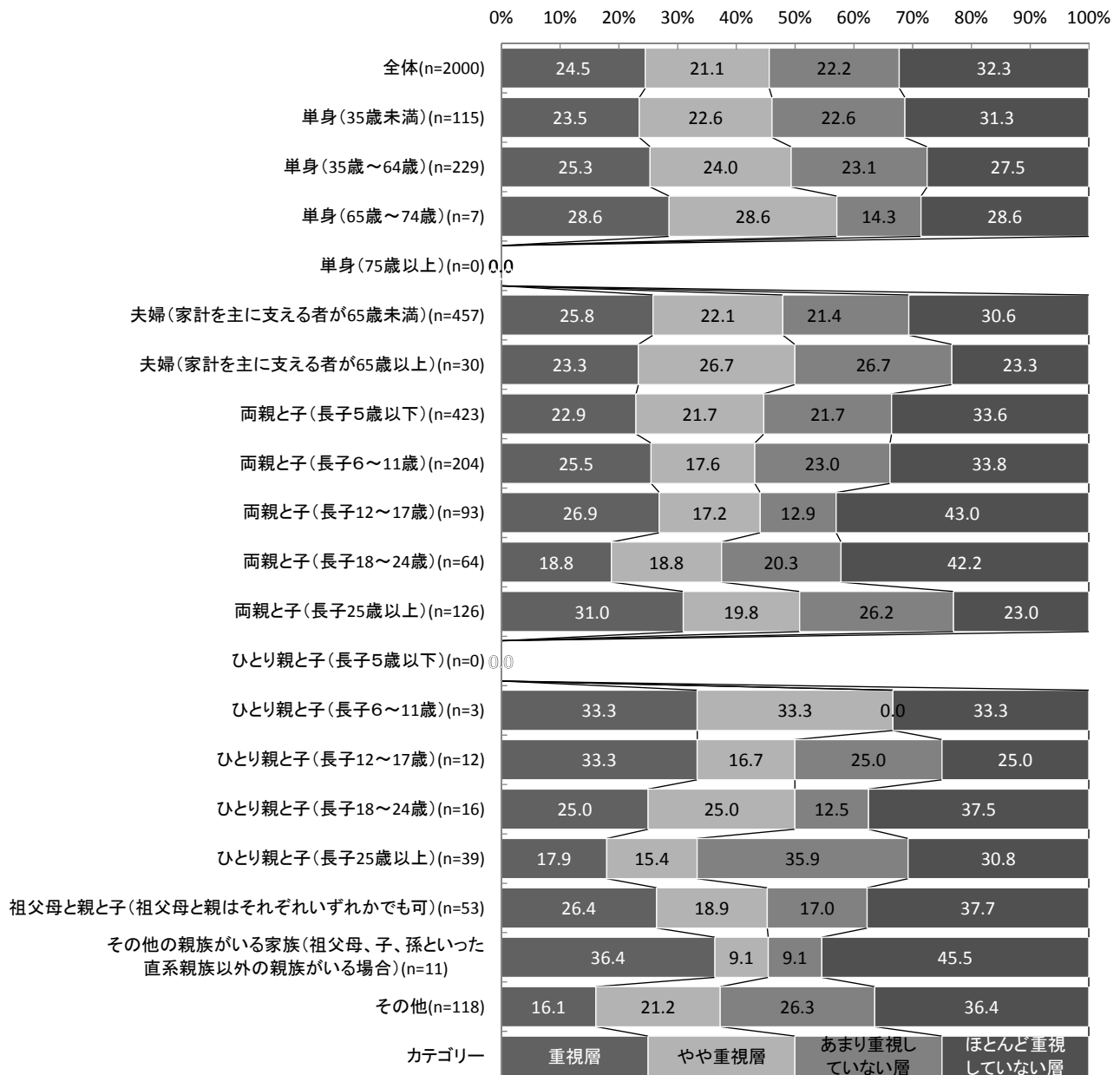


		全体	単身 (35歳未満)	単身 (35歳～64歳)	単身 (65歳～74歳)	単身 (75歳以上)	夫婦 (家計を主に支える者が65歳未満)	夫婦 (家計を主に支える者が65歳以上)	両親と子 (長子5歳以下)	両親と子 (長子6～11歳)
全体	実数	2000	115	229	7	0	457	30	423	204
	%	100.0	5.8	11.5	0.4	0.0	22.9	1.5	21.2	10.2
重視層	実数	490	27	58	2	0	118	7	97	52
	%	100.0	5.5	11.8	0.4	0.0	24.1	1.4	19.8	10.6
やや重視層	実数	422	26	55	2	0	101	8	92	36
	%	100.0	6.2	13.0	0.5	0.0	23.9	1.9	21.8	8.5
あまり重視していない層	実数	443	26	53	1	0	98	8	92	47
	%	100.0	5.9	12.0	0.2	0.0	22.1	1.8	20.8	10.6
ほとんど重視していない層	実数	645	36	63	2	0	140	7	142	69
	%	100.0	5.6	9.8	0.3	0.0	21.7	1.1	22.0	10.7

両親と子 (長子12 ～17歳)	両親と子 (長子18 ～24歳)	両親と子 (長子25 歳以上)	ひとり親 と子(長 子5歳以 下)	ひとり親 と子(長 子6～11 歳)	ひとり親 と子(長 子12～17 歳)	ひとり親 と子(長 子18～24 歳)	ひとり親 と子(長 子25歳以 上)	祖父母と 親と子 (祖父母 と親はそ れぞれか でも可)	その他の 親族がい る家族 (祖父 母、子、 孫といっ た直系親 族以外の 親族がい る場合)	その他
93 4.7	64 3.2	126 6.3	0 0.0	3 0.2	12 0.6	16 0.8	39 2.0	53 2.7	11 0.6	118 5.9
25 5.1	12 2.4	39 8.0	0 0.0	1 0.2	4 0.8	4 0.8	7 1.4	14 2.9	4 0.8	19 3.9
16 3.8	12 2.8	25 5.9	0 0.0	1 0.2	2 0.5	4 0.9	6 1.4	10 2.4	1 0.2	25 5.9
12 2.7	13 2.9	33 7.4	0 0.0	0 0.0	3 0.7	2 0.5	14 3.2	9 2.0	1 0.2	31 7.0
40 6.2	27 4.2	29 4.5	0 0.0	1 0.2	3 0.5	6 0.9	12 1.9	20 3.1	5 0.8	43 6.7

- 家族構成別に重視層の割合をみると、重視層の割合が最も高いのは「その他の親族がいる家族」の36.4%である。

図表 3-51 家族構成別重視層の割合

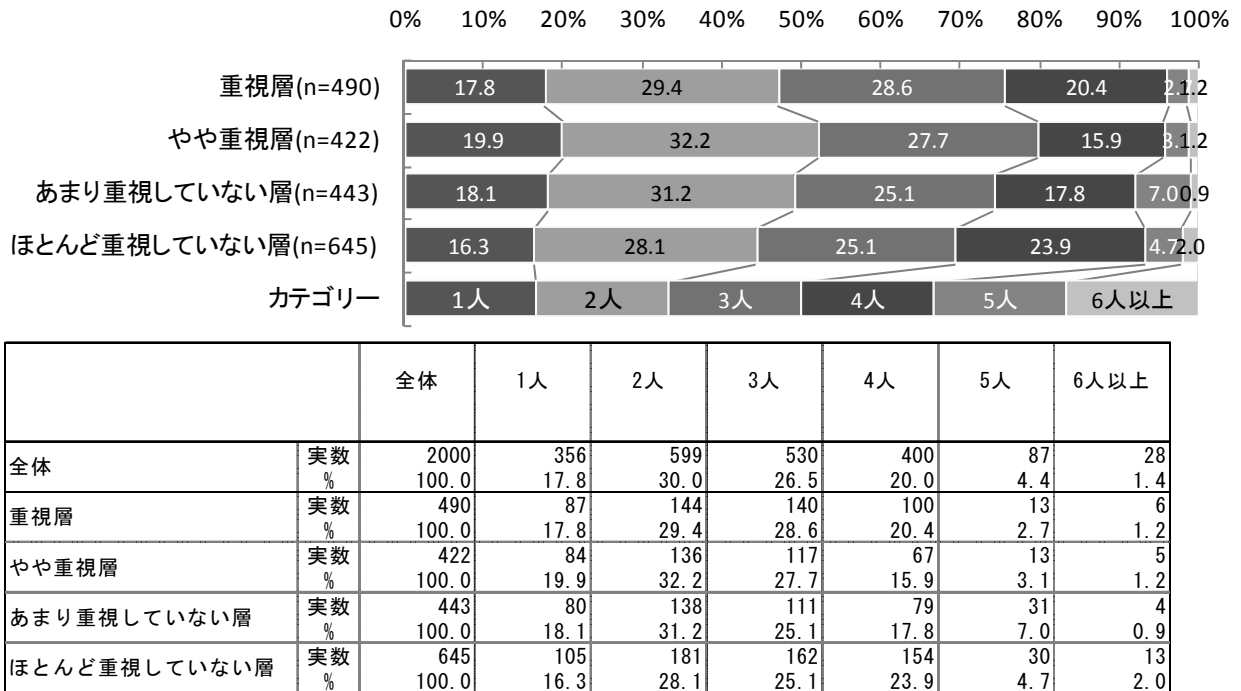


		全体	重視層	やや重視層	あまり重視していない層	ほとんど重視していない層
全体	実数 %	2000 100.0	490 24.5	422 21.1	443 22.2	645 32.3
単身（35歳未満）	実数 %	115 100.0	27 23.5	26 22.6	26 22.6	36 31.3
単身（35歳～64歳）	実数 %	229 100.0	58 25.3	55 24.0	53 23.1	63 27.5
単身（65歳～74歳）	実数 %	7 100.0	2 28.6	2 28.6	1 14.3	2 28.6
単身（75歳以上）	実数 %	0 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
夫婦（家計を主に支える者が65歳未満）	実数 %	457 100.0	118 25.8	101 22.1	98 21.4	140 30.6
夫婦（家計を主に支える者が65歳以上）	実数 %	30 100.0	7 23.3	8 26.7	8 26.7	7 23.3
両親と子（長子5歳以下）	実数 %	423 100.0	97 22.9	92 21.7	92 21.7	142 33.6
両親と子（長子6～11歳）	実数 %	204 100.0	52 25.5	36 17.6	47 23.0	69 33.8
両親と子（長子12～17歳）	実数 %	93 100.0	25 26.9	16 17.2	12 12.9	40 43.0
両親と子（長子18～24歳）	実数 %	64 100.0	12 18.8	12 18.8	13 20.3	27 42.2
両親と子（長子25歳以上）	実数 %	126 100.0	39 31.0	25 19.8	33 26.2	29 23.0
ひとり親と子（長子5歳以下）	実数 %	0 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
ひとり親と子（長子6～11歳）	実数 %	3 100.0	1 33.3	1 33.3	0 0.0	1 33.3
ひとり親と子（長子12～17歳）	実数 %	12 100.0	4 33.3	2 16.7	3 25.0	3 25.0
ひとり親と子（長子18～24歳）	実数 %	16 100.0	4 25.0	4 25.0	2 12.5	6 37.5
ひとり親と子（長子25歳以上）	実数 %	39 100.0	7 17.9	6 15.4	14 35.9	12 30.8
祖父母と親と子（祖父母と親はそれぞれいずれかでも可）	実数 %	53 100.0	14 26.4	10 18.9	9 17.0	20 37.7
その他の親族がいる家族（祖父母、子、孫といった直系親族以外の親族がいる場合）	実数 %	11 100.0	4 36.4	1 9.1	1 9.1	5 45.5
その他	実数 %	118 100.0	19 16.1	25 21.2	31 26.3	43 36.4

(5)同居家族人数

- 重視層では、「2人」(29.4%)が最も高く、「3人」(28.6%)、「4人」(20.4%)、「1人」(17.8%)と続く。
- 他の層と比較して「3人」の割合が高い。

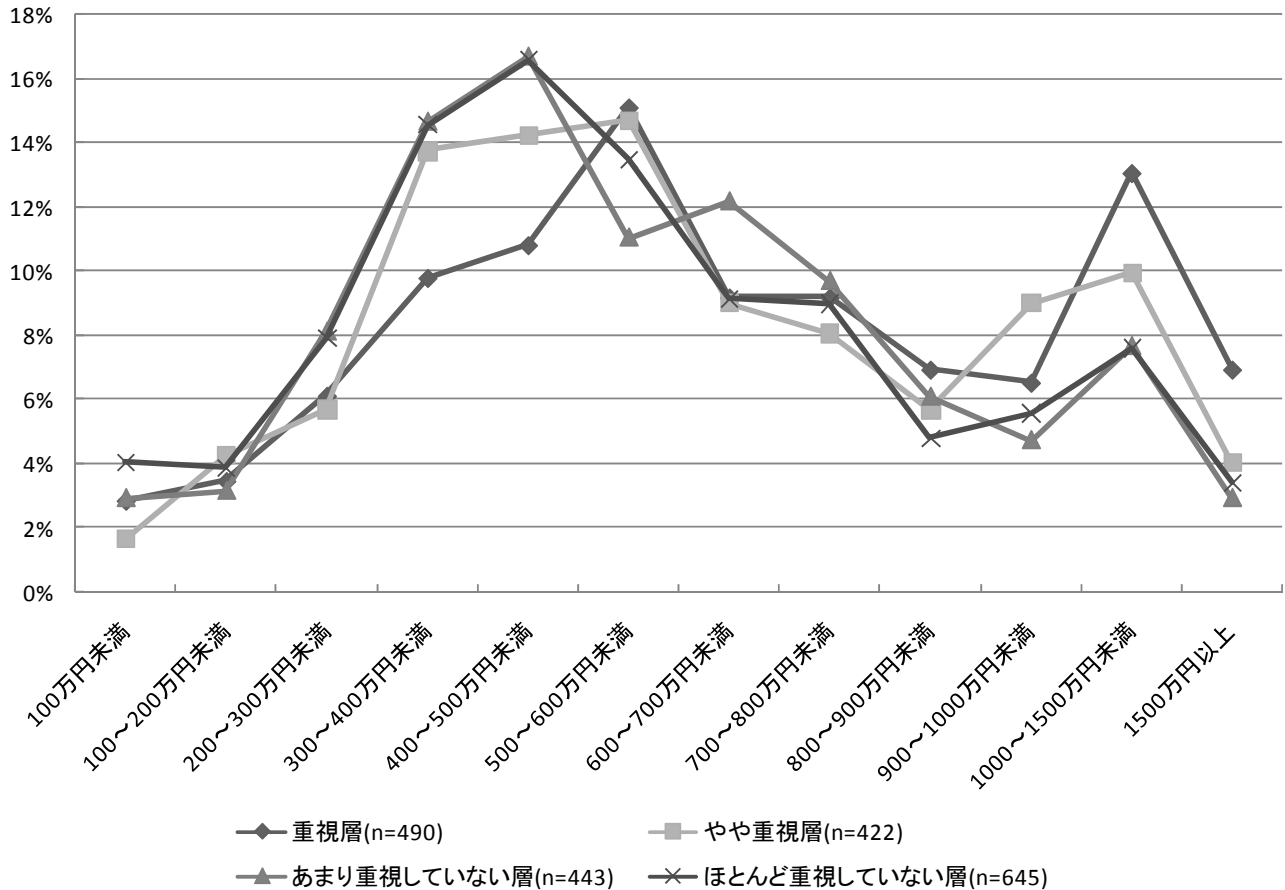
図表 3-52 同居家族人数



(6) 家族の総年収

- 重視層は、年収 500 万円未満の割合 (33.1%) が低く、比較的高収入の割合が高い。特に年収「1000～1500 万円未満」(13.1%)、「1500 万円以上」(6.9%)と他の層に比較して高い。

図表 3-53 家族の総年収

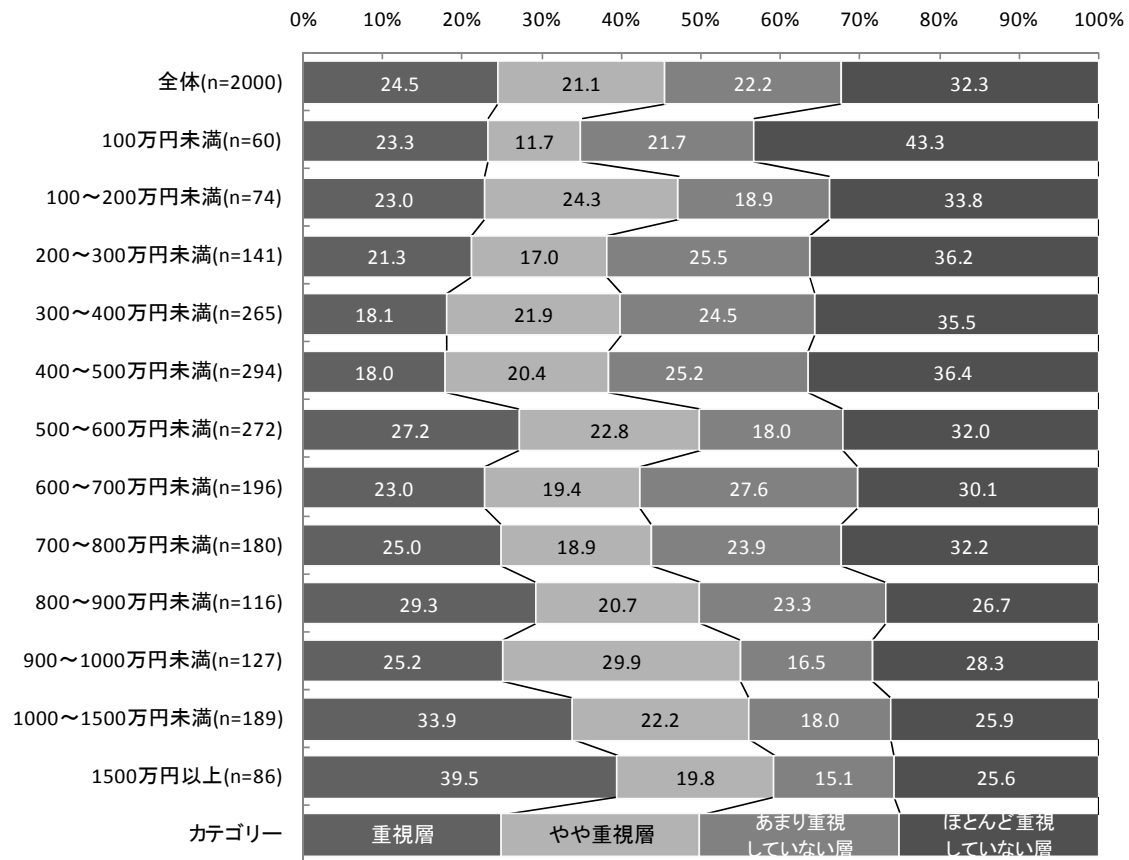


		全体	100万円未満	100～200万円未満	200～300万円未満	300～400万円未満	400～500万円未満
全体	実数	2000	60	74	141	265	294
	%	100.0	3.0	3.7	7.1	13.3	14.7
重視層	実数	490	14	17	30	48	53
	%	100.0	2.9	3.5	6.1	9.8	10.8
やや重視層	実数	422	7	18	24	58	60
	%	100.0	1.7	4.3	5.7	13.7	14.2
あまり重視していない層	実数	443	13	14	36	65	74
	%	100.0	2.9	3.2	8.1	14.7	16.7
ほとんど重視していない層	実数	645	26	25	51	94	107
	%	100.0	4.0	3.9	7.9	14.6	16.6

500～600万円未満	600～700万円未満	700～800万円未満	800～900万円未満	900～1000万円未満	1000～1500万円未満	1500万円以上
272	196	180	116	127	189	86
13.6	9.8	9.0	5.8	6.4	9.5	4.3
74	45	45	34	32	64	34
15.1	9.2	9.2	6.9	6.5	13.1	6.9
62	38	34	24	38	42	17
14.7	9.0	8.1	5.7	9.0	10.0	4.0
49	54	43	27	21	34	13
11.1	12.2	9.7	6.1	4.7	7.7	2.9
87	59	58	31	36	49	22
13.5	9.1	9.0	4.8	5.6	7.6	3.4

- 総年収が多いほど、「重視層」と「やや重視層」の合計割合が高くなっている。

図表 3-54 総年収の階層別の割合

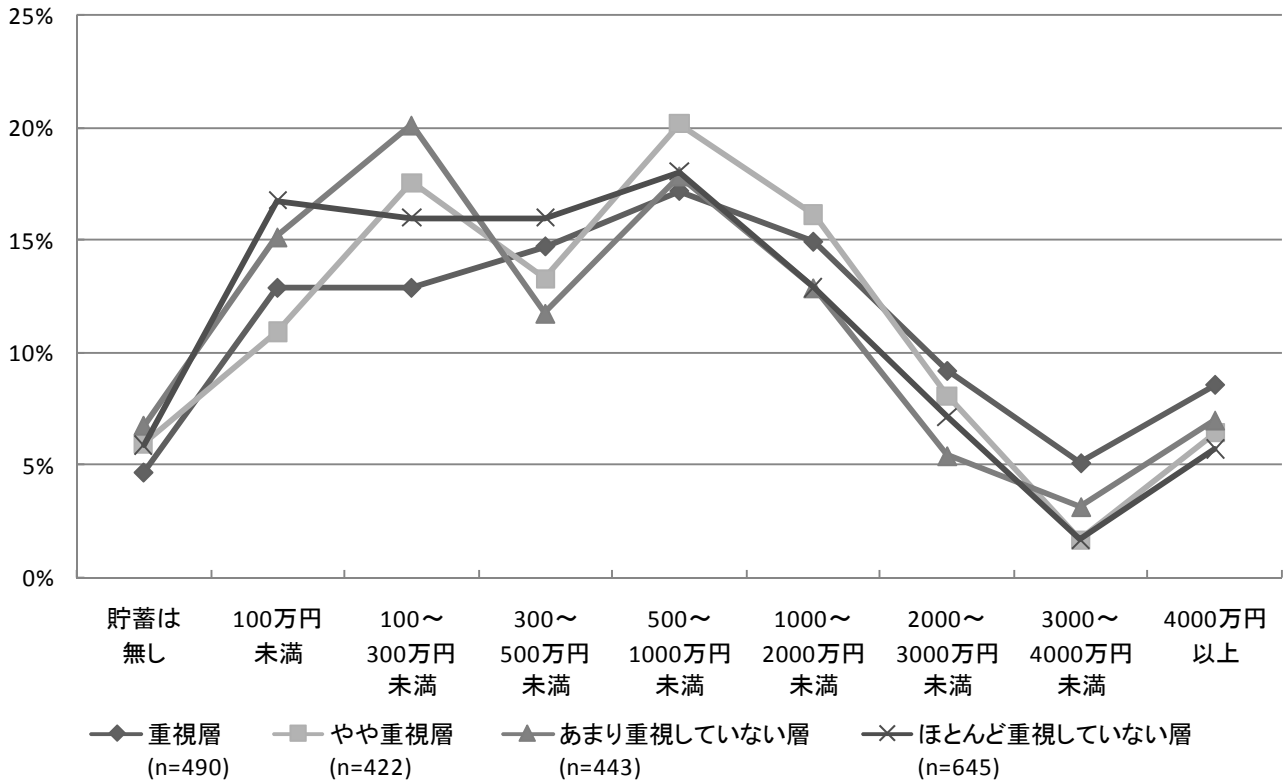


		全体	重視層	やや重視層	あまり重視していない層	ほとんど重視していない層
全体	実数	2000	490	422	443	645
	%	100.0	24.5	21.1	22.2	32.3
100万円未満	実数	60	14	7	13	26
	%	100.0	23.3	11.7	21.7	43.3
100～200万円未満	実数	74	17	18	14	25
	%	100.0	23.0	24.3	18.9	33.8
200～300万円未満	実数	141	30	24	36	51
	%	100.0	21.3	17.0	25.5	36.2
300～400万円未満	実数	265	48	58	65	94
	%	100.0	18.1	21.9	24.5	35.5
400～500万円未満	実数	294	53	60	74	107
	%	100.0	18.0	20.4	25.2	36.4
500～600万円未満	実数	272	74	62	49	87
	%	100.0	27.2	22.8	18.0	32.0
600～700万円未満	実数	196	45	38	54	59
	%	100.0	23.0	19.4	27.6	30.1
700～800万円未満	実数	180	45	34	43	58
	%	100.0	25.0	18.9	23.9	32.2
800～900万円未満	実数	116	34	24	27	31
	%	100.0	29.3	20.7	23.3	26.7
900～1000万円未満	実数	127	32	38	21	36
	%	100.0	25.2	29.9	16.5	28.3
1000～1500万円未満	実数	189	64	42	34	49
	%	100.0	33.9	22.2	18.0	25.9
1500万円以上	実数	86	34	17	13	22
	%	100.0	39.5	19.8	15.1	25.6

(7) 住み替えを検討したときの家族の貯蓄総額

- 重視層は、「100万円未満」(12.9%)や「貯蓄は無い」(4.7%)が低く、「1000万円以上」(37.8%)が高く、全体的に貯蓄総額が多い。

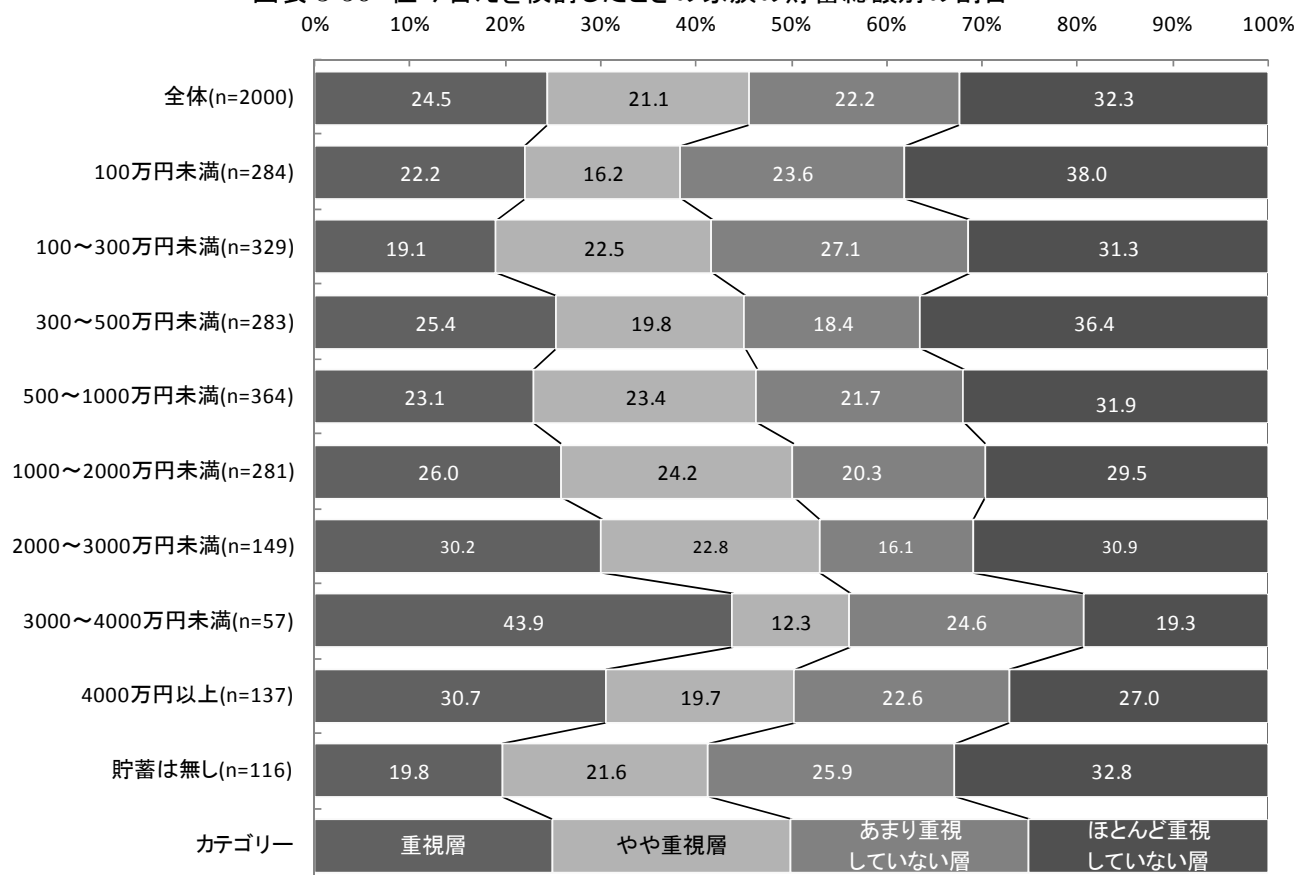
図表 3-55 住み替えを検討したときの家族の貯蓄総額



		全体	100万円未満	100～300万円未満	300～500万円未満	500～1000万円未満	1000～2000万円未満	2000～3000万円未満	3000～4000万円未満	4000万円以上	貯蓄は無し
全体	実数	2000	284	329	283	364	281	149	57	137	116
	%	100.0	14.2	16.5	14.2	18.2	14.1	7.5	2.9	6.9	5.8
重視層	実数	490	63	63	72	84	73	45	25	42	23
	%	100.0	12.9	12.9	14.7	17.1	14.9	9.2	5.1	8.6	4.7
やや重視層	実数	422	46	74	56	85	68	34	7	27	25
	%	100.0	10.9	17.5	13.3	20.1	16.1	8.1	1.7	6.4	5.9
あまり重視していない層	実数	443	67	89	52	79	57	24	14	31	30
	%	100.0	15.1	20.1	11.7	17.8	12.9	5.4	3.2	7.0	6.8
ほとんど重視していない層	実数	645	108	103	103	116	83	46	11	37	38
	%	100.0	16.7	16.0	16.0	18.0	12.9	7.1	1.7	5.7	5.9

- 家族の貯蓄総額が多いほど、「重視層」と「やや重視層」の合計割合が高くなっている。

図表 3-56 住み替えを検討したときの家族の貯蓄総額別の割合

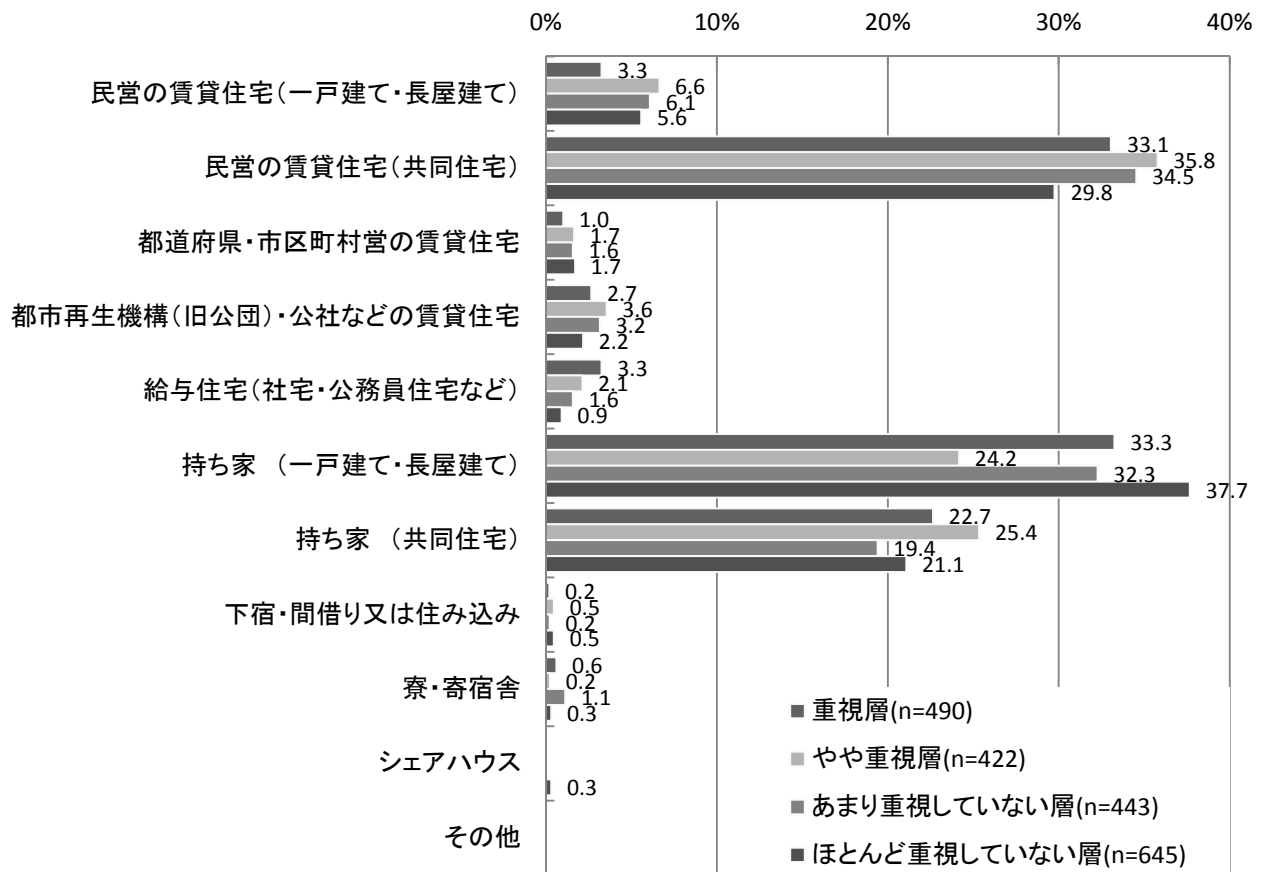


		全体	重視層	やや重視層	あまり重視していない層	ほとんど重視していない層
全体	実数	2000	490	422	443	645
	%	100.0	24.5	21.1	22.2	32.3
100万円未満	実数	284	63	46	67	108
	%	100.0	22.2	16.2	23.6	38.0
100～300万円未満	実数	329	63	74	89	103
	%	100.0	19.1	22.5	27.1	31.3
300～500万円未満	実数	283	72	56	52	103
	%	100.0	25.4	19.8	18.4	36.4
500～1000万円未満	実数	364	84	85	79	116
	%	100.0	23.1	23.4	21.7	31.9
1000～2000万円未満	実数	281	73	68	57	83
	%	100.0	26.0	24.2	20.3	29.5
2000～3000万円未満	実数	149	45	34	24	46
	%	100.0	30.2	22.8	16.1	30.9
3000～4000万円未満	実数	57	25	7	14	11
	%	100.0	43.9	12.3	24.6	19.3
4000万円以上	実数	137	42	27	31	37
	%	100.0	30.7	19.7	22.6	27.0
貯蓄は無し	実数	116	23	25	30	38
	%	100.0	19.8	21.6	25.9	32.8

(8)現在の住宅の種類

- 重視層は、「民営の賃貸住宅(共同住宅)」(33.1%)、「持ち家(一戸建て・長屋建て)」(33.3%)、「持ち家(共同住宅)」(22.7%)の割合が高く、他の層も同様な傾向である。

図表 3-57 現在の住宅の種類

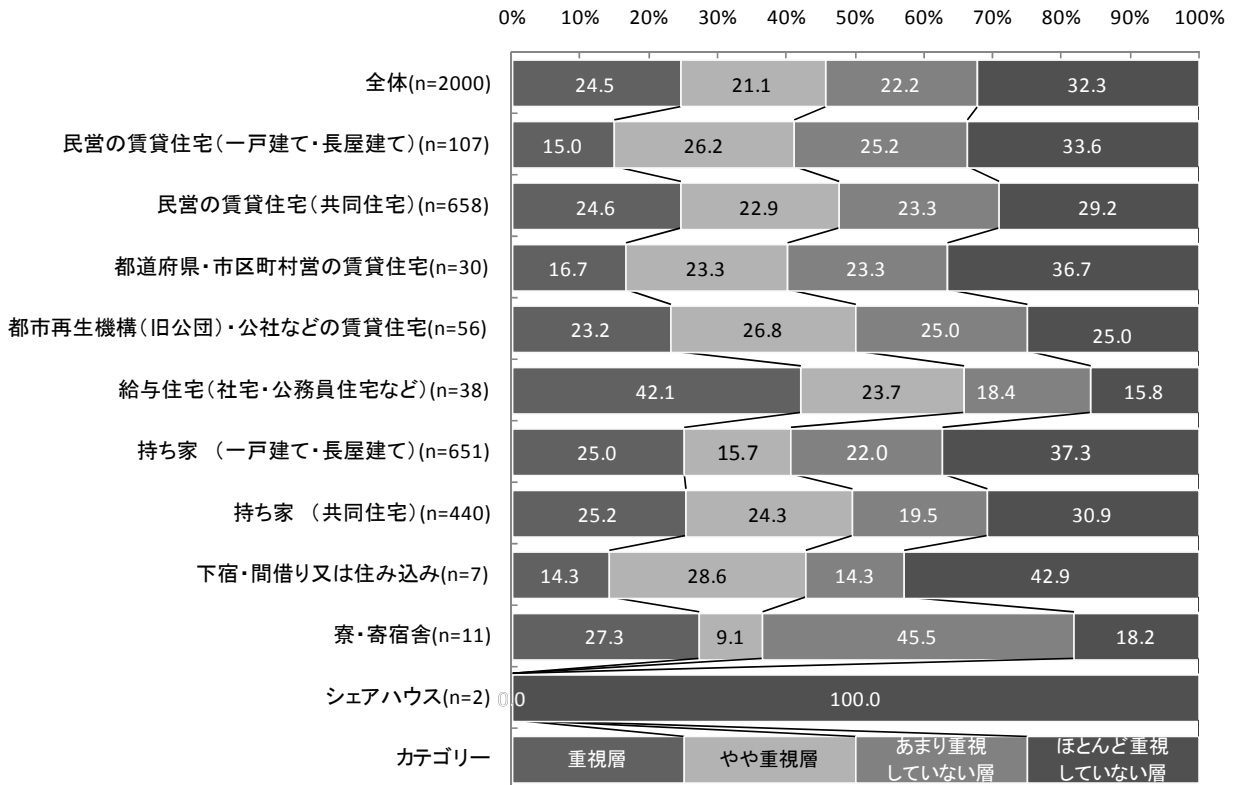


		全体	民営の賃貸住宅 (一戸建て・長屋建て)	民営の賃貸住宅 (共同住宅)	都道府県・市区町村営の賃貸住宅	都市再生機構(旧公団)・公社などの賃貸住宅
全体	実数	2000	107	658	30	56
	%	100.0	5.4	32.9	1.5	2.8
重視層	実数	490	16	162	5	13
	%	100.0	3.3	33.1	1.0	2.7
やや重視層	実数	422	28	151	7	15
	%	100.0	6.6	35.8	1.7	3.6
あまり重視していない層	実数	443	27	153	7	14
	%	100.0	6.1	34.5	1.6	3.2
ほとんど重視していない層	実数	645	36	192	11	14
	%	100.0	5.6	29.8	1.7	2.2

給与住宅 (社宅・公務員住宅など)	持ち家 (一戸建て・長屋建て)	持ち家 (共同住宅)	下宿・間借り又は住み込み	寮・寄宿舎	シェアハウス	その他
38	651	440	7	11	2	0
1.9	32.6	22.0	0.4	0.6	0.1	0.0
16	163	111	1	3	0	0
3.3	33.3	22.7	0.2	0.6	0.0	0.0
9	102	107	2	1	0	0
2.1	24.2	25.4	0.5	0.2	0.0	0.0
7	143	86	1	5	0	0
1.6	32.3	19.4	0.2	1.1	0.0	0.0
6	243	136	3	2	2	0
0.9	37.7	21.1	0.5	0.3	0.3	0.0

- 現在の住宅の種類別にみると、「給与住宅」で重視層の割合(42.1%)が、他の住宅種類に比べ最も高くなっている。やや重視層との合計割合では、「給与住宅」(65.8%)に次いで、「都市再生機構・公社などの賃貸住宅」(50.0%)や「持ち家(共同住宅)」(49.5%)の割合が高くなっている。

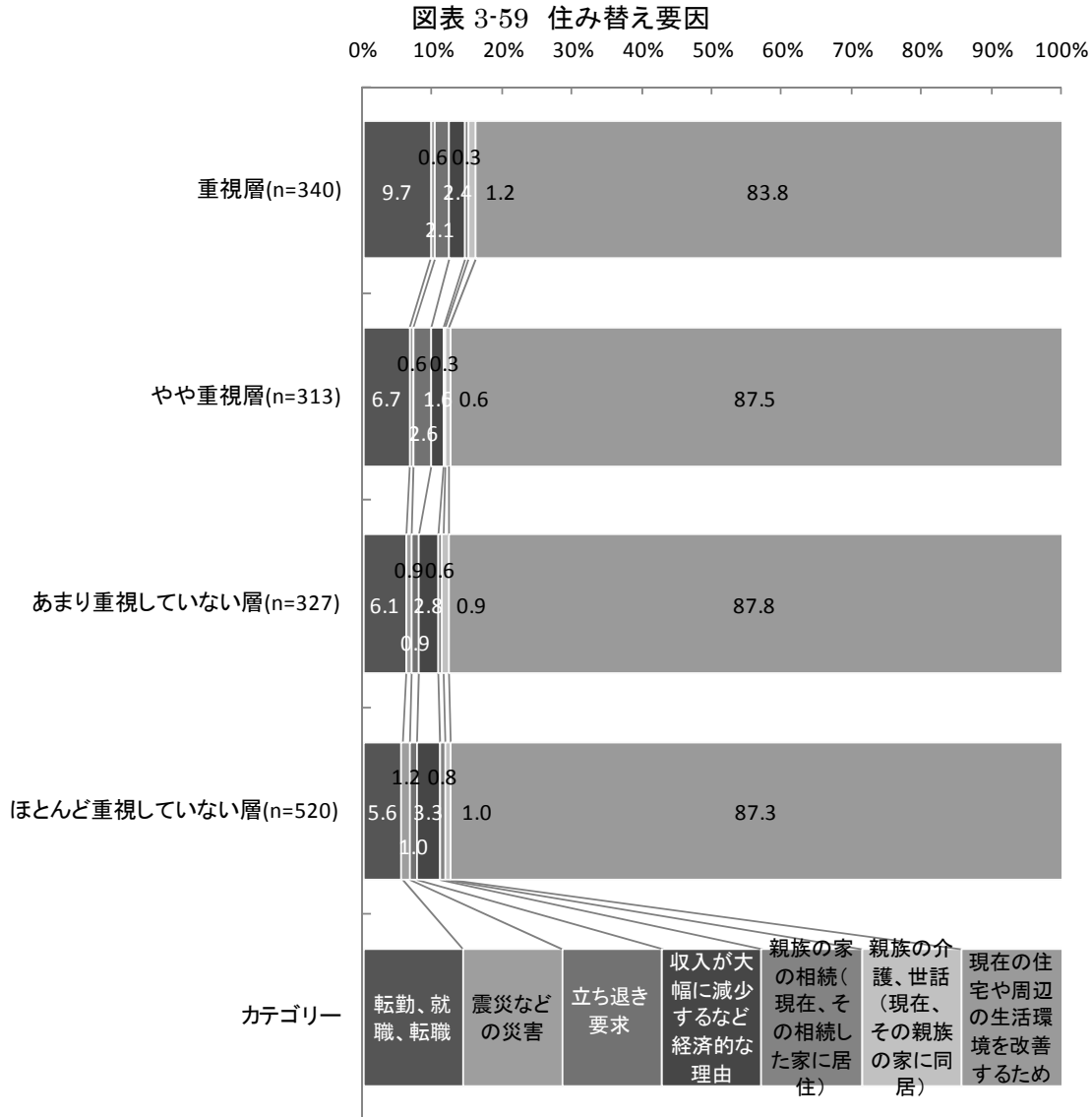
図表 3-58 現在の住宅の種類別の割合



		全体	重視層	やや重視層	あまり重視していない層	ほとんど重視していない層
全体	実数	2000	490	422	443	645
	%	100.0	24.5	21.1	22.2	32.3
民営の賃貸住宅(一戸建て・長屋建て)	実数	107	16	28	27	36
	%	100.0	15.0	26.2	25.2	33.6
民営の賃貸住宅(共同住宅)	実数	658	162	151	153	192
	%	100.0	24.6	22.9	23.3	29.2
都道府県・市区町村営の賃貸住宅	実数	30	5	7	7	11
	%	100.0	16.7	23.3	23.3	36.7
都市再生機構(旧公団)・公社などの賃貸住宅	実数	56	13	15	14	14
	%	100.0	23.2	26.8	25.0	25.0
給与住宅(社宅・公務員住宅など)	実数	38	16	9	7	6
	%	100.0	42.1	23.7	18.4	15.8
持ち家(一戸建て・長屋建て)	実数	651	163	102	143	243
	%	100.0	25.0	15.7	22.0	37.3
持ち家(共同住宅)	実数	440	111	107	86	136
	%	100.0	25.2	24.3	19.5	30.9
下宿・間借り又は住み込み	実数	7	1	2	1	3
	%	100.0	14.3	28.6	14.3	42.9
寮・寄宿舎	実数	11	3	1	5	2
	%	100.0	27.3	9.1	45.5	18.2
シェアハウス	実数	2	0	0	0	2
	%	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0

3-3-2-2 住み替え要因

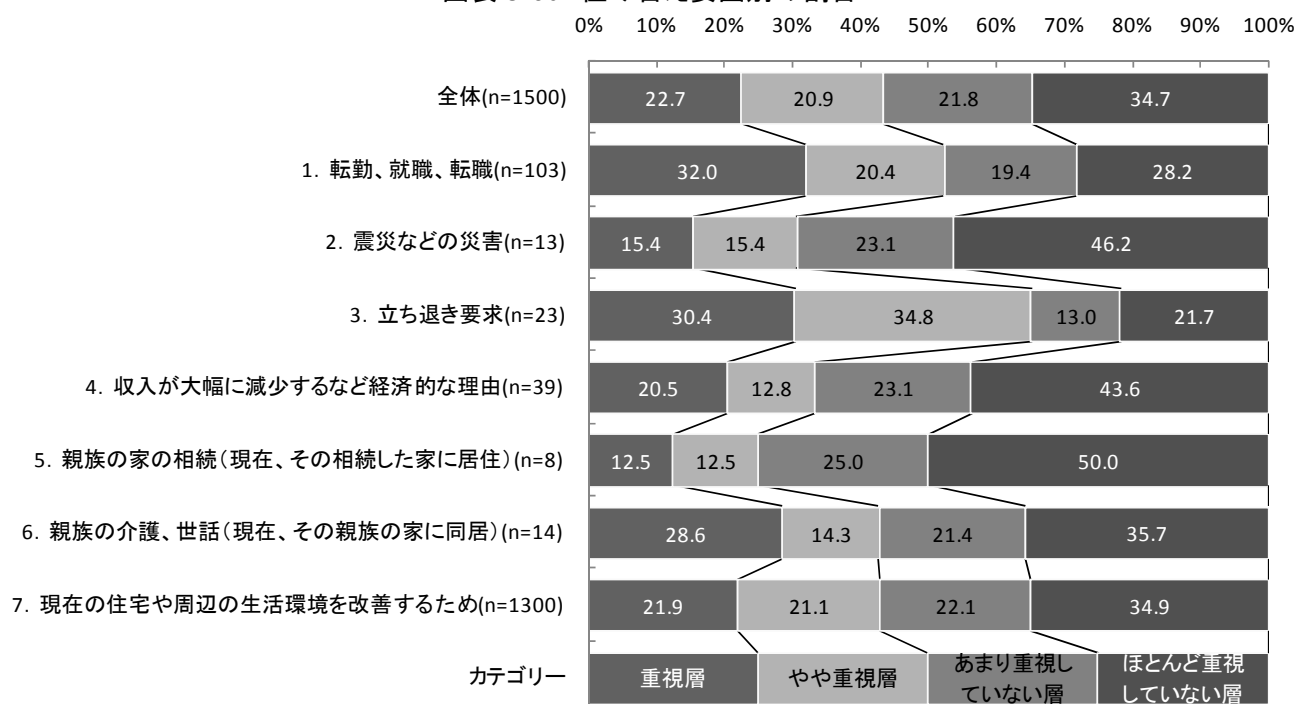
- 重視層は、「現在の住宅や周辺の生活環境を改善するため」(83.8%)が最も高いが、他の層よりやや低い。一方、「転勤、就職、転職」(9.7%)で他の層よりやや高い。



		全体	1. 転勤、就職、転職	2. 震災などの災害	3. 立ち退き要求	4. 収入が大幅に減少するなど経済的な理由	5. 親族の家の相続(現在、その相続した家に居住)	6. 親族の介護、世話(現在、その親族の家に同居)	7. 現在の住宅や周辺の生活環境を改善するため
全体	実数	1500	103	13	23	39	8	14	1300
	%	100.0	6.9	0.9	1.5	2.6	0.5	0.9	86.7
重視層	実数	340	33	2	7	8	1	4	285
	%	100.0	9.7	0.6	2.1	2.4	0.3	1.2	83.8
やや重視層	実数	313	21	2	8	5	1	2	274
	%	100.0	6.7	0.6	2.6	1.6	0.3	0.6	87.5
あまり重視していない層	実数	327	20	3	3	9	2	3	287
	%	100.0	6.1	0.9	0.9	2.8	0.6	0.9	87.8
ほとんど重視していない層	実数	520	29	6	5	17	4	5	454
	%	100.0	5.6	1.2	1.0	3.3	0.8	1.0	87.3

- 住み替え要因別にみると、「転勤、就職、転職」の重視層の割合(32.0%)で最も高くなっている。重視層や、やや重視層との合計割合では、「立ち退き要求」(65.2%)で他に比べ最も高くなっている。

図表 3-60 住み替え要因別の割合

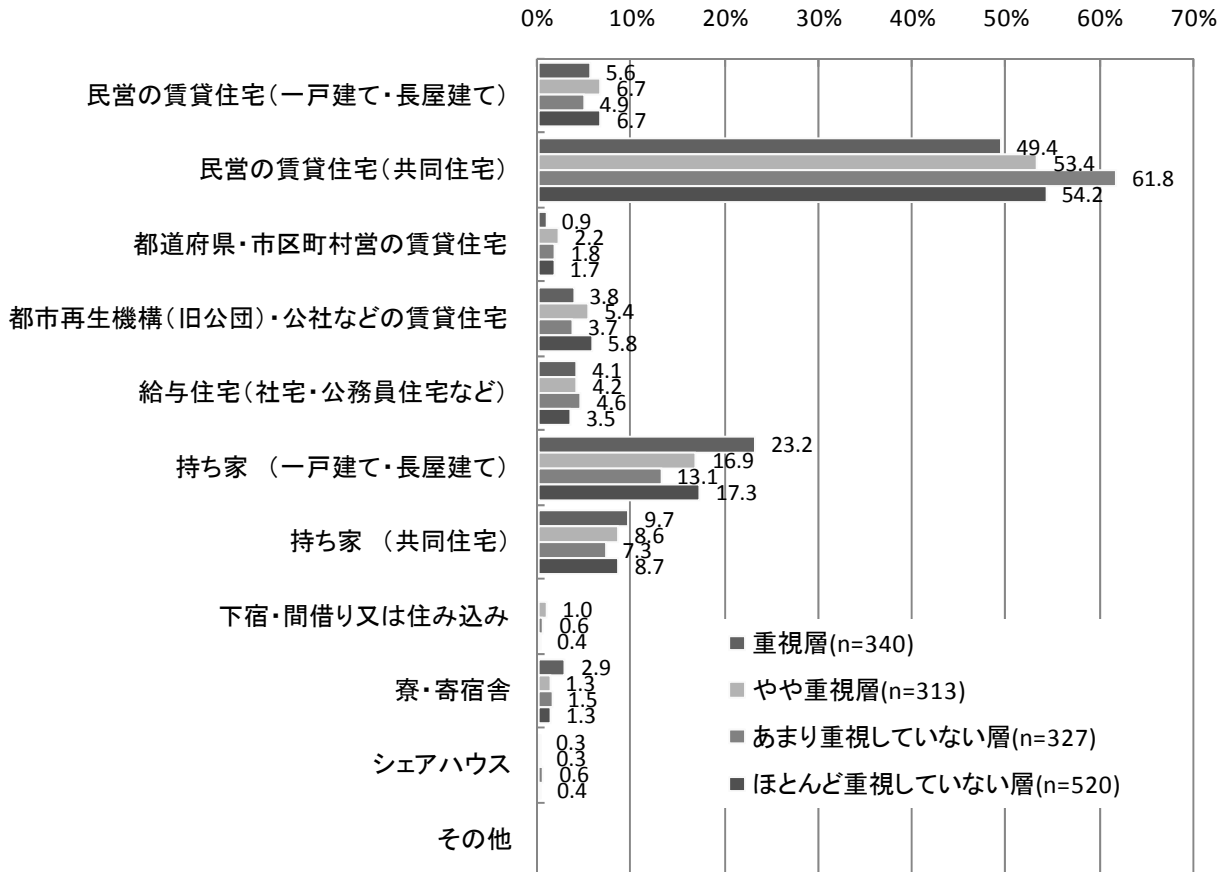


		全体	重視層	やや重視層	あまり重視 していない 層	ほとんど重視 していない 層
全体	実数 %	1500 100.0	340 22.7	313 20.9	327 21.8	520 34.7
1. 転勤、就職、転職	実数 %	103 100.0	33 32.0	21 20.4	20 19.4	29 28.2
2. 震災などの災害	実数 %	13 100.0	2 15.4	2 15.4	3 23.1	6 46.2
3. 立ち退き要求	実数 %	23 100.0	7 30.4	8 34.8	3 13.0	5 21.7
4. 収入が大幅に減少するなど経済的な理由	実数 %	39 100.0	8 20.5	5 12.8	9 23.1	17 43.6
5. 親族の家の相続(現在、その相続した家に居住)	実数 %	8 100.0	1 12.5	1 12.5	2 25.0	4 50.0
6. 親族の介護、世話(現在、その親族の家に同居)	実数 %	14 100.0	4 28.6	2 14.3	3 21.4	5 35.7
7. 現在の住宅や周辺の生活環境を改善するため	実数 %	1300 100.0	285 21.9	274 21.1	287 22.1	454 34.9

3-3-2-3 住み替える直前の住宅種類

- 重視層は、「民営の賃貸住宅（共同住宅）」の割合（49.4％）が最も高くなっているが、他の層と比較して低い。一方、重視層は「持ち家（一戸建て・長屋建て）」の割合（23.2％）で他の層と比較して高い。

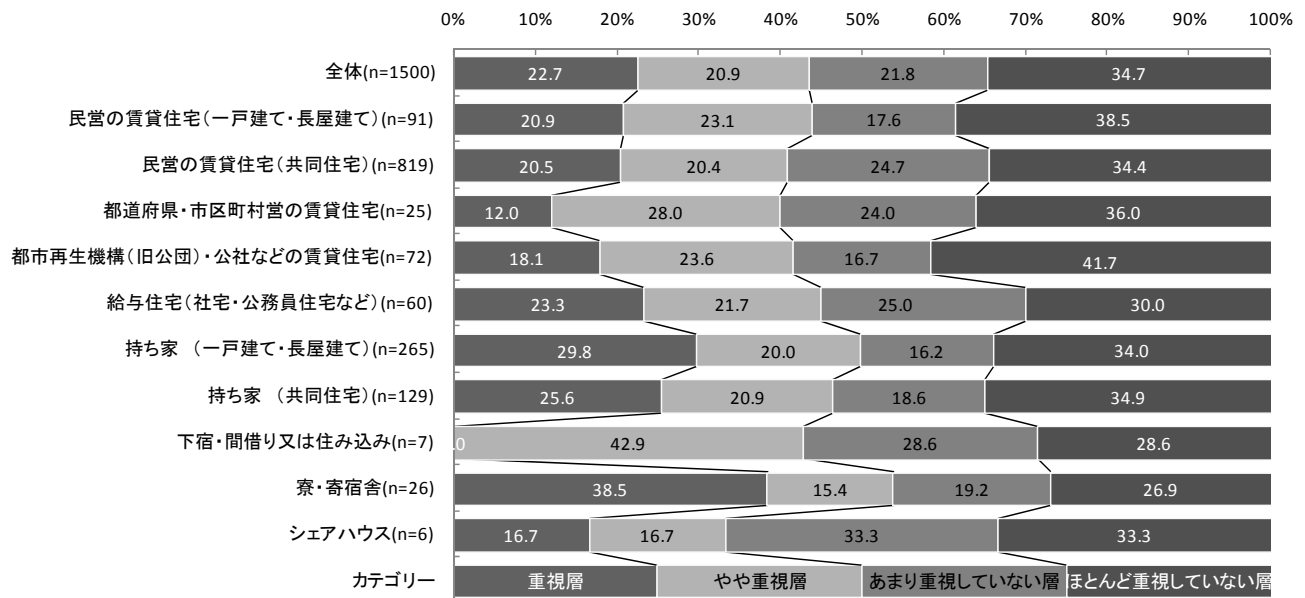
図表 3-61 住み替える直前の住宅



		全体	民営の賃貸住宅（一戸建て・長屋建て）	民営の賃貸住宅（共同住宅）	都道府県・市区町村営の賃貸住宅	都市再生機構（旧公団）・公社などの賃貸住宅	給与住宅（社宅・公務員住宅など）	持ち家（一戸建て・長屋建て）	持ち家（共同住宅）	下宿・間借り又は住み込み	寮・寄宿舎	シェアハウス	その他
全体	実数	1500	91	819	25	72	60	265	129	7	26	6	0
	%	100.0	6.1	54.6	1.7	4.8	4.0	17.7	8.6	0.5	1.7	0.4	0.0
重視層	実数	340	19	168	3	13	14	79	33	0	10	1	0
	%	100.0	5.6	49.4	0.9	3.8	4.1	23.2	9.7	0.0	2.9	0.3	0.0
やや重視層	実数	313	21	167	7	17	13	53	27	3	4	1	0
	%	100.0	6.7	53.4	2.2	5.4	4.2	16.9	8.6	1.0	1.3	0.3	0.0
あまり重視していない層	実数	327	16	202	6	12	15	43	24	2	5	2	0
	%	100.0	4.9	61.8	1.8	3.7	4.6	13.1	7.3	0.6	1.5	0.6	0.0
ほとんど重視していない層	実数	520	35	282	9	30	18	90	45	2	7	2	0
	%	100.0	6.7	54.2	1.7	5.8	3.5	17.3	8.7	0.4	1.3	0.4	0.0

- 住み替える直前の住宅別の割合にみると、「寮・寄宿舎」の重視層の割合(38.5%)が、他の住宅と比較して最も高い。次いで、「持ち家(一戸建て・長屋建て)」(29.8%)で高い。

図表 3-62 住み替える直前の住宅別の割合

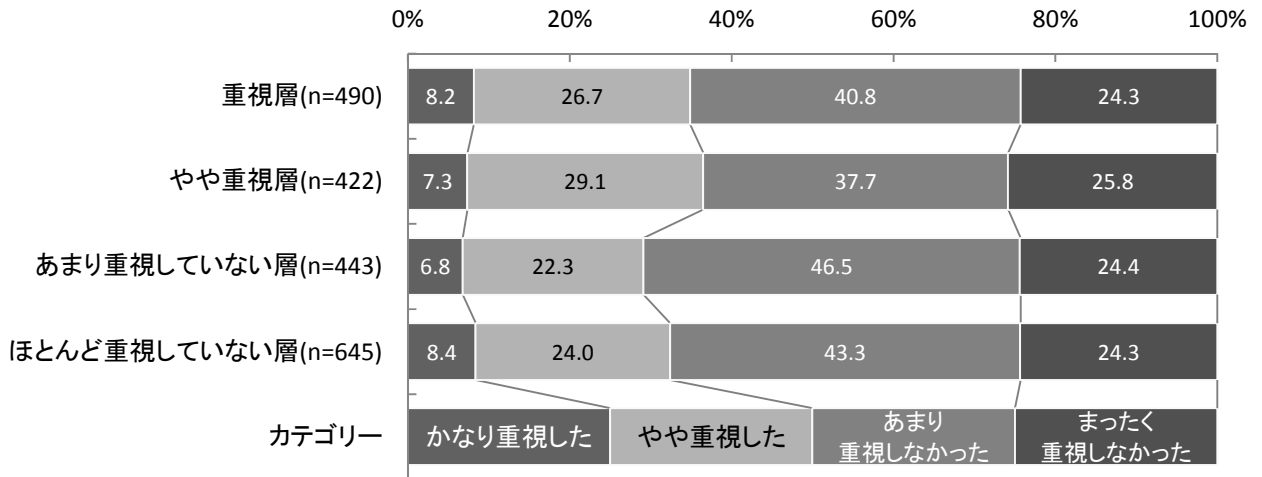


		全体	重視層	やや重視層	あまり重視していない層	ほとんど重視していない層
全体	実数 %	1500 100.0	340 22.7	313 20.9	327 21.8	520 34.7
民営の賃貸住宅(一戸建て・長屋建て)	実数 %	91 100.0	19 20.9	21 23.1	16 17.6	35 38.5
民営の賃貸住宅(共同住宅)	実数 %	819 100.0	168 20.5	167 20.4	202 24.7	282 34.4
都道府県・市区町村営の賃貸住宅	実数 %	25 100.0	3 12.0	7 28.0	6 24.0	9 36.0
都市再生機構(旧公団)・公社などの賃貸住宅	実数 %	72 100.0	13 18.1	17 23.6	12 16.7	30 41.7
給与住宅(社宅・公務員住宅など)	実数 %	60 100.0	14 23.3	13 21.7	15 25.0	18 30.0
持ち家(一戸建て・長屋建て)	実数 %	265 100.0	79 29.8	53 20.0	43 16.2	90 34.0
持ち家(共同住宅)	実数 %	129 100.0	33 25.6	27 20.9	24 18.6	45 34.9
下宿・間借り又は住み込み	実数 %	7 100.0	0 0.0	3 42.9	2 28.6	2 28.6
寮・寄宿舎	実数 %	26 100.0	10 38.5	4 15.4	5 19.2	7 26.9
シェアハウス	実数 %	6 100.0	1 16.7	1 16.7	2 33.3	2 33.3
その他	実数 %	0 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0

3-3-2-4 住み替え先の自治体の公共サービス重視度

- 重視層は、住み替え先の自治体の公共サービスを「かなり重視した」(8.2%)、「やや重視した」(26.7%)が、あまり重視していない層およびほとんど重視していない層と比較してやや高い。

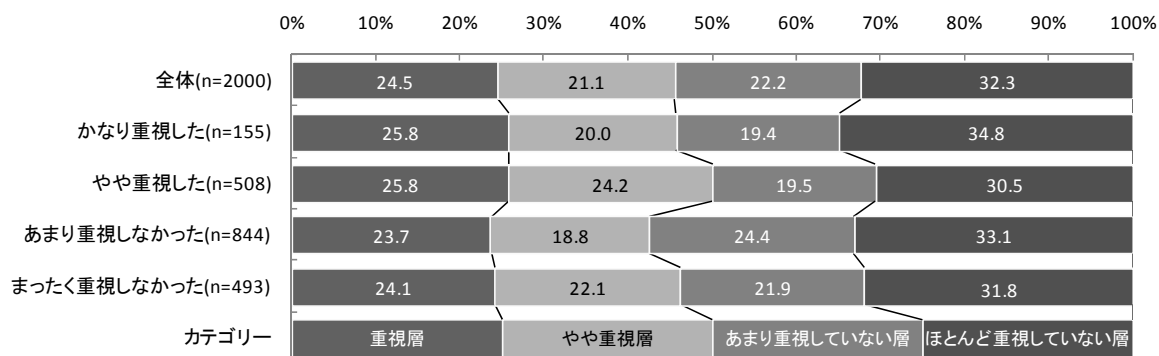
図表 3-63 住み替え先の自治体の公共サービス重視度



		全体	かなり重視した	やや重視した	あまり重視しなかった	まったく重視しなかった
全体	実数	2000	155	508	844	493
	%	100.0	7.8	25.4	42.2	24.7
重視層	実数	490	40	131	200	119
	%	100.0	8.2	26.7	40.8	24.3
やや重視層	実数	422	31	123	159	109
	%	100.0	7.3	29.1	37.7	25.8
あまり重視していない層	実数	443	30	99	206	108
	%	100.0	6.8	22.3	46.5	24.4
ほとんど重視していない層	実数	645	54	155	279	157
	%	100.0	8.4	24.0	43.3	24.3

- 住み替え先自治体の公共サービス重視度別にみると、「かなり重視した」と「やや重視した」における重視層の割合はそれぞれ 25.8%で、「あまり重視しなかった」の 23.7%、「まったく重視しなかった」の 24.1%をやや上回っている。「やや重視した」は、やや重視層の割合も 24.2%と高くなっている。

図表 3-64 住み替え先自治体の公共サービス重視度別の割合

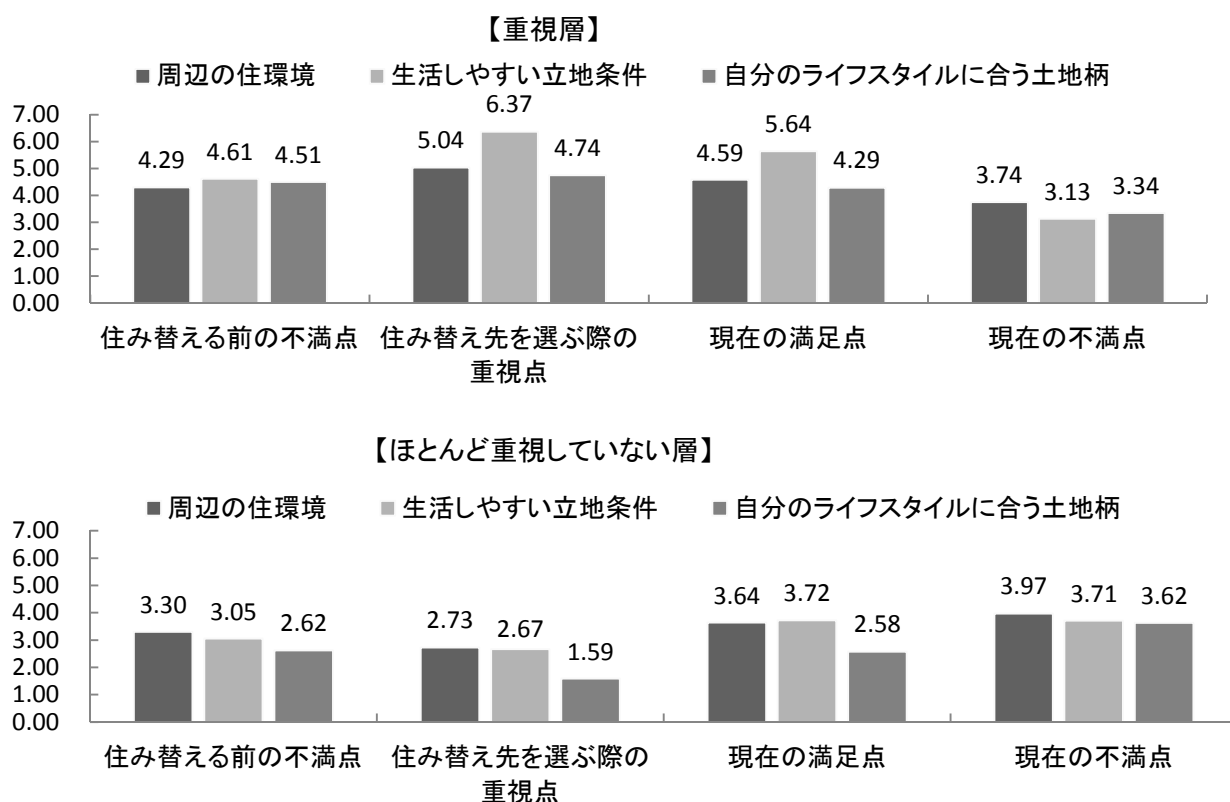


		全体	重視層	やや重視層	あまり重視していない層	ほとんど重視していない層
全体	実数	2000	490	422	443	645
	%	100.0	24.5	21.1	22.2	32.3
かなり重視した	実数	155	40	31	30	54
	%	100.0	25.8	20.0	19.4	34.8
やや重視した	実数	508	131	123	99	155
	%	100.0	25.8	24.2	19.5	30.5
あまり重視しなかった	実数	844	200	159	206	279
	%	100.0	23.7	18.8	24.4	33.1
まったく重視しなかった	実数	493	119	109	108	157
	%	100.0	24.1	22.1	21.9	31.8

3-3-3 周辺の生活環境に対する満足度

- 住宅や周辺の生活環境（「周辺の住環境」、「生活しやすい立地条件」、「自分のライフスタイルに合う土地柄」）について、住み替える前の不満点、住み替え先を選ぶ際の重視点、現在の満足点、現在の不満点について、1 番目から 7 番目まで順位を付けた回答から、1 番目を 7 点、2 番目を 6 点、3 番目を 5 点、4 番目を 4 点、5 番目を 3 点、6 番目を 2 点、7 番目を 1 点として加重平均し指数化した。
- 重視層は、住み替える前の不満点について、「周辺の住環境」、「生活しやすい立地条件」、「自分のライフスタイルに合う土地柄」のいずれも 4 ポイント台となっており、住み替え先を選ぶ際の重視点について、「生活しやすい立地条件」が 6.37 ポイントと高く、特に重視していることが分かる。
- その結果、現在の満足点は「生活しやすい立地条件」が 5.64 ポイントと高くなっており、現在の不満点は 3.13 ポイントと低くなっている。「周辺の住環境」と「自分のライフスタイルに合う土地柄」についても、現在の不満点より現在の満足点のポイントの方が上回っている。
- このように、住み替えにあたって周辺の生活環境を重視した層（重視層）は、住み替える前の不満点より現在の不満点が低くなっている。
- これに対し、ほとんど重視していない層は、住み替える前の不満点より現在の不満点のポイントが高くなっている。

図表 3-65 周辺の生活環境に対する満足度



(注) 住み替える前の不満点は、住み替え検討（本気度高い）層を除く 1,500 サンプル、それ以外は全サンプルを母数にしている。

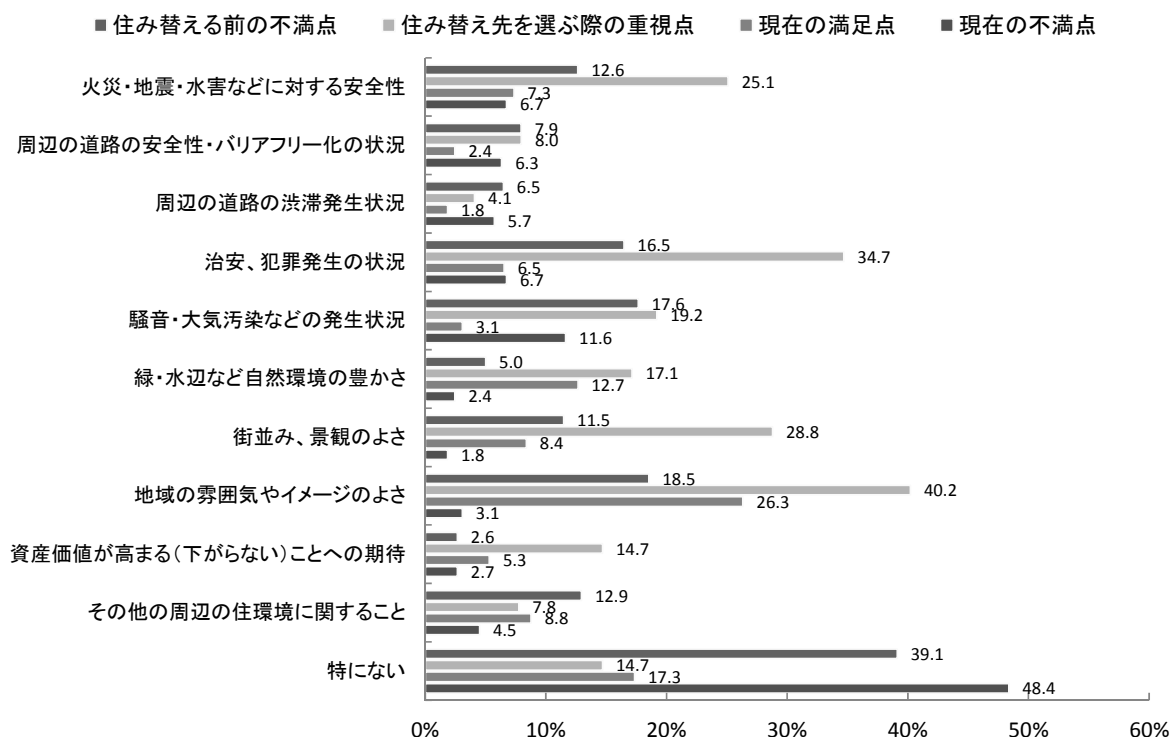
3-3-4 周辺の生活環境を重視した内容

3-3-4-1 周辺の住環境

(1) 周辺の住環境に関して重視した項目と満足状況

- 重視層が、周辺の住環境について、住み替える前の不満点、住み替え先を選ぶ際の重視点、現在の満足点、現在の不満点を、各項目から選択した割合を示した。
- 住み替える前の不満点では、「地域の雰囲気やイメージのよさ」(18.5%)、「騒音・大気汚染などの発生状況」(17.6%)、「治安、犯罪発生の状況」(16.5%)となっている。
- 「地域の雰囲気やイメージのよさ」は、住み替え先を選ぶ際の重視点としても 40.2%と高く、住み替え後の現在の満足点は 26.3%と高く、現在の不満点は 3.1%と低くなっている。

図表 3-66 周辺の住環境に関して重視した項目と満足状況



		全体	火災・地震・水害などに対する安全性	周辺の道路の安全性・バリアフリー化の状況	周辺の道路の渋滞発生状況	治安、犯罪発生の状況	騒音・大気汚染などの発生状況	緑・水辺など自然環境の豊かさ	街並み、景観のよさ	地域の雰囲気やイメージのよさ	資産価値が高まる(下がらない)ことへの期待	その他の周辺の住環境に関すること	特になし
住み替える前の不満点	実数	340	43	27	22	56	60	17	39	63	9	44	133
	%	100.0	12.6	7.9	6.5	16.5	17.6	5.0	11.5	18.5	2.6	12.9	39.1
住み替え先を選ぶ際の重視点	実数	490	123	39	20	170	94	84	141	197	72	38	72
	%	100.0	25.1	8.0	4.1	34.7	19.2	17.1	28.8	40.2	14.7	7.8	14.7
現在の満足点	実数	490	36	12	9	32	15	62	41	129	26	43	85
	%	100.0	7.3	2.4	1.8	6.5	3.1	12.7	8.4	26.3	5.3	8.8	17.3
現在の不満点	実数	490	33	31	28	33	57	12	9	15	13	22	237
	%	100.0	6.7	6.3	5.7	6.7	11.6	2.4	1.8	3.1	2.7	4.5	48.4

(注 1) 住み替える前の不満点と住み替え先を選ぶ際の重視点は3つまで選択、現在の満足点と現在の不満点は1つのみ選択する設問である。

(注 2) 住み替える前の不満点は、住み替え検討(本気度高い)層を除くサンプル、それ以外は全サンプルを母数にしている。

3-3-4-2 生活しやすい立地条件

(1) 生活しやすい立地条件に関して重視した項目と満足状況

- 重視層が、生活しやすい立地条件について、住み替える前の不満点、住み替え先を選ぶ際の重視点、現在の満足点、現在の不満点を、各項目から選択した割合を示した。
- 住み替える前の不満点では、「通勤・通学などのしやすさ」(31.5%)、「食料品や日用品などの買い物のしやすさ」(23.2%)となっている。
- 「通勤・通学などのしやすさ」は、住み替え先を選ぶ際の重視点としても 61.6%と高く、住み替え後の現在の満足点は 35.9%と高く、現在の不満点は 9.6%と低くなっている。
- 「食料品や日用品などの買い物のしやすさ」は、住み替え先を選ぶ際の重視点としても 60.2%と高く、住み替え後の現在の満足点は 33.5%と高く、現在の不満点は 6.5%と低くなっている。

図表 3-67 生活しやすい立地条件に関して重視した項目と満足状況



(注 1) 住み替える前の不満点と住み替え先を選ぶ際の重視点は3つまで選択、現在の満足点と現在の不満点は1つのみ選択する設問である。

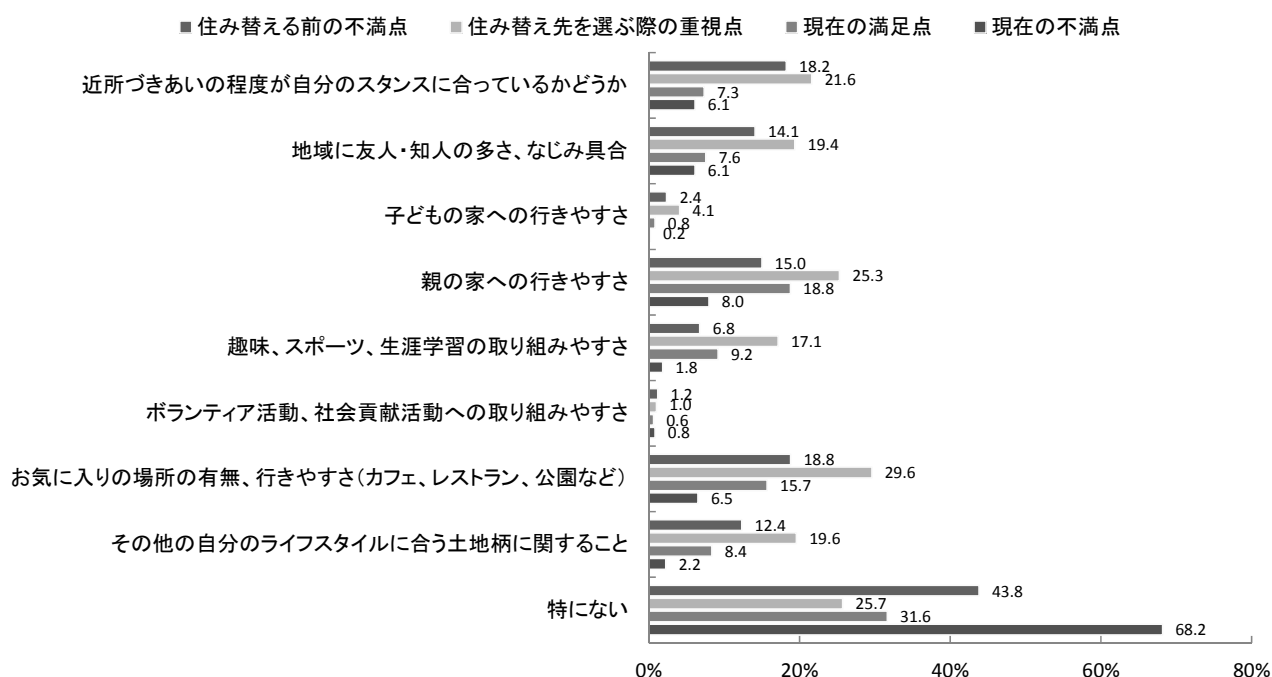
(注 2) 住み替える前の不満点は、住み替え検討(本気度高い)層を除くサンプル、それ以外は全サンプルを母数にしている。

3-3-4-3 自分のライフスタイルに合う土地柄

自分のライフスタイルに合う土地柄に関して重視した項目と満足状況

- 重視層が、自分のライフスタイルに合う土地柄について、住み替える前の不満点、住み替え先を選ぶ際の重視点、現在の満足点、現在の不満点を、各項目から選択した割合を示した。
- 住み替える前の不満点は、「お気に入りの場所の有無、行きやすさ(カフェ、レストラン、公園など)」(18.8%)、「近所づきあいの程度が自分のスタンスに合っているかどうか」(18.2%)、「親の家への行きやすさ」(15.0%)となっている。
- 「お気に入りの場所の有無、行きやすさ(カフェ、レストラン、公園など)」は、住み替え先を選ぶ際の重視点としても29.6%と高く、住み替え後の現在の満足点は15.7%と高く、現在の不満点は6.5%と低くなっている。

図表 3-68 自分のライフスタイルに合う土地柄に関して重視した項目と満足状況



		全体	近所づきあいの程度が自分のスタンスに合っているかどうか	地域に友人・知人の多さ、なじみ具合	子どもの家への行きやすさ	親の家への行きやすさ	趣味、スポーツ、生涯学習の取り組みやすさ	ボランティア活動、社会貢献活動への取り組みやすさ	お気に入りの場所の有無、行きやすさ(カフェ、レストラン、公園など)	その他の自分のライフスタイルに合う土地柄に関する事	特になし
住み替える前の不満点	実数	340	62	48	8	51	23	4	64	42	149
	%	100.0	18.2	14.1	2.4	15.0	6.8	1.2	18.8	12.4	43.8
住み替え先を選ぶ際の重視点	実数	490	106	95	20	124	84	5	145	96	126
	%	100.0	21.6	19.4	4.1	25.3	17.1	1.0	29.6	19.6	25.7
現在の満足点	実数	490	36	37	4	92	45	3	77	41	155
	%	100.0	7.3	7.6	0.8	18.8	9.2	0.6	15.7	8.4	31.6
現在の不満点	実数	490	30	30	1	39	9	4	32	11	334
	%	100.0	6.1	6.1	0.2	8.0	1.8	0.8	6.5	2.2	68.2

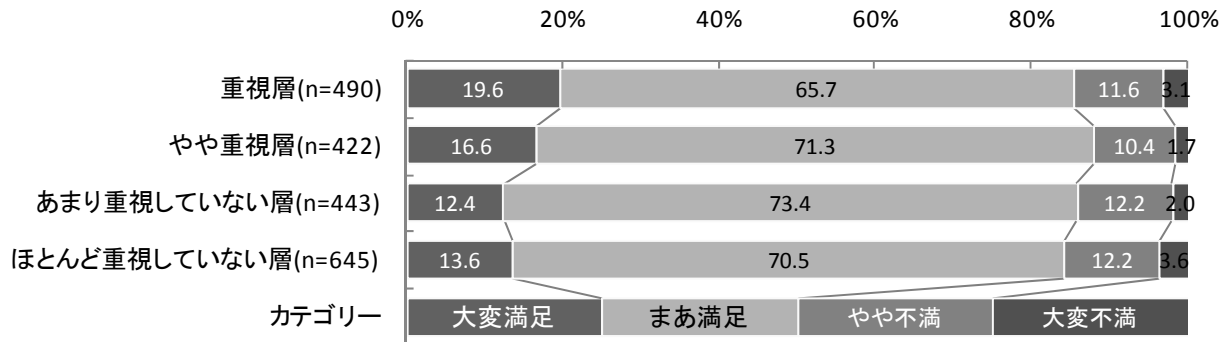
(注 1) 住み替える前の不満点と住み替え先を選ぶ際の重視点は3つまで選択、現在の満足点と現在の不満点は1つのみ選択する設問である。

(注 2) 住み替える前の不満点は、住み替え検討(本気度高い)層を除くサンプル、それ以外は全サンプルを母数にしている。

3-3-4-4 現在の周辺の生活環境の総合満足度

- 重視層は、住み替え後の周辺の生活環境に関する総合満足度は、「大変満足」(19.6%)、「まあ満足」(65.7%)で、これらを合計した満足の割合は 85.3%となっている。

図表 3-69 現在の周辺の生活環境総合満足度



		全体	大変満足	まあ満足	やや不満	大変不満
全体	実数	2000	309	1403	234	54
	%	100.0	15.5	70.2	11.7	2.7
重視層	実数	490	96	322	57	15
	%	100.0	19.6	65.7	11.6	3.1
やや重視層	実数	422	70	301	44	7
	%	100.0	16.6	71.3	10.4	1.7
あまり重視していない層	実数	443	55	325	54	9
	%	100.0	12.4	73.4	12.2	2.0
ほとんど重視していない層	実数	645	88	455	79	23
	%	100.0	13.6	70.5	12.2	3.6

第 4 章

中古住宅流通の関係主体の中古住宅ストックに対する意識に関する調査

第4章 中古住宅流通の関係主体の中古住宅ストックに対する意識に関する調査

4-1 不動産流通業者に対するヒアリング調査

4-1-1 調査概要

4-1-1-1 ヒアリング対象と方法

ヒアリング対象として、不動産流通業者大手2社、不動産流通業者中小5社、不動産媒介・買取再販業者1社、不動産リロケーションサービス業者1社、不動産情報サービス業者1社の計10社を対象にヒアリングを行った。

4-1-1-2 実施日時

ヒアリングは次の日程で実施した。

月日	時間	No.	業種規模
9月20日	15:00～16:45	2	大手不動産流通業者B
9月24日	14:30～16:00	4,5,6,7	中小不動産流通業者BCDE
9月27日	15:00～17:00	10	不動産情報サービス業者
10月4日	10:30～12:00	1	大手不動産流通業者A
10月30日	10:00～11:30	9	不動産リロケーションサービス業者
11月29日	14:00～15:45	8	不動産媒介・買取再販業者
12月2日	16:00～17:00	3	中小不動産流通業者A

4-1-2 ヒアリング結果の分析

ヒアリング対象事業者の事業エリア、年間取扱量は図表 4-1 のとおりである。

図表 4-1 ヒアリング対象事業者の戸建て取扱状況

No.	業種規模エリア	事業エリア	年間取扱量			
			売買		賃貸	
				内戸建て		内戸建て
1	大手不動産流通業者B	全国	40,000件 *2	14,000件		
2	大手不動産流通業者A	首都圏	17,000件 *1	5,100件	7,000件 *3	ほとんどない
3	中小不動産流通業者E	東京都大田区、品川区		ほとんどない	720件	29件
4	中小不動産流通業者B	東京都北区	5件	2件		年間3～4件程度
5	中小不動産流通業者D	相模原市		10%		
6	中小不動産流通業者A	山梨県内	30件	1件		
7	中小不動産流通業者C	福岡市・近郊		5%		
8	不動産媒介・買取再販	小田原市、足柄上郡・下郡、南足柄市		60件		
9	不動産リロケーションサービス業者	首都圏	-	-	5,500件 *4	1,650件
10	不動産情報サービス業者	全国	4,117,000件	826,000件	12,876,000件 *5	

(*1) 建て売り含む

(*2) 2012 年度実績に基づく

(*3) 借り上げ

(*4) 転貸管理物件

(*5) 物件登録数

4-1-2-1 売買の状況

(1) 売買の取引動向

最近の中古住宅流通状況について、流通量全体が横ばいの中、大手は増加傾向、中小は首都圏も地方都市も変化なしという状況。

大手は、戸建ての流通も増加しているが、マンションと比べると伸び率は低い。

全国では戸建ての流通量の方がマンションに比べ多いが、首都圏では戸建ては 3 割強程度である。

(2) 売買の需要動向

当然ながら需要も増えており、金利上昇に対する懸念から購入希望者が増加してきている。首都圏では特に、埼玉、千葉エリアで 30 代前半の中古住宅購入層の増加が見られた。

(3) 供給側の実態

①供給が多いエリアと少ないエリア

供給量の違いは、基本的にストック量の違いで現れる。ストックが多い郊外で供給量が多く、首都圏では、都心から離れるほど多くなる。

また、局地的に見れば、ある時期に開発された戸建て住宅団地では、居住者が一様に高齢化

するため、一斉に供給されることがある。

②戸建ての売却理由

中古戸建て売却の主流は60歳以上の住み替え層である。子どもの独立を契機に、郊外から便利な都心に住み替えたり、高齢者向け住宅に住み替えたりする層である。

首都圏の郊外住宅地に移り住んだ60代以上の多くは、地縁関係が薄く地域への執着性が低いため、経済的に余裕があれば、より利便性が高い場所や安心できる住宅へ住み替える傾向があり、子どもが住まなければ住宅を売却する。

もう一つの主流は相続物件の処分である。住み替えに伴う売却ほど、目立った動きではないが、相続税改正の影響もあり、今後増えてくると予想される。

(4)需要側の実態

①中古戸建てを希望する層の傾向（層の特徴と理由）

中古戸建てを希望する層の主流は、若いファミリー層である。ただし、最初から中古を希望する層は少なく、予算との兼ね合いで、割安な中古を選んでいる。つまり中古戸建てを選ぶ一番の理由は価格の安さである。

戸建てを選ぶ際には、子育て環境を考慮するケースが多い。庭のある環境、郊外の落ち着いた環境でのびのび子育てしたいという積極的な理由と、マンションでは階下や隣戸への音の問題や、駐車場代が割高に感じるといった消極的な理由もある。

現在子どもが通っている学区が変わらない場所、あるいは評判の良い学校の学区に住み替えるという教育環境を考慮するケースもある。その学区に予算内で購入できる新築がなければ、中古を選ぶこととなる。

地方では、田舎暮らしを求めて、都市部から中古戸建てを別荘として購入するケースが増えてきている。

②事業者が購入するケース

中古戸建ての一定程度(25%)は業者が購入している。築年数が古いものを地場の建売業者が購入するケースが多く、その場合、更地にして分割し、新築分譲する。

築20年を過ぎると、相対的に一般の購入希望者が少なく、売り手が中古住宅として売却した場合、瑕疵担保責任も懸念されることから、建売業者が売り先となることが多い。こうした状況から、築年が古い住宅は、中古住宅販売物件としてではなく、古家付き土地として販売されることが多い。

もう一つのケースとして、買取再販がある。業者が買い取って、リフォームして再販するケースである。この場合は、売り手の事情が先行することが多い。短期間にどうしても売りたい人で、個人間売買より売値が安くなることを承知で売する場合である。ただし、買取再販業者も採算に乗ると思う物件でなければ、基本的には取り扱わない。

(5)中古住宅売買の実態

①成約しやすい条件、成約しにくい条件

成約のしやすさにエリアの差はない。最終的には価格で決まる。立地条件は価格に反映されており、立地条件から見て販売価格が相場であれば売れる。売れないのは相場より高いためであり、

価格を下げれば売れることが多い。

築年数が古い住宅(築20年以上)の価値はゼロと見なされる。その場合、土地の評価額だけで値付けして販売されるが、このような物件は、分譲業者が買い取るケースが多い。

敷地面積でみると、首都圏では100㎡以上150㎡未満が最も成約しており、買い手のニーズに合致していると言える。買い手は、上記程度の広さで、予算に合致する物件を、希望エリア、希望する沿線でさがす傾向が一般的であろう。

一方、戸建ての場合、駅から距離が離れていても、ペットと散歩しやすい、大きな公園が近くにある、子育てに良いなどにより、戸建てを希望する個別のニーズがある。

成約しにくい条件としては、戸建ての場合、一般的でない間取りの物件がある。所有者の個人的な趣味が強く反映された間取りの物件は成約しにくい。

施工業者に対する信頼性も物件の評価に影響する。査定価格に反映する程ではないが、買い手にとっては有益な情報になる。

買取再販する場合、物件の状態が重要になる。特に、地方では、新築と見紛う程の手の込んだリフォームは採算に合わないため、要所を押さえた簡易リフォームで売ることを前提としていることによる。

(6) 価格査定方法とリフォーム

① 販売価格決定の要因

現状では、大手も中小も、建物の状態を査定価格に反映することは難しいとしている。修繕履歴情報がない場合が多いこと、リフォームしてもその費用は取引価格に含まれてしまう程度であることがその主な理由である。リフォーム分を評価して査定価格に一定額を上乗せしたとしても、売れなければ同じくらいの額を値下げせざるを得ないことになる。

中小業者の場合、そもそも土地のみの評価額が基本になり、実質的に建物の評価をしていないところが多い。土地と建物の総額で査定価格を算出し、その内、建物はいくらという算出をする中小業者もいるが、その場合も土地の評価額が前提になる。つまり、中小業者の場合、土地の評価額を基本に、値付けは売り手の事情、売る目的に応じて行うケースが一般的であるとみられる。立地の善し悪しは地価に反映されており、地価が反映された土地の評価額があって、建物の状態に応じてそれをプラス評価するか、マイナスを評価するかは買い手の価値観に委ねられている状態とも言える。しかし、建物の状態を良いかどうか判断する情報は、買い手からすると限定的であることが実態である。

② リフォーム

売り手がリフォームして売るより、買い手が購入してリフォームすることが一般的である。大手の場合、リフォーム資金も組み込んで購入希望者に提案している。

一方、リフォームしてある中古に対するニーズもあり、買取再販が成立するケースも多い。

(7) 不動産情報

現在はインターネットでほとんどの販売物件の情報を得られるため、購入希望者はインターネットの情報で希望物件を絞り込み、相場観を頭に入れた上で、店舗を利用することが一般的である。

この場合、店舗への来店者の多くは、インターネットでは分からない周辺環境の状況や物件の状態を把握しようとするのが一般的である。

4-1-2-2 賃貸の状況

(1) 賃貸の取引動向

戸建て賃貸については、流通量は増えていない。流通している戸建て賃貸は賃貸物件の概ね5%程度と考えられる(ただし、持ち家を賃貸化した物件に限るとさらに少ないと思われる)。

一般的に戸建て賃貸は、都心部で供給が少なく、郊外では需要が少ない傾向がある。

(2) 供給側の状況

① 戸建て持ち家を賃貸にする要因

戸建て持ち家を賃貸にするのは、転勤に伴うケースと、相続や住み替えに伴う余剰分を賃貸にするケースが主である。後者の場合、最初から賃貸にすることを前提にすることはまれであり、多くの場合売却も同時に検討するか、むしろ売却を前提にしていたが、結果的に賃貸にするケースが一般的である。

ただし、マンションに比べると戸建てを賃貸にするケースは少ない。

② 供給阻害要因

戸建ての場合、所有者は、人に貸すと建物の状態が悪くなることや、戻らなくなることを懸念して、賃貸を敬遠する傾向がある。築年が古い建物の場合、貸した後、老朽化に伴うトラブルの発生等を懸念して、媒介業者も敬遠する傾向がある。

また、賃貸する場合、最小限のリフォームが必要となるなどある程度費用が掛かる。しかし、特に、地方の場合、家賃がそれほど取れないため、そこまでして賃貸化することのインセンティブがない。

(3) 需要側の状況

① 戸建て賃貸需要層

戸建て賃貸の需要層は、一般的にはファミリー層である。売買同様、子育て環境への配慮がその主な理由である。ただし、最初から賃貸物件を探すのではなく、購入希望か、購入と賃貸両方を検討していて、結果的に賃貸にするケースが一般的である。

定期借家の戸建て賃貸は、期間限定でそこに住もうとするファミリーが選択することが多い。これは、居住を希望する地域で、購入するまでの試し居住や子どもの通学といった事情によることが多いことによる。

最近の新しい傾向として、価値観の多様化、ライフスタイルの多様化によって、1階をガレージにした戸建てなど、中古戸建てに対する新しいニーズも生まれている。その場合、築年が古くてもニーズに合致すれば選ばれる。

② 賃料設定

家賃は首都圏でも15万円程度が限度である。リロケーション業者の場合も同じである。見方を変えれば、家賃15万円程度取れなければ、管理業が成立しないとも言える。したがって、戸建て

賃貸が成立するエリアは必然的に限定される。

4-1-2-3 空き家の状況

(1) 空き家のまま所有している理由

空き家のまま所有している理由について、相続者間で処分するか誰かが住むか整理が付いていないことや、特に地方の場合、先祖代々の土地を自分の代で手放すことを躊躇したり、親戚筋がそれをよしとしない風潮があるといった指摘がある。

本当は売ったり、貸したりしたくても、そうできない事情がある場合が多いという指摘がある一方で、いずれ子どもや孫が住むかもしれないといった理由で空き家にしているケースもある。この場合、住むことになるまでの間、貸した方がよいと思われるが、それにもかかわらず、貸さない理由としては、貸すと建物が痛んでしまうことや、一度貸したら返ってこないという懸念もある。また、貸すためには家財道具を整理しなければならずその手間と費用が掛かることから躊躇することもある。さらに、地域によっては希望より賃料が低く、貸してもメリットにならないこともある。

さらに、このように当面売ったり、貸したりすることもなく、所有を続けていても、固定資産税がそれほど負担にならないことから、空き家のままにしている状況があることも指摘されている。

(2) 空き家所有者に流通を促す試み

大手は、営業エリアの空き家と思われる物件に対し、チラシを投函している。また、登記簿謄本から得られた情報に基づき DM を送る大手業者もある。中小の場合、登記簿謄本を調べるところまではしないが、独自の調査を行う業者もいる。ただし、所有者は分からないことが多い。

最近では、自治体と宅建業団体が連携して、空き家の活用を推進する取り組みが始まっており、その場合、自治体が空き家の所有者を調べる。地方によっては、消防が建物の実態を把握している場合があり、宅建業者と連携する動きがある。

(3) 空き家を流通させる方法

空き家を流通させる方法として、前述の自治体と宅建業者が連携した取り組みが始まっている地域もあり、今後の成果が期待される。

空き家を流通させることによる税制面でのインセンティブを付与すべきとする一方で、空き家のまま所有していることに対し、固定資産税を高くするなどが必要という指摘がある。

また、相続に関しては、被相続人が生前に有効活用を考えておく社会的環境を整備することが必要であるという指摘もある。

(4) 空き家の管理業務

空き家の管理業務としては、賃貸契約の中途解約により空き家になったが、貸主が近々戻る予定なので賃貸に出さず、戻るまで間だけ管理するといった(転勤者の)物件がほとんどである。

業務内容は、1 回あたり 2 時間くらいの通風清掃作業である(1 回 12,000 円程度)。

4-2 中古住宅供給者、需要者へのインタビュー調査

4-2-1 調査方法

「住み替えと生活環境の評価」に関するインターネットアンケート調査の回答者から、次の4つのセグメントに該当する対象者を抽出し、同意を得た者に対してインタビュー調査を実施した。

4-2-1-1 セグメントとインタビューの主なねらい

①【三大都市圏の一戸建て持ち家から首都圏に住み替えを実践した層】

- 住み替える際の自宅持ち家売却の方法、売却阻害要因

②【住み替えを検討したが実践していない、首都圏の一戸建て持ち家に住む層】

- 住み替えなかった要因、持ち家売却阻害要因

③【中古一戸建てに住み替えた層】

- 中古一戸建てを選んだ理由、取得プロセス、中古戸建て取得を抑制する要因

④【親から相続した一戸建て住宅を空き家のまま所有している層】

- 空き家になっている理由、将来の意向

4-2-1-2 対象者の選定

インタビュー対象者の選定は次の手順で行った。

1. インターネットアンケート調査結果からセグメント毎に該当者を抽出(セグメント④を除く)。
2. 該当者に対する(セグメント④は新規に)インターネットアンケート調査を実施し、インタビュー調査の協力意向を把握。
3. インタビュー調査の協力意向がある該当者の中から、参考設問の回答状況、日程の都合を考慮して対象者を選定。

図表 4-2 インタビュー対象者選定の流れ

1. インターネットアンケート結果からセグメント毎に該当者を抽出	→	2. 該当者に対するインターネットアンケートを実施	→	3. 対象者の選定 人数と形態[日時 全て 2013 年]
①三大都市圏の一戸建て持ち家から首都圏に住み替えを実践した層	→	設問1:住み替え直前の持ち家の状態 設問2:現在の住まいの取得方法	→	5名のインタビュー [11月19日(火)14:00~16:00]
②住み替えを検討したが実践していない、首都圏の一戸建て持ち家に住む層	→	設問1:住み替える際、現在の持ち家をどうしたいか	→	4名のグループインタビュー [11月18日(月)13:00~15:00]
③首都圏の中古一戸建てに住み替えた層	→	設問1:現在の住まいの建て方	→	2名のインタビュー [11月18日(月)10:00~11:30] [11月23日(土)10:00~11:30]
		④親から相続した一戸建て住宅を空き家のまま所有している層 設問1:現在、相続した持ち家を空き家のまま所有している 設問2:空き家相続物件の場所	→	5名のインタビュー [11月19日(火)10:00~12:00]
		設問1:現在の住宅(自宅)の種類 設問2:現時点で相続等譲り受けた持ち家を空き家のまま所有している 設問3:譲り受けた住宅の種類 設問4:譲り受けた一戸建て持ち家の件数 設問5:譲り受けた一戸建て持ち家の所在地 設問6:譲り受けた一戸建て住宅に住まわれていた人 設問7:譲り受けた年 設問8:譲り受けた一戸建て住宅の現在の利用状況 設問9:誰から相続・贈与を受けたのか		5名のインタビュー [12月21日(日)13:00~15:00]

(1) 該当者の抽出

登録データから現在の住所が首都圏(1都3県)のモニターを対象とした。

セグメント①②③について、アンケートの回答から、それぞれ次の条件に該当するモニターを抽出した。

①【三大都市圏の一戸建て持ち家から首都圏に住み替えを実践した層】

- 住み替えた、住み替える直前の住宅種類・持ち家(一戸建て・長屋建て)、住み替え前の郵便番号・三大都市圏

②【住み替えを検討したが実践していない、首都圏の一戸建て持ち家に住む層】

- 住み替えていない、住み替えを検討した・本気度高い、現在の住宅種類・持ち家(一戸建て・長屋建て)

③【中古一戸建てに組み替えた層】

- 組み替えた、現在の住宅や周辺の生活環境を改善するために組み替えた、現在の住宅種類・民営の賃貸住宅（一戸建て・長屋建て）・持ち家（一戸建て・長屋建て）

(2) インターネットアンケート調査の実施

対象者を選定するため、次の4種類のインターネットアンケート調査を実施した。セグメント①②

③は上記で抽出した該当者を対象、セグメント④は三大都市圏のモニター全体（「組み替えと生活環境の評価」に関するアンケート調査回答モニター）に対し新たにアンケートを実施した。

1. インターネットアンケートの種類と内容

①【三大都市圏の持ち家から首都圏に組み替えを実践した層】に対するアンケート

- 設問 1：組み替え直前の持ち家の状態 | 1 売却した、2 貸している、3 保有している
- 設問 2：現在の住まいの取得方法 | 1 新築持ち家、2 中古持ち家、3 民間賃貸、4 その他
- 設問 3：グループインタビュー協力有無 | 1 できる、2 できない

②【組み替えを検討したが実践していない、首都圏の持ち家に住む層】に対するアンケート

- 設問 1：組み替えする際、現在の持ち家をどうしたいか | 1 売却したい、2 貸したい、3 保有したい
- 設問 2：グループインタビュー協力有無 | 1 できる、2 できない

③【中古一戸建てに組み替えた層】に対するアンケート

- 設問 1：現在の住まいの建て方 | 1 一戸建て（1 棟に 1 戸のみの 1～3 階建て）、2 長屋建て（1 棟に 2 戸以上ある 1～3 階建て）
- 設問 2：グループインタビュー協力有無 | 1 できる、2 できない

④【親から相続した住宅を空き家のまま所有している層】を抽出するためのアンケート

- 設問 1：現在、相続した持ち家を空き家のまま所有している | 1 はい、2 いいえ
- 設問 2：「はい」と回答した者のみ。空き家相続物件の場所 | 1 首都圏、2 首都圏以外
- 設問 3：グループインタビュー協力有無 | 1 できる、2 できない

セグメント④については、上のアンケート結果で抽出した対象者が、希望した属性の層が少なかったため、再度次の設問によるアンケートを実施して、追加の対象者を選定した。

④【親から相続した一戸建て住宅を空き家のまま所有している層】を抽出するためのアンケート(追加)

- 設問 1：現在の住宅（自宅）の種類
- 設問 2：現時点で自宅以外に、相続や贈与などで譲り受けた住宅を所有しているか | 1 所有している、2 所有していない・売却した、3 所有していない・売却以外の方法で他人の名義になった（→2、3 選択は除外）
- 設問 3：自宅以外に、親から相続、贈与などで譲り受けた住宅の種類 | 1 一戸建て持ち家、2 一戸建て貸家、3 分譲マンション、4 賃貸マンション・アパート、5 その他（→2～5 のみは除外）

- 設問 4：譲り受けた一戸建て持ち家は何件か | 1. 1 件、2. 2 件、3. 3 件以上
- 設問 5：譲り受けた一戸建て持ち家の所在地 | 郵便番号
- 設問 6：譲り受けた時点あるいは直前に、その一戸建て住宅に住まわれていたのは誰か | 1 親、2 親と兄弟などの親族、3 親以外の親族 4 自分のみ、または自分の家族、5 他人、6 誰も住んでいない（空き家）、7 その他
- 設問 7：譲り受けた年 | 1. 2013 年、2. 2012 年、3. 2011 年、4. 2010 年、5. 2009 年、6. 2008 年以前
- 設問 8：譲り受けた一戸建て住宅の現在の利用状況 | 1 空き家のまま所有している、2 住まずに別の用途として自分で利用している、3 売却に出して、購入者を募集している、4 貸家として、入居者を募集している、5 貸家として親族以外に貸している、6 子や親族に貸している、7 建物を解体して土地を貸している、8 建物を解体して更地として保有している、9 その他
- 設問 9：譲り受けた一戸建て住宅は、誰から相続・贈与を受けたのか | 1 親、2 祖父母、3 その他
- 設問 10：グループインタビュー協力有無 | 1 できる、2 できない

2. 実施期間

- 当初アンケート（セグメント①②③④） 2013 年 10 月 31 日～11 月 5 日
- 追加アンケート（セグメント④） 2013 年 11 月 28 日～12 月 2 日

(3) 対象者の選定

インターネットアンケート調査結果から、インタビューに協力意向がある該当者の中で、設問の回答状況、日程の都合を考慮して次のとおり対象者を選定した。

セグメント①、②については、高齢層の持ち家を子育て世帯の住まいとして活用する住み替え支援制度との関係を考慮して、55 歳以上のモニターを一定数抽出するようにした。

①【三大都市圏の一戸建て持ち家から首都圏に住み替えを実践した層（住み替え実践層）】

No.	性別	年代	住み替え前の住所	現在の住所	住み替えた住まいの取得方法
1	女性	60 前	東京都墨田区	東京都墨田区	注文住宅を新築
2	男性	50 後	東京都港区	東京都港区	分譲住宅を購入
3	女性	20 後	東京都品川区	東京都港区	分譲住宅を購入
4	男性	70 代	東京都町田市	神奈川県平塚市	一戸建ての中古住宅を購入
5	男性	50 後	東京都板橋区	神奈川県座間市	一戸建ての中古住宅を購入

②【住み替えを検討したが実践していない、首都圏の一戸建て持ち家に住む層（住み替え検討層）】

No.	性別	年代	現住所	自宅持家処分方法	住み替えを検討したが、住み替えなかった主たる理由
6	男性	40 後	千葉県船橋市	売却するつもりだった	住宅を希望価格で売却することができなかった
7	女性	50 後	埼玉県狭山市	売却するつもりだった	住宅を希望価格で売却することができなかった（住み替え先として）希望する物件が見つからなかった

8	女性	30 後	埼玉県越谷市	売却するつもりだった	住宅を希望価格で売却することができなかった 家庭の事情が変化し、住み替えを断念した
9	男性	40 後	東京都国分寺市	売却するつもりだった	(住み替え先として) 希望する物件が見つからなかった

③【中古一戸建てに住み替えた層（住み替え実践層）】

No.	性別	年代	住み替え先	住み替えた住まいの取得方法	住み替えた住宅のリフォーム
10	男性	30 後	東京都八王子市	一戸建て(1 棟に 1 戸のみの1～3 階建て)の中古住宅を購入した	リフォーム済みの住宅を購入または借りた
11	男性	30 前	千葉県松戸市	一戸建て(1 棟に 1 戸のみの1～3 階建て)の中古住宅を購入した	購入または借りる際にリフォームを注文した

④【親から相続した一戸建て住宅を空き家のまま所有している層（空き家所有層）】 1

No.	性別	年代	相続や贈与などで譲り受けた住宅の所在地	利用状況
12	女性	20 後	東京都杉並区	子や親族に貸している 貸家として親族以外に貸している
13	男性	40 前	川崎市宮前区	貸家として親族以外に貸している
14	女性	50 前	横浜市港区	貸家として親族以外に貸している 建物を解体して土地を貸している
15	男性	60 前	東京都台東区	貸家として親族以外に貸している 空き家のまま所有している
16	男性	50 前	東京都渋谷区笹塚	子や親族に貸している 貸家として親族以外に貸している 空き家のまま所有している

④【親から相続した一戸建て住宅を空き家のまま所有している層（空き家所有層）】 2

No.	性別	年代	現在の住宅	相続物件所在地	相続年	相続物件の現在の状況
17	男性	50 前	持ち家（一戸建て・長屋建て）	神奈川県三浦郡葉山町	2008 年以前	空き家
18	男性	60 前	持ち家（共同住宅）	神奈川県横浜市瀬谷区	2010 年	空き家
19	男性	60 後	持ち家（一戸建て・長屋建て）	東京都北区	2013 年	空き家
20	男性	40 後	持ち家（共同住宅）	岡山県倉敷市	2008 年以前	空き家
21	女性	50 前	持ち家（共同住宅）	埼玉県草加市	2012 年	住まずに別の用途として自分で利用している

4-2-1-3 インタビュー調査の実施

インタビュー調査は次の日程で実施した。

11月18日(月)10:00～11:30	③【中古一戸建てに住み替えた層(住み替え実践層)】
11月18日(月)13:00～15:00	②【住み替えを検討したが実践していない、首都圏の持ち家に住む層(住み替え検討層)】
11月19日(火)10:00～12:00	④【親から相続した住宅を空き家のまま所有している層(空き家所有層)】 ¹
11月19日(火)14:00～16:00	①【三大都市圏の持ち家から首都圏に住み替えを実践した層(住み替え実践層)】
11月23日(土)10:00～11:30	③【中古一戸建てに住み替えた層(住み替え実践層)】
12月21日(日)13:00～15:00	④【親から相続した住宅を空き家のまま所有している層(空き家所有層)】 ²

4-2-2 インタビュー調査結果の分析

4-2-2-1 供給者・需要者から見た流通阻害要因

(1) 供給者から見た一戸建て持ち家売却阻害要因

① 売却理由

住み替え実践層4は親が所有する住宅の相続に伴い、5は親が介護施設に入所したことをきっかけに、それぞれ中古住宅を購入し住み替えている。

住み替え検討層8は、親がいなくなったときに備えて自分で維持管理できる住宅を希望している。住み替え検討層9は、高齢の親との同居を考えて住み替えを検討した。このように、親の死亡、介護、高齢化が、住み替えの大きな要因になることがわかる。

住み替え検討層7は子が世帯分離したことで、現在地に住んでいる必要がなくなったと考え、より利便性の高い都心部へ住み替えを希望している。現住宅は結婚後購入したもので、住み続けることを検討するほど地域への愛着はないと見ることができる。首都圏郊外にある多くの新規開発住宅地では、同様の理由で供給される中古住宅が多いものと推察される。

住み替え検討層6は、東日本大震災をきっかけに住み替えを検討、維持管理が面倒になったこと、今より広い敷地を希望して住み替えを検討した。

以上のように、今回のインタビュー調査では、一戸建て持ち家の売却理由として、相続、親の高齢化、子の世帯分離、維持管理の大変さが抽出された。

② 売却方法(売却先)

住み替え実践層4、5ともに、築20年以上経過の一戸建て住宅を個人に売却し、購入者は、いずれも購入後建て替えている。

住み替え実践層5の場合、当初は大手不動産業者が、建売分譲目的で購入を希望していたが、その際提示された金額より、個人に売却した額の方が高かった。

この二つの事例からは、土地取得目的で中古住宅を購入する個人、あるいは事業者が一定程度いることがわかる。

③ 流通阻害要因

住み替え実践層3は、祖母が住んでいた一戸建てが都内にあり、固定資産税や管理の負担もあるため早期の処分を希望しているが、祖母自身の家に対する気持ちに配慮して処分できないで

いる。また、賃貸化することについては、管理している親が、賃貸に対する知識がなく面倒と考えている。

住み替え実践層 5 は、売却にあたって地積測量図を作成する費用が負担になったと指摘している。

(2) 需要者から見た中古一戸建て取得抑制要因

① 取得のきっかけ

住み替え実践層 10 と 11 は、いずれも 30 代で子どもが二人の世帯で、賃貸住宅から、中古一戸建てへの住み替えである。

住み替え実践層 10 は、家賃の値上げをきっかけに購入を検討、住み替え実践層 11 は、子どもが成長し、二人目ができたことをきっかけにしている。

② 中古一戸建てを選んだ理由

住み替え実践層 10 は、当初中古住宅には抵抗があったが、住居費負担を今より増やしたくないことから中古住宅を選択した。購入した物件は従前所有者により、現代的にリフォームしてあったことが決め手となった。

住み替え実践層 11 は、松戸市で購入することを決めた時点で、マンションは資産価値が低いため選択から外している。その上で、新築との価格差と広さを考慮して中古一戸建てを選択した。中古住宅は、広さの面で満足できる物件が合理的な価格であったということである。

住み替え実践層 10 と 11 は、仮に売却することになっても、中古住宅は新築に比べて売却損の割合が低く、その面でもリスクが低いと考えている。

住み替え実践層 4 は 70 代、5 は 50 代である。住み替え実践層 4 は、風呂、トイレに窓があることを条件に一戸建てを希望。予算内で買える物件として中古住宅を選択した。住み替え実践層 10 と同様、リフォーム済みであったことが購入の決め手になっている。

住み替え実践層 5 は、5 人の家族が一緒に住めて、予算内で購入できる物件を希望し、結果的に中古一戸建てを選択した。築 2 年程度の中古で、耐震性も問題ないことが決め手となった。

住み替え実践層 10 と 11 は一次取得層で、新築を購入するほど住居費に負担を掛けたくないという動機が強く働いている。また、10 は従前に戸建て賃貸に住んでいること、11 は古い戸建て住宅で育ったことが、中古住宅への抵抗感を抑えている面があると思われる。

住み替え実践層 4、5 は、いずれも買い換え層で、やはり従前住宅を売却した資金を含めた予算内で購入することを前提にして、中古住宅を選択している。

このように、中古住宅は、予算面から合理的に判断して購入する層が多いものと考えられる。

③ 中古住宅に対する懸念を払しょくするために用いた方法

住み替え実践層 10 は、物件の気になることを直截的に売り主に尋ねており、売り主も誠実に答えることで、中古住宅に対する不安を解消し、購入に結び付けた。住み替え実践層 11 は、売り主の売却理由を仲介業者に聞いている。

このように、個人間売買の場合、物件の状態を一番よく分かっている売り主に対し物件の気になることを率直に聞くことは購入するかどうかを決定する上で重要な要素だと言える。その上で、売り主も分からない物件の状態について、住み替え実践層 11 は、購入前に自費でインスペクショ

ンを行っている。その結果を踏まえて購入を決断した。インスペクターに支払った料金は十数万円ということだが、結果的に高くはないと感じている。ただし、インスペクションの結果、新耐震基準を満たしていないことも明らかになり、耐震改修は行わないことを決めている。

住み替え実践層 5 は、耐震構造かどうか不動産業者に確認し、水害について専門業者に調べてもらい、いずれも問題ないことを確認した上で、購入した。一方、住み替え実践層 4 は、購入後耐震診断を実施したところ、業者から耐震改修を勧められ、改修を行うかどうか現在検討中である。

住み替え実践層 10 は、耐震診断は行っていないが、いずれ診断した結果耐震が不足している場合、売却することを考えている。

このように、耐震診断の対応は購入前に実施、購入後に実施、未実施とまちまちであるが、それぞれ耐震不足に対してはある程度懸念要素としている点は共通している。ここで注目されるのは、住み替え実践層 11 である。耐震性が不足している結果でも購入を決めている。これについて住み替え実践層 11 は、いずれ建て替えることを視野に入れていることもあり、耐震補強に費用を掛ける選択をしなかったという、合理的な判断をしている。

④リフォーム

住み替え実践層 11 は、インスペクションの結果を踏まえて、購入後リフォームを行っている。元々、住宅購入費の総予算のうち、300 万円をリフォームに充てることにしており、購入前にインスペクションを行うことで、購入するかどうかの判断と同時に、リフォーム計画も含めた購入計画が可能となることを示す事例と言える。

⑤中古一戸建て取得を抑制する要因

住み替え実践層 10 は、ローン審査に落ちた点が障害になったとしている。落ちた要因として中古住宅の築年数が影響したのではないかと感じている。従来から、中古住宅の購入に対してローンが付きにくい点が指摘されているが、実際にそうだとすれば大きな抑制要因と言える。

また、購入した住宅がこの先どのくらい問題なく住み続けられるのか分からない点を不安に感じている。購入者はそれを判断することはできず、当然個人の売り手もそれは分からない。仲介業者は、築 20～25 年以上経過した物件を建物価値ゼロと評価するにとどまる。業者が買取再販する場合も、建物全体の耐用年数を示すことはない。建物の状態に応じてどのくらい実質的に使用できる建物なのかを診断する方法は持ち得ていないのである。

根本的には、この点が中古住宅の流通阻害要因と言える。

(3)一戸建てを賃貸しているケース

①賃貸化した理由

今回のインタビュー調査では、相続した一戸建て住宅を賃貸しているケースが1件だけあった。空き家所有層 12 である。親と暮らしていた杉並区の住宅を相続し、ひとりでは広すぎるという理由で、自分はマンションに移り、賃貸に出したものである。賃貸化したのは、自分が結婚した際に住もうと考えていることと、立地がよく、借り手は十分いることが見込まれたためである。

②賃貸化のプロセス・契約形態

賃貸化は地場の不動産業者に依頼し、築 10 年程度ということもあって、最低限のクリーニング

をする程度で貸すことができています。家財道具の処分も借り手の方で行うという申し出があり、その面でもスムーズに賃貸化することができています。契約は6年の定期借家で、借り手が長期間の契約を希望したことを反映している。

立地がよければ、一戸建ての賃貸化も無理なく行えるケースと言える。

(4) 相続した一戸建てを空き家にしている要因

① 空き家にしている理由

空き家所有層 16 は、アパートに建て替えや、少なくともリフォームして賃貸することを希望しているが資金の目途が立たず、かといってそのまま貸すのでは、物件が古いため借り手はいないと考え、空き家のままにしている。

空き家所有層 17 は、現状では売却する必要性を感じていない。賃貸するにはリフォームが必要だが、資金をかけてまで賃貸にする必要は感じていない。

空き家所有層 18 は、二世帯住宅に建て替えて孫の世帯と同居するか、そうせずに売却するか検討中で、空き家にしている。

空き家所有層 19 は、賃貸化する希望はあるが、親の遺品が残っており、気持ちの整理がつくまで、遺品の整理ができないため、空き家にしている。

空き家所有層 20 は、売却なり、賃貸なりしたほうがよいと思っているが、母親の希望で、母親の存命中はそのままにしておくことにしている。

空き家所有層 21 は、売却査定したところ、希望価格より大幅に低いために売却はとどめて、賃貸化することを検討している状況で空き家になっている。

このように、売却も賃貸化も、建て替えなど活用の意思もなく、空き家にしているのは、空き家所有層 17 のみであり、いずれも空き家のままにしているそれぞれの事情がある。

空き家所有層 16 と 19 は賃貸化を希望しており、それぞれ都内立地で賃貸化すれば十分経営が成り立つと考えているが、16 は資金的な理由で、19 は気持ちの整理がつかない理由で実現していない。こうした理由で空き家のままにしている所有者は多いものと思われる。

空き家所有層 20 は、親の気持ちに配慮して、空き家のままにしており、こうした理由による空き家も多いのではないかと考えられる。

② 現在の状況、維持管理負担

いずれも管理は自身で行っている。固定資産税はいずれもそれほど負担に感じていない。空き家所有層 20 は、修繕に一定の費用を掛けており、その面で負担を感じている。

空き家所有層 21 は、夫が時々寝泊りするなど、セカンドハウスの的に利用しており、純粋な空き家とも言えない状況。

③ 空き家活用に関する今後の意向

空き家所有層 16 は、貸家に建て替える意向はあるが資金的なめどが立つまで、当面そのまま。

空き家所有層 17 は、いずれ建物だけ壊す必要があると考えているが、具体的な計画はない。

空き家所有層 18 は、二世帯住宅にするか売却するか、4 月までに結論を出す予定。

空き家所有層 19 は、気持ちの整理がつくまでそのまま、空き家所有層 20 も、母親の気持ちの整理されるまでそのままにする見込み。ただし妹が住む可能性もある。

空き家所有層 21 は、ローン借りられるうちに、賃貸化する可能性があるとしている。

4-2-2-2 一戸建て中古住宅流通促進に必要な要素

(1) 中古住宅を流通させるために必要なこと

どうしたらさらに中古住宅を流通させることができるかという質問に対し、取得を考え始めた段階で、中古住宅を見学するツアー企画があるといいというアイデアが出された。新築住宅では内覧会のような機会や、注文住宅では展示場がある。確かに、中古住宅も売り出されれば内覧の機会はあるが、そうした機会に内覧するのは仲介業者を通じてということになり、まだ購入するかどうか決めるに至っていない段階ではハードルが高い。その点、売り出される中古住宅がどういった物件なのか、気軽に触れられる機会を、ツアーという形で提供するのは、中古住宅に抵抗感があるユーザーに対して、入り口で抵抗感を和らげる機会としては有益だと考えられる。住宅購入希望者はある程度住みたい沿線、エリアを絞ってくる傾向があることから、できれば、同じ地域で、同時期に売り出されている中古住宅を、いくつか同時に見ることができるようにしたり、同じエリアで販売されている新築分譲住宅も含めて見学できると、より中古住宅購入に対する認識が深まるものと思われる。

中古住宅は物件によっては思ったよりいいものがあるため、見学だけでなく、お試し居住ができるとよりその良さを実感でき、購入に迷いがなくなるのではないかといった意見も出された。たとえば一週間体験入居して、物件の状態や周辺環境の様子を実感したうえで購入するかどうかを決めるものだ。さらには、購入だけでなく賃貸で入居することも選択肢として用意し、賃貸で入居した世帯が、気に入れば購入することもできる買取オプションを設定するアイデアも出されている。

こうしたことは、ユーザーの中古住宅に対する先入観を払拭することに役立ち、住宅取得の入り口の部分で中古住宅を選択肢に加える可能性を広げる。仲介業者が連携して同じ沿線、エリアで実施できると有効ではないか。

中古住宅では、リフォームを含めて検討するユーザーが少なくなく、リフォーム資金を含めてローンのあっせんをする大手仲介業者もある。中小の仲介業者においても、どの程度リフォームするとよりよい状態になるのか提案があると、そこまで視野に入れて購入するかどうか判断しやすくなるといった意見が出されている。そうした判断をしやすくするためにも、新築時の図面に加えて、リフォームした際の図面を整備しておくことが必要といった意見もあった。

これに関連して、インスペクションの活用を進める意見もある。物件の状態を客観的に把握することができそれによって購入するかどうかの判断材料になるのはもちろんのこと、どの程度修繕するとより安心して住むことができるかの判断も可能になる。しかし、費用が十数万円することから、仮に購入しないと判断した場合、高くついてしまうことから利用をためらう購入希望者もある。そこで、売値にその分の費用をあらかじめ含めて、インスペクションの結果購入することになった場合、その費用分売値を下げるようにすればもっと利用者が増えるのではないかという意見もある。仮に購入しない場合、問題ない結果であれば、売り主はその結果を活用することができ、値下げ分を次の販売額に上乗せすることができる。仮に、問題がある場合は、修繕する箇所を把握することができる。

前述のとおり、そもそも、購入後どの程度問題なく住むことができるのかわからない点が、中古住宅の一番の懸念点といえるが、これに対し一定の性能保証を必要とする意見もある。

一方、中古住宅の流通を促進する必要があるれば、税制優遇など、政策的な流通促進策が必要との意見もあった。

また、将来の流通を円滑にするために、取引に必要な地積測量図を、新築段階で整備しておくことや、修繕が必要になった時に、それを容易にできる工法を採用すべきといった意見も出されている。

さらに、売却しやすくするために、リフォームや修繕を考慮した査定方法の必要性も指摘されている。

賃貸にする場合は、貸し手、借り手双方のニーズによって、契約期間を柔軟に設定することができるようにした方がよいとする意見があった。

(2) 空き家を流通させるために必要なこと

空き家を流通させるために必要なこととして、ひとつは、空き家のまま1年以上経過している物件について、譲渡しても、居住用財産の譲渡所得の特別控除が適用されず、流通させるインセンティブがそがれるといった指摘がある。

また、相続する住宅を利用する相続人がいないことが明らかな場合、生前贈与したり、生前からリバースモーゲージなどで活用するようにして、生前から、空き家のまま相続させない制度や、そうした意識づけが必要ではないかという意見が出されている。

気持ちの整理がつかず遺品の整理が進まない状況に対しては、トランクルームなど気持ちの整理がつくまで、一時的に遺品を預けておくサービスを活用して、賃貸化することが有益とする意見があった。

また、注文住宅の場合、請負業者が一定期間経過後に、アフターサービスにあわせて、買い換えも含めた所有者の意向把握を行うと、売却のきっかけを得やすいとする意見もあった。

第 5 章

人々の住み替えの誘導及び中古住宅流通の促進に関する検討

第5章 人々の住み替えの誘導及び中古住宅流通の促進に関する検討

5-1 多世代共存社会に向けた人々の住み替えの誘導に関する検討

アンケート調査結果から、全体的には、「住宅の広さや間取り」に不満を持っており、この点を改善するために住み替えを検討している傾向が読み取れる。しかしながら、実際に住み替え先を検討する際には、「住宅の広さや間取り」とほぼ同じ程度で「生活しやすい立地条件」も考慮していることが確認できた。この2項目に加えて、「住宅ローンや家賃などの住居費負担」を加えた3項目が住み替え先を考慮する際に重視する三大要素といえる。

住み替え後の現在の「住まい」と「住まいの周辺環境」に関する満足度について、住み替え先の検討時に重視した「住宅の広さや間取り」と「生活しやすい立地条件」については相応の満足度を得ているようであるが、「住宅ローンや家賃などの住居費負担」については、重視した分に見合った満足度が得られていないようである。

住み替え後の現在の「住まい」と「住まいの周辺環境」に関する不満度については、住み替え先の検討時にそれほど重視していなかった「日当たり・断熱性などの住宅の性能」と「住宅の古さや耐震性の低さ」への不満度が高くなっているが、それ以上に「住宅ローンや家賃などの住居費負担」への不満度が高くなっているのが特徴的である。これは住み替え先の検討時は、期待する全ての効用が得られることを前提に住居費負担を計算しているが、間取り、日照、周辺の住環境、生活しやすい立地条件などで期待していた通りの効用を得られなかった結果、住居費負担が割高だと評価され不満度が高まっているものと考えられる。

本研究は、「今後の都市政策、住宅政策においては今まで以上に『住まいの周辺環境』に光を当てていく必要がある」という考えに立っている。その一方で、アンケート実施前に行った有識者などとの意見交換では、一般的には住み替えを検討する際に「住まいの周辺環境」などのソフト面よりも「住まい」に関するハード面（間取り、築年数、住居費負担など）をより重視するだろうから、アンケート結果もハード面重視の結果になってしまうのではないかと、逆に違う結果になればそれは非常に面白いアンケートになるだろうとのコメントを得ていた。

結果的には、人々は住み替え先を検討する際に「生活しやすい立地条件」もかなり重視していることが分かった。したがって「生活しやすい立地条件」を整えることが、住み替えを誘導する重要な要素の一つになると考えられる。

具体的には、「通勤・通学」、「買い物」、「子育て環境」、「日常的な医療サービス」などの日常的な生活の利便性に関する項目が高くなっていることから、これらの要素をどのように多世代共存型の都市づくり、住まいづくりに包含していくのが課題と言えよう。

一方、「生活しやすい立地条件に関して、不満を感じている内容」についての回答結果をみると、こうした項目に加えて、「図書館、公民館等公的施設の充実度」や「自治体の公共サービスの充実度」に不満を感じている人が一定割合いることが分かる。このことは、公共セクターの努力により、まちの魅力・満足度を高め、多くの人が移り住みたいと考えるまちに変われる可能性があることを示していると考えられる。

住み替えの際に住み替え先の周辺環境を重視した層（重視層）は、全体の約 25%、やや重視した層まで含めると約 46%を占めており、当初予想していたより多い結果であった。過去に同様の統計データがないため確かなことは言えないが、おそらく従来と比べて住宅そのものだけでなく、周辺の生活環境を重視する層が増えているように思われる。

重視層の割合は、女性が高く、年齢が上がるほど高い。また、比較的高収入層の割合が高く、貯蓄額も高くなっている。そして持ち家からの住み替え層に多い。こうした特徴から、近年増加している高齢期の住み替えに当たる層に、周辺の生活環境に眼を向ける人が多いと推測できる。

重視層は、住み替えに当たって周辺の生活環境を重視した分、住み替え前の不満度に比べ、住み替え後現在の不満度が大幅に低く、中でも、周辺の住環境に関して「地域の雰囲気やイメージのよさ」は、住み替える前の不満より、現在の不満の割合が大幅に低く、かつ、現在の満足度が高くなっている。「街並み、景観のよさ」も同様である。

自分のライフスタイルに合う土地柄では、「お気に入りの場所の有無、行きやすさ（カフェ、レストラン、公園など）」が住み替え先を選ぶ際に重視する割合が高くなっている。重視層のこうした傾向をみると、街の魅力が住み替え先の選択に少なくない影響を与えているように読み取れる。

こうした要素は、重視層のライフスタイルと密接に関係していると思われる。通勤、買い物、子育てといったアクティビティ以外に、自分らしいライフスタイルを重視し、それに合わせて住まいや住む場所を選択するという層である。

利便性が高い立地というだけでなく、街がそなえる魅力をいかに高めていくかという観点からの都市政策、住宅政策によって、住み替えを希望する層全体の 1/4 から半数近くに及ぶ人々の住み替えを誘導することができる可能性があると言える。

本研究の前提である、「今後の都市政策、住宅政策においては今まで以上に『住まいの周辺環境』に光を当てていく必要がある」という考えに、まさに光が射しかけていると言えるのではないかな。

以上のような傾向を捉えることで、多世代共存社会の構築へ向けた検討の礎になることを期待したい。

5-2 ストック循環型社会に向けた中古住宅流通を促進に関する検討

中古住宅流通を供給面から見ると、中古住宅売却の主流は 60 歳以上の住み替え層と相続物件の処分である。首都圏の郊外住宅地に移り住んできた 60 代以上は、その地域に住み始めたのは自分の代なので地域への執着性が低く、経済的に余裕があれば、より利便性が高い場所や安心できる住宅へ住み替える傾向があり、子どもが住まなければ住宅を売却する。

この点は、中古住宅購入層へのインタビュー調査でも指摘があり、自身が購入した物件や、周辺で売られる物件の多くが、高齢層の住み替えであるという発言を複数得ている。

需要側を見ると、中古住宅を希望する層の主流は若いファミリー層である。ただし最初から中古住宅を希望する層は少なく、予算との兼ね合いで、割安な中古住宅を選ぶ。つまり中古住宅を選ぶ一番の理由は価格の安さである。

中古住宅を実際に購入した若いファミリー層 2 名へのインタビュー調査では、両名とも、中古戸住宅を選んだ理由としてやはり価格面を第一に挙げており、予算内で希望する広さと環境を評価して選択している。

また、新築に比べ価値の下落リスクも低く、その後の建て替えや買い換えも視野に入れて合理的に判断して購入している点は、中古住宅を選ぶ新しい評価基準と見ることができそうである。

以上のように、中古住宅を売却する高齢層、購入する若いファミリー層という、ある種ストック循環構造がすでに一部では成立する状況があることがわかる。しかし、中古住宅の購入層へのインタビューでは、購入した住宅がこの先どのくらい問題なく住み続けられるのか分からない点に不安を感じていた。購入者はそれを判断することはできず、当然個人の売り主もそれは分からない。

これに対し不動産流通業者（媒介業者）は、築 20～25 年以上経過した物件を建物価値ゼロと評価するにとどまる。業者が買取再販する場合も、リフォームした後の建物の耐用年数を示すことはない。建物の状態に応じてどのくらい実質的に使用できるのかを診断する方法は持ち得ていないのである。このように根本的には、中古住宅の居住可能期限、あるいは築年数ではなく実質的な経過年数の不明確さが、中古住宅流通の阻害要因と言える。

したがって、中古住宅流通を促進するためには、リフォームした場合の改善状況も含めたうえで建物価値を評価する評価方法の構築が必要である。その上で、需要者が中古戸建て住宅を取得する際に、建物があとどれくらい居住することができるのかという残存耐用年数や、建物の状態から実質的にどの程度の年数が経過しているとみなすことができるのかといった指標を設け、広く普及させることが必要になる。

このことは、住宅を長く使用する、ストック循環型社会を一層進めることにつながる。今回の調査では、中古住宅の一定程度は業者が購入していることが、不動産流通業者（媒介業者）に対するヒアリングから分かった。その割合は大手媒介業者によると約 25%を占め、多くは築年数が古い物件を地場の建売業者が購入し、更地にして新築分譲する。

築年数が古い住宅は、中古住宅販売物件としてではなく、古家付き土地として販売されることが多い。つまり、中古住宅としては市場流通性がないと見なされた物件ということである。市場流通性がないという評価は多くの場合、築年数と物件の見た目の状態から判断される。媒介業者がそう判断して売り主に提示し、売り主が了解すれば、古家付き土地として供給されるのである。

しかし、新しい建物評価方法で、築 30 年を超えていても、十分残存耐用年数がある、あるいは実質的経過年数は 10 年程度であることが分かれば、中古住宅として流通するようになる可能性がある。このような建物評価方法は、中古住宅の賃貸としての供給を増やす可能性もある。今回の調査で、戸建て住宅を賃貸化しない理由の一つに、築年が古い戸建て住宅の場合、貸した後、老朽化に伴うトラブルの発生等を懸念して、媒介業者も敬遠する傾向があることが分かったが、新しい建物評価によって、物件の状態によってはオーナーも安心して貸すことができ、媒介業者も自信を持って取り扱うことができるようになる可能性がある。

さらに、リフォームなどを評価することによって、建物に手を入れることのインセンティブが働き、老朽化するままに空き家として放置するようなケースが減少することにつながる可能性がある。

親から相続した戸建て住宅を空き家のまま所有している層へのインタビュー調査では、売却

や賃貸化、建て替えなどの活用の意思はあるが、いずれも空き家のままにしている各々の事情があることが分かった。

つまり、空き家にしておいても、固定資産税の支払いや維持管理などにそれほど負担にならないことから、積極的に手を入れて将来の売却や賃貸化に備えるという発想が働かない。空き家に対する固定資産税を強化するといったペナルティ政策も考え得るが、建物の価値を適正に評価して、賃貸化した時の賃料収入水準や売却した時の価格を提示するといった、個別の事情で空き家のまま保有しているより、流通させることのメリットが大きいことを示す取り組みも重要であろう。

また、建物価値の適正な評価によって、賃貸化するために必要な資金の融資を受けやすくなるということも期待できる。

以上のような中古住宅の建物評価方法のさらなる検討と普及が、中古住宅流通を促し、ストック循環型社会の構築へ向けた礎になることを期待したい。

本報告書は、国土交通政策研究所における研究活動の
成果を執筆者個人の見解としてとりまとめたものです。
本報告書が皆様の業務等の参考となれば幸いです。

国土交通政策研究 第117号

**若年層、子育て世代等を含む多世代居住による地域コミュニティの
形成に向けた世代間住み替えに関する研究**

2014年8月発行

発 行 国土交通省国土交通政策研究所
〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-2
中央合同庁舎2号館15階
Tel (03)5253-8816 (直通番号)
Fax (03)5253-1678
