

日本における中古住宅流通の課題

早稲田大学理工学研究所 招聘研究員 前田 拓生
まへだ たくお

1. はじめに

内閣府（2010）によると、欧米諸国では住宅取引件数に占める中古住宅の取引が相対的に高く、特に米国では9割近くが既存住宅（以下、中古住宅）の取引である（図1）。一方、日本は新築住宅がほとんどである¹。不動産流通経営協会（2015a）の推計では、中古住宅の流通比率²が2012年で35%弱となっている（図2）ものの、欧米と比較すると圧倒的に中古住宅の取引は少ない。このように日本において中古住宅取引が少ない背景について内閣府（2010）では「供給側では対象となる住宅ストックそのものの不足や質に関する情報不足」（p. 258）を挙げ、50年以前の住宅ストック数に着目し、日本では「住宅の『寿命』ともいふべき滅失住宅の平均築後年数が短い」（p. 259）と指摘している³。

実際、日本の住宅は米国に比べて築年数の長い住宅のストック数が少ないことがわかる（図3及び図4）。このように日本において中古住宅の取引が少ないのは、中古住宅の所有者が当該住宅を売却しようにも税法上の耐用年数を超える住宅の場

合には価値「0」と評価されるからだ（前田（2011）は指摘している。税法上の耐用年数を超える中古住宅の価値が適正に評価されないために、住宅所有者は住宅価値を高めるためのメンテナンス等を積極的に行うインセンティブを失う。このような住宅が多く存在し、住宅の品質に対する情報インフラ制度が整備されていない場合、中古住宅を売却しようとしても、住宅購入者はLemon（不良品）とPeach（適切な品質なもの）の区別ができないことから「中古住宅取引時点で評価される価値は土地のみ⁴」となる。

同様に国土交通省（2013）でも、日本の建物は一律に経年減価させる形で原価法により評価されていることから、減価修正に用いる耐用年数の設定において税法上の耐用年数等を参考にしているために、実際の耐久性能とは関係なく、税法上の耐用年数を超える住宅は価値「0」として取引されている、と分析している。そこで国土交通省（2013）では、原価法を抜本的に改善し、建物評価の適正化を図るために「リフォーム等により手をかけた住宅が適切に評価されるよう、築年数のみによらず、住宅の使用価値を適切に反映した評価手法への改善を図る」ことを提言している。

つまり、日本で中古住宅市場が機能しないのは、

¹ 国交省（2013）でも中古住宅の取引シェアは米国83.1%、英国88.0%、日本14.7%（全て2013年データ）。

² この指数は不動産流通経営協会（2015）で「既存住宅流通比率」と表記している。当該指数は既存住宅流通量／（新築着工戸数＋既存住宅流通量）で計算している。

³ なお内閣府（2010）の注（33）で「我が国（日本）では、滅失住宅の平均築後年数は30年にとどまっているが、アメリカでは55年、英国では77年」（p. 259、（ ）内は筆者加筆）と明記している。

⁴ 原野・中川・清水・唐渡（2009）p. 14引用。（ ）内は筆者加筆。なお、原野・中川・清水・唐渡（2009）では、情報の非対称性が存在すると考えられる日本の中古住宅市場においてのリフォームと住宅価格の関係を分析している。

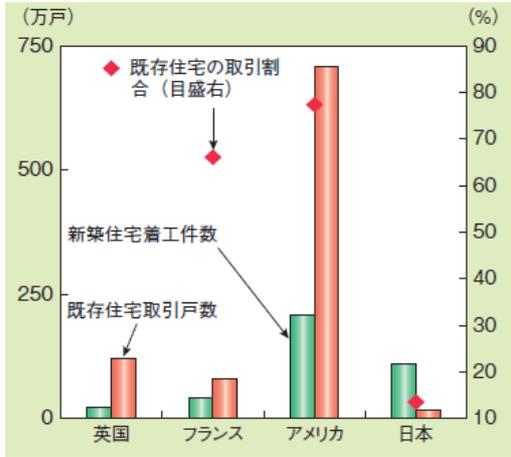


図1 新築・中古住宅の取引数（国際比較）⁵

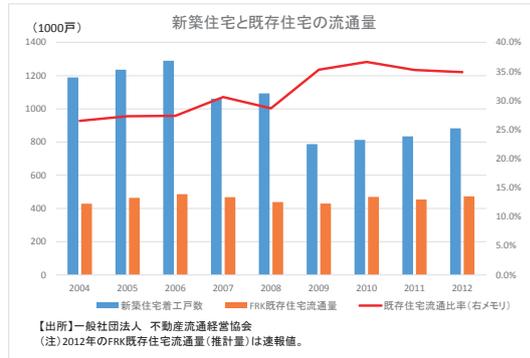


図2 新築・中古住宅の流通量（日本_時系列）⁶

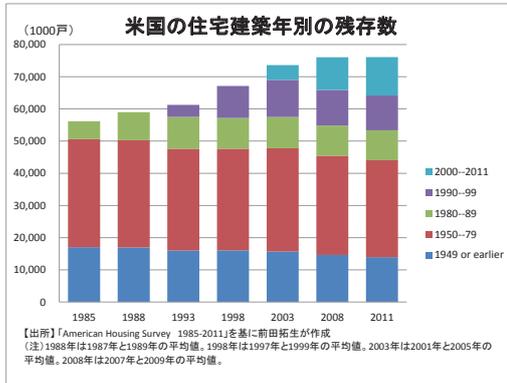


図3 米国の住宅残存数

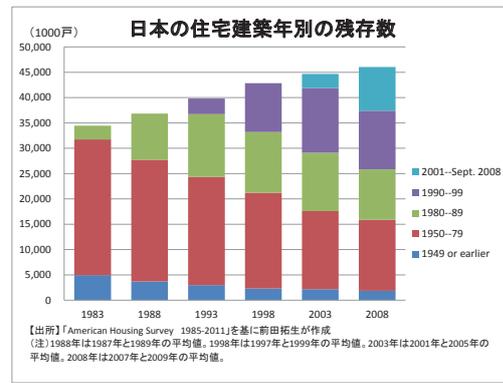


図4 日本の住宅残存数

中古住宅の適正価値が評価されていないからであり、適正に評価されないことから、中古住宅における取引では金融機関も住宅そのものを担保とする貸し付けが困難になる。そのために住宅購入者は資金的な手当てに窮することとなり、比較的築年の長い中古住宅は市場の取引対象とはならず、所有者にとって不要になった中古住宅は市場での売却を諦め、空き家のまま放置されることになる。このような悪いスパイラルを断ち切るという意味で、国土交通省（2013）の政策提言は非常に意義深いものである。

しかし、評価手法が改善されても実際に中古住宅を評価するのは住宅市場におけるプレイヤー（住宅保有者、住宅購入者、金融機関等）である

ことから、本論では2章で中古住宅がうまく流通している米国の住宅市場を概観した後、3章で国土交通省（2015）、住宅リフォーム推進協議会（2015）、不動産流通経営協会（2014）（2015b）、及び住宅金融支援機構（2014）の各アンケート調査を基に日本における住宅市場の現状を把握するとともに、米国市場と比較することで日本における中古住宅流通の課題について考察する。4章では総括とともに中古住宅流通の活性化に向けての私たちの取り組みの概要を紹介する。

2. 中古住宅が市場で流通している米国

本論では日本の中古住宅が欧米のように流通しない原因を考察することが目的なので、まずは中古住宅の流通が活発な米国の住宅市場を概観する。

表1は米国の住宅における含み益を示したもの

⁵ 内閣府（2010年）第2-2-3図（1）を引用。

⁶ 不動産流通経営協会（2015a）の推計結果より引用。

である。2007年までのデータしかないことから2007年末から始まったサブプライム・ローン問題及び2008年9月に発生したリーマンショックの影響は不明であるが、観測期間（1997年～2007年）においては常に住宅価格時価が住宅購入又は建築時価格を上回っていることがわかる。

図5は米国の新築住宅と中古住宅の価格動向を示したものである。これによるとサブプライム・ローン問題及びリーマンショックによって金融商品同様に資産としての住宅も大きなダメージを受けたことが窺える。特に中古住宅の価格下落が大きい。したがって、この時期においては表1とは異なり、含み損が発生していることが考えられる。

しかし、米国では「日本ほど新築志向が強くない、市場規模としては中古住宅の方が圧倒的に大きい」ことから、結果として「新築住宅は中古住宅と競合することになる」（小林(2012) p.3 引用）。つまり、経済が回復する過程で新築住宅の建築費等が高騰し、新築住宅の価格が上昇する過程では、中古住宅の価格に比べて競争力が劣るために、住宅需要は中古住宅に向く可能性が高く、結果としては新築住宅と中古住宅の価格差は縮小することになる。このように米国では住宅が投資効率の高い資産として考えられている上に、金融商品のように新築住宅と中古住宅の間でアービトラージな市場メカニズムが働くと市場では推測されている⁷。

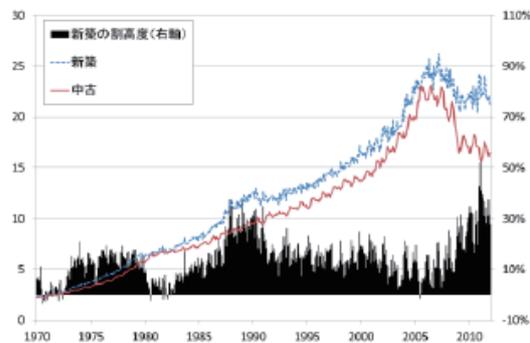
また、長野・頼・渡瀬・宇杉（2006）によると「米国の住宅市場では、建物価格がそのまま物件の価格に反映するため、リフォームは重要であると考えられている」上に、「修繕・修理されていれば、住宅の価格は『維持される』というのが基本」となっている⁹。それゆえ、自己保有の住宅価値を維持又は向上させることを目的に、米国では平均

表1 米国住宅の含み益

米国住宅の購入（建築時）価格と現在の価値						
	1997	1999	2001	2003	2005	2007
住宅価値の平均	98,815	108,300	123,830	140,200	165,344	191,471
住宅購入又は建築時の価格	57,846	62,823	68,945	76,528	88,481	100,359
含み益	40,969	45,477	54,885	63,672	76,863	91,112

【出所】American Housing survey 1997-2007 Table2-20を基に前田拓生が作成

(万ドル)



(注) ともに中央値 (Medium Price)

(資料) 米商務省、NAR

図5 米国の新築住宅と中古住宅の価格動向⁸

的に月3000円（120円／ドル換算）のコストをかけている（表2）。このようにコストをかけることにより、米国では住宅の資産価値が維持／向上され、中古住宅市場も機能する。

このように米国では、住宅が金融商品同様の市場メカニズムが働いていて、しかも投資効率の高い資産として機能していることから、多くの住宅保有者は常に住宅の資産価値を維持／向上しようとするモチベーションが生まれ、実際にも住宅の資産価値が維持／向上のためのメンテナンスを行っている。住宅市場においても、メンテナンスの程度等を適切に評価できる仕組み¹⁰が作られていることから、まさに金融商品のように資産として中古住宅が取引されるようになっている。このような仕組みが存在することから金融機関でも適正な価値評価が可能で、住宅ローン債権の証券化

⁷ 小林（2012）参照。

⁸ 小林（2012）図5引用。

⁹ 長野・頼・渡瀬・宇杉（2006）p91参照。

¹⁰ 米国の住宅流通の仕組みについては小林（2012）や不動産流通経営協会（2015c）等を参照のこと。

¹¹やリバース・モーゲージについても積極的に
行うことができる
(図6)。

以上みたように、米国の中古住宅は金融商品と同様に投資資産として機能していて、新築住宅ともアービトラージが効くことがわかった。他方、一般の金融商品とは異なり、保有者の努力でメンテナンス等することにより、自己所有の住宅価値を維持／向上させることが可能であることから、米国の中古住宅の多くは適切にメンテナンスされていて、市場においてもメンテナンスの程度等を適切に評価できる仕組みが構築されている。したがって、良質の中古住宅は市場取引が容易であることから、取引が活発に行われている。また、金融機関でも中古住宅を適正な価値評価が可能であることから、住宅ローン債権の証券化やリバース・モーゲージについても積極的に行われていることがわかった。

表2 米国の住宅コスト

新築オーナーの住居に係る費用(月額)							
	1997	1999	2001	2003	2005	2007	2009
費用総額	769	833	956	1,049	1,199	1,399	1,451
所得に対する割合(%)	20.0	21.0	22.7	22.9	24.0	26.0	26.0
(参考)年収換算値	46,140	47,600	50,537	54,969	59,950	64,569	66,969

	1997	1999	2001	2003	2005	2007
主なコスト	849	874	1,052	1,125	1,232	1,426
住宅ローンの元金	709	743	891	932	1,011	1,178
土地取得に係る税金	85	85	106	134	156	180
住宅のメンテナンス・コスト	25以下	15	25以下	25以下	25以下	25
住宅地管理組合の費用	30	31	30	34	40	43

【出所】American Housing survey 1997-2007 Table2-13を基に前田拓生が作成
 (注)「費用総額」も「主なコスト」もそれぞれの項目の中間値なので両者は一致しない。
 但し、「費用総額y」と「主なコストx」は「 $y = 0.9259x + 135.44$ ($R^2 = 0.9892$)」の関係にある。
 ここで「新築」とは当該年を含む4年間に建築した住宅を指す。
 1997年、2001年、2003年、及び、2005年の「主なコスト」は「住宅メンテナンス・コスト」を25ドルとして計算。

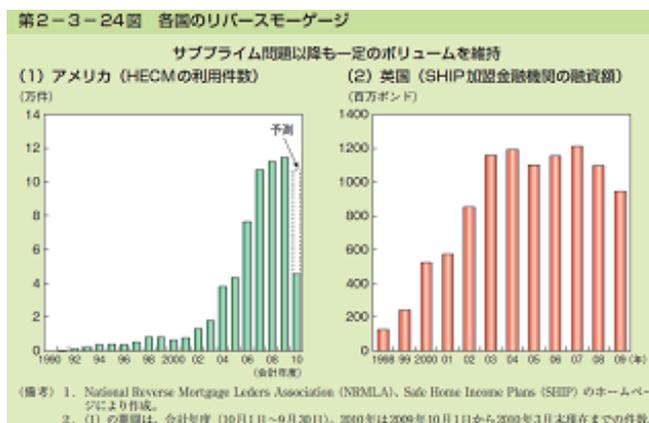


図6 米英のリバース・モーゲージ¹²

3. 日本における中古住宅流通の課題

(1) 日本の新築志向について

では、日本の中古住宅の状況は如何なるものなのか。以下では国土交通省(2015)、住宅リフォーム推進協議会(2015)、不動産流通経営協会(2014)(2015b)、及び住宅金融支援機構(2014)の各アンケート調査を基に日本における住宅市場、特に既存戸建て住宅の取引についての現状を確認し、米国市場との比較を試みる。

まず、上述の通り、日本では中古住宅に比べて新築住宅の取引が非常に多いという特徴があるこ

とから、国土交通省(2015)で中古住宅を選ばなかった理由を尋ねた(複数回答)ところ、「新築の方が気持ち良いから」が6割以上と最も多かった¹³。その後、「リフォーム費用などで割高になる(27.6%)」、「耐震性や耐熱性など品質が低そう(26.1%)」、「隠れた不具合が心配だった(24.5%)」と続く(図7)。

ここで「新築の方が気持ち良いから」という理由に関して、米国では新築志向があまり強くない状況と比較すると大きな相違であると感じる。しかし、米国では中古住宅が市場で容易に取引ができることから、日本に比べて3倍の住み替えを行

¹¹ 住宅ローン債権や証券化等に関しては前田(2013)香澤(2008)等を参照のこと。

¹² 内閣府(2010)p.262 第2-3-24図引用。

¹³ 国土交通省(2015)p.18。ここでは注文住宅、分譲住宅、分譲マンション取得世帯が中古住宅を選ばなかった理由を尋ねている(複数回答)。

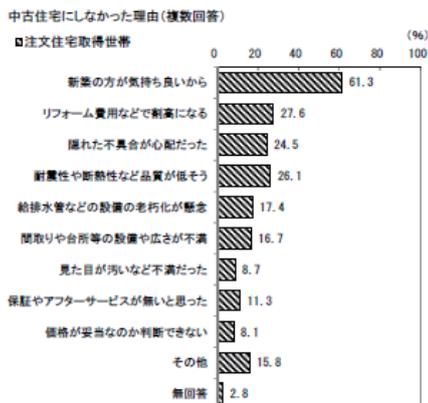


図7 中古住宅にしなかった理由¹⁵

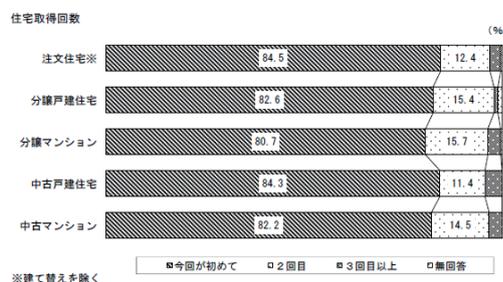


図8 住宅の取得回数¹⁶

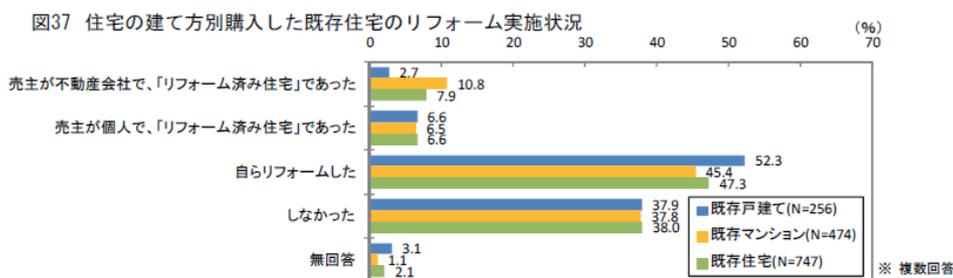


図9 住宅の建て方別購入した中古住宅のリフォーム実施状況¹⁷

っている¹⁴。逆に日本では中古住宅市場が未整備である等の理由から住み替えが困難であるために1次取得は「新築で」という気持ちが働いている可能性がある。国土交通省(2015)で住宅取得回数を尋ねたところ8割が1次取得となっている(図8)。今後、中古住宅の取引が米国同様に容易になってくれば、この点は変化する可能性は高い。

しかし、「リフォーム費用などで割高になる」、「耐震性や耐熱性など品質が低そう」、「隠れた不具合が心配だった」に関しては、日本で中古住宅の取引を拡大していこうとする際に大きな障害となる。

図9は不動産流通経営協会(2014)で住宅購入前後のリフォーム実施状況を尋ねた結果(複数回答)である。これによると戸建て住宅のうち住宅

購入者自らリフォームを行ったのは52.3%に対して、リフォーム済み住宅¹⁸は9.3%となっている。このような中、住宅リフォーム推進協議会(2015)でリフォーム需要者にリフォーム予算を尋ねたところ、戸建て住宅の平均値は295万円であった(図10)。他方、実際にリフォームを行った結果としての契約金額は戸建ての平均値で782.0万円(中央値500万円)となっている¹⁹。当然、このアンケートではリフォームの需要者とリフォーム実施者は同一ではないことから、リフォームを行う箇所や住宅の築年数等で工事費は大きく変わるものの、当該アンケート調査結果から予算と実際の費用に大きな隔たりが存在することが推測できる。これだけの違いがあると「見積りの相場や適正価格がわからない」(図11)という不安を抱くのは致し方ない。

¹⁴ 国土交通省(2013) 参考資料 p. 6。

¹⁵ 国土交通省(2015) p. 18 の図を引用。

¹⁶ 国土交通省(2015) p. 23 の図を引用。

¹⁷ 住宅リフォーム推進協議会(2015) 図2-12 (p. 31) 引用。

¹⁸ 売主が不動産会社である場合と個人である場合の合計。

¹⁹ 住宅リフォーム推進協議会(2015) p. 104 参照。

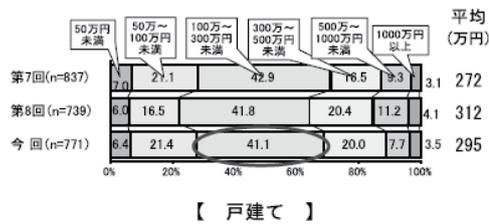


図10 リフォームの予算²¹

また、不動産流通経営協会（2015b）によると建物の検査（ホーム・インスペクション）の実質率についても戸建て住宅においては「既に売主がおこなっていた」が18.8%、「売主に依頼して行ってもらった」が4.0%に対して、何らかの建築検査を住宅購入者が行ったのは65.6%（戸建て住宅）となっている²⁰。

住宅購入者は今後当該住宅で生活していくわけだから、当該住宅の「耐震性や耐熱性など品質」は気になるし、「隠れた不具合」は心配である。しかし、現在の中古住宅市場では買い手が中心に当該不安を解消し、しかもリフォーム等も実施することになる上に、リフォーム費用に関する情報が不透明という状態になっている。これでは「価格が安いから」といってもリスク要因が過大であることから購入者の増加は見込めず、市場として拡大していくことは困難である。

とはいえ、中古住宅を選んだ住宅購入者は「予

²⁰ 不動産流通経営協会（2015）p.18 参照。

²¹ 住宅リフォーム推進協議会（2015）図6-4（p.80）引用。

²² 住宅リフォーム推進協議会（2015）図6-17（p.84）引用。

図6-17 リフォームの際の不安や心配事
過年度の調査結果との比較（複数回答）

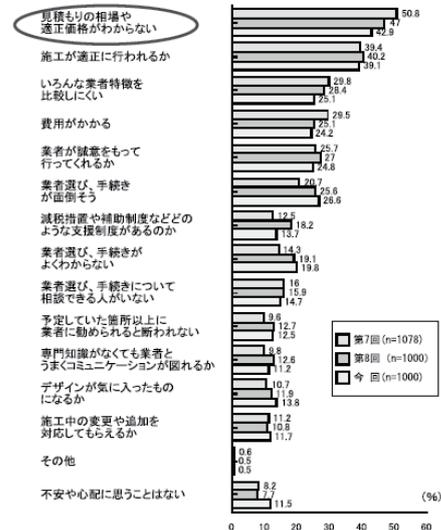


図11 リフォームの際の不安等²²

算的にみて手頃だったから」という理由が8割弱と圧倒的に多い²³ことから、売り手としてもリフォーム費用を上乗せすることによる販売価格の上昇が競争力を失うというリスクは取りたくないことは十分に理解できる。したがって、少なくともリフォーム費用の明確化は急ぐべきであり、その上で改築・修繕等住宅の品質に直結するようなリフォームを実施した場合には、その内容について履歴を残す住宅履歴の活用を積極的に行っていくべきである。

住宅履歴に関しては利用中が31.5%であるものの、検討中を含めると7割を超える（図12）ことから、現時点でもその重要性は認識されている。制度的に義務付ける方向も含めて検討する必要がある。このように住宅履歴が存在し、建築検査が行われるようになるとともに、リフォーム費用がリフォーム需要者も理解できる形で示されるようになれば、中古住宅購入後に必要な資金も明確になり、住宅購入者の不安も払しょくできる。

²³ 住宅リフォーム推進協議会（2015）p.74 図5-15 参照。

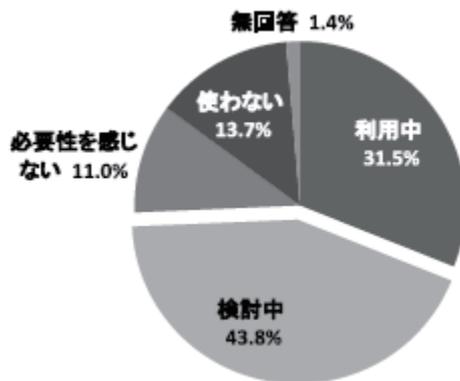


図12 住宅履歴の認知度²⁴

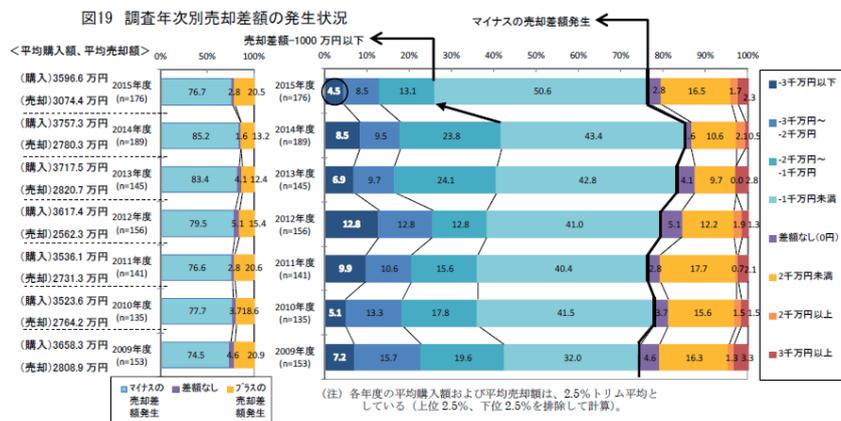


図13 買い換えによる売買差額の状況²⁵

(2) 米国の住宅は資産、日本の住宅は消費財

ところで、2章でみたように米国の中古住宅は金融商品と同様に投資資産として機能していて、リーマンショック以前は常に含み益が発生するような状態になっていた。日本ではどうだろうか。

クー/佐々木(2008)の調査では築15年程度で価値がなくなるというが、自己所有の住宅から住み替えをした世帯の住み替え前の住宅についての売買差額については不動産流通経営協会(2015b)と国土交通省(2015)がアンケート調査を行っていることから、ここでは売却住宅の売却時築年数別の売却差額がわかる不動産流通経営協会(2015)を中心に議論する。但し、国土交通省(2015)の

調査からわかるように、住み替え前の住宅の種類が自己所有の住宅(持家)である割合は20%弱で、当該住宅を売却して、新たに住宅を購入(2次取得)する世帯は、全国で35%程度、三大都市圏(首都圏、東海、近畿)で40%強なので、住宅市場(新築及び中古)の10%弱である点は留意すべきである。

この点を留意して図13をみると、概ね8割程度が売却損になっていることが窺える。

表3は築年別の売却差額を示したものである。ここで住宅ローン支払利息については35年払い、元金3000万円²⁶、金利2.3%²⁷で、家賃については

²⁴ 住宅リフォーム推進協議会(2015)p.110図5-3引用。

²⁵ 不動産流通経営協会(2015b)p.11図19引用。

²⁶ 住宅金融支援機構の全国を対象としたフラット35利用者調査を参考とした。当該調査によると土地付注文住宅の場合、融資金が2013年度3078.8万円、2014年度3106.2万円となっている。

表3 買い換えによる売買差額等と家賃の状況

	2014年統計			2015年統計			家賃**
	売却損 a	支払利息* b	合計 a+b	売却損 c	支払利息* d	合計 c+d	
5年以内	-677	-102	-779	-242	-102	-344	-300
5-10年	-585	-420	-1,005	-376	-420	-796	-900
10-15年	-763	-701	-1,464	-417	-701	-1,118	-1,500
15-20年	-1,722	-940	-2,662	-1,175	-940	-2,116	-2,100
20-25年	-2,065	-1,133	-3,198	-1,574	-1,133	-2,707	-2,700
25年超	-628		-628	-249		-249	
全体	-974		-974	-551		-551	

(出所)不動産流通経営協会『不動産流通業に関する消費者動向調査<第20回(2015年度)>』p.11図20を基に前田拓生が作成
 *) 住宅ローン支払利息は35年払い、元金3000万円、金利2.3%で計算したもの。
 **) 家賃は月10万円として計算したもの。

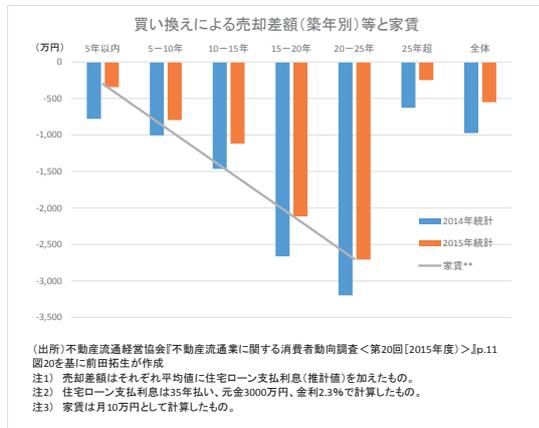


図14 買い換えによる売買差額(築年別)等と家賃

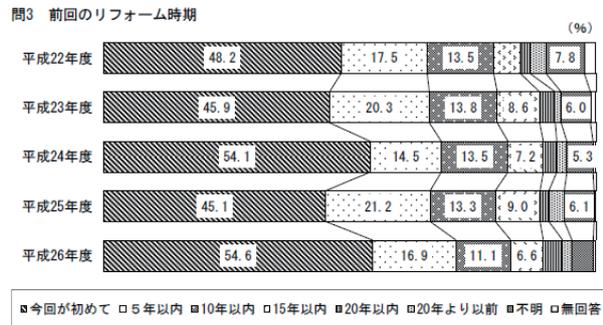


図15 リフォームの時期²⁸

月10万円としてそれぞれ計算した。また、この表の合計部分(棒グラフ)と家賃(折れ線)を表したのが図14である。

表3及び図14から中古住宅の売却に関しは、当該住宅を購入せずに賃貸住宅で過ごしたと仮定して、当該期間に支払ったと見込まれる家賃総額との見合いで損失を容認していると仮定することができる²⁹。この仮定に立てば、日本では住宅を「住サービスを提供する耐久消費財」としか考えてないことになる。したがって、住宅のメンテナンス費用も資産価値向上するという意味合いでは考え

ず、消費されるだけのものだから、そもそもメンテナンス自体行わないという可能性もある³⁰。実際、リフォームを行った世帯に前回のリフォームの時期を尋ねたところ、「今回が初めて」が過半数(54.6%)であった(図15)。

住宅は資産であり、適切にメンテナンス等すれば、それだけ資産価値が向上するのだという認識を住宅保有者が持つことが大切である。その意味で国土交通省(2013)が政策提言する「築年数のみによらず、住宅の使用価値を適切に反映した評価手法への改善」は重要である。

²⁷ 住宅金融支援機構調べの住宅ローン金利の推移では1990年後半から変動金利が年2.375%近辺であり、近年は新規優遇金利等も存在することから、ここでは2.3%として計算を行った。

²⁸ 国土交通省(2015) p.227引用。

²⁹ 因果関係については別途研究が必要であろうが、今後の課題としたい。

³⁰ なお、日本の住宅は米国に比べて注文住宅の割合が高い。これは中古住宅市場が未発達で(つまり、売ろうにも売れないだろうし)、売却するつもりがないので自分の好みに合わせて建てたいと考えていると想定される。しかし、個人の好みが入っている住宅の場合には、市場では流通しづらくなる。中古住宅の流通を拡大していくためには、住宅の規格化を検討する必要がある。

(3) 金融機関の経営戦略についての問題点

しかし、たとえ国土交通省（2013）が政策提言する評価手法が確立されても、住宅は高額の資金が必要な取引だけに金融機関の認識が重要になってくる。

住宅金融支援機構（2014）で金融機関に今後重視する商品特性を尋ねた（複数回答）ところ、リフォームが60%、中古住宅向け57.4%と高い値になっている³²。しかし、重視するのは「年収400万円から600万円程度」、「30歳代後半から40歳前半」、「子育てファミリー層」、「新築注文住宅」という顧客層である³³。中古住宅に関しては中古マンション1.4%、中古戸建3.4%と新築注文住宅の70.7%、新築建売20.4%に比べて非常に低い³⁴。

人口ピラミッド（図16）をみると現時点ではいわゆる「団塊ジュニア」である30歳代後半から40歳前半の顧客層をターゲットにした新築住宅向け貸出に重点を置くのは理解できるが、今後10年もすれば、当該顧客層は急激に減少する。

現在では徐々に中古住宅への融資も増加しているが、その場合でもほとんどが従来通りの税法上の耐用年数を基準に融資を行っている。人口動態からみても新築着工が今後増加する可能性は少なく、空き家問題も深刻化する中、「ストック重視の社会」という意味でも金融機関が国土交通省（2013）の政策提言する評価手法を積極的に取り入れていくべきであろう。

4. まとめ

本論では、中古住宅がうまく流通している米国の住宅市場と比較することで、日本における中古

4 我が国の人口ピラミッド（平成25年10月1日現在）

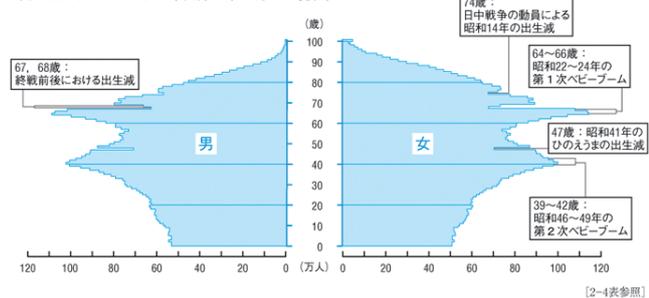


図16 日本の人口ピラミッド³¹

住宅流通の課題について考察を行った。

まず、中古住宅がうまく流通している米国の住宅市場では、住宅が金融商品と同様に投資資産として機能している。しかし他方で、一般の金融商品とは異なり、保有者の努力でメンテナンス等することにより、自己保有の住宅価値を維持／向上させることが可能であることから、米国の中古住宅の多くは適切にメンテナンスされていて、市場においてもメンテナンスの程度等を適切に評価できる仕組みが構築されている。したがって、良質の中古住宅は市場取引が容易であることから、取引が活発に行われ、金融機関でも中古住宅を適正な価値評価が可能であることから、住宅ローン債権の証券化やリバース・モーゲージについても積極的に行われている。

このような米国の住宅市場に対して、日本の住宅市場はメンテナンス（リフォーム）費用が不明瞭であり、建築検査も住宅購入者が行うことが多いことから、「価格が安いから」といっても、その後の出費の不透明さから購入を断念せざるを得ない状態となっている。したがって、中古住宅の流通を拡大させていくためには、少なくともリフォーム費用の明確化は急ぐべきであり、その上で改築・修繕等住宅の品質に直結するようなリフォームを実施した場合には、その内容を住宅履歴として記録しておく等の制度を整える必要もある。

他方で、日本の住宅保有者は住宅を「資産」としてではなく、「住サービスを提供する耐久消費財」としか捉えていないことから、メンテナンスに消極的な姿勢が窺える。この対策として国土交通省

³¹ 総務省統計局「我が国の人口ピラミッド」

<http://www.stat.go.jp/data/nihon/g0402.htm>

³² 住宅金融支援機構（2014）p.19。今後重視する商品特性は「新築向け」が83.6%、「借換」が67.9%、その次がリフォーム、中古住宅向けが続き、その下の「環境配慮型」は21.3%、「子育て支援型」は8.9%と減少している。

³³ なお、2009年度からの同統計でもターゲットとなる顧客層は変わらない。

³⁴ 住宅金融支援機構（2014）p.16。

(2013) が政策提言する「築年数のみによらず、住宅の使用価値を適切に反映した評価手法への改善」は有効であろう。

しかし、住宅は高額な資金が必要な取引だけに、金融機関の認識が重要となる。人口動態からみても新築着工が今後増加する可能性は少なく、空き家問題も深刻化する中、「ストック重視の社会」という意味でも金融機関が国土交通省(2013)の政策提言する評価手法を積極的に取り入れていくべきである。

このような日本の中古住宅流通の現状を踏まえて、私たちはJST社会技術研究開発センターの助成を受けて、中古住宅流通の活性化に向けたビジネスモデルについても研究開発³⁵を行った。ここでは日本の森林資源を有効に利用ながら、育林に必要な資金を山側に適切に還流させることを目指すと同時に、住宅寿命が樹木成長よりも短いと森林資源の枯渇を招くことに鑑みて、長寿命国産木材住宅建築の推進と中古住宅の流通をセットにしたビジネスモデルとなっている³⁶。このような理念を達成するために、林業・林産業と建築サイドを直接連携させ、その上でその連携によって長寿命で国産木材によって建てられた住宅については認証する制度を採用し、当該認証を受けた住宅については一定期間後でも一定価格で買い取る仕組みを開発した。この仕組みに関しては一般社団法人天然住宅³⁷及び天然住宅バンク³⁸で実務的に検討し、認証制度及び融資制度を実施できる体制を整えた³⁹。

具体的には認証等を受けた住宅を購入しようとする場合、天然住宅バンクでは15年間の元金返済を猶予する融資を行う。但し、金利は通常融資同

様に支払いを求める。当該融資の金利を利用して、一定期間ごとに住宅の検査を行い(検査費用はバンクが金利収入の中から負担)、メンテナンス等が必要な場合には修繕等を行う(修繕費用は施主が負担)ことで、常に住宅を適切な状態に保たせる。その後、融資期間が満了(15年後)した時点で、施主が当該住宅を手放す場合には融資された金額は支払わずにバンクが当該融資金額にて住宅を取得する(土地価格は別に契約をする)。施主が当該住宅に住み続けると判断した場合には融資満了時点で融資元金を一括返済するか、又は改めて融資元金部分を金利とともに均等返済することを選択することができる。

このスキーム自体は天然住宅バンクと施主の相対取引であるが、施主が住宅を手放す場合にはインターネット等を利用して売却をし、融資された金額をバンクに支払うことが可能なので、施主にとってみれば当該融資金額が築15年時点の最低住宅価格になる。それを下回った場合にはバンクに渡せばいいということになる。このような制度を設けることで、良質な(メンテナンス等も適切に行われた)中古住宅を増やし、適切な価格で流通する市場の構築を目指している。

私たちが研究開発したビジネスモデルは規模も大きくなく、緒に就いたばかりであるが、このビジネスモデルに限らず、中古住宅の流通拡大には金融の役割は重要である。現在IT技術を駆使した金融サービス(FinTech)の研究も盛んであることから、中古住宅流通に資する仕組みへの応用を期待したい。

【参考文献】

- 一般社団法人住宅リフォーム推進協議会(2015), 『平成26年度 住宅リフォーム年報』
- 一般社団法人不動産流通経営協会(2014)『不動産流通業に関する消費動向調査 <第19回(2014年度)>
- 一般社団法人不動産流通経営協会(2015a), 『中古住宅流通量の地域別推計について』
- 一般社団法人不動産流通経営協会(2015b)『不動産流通業に関する消費動向調査 <第20回

³⁵ JST社会技術研究開発センター「地域に根差した脱温暖化・環境共生社会領域」21年度採択プロジェクト「快適な天然素材住宅の生活と脱温暖化を『森と街』の直接連携で実現する」(平成21年10月～平成24年9月)

³⁶ Maeda et al. (2014) 参照。

³⁷ 代表理事 相根昭典(東京都目黒区)

³⁸ 理事長 田中優(東京都目黒区)

³⁹ 認証制度又は一定の要件を満たす住宅に関しては当該融資制度を適用できると理事承認を受け、体制は整っているが、2016年1月時点では融資実績はない。

- (2015年度) >
- 一般社団法人不動産流通経営協会 (2015c), 『米国不動産流通市場調査視察団報告書』, 平成 27年 2月
- 沓澤隆司 (2008), 『住宅・不動産金融市場の経済分析』, 日本評論社
- 国土交通省 (2013), 『中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書』
- 国土交通省 (2015), 『平成 26年度 住宅仕様動向調査報告書』
- 小林正宏 (2012), 「アメリカの住宅市場動向と住宅金融市場改革の行方」, 『Discussion Paper Series No. 181』, THE INSTITUTE OF ECONOMIC RESEARCH Chuo University Tokyo, Japan
- 住宅金融支援機構 (2014), 『民間住宅ローンの貸出動向調査結果』
- 住宅金融支援機構 (2015), 『2014年度 フラット35利用者調査』 <http://goo.gl/1xZimf>
- 内閣府 (2010年), 『経済財政白書 平成 22年版』
- 長野幸司・頼あゆみ・渡瀬友博・宇杉大介 (2006), 「住宅の資産価値に関する研究」, 『国土交通政策研究 第 65号』 (2006年 3月), 国土交通省国土交通政策研究所
- 原野啓・中川雅之・清水千弘・唐渡広志 (2009), 「情報の非対称性下における住宅価格とリフォーム」, 『CSIS 年報』 No. 94, 東京大学空間情報科学研究センター
- 前田拓生 (2011), 「日本の中古住宅市場における問題点とその活性化に資する制度・インフラについての考察」, 高崎経済大学経済学会編『高崎経済大学論集』第 54巻第 2号
- 前田拓生 (2013), 『成熟経済下における日本金融のあり方』, 大学教育出版
- リチャード・クー／佐々木雅也 (2008) 「なぜ日本は豊かになれないのか」『知的資産創造 (2008年 10月号)』 野村総合研究所
- Takuo Maeda, Yutaka Tonooka, Yu Tanaka, Akinori Sagane, Hiroto Takaguchi, Kazuhiko Fukushima, Yasutoshi Sasaki, Mariko Yamasaki (2014), "Direct Supply Chain from Forest to House Builder: A Japanese Business Model", 'Energy Procedia 2014', Vol161, pp.2845-2848
- US Department of Commerce, "American Housing Survey (AHS)", US Census Bureau