

平成26年11月12日

空き家住宅を含めた中古住宅の流動化について

さいたま市長 清水 勇人

少子高齢化に対応し、持続可能な社会の実現を図るためには、新築住宅重視の社会から既存住宅の活用・流動化にも重点を置く社会へ移行させる必要がある。

しかし、消費者が安心してリフォームを頼める中古住宅市場（リフォームローン、税制優遇、認証制度等）が整備されていないことから、既存住宅の流通が活性化していないのが現状である。

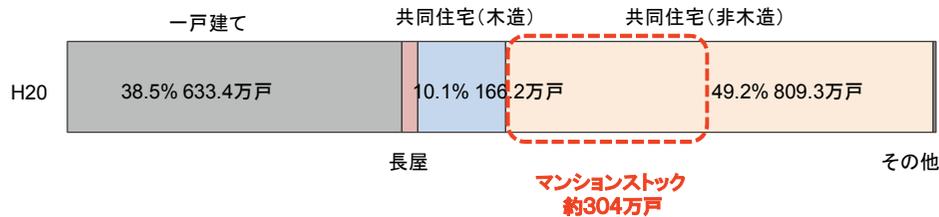
一般社団法人リノベーション住宅推進協議会によると、現在、全国各地で空き家住宅が社会問題化されているものの、3,600万人の人口を有する首都圏においては、良質な中古住宅を活用したリノベーション住宅の需要はあるとされている。そして、既存住宅の流通制度を確立することができれば、中古住宅市場の活性化に直接つながるとされている。

こうしたことから、首都圏においても空き家住宅を含めた中古住宅の流動化に取り組む意義は大きく、地球環境にやさしく、「真に豊かな」住生活の実現、資産価値や利用価値の向上、ひいては空き家問題の解決等につなげていくためにも、中古住宅の流動化について九都県市共同で研究することを提案する。

空き家住宅を含めた中古住宅の流動化について

現状

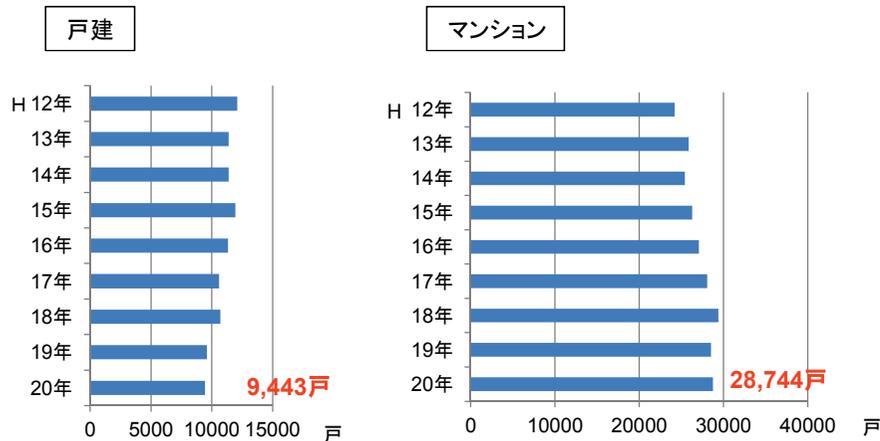
【首都圏の住宅ストック構成比～戸建×マンション】



参考：H20住宅・土地統計調査/総務省ほか

マンション比率が高い首都圏でも、ストック数は戸建がマンションを上回っている。

【首都圏の既存住宅流通数推移～戸建×マンション】



参考：(財)東日本不動産流通機構

マンションにおいては年々取引件数が増加しているが、戸建の中古取引はマンションの1/3程度で推移し、減少傾向。

課題

ストックは多いのに、戸建の中古流通が低調

- 中古住宅評価の適正化
- 中古住宅の質に対する不安の解消
- 中古住宅流通上の障害
- 世帯人員に応じた面積水準の確保

課題の解決により

一定の資産価値が維持され続け、多世代によって循環利用されるストック型の住宅市場に近づくことにより、世帯人員に応じた、多様なライフスタイルへの対応が可能

【若年層】中古住宅であれば無理のない負担で取得可能



【子育て世代等】築古の住宅、空き家などを住居ニーズに合わせてリフォーム、リノベーション



【アクティブシニア期】建物評価の改善により十分な売却資金を得て、立地・性能のよい住宅等への住み替え



【シニア期】持家を売却又は賃貸し、利便性の高いマンション等へ住み替え

(国土交通省の資料を参考にして作成)

➡ 真に豊かな住生活の実現を目指して、九都県市で共同研究してはどうか