

不動産市場異聞-6
既存住宅流通は活性化していないのか

大東建託賃貸未来研究所長・麗澤大学客員准教授 宗健

日本では新築信仰が強く、既存住宅流通量は20%にも満たないと言われている。

国交省の資料でも2013年の既存住宅流通シェアは14.7%と報告されており、既存住宅流通シェアを高めるために様々な提言があり、様々な政策も実行に移されている。しかし、本当に日本では既存住宅流通が活性化していないのだろうか。

◎流通シェアの計算方法

最も良く使われる国交省の既存住宅流通シェアは、住宅・土地統計調査のデータが元になっており、「持家として取得された既存住宅数」の「賃貸住宅を含む新築着工数」に対する比率となっている。この定義では、賃貸住宅の流通量は含まれていないうえに、建替えや分譲等を前提に取得された戸建住宅等も含まれていない。単純に分母となる新築着工数から賃貸住宅を除いて計算すると、それだけで既存住宅流通量シェアは20%以上に跳ね上がる。

国交省以外では、不動産流通経営者協会（FRK）が毎年、既存住宅流通量の地域別推計を発表している。

◎原野論説での推計

FRKの推計は建物売買による所有権移転登記個数をベースにしており、最新の2018年12月のデータでは、2017年の既存住宅流通比率は38.2%となっている。大都市圏では東京都の48.5%、大阪府の55.3%など相当高い比率が報告されている。

学術研究では原野啓(2014)「我が国の既存住宅流通量・既存住宅流通シェアに関する一考察」があり、既存住宅流通量の定義、計算方法について整理を行ったうえで、近年の既存住宅流通シェアは50%以上になっている可能性を指摘している。

既存住宅流通シェアについては、欧米よりも圧倒的に低い、という指摘もなされている。

◎欧米比較での注意点

確かに米国や英国では80%以上が既存住宅流通シェアとなっている。日本よりも圧倒的に高い。しかし、米国では日本のような賃貸住宅市場が整備されておらず、持家中心の市場であること、社会移動率が日本や欧州の2倍程度と非常に高いこととといった状況の違いが大きいことに注意する必要がある。また、公営住宅の比率が高い独やフランス、持家率が高く日本との社会構造の類似性も指摘されている南欧の状況が正確に把握されているとは言いがたい。

そもそも既存住宅流通比率は空き家率と同様に、欧米と比較して高い・低い、という観点よりも、社会状況に応じた適正値はどのくらいなのか、という観点が必要である。

◎活性化する市場の変化

様々な調査で、住宅選択において新築住宅にこだわらないひとが増加していることが指摘されているが、それは既存住宅と新築住宅の品質差にあまり違いが見られなくなったことの影響が大きい。1995年以降の住宅では、断熱性等のハード品質も、外観デザインも間取りも現在の新築に大きく劣っているわけではない。

そして特にマンションでは、大規模化が進み新築供給されるエリアが限定的になっていることから、場所を優先する場合には既存住宅しか選択肢にない場合も多い。そのような状況から既存住宅流通比率はますます高まっていくだろう。ただし、低価格の既存住宅が増加している状況から、仲介手数料に数十万円の最低額を設定するといった見直しも検討される必要があるだろう。

(2019年11月26日掲載)

■プロフィール

そうたけし：87年九州工業大学卒業後リクルート入社。リクルートフォレントインシュア代表取締役社長、リクルート住まい研究所長を経て現職。博士（社会工学）筑波大学。