

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・供給者のニーズ調査を通じて—

伊 藤 解 子

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・供給者のニーズ調査を通じて—

伊藤 解子

- I はじめに
- II 空き家の現状と中古住宅の流通状況
- III 中古住宅流通に関する需給ニーズ等
- IV 中古住宅流通促進の課題

<要旨>

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。

<キーワード>

空き家 (Vacant House)、中古住宅 (Existing House)、商品化 (Make Commodity Value)、住宅政策 (Housing Policy)

I はじめに

1 調査研究の目的

全国的に世帯数が減少に転じる時代を迎え、空き家の増加が加速していくことが懸念されている。大量の空き家の出現は、土地利用、都市活動、社会資本等の効率低下、さらにそれらに起因する社会問題の顕在化につながる。そのような事態の深刻化を避ける対策の柱となるのが、ストックとして活用できる中古住宅の流通促進である。

しかし、空き家増加への懸念や対策の必要性が大きなものになりつつあるのに対し、空き家の実態や中古住宅の流通に関わる情報は不足している。住宅・土地統計調査で都市全体の空き家の状況はある程度把握可能であるが、具体的な「空き家像」、「中古住宅像」をとらえることは難しい。また住宅は、その種類、規模、所有関係、位置等によって抱える問題や課題は大きく異なるため、中古住宅流通対策が偏ったものや的外れなものとならないようにするためにはできるだけ幅広い情報把握が求められている。

そのような状況のもとで、北九州市を調査対象都市とし、中古住宅の商品化と流通促進に向けた基礎的な情報の収集と課題を明らかにすることが本調査研究の目的である。

なお、本調査研究は平成 21 年度に北九州市立大学が北九州市からの委託を受け、都市政策研究所が実施したものであり、本稿はその概要を紹介するものである。

2 調査研究の実施概要

空き家の実態、中古住宅の流通状況、関係者の意識などを把握するために、表 1 に示す調査を行い、それらの結果をもとに中古住宅流通促進に向けた課題の検討を行った。

表 1 実態調査・アンケート調査の実施概要

<p>調査 1：戸建て空き家実態調査</p> <p>空き家の抱える問題を明らかにするために実態調査を行った。ただし、共同住宅の空き家の判定は難しく、また入退去の動きも大きいため、調査対象は戸建て住宅に限定した。</p> <p>調査対象地区として、全市で 130 の小学校区のうち 32 小学校区を選定した。選定は、利便性、居住環境、人口動向、不動産流通状況等を勘案して行った。次に、住宅地図¹⁾ から、氏名表記がない住宅、約 3,000 件を調査対象として選定した。さらに、現地調査を行い、空き家であることが確認された 691 件について、建物や敷地の状況について目視による調査を行った。さらに、建築年や構造について不動産登記簿等から情報を得た。</p>
<p>調査 2：戸建て空き家所有者アンケート調査</p> <p>戸建て空き家の所有者の意識を知るために、郵送方式によるアンケート調査を行った。調査対象は上記の調査 1、及び従前調査²⁾ で空き家とみなされた住宅の所有者である。不動産登記簿情報から所有者の氏名・住所が特定できた 1,022 名を対象に調査票を送付し、157 の回答が得られた。回収率は 15.7%であった。</p>
<p>調査 3：マンション管理組合アンケート調査</p> <p>分譲共同住宅の空き家化の状況や管理者の意識等を知るために、アンケート調査を行った。特定非営利活動法人福岡県マンション管理組合連合会から紹介された管理組合理事長、250 名に調査票を送付し、108 の回答が得られた。(回収率 43.7%)</p>
<p>調査 4：民間賃貸住宅所有者アンケート調査</p> <p>民間賃貸住宅の空き家化の状況や所有者の意識等を知るためにアンケート調査を行った。調査対象は、市内の不動産会社 2 社から紹介された管理物件の所有者、及び拠点地区（都心・副都心の駅 1 km 圏、その他の主要駅の 500m 圏）にある築後年数 10 年以上の民間賃貸共同住宅の所有者のうち不動産登記簿情報から氏名・住所が特定できた所有者である。合わせて 2,456 名に調査票を送付し、432 の回答が得られた。(回収率 17.5%)</p>
<p>調査 5：トータルリビングショー来場者アンケート調査</p> <p>住宅に関心の高い人が、住み替えやリフォームについてどのような要望や意識をもっているかを知るためにアンケート調査を行った。</p> <p>調査対象は「第 29 回トータルリビングショー・第 11 回西日本国際福祉機器展³⁾」の来場者である。自己記入方式によるアンケートへの協力を呼びかけ 382 の回答が得られた。</p>

調査 6：不動産事業者ヒアリング調査

調査 7：リフォーム関連事業者ヒアリング調査

中古住宅流通の実態や問題点、再生・流通促進の課題等について、現場からの意見や情報の収集を目的に、不動産事業者やリフォーム関連事業者等へのヒアリングを行った。

調査対象は、市内に本社を置く不動産会社（2社）、及び「北九州市住宅リフォーム促進協議会」に加盟する事業所の代表者及び関係者（14名）である。

調査 8：賃貸用の流通物件調査

調査 9：販売用の流通物件調査

中古住宅の流通特性を把握するために実際に市場に出ている物件のデータを収集した。

情報源はインターネット上の不動産総合情報サイトとし、北九州市の物件数が最も多いものを選択した。販売用はアットホーム株式会社運営の「at home web」、(<http://www.athome.co.jp/>, 2009年6月)、賃貸用はリクルート株式会社運営の「SUUMO」(<http://suumo.jp/>, 2009年9月)を対象とした。

〔注〕

- 1) 株式会社ゼンリン「住宅地図 2009年」
- 2) 防災上問題のある空き家等について北九州市が平成 20 年度までに実施した調査
- 3) トータルリビングショーは（財）西日本産業貿易コンベンション協会が主催する西日本最大級の住宅見本市であり、住まいに関する様々な情報を専門バイヤーや一般ユーザーに紹介している。

Ⅱ 空き家の現状と中古住宅の流通状況

本章では、現地調査、アンケート調査、及び不動産流通に関する調査にもとづき、戸建て住宅、分譲共同住宅、及び民間賃貸住宅の別に、空き家の実態や中古住宅の流通状況などについて要点を示す。

1 戸建て住宅

(1) 空き家の状況

①調査 1：戸建て空き家実態調査より

ア) 建築時期の古い空き家が多い (図 1)

建築時期について、新耐震基準⁴⁾が適用されていない 1980 年以前のものが 86%を占める。

「1945 年以前」の割合が大きいのは、若松区、次いで門司区、戸畑区、小倉北区である。また、「1946～1960 年」の割合が大きいのは、戦災被害の大きかった八幡東区（33%）、次いで八幡西区（25%）である。

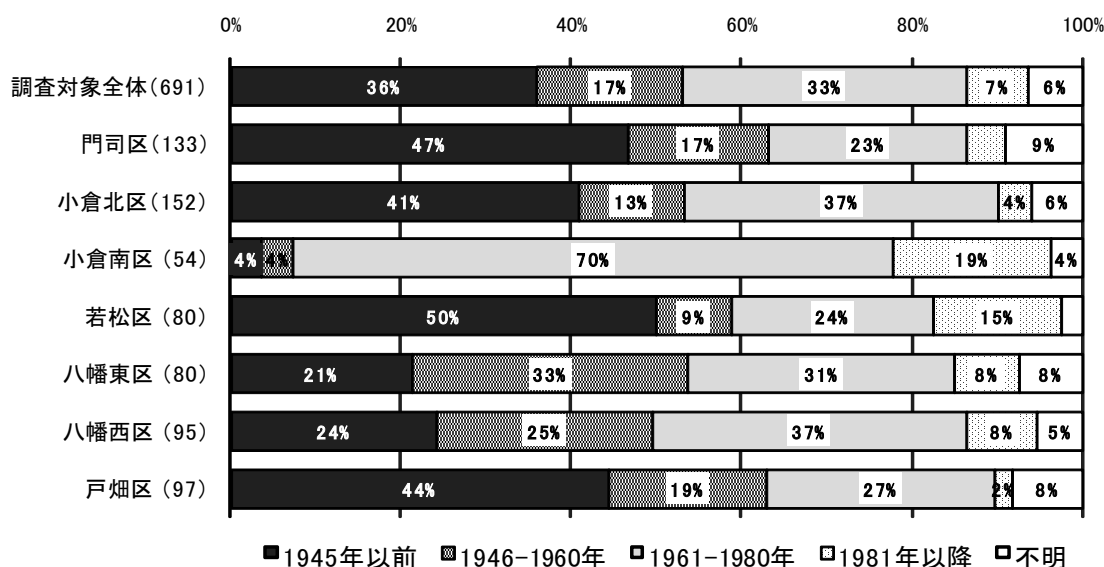


図1 行政区別・建築時期別の空き家比率 (戸建て空き家)

イ) 小規模な空き家や前面道路の狭い空き家が多い (表2)

2008年住宅・土地統計調査では、戸建て住宅のうち「50㎡未満」は2%であるのに対し、空き家に関する本調査の結果では「50㎡未満」が21%を占める。

建築年が古い方が、住戸面積が小さいものや前面道路が車両通行不可のものの割合が大きい。また、そのような規模や接道状況に問題のある空き家の割合は、戦前よりは戦後間もない「1946～1960年」に建てられたものの方が大きい。

ウ) 修理が必要な空き家が多い (表2)

外観から「居住可」と判定されたものは26%である。また、比較的小規模な修理が必要とされている「要修理・小」が36%であり、「居住可」と「要修理・小」を合わせて62%が、何らかの対策によって再生・流通が比較的図りやすい空き家とみなせる。戦前に建てられたものでも、約半分は小規模な修理で再利用が可能である。

一方、廃屋状態にあるもの、外観劣化度が大きいもの、放置状態にあるものなど、「居住不可」と「要修理・大」を合わせて20%は流通物件としての再生が困難と考えられる。

表2 建築時期別にみた空き家の状況 (戸建て空き家)

建築年	サンプル数	住戸面積			前面道路			居住の可否・修理度				
		50㎡未満	50～100㎡	100㎡以上	車両通行不可	1車線以上	2車線以上	居住可	要修理小	要修理中	要修理大	居住不可
1945年以前	249	24%	47%	29%	39%	50%	8%	17%	35%	18%	14%	13%
1946-1960年	118	33%	48%	19%	49%	38%	12%	14%	43%	16%	19%	8%
1961-1980年	147	16%	58%	26%	36%	53%	10%	32%	37%	17%	10%	3%
1980年以降	83	4%	44%	52%	20%	70%	8%	67%	20%	6%	6%	0%
合計	691	21%	48%	26%	34%	55%	11%	26%	36%	16%	13%	7%

※：不明のものを表示していないため集計結果は100%にならない

②調査2：戸建て空き家所有者アンケート調査結果より

ア) 長期間空き家化しているものが多いが、賃貸や販売を考えていない所有者が多い(表3)

5年以上、空き家となっているものが58%、その約半分の30%は10年以上の長期にわたって空き家となっている。

入居者または購入者を「募集していない、今後も募集しない」ものが54%を占める。募集しない理由として比較的回答率が高いのは、「建物を除却して空き地にする予定」が24%、「物置、倉庫にしているため」が20%である。

募集中の物件については、「購入者を募集している」と「いずれ購入者を募集したい」が合わせて27%、「賃貸入居者を募集している」と「いずれ賃貸入居者を募集したい」が合わせて16%であり、販売希望の方が多く賃貸希望の約1.7倍である。

表3 空き家化の期間(戸建て空き家)

サンプル数	1年未満	1~2年	3~5年	6~10年	11~20年	21年以上
151	5%	11%	25%	29%	24%	5%

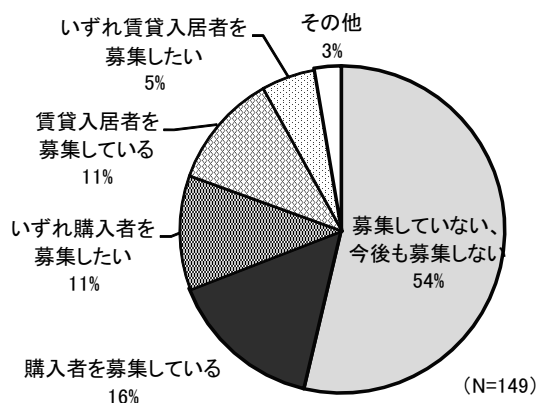


図2 入居者または購入者の募集状況

イ) 建物や設備が古くなっているものが多いが、リフォームを予定しているものは少ない(表4)

新耐震基準に基づかない1980年以前に建てられたものが92%と大部分であり、1960年以前の古いものが40%を占める。それに対して耐震診断をしたことがあるものは2%とわずかである。

また、リフォーム経験が無いものが45%であり、設備面でも高齢者対応等に遅れがみられる。しかし、今後リフォームを予定していないという回答が85%を占め、「資金的余裕がない」、「対策を行っても入居が見込めない」というのがその主な理由である。

現在、購入者または賃貸入居者を募集中の物件でも、決定の阻害理由として「建物が古くなっている」ことを挙げる所有者が多く、その回答率は58%で他の理由を大きく上回る。

ウ) 敷地面積にゆとりがないものが多い

敷地内に駐車場がないものが57%を占める。また、「駐車場がない」ことを購入者または賃貸入居者の決定阻害要因とする回答率も40%と高い。

しかし、敷地面積が200㎡未満のものが合わせて56%であり、「100㎡未満」も21%を占めることから、駐車場新設に必要な敷地面積の余地がないものが多い。

表4 高齢者対応が遅れている住宅の比率

	浴室がない	トイレが洋式でない	高齢者のための対策がない※2
戸建て空き家所有者アンケート結果	7%	30%	54%
戸建て全体(※1)	0.5%	4%	37%

※1：2008年住宅・土地統計調査結果より

※2：手すり、段差の解消等の対策が全くないもの

(2) 流通市場にある中古住宅の状況

①調査8：販売用の流通物件調査より

ア) 建築時期の比較的古い物件が多い (表5)

新耐震基準に基づかない1980年以前に建てられた物件が52%を占める。販売用の共同住宅(分譲マンション)の場合は1980年以前のもは13%であり(表10)、戸建ての方が古い物件の流通度が高い。

イ) 住戸面積が狭い物件は少ない (表5)

流通市場にある物件は100㎡以上が62%であり、「50㎡未満」の小規模な物件は2%とわずかしがなく、ほとんど流通していない。

最も多いのは「100～150㎡」で43%を占める。

ウ) 規模の大きな物件は、中古と新築との販売価格差が小さい (表5)

中古住宅の平均価格は1,813万円/戸で、新築の2,592万円/戸と比べておよそ3割安い。

比較的小規模な「50～100㎡」の物件の平均価格は中古が1,077万円/戸で新築の2,245万円/戸の約半額であるが、規模の大きな「150㎡以上」の物件では中古が3,339万円/戸で新築の3,875万円/戸よりも約1.5割安であり、あまり差はない。

②調査9：賃貸用の流通物件調査より

ア) 建築時期の比較的古い物件が多い (表6)

1980年以前に建てられた物件が60%で新耐震基準以前のものの方が多い。賃貸用の共同住宅の場合は1980年以前のもが10%であり(表14)、販売物件と同様に賃貸物件も、戸建ての方が共同住宅よりも古い物件の流通度が高い。

イ) 共同住宅に比べて住戸面積が広く家賃単価は安い (表6)

70㎡以上のものが59%を占める。賃貸用の共同住宅では70㎡以上のものは5%しかなく(表14)、規模の差は大きい、そのため、床面積当たりの平均家賃単価は915円/㎡で、共同住宅の1,353円/㎡に比べておよそ3割安い。

表5 販売用物件の状況(戸建て住宅)

建築時期	住戸面積	販売広告件数(戸)		平均価格(万円/戸)	
		比率	中古	新築※1	
全体	合計・平均	660	100%	1,813	2,592
	50㎡未満	15	2%	750	1,350
	50～100㎡	235	36%	1,077	2,245
	100～150㎡	284	43%	1,801	2,811
	150㎡以上	126	19%	3,339	3,875
1981年以降 (新築を除く)	計・平均	320	48%	2,307	-
	50㎡未満	5	1%	778	-
	50～100㎡	64	10%	1,448	-
	100～150㎡	168	25%	2,016	-
	150㎡以上	83	13%	3,651	-
1980年以前	計・平均	340	52%	1,348	-
	50㎡未満	10	2%	736	-
	50～100㎡	171	26%	938	-
	100～150㎡	116	18%	1,489	-
	150㎡以上	43	7%	2,738	-

※1：ここでは築後5年以内を新築とした(以下同様)

表6 賃貸用物件の状況(戸建て住宅)

建築時期	住戸面積	賃貸広告件数(戸)		家賃単価(円/㎡)
		比率		
全体	合計・平均	126	100%	915
	30㎡未満	3	2%	1,446
	30～50㎡	19	15%	1,086
	50～70㎡	30	24%	994
	70㎡以上	74	59%	817
1981年以降 (新築を除く)	計・平均	50	40%	938
	30㎡未満	2	2%	1,618
	30～50㎡	5	4%	1,037
	50～70㎡	10	8%	1,100
	70㎡以上	33	26%	832
1980年以前	計・平均	76	60%	899
	30㎡未満	1	1%	1,103
	30～50㎡	14	11%	1,103
	50～70㎡	20	16%	941
	70㎡以上	41	33%	804

ウ) 建築時期の新旧による家賃差は小さい (表 6)

1980 年以前に建てられた物件の平均家賃単価は 899 円/m²であり、一方、1981 年以降に建てられたものは 938 円/m²である。その差は小さく 4%程度である。

(3) まとめと考察

ア) 戸建て住宅の流通件数は少ないが、今後急増が見込まれる

戸建ての中古住宅の流通物件数は共同住宅に比べてかなり少なく、なかでも賃貸用の戸建て住宅の物件数が少ない。しかし今後は、加齢や死亡、経済事情などから戸建て住宅を維持できなくなる人が増え、流通市場に登場するものが急増すると予想されている。

イ) そのままでは流通商品化できない空き家が多い

現在空き家となっているものの大部分は、そのままでは流通商品化できない物件である。

5 年以上の長期にわたって空き家となっているものが大半を占め、そのなかには、廃屋状態にあつて放置されているものなど、再利用よりも除却が必要な物件もかなりみられる。また、斜面地や旧来の市街地では、前面道路や敷地が狭く車両通行や駐車場が確保できない場所に多く空き家が生じている。

ウ) 旧くても再利用可能なものは多い

現在流通している戸建て物件は、販売用、賃貸用いずれも過半数は 1981 年以前に建てられたものであり、共同住宅に比べて建築時期の古いものの割合が大きい。

戦前に建てられたものでも、約半分は小規模な修理で再利用可能である。

エ) 旧くても一定水準以上であれば、商品価値を再生・維持できる可能性がある

戸建て住宅は、共同住宅に比べて建築時期の新旧による販売価格や家賃の差が小さい。

販売物件の販売額を決定するのは主に土地価格であり、決定判断にはまず場所や広さが重視され建物の新旧にはあまり左右されない。また賃貸物件でも 70 m²以上のものは新旧の家賃差がほとんどなく、一定規模以上であれば古いものでも需要があると考えられる。

2 分譲共同住宅

(1) 空き家の状況

○調査 3 : マンション管理組合アンケート調査より

ア) 空き家を抱えたことがあるものが多く、一部を賃貸しているものが多い (表 7)

本調査のアンケート対象である福岡県マンション管理組合連合会には早い時期に建設されたマンションの管理組合が多く参加していることから、寄せられた回答も 1990 年以前に建てられたものが多く 85%を占めている。

そのような、サンプル特性を反映した結果であるが、これまでに空き家を抱えたことがあるというマンションが 68%あり、そのうち現在空き家を抱えているものは 47%である。

表 7 賃貸物件の割合 (分譲マンション)

サンプル数	全住戸数に占める賃貸戸数の比率				
	10%未満	10~20%	20~30%	30%以上	なし不明
108	46%	26%	10%	3%	14%

また、区分所有者が賃貸経営している住戸があるマンションが多く 86%を占める。ただし、賃貸物件の割合が全戸数の 3 割を超えるマンションは 3%にとどまっている。

イ) 駐車場やオートロックシステムがないものの空き家化が進んでいる (表 8)

設備状況によって空き家化の状況をを比較すると、駐車場がないマンションでは 88%が空き家を抱えたことがある。また、オートロックシステムがないマンションでは空き家を抱えたことがあるものが 71%であり、オートロックシステムがある場合の 44%と比較してその差は大きい。1990 年以前に建てられたものでオートロックシステムになっているものは少ない。

表 8 設備・道路条件・立地条件別にみた空き家化の状況 (分譲マンション)

		サンプル数	空き家を抱えたことがある	空き家を抱えたことはない
平均		108	67 %	33 %
駐車場	1 台/戸以上	21	56 %	44 %
	1 台/戸未満	74	69 %	31 %
	駐車場なし	8	88 %	13 %
オートロックシステム	なし	87	71 %	29 %
	あり	16	44 %	56 %
前面道路幅員	6m 以上	40	58 %	43 %
	6m 未満	60	77 %	23 %
最寄駅からの距離	1km 以上	55	78 %	22 %
	1km 未満	66	62 %	38 %

ウ) 前面道路が狭いものや駅から遠いものの空き家化が進んでいる (表 8)

道路条件や立地条件によって空き家を抱えたことがあるものの割合をみると、前面道路が 6m 未満の場合には 77%、また最寄駅からの距離が 1 km 以上の場合には 78%であり、いずれも相対的に高い割合となっている。

エ) 区分所有者の高齢化が懸念されている (表 9)

約半数のマンションでは、65 歳以上の高齢者がいる世帯が 30%を超えており、50%を超えているものも約 2 割ある。また、管理組合運営上の課題として「区分所有者の高齢化」が多く、その回答率は 55%で最も高い

表 9 管理組合運営上の問題点 (分譲マンション)

サンプル数	区分所有者の高齢化	無管理組合活動の増加	管理組合長の選任が困難	理事長の選任が困難	増加しない居住者の守	居住者の守	足修繕積立金の不足	の大規模修繕工事	賃貸住戸の増加	の管理費等の滞納	ブル住者間のトラブル	特にな	建て替え	の居住目的外住戸	その他	わからない	犯罪の増加の内
108	55 %	43 %	37 %	21 %	20 %	20 %	19 %	17 %	7 %	7 %	6 %	2 %	1 %	1 %	0 %		

複数回答であるため、合計は 100%にならない。

(2) 流通市場にある中古住宅の状況

①調査 8 : 販売用の流通物件調査より

ア) 耐震性や住戸面積が一定水準以上のものが多い (表 10)

流通市場にあるものは、1981 年以降に建てられた物件が 87%で、大部分が新耐震基準に適合している。

住戸面積は 50 m²以上が 93%、70 m²以上が 45%で、ファミリー対応可能な物件が多い。

イ) 中古と新築の価格差、また中古の建築時期の新旧による価格差が大きい (表 10)

平均価格は 896 万円/戸であり、新築の 2,005 万円/戸に比べて半額以下である。

また、建築時期が 1980 年以前のものの平均価格は 516 万円/戸であり、1981 年以降の 951 万円/戸に比べて約 3 割安い。

②調査 9：賃貸用の流通物件調査より

ア) 比較的新しいものが多く、家賃単価も比較的高い (表 10・表 14)

賃貸用流通物件のなかには分譲マンションの一部を賃貸しているもの、いわゆる「分譲賃貸」が含まれるが、それらを特定するのは難しいことから、ここでは、マンションタイプの賃貸住宅のうち「70㎡以上」のものを「分譲賃貸」に相当するものとして、概況をみていく(表 14)。

「分譲賃貸」とみなされるマンションタイプの賃貸住宅の平均家賃単価は 1,170 円/㎡であり、アパート等の 953 円/㎡に比べて約 2 割高く、また一戸建の 817 円/㎡に比べて約 4 割高い。

イ) 建築時期の新旧による家賃差が大きい (表 11・表 14)

建築時期が 1981 年以降ものの平均家賃単価は 1,183 円/㎡であるが、それに比べて建築時期が 1980 年以前のものは約 3 割安く 852 円/㎡であり、アパート等や一戸建てと同程度の単価となる。

表 10 販売用流通物件の状況 (分譲マンション)

建築時期	住戸面積	販売広告件数 (戸)		平均価格 (万円/戸)	
			比率	中古	新築
全体	合計・平均	717	100%	896	2,005
	50㎡未満	50	7%	304	-
	50～70㎡	344	48%	699	1,150
	70～100㎡	301	42%	1,145	2,158
	100㎡以上	22	3%	1,904	3,157
1981年以降 (新築を除く)	計・平均	626	87%	951	-
	50㎡未満	39	5%	287	-
	50～70㎡	287	40%	747	-
	70～100㎡	280	39%	1,180	-
	100㎡以上	20	3%	1,956	-
1980年以前	計・平均	91	13%	516	-
	50㎡未満	11	2%	366	-
	50～70㎡	57	8%	456	-
	70～100㎡	21	3%	677	-
	100㎡以上	2	0%	1,380	-

表 11 賃貸用流通物件の状況 (分譲マンション)

建築時期	住戸面積	賃貸広告件数 (戸)				家賃単価 (円/㎡)			
		計	共同住宅		参考 一戸建 (表 6)	平均	共同住宅		参考 一戸建 (表 6)
			マンション (注 5)	参考 アパート等 (表 14)			マンション (注 5)	参考 アパート等 (表 14)	
全体	70㎡以上	423	313	36	74	1,090	1,170	953	817
1981年以降	70㎡以上	363	301	29	33	1,135	1,183	979	832
1980年以前	70㎡以上	60	12	7	41	819	852	846	804

※：不動産広告で、アパート、ハイツ、タウンハウス、長屋といった表示がされているタイプの賃貸住宅

(3) まとめと考察

ア) 築年数によって設備面の差が大きい

流通市場にある分譲マンションは大部分が新耐震基準にもとづいて建てられたもので、構造上の安全面で差はないといえる。しかし、設備面では新しいものと比較的古いものの

差は大きい。特に近年ニーズが高いオートロックシステムは 1990 年以前に建てられたものにはほとんど設置されておらず、それが中古物件の流通阻害要因となっている。

イ) 立地条件や環境条件によって空き家化に差がみられる

駅から遠い物件の空き家化が進んでいるのは、買物や通院などの利便性に問題があるためと考えられる。一方、前面道路が広いものは空き家化が比較的進んでいないが、その理由は車の利用しやすさや日照・通風などの環境面での条件が比較的良好いためと考えられる。

ウ) 販売価格が下がり、買い手に有利な状況となっている

中古マンション価格が下がり、賃貸共同住宅よりも広い物件を、家賃並み、またはそれ以下の費用で取得できるようになっている。安く購入して賃貸経営すれば利益率が高いという「うまみ」があり、投資用物件としての利用可能性も高くなっている。

エ) ファミリータイプの賃貸住宅としての活用可能性は高い

規模の大きい賃貸住宅は家賃単価が低くならざるを得ないためファミリータイプの民間賃貸住宅の供給は少なく、その不足をいわゆる「分譲賃貸」が補っている。マンションの家賃単価はアパート等よりも高いことから、マンション販売価格の下落が大きい状況のなかで、売るよりも貸す方が有利となる場合も多い。また設備、管理体制などもアパート等に比べ整っていることから、手を加えることによって付加価値の向上が図りやすい。

3 民間賃貸住宅

(1) 空き家の状況

①調査 4：民間賃貸住宅所有者アンケート調査より

ア) 空き家を抱えたことがあるものが大部分である (表 12)

入居者が決まらずに空き家化する賃貸住宅が増えており、2008 年の住宅・土地統計調査結果によると、市内の空き家総数の約 6 割は賃貸用の住宅の空き家である。

アンケート調査の結果からも空き家化の状況は明白であり、現在、空き家を抱えているものが 60%、さらに以前に空き家を抱えたことがあるものを合わせると 79% を占め、大部分が空き家対策を迫られた経験があることがわかる。

表 12 住宅タイプ別にみた空き家化の状況 (民間賃貸住宅)

住宅タイプ	サンプル数	現在、空き家がある	抱えていた以前、空き家を	すも空き家になつて入居者が	家がこれまでも空き家でない	
平均	367	60%	19%	16%	5%	
戸建・長屋	49	27%	29%	20%	24%	
共同住宅	1-2 階	109	67%	23%	8%	2%
	3-5 階	141	66%	13%	18%	3%
	6 階以上	68	63%	18%	18%	1%

イ) 建築時期が古いものほど空き家化が進んでいる(図 3)

建築時期が古い賃貸住宅ほど抱える空き家の割合は高くなっている。空き家を抱えている賃貸住宅のうち建築時期が 1980 年以前のものでは、賃貸住戸数の半分以上が空き家となっているものが約 1/3 がを占めており、厳しい経営状況にあることがわかる。

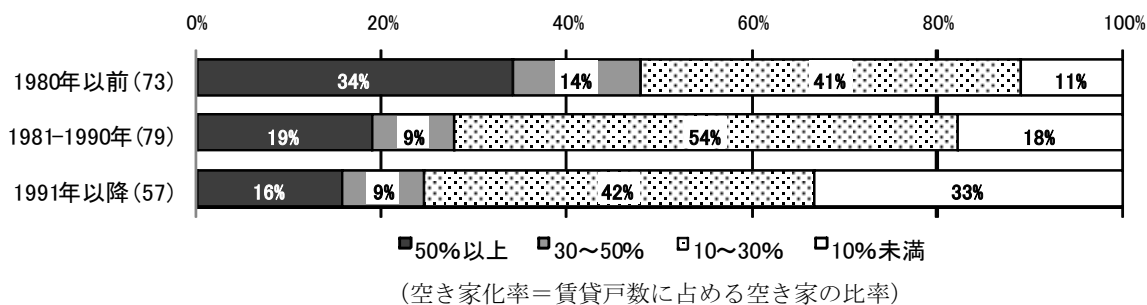


図3 建築時期別にみた空き家化の状況（民間賃貸共同住宅）

ウ) 駐車場が不足しているものやエレベーター、オートロックシステムがないものの空き家化が進んでいる（表13）

駐車場が全戸に1台以上用意されている場合には空き家を抱えるものは44%であるが、1台未満では67%、駐車場が用意されていない場合は66%であり、明らかに差がみられる。

また、エレベーターのないものでは70%、オートロックシステムがないものでは72%が空き家を抱えており、両設備の無いことが空き家化に影響している。

エ) 駅から近いものの空き家化が進んでいる（表13）

駅に近いところでは、建築時期の古い賃貸住宅が多く残っていることやワンルームマンションの供給過剰などによって空き家が増加している。

オ) 面積の広いものや家賃が高いものは、比較的空き家化が進んでいない（表13）

住戸面積が60㎡以上のものでは、空き家を抱えるものは30%であり、60㎡未満のものに比べて半分以下である。

また、家賃が6万円以上のもので空き家を抱えているものは38%であり、家賃が安いものよりも家賃の高いものの方が入居率が高い。

カ) 入居者が決まらない大きな理由は類似物件の供給過剰（図4）

空き家が解消できない理由として、「同じような広さや間取りの物件が供給過剰」が最も多く回答率は44%である。

表13 設備・立地条件・規模・家賃別にみた空き家化の状況（民間賃貸住宅）

	サンプル数	現在、空き家がある	以前、空き家を抱えていた	空き家がすくなく決まっても入居者がいない	これまで空き家を抱えていない	
エレベーター	あり	93	58%	19%	20%	3%
	なし	224	70%	11%	17%	2%
オートロックシステム	あり	56	48%	25%	21%	5%
	なし	147	72%	11%	16%	1%
最寄駅からの距離	500m未満	119	71%	13%	13%	3%
	500m~1km	111	54%	24%	17%	4%
	1km以上	65	53%	22%	15%	10%
住戸面積	30㎡未満	103	72%	15%	12%	2%
	30~60㎡	177	69%	15%	15%	1%
	60㎡以上	87	30%	32%	21%	17%
家賃月額	4万円未満	111	69%	16%	13%	2%
	4~6万円	149	68%	17%	14%	1%
	6万円以上	101	38%	26%	21%	16%

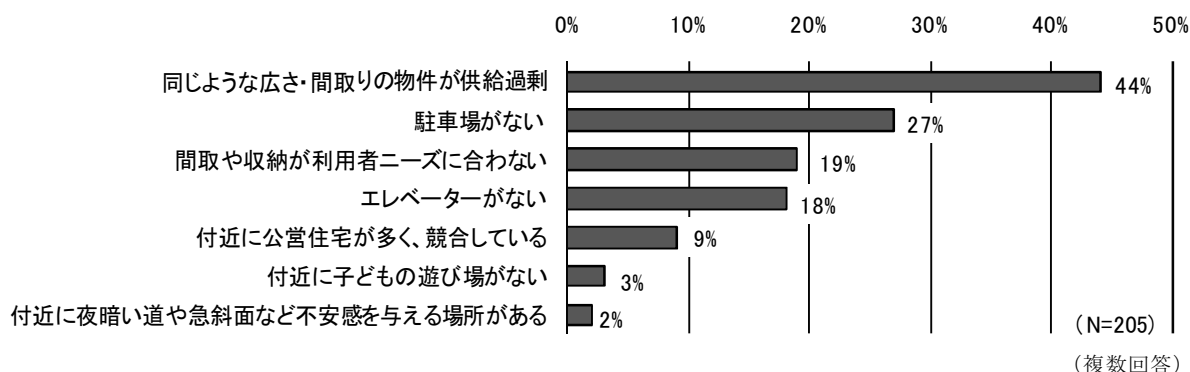


図4 入居者が決まらない理由（民間賃貸住宅）

（2）流通市場にある中古住宅の状況

①調査8：賃貸用の流通物件調査より

ア) 古い物件は少なく、住戸面積が狭い物件が多い（表14）

入居者募集中の物件に1981年以前に建てられた古い物件は少なく、約10%しかない。また、間取りでいえばワンルームマンションや2K以下に相当する「30㎡未満」が36%であり、小規模な物件が多い。一方、3LDK以上に相当する「70㎡以上」は5%と少ない。

イ) マンションタイプの家賃単価が比較的高い（表14）

マンション⁵⁾の平均家賃単価は1,385円/㎡で、アパート等の1,295円/㎡に比べて約1割高く、また一戸建の915円/㎡に比べて約5割高い。

表14 民間賃貸住宅の状況

建築時期	住戸面積	募集件数(戸)						家賃単価(円/㎡)				
		共同住宅						参考 一戸建 (表6)	共同住宅			参考 一戸建 (表6)
		計		マンション 注5)		アパート等 ※			計	マンシ ョン	アパ-ト等	
比率	比率	比率	比率	比率	比率							
全体	合計・平均	6,763	100%	4,311	100%	2,452	100%	126	1,353	1,385	1,295	915
	30㎡未満	2,468	36%	1,653	38%	815	33%	3	1,630	1,634	1,621	1,446
	30～50㎡	1,941	29%	1,159	27%	782	32%	19	1,294	1,361	1,198	1,086
	50～70㎡	2,005	30%	1,186	28%	819	33%	30	1,101	1,117	1,078	994
	70㎡以上	349	5%	313	7%	36	1%	74	1,148	1,170	953	817
1981年 以降	計・平均	6,064	90%	3,833	89%	2,231	91%	50	1,388	1,425	1,322	938
	30㎡未満	2,376	35%	1,604	37%	772	31%	2	1,640	1,639	1,642	1,618
	30～50㎡	1,567	23%	936	22%	631	26%	5	1,352	1,427	1,249	1,037
	50～70㎡	1,791	26%	992	23%	799	33%	10	1,121	1,150	1,084	1,100
	70㎡以上	330	5%	301	7%	29	1%	33	1,165	1,183	979	832
1980年 以前	計・平均	699	10%	478	11%	221	9%	76	1,048	1,060	1,018	899
	30㎡未満	92	1%	49	1%	43	2%	1	1,366	1,468	1,244	1,103
	30～50㎡	374	6%	223	5%	151	6%	14	1,043	1,080	984	1,103
	50～70㎡	214	3%	194	5%	20	1%	20	938	947	849	941
	70㎡以上	19	0%	12	0%	7	0%	41	850	852	846	804

※：不動産広告で、アパート、ハイツ、タウンハウス、長屋といった表示がされているタイプの賃貸住宅
情報源：リクルート株式会社「SUUMO」(<http://suumo.jp/>,2009年9月)

ウ) 建築時期の新旧による家賃差が大きい (表 14)

建築時期が 1980 年以前の物件の平均家賃単価は 1,048 円/m²であり、1981 年以降の物件の 1,388 円/m²に比べて約 2.5 割安い。

②調査 6：不動産事業者ヒアリング調査より

前記の調査 8 の結果はインターネット上で広告募集を行っているものであるが、それ以外のものも多く、賃貸住宅の空き家の約 3 割は広告による入居者募集を行っていない。地元の縁故などを頼みに募集しているものも少ないが、大部分は老朽化などの問題を抱え商品化できないものである。北九州市では賃貸住宅の更新が遅れており古い物件が多いが、新耐震基準以前の物件やエレベーターが無い物件は、「リフォームしてもペイしない」、「銀行の融資も得られない」という状況にある。

(3) まとめと考察

ア) 賃貸住宅では大量の空き家が生じており市況が悪化している

賃貸住宅経営者の約 8 割は空き家を抱え対策を必要とした経験がある。建築時期が 1980 年以前 (築 30 年以上) のものでは、空き家率が 50%を超えるものがおよそ 1/3 を占めるが、入居者を得ることが難しい状況となっている。

イ) 需給のアンバランスによって狭小な空き家が増加している

比較的新しいものでも、家賃単価が高い小規模物件 (ワンルームマンションなど) に供給が偏って過剰となり、インターネット広告物件の約 4 割を 30 m²未満のものが占める状況となっている。また、相対的に地価が高い場所で小規模物件が多く供給されたことから駅徒歩圏で空き家が多く生じる結果となっている。

ウ) 古い物件や問題のある物件は入居者の確保がますます難しくなっている。

古いものは駐車場やエレベーター、オートロックシステムなどの設備がないものが多く、そのために新しいものと競合できず空き家化が進んでいる。

インターネット広告では新しいものが優先され、約 9 割が 1981 年以降 (新耐震基準以降) の物件であり、それ以前のは新規入居者を確保するための商品価値が低い (ほとんどない) とみなされている。また、老朽化や損傷、入居者に起因するトラブルなどによって新規入居者の募集ができないものが増えつつある。

エ) 広い物件は比較的に入居者が決まりやすい

家賃が高いものの方が空き家化が進んでいないことから、広さや設備の水準が高ければ家賃がそれなりに高くとも借り手がいることがわかる。

そのため、設備水準が比較的高い分譲賃貸や、面積が比較的広い戸建て賃貸が増えれば、小規模な物件の空き家化はさらに進むと考えられる。

[注]

4) 現在の建築基準法の「耐震基準」は、震度 5 程度の地震時に建物が壊れないこと、ま

た震度6程度の地震時でも建物が倒壊せず中にいる人の安全を確保することを目的に1981年に定められた。以前の基準と区別するために「新耐震基準」と呼ばれている。

5) 広告で用いられる「アパート」と「マンション」の違いに明確な定義はないが、一般的に、木造や軽量鉄骨造の準耐火・低層物件が「アパート」、鉄骨鉄筋コンクリート造や鉄筋コンクリート造などの耐火構造の集合住宅が「マンション」とされている。

Ⅲ 中古住宅流通に関する需給ニーズ等

本章では、アンケート調査やヒアリング調査にもとづき、需要者、供給者、及びリフォーム関係者の別に、中古住宅の流通に関してどのようなニーズや問題意識を有しているかについて要点を示す。

1 需要者のニーズ等

①調査5：トータルリビングショー来場者アンケート調査より

ア) 若い世代の多くが戸建て住宅購入を希望している(表15)

本調査は住宅への関心はかなり高いリビングショーの来場者を対象にしている。そのため、賃貸住宅を借りたいという希望者は少なく、若年齢層は住宅購入、高年齢層はリフォームの希望者が多いという結果はある程度予想できた。そのなかで着目されるのは、20歳代の戸建て住宅購入希望者が55%を占めており、マンション購入希望者の10%を大きく上回っていることである。

できるなら戸建てを選びたいという志向は、依然として高いことがわかる。

イ) 設備や広さへの要望が高い(表16)

表15 住み替えやリフォームの希望

年齢	サンプル数	したい戸建てを購入	マンションを購入したい	賃貸共同住宅を借りたい	たい戸建てを借り	たいリフォームし	その他	い希望してない
全体	370	30%	6%	2%	1%	23%	4%	35%
20歳代	108	55%	10%	1%	2%	10%	3%	19%
30歳代	72	35%	6%	4%	1%	14%	3%	38%
40歳代	57	14%	2%	2%	2%	25%	7%	49%
50歳代	58	12%	2%	2%	0%	36%	5%	43%
60歳代以上	62	10%	6%	2%	2%	39%	0%	42%

表16 住み替えやリフォームを希望する理由

	サンプル数	持ち家がほしい	らにも住みたい広い家	た良もいつか家に設備の	わ家つ族構成が変	い場もか所らにと住み利たな	かを住ら減宅ら費した負担	住良もみいつたとこ環からにの	その他
全体	241	32%	20%	28%	15%	4%	9%	9%	10%
一戸建を購入したい	110	61%	31%	17%	5%	4%	9%	10%	3%
現在の家をリフォームしたい	84	1%	5%	56%	24%	-	5%	-	13%
マンションを購入したい	21	38%	14%	10%	10%	-	24%	10%	10%
賃貸住宅を借りたい	7	-	43%	-	29%	29%	29%	43%	-
一戸建を借りたい	5	-	40%	-	20%	-	-	20%	20%

複数回答：横計は100%にならない

戸建て購入希望の理由として、持ち家がほしいという理由の他には広い家に住みたいという要望が高く、設備よりは広さが重視されている。一方、リフォーム希望の理由は設備の向上や家族構成の変化への対応が大部分である。

ウ) 中古住宅のメリットは価格とリフォームしやすさ (図5・図6)

購入希望者のうち、「主に中古住宅を検討したい」という回答は少ないが、「新築を優先するが中古住宅も検討したい」を合わせると59%が中古住宅を検討対象と考えている。

その理由として「価格が安い」が最も多く約8割を占め、その他にも、「同程度の予算で新築よりグレードの高い物件が買える」、「同程度の予算で新築より良い地域の物件が買える」といった価格面でのメリットを理由とする回答が比較的多い。また、「価格が安い」に次いで多かったのは、中古住宅を購入後に「リフォームなど手を加えて自分好みの家にできる」という回答であり、これは中古住宅ならではの大きなメリットである。

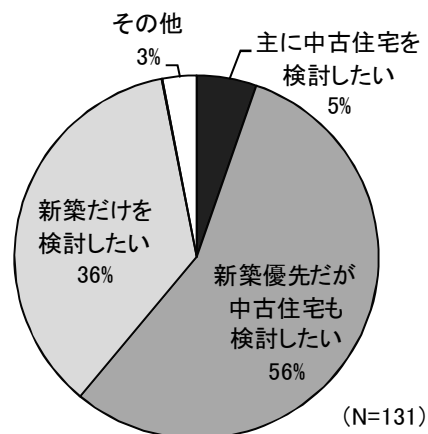


図5 住宅購入の検討対象
(中古・新築)

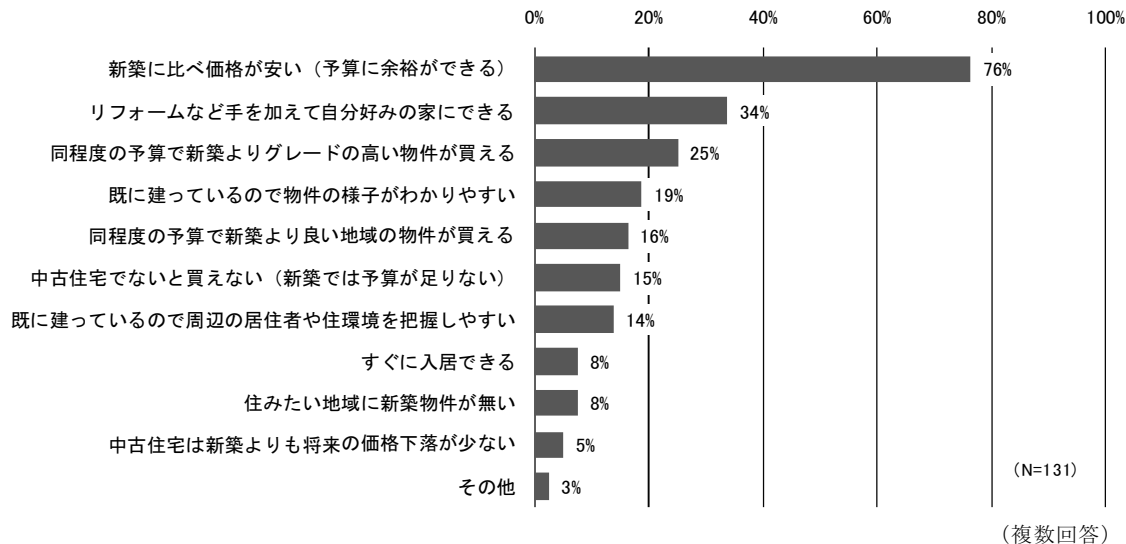


図6 中古住宅の購入を検討する理由

エ) 中古住宅を買うとき気になるのは、価格よりも隠れた欠陥や不具合 (図7)

中古住宅を検討する場合に気になることや不安なこととして、最も回答が多かったのは「隠れた不具合や欠陥」であり「価格の適正さ」を上回った。

耐震性や耐火性など「住宅の構造が安全かどうか」を気にするという回答も比較的多く、これも隠れた不具合や欠陥と同様に住宅の品質に関する不安である。

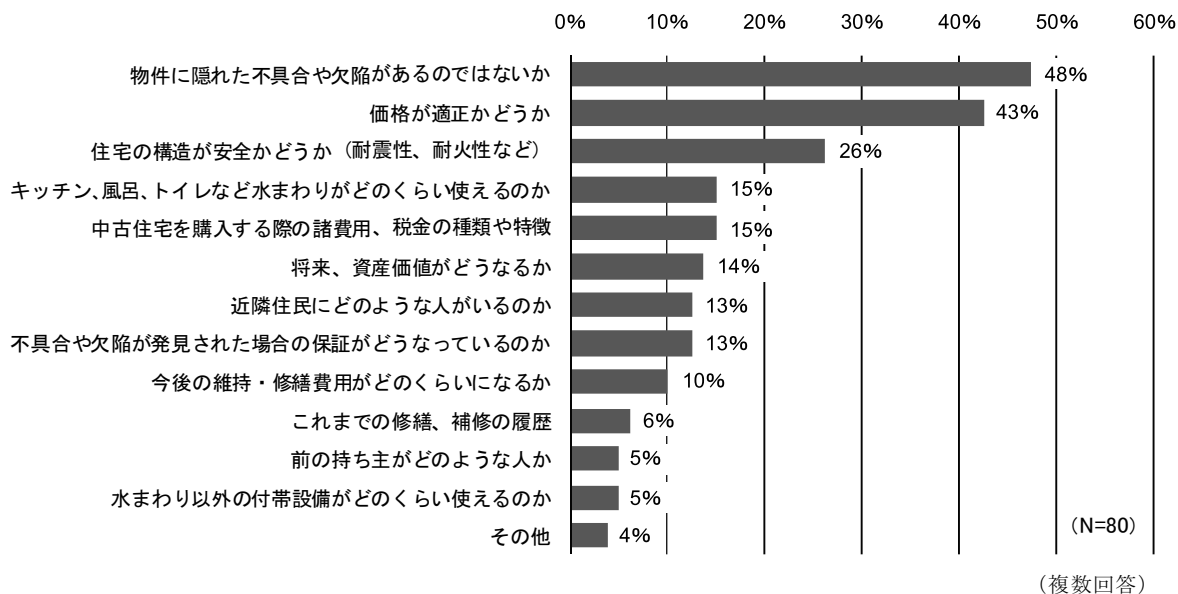


図7 中古住宅の購入について気になることや不安なこと

②調査6：不動産事業者ヒアリングより

直接、需要者に接している不動産事業者へのヒアリングによって、住み替え希望者の住宅に関するニーズの現状や動向について知ることができた。

〔購入物件について〕

ア) 住宅価格の値下がりによって、賃貸より購入が選ばれる傾向が強まっている

- ・家賃と住宅ローンを比較して賃貸か購入かを判断する際、その比較基準は、かつては月額10万円程度だったが、住宅価格の値下がりによって現在は7万円程度となっている。

イ) 買い手によるリフォームが増えている

- ・売買物件のリフォームは、買い手が購入後に行う場合が多くなっている。
- ・売り手はリフォームの手間と費用を省くことができ、その費用分を上乗せせずに販売できることから、実質的な値下げとなる。

〔賃貸物件について〕

ウ) 購入よりも賃貸の場合の方が新しいものへのニーズが高く、外見が重視される

- ・建築後10年前後の物件でも「古い」と思われる。
- ・ワンルームで築15年以上、風呂とトイレが一緒という物件は、もう借り手がつかない。
- ・単身よりファミリーの方が新しい物件を好む傾向にある。
- ・購入者よりも賃貸の借り手の方が、建物の「見かけ」を重視する。

エ) リノベーション物件や戸建ての賃貸物件は、入居者が決まりやすい

- ・リノベーションを行った物件は、建築時期がかなり古いものでも、普通の中古物件より人気がある。
- ・戸建て住宅の賃貸物件は、空き家になっても比較的早く入居者が決まりやすい。

オ) 入居期間が限られるものは入居者が決まり難い

- ・基本的に長く住みたい人が多いため、定期借家契約付きの物件は人気がなく、2割程度家賃を下げなければ入居者が決まり難い。

カ) 経済的理由などで、住み替えの動きが小さくなっている

- ・かつては2～3年で住み替える動きが多かったが、現在は平均入居期間がおよそ5～6年となっている。
- ・市内外との転出入が減少しただけでなく、市内の住み替えの動きも小さくなっている。

[共通]

キ) エレベーターやセキュリティ対策へのニーズが高い

- ・戸建ての持ち家からエレベーター付マンションなどへ住み替える高齢者が増えている。
- ・オートロックシステムなどの安全対策は、女性にとっては必須条件となっている。
- ・周辺の道路に街灯があることも、入居や購入を決める場合の重要な条件となっている。

ク) 選択眼が厳しくなっている

- ・物件が増えて価格が下がるなか、賃貸の場合も購入の場合も、じっくり時間をかけて選ぶ人が増えている。

2 供給者のニーズ等

○調査2～4：戸建て空き家所有者、マンション管理組合、及び民間賃貸住宅所有者へのアンケート調査より

住宅所有者へのアンケート調査によって、既に不動産市場に住宅を供給している所有者や今後供給する可能性のある所有者には、次のようなニーズがあることが明らかになった。

ア) 持ち家は「貸したい」人より「売りたい」人の方が多い

- ・戸建ての空き家について、購入者や入居者を現在募集中、あるいは今後募集したいと所有者が考えている物件のうち、現在と今後の意向を合わせて、購入者募集物件の方が賃貸入居者募集物件よりも約6割多い(表3)。
- ・分譲マンションでは、販売募集中の空き家の方が賃貸募集中の空き家より約3割多い。

イ) 情報化対策へのニーズが多い(図8)

- ・空き家対策に役立つ公的支援策として「物件紹介システム」を選んだのは、戸建て空き家所有者とマンション管理組合の約3割、民間賃貸住宅経営者の約5割で、いずれも第1位であった。
- ・情報化対策に関する個別意見として、民間賃貸住宅経営者からは物件広告について不動産事業者の連携を求める声が比較的多く、また、物件情報だけでなく家賃相場や周辺環境などに関する情報提供を望む声もあり、さらに、貸借双方の情報交換促進、高齢者にも分かりやすいシステム構築などが求められている。

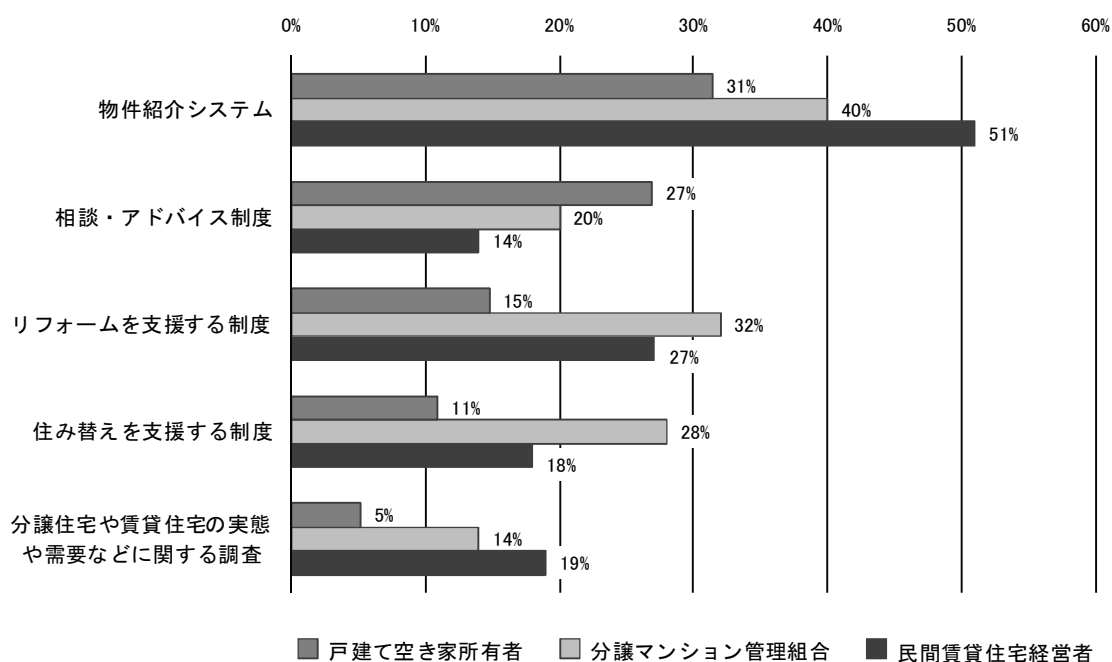


図8 空き家対策に役立つ公的支援策

ウ) リフォーム支援へのニーズが多い(図8)

- ・民間賃貸住宅では約4割が大規模修繕やリフォームを予定しており、分譲マンション管理組合も約5割が積極的に修繕や改修を検討している。
- ・空き家対策に役立つ公的支援策として「リフォームを支援する制度」を選んだ人は、民間賃貸住宅経営者と分譲マンション管理組合では約3割で、いずれも第2位であった。
- ・リフォーム支援策に関する個別意見としては高齢者対応やエコ対応のリフォームへの補助・融資に関するものが比較的多く、また、分譲マンション管理組合では、築年数だけでなく管理組合の積立金貯金額や信用性を考慮した融資を希望する声がある。
- ・リフォーム支援策については、少数ながら、利用者のリフォームニーズを把握するためのアドバイス、借り手がリフォームしやすいような対策、またメンテナンス対策も合わせて、定期検査への補助、長期の修繕計画の義務化、借り手と貸し手による補修費積立制度、即時修理対応システムなどを望む声がある。

エ) 戸建て所有者は相談・アドバイスへのニーズが多い(図8)

- ・戸建て空き家所有者は、「物件紹介システム」とほぼ並んで約3割が「相談・アドバイス制度」が空き家解消に役立つと考えている。

3 仲介・リフォーム関係者のニーズ等

○調査6・7：不動産事業者及び北九州市住宅リフォーム促進協議会へのヒアリングより
仲介・リフォームを手がける当事者へのヒアリングによって、中古住宅の流通促進につ

いて次のような意見や示唆を得ることができた。

ア) まず、空き家化を防ぐ対策が必要

- ・空き家になる前に、現入居者の退却を防ぐための再投資（テナントリテンション）を行う方が、リノベーションよりも有利である。
- ・空き家になっているものは問題が見え難く、取り扱いに消極的にならざるを得ない。

イ) ビジネスとして成り立つ物件の流通促進対策が必要

- ・利用価値の高いものへの対策が必要である。
- ・かなり古い物件でも、買い手にメリットがあれば行政のモデル事業になり得る。
- ・築 20 年以上の物件は、普通のリフォームでもかなり費用がかかるので、リノベーションの対象となりやすい。
- ・再利用できないものの除却についても対策が必要である。

ウ) ビジネスとして成り立つ場所での流通促進が必要

- ・立地がよければ、リフォームなどによって付加価値を高めることができるため、商品化しやすい。
- ・都心は新築物件と中古物件との価格差が大きいことから、安く買える中古住宅を選ぶことのメリットは大きい。
- ・学校や店舗が整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。
- ・個別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望ましい。
- ・暮らしやすいが高齢化が進んでいるところを変えていくことが北九州市のテーマでありそのような場所は物件が売れるのも早い。
- ・斜面地の住宅の商品化には、道路整備、防災・危険対策の必要性が高い。

エ) リフォームやリノベーションのための資金調達の円滑化が必要

- ・銀行が不動産に対する融資に消極的で、資金調達の苦勞が大きい。

オ) 関係者の連携による流通システムづくりが必要

- ・売りたい人、貸したい人が気軽に登録できる住情報センターが必要である。
- ・信頼のおける中古住宅情報や市場分析を示すことが行政の課題である。
- ・市、公社、県の住情報のトータルなシステムが必要である。
- ・住宅性能を中立的立場で判断するという建築士会の役割を果たすために、建築士の登録システムが必要である。
- ・いろいろなステージの人のニーズに合った「住宅の回し方」のシステムが大事である。
- ・インターネットを活用して中古住宅の「流行」を生み出せば需要を喚起できる。
- ・リフォーム、リノベーションを喚起するためには、居住者にメリットはあるが民間事業者では難しいような取り組みを、住宅供給公社が先導的に行うことが課題である。

IV 中古住宅流通促進の課題

以上の調査結果を踏まえて、ここでは、中古住宅流通促進の基本的な課題を示す。

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

中古住宅の第一のメリットは、「価格・賃料が安い」こと、または「同程度の価格・賃料で、新築よりも良い、または有利な物件や地域が選べる」ことである。従って、中古住宅の選択にあたっては、「安さ」、「利便性」、「住宅の質」、「居住環境」について、各々が重視する条件が新築を選択する場合よりも確実に「有利」であることが決定理由となる。

持ち家を望む若い世代は多いが、かつてのように新築に限定的ではなく、中古住宅購入も併せて検討しようという人が約6割を占めるようになってきている。戸建ての場合は広い物件が得やすいこと、分譲マンションの場合は新築と中古の価格差を中古のメリットと考える人が多い。

また、賃貸の場合、かつては持ち家を取得するまでの住まいと考える人がほとんどであったが、現在は「買う」より「借りる」方が合理的と考える人が増えている。資産価値が低下して所有のメリットは薄れ、また経済事情から買うことに慎重にならざるを得ない人が増えている。そのような借り手は、長期にわたって住みやすい借家を探す傾向が強く、賃貸住宅の質や居住環境へのニーズは高いと考えられる。

「買う」場合も「借りる」場合も選択眼は厳しくなっており、また一方で、個人の嗜好に合えば多少問題がある物件でも受け入れられるようになってきている。シェアハウスやコレクションハウス、二地域居住といった新しい住まい方も選ばれるようになってきている。

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。

(2) 中古戸建て住宅の流通促進

近年、戸建て住宅の空き家の増加率が高まっている。その理由は主に、入院や福祉施設への入所、別に住む家族との同居など居住者の高齢化にともなうものであり、そのような空き家化の動きは超高齢社会化とともに加速していく。また、住宅ローン返済が困難になって住宅を売却したいというケースも増えている。

そのような中古の戸建て住宅は、不動産事業者が積極的に取り扱っていきたい物件の第1位となっており⁶⁾、流通商品としての価値は高く評価されている。その理由は、戸建てを買い手というニーズが若い世代に依然として強いためであり、それに対して、多くの不動産事業者は、古い物件でも一定水準以上であれば商品として提供していけると考えている。土地付きの戸建て住宅は分譲マンションに比べて旧くなっても資産価値はさほど下落しない。それが売り手にも買い手にも優先的に選ばれる理由となっている。

また、賃貸の場合も戸建て住宅は共同住宅に比べて入居者が決まりやすいと評価されて

いる。共同住宅よりも広い物件を分譲マンションの賃貸物件より安い家賃単価で借りられることがメリットである。しかし流通量は少なく、広告募集物件全体の2%足らずであり、今後積極的に取り扱いたいという不動産事業者も今のところ少ない⁶⁾。一方、空き家所有者で販売または賃貸を希望している人のうち、賃貸希望者は約4割を占めている。売りたい人の方が多いが、手放したくないと考えている人も少なくない。思い出のある家を買りたいと考える人は多く、また、いずれ販売競争は激しくなり、安く「売る」よりは「貸す」方が有利となる可能性も十分あり得る。分譲マンションの賃貸は既に通例の方法となっているが、戸建て住宅の賃貸も潜在的な需給ニーズは大きいと思われる。

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。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、高度化に応えるものとなる。

(3) 中古分譲マンションの流通促進

分譲マンションの供給は大部分が1981年以降であるが、比較的早い時期に建てられたものでは所有者の高齢化が進み空き家が増加している。

空き家のうち流通物件は約6割であり、販売用が賃貸用よりも多い。中古の販売物件の価格は下がり幅が大きく、賃貸アパートよりも広い物件を家賃並み以下の費用で取得できるものが増加し、買い手に有利な状況となっている。一方、賃貸物件は、グレードの高い賃貸住宅やファミリータイプの賃貸住宅の供給不足を補完して、家賃が高くても入居者を確保しやすい「分譲賃貸」として賃貸住宅市場のなかで比較的有利なポジションを占めてきた。また、以上のように、かなり「安く」買って「高く」貸せることから、投資用物件として買われるものも増えている。このような動向と流通量、取引量の増加を見通して、今後、中古分譲マンションを積極的に取り扱いたいと考えている不動産事業者は多い⁶⁾。

しかし分譲マンションは建築時期の新旧による設備面での差が大きい。オートロックシステムは今や新築では賃貸マンションでも必須となっているが、1990年以前に建てられた分譲マンションにはほとんど設置されていない。そのような設備面での差が比較的古い物件の流通阻害要因となっている。一方、流通が進むことによる区分所有者の入れ替わりや不在所有者の増加は管理組合の運営を難しくする要因となっている。

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。管理のあり方と合わ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。

(4) 民間賃貸住宅の流通促進

市内の空き家全体の約6割を占めるのが民間賃貸住宅の空き室である。賃貸物件には販売物件よりも新しさが求められ、新築物件が次々に増えたことによって比較的古いものが入居者を確保することはますます難しくなっている。古いものは駐車場やエレベーター、

オートロックシステムなどの設備がないものが多く、新しいものと競合できずに空き家化が進んでいる。現行の耐震基準以前に建てられた物件は商品価値がほとんどないとみなされ広告募集もされなくなっている。老朽化や損傷、入居者に起因するトラブルなどによって新規入居者の募集ができないものも増えつつある。

また、比較的新しいものでも、家賃単価が高いワンルームなどの小規模物件に供給が偏り、需給のアンバランスによってそれらの多くが空き家となっている。募集中の物件の約4割が30㎡未満という状況である。しかし、大量の空き家があっても新築が選好されれば新規供給は続き、また戸建て住宅や分譲マンションの中古住宅の流通が進めば競合相手は増え、民間賃貸住宅の空き家はますます増加することが予想される。

需要は縮小しつつあるが、そのなかで、持ち家からエレベーター付きの賃貸住宅に移り住む高齢者は増えている。しかし、高齢者が住みやすい賃貸住宅は不足しており、そのような物件として中古の賃貸物件を再生することは有意義といえる。不動産事業者も賃貸物件のなかでは高齢者対応の設備を備えたものを積極的に扱っていきたいという意向をもつところが多い⁶⁾。

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

空き家が増加し個々の住宅が拡散したまま都市全体が低密度化すれば、将来的な社会費用の増大は免れない。市民生活の安全や利便性を確保しやすい場所において、空き家の増加抑制につながる中古住宅の流通促進が望ましい。

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

北九州市では旧5市時代に形成された市街地、つまりモータリゼーション以前に歩いて暮らせた市街地の区域を「街なか」として、その居住・産業の再生による持続可能な都市づくりを政策の柱としているが、中古住宅の流通対策も、生活利便性が高く、多様かつ多くの中古住宅流通の可能性が高い街なかを重視して取組むことが合理的、効果的といえる。

北九州市には、建築後40年以上経過した建物が多く、その大部分が街なかにあつて再

生利用可能な物件も多い。郊外に較べて既存住宅の多様性が高い街なかで、「中古住宅の改善・流通促進」と「高品質な住宅の新規供給」の両輪によって、「ニーズに適合できる良好で多様なストックの形成」につながる。不動産事業者も便利に暮らせる街なかの物件を積極的に取り扱いたいというところが多い⁶⁾。

なかでも、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

郊外において空き家が増加している。比較的優良な中古住宅が多いのは郊外の計画的に開発・整備された住宅団地である。郊外における住宅需要は減少しているが、街なかでは得難い「環境の良さ」を重視する郊外居住のニーズが絶えることはなく、ある程度の利便性が確保されている住宅地であれば、中古住宅の流通は可能と思われる。

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 良好な住宅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

そのまま商品化できる中古住宅は少なく、また中古住宅を選ぶ人のニーズや嗜好は多様化している。中古住宅の流通には何らかのリフォームやリノベーションがとれない、それがどのように行われるかによって流通への影響は大きい。魅力ある中古住宅再生の事例が増えれば、中古市場の活性化につながる。

中古住宅を販売する場合、リフォームを行って商品価値や付加価値を回復・向上させて提供する場合と、買い手が購入後にリフォームを行う場合があるが、リフォームなど手を加えて自分好みの家にできることは中古住宅ならではの利点であり、分譲マンションや街なかの古い戸建て住宅では購入後のリフォームが多くなっている。

賃貸住宅の場合は、建築時期がかなり旧くてもリノベーションを行った物件は、比較的新しい普通のリフォーム物件より人気があり、北九州市でも事例が増えつつある。

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

中古住宅の購入を検討するときによくの人が不安に思うのは隠れた不具合や欠陥、住宅の構造の安全性などである。建物の品質証明や欠陥が見つかった場合の保障が求められている。

しかし、住宅の安全性や品質について所有者の関心があまり高くないというのがわが国

の実情である。住宅への関心が高いと思われるトータルリビングショーの来場者アンケートでも、耐震対策や省エネルギー対策を目的とするリフォーム希望者は1割程度にとどまっている。

北九州市では木造戸建て住宅の約半分は耐震性能に問題があるものとされている。そのなかには老朽化したものや急斜面地にあるものも多く、それらは再生よりも建て替えや除却を図るべきと思われるが、一方、手を入れることによって付加価値を高めることができるものは上手く活用していくことが必要である。問題があってもリノベーションなどによって商品化できるものは多く、できるだけ活用したいという意向の不動産事業者は多い⁶⁾。

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を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

住宅を選ぶとき、利便性ととも環境が大きな判断要因となる。安全安心な環境、快適な環境が重視されるが、それとともに街の景観や美観を重視する傾向が強まっている。購入の場合このような環境への要求水準はいつそう高くなる。入居者自身がリフォームできない賃貸住宅の場合、建物の外観が重視される傾向にあるが、これも景観や美観重視の選択眼によるものといえる。

中古住宅のリフォームやリノベーションが、将来的に良好な居住環境の形成につながるよう、景観、美観への配慮や緑化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却も、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。

[注]

6) 筆者が2010年2月に行ったアンケート調査の結果である。調査対象は社団法人福岡県宅地建物取引業協会及び社団法人全日本不動産協会の北九州エリアの会員であり、有効回答数は198(回収率23%)であった。[参考文献4]

(都市政策研究所 教授)

[参考文献]

- 1) 社団法人不動産流通経営協会(2010)「既存住宅流通市場活性化への取組」, 住宅金融支援機構『季報住宅金融 2010年度春号』, pp27-35
- 2) 小林重敬, 松村徹(2010)「社会・経済の変化と不動産業」, 不動産流通研究所『月刊不動産流通 No.333』, pp10~26
- 3) 榎原渉(2009)「中古住宅市場の可能性」, 総合ユニコム株式会社『月刊プロパティマネジメント No.111』, pp20-23
- 4) 伊藤解子(2010)「良好な住宅ストック形成に向けた中古住宅流通の課題」, 『地域課題研究』, 北九州市立大学都市政策研究所, pp1-22