

## 中古住宅再生販売市場の現況調査 調査レポート要旨 (サマリー)

### 1. 調査目的

- (1) 全国に空き家が約750万戸、築20年以上の住宅が約2,500万戸あることを踏まえ、既存(中古)住宅を有効に活用していくことは防災・治安面からも喫緊の大きな政策課題の1つと考えられる。さらに、高齢化社会の進展等による住宅に対する多様なニーズへの対応や、既存ストックの活用によって地域や都市の再構築への寄与が期待されている大きな潮流を踏まえ、潜在的な社会資本とも言える既存住宅の再生・販売の市場を、今後一層活性化していくことが重要である。
- (2) 上記の問題意識のもと、本研究調査は既存住宅(戸建/集合)を買取り、リフォーム・リノベーションを行った上で販売する市場である「中古住宅再生販売市場」の活性化の観点から、同市場の最新状況の把握とともに、主要企業による同市場の一層の拡大に向けた公共(国等)に対する意見等を踏まえ、中古住宅再生販売市場の活性化に資するよう、整理・考察を行うことを目的に実施した。

### 2. 調査概要

中古住宅再生販売市場の最新状況とともに、主要企業による同市場の活性化に向けた公共(国等)に対する意見等を把握するため、以下の4段階(ステップ)で研究調査を行った。

- (1) 既存公表資料やヒアリング等による「中古住宅再生販売市場」の概況把握
- (2) 概況把握や専門家へのヒアリングを通じて、最新データ把握のためのヒアリング候補企業(主要企業)を抽出
- (3) 抽出した企業に対してヒアリング調査を実施し、主要企業の最新動向(実績・戦略等)を把握(ヒアリング未実施企業については買取件数、販売件数を推計)
- (4) ヒアリング調査等を踏まえた調査結果の整理・考察

### 3. 調査結果

#### (1) 中古住宅再生販売市場の最新状況

中古住宅再生販売市場の最新状況を示すデータの1つとして、最新年(2012年度)における中古住宅買取件数、販売件数の総括表を示す(上位5企業まで)。

表-1 買取件数総括表(単位:戸)

企業名	2012年度
やすらぎ	2,081
マイランド	2,053
フジ住宅	1,179
インテリックス	977
トータルエステート	500

表-2 販売件数総括表(単位:戸)

企業名	2012年度
やすらぎ	2,415
マイランド	2,171
インテリックス	1,124
フジ住宅	1,077
トータルエステート	600

注) 買取件数、販売件数はいずれも戸建・集合の合計値

- (2) 主要企業による中古住宅再生販売市場の活性化に向けた公共(国等)に対する意見等主に以下の3つの観点から、公共(国等)に対する意見等を把握・整理した。

表-3 中古住宅再生販売市場の活性化に向けた主な意見等(抜粋)

①中古住宅売買における税制面	不動産取得税の軽減、バリアフリー改修費への補助金 等
②中古住宅の安心・安全面	旧耐震基準時物件への公的な評価・保証 等
③中古住宅再生販売における情報面	建築～修繕履歴の一元管理システムの構築 等

#### (3) 考察(中古住宅再生販売市場の活性化のポイント整理)

調査結果を受け、中古住宅再生販売市場の活性化には、①中古住宅再生販売市場の周知、②中古住宅再生販売市場の信頼性・利便性の向上、③中古住宅取得を促進する施策の導入、の3つが主なポイントと考えられる(詳細は本編 p22~p24 参照)。

※当研究所では、「中古住宅再生販売市場」の活性化は、地域や都市再構築の側面からも今後の大きな政策課題と考えており、本調査結果等も踏まえ、今後も継続的に自主研究調査を実施予定。