

既存住宅流通市場を俯瞰する

都市・住宅・不動産戦略調査室長 主任研究員 小沢 理市郎

はじめに ～住宅市場を俯瞰する～

本稿では、住宅政策の転換を受けて、益々注目が集まる既存住宅流通市場を中心に、住宅市場をあらためて俯瞰することを目的としている。

既存住宅流通市場については、住宅・土地統計調査（総務省）による既存住宅流通戸数によって表現されることが多いが、本稿では他の参考となる統計を用いながら、「地域」の視点を織り交ぜ、できるだけシンプルにわかりやすく市場の状況を俯瞰できるように努めている。

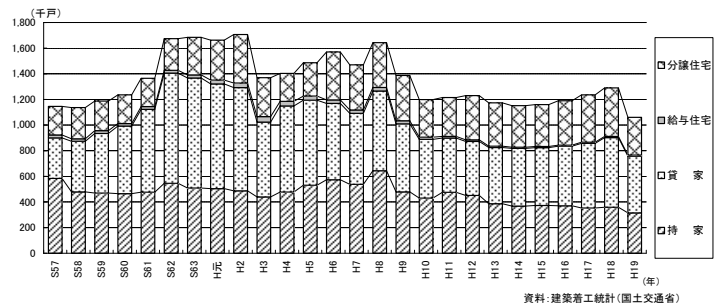
①. 新設住宅着工の推移

まずは、新設住宅着工数の推移をあらためて見てみよう。図表1は持家、借家、給与住宅、分譲住宅の着工戸数の推移を示したものである。

ここでの「持家」とは「建築主が自分で居住する目的で建築するもの」、「分譲住宅」とは「建売または分譲の目的で建築するもの」を示している。

直近の状況を見ると、平成14年から一貫した増加傾向にあり、平成18年には129万戸となった。平成19年には、建築基準法改正の影響がダイレクトに反映され、106万戸まで落ち込んでいる。明らかに見て取れる傾向としては、借家及び分譲住宅の着工戸数は増加しているのに対し、持家は一貫した減少傾向にあることである。

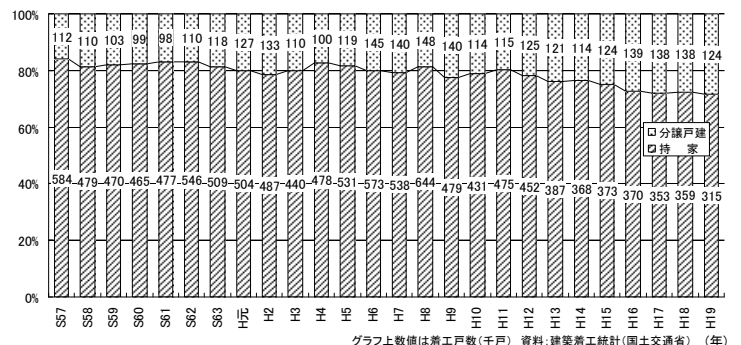
図表1 新設住宅着工数の推移



出典：価値総合研究所作成

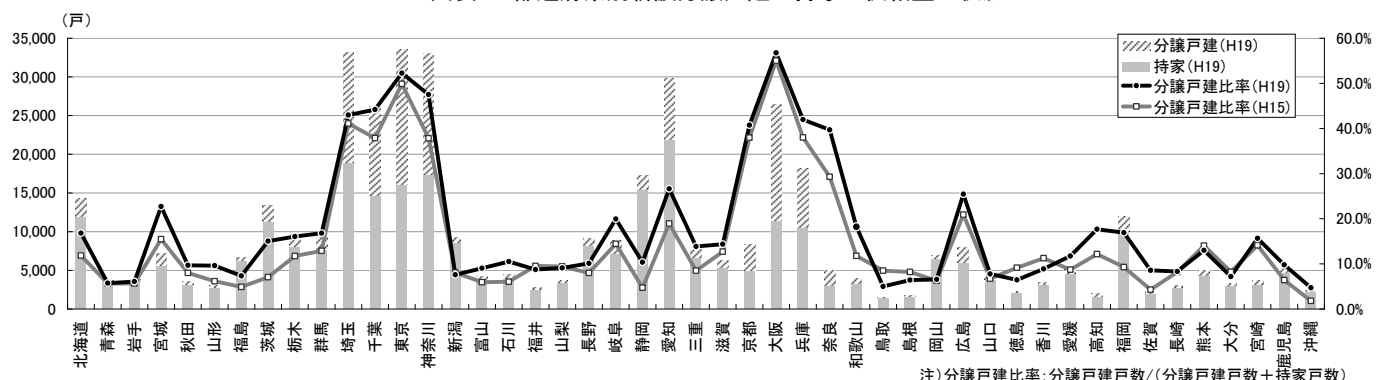
これについて、一戸建てに着目して見たものが図表2である。直近10年間を見ると、着工数としては少ないものの、分譲戸建てのシェアが徐々に拡大していることがわかる。昭和には一戸建てに占める持家のシェアが8割を超えていたが、そのシェアが減少し続け、平成19年には71.7%となった。

図表2 新設分譲戸建と持家の割合の推移



出典：価値総合研究所作成

図表3 都道府県別新設分譲戸建と持家の供給量の状況



注) 分譲戸建比率: 分譲戸建戸数 / (分譲戸建戸数 + 持家戸数)

資料: 建築着工統計(国土交通省)をもとに価値総合研究所作成

図表3により、平成19年の分譲戸建と持家の供給量と、一戸建てに占める分譲戸建の割合を都道府県別に見ると、首都圏や大阪府などの大都市で分譲戸建率が高く、平成19年では、大阪府が一位で56.8%となっている。平成15年から19年にかけての分譲戸建率について見ると、奈良県が10.4%ポイントの増加で一位、次いで、神奈川県が9.7%ポイントとなる。分譲戸建率が減少した地域を見ると、鳥取県(-3.5%ポイント)、徳島県(-2.7%ポイント)、香川県(-2.4%)などとなっており、中国・四国地方に多く見られる。

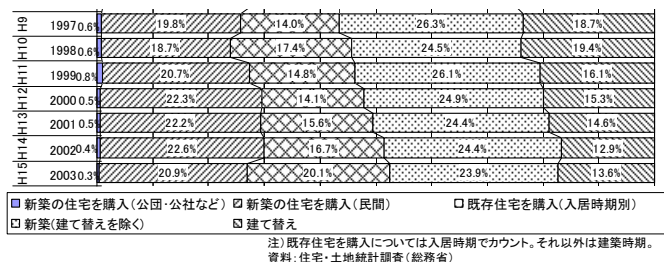
②. 持家の取得状況の推移

続いて、持家の取得状況について、住宅・土地統計調査(総務省)をもとに見てみよう。図表4では、新築住宅については建築時期を、既存住宅については入居時期を取得時期と見なし、それらの和を各年に取得された持家総量と見なし、それぞれの内訳を示したものである。

①では持家の着工戸数が減少していることを示したが、ここでも、新築や建て替えといった「持家」の区分に該当する戸数のシェアが減少し、新築の住宅を購入(すなわち分譲住宅)のシェアが増減を繰り返しながらも増加していることがわかる。

また、ここで着目すべき点として、本稿の主要テーマである既存住宅について見ると、これも増減を繰り返しながらそのシェアを拡大し、平成15年では、持家市場の20%を占めていることになる。

図表4 持家取得の内訳の推移



出典: 価値総合研究所作成

既存住宅流通市場の俯瞰

ここでは、拡大傾向が見られる既存住宅流通市場について、もう少し詳しく分析を行なっている。

①. 17.5万戸とは

図表5は、既存住宅流通量を表す住宅・土地統計調査(総務省)のデータと、建物売買による所有権移転個数(法務省)を示したものである。

住宅・土地統計調査では、既存住宅流通量として平成15年値が17.5万戸とされている。

この17.5万戸という数字は何を示しているのだろうか。住宅・土地統計調査とは、5年に一度実施され、住まい

手に対し、その住まい手が居住している住宅についての質問の回答が骨格となった統計調査である。

すなわち、回答者が現在居住している住宅の取得形態についての回答を得ることで、既存住宅流通量を把握していることになる。よって、17.5万戸とは、既存住宅として取得された住宅のうち、住宅・土地統計調査時点でのその住宅に購入者(回答者)が居住している戸数となる。

②. 建物売買による所有権移転個数

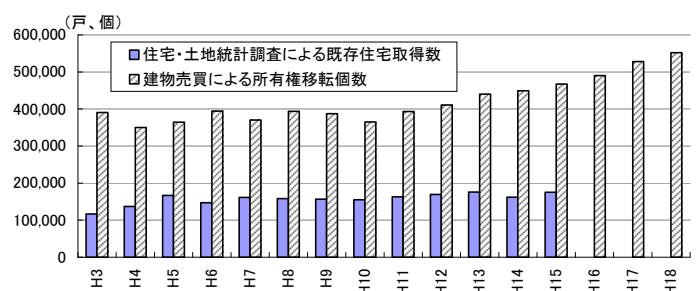
一方、建物売買による所有権移転個数について見ると、平成17年時点で50万個を上回っている(図表5)。

ここでいう「個数」とは家屋番号単位の建物数を示している。よって、非住宅も含まれるため、既存住宅の売買による所有権移転のみではないが、社団法人不動産流通経営協会による建物売買の所有権移転個数をもとにした既存住宅流通量の推計値によると、平成15年時点で約44万戸となっている。また、非住宅(オフィスビル等)の一棟売買の頻度は、住宅に比べて圧倒的に少ないことも想定されることから、概ねが住宅の個数であると考えられる。それでは、この住宅・土地統計調査の既存住宅流通戸数と建物売買による所有権移転個数の大きな差は何を示すのであろうか。

建物売買による所有権移転個数では、売買後に購入者がその住宅に居住しているケースだけではなく、転勤等の理由により一時的に賃貸を行っているケースや、セカンドハウスとして購入されたケース、または購入後に建て替えられたり、住宅以外の用途として利用されているケースなど、売買後の用途を問わず、売買を理由とした所有権移転が行われた家屋の個数を示している。また、住宅・土地統計調査には含まれない「法人」による売買も含まれることになる(図表6)。

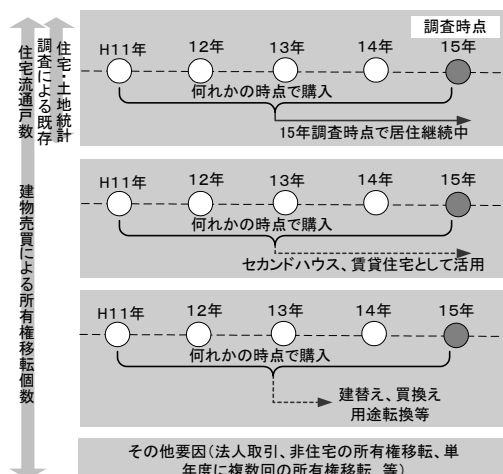
すなわち、流通という観点から言えば、既存住宅の流通総量と捉えられ(一部、非住宅も含まれるが)、住宅・土地統計調査の17.5万戸とは、その中で、購入者(個人)の主たる住まいとして居住継続されている戸数と捉えることができる。

図表5 既存住宅流通戸数と建物売買による所有権移転個数の推移



資料: 住宅・土地統計調査(総務省)、法務省統計を元に価値総合研究所作成

図表6 住宅・土地統計調査による既存住宅流通戸数と
建物売買による所有権移転個数の違い



出典:価値総合研究所作成

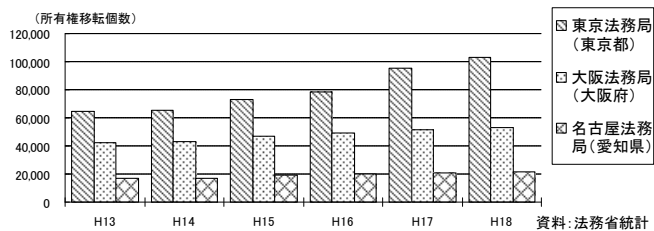
③. 地域別の既存住宅流通市場の概況

続いて、既存住宅流通市場について、地域別に見てみよう。図表7は、前述した建物売買による所有権移転個数について、東京法務局（東京都）、名古屋法務局（愛知県）、大阪法務局（大阪府）別に示したものである。

これを見ると、愛知県のほぼ倍が大阪府という関係は一貫しているが、東京都と大阪府の差は徐々に広がり、平成18年には、大阪府のほぼ倍が東京都となっている。

すなわち、建物売買による所有権移転個数を既存住宅流通の総ボリュームと仮定して見ると、その市場規模は、愛知県の倍が大阪府、その倍が東京都となる。

図表7 東京都・大阪府・愛知県の建物売買による所有権移転個数の比較



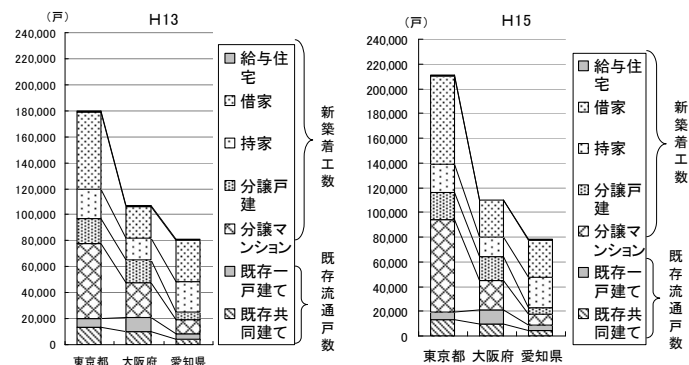
出典:価値総合研究所作成

続いて、新設住宅着工数と、既存住宅流通戸数（住宅・土地統計調査による）の和を住宅市場の総ボリュームとして捉え、その量と内訳を示したものが図表8、9である。ここでの既存住宅流通量は、住宅・土地統計調査（非掲載表）を用いている。

H15年時点を見ると、住宅市場全体のボリュームとしては、東京都は大阪府のほぼ2倍であるが、その差は主に借家や分譲マンションによるものであり、既存住宅流通量（持家として取得され居住されている量）については、ほぼ同規模であることがわかる。

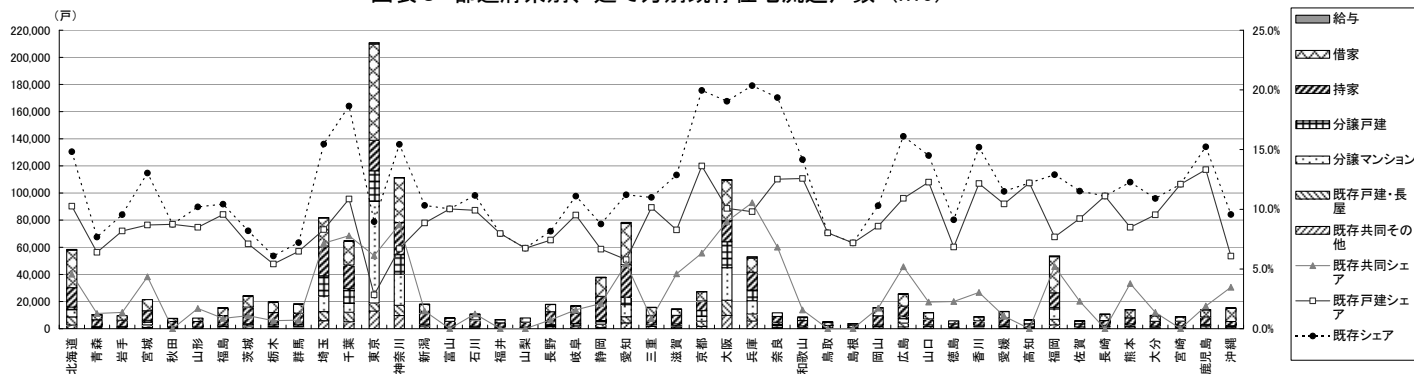
しかし、図表7で示した建物売買による所有権移転個数では、東京都は大阪府の約2倍であることが示されている。これが意味するものとしては、所有権移転という観点からの既存住宅流通総量では、東京都は大阪府の約2倍の市場規模となるが、大阪府では東京都に比べて、主たる住まいとして既存住宅を購入し、居住継続している割合が高く、その量は東京都とほぼ同規模ということである。いいかえれば、東京都では、購入者自らの主たる住まいとして購入される以外の目的での売買の割合が高いということになる（図表10）。また、図表9からは、住宅市場に占める既存住宅流通戸数のシェアは近畿圏で高く見られ、さらに兵庫県を除くと、首都圏と比べて、既存一戸建の流通シェアが高い（特に京都）という特徴も見られる。

図表8 東京都・大阪府・愛知県の住宅市場のボリュームとその内訳



資料:建築着工統計(国土交通省)、住宅・土地統計調査(総務省)を元に
価値総合研究所作成

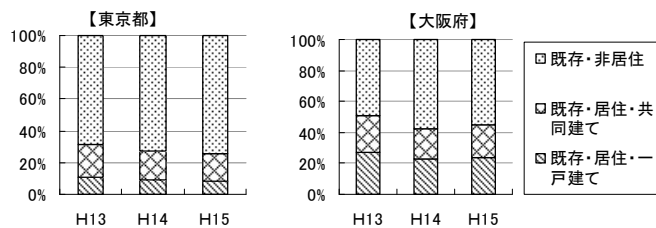
図表9 都道府県別、建て方別既存住宅流通戸数 (H15)



出典:分譲、持家、借家、給与住宅の新設着工戸数については建築着工統計(H15)、既存住宅流通戸数については、住宅・土地統計調査(総務省) H15(1～9月に4/3を乗じている)。住宅土地統計調査の現時点での最新値がH15のため新設着工数についてもH15としている。

資料:価値総合研究所作成

図表 10 主たる住まいとしての既存住宅流通量とそれ以外の割合



注)「既存・居住」に関しては、住宅・土地統計調査(非掲載表)、「既存・非居住」は、「建物売買による所有権移転個数」-「既存・居住」

出典:住宅・土地統計調査(総務省)、法務省統計をもとに価値総合研究所作成

図表 11 は、既存住宅流通量を住宅・土地統計調査とした場合と、建物売買による所有権移転個数とした場合の両者について、住宅市場全体に占める既存住宅流通量が占める割合について、都道府県別ランキングを示したものである。

図表 11 既存住宅流通シェアランキング

主たる住まい用の既存住宅流通量シェアランキング			既存住宅流通総量シェアランキング			
H15			H15		H18	
1位	兵庫	20.6%	京都	39.7%	京都	39.8%
2位	京都	20.0%	兵庫	39.0%	和歌山	37.4%
3位	奈良	19.4%	奈良	36.5%	山梨	35.9%
4位	大阪	19.0%	和歌山	34.9%	大阪	35.7%
5位	千葉	18.6%	大阪	34.5%	兵庫	35.7%
6位	広島	16.5%	千葉	34.1%	東京	35.6%
7位	埼玉	15.6%	徳島	31.6%	静岡	33.4%
8位	神奈川	15.4%	長野	31.5%	奈良	33.4%
9位	鹿児島	15.2%	神奈川	30.9%	神奈川	33.1%
10位	香川	15.2%	山梨	30.5%	北海道	31.6%
	全 国	13.1%	全 国	28.7%	全 国	30.0%

出典:価値総合研究所作成

注) 主たる住まい用の既存住宅流通量シェア

住宅・土地統計調査による既存住宅流通量 / (住宅・土地統計調査による既存住宅流通量 + 新設住宅着工総戸数)

既存住宅流通総量シェア

建物売買による所有権移転個数 / (建物売買による所有権移転個数 + 新設住宅着工総戸数)

※建物売買による所有権移転個数には、非住宅分の所有権移転個数が含まれるが、ここでは既存住宅流通総量と見なしている。

これを見ると、主たる住まい用の既存住宅流通量シェアでは、兵庫県が一位、京都府が二位、奈良県が三位、大阪府が四位と近畿圏が上位を独占していることがわかる。

既存住宅流通総量シェアについて見ると、やはり近畿圏が強いことがわかる。ただし、主たる住まい用の既存住宅流通量シェアでは登場していない長野県や静岡県など、セカンドハウスなどの買い増し・買い替え対象となる別荘地を含む県がトップ 10 に顔を出している。

⑤海外と比較する際の留意点

我が国の既存住宅流通市場の実態を表現するにあたっ

て、海外と比較されることが良くある。中でも、住宅金融や、不動産売買の仕組みでも参考に取りあげられるアメリカと比較されることが多い。

住宅市場における既存住宅比率の国際比較として、既存住宅の流通シェア〔既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合〕では、我が国で 13.1%、米国では 77.6%とされている。

ここで用いられている既存住宅流通量とは、我が国では住宅・土地統計調査 (H15 値) を用いており、米国では NAR (全米リアルター協会) の推計値を用いている。

NAR では、全国の MLS(Multiple Listing Service)の中から月次値では約 160 組織、四半期では約 700 組織からのデータ提供を受け、X-12-ARIMAmode により季節調整を行い、サンプルの調査単位区ごとに拡大推計を行い全国値への積み上げを行っている。

米国で捕捉されている既存住宅流通量とは、エージェントが売買成立後に報告を行った件数であり、売買が行われた物件が、その後どのような用途に使用されているのかを問うものではない(ただし、クイックセール(新築物件の購入後に直ぐに売り出された物件)は推計の際に取り除くよう調整が行われる)。

よって、米国に含まれる流通量とは、住宅・土地統計調査による既存住宅流通量ではなく、建物売買による所有権移転個数の内容に近い可能性もある。

おわりに

本稿では、既存住宅流通市場を表現しうる幾つかの統計をもとに、市場の状況を俯瞰したが、その状況を正確に表現できているものではない。

既存住宅流通市場に関しては、住宅政策上の位置づけが今後も益々高まると考えられるため、成果指標として流通量を捕捉していくことも重要であるが、既存住宅流通市場の活性化は、住宅検査やリフォーム市場と連動し、国民の多様な居住ニーズの実現や、地域の定住政策、活性化政策にもつながるものである。

よって、「量」としての捕捉だけではなく、既存住宅市場が活性化することにより、どのような効果が誰に帰着し、その効果がどの程度あるのかについて検討し、それを成果指標として捕捉していくことが重要である。

【参考資料】

・どうなる 2007 年の不動産市場(月刊不動産流通 No.299)[拙稿]

・既存住宅の流通促進に関する研究会研究報告書[社団法人不動産流通経営協会]