

既存住宅流通市場を俯瞰する(その2)

～売買と相続のエリア別特徴、リフォームと住宅の利活用～

都市・住宅・不動産戦略調査室 室長

小沢 理市郎

都市・住宅・不動産戦略調査室 研究員

柳澤 一希

はじめに

「既存住宅流通市場を俯瞰する」(Best Value Vol.19 (小沢))では、住宅・土地統計調査(総務省)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をもとに表現された既存住宅流通量の定義の違いと、エリア別の既存住宅流通市場の分析を行った。

本稿では、建物売買による所有権移転個数を既存住宅流通量と見なし、可能な限りミクロなエリアでの市場動向を分析するとともに、住宅ストックの利活用形態の一つである「相続」にも着目し、エリア別による住宅の利活用形態の特徴についても分析している。さらには、上記した2つの利活用形態とリフォーム実施率の関係についての分析も行っている。

既存住宅流通市場の動向

①. 住宅・土地統計調査による既存住宅流通戸数

住宅・土地統計調査(総務省)によると、平成20年度におけるわが国の既存住宅流通戸数は17.1万戸となった。

住宅・土地統計調査(総務省)は、世帯主又は世帯の代表者が記入するサンプリングによるアンケート調査であるため、世帯主が回答する住宅は、自らが居住している住宅となる。よって、当該調査で得られる既存住宅流通戸数についても、自らが居住する住宅として購入された既存住宅戸数となる。すなわち、セカンドハウスや投

資用等として購入された既存住宅は含まれない。

この戸数を見ると、時系列で見ても、17万戸前後で推移していることがわかる(図表1)。

②. 建物売買による所有権移転個数

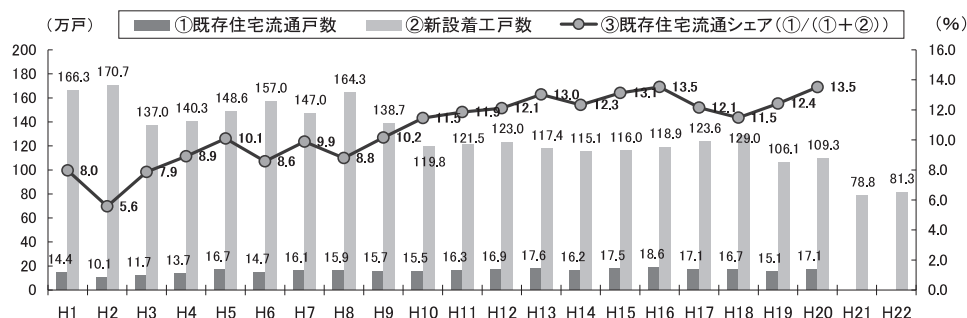
一方、建物の売買を理由として所有権移転が行われた登記個数により既存住宅流通市場を表現する方法もある。

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、居住の有無にかかわらず、売買を理由に所有権移転が行われた建物の数ということになる。

すなわち、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、買い手側が個人法人を問わず、転勤等の理由により一時的に賃貸しているケースや、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等が含まれる。さらに不動産事業者が一旦買取り(所有権移転を行い)、リフォームなどを行った上で再販するケースでは、所有権移転が行われた数だけカウントされることになる。この個数について見ると、H22時点で約53万個となる。

ただし、この建物個数には、事務所ビル一棟売買などの非住宅分が含まれてしまう。この非住宅分を除いた上で既存住宅流通戸数の推計を行っているFRK既存住宅流通戸数では、H22で約50万個となっており、非住宅の影響はそれほど大きくないと考えられる。

図表1 住宅・土地統計調査による既存住宅流通戸数と既存住宅流通シェア



資料：住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国交省)

エリア別既存住宅流通市場の俯瞰

①. エリア別詳細分析

都市・住宅・不動産戦略調査室では、前記した建物の売買を理由とした所有権移転個数を既存住宅流通量と見なして、その動向を可能な限り最小単位のエリアにより継続的に分析を行っている（ただし、よりミクロな単位で分析することより、非住宅の所有権移転個数が特定のエリアに影響を与えてしまうことは留意する必要がある）。この最小単位とは、最もミクロな単位でデータ捕捉が可能な法務局出張所の単位である。まずは、都道府県別に建物売買による所有権移転個数及びそれを既存住宅流通量と見なした場合の既存住宅流通シェアについて示したものが下図である。売買を理由として所有権移転が行われた建物個数としては、東京都が最も多く 98 千個、次いで神奈川県が 57 千個、大阪府が 51 千個となる。

この建物売買による所有権移転個数を既存住宅流通量と見なした既存住宅流通シェアを見ると、全国的に既存住宅流通シェアの上昇が見られる。所有権移転個数では東京都が最も多く見られているが、シェア値で見ると、首都圏よりも近畿圏の方が高い傾向が見られ、最も高いのが大阪府、次いで京都府となる。既存住宅流通シェア

については、当然のことながら新設着工市場の浮き沈みに大きく左右されるため、近畿圏の新築市場の低迷がシェア値にも影響を与えることになる。

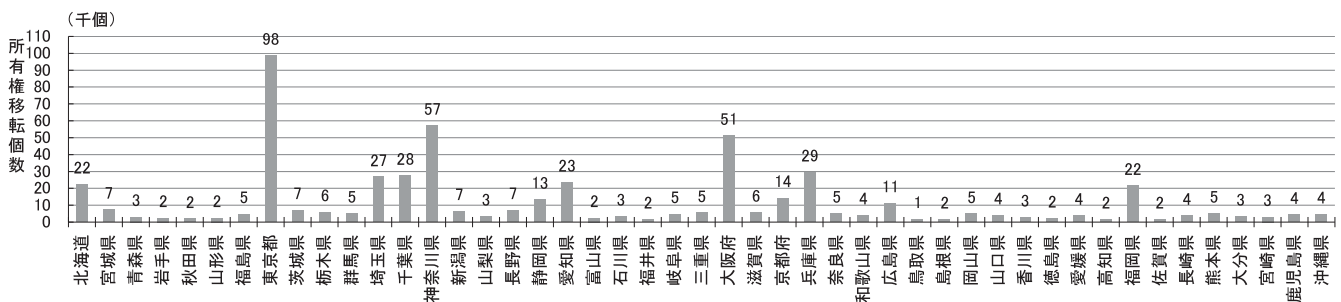
次いで、法務局出張所単位による建物売買による所有権移転個数増減率及びそれを既存住宅流通量と見なした既存住宅流通シェアを示したものが図表 4 以降である。

2009 年調査において、建物売買による所有権移転個数の増加率の上昇が見られたエリアとしては、多摩区、麻生区、高津区、宮前区を中心に、その南東部の中原区、川崎区、北西部の稲毛区、八王子市となり、概ね南部線、東急田園都市線、小田急線沿線となる。

このエリアには新百合ヶ丘やたまプラーザ、武蔵小杉が含まれており、多摩川を挟んでは二子玉川もある。このエリアは予てから既存住宅の取引が盛んな戸建住宅地があることに加えて、新規の開発が進んだことにより沿線周辺の人気が高まり、エリア外からの転入や、エリア内での住替えにより、既存住宅の取引が進んだことも考えられる（月次データ等詳細は、図表 9～14 参照）。

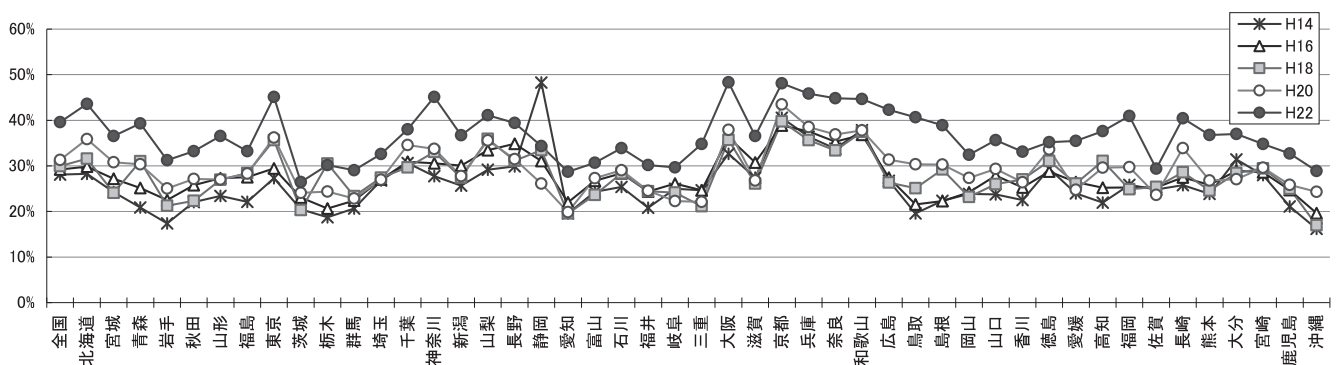
多摩区から八王子方面については、世代交代等に伴う多摩ニュータウン内の流通や、最寄駅マンションへの住替え等による既存住宅の取引が進んだ可能性も考えられる。

図表 2 都道府県別建物売買による所有権移転個数 (H22)



出典: 価値総合研究所作成

図表 3 建物売買による所有権移転個数を既存住宅流通量と見なした場合の既存住宅流通シェア (都道府県別)

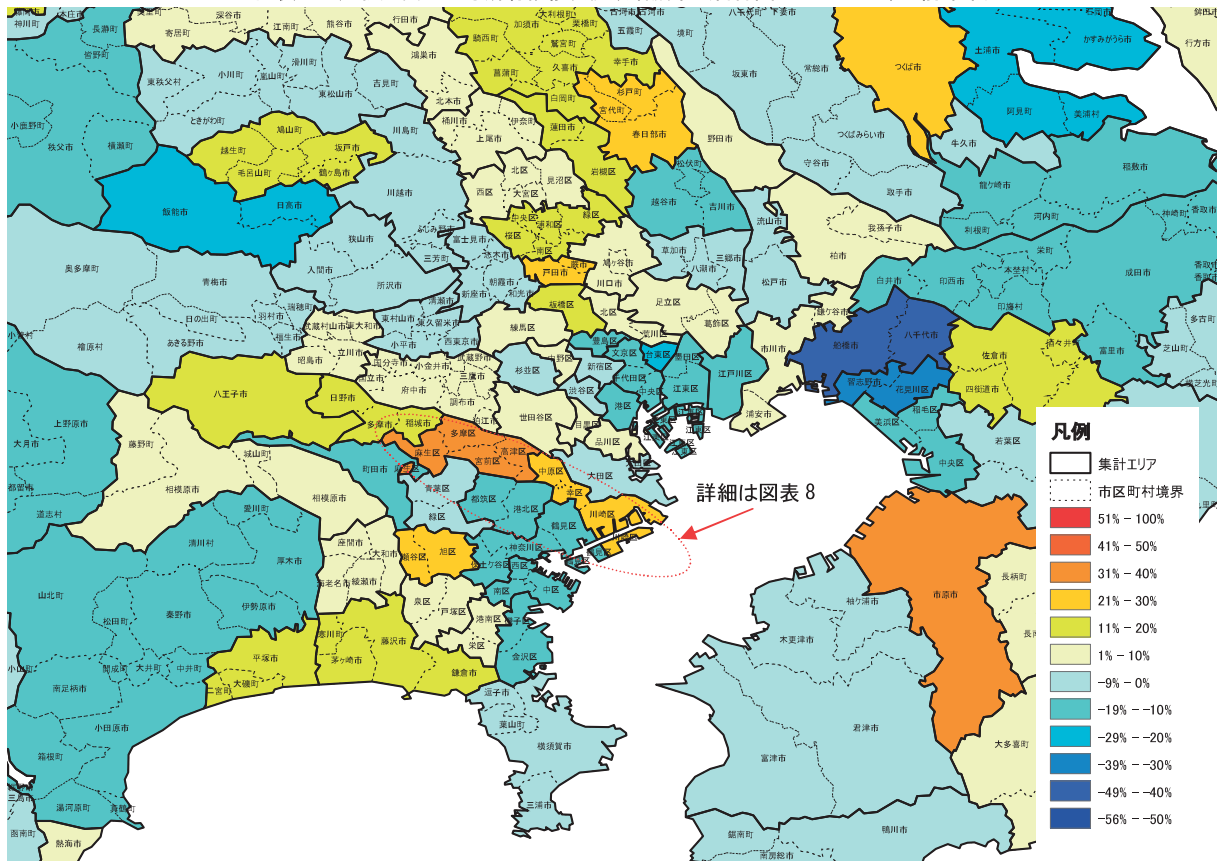


既存住宅流通総量シェア: 建物売買による所有権移転個数 / (建物売買による所有権移転個数 + 新設住宅着工総戸数)

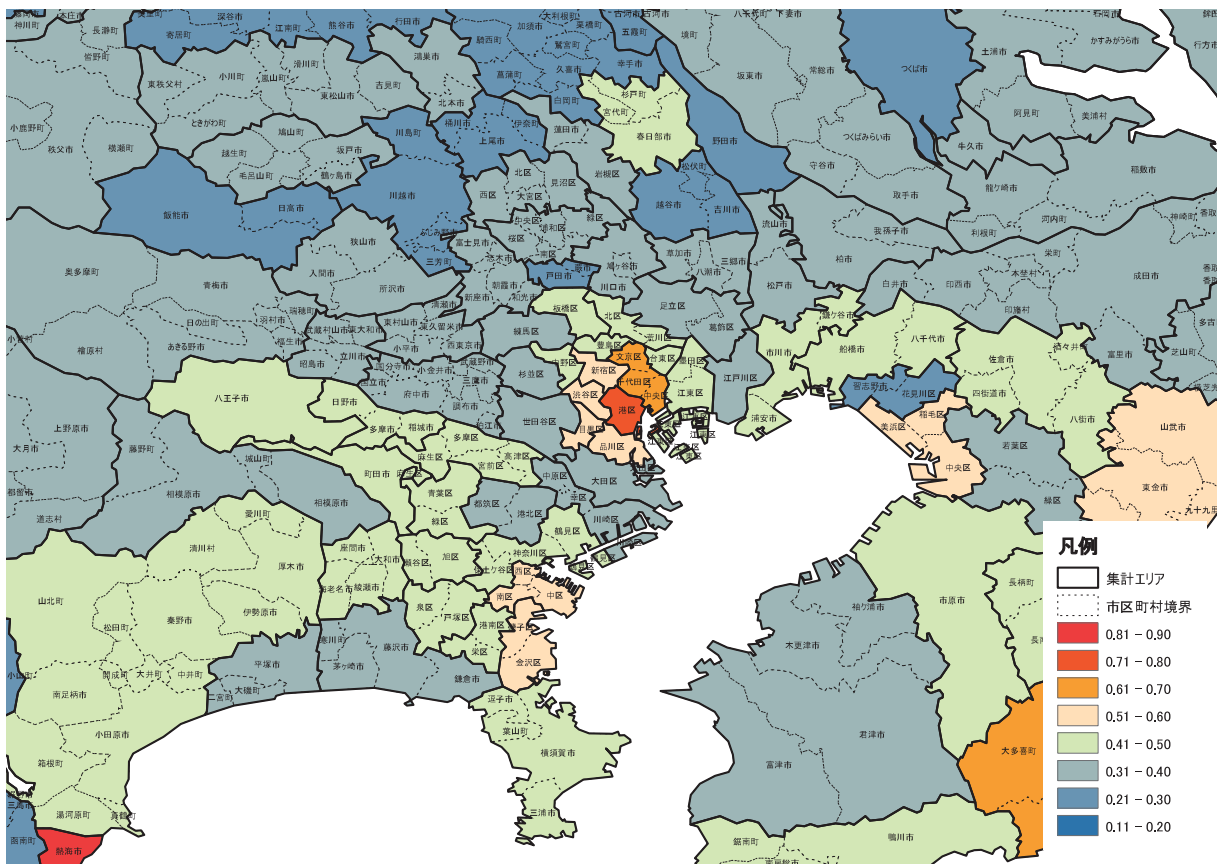
※建物売買による所有権移転個数には、非住宅分の所有権移転個数が含まれるが、ここでは既存住宅流通総量と見なしている。

出典: 価値総合研究所作成

図表4 建物売買による所有権移転個数増減率(首都圏:2009年対前年率)

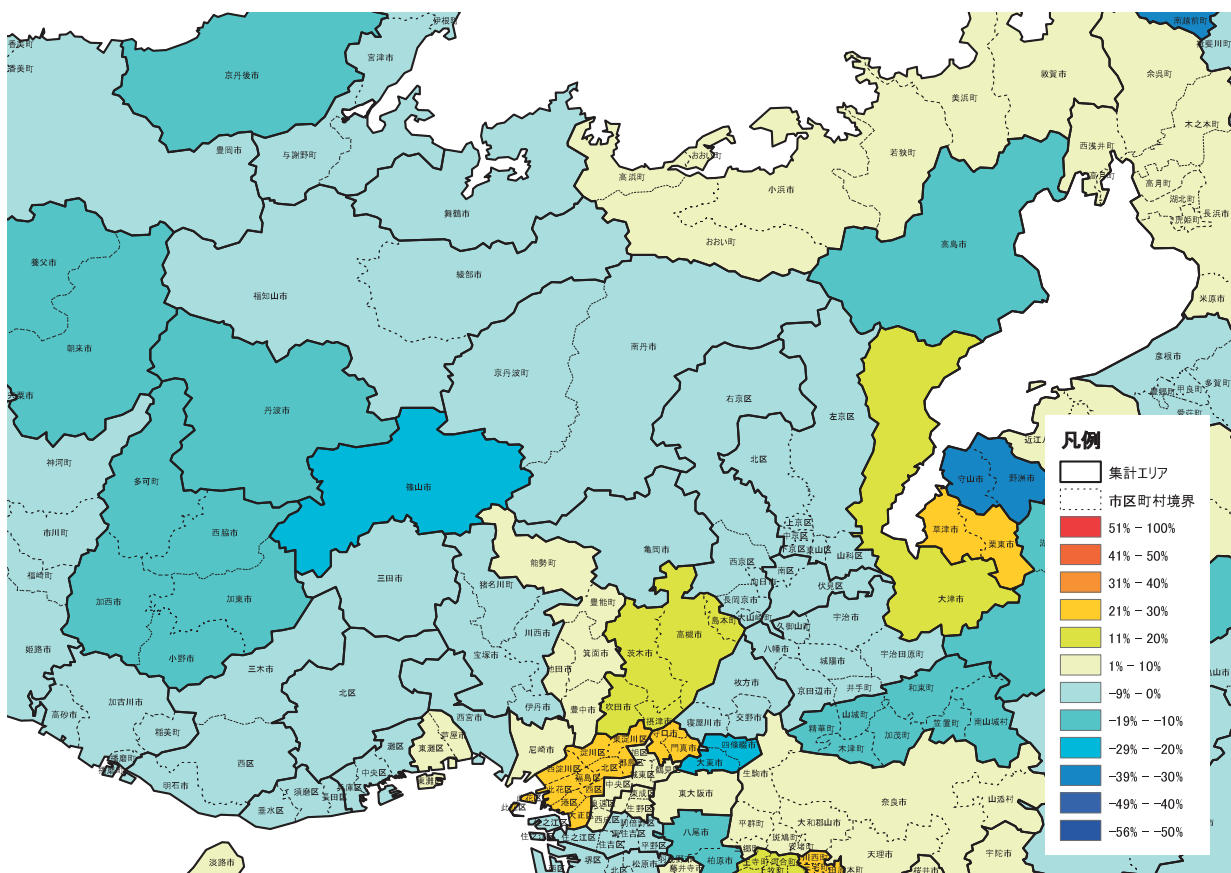


図表5 建物売買による所有権移転個数を既存住宅流通量と見なした場合のエリア別既存住宅流通シェア(首都圏:2009)

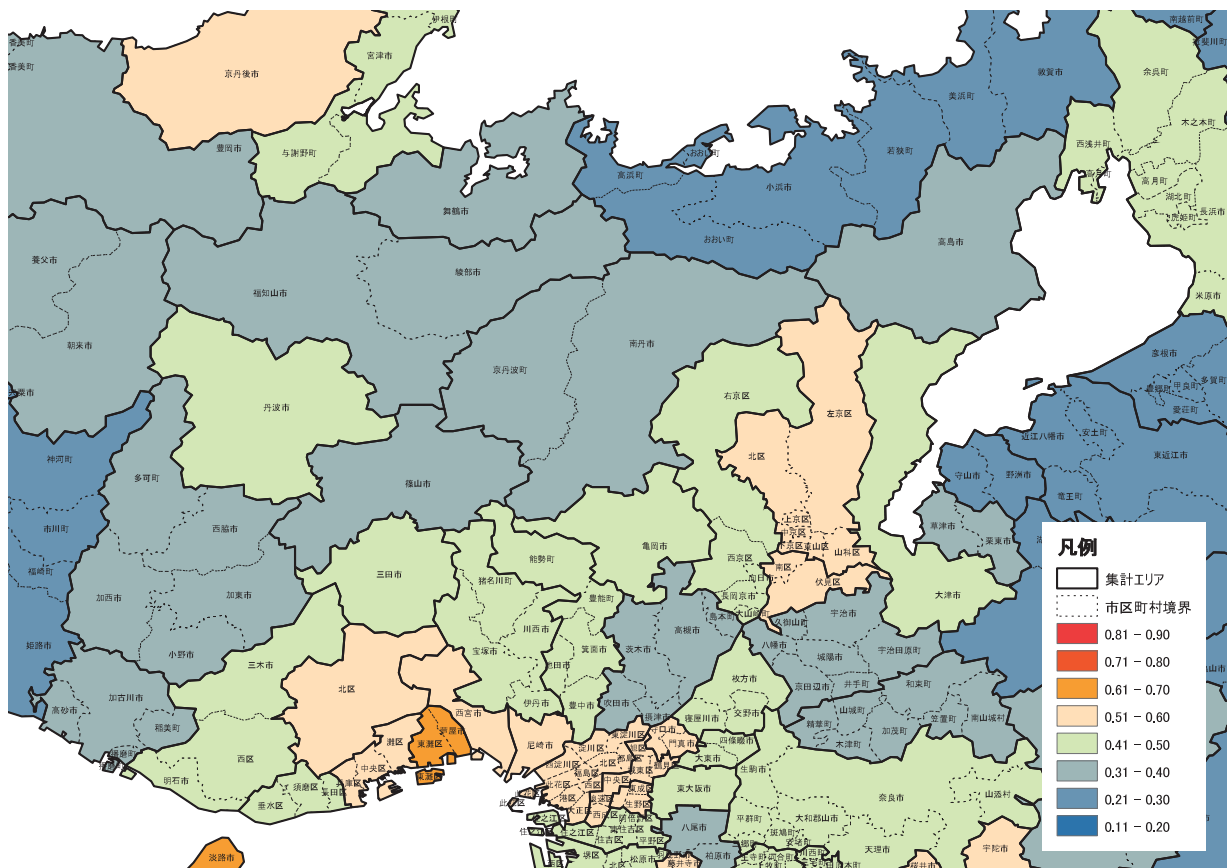


出典: 価値総合研究所作成

図表6 建物売買による所有権移転個数増減率（大阪府・京都府：2009年対前年率）

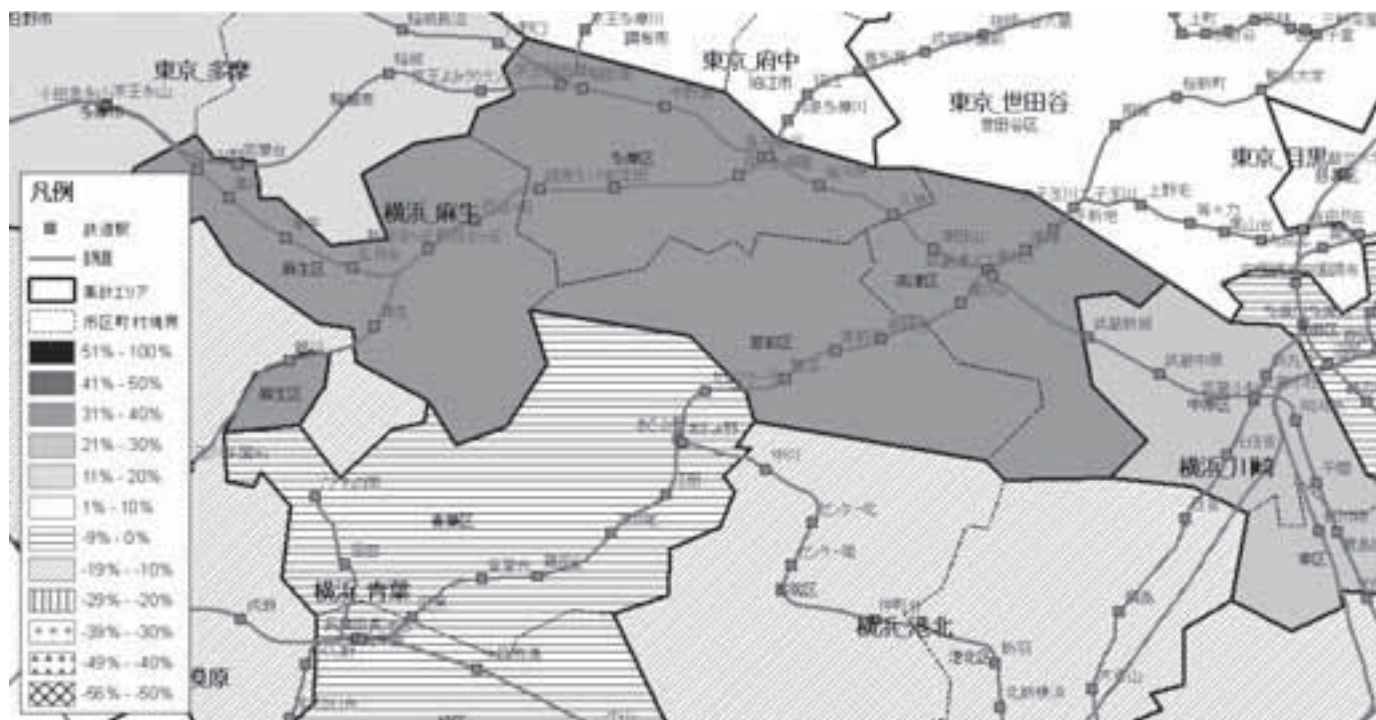


図表7 建物売買による所有権移転個数を既存住宅流通量と見なした場合のエリア別既存住宅流通シェア（大阪府・京都府：2009）

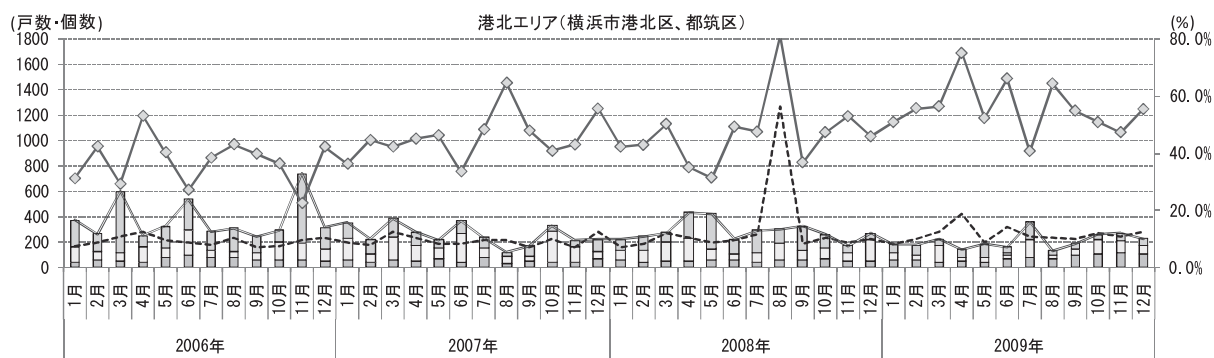


出典：価値総合研究所作成

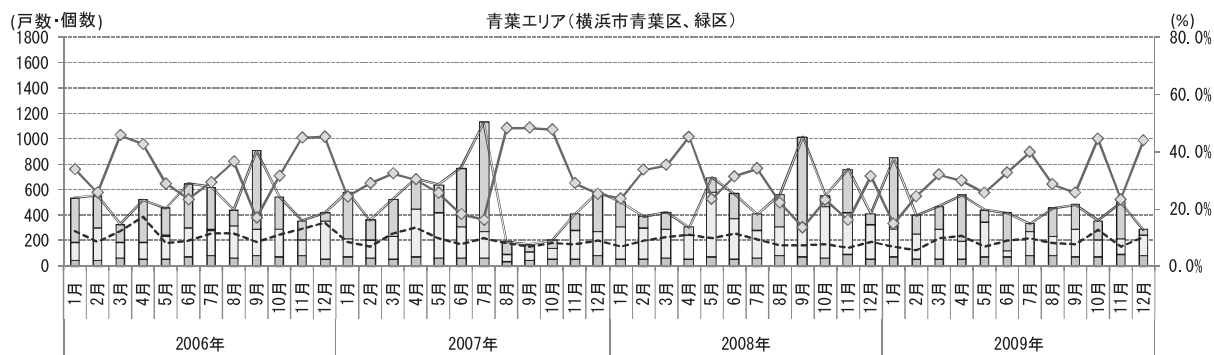
図表8 建物売買による所有権移転個数の増加エリアと沿線特性図



図表9 新設着工戸数と建物売買による所有権移転個数の月次推移 (港北エリア)

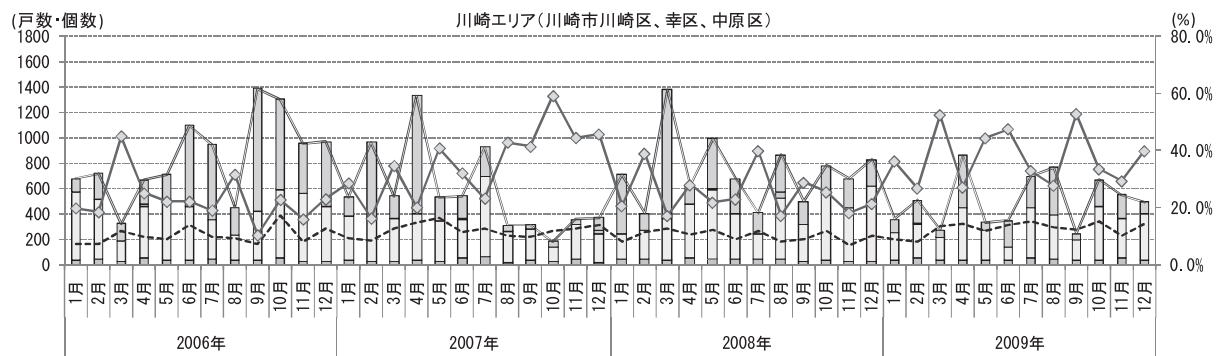


図表10 新設着工戸数と建物売買による所有権移転個数の月次推移 (青葉エリア)

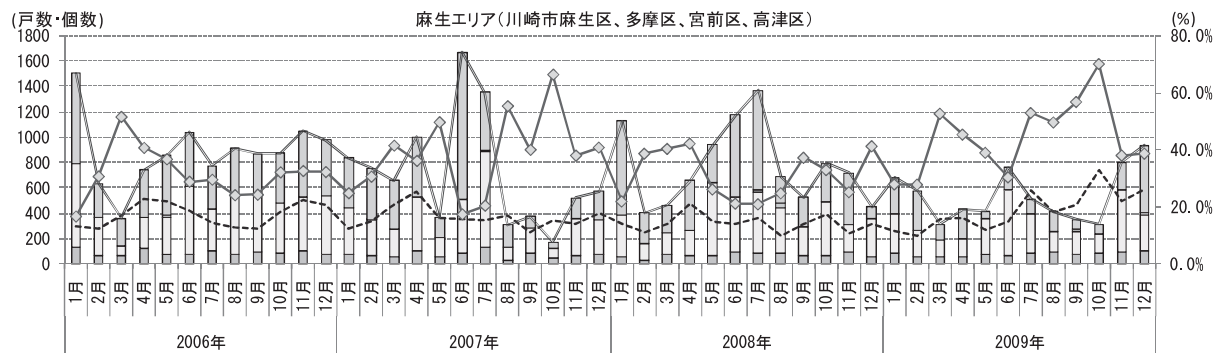


■ 新設住宅戸数 持家 □ 新設住宅戸数 貸家 ■ 新設住宅戸数 給与住宅 ■ 新設住宅戸数 分譲住宅
 - - - 売買による所有権移転個数 — 新設住宅戸数 合計 ◆ 流通シェア

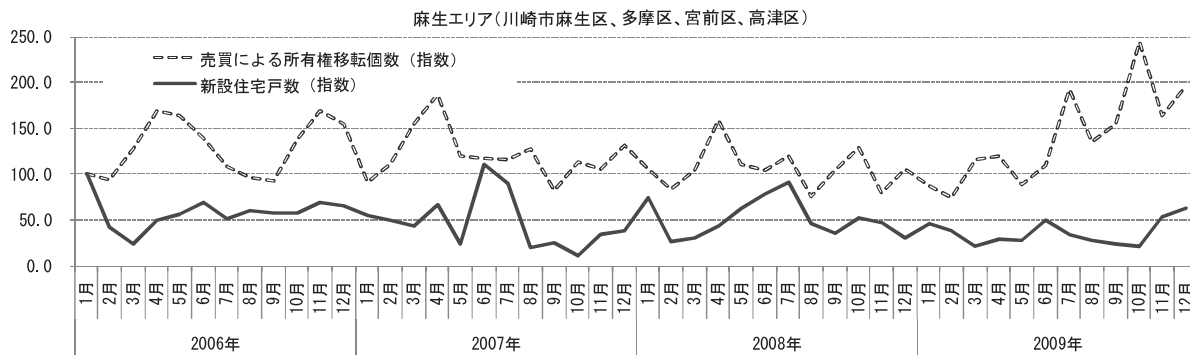
図表 11 新設着工戸数と建物売買による所有権移転個数の月次推移（川崎エリア）



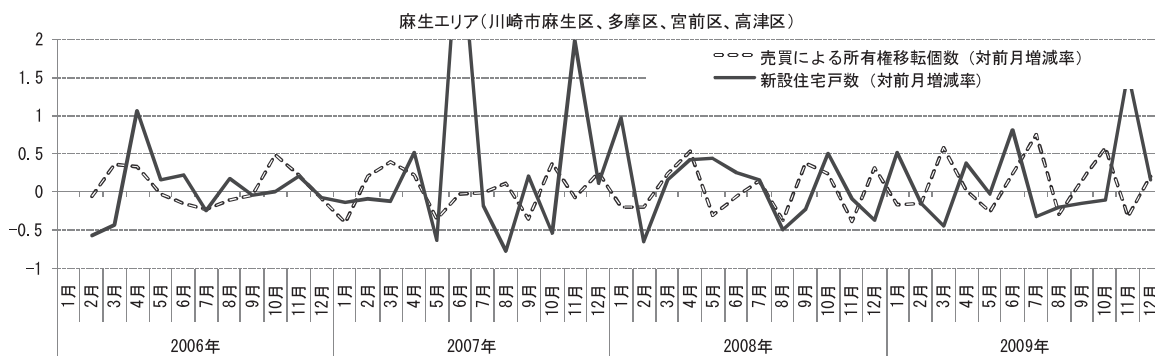
図表 12 新設着工戸数と建物売買による所有権移転個数の月次推移（麻生エリア）



図表 13 新設着工戸数と建物売買による所有権移転個数の月次指数推移（麻生エリア）



図表 14 新設着工戸数と建物売買による所有権移転個数の対前月増減率（麻生エリア）



②. 既存住宅流通シェアランキング

下表は、2006年から2009年における既存住宅流通シェアのランキングを示したものである。尚、ここで用いている既存住宅流通量とは先に示している建物売買による所有権移転個数である。また、対象としているエリアは、北は栃木県から南は兵庫県までのエリアであり、法務局出張所単位となっている。

下表を見ると、06年から09年のうち、06、08、09において、一位が熱海エリア（熱海市、伊東市）となり、07年でも同じ静岡県内の下田エリア（下田市、南伊豆町等）となっている。また、栃木県的那須町や和歌山県の白浜町、群馬県の嬬恋村など別荘地が含まれるエリアが

上位に見られることが特徴である。

田舎暮らし、二地域居住の多くの実践者や地元の不動産会社にヒアリングする機会があったが、田舎暮らしを行う際も、家族全員が移り住むわけではなく、子供と母親は都市部に居住継続し、リタイアした父親だけが移り住んでいる例も多く、所有者が死亡等の場合には、一般の住宅と比較して相続により利活用される頻度は低く、売りに出されることが多い。

また、そもそも法規制上も新規開発が行い難いこともあり、住宅市場の多くは、既存物件の流通になると考えられる。

図表 15 エリア別既存住宅流通シェアランキング

順位	06年 既存住宅流通シェア 上位20エリア			
	都道府県	エリア名	エリア内市区町村	シェア
1	静岡県	熱海	熱海市・伊東市	0.854
2	静岡県	下田	下田市・南伊豆町・河津町・東伊豆町・松崎町・西伊豆町	0.721
3	群馬県	中之条	中之条町・東吾妻町・高山村・長野原町・六合村・嬬恋村・草津町	0.710
4	新潟県	南魚沼	魚沼市・南魚沼市・湯沢町	0.660
5	栃木県	大田原	大田原市・矢板市・那須塩原市・那須町	0.651
6	和歌山県	田辺	田辺市・白浜町・上富田町・すさみ町・みなべ町	0.632
7	三重県	阿児	志摩市	0.597
8	群馬県	沼田	沼田市・片品村・川場村・みなかみ町・昭和村	0.590
9	千葉県	いすみ	勝浦市・いすみ市・大多喜町・御宿町	0.579
10	東京都	渋谷	渋谷区	0.573
11	東京都	新島	新島村・神津島村	0.571
12	長野県	大町	大町市・池田町・小谷村・白馬村・松川村	0.556
13	東京都	港	港区	0.533
14	兵庫県	東神戸	東灘区・芦屋市	0.509
15	兵庫県	洲本	洲本市・淡路市・南あわじ市	0.500
16	栃木県	日光	日光市・塩谷町	0.494
17	神奈川県	金沢	金沢区・磯子区	0.493
18	京都府	宮津	宮津市・伊根町・与謝野町	0.483
19	和歌山県	新宮	新宮市・那智勝浦町・太地町・北山村・古座川町・串本町	0.482
20	千葉県	東金	東金市・山武市・大網白里町・九十九里町	0.479

順位	07年 既存住宅流通シェア 上位20エリア			
	都道府県	エリア名	エリア内市区町村	シェア
1	静岡県	下田	下田市・南伊豆町・河津町・東伊豆町・松崎町・西伊豆町	0.730
2	三重県	阿児	志摩市	0.729
3	東京都	新島	新島村・神津島村	0.714
4	新潟県	南魚沼	魚沼市・南魚沼市・湯沢町	0.706
5	東京都	港	港区	0.697
6	群馬県	中之条	中之条町・東吾妻町・高山村・長野原町・六合村・嬬恋村・草津町	0.684
7	東京都	渋谷	渋谷区	0.635
8	和歌山県	田辺	田辺市・白浜町・上富田町・すさみ町・みなべ町	0.618
9	静岡県	熱海	熱海市・伊東市	0.617
10	兵庫県	洲本	洲本市・淡路市・南あわじ市	0.597
11	千葉県	いすみ	勝浦市・いすみ市・大多喜町・御宿町	0.588
12	東京都	東京	千代田区・中央区・文京区・小笠原村	0.569
13	三重県	尾鷲	尾鷲市・紀北町	0.559
14	兵庫県	東神戸	東灘区・芦屋市	0.554
15	東京都	豊島	豊島区	0.554
16	神奈川県	金沢	金沢区・磯子区	0.550
17	東京都	新宿	新宿区	0.547
18	京都府	宮津	宮津市・伊根町・与謝野町	0.542
19	長野県	大町	大町市・池田町・小谷村・白馬村・松川村	0.537
20	大阪府	守口	守口市・門真市	0.534

順位	08年 既存住宅流通シェア 上位20エリア			
	都道府県	エリア名	エリア内市区町村	シェア
1	静岡県	熱海	熱海市・伊東市	0.740
2	新潟県	南魚沼	魚沼市・南魚沼市・湯沢町	0.725
3	静岡県	下田	下田市・南伊豆町・河津町・東伊豆町・松崎町・西伊豆町	0.707
4	群馬県	中之条	中之条町・東吾妻町・高山村・長野原町・六合村・嬬恋村・草津町	0.674
5	東京都	港	港区	0.647
6	三重県	阿児	志摩市	0.640
7	和歌山県	田辺	田辺市・白浜町・上富田町・すさみ町・みなべ町	0.615
8	千葉県	いすみ	勝浦市・いすみ市・大多喜町・御宿町	0.597
9	東京都	東京	千代田区・中央区・文京区・小笠原村	0.587
10	京都府	京丹後	京丹後市	0.581
11	兵庫県	東神戸	東灘区・芦屋市	0.577
12	和歌山県	新宮	新宮市・那智勝浦町・太地町・北山村・古座川町・串本町	0.558
13	東京都	八丈島	八丈町・青ヶ島村・小島・島島	0.551
14	奈良県	五條	五條市・吉野町・大淀町・下市町・黒滝村・天川村・野迫川村・十津川村・下北山村・上北山村・川上村	0.545
15	長野県	大町	大町市・池田町・小谷村・白馬村・松川村	0.527
16	兵庫県	洲本	洲本市・淡路市・南あわじ市	0.522
17	栃木県	大田原	大田原市・矢板市・那須塩原市・那須町	0.515
18	京都府	嵯峨	右京区・西京区・向日市・長岡京市・大山崎町	0.509
19	神奈川県	金沢	金沢区・磯子区	0.501
20	京都府	京都	上京区・中京区・下京区・東山区・山科区・左京区・北区	0.501

順位	09年 既存住宅流通シェア 上位20エリア			
	都道府県	エリア名	エリア内市区町村	シェア
1	静岡県	熱海	熱海市・伊東市	0.878
2	静岡県	下田	下田市・南伊豆町・河津町・東伊豆町・松崎町・西伊豆町	0.817
3	新潟県	南魚沼	魚沼市・南魚沼市・湯沢町	0.786
4	群馬県	中之条	中之条町・東吾妻町・高山村・長野原町・六合村・嬬恋村・草津町	0.743
5	東京都	港	港区	0.741
6	兵庫県	東神戸	東灘区・芦屋市	0.689
7	千葉県	いすみ	勝浦市・いすみ市・大多喜町・御宿町	0.658
8	東京都	東京	千代田区・中央区・文京区・小笠原村	0.633
9	三重県	尾鷲	尾鷲市・紀北町	0.627
10	和歌山県	田辺	田辺市・白浜町・上富田町・すさみ町・みなべ町	0.625
11	兵庫県	洲本	洲本市・淡路市・南あわじ市	0.610
12	三重県	阿児	志摩市	0.608
13	奈良県	五條	五條市・吉野町・大淀町・下市町・黒滝村・天川村・野迫川村・十津川村・下北山村・上北山村・川上村	0.602
14	京都府	京丹後	京丹後市	0.600
15	大阪府	北	都島区・福島区・此花区・西成区・港区・大正区・西淀川区・東淀川区・淀川区・北区	0.593
16	千葉県	千葉	中央区・稲毛区・美浜区	0.581
17	東京都	渋谷	渋谷区	0.580
18	和歌山県	橋本	橋本市・かつらぎ町・九度山町・高野町	0.579
19	大阪府	守口	守口市・門真市	0.574
20	東京都	新宿	新宿区	0.566

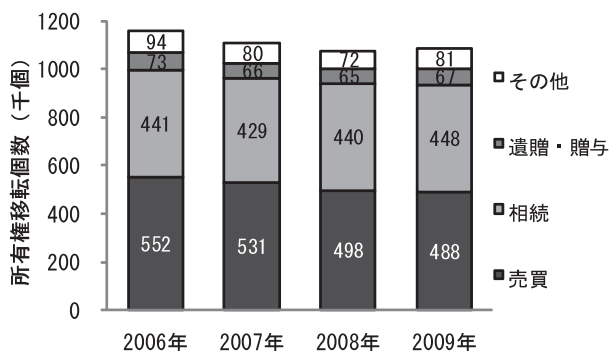
注) 対象エリアは、北は栃木県から南は兵庫県までのエリアであり、法務局出張所単位。

出典: 価値総合研究所作成

住宅ストックの利活用形態としての「売買」と「相続」

これまで、建物売買による所有権移転登記に着目し、既存住宅流通シェアによる分析を行ってきたが、住宅ストックの利活用が行われる形態を考えた際、“売買”以外にも親族間での“相続”による承継も考えられるだろう。例えば、所有権移転の理由別に所有権移転個数の推移を見ると、売買に匹敵するほど相続による所有権移転個数は大きいことがわかる（図表 16）。

図表 16 理由別所有権移転個数の推移



※売買：売買による所有権の移転
遺贈・贈与：遺贈、贈与その他無償名義による所有権の移転
相続：相続又は法人の合併による所有権の移転
その他：その他の原因による所有権の移転

ここでは、住宅ストックの利活用形態の特徴を表現するものとして、新たに「相続シェア」なるものを定義し、エリア別にその特性の表現を試みている。この「相続シェア」とは、相続による所有権移転個数と売買による所有権個数の比率とし、具体的に下式で算出している。

$$\text{相続シェア} = \frac{\text{相続による所有権移転個数}}{\text{相続による所有権移転個数} + \text{売買による所有権移転個数}}$$

相続シェアが高いほど、その地域の住宅ストックの利活用形態として、親族間での継承が行われており、逆に、相続シェアが低いほど市場を介して引継がれている（取引されている）と考えてもよいだろう。

ただし、“相続による所有権移転”には、法人の合併による所有権移転も含まれていることに注意する必要がある。また、相続シェアには相続による所有権移転を経て売買される住宅ストックの影響も考えられる。なお、売買による所有権移転と同様に、相続による所有権移転においても非住宅分が含まれている。

2009 年の所有権移転個数をもとに、法務局出張所ごとの相続シェアを求めた結果が図表 17 である。まず、相続シェアが最も低いエリアに着目すると、東京都心部

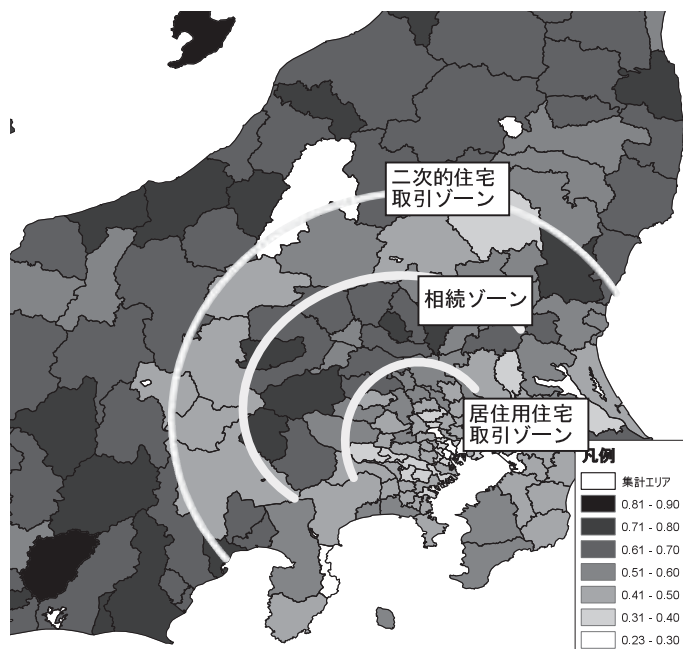
～さいたま市、川崎市～八王子市、船橋市～成田市、つくば市等が該当する。これらの地域は、都心部への通勤利便性の高さ等から市場で価値が高く評価され売買により住宅ストックが取引されているエリアと考えられる（居住用住宅取引ゾーン）。さらにこの外側のエリアに進むにつれて相続シェアが一段ずつ上がる傾向が窺える（相続ゾーン）。しかし、さらに外側の山岳部の地域（関東地方の外延部）では相続シェアの低いエリアが環状に並んでいることが示されている。このようなエリアの中には、熱海・伊東（静岡県）、那須（栃木県）六日町（新潟県）等、有名な別荘地を有するエリアが含まれており、相続シェアについても東京都心部並みに低い傾向が窺われる（二次的住宅取引ゾーン）。

このような相続シェアの分布に影響を与える要因を考えてみるために、1）単位人口当たり死亡者数（2007 年死亡者数を 2005 年人口で除した値）、2）単位人口当たり転入者数（2008 年転入者数を 2005 年人口で除した値）、3）空き家率（2008 年空き家数を 2008 年住宅総数で除した値）の分布も確認する（図表 18～20）。まず、単位人口当たり死亡者数については、首都圏ほど低い傾向が窺われる。次に、単位人口当たり転入者数については、東京や横浜の中心部において高い傾向が窺われる。さらに、空き家率については、熱海・伊東、軽井沢などの別荘地において高い値を示しており、相続シェアの地理的分布との関連が窺われる。

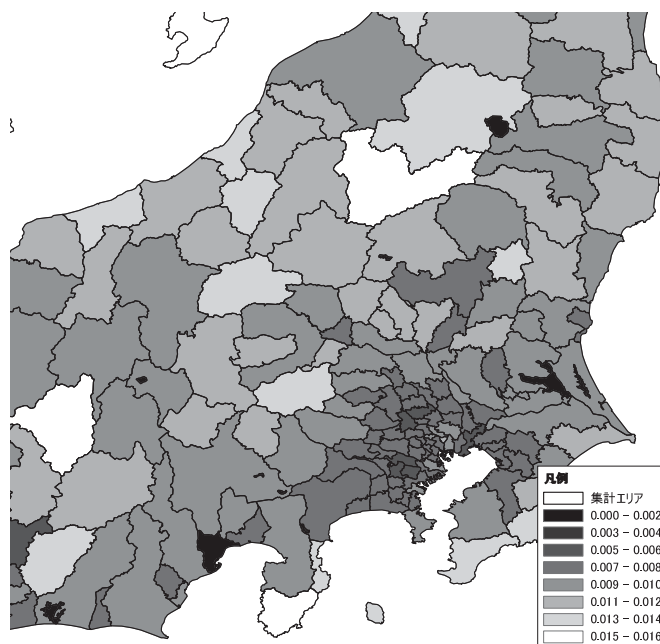
図表 18～図表 20 に示した 3 つの変数を説明変数とし、相続シェアを被説明変数として重回帰分析を行った結果が図表 21 である（回帰分析には、東北、北海道を除く、兵庫県より東側の計 248 の法務局出張所の統計値を使用）。結論としては、回帰分析に使用した 3 つの説明変数はすべて優位であるものの、自由度調整済み決定係数は 0.57 と、当てはまりとしてはあと一歩である。係数の符号条件を見ると、単位人口当たり死亡者数は“+”となっており、相続の引き金が所有者の死亡によるため、死亡者数が多い地域ほど相続シェアが高いことを示している。単位人口当たり転入者数、空き家率については“－”となっているが、これは転入者数が多い地域・空き家率が低い地域ほど相続シェアが低い（売買による所有権移転が多い）ことを示唆している。尚、相続シェアの説明のためには、有意な説明変数の検討を引き続き行っていく必要がある。以上、住宅ストックの相続と売買の関係に関する簡単な分析をとりまとめた。これを深化させることで、相続後の住宅ストックの利用形態（相続後空き家化しているのか、相続後転売されているのか）

に関する有益な知見が得られる可能性があるだろう。

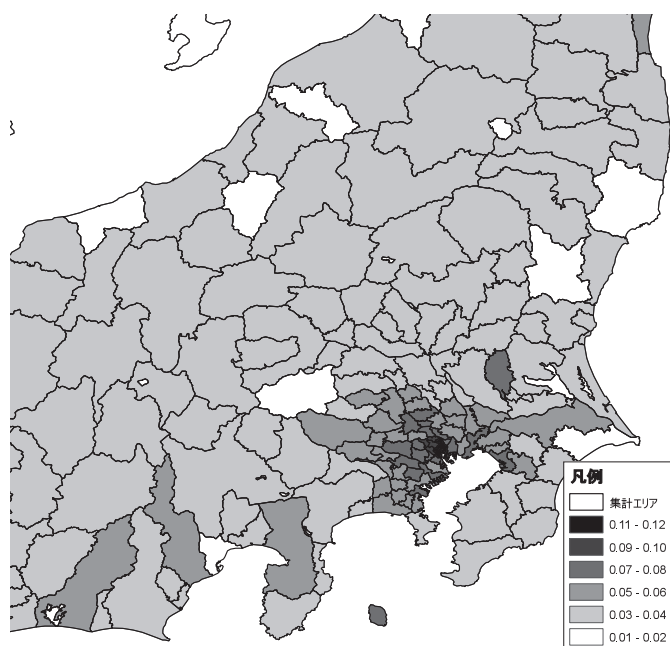
図表 17 2009 年相続シェア



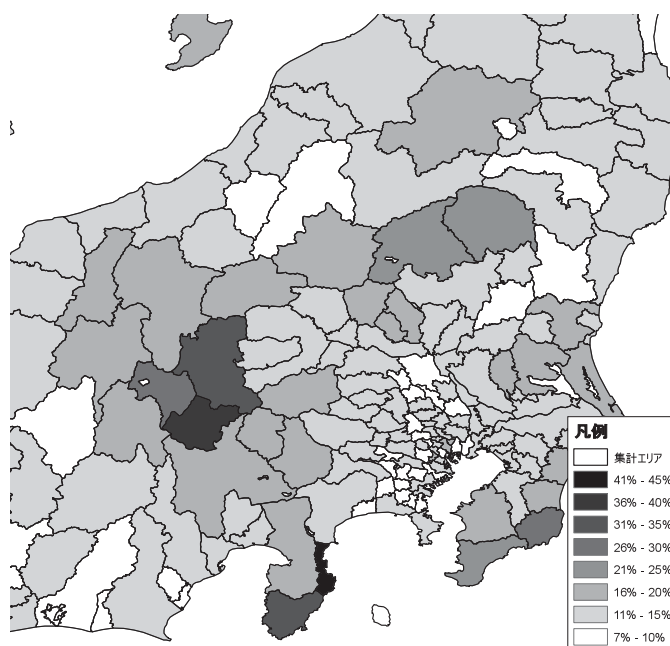
図表 18 単位人口当たり死亡者数



図表 19 単位人口当たり転入者数



図表 20 空き家率



図表 21 回帰分析結果

変数	偏回帰係数	t 値	P-値
定数項	0.611	15.735	0.000
単位人口当たり 転入者数	-4.228	-10.711	0.000
空き家率	-1.078	-7.402	0.000
単位人口当たり 死亡者数	24.620	6.433	0.000
決定係数	0.581		
修正済み決定係数	0.576		

※2005 年人口：総務省「平成 17 年国勢調査」
 2007 年死亡者数：厚生労働省「人口動態統計」
 2008 年転入者数：総務省「住民基本台帳人口移動報告年報」
 2008 年空き家数、住宅総数：総務省「平成 20 年住宅土地統計調査」

なお 2005 年人口、2007 年死亡者数、2008 年転入者数については、総務省「統計でみる市区町村のすがた 2010」記載の数値を参照。

リフォームと住宅ストックの利活用

住宅ストックの質を高め、既存住宅流通市場の更なる活性化、長期にわたる利活用のためには、リフォームの役割が重要であり、すでに政策及び市場が動き始めているところである。

ここでは、前述した「既存住宅流通シェア」及び「相続シェア」と増改築実施持家率との関係について、都道府県別に分析を行っている。

増改築実施持家率だけを見ると、その値が高い都道府県としては、島根県、新潟県、長野県、富山県など、中部日本海側に多く見られ、これらの県は木造一戸建てストックが多いエリアでもある。これらの県について両シェア値を見てみると、既存住宅流通シェアは全国平均以下であるが、相続シェアが高い傾向にある。すなわち、住宅のメンテナンスが行われ、相続によるストックの承継により住宅の利活用が行われている県として位置付けられる。

また、既存住宅流通シェアとの関係で見ると、増改築実施持家率の両者が高い県としては、リフォームと既存住宅取引の連動性を意識した取り組みが予てから行われている奈良県（なら住まいカルテ）、北海道（北海道 R 住宅等）が含まれている。

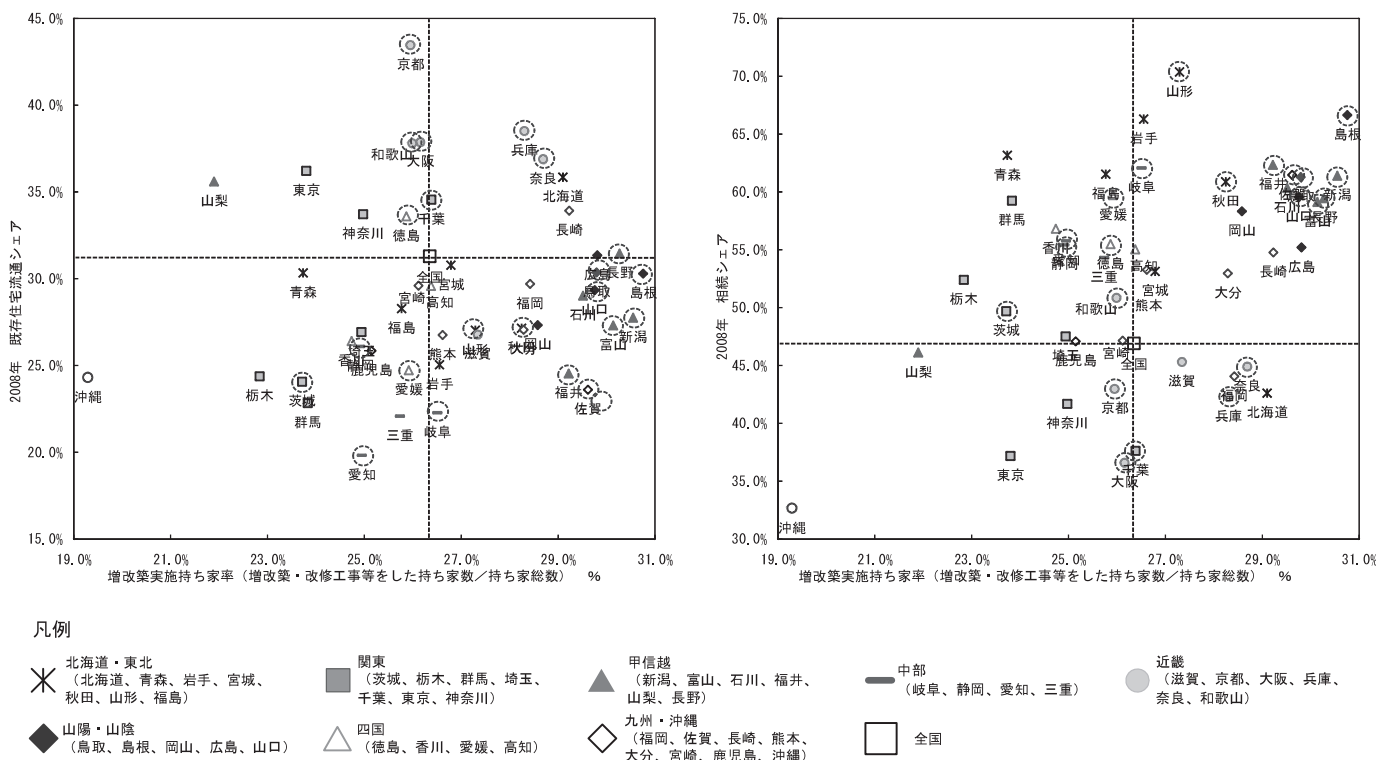
おわりに

Best Value Vol.19 に引き続き、建物売買による所有権移転個数が概ねの既存住宅流通量であると見なし、可能な限りミクロなエリアでその動向の分析を行ってきた。

ただし、住宅の利活用という政策目的の観点からは、相続による住宅ストックの維持及びリフォームによる品質の維持の視点が必要となり、如何にして空き家化を防ぐかが問題となる。

今後は、流通、相続、リフォーム、空き家化をテーマとして、住宅ストックの利活用状況について分析を進め、「その3」として取りまとめを行う予定である。

図表 22 都道府県別 2008 年既存住宅流通シェアとその他の統計の関係



※上図において、破線の丸で囲まれた都道府県は、地方公共団体による融資・助成・金利優遇等の制度が有る県である 参照) 財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターリフォーム施策事例集 (平成 21 年 2 月)

※増改築実施持家率: "腐朽・破損の有無(2 区分)、平成 16 年以降の住宅の増改築・改修工事等(8 区分)別持ち家数"を参照し、"増改築・改修工事等をした持ち家数"を"持ち家総数"で除すことで算出。 出典) 総務省統計局「平成 20 年住宅土地統計調査」

※相続シェア: 2008 年における相続による所有権移転個数を、この個数と同年における売買による所有権移転個数との合計で除した値である。