

中古住宅市場活性化に向けた 住宅制度改革¹

明治大学
千田研究会
都市交通分科会
武藤匠
雨宮佑衣
河野真歩
高倉智泉
中江美月

2017 年 11 月

¹ 本稿は、2017 年 12 月 2 日、3 日に開催される ISFJ 日本政策学生会議「政策フォーラム 2017」のために作成したものである。本稿にあり得る誤り、主張の一切の責任はいうまでもなく筆者たち個人に帰するものである。

要約

本稿では、中古住宅市場を活性化するための政策について論じる。日本の中古住宅市場は未成熟である。しかし、中古住宅市場を活性化することで、空き家問題の解決、柔軟な住み替えの促進、資産価値の増大など社会的、経済的問題の解決につながる。中古住宅市場の活性化は様々なメリットをもたらすと言える。

そこで、国際比較を用いて中古住宅市場の現状の分析を行った。その結果、活性化を妨げる要因として日本人の新築志向、定期借家制度、住宅ローン減税制度、情報の非対称性が挙げることができる。

次に、活用可能な空き家と都市部の関係性について言及する。東京都や大阪府では住宅数と世帯数の増加率に大きな差が生じていて、空き家率も増加していることが判明した。しかし、地方に比べると利活用可能な空き家が多い。このことから我々は都市部に着目して分析を行うことにした。また、都市部の特徴として、地価が高いこと、地方よりも労働力人口の割合が高くなっていることなどが挙げられる。さらに、労働力人口は住宅に使える予算に限りがあることが判明し、都市部の地価が高いことから都市部の労働力人口は金銭的な余裕があまりないことが明らかになった。

先行研究によると、山崎(2017)では転勤等で住宅を手放す例を挙げている。もし、賃貸住宅市場が整備されていれば住み替えはしやすくなる。しかし、日本の賃貸住宅市場は整備されていないために住宅の住み替えが難しくなっている。また、住宅について建築士がよく知っていても購入者が知識を持っていないという情報の非対称性について説明している。前川(2017)では、その情報の非対称性問題について行動面から指摘している。仲介業者が買い手や売り手の利益を最大にするのではなく、自分の利益を最大にする可能性があること述べている。また、これまでの研究を踏まえ、本稿は、政策の変更が中古住宅購入率に与える影響を定量的に明らかにするという点で独自性がある。

本稿では、固定効果モデルを用いたパネルデータ分析を行った。パネルデータ分析では、住宅ローン減税制度の改正、定期借家契約の導入、価格査定制度の改正が中古住宅購入数に与える影響について分析を行った。この分析の結果として、住宅ローン減税制度の改正、定期借家契約の導入、価格査定制度の改正により中古住宅購入数が増加することが明らかとなった。

我々は3つの政策提言を行う。住宅ローン減税制度の改正、定期借家制度の改正、住宅価格査定制度の改正である。住宅ローン減税制度の改正は、住宅ローン減税制度を受けるための床面積が50平方メートル以上である住宅という要件の撤廃を提言する。これにより、主に都市部において住宅ローン減税を受けられなかった住宅にも住宅ローン減税を受

けられるようになる。これにより、住宅の取得が進み中古住宅を含む住宅市場の活性化に繋がることが期待できる。定期借家制度の改正は、2000年3月1日より前に締結された居住用普通借家住宅について定期借家契約への切り替えを認め、同時に床面積が200平方メートル未満の居住用住宅に関しても中途解約を認めないことを提言する。これにより、中古住宅市場に賃料の安い物件が増え、中古住宅市場が活性化されることが期待される。住宅価格査定制度の改正は、住宅査定を宅地建物取引主任者のみが行うよう義務化すること。また、物件情報をネットワークに登録し、買い主が見つかった際、その物件を提供した会社が手数料を得ることができる新たな仕組みの策定を提言する。これにより、適切な住宅査定が行われるようになる。さらに、積極的に優良な物件の情報がネットワーク上に、広く共有されることとなり、住宅の情報の非対称性を改善することができると考える。

目次

はじめに

第1章 中古住宅市場の現状分析

- 第1節 中古住宅市場の現状
- 第2節 中古住宅市場活性化の阻害要因
- 第3節 中古住宅市場を活性化するメリット

第2章 都市部の中古住宅活用可能性

- 第1節 都市部における空き家
- 第2節 労働力人口と新築志向

第3章 先行研究

- 第1節 賃貸住宅市場
- 第2節 情報の非対称性
- 第3節 本稿の独自性

第4章 実証分析

- 第1節 変数の説明とモデルの選択
- 第2節 分析結果

第5章 政策提言

- 第1節 政策提言の方向性
- 第2節 住宅ローン減税制度への提言
- 第3節 定期借家制度改正への提言
- 第4節 住宅価格査定制度の改正への提言

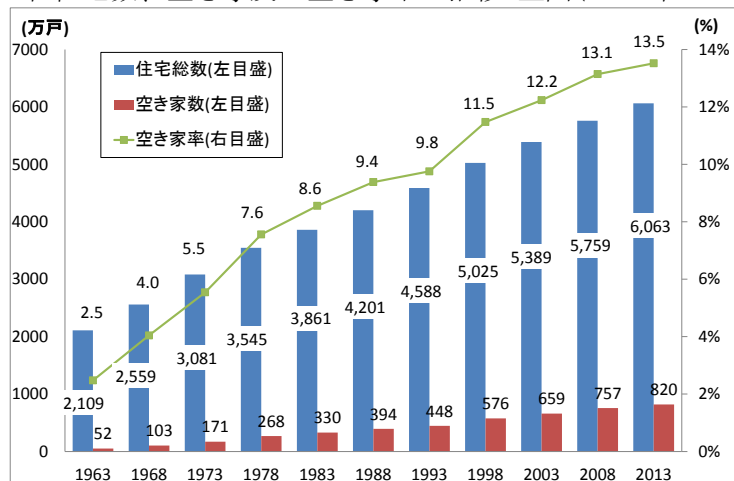
おわりに

参考文献・データ出典

はじめに

近年、日本では全国的に空き家の増加が深刻な問題となっている。総務省統計局の「平成 25 年住宅・土地統計調査」によると、図 1 に示すように総住宅数²は 6063 万戸と 5 年前に比べて 305 万戸（5.3%）増加しているのと同時に、空き家数³は 820 万戸と 5 年前に比べ 63 万戸（8.3%）増加している。空き家率（総住宅数に占める割合）は 13.5%と 0.4 ポイント上昇し、過去最高となった。

図 1 総住宅数、空き家及び空き家率の推移-全国(1963 年～2013 年)



出典 総務省統計局「平成 25 年度住宅・土地統計調査」より筆者作成

この調査結果により、日本が抱える空き家問題への関心が高まり、議論が活発になった。また、その流れを受け、国も空き家問題の解決に向けて、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（国土交通省 平成 27 年 2 月 26 日施行）を制定した。ここで初めて空き家について下記のように定義された。

² 住宅・土地統計調査において調査の対象となる「住宅」とは、一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいう。

³ 「空き家」は「居住世帯のない住宅」の中の 1 区分として調査しており、「居住世帯のない住宅」とは、調査日現在当該住居に既に 3 か月以上にわたって住んでいるか、あるいは調査日の前後を通じて 3 か月以上にわたって住むことになっている、普段人が住んでいるという意味の「居住世帯のある住宅」以外を指す。

「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態⁴であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

また、総務省統計局による「平成 25 年住宅・土地統計調査」では空き家を二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅の 4 つに分類して調査している。二次的住宅とは別荘などのたまに寝泊まりする人がいる住宅のことを指し、賃貸用・売却用住宅とは、新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅を指す。その他の住宅とは、上記 3 種類以外で人が住んでいない住宅のことを言い、例えば、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えのために取り壊すことになっている住宅のことを指す。したがって、空き家のうち、二次的住宅以外の賃貸用又は売却用の住宅、その他の住宅は居住者がいないため、存在しているのに活用されていないという問題を抱えている。

空き家問題に対しては、主に地方の過疎地域が対策をとってきたが、今や、空き家問題は地方、都市にかかわらず日本全体の問題となっている。

我々は、上京した際、都市部の空き家の多さに驚いたという実体験をもとに、論文のテーマとして最初に都市部の空き家問題に着目した。調べていく中で、空き家として存在するもののほとんどは中古住宅であり、空き家と中古住宅市場は密接に関係していると感じた。そこで、中古住宅市場の活性化を通して空き家問題を解決できるのではないかと考えた。また、中古住宅市場を活性化することにより、空き家問題以外にも、社会や経済へ様々なメリットがある。これらを踏まえ、本稿では都市部の中古住宅市場に焦点を当て、中古住宅市場活性化に向けた政策を提言することを目的としている。

本稿の構成は以下のとおりである。まず、第 1 章では中古住宅市場の現状について述べ、その理由や活性化のメリットを示す。第 2 章では都市部に焦点を当て、都市部の住宅市場と労働力人口との関連性を述べ、第 3 章では先行研究について検討する。第 4 章ではどのような要因が中古住宅購入数に影響を与えているのかについて、パネルデータ分析をし、実態を明らかにする。第 5 章では第 4 章の分析結果を踏まえ、中古住宅市場の活性化のために定期借家制度の改正、住宅ローン減税制度の改正、住宅査定制度の改正という 3 つの政策を提言する。

⁴ 「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは 1 つの基準となると考えられる。（総務省・国土交通省「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」より引用）

第 1 章 中古住宅市場の現状分析

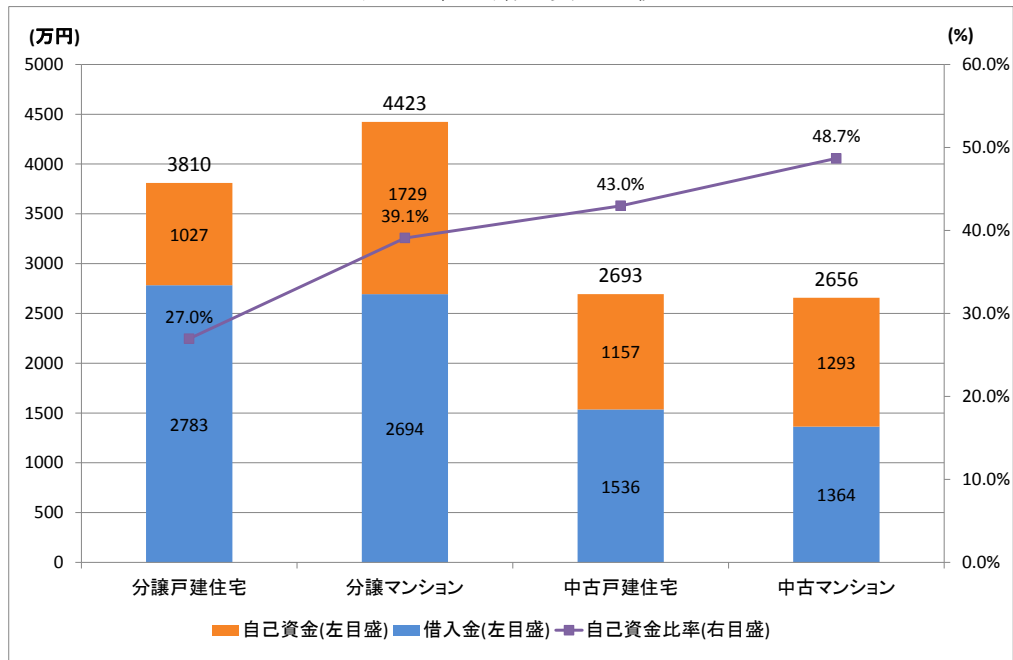
本章では中古住宅市場の現状と問題点について述べる。第 1 節では、中古住宅についての説明と日本の中古住宅市場の現状を新築住宅や海外との比較を用いて明らかにする。第 2 節では、第 1 節で見た中古住宅市場の現状を踏まえ、市場の活性化を妨げる要因について述べる。第 3 節では、中古住宅市場を活性化することによるメリットを述べ、活性化を推進することの意義を見出す。

第 1 節 中古住宅市場の現状

中古住宅とは、人が過去に居住したことがある住宅を指す。すでに人が居住していた経緯があるため新築住宅と比べ低価格で取引されており、中古住宅といえは安いというイメージを持っている人が多いだろう。

そこで、まず中古住宅市場の現状について金銭面からアプローチし明確にする。図 2 は住宅の購入資金を比較したものである。これを見てわかるように、新築住宅(分譲住宅)よりも中古住宅のほうが値段はかなり安くなっていることがわかる。また、中古住宅では自己資金で賄う割合が大きくなっており、新築住宅(分譲住宅)を購入するよりも負担が軽減されていることが考えられる。

図 2 住宅購入資金比較

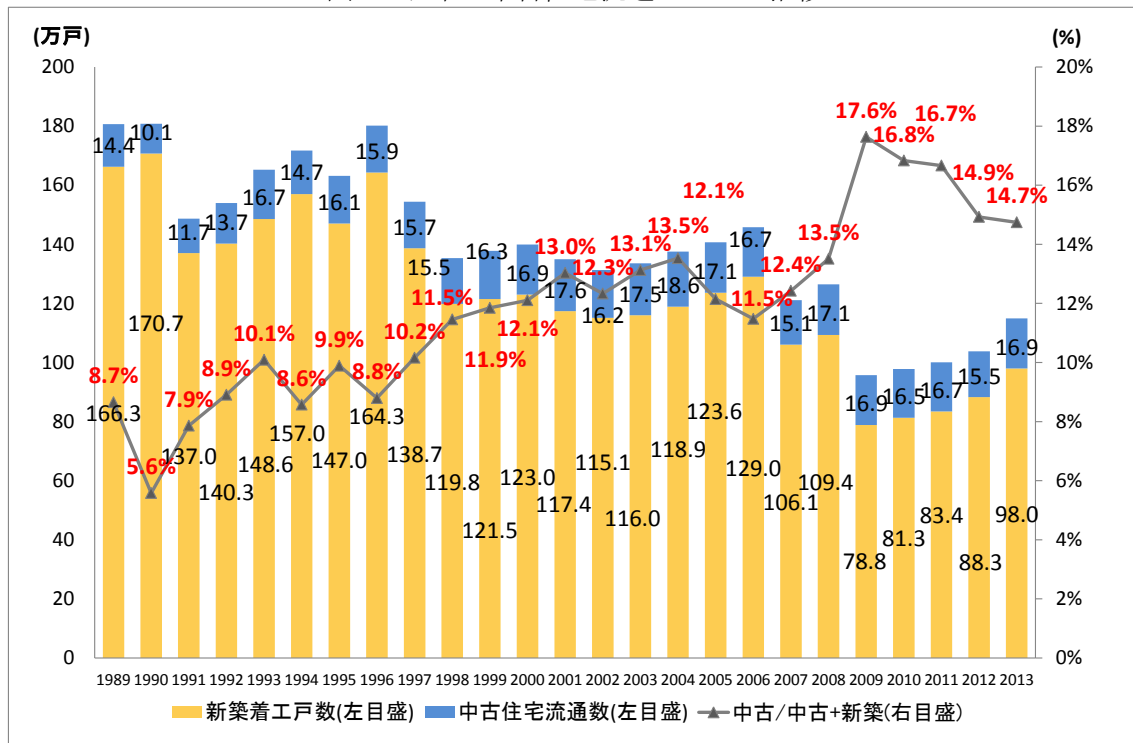


出典 「平成 28 年度住宅市場動向調査報告書」より筆者作成

次に中古住宅市場の規模について説明していく。全住宅流通量(中古流通+新築着工)に占める中古住宅流通シェアは約 14.7%(2013 年)であり、年々増加傾向にある。しかし、図 3 を細かく分析していくと 2009 年より新築着工戸数が大きく低下しているが、中古住宅流通量は過去と比べ大きく変化していないことが分かる。このことから中古住宅流通シェアのみをみると中古住宅流通量が増加しているように取れるが、実際は新築着工戸数の低下により中古住宅流通量の割合が増加しただけであり、中古住宅流通量はここ 25 年弱低い水準のままほとんど改善していない。また、図 4 の中古住宅流通シェアの国際比較をみると、日本の中古住宅流通量は欧米諸国の 1/6 と低い水準にあることが分かる。OECD 加盟国が世帯数や住宅数をもとにした住宅供給計画や建設計画を作成し、計画的に住宅建設を推進している一方、日本は住宅供給計画や建設計画を作成しておらず、戦後から高度経済成長へ無計画な新築大量建設が行われてきた。その風潮が現在まで残っており、そのため、日本人の新築傾向が強いと言われている。また、終戦直後は質の低い材木で建設された住宅も多く、当時建てられた住宅の質は現在の新築住宅と比べ低い。これが中古住宅のマイ

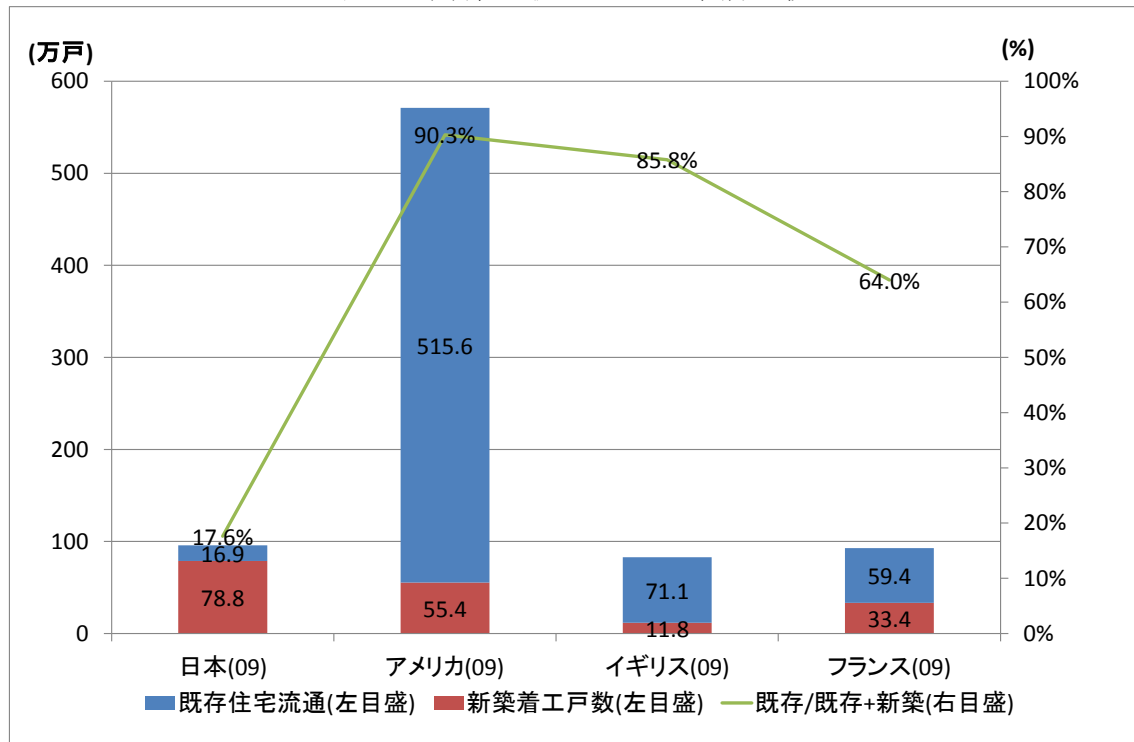
ナスイメージに繋がっていると考えられる。災害頻度や文化的相違など環境の相違があるため、単純比較することはできないが、それらを踏まえても日本の中古住宅流通量が低い水準であることは明白である。

図3 日本の中古住宅流通シェアの推移



出典 総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計」より筆者作成

図4 中古住宅流通シェアの国際比較



出典 国土交通省「中古住宅流通、リフォーム市場の現状」より筆者作成

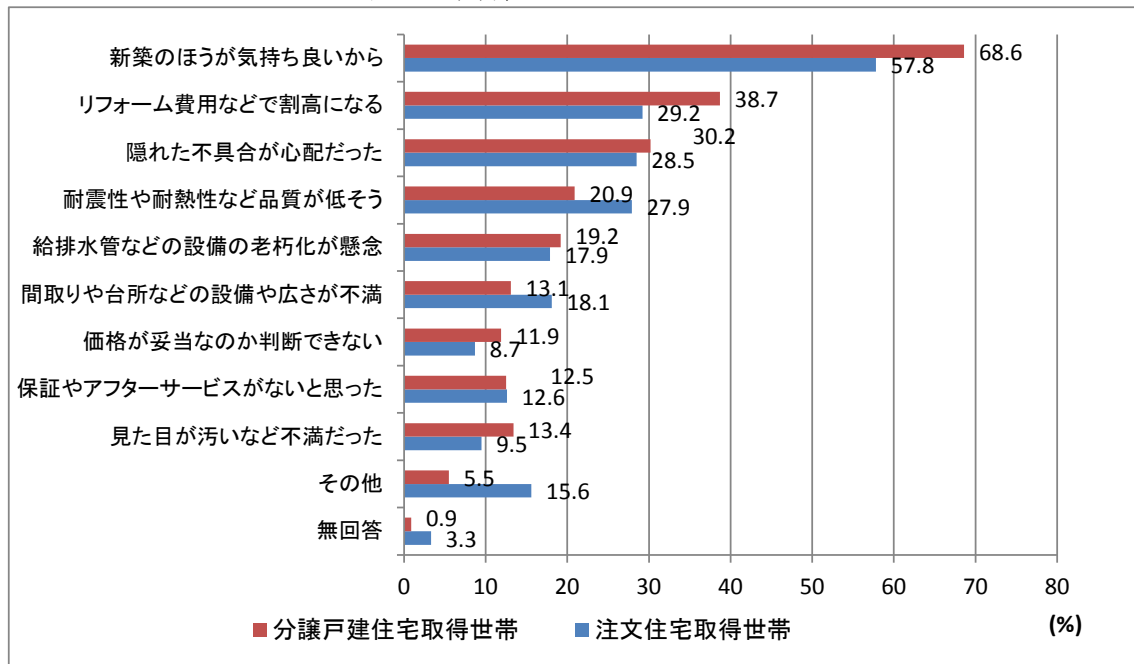
また、国土交通省による「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル平成 25 年度報告書」では、米国と日本における住宅投資額の累積と住宅資産額の関係が示されている。米国では住宅投資額に見合った住宅資産額が蓄積しており、1975 年以降住宅資産額が投資額を上回っていることが分かる。一方、日本では資産額が投資額を上回ることがなかったが、1970 年代までは投資額に見合った資産額が蓄積されている。しかし、それ以降投資額が増加するのに対し、資産額は増加しているものの投資額を大きく下回っている。以上のことから日本は中古住宅後進国と言わざるを得ない。

第 2 節 中古住宅市場活性化の阻害要因

日本において中古住宅市場活性化の阻害要因について述べる。

第一に、日本において中古住宅が敬遠される点である。図 5 は注文住宅取得世帯と分譲戸建住宅取得世帯が中古住宅を選ばなかった理由をまとめたものである。これによると、注文住宅取得世帯の 57.8%、分譲戸建住宅取得世帯の 68.6%が中古住宅を選ばなかった理由として「新築のほうが気持ち良いから」を選んでいる。

図 5 中古住宅にしなかった理由



出典 国土交通省住宅局「平成 28 年度 住宅市場動向調査報告書」より筆者作成

第二に、住宅ローン減税制度⁵である。現在、住宅取得の際に住宅ローン減税を受けるのが一般的になっている。しかし、中古住宅を含む住宅取得時に住宅ローン減税を受けるための要件がある。その一つとして、延べ床面積が 50 平方メートル以上であることという条件がある。この条件は、地価が高く敷地が細分化される傾向が強い都市圏では厳しい条件となる場合がある。都道府県別で 1 住宅あたりの延べ床面積を見てみると、一番大きい富山県は、151.37 平方メートルであるが、大阪府、東京都はそれぞれ、74.78 平方メートル、63.94 平方メートルと低い数字となっている。さらに市区町村別で見ると、1 住宅あたりの延べ床面積は大阪府浪速市では 44.54 平方メートル、東京都新宿区では 50.75 平方メートルにとどまる。このように、55 平方メートルを下回る市区町村は東京、大阪などの都市圏を中心に 10 市区町村存在し、50 平方メートル以上という住宅ローン減税の要件を満たさない住宅が多く存在することが見込まれる。つまり、現在の住宅ローン減税制度が都市部の住宅状況にあっておらず、中古住宅を含む住宅市場の活性化を妨げる一因となっている。

第三に、賃貸契約における契約形態である。賃貸契約には、普通借家契約と定期借家契約の二つの種類がある。⁶

普通借家契約は、契約期間が日本では通常 1 から 2 年が一般的となっている。また、借主が中途解約することが可能となっているため、借主優位の契約である。それに対し、定期借家契約は、契約期間が貸主の裁量で自由に定めることができる。また、中途契約は居住用住宅で、床面積が 200 平方メートル未満のものについては、やむを得ない事情により、貸借人は中途解約の申し入れをできると定められている。

定期借家契約は普通借家契約に比べ、貸主と借主が対等の立場の契約であるため貸主が普通借家に比べ、賃料が安く設定されるケースが見られる。また、契約期間が自由に設定されているため、居住の流動化を促進する面もある。以上の 2 点が定期契約のメリットとして挙げられる。しかし、2000 年 3 月 1 日の定期借家制度の改正前に契約が締結された居住用普通借家は、定期借家への更新が認められておらず、居住用定期借家契約の普及率は、2012 年度時点でわずか 3%と極めて低い水準となっている。

⁵住宅の補助金・減税・優遇制度オールガイド 2017 (H29 年) <http://www.sumai-fun.com/money/20/post-3.html> (最終情報確認日 11 月 1 日)

⁶普通借家契約と定期借家契約-不動産ジャパン
<http://www.fudousan.or.jp/kiso/rent/shakka.html> (最終情報確認日 11 月 1 日)

第四に、情報の非対称性である。中古住宅市場において情報の非対称性は複数存在している。売主と買主、そして不動産仲介業者と買主である。一般的に、ある財を売買する場合、使用して初めて分かる情報もあるため、品質等に関する情報を含め買主より売主の方が多く情報を有していると言える⁷。ここで一つ目の情報の非対称性が生まれる。買主の中には売主が情報を持っていないことを利用して良質ではないものを高く売ろうとする人もいる。また、多くの人は建築に関する専門的知識を持っていないがためにその情報が正当化どうかの判断がつけられずにいる。このような情報の非対称性が生まれている状況の中、買主は住宅を購入する際に価格が妥当であるかの判断が難しくなり、良質な住宅でも希望価格より割り引いて購入することが多くなっている。さらに、価格が低下したことにより、良質な住宅の所有者が中古市場から退出し、粗悪な住宅が多く出回るようになることでますます価格が低迷する、という悪循環に陥っている。

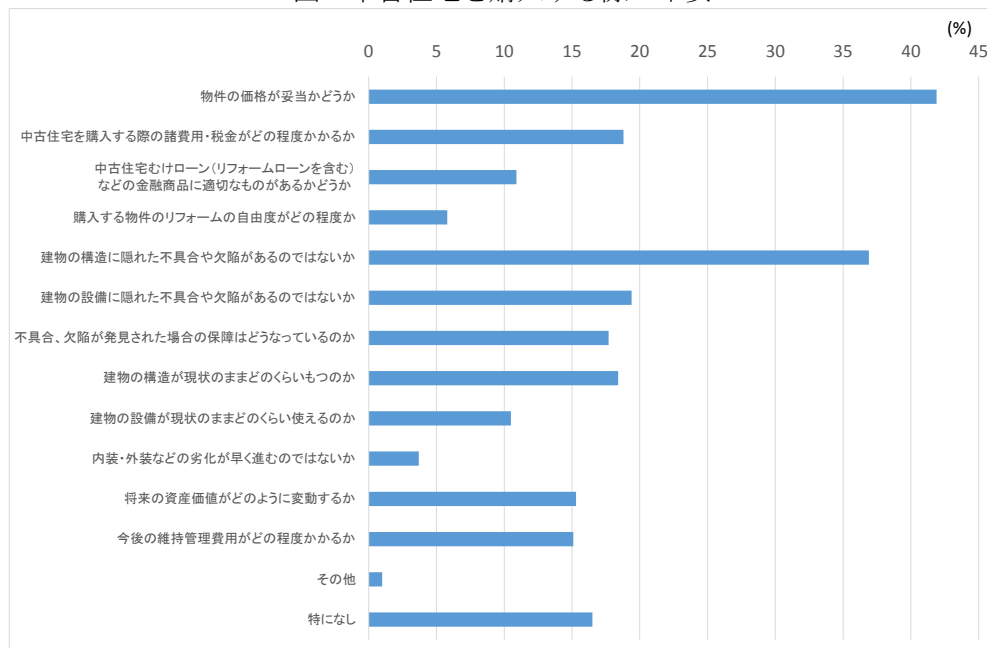
次に、不動産仲介業者と買主間の情報の非対称性について説明する。住宅を売買する際に価格設定の根拠を示すことが宅地建物取引業法で義務づけられており(同法 34 条の 2 第 2 項)、その根拠として(財)不動産流通近代化センターの「価格査定マニュアル⁸」などが使われている。この価格査定は不動産会社に依頼して行われ、PC 等インターネット上で価格査定マニュアルに明記されているいくつかの項目にそって内容を入力することで自動的に結果が算出される仕組みとなっている。しかし、実際には具体的に住宅を確認する人は資格を所有していなくてもよいことになっており、建築に関して専門的な知識を持っておらず、正確な品質確認が行われているかどうかが不明である。実際、不動産仲介業者を通して取引を行う場合、仲介業者に対して建物の品質確認に関して「善良なる注意義務(善管注意義務)」程度の義務しかなく、買主は住宅に隠れた瑕疵が存在しても知らされないことが多いことから、不動産仲介業者から与えられる情報が正確で十分とはいえない。また、売主と買主の両方から手数料を得て仲介手数料による利益を最大にするために、故意に物件の情報を秘匿するなどの行為もとられている。また、図 6 は中古住宅を購入する際の不安に関するアンケート結果である。特に多かった回答が「物件の価格が妥当であるかどうか」次いで多かった回答が「建物の構造に隠れた不具合・欠陥があるのではないのか」である。このことから、買主の購入物件に対する情報が不足していることや提供された情報の信頼度が低いことを読み取ることができ、情報の非対称性が生じていると言える。

⁷ 原野啓『中古住宅市場における情報の非対称性と住宅リフォームの関係』都市住宅学 85 号 2014SPRING、15-19

⁸ 不動産流通推進センター「住まいを売る時の価格査定」(最終情報確認日 11 月 1 日)

http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/kakaku/satei_pamph.pdf

図 6 中古住宅を購入する際の不安



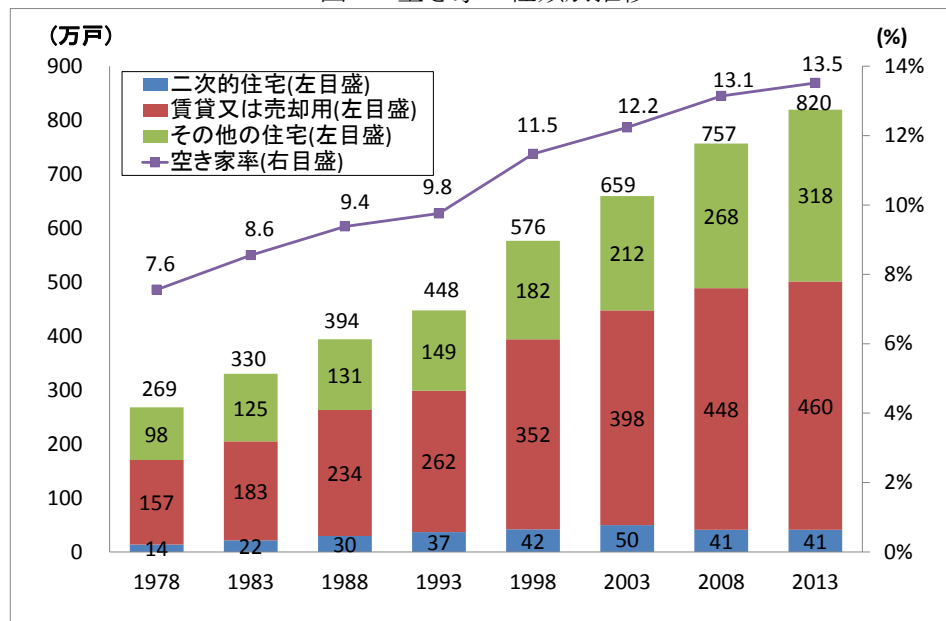
出典 東京都市整備局「中古住宅流通市場の活性化に向けた検討調査」より筆者作成

第 3 節 中古住宅市場を活性化するメリット

本節では中古住宅市場が活性化することによるメリットを整理する。

第一に、空き家問題を解決することができる点である。図 7 は空き家の種類別推移を表したグラフである。このグラフから年々賃貸又は売却用住宅の空き家が増加していることが読み取れる。空き家問題としては、これまで地方に多く存在するその他の住宅に注目されていたが、都市部ではその他の住宅以上に、賃貸又は売却用の住宅の空き家が深刻になっている。その数は 2013 年には 1978 年の約 3 倍にもなり、空き家数全体の半分以上を占めている。つまり、中古物件として利用できる賃貸、売却用物件が空き家として多く存在していることを示している。しかし、第 1 節で述べたように、日本では、欧米に比べ中古住宅市場の割合が少なく、欧米の 1/6 程度しか中古住宅市場のシェアがない。そのような現状下で、中古住宅市場を活性化させることで住宅市場における中古住宅シェアを広げ、空き家問題を解決できると考える。

図 7 空き家の種類別推移



出典 総務省統計局「平成 25 年度住宅・土地統計調査」より筆者作成

第二に、ライフスタイルに合わせ、柔軟な住み替えを促進することができる点である。中古住宅・リフォーム市場の活性化により、住まいの選択肢が広がり、ライフスタイルやライフステージに応じた柔軟な住み替えが可能になる。住み替えの円滑化により、適切に維持管理された良質な住宅が長く大切に引き継がれていく社会が実現することが可能となる。

第三に、住宅の価値向上・評価改善による資産価値増大を見込める点があげられる。1969 年以降これまでの住宅投資累計 860 兆円だったのに対し、住宅ストックの現在評価額は 340 兆円にしかない。約 40 年間の間に 520 兆円の資産価値が無くなったのが今の日本の住宅である。一方、宅地を含めた住宅・宅地資産は 1000 兆円超で家計の現預金資産 900 兆円を上回っている。中古住宅を所有する人にとって住宅資産を資金化できれば多くのメリットがあり、経済にも好循環をもたらすことができる。さらにその資金を利用し、住宅やリフォームの投資が進めば、より良質な中古住宅が市場に多く供給されることが予想される。

以上の三点から、中古住宅市場の活性化は日本における社会的・経済的問題の解決につながると考えられる。

第2章 都市部の中古住宅活用可能性

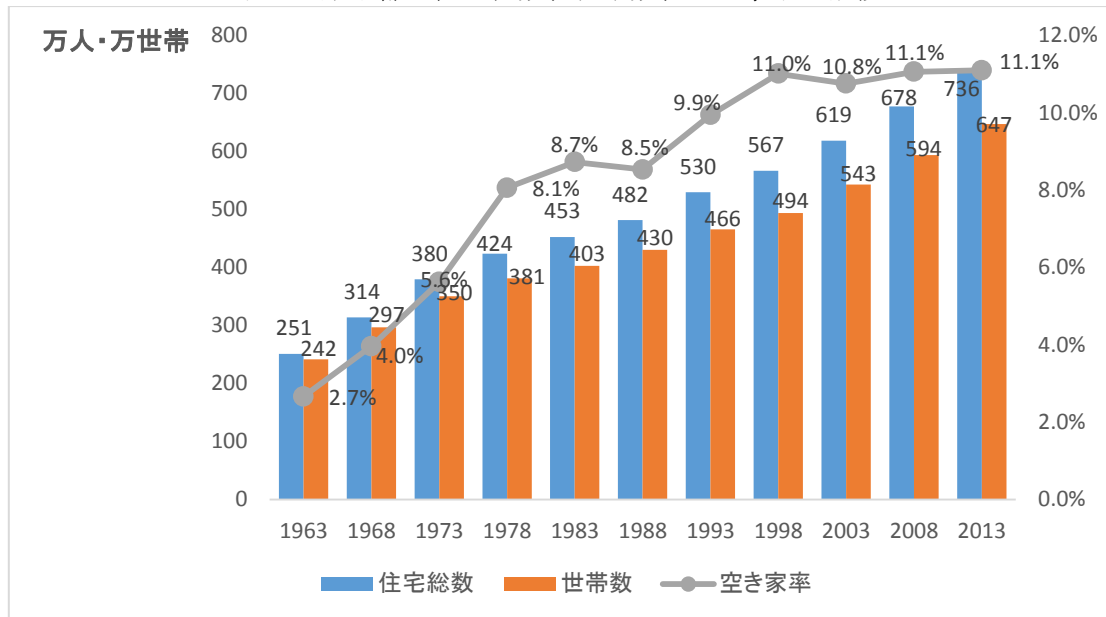
第2章では、都市部における空き家の現状、都市部への労働力人口の集中、新築志向と経済的現実の乖離について考察する。我々は、中古住宅市場や空き家問題の性質・実態は都市と地方で大きく異なるため、住宅への需要が高い都市部に着目して考察することにした。第1節では、都市部における空き家の現状を述べ、都市部の空き家の活用可能性について考察する。第2節では、都市部には他と比べ労働力人口が多く、新築志向の人が多いのに対し、労働力人口が抱える問題や都市部ならではの経済的問題を述べ、労働力人口の理想と現実の乖離を明らかにする。

第1節 都市部における空き家

第1節では、都市部に潜む空き家問題について説明する。

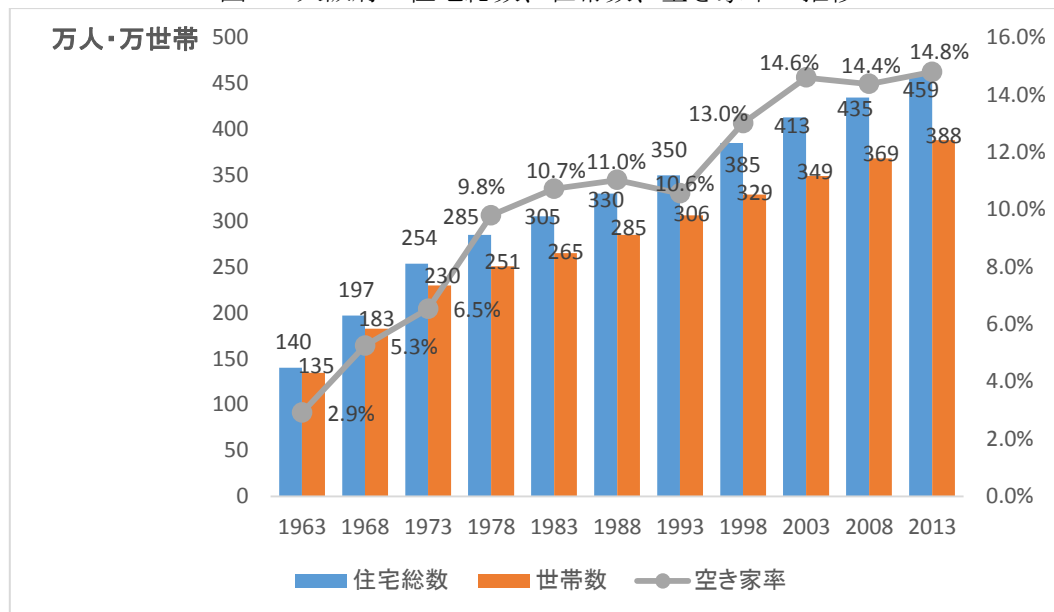
空き家というと、腐朽・破損の進んだ一軒家で、人口減少・少子高齢化の進む過疎地域に多く存在するものとイメージする人が多いだろう。しかし、人口の集中する都市部においても空き家の問題は深刻になっている。我々は都市部の代表として、東日本では東京都、西日本では大阪府を選択し、空き家の現状について調べた。図8は東京都の住宅総数、世帯数、空き家率の推移を表したものである。また、図9は大阪府の住宅総数、世帯数、空き家率の推移を表したものである。どちらも、ここ最近では住宅数と世帯数の増加率に大きな差が生じている。また、空き家率は増加傾向にあることがわかる。新築住宅が次々に建設されていくのに対し、世帯数の増加が追い付かず、空き家率は増えている。東京都や大阪府のような都市部でも空き家が深刻な問題であることは明らかである。

図8 東京都の住宅総数、世帯数、空き家率の推移



出典 総務省統計局「平成 25 年度住宅・土地統計調査」

図9 大阪府の住宅総数、世帯数、空き家率の推移



出典 総務省統計局「平成25年度住宅・土地統計調査」

また、都市部の空き家の種類についても説明する。都市部では、「その他の住宅」に分類される空き家の割合は少ない。地方で多く見られるような適切な管理がされていない破損・腐朽した空き家は都市部ではそこまで目立っていない。その反面、「賃貸又は売却用の住宅」に分類される活用可能な空き家が目立っている。⁹そこで我々は総務省と国土交通省が空き家の分類に用いた「腐朽・破損の有無」と、耐震性を把握する物差しとして「建築時期」に着目して、空き家を類型化（表1）した。また、それぞれの空き家の状態（図10）について調査することにした。

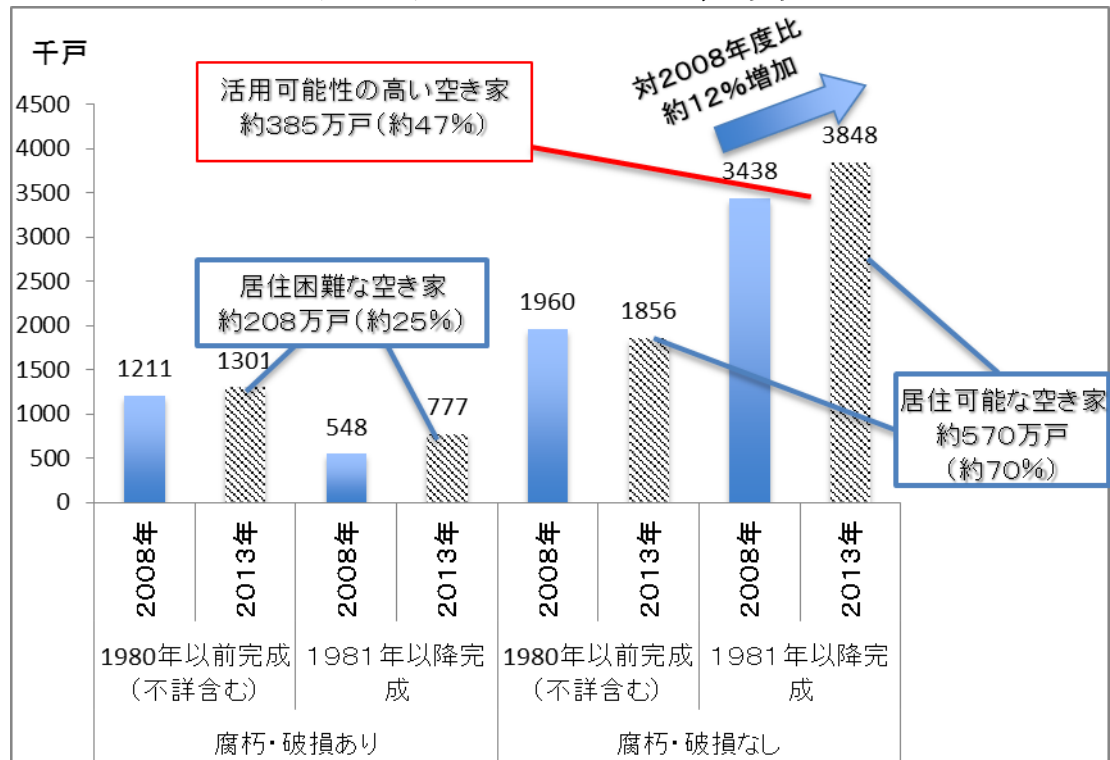
⁹ 国土交通省「資料3 空き家の現状と論点」より

表 1 空き家の保存状態別類型

	定義	腐朽・破損の有無	建築時期
居住困難な空き家	腐朽・破損があり危険なため、そのままでは居住困難な空き家	有	全時期（不詳含む）
居住可能な空き家	腐朽・破損がなく、居住可能な空き家	無	全時期（不詳含む）
活用可能性の高い空き家	居住可能な空き家のうち、新耐震基準が導入された 1981 年（昭和 56 年）以降に建設されたため、ある程度の性能を持つ活用可能な空き家	無	新耐震基準が導入された 1981 年以降

出典 総務省統計局「平成 20・25 年度住宅・土地統計調査」、
国土交通省住宅局「平成 21・平成 26 年空家実態調査」、
NRI「知的資産創造」 2015 年 8 月号

図 10 表 1 をもとにした空き家の現状



注 割合は全国の空き家総数（約 820 万戸）に占める割合
 出典 総務省統計局「平成 20・25 年度住宅・土地統計調査」、
 国土交通省住宅局「平成 21・平成 26 年空家実態調査」、
 NRI「知的資産創造」 2015 年 8 月号

この分析は全国の空き家を対象としている。適切な管理がなされていない「その他の住宅」の割合が地方よりも都市部のほうが小さいことや、新設住宅着工戸数が多い¹⁰ことを考慮すると、都市部の「居住可能な空き家」や「利用可能性の高い空き家」の割合はさらに高くなることが見込まれる。これらを踏まえると、都市部は空き家率の増加が進んでいる反面、地方に比べ利用可能な空き家も多いことがわかる。

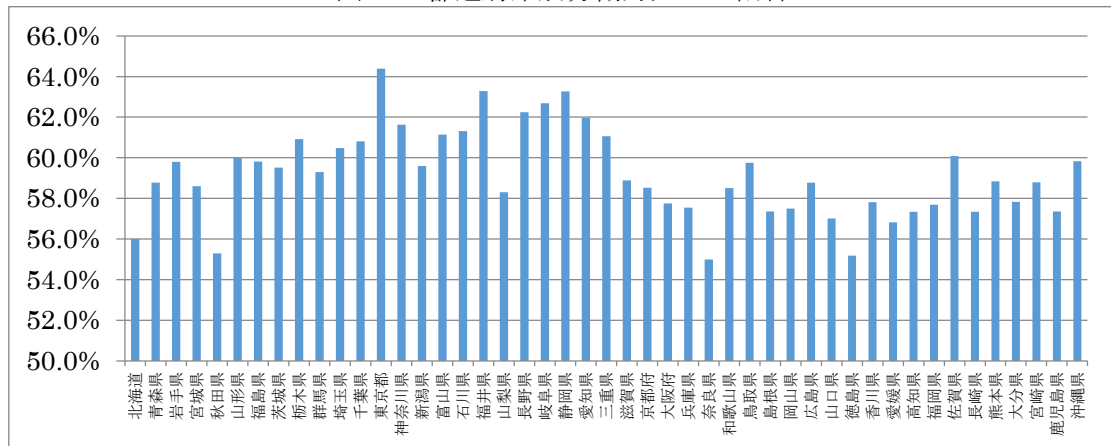
¹⁰ 国土交通省「平成 28 年度 住宅経済関連データ」より

第2節 労働力人口と新築志向

第2節では、都市部の労働力人口と労働力人口の理想と現実について詳しく説明する。

最初に、人口推計について説明する。図11は、都道府県別の労働力人口の割合を表したものである。東京都など都市部のほうが地方よりも割合が高くなっていることがわかる。労働力人口が都市部に集中していることが言える。

図11 都道府県別労働力人口の割合



出典 総務省統計局「労働力調査」、総務省統計局「人口推計」より筆者作成

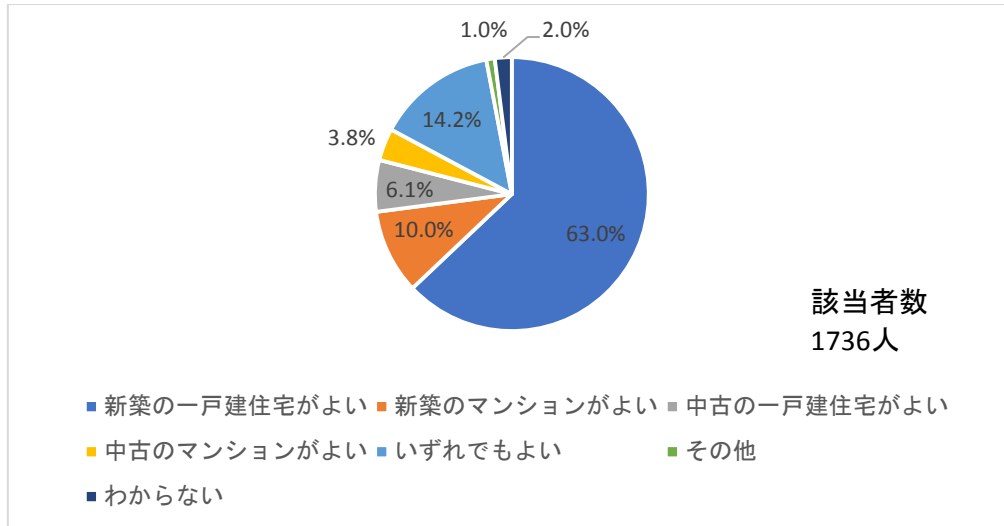
前述したように中古住宅や空き家の問題は、都市部と地方でも性質が異なるが、消費者についても世代によっておかれた環境や経済的相違が影響して一概に述べることはできない。そこで第2節では、都市部の消費者について考察するために、住宅購入が多いと考えられる労働力人口を用いることにする。

都市部の労働力人口と住宅購入について考察する。

図12は、全国の市区町村に居住する満20歳以上の日本国籍を有する者を対象に、どのような住宅を購入しているのか調査したものの結果である。これによると、「新築の一戸建住宅がよい」と考える人の割合が63.0%、「新築のマンションがよい」と考える人の割合が10.0%であることがわかる。中古の一戸建住宅やマンションがよいと考える人よりも圧倒的に大きな割合を占めている。このように、住宅を購入するなら新築住宅を購入しよ

うと考えている人はかなり多くいることがわかる。日本では新築が好まれる傾向があることは明らかである。

図 12 住宅を購入するとしたら新築か中古か

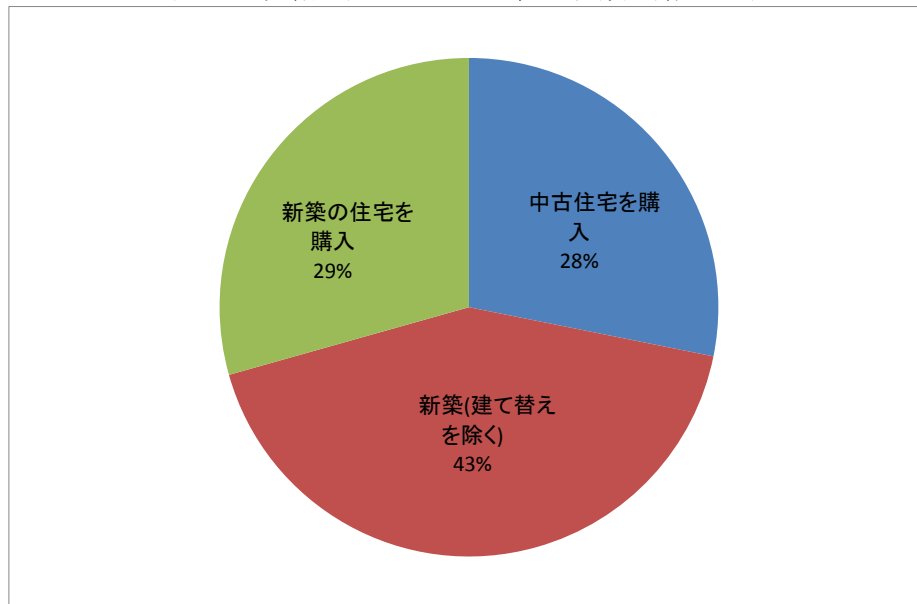


出典 内閣府「平成 27 年度住生活に関する世論調査」より筆者作成

次に、労働力人口による住宅種類別購入比率について説明する。図 13 は 25 歳以上 64 歳以下の労働力人口における住宅種類別購入比率¹¹を表したものである。ここでは、新築、新築（建て替えを除く）、中古住宅をそれぞれ購入した世帯数を比較している。これを見てわかるように、中古住宅を購入した世帯は約 3 割、新築を購入または建てた世帯は約 7 割という結果になった。中古住宅を購入する世帯数よりも新築を購入する世帯数が多いことがわかる。このことから、労働力人口は新築住宅を購入する傾向にあることは明らかである。

¹¹ 15 歳以上 24 歳以下を含むデータはなかったため、これで検討する。

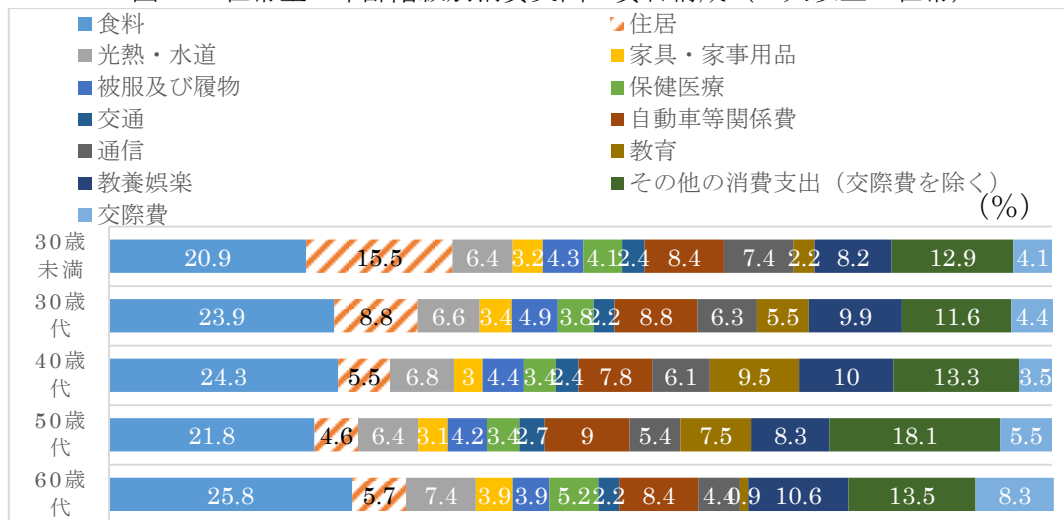
図 13 労働力人口における住宅種類別購入比率



出典 総務省統計局「平成 25 年度住宅・土地統計調査」より筆者作成

ここで消費支出に占める住居費の割合について説明する。図 14 のグラフは、二人以上の世帯における世帯主の年齢階級別消費支出の費目構成を表している。ここで注目すべき点は斜線で示されている住居費の部分である。これを見てわかるように、特に 30 歳代から 60 歳代の人の住居費の割合はほかの項目の割合と比べると比較的小さい。このことから、30 歳代から 60 歳代の人々は、住居に関して他の項目と比べて多くの資金を費やすことができないという現状があることが考えられる。また、30 歳未満の住居費の割合にも注目する。この世代は、住居費の割合が 15.5%と他の項目より比較的大きくなっていることがわかる。若い世代は他の世代より使える金額が少なく、経済的な面で余裕にも差があることを考慮すると、若い世代は住居に関する費用が大きな負担となっていることが考えられる。

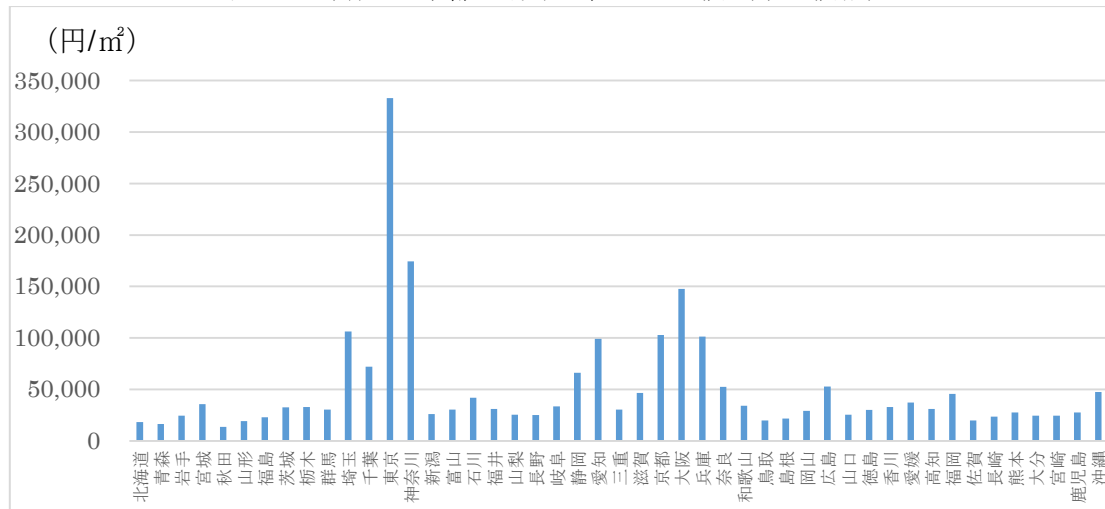
図 14 世帯主の年齢階級別消費支出の費目構成（二人以上の世帯）



出典 総務省統計局「平成 26 年全国消費実態調査」

次に、地価について説明する。図 15 は都道府県別の住宅地地価について示したものである。このグラフを見てわかるように、都市部では地価が高いことは明らかである。特に、東京都は 47 都道府県の中で地価が最も高くなっている。また、西日本の中で一番地価が高いのは大阪府である。

図 15 平成 28 年都道府県別住宅地地価（平均価格）



出典 国土交通省「平成 28 年都道府県地価調査」

第 2 節で、都市部の労働力人口の新築志向と都市部の労働力人口の経済的実態・都市部の地価を調べてみて、労働力人口は新築住宅を購入したいという理想があるが、住宅に対する金額に限りがあること、都市部の地価の高さを考慮すると理想とは離れた現実があることが判明した。

そこで第 1 節を踏まえて、都市部の中古住宅市場の活性化は、空き家問題を含め現在の日本社会に好影響をもたらすと考える。

第 3 章 先行研究

本章では、これまでに研究されてきた日本の中古住宅市場の問題点について整理する。第 1 節では賃貸住宅市場について、第 2 節では情報の非対称性について説明する。また、それらの研究を踏まえ、本稿の独自性について述べる。

第 1 節 賃貸住宅市場

山崎(2017)では、日本の賃貸住宅市場が整備されていない点について指摘されている。この研究では、新築の建売り住宅を購入した家族が転勤等で住宅を手放す例を挙げている。もし、賃貸住宅市場が整備されていれば、転居後も賃貸住宅に住みながら学校や自分たちに合ったコミュニティを探すことが可能である。また、住宅価格が上昇する時期を狙って住宅を売却することや、より低い価格で住宅を購入することができるだろうと述べている。さらに、賃貸借市場が整備されていれば、一時的に二軒の住宅を保有することになっても、前に住んでいた住宅を賃貸することにより賃料を稼ぐこともできると説明している。しかし、賃貸住宅市場が整備されていない日本では住宅の住み替えが難しいという現状がある。この研究では、転売を不利にする制度を改正する必要があると指摘している。

第 2 節 情報の非対称性

山崎(2017)は、住宅の構造や強度に関して設計者や建築士がよく知っていても購入者があまり知識を持っていないという情報の非対称性について指摘している。このとき、市場は適切な価格付けに失敗し、効率的に資源配分ができず、市場取引が消滅してしまう可能性がある。現在、日本ではこの問題を解消しようと多くの制度が導入されている。そのひとつに住宅検査制度があげられる。2000 年には「住宅品質確保の促進法」が成立された。中間検査を義務付け、瑕疵担保責任制を導入した。設計や建築の段階で検査を実施し、耐震強度の品質の保証を行った。しかし、2004 年に耐震強度偽装事件が発生し、いわゆる「市場の失敗」が住宅市場にあることを示す結果となってしまった。これにより、瑕疵担保責任制や中間検査の義務化、保証機構による保険の導入、インスペクション制度などが整備されてきていると述べている。

前川(2017)は、情報の非対称性問題には「隠れた情報」だけでなく、「隠れた行動」も潜んでいると指摘している。隠れた行動とは、プリンシパル（依頼者）がエージェント（代理人）の行動を観察することができないことである。仲介業者は買い手や売り手のために働くが、このとき買い手や売り手の利益を最大にするのではなく、自分の利益を最大にするように行動する可能性があるというのだ。下記の表 2 を見るとわかるように、仲介業者に対する報酬（仲介手数料）には上限が設けられている。このとき仲介手数料は取引価格が高いほどより高くなることがわかる。よって、仲介業者と買い手の間には利益相反が存在し、仲介業者がより高額な住宅を買わせる可能性が考えられる。また、仲介業者と売り手のケースを考えても、両者の最適な登録価格が異なるため、利益相反が生じるとい

う問題があると述べられている。

表 2 報酬の上限（媒介契約の場合）消費税込み

売買等の価格	報酬料率
200 万円以下の金額	5.40%
200 万円越 400 万円以下の金額	4.32%
400 万円超の金額	3.24%

出典 前川俊一(2017)「既存住宅市場における情報の非対称性とそれに対する対策」

第 3 節 本稿の独自性

山崎(2017)、前川(2017)ではどちらも全国的に見た中古住宅市場の問題点について指摘している。しかし、現状分析の章で説明した通り、地域によって地価が異なっていたり、年齢によって金銭的な余裕が異なっていたりする。そのため、我々は中古住宅市場の問題は一律には考えることができないと判断した。本稿は、政策の変更が中古住宅購入率に与える影響を定量的に明らかにするという点で独自性がある。まず、2003 年の税制改正に伴って住宅ローン減税制度の内容についても改正が行われた。¹²

概要

控除の適用を受けた居住者が転任やこれに準ずるやむをえない事情で当該控除の適用を受けていた家屋を居住のように供しなくなったことにより、控除を受けられなくなったのち、その家屋を再び居住のように供した場合当該控除の再適用を認める。

この改正により控除を受けることが可能な人が増えたと言える。

価格査定制度についても 2009 年に以下のような改正が行われている。¹³

概要

- ①法制度化された「長期優良住宅」認定の有無を評価項目に採用
 - ②住宅の基本性能である耐震性の有無を査定の基礎項目とする
 - ③住宅履歴書類の整備、インスペクションの結果等を査定に反映
 - ④太陽光発電設備など環境・省エネに関する項目を採用
- 住宅の質的評価を促す社会環境や法制度の変換に対応した内容へと変更されたと言え

¹² 国税庁「平成 15 年度住宅借入金等特別控除の改正の概要」

<https://www.nta.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/joho-zeikaishaku/shotoku/shinkoku/030401/02.htm>

¹³ (社)近畿圏不動産流通機構 市況レポート「ズームイン 新たな査定システム」

<http://www.kinkireins.or.jp/rte/No.34.pdf>

る。

定期借家制度については 2000 年より導入されている。導入により、どのような影響を及ぼしているか次の実証分析で明らかにする。

第 4 章 実証分析

本章では、パネルデータを用いた重回帰分析によって中古住宅購入数に影響を与えている要因を明らかにする。住宅ローン減税制度の改正、定期借家契約の導入、価格査定制度の改正が中古住宅購入数にどれほどの影響を与えているのかについて、パネルデータを用いた分析を行った。データは都道府県別の 1998 年、2003 年、2008 年、2013 年の 4 時点パネルデータを使用した。

第 1 節 変数の説明とモデルの選択

本節では重回帰分析に用いた各変数の説明とモデルの選択を行う。

まず各変数の説明を行う。以下に各変数と変数を設定するにあたって用いた数値の出所と変数の選択理由について示す。

被説明変数は都道府県別の中古住宅購入率を用いている。中古住宅購入率のデータは、総務省統計局「住宅・土地統計調査(平成 10 年～25 年)」に基づいて作成している。また、説明変数としては以下の①～⑦に示す 7 つを設定している。

〈政策に関する変数〉

①住宅ローン減税制度ダミー

住宅ローン減税制度の改正による中古住宅購入への影響を調べるために設定したダミー変数。住宅ローン減税制度の改正が行われた 2003 年を境に、それ以前を 0、以降は 1 としたダミー変数を設定した。住宅ローン減税制度の改訂により中古住宅購入率は増加すると予想される。

②定期借家契約ダミー

上記住宅ローン減税制度と同じ理由で設定したダミー変数。定期借家契約が導入された 2000 年を境に、それ以前を 0、以降は 1 としたダミー変数を設定した。定期借家契約の導入により中古住宅購入率は増加すると予想される。

③価格査定ダミー

上記①②と同じ理由で設定したダミー変数。価格査定制度が改正された 2009 年を境に、それ以前を 0、以降は 1 としたダミー変数を設定した。価格査定制度の改正により中古住宅購入率は増加すると予想される。

〈政策以外の影響をコントロールする変数〉

④転入率

都道府県別の総人口に占める他都道府県からの転入者数の割合。転入者が多いと住宅需要が増え、中古住宅購入率は増加すると予想される。データの出典は、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」。

⑤新築着工率

都道府県別の世帯数に占める新築着工戸数の割合。新築着工数が増えると中古住宅購入率は減少すると予想される。データの出典は、建設省 建設経済局 調査情報課「平成 10 年の新設住宅着工戸数(概要)」、国土交通省 総合政策局 情報管理部 建設調査統計課「平成 15 年の新設住宅着工戸数(概要)、国土交通省「住宅着工統計」、総務省統計局「住宅・土地統計調査(平成 10 年～25 年)」。

⑥住宅地平均価格

都道府県別の住宅地 1 平方メートル当たりの平均価格。住宅地の価格が高い地域に住む場合、新築住宅に比べて値段が安い中古住宅を選択する人が多いと考えられるので、住宅地の価格が高い地域ほど中古住宅購入率は増加すると予想される。データの出典は、総務省統計局「日本の長期統計系列 第 15 章 不動産・土地」、総務省統計局「社会生活統計指標－都道府県の指標－」。

⑦労働力比率

都道府県別の 15 歳以上人口に占める労働力人口の割合。新築を買う資金力はないが、自分の持ち家を手に入れたい現役世代は多いと考えられるので、労働力人口が多いと中古住宅購入率は増加すると考えられる。データの出典は、総務省統計局「労働力調査」、総務省統計局「人口推計」。

以下に使用した記述統計量を表 3、表 4、表 5 を示しておく。

表 3 使用データの記述統計量(全都道府県)

全都道府県	標本サイズ	平均	標準偏差	最小値	最大値
中古住宅購入率	144	0.09787	0.04462	0.04479	0.26493
住宅ローン減税制度ダミー	144	0.50	0.50134	0.00	1.00
定期借家契約ダミー	144	0.75	0.43417	0.00	1.00
価格査定ダミー	144	0.25	0.43417	0.00	1.00
転入率	144	0.01804	0.00485	0.00880	0.03721
新築着工率	144	0.02111	0.00527	0.01123	0.03848
住宅地平均価格	144	61953	57907	15300	372200
労働力比率	144	0.60313	0.02931	0.53942	0.67816

表 4 使用データの記述統計量(大都市圏)

大都市	標本サイズ	平均	標準偏差	最小値	最大値
中古住宅購入率	32	0.17081	0.04620	0.09014	0.26493
住宅ローン減税制度ダミー	32	0.50	0.50800	0.00	1.00
定期借家契約ダミー	32	0.75	0.43994	0.00	1.00
価格査定ダミー	32	0.25	0.43994	0.00	1.00
転入率	32	0.02391	0.00589	0.01498	0.03721
新築着工率	32	0.02447	0.00506	0.01538	0.03699
住宅地平均価格	32	161991	80582	70300	372200
労働力比率	32	0.61347	0.02738	0.56430	0.66780

表 5 使用データの記述統計量(その他の地域)

その他の地域	標本サイズ	平均	標準偏差	最小値	最大値
中古住宅購入率	156	0.08290	0.02551	0.04479	0.17069
住宅ローン減税制度ダミー	156	0.50	0.50161	0.00	1.00
定期借家契約ダミー	156	0.75	0.43441	0.00	1.00
価格査定ダミー	156	0.25	0.43441	0.00	1.00
転入率	156	0.01683	0.00359	0.00880	0.02571
新築着工率	156	0.02042	0.00506	0.01123	0.03848
住宅地平均価格	156	41432	16028	15300	104900
労働力比率	156	0.60101	0.02933	0.53942	0.67816

クロスセクションは全都道府県・大都市圏・その他の地域の三種類である。大都市圏とは東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県の 8 都府県、そ

の他の地域は残りの 39 道県を指す。大都市圏とその他の地域の二つに分類した理由はデータの数値の差である。使用したデータの記述統計量を見ると、大都市と地方で数値の差があることがわかる。特に数値の差が大きいのは中古住宅購入率と住宅地平均価格で、大都市と地方で倍以上の差となっている。このように地域によってデータの数値の差があるので二つに分類する必要があると考えた。

次にモデル式及び変数名、モデルの選択について述べる。

●モデル式

全都道府県

$$Y_{it} = \alpha + \sum_{k=1}^7 \beta_k X_{kit} + \mu_i + \delta_t + u_{it} \quad (i=47, t \text{ は } 1998, 2003, 2008, 2013 \text{ の } 4 \text{ 時点を表す})$$

大都市圏

$$Y_{it} = \alpha + \sum_{k=1}^7 \beta_k X_{kit} + \mu_i + \delta_t + u_{it} \quad (i=8, t \text{ は } 1998, 2003, 2008, 2013 \text{ の } 4 \text{ 時点を表す})$$

その他の地域

$$Y_{it} = \alpha + \sum_{k=1}^7 \beta_k X_{kit} + \mu_i + \delta_t + u_{it} \quad (i=39, t \text{ は } 1998, 2003, 2008, 2013 \text{ の } 4 \text{ 時点を表す})$$

●変数

Y_{it} : 中古住宅購入率

α : 定数項

β_k : 係数($k=7$)

X_{1it} : 住宅ローン減税制度ダミー

X_{2it} : 定期借家契約ダミー

X_{3it} : 価格査定ダミー

X_{4it} : 転入率

X_{5it} : 新築着工率

X_{6it} : 住宅地平均価格

X_{7it} : 労働力比率

μ_i : 個体効果

δ_t : 時点効果

u_{it} : 誤差項

ここで適切な分析方法を選択するために、F 検定と Housman 検定の結果を説明する。F 検定では、「固定効果モデルよりプーリング回帰モデルが正しい」という仮説を設定し検定を行った。F 検定の結果(都道府県別 $P=0.000$ 、大都市圏 $P=0.000$ 、その他の地域 $P=0.000$)、三種類のデータ全てで 1%の有意水準で仮説が棄却された。また Housman 検定で

は、「固定効果モデルよりも変量効果モデルが正しい」という仮説を設定し検定を行った。Housman 検定の結果(都道府県別 $P=0.000$ 、大都市圏 $P=0.000$ 、その他の地域 $P=0.000$)、三種類のデータ全てで 1%の有意水準で仮説が棄却された。以上の検定より、本稿では固定効果モデルを用いて分析を行う。

第 2 節 分析結果

以下の表 6、表 7、表 8 が、固定効果モデルを用いたパネルデータ分析の結果である。統計ソフトは gretl を用いた。

表 6 全都道府県固定効果モデル分析結果

被説明変数: 中古住宅購入率				
クロスセクション	47都道府県			
時系列	1998 2003 2008 2013			
サンプルサイズ	188			
	分析1		分析2	
変数名	係数		係数	
	標準誤差		標準誤差	
切片	0.0279679		0.00876614	
	0.036887		0.035289	
住宅ローン減税制度ダミー	0.00823334	***	0.00959134	***
	0.0016349		0.00142863	
定期借家契約ダミー	0.00174594		0.00330324	
	0.00237762		0.00220239	
価格査定ダミー	0.00812136	***	0.00915769	***
	1.44E-03		1.31E-03	
転入率	-1.25576	*		
	7.51E-01			
新築着工率	0.24358		0.0224821	
	0.24587		2.09E-01	
住宅地平均価格	8.54E-08	*	6.78E-08	
	4.82E-08		4.73E-08	
労働力比率	0.123782	**	0.12412	**
	0.0562016		0.0565746	
***は1%有意、**は5%有意、*は10%有意				

表 7 大都市圏固定効果モデル分析結果

被説明変数: 中古住宅購入率				
クロスセクション	大都市圏			
時系列	1998 2003 2008 2013			
サンプルサイズ	32			
	分析3		分析4	
変数名	係数		係数	
	標準誤差		標準誤差	
切片	-0.0371784		-0.164065	
	0.137232		0.124582	
住宅ローン減税制度ダミー	0.00682131		0.0102265	**
	0.00469239		0.00454673	
定期借家契約ダミー	0.015881	*	0.020965	**
	0.0766981		0.00755144	
価格査定ダミー	-0.0114434	**	0.0164604	***
	5.34E-03		8.19E-03	
転入率	-3.02631	*		
	1.69E+00			
新築着工率	1.03312		0.36848	
	0.70096		0.63036	
住宅地平均価格	2.34E-07	*	1.79E-07	*
	1.31E-07		1.35E-07	
労働力比率	0.324356		0.443137	
	0.213476		0.368483	
***は1%有意、**は5%有意、*は10%有意				

表 8 その他の地域固定効果モデル分析結果

被説明変数: 中古住宅購入率				
クロスセクション	その他の地域			
時系列	1998 2003 2008 2013			
サンプルサイズ	156			
	分析5		分析6	
変数名	係数		係数	
	標準誤差		標準誤差	
切片	0.0397585		0.0392479	
	0.0375453		0.036035	
住宅ローン減税制度ダミー	0.00913685	***	0.00918778	***
	0.00182809		0.00152724	
定期借家契約ダミー	0.000297124		0.00035197	
	0.00251905		0.0022699	
価格査定ダミー	0.00809357	***	0.00812242	***
	1.52E-03		1.40E-03	
転入率	-0.0458405			
	8.95E-01			
新築着工率	0.01246		0.0057478	
	0.25819		2.22E-01	
住宅地平均価格	3.12E-08		3.04E-08	
	1.13E-07		1.12E-07	
労働力比率	0.0591567		0.058884	
	0.0600282		0.0595224	
***は1%有意、**は5%有意、*は10%有意				

まず分析 1・2 の結果について述べる。分析 1 は住宅ローン減税制度ダミーと価格査定ダミーが 1%有意、労働力比率が 5%有意、転入率と住宅地平均価格が 10%有意となった。定期借家契約ダミーと新築着工率は有意ではなかった。各変数の係数を見ていくと、住宅ローン減税制度ダミー、価格査定ダミー、住宅地平均価格、労働力比率の係数は正であり、中古住宅購入率を増加させることが分かる。一方で、転入率の係数は負であり、中古住宅購入率を減少させる。この結果の原因として、転入者の多くは進学、就職、転勤してくる人であり、持ち家ではなく賃貸住宅を利用する人が多いためであると考えられる。分析 2 は転入率を抜いたものである。分析 1 と比べると全体的に変数の有意性が劣っているもの

の、住宅ローン減税制度ダミー、価格査定ダミー、労働力比率の中古住宅率に対する正の影響が見てとれる。

次に分析3・4の結果について述べる。分析3は価格査定ダミーが5%有意、定期借家契約ダミー、転入率、住宅地平均価格が10%有意となった。住宅ローン減税制度ダミー、新築着工率、労働力比率は有意ではなかった。各変数の係数を見ていくと、定期借り家ダミーと住宅地平均価格の係数は正であり、中古住宅購入率を増加させることが分かる。一方で、価格査定ダミーと転入率の係数は負であり、中古住宅購入率を減少させる。分析1・2の結果より価格査定制度の変更が中古住宅購入率を減少させるとは考えにくい。分析4は転入率を抜いたものである。住宅ローン減税制度ダミー、価格査定ダミー、労働力比率が中古住宅率に対する正の影響が見てとれる。

最後に分析5・6の結果について述べる。分析5は住宅ローン減税制度ダミーと価格査定ダミーは1%有意となったが、それ以外の変数は有意ではなかった。住宅ローン減税制度ダミー、価格査定ダミーの係数は正であり、中古住宅購入率を増加させることが分かる。分析6は転入率を抜いたものである。こちらも住宅ローン減税制度ダミーと価格査定ダミーは1%有意となったが、それ以外の変数は有意ではなかった。

以上の推定結果より住宅ローン減税制度の改正、定期借家契約の導入、価格査定制度の改正は中古住宅購入率に正の影響を与え、中古住宅購入数を増加させる効果があると考えられる。ただし定期借家契約は大都市圏だけで有効な政策となっている可能性が高い。

第5章 政策提言

前章では、パネルデータを利用し、都道府県と地域別に分析を行った。分析から、住宅ローン減税制度の改正、定期借家契約の導入、価格査定基準の改正は、中古住宅購入率に正の影響を与え中古住宅購入数を増加させる効果があるという結果を得ることができた。ただし、定期借家契約は大都市圏だけで有効な政策となっている可能性が高いことがわかった。

これらの結果を受け、本章では中古住宅市場の拡大を目的とした上記の3つの住宅制度の改革に関する政策提言を行う。

第 1 節 政策提言の方向性

本章では、中古住宅市場の拡大を目的とした住宅制度について、以下の三つの政策提言を行う。

1. 住宅ローン減税制度の改正
2. 定期借家制度の改正
3. 住宅査定制度の改正

次節では、上記三つの政策提言についてそれぞれ詳しく述べる。

第 2 節 住宅ローン減税制度の改正への提言

分析から、控除の対象者の拡大を行った住宅ローン減税制度の改正により、中古住宅購入率を上昇させる効果があることが検証された。そのため、今節では住宅ローン減税制度対象者の拡大させる政策として、以下の点について改正を提案する。

概要

「住宅ローン減税制度を受けるための延べ床面積が 50 平方メートル以上である住宅という要件の撤廃」

政策として期待出来る効果

中古住宅市場の現状で述べた通り、延べ床面積を 50 平方メートル以上であるという要件が主に都市部において住宅市場の活性化を妨げる要因の一つになっている。そこでこの延べ床面積 50 平方メートル以上の住宅という要件を撤廃することにより、1 住宅あたりの延べ床面積の小さい東京都や大阪府など都市部において今まで住宅ローン減税制度を活用できなかった住宅も住宅ローン減税制度を利用することができる。これにより、住宅の取得が進み中古住宅を含む住宅市場の活性化に繋がることが期待できる。

第 3 節 定期借家制度改正への提言

分析から定期借家制度の導入により、中古住宅購入率を上昇させる効果があることが検証された。そのため、今節では定期借家制度の契約者拡大に向けた政策を提言する。また、定期借家契約は大都市圏にのみ有効な政策である可能性があるため、大都市圏に向けた政策も提言する。

概要

1. 「2000 年 3 月 1 日の借家制度の改正前に契約が締結された居住用普通借家は、定期借

家への更新の容認」

2. 「床面積が 200 平方メートル未満の居住用住宅に関しても、中途解約を認めない」

政策として期待出来る効果

中古住宅市場の現状で述べたように、居住用普通借家契約によって、中古市場の流動化が阻害されている。しかし、2000 年 3 月 1 日の借家制度の改正前に契約が締結された居住用普通借家は、定期借家への更新の容認されていない。そこでこの居住用普通借家から定期借家への切り替えを認めることにより、中古住宅市場に普通借家より、賃料の安い定期借家が増えることにより、中古住宅市場の拡大が期待できる。

現在の定期借家制度では、床面積が 200 平方メートル未満の居住用住宅に関しては、特例として中途解約が認められている。しかし、この中途解約の特例を無くすことにより、空室のリスクが解消できる。その効果により、家主は長期契約を結べるため賃料が下がり、リーズナブルな中古物件が増え、中古住宅の市場拡大につながる事が期待できる。特に、相対的に家賃の高い都市部では家賃の低下につながるこの改正が有効である。

第 4 節 住宅価格査定制度の改正への提言

分析から住宅価格査定制度の改正により、中古住宅購入率を上昇させる効果があることが検証された。そのため、住宅価格査定制度の以下の 2 点について改正を提言する。今回の改正では効果のあった改正と方向性がやや異なるが、住宅価格査定制度の改正は、中古住宅購入率を上昇させる効果があることが検証されたため、有効となるものと思われる。

概要

1. 「住宅査定を宅地建物取引主任者のみが行うよう義務化」

2. 「物件情報をネットワークに登録し、買い主が見つかった際、その物件を提供した会社が手数料を得ることができる新たな仕組みの策定」

政策として期待できる効果

住宅価格査定の現状で述べた通り、現在では宅地建物取引主任者でない人が価格査定を行うことが可能となっている。それにより、住宅が適切な査定を受けているとは言えず、査定に関する信頼度も低い状況である。そこで、住宅査定を宅地建物取引主任者のみ認めることを提言する。住宅の確かな知識を持っている有資格者のみ査定を許可することにより、適切な価格査定が行われる。更に、住宅価格査定の信頼度も増し、より多くの中古物件が市場に供給されることが期待できる。

また、その物件の情報が行き渡る様に情報の非対称性を改善する改革が必要となる。そこで、物件情報をネットワークに登録して買い主が見つかった際にもその物件を提供した会社が手数料を得ることができる新たな仕組みの策定を提言する。この政策により、不動

産業者が買い手を見つけて、取引をする際と同様の手数料を得ることができる。そうなれば、不動産業者は物件の情報をネットワークに載せるデメリットが少なくなり、積極的に有料な物件を掲載するようになると予測される。このことにより、今までネットワークに登録されていなかった有料な物件の情報が広く共有され、中古住宅市場が拡大することが期待できる。

おわりに

本稿では、日本において空き家の抑制を研究目的とし、そのために中古住宅市場の活性化に着目した。様々な住宅制度の効果について、パネルデータを用いた分析を行った。その結果、住宅ローン減税制度、定期借家制度、住宅査定制度の3つの改正が中古住宅購入率に影響を与えている（の上昇に有効である）ことがわかった。その分析の結果を基に中古住宅購入率を上昇させる3つの政策を提言した。しかしながら、中古住宅購入率の上昇を図るにあたって、本稿では考慮できなかった要因の検討も必要である。

本稿の政策提言では、住宅ローン減税制度の改正、定期借家制度の改正がともに中古賃貸住宅向けの政策となっており、中古戸建住宅についても効果が期待できる政策は、住宅価格査定制度の改正に限定されてしまった。中古戸建住宅は、定期的な管理がなされていないと腐朽しやすく、外部に負の影響を与えることもあり、中古戸建住宅に限定した制度の改革についても検討する必要がある。

最後に、今後高齢化が著しい勢いで進行する日本において、中古住宅数はさらに増加すると見込まれている。こうした状況の中で、中古住宅市場の活性化について取り組む意義は大きいと思われる。今回、取り組むことのできなかった課題の解決については、次回以降の研究課題としたい。本稿の提言により中古住宅市場の活性化の一助となることを願う。

参考文献・データ出典

参考文献 URL

国土交通省「空家等対策の推進に関する特別措置法」

<http://www.mlit.go.jp/common/001080536.pdf>（最終情報確認日 2017 年 11 月 1 日）

総務省 国土交通省「空家等に関する施策を総合的にかつ計画的に実施するための基本的

な指針」

<http://www.mlit.go.jp/common/001126396.pdf> (最終情報確認日 2017 年 11 月 1 日)

国土交通省 「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 平成 25 年度報告書(案) 附属資料(案)」

<http://www.mlit.go.jp/common/001034283.pdf> (最終情報確認日 2017 年 11 月 1 日)

原野啓 (2014) 「中古住宅市場における情報の非対称性と住宅リフォームの関係」 『都市住宅学』 85 号

https://www.jstage.jst.go.jp/article/uhs/2014/85/2014_15/_pdf

(最終情報確認日 2017 年 11 月 1 日)

国税庁「平成 15 年度住宅借入金等特別控除の改正の概要」

[https://www.nta.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/joho-](https://www.nta.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/joho-zeikaishaku/shotoku/shinkoku/030401/02.htm)

[zeikaishaku/shotoku/shinkoku/030401/02.htm](https://www.nta.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/joho-zeikaishaku/shotoku/shinkoku/030401/02.htm) (最終情報確認日 2017 年 11 月 1 日)

(社)近畿圏不動産流通機構 市況レポート「ズームイン 新たな査定システム」

<http://www.kinkireins.or.jp/rte/No.34.pdf> (最終情報確認日 2017 年 11 月 1 日)

普通借家契約と定期借家契約-不動産ジャパン

<http://www.fudousan.or.jp/kiso/rent/shakka.html> (最終情報確認日 2017 年 11 月 1 日)

定期借家推進協議会

<http://www.teishaku.jp/system05.html> (最終情報確認日 2017 年 11 月 1 日)

住宅の補助金・減税・優遇制度オールガイド 2017 (H29 年) [http://www.sumai-](http://www.sumai-fun.com/money/20/post-3.html)

[fun.com/money/20/post-3.html](http://www.sumai-fun.com/money/20/post-3.html) (最終情報確認日 2017 年 11 月 1 日)

Century21 不動産用語集

<https://www.century21.jp/info/glossary> (最終情報確認日 2017 年 11 月 1 日)

不動産流通推進センター「住まいを売る時の価格査定」

http://www.retpc.jp/wp-content/uploads/kakaku/satei_pamph.pdf

(最終情報確認日 2017 年 11 月 1 日)

参考文献

今井絢、杉本慎弥、榊原渉、水石仁 (2015) 「特集 2030 年の住宅市場—「空き家問題」の今後と中古住宅の活用可能性」 『知的資産創造』 2015 年 8 月号 野村総合研究所

長嶋修 (2014) 『「空き家」が蝕む日本』 ポプラ新書

西生健 (2017) 「実務的観点からの既存住宅流通市場活性化提言」 『土地総合研究』 第 25 巻、第 1 号

山崎福寿 (2017) 「既存住宅市場の活性化について」 『土地総合研究』 第 25 巻、第 1 号

データ出典

総務省統計局「平成 25 年度住宅・土地統計調査」

<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/>（最終情報確認日 2017 年 11 月 1 日）

国土交通省「資料 3 空き家の現状と論点」

<http://www.mlit.go.jp/common/001107436.pdf>（最終情報確認日 2017 年 11 月 1 日）

国土交通省住宅局「平成 21 年空家実態調査」

<http://www.mlit.go.jp/common/000117816.pdf>（最終情報確認日 2017 年 11 月 1 日）

国土交通省住宅局「平成 26 年空家実態調査」

<http://www.mlit.go.jp/common/001110681.pdf>（最終情報確認日 2017 年 11 月 1 日）

国土交通省「平成 28 年度 住宅経済関連データ」

http://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-jutaku-2_tk_000002.html

（最終情報確認日 11 月 1 日）

国土交通省住宅局「平成 28 年度 住宅市場動向調査報告書」

www.mlit.go.jp/common/001178017.pdf（最終情報確認日 2017 年 11 月 1 日）

東京都市整備局「中古住宅流通市場の活性化に向けた検討調査」

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tyuuko_juutaku.html（最終情報確認日 2017 年 11 月 1 日）

内閣府「平成 27 年度住生活に関する世論調査」

<http://survey.gov-online.go.jp/h27/h27-juuseikatsu/index.html>

（最終情報確認日 2017 年 11 月 1 日）

総務省統計局「平成 26 年全国消費実態調査」

<http://www.stat.go.jp/data/zensho/2014/kekka.htm>（最終情報確認日 2017 年 11 月 1 日）

総務省統計局「日本の長統計系列 第 15 章 不動産・土地」

<http://www.stat.go.jp/data/chouki/15.htm>（最終情報確認日 2017 年 11 月 1 日）

社会生活統計指標－都道府県の指標－

<http://www.stat.go.jp/data/shihyou/>（最終情報確認日 2017 年 11 月 1 日）

建設省「建設経済局 調査情報課 平成 10 年の新設住宅着工戸数（概要）」

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/chojou/kencha98.htm>（最終情報確認日 2017 年 11 月 1 日）

国土交通省総合政策局 情報管理部 建設調査統計課「平成 15 年の新設住宅着工戸数（概要）」

<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/chojou/kencha03.htm>（最終情報確認日 2017 年 11 月 1 日）

国土交通省「住宅着工統計」

http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000677.html (最終情報確認日 2017 年 11 月 1 日)

総務省統計局「住宅・土地統計調査(平成 10 年～25 年)」

<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/kekka.htm> (最終情報確認日 2017 年 11 月 1 日)

国土交通省「土地総合情報ライブラリー」

<http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/chika-chousa> (最終情報確認日 2017 年 11 月 1 日)

総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

<http://www.stat.go.jp/data/idou/> (最終情報確認日 2017 年 11 月 1 日)

総務省統計局「労働力調査」

<http://www.stat.go.jp/data/roudou/index.htm> (最終情報確認日 2017 年 11 月 1 日)

総務省統計局「人口推計」

<http://www.stat.go.jp/data/jinsui/index.htm> (最終情報確認日 2017 年 11 月 1 日)