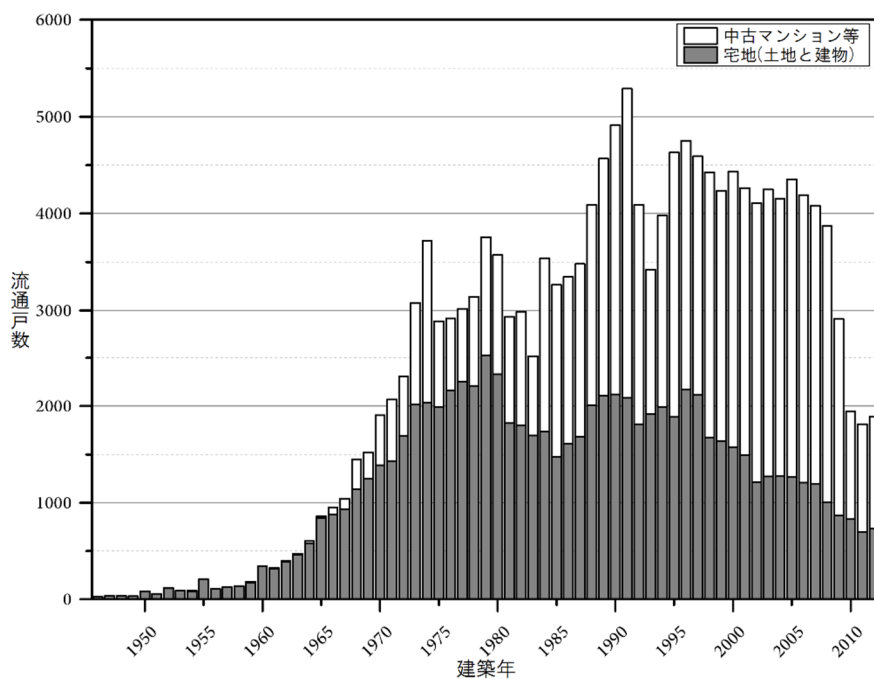


中古住宅の流通促進には何が必要か

早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科 教授 小松幸夫

中古住宅流通の現状

日本の中古住宅流通量は、新築を含めた全体の1~2割程度といわれている。流通している中古住宅の内訳を知りたいと考えて探した結果「不動産取引価格情報」という資料に行き当たった。国土交通省によると「不動産市場の信頼性・透明性を高め、不動産取引の円滑化、活性化を図るため、平成18年4月より、不動産取引当事者へのアンケート調査に基づく不動産の実際の取引価格に関する情報を四半期毎に提供しています。」とあり、①宅地（土地） ②宅地（土地と建物） ③中古マンション等 ④農地 ⑤林地についての情報が掲載されている。平成17年第三四半期からの情報があるが、平成19年からは全国の地価公示対象区域等を対象としている。本稿執筆のため、平成27年(2015)の通年データを全都道府県分ダウンロードして簡単な分析を試みた結果が図-1で、対象となっている不動産のうち、②宅地（土地と建物）と③中古マンション等を採り上げて、建物の建築年次別に件数をグラフ化したものである。なお、元のデータには建築後3年以内の物件も含まれているが、これらは新築とみなしてここでは省略している。また建築年が戦前となっているものも省略した。なおグラフ化の対象とした物件の総数は、②宅地（土地と建物）が80458件、③中古マンション等が82496件で、平均築年数についてはそれぞれ28.9年、20.7年という結果になった。調査の性格上すべての不動産取引を網羅しているとは考えにくい。中古住宅の流通についての実情を知るには十分だと思われる。



以下では②を中古戸建て住宅とみなし、また③を中古マンションとみなすことにするが、まず中古住宅流通のうちでマンションが半数強を占めていることがわかる。中古戸建て住宅については建築年によって流通量に変動がみられるが、これは新築棟数の変動に対応していると思われる。その点を勘案して中古戸建て住宅の流通状況を考察すると、概ね30年前後の住宅が市場に出ることが多いということになる。これに対して中古マンションは築年数にあまり関係なく一定量が流通している状況がみえる。

この資料では中古戸建て住宅のうち約90.5%が木造であったが、流通市場では20年以上の木造住宅には価格が付かないことが多い。そのような住宅が敷地にある場合、不動産情報としては「古屋あり」と表示され、取り壊し費用分だけ販売価格が減額されるといわれている。「古屋」は解体されることが前提であり居住用としては考慮されないとすれば、実際に居住を目的として流通している中古戸建て住宅はかなり少なくなると予想できる。仮に建築年数が20年を超えるものを「古屋」とみなすと、居住用と想定される築後20年以内のものは24114棟であり、流通している中古戸建て住宅全体の約30%に過ぎないという結果になる。また不動産取引価格情報には①宅地（土地）があり、「古屋」を予め解体して更地で売り出されたものはこちらに含まれることになるので、実際には売りに出される中古住宅の中で、居住用として再利用されるものの割合はさらに低いことが想像できる。

中古戸建て住宅流通不振の背景

これまでの推計が正しいとすれば、居住を前提とした中古住宅流通のうちで戸建て住宅と中古マンションの比率はおよそ3:10ということになる。ではなぜかくも中古戸建て住宅は人気がないのであろうか。国が推進している中古住宅流促進策の中では、その原因を消費者の中古住宅に対する品質不安にあるとして、インスペクションの普及が大きな政策目標のひとつになっている。確かにそうした面もあると思われるが、筆者はひとつには、これまでの住宅供給のあり方が中古住宅の流通を阻害している遠因になっていると考えている。以下にまずそのことを述べてみたい。

1945年に太平洋戦争が終結し日本は敗戦国となったが、日本の戦後は大幅な住宅不足からスタートした。よく知られているように当時は420万戸が不足しているとされた。その理由は都市部の空襲による市街地焼失と、戦後に海外から帰還した兵士や移住者等が多かったためとされている。420万戸は最近の住宅建設量からすると4年から5年分に相当し、当時の疲弊した日本経済からすればとてつもない量であったと想像できる。住宅不足に対しては、公的な住宅を供給することと民間での住宅建設を促進することの二通りの政策がある。日本においては前者の主要施策として日本住宅公団の創設があり、後者については住宅金融公庫の創設により金融の拡大で民間の住宅建設を増やすということが行われた。ただし都市不燃化の促進という当時の考え方から住宅公団が木造住宅を扱うことはほとんどなく、木造戸建て住宅については専らローンを活用した個人の持ち家化を促進するという形で供給拡大が図られてきたと考えられる。日本では旧借家法の規定が借主の権利を相対的に強く保障していたために、貸主が良質な借家の

供給をためらってきたという事情もあり、戦後の経済復興から高度成長期にかけては個人の持ち家としての戸建て住宅が大量に供給された。420万戸から始まった住宅不足はその後の人口増加、あるいは都市への人口流入や核家族化による世帯数の増加等によってなかなか解消されず、統計上で住宅数が世帯数を上回ったのはやっと1968年のことであったが、それでも国民の住宅不足感はなかなか解消されなかった。

戦後の住宅不足に対する日本の政策の基本は、とにかく量を供給するということであった。高度成長以前には貧しい経済力の中でまずは産業振興が優先され、住宅にまわされる予算は決して十分とはいえなかったが、そのような中でも質よりは量を優先するという政策がとられてきたように思われる。昭和30年前後は筆者が小学校に上がるかどうかという頃であったが、当時の筆者の住まいは父親の勤務先の社宅で木造平屋の戸建て住宅であった。風呂付きで約50㎡の広さに家族4人が暮らしていて今では考えられないような狭さだが、母によれば当時は周囲から大変羨ましがられたということであった。あるいは住宅公団の設計するアパートでは、発足当初(1955年)は住戸面積が45㎡程度であったものが、バブル経済がはじけるあたりでは100㎡を超える住戸も供給されていた。すなわち戦後の経緯として、経済力が回復し向上するにつれて新築される住宅の質は徐々に向上していったが、このことは視野を反転させるとそれまでに供給されてきた住宅を急速に陳腐化させていく効果をもたらしたといえる。新型機種を投入して旧機種を陳腐化させ、買い換えを促すという消費者向け製品の業界と同じことを結果的にやってきたことになる。新築住宅の質の向上は、経済力の回復・向上に応じて人々の生活水準が向上していったことと連動している。家庭内に家電製品が増殖し、また生活の洋風化がより広い面積を要求していったことは、この変化をリアルタイムで経験した人間にとっては当然のことにように思えたものである。

このような経緯を踏まえると、例えば昭和50年ごろに昭和30年に建てられた住宅はどう評価されたであろうか。まず面積が狭くて家電製品が置けない、畳の部屋ばかりで洋風の生活には対応していない、建具も隙間だらけの木製でアルミサッシに比べるとすきま風が入って寒い等々、殆ど無価値に近いものとして映ったであろう。こうした新築住宅の急激な変化が、20年の時間差で戸建て住宅の価値をゼロにしてしまうという流通界の「常識」を生み出してきたと筆者は考えている。また住宅不足を解消していくためには大量の供給が求められ、供給体制そのものが新築を中心としたものとならざるを得ず、古い住宅を(修繕は当然するものの)リフォームするという考えはほとんど存在していなかったといえる時代であった。

現在の眼で当時の住宅政策を批判するとすれば、限られた予算での量の供給にこだわったという点が問題といえるであろう。量を限定して質を確保していけば、供給される住宅は長く使えるストックになったはずであり、量の重視はいわば使い捨ての住宅を大量に生み出す結果にしかならなかったといえる。現に同じ敗戦国であるドイツなどでは、戦後は一貫して質を重視した住宅供給を行ってきたといわれている。当時の日本では、結果平等を強く望む国民性からすると、質よりもとりあえず量を優先するほうが評判がよかろうという政治的判断が働いていたように思われる。

先程も少し触れたが、住宅に限らず戦後の建築物の供給はずっと新築中心であった。住宅を含めて慢性的な建物不足があり、建物に対する国民的な飢餓感のようなものを満たすためにそうなったと考えられる。新築の体制で既存の建物を改修あるいはリフォームしていくということは、いろいろな側面で非常に効率が悪い。ちょうど自動車の生産工場では自動車の修理がなかなかできないのと同じ理屈である。そのために修繕するよりは建て替えるというのが業界の通り文句になっていったのであろう。最近になってようやくリフォームやリノベーションが目立ってくるようになり、国でも中古住宅の流通に力を入れるようになってきたが、その背景には環境問題の影響もあるのであろうが、ストックしていくに足る住宅がようやく出揃ってきたということがあるように思われる。ここ20年くらいは、あるいは経済の低迷のためかもしれないが、住宅の質についての大きな変化はなくなってきているように思われる。すなわち高度成長期のような住様式や面積、あるいは設備水準などの面での急激な変化は目立たなくなってきた。かといって変化が全くないわけではなく、耐震性の向上や環境性能の向上は今後とも求められていくであろう。ただしこれらについては、将来的にはリフォームで十分対応可能であろうと考えている。日本の中古住宅流通の市場は、これからが本番という状況にあると考えてよいのではないかと。

中古住宅に対する不安とインスペクション

消費者が中古住宅に抱く不安を解消するために、国はインスペクションを普及させることが必要としている。ではその不安とは具体的にどういうことなのか、またインスペクションによってその不安は解消できるのかを検討してみたい。

中古住宅の大半は木造住宅なので、ここでは対象を木造戸建て住宅に限定して話を進める。日本人が木造建築に抱く不安の最たるものは、木材が腐る(腐朽する)ということではないだろうか。日本には長い木造建築の伝統があり、その性質を日本人はよく知っているつもりになっている。また古来より「木が腐る」のは自然現象として当然のことであり、時間が経つと(木が腐るので)木造建築は使えなくなるという図式が日本人には刷り込まれているように思われる。確かに以前の木造住宅についてはそのような図式があてはまっていたと考えられる。「土台が腐る」ということをよくいうが、昔の木造建築、特に熊さんや八つあんの住むような安普請の裏長屋では、基礎なしで地面に直接土台を置くか、それに近いような建築方法が多かったのではないかと筆者は想像している。そのような状態であれば地面からの湿気の影響で木材の含水率は高くなり、十分な木材保存の技術がない時代には腐朽菌やシロアリの被害をまともに受けることも多かったと思われる。そうした時代の経験が日本人の建物に対する感覚の一部になってしまっているのではないだろうか。しかしながら最近ではベタ基礎や防湿層の採用、あるいは木材の防腐・防蟻処理が一般的になっているため、以前ほど木材は「腐らなく」なっていると思われる。それでもなお木造建築に対する不安は拭えないとしたら、日本人の「木は腐る」という思い込みをどう解消していくのかということになる。ひとつには実例を示すことであるが、あえて法隆寺を引き合いに出すまでもなくそのような例は身の回りにいくらかでもあるので、まずはそのことに気づいてもらうことが必要であろう。

腐るといふ不安以外に考えられるのは、「そもそもこの住宅はきちんと造られているのか」といふ不安ではないだろうか。わが国では明治期に西欧文明が入ってきた後も、伝統的に木造住宅は大工が造るものであるという考え方が支配的で、アカデミズムでの研究対象とされる機会は少なかった。戦後は都市不燃化の動きとも重なって、木造住宅についての研究や施策は軽視されてきた嫌いがある。建築基準法においては、規模の制限、構造計算は不要、検査済証がなくても使用可というように、非木造の建物とはかなり異なる扱いを受けてきた経緯がある。つまりは高度成長期あたりまでの木造住宅は、設計段階からほとんどが大工任せであり、確認申請だけを代願事務所に通してもらえばそれでよいという状況であった。設計から竣工まで第三者のチェックが入ることはなく、結果的に生産された品質(生来の品質)は設計者を兼ねた施工者の良心だけに頼っていた。大部分の施工者は誠実に仕事をこなしていたであろうが、大量の住宅が供給される中では施工ミスもあり、また故意の手抜きを行う悪徳業者も紛れ込み、それらがマスコミに取り上げられて消費者の不信感を増殖させたこともあった。また木造軸組構法については標準的な技術基準が存在せず、施工者によって構造各部の仕様等がまちまちであったことも品質に対する不安を増幅させたのではないだろうか。

インスペクションとはいうまでもなく住宅に対する現況調査であるが、比較的短時間での目視調査が主体なので調査の範囲や内容には限界がある。外見上は支障がなくても、たとえば故意の手抜きがあるような場合は発見できない可能性もある。故意の手抜きはすぐに発見されるようなところでは行われなからである。米国等ではインスペクションは盛んに利用されており、中古住宅の売買では売主と買主がそれぞれに行うということである。米国ではインスペクションの結果で要修理箇所が明らかになれば、その処理を売主が行うかあるいは取引価格の減額を行うかというところにつなげるという点に、インスペクションの主な目的があるようである。わが国ではインスペクションの導入は買主に安心感を与えるためと位置づけられているように思われるが、そうだとすると米国とはやや異なった方向といえる。先に述べたようにわが国の木造住宅は、施工者を信頼することによって生来の品質に対する信頼感が生まれるような状況であった。中古住宅では施工者の顔は見えず、中古住宅の購入予定者にとっては施工者に対する信頼感は持ちようがない。そこから生まれる生来の品質に対する不安は、もしインスペクションでOKが出たとしてもなかなか解消できないであろう。もし中古住宅の購入者が不確実な品質について信頼に足る判断をしようとするれば、部分解体など目視以上の調査を購入後(購入前には不可能)に行うしかなく、もしそこまでやるならばリフォームやリノベーションにつなげよう、あるいはいっそのこと建替えをしようということになってもおかしくはない。

木造住宅について生来の品質に対する信頼感を損なわないためには、建設時点での第三者によるチェックが不可欠と考える。また竣工検査についてもより厳格な適用が望ましいのではないだろうか。

不動産流通システムの問題

日本で中古住宅の流通が少ない理由のひとつに、不動産流通システム上の課題があるのではな

いかと筆者は考えている。現況は売主が不動産業者に売却を依頼し、業者は買主を探して価格の折り合いがつけば売買が成立するという形が大部分であると思われる。不動産業者は売買の仲介役という位置づけで、その際の業者の報酬は取引価格に応じた料率で設定されている。業者は売主と買主の双方から手数料を得られるため、買主についても自分の顧客とするために敢えて売り情報を秘匿する傾向があるという指摘がなされている(注1)。また売出しの価格は業者が査定して売主に提示し、売主が了解すればそれで市場に出されるケースが殆どであろう。もし価格が高ければ買主が現れないので、価格を引き下げて再度市場に出すということを繰り返すことになる。ここでは仲介役とはいえ、業者は売主に近い側に立っていると考えられ、買主は売主に比べて価格交渉などでは不利な状況にならざるを得ない。現状についてはこのような問題も指摘されるが、ここで筆者が取り上げたいのは価格査定の方法である。木造住宅の場合、20年で価格ゼロという場合がほとんどで、このこと自体はこれまでも問題視されてきており、中古住宅の流通促進を検討する際に大きな課題として取り上げられている。先に述べたわが国におけるインスペクションの導入も、この文脈の中で中古住宅の価格を是正していく方法として語られていると筆者は受けとめている。しかしながら市場における価格査定方法の骨格が大きく変わらない限り、インスペクション導入の効果はあまり期待できないのではないかと危惧している。20年ゼロ査定という方法が主流である限り、築後20年以上の住宅はすべて「古屋」でしかない。「古屋」は取引対象ではないから市場での価格は存在しない。価格が存在しないものは市場に出されることはないという繰り返しで、結局は取引価格の実績がないままの状況が持続することになる。もう少し具体的に述べると市場で価格を決めるのは売主と買主である。現況では「古屋」は価格が低すぎて手数料が取れないので、不動産業者は売却の依頼を受けたとしても積極的な営業活動をすることはないであろう。物件を市場に出せるのは不動産業者に限られるという状況では、まず価格の付かない(手数料の取れない)「古屋」が市場に登場することはなく、したがって売主も買主も出現することはない。すなわち「古屋」の価格は今の仕組みの中では形成されるはずがないという循環である。この循環のなかでは20年ゼロ査定を骨格を変える力は働かない。さらに付け加えると金融の問題もこれに絡んでくる。一般にローンなどでの担保価値は市場価値で判断されるから、金融機関としても市場価値のない「古屋」にはお金は貸せないということになってしまうのである。ましてや米国のような住宅についてのノンリコースローンなどの仕組みは、この状態では到底成立するはずがないということになる。

これまでは「家は新しい方がよいと万人が思うはずである」というのが、わが国の住宅業界や不動産業界における常識だったように思われる。しかしながら最近では、古い建物に魅力を感じる人たちがわが国にも少なからず存在することが明らかになってきた。インターネット上でいささか変わった中古不動産を紹介するサイトが人気であったり、古い木賃アパートを改修した物件に予想以上の人気が出たりしているし、また古い(安い)住宅を自分で好きなように改修して住みたいという人達も出現してきている。「古屋」が「古屋」でなくなる気運はあると思われるが、それらが「きちんと住める住宅」として価値評価がなされるためには、まずは市場で取引が成立することが先決であると考えられる。モノの交換価値を決めるものは市場(マーケット)以外には存在

しないからである。「古屋」については当初は低い価格しか付かないかもしれないが、取引量が増えるにつれて市場原理が働き、中古住宅としての正常な価格が形成されていくはずである。そのためには現状の仕組みとは別の考え方による新たな流通の仕組みを導入して試みるのが効果的ではないかと考えている。筆者の考える仕組みとしては、まず仲介に掛かる手数料を取引価格に対する料率方式から業務内容に応じた定額方式とすること、売主と買主がそれぞれ専門家をエージェント(代理人)として立てること、オープンにされた価格査定の方法に依拠してインスペクションと合わせて第三者が価格を査定することの3点がポイントである。これらは欧米諸国の方式を参考にしているが、このように考える意図としては、ほぼ無価値と評価されている物件がまずは市場に出ることを可能にして、とりあえずでも価格を形成させることにある。手数料を料率方式から定額方式とすることで、従来の評価方式では無価値の物件を対象としても、参加する業者は取引価格に関係なくあるいはもし取引が成立しなくても一定の手数料は確保できることになる。また従来の仲介方式では、売主と買主の利益相反の問題があったり仲介業者による売買情報秘匿等の問題を含んでいるので、売主と買主の双方がエージェントを立てる方式にするべきと考える。さらにこのことの副次的効果として、プロ同士のネゴシエーションによる価格形成が可能となって、市場全体が適正に維持されていくことも期待している。また先にも触れたように従来の価格査定は、取引価格の点で売主と利益を共有している仲介業者が専ら査定を行うという意味で、買主には不利益になっている可能性が高いともいえる。そこで共通化され明示された査定方法により、第三者が客観的に査定を行うことが適当であろうと考えている。現在でも不動産鑑定士による評価結果が用いられることがあるが、ここではそこまで厳密な査定の必要性は想定していない。また査定依頼は売主側のみならず買主側からも可能とするべきであり、そのためには対象物件のインスペクションを事前に買主側が行えることが必要となる。なおここで示される査定額はあくまでも売買交渉における初期値としての扱いであり、最終的な取引価格は査定額の如何に関わらず売主側と買主側の交渉結果によって決定されるものであることはいうまでもない。具体的な価格査定方法の提案については割愛するが、査定方法が一定の方式として決められたとしても、それは決して未来永劫に金科玉条とするべきものではなく、取引価格の実績を見ながら適宜修正が加えられていくことが前提である。これらを実現するには関係者の合意や関連する法律等の改訂が必要であり、もし従来方式を変更するとすれば決して容易な話ではないであろう。したがって筆者としては従来方式を直ちにこのように変更せよとまでいうつもりはない。従来方式と新方式を併用しながら、新方式によってこれまで市場では相手にされなかった物件に日の目を見せてやりたいというのが筆者の願いである。

まとめ

木造住宅は20年でゼロ査定、その他の建物も30年でゼロ査定という不動産流通界の慣行は、筆者にいわせれば日本の住宅ストック、ひいては建築ストック全体にとっての「諸悪の根源」である。建物についての不動産鑑定には、取引事例法、原価法、収益還元法という3種類の評価方法があることは周知の通りであるが、それぞれの方式で評価した結果が必ずしも一致するもの

ではないこともよく知られている通りである。1990年のバブル経済崩壊の後で、海外の不動産ファンドが収益還元法による評価を持ち込んで、当時は「不良資産」とされていた多くの不動産を「ハゲタカのごとく」に買い漁って収益を上げたことはまだ記憶に新しい。それ以降は特に投資用不動産についての価値評価が一変し、不動産の証券化が活発になっていった経緯がある。筆者としては過去にとらわれなくて、とりあえず適切と思える評価方法や取引形態を市場に導入し、実際に動かしてみることが中古住宅流通促進の鍵になるであろうと考えている。なお本稿の執筆に際しては滋賀大学名誉教授・山崎古都子氏の著書(参考文献2)に教えられるところが多かった。ここに記して謝意を表したい。

注1)参考文献1、114～125頁

参考文献

- 1) 長嶋修 「「空き家」が蝕む日本」ポプラ社、2014年
- 2) 山崎古都子 「脱・住宅短命社会 住宅管理と中古住宅市場の課題」サンライズ出版、2012年