

KITAKEI-Report

No. 52
November 2013

発行：北恵株式会社 〒541-0054 大阪市中央区南本町3-6-14 TEL.06-6251-6701
http://www.kitakei.jp/

テーマ：中古住宅流通・リフォーム市場を考える

革新は辺境から起きる。25年前群馬県の片田舎で競売物件の買い取り再販ビジネスを始めた「やすらぎ」。当時は何となくいかがわしいニッチビジネスが、今や新成長戦略の期待の星になっている。常に先を読み新しいビジネスに取り組む姿勢は、中小企業にとって欠かせない。

1. 中古住宅購入は17万戸、マイホーム需要の22%まで高まっている。

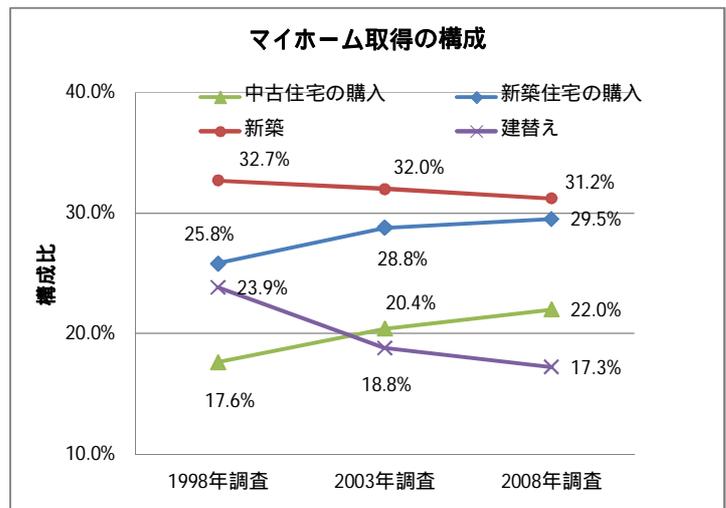
我が国は、住宅建築の工業化等を促進し、戸建て住宅の生産効率の向上や高品質な住宅を提供する環境整備を図ってきた。しかし、急速に進む少子高齢化、長期的な経済成長の停滞による個人所得の伸び悩み等により、新築戸建て住宅の需要は今後低迷することが予想される。また、短期的には消費税増税に伴う需要の変動など、住宅産業を取り巻く環境は大きく変動することが想定され、これら社会環境の変化に対応した変革が求められる。

国土交通省は、平成26年度予算の中で、「中古住宅流通・リフォーム促進等の住宅市場活性化」や「長期優良化リフォーム推進事業の創設」など中古住宅流通や住宅リフォームの活性化に向けた政策を前面に押し出している。

中古住宅流通の市場規模を測る公的な統計はないが、5年ごとに実施している住宅土地統計調査から独自に算出すると、最新の2008年時点の調査では、中古住宅の購入は17万戸、新築や建て替え、中古を含めたマイホーム取得需要全体の22%を占めている。

過去、2回の統計数値と比較すると、建て替えが大きく減少し、中古、新築購入が大きく伸びている。

結果として、「自分で建てる需要」より、「購入する需要」が上回っている。



住宅土地統計からみた中古住宅（年平均換算/世帯）

	マイホーム取得需要計	中古住宅の購入	新築住宅の購入	新築	建替え
2008年調査	767,242	169,032	226,253	239,474	132,484
	100.0%	22.0%	29.5%	31.2%	17.3%
2003年調査	826,800	168,821	237,937	264,337	155,705
	100.0%	20.4%	28.8%	32.0%	18.8%
1998年調査	883,284	155,874	227,853	288,842	210,716
	100.0%	17.6%	25.8%	32.7%	23.9%

注)

国土交通省では、 $\text{中古住宅流通量} \div (\text{中古住宅流通量} + \text{新築着工戸数})$ を中古住宅流通シェアとして設定している。中古流通シェアは1998年時点で11.5%、2008年時点で13.5%となっているが、2020年には25%まで高めるとしている。

2. 中古住宅流通拡大に向けた取り組み

全住宅流通量に占める中古住宅流通戸数の割合を諸外国と比較すると、日本が 13.5%であるのに対し、米国は 90.3%、英国は 85.8%、フランスは 64.0%と大きく差があり、これらの諸国と比べると6分の1程度と低い水準にある。

障害要因となっているのは、「木造戸建住宅の建物価値が 20 年でゼロになってしまうこと(原価法)」から、適正な担保評価が維持できないため、中古住宅ローンが普及しない、取引が成立しづらい、流通市場が形成されないなどの「負」の循環が大きな要因となっている。このため、2002 年からは、中古住宅の性能表示制度が導入されているものの、利用は年間 300 件程度にとどまっている。また購入者の不安解消策として、第三者の立場で住宅を点検評価するホームインスペクション制度や 2009 年からは、中古住宅の瑕疵保証制度も始まっている。

そして、買取再販における不動産取得税や登録免許税の軽減策や中古住宅の長期優良化リフォームなどの取り組みも期待される。

買取再販ビジネス

数年前のマンション不況時には、売れ残ったマンションを半値で買い取り、7 掛けで販売(バルクセール)する業者もあったが、ここでいう買取再販は、中古マンションや戸建て住宅を買い取り、リフォームして再販売するビジネス。

業界団体のリノベーション住宅推進協議会(268 社加盟)では、加盟企業の実績で年間 3000~4000 件、その他一般企業も含めると 6000~8000 件程度としている。トップ企業はマンション再販のインテリックス(本社東京 売上げ 256 億円)で年間 1000 件以上の実績がある。

また、リニューアル仲介(本社東京)は、購入希望者に対して事前に要望通りのリフォームを実施したうえで中古住宅ローンをセットした再販ビジネスを FC 化している。(3 年間で 100 件)

一般財団法人 日本総合研究所(理事長:寺島実郎)が 6 月 28 日に公表した「中古住宅再販市場の現況調査」において、公表している再販ビジネス企業ランキングは以下の通り。

「やすらぎ」は、2013 年 7 月「カチタス」に社名変更

表-11 中古住宅再生販売市場における販売件数総括表

(単位:戸)

企業名	戸建/集合	2008 年度	2009 年度	2010 年度	2011 年度	2012 年度
やすらぎ	戸建	-	3,063	3,214	2,484	2,415
マイランド	集合	-	-	836	1,946	2,171
インテリックス	集合	1,400	1,100	1,131	1,123	1,124
フジ住宅	戸建	560	796	1,065	1,505	1,077
トータルエステート	集合	-	600	800	800	600
ジャパンプライムムーバ	集合	-	-	-	-	181
リビタ	集合	-	-	-	-	160~170
住友林業	集合	0	50 未満	50 未満	50 未満	約 50
旭化成ホームズ	戸建	数戸	数戸	数戸	数戸	数戸
積水ハウス	戸建	数戸	数戸	数戸	数戸	数戸

注 1) 件数は戸建・集合を足した数字

注 2) 並び順は 2012 年度の販売件数の多い順

注 3) 斜字は推計値

詳細は <http://www.jri.or.jp/research/pdf/02report.pdf>

3. リフォームトータルプラン 中古住宅流通とリフォーム関連で市場規模を 20 兆円

新成長戦略の一環として示された「中古住宅・リフォームトータルプラン」は、中古住宅が見直されつつある状況を踏まえ、消費者・生活者視点に立って、安心して中古住宅を取得でき、リフォームを行うことができる市場の環境整備を早急に進める、としている。具体的な政策課題と内容を整理した。

	【中古住宅流通市場】	【リフォーム市場】
市場の現状と目標	日本の中古流通割合13.5%	住宅投資に占めるリフォーム割合28.1%
	欧米諸国に比べ低い!	欧米に比べて低い!
	2020年までに4兆円市場を8兆円規模に!	2020年までに6兆円市場を12兆円規模に!
市場の課題	中古住宅の品質・性能は本当に大丈夫?	信頼できる業者選定に必要な情報が?
	物件情報をもっと欲しい!	この見積書(金額)信用できるの!
	購入した物件の保証はどうなっているの?	ちゃんとした工事してくれるの?
	住宅の質の資産評価への反映されるの?	もって便利なリフォームローンはないの?
	宅建業者さんって本当に建築に詳しいの?	木造の分かる職人さん高齢化、減少!
取り組み	『消費者・生活者視点』	
	安心して中古住宅を購入でき、リフォームをする事ができる市場環境整備	
	中古住宅・リフォームを提供する担い手の育成強化	
市場の環境整備	(1) 情報提供の充実	(1) 情報の提供
	インターネット等活用・宅建業者の相談窓口強化	工事費用等に関する情報
	(2) 中古住宅の品質の確保	施工業者に関する情報
	検査(インスペクション)のガイドライン作成	適切な維持管理方法の周知
	中古住宅の性能評価・表示の充実・普及促進(流通割合20%へ)	リフォームによる効果、メリットの周知
	住宅履歴情報の蓄積・活用	(2) トラブルの解決
	(3) 定期借家制度の普及	リフォーム瑕疵保険の充実・普及促進
	(4) 売買におけるトラブル防止	専門家相談等消費者支援制度の活用促進
	既存住宅売買瑕疵保険の充実・普及促進 (加入率20%へ)	紛争処理体制の整備
紛争処理体制の整備	悪徳リフォーム対策建設業の取得など	
既存住宅ストックの質の向上促進	(1) 既存住宅ストックのリフォーム等に対する支援	
	既存住宅の性能向上対策支援...高性能建材導入促進事業、耐震改修・省エネ改修税制	
	中古流通時にリフォームする支援...中古住宅流通・リフォーム促進等の住宅市場活性化	
	リフォームローンの充実 ...中古住宅購入費とリフォーム費用を一体的に融資する(民間)	
	(2) 既存住宅の「長期優良住宅」化の普及促進...長期優良化リフォーム推進事業	
	(3) マンション等の維持管理・再生の促進	
(4) リフォームによる賃貸住宅の有効活用の促進		
(5) ライフサイクルに応じた住み替え促進		
サービス付高齢者向け住宅 定期借家制度を活用した持家の賃貸化		
中古住宅流通・リフォームの担い手強化	(1) 宅地建物取引業者のコンサルティング機能強化	
	(2) 中古・リフォームに関する技術開発等	
	(3) 中 建築事業者等の技術力・セールス力の強化	
	(4) リフォームへの多様なプレーヤーの参入連携促進	

キタケイの提供する2つのプライベートブランド

環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロウトユニバーサル ”

天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラクシングウッド ”

企画・製造から販売までトータルにプロデュース、心からご満足いただける住まいづくりをバックアップします



www.sprout-univ.com

「環境」がテーマ
SPROUT UNIVERSAL BLUE
住環境を快適にするための
省エネ機器や空調設備など

「ぬくもり」がテーマ
SPROUT UNIVERSAL ORANGE
機能性に富んだインテリア建材や
バリアフリー対応の部材・設備など

「素材」がテーマ
SPROUT UNIVERSAL GREEN
長く使うほど魅力が深まる素材の
持ち味を活かしたインテリア設備など

住まいをより快適に心地よくするために。
すべての商品に息づくKITAKEIクオリティ。

KITAKEIでは、今の時代に求められるコンセプトとして
「環境」「ぬくもり」「素材」という切り口をご提案しています。
この3つのコンセプトに沿ったオリジナル商品「SPROUT」(スプロウト)を開発。
ぜひ、新しい魅力に満ちた住まいづくりにご活用ください。



www.relaxsingwood.com

それは、自然の創った
けがれなき繊巧美。

<p>UISKII-OAK</p>	<p>フローリング・パネル</p>	<p>ウォームソリッド</p>	<p>ピュアレックス</p>
-------------------	-------------------	-----------------	----------------