

リフォームが住宅価格に与える効果に関する研究

明海大学大学院不動産学研究科博士前期課程 橋本賢一

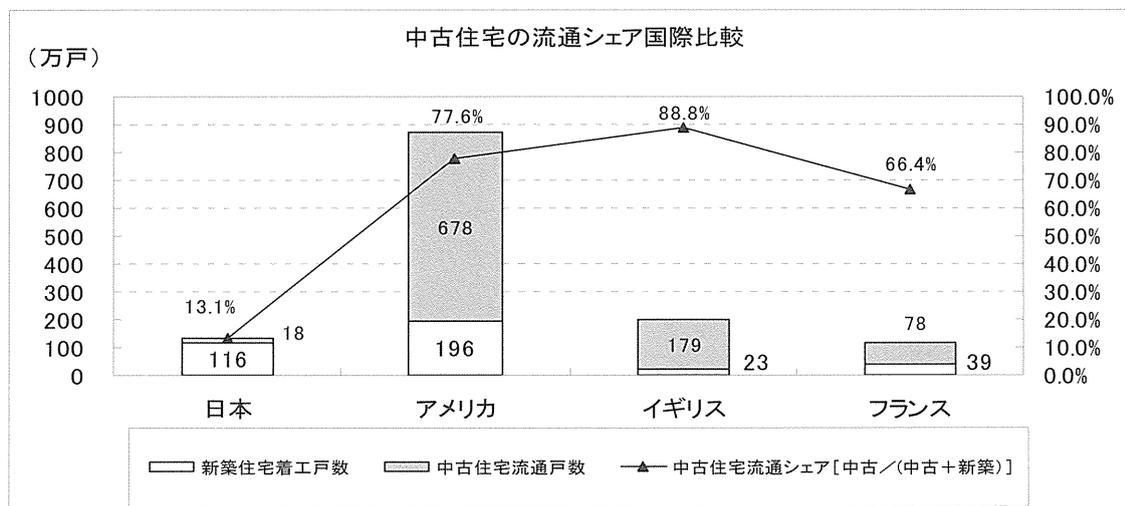
明海大学不動産学部

前川俊一

第1章 はじめに

わが国の中古住宅の流通量は「平成18年度国土交通白書」によると、アメリカ678万戸（2004年）、イギリス78万戸（2004年）、フランス78万戸（2000年）に対して、日本の中古住宅流通戸数は18万戸（2003年）しかなく流通量は極めて小さい。人口1万人当たりの流通量はイギリスの10分の1以下である。一方、新築住宅着工戸数を比較するとアメリカ（2004年）196万戸、イギリス23万戸（2004年）、フランス39万戸（2005年）に対して日本は116万戸（2003年）で、中古住宅の流通シェアは、アメリカ77.6%、イギリス88.8%、フランス66.4%に対して日本は13.1%と新築住宅市場が大きく日本の中古住宅市場の6.4倍である。

図1 住宅流通シェア国際比較



資料) 日本：国土交通省「住宅着工統計（平成15年）」、総務省「住宅・土地統計調査（平成15年）」

アメリカ：「Statistical Abstract of the U.S. 2006」「American Housing Survey 2003」

イギリス：コミュニティ・地方自治省ホームページ (<http://www.communities.gov.uk/>)

(既存住宅流通戸数は、イングランド及びウェールズのみ)

フランス：「Annuaire Statistique de la France edition 2004」

運輸・設備・観光・海洋省ホームページ(<http://www.equipement.gouv.fr/>)

(出所 ㈱住宅産業新聞社「2007年版住宅経済データ集」)

以上から、日本の住宅市場の特徴は、新築住宅市場が極めて大きく、中古住宅市場は極めて小さいことであるといえる。

これはわが国の定住志向が強いことも関連すると思われるが、中古住宅市場が未整備（情