

# 中古住宅活用に向けた住宅政策

日本大学 廣野桂子

他の先進諸国と比べて、日本の中古住宅の流通シェアは非常に低い。国土交通省住宅局（2008）によると、住宅の流通量に占める中古住宅のシェアは、米国で 77.6%、英国で 88.8%、フランスで 66.4%あり、他方で、日本では 13.1%でしかない。すなわち、日本では、中古住宅は十分に活用されていない。さらに、日本では空き家である中古住宅が増え続けている。

このような中古住宅を利活用することは、環境への負荷を減らし、住宅に国民がかける費用を減らし、他の財（たとえば、より多い数の子供を出産して教育するための費用）へのより高い支出を可能にする。また、人口が高齢化した日本では、高齢者が持つ中古住宅を流通させることが、高齢者の老後を支え、高齢者の後に入居するファミリー世帯を支える。

こういった背景のもとで、本論文では、第一に、日本の中古住宅の現状をまとめる。第二に、中古住宅の流通の阻害要因を探る。第三に、中古住宅を利活用するために必要な政策の案として、ヘドニック価格関数による住宅の評価、および、戸建て住宅に関する住宅瑕疵担保責任保険の利用を挙げた。第四に、ヘドニック価格関数により、中古住宅の真の理論価格を計算して、評価を行うという政策についての具体的な方法を考案した。すなわち、中古住宅の需給均衡価格を、分析誤差を取り除いて計測する手法を提示した。第五に、良質の中古の賃貸住宅の情報を開示する政策を提案した。第六に、これらの政策の効果を示した。第七に、推計例と中古住宅の評価の例を掲載した。

## **Housing Policy for Utilization of Existing Housing**

Nihon University      Keiko Nosse Hirono

Existing housing is not fully utilized in Japan. We first look at actual condition of existing home in Japan. Next, we explore the problems that discourage utilization of existing housing. Third, we present policy plans to solve these problems to activate existing housing market. Our plans contain appropriate valuation of existing housing using a hedonic price function, introduction of latent defects insurance for existing detached houses for sale, and disclosure of a list of existing rental houses of good quality when they are for rent. We make an economic model of valuation of existing home and showed how to delete errors in the process of calculation of evaluation of existing home. Our plan will accelerate utilization of existing housing and ease the life of the elderly whose houses will be vacant by several triggers frequently happen to the elderly.