

---

---

既存住宅流通量の地域別推計について

---

---

平成26年5月

一般社団法人不動産流通経営協会



<<目次>>

**【要旨】**

<b>1. 検討の目的と背景</b> .....	<b>1</b>
<b>2. 地域別推計の考え方と推計結果</b> .....	<b>2</b>
2-1 従来の既存住宅流通量推計の方法.....	2
2-2 地域別推計の考え方について.....	4
(1) 基本的な考え方.....	4
(2) 非住宅ストック推計における留意点.....	4
2-3 推計に用いる非住宅ストック棟数の考え方.....	5
(1) 附属家の考え方.....	5
(2) 工場・倉庫等の考え方.....	6
(3) 非課税家屋の考え方.....	6
2-4 既存住宅流通量の推計.....	7
(1) 推計方法.....	7
(2) 既存住宅流通量推計結果.....	13

# FRK既存住宅流通推計量 地域別推計の概要

平成26年5月

一般社団法人不動産流通経営協会

## 概要① 全国ベース・都道府県ベース

### 1. 調査の目的と方法

これまで、FRKが独自に行ってきた全国ベースによる既存住宅流通量及び流通比率を都道府県単位（東京都区部は区毎）で推計を行う。

### 2. 住調ベースの既存住宅流通量とFRK既存住宅流通推計量の違い

＜住調ベースの既存住宅流通量＞ 17.1万戸（H20）

住宅・土地統計調査は、5年毎に実施され、居住者が現在居住している住宅についての回答である。すなわち、住調ベースの既存住宅流通量は、住替えに伴い持家として取得された既存住宅のうち、5年毎の調査時点でその住宅に購入者（回答者）が居住している戸数（世帯数）となる。

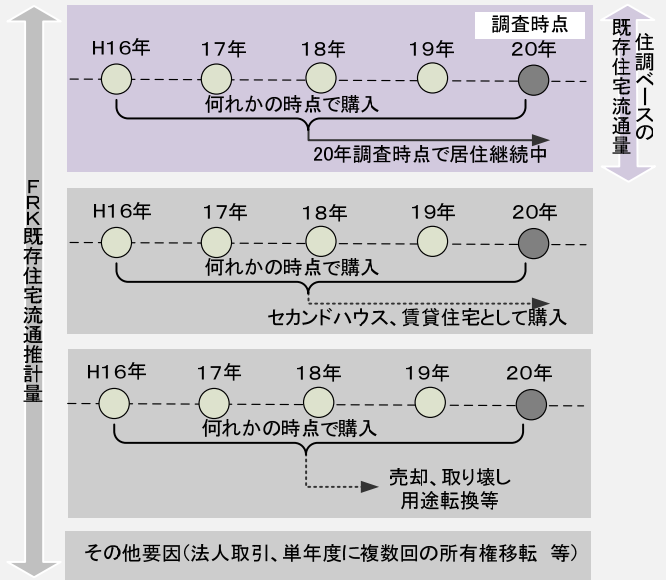
＜FRK既存住宅流通推計量＞ 従来:46.9万戸、新:43.9万戸（H20）

一方、FRK既存住宅流通推計量は、建物売買による所有権移転登記個数をベースに既存住宅流通量の推計を行っている。建物売買による所有権移転登記個数は、右図のように、売買後の使用目的を問わず、売買を理由とした所有権移転が行われた家屋の個数を示している。また、住調には含まれない法人による売買も含まれる。



○住調ベースの既存住宅流通量：住替えに伴い既存住宅を購入した者（個人）の持家として居住継続されている戸数（世帯数）

○FRK既存住宅流通推計量：既存住宅の流通総量と捉えることができる。



### 3. 従来の推計方法と今回の推計方法の違い

＜既存住宅流通量の推計方法、使用データ＞

従来は、法人・個人を問わず、売買により所有権移転が行われた所有権移転登記個数を、住宅・土地統計調査（総務省）をベースに推計された住宅ストック戸数と、社会資本整備審議会資料<sup>※1</sup>をベースに推計された非住宅ストック棟数により按分することにより、既存住宅流通推計量を求めていた。

ただし、社会資本整備審議会資料は全国ベースの推計値であるため、地域別推計が困難であった。また当該推計値は一時点（H13）の推計値であり、継続的に推計されているものではない。



地域別の非住宅ストック棟数が捕捉できる「固定資産の価格等の概要調書<sup>※2</sup>」を用いることにより、地域別の既存住宅流通量を推計

<sup>※1</sup> 社会資本整備審議会「既存建築物の改善と有効活用のための建築行政のあり方に関する答申」参考資料、平成16年2月（H13年推計値）。

<sup>※2</sup> 「固定資産の価格等の概要調書（総務省）」に都道府県別データが掲載されていないものについては、情報公開請求を行い、集計データを入手した。

#### ＜従来の推計方法＞

$$\text{既存住宅流通量} = \frac{\text{建物売買による所有権移転登記個数}}{\text{非住宅ストック棟数 (社整審資料)} + \text{住宅ストック戸数 (住調)}} \times \text{住宅ストック戸数 (住調)}^{\text{※3}}$$

#### ＜今回の推計方法＞

$$\text{既存住宅流通量} = \frac{\text{建物売買による所有権移転登記個数}}{\text{非住宅ストック棟数 (固定資産調書)} + \text{住宅ストック戸数 (住調)}} \times \text{住宅ストック戸数 (住調)}$$

既存住宅流通比率については、従来通り、右記の式に基づいて推計している。

$$\text{既存住宅流通比率} = \frac{\text{既存住宅流通量}}{\text{既存住宅流通量} + \text{新設住宅着工総数}^{\text{※4}}}$$

<sup>※3</sup> 住宅ストック戸数（住調）は、住調（5年毎）による直近の住宅ストック数に、国土交通省「建築着工統計調査（住宅着工統計）」及び「建築物減失統計調査」をもとに推計した各年純増分を加算していくことにより未調査年の住宅ストック数を推計している。

<sup>※4</sup> 新設住宅着工総数は「建築着工統計調査（住宅着工統計）」の工事区分のうち「新設住宅（住宅の戸が新たに造られる工事）」の着工総数（借家・給与住宅を含む）。

#### 4. 今回の推計に用いる非住宅ストック棟数について

固定資産の価格等の概要調査における建物用途区分は、社整審資料推計値の建物用途区分とは一致せず、各用途の対応関係は下表の通りとなっている。今回の推計方法（固定資産調査）では、従来の推計資料（社整審資料）に建物用途区分がなかった工場・倉庫等や公衆浴場も非住宅ストック棟数として計上している。

※尚、固定資産の価格等の概要調査における建物用途区分は、単体で登記の対象とは成り難い用途や、不動産流通市場での取引頻度が小さい用途などが含まれる。そこで、固定資産の価格等の概要調査の非住宅ストック棟数のうち、木造の附属家については、一般的に母屋と一体的に登記され、仮に母屋とともに売買されたとしても、所有権移転登記個数としてカウントされないことから除外している。また、木造の土蔵、非木造のその他（蚕室、温室、物置、たい肥舎、車庫及び便所等の簡易な構造のものや発電所などの区分に該当しないものを含む）についても、木造の附属家と同様に除外している。

#### <非住宅ストックの建物用途区分>

(単位:棟)

従来の推計方法 (社整審資料)		今回の推計方法(固定資産の価格等の概要調査)				
非住宅計	H23推計値	3,610,173	H23値(固定資産の価格等の概要調査)		7,801,429	
	H13推計値	3,358,333	H13値(固定資産の価格等の概要調査)		7,813,922	
		<木造>		<非木造>		
用途別の内訳	事務所	999,028	事務所・銀行・店舗	674,126	事務所・店舗・百貨店・銀行	1,417,789
	店舗	785,254				2,091,915
	ホテル・旅館	172,318	旅館・料亭・ホテル	104,136		
	病院	95,901			病院・ホテル	135,806
	その他	972,966	劇場・病院	27,175		267,117
			工場・倉庫	1,190,114	工場・倉庫・市場	3,172,589
			公衆浴場	7,906		7,906
	学校	332,866	非課税家屋		1,084,281	

※社整審資料の値はH13末推計値であり、従来の推計方法のH23推計値はH13年推計値を基に推計したものである。

※用途別の内訳はすべてH13年の数値を示している。

※固定資産の価格等の概要調査のデータは各年1月1日時点の値であり、本推計では前年末の値とみなしている。

#### 5. 推計結果

##### <全国ベース>

全国ベースの推計値（H23推計値）では、従来の推計方法による推計では484千戸、今回の推計方法では454千戸となる。

##### FRK既存住宅流通推計量

(千戸)

	H16 2004	H17 2005	H18 2006	H19 2007	H20 2008	H21 2009	H22 2010	H23 2011
従来の推計方法	461	497	520	500	469	460	502	484
今回の推計方法	429	464	486	468	439	430	470	454

##### 既存住宅流通比率

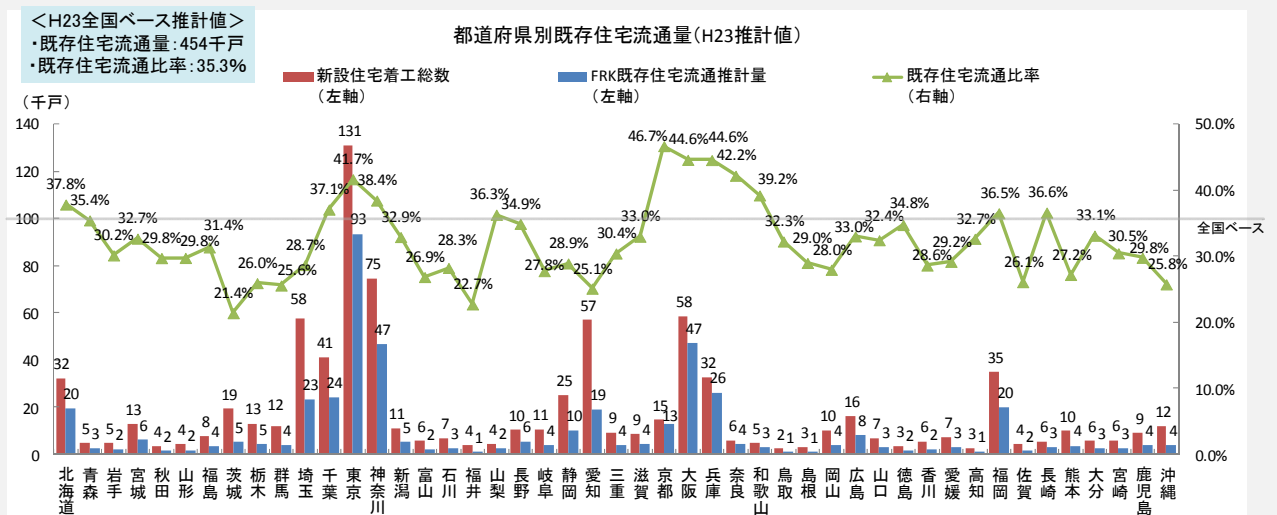
	H16 2004	H17 2005	H18 2006	H19 2007	H20 2008	H21 2009	H22 2010	H23 2011
従来の推計方法	27.9%	28.7%	28.7%	32.1%	30.0%	36.8%	38.2%	36.7%
今回の推計方法	26.5%	27.3%	27.4%	30.6%	28.6%	35.3%	36.6%	35.3%

##### <都道府県ベース(以下、今回の推計方法)>

都道府県推計（H23推計値）では、既存住宅流通量が最も多いのが、東京都で93千戸、次いで大阪府47千戸、神奈川県が47千戸となる。

既存住宅流通比率で見ると、首都圏と比較して新設住宅着工総数が少ない近畿圏で高く見られ、京都府(46.7%)が一位となっている。(⇒東京都区部推計は次頁参照)

※尚、固定資産の価格等の概要調査のデータは各年1月1日時点の値であり、本推計では前年末の値とみなしている。



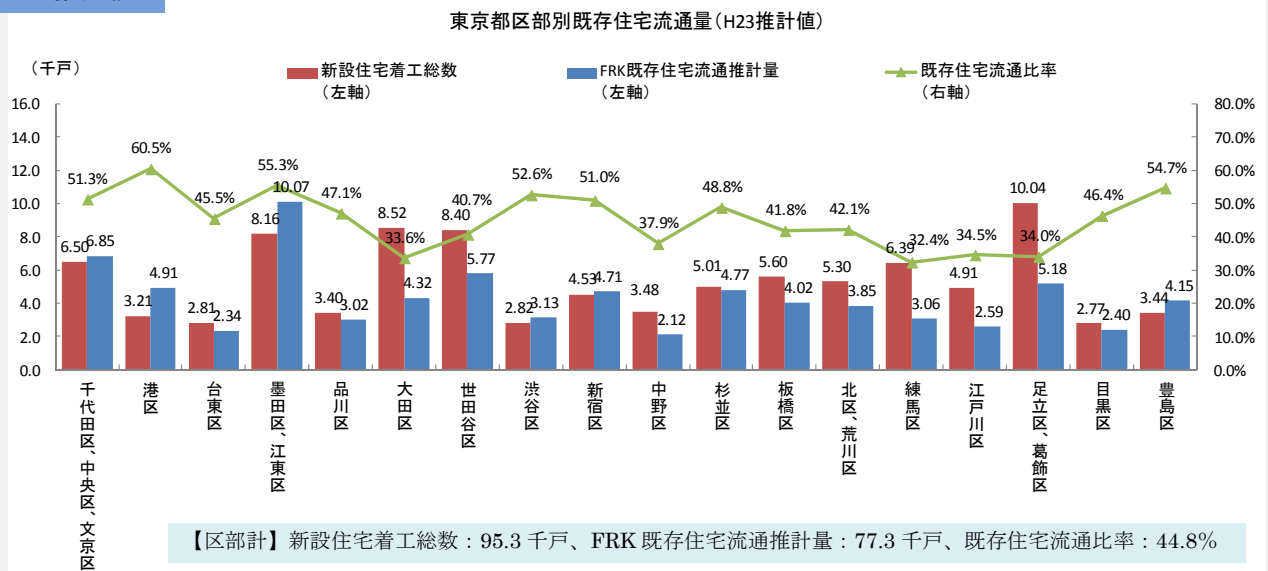
## 既存住宅流通推計量 地域別推計の概要② 東京都区部

### 6. 東京都区部の推計結果(H23推計値)

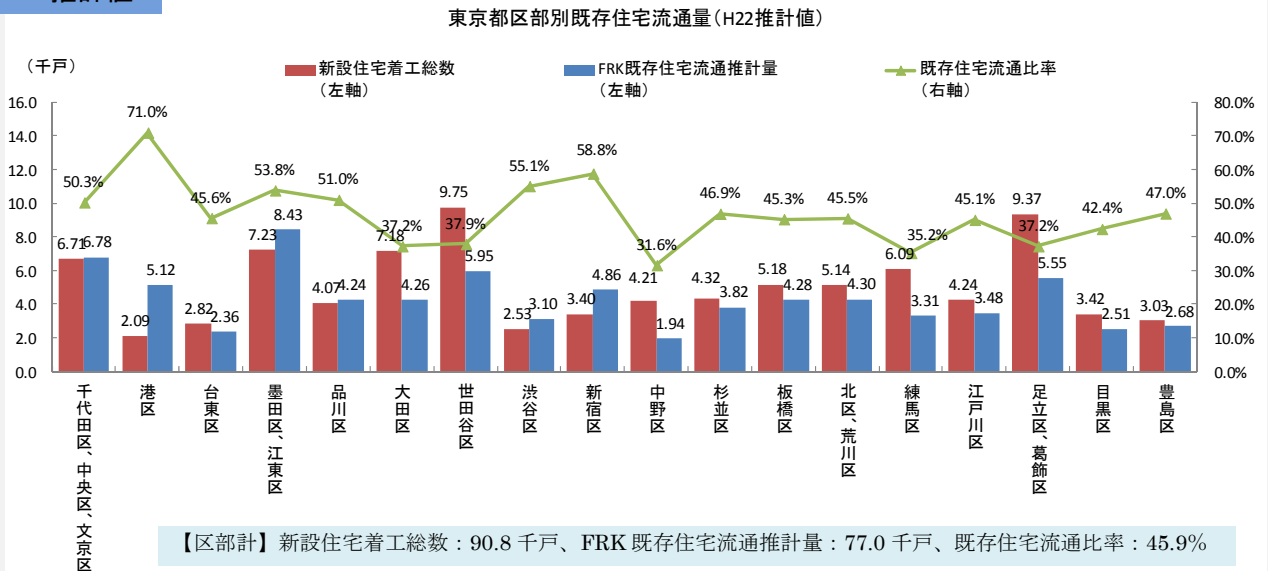
H23既存住宅流通推計量が最も多いのは、単独の区部で見ると、「世田谷区」の5.8千戸、次いで「港区」4.9千戸となる。既存住宅流通比率では、新設住宅着工数が少ない「港区」が最も高く60.5%、次いで「墨田区・江東区」が55.3%となる。

H23推計値（上図）とH22推計値（下図）を比べると、前年から既存住宅流通推計量が増えた上位3つのエリアは、「豊島区」で前年の1.5倍（1.5千戸増）、「杉並区」で1.2倍（1.0千戸増）、「墨田区、江東区」で1.2倍（1.6千戸増）となる。既存住宅流通比率では、最も高くなったのは既存住宅流通推計量が増えた「豊島区」で7.7ポイント増、次いで「中野区」が6.3ポイント増となる。反対に、新設住宅着工総数が千戸以上増加した「港区」や「新宿区」の既存住宅流通比率は前年からポイントを減らしており、「港区」で10.5ポイント減となる。

#### H23推計値



#### H22推計値



- ※推計エリアについては、建物売買による所有権移転登記個数のデータについては、入手できる最小単位が法務局出張所単位であるため、法務局出張所単位とする。
- ※東京都が公開する固定資産課税台帳登録データの集計値は、課税対象家屋のみを対象に集計されているため、非住宅ストック棟数には、東京都全体の非課税家屋の棟数データを東京都の区部別（法務局出張所単位）所有権移転登記個数の比率により按分した区部別非課税家屋棟数の推計値を含んでいる。
- ※また、非木造の建物用途区分別棟数データは東京都区部別の集計値を得られるが、木造の用途区分別棟数は区部全体の集計値はあるものの区部別の集計値を得ることができない。そのため、23区全体の附属家、土蔵の棟数データを木造（非住宅）計の区部別棟数の比率により按分した区部別の附属家、土蔵の棟数を推計し、それらを非住宅ストック棟数から除いている。

## 7. 東京都区部の推計結果(直近5年間の推移)

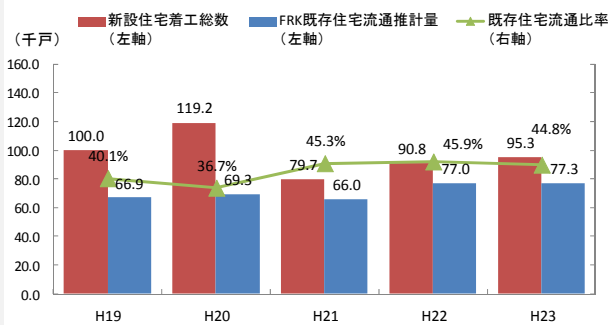
既存住宅流通推計量の推移をみると、区部全体では過去3年間で流通量は増加している。

前年比の既存住宅流通推計量が増えた上位3つのエリア(「豊島区」、「墨田区、江東区」、「杉並区」)では、直近3年間で既存住宅流通推計量が増加しており、「豊島区」では、H22～H23にかけて既存住宅流通推計量が新設住宅着工総数を上回る。また、「墨田区、江東区」では、H22に既存住宅流通推計量が新設住宅着工総数を上回り、以降も増加している。

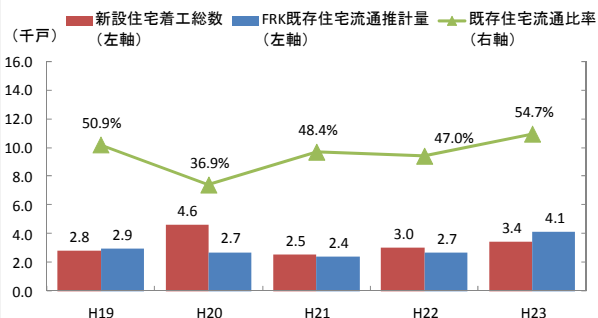
新設住宅着工総数が過去3年間に増加し続けたエリアをみると、「豊島区」、「墨田区、江東区」のように新設住宅着工総数、既存住宅流通推計量ともに増加し、既存住宅流通比率が年々上昇する場合がある。また、既存住宅流通比率が年々下がっても、必ずしも既存住宅流通推計量が減少しているわけではなく、「港区(H21→H22)」や「大田区」のように新設住宅着工総数とともに既存住宅流通推計量が増えている場合もある。

### 直近5年間の推移

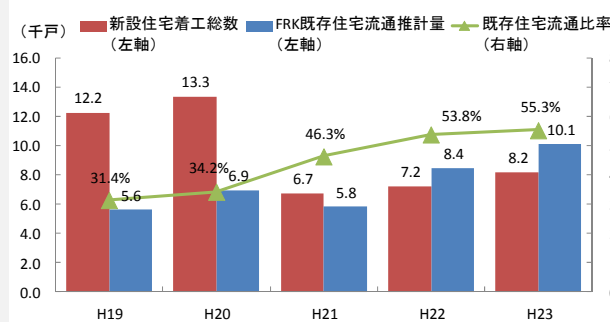
【区計】既存住宅流通量の推移(H19～H23推計値)



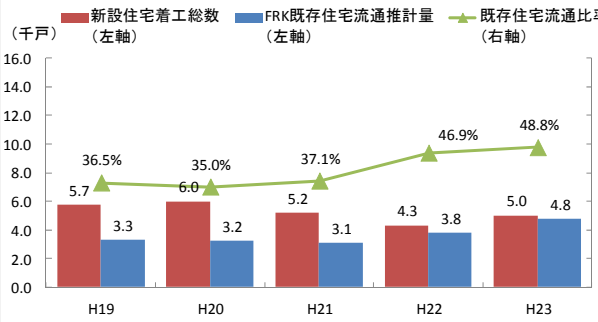
【豊島区】既存住宅流通量の推移(H19～H23推計値)



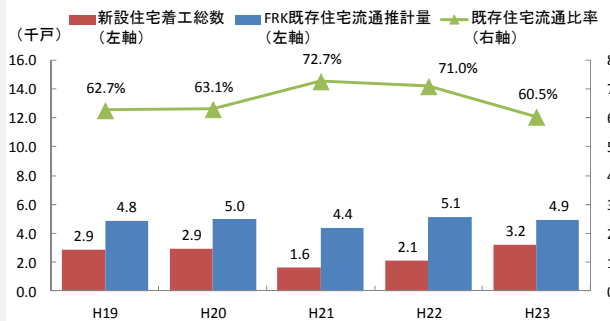
【墨田区、江東区】既存住宅流通量の推移(H19～H23推計値)



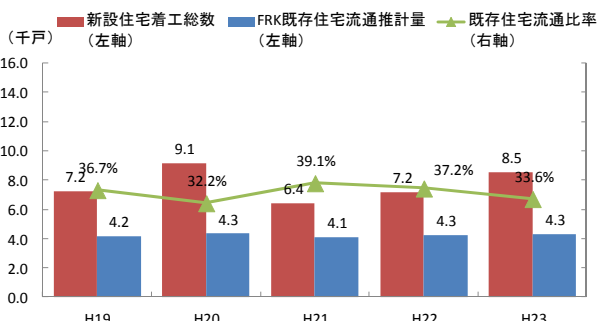
【杉並区】既存住宅流通量の推移(H19～H23推計値)



【港区】既存住宅流通量の推移(H19～H23推計値)



【大田区】既存住宅流通量の推移(H19～H23推計値)







---

## 1. 検討の目的と背景

これまで、一般社団法人不動産流通経営協会では、「既存住宅の流通促進に関する研究会（平成18年度）」の検討を踏まえ、建物売買による所有権移転登記個数を用いた既存住宅流通量及び既存住宅流通比率の推計を行ってきた。

本推計では、個人・法人を問わず、売買により所有権移転が行われた建物個数をもとに既存住宅流通量及び新築着工を含めた住宅市場全体における既存住宅流通量の比率を推計しているものであるが、上記登記個数の中には、住宅以外の用途も含まれる。よって、建物売買の所有権移転個数から住宅部分のみの推計値を求める際には、各年の住宅ストック戸数と非住宅ストック棟数の推計を行い、それぞれからの流通率が同一とみなして、所有権移転個数を按分することにより求めている。

住宅ストック戸数については、5年ごとに実施される住宅・土地統計調査（総務省）のストックデータ及び建築着工統計（国交省）のフローデータを用い、非住宅ストック棟数については、社会資本整備審議会資料<sup>※</sup>による一時点の全国ベースの推計値をもとに推計を行っており、住宅ストック戸数については、住宅・土地統計調査をもとに、地域別の住宅ストック戸数を得られるが、非住宅ストック棟数については、地域ごとの推計が困難な状況にあるため、既存住宅流通量を地域別に推計できない課題を抱えていた。

本検討では、上記の課題点の対応策を検討し、地域別の既存住宅流通量及び比率を推計することを目的としている。

<sup>※</sup>社会資本整備審議会「既存建築物の改善と有効活用のための建築行政のあり方に関する答申」参考資料、平成16年2月。

## 2. 地域別推計の考え方と推計結果

### 2-1 従来の既存住宅流通量推計の方法

ここでは、これまで行ってきたFRK既存住宅流通量及び流通比率の算出方法について、その概要を整理する。

FRK既存住宅流通量とは、「民事・訟務・人権統計年報」（法務省）における建物売買による所有権移転個数をもとに推計した個人・法人により取得され、所有権移転が行なわれた回数を示したものである。

建物売買による所有権移転登記個数は、個人だけではなく、法人による取引回数が含まれる他、売買後に購入者がその住宅に居住しているケースに加え、転勤等の理由により購入後に一時的に賃貸しているケースや、セカンドハウスとして購入したケース、年間に複数回取引されたケースなどが含まれるため、住宅・土地統計調査（総務省）を元に国土交通省が公表している既存住宅流通量とは定義が異なることになる。

尚、ここで言う登記「個数」とは、家屋番号単位の建物数を示している。また、非住宅ストックについては、一般的に棟単位で取引されるため、推計にあたって棟単位で取り扱っている。

上記の通り、年間に売買され所有権移転が行われた建物登記個数を元に推計を行うが、この登記個数には非住宅の取引量が含まれるため、各年の住宅ストック戸数と非住宅ストック棟数を推計し（下記参照）、それぞれからの流通率が同一と見なして、上記の建物売買による所有権移転登記個数に住宅ストック戸数の比率を乗じることにより求めている。

$$\text{既存住宅流通量} = \frac{\text{建物売買による所有権移転登記個数}}{\text{住宅ストック戸数}} \times \frac{\text{住宅ストック戸数}}{\text{非住宅ストック棟数} + \text{住宅ストック戸数}}$$

<住宅比率>  
 住宅ストック戸数  
 (住調を元に推計)  
 非住宅ストック棟数 + 住宅ストック戸数  
 (社整審資料をもとに推計) (住調を元に推計)

【略記】住調：総務省「住宅・土地統計調査」

「各年の建築物ストックに占める住宅比率

= 各年住宅ストック数推計値 / (各年住宅ストック数推計値 + 各年非住宅ストック数推計値)」

住宅ストック数：住宅ストック数は、総務省「住宅・土地統計調査（5年毎）」による各調査年の住宅ストック数に各年純増分を加算していくことにより未調査年の住宅ストック数を推計。尚、各年純増分は、国土交通省「建築着工統計調査（住宅着工統計）」及び「建築物滅失統計調査」をもとに推計している。

非住宅ストック数：各年の非住宅ストック数は、社会資本整備審議会「既存建築物の改善と有効活用のための建築行政のあり方に関する答申（H16.2 参考資料）」による平成13年末の非住宅ストック数をもとに、各年純増分を加算していくことにより推計。尚、各年純増分は、国土交通省「建築着工統計調査（建築物着工統計）」及び「建築物滅失統計調査」をもとに推計している。尚、「建築物滅失統計調査」の2011年3月分について床面積の合計が不明の災害建築物（棟数）は、集計対象外となっており、また引き続き調査不能の地域等がある。

尚、既存住宅流通比率については、国土交通省が公表している算出式に基づき、下記の式により算出している。

$$\text{既存住宅流通比率} = \text{既存住宅流通量} \times \frac{\text{既存住宅流通量}}{\text{既存住宅流通量} + \text{新設住宅着工総数}}$$

※新設住宅着工総数とは、「建築着工統計調査（住宅着工統計）」における工事区分（新設住宅、その他）のうち「新設住宅（住宅の戸が新たに造られる工事）」の着工総数（借家・給与住宅を含む）。以下、同様。

【参考】住調ベースの既存住宅流通量とFRK既存住宅流通推計量の違い

＜住調ベースの既存住宅流通量＞ 17.1万戸（H20）

住宅・土地統計調査は、5年毎に実施され、居住者が現在居住している住宅についての回答である。すなわち、住調ベースの既存住宅流通量は、住替えに伴い持家として取得された既存住宅のうち、5年毎の調査時点でその住宅に購入者（回答者）が居住している戸数（世帯数）となる。

＜FRK既存住宅流通推計量＞ 従来の推計方法：46.9万戸（H20）

一方、FRK既存住宅流通推計量は、建物売買による所有権移転登記個数をベースに既存住宅流通量の推計を行っている。建物売買による所有権移転登記個数は、右図のように、売買後の使用目的を問わず、売買を理由とした所有権移転が行われた家屋の個数を示している。また、住調には含まれない法人による売買も含まれる。



○住調ベースの既存住宅流通量：住替えに伴い既存住宅を購入した者（個人）の持家として居住継続されている戸数（世帯数）

○FRK既存住宅流通推計量：既存住宅の流通総量

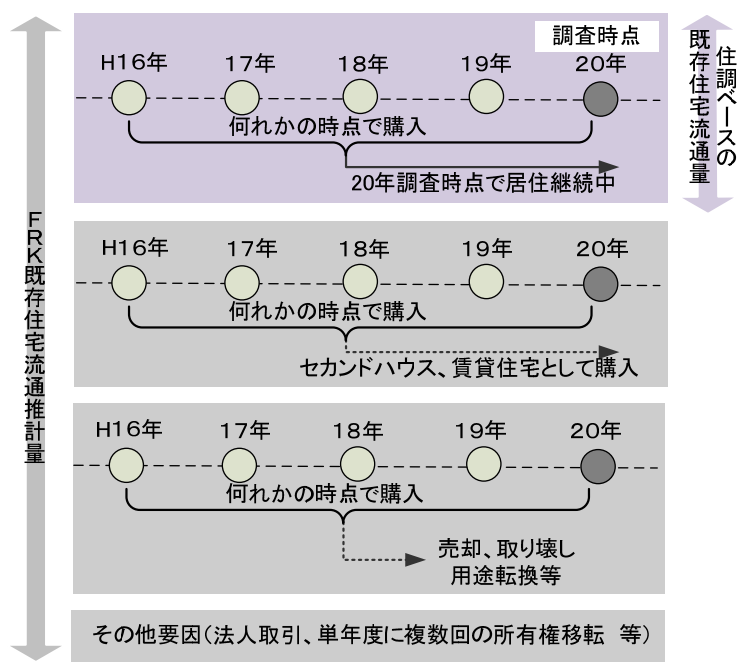


図 2-1 住調ベースの既存住宅流通量とFRK既存住宅流通推計量

## 2-2 地域別推計の考え方について

### (1) 基本的な考え方

既存住宅流通量を地域別に推計するためには、建物売買による所有権移転登記個数及び住宅ストック戸数、非住宅ストック棟数の何れにおいても、地域別データが必要となる。

建物売買による所有権移転登記個数については、登記統計（法務省）により、各年の都道府県別データを入手できる。

住宅ストック戸数については、住宅・土地統計調査（総務省）により、5年毎の都道府県別市町村別の住宅ストック戸数を入手することができ、各年の住宅ストック戸数推計を行うための着工戸数、減失戸数についても、建築着工統計調査（国交省）、建築物減失統計調査（国交省）により把握することができる。

ただし、非住宅ストック棟数については、これまで用いてきた社整審資料※による平成13年末の非住宅ストック棟数（推計値）が全国値であるため、それをもとに地域別非住宅ストック棟数を求めることが困難な状況にある。

※社会資本整備審議会「既存建築物の改善と有効活用のための建築行政のあり方に関する答申」参考資料、平成16年2月。以下、同様。

よって、各年の非住宅ストック棟数について別データを用いるなどして推計を行う必要がある。

そこで、本検討では、非住宅ストック棟数を表現するデータとして、「固定資産の価格等の概要調書（総務省）」にある建物棟数に着目して推計の検討を行っている。

この調査は、固定資産（土地・家屋・償却資産）の価格等に関する統計資料であり、地方税法に基づいて、全国統一様式により作成されている。土地の地目別地積や決定価格・課税標準額、家屋の木造・非木造別床面積や決定価格・課税標準額、償却資産の決定価格・課税標準額などとともに、その対象となる家屋数について木造、非木造別、用途別に把握することができる。

### (2) 非住宅ストック推計における留意点

前述のように、「固定資産の価格等の概要調書（総務省）」を用いることにより、都道府県単位での固定資産税課税の対象となっているすべての建物の「棟数」が木造・非木造別、用途別に各年で把握できる。ただし、本統計を用いる際には、下記の問題点を考慮する必要がある。

#### ①社会資本整備審議会資料の用途区分との整合性

これまで非住宅ストック棟数の推計に用いてきた社会資本整備審議会資料による用途区分と、「固定資産の価格等の概要調書」による用途区分が異なり、さらには「固定資産の価格等の概要調書」では、課税対象となるすべての建物が対象となっていることから、社整審資料を元にした非住宅ストック棟数と比較して、非住宅ストック棟数と見なされる量が大幅に多くなる。

表 2-1 固定資産の価格等の概要調書による非住宅ストック棟数と社整審資料を元にした非住宅ストック棟数の用途及び推計値の比較

<ケース1>

非住宅ストック棟数について、市場で流通する可能性が比較的高いと思われる用途を含めたもの。（社整審資料の非住宅用途に近い）

<ケース2>

非住宅ストック棟数について、市場で流通する可能性があると思われる用途を含めたもの。

(単位:棟)

現行のFRK既存住宅流通量(社整審資料)	<ケース1(固定資産の価格等の概要調書)>				ケース2(固定資産の価格等の概要調書)				<参考>固定資産の価格等の概要調書 総数							
H23推計値	H23推計ケース1の非住宅ストック計				H23推計ケース2の非住宅ストック計				H23固定資産の価格等の概要調書総数							
H13推計値	H13推計ケース1の非住宅ストック計				H13推計ケース2の非住宅ストック計				H13固定資産の価格等の概要調書総数							
	<木造>		<非木造>		<木造>		<非木造>		<木造>		<非木造>					
事務所	999,028	事務所・銀行・店舗	674,126	事務所・店舗・百貨店・銀行	1,417,789	2,091,915	事務所・銀行・店舗	674,126	事務所・店舗・百貨店・銀行	1,417,789	2,091,915	事務所・店舗・百貨店・銀行	1,417,789	2,091,915		
店舗	785,254															
ホテル・旅館	172,318	旅館・料亭・ホテル	104,136	旅館・料亭・ホテル	104,136	267,117	旅館・料亭・ホテル	104,136	旅館・料亭・ホテル	104,136	267,117	旅館・料亭・ホテル	104,136	267,117		
病院	95,901	病院・ホテル	135,806	病院・ホテル	135,806	267,117	病院・ホテル	135,806	病院・ホテル	135,806	267,117	病院・ホテル	135,806	267,117		
その他	972,966	劇場・病院	27,175	劇場・病院	27,175		劇場・病院	27,175	劇場・病院	27,175		劇場・病院	27,175			
							工場・倉庫	1,190,114	工場・倉庫・市場	3,172,589	4,362,703	工場・倉庫	1,190,114	工場・倉庫・市場	3,172,589	4,362,703
							公衆浴場	7,906			7,906	公衆浴場	7,906			
											7,906	土蔵	674,241	その他	3,315,512	14,002,477
												附属家	10,004,818			
学校	332,866	非課税家屋				1,084,281	非課税家屋				1,084,281	非課税家屋				1,084,281

## ②データ入手の継続性

「固定資産の価格等の概要調書」は、年度毎に総務省ホームページで公表されるため、継続性を持ってデータの入手が可能であるが、非課税家屋については都道府県単位での集計値が公表されていないため、別途総務省への情報公開請求により資料を入手する必要がある。

推計にあたっては、大きな障害にはならないが、継続性を確保するにあたっては留意すべき点である。

## 2-3 推計に用いる非住宅ストック棟数の考え方

ここでは、4章以降で行う地域別既存住宅流通量の推計にあたって必要となる非住宅ストック棟数に含める用途について、その考え方を整理する。

### (1) 附属家の考え方

附属家については、非住宅ストック棟数としてカウントすると、特に東北地区や中国・四国地区で住宅ストックを含めた総ストック数に占める割合が高いため、住宅ストック戸数と非住宅ストック棟数の比により、建物売買による所有権移転登記個数を按分した際に、附属家の存在が推計値に大きな影響を与えることになる。

既存住宅流通量の推計を行う際には、非住宅の流通量も含まれる登記データに対し、住宅ストック戸数及び非住宅ストック棟数から同じ割合で流通していると仮定した上で、住宅ストック戸数と非住宅ストック棟数の比により按分を行っているため、附属家が流通市場において、売買の対象となり得、その頻度が無視できない場合には、カウントの対象となるが、流通の対象とならない場合

には、対象から除外する必要がある。

そこで、「固定資産の価格等の概要調書」で区分されている「附属家」がそもそも登記の対象となっており、登記統計における売買による所有権移転としてのカウントの対象となっているのかについて確認を行っており、以下より、今回の推計方法では、「附属家」について非住宅ストック棟数としてカウントしないこととした。

また、木造のカテゴリで集計されている「土蔵」についても、「附属家」と同様と見なし、いずれも非住宅ストック棟数にはカウントしないこととした。

## (2) 工場・倉庫等の考え方

工場・倉庫等（木造の「工場・倉庫」及び非木造の「工場・倉庫・市場」、以下同様。）については、事務所・店舗・百貨店・銀行のカテゴリに含まれる棟数の2倍以上もあり、ボリュームとしても無視できない存在である。

工場・倉庫等については、市場での取引頻度がどの程度のものかを示す根拠はないが、一定の売買取引はあると考えられ、上記したようにそのボリュームも無視できない存在である。また、非住宅ストック棟数に占める比率は非常に小さいが、公衆浴場についても工場・倉庫等と同様のことが考えられる。

よって、従来の推計方法に用いた社整審資料では工場・倉庫等や公衆浴場の分類はないが、今回の推計方法では、工場・倉庫等や公衆浴場を非住宅ストックとして含めて推計を行うこととした。

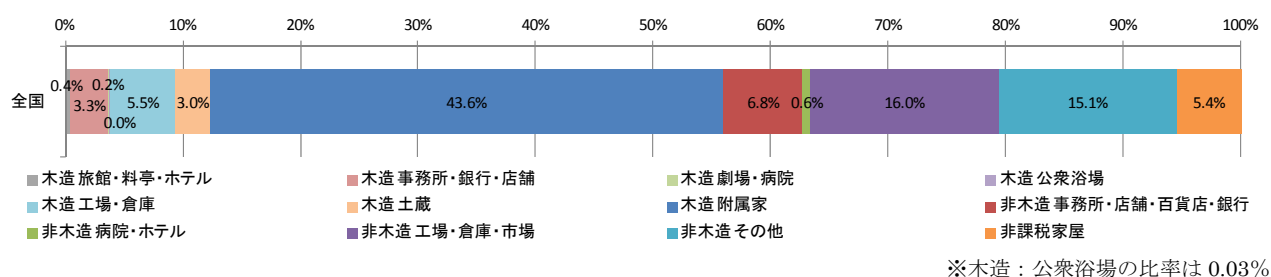


図 2-2 非住宅ストック棟数の建物用途別構成比 (H24.1.1 現在)

## (3) 非課税家屋の考え方

非課税家屋については、その用途及び用途別棟数の内訳を把握することができない。

ただし、例えば、森林法、農業共同組合法、消費生活共同組合法、水産業共同組合法及び中小企業等共同組合法による組合（企業組合を除く）及び連合会が所有し、使用している事務所等についても非課税家屋として計上されていることから、市場での流通性を否定することはできない。

よって、今回の推計方法において非課税家屋については非住宅ストックとしてカウントしている。

## 2-4 既存住宅流通量の推計

### (1) 推計方法

#### 1) 基本的な考え方

既存住宅流通量を求めるにあたっての基本的考え方は、第2章の2-1で示した従来の推計方法と同様に、建物売買による所有権移転登記個数について、住宅ストック戸数、非住宅ストック棟数を用いて建築物ストックに占める住宅比率を求めて、それを乗じることにより求める。ただし、非住宅ストック棟数については、「固定資産の価格等の概要調書」で得られるデータを用いる。

都道府県別などの地域別で推計を行う場合には、それぞれについて地域別データを用いることにより求める。

尚、既存住宅流通比率を求める場合には、P2（従来の推計方法）と同様の式により求めるものとする。

#### 2) 従来の推計方法との違い

これまでは、個人・法人を問わず、売買により所有権移転が行われた所有権移転登記個数を、住宅・土地統計調査（総務省）をベースに推計された住宅ストック戸数と、社整審資料をベースに推計された非住宅ストック棟数により按分することにより、既存住宅流通推計量を求めていた。

ただし、社整審資料での非住宅ストック棟数推計値（H13推計値）は、全国ベースの推計値であるため、地域別推計が困難であった。また、当該推計値は一時点（H13）の推計値であり、継続的に推計されているものではない。よって、今回は地域別の非住宅ストック棟数量が捕捉できる「固定資産の価格等の概要調書」を用いることにより、地域別の既存住宅流通量を推計している。

<b>&lt;従来の推計方法&gt;</b>	
既存住宅流通量	$= \frac{\text{建物売買による所有権移転登記個数}}{\frac{\text{非住宅ストック棟数 (社整審資料)} + \text{住宅ストック戸数 (住調)}}{\text{住宅ストック戸数 (住調)}}} \times \text{住宅ストック戸数 (住調)}$
<b>&lt;今回の推計方法&gt;</b>	
既存住宅流通量	$= \frac{\text{建物売買による所有権移転登記個数}}{\frac{\text{非住宅ストック棟数 (固定資産調書)} + \text{住宅ストック戸数 (住調)}}{\text{住宅ストック戸数 (住調)}}} \times \text{住宅ストック戸数 (住調)}$

【略記】 固定資産調書：総務省「固定資産の価格等の概要調書」  
住調：総務省「住宅・土地統計調査」

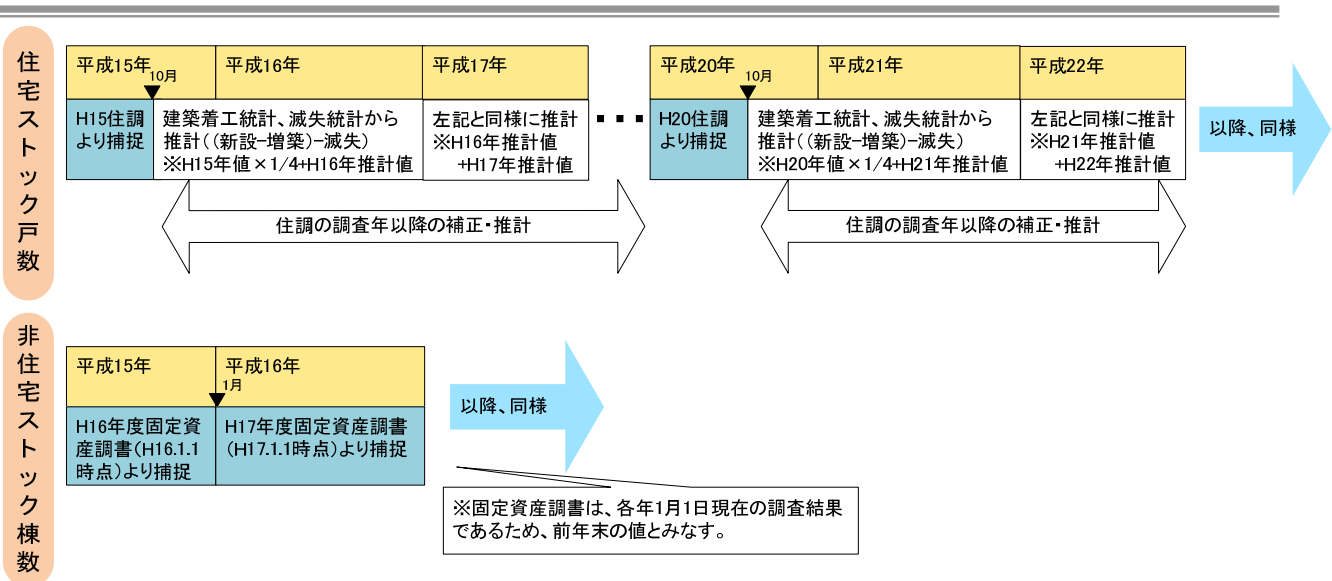


図 2-3 住宅ストック戸数と非住宅ストック棟数（未調査年の補正・推計等）

下表は、従来の推計方法と従来の推計方法の違いについてあらためて整理したものである。

表 2-2 従来の推計方法と今回の推計方法の違い

	従来の推計方法	今回の推計方法
推計の考え方	建物売買による所有権移転登記個数を住宅ストック戸数と非住宅ストック棟数により求めた建築物ストックに占める住宅比率を乗じる点では共通。	
使用データの違い	非住宅ストック棟数： 社会資本整備審議会資料の一時点（H13）推計値を元に、各年の純増分を建築着工統計及び建築物滅失統計を用いて推計して加算。	非住宅ストック棟数： 「固定資産の価格等の概要調査書（総務省）」を用いて、各年度公表される実績値を用いる。
メリット/ デメリット	上記社整審資料は、一時点の推計値であり、推計方法が再現できないため、検証ができない。	各年の実績値を用いることができる。
	上記社整審資料は、全国値ベースの推計であり、推計方法が再現できないため地域別での推計を行うことができない。	都道府県単位で実績値を取ることができる。（ただし、非課税家屋分は別途総務省への資料請求が必要）
		課税対象となる家屋がすべて含まれるため、非住宅ストック棟数をそのまま用いると既存住宅流通量の推計値が過小評価される ⇒対象とする用途を取捨選択する必要



尚、都道府県別既存住宅流通戸数の推計にあたっては、下表のようなデータを用いる。

表 2-3 推計に用いる調査データ一覧

データの内容		資料名	調査年	公表時期 (年計)	地域区分	用途区分、建て方 (推計対象のみ)	最新年 (H26.2時点)	
建物売買による所有権移転登記個数		登記統計（法務省） ※H17年以前は法務省「民事・訟務・人権統計年報」	各月、年計	翌年2月末公表	法務局別、出張所別（非公表）	建物の権利に関する登記 :売買による所有権の移転	平成24年計	
住宅ストック戸数	住宅ストック戸数	住宅・土地統計調査（総務省）	5年毎	確報:翌々年3月 速報:翌年8月	都道府県別、市区町村別	①居住世帯のある住宅 ②居住世帯のない住宅	平成20年10月1日現在	
	純増戸数の推計	着工戸数	建築着工統計調査（国土交通省）	各月、年計	翌年1月末公表	都道府県別、市区町村別	用途:居住専用住宅、居住専用準住宅 建て方:戸建、長屋、共同	平成25年計
		滅失戸数（除却）	建築物滅失統計調査（国土交通省）	各月、年計	翌年4月末公表※	都道府県別、市区町村別は非公表	用途:居住用 構造:木造、非木造	平成24年計
		滅失戸数（災害）	建築物滅失統計調査（国土交通省）	各月	翌年4月末公表※	都道府県別、市区町村別は非公表	用途:居住用 構造:木造、非木造 災害種別:総計（火災、風水災、震災その他）	平成24年計
非住宅ストック棟数	固定資産の価格等の概要調書（総務省）	各年	翌年7月公表	【課税家屋】 都道府県別  【非課税家屋】 市区町村別は非公表	【課税家屋】 ①木造 事務所・銀行・店舗、工場・倉庫、旅館・料亭・ホテル、劇場・病院、公衆浴場、工場・倉庫、土蔵、附属家 ②非木造 事務所・店舗・百貨店・銀行、病院・ホテル、工場・倉庫・市場、その他  【非課税家屋】	平成24年1月1日現在 (平成23年末のストック)		

※建築動態統計調査（建築着工統計調査、建築物滅失統計調査を含む）の「建築動態統計調査規則」に記された公表期限。

### 3) 推計ケースの設定及び推計年次

#### i) 推計ケースの設定

全国ベースの推計については、従来の推計方法及び今回の推計方法による推計を行う。

今回の推計方法については、非住宅ストック棟数としてカウントする用途の取捨選択により、下表の用途を推計に用いる非住宅ストック棟数とした。前述したように、工場・倉庫等（木造の「工場・倉庫」及び非木造の「工場・倉庫・市場」、以下同様。）や公衆浴場については、市場での取引頻度がどの程度のものかを示す根拠はなく、一定の売買取引はあると考えられる。また、特に工場・倉庫等はそのボリュームも無視できない存在であるため、それらを含めた棟数を非住宅ストック棟数として推計を行うこととした。

(単位:棟)

従来の推計方法 (社整審資料)		今回の推計方法(固定資産の価格等の概要調査)					
非住宅計	H23推計値	3,610,173	H23値(固定資産の価格等の概要調査)			7,801,429	
	H13推計値	3,358,333	H13値(固定資産の価格等の概要調査)			7,813,922	
		<木造>		<非木造>		木造・非木造計	
用途別の内訳	事務所	999,028	事務所・銀行・店舗	674,126	事務所・店舗・百貨店・銀行	1,417,789	2,091,915
	店舗	785,254					
	ホテル・旅館	172,318	旅館・料亭・ホテル	104,136			
	病院	95,901	劇場・病院	27,175	病院・ホテル	135,806	267,117
	その他	972,966					
			工場・倉庫	1,190,114	工場・倉庫・市場	3,172,589	4,362,703
			公衆浴場	7,906			7,906
学校	332,866	非課税家屋				1,084,281	

#### ii) 推計年次

全国ベース及び都道府県別推計については、都道府県別の非住宅ストック棟数のデータが取得できるH23年値を最新値として推計を行う。

#### 4) 推計に用いる非住宅ストック棟数の概要

##### i) 全国ベース（時系列）

従来の推計方法と今回の推計方法における非住宅ストック棟数の推移（全国ベース）を示したものが下表である。

今回の推計方法では、工場・倉庫等が含まれることから、非住宅ストック棟数が従来の推計方法と比較して多く、H23年の住宅比率は88.5%となっている。

### 建築物ストックに占める住宅比率(全国値)

【従来のFRK既存住宅流通量推計(社整審資料)】

区分	単位	出典等	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24
			2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
A	住宅ストック量推計値	(千戸) 住宅・土地統計調査等から推計	55,174	56,239	57,383	58,311	57,828	58,502	59,200	59,897	60,654
B	非住宅ストック量推計値	(千棟) 社制審資料等から推計	3,444	3,471	3,508	3,531	3,559	3,579	3,598	3,611	3,633
C	建築物ストックに占める住宅比率	A/(A+B)	94.1%	94.2%	94.2%	94.3%	94.2%	94.2%	94.3%	94.3%	94.3%

【今回の推計方法(固定資産調査)】

区分	単位	出典等	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24
			2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
A	住宅ストック量推計値	(千戸) 住宅・土地統計調査等から推計	55,174	56,239	57,383	58,311	57,828	58,502	59,200	59,897	60,654
B	非住宅ストック量	(千棟) 固定資産の価格等の概要調査	7,833	7,842	7,845	7,793	7,809	7,800	7,937	7,801	7,801
C	建築物ストックに占める住宅比率	A/(A+B)	87.6%	87.8%	88.0%	88.2%	88.1%	88.2%	88.2%	88.5%	88.6%

注) 「今回の推計方法」のH24の住宅比率は、非住宅ストック量をH23値と同じ値で計算した速報値。

今回の推計方法の非住宅ストック：木造) 旅館・料亭・ホテル、事務所・銀行・店舗、劇場・病院、工場・倉庫、公衆浴場  
非木造) 事務所・店舗・百貨店・銀行、病院・ホテル、工場・倉庫・市場 非課税家屋

##### ii) 都道府県ベース（今回の推計方法）

都道府県別に住宅ストック戸数、非住宅ストック棟数の量及び建築物ストックに占める住宅比率（H23推計値）を示したものが下図である。

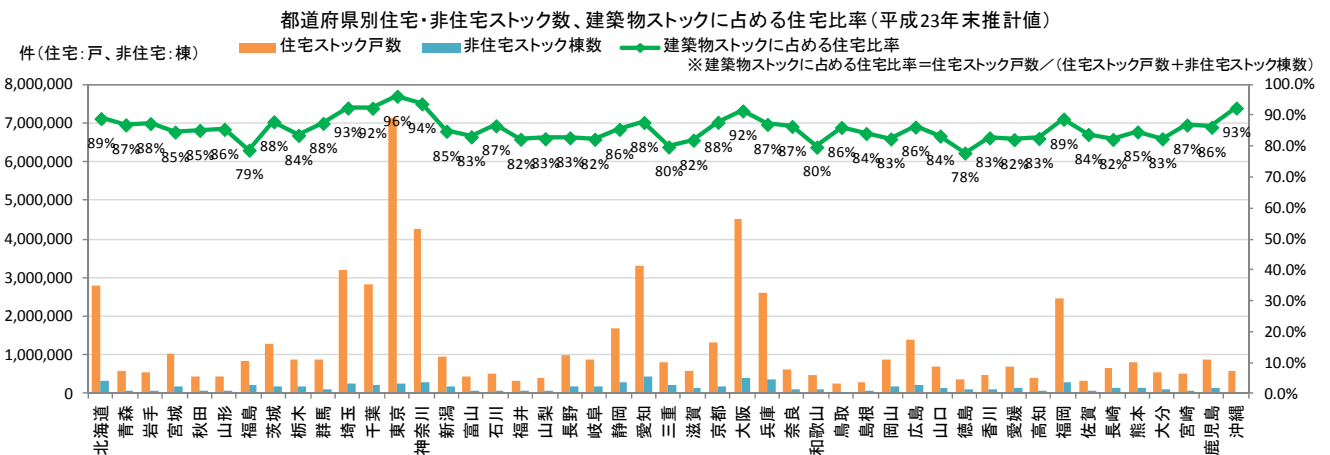


図 2-4 都道府県別住宅・非住宅ストック数、建築物に占める住宅比率（H23）-今回の推計方法-

※平成23年住宅ストック戸数については推計値

今回の推計方法の非住宅ストック：木造) 旅館・料亭・ホテル、事務所・銀行・店舗、劇場・病院、工場・倉庫、公衆浴場  
非木造) 事務所・店舗・百貨店・銀行、病院・ホテル、工場・倉庫・市場 非課税家屋

②都道府県別、用途別非住宅ストック棟数及び用途別構成比（H23）

下図は、都道府県別に非住宅ストック棟数について、その量を用途別に示したものである。

今回の推計方法では、非住宅ストック棟数に工場・倉庫・市場が含まれるため、愛知県が最も多くなっている。

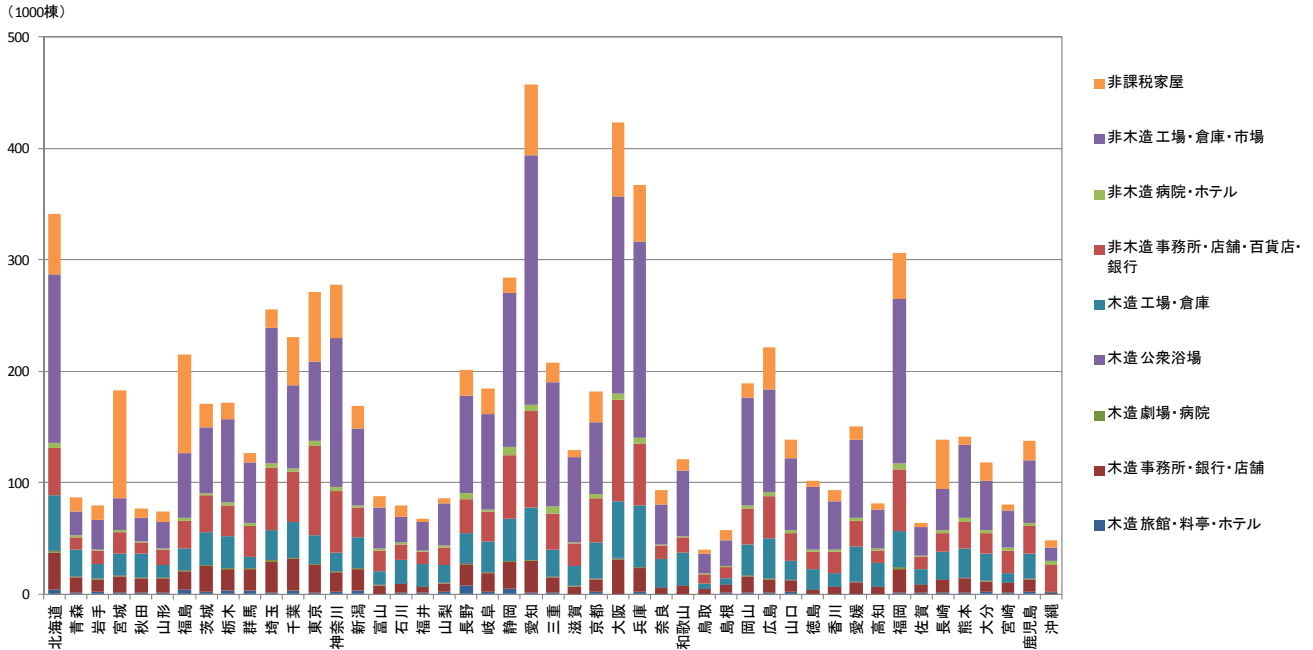


図 2-5 都道府県別、用途別非住宅ストック棟数（H23）-今回の推計方法-

下図は、上図で示した都道府県別に非住宅ストック棟数の量について、その用途別構成比を示したものである。

工場・倉庫・市場の棟数としては、愛知県が最も多く見られていたが、非住宅ストック棟数の用途別構成比では、三重県や滋賀県、関東地区では神奈川県が多く見られる。

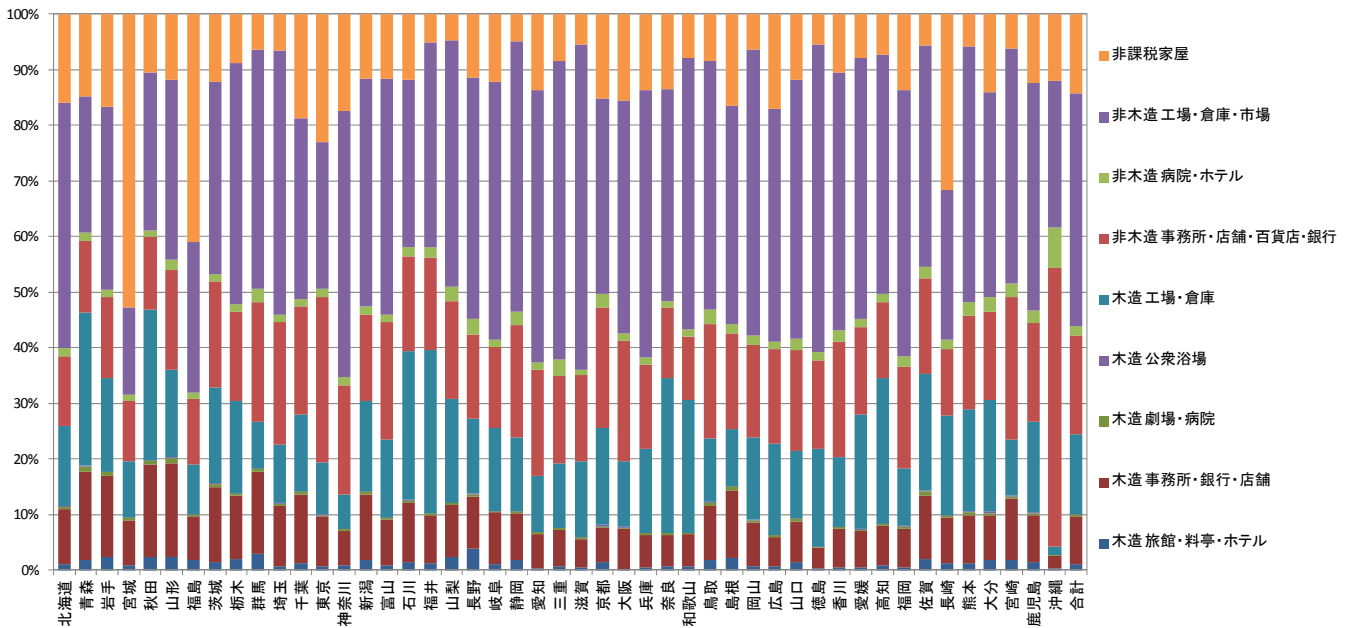


図 2-6 都道府県別非住宅ストック棟数の用途別構成比（H23）-今回の推計方法-

## (2) 既存住宅流通量推計結果

### 1) 全国における既存住宅流通量の推計

下表は、全国ベースで行った既存住宅流通量の推計結果を示したものであり、従来の推計方法で行ってきた結果では平成23年推計値が484千戸と推計されている。

今回の推計方法では、非住宅ストック棟数に工場等を含み、従来の推計方法より建築物ストックに占める住宅比率が高くなっているため、平成23年推計値は454千戸となる。

表 2-4 各推計ケースによる既存住宅流通推計量、既存住宅流通比率の推計結果（全国値）

#### FRK既存住宅流通推計量(全国値)

【従来のFRK既存住宅流通推計(社審資料)】

区分	単位	出典等	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24
			2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
A	新設住宅着工総数 (借家・給与住宅含む) (千戸)	建築着工統計	1,189	1,236	1,290	1,061	1,093	788	813	834	883
B	FRK既存住宅流通推計量 (所有権移転個数(個人・法人取得)) (千戸)	所有権移転登記個数等から推計	461	497	520	500	469	460	502	484	503
C	<b>既存住宅流通比率</b>	<b>B/(A+B)</b>	<b>27.9%</b>	<b>28.7%</b>	<b>28.7%</b>	<b>32.1%</b>	<b>30.0%</b>	<b>36.8%</b>	<b>38.2%</b>	<b>36.7%</b>	<b>36.3%</b>

【今回の推計方法(固定資産調査)】

区分	単位	出典等	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24
			2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
A	新設住宅着工総数 (借家・給与住宅含む) (千戸)	建築着工統計	1,189	1,236	1,290	1,061	1,093	788	813	834	883
B	FRK既存住宅流通推計量 (所有権移転個数(個人・法人取得)) (千戸)	所有権移転登記個数等から推計	429	464	486	468	439	430	470	454	<u>473</u>
C	<b>既存住宅流通比率</b>	<b>B/(A+B)</b>	<b>26.5%</b>	<b>27.3%</b>	<b>27.4%</b>	<b>30.6%</b>	<b>28.6%</b>	<b>35.3%</b>	<b>36.6%</b>	<b>35.3%</b>	<b>34.9%</b>

※今回の推計方法による H24 年推計値は速報値であり、建築物ストックに占める住宅比率に前年の推計値を用いている。

今回の推計方法の非住宅ストック：木造) 旅館・料亭・ホテル、事務所・銀行・店舗、劇場・病院、工場・倉庫、公衆浴場  
非木造) 事務所・店舗・百貨店・銀行、病院・ホテル、工場・倉庫・市場 非課税家屋

### 2) 都道府県別既存住宅流通量の推計

都道府県別既存住宅流通量 (H23) の推計を行った結果が下図である。

都道府県別既存住宅流通量(H23推計値)

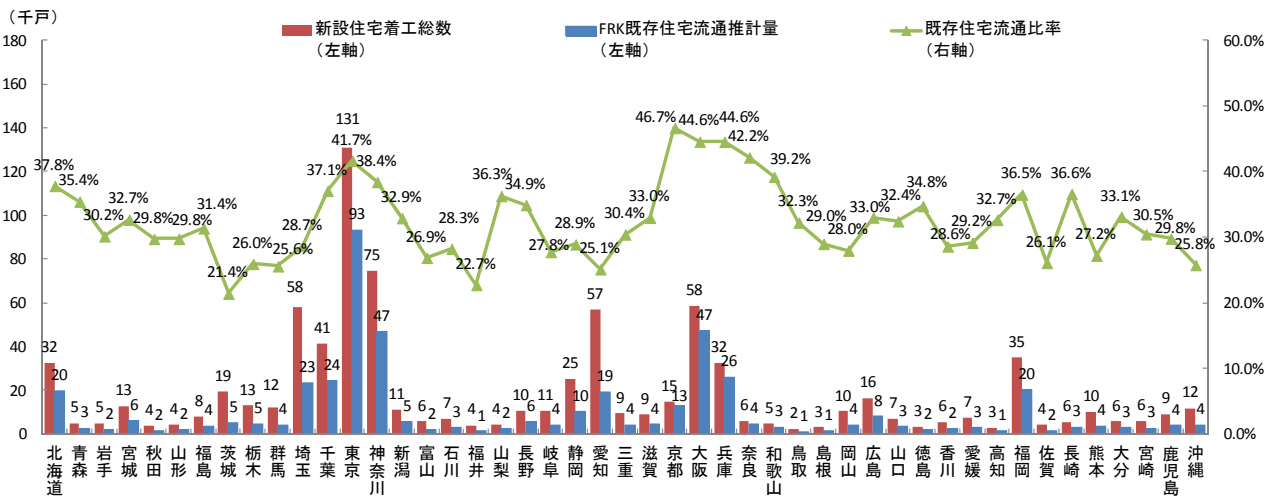


図 2-7 都道府県別既存住宅流通推計量、既存住宅流通比率 (H23 推計値) - 今回の推計方法 -

### 3) 東京都区部における既存住宅流通量の推計

#### i) 東京都区部における住宅ストック・非住宅ストックの概要

以下は、東京都区部別に、住宅ストック戸数、非住宅ストック棟数、及び建築物ストックに占める住宅比率を見たものである※。

今回の推計方法では、非住宅ストックに工場・倉庫・市場が含まれるため、その分布が多い、「墨田区・江東区」、「大田区」、「足立区・葛飾区」などでは、建築物ストックに占める住宅比率が若干落ちるものの、特段大きな差は見られない。

※木造棟数及び非課税家屋棟数の推計値については、次のように算出している。

非課税家屋（推計値）：東京都が公開する固定資産課税台帳登録データの集計値は、課税対象家屋のみを対象に集計されているため、非住宅ストック棟数には、東京都全体の非課税家屋の棟数データを東京都の区部別（法務局出張所単位）所有権移転登記個数の比率により按分した区部別非課税家屋棟数の推計値を含んでいる。

木造（推計値）：非木造の建物用途区分別棟数データは東京都区部別の集計値を得られるが、木造の用途区分別棟数は区部全体の集計値はあるものの区部別の集計値を得ることができない。そのため、23区全体の附属家、土蔵の棟数データを木造（非住宅）計の区部別棟数の比率により按分した区部別の附属家、土蔵の棟数を推計し、それらを非住宅ストック棟数から除いている。

※推計エリアについては、建物売買による所有権移転登記個数のデータについては、入手できる最小単位が法務局出張所単位であるため、法務局出張所単位とする。

#### ① 東京都区別住宅・非住宅ストック数、建築物ストックに占める住宅比率（H23）

推計可能な最新年となる H23 年の推計結果について示したものが下図である。

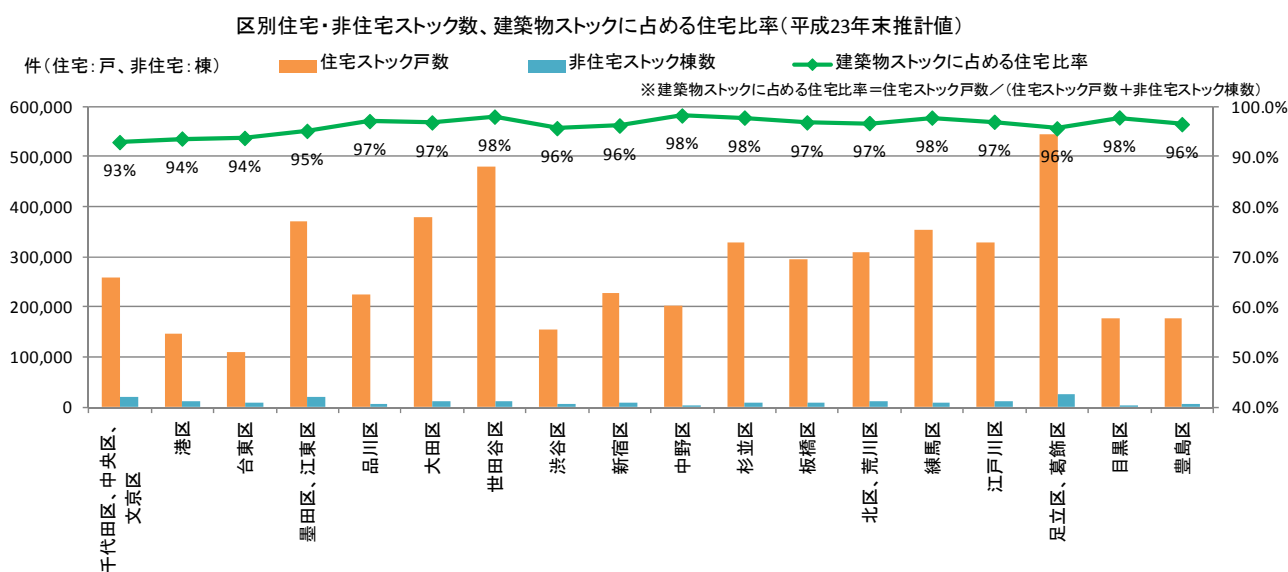


図 2-8 区別住宅・非住宅ストック数、建築物に占める住宅比率（H23 推計値）-今回の推計方法-

②東京都区別、用途別非住宅ストック棟数及び用途別構成比（H23）

以下の図は、東京都区別に、非住宅ストック棟数の量を用途別に見たものである。都心三区では、非木造の事務所・店舗・百貨店・銀行が多く見られ、足立区、葛飾区、江戸川区の城東エリアでは木造非住宅が多く見られる。

一方、足立区、大田区では非木造の工場・倉庫・市場が多く見られる。

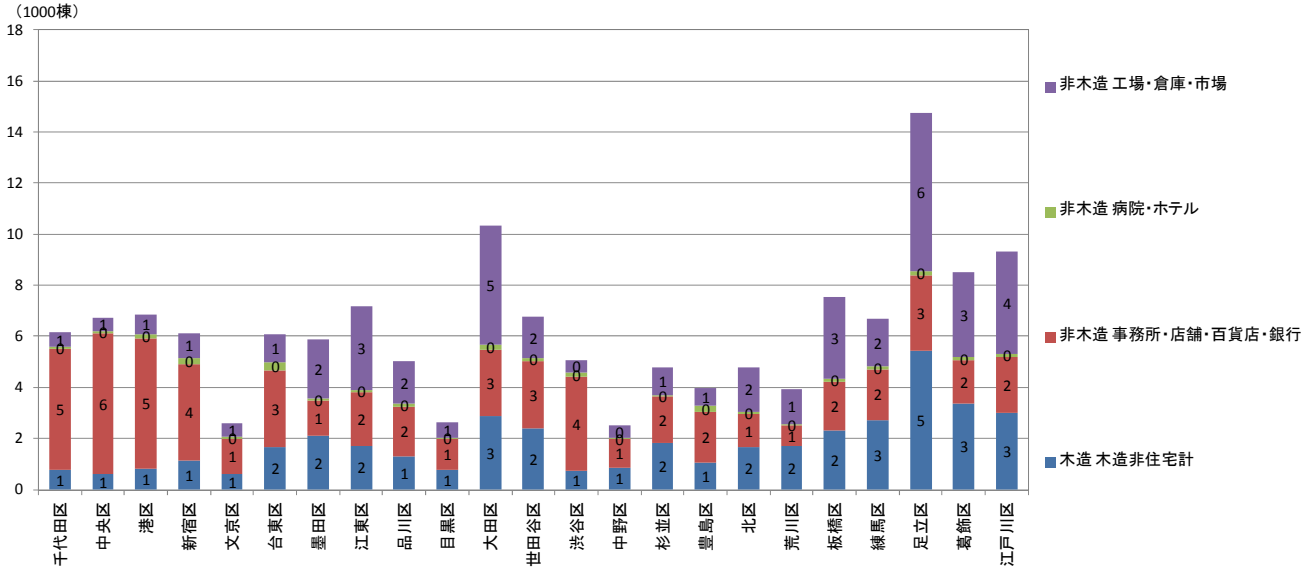


図 2-9 区別、用途別非住宅ストック棟数（H23）-今回の推計方法-

下図は、前頁で示したグラフを構成比で表示したものである。

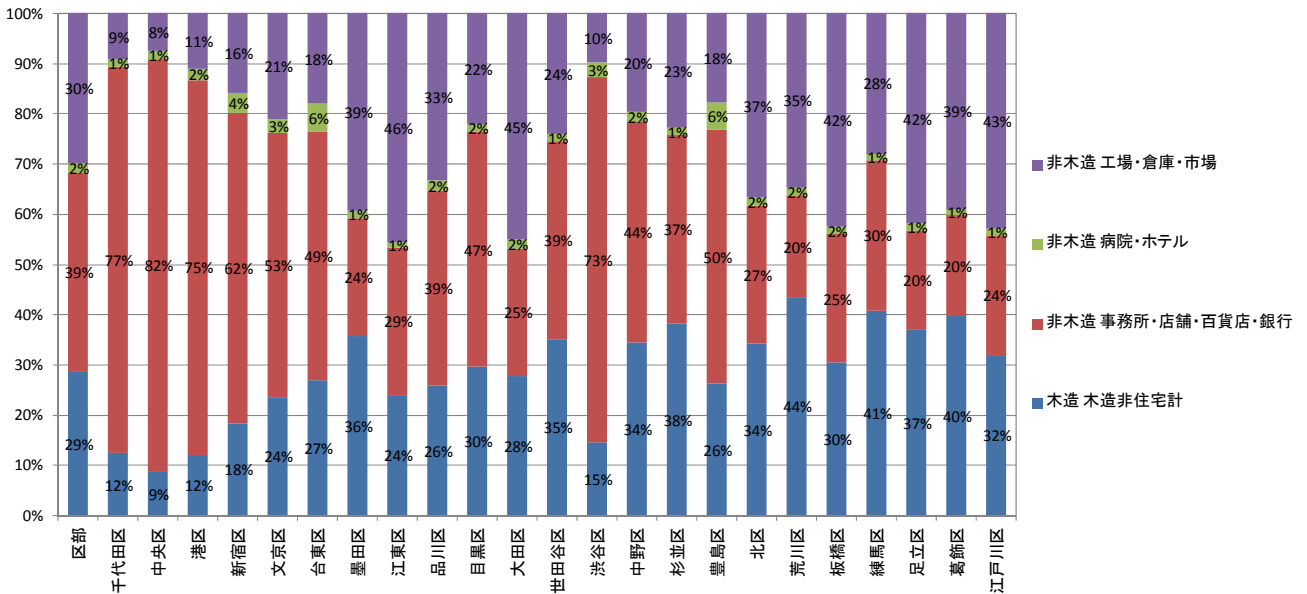


図 2-10 区別非住宅ストック棟数の用途別構成比（H23）-今回の推計方法-

---

ii) 東京都区部における既存住宅流通量

以下の図は、既存住宅流通量の推計値を示したものである。

H23 既存住宅流通推計量が最も多いのは、単独の区部で見ると、「世田谷区」の 5.8 千戸、次いで「港区」4.9 千戸となる。

既存住宅流通比率では、新設住宅着工総数が少ない「港区」が最も高く 60.5%、次いで「墨田区・江東区」が 55.3%となる。(図 2-11)

また、H23 推計値(図 2-11)と H22 推計値(図 2-12)を比べると、前年から既存住宅流通推計量が増えた上位 3つのエリアは、「豊島区」で前年の 1.5 倍(1.5 千戸増)、「杉並区」で 1.2 倍(1.0 千戸増)、「墨田区、江東区」で 1.2 倍(1.6 千戸増)となる。

既存住宅流通比率では、最も高くなったのは既存住宅流通推計量が増えた「豊島区」で 7.7 ポイント増、次いで「中野区」が 6.3 ポイント増となる。反対に、新設住宅着工総数が千戸以上増加した「港区」や「新宿区」の既存住宅流通比率は前年からポイントを減らしており、「港区」で 10.5 ポイント減となる。

既存住宅流通推計量の推移(図 2-13)をみると、区部全体では過去 3 年間で流通量は増加している。

「墨田区、江東区」では、H21 までは新設住宅着工総数が既存住宅流通量を上回っていたが、H22 以降は既存住宅流通量が新設住宅着工総数を上回り、以降増加している。

その他、直近 3 年間で既存住宅流通量の増加が見られるエリアとしては、杉並区、豊島区があげられる。

前年比の既存住宅流通推計量が増えた上位 3つのエリア(「豊島区」、「墨田区、江東区」、「杉並区」)では、直近 3 年間で既存住宅流通推計量が増加しており、「豊島区」では、H22～H23 にかけて既存住宅流通推計量が新設住宅着工総数を上回る。また、「墨田区、江東区」では、H22 に既存住宅流通推計量が新設住宅着工総数を上回り、以降も増加している。

新設住宅着工総数が過去 3 年間に増加し続けたエリアをみると、「豊島区」、「墨田区、江東区」のように新設住宅着工総数、既存住宅流通推計量ともに増加し、既存住宅流通比率が年々上昇する場合がある。また、既存住宅流通比率が年々下がっても、必ずしも既存住宅流通推計量が減少しているわけではなく、「港区(H21→H22)」や「大田区」のように新設住宅着工総数とともに既存住宅流通推計量が増えている場合もある。



①東京都区別既存住宅流通推計量

<H23 推計値>

東京都区部別既存住宅流通量(H23推計値)

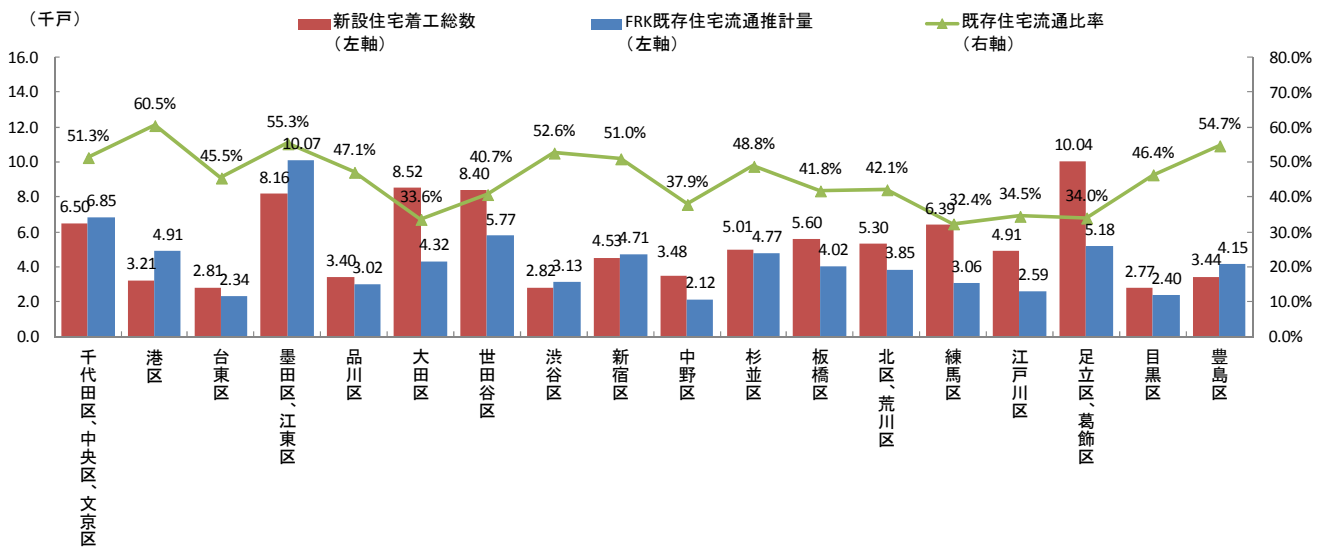


図 2-11 区別既存住宅流通量、既存住宅流通比率 (H23 推計値) -今回の推計方法-

<H22 推計値>

東京都区部別既存住宅流通量(H22推計値)

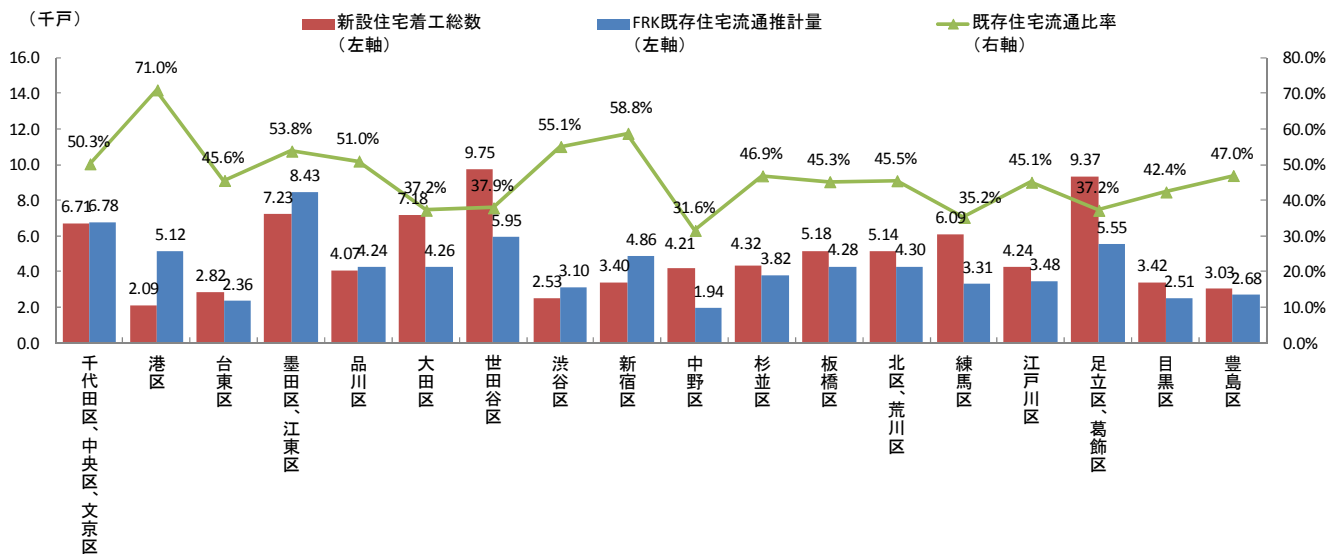


図 2-12 区別既存住宅流通量、既存住宅流通比率 (H22 推計値) -今回の推計方法-

②東京都区別既存住宅流通推計量の推移（H19～23 推計値）

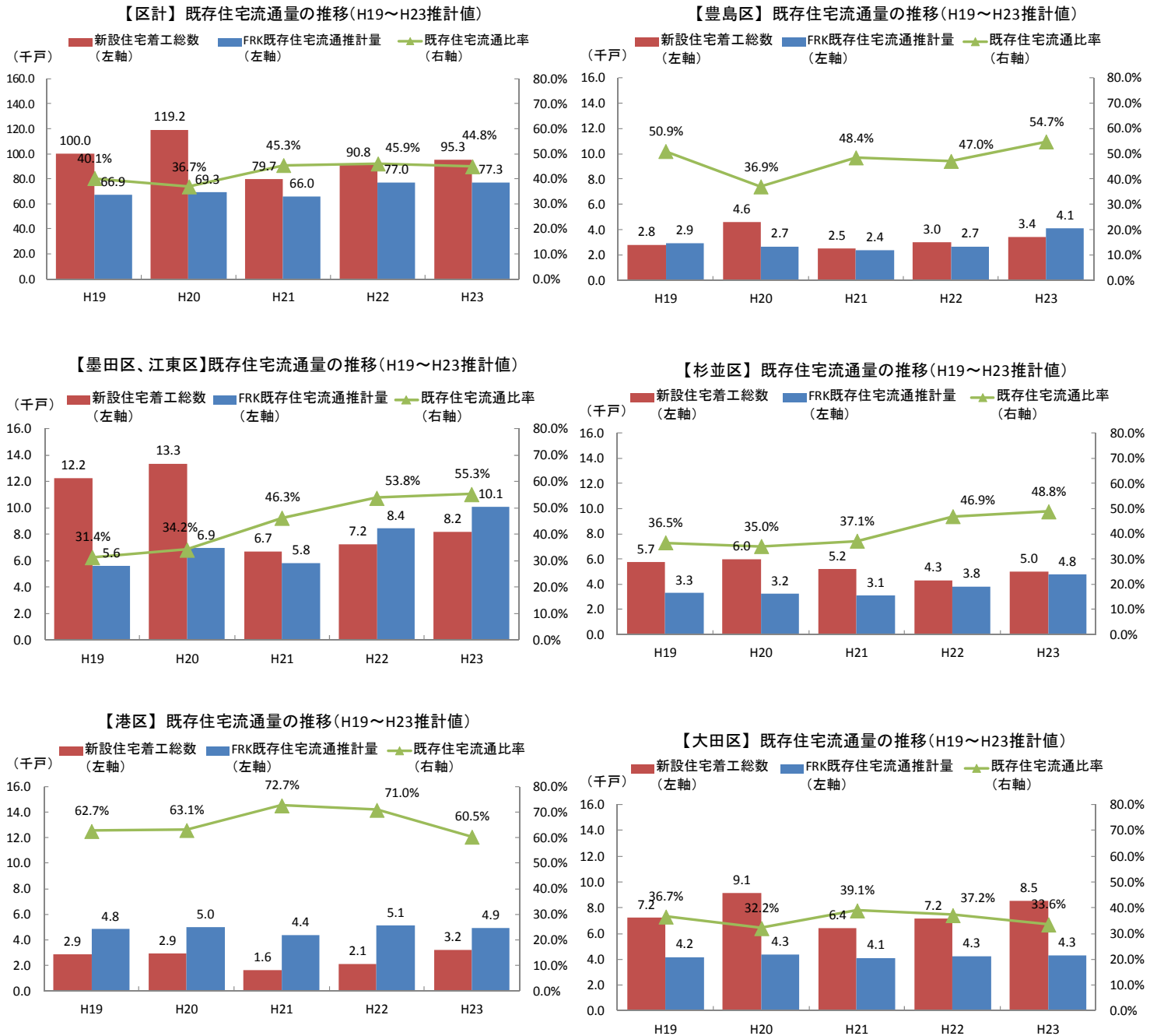


図 2-13 区別既存住宅流通推計量、既存住宅流通比率の推移（H19～23 推計値）