

## VIVA中古！ / FDJ社 (@不動産業戦略) が [中古新時代] を宣言！

FDJ社 (@不動産業戦略) では、本誌今号の2010年 / 夏期FDJ社スペシャル [不動産業 世紀のVIVA! 中古新時代へ] をもって、[中古新時代] の開幕を宣言！しました。

それは、2009年段階で中古住宅 (の流通戸数) が、新築 (自己居住用の建設戸数) と肩を並べ、今後は政府のストック重視政策との“二人三脚”でマーケットが規模拡大の時代に入るからだ。

ここでは、今号特集の要旨をまとめる形で、今後の仲介業のスタート地点を整理してみることにします。

### 〔1〕 いま、不動産流通市場で何が起ころうとしているのか！

不動産業の流れを敏感に反映するWebの上に、「家を買う！をギャンブルにしない」というキャッチフレーズを掲げて、ニッポンの中古を見直すサイト『オウチーノ』がオープンしたのが、08年4月！

そして、この革新的なサイトの運営企業である (株) ホームアドバイザーでは、この6月にリフォーム・リノベーションの専門サイト「リフォーム O-uccino」を開設したばかりだ。この間、2009年6月には、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行！それから、1年がたつ中で、いま、不動産流通市場で何が起ころうとしているのか！

### 〔2〕 これまでの中古住宅 (vs.新築) 論議を読んでおく

これまでの中古住宅をめぐる論議は、購入面から「新築vs.中古」(どっちが得か) という「比較軸」によるものが古くからあった。それに加わって近年は、既存住宅の流通活性化をどう図るか——という不動産業の立場からみた「市場軸」によるものが活発になってきている。そして、2010年からは、「比較軸」+「市場軸」をミックスした新しい視点からの「社会学」編が活発になろうとしている。

### 〔3〕 検証！流通量予測 / 現在の流通量は年間46万戸

わが国の不動産 (中古住宅) 流通量は、(社) 不動産流通経営協会 (FRK) 調査の2010年版によると、2009年の「居住用新築は45.3万戸 / 中古流通は46万戸」で、2004年の新築に対する既存住宅の流通指数が27.9%だったの対し、2009年には36.8%に上昇！自己居住用だけの新築戸数と比べると中古戸数が同水準になっている。

それが、政府の10年6月の閣議決定による新成長戦略 [ストック重視の住宅政策への転換] では、2020年までに実現すべき成果目標として、中古住宅市場 / 4兆円 → 8兆円、リフォーム市場 / 6兆円 → 12兆円という規模倍増が掲げられている。

### 〔4〕 住宅政策ビジョン / スtock重視への転換が急速！

住宅金融支援機構の [中古住宅] が [リユース住宅] に改められたのが2002年4月！それから、8年がたって、2010年には、政府の新成長戦略 [ストック重視の住宅政策への転換] が閣議決定 (10年6月) されるとともに、国土交通省は中古住宅の売買を促すため、2011年4月から物件評価の目安となる指標を公表することになっている。09年6月の「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の施行までを序曲だったとするなら、2010年からの政策の進展はマーチへの転換なのかもしれない。

### 〔5〕 VIVA中古！ / 家探しユーザーの新しい教科書とは

新築では [ディベロッパーの取り分利益が無駄！] というタブーを破る指摘の声も仲介業者の中から上がり始めている中で、いま [中古注文住宅] というスタイルが全国の各社で誕生しようとしている。さらに進んだ“20世紀神話”を捨てた新しい教科書を描くのは誰なのだろうか。

### 〔6〕 中古新時代の不動産 (仲介) 業戦略とは

2010年に、“世紀のVIVA! 中古新時代” が幕を開けたのだとするなら、今後の不動産 (仲介) 業戦略は、①バリューアップ②リニューアル③リフォーム——という3つのキーワードが事業分野の主軸になってくるだろう。