

国内中古不動産の活性化検討のための研究

2026年2月

公益財団法人日本住宅総合センター

～研究にあたって～

【本研究の目的】

国内不動産市場では、住宅・業務分野ともに中心市街地での再開発が進められてきたが、昨今は適地の減少により開発余地も限定的となりつつある。また急速に進む人口減少や少子高齢化社会を背景に、単に新しい不動産を供給すれば事足りる時代は過ぎつつあり、現在は「持続可能な開発」がより大切になってきている。

諸外国では中古不動産流通が活況を呈している一方、国内市場は依然として新築至上主義の傾向が強い。今後は都心部における開発適地もさらに限られる中で、既存物件（ストック）市場の活性化が不可欠である。本研究は、国内不動産中古市場の活性化を後押しする施策や国内外の優良事例を収集・分析し、国内不動産業界における新たな事業軸を探ることを目的とする。

なお、本研究の遂行にあたっては、株式会社日本能率協会総合研究所より多大なるご協力をいただいた。

～研究にあたって～

【研究の方向性】

1. 国内外の市場の比較：国内と主要な海外の中古不動産（物件）市場の概況を比較しながら明らかにする
2. 国内外の法令・施策の比較：主要な海外の中古不動産（物件）を支える法令を明らかにし事業者活動の例示とともに理解する

【比較対象地域】

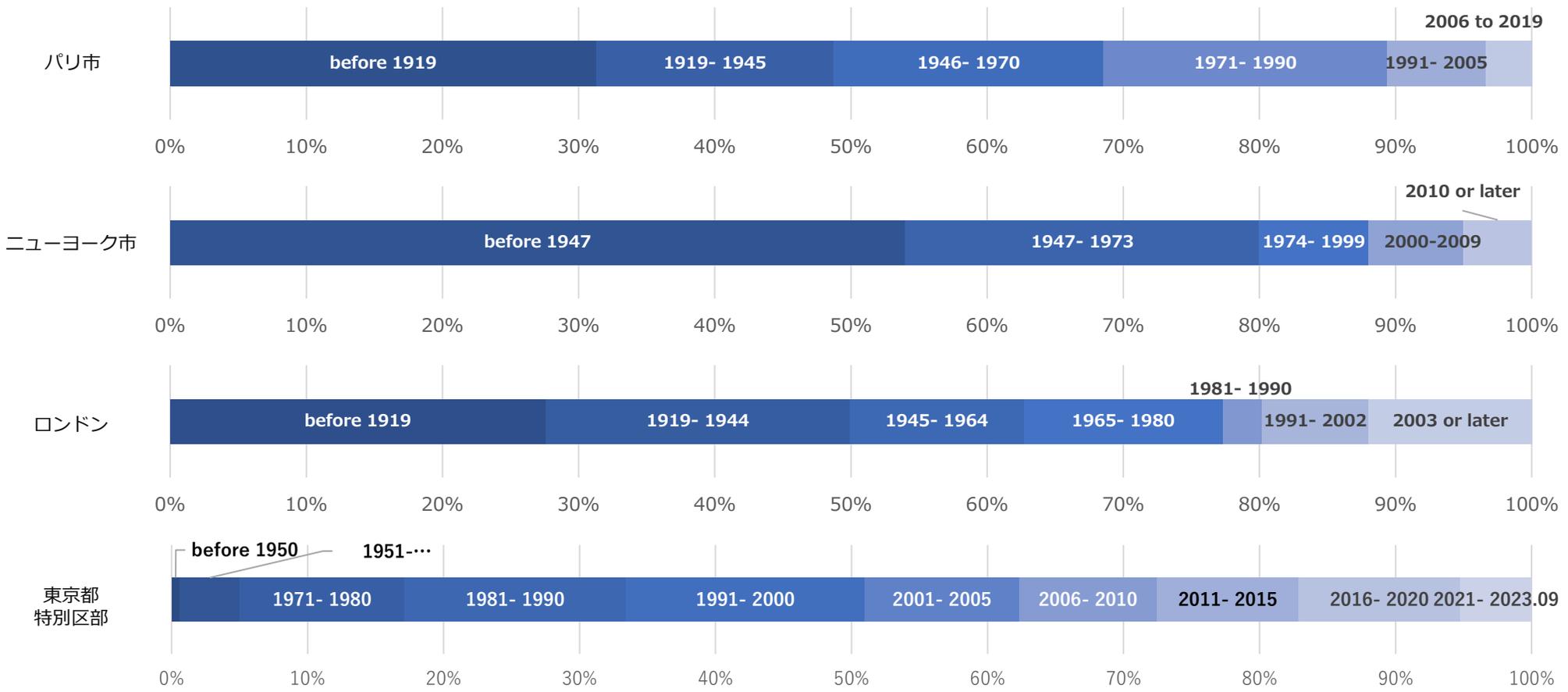
都市選定においては、森記念財団が2008年より継続して発表し、東京と世界の主要都市の総合力を比較可能な「世界の都市総合ランキング (Global Power City Index, GPCI)」を参照し、海外上位3都市を対象とする

- ①ロンドン、②ニューヨーク、③パリ

データからみる各都市比較

3地域比較：築年数

- いずれの都市においても、1945年以前の住居が約半数を占めている。
- ロンドンは1990年以降に建てられた住居が20%程度存在する一方、パリでは約10%の割合である。



※特別区部：建築時期不詳（476,200戸）を除く

Insee: Full set of local data Municipality of Paris (75056) "Principal residences in 2022 by completion period" https://www.insee.fr/en/statistiques/6457611?geo=COM-75056#tableau-LOG_G1
 New York City: 2023 New York City Housing and Vacancy Survey Selected Initial Findings "Table 1. Housing Units by Borough, Year Built, and Building Size, 2021 to 2023" <https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/about/2023%20NYCHVS%20Selected%20Initial%20Findings.pdf>
 Greater London Authority: London's housing stock <https://www.london.gov.uk/sites/default/files/2024-11/London%27s%20Housing%20Stock%20-%20Research%20Unit%20-%20November%202024.pdf>
 総務省統計局:令和5年住宅・土地統計調査 <https://www.e-stat.go.jp/dbview?sid=0004021675>
 Housing Research and Advancement Foundation of Japan

3地域比較：持ち家比率

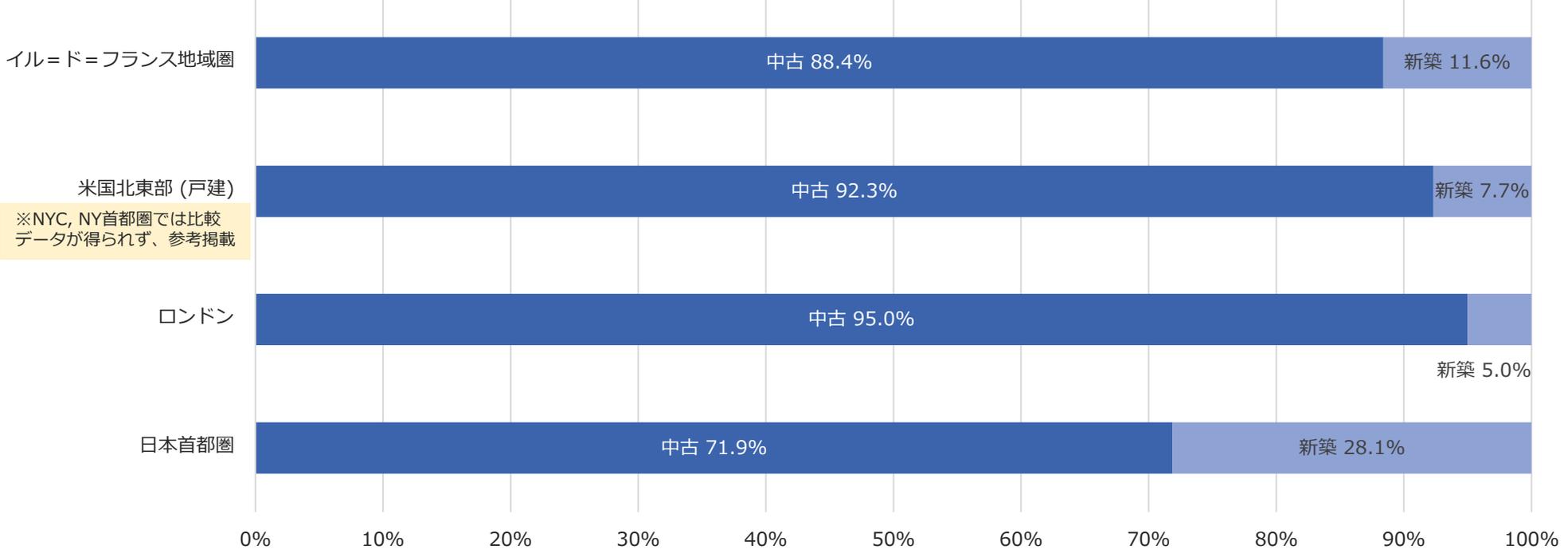
- 3都市の中ではロンドンの持ち家比率が最も高く46.8%である。他2都市については賃貸居住者が相対的に多く、持ち家比率は30%前半である。



Insee: Full set of local data Municipality of Paris (75056) "LOG T7 - Principal residences by housing tenure" <https://www.insee.fr/en/statistiques/6457611?geo=COM-75056>
New York City: 2023 New York City Housing and Vacancy Survey Selected Initial Findings "Table 2. Renter-and Owner-Occupied Units by Condo/Coop Status and Building Size" <https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/about/2023%20NYCHVS%20Selected%20Initial%20Findings.pdf>
Greater London Authority: London's housing stock <https://www.london.gov.uk/sites/default/files/2024-11/London%27s%20Housing%20Stock%20-%20Research%20Unit%20-%20November%202024.pdf>
総務省統計局:令和5年住宅・土地統計調査 <https://www.e-stat.go.jp/dbview?sid=0004021675>

3地域比較：住宅販売戸数

- 住宅販売戸数を比較した場合、いずれの海外都市圏においても中古住宅が約90%を占めている。

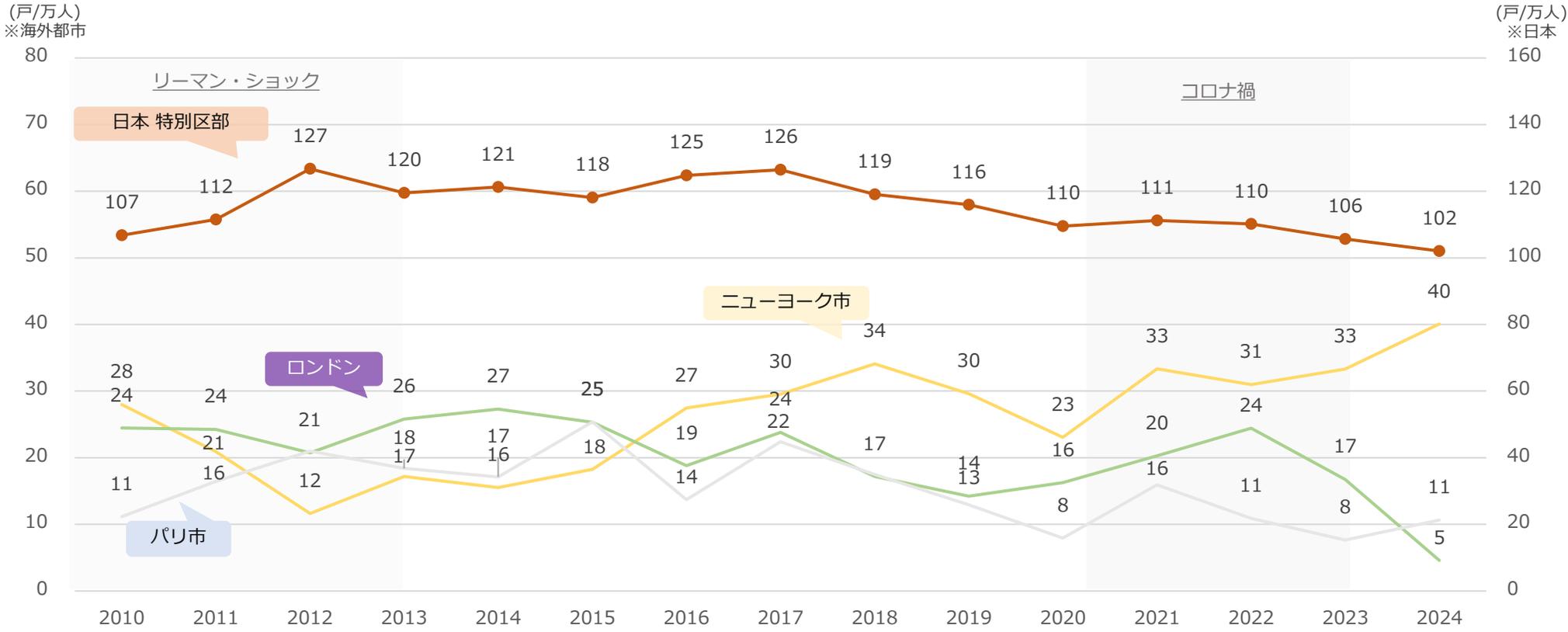


Insee: Après huit ans de hausse quasi continue, le marché immobilier francilien recule depuis 2022 <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8631079>
 Insee: Bilan économique 2024 - Ile-de-France <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8354172?sommaire=8354913>
 National Association of Home Builders : New and Existing Homes Sold by Region <https://www.nahb.org/news-and-economics/housing-economics/state-and-local-data/new-and-existing-homes-sales-by-region>
 HM Land Registry : UK House Price Index <https://landregistry.data.gov.uk/app/ukhpi/?lang=en>
 (公財) 東日本不動産流通機構：首都圏不動産流通市場の動向 <http://www.reins.or.jp/library/>
 不動産経済研究所 首都圏マンション 関連レポート <https://www.fudousankeizai.co.jp/mansion?archiveFlg=1>

地区分類		データ備考		
名称	定義等	中古	新築	使用指標
イル＝ド＝フランス地域圏	Ile-de-France (パリ市、セーヌ＝エ＝マルヌ県、イヴリーヌ県、エソンヌ県、オー＝ド＝セーヌ県、セーヌ＝サン＝ドニ県、ヴァル＝ド＝マルヌ県、ヴァル＝ドワーズ県)	Logements vendus dans le marché de l'ancien. (Appartements、Maisons)	Appartements neufs、Maisons neuves	中古：販売戸数、新築：販売戸数 (手付金を伴う予約) /2022年
米国北東部	Northeast (Maine, New Hampshire, Vermont, Massachusetts, Rhode Island, Connecticut, New York, New Jersey, and Pennsylvania)	Existing Single-Family Home	Single-family Houses	中古：Privately-Owned Houses Sold、新築：Houses Sold /2024年
ロンドン	London (Greater London)	Existing properties	New build	Sales volume /2024年
日本首都圏	首都圏 (東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県)	中古マンション、中古戸建	新築分譲マンション、新築戸建	中古：成約件数合算、新築：成約/契約件数合算 /2024年

3地域比較：住宅着工戸数

- 各都市における1万人当たりの住宅着工戸数(NYCは完成戸数)を比較した場合、ニューヨーク市は近年上昇傾向にあるものの、その他都市は低調な状況が続いている。

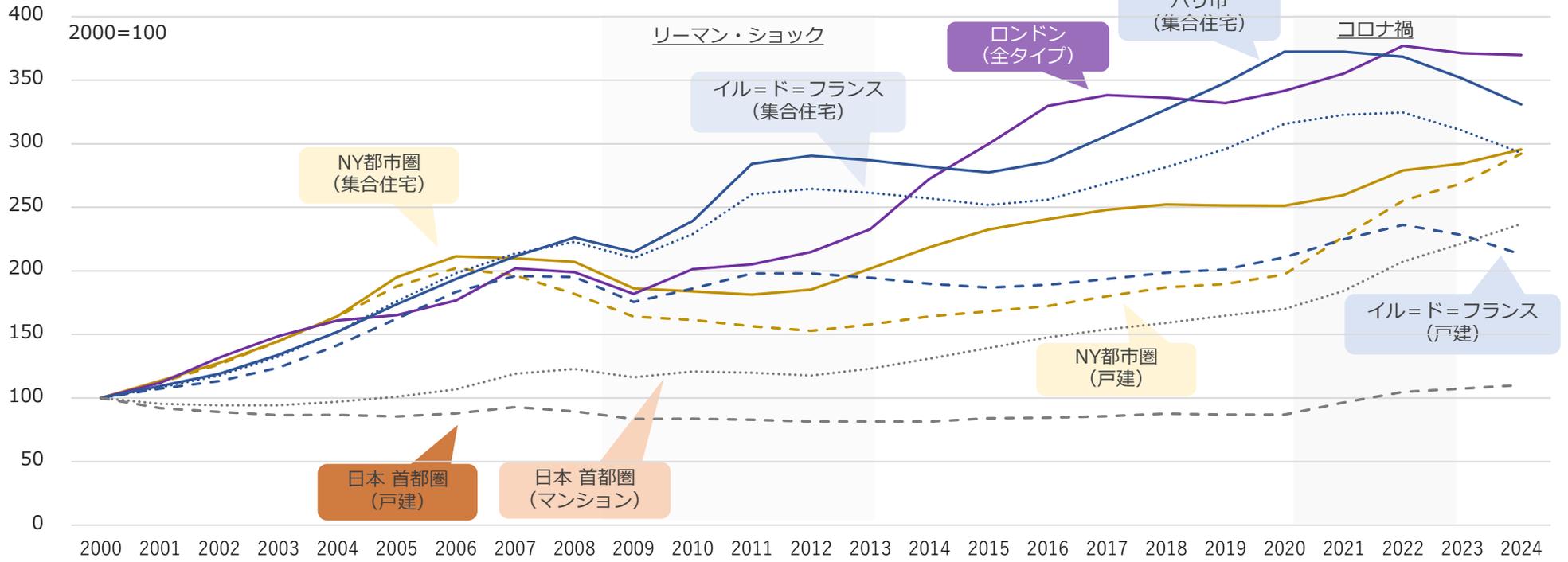


名称	戸数データ
パリ市	Logements commencés (cumul sur 12 mois) のうち、各年12月数値を使用
ニューヨーク市	Completed Units
ロンドン	Dwellings started
日本 特別区部	新設住宅着工戸数

INSEE : Bilan économique 2024 - Ile-de-France <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8354172?sommaire=8354913>
 INSEE : Population estimates - All - Ville de Paris <https://www.insee.fr/en/statistiques/serie/001760155>
 GOV.UK : Live tables on housing supply: indicators of new supply <https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/live-tables-on-house-building>
 Office for National Statistics: Estimates of the population for England and Wales <https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/populationandmigration/populationestimates/datasets/estimatesofthepopulationforenglandandwales>
 NYC Planning : NYC Housing Production Snapshot, 2024 <https://storymaps.arcgis.com/stories/1c9138dc24064b2e8142ff156345a719>
 New York State : Vital Statistics of New York State https://www.health.ny.gov/statistics/vital_statistics/
 NYC Department of City Planning Population Division: New York City's Population Estimates and Trends https://www.nyc.gov/assets/planning/downloads/pdf/our-work/reports/new-york-city-population-estimates-and-trends_may-2025.pdf
 東京都：東京都住宅着工統計 https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/about/chousa/juutaku_toukei
 東京都：住民基本台帳による東京都の世帯と人口：毎年 <https://www.toukei.metro.tokyo.lg.jp/juukiy/jy-index.htm>

3地域比較：中古住宅価格

- 2000年を100とした場合、ロンドンやパリ市では中古住宅価格が大きく上昇しているが、パリ市の価格は近年下降傾向にある。NY都市圏では、特に戸建住宅において、2020年以降の価格上昇率が高まっている。

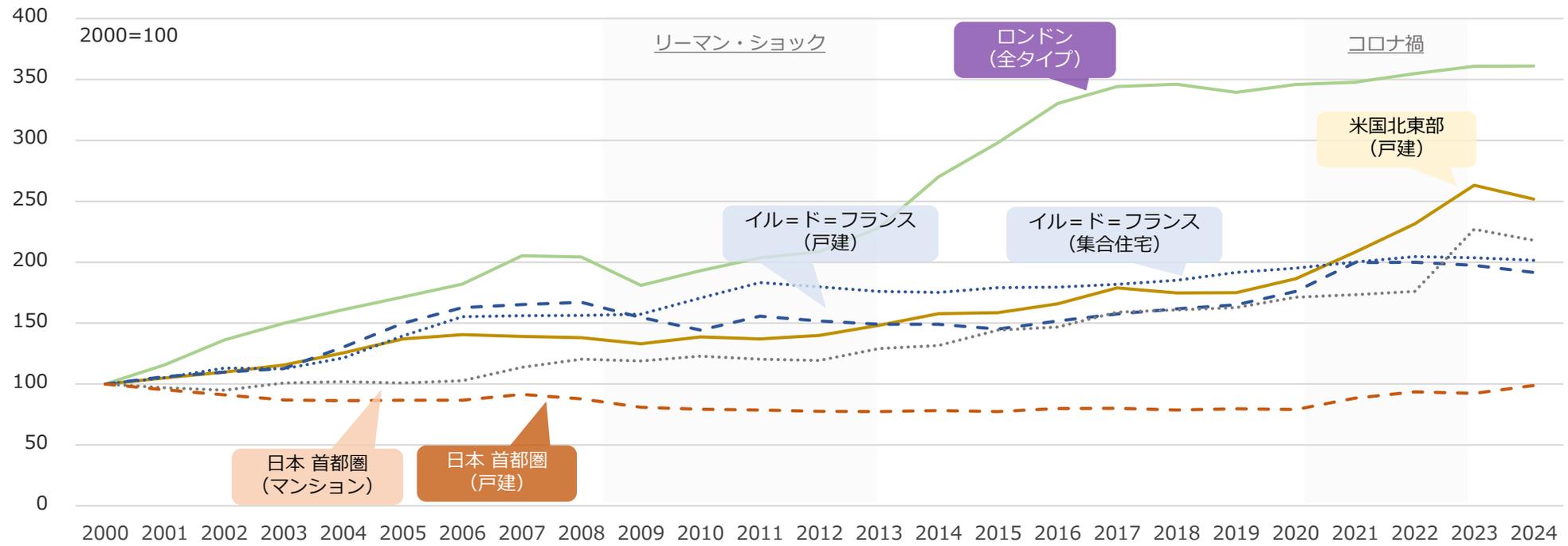


Insee: In Q2 2025, prices of second-hand dwellings fell back by 0.6% <https://www.insee.fr/en/statistiques/8638076>
 FRED: S&P CoreLogic Case-Shiller NY-New York Home Price Index <https://fred.stlouisfed.org/series/NYXRSA>
 FRED: Condo Price Index for New York, New York <https://fred.stlouisfed.org/series/NYXRCSA#>
 HM Land Registry: UK House Price Index <https://landregistry.data.gov.uk/app/ukhpi/?lang=en>
 (公財) 東日本不動産流通機構 首都圏不動産流通市場の動向 <http://www.reins.or.jp/library/>

地区分類		データ備考		
名称	定義等	集合住宅	戸建	使用指標
パリ市	Paris	Flats	-	Price Index
イル=ド=フランス地域圏	Ile-de-France (Paris, Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne, Val-d'Oise.)	Flats	Houses	Price Index
ニューヨーク都市圏	New York City Area (Fairfield CT, New Haven CT, Bergen NJ, Essex NJ, Hudson NJ, Hunterdon NJ, Mercer NJ, Middlesex NJ, Monmouth NJ, Morris NJ, Ocean NJ, Passaic NJ, Somerset NJ, Sussex NJ, Union NJ, Warren NJ, Bronx NY, Dutchess NY, Kings NY, Nassau NY, New York NY, Orange NY, Putnam NY, Queens NY, Richmond NY, Rockland NY, Suffolk NY, Westchester NY, Pike PA)	Condominium	Single-family homes	Price Index
ロンドン	London (Greater London)	Existing properties		Price index
首都圏	首都圏 (東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県)	中古マンション	中古戸建住宅	マンション：成約m2単価を指数化、戸建：成約価格を指数化

3地域比較：新築住宅価格

- ロンドンでは概ね2016年までの期間において、新築住宅価格が高い上昇傾向にあった。その他地域では緩やかな上昇が続いていたが、2020年以降では米国北東部の新築戸建価格が上昇している。



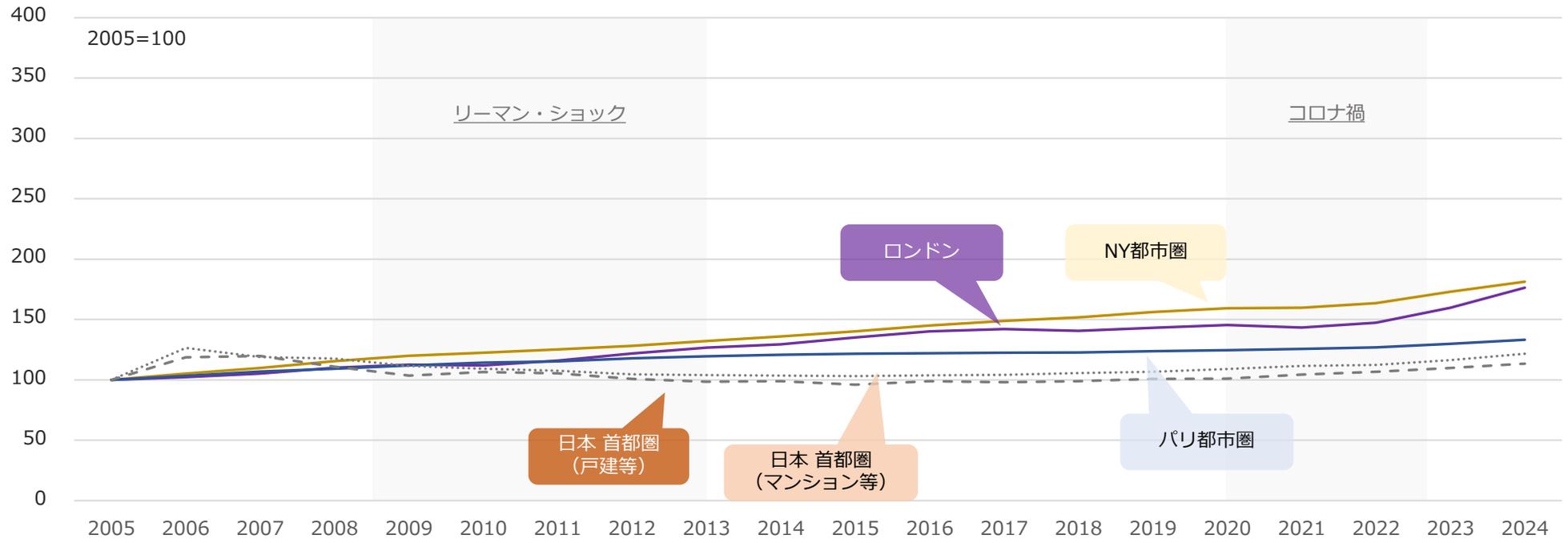
Insee: Bilan économique 2024 - Ile-de-France <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8354172?sommaire=8354913>
 United States Census Bureau: Survey of Construction (SOC), Current Series (Base Year 2005) <https://www.census.gov/construction/cpi/current.html>
 HM Land Registry : UK House Price Index <https://landregistry.data.gov.uk/app/ukhpi/?lang=en>
 (公財) 東日本不動産流通機構 首都圏不動産流通市場の動向 <http://www.reins.or.jp/library/>
 不動産経済研究所 首都圏マンション 関連レポート <https://www.fudousankeizai.co.jp/mansion?archiveFlg=1>
 土地総合研究所 マンション市場の現状と今後の動向 https://www.lij.jp/html/jli/jli_2007/2007summer_p174b.pdf

※北米北東部：ニューヨーク首都圏では新築住宅の推移データが得られず、参考掲載

地区分類		データ備考		
名称	定義等	集合住宅	戸建	使用指標
イル=ド=フランス地域圏	Ile-de-France (Paris, Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne, Val-d'Oise.)	Appartements neufs	Maisons neuves	集合：1m2当たり金額を指数化、戸建：1戸当たり金額を指数化
米国北東部	Northeast (Maine, New Hampshire, Vermont, Massachusetts, Rhode Island, Connecticut, New York, New Jersey, and Pennsylvania)	—	Single-family Houses	Price index
ロンドン	London (Greater London)	New build		Price index
首都圏	首都圏 (東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県)	新築分譲マンション	新築戸建住宅	集合：1m2当たりの平均価格を指数化、戸建：成約価格を指数化

3地域比較：賃貸価格

- パリ都市圏の賃貸価格上昇は他の海外都市に比べて緩やかな傾向にある。ロンドン、NY都市圏はいずれも価格が上昇しているが、特に近年はロンドンにおいて伸び率が高い傾向にある。

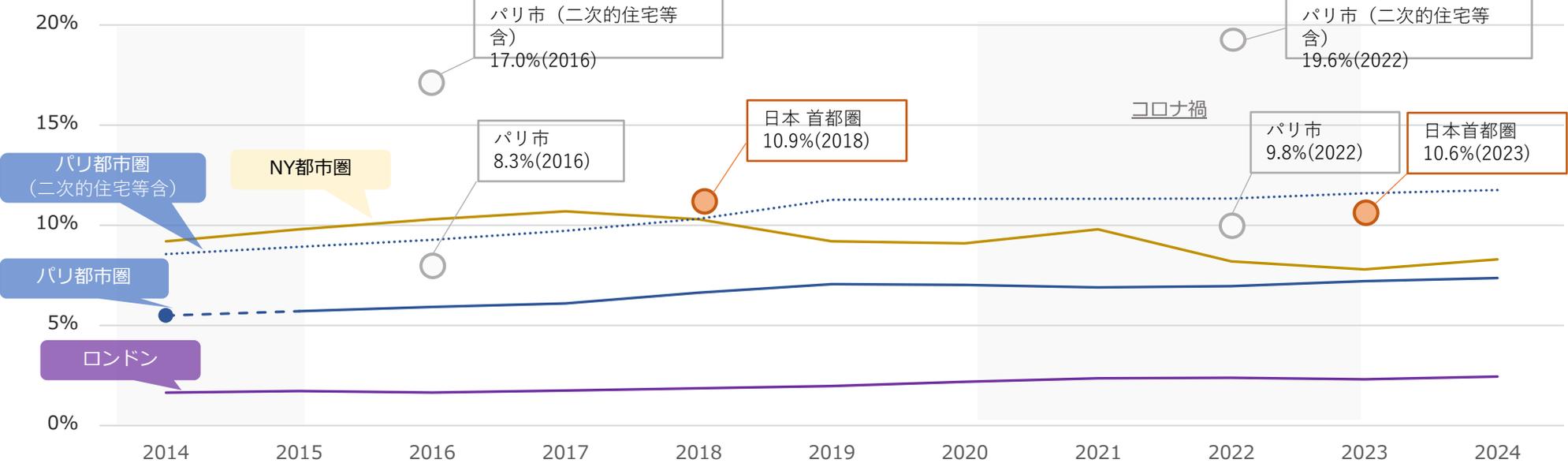


Insee : Rent index - All sectors - Paris urban area - Base 100 in January 2019 <https://www.insee.fr/en/statistiques/serie/010600366#Telechargement>
 FRED: Consumer Price Index for All Urban Consumers: Rent of Primary Residence in New York-Newark-Jersey City, NY-NJ-PA (CBSA) <https://fred.stlouisfed.org/series/CUURA101SEHA>
 Office for National Statistics: Price Index of Private Rents, UK: historical series <https://www.ons.gov.uk/economy/inflationandpriceindices/datasets/priceindexofprivaterentsulthistoricalseries>
 (公財) 東日本不動産流通機構 年報マーケットウォッチ <http://www.reins.or.jp/library/> ※日本以外は戸建・集合住宅の区別無し

地区分類		データ備考
名称	定義等	
パリ都市圏	Agglomération parisienne=Unité urbaine de Paris (パリ市を含む周辺406自治体)	Rent index - All sectors
ニューヨーク都市圏	New York-Newark-Jersey City, NY-NJ-PA (Bronx, Dutchess, Kings, Nassau, New York, Orange, Putnam, Queens, Richmond, Rockland, Suffolk, and Westchester Counties in New York; Bergen, Essex, Hudson, Hunterdon, Middlesex, Monmouth, Morris, Ocean, Passaic, Somerset, Sussex, and Union Counties in New Jersey; and Pike County in Pennsylvania)	Consumer Price Index (Rent of Primary Residence)
ロンドン	London (Greater London)	Price Index of Private Rents
首都圏	首都圏 (東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県)	成約m2単価を指数化。マンション等：マンション、アパート、タウンハウス、間借りを含む。戸建等：貸家、テラスハウスを含む。2005,2006は加重平均値を使用。

3地域比較：空き家率

- パリ都市圏、ロンドンでは、2016年以降で空き家率の緩やかな上昇が続いている。NY都市圏では2023年までは空き家率が低下傾向であったものの、2024年にはわずかに上昇した。



Insee: Le parc de logements 2024~2016, 2014 <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8251576>
 Insee: Full set of local data Municipality of Paris (75056) "LOG T1 - Growth estimates of the number of housings by category since 1968" <https://www.insee.fr/en/statistiques/6457611?geo=COM-75056>
 U.S. Census Bureau: Housing Vacancies and Homeownership (CPS/HVS) Annual Statistics <https://www.census.gov/housing/hvs/data/prevann.html>
 GOV.UK: Live tables on dwelling stock (including vacants), <https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/live-tables-on-dwelling-stock-including-vacants>
 総務省統計局 住宅・土地統計調査 <https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/index.html>

※ニューヨーク都市圏、首都圏は二次的住宅を含む
 ※パリ都市圏は2015年の数値が欠損

地区分類		データ備考
名称	定義等	
パリ都市圏	Unité urbaine de Paris=Agglomération parisienne (パリ市を含む周辺406自治体)	次のいずれかの状態にある居住者のいない住宅： ①販売用または賃貸用として提供されている住宅、②買主または借主にすでに割り当てられて入居待ちの住宅、③相続手続き中の住宅、雇用者が将来従業員のために使用する目的で確保している住宅、④所有者が特に用途を定めずに空き家として保持している住宅 ※空き家の定義には、二次的住宅等は含まれないが、参考値として、二次的住居等 (Second dwellings and occasional dwellings) を合算した空家率も掲載
パリ市	Municipality of Paris	同上
ニューヨーク都市圏	New York-Newark-Jersey City, NY-NJ-PA (Bronx, Dutchess, Kings, Nassau, New York, Orange, Putnam, Queens, Richmond, Rockland, Suffolk, and Westchester Counties in New York; Bergen, Essex, Hudson, Hunterdon, Middlesex, Monmouth, Morris, Ocean, Passaic, Somerset, Sussex, and Union Counties in New Jersey; and Pike County in Pennsylvania)	総空家率 (住宅在庫全体のうち、居住者のいない住戸の割合) 二次的住宅も含まれる。
ロンドン	London (Greater London)	空家総数を住宅ストックで割ることで算出。 地方税の目的で分類された空き物件を空家数と定義。二次的住宅は含まれない。また、慈善団体 Action on Empty Homesによると、放置された課税対象にならない空き家、自治体が空き家と認識していない住宅は、公式統計ではカウントされない等の問題がある。
首都圏	首都圏 (東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県)	空き家の種類 (二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家)

データからみるトレンド認識①

- 対象の3都市（パリ、ニューヨーク、ロンドン）では、いずれも約半数が1945年以前の住居である。東京都特別区部と比較しても、古い建物が顕著に多い状況といえる。
- 住宅販売戸数では約90%が中古不動産を占めており、中古住宅市場が中心である。対象都市の中でも、ロンドンの販売戸数は、約95%が中古住宅である。
- 1万人当たりの住宅着工戸数は、東京都特別区部と比較して限定的な状況にあり、特にパリ、ロンドンにおいては近年も下降トレンドが継続している。
- 関係者へのインタビューによれば、ロンドンの新築住宅市場は、戸数ベースでは限定的である。いくつかの政策的・市場的要因が揃えば、再び動き出す余地はある（現在、政策的には、中古・再生市場に傾斜する動きがみられる）。
- ニューヨークでは住宅不足等の現状もあり、近年の住宅完成戸数は増加傾向にある。2012年には9,692戸であった完成戸数は、2024年には33,974戸まで増加している。

データからみるトレンド認識②

- 各都市によって空き家の定義は異なるが、**空き家率は概ね横ばい～上昇傾向**にある。
- パリ市の空き家率は2022年時点で9.8%だが、二次的住宅等を含めると19.6%となる。これは、**日本の首都圏の空き家率よりも高い数値**である。
- 関係者へのインタビューによれば、現在のパリにおける二次的住宅は、短期賃貸（民泊）に対する規制強化・市場環境の変化等により、横ばい～減少基調にあるとみられる。
- ニューヨーク都市圏の空き家率（総空室率）は、直近で僅かに上昇し8.3%である。
- 一方、約68%が賃貸居住者であるニューヨーク市では、2023年の賃貸空室率は1.4%と、記録的な低さとなった。このことから、都市圏周辺部では空室が増加する一方、ニューヨーク中心部では賃貸需要が回復しており、**居住回帰が進んだ可能性**が示唆される。
- 二次的住宅等が含まれない**ロンドンの空き家率は約2.4%**で、**低い状況が継続**している。

データからみるトレンド認識③

- 価格面では、**新築と中古住宅では類似した動きを見せる都市が多く**、賃貸住宅価格は販売価格と比較すると、緩やかな価格変化となっている。
- **パリ市やイル=ド=フランス地域圏では、2020年以降で中古住宅価格が下降トレンド**にある。賃貸価格は上昇しているものの、他都市と比較すると緩やかな傾向にある。
- フランスにおける上記の価格トレンドの背景には、複合的な要因が想定されるものの、性能の低い賃貸住宅の段階的な排除・売買時におけるエネルギー監査の義務化等を規定した**気候変動対策・レジリエンス強化法の影響も想定**される。
- 他の2都市では、2020年以降も中古・賃貸価格の上昇がみられる。中古不動産が多く、賃貸居住者割合も高い都市部への継続的な住居ニーズを表しているものとみられる。

概況・制度比較・再生事例

各都市の不動産概況・新築中古／再生トレンド

各都市の不動産概況・新築・中古／再生トレンドは下記のとおりである。

	不動産・建築概況	新築	中古／再生
パリ	<ul style="list-style-type: none">・建築市場（フロー金額規模）は新築46%、再生等が54%、再生に傾斜・再生のうち再販目的3割、それ以外7割	<ul style="list-style-type: none">・大規模再開発地域・複合用途再開発地域・戦略的成長クラスターなど限られたエリアに集中	<ul style="list-style-type: none">・左記建築市場の再生等のうち住宅6割、その他4割・住宅：老朽化した住宅（1975年以前が多い）修繕、エネルギー改修、用途変更が主
ニューヨーク	<ul style="list-style-type: none">・建設市場（フロー金額規模）は新築4割弱、再生等が6割強、再生が牽引・再生のうち再販目的2.5～3割、それ以外大半	<ul style="list-style-type: none">・資金調達（回転）面で鈍化。コスト増を吸収しやすい大規模・公的なアフーダブル住宅、ライフサイエンス向け、公共向けなどが中心	<ul style="list-style-type: none">・左記建築市場の再生等のうち住宅55%、その他5%・住宅：老朽化した住宅対応、環境規制対応が中心、機関投資家の資金も流入
ロンドン	<ul style="list-style-type: none">・建築市場（フロー金額規模）は新築74%、再生系26%、大規模住宅供給が継続・再生のうち再販目的4割未満（中心部高価格エリア）、それ以外6割以上	<ul style="list-style-type: none">・London Plan2021による住宅供給目標に従い、大型デベロッパーの大型（継続）案件中心・デベロッパーやファンドは市方針等も鑑み新築から再生への投資も視野に	<ul style="list-style-type: none">・左記建築市場の再生等のうち住宅56%、その他44%・住宅：修繕、エネルギー改修、老朽化住宅の省エネ型コンバージョン中心・運用コスト削減と、資産価値の長期保全を志向

各都市の中古／再生にかかる規制・促進要因・ユーザーニーズ

- 各都市の中古／再生にかかる規制・促進要因・ユーザーニーズは下記のとおりである。

	規制	促進要因（補助等）	ユーザーニーズ
パリ	<ul style="list-style-type: none"> 政府の気候・レジリエンス法による低環境住宅の賃貸制限、ZAN目標（更地開発の制限）、エラン法（Loi ELAN）、など 	<ul style="list-style-type: none"> 政府の個人向け改修補助金、無利子エコローン、エネルギー節約証書、コーポラティブハウス所有者向け補助金等 	<ul style="list-style-type: none"> 企業も所在地・建築的アイデンティティを重視 オスマニアン様式を重視 遺産の誇り、社会的シンボル、道徳的指向
ニューヨーク	<ul style="list-style-type: none"> 市の温室効果ガス上限規制、市の大規模建物所有者向け炭素排出上限規制（Local Low97）、など 	<ul style="list-style-type: none"> 州の固定資産税減免制度（賃貸住宅向け転用を優遇）、市のオフィス転用・ゾーニング改革（City of Yesの延長） 資金調達負担を避ける既存資産への投資家の資金 	<ul style="list-style-type: none"> 企業は人材確保を念頭に新築と同性能の再生物件に注目、住宅は利便性・安全性を優先。新築で環境性能を求める層も 公共政策上のESG文脈は有効に働く
ロンドン	<ul style="list-style-type: none"> ロンドン計画（London Plan2021）によるエンボディドカーボン削減規制、MEES規制の厳格化、GAL（大ロンドン庁）のEPC目標 	<ul style="list-style-type: none"> 市のレトロフィットファースト政策（公的に改修を後押しする姿勢）、ECO4（エネルギー会社義務制度） 	<ul style="list-style-type: none"> 企業はESGや炭素規制に留意しエネルギー高効率で現代的な物件も志向。エネルギー低コストと歴史・建築的個性をともに満たす住宅を長期生活基盤として評価する傾向

各都市を比較した中古／再生市場の特徴

■ パリ

- ・ フランス政府の政策は、環境規制の徹底度合いが強い。
- ・ 古い建築物も多く、文化的に、市民や法人が中古／再生物件をポジティブに受け入れる傾向があり、補助金等の支援策も後押ししている。
- ・ 都市に存する法人・市民の志向が一定の影響力を有し、政策・規制と並走している。

■ ニューヨーク

- ・ 州の政策・市（市長）の政策と、コスト増や回収面で、現状の新築投資のリスクを気にする投資家とデベロッパーなどの意向で、中古／再生市場への投資が注目されている。
- ・ 法人のテナント入居者や、賃貸居住者などの住民は、環境面より都市内の利便性・機能を重視しており、エネルギーコストの実利の視点で、新築を優先する生活者も存在する。ただし、公共政策としてのESGの文脈は有効に働いていると思われる。

■ ロンドン

- ・ 2021年のロンドン計画に従い大規模な住宅供給が行われており、デベロッパーの投資意向は新築優先になっている。市民は中長期の生活基盤としての住宅環境を（主にはコスト面だが）重視しており、中古／再生市場を受け入れる素地はある。
- ・ 政府当局の、温室効果ガス規制などの環境面の要請に伴う中古／再生市場への踏み込みもみられるが、投資家・デベロッパーがその本気度を評価しつつある段階とみられる。

パリ：再生事例①

名称	La résidence Frédéric Lemaître Rigoles		
場所	32 Rue Frederick Lemaitre, 75020 Paris		
概要	パリ気候計画（Plan Climat de Paris）のプロジェクトの一環として実施された社会住宅の改修プロジェクト。2023年に外断熱材の活用やラジエーター等の設備更新が実施され、エネルギー性能評価がDからBに向上した。		
規模	736戸、9棟	建築年	1970年代初頭
関連企業	OPH Paris Habitat、Nomades Architectes等		
URL	https://mairie20.paris.fr/pages/rehabilitation-de-logements-sociaux-la-residence-frederick-lemaitre-rigoles-27678 https://www.parishabitat.fr/a-la-une/lumiere-sur-la-rehabilitation-de-la-residence-frederick-lemaitre-rigoles-20e/		

パリ：再生事例②

名称	Caserne de Reuilly		
場所	20 rue de Reuilly, 75012 PARIS		
概要	かつての軍事施設であるルイイ兵舎が、2013年にパリ市に移管され、2020年までの改修期間を経て、住戸を中心とした建物に転換した。社会住宅のほか、学生用住居、保育所、共同庭園、商業施設等が含まれている。		
規模	582戸	建築年	1847年
関連企業	OPH Paris Habitat、H2o Architectes等		
URL	https://www.paris.fr/pages/caserne-reuilly-12eme-2818 https://www.paris.fr/pages/la-nouvelle-vie-de-la-caserne-de-reuilly-7310 https://www.h2oarchitectes.com/scale/caserne/		

ニューヨーク：再生事例①

名称	SoMA		
場所	25 Water Street, New York, NY 10004		
概要	JPMorgan Chaseやthe National Enquirer、the Daily News等が本社を置いていたオフィスビルを改修、2025年から賃貸を開始した。467-m 固定資産税減免制度を利用した初のプロジェクトであり、住戸のうち25%（330戸）はアフォーダブルとして提供されている。		
規模	1,320戸、32階建て	建築年	1969年
関連企業	GFP Real Estate、Metro Loft、Rockwood Capital		
URL	https://somanyc.com/ https://www.gfpre.com/properties/25-water-street		

ニューヨーク：再生事例②

名称	Pearl House		
場所	160 Water Street, New York, NY 10038		
概要	2014年に不動産投資会社のVanbartonがオフィスビルを取得、2023年後半から賃貸を開始した。Genslerが設計を手掛け、改修において建物上部に5階を増築した。住居の45%に専用のホームオフィスが備わっている。		
規模	588戸、30階建て	建築年	1972年
関連企業	Gensler、Vanbarton Group		
URL	https://pearlhousenyc.com/ https://www.gensler.com/projects/pearl-house-160-water-street		

ロンドン：再生事例①

名称	Sutton Estate		
場所	Ixworth Place, Chelsea, London, SW3 3QR		
概要	2024年に4棟が大規模改修された社会賃貸住宅。通気性のある壁断熱材（Breathable wall insulation）や地中熱ヒートポンプを活用し、ロンドンで初めてグリーンインフラ認証である「Building with Nature」を取得した。		
規模	81戸、4棟（大規模改修対象）	建築年	1913年
関連企業	Clarion Housing Group、HTA Design、CIVIC等		
URL	https://suttonchelsealive.com/ https://www.hta.co.uk/sutton-estate/ https://www.team-civic.com/projects/the-sutton-estate		

ロンドン：再生事例②

名称	The Powerhouse		
場所	90 Lots Road, London, SW10 0QD		
概要	2002年に閉鎖されたロツツ・ロード発電所を改修、2022年から住戸販売が開始された。都市再開発プロジェクト「チェルシー・ウォーターフロント」の中心的な建築物であり、全住宅のうち、61戸はアフォーダブル住宅として提供されている。		
規模	260戸	建築年	1905年
関連企業	CK Asset Holdings Limited		
URL	https://www.powerhousechelsea.com/ https://www.chelseawaterfront.com/		

日本市場に向けた示唆

日本市場に向けた示唆

- 本研究を通じて得られた示唆として、日本市場における中古／再生市場の拡大へのためのアクション例を、下記のとおり整理した。

<中古／再生市場の活性化>

**活性化のための
明解な政策メッセージ**

- デベロッパー・投資家の活性化をはかる

**ユーザーニーズの
研究・対応**

- 機能、性能、立地、環境志向などを把握
- ナラティブの構築（再発見）
※ 例：古民家、団地

**地域性・ゾーニング
への留意**

- 地域の実情に合わせた施策検討
- 中心部・戦略エリア・その他など柔軟な施策検討

**後押しのための
規制・補助支援施策**

- 立案・構成（既存規制のパッケージングなど）・推進（施行等）
- そのために必要な予算措置