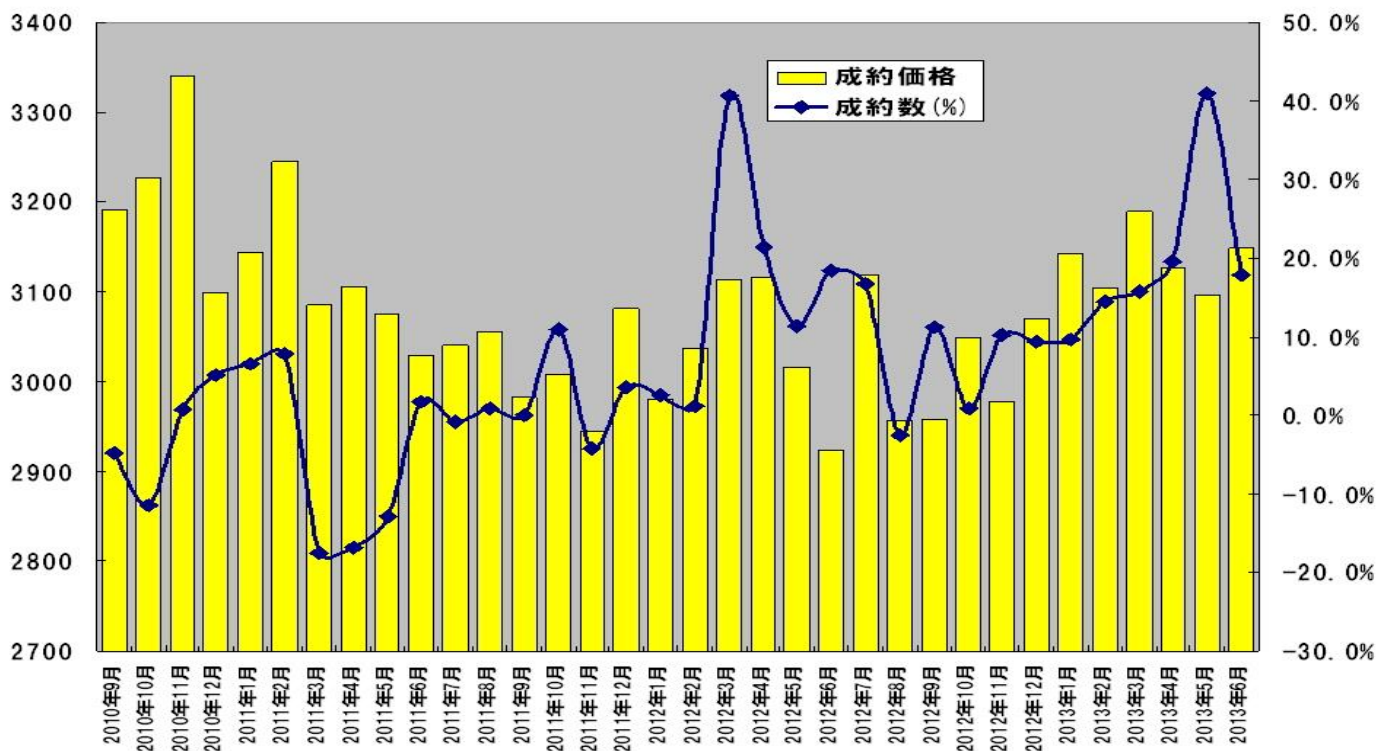


connection the dots

日本の中古住宅に価値がつく日

- 1、中古住宅の評価手法を国が見直し
- 2、住宅の評価は「取引事例比較法」が基本
- 3、マンションは「管理の質」も加味
- 4、中古住宅評価のカギは「金融」

成約数と成約価格の推移（東京/中古マンション）



REINS（東日本不動産流通機構）HPより長嶋修事務所作成

中古マンション市場が相変わらず好調です。首都圏中古マンションは全都道府県で成約数が増加、価格も上昇傾向が続いています。

新たに売り出されるマンションの数が11ヶ月連続で減少しています。理由のひとつは、アベノミクスによる価格上昇予測に伴う売り渋りです。1月以降の新規登録が2ケタペースで減少しているのはそれを物語っています。もうひとつは、新築マンションの発売戸数がまだそれほど増加していないということ。5月末時点での首都圏マンション発売戸数は19,411戸と、芳しくなかった昨年と2,672戸しか増えておらず、買い替えによる自宅の中古マンション売出しも限定的です。

2013年の首都圏マンション発売戸数は5万戸程度と昨年の10パーセント増程度と目されていますが、湾岸をはじめとして都心部でタワーマンションがかなり売りに出されます。こうした物件の販売動向が新築マンション市場で注目されていますが、中古マンション市場にとっても影響は大きいのです。

いずれにせよ「新規登録が少なく、成約数が多い」ために、在庫数は減り続けています。昨年の6月には東京都だけで8,531件の在庫登録がありましたが、今年6月時点では7,257戸と1,274戸、15パーセントも減少しているのです。価格が反転したのも当然といえば当然ですね。

このREINSデータ数は実際の取引の10パーセント程度と、すべての取引が登録・網羅されているわけではありません。REINSへの登録は義務付けられてはいるものの、罰則規定がないので、情報を隠い込もうとするため。このことを国交省は「問題あり」と認識しており、早晩解決に向かうものと思われませんが、それでも市場の傾向はこれでも十分につかむことができます。

■中古住宅の評価手法を国が見直し

住宅市場ではこれから、画期的な構造改革が始まります。中古一戸建ての評価手法を、国が根本的に見なおそうとしているのです。これまでのように20-25年で建物の価値をゼロとみなす慣行を改め、30年、40年と築年数が経過しても、一定の住宅についてはしかるべき評価が行われる市場を創ろうという試みです。

※中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書（国交省）

<http://www.mlit.go.jp/common/001002569.pdf>

このところ着実に拡大しつつある中古住宅流通市場ですが、新築と中古を合わせた全住宅流通量にしめる中古住宅の流通シェアは13.5パーセント（平成20年）と、欧米に比べればわずかに6分の1程度でしかありません。

【既存住宅流通シェアの国際比較】



(資料)

日本: 住宅・土地統計調査(平成20年)(総務省)、住宅着工統計(平成20年)(国土交通省)
 アメリカ: Statistical Abstract of the U.S. 2006
 イギリス: コミュニティ・地方政府省 (URL <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: 運輸・設備・観光・海洋省 (URL <http://www.equipement.gouv.fr/>)

注1) イギリス: 住宅取引戸数には新築住宅の取引戸数も含まれるため、「住宅取引戸数」-「新築完工戸数」を既存住宅取引戸数として扱った。また、住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。なお、データ元である調査機関のHMRCは、このしきい値により全体のうちの12%が調査対象からめると推計している。
 注2) フランス: 年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年間平均値を採用した。

資料: 国土交通省

こうした状況を改善するためには中古住宅流通市場の整備が急務で、そのためにやるべきことはたくさんあるのですが、わけても中古住宅が適切に評価されることが必須です。

「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書」（国土交通省）によれば、国は中古住宅について「機能と実態に合わせた再調達原価の精緻化」を行うとしています。これは簡単にいえば、構造躯体や内部仕上げなど、建物の科目ごとに単価と構成比を計算して数字を積み上げたり、リフォームを行ったらその分の付加価値がつくような仕組みを創ろうということです。このような評価手法を「原価積算法」といいます。このことは、どんな建物でも20-25年でゼロになる日本の現状から見れば画期的です。

ただしこの評価手法はあくまでセカンドベストであり、次のステップに向けて導入としての評価手法に過ぎません。もちろんこのことについて、国土交通省は理解しているものと思います。

■住宅の評価は「取引事例比較法」が基本

アメリカでも、住宅については前述の原価積算法（The Cost Approach）や、賃貸住宅として貸し出した場合に得られる賃料から価格を割り出す収益還元法（The Income Approach）は使われておらず「まわりがいくらで売れているか」といった取引事例比較法（The Sales Comparison Approach）が一般的。原価積算法はあくまで取引事例が少ないときに準用するのでもいいよね、という位置づけなのです。（もちろんリフォームなどを行えば付加価値はつきます）

なぜなら、中古住宅の価値は原価の積み上げと劣化度合いだけで決まるのではなく、間取りやデザインなど空間としての快適性、その立地にふさわしい建物であるかなども踏まえた総合的な見立てで決まるからです。これは、一般的な製品が原価で売れるわけではないのと同じです。

もちろん立地も重要な要素。極端な喩え話ですが、同じ1000万円の原価である建物が、人気の立地にある場合と、全く人気のない、誰も住まないような僻地にある場合を考えてみます。後者のケースでは、原価が1000万円だからといわれても、誰も納得して買わないでしょう。原価積算法がふさわしいのは、工場や政府の建物などを評価する場合です。

収益還元法について、中古住宅評価で重用しない理由は、評価員国際交流協会（IAAO/International Association of Assessing Officers）の「Standard on Mass Appraisal of Real Property」によれば「多くの住宅は、貸されているわけではない（most of these properties are not rented）」と簡潔に説明しています。日本の場合は、投資物件と競合するような立地にある中古マンション、つまり都心部・都市部の駅近にあるものなどについては適用がふさわしいこともあります。しかし一戸建てはどちらかといえば適用がちょっと難しいケースのほうが多いです。

そもそも収益還元法をいま適用してしまうと、住宅価格が恐ろしく下落することになります。というのも、住宅を購入する人は収益性を考慮しておらず、不動産投資の観点から見たら相当程度高い買い物をしているため。ほかに収益還元法がふさわしいのは、商業用不動産や農地などです。

中古住宅の場合、不動産投資の世界では、立地や築年数などにもよるものの、経費を考慮しない表面利回りで7%とかそれ以上求められるのが一般的ですが、住宅購入では家賃とローンの比較で価格が決まっている側面があります。そこには住宅ローン控除などの税制優遇、ローン金利水準なども関係し、収益性はあまりシビアに適用できないという事情もあります。相対的に新築住宅が優遇されており、賃貸住宅の賃料と比較することにやや無理があるのです。新築も中古も、持ち家も賃貸も、もう少しフラットになると、収益還元法も適用しやすくなるでしょう。「フラットになると」とは、新築も中古も大幅な価格差があるわけではないとか、持ち家と賃貸に広さやグレードに差がなく、両者は利用形態の違いに過ぎない、といった状況です。

Table 1. Rank of typical usefulness of the three approaches to value in the mass appraisal of major types of property

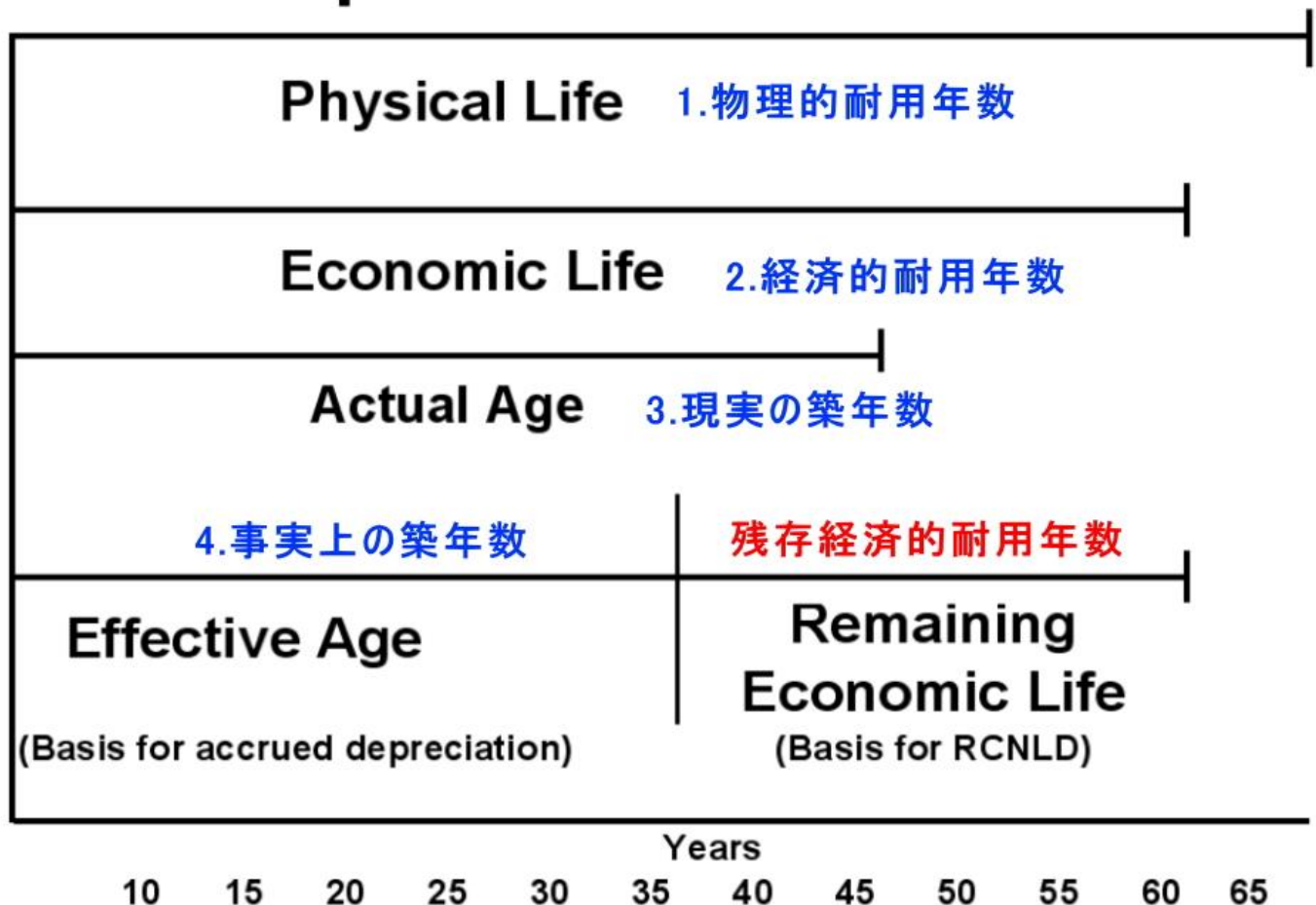
	Cost approach	Sales comparison approach	Income approach
Single-family residential ← 中古住宅	2 収益還元法	1 取引事例比較	3 原価積算法
Multifamily residential	3	1,2	1,2
Commercial	3	2	1
Industrial	1,2	3	1,2
Non-agricultural land	—	1	2
Agricultural*	—	2	1
Special-purpose**	1	2,3	2,3

*Includes farm, ranch, and forest properties.

**Includes institutional, governmental, and recreation properties

国が目指している中古住宅の評価手法で画期的なのは「経年で一律減価する手法を改め、科目別期待耐用年数を基に建物の期待耐用年数を算出する」としているところです。これが実現すれば「築年数にかかわらず、実際上の価値」を測ることができるようになるからです。

Depreciation and Time



資料：Effective Age vs Effective Year Built - FCIAAO を元に長嶋修事務所作成

アメリカではこの実際上の価値を「残存経済的耐用年数 (Remaining Economic life)」を割り出すことによって算出しています。「1.物理的耐用年数(physical life)」の少し手前に「2.経済的耐用年数(economic life)」があります。この経済的耐用年数は「60年とする」などエイヤで決めなければなりません。建物のコンディションなどについてアプレイザー(評価員)が把握し「3.現実の築年数(actual age)」に対する「4.事実上の築年数(effective age)」を決定します。そうすると「残存経済的耐用年数 (Remaining Economic life)」が出てくるというわけです。

木造住宅の経済的耐用年数を60年と決めたとします。例えば築30年の中古住宅なら「残存経済的耐用年数30年であるものの、この住宅は事実上築15年だ。したがって残存経済的耐用年数は45年である」というふうに考えるのです。こうした査定手法が一般的になると、築20年で建物の質が良くない中古住宅より、築40年で質の良いものの方が、評価が高くなる可能性が出てきます。

■マンションは「管理の質」も加味

マンションの場合は「管理の質」も指標化する必要がありそうです。現実の問題として、建物の寿命はもちろんのこと、修繕にかかるコストや、住んでいるの快適性にいたるまで、マンション管理組合の運営状態がもたらす影響は計り知れません。

しかし現状の中古マンション売買の現場では、マンション管理組合について動向を把握するのは容易なことではありません。事前に把握できるのは、重要事項説明書に記載することになっている「大規模修繕の有無とその予定」「修繕積立金の額」くらいのものでした。

管理組合の議事録などを閲覧できればよいのですが「所有者(管理組合員)にしか見せられない」といった対応のマンションがまだまだ多いのが実情です。マンションの管理状態について公覧や第三者評価を義務付けるくらいのことを行えば、適切な評価はおぼつかないでしょう。

アメリカでは長期修繕計画を始めとする管理組合の運営状況について、買主はもちろんのこと、住宅ローンを出す金融機関もチェックします。

■中古住宅評価のカギは「金融」

先の国交省報告書には「中古住宅の建物評価の改善に際しては、金融機関の担保評価もそれに伴って改善されることが必要」との記載がありますが、これは間違いです。実際の因果関係は逆です。

不動産屋さんが高く評価するから不動産価格が変わるわけではありません。言うまでもなく、買主が評価するからにほかなりませんが、それはとりも直さず「金融的に高く評価される」ことが条件なのです。ほとんどの買主が住宅ローンを組んで中古住宅を購入するわけですから、より多く、低金利で、長い期間借りることが出来る中古住宅なら、高く買っても構わないわけです。この流れを受けて不動産屋さんが評価をするという順番です。

実務ではあまり使われていませんが、不動産屋さんは「既存住宅価格査定マニュアル(不動産流通近代化センター)」にしたがって中古住宅の査定を行うことになっています。ただこれだけを改定したところで、使われなんでしょうし評価も上がらないでしょう。金融的に評価されるから中古住宅としても高く評価できるのですから。(もちろん本マニュアルの改定は必須ではありません)

金融庁といえついで最近まで、国会で中古住宅市場整備について問われても関心のない素振りしか見られず、やる気を感じられなかったのですが、ついに中古住宅の評価について本腰を入れ始めるようです。オブザーバーではあるものの先の報告書を作成した検討会に参加していたこと自体、これまでにない画期的なことですし、金融庁の官民ラウンドテーブル「高齢化社会と金融サービス」作業部会報告書にはおそらくはじめて、中古住宅について以下の様な記載があります。

「中古住宅売買市場の機能向上にむけて、本作業部会では、中立的かつ専門的な立場から住宅の劣化状況や欠陥の有無等を診断するインスペクションの実施を通じて、担保住宅の品質が確認し易くなることや、この確認結果を踏まえて、中古住宅の価格形成がなされていく重要性が共有された」

※「高齢化社会と金融サービス」作業部会報告書（金融庁）

PDF ⇒ http://www.fsa.go.jp/singi/singi_kinyu/soukai/siryou/20130605/03.pdf

そもそも「中古住宅は 20-25 年で価値ゼロ」といった常識は、なにか具体的な根拠があって決まっていたわけではありません。強いてあげれば税法上の法定耐用年数が 22 年であることがあげられますが、アメリカでも税法上の法定耐用年数は 27.5 年です。特段の根拠もなく、なんとなく慣行でそうしているうちに常識になってしまったというのが本当のところでしょう。

しかし、経緯のいかんにかかわらず、常識をくつがえすのはそう簡単ではありません。

国交省、金融庁などの関係当局はもちろん、私たち不動産・住宅業界人の強い意思と努力が必要です。

■不動産コンサルタント 長嶋修(ながしまおさむ) プロフィール■ <http://nagashima.in/>

不動産デベロッパーで支店長として幅広く不動産売買業務全般を経験後、1999年に業界初の個人向け不動産コンサルティング会社である、不動産の達人 株式会社さくら事務所を設立、現会長。以降、様々な活動を通して“第三者性を堅持した個人向け不動産コンサルタント”第一人者としての地位を築いた。国土交通省・経済産業省などの委員も歴任している。2008年4月、ホームインスペクション（住宅診断）の普及・公認資格制度をめざし、NPO法人日本ホームインスペクターズ協会を設立、初代理事長に就任。また自身の個人事務所（長嶋修事務所）でTV等メディア出演、講演、出版・執筆活動等でも活躍中。業界・政策提言や社会問題全般にも言及する。『住宅購入学入門 ーいま、何を買わないか』（講談社+α新書）『マイホームはこうして選びなさい』（ダイヤモンド社）他、著書多数。



■不動産の達人 株式会社さくら事務所■（東京都渋谷区／代表：長嶋修） <http://sakurajimusyo.com/>

株式会社さくら事務所は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け不動産コンサルティング会社です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立しました。第三者性を堅持した住生活エージェント企業といった立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）や、不動産購入に関するさまざまなアドバイスを行なう「不動産の達人サービス」をご提供しています。

本件に関するお問い合わせは下記までお願いいたします。

株式会社長嶋修事務所 東京都渋谷区桜丘町 29-24 桜丘リージェンシー101号（さくら事務所内） <http://nagashima.in/>
TEL 03-6455-0011 FAX 03-6455-0022 取締役：大西倫加 press@sakurajimusyo.com