

不動産調査

No.407 (2017/3/1)

不動産学シンポジウム

2020年新たな住宅流通と価格形成

～「時間」は住宅の価値をどのように変えて行くのか？～

第1部・基調講演

- ①既存住宅流通・リフォーム促進等施策の方向性 2
国土交通省 住宅局 住宅政策課長 和田 康紀 氏
- ②これからの団地再生事業
～『地域医療福祉拠点化』という新たな考え方～ 10
独立行政法人都市再生機構 (UR 都市機構)
東日本賃貸住宅本部 ストック事業推進部長 間瀬 昭一 氏

第2部・パネリストによる研究報告・パネルディスカッション

- ①首都圏におけるマンション価格と賃料の
長期均衡関係分析 16
一般財団法人日本不動産研究所 研究部 研究員 金 東煥
- ②韓国マンション市場における
建築経過年数に対する居住者の意識分析 19
一般財団法人日本不動産研究所 研究部兼国際部 研究員 曹 雲珍
- ③賃貸用共同住宅のリフォーム後の
賃料プレミアムの計測 23
明海大学 不動産学部 准教授 小松 広明 氏
- ④住宅流通の市場と政策 27
明海大学 不動産学部 教授 周藤 利一 氏
- ⑤建物の最適な大修繕規模、時期と
その効果に関する理論的検討 30
明海大学 不動産学部 教授 前川 俊一 氏
- ⑥パネルディスカッション 33



一般財団法人
日本不動産研究所

不動産学シンポジウム

2020年新たな住宅流通と価格形成

～「時間」は住宅の価値をどのように変えて行くのか？～

第1部・基調講演①

既存住宅流通・リフォーム促進等 施策の方向性

プロフィール

国土交通省 住宅局 住宅政策課長

わだ やすのり
和田 康紀 氏

1992年一橋大学法学部卒業後、厚生省入省。厚生労働省で医療・福祉・年金などの分野を担当。
2010年厚生労働省大臣官房企画官、2012年三重大学人文学部法律経済学科准教授、2015年国土
交通省住宅局安心居住推進課長を経て、2016年6月より現職。



皆さんこんにちは。国土交通省住宅局住宅政策課長の和田です。

私は普段、国土交通省で住宅政策の大きな枠組みづくりに携わっております。そうした立場から、今日は既存住宅流通・リフォーム施策等の国の施策の方向性についてお話いたします。

お話することは若干多岐にわたります。我々は住宅政策ということで取り組んでいますが、その内容はさまざまです。そしてまた、時代の変化に応じて随分変わってきています。かつて住宅政策といえば、主に住宅の量を確保することが最優先でしたが、その後、より質の高い、また広い住宅の供給、あるいは多様化する居住ニーズに対してどう対応していくか、このあたりに力点が移ってきた、ということで、いわば量から質へという形で変わってきたという流れがございます。

日本の新築住宅ですが、昭和42年以降、景気の変動はありましたが、毎年100万戸を超える新築住宅が供給されてきました。一番ピークだったのが昭和47年で185万戸という時代もあったわけですが、リーマン

ショック後はそれが大幅に減少して、今は100万戸を下回るという時代に入ってきています。一方で、使用しない住宅がそのまま放置され、空き家が急増してきたという時代に入ってきています。

そういう中で、今ある既存住宅のストックの流通・利活用を加速化していく、さらには空き家対策に取り組んでいくというストック重視の方向性になってきた、という大きな流れを少し頭に置いて頂きながら、これからお話をさせて頂ければ、と考えております。

平成28年の3月に国土交通省で新たな住生活基本計画を策定いたしました。これは、今後10年間の住宅政策の方向性を定めるものです。少子高齢化・人口減少社会というのは、まさに今日本が一番抱えている大きな課題と言ってよいかと思いますが、これは同時に住宅政策を進める上でも一番大きな課題と言ってよいと思います。

特に今後、大都市圏で特に高齢者が増えてくるという現象がこれから先の10年で起きてきます。一方で地方圏では、人口・世帯数の減少が急速に進んでいきますので、空き家の増加ということにもつながってくることが

言えるかと思います。

我々がつくっている計画では、少子高齢化・人口減少を受けとめ、その上で新たな住宅政策の方向性を打ち出していこうということで提示をさせて頂いています。計画の中では、3つの視点から8つの目標を掲げています。

3つの視点の1つ目、居住者の視点に至った目標を掲げています。少子高齢化に対応して、これからの社会を支えていく若年・子育て世帯、それから増加している高齢者の方が安心して暮らすことができる住生活の実現に取り組んでいきます。次に、住宅ストックからの視点ということで目標を立てています。目指していく姿としては、既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速化していくという方向性を打ち出しています。最後に、産業・地域からの視点を挙げています。主に産業面ということになりますが、住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業の活性化を目指していくという方向性を打ち出しています。こうした3つの視点から、大きく計画を進めていこうということを打ち出しております。

居住者からの視点ということで、その中で目標と施策を挙げたものを紹介いたします。目標1として若年・子育て世帯、目標2として高齢者、目標3として住宅の確保に特に配慮を要する方、それぞれ属性ごとに目標を立て、そのもとにどういった施策を行っていくかということを出しています。

今日の本題とは若干離れますので細かい説明は省略いたしますが、1つだけ紹介いたします。いわゆる住宅セーフティーネットの分野の方向性についてです。これから日本の人口が減少していくという中でも、やはり増えていくのは高齢者、特に単身の世帯というところが大きくなります。それから子育て世帯、あるいはひとり親世帯、あるいは若年世帯、こうした方々については、所得水準が低い方がいらっしゃるという中で、住まいの問題を考えていく必要があるのだらうと思います。現在の住宅セーフティーネットは、公営住宅というところが一番の中心になっています。当然、公営住宅そのものは今後もちろん維持していくわけですが、今後はこれを増やしていくことが難しい時代に入ってきます。そういう中で、空き家、あるいは空き室の多い民間賃貸住宅を有効に活用しながら、一方で住宅確保に配慮が必要な方が安心して暮らせるような取り組みを検討していきたいと

考えております。そういった住宅確保要配慮者の方が安心して円滑に入れるような民間賃貸住宅の登録制度をつくり、その上で住宅の改修に対する補助を行い、それから場合によっては家賃の低廉化にも少し補助していく、そのようなことも考えて政策を検討しているという状況でございます。

今日の本題は主に住宅ストックの部分、既存住宅の流通促進の部分ということですので、これから時間をそちらのほうに割いてお話をさせて頂きたいと思います。住宅ストックの観点から目標を3つ、目標4、目標5、目標6というのを計画の中で掲げております。

初めに、目標4の「既存住宅の流通促進」を中心にお話をさせて頂きます。まず、日本の既存住宅取引のシェアに関する数字ですが、全住宅流通量に占めるシェアは平成25年の数字で14.7%になっています。これは、趨勢としては大きくなりつつありますが、欧米は7、8割であることから、まだまだ低いといった状況でございます。一戸建てと共同建てで分けてみますと、共同建てのほうは比較的伸びが見られる状況にあります。その一方で、一戸建てについてはやや伸び悩んでいることが見られます。マンションについては比較的、市場が徐々に育ってきているのかなと思いますが、戸建ての部分これからどのように既存住宅の流通を促進していくか、ということ課題として認識しているところです。

既存住宅流通あるいはリフォーム市場の活性化に向けて、国交省は施策についてどういう方向性をとっていくのか。幾つかやっていくことがあるが、住宅の質を高めていくという部分で適切な維持管理の実施やリフォームの実施を進めていくということが1つあるかと思います。

既存住宅流通といったときに最初に考えなければいけないのは、住みたい、あるいは買いたいと思わせるような、より魅力ある家にしていく、そして資産としての価値を高めていく、ということが非常に重要だと思います。そういう中で適切な維持管理やリフォーム促進を通じて、家そのものの質を高めていくというところの取り組みをまず行っていくことが重要と考えています。また、良質な既存住宅がきちんと適切に市場で評価されるという環境を整えていく、住宅の状態に応じた価格で売買されていく、ということが重要と考えています。そうした環境整備も国交省として取り組んでいきます。

新しい住生活基本計画における既存住宅市場活性化・空き家対策の方向性

目標4 住宅すざくろくを超える

- 新たな住宅循環システムの構築**
- (1) 「住宅すざくろく」(住宅購入で「も」を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に継承されていく新たな流れの創出
 - (2) リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに、人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出

(基本的な施策)

- (1) 資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施
 - ① 建物状況調査(インスペクション)、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保
 - ② 建物状況調査(インスペクション)の人材育成や非破壊検査活用等による検査の質の確保・向上
 - ③ 住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実
 - ④ 消費者が住みたい・買いたいと思うような既存住宅の「品質・魅力」の向上(外壁・内装のリフォーム、デザイン等)
 - ⑤ 既存住宅の価値向上を反映した評価方法の普及・定着
- (2) 長期優良住宅等の良質で安全な新築住宅の供給
- (3) 住宅を担保とした資金調達を行える住宅金融市場の整備・育成

- 成果指標**
- ・ 既存住宅流通の市場規模 4兆円(H25) → 8兆円(H37)
 - ・ (☆) 既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合 5%(H26) → 20%(H37)
 - ・ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合 11.3%(H26) → 20%(H37)

目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅への更新

- (1) 耐震性を満たさない住宅(約900万戸)、省エネ性を満たさない住宅やリフリ化されていない住宅等の建替えやリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新
- (2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る

(基本的な施策)

- (1) 耐震性を満たさない住宅の建替え等による更新
- (2) リフォームによる耐震性、耐久性等(長期優良化等)、省エネ性の向上と適切な維持管理の促進
- (3) 健康増進(ヒートショック防止等)・魅力あるデザイン等の投資意欲が刺激され、効果が実感できるようなリフォームの促進
- (4) 密集市街地における安全を確保するための住宅の建替えやリフォームの促進策を検討
- (5) 民間賃貸住宅の計画的な維持管理を促進するために必要となる修繕資金が確保されるための手段を幅広く検討
- (6) 安心してリフォームができるよう、消費者の相談体制や事業者団体登録制度の充実・普及
- (7) マンションの維持管理・建替え・改修に関する施策の総合的な実施
 - ① 敷地売却制度等の活用促進、再開発事業を活用した住宅団地再生
 - ② 空き家が多いマンションでの合意形成・団地型マンションの建替えに関する新たな仕組みの構築
 - ③ 管理組合の担い手不足への対応、管理費等の確実な徴収や長期修繕計画及び修繕積立金の設定

- 成果指標**
- ・ 耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率 18%(H25) → おおむね解消(H37)
 - ・ リフォームの市場規模 7兆円(H25) → 12兆円(H37)
 - ・ 省エネ基準を満たす住宅ストックの割合 6%(H25) → 20%(H37)
 - ・ (☆) マンションの建替え等の件数(S50からの累計) 約250件(H26) → 約500件(H37)
 - ・ 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンションの管理組合の割合 46%(H25) → 70%(H37)

目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

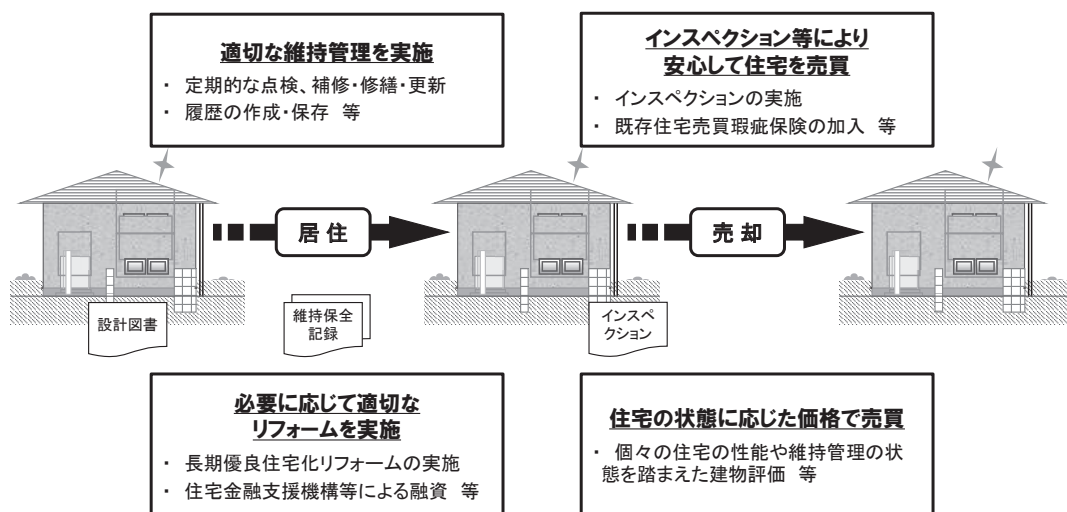
- (1) 利活用、計画的な解体・撤去を推進し、増加を抑制
- (2) 地方圏においては特に増加が著しいため、対策を総合的に推進し、地方創生に貢献

(基本的な施策)

- (1) 空き家増加が抑制される新たな住宅循環システムの構築
- (2) 空き家を活用した地方移住、二地域居住等の促進
- (3) 古民家等の再生・他用途活用
- (4) 介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の他用途転換の促進
- (5) 定期借家制度等の多様な賃貸借方式を利用した既存住宅活用促進
- (6) 利活用の相談体制や、所有者等の情報の収集・開示方法の充実
- (7) 生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、空家法などを活用した計画的な解体・撤去を促進

- 成果指標**
- ・ (☆) 空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合 0割(H26) → おおむね8割(H37)
 - ・ (☆) 賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数 318万戸(H25) → 400万戸程度におさえる(H37)

既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた施策



○成果指標 (住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)において設定)

- ・ 既存住宅流通の市場規模 4兆円(H25) → 8兆円(H37)
- ・ リフォームの市場規模 7兆円(H25) → 12兆円(H37)
- ・ 建物状況調査(インスペクション)を受けて既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の既存住宅流通量に占める割合 5%(H26) → 20%(H37)

また、国民がインスペクション等によって既存住宅を安心して取引・売買できるような環境を整えるという部分も力を入れていきたいと考えております。こういった取り組みを総合的に進めていく中で、良質な既存住宅の流通、さらには既存住宅が資産として次の世代に受け継がれていくような流れをつくりたいと考えております。

直近でどんな施策、どんな事業を行っているのかを幾つか紹介させていただきます。住宅ストック循環支援事業という事業です。こちらは、平成28年の10月に補正予算が国会で成立しましたが、そこで盛り込まれている新しい事業、補正予算による事業ということになります。この中の1つに、若者、若い方が既存住宅を取得するに当たって支援を行うというものがございます。売買に際して、インスペクションを実施し、さらには瑕疵保険に加入するという条件のもとで、インスペクションの費用、あるいは購入時のエコリフォームについて50万円を限度として補助を行うことにしています。その他にも、年齢関係なく持ち家の省エネ性能を向上させるようなエコリフォームに対する補助や、さらには耐震性のない住宅を除却してエコ住宅に建てかえるといった場合の補助を行うといった取り組みも今回の補正予算の中で

行うことにしております。国費ベースでいうと250億円と、それほど非常に大きいというほどの事業ではございませんが、こうしたものも使いながら既存住宅の流通、あるいはエコリフォームといったところを進めていきたいと考えています。

また、今後の取り組みということですが、既存住宅のイメージがまだまだ低い、あるいは買いたいと思わせるような工夫も十分でないというところを、何とか変えていきたいなと思っています。質が確保されていることはもちろん、商品としての魅力、さらには消費者の安心に資するような情報提供などが備わった、一段高いレベルの既存住宅が見えるような仕組みもこれから整えていきたい。このあたりは仕組みづくりを現在検討しているといった状況です。

次に、評価の問題です。日本で既存住宅の流通が少ないということの背景に、評価の問題というのが1つあるかと思います。戸建て住宅の価値が、築20年とか、25年ぐらいでほぼゼロになるといった慣行が残っているというところも、大きな原因の1つだろうと思います。

国交省では、平成26年3月に中古戸建て住宅に係る

住宅ストック循環支援事業について(平成28年度補正予算:国費250億円) 国土交通省

若者の住居費負担の軽減、良質な住宅ストックの形成及び既存住宅流通・リフォーム市場の拡大を図るため、インスペクションを実施し、既存住宅売買瑕疵保険に加入する既存住宅の取得や、耐震性が確保されたエコリフォーム、一定の省エネ性能を有する住宅への建替えの取組に対して、国がその費用の一部を補助。

	- 持ち家の省エネ性を高めたい - 既存住宅を購入して、省エネ性能を高めたい	- 若者が手頃な既存住宅を安心して購入したい - あわせてエコリフォームもしたい	耐震性のない住宅を省エネ性能の高い住宅に建替えたい
	1. 住宅の エコリフォーム	2. 良質な 既存住宅の購入	3. エコ住宅への建替え
要件	- エコリフォームを実施すること - リフォーム後に耐震性が確保されること ※ 年齢制限なし	- 若者(40歳未満)が既存住宅を購入すること - 売買に際して、インスペクションを実施し、既存住宅売買瑕疵保険に加入すること	- 耐震性のない住宅を除却すること - エコ住宅に建替えること ※ 年齢制限なし
補助事業者	リフォーム事業者	- 宅建業者(買取再販等) - インスペクション事業者	- 建設業者(注文) - 宅建業者(分譲)
補助対象	□ エコリフォーム	■ インスペクション □ エコリフォーム	エコ住宅の建設
補助額	□ リフォーム工事内容に応じて定める額(定額)	■ インスペクション 5万円/戸 □ リフォーム工事内容に応じて定める額(定額)	30万円/戸(認定長期優良住宅やさらに省エネ性能の高い住宅の場合は、40万円/戸 又は 50万円/戸)
限度額	30万円/戸 ※ 耐震改修を行う場合は45万円/戸	50万円/戸(インスペクションとエコリフォームの合計額) ※ 耐震改修を行う場合は65万円/戸	50万円/戸

建物評価の改善に向けた指針ということで、指針を出しました。その中で、単に築年数で判断するのではなく、個々の住宅の性能や維持管理の状況なども含めた形で建物評価を行うようにということを打ち出しております。これを実際に市場に定着させていくところが非常に大きな課題となっております。平成 27 年に、宅建業者の値づけのための査定に反映して頂くという形でマニュアルを改訂して頂いたほか、不動産鑑定士の鑑定評価にも反映されるように留意点という形で策定いたしました。適切な評価手法が市場ベースで普及するように、今取り組んでいます。まだまだこれについては道半ばと思いますが、引き続き関係業界とも連携しながら、このような評価手法の普及に取り組んでいきたいと考えております。

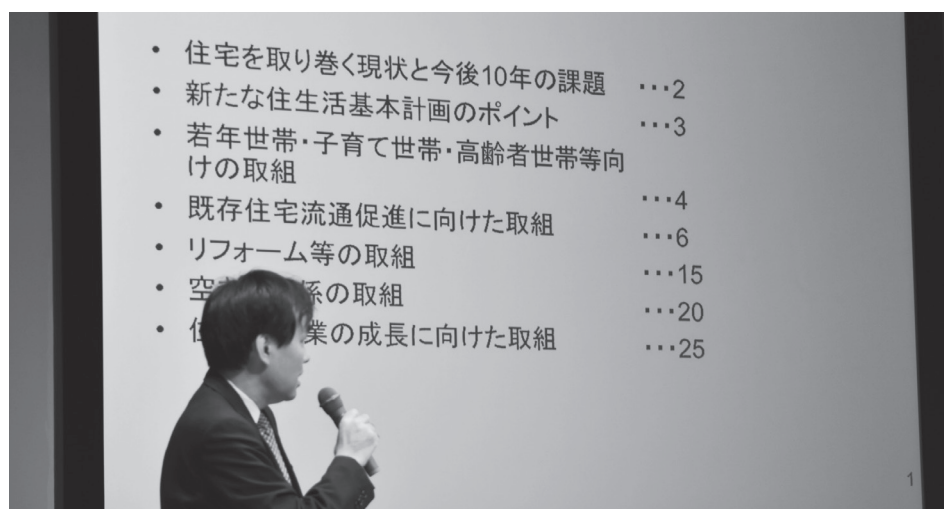
もう一つ、平成 28 年度からの取り組みを紹介します。住宅ストック維持・向上促進事業になります。こちらは、住宅不動産業者の方と金融機関など、関係するさまざまな業者、業界が連携した形で協議会をつくってもらい、その中で住宅性能の維持・向上に向けた取り組み、さらには、住宅の資産価値を生かした金融商品の開発についても一体的に行うという取り組みを支援していきます。これは平成 28 年の 7 月に事業採択が行われましたが、全国で 39 の協議会が採択され、それぞれの地域でさまざまな事業に取り組んでいただいています。協議会の中に必ず金融機関を入れるということで、金融面からも少し既存住宅の流通促進に取り組んでいただいています。これについては、平成 29 年度以降も引き続き

取り組みを支援していきたいと考えております。

それから、国民の安心につながるような取引、安心して取引できるような環境をどう整えていくかというところですが、最近の取り組みを 1 つだけ紹介させていただきます。インスペクション、建物検査について普及を促進していきます。平成 28 年の 6 月に宅建業法が一部改正されました。その中で、不動産の仲介業者を通じて既存住宅を購入する場合に、インスペクションの活用を促し、さらには、インスペクションの結果について情報提供を行っていただく、という仕組みがつけられました。インスペクションという形で、売買時にその劣化状況などの検査を依頼していただくことで買う方は安心できますし、また売る方も売りやすくなるということがございます。その中で、このインスペクションの活用、そして情報提供について、平成 30 年の施行に向けた準備を現在行っているところです。こういった形でインスペクションの活用を進めていき、その中で、既存住宅を安心して購入できるような環境整備を行っていきたいと思っています。

次に、リフォームの関係をお話しします。日本のリフォーム市場規模は約 7.4 兆円という推計がされています。住宅投資に占めるリフォーム投資の割合は 28.4% ということで、さらに伸ばしていく必要がありますし、伸ばしていく余地があるのではないかと考えています。

リフォーム促進の施策ということで幾つか紹介させていただきます。1 つは、予算的な取り組みです。国では、長期優良住宅化リフォーム推進事業というものを行って



長期優良住宅化リフォーム推進事業(延長・拡充)

平成28年度予算額:40億円(優先課題推進枠)
平成29年度要求額:45億円(優先課題推進枠)

※青字下線部:見直し事項 ※赤字下線部:拡充事項

良質な住宅ストックの形成や、若者による既存住宅の取得環境の改善、子育てをしやすい環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ化、三世帯同居など複数世帯の同居の実現等に資するリフォームに対する支援を行う。

事業概要

【対象事業】

①若者による既存住宅取得時に行うリフォームに対する支援
インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴を作成するとともに、工事後に耐震性と劣化対策とが確保されるもの(=基本要件) <若者による住宅取得をしやすくするものとして、段階的な性能向上の取組を支援>

②持ち家等で行うリフォームに対する支援(①以外)
上記①の基本要件に加え、少なくとも日常的に使用する居室等の部分が、工事後に省エネルギー性、バリアフリー性等のいずれかの基準を満たすもの <高齢化対応等として、主たる居室等の省エネルギー化等の性能向上の取組を支援>

【補助率】 1/3

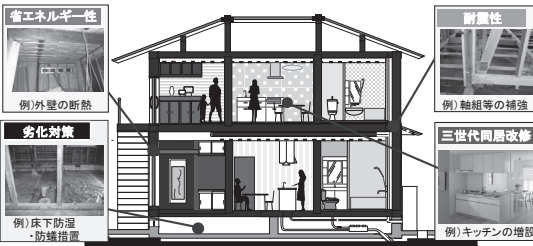
【限度額】 100万円/戸

○長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合 200万円/戸
さらに省エネ性能を向上させる場合 250万円/戸

○三世帯同居改修工事を併せて行う場合は、上記の限度額のほか、50万円/戸を上限として補助

○インスペクションの実施 ○維持保全計画・履歴の作成 ○三世帯同居改修
○性能向上リフォーム

・耐震性 ・劣化対策 ・省エネルギー性 ・維持管理・更新の容易性
・バリアフリー性 ・可変性



※三世帯同居改修工事については、工事完了後に、キッチン・浴室・トイレ・玄関のうちいずれか2つ以上が複数か所あることが要件

効果

○良質な既存住宅ストックの形成 ○既存住宅流通・リフォーム市場の活性化 ○三世帯同居の推進 ○若者の住宅取得への支援

います。これは、既存住宅の長寿命化、省エネ化、あるいは3世代同居に向けた改修工事といったものに対して、補助率3分の1で直接支援を行っているものです。こういったリフォームの取り組みをさらに推進していきたいと考えております。平成29年度の予算要求の中では、若い方が既存住宅を取得する際に性能向上のリフォームを行う場合において支援を行うなど、制度の拡充を要求しています。補助限度額についても引き上げるということで要求させていただいています。

また、耐震や省エネへのリフォームを行った場合に、所得税、あるいは固定資産税の減額を受けられる仕組みがございます。耐震や省エネの改修は今でも減額の対象になっていますが、それとあわせて耐久性の向上に向けた改修を行う場合に減額をさらに上乗せをする仕組みのほか、省エネの改修についても適用要件を合理化し、この仕組みを使いやすくするという税制改正要望を現在行っています。予算面、あるいは税制面を通じてリフォームについてもさらに促進していきたいと考えています。

それから都心部の問題として、これから老朽化したマンションの問題が急増すると見込まれています。そうし

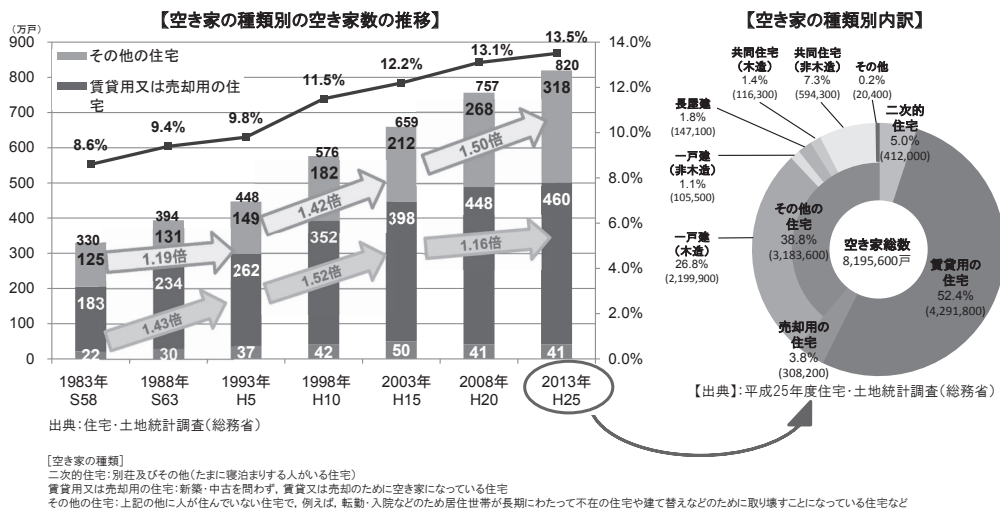
たマンションの多くは居住者の高齢化が進行していますし、また賃貸化、不在といった問題も課題になっています。こうした中で、特定の高齢者に負担がかかるため、管理が形骸化するというケースも出てきています。マンションの適切な維持管理については我々としてもさまざまな施策をこれまで行っていますが、さらに老朽化したマンションの建てかえ、改修促進をどう進めていくかの仕組みづくりについても、これからさらに検討を進めていきたいと考えております。

空き家の問題については、計画の中にも空き家の関係や目標を立てさせていただいております。

空き家の総数は約820万戸、この10年で1.2倍となっております。820万戸という数字は非常にインパクトがありますが、勿論この中には賃貸用の空き家あるいは売却用ということで一時的に賃貸・売却に供する段階で空き家になっているというものも含まれます。実質的な空き家、例えば長期不在になっている、あるいは取り壊し予定といったものが、その他の住宅といった部分になります。それが318万戸ということで、その他の住宅の部分は最近非常に急増しているという状況でございます。空き家率は非常に伸びてきているということ

空き家の現状(種類別)

- 空き家の総数は、この10年で1.2倍(659万戸→820万戸)、20年で1.8倍(448万戸→820万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」(460万戸)が最も多いが、「その他の住宅」(318万戸)がこの10年で1.5倍(212万戸→318万戸)、20年で2.1倍(149万戸→318万戸)に増加。
- なお、「その他の住宅」(318万戸)のうち、「一戸建(木造)」(220万戸)が最も多い。



で、平成25年の調査では過去最高ということになっております。

対策面ということでは、空き家対策特別措置法が平成27年の5月に全面的に施行されました。それによって、市町村が空き家対策を進めるという枠組みが整いました。市町村が空き家対策計画を策定するほか、特に管理不十分な空き家については助言、指導、あるいは勧告、命令、行政代執行といった措置が可能となりました。さまざま取り組みを進めていく必要があるかと思いますが、活用できるものはきちんと活用していく、その一方で除却すべきものは除却していくということが重要になってまいります。そうした解体や撤去、空き家の利用ということについて、市町村の取り組みを国としても予算面で支援していきます。

空き家対策総合支援事業というものが国の予算事業にあります。市町村のほうで空き家等対策計画を策定していただき、それに基づいて空き家の活用や除却、若しくは関連する事業を行う場合に、国としても補助を行っていくというものでございます。平成28年度からこの事業が始まっていますが、平成29年度もさらに予算の増額を要求しております。引き続き市町村の取り組みを支

援していきたいと考えております。

それから、空き家の所有者情報の活用も挙げております。空き家については、利活用や除却もございますが、やはり今後は空き家を既存住宅としていかに流通、利活用していくかという部分に力を入れていきたいと考えております。これは今後の取り組みということになりますが、空き家の活用を進めるに当たって1つネックとなるのは、空き家の所有者の情報を把握するということが必要になってくるということがございます。空き家特別措置法によって、行政内部においては税務当局が保有している課税情報を市町村内部で特別に利用するということが可能になっていますが、その課税情報を、例えば宅建業者などの民間事業者に対して開示できるような仕組みができないかというご要望もいただいております。もちろん、課税情報というのはそのまま第三者にすぐ渡せるような情報ではございません。個人情報保護の問題もありますので、どういう形でうまく空き家に関する所有者情報を活用することができるのかという課題があります。これについては現在国のほうでも検討を行っています。また、京都市では、市がモデル的に空き家の所有者を調査して、空き家の所有者に活用を働きかけると

もに、所有者が活用の意向を示した場合には、市が地域の空き家相談員に取り次ぐといった取り組みもしています。そうしたモデル的な取り組みについても、平成 29 年度予算の中で応援をしていきたいと考えております。

最後、計画の中でいわゆる産業・地域からの支援ということで目標を掲げております。これからの具体的な取り組みとして住生活関連、住宅関連の新たなビジネス展開ということも応援できないかと考えています。次世代住宅（IoT 住宅等）ということで挙げておりますが、これからさまざまな世帯から幅広いニーズがございますので、そういった中で住生活関係、住宅関係もいろいろなビジネス市場の創出・拡大ということが考えられるのではないかと考えています。次世代住宅については、国だけでなく、やはり現場、住宅関連のメーカーとも連携しながら、先進事例について収集するほか、どういった課題があるのかということと一緒に考えていくということが重要ではないかと考えています。もちろん、これは国交省だけではなく、例えば経済産業省などの関係省庁、国を挙げての取り組みということも必要だろうと思います。こうした取り組みについても今後、我々としても進めていきたいと考えております。これからさらに計画を実現していくに当たって、既に取り組みが進んでいるものもあれば、これから時間をかけて取り組んでいくとい

うものもあります。濃淡ありますが、今後関係省庁とも連携しながら、また関係者とも連携しながら進めていきたいと思っています。

今日のテーマについておさらいになりますが、既存住宅の流通・リフォーム市場の活性化ということについて言うと、いくつかポイントがあろうかと思います。既存住宅の質を高めていくということが重要だろうと思いますし、その質を高めた住宅を適切に評価していくということも必要になってくると思います。さらには、国民が安心して売買できるような環境を整えていくということも重要だろうと思います。さまざまな取り組みを総合的に進めていくという中で、初めてこの既存住宅の流通促進ということが進んでいくのだらうと思います。当然これは国だけの取り組みではなく、関係の団体、関係の事業者、それは住宅、不動産業界だけではなくて、例えば金融機関の力というののも必要になってくるだろうと思います。国交省として、そういったさまざまな取り組み、さらには現場でのニーズや取り組みについても、そういったところときちんと連携しながら後押しできたらと考えています。

私からの講演は以上にさせていただきます。ご清聴どうもありがとうございました。

※本稿は、平成 28 年 11 月 30 日にすまい・るホールで開催された不動産学シンポジウムの内容をもとにとりまとめたものです。

不動産学シンポジウム

2020年新たな住宅流通と価格形成

～「時間」は住宅の価値をどのように変えて行くのか？～

第1部・基調講演②

これからの団地再生事業 ～『地域医療福祉拠点化』という新たな考え方～

プロフィール

独立行政法人都市再生機構（UR 都市機構）
東日本賃貸住宅本部 ストック事業推進部長

ま せ しやういち
間瀬 昭一 氏



1989年東京工業大学工学部社会工学科卒業後、住宅・都市整備公団（当時）入社。主に居住環境整備事業（公団賃貸住宅団地整備等に係る企画立案、事業計画（実施）に従事。2011年東日本都市再生本部企画部業務企画チームリーダー、2014年本社ウェルフェア推進事業部ウェルフェア推進戦略チームリーダーを経て、2016年4月より現職。

皆さん、こんにちは。ただいまご紹介いただきましたUR 都市機構の間瀬でございます。よろしくお願いします。

UR 都市機構においては昭和 61 年からいわゆる建替事業を開始しました。主にハード事業を念頭にやってきましたわけですが、昨今の少子高齢化という中で、団地再生を行うに当たって、ソフトのことも重視しながら、居住者・市民の方々のことを考えながら団地の再生を「重ねてやっていく」ということを意識し始めた、ということについてここ数年間の取り組みのご紹介をいたします。

UR 都市機構は、もともとは日本住宅公団として昭和 30 年に発足した後、名称変更しつつ現在まで継続してきているところです。創立して約 60 年ということになりますので、当時建てた公団住宅の年齢も 60 歳ということになります。

少し、私がなぜこのような話をするかについて簡単なご紹介をしたいと思います。高齢化という大きな流れに沿って、私の人生というか、仕事が続いてきたことの簡単な紹介です。ひのえうま 丙午の年度、当時 1.57 という合計特殊

出生率の年に生まれたということが私の原点で、社会人となった平成元年のタイミングがまさに 1.57 ショックと呼ばれる時代に重なることになります。その当時はバブルの絶頂期でしたので、都心エリアで賃貸住宅等を整備・供給することに従事していました。平成 10 年ぐらいいになり、少子化、高齢化ということがかなり言われるようになった時期には、単にハコモノをつくるだけではないのではないかという議論が、機構の中でも意識的に始まっていました。ここ最近、平成 25 年度あたりから超高齢社会と言われ始めましたが、地域包括ケアといった新しい言葉が世に出てきた流れの中で、UR 賃貸団地でもさらに意識しなければいけないのではないかということを、当時は本社の担当リーダーだったこともあり、医療福祉などの勉強もしながら、大きな方向性というのを打ち出して、現在は、首都圏の団地再生事業を進めていく中に、拠点化の要素も入れ込んでいる、というのが、私が今日ここでお話しさせていただくこととなった背景となります。

現在のUR賃貸住宅は全国で74万戸ほどです。昭和30年代から順次住宅をつくってきたわけですが、大きな傾向というのはこの表にあります(図1)。意識していただきたいと思うのは、このメインストック約43万戸をどうしていくのか。ちょうど私が生まれたころにつくられた団地ですが、これにどう挺入れていくのが大きな課題になっています。なお現在、首都圏で私が所掌している団地再生事業は14団地となっています。

団地再生事業というのは、いわゆるスクラップ・アンド・ビルド、全て除却して建て直すというやり方ではなくて、一部の住棟はそのまま継続使用する一方で、建て替える、もしくは整備敷地を施設用に活用するといったことを複合的に組み合わせていくものです。具体的には、団地居住者の方々の居住の安定に配慮して、足かけ二、三年ぐらいの間に、今後の住まいを選択していただき、そして実際に移転していただいた後、いわゆるハード事業を行うという形になっていて、1つのタームで四、五年かかるという事業を、各団地で繰り返し行っている

というところです。

UR賃貸団地の分布と高齢化率との関係性を示す象徴的な例として、首都圏のいわゆる郊外部の急激な高齢化が進んでいるエリアと、URの大規模団地、1,000戸以上ある団地の分布を重ねてみると、かなり近似しています。実際、当時の公団賃貸住宅は若い世代、ファミリー向けの住宅としてスタートしたわけですが、そのまま継続して居住されている方、もしくは高齢になられてからUR賃貸住宅に移られてくる方との相乗効果により、日本の高齢化の平均を追い越してしまっているという状態になっています。(UR賃貸団地が)全国の都市部の高齢化の最先端を走っている、とも言われている状況です。

そうした中で、この度の地域医療福祉拠点化をどう結びつけていくかということですが、まず、その社会的背景として、団塊の世代の加齢が核となる高齢者人口の急増、併せてその高齢者を支える生産年齢人口の相対的急減が上げられます。

UR賃貸住宅のストックの概要

当該資料の無断複製・無断転載・配布行為を禁止します。

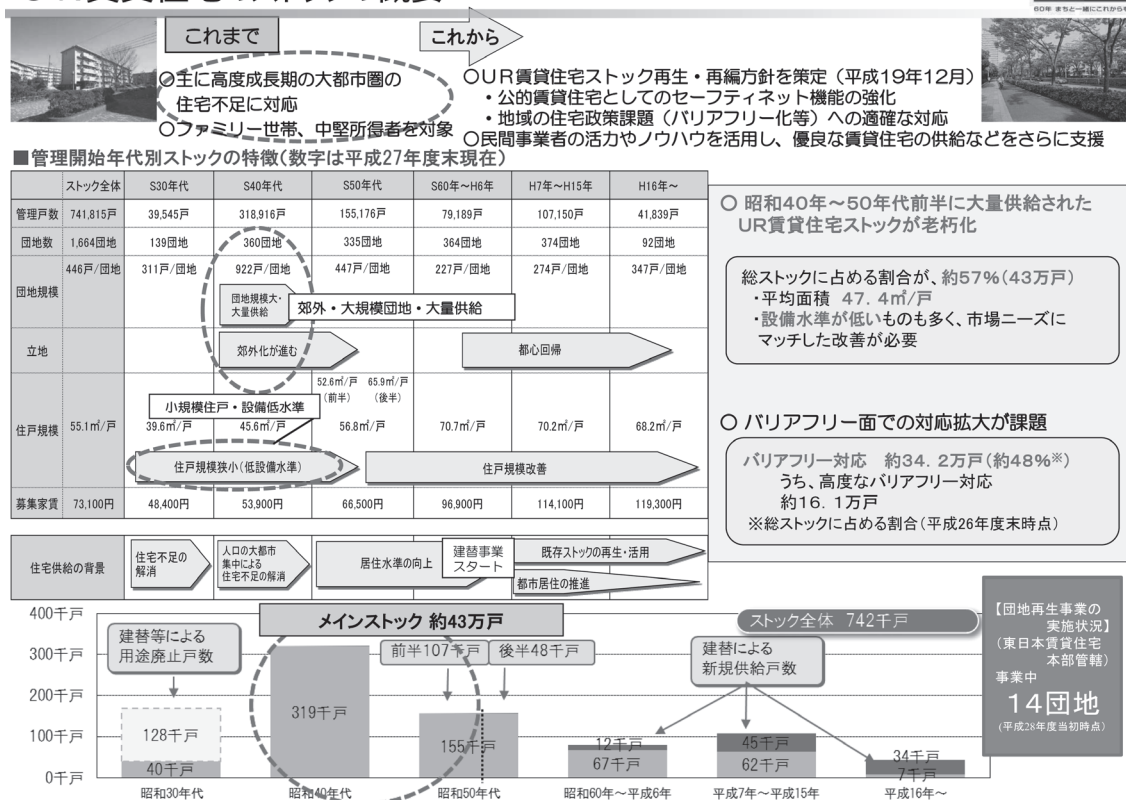


図1

また一方で、平均寿命が女性、男性ともさらに伸びてくると併せて、いわゆる健康寿命を越えて心身が虚弱化している期間を過ごさなければならなくなるという現実に対して、心身の機能が低下していくことを予防する、向上させるといったことを日常生活の中でいかに行っていける環境を整備できるかということ、住み慣れた地域にずっと住み続けられるかということがポイントになってきている、と認識しています。

特に栄養、身体活動、社会参加といったものが、虚弱化を予防する上でとても大切だということが言われている昨今、こういったことを団地を含む地域の中で如何にできるようにしていけるかが大きな課題になっています。

地域包括ケアシステム、これは平成 22 年ぐらいから用語として世の中に出てまいりましたが、平成 26 年 6 月に医療介護総合確保推進法が公布されて、明確に定義されたところです。実際に在宅を念頭に置いた医療・介護といったものを施策としてやっていくには、その手前の介護予防、生活支援も重要ですし、その土台としての住まい、住まい方といったところも重要だということです。単なる医療・介護のサービスだけでは済まない、住まいも含めた総合的なシステムというものを構築していかなければいけない、ということが大きく打ち出されていると認識しているところです。

なお、この施策推進の根幹としては、3 年毎に基礎自治体が策定する介護保険事業計画というものがあり、その流れの中で地域包括ケアへのシフトが進んでいる状況です。次期介護保険事業計画、医療計画は平成 30 年度に策定されます。将来どの程度の医療・介護のサービスが必要かということの積み上げを今まさにやっている最中かと認識しています。その中で、そうした施策と「地域」をどう結びつけていけるかということも意識しているところです。

なお、ここ 3 年間の地域支援事業においては、「地域ケア会議の充実」や「支え合い会議」と言った拡充施策を地域に組成させていくべく、基礎自治体が動き始めている状況でもあります。

一方、UR においては平成 25 年度に、UR 賃貸団地の今後のあり方について、東大 IOG（高齢社会総合研究機構）の辻哲夫特任教授を筆頭とした専門家の皆さんにより議論していただきました。ここで、100 団地程度を、国家的モデルプロジェクトとして地域の医療福祉拠点にしていくべきではないか、というご提言をいただいたということが（地域医療福祉拠点化の）そもそもの出発点です（図 2）。

基本的には、団地を含む地域に必要な施設を誘致することや、多世代に渡り顔の見える関係を地域の担い手の



UR 団地における『地域医療福祉拠点化』

当該資料の無断複製・無断転載・配布行為を禁止します。

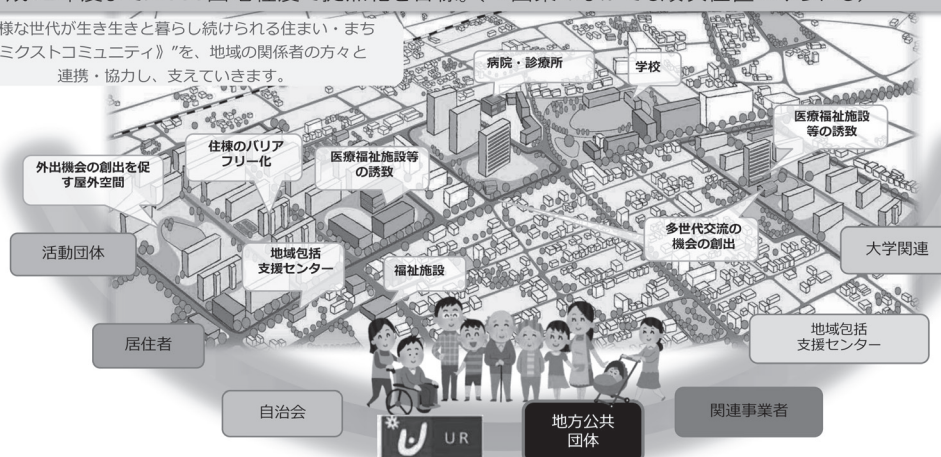


○多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちづくり《ミクストコミュニティ》を目指し、団地を中心として、住み慣れた地域で最期まで住み続けることができる環境を実現するため、UR 団地の『地域医療福祉拠点化』に向けた以下の取組みを地方公共団体等と連携して総合的に推進。

○平成26年度は23団地、平成27年度は24団地、平成28年度20団地程度で着手予定(うち3団地で着手済)

○平成32年度までに100団地程度で拠点化を目標。(⇒国策のなかでも順次位置づけられる)

“多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち《ミクストコミュニティ》”を、地域の関係者の方々と連携・協力し、支えていきます。



地域医療福祉拠点化の主な3つの取組み

- ① 地域における医療福祉施設等の充実の推進： 団地を含む地域全体で在宅医療・看護・介護サービス等が受けられ、安心して住み続けられる環境づくりを目指す。その環境づくりに向けて、団地内に医療・福祉施設等を誘致し、地域における医療・福祉施設等の充実を推進。
- ② 高齢者等多様な世代に対応した居住環境の整備推進： 高齢者の方が安全・安心に住み続けられるよう工夫した住宅や多世代のニーズに合った住宅の整備を推進。また、共用部のバリアフリー改修や見守りサービスの提供も推進。
- ③ 若者世帯・子育て世帯等を含むコミュニティ形成の推進： 団地内の屋外空間や賃貸施設、集会所等を活用し、多世代交流の機会の創出や生活支援サービス機能の導入を推進。

図 2

方々と一緒にやっていきましょう、ということを経営している状況です。その後、平成 26～27 年度で 47 団地、今年もさらに 3 団地と、現時点では全国で 50 団地で拠点化に着手している状況です（図 2）。

地域医療福祉拠点化と言う以上は、ハードだけではなく、ソフトの整備も含めて考えています。在宅ケアの医療福祉施設を誘致することもありますし、新築もしくは改修でバリアフリー化を進めていくほか、「健康寿命サポート住宅」のような、新しい概念の改修メニューも活用しながら進めているという状況です（図 3）。

こうした取組みは、UR の独りよがりで行うのではなく、地域、地元自治体に求められるものが何なのかについて意識共有を図りつつ、それをプランニングして事業の中に落とし込んでいく必要があります。これを繰り返していくことで、意識啓発・情報共有も進みますし、より住みやすい環境が整っていくと思います。大きな施策としての地域包括ケアシステム構築の流れのなかでのこの繰り返しは、かなり地味で手間のかかる仕事ですが、

地域にとっても大変有意義な取り組みになると考えています。基礎自治体による介護保険事業計画の策定が 3 年サイクルですので、そのタームでの地域の状況変化、高齢化などの進行に応じてブラッシュアップをしていくことになろうかと思います。それが結果として、住みやすさということ、施設の誘致をされることも含めて、中長期的な地域価値の向上につながる、どちらかというと底支えのようなことになるとは思いますが、それが期待されると思って進めているというところです。

ここで、拠点化を推進している主な団地再生事業地区（4 団地）の取組み状況を紹介いたします（図 4）。表の左側には、既に組成されている地域の話し合い（協議）の場をまとめてあります。二重丸のものが地域ケア会議に相当する会議で、丸がついているのが生活支援コーディネーターを含めた支え合い会議に相当するものになります。既に UR が参加しているところもあれば、そうでないところ（カッコ書き表記）もあり、まだ少しばらつきがあります。表の右側には、団地再生の中で見出

『地域医療福祉拠点化』取組みのポイント(全体像)



URでは、「多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちづくり」を目指し、若者から子育て世帯、高齢者世帯など多様な世帯が共生するこれからのミクストコミュニティづくり、住み慣れた地域で最期まで暮らし続けることが出来る住まい環境づくりを進めています。

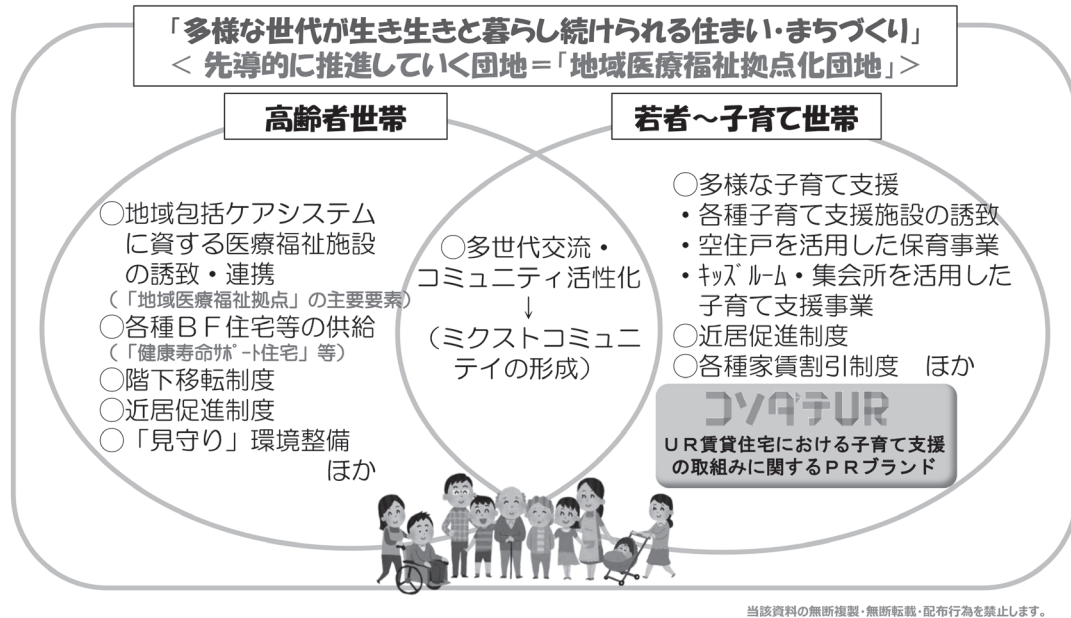


図 3

主な団地再生事業地区の取組み状況



主な団地再生事業地区の取組み状況（一覧） （平28.11時点）

団地名	地域の話し合い(協議)の場	施設等整備〔団地内(事業中含む)〕
多摩平 (東京都日野市)	{三者勉強会：市・自治会・UR} ・事業運営・デザイン調整会議 ◎よりみちさくらスタッフ会議	特養、認知症疾患医療センター、健康増進施設、社会教育センター、ふれあい喫茶、防災協定
豊四季台 (千葉県柏市)	{三者協定：市・大学・UR} ・在宅医療・介護多職種連携協議会 (◎個別地域ケア会議) ○豊四季台地域支えあい会議	地域医療連携センター、特養、拠点型サ高住、新商業施設(コミュニティ食堂)、認定こども園、ふれあいサロン
浜見平 (神奈川県茅ヶ崎市)	・浜見平地区まちづくり推進検討会議 ・しろやまコミュニティ会議 ◎地域ケア会議	ランチ茅ヶ崎（地域包括ケア・保育園・診療所・薬局・訪介・地域交流スペースほか）
松原 (埼玉県草加市)	{三者協定：市・大学・UR} ・松原団地見守りネットワーク ◎松原地区地域ケア会議 (○草加ふれあい・支え合い会議)	特養・通介・ショートステイ・地域交流スペース、小規模多機能・認知症GH

図 4

される整備敷地においてどんな施設が誘致されているのかをまとめてあります。高齢者施設もあれば、保育機能やコミュニティ食堂など、いわゆる介護保険・医療保険の対象ではないサービス提供を行う施設を基礎自治体等と協議しながら、順次誘致、整備等を行っています。

この4団地のうち、柏市にある豊四季台団地は、JR柏駅の西側に位置しており、東大IOG・柏市とも連携し、豊四季台地域・豊四季台団地をフィールドに、「地域包括ケアの可視化」を進めている状況です。柏地域医療連携センターは、診療所又は病院のようですが、実際は医療介護従事者や市民の方々の意識啓発や情報共有などを図る場となる地域包括の拠点・センター機能です。拠点型サ高住は、サービス付高齢者向け住宅をベースとしつつ、在宅ケアを行う各種施設もそろえ、サービス付高齢者向け住宅居住者のみならず、市民向けにもサービス提供を行う拠点です。さらには、社会参加・生きがいを見出していくための就労の機会を、保育施設や植物栽培ユニット、特養で提供するというソフトのシステムも動き出しています。

日野市にある多摩平団地は、JR豊田駅の北側に位置しており、団地再生事業に関連する地域の会議体「事業運営調整会議」が機能している状況です。この他にも、地域ケア会議も組成させるなど、いろいろな会議体を多層的に機能させながら、地域における意識共有を図りつつあるところです。団地の中心となる街区において、医療福祉関連施設、健康増進施設の整備も進んでいます。

茅ヶ崎市にある浜見平団地は、JR茅ヶ崎駅の南西に位置しており、地域の公共公益ランチ施設となる「ハ

マミーナ」が運営されているほか、商業施設の整備も順次進んでいるところです。また、地域ケア会議との相互連携も行うこととしている地元関係者による会議体「しろやまコミュニティ会議」が機能しており、「ハマミーナ」内の交流スペースを運営している地元NPO法人「まちづくりスポット茅ヶ崎」が、その事務局にもなっています。

草加市にある松原団地は、東武スカイツリーライン松原団地駅の西側に位置しており、団地南側に隣接する獨協大学、そして草加市とも連携しながら、地域の見守りサービス機能といったところとつながりを持ちつつ議論を深めています。特養を軸とした高齢者施設、小規模多機能、グループホームといった施設の誘致も進んでいる状況です。

ざっと駆け足でお話ししましたが、何をもって拠点化が実現できたことになるのかということについては、なかなか終わりが無いというのが正直なところです。現状としては、節目節目を見極めつつ、団地自治会、地元自治体、地域の医療介護の担い手の方々などとコミュニケーションを図りながら必要な施設の誘致等を進めることで、住まい勝手の良くなるサービスが各種提供される地域にしていくことを目指し、団地という場を断続的に活用しているところです。

最後になりますが、「UR ウェルフェア」にてネット検索していただくと、全国の拠点化団地でいろいろな取り組みをしていることを紹介してありますので、ご興味がある方は一度ご覧になっていただければと思います。ご清聴ありがとうございました。

※本稿は、平成28年11月30日にすまい・るホールで開催された不動産学シンポジウムの内容をもとにとりまとめたものです。

不動産学シンポジウム

2020年新たな住宅流通と価格形成

～「時間」は住宅の価値をどのように変えて行くのか？～

第2部・パネリストによる研究報告・パネルディスカッション①

首都圏におけるマンション価格と賃料の長期均衡関係分析

プロフィール

一般財団法人日本不動産研究所 研究部 研究員

きむ どんふあん
金 東煥



2011年京都大学大学院経済学研究科博士後期課程修了。同年、駐日本韓国大使館経済主任研究員、2013年一般財団法人日本不動産研究所入所。最近の執筆：金東煥（2016）、「マイナス金利が日本の住宅不動産市場に与える影響の実証分析」、『不動産研究』、58(3)、pp.64-77。金東煥（2016）、「米国における投資移民制度（EB-5プログラム）の考察」、『不動産研究』、58(3)、pp.78-89。金東煥（2015）、「不動産価格を予測するためのモデル構築の研究：東京23区商業地地価を中心に」、『不動産研究』、57(3)、pp.83-99。京都大学博士（経済学）

Contents

1. 研究目的	16
2. 分析手法と使用データ	17
3. 首都圏マンション取引市場の長期均衡関係の比較分析の結果	17
4. 2020年までの住宅価格と均衡利回りの予測	18
5. 本研究の示唆点	18

■概要

本研究では首都圏のマンション取引市場における住宅価格と賃料の長期均衡関係を各地域別・2008年前後の期間別に比較分析し、2020年までの予測を加えた。研究結果は、2008年リーマンショック以降の首都圏マンション取引市場が以前と比べて活況を示し、特に、東京都の住宅価格に今後何らかの価格調整が生じる可能性があると思われる。予測からは東京都の住宅価格に2019年ごろ価格調整が生じると見込まれる。

1

研究目的

近年、日本の首都圏のマンション取引市場は、東京オリンピック開催への期待やアベノミクスの影響等で活況を呈している（2016年末時点の日経平均株価や東証リート指数は2013年対比約40%～60%上昇）。本研究の目的は、2008年リーマンショック以降、東京一極集中現象によって、2008年以前と以降の東京とその他

の地域の地価水準の格差拡大の可能性があるとの問題意識のもとで、リーマンショック前後の首都圏マンション取引市場の住宅価格の特性と地域的偏向性を把握する。さらに、本研究は今後の予測を加えて、市場参加者に首都圏の住宅価格に対する基礎的な判断資料を提供する。

2 分析手法と使用データ

分析モデルは使用変数の長期情報を考慮できる Vector Error Correction モデルを用いる。使用データは、首都圏住宅価格として日本不動産研究所公表の首都圏の中古マンション価格を表す「不動研住宅価格指数」（以下、住宅価格）を、賃料としては、IPD/リクルートの日本住宅指数（以下、賃料）を用いる。データ期間は月次データ、2000年から2016年3月までである。ただし、千葉県データはモデル構築に必要な統計的条件を満たさなかったため、本研究でのモデル構築を省略した。

3 首都圏マンション取引市場の長期均衡関係の比較分析の結果

首都圏マンション取引市場の長期均衡関係の比較分析では、住宅価格の長期弾力性分析、長期均衡関係からの乖離、調整速度の比較分析の結果を説明する。長期弾力性分析は住宅価格と賃料の長期的な関係において、賃料1%上昇による長期的に増える各地域の住宅価格変化率の分析を表す。分析結果、首都圏の住宅価格は2008年以降が2008年以前と比べて、賃料1%上昇によって、弾力的に上昇することを表した（2008年以前：賃料1%上昇→住宅価格約1%上昇、2008年以降：賃料1%上昇→住宅価格約4%上昇）。

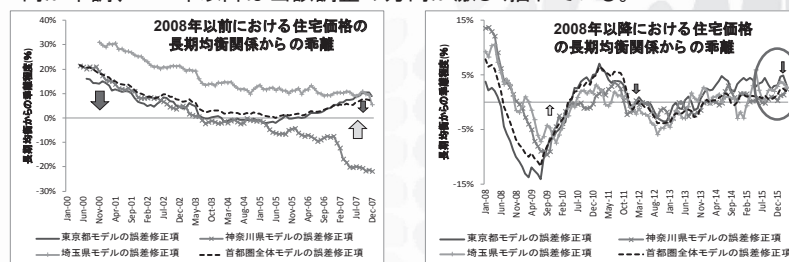
住宅価格の長期均衡関係からの乖離では、首都圏の住宅価格が長期均衡関係から乖離すると、2008年以前はその調整の進み方が単調であるが、2008年以降は調整の進み方が激しい（図1上段左右図参照）。これは、2008年以降の首都圏のマンション取引市場が、2008年以前と比べて、活況を呈することを表すと考えられる。また、2016年現在の首都圏の住宅価格は長期均衡関係から上方に乖離していて、今後、下方修正の可能性はある（図1上段右図参照）。

住宅価格の調整速度とは、住宅価格と賃料が長期均衡

首都圏マンション取引市場の長期均衡関係の比較分析

・住宅価格の長期均衡関係からの乖離

- ✓ 首都圏の住宅価格は2008年以前において長期均衡関係からの乖離と調整の方向が単調、2008年以降は当該調整の方向が激しく揺れている。



・住宅価格の調整速度の比較分析

- ✓ 首都圏各地域の住宅価格は、長期均衡関係から逸脱すると、東京都、神奈川県、埼玉県の順番で調整速度が速い

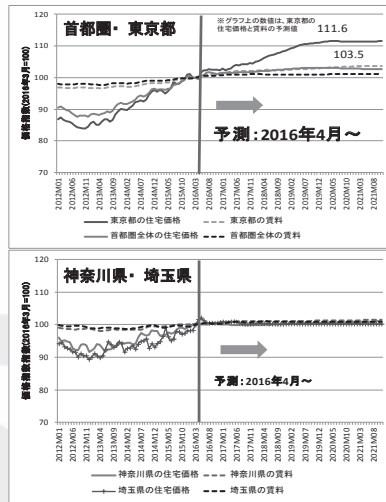
期間	東京都	神奈川県	埼玉県	首都圏全体
I 期間(2008年以前)	約1年5ヶ月	約2年3ヶ月	約3年	約2年5ヶ月
II 期間(2008年以降)	約1年	約1年4ヶ月	約1年7ヶ月	約1年2ヶ月

Japan Real Estate Institute All Rights Reserved, 2016

図 1

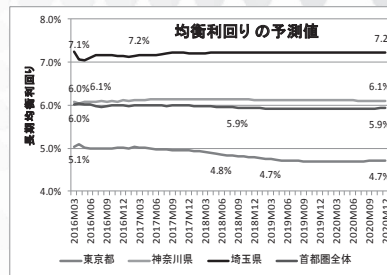
首都圏マンション取引市場の2020年までの予測

・住宅価格と賃料の予測結果



・均衡利回りの予測

- ✓東京都のマンション取引市場は2018年から更なる住宅価格の調整が予測され、2020年には長期安定的水準に向かうと予想
- ✓一方、首都圏全体、神奈川県、埼玉県は既に長期的に安定した水準に達している可能性が高い



Japan Real Estate Institute All Rights Reserved, 2016

図 2

関係から逸脱する場合、当該関係への収束に必要な期間（＝全調整にかかる期間）を表す。分析結果、首都圏各地域の住宅価格は、長期均衡関係から逸脱すると、東京都、神奈川県、埼玉県の順で調整速度が速いことを示し、2008年以降の首都圏の住宅価格が2008年以前より、調整される速度が速くなる（図1下段表参照）。

4 2020年までの住宅価格と均衡利回りの予測

本研究の予測結果は、使用変数間の長期均衡関係に基づく予測で、短期的な変動を予測するものではない。予測結果では、首都圏全体の住宅価格は2019年半ばまで緩やかに上昇し、以降、住宅価格と賃料がバランスする長期安定的な水準に達すると予測される。東京都の住宅価格は2020年半ばまで上昇・ピークに達し、以降、賃料との長期安定的な水準に達すると見込まれる。一方、神奈川県と埼玉県の住宅価格と賃料は、既に長期安定的な水準に達していると予測される（図2左段図参照）。

本研究の利回り予測値は、住宅価格と賃料がバランスして長期的に向かうべき利回り水準を示す長期安定的な利回り（以下、均衡利回り）であり、短期的変動予測を

示すものではない。均衡利回りの予測結果からは首都圏全体、神奈川県、埼玉県の均衡利回りが、既に長期安定的な水準に達している。一方、東京都の均衡利回りは2018年から下落し始めて、2019年3月に4.7%まで下落すると予測され、東京都のマンション取引市場に2018年から更なる住宅価格の調整が行われ、2020年には長期安定的な水準に向かうと予想される（図2右段図参照）。

5 本研究の示唆点

本研究は以下の3点を示唆する。第一に、住宅価格の賃料上昇に対する長期弾力性と長期均衡関係からの乖離・調整の進み方から、2008年リーマン以降の首都圏マンション取引市場は、リーマン以前より、活況を呈していると考えられる。第二に、首都圏の住宅価格が長期均衡関係から乖離すると、当該均衡関係への収束期間が東京都、神奈川県、埼玉県の順に早いこと等から、今後の東京都の住宅価格は、調整される可能性があると考えられる。最後に、2020年までの予測結果から、東京都は2018年からもう一段の住宅価格の調整が見込まれる。

※本稿は、平成28年11月30日にすまい・るホールで開催された不動産学シンポジウムの内容をもとにとりまとめたものです。

不動産学シンポジウム

2020年新たな住宅流通と価格形成

～「時間」は住宅の価値をどのように変えて行くのか？～

第2部・パネリストによる研究報告・パネルディスカッション②

韓国マンション市場における 建築経過年数に対する居住者の意識分析

プロフィール

一般財団法人日本不動産研究所 研究部兼国際部 研究員

そう うんちん
曹 雲珍



2009年明海大学大学院 不動産研究科博士課程後期修了。同年、一般財団法人日本不動産研究所入所。明海大学不動産学部非常勤講師、明海大学博士（不動産）
最近の執筆：「台湾中古住宅流通市場に関する研究」『不動産研究』NO.58-2, 2016, pp.42-55、
「韓国マンション住宅市場の特徴」『不動産研究』NO.58-3, 2016, pp.53-62、「香港中古マンションにおける建築経過年数に対する意識分析」『Journal of property assessment Policy』NO.31, 2016, pp.23-29

Contents

1. 研究の背景と目的	20
2. 研究方法	20
3. 分析結果	20
4. 香港との比較分析	21
5. まとめ	22

■概要

建築経過年数への許容程度に影響する要因をみると、賃借人と購入者の大きな違いは転売利益があげられる。購入者は転売利益のため、積極的にリモデリングを行って資産価値を高める。それにより、建築経過年数が古いマンション住宅も流通しやすくなっている。韓国の消費者は住宅が投資資産であるという意識が強いため、自己負担で住宅の資産価値を高めていると思われる。国際分析では香港でも韓国と同様な傾向がみられた。香港でも転売利益

があるからこそ自発的にマンションの修繕工事を行って資産価値を高め、古いマンション住宅の流通性が高まった。比較してみると、日本では一般消費者が中古住宅に対する敬遠的な心理要因は改善されつつあるが、住宅を消費財としての認識は根強く、住宅への投資意識は依然として薄い。従って、日本の住宅流通市場を活性化させるためには一般消費者の意識改善が不可欠であると言える。

1 研究の背景と目的

本研究は中古マンション居住者が建築経過年数に対する意識について比較分析するものであり、韓国のマンション市場において居住者が建築経過年数に対してどのような意識要因が作用しているかを明らかにすることが目的である。なお、韓国の住宅賃貸市場は毎月払うウォルセ（月賃）ではなく、チョンセ（伝賃／専賃）が一般的であるため、売買価格の上昇は賃料に直接影響し、住宅の賃貸市場と流通市場の関連性は他の国より強い。従って、本研究は韓国マンションの居住者である賃借人と購入者の表明選好データを用いて建築経過年数に対する意識構造を明らかにする。また、香港の分析結果と国際比較し、消費者行動の観点から日本の中古住宅流通の活性化に資する知見を得ることも目的である。

2 研究方法

まずは、アンケート調査の結果から建築経過年数への態度及び賃借人と購入者におけるその態度の差についてまとめる。次に、建築経過年数の許容程度に影響する要

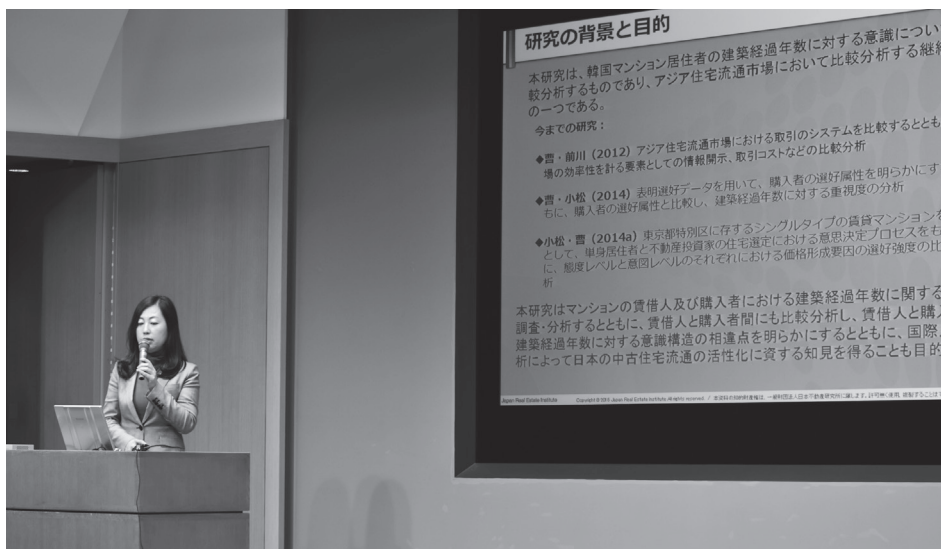
因を明らかにするため、許容建築経過年数／建築経過年数を被説明変数として回帰分析を行う。最後に、賃借人と購入者における建築経過年数への許容程度に影響する要因の最大の差である転売利益を焦点にして分析する。ロジスティック回帰分析を用いて住宅の全体的な満足度が転売利益に寄与している否かを分析し、結果が寄与しているとなった場合、住宅の全体的な満足度における寄与している構成要因も把握する。また、転売利益が建築経過年数への許容程度にどのように影響しているかも明らかにする。さらに、香港の分析結果と国際比較し、より総合的な比較分析の結果を導出することで、既存研究との差別化をすると同時に、消費者行動の観点から日本の中古住宅流通の活性化に資するポイントを整理する。

3 分析結果

韓国では、住宅を賃借と購入する時には建築経過年数に対してあまり考慮しないことが分かる。韓国の仲介業者へのヒアリング調査する際にも同様な結果が得られた。さらに、それぞれ「考慮した」と「考慮していない」の2つに分けて建築経過年数を見ると、「考慮した」の中央値は、賃借人は築5年以上10年未満である

分析結果		
建築経過年数への許容程度に関する回帰分析の結果		
被説明変数：許容建築経過年数／建築経過年数		
説明変数	賃借人（t 値）	購入者（t 値）
現行の賃料←賃借人向け（当時の購入価格←購入者向け）		◎
公共交通（鉄道、地下鉄、バス）		
駅寄り駅までの距離		
都心への接近性		
間取り		◎
専用面積		
住戸階数		
団地の規模（団地総戸数）	◎	
通勤が便利である	◎	◎
買い物・ショッピングが便利である	◎	
病院が近くにあり便利である		
公共施設（市役所・図書館等）が近くにあり便利である		
友人・知り合いの住まいに近い		
親の住まいに近い		
教育施設が充実である（学区が良いである）		◎
眺望が良いである		
まちの景観がキレイである	◎	◎
公園・緑が近くにある		◎
犯罪が少ない		
建物が倒壊する危険性が低い		
火災による危険性が低い		
夫婦ダミー		
親と子の2世代ダミー	◎	

Japan Real Estate Institute Copyright © 2016 Japan Real Estate Institute All rights reserved. / 本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません。



に対して、購入者は築10年以上15年未満であり、約5年の差がみられた。これは住宅投資に関連があると思われる。韓国では団地周辺の商業施設や教育施設が完成されるのに3～5年間がかかるため、建築経過年数が約5年経つと、マンション住宅価格が上昇し始めるのが韓国マンション価格推移の特徴ともいえる。また、建築経過年数が20年以上になると、リモデリングを行う可能性が高くなり、投資目的の取引が増える。そのため、個人が投資目的で新築マンションを購入した場合は、値上げするまでしばらく賃貸に出す場合が多い。すなわち、韓国の中古マンション市場では築浅の販売物件が少ないとも言える。これが購入者の建築経過年数の中央値が賃貸者より長い理由と推測している。

建築経過年数の許容程度に影響する要因については、賃借人と購入者の共通要因として、生活の利便性としての「通勤が利便である」が該当するとともに「街の景観がキレイである」といった地域・地区の美観性も影響していることが明らかとなった。

賃借人と購入者の相違に着目すると、賃借人の特徴としては、「団地の規模」「買い物・ショッピングが便利である」に対する満足度が影響要因となっている点があげられる。一方、購入者の特徴としては、「当時の購入価格」「公園・緑が近くにある」に加え、購入者における親と子2世代以上の世帯割合が多かったため、「間取り」と「教育施設が充実である（学区が良いである）」も影響要因となっている点があげられる。

転売利益のロジスティック回帰分析の結果をみると、地域・地区の優位性、交通アクセスの利便性、専用面積の大きさが転売利益に寄与するといえる。その中でも、地域・地区の優位性の寄与度が最も大きかった。また、全体的な満足度、転売利益及び所得層が高ければ高いほど、建築経過年数の許容度も高くなるものと推定された。

建築経過年数への許容程度に影響する要因でみると、賃借人と購入者の最大な違いは転売利益があげられる。購入者は転売利益のため、積極的にリモデリングを行って資産価値を高める。また、それにより建築経過年数が古いマンションは流通しやすくなっている。

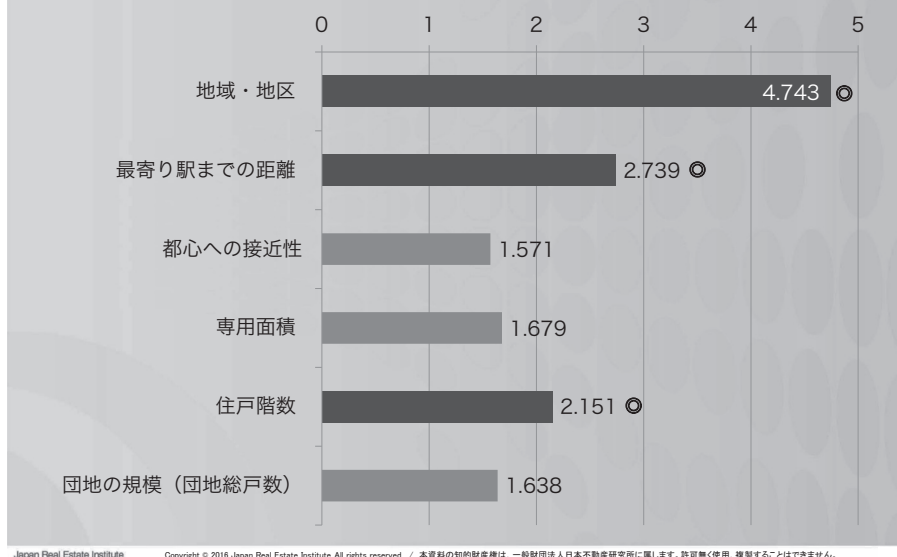
4

香港との比較分析

香港において香港島、九龍などの良い地域・地区では既に開発が十分行われ、コストなどの関係でなかなか再開発されにくいいため、住宅の平均建築経過年数が古くなっている。従って、「地域・地区」への満足度が高くなるほど、「建築経過年数」への満足度が低くなる傾向が強い。しかし、これまで韓国ではマンションの寿命が短く築20年程度で建て替えが実施されてきたため、香港のように「地域・地区」への満足度が高くなるほど、「建築経過年数」への満足度が低くなる傾向は見られなかった。近年、韓国もストック重視政策が打ち出され、40年以上経過しないと建て替えしにくくなっている。

香港との比較分析（転売利益における比較分析）

香港における住宅全体満足度のロジスティック回帰分析結果（オッズ比）



従って、建て替えよりリモデリングを行う場合が増えてきている。

香港ではマンション住宅に対して定期的にメンテナンスが行われないマンション住宅が多いため、建築経過年数の転換期が韓国より5年ほど短くなっている。

香港は韓国との共通点としては地域・地区の優位性、交通アクセスの利便性が転売利益に対して寄与している点あげられる。同様に地域・地区の優位性の寄与度が最も大きい。相違点としては、韓国が専用面積の大きさが転売利益に寄与しているに対して、香港は住戸階数の高さであった。また、香港でも韓国と同様に、転売利益があるからこそ自発的にマンションの修繕工事を行って資産価値を高め、古いマンション住宅の流通性が高まった。

5

まとめ

山崎（2012）ではアメリカ人が投資を目的に住宅を購入することは中古住宅市場の循環を支えているともいえるという指摘があった。本研究でも韓国居住者の転売

意識があるからこそ、資産価値を高めようと努力した。また、それが建築経過年数の古いマンションが流通しやすくさせるとともに、一般消費者が経年減価に対する意識も薄くなるであろう。

曹（2015）は、韓国と香港は日本に比べ住宅流通市場が活発であるが、その1つの要因として住宅に対する意識にあることが分かった。韓国と香港では日本と異なって住宅は投資資産として重要なものと位置付けられており、この意識が積極的な住宅の買い替えにつながるだけではなく、住宅の資産価値をたかめることにも大きく作用している。

近年、日本でもマンションのリノベーション販売が広がっており、改修コストと販売価格とのバランス関係でリノベーションマンションの築年数は10～20年の物件が多い。一般消費者は中古住宅に対する敬遠的な心理要因は改善されつつあるが、住宅を消費財としての認識は根強く、住宅への投資意識は依然として薄い。従って、日本の住宅流通市場を活性化させるためには一般消費者の意識改善が不可欠であると言える。

※本稿は、平成28年11月30日にすまい・るホールで開催された不動産学シンポジウムの内容をもとにとりまとめたものです。

不動産学シンポジウム

2020年新たな住宅流通と価格形成

～「時間」は住宅の価値をどのように変えて行くのか？～

第2部・パネリストによる研究報告・パネルディスカッション③

賃貸用共同住宅のリフォーム後の
賃料プレミアムの計測

プロフィール

明海大学 不動産学部 准教授

こまつ ひろあき
小松 広明 氏

1996年名古屋大学大学院工学研究科地圏環境工学専攻博士前期課程修了。
同年㈱東海総合研究所（現 三菱UFJリサーチ&コンサルティング）入社、2001年日本不動産
研究所入所、研究部主席研究員を経て2014年4月より現職。2010年PPCバリ大会最優秀論文
賞受賞、2011年及び2012年東京都公園協会賞受賞。筑波大学博士（経営学）、不動産鑑定士、
技術士（建設部門）



Contents

1. 賃料（アパート）の経年減価の特徴 23
2. 賃貸居住者による経年に対する意識構造とリフォーム工事に対する
質的評価 24
3. 賃貸居住者によるリフォーム工事後の賃料プレミアムの計測結果 25

■ 概 要

賃貸用共同住宅の居住者によるリフォーム工事の質的評価において、魅力的評価と当たり前評価の峻別が重要となる。当たり前評価は、充足されても賃料の上昇をもたらさないが、未充足となると居住者の不満を引き起こすことから、賃料の下落を惹起させる要因となる。したがって、収益用不動産として現行の賃料水準を維持するには、少なくとも居住者が当たり前の認識を示すリフォームについては計画的に実施することが求められる。

1

賃料（アパート）の経年減価の特徴

間取りの別によっても賃料の経年減価率は異なる（図1を参照）。例えば、専有面積25㎡未満のシングルタイプのアパート賃料の経年減価率は、他の間取りと比べて著しく高い。専有面積65㎡以上を超えるファミリータイプに比べて、経年減価率は地域によっては1.7倍を超える水準にある。収益用不動産としての担保価値の下落が、年を追うごとに厳しさを増している状況にあることがうかがえる。したがって、収益用不動産の資産

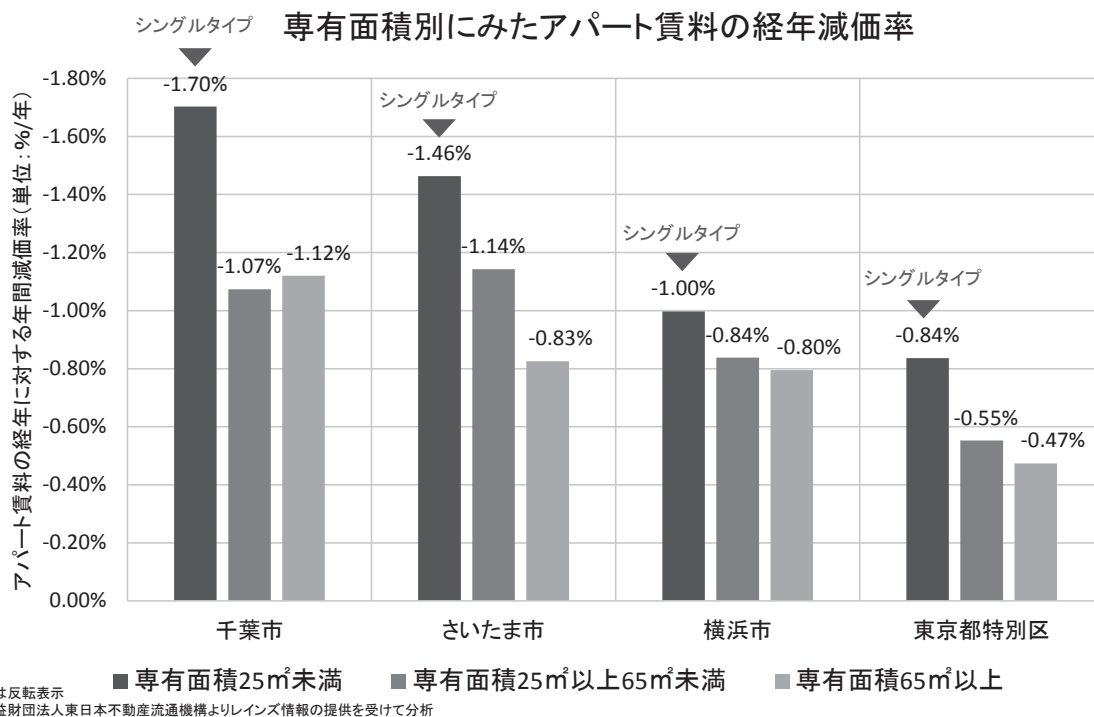


図1 専有面積別にみたアパート賃料の減価率の比較

価値を維持するため、賃料の経年減価を抑制する一つの手段としてのリフォーム工事の重要性が高まっていくものと考えられる。リフォーム工事の投資採算性の検討においては、リフォーム工事後の賃料プレミアムの予測が欠かせない。賃料プレミアムとしての賃料増価が賃貸居住者に意識されるためには、リフォーム工事によって効用の増加が認められる必要がある。そこで、リフォーム工事の質的評価を捉えることの必要性が生じる。

2

賃貸居住者による経年に対する意識構造とリフォーム工事に対する質的評価

賃貸用共同住宅の居住者に対して行ったリフォーム工事の質的評価に関するアンケート調査結果（図2を参照）をもとに、賃料プレミアムの支持率から賃料ディスカウントの支持率を控除した結果をみると、リフォーム工事の種別は3つに区分することができる。具体的には、①賃料プレミアムが相対的に高い工事、②賃料プレミアムと賃料ディスカウントとがバランスする工事、③賃料ディスカウントが相対的に高い工事の3種となる。

賃料プレミアムが観測されるリフォーム工事においては、当該充足により、賃貸居住者の満足度が高まることを意味する。一方、賃料ディスカウントが観測されるリフォーム工事においては、当該充足がなされなければ、賃貸居住者は不満を感じることを示唆する。

したがって、収益用不動産としての資産価値を維持するためには、賃貸居住者が当たり前と認識しているリフォーム工事に留意を要する（図2を参照）。つまり、賃貸居住者の不満を惹起し、賃料の減額意識が高まる前に、リフォーム工事によって当該意識の排除に努めることが望ましい。

リフォーム工事別の賃料プレミアムと賃料ディスカウントの支持率格差（男女比較）

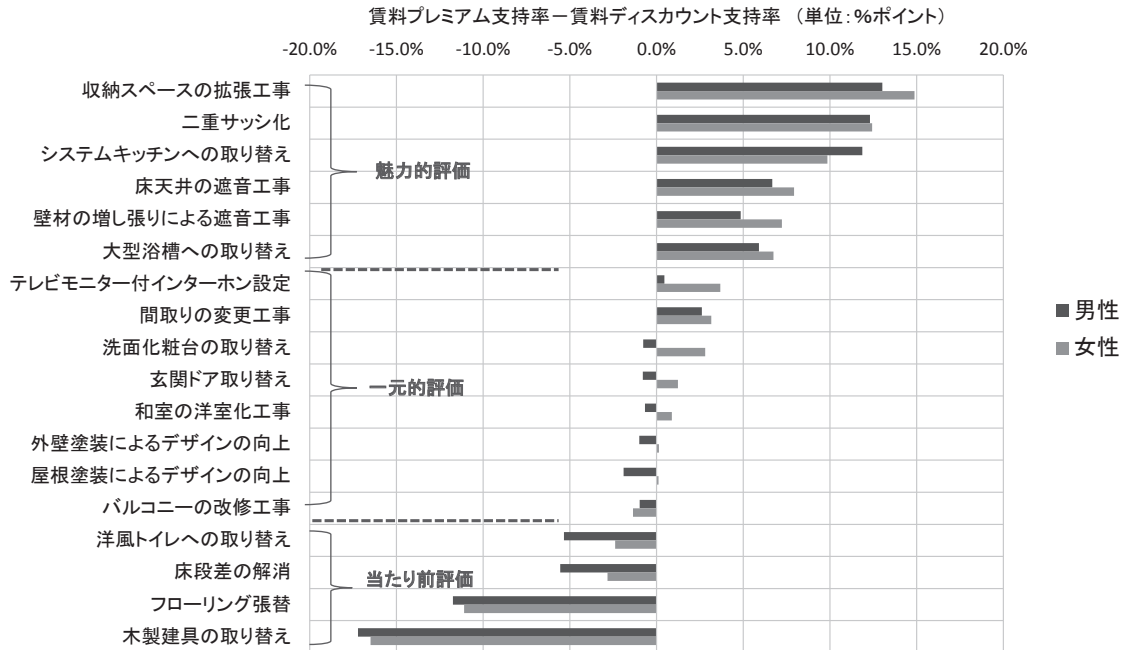


図2 リフォーム工事別の賃料プレミアムと賃料ディスカウントの支持率格差（男女比較）

3 賃貸居住者によるリフォーム工事後の賃料プレミアムの計測結果

賃貸用共同住宅の居住者の意識に基づく賃料プレミアムと賃料ディスカウントについて、リフォームの工事箇所数との関連性を男女別に示す（図3及び図4を参照）。

賃料プレミアムの推計結果をみると、20代の男性において最も高い評価がみられる（図3を参照）。リフォーム工事箇所数が5箇所数に該当する状態においては、約12%の賃料プレミアムが推計されている。一方、賃料ディスカウントについては、同様に20代の男性において最も高い評価がみられ、具体的には約20%弱の水準となっていることがわかる。

いずれの年齢においても、リフォーム工事が実施されることによる賃料増価意識よりもリフォーム工事が実施されないことによる賃料減価意識のほうが強いことが見て取れる。

女性についても、いずれの年齢においても、リフォーム工事に伴う賃料増価意識に比べて、必要とを感じるリフォーム工事が実施されないことによる賃料減額意識の

方が強いことが確認される（図4を参照）。具体的には、賃料プレミアムは、20代でやや高い傾向が示されており、他の年代との顕著な格差は見られない。工事箇所数が5箇所となる水準においてみると、賃料プレミアムが7.5%と20代の女性が最も高くなっていることがわかる。一方、賃料ディスカウントについてみると、50代の女性が最も高く、約12%の水準が示されている。

当該結果は、リフォーム工事の質的評価と関連して捉えたと、女性はリフォーム工事に対して、当たり前評価と判断する傾向が強いことが影響しているものと考えられる。つまり、リフォーム工事によって住宅の質が向上しても、そのこと自体は満足度を高めるものとは認識されておらず、住宅に対して求める質が整わない場合には、不満度を高める傾向にあると考えられる。

以上から、賃貸用共同住宅における賃料の経年減価率の傾向を考慮すれば、リフォーム工事に早期に着手し、賃貸居住者の賃料に対する減額意識の惹起の抑制を図ることが、収益用不動産としての資産価値を維持する観点から重要になると考えられる。

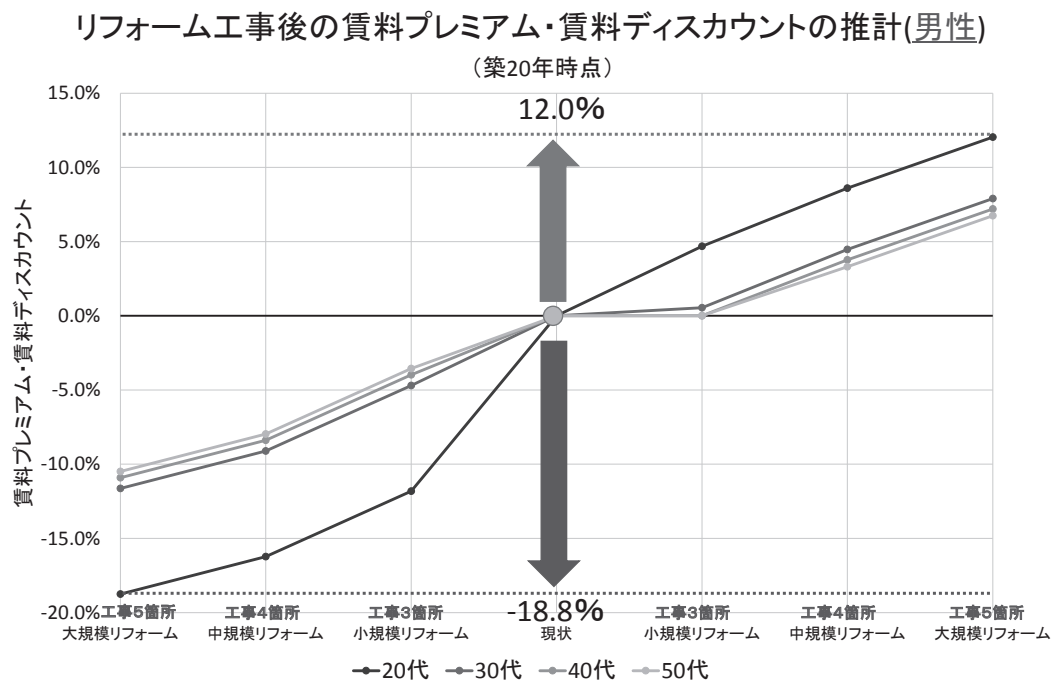


図3 リフォーム工事後の賃料プレミアム・賃料ディスカウントの推計 (男性)

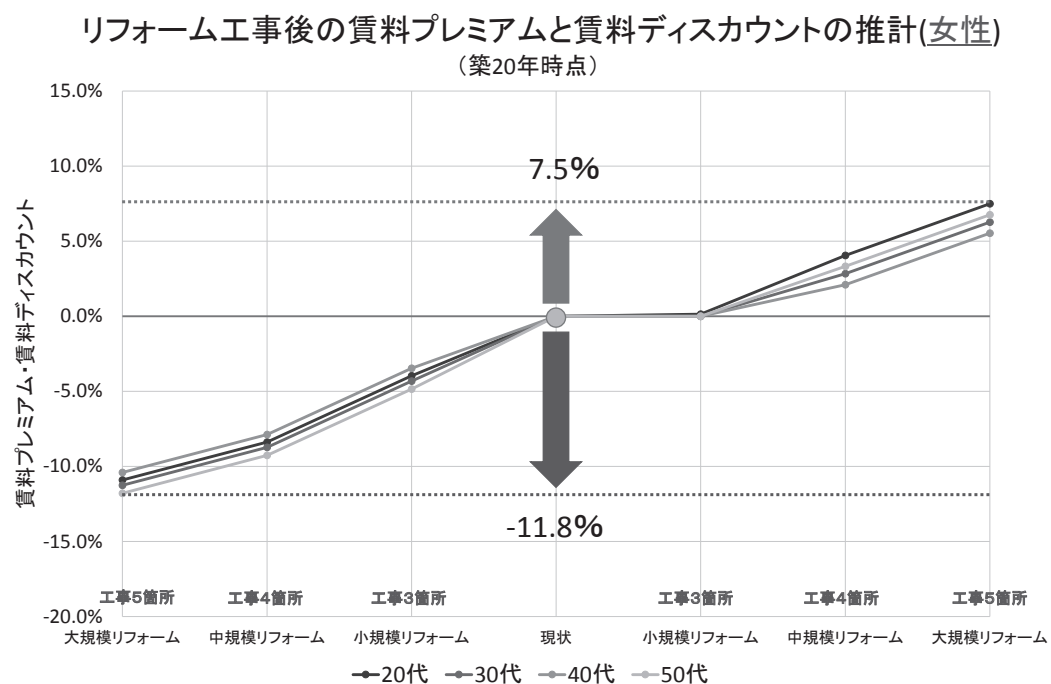


図4 リフォーム工事後の賃料プレミアム・賃料ディスカウントの推計 (女性)

※本稿は、平成28年11月30日にすまい・るホールで開催された不動産学シンポジウムの内容をもとにとりまとめたものです。

不動産学シンポジウム

2020年新たな住宅流通と価格形成

～「時間」は住宅の価値をどのように変えて行くのか？～

第2部・パネリストによる研究報告・パネルディスカッション④

住宅流通の市場と政策

プロフィール

明海大学 不動産学部 教授

すとう としかず
周藤 利一 氏

1979年東京大学法学部卒業。

1979年建設省入省、経済企画庁内国調査一課専門調査員、在大韓民国日本大使館書記官、国土交通省土地情報課長、日本大学経済学部教授、国土交通政策研究所所長などを経て2013年退官。2015年明海大学不動産学部教授に就任。主な著書『縮減の時代における都市計画制度に関する研究』国土交通政策研究所（2012）、『韓国の都市計画制度の歴史的展開に関する研究』大成出版社（2014）など。北海道大学博士（工学）

Contents

1. 住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）	27
2. 住宅瑕疵担保履行法に基づく保険・供託の問題	28
3. レインズの表示項目の充実	28
4. レインズのステータス管理	28

■ 概要

耐震偽装やマンション基礎杭の問題など、住宅の品質に関わる問題は今日なお発生している。我が国の住宅政策は持家中心であったことから、住宅の品質の確保・向上を目的とする政策もまた持家中心・新築中心であったため、政策の非対称性の存在がある。今後は、持家と借家、新築と既存住宅のバランスを考慮しつつ進めていく必要がある。具体的に、住宅品質確保法に関し、責任の承継と保険・供託の問題、レインズに関し、表示項目の充実とステータス管理を論じた。

■ 主な内容

1 住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）

品確法第94条・第95条に基づき、新築住宅の施工業者・売主業者は、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について10年間の補修責任等が義務付けられている。しかし、この規定は当該住宅が転売された場合の転得者（既存住宅の買主）に対しては、及ばない。

既存住宅の売買契約書に、売主（新築住宅の買主）が有する品確法上の担保責任請求権を買主に「引き継がせる」「承継させる」「譲り渡す」といった文言を記載したとしても、新築住宅の施工業者・売主業者がこれを当然に認めなければならないわけではない。

引き渡した時から10年間の担保責任の効果を転得者（既存住宅の買主）にも及ぼすための工夫として、第一の方法は、三者合意方式である。これは、売主（新築住宅の買主）があらかじめ旧売主（新築住宅の分譲業者）から担保責任の承継についての同意をもらっておき、その同意がある旨を既存住宅の売買契約書に記載した上で旧売主の記名押印をもらう方式又は旧売主から念書を差し入れてもらう方式である。

ただし、分譲業者の事前同意が必要である。

第二の方法は、債権者代位方式である。これは、既存住宅の買主が、その売主（新築住宅の買主）の旧売主（新築住宅の分譲業者）に対する瑕疵担保責任追及の権利を、債権者代位権に基づいて行使する方法（民法423条）である。ただし、一般私人が容易に行使できるかという問題がある。

第三の方法は、特約方式である。これは、既存住宅の売買契約書の中に、売主の旧売主（新築住宅の分譲業者）に対する瑕疵担保責任追及の権利行使義務を明定するものであり、新築住宅の引渡し時点から10年以内に住宅の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分に隠れた欠陥が発見された場合には、売主（新築住宅の買主）は、旧売主に対し、修補するよう請求するか、既存住宅の買主が別の業者に補修させた場合の費用を請求することを約束するものである。特約が確実に履行される必要があるが、現実的な方法である。

2

住宅瑕疵担保履行法に基づく 保険・供託の問題

瑕疵担保責任は、請負契約又は売買契約の契約上の地位に基づき生ずるものであり、新築住宅についての責任は、既存住宅となって転売された後も、元の売主が元の買主に対して負うことが原則である。瑕疵担保履行法に基づく供託や保険は、品確法に基づく新築住宅に関する担保責任を対象とした制度なので、転売された後も元の買主に対して適用されるという仕組みは同様である。し

たがって、新築住宅の引渡し時点から10年以内に住宅の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分に隠れた欠陥が発見された場合、既存住宅の買主が供託金の還付請求や保険金の支払い請求は不可である。このような場合には、元の買主が供託金の還付請求や保険金の支払い請求をすることになる。

現状では、保険に関しては、事前に住宅瑕疵担保責任保険法人、旧売主（新築住宅の分譲業者）の承認を受けて、保険による保証の承継を受けることが可能であるが、供託については対応できない。したがって、立法的解決が必要である。

3

レイنزの表示項目の充実

住宅流通市場が活性化するためには、消費者に対する情報提供の充実を図る必要がある。この場合、性能や維持管理状態の良い既存住宅の差別化を図るために、住宅の性能・品質に関する情報を生成・収集・開示する仕組みが有用である。2016年1月よりレイنزに任意登録項目として住宅の性能・品質に関する情報を追加し、耐震基準適合証明書、長期優良住宅認定通知書、住宅性能評価書、建築確認完了検査済証などが表示されることになった。

今後は、項目の充実と登録の必須化を目指すべきである。

4

レイنزのステータス管理

一般私人が不動産取引の仲介を宅地建物取引業者に依頼し、レイنزに登録された場合、レイنز上での状況を把握する仕組みが不在だったが、2016年1月より「ステータス管理機能」が導入された。

今後は、依頼主が自分に必要な取引過程情報をリアルタイムで把握できるよう、一層の充実が必要である。

契約書上の工夫

第〇条(住宅の品質確保の促進等に関する法律上の責任)

- ① 第△条(瑕疵担保責任)の規定にかかわらず、住宅の品質確保の促進等に関する法律第95条第1項又は同法第97条の規定による期間内に本物件について構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分に瑕疵が発生した場合には、買主は、速やかに、売主に対し、瑕疵の発見日時、該当箇所及びその状態その他必要な事項を通知するものとする。
- ② 前項の規定による通知を受けた売主は、速やかに、本物件の分譲主に対し、その通知の内容を通知し、修補その他適切な措置を講じるよう請求しなければならない。

※本稿は、平成28年11月30日にすまい・るホールで開催された不動産学シンポジウムの内容をもとにとりまとめたものです。

不動産学シンポジウム

2020年新たな住宅流通と価格形成

～「時間」は住宅の価値をどのように変えて行くのか？～

第2部・パネリストによる研究報告・パネルディスカッション⑤

建物の最適な大修繕規模、時期とその効果に関する理論的検討

プロフィール

明海大学 不動産学部 教授

まえかわ しゅんいち
前川 俊一 氏



1976年中央大学大学院経済学研究科修士課程修了。
1978年日本不動産研究所入所、研究部主任研究員を経て1992年より明海大学不動産学部。
1999年教授に就任。主な著書『不動産投資のためのファイナンス入門』プロGRESS（2014）、
『不動産経済学』プロGRESS（2003）、『不動産投資分析論』清文社（1999）、『不動産経営論』
清文社（1994）など。中央大学博士（経済学）、不動産鑑定士

Contents

1. 大規模修繕の効果と検討の手順	30
2. 大規模修繕後の最適建替え時期	31
3. 大規模修繕の最適規模と時期	32

■概要

大規模修繕は建物の維持管理の必須事項であるが、建物の管理を行う者はその時期、その規模について頭を痛めることが多い。本講演は大規模修繕の複雑に絡み合う残存経済耐用年数に対する効果、将来の純収益に対する効果等を整理し、検討の手順を明確に示す。そのうえで、検討の手順に従って大規模修繕の将来純収益に対する効果を通じた残存経済耐用年数に対する効果（最適建替え時期への検討）、それらを考慮した最適規模および最適時期の検討の方法を理論的に明らかにする。

1

大規模修繕の効果と検討の手順

大規模修繕は建物の維持管理にとって極めて重要なものであるが、どの時期でどの程度の規模で行うべきかを判断するのは容易なことではない。本講演は大規模修繕の最適な時期と規模について理論的な検討を行うものである。

大規模修繕の目的は、①質の向上によって純収益を増加させること、②適切な維持管理の一環として大修繕を行い将来の純収益が低下するのを防ぐこと、③残存経済耐用年数（最適建替え時期までの年数）を延長させるこ

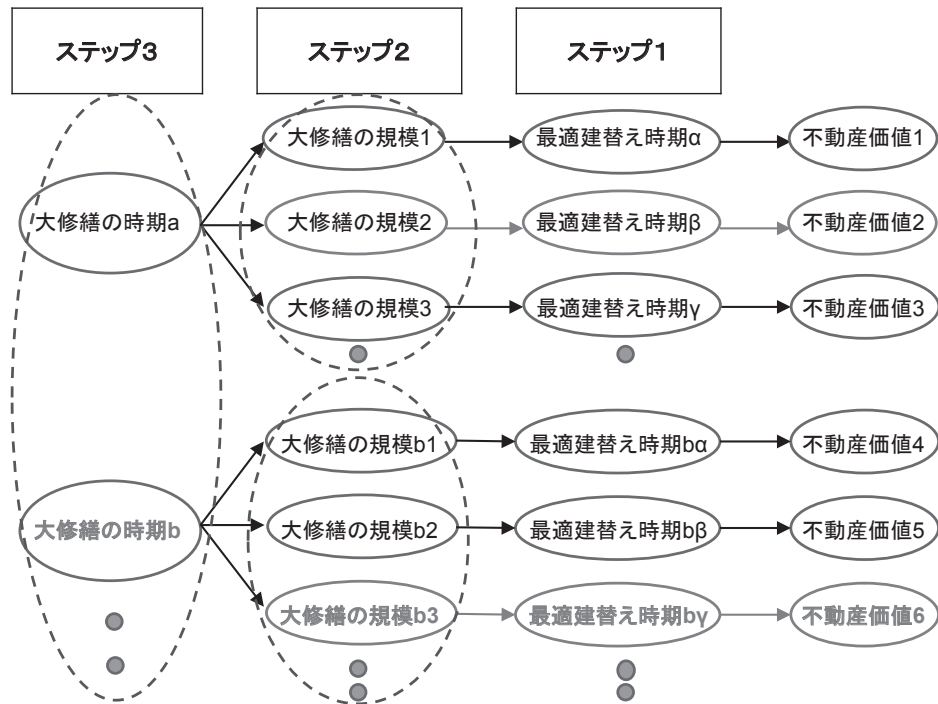


図 1

となどである。そして、大規模修繕の最適時期と規模は不動産価値が最大になるように決定する。

大規模修繕は残存経済耐用年数を変化させるが、それは大規模修繕の規模によって異なるし、また大規模修繕時期によって最適な規模も異なる。したがって、不動産価値を最大にする大規模修繕は①各規模による大規模修繕後の建物の最適建替え時期の検討、②最適建替え時期の変化を考慮した大規模修繕の最適規模の検討、③そのうえで最適時期の検討、を行わなければならない、複雑な検討が必要となる。これらを同時に解く手順を示すとパネル（図 1）のようになる。

すなわち、〈ステップ 1〉で大規模修繕時期と規模を与えたもとで不動産価値が最大になるように大規模修繕後の最適建替え時期を求め、〈ステップ 2〉で大規模修繕時期を与えたままで規模を変化させたときの最適建替え時期の変化も考慮しながら不動産価値が最大となる最適な規模を求める。最後に〈ステップ 3〉で大規模修繕時期による最適な規模と最適な建替え時期の変化を考慮して不動産価値が最大となる大規模修繕時期を求める。

2 大規模修繕後の最適建替え時期

最適建替え時期は建替え延期の損失と利益が一致したところとなる。延期の損失と延期の利益はパネル（図 2）に示した。延期の損失は建替えた時に実現する価値（建付け地の価値）が 1 期延期されることによる損失で、延期の利益は建替えないことによって得られる建替え前（従前）の純収益に建替えが遅くなることによる建替え規模の変化を通じた建付け地の価値の増加を加えたものとなる。

最適建替え時期を求める際に重要となるのは建付け地の価値である。建付け地の価値は「建替え後の不動産価値」から「土地利用転換費用」を控除したものである。土地利用転換費用は新築の建物の建築費、建替え前の建物の取り壊し費用、テナント誘致費用等だけでなく、賃貸不動産であれば立退き料、分譲マンションであれば建替え合意のコスト、建替えに係る近隣対策費、開発許可に要する費用など様々なコストも含まれることを考えなければならない。土地利用転換費用は建替えの困難性を示すものであるが、これが大きいと建付け地の価値は小

最適建替え時期の検討

- 建替え延期の損失は建替えた場合の価値の実現が一期遅れることによる損失である。建替えた場合に実現する価値（建付け地の価値）は次のように示され、延期の利益は次のように示される

「建付け地の価値」＝「建替後の不動産価値」－「建替えに要する費用」

延期の損失＝建付け地の価値×期待収益率

- 建替え延期の利益は「従前利用を継続した場合に得られる純収益」に「建替え時期を変化させることによる建付け地の価値の変化」（建替え時期による建替え規模変化による）を加えたものである。

延期の利益＝従前利用の純収益＋建付け地価値の変化

2016/11/30

シンポジウム2016年11月30日

図 2

さくなり、延期の損失が小さくなる。

大規模修繕の規模を変化させると建替え前の純収益が変化し、延期の利益が変化し最適建替え時期が変化する。すなわち、最適建替え時期の検討は大規模修繕の規模が与えられたもとで行われる必要がある。

3

大規模修繕の最適規模と時期

大規模修繕の最適規模は、大規模修繕時期が与えられたもとで検討される。最適規模の決定は規模を変化させるときの「限界費用」と「限界利益」が一致するように決定される。限界費用は大修繕規模を1単位増加させるときの費用の増分であるが、限界利益は最適建替え時期も変化的ことから複雑である。すなわち、限界利益は、大規模修繕規模が大きくなることによる①最適建替え時期が延びる分建替え前の利用の将来純収益の現在価

値の合計の増加分、②大規模修繕による純収益の増分の現在価値合計の増加分、③建替え時期が遅くなることによる規模の変化による建付け地の価値の増加（規模が変化するケース）の合計額から④建替え時期が遅くなるので割引係数が小さくなることによる建付け地の現在価値の減少分を控除したものである。

大規模修繕の最適時期は、各時期において大規模修繕を行った場合の大規模修繕の最適規模、最適建替え時期のもとで実現する不動産価値が最大となる時期となる。

このような手順を踏んで、大規模修繕の最適時期、最適規模が決定されることになる。非常に複雑にみえるが、大規模修繕を検討する場合、残存経済耐用年数どの程度延長されるか、純収益はどの程度増加するかは必ず検討するものであり、規模を変化すればそれらが変化することも認識している。本講演ではこれらを理論的に関連付けたものである。

※本稿は、平成 28 年 11 月 30 日にすまい・るホールで開催された不動産学シンポジウムの内容をもとにとりまとめたものです。

不動産学シンポジウム

2020年新たな住宅流通と価格形成

～「時間」は住宅の価値をどのように変えて行くのか？～

第2部・パネリストによる研究報告・パネルディスカッション⑥

パネルディスカッション

パネリスト

一般財団法人日本不動産研究所
研究部 研究員

きむ どんふあん
金 東煥

明海大学 不動産学部
教授

すとう としかず
周藤 利一 氏

一般財団法人日本不動産研究所
研究部兼国際部 研究員

そう うんちん
曹 雲珍

明海大学 不動産学部
教授

まえかわ しゅんいち
前川 俊一 氏

明海大学 不動産学部
准教授

こまつ ひろあき
小松 広明 氏

モデレーター

明海大学 不動産学部 学部長 **中城 康彦 氏**

【司会】 大変お待たせいたしました。ただいまより、パネルディスカッションのほうを行います。

まず、改めて本日のパネラーをご紹介します。右側より、明海大学、前川教授、同じく周藤教授、同じく小松准教授、一般財団法人日本不動産研究所、曹研究員、同じく金研究員。

そして、このパネルディスカッションの司会を務めます、明海大学不動産学部長、中城康彦です。

【中城康彦】 よろしくお願ひします。

【司会】 それでは、中城学部長、よろしくお願ひします。

【中城康彦】 それでは、今日のシンポジウムの最後になりますけれども、パネルディスカッションの討論を始め

たいと思います。5人のパネラーからさまざまな切り口でお話をいただきましたので、たくさんの時間をとって議論を深めたいと思いますが、与えられた時間が20分です。

最初に、各パネラーから発言いただいたことに対して、私から若干の質問といいますが、コメントをさせていただいて、20分の時間ですけれども、10分ぐらいで済ませた上で、フロアからご意見等をいただければと思っています。

それでは、早速ですけれども、金さん、大変貴重なご報告をいただきましたが、2018年からマンション市場が軟化するのではないかと、こういうふうなことが最後のところにご指摘がありました。そのところを少し補足いただけないでしょうか。



【金東煥】 はい。ひとまず、この根拠としては3つが挙げられます。まず、私が行ったこの予測はデータに基づいた予測でございます。これらのデータは、例えば東京オリンピック開催決定、アベノミクスなどの全ての影響を受けて、それが数字としてあらわれた結果でございます。つまり、これらのデータは、マンション取引市場の現状をより正確に反映して、高い予測結果を表すことができるかと確信します。

次に、東京のマンション・住宅市場は非常に過少評価されていることが挙げられます。実際、私の分析結果も東京のマンション価格が現在、長期均衡より下方に位置することを示しています。最後に、東京のマンションに対する十分な需要が挙げられます。実際の近年の若い世帯は、東京都心のマンションを好んでいると言われており等、東京都心のマンション需要は十分あると考えられます。





【中城康彦】 ありがとうございます。お時間があればもっと発言いただきたいところですが、簡潔にありがとうございました。

それでは、曹さん、お隣の国の状況について、あまり経年に関して関心が日本ほどは敏感ではないと、こういうふうなことでしたけれども、もう一度、日本と、韓国と、今日コメントをいただいた香港、このあたりの消費者の意識について、曹さん自身もグローバルな人材でいらっしゃるの、コメントをいただければと思います。

【曹雲珍】 消費者の意識の差を、1つ具体的な例を挙げると、やはり日本では住宅を購入するときは、転売を考えて住宅を購入する場合は少ないです。逆に、香港と韓国では、転売を考えて住宅を購入するケースが多く、日本と異なって、住宅は投資資産であるという意識が強いです。また、この意識が住宅の流通を高めるだけでなく、住宅の資産価値も高めるのにも大きく作用していると思っております。

【中城康彦】 ありがとうございます。全く同感です。ありがとうございます。

それでは、小松先生、家賃といいますか、家賃のプレミアム、あるいは、その逆のご指摘がありましたけれども、一方で、家賃を上げるためには、リフォームの箇所数も相当やらないと効果がないというご指摘で、それはそのとおりでしょうと。

一方で、そのための費用を考えると、賃料だけの話をするのでは十分ではなくて、そのための費用をさらに資本還元した価格との関係で少し補足いただければと思います。

【小松広明】 リフォームを行うと賃料が上がるのか、上がらないのかということに関心が向きますが、成約賃料のデータを分析してみると、むしろ賃料を下げない、下げさせないということ自体が、凄いことであることに気付かされます。冒頭にお示ししましたように、実際の成約賃料のデータを見ますと、年を経るごとにアパートの賃料を稼ぎ出す能力というのは低下していきます。いわゆる経年減価という重力がかかってくるわけです。この重力に反して、資産価値（価格）を下げずに維持していくことは凄いことなのです。

いかに資産価値（価格）を下げずに、価値（価格）を維持していくのかを考える際には、どのようなリフォームを行ったらよいのか、賃借人の立場からまずはリフォームに対する評価をしっかりと峻別する必要があると思います。つまり、居住者にとって、魅力的な評価に該当するリフォーム工事なのか、あるいは当たり前の評価に該当するのか、見極めることが重要です。当たり前の評価は、リフォームにより充足されることによって、居住者の満足度が高まるものではありませんが、充足されないと不満を一気に引き起こす評価です。したがって、当たり前の評価に該当するリフォーム工事については、長期的に賃料を安定させるという意味で、早



期に対応していくことで資産価値（価格）を下げずに維持していくということになると考えます。

【中城康彦】 ありがとうございます。今までにない個性的な研究をしていただいたので、これからの発展を期待したいと思います。

さて、周藤先生、住宅にかかるストックを重視する政策が近年急速に充実してきていると、こういうことで市場との関係でお話をいただきました。そういう意味では、そうはいっても、まだ政策でも十分ではないものがありますよというふうなことで、売り主の瑕疵担保責

任、10年の強行規定化もまだ十分ではないということ为例に、いろいろご教示いただきました。

一方で、市場のことを考えると、日本の場合、どうしても耐震性能、耐震基準がどんどん変わることによって、中古の魅力がその面でかなり減じられると、こういうふうなことがあろうかと思います。そういった意味で、取引のときの情報の伝達、レインズのことをご指摘いただきましたけれども、そのあたりについて何か補足いただければと思いますが、いかがでしょうか。

【周藤利一】 日本の場合の既存住宅の問題点として、今



中城先生がおっしゃったように、地震の問題がもちろんありますけれども、災害大国日本ですから、各種の災害による建物の減価、一番最悪の場合には破壊、崩壊してしまって価値がゼロになってしまうわけですから、それに対する対応は必要であるということと言うまでもないわけです。特に耐震ですね、最近、地震のことが非常に注目されています。耐震については、ご案内のとおり、耐震改修促進法も改正されて、耐震診断、それから耐震改修をなるべく義務づける。つまり、やる方向に強化もされております。

それから、先ほどもご紹介しましたが、レインズの項目の中にも耐震診断等を行った場合には、それを表示項目になると。つまり、災害に強い住宅ストックを維持する、メンテナンスするという施策も強化されつつあるし、市場での情報の流通も進み始めているというのが現時点の状況だと思います。

ただし、それだけではまだまだ不十分です。例えば、特に地震の場合に重要な機能を果たすのが地震保険です。地震保険についても、この東日本大震災のときでも実際に問題になったわけですが、必ずしも地震保険は地震の被害を100%カバーしてくれません。ですので、この保険のカバレッジの問題も含めて、なお一層の改善が必要だと思います。ということで、中城先生のご指摘の点について一言で答えるならば、進みつつあるけれども、まだ不十分であると。なお一層の改善が必要であるというふうにお答えしておきたいと思います。

【中城康彦】 ありがとうございます。1981年に現在の新耐震基準になって、もう既に35年ぐらいたっていますので、旧耐震、旧耐震と言っていること自体が、あまり実効性がないことになるかもしれません。

一方で、昨今の地震が起きていることから、さらにまた新しい耐震基準ができて、繰り返しになる可能性もあるわけですから、そのあたりが、耐震性能が劣るから、中古として価値がないという意味での、同じ繰り返しをしないような手当ては考えておく必要があるのかなと思います。ありがとうございます。

それでは、前川先生。大規模修繕、特に個人ベースの賃貸不動産のオーナーは、なかなか追加投資をしないということがストックとしての魅力を喪失させて、それが空室につながり、社会的な損失にもつながると。こういうことを前提に、大規模修繕の必要性についてはどういうタイミングで行うことが一番よいのかと、こういう解説をいただきました。ありがとうございます。

一方で、賃貸のオーナーのキャッシュフローの安定ということからすると、ある時期に大規模に出すということよりも、経常的に出して、キャッシュフローを安定させて、出資者がいるのであれば、安定的な配当を出すというふうなことも大事だと思いますけれども、そのあたりはいかがでしょうか。

【前川俊一】 一応、私の研究では大規模修繕を対象にしました。もちろん、そういった日々の維持修繕によって



小松先生が言われた、賃料の減少とかが防げるのであればよいと思います。しかし、大規模修繕をしないと、収益がかなり下がってしまうケースでは、例えば10年とか20年ぐらいに建て替えなければならないということに対しては、大規模修繕が経済的残存耐用年数を引き伸ばす効果は大きいです。四、五十年ももつなというのは、むしろそういった最適建て替え時期というか、経済的残存耐用年数を伸ばす効果よりも、純収益、つまり賃料の下落を抑えるとか、その辺の効果が大きいと思います。

中城先生が言われるように、日々の修繕をやっていくことの選択と、大修繕の選択というのはもちろんあると思います。それも、もちろん分析できるし、理屈的には整理できると思います。

【中城康彦】 ありがとうございます。大変、進行に協力していただいてありがとうございます。

1つだけ、再度質問をさせていただきたいと思います。曹さん。日本の一般的な消費者は、消費財としての認識しかなくて、資産価値というふうなことはあまり意識しないということをご指摘いただきました。そういうことからすると、日本もこれから超高齢社会で、公的な年金ではなかなか生活できないと。そういうような場合に、持ち家として資産形成してきたものを、リバースモーゲージで年金の補足にするというようなときには、今まであまり関心がなかった日本の一般の所有者も、家の価値をなるべく高くしておかないと、自分のリバースモーゲージがもらえないとか、安い額しかもらえないという意味では、資産価値の大事さということを意識せざるを得ない時代が来るようにも思うし、そういう期待も私は個人的にはしていますが、そのあたりはいかがでしょうか。

【曹雲珍】 まさに先生がおっしゃったとおりだと思います。実は、最近の中古住宅は前より流通環境が良くなり、市場規模も確実に拡大しています。今、先生がおっしゃったように、制度が充実すると、一般消費者の意識も改善すると思っています。

【中城康彦】 ありがとうございます。そういう意味では、冒頭の国土交通省の金融機関も必ず入れて、コンソーシアムを組んでというふうなところに、そのあたり

も期待をしたいと思います。

ここらあたりで、フロアから、もしご質問があればいただきたいと思います。いかがでしょうか。

【質問者】 大変興味深いお話、ありがとうございます。小松先生に2つご質問させていただきたいと思います。1つ目は、賃料プレミアムと、賃料ディスカウントで、賃料ディスカウントのほうが影響が大きいという話だったので、これは賃貸住宅として考えた場合は、より性能を上げるリフォームよりも、そこそこのレベルに直すぐらいのリフォームにとどめておいたほうがいいのかというふうに聞こえてしまったんですけれども、より性能のいいリフォームをして賃貸するというような方向というのは、何かアイデアはないでしょうかという話が1つです。

もう一つは、持ち家の賃貸化についてお伺いしたいんですけれども。空き家が発生する原因、これから相続によって発生する空き家というのが増えてくると思うんです。そういった方は、なかなか事業用不動産という考え方がないので、リフォームをして賃貸するというのが、なかなか二の足を踏むという方が多いと思うんですけれども、そういった方に対して、何か効果的な方法とか。手放すというのは、ちょっと踏ん切りつかない方も多いと思います。そういった方に対する何か対応みたいなことのアアイデアがあれば、お願いいたします。

【小松広明】 重要な点は、どこに立地しているかによって得られる賃料収入は概ね規定されるということです。したがって、得られる賃料収入に見合ったリフォームのコストである必要があります。そうでないならば、これはコストオーバーとなり、それ自体が投資として成り立たないということになります。

したがって、単に賃料のプレミアムを目指しての過剰な投資をするというのは、賢明ではありません。対象不動産が貸家である以上は、収益性が重視されますので、あくまで得られる収入に見合ったコストをかけてリフォームを行うという姿勢が重要です。したがって、過剰な投資は控えるべきです。少なくとも、賃料ディスカウントが生じるような、つまり、今となっては当たり前と認識されているようなリフォーム工事に対しては、早期に着手する必要があります。ただでさえ黙っていは

1年ずつ不動産の賃料を稼ぎ出す能力は低下していきま
すので、不動産の価値を維持していくためにも、当たり
前と認識されているようなリフォーム工事に対しては、
しっかりとマネジメントをしていく必要があります。こ
れが1点目の答えです。

2つ目のご質問に対する答えとしては、リフォーム
に関する統計指標という視点から述べさせていただきます。
そもそもリフォームすることによって、どの程度リ
フォーム後の賃料が押し上がるのか、これを把握するこ
とができる統計指標は現在ありません。

事業者の方でも、どのようなリフォームを行えば、住
戸の賃料を維持できるのか明確に答えられる方は少ない
と思います。そこで、今何をやるべきなのかという点に
ついては、例えば、国土交通省が不動産価格指数という
ことで、住宅と商業用不動産の統計指標が整備されつつ
ありますが、賃料に関する統計指標については、まだまだ
十分ではないと思っています。賃料それ自体が、どのよ
うに推移するのかということも重要ですが、それ以上
に、賃料の形成要因ごとの変化を示す賃料指標の整備が
必要です。例えば、駅から遠ざかるに従って、賃料がど
の程度低下していくのかといった指数や建築経過年数と
ともに賃料それ自体がどのように下がっていくのかとい
うことを示す指数を、地域別・年次別に提供していくこ
とも考えられます。

こうした賃料に関する統計情報は、リフォーム後の対
象不動産を評価する際にも役立ち、ひいては不動産鑑定
評価の精緻化に寄与すると思います。国土交通省は、住
生活基本計画の中で、リフォーム市場の規模を7兆円
(平成25年)から12兆円(平成37年)に拡大させて
いくとしています。そのためにも、どのようなリフォーム
を行うと賃料あるいは価格がどの程度押し上げられる
のかといった統計分析を含めた情報の整備が今後必要に
なると思います。

【周藤利一】 2つ目のご質問に対する私の補足をしま
す。自分でありたくてなったわけではない賃貸オーナー
の物件のリフォームをどう考えるかという問題として捉
えると、ソリューションは2つあると思います。

1つは、サブリースです。つまり、どの程度のリ
フォームがいいかというアイデア出し、それから、その
お金。アイデアとお金を、オーナーはとても提供できな

いから、サブリースの業者さんにやってもらう。これは
ソリューションの1つです。

2つ目のソリューションは、スケルトン賃貸あるいは
DIY賃貸です。借り主にアイデアと金を出してもらう。
自分が住みたい、住みやすい水準までのリフォームは決
めてもらって、お金も出してもらう。多分この2つの
ソリューションがあって、どちらかが使えればいいので
はないでしょうか。

【中城康彦】 ありがとうございます。そのほか、いか
がでしょうか。お願いします。

【質問者】 金さんと曹さんに1つずつ質問させてくだ
さい。

金さんの研究報告の中で、最近の価格に関しては建築
費のノイズがかなり大きくなっていると思いますが、築
年を例えば5年以上とか、10年以上とか、その規格化
をしていないとするならば、あのグラフはちょっといた
だけないと思いました。要は、マンション価格と賃料の
弾性比率のものというのはノイズがちょっと入り過ぎて
いると思いました。その点に関してどう思うか。

それから、曹さんに関しては、転売利益、これ投下資
本収益率で考えた場合、どうなるのでしょうか。つま
り、当然リノベーションしてお金を投下するわけです。
それに対してどれだけリターンがあったのか、それに関
してどのように評価しているか。つまり、3,000万で
買って、1,000万で追加投下して、そして3,200万で
売っているのか、それとも、4,000万以上で売っている
のか、その点に関して教えてください。お願いします。

【金東煥】 ご質問ありがとうございます。ひとまず、建
築費とか、さまざまな諸費用がマンション価格などには
間違いなく影響を与えます。それを分析するには、一般
的にヘドニックモデルを用います。これに対して、私た
ちが用いたモデルは時系列モデルです。時間の流れに
よって、価格等がどのように変動するのかを分析するモ
デルです。

それで、本来ならば、私は先に仮説として立てたとお
り、収益還元モデルなので、利回りも含まれるべきで
す。しかも、ここでは利回りが外されております。これ
らの影響は、終局的にはモデルの誤差項に織り込まれま



す。したがって、誤差項において問題がなければ、時系列モデルとして使用が可能となります。

したがって、建築費の影響は、本モデルでは誤差項に織り込まれることになります。この誤差項を踏まえてのマクロ的な視点による価格予測となります。

【質問者】 マクロで見るのはいいんですけども、現実を見ると、実際に例えば坪80万のものが120万になっているんですから、マンション価格はその分だけ上がっちゃっているんですよ。

【金東煥】 そうでございます。

【質問者】 だから、それを無視してやってはいけないよと。だから、マンション価格が上がっているというのは、実際にはどうなんですか。中古マンションが上がっているのかどうかということに関しても、タワーマンションと通常のマンションの価格帯は、価格の状況は全然違いますし、それを全て一緒くたにしてしまうのはちょっと乱暴過ぎるなというふうに思いましたので、このような質問をさせていただきました。

【金東煥】 それに関しては間違いない指摘だと思っています。それは、属性を分析するヘドニックモデルでそれを分析してみるべきであって、私の考えでは、全般的な市場の流れがどのようなものか、それを分析対象にして、市場のファンダメンタルズを分析したモデルでござ

います。簡単に考えると、日経平均株価のようなものと考えていただきたいと思います。日経平均株価は個別の株価の動きと必ず一致はしないものの、日本の株式市場を表すものであります。

【中城康彦】 それでは、曹さん、お願いします。

【曹雲珍】 リモデリング、修繕とかを行った場合に、どのくらい利益を残ったか、それを質問なさっていると思います。そのようなデータ分析は今回行っておりません。あくまで経過年数に対して意識分析を行った意識アンケート調査の分析です。

もう一つ言えるのは、調査している韓国と香港では、直近の不動産価格はやや下落傾向にありますが、全体的に見ると、基本的に上昇しております。そうすると、リモデリングとか修繕を行った時点で、やはり市場価値も上がっています。

【質問者】 そうだとすると、日本に対してコメントするのはちょっといかなものかなと思ったものですから。というのは、日本は業者がリノベーションしますけれども、当然した分に関しては、その利益に対するものを持った上で見ています。一般消費者がほとんどスケルトンで、何もない状態で浴室やトイレまでつくっているようなマンションと比較すること自体が、ちょっと慣習上の違いがありますので、それを日本で、もう少しこれからはそうやってリノベーションやっていきなさいよとい

うふうに持っていくのは、結論が私は間違っていると思ったので、この質問をしました。

【中城康彦】 その件については、例えばイギリスはリースホールドですけども、日本でいえば借家権ですね。借家権が価格を持って売買されていると、そういうふうな慣行も世界的にはあるわけですね。そういう意味からいうと、韓国のその保証金の制度も、どちらかというところに近いわけですから。そういうふうな、今、日本ではあまり見向きをされていない方法が市場の活性化に参考になる可能性はあると、こういうふうなことでグローバルな研究をしていただいたということでございますので、この時点ではご了解いただきたいと思います。

さて、あと1問だけ簡潔にお願いします。

【質問者】 曹さんにお伺いしたいのが、日本は住宅消費財ということで、これというのは税法上の法定耐用年数が毎年5%ないし、5%弱下落して、20年後はゼロになると。これは金の手出しである金融機関はこれに縛られると思います。韓国の場合には、韓国とか香港は投資資産ということで、それでは評価というのは日本とどう違うのかということ。日本と制度が違えば、当然のことながらやり方は違うので、その辺はどうなのか。

日本は、これから先、評価制度が今後変わろうとしている。現実にまだまだ導入を検討している段階なので、アメリカの経済耐用年数、方法があると思いますが、韓国とか香港というのは当事者が価格を自由に決めているということだから、そういうことが成立しているのか、それともまた別のやり方をしている。例えば、日本が今後導入する参考になるものがあるからそうになっているかというのは、私はわからないので、その辺をお聞かせいただきたいと思います。

【曹雲珍】 この質問は、ちょうど私が言いたいことです。日本では、そういう意識があるからこそ、25年で価値ゼロとして評価するのが一般的になっております。だから、一般消費者だけではなく、不動産関係者の意識改善も不可欠だと思います。これについて国交省は既に政策を打ち出しています。

アンケート調査した韓国と香港では、25年で評価価値がゼロという概念はないです。実際の物件としても、

新築の販売価格より、今中古のほうがもっと高い事例も多いです。

【質問者】 そうなると、評価の仕組み自体が日本とは違うというわけではなくて、ある意味、購入者の中での意識の問題でしかないということなのですかね。いわゆる、日本だと、本人が築年数が古くたって、結局、最終的に99%近くは金融機関が出す資金がないと買っていないと思うので、ある意味、金融機関の意識が固定観念にとらわれているか、旧態依然だということもあると思うのですが、韓国だとか香港というのは、住宅の買い手が日本とどう違うのか、私はわからないのですけれども、例えば金の手出しである金融機関がかなりフレキシブルにやっているのか、それとも、当事者が即金決済しているから、関係ないという話なのか、その辺はどうなのでしょう。

【曹雲珍】 今の住宅ローンについては、そんなに大きく差がないです。一般的に頭金は30%ぐらいです。

【質問者】 ありがとうございます。

【周藤利一】 韓国の制度についてちょっと補足しておきますと、韓国の場合の新築分譲価格は価格規制があります。ただし、一旦売られたものの転売、既存住宅についてはもちろん全くフリーです。

それから、住宅ローンについては、今曹さんも言いましたように、全く日本と同じというか、日本をまねて銀行融資のメニューがあります。また、チョンセでもチョンセ金——日本でいう保証金、保証金に対する融資もありますので。そのあたりの考え方は日本と同じだと思います。

【質問者】 ありがとうございます。

【中城康彦】 それでは、まだまだ議論をいただきたいところですけども、時間が迫りましたので、ここでパネルディスカッションの締めと、全体の締めをかねて、私のほうから一言ご挨拶をさせていただきたいと思います。

不確実性がどんどん高まる未来社会と不動産について



て、将来を考える糸口になればということで、今回、不動産学シンポジウムを開催させていただきました。タイトルはご案内のとおり、「2020年 新たな住宅流通と価格形成」。特にストック時代ということを意識して、「『時間』は住宅の価値をどのように変えていくのか」ということで開催をいたしました。

基調講演2名ですね、ストック政策に大きくかじを切っている、その様子を国土交通省の方に報告をいただきましたし、URの方からは、既存の大きな団地を中心に、それをいかに超高齢社会に変えていくのか。ものを変え、地域を変える、そのためにどういうふうに努力をしているかということ、目標設定も含めてご案内をいただきました。

そして、パネルディスカッションのほうでは、5名の方にそれぞれの切り口からご発言いただくと同時に、わずかでございました、20分弱でしたけれども、討論をしたということで、最後、活発にフロアからもご参加いただきまして、まことにありがとうございます。

冒頭、申し上げましたように、約800ある大学の中で、不動産学部を持っているのは私どもだけでございま

す。4半世紀を過ぎまして、次の4半世紀に向けて、社会的な使命を引き続き果たしていきたいというふうに思っておりますので、どうぞ引き続きご指導、ご鞭撻をいただきたいと思います。

蛇足ながら、今日11月30日は、今年の宅建士試験の発表日なんです。私どもは、1年生、遅くとも2年生で取らないと進級できない。こういうふうな形で、人材育成に努めているところです。もちろん、それは人材育成の一端ではございます。そういうふうな教育、そして今日のような研究に、皆さんと一緒にささやかながら、微力ながら協力をさせていただきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。どうも、本日はありがとうございました。

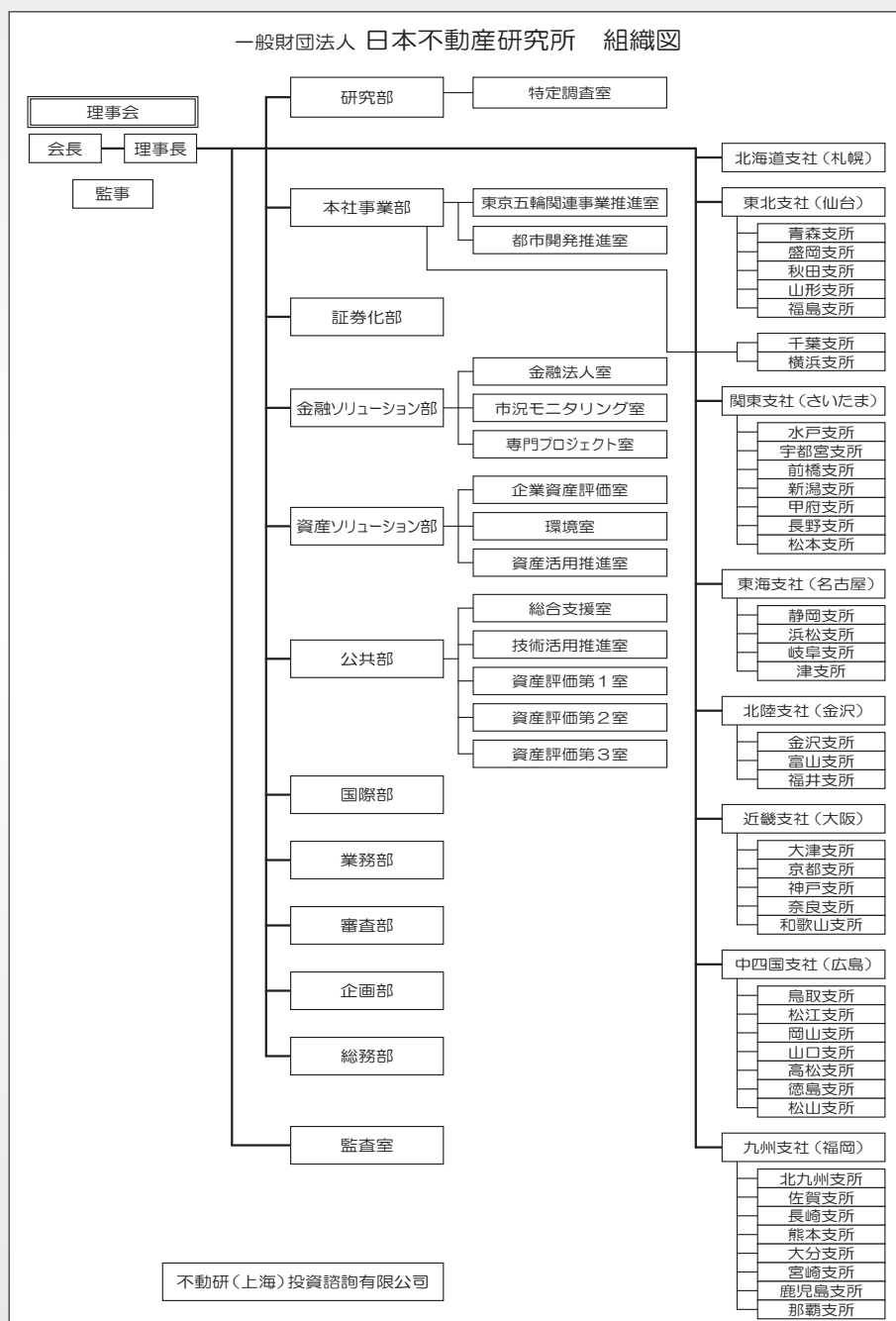
【司会】 中城学部長、5名のパネラーの皆さん、ありがとうございます。

最後になりますが、これにて本日のシンポジウムを閉めさせていただきます。長い時間、ありがとうございました。

※本稿は、平成28年11月30日にすまい・るホールで開催された不動産学シンポジウムの内容をもとにとりまとめたものです。

不動産の新しい可能性のために

弊所は「組織力」「研究・開発力」「情報力」の3つの力を融合し、社会の更なる発展に向けて、不動産を見守り続けています。



ホームページ

<http://www.reinet.or.jp/>

フェイスブック

<http://www.facebook.com/jrei.jp>



一般財団法人

日本不動産研究所（JREI）

〒105-8485

東京都港区海岸 1-2-3 汐留芝離宮ビル

お問合せ先：03-3503-5330（企画部）

業務内容のご案内

評価・ソリューション業務

不動産鑑定評価

- ・独立した審査・決裁体制
- ・客観的・中立的な「全国ネットの機関鑑定評価」
- ・特定専門分野別のスタッフ（専門チーム）の配置

時価会計支援

- ・「賃貸等不動産」の時価開示支援
- ・減損会計
- ・販売用不動産（棚卸資産）の評価

証券化に伴う評価・コンサルティング

- ・投資リスクを適切に分析した評価
- ・物件の用途、特性に応じた適切な処理
- ・海外投資家に対する適切な対応（評価のグローバル化）

CRE（企業不動産）戦略支援

- ・CRE 戦略策定支援
- ・不動産有効活用事業支援
- ・不動産運用相談

環境不動産調査

- ・不動産の環境デューデリジェンス（DD）
- ・環境リスクを反映した不動産鑑定評価、価格調査等
- ・建物環境性能評価（GB 認証）

PRE（公的不動産）戦略支援

- ・PRE 戦略策定支援
- ・公会計制度関連支援
- ・不動産利活用支援

固定資産税評価

- ・固定資産税のための土地評価システム
- ・土地価格比準表の作成、画地計算法・所要の補正調査
- ・家屋評価の支援

再開発ビル事業・まちづくり支援

- ・市街地再開発事業支援
- ・共同ビル事業支援
- ・土地区画整理事業支援

海外不動産評価

- ・海外に所在する不動産の鑑定評価
- ・海外の不動産市場調査・コンサルティング
- ・海外提携機関とのネットワーク

不動産市場に関する投融資リスク管理等支援

- ・不動産市場の予兆管理等支援
- ・将来予測市況モニタリング
- ・オフィス投資インデックス作成

中国現地法人
不動研（上海）投資諮詢有限公司

防災・減災関連事業

- ・復興事業設計支援
- ・防災集団移転促進事業等・復興事業関連土地評価
- ・各種災害影響評価

各種調査・基礎研究

各種調査

- ・「市街地価格指数」、「全国木造建築費指数」（年2回）
- ・「田畑価格及び賃借料調」（年1回）
- ・「山林素地及び山元立木価格調」（年1回）
- ・「全国賃料統計」（年1回）
- ・「不動産投資家調査」（年2回）
- ・「国際不動産価格賃料指数」（年2回）

基礎研究

- ・土地政策・制度に係る調査研究及び提言
- ・不動産評価に係る調査研究及び提言
- ・不動産利活用・事業推進に係る調査研究及び提言
- ・中国、韓国等の関係研究機関等との連携による調査

編集発行人／一般財団法人 日本不動産研究所

理事・企画部長 岡 淳二 ©2017

〒105-8485 東京都港区海岸1-2-3

TEL 03-3503-5330 / FAX 03-3592-6393

2017年（平成29年）3月1日発行 不動産調査NO.407 ISSN 1882-6431

本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません。