

# 不動産調査

No.411 (2018/6/1)

不動産学シンポジウム

## 2020年不動産流通はどのように変わるべきか

～都市と地方の不動産市場の実態と不動産評価のあり方～

### 第1部・基調講演

- ①中古住宅の価値評価が変わる ～不動産鑑定評価の改革…………… 2  
公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 会長 熊倉 隆治 氏
- ②地方都市を変える ～UR 都市機構のまちづくり支援の取組と展開 ……10  
独立行政法人都市再生機構 東日本都市再生本部 まちづくり支援部長 細川 忠政 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戸建住宅にみる空き家実態調査の現場 ……………19  
一般財団法人日本不動産研究所 公共部 主任専門役 高岡 英生
- ②オフィスビルにおけるディスカウントレートの変動特性……………22  
一般財団法人日本不動産研究所 研究部 研究員 金 東煥
- ③既存マンションのリフォーム実施有無が取引価格に与える影響 ……………26  
(元) 一般財団法人日本不動産研究所 研究部 山越 啓一郎 氏
- ④価格査定マニュアルデータからみた不動産評価の現状と課題……………30  
公益財団法人不動産流通推進センター 研究員 麻 剣英 氏
- ⑤賃貸用共同住宅の賃料にみる経年減価とその地域的特性……………33  
明海大学 不動産学部 准教授 小松 広明 氏
- ⑥日本の中間層の未来と不動産 ……………38  
明海大学 不動産学部 教授 表 明榮 氏
- ⑦パネルディスカッション……………42



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年不動産流通はどのように変わるべきか

～都市と地方の不動産市場の実態と不動産評価のあり方～

### 第1部・基調講演①

## 中古住宅の価値評価が変わる ～不動産鑑定評価の改革

### プロフィール

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 会長

くまくら たかじ  
**熊倉 隆治 氏**



1973年 東北大学経済学部経済学科卒業、同年 東急不動産株式会社入社 営業部鑑定課勤務（77年 不動産鑑定士登録）戸建住宅・マンション販売の後、リゾート事業（販売会社出向他）、海外事業（インドネシア住宅開発）を経て、96年 不動産鑑定部門に復帰、以後ファンドビジネスなども手掛けながら不動産鑑定業に従事し、今日に至る。現在、（公社）日本不動産鑑定士協会連合会会長  
著書：リゾート開発計画論（共著）、証券化不動産評価の手法と実践（共著）、不動産DCFの実務（共著）、中古住宅の価値評価が変わる（監修）

【熊倉隆治】 ただいまご紹介いただきました不動産鑑定士の熊倉でございます。どうぞよろしくお願いいたします。わが国は、第二次世界大戦で都市部は焼損となりましたが、50年前によく敗戦から立ち上がり、世帯数を充足する住宅ストックを達成し、2013年には住宅ストックは世帯数の16%超ということで、このストックの活用が国民経済にとって重要課題であるという認識のもと、既存住宅市場の流通活性化、それから、リフォームによる質の向上などを目的としたさまざまな施策が推進されているということは、皆様、ご承知のところだと思います。これからのお話は、私も参加しました国交省の補助事業として、リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会というところで、今、こちらにございますような調査研究をさせていただいております。この調査研究に基づくもののうち、鑑定評価を中心にお話をさせていただければと思っています。

この事業でございますが、平成26年から始め、現在も継続しておりますが、実際の取引成約データ、あるいは

は市場プレイヤーからのヒアリングを通じまして、既存住宅の流通の実態やリフォーム、リノベーションによる質の向上、取引価格との関係などを調査、分析して、既存住宅の活用、流通活性化のための評価のあり方、それから、金融支援のあり方、こういうものを中心に検討を進めております。先ほど申し上げましたように、今日は流通がテーマということでございますので、既存住宅の評価のあり方を中心にお話をいたします。この協議会は、鑑定士協会、鑑定士、それから、全宅協の宅地建物取引士、それから、リフォーム推進協議会の皆さんや金融機関の方々等々、さまざまな関連分野の方と一緒に進めさせていただいているものでございます。

それでは、最初に住宅市場を概観しておきたいと思います。皆さん、ご承知のように我が国の人口は2008年にピークアウトしたわけでございますが、いわゆる少子高齢化ということで、その進展により生産年齢人口の減少は大変著しく、一方、高齢化率は今後ますます上がっていくということで、50年間上昇し続けるだろうと。

## リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会

### (調査名称)

- ・平成26年度 リフォーム住宅ローン融資に係る担保評価手法及び評価体制の整備に関する調査研究
- ・平成27年度 リフォーム等を含む中古住宅に係るローン融資拡充のための担保評価手法及び体制に関する調査研究

### (調査目的)

本補助事業はリフォームによる住宅の質の向上を担保価値等に反映させる評価方法を確立させるための実証的な調査研究を対象とし、中古住宅購入後にリフォームが行われる場合、リフォーム工事費を含めて住宅ローンとして融資を受けやすい環境を整備することを目的としている

その結果として高齢化率は約4割に達するという予測が見込まれております。このことは、住宅需要の質及び量の変化を大きく変えるだろうというような予測をさせると思います。まず、住宅の一次取得世代ということで、通常30代の世帯が、一次取得世代と言われます。この30代の世帯のボリュームですが、2020年、先ほど学部長から話がありました2020年には、2013年比で287万人、17%強の減少が7年間で見込まれると言われております。また、一方、激増する高齢化世帯でございますが、これは単身世帯が大変多く、また、そういう意味では求められる住宅は多様なものになるだろうと予測されます。

住宅ストックは、一方では2030年に既に、この段階ではピークアウトした世帯数の減少ということもありまして、世帯比で22%増と予測されております。このような人口構造の変化によりまして、住宅事情も変化しておりますが、近時の傾向としまして既存住宅の流通はジリジリとシェアを伸ばしているということは皆様ご承知だと思います。ただ、既存住宅の取引件数を見ますと、実数で16から17万戸ということで推移しておりまして、シェアのアップは、いわゆる新築住宅の供給数の減少による結果だというような実態が読み取ることができます。ただ、戸数は安定的に推移しているということでございますので、相対的に新築よりも増えている、そういうことがシェアアップの状況だということでござ

います。これはなぜかと考えますと、やはり住宅購入時に新築にこだわらない、購入者というのが5年前と比べまして、最近行われたあるアンケートでは、1割近くも増加しているという調査結果がございます。

そういう意味で、いわゆる新築信仰とでも言いましょうか、そういうものについての変化も見られるところなのかなと思っております。このことは最近の既存住宅の成約物件の築年数の分布でも見て取ることができます。2013年のデータでございますが、10年前に比べて戸建てでは築33年以上のものが8.4%から20.6%、約5分の1が築年数で33年以上というような市場の変化を遂げております。一方、マンションでも18.4%あるということで、マンションは、実は2003年のときは2%強ということだったのですが、これはマンションの日本における建設が始まって、ストックがまだ十分ない時代ということで、この比率が急激に増えたということよりも結果的に2013年には約2割のシェアを占めているということのほうが大事だと思います。ただ、この築年数が古いというものであっても、いわゆる十分取引に耐えるということは、これはやっぱり立地条件のこだわりとか、あるいはリフォーム、リノベーションの普及などというような、そういう影響だろうと考えることができると思います。

それから、これからの既存住宅市場の動向を考える上で留意しなければいけないこととしては、いわゆる

2015 年から始まりました不動産テックの進展でございます。この進展による取引形態の変化や新たに提案されるサービスによる市場改革というものがどのように行われるかというようなことが大きな影響を持っているだろうと思います。本日の 2020 年に向けた新たな住宅流通とその価格形成のあり方、それを考える上でも、この問題は無視できないと思います。

ちなみに、2020 年ごろの住宅一次取得層である 30 代は、いわゆるデジタルネイティブ世代ということが言われています。皆様ご承知のように物販の EC 化で消費

者がデジタルネイティブ世代に突入すると、その購入、消費行動が大きな変化が起きたということは、我々身近に感じているというところだと思います。この変化が不動産の取引のほうにもこれから起きてくるだろうと。それがどのようなものかというのは、これはわかりませんが、そのことは十分考えておかなければいけないだろうと思っております。ちなみに、既に事前に価格情報の勉強など情報武装したお客様が増えているということは、流通関係者の一致した受けとめ方でございます。

それでは、既存住宅の取引で何が問題なのか、もう一

## 三大都市圏の既存住宅流通調査

- ・対象資料 国土交通省の「不動産取引価格情報」データベース
- ・対象期間 2005年～2015年
- ・規模
 

|               |          |
|---------------|----------|
| マンション         | 267,614戸 |
| 戸建住宅          | 379,088戸 |
| 1棟のアパート・マンション | 28,084棟  |
- ・地域 東京圏、中部圏、大阪圏

## 既存住宅流通調査

- ・経過年数と取引単価通関係
  - マンション・・・築後経過20～24年頃を境に  
価格は一定水準に留まる傾向
  - 戸建・・・・・・築後経過35～39年頃を境に  
価格は一定水準に留まる傾向
- ・リフォームの有無による価格への影響
  - 築後20年を過ぎると改装済物件が現況利用より  
取引価格が上廻る傾向が見られた
- ・新耐震と旧耐震による価格の変化
  - 自己利用では、差異は確認できず
  - 収益物件は、差異が認められた

度考えてみたいと思います。既存住宅では、通常、現状を所与として取引するというのが一般的ですが、この建物の現状を把握するために必要な情報というものが非常に少なく、このことが売り主、買い主双方にとってそれぞれリスク要因になっていると思います。売り主にとっては、住宅の性能、品質、修繕履歴、維持管理の状態など売り主自身も正確に把握できていないというようなことが多く、当人が認識していない住宅の瑕疵というもので瑕疵担保責任を問われるというような可能性がございします。このリスクを回避するために建物価値を無価値とせざるを得ないような場合もあります。

例えば築年数の古い建物で早期に大規模修繕が必要となる可能性がある場合に、建物価値を無いものとして、ゼロとして売買を行うというようなケースは、私も鑑定士、取引事例の調査を随時行っているわけですが、そういうときによく見かける事例でございします。その場合でも買い主さんは、住み続けている場合がほとんどでございします。一方、買い主さんにとって建物に関する資料、例えば建築確認証書等、あるいは検査済み証、あるいは建築図面や修繕履歴などなどを売り主さんが紛失して持っておらず、建物の状態の判断を専ら目視で行うということになり、住宅の性能に対する一抹の不安を抱えつつ取引に臨んでいるというのが正直なところではないでしょうか。

また、流通業者の価格査定でございしますが、土地建物の総額の有り高重視と、それから、建物の品質や維持管理の良否などの個別性は、ややもすると疎く、消費税による影響や築古であることのみなし価値など必ずしも説得力のある合理的な根拠とは認め難い売り主、買い主、双方にとって十分な納得感が得られていない場合も多いと聞いております。

このような中で先日、政府の閣議決定がございまして、2020年4月から本年5月に成立しました民法が施行されます。既存住宅売買契約における瑕疵担保責任というものにかわりまして、契約の内容に適合しない場合の売り主の責任、いわゆる契約責任ということが問われるということになります。宅建業法は契約責任による紛争の防止のために、こちらにありますように建物、インスペクションの奨励と、それから、標準約款によります契約内容の記述の詳細化、そういうものを促しております。この点では、先ほど申し上げたデジタルネイティブ世代

の動向とあわせて大きな変革を起こし得る話だと思っております。これらの施策が既存住宅の売買契約に好影響を与えるということを期待したいと思っております。

次に、2005年から2015年までの11年間の三大都市圏における既存住宅の流通調査をもとに、既存住宅の取引の実態や既存住宅の価値評価がどのようになされてきたのか見ていきたいと思います。これは協議会におきまして三大都市圏の流通調査ということで、建物評価の基本的なデータの収集ということを考えて行ったものでございします。こちらにございしますように、対象資料は国土省の不動産取引価格情報のデータベース、対象期間は2005年から2015年まで、規模、いわゆるサンプル数でございしますが、マンションが27万戸弱、戸建てが38万戸弱、1棟のアパート、マンション2万8,000戸、地域は、いわゆる三大都市圏となっております。この物件の種別は、今申し上げたような状況でございします。

これはこの不動産取引価格情報のデータベースの中から、いわゆる用途に居宅または戸建てと記載されているものなど一定の条件を課しまして、分析対象を整理した上で建築時点から経過年数によって取引価格がどのように低減するか分析し、また、加えてリフォームの有無や耐震基準による差異や傾向、そして経過年数による価格の残価率なども分析しました。まず、経過年数と取引単価の関係でございしますが、専有部分のマンションの住戸では、年数の経過とともに取引価格の単価は低減をしていきますが、20年～24年ほどを境にしまして価格は一定の水準にとどまるような傾向がございします。これに対して戸建て、いわゆる戸建て住宅では35年から39年ごろを境に価格は一定の水準にとどまるような傾向を示しております。

それから、次にリフォームの有無による価格への影響でございしますが、これは元データの制約でマンションの住戸しか分析ができません。マンションはリフォームの有無をアンケートの中で項目として入れておりますので、こういう分析ができます。三大都市圏の圏域による差異が多少ありますが、おおむね20年を過ぎると改装済みの物件のほうが現況利用、いわゆるそのまま何もしていないという物件よりも取引価格が上回るという傾向が読み取ることができます。経過年数30～40年ぐらいで東京圏では改装済みが未改装に比べて25～35%程度、名古屋圏で30%程度、大阪圏では15～25%程

度の価格上昇というものが観察されました。

それから、築40年以上というふうになりますと、東京圏では45～55%程度、名古屋圏では25%程度、大阪圏で20%程度の上昇ということで観察ができております。都市圏の改装による価格上昇のアップ率の相違ということで考えてみますと、もちろん、個別の改装内容の分析は、個別では十分にできているわけではございません。マクロ的な分析ということになりますので、そこは詳細な検討が必要だと思いますが、築年数が古くても取引の対象になるということが十分確認され、さらに改装の投資が売値に反映される可能性が十分あるということがこういうデータ分析によって評価のデータとして確認ができたということで、私どもがこれから申し上げます鑑定評価の既存住宅の評価にとっては、そういう立証的な裏づけとして考えることができるという貴重なデータだと理解しております。

それでは、新耐震と旧耐震で取引価格がどんな変化をするのかを見てみましょう。分析対象は、専有部分のマンション住戸と1棟のアパート、マンションです。調査は新耐震基準物件として1983年以降の建築のものと、それから、旧耐震基準の物件としまして1981年以前の物件を抽出しまして、経過年数と専有面積単価の関係を比較してみました。結論としては、専有面積単価は両者ではあまり変わらない水準ということになりました。これは自己利用を前提とするエンドユーザーの市場というものでは、新耐震、旧耐震の別というものについては価格差が出るほど認識があまりされていないのか、あるいは築古の物件は概して立地条件にすぐれているものが多いわけですので、価格差をそういう中で解消されているというようなのも考えられるかなと思っています。一方、こちらにもありますように、1棟のアパート、マンションでは価格差が観察することができました。これは賃貸に供せられる収益物件という性格を持っておりますから、やはり取引市場でも災害リスクはしっかり把握されているということの証左だと考えられます。

リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会では、買い取り再販物件におけるリフォーム内容、あるいは投下費用と販売価格の関係、さらに自己利用を目的とした住宅購入者が物件購入後に行うリフォームの内容や資金調達の問題などについても、実はリノベーション住宅推進協議会の会員各社にお願いしましてご協力をいただ

き、リフォーム、リノベーションの実施データの提供をいただいております。今日は時間の関係もありますので、この成果については割愛をいたしますが、この成果は既存住宅の鑑定評価に活用をできるものだと思っております。このように既存住宅市場の取引データに基づく既存住宅取引市場動向について、今、概観してまいりましたが、この既存住宅の流通市場に私ども不動産鑑定士はどのように関与すべきかということが問題になります。

不動産鑑定業者は、不動産鑑定法により年初に前年の全ての事業実績を集計して、所定のフォームで事業の監督者に報告することが義務づけられております。この事業実績を見ますと、不動産鑑定評価等の業務の依頼者別の表がございまして、既存住宅の鑑定評価の依頼者は、通常、個人か流通関係者か、あるいは金融機関です。この事業実績では個人からの依頼というのは、わずかに5%前後ということでございます。しかも、私も経験しておりますが、通常、この個人からのものでは相続などに関する依頼が多いというのが実態でございます。このように多くを述べるまでもなく、これまで不動産鑑定士は地価公示等の目的で住宅地の鑑定評価は非常に多くの実績があるわけでございますが、一方、建物を含めた、いわゆる建物及びその敷地一体としての住宅の評価というのは、あまり行っていないというのが実態でございます。もちろん、金融機関のローンの担保として住宅の評価を行っていますが、その関与者というのは限られているというのが実態でございます。

また、不動産鑑定評価の調査報告書のパターンということで、2つの区分があります。1つは、不動産鑑定評価基準にのっとった鑑定評価、それからもう一つが不動産鑑定評価基準にのっとらない価格調査というものでございます。前者は、いわゆる不動産鑑定評価基準に完全に準拠した鑑定評価書で、後者は不動産鑑定評価基準の一部を省いたりした鑑定評価ということでございます。こちらにもございますように、金融機関の担保目的の鑑定評価は、不動産鑑定評価基準にのっとらない価格調査である場合がほとんどということでございます。これはなぜかと言いますと、やはり利用目的が限定されていると受けとめられます。この場合は外観調査を条件とすることが通常でございまして、内部の確認は資料で読み取れる範囲の判断ということになります。したがって、リ

フォームの反映などは困難な場合が多いということを言わざるを得ません。

また、個別に所有者からの依頼というものであっても、所有者が正確な資料等をご提示していただかなければ、評価に反映することができません。これはこちらにもございますように、資料不足による保守的評価の傾向が住宅にはどうしてもついて回るところでございます。不動産の鑑定評価というのは、取引市場において成立するであろう価格、すなわち市場での価格のありどころを指し示すということでございますので、既存住宅取引市場の建物価値の評価を私ども不動産鑑定士は市場の判断というふうに受けとめております。既存住宅市場の多様な局面で鑑定評価が活用されていない現状は、私ども不動産鑑定士の業務が官公庁や法人向けで、個人に対してあまり広く利用を働きかけていないということが原因であると思います。

したがって、金融機関の、ここにあるように鑑定評価書を見た一般個人の方々には、そういう意味では誤解や誤った取り扱いをしている場合が見られるということが言えます。これは時々よく相談に来られる方が金融機関の評価書を持ってこられるのですが、全然正しい理解がされていないというような場合がしばしばでございます。今申し上げましたように、鑑定評価書には2つのパターンがありますので、多くの方は全て同じものというふうに理解をしている場合が多く、鑑定評価の活用を妨げているのかなと考えております。これまで住宅の鑑定評価への取り組みが少ないために、戸建てやマンションの評価に係る、また、実証的かつ体系的なデータの整備というものもあまり私ども鑑定業界の中でもできなかったことも事実でございます。そういう意味で、こういうデータの不備による部分もありまして、なかなか住宅評価が取り組まれていなかったということでございます。また、精度の高い鑑定評価を実現するためには、住宅に関する建築の知識の充実というものも必要だと思います。

一方、これまで住宅業界の皆さん方は、新築住宅の性能、規模の高品質化というものに懸命に取り組んでこられました。その結果、既存住宅市場でも優良住宅と言われるものが徐々にシェアを高めつつあるということを観察することができます。この住宅ストックの質を上げるということのためには、よい住宅はよい評価を得られるという

市場にしていくことが必要であり、重要だと思います。これは先ほどからも申し上げておりますように、デジタルネイティブ世代によって取引形態も変化する可能性があります。そういう意味で、私ども不動産鑑定士は市場に潜在するニーズに的確に応えて、市場を支えることが期待されているのではないのかなと考えております。

それでは、新たな既存住宅の評価というのは、どのようにすればいいのかということでございます。まず、鑑定評価手法の適用のあり方を整理しておきます。不動産鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価では、精度の確保の観点から、原価方式、それから、比較方式、収益方式の3つの方式の考え方を反映した適用可能な全ての手法で評価をするよう定められているわけです。しかし、住宅評価においてコスト、あるいは資料の制約などからの理由で、のっとりた鑑定評価が依頼されるということは極めて限定的だということは、これまでも申し上げたとおりでございます。一方、金融機関の住宅融資の担保評価のように、不動産鑑定評価基準にのっとりた鑑定評価は、評価条件の柔軟性に富むため、既存住宅の鑑定評価にはニーズにかなったものだと言えます。

ここで既存住宅市場において、鑑定評価の利用の局面というのはさまざまでございますが、その評価結果は資金調達の場合では何らかの参考資料ということで位置づけられるということは、これはまた必須のことです。このときに資金の出し手としては、物件の、不動産の資産価値が資金回収の完了まで、すなわち、融資期間よりも長く建物の残存耐用年数が見込まれるということが審査基準というふうになるわけでございます。したがって、既存住宅の評価において残存耐用年数が実証的な説得力のある判断基準に基づいて判断され、成果物にそれが明瞭に表示されるということは非常に重要なことでございます。また、購入者として、ユーザーとして住む人にとっても、適切な維持管理を行うということが前提でございますが、それを行えば建物価値が維持されるということは、世帯変化に応じた住みかえ計画というものから大変望ましいことだと思います。

そういう意味で、鑑定評価基準では、原価法で耐用年数を定義しております。耐用年数を求めるために、経済的残存耐用年数をまず判定して、それに経過年数を足して耐用年数というふうな定義がなされております。この経済的残存耐用年数は、建物の部位を分析すると、建物

の主要構造の基礎、躯体の耐用年数と相関関係が大変高いということが認められます。建設業界では、建物のライフサイクルという考え方を背景に耐用年数を建物もしくは部位の効用が全体として十分に持続すると通常期待される期間ということで、いわゆる期待耐用年数というものを把握するということでございます。基礎、躯体の修繕、交換は頻繁に行うものではありませんので、市場性を有する期間は基本的には物理的、機能的に見て使用し得る期間というふうにほぼ重なるだろうと考えられますので、結果として基礎、躯体の期待残存耐用年数と経済的残存耐用年数はおおむね近似すると考えられます。

そういう意味で、建物の期待残存耐用年数というのは、建物が全体として安全性と機能を維持し、効用を発揮するために要となる重要な部位の期待残存耐用年数というふうに考えられますので、それは一般に建物にあっては基礎、躯体ということになりますので、その経済的残存耐用年数に近似した年数になると考えるのが相当だと思います。このように基礎、躯体の経済的残存耐用年数は、これは構造別に建築学のほうで、あるいは建設業界のほうでさまざまな実証的なデータというものを積み上げておりますので、これらの既存のデータによりまして、その値をもとに求めた基礎、躯体の耐用年数から経過した年数を基準に維持管理状態を考慮して求めるということではないでしょうかと考えます。従来、ややもすると法定耐用年数が何年たったから残存耐用年数が何年だと、こういうような算式と申しますか、求め方

をする向きがありますが、これをきちっと物理的、機能的、市場的な建物の特性に応じて建築学的な知見に基づいたデータに依拠した判定というものを取り組んでいくことが必要だと考えるわけでございます。

この期待残存耐用年数は、建築のデータをベースにしているということで、優良住宅の期間は60年、あるいは80年というふうに変な長いものになると思います。この場合の減価額をどのように扱うかということでございますが、これは市場の動向を踏まえたものということになりますので、さらにこれから市場観察を十分に行い、適切な減価修正を施して鑑定評価の信頼を高めていくことが大事だろうと。これが鑑定評価の新しい改革というふうになるのではないのかなと考えております。協議会では、既存住宅の鑑定評価として利用目的に柔軟に対応できることを重視して、不動産鑑定評価基準にのっとらない鑑定評価を前提に、既存住宅評価用の価格調査報告書という新しい書式を作成しました。この書式は戸建て住宅、マンションを対象としたリフォーム一体型のものとりバースモーゲージ用、評価組織の4形式というところでございます。

これらは連合会で開発しました鑑定評価補助システムであるJAREAHASという建物の積算システムの活用も可能となっております。国土交通省の補助事業に参加しています幾つかの協議会では、このフォームを利用して、JAREAHASを使って試行を行い、今、実証的な検証に取り組んでおります。国交省では、2017年7月

## 対象不動産の残存耐用年数について

- ・既存住宅の鑑定評価では重要なファクター
- ・期間を明示することがユーザーに有用
- ・期間の判定基準の説得力が重要
- ・更なる実証的調査研究活動によるデータの充実を

に不動産鑑定評価制度は懇談会によりまして、不動産鑑定評価制度の今後の方向性というものを求められたわけですが、その取りまとめを受けまして既存住宅の効率的な評価の具体化について、私ども不動産鑑定士の団体である連合会とともに一緒に取り組むことを決定

しております。これまでの協議会の調査結果、研究結果については活用して、よりよい既存住宅の鑑定評価の制度策定、そういうものに生かしていただければと考えております。ご清聴、どうもありがとうございました。



※本稿は、平成29年12月20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年不動産流通はどのように変わるべきか

～都市と地方の不動産市場の実態と不動産評価のあり方～

### 第1部・基調講演②

## 地方都市を変える ～UR都市機構のまちづくり支援の取組と展開

### プロフィール

独立行政法人都市再生機構 東日本都市再生本部  
まちづくり支援部長

ほそかわ ただまさ  
**細川 忠政 氏**



1987年 早稲田大学大学院理工学研究科 建築学専攻 修士課程修了  
同年 住宅・都市整備公団（現都市再生機構）入社  
2007年 東日本支社 勝田駅東口再開発事務所長  
2011年 東日本都市再生本部 プロジェクトマネージャー（武蔵小金井）  
2012年 同（四谷駅前再開発事務所長）  
2016年 現職

【細川忠政】 ただいま紹介いただきました独立行政法人都市再生機構の細川でございます。よろしくお願いいたします。私は、東日本都市再生本部というところのまちづくり支援部という部署にありまして、担当しているエリアは北海道、東北、北関東、北陸甲信の15道県ということでやっております。基本的には公共団体さんが進めるまちづくりを支援するということを受け持っております。本日は、この貴重なお時間をいただきまして、私どものUR都市機構が地方都市でどのような取り組みを行っているかということをお話しまして、その中で現状の認識、課題認識から、今後どのような取り組みを進めていきたいかということを考えているかというのを少しご紹介させていただきたいと思っております。

本日、大変恐縮ですが、お手元に配付されております資料に途中何枚か映写しますものをつけ足しておりますことをご承ください。まず、URについてあまりおなじみのない方も、もしかしたらいらっしゃるかと思いますので、簡単にURの全体のご紹介から入らせていた

だこうと思っております。私どもが取り込んでおります業務は大きく4つございます。都市再生、賃貸住宅、災害復興、ニュータウン、この中の1つであります都市再生、地方公共団体のまちづくり支援・補完。民間事業者を都市再生に誘導するための条件整備、このようなことを受け持っております。また、賃貸住宅は75万戸のUR賃貸住宅ですとか、東日本大震災をはじめとします震災復興、そのようなものが業務の中心でございます。

その中で都市再生の業務についても4つの分野がございます。都市の国際競争力強化のための都市再生ですとか、社会情勢の変化に対応した都市構造の転換、それから、地方都市におけるコンパクトシティ実現等の地域活性化、それと防災の向上、町の安全に資するまちづくり、4番目のこれは密集市街地というところの取り組みです。私どもの地方都市、コンパクトシティ実現ということが中心となっております。現在、全国で検討も含めて今年の7月末時点の情報で357の都市が立地適正化計画というものを策定するという取り組みで

いる。私もURでは、その実現のための事業というものを支援していくというのが地方都市再生で進める大きなものでございます。

あと、先ほど15道県というエリアを図に落としますと、こういう広範囲になりますが、そこで行ってきました業務のプロットでございます。この東北地方の沿岸部は今、震災の復興で取り組んでいるエリア、お手伝いをさせていただいているものでございます。そのほか、ちょっと古くは東北各県、1、2地区、ニュータウンの整備なども行ってまいりました。それ以外のところは、まだ検討中のところも含めまして、まだまだこれからいろいろ支援の形を展開していきたいなというところでございますけれども、それに苦勞しているというのが現状でございます。この地方都市再生ですとか、市街地の整備改善のための手法として大きく3つ手法がございます。これらのご紹介を少しさせていただきたいと思います。

再開発事業、ご存じかと思いますが、私もURとしましては、事業に向けた権利者の合意形成の支援、それと再開発事業が進む段階で事務の運営代行ですとか、施行者の事務の支援、それと状況に応じまして私もURがみずから再開発事業を施行するというような形がございます。その中での地方の事例としまして、茨城県のひたちなか市です。水戸に隣接したひたちなか市、もともとは勝田市と那珂湊市が合併した都市でござ

いますけれども、このJR常磐線の水戸駅の次、勝田駅の近くに市役所もございまして、ここが駅前が、市の玄関口というような位置づけになってございます。ここで再開発事業を私もURが一部受託して実現をお手伝いしたというものでございます。平成6年に一旦、再開発事業の都市計画がなされました。

そのときの整備後の模型がこのような写真なのですが、計画をつくった段階でなかなかこの事業を成立させるための、つくった床の処分先、床を取得して運営していただけるような事業が見つかりませんで、計画がそのままストップしてしまいました。そこでURのほうに市のほうからご相談がありまして、計画を見直すという形をとりました。区域のこの右側半分を区域から除外しまして、このような整備後になったわけなのですが、事業費規模で約4分の1、床の規模ですと6分の1というような小さな事業にしました。それというのも、ここで整備した住宅やホテル、この事業者の需要の見極めが確実なものになった段階で事業を再スタートするというような形をとしまして、この事業の実現にこぎ着けたというものでございます。

また、ひたちなか市さんの施行という事業ですが、先ほど言いました住宅やホテルを取得する事業者さんに早期に事業に入っていただくということで、特定事業参加者制度や特定建築者という再開発事業の制度を活用しま

## URの都市再生（4つのプロジェクト）



UR都市機構は、都市の抱える課題の解決を図るため、地方公共団体の行政機能をノウハウ・人材等の面で補完するとともに、民間事業者を都市再生に誘導するための条件整備を行い、地方公共団体や民間事業者の皆様との役割分担のもと、都市再生事業に取り組んでいます

### 1 都市の国際競争力強化のための都市再生のプロジェクトの推進

国際都市に向けた環境整備、防災力の向上、交通インフラの整備や老朽化したインフラの対策等の国家的プロジェクトを、民間事業者との多様な連携により実施

大手町  
うめきた  
等



### 2 社会経済情勢の変化に対応した都市構造への転換

都心ターミナル駅や業務機能等が集積した地域拠点の形成、超高齢社会に対応した住環境の向上及び広域インフラ整備に連携した事業等を実施

立川基地跡地昭島  
押上・乗平橋  
等



### 3 地方都市等におけるコンパクトシティ実現等の地域活性化

地方公共団体等と連携しつつ、都市機能・居住の誘導、老朽建物・低未利用地の再編・再整備及び中心市街地の活性化等の支援並びに民間事業者との連携等のノウハウの提供

飯塚本町東  
勝田駅東口  
等



### 4 防災性の向上による安全・安心なまちづくり

密集市街地等の防災対策の推進が必要な区域において、都市の防災性の向上と減災を図るための支援を実施

京島周辺  
門真市本町  
等



して、早いうちから民間の事業に対するいろいろなノウハウですとか、資金ですとか、そういうものを活用することで、ひたちなか市さんの負担を小さくするというようなこともやらせていただいたところでございます。整備前の写真なのですが、駅前広場も当初からありましたけれども、公共交通であるバスがこの駅前広場で乗り降りできないですとか、雨の日が特に大変なのですが、駅への送迎の車が大渋滞を起こす。また、周辺も駐車場はありますが、なかなか高度利用がされていないというような状況が市の玄関口というのにもふさわしくないということで、整備を行ったというものでございます。これが整備後の様子でございます。

もう一つ、2 番目の手法でございますが、土地区画整理事業の事例をご紹介します。この資料は区画整理事業とあわせて周辺の関連する公共施設の整備も UR が一緒にお手伝いさせていただくような例が多くございますということでお出ししております。これは私どもの管轄のエリアではないのですが、最近の事例として福岡県の飯塚市というところの例をご紹介します。飯塚市は福岡と北九州から約 40 分の距離で、通勤通学のエリアでもあるということでございます。そこで平成 20 年に火災が発生しまして、先般の糸魚川の火災ほどではないのですが、延焼で約 30 軒、2,400 平米ほどのエリアが焼失したというようなものがございます。

ました。ただ、その再建に当たりまして一部接道条件がよかったり、建てかえがやりやすいところが自己再建されたのですが、過半がなかなか新しく建てかえが進まなかったということで、私どものほうが福岡県や飯塚市さんから整備構想、事業化の検討を受託して区画整理事業を中心とした再整備の計画を策定、行いました。

火災で延焼した区域だけではなくて、周辺を取り込むということで道路が狭隘であるとか、老朽化、細分化された宅地を使いやすくしていくというようなものに取り組んだものでございます。整備後なのですが、少し図が小さいのであれなのですが、道路を通して宅地を整備した後、集合住宅を整備する部分、あとは商業を再建する部分というような形で宅地を整理しまして、その全体の基盤を整備する区画整理事業、これは市のほうが施行する事業というものを一部受託する形で機構が支援をいたしました。また、集合住宅の整備も優良建築物整備事業を活用して行う中で、地権者の組織運営などに協力、支援をしてきたものでございます。整備後のイメージ、集合住宅はこのようなものが建ち、道路とか商業の再建なども進んできたというようなものでございます。

3つ目なのですが、これはイメージ図、1枚だけなのですが、新潟県の長岡市で土地を取得したものです。新潟県長岡市の中心市街地は、今、市のほうが中心となって公共、まちなか型公共サービスというものを



## ■ 東日本エリアにおけるUR都市機構の取組み



中心市街地に展開しています。ご存じの方もいらっしゃるかもしれませんが、市庁舎とホールを一体的整備しましたアオーレ長岡という施設があります。そのほか、大通り庁舎や子供のちびっこ広場とか、そういった市民の活動なども行える庁舎、別庁舎などが分散しております。また、既存の店舗を活用した市民センターなどもございます。その中の一角で再開発事業が検討されてきたエリアがあるのですが、その中で一部、百貨店がお店を畳んだ後、再開発に参加する意向があったのですが、やはり経済状況等の問題で土地建物を手放したいということがございまして、その部分の土地をURが一旦保有することで再開発を支援、継続するという形をとらせていただきました。

ちなみに、ここは古くは市庁舎があったところで、もっと遡りますと米百俵という江戸後期の小泉純一郎さんがおっしゃっていた、藩の財政が逼迫している中で米が送られたのだけでも、後々の糧のために子供等の教育にその百俵を使うというようなことがありまして、ここはぜひ再開発を進めたいということで、今、継続して、市と協力して取り組んでいるということでございます。

土地取得について簡単に補足させていただきますと、初めに要件がございまして、四大都市圏等、こちらは地方都市になるのですが、都市機能誘導区域内における云々とございます。初めに申し上げました各都市で取り

組まれている立地適正化計画の中に、この都市機能誘導区域が定められてまいります。その実現のために政策実施機関としてコンパクトシティ形成を支援するという名目で土地の取得を行うというところのものでございます。資料には、国交省のコンパクトシティの資料を挟ませていただいております。説明は省略させていただきますが、よくこういう図柄が使われますけれども、市域の中に居住を集約して誘導する居住誘導区域と、さらに都市機能を集約する都市機能誘導区域とあります、この赤い色塗りのような市街地での土地取得という形での支援を行っていくというのが3つ目の手法でございます。

今、3つ手法の事例としてご紹介しましたが、そのほかに幾つかございまして、防災公園街区整備事業というのがございます。これは地方という事例ではないのですが、東京都の三鷹市さん、市役所が調布市との市境にありまして、三鷹駅からは少し離れているところなのですが、ここの防災拠点の強化を老朽化した体育館や福祉会館、こういったものの公共施設の更新という防災と公共施設というのが課題になっていた中で、隣接する、ここは多摩青果というところの市場が移転して空き地になりました。ここを取得することで、その課題を解消しようというものでございました。土地が災害時の一時避難場所というのにもともと指定されていたということもありまして、まちづくりに活用したいという意向、三鷹市

#### 再開発による支援事例：茨城県ひたちなか市（勝田駅東口地区市街地再開発事業）



##### 事業概要

事業手法：第一種市街地再開発事業  
区域面積：約1.5ha  
施行者：ひたちなか市  
権利者数：54名  
事業期間：平成20年度～平成24年度  
事業費：約66億円

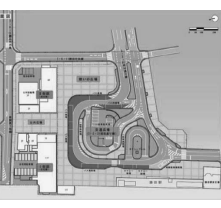
##### 施設建築物の概要

住宅：約3,800㎡  
宿泊施設：約3,100㎡  
業務施設：約500㎡  
店舗：約600㎡  
公益施設：約200㎡  
その他：約2,000㎡  
計：約10,200㎡

##### 区域図



##### 配置図



さんのほうが持っておられました。ただ、一括して土地を取得するというのが財政的に非常に負担になるということがございましたので、それを平準化するという手法として防災拠点を整備するという形の防災街区、公園街区整備事業による整備スキームを活用したというものでございます。これで三鷹市さんとURで共同してまちづくりを進めてまいりました。

防災公園街区整備事業というのは、防災公園の部分と市街地部分という2つの部分でできておりまして、公園部分はURが直接施行で整備しました。三鷹市さんにかわってURが土地の先行取得を行い、設計・施工や国庫補助金の申請・交付などを受けるということで整備した後、三鷹市さんに譲渡、引き渡しを行った部分でございます。また、市街地部分につきましては、土地は先行取得した後、施設を建設する前に三鷹市さんに譲渡し、施設の整備については三鷹市さんから受託して整備を行ったものでございます。こういう形で防災と公共施設の更新、整備を合わせた課題を実現したというものでございます。

さらに、2つ事例がございますけれども、福島県の須賀川市というところがございます。郡山の少し南側に位置するのですが、福島県の中通、須賀川市では沿岸部の津波被害とは異なりまして、東日本大震災のとき、強い揺れによって市庁舎が使えなくなってしまいました。そ

のほか、市内の各所で大きな被害がございまして、URのほうでは復興計画の策定から支援をさせていただきました。その中で使えなくなった庁舎を再建するに当たりまして、災害時に市庁舎が使えないというのは非常に問題である。災害にたえて、さらに避難の一時受け入れや緊急の対応、防災システムなどがここで集中して市庁舎の中で行えるというようにしていきたいということを実現するために、市庁舎の敷地の隣接で被災もしました宅地を含めた区域を設定して、再開発事業により防災広場も兼ね備えた市庁舎の再建というものを実現することができました。

また、別の震災ですけれども、新潟県中越沖地震がございまして、そのときには柏崎市の柏崎駅のすぐ直近のところで、復興の中でこういった土地を活用していきたい、復興に活用していきたいということで相談を受けまして、URが施行者となり区画整理を進めたものがございます。先ほど工場跡地と公園があったのですが、それを区域、位置を変更しまして、公園をこちらのほうに移設して防災や災害対応の機能を強化して整備したのとあわせて、こちらの宅地部分、基盤を整備して使えるようにした。もともとの工場跡地がこの部分で、接道がここだけという非常に使いにくい土地だったので活用できるようにこのようなしつらえにしました。ここで公共ホールなどが整備された後、徐々にですけれ

#### 基盤整備による支援事例：福岡県飯塚市（飯塚本町東土地区画整理事業）



##### URによる支援

土地区画整理事業の支援を中心に「その他の支援」をパッケージで総合支援！

##### 土地区画整理事業支援

- 事業化検討調査(H21～H25)
  - ・整備方針・コンセプト策定
  - ・権利者勉強会の運営支援
- 市施行の土地区画整理事業の一部受託(H25～H28)
  - ・実施計画策定、事業執行管理
  - ・移転促進、補償交渉等の支援 等

##### 集合住宅の整備支援

- 優良建築物等整備事業の支援(H24～H28)
  - ・地権者組織の運営
  - ・事業者誘致支援
  - ・事業実施段階の支援(土地売買、補助事業等)

##### 既存店舗の再編支援

- 商業活性化研究会の事務局支援(H23～H28)
  - ・まちなみデザインガイドラインの検討
  - ・地権者組織の運営支援 等

- 賑わいの創出 【商業ゾーン】
  - ・商業活性化
- 街なか居住の推進 【居住ゾーン】
  - ・優良建築物等整備事業
- 都市福祉施設の充実 【交流ゾーン】
  - ・子育てプラザ整備事業
- 防災上必要な道路等の整備 【基盤整備】
  - ・土地区画整理事業



ども、集合住宅や老人健康施設などが整備されてきておりまして、最近はこの中央部分に柏崎さんの市庁舎が移設される計画が進んでいるところでございます。

このような事例、ご紹介しましたが、URの都市再生、こんな場面で支援ができますというものをまとめたペーパーでございます。都市再生のニーズは多様でありまして、URが取り組んでまいりましたのは、その課題に対する事業による解決というものが基本でございます。事業によって老朽化した施設をさらに高度利用していく、駅前を高度利用していくというようなものが基本となっております。市庁舎のような公共施設の場合は、市場性という側面は薄くて、専ら社会的ニーズにより整備が判断されるということが多くございます。もちろん経済性という側面も重要なのですが、公共施設であってもコンパクトシティにありましては、機能の複合化、利用者の利用効率、管理者の管理効率を高めることが最近求められてくるようになりまして、また、資金的にもPFIの形で整備を進めるという検討も多く見られるようになってまいりました。

このようなグラフであらわすべくもない、もう当然、お話にも出てくるようなものですが、東北各県の県庁所在地の人口の推計です。辛うじてここ数年までは少し増加傾向にあったのが、札幌市さんや仙台市さんでござい  
ますが、東北地方や北海道内からの流入があって増加の

面もあったのですが、今後は全く見込めない。こういう状況の中で地方の都市で当然、開発というような事業の形、需要が多く見込まれるはずはないというのが、もう誰が見ても明らかなものでございます。人口が減っていきますので、これは1人当たりの公有財産建物維持管理費の推計というものが出ております。そんな難しい話ではなくて、人口が減っていくので1人当たりの負担はもう増えざるを得ないというような傾向がどこの都市も当然のごとく出てきているものでございます。こういう状況の中で、私どもURは事業の形ではないと支援のしようがないというのは言ってられない状況になったというのが私個人的な思いでもございます。

少し話が飛んでしまうかもしれませんが、ある市長さんとお話したときに、初めにお会いしたときは、最近、市民がリノベーションの取り組みを始めようとしている。それでまちづくりにつなげるのだというような話を聞いたのだけれども、ほんとうにそれがまちづくりにつながっていくのだろうかという懐疑的なお話を伺ったことがございます。ただ、その市長さんに1年後ぐらいいにお会いしたときになると、少し話が変わってまして、今度は再開発事業とかが幾つか立ち上がってきた。ただ、財政のほうがやっぱりどんどん厳しくなっている中で、そういう開発のものにどんどん補助金とかいう形で公費を投入していくというのが、今度、市民の理解が

**土地取得による支援事例：新潟県長岡市（土地有効利用事業）**



- ・長岡市では、市中心部の拠点性を高め、再び賑わいを取り戻すため、郊外の市役所機能等を市中心部へ集中立地させる「まちなか型公共サービス」を中心市街地活性化の柱として展開
- ・URは、大手通表町東地区にて百貨店事業者より跡地の土地を一旦取得し、再開発事業施行に向けて検討を継続中



ちゃんと得られていくのだろうかというようなことを懸念されて、リノベーションとか、そういった市民活動のほうにもだんだん関心といたしますか、興味が移られていたような変化が見られたのを感じました。

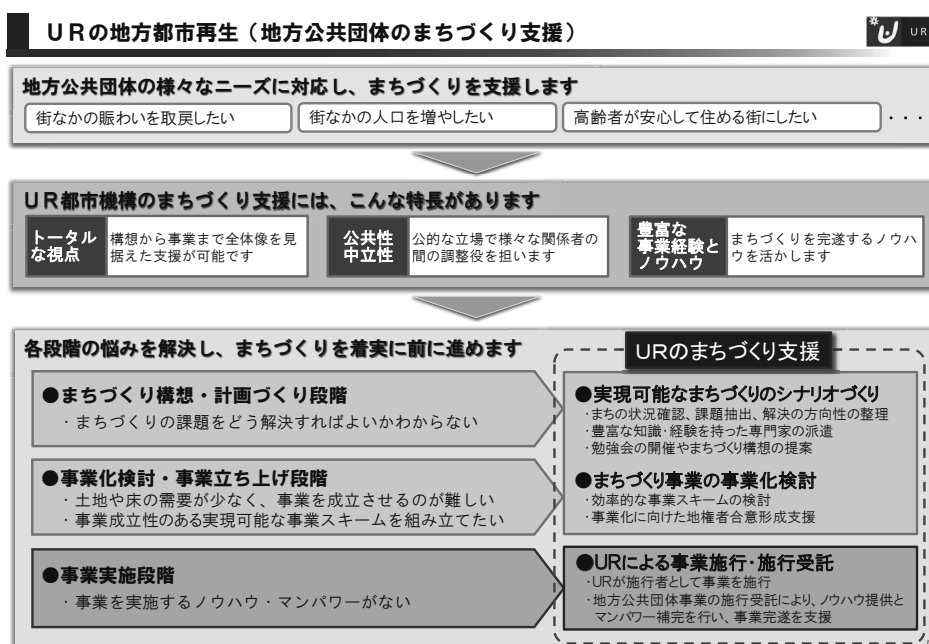
少し話がそれてしまったのですが、やはり事業というものの、相当大きな投資が伴いますので、なかなか計画をつくってすぐ進めるということが実現できません。また、URだけではなくて、公共団体さんも一時的に大きな投資というものではなくて、民間の方に何とかそういった公共施設も含めた整備を進めていただけないかということで、こちらは岩手県の花巻市さんからご相談をいただいて、今後一緒に取り組みましょうということで、まちづくりのための連携協定というようなものを結ばせていただいたものでございます。

今年度からいろいろ検討に取り組んでいるのですが、基本的に花巻市さんは全国で3番目に立地適正化計画を策定されたと、非常に早い取り組みをされている公共団体さん、熱心に取り組まれているのですが、ここが花巻駅、JRの花巻駅で、少し細い線で見にくいのですが、色塗りがしてあるのが先ほどから申し上げております都市機能誘導の区域でございます。その中に商業の中心となる中心市街地ですとか、公共施設のエリアですとか駅前、こういった拠点をうまく整備しまして、そこをつなげて人々の交流を増やしていこう、賑わいをつ

くっていこうというような中で、公共施設の一部として、もうこの地図に入らないような少し郊外に古い図書館がございましたので、それをこの区域の中に再整備していきたい。それを民間事業者の力をかりて行いたいということで、計画づくりと民間事業者のヒアリング等を通して実現に向けて、今、検討を進めているようなところでございます。

こういった取り組みを通して、今までURが事業という形でまちづくり、コーディネートというようなものを取り組む流れというのを簡単にあらわすとこんな模式になるかと思っております。公共団体さんが課題としている土地や物件、そこには権利者さんもいらっしゃるのですが、そういったものがどうしたら使えるものになるのだろうかという相談がありましたら、まず、計画の絵柄を描いて、じゃあ、そこにつくった床や土地、そういったものは使われる方がいるのだろうかということで、事業参画の意向調査などをデベロッパーさんやいろいろな企業さん、あとは市民団体などにいろいろヒアリングをして、その参画の需要があるよということで事業化が実現できる。このような流れで取り組んでいたものがどうございます。

ところが、実際にここの需要が見いだせないというのが、特に地方都市ではもう現実的でございます。そのため今、試行的に取り組もうしているのが、もっとこの



土地、地物ありきということではなくて、多様な課題、それに対して地元の個人や団体も含めまして地域の活動状況やまちづくりに関する意向というものを事前にいろいろ情報を把握していく中で、逆のアプローチとしてこういった区域、市内や中心部にあります土地、物件などの活用方策、それと整備が必要な場合はそういったものの提案をしていくというのが今後の流れだろうと考えているところでございます。

それで、実際にここの活動や意向に合ったものができましたならば、事業化というようなことになるのだろうなど。ただ、これもまだ課題がございまして、UR というのはやはり国交省系の課題解決の手法、取り組みというものがメインでございましたので、公共団体さんに対してもそういったまちづくりや都市整備、そういった部門の方とのつながりはあるのですけれども、もっと経済ですとか福祉ですとか、そういったいろいろなものが情報として必要になってくると考えています。また、こういった団体さんや主体についてもいろいろな取り組みがございしますので、それをちゃんと把握していかないと、実際にほんとうに活用できる提案ができないだろうなど。

それは UR だけでは情報は取り切れないだろうということで、今、一緒にそういったものに取り組んでいただける連携主体と一緒に活動していくということで、試行を始めているところでございます。そのときに UR

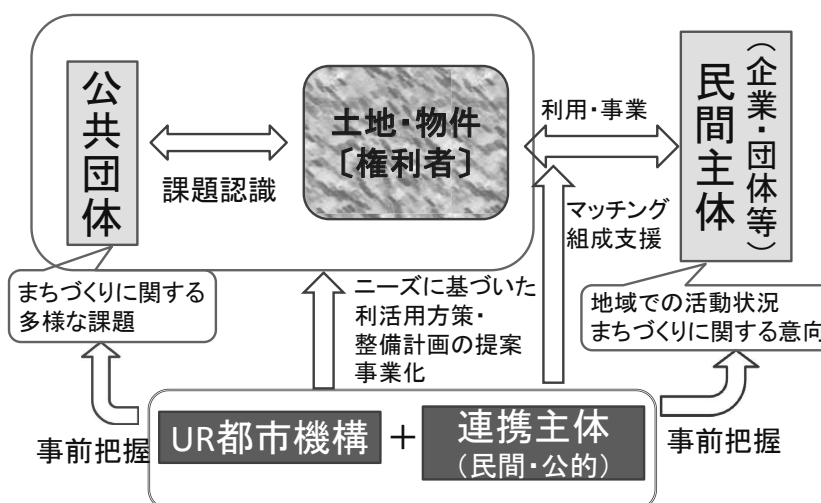
はこういったものに計画づくりというのがメインだったのですけれども、こういった主体がどこでどういう活動をしていくかというものをマッチングしていくというのが非常に重要になってくるだろう。そういったものが得意な方、そういった主体と連携して、その中でニーズに基づいた土地、建物、床等の利活用、整備というものを提案していくというような流れで、最後、必要に応じて事業化というものに流れていくというようなことで課題へのアプローチを図っていきたいということで、今後、地方都市、非常にその床や土地の活用の需要が小さい中での今後の展開を進めていきたいと考えているところでございます。

今回のシンポジウムの基調講演としては合致するようなお話になったかどうかわかりませんが、皆様には今後とも UR の業務にご理解やご支援を賜ればありがたいと思うところでございます。お時間をちょうだいいたしましてご清聴いただきましたこと、ありがとうございます。これで終わらせていただきます。

#### これからのUR都市機構の地方都市まちづくり支援の展開



◇これからのまちづくり支援コーディネートの流れ[イメージ]





※本稿は、平成 29 年 12 月 20 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年不動産流通はどのように変わるべきか

～都市と地方の不動産市場の実態と不動産評価のあり方～

## 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

戸建住宅にみる  
空き家実態調査の現場

## プロフィール

一般財団法人日本不動産研究所 公共部 主任専門役

たかおか ひで お  
高岡 英生

1999年東京大学経済学部経営学科卒業。

2009年1月に一般財団法人日本不動産研究所に入所後、研究部にて不動産インデックス関連業務、震災評価関連業務、インバウンド関連業務等に従事し、現職では空き家関連業務、固定資産税関連業務を担当。不動産鑑定士。



## Contents

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 1. 空き家実態調査実施の背景 ..... | 19 |
| 2. 空き家実態調査の内容 .....   | 20 |
| 3. おわりに .....         | 21 |

## ■概要

「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号、以下、「空き家特措法」という。）が施行されて以降、多くの自治体で空き家実態調査が実施されている。この空き家実態調査により、空き家の実態が明らかになってきているが、そこで浮かび上がってきた課題を分析すると、空き家問題をこれ以上悪化させないためには、空き家になる前からの取組みが重要であると言える。

## 1

## 空き家実態調査実施の背景

平成27年に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号、以下、「空き家特措法」という。）が施行されて以降、多くの自治体で“空き家実態調査”が実施されている。

近年、人口減少や産業構造の変化等に伴い空き家が増加する中で、老朽化等により管理不全となっている空き家も増えてきている。このような空き家に対し、自治体は既存法（建築基準法等）や条例（空き家対策条例等）等による対策を試みてきたが、所有者特定のための固定

資産課税台帳情報の利用や行政代執行についての制約等により、十分な対策が実施できないとの声が高まっていた。こういった声に対し、空き家対策について国レベルで制度的枠組みを整備し、各種施策を充実させるために空家特措法が制定された。

空家特措法の大まかな枠組みとしては、「空家等<sup>1</sup>の適切な管理」に関する第一義的な責任は所有者等にあることを前提とした上で、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進する体制の整備を市町村の役割としている。また、市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に推進するため、空家等の所在や所有者等といった実態を把握し、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画（空家等対策計画）を策定して、空家等の適切な管理・活用を促進するとともに問題のある空家等（特定空家等）への措置を実施することができることとされた。

自治体の実施する空き家実態調査は、上記のうち、「空家等の所在や所有者等といった実態を把握」することを目的とするものである。

査を支援している。

調査フローは、日本不動産研究所に在籍する不動産鑑定士や一級建築士が空き家の調査内容を設計し、ゼンリンが住宅地図作製におけるノウハウを活用して現地調査を実施して市町村内の空き家の所在等を把握してデータベース化する。そして、自治体は固定資産課税台帳等の情報を活用して空き家の所有者等を特定し、アンケート調査等を実施して空き家の管理・活用等の意向を把握するが、アンケート内容の設計や集計結果の分析等について日本不動産研究所が支援を行っている。

空き家実態調査を実施することにより市町村内の空き家の実態を明らかにすることができるが、その過程においては、様々な課題も生じている。

空き家の所在等の把握については、自治体が保有する情報（住民基本台帳情報、水道閉栓情報等）が必ずしも正確に現状を表していないケースが多いため、現地調査により空き家の所在や状態を把握することが重要であるが、樹木の繁茂等により、公道から外観目視するだけでは空き家か否かを判定することが難しい場合もある。また、管理不全の建物が必ずしも空き家であるとは限らないので、空き家の所在等を正確に把握するには、多くの情報を収集して検討することが必要である。

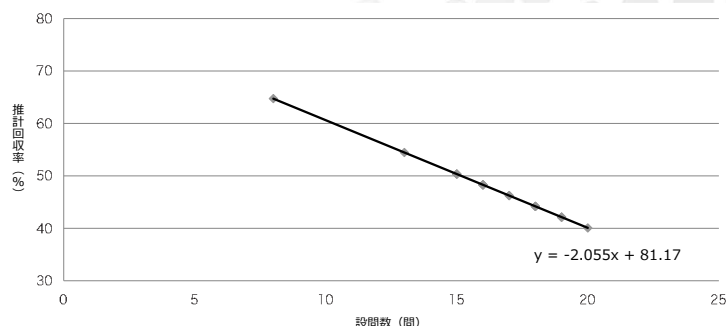
アンケートについては、設問数が増加すると回収率が下がる傾向が見られるため、自治体が真に把握したい内

## 2 空き家実態調査の内容

日本不動産研究所は、住宅地図出版最大手の（株）ゼンリンとの協業により、自治体の実施する空き家実態調

### IV. アンケート調査から見てきたこと

・空き家アンケートの回収率は40～60%程度で、設問数が多いと回収率が下がる。



容を精査することが重要になっている。また、多くの自治体におけるアンケート結果から、特に地方都市において、相続を契機として空き家となった建物が多いことが明確になってきている。

- i 空家特措法第2条第1項に定義されている「空家等」。なお、本稿では、使用実態が認められない建物・工作物及び敷地について、空家特措法上の用語として用いる場合には「空家等」、その他の場合に「空き家」と表記している。

### 3 おわりに

現地調査を通じて、管理不全の建物が必ずしも空き家であるとは限らないことが明らかになっているが、このような建物は、空き家になれば即「特定空家等」となる可能性が高い。

また、アンケート調査を通じて、空き家が発生するきっかけは「相続」が多いことが明らかになってきたが、相続放棄による管理者不在問題や、少子化の進行による所有者不明空き家の増加も懸念される。

空き家問題をこれ以上悪化させないためには、空き家になる前からの取組みが重要であると言える。

## V. おわりに

### ○管理不全の建物が、必ずしも空き家であるとは限らない

→空き家になれば、即「特定空家等」

### ○空き家が発生するきっかけは「相続」が多い

→相続放棄による管理者不在問題

→少子化の進行により所有者不明の空き家も増加する懸念

空き家問題をこれ以上悪化させないためには、  
**空き家になる前からの取組み**が重要

## 不動産学シンポジウム

# 2020年不動産流通はどのように変わるべきか

～都市と地方の不動産市場の実態と不動産評価のあり方～

### 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

## オフィスビルにおける ディスカウントレートの変動特性

### 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(経済学博士)。

2011年～2013年、駐日本韓国大使館経済主任研究員

2013年～現在一般財団法人日本不動産研究所研究部

最近の執筆：金東煥(2017)、「インターネット検索量データと経済指標との関係分析：不動産関連指標を中心に」、『不動産研究』、59(2)、pp.56-69。金東煥・小松広明(2016)、「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」、『不動産研究』、58(4)、pp.84-97。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。

## Contents

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 1. 研究目的                               | 22 |
| 2. ディスカウントレートの長期均衡関係分析                | 23 |
| 3. 長期均衡時のディスカウントレートに基づく経済的要因のスプレッドの算定 | 23 |
| 4. 結論                                 | 24 |

### ■概要

本研究では、国際金利と各経済指標間の影響程度を分析して、オフィスビルのリスクフリーレートとリスクプレミアムに基づく長期均衡のディスカウントレートの算出可能性を検討する。結果、オフィスビルのディスカウントレートは国債金利の1%上昇によって12%上昇し、GDPギャップと消費者物価指数の1%上昇によって各々0.4%と2.0%下落する。また、ディスカウントレートのビルディングブロック方式での算出可能性が示された。

## 1

### 研究目的

現在は不動産の収益性が重視される時代になって、不動産評価においてDCF法が一般的に使われるが、ディスカウントレートの算定方法は明確ではない。本研究では、不動産のディスカウントレートが安全資産の期待収益率(リスクフリーレート)とリスクプレミアム(物件属性や経済要因等)の合計で構成されることに着目して、リスクフリーレートとリスクプレミアムの代理変数

を用いて当該関係を分析する。なお、当該関係に基づいて、ディスカウントレートのビルディングブロック方式での算定可能性を検討する。

## 2 ディスカウントレートの長期均衡関係分析

本研究では、Jリート（TOREIT）データを用いて、東京都心3区（千代田区、中央区、港区）におけるオフィス市場の2005年～2016年の時系列ディスカウントレート求める（スライド2参照）。当該ディスカウントレートは、指数化してオフィスビルのリスクフリーレートの代理変数である国債金利、リスクプレミアムの代理変数であるGDPギャップ、消費者物価指数との関係を時系列モデルで比較する（スライド3参照）。都心3区のオフィスビルのディスカウントレートは国債金利と同じ方向の動きを示し、GDP等の経済要因とは反対の動きを示す。

オフィスのディスカウントレートは、国債金利と経済要因との長期均衡関係に基づいて、国債金利に正の影響、経済要因に負の影響を受けることが分析された。国債金利（KINRI）の1%上昇は、ディスカウントレート（DCR）を約12%上昇させ（＝価格下落）、GDPギャップ（GDP\_GAP）と消費者物価指数（CPI）の1%上昇

は、ディスカウントレート（DCR）をそれぞれ約0.4%と約2%下落させる（＝価格上昇）（スライド3-1参照）。国債金利と経済要因との長期均衡時のディスカウントレートは、実際のディスカウントレートより高い、すなわち、現在の都心3区オフィスビルのディスカウントレートは経済要因に照らして低い、物件価格が高いことを表す（スライド3-2参照）。さらに、2016年4四半期のディスカウントレートは、長期均衡時のディスカウントレートの水準より低く、価格が高い状況が続いてきたため、今後、ディスカウントレートは、長期均衡時に向けて調整され、上昇（価格下落）可能性があると考えられる（スライド3-2参照）。

## 3 長期均衡時のディスカウントレートに基づく経済的要因のスプレッドの算定

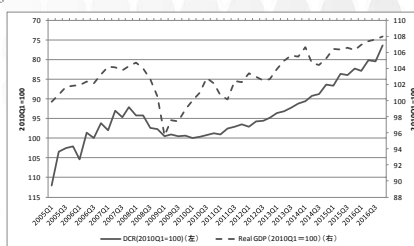
当該長期均衡時のディスカウントレートは、国債金利と経済要因との長期均衡時の関係のもとで算出したため、当該経済指標によって説明される部分と当該経済指標で説明されない部分の各要因別の内訳を求めてみた（スライド4参照）。その内訳として、2017年1四半期（2017Q1）における長期均衡時のディスカウントレート3.64%には、国債金利が64bp、GDPギャップが

### 2. 都心3区ディスカウントレート作成

- ・使用データ：Jリート（TOREIT）データ
  - ✓ディスカウントレート指数期間：2001年1四半期から2016年4四半期（四半期次データ）、標本数：4,258
  - ・都心3区オフィス物件の平均的属性（記述統計量）
  - ✓平均的なディスカウントレートは4.4%、建築経過年数、20.3年、最寄駅までの距離：3.1分、全体延床面積：20,638.3㎡
- ※ $\ln(\text{ディスカウントレート}) = 1.82669^{**} + 0.0263676^{**} \times \ln(\text{建築経過年数}) + 0.0379973^{**} \times \ln(\text{最寄駅までの距離}) - 0.0459196^{**} \times \ln(\text{全体延床面積}) + 0.0202429^{**} \times \text{地域ダミー(中央区)} + \sum(c_j \times \text{時点ダミー}) + \varepsilon$  (1)
- 自由度調整済みR<sup>2</sup>：0.62、注：\*\* 1%有意水準以内、c<sub>j</sub>：時点ダミーの偏回帰係数

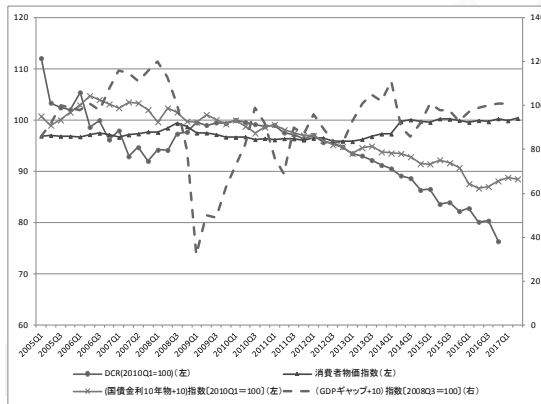
- ・DCRが市場特性を反映すると判断

|     | ディスカウントレート(%) | 建築経過年数(年) | 最寄駅までの距離(分) | 全体延床面積(㎡)  |
|-----|---------------|-----------|-------------|------------|
| 平均  | 4.4           | 20.3      | 3.1         | 20,638.3   |
| 中央値 | 4.4           | 20.1      | 3.0         | 5,916.5    |
| 最頻値 | 4.3           | 24.8      | 1.0         | 267,132.7  |
| 最小  | 2.6           | 0.2       | 0.0         | 818.4      |
| 最大  | 6.3           | 56.6      | 16.0        | 442,150.7  |
| 合計  | 18,732        | 86,568    | 13,208      | 87,877,882 |
| 標本数 | 4,258         | 4,258     | 4,258       | 4,258      |



※DCR：ディスカウントレートの指数（逆転して表示）  
Real GDP：実質GDPの指数

### 3. ディスカウントレートとマクロ経済指標



• 分析対象データ(指数)：  
テイラールールを参考に  
変数を選択  
ディスカウントレート(DCR)(リートから)  
国債金利10年(KINRI)(財務省)  
GDPギャップ(GDP\_GAP)  
(内閣府)\*  
消費者物価指数(CPI)(総務省)

\*GDPギャップ：(実際GDP－潜在GDP)÷潜在GDP、GDPギャップのマイナスは供給に対して需要不足、プラスは需要に対する供給不足を表す。

- ディスカウントレート (DCR) は国債金利(KINRI)と類似な傾向、国債金利(KINRI)の上昇→DCRの上昇(価格下落)に繋がる可能性がある。

Japan Real Estate Institute All Rights Reserved, 2017

2

24bp、消費者物価指数が22bpの影響を与える。また、当該経済指標で説明されない部分は2.54%になり(2.54% = 3.64% - 0.64% - 0.24% - 0.22%)、ビルディングブロック方式によるディスカウントレートの説明が可能になる。

## 4 結論

本研究は下記の3点を示唆する。①東京都心3区のおフィス市場において国債金利等のリスクフリーレートは、ディスカウントレートに正の影響を与えて、GDPギャップ等のリスクプレミアムはディスカウントレート

### 3-1. ディスカウントレートの長期均衡関係分析

▶ ディスカウントレートの長期均衡関係分析モデルの推定結果 (VECモデル)

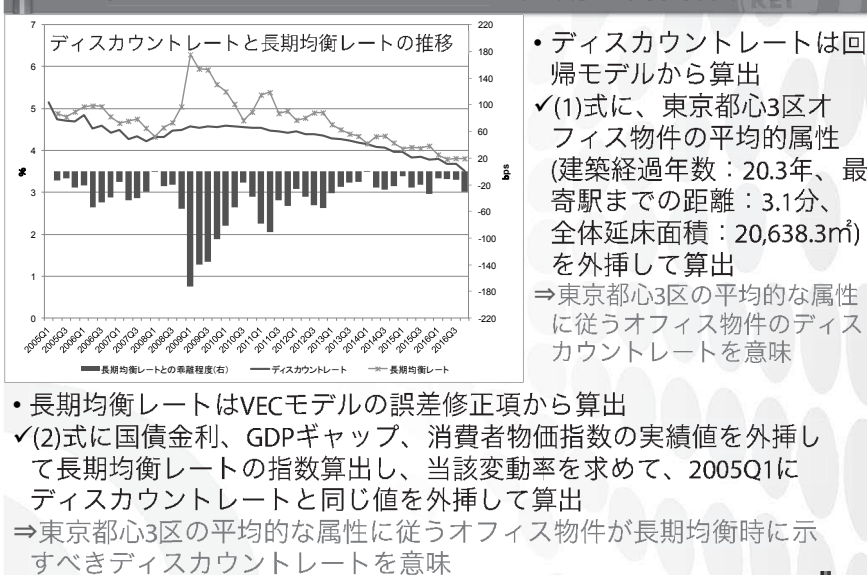
| 変数                              | $\Delta \ln(DCR)$                                                                                                  | $\Delta GDP\_GAP$ | $\Delta KINRI$    | $\Delta CPI$       |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| 誤差修正項(ECT)                      | ECT = $\ln(DCR) + 0.0042357^{**} \times GDP\_GAP - 0.11870^{**} \times KINRI + 0.019554^{**} \times CPI - 0.88800$ |                   |                   |                    |
| 誤差修正項の係数(★)                     | -0.147065*                                                                                                         | -140.257**        | 0.626439          | 2.27745            |
| Adj R <sup>2</sup>              | 0.362441                                                                                                           | 0.295581          | 0.046123          | 0.078424           |
| 自己相関検定<br>(Ljung-Box Q test)(3) | 5.12597 < 0.759 >                                                                                                  | 3.24909 < 0.517 > | 1.79336 < 0.774 > | 0.885793 < 0.927 > |
| 分散均一性(ARCH)検定<br>(LM値)(6)       | 3.383 < 0.759 >                                                                                                    | 2.73914 < 0.840 > | 4.13738 < 0.658 > | 0.939993 < 0.987 > |

- DCR, KINRI, GDP\_GAP, CPIの長期均衡関係は経済理論に合致
  - ✓ KINRIの1%上昇→DCR約12%上昇(=価格下落)
  - ✓ GDP\_GAPの1%上昇→DCR約0.4%下落(=価格上昇)
  - ✓ CPIの1%上昇→DCR約2%下落(=価格上昇)
  - (※1) 誤差修正項(ECT)は、DCR、KINRI、GDP\_GAP、CPIの長期均衡関係を示す。
  - (※2) ECTは当該モデルが長期均衡時である場合、0になりECT=0。
- $$\Rightarrow \ln(DCR) = -0.0042357 \times GDP\_GAP + 0.11870 \times KINRI - 0.019554 \times CPI + 0.88800 \quad (1)$$

Japan Real Estate Institute All Rights Reserved, 2017

3

### 3-2. ディスカウントレートの長期均衡関係分析

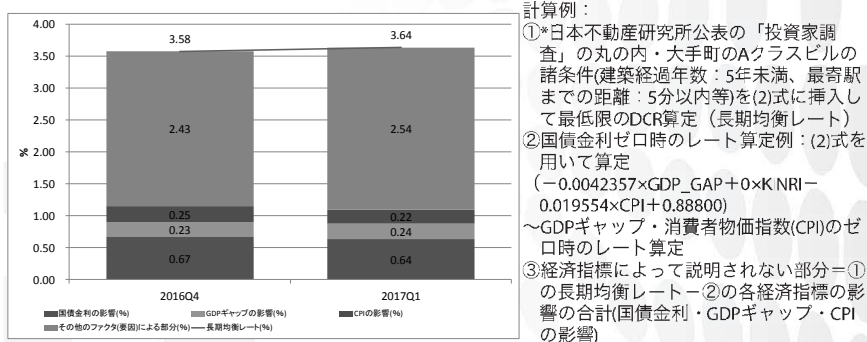


Japan Real Estate Institute All Rights Reserved, 2017

4

### 4. 経済的要因のスプレッド算定方法

- 長期均衡レート＝経済指標で説明される部分+説明されない部分
- ※長期均衡レート：(2)式から算出されるディスカウントレート
- ✓経済指標で説明される部分：長期均衡レート－(2)式に各経済指標の値をゼロ設定
- ⇒各経済指標が長期均衡レートへ与える各々の影響程度
- ✓経済指標で説明されない部分：長期均衡レート－経済指標で説明される部分
- ✓計算条件：丸の内・大手町Aクラス\*の最低限のDCRの水準想定⇒経済指標の影響以外の要因がオフィス投資に基礎的に付与される部分(不動産リスクプレミアム)



Japan Real Estate Institute All Rights Reserved, 2017

1

に負の影響を与える。②近年(2016年4四半期)のディスカウントレートは、長期均衡時のディスカウントレートより低い水準が続いてきたため、今後、ディスカウントレートは、長期均衡時に向けて調整されて、価格

が下落する可能性がある。③長期均衡時のディスカウントレートは、国債金利、GDPギャップ、消費者物価指数で説明される部分と当該経済指標によって説明されない部分の合計で算出できることを検討した。

※本稿は、平成29年12月20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年不動産流通はどのように変わるべきか

～都市と地方の不動産市場の実態と不動産評価のあり方～

## 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

# 既存マンションのリフォーム実施有無が 取引価格に与える影響

### プロフィール

(元) 一般財団法人日本不動産研究所 研究部

やまこし けいいちろう  
**山越 啓一郎 氏**



2008年慶應義塾大学大学院政策・メディア研究科後期博士課程修了退学。2009年東北公益文科大学助教、2013年一般財団法人日本不動産研究所入所、2016年同研究所退所。慶應義塾大修士（政策・メディア）。著書（共著）、「脱温暖化 地域からの挑戦－山形・庄内の試み－」（黒田昌裕・大歳恒彦編著）。現在は日本不動産学会、資産評価政策学会、日本建築学会などでリフォーム済み物件と不動産価格の関連性について発表活動を行っている。

## Contents

- 1. 研究の背景と目的 ..... 26
- 2. 既存マンション取引価格を対象としたヘドニック価格モデル ..... 27
- 3. リフォーム実施有無が取引価格差をもたらす影響の分析 ..... 27

### ■ 概 要

本研究では6大都市の既存マンションについてリフォーム実施の有無がマンションの取引価格に与える影響度について推計した。その結果、専有面積が30㎡を超える既存マンションについては建築後経過年数が経つほどリフォーム実施することで大きな取引価格の上昇をもたらすことが明らかとなった。また、リフォームの効果は建物部分についてのみ影響をもたらし、立地の特性については影響をもたらさないことも明らかとなった。

## 1

### 研究の背景と目的

2016年3月に閣議決定された「新たな住生活基本計画」において既存住宅流通の市場規模をとリフォームの市場規模を2025年にほぼ倍増させるという目標が示され、今後は既存住宅市場とリフォーム投資の拡大が図られることになった。それにより、既存マンションのリフォームと取引価格に関する統計資料やそれを用いた分析の重要性が増しているが、未だ十分に整備されているとは言えない。そこで本研究では2006年～2016年に取引された6大都市の既存マンションについて建築後

経過月数と最寄り駅までの徒歩時間の2点においてリフォーム実施の有無がマンションの取引価格に与える影響度について推計した。

## 2 既存マンション取引価格を対象としたヘドニック価格モデル

リフォーム実施の有無が建築後経過月数と最寄り駅までの徒歩時間によって取引価格にどのような影響を与えているかについて、都市別および専有面積の規模別（シングル・コンパクト・ファミリーの各タイプ）に把握する・このとき、以下に示す2つの仮説を設定した。

- (ア) 建物の建築後経過年数が大きいほど、リフォーム実施有無による取引価格差は大きい。
- (イ) 最寄り駅までの徒歩時間が長いほど、リフォーム実施有無による取引価格差は大きい。

これらの仮説を検証するため、2006年以降に取引があった既存マンションのデータを都市別・専有面積の規模別にそれぞれヘドニック取引価格モデルを推定し、分析を行った。なおデータは国土交通省土地総合情報システムの不動産取引価格情報から取得可能な取引価格データを用いた。ただし、不動産取引価格情報のデータでは、リフォーム実施有無のみ把握でき、リフォーム工事内容

までは明らかにされていない。そのため本研究では前提条件としてリフォームの工事内容はすべて同一とした。

## 3 リフォーム実施有無が取引価格差をもたらす影響の分析

上記のヘドニック取引価格モデルを用い、すべての都市・規模において（ア）建築後経過年数、（イ）最寄り駅までの徒歩時間の2点について、リフォーム実施の有無別に推計される取引価格差（リフォーム実施済の取引価格－リフォーム未実施の取引価格、以下同じ）と取引価格差率（リフォーム実施有無の取引価格差÷リフォーム未実施の取引価格、以下同じ）を比較し、先に挙げた仮説（ア）・（イ）の検証を行った。

### ①専有面積に関して

5都市では専有面積60㎡の取引価格差率は16.61%から21.94%と最も大きく、コンパクトタイプの物件が最もリフォーム実施効果が高くなる。一方、福岡市では専有面積90㎡の取引価格差率が18.66%と最も大きく、ファミリータイプの物件でリフォーム実施効果が高くなる。（図1）

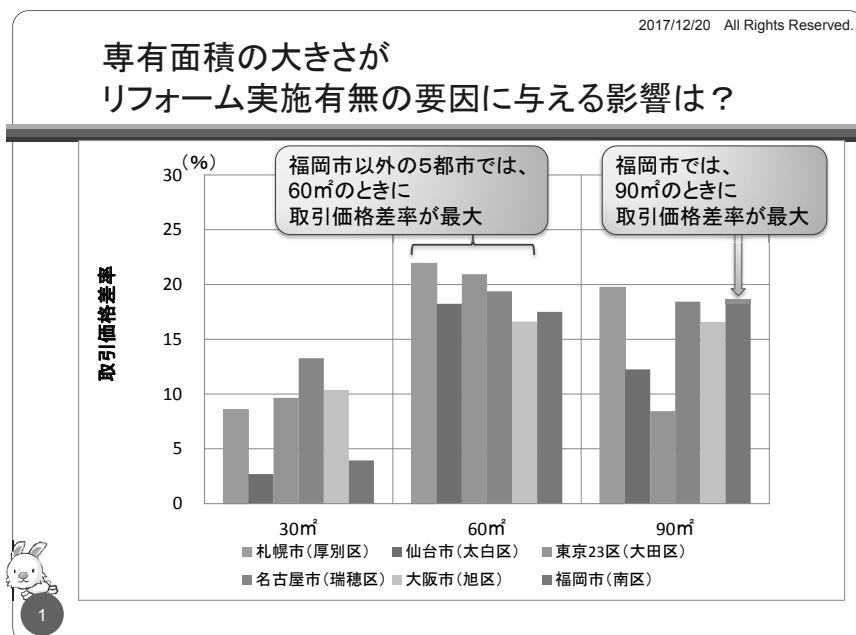


図1 専有面積がリフォーム実施有無による取引価格差に与える影響

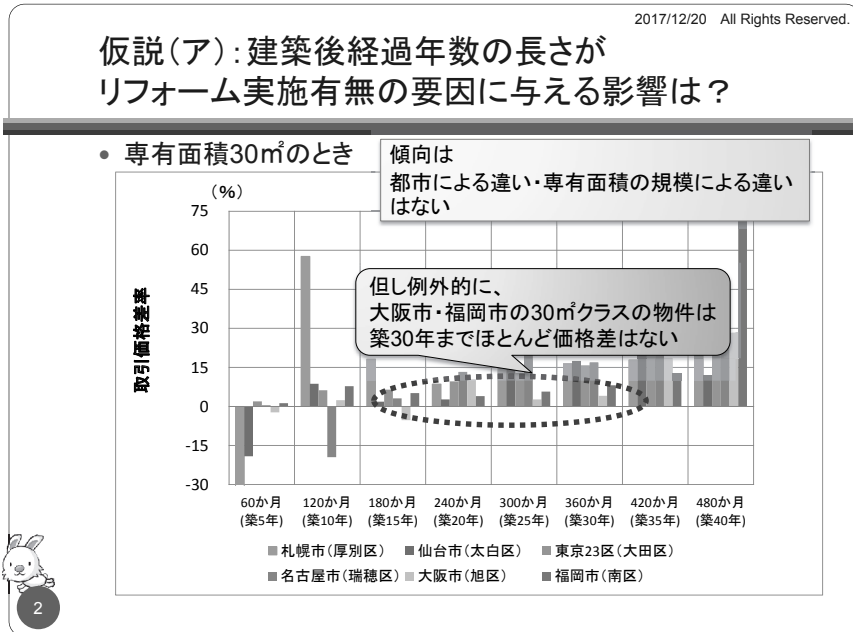


図2 建築後経過年数がリフォーム実施有無による取引価格差に与える影響

## ② 建築後経過年数に関して

都市によるばらつきはあるが、専有面積にかかわらず建築経過年数の増加に応じてリフォーム実施に伴う取引価格差が大きくなり、仮説(ア)は採択される。特に築15年から築25年にかけて、取引価格差率が大きく上

昇する傾向がある。しかし、大阪市・福岡市のシングルタイプの物件については、取引価格差率が大きく上昇するのは築30年を超えてからである。(図2)

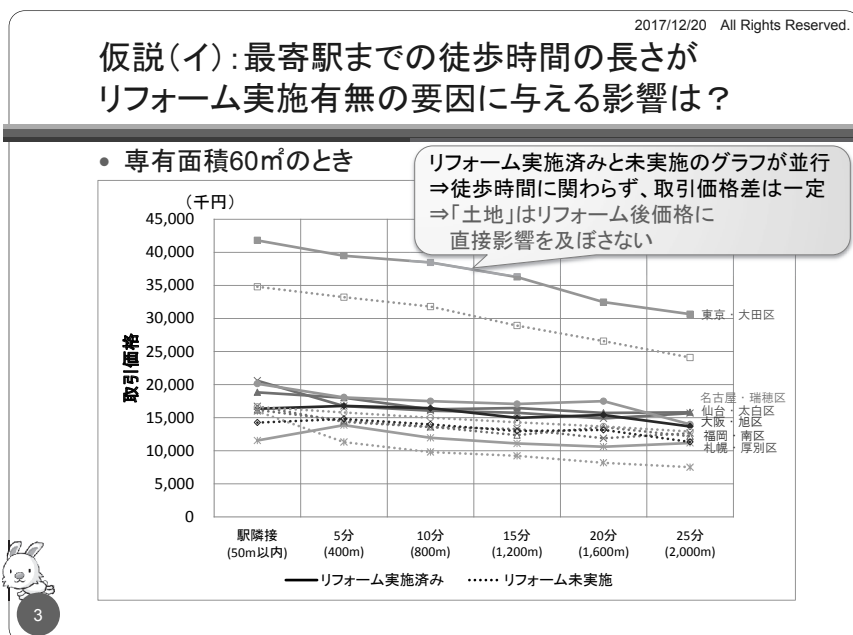


図3 最寄駅までの徒歩時間がリフォーム実施有無による取引価格差に与える影響

### ③最寄駅までの徒歩時間に関して

都市によるばらつきはあるが、例えば東京 23 区の 60 m<sup>2</sup>の物件で取引価格差が 5,909 千円から 7,343 千円となるなど、いずれの都市・専有面積においても徒歩時間に関わらず取引価格差はほぼ一定の値を示す（図 3）。したがって、徒歩時間が増えるほど取引価格差率は大きくなるが、それはもともとの物件の価格が徒歩時間に

じて下がっていくためであり、仮設（イ）は採択されない。これは物件の立地がリフォーム実施有無による取引価格差に影響を及ぼさず、建物についてのみ影響を及ぼすことを表している。ただし駅に隣接する物件のみ例外的な動きを示し、取引価格差率が最大となるが、ファミリータイプでは東京 23 区・名古屋市・福岡市の駅に隣接する物件は取引価格差率が最小となる。

※本稿は、平成 29 年 12 月 20 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年不動産流通はどのように変わるべきか

～都市と地方の不動産市場の実態と不動産評価のあり方～

### 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

## 価格査定マニュアルデータからみた 不動産評価の現状と課題

### プロフィール

公益財団法人不動産流通推進センター 研究員

ま けんえい  
麻 剣英 氏



2017年明海大学大学院不動産学研究科博士後期課程修了。  
同年、公益財団法人不動産流通推進センター不動産流通センター研究所入所。  
学位論文「不動産の属性に対する価格と賃料の弾力性等の違いに関する研究」。  
明海大学博士（不動産学）

## Contents

|                     |    |
|---------------------|----|
| 1. 問題意識・研究目的 .....  | 30 |
| 2. 研究仮説及び研究方法 ..... | 31 |
| 3. 分析結果の説明 .....    | 31 |
| 4. まとめ .....        | 32 |

### ■ 概 要

国土交通省は2014年3月に「中古戸建住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を公表した。現在の取引市場において、その指針を反映した適切な建物評価がなされているかどうかの検証が必要である。本研究はデータをマッチングして比較する方法とヘドニックモデルにより推計して比較する2つの手法によりその検証を行う。結果は価格査定マニュアルにより査定した物件はほぼその査定価格で取引されたが、一方、市場全体の成約価格は査定価格よりも低い傾向があることが確認できた。

## 1

### 問題意識・研究目的

宅建業法の規定により、宅建業者が売主に媒介価格について意見を述べるときには、その根拠を明示することが義務付けられている。その関連で不動産流通推進センター（旧不動産流通近代化センター）が昭和56年10月に国土交通省（当時の建設省）の委託調査に基づいて価格査定マニュアルを策定した。

その後不動産流通市場の変化等に応じて改訂を行って

いる、直近の改訂としては、国土交通省が2014年3月に公表した「中古戸建住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」の内容を踏まえ、戸建住宅価格査定マニュアルを見直した。2015年7月に提供開始された新たな査定マニュアルに従って査定した物件が、その査定価格で実際に市場で取引されているかどうかの実証分析が必要になる。

また、今の取引市場では成約価格と査定マニュアルによる査定価格との間に差があるのか、価格査定マニュアルと同じように建物の価格を適切に評価しているのかに関心がもたれる。

本研究は価格査定マニュアルによる査定価格を市場の成約価格と比較することにより、現在の取引市場における既存戸建住宅の価格評価の実態を明らかにすることを目的とする。

## 2 研究仮説及び研究方法

研究の問題意識に従って、2つの仮説をたてる。

仮説1は、価格査定マニュアルにより査定した物件は、ほぼその査定価格で市場で取引されている。

仮説2は、査定マニュアルによる取引事例は、まだ

少なく、取引市場全体では、建物の価格を適切に評価しているとは言い切れない。

仮説を検証のため、①価格査定マニュアルの査定データを市場の取引データとマッチングして、マッチングできた物件の査定価格を市場での成約価格と比較する方法で仮説1を検証する。②仮説2はヘドニックモデルにより推計する方法で検証する。

取引市場全体では、価格査定マニュアルによる査定した物件の取引はごく一部なので、市場全体の成約価格を査定価格と比較する方法が要検討である。そのため、査定物件が市場で取引されたとしたらいくらかになるのかをヘドニックモデルにより推計し、査定物件の査定価格と市場での推定成約価格とを比較することにする。

## 3 分析結果の説明

本研究の市場の取引データは全国の指定流通機構からレイズ情報の提供を受けている。まず、手法1では、データマッチングの結果、4,310件の査定物件のうち301件の査定物件がレイズデータで確認された。市場で取引されたこの301件の査定物件について、価格査定マニュアルによる査定価格を成約価格と比較してみ

### マッチングデータの関係

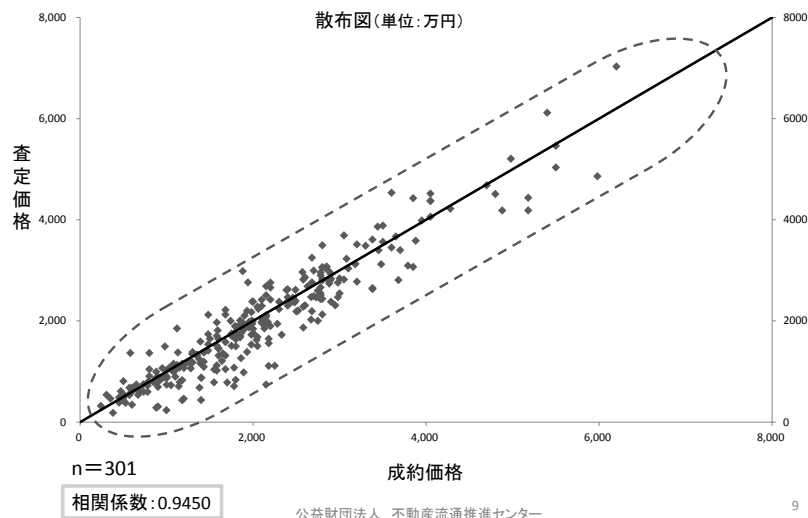


図1

## 市場推定価格と査定価格との関係

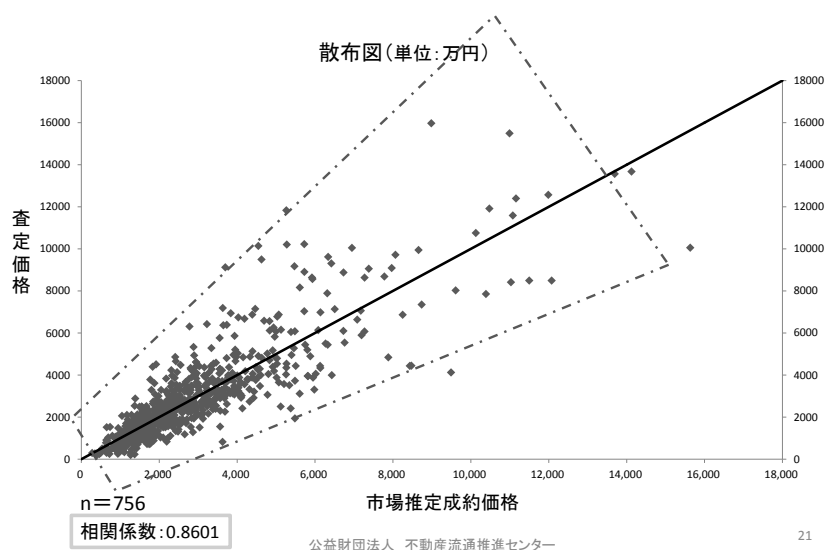


図 2

た結果、強い相関を持っていることが確認できた。

また、査定価格よりも高く取引された物件は全体の61.7%を占めている。査定価格よりも低く取引された物件は全体の37.5%あるが、散布図(図1)で示すように、全般的に成約価格との差はあまりない。データはほぼ直線に沿って分布しているため、査定マニュアルにより査定した物件はほぼその価格で取引されていることが分かる。

次に、手法2について説明する。不動産のマーケットは地域によって異なるので、市場取引モデルについては、首都圏を分析対象とした。ヘドニック分析の結果、有効な市場取引モデルを得られたので、査定物件の不動産の属性をモデル式に当てはめて市場での推定成約価格を求めた。

査定物件の市場の推定成約価格を査定価格と比較した結果、相関係数は0.8601で、散布図(図2)で確認すると、一見相関があるように見えるが、明確とは言えない。図1と比較すると、違いが一目瞭然である。

図2では、45度線の下方向よりも上方のほうに乖離が大きいことがわかる。すなわち、査定価格よりも市場推

定価格が低い傾向があることが確認できる。

つまり、価格査定マニュアルの考え方は、まだ市場に十分反映されていないことが分かる。

## 4 まとめ

以上の分析結果をまとめると、手法1の分析により、査定マニュアルに従って査定した物件はほぼその査定価格で市場で取引されることが分かった(仮説1が検証された)。

また、手法2の分析により、査定価格を市場推定価格と比較すると、査定価格のほうが高い傾向があり、市場全体では建物価格がまだ十分評価されていないことが確認できた(仮説2が検証された)。

したがって、既存戸建住宅の流通市場を活性化し、取引市場において建物の価格が適切に評価されるためには、価格査定マニュアルの一層の普及促進が重要な課題になる。

※本稿は、平成29年12月20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年不動産流通はどのように変わるべきか

～都市と地方の不動産市場の実態と不動産評価のあり方～

## 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

賃貸用共同住宅の賃料にみる  
経年減価とその地域的特性

## 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(株)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年一般財団法人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パ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。  
資産評価政策学会 理事、筑波大学博士(経営学)、不動産鑑定士、技術士(建設部門)

## Contents

- |                            |    |
|----------------------------|----|
| 1. アパート家賃にみる賃料の経年減価率 ..... | 33 |
| 2. 家賃支払いに対する居住者の意識 .....   | 34 |
| 3. 維持管理の良否が家賃に与える影響 .....  | 34 |

## ■概要

アパート家賃の経年減価率は、専有面積25㎡未満のいわゆるシングルタイプの住戸において高い水準にある。居住者の意識に照らしてみても、住戸の建築経過年数とともに家賃の支払い意欲は低下する傾向にある。しかし、その一方では、建築経過年数に即応して居住者の家賃支払いに対する意識において、割安感が経年とともに高まりをみせている。賃貸用共同住宅の居住者の多くは、家賃に対する節約意識が強いことから、割安感に訴求していくことは、賃貸事業収入を安定化させるうえでの有効な手段の一つと考えられる。ただし、居住者が認識する割安感と物件の維持管理の良否には一定の関係が

あり、物件の良好な維持管理によって、割安感が創出されるという因果関係には留意を要する。

1 アパート家賃にみる賃料の  
経年減価率

レインズ情報のデータをもとに、2005年4月から2017年6月末までに成約した賃料データを用いてヘドニック分析を行った。アパート家賃の年間平均減価率の推計結果は、図1のとおりである。

札幌市から大阪市までの主要8都市に共通した家賃の経年減価率の特徴として、専有面積25㎡未満のア

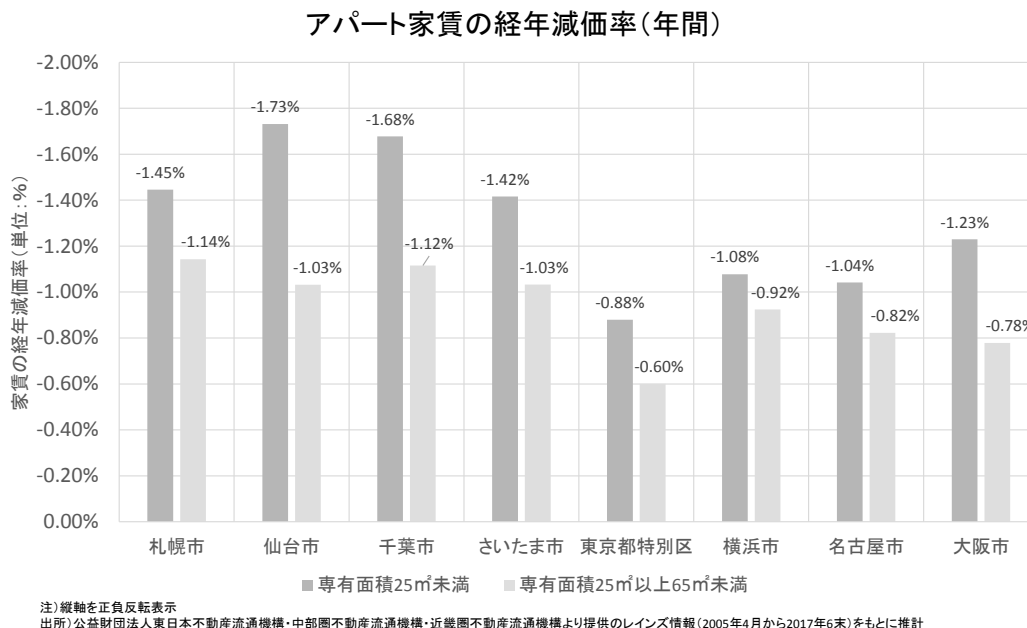


図1 アパート家賃の経年減価率(年間)の都市比較

パート家賃の経年減価率が相対的に高い水準にあることが見て取れる(図1参照)。また、都市別にみると、東京都特別区における家賃の経年減価率の低さが顕著である。

これらの家賃の経年減価率には、賃貸市場における需給状況が反映されているものと考えられることから、専有面積25㎡未満の住戸においては、相対的に供給過多の状況にあり、家賃が下落しやすい市場と推察される。

## 2 家賃支払いに対する居住者の意識

前記の家賃の経年減価率は、賃貸市場において実際に観測されたデータに基づいている。ここでは、賃貸用共同住宅の居住者アンケート調査によって得られた表明選好データに基づいて、建築経過年数と家賃支払い意欲との関係について把握する(図2参照)。

経年により築古物件に対する家賃の支払い意欲は、居住者の意識において低下する傾向にあることがわかる。その一方では、居住者の家賃に対する割安感が高まっていることが見て取れる。具体的には、アパートであれば、築15年、マンションであれば20年をそれぞれ超過すると、居住者の過半数が家賃の割安感を認識しているものと推察される。

賃貸用共同住宅の居住者アンケート調査の結果をみると、家賃節約志向者が賃貸用共同住宅の居住者の過半数を占めており、特に、アパート居住者の家賃節約志向は、マンション居住者に比べて相対的に高い水準にある。

当該居住者の認識する割安感は、単に賃貸用共同住宅の経年によって自然発生するものでないことに留意したい。つまり、家賃に対する「割安感」には、物件の「維持管理の良否」が影響を与えている。ここで割安感とは、居住者が最大限支払っても良いと考える家賃と実際の支払家賃との差額をいい、換言すれば「居住者余剰」に該当する。

物件の「維持管理の良否」によって、居住者の認識している割安感が20%ポイント弱の格差が認められる。特に、家賃に対する割安感は、「マンション」に比べて「アパート」において相対的に多くの居住者に認識されていることがわかる(図3)。

## 3 維持管理の良否が家賃に与える影響

居住者の認識する「維持管理の良否」が、家賃に対してどの程度の影響度を有するのかを把握するため、アンケート調査の結果をもとにヘドニック賃料関数を推定した。

2. 居住者の家賃に対する意識①

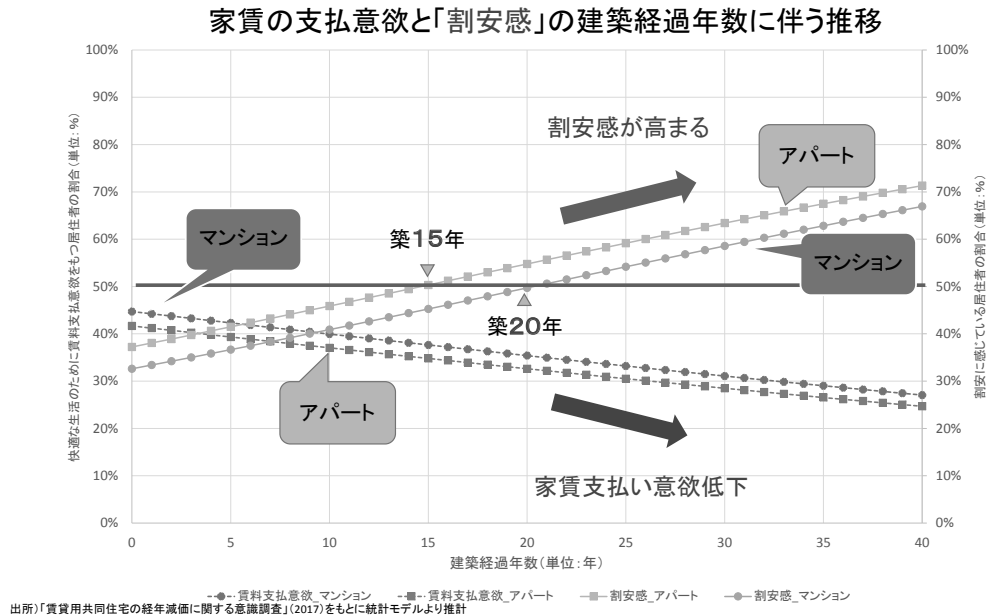


図2 居住者の建築経過年数に即応する家賃支払い意欲と割安感への認識の推移

3. 「維持管理の良否」が家賃に与える影響①

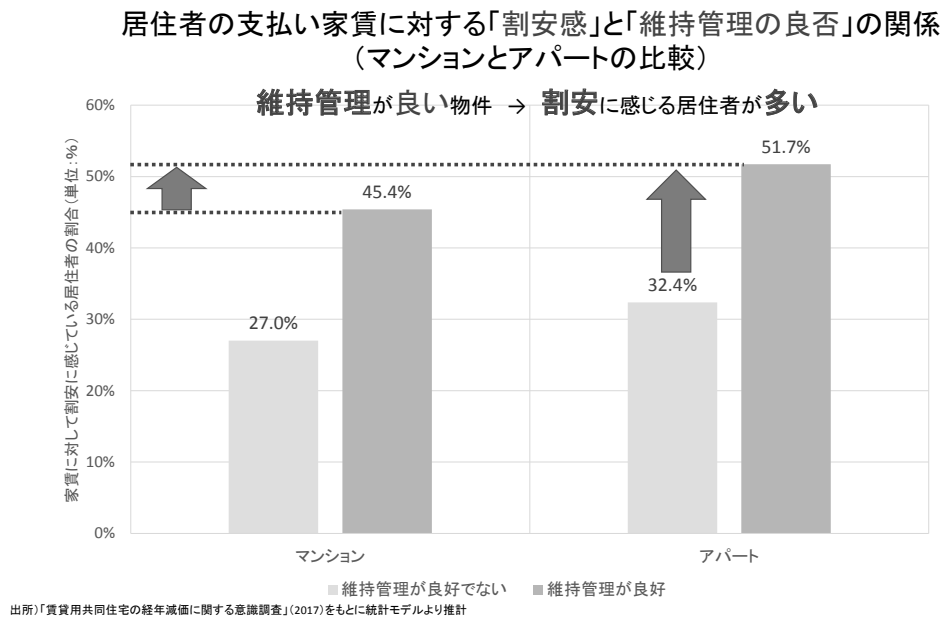


図3 居住者の認識する家賃の割安感と維持管理の良否との比較 (シミュレーション結果)

その結果、「維持管理の良否」において不良と認識されている住戸の家賃は、当該良好と認識されている住戸に比べ、家賃水準が1%程度低い水準にある(図4参照)。また、周辺住戸に空室が目立つような地域にある住戸の支払い家賃は、当該空室認識のない地域の住戸に比

べて家賃水準が約2%程度低い水準にあると推計される。

つまり、居住者の認識において、住戸の維持管理が不良と認識され、さらに周辺地域の空室が高まることによって、当該要因の相互作用の結果として約3%の賃料下落が予測されることになる。

3. 「維持管理の良否」が家賃に与える影響③

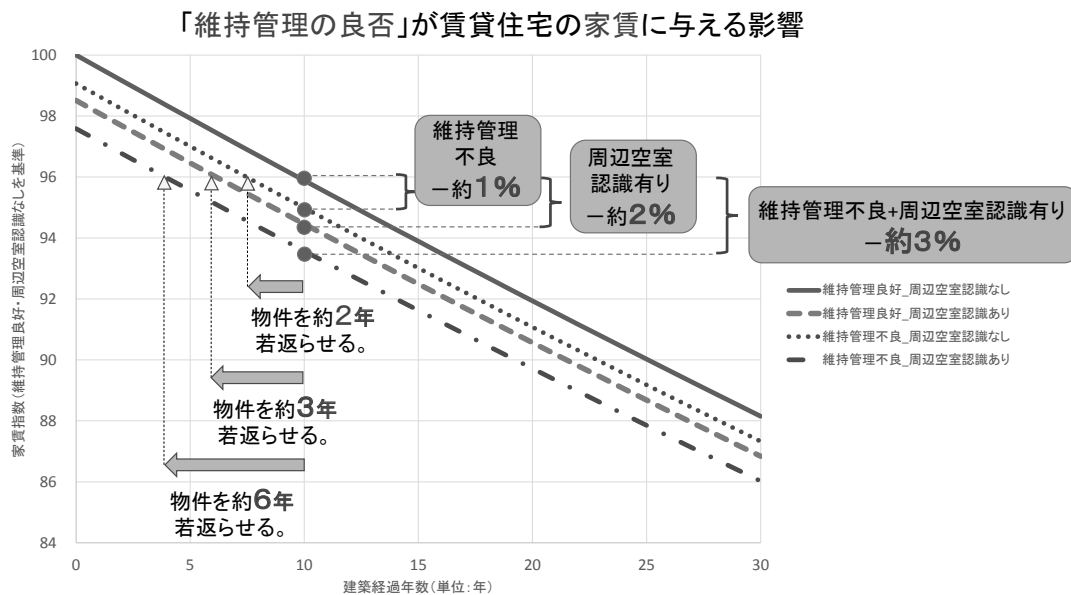


図4 居住者の認識する維持管理の良否が家賃水準に与える影響度(シミュレーション結果)

3. 「維持管理の良否」が家賃に与える影響④

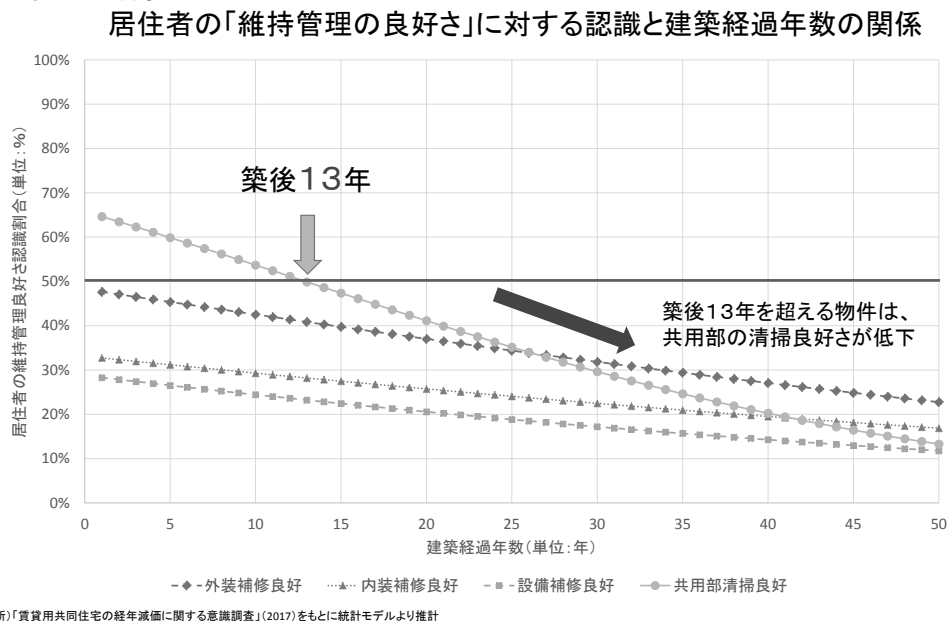


図5 建築経過年数と維持管理の良好さ認識の推移(シミュレーション結果)

したがって、賃貸用共同住宅において、地域として住戸の維持管理を徹底し、地域としての空室率の発生を防ぐことによって、約3%の家賃下落を予防することに繋がると考えられる。当該家賃の下落率を、経年減価率に照らして解釈すると、良好な維持管理によって住戸を約

2年間若返らせることに等しい家賃水準を保つことが可能と考えられる。また、維持管理を通じて、地域一体として空室の発生を防ぐことにより、最大で約6年間の住戸の若さを保つことに等しい家賃水準を維持できるものと推計される。

最後に、具体的にどのような維持管理に留意すべきであるのかを当該内訳について考察する。

共用部の清掃管理の良好さは、築後 13 年までの住戸であれば、過半数の居住者に認識されている（図 5 参照）。しかし、築後 13 年を超過すると、共用部の清掃管理の良好さの認識が急速に低下していることが見て取れる。

したがって、築後 13 年以降の住戸においては、特に共用部の清掃管理の良好さに留意することが、居住者の「維持管理の良否」の認識に対して強い訴求力を有するものと考えらえる。このようなことから、家賃の割安感の創出には、共用部の清掃管理に留意することが欠かせない。今後の築古住戸の維持管理においては、特に留意すべき事項といえる。

※本稿は、平成 29 年 12 月 20 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年不動産流通はどのように変わるべきか

～都市と地方の不動産市場の実態と不動産評価のあり方～

### 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

## 日本の中間層の未来と不動産

### プロフィール

明海大学 不動産学部 教授

びょう みょんよん  
**表 明榮 氏**



1988年 ソウル大学土木工学科卒業  
1990年 ソウル大学土木工学科都市専攻修士課程修了  
1996年 東京大学大学院工学系研究科博士課程土木工学専攻修了 博士（工学）  
1996年 運輸政策研究機構運輸政策研究所入所  
1999年 明海大学不動産学部准教授着任、2006年 教授就任

今回の不動産学シンポジウムでの発表テーマは、今現在も刻々と進んでいるグローバル化の進展、AIなどのテクノ技術の進展、少子高齢化の進展が日本の中間層へ及ぼす影響に関する内容です。私個人の生活周辺を見回っても年々仕事は増える一方で収入などは厳しさが増している一方です。しかし、私がもっとも心配しているのは私の世代より私の子供たちの世代です。現在のように厳しさが増し続ける場合、子供世帯の未来は私たちの世代より相当厳しくなる可能性が高いからです。その厳しさの増し続ける理由を探してみたい、もし改善の糸口があったら世の中に発信し社会の舵を直すきっかけにしたい。このような過程の中で、不動産分野で日本の中間層にとって一番重要な課題は何か、それについても探してみたい、これらが今回の背景であり私の希望でもあります。

まずはグローバル化というテーマから話を始めます。今後、間違いなくグローバル化はもっと進むでしょう。この中で私の素朴な疑問は“グローバル化という変化は現代で初めてのことなのか”です。歴史の中で現代のグ

ローバル化と似た経験はなかったのか。その時代のグローバル化に伴い、中間層の生活はどのように変わったのか。このようなことを探りながら私の問題意識に対する答えを探ってみたいです。

歴史の中でいくつかの類似の事例の中で一番現代と似ているのがローマ時代の都市国家から領土拡大に伴う世界帝国化への変化でした。読者の皆さんもよくご存じのことですが簡単に要約すれば下記のようなことです。ローマは小さな都市国家から征服による領土の拡大に伴い市場も拡大して行き、その過程で一部の富裕層は富を益しもっと豊かになりましたが、ローマ市民の大多数を占めていた中間層は没落しました。その結果、ローマ帝国は国を支え続けた大黒柱を失い、遂にローマ帝国も滅亡したという内容です。「富める者はますます富み、貧しい者はますます貧しくなる」という「マタイ法則 (Mathiew Rule)」の流れを放置した結果だと思えます。領土拡大の過程で軍隊の大多数占めていた自営農民が遠征によって戦死または長期の留守中に農地が荒廃する一方で、貴族等の富

裕層は属州などでの大農場経営（Latifundium）で奴隷による安価な穀物を生産し国内に流入させました。流入された安価な穀物は自営農民の経済基盤を根っこのまで掘り出す結果となり自営農民の没落は加速化しました。

ここで疑問は、“ローマの中間層はローマの世界帝国化が自分たちの首を徐々に絞めていたことを認知できなかったのか”です。恐らく認知できなかったと思います。このような変化は100年200年をかけてゆっくり進行するもので「ゆでガエル」のように認知できないまま、自分たちが自分の首を絞め徐々に死んで行ったと思います。ゆっくりと進行したために自分さえ大丈夫なら良いと感じていたでしょう。勿論、ローマ時代にも「マタイ法則（Mathiew Rule）」の流れを止めようする何回かの改革（グラックス兄弟の改革など）の試みもありましたが、既得勢力である富裕層などの反対で挫折した経緯がありました。

現在、私が生活周辺で感じている厳しさはローマ時代よりずっと早いスピードで進んでいます。これは我が会社だけが儲かれば良い、自分さえ大丈夫なら良いと考えて、安易に国内雇用を削って外国で造った安い商品を拡散させた結果、その恩恵から疎外された多くの国民への影響が大きいと思います。輸入された安い商品はありがたいが、その他の生活コスト（家賃、公共料金、文化生活費など）は以前と同じ高水準なのに、雇用は非常に不安となります。そのため、自分の国の生活水準を維持できる給料がもらえない仕事が増え続け、社会全般に渡って不安や厳しさを広げながら悪循環を作り出した結果だと思います。不安は不安を呼び、どんどん大きくなっていく性質を持っています。このような将来への不安や生活の厳しさから子供を持ちたくない人が更に増え、少子高齢化という現在のもっと大きな悪循環が生まれたと思います。特段の措置を取らないとこの悪循環は今後も続くでしょう。恐らくこのまま進むと、日本の中間層も日本という国そのものも、ローマと同じ道を辿って数百年後の歴史書には同じことが書かれると思います。

クズネッツ・カーブ（kuznets Curve）というものがあります。技術進歩が著しい時期には、少数の勝ち組（新技術体系における高スキル人材）と変化についていけない多くの人々（低スキル人材）との間で所得格差が拡大します。しかし新技術が普及すると大量生産などの技術を発展させ、低スキル人材中心の生産技術の普及と

伴い賃金格差は縮小するという理論です。この理論は以前の世代までは通用しました。しかし現在の世代にも通用するかは疑問です。現在は企業（資本）の国家間での移動壁が以前と比べられないほど低くなっています。企業（資本）がより安い労働者を求めて新興国へ出ていくことで、新技術がもたらす発展効果を国内に留められないのです。その結果、世界の極貧層の減少、人口の多い新興国中間層の所得増加をもたらす世界規模の貧富格差は縮小すると思います。しかし、先進国内の低スキル人材の所得は減少していくでしょう。日本の中間層も同じ傾向を辿って、世界中の所得平準化がある程度進むまではこの流れは変わらないと考えるのが合理的だと思います。

株式会社野村総合研究所とオックスフォード大学の共同研究によると、あと10年もすれば、日本の総雇用の49%、アメリカの総雇用の47%がコンピュータで自動化されると予測されています。株式会社三菱総合研究所の発表でもAI普及で2030年には雇用230万人が減るという予測が出ました。このようにAIなどの自動化も雇用減少という観点から見れば中間層の未来にとって大きな不安材料であると思います。最近の日本の求人倍率は非常に高い水準です。これはAIなどの自動化に雇用減少より団塊世代などの定年に伴う人手不足の予測が強く反映された結果です。しかし人口減少に関するデータは人口予測モデルによって比較的正確に予測できますが、AIなどの自動化による雇用減少とその破壊力は人類にとって前人未達の道なので非常に大雑把な予測です。我々の想像以上にその破壊力は大きいかも知れません。バブル時代の甘い雇用はその後に様々な問題が漏出したことと同じように、人口予測モデルに基づいた現在の雇用確保戦略は今後様々な問題を漏出する可能性が高いのではないかと思います。

テクノ技術の発展と関連してもう一つ注目する点は、現在のテクノ技術の発展スピードは人間の適応能力を上回っていることです。しかも一定の年齢以上の人は新しい技術への適応力が急速に低下します。これは、少子高齢化が進んでいる先進国の方がスマートフォンなどの新しいデバイスに適応できない人の割合が高くなることの意味です。テクノ技術の急速な進展は中間層の雇用減少は勿論、高齢者の将来への不安増にも影響し、需要の減少増という景気の悪循環を加速させる一因にもなるで

しょう。

「最後の通告ゲーム (Ultimate Game)」というのがあります。これは相手から提案されたものが自分を馬鹿にしていると判断された場合は、人は自分の利益を犠牲しても相手の提案受け入れを拒否し共滅の道連れを選ぶという理論です。人は人から馬鹿にされる時がいちばん頭に來ますね。先述した「マタイ法則 (Mathiew Rule)」の流れを社会が放置し、格差が著しく公平性に欠けている社会では多くの人は“共滅の道連れのボタン”を押す可能性が増えることを意味します。

このような最悪の状況を回避するためには、グローバル化や AI などのテクノ技術進歩の恩恵を社会全般へ行き渡らせる新しい社会システムが不可欠だと思います。このような社会システムが不在の社会は、私たちが歴史書の中で読んだローマの没落と同じ内容が数百年後の歴史書に書かれることに間違いないと思います。

最後に中間層の未来に強く影響する不動産の課題について述べます。日本には世界最高水準の数値が多くありますがその中で二つに焦点を置きながら話を進めます。

一つは日本人の平均寿命は世界で一番高い水準であることです。2017 年には世界一の座を香港に譲りましたが世界で高い水準であることは誰も否定できないです。

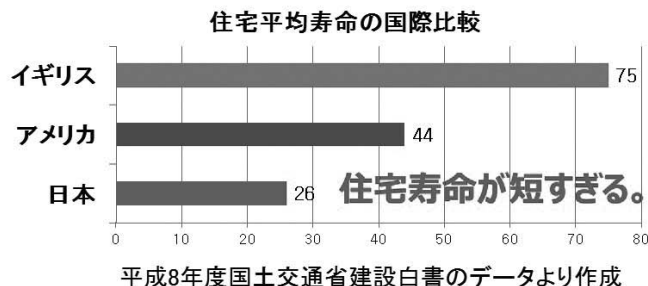
長寿は非常にめでたいことです。

しかし、下記の図 1 のように住宅の平均寿命は先進国の中で一番低い水準です。長生きすることが非常にめでたいことですが、高齢になったら住む家が残っていない。住宅が残っていても価値がない住宅になっているわけです。しかも日本は世界有数の自然災害の国で維持管理コストが世界で一番高いです。これが日本の中間層、特に高齢の人には重く押しかかる重い荷物になると思います。最近よく「人生 100 年時代」だと言われている。「人生 100 年時代」には日本の中間層を一番苦しめるのは住宅問題である可能性が非常に高いです。現在の高齢者の方は年金システム上の有利やバブル崩壊の影響が比較的少ないことからまだ問題の深刻さが表面化していませんが、これからの世代には住宅の平均寿命の低さは深刻な問題になると思います。このような問題を縮小していくためには人生 100 年時代に相応しい 100 年住宅を作らなければなりません。住宅の長寿化なしでは日本の未来もなしだと思います。

社会は一人ひとりの思いによって常に変わり続けるものです。こうしたシンポジウムなどの機会を通じて、社会への啓蒙や教育といった機会が増えれば、きっと社会は変えられると思います。私自身も今回のシンポジウム

## 日本の世界最高水準の数値二つ

- 人の平均寿命：世界で一番高い水準。
- 住宅の平均寿命：世界で一番低い水準。



日本人平均寿命は、  
最高更新 女性87.14歳 男性80.98歳

図 1 日本人の平均寿命と住宅の平均寿命

の資料を準備しながら、私達、明海大学不動産学部は、将来の不動産のプロを育てる教育機関として、このような大きな使命を学生に伝え学んでいただき、将来のこの国の担い手として育てていかなければならないと心を改める機会になりました。長い時間、ご清聴ありがとうございました。

#### 参考文献

- ① 日本の労働人口の49%が人工知能やロボット等で代替可能に～601種の職業ごとに、コンピューター技術による代替確率を試算～2015年12月2日 株式会社野村総合研究所、[https://www.nri.com/jp/news/2015/151202\\_1.aspx](https://www.nri.com/jp/news/2015/151202_1.aspx)
- ② 第四次産業革命⑥－2030年に240万人の雇用減も？－社会影響の定量試算 2017年12月2日、株式会社三菱総合研究所 地域創生事業本部 主席研究員 白戸智、[http://www.mri.co.jp/opinion/column/trend/trend\\_20170522.html](http://www.mri.co.jp/opinion/column/trend/trend_20170522.html)
- ③ 平成8年度建設白書－国土交通省

※本稿は、平成29年12月20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年不動産流通はどのように変わるべきか

～都市と地方の不動産市場の実態と不動産評価のあり方～

### 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⑦

## 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  
公共部 主任専門役

たかおか ひで お  
**高岡 英生**

公益財団法人不動産流通推進センター  
研究員

ま けんえい  
**麻 剣英 氏**

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  
准教授

こ まつ ひろあき  
**小松 広明 氏**

(元) 一般財団法人日本不動産研究所  
研究部

やまこし けいいちろう  
**山越 啓一郎 氏**

明海大学 不動産学部  
教授

びょう みよんよん  
**表 明榮 氏**

### モデレーター

明海大学 不動産学部 学部長 **中城 康彦 氏**

【中城康彦】 大変お待たせいたしました。10分ほどになりましたけれども、皆さんからご質問を受けたいと思います。挙手をいただいて、所属と誰に対する質問かということをお示しいただいて、ご発言いただければと思います。お願いいたします。いかがでしょうか。せっかくの機会でございますので、ご発言いただいて議論を深めていただければ、深めるきっかけにいただければと思います。ございませんでしょうか。今日、8人のパネラーが順番に、あまり長くない時間、十分ではない時間で話していただきましたから、頭の中が結構錯綜しているかもしれません。よろしゅうございますか、質問。お願いいたします。

【質問者】 UR リンケージの者なのですが、麻さんに質問です。最後のところに今後の課題で1点目、価格査定マニュアルの一層の普及促進が必要って、それはそうだと。その2番目の点などが、何か具体的な策についてなかなか難しい問題だと思いますが、何か国とかいろいろなところと打ち合わせされている点がありましたら、お教え願いたいと思います。

【麻剣英】 ご質問、ありがとうございます。まず、2点目の課題なのですが、具体的な策については、私のほうは調べていないので、どういうお考えがあるのかはまだわからないんです。一方、実際、推進センターのほうで価格査定マニュアルの普及について、過去いろいろ、例えば全宅連関係の団体とか全日の関係の団体とか、宅建協会などそういうところで講演したり、あるいは宅建の実務講習をするときに、価格査定マニュアルの

説明を行ったり、このような動きを、今はちゃんとしています。買い手の認識を高めることについては、今後はさらになにか策が必要であると思いますが、具体的な策は私のほうは、まだ何もお答えできないです。答えになってなく、済みません。

**【中城康彦】** ありがとうございます。私の知る限りでは、今日の麻研究員の発表は、本邦初公開ということだと思います。これから研究も、分析も進むし、普及の提案も進んでいくと期待をしております。ありがとうございました。

そのほかは、いかがでしょうか。ございませんか。もしないようでしたら、残された時間、1人1分30秒ほどで、予定と違って急で申しわけないんですけども、今日の大きなテーマ、2020年、不動産流通はどのように変わるべきかということに対して、それぞれ大きくみんなこの点に集約する論点だったと思いますが、より具体的にというか、より焦点を絞った形で2020年、どうあるべきかについて一言、最後、締めていただければと思います。高岡さん、いかがでしょうか。

**【高岡英生】** 申しわけありません。十分考えておりませんで、急にお話でございますけれども、不動産流通、どのように変わるべきか、私がお話しさせていただいた空き家という観点で言いますと、実際に空き家を見ていきますと、まだまだ使える空き家というのは非常に多い中

で権利のほうが錯綜していたりですとか、十分にどういった活用をするかということがまだまとまっていないようなお考えの方というのが非常に多いと思います。そういったものをせっかくですからちゃんと使ってストックとして活用していくということが非常に重要かと思えますので、そういった方に早目にアプローチしていくような手段を皆さんと一緒に考えていければいいのかなと思っております。

**【中城康彦】** ありがとうございます。

冒頭の高岡さんの発表と最後の表先生の話はリンクしていますよね。今、空き家のものを維持管理しながら、維持管理すれば価値が上がるという小松先生の分析もありましたから、それを放っておけば27年かもしれないけれども、手を入れることを加え続ければ100年住宅になる。そういうふうな空き家もあるだろうと、こういうことだと思います。ありがとうございます。

では、金さん、お願いいたします。

**【金東煥】** ありがとうございます。まずは、私、簡単な、一言でお伝えいたしたいと思うのですが、今、情報化がかなり進んでおります。昔は、私、韓国人なのですが、日本と韓国、情報化が進んでいなかった時代では、日本で1万円のものを買って韓国に行って10万で売っても誰も知らなかったんですよ。しかし、今はそういうことができません。インターネット



が発達して、全て情報が公開されております。それで、納得いかない上乘せとかはできないということですね。それと同じく不動産市場でも同じ状況が進んでおります。

ネットをごらんいただきますと、無料であなたの家は幾らですよとか査定して売れるところもいっぱいあります。全て情報データベースに基づいて、そんなことが出るはずなんです。そういうことがより一層何か発達して普及されれば、今、私の家がどれぐらいの価値があるし、それが最有効活用であるかの観点で見れるなど、次々情報化時代が到来しています。これらによって、私たちが不動産を利用するにおいて、より効率的な不動産の利用が可能な社会になるのではないかと思います。つまり、不動産市場における更なる情報化の進展が、これからの日本の不動産市場を一層発展させると思います。

**【中城康彦】** ありがとうございます。情報開示を積極的に進めることによって、日本の魅力というようなものを海外にアピールすることでインバウンド投資を誘引して、それが今日のお話のキャップレートを下げる、こういうふうなことになるということかと思えます。ありがとうございます。

山越さん、お願いいたします。

**【山越啓一郎】** 今日、最後、表先生のお話にもありましたように、日本は住宅の平均寿命が一番短い。ということは、今、日本は不動産を「価値」として捉えている。要するに、資産として捉えているのではなくて、商品として捉えている。即ち、ファーストフードと同じような、使い捨ての状態だということです。リフォームをしたくてもできないような住宅が新築の段階から売られていて、それが世に出回っている。そうすると、結局、骨組みのところは50年、100年持つのに配管のところは交換できなくて結局2、30年しかもたないよという家が、もう今、全国にあふれてしまう。まず、このような住宅を造らせないこと、言うならば不動産の価値を認識から変えないと、不動産流通を変えることは始まらないのではないかと思います。ただしそれが仮にできれば、日本の不動産の流通というものの考え方がガラッと変わることにより、何か新しいものが生まれるのではないかと思います。

**【中城康彦】** ありがとうございます。伝統的な木造の在来軸組工法というのは、融通無碍に増改築できるとい

うのが特徴だったはずなのに、中途半端につくり込んでしまったから配管だけ変えられないとかいうふうなこともかもしれません。日本の有名な建築家、メタボリズムという、そういうふうな運動を海外に発信したことがありましたね。つくりかえることができてという、そういうふうな運動もありましたけれども、今のつくり方はちょっと中途半端だというふうなことで、日本の在来工法の原点をもう一遍見直したような、そういう視点も必要かということかと思えます。ありがとうございました。

では、麻さん、お願いいたします。

**【麻剣英】** さっき、表先生の発表と対立の話になるかもしれないです。まず、発表の中に日本の住宅寿命が一番短く、27年と発表されたんですけども、それは、その住宅の経済的耐用年数であると思います。実際の物理的耐用年数はずっと長くなると思いますが、それをちゃんと評価しないことで、住宅寿命が短くなっていることにつながっていると思います。やはりこの既存住宅をさらに流通を活性化するためには、ちゃんと評価しないと、流通に活性化できないんじゃないですかと考えています。不動産売買は、売り手と買い手、両方により成り立ちますので、推進センターの価格査定マニュアルはちゃんと建物进行评估していますよと、その建物はまだ価値がありますよということを売り手だけでなく、買い手の側にもその適切な評価を認識してもらわないと、やはり流通につながらないと思います。買い手について、最後の研究課題のところにも言ったように、買い手もそれが、適切な評価であることを認識していくことが不動産流通につながる重要な課題ではないかというのが私の考えです。

**【中城康彦】** ありがとうございます。日本の産業政策って、業のほう、あるいは専門家のほうを一生懸命指導しますけれども、消費者教育というのはなかなか十分ではないです。そういう意味で、手前味噌になりますけれども、日本でただ一つの不動産学部ということで、私たちは不動産の消費者教育もしておりますから、ぜひ皆さんも一緒にそういう側面からも社会のボトムアップをしていきたいと思っています。ありがとうございました。

小松先生、お願いいたします。

**【小松広明】** 私は、賃貸住宅の流通促進という観点で申し上げます。アンケート調査を行って明らかになったこ

との一つは、間違いなく家賃の支払いを節約、節約したいと考えている住宅需要者はいるということです。したがって、築古という個性は、そのような需要者にとってみれば、むしろ強みに映るかもしれません。つまり、家賃の割安感で勝負して、アピールすればよいと思うのです。ただし、留意すべき点としては、この割安感というのは単に時の経過によって自然発生するものではなく、物件の維持管理をしっかりした上で、創出されるということです。つまり、維持管理→割安感の順序を忘れてはなりません。最後に締めくくるならば、“維持管理なくして割安感なし”という言葉でしめたいと思います。

**【中城康彦】** ありがとうございます。私が追加することはありません、済みません。

では、表先生、お願いします。

**【表明榮】** 一般的に物を買う人より売の人がプロなんですね。特に家というものは、一生に1回や2回しか買わないものなので、買う人はほとんど素人です。ですから、プロが社会的な責任を持って、意識を持って適切に売らなければならないです。単に売れるかどうか、もうかるかどうかだけではなく、この家がその人に将来荷物にならないか、将来ずっとその人の幸せになるかまで考慮しながら売らなければならないと思います。そのような部分を、私達、明海大学不動産学部は、将来の不動産のプロを育てる教育機関として、学生に伝え学んでいた

だき、将来のこの国の担い手として育てていかなければならないと感じております。

もう一つは、私はこのような機会を利用して、社会で活動している方にも啓蒙や教育といった機会を増やすべきではないかと、思うんですね。

先ほど、お話ししたように、マタイの法則から富を持っている人はもっと富を持つように、持たない人はもっと少なくなってしまう。そうすると社会がダメになってしまうわけですね。これが、ゆっくりと進行するためになかなか気付くことができないし、普段は自分さえ大丈夫ならと感じてしまいます。

おそらくローマ時代も人々は自分たちが、自分の首を絞めていたのだとは認識できていなかったと思います。その結果、衰退して行ってしまったのですが。でも、こうした機会、社会で活動している方への啓蒙や教育といった機会が増えれば、もっと全体として、みんなが、社会が、悪い方に行かないように意識することができると思いますし、そういった意識を持ったプロとして仕事をしなければならないのだと思います。

**【中城康彦】** ありがとうございます。

2020年の不動産流通について見えてきたんですけれども、時間ですので、また続きは次回にさせていただきたいと思います。パネラーの方、時間の関係で、そのままステイしててください。



それでは、閉会の辞を公益財団法人不動産流通推進センター研究理事の昆様よりお願いいたします。昆理事、よろしくお願いいたします。

**【昆信明】** 不動産流通推進センターの研究理事をしております昆でございます。当センターは、本年の7月に明海大学と研究交流に関する協定を締結いたしまして、その関係で本日のシンポジウムにつきましても共催ということで加えさせていただきました。今後とも実務とアカデミックな部分との接点のような役割を果たしていけたらいいのではないかなと思っております。本日は、

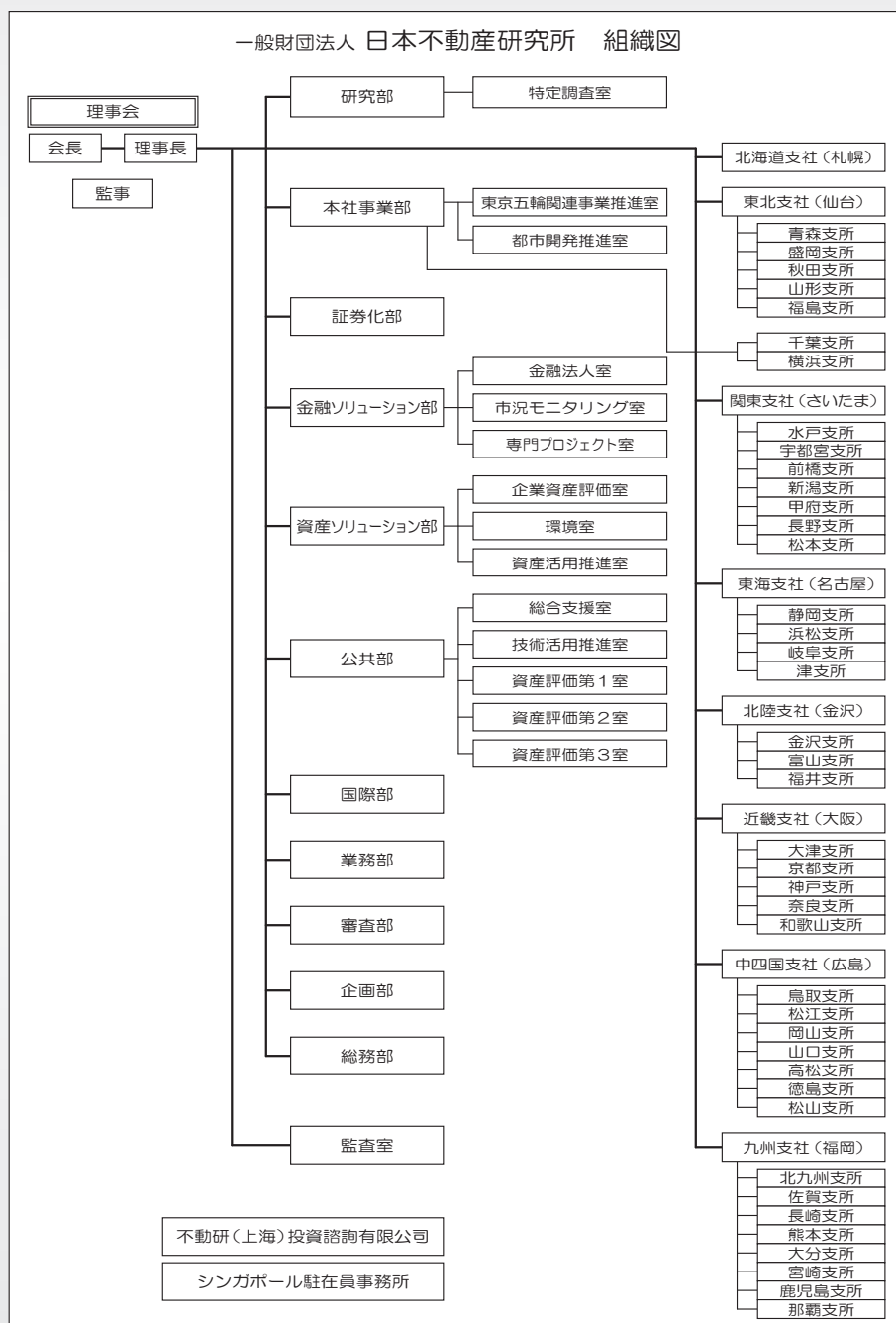
長時間にわたりまして最後までご参加をいただきまして、まことにありがとうございます。これをもちまして、簡単ではございますが、閉会の挨拶とさせていただきます。どうもありがとうございました。（拍手）

**【中城康彦】** それでは、以上で不動産学シンポジウムを閉じたいと思います。最後までおつき合いいただきまして、どうもありがとうございました。お帰り、お忘れ物のないように、そして年末の忙しい町でございますので、おけがなどなされないようにお帰りくださいませ。ありがとうございました。

※本稿は、平成29年12月20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

- ・独立した審査体制（審査部）
- ・客観的・中立的な全国 49 拠点を擁する機関鑑定評価
- ・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
- ・減損会計対応支援
- ・販売用不動産（棚卸資産）の評価
- ・M&A に関する評価

#### 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（英文評価書等）

#### 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

#### 固定資産税評価支援

- ・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  
（米国・英国・中国・韓国・台湾・タイ・その他）
- ・中国現地法人  
〈不動研（上海）投資諮詢有限公司〉
- ・シンガポール駐在員事務所

#### 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

#### 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・事業推進等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