

**不動産流通市場活性化に向けて
～消費者の中古物件への評価、リフォームの実態等～**

中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 本会合(第4回)

2015年3月26日(木)
株式会社リクルート住まいカンパニー
住まい研究所 宗 健

自己紹介



宗健(そうたけし)

1965年 北九州市生まれ

1987年 九州工業大学工学部卒業、リクルート入社、通信事業配属

1996年 電話サービス・WATTSサービスグループ マネジャー

1998年 人材総合サービス事業部門インターネット企画グループマネジャー

2003年 ForRent.jp編集長

以後ISIZE住宅情報編集長、R25式モバイル編集長等

2006年 株式会社リクルートフォレントインシュア 代表取締役社長

2012年 10月より現職

都市住宅学会員 日本建築学会員 日本社会福祉学会員

一般社団法人全国賃貸保証業協会 副会長(2009.9-2012.11) 顧問(2012.11-)

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 家賃債務保証事業者協議会 会長(2010.6-2012.10)

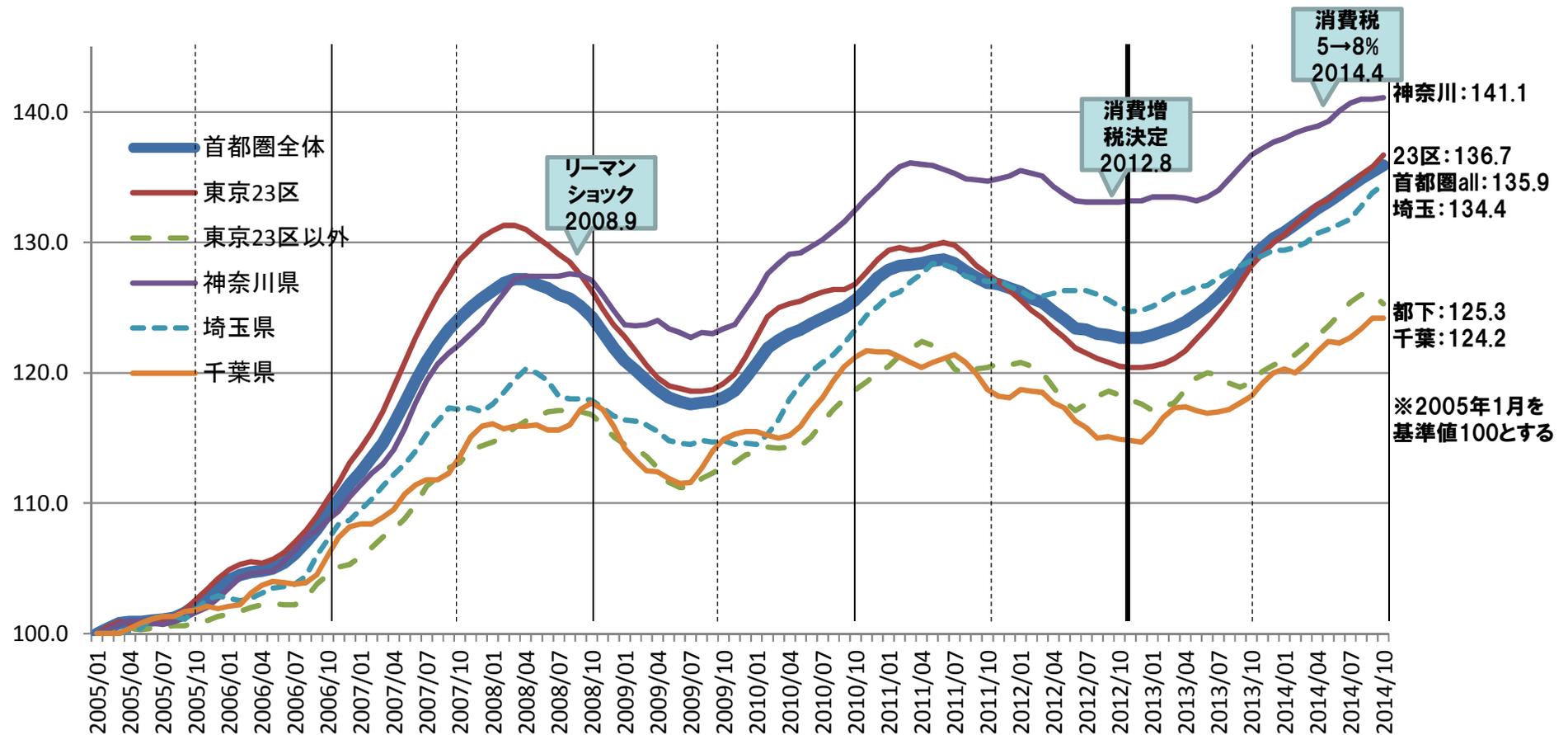
国土交通省 ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会委員(2014.4-12)

第一種伝送交換電気通信主任技術者、宅地建物取引主任資格者、ITストラテジスト

お話しすること

1. 不動産価格指数・賃料指数・売主指数
2. 新築、中古の価格差による選択行動の変化：マンション
3. 新築、中古の価格差による選択行動の変化：戸建
4. 中古物件の取引事例
5. 中古物件購入時のリフォーム・リノベーションの実態
6. 人口移動と55-69歳の三大都市圏からの流出
7. 中古住宅流通活性化への視点

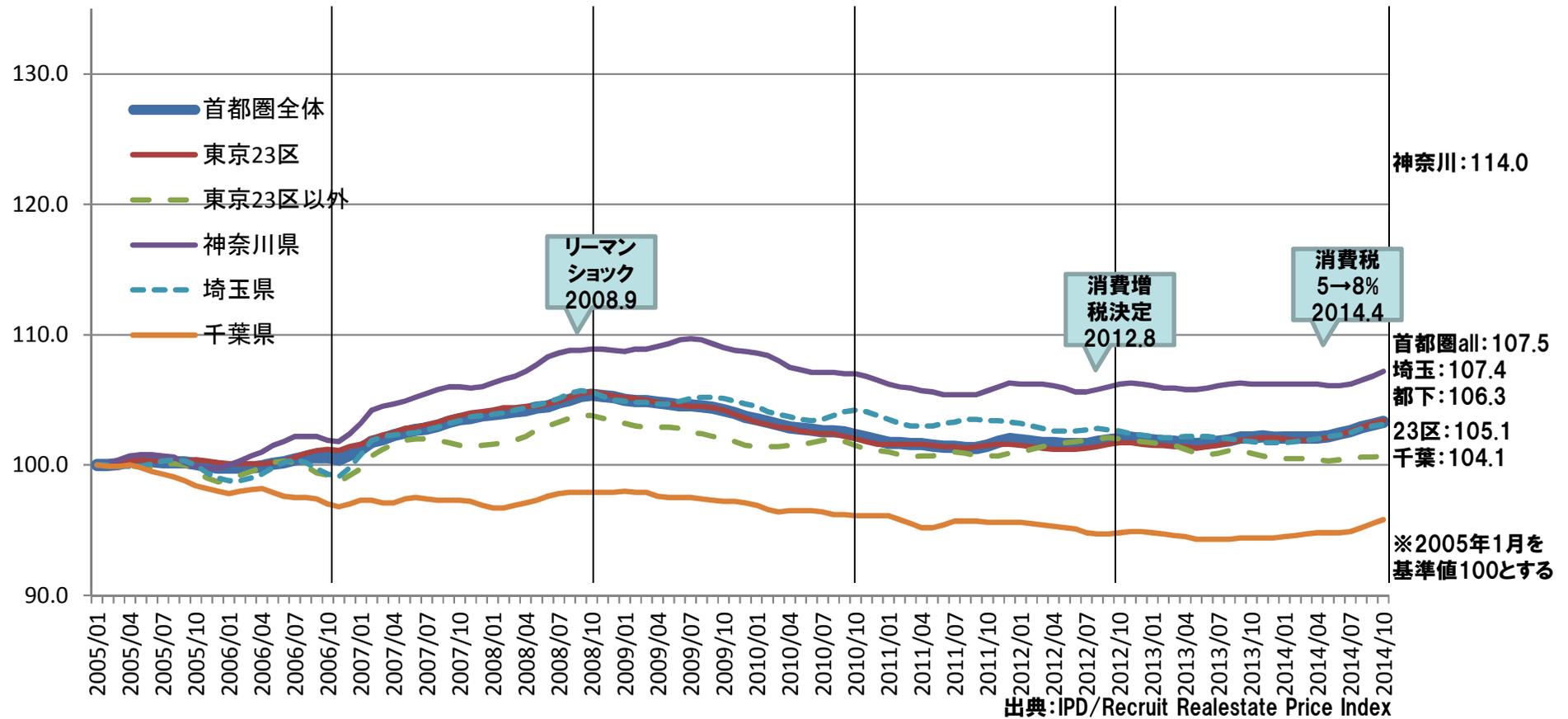
不動産価格指数の推移:首都圏中古マンション価格指数(RRPI)



出典:IPD/リクルート住宅指数:IPD/Recruit Real Estate Price Index。リクルート住まい研究所が算出するインデックスデータを元に、(株)IPDジャパンが作成。麗澤大学清水千弘教授(住まい研究所フェロー)が、日本で最初の取引価格データを用いた品質調整済み住宅価格指数(ヘドニック型時系列インデックス、国際住宅価格指数ハンドブックに準拠)として、1998年に開発し、2002年から公表を開始。対象エリアは首都圏(1都3県)、関西(2府1県)。中古マンション価格指数(1986.1~)、中古マンション賃料指数(1989.8~)の2種類。商目的の利用の場合には、(株)IPDジャパンからライセンスの取得が必要。

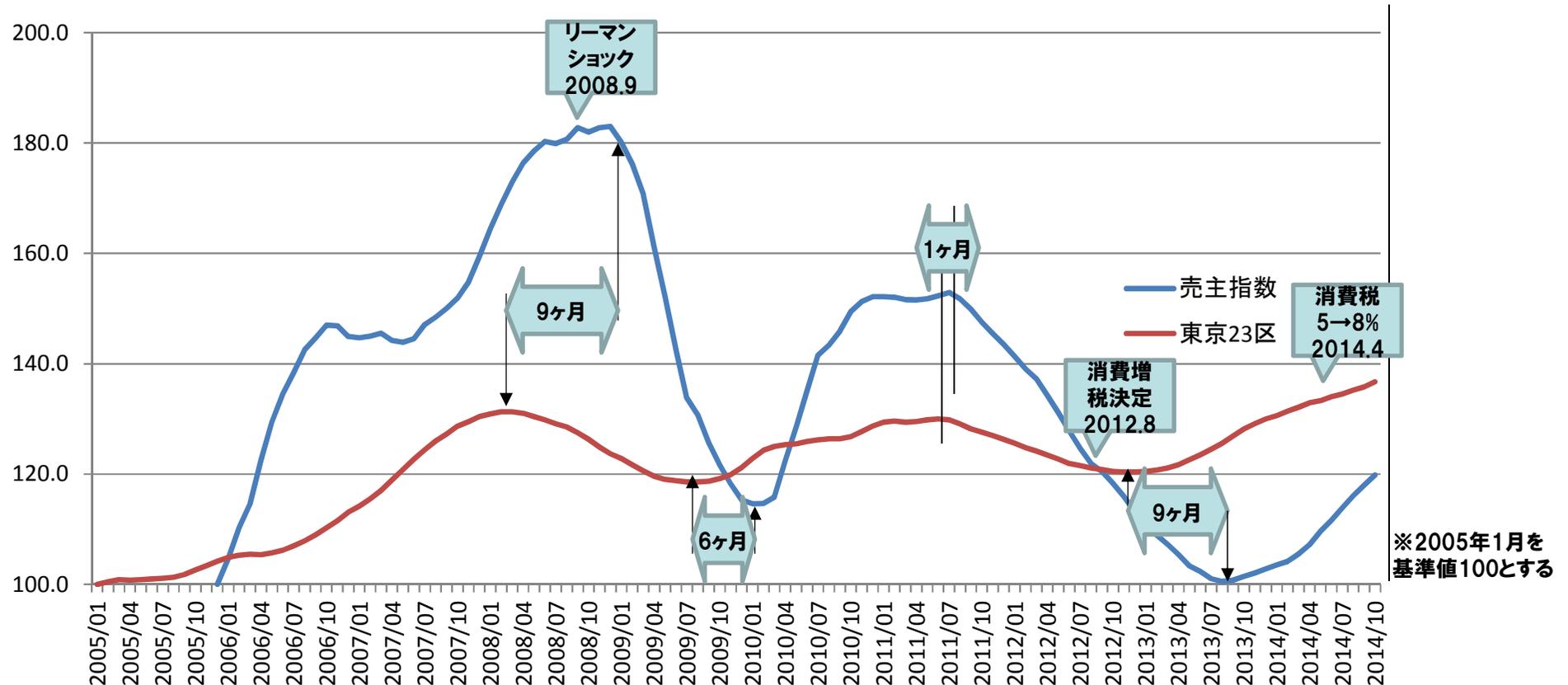
首都圏中古マンション価格指数は、2005年以降、大きく変動しており、現在は3回目の上昇局面にある。

不動産価格指数の推移：首都圏中古マンション賃料指数(RRPI)



首都圏中古マンション賃料指数は、価格指数に比べて、変動が非常に小さい。
 価格指数は2005年比大きく上昇しているが、賃料指数はあまり変動していない。

不動産価格指数の推移：首都圏中古マンション価格指数(RRPI)と売主指数



出典：IPD/Recruit Real Estate Price Index。売主指数はリクルート住まい研究所独自推定。売主指数は、リクルートの「SUUMO」に掲載されている首都圏中古マンション情報のうち、取引態様が「売主」となっている物件の全掲載物件に占める割合を2005年12月を100として指数化したもの。

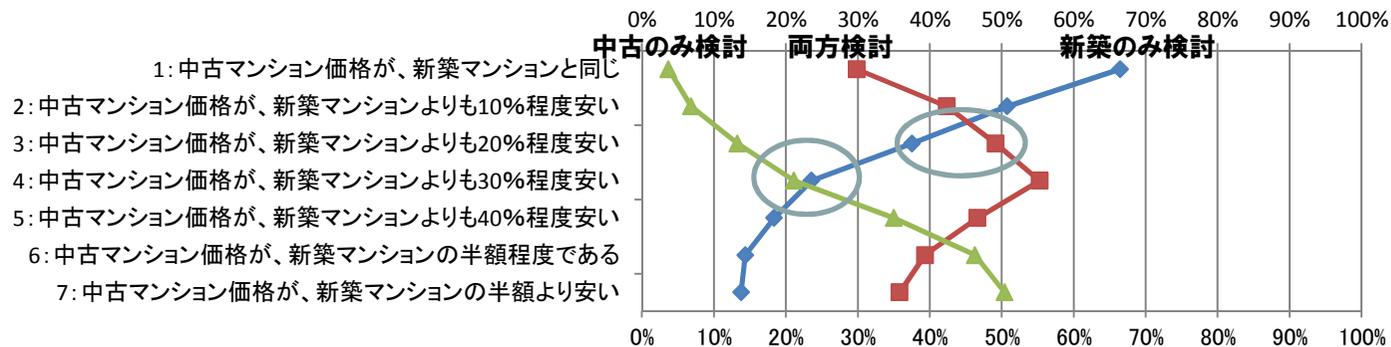
**首都圏中古マンション価格指数が売主指標に対して先行指標となっている。
マーケットの動き(売主指数)は、ピーク、ボトムともに数ヶ月遅れる。**

不動産価格指数と市場の動きの関係

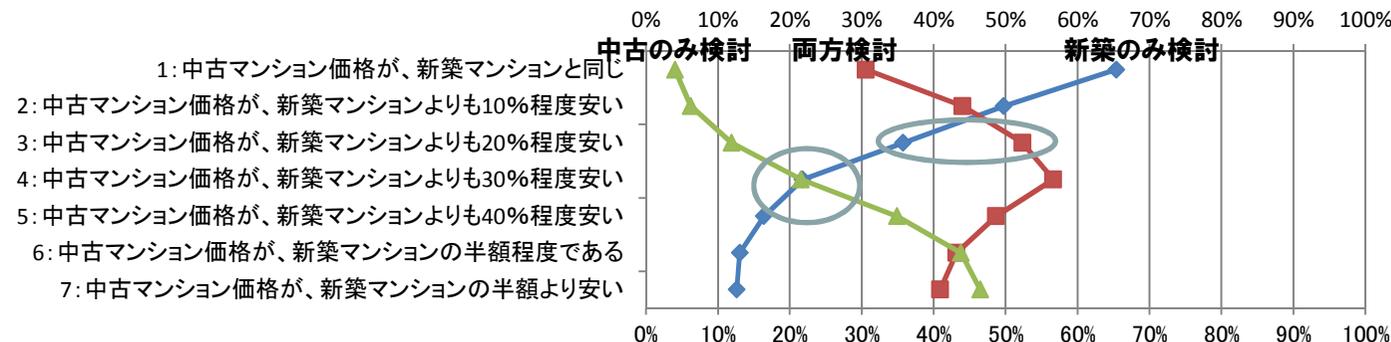
- ・ 売買価格は市況によって大きく変動するが、賃料は価格ほど変動しない。
（収益還元法がよく使用されるオフィス市場は、価格、賃料ともに大きく変動する。）
- ・ 住宅特に持家については、収益還元法による価格設定はなじまない可能性がある。
（住宅に収益還元法を適用するなら、賃料が価格に応じて変動できる制度が必要）
- ・ 中古住宅市場における買取再販事業は、価格上昇局面では大きく増加するが、価格下落局面では一気に縮小している。
（買取再販事業では、リフォーム・リノベーションを行わず、そのまま転売するケースもある）
（買取再販事業は、仲介手数料3-6%よりも大きな利益が想定される場合に選択される可能性）

新築、中古の価格差による選択行動の変化：築5年のマンション

築5年のマンションで設備交換は無いが、外観は遜色無し



築5年のマンションで設備交換されており、外観も遜色無し

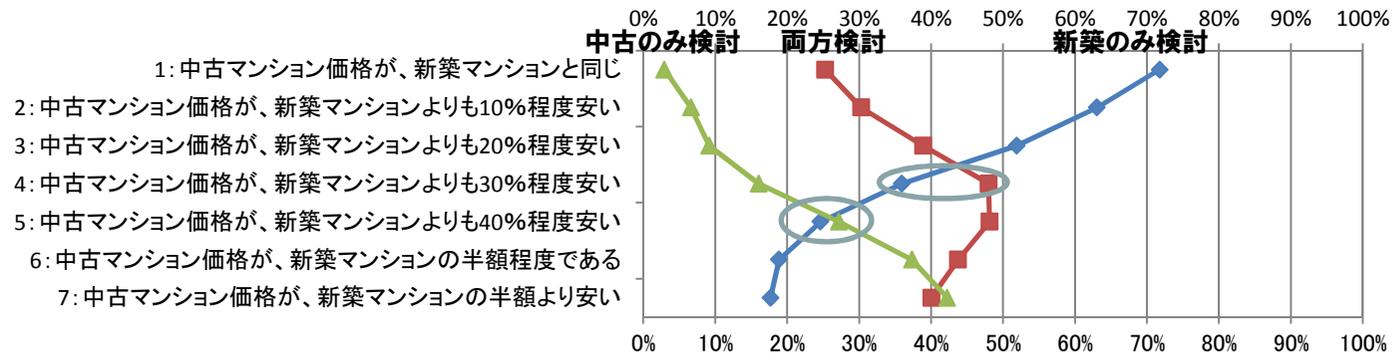


出典：リクルート住まい研究所調査(2014年3月：関東地方在住で1年以内に住宅購入意向ありの1030名)以下同じ。

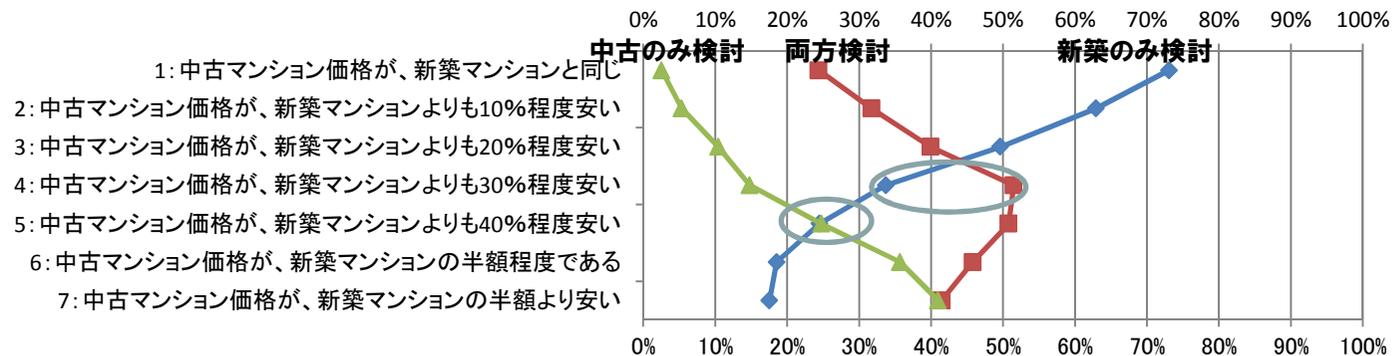
築5年のマンションは、「近隣に新築がある場合には」、
 20%価格が安いと「両方検討する」が「新築のみ検討する」を上回り、
 30%価格が安いと、「中古のみ検討する」が、「新築のみ検討する」と同程度になる。
 「設備交換」は、「両方検討」にやや影響するが、「中古のみ検討」への影響は小さい。

新築、中古の価格差による選択行動の変化：築15年のマンション

築15年のマンションで設備交換が無く、外観も見劣り



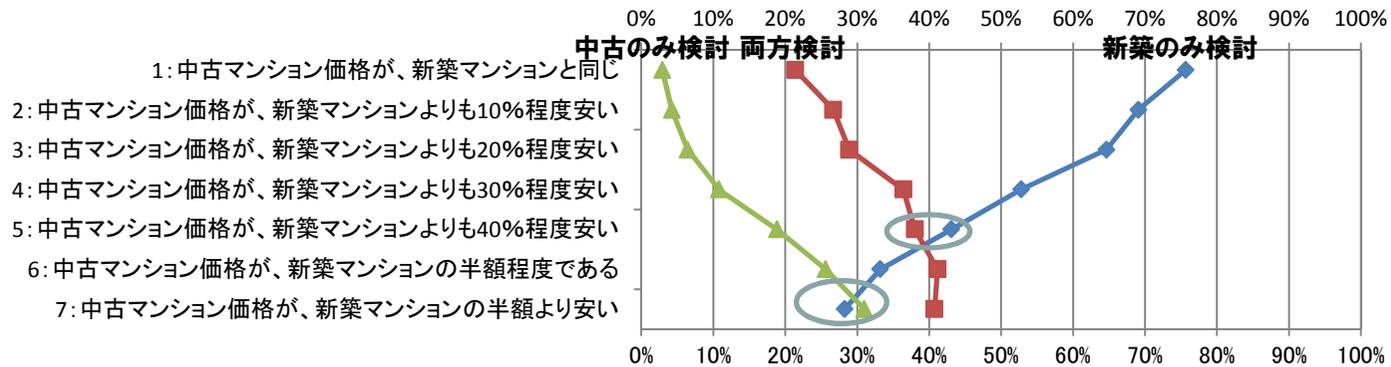
築15年のマンションで設備交換されているが、外観は見劣り



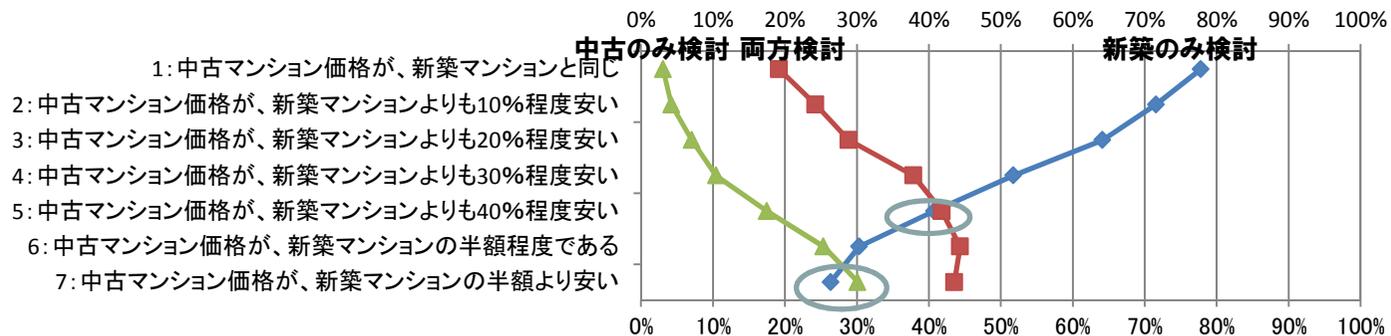
築15年のマンションは、「近隣に新築がある場合には」、
 30%価格が安いと「両方検討する」が「新築のみ検討する」を上回り、
 40%価格が安いと、「中古のみ検討する」が、「新築のみ検討する」を上回る。
 「設備交換」は、「両方検討」にやや影響するが、「中古のみ検討」への影響は小さい。

新築、中古の価格差による選択行動の変化：築25年のマンション

築25年のマンションで設備交換が無く、外観も相当見劣り



築25年のマンションで設備交換されているが、外観も相当見劣り



築25年のマンションは、「近隣に新築がある場合には」、
 40%価格が安いと「両方検討する」が「新築のみ検討する」と同程度か上回り、
 50%以上価格が安いと、「中古のみ検討する」が、「新築のみ検討する」を上回る。
 「設備交換」は、「両方検討」にやや影響するが、「中古のみ検討」への影響は小さい。

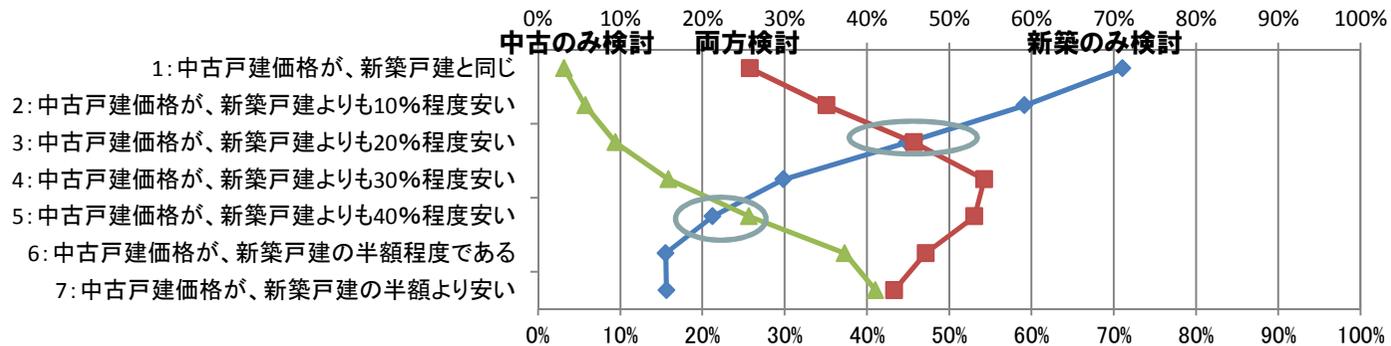
新築、中古の価格差による選択行動の変化:まとめ

■中古マンションは

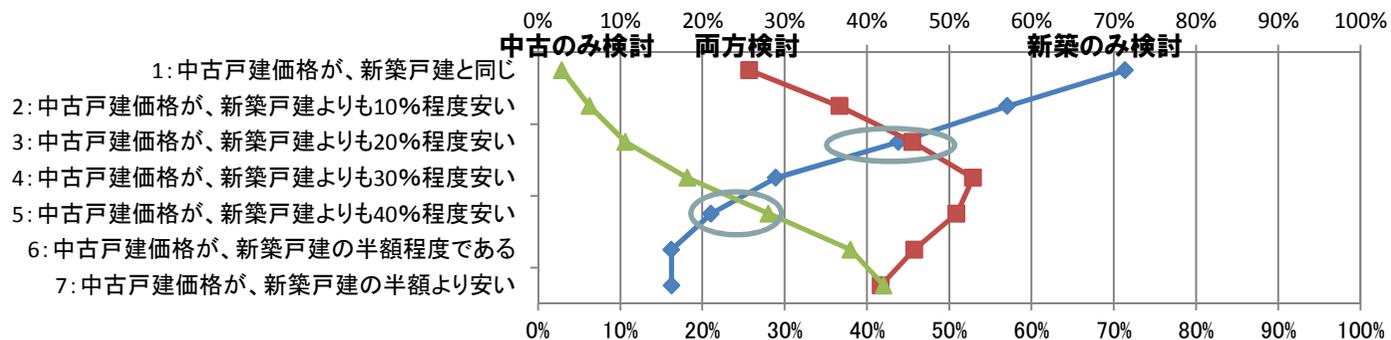
- ・ 中古が選択されるための価格差は築年数に比例して大きくなる。(築5年で20%、15年で30%、25年で40%程度の新築との価格差が必要)
- ・ 近隣に新築マンションの供給が無ければ、新築との比較がされにくく、価格は堅調に推移する可能性がある。(マンションは建替えが事実上できないため、建物価格が評価されやすい可能性がある)
- ・ 中古マンション価格が非常に安くなると、新築との価格差が大きくなりすぎ、新築供給がなされなくなる可能性がある。(新築が事業として成立しなくなる可能性がある)
- ・ 中古マンションでは、設備交換等(リフォーム・リノベーション)は、価格への影響が限定的である可能性がある。(リフォーム・リノベーション費用は、物件価格とは別にする方が購買行動に優位に働く可能性がある)

新築、中古の価格差による選択行動の変化：築5年の戸建

築5年の戸建で設備交換が無いが、外観は遜色無し



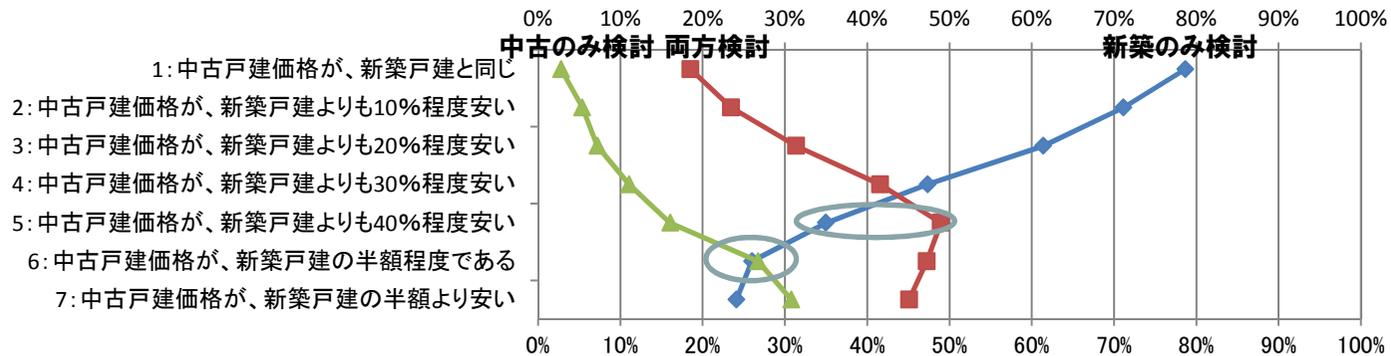
築5年の戸建で設備交換されており、外観も遜色無し



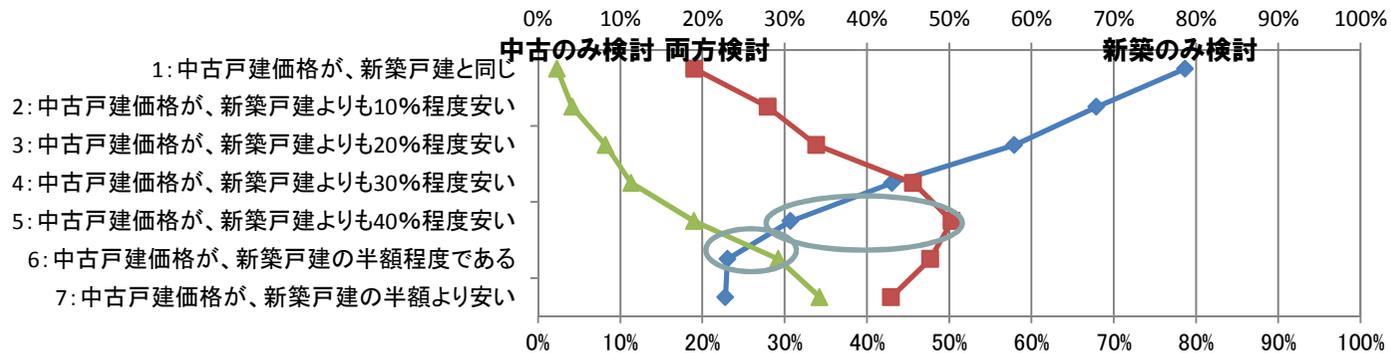
築5年の戸建は、「近隣に新築がある場合には」、
 20%価格が安いと「両方検討する」が「新築のみ検討する」を上回り、
 40%価格が安いと、「中古のみ検討する」が、「新築のみ検討する」を上回る。
 「設備交換」は、「両方検討」には影響せず、「中古のみ検討」へ多少の影響する。
 マンションよりも「中古のみ検討」が「新築のみ検討」を上回る価格差は10%大きい。

新築、中古の価格差による選択行動の変化：築15年の戸建

築15年の戸建で設備交換が無く、外観も見劣り



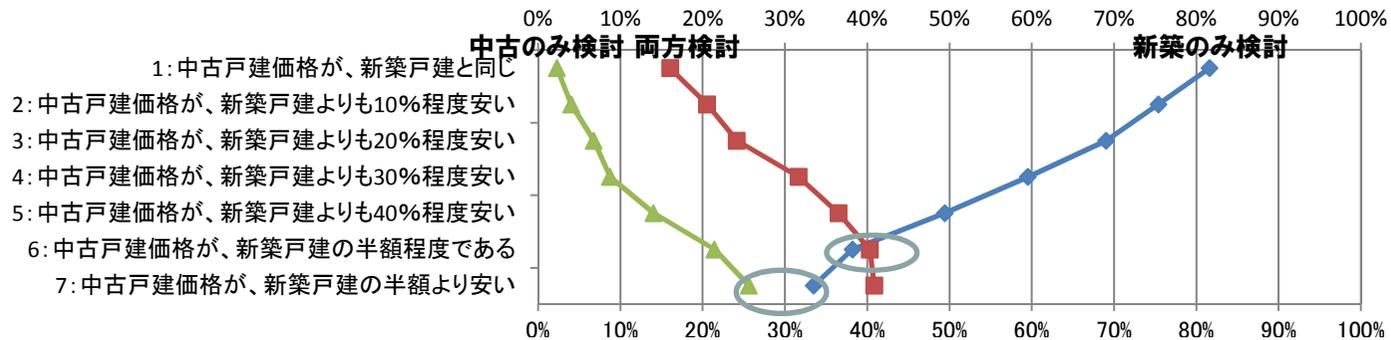
築15年の戸建で設備交換されているが、外観は見劣り



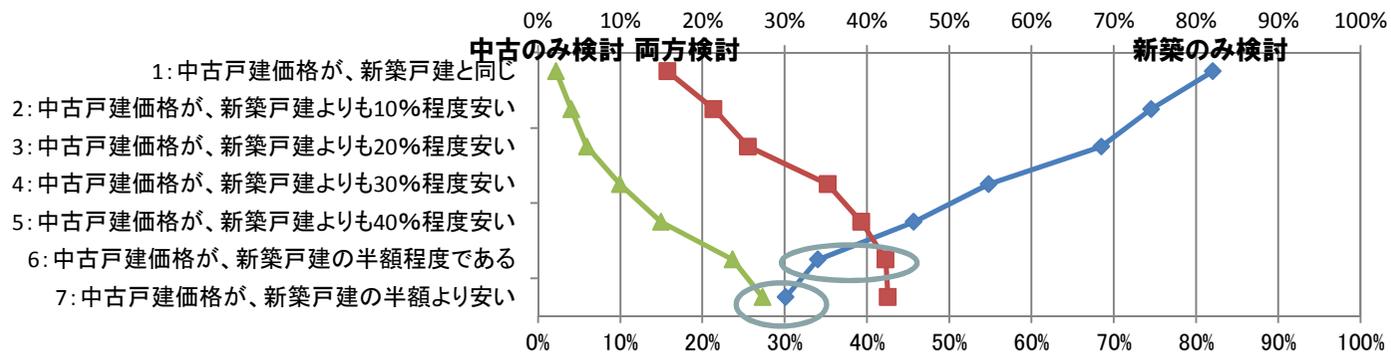
築15年の戸建は、「近隣に新築がある場合には」、
 40%価格が安いと「両方検討する」が「新築のみ検討する」を上回り、
 50%価格が安いと、「中古のみ検討する」が、「新築のみ検討する」を上回る。
 「設備交換」は、「両方検討」に影響があり、「中古のみ検討」へも影響がある。
 マンションよりも選択行動へ影響する価格差は10%大きい。

新築、中古の価格差による選択行動の変化：築25年の戸建

築25年の戸建で設備交換が無く、外観も相当見劣り



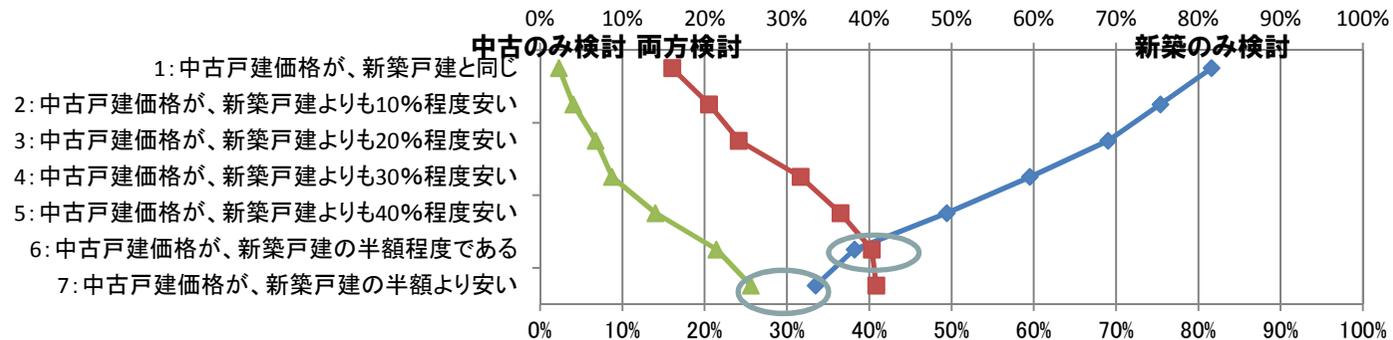
築25年の戸建で設備交換されているが、外観は相当見劣り



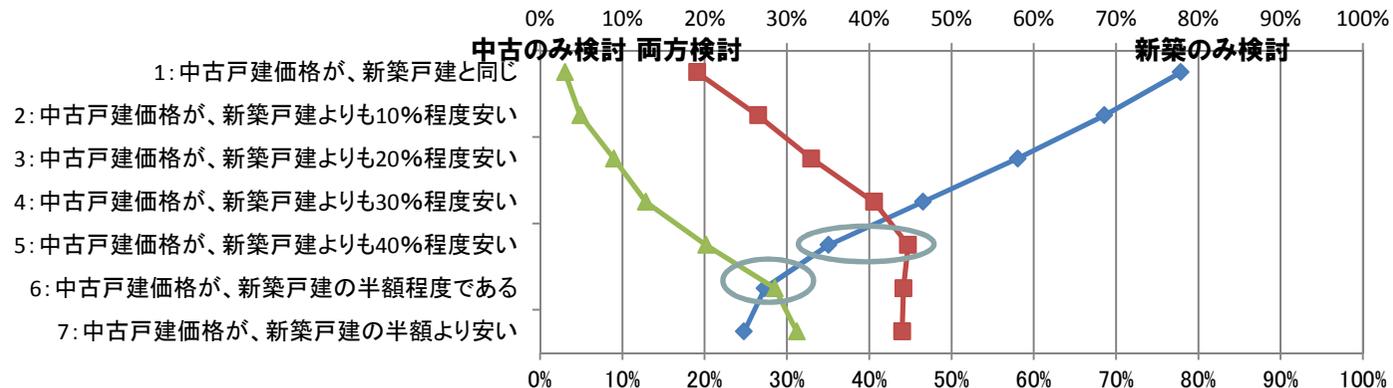
築25年の戸建は、「近隣に新築がある場合には」、
 50%価格が安いと「両方検討する」が「新築のみ検討する」を上回るが、
 50%以上価格が安くても、「中古のみ検討する」が、「新築のみ検討する」を上回らない。
 「設備交換」は、「両方検討」に影響があり、「中古のみ検討」へも影響がある。
 マンションよりも選択行動へ影響する価格差は10%大きい。

新築、中古の価格差による選択行動の変化：築25年の戸建 その2

築25年の戸建で設備交換が無く、外観も相当見劣り



築25年の戸建で設備交換されおり、外観も遜色無し



築25年でも、新築と外観に遜色が無く、設備交換もされていれば、それなりに評価を受ける。
 40%安ければ、「両方検討する」が「新築のみ検討する」を上回り、
 50%価格が安ければ、「中古のみ検討する」が、「新築のみ検討する」を上回る。
 「設備交換」と「外観」が良ければ、そうでない場合よりも10%価格差が縮まる。

新築、中古の価格差による選択行動の変化:まとめ

■中古戸建は

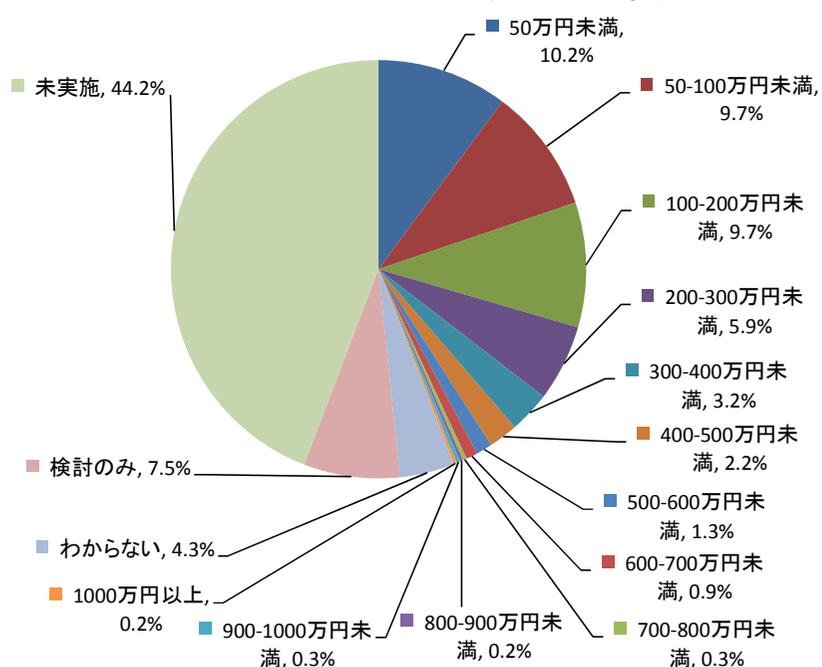
- ・ 中古マンションよりも中古が選択されるための価格差が10%程度大きい。(築5年で20→30%、15年で30→40%、25年で40→50%程度)
- ・ 近隣に新築が存在しない、という状況が非常に考えにくく、新築との価格差が常に意識される。(結果的に、建替えor新築との比較となり、建物価格が評価されにくい可能性がある)
- ・ 地価の高い都市部では価格差を作るために建物価格を低く評価せざるを得ない場合がある。一方、地方では地価が安いいため建物価格を一定程度評価しても価格差を作りやすい。
- ・ 設備交換等(リフォーム・リノベーション)はマンションよりも評価されやすく、また見た目(外観の評価)が価格に影響を与える可能性がある。

中古住宅の価格決定要因と点検・修繕投資の有効性

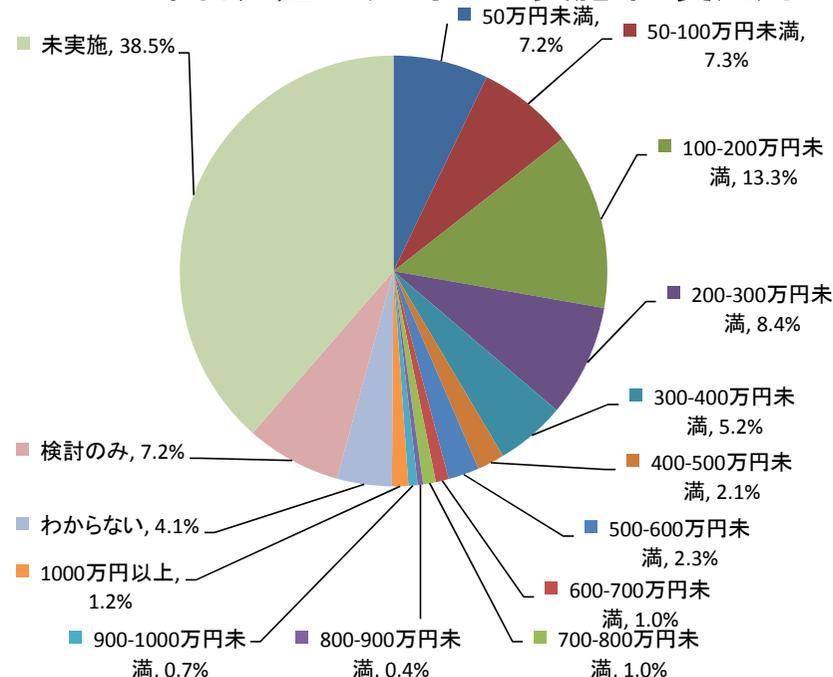
- ・ 中古マンション、中古戸建ともに、新築時の品質(価格、建築費用)が、中古価格に大きな影響を及ぼしている可能性がある。(当初建築費が高いモノが、中古市場でも評価される)
- ・ 当初建築費が安いものは、その後点検や修繕が行われたとしても、中古価格への影響は限定的である可能性がある。
- ・ 中古戸建の場合には、建築物としての性能だけではなく、外観デザイン(見た目が古くさくないこと)が、中古価格へ影響を及ぼしている可能性がある。
- ・ マンションで建築費が倍違うことは少ないが、戸建の建築費は倍以上違うことも多い。
- ・ 特に1980年以前の戸建住宅の基本性能は高くないことが多く、現在の水準にまで性能を向上させるためには非常に大きな費用がかかることが多い。(大幅な改修投資を行うと、新築・建替えとの価格差が小さくなることが多い)
- ・ 新築マンションが供給されなくなった地域では、中古マンションは新築戸建、中古戸建とも比較され、価格が押し下げられている可能性がある。(価格差に管理費・修繕積立金が考慮され、中古戸建よりも相当価格が安くないと選択されない可能性がある)
- ・ 税務上は20年程度で償却が終わるルールであっても、市場では一律の評価が行われているわけではなく、建物の品質等を考慮した価格が設定されていることが多いと思われる。
- ・ 入居中の点検、修繕、リフォーム等の投資額と中古価格への上乗せ金額の関係は明らかではない。(投資額が上乗せ金額を上回るとは限らず、所有者へのインセンティブは大きくない可能性。)

中古物件購入時のリフォーム・リノベーションの実態-1:実施率

中古MSのリフォーム実施率:費用別



中古戸建のリフォーム実施率:費用別

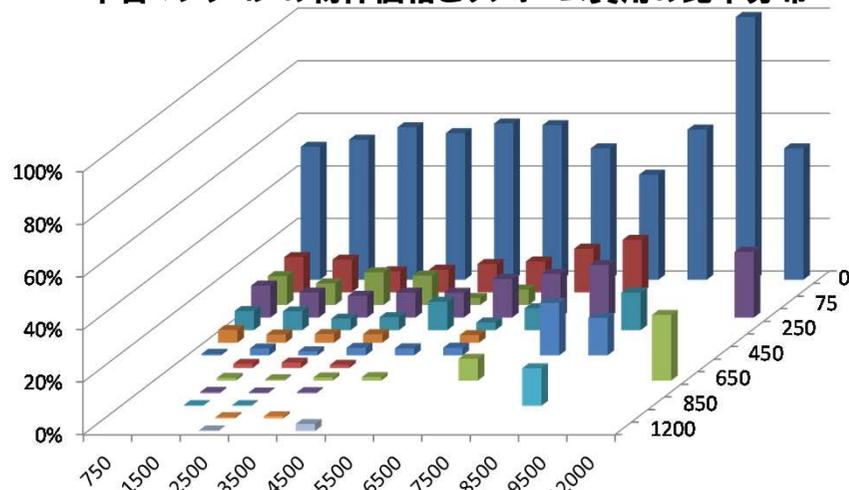


出典:リクルート住まい研調査(2013年3月。5年以内に中古住宅を購入した全国の2060名。以下同じ。)調査結果では、500万以上かけているのに「リフォームした」という回答、400万円未満でも「リノベーションした」という回答、「リフォームもリノベーションも両方行った」とう回答等が見られ、リノベーションという「概念」は、まだ一般には正確には浸透していない可能性があり、ここでは、リフォームしたと回答を中心に結果を集計している。

リフォーム実施率は、中古MS:48.4%、中古戸建:54.3%と戸建の方が高い。
400万円以上の比率は、中古MS:5.5%、戸建:8.7%と戸建の方が高い。
いわゆるリノベーション実施率としては、5-10%程度と考えるのが妥当。

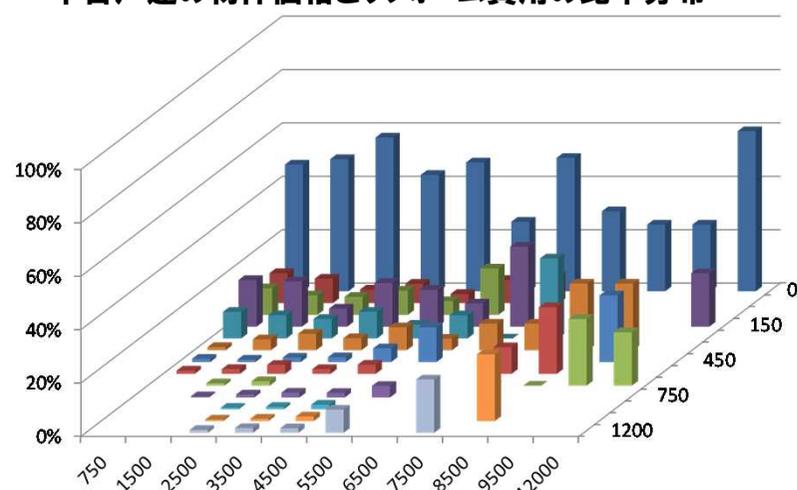
中古物件購入時のリフォーム・リノベーションの実態-2: 物件価格と費用

中古マンションの物件価格とリフォーム費用の比率分布



物件価格	回答数	リフォーム費用			
		ゼロ	200万未満	400万未満	400万以上
750	164	50.6%	36.6%	12.2%	0.6%
1500	377	53.3%	30.2%	10.3%	6.1%
2500	386	58.0%	28.8%	7.8%	5.4%
3500	242	55.8%	29.3%	8.3%	6.6%
4500	74	59.5%	23.0%	10.8%	6.8%
5500	34	58.8%	32.4%	5.9%	2.9%
6500	12	50.0%	33.3%	8.3%	8.3%
7500	5	40.0%	40.0%	0.0%	20.0%
8500	7	57.1%	0.0%	14.3%	28.6%
9500	1	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
12000	4	50.0%	25.0%	0.0%	25.0%

中古戸建の物件価格とリフォーム費用の比率分布

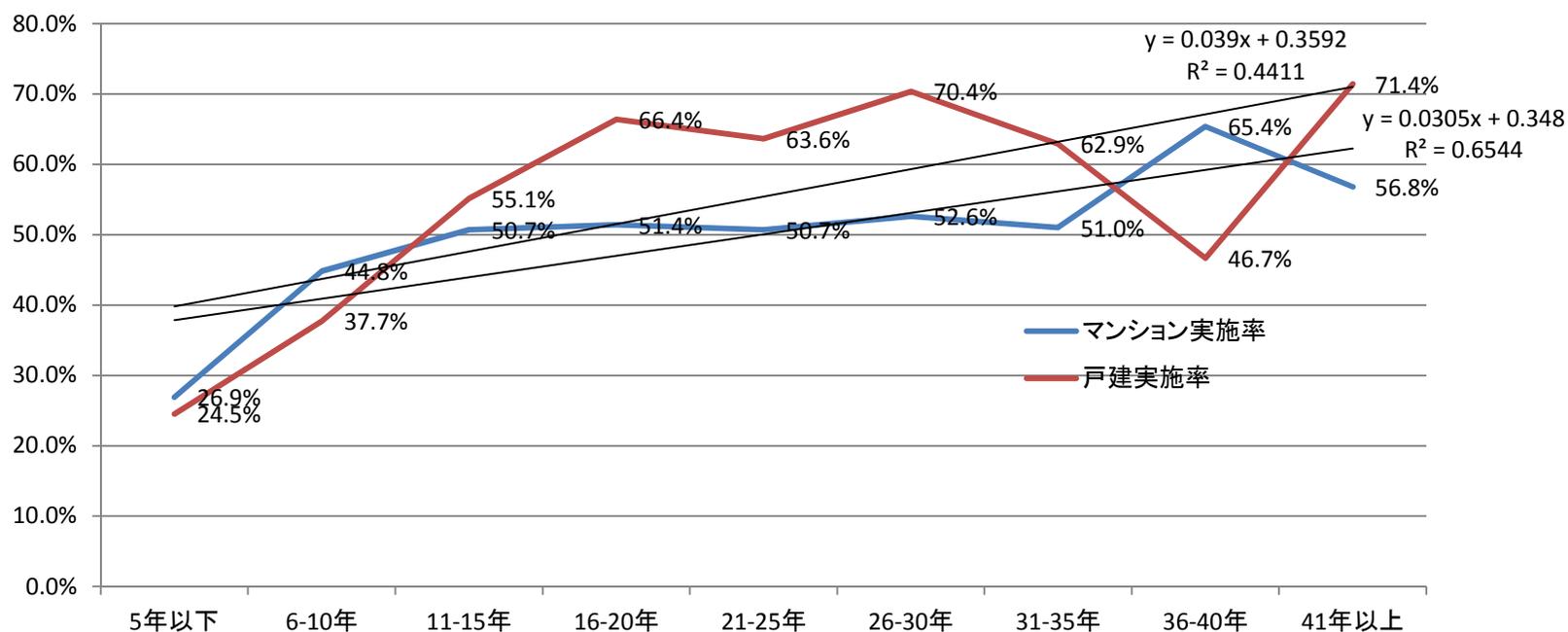


物件価格	回答数	リフォーム費用			
		ゼロ	200万未満	400万未満	400万以上
750	80	47.5%	38.8%	11.3%	2.5%
1500	218	49.5%	33.5%	12.8%	4.1%
2500	177	57.6%	18.6%	13.6%	10.2%
3500	110	43.6%	32.7%	14.5%	9.1%
4500	58	48.3%	22.4%	13.8%	15.5%
5500	23	26.1%	34.8%	13.0%	26.1%
6500	10	50.0%	40.0%	10.0%	0.0%
7500	10	30.0%	0.0%	40.0%	30.0%
8500	4	25.0%	0.0%	25.0%	50.0%
9500	4	25.0%	0.0%	25.0%	50.0%
12000	5	60.0%	20.0%	0.0%	20.0%

物件価格とリフォーム費用の関係では、統計的に有意ではない(件数が少なすぎる)が、高額物件の方が、高額のリフォーム費用をかけているケース(リノベーションしているケース)が多い傾向がある。また、物件価格にかかわらず、購入時に一定のリフォームを実施することは定着していると考えられる。

中古物件購入時のリフォーム・リノベーションの実態-3: 築年数と実施率

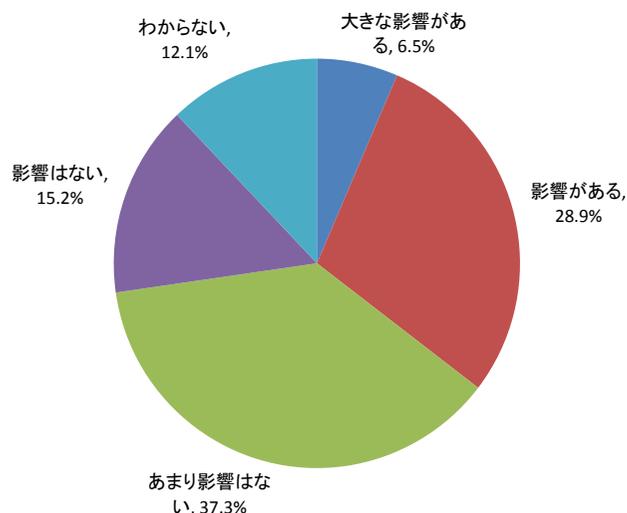
中古マンション・戸建の購入時築年数とリフォーム実施率



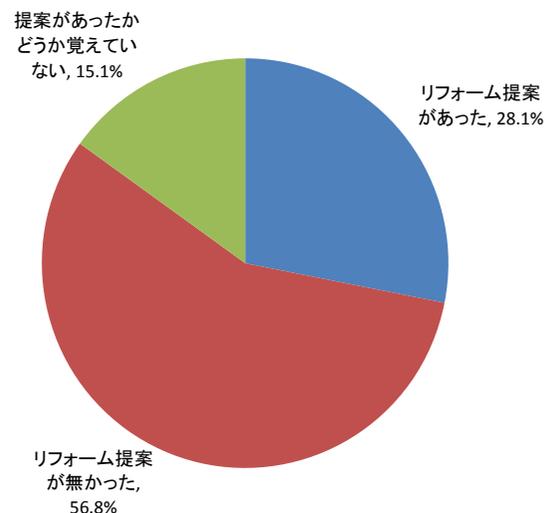
築5年以下の場合には、リフォーム実施率は30%を下回るが、築年の増加とともに、実施率は上昇していく。ただし、築41年以上は回答数が中古マンション19件、中古戸建17件と非常に少ない。築36-40年の中古戸建のリフォーム実施率は50%以下であり、築古戸建の場合には、建替えが選択されている可能性もある。

中古物件購入時のリフォーム・リノベーションの実態-4: 提案の購入影響、実施率影響

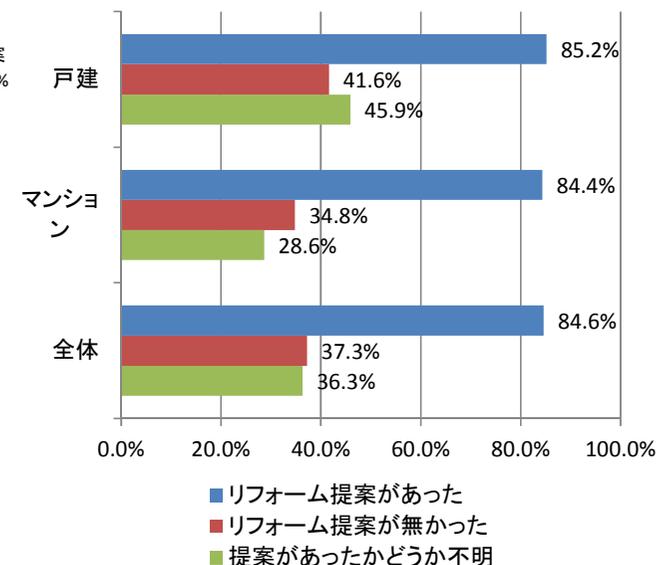
リフォーム提案の購入判断への影響



購入時の不動産会社からの提案率



不動産会社からの提案の有無と実施率



物件購入時の不動産会社からのリフォーム提案が購入判断に影響がある、という回答は、大きな影響がある:6.5%、影響がある:28.9%に留まる。

一方、不動産会社からの提案率は28.1%に過ぎないが、リフォーム提案があった場合のリフォーム実施率は、85%前後の実施率と高く、提案が無かった場合、覚えていない場合の30-40%程度の実施率の2倍以上の実施率となっている。

今回は設問がないため、リフォーム自体がワンストップであるべきかどうかは不明だが、リフォームの実施率を高めるには、物件購入時に不動産会社が適切なリフォーム提案を行うことが極めて重要である可能性が高い。

リノベーション・リフォームの実態：まとめ

- ・ **リフォーム実施率はマンション、戸建とも50%程度あり、一定程度定着している。**
- ・ **リノベーション実施率は5-10%程度と高くはなく、正確な概念理解も進んでいない。**
- ・ **物件価格が高いほうが、リフォーム費用をかける傾向がある可能性がある。(マンションについては新築購入可能層が、新築の代替として中古を購入し、新築との差額＝余裕資金をリフォーム・リノベーションに回している可能性がある)**
- ・ **築年数の増加とともに、リフォーム実施率は上昇していくが、戸建の場合には一定以上の築年では、建替えが選択されている可能性がある。**
- ・ **物件購入時の不動産会社からのリフォーム提案は、物件購入判断には大きな影響を及ぼさない可能性があるが、物件購入後のリフォーム実施判断には大きな影響を及ぼす。(リフォーム提案有りの場合には実施率は85%を超えるが、そうでない場合の実施率は30-40%程度に留まる。)**
- ・ **リフォーム実施率を高めるためには、物件購入時に不動産会社が適切なリフォーム提案を行うことが極めて重要。ただし、施工まで含めたワンストップサービスが必要かどうかは不明。**

人口移動の状況

図1 移動者数の推移 (昭和29年～平成23年)

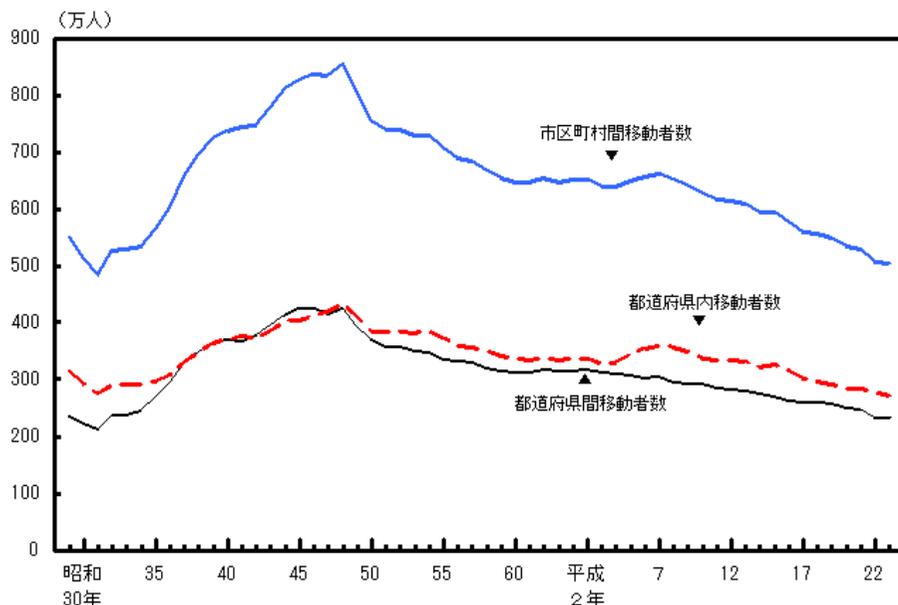
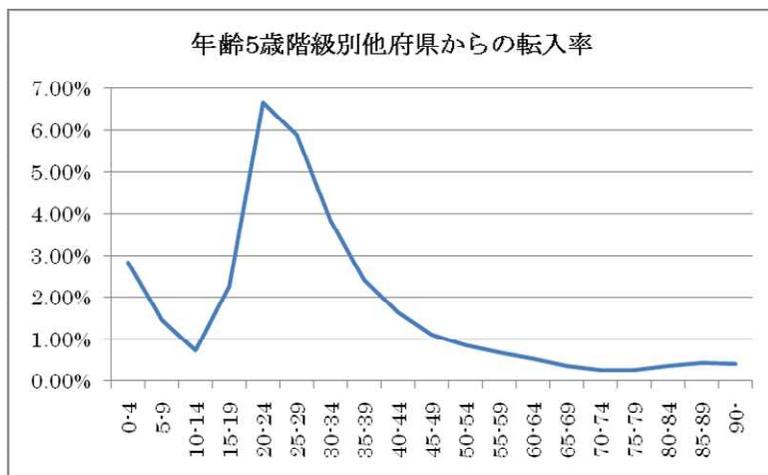
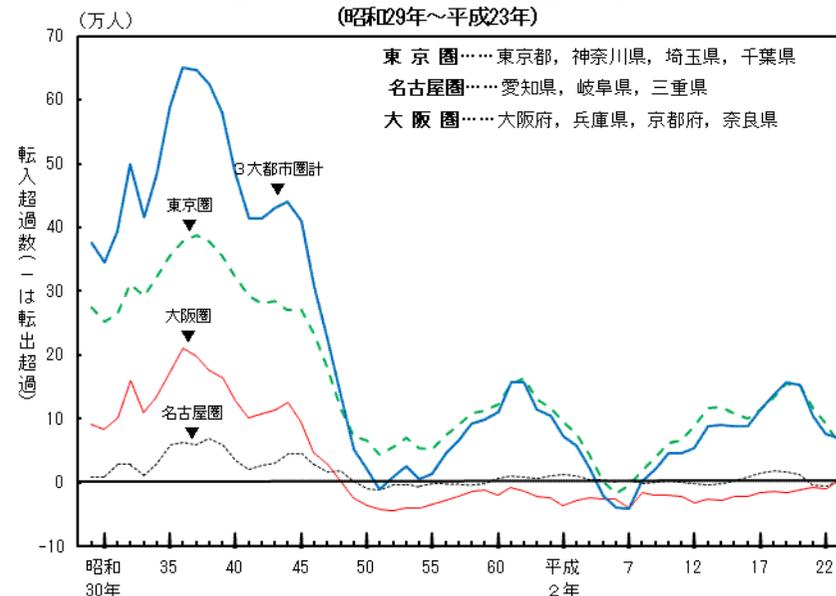


図3 3大都市圏の転入・転出超過数の推移 (昭和29年～平成23年)

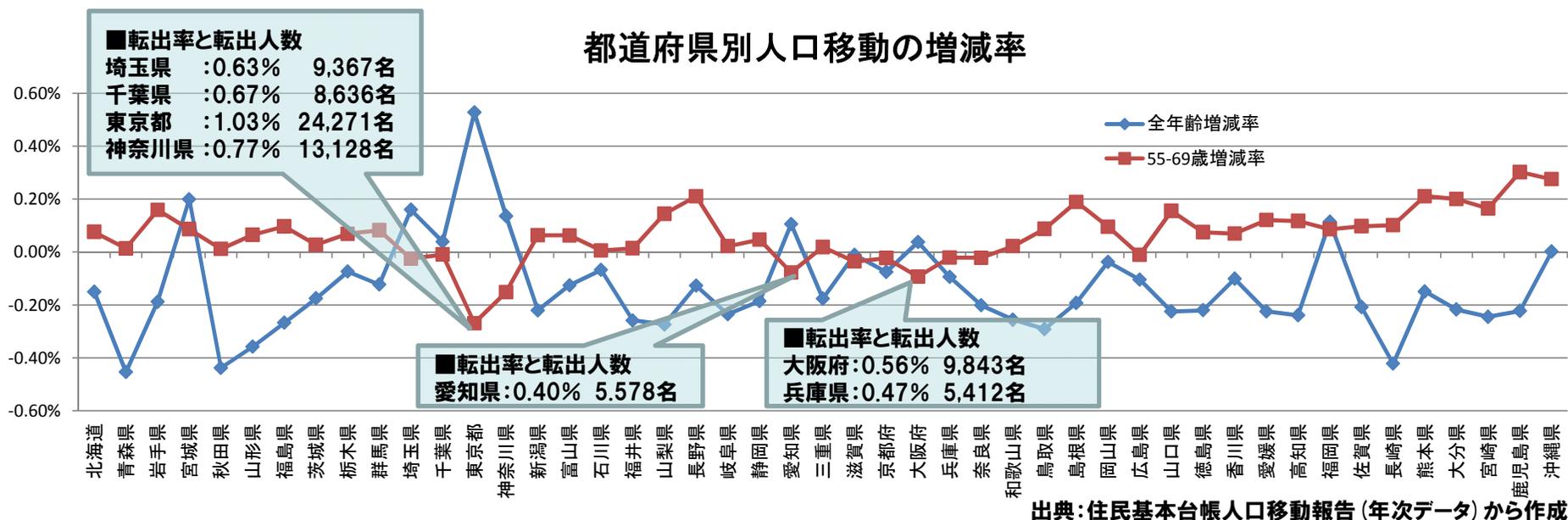


人口は減少し始めているが、世帯数が大きく減少するまでにはまだ時間がある。

高齢化の影響で、首都圏への流入の絶対数は減少しており、全国の移動者数も減少している。

出典：国立社会保障・人口問題研究所 第7回人口移動調査

55-69歳人口の三大都市圏からの流出



三大都市圏から、55-69歳人口が、地方(出身地等)に、流出している。率では毎年1%以下(東京都のみ1.03%)だが、実数では三大都市圏合計で約10万人と大きい。これはI・Jターンではなく、Uターンが中心だと思われる。

Uターン者のイメージとしては、会社員や団体職員が早期退職や定年退職をきっかけに、故郷に残した親の介護のために、妻の反対を受けながらも帰ることを決め、実家を改修または建替えて、出来れば働きたいと思いつつ希望する仕事が見つからず、病院やコンビニが近くにないことを不便に思いながらも、のんびり暮している、というもの。(山口県Uターン調査等から筆者まとめ)

中古住宅流通活性化への視点

- ・ マンションは1990年頃から品質はあまり向上していないし、もともと物件毎の品質差は戸建よりも小さい。戸建は1990年以降も品質向上が続いており、もともと物件毎の品質差が非常に大きい。元々の品質が良いモノは評価されやすいが、元々の品質が低いものは評価されにくく、それを点検、改修したとしても、評価されるようになるとは限らない。
- ・ マンションの品質向上の大きな問題はサッシ。サッシの性能は昔より大幅に向上しているが、ほとんどのマンションでは、サッシ・ドアは共用部とされ、品質向上のための交換ができない。そのためリノベーションマンション等では、二重サッシが施工されていることも多い。
- ・ 流通の活性化には、買う人(需要)を増やすことが重要。①中高年単身者(貯金小、所得小)、②若年ファミリー(貯金小、所得小)。貯金がなくとも、所得が少なくても、家賃を滞納しない人は多いが、現状では、住宅ローンが下りにくいし、買えないと思っている人も多い。高齢時の持家は自己年金の機能もある。例えば、公的保証付で引っ越し代を含む諸費用込みの住宅ローンは考えられないか。同時に、低価格物件の流通活性化のために、仲介手数料の引き上げも検討すべきではないか。
- ・ 都市部から地方へのUターン者も一つの重要な市場セグメントなのではないか。
- ・ 中古住宅流通は、地域と物件種別、物件品質による差が大きいため、個別の議論が必要。

	戸建	マンション
大都市中心部、地方主要都市中心部 (価格が高い)	建物品質が高い(当初建築費が高い)ものは一定の評価を受け、流通しているが、品質の低いものは評価されず更地として流通する。	品質による価格差はあるものの、建替えが難しいので流通している。新築が供給されなければ中古しか選択できない。
大都市郊外、地方都市 (価格が安い)	同上	品質の高いマンションは少なく、低価格で流通しているものが多い。
地方都市郊外、農漁村地域 (価格が非常に安い、値が付かない)	価格が非常に安いのでそれなりに流通するが、土地持ちも多くその場合には新築のほうが有利なこともある。	そもそも市場が存在しない