

中古住宅の取引価格等について

①アメリカ(ロサンゼルス)における 戸建住宅の取引実情

2011年6月

青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社

取締役副社長 服部 毅

※この調査は、本検討会のために青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社において行ったもの。(補助事業により公募・実施)

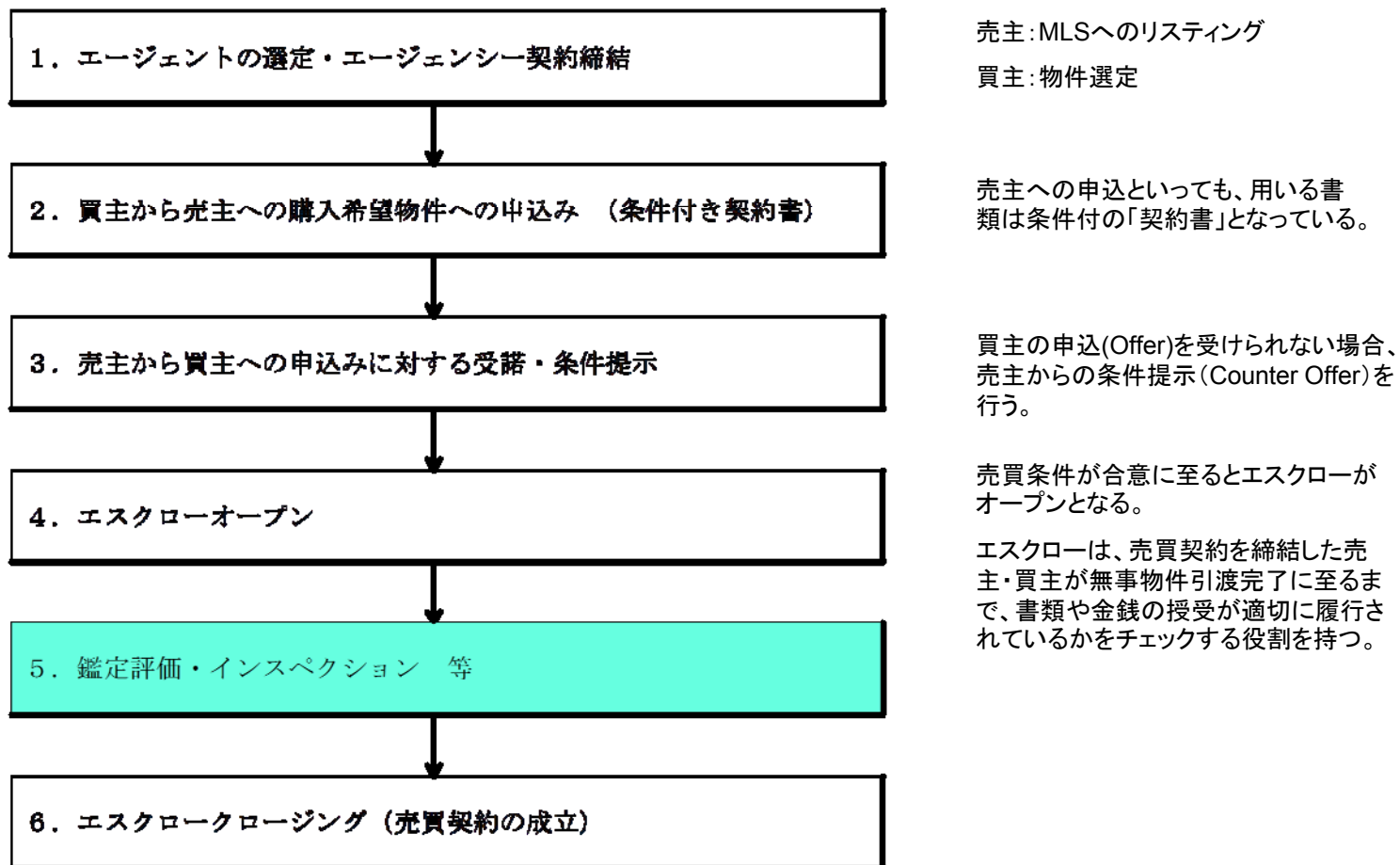
報告の概要

- 1 住宅物件売買における取引の流れ(確認)
- 2 住宅物件売買における不動産鑑定
- 3 住宅物件売買における建物インスペクション
- 4 住宅の修繕履歴
- 5 保険・保証
- 6 視察から得た結果
- 7 売却物件の視察



1.住宅物件売買における取引の流れ(確認)

ロサンゼルスで住宅物件の売買を行う場合の取引の流れを示すと、多少の前後はあるものの、おおむね以下のとおりである。ここでは主として鑑定評価・インスペクションについて報告を行う。





1.住宅物件売買における取引の流れ(MLSについて)

MLS...Multiple Listing System の略で売却物件情報を掲載している情報サイト

MLSに売却物件情報を登録すれば、会員業者間には物件情報が広く知れわたる。また、不動産業者でなくとも、このMLSは閲覧可能である(但し閲覧できる情報量は、会員業者に比べ少ない)。

THEMLS.com
THE MLS OF CHOICE

GuestSearch

Home Find Agent Login

Back 2809 BUTLER AVE, LOS ANGELES, CA. 90064 Add Favorite Listing Price: \$779,000 Find Office

Details Map WalkScore Register

MLS#: 10-493353
Status: Active
Lot Size: 5408
Sq Ft: 1669
Beds: 3
Baths: 2
Style: Contemporary
Year Built: 1951
Roof: N/A
Spa: N/A
Tennis: N/A
Laundry: Room
Heat: Floor Furnace

Open House: N/A
Property Type: Single Family
Sale Type: Standard
HOD: 0.00
Area: West L.A.
City: LOS ANGELES
Zip code: 90064
Map: 672/C1
View: Green Belt
Waterfront: N/A
Sewer: N/A
Parking #: 48
Security: N/A
Air: None

Amenities: N/A
Floor: Mixed
Rooms: Bonus
Fireplace: None
Parking: Garage

Remarks:
LOVELY TRADITIONAL - 3 BR + 2 BA, ON TREE LINED ST., GRANITE KIT, COUNTER, SOME WOOD FLOORS, LARGE FAMILY RM., 2 CAR ATTACHED GARAGE, PRIVATE FENCED YARD WITH FRUIT TREES. WALK TO 2 SCHOOLS, MARKET, BANK, AND SEVERAL RESTAURANTS.

Real Estate Agents

Name: Wike, Norman
DRE: 453182
Contact This Agent
Office Name: Coldwell Banker-Westwood
Phone: 310-442-6108
Office Phone: 310-447-8500

Name: N/A, N/A
DRE: N/A
Office Name: N/A
Phone: N/A
Office Phone: N/A

ゲスト向けサイトで閲覧できるMLSの情報。

売却活動中の物件情報だけでなく、交渉段階、あるいは売却済みという情報もこのサイトで確認できるので、ゲストでも取引相場が把握しやすい。



2.住宅物件売買における不動産鑑定(1)

ロサンゼルスではどのようにして鑑定が行われているか、具体の物件について鑑定評価を依頼し、評価作業の流れと評価のポイント、評価書内容をチェックした。

(1)対象不動産と調査日時

場所:ロサンゼルス市内

土地面積:5,300sqf (約492m²)

建物面積:1,680sqf (約156m²)

築年数:約59年

調査日時:2011(平成23)年1月10日

13時～



(2)調査の状況

現地調査の手順は、①外壁等建物外部の使用資材及び品等の確認、②建物外周の測定、③建物内部の間取り・使用資材、④建物内部設備の確認で、これらを約40分かけて実施

その後報告書作成フォームへの入力作業、取引事例の収集と選択の作業、それぞれの作業についての説明とインタビューを約1時間30分かけて実施

調査開始からインタビュー終了まで、トータル2時間10分をかけて行った



2.住宅物件売買における不動産鑑定(2)

(3)鑑定評価書の内容(日本の評価書との比較)

① 築年数(age)の記載

アメリカの評価書には、日本と同様、建物の築年数を記載する欄があるが、この欄に「59,10」という記載や、「59a,10e」と記載されている部分がある。これは、「59」または「59a」が、新築時からの経過年数を表している(「a」はactualの意味)

一方、「10」または「10e」は鑑定士が現地で建物状況を確認した結果、判断した経過年数(「e」はeffectiveの意味)

② 鑑定評価手法の適用

アメリカの評価書では取引事例比較法と原価法を適用しており、評価額は取引事例比較法で求めた価格で決定している。日本では主に原価法のみを適用して決定しているのと異なる。

戸建住宅の取引事例はMLSを通じて入手し、そのうち3事例で比較し価格を決めることが多い。

取引事例との比較内容はあまり精緻とは言えない。

原価法で求める積算価格も、いきなり結論(試算価格)が出ているに近く、日本の評価に比べると粗い。



2.住宅物件売買における不動産鑑定(3)

(4)鑑定評価書受領までの日数と費用

① 報告書受領までの日数

調査開始(1月10日午後)から受領(1月13日朝)まで2日半

評価書のフォームが定型化されているので、対応可能な日数であり、標準的

② 費用

今回の費用は425ドル(1ドル=85円として約36千円)

これにはその場で作業内容を見せてもらったこと、及びインタビュー費用も含めたもの

通常の鑑定であれば300～400ドル(25千円～34千円)が相場



3.住宅物件売買における建物インスペクション(1)

ロサンゼルスではどのようにして建物インスペクションが行われているか、鑑定評価で取り上げた物件と同一のもの建物調査を依頼し、インスペクション作業の流れとそのポイント、報告書内容をチェックした。

(1)対象不動産と調査日時

場所:ロサンゼルス市内

(鑑定評価と同一物件)

調査日時:2011(平成23)年1月10日

9時～



(2)インスペクター

今回の調査を担当したインスペクターは1名、平家の中古住宅であれば1名で対応するのが通常。

インスペクションを行う業者はカリフォルニア州不動産調査協会(CREIA)に加入しており、この協会が行う教育訓練を受けた者が調査を担当

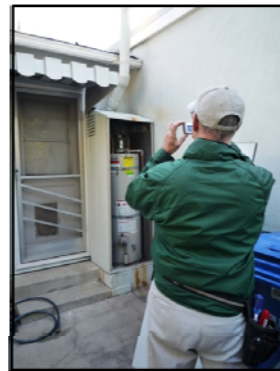
インスペクターは鑑定士と異なり、特別な資格が付与されているわけではない。

3.住宅物件売買におけるインスペクション(2)

(3)調査時の状況

① 調査箇所と内容

現地調査の手順は、①ガレージ内部の設備点検、雨漏り確認等、外壁等建物外部の塗装状況や設備点検等、③屋根に上り使用資材・補修状況の確認等、④外構の確認等、⑤建物内部に入って各設備の使用可能状況確認、⑥屋根裏の状況確認、床下に入り配管設備の劣化状況等確認、である。以上をインタビューも含めて約3時間で行った。



建物外部（湯沸器）調査



建物内部（室内）調査



建物内部（屋根裏）調査



建物内部（床下）調査



3.住宅物件売買におけるインスペクション(3)

(3)調査時の状況

② 調査報告の内容

- ・建物に関する資料の有無は調査上問題ない
- ・調査時点で構造・配管・電気・空調等が良好な状態(Serviceable)のものか、継続利用には注意を要する(Needs Attention)か、破損等により問題がある(Not Acceptable)状態かを確認し、報告するものである。残存耐用年数がどの程度か、保守・修繕等に要する見積りは別途費用をかければ不可能ではないが、中古住宅売買ではそこまで要求していない
- ・対象物件を調査する各分野の専門家が連携を取ることはなく、それぞれ別個に行う。

(4)報告書受領までの日数と費用

① 報告書受領までの日数

調査結果はその場で入力され、すべて入力後持ち込みのプリンターで出力、その場で発行された。
翌日PDFファイルも受領した。

② 費用

今回の費用は315ドル(約27千円)
通常のインスペクションであれば300~400ドル
鑑定と同程度の(25千円~34千円)が相場



報告書出力



4.住宅の修繕履歴

ロサンゼルス視察において、住宅の修繕履歴に関する記録・保管について調べた結果は次のとおりである。

- ・第三者機関で履歴を保存していることはなかった
- ・自らもリフォーム履歴等を記録・保存していることはなかった
- ・保存文書がないため、中古住宅売買にあたっても書類等を買主に承継することはしていなかった
- ・修繕履歴に係る文書が存在しないことがマイナスに作用することはなく、また保存できていることがプラスに働くこともない。
→ 現在のコンディションがどうか大事
- ・仮に修繕履歴を保存するとすれば、直近で修繕等を行った場合に交渉材料として領収書等を保存する程度



5.保険・保証

住宅売買にあたってトラブルが最小限になるよう、次のような制度が整備されている。

Errors & Omissions Insurance

鑑定士・インスペクター等の行った調査結果によって損害が発生した場合の保険

ホームワランティ

住宅購入後、例えば1年以内に配管系統・電気系統・ヒーター・温水器等ワランティでカバーする機器等に故障が発生した場合には、わずかな費用負担で修理・取替が可能である。

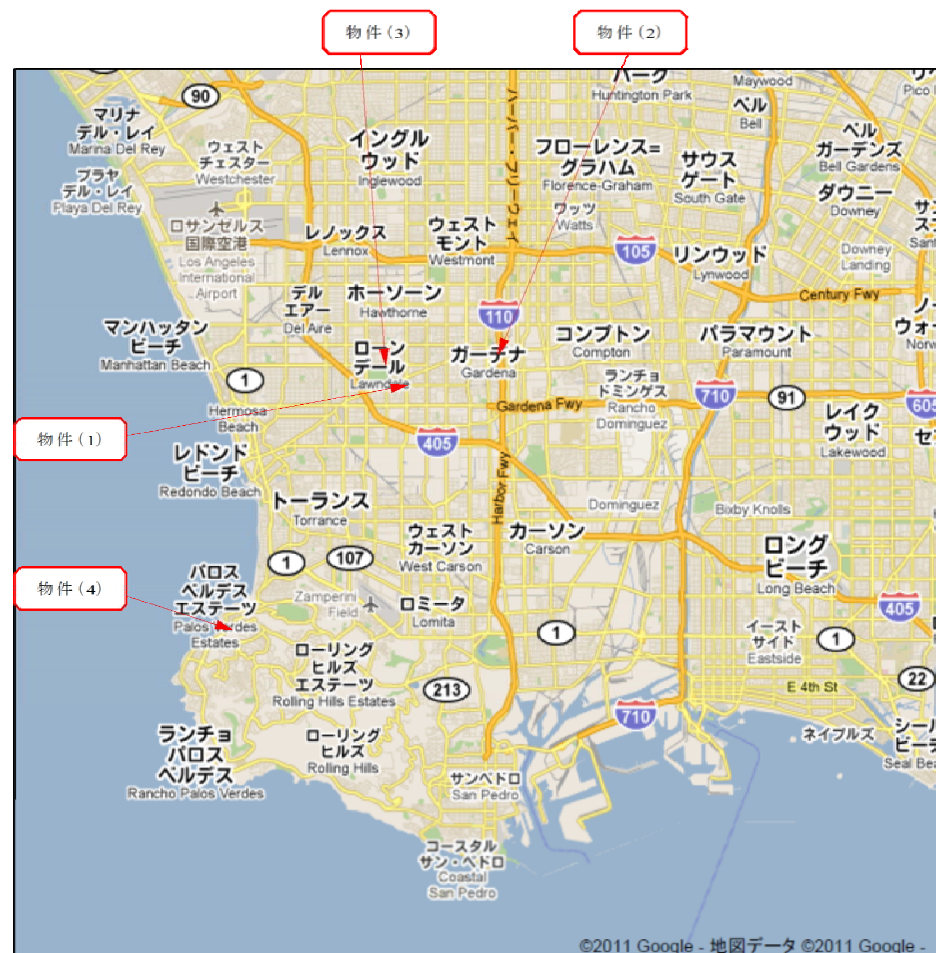
→ 実質的には保険と同様の機能を備えている

6.視察から得た結果

不動産鑑定・インスペクションとも調査時点の状態を評価し、その時点で利用可能かどうかで価値判断を行い、売買価格が決まる。
社会的にみて、建物を何年使用しているかを問題としておらず、中古だから価値が低下するとは考えられていない。

7.売却物件の視察

ロサンゼルスで、実際売りに出されている中古住宅の内覧を行った。



7.売却物件の視察(物件1)

物件(1) トーランス(Torrance)地区の物件

1961年築(築50年)、土地約560㎡・建物約185㎡ 寝室3・浴室2・ファミリールーム・プール付

2010(平成22)年3月に49万ドル(約42百万円)で取引された後、購入者がキッチンのリモデルして61.9万ドル(約53百万円)で売りに出していた。

寝室等の床貼り替えや壁の塗装、洗面台の取替えも行っているようであるが、それら改修等の時期の記録は残っていなかった。



物件(1)の外観及び室内の様子

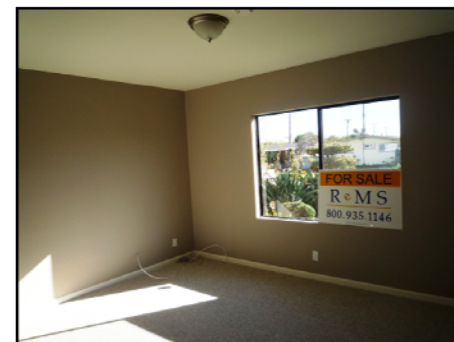
7.売却物件の視察(物件2)

物件(2) ガーデナ(Gardena)地区の物件

1955年築(築56年)、土地約510㎡・建物約120㎡ 寝室3・浴室2

売却価格は32.99万ドル(約28百万円)

キッチンキャビネット、カウンター台、厨房機器、浴室のリモデル実施、内外装の塗装実施も行っているが、それら改修等の時期の記録は残っていなかった。



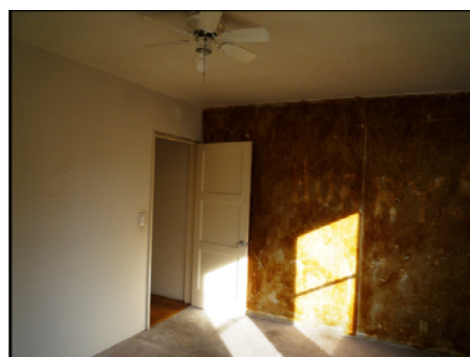
物件(2)の外観及び室内の様子

7.売却物件の視察(物件3)

物件(3) ガーデナ(Gardena)地区の物件

1947年築(築64年)、土地約540㎡・建物約90㎡ 寝室3・浴室1 売却価格31.32万ドル(約27百万円)

内外部ともあまり手をかけていない状況。現地案内人によると、この物件を購入する者は、修繕を行うことはあっても取り壊すことは考えないであろうとのことであった。



物件(3)の外観及び室内の様子

7.売却物件の視察(物件4)

物件(4) パロス・バーデス(Palos Verdes)地区の物件

1950年築(築61年)、土地約900㎡・建物約175㎡ 寝室3・浴室3・ファミリールーム・プール

売価 約137.5万ドル(約117百万円)

高級住宅街の一角に位置する戸建住宅。水回りを中心にリモデルを実施済であるが、この物件についても修繕履歴等が残っていなかった。



物件(4)の外観及び室内の様子