

# 中古住宅の取引価格等について

## ②中古住宅の価格構成要素に 関する調査結果について

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. 中古住宅を評価する際における現在の鑑定評価・価格査定
  - (1) 戸建住宅の鑑定評価
  - (2) マンションの鑑定評価(1戸単位)
2. 戸建住宅に関する取引事例分析
3. 戸建住宅売買におけるイメージと建物価格との関係
  - (1) イメージの向上に伴い建物価格が向上するケース(同一地域のイメージ向上前後での比較)
  - (2) イメージの違いにより建物価格が異なるケース(異なる地域間での比較)
4. マンションに関する取引事例分析
5. リフォームと取引価格について
6. より適切な中古住宅価格評価を目指すために



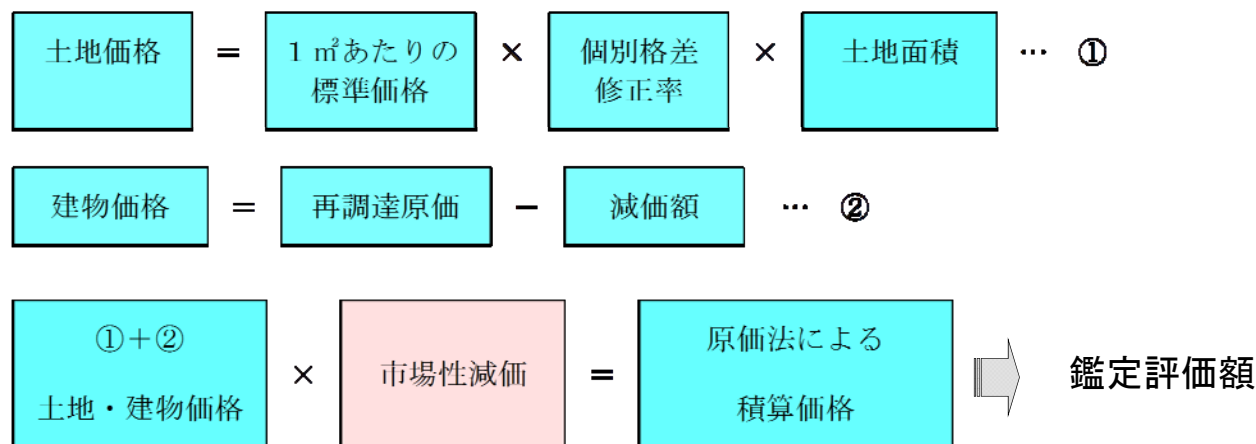
# 1.中古住宅を評価する際における現在の鑑定評価・価格査定

## (1)戸建住宅の鑑定評価①

### 評価方法

中古戸建住宅を鑑定評価する場合、不動産鑑定評価基準では①積算価格(原価法)、②比準価格(取引事例比較法)、③収益価格(収益還元法)を求め、これらを関連づけて評価額を決定するとされているが、実務上は①のみ適用して評価額を決定することが多い。

### 原価法適用の手順



新築・築浅か中古かで、主たる需要者である個人が物件に抱くイメージが異なり、需要者が相対的に減少することによる市場性減価が発生すると考えられている。



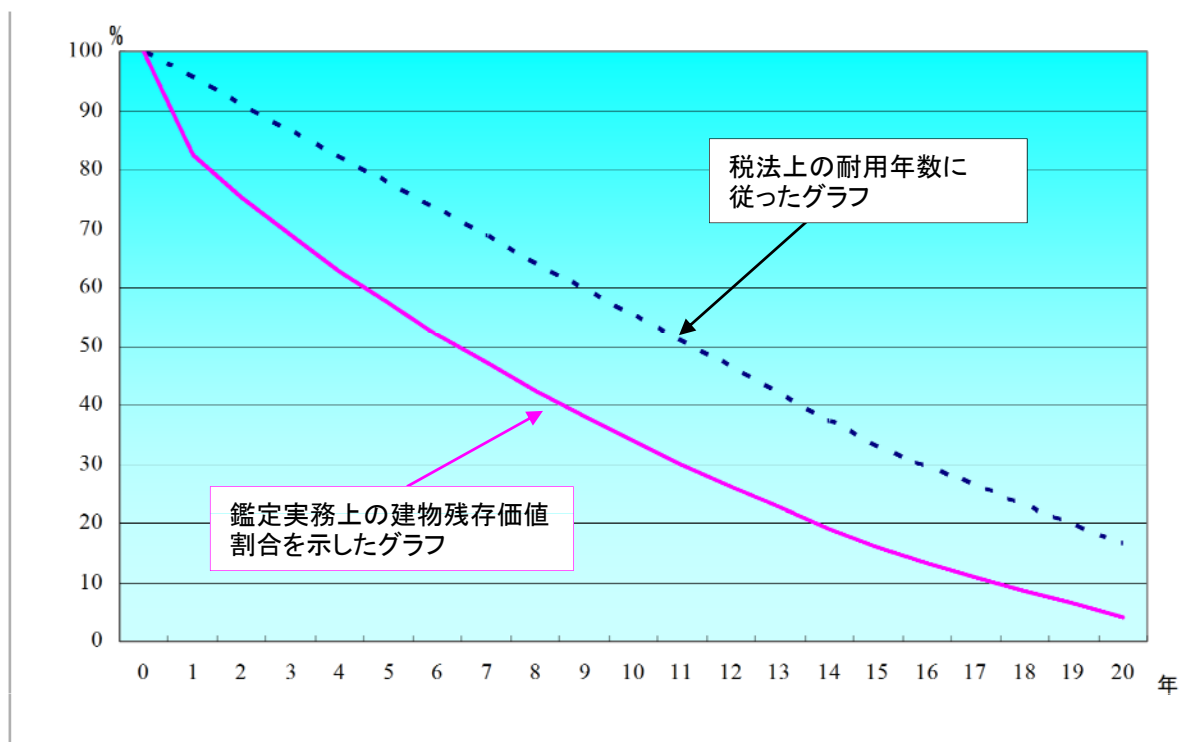
## 1.中古住宅を評価する際における現在の鑑定評価・価格査定

### (1)戸建住宅の鑑定評価②

#### 減価額(残存価値率)

建物残存価値低下の程度は早く、特に戸建住宅の場合築20年程度で建物残存価値がほぼなくなるような想像が持たれていることが多い。評価では、税法上の減価償却資産の耐用年数等に関する省令の別表第一「機械及び装置以外の有形減価償却資産の耐用年数表」に定める「木造又は合成樹脂造のもの」の住宅用の耐用年数22年を参考にすることもある。

グラフ① 戸建住宅の残存価値率曲線



税法上のグラフよりも価値下落は早く、20年で価値がほぼゼロに

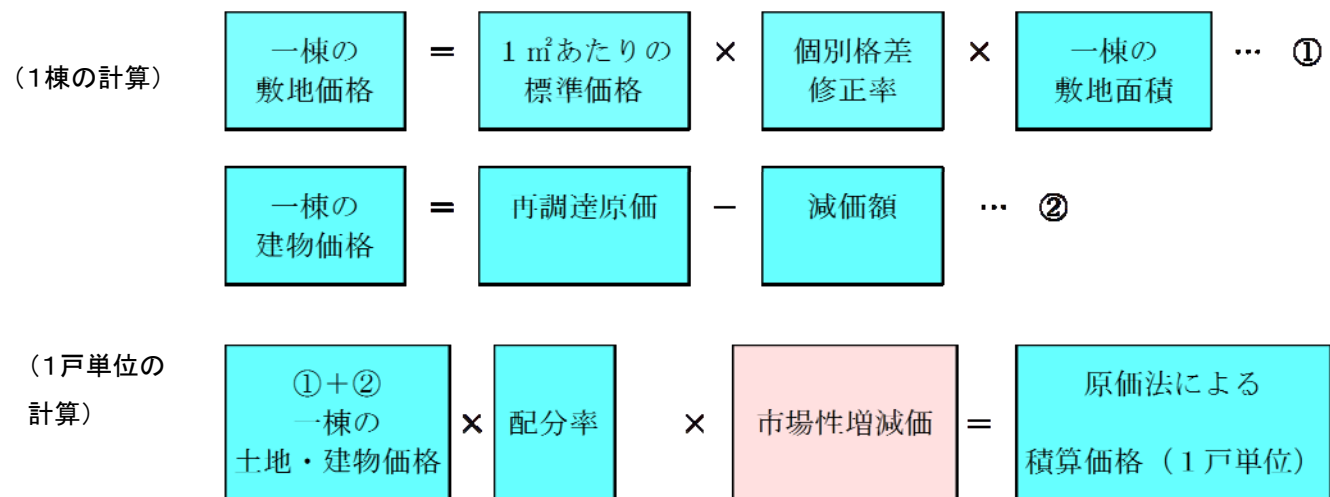


# 1.中古住宅を評価する際における現在の鑑定評価・価格査定

## (2) マンションの鑑定評価(1戸単位)

専有部分を所有者自ら使用している区分所有建物及びその敷地の鑑定評価額は、①原価法による積算価格、②取引事例比較法による比準価格、③収益還元法による収益価格を関連づけて決定する。原価法を適用する場合、区分所有建物の対象となっている一棟の建物及びその敷地の積算価格を求め、当該積算価格に当該一棟の建物の各階層別及び同一階層内の位置別の効用比により求めた配分率を乗ずることにより求める。

原価法適用の手順



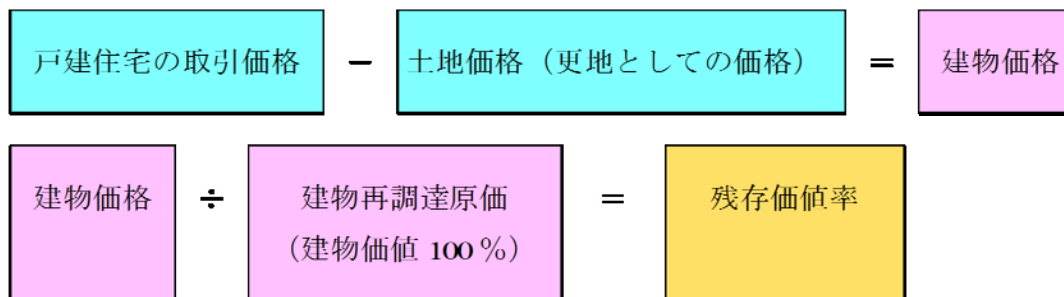
例: 階層・面積・方位



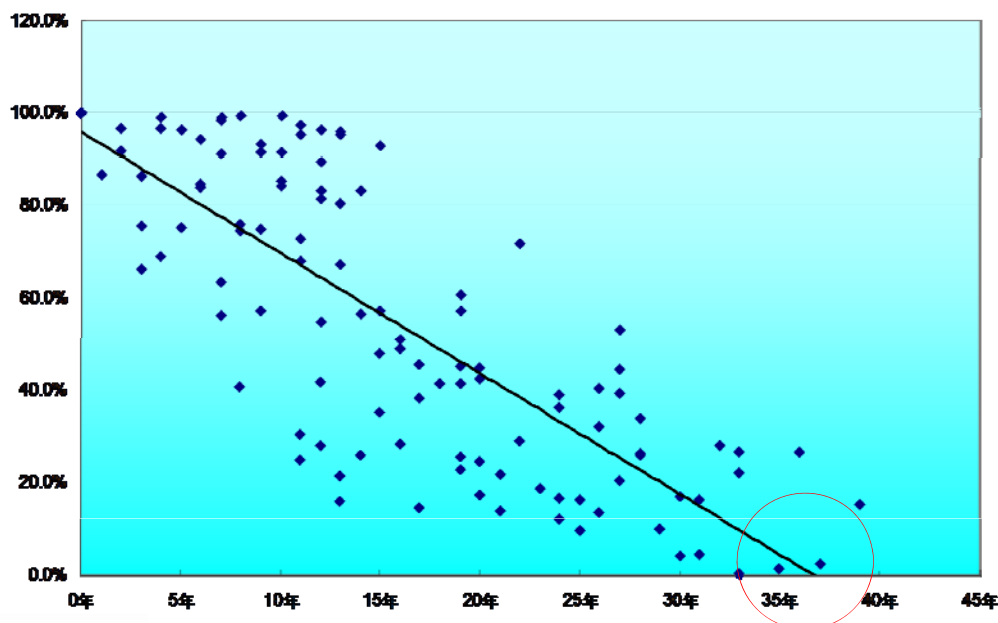
## 2.戸建住宅に関する取引事例分析

実際に戸建住宅の取引事例を収集し、その取引概要を整理して各事例における建物価値（残存価値率）がどの程度認められていたのかを調査・把握し、それらを分析した。

査定の手順



グラフ② 各取引事例の取引時点における建物築後経過年数と残存価値率の関係（田園都市線＝イメージの良い地域）



東急田園都市線の「たまプラーザ」駅～「青葉台」駅を最寄り駅とする戸建住宅の売買のうち、平成21年10月～平成22年10月に取引があった事例を収集して分析した（事例数110）。

イメージの良い地域は建物価格が落ちにくいことが判明



### 3.戸建住宅売買におけるイメージと建物価格との関係

～中古住宅の場合、「イメージ」が建物価格に影響を与えている。

#### (1) イメージの向上に伴い建物価格が向上するケース(同一地域におけるイメージ向上前後での比較)

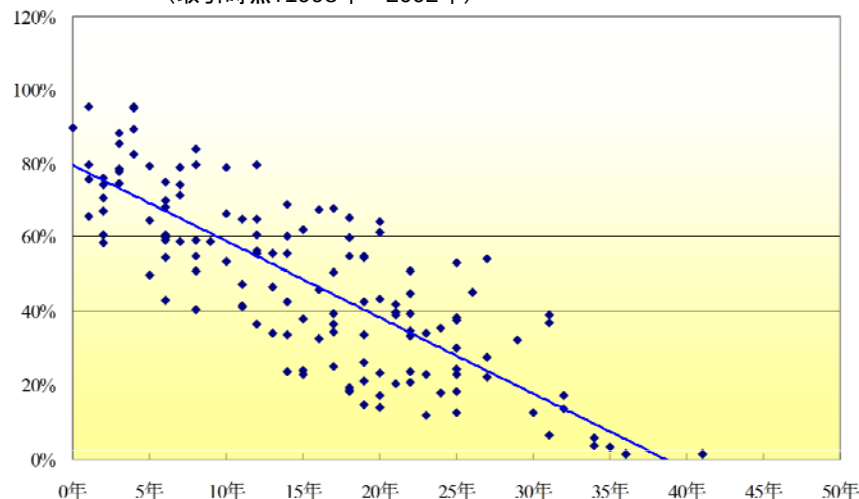
例: 中央線の「中野」～「吉祥寺」間  
最近10年間で若者を中心に住みたい街、住んで良かった街としての人気度が格段に上がったエリアである(右表参照)。

|     | 2000/11/28号<br>住みたい街 | 2003/2/18号<br>住みたい街 | 2006/2/28号<br>住みたい街 | 2010/2/16号<br>住みたい街 | (住んでよかった街) |
|-----|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------|
| 1位  | 下北沢                  | 三軒茶屋                | 吉祥寺                 | 吉祥寺                 | 吉祥寺        |
| 2位  | 自由が丘                 | 下北沢                 | 自由が丘                | 自由が丘                | 中野         |
| 3位  | 国立                   | 中目黒                 | 下北沢                 | 下北沢                 | 池袋         |
| 4位  | 広尾                   | 代官山                 | 恵比寿                 | 恵比寿                 | 赤羽         |
| 5位  | 口吉                   | 吉祥寺                 | 代官山                 | 中目黒                 | 中目黒        |
| 6位  | 高円寺                  | 自由が丘                | 中目黒                 | 目黒                  | 藏田         |
| 7位  | 麻布                   | 広尾                  | 三軒茶屋                | 渋谷                  | 三軒茶屋       |
| 8位  | 目黒                   | 青山                  | 二子玉川                | 代官山                 | 下北沢        |
| 9位  | 中野                   | 恵比寿                 | 品川                  | 中野                  | 高円寺        |
| 10位 | 千歳烏山                 | お台場                 | 中野                  | 新宿                  | 阿佐ヶ谷       |

(資料) 角川マーケティング「東京ウォーカー」

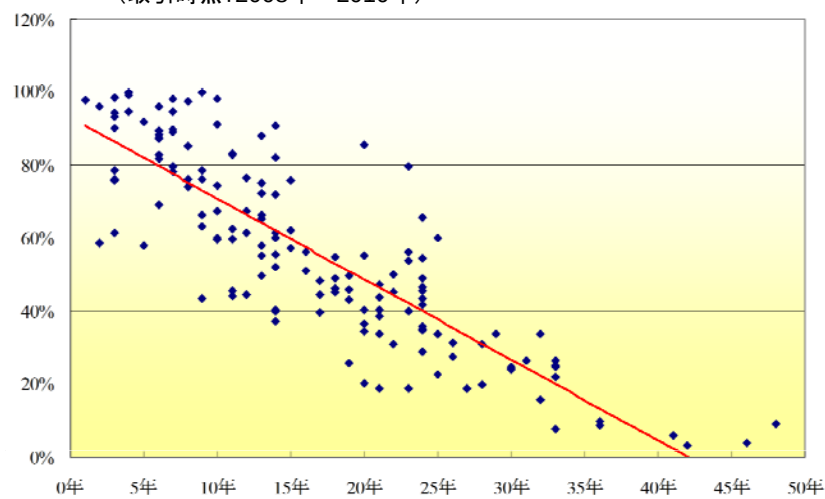
グラフ③ イメージ向上前の築後経過年数と残存価値率との関係(事例数142)

(取引時点: 1998年～2002年)



グラフ④ イメージ向上後の築後経過年数と残存価値率との関係(事例数148)

(取引時点: 2008年～2010年)



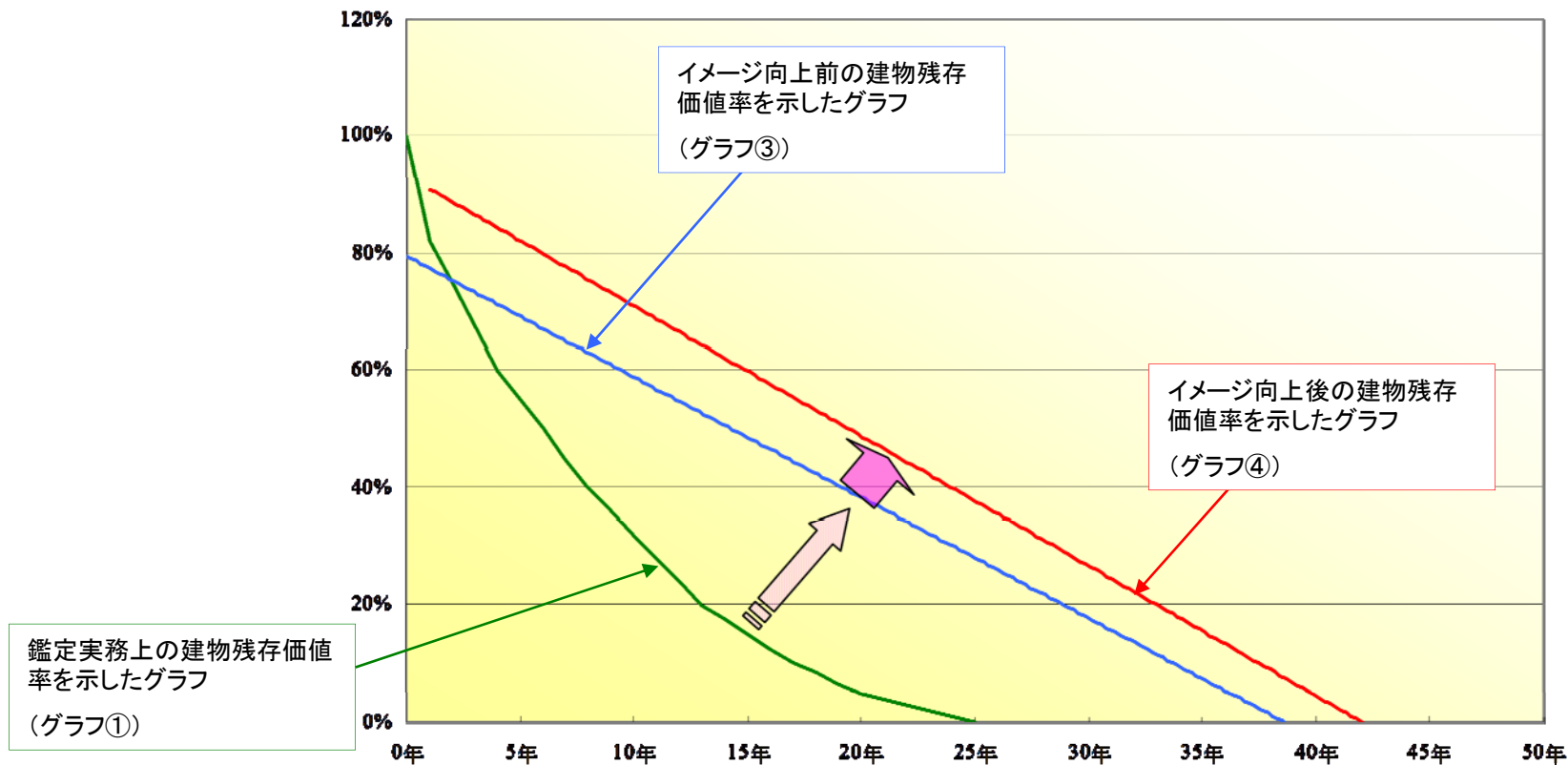


### 3.戸建住宅売買におけるイメージと建物価格との関係

～中古住宅の場合、「イメージ」が建物価格に影響を与えている。

(1) イメージの向上に伴い建物価格が向上するケース(同一地域におけるイメージ向上前後での比較)

グラフ⑤ イメージ向上前後の築後経過年数と残存価値率との関係(グラフ①・③・④の合成)



イメージが向上することで建物価格が向上することが判明





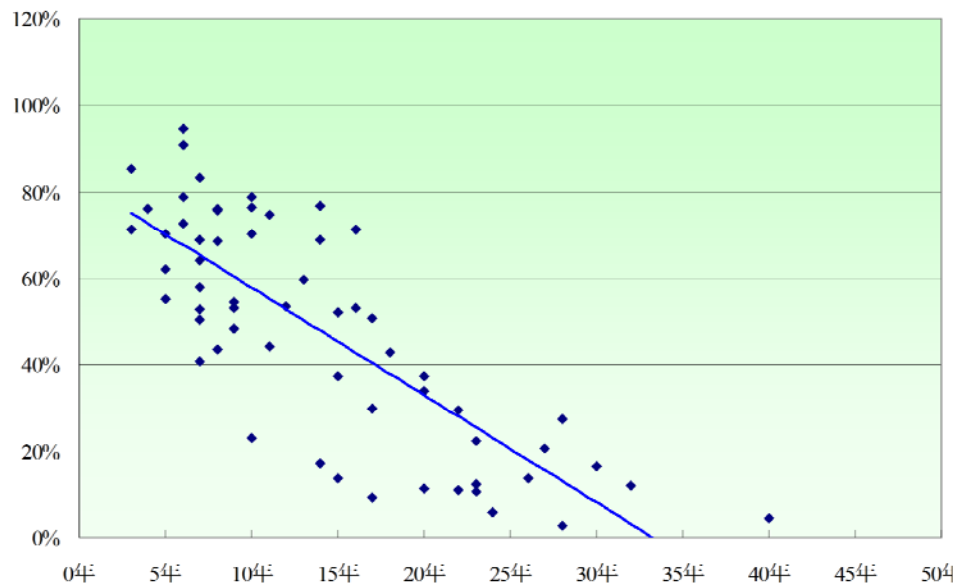
### 3.戸建住宅売買におけるイメージと建物価格との関係

～中古住宅の場合、「イメージ」が建物価格に影響を与えている。

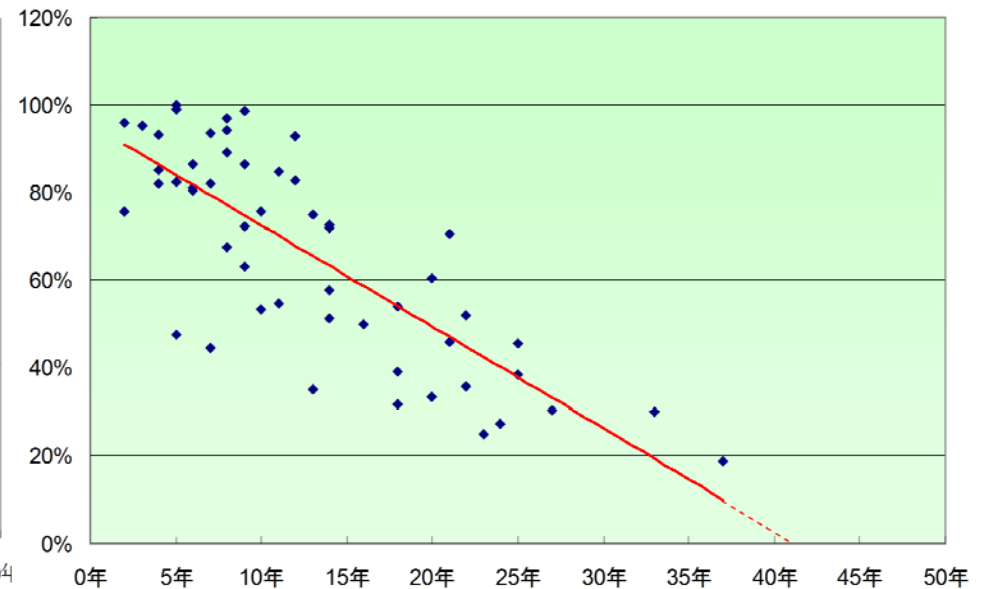
#### (2) イメージの違いにより建物価格が異なるケース(異なる地域間での比較)

「世田谷区」vs「狛江市」 (例:小田急線「喜多見」駅周辺)

グラフ⑥ 狛江市側取引事例に基づく築後経過年数と残存価値率との関係 (事例数61)



グラフ⑦ 世田谷区側取引事例に基づく築後経過年数と残存価値率との関係 (事例数53)



建物価格を求める過程は同じであり、異なるのは市場性(＝イメージ)のみ

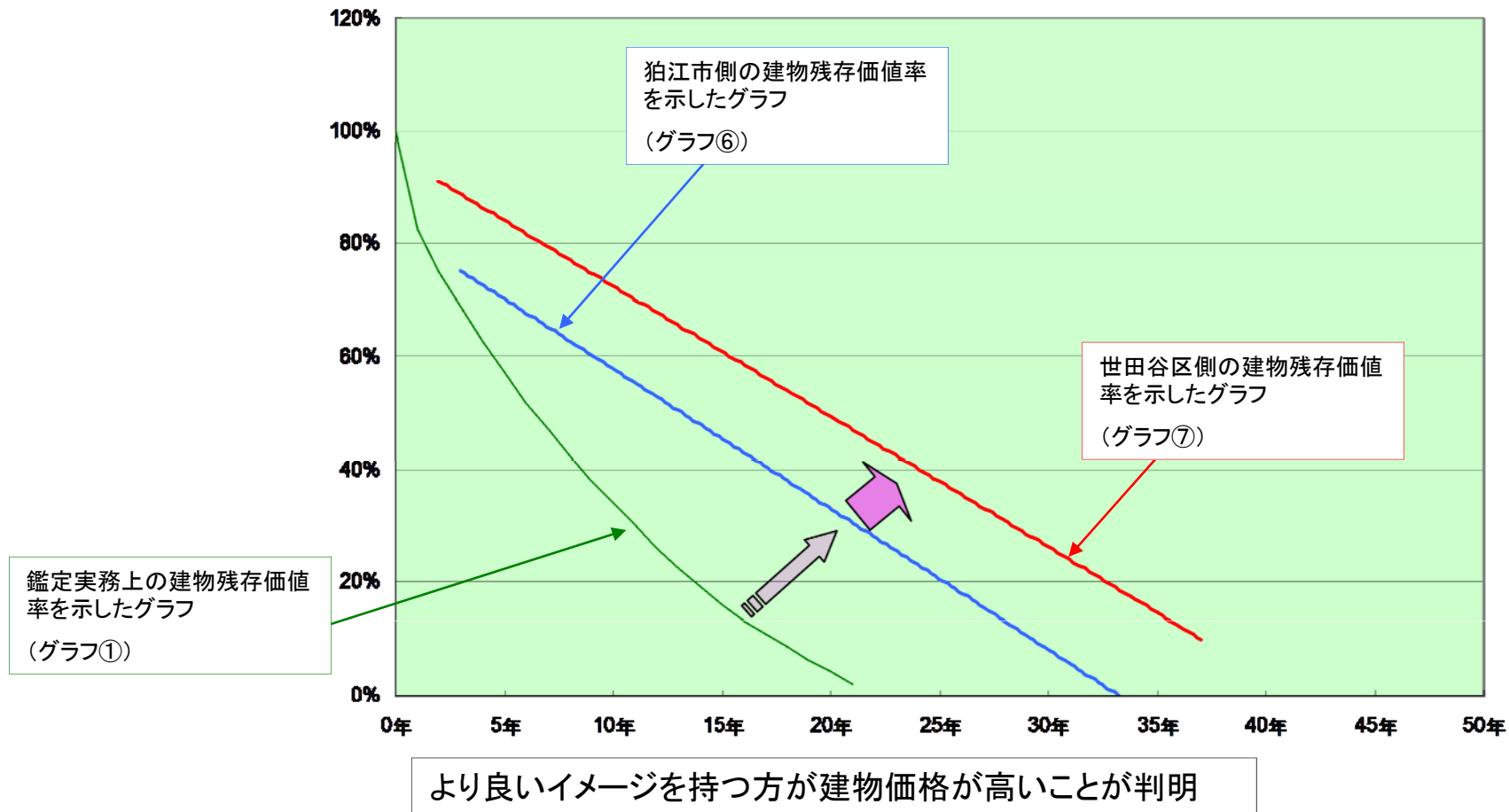


### 3.戸建住宅売買におけるイメージと建物価格との関係

～中古住宅の場合、「イメージ」が建物価格に影響を与えている。

#### (2) イメージの違いにより建物価格が異なるケース(異なる地域間での比較)

グラフ⑧ イメージの違いによる築後経過年数と残存価値率との関係(グラフ①・⑥・⑦の合成)



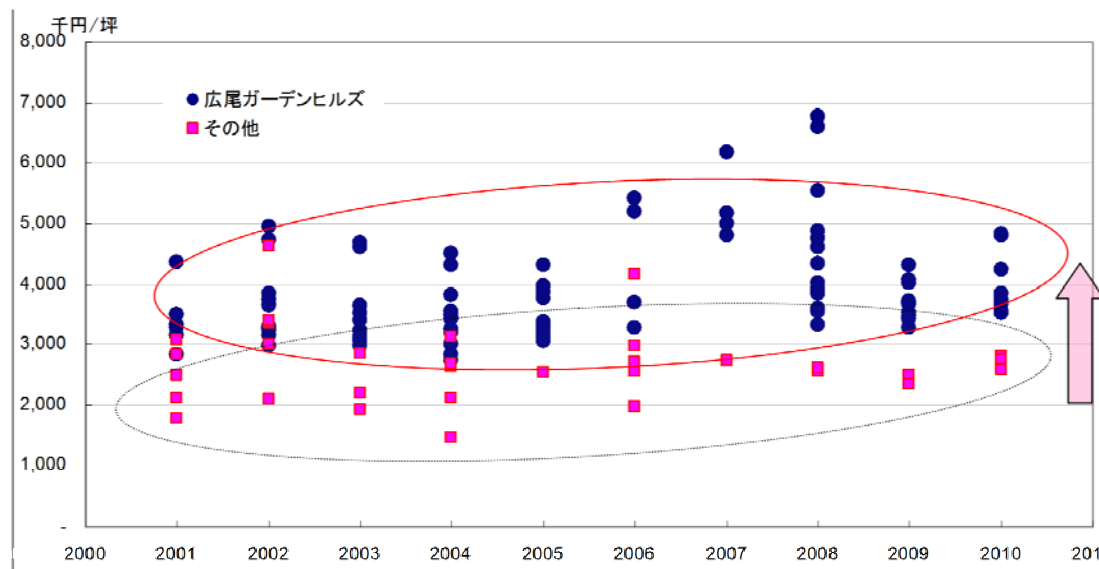


## 4. マンションに関する取引事例分析

～中古住宅の場合、「イメージ」が建物価格に影響を与えている。

マンションの場合でも同じ地域に存在しながら全く異なる価格水準で市場を形成している物件がある。いわゆるヴィンテージマンションと称するものがその例である。ヴィンテージマンションの代表的なものとしては東京都渋谷区の「広尾ガーデンヒルズ」(昭和58～62年にかけて順次竣工)や東京都港区の「三田綱町パークマンション」(昭和46年4月竣工)がある。

グラフ⑨ 広尾ガーデンヒルズとその周辺マンションとの価格水準比較(専有坪単価の比較)



周辺マンション

1坪あたり 200万円台半ばから後半

広尾ガーデンヒルズ

1坪あたり 350～400万円程度

### ・取引事例比較法

イメージと価格帯が異なるマンションでは直接比較しあうことがないため、通常のマンションとヴィンテージマンションで価格の乖離は問題になりにくい

### ・原価法

土地や建物に関する価格査定上の条件に差はないため、マンション価格の差は「市場性＝イメージ」の差

イメージが重要な価格形成要因であることが鑑定理論上からも説明

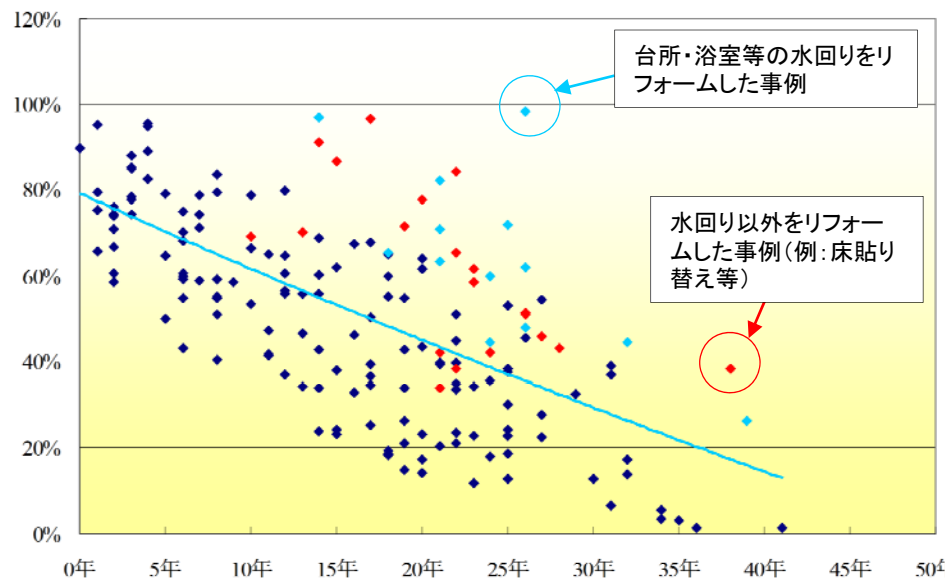


## 5.リフォームと取引価格について

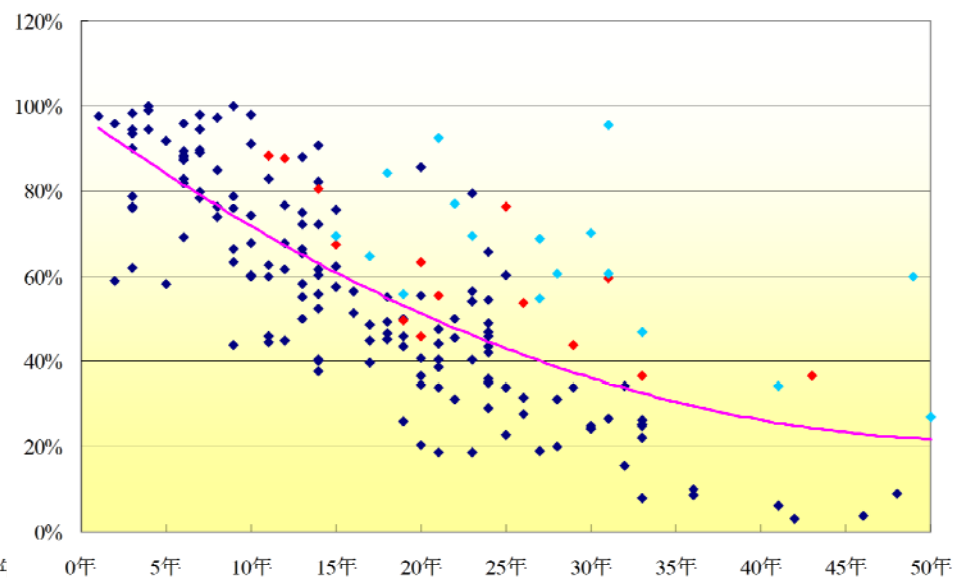
イメージの悪い中古住宅のイメージを良くするためにリフォームが行われているが、リフォームを行うことで建物価格はどのように変化するか。7・8頁で取り上げた中央線「中野」～「吉祥寺」間の取引事例をもとに、リフォームを行った取引事例を追加して、分析・検討を行った。

(ここでは原状回復程度の軽微な修繕は含まない)

グラフ⑩ リフォームの有無と残存価値率との関係(イメージ向上前)  
(リフォーム実施した事例33を含む、事例数175)



グラフ⑪ リフォームの有無と残存価値率との関係(イメージ向上後)  
(リフォーム実施した事例31を含む、事例数179)

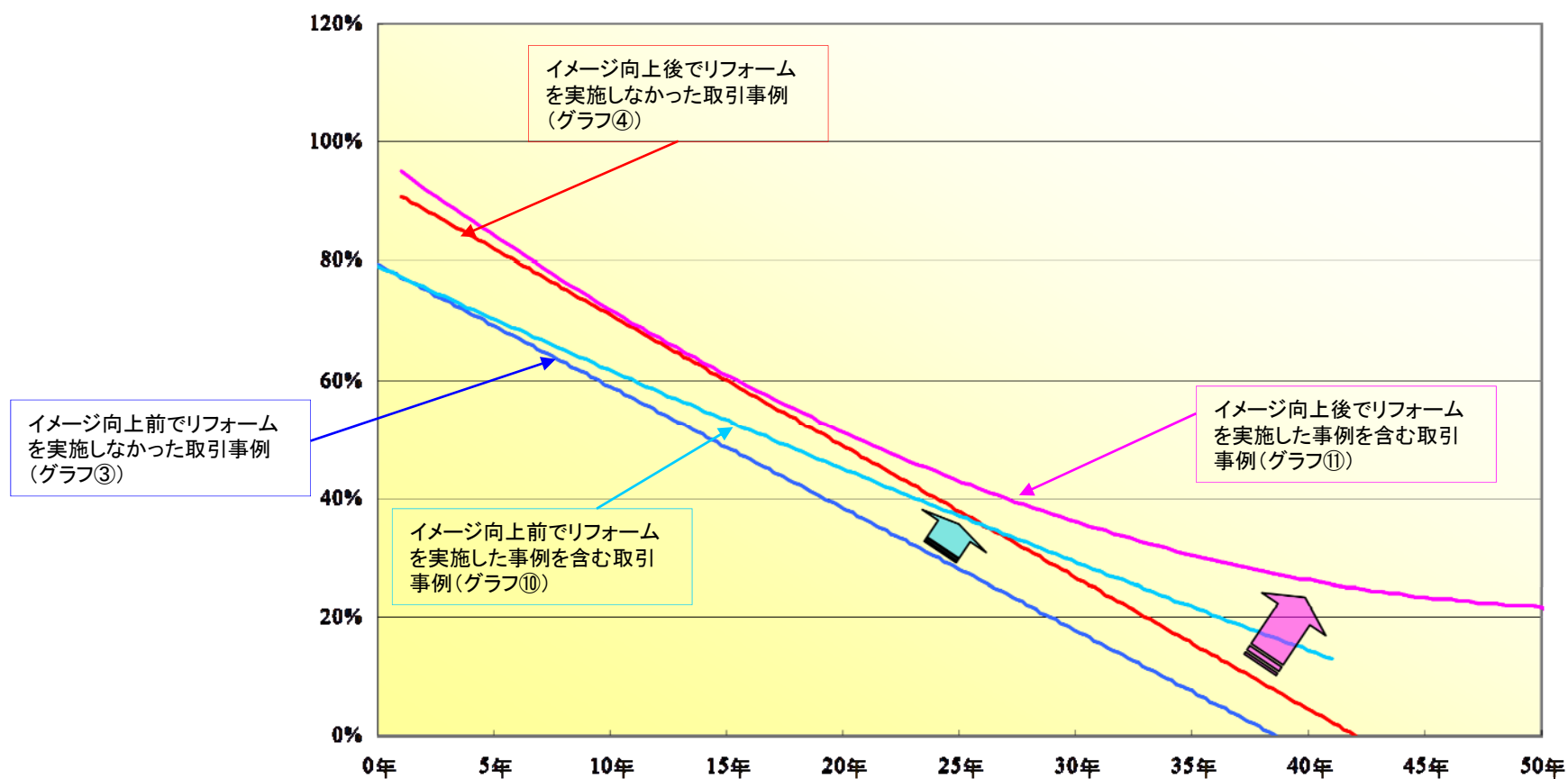




## 5.リフォームと取引価格について

グラフ⑩・⑪から、リフォームによって建物価値は回復・向上することが判明。また、台所・浴室等水回りのリフォームは、その他のリフォームに比べ建物価値回復の程度が大きいことが判明。

グラフ⑫ リフォームの有無と残存価値率との関係(イメージ向上前・後)(グラフ③・④・⑩・⑪の合成)



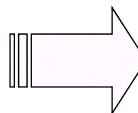


## 6.より適切な中古住宅価格評価を目指すために

中古住宅、特に戸建住宅の評価額を求める場合、原価法を適用して求めるのが一般的である。原価法の適用にあたっては、①土地価格の査定、②建物価格の査定、そして③土地建物一体としての市場性の検討を行って積算価格を求めているが、特に中古住宅の評価では、建物価格の査定における減価額(残存価値率)の査定と、市場性増減価の判定がポイントとなる。

### 建物減価額の査定

これまで  
(形式的な)総耐用年数と経過年数に重点

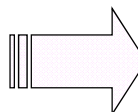


これから

- ・経過年数と(実質的な)残存耐用年数に重点
- ・適切なリフォームによって残存耐用年数を延ばすことが可能

### 市場性の増減価

これまで  
中古住宅に対する悪いイメージが住宅価格を低く見る方向に



これから

- ・「新築並みの瑕疵担保(保証・保険)+魅力あるリフォーム」で不安感が解消され、イメージが向上
  - ・街並みが良くなることで、地域のみならず建物に対するイメージも向上
- ★ 市場性のアップに繋がる

イメージが向上すれば建物価値、中古住宅の価値が上がるということを評価にも反映させることが大事。