

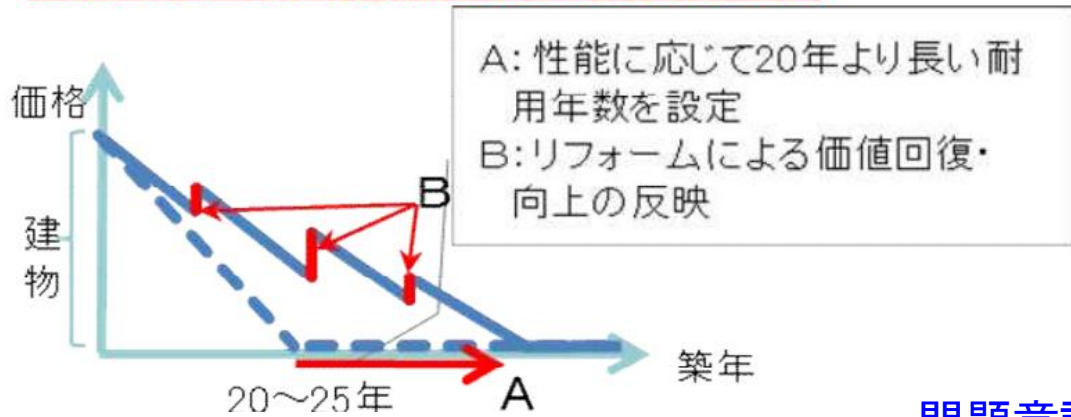
不動産の新たな評価手法の開発

－ 土地・建物一体の経年減価に対する耐性向上の視点 －

2023年11月10日

明海大学 小松広明

住宅の性能や維持管理の状態など、
個別の住宅の状態に応じて適切に評価。

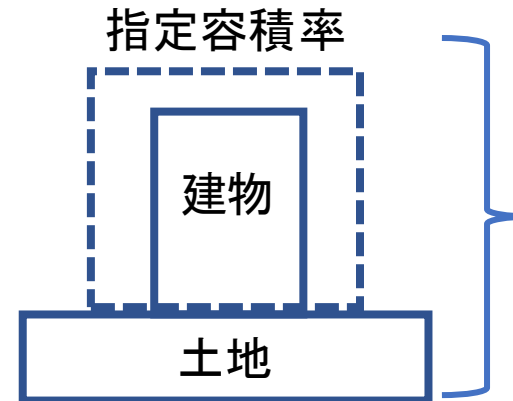


出典) 国土交通省土地・建設産業局、住宅局
 「政策レビュー既存住宅流通市場の活性化」2019年

問題意識

①

使用データ：地価公示の鑑定評価書CSVデータ, オープンデータ,
 マイクロジオデータ
 分析手法：マルチレベルモデル



- ・ 土地の収益価格を最大にする建物ボリューム把握
- 最適土地・建物価格割合 (建替えボリューム指標) (静的評価方法)

②

使用データ：レイズデータ, オルタナティブデータ等
 分析手法：一般化加法モデル、分位点回帰、階層ベイズモデル

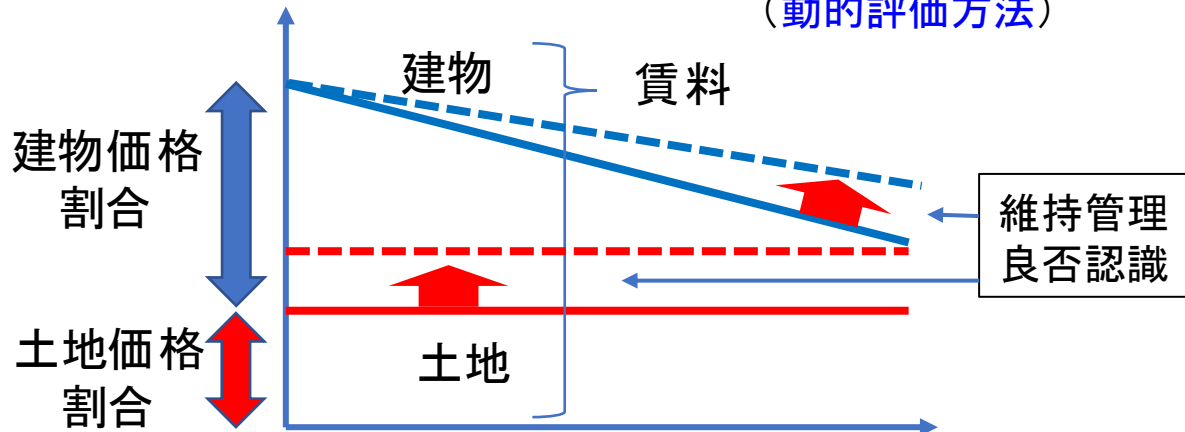
③

④

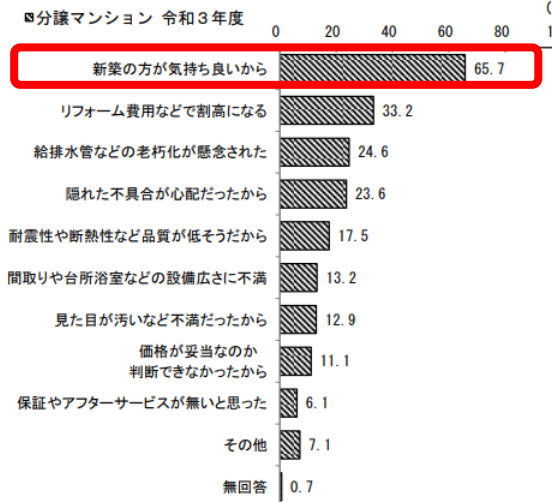
使用データ：Webアンケート調査 (表明選好データ)
 分析手法：共分散構造分析、IPW推定、DID

- ・ 土地価格割合 > 建物価格割合 → 賃料の減価 小
- ・ 土地価格割合 < 建物価格割合 → 賃料の減価 大
- 賃料・価格の経年減価スロープを都市別・用途別に明示

(動的評価方法)

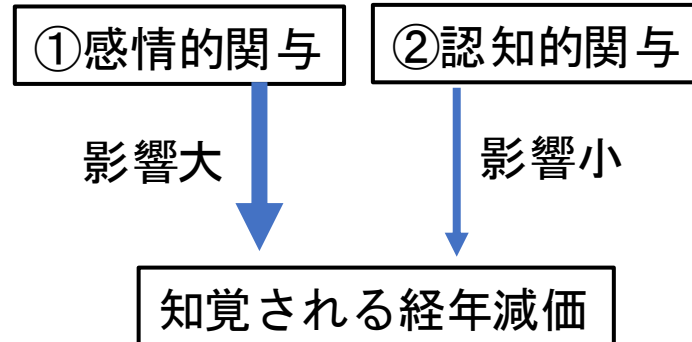


既存住宅にしなかった理由



出典) 国土交通省住宅局
 「令和3年度住宅市場動向調査報告書」2022年

消費者情報処理理論
 (精緻化見込みモデル)
 → 人の価値意識構造の見える化



・容積緩和が土地の収益価格を高めるとも限らない。収益価格を最大にする使用可能容積率の算定・提示が必要ではないか？

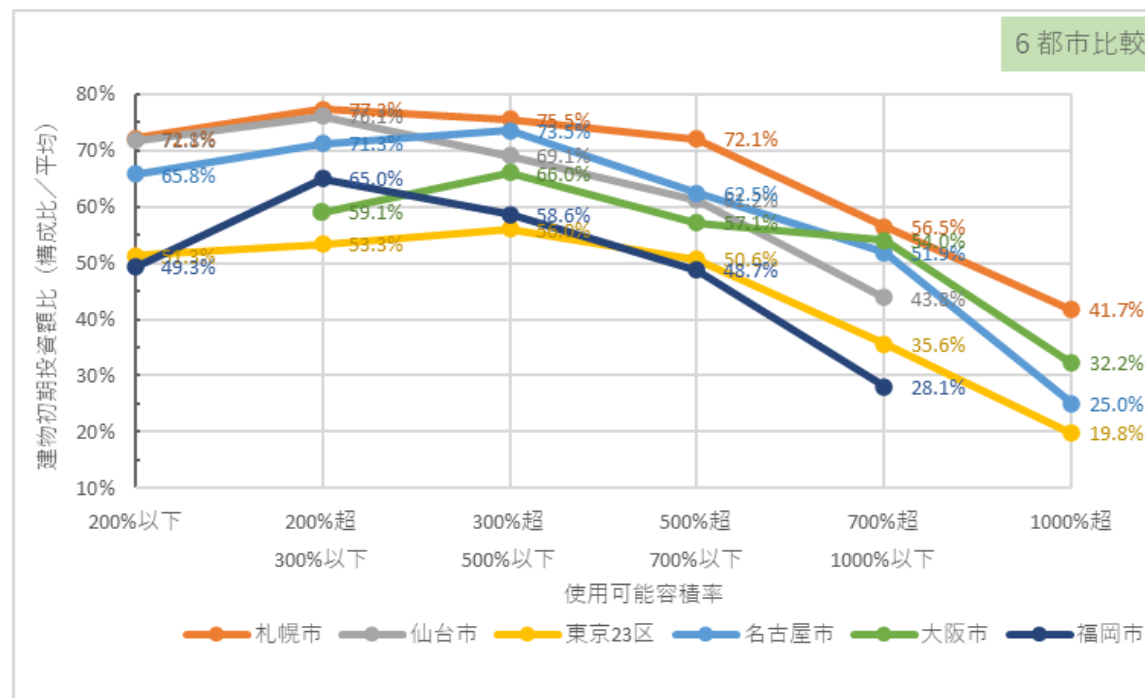
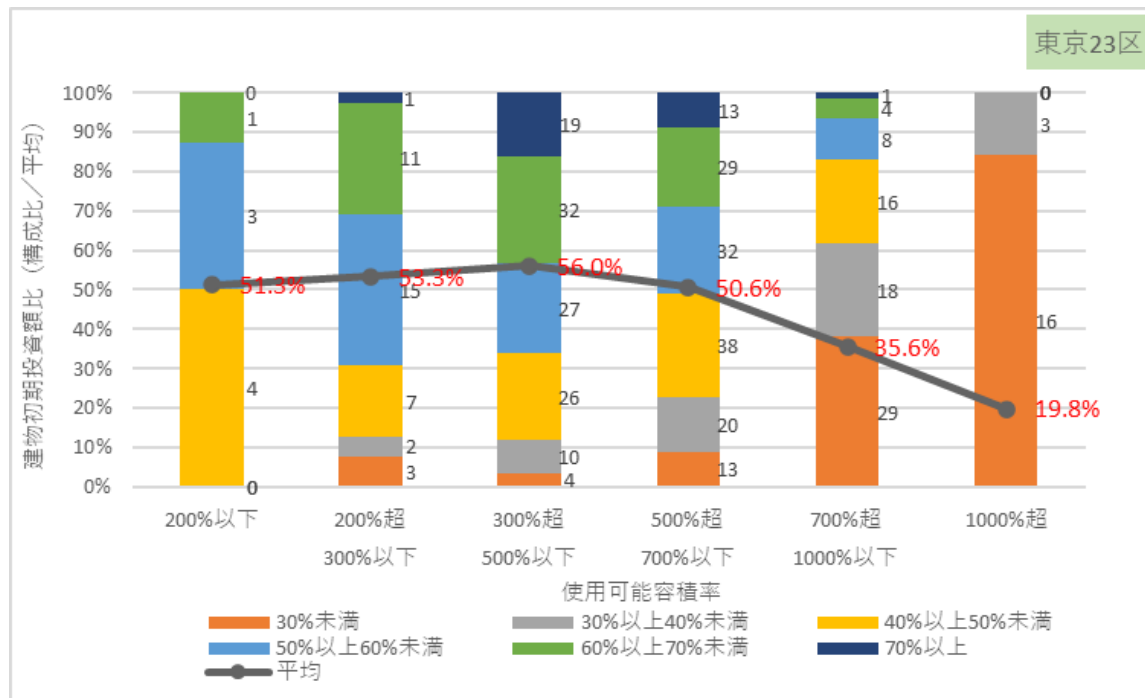
①



土地の収益価格最大化
使用可能容積率578% > 指定容積率400%



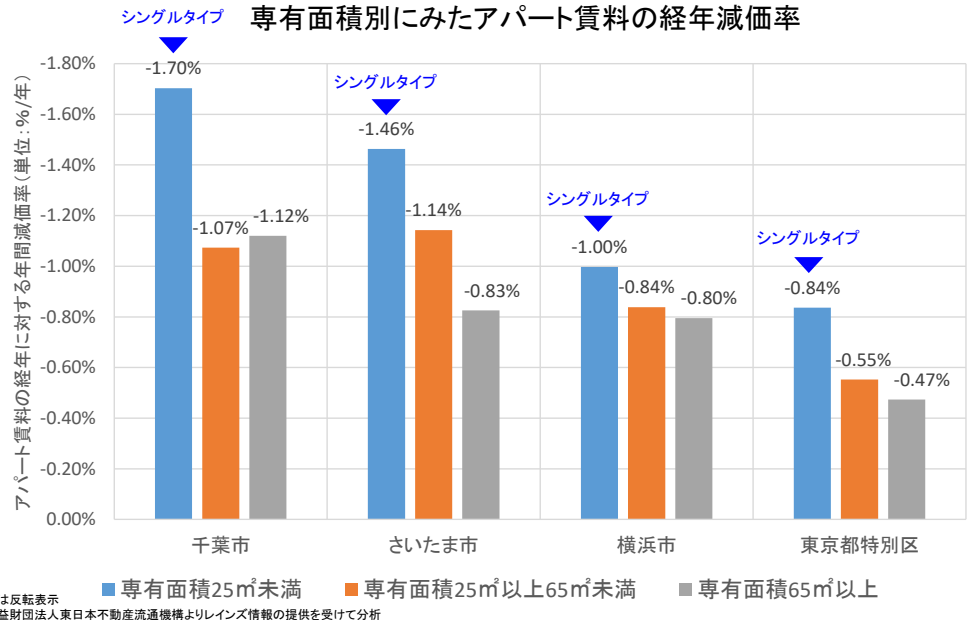
土地の収益価格最大化
使用可能容積率278% < 指定容積率400%



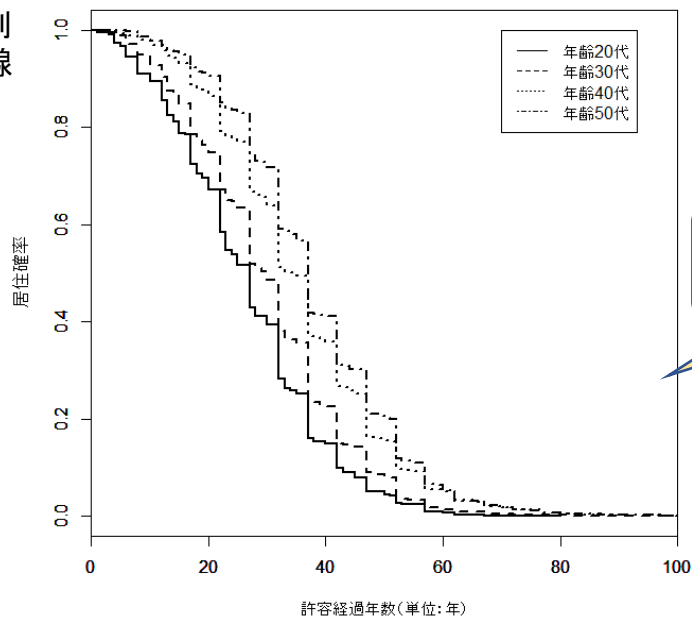
出典) 山越啓一郎・小松広明 (2021) 「東京都特別区部の事務用途における最有効使用に基づいた土地・建物の価格構成割合に関する研究」 資産評価政策学会発表スライド一部抜粋

・ 賃料の経年減価率は、都市、専有面積によって異なる。経年減価の意識は、女性と男性では心理的・機能的ウェイトが異なる。
 → 人の属性に即応して経年減価意識構造を見える化することで、減価要因を特定し、メンテナンスのB/Cを高められないか？

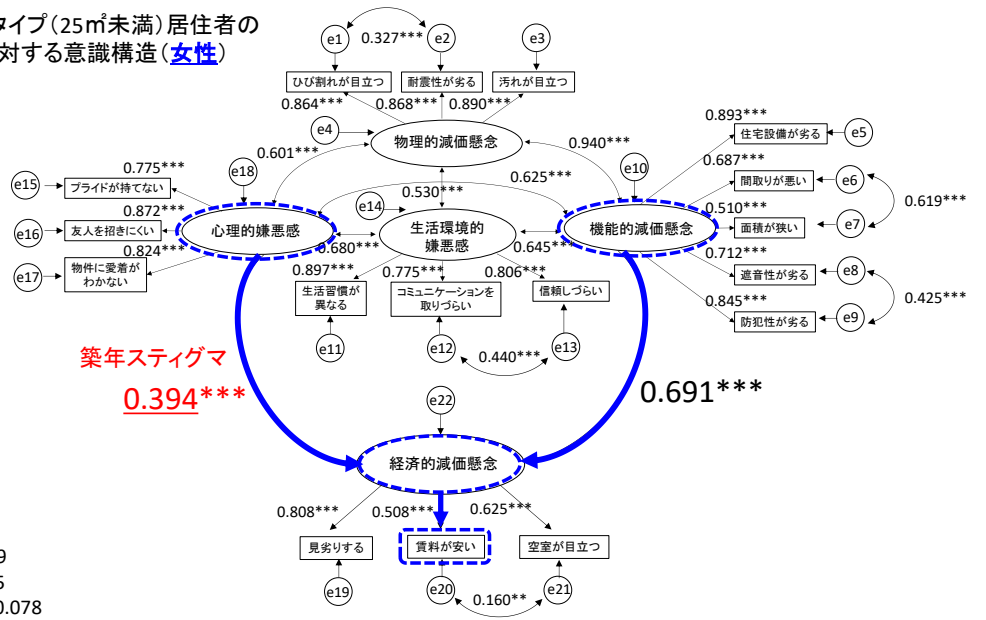
②



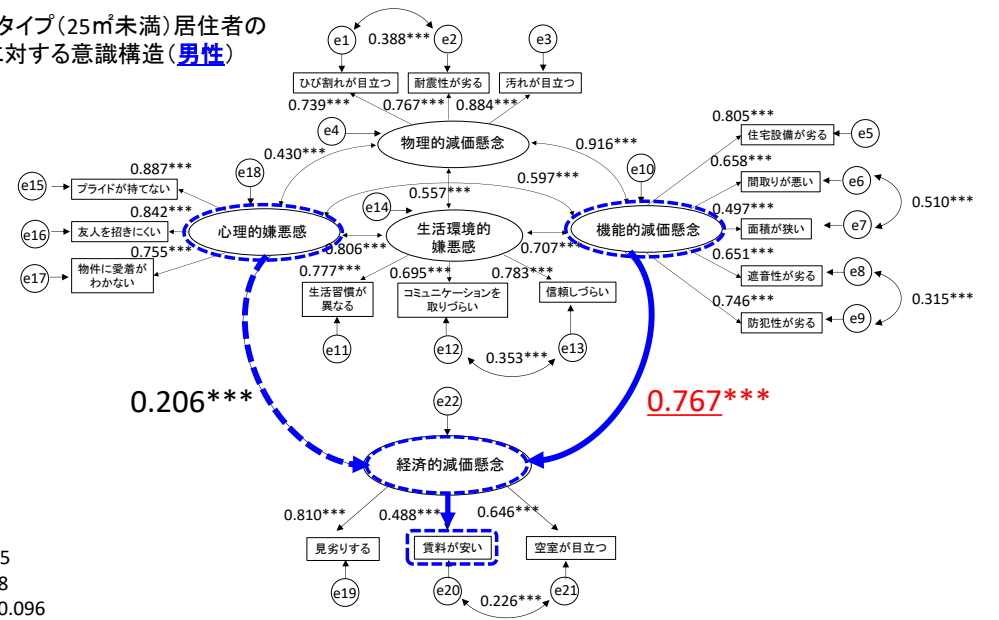
居住者の年齢別ハザード率曲線



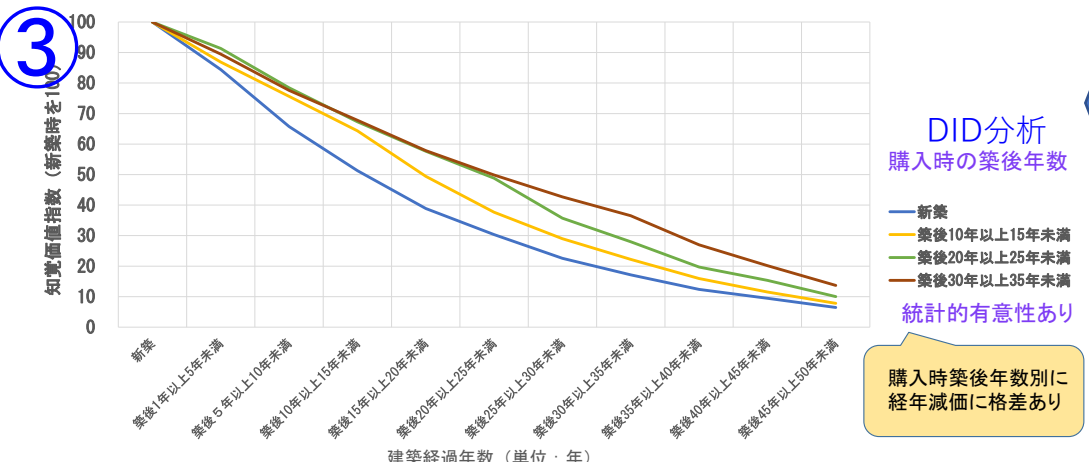
シングルタイプ(25㎡未満)居住者の古さに対する意識構造(女性)



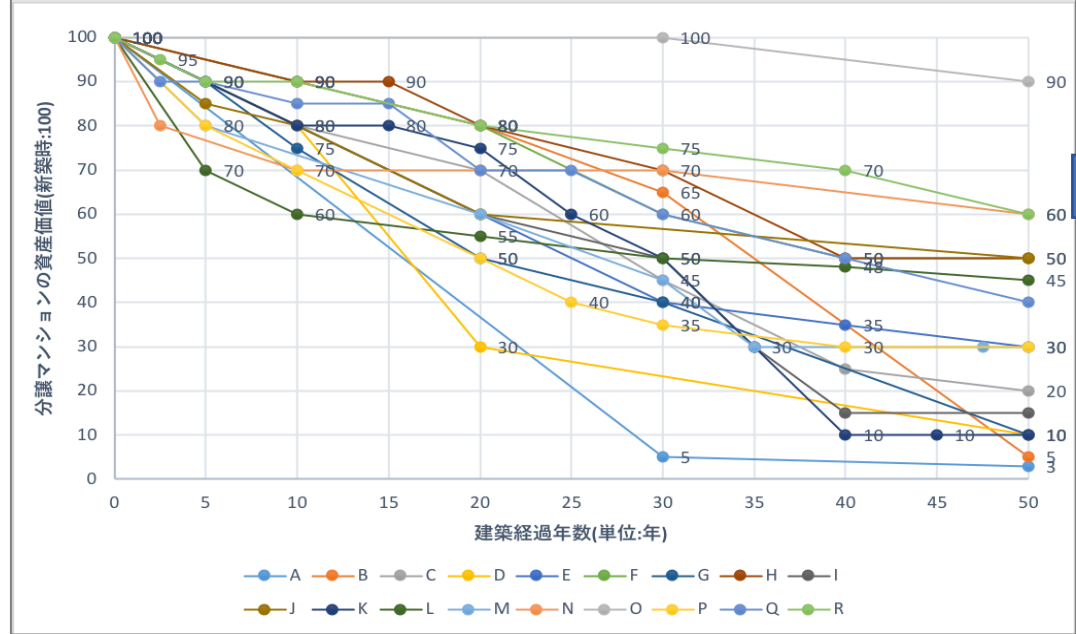
シングルタイプ(25㎡未満)居住者の古さに対する意識構造(男性)



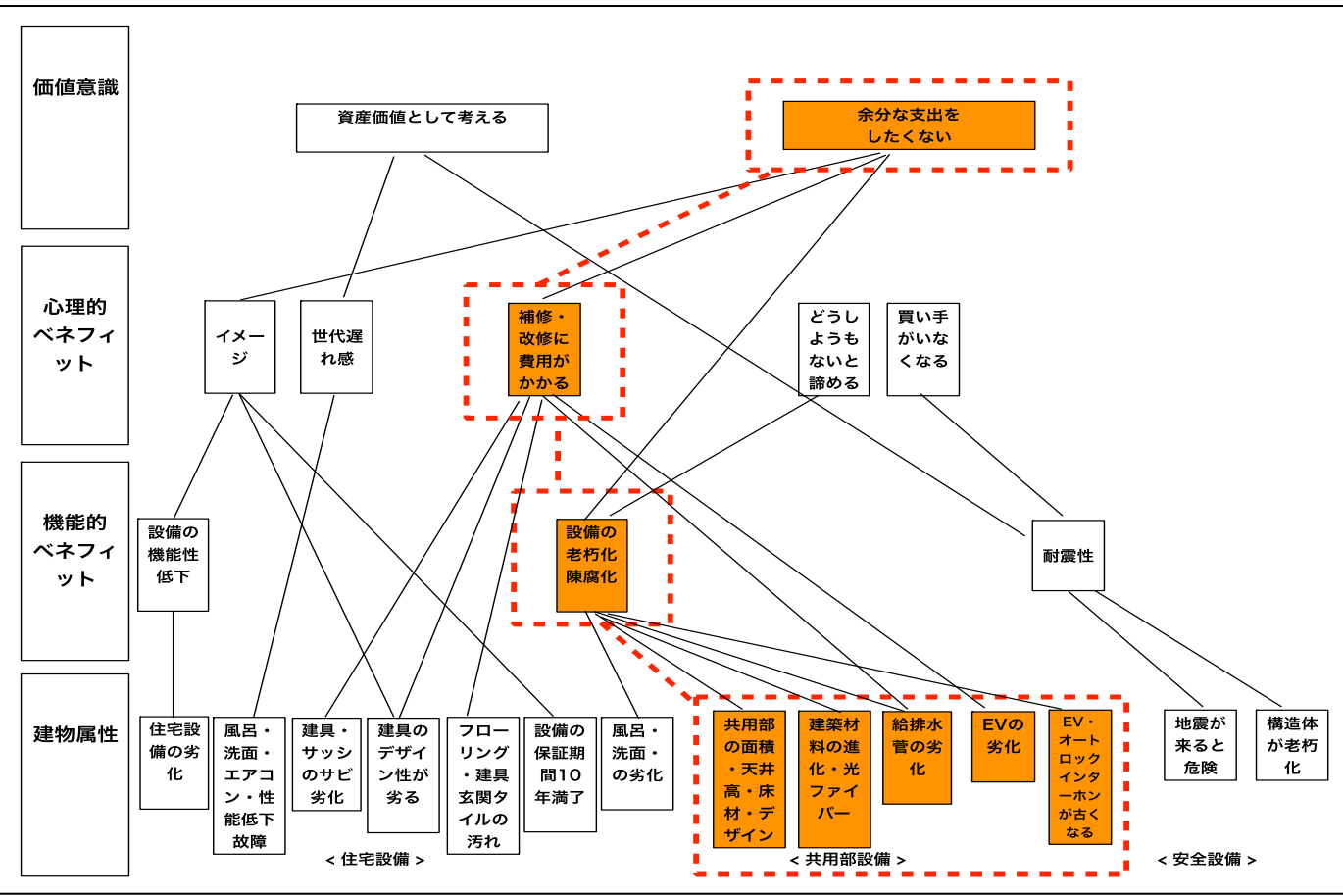
- ・マンション購入者の経年減価に対する意識（マグニチュード推定法）は、築浅物件であるほど強く形成されている（DID分析）。
- ・宅建業者は築後10年以内「新しい」、築後20年以上「古い」と認識。補修・改修コスト意識が経年減価を増幅（ラダリング）。



出典) 小松広明 (2021) 「マンションの購入者が知覚する経年減価の DD 分析」
日本建築学会大会学術講演梗概集 (東海) 2021 年 9 月, pp. 243-244.



新築時の価値を100として、各築年数の価値を数値でお答えください。
回答に際しては、先程の「新しい：{Q39 選択肢 回答(文1)}」「古い：{Q39 選択肢 回答(文1)}」に即応する、あなたの価値意識の変化に留意してご回答ください。
0から100までの数値を用いてご回答ください。(マグニチュード推定法)

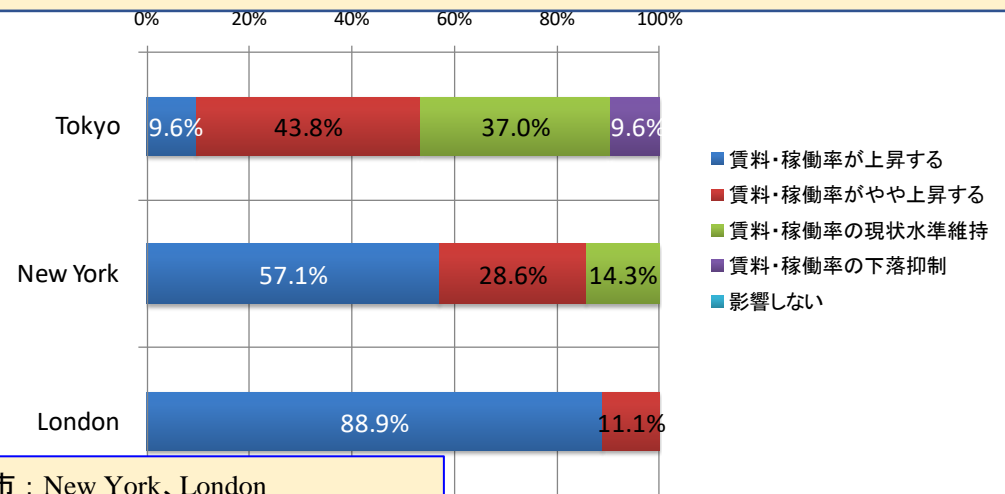
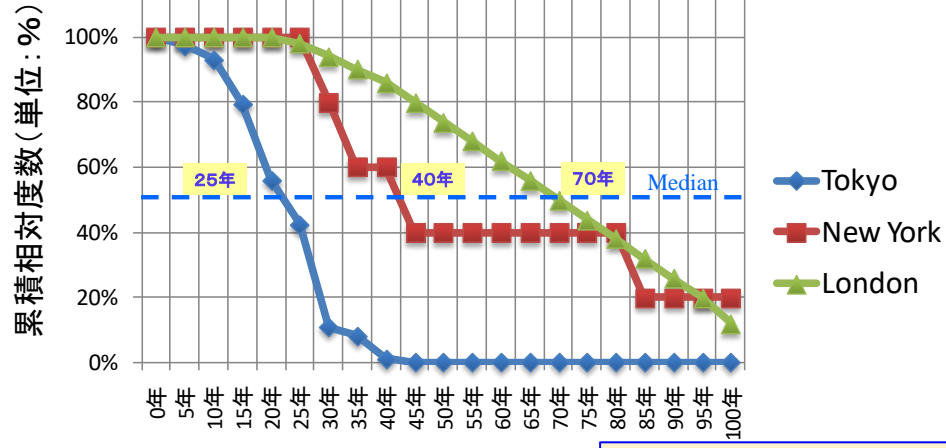


宅建業者が知覚する経年減価に対する意識（階層的価値マップ）
（ラダリング）

出典) 江藤幸輝・小松広明 (2021) 「マンションの経年減価に対する宅地建物取引業者の意識構造」
日本建築学会大会学術講演梗概集 (東海) 2021 年 9 月, pp. 341-342.

購入者（上図）・宅建業者（下図）知覚している
マンションの経年減価の推移（マグニチュード推定法）

- ・不動産投資家のオフィスビルに対する許容築年数は、東京25年 < ニューヨーク40年 < ロンドン70年。
 - ・リニューアル後の「賃料・稼働率の上昇期待」が許容築年数に影響。東京9.6% < ニューヨーク57.1% < ロンドン88.9%。
- **リニューアル有無比較による価値増分を明示することで、前向きなメンテナンスを促進できないか？**

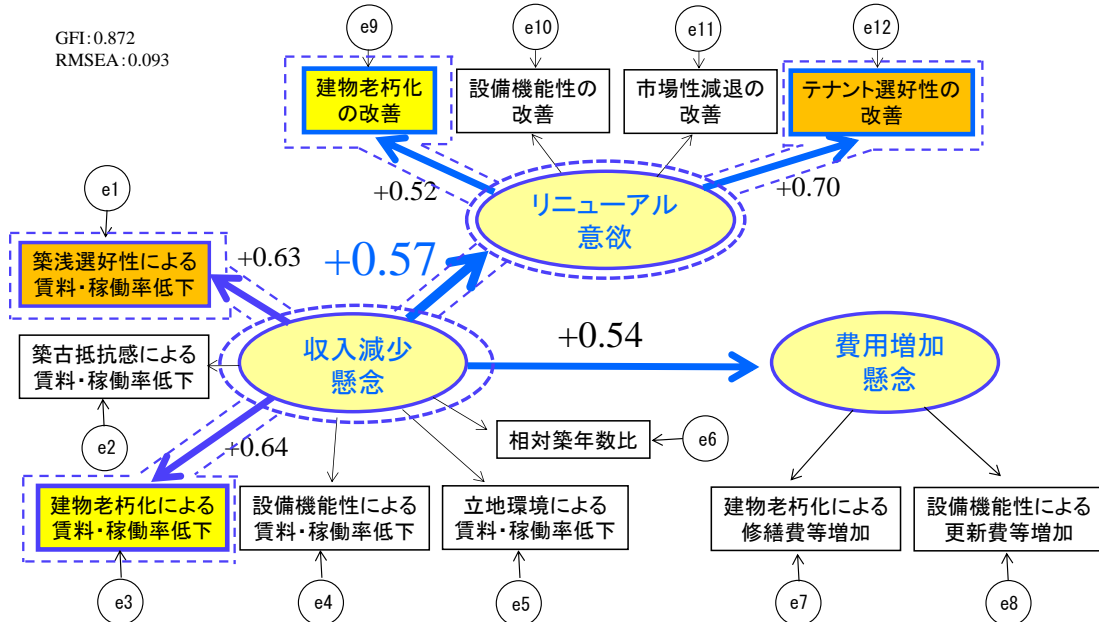


建築経過年数 (単位: 年)

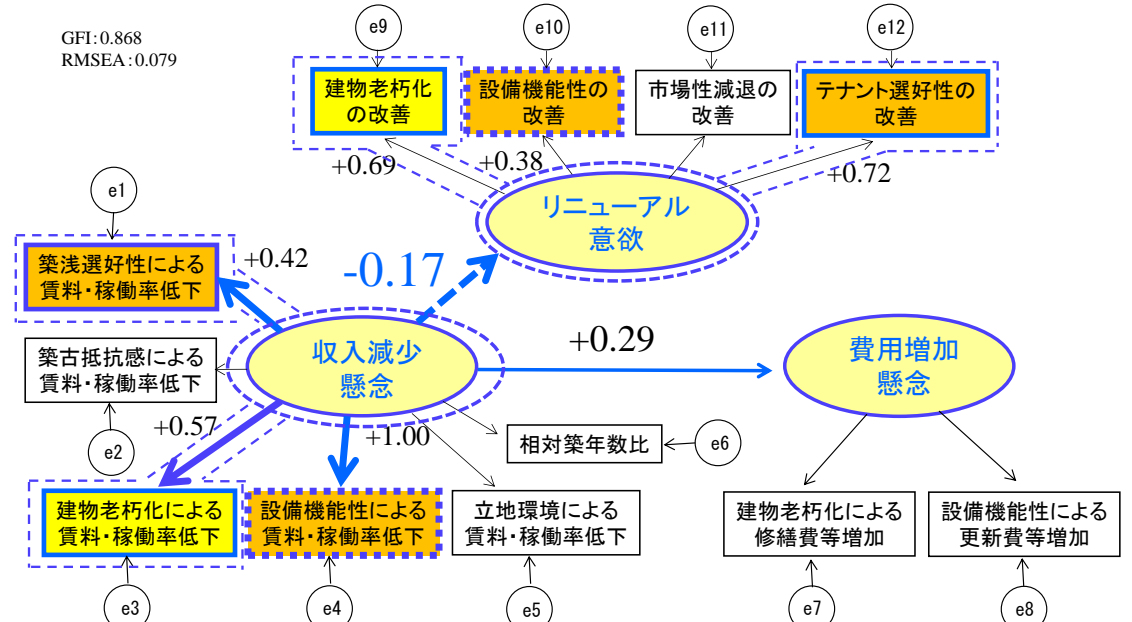
[インタビュー調査概要] 対象都市: New York、London

調査実施日: 2012年3月12日~16日 被験者数: New York (5社)、London (8社)

A クラスビルに対する投資家の意識構造 (Tokyo)

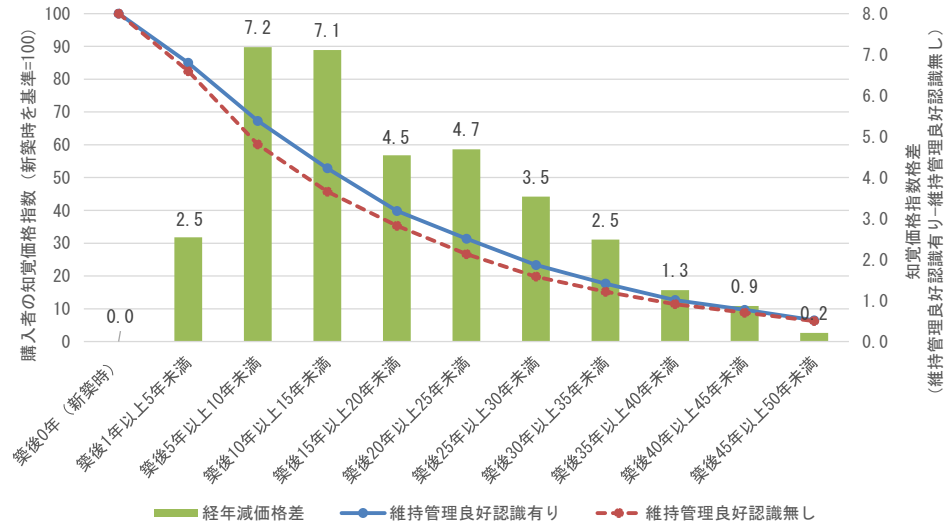


B・Cクラスビルに対する投資家の意識構造 (Tokyo)

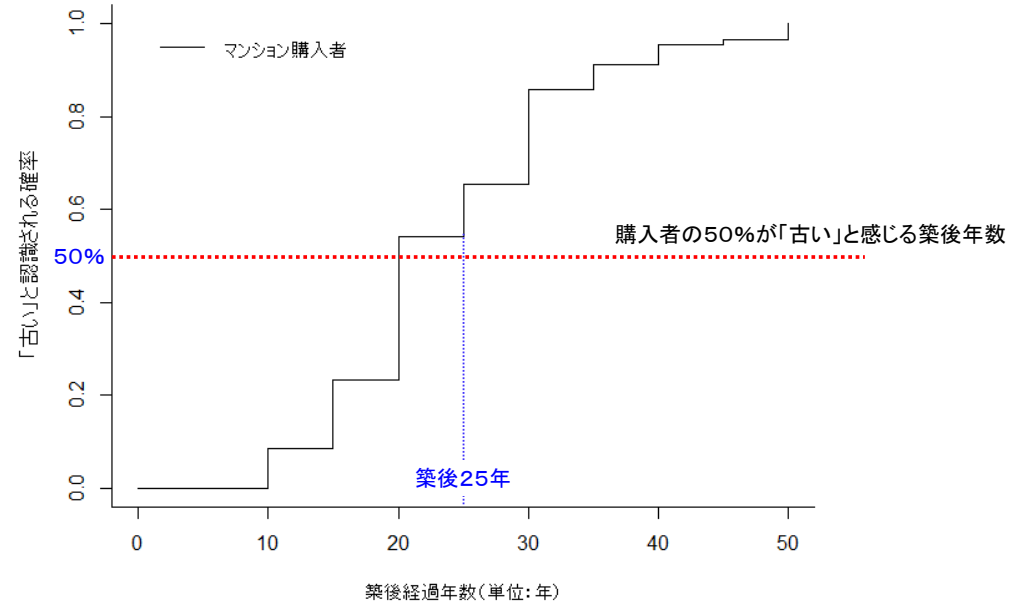


マンション購入者の管理費・修繕積立金に対する必要性認識の相違

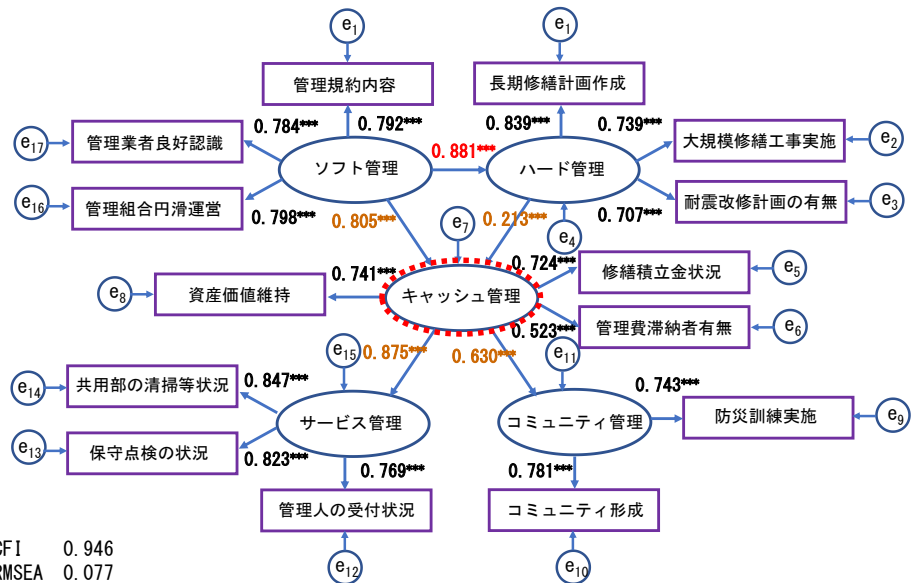
マンション購入者の知覚価値に基づく経年減価の推移比較
(維持管理に対する良否認識比較)



マンション購入者の「古い」と認識する築後年数の累積発生率



マンションの維持管理に対する評価構造



研究のまとめ

- ①DID分析 (difference-in-differences analysis)
 - ・維持管理の状態が良好と認識される住戸では、購入者が知覚する経年減価は軽減される。
- ②共分散構造分析 (維持管理に対する評価構造)
 - ・「キャッシュ管理意識」が、維持管理に対する全体的評価の中核に位置付けられている。
- ③生存時間解析 (「古い」と思う築年数)
 - ・「築後25年」が購入者の過半数が「古い」と認識している築年数
- ④ロジスティック回帰分析 (管理費・修繕積立金の必要性認識)
 - ・「築後25年」以上で「総戸数50戸未満」の小規模マンションでは、購入者の管理費・修繕積立金に対する必要性認識が形成されている。