

大都市における中古住宅の資産価値に関する研究

住宅情報誌をもとにした価格形成要因の検討

名古屋大学環境学研究科都市環境学専攻

若尾 誠哉

名古屋大学環境学研究科講師

原田昌幸

名古屋大学環境学研究科教授

久野覚

1. はじめに

現在、地球環境問題の観点から、住宅の長寿命化が積極的に進められている。また、近年、「都心部」を中心とした地価の下落の影響と、都心回帰の志向により「都心部」を中心に新築マンションの建設が盛んである。しかし、日本は諸外国に比べ、中古住宅の市場規模が小さく、流通も盛んではない¹⁾。マンションの過剰供給により、結果として、今後、中古マンションの余剰物件が大量に発生する可能性がある。中古住宅を社会的ストックとして機能させるため、これらの余剰中古マンションを社会資産として価値を維持するためには、中古マンションの価値を適正に判断すると共に、価値の変動を把握する必要がある。そこで、本研究では、名古屋市、大阪市の既存の中古分譲マンションを対象に資産価値形成の要因を探ることを目的とし、容易に入手することができる住宅情報誌を元に予備的検討を行なった。

2. 調査概要

本研究は、住宅情報誌 J 誌²⁾ 東海版 3 月 19 日号と 4 月 2 日号、関西版 5 月 7 日号を用い、情報誌中に掲載されていた名古屋市内、大阪市内の地下鉄、私鉄、JR 線沿線の中古分譲マンションのみを対象にして調査及び分析を行なった。分析に関しては、J 誌より表-1 に示す価格と価格形成に影響を及ぼすと思われる 14 項目のデータを抽出した。表-1 にその分析項目を示す。

分析項目の内、<築月数>の項目は、名古屋市内の物件は完成時から 2003 年 3 月まで、大阪市内の物件は完成時から 2003 年 5 月までの経過月数を表したものである。また、<南向き>、<最上階>、<角部屋>、<リ・ユース(融資)>、<オートロック>、<リフォーム>、<駐車場>の項目に関しては、該当する場合、又は設備が備わっている場合には 1 を、そうでない場合 0 とし、分析を行なった。

また、名古屋市内の 16 区を 5 つのエリアに区分し、各エリアごとに分析を行なった。表-2 にその区分と物件数を示す。ただし、大阪市内の物件データについては都市間の比較対象としたため、地区分類は行っていない。本報で定義する「名古屋市内全体」とは名古屋市内の 296 件全てのデータを用いて分析した結果、「大阪市内全体」とは、大阪市内の 145 件全てのデータを用いて分析した結果を指す。なお、ワンルームマンション、定期借地権付住宅、最寄の交通機関の乗り場がバス停である物件は分析から除外した。

表-1 分析項目

分析項目		
価格 (百万円)	南向き	1or0
専有面積 (㎡)	最上階	1or0
バルコニー面積 (㎡)	リ・ユース	1or0
築月数 (月数)	オートロック	1or0
階数 (階)	リフォーム	1or0
経費 (円)	駐車場	1or0
ベツルーム数 (室)	角部屋	1or0
駅からの距離 (分)		

表-2 地区分類と物件数

5エリア	名古屋市内 16区	物件数
名古屋市内全体	都心部 東区 中区 熱田区	71件
	東部 瑞穂区 昭和区 天白区 千種区 名東区	113件
	北部 守山区 北区 西区	54件
	西部 中村区 中川区 港区	24件
	南部 南区 緑区	34件
	物件数 計	296件
大阪市内全体	物件数 計	145件

3. 価格と項目間の関係

まず、情報誌に掲載されている物件の特徴を把握するために「名古屋市内全体」、「大阪市内全体」の掲載物件に関して価格帯、完成年の観点から分析を行なった。図-1 から図-4 に、それぞれ「名古屋市内全体」、「大阪市内全体」の物件を対象とした完成年別、価格別の割合を示す。続いて、価格と価格形成に影響を及ぼすと思われる 14 項目との関係を探るために偏相関係数を用いて検討した。結果を表-3 に示す。

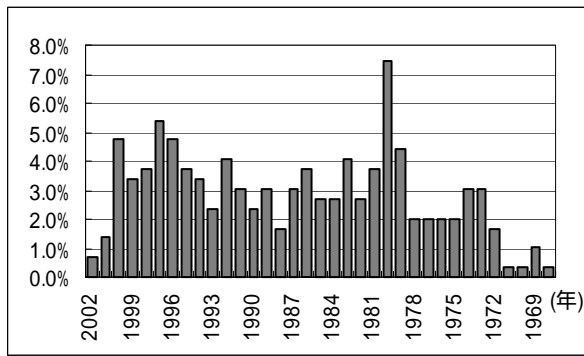


図-1 名古屋市内全体の完成年別物件割合

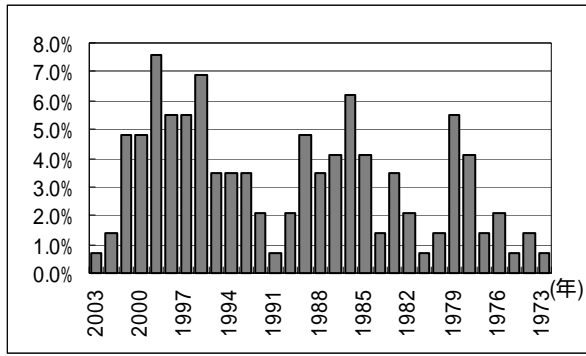


図-2 大阪市内全体の完成年別物件割合

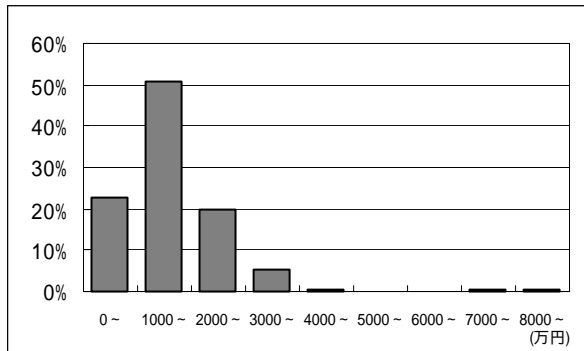


図-3 名古屋市内の価格別物件割合

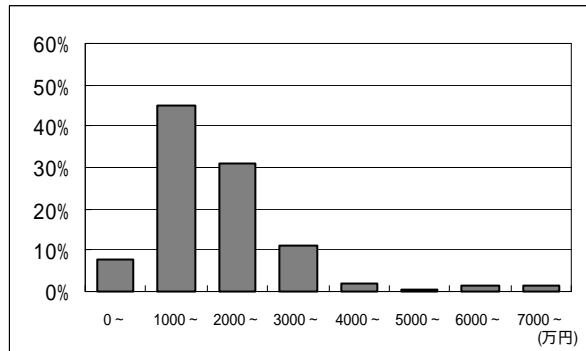


図-4 大阪市内の価格別物件割合

まず、「名古屋市内全体」の築年数別の物件の割合をみると1990年代後半に完成した物件、1980年前後に完成した物件の割合が比較的高い傾向がみられた。「大阪市内全体」でも1990年代後半、1980年前後に完成した物件の割合が比較的高いという「名古屋市内全体」と同じ傾向がみられた。特に「大阪市内全体」では、その傾向が顕著であり、さらに、1980年代後半の物件の割合も高いことが分かった。

次に「名古屋市内全体」、「大阪市内全体」の物件について価格帯を検討する。「名古屋市内全体」、「大阪市内全体」共に、1000万円以上、3000万円以下の価格帯の割合が非常に高く、掲載物件全体の約50%程度を占めていることが分かった。また、「大阪市内全体」は「名古屋市内全体」に比べ、4000万円以上という高い価格帯の物件が多くみられた。さらに、「名古屋市内全体」をみると、1000万円以下の物件が22%程度の割合を占めているが、「大阪市内全体」では、この傾向はみられなかった。これは、「名古屋市内全体」では、1970年前後の安価な物件が「大阪市内全体」の掲載物件と比較して多かったためであると考えられる。

以上の結果より、現在より5年前後、20年前前後の物件、価格帯が1000円から3000万円以下の中古の分譲マンションが情報誌に掲載されやすく、売買対象になりやすいことが分かった。

続いて、偏相関係数を用いて価格と価格形成に影響を及ぼすと思われる14項目との関係を検討する。なお、<価格>と各項目間の直接的な相関をみるために、その他の13項目を制御変数とし、偏相関係数を算出した。

まず、「名古屋市内全体」と「大阪市内全体」を比較する。「名古屋市内全体」よりも「大阪市内全体」の方が<価格>との偏相関が高い項目が多く、価格形成に影響を及ぼす項目が多い結果となった。「名古屋市内全体」は「大阪市内全体」より<専有面積>、<ベットルーム数>の項目が高

表-3 偏相関係数

	大阪市内全体	名古屋市内全体	都心部	東部	北部	西部	南部
	価格	価格	価格	価格	価格	価格	価格
専有面積	0.49	0.67	0.68	0.71	0.25	0.42	0.69
築月数	-0.56	-0.56	-0.65	-0.67	-0.79	-0.41	-0.78
バルコニー面積	0.16	0.06	0.27	-0.08	0.28	0.73	-0.03
階数	0.20	0.24	0.50	0.17	0.19	0.68	0.00
経費	0.23	0.05	-0.07	-0.07	0.01	0.18	0.29
ベットルーム数	-0.04	-0.22	-0.19	-0.14	-0.18	-0.43	-0.42
角部屋	0.03	-0.02	-0.02	-0.08	-0.14	-0.33	-0.12
南向き	0.17	-0.06	0.02	0.00	0.22	-0.52	-0.42
最上階	-0.13	-0.02	-0.23	0.05	-0.06	-0.31	0.00
リ・ユース	-0.08	-0.03	-0.06	-0.13	0.12	0.21	0.17
オートロック	0.00	-0.04	-0.03	-0.01	-0.16	0.13	-0.10
リフォーム	-0.02	-0.08	-0.05	-0.25	0.11	-0.19	-0.02
駐車場	0.08	-0.03	0.02	0.00	-0.15	-0.12	0.23
駅からの距離	-0.26	-0.14	-0.08	-0.17	-0.06	-0.38	0.18

: 0.10以上の負の偏相関

: 0.10以上の正の偏相関

く、逆に<バルコニー面積>、<経費>、<南向き>、<駅からの距離>の項目で低い結果となった。

次に、「名古屋市内全体」及び 5 つの全てエリアを通してみると、< 価格>との偏相関が<専有面積>、<築月数>、<ベツトルーム数>で順で高い傾向がみられた。<専有面積>が最も高い偏相関を示していることから、名古屋市内の中古の分譲マンションの価格に最も影響を及ぼす項目であることが分かった。しかし、「北部」のみ<価格>との偏相関が弱く、「名古屋市内全体」及び、他の 4 エリアに比べ、価格形成に対して<専有面積>の影響が弱い特徴があると考えられる。<築月数>は、<専有面積>に次ぐ高い偏相関の値を示しており、名古屋市内の中古の分譲マンションの価格を低下に強い相関がある項目であることが分かった。<ベツトルーム数>の項目は、<価格>との偏相関が 3 番目に高い項目であり、「名古屋市内全体」及び全てのエリアで負の偏相関がみられた。この結果より、床面積及びその他の項目が同じである条件下では、室面積の小さい部屋を複数設けるよりも、面積を確保し部屋数を少なくしたほうが価格低下を招きにくいと判断できる。

次に、各対象エリアで上記の 3 項目の次に比較的高い偏相関がみられた<階数>の項目についてみると、「都心部」、「西部」で<価格>と比較的高い偏相関がみられたが、「南部」では偏相関がみられず、「南部」は<価格>に対して<階数>による影響がないことが分かった。

次に、エリア別の特徴についてみると、「都心部」に比べて他の 4 つのエリアで<価格>に影響を及ぼす項目数が多くなる傾向がみられた。中でも、「西部」では全ての項目がある程度<価格>に影響を及ぼすという特徴がみられた。

4. 中古マンションの価格予測

中古マンションの価格予測モデルを作成するために、「大阪市内全体」、「名古屋市内全体」と 5 つのエリアそれぞれについて重回帰分析を行なった。<価格>との偏相関係数が 0.10 以上のすべての項目について説明変数とした。表-4 に重回帰分析の結果を示す。また、図-5 から図-8 に重回帰分析による予測価格と記載価格の関係を示す。なお、4000 万円以上の物件もみられたが、紙面の都合上省略した。また、図-5、7、8 の図中の凡例の『残った物件』『売れた物件』は 2 週間後の時点で売れた物件と残った物件を区別したものである。

表-4 重回帰分析の結果

	大阪市内全体	名古屋市内全体	都心部	東部	北部	西部	南部
重相関 R	0.90	0.90	0.97	0.91	0.93	0.98	0.97
修正済決定係数 R^2	0.79	0.81	0.93	0.82	0.83	0.89	0.91
専有面積	30.35	35.60	26.86	35.90	8.45	12.52	19.53
築月数	-5.36	-3.87	-3.75	-5.09	-4.62	-1.55	-3.24
バルコニー面積	16.84		14.52		9.23	59.92	
階数	26.04	33.29	65.35	22.96	19.28	56.78	
BR数	0.02	-158.16	-96.57	-113.87	-78.51	-188.63	-161.20
経費						0.01	0.01
角部屋					-61.43	-129.21	-48.49
最上階	-288.40		-289.45			-208.94	
南向	196.14				239.67	-295.34	-311.20
リ・ユース				-130.77	74.35	67.70	54.22
リフォーム				-263.15	101.66	-104.83	
オートロック					-82.23	71.88	-48.17
駐車場					-81.73	-75.34	76.89
駅からの距離	-37.39	-14.53		-17.49		-13.24	8.53
定数項	243.683	198.6947	218.505	636.16	1508.75	730.728	1056.74

「名古屋市内全体」と「大阪市内全体」で比較すると、重相関係数 R は共に 0.90 であり、自由度修正済み決定係数 R^2 で、0.02 と僅かではあるが「名古屋市内全体」の方が高い値となった。「名古屋市内全体」と 5 エリアに関して検討すると、「名古屋市内全体」の重相関係数 R は 0.90 であったが、エリア別では、「都心部」、「南区」で重相関係数 R が 0.97、「西部」で 0.98 と「名古屋市内全体」の分析よりも、エリア別で分析を行なった方が重相関係数も自由度調整済決定係数 R^2 も高い値となっている。エリア別で予測をした方が精度が高い結果となった。

図-5 から図-8 をみると、自由度修正済決定係数 R^2 が 0.93 と最も高い「都心部」においても記載価格と予測価格が大きく乖離してしる物件があり、この予測モデルでは、完全に説明できない。回帰モデルと売れた物件、残った物件の関係をみってみる。記載価格が予測価格よりも低い物件は高い物件よりも早く売れる可能性が高いと思われる。しかし、重回帰分析と価格予測による『残った物件』『売れた物件』の関係を示した表-5 をみる限り、記載価格が予測価格より高い場合も低い場合も大きな違いはみられなかった。

表-5 重回帰分析と価格予測による『売れた物件』と『残った物件』の関係

売れた物件数/全物件数 = 割合(%)	名古屋市 内全体	都心部	東部	北部	西部	南部
記載価格 < 予測価格 (割安)	23/138 17%	6/35 17%	11/48 23%	3/27 27%	2/12 17%	1/16 6%
記載価格 > 予測価格 (割高)	26/158 16%	7/36 19%	11/65 17%	4/27 15%	2/12 17%	2/11 18%

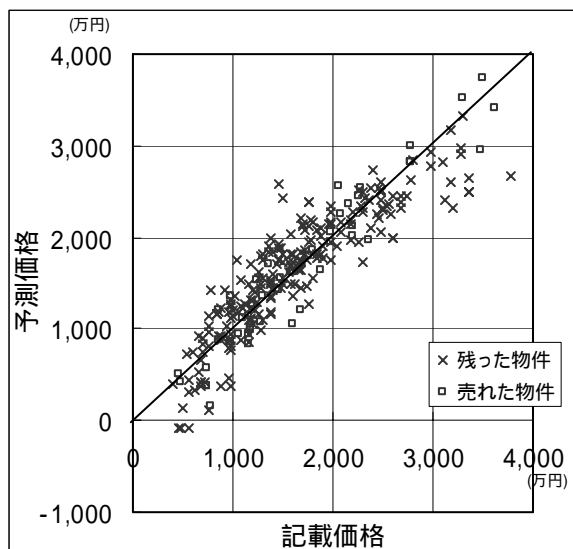


図-5 「名古屋市内全体」

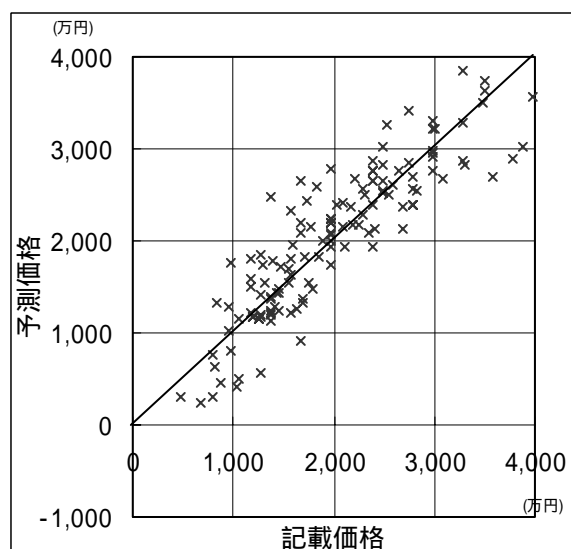


図-6 「大阪市内全体」

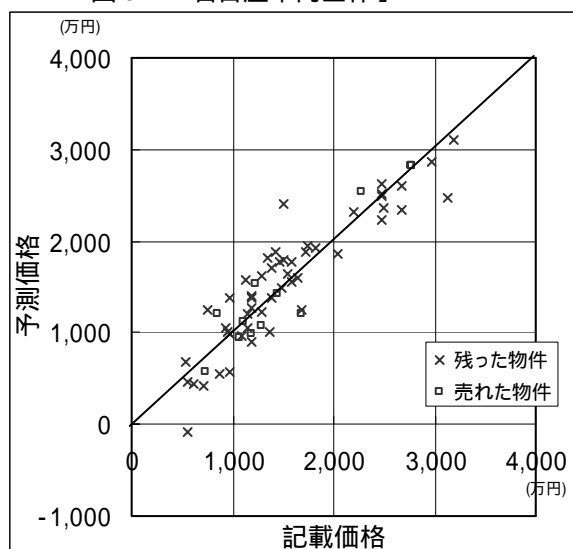


図-7 「都心部」

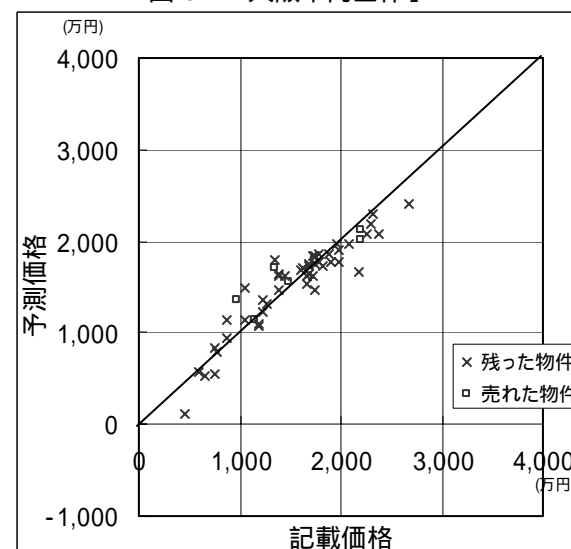


図-8 「北部」

5. おわりに

以上の調査・分析から、中古の分譲マンションの価格形成について、名古屋市では専有面積、築月数、バルコニー面積が影響力が大きいことが分かった。また、都市間やエリアにより価格に影響を及ぼす項目数に違いが存在し、価格形成について及ぼす影響にも違いが存在することが分かった。

今回用いた重回帰では中古マンションの価値を完全に予測できなかった。その原因の一つとしてモデルの中には物件の土地の価格が含まれていなかった事が上げられる。

【参考文献】

- 1) 総務省統計局「日本の住宅・土地 平成10年住宅・土地統計調査の解説」(2001.3)
- 2) 株式会社リクルート「住宅情報 STYLE 東海版 3月19日号：第24巻第6号通巻701号」(隔週発行)
「住宅情報 STYLE 東海版 4月2日号：第24巻第6号通巻702号」(隔週発行)
「住宅情報 STYLE 関西版 5月7日号：第26巻第19号通巻1237号」(毎週発行)