

中古分譲マンションにおける築年数の評価について ヴィンテージマンションの経済価値に関する考察から

中平 英莉

1. 研究の目的と背景

本稿の目的は、わが国における中古分譲マンションの築年数の評価について考察することにある。特に、近年話題性の高い、ヴィンテージマンションに着目し、分譲マンションが築年数を重ねることが経済価値にどのように影響を与えているか分析する。その際、市場における不動産の価格の決定要因とそのプロセスを基に検証する。

現在、わが国において住宅の構造やプランにおける質の向上や環境問題への対応という観点から、市場における中古住宅市場の活性化が進められている。中古分譲マンション市場において高い経済価値で取引されているヴィンテージマンションに着目する。

ヴィンテージマンションについては扱い方によって様々な定義がされているが、築年数を重ねても経済価値が維持されている事例としてヴィンテージマンションを扱い、不動産の経済価値の形成要素のひとつとして「築年数を重ねているからこそ生まれる要素」を検証する。また、このことから「築年数を重ねるとともに住まいの価値が高くなる市場」が形成される兆候を明らかにすることができると考える。

2. 中古分譲マンションの経済価値

2.1 中古分譲マンションの定義と所有目的

不動産については、需要者の目的を大きく分けると自己利用と投資利用に分けられるが、自己利用でも営業目的のもの（すなわち自己の居住、ないしは別荘のような個人の趣味を目的としているもの）に分けられる。また、収益目的か否かでの分類を行うと、収益用不動産と非収益用不動産、すなわち居住用不動産の2つに大別できる¹⁾。

分譲マンションとは、国土交通省においては2000年に制定されたマンション管理適正化法より「(1)2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設をいう」と定義されている。この法律は分譲マンションの管理を想定しているため、オーナーが1人で賃貸に供されているマンションなどは、ここではマンションとされない。本稿においても自己の居住を目的とした分譲マンションを対象とするため、上記の定義が該当するとする。

分譲マンションには新築と中古があり、公正取引規

約により、新築分譲マンションとは、1年以内に建設されてまだ人が住んだことがない分譲マンションに、新築の文字を加えて「新築マンション」と呼ぶと定められている。新築と逆の意味を持つ中古分譲マンションとは、新築分譲マンション以外の全ての分譲マンションをいう。

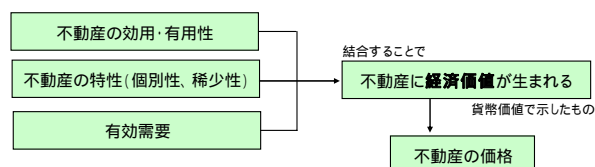
本稿においては、中古分譲マンションを「新築でない、営業目的でない自己利用の居住用不動産（2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの）」として扱う。

2.2 価格の決定要因とそのプロセス

市場における不動産の経済価値については、不動産の持つ効用や特性といった側面に、購買力のある者が対価を払って得たいという需要が結びつく（と何らかの経済価値が発生することになる¹⁾）。この経済価値を発生させる需要を有効需要といい、経済価値を貨幣価値で示したものが、不動産の価格となる。

不動産の効用とは、不動産の種類によって異なるものであり、商業用不動産については、「収益性」が最大に求められる¹⁾。しかしながら、居住用不動産の場合の効用は、居住空間としての「快適性」や「安全性」が最大に求められると考えられる。不動産の特性とは、土地は元来稀少なものであり、建物も完全同一なもの無く稀少である。土地と建物の稀少性が一体となり、より強固な個別性が実現する¹⁾。不動産市場においては、この不動産の持つ「個別性」と「稀少性」が輻輳することによって作り上げられる唯一無二的な側面が極めて強い影響を与えるものである¹⁾。

【図1】 不動産の経済価値と価格



出所：岡内幸策・小野兵太郎(2006)「事例でわかる不動産評価」。

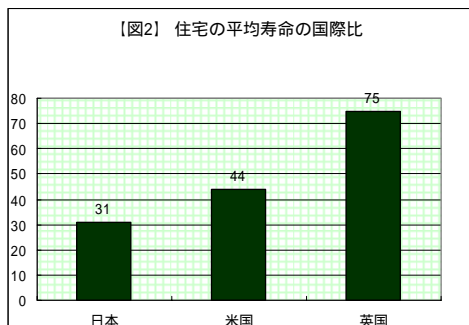
米国における住宅の経済価値は、メンテナンスを適切に行うことで価格が維持されるのが一般的である²⁾のに対し、日本における経済価値は、業者へのヒアリング調査によると、戸建の木造建築は、築10数年～20年でゼロ査定とされるのが一般的である。また、RC造（戸建）であっても、木造住宅より流通耐用年数は若干延びるものの、築20数年でゼロ査定とされる。木造

住宅の法定耐用年数は22年であり、この法定耐用年数が上限となっており、マンションは、戸建のように流通耐用年数が明確ではないが、いずれの場合も、価格は築年数に応じて直線的に下落するわけではなく、中古になった時点で、一気に2割程度下落する²⁾とされている。日本の住宅の特質は、その価値が竣工の瞬間に最高値を示し、それ以降は落ち続けるという点にあり、住まう行為の積み重ねが住まいの価値を高め、年月の経過が建築の価値に転化するという関係は見られない³⁾とされてきた。

2.3 住宅市場における需要を裏付ける価値観

住宅の平均寿命が75年と非常に長い英国における需要者の中古住宅の購入行動は、

- ・個々の住宅より街並みが重視される
- ・住宅の質についても間取りなど物質的な質よりも建築様式など文化的な質が重視されるとされている⁶⁾。また、住宅耐用年数の平均が44年となる米国における購入行動については、
- ・米国人は古いもの好む価値観を持っている。その為アンティークが重宝がられる傾向があるとされている²⁾。以上のように住宅の平均寿命が長く、市場においても高い経済価値で中古住宅が取引されて



日本: 住宅土地統計調査(1993年、1998年)
 米国: American Housing Survey(1987年、1993年)
 英国: Housing and Construction Statistics(1981年、1991年)
 出所: 国土交通政策研究 第5号「住宅の資産価値に関する研究」(2006)



【写真1】青山コーボラス



【写真2】ピラ・ピアンカ



【写真3】コープオリンピア

出所: 東京R不動産 ヴィンテージマンションカタログ <http://www.vintage-mansion.jp/> 2007/06/15

いる英国や米国においては、「築年数を重ねる中で生まれる住宅の特徴を重視する価値観」が需要に作用している。

わが国における住宅購入者の購入行動としては、

- ・立地(交通利便性)
- ・見栄え(見た目の新しさ)
- ・日照
- ・空間的なゆとり

が求められているとのことである。これらは、需要側が住宅の質についての情報(リフォーム履歴など)知識、経験が少ない為目に見えるもの、イメージできるものが価格に反映していると考えられるが、日本人の「新しさを好む価値観」も大きく影響していると考えられている²⁾。

市場における不動産の経済価値については、不動産の持つ効用や特性といった側面に、購買力のある者が対価を払って得たいという需要が結びつくとならぬ経済価値が発生することになるのだが、それには需要者がそれぞれ持つ価値観が働いているといえる。

3. ヴィンテージマンションの経済価値

3.1 ヴィンテージマンション誕生の背景

1962年に区分所有法が制定され、分譲マンションが資産としての意味を持つようになり、民間による分譲マンションが急激に発達した。

東京オリンピック(1964)を契機に第一次マンションブームが起きている。このブームは、景気の上昇、外国人の大量来日などによる洋風化の気運、区分所有法制定による条件整備などが重なって生じたものと考えられる⁴⁾。この時のマンション販売価格は、サラリーマンの年間所得の10倍に達し、高級分譲マンションの時代であった。この時代の高級分譲マンションとしては、興和興業によるピラ・ピアンカ(1964)、東京コープによるコープオリンピア(1965)、日本開発(当時

信販コーポラス)による青山コーポラス(1965年)等が挙げられる。

その後、第二次マンションブーム(1968~69)、第三次マンションブーム(1972~73)を経て、マンションの大衆化が進んだ⁴⁾。第三次には、立地が郊外化したものの、価格はサラリーマンの年間所得の4倍前後に低下するまでになっている。

1965年、コープオリンピアの分譲と同時期に長谷部建設が西荻フラワーマンションを分譲している。西荻フラワーマンションは、分譲マンション事業に大きな方向転換を示したとされる。それは、マンションの大衆化・市民化への路線である⁵⁾。この二つの事例に代表されるように当初から、分譲マンションは高級派分譲マンションと大衆派分譲マンションという二極化の系譜のうちに存在してきたと考えられる。

現在、ヴィンテージマンションとして取引されている中古分譲マンションは、コープオリンピアを代表する高級マンションの系譜にあると考えられる。

3.2 ヴィンテージマンションの経済価値の特徴

先にも述べたが、ヴィンテージマンションについては、扱い方によって様々な定義されているが、インターネット上で情報を公開し、不動産の仲介を行っている東京R不動産がヴィンテージマンションというテーマで売買の斡旋を行っているので、そこでの成約事例を元にヴィンテージマンションリストを作成した。本稿においては、ヴィンテージマンションが需要者にヴィンテージマンションと認識されて取引されたものがヴィンテージマンションとする。

東京カンテイの調べによると、2005年の首都圏における中古分譲マンションの平均坪単価が118.5万円、新築分譲マンションが202.8万円、近畿圏においては中古分譲マンションの平均坪単価が74.5万円、新築分譲マンションが141.0万円となっており¹⁰⁾、比較して、

ヴィンテージマンションの経済価値は高いのが特徴であると考えられる。

3.3 ヴィンテージマンションの経済価値の形成要素

(1) 不動産の効用としての快適性

わが国において、経済成長と共にライフスタイルが急激に変化し、需要者に求められる間取りも変化してきた。ライフスタイルの変化に耐えうる間取りが用意されているかどうか、快適性に影響を与える要素であると考えられる。ホームマットシリーズを代表するように、ヴィンテージマンションは外国人向けに建てられたものも多い。そのため、ライフスタイルが欧米化してきた日本において、現代のライフスタイルに適應しうる間取りが実現されている点は稀少であり、また現在でも快適性を実現している要因であると推論する。

また、長年に渡って生活を快適にする要素として、管理体制の充実が挙げられる。複数の区分所有者が存在する分譲マンションにおける管理は困難な場合が多く、十分な管理を施されているケースは稀少であるといえる。

コープオリンピアは24時間管理人常駐となっている。入館者はすべてフロントで管理人と接触することになり、このことがセキュリティを高めており、未だ事故は発生していないとのことである¹¹⁾。

2000年、コープオリンピアはBELCA賞⁸⁾のロングライフ部門賞に選ばれている。この賞は、建築物等のロングライフを考慮した適切な設計のもとに建設され、長年にわたり継続的に優良な維持保全を実施し、作品及び内部環境として特に優秀なものが選ばれる賞である。分譲マンションの受賞は珍しい。複数の所有者によって組成される管理組合による建物の維持・管理は難しいためであると推論する。

これらの「快適性」は、「築年数がもたらす影響」とは言い難いが、それを補う要素として不可欠であると

【表1】ヴィンテージマンションリスト

	名称	築年数 (年)	竣工 (年)	所在地	成約事例 (万円)	m ²	坪単価 (万円)	成約年
	分譲	ピラ・ピアンカ	43	1964	渋谷区神宮前	4,150	82.81	165
青山コーポラス		42	1965	渋谷区渋谷	4,650	85.58	179	1996
ピラ・セレーナ		36	1971	渋谷区神宮前	2,800	40.23	230	不明
富ヶ谷グランド		36	1971	渋谷区富ヶ谷	4,200	63.90	217	1998
目黒ハウス		38	1969	目黒区三田	4,500	85.81	173	2000
目白台ハウス		45	1962	文京区関口	2,900	71.52	134	2003
ホームマットグリーンヒルズ		35	1972	渋谷区渋谷	13,800	202.55	225	2004
	名称	築年数 (年)	竣工 (年)	所在地	想定価格 (万円台)	m ²	坪単価 (万円以上)	
	分譲 賃貸							
	コープオリンピア	42	1965	渋谷区神宮前	10,000	192.00	172	
	代官山マンション	37	1970	渋谷区代官山町	7,000	125.00	185	
	青葉台ロイヤルガーデン	34	1973	目黒区青葉台	13,000	160.00	268	
	原宿パークマンション	37	1970	渋谷区宇田川	5,000	111.00	149	
	菅羽ハウス	37	1970	文京区大塚	4,000	84.26	157	

・東京R不動産「ヴィンテージマンションカタログ」にて掲載されている物件のうち成約実績のある物件を抽出。

・分譲賃貸については、東京R不動産記載の物件概要を基に想定分譲価格を記入。分譲賃貸としての成約実績有り。

出所:東京R不動産「ヴィンテージマンションカタログ」<http://www.vintage-mansion.jp/> 2007/06/15を参考に作成

ともに、長年に渡って快適性が実現されているケースは稀少であるといえよう。



出所:東京R不動産 ヴィンテージマンションカタログ <http://www.vintage-mansion.jp/> 2007/06/15

(2) 不動産の特性としての個別性・稀少性

ヴィンテージマンションとしてリストアップした中古分譲マンションのほとんどが、渋谷区か目黒区に所在している。渋谷区や目黒区は東京都内においても随一の不動産価格の高いエリアのひとつであり、これらが渋谷区や目黒区に偏って集積している点はヴィンテージマンションの経済価値の高さに寄与しており、土地の希少性に建物の稀少性が一体となって強い個別性が生まれているといえる。

ピラ・ピアンカは、分譲された当時、まだ都心型集合住宅の前例はほとんどなく、米国の「L I F E」誌や「T I M E」誌など国内外の雑誌で紹介されるなど、当時、話題性の高かった分譲マンションである。都市型住宅における課題として、狭い敷地の中でいかに通風や採光を確保するかという点がある。それに対し、ピラ・シリーズはチャレンジしてきた⁷⁾。その結果、建物に囲まれた中庭に階段やエレベーターをとるといふ試みを行ったり、中庭に住人の帰属意識を高める共用空間としての意味を与えたりするなど、ピラ・シリーズは都市型住宅中庭型の一般化に寄与してきたとされる⁷⁾。コープオリンピアは、1965年につくられた当初は外国人向けのモダンなマンションであった。街並みに配慮したマンションであり、都市型住宅の原型といえる⁹⁾。築年数を重ねる中で、今では原宿の顔といえる存在としてシンボリックな存在になっているといえよう。

築年数を重ねる過程で、住みやすさや街づくりへ与えた影響など様々なエピソードが生まれ、それが「ヴィンテージ」たる理由となっていく。これらは、築年数を重ねているからこそ生まれた稀少性として、稀少な土地と一体となり強い個別性をつくりあげている。

4. 結論と展望

ヴィンテージマンションの経済価値を形成する要素のひとつとして「築年数を重ねているからこそ生まれる要素」があり、そのひとつとして、築年数を重ねる中で生まれた建物を持つ「個別性」があるといえよう。そして、この「個別性」の成立を補う要素として、「稀少性の高い立地」、「快適性」を実現させる「築年数を重ねても、その時々における需要者のライフスタイルに適応しうる間取り」、「充実した管理」があるということが明らかになった。

ヴィンテージマンションにおいては、これら不動産の特性としての「個別性」「稀少性」、効用としての「快適性」に、需要が結びついて有効需要となり、経済価値が発生しており、「個別性」については築年数を重ねる中で生まれた「稀少性」「快適性」が影響を与えている。しかし、この需要の裏付けになっているのは、英国や米国で見られるような「築年数を重ねる中で生まれる住宅の特徴を重視する価値観」とは異なり、従来の「新しさを好む価値観」に加え、「稀少性」「快適性」を重視する価値観であると考えられる。その結果、強い「個別性」が発揮され、高い経済価値をもたらしているにすぎないといえる。

しかしながら、ヴィンテージマンション市場という存在は「築年数を重ねるとともに住まいの価値が高くなる市場」が形成される兆候にあたるといえよう。

5. 参考資料

- 1) 同内幸策・小野兵太郎『事例でわかる不動産評価』、日本経済新聞社2006年
- 2) 国土交通省国土政策研究所『住宅の資産価値に関する研究』、2006年
- 3) 平山洋介『東京の果てに』、NTT出版2006年
- 4) 財団法人日本住宅総合センター『日本における集合住宅の普及歴史』、1995年
- 5) 木下庸子『デザイナーとマンションの近くで暮らす関係』、『ディテール』、冬季号、彰行社2007年
- 6) 井筒薫子『古くて豊かなイギリスの家 便利で美しい日本の家』、新潮文庫2004年
- 7) 財団法人日本住宅総合センター『日本における集合住宅の定着歴史』、2001年
- 8) 社団法人建築・設備維持保全推進協会HP <http://www.belca.or.jp/> 2007/06
- 9) 東京R不動産HP <http://www.realtokyostate.co.jp/> 2007/06
- 10) 株式会社東京カンテイHP <http://www.kantei.ne.jp/> 2007/06
- 11) コープオリンピアHP <http://www.coop-olympia.com/index.html> 2007/06