

アパートの古さと家賃、そして居住者意識

明海大学 不動産学部准教授 小松広明

はじめに、図をご覧ください。いずれの都市においても、専有面積 25 m²未満のアパート家賃の年間の経年減価率が最も高く推計されていることが見て取れます。当該数値は、いわばアパートの古さに即応する家賃の下落速度を示しています。

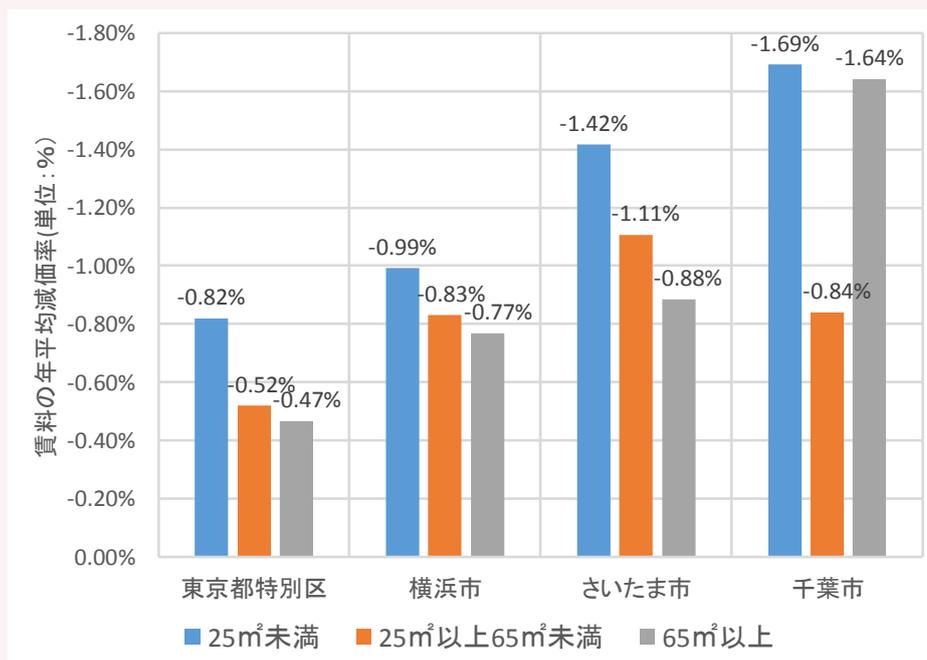


図 首都圏におけるアパート家賃の経年減価率（年間）

注) 縦軸反転

出所) 公益社団法人東日本不動産流通機構提供のレインズデータ
(2005年4月から2016年3月末)をもとに分析

不動産鑑定評価基準の減価の捉え方の一つに、経済的減価という考え方があります。対象不動産がその近隣や社会との関係において、経済的不適応を生じさせていないかという観点からの減価です。そのような視点で図を眺めてみると、居住者ニーズとの経済的ミスマッチの程度が透けて見えるように思います。

なぜこのような数値が実現しているのか、その背後にはどのような要因が作用しているのか、当該メカニズムを探ることは、今後の合理的な意思決定に役立つのではないのでしょうか。

そこで、居住者の意識に着目してみます。なぜならば、意識は行動の予兆を示すからです。25 m²未満のいわゆるシングルタイプにお住まいの方を対象に行ったアンケート調査結果(2016年2月実施、計4,500件)を紹介します。まずは、居住者の性別及び年齢別にみた住戸に対する許容経過年数についてです。20代男性の当該認識が最も短期的であることが示されました。共分散構造分析によって、その理由を探ってみると、住戸の「機能的減価懸念」に基づく影響が、居住者の意識として強く作用していることが分かりました。特に、「住宅設備の劣化」「防犯性の低下」に対する意識が強く反映さ

れています。一方、20代女性についてみると、「心理的嫌悪感」として「友人を招きにくい」との意識が作用しています。つまり、20代男性は、住宅設備に代表される機能性を重視する傾向にあります。20代女性においては、他者からの評価が強く意識されているようです。このように居住者の性別や年齢によって住戸の古さに対する意識が、図に示されたシングルタイプの家賃の減価率にそれぞれ異なった影響を与えています。

それでは、アパートの家賃の減価率を抑制するためには、どのような手立てが有効なのでしょうか。前述の居住者の意識に照らせば、建築経過年数に即応する古さの認識には、機能的減価懸念による影響が大きく作用しています。したがって、例えば、リフォームを通じて当該機能性の向上を図ることが考えられます。この点について、居住者が認識する住戸の耐用年数に対して生存時間解析を行ってみると、リフォームを行った住戸とそうでない住戸との耐用年数に統計的に有意な差が認められました。つまり、リフォーム実施済みの住戸に対する耐用年数は、相対的にみて長く認識されているのです。当該結果は、経済的残存耐用年数の延長を意味しており、収益用不動産としての資産価値を、リフォームを実施しない場合に比べて相対的に向上させる効果があることを示唆しています。また、どのようなリフォームが家賃を高めるうえで有効なのかを、リフォーム工場の具体的な内容とその後の家賃としての追加的支払意思額（willingness-to-pay: WTP）について分析してみました。その結果、リフォーム工場の家賃の値上げは、ほぼ困難であることが示されました。その一方で、居住者が必要と考えるリフォーム工事が実施されないことによる家賃の減額意思額（willingness-to-accept: WTA）が大きく推計されています。つまり、現在の状態を基準として、リフォームを実施した場合の家賃の上昇率に比べ、リフォームを実施しないことによる家賃の下落率が大きくなるとの予測です。このようなリフォームの家賃に与える影響の非対称性が生じる理由は、リフォームに対する居住者の意識がそもそも非対称なのです。つまり、多くの居住者は、リフォームに対して当たり前評価をしているということです。住宅の当たり前品質では、改善されても居住者の満足度は向上しません。居住者にとっては、それが当たり前の状態だからです。しかし、改善されないことによって、居住者の不満を惹起させることとなります。居住者の当該不満は、転居を促し、終局的には家賃の下落率に反映されることとなります。したがって、居住者の意識に照らすと、リフォームによって資産価値を高めるというよりは、資産価値を下落させずに現状を維持するための一手段と捉えた方が現実的です。リフォームをせずに放っておけば、図中の数値のように、家賃は下落していくこととなります。そのような意味では、リフォームの資産価値に対する経済的効果は、リフォーム実施の前後比較（before and after comparison method）ではなく、リフォーム実施の有無比較（with-without comparison method）で捉えるべきです。

おわりに、図をご覧ください、どのようにお感じになりましたか。これからアパート投資をお考えの方は、都市別に、そして専有面積別にみて、現在進められているプランを見直そうと思われたのではないのでしょうか。アパート投資が過熱している（いた）とのことですが、そもそも合理的な意思決定に資する不動産統計情報は提供されているのでしょうか。家賃は、日銀が注視するCPIに少なからず影響を与えます。そのような意味で、質の違いをコントロールした指数は大切です。しかし、今、不動産市場において求められている統計情報は、図に示されるような、むしろ質の違いを表す統計量のように思います。