

第170回 定期講演会

# 中古住宅流通の活性と担い手

2013年4月19日(金)

明海大学 不動産学部 教授  
学部長  
中 城 康 彦

Strictly Private and Confidential

0

## 中古住宅流通の活性と担い手:コンテンツ

§ 1 価値はつくれる

《中古住宅・価値論》

§ 2 評価の考え方

《中古住宅・評価論》

§ 3 集大成としての契約

《中古住宅・契約論》

§ 4 市民の不動産力を高める

《不動産・教育論》

## § 1 価値はつくれる

### いままでよりもこれから

“若いときは良かった”というのをやめて“歳を重ねた魅力”を醸し出そう

### 努力にまさる天才なし

“どうせ安普請”と嘆くのをやめて“だんだん本物”にしていこう

Strictly Private and Confidential

2013/8/13  
2

## 新旧の材料・デザインの調和



Strictly Private and Confidential

英国 ロンドン 撮影:中城康彦 3

## 形を残して忘れない



Strictly Private and Confidential

英国 ロンドン 撮影:中城康彦

4

## 記録にとどめて伝える



Strictly Private and Confidential

英国 ロンドン 撮影:中城康彦

5

## 産業遺構を“現役”にカムバックさせる



Strictly Private and Confidential

英国 ソルティア 撮影:中城康彦 6

## 地域に貢献して価値を創り出す-1



Strictly Private and Confidential

英国 ロンドン 撮影:中城康彦 7

## 地域に貢献して価値を創りだす-2



Strictly Private and Confidential

英国 ロンドン 撮影:中城康彦 8

## PREで価値を生み出す



Strictly Private and Confidential

英国 ロンドン 撮影:中城康彦 9

## 農業用施設を残す



Strictly Private and Confidential

英国 レッチワース 撮影:中城康彦 10

## 高齢者が共感する時間と空間



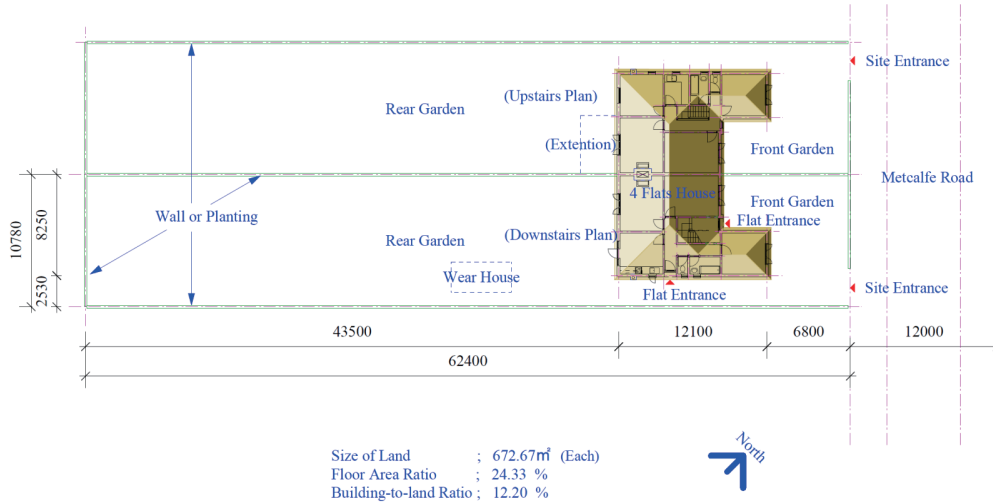
Strictly Private and Confidential

英国 レッチワース 撮影:中城康彦 11

## Semi Detached Houseの配置



- 1950年代のセミデタッチ・ハウス(2戸建て住宅)



SITE PLAN

9 Metcalfe Road Cambridge CB4 2DB  
 Drawn by Yasuhiko Nakajo Meikai University  
 6 July 2004

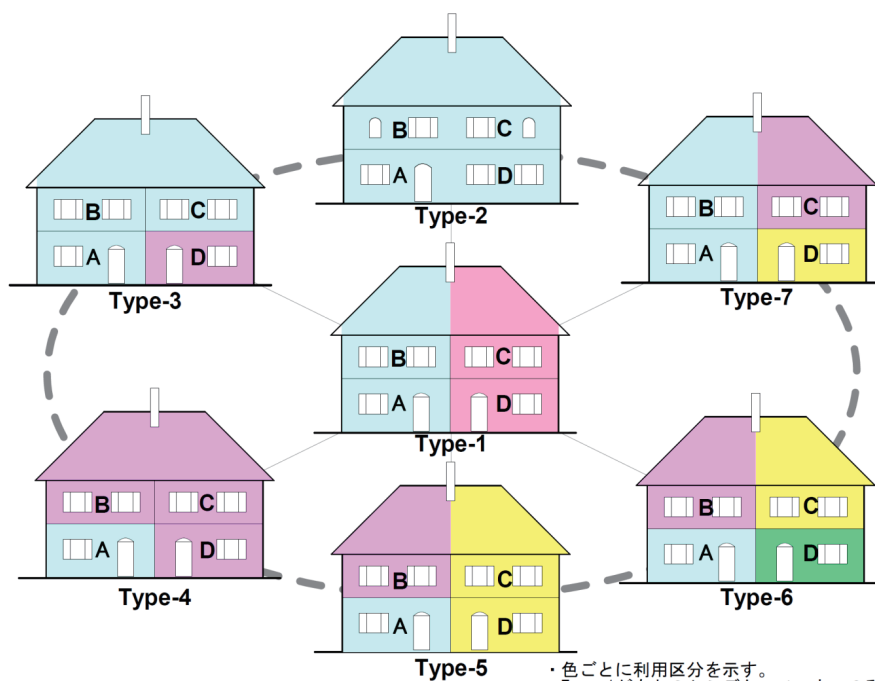
## Semi Detached Houseの後庭



# Semi Detached Houseの立面図



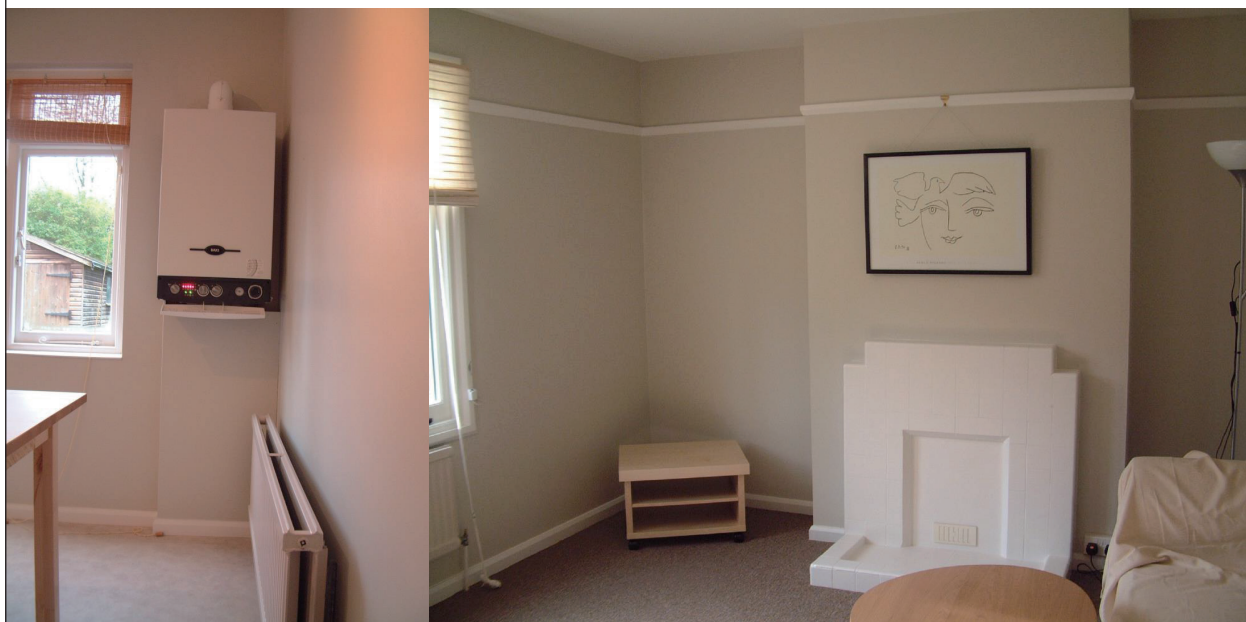
# Semi Detached Houseの継続利用



- ・色ごとに利用区分を示す。
- ・Type-1がもとのセミデタッチハウスの利用区分を示す。
- ・Type-2~Type-7が利用区分のバリエーションを示す。



## Semi Detached Houseの内部



Strictly Private and Confidential

英国 ケンブリッジ 撮影:中城康彦 16

## 時の経過が価値を高める-住環境の成熟



Strictly Private and Confidential

英国 レッチワース 撮影:中城康彦 17

## 時の経過とともに価値を高める—前庭の管理



Strictly Private and Confidential

英国 ポートサンライト 撮影:中城康彦 18

## “安普請”の木造アパート — 外観



Strictly Private and Confidential

米国 サンタモニカ 撮影:中城康彦 19

## エントランスのキャンピー



Strictly Private and Confidential

米国 サンタモニカ 撮影:中城康彦 20

## エントランスホールの空間



Strictly Private and Confidential

米国 サンタモニカ 撮影:中城康彦 21

## エントランスホールのサービス



Strictly Private and Confidential

米国 サンタモニカ 撮影:中城康彦 22

## “安普請”を補う外部空間の饒舌-1



Strictly Private and Confidential

米国 サンタモニカ 撮影:中城康彦 23

## “安普請”を補う外部空間の饒舌-2



Strictly Private and Confidential

24

## 成長する緑が価値を生む



Strictly Private and Confidential

米国 サンタモニカ 撮影:中城康彦 25

## 大きい(時間が経っている)ほど価値がある



Strictly Private and Confidential

米国 サンタモニカ 撮影:中城康彦 26

## 恒常的な追加投資



Strictly Private and Confidential

米国 サンタモニカ 撮影:中城康彦 27

## 木の廻縁を追加



Strictly Private and Confidential

米国 サンタモニカ 撮影:中城康彦 28

## 御影石のカウンタートップに交換



Strictly Private and Confidential

米国 サンタモニカ 撮影:中城康彦 29

## 無垢材の吊戸棚に交換



Strictly Private and Confidential

米国 サンタモニカ 撮影:中城康彦 30

## BM要員が常駐



Strictly Private and Confidential

米国 サンタモニカ 撮影:中城康彦 31

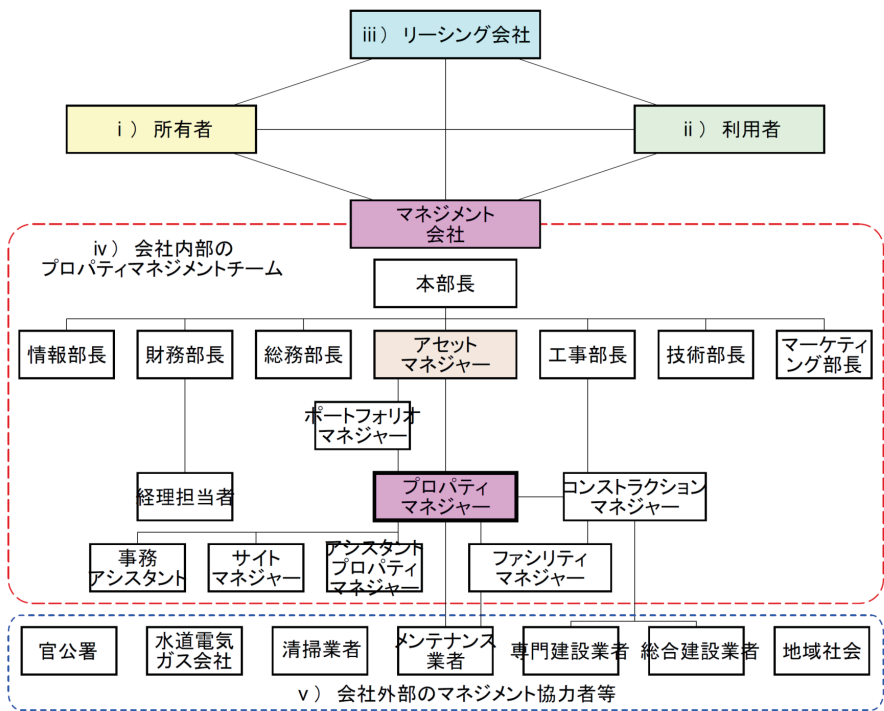


# BM用品の常備



Strictly Private and Confidential 32

# プロパティマネジメントの人と組織



齊藤広子・中城康彦「米国西海岸におけるプロパティマネジメント」日本建築学会大会学術講演梗概集 2008

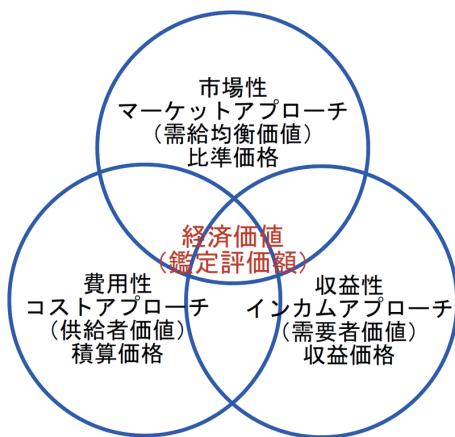
Strictly Private and Confidential 33

## § 2 評価の考え方

### 建物価格の呪縛を解く

“画一的・便宜的な方法”から“個別的・包括的な方法”へ

## 不動産価格の評価方法(中古住宅(建物))



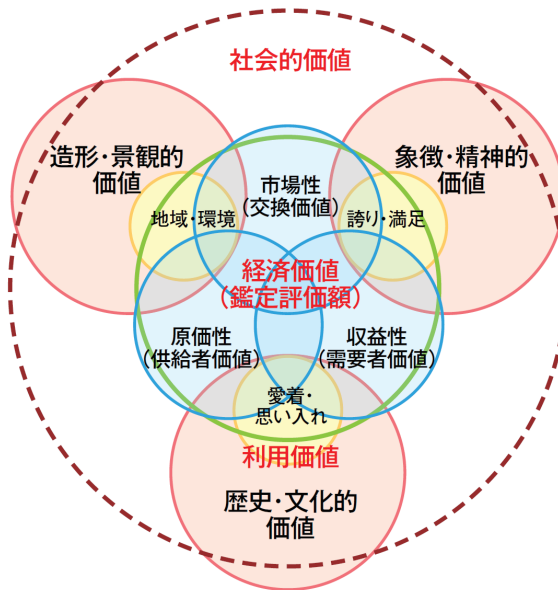
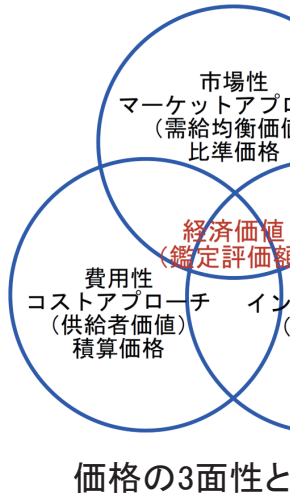
価格の3面性と3方式

- コスタプローチ(原価方式)
  - 積算価格=再調達原価-減価修正
    - ✓ 中古住宅の価格を直接求めることはできない
    - ✓ 再度新築することを想定し、経年減価する
  - 供給者サイドの価格
- インカムアプローチ(収益方式)
  - 収益価格=将来純収益の現在価値の総和
    - ✓ 中古住宅の価格を直接求めることはできない
    - ✓ 土地建物の価格から土地価格を控除
  - 需要者サイドの価格
    - ✓ 自用の建物:賃貸することを想定
- マーケットアプローチ
  - 比準価格=取引価格×補修正率
    - ✓ 中古住宅の価格を直接求めることはできない
    - ✓ 土地建物の価格から土地価格を控除
  - 需給均衡価格

# 不動産価格の評価方法(中古住宅(建物))



## ・ コスタプローチ(原価方式)



ー減価修正  
接求めることはできない  
定し、経年減価する

益方式)  
の現在価値の総和  
接求めることはできない  
土地価格を控除

ことを想定

補修正率

- ✓ 中古住宅の価格を直接求めることはできない
- ✓ 土地建物の価格から土地価格を控除

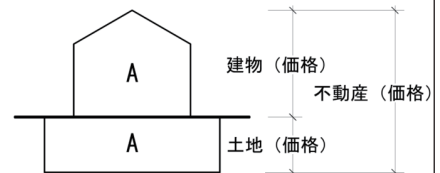
ー 需給均衡価格

# 日本の不動産価格の特性



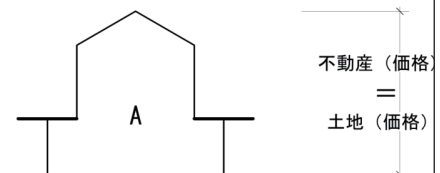
## ・ 土地と建物を別々の不動産として扱う

- ー 別個の所有権
  - ・ 別個の価格
- ー 土地価格が重要
  - ・ 不動産価格ー建物価格＝土地価格
    - ー 建物価格は建設費(コスト)から求めることができる
    - ー 外構、植栽は有形で価値があるにもかかわらず価格がない
    - ー 居住者意識、コミュニティなど無形のものには価値すらない
  - ・ 微分的不動産価格(引き算)
    - ー 建物価格は所与と考え思考停止



## ・ 英米法では

- ー 建物は土地の一部
  - ・ 建物独自の所有権はない
    - ー 建物独自の価格を考える必要は(少)ない
- ー 不動産(全体)のコンディションが重要
  - ー 建物、敷地、外構、植栽
  - ー 利用、管理、コミュニティ
- ・ 積分的不動産価格(足し算)



# 住宅(地)の将来の予見性が価格に影響する



30年程度の利用予定  
(一般の住宅)



60年程度の利用予定  
(定期借地権住宅)



90年程度の蓄積  
(英国レッチワース)



120年程度の蓄積  
(英国ポートサンライト)

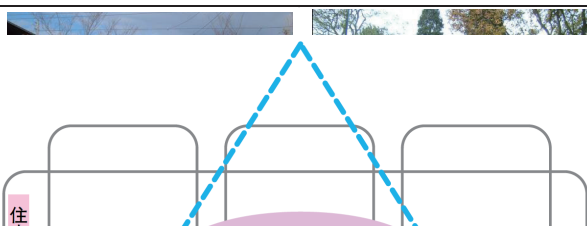
← 時間が価値を低める → 時間が価値を高める

- 時間が価値を高める住宅(地)であることを確信させる仕組み
  - 方法論-1 積分的不動産価格に転じる
  - 方法論-2 微分的不動産価格の内容を変える
  - 方法論-3 積算価格を理論的に算出する

# 住宅(地)の将来の予見性が価格に影響する



30年程度の利用予定  
(一般の住宅)



120年程度の蓄積  
(英国ポートサンライト)

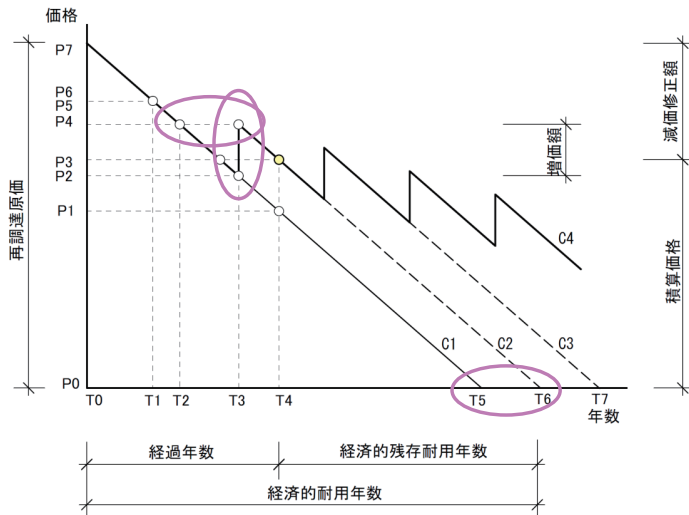
← 時間が価値を低める → 時間が価値を高める

- 時間が価値を高める住宅(地)であることを確信させる仕組み
  - 方法論-1 積分的不動産価格に転じる
  - 方法論-2 微分的不動産価格の内容を変える
  - 方法論-3 積算価格を理論的に算出する

## 方法論-3: 積算価格を理論的に算出する-1



- ・ 建物の更新・改修費用の価格反映
  - 持続可能な社会の実現にむけた時代の要請
  - 更新・改修工事の価格効果を理論化する



◆ 経済的残存耐用年数が延長する(T5-T6)

⇒ 反映法-その1

◆ 価格曲線C1が上方にスライドする(P2-P4)

⇒ 反映法-その2

◆ 価格曲線C1が左にスライドする(T3-T2)

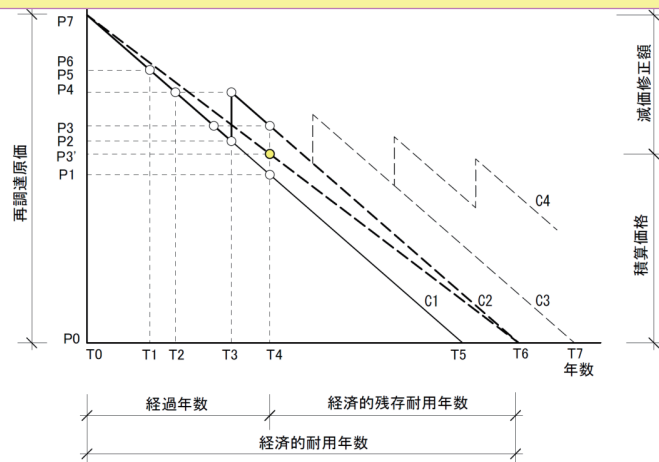
⇒ 反映法-その3

## 方法論-3: 積算価格を理論的に算出する-2



- ・ 建物の更新・改修費用の反映方法-その1
  - 経済的残存耐用年数を利用する方法 ⇒ 経済的耐用年数補正法(仮称)

残存耐用年数が長くなることを証明する (更新・改修工事の存在) ⇒ 積算価格が適切に求められる？  
 ⇒ 収益価格(利用価値)が増加する！

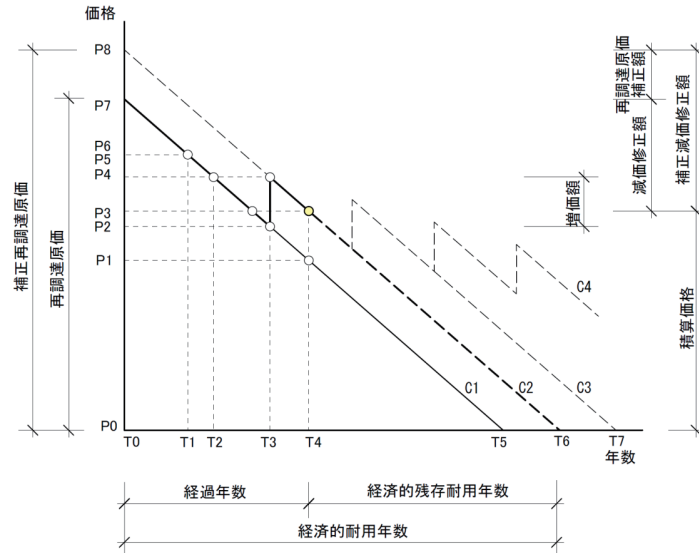


- ・ 工事直後の価格転化率が低く、時間が経過するほど高くなる
  - 多く用いられるが、必ずしも理論的・合理的とはいえない側面がある。

## 方法論-3: 積算価格を理論的に算出する-3



- ・ 建物の更新・改修費用の反映方法-その2
  - 再調達原価を補正する方法 ⇒ 再調達原価補正法(仮称)

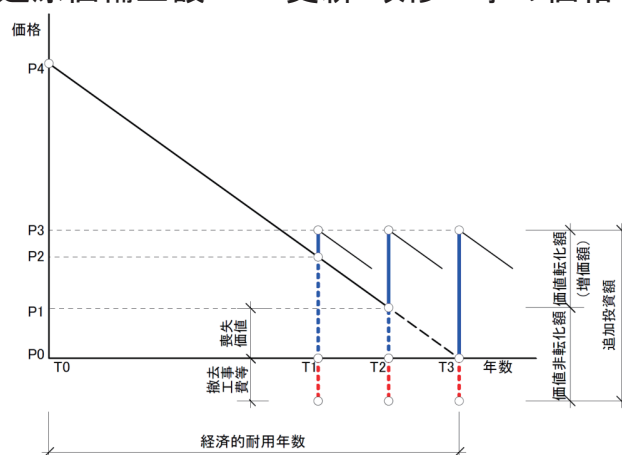


- 理論的に算出するために
  - ・ 更新・改修履歴を残す

## 方法論-3: 積算価格を理論的に算出する-4



- ・ 建物の更新・改修費用の反映方法-その2(留意点)
  - 再調達原価補正額 ⇒ 更新・改修工事の価格転化率



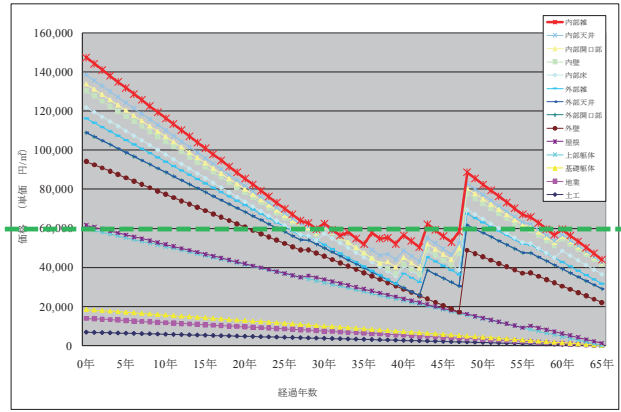
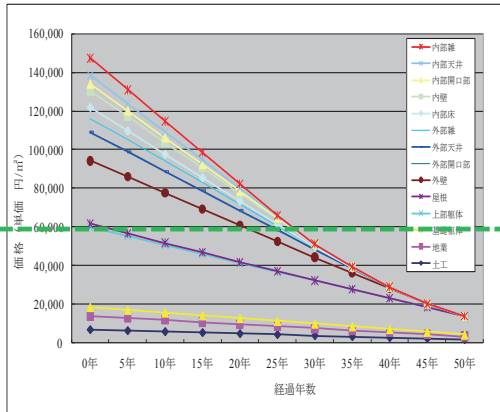
- ・ 旧部材が保持していた積算価格相当額ほかを控除した額が価格に転化
- “改修等の工事をすればするほど積算価格が高くなる” 矛盾を解決
  - ・ 価格転化率の定量化
  - ・ 収益価格による検証
    - 中古建物の残存耐用年数にわたる利用価値を価格に換算する

# 方法論-3:積算価格を理論的に算出する-5



## モデル建物による積算価格の比較(部分別科目・期待耐用年数別)

パターン1:従来型積算価格 (更新・改修工事を価格反映しない) ⇒ パターン2:修繕・更新履歴反映型積算価格 (更新・改修工事を価格反映させる)



# 収益価格で検証する-1:収益価格とは

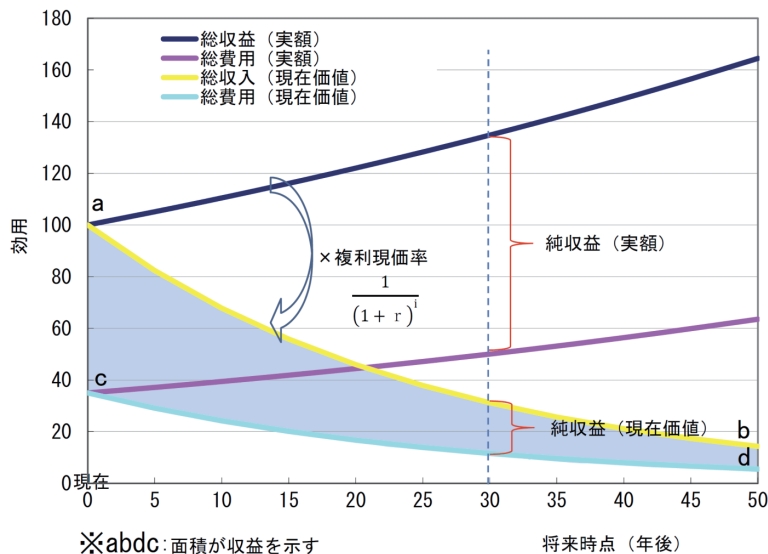


・ 定義:将来純収益の現在価値の総和

・ 一般式:

$$P = \sum_{i=1}^{\infty} \frac{B_i}{(1+r)^i}$$

・ 図示:



# 収益価格で検証する-2: 中古住宅の収益価格



パターンⅡ  
直接還元 (有期還元)

$$P = B \times \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n}$$

パターンⅠ  
直接還元 (永久還元)

$$P = B \times \frac{1}{r} \quad \left( P = \frac{B}{r} \right)$$

パターンⅢ						パターンⅣ					
	1	2	3	4	5		1	2	3	4	...
総収入 ①	100	103	106	109	112	総収入 ①	100	103	106	109	...
総費用 ②	30	32	34	36	38	総費用 ②	30	32	34	36	...
純収益 ③=①-②	70	71	72	73	74	純収益 ③=①-②	70	71	72	73	...
現在価値率 (複利現価率) ④	0.9524	0.9070	0.8638	0.8227	0.7835	現在価値率 (複利現価率) ④	0.9524	0.9070	0.8638	0.8227	...
現在価値率 ⑤=③×④	66.67	64.40	62.20	60.06	57.98	現在価値率 ⑤=③×④	66.67	64.40	62.20	60.06	...
収益価格 Σ⑤	311.30					収益価格 Σ⑤	...				

複利現価率:  $\frac{1}{(1+r)^n}$      $r = 5.0\%$      $n = 5$ 年

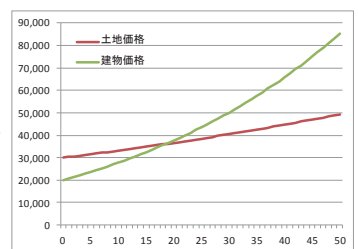
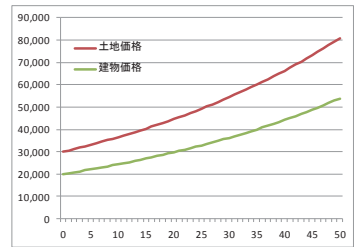
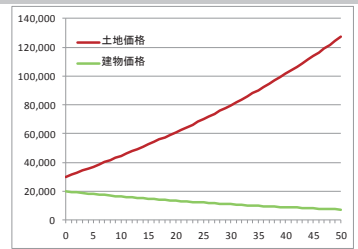
複利現価率:  $\frac{1}{(1+r)^n}$      $r = 5.0\%$      $n = 100$ 年で∞との誤差 1%程度

- ・中古住宅の評価: パターンⅡ
  - 1年間の純収益(利用価値)に年金現価率をかける
  - 需要者(買主)の利用価値にもとづくもので、価格の下支え
  - 土地建物が求まるので、土地価格(相続税路線価等で査定)を控除する

# 方法論-2: 微分的不動産価格の内容を変える



1. 土地残余法(建物控除法)
    - ・ 現在の日本で常識的な方法⇔建物価格は所与
    - ・ 不動産価格が上昇する
    - ・ 建物価格は下落する
    - ・ 土地価格は実質以上に上昇する
      - ✓ 土地価格の乱高下
  2. 割合法
    - ・ 同じ割合で変動する
    - ・ 不動産価格が上昇する
    - ・ 土地価格も建物価格も同じ割合で上昇する
    - ・ 価格を分けないこととほぼ同義
      - ✓ 土地・建物中立
  3. 建物残余法(土地控除法)
    - ・ 土地価格は所与
    - ・ 建物価格 = 不動産価格 - 土地価格
    - ・ 英米での評価では普通に登場
      - ✓ 多く存在する土地価格情報を利用する
- 価格が上昇するのは建物利用を通じた人為的活動が源泉
- 不動産価格が高くなっているのであれば古い建物でも価格が上昇していると考えことはごく自然
- ・ 萌芽: 収益価格の重視





## § 3 集大成としての契約

### 35条と37条の間が欠落

個別性を自在に反映する契約書作成能力

## 日本の不動産取引制度の特徴

- 瑕疵担保責任
  - 日本の原則
    - 売主の瑕疵担保責任
      - 事後的に契約解除、損害賠償
      - 無過失責任 ⇔ 立証責任
    - 実態
      - 有形無実
        - » 瑕疵の証明、売主の不存在、売主の無資力
        - » 契約で排除 ⇔ 取引の安定も大切
      - 補完制度
        - » 宅建業法、品確法、瑕疵担保履行法、保険制度
  - 英米法
    - 買主注意せよ
      - 瑕疵を理由とする契約解除は認められない
    - 買主の自己責任
      - 事前の情報収集
        - » サーベイング、インスペクション
      - 意思決定における当事者努力
        - » 信頼できるエージェント(代理人)の選任

# 時代背景を踏まえた不動産取引制度

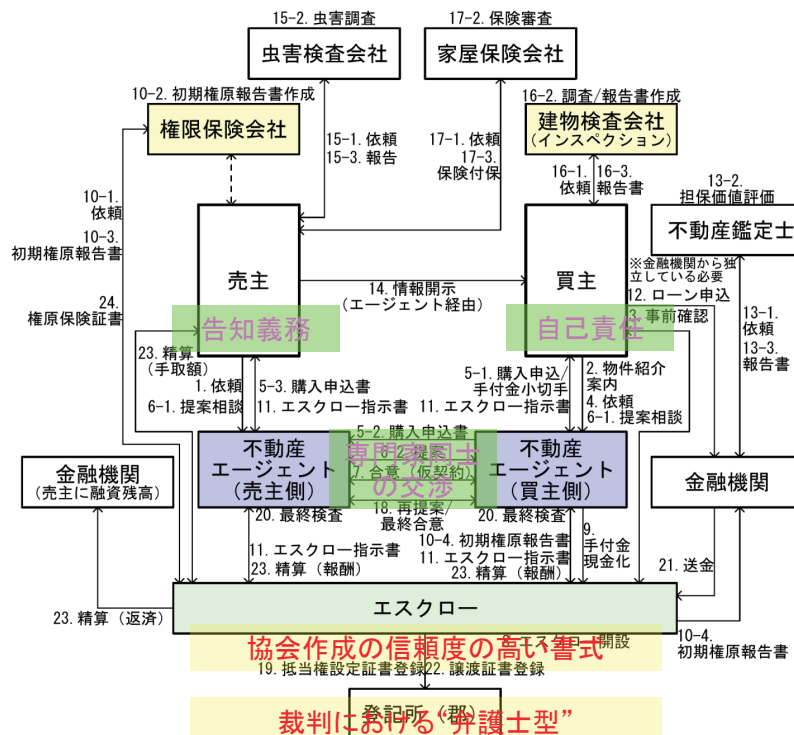


- 役割の明確化
  - 売主の役割
    - ・ 情報を開示する
  - 買主の役割
    - ・ 情報を収集する
  - 業者(売主サイド)の役割
    - ・ 情報開示を支援する
  - 業者(買主サイド)の役割
    - ・ 情報収集、分析、判断を支援する
- 共通の目標 ➡ 最適な契約の成立
  - 情報を収集・分析・判断
  - 契約条件をつめる
  - 合意を形成する目標到達のための仕組み ➡ 今まで以上に高い社会的信任
  - 取引内容の変容
    - ・ 更地⇒中古建物
  - 取引当事者の変容
    - ・ 高齢者の不動産資産の“Re活用”

Strictly Private and Confidential

50

# 米国(カリフォルニア州)型の不動産取引

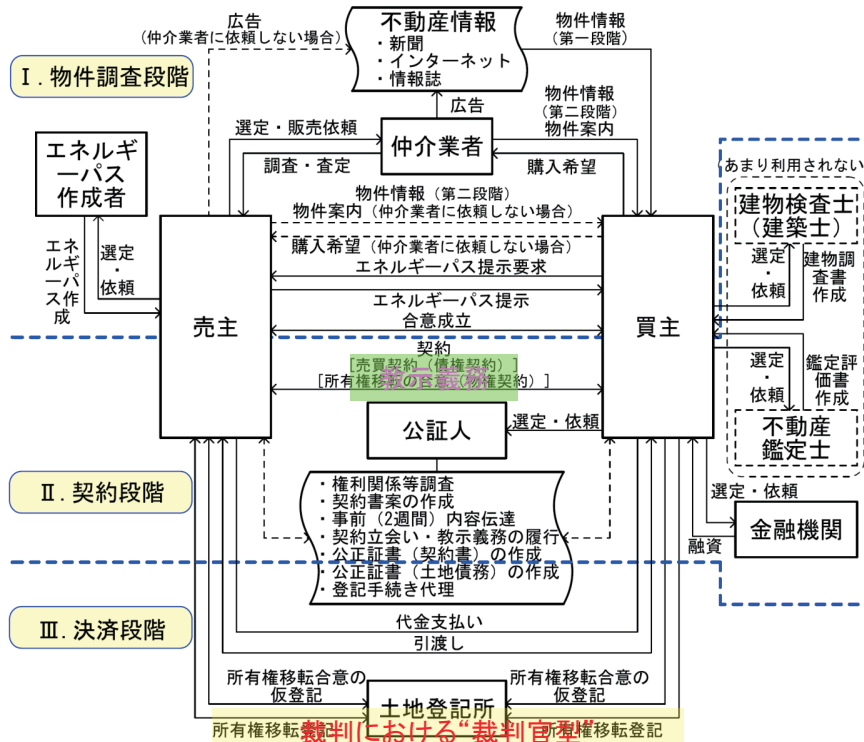


齊藤広子・中城康彦・小川清一郎「米国の中古住宅取引における契約内容の確定と履行ーインスペクションとエスクローを中心に」日本建築学会大会梗概集2011

Strictly Private and Confidential

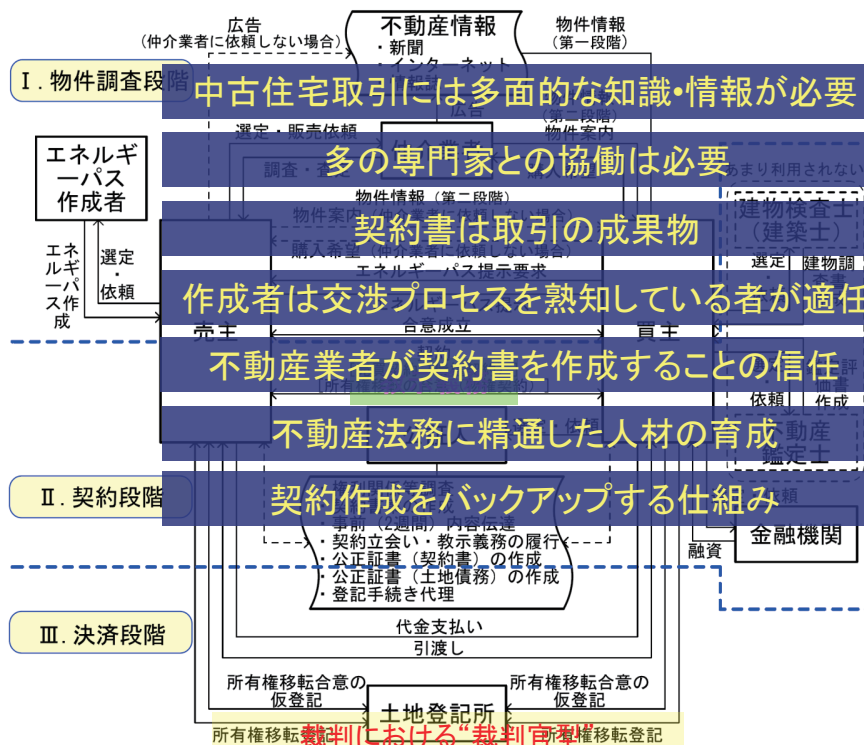
52

# ドイツの不動産取引 売買契約書の作成



齊藤広子・中城康彦「ドイツの中古住宅取引制度と専門家の役割—公証人の役割に注目して」都市住宅学 71号 2010

# ドイツの不動産取引 売買契約書の作成



齊藤広子・中城康彦「ドイツの中古住宅取引制度と専門家の役割—公証人の役割に注目して」都市住宅学 71号 2010

## § 4 市民の不動産力を高める

### 消費者教育が欠かせない

“売主の瑕疵担保責任”と“買主注意せよ”

## 産官学連携プログラム

マイホームの取得は、めったに経験しない高額な取引です。満足度の高い購入を行なうためには不動産取引に関する知識の向上が重要です。千葉県では産・官・学が協力して安心講習会を開いています。参加費無料ですので、お気軽にご参加ください。

### マイホームを買う前に聞いて安心講習会

**日時** 平成25年3月2日(土)  
13:00～16:00 (開場12:30)

**内容** **マイホーム購入の契約の仕方・注意点**  
明海大学 不動産学部 教授 小川 清一郎

**家を買う前に知っておきたい基礎知識**  
(社)千葉県宅地建物取引業協会 専任相談員 西郷 昭一

**会場** さわやかちば県民プラザ 3F大研修室  
千葉県柏市柏の葉4丁目59-1  
[アクセス] 柏駅・柏の葉キャンパス駅・流山おおたかの森駅より  
[アクセス] 東武バス(柏の葉公団)下車徒歩1分

**主催** 千葉県不動産取引研究会

**お問い合わせ** TEL.043-223-3239  
千葉県 県土整備部 建設・不動産業課

**参加費**  
**無料**

**先着**  
**180名**

※お車でご利用の方は、さわやかちば県民プラザの有料駐車場をご利用いただけます。

**千葉県不動産取引研究会の構成**

産 社団法人 千葉県宅地建物取引業協会	官 千葉県(建設・不動産業課)
産 社団法人 全日本不動産協会千葉県本部	学 明海大学 不動産学部

この研究会では、不動産取引に関する知識の向上を重要なテーマとして掲げています。

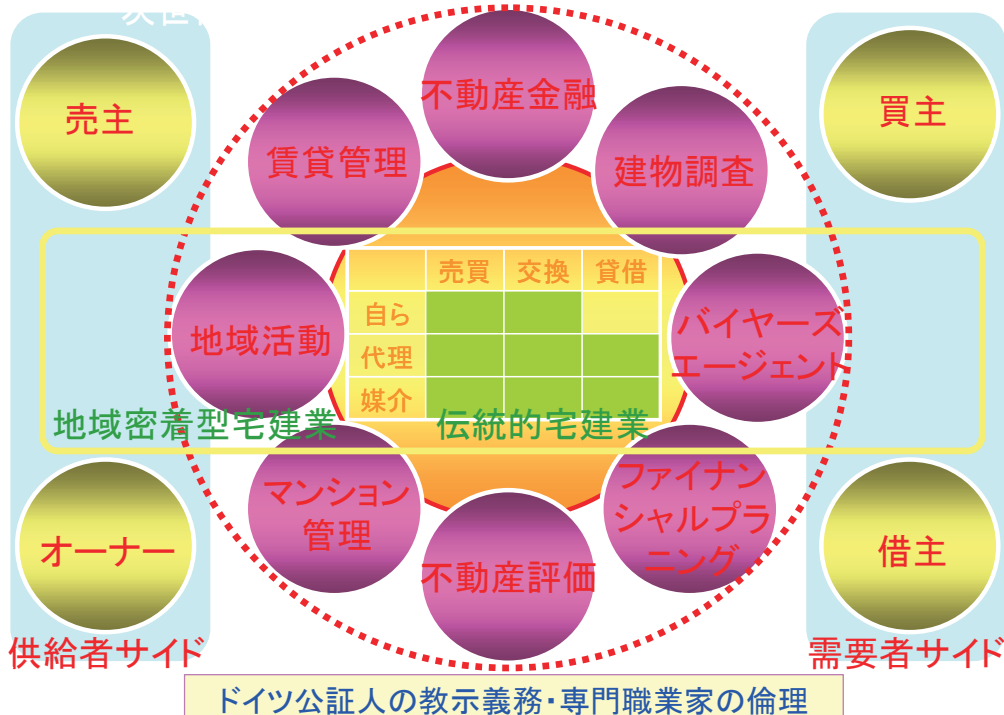
# 放送大学



回	テーマ	内容	放送担当講師名 (所属・職名)	放送担当講師名 (所属・職名)
1	生活に身近な不動産学	不動産学とは何か、次回以降にとりあげる身近な事例をとりあげ、法学、経済学、工学といった単体の学問でとけな いため、総合学としてのアプローチが必要であることを示す。 【キーワード】 不動産学、不動産	齊藤 広子 (明海大学教授)	
2	住まいを借りる	すまいを借りる際の基本的な知識を教授する。 【キーワード】 借地借家法、原状回復、敷金	齊藤 広子 (明海大学教授)	
3	住まいを探す	住宅の建築的なしくみ、建設業者と不動産業者の違いなど、住まいを購入する上での基本的な仕組みを教授する。 【キーワード】 耐震性、基礎、在来構法、注文住宅	中城 康彦 (明海大学教授)	
4	住まい購入の契約をする	住まいを購入する際の契約についての基本的な知識を教授する。 【キーワード】 売買契約、重要事項説明、瑕疵担保責任	齊藤 広子 (明海大学教授)	小川清一郎 (明海大学教授)
5	住まいを管理する	住まいの管理、とくに、区分所有のマンションの管理方法を教授する。 【キーワード】 マンション、区分所有、管理組合	齊藤 広子 (明海大学教授)	
6	住まいの環境を守る	すまいをとりまく環境、生活空間にはどのようなルールがあるのか。それにより環境がどのように変化する可能性が あるのか、土地利用のルールそして居住地選択において必要な基本的な知識を教授する。 【キーワード】 土地利用のルール、用途地域、地区計画	阪本 一郎 (明海大学教授)	
7	住まいと環境をつくる	良い環境を持った住まいをどのようにつくるのか、そのために不動産会社はどのような働きをするのかまた不十分な に不動産会社はどのような働きをするのか、また、不十分な環境をどのように改善するのか、そのために住民や自治 体はどのような働きをするかを学んでもらう。 【キーワード】 居住地選択、再開発、土地区画整理組合	阪本 一郎 (明海大学教授)	
8	住宅価格が決まる	住宅の価格がどのように構成されるのか、基本的な仕組みを教授する。 【キーワード】 住宅価格、分譲市場、流通市場、資本コスト、留保価格	前川 俊一 (明海大学教授)	
9	住まいの資金計画をたてる	住宅購入・保有・売却に伴う資金計画の基本的な仕組みを教授する。 【キーワード】 住宅ローン、税金、資金計画	前川 俊一 (明海大学教授)	
10	不動産を相続する	相続のしくみはどうなっているのか、相続財産はどのように評価するのか、相続税はどのように計算するのか、不動 産の相続について教授する。 【キーワード】 法定相続人、相続税、不動産鑑定評価、登記	中城 康彦 (明海大学教授)	
11	ストックを活用する	住宅の間取りと建物の改修について教授する。 【キーワード】 心々寸法、間取り、専用部分、改修	中城 康彦 (明海大学教授)	齊藤 広子 (明海大学教授)
12	土地を活用する	土地利用を制約する要素と土地利用方策について教授する。 【キーワード】 所有と利用、私法と公法、借地借家法、用途制限	中城 康彦 (明海大学教授)	
13	不動産を分割・併合する	土地の分割のメカニズム、土地の併合利用による価値の創造について教授する。 【キーワード】 接道規定、土地価格、建物価格、COMMONスペース	中城 康彦 (明海大学教授)	
14	不動産を経営する	持ち家資産の経営、賃貸用不動産の経営について教授する。 【キーワード】 収支計画、アセットマネジメント、プロパティマネジメント	中城 康彦 (明海大学教授)	
15	不動産の価値を上げる	住まいの環境である住環境の価値を、地域で上げる方法を教授する。 【キーワード】 住環境マネジメント、空き地や空き家	齊藤 広子 (明海大学教授)	

Strictly Private and Confidential

# 不動産業者の日常の活動で啓蒙・教育する



Strictly Private and Confidential