



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士 不動産コンサルタント 秋山英樹

6月号

発行日2012年6月

「マンション価値の行方」

昨年の東日本大震災の影響で住宅需要が一時下がりましたが、回復してきている様子です。首都圏を始め全国の都市部では、終の棲家として戸建住宅だけでなくマンションが多くを占めるようになりました。そこで、今回マンションの価値について考えてみましょう。

15年ほど前、あるセミナーで受講者の主婦らしい人が講演が終わったときに質問をしてきました。「私の持っているマンションを今度売ろうとしたのですが、業者に値段を出してもらったら、買ったときよりかなり下がっているのですが、どうなのでしょう」という質問でした。

私は、「マンションの価格は土地価格プラス建物価格です。最近の地価は新聞等でもお分かりのように上がっていませんよね。建物は毎日使用しているのですから価値は下がっています。そう考えれば、下がって当然なのではないでしょうか」と答えました。昔は、買ったときより売ったときの方が高かった時代がありましたが、それは、建物価値が下がる以上に地価が上がったからなのです。その主婦は納得して帰りました。世の中の人はこのようなことが意外と分からないんだなあと思感した場面でした。

不動産の価値を考えたとき、一番難しいのがこの価格の考え方なのです。

例えば自動車だったら、15年使用可能とするとして一定額で減価すると考えても毎年6%ずつ減価しますから、理論的にはその間にインフレで年間6%以上の自動車価格の上昇がない限り中古売却時は下がります。現実には最初の5年間くらいは毎年10~15%程度下がって5年たてば半額以下になってしまうでしょう。このように耐久消費財については、売るときは中古だから下がって当たり前というのを念頭に購入しています。

建物は自動車と違い30~50年間使用します一定額で減価したとしても毎年2~3%です。たとえば3000万円のマンションで、価格構成が土地1000万円、建物2000万円とし地価が変わらないすれば、建物が毎年50万円下がりますが、マンション全体の価格3000万円からみれば1.7%程度の減価にすぎません。物価上昇分が2%以上あれば中古マンションの価格は下がらない、むしろわずかながら上がるともいえなくありません。

この20年近くの間デフレが続いたため、経済をささえるにはわずかなインフレが必要なのということすら忘れかけていた、異常ともいえる時代が不動産価格をも混乱に陥れていったともいえなくないのです。

マンションに限らず建物はできたときが性能的に一番良く、時間経過と共に劣化が始まります。

劣化とともにマンション価値は下がります。そうすると、建物価値を維持するには①劣化しにくい（耐久性のある）建物とする、②劣化しても昔の町家のように劣化が味になる建物とする、③劣化したら修繕等により元の性能に戻す、この3つが価値を下げないようにする方策です。

①②は分譲マンションでは難しいでしょう。そのため③をどうするかがマンション価値を維持するために重要なのです。

分譲マンションは30代が購入中心層ですが、マンションの老朽化が目立つ30年経過後は、当初に購入した世帯は定年を迎えた世代層になります。そのときに十分な修繕費があればよいですが、修繕費の追加支出が必要となると、はたして居住者全員が賛成するのかどうかは大きな問題になります。

現在の時代背景から将来を予測すると、現在3500万円のマンションを購入した（自己資金500万円・借入金3000万円/35年2.1%→月返済額10万円）平均的サラリーマン、購入当初は変わらなかった所得が、人生いろいろで30年後では間違いなく格差が生じていると考えられます。居住者の中には、損切りしてでも売却して転居した人もいるでしょうが、今以上に多くの方が住み続けている可能性が高いと思います。

所得格差小→所得格差大のマンションは、意見統一が難しいのです。意見統一ができなければ、大規模修繕、まして建て替えなどは不可能です。

マンションこそ近隣のコミュニケーションが重要なのです。マンションは管理を買えという言葉がありますが、それ以上にコミュニティを買えという言葉の方が実は重要なのです。新規のマンションでは、コーポラティブマンション以外では購入当初はコミュニティがありませんから、所有者自ら良好なコミュニティを作り上げていくことがマンション価値の維持には重要なことなのです。