

マンション建替え ができれば

建替えに向けた準備はまだまだでしょうが、建替えができれば

A マンションのように 資産価値も上がる

決してミラクルではない

芸術系

教授 花里俊廣

概要①マンションを不動産データにより判別分析したところ、90%で建替えができないことがわかったが、②詳しく見ると、Aマンションのように例外的に建替えた事例の存在が確認できた

マンション建替えの平準化と中古価格

中古マンションへの投資は、初期投資に比較すると格段に少ない。これは、投資の効果がマンションの中古価格にあまり影響を及ぼさないと考えられているからである。しかし、マンション建替えプロセスの平準化によって、これが変わる可能性は高い。なぜなら、現状では、建替えが困難であるため、高経年の物件は、市場価値を見出せないものとなっているからである。

中古価格決定のあるべき姿

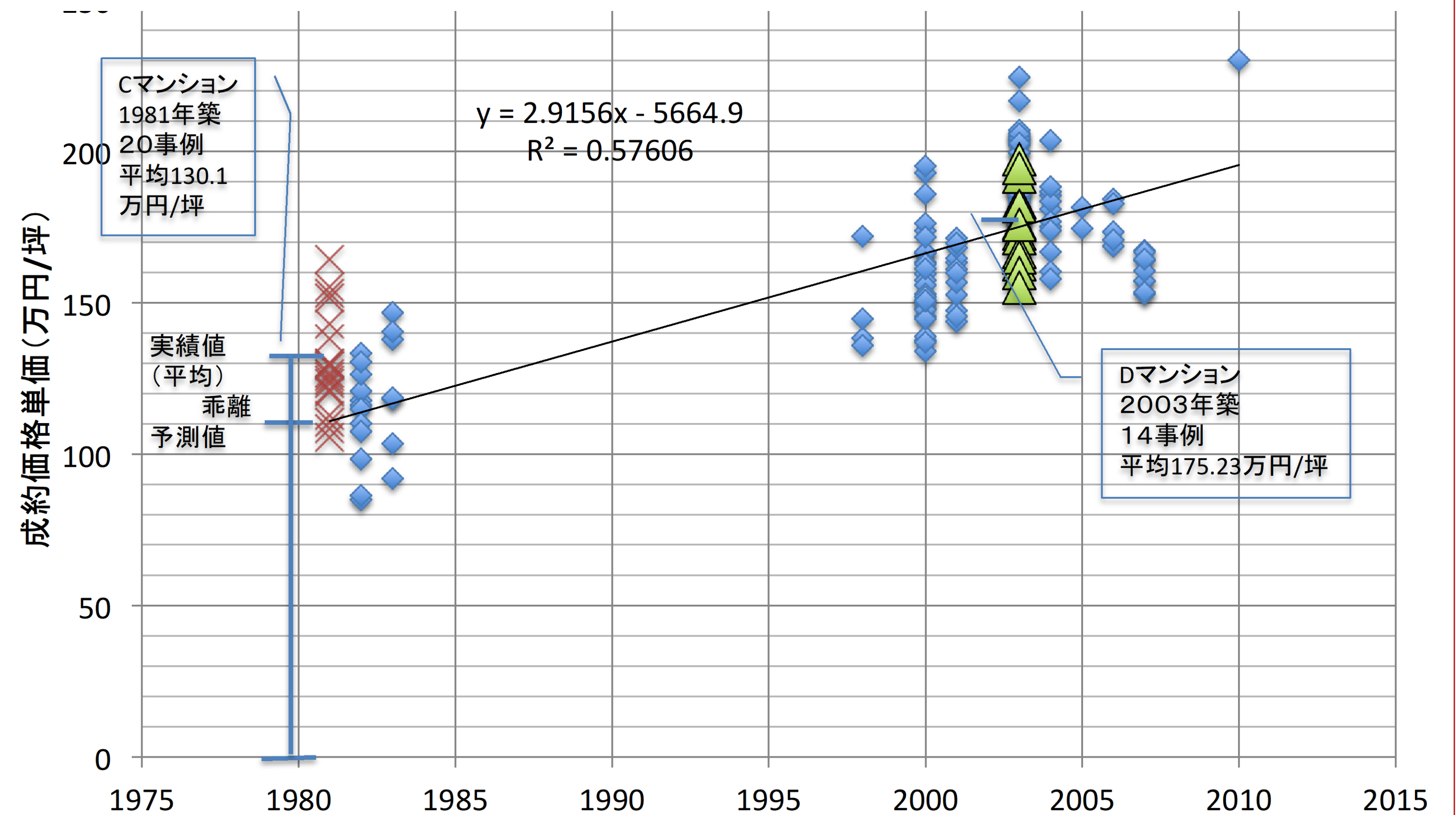
民間分譲マンションの価格は好不況の波を受けるにせよ、住宅の社会資本としての性格上、住み心地に連動したものとして、価格が決定されるべきである。

建替えは律速段階

現在、マンションの建替えが律速段階に当たるために問題化している。グラフは、ある地域の中古価格がほぼ建設年の一次関数によって記述されることを示している。住戸を大規模にリフォームし、中古価格を上げることは可能である。つまり、Cマンションの坪単価110万円で仕入れた中古物件に内装のリフォームをかけ、150万円で売ることが可能であろう。また、耐震改修によっても、有意に、マンションの中古価格が高くなることもヘドニックアプローチからわかっている。

判別分析

現在でも250棟あまりと実現数が少ない建替え事例を、統計的にも十分な量の建替えを実現していない事例と比較する形で線形判別分析を行った。結果は、90%の棟で判別結果が否となった。



中古マンション価格は、最寄駅のターミナル駅からの時間や、駅からの徒歩時間などの時間距離など立地の影響が最も大きい。これらを除いてみると、時間軸によって決まってくるのがよくわかる。また、1981年築のCマンションの中古物件を110万円/坪で仕入れれば、150万円/坪程度で販売することができ、それは2003年築のDマンションの平均値を下回る価格であることがわかる。

結果

わずか10%しか建替えができないとの結果を得た。専門家らが繰り返し発言してきたことだが、ショッキングである。ただ、全体の90%が予測可能な事実も重要だが、Aマンションのような予測に反する結果も注意深く見る必要がある。

他の影響要因：組織的な対応力

マンション建て替えにマンション管理組合の組織的対応力が影響を与えているとしよう。判別結果が否となっても、組織的対応といったブレークスルーによって建替えが可能になるとも考えられる。

まとめ

このようなマンション管理組合の組織的対応力が整理できれば、建替えの平準化につながる。入居から建替えまでを連続的なプロセスと考えることで、マンションの価値を高めることが可能になる。

Difference 判別分析とは、例えば、病理検査の結果とある疾患との関係を特定するといったように、数量的なデータに基づきあることの成否を求めるといったもの。この研究では不動産データによってマンション建替えの成否を明らかにした。一方で、こういった結果は変えられるのであって決定論的に捉える必要はないと考え、管理組合の組織論として論じている。