

	まきよしみ
氏名	眞木芳美
授与学位	博士(工学)
学位授与年月日	平成18年3月24日
学位授与の根拠法規	学位規則第4条第1項
研究科, 専攻の名称	東北大学大学院工学研究科(博士課程)都市・建築学専攻
学位論文題目	マンションの経年変化と資産価値に関する研究
指導教員	東北大学教授 近江 隆
論文審査委員	主査 東北大学教授 近江 隆 東北大学教授 菅野 實 東北大学教授 飯淵 康一 東北大学助教授 石坂 公一

論文内容要旨

はじめに

マンションは都市型の居住形態として定着したといえるが、本格的に供給が始まったのは昭和40年代からであり、マンションブームを繰り返しながら建設され、ストックは増加の一途をたどっている。近年では地価下落を反映し、大量のマンション用地が供給されたことなどを背景に新規供給が続き、ストックの過剰が懸念されている。とりわけ、今後は老朽化したストックの増加が予測されていることから、これらをどう活用していけるかは、都市・住宅政策において重要な課題のひとつとなっている。

さて、「マンション」の定義に関しては、近年のマンション関連諸法令の整備がなされるまでは、明文化されていなかった。このため、マンションストックに関する数字を正確に捉えることはできず、国や企業が保有する統計資料により推計しているにすぎない。このような環境において、マンションストックの研究が必要とされながらも、データ整備が進んでいないことなどから、研究成果を創出できない状況にあった。

これに対し本研究では、老朽化マンションストックの急増に備え、公開データを用いて老朽化マンションの実態にアプローチし、その実態について直接解明する可能性を示すことに意義を見いだした。本研究では、所有者変動と資産価値の2つの側面からの分析を行い、マンションの状況に応じた終末の選択肢を考えるため、老朽化マンションの建替えの前段階で起こる問題の一端を究明することを試みたものである。

第1章 老朽化マンションの現状と課題

本章では、現在マンションをとりまくキーワードとしてあげられる「老朽化」「空室化」をキーワードにマンションストックの現状について触れるとともに、老朽化マンションへの対応策の問題点を指摘し、今後の老朽化マンションの研究で取り組むべき方向性を提示した。マンションを取り巻く社会的背景を捉え、既往研究から見たマンションストックへの対応策を整理したうえで、次のような課題が明らかになった。

既往研究においては、住宅統計調査を用いたマンションストックに関する研究は、棟単位を分析対象とするものでストックの実態に関する地域特性は明らかにされたが、個別のマンションの実態については解明されていない点が指摘される。

また「SI住宅」や「つくば方式」は、供給システムに関するもので新規のマンション供給に関しては有効であるといえるが、既存のマンションに関する対応策としては十分ではないことが指摘される。また建替えや大規模修繕に関する諸制度が整備されたが、既存のマンションストックに関する各種の調査や実現事例に関する研究成果から、建替えや大規模修繕を進めることができないマンションストックに関する問題点が指摘される。

建替えや大規模修繕を進めることができない可能性を有する膨大なストックの改善やスクラップ化の回避

によるストック活用システムとして「部分建替え」という新たな概念を導入し、建物のライフステージに対応する部分建替えのメニューが提示されている。具体的には、個別のマンションの実態に即応した選択肢として「減築」「2戸1戸化（3戸2戸化）」「一体所有・売却」「用途変更」「共用領域変更」が示されている。「部分建替え」については、個別のマンションの実態解明が進んでいないため、個別のマンションがどのような選択を行うことが可能であるかについての検証は進んでいないといえない。

今後は、マンションストックを有効に活用するために、建替えや大規模修繕を行うことができないと予想されるマンションに対して、建替え以外の選択肢として、「部分建替え」の選択可能性を探る観点からも個別のマンションの実態解明が課題となっていることが明らかにされた。

第2章 不動産登記簿にみる所有者変動と老朽化マンションの市場性

本章及び続く第3章では、築30年マンション事例として札幌市及び仙台市の計25棟のマンションを対象とした。本章では、公開データである不動産登記簿による調査を通じて、マンションの所有者変動と市場性を明らかにすることを目的とする。通常、マンションストックの調査においては、同一マンションの経年変化を観察することは難しく、このため建築時点の異なるマンションについて間接的に経年変化を比較することにとどまっている。この点について、不動産登記簿データを時系列的に分析することにより、経年変化を直接的に観察することにより、老朽化マンションの実態を直接解明する可能性を提示している。25棟に関する不動産登記簿から得られるデータのうち、特に所有権の移転つまり権利の主体である所有者が、時間の経過に伴い変動している点に着目し、所有者変動の経年変化及び所有者変動の空間的特性について明らかにしている。

まず棟単位における所有者変動については、立地条件や利用形態により差異が認められることを確認した。所有者変動の程度が高いものは賃貸化傾向が高く、時間の経過に伴い所有者の変動の程度が低いものは定住志向が強い傾向を示した。

所有者変動の空間的特性について所有権が移転した結果、所有者（需要者）の居住圏域である需要者圏域が変化することに着目し、空間的広がりについて分析している。需要者圏域の空間的広がりについては、分譲当初の所有者と二次取得者の居住地を比較した。この結果、需要者圏域は、均衡型と集中型に分けられることが確認された。集中型のうち経年により需要者圏域が縮小化するものは、近隣地区からの転入が増加していることを確認した。さらに集中型のうち立地条件や住戸規模により賃借人の住戸買取りによる転入が認められるタイプは、同一棟からの住み替えと推測され、より狭い範囲からの住み替えが行われる棟があることを確認した。以上より経年変化後の所有者構成は、立地条件、用途と関連性が高いことを確認した。

所有者変動の経年変化について、売買・競売の発生率についてカーネル推定により平滑化した結果について棟別、立地、住戸規模、用途について考察した。売買発生率については、そのピークが1回型、2回型、3回型に分けられることを確認した。2回型については1回目のピークと比較し2回目のピークが低く、時間の経過とともに市場性が低下していることを確認した。3回型については、2回目のピークが最も高い。これらのピークは他の住宅への住み替えによるものと推測されるが、経年変化後に現われるピークは、徐々に低くなることが明らかにされた。以上のように市場性の変化は、ピークの高低として現われるとともに、住戸規模、用途、立地条件により差異が認められ、特に経済的要因に関連性があることが確認された。札幌市と仙台市の事例を考察した結果、市場性の変化は、都市の規模や住宅需要の実態など都市構造と関連性が高いことが明らかとなった。

第3章 老朽化マンションの経営実態と終末コスト

本章では前章に続き、不動産登記簿調査を行った築30年マンションを対象として、ヒアリングによる調査を行い、ケーススタディーを通して老朽化マンションの経営実態と終末コストを明らかにすることを試みた。マンションの終末に至る過程で、管理組合が対応できる限界について、不動産登記簿を調査した25棟のマンションについて、①老朽化マンションの経営実態の把握、②賃貸住宅経営としての築30年マンション、③区分所有関係の解消と解体撤去費の関係について検証を行った。

まず、老朽化マンションの経営実態については、管理費及び修繕積立金の徴収状況より、建物の維持管理を中心とした管理運営も不十分な実態が明らかとなった。未利用区分の増加や賃貸化の進行とともに居住者の高齢化が進み、管理組合の機能低下により、建物の維持管理を継続することが難しくなることを確認した。

次に賃貸住宅経営としての築30年マンションとして、積極的管理運営を実践している事例について、管理規約、使用細則の分析結果とその管理組合によるマンションの運営状況を考察した。区分所有者の団体としての管理組合は建物の維持管理面の役割を担うことが期待されているが、マンションの資産価値の維持・向上はその役割として期待されていないため、区分所有者の共同体としての管理組合の経営能力には限界があることが提示された。さらにマンションが住宅としての機能を有すると同時に投資財としての性格を有する側面に着目し、25棟のマンションのうちファミリー型とワンルーム型の2つの住戸タイプについて、DCF法を用いて収益性の検討を行った。修繕費と保有期間の関連性についての分析を行い、立地条件や住戸タイプにより資産価値には差異がみられ、建物の機能面を重視した維持管理を行うだけでは資産価値を維持することが困難であることを確認した。

老朽化マンションの事業採算性を検証するため、終末コストと区分所有関係の解消の関連性をコスト面から分析した。マンションの老朽化が進行し建物が使用不能となった場合の処理コストについて、更地化することを前提として土地価格と建物解体費用の関連を分析した。資産価値がマイナスになること場合が存在することを確認し、区分所有関係解消が困難であることを提示した。老朽化マンションに関する効果的な対応策としては、マンションの類型別に効果的な要素を見いだし、その特性に応じた対応策をとることの必要性を確認した。

第4章 不動産競売市場にみる市場性

第4章では、不動産競売市場に着目し、公開データである競売不動産データにより、不良化するおそれがあるマンションの市場性について明らかにすることを目的とした。本章では事例として、5地域（新宿区、名古屋市、福岡市、仙台市、札幌市）を対象として市場性の変化について分析を行った。本章では、前章までに導かれた所有者変動の特性と資産価値に関する考察を基に都市間の市場性の相違について分析するとともに、不動産競売市場で流通するマンションを対象として、前章までの老朽化マンションの実態調査から導かれた市場性について、市場性と地域特性の関連を明らかにすることで、老朽化マンションと不動産競売市場で流通するマンションの共通性を確認している。本章においては、市場性が乏しいと判断されるものについて分析したが、市場性の評価方法については、売却基準価額と売却価額の関係により市場性の有無を判断した。

まず仙台市及び札幌市の競売市場について、競売発生状況について経年分布を分析し第2章で確認された売買発生率の推移との共通性を確認するとともに、売却基準価額・面積（間取）・築年数・管理費・最寄り駅からの距離・立地との共通性についての関係を明らかにした。次に分析対象とした5地域（新宿区、名古屋市、福岡市、仙台市、札幌市）について、市場性の地域間比較を行った。不動産競売市場に流通するマンションのうち、市場性の持続期間については、地方都市は大都市と比較して早い時期に市場性が失われることを確認した。市場性は都市規模や需給動向との関連性が確認され、さらに市場性の持続期間は都市規模、都市構造に依存することが明らかになった。

また市場性が乏しいと判断されるものの中から、2つのタイプの住戸タイプについてのケーススタディーを通して収益性の検証を行った。DCF法で得られた価格と売却基準価額の関連性について分析し、都市構造、市場構造との関連を明らかにした。不動産競売市場における市場性の変化は、第2章で確認されたものと同様に都市の規模や住宅需要の実態の都市構造と関連性が高いことが明らかとなった。

第5章 結論

本章では本研究で得られた主要な成果について、総括的に述べた。

論文審査結果の要旨

本研究は、築後数十年を経たマンションの状況に応じた終末の選択肢を考えるため、老朽化マンションの建替えに至る前段階で起こる問題の一端を究明することを試みたものである。これらの究明にあたり、公開性のあるデータを用いて、所有者の変動と資産価値の2つの側面からアプローチし、これらが、老朽化マンションの終末を考える上で、有効な指標であることを明らかにした。

論文は全5章で構成されている。

第1章は、老朽化マンションの現状と課題について、マンションを取り巻く社会的背景について関連学問領域の成果を考察し、本研究の学問的価値と役割を説明している。

第2章では、所有者変動の経年変化及び所有者変動の空間的特性について明らかにしている。所有者変動の空間的特性については、経年後の所有者層の居住圏域に着目し、立地条件や利用形態との関連性を確認している。所有者変動の経年変化については、特に 1) 都市部と郊外部、2) 用途性、3) 住戸規模の視点から、所有者変動の経年変化がもつ意味を解明し、市場性との関連性を明らかにしている。

第3章では、老朽化マンションの経営実態と終末コストの関連について、事業採算性の概念を導入し、ミクロ的な視点から経営の限界点を明らかにしている。老朽化マンションの事業採算性を検証し、さらに終末コストと区分所有関係の解消の関連性をコスト面から分析することで、新たな知見を提示している。

第4章は、不動産競売市場で流通するマンションを対象として、老朽化マンションの実態調査から導かれた市場性について、市場性と地域特性の関連性を明らかにすることで、老朽化マンションと不動産競売市場で流通するマンションの共通性を確認している。

第5章は、結論である。

以上、要するに本論文は、行政機関が有する公開性のあるデータを用いて、従来のマンション管理に新たに経年変化と資産価値の概念を導入することによって、ストックの有効活用やマンション管理に重要な知見を示したものである。この研究成果はこれからの住宅政策や住宅計画に理論的・実践的影響を与えるもので、建築学及び都市住宅学の発展に寄与するところが少なくない。

よって、本論文は博士（工学）の学位論文として合格と認める。