



木造住宅の建物相当部分の経年減価

氏名 小林正宏（こばやしまさひろ）

所属・役職 独立行政法人住宅金融支援機構 国際・調査部長

著者略歴 1988年 東京大学法学部卒業、住宅金融公庫入庫。海外経済協力基金（OECD）マニラ事務所駐在員、国際協力銀行（JBIC）副参事役、ファニーメイ特別研修派遣等を経て、2018年4月より現職。『通貨で読み解く世界経済 ドル、ユーロ、人民元、そして円』（中央公論新社、2010年、共著）等、著書多数。日本不動産学会正会員。早稲田大学大学院経営管理研究科非常勤講師。

1. 先行研究

欧米と比較した場合の日本の住宅市場の特徴として、新築の住宅着工戸数と比較して中古住宅の取引件数が少ないことに加え、新築住宅の価格と比較して中古住宅の価格が低い点がしばしば指摘される [小林 2012、福本 2012]。

このうち、後者の中古住宅の価格については、特に木造住宅の構造物の経年減価が大きく、築後 20 年を超えると建物の価値は 0 になると一般的に言われている [山田 2012]。

これらを踏まえ、国土交通省「土地総合情報ライブラリー」に 2005 年第 3 四半期から 2017 年第 1 四半期までに登録された首都圏（東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県）の木造住宅の「取引総額」を土地相当部分と建物相当部分に分解し、築後経過年数別の建物相当部分の㎡単価を推計したところ、築後経過年数が増えるにつれて下落し、平均値としては 28 年でマイナスに転落するという結果が導き出されている [小林 2018]。

これは、公開された市場データをもとに、観測された家屋の経年減価の特徴を分析したものであり、首都圏の木造住宅の建物部分の価値が 28 年目まではプラスを維持しつつも、それを過ぎるとゼロで停止するのではなく、除却費用が発生する等の理由でマイナスとなる点を実数値で示した点に新規性がある。当初の分析から 4 年が経過し、データの蓄積が更に進んだことから、本稿では、あらためて、データの検証を試みるとともに、小林 [2018] では触れなかった回帰分析の結果についても追記した。

2. 分析のアプローチ

本稿においては、[小林 2018] の分析のアプローチを踏襲し、2005 年第 3 四半期から 2021 年第 1 四半期までに登録された首都圏の不動産取引情報について、まず、「宅地(土地)」のデータベースについて、「都道府県名」「市区町村名」「地区名」「最寄駅：名称」「最寄駅：距離(分)」「取引時点(年単位)」「地域」が同一の物件の「取引価格(㎡単価)」の平均値を求め、次に、その平均値を「宅地(土地と建物)」のデータベースに掲載されている同一の属性の住宅の敷地面積に乗じることにより、当該中古住宅の「土地部分の価格」を求め、取引総額から土地部分の価格を控除することにより、「建物部分の価格」を求め、最後にそれを建物の面積で除して、建物の㎡単価を算出するというアプローチをとった。

なお、最寄駅からの距離については 29 分までを、また、建物の構造は木造のみ、敷地面積と延べ床面積は 2,000 ㎡未満を分析対象とした。また、築後経過年数については、建築年が取引年より新しいもの、戦前の建築のものも除外し、築後経過年数は 50 年までを集計の対象とした。また、㎡単価の絶対値が 50 万円を超えるデータは異常値として除外した。

首都圏における上記期間に取引された「宅地(土地)」の件数は 311,933 件あり、「宅地(土地と建物)」の件数は 489,926 件あるが、上記属性をマッチングさせて建物相当部分の単価が算出可能な「宅地(土地と建物)」は 118,112 件存在したが、上記のように構造や面積、築後経過年数等を絞るとサンプル数は 68,289 件にまで減少する【図表 1】※¹。

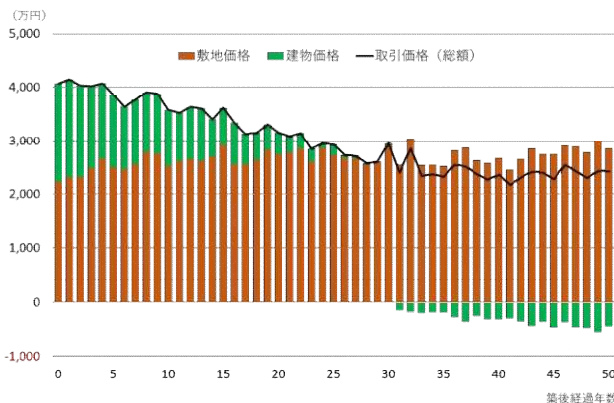
【図表 1】集計対象

	宅地(土地と建物)	宅地(土地)	合致件数	絞り込み後
東京都	160,002	87,527	33,092	23,211
埼玉県	107,914	79,520	27,457	14,915
千葉県	89,738	65,660	21,981	11,094
神奈川県	132,272	79,226	35,582	19,069
首都圏計	489,926	311,933	118,112	68,289

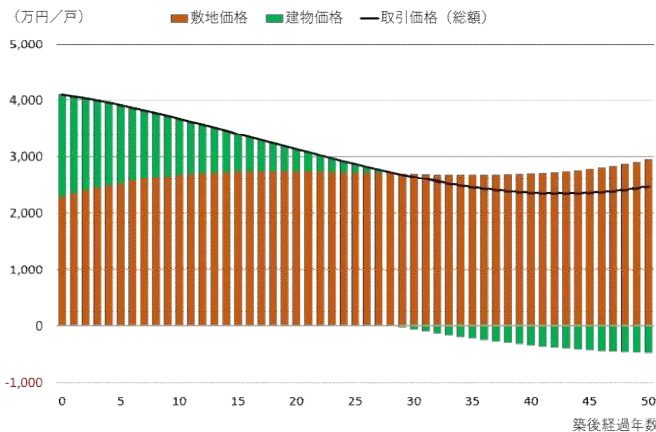
3. 分析結果

首都圏の木造住宅の築後経過年数別の戸あたり取引総額に占める土地相当部分と建物相当部分の内訳を見ると、平均値で、新築時は敷地相当部分が2千万円程度、建物相当部分が2千万円程度で合計4千万円程度だが、築後29年には建物相当部分の価格はゼロになり、取引総額も2千万円台半ばとなる。建物相当部分の価格は29年を超えても更にマイナス幅が深まるが、40年を超えたあたりから土地相当部分が増加に転じ、取引総額も上昇に転じている【図表2】。スプライン補完後も提示した【図表2-1】。

【図表 2】築後経過年数別の建物と土地の平均値



【図表 2-1】同スプライン補完後

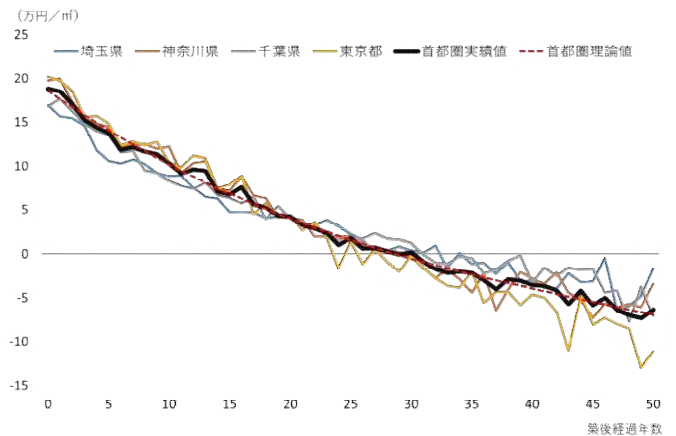


築後29年を超えると建物相当部分の残存価格が0にとどまらずにマイナスと評価される理由としては、

建物の劣化が激しく、除却するか、一定の費用をかけてリフォームしなければ価値がないと市場で判断された結果である可能性が考えられる。1棟の除去費用が数百万円のオーダーであることを踏まえれば、実態を反映した数字と思われる。

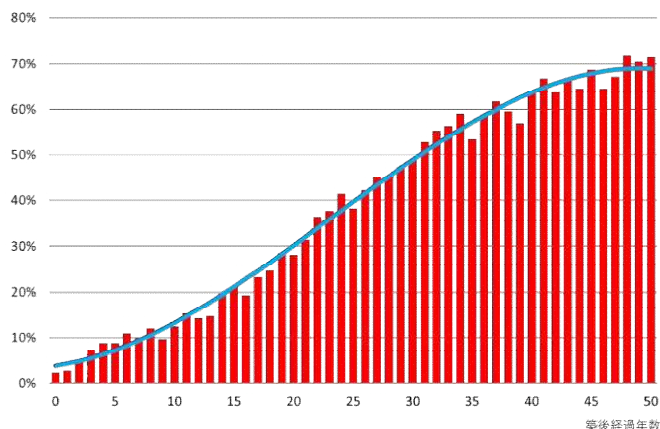
上記結果から導き出された戸当たりの建物部分の残存価格を床面積で除することにより築後経過年数別の建物相当部分の㎡単価を推計すると、築後経過年数が増えるにつれて㎡単価は下落し、東京都では24年を超えるとマイナスに転落するという結果となった。マイナスに転落するのは、埼玉県が33年目、神奈川県が30年目、千葉県が31年目で、加重平均すると首都圏で29年目となる。この首都圏の平均値について、築後年数でスプライン補完すると、やはり29年目でマイナスに転落するという結果となった【図表3】。

【図表 3】築後経過年数別の建物の㎡単価平均値



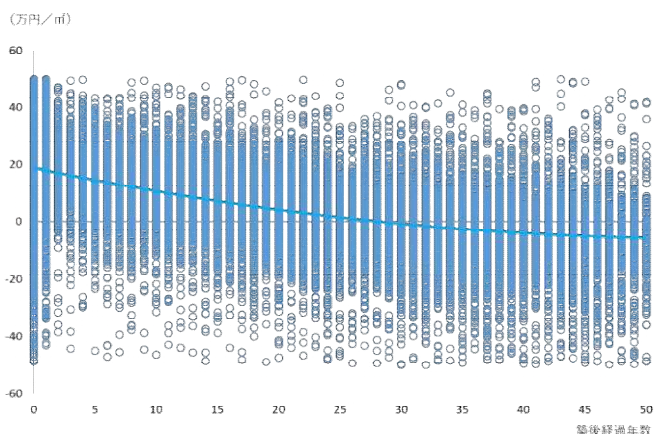
なお、各経過年数の物件数のうち、建物相当部分の推計価格がマイナスとなる物件の比率は、築後経過年数が増につれて増え、築後31年で5割を超えている。スプライン補完した場合も同じく31年で5割を超える【図表4】。逆に言えば、築後30年を経過しても、5割程度の建物には価格があるということになり、築後30年を経過した建物には一律に価格がないというわけではない点は留意が必要である。

【図表 4】築後経過年数別の建物価格がマイナスの物件の比率



ここまでは築後経過年数別の平均値で見てきたが、個別の物件の単価をプロットすると、下記のとおりとなる【図表 5】。

【図表 5】築後経過年数別の建物㎡単価の分布



これらについて、単純に回帰分析を行った結果が【図表 6】である。築後経過年数は建物の㎡単価に極めて有意に作用する。また、建物の延べ床面積は、符号がマイナスとなっており、大きい住宅ほど㎡単価が低くなることを意味している。戸建て住宅は、新築時には、多くの家族数を有する世帯が建築・購入することが多いと推測されるが、平均で 20 年程度経過して中古として流通する時点では世間の世帯構成が大きく変化しており、大きな住宅への需要が減衰している可能性があることを示唆している。かつては 4 人世帯が標準世帯と呼ばれたが、2015 年時点では 4 人以上の世帯は全体の 2 割に過ぎない【図表 7】。

また、取引時点の市況の影響を受けるという意味では、リーマンショックの前後で多少の違いが出てくるとも考えられる。統計値としては、リーマン後の方が高く、日銀の異次元金融緩和で資産価格も影響を受けている可能性を示唆している。また、立地については、東京都特別区は高く、最寄駅からの距離が遠くなると低くなる傾向がある。

【図表 6】回帰統計概要

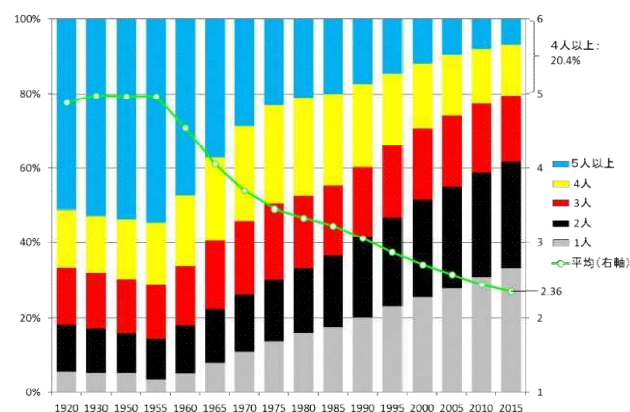
回帰統計	
重相関 R	0.6145
重決定 R ²	0.3776
補正 R ²	0.3776
標準誤差	10.6448
観測数	68,289

分散分析表

	自由度	変動	分散
回帰	7	4,694,691	670,670
残差	68,281	7,737,032	113
合計	68,288	12,431,724	

	係数	標準誤差	t
切片	11.1580	2.5463	4.3820
築後年数	-0.6052	0.0030	-202.1722
延床面積(㎡)	-0.0342	0.0019	-18.4628
東京都特別区	1.5484	0.1045	14.8184
最寄駅:距離(分)	-0.0501	0.0066	-7.5482
長期金利	14.3812	15.0254	0.9571
デフレーター	0.1003	0.0289	3.4652
消費税率	15.2352	7.5877	2.0079

【図表 7】世帯人員の推移



(資料) 総務省統計局「国勢調査」より

なお、取得価格に影響を及ぼす要素として、金利や物価水準も考慮すべきである可能性もあるが、金利はこの期間においては日本銀行が一貫して金融

緩和を実施しており、少なくとも長期金利（10年国債流通利回り）は統計的には有意な違いは観測されなかった【図表 8】。

【図表 8】長期金利等の統計量

回帰統計	
重相関 R	0.6145
重決定 R ²	0.3776
補正 R ²	0.3776
標準誤差	10.6448
観測数	68,289

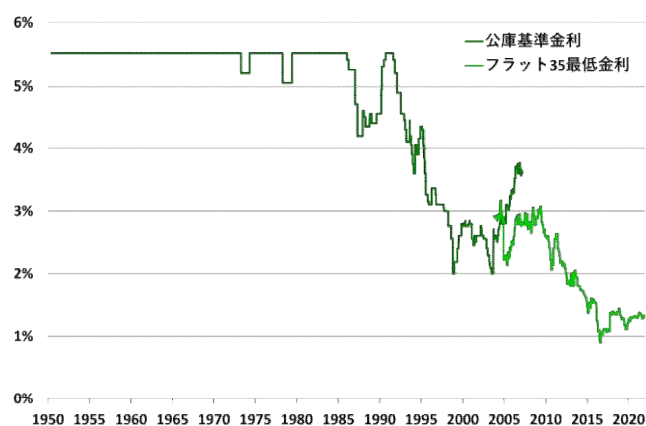
	係数	標準誤差	t
切片	11.1580	2.5463	4.3820
築後年数	-0.6052	0.0030	-202.1722
延床面積(m ²)	-0.0342	0.0019	-18.4628
東京都特別区	1.5484	0.1045	14.8184
最寄駅:距離(分)	-0.0501	0.0066	-7.5482
長期金利	14.3812	15.0254	0.9571
デフレーター	0.1003	0.0289	3.4652
消費税率	15.2352	7.5877	2.0079

もとより、金利は住宅取得能力に大きな影響を及ぼし、例えば、1990年代前半には「住宅価格は年収の5倍」といった声が聞こえたが、当時の住宅ローンの金利は5%前後であり【図表 9】、この金利水準で返済負担率を30%、融資率を80%として取得できる住宅の価格がほぼ年収の5倍だった（【図表 10】は年収を800万円で置いているので、住宅価格もほぼ4000万円となっている）。

これに対し、足元では住宅ローン金利は1%前後に低下しており、この金利水準で同じ返済負担で購入できる住宅は年収の9倍弱となる。バブル期当時、4000万円だったマンションと比較して、足元では住宅ローン金利の低下により、7000万円のマンションが同じ返済負担で購入できる、というわけである。

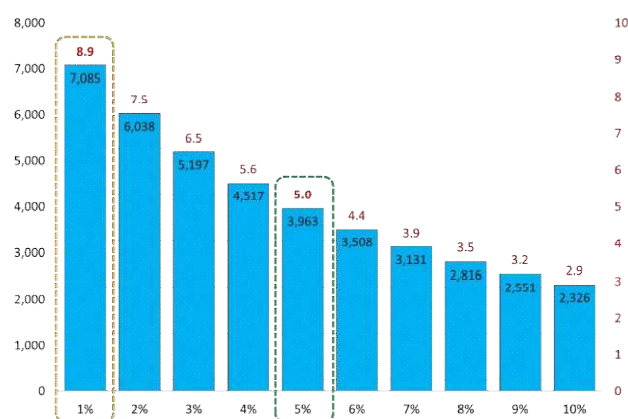
このように金利の住宅取得能力に与える影響は大きいですが、繰り返しになるが、計測期間である2005年以降、長期金利は2%以下の水準で推移しており、建物価格には有意な影響を及ぼしていないものと考えられる【図表 11】。その結果が図表 8の統計量となって表れている。

【図表 9】住宅ローン金利の推移



(資料) 住宅金融支援機構より

【図表 10】年収800万円で取得可能な住宅価格



(資料) 小林 (2021) より

【図表 11】日本の長期金利



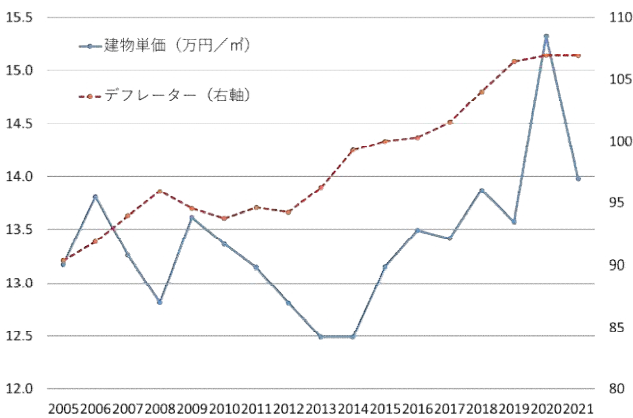
(資料) 財務省「国債金利情報」より

一方、物価水準については、木造住宅の建設工事費デフレーターは、正の相関が観測され、新築住宅の工事費が上昇している局面においては、中古住宅の上物についてもプラスに評価されうることを示唆

している【図表 12】。図表 8 にもあるとおり、統計的にも有意である。

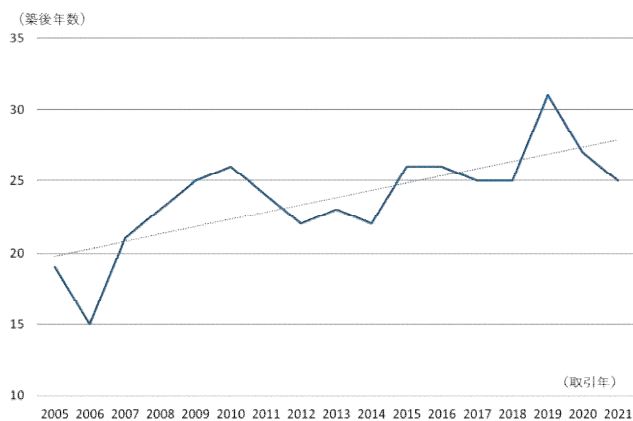
その他、税制については消費税率の引き上げや住宅ローン控除の制度改正が影響を一定に及ぼした可能性は考えられる。消費税率は正の相関が観測される（【図表 8】）。一方、木造住宅の住宅ローン減税の対象が築後 20 年以内となっていることについては、築後年数を別途説明変数としていることから、重複して計上することによる多重共線性が想定されるため、割愛した。

【図表 12】デフレーターと建物単価



(資料) 国土交通省「住宅着工統計」、内閣府「国民経済計算」より

【図表 13】取引年別の建物価格がマイナスに転落する築後経過年数



なお、図表 3 では 2005 年第 3 四半期から 2021 年第 1 四半期までに登録された物件全体で築後 29 年目に建物部分の価格マイナスに転落するという推計結果を示したが、これを、各取引年別に展開すると、

足元ではマイナスに転落する年数が伸びており、建物部分の市場での評価が一定に高まっている可能性が示唆される。

4. 結論

以上のとおり、首都圏の木造住宅の築後経過年数別の建物相当部分の㎡単価は、築後経過年数が増えるにつれて下落し、平均値としては 29 年でマイナスに転落するという結果となった。日本の中古住宅の価格について、特に木造住宅の建物相当部分の経年減価が大きく、築後 20 年を超えると建物の価値は 0 になると一般的に言われているが、実証データに基づく分析の結果、首都圏の平均値で見ると築後 29 年で建物相当部分の価格が 0 になった後、0 でとどまるのではなく、マイナス圏に沈んでいくという結果が導き出された。建物相当部分の残存価格が 0 にとどまらずにマイナスと評価される理由としては、建物の劣化が激しく、除却するか、一定の費用をかけてリフォームしなければ価値がないと市場で判断された結果である可能性が考えられる。

国土交通省「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル平成 25 年度報告書」においても、「築 30 年以上の物件についても一定の賃料が確保されていることから、賃貸住宅としての使用価値が中長期にわたり維持されることが確認された。当該試算結果からみて、築 20 年で建物価値がゼロになるというのは否定されるべきである。」とされているが、現時点ではまだ使用「価値」が売買「価格」に反映されるには至っていない。

ただし、20 年とされる通説と比較して、首都圏では平均 29 年で 0 になっており、ある程度は建物相当部分の価格を評価するような動きが出てきていることも示唆される。小林[2018]での分析と比較し、更新されたデータで推計された年数としても、マイナスに転落する年が 1 年間伸びており、建物部分に対する評価がわずかなりとも高まっているという見方もできるかもしれない。

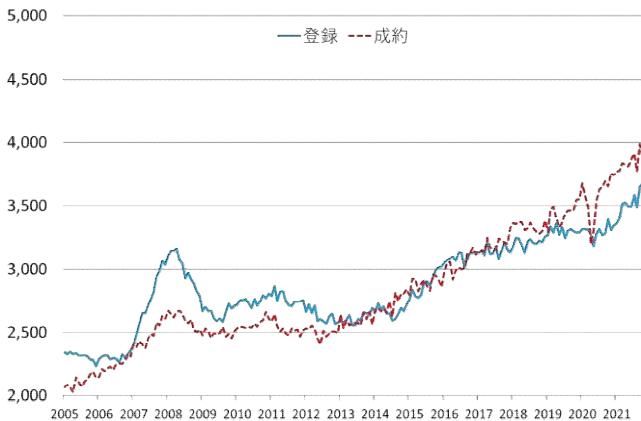
公益財団法人不動産流通推進センターの「戸建住宅価格査定マニュアル」において、建物の残存価値が 18 年目で 20%とされていることが建物相当部分の

価格が低く査定されてきた大きな要因であるとすれば、同マニュアルが2016年7月31日に改訂されたことは、今後、建物相当部分の価格がより高く評価される可能性を秘めている。国土交通省の告示による「安心R住宅」制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）が創設され、2018年4月1日から流通が開始したことも、市場環境の改善に寄与することが期待される。本分析の結果、小林[2018]と比較して1年間マイナスに転落する年数が伸びていることがこのような要因に基づくものである可能性も今後検証されてくることが期待される。

一方で、中古戸建て住宅の市場の拡大には、供給者側において情報の非対称性を解消するための努力としての情報開示の促進のみならず、消費者に対する意識改革のための啓蒙活動も重要であると考えられる[齋藤 2012]。

足元では、コロナ禍への対応として異次元の金融緩和が継続されている一方、パワーカップルの増加による購買力の向上も相まって、首都圏の新築分譲マンション価格はバブル期の最高値に並ぶ水準にまで上昇しており、そのような価格上昇に対応できない階層が新築を諦め、中古住宅を購入する動きも出てきていると言われる。レイズデータによれば、首都圏の中古マンションの成約価格は登録価格を上回る水準で推移しており、活発な取引が行われている【図表 14】。

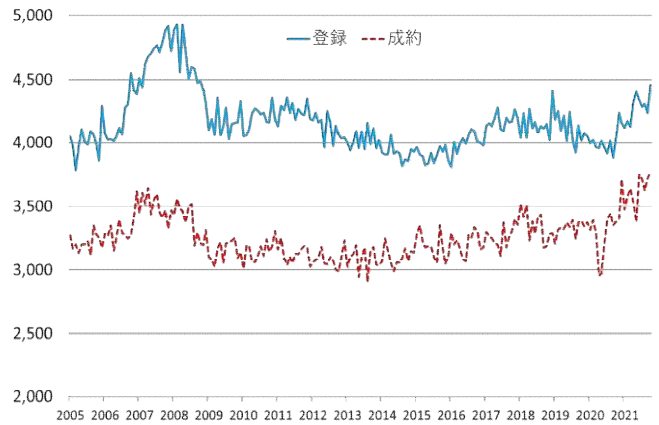
【図表 14】首都圏の中古マンションの登録価格と成約価格（万円）



（資料）（公財）東日本不動産流通機構「月例速報 Market Watch」

一方、中古戸建て住宅に関しては、成約価格が登録価格を上回るような状況にはないが、両者の格差は徐々に縮小してきている【図表 15】。

【図表 15】首都圏の中古戸建て住宅の登録価格と成約価格（万円）



（資料）図表 13 に同じ。

いずれにしても、中古住宅の建物部分の価値が見直され、住宅の資産としての価値が維持されるようになることにより、より豊かな国民生活が実現していくことが望まれる。

※本稿において意見に係る部分は執筆者個人のものであり、執筆者が所属する組織のものではない。

[補 注]

- 1) 図表について、特に出典を明記していないものは、国土交通省「土地総合情報ライブラリー」から集計したものである。

[参考・引用文献]

- 1) 小林正典「不動産流通市場の活性化に向けた取組について」、日本不動産学会誌 No.101 2012 Vol.26 No.2
- 2) 福本泰「我が国の中古住宅の価格はなぜ低い」、日本不動産学会誌 No.101 2012 Vol.26 No.2
- 3) 山田哲也「中古住宅・リフォームトータルプランについて」、日本不動産学会誌 No.101 2012 Vol.26 No.2
- 4) 小林正宏「首都圏の木造住宅の建物相当部分の経

- 年減価に係る実証分析」、日本不動産学会誌 No. 124
2018 Vol. 32. No. 1 第 32 巻第 1 号・2018. 6
- 5) 小林正宏「首都圏マンション市場の動向について」住宅金融支援機構 季報住宅金融 2021 年度夏号
No. 58
- 6) 国土交通省「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 平成 25 年度 報告書」
- 7) 公益財団法人不動産流通推進センター「戸建住宅
価格査定マニュアル」
- 8) 齋藤広子「中古住宅流通活性化に向けての不動産
業者の役割の再編と課題」、日本不動産学会誌
No. 101 2012 Vol. 26 No. 2