

月刊 空き家相談

第13号

平成29年4月1日

日本不動産学会主催のシンポジウムの報告

日本不動産学会主催シンポジウム「空き家・空き地の有効活用に向けて」が、3月24日13時30分から「すまい・るホール」において開催されました。

このシンポジウムには、本会会長である林直清がパネリストとして参加しております。

シンポジウムでは、来賓の国土交通省住宅局和田康紀住宅政策課長の挨拶に続いて、日本大学経済学部中川雅之教授による「空地・空家の発生メカニズム」の基調講演があり、引き続いてシンポジウムの参加者による取組状況の報告、パネルディスカッションが行われました。

(パネラー)

中川 雅之
日本大学教授

室田 昌子
東京都市大学教授

林 直清
全国空き家相談士
協会会長 促進協



小林 清
松戸市課長

殿塚建吾
omusdbi 不動産
代表

西浦正人
名張市係長

森 孝司
名張中古住宅流通
議会議長

(基調講演)

基調講演では、人口減少による都市縮小期に起こる土地所有者の付値（土地から土地所有者が受ける便益）とインフラの維持費等の負担コストの変化が、需要曲線と供給曲線の変化をもたらし、所有者ごとの実質付値（便益）の変化を生じさせ、都市においてスポンジ状に空家を発生させているメカニズムを説明してお

ります。

その上で、需要喚起の面からはセカンドハウス、隣地利用等の促進、供給面からは計画的都市の縮小を掲げ、これらを適正に推進することが重要になってくるとしており、また、これらを踏まえ、海外から批判されていた日本の住環境の貧しさを解消し、ゆとりのある住宅とする機会でもあるとも述べておりました。

(取組状況の報告)

これに引き続いて国土交通省住宅局及び土地・建設産業局の担当者並びにパネルディスカッションの参加者による取組状況の報告がありました。

国土交通省からは、現状の分析、現在実施されている施策を紹介した上で、検討されている対策として、①空き家所有者情報の外部提供についてのガイドラインの検討状況、②空き家を活用した住宅セーフティネット制度、③全国版空き家バンクの検討状況、④不動産特定共同事業法の改正によるクラウドファンディングを利用した空き家活用事業等の検討及び進捗状況についての説明がありました。

東京都市大学環境学部室田昌子教授からは、空き家の市場性から見たタイプ別の内容分析と活用主体、活用の仕組みの紹介があり、今後は市場性のある都市地域でもなく、また、過疎地域でもない中間タイプの地域における対策が重要となってくるとしておりました。

松戸市住宅政策課小林清課長と omusubi（松戸市不動産業者）殿塚建吾代表からは、松戸市と宅地建物取引業協会等との連携の仕組み、空き家を活用した学習支援事業等の実施例の紹介が行われました。

名張市都市整備部営繕住宅室西浦正人室長と名張中古住宅流通促進協議会森孝司氏からは、民間事業者団体のみによるアンケート調査と市と連携したアンケート調査との回答結果の違い、若年層の定住を狙った取組の紹介がありました。

本会の全国空き家相談士協会林直清会長は、全国空き家相談士協会の活動状況の紹介として、空き家相談士の位置づけ、認定セミナーの開催状況と受講者の構成、支部活動を含めて空き家塾の活動、空き家ビジネスとしての事例紹介を行っております。

(パネルディスカッション)

パネルディスカッションでは、空き家対策部局による空き家情報収集における町内会等の基礎団体との連携、税務当局から情報の取り扱いと、個人情報保護法との関係による空き家対策の難しさが議論されました。

今後の空き家相談士認定講座の開催予定

空き家相談士認定講座は、平成29年に入って、第18回（名古屋）、第19回（山形）、第20回（東京）、第21回（東京）と開催してきました。また、4月、5月の予定は次の予定で開催することとしております。

第22回 平成29年4月15日（土）、4月16日（日）（東京）

第23回 平成29年5月27日（土）、5月28日（日）（東京）

なお、東京の会場は、従来どおり、杉並区高円寺南2-19-35の大幸ホールです。

第一回空き家・空き地利活用事例コンペの開催

全国空き家相談士協会では、「空き家、空き地の利活用の事例」を紹介するコンペを実施することとしました。募集期間は4月1日から5月31日です。

詳細については、全国空き家相談士協会のホームページを御覧下さい。

<http://www.akiyasoudan.jp/>

【空き家に関する論文】（空き家と鑑定評価）

（2）個別分析

個別的要因には、価格形成要因の説明において、「土地に関する個別的要因」と「建物に関する個別的要因」と「建物及びその敷地に関する個別的要因」の3つがあると説明してきました。個別分析においても「土地に関する個別分析」、「建物に関する個別分析」と「建物及びその敷地に関する個別分析」の3つがあります。

この個別分析について、鑑定評価基準では「不動産の価格は、その不動産の最有効使用を前提として把握される価格を標準として形成されるものであるから、不動産の鑑定評価に当たっては、対象不動産の個別的要因が対象不動産の利用形態と価格形成についてどのような影響力を持っているかを分析してその最有効

使用を判定することをいう。」としています。

このように個別分析にとって重要となるのが、「最有効使用」という概念です。最有効使用といっても、それは特別に有利な使用方法を想定するのではなく、近隣地域において最も一般的と見られる普通の使用方法を指します。

個別分析とは、評価対象不動産の個別的要因を前提とし、いかにその土地（画地）を用いて、どのような最有効使用が採れるかを分析することなのです。

ア．土地に関する個別分析

個別分析を行うに当たって念頭におくべきものは、典型的な需要者がどのような個別的要因に着目して取引をしているかということ进行分析することです。

土地に関する個別要因では、住宅地では16項目、商業地では14項目を挙げています。これらの項目について、需要者がどのような状態のものを望んでおり、評価対象地がどのような状況にあるかを分析することとなります。

この場合、需要者とは、土地建物を買って自分で住もうとする人又は土地を買って家を建て使用しようとする人とは限りません。古い建物があれば、それを取り壊して建売分譲しようとする建売業者、分譲業者も考えなければなりません。

面積の大きい画地の場合には、建売分譲しようとする者は、都市計画の最低敷地面積の制限を考慮して都合良く分割できるか否かにより買収単価を違えています。この場合、ほんの少しの面積の差で、単価に大きな差がでる場合もあります。

ただ、このような分割するケースを考えなければならないのは、都会の中にある規模の大きな空き家だけだと思いますが、大都会の都市計画区域で、大きな画地の鑑定評価を行う場合には、必ず検討しておく必要がある要因です。

(ア) 規模、間口、奥行、地積、形状等

一般的には、次のような検討を行って個別分析をします。

まずは、その不動産が存する地域における位置づけの分析です。近隣地域の中の標準的な場所にあるのか、標準的な大きさなのか、その他の要素も標準的といえるかです。

例えば、土地の大きさの場合、評価対象地の間口、奥行、地積、形状等の状況です。間口、奥行、地積、形状等について、住宅地では、評価対象地の地積（規模）は、典型的な需要者となる一般勤労者の取得能力と地価相場との関係により決まります。東京のような地価水準の高い地域では100㎡程度が需要の中心となっています（建売分譲住宅の平均的な敷地面積は105㎡程度です。）。

この100㎡前後という面積は決して望ましい住環境の住宅地としての面積ではありません、しかし、東京の建ぺい率と容積率との関係から、生活に最低限必要な建物の床面積が確保できる面積となるからです。従って、所得水準による取得能力からやむを得ずに100㎡程度の面積で我慢しているのが実態なのです。

更に、容積率のボリュームと都市計画法上の敷地の最低面積制限との関係から100㎡未満の土地でも一定の需要があります。しかも、面積が小さいと総額が少なくなるため、単価的には高い価格で取引される傾向すらあります。

これは、現在でも東京の地価が高すぎるという状況がもたらしている病的な現象なのですが、それが現状における面積に関する標準的な需要者の売買行動となっています。従って、個別分析においては、このような状況を前提として分析を行うこととなります。

間口と奥行きの関係についても、現状では、そこでの快適な環境の生活が行えるかよりも、そこに建てられる建物の住宅のボリュームと間取りとの面から評価、分析を行います。

このような地域においては、土地が狭くても一定の建物面積が確保されている空き家は、リニューアルを行えば売れることとなります。

逆に、東京でも郊外に行ったら、まして地方にあっては、自家用車の駐車スペースの確保が必要不可欠となります。

そのよう地域では、狭い土地では需要者がいないということを前提として個別分析を行う必要があります。これが都市と地方との違いであり、空き家の需要を考える場合においても同様に分析しなければなりません。

(イ) 接面街路の幅員、構造等

接面街路の幅員、構造等の状態については、道路の幅員、舗装の状態、歩道の有無となります。この項目は、地域要因にもある要因ですので、評価対象地が地域の標準的な街路に面している場合は、地域分析において分析している項目であり、標準的な画地と格差を付ける必要はありません。地域の標準的な街路と異なる状況の場合に個別分析が必要となります。

道路の幅員は、住宅地における日照の確保にも影響する要因となります。また、都市計画区域では、建物の容積率の計算にも影響します。都市計画区域においては、建物の容積率は道路の幅員により制限を受け、住宅地は幅員のメートル数に4を乗じ、商業地は6を乗じたパーセント以下との制限を受けます。

都市計画法の容積率を法定容積率といい、この道路の幅員による制限による容積率を基準容積率といいます。狭い敷地の多い東京のような場合は、法定容積率を目一杯使えるか否かは、不動産の価値に大きく影響を与えます。

(ウ) 角地、準角地

角地、準角地は、住宅地では日照等の優位性あり、商業地では顧客の視認性が高まり、また、建ぺい率の割増による優位性があることについては、個別的要因の説明において述べたとおりです。

しかし、角地には落とし穴もあります。道路斜線制限です。斜線制限には、北側斜線制限、道路斜線制限と隣地斜線制限がありますが、道路斜線制限は、隣地斜線制限より規制が厳しいのです。そのため、狭い道路があつて角地となる場合には、容積率の大きい商業地では、角地であることによって容積率を制限されてしまうことがあります。

次の写真は、商業地の角地が、道路斜線により制限されている事例です。



高円寺南4丁目（高円寺駅南口から3分程度）の少し繁華制の欠ける商業地であり、容積率は500%であるが、2方向の道路斜線制限により建物のボリュームが制限されている事例です。

左奥のビルは、1方向の道路斜線制限であり、セットバックすることによりボリュームを有効に活かして建築している。

このように、建物の容積率という面では、角地の方が中間画地よりも不利となることがあります。

土地に関する個別分析においては、このような建築基準法に基づく規定に注意を払って分析を行う必要があります。

(エ) 方位

方位については、一般的には、日照確保の面から南面が優位といわれています。しかし、店舗経営が行われている商業地の場合には、商品の劣化を防ぐ面から北側が優位となることは良く知られているところです。

住宅地においては、南面と北面とでは、5%程度の格差を付けます。しかし、商業地においては、地域が純然たる商業地か、マンション地域なのかにより異なりますが、純然たる商業地には格差を設けないことが一般的です。

また、容積率が高く、前面道路が広い近隣商業地を例として説明しますと、上層階に共同住宅が建築できる地域においては、南面道路である敷地においては、

北側に日影を落とすこととなります。従って、北側が住宅系の用途地域であると、住宅地の日影規制から建築階数が制限されることとなります。

一方、道路が北面であると日影が道路及び道路の反対側の近隣商業地にかかるため、日影規制を受けずにすみます。そこで、容積率を目一杯使えるという優位性があります。ただ、この場合にも、土地の規模、形状で優位性の度合いが異なるので、十分な個別分析が必要となります。



この写真は、杉並区の青梅街道における新高円寺駅付近を東側から西に向かって撮影したものです。

道路の両側とも敷地境界線から30mが商業地であり、容積率は400%です。右側が北であり、裏側が第二種中高層住宅専用地域となっていて、日影規制は3時間、2時間です。

この写真では、少し遠い北側のビルで日影規制を考慮した建物のカットが見られます。

なお、都市計画区域以外の区域、即ち地方の農山村地域においては、近隣地域の範囲を大きく取ることが多いことから、画地の前面道路が近隣地域の標準的道路と異なる場合が多いと思われます。また、地方においては交通手段が自家用車によることが多いことから接面道路の幅員、構造及び画地との高低差が重要な要因となります。これらも個別分析を行う場合の重要な視点となります。

イ. 建物に関する個別分析

日本の建物は外国と比較すると時代による変化が大きいと思います。戦後の急速な生活様式の欧米化、世帯分離の進捗が大きく影響しています。

建物の面積、設計（間取り、キッチンの構造）、設備の機能（風呂、給湯の設備）を見れば、建築された年代が分かるほど時代によって変化しています。時代により一般の好みが変わっているからです。

従って、中古建物も設備をリニューアルしているか否かによっても中古住宅の売れ行きも変わります。これらも大多数の需要者がどのような設計、設備を好むかの分析を行うことが必要になります。

また、維持管理の良否も建物の個別分析で重要な要因になります。建物の外観、内装を見て、管理が悪いということは、建物の躯体、構造にも劣化が大きいことを推測されるからです。

更に、鑑定評価基準では「市場参加者が取引等に際して着目するであろう個別的要因が、建物の用途ごとに異なることに留意する必要がある。」としています。即ち、住宅と店舗では、建物の個別的要因の重視する視点が異なります。

住宅では、必要面積と間取りが、店舗では間口が重視されることとなります。

また、住宅でも単身者用のアパートと家族用の住宅では、面積だけでなく、設備の質への視点も異なるのです。個別分析ではこれらの視点の違いを分析することが重要となります。

ウ．建物及びその敷地に関する個別的要因

建物及びその敷地に関する個別的要因としては、敷地内における建物、駐車場、通路、庭等の配置及び建物と敷地とのバランスです。

例えば、交通網の発達が不十分な地方においては、駐車場は不可欠です。成人した家族が多く住む場合には、2台以上の駐車スペースを必要とします。

また、どのような住宅においても日照、通風の確保という面からは一定面積の庭があることが好ましいと思います。都会では取得能力との関係からやむを得ず庭のない家に生活しているのが実態ですが、価格さえ折り合えば庭のある方が好まれます。

土地バブル以前に建てられた住宅には、庭のある住宅も多くあります。空き家となってしまった住宅もこのような住宅が多数あります。多少古くともこのような住宅でも建物をリニューアルすれば市場において十分に競争に打ち勝って買い手を見つけることができます。

また、建物とその敷地というバランスだけではなく、建物には、周辺の土地利用とのバランスから見た場合における「場違い建築」というものもあります。これは評価対象不動産が、地域の標準的なものと比較して、著しく豪華であったり、規模が大きく異なる建物については、本来の価値を発揮できず、他者からは評価されないことを示しています。このような場合には減価が必要となります。

(3) 交換価値と使用価値

ここで少し鑑定評価から少し離れて「不動産の価値とは何か」を検討してみたいと思います。

物の価値には、主観的価値と客観的価値があります。勿論、売買の基準となる

価格を求める不動産の価値判断において、主観的価値を主張しても意味のないことです。それでも不動産を所有している者は、主観的価値こだわる傾向があって、これが空き家を多くしている原因の一つにもなっています。

売買を前提とした場合の不動産の価値は、買い主となる第三者が認める価値でなければ売れません。この場合の客観的価値とは、想定される大多数の需要者が買おうと考える価値であり、その価値が不動産の値段を決めることとなるからです。

また、価値の判断には、使用価値と交換価値があります。使用価値も一定数の第三者が認める価値となれば、それは客観的な価値になるのです。ただ、使用価値は、大多数の需要者における判断価値から若干ズレたところにあります。そこが問題なのです。しかし、少数の需要者でも需要があれば、そこに有効な価格が成立します。

住宅の場合、そこに住んで通勤、通学にも便利に使えれば、たとえ建物が古くても、それ相応の使用価値があり、これを有効需要に結びつけば交換価値に変化します。

中古住宅であっても京都の町屋建築等の趣のある建物は需要があります。空き家となっていた建物であっても、内部を改装してリニューアルすれば結構売れています。これは京都という地名のブランドによる地域性もあるのですが、建物の耐用年数も考慮して使用価値に着目した中古建物の取引も少なくありません。たとえ、建築基準法の制限から再建築が不可能な住宅であっても需要者はいるのです。

大都市では、再建築不可能な中古住宅でも売れています。建物の耐用年数さえ残っていれば、使用価値があって売れているのです。ただし、その売買価格は周辺の取引価格の2分の1程度以下となっています。

価格さえ安ければ再建築不可能な土地や中古住宅であっても売却は可能なのです。このように使用価値があれば、地域によっては、交換価値となり得る「有効需要の存在」があります。従って、都会では、このような一見買い手がないのではないかと思われる空き家であっても価格が安くなれば売れるのです。

大都市においては、想定される需要者の数が多いため、その中の一定数の特殊な需要者の数も多くなり、使用価値を認めて、これに金銭を支払う人も一定数いるということになります。

相対的稀少性という面では、都会の中の空き家と過疎地帯となっている地域の中の空き家とは異なります。しかし、空き家が多く発生してしまっている地域において、3つの要素のうちの「稀少性」という面では、空き家をそのまま放置しているということは、自らが徐々にではあるが稀少性を劣るようにさせていることになります。

相対的希少性という面からいえば、空き家が多くなってしまってから売るのは遅いのです。早く決断し早く処分の方が個別的に見ても、地域的に見ても有利となります。

それでは、次回から具体的な評価額を求める評価手法について、具体例を示しながら説明したいと思います。

編集後記(新高円寺通信)

「月刊 空き家相談」の第13号をお届けします。小冊子の中に写真を入れてみたらとの意見もあり、また、4月が年度変わりでもあることから、写真を入れてみることにしました。如何でしょうか。

写真を入れると記事のスペースが少なくなってしまうことからページ数を8ページから12ページと増やしました。

本号では、日本不動産学会のシンポジウムを紹介しました。また、空き家に関する論文の「空き家と鑑定評価」では、個別分析について解説しました。

杉並区の歴史の有名な建築物、変わった施設、歴史的な施設等の紹介も2回目を迎えます。前回は歴史的でかつ建築学的にも有名な施設を紹介しようと意気込んで阿佐ヶ谷住宅を見に行きましたが、なんと既に再開発されており、見事に裏切られた感じでした。

今回はそのようなことがないようにと「Aさんの庭」という小規模な住宅跡地を紹介したいと思います。「Aさんの庭」とは、筆者が勝手に付けた名前ではなく、杉並区が付けた施設としての公式の名称です。

この「Aさんの庭」は、阿佐ヶ谷北5丁目45番13号、JR阿佐ヶ谷駅から北東側約800m程の住宅地域の中にあります。

「Aさんの庭」は、平成22年に杉並区が保存整備した、赤い瓦葺きの屋根で下見張りの外壁の小さな小屋のような建物と、それに続く藤棚がある芝生の庭がある小規模な施設なのです。ただ、区がわざわざ保存した施設でありながら、この建物も芝生の庭も元からあったものとは若干違っているようです。

元は、垣根越しにバラが植えられた美しい庭が見える個人住宅で、周辺の住人からは「バラの家」と呼ばれて親しまれていた住宅でした。

ところが、この住宅が取壊される計画が生じ、これを惜しむ周辺住人による保存運動が起こり、杉並区は、この建物敷地について「昭和初期の杉並の文化的な生活を伝える住宅及び庭を残した施設」として、この土地建物を買い取った上で保存することとなったのです。

しかし、平成21年に火災で住宅が焼失という事態が生じてしまいました。そこで、失ってしまった建物は土台を残し、そこに土を入れて芝生を張り、敷地の東側部分に、かつての住宅をイメージした赤瓦葺き、下見張りの外壁、白い窓枠の外観のトイレと防災倉庫となる建物を建築したのが現在の姿なのです。



かつての住宅のイメージを活かして再建された建物

現在は防災倉庫とトイレとなっています。



藤棚があり、その先の芝生にかけてAさんの家が建っていました。

庭に置かれた説明板によると、かつてここにあった建物の建築概要は、建物の名前は、旧近藤邸、建築面積72.72㎡、建築年：1924（大正13年）、建築様式：木造平屋居間式洋風住宅とあります。

旧近藤邸の概要と建物図面



図面を見ると、屋根は寄棟造り、木造で外壁は下見張り、面積も約73㎡弱と規模についても現在の庶民の住宅と殆ど変わりません。ただ、ここには建物を囲む美しいバラの咲く庭があったのです。これが「昭和初期の杉並の文化的な生活を伝える住宅」だったのです。

なお、余談になりますが、この「Aさんの庭」の近くには、詩人北原白秋の終焉の地もあります。何も目標となるものは残されていませんが、北原白秋が住んでいた家は、阿佐ヶ谷北5丁目1番4号であって、道路から6段ほどの石段を上った先の右側の家だそうです。建物は建て替えられてしまっていますが、昭和15年からここに住み、約2年間を過ごし、昭和17年12月2日にこの地において56歳で亡くなっています。

「Aさんの庭」も「北原白秋終焉の地」もJR阿佐ヶ谷駅北口から10分以内で見に行くことができます。何かの機会に訪れてみては如何でしょうか。

編集人 宮村勝男

発行者 一般社団法人 全国空き家相談士協会
東京都杉並区高円寺南2-19-5

TEL 03-3318-0231

FAX 03-3318-0296