

一般社団法人不動産流通経営協会 平成 26 年度 研究助成報告書

中古マンションの賃貸者及び購入者における
建築経過年数の意識に関する国際比較分析

一般財団法人日本不動産研究所 研究部兼国際部 研究員 曹 雲珍

明海大学 不動産学部 准教授 小松 広明

目 次

第一章 序論.....	3
1.1 研究の背景と目的.....	3
1.2 既存研究のサーベイ.....	5
1.3 研究方法.....	6
第二章 韓国のマンション住宅市場.....	7
2.1 韓国住宅の特徴.....	7
2.2 韓国マンション住宅流通市場の現状.....	10
2.3 韓国マンション賃貸市場の現状.....	12
第三章 中古マンションの賃貸者及び購入者における建築経過年数に関する意識調査.....	15
3.1 アンケート調査方法と回答者属性の比較.....	15
3.2 中古マンションの賃貸者における建築経過年数に関する意識調査.....	22
3.3 中古マンションの購入者における建築経過年数に関する意識調査.....	32
第四章 中古マンションの賃貸者及び購入者における建築経過年数に関する意識の比較分析.....	41
4.1 韓国国内の中古マンションの賃貸者及び購入者における建築経過年数に関する意識の比較分析.....	41
4.2 韓国と香港との中古マンションの購入者における建築経過年数に関する意識の比較分析.....	44
第五章 まとめ.....	48
5.1 韓国国内の中古マンションの賃貸者及び購入者における建築経過年数に関する意識の比較分析のまとめ.....	48
5.2 韓国と香港との中古マンションの購入者における建築経過年数に関する意識の比較分析のまとめ.....	49

第一章 序論

1.1 研究の背景と目的

本研究は中古マンション居住者が建築経過年数に対する意識について比較分析するものであり、アジア住宅流通市場において比較分析する継続研究の一つである。これまでの研究は、曹・前川（2012）ではアジア住宅流通市場における取引のシステムを比較するとともに、市場の効率性を計る要素としての情報開示、取引コストなどの比較分析を行った。その結果、仲介手数料が一番多いのは日本であり、もし買い手と売り手両方からとれる場合は6%になる。一番少ないのが韓国であり、業務内容は日本とほぼ同じであるが、手数料は日本よりはるかに安いことが分かった。しかし、韓国は仲介手数料が一番安いにもかかわらず、仲介報酬を回避するため、「NAVER 不動産」、「不動産 114」など大手情報サイトの「売り手自身による物件の売却」コーナーで購入希望者と直接コンタクトすることが多い。それによって韓国国内には大手仲介業者が育ち難く、グローバル仲介業者が進出しても撤退に追い込まれる大きな要因と考えられる。

小松・曹（2014）では、東京都特別区に存するシングルタイプの賃貸マンションを対象として、まず単身居住者と不動産投資家の住宅選定における意思決定プロセスをもとに、態度レベルと意図レベルのそれぞれにおける価格形成要因の選好強度の相対比較を行った。その結果、態度レベルにおいては、単身居住者と不動産投資家のいずれにおいても「都心への接近性」に対する選好性が最も高くなることが確認された。また、意図レベルにおいては、単身居住者では「建築経過年数」が、また、不動産投資家では「最寄り駅までの距離」がそれぞれ最も高い選好性を示す結果となった。次に単身居住者に着目し、建物の経年減価要因に関する意識について共分散構造分析を行った。分析の結果、男女とも建物の許容経過年数は10年以上15年未満とされ、リフォーム後では、当該年数が15年以上20年未満と5年程度長くなることが示された。リフォーム前においては経済的減価懸念が、また、リフォーム後では物理的減価の改善期待が、それぞれ許容経過年数に影響を与えていることが確認された。

また、曹・小松（2014）では、表明選好データを用いて、購入者の選好属性を明らかにするとともに、購入者の選好属性と比較し、建築経過年数に対する重視度の変化も分析した。中古住宅購入者が建築経過年数の満足度については、かなり満足していると満足している選択項目をあわせると80%以上になる。さらに「現在お住まいの建築経過年数」、「理想経過年数」、「許容経過年数」の回答値について満足と不満回答を分けて累積相対度数を求めてみると、「現在お住まいの建築経過年数」における満足と不満の中央値は5年ほどの差が見られた。一方、「理想経過年数」と「許容経過年数」における満足と不満の中央値における大きな差は見られなかった。ただし、「理想経過年数」と「許容経過年数」の中央値は10年程度の差が見られた。そして、日本との中古住宅市場を比較して一番大きな相違点として転売益の割合が多いことがあげられる。具体的に言うと、日本では中古住宅を転売

時に約9割以上が転売損であることに対し、香港では約8割以上が転売益である。さらに、その8割の中の約半分が購入価格の2倍以上である。

以上の研究分析結果を踏まえて、本研究は韓国の中古マンション市場において、中古マンションの賃貸者及び購入者が建築経過年数に対してどのような意識要因が作用しているか、該当意識構造を明らかにすることを目的としている。本研究は、中古マンションの賃貸者及び購入者を対象として、中古マンションの建築経過年数に対する意識構造との比較分析を行い、消費者行動の観点から中古住宅流通の活性化に資する知見を得ることを目的とする。

中古マンションの賃貸者及び購入者の意思決定プロセスにおいて、価格形成要因の一つである建築経過年数の重視度がどのように変化しているのか、また、当該変化の理由を把握することによって、態度と意図の変化が明示される。また、購入者の建築経過年数に対する相違については、国際比較を行うことによって、韓国の建築経過年数に対する認識の特異性が示されることになる。

欧米諸国より生活習慣や住宅意思形態などが近いアジア地域である香港、韓国では中古住宅市場が活発である。また、香港、韓国では不動産が魅力的な投資資産として認識され、長期的にキャピタルゲインを期待する投資関係者の割合が日本より高い。このように意識の差が中古住宅市場を活発化にさせた大きな要因であるとして考えられる。特に韓国の場合は、韓国の住宅賃貸市場は毎月払いのウォルセ(月賃)¹ではなく、チョンセ(伝賃/専賃)²が一般的である。売買価格の上昇は賃料の上昇へ直接に影響し、住宅の賃貸市場と流通市場の関連性は別の国より強い。従って、本研究は韓国中古マンションの賃貸者及び購入者が建築経過年数に対する意識を焦点にあて、表明選好データを用いて、建築経過年数に対する意識構造を明らかにするとともに、アジア地域における国際比較分析を行い、消費者行動の観点から日本の中古住宅流通の活性化に資する知見を得ることを目的とする。

¹ ウォルセ(月賃)制度：ある程度の保証金を支払い、家賃を月々支払う制度である。支払った保証金は契約が終われば全額返金される。

² チョンセ(伝賃/専賃)制度：月々の家賃を支払わないかわりに、契約時にまとまった保証金(チョンセ)を支払う制度である。最初に支払ったチョンセは、契約終了時に全額返金される。

1.2 既存研究のサーベイ

日本の既存研究においては、飯田・吉田（2010）と山崎（2005）があげられる。飯田・吉田（2010）は、事務所を対象とした建築物の取り壊し理由をアンケート調査によって把握している。その結果、建築物の老朽化陳腐化、社会環境の変化などが主な理由として挙げられている。山崎（2005）は、木造の戸建て住宅を対象として、アンケート調査によって居住者の住意識に基づく住宅の耐用年数を把握し、日米国際比較を行っている。その結果、予測耐用年数が米国は日本の 2.2 倍となっていることを示し、日本の住宅の耐用年数の短さを意識面から改めて確認している。いずれも事務所、戸建てを研究対象としている。また、崔・浅見（2004）は、都市基盤整備公団の定期調査を用いて居住者及び住宅の特性要因と満足評価との関係を考察し、満足度と不満度の構成比率が変わる転換点は居住後約 7 年の時点であるという結果が得られた。上記の関連研究は、ほとんど「住宅意識や住宅の満足度の特性との違い」を分析することに研究の焦点を置いている。

韓国の既存の研究の中で、ユン・ビョングら（1998）は、都心部と郊外地域の一戸建て住宅を対象に、住宅環境に対する満足度に影響を与える要因を分析した結果、都心部では個人のプライバシー、大気汚染、休憩と娯楽施設などが住宅の満足度に影響を与える一方、郊外では公共交通利用の利便性が住宅の満足度に大きな影響を与えることが分かった。また、ユン・ビョングら（1998）は、一戸建てとマンション住宅の居住者に対してアンケート調査を行い、満足度への寄与要因を分析し、一戸建て住宅の居住者は、利便性と快適性について満足しているに対して、マンションの居住者は、安全性と快適性について満足していることを示す結果であった。キム・デヒョンら（1995）は、盆唐（プンダン）新都市超高層マンションの住民の住宅意識を研究した。調査を通じて超高層マンションの外部空間に対する意識、生活環境の満足度、好ましい階数や好み住居形態などについて分析し、高層（21～30 階）より低層（1～10 階）を好む傾向が高いことを明らかにした。一方、ワン・イムら（2002）は、韓国（ソウル特別市）と日本（福岡市）の一戸建て及びマンションの居住者を対象に、住宅満足度の影響要因について 9 つの項目に分けて満足度を比較分析し、韓国では「住宅」と「教育」が、日本では「住宅」と「地域」が全体の満足度に影響を与える要因であることを明らかにした。また、韓国では居住面積が大きく、一戸建て住宅よりマンションの場合に、全体の満足度が高いことを示していたが、日本では居住面積と住宅の形態による全体の満足度の差はなかった。

韓国国内においては、戸建て住宅とマンション住宅の居住者に対して意識調査し、比較分析を行う既存研究はあるが、賃貸者と購入者との比較分析はほとんどない。また、住宅建築経過年数における既存研究も少ないため、本研究は中古マンションの賃貸者及び購入者における建築経過年数に関する意識を調査・分析する総合的なアプローチを行うことにより、賃貸者或いは購入者など同じタイプの単純比較の限界から、さらに、賃貸者と購入者間、国際比較することで、より総合的な比較分析の結果を導出することで、既存研究との差別化することができる。これにより「建築経過年数が住宅要因における影響」を分析

し、消費者行動の観点から日本の中古住宅流通の活性化に資する知見を得ることができるであろう。

1.3 研究方法

中古マンションを購入した住居者を対象にWebアンケート調査をモニターに対して実施し、建築経過年数に対してAHP (Analytic Hierarchy Process) 分析を用いて、物件選択行動の重視度を算出し、賃貸者及び購入者の重視度の相互に比較し、それぞれの特徴を把握する。さらに、ロジスティック回帰分析を用いて、市場における行動の結果として、実際に建築経過年数を含めた各住宅の属性が住宅満足度に対してどの程度影響しているのかを示し、賃貸者及び購入者の意識構造を明らかにする。

また、これまでの研究分析の結果を踏まえて国際比較を行う。以上から、韓国の中古マンション購入者が建築経過年数に対する態度と行動を把握するし、さらに国際比較分析することによって韓国の消費者の特徴を明らかにする。

(1) AHP分析 (態度評価)

中古マンションの建築経過年数と立地属性・建物属性との相対的な比較を行うために、住宅価格の属性を含めて主要な選択属性をもとに、4属性 (建築経過年数、都市への接近性、眺望の良さ、団地内の施設) の評価基準の一对比較を行う。AHP分析の結果として得られる賃貸者及び購入者の建築経過年数に対する態度の比較を行うことによって、賃貸者及び購入者の重視度の差の有無について検証する。

(2) ロジスティック回帰分析 (建築経過年数を含め、各要因が満足度への寄与度)

ロジスティック回帰分析を用いて住宅全体満足度に対する各属性の満足度の評価データをもとに、中古マンション居住者の許容経過年数を含めた各属性について満足度の影響属性を検討する。次に、賃貸者と購入者の満足度への影響の分析結果を比較し、その違いを明らかにする。

(3) 国際比較分析

香港と国際比較し、より総合的な比較分析の結果を導出することで、既存研究との差別化をすると同時に、「建築経過年数が住宅要因における影響」を分析し、消費者行動の観点から日本の中古住宅流通の活性化に資する知見を得ることができるであろう。

第二章 韓国のマンション住宅市場

2.1 韓国住宅の特徴

韓国では、工業化になってから急激な都市人口の増加に伴う住宅不足の問題を解決するために、政策的にマンションなどの共同住宅供給に力を注いできた。1980～1990年には新都市と大規模な宅地開発によりマンションの建設が拡大され、マンションの割合が大幅に増加した。

供給側から見れば、政府は宅地不足の限界を克服することができ、短期間で大量供給が可能であることから、マンションを住宅供給の主な手段として活用されている。韓国国土交通部の住宅タイプ別の着工戸数（表 2-1）によると、近年のマンション住宅建設の平均割合は 75% となり、他の住宅タイプと比べて圧倒的に多いことが特徴である（表 2-1 参照）。

表 2-1 住宅タイプ別の着工戸数（単位：戸）

	一戸建て住宅 (多世帯住宅を含む)	マンション住宅	連立住宅	多世帯住宅
1990	105,445	501,036	143,897	0
1991	69,189	424,082	119,812	0
1992	53,276	469,551	9,248	43,417
1993	52,004	540,006	22,878	80,431
1994	42,380	521,322	16,604	42,548
1995	55,710	497,273	17,212	48,862
1996	61,263	462,548	18,210	50,111
1997	52,948	484,949	19,219	39,319
1998	23,773	265,701	7,418	9,139
1999	33,772	345,345	7,640	17,958
2000	34,777	331,579	10,242	56,890
2001	49,454	267,401	8,592	204,407
2002	53,323	384,692	7,963	220,563
2003	42,173	468,763	6,265	68,181
2004	34,237	404,878	3,697	20,988
2005	27,799	415,511	4,613	15,718
2006	37,711	412,891	4,678	14,223
2007	51,450	476,462	4,696	23,184
2008	53,667	263,153	4,044	50,421
2009	54,665	297,183	5,426	24,513
2010	62,173	276,989	5,956	41,424
2011	73,097	356,762	13,465	106,270
2012	71,255	376,086	19,591	119,952
2013	69,759	278,739	10,730	80,888
2014	74,979	347,687	10,898	81,687
2015	68,701	534,931	19,308	122,796

資料：韓国国土交通部『不動産統計』

需要側から見れば、住宅需要者のマンション選好度が高いことがマンション中心の住宅供給に貢献したと見ることができる。国民銀行の「住宅金融需要実態調査(1990～2009年)」によると、マンション選好度が約60～70%で圧倒的に高い水準であった。また、商工会議所が2010年3月25日に実施した「優先住宅に対する国民意識調査」でもマンション住宅の選好度は67.3%、一戸建て住宅は26.2%、連立住宅は3.0%の順という調査結果であった。

マンション住宅は他のタイプの住宅と比べると、住宅の利便性が高いことが大きな特徴である。近年、マンションはホームネットワークを介して自動制御、高効率設備を適用した低エネルギーなどの技術融合が加速していることだけではなく、生活の質向上のため、団地内では歩行者と車道の分離、緑地の確保等も求められた。そのため、マンション団地内の敷地全体を掘り下げ、駐車場や管理空間として使い、車は道路から直接駐車場に入り、人の動線とは区分されていた。また、各種アメニティ(運動施設、病院、商店街など)が団地内にあり、居住者の生活動線が短く、地下鉄や公共交通機関とのアクセスも比較的便利になっている。

この30年間継続的なマンションの大量供給によって住居環境改善の面においては効果があっただけでなく、都市の住宅不足問題も解消され、住宅普及率が大幅に上昇した。住宅普及率をみると、全国は2002年、首都圏は2010年、ソウル特別市は2012年に100%を超えた。

表 2-2 住宅全体の普及率

		全国	首都圏	ソウル特別市
2014	世帯数(千世帯)	13,535	6,722	2,636
	住宅数(千戸)	15,989	7,224	2,736
	普及率(%)	118	108	104
2010	世帯数(千世帯)	12,995	6,339	2,610
	住宅数(千戸)	14,677	6,565	2,525
	普及率(%)	113	104	97
2005	世帯数(千世帯)	12,491	5,976	2,588
	住宅数(千戸)	13,223	5,782	2,322
	普及率(%)	106	97	90
2000	世帯数(千世帯)	11,928	5,494	2,548
	住宅数(千戸)	11,472	4,731	1,973
	普及率(%)	96	86	77
1995	世帯数(千世帯)	11,133	5,032	2,542
	住宅数(千戸)	9,570	3,859	1,728
	普及率(%)	86	77	68

資料：韓国国土交通部『不動産統計』

1979年住宅建設基準等に関する規定により、近隣生活施設の設置義務が定められた。マンション団地の義務施設として管理事務所、集会施設、老人活動施設、保育所、プレイロット、医療施設、購買施設、運動施設などがあげられる。そのため、マンションの利便性と快適性が人々に大きな魅力と感じられ、現代住宅の象徴と見なされている部分もある。マンション住宅規模は日本と比べてはるかに広い水準であり、国民住宅規模では4人用専用面積が25.7坪(85㎡)である。広いマンションほど需要が高いため、100㎡を超えるマンションも少なくない。

近年供給されている分譲マンションの特徴として大規模団地が多く高層化傾向が顕著であり、15階以上のマンション住宅割合は増加している(表2-3参照)。従来からマンション選択の目安として交通の利便性など立地条件の良さや優良学区などがあったが、現在ではそれに加えてマンションの高層化傾向を反映し、周辺の自然環境の整備、共用施設の充実も選択の重要なポイントになりつつあり、こうした条件を備えたマンションのブランド化が進んでいる。眺望の良さと緑化などの住環境への重視度がますます高まっている。

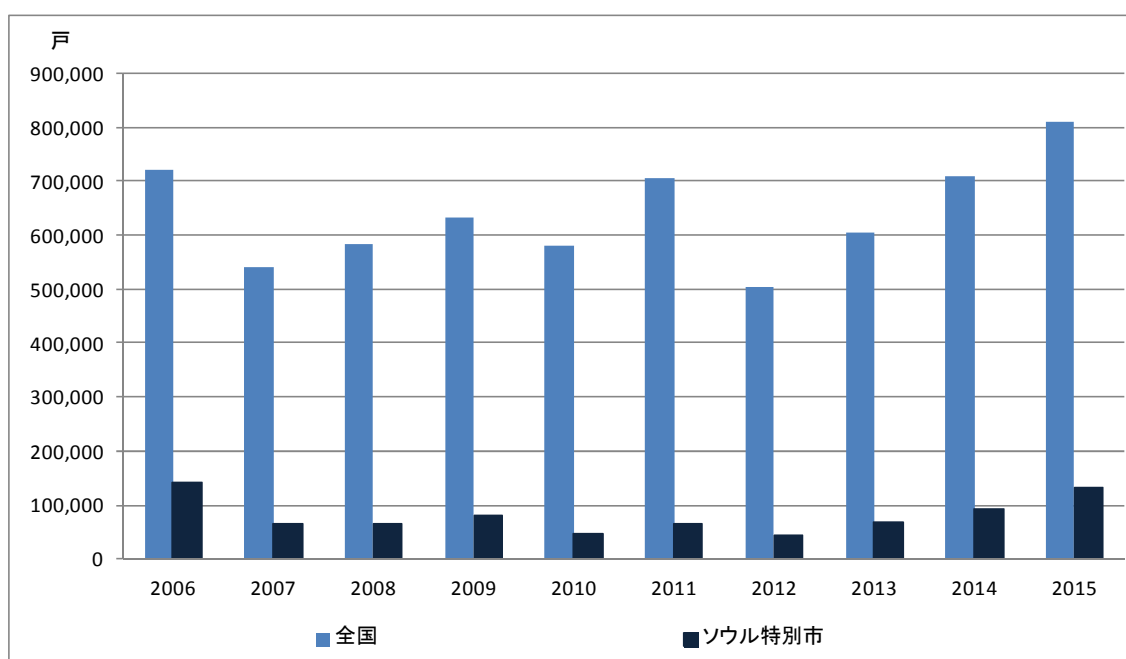
表 2-3 階層別のマンション住宅の割合

		2007		2010		2013	
		全国	ソウル特別市	全国	ソウル特別市	全国	ソウル特別市
4階以下	戸数	53,177	9,020	55,243	9,020	55,735	9,252
	比率(%)	0.74	0.69	0.69	0.64	0.66	0.62
5階～10階	戸数	1,363,440	218,714	1,391,034	225,971	1,420,450	233,571
	比率(%)	18.87	16.67	17.39	15.96	16.74	15.73
11階～14階	戸数	841,347	218,768	924,387	235,753	982,932	248,986
	比率(%)	11.64	16.69	11.56	16.64	11.58	16.78
15階以上	戸数	4,966,221	864,469	5,627,024	945,400	6,028,196	991,651
	比率(%)	68.74	65.94	70.36	66.76	71.03	66.85

資料：韓国国土交通部『不動産統計』

2.2 韓国マンション住宅流通市場の現状

韓国の国土交通部によると、マンション住宅取引量は、2008年のリーマンショック時には取引価格が下落したが、取引量は増加傾向が続いた。しかし、その後経済の低成長に伴いマンション価格が下落を続け、マンションの投資魅力も薄れ、売買取引自体が少なくなった。2013年に入ってから一連不動産市場の活性化政策の効果もあり、2015年のマンション住宅取引量は、全国では808,486戸で、2006年調査開始以来の史上最高値となり、ソウル特別市では131,413戸で、9年ぶりに10万戸台に達した（図2-1参照）。韓国では中古住宅取引量における統計がないが、この数値は、全国では約8割以上、ソウル特別市では約9割以上が個人と個人との取引であるため、中古マンションの取引量としてみなすことができるため、2013年から中古マンション住宅流通市場が回復基調が続いているといえる。

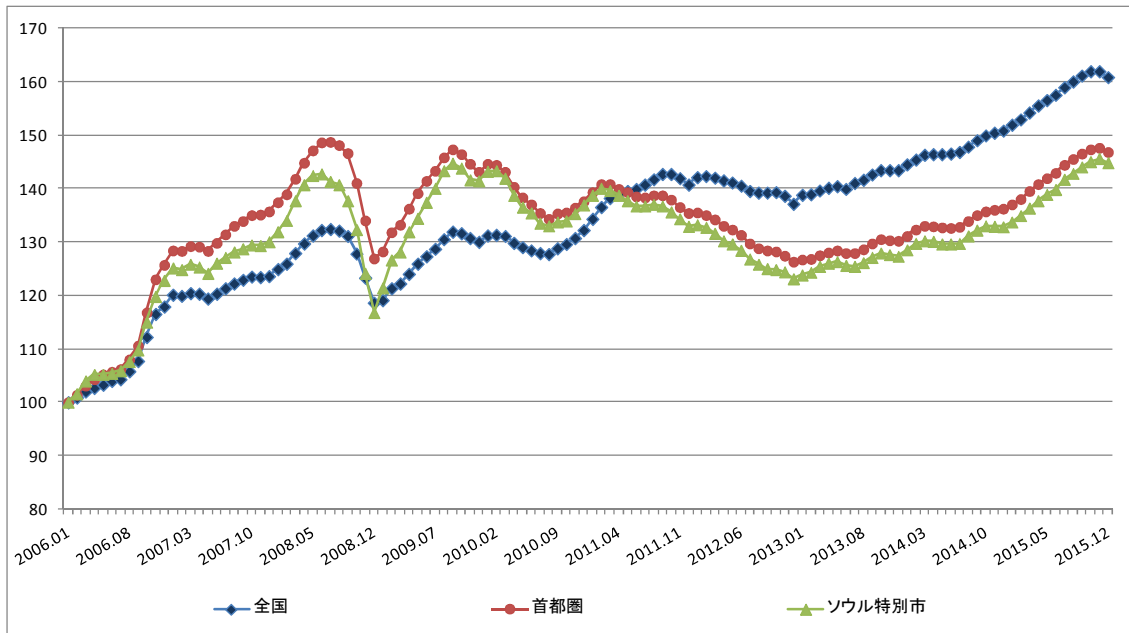


資料：韓国国土交通部『不動産統計』

図2-1 マンション住宅の取引戸数

韓国では2006年から「不動産実取引価格申告制度」が施行され、不動産を売買した場合、契約締結日から60日以内に実際取引価格を不動産所在地管轄市・郡・区役所に申告しなければならない。申告された取引価格を指数化にして毎月公表するようになった。

マンションの実取引価格をみると、2008年のリーマンショック時に大きく下落したが、わずか6ヶ月ほどで最高点の9割までに価格を戻し、その後景気回復に伴い上昇に向かったものの、しばらくして再び下落した。2013年に住宅市場を中心に不動産市場の活性化策を打ち出されたことにより、低下していた住宅販売価格指数は2013年末を底に上昇に転じ、徐々に伸びが加速していたが、2015年末にかけてやや下落傾向に転換した（図2-2参照）。



資料：韓国国土交通部『不動産統計』

図 2-2 マンション住宅の実取引価格指数（2006年1月＝100）

住宅は重要な家計資産であるため、一般的に住宅のタイプを選択する際には資産価値も考慮する。マンション住宅は他のタイプの住宅より価格（資産価値）上昇率が高いことも一つの特徴である。2013～2015年の間、全国のマンションの価格上昇率は20%で、他の住宅のタイプに比べて相対的に価格の上昇率が高かった。特に利便性がよく有名な進学校の学区エリアのマンションの人気の高く、住宅需要が集中しているため、価格の上昇率がさらに高い。

2.3 韓国マンション賃貸市場の現状

韓国の賃貸住宅における各住宅タイプの割合（表 2-4）をみると、一戸建て住宅とマンション住宅の割合が多く、合わせて 8 割強になっている。なお、ここていう一戸建て住宅は多寡口住宅も含めたものである。大都市より地方のほうが一戸建て住宅の割合が高い傾向にある。2006 年と 2014 年の割合では特に大きな変化がみられなかった。

表 2-4 賃貸住宅における各住宅タイプの割合

	地域	一戸建て住宅(%)	マンション住宅(%)	連立住宅(%)	多世帯住宅(%)	その他住宅(%)
2006	全国	44.46	41.73	3.32	7.35	3.14
	ソウル特別市	42.43	36.82	4.38	12.54	3.84
	釜山(プサン)広域市	42.09	43.90	3.30	7.39	3.32
	大邱(テグ)広域市	47.85	43.80	0.89	5.32	2.13
	仁川(インチョン)広域市	27.38	46.30	2.44	20.98	2.89
	光州(クァンジュ)広域市	39.23	56.67	1.11	0.74	2.25
	大田(テジョン)広域市	40.77	48.88	2.97	5.22	2.16
	蔚山(ウルサン)広域市	40.09	49.68	2.27	5.01	2.95
	京畿道(キョンギド)	33.70	49.31	4.38	9.16	3.46
	江原道(カンウォンド)	54.68	37.97	3.78	0.70	2.87
	忠清北道(チュンチョンブクト)	53.37	40.18	3.10	1.19	2.17
	忠清南道(チュンチョンナムド)	57.67	34.11	3.26	2.55	2.41
	全羅北道(チョルラブクト)	54.37	40.91	2.18	0.53	2.00
	全羅南道(チョルラナムド)	64.73	29.71	1.81	0.74	3.01
	慶尚北道(キョンサンブクト)	58.53	33.03	2.75	2.73	2.96
	慶尚南道(キョンサンナムド)	52.19	40.19	2.29	2.09	3.24
	済州(チェジュ)特別自治道	60.22	19.44	5.86	9.54	4.94
2014	全国	37.53	49.59	3.39	6.23	3.26
	ソウル特別市	36.52	42.55	4.41	11.31	5.21
	釜山(プサン)広域市	35.40	51.50	3.09	6.81	3.20
	大邱(テグ)広域市	40.33	52.71	2.50	3.16	1.31
	仁川(インチョン)広域市	21.10	55.41	7.65	12.83	3.01
	光州(クァンジュ)広域市	31.10	65.70	0.07	1.34	1.80
	大田(テジョン)広域市	35.21	57.49	1.50	5.20	0.60
	蔚山(ウルサン)広域市	34.96	56.57	1.75	4.18	2.53
	京畿道(キョンギド)	27.62	56.87	4.90	6.63	3.97
	江原道(カンウォンド)	48.75	45.76	3.23	1.03	1.24
	忠清北道(チュンチョンブクト)	47.15	46.82	2.42	1.63	1.98
	忠清南道(チュンチョンナムド)	47.57	44.78	2.75	2.11	2.79
	全羅北道(チョルラブクト)	48.26	48.40	1.76	0.57	1.02
	全羅南道(チョルラナムド)	55.29	39.42	0.26	2.29	2.73
	慶尚北道(キョンサンブクト)	53.93	38.77	0.00	4.86	2.44
	慶尚南道(キョンサンナムド)	44.82	48.67	1.93	1.96	2.62
	済州(チェジュ)特別自治道	52.42	28.23	3.48	10.94	4.93

資料：韓国国土交通部『不動産統計』

韓国の住宅賃貸市場は毎月払いのウォルセではなく、チョンセが一般的であり、ウォルセも保証金付きと保証金なしの 2 つのタイプに分けられる。チョンセとは不動産売買価格の半分ぐらいの保証金をオーナーに預け、家賃は発生しない韓国独特の賃貸方式である。1990 年代にチョンセが誕生し、当時の韓国銀行の定期預金利子は 10% 近くあった。従って、2000 万円の保証金を預かれば、それを預金するだけで年に 200 万円の利子を受け取ることができ、月に換算して約 16 万円強の利益を得ることができた。しかし、近年の預金金利も

1%に近い水準となっているため、チョンセからウォルセに転じるケースが増え、ウォルセの割合が急速に増加している。

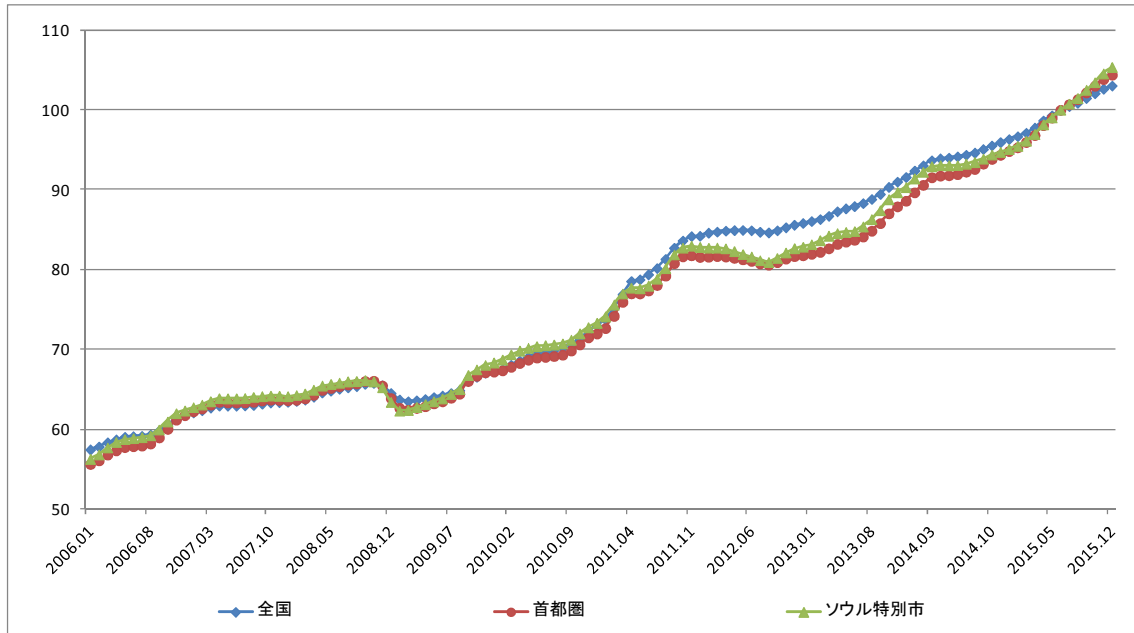
韓国の国土交通部によると、2014年のチョンセの割合は、全国は2006年の22.39%から19.60%に低下、ソウル特別市もやや低下した。一方、2014年のウォルセの割合は、全国は2006年の15.07%から21.83%、ソウル特別市は18.51%から24.60%にも増加した。

表 2-5 持ち家と賃貸住宅の割合

	地域	持ち家(%)	チョンセ(%)	保証金付きウォルセ(%)	保証金なしウォルセ(%)	その他(%)
2006	全国	55.57	22.39	15.07	2.10	4.88
	ソウル特別市	44.59	33.24	18.51	1.53	2.14
	釜山(ブサン)広域市	56.71	22.11	16.52	2.08	2.58
	大邱(テグ)広域市	53.92	21.09	13.71	3.44	7.85
	仁川(インチョン)広域市	60.58	21.38	13.25	1.77	3.02
	光州(クァンジュ)広域市	53.58	21.46	14.45	2.56	7.95
	大田(テジョン)広域市	51.97	23.07	18.09	2.44	4.43
	蔚山(ウルサン)広域市	58.77	17.47	17.05	2.69	4.01
	京畿道(キョンギド)	53.18	26.93	15.13	1.50	3.26
	江原道(カンウォンド)	57.94	13.07	16.92	3.54	8.52
	忠清北道(チュンチョンブクト)	60.17	14.51	15.69	2.64	6.98
	忠清南道(チュンチョンナムド)	62.86	14.14	11.60	2.95	8.45
	全羅北道(チョルラブクト)	65.74	12.78	13.70	2.10	5.68
	全羅南道(チョルラナムド)	69.50	14.57	6.87	1.40	7.65
	慶尚北道(キョンサンブクト)	66.64	11.37	9.55	2.80	9.64
	慶尚南道(キョンサンナムド)	62.65	14.37	16.13	2.78	4.07
	済州(チェジュ)特別自治道	54.76	6.70	9.05	2.07	27.42
2014	全国	53.64	19.60	21.83	1.35	3.58
	ソウル特別市	40.15	32.14	24.60	1.56	1.55
	釜山(ブサン)広域市	57.71	14.57	24.65	0.86	2.21
	大邱(テグ)広域市	55.12	17.73	22.87	1.46	2.82
	仁川(インチョン)広域市	54.98	23.30	17.87	1.67	2.18
	光州(クァンジュ)広域市	59.52	13.67	22.14	1.85	2.81
	大田(テジョン)広域市	51.15	15.21	28.69	1.62	3.33
	蔚山(ウルサン)広域市	58.99	16.71	19.65	1.23	3.42
	京畿道(キョンギド)	48.74	25.64	22.10	0.83	2.68
	江原道(カンウォンド)	59.85	9.95	21.73	2.03	6.44
	忠清北道(チュンチョンブクト)	61.32	14.35	17.49	0.40	6.44
	忠清南道(チュンチョンナムド)	60.32	10.27	19.18	3.49	6.74
	全羅北道(チョルラブクト)	67.08	5.97	20.68	1.48	4.78
	全羅南道(チョルラナムド)	69.52	6.29	17.56	0.95	5.67
	慶尚北道(キョンサンブクト)	66.32	8.32	18.34	1.73	5.29
	慶尚南道(キョンサンナムド)	63.25	10.25	21.23	1.00	4.26
	済州(チェジュ)特別自治道	56.22	4.64	9.36	0.74	29.03

資料：韓国国土交通部『不動産統計』

マンションのチョンセ価格指数をみると、2006年から概ね上昇傾向が続いており、2008年のリーマンショックの影響を受け、一時的に下落したものの、マンション価格と同様にすぐ回復し、再び上昇傾向に転じ、2015年12月の価格指数は2006年1月の約1.9倍にも上昇した。ウォルセへの切り替えが加速したことにより、チョンセ住宅の不足がさらに深刻になり、このように需給の不均衡がチョンセ価格を上昇させた大きな要因とみられる。



資料：韓国国土交通部『不動産統計』

図 2-3 マンション住宅のチョンセ価格指数 (2015年6月=100)

第三章 中古マンションの賃貸者及び購入者における建築経過年数 に関する意識調査

3.1 アンケート調査方法と回答者属性の比較

(1) アンケート調査方法と主な質問内容

調査対象者は韓国のソウル特別市における高級住宅地域である瑞草区、江南区、松坡区の3区を除いた22区に居住する中古マンションの賃貸者と購入者で、ファミリータイプ住宅に限定したため、30代から50代とした。アンケート回収の結果、賃貸と購入の有効回答者数はそれぞれ332人、331人となり、ともに6割強が会社員である(表3-1参照)。

表3-1 アンケート調査の実施状況

実施時期	2016年1月12日～1月20日
調査方法	Webアンケート調査
調査対象者	韓国のソウル市における瑞草区、江南区、松坡区の3区を除いた22区に居住する中古マンションの賃貸者と購入者
配布方法	層化抽出法(各都地区において、マンションストック分布により割り当て)
有効回答数	賃貸者:332サンプル、購入者:331サンプル

表3-2 アンケート調査の主な質問内容

居住者属性	「年齢」「性別」「職業」「住所」「世帯収入」
居住形態	「賃貸」「所有」
住戸属性	「住戸タイプ」「専用面積」「入居時期」「入居当時の建築経過年数」「家賃水準」「購入価格水準」
現在入居マンション住宅の全体満足度	「かなり満足している」「満足している」「どちらともいえない」「やや不満である」「かなり不満である」
賃料水準或いは当時購入価格への満足度	5件法を採用(前記設問と同様)
要因別満足度	<ul style="list-style-type: none"> ・立地要因に関する満足度 「地域・地区」「公共交通(鉄道、地下鉄、バス)」「都心への接近性」「最寄り駅までの距離」 ・建物要因に関する満足度 「建築経過年数」「間取り」「専用面積」「住戸階数」「団地の規模(団地総戸数)」 以上、各項目において5件法を採用(前記設問と同様)
建築経過年数に対する考慮の程度	「かなり考慮した」「考慮した」「あまり考慮していない」「考慮していない」
現在の居住環境に対する認識	<ul style="list-style-type: none"> ・利便性 「通勤が便利である」「買い物・ショッピングが便利である」「病院が近くにあり便利である」「公共施設(市役所・図書館等)が近くにあり便利である」「友人・知り合いの住まいに近い」「親の住まいに近い」「教育施設が充実である(学区が良いである)」 ・経済性 「地域ブランドを感じる」「家賃が割安である」或いは「住宅購入価格が割安である」 ・快適性 「眺望が良いである」「まちの景観がキレイである」「公園・緑が近くにある」 ・安全性 「犯罪が少ない」「建物が倒壊する危険性が低い」「火災による危険性が低い」 以上、各項目について5件法を採用(「そう思う」「ややそう思う」「どちらともいえない」「あまりそう思わない」「そう思わない」)

(2) 回答者属性の比較

①年齢

回答者の年齢構成をみると、賃貸者においては、30代が47.9%と最も多く、次いで40代41.6%、50代10.5%となっている。また、購入者においては、40代が44.4%と最も多く、次いで30代39.3%、50代16.3%となっている（図3-1参考）。

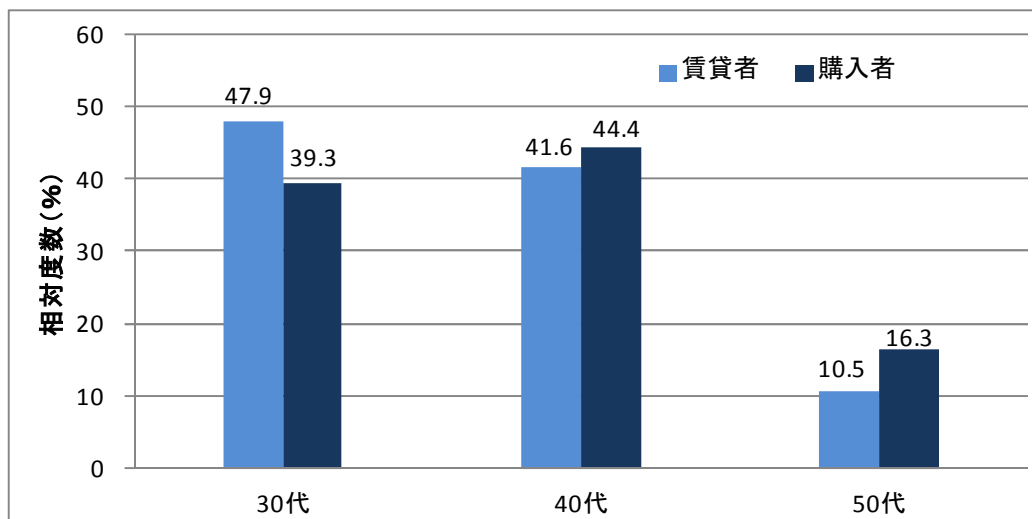


図 3-1 年齢別構成

②居住地

回答者の居住地をみると、賃貸者においては芦原区が58件（17.5%）と最も多く、次いで九老区26件（7.8%）、江西区25件（7.5%）と続く。購入者においては芦原区が41件（12.4%）と最も多く、次いで江西区24件（7.3%）、陽川区21件（6.3%）と続く。賃貸者と購入者はともに芦原区が最も多い（表3-3参照）。

表 3-3 回答者の居住地

地区	賃貸者		購入者	
	件数	割合	件数	割合
道峰区	14	4.2%	18	5.4%
江北区	8	2.4%	7	2.1%
芦原区	58	17.5%	41	12.4%
恩平区	11	3.3%	13	3.9%
城北区	13	3.9%	20	6.0%
中浪区	8	2.4%	12	3.6%
鍾路区	2	0.6%	2	0.6%
東大門区	16	4.8%	9	2.7%
西大門区	14	4.2%	13	3.9%
中区	3	0.9%	4	1.2%
城東区	11	3.3%	19	5.7%
広津区	9	2.7%	15	4.5%
江東区	20	6.0%	10	3.0%
麻浦区	20	6.0%	11	3.3%
竜山区	13	3.9%	5	1.5%
江西区	25	7.5%	24	7.3%
陽川区	22	6.6%	21	6.3%
九老区	26	7.8%	19	5.7%
永登浦区	14	4.2%	19	5.7%
銅雀区	11	3.3%	19	5.7%
衿川区	2	0.6%	11	3.3%
冠岳区	12	3.6%	19	5.7%
合計	332	100%	331	100%

③家族構成

回答者の家族構成をみると、賃貸者と購入者はともに親と子の 2 世代世帯が最も多く、それぞれ 61.7%、73.1%となっている。次いで夫婦世帯はそれぞれ 35.2%、21.8%、親と子と孫の 3 世代世帯はそれぞれ 2.1%、4.5%となっている。賃貸者と購入者を比較してみると、購入者の方が 2 世代と 3 世代の世帯が多いことがわかる。全体的に親と子と孫の 3 世代世帯が少ないのは、近年韓国でも核家族化が進んでいるため、特にソウル特別市内では 3 世代家族が少なくなっていると考えられる（図 3-2 参照）。

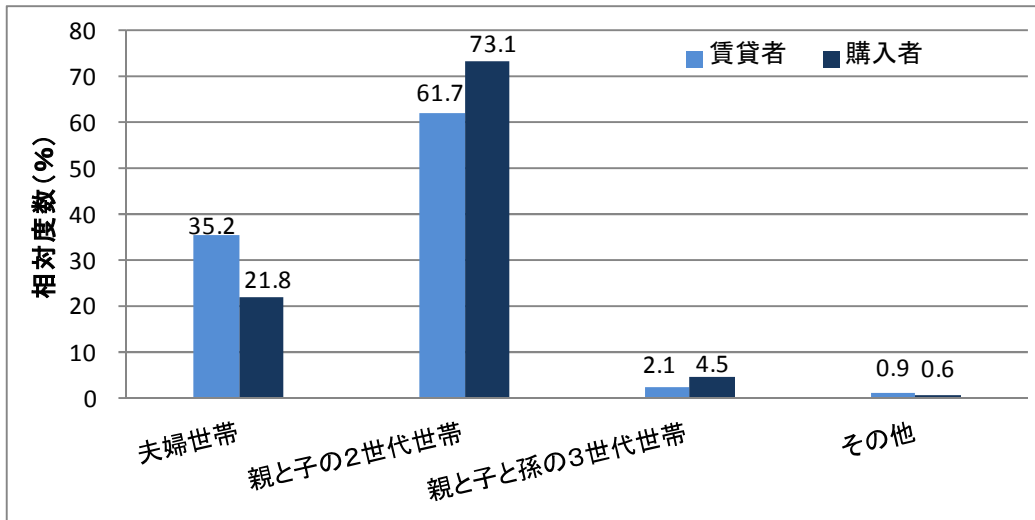


図 3-2 家族構成

④世帯年収

回答者の世帯年収をみると、賃貸者と購入者ともに最頻値は4千万～6千万ウォン未満である（図 3-3 参照）。世帯年収の中央値は、賃貸者においては4千万～6千万ウォン未満となり、購入者の6千万～8千万ウォン未満と比べると低くなっている。

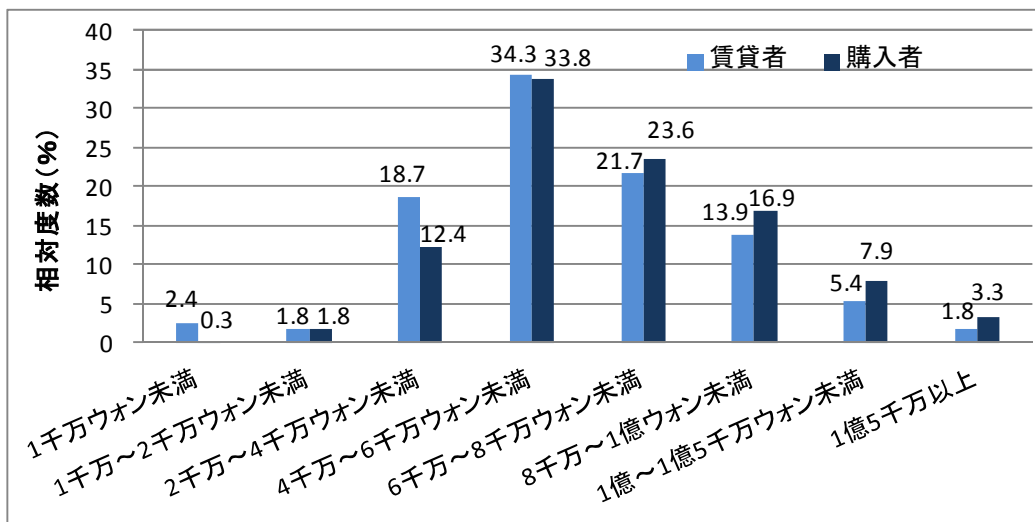


図 3-3 世帯年収

⑤住宅間取り

回答者が現在入居している住宅の間取りをみると、賃貸者と購入者ともに 3LDK（2 バスルーム）が最も多く、それぞれ 36.7%、41.1%と全体の約 4 割を占めている（図 3-4 参照）。韓国では日本と違って、一般住宅でも面積が大きい場合は 2 つ以上のバスルームが付くことが多い。例えば、4LDK のマンション住宅は 2 つ以上のバスルームが付くのがほとんどである。

図 3-2 でも示したように、賃貸者は夫婦世帯の割合が多いため、住宅間取りでも 2LDK (1バスルーム) の割合が多いことが分かる。

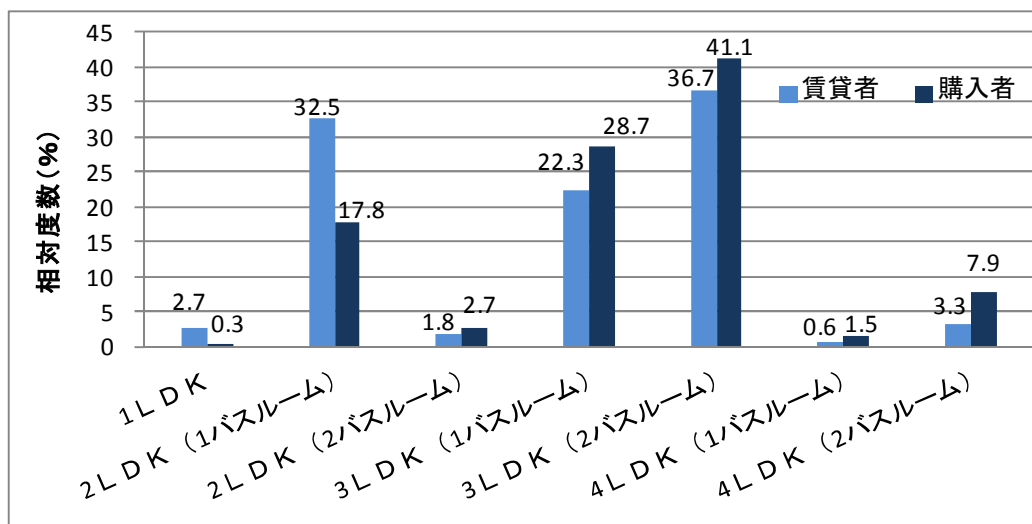


図 3-4 住宅間取り

⑥専用面積

回答者が現在入居している住宅の専用面積をみると、賃貸者は 60 m²以上 85 m²未満が 34.3%と最も多く、購入者は 85 m²以上 100 m²未満が 35.3%と最も多い。専用面積の中央値をみても、賃貸者は 60 m²以上 85 m²未満、購入者は 85 m²以上 100 m²未満となり、購入者の方が、賃貸者より住宅の専用面積が広いことが分かる (図 3-5 参照)。

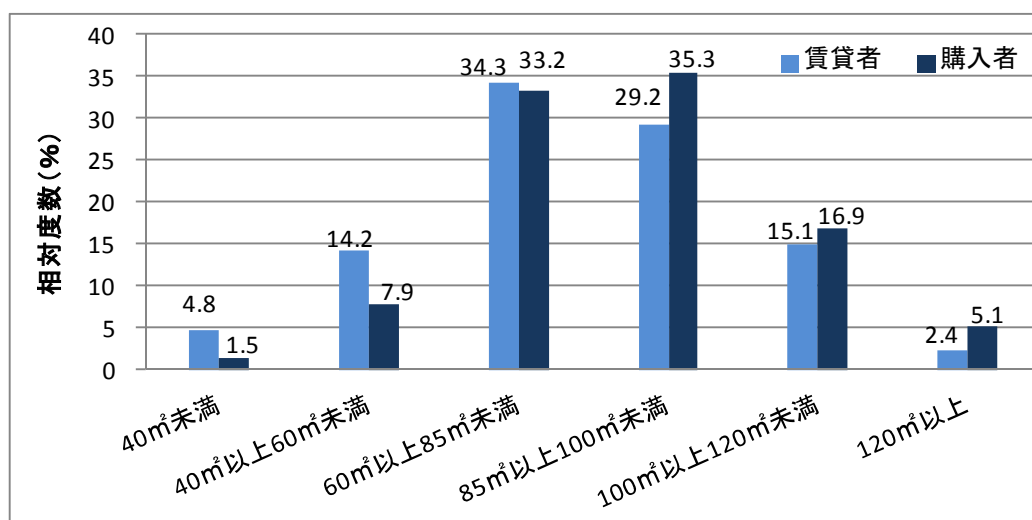


図 3-5 専用面積

⑦入居建築経過年数

回答者の住宅入居建築経過年数をみると、賃貸者と購入者ともに10年以上15年未満が最も多く、それぞれ25.6%、27.5%となっている（図3-6参照）。購入者の入居時建築経過年数は5年以上20年未満が7割強を占めている。これに対して、賃貸者は5割しか占めてなく、賃貸者の入居建築経過年数のばらつきが大きいことが分かる。一方、5年未満の入居者割合は賃貸者の方が購入者より高い。これは、韓国では新築マンション住宅は一定期間に賃貸してから分譲されるケースもあるからである。

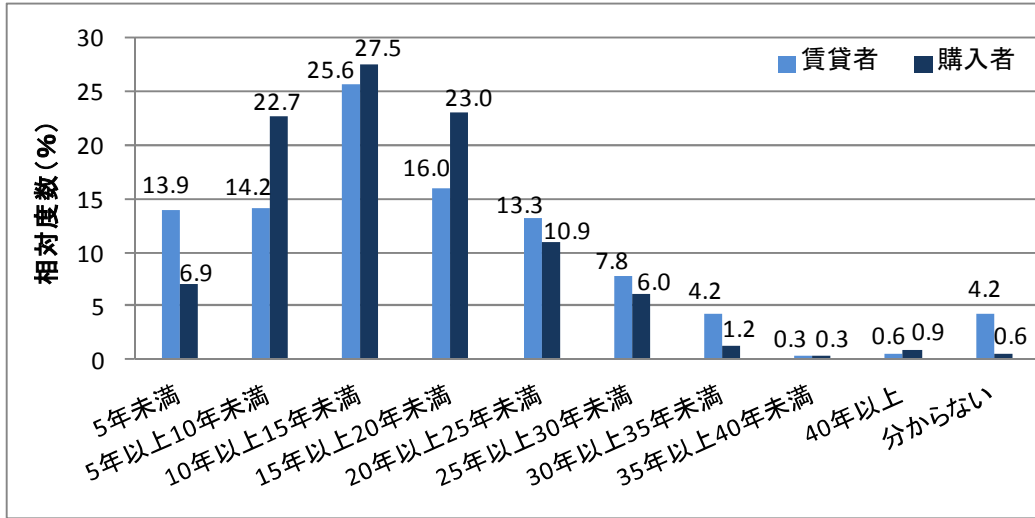


図3-6 住宅の入居建築経過年数

⑧住宅賃貸形態

回答者の住宅賃貸形態をみると、チョンセの割合は高く8割強になっており、ウォルセの割合は約2割で、その内ほとんどが保証金付きである（図3-7参照）。前述2.3節でも説明したように金利の低下などにより、近年はチョンセの割合が減少しているが、マンション住宅の場合もチョンセの割合が減少したものの、賃貸住宅の約5割を占めている。そして、保証金なしウォルセはほとんどない。本調査ではチョンセの割合がやや高い。チョンセ額は2億ウォンの割合が最も高く26%を占めている。なお、チョンセ額の中央値も2億ウォンである（図3-8参照）。

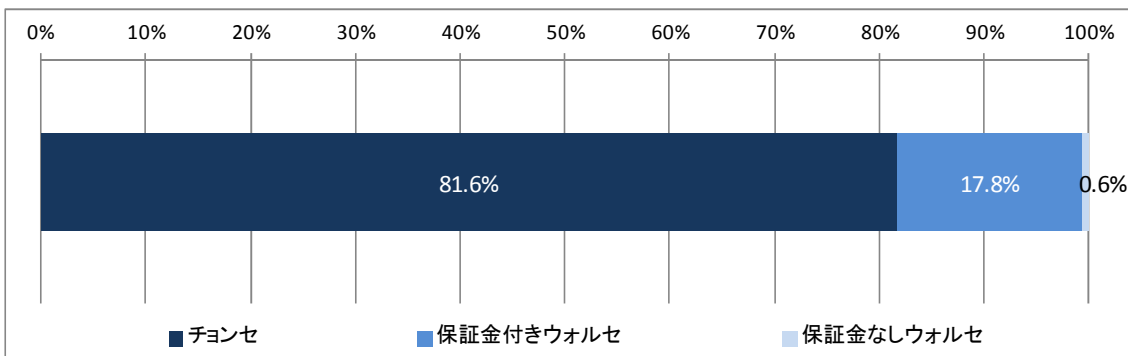


図3-7 住宅賃貸形態

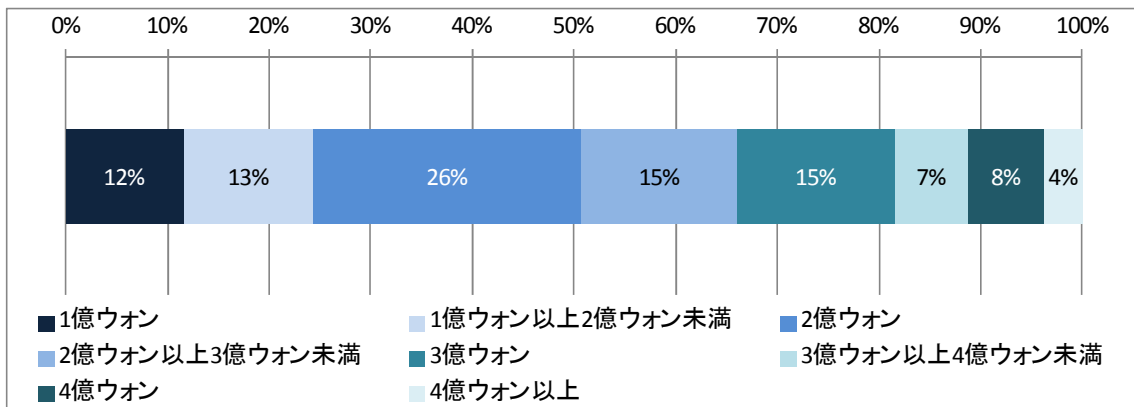


図 3-8 チョンセ額別の割合

⑨入居時の購入額

回答者の入居時における住宅の購入額をみると、購入額は1億ウォン以上であり、3億ウォンの割合が最も高く24%を占めている。なお、購入額の中央値も3億ウォンであり、チョンセ額より高いことが分かる（図 3-9 参照）。ソウル特別市ではチョンセ額が一般的に約売買価格の5~6割となっている。

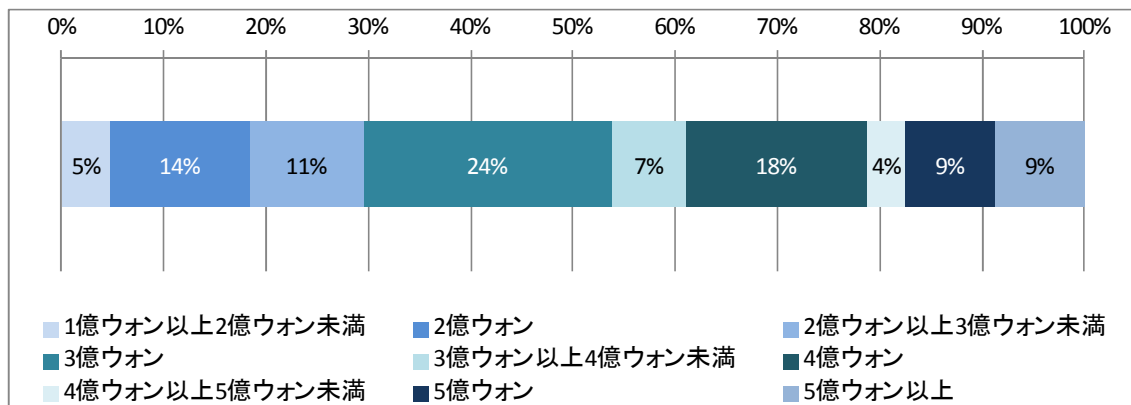


図 3-9 購入額別の割合

3.2 中古マンションの賃貸者における建築経過年数に関する意識調査

(1) 満足度からみた建築経過年数

中古マンションの建築経過年数と立地属性・建物属性などとの相対的な比較を行うために、賃貸者に満足度について尋ねた。居住している住宅の全体に対する満足度は「かなり満足」と「満足」をあわせて 51.5% になって半数以上が満足していることが分かった（図 3-10 参照）。各属性の満足度をみると、「公共交通（鉄道、地下鉄、バス）」の満足度は最も高く 66.6% となった。「通勤が便利である」と「最寄り駅までの距離」の満足度もそれぞれ 64.7% と 64.5% と高い割合である。「建築経過年数」の満足度は他の属性より低く「かなり満足」と「満足」をあわせて 30.7% しかない（図 3-11 参照）。

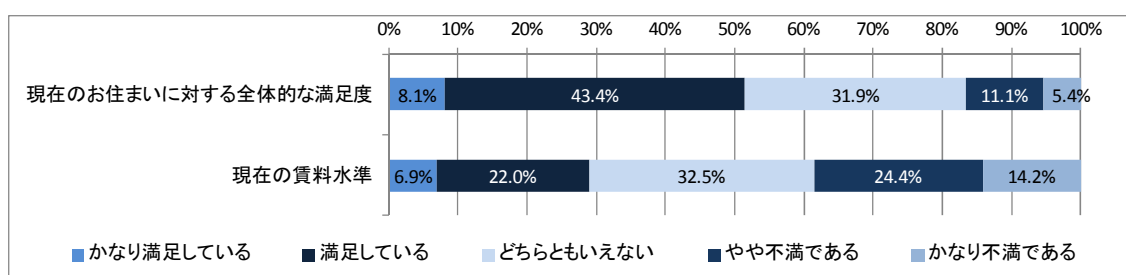


図 3-10 全体的な満足度と賃料水準の満足度

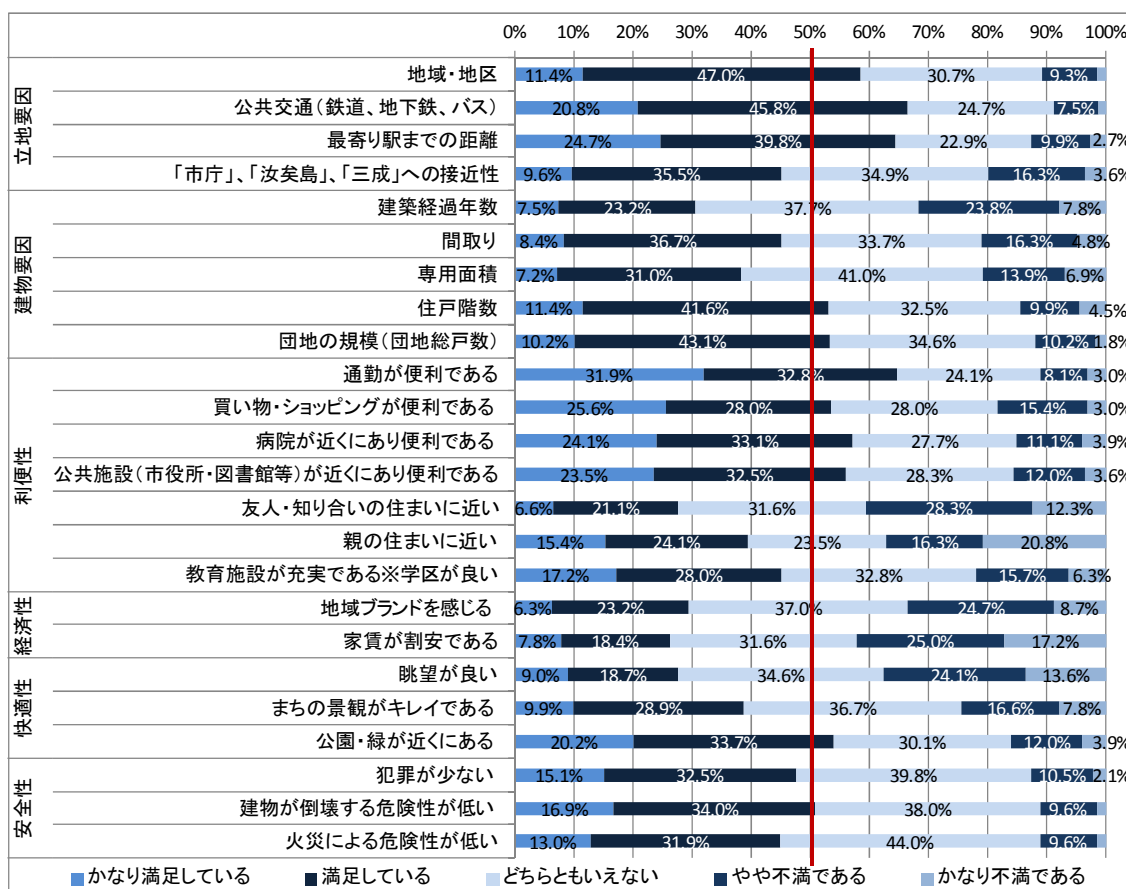


図 3-11 賃貸住宅における各要因の満足度

(2) 建築経過年数に対する考慮の程度

現在居住している住宅において、入居を決める際に建物の経過年数をどの程度考慮したのか、その意識の程度を尋ねた。その結果、住宅の建築経過年数を「かなり考慮した」と「考慮した」とする回答割合は36.7%しかないことに対して、「あまり考慮していない」と「考慮していない」とする回答割合は63.3%となっている。韓国では、住宅を賃貸する時には建築経過年数に対してあまり考慮しないことが分かる。韓国の仲介業者へのヒアリング調査する際にも同様な結果が得られた(図3-12参照)。さらに、「かなり考慮した」と「考慮した」、「あまり考慮していない」と「考慮していない」をそれぞれ「考慮した」と「考慮していない」の2つ分けて建築経過年数をみると、図3-13のように「考慮した」の中央値は築5年以上10年未満で、「考慮していない」の中央値は15年以上20年未満であり、10年程度の差が見られた。賃貸住宅を選定している時は考慮しないが、実質居住してから建築経過年数に対して不満が高くなると考えられる。

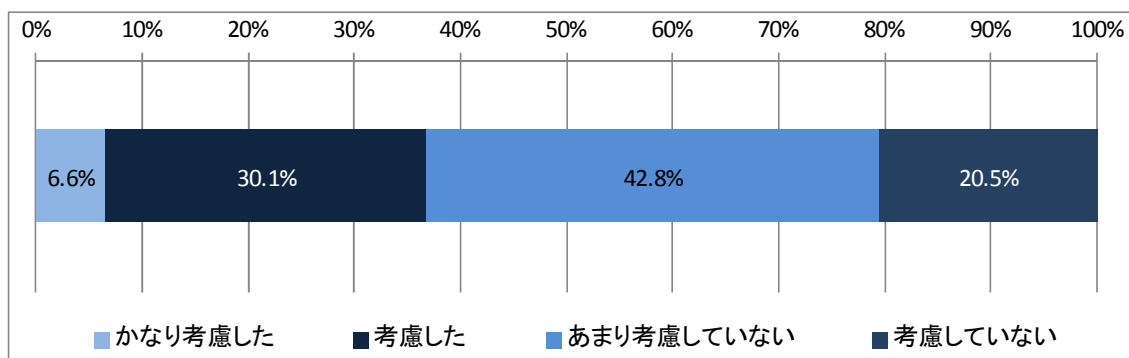


図 3-12 建築経過年数に対する考慮の程度

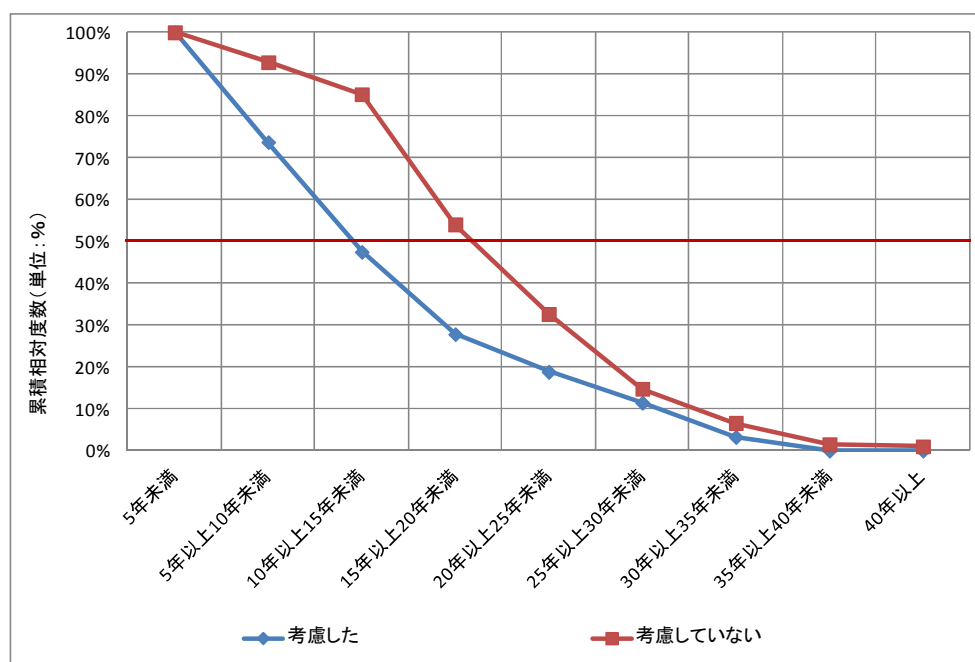


図 3-13 考慮程度と建築経過年数

(3) 建築経過年数の受容性

賃貸者の意識に基づいて「入居建築経過年数」、「理想建築経過年数」、「許容建築経過年数」の累積相対度数を求めた。入居建築経過年数の中央値は、築10年以上15年未満である。理想建築経過年数の中央値は、築5年未満であるが、「許容建築経過年数」の中央値は築10年以上15年未満となり、5年程度長くなることが図より見て取れる(図3-14、3-15、3-16参照)。

また、住宅全体における満足と不満足ごとに建築経過年数をみるため、それぞれの累積相対度数を求めた。住宅全体における満足の「入居建築経過年数」の中央値は築10年以上15年未満で、不満の「入居建築経過年数」の中央値は築15年以上20年未満であり、5年ほどの差がみられた。また、築15年以上20年未満が住宅全体における満足と不満の転換期間であることが分かった。つまり、築20年ぐらいになると、住宅の総合評価において満足よりは不満が上回り始めるといえる。一方、「理想建築経過年数」については、住宅全体における満足と不満の中央値と転換期間がともに5年未満であり、「許容建築経過年数」については、満足と不満の中央値と転換期間がともに10年以上15年未満である。

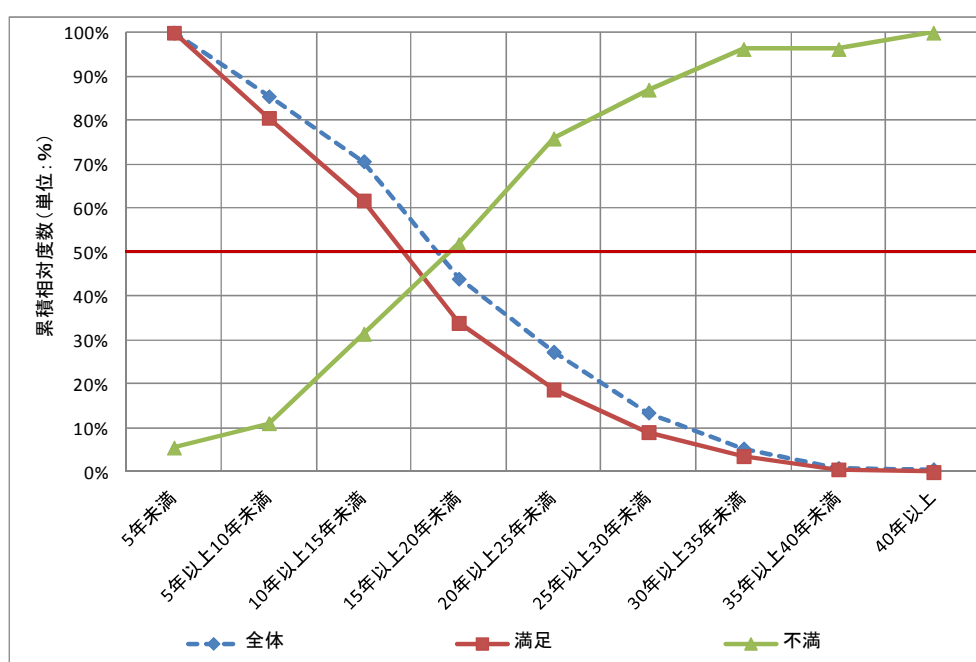


図 3-14 入居建築経過年数

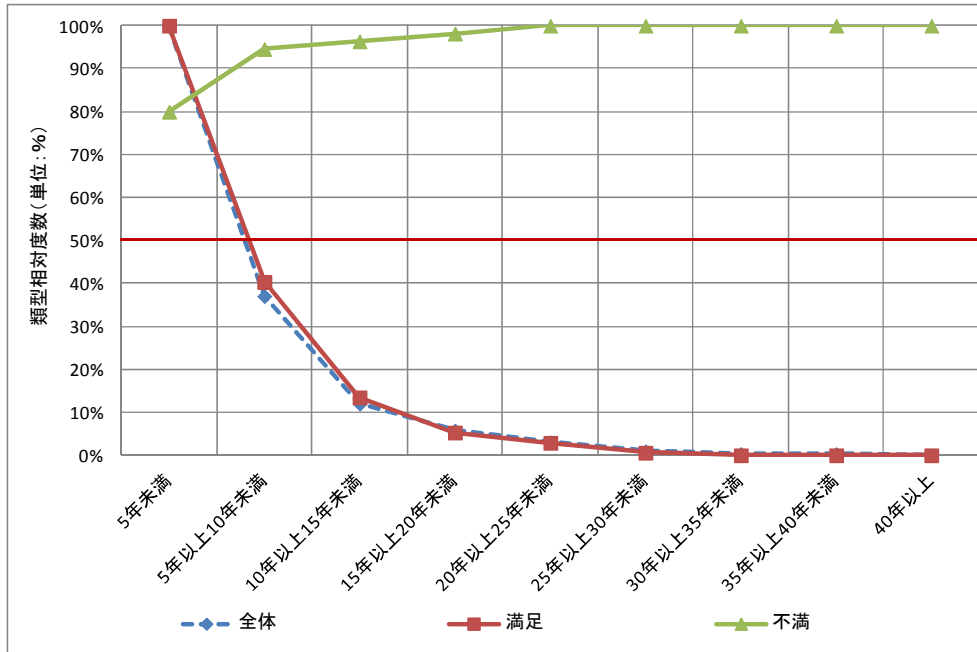


图 3-15 理想建築經過年數

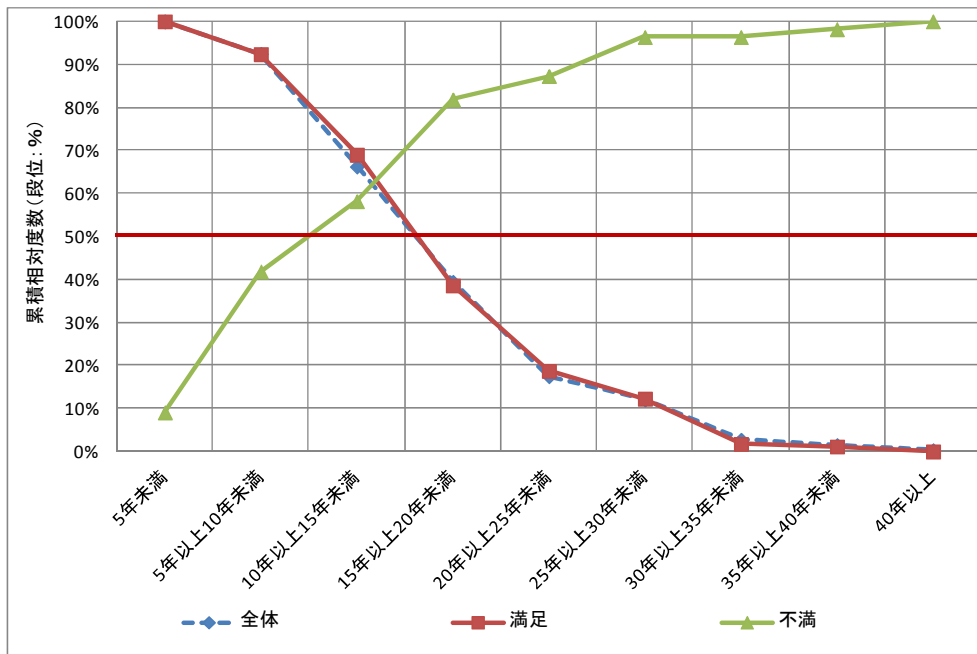


图 3-16 許容建築經過年數

(4) 重視度の分析 (AHP 分析)

「都心への接近性」、「眺望の良さ」、「建築経過年数」、「団地内の施設 (スポーツジム等)」の4つの属性に着目してAHP分析を行い、各ウェイトを算定する。

図3-17は入居時の重視度であり、「都心への接近性」が最も高く31.5%であり、次いで「眺望の良さ」が29.4%となっている。「団地内の施設」と「建築経過年数」はほぼ同じで、それぞれ19.7%、19.5%となっている。つまり、賃貸マンション住宅を具体的に選定する際には、「都心への接近性」が4属性の中で最も重視されていることを確認できた。

本調査の回答者は6割強が会社員であることもあり、都心への接近性が重視する傾向が強い結果が得られたと考えられる。また、韓国では経済成長に伴う所得水準の向上により、生活の質に対する関心が増大し、緑地や眺望などの住環境が重視されるようになってきた。漢江沿いに建てられた高層マンションは眺望権などの価値が住宅価格の2割も占めていると言われる。本調査は高級住宅地域を除いたため、一般住宅団地内におけるスポーツジム等の施設はあまり充実していないこともあり、専門のスポーツジムを利用することが多いので、重視度がやや低い結果になったと考えられる。建築経過年数の重視度も低いのは、韓国ではリフォーム費用が比較的安いいため、賃貸住宅においても借主が自己負担でリフォームを行う場合が多く、建築経過年数が古くてもリフォームすれば、綺麗になると思われるからである。チョンセの場合には、ほとんど貸主がリフォーム(床、壁紙交換など)を行わず、借主が自己負担でリフォームを行うのが一般的である。一方、ウォルセの場合には、貸主がリフォームを行うのが一般的であり、借主が事前にリフォーム工事について交渉するケースも多い。

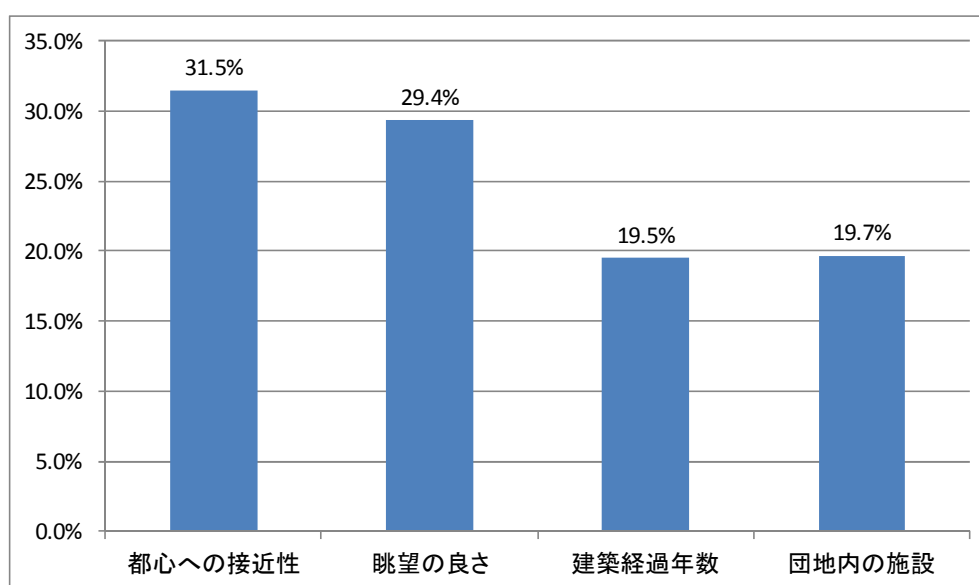


図3-17 入居時の重視度 (AHPのウェイト)

さらに世帯年間取得を3千万～6千万ウォンの低所得層、7千万～1億ウォンの高所得層の2つの階層に分けて「都心への接近性」、「眺望の良さ」、「建築経過年数」、「団地内の施設（スポーツジム等）」の4つの属性のウェイトを算定したら、低所得層は、「都心への接近性」が最も高く34.3%であり、「建築経過年数」が一番低く18.2%である。つまり、低所得層が賃貸マンション住宅を具体的に選定する際には、「都心への接近性」が4属性の中で最も重視されていることを確認できた（図3-18参照）。一方、高所得層は、「眺望の良さ」が最も高く30.9%であり、「建築経過年数」と「団地内の施設」はほぼ同じで、それぞれ21.1%、20.7%となっている（図3-19参照）。以上から、賃貸マンション住宅を具体的に選定する際には、低所得層は「都心への接近性」、高所得層は「眺望の良さ」を重視し、「建築経過年数」と「団地内の施設」への重視度がともに低かった。

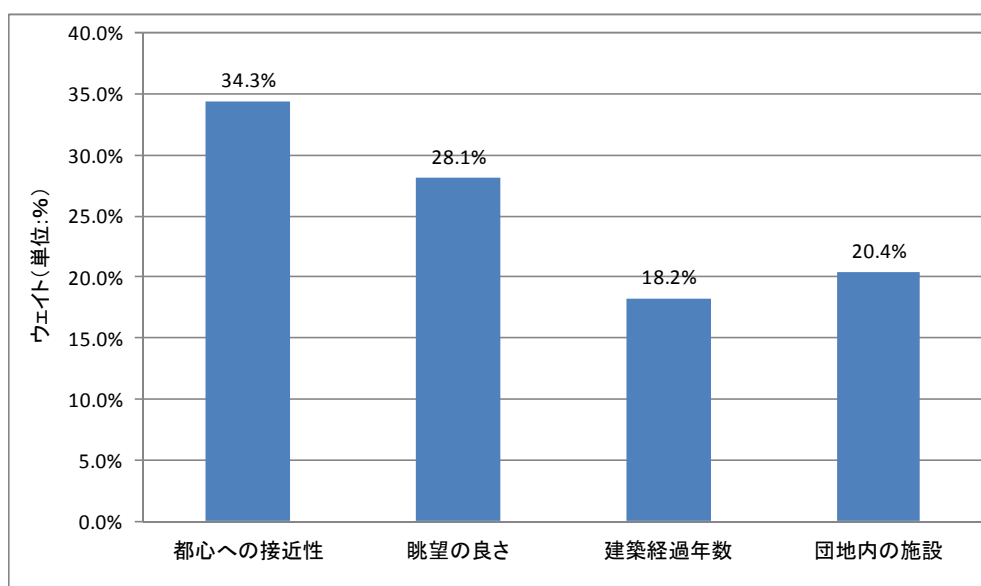


図3-18 低所得層の重視度（AHPのウェイト）

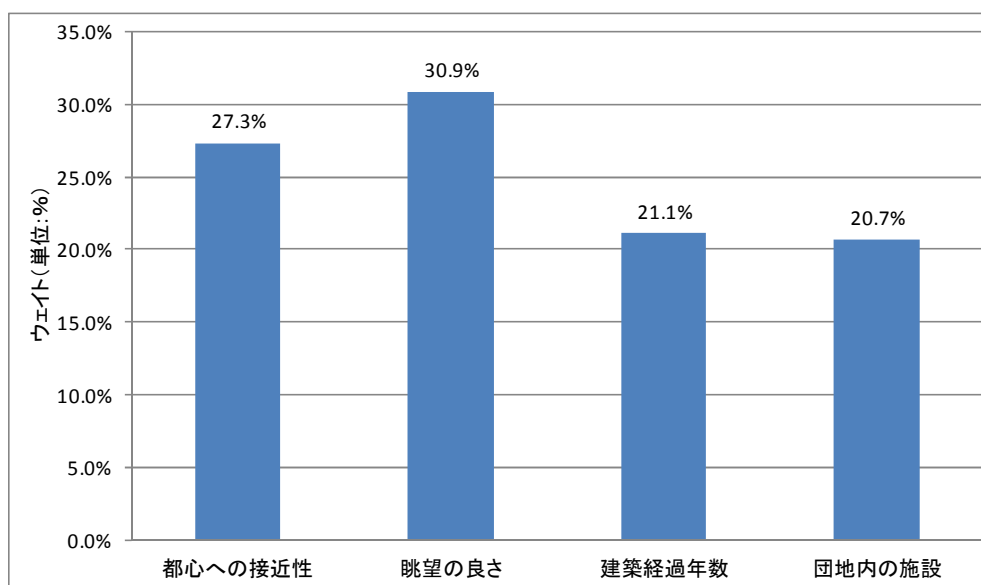


図3-19 高所得層の重視度（AHPのウェイト）

(5) 入居者満足度に関する分析

居住者についてみると、住宅に対して不満を抱くことによって、該当住宅からの住み替えが生じさせる要因である。そのような意味では居住者の満足度を捉えることが住宅に対する需要サイドからの価格評価に関連つけられるものと考えられる。

本節では、小松・曹（2014a）と同様に、まずは住宅に対する満足度関数を推定し、建築経過年数の寄与度について把握する。そのうえで「地域・地区」の満足度に対してどのような要因が作用しているのか、具体的な地域要因について明らかにする。また、同質的な評価を行う回答者の類型化をするため、世帯収入を3千万ウォン～6千万ウォンの低所得層、7千万ウォン～1億ウォンの高所得層の2つグループに分けて上記と同じ分析し、所得層における満足度評価の相違点を調べる。

住宅の満足度を形成する要因は、賃料と価格の形成要因と整合性を有するものと仮定し、立地要因と建物要因の2つに区分のうえ、表3-4のとおり設定した。また、「地域・地区」の満足度形成要因としては、利便性、経済性、快適性、安全性の4つの構成要素を仮定し、表3-5のとおり設定した。なお、満足度関数の説明変数となる満足度形成要因は、3.1節の表3-2に示すとおり、それぞれ5件法により観測されている。各評価点は1点から5点である。

二項ロジスティック回帰モデルは下記のとおりである。

$$l = \ln\left(\frac{P}{1-P}\right) = b_0 + b_1X_1 + \dots + b_pX_p$$

l：ロジット（対数オッズ）、P：満足する確率、 b_0 ：定数、 $b_1 \sim b_p$ ：偏回帰係数、

$X_1 \sim X_p$ ：各属性と地域ダミー

なお、地域ダミーは下記のとおりである。

ソウル西南圏ダミー：陽川区、江西区、九老区、衿川区、永登浦区、銅雀区、冠岳区

ソウル西北圏ダミー：恩平区、西大門区、麻浦区

ソウル東南圏ダミー：江東区

ソウル東北圏ダミー：城東区、広津区、東大門区、中浪区、城北区、江北区、道峰区、芦原区

ソウル都心圏ダミー：鍾路区、中区、竜山区

表 3-4 居住者の住宅に対する満足度形成要因

項目	満足度形成要因
立地要因	地域・地区
	公共交通(鉄道、地下鉄、バス)
	最寄り駅までの距離
	都心への接近性
建物要因	建築経過年数
	間取り
	専用面積
	住戸階数
	団地の規模(団地総戸数)
賃料(購入価格)	現行の賃料水準←賃貸者向け(住宅購入価格水準←購入者向け)

表 3-5 居住者の地域・地区に対する満足度形成要因

項目	地域・地区の満足度形成要因
利便性	通勤が便利である
	買い物・ショッピングが便利である
	病院が近くにあり便利である
	公共施設(市役所・図書館等)が近くにあり便利である
	友人・知り合いの住まいに近い
	親の住まいに近い
	教育施設が充実である(学区が良いである)
経済性	地域ブランドを感じる
	家賃が割安である←賃貸者向け(住宅購入価格が割安である←購入者向け)
快適性	眺望が良いである
	まちの景観がキレイである
	公園・緑が近くにある
安全性	犯罪が少ない
	建物が倒壊する危険性が低い
	火災による危険性が低い

①住宅満足度に関する二項ロジスティック回帰分析の結果

現在の住宅に対する満足度について「満足」と「不満」を目的変数とする二項ロジスティック回帰分析を行った。その結果、全体的にみると、「地域・地区」「建築経過年数」「専用面積」「住戸階数」「現行賃料水準」に対する満足度が住宅に対する満足度とともに寄与していることが分かる(表 3-6 参照)。具体的には、「専用面積」のオッズ比が最も高く 3.242 である。すなわち、「専用面積」に関して満足が 1 ポイント増えると、住宅全体の満足・不満足に対するオッズ比は 3.242 倍である。

低所得層と高所得層の結果を比較してみると、「地域・地区」「建築経過年数」「現行賃料水準」に対する満足度が住宅に対する満足度に寄与している。いずれも有意水準5%以下で、統計的に有意に推定されている。「建築経過年数」が住宅満足度へプラスに影響している結果については日本の一般認識と違うため、簡単に説明する必要がある。韓国ではマンションの規模が大きい場合、何期かに分けて販売するのが一般的であり、運動施設、病院、商店街まで建設工事が完了し、団地が完成するまで約4、5年かかることが多い。従って、築10年のマンションは築2～3年のマンションより、団地内の施設はもちろん、団地外の周辺施設も充実して住環境が整えるようになったため、「建築経過年数」が住宅に対する満足度へプラス影響している。

オッズ比に着目すると、低所得層においては「専用面積」のオッズ比が5.702であり、高所得層においては「住戸階数」のオッズ比が3.453となり、それぞれにおいて最も高くなっている。すなわち、低所得層には「専用面積」が住宅に対する満足度に大きく寄与しているが、高所得層には「住戸階数」が住宅に対する満足度に大きく寄与していることが分かる。これは第二章でも説明したように、近年、マンションが高層化傾向にあり、眺望の良さの重視度も高まりつつあり、住宅の所在階数が高いほど住宅満足度への寄与度も高くなる。もちろん、階数が高いほど賃料や住宅価格も高くなるため、所得層によって住宅に対する満足度に寄与する属性が違うことである。

表 3-6 住宅の満足度に関する二項ロジスティック回帰モデルの推定結果

説明変数	全体			低所得層			高所得層		
	回帰係数	オッズ比	P値	回帰係数	オッズ比	P値	回帰係数	オッズ比	P値
定数値	-1.365	0.255	0.000 ***	-1.421	0.242	0.000 ***	-1.297	0.273	0.000 ***
地域・地区	0.984	2.674	0.000 ***	-0.513	0.599	0.000 ***	0.428	1.534	0.000 ***
公共交通(鉄道、地下鉄、バス)	0.555	1.742	0.160	0.627	1.872	0.283	1.021	2.776	0.100 *
最寄り駅までの距離	-0.537	0.584	0.148	-1.002	0.367	0.072 *	-0.265	0.767	0.643
都心への接近性	0.150	1.162	0.625	0.662	1.938	0.144	-0.402	0.669	0.417
建築経過年数	1.025	2.786	0.001 ***	0.856	2.353	0.043 **	0.868	2.381	0.042 **
間取り	0.473	1.605	0.203	0.934	2.546	0.636	0.294	1.342	0.080 *
専用面積	1.176	3.242	0.001 ***	1.741	5.702	0.000 ***	0.428	1.534	0.424
住戸階数	0.992	2.697	0.000 ***	0.955	2.599	0.120	1.239	3.453	0.003 ***
団地の規模(団地総戸数)	-0.195	0.823	0.512	-0.633	0.531	0.164	0.368	1.445	0.395
現行賃料水準	0.901	2.461	0.002 ***	0.917	2.501	0.034 **	1.225	3.406	0.006 ***

② 「地域・地区」の満足度に関する二項ロジスティック回帰分析の結果

前期(1)では、「地域・地区」が住宅に対する満足度に対してともに有意な結果が得られた。そこで、本項では、「地域・地区」の満足度を構成する要因について分析を行う。

「地域・地区」の満足度に対して、「通勤が便利である」と「犯罪が少ない」に対する満足度が、全体、低所得層、高所得層のいずれにおいても共通する要因として統計的に有意性が示されている(表3-7参照)。また、低所得層においては「買い物・ショッピングが便利である」「親の住まいに近い」に対する満足度が構成要因として有意性が示されているが、

高所得層においては「病院が近くにあり便利である」「公園・緑が近くにある」に対する満足度が構成要因として有意性が示されている。この結果について韓国不動産の精通者にヒアリングしたところ、低所得層世帯は奥さんがパートなどで働く場合が多く、買い物・ショッピングの利便性を求める。また、夫婦が共働きして子供がいる場合、親の住まいに近いところで住宅を探すケースも多い。高所得層世帯は公園、緑など住環境への重視度が高い傾向にあることが分かった。

地域の安全性を示す「犯罪が少ない」については、住宅に対する満足度を構成する要因として寄与しているが、「建物が倒壊する危険性が低い」「火災による危険性が低い」については、住宅に対する満足度を構成する要因としては寄与していないことが示されている。この点については、小松・曹（2014）に照らすと、同じ結果が得られたことから整合性が有する。

表 3-7 地域の満足度に関する二項ロジスティック回帰モデルの推定結果

説明変数	全体			低所得層			高所得層		
	回帰係数	オッズ比	P値	回帰係数	オッズ比	P値	回帰係数	オッズ比	P値
定数項	-2.015	0.133	0.000 ***	-1.548	0.213	0.000 ***	-2.796	0.061	0.000 ***
通勤が便利である	1.399	4.052	0.000 ***	0.996	2.708	0.013 ***	2.017	7.514	0.000 ***
買い物・ショッピングが便利である	0.504	1.655	0.149	1.099	3.000	0.004 ***	0.016	1.016	0.981
病院が近くにあり便利である	0.973	2.647	0.001 ***	0.755	2.129	0.373	1.176	3.242	0.011 ***
公共施設（市役所・図書館等）が近くにあり便利である	0.237	1.267	0.059 *	-0.520	0.595	0.373	0.899	2.460	0.245
友人・知り合いの住まいに近い	0.018	1.018	0.963	0.129	1.138	0.809	-0.699	0.497	0.348
親の住まいに近い	0.602	1.827	0.062 *	0.814	2.256	0.037 **	0.294	1.342	0.636
教育施設が充実である(学区が良いである)	-0.225	0.799	0.536	-0.513	0.599	0.309	0.479	1.615	0.511
家賃が割安である	0.157	1.170	0.658	0.481	0.599	0.320	-0.151	0.860	0.825
眺望が良いである	0.352	1.421	0.378	0.307	1.359	0.575	0.814	2.256	0.299
まちの景観がキレイである	0.920	2.510	0.005 ***	0.798	2.222	0.135	0.926	2.523	0.191
公園・緑が近くにある	0.232	1.261	0.486	-0.091	0.913	0.840	1.078	2.987	0.002 ***
犯罪が少ない	1.036	2.819	0.001 ***	1.263	3.538	0.001 ***	1.911	6.760	0.000 ***
建物が倒壊する危険性が低い	0.800	2.224	0.871	0.440	1.553	0.494	0.194	1.214	0.817
火災による危険性が低い	0.131	1.140	0.697	0.440	1.553	0.494	0.173	3.356	0.755
ソウル西南圏ダミー	0.741	2.097	0.153	0.163	1.177	0.810	2.025	7.580	0.039 **
ソウル西北圏ダミー	0.299	1.348	0.550	0.724	2.063	0.316	2.612	13.632	0.008 ***
ソウル東北圏ダミー	0.967	2.629	0.065 *	-0.354	0.702	0.596	2.953	19.156	0.004 ***
ソウル都心圏ダミー	0.881	2.413	0.019 **	-0.185	0.831	0.789	2.448	11.236	0.001 ***

3.3 中古マンションの購入者における建築経過年数に関する意識調査

(1) 満足度からみた建築経過年数

中古マンションの建築経過年数と立地属性・建物属性などとの相対的な比較を行うために、賃貸者と同様に購入者にも満足度について尋ねた。居住している住宅の全体に対する満足度は「かなり満足」と「満足」をあわせて 55.0% となって半数以上が満足していることが分かった(図 3-20 参照)。各属性の満足度をみると、「公共交通(鉄道、地下鉄、バス)」の満足度は最も高く 68.3% となった。「通勤が便利である」と「最寄り駅までの距離」の満足度もそれぞれ 67.7% と 65.6% と高い割合である。「建築経過年数」の満足度は一番低く、「かなり満足」と「満足」をあわせて 20.2% しかない(図 3-21 参照)。これは、購入時の建築経過年数は 5 年以内の物件が少ないからであると考えられる。

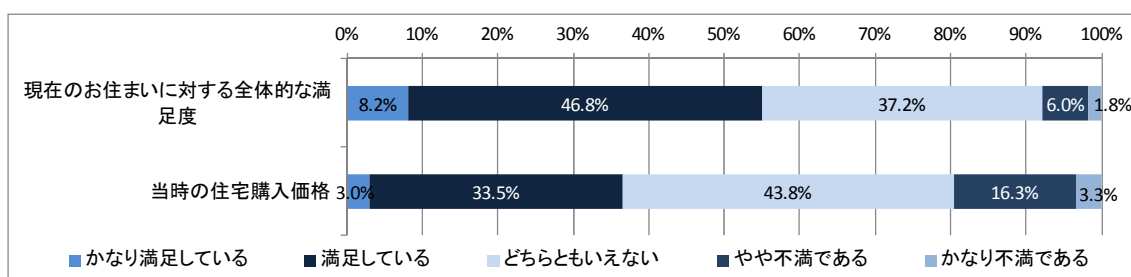


図 3-20 全体的な満足度と住宅購入価格の満足度

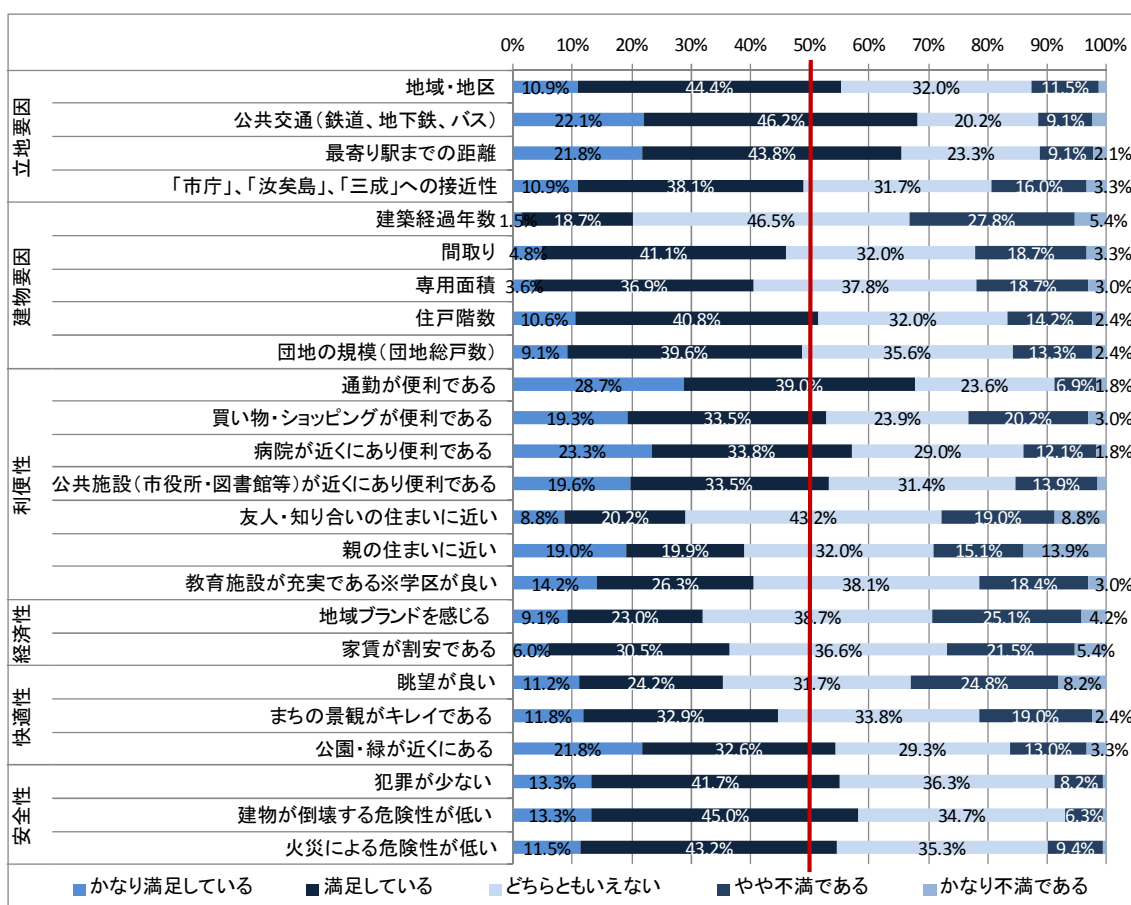


図 3-21 各要因の満足度

(2) 建築経過年数に対する考慮の程度

現在居住している住宅において、購入を決める際に建物の経過年数をどの程度考慮したのか、その意識の程度を尋ねた。その結果、住宅の建築経過年数を「かなり考慮した」と「考慮した」とする回答割合は44.1%と半数を下回る(図3-22参照)。「あまり考慮していない」と「考慮していない」とする回答割合は55.9%となっている。さらに、「かなり考慮した」と「考慮した」、「あまり考慮していない」と「考慮していない」をそれぞれ「考慮した」と「考慮していない」の2つに分けて建築経過年数をみると、図3-23のように「考慮した」の中央値は築10年以上15年未満で、「考慮していない」の中央値は15年以上20年未満であり、5年程度の差が見られた。

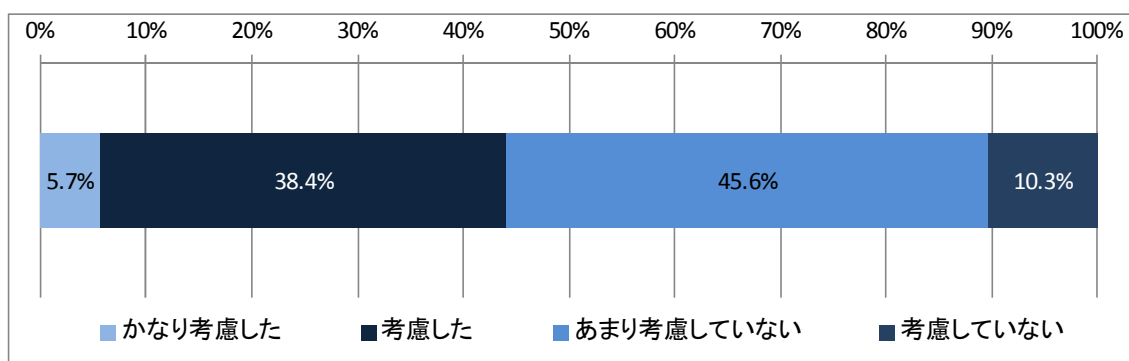


図3-22 建築経過年数に対する考慮の程度

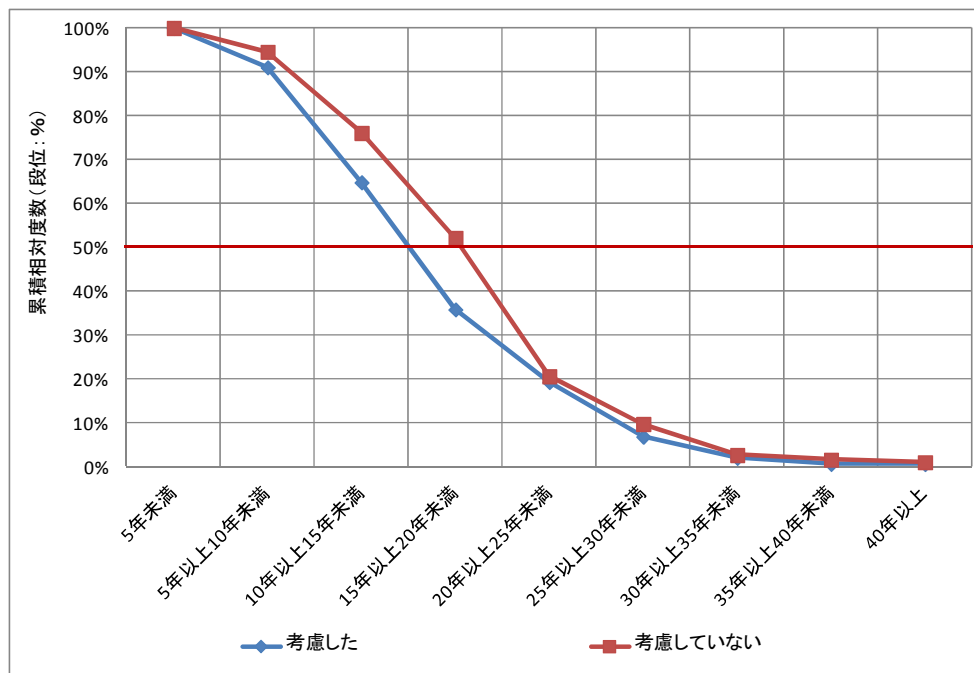


図3-23 考慮程度と建築経過年数

(3) 建築経過年数の受容性

購入者の意識に基づいて「入居建築経過年数」、「理想建築経過年数」、「許容建築経過年数」の累積相対度数を求めた。入居建築経過年数の中央値は、築10年以上15年未満である。「理想建築経過年数」の中央値は、築5年未満であるが、許容建築経過年数の中央値は築10年以上15年未満となり、5年程度長くなることが図よりみて取れる(図3-24、3-25、3-26参照)。

また、住宅全体における満足と不満足ごとに建築経過年数をみるため、それぞれの累積相対度数を求めた。住宅全体における満足の「入居建築経過年数」の中央値は築10年以上15年未満で、不満の中央値は築15年以上20年未満であり、5年ほどの差がみられた。築15年以上20年未満が住宅全体における満足と不満の転換期間となっている。一方、「理想建築経過年数」については、住宅全体における満足と不満の中央値と転換期間がともに5年未満であり、「許容建築経過年数」については、満足と不満の中央値と転換期間がともに10年以上15年未満である。

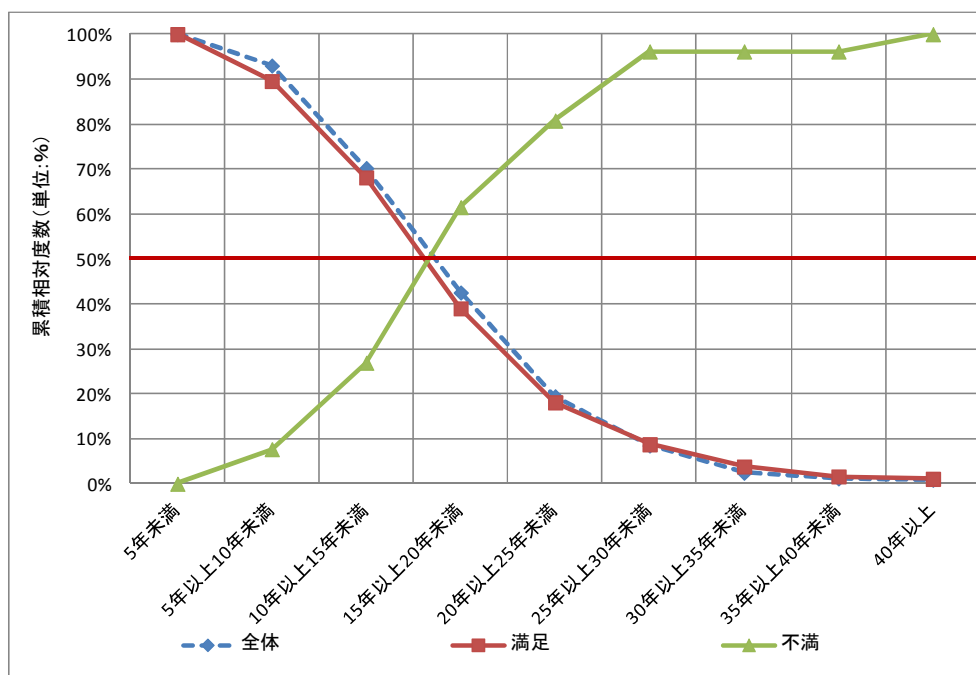


図3-24 入居建築経過年数

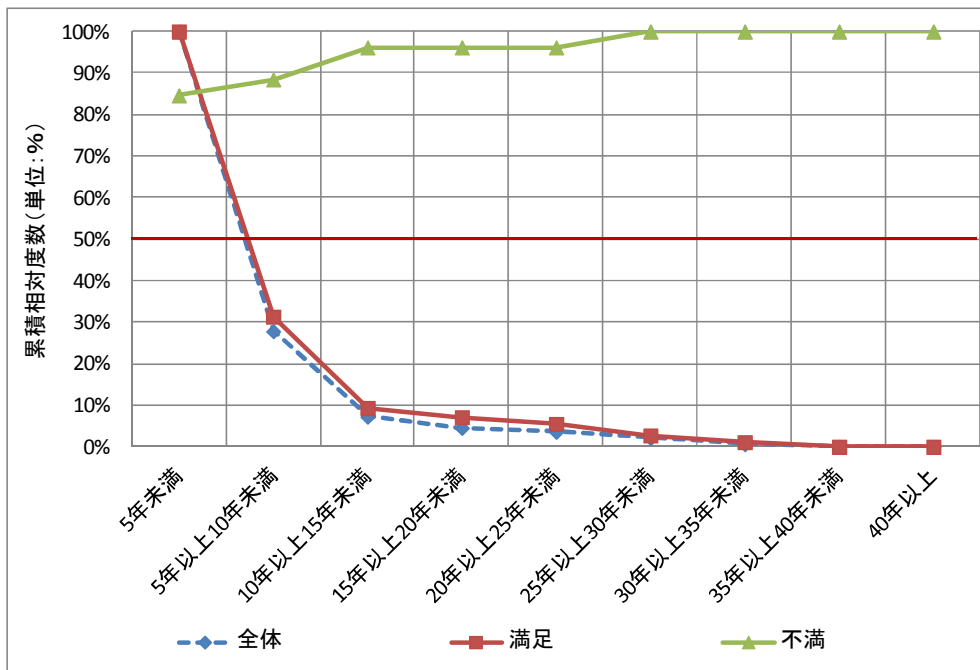


图 3-25 理想建築經過年数

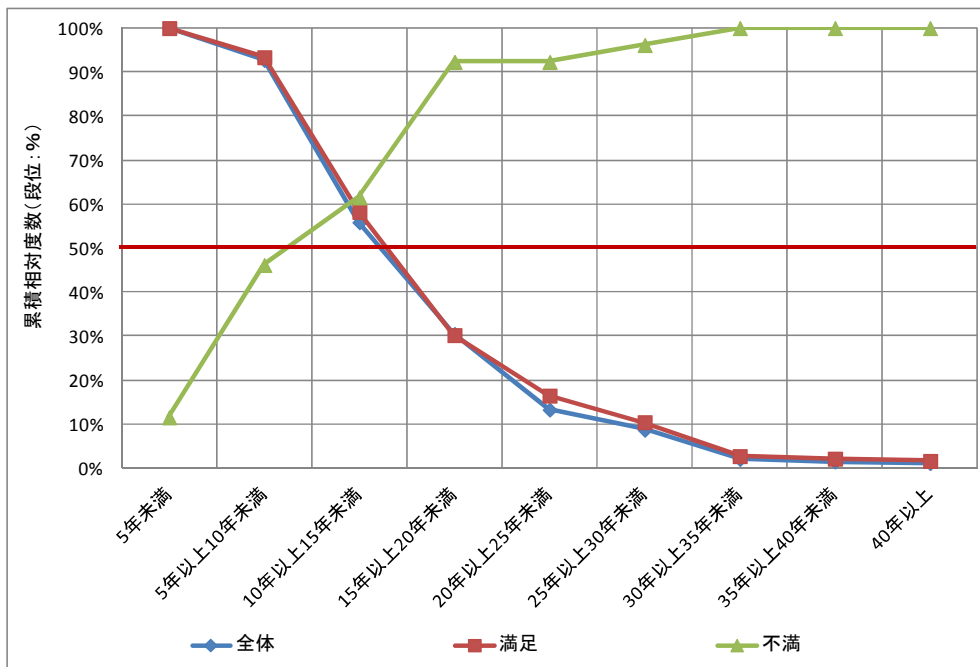


图 3-26 許容建築經過年数

(4) 重視度の分析 (AHP 分析)

「都心への接近性」、「眺望の良さ」、「建築経過年数」、「団地内の施設 (スポーツジム等)」の4つの属性に着目してAHP分析を行い、各ウェイトを算定する。

図3-27は入居時の重視度であり、「都心への接近性」が最も高く33.4%であり、次いで「眺望の良さ」が30.6%となっている。「団地内の施設」と「建築経過年数」はほぼおなじで、それぞれ18.1%、18.0%となっている。つまり、中古マンション住宅を購入する際には、「都心への接近性」が4属性の中で最も重視されていることが確認できる。

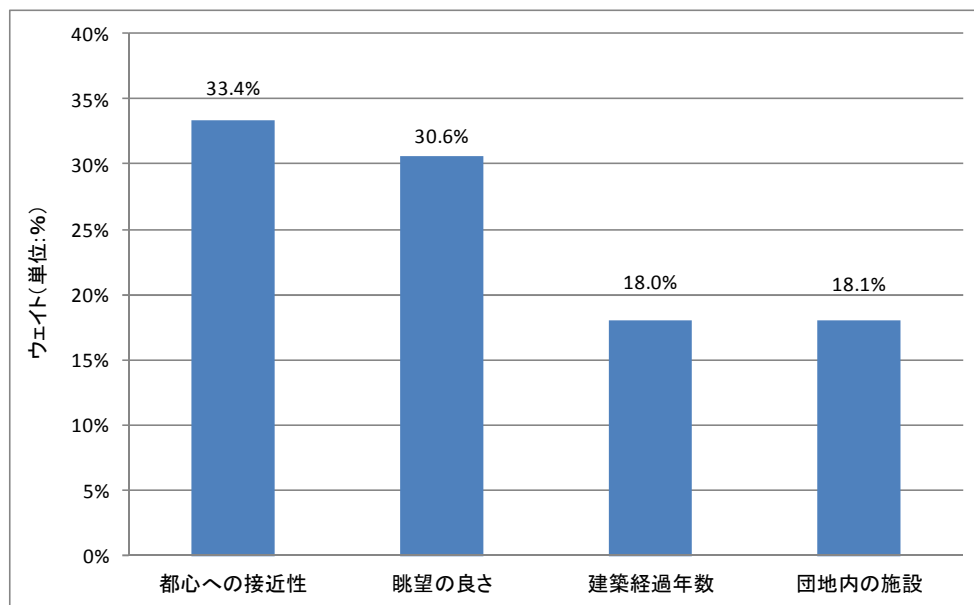


図3-27 入居時の重視度 (AHPのウェイト)

賃貸者と同様に、購入者の世帯年間所得を3千万~6千万ウオンの低所得層、7千万~1億ウオンの高所得層の2つの階層に分けて「都心への接近性」、「眺望の良さ」、「建築経過年数」、「団地内の施設 (スポーツジム等)」の4つの属性のウェイトを算定した。低所得層は、「都心への接近性」が最も高く35.1%であり、「建築経過年数」が一番低く16.8%である。つまり、低所得層がマンション住宅を購入する際には、「都心への接近性」が4属性の中で最も重視されていることが確認できる (図3-28参照)。一方、高所得層は、「都心への接近性」と「眺望の良さ」がほぼ同じで、それぞれ31.4%、31.2%であり、「建築経過年数」と「団地内の施設」もほぼ同じで、それぞれ18.6%、18.8%となっている (図3-29参照)。以上から、マンション住宅を購入する際には、低所得層は「都心への接近性」、高所得層は「都心への接近性」と「眺望の良さ」への重視度は高く、「建築経過年数」と「団地内の施設」への重視度はともに低かった。

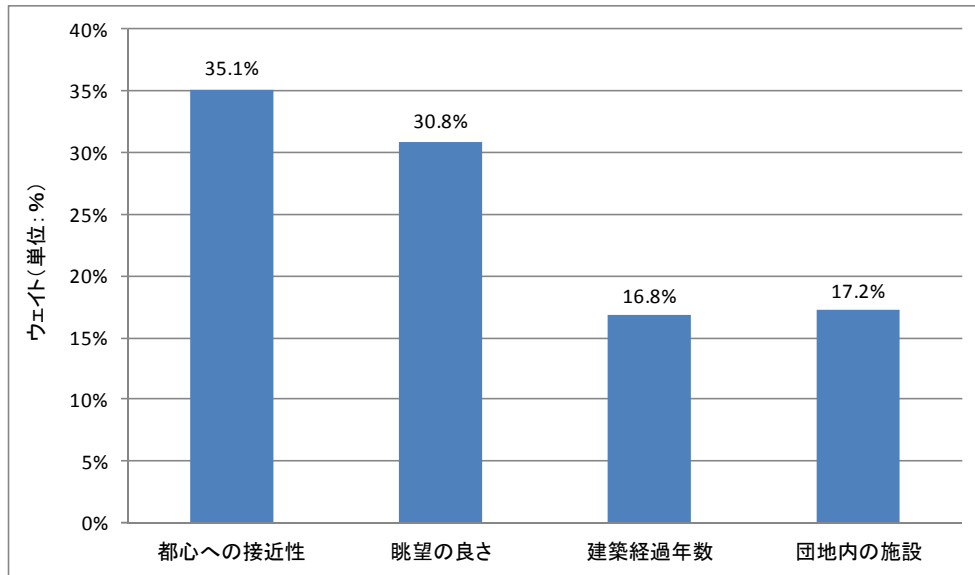


図 3-28 低所得層の重視度 (AHP のウェイト)

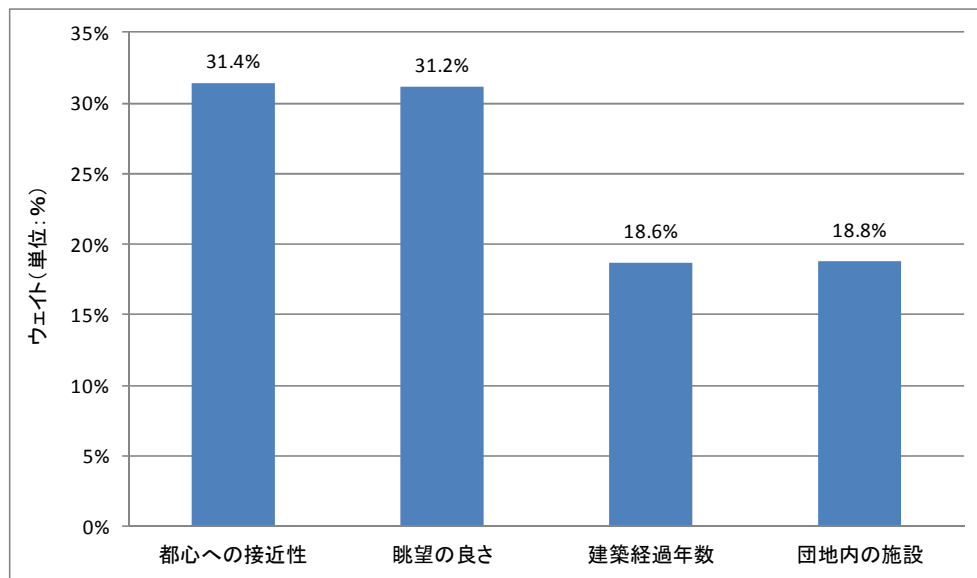


図 3-29 高所得層の重視度 (AHP のウェイト)

(5) 入居後の満足度への寄与分析

前述(図 3-21 参照)の住宅全体満足度に対して各属性の満足度の評価データをもとに、ロジスティック回帰モデルを用いて各属性の満足度の影響力を推定する。ロジスティック回帰モデルは 3.2 (5) と同じである。

①住宅満足度に関する二項ロジスティック回帰分析の結果

前節 3.2 と同様に、住宅に対する満足度について「満足」と「不満」を目的変数とする二項ロジスティック回帰分析を行った。その結果、全体的にみると、「地域・地区」「公共交通(鉄道、地下鉄、バス)」「建築経過年数」「専用面積」「購入価格水準」に対する満足度が住宅に対する満足度とともに寄与していることが分かる(表 3-8 参照)。具体的には、「地域・地区」のオッズ比が最も高く 5.054 であり、次いで「公共交通(鉄道、地下鉄、バス)」が 2.616 となっている。地下鉄、バスなど公共交通機関へのアクセスの利便性が住宅を購入する際の重要なポイントになっている。第二章でも述べたように韓国のマンションの平均面積は広いため、「専用面積」が住宅の満足度へ寄与していると思われる。

低所得層と高所得層の結果を比較してみると、「地域・地区」「公共交通(鉄道、地下鉄、バス)」「専用面積」に対する満足度が住宅に対する満足度に寄与している。いずれも有意水準 5%以下で統計的に有意に推定されている。オッズ比に着目すると、低所得層においては「専用面積」のオッズ比が 5.437 であり、高所得層においては「購入価格水準」のオッズ比が 5.897 となり、それぞれにおいて最も高くなっている。すなわち、低所得層には「専用面積」が住宅に対する満足度に大きく寄与しているが、高所得層には「購入価格水準」が住宅に対する満足度に大きく寄与していることが分かる。本調査では現在住宅を転売する場合、今の転売価格と当時の購入価格の比較について聞いたところ、63.1%の回答者が今の転売価格が当時の購入価格より高いと回答し、その中でも高所得層の割合が高い(図 3-30 参照)。その理由についても聞いたところ、75.1%の回答者が「全体的に住宅価格が上昇しているので購入価格より高くなる」と回答した(図 3-31 参照)。従って、転売利益あるいは資産価値の上昇によって購入価格水準が高所得層にとって住宅満足度に対して寄与していると考えられる。

表 3-8 住宅の満足度に関する二項ロジスティック回帰モデルの推定結果

説明変数	全体			低所得層			高所得層		
	回帰係数	オッズ比	P値	回帰係数	オッズ比	P値	回帰係数	オッズ比	P値
定数値	-1.424	0.241	0.000 ***	-0.952	0.386	0.000 ***	-2.256	0.105	0.000 ***
地域・地区	1.62	5.054	0.001 ***	-0.144	0.866	0.000 ***	1.753	5.773	0.003 ***
公共交通(鉄道、地下鉄、バス)	0.962	2.616	0.001 ***	0.851	2.341	0.002 ***	1.161	3.194	0.014 ***
最寄り駅までの距離	0.280	1.323	0.457	0.377	1.458	0.479	-0.757	0.469	0.751
都心への接近性	0.074	1.077	0.790	-0.231	0.794	0.594	0.444	1.559	0.340
建築経過年数	0.944	2.570	0.020 **	1.693	0.343	0.005 ***	0.497	1.643	0.419
間取り	0.107	1.113	0.748	-0.313	0.731	0.513	0.933	2.542	0.045 **
専用面積	0.135	1.192	0.000 ***	1.231	5.437	0.039 **	0.388	1.474	0.000 ***
住戸階数	0.132	1.141	0.650	0.073	1.076	0.857	0.318	1.375	0.499
団地の規模(団地総戸数)	0.392	1.48	0.184	0.258	1.295	0.525	0.529	1.697	0.292
購入価格水準	0.681	1.976	0.015 **	-0.142	0.868	1.734	1.774	5.897	0.000 ***

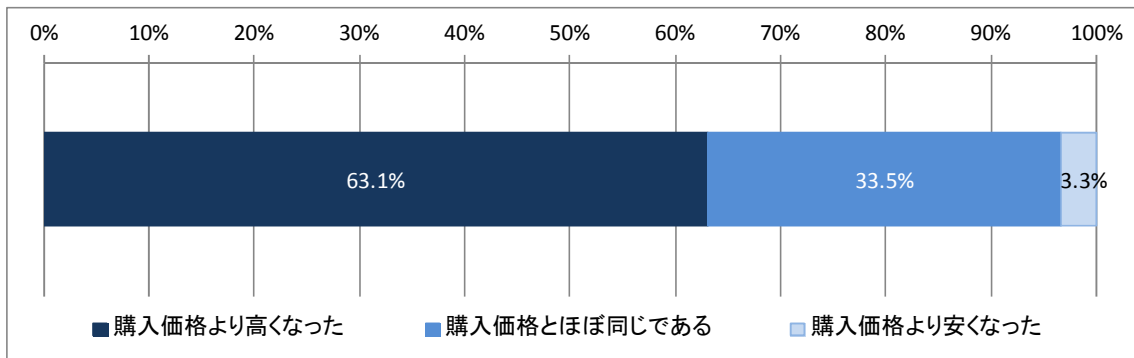


図 3-30 今の転売価格と当時の購入価格の比較

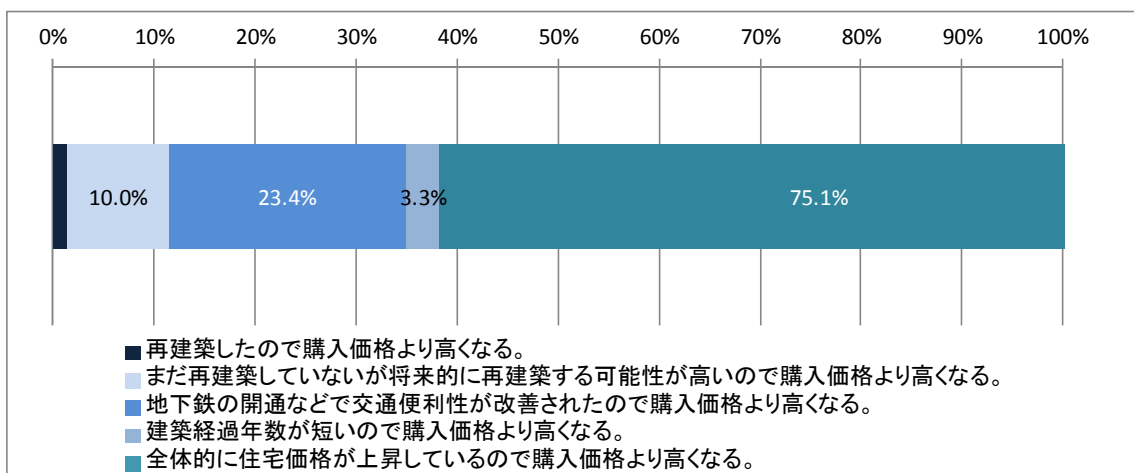


図 3-31 転売価格が高い理由

②「地域・地区」の満足度に関する二項ロジスティック回帰分析の結果

前記①では、「地域・地区」が住宅に対する満足度に対してともに有意な結果が得られた。そこで、本項では、「地域・地区」の満足度を構成する要因について分析を行う。

「地域・地区」の満足度に対して、「通勤が便利である」と「教育施設が充実である（学区が良い）」に対する満足度が、全体、低所得層、高所得層のいずれにおいても共通する要因として統計的有意性が示されている（表 3-9 参照）。購入者は賃貸者より子供がいる世帯が多いため、「教育施設が充実である（学区が良い）」の満足度が構成要因として有意性が示されていると思われる。

低所得層と高所得層の分析結果を比較してみると、低所得層においては「公共施設（市役所・図書館等）が近くにあり便利である」に対する満足度が構成要因として有意性が示されているが、高所得層においては「眺望が良い」「まちの景観がきれいである」に加え「公園・緑が近くにある」に対する満足度が構成要因として有意性が示されている。マンション地域では全体的に開発計画を行うのが一般的であるため、多家口住宅、連立住宅の集中地域より街の景観がキレイである。また、マンション団地の規模が大きいほど、団地内に

は緑豊かな環境づくりはもちろん、近所にも大きな公園がある場合が多い。これが高所得層の住宅満足度へ寄与していると思われる。

表 3-9 地域の満足度に関する二項ロジスティック回帰モデルの推定結果

説明変数	全体			低所得層			高所得層		
	回帰係数	オッズ比	P値	回帰係数	オッズ比	P値	回帰係数	オッズ比	P値
定数項	-1.806	0.164	0.000 ***	-1.842	0.159	0.000 ***	-2.288	0.101	0.000 ***
通勤が便利である	1.165	3.207	0.000 ***	1.116	3.053	0.006 ***	1.294	3.646	0.005 ***
買い物・ショッピングが便利である	0.319	1.376	0.331	0.557	1.745	0.265	-0.119	0.888	0.832
病院が近くにあり便利である	-0.209	0.812	0.562	0.348	1.409	0.507	-0.789	0.454	0.197
公共施設（市役所・図書館等）が近くにあり便利である	0.553	1.738	0.043 **	1.171	3.226	0.005 ***	0.267	1.306	0.613
友人・知り合いの住まいに近い	0.566	1.761	0.095	-0.046	0.955	0.940	0.742	2.099	0.142
親の住まいに近い	0.149	1.161	0.626	-0.114	0.892	0.819	0.360	1.434	0.474
教育施設が充実である(学区が良いである)	1.445	4.240	0.000 ***	1.396	4.040	0.001 ***	1.444	4.238	0.000 ***
購入価格が割安である	-0.267	0.766	0.382	0.351	1.512	0.448	0.034	1.035	0.942
眺望が良いである	0.399	1.494	0.247	0.033	1.033	0.949	1.060	3.074	0.045 **
まちの景観がキレイである	0.996	2.708	0.000 ***	0.301	1.352	0.562	1.219	3.382	0.005 ***
公園・緑が近くにある	0.416	1.515	0.194	0.025	1.026	0.958	0.932	2.539	0.029 **
犯罪が少ない	0.190	1.210	0.573	0.473	1.604	0.347	0.173	3.356	0.755
建物が倒壊する危険性が低い	0.153	1.165	0.173	0.378	1.460	0.559	0.102	1.108	0.859
火災による危険性が低い	0.107	1.113	0.701	0.087	1.091	0.894	0.330	1.023	0.558
ソウル西南圏ダミー	0.248	1.282	0.536	0.385	1.469	0.539	0.322	1.380	0.599
ソウル西北圏ダミー	0.252	1.287	0.604	0.935	2.547	0.176	0.038	0.112	0.964
ソウル東北圏ダミー	0.687	1.987	0.106	0.538	1.713	0.407	1.257	3.514	0.045 **
ソウル都心圏ダミー	0.530	1.699	0.235	0.991	2.693	0.153	0.470	1.599	0.478

第四章 中古マンションの賃貸者及び購入者における建築経過年数

に関する意識の比較分析

4.1 韓国国内の中古マンションの賃貸者及び購入者における建築経過年数に関する意識の比較分析

(1) 建築経過年数の満足度と考慮程度

賃貸者と購入者の住宅全体の満足度はともに 50%以上であるが、購入者は賃貸者よりやや高く 55.0%となっている。他の属性の満足度をみてもほぼ同じ傾向にあるが、全体的には購入者の満足度がやや高い。ただし、「建築経過年数」の満足度は賃貸者が購入者より 10.5ポイントも高く 30.7%となっている。

建築経過年数への考慮程度については賃貸者の「考慮していない」割合が購入者(55.9%)より高く 63.5%となり、韓国では住宅を賃貸する時も購入する時も日本のように建築経過年数を考慮していないことが分かった。賃貸者と購入者の「考慮した」、「考慮していない」の建築経過年数の中央値を比較してみると、「考慮した」の建築経過年数の中央値については、賃貸者が築 5 年以上 10 年未満であるに対して購入者が築 10 年以上 15 年未満となり、5 年ほどの差がみられた。同様に、「考慮していない」の建築経過年数の中央値も、賃貸者が築 15 年以上 20 年未満であるに対して購入者が築 20 年以上 25 年未満となり、5 年ほどの差がみられた。賃貸者は購入者より建築経過年数について「考慮していない」割合が高くにもかかわらず、建築経過年数の中央値が短い。これは住宅投資に関係あると考えられる。韓国のマンション価格動向の特徴は、団地が完成後、築約 5 年経ってから上昇し始め、築 10 年から築 20 年までの間は穏やかに上昇し、築 20 年以上になると建て替えする可能性が高くなり、再び大幅に上昇する場合が多い。これに加え、住宅価格は全体的に上昇傾向にあるので、建築経過年数の減価償却率より上昇率が上回っている。また、韓国の賃貸マンション物件は公営住宅以外日本のように一棟全体の賃貸マンションがなく、ほとんどが個人の所有物件である。そのため、個人が投資目的で新築マンション住宅を購入してから値上げするまで暫く賃貸に出す場合が多い。また、築 20 年以上になると建て替えする可能性が高くなるため、投資目的での購入も増える。これが購入者の「建築経過年数」の中央値が賃貸者より長い理由と思われる。

(2) 建築経過年数の受容性

賃貸者と購入者の「入居建築経過年数」、「理想建築経過年数」、「許容建築経過年数」の累積相対度数を比較してみると、「入居建築経過年数」、「理想建築経過年数」、「許容建築経過年数」の中央値については、賃貸者と購入者がともに同じ結果であり、それぞれが築 10 年以上 15 年未満、築 5 年未満、築 10 年以上 15 年未満となっている。

また、住宅全体における満足と不満足ごとの建築経過年数の累積相対度数をみると、住

宅全体における満足と不満の転換期間については、「入居建築経過年数」、「理想建築経過年数」と「許容建築経過年数」における賃貸者と購入者がともに同じ結果であり、それぞれが築15年以上20年未満、築5年未満、築10年以上15年未満となっている。「建築経過年数」に対する満足度は賃貸者と購入者がともに築後20年を経過すると不満足度が相対的に高まるものと推計される。また、「入居建築経過年数」の住宅全体における満足と不満の転換期間が「許容建築経過年数」より5年ほど長い。「許容建築経過年数」は築15年未満であることが今まで韓国のマンション寿命が短い（築20年程度で建て替えが実施される）理由とも考えられる。

（3）重視度の分析（AHP分析）

賃貸者と購入者の重視度はほぼ同じであり、「都心への接近性」が最も高く、次いで「眺望の良さ」が2番目となり、「団地内の施設」と「建築経過年数」はほぼ同じぐらいでやや低い。

世帯年間所得を低所得層と高所得層の2つ階層の重視度をみると、低所得層は賃貸者と購入者の重視度がほぼ同じであるが、高所得層は、賃貸者は「眺望の良さ」の重視度が最も高かったが、購入者は「都心への接近性」の重視度が最も高かった。韓国では今まで建て替えが促進されたこともあり、購入時は眺望が良かった物件でも、周りの建て替えにより眺望が台無しになるケースが多いため、購入者は転売などを考慮して「眺望の良さ」より「都心への接近性」を重視し、逆に賃貸者は眺めが悪くなったら、転居すれば良いので、「眺望の良さ」を重視していると考えられる。

（4）入居者満足度に関する分析

住宅に対する満足度について「満足」と「不満」を目的変数とする二項ロジスティック回帰分析の結果を比較してみると、賃貸者と購入者はともに「地域・地区」「建築経過年数」「専用面積」に対する満足度が住宅に対する満足度に寄与している。また、賃貸者は「現行賃料水準」、購入者は「購入価格水準」の満足度も住宅に対する満足度に寄与していることが分かる。「住戸階数」の満足度が賃貸者では住宅に対する満足度に寄与しているという有意な結果が得られたが、購入者では有意な結果が得られなかった。逆に、「公共交通（鉄道、地下鉄、バス）」の満足度が購入者では有意な結果が得られたが、賃貸者では有意な結果が得られなかった。

低所得層と高所得層もそれぞれを比較してみると、低所得層では、賃貸者と購入者ともに「専用面積」のオッズ比が最も大きい。高所得層では、賃貸者は「住戸階数」、購入者は「地域・地区」のオッズ比が最も大きい。従って、低所得層では、賃貸者と購入者がともに「専用面積」の満足度が重要であるが、高所得層では賃貸者と購入者が違って、それぞれ「住戸階数」と「地域・地区」の満足度が重要であることが分かる。

住宅に対する満足度を形成する要因として、賃貸者と購入者のいずれにおいても「地域・地区」があげられた。「地域・地区」に対する満足度の形成要因は、賃貸者と購入者の共通要因として、交通利便性としての「通勤が便利である」が該当するとともに「まちの景観

がキレイである」といった地域・地区の美観性も考慮されていることが明らかとなった。

賃貸者と購入者における選好性の相違点に着目すると、賃貸者の特徴としては、「病院が近くにあり便利である」と「犯罪が少ない」が「地域・地区」の満足度を形成する要因としてあげられる。一方、購入者の特徴としては、「公共施設（市役所・図書館等）が近くにあり便利である」と「教育施設が充実である（学区が良い）」が地域・地区に対する満足度に寄与している。

低所得層と高所得層の分析結果を比較してみると、賃貸者においては低所得層と高所得層ともに「犯罪が少ない」といった地域安全性が考慮されていることに対して、購入者においては低所得層と高所得層ともに「教育施設が充実である（学区が良い）」が地域・地区に対する満足度に寄与している。購入者は賃貸者より子供がいる世帯が多いため、「教育施設が充実である（学区が良い）」の満足度が構成要因として有意性が示されていると思われる。

4.2 韓国と香港との中古マンションの購入者における建築経過年数に関する意識の比較分析

この節では、本研究の一部購入者における建築経過年数に関する分析結果と曹・小松 (2014) の香港の分析結果との比較分析を行う。

(1) 住宅の満足度からみた建築経過年数

香港の調査でも、中古マンションの建築経過年数と立地属性・建物属性との相対的な比較を行うために、購入者に満足度について尋ねた。購入した中古住宅の全体に対する満足度は「かなり満足」と「満足」をあわせて64%になって半数以上が満足していることが分かった。各属性の満足度をみると、「地域・地区」の満足度は最も高く82%となった。「最寄駅への距離」と「CBD(都心)への接近性」の満足度もそれぞれ71%と66%と高い割合である。「建築経過年数」の満足度は他の属性より低く「かなり満足」と「満足」をあわせて39%しかない。一方、韓国では、「公共交通」、「通勤が便利である」と「最寄り駅までの距離」の満足度が60%以上であり、それぞれ68.3%、67.7%と65.6%となった「地域・地区」の満足度は香港ほど高くなく55.3%であった。「建築経過年数」の満足度も香港より低く20.2%しかなかった。

香港において香港島、九龍などの良い地域・地区では既に開発が十分行われ、コストなどの関係でなかなか再開発が行われにくいため、住宅の平均建築経過年数が古くなっている。従って、「地域・地区」への満足度が高くなるほど、「建築経過年数」への満足度が低くなる傾向が強い。しかし、これまで韓国ではマンションの寿命が短く築20年程度で建て替えが実施されてきたため、香港のように「地域・地区」への満足度が高くなるほど、「建築経過年数」への満足度が低くなる傾向は見られなかった。最近、韓国もストック重視政策がとられて40年以上経過しないと建て替えしにくくなっているため、今では建て替えよりもリモデリングが注目されている。

(2) 建築経過年数の受容性

香港では、「入居建築経過年数」の中央値は、築10年以上15年未満である。「入居建築経過年数」における満足の中央値は築10年以上15年未満で、不満の中央値は築15年以上20年未満であり、5年ほどの差があり、韓国と同じ結果であった。しかし、満足と不満の転換期間については、香港は築10年以上15年未満であるに対して、韓国は15年以上20年未満であり、5年ほど長いことが分かった。

また、香港では、「理想建築経過年数」の住宅全体における満足と不満の中央値と転換期間はともに築5年以上10年未満であるが、「許容建築経過年数」の住宅全体における満足と不満の中央値と転換期間は築15年以上20年未満となり、10年程度長くなるのが図より見て取れる(図4-1、4-2、4-3参照)。一方、韓国では、「理想建築経過年数」の住宅全体における満足と不満の中央値と転換期間が築5年未満であり、「許容建築経過年数」の住宅全体における満足と不満の中央値と転換期間がともに築10年以上15年未満となり、香港よりすべてが5年ほど短い。

香港では築20年未満の住宅の取引頻度が最も高く、築20年を超えると取引頻度が段々低

くなっていくのが大きな特徴であるが、韓国では今まで築20年経過すると建て替え対象になる可能性が大きいため、投資目的の取引が増加し、価格も再び上昇するが多い。

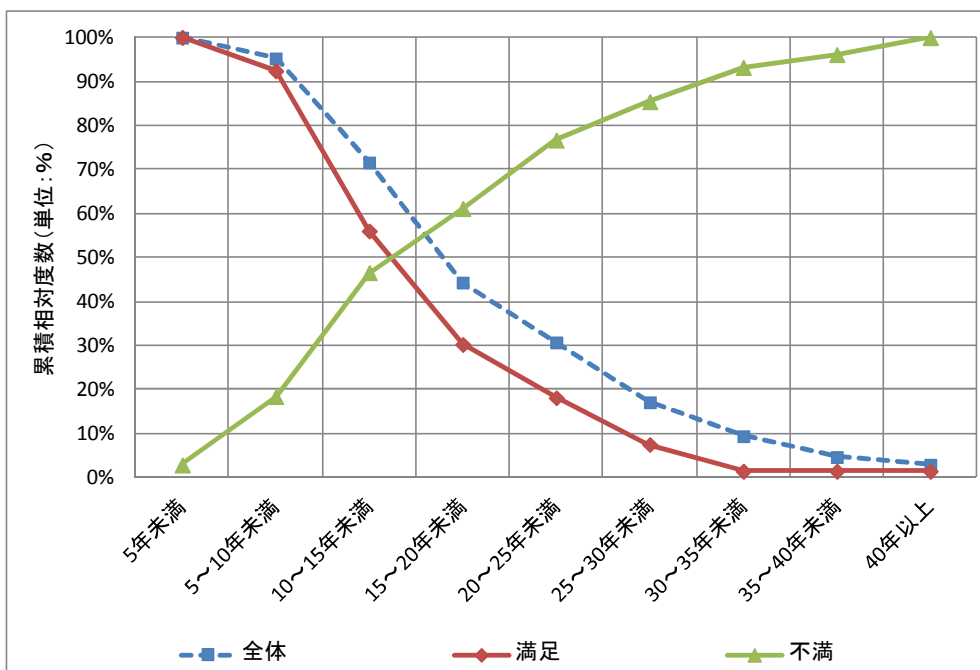


図 4-1 入居建築経過年数 (香港)

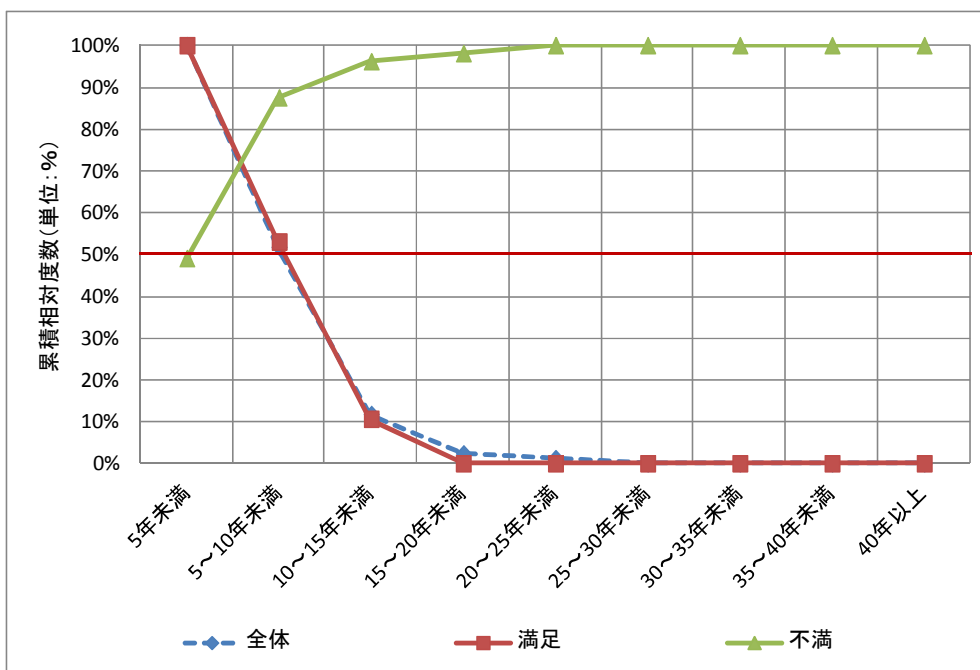


図 4-2 理想建築経過年数 (香港)

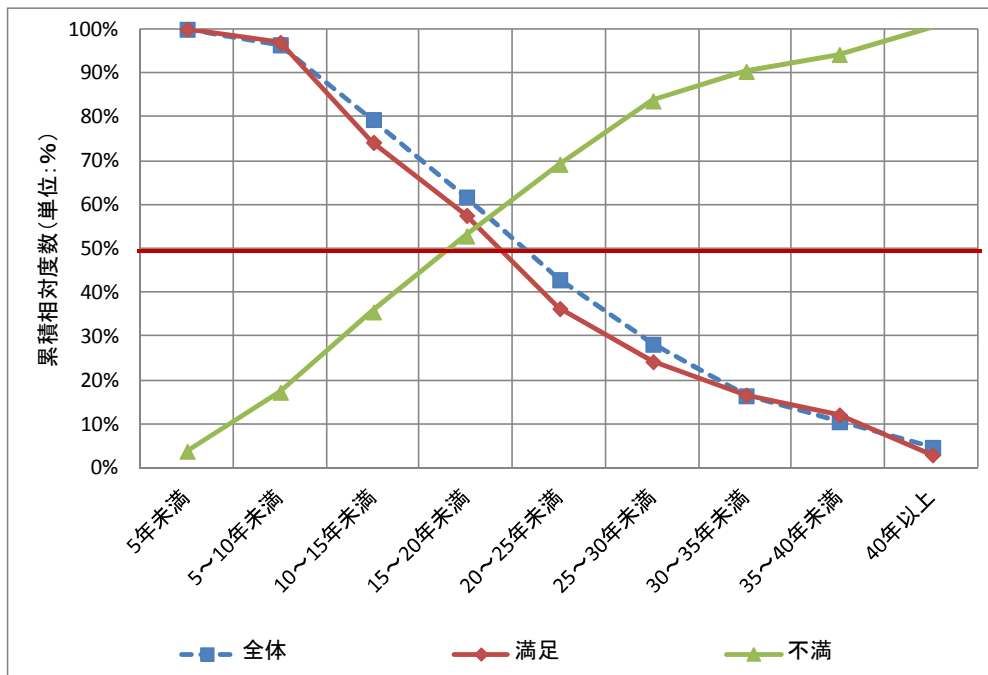


図 4-3 許容建築経過年数（香港）

（3）重視度の分析（AHP 分析）

香港の中古マンションの価格属性のうち、「CBD（都心）への接近性」、「建築経過年数」、「団地内の施設」と「眺望の良さ」の4つの属性に着目してAHP分析を行った結果は図4-4のとおりである。「CBD（都心）への接近性」の重視度は最も高く34.3%であり、次いで「建築経過年数」の30.2%となっている。「団地内の施設」と「眺望の良さ」はあまり大きな差がなく、18.3%と17.3%となっている。「CBD（都心）への接近性」と「団地内の施設」への重視度は韓国とほぼ同じであったが、「建築経過年数」への重視度は香港の方が高かった。これは、香港では1997年のアジア金融危機以来、住宅融資審査制度が厳しくなっており、建築経過年数も1つの審査要件になった。分かりやすく説明すると、購入者の年齢と対象物件の建築経過年数をあわせて60～70年以下であることが1つの目安となっている。その結果、中古住宅の購入時にも建築経過年数に対する重視度が高くなってきた。しかし、韓国では住宅取得を支えてきたのは金融システムはもちろんであるが、チョンセの賃貸方式も大きく寄与されたと考えられる。従って、香港ほど融資のために建築経過年数をそれほど重視していないと考えられる。

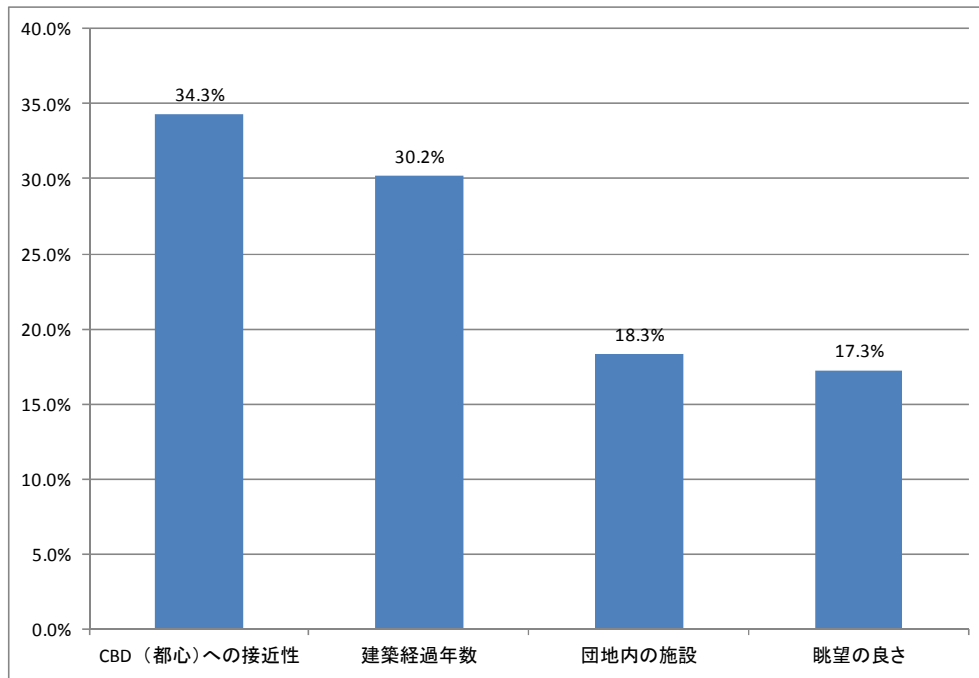


図 4-4 入居時の重視度 (香港)

(4) 入居後の満足度への寄与分析

住宅全体満足度に対して各属性の満足度の評価データに基づいて、二項ロジスティック回帰分析結果を前節の AHP 分析で用いた 4 つの属性で比較してみると、香港では、中古住宅を購入時に重視度が高かった「CBD (都心) への接近性」は入居後の満足度にあまり寄与してないことが分かった。それは香港の面積が狭いため、平均通勤時間が 30 分以内であるから、日常生活の中では快適性の差が大きく感じられないと思われる。逆に購入時は重視度が低かった「眺望の良さ」は入居してからその快適性が大きく感じられるようになり、満足度へ寄与したと考えられる。「建築経過年数」に対する意識は購入時と入居後ともに満足度への寄与度が高いことが分かった。また、「建築経過年数」が浅いほど、「団地内の施設」の寄与度が高くなる傾向がみられた。これは 1990 年ごろから香港政府は、公園などが少ないため、市民の運動スペースを確保するように住宅団地に専用ジム等の施設を設ける目的で、建築容積率を緩和するようになり、築 20 年未満の住宅団地において規模が違うが専用ジム等の施設がほぼ設けられるようになっている。一方、韓国では、「CBD (都心) への接近性」、「眺望の良さ」ともに有意な結果が得られなく、「建築経過年数」のみが有意な結果が得られた。

第五章 まとめ

5.1 韓国国内の中古マンションの賃貸者及び購入者における建築経過年数に関する意識の比較分析のまとめ

韓国では住宅を賃貸する時も購入する時も日本のように建築経過年数を考慮していないことが分かった。賃貸者は購入者より建築経過年数について「考慮していない」割合が高いにもかかわらず、建築経過年数の中央値については購入者の方が長い。これが韓国の特徴とも言える。

「建築経過年数」に対する満足度は、賃貸者と購入者ともに築後 20 年を経過すると不満度が相対的に高まるものと推計される。また、「許容建築経過年数」が築 10 年以上 15 年未満と短いことは築 20 年程度になるとマンションを建て替える一つの理由とも考えられる。

住宅を選定する際、賃貸者は「眺望の良さ」、購入者は「都心への接近性」を重視している。入居後も、賃貸者は「住戸階数」の満足度、購入者は「公共交通（鉄道、地下鉄、バス）」の満足度が住宅に対する満足度に寄与していることが分かる。低所得層と高所得層もそれぞれを比較してみると、低所得層では、賃貸者と購入者がともに「専用面積」の満足度が重要であるが、高所得層では賃貸者と購入者が違って、それぞれ「住戸階数」と「地域・地区」の満足度が重要であることが分かる。

「地域・地区」「建築経過年数」「専用面積」に対する満足度が賃貸者と購入者の共通要因として住宅に対する満足度に寄与している。住宅に対する満足度における相違点に着目すると、賃貸者の特徴としては「住戸階数」が住宅満足度を形成要因としてあげられる。一方、購入者の特徴としては「公共交通（鉄道、地下鉄、バス）」が住宅満足度に寄与している。また、賃貸者と購入者の低所得層は「専用面積」が住宅に対する満足度に大きく寄与していることに対して、賃貸者と購入者の高所得層は「住戸階数」が住宅に対する満足度に大きく寄与している。

住宅に対する満足度を形成する要因として、賃貸者と購入者のいずれにおいても「地域・地区」があげられた。「地域・地区」に対する満足度の形成要因は、賃貸者と購入者の共通要因として「通勤が便利である」と「まちなみの景観がキレイである」があげられる。「地域・地区」に対する満足度における賃貸者と購入者の相違点に着目すると、賃貸者の特徴としては、「病院が近くにあり便利である」と「犯罪が少ない」が「地域・地区」の満足度を形成する要因としてあげられる。一方、購入者の特徴としては、「公共施設（市役所・図書館等）が近くにあり便利である」と「教育施設が充実である（学区が良い）」が地域・地区に対する満足度に寄与している。また、賃貸者においては低所得層と高所得層ともに「犯罪が少ない」、購入者においては低所得層と高所得層ともに「教育施設が充実である（学区が良い）」が地域・地区に対する満足度に寄与している。

5.2 韓国と香港との中古マンションの購入者における建築経過年数に関する意識の比較分析のまとめ

韓国の調査結果は香港と比較分析し、下記の3つの特徴があげられる。

(1) 建築経過年数の受容性が短い

「許容建築経過年数」について比較してみると、香港では築20年を超えると不満度が相対的に高まる結果に対して、韓国では築15年となり、香港より5年程短いことが明らかになった。これが韓国では築20年程度になるとマンション建て替えされてきた一つの理由とも考えられる。

一方、中古マンション住宅の取引をみると、香港では築20年未満の住宅の取引頻度が最も高く、築20年を超えると取引頻度が段々低くなっていくのが大きな特徴であるが、韓国では築20年を超えると建て替え対象になる可能性が大きく、投資目的の取引が増加し、価格も再び上昇する場合が多い。

(2) 建築経過年数の重視度が低い

「都心への接近性」、「建築経過年数」、「団地内の施設」と「眺望の良さ」の4つの属性に着目してAHP分析を行った結果をみると、「都心への接近性」の重視度は香港と韓国ともに高かったが、「建築経過年数」の重視度は香港の方が韓国より高かった。これは、香港では1997年のアジア金融危機以来、住宅融資審査制度が厳しくなっており、建築経過年数も1つの審査要件になった。分かりやすく説明すると、購入者の年齢と対象物件の建築経過年数をあわせて60~70年以下であることが1つの目安となっている。その結果、中古住宅の購入時にも建築経過年数に対する重視度が高くなってきた。しかし、韓国では住宅取得を支えてきたのは金融システムはもちろんであるが、チョンセの賃貸方式も大きく寄与されたと考えられる。従って、香港ほど融資のために建築経過年数をそれほど重視していないと考えられる。

(3) 建築経過年数による明確な特徴がない

香港では、中古マンション住宅を購入する際には築20年が1つの選択ラインになっている。転売利益が高いほど築年が浅い傾向がみられた。また、市場全体で価格が上昇しても築20年を超える物件の上昇幅は小さい。そして、時代によって団地内に設ける施設が違うため、団地内の専用ジム等の施設を重視する購入者は築20年未満の物件を愛好する。

このように香港では中古マンション住宅において20年という建築経過年数が1つの大きなポイントになっているが、韓国ではこのような明確な特徴がみられなかった。

【参考・引用文献】

- 1) Eddie C. M. Hui, C. K. Chau, Lilian Pun, M. Y. Law, (2007) "Measuring the neighboring and environmental effects on residential property value: Using spatial weighting matrix", Building and Environment, Vol.42 Iss: 6, pp.2333 - 2343
- 2) Raymond Y. C. Tse, Peter E. D. Love, (2000) "Measuring residential property values in Hong Kong", Property Management, Vol.18 Iss: 5, pp.366 - 374
- 3) Lee, J., K. Jinwoo & Y. M. Jae 2000 "What Makes Internet Users Visit Cyber Stores Again? Key Design Factors for Customer Loyalty," Proceedings of the CHI 2000 Conference on Human Factors in Computing Systems. 305-312.
- 4) 飯田恭一・吉田倬郎 (2010) 「建物の取壊し理由とその存続期間等に関する研究」日本建築学会計画系論文集, 第 75 巻, 第 652 号, pp. 1573-1579.
- 5) 新海悟郎 (1962) 「建物の現実の耐用年限について」『不動産研究』第 4 巻第 1 号, pp. 8-18.
- 6) 小松広明・曹雲珍 (2014a) 「賃貸マンションの建築経過年数と単身居住者の満足度に関する研究」『不動産研究』第 56 巻第 4 号, pp. 53-64.
- 7) 小松広明・曹雲珍 (2014b) 「賃貸マンションの経年減価に対する単身居住者の意識構造」日本不動産学会 2014 年度秋季全国大会 (第 30 回学術講演会) 論文集, pp. 131-138.
- 8) 小松幸夫 (2008) 「1997 年と 2005 年における家屋の寿命推計」日本建築学会計画系論文集, 第 73 巻, 第 632 号, pp. 2197-2205.
- 9) 小松幸夫・遠藤和義 (2000) 「戸建住宅のライフサイクルコストの推計」日本建築学会計画系論文集, 第 534 号, pp. 241-246.
- 10) 小松幸夫・加藤裕久・三橋博巳 (1994) 「東京 4 区における事務所建築のストック調査と寿命推計」日本建築学会計画系論文集, 第 465 号, pp. 123-132.
- 11) 崔延敏・浅見泰司 (2004) 「居住期間と居住者の満足度評価に見られる特性」『都市住宅学』46 号, pp. 72-82.
- 12) 曹雲珍・前川俊一 (2012) 「アジア住宅流通市場における比較分析～売り手、買い手と仲介業者の契約を中心として～」、2012 年度日本応用経済学会秋季大会
- 13) 曹雲珍・前川俊一 (2014A) 「住宅流通市場の日本と香港の比較分析－住意識, 流通システム, 市場の効率性の 3 つの視点から－」不動産研究, 第 56 巻, No. 4, pp. 42-52.
- 14) 曹雲珍・前川俊一 (2014B) 「アジア不動産流通市場における比較分析－住意識, 流通システム, 市場の効率性の 3 つの視点から－」明海大学不動産学論集第 26 号, pp. 72-91.
- 15) 曹雲珍・小松広明 (2014) 「香港居住者における建築経過年数の意識分析」、社団法人日本不動産学会 2014 年度秋季全国大会 (第 30 回学術講演会) 論文集, pp. 121-128
- 16) 多田洋介 (2003) 『行動経済学入門』日本経済新聞社.
- 17) 田中洋 (2012) 『消費者行動論体系』中央経済社, pp. 53-88.
- 18) 玉置伸悟・鈴木博志 (1978) 「減失住宅推計方法論及び地域特性の検討」日本建築学会論文報告集, 第 267 号, pp. 141-153.
- 19) 堤洋樹・小松幸夫 (2002) 「メンテナンスと建て替えの関係から見た戸建住宅の寿命に

- 関する研究」日本建築学会計画系論文集, 第 559 号, pp. 233-239.
- 20) 真鍋恒博・永井真吾・刀祢大州 (1997) 「戸建住宅における建築部品の耐用年数に関する研究」日本建築学会計画系論文集, 第 496 号, pp. 113-118.
- 21) 山崎古都子 (2005) 「住意識からみた住宅の耐用年数の考察」日本建築学会計画系論文集, 第 595 号, pp. 181-188.
- 22) イムジュンホン・キンハンス・イチョルフム (2003) 「既成市街地単独住宅地の住環境満足度と居住移動の要因に関する研究」韓国住宅学会論文集 14 (6), pp. 15-22.
- 23) ガンジヒェ・ユンジョンスク (2009) 「ソウルと首都圏居住者の住宅意識の類型化と住宅要求」建築学会論文集計画係 25 (12), pp. 31-40.
- 24) キムデヒョン・イムスンビン (1995) 「超高層マンションの住民の住宅意識に関する研究」『大韓国土・都市計画学会誌』30 (1), pp. 313-324.
- 25) キムミヒ・イギョンヒ・キム・ヨンジュ・チェヒェウオン・ギムジンファ (2006) 「集合買取賃貸住宅入居者の住宅実態と意識調査」, 韓国住宅学会論文集 17 (4), pp. 47-55.
- 26) キムヨンジュ・ギムヨウンテ (2006) 「民間建設公共賃貸マンションや一般的な賃借マンションの居住者の住宅実態と住宅意識に関する研究」韓国住宅学会学術発表大会論文集, pp. 497-502.
- 27) キムヘジョン・イソヨン・イベクファイ (2005) 「超高層集合住宅の居住者の主な生活特性に関する基礎研究：居住形態、交流形態、適応、および満足度を中心に」建築学会論文集計画係 21 (2), pp. 59-70.
- 28) ジンミュン・イユミ・ギムヒェラン (2001) 「マンションの居住者の近隣意識と近隣関係の調査研究」建築学会論文集計画係 17 (9), pp. 75-82.
- 29) ソンジャンボク・ジョンギョンベ (1987) 「一戸建て住宅の住民の住宅意識と行動に関する調査研究」建築学会論文集計画係 3 (4), pp. 55-63.
- 30) チェビョンスク・ガンインホ・パクチョンア・ジョンミヒョン (2008) 「大田地域のマンション居住者の住宅意識に関する調査研究」韓国住宅学会学術発表大会論文集, pp. 339-344.
- 31) ボールユンギョン (2007) 「共同住宅団地の設計要素と居住者の特性が共同体意識に及ぼす影響に関する研究」建築学会論文集計画係 23 (5), pp. 83-90.
- 32) ワンイムユンテク・萩島哲 (2002) 「住宅の満足度に影響を与える要因の韓日比較 - 韓国ソウル市江南区・城南市と福岡市の事例比較 -」『大韓国土・都市計画学会誌』37 (2), pp. 299-309.