

# 香港中古マンション購入者の建築経過年数に対する意識分析

○日本不動産研究所 曹 雲珍  
明海大学 小松 広明  
香港理工大学 許 智文

本研究は香港中古マンション購入者の建築経過年数に対する意識に焦点をあて、購入時の重視度と購入後の満足度という2つ視点から分析を行った。その結果、香港の中古マンションにおいては20年という建築経過年数が1つの大きなポイントになることが分かった。また、購入時はCBDへの接近性の重視度が高いが、購入後は眺望の良さが全体の満足度への寄与が高いことが明らかになった。

キーワード：中古マンション 建築経過年数 購入時の重視度 購入後の満足度

## 1 研究の背景と目的

香港政府統計局の調査データによると、香港では建築経過年数が30年以上となる中古住宅の割合は、現時点で約50%近くになる。その内の17%が築45年以上の物件である。そして、中古住宅の取引量は2005年から概ね80%以上の割合で推移している(図1-1参照)。

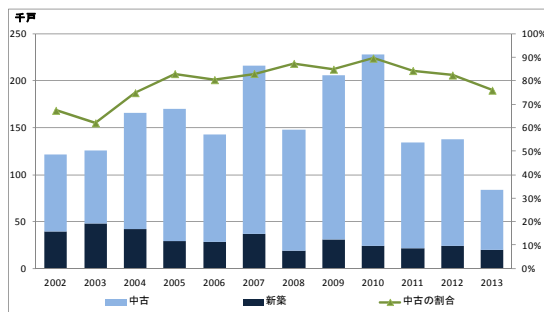


図1-1 香港中古住宅流通シェア

(資料：香港政府統計局)

日本の中古住宅取引量は全体取引の約13%であり、香港と比べると極めて低い。そして、その約8割が中古マンションである。香港では戸建ては少なく、ほとんどの住宅はマンションである。生活習慣や住宅意思決定などが日本と近い香港では中古住宅の平均建築経過年数が古いにもかかわらず、日本と違って中古マンション市場の取

引が活発である。

本研究は香港中古マンション購入者の建築経過年数に対する意識に焦点をあて、購入時の重視度と購入後の満足度という2つ視点から分析するとともに、建築経過年数に対する満足と不満に寄与する属性も明らかにする。

## 2 既存研究

香港の中古マンション市場に関する既存研究においては、顕示選好データをもとにヘドニック・アプローチを用いて、中古住宅価格形成要因の選好度を定量的に捉える研究がいくつかある。例えば、Tse氏ら(2000)は、青衣地区における中所得世帯を対象として開発された住宅団地の取引データを用いて価格形成要因がどのように住宅価格へ影響しているかについて分析した。その結果、ショッピング施設とスポーツ施設は価格に対して正の影響があり、築年数と墓地の眺望は価格に対して負の影響があることが明らかになった。

Hui氏ら(2006)は、住環境における海の眺望、大気汚染、CBDへの接近性、そして築年数などがどのように住宅価格に影響しているかについて分析を行った。価格に

影響する大きさからみると、海の眺望が価格への影響は最も大きくて 4.8%となり、次いで団地内専用スポーツジム施設が 3.5%、築年数が-1.6%、大気汚染が-1.3%、CBD への接近性が 0.8%となった。

このように顕示選好データをもとに分析する論文はあるが、表明選好データをもとにした分析はあまりみられない。その上、中古マンションの建築経過年数に焦点をあてた論文はほとんどない。

### 3 研究方法と調査方法

#### 3.1 研究方法

本研究は中古住宅購入者を対象にアンケート調査を実施し、その表明選好データを用いて、購入時の重視度及び購入後の満足度という 2 つ視点から分析を行う。まず、購入時の重視度については住宅価格の主要な属性から 4 属性<sup>2</sup>（建築経過年数、CBD への接近性、眺望の良さ、団地内にスポーツジム等の施設）に着目し、AHP 分析を行う。次に、購入後の満足度については全体の満足度に対して各属性の寄与度を推定するとともに、建築経過年数に対する満足と不満の回答者を 2 つグループに分け、全体満足度に寄与する属性も明らかにする。

#### 3.2 調査方法

調査対象者は南区、北区、元朗区、屯門区、離島区を除いた 13 区に居住する中古マンション購入者で、購買能力がある 30 代から 50 代とした（表 3-1 参照）。アンケート回収の結果、有効回答者 170 人の内に約 9 割が会社員である。回答者の年齢と家族構成は図 3-1、3-2 のとおりである。

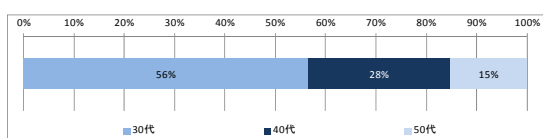


図 3-1 アンケート回答者の年齢構成

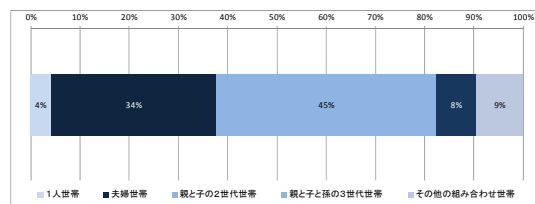


図 3-2 アンケート回答者の家族構成

表 3-1 アンケートの実施状況

実施時期	平成 26 年 6 月 16 日～6 月 20 日
調査方法	Web アンケート調査
調査対象者	香港の 13 区に居住する 30～50 代かつ 40 m <sup>2</sup> ～100 m <sup>2</sup> の中古マンション購入者
配布方法	1 地区につき 10～20 サンプル程度を割り付けた
有効回答数	170 サンプル

### 4 中古住宅購入者の建築経過年数に対する意識分析

#### 4.1 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 への接近性」の満足度もそれぞれ 71%と 67%と高い割合である。「建築経過年数」の満足度は他の属性により低く「かなり満足」と「満足」をあわせて 39%しかない。香港において香港島、九龍などの地域・地区が良いエリア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。従って、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いほど、「建築経過年数」への満足度が

低くなる傾向が強い（図 4-1 参照）。

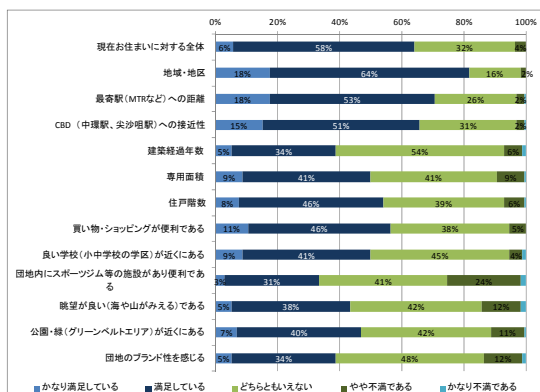


図 4-1 住宅全体と各属性の満足度

購入者の意識に基づいて「購入時の建築経過年数」、「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。購入時の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 年以上 10 年未満であるが、許容建築経過年数の中央値は築 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 4-2、4-3、4-4 参照)。

これについて香港不動産市場の精通者にヒアリングしたところ、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という回答が得られた。一般中古住宅購入者には築 20 年が 1 つの選択ラインになっていることが分かった。

また、全体の満足と不満足ごとに建築経過年数の差をみるため、それぞれの累積相対度数を求めた。「購入時の建築経過年数」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 年ほどの差がみられた。一方、「理想建築経過年数」と「許容建築経過年数」における満足と不満の中央値における大きな差はみられなかった。

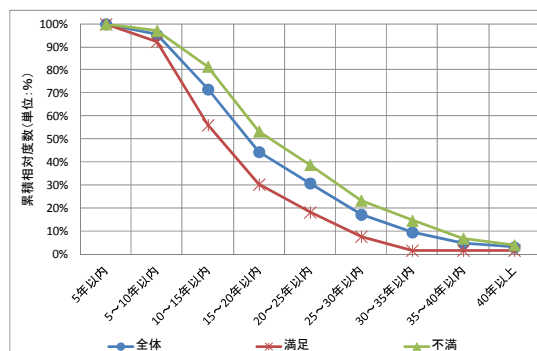


図 4-2 購入時の建築経過年数

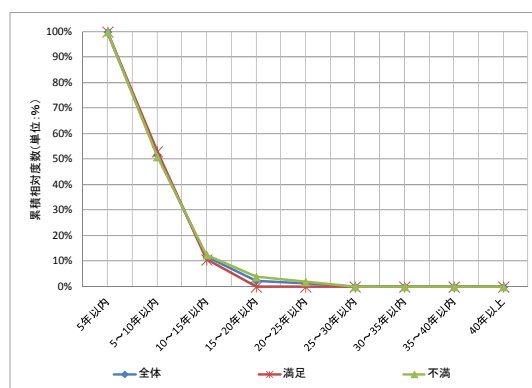


図 4-3 理想建築経過年数

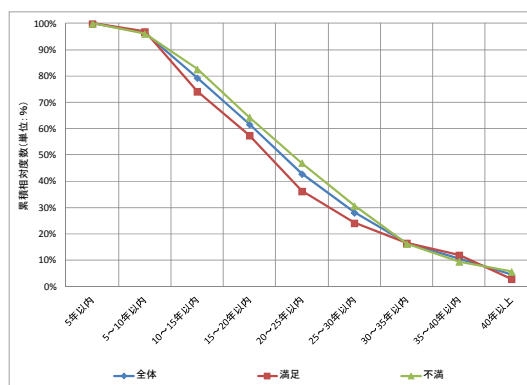


図 4-4 許容建築経過年数

## 4.2 転売益からみた建築経過年数

もし現在の住宅を転売するならば、現在の転売価格と当時の購入価格とを比較してどうなるかについて尋ねた。回答の約 8 割以上が転売益である。さらに、その 8 割の内の約半分が当時購入価格の 2 倍以上となっている。購入価格より低いと回答したのは 4% のみとなった (図 4-5 参照)。

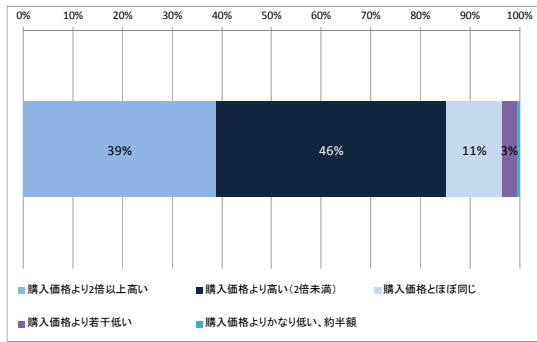


図 4-5 転売益の割合

建築経過年数と転売益との関係を見るため、建築経過年数について「購入価格の2倍以上」、「購入価格より高いが2倍未満」、そして「購入価格とほぼ同じ」に分けて累積相対度数を求めた。「購入価格の2倍以上」における建築経過年数の中央値は築10年以上15年未満、「購入価格より高いが2倍未満」における建築経過年数の中央値は築15年以上20年未満、そして「購入価格とほぼ同じ」における建築経過年数の中央値は築20年以上25年未満である(図4-6参照)。この結果から、香港住宅市場では2004年から価格の上昇傾向が続いているが、築20年を超えた一般中古住宅の価格は上昇幅が小さいことが確認できた。

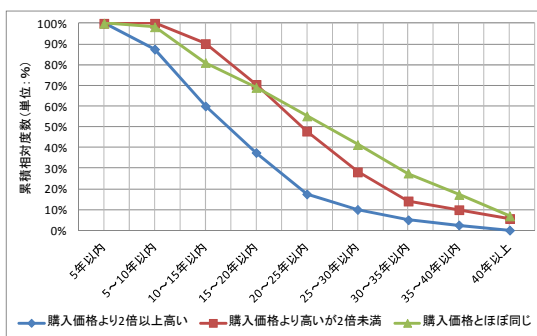


図 4-6 転売益と建築経過年数

### 4.3 購入時の重視度の分析 (AHP)

中古マンションの価格属性のうち、「CBDへの接近性」、「建築経過年数」、「団地内にスポーツジム等の施設」と「眺望の良さ」の4つ属性に着目してAHP分析を行っ

た。ここで、AHPでは一対比較値の幾何平均を採用した。

#### (1) 各属性の重視度分析

図4-7のとおり、「CBD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。「団地内にスポーツジム等の施設」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。今回の回答者は40㎡~70㎡の所有者(一般中古住宅)の割合が80%以上を占めているため、眺望よりCBDへの接近性が重視する傾向が高い。また、団地内におけるスポーツジム等の施設はここ20年で段々と充実してきたため、建築経過年数が20年以上の物件ではほとんど設置されておらず、ショッピング施設などを設けることが多かった。建築経過年数に対する重視度の割合が高い理由は、建物や設備などの老朽化などといった物理的要因の影響がもちろんあるが、融資条件の影響が最も大きいと考えられる。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、中古住宅を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。

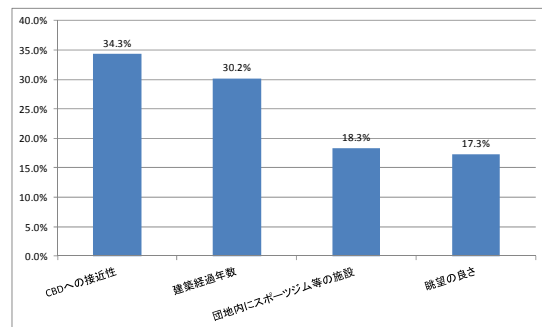


図 4-7 価格形成要因別の重視度

今度住宅を購入するなら、新築マンションを希望するか、中古マンションを希望するか、あるいは両方共に検討するかについて尋ねた。中古のみと新築・中古両方を検討すると回答した回答者をあわせると約 8 割になる (図 4-8 参照)。

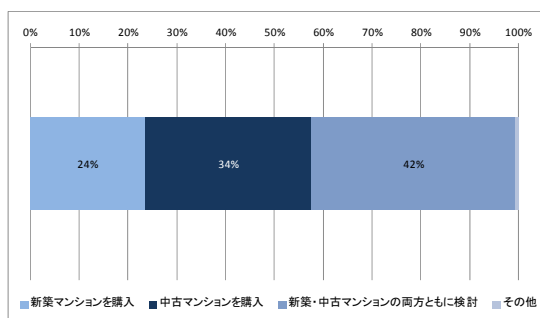


図 4-8 新築・中古マンションの希望割合

新築・中古希望者別に AHP 分析を行った結果から、各属性における大きな差はみられなかったが、その中でも中古希望者は「CBD への接近性」と「眺望の良さ」を重視し、「建築経過年数」と「団地内にスポーツジム等の施設」を諦める傾向がみられた。一方、新築・中古共に検討する回答者は「建築経過年数」と「団地内にスポーツジム等の施設」を重視し、「CBD への接近性」と「眺望の良さ」を諦める傾向がみられた (図 4-9 参照)。そして、中古希望者の許容建築経過年数の中央値は築 20 年以上 25 年未満である。新築中古共に検討する回答者よりは 5 年程度長いことが分かった。

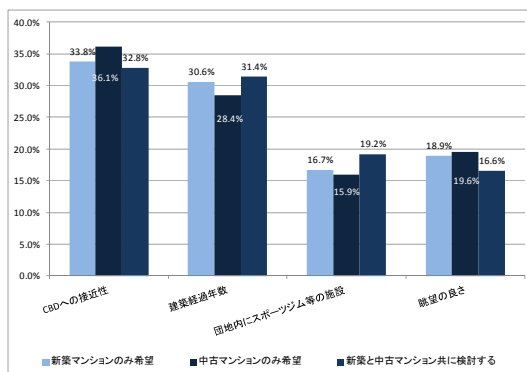


図 4-9 新築・中古希望別の重視度

## (2) 転売益別の重視度分析

転売益別に AHP 分析を行った結果から、「購入価格の 2 倍以上」と「購入価格より高いが 2 倍未満」の回答者の重視度の差はほとんどなかった。また、「購入価格とほぼ同じ」の回答者は前述の中古希望者の重視度と同じ傾向がみられた。

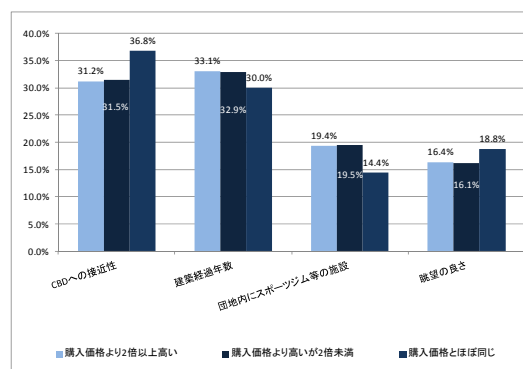


図 4-10 転売益別の重視度

## 4.4 購入後の満足度への寄与分析

前述 (図 4-1 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用いて各属性の満足度への寄与度を推定した。

表 4-1 全体の満足度への寄与度分析結果

説明変数	偏回帰係数	t 値
定数項	1.688	3.055***
CBD への接近性	0.110	1.755*
建築経過年数	0.177	2.418***
団地内のスポーツジムなどの施設等	0.111	1.789*
眺望の良さ	0.187	3.073***
自由度調整済決定係数	0.263	

注：\*は有意水準 10%、\*\*は有意水準 5%、

\*\*\*は有意水準 1%である。

分析結果は表 4-1 のとおりである。中古住宅を購入時の重視度が高かった「CBD 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」は快適性を大きく感じられるため、満足度へ寄与したと考えられる。そして、建築経過年数に対する意識は購入時と入居後共に高い。

表 4-2 全体の満足度への寄与度 (満足)

説明変数	偏回帰係数	t 値
定数項	2.928	11.182***
団地内のスポーツジムなどの施設等	0.271	3.779***
自由度調整済決定係数	0.189	

表 4-3 全体の満足度への寄与度 (不満)

説明変数	偏回帰係数	t 値
定数項	1.551	4.383***
公園・緑地	0.311	3.955***
ショッピングの利便性	0.279	3.513***
自由度調整済決定係数	0.241	

さらに、建築経過年数に対する満足と不満の回答者を 2 つのグループに分けて分析したところ、建築経過年数に対して満足しているグループは「団地内にスポーツジム等の施設」が全体満足度への寄与が高いことが分かった。建築経過年数に対して不満のグループは「公園・緑地」と「ショッピングの利便性」の寄与が高いことが分かった。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った。そのため、築 20 年未満の住宅団地において規模が違うがほぼ専用ジム等の施

設を設けている。これが時代の変化を感じさせる香港ならではの特徴である。

## 5 まとめ

以上の分析結果を簡単にまとめると、香港の中古マンションにおいて 20 年という建築経過年数が 1 つの大きなポイントになることが分かった。これが購入者の購入時の重視度と購入後の満足度への寄与度とともに影響する。

(1) 許容建築経過年数の中央値は築 15 年以上 20 年未満であることから、一般中古住宅購入者には築 20 年が 1 つの選択ラインになっている。

(2) 転売益が高いほど築年が浅い傾向がみられた。また、市場全体が価格上昇しても築 20 年を超える物件の上昇幅は小さい。

(3) 建築経過年数が融資要件になったため、購入時の重視度はさらに高くなった。その影響を受け、築 20 年が 1 つの選択ラインになったとも考えられる。

(4) 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 年未満の物件を選好する。

また、購入時は CBD への接近性の重視度が高いが、購入後は眺望の良さが全体の満足度への寄与が高い。

(注 1) 本研究は平成 26 年度不動産流通経営協会から研究助成を受けた研究論文の一部である。

(注 2) Hui 氏ら (2006) の分析結果と香港不動産精通者へのヒアリング結果に基づいてこの 4 属性を選択した。

### 【参考文献】

- 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