

中古マンション価格の経年減価率：鉄道沿線別比較(2014年 首都圏)

～中古物件の需給逼迫感が強まり、都心部を中心に減価率の低下が続く見込み～

2015年6月5日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査第2部 副主任研究員 竹本遼太

Tel: 03-6430-1346, E-mail: takemoto@smtri.jp

- 中古マンションの取引事例を分析した結果、首都圏の鉄道路線の中で沿線マンション価格の経年減価率（築年による価格の下落率）が最も小さい鉄道路線は、シングル・コンパクトタイプでは京王井の頭線、ファミリータイプでは東急世田谷線となった。
- 東京都内の沿線を中心に経年減価率は近年低下しており、地価や建築費の上昇を受けた新築マンションの価格高騰により、中古マンション需要が高まり、需給が逼迫した状況にある中、引き続き築年の経過した物件でも価格が下がりにくい（経年減価率が低下する）傾向が続く可能性が高い。

築古になってもマンション価格が下がりにくいエリアを鉄道路線別に評価

首都圏（東京、神奈川、千葉、埼玉の1都3県）の鉄道路線ごとに、沿線で取引された中古マンション価格の経年減価率（築年が1年古くなることに対する価格の下落率）を推計し、築古になってもマンション価格が下がりにくい鉄道路線の評価した。なお、今回推計では、築年数を30年以下（前回推計では50年以下）の物件取引に限定したほか、リフォーム物件は対象外とした（前回推計では含めた）ため、前回とは推計結果が異なる¹⁾。

図表1 沿線マンション価格の経年減価率が小さい鉄道路線（都道府県別）

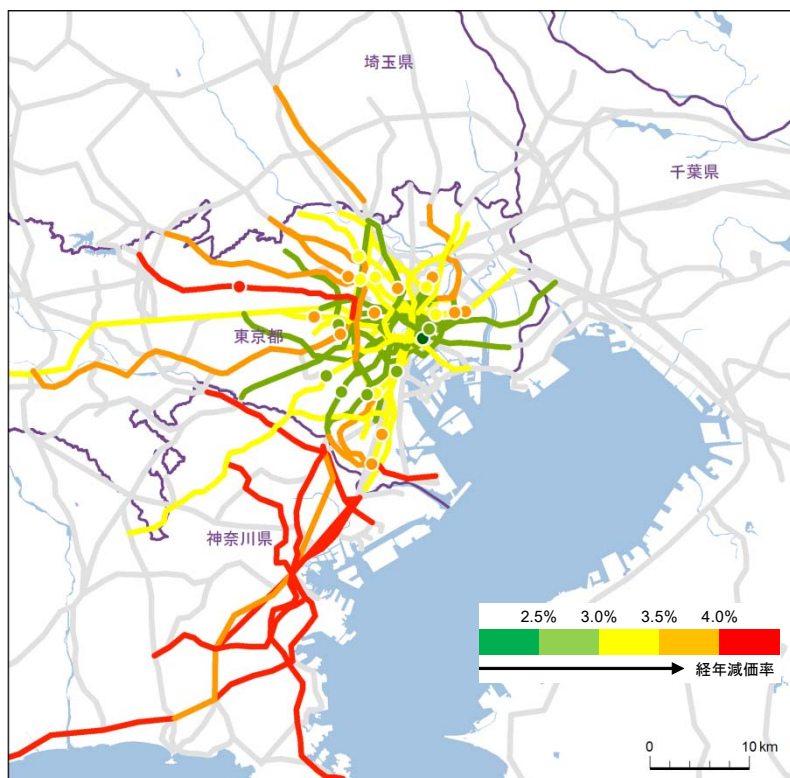
シングル・コンパクトタイプ(～50㎡)				ファミリータイプ(50㎡～)			
	2013年	2014年	変動		2013年	2014年	変動
1	京王井の頭線 [2.7%]	京王井の頭線 [2.6%]	→	1	東京メトロ副都心線 [1.5%]	東急世田谷線 [1.4%]	▲
2	東急東横線(東京) [2.8%]	東急東横線(東京) [2.6%]	→	2	小田急小田原線(東京) [1.8%]	東京メトロ副都心線 [1.5%]	▼
3	東京メトロ千代田線 [2.9%]	東京メトロ銀座線 [2.6%]	▲	3	東急多摩川線 [1.8%]	小田急小田原線(東京) [1.7%]	▼
4	東京メトロ南北線 [3.0%]	東京メトロ南北線 [2.7%]	→	4	西武新宿線(東京) [1.9%]	東京メトロ丸ノ内線 [1.8%]	▲
5	東京メトロ半蔵門線 [3.0%]	東京メトロ日比谷線 [2.9%]	▲	5	東急世田谷線 [1.9%]	京王井の頭線 [1.9%]	▲
6	東京メトロ銀座線 [3.1%]	東京メトロ東西線(東京) [2.9%]	▲	6	東武東上線(東京) [1.9%]	東武東上線(東京) [1.9%]	→
7	東京メトロ東西線(東京) [3.1%]	都営大江戸線 [2.9%]	▲	7	東京メトロ丸ノ内線 [2.0%]	東急多摩川線 [1.9%]	▼
8	JR湘南新宿ライン(東京) [3.1%]	東京メトロ半蔵門線 [2.9%]	▼	8	JR京浜東北線(東京) [2.0%]	JR南武線(神奈川) [1.9%]	▲
9	都営大江戸線 [3.1%]	東急目黒線(東京) [2.9%]	▲	9	東急大井町線(東京) [2.0%]	東京メトロ東西線(千葉) [2.0%]	▲
10	東急目黒線(東京) [3.1%]	JR湘南新宿ライン(東京) [3.0%]	▼	10	京王線(東京) [2.0%]	東急大井町線(東京) [2.0%]	▼

注) 1. 経年減価率の標準誤差が0.25%未満の精度で推計でき、各推計年について直近4年間で100件以上のサンプルがある路線が対象。ただし、当該路線における取引の過半が特定の1駅に集中している路線は除外した。
 2. 上段括弧内は各路線の駅のうち、対象とする都道府県を表す。下段括弧内は経年減価率(1年当たり)を表す。
 3. 各取引時点の不動産取引価格情報は今後データ数が追加される可能性があるため、特に公表されている最新の取引時点については、次の公表以降大きくデータ数が追加されることがある。そのため、経年減価率の推計結果も過去に遡って修正されることがある。
 出所) 国土交通省「不動産取引価格情報」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

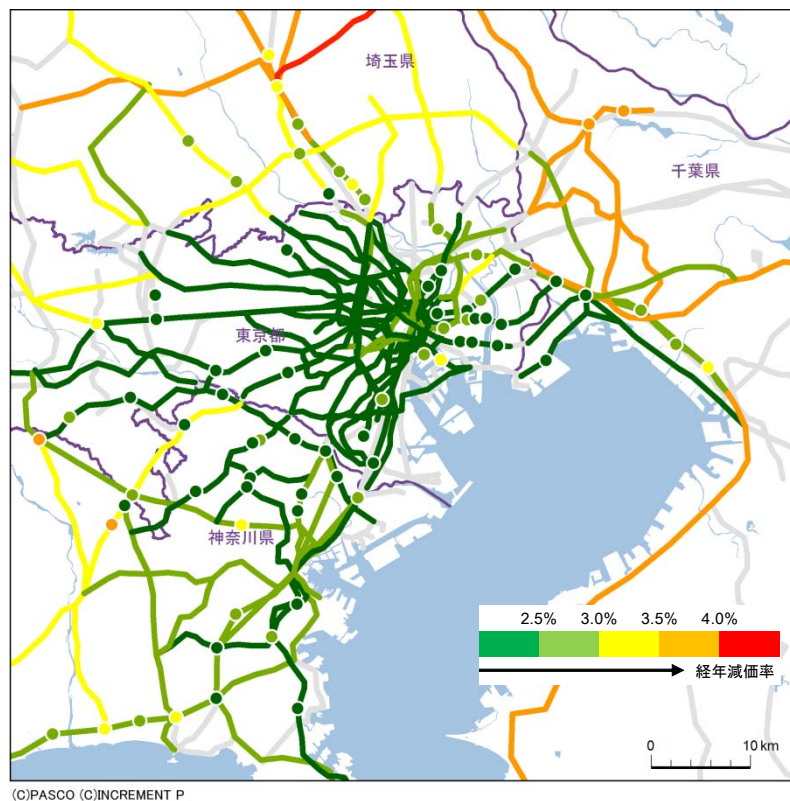
1) 前回推計については、2014年5月22日付当社レポート「[中古マンション価格の経年減価率：鉄道沿線別比較\(2013年 首都圏\)](#)」を参照。

図表 2 経年減価率の推計結果(2014 年)

<シングル・コンパクトタイプ(50 m²以下)>



<ファミリータイプ(50 m²超)>



注) 1. 経年減価率の標準誤差が0.25%未満の精度で推計でき、直近4年間で100件以上のサンプルがある路線を表示。
 ただし、当該路線における取引の過半が特定の1駅に集中している路線は除外した。
 2. 丸印は個別駅における経年減価率(標準誤差が0.25%未満の精度で推計でき、直近4年間で50件以上のサンプルがある駅を表示)。
 出所) 国土交通省「不動産取引価格情報」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

シングル・コンパクトタイプでは都心部の路線沿線を中心に経年減価の影響が縮小

2014年の中古マンション取引事例にもとづく分析の結果、沿線マンション価格の経年減価率が最も小さい鉄道路線は、シングル・コンパクトタイプ(面積50㎡以下の物件と定義)では2012年・2013年と同様、京王井の頭線となり、東急東横線(東京都内の駅、以下では都道府県名のみ表記)が続いた(図表1左、図表2上、図表4)。京王井の頭線沿線では渋谷・神泉・高井戸・吉祥寺駅周辺において売買事例が多く見られ、東急東横線(東京)沿線は売買事例の多い学芸大学駅を中心に経年減価率が低い傾向にある。

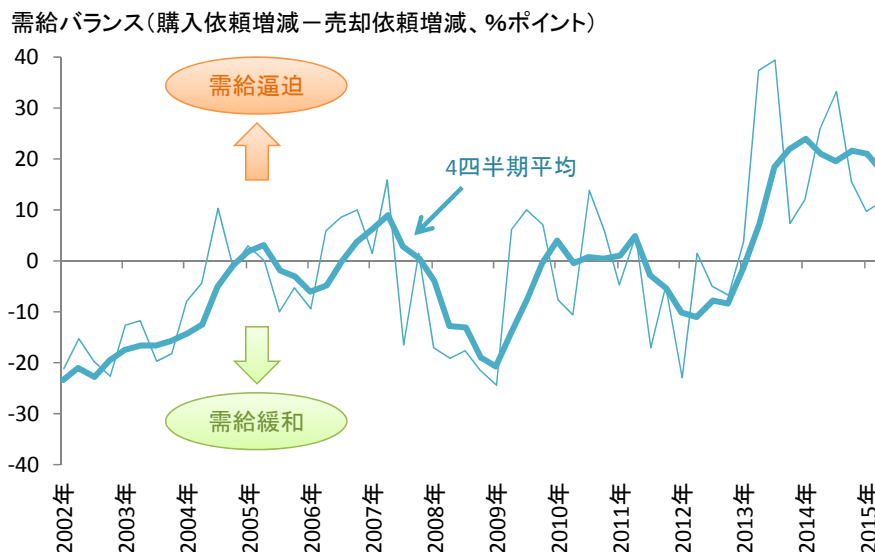
京王井の頭線、東急東横線(東京)ともに経年減価率は2013年より低下したほか、東急目黒線(東京)までの上位9路線が減価率3%未満と、都心部の路線沿線を中心に経年減価の影響が縮小している様子がうかがわれる。実際、中古マンションの需給バランスを確認すると、購入依頼の増加に対して売却物件が不足する傾向が続いており、需給の逼迫感が強まっている状況が示唆される(図表3)。地価や建築費の上昇を受けた新築マンションの価格高騰により、中古マンション需要が高まっていることで、引き続き築年の経過した物件でも価格が下がりにくい(経年減価率が低下する)傾向が続く可能性が高い。

ファミリータイプでは JR 南武線(神奈川)と東京メトロ東西線(千葉)が上位に

一方、ファミリータイプ(面積50㎡超の物件と定義)では、近年売買件数が増えている東急世田谷線沿線の経年減価率が最も小さい結果となり、東京メトロ副都心線や小田急小田原線(東京)を上回った(図表1右、図表2下、図表5)。東急世田谷線沿線では三軒茶屋駅周辺の売買事例が多い傾向にあるが、近年は他の駅周辺でも売買件数が増加している。東京メトロ副都心線は和光市・氷川台・池袋・小竹向原・平和台駅といった池袋以北の沿線エリアにおいて売買事例が多く、ファミリー層向けの中古マンション需要が厚いものとみられる。また、小田急小田原線(東京)沿線も売買事例の多い千歳船橋駅を中心に経年減価率が低い傾向にある。

なお、今回の推計結果では、JR南武線(神奈川)と東京メトロ東西線(千葉)沿線が、東京以外の鉄道路線としては初めて上位10路線に入った。鹿島田・中野島・武蔵新城・武蔵小杉・西船橋の各駅周辺をはじめ、3,000万円前後で60~70㎡程度ある物件を中心に、中古マンション需要が強いエリアと評価できる。

図表3 中古マンションの需給バランス



注) 需給バランスは、マンション(中古等)の購入依頼動向指数(増加したとする回答数-減少したとする回答数)÷全回答数×100)と、売却依頼動向指数(増加したとする回答数-減少したとする回答数)÷全回答数×100)の差として当社が定義。

出所) 土地総合研究所「不動産業業況等調査」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表 4 経年減価率が小さい鉄道路線(都道府県別) 過去6年の推移(シングル・コンパクトタイプ)

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
1	東急目黒線(東京) [2.8%]	東急目黒線(東京) [2.8%]	東急東横線(東京) [2.7%]	京王井の頭線 [2.7%]	京王井の頭線 [2.7%]	京王井の頭線 [2.6%]
2	京王井の頭線 [2.8%]	京王井の頭線 [2.9%]	京王井の頭線 [2.8%]	東急東横線(東京) [2.8%]	東急東横線(東京) [2.8%]	東急東横線(東京) [2.6%]
3	東京メトロ半蔵門線 [2.9%]	東急東横線(東京) [2.9%]	東急大井町線(東京) [3.1%]	東京メトロ銀座線 [3.0%]	東京メトロ千代田線 [2.9%]	東京メトロ銀座線 [2.6%]
4	東急東横線(東京) [2.9%]	東京メトロ半蔵門線 [3.0%]	東京メトロ銀座線 [3.1%]	東急大井町線(東京) [3.0%]	東京メトロ南北線 [3.0%]	東京メトロ南北線 [2.7%]
5	京王新線 [3.0%]	JR湘南新宿ライン(東京) [3.0%]	東京メトロ半蔵門線 [3.1%]	東急目黒線(東京) [3.1%]	東京メトロ半蔵門線 [3.0%]	東京メトロ日比谷線 [2.9%]
6	東京メトロ銀座線 [3.0%]	東急大井町線(東京) [3.1%]	京王新線 [3.1%]	都営大江戸線 [3.1%]	東京メトロ銀座線 [3.1%]	東京メトロ東西線(東京) [2.9%]
7	東急田園都市線(東京) [3.1%]	東京メトロ東西線(東京) [3.1%]	JR湘南新宿ライン(東京) [3.1%]	東京メトロ半蔵門線 [3.2%]	東京メトロ東西線(東京) [3.1%]	都営大江戸線 [2.9%]
8	小田急小田原線(東京) [3.1%]	東急田園都市線(東京) [3.1%]	都営大江戸線 [3.2%]	小田急小田原線(東京) [3.2%]	JR湘南新宿ライン(東京) [3.1%]	東京メトロ半蔵門線 [2.9%]
9	JR湘南新宿ライン(東京) [3.1%]	JR山手線 [3.1%]	東京メトロ東西線(東京) [3.2%]	東京メトロ東西線(東京) [3.2%]	都営大江戸線 [3.1%]	東急目黒線(東京) [2.9%]
10	東京メトロ日比谷線 [3.2%]	京王新線 [3.1%]	東急目黒線(東京) [3.2%]	東京メトロ千代田線 [3.2%]	東急目黒線(東京) [3.1%]	JR湘南新宿ライン(東京) [3.0%]
11	りんかい線(東京) [3.2%]	JR埼京線(東京) [3.2%]	JR埼京線(東京) [3.2%]	東京メトロ副都心線 [3.3%]	JR山手線 [3.2%]	都営新宿線 [3.0%]
12	JR山手線 [3.2%]	東京メトロ銀座線 [3.2%]	JR山手線 [3.2%]	JR湘南新宿ライン(東京) [3.3%]	JR総武線(東京) [3.2%]	小田急小田原線(東京) [3.0%]
13	東急大井町線(東京) [3.2%]	都営大江戸線 [3.2%]	東急田園都市線(東京) [3.2%]	東京メトロ日比谷線 [3.3%]	東京メトロ丸ノ内線 [3.2%]	JR山手線 [3.1%]
14	JR埼京線(東京) [3.2%]	東京メトロ日比谷線 [3.3%]	東京メトロ副都心線 [3.3%]	JR山手線 [3.3%]	東京メトロ日比谷線 [3.2%]	東京メトロ有楽町線 [3.1%]
15	東京メトロ南北線 [3.3%]	東京メトロ丸ノ内線 [3.3%]	東京メトロ日比谷線 [3.3%]	東急田園都市線(東京) [3.3%]	JR埼京線(東京) [3.2%]	東京メトロ丸ノ内線 [3.1%]
16	都営大江戸線 [3.3%]	東京メトロ副都心線 [3.4%]	東京メトロ丸ノ内線 [3.3%]	JR総武線(東京) [3.3%]	東京メトロ有楽町線 [3.2%]	JR総武線(東京) [3.1%]
17	東京メトロ東西線(東京) [3.3%]	小田急小田原線(東京) [3.4%]	小田急小田原線(東京) [3.3%]	東京メトロ丸ノ内線 [3.4%]	JR中央線 [3.3%]	東急田園都市線(東京) [3.1%]
18	東京メトロ丸ノ内線 [3.3%]	東京メトロ南北線 [3.5%]	JR京浜東北線(東京) [3.4%]	JR埼京線(東京) [3.4%]	東急大井町線(東京) [3.3%]	東急大井町線(東京) [3.1%]
19	都営新宿線 [3.3%]	JR京浜東北線(東京) [3.5%]	JR中央線 [3.4%]	東京メトロ南北線 [3.4%]	都営新宿線 [3.4%]	JR埼京線(東京) [3.1%]
20	JR中央線 [3.5%]	JR中央線 [3.5%]	東京メトロ千代田線 [3.5%]	JR中央線 [3.4%]	東急田園都市線(東京) [3.4%]	JR中央線 [3.2%]
21	東京メトロ副都心線 [3.6%]	都営新宿線 [3.6%]	都営新宿線 [3.5%]	JR京浜東北線(東京) [3.5%]	小田急小田原線(東京) [3.4%]	京急本線(東京) [3.2%]
22	京急本線(東京) [3.6%]	東急池上線 [3.6%]	JR総武線(東京) [3.5%]	京王新線 [3.5%]	JR京浜東北線(東京) [3.4%]	東京メトロ千代田線 [3.2%]
23	JR京浜東北線(東京) [3.6%]	西武新宿線(東京) [3.6%]	東京メトロ南北線 [3.6%]	東京メトロ有楽町線 [3.5%]	京急本線(東京) [3.5%]	東急田園都市線(神奈川) [3.2%]
24	東急池上線 [3.7%]	東京メトロ有楽町線 [3.6%]	東京メトロ有楽町線 [3.6%]	都営新宿線 [3.5%]	京王新線 [3.5%]	JR京浜東北線(東京) [3.3%]
25	東京メトロ有楽町線 [3.7%]	JR総武線(東京) [3.7%]	都営三田線 [3.7%]	都営浅草線 [3.6%]	東京メトロ副都心線 [3.5%]	都営浅草線 [3.3%]
26	都営浅草線 [3.7%]	都営浅草線 [3.7%]	京急本線(東京) [3.8%]	京急本線(東京) [3.7%]	都営浅草線 [3.5%]	都営三田線 [3.4%]
27	京王線(東京) [3.7%]	京急本線(東京) [3.8%]	都営浅草線 [3.8%]	東急池上線 [3.7%]	京王線(東京) [3.5%]	つくばエクスプレス(東京) [3.5%]
28	JR総武線(東京) [3.8%]	東京メトロ千代田線 [3.8%]	東急池上線 [3.8%]	都営三田線 [3.9%]	東急目黒線(神奈川) [3.6%]	東京メトロ副都心線 [3.5%]
29	都営三田線 [3.9%]	京王線(東京) [3.9%]	西武新宿線(東京) [3.9%]	つくばエクスプレス(東京) [3.9%]	都営三田線 [3.7%]	東急池上線 [3.6%]
30	西武新宿線(東京) [4.0%]	都営三田線 [3.9%]	京急空港線 [4.0%]	東急目黒線(神奈川) [3.9%]	東急池上線 [3.7%]	京王新線 [3.6%]

注) 1. 面積 50 ㎡以下の物件が対象。
2. 図表 1 の注 1～注 3 参照。

出所) 国土交通省「不動産取引価格情報」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表 5 経年減価率が小さい鉄道路線(都道府県別) 過去6年の推移(ファミリータイプ)

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
1	東急田園都市線(東京) [1.4%]	小田急小田原線(東京) [1.7%]	東京メトロ副都心線 [1.6%]	東京メトロ副都心線 [1.6%]	東京メトロ副都心線 [1.5%]	東急世田谷線 [1.4%]
2	京王井の頭線 [1.5%]	京王井の頭線 [1.7%]	京王井の頭線 [1.7%]	小田急小田原線(東京) [1.7%]	小田急小田原線(東京) [1.8%]	東京メトロ副都心線 [1.5%]
3	東急池上線 [1.6%]	東急多摩川線 [1.7%]	小田急小田原線(東京) [1.8%]	京王井の頭線 [1.8%]	東急多摩川線 [1.8%]	小田急小田原線(東京) [1.7%]
4	小田急小田原線(東京) [1.6%]	東急田園都市線(東京) [1.8%]	東急多摩川線 [1.8%]	東武東上線(東京) [1.8%]	西武新宿線(東京) [1.9%]	東京メトロ丸ノ内線 [1.8%]
5	都営大江戸線 [1.7%]	西武新宿線(東京) [1.8%]	西武新宿線(東京) [1.8%]	JR京浜東北線(東京) [1.8%]	東急世田谷線 [1.9%]	京王井の頭線 [1.9%]
6	都営三田線 [1.8%]	東京メトロ副都心線 [1.8%]	東武東上線(東京) [1.8%]	東急大井町線(東京) [1.9%]	東武東上線(東京) [1.9%]	東武東上線(東京) [1.9%]
7	東急多摩川線 [1.9%]	都営大江戸線 [1.9%]	東急田園都市線(東京) [1.9%]	東急多摩川線 [1.9%]	東京メトロ丸ノ内線 [2.0%]	東急多摩川線 [1.9%]
8	東急大井町線(東京) [1.9%]	東京メトロ丸ノ内線 [1.9%]	東急大井町線(東京) [1.9%]	東急田園都市線(東京) [1.9%]	JR京浜東北線(東京) [2.0%]	JR南武線(神奈川) [1.9%]
9	東京メトロ南北線 [1.9%]	東急池上線 [1.9%]	東京メトロ丸ノ内線 [1.9%]	西武新宿線(東京) [1.9%]	東急大井町線(東京) [2.0%]	東京メトロ東西線(千葉) [2.0%]
10	東京メトロ副都心線 [2.0%]	JR京浜東北線(東京) [2.0%]	JR京浜東北線(東京) [2.0%]	東京メトロ丸ノ内線 [2.0%]	京王線(東京) [2.0%]	東急大井町線(東京) [2.0%]
11	JR京浜東北線(東京) [2.0%]	東急大井町線(東京) [2.0%]	都営大江戸線 [2.0%]	横浜市営グリーンライン [2.0%]	京王井の頭線 [2.1%]	東京メトロ有楽町線 [2.0%]
12	JR山手線 [2.1%]	JR湘南新宿ライン(神奈川) [2.0%]	JR湘南新宿ライン(神奈川) [2.1%]	京王線(東京) [2.0%]	東京メトロ東西線(千葉) [2.1%]	東急池上線 [2.0%]
13	JR南武線(神奈川) [2.1%]	JR山手線 [2.0%]	JR南武線(神奈川) [2.1%]	東急目黒線(神奈川) [2.1%]	JR南武線(神奈川) [2.1%]	JR京浜東北線(東京) [2.0%]
14	東急東横線(神奈川) [2.1%]	京王線(東京) [2.0%]	京王線(東京) [2.1%]	西武国分寺線(東京) [2.1%]	東急東横線(東京) [2.2%]	都営三田線 [2.0%]
15	東京メトロ丸ノ内線 [2.1%]	京急本線(東京) [2.1%]	横浜市営ブルーライン [2.1%]	都営大江戸線 [2.2%]	東京メトロ東西線(東京) [2.2%]	都営新宿線 [2.0%]
16	JR湘南新宿ライン(神奈川) [2.1%]	横浜市営グリーンライン [2.1%]	東急池上線 [2.1%]	JR南武線(神奈川) [2.2%]	都営新宿線 [2.2%]	JR山手線 [2.1%]
17	東急目黒線(神奈川) [2.2%]	JR南武線(神奈川) [2.1%]	東急田園都市線(神奈川) [2.2%]	京急本線(東京) [2.2%]	横浜市営グリーンライン [2.2%]	京王線(東京) [2.1%]
18	京王線(東京) [2.2%]	東急目黒線(神奈川) [2.1%]	JR山手線 [2.2%]	西武池袋線(東京) [2.2%]	東急目黒線(神奈川) [2.2%]	東急田園都市線(東京) [2.1%]
19	東急田園都市線(神奈川) [2.2%]	都営三田線 [2.2%]	京急本線(東京) [2.2%]	都営新宿線 [2.2%]	東急田園都市線(東京) [2.2%]	都営大江戸線 [2.1%]
20	京急本線(東京) [2.2%]	東急東横線(東京) [2.2%]	東京メトロ南北線 [2.2%]	東急目黒線(東京) [2.2%]	都営大江戸線 [2.2%]	京急本線(東京) [2.1%]
21	東京メトロ有楽町線 [2.2%]	東京メトロ南北線 [2.2%]	都営三田線 [2.2%]	JR湘南新宿ライン(神奈川) [2.2%]	東急池上線 [2.2%]	西武池袋線(東京) [2.1%]
22	横浜市営ブルーライン [2.2%]	東急田園都市線(神奈川) [2.2%]	横浜市営グリーンライン [2.2%]	JR京葉線(千葉) [2.2%]	横浜市営ブルーライン [2.3%]	東急目黒線(東京) [2.2%]
23	横浜市営グリーンライン [2.2%]	東武東上線(東京) [2.2%]	西武池袋線(東京) [2.2%]	東急田園都市線(神奈川) [2.2%]	JR湘南新宿ライン(神奈川) [2.3%]	東急東横線(東京) [2.2%]
24	西武新宿線(東京) [2.3%]	東急東横線(神奈川) [2.2%]	東京メトロ東西線(東京) [2.3%]	東京メトロ東西線(東京) [2.3%]	JR京葉線(千葉) [2.3%]	JR総武線(東京) [2.2%]
25	東武東上線(東京) [2.3%]	東京メトロ有楽町線 [2.2%]	東急目黒線(神奈川) [2.3%]	JR山手線 [2.3%]	京急本線(東京) [2.3%]	東京メトロ東西線(東京) [2.2%]
26	東急東横線(東京) [2.3%]	横浜市営ブルーライン [2.2%]	東京メトロ有楽町線 [2.3%]	東急池上線 [2.3%]	東京メトロ有楽町線 [2.3%]	西武新宿線(東京) [2.2%]
27	京成押上線(東京) [2.3%]	JR横須賀線(神奈川) [2.3%]	東急東横線(東京) [2.3%]	横浜市営ブルーライン [2.3%]	西武池袋線(東京) [2.3%]	東京メトロ日比谷線 [2.2%]
28	都営浅草線 [2.3%]	東京メトロ東西線(東京) [2.3%]	JR横須賀線(神奈川) [2.3%]	東京メトロ有楽町線 [2.3%]	JR山手線 [2.3%]	JR湘南新宿ライン(東京) [2.3%]
29	東京メトロ日比谷線 [2.3%]	東京メトロ日比谷線 [2.3%]	都営新宿線 [2.3%]	東京メトロ東西線(千葉) [2.3%]	JR南武線(東京) [2.4%]	横浜市営ブルーライン [2.3%]
30	西武池袋線(東京) [2.3%]	JR東海道線(神奈川) [2.4%]	JR東海道線(神奈川) [2.3%]	京急本線(神奈川) [2.4%]	東京メトロ日比谷線 [2.4%]	都営浅草線 [2.3%]

注) 1. 面積 50 ㎡超の物件が対象。

2. 図表 1 の注 1～注 3 参照。

出所) 国土交通省「不動産取引価格情報」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

Appendix: 経年減価率の推計方法

首都圏(東京、神奈川、千葉、埼玉の1都3県)の鉄道路線ごとに、沿線取引された中古マンション価格の経年減価率(築年が1年古くなることに対する価格の低下率)を推計し、築古になってもマンション価格が下がりにくい(中古マンション需要が厚い)鉄道路線を評価した。なお、複数の都県にまたがる長距離路線では、同じ鉄道沿線の中でも分譲マンション市場の流動性や居住人気が地域によって異なると考えられるため、経年減価率の算出にあたっては、各鉄道沿線を駅が立地する都県ごとに区別した(1駅だけ隣の都県に立地する場合などは区別していない)。

中古マンションの価格は築年数だけで決まるわけではなく、好景気の時には高く、不況期には安くなり、また駅から遠い立地の物件は駅近のものに比べて安い傾向がある。

ここでは、国土交通省が公表している「不動産取引価格情報」に含まれる中古マンション²⁾の取引情報をもとに、1㎡当たりの取引価格(平米単価)を、最寄駅ごとに取引時点、築年数、最寄駅距離、部屋の面積の4要因で説明する以下のようなモデルを構築し、各要因の影響を推計した。2014年10-12月期までの取引情報を用いており、サンプル数は104,844件(シングル・コンパクトタイプ42,823件、ファミリータイプ62,021件)である³⁾。

$$\begin{aligned} \text{中古マンションの平米単価(円/㎡)の対数} &= \text{取引時点(取引年)ごとの鉄道駅ダミー} \\ &- \text{経年減価率} \times \text{築年数(年)} \\ &- \text{最寄駅距離の影響} \times \text{最寄駅距離(分)} \\ &- \text{面積の影響} \times \text{部屋の面積(㎡)} \end{aligned}$$

- 取引時点(取引年)ごとの鉄道駅ダミーは、取引時期および鉄道駅ごとの平均価格水準を表す。
- 経年減価率は、築年が1年古くなることに対する価格の低下率を表す。
- 最寄駅距離の影響は、最寄駅からの距離が1分遠くなることに対する価格の低下率を表す。
- 面積の影響は、部屋の面積が1㎡広くなることに対する(1㎡当たりの)価格の低下率を表す

なお、経年減価率の違いを説明する自然要因・社会要因としては、その地域における子育て世帯の多さや、賃貸住宅需要の強さ、土地の標高といったものが挙げられる⁴⁾。

2) 正確には、種類が「中古マンション等」で、建物の種類が「住宅」の取引を対象とした(今後の利用目的が「住宅」以外のものは除外した)。なお、「改装済」の物件取引は対象外とした。

3) 最寄駅からの距離は20分以内、面積は15㎡以上100㎡以下、築年数は30年以内、構造はRCあるいはSRCの取引価格データを使用した。なお、ファミリータイプについては、2部屋以上の物件データのみを使用した(1Rや1LDK等の間取りの物件は対象外とした)。

4) 2013年5月7日付当社レポート「[中古マンション価格から読む二大都市圏の駅力\(2013年5月\)](#)」を参照されたい。

【お問い合わせ】 <https://www.smtri.jp/contact/form-investment/investment.html>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。また、法務、税務、財務等に関する事項につきましては、それぞれ弁護士、税理士、会計士等にご相談・ご確認されますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。