

## 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)

2014年5月22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](mailto: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東急東横線(東京都内の駅)となった。
- 一方、ファミリータイプでは都営新宿線(東京都内の駅)の経年減価率が最も小さい結果となったが、上位路線間の差は非常に小さい。なお、近年は東京都内の鉄道沿線が上位を占める傾向にある。
- シングル・コンパクトタイプとファミリータイプを同一路線で比較すると、シングル・コンパクトタイプの方が平均して0.8%ほど経年減価率が大きく、需要層の築浅選好がより強いと解釈できる。

## シングル・コンパクトタイプでは東急東横線(東京)の経年減価率が最も小さい

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。

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㎡～)			
	2012年	2013年	変動		2012年	2013年	変動
1	東急東横線(東京) [2.0%]	東急東横線(東京) [2.1%]	→	1	京急本線(東京) [1.6%]	都営新宿線(東京) [1.7%]	▲
2	京王井の頭線(東京) [2.1%]	京王井の頭線(東京) [2.2%]	→	2	西武新宿線(東京) [1.7%]	東京メトロ東西線(東京) [1.7%]	▲
3	東京メトロ千代田線(東京) [2.2%]	東急田園都市線(東京) [2.2%]	▲	3	京王線(東京) [1.7%]	東京メトロ副都心線(東京) [1.7%]	▲
4	東京メトロ銀座線(東京) [2.2%]	東京メトロ銀座線(東京) [2.2%]	→	4	都営三田線(東京) [1.8%]	京急本線(東京) [1.7%]	▼
5	東急田園都市線(東京) [2.3%]	東京メトロ千代田線(東京) [2.3%]	▼	5	東京メトロ東西線(東京) [1.8%]	西武池袋線(東京) [1.7%]	▲
6	京王線(東京) [2.3%]	東急大井町線(東京) [2.4%]	▲	6	東京メトロ副都心線(東京) [1.8%]	東京メトロ南北線(東京) [1.7%]	▲
7	JR湘南新宿ライン(東京) [2.4%]	東京メトロ南北線(東京) [2.4%]	▲	7	東急目黒線(神奈川) [1.8%]	都営三田線(東京) [1.8%]	▼
8	東急目黒線(東京) [2.4%]	JR埼京線(東京) [2.4%]	▲	8	都営新宿線(東京) [1.8%]	西武新宿線(東京) [1.8%]	▼
9	JR中央本線(東京) [2.4%]	JR中央本線(東京) [2.4%]	→	9	東京メトロ南北線(東京) [1.8%]	東急東横線(東京) [1.8%]	▲
10	JR埼京線(東京) [2.5%]	JR湘南新宿ライン(東京) [2.4%]	▼	10	JR京浜東北線(東京) [1.9%]	都営大江戸線(東京) [1.8%]	▲

注) 1. 経年減価率の標準誤差が0.2%未満の精度で推計でき、各推計年について直近3年間で200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。

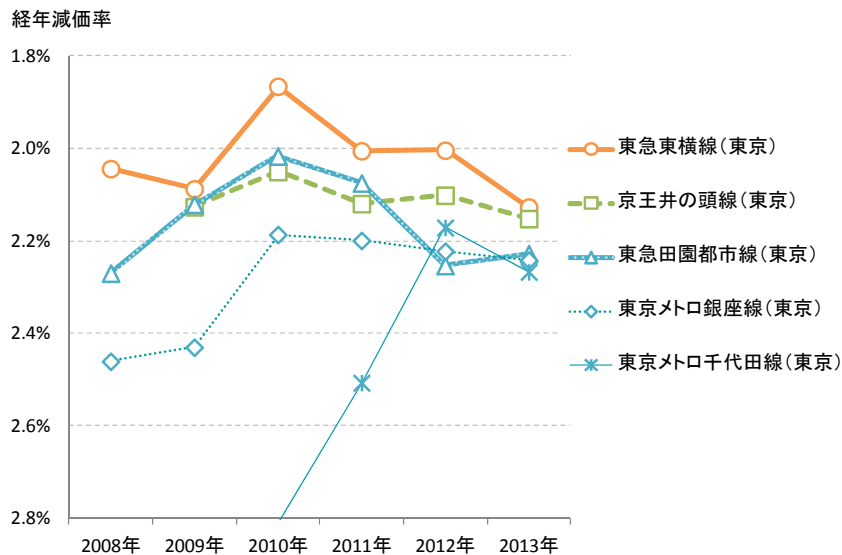
2. 上段括弧内は各路線の駅のうち、対象とする都道府県を表す。下段括弧内は経年減価率(1年当たり)を表す。

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、取引実勢価格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

2013年の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(本稿では面積50㎡以下の物件と定義)では東急東横線(東京都内の駅、以下では都道府県名のみを表記する)となった(図表1)。東急東横線(東京)の経年減価率は2012年より0.1%ポイント拡大したものの、なお他の沿線に比べて小さい水準といえる(図表2)。ただし、次に経年減価率の小さい京王井の頭線(東京)との差はほとんど無くなってきている。

図表2 上位路線(都道府県別)における経年減価率の推移(シングル・コンパクトタイプ)

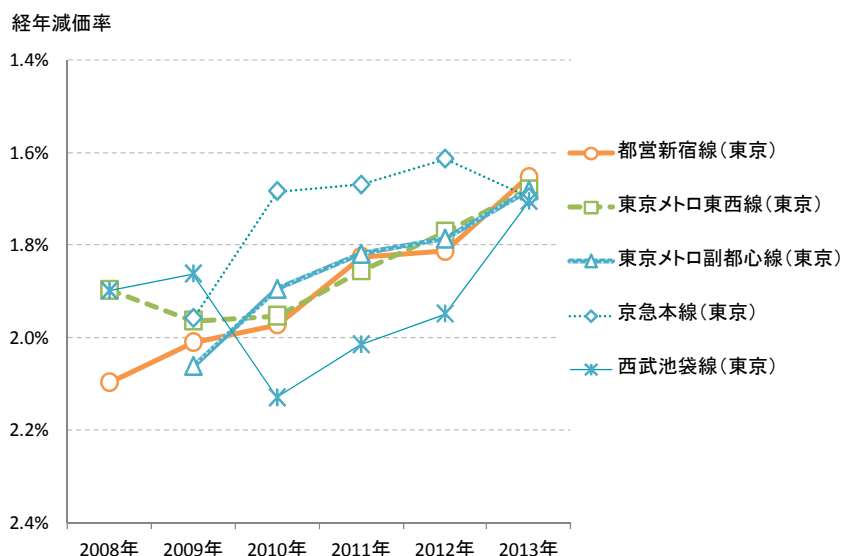


注) 図表1の注1・注3参照。  
出所) 国土交通省「不動産取引価格情報」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

### ファミリータイプでは東京都内の鉄道路線が上位を占める傾向

一方、ファミリータイプ(面積50㎡超の物件と定義)では、都営新宿線(東京)の経年減価率が最も小さい結果となったが、東京メトロ東西線(東京)や東京メトロ副都心線(東京)、京急本線(東京)、西武池袋線(東京)についてもほぼ同水準と推計され、上位路線の経年減価率の差はほとんど無い点には留意が必要である(図表3)。

図表3 上位路線(都道府県別)における経年減価率の推移(ファミリータイプ)



注) 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

また、ファミリータイプの経年減価率について2008年からの上位路線の変遷を振り返ると、かつてはJR各線をはじめとする神奈川県や千葉県、埼玉県内の鉄道沿線が比較的上位に入っていたが、2013年においては東急目黒線(神奈川)、JR南武線(神奈川)、東急田園都市線(神奈川)の3路線を除くと、全て東京都内の鉄道路線が上位を占めている(図表6)。

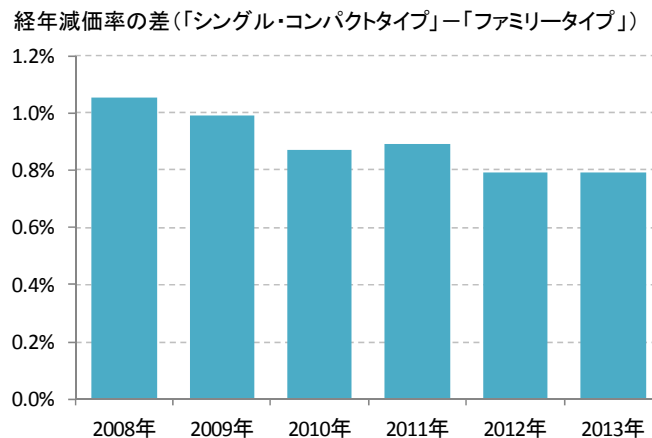
東京都内の鉄道沿線に対する中古マンション需要が相対的に厚みを増しているとみられる背景には、2011年の東日本大震災を機に、災害時における帰宅の容易さを意識した「職住近接」志向の高まりや、将来の人口減少に伴う都市規模の縮小を懸念した「都心回帰」傾向の強まりが示唆される。

### 同じ鉄道沿線でもシングル・コンパクトタイプの方が経年減価率は0.8%程度大きい

次に、シングル・コンパクトタイプとファミリータイプの違いについて調べると、シングル・コンパクトタイプでは東急東横線(東京)や東急田園都市線(東京)、京王井の頭線(東京)といった渋谷駅へのアクセスに優れた鉄道沿線の経年減価率が小さい。一方、ファミリータイプでは都営各線(新宿線・三田線・大江戸線・浅草線、東京)や京急本線(東京)、西武新宿線(東京)といった新宿駅・品川駅・大手町駅(東京駅が近い)を通る鉄道沿線の経年減価率が小さい傾向がみられ、マンションの主な需要層(シングル・コンパクトタイプでは学生を含む単身者やDINKS世帯、ファミリータイプでは子育て世帯)によって選好されやすい鉄道沿線が異なることが分かる。

なお、同じ鉄道沿線についてシングル・コンパクトタイプとファミリータイプの経年減価率の差を集計すると、シングル・コンパクトタイプの方が平均して0.8%程度大きい結果となった(図表4)。シングル・コンパクトタイプの需要層(単身者やDINK世帯)の方がマンションの築浅選好が強く、ファミリータイプの需要層(子育て世帯)に比べて築古物件の需要に厚みがないと解釈できる。

図表4 同じ鉄道沿線におけるファミリータイプとシングル・コンパクトタイプの経年減価率の差(平均)



注) 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(シングル・コンパクトタイプ)

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
1	東急東横線(東京) [2.0%]	東急東横線(東京) [2.1%]	東急東横線(東京) [1.9%]	東急東横線(東京) [2.0%]	東急東横線(東京) [2.0%]	東急東横線(東京) [2.1%]
2	東急田園都市線(東京) [2.3%]	東急田園都市線(東京) [2.1%]	東急田園都市線(東京) [2.0%]	東急田園都市線(東京) [2.1%]	京王井の頭線(東京) [2.1%]	京王井の頭線(東京) [2.2%]
3	東京メトロ銀座線(東京) [2.5%]	京王井の頭線(東京) [2.1%]	京王井の頭線(東京) [2.1%]	京王井の頭線(東京) [2.1%]	東京メトロ千代田線(東京) [2.2%]	東急田園都市線(東京) [2.2%]
4	JR湘南新宿ライン(東京) [2.6%]	小田急小田原線(東京) [2.4%]	東京メトロ銀座線(東京) [2.2%]	東京メトロ銀座線(東京) [2.2%]	東京メトロ銀座線(東京) [2.2%]	東京メトロ銀座線(東京) [2.2%]
5	都営大江戸線(東京) [2.6%]	東急大井町線(東京) [2.4%]	JR湘南新宿ライン(東京) [2.2%]	JR中央本線(東京) [2.3%]	東急田園都市線(東京) [2.3%]	東京メトロ千代田線(東京) [2.3%]
6	東京メトロ南北線(東京) [2.6%]	東京メトロ銀座線(東京) [2.4%]	JR埼京線(東京) [2.3%]	東急大井町線(東京) [2.3%]	京王線(東京) [2.3%]	東急大井町線(東京) [2.4%]
7	JR中央本線(東京) [2.6%]	JR湘南新宿ライン(東京) [2.4%]	東急大井町線(東京) [2.4%]	JR湘南新宿ライン(東京) [2.3%]	JR湘南新宿ライン(東京) [2.4%]	東京メトロ南北線(東京) [2.4%]
8	JR埼京線(東京) [2.6%]	都営大江戸線(東京) [2.5%]	JR中央本線(東京) [2.4%]	小田急小田原線(東京) [2.3%]	東急目黒線(東京) [2.4%]	JR埼京線(東京) [2.4%]
9	JR山手線(東京) [2.6%]	東京メトロ丸の内線(東京) [2.5%]	小田急小田原線(東京) [2.4%]	JR埼京線(東京) [2.4%]	JR中央本線(東京) [2.4%]	JR中央本線(東京) [2.4%]
10	小田急小田原線(東京) [2.7%]	JR埼京線(東京) [2.5%]	西武新宿線(東京) [2.5%]	東京メトロ東西線(東京) [2.4%]	JR埼京線(東京) [2.5%]	JR湘南新宿ライン(東京) [2.4%]
11	東京メトロ半蔵門線(東京) [2.7%]	西武新宿線(東京) [2.6%]	都営大江戸線(東京) [2.5%]	東京メトロ丸の内線(東京) [2.5%]	京急本線(東京) [2.5%]	東京メトロ丸の内線(東京) [2.4%]
12	東京メトロ丸の内線(東京) [2.7%]	京王線(東京) [2.6%]	東京メトロ丸の内線(東京) [2.5%]	東京メトロ千代田線(東京) [2.5%]	東京メトロ南北線(東京) [2.5%]	京王線(東京) [2.4%]
13	京王線(東京) [2.7%]	東京メトロ東西線(東京) [2.6%]	東京メトロ半蔵門線(東京) [2.5%]	都営大江戸線(東京) [2.5%]	都営浅草線(東京) [2.5%]	京急本線(東京) [2.4%]
14	東京メトロ東西線(東京) [2.8%]	JR中央本線(東京) [2.6%]	JR山手線(東京) [2.5%]	東京メトロ半蔵門線(東京) [2.5%]	東急大井町線(東京) [2.5%]	東京メトロ東西線(東京) [2.4%]
15	都営新宿線(東京) [2.8%]	JR山手線(東京) [2.6%]	東京メトロ東西線(東京) [2.6%]	東急目黒線(東京) [2.6%]	東京メトロ副都心線(東京) [2.5%]	都営大江戸線(東京) [2.5%]
16	西武新宿線(東京) [2.9%]	東京メトロ南北線(東京) [2.6%]	東京メトロ副都心線(東京) [2.6%]	東京メトロ南北線(東京) [2.6%]	東京メトロ有楽町線(東京) [2.5%]	小田急小田原線(東京) [2.5%]
17	東京メトロ日比谷線(東京) [2.9%]	東京メトロ半蔵門線(東京) [2.7%]	東京メトロ日比谷線(東京) [2.6%]	都営浅草線(東京) [2.6%]	東京メトロ丸の内線(東京) [2.5%]	東急目黒線(東京) [2.6%]
18	東急池上線(東京) [2.9%]	東京メトロ日比谷線(東京) [2.8%]	京王線(東京) [2.7%]	東京メトロ副都心線(東京) [2.6%]	都営大江戸線(東京) [2.6%]	都営浅草線(東京) [2.6%]
19	JR京浜東北線(東京) [3.0%]	都営新宿線(東京) [2.8%]	東京メトロ南北線(東京) [2.8%]	京急本線(東京) [2.8%]	東京メトロ東西線(東京) [2.7%]	東京メトロ有楽町線(東京) [2.6%]
20	東京メトロ副都心線(東京) [3.0%]	東急池上線(東京) [2.9%]	東急池上線(東京) [2.8%]	JR山手線(東京) [2.7%]	小田急小田原線(東京) [2.6%]	JR山手線(東京) [2.6%]
21	東京メトロ有楽町線(東京) [3.2%]	東京メトロ副都心線(東京) [3.0%]	東京メトロ千代田線(東京) [2.8%]	東急池上線(東京) [2.7%]	東京メトロ半蔵門線(東京) [2.6%]	都営三田線(東京) [2.7%]
22	東急東横線(神奈川) [3.2%]	JR京浜東北線(東京) [3.0%]	JR京浜東北線(東京) [2.9%]	東京メトロ日比谷線(東京) [2.7%]	JR山手線(東京) [2.6%]	東急田園都市線(神奈川) [2.7%]
23	京急本線(東京) [3.2%]	都営浅草線(東京) [3.1%]	都営新宿線(東京) [2.9%]	東京メトロ有楽町線(東京) [2.7%]	京王新線(東京) [2.7%]	東京メトロ半蔵門線(東京) [2.7%]
24	都営浅草線(東京) [3.3%]	京急本線(東京) [3.1%]	京急本線(東京) [2.9%]	西武新宿線(東京) [2.7%]	東急池上線(東京) [2.7%]	東急池上線(東京) [2.7%]
25	東武伊勢崎線(東京) [3.3%]	東京メトロ有楽町線(東京) [3.2%]	都営浅草線(東京) [2.9%]	都営新宿線(東京) [2.8%]	都営三田線(東京) [2.8%]	東京メトロ副都心線(東京) [2.7%]
26	東急多摩川線(東京) [3.3%]	東京メトロ千代田線(東京) [3.3%]	東京メトロ有楽町線(東京) [2.9%]	京王線(東京) [2.8%]	東京メトロ日比谷線(東京) [2.8%]	京王新線(東京) [2.7%]
27	都営三田線(東京) [3.3%]	東急多摩川線(東京) [3.3%]	都営三田線(東京) [3.1%]	都営三田線(東京) [2.9%]	西武新宿線(東京) [2.9%]	都営新宿線(東京) [2.8%]
28	西武池袋線(東京) [3.4%]	西武池袋線(東京) [3.3%]	JR総武線(東京) [3.2%]	JR京浜東北線(東京) [3.0%]	都営新宿線(東京) [3.0%]	東京メトロ日比谷線(東京) [2.8%]
29	東京メトロ千代田線(東京) [3.4%]	都営三田線(東京) [3.3%]	西武池袋線(東京) [3.2%]	JR総武線(東京) [3.1%]	JR京浜東北線(東京) [3.0%]	西武池袋線(東京) [2.9%]
30	JR総武線(東京) [3.5%]	JR総武線(東京) [3.5%]	つくばエクスプレス(東京) [3.5%]	西武池袋線(東京) [3.2%]	JR総武線(東京) [3.1%]	JR京浜東北線(東京) [3.0%]

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 6 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)

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
1	都営大江戸線(東京) [1.5%]	東急池上線(東京) [1.6%]	都営大江戸線(東京) [1.6%]	西武新宿線(東京) [1.6%]	京急本線(東京) [1.6%]	都営新宿線(東京) [1.7%]
2	都営三田線(東京) [1.6%]	都営三田線(東京) [1.6%]	西武新宿線(東京) [1.6%]	東急目黒線(神奈川) [1.6%]	西武新宿線(東京) [1.7%]	東京メトロ東西線(東京) [1.7%]
3	東京メトロ千代田線(東京) [1.7%]	都営大江戸線(東京) [1.6%]	京急本線(東京) [1.7%]	京急本線(東京) [1.7%]	京王線(東京) [1.7%]	東京メトロ副都心線(東京) [1.7%]
4	JR京浜東北線(東京) [1.8%]	JR根岸線(神奈川) [1.7%]	都営三田線(東京) [1.7%]	京王線(東京) [1.7%]	都営三田線(東京) [1.8%]	京急本線(東京) [1.7%]
5	東京メトロ南北線(東京) [1.9%]	JR京浜東北線(東京) [1.8%]	JR京浜東北線(東京) [1.8%]	JR京浜東北線(東京) [1.7%]	東京メトロ東西線(東京) [1.8%]	西武池袋線(東京) [1.7%]
6	東京メトロ丸の内線(東京) [1.9%]	西武池袋線(東京) [1.9%]	東急大井町線(東京) [1.8%]	東京メトロ南北線(東京) [1.8%]	東京メトロ副都心線(東京) [1.8%]	東京メトロ南北線(東京) [1.7%]
7	東京メトロ東西線(東京) [1.9%]	JR南武線(神奈川) [1.9%]	京王線(東京) [1.8%]	都営三田線(東京) [1.8%]	東急目黒線(神奈川) [1.8%]	都営三田線(東京) [1.8%]
8	西武池袋線(東京) [1.9%]	東京メトロ南北線(東京) [1.9%]	JR南武線(神奈川) [1.8%]	JR南武線(東京) [1.8%]	都営新宿線(東京) [1.8%]	西武新宿線(東京) [1.8%]
9	JR中央本線(東京) [2.0%]	東急東横線(神奈川) [1.9%]	東急田園都市線(東京) [1.9%]	都営大江戸線(東京) [1.8%]	東京メトロ南北線(東京) [1.8%]	東急東横線(東京) [1.8%]
10	東急東横線(神奈川) [2.0%]	東京メトロ丸の内線(東京) [1.9%]	東京メトロ副都心線(東京) [1.9%]	東京メトロ副都心線(東京) [1.8%]	JR京浜東北線(東京) [1.9%]	都営大江戸線(東京) [1.8%]
11	西武新宿線(東京) [2.0%]	京急本線(東京) [2.0%]	JR根岸線(神奈川) [1.9%]	都営新宿線(東京) [1.8%]	京王相模原線(東京) [1.9%]	東京メトロ丸の内線(東京) [1.8%]
12	JR湘南新宿ライン(神奈川) [2.0%]	JR湘南新宿ライン(神奈川) [2.0%]	東京メトロ南北線(東京) [1.9%]	JR南武線(神奈川) [1.8%]	都営大江戸線(東京) [1.9%]	京王井の頭線(東京) [1.8%]
13	JR横須賀線(神奈川) [2.1%]	東京メトロ東西線(東京) [2.0%]	東京メトロ丸の内線(東京) [1.9%]	東急大井町線(東京) [1.8%]	京王井の頭線(東京) [1.9%]	東急目黒線(神奈川) [1.9%]
14	京王線(東京) [2.1%]	横浜市営グリーンライン(神奈川) [2.0%]	東京メトロ東西線(東京) [2.0%]	東急田園都市線(東京) [1.8%]	東武東上線(東京) [1.9%]	東急池上線(東京) [1.9%]
15	都営新宿線(東京) [2.1%]	京王線(東京) [2.0%]	都営新宿線(東京) [2.0%]	東京メトロ東西線(東京) [2.0%]	JR南武線(東京) [1.9%]	JR総武線(東京) [1.9%]
16	JR山手線(東京) [2.1%]	西武新宿線(東京) [2.0%]	横浜市営グリーンライン(神奈川) [2.0%]	東京メトロ丸の内線(東京) [1.9%]	東京メトロ丸の内線(東京) [1.9%]	東急多摩川線(東京) [1.9%]
17	東京メトロ有楽町線(東京) [2.2%]	都営新宿線(東京) [2.0%]	東急池上線(東京) [2.0%]	東武東上線(東京) [1.9%]	JR南武線(神奈川) [1.9%]	京王線(東京) [1.9%]
18	京王相模原線(東京) [2.3%]	東京メトロ日比谷線(東京) [2.1%]	東急田園都市線(神奈川) [2.1%]	京王相模原線(東京) [2.0%]	西武池袋線(東京) [1.9%]	東京メトロ有楽町線(東京) [1.9%]
19	東急田園都市線(神奈川) [2.3%]	東京メトロ副都心線(東京) [2.1%]	東急東横線(神奈川) [2.1%]	西武池袋線(東京) [2.0%]	東京メトロ有楽町線(東京) [2.0%]	都営浅草線(東京) [1.9%]
20	小田急小田原線(東京) [2.4%]	東急東横線(東京) [2.1%]	JR湘南新宿ライン(神奈川) [2.1%]	東急東横線(神奈川) [2.0%]	都営浅草線(東京) [2.0%]	JR京浜東北線(東京) [1.9%]
21	京成本線(東京) [2.4%]	東京メトロ千代田線(東京) [2.1%]	JR中央本線(東京) [2.1%]	都営浅草線(東京) [2.0%]	JR総武線(東京) [2.0%]	JR南武線(神奈川) [2.0%]
22	東武伊勢崎線(東京) [2.5%]	JR山手線(東京) [2.1%]	西武池袋線(東京) [2.1%]	小田急小田原線(東京) [2.1%]	JR中央本線(東京) [2.0%]	東武東上線(東京) [2.0%]
23	JR京葉線(千葉) [2.5%]	JR横須賀線(神奈川) [2.1%]	JR埼京線(東京) [2.1%]	東京メトロ有楽町線(東京) [2.1%]	東急田園都市線(東京) [2.0%]	東急田園都市線(東京) [2.0%]
24	小田急江ノ島線(神奈川) [2.5%]	東急田園都市線(神奈川) [2.2%]	JR山手線(東京) [2.1%]	JR中央本線(東京) [2.1%]	東急大井町線(東京) [2.0%]	JR山手線(東京) [2.0%]
25	京急本線(神奈川) [2.5%]	JR埼京線(東京) [2.2%]	京王相模原線(東京) [2.2%]	東急田園都市線(神奈川) [2.1%]	JR山手線(東京) [2.1%]	JR中央本線(東京) [2.0%]
26	東京メトロ東西線(千葉) [2.6%]	JR中央本線(東京) [2.2%]	東京メトロ有楽町線(東京) [2.2%]	JR根岸線(神奈川) [2.2%]	東急田園都市線(神奈川) [2.1%]	小田急小田原線(東京) [2.0%]
27	横浜市営ブルーライン(神奈川) [2.6%]	東京メトロ有楽町線(東京) [2.3%]	東急東横線(東京) [2.2%]	横浜市営グリーンライン(神奈川) [2.2%]	JR京葉線(千葉) [2.1%]	東急田園都市線(神奈川) [2.0%]
28	相模鉄道本線(神奈川) [2.7%]	京成本線(東京) [2.3%]	JR横須賀線(神奈川) [2.2%]	東急東横線(東京) [2.2%]	東急東横線(東京) [2.1%]	京王相模原線(東京) [2.1%]
29	JR京浜東北線(埼玉) [2.7%]	小田急小田原線(東京) [2.3%]	東京メトロ半蔵門線(東京) [2.2%]	JR湘南新宿ライン(神奈川) [2.2%]	小田急小田原線(東京) [2.1%]	東京メトロ日比谷線(東京) [2.1%]
30	JR東海道線(神奈川) [2.9%]	JR武蔵野線(千葉) [2.3%]	都営浅草線(東京) [2.3%]	京急本線(神奈川) [2.2%]	りんかい線(東京) [2.2%]	JR南武線(東京) [2.1%]

注) 1. 面積 50 m<sup>2</sup>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

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<sup>1)</sup>の取引情報をもとに、1㎡当たりの取引価格(平米単価)を、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モデルを構築し、各要因の影響を推計した。2013年10-12月期までの取引情報を用いており、サンプル数は135,923件(シングル・コンパクトタイプ 55,672件、ファミリータイプ 80,251件)である<sup>2)</sup>。

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

- 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<sup>3)</sup>。

1) 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。

2) 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50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)。

3) 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)」[http://www.smtri.jp/report\\_column/report/2013\\_05\\_07\\_1589.html](http://www.smtri.jp/report_column/report/2013_05_07_1589.html)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。