

ワンルーム等小型中古マンションの価格形成に関する分析 —ワンルームマンションの密度と規制に着目して—

Analysis about Pricing of Existing One-room Condominium
-According to Regulation to One-room Condominium and it's Density-

内藤孟史*・前川俊一**

Takefumi Naito*, Shunichi Maekawa**

*明海大学大学院 不動産学研究所 博士後期課程 単位取得退学

** 椋山女学園大学 現代マネジメント学部

東京都区部の人口と単身世帯数の増加に伴い小規模なマンションは増加しており、すべての区においてワンルームマンション規制をしている。本論文では 30 ㎡未満の中古マンションに焦点をあて、ヘドニック分析によりワンルームの密度と規制の影響と同時に、30 ㎡未満と 30 ㎡以上の中古マンションとの不動産の属性が価格に与える影響の違いを分析する。分析の結果、30 ㎡未満の中古マンションは都心部の地価の高い地域に多く分布し、30 ㎡以上の中古マンションに比べ狭いほど単価が上昇し、経年による価値の低下が大きいこと、30 ㎡未満の中古マンションの取引割合の高密地域（町単位）で 30 ㎡以上の価格が低くなる一方で、30 ㎡未満の中古マンションの取引割合が高い区ほど 30 ㎡以上の価格が相対的に高くなることが分かった。そして、規制の効果は最低面積規制と課税の効果が認められた。

Key Words: ヘドニックアプローチ (*hedonic approach*), ワンルームマンション (*one-room condominium*), ワンルーマンションの密度と規制 (*density and regulation of one-room condominium*), 不動産属性 (*attributes of real estate*)

1. はじめに

(1) 研究の背景と目的

1990 年代の後半以降、郊外に流出していた人口の転出が収まり、東京都区部の人口が増加に転じた。一世帯当たりの人数が低下し、単身者世帯が増加したことを背景にして非木造共同住宅、特に小規模マンションが増加している（住宅・土地統計調査）。

図 1 の東京都区部の非木造共同住宅数の面積別推移をみると、1998 年以降共同住宅数は急増し、総戸数は、2013 年には 1993 年の約 3.1 倍に達している。特に、29 ㎡以下と 70~99 ㎡の住宅数の増加が大きく、29 ㎡以下は 2013 年には 1993 年の約 4.5 倍の戸数になっている。

次章で述べるように、東京 23 区における 30 ㎡未満の中古マンションの取引量は中古マンションの 3 分の 1 以上を占める。特に都心部で 50%を超える区もある。

ワンルームマンションに関して東京の各区は「2007 年の税源移譲で地方の税収において住民税や法人税が重要となり、住民税を多く徴収できるファミリー層の定着・流入を重視したこと」、「ワンルーム居住者の地域コミュニティへの参加が少なく、ゴミ出し等のトラブルが多いこと」などからワンルームマンションの規制を強化した（表 3 参照）。

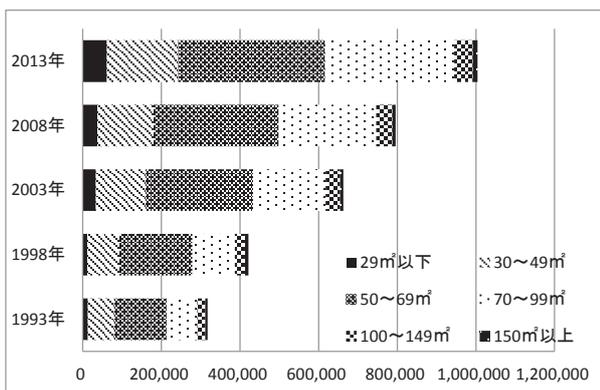


図 1 東京都区部非木造共同住宅戸数
住宅・土地統計調査より作成