

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—

Study on pricing the small condominium such as the studio apartment
-considering the density of the studio apartment and the regulation of the studio apartment-

内藤孟史*
Takefumi Naito*

* 明海大学大学院 不動産学研究科

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 m²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 m²未満と 30 m²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 m²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 m²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 m²未満の中古マンションの取引割合の高密度地域（町単位）で 30 m²以上の価格が低くなる一方で、30 m²未満の中古マンションの取引割合が高い区ほど 30 m²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。

Keywords: hedonic approach(ヘドニックアプローチ), one-room condominium(ワンルームマンション), density and regulation of one-room condominium(ワンルーム規制), attributes of real estate(不動産の属性)

1 はじめに

1.1 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。

東京 23 区における 30 m²未満の中古マンションの取引量は 3 割を占め、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。

本研究では、東京 23 区で特に増加している 30 m²未満の中古マンションに焦点をあて、30 m²未満のマンション密度の影響と規制の効果を検討すると同時に、価格形成のこれ以外の中古マンションとの違いを検討することを目的とする。

1.2 研究の方法

東京 23 区における 30 m²未満の中古マンションの取引割合（密度の代理）の地域的分布（町ベース）を検討し、次に、30 m²未満の中古マンションとそれ以外の中古マンションの 30 m²未満の取引割合、規制を含む不動産の属性等が価格に与える影響についてヘドニック分析を用いて検討する。