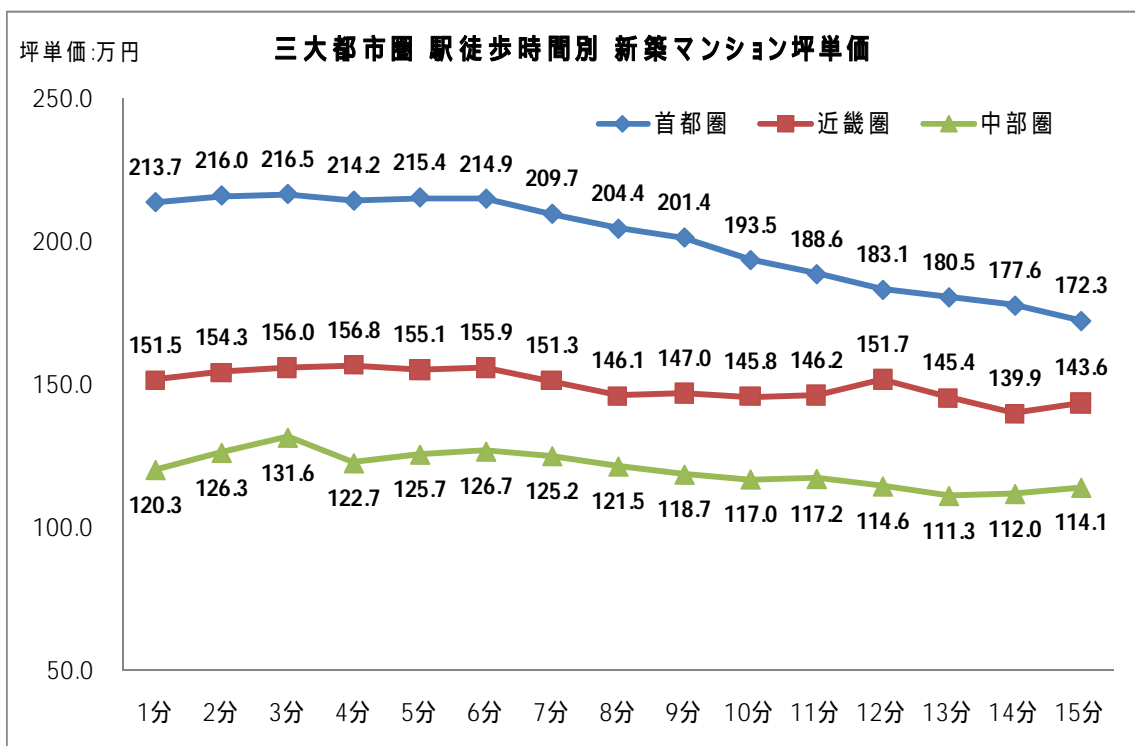


東京カンテイ、2000年以降竣工の新築マンションの“駅徒歩時間別”坪単価を発表
首都圏 & 近畿圏 徒歩6分までが「駅近マンション」
 中部圏では徒歩9分を超えると分譲坪単価が120万円を下回る

首都圏と近畿圏では駅徒歩6分までの価格に“駅近”の付加価値が認められる

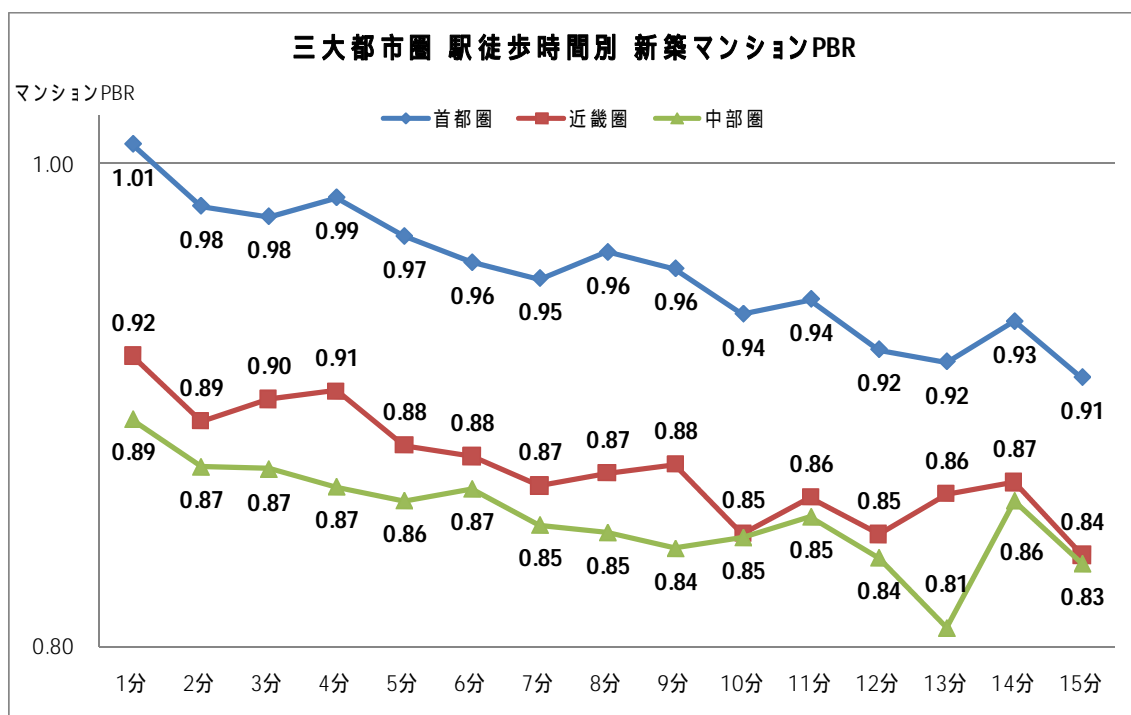
三大都市圏ともに駅徒歩1分よりも3分の坪単価の方が高くなっている。徒歩1分というと駅前が駅直結型のマンションに限られるが、かえって居住の用に供するマンションにとっては「駅から近すぎる」ことで、また徒歩3分は駅前の喧噪から適度に距離が離れた絶好の立地条件によって、各々相応の価格が付けられている。**首都圏**では駅徒歩3分の新築坪単価は216.5万円と最も高く、**近畿圏**では徒歩4分が156.8万円と最も高くなっている。両圏域ともに徒歩6分までが徒歩1分の坪単価より高くなっている。“駅近”という付加価値は首都圏においては概ね徒歩6分までとなっている。一方**中部圏**では、徒歩8分までが徒歩1分の坪単価より高くなっている。中部圏は“駅近”の概念が他の圏域よりやや広がっているようだ。



	1分	2分	3分	4分	5分	6分	7分	8分	9分	10分	11分	12分	13分	14分	15分
首都圏	213.7	216.0	216.5	214.2	215.4	214.9	209.7	204.4	201.4	193.5	188.6	183.1	180.5	177.6	172.3
東京都	239.6	243.1	245.5	243.6	241.1	240.4	235.5	235.1	228.1	219.3	211.6	209.3	209.3	204.0	199.1
神奈川県	188.1	184.3	180.0	183.4	179.5	179.4	179.5	175.2	175.2	177.1	170.9	168.7	164.9	162.2	160.0
千葉県	143.0	142.1	150.7	147.6	147.1	146.9	148.5	144.9	145.1	146.7	143.6	140.4	134.0	139.5	133.2
埼玉県	143.6	152.9	151.3	156.8	154.0	156.0	149.2	153.8	155.1	151.9	156.2	148.6	146.4	138.5	138.0
近畿圏	151.5	154.3	156.0	156.8	155.1	155.9	151.3	146.1	147.0	145.8	146.2	151.7	145.4	139.9	143.6
大阪府	152.1	153.0	154.8	155.1	154.0	153.4	149.3	143.4	145.7	142.8	139.5	151.7	141.8	136.8	149.0
兵庫県	147.2	151.3	153.6	155.9	155.6	154.0	153.2	144.8	148.6	151.2	153.3	151.4	149.3	148.1	141.2
京都府	160.4	169.1	166.9	166.3	158.9	175.8	154.8	162.9	147.0	138.6	155.3	152.6	144.3	134.9	136.4
中部圏	120.3	126.3	131.6	122.7	125.7	126.7	125.2	121.5	118.7	117.0	117.2	114.6	111.3	112.0	114.1
愛知県	122.4	128.6	136.2	125.5	128.5	130.4	129.0	124.9	121.2	121.0	119.7	115.4	112.0	114.4	116.3

三大都市圏の中古マンションの資産性は駅徒歩時間との相関性が高い

マンション PBR(中古マンションの資産性を表す指標)は駅から近いほど高くなり、駅から遠くなるほど下落する傾向となっている。これは新築マンションが徒歩時間が小さいマンションにおいて“付加価値”をつけた値付けを行っているのに対し、中古マンションでは、そのような売主側の意向は反映されにくく、駅徒歩時間が坪単価(価格)に反映されやすい傾向が強いからである。



地域	1分	2分	3分	4分	5分	6分	7分	8分	9分	10分	11分	12分	13分	14分	15分
首都圏	1.01	0.98	0.98	0.99	0.97	0.96	0.95	0.96	0.96	0.94	0.94	0.92	0.92	0.93	0.91
東京都	1.03	1.01	1.01	1.02	1.00	0.98	0.98	1.00	0.99	0.97	0.97	0.95	0.94	0.96	0.93
神奈川県	1.02	0.95	0.96	0.96	0.95	0.94	0.93	0.95	0.92	0.94	0.95	0.93	0.92	0.94	0.92
千葉県	0.91	0.89	0.90	0.91	0.86	0.90	0.88	0.88	0.86	0.86	0.85	0.85	0.88	0.86	0.88
埼玉県	0.90	0.92	0.89	0.91	0.90	0.88	0.89	0.89	0.89	0.87	0.87	0.87	0.87	0.88	0.86
近畿圏	0.92	0.89	0.90	0.91	0.88	0.88	0.87	0.87	0.88	0.85	0.86	0.85	0.86	0.87	0.84
大阪府	0.91	0.88	0.89	0.90	0.88	0.87	0.85	0.86	0.86	0.84	0.86	0.83	0.84	0.85	0.83
兵庫県	0.94	0.90	0.88	0.88	0.87	0.88	0.87	0.86	0.91	0.84	0.87	0.85	0.88	0.89	0.85
京都府	0.96	1.01	1.05	1.04	0.99	0.99	1.00	0.99	0.89	0.93	0.91	0.89	0.97	0.96	0.95
中部圏	0.89	0.87	0.87	0.87	0.86	0.87	0.85	0.85	0.84	0.85	0.85	0.84	0.81	0.86	0.83
愛知県	0.89	0.87	0.88	0.87	0.86	0.86	0.86	0.85	0.84	0.85	0.85	0.83	0.82	0.86	0.84

集計地域：首都圏[東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県]

近畿圏[大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県]

中部圏[愛知県、岐阜県、三重県、静岡県]

対象物件：2000年以降に竣工した最寄駅から徒歩15分以内の新築マンション

専有面積30㎡未満、事務所・店舗用のユニットは集計から除外