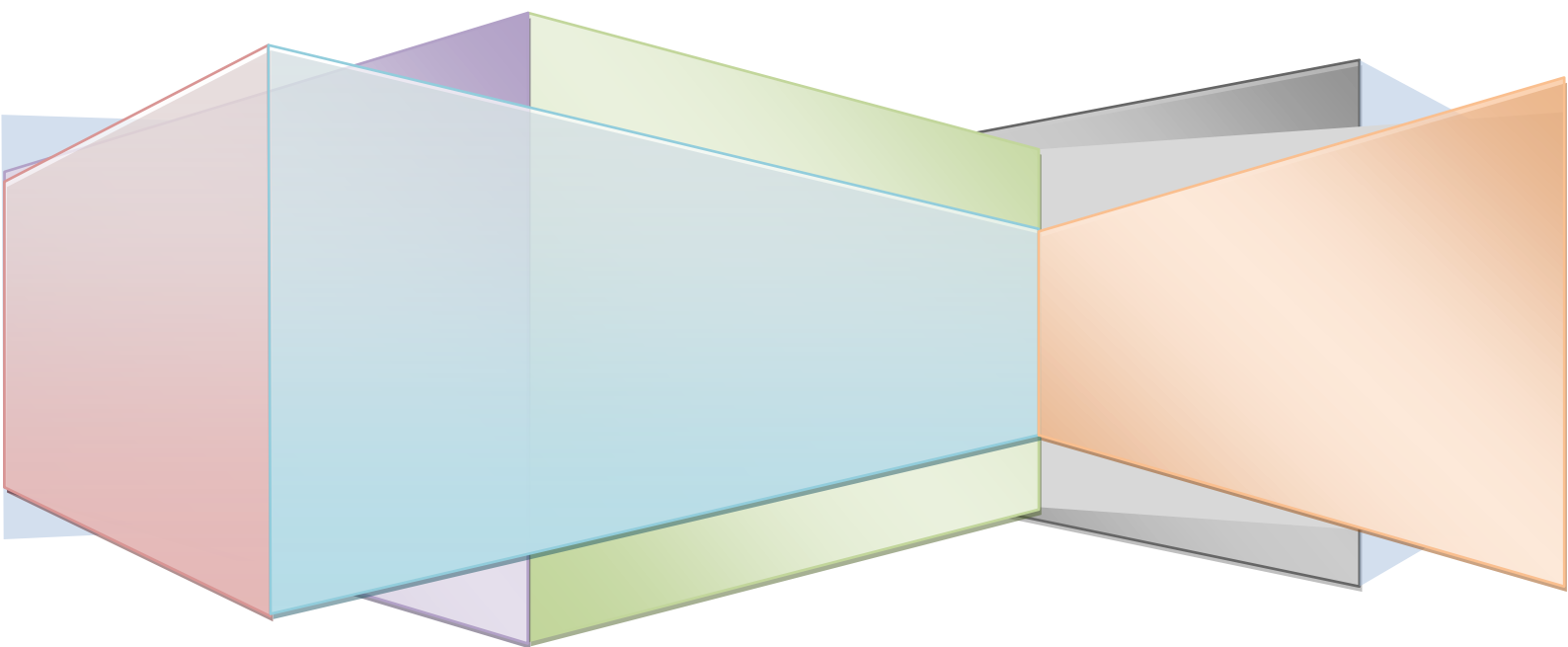


Ver. Saitama 2015.03

中古マンション価格の法則 2015

さいたま市 & 都内へのアクセスが良い埼玉県内の地域

明治大学 商学部 2年 松永江梨子



はじめに

はじめまして。明治大学商学部 2 年松永江梨子と申します。

こちらの、株式会社 住まいと保険と資産管理にて、3 月 10 日から 26 日までインターンシップとしてお世話になっております。

インターンシップの課題のひとつとして、

「中古マンションの価格の法則 2015

(さいたま市を中心とした埼玉県の一部の地域)」

の調査を行いました。

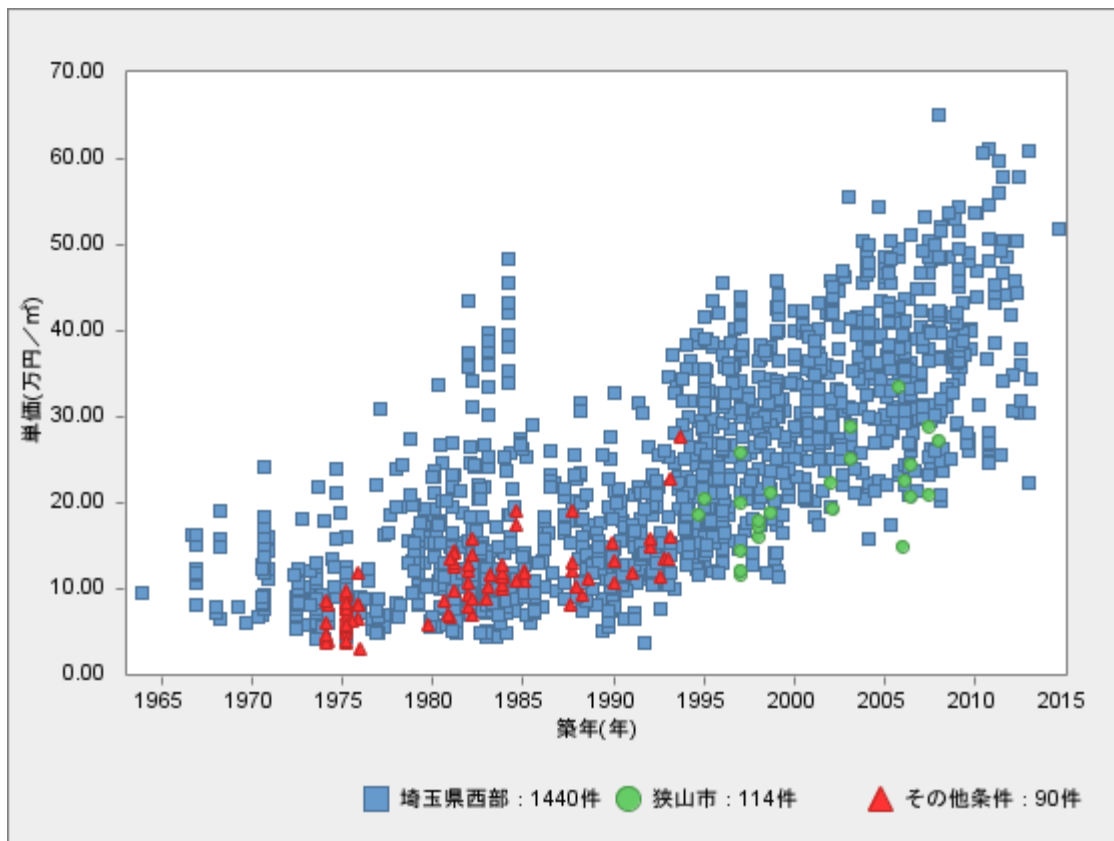
さいたま市以外の地域は、「都内へのアクセスがしやすいところ」に注目して選んでいます。

私は埼玉県狭山市から都内に通学しているのですが、埼玉県の多くの地域は都心へ電車で 30 分～45 分で移動でき、そこまで不便だと思いません。

私の友人も埼玉県に住む人がほとんどなので、自分が住んでいる地域のいいところなどを教えてもらい、その地域をイメージしやすい情報を集めました。物件価格の法則性に加えて、その情報にも目を通してもらえると嬉しいです。



グラフの見方



このグラフは、一年以内に売買の契約が成立（＝ 成約）した物件を縦軸に㎡あたりの単価、横軸に建てられた年をとって表したものです。緑色で示されているのは、指定された地区で成約された築 20 年以内の物件、赤色で示されているのは築 20 年超の物件です。

築年数の経過で物件の価格は下がっていきませんが、その地区ごとで、グラフの傾きや分布する範囲は大きく異なります。そこに注目して、法則性を見つけていきます。

上に例としてあげたのは、私の住む狭山市のグラフです。築年数が 20 年以上の物件の成約が約 80%と、非常に割合が高いです。傾きに注目すると、全体的に傾きが緩く、築 20 年以降は㎡単価 10 万～15 万円で下げ止まります。グラフの分布も下の方でまとまっているので、埼玉県西部の平均より安い価格の物件が多いと言えます。

さいたま市

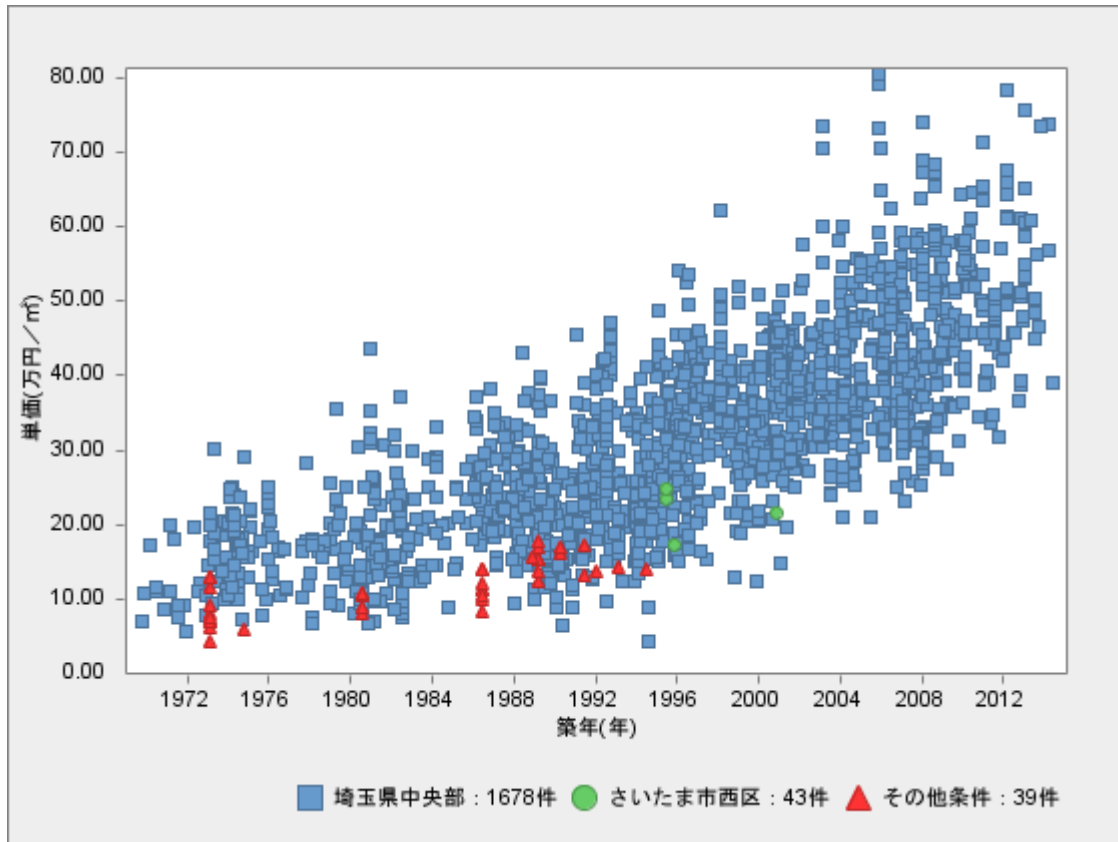


さいたま市は、埼玉県の南部東寄りに位置し、埼玉県の県庁所在地です。政令指定都市のうちの1つであり、2001年（平成13年）5月1日に、浦和市・大宮市・与野市の3つの市の合併により成立しました。さらに、2005年（平成17年）4月1日には岩槻市を編入し、現在のさいたま市となっています。

2014年現在、約125万人の人口を有するさいたま市は、日本で9番目に人口が多い市です。さいたま市を通る鉄道路線は都内の大都市に直結しており、ベッドタウンとして機能する面もあります。主だった施設として、中央区にある埼玉スーパーアリーナや、緑区にある埼玉スタジアム2002が挙げられ、スポーツやイベントで賑わいがある街といえます。

さいたま市 西区

[JR 川越線 指扇駅・西大宮駅]



全体の成約件数が非常に少ない。また、築年数の浅い物件は全く成約されていない。データが少ないため、築年数による価格の下落率などは検証できないが、㎡単価が非常に安いのは明らかである。区内を走る路線が JR 川越線のための、利便性の面を考慮する場合、他の地域より見劣りするのが理由と考えられる。

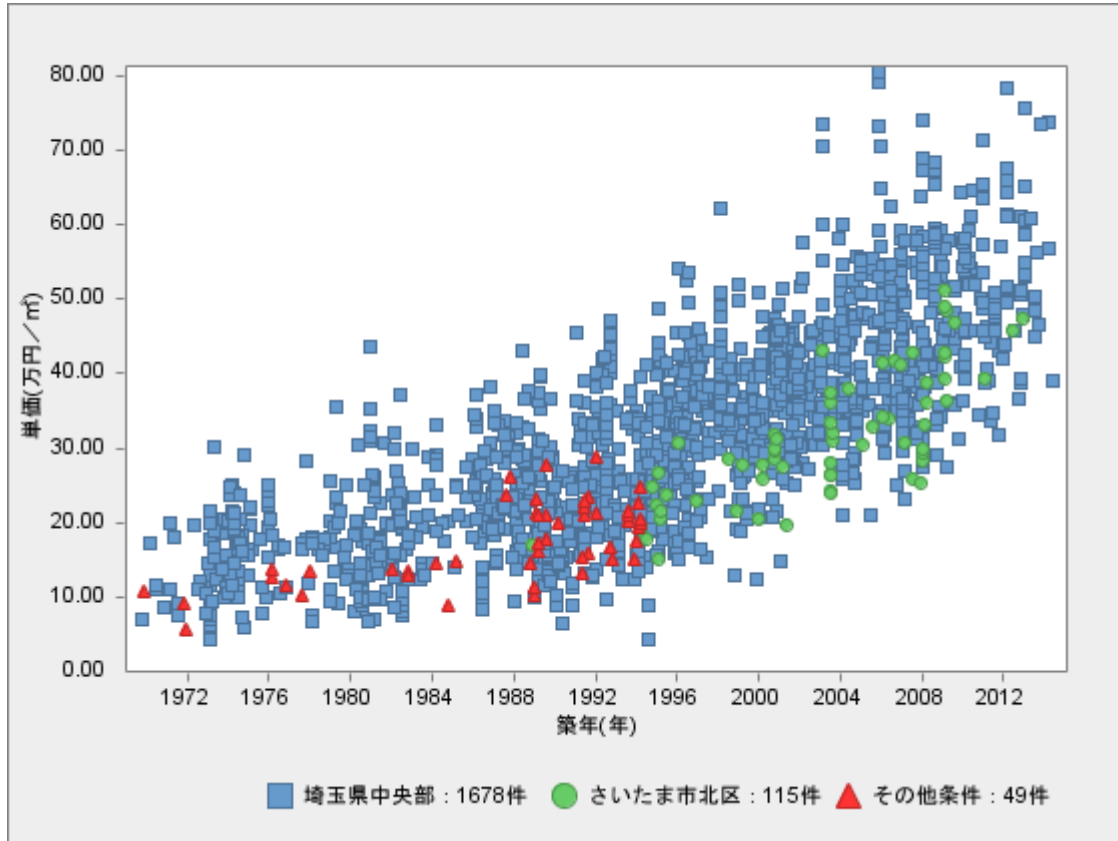
下の図面の物件は、築 14 年で㎡単価が約 21 万円である。



- ・人口 86,135 人
- ・他の区と比較して、田畑が多く
のどかな風景が残る
- ・駅前には区画整理事業により、
開発が進められている。

さいたま市 北区

[高崎線 宮原駅 / 東北本線(宇都宮線) 土呂駅 / 川越線 日進駅]



ばらつきがあるものの、㎡あたりの単価は低め。築 20 年以上の物件も北区全体の成約数のおよそ 42%ある。グラフの傾きを見ると、曲線的であるのが特徴である。つまり、築年数の浅い物件は値下がりが大きく、築 15 年～25 年の単価はほぼ横ばいである。また、30 年以上の物件は、㎡単価約 10 万円で下げ止まる。

下の図面の物件は築 3 年で、㎡単価約 46 万円。



成約価格：2940万円

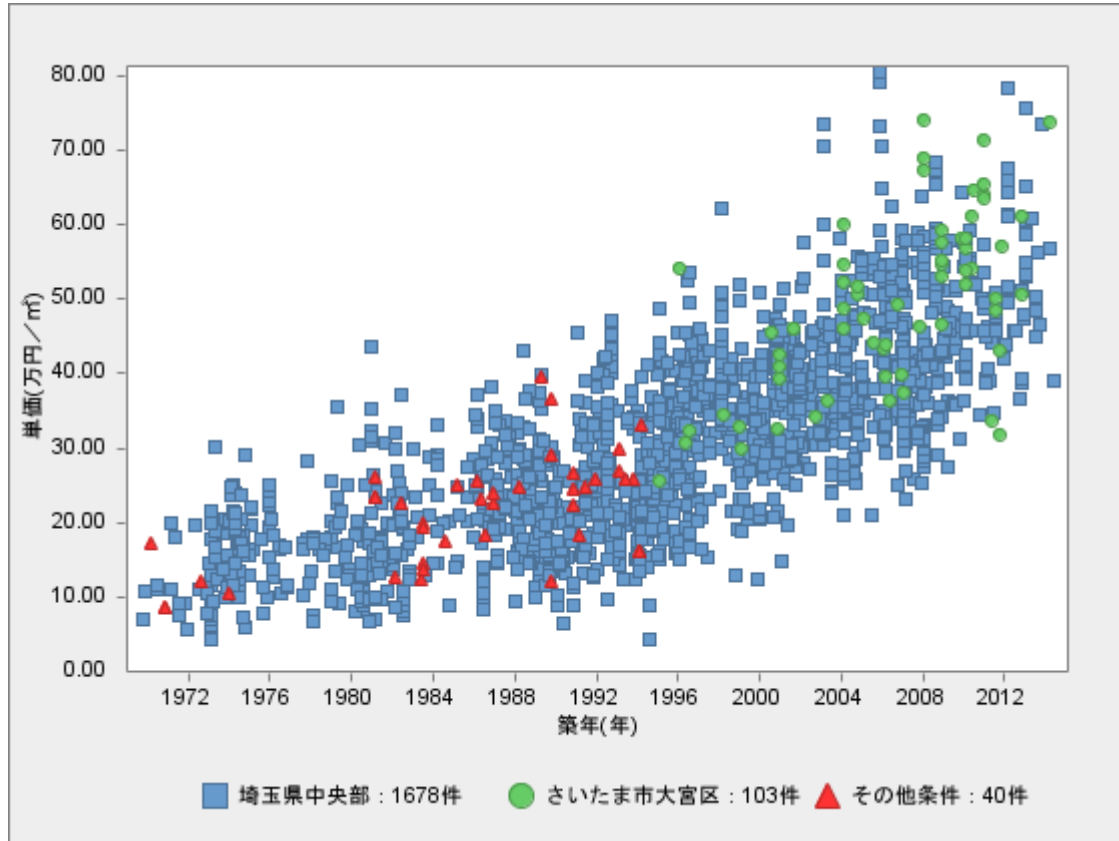
成約年月日：平成26年 5月24日

- ・人口 142,406 人
 - ・JR 高崎線・川越線・東北本線 (宇都宮線)が通っている
- 「スーパーなどもたくさんあり、都内へ出やすく、県内の移動もしやすいので住みやすい所です！」
(友人 S より)

さいたま市 大宮区

[大宮駅 / 京浜東北線・東北本線・高崎線

さいたま新都心駅 / 東武野田線 北大宮駅・大宮公園駅]



価格のばらつきが上の方に大きく、築8年以内の物件のなかには㎡単価が60万円以上のものも成約している。築15年以内の物件の多くは平均よりも高めであるが、15年以上経過すると平均的または平均以下の価格の物件も成約されている。よって価格の下落率は大きいと言える。

下の図面の物件は、築10年で、㎡単価約48万円。同じ時期に建てられたマンションの平均より少し安い価格である。



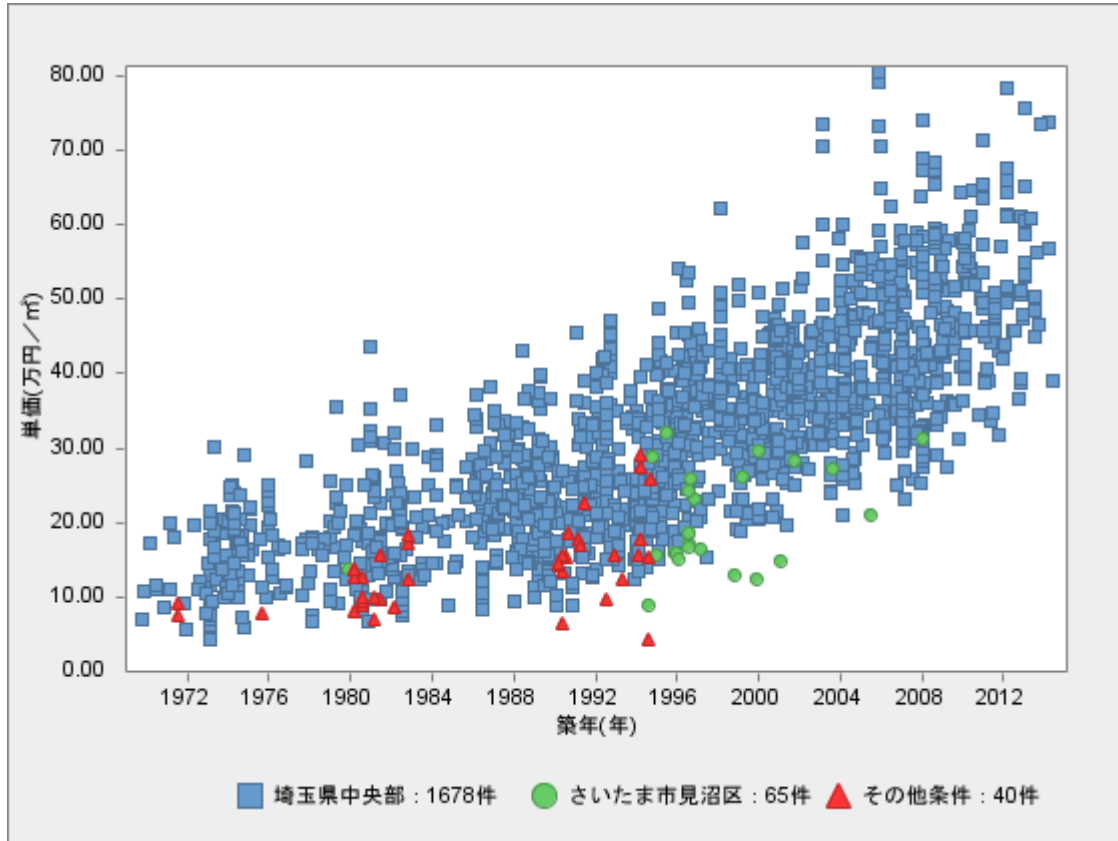
成約価格 : 3230万円

成約年月日 : 平成26年 4月30日

- ・人口 112,892 人
 - ・大宮南銀座は県内最大の繁華街
 - ・大きな施設 : NACK5 スタジアム大宮
鉄道博物館
- 「小中学校も多く、買い物にも便利です。
大宮は都会にも地方にも行きやすく
便利な街だと思います！」(友人 Y より)

さいたま市 見沼区

[東北本線(宇都宮線) 東大宮駅 / 東武野田線 大和田駅・七里駅]



全体の成約件数が少なく、築10年以内の物件はほとんど成約されていない。60%以上が築20年を超えている。価格も中央部の中で非常に安い。利用できる路線が、東武野田線のみということで、西区と同様、他の区と比べて都内へのアクセスが不便ということがこのような結果につながっているのではないだろうか。

築20年以下の場合、築年数による、㎡単価の下落はあまり見られない。

下の図面の物件は、築7年で、㎡単価約31万円。

物件 2,480万円 交通 東武野田線 大和田駅 5分 ルネ コンフォートレジデンス

3階部分南向きバルコニーにつき、間当たり良好！

オール電化システム！

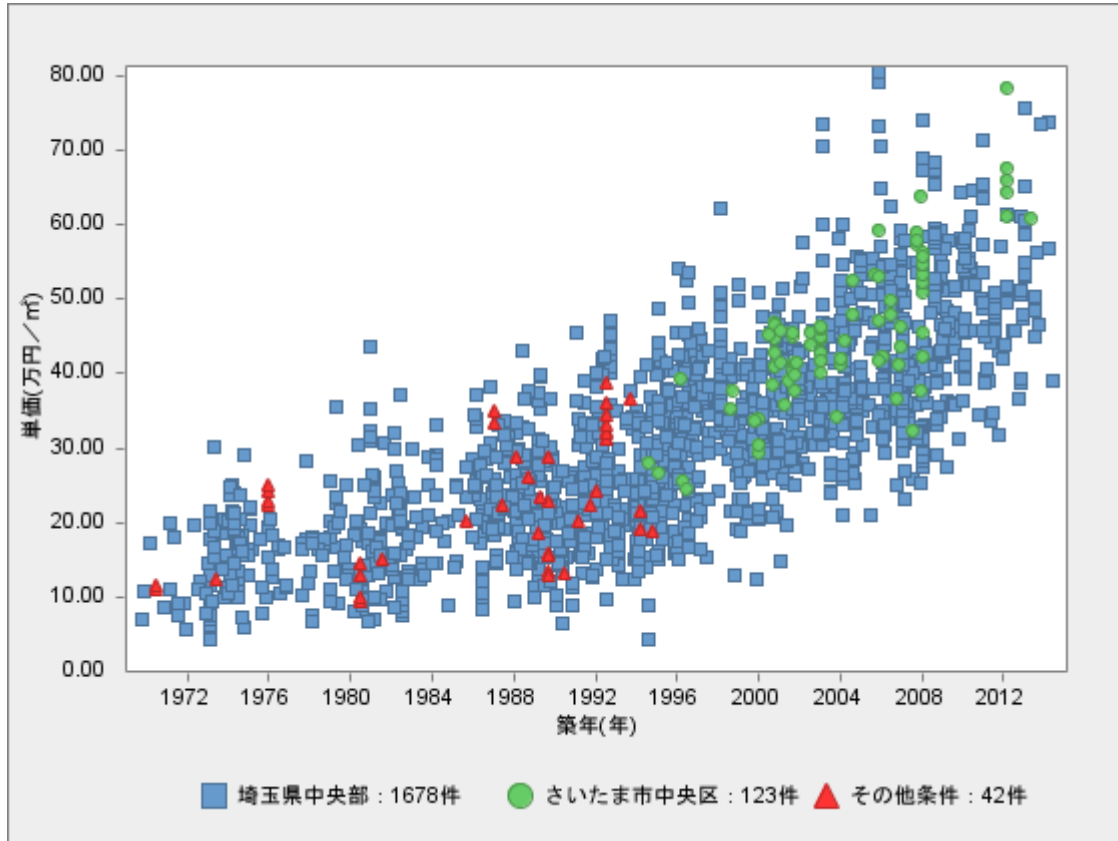
- 平成29年1月築
- 浴室乾燥機付
- 市営追焚き暖房付
- シャワートイレ
- 24時間ゴミ出し可能
- 自走式駐車場

成約価格：2380万円 成約年月日：平成26年 4月26日

- ・人口 160,008 人
 - ・駅周辺などで「花と緑のまちづくり」が推進されている
- 「区という肩書きがもったいない田舎ですが、大宮までは短時間で出ることができます。」(友人Nより)

さいたま市 中央区

[埼京線 南与野駅・与野本町駅・北与野駅 / 京浜東北線も利用可能]



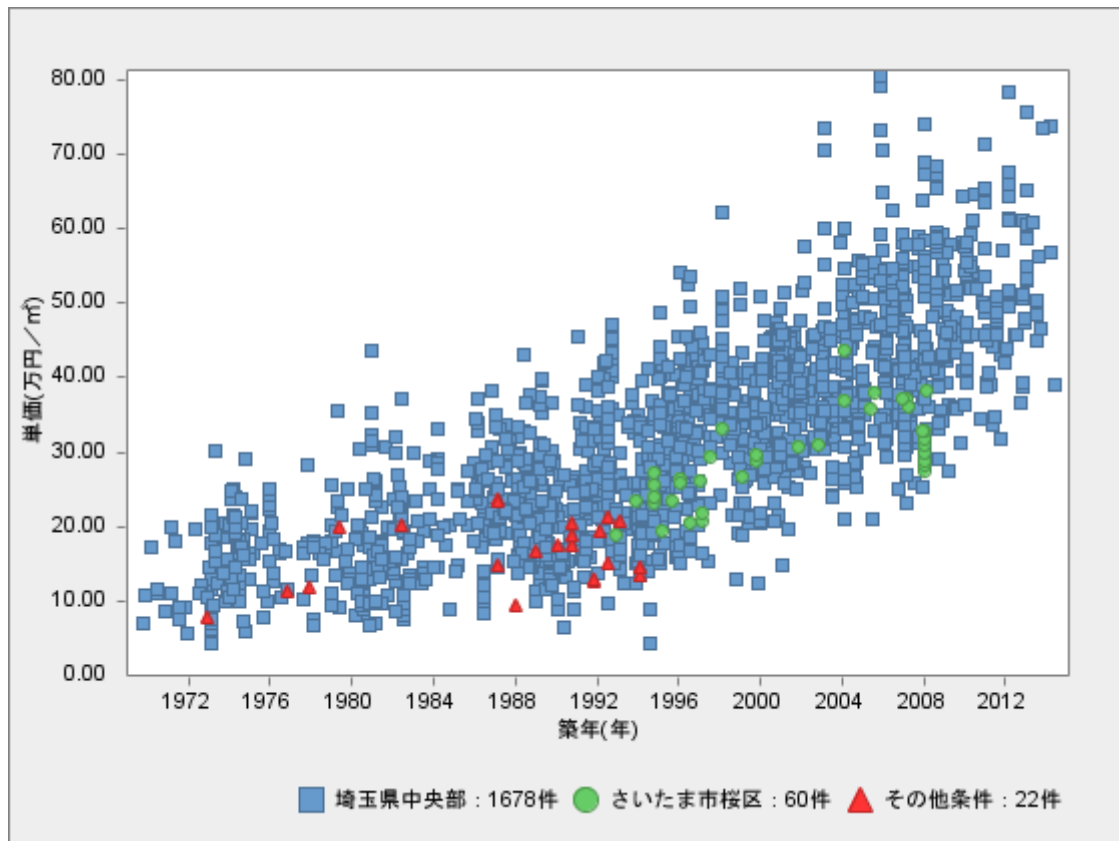
築 20 年以内の物件を見ると、価格にまとまりがあり、平均より高めである。また、グラフの傾きが急であるため、値下がりの幅が大きいとも言える。築 15 年以内の物件の成約が多いのも特徴である。築 20 年を経過すると、価格のばらつきが大きいのが見てとれる。

下の図面の物件は、築 14 年で、㎡単価約 36 万円。同じ時期に建てられたマンションの平均より安い価格である。



- ・人口 98,903 人
- ・都心部から 25 キロの距離にあり、東京都心部へのアクセスがしやすい
- ・浦和区・大宮区への通勤・通学者も他と比較して多い
- ・大きな施設 さいたまスーパーアリーナ (さいたま新都心)

さいたま市 桜区 [武蔵野線 西浦和駅 / 埼京線 中浦和駅]



成約件数は少ないが、物件価格は築年数に応じて下落していることが、左下がりの直線的なグラフから見るができる。しかし、傾きの角度は比較的に緩やかである。また、価格も築 10 年以内の平均単価が 30 万円弱と低め。区内に埼京線・武蔵野線が通っているものの、駅が遠いため、バスでの移動が必要なことが多いためであると考えられる。

下の図面の物件は、築 8 年で、㎡単価約 37 万円。同じ時期に建てられたマンションの平均より高い。駅まで徒歩圏内ということで他より高くなっている。

[illegible]

成約価格：2740万円

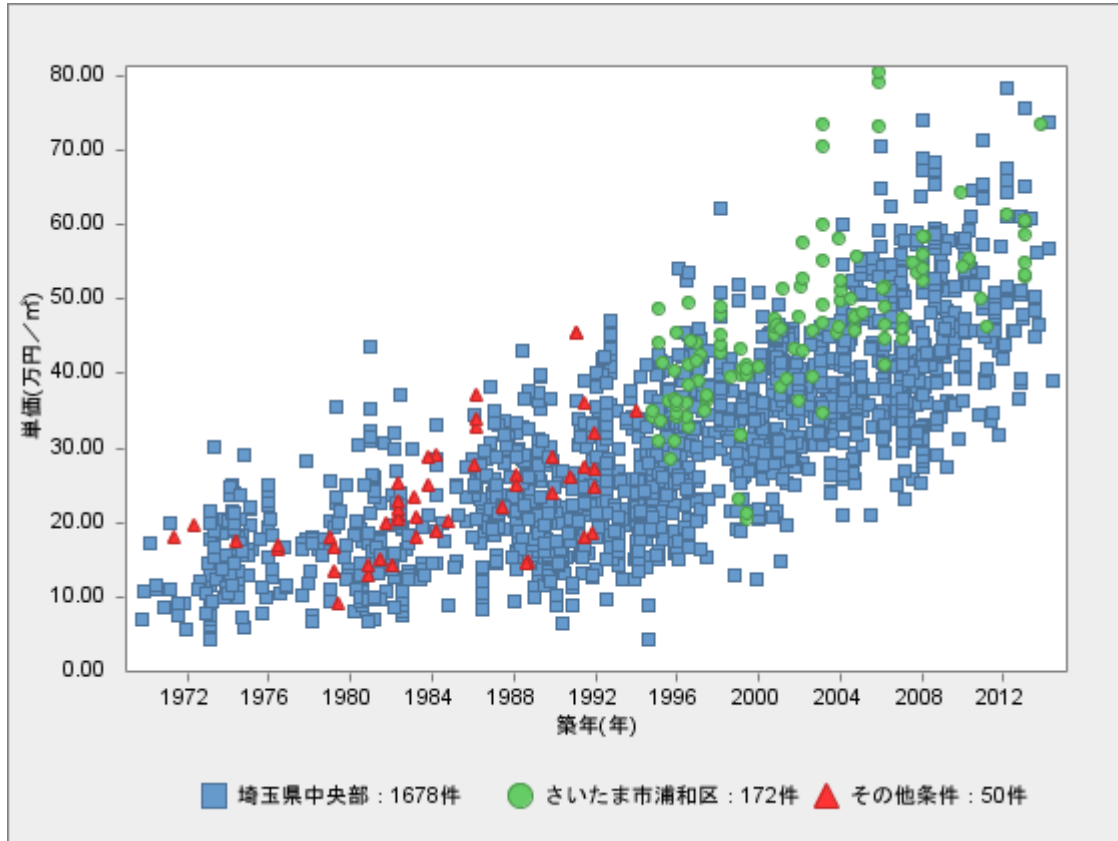
成約年月日：平成26年 3月21日

- ・人口 96,683 人
- ・埼玉大学がある
- ・大きな施設 大久保浄水場
荒川総合運動公園

「とても広いグラウンドがあります！お散歩コースにもぴったりです。」(友人 H より)

さいたま市 浦和区

[京浜東北線・高崎線・東北本線 浦和駅 / 京浜東北線 北浦和駅・与野駅]



成約件数が市内では比較的多く、何件か非常に高い単価の物件が成約されているが、全体的に見て、㎡単価は平均より高めでまとまっている。築 30 年が経過するまで、価格の下落は続いている。また、その傾きも大きく下落率は高い。

下の図面の物件は、築 8 年で、㎡単価約 54 万円。同じ時期に建てられたマンションの中で平均的な価格である。



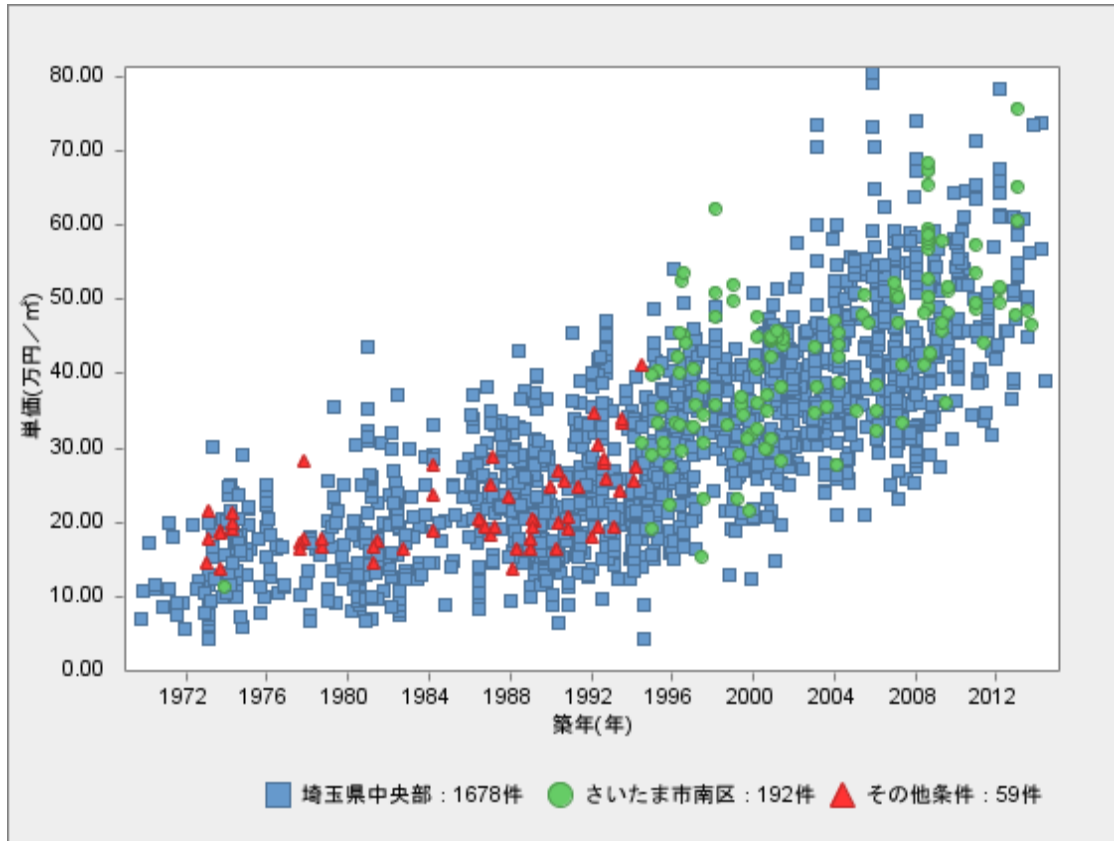
成約価格：3780万円

成約年月日：平成26年 4月18日

- ・人口 151,626 人
- ・高級住宅街や文教都市のイメージを保つため、大型娯楽施設や家電量販店などは少ない
- ・治安が良い
- ・大きな施設 埼玉県庁・さいたま市役所
伊勢丹浦和店・浦和パルコ

さいたま市 南区

[武蔵野線・埼京線 武蔵浦和駅 / 京浜東北線・武蔵野線 南浦和駅 / 埼京線 中浦和駅]



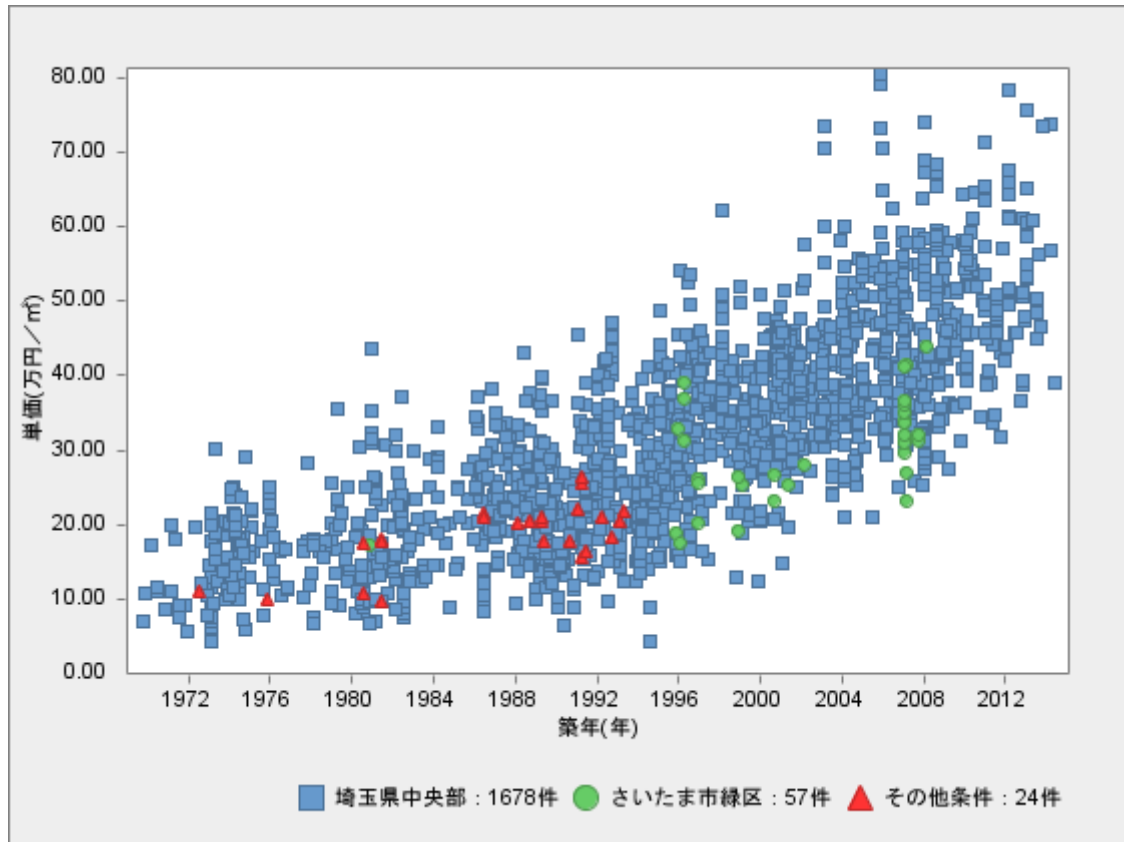
成約件数がさいたま市の中で最も多い。価格のばらつきが上下ともに大きい。築 20 年以上経過すると価格は大きく下落するが、それ以降の価格の値下がりほとんど見られず、m²単価 20 万円弱で下げ止まる。

下の図面の物件は、築 8 年で、m²単価約 50 万円。同じ時期に建てられたマンションの平均的な価格である。



- ・人口 178,209 人
- ・武蔵浦和駅周辺は、再開発が進み超高層ビルが多数立ち並んでいる
- ・JR 埼京線・武蔵野線・京浜東北線が利用できる
- ・人口増加率が高く、若い世代が多い

さいたま市 緑区 [武蔵野線 東浦和駅 / 埼玉高速鉄道 浦和美園駅]



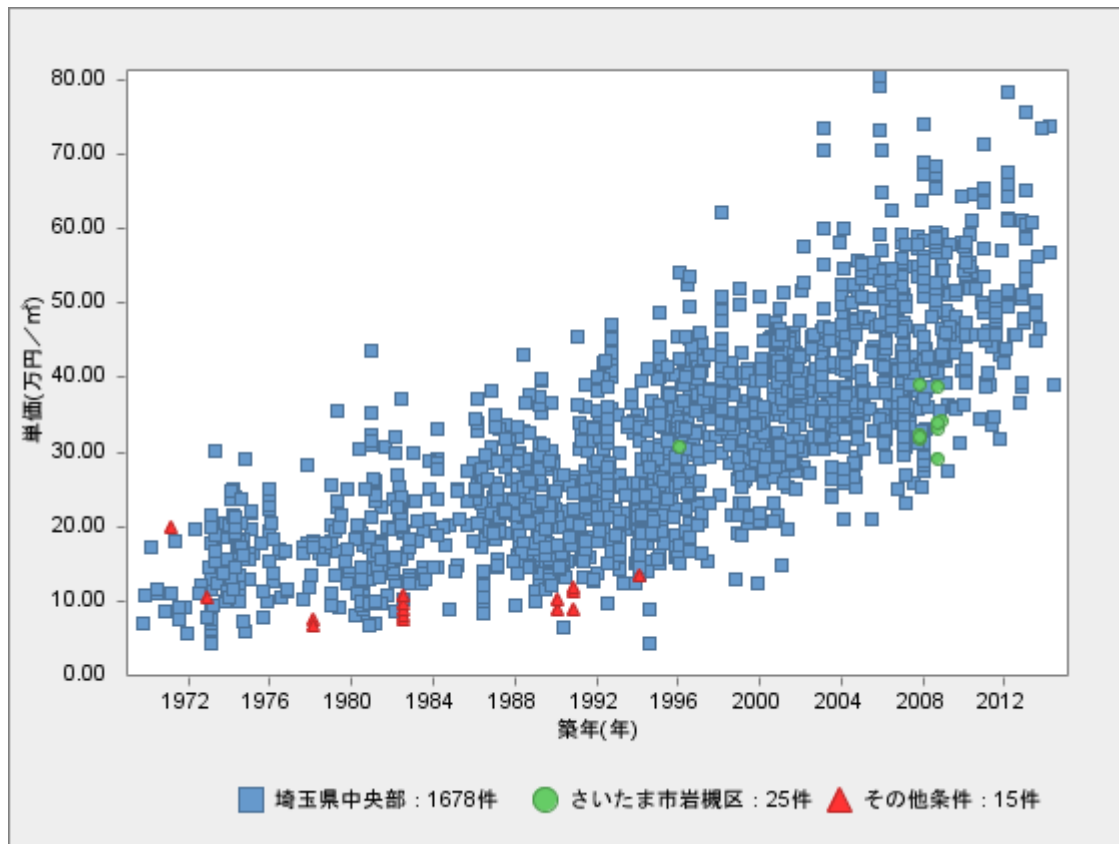
成約件数が少ない。縦のまとまりが見られる。2008 年あたりのまとまりと、1996 年あたりのまとまりを見ると、㎡単価が大きく下がっているわけではないので、築年数による価格の下落率は低いと言える。しかし、築 20 年以上を経過すると、多くの物件が単価約 20 万円にまとまるため、大きく値下がりするものも出てくる。

下の図面の物件は、築 7 年で、㎡単価約 32 万円。同じ時期に建てられたマンションの平均的な価格である。



- ・人口 115,908 人
- ・大きな施設 埼玉スタジアム 2002
- ・浦和美園駅周辺に総合病院の建設が検討されている
- ・寺社・史跡などが多い

さいたま市 岩槻区 [東武野田線 岩槻駅・東岩槻駅]



成約件数が非常に少ない。築 20 年未満で成約された物件は 2008 年に建てられたものがほとんどで、単価も低い。また、築 20 年以上の物件も同様にかなり安い。

岩槻区では、去年一年間で成約された戸建てが 48 件と、マンションの成約よりも多い。

戸建ての㎡単価もまた他に比べて低い。

下の図面の物件は、築 7 年で、㎡単価 33 万円。同じ時期に建てられたマンションの平均的な価格である。

FESTA TOWN アクアコート ～岩槻駅より徒歩 8 分の立地～

- 人気の高層階 (15階建13階部分)
- 準戸建 (北東側ジョイント結合部)
- H26年度末岩槻駅西口開設予定
- H20年10月築の築浅マンション
- 西原小学校 徒歩約7分
- 西原中学校 徒歩約10分
- サザンコート 徒歩約1分
- 岩槻区役所 徒歩約8分

中古マンション

岩 槻 駅

S I D K

2,680 万円 100.3 ㎡

築年数 7年 築 1999年

床面積 100.3 ㎡ (延床面積)

専有面積 71.2 ㎡ (専有面積)

共用部分 29.1 ㎡ (共用部分)

バルコニー 0.0 ㎡ (バルコニー)

車庫 1台 (車庫)

管理費 1,000 円 (管理費)

修繕金 1,000 円 (修繕金)

仲介手数料 216,000 円 (仲介手数料)

消費税 171,600 円 (消費税)

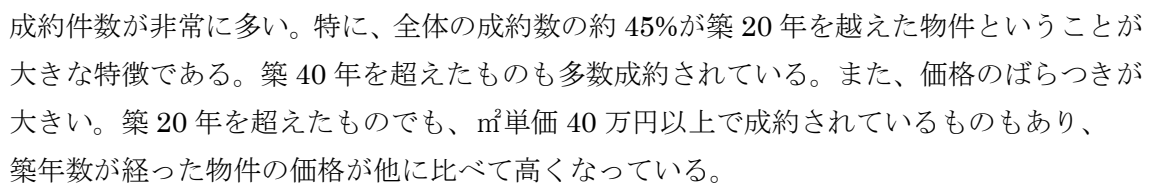
総額 2,680,000 円 (総額)

成約価格 : 2680万円

成約年月日 : 平成26年 6月23日

- ・人口 109,831 人
- ・東北自動車道 岩槻 IC
- ・名産品として「雛人形」が有名で「人形の街」として全国的に知られている。

埼玉高速鉄道 川口元郷駅～東川口駅]



◎リアルワークスペースシステム

- 川口駅徒歩5分・平成19年1月建築
- 1階建の25階建てで眺望・通風良好
- 総戸数258戸のビックコミュニティ
- オール電化・エコキュート
- ディスプレイガーデンシステム
- セコム24時間セキュリティシステム

※大穴の共用施設

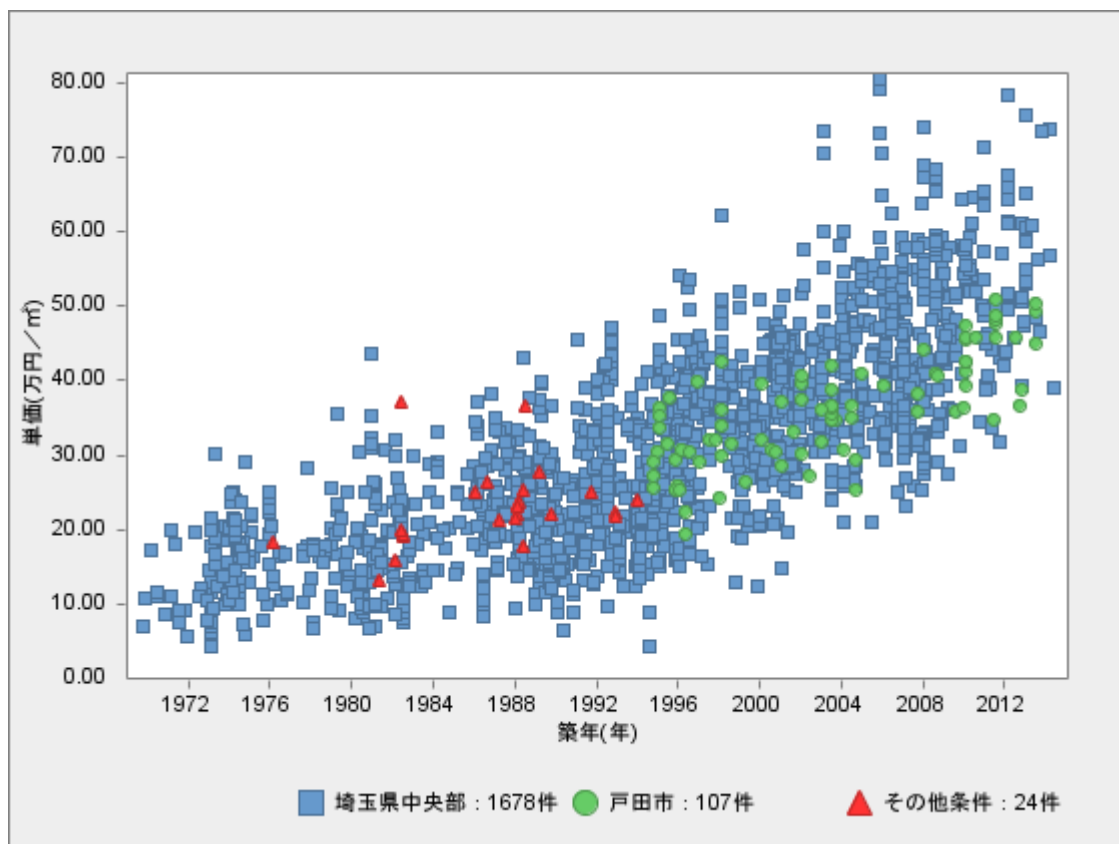
特設24時間監視のコンパイル・ルーム・ゲストルーム
と2階部分の24時間監視のセキュリティシステム

川口駅5分 25階の眺望を、ご堪能ください

TEL. 03-6804-8420

- 14

戸田市 [埼京線 戸田公園駅・戸田駅・北戸田駅]



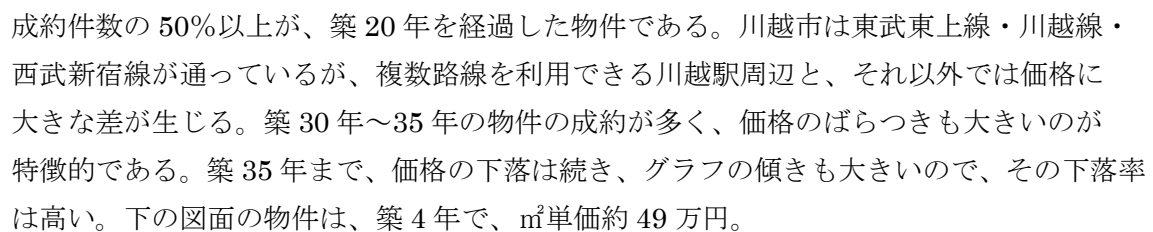
価格にまとまりがあり、単価は平均的である。グラフの傾きも比較的緩やかで下落率は低めと言える。築20年以上を経過すると、㎡単価約20万円まで下げ止まる。また築20年以上の物件の成約率が約22%と他に比べると少ない。

下の図面の物件は、築4年で、㎡単価約49万円。同じ時期に建てられたマンションの平均的な価格である。



- ・人口 132,035 人
- ・都心への通勤率 36.8%
- ・戸田公園駅周辺の国道17号沿線に高層マンションが数多く建設された
- ・美女木JCTで知られるように首都高速道路・東京外観自動車道が通っている

川越線 笠幡駅～南古谷駅 / 西武新宿線 本川越駅・南大塚駅]

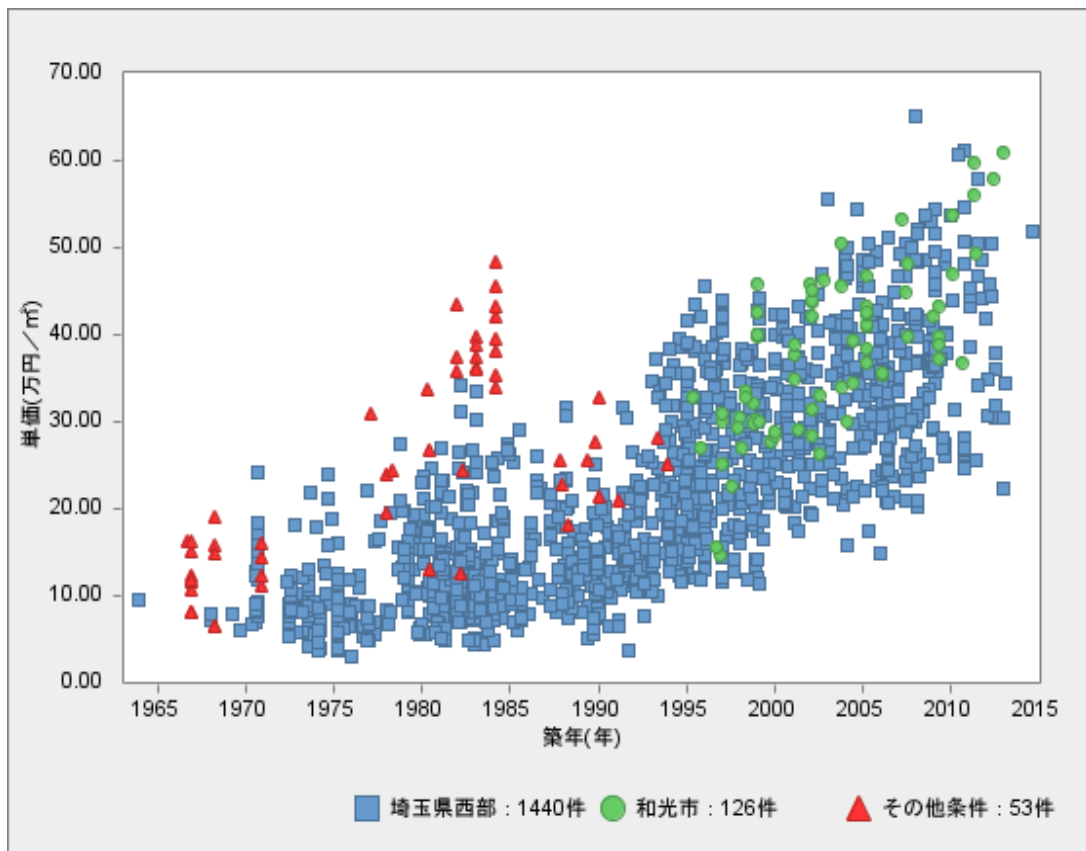


- ・人口 349,789 人
- ・都心部への通勤率 16.3%
- ・江戸時代は「小江戸」として栄え、
今でも蔵作りの町並みが残っている。
- ・朝ドラ「つばさ」の舞台

「学校も多く、意外と静かな街です。
大宮にも、新宿・池袋にも出やすい良
いところです。」(友人 K より)

和光市

[東武東上線・有楽町線・副都心線 和光市駅]



価格は平均より高め。特に築 30 年の物件の価格が埼玉西部の中で非常に高い値段でまわっている。築 25 年までに注目すると、グラフの価格帯は広いものの、全体として傾きが急な左下がりといえるので、価格の下落率は高い。

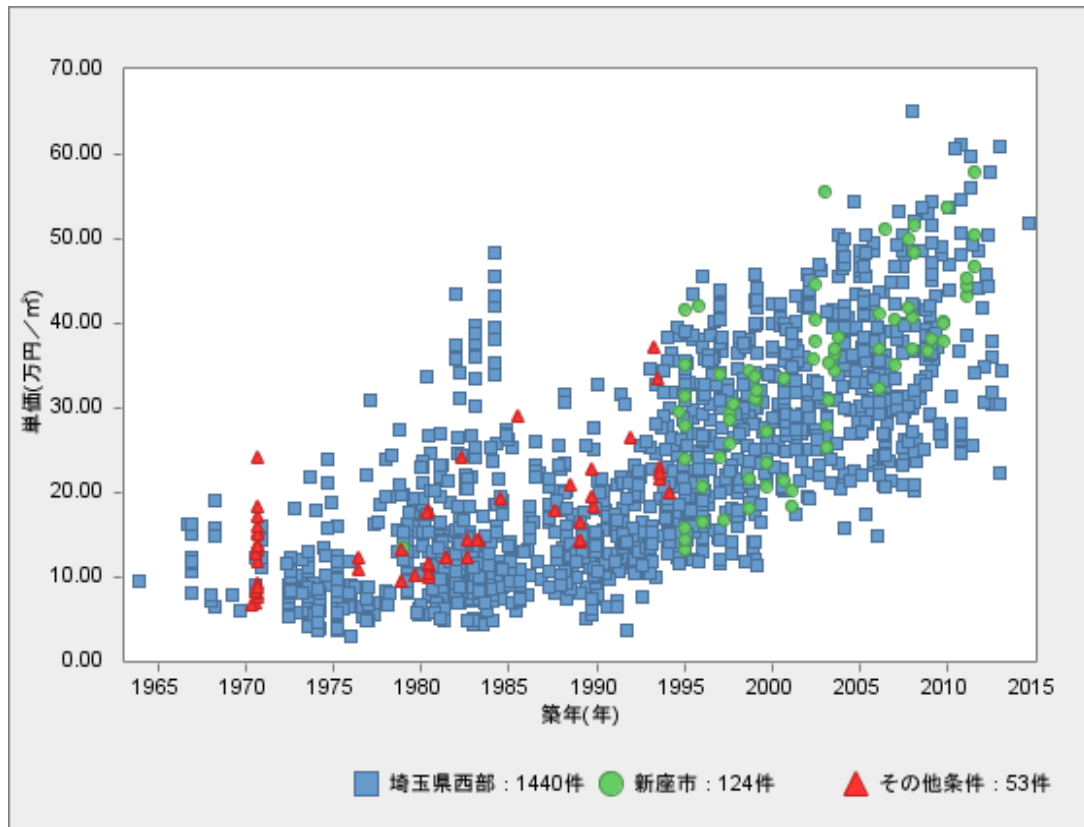
下の図面の物件は、築 12 年で、㎡単価約 50 万円。同じ時期に建てられたマンションの平均より高い価格である。



- ・人口 82,473 人
- ・東京のベッドタウンとして、人口増加が進み、1995~2005 年の増加率は 21%と県内トップ
- ・都内に比べて児童数の割合が大きい「副都心線・有楽町線のおかげで、よく止まる東武東上線に巻き込まれず通学でき、助かります。」(友人 Y より)

新座市

[武蔵野線 新座駅 / 東武東上線 志木駅 / (西武池袋線 清瀬駅)]



築 30 年を経過しても価格の下落が続いている。築 10 年までは平均より高めにまとまっているが、築 15 年以降は平均的または低めの価格である。つまり、築 10 年～15 年の間に価格が大きく下落すると考えられる。非常に古い物件の成約もある。

下の図面の物件は、築7年で、㎡単価約37万円。同じ時期に建てられたマンションの平均より安い。

グランシーナ清瀬★レジデンス

■西武池袋線「清瀬」駅 徒歩7分

専有面積：65.24㎡（31.1坪）K

平成29年12月竣工

5階建の閑静な分譲マンション

- 池袋駅有線バス・池袋駅南口徒歩5分
- 池袋駅西口徒歩10分、池袋駅東口徒歩15分
- 池袋駅有線バス・池袋駅南口徒歩5分
- 池袋駅西口徒歩10分、池袋駅東口徒歩15分
- 池袋駅有線バス・池袋駅南口徒歩5分
- 池袋駅西口徒歩10分、池袋駅東口徒歩15分

～最寄りまで内覧下見～



バスルーム
洗面所
トイレ
キッチン
リビング
ダイニング
ベッドルーム
バルコニー

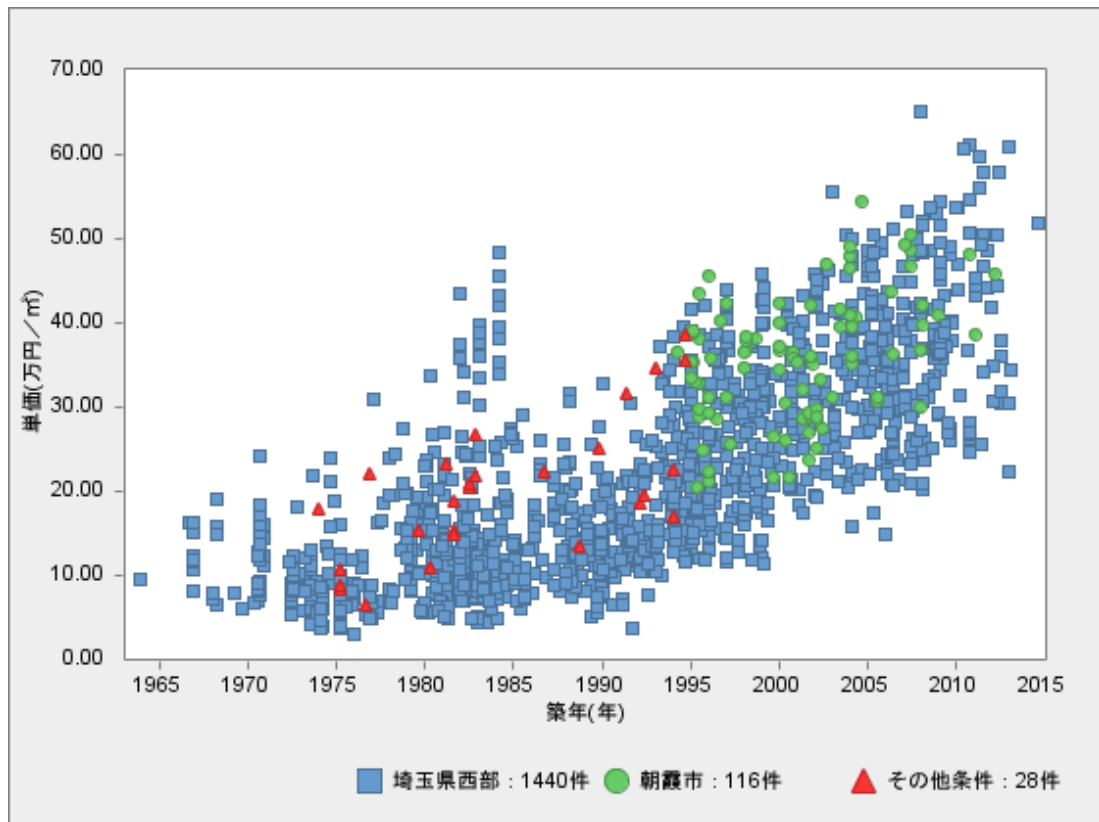
中分マンション	
価格	2490万円
築年	2019年
名称	グランシーナ清瀬★レジデンス
所在地	埼玉県清瀬市
交通	池袋駅西口徒歩10分
用途	住宅用
物件概要	5階建ての閑静な分譲マンション
専有面積	65.24㎡（31.1坪）K
築年	2019年
価格	2490万円
所在地	埼玉県清瀬市
交通	池袋駅西口徒歩10分
用途	住宅用
物件概要	5階建ての閑静な分譲マンション
専有面積	65.24㎡（31.1坪）K
築年	2019年
価格	2490万円
所在地	埼玉県清瀬市
交通	池袋駅西口徒歩10分
用途	住宅用
物件概要	5階建ての閑静な分譲マンション
専有面積	65.24㎡（31.1坪）K
築年	2019年
価格	2490万円
所在地	埼玉県清瀬市
交通	池袋駅西口徒歩10分
用途	住宅用
物件概要	5階建ての閑静な分譲マンション
専有面積	65.24㎡（31.1坪）K
築年	2019年
価格	2490万円
所在地	埼玉県清瀬市
交通	池袋駅西口徒歩10分
用途	住宅用
物件概要	5階建ての閑静な分譲マンション
専有面積	65.24㎡（31.1坪）K
築年	2019年
価格	2490万円
所在地	埼玉県清瀬市
交通	池袋駅西口徒歩10分
用途	住宅用
物件概要	5階建ての閑静な分譲マンション
専有面積	65.24㎡（31.1坪）K
築年	2019年
価格	2490万円
所在地	埼玉県清瀬市
交通	池袋駅西口徒歩10分
用途	住宅用
物件概要	5階建ての閑静な分譲マンション
専有面積	65.24㎡（31.1坪）K
築年	2019年
価格	2490万円
所在地	埼玉県清瀬市
交通	池袋駅西口徒歩10分
用途	住宅用
物件概要	5階建ての閑静な分譲マンション
専有面積	65.24㎡（31.1坪）K
築年	2019年
価格	2490万円
所在地	埼玉県清瀬市
交通	池袋駅西口徒歩10分
用途	住宅用
物件概要	5階建ての閑静な分譲マンション
専有面積	65.24㎡（31.1坪）K
築年	2019年
価格	2490万円
所在地	埼玉県清瀬市
交通	池袋駅西口徒歩10分
用途	住宅用
物件概要	5階建ての閑静な分譲マンション
専有面積	65.24㎡（31.1坪）K
築年	2019年
価格	2490万円
所在地	埼玉県清瀬市
交通	池袋駅西口徒歩10分
用途	住宅用
物件概要	5階建ての閑静な分譲マンション
専有面積	65.24㎡（31.1坪）K
築年	2019年
価格	2490万円
所在地	埼玉県清瀬市
交通	池袋駅西口徒歩10分
用途	住宅用
物件概要	5階建ての閑静な分譲マンション
専有面積	65.24㎡（31.1坪）K
築年	2019年
価格	2490万円
所在地	埼玉県清瀬市
交通	池袋駅西口徒歩10分
用途	住宅用
物件概要	5階建ての閑静な分譲マンション
専有面積	65.24㎡（31.1坪）K
築年	2019年
価格	2490万円
所在地	埼玉県清瀬市
交通	池袋駅西口徒歩10分
用途	住宅用
物件概要	5階建ての閑静な分譲マンション
専有面積	65.24㎡（31.1坪）K
築年	2019年
価格	2490万円
所在地	埼玉県清瀬市
交通	池袋駅西口徒歩10分
用途	住宅用
物件概要	5階建ての閑静な分譲マンション
専有面積	65.24㎡（31.1坪）K
築年	2019年
価格	2490万円
所在地	埼玉県清瀬市
交通	池袋駅西口徒歩10分
用途	住宅用
物件概要	5階建ての閑静な分譲マンション
専有面積	65.24㎡（31.1坪）K
築年	2019年
価格	2490万円
所在地	埼玉県清瀬市
交通	池袋駅西口徒歩10分
用途	住宅用
物件概要	5階建ての閑静な分譲マンション
専有面積	65.24㎡（31.1坪）K
築年	2019年
価格	2490万円
所在地	埼玉県清瀬市
交通	池袋駅西口徒歩10分
用途	住宅用
物件概要	5階建ての閑静な分譲マンション
専有面積	65.24㎡（31.1坪）K
築年	2019年
価格	2490万円
所在地	埼玉県清瀬市
交通	池袋駅西口徒歩10分

成約価格：2440万円

成約年月日：平成26年10月26日

- ・人口 162,162 人
- ・都心への通勤率 33%
- ・志木駅は実は新座市にある
- ・アニメ『鉄腕アトム』のアトムは朝霞市の特別住民に登録されている（手塚プロのアニメーションスタジオがあったため）

朝霞市 [武蔵野線 北朝霞駅 / 東武東上線 朝霞駅・朝霞台駅]



全体的に平均より高い価格である。築5年未満の物件の成約は少なく、築5年から20年までの物件の成約が中心である。築20年以上経過した物件に注目すると、大きく値下がりしているものもあるので、売却を考えると注意が必要である。

築11年で、㎡単価約54万円。同じ時期に建てられたマンションの平均よりかなり高い価格である。これは、東武東上線・武蔵野線両方が利用できる地区であるためだと考えられる。

価格 3,480万円	交通 東武東上線「朝霞駅」徒歩2分 武蔵野線「北朝霞駅」徒歩3分	名称 ベルポート朝霞台駅前式番館 (11階)
 		
● 特徴 1. 駅近：駅近の立地、交通利便性。 2. 広さ：広さ、開放感。 3. 設備：最新の設備、快適な生活。 4. 環境：緑豊かな環境、自然との調和。 5. 価格：リーズナブルな価格、投資価値。		

成約価格：3480万円

成約年月日：平成26年11月30日

- ・人口 133,707 人
- ・都心への通勤率 37%
- ・陸上自衛隊 朝霞駐屯地がある
- ・財政が安定している

「夏に開催される花火大会は
とても綺麗で、毎年大勢の人が
見に来ます！」(友人 K より)

まとめ

さいたま市のまとめとして、物件価格の大きな基準となるのが、「交通の利便性」です。都心への通勤・通学に便利な埼京線・京浜東北線が利用できる区と、川越線または東武野田線のみしか通っていない区では、成約件数・㎡単価ともに大きな差が見られるのがさいたま市の特徴であると言えます。

全体のまとめとして、埼玉県は東京都と比較すると、成約件数が少ないです。ここでピックアップした中で最も成約が多いのは川口市ですが、23区の中で見てみると平均的な件数です。また、物件の価格も都内と比較して安いので、築年数が経って値下がると、物件自体の価値がほとんどなくなってしまうことも考えられます。ですから、いずれ売却をして住み替えを考えている場合は、流動性が高く、値下がりしても一定の価値の残る、都内の物件を見ていくほうがいいかもしれません。

しかし、ずっと住み続けることを考えている方は、埼玉県のほうが安い価格でマンションを買うことができます。都心へのアクセスが便利なところでは、30分弱で新宿駅まで行く事が出来ますし、好条件のところも多いはずです。

都心の忙しい環境から離れて、静かに暮らしたいという方には、ぜひ埼玉県に住むことも選択のひとつに入れてほしいです。そのときに、ここで調査した内容がお役に立てばいいなと思います。

この課題に取り組んだことで、住宅に関する価値観がついたように思います。普段の大学生活では得られないものを、このインターンシップで経験できました。このような機会を頂けたことを、本当に感謝しています。ありがとうございました。

2015年3月26日

松永江梨子

