

Special Feature  
特集 2リフォームによる住宅の  
価値向上の実証分析  
〜東京都区部の既存マンションのケース〜

ニッセイ基礎研究所 客員研究員

小林 正宏 (こばやし まさひろ)

1988年 東京大学法学部卒業、住宅金融公庫入社。  
海外経済協力基金マニラ事務所駐在員、国際協力銀行  
副参事役、米国ファニーメイ派遣、住宅金融支援機構  
国際・調査部長、審議役等を経て、2023年6月日本  
生命保険相互会社 法人顧問、同7月より現職(兼務)。

## ■ 本分析の目的と試算条件

不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向調査」によれば、2024年度の首都圏（東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県）の新築分譲マンションの平均価格は8,135万円と史上最高を更新し、東京23区では2年連続で1億円を超えた。パワーカップルでも新築には手が届かないとも言われ始め、中古マンションの取引が一層活性化し、その需要増加が中古マンションの価格も押し上げている。そうした中でリノベーション(リフォーム)をした物件の供給が増えているが、リノベーションによる中古住宅の価格引き上げ効果については必ずしも十分に実証されていない。

国土交通省「不動産情報ライブラリ」に所蔵されている2005年第4四半期から2023年第4四半期までの東京都特別区（23区）の中古マンション等の「改装済み」とそれ以外の平均単価を見ると、「改装済み」の方が低くなっている（表1）。

【表1】改装有無別の単価等

	未改装	改装済み	合計
単価（万円）	75.0726	68.7288	73.1412
件数	70,707	30,949	101,656

（資料）国土交通省「不動産情報ライブラリ」より（以下同じ）

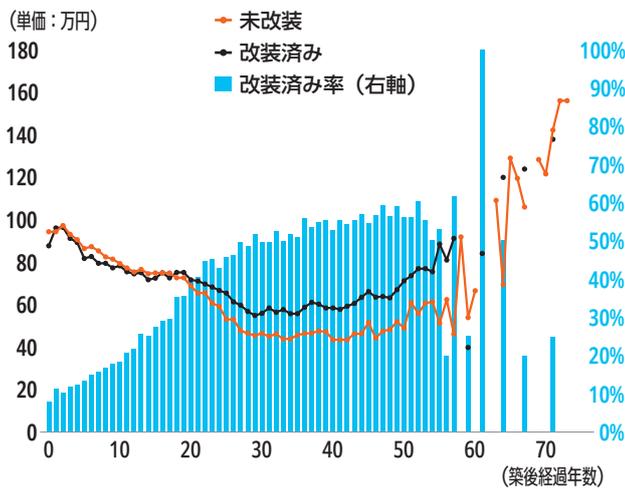
この要因としては「改装済み」物件と「未改装」物件の間に品質の差異がある可能性がある。その品質の差異を除去したリフォームの有無のみによる単価の差を試算するため、本稿においては、単価を被説明変数、最寄駅からの距離等の属性を説明変数とする多重回帰モデルによるヘドニック分析を行うこととする。

試算の前提条件は以下のとおりである。

まず、国土交通省「不動産取引情報ライブラリ」に収録されている東京23区の「中古マンション等」の個票データのうち、集計対象としては用途が「住宅」単独のものに限定した。更に将来の用途として「住宅」以外の特定の用途（事務所など）が記載されている場合は除外した。最寄駅からの距離は数値化が不可能な30分以上は除外し、データが欠損している個票も除外した（この点は「間取り」「建物の構造」等にも共通）。建築年も特定できない「戦前」は除外した。取引時期と建築年から築後経過年数を算出するが、逆転するケース（負値）がある場合は年数を0とした。

なお、単純平均を取ると、築後60年を超えたあたりからサンプル数が極端に少なくなり、平均値も反転上昇しており（図1）、経年減価以外の要因が作用していると考えられることから築後60年超は推計対象から除外した。

【図1】 築後年数別の改装済み率と単価



## 試算結果と留意点

上記を踏まえて、最小二乗法によりヘドニック価格分析した結果、改装の有無別ダミーの係数がプラスとなり、有意水準も0.1%と極めて高い水準で有意となった。係数として76,045とあることから㎡単価で76,045円、70㎡換算なら500万円前後高いという結果が導き出されたことは本分析の最大の成果である（表2）。

また、最寄り駅からの距離（分）と築後経過年数も同様に極めて高い水準で有意で、係数から駅から1分遠くなると-10,004円、築後経過年数が1年進むと-13,043円、それぞれ単価が下がることとなる。水準感とはかく、符号としては一般的な感覚と合致するだろう。

上記試算はあくまで「改装済み」と「未改装」の違いによる平均価格について、改装済みの物件の単価が単純平均では未改装の物件よりも低いものの、ヘドニック分析した結果は逆に改装済みの方が高くなったということを実証したに過ぎない。

改装工事の内容や金額、あるいは未改装状態での売り出し情報のデータがないので、改装により同一物件について未改装の状態よりもかけた工事費を考慮しても売却単価が上がったのかを証明するものではない。

敢えて言えば、改装済みの物件の平均床面積は57.63㎡であり、改装ダミーの係数が76,045であることから、戸当たり438万円ほど改装により取引価格が押し上げ

られている計算となる。対象は異なるものの、国土交通省「令和4年住宅市場動向調査報告書」ではリフォーム資金は平均206万円となっており、本分析における438万円という金額は決して小さくないことは示唆され、改装の経済的意義も一定に示すことができたのではないかと

【表2】 回帰分析結果（抜粋）

説明変数	係数	標準偏差	t 値	有意水準	
(切片)	1,489,743	283,458	5.26	***	
改装の有無	76,045	1,987	38.27	***	
最寄り駅からの距離（分）	-10,004	220	-45.48	***	
築後経過年数	-13,043	87	-150.60	***	
区	中央区	-265,075	8,674	-30.56	***
	港区	39,184	8,545	4.59	***
	新宿区	-249,453	8,782	-28.41	***
	文京区	-249,939	9,053	-27.61	***
	台東区	-433,145	9,008	-48.08	***
	墨田区	-490,787	9,094	-53.97	***
	江東区	-445,649	8,575	-51.97	***
	品川区	-258,874	8,774	-29.51	***
	目黒区	-123,244	9,526	-12.94	***
	大田区	-431,402	8,741	-49.35	***
	世田谷区	-302,326	8,769	-34.48	***
	渋谷区	-66,636	9,246	-7.21	***
	中野区	-344,343	9,693	-35.53	***
	杉並区	-352,832	9,166	-38.50	***
	豊島区	-313,536	9,312	-33.67	***
	北区	-518,041	9,479	-54.65	***
	荒川区	-538,047	9,687	-55.55	***
	板橋区	-540,166	8,889	-60.77	***
	練馬区	-493,222	9,014	-54.72	***
足立区	-636,426	8,883	-71.64	***	
葛飾区	-615,065	9,401	-65.43	***	
江戸川区	-550,828	9,153	-60.18	***	
取引年	2006	28,453	10,310	2.76	**
	2007	111,054	9,369	11.85	***
	2008	102,494	9,153	11.20	***
	2009	80,917	9,026	8.97	***
	2010	134,254	8,951	15.00	***
	2011	107,835	9,006	11.97	***
	2012	89,960	8,981	10.02	***
	2013	114,212	8,922	12.80	***
	2014	165,475	9,007	18.37	***
	2015	241,083	8,997	26.80	***
	2016	268,059	8,977	29.86	***
	2017	297,685	9,140	32.57	***
	2018	334,333	9,277	36.04	***
2019	355,081	9,139	38.85	***	
2020	401,155	9,036	44.40	***	
2021	479,396	9,011	53.20	***	
2022	561,518	9,087	61.79	***	
2023	612,678	9,229	66.39	***	

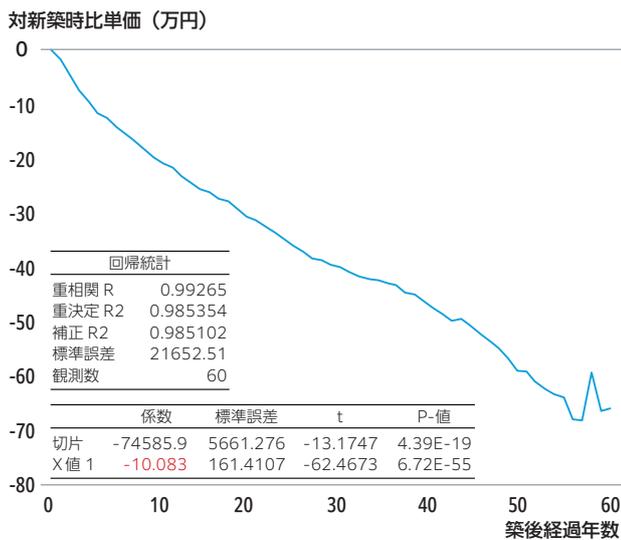
有意水準：\*\*\* = 0.001、\*\* = 0.01、\* = 0.05

とも考えられる。

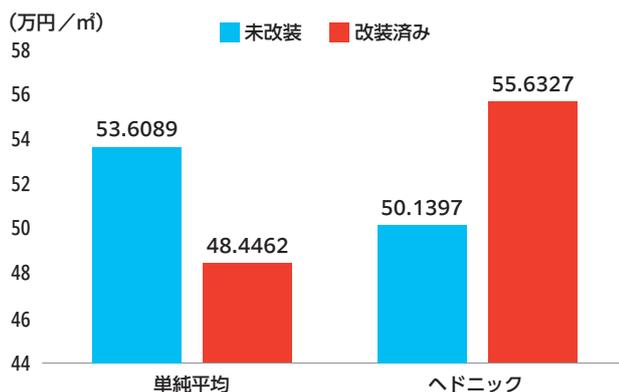
なお、東京都区部での分析に先立ち、首都圏（市郡部を含む東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県）の247,194件について同様の分析を試みた。当初、より精緻なモデル構築を考え、築後経過年数については実数として説明変数とするのではなく、各年をダミー値として築後経過年数0をコントロールとして経過年数ごとの係数を算出した。結果は経過年数が増えるにつれほぼ直線的に単価は下落する形となっており（図2）、年数を説明変数として扱う場合と大差ないと考え、東京都区部での分析では築後経過年数そのものを説明変数とした。

東京都区部同様、首都圏についても、単純平均では「改装済み」よりも「未改装」の単価が高いが、ヘドニック分析により各説明変数の係数を求め、改装の有無以外は平均値を適用して単価を算出すると改装済みの方が高くなる（図3）。

【図2】 築後経過年数別の係数（首都圏）



【図3】 単純平均とヘドニック分析結果を適用した場合の改装の有無別単価（首都圏）



## 結論

本分析は国土交通省「不動産情報ライブラリ」に所蔵されている公開情報を基に、先行研究に準じてヘドニック分析を実施することにより、リフォームの有無別の中古マンション価格の差異を解析し、単純平均では「未改装」の方が単価が高く出るものの、ヘドニック分析においては、改装の有無別ダミーの係数がプラスとなり、有意水準も0.1%と極めて高い水準で有意となり、改装済みの㎡単価が76,045円、未改装の物件よりも高いという結果が導き出された。

それを可能としたのは市区町村ダミーを大量に投入し、マンション価格に大きな影響を及ぼす立地の差異を極力排除した分析アプローチである。手法そのものは目新しいものではないが、データの高速処理が可能となっている現代において、不動産学を学ぶ学生にも類似の分析を行うことが可能であることを示した点において、意義があるものと考えられる。また、単純平均では全体像を見誤ることを示した点においても、意義が見いだせるかもしれない。

首都圏に限らず、建設工事費が高騰する中、マンション価格は全国的に上昇を続けている。一方で、総務省統計局「住宅・土地統計調査」の令和5年度の確報値では全国の空き家は900万戸に達しており、その傍らで日本の人口減少は続いている（統計はまだ出ていないが、おそらく既に日本人人口は1億2千万人の大台を割っていると見込まれる）。SDGsの観点も含め、中古住宅市場が一層活性化し、リフォームにより住宅の資産価値が維持・向上することがより広く認知され、循環型の成熟した社会に日本が向かうことが祈念される。

### 参考文献

山越啓一郎・小松広明（2017）「首都圏の中古マンション市場におけるリフォーム実施後の取引価格に関する研究—建築経過年数・専有面積・駅距離の物件属性を考慮したヘドニック分析—」『明海大学不動産学部論集』No.25、pp.83-93

※本稿は資産評価政策学会『資産評価政策学25巻2号(通巻50号)』（2025年03月発行）に掲載された審査付論文「東京都区部の既存マンションのリフォームによる価値向上の実証分析」をもとに執筆したものである。元の論文の全体版は下記QRコード参照。

