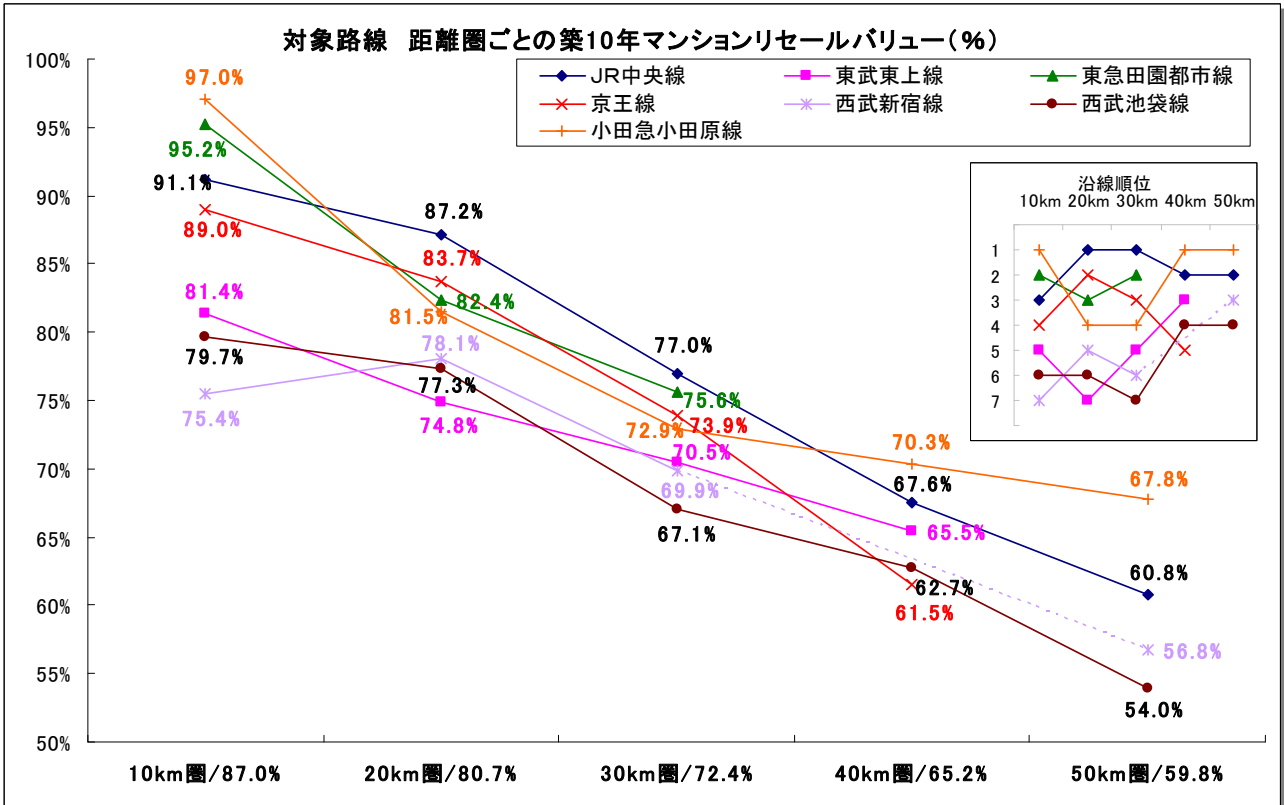


東京カンテイ 首都圏西部に延伸する鉄道7路線を距離圏ごとに比較分析

城南・城西エリアを走る鉄道路線の「人気」と「資産価値」に高い相関性

10km圏では平均87.0% 小田急線、東急田園都市線、JR中央線の順に資産価値が良好

●築10年中古マンションの価格維持率（リセールバリュー）は都心に近いほど良好な水準を保つ



築10年中古マンションの価格維持率を示すリセールバリューは、一般に人気の高いエリアや、交通および生活利便性が高いエリアなど、居住する上での“利用価値”が高い沿線での数値が良好に保たれる傾向にある。

すべての路線において10km圏から郊外方面に遠ざかるに連れて数値が低下する右肩下がりの結果となる。これは路線の違いにかかわらず都心に近く交通利便性が高いエリアほどリセールバリューも高いということであり、居住ニーズとの相関性が明確に表れている。

10km圏では、圏域平均の87.0%を上回っている4路線と、下回っている3路線との二極化がみられるが、特に小田急小田原線(南新宿～千歳船橋)は平均97.0%と築10年でもほぼ購入時と同じ価格での売却が可能であり、東急田園都市線(池尻大橋～二子玉川)も95.2%、JR中央線(中野～荻窪)でも91.1%と、都心から城南エリアに延伸する路線の人気の高さが資産価値にも十分反映されている。

20km～30km圏ではJR中央線(西荻窪～武蔵小金井/国分寺～立川)のリセールバリューが最も高く、これは吉祥寺、国立など長年に渡って培われた居住快適性、生活利便性などが加味された結果である。また京王線(仙川～多磨霊園)が83.7%と良好な水準を保っているのは拠点性の高い「調布」が距離圏平均を押し上げたことによる。30km圏では東武東上線(みずほ台～新河岸)のリセールバリューが良好だが、これは分譲時の価格が概ね2,000万円台(70㎡換算)と比較的低く設定されていることに起因している。40km圏以遠では再び小田急線(町田～愛甲石田)のリセールバリューが良好となり、京王線20km圏と同じ拠点性の高い「町田」「本厚木」などの居住ニーズの高さが反映されている。西武2路線および東武東上線は、南側を延伸する4路線と比較すると全般的にリセールバリューが低水準で推移している。

発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2010年5月6日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。

●70㎡換算新築マンション価格ランキング 城南エリアに延伸する路線の価格が好水準

順位	10km圏 (平均6,059万円)		20km圏 (平均5,019万円)		30km圏 (平均4,062万円)		40km圏 (平均3,400万円)		50km圏 (平均3,007万円)	
1	東急田園都市線	6,946	JR中央線	6,562	JR中央線	5,349	東急田園都市線	4,319	小田急小田原線	3,285
2	JR中央線	6,756	小田急小田原線	5,393	小田急小田原線	4,635	小田急小田原線	3,733	西武新宿線	3,163
3	京王線	6,069	京王線	5,164	京王線	4,307	京王線	3,469	JR中央線	2,984
4	西武新宿線	6,001	西武新宿線	4,697	東急田園都市線	3,975	JR中央線	3,343	東武東上線	2,826
5	小田急小田原線	5,956	東急田園都市線	4,666	西武新宿線	3,607	東武東上線	3,135	西武池袋線	2,776
6	西武池袋線	5,378	西武池袋線	4,633	西武池袋線	3,474	西武新宿線	3,097	※東急田園都市線と京王線 は50km圏に本線の駅なし	
7	東武東上線	5,305	東武東上線	4,017	東武東上線	3,087	西武池袋線	2,703		

10km圏では東急田園都市線(池尻大橋～二子玉川)が平均 6,946 万円と極めて高い水準で分譲されている。ただし、20km圏に入ると同線(二子新地～江田)は多摩川を渡って川崎市に入るため、平均 4,666 万円と10km圏の 67.2%の価格水準に下落する。20km圏ではJR中央線(西荻窪～武蔵小金井)が 6,562 万円と唯一 6,000 万円台を維持しており「吉祥寺」「三鷹」を中心として好水準な価格設定が為されている。小田急線と京王線は、20km圏以遠で平均より高い水準で分譲されており、安定した居住ニーズを反映した価格設定となっている。

●70㎡換算中古マンション価格ランキング 新築との価格差が郊外エリアで拡大

順位	10km圏 (平均3,871万円)		20km圏 (平均3,010万円)		30km圏 (平均2,510万円)		40km圏 (平均1,768万円)		50km圏 (平均1,439万円)	
1	東急田園都市線	4,754	JR中央線	3,673	JR中央線	3,465	東急田園都市線	2,640	西武新宿線	1,689
2	小田急小田原線	4,447	小田急小田原線	3,570	京王線	2,991	JR中央線	1,975	JR中央線	1,623
3	JR中央線	4,274	西武新宿線	3,089	東急田園都市線	2,554	京王線	1,974	小田急小田原線	1,569
4	京王線	3,838	京王線	3,062	小田急小田原線	2,358	小田急小田原線	1,882	西武池袋線	1,248
5	西武新宿線	3,730	東急田園都市線	2,833	西武池袋線	2,199	西武池袋線	1,324	東武東上線	1,066
6	西武池袋線	3,152	西武池袋線	2,739	西武新宿線	2,119	東武東上線	1,323		
7	東武東上線	2,903	東武東上線	2,103	東武東上線	1,881	西武新宿線	1,259		

10km圏で最も高いのは新築同様東急田園都市線で平均 4,754 万円と高水準である。新築マンションとの価格差が小さいのは小田急小田原線(南新宿～千歳船橋)で新築 5,956 万円に対して中古 4,447 万円と 74.7%の水準を維持しており、平均値でもリセールバリューが良好である。ただし 50km圏の同線(海老名～愛甲石田)の価格差は新築の 47.8%まで拡大する。20km圏では西武新宿線(井荻～花小金井)で 3,089 万円と好水準を維持している。全般的には郊外方面に延伸するほど新築マンションとの価格差が拡大する傾向が表れている。

●70㎡換算月額賃料ランキング リセールバリューとの相関性が高い

順位	10km圏 (平均202,905円/月額)		20km圏 (平均154,763円/月額)		30km圏 (平均133,390円/月額)		40km圏 (平均109,287円/月額)		50km圏 (平均97,604円/月額)	
1	東急田園都市線	224,492	JR中央線	195,362	JR中央線	160,524	東急田園都市線	130,694	西武新宿線	115,164
2	JR中央線	224,197	小田急小田原線	173,168	京王線	146,481	JR中央線	127,041	JR中央線	106,850
3	小田急小田原線	213,424	京王線	158,526	西武池袋線	132,594	京王線	124,124	小田急小田原線	100,539
4	西武新宿線	210,456	西武新宿線	151,152	西武新宿線	131,273	小田急小田原線	120,513	西武池袋線	88,292
5	京王線	207,421	東急田園都市線	145,671	小田急小田原線	129,415	東武東上線	95,877	東武東上線	77,176
6	西武池袋線	170,821	西武池袋線	137,966	東急田園都市線	126,466	西武池袋線	85,599		
7	東武東上線	169,526	東武東上線	121,493	東武東上線	106,978	西武新宿線	81,158		

10km圏では新築・中古マンション価格と同じく東急田園都市線の月額賃料水準が 224,492 円と最も高く、僅差でJR中央線(中野～荻窪)が 224,197 円と続く。京王線(笹塚～千歳烏山)までが 20 万円超であり、都心隣接エリアの賃料水準の高さを浮き彫りにしている。東武東上線は全般的に賃料水準が安価だが、40km圏(川越～若葉)では拠点性のある「川越」の賃料水準が周辺エリアよりも高く、西武2線の水準を上回っている。