

東京カンテイ、1997年分譲マンションの2007年流通価格からリセールバリューを分析

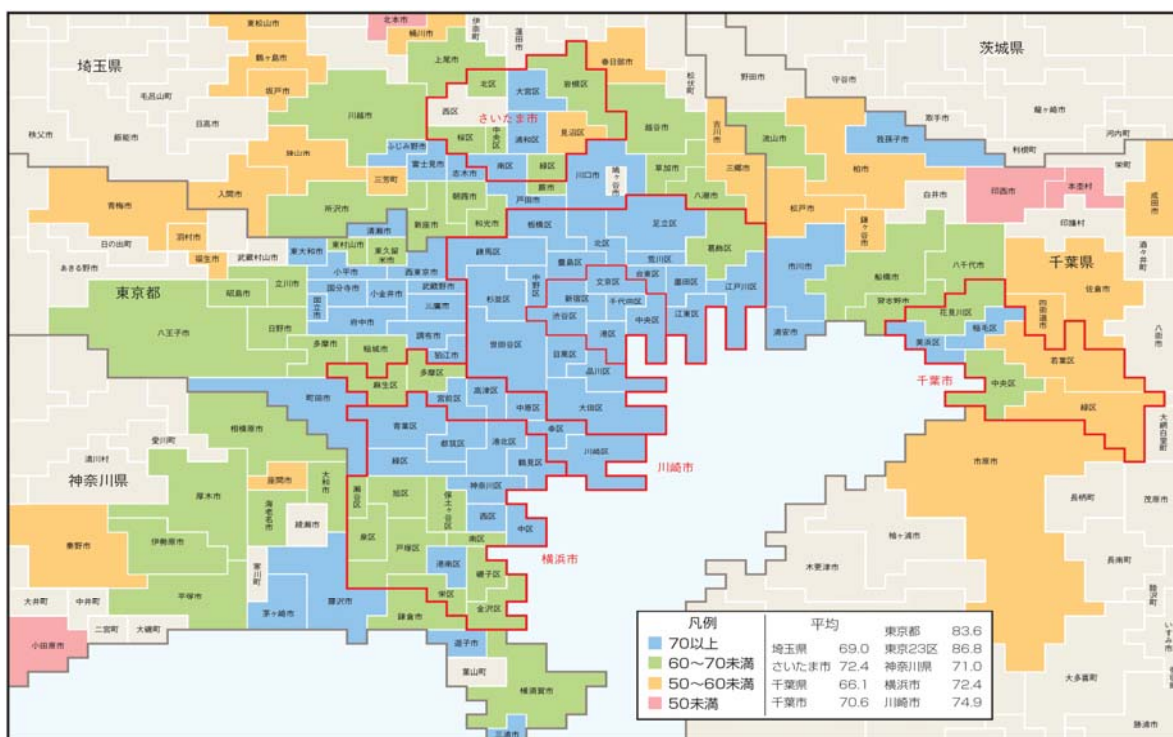
マンションの資産価値は「広域と狭域」の二つの立地で決まる

首都圏平均 77.6 ポイント、都心では新築分譲時の価格を上回る行政区も

●都心部では港区で 101.1 ポイント、渋谷区で 98.0 ポイント、千代田区で 92.7 ポイントと高水準を維持

都心と近郊エリアにおける行政区のリセールバリューは極めて高い。都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区)における1997年分譲マンションの価格維持率は平均93.0ポイントと、分譲時価格から僅かな価格下落に留まっている。都心部以外では川崎市幸区で86.0ポイント、千葉市美浜区で80.8ポイントと、マンション開発が進んでいるエリアでのリセールバリューが高く、郊外エリアに向かうにつれてリセールバリューが低下することがわかる。

首都圏行政区別 1997年分譲マンションの2007年中古流通価格水準



●「狭域の立地」=最寄駅からの所要時間が短いほど価格水準は高い

最寄駅から徒歩6分までのマンションではリセールバリューが80ポイント超と分譲時から2割弱の価格下落率に留まるが、徒歩10分を超えると大きく低下し、「立地」は駅勢圏という狭域でもその違いが明らかである。徒歩15分を超えるエリアおよびバス便マンションのリセールバリューは70ポイントを下回り、分譲時の2/3程度の価格水準に低下している。

なお、徒歩21分以上で70ポイントに回復するのは「新浦安」物件によるもの。

