

東京カンテイ “高い資産性を誇る都心 6 区のマンションは本当にお買い得!?”について調査

都心 6 区は総じてお買い得 90 年代バブル期には坪 656.7 万円の差益も発生

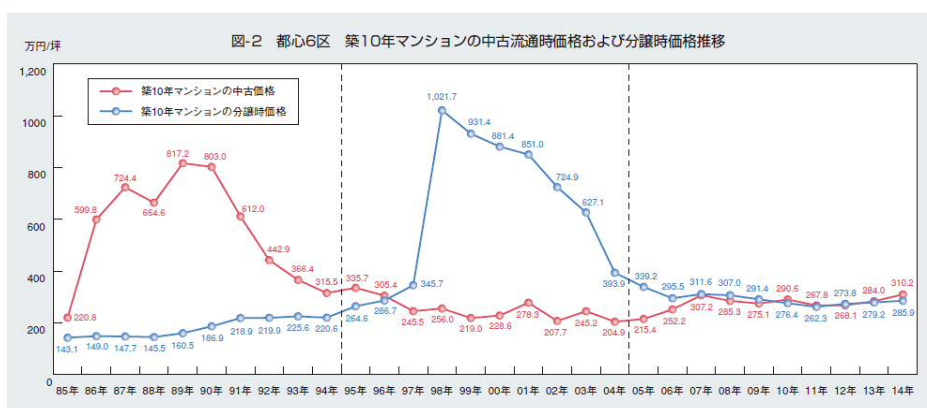
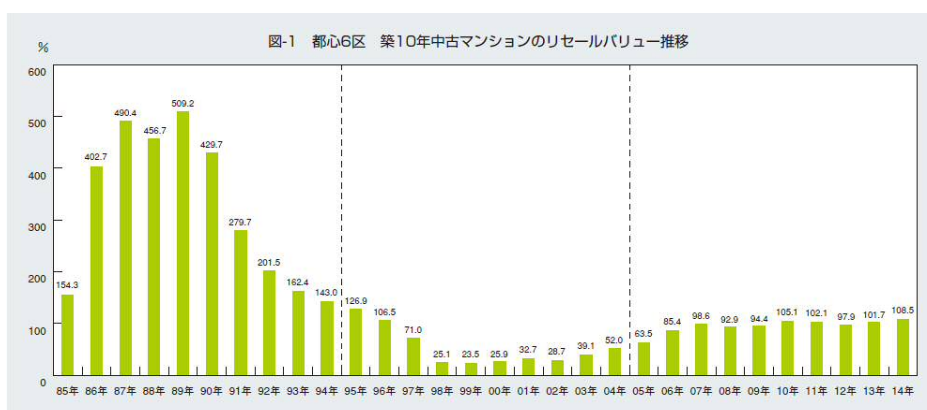
資産インフレ局面には大きな差益が期待できる反面、“高掴み”による多大な差損を抱えるリスクも

都心 6 区が周辺エリアに比べて概ね高い資産性を誇っていることは世間一般でも知られているが、常に売却差益が発生する“お買い得なエリア”であるのか、あるいは一時的なものであるのかについて過去 30 年間のリセールバリュー推移や今後 10 年間での行方を試算した結果から分析を行った。

【都心 6 区におけるリセールバリュー推移】

過去 30 年間という長期的なスパンでリセールバリュー推移を俯瞰してみると、実にダイナミックな動きをしている様子が見て取れる(図-1 参照)。

10 年間毎でそれぞれ分析すると、①1985 年～1994 年には中古価格が急激に上昇し、1989 年には 817.2 万円のピーク値を記録した(図-2 参照)。一方、これらマンションが分譲された当時(1979 年)の新築価格は 160.5 万円であったため、リセールバリューは 509.2%と実に 5 倍強まで資産価値が増大していたことになる。その後はバブル崩壊とともに中古価



格が下落してリセールバリューも低下傾向となったが、100%を維持し続けた。②1995 年～2004 年にはバブル崩壊を境に資産デフレ局面へと移行したことで、中古価格は一貫して下落トレンドで推移していた。1997 年には中古価格が分譲時価格を下回ったことで、リセールバリューは 71.0%とバブル崩壊後初めて 100%を割り込み、翌年には 25.1%まで急落した。その後も低い水準での推移は続いていたが、これは資産デフレによって中古マンションの価格水準が低下したことに加えて、それらマンションが分譲された当時はちょうど 90 年代バブル期で販売価格がかなり高騰していたことによる影響と考えられる。③2005 年～2014 年の推移を見ると、2005 年以降の中古価格はミニバブルによって上昇傾向に転じ、2007 年には 307.2 万円と 1996 年以來の 300 万円突破となった。その後はミニバブル崩壊によって一時的に弱含んだが、2014 年には 310.2 万円とミニバブル期のピークを上回っている。一方、これらマンションが分譲された 10 年前は資産デフレ局面～大底圏に相当し、新築マンションが比較的割安に販売されていたため、リセールバリューは概ね 90%以上と高い値を示している。

【今後10年間でのリセールバリュー&売却損益の行方】

2014年時点での中古価格水準(310.2万円)がこれからも維持されるものと仮定した上で、今後10年間でのリセールバリューおよび売却損益について試算を行った。

表-1 都心6区 築10年中古マンションのリセールバリューおよび売却損益の行方

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
中古価格 (万円/坪)	310.2	310.2	310.2	310.2	310.2	310.2	310.2	310.2	310.2	310.2
分譲時価格 (万円/坪)	307.2	333.2	429.8	352.8	337.7	325.8	314.6	322.2	338.4	359.7
リセールバリュー	101.0%	93.1%	72.2%	87.9%	91.9%	95.2%	98.6%	96.3%	91.7%	86.2%
売却損益 (万円/坪)	3.0	-23.0	-119.6	-42.6	-27.5	-15.6	-4.4	-12.0	-28.2	-49.5

※2014年時点での中古価格水準を維持した場合

表-1を見ると、2016年には早くも93.1%まで低下、築10年マンションが分譲された当時はミニバブルで価格高騰していた影響で2017年~2018年はともに90%を下回る結果となっており、売却差損も2017年には119.6万円まで拡大している。2021年には98.6%まで水準を持ち直しているが、その後は再び弱含んで2024年(つまり2014年時点に分譲されているマンションのリセールバリュー)には86.2%まで低下して売却差損が生じる可能性は高いと考えられる。

表-2 都心6区 築10年中古マンションのリセールバリュー=100を維持するために必要な価格上昇率

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
対2014年比	-1.0%	7.4%	38.6%	13.7%	8.9%	5.0%	1.4%	3.9%	9.1%	16.0%

次いで、表-2に示すようにリセールバリューが100%を維持するためには中古価格が対2014年比でどの程度上昇する必要があるのかを試算したところ、2017年には38.6%、2018年には13.7%、2024年には16.0%と、売却差損が発生しないためには現在の中古価格水準から少なくとも10%以上の上昇が必要であることがわかる。今後は地価上昇や2020年の東京オリンピック開催などを背景に中古価格が堅調に推移していくものと見込まれるが、過去30年間の価格推移から判断する限りではバブル的な要素が加わらない限り、約40%もの急激な価格上昇が発生することは極めて難しいと言えよう。

(参考)首都圏 主要都市別 築10年中古マンションのリセールバリュー&売却損益 単位: %

リセールバリュー	東京23区										売却差損			単位: 万円/坪		
	都心6区	城南・城西	城北・城東	横浜市	さいたま市	千葉市	都心6区	城南・城西	城北・城東	横浜市	さいたま市	千葉市	横浜市	さいたま市	千葉市	
1985年	154.3	122.1	106.2	124.2	107.6	108.9	96.6	1985年	77.7	26.2	6.1	27.7	6.8	6.0	-2.3	
1986年	402.7	315.8	185.3	313.6	143.2	127.8	116.8	1986年	450.9	229.2	80.8	246.4	35.2	19.5	10.4	
1987年	490.4	326.7	260.5	375.3	234.0	174.5	167.5	1987年	576.7	249.1	150.1	320.9	109.5	49.4	46.6	
1988年	456.7	292.1	246.5	352.6	238.7	193.6	221.3	1988年	519.1	223.3	145.4	308.3	124.5	74.9	82.7	
1989年	509.2	331.0	286.1	387.6	252.7	235.6	296.5	1989年	656.7	295.5	191.8	372.2	145.0	117.0	132.7	
1990年	429.7	268.5	245.8	312.6	218.3	183.2	200.6	1990年	616.1	268.0	182.6	322.2	136.2	89.4	89.0	
1991年	279.7	196.7	183.7	215.0	171.2	155.3	181.2	1991年	393.2	175.7	120.2	198.0	93.2	62.7	93.0	
1992年	201.5	174.2	163.6	178.3	157.6	141.3	156.4	1992年	223.0	135.0	93.3	137.7	76.7	48.1	61.8	
1993年	162.4	158.6	157.0	159.2	153.0	139.8	152.0	1993年	140.8	107.7	82.5	104.9	70.4	46.5	53.6	
1994年	143.0	137.0	139.1	139.2	135.9	129.3	133.0	1994年	94.9	66.5	55.3	66.8	47.4	34.3	33.0	
1995年	126.9	118.1	116.7	119.2	120.9	105.3	130.3	1995年	71.1	33.9	23.9	33.4	27.3	6.0	30.5	
1996年	106.5	105.2	105.0	105.3	110.0	98.6	119.6	1996年	18.7	10.8	7.4	9.6	13.4	-1.7	19.6	
1997年	71.0	59.6	74.8	69.6	92.9	83.8	103.1	1997年	-100.2	-142.5	-48.1	-71.5	-10.6	-20.5	3.1	
1998年	25.1	38.4	54.9	40.8	60.1	65.0	70.7	1998年	-765.6	-306.5	-112.7	-238.3	-82.5	-55.5	-39.8	
1999年	23.5	37.7	39.3	34.0	47.7	47.0	51.2	1999年	-712.4	-337.5	-204.8	-320.5	-136.9	-108.2	-89.4	
2000年	25.9	36.0	35.4	33.7	42.0	40.4	33.8	2000年	-652.9	-379.3	-228.5	-314.5	-168.1	-126.0	-141.8	
2001年	32.7	36.0	34.4	34.7	35.9	36.1	29.9	2001年	-572.8	-337.2	-228.2	-284.0	-203.0	-157.5	-170.4	
2002年	28.7	40.0	36.9	37.0	40.7	38.0	34.3	2002年	-517.2	-285.6	-208.3	-253.2	-164.5	-143.8	-126.8	
2003年	39.1	50.3	41.7	44.1	43.2	37.7	30.6	2003年	-381.9	-191.6	-176.2	-210.6	-145.6	-133.6	-149.1	
2004年	52.0	58.3	49.0	53.3	46.0	44.2	36.5	2004年	-189.1	-133.9	-132.0	-135.6	-135.1	-115.1	-115.5	
2005年	63.5	65.7	56.0	61.2	52.9	51.5	43.6	2005年	-123.8	-103.0	-102.8	-105.0	-106.8	-94.6	-100.5	
2006年	85.4	80.2	67.0	75.2	63.1	65.0	53.6	2006年	-43.3	-54.3	-72.0	-61.8	-77.9	-65.1	-77.5	
2007年	98.6	87.1	77.2	87.2	73.5	69.0	55.8	2007年	-4.4	-34.0	-47.6	-32.3	-52.9	-52.8	-71.0	
2008年	92.9	84.8	74.7	84.3	72.0	67.7	59.8	2008年	-21.7	-41.0	-52.7	-40.1	-54.2	-56.5	-62.2	
2009年	94.4	90.2	81.8	88.7	77.9	71.6	64.1	2009年	-16.4	-25.1	-36.6	-27.5	-41.0	-45.2	-57.2	
2010年	105.1	95.6	89.9	96.7	85.3	84.1	78.4	2010年	14.2	-10.6	-18.7	-7.4	-25.7	-24.9	-33.5	
2011年	102.1	95.7	93.5	97.0	89.4	84.7	75.2	2011年	5.5	-10.1	-11.3	-6.5	-17.7	-23.4	-33.8	
2012年	97.9	92.9	92.6	94.2	89.5	85.8	73.9	2012年	-5.7	-16.9	-12.9	-12.7	-17.1	-21.6	-34.2	
2013年	101.7	92.8	95.9	96.5	91.6	90.9	83.0	2013年	4.8	-17.6	-7.2	-7.8	-14.0	-14.3	-22.7	
2014年	108.5	98.4	97.1	101.7	98.2	90.5	79.5	2014年	24.3	-4.0	-5.1	3.9	-3.0	-15.9	-28.6	
最大値	509.2	331.0	286.1	387.6	252.7	235.6	296.5	最大値	656.7	295.5	191.8	372.2	145.0	117.0	132.7	
最小値	23.5	36.0	34.4	33.7	35.9	36.1	29.9	最小値	-765.6	-379.3	-228.5	-320.5	-203.0	-157.5	-170.4	

※各年のうち、青色は最も値が大きいエリアを、赤色は最も小さいエリアを示す

※都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区)、城南・城西(品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区)、城北・城東(上記以外の11区)

発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2014年10月30日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。