

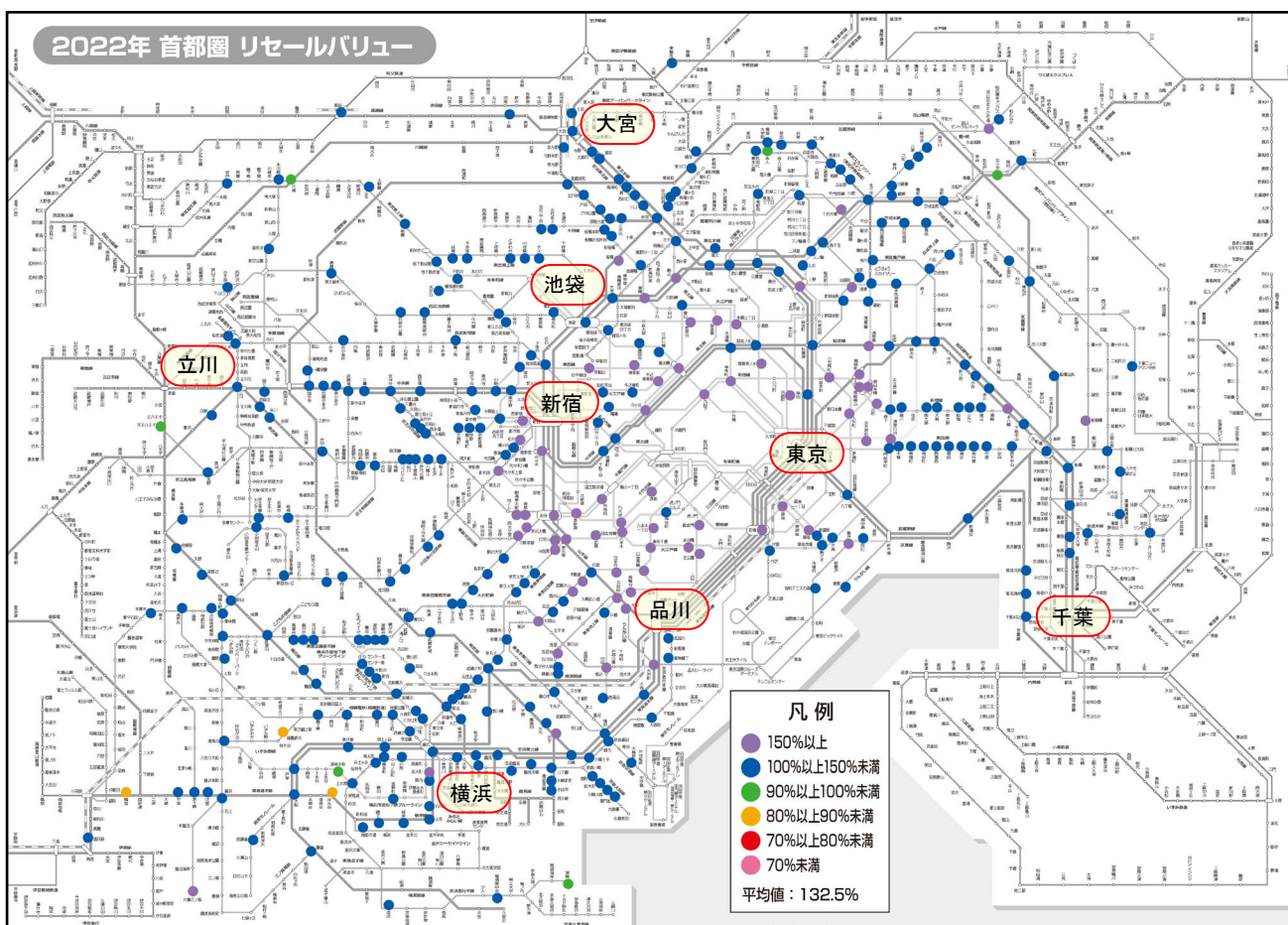
東京カンテイ、築10年中古マンションのリセールバリューについて調査・分析

2022年のリセールバリュー最高駅は「六本木一丁目」の251.6%

対象398駅のうち大半が100%超え、資産価値が1.5倍以上となった駅は71駅を数える

●首都圏平均は132.5%、資産価値が1.5倍以上となった駅は東京都心部のJR山手線エリアに集中

首都圏においてリセールバリューが算出可能だった駅は398駅で、その平均値は132.5%となった。対象物件が分譲された2012年前後は価格高騰局面にまだ入っていない時期で、新築マンションの販売価格は直近に比べればかなり割安感が強かった。それに対して、コロナ禍やウクライナ侵攻などを経た現在の中古マンション市場では堅調な実需・投資ニーズを背景に物件価格が一段と押し上がってきており、東京23区のみならず東京都下や周辺3県の近郊～郊外エリアに位置するほとんどの駅においても新築分譲時の販売価格を上回る状況となっている。主要駅におけるリセールバリューを色分けした路線図を見ると、リセールバリューが150%以上を示す紫色の駅（＝新築分譲時に比べて1.5倍以上の価格で中古流通している駅）は東京都心部に位置するJR山手線エリアをはじめ、東京・新宿・渋谷といった職住近接エリアや富裕層から人気の住宅地を擁する城南エリアなどに数多く分布している。一方、新築分譲時よりも資産価値が目減りしている駅は東京都下や周辺3県の遠隔地に散見される程度しかなく、目減りの度合いも2割弱と築後10年が経過した割には一定以上の資産価値が保たれている。対象となった398駅の内訳を見ると、紫色が71駅（シェア17.8%）、青色が318駅（同79.9%）で、実に9割以上の対象駅において新築分譲時を上回る資産価値を示している。なお、全体の45.7%に相当する182駅では首都圏平均のリセールバリューを上回った。一方、資産価値が新築分譲時を下回った駅をそれぞれ見てみると、緑色が6駅（同1.5%）、橙色が3駅（同0.8%）で、今回は資産価値が2割以上も目減りしたことを示す赤色や桃色の駅は皆無であった。



●上位駅のうち「六本木一丁目」を含む港区が最多で9駅→11駅に増加、渋谷区と千代田区が5駅で続く

2022年に最もリセールバリューが高かった駅は前年と同じく東京メトロ南北線「六本木一丁目」の251.6%で、築10年中古流通時のマンション価格が新築分譲時に比べて約2.5倍にも値上がりしていた計算となる。対象物件はいずれも大手ゼネコンが施工した駅近の大規模タワーマンションで、新築分譲時の販売価格も坪500万円弱と相応に高額ではあったものの、都心一等地に立地する非常に希少性が高い物件ということもあり、築後10年を経た現在の中古流通価格は坪1,200万円前後まで高騰している。ランキング上位30駅の内訳を見ると、3Aエリア（麻布、赤坂、青山）をはじめ富裕層から高い人気を集める高級住宅地が存在する港区が最多の11駅、次いで渋谷区と千代田区がともに5駅で続いている。渋谷区に関しては全国的にも高い知名度を誇る高級住宅地を擁しているが、近年ではJR渋谷駅前の大規模再開発によって街のポテンシャルが高まったことを受けて資産価値がさらに押し上がってきている。JR山手線エリアに位置する駅（特にターミナル駅やその周辺であったり、地ぐらいが良好な人気住宅地）が多くランクインする中、「片瀬江ノ島」「桜木町」といった東京23区以外の駅も登場してきている。

首都圏 駅別 築10年中古マンションのリセールバリューランキング 2022

順位	沿線名	駅名	リセールバリュー	平均坪単価(万円)		相場坪賃料(円/月)	表面利回り
				新築分譲時	中古流通時		
1	東京メトロ南北線	六本木一丁目	251.6%	483.6	1,216.7	19,136	4.75%
2	東京メトロ千代田線	新御茶ノ水	208.1%	385.7	802.7	16,351	5.09%
3	小田急小田原線	代々木上原	192.0%	357.2	685.9	13,943	4.68%
4	都営地下鉄三田線	神保町	188.2%	286.4	539.0	14,555	6.10%
5	JR山手線	新橋	179.5%	326.4	586.0	14,907	5.48%
6	都営地下鉄大江戸線	赤羽橋	179.0%	343.5	614.8	17,021	5.95%
7	東急東横線	代官山	175.2%	461.8	809.1	18,496	4.81%
8	東京メトロ銀座線	外苑前	172.9%	367.3	635.2	17,066	5.58%
9	JR山手線	大崎	172.6%	304.5	525.6	15,649	6.17%
10	東急目黒線	大岡山	172.0%	295.6	508.3	11,248	4.57%
11	東京メトロ日比谷線	六本木	171.9%	408.0	701.3	16,385	4.82%
12	JR総武線	飯田橋	171.9%	333.2	572.7	14,530	5.23%
13	都営地下鉄三田線	御成門	171.8%	301.7	518.4	15,726	6.25%
14	都営地下鉄三田線	白金高輪	171.6%	320.5	550.0	15,616	5.85%
15	東京メトロ千代田線	乃木坂	171.2%	366.6	627.7	15,025	4.92%
16	JR山手線	恵比寿	170.8%	366.6	626.1	16,681	5.46%
17	東京メトロ南北線	麻布十番	170.3%	393.8	670.7	19,111	5.82%
18	東京メトロ銀座線	銀座	170.1%	279.9	476.0	14,299	6.13%
19	都営地下鉄新宿線	馬喰横山	169.3%	262.1	443.8	13,803	6.32%
20	東京メトロ丸の内線	本郷三丁目	167.0%	309.9	517.5	14,482	5.61%
21	JR山手線	渋谷	166.8%	382.3	637.7	16,089	5.05%
22	小田急江ノ島線	片瀬江ノ島	166.1%	227.5	377.9	13,326	7.03%
23	JR総武線	市ヶ谷	165.5%	356.1	589.5	15,119	5.09%
24	東京メトロ丸の内線	西新宿	165.4%	283.9	469.6	14,430	6.10%
25	JR山手線	代々木	164.9%	320.9	529.3	15,499	5.80%
26	JR根岸線	桜木町	164.5%	230.8	379.6	10,797	5.61%
27	都営地下鉄三田線	白金台	164.2%	380.4	624.8	14,494	4.57%
28	都営地下鉄三田線	芝公園	164.2%	346.8	569.6	14,348	4.96%
29	東京メトロ東西線	九段下	163.9%	325.5	533.5	16,996	6.27%
30	東京メトロ東西線	神楽坂	163.4%	325.5	532.0	14,471	5.33%

※相場坪賃料は、最寄駅から徒歩10分以内で築10年～20年の物件からの募集賃料を基に集計

※表面利回りは、「新築分譲時の平均坪単価」と「相場坪賃料」から算出

※リセールバリューが同値の場合は、小数点第2位以下を参照し順位に反映している

●中古マンションのリセールバリュー（価格維持率）について

竣工から10年間が経過した分譲マンション（本調査ではサンプル数を確保するために築後9年～11年の物件）のうち、現在中古流通している物件を抽出し、分譲当時の価格と現在の価格から算出した指数。

$$\text{リセールバリュー(\%)} = \text{中古流通時の価格} \div \text{新築分譲時の価格} \times 100$$

なお、専有面積30㎡未満、事務所・店舗用のユニットは集計から除外している。また、駅毎で数値を算出するにあたっては一定以上のサンプル数を有する駅に限って掲出している。

首都圏 駅別 築10年中古マンションのリセールバリューランキング 2022 上位100駅

順位	沿線名	駅名	リセールバリュー	順位	沿線名	駅名	リセールバリュー
1	東京メトロ南北線	六本木一丁目	251.6%	51	東京メトロ日比谷線	築地	155.2%
2	東京メトロ千代田線	新御茶ノ水	208.1%	52	JR京浜東北線	大井町	154.6%
3	小田急小田原線	代々木上原	192.0%	53	都営地下鉄大江戸線	清澄白河	154.0%
4	都営地下鉄三田線	神保町	188.2%	54	都営地下鉄新宿線	浜町	153.9%
5	JR山手線	新橋	179.5%	55	東急目黒線	武蔵小山	153.8%
6	都営地下鉄大江戸線	赤羽橋	179.0%	56	JR埼京線	板橋	153.8%
7	東急東横線	代官山	175.2%	57	JR山手線	駒込	153.6%
8	東京メトロ銀座線	外苑前	172.9%	58	東急田園都市線	三軒茶屋	153.5%
9	JR山手線	大崎	172.6%	59	JR山手線	上野	153.4%
10	東急目黒線	大岡山	172.0%	60	京王井の頭線	神泉	153.3%
11	東京メトロ日比谷線	六本木	171.9%	61	JR山手線	巣鴨	153.2%
12	JR総武線	飯田橋	171.9%	62	都営地下鉄浅草線	高輪台	153.0%
13	都営地下鉄三田線	御成門	171.8%	63	つくばエクスプレス	流山おおたかの森	152.7%
14	都営地下鉄三田線	白金高輪	171.6%	64	東急池上線	洗足池	152.7%
15	東京メトロ千代田線	乃木坂	171.2%	65	東京メトロ東西線	早稲田	152.5%
16	JR山手線	恵比寿	170.8%	66	JR総武線	浅草橋	151.9%
17	東京メトロ南北線	麻布十番	170.3%	67	東急目黒線	不動前	151.6%
18	東京メトロ銀座線	銀座	170.1%	68	東京メトロ半蔵門線	水天宮前	151.3%
19	都営地下鉄新宿線	馬喰横山	169.3%	69	JR総武線	本八幡	150.4%
20	東京メトロ丸ノ内線	本郷三丁目	167.0%	70	東京メトロ銀座線	田原町	150.2%
21	JR山手線	渋谷	166.8%	71	東京メトロ有楽町線	豊洲	150.2%
22	小田急江ノ島線	片瀬江ノ島	166.1%	72	JR総武線	水道橋	150.0%
23	JR総武線	市ヶ谷	165.5%	73	都営地下鉄浅草線	蔵前	149.8%
24	東京メトロ丸ノ内線	西新宿	165.4%	74	JR中央線	御茶ノ水	149.7%
25	JR山手線	代々木	164.9%	75	JR山手線	目黒	149.4%
26	JR根岸線	桜木町	164.5%	76	東京メトロ丸ノ内線	四谷三丁目	149.0%
27	都営地下鉄三田線	白金台	164.2%	77	東京メトロ日比谷線	入谷	148.9%
28	都営地下鉄三田線	芝公園	164.2%	78	東京メトロ銀座線	浅草	148.6%
29	東京メトロ東西線	九段下	163.9%	79	JR山手線	高田馬場	148.6%
30	東京メトロ東西線	神楽坂	163.4%	80	JR山手線	鶯谷	148.0%
31	JR南武線	尻手	163.4%	81	都営地下鉄浅草線	本所吾妻橋	147.9%
32	東京メトロ丸ノ内線	茗荷谷	163.0%	82	JR中央線	四ツ谷	147.8%
33	東京メトロ日比谷線	広尾	162.3%	83	都営地下鉄大江戸線	牛込柳町	147.8%
34	東急田園都市線	池尻大橋	162.0%	84	ゆりかもめ	有明テニスの森	147.7%
35	東京メトロ日比谷線	小伝馬町	161.3%	85	東京臨海高速鉄道りんかい線	東雲	147.5%
36	東京メトロ丸ノ内線	淡路町	161.2%	86	東京メトロ日比谷線	八丁堀	147.0%
37	都営地下鉄浅草線	東日本橋	161.0%	87	つくばエクスプレス	浅草	146.5%
38	東急東横線	中目黒	161.0%	88	京急本線	北品川	145.9%
39	東武野田線	新船橋	160.9%	89	JR京浜東北線	赤羽	145.9%
40	東京メトロ丸ノ内線	後楽園	160.5%	90	都営地下鉄新宿線	曙橋	145.7%
41	京王新線	初台	160.1%	91	西武池袋線	椎名町	145.5%
42	東京メトロ日比谷線	人形町	159.9%	92	京急大師線	鈴木町	145.5%
43	京王井の頭線	駒場東大前	159.0%	93	東京メトロ有楽町線	辰巳	145.4%
44	東急大井町線	中延	157.3%	94	都営地下鉄三田線	春日	145.4%
45	都営地下鉄大江戸線	牛込神楽坂	157.0%	95	JR京浜東北線	浦和	145.3%
46	東京メトロ千代田線	赤坂	156.8%	96	JR山手線	池袋	145.2%
47	JR山手線	五反田	156.3%	97	都営地下鉄浅草線	戸越	145.0%
48	JR総武本線	馬喰町	155.9%	98	東京メトロ丸ノ内線	中野坂上	144.8%
49	東京メトロ銀座線	表参道	155.8%	99	東京メトロ有楽町線	新富町	144.7%
50	京成本線	千住大橋	155.7%	100	JR山手線	大塚	144.0%

※リセールバリューが同値の場合は、小数点第2位以下を参照し順位に反映している