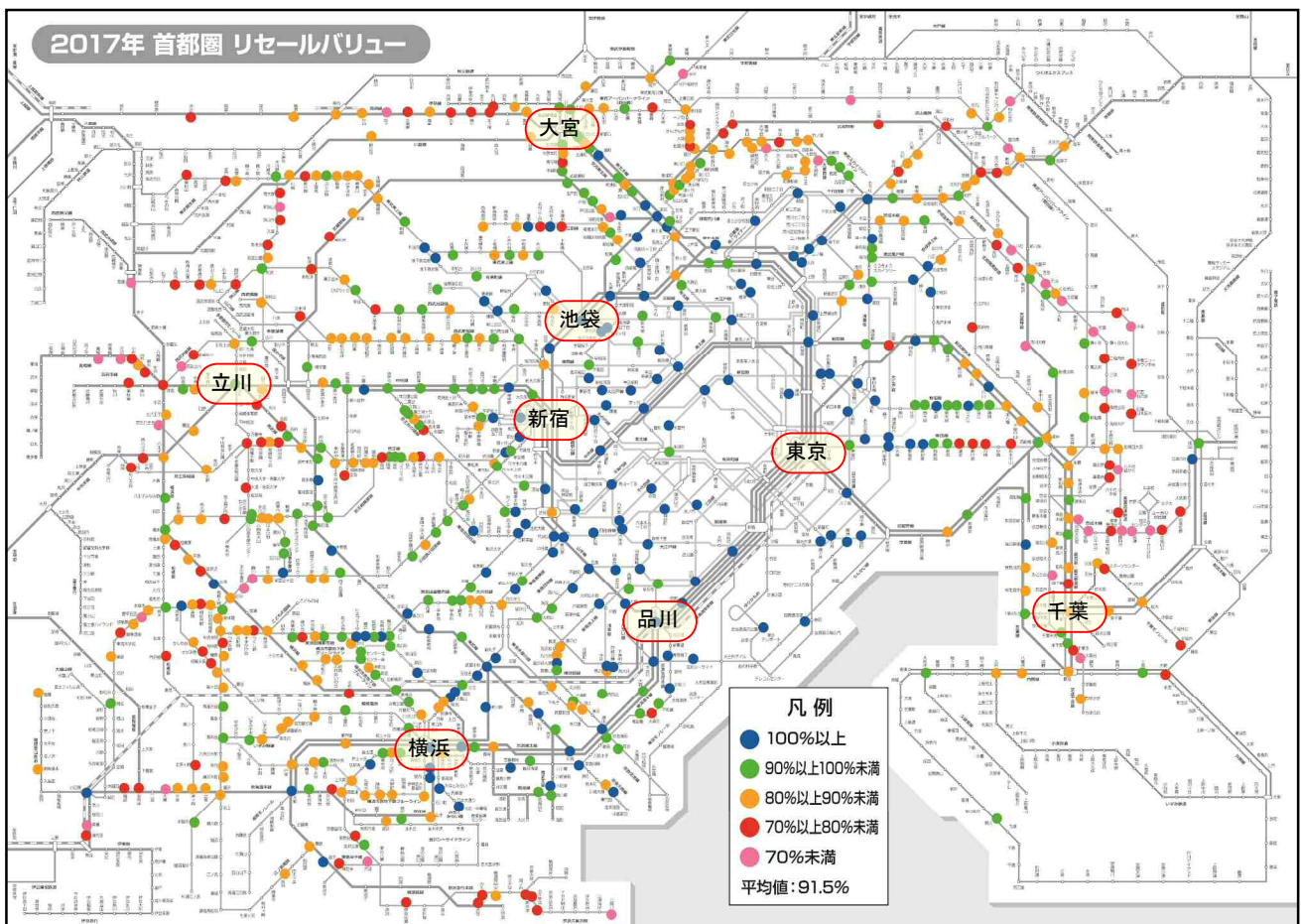


東京カンテイ、築10年中古マンションのリセールバリューについて調査・分析

2017年にリセールバリューが最も高かった駅は「馬喰横山」の155.2%

対象駅の2割以上が100%超え リセールバリューと相場賃料には明確な“正の相関関係”

●首都圏平均は91.5%、同時期に新築分譲・中古流通した物件でも立地や交通利便性の違いで数値に大きな差  
 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683駅で、その平均値は91.5%となった。対象物件の分譲当時は概ねミニバブル期のピークである2008年よりも前であったことから、さほど価格高騰の煽りを受けてはならず、またエリアや物件によっては直近にかけての上昇トレンドを背景に築後10年間を経た中古マンションであっても高値で売り出されるケースが増えており、資産価値の目減りは平均すると1割程度に留まる結果となった。  
 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、青色で示されたリセールバリューが100%以上の駅（＝新築分譲時の価格以上で中古流通している駅）は、都心部に相当するJR山手線の内側をはじめ、その周辺や湾岸エリア、城南エリア～川崎・横浜エリアにかけて多く分布している。対照的に、都下や周辺3県の近郊～郊外エリアに行くほどリセールバリューが段々と低くなる傾向となっている。首都圏では、一般勤労者の多くが東京23区内にある勤務先まで通勤しており、その交通手段としては主にJRや各私鉄などの鉄道路線を利用していることから、都心部まで短時間かつダイレクトにアクセスできる駅ほど居住ニーズが集まりやすく、リセールバリューも相応に高くなる特徴が色濃く出ている。対象となった683駅の内訳を見ると、青色が154駅（シェア22.5%）、緑色が177駅（同25.9%）で、全体の5割弱の主要駅で首都圏平均のリセールバリューを概ね上回っていた。なお、駅数では橙色の215駅（同31.5%）が最も多く、主にJR武蔵野線～南武線よりも郊外寄りに位置するエリアに多く見られる。また、赤色も100駅（同14.6%）を数え、新築分譲時に比べて資産価値が3割以上も目減りしていた桃色も37駅（同5.5%）で、その半数が千葉県の郊外エリアに位置している。



発行  
リリース日

株式会社 東京カンテイ  
2018年7月31日(火)

※本記事の無断転載を禁じます。

●ランキング上位には都心一等地の駅に加え、職住近接エリアや大規模再開発エリアに位置する駅が台頭

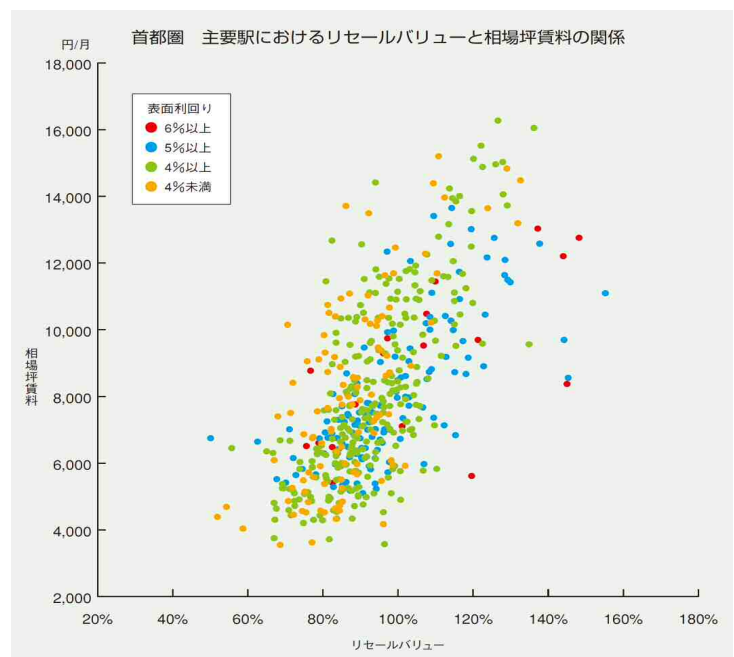
2017年に最もリセールバリューが高かった駅は、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」の155.2%で、築10年中古流通時のマンション価格が新築分譲時に比べて5割以上も上昇していたことになる。新築分譲時のマンション価格が坪223.0万円と、JR山手線の内側に位置する駅よりも割安な水準であったことに加え、最近では職住近接エリアに対する居住ニーズの高まりを受けて、都心部（特に東京丸の内のオフィスエリア）へのアクセスが良好な点が改めて評価されており、結果的に資産価値の大幅な上昇につながったものとみられる。同様の要因でランクインした駅としては、「岩本町」や「門前仲町」などが挙げられる。基本的に、ランキング上位には「表参道」や「六本木」など、JR山手線エリアの南側に位置し住宅地としての高い人気やブランド性も誇る駅が数多く登場しているのだが、それ以外には前述で触れた駅をはじめ、「ミニ都心」として良好な事業集積性や人口集積性を有する横浜エリア、大規模開発によってこの10年間で街のポテンシャルが向上して新たな居住地へと変貌を遂げた湾岸エリアからもランクインしている駅がいくつか見受けられる。

主要駅におけるリセールバリューと相場坪賃料（＝最寄駅から徒歩10分以内、築10年～20年の物件からの募集賃料を基に算出）を散布図にグラフ化してみると、賃料水準が高いほどリセールバリューも高くなるといった“正の相関関係”にあることが確認できる。また、グラフ上では駅毎での表面利回り（＝「新築分譲時の価格」と「相場坪賃料」から算出）の違いを色分けしているのだが、賃料水準が同程度の場合には表面利回りが高いほどリセールバリューもやや高くなっており、この傾向は賃料水準が低い駅に比べて高い駅ほどはっきりと表れている。表面利回りが高いということは新築マンション価格が賃料水準に対して割安に設定されていたことを意味しており、このグラフは「マンション購入に際して資産性を重要視する場合には、賃料水準が高く表面利回りも良好なエリアや物件を極力選ぶのが肝要である」ということを客観的に示唆しているのである。

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

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	都営地下鉄新宿線	馬喰横山	155.2%	223.0	346.0	11,096	5.97%
2	横浜高速鉄道みなとみらい線	みなとみらい	148.2%	226.7	336.1	12,757	6.75%
3	京成押上線	京成曳舟	145.3%	174.3	253.2	8,558	5.89%
4	JR京浜東北線	東神奈川	145.0%	162.0	234.8	8,375	6.20%
5	東京メトロ有楽町線	豊洲	144.2%	202.8	292.5	9,696	5.74%
6	都営地下鉄新宿線	岩本町	144.0%	212.6	306.2	12,206	6.89%
7	ゆりかもめ	お台場海浜公園	137.7%	263.4	362.6	12,581	5.73%
8	JR山手線	品川	137.2%	217.6	298.6	13,032	7.19%
9	東京メトロ銀座線	表参道	136.2%	398.7	542.9	16,052	4.83%
10	東京メトロ東西線	門前仲町	134.9%	233.3	314.8	9,563	4.92%
11	東京メトロ日比谷線	六本木	132.6%	729.4	967.2	14,479	2.38%
12	JR山手線	目黒	131.9%	426.8	562.9	13,194	3.71%
13	日暮里・舎人ライナー	赤土小学校前	130.7%	168.5	220.3	—	—
14	東京メトロ丸ノ内線	本郷三丁目	129.9%	272.5	354.1	11,426	5.03%
15	東京メトロ日比谷線	人形町	129.2%	248.1	320.5	11,498	5.56%
16	東京メトロ東西線	九段下	129.1%	408.6	527.3	13,726	4.03%
17	東京メトロ日比谷線	神谷町	129.0%	476.0	614.2	14,834	3.74%
18	JR山手線	大崎	128.5%	261.5	336.1	12,094	5.55%
19	東京メトロ日比谷線	八丁堀	128.4%	259.8	333.6	11,638	5.38%
20	東京メトロ銀座線	虎ノ門	128.0%	378.2	484.0	14,059	4.46%
21	JR山手線	恵比寿	127.9%	365.7	467.8	15,028	4.93%
22	JR山手線	原宿	126.6%	418.5	529.8	16,271	4.67%
23	東京メトロ南北線	麻布十番	126.0%	375.5	472.9	14,960	4.78%
24	東急池上線	大崎広小路	125.6%	274.3	344.7	12,754	5.58%
25	東京メトロ丸ノ内線	淡路町	124.8%	306.4	382.3	—	—
26	都営地下鉄三田線	白金台	123.9%	412.2	510.6	13,643	3.97%
27	都営地下鉄大江戸線	牛込神楽坂	123.7%	274.1	339.1	12,167	5.33%
28	JR京浜東北線	横浜	123.2%	240.8	296.6	10,453	5.21%
29	東京メトロ有楽町線	辰巳	122.8%	187.2	229.9	8,907	5.71%
30	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	122.5%	436.9	535.5	14,883	4.09%

※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算出  
 ※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





●いずれの価格帯でもランキング上位駅のリセールバリューは全て100%超え、価値向上には相応の要因

高価格帯の上位にランクインした駅の多くが都心部に位置しており、またそのアドレスを見ても千代田区の番町エリア、港区の3Aエリア(赤坂・青山・麻布)や白金エリアなど、全国的にも高級住宅地として広く知られている地名や駅名が名を連ねている。これらの駅はJR山手線エリアの南側に位置し、十分な立地優位性や交通利便性を有していることはもちろん、高いブランド性やステータス性をも誇っていることから国内外の富裕層からの支持も高く、高価格帯の駅の中でも一段と資産価値が上昇しやすい傾向にあると言える。

①新築価格が坪300万円以上の駅におけるリセールバリューランキング

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	東京メトロ銀座線	表参道	136.2%	398.7	542.9	16,052	4.83%
2	東京メトロ日比谷線	六本木	132.6%	729.4	967.2	14,479	2.38%
3	JR山手線	目黒	131.9%	426.8	562.9	13,194	3.71%
4	東京メトロ東西線	九段下	129.1%	408.6	527.3	13,726	4.03%
5	東京メトロ日比谷線	神谷町	129.0%	476.0	614.2	14,834	3.74%
6	東京メトロ銀座線	虎ノ門	128.0%	378.2	484.0	14,059	4.46%
7	JR山手線	恵比寿	127.9%	365.7	467.8	15,028	4.93%
8	JR山手線	原宿	126.6%	418.5	529.8	16,271	4.67%
9	東京メトロ南北線	麻布十番	126.0%	375.5	472.9	14,960	4.78%
10	東京メトロ丸ノ内線	淡路町	124.8%	306.4	382.3	—	—
11	都営地下鉄三田線	白金台	123.9%	412.2	510.6	13,643	3.97%
12	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	122.5%	436.9	535.5	14,883	4.09%
13	東急東横線	代官山	122.1%	457.4	558.6	15,520	4.07%
14	東京メトロ千代田線	赤坂	120.1%	448.0	538.2	15,124	4.05%
15	東京メトロ千代田線	乃木坂	119.6%	359.4	429.7	13,559	4.53%
16	東京メトロ有楽町線	東池袋	119.5%	311.2	371.9	12,494	4.82%
17	東急目黒線	武蔵小山	118.1%	312.2	368.7	11,248	4.32%
18	都営地下鉄三田線	白金高輪	116.4%	400.8	466.5	14,011	4.20%
19	東京メトロ丸ノ内線	四谷三丁目	115.4%	347.8	401.3	13,851	4.78%
20	都営地下鉄三田線	三田	114.5%	343.6	393.6	13,943	4.87%

中価格帯の上位にランクインした駅には職住近接の日常生活を送る上で利便性に強みを持っている特徴を見出すことができる。東京丸の内や品川、横浜といったオフィス街に至近であり、他にも大規模再開発や新線・新駅の開業などによって生活利便性や交通利便性が大きく底上げさせられた湾岸エリアや武蔵小杉エリアに位置する駅が登場してきている。これらの駅での資産価値の高まりについては、エリアポテンシャルの向上が大きく影響していることはもとより、今もなお続いている高額タワーマンションの供給が周辺の価格相場を押し上げていることも一因となっている。

②新築価格が坪200万円以上の駅におけるリセールバリューランキング

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	都営地下鉄新宿線	馬喰横山	155.2%	223.0	346.0	11,096	5.97%
2	横浜高速鉄道みなとみらい線	みなとみらい	148.2%	226.7	336.1	12,757	6.75%
3	東京メトロ有楽町線	豊洲	144.2%	202.8	292.5	9,696	5.74%
4	都営地下鉄新宿線	岩本町	144.0%	212.6	306.2	12,206	6.89%
5	ゆりかもめ	お台場海浜公園	137.7%	263.4	362.6	12,581	5.73%
6	JR山手線	品川	137.2%	217.6	298.6	13,032	7.19%
7	東京メトロ東西線	門前仲町	134.9%	233.3	314.8	9,563	4.92%
8	東京メトロ丸ノ内線	本郷三丁目	129.9%	272.5	354.1	11,426	5.03%
9	東京メトロ日比谷線	人形町	129.2%	248.1	320.5	11,498	5.56%
10	JR山手線	大崎	128.5%	261.5	336.1	12,094	5.55%
11	東京メトロ日比谷線	八丁堀	128.4%	258.8	333.6	11,638	5.38%
12	東急池上線	大崎広小路	125.6%	274.3	344.7	12,754	5.58%
13	都営地下鉄大江戸線	牛込神楽坂	123.7%	274.1	339.1	12,167	5.33%
14	JR京浜東北線	横浜	123.2%	240.8	296.6	10,453	5.21%
15	東急東横線	武蔵小杉	122.5%	231.4	283.5	9,582	4.97%
16	JR総武線	東中野	119.9%	277.4	332.7	10,804	4.67%
17	JR山手線	田町	119.5%	273.9	327.4	13,016	5.70%
18	東急大井町線	中延	119.2%	263.1	313.6	—	—
19	京成押上線	押上	118.7%	206.6	245.2	9,162	5.32%
20	東急東横線	新丸子	117.3%	229.3	269.1	9,661	5.05%

③新築価格が坪200万円未満の駅におけるリセールバリューランキング

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	京成押上線	京成曳舟	145.3%	174.3	253.2	8,558	5.89%
2	JR京浜東北線	東神奈川	145.0%	162.0	234.8	8,375	6.20%
3	日暮里・舎人ライナー	赤土小学校前	130.7%	168.5	220.3	—	—
4	東京メトロ有楽町線	辰巳	122.8%	187.2	229.9	8,907	5.71%
5	東京臨海高速鉄道りんかい線	国際展示場	121.3%	189.5	229.8	9,696	6.14%
6	京成本線	公津の杜	119.6%	111.0	132.7	5,617	6.08%
7	東京メトロ千代田線	町屋	118.1%	178.4	210.7	8,675	5.83%
8	小田急小田原線	海老名	115.3%	136.8	157.8	6,839	6.00%
9	東京メトロ東西線	南砂町	115.1%	176.4	202.9	8,728	5.94%
10	JR東海道本線	大船	112.3%	146.8	164.8	7,135	5.83%
11	京急本線	井土ヶ谷	110.3%	166.0	183.1	5,830	4.21%
12	横浜市営地下鉄グリーンライン	日吉本町	109.7%	197.9	217.1	7,135	4.33%
13	JR南武線	武蔵新城	109.5%	175.4	192.1	7,364	5.04%
14	JR京浜東北線	浦和	108.9%	192.4	209.4	8,818	5.50%
15	JR常磐線	北千住	108.3%	183.7	199.0	8,737	5.71%
16	東急東横線	綱島	107.7%	198.7	214.0	8,523	5.15%
17	横浜高速鉄道みなとみらい線	元町・中華街	107.6%	183.3	197.2	10,478	6.86%
18	JR東海道本線	小田原	106.9%	140.9	150.6	5,974	5.09%
19	JR京浜東北線	川崎	106.8%	178.0	190.2	9,527	6.42%
20	JR南武線(支線)	小田栄	106.7%	138.9	148.3	5,778	4.99%

※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算出  
※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

低価格帯のランキング上位を見ると、中価格帯で登場した上位駅の周辺に位置する駅、「北千住」や「川崎」などの近郊エリアに位置するターミナル駅がほとんどなのだが、中には郊外エリアに位置しながらもセカンドライフを見越した実需ニーズがある「大船」や「小田原」、横浜・都心方面へのダイレクトアクセスが可能で駅前再開発によって若いファミリー層からの人気が高まっている「海老名」もランクインしてきており、低価格帯でありながらも良好なリセールバリューであるのには相応の要因があるものと捉えるべきであろう。

●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。