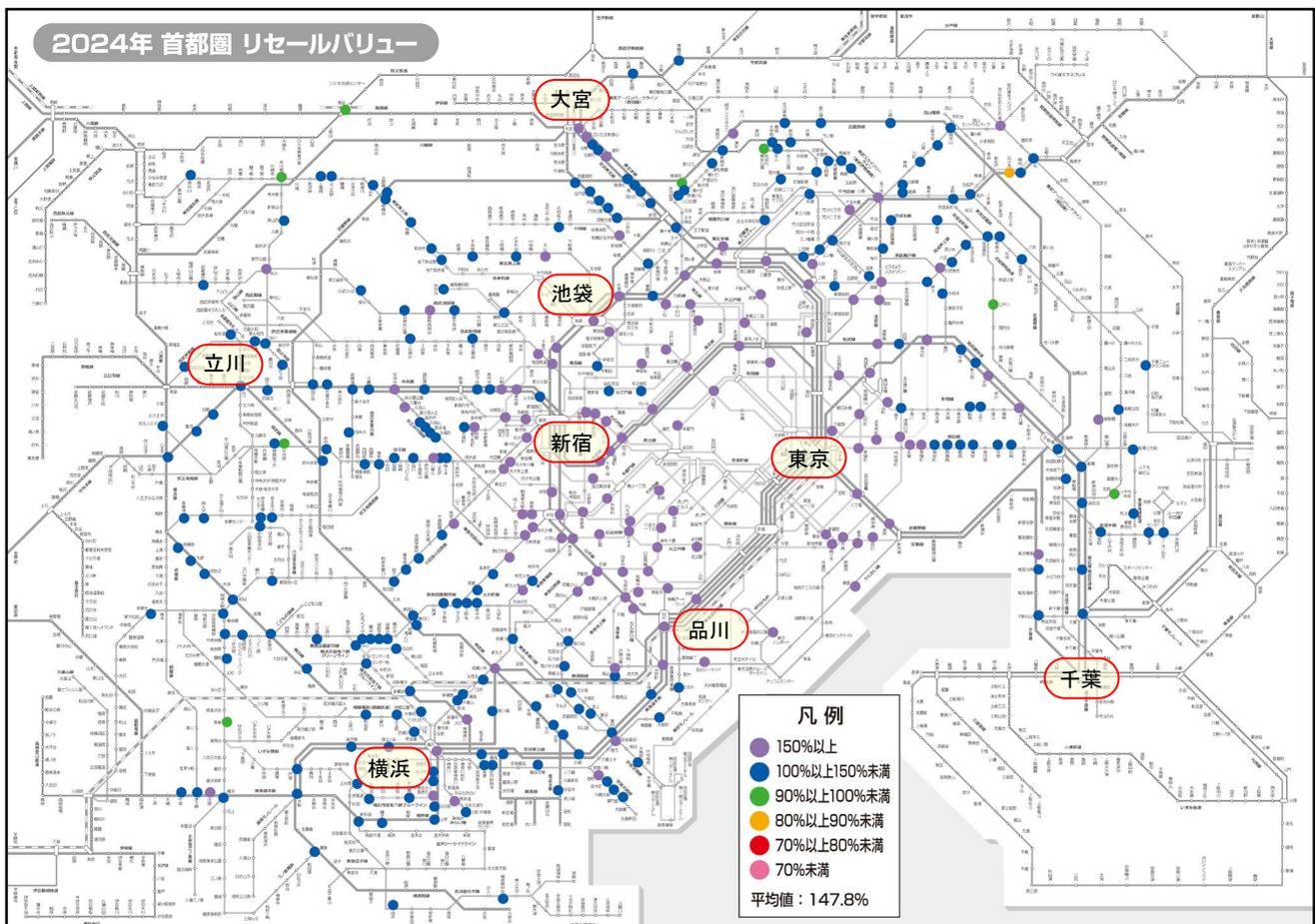


東京カンテイ、築10年中古マンションのリセールバリューについて調査・分析

2024年にリセールバリューが最も高かった駅は「半蔵門」の337.9%**対象372駅のうち4駅で300%超え、資産価値が1.5倍以上となった駅は127駅を数える**

●首都圏平均は147.8%、新築分譲時から資産価値が目減りした駅は僅か9駅

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372駅で、その平均値は147.8%となった。対象物件が分譲された2014年前後は価格高騰局面に入って間もない時期で、新築マンションの販売価格は直近に比べてかなり割安感が強かった。それに対して、現在のマンション市場では歴史的な円安水準を背景とした海外からの投資マネーの流入やそれに乘じた国内勢による購入ニーズの高まり、建築コストの上昇や開発用地の高騰などによって新築マンション価格が急激に押し上がってきており、その動きに連動する形で中古マンション価格も首都圏全域で上昇、特に東京都心部や駅近立地の物件に関しては新築分譲時の販売価格を大幅に上回る傾向が見られる。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)は都心部に位置するJR山手線エリアに多く分布している。また、昨年に比べると当該エリアの外周部をはじめ、郊外ターミナル駅の「横浜」や「大宮」の周辺でもその数を増やしている。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、築後10年が経過した割には目減りの度合いも1割弱に留まっている。対象となった372駅の内訳を見ると、紫色が127駅(シェア34.1%)、青色が236駅(同63.4%)で、対象駅のほとんどで新築分譲時を上回る資産価値を示している。なお、全体の37.1%に相当する138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見てみると、緑色が8駅(同2.2%)、橙色が1駅(同0.3%)で、今回も資産価値が2割以上目減りしたことを示す赤色や桃色は確認されなかった。



●上位駅のうち「六本木一丁目」を含む港区が最多も 11 駅に微減、オフィスビル開発が盛んな中央区は増加

2024 年に最もリセールバリューが高かった駅は東京メトロ半蔵門線「半蔵門」の 337.9%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 3.3 倍超も値上がりしていた計算となる。対象物件は大手デベロッパーが手掛けたフラッグシップシリーズの大規模物件のみで、“番町アドレス”かつ最寄駅まで徒歩 5 分という立地の良さもあり、築後 10 年を経た現在の中古流通価格は坪 1,600 万円を優に超えている。ランキング上位 30 駅の内訳を見ると、国内外の投資家や富裕層から旺盛なニーズを集める港区が最多の 11 駅、次点以降には駅前再開発によって街のポテンシャルが向上した渋谷区(6 駅)や番町をはじめ国内の富裕層から高い人気を集める高級住宅地が存在する千代田区(5 駅)が例年通り続いている。さらに、多くのオフィスビル開発が行われている中央区(4 駅)も台頭してきている。また、湾岸エリアからは「東雲」や「豊洲」が前回から順位を上げたことで上位にランクインしたのに対して、東京オリンピックを契機に再開発が推し進められている「国立競技場」は 16 位→29 位と順位を下げる結果となった。なお、ランキング上位の駅はいずれも東京 23 区の駅で占められている。

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 2024

| 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 | 東京メトロ半蔵門線 | 半蔵門 | 337.9% | 483.1 | 1,632.6 | 20,070 | 4.99% |
| 2 | 東京メトロ南北線 | 六本木一丁目 | 325.4% | 471.6 | 1,534.7 | 23,701 | 6.03% |
| 3 | 東京メトロ千代田線 | 新御茶ノ水 | 322.5% | 424.8 | 1,370.0 | 22,331 | 6.31% |
| 4 | 東京メトロ有楽町線 | 東池袋 | 317.7% | 348.2 | 1,106.1 | 15,549 | 5.36% |
| 5 | 都営地下鉄大江戸線 | 赤羽橋 | 260.1% | 389.2 | 1,012.3 | 18,751 | 5.78% |
| 6 | JR山手線 | 渋谷 | 256.3% | 410.4 | 1,051.9 | 20,131 | 5.89% |
| 7 | 東京メトロ日比谷線 | 神谷町 | 254.5% | 406.7 | 1,035.2 | 20,462 | 6.04% |
| 8 | JR総武線 | 飯田橋 | 253.9% | 403.0 | 1,023.3 | 20,087 | 5.98% |
| 9 | 東京メトロ銀座線 | 三越前 | 250.9% | 287.8 | 722.2 | 15,841 | 6.61% |
| 10 | 東京メトロ南北線 | 麻布十番 | 246.0% | 487.6 | 1,199.6 | 22,697 | 5.59% |
| 11 | 東京メトロ千代田線 | 赤坂 | 241.9% | 444.9 | 1,076.4 | 18,361 | 4.95% |
| 12 | 東京臨海高速鉄道りんかい線 | 東雲 | 236.5% | 223.3 | 528.0 | 12,561 | 6.75% |
| 13 | 東京メトロ日比谷線 | 広尾 | 236.0% | 411.1 | 970.2 | 17,898 | 5.22% |
| 14 | 京王井の頭線 | 神泉 | 235.2% | 564.9 | 1,328.4 | 16,065 | 3.41% |
| 15 | 東急東横線 | 代官山 | 232.9% | 445.1 | 1,036.8 | 19,361 | 5.22% |
| 16 | 東京メトロ千代田線 | 乃木坂 | 231.9% | 376.9 | 874.2 | 16,874 | 5.37% |
| 17 | JR総武線 | 千駄ヶ谷 | 227.6% | 324.7 | 738.9 | 13,648 | 5.04% |
| 18 | 東京メトロ銀座線 | 末広町 | 226.5% | 305.8 | 692.6 | — | — |
| 19 | JR総武線 | 市ヶ谷 | 224.7% | 428.4 | 962.5 | 15,964 | 4.47% |
| 20 | 都営地下鉄三田線 | 白金高輪 | 223.4% | 340.7 | 761.2 | 17,582 | 6.19% |
| 21 | 都営地下鉄三田線 | 白金台 | 217.1% | 475.0 | 1,031.3 | 17,533 | 4.43% |
| 22 | 東京メトロ日比谷線 | 茅場町 | 214.4% | 301.3 | 646.1 | 13,774 | 5.49% |
| 23 | JR総武本線 | 馬喰町 | 211.3% | 276.4 | 583.9 | 14,034 | 6.09% |
| 24 | 東京メトロ銀座線 | 外苑前 | 207.9% | 371.0 | 771.2 | 21,191 | 6.85% |
| 25 | 小田急小田原線 | 代々木八幡 | 207.6% | 345.1 | 716.4 | 16,469 | 5.73% |
| 26 | JR山手線 | 原宿 | 207.1% | 384.2 | 795.7 | 17,040 | 5.32% |
| 27 | 都営地下鉄新宿線 | 浜町 | 205.4% | 313.9 | 644.6 | 13,541 | 5.18% |
| 28 | 東京メトロ日比谷線 | 六本木 | 204.7% | 374.5 | 766.7 | 20,883 | 6.69% |
| 29 | 都営地下鉄大江戸線 | 国立競技場 | 202.6% | 379.5 | 769.0 | 15,895 | 5.03% |
| 30 | 東京メトロ有楽町線 | 豊洲 | 201.2% | 214.7 | 431.9 | 14,242 | 7.96% |

※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 m²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 2024 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 | 東京メトロ半蔵門線 | 半蔵門 | 337.9% | 51 | 東京メトロ丸ノ内線 | 本郷三丁目 | 184.0% |
| 2 | 東京メトロ南北線 | 六本木一丁目 | 325.4% | 52 | 都営地下鉄三田線 | 春日 | 182.0% |
| 3 | 東京メトロ千代田線 | 新御茶ノ水 | 322.5% | 53 | 東京メトロ日比谷線 | 小伝馬町 | 181.6% |
| 4 | 東京メトロ有楽町線 | 東池袋 | 317.7% | 54 | 東京メトロ東西線 | 九段下 | 180.3% |
| 5 | 都営地下鉄大江戸線 | 赤羽橋 | 260.1% | 55 | 西武新宿線 | 下落合 | 179.4% |
| 6 | JR山手線 | 渋谷 | 256.3% | 56 | 東武野田線 | 新船橋 | 177.3% |
| 7 | 東京メトロ日比谷線 | 神谷町 | 254.5% | 57 | JR山手線 | 池袋 | 176.9% |
| 8 | JR総武線 | 飯田橋 | 253.9% | 58 | JR山手線 | 大崎 | 176.6% |
| 9 | 東京メトロ銀座線 | 三越前 | 250.9% | 59 | JR総武線 | 水道橋 | 176.5% |
| 10 | 東京メトロ南北線 | 麻布十番 | 246.0% | 60 | 東京メトロ半蔵門線 | 水天宮前 | 175.9% |
| 11 | 東京メトロ千代田線 | 赤坂 | 241.9% | 61 | JR中央線 | 四ツ谷 | 175.9% |
| 12 | 東京臨海高速鉄道りんかい線 | 東雲 | 236.5% | 62 | JR山手線 | 恵比寿 | 175.6% |
| 13 | 東京メトロ日比谷線 | 広尾 | 236.0% | 63 | 都営地下鉄大江戸線 | 清澄白河 | 175.4% |
| 14 | 京王井の頭線 | 神泉 | 235.2% | 64 | 東京メトロ丸ノ内線 | 四谷三丁目 | 175.1% |
| 15 | 東急東横線 | 代官山 | 232.9% | 65 | JR山手線 | 目白 | 174.2% |
| 16 | 東京メトロ千代田線 | 乃木坂 | 231.9% | 66 | 東京メトロ丸ノ内線 | 中野坂上 | 173.4% |
| 17 | JR総武線 | 千駄ヶ谷 | 227.6% | 67 | 東京メトロ東西線 | 東陽町 | 173.0% |
| 18 | 東京メトロ銀座線 | 末広町 | 226.5% | 68 | 東京メトロ東西線 | 神楽坂 | 173.0% |
| 19 | JR総武線 | 市ヶ谷 | 224.7% | 69 | 東急田園都市線 | 駒沢大学 | 172.2% |
| 20 | 都営地下鉄三田線 | 白金高輪 | 223.4% | 70 | 東急東横線 | 武蔵小杉 | 171.4% |
| 21 | 都営地下鉄三田線 | 白金台 | 217.1% | 71 | 東京メトロ千代田線 | 根津 | 171.4% |
| 22 | 東京メトロ日比谷線 | 茅場町 | 214.4% | 72 | JR京浜東北線 | 横浜 | 170.6% |
| 23 | JR総武本線 | 馬喰町 | 211.3% | 73 | 東京メトロ丸ノ内線 | 茗荷谷 | 170.3% |
| 24 | 東京メトロ銀座線 | 外苑前 | 207.9% | 74 | JR山手線 | 日暮里 | 170.2% |
| 25 | 小田急小田原線 | 代々木八幡 | 207.6% | 75 | 東急田園都市線 | 三軒茶屋 | 170.2% |
| 26 | JR山手線 | 原宿 | 207.1% | 76 | JR東北本線 | 尾久 | 169.3% |
| 27 | 都営地下鉄新宿線 | 浜町 | 205.4% | 77 | 都営地下鉄浅草線 | 泉岳寺 | 169.1% |
| 28 | 東京メトロ日比谷線 | 六本木 | 204.7% | 78 | 都営地下鉄浅草線 | 蔵前 | 168.8% |
| 29 | 都営地下鉄大江戸線 | 国立競技場 | 202.6% | 79 | 東急目黒線 | 武蔵小山 | 168.6% |
| 30 | 東京メトロ有楽町線 | 豊洲 | 201.2% | 80 | 東急東横線 | 都立大学 | 167.1% |
| 31 | 東京メトロ丸ノ内線 | 新宿三丁目 | 200.5% | 81 | 京成本線 | 千住大橋 | 165.5% |
| 32 | JR山手線 | 五反田 | 199.8% | 82 | 小田急小田原線 | 代々木上原 | 165.2% |
| 33 | 都営地下鉄浅草線 | 高輪台 | 197.2% | 83 | 東京メトロ有楽町線 | 辰巳 | 164.5% |
| 34 | 東急田園都市線 | 池尻大橋 | 197.0% | 84 | 東京メトロ東西線 | 木場 | 163.1% |
| 35 | JR山手線 | 田町 | 195.7% | 85 | JR京葉線 | 潮見 | 163.1% |
| 36 | JR山手線 | 品川 | 195.4% | 86 | 横浜市営地下鉄ブルーライン | 伊勢佐木長者町 | 162.4% |
| 37 | 東京メトロ有楽町線 | 新富町 | 192.7% | 87 | JR山手線 | 駒込 | 161.7% |
| 38 | ゆりかもめ | お台場海浜公園 | 192.4% | 88 | JR総武線 | 本八幡 | 161.3% |
| 39 | 東京メトロ銀座線 | 表参道 | 192.4% | 89 | 横浜高速鉄道みなとみらい線 | 馬車道 | 161.3% |
| 40 | 東京メトロ有楽町線 | 月島 | 192.3% | 90 | JR山手線 | 目黒 | 161.0% |
| 41 | 東京メトロ日比谷線 | 八丁堀 | 190.6% | 91 | 京急本線 | 京急蒲田 | 160.5% |
| 42 | 東急目黒線 | 不動前 | 189.9% | 92 | JR山手線 | 高田馬場 | 160.2% |
| 43 | 東京メトロ日比谷線 | 入谷 | 189.1% | 93 | JR中央線 | 吉祥寺 | 160.0% |
| 44 | 都営地下鉄大江戸線 | 勝どき | 188.3% | 94 | 東京メトロ銀座線 | 浅草 | 159.9% |
| 45 | 東京メトロ日比谷線 | 人形町 | 188.2% | 95 | 都営地下鉄三田線 | 千石 | 159.9% |
| 46 | 京成押上線 | 京成曳舟 | 186.5% | 96 | 京王井の頭線 | 駒場東大前 | 159.9% |
| 47 | JR総武線 | 信濃町 | 185.2% | 97 | JR山手線 | 大塚 | 159.3% |
| 48 | 東京メトロ丸ノ内線 | 新宿御苑前 | 185.1% | 98 | JR総武線 | 東中野 | 159.0% |
| 49 | 東京メトロ有楽町線 | 江戸川橋 | 184.4% | 99 | 都営地下鉄大江戸線 | 新御徒町 | 158.7% |
| 50 | JR総武線 | 浅草橋 | 184.2% | 100 | 京王新線 | 初台 | 158.5% |

※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。