

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2024【改定版】を発表

2024 年のリセールバリュー最高駅は「新御茶ノ水」の 336.0%

対象 404 駅のうち 4 駅で 300%超え 上位 30 駅の多くは JR 山手線の南側エリアに集中

●首都圏平均は 148.8%、都心一等地の物件では新築分譲時の数倍以上で中古流通するケースも

2024 年の首都圏において築 10 年中古マンションのリセールバリューが算出可能だった駅は 404 駅で、その平均値は 148.8%となった。最もリセールバリューが高かったのは東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」の 336.0%で、続く「六本木一丁目」「半蔵門」「赤羽橋」までの上位 4 駅においては築 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 倍以上も値上がりしていた計算となる。「新御茶ノ水」での対象物件は駅至近の複合施設の一角に開発された大規模タワーマンションのみだったが、階層が異なる 4 グループとも 20 階以上に位置していたため、それぞれのリセールバリューも 330%前後と非常に高い水準を示している。築後 10 年を経た現在の中古流通価格では「六本木一丁目」や「半蔵門」の方が上回っているものの、リセールバリューに関しては新築分譲時の価格の違いや再開発による資産価値の向上などによってこれらの 2 駅を上回る結果となった。

掲出したランキング上位 30 駅のリセールバリューは全て 200%以上となっており、その多くは JR 山手線の南側エリアに集中している。これらの都心一等地には港区の麻布・赤坂・青山・六本木、千代田区番町や渋谷区松濤など、国内外の富裕層から人気の高級住宅地があり、昨今では居住目的のみならず国内外の投資家や法人などからの旺盛なニーズを追い風に、築後 10 年を経た物件でも新築分譲時の数倍以上の価格で取引されているケースが増えてきている。上記以外では大規模タワーマンションが林立する湾岸エリアに位置する駅も散見されるが、いずれも都心部やその周辺エリアに限られている。

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【改定版】

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	東京メトロ千代田線	新御茶ノ水	336.0%	414.3	1,392.0	22,331	1.93%
2	東京メトロ南北線	六本木一丁目	332.0%	455.6	1,512.5	23,701	1.88%
3	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	317.8%	483.7	1,537.0	20,262	1.58%
4	都営地下鉄大江戸線	赤羽橋	305.9%	390.0	1,192.9	18,751	1.89%
5	東京メトロ日比谷線	神谷町	279.9%	440.1	1,231.7	20,462	1.99%
6	東京メトロ有楽町線	東池袋	267.0%	349.6	933.6	15,546	2.00%
7	JR総武線	飯田橋	263.2%	444.6	1,170.3	20,087	2.06%
8	東京メトロ南北線	麻布十番	247.6%	419.9	1,039.8	22,733	2.62%
9	JR山手線	渋谷	246.2%	397.6	978.8	20,126	2.47%
10	東京メトロ日比谷線	広尾	246.0%	417.4	1,026.7	17,898	2.09%
11	東京メトロ千代田線	赤坂	243.5%	425.7	1,036.5	18,356	2.13%
12	都営地下鉄三田線	白金台	243.4%	465.2	1,132.2	17,697	1.88%
13	JR総武線	市ヶ谷	242.3%	421.7	1,021.6	15,964	1.88%
14	東急東横線	代官山	240.8%	430.6	1,037.0	19,361	2.24%
15	東京メトロ有楽町線	月島	240.7%	326.8	786.6	13,899	2.12%
16	東京メトロ銀座線	三越前	238.4%	302.6	721.5	15,841	2.63%
17	東京メトロ千代田線	乃木坂	232.4%	392.4	911.8	16,874	2.22%
18	東京メトロ銀座線	末広町	227.1%	297.1	674.6	—	—
19	東京メトロ丸ノ内線	新宿御苑前	226.3%	318.7	721.2	16,012	2.66%
20	都営地下鉄三田線	白金高輪	224.6%	340.9	765.5	17,587	2.76%
21	東京臨海高速鉄道りんかい線	東雲	223.6%	221.1	494.3	12,549	3.05%
22	東京メトロ日比谷線	茅場町	218.2%	300.8	656.2	13,774	2.52%
23	JR総武線	千駄ヶ谷	214.9%	333.1	715.7	13,648	2.29%
24	東京メトロ銀座線	外苑前	213.8%	396.4	847.5	21,191	3.00%
25	東京メトロ有楽町線	豊洲	213.4%	227.6	485.6	14,243	3.52%
26	JR山手線	東京	213.2%	292.7	623.9	14,481	2.79%
27	東京メトロ日比谷線	六本木	213.0%	382.5	814.9	20,883	3.08%
28	都営地下鉄浅草線	高輪台	209.8%	353.8	742.1	17,695	2.86%
29	JR山手線	田町	208.8%	322.3	673.0	15,519	2.77%
30	JR山手線	新橋	208.7%	325.2	678.7	16,926	2.99%

※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。

本プレスリリースに関するお問い合わせ先: (株)東京カンテイ 市場調査部

※本記事の無断転用を禁じます

【参考】首都圏 物件別 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	竣工年月	所在地	最寄駅	所要時間(分)		階数	総戸数	リセール バリュー	平均坪単価(万円)		
				バス	徒歩				新築分譲時	中古流通時	
1	2014年3月	東京都	千代田区	飯田橋		3	40	505	353.7%	453.7	1,604.6
2	2013年3月	東京都	千代田区	新御茶ノ水		3	41	333	336.0%	414.3	1,392.0
3	2014年2月	東京都	港区	六本木一丁目		7	29	166	332.0%	455.6	1,512.5
4	2014年8月	東京都	千代田区	半蔵門		5	15	148	317.8%	483.7	1,537.0
5	2014年2月	東京都	港区	神谷町		2	22	110	314.5%	463.7	1,458.2
6	2013年3月	東京都	港区	赤羽橋		1	14	65	308.1%	334.1	1,029.3
7	2014年11月	東京都	港区	赤羽橋		6	24	253	304.2%	445.9	1,356.5
8	2014年2月	東京都	千代田区	市ヶ谷		3	15	165	288.3%	457.4	1,318.7
9	2014年5月	東京都	港区	広尾		6	24	190	285.7%	436.5	1,247.0
10	2013年12月	東京都	港区	麻布十番		6	10	140	284.0%	419.8	1,192.3
11	2015年6月	東京都	港区	白金台		10	30	334	275.8%	454.0	1,252.1
12	2015年7月	東京都	中央区	月島		1	53	702	272.6%	335.3	914.1
13	2015年3月	東京都	豊島区	東池袋		1	49	432	267.0%	349.6	933.6
14	2015年4月	東京都	港区	赤坂		4	12	40	265.1%	405.8	1,075.6
15	2014年4月	東京都	港区	広尾		6	8	108	260.6%	476.7	1,242.2
16	2013年2月	東京都	港区	高輪台		1	21	92	249.0%	360.0	896.4
17	2014年8月	東京都	江東区	豊洲		12	44	1110	246.7%	249.0	614.3
18	2013年9月	東京都	港区	表参道		10	15	40	242.8%	338.0	820.7
19	2013年6月	東京都	中央区	人形町		3	10	64	242.7%	287.8	698.5
20	2014年2月	東京都	港区	表参道		6	9	84	240.3%	549.8	1,321.3
21	2013年2月	東京都	中央区	茅場町		2	15	88	236.3%	288.5	681.6
22	2013年5月	東京都	千代田区	三越前		8	23	120	236.0%	309.7	730.9
23	2015年9月	東京都	渋谷区	神泉		10	3	10	235.2%	564.9	1,328.4
24	2014年9月	東京都	渋谷区	渋谷		3	13	51	235.1%	463.4	1,089.3
25	2013年3月	東京都	港区	乃木坂		6	7	75	232.4%	392.4	911.8
26	2015年4月	東京都	新宿区	新宿御苑前		5	55	1231	232.1%	321.5	746.2
27	2013年2月	東京都	豊島区	池袋		4	30	219	230.8%	271.9	627.6
28	2015年4月	東京都	品川区	大崎		6	40	734	230.8%	365.2	842.7
29	2013年7月	東京都	渋谷区	恵比寿		9	4	27	230.4%	324.5	747.6
30	2013年8月	東京都	港区	広尾		7	7	88	229.9%	416.7	958.1
31	2013年1月	東京都	港区	白金高輪		6	15	56	229.0%	342.0	783.1
32	2014年11月	東京都	千代田区	末広町		1	12	60	227.1%	297.1	674.6
33	2014年12月	東京都	渋谷区	代官山		6	4	23	226.8%	497.1	1,127.2
34	2014年2月	東京都	渋谷区	渋谷		2	18	112	225.8%	314.9	710.9
35	2014年1月	東京都	江東区	東雲		7	43	585	223.6%	221.1	494.3
36	2015年9月	東京都	港区	田町		10	34	883	222.9%	333.0	742.2
37	2013年10月	東京都	中央区	勝どき		11	49	883	222.6%	271.2	603.8
38	2015年2月	東京都	品川区	不動前		4	21	138	220.5%	327.8	722.7
39	2014年1月	東京都	港区	六本木		7	17	94	218.9%	394.5	863.6
40	2013年4月	東京都	新宿区	神楽坂		2	13	66	218.0%	324.8	708.2
41	2013年1月	東京都	渋谷区	恵比寿		8	14	60	217.5%	343.5	747.0
42	2014年3月	東京都	千代田区	飯田橋		4	22	137	216.8%	470.8	1,020.6
43	2013年2月	東京都	港区	赤坂		6	10	135	216.2%	379.8	821.1
44	2014年1月	東京都	新宿区	西新宿		4	27	179	215.7%	260.3	561.4
45	2013年3月	東京都	渋谷区	千駄ヶ谷		4	6	23	214.9%	333.1	715.7
46	2013年4月	東京都	渋谷区	外苑前		7	20	220	214.8%	427.4	918.0
47	2013年2月	東京都	千代田区	市ヶ谷		2	15	95	210.9%	349.3	736.8
48	2013年9月	東京都	港区	外苑前		4	4	20	209.8%	303.2	636.0
49	2013年12月	東京都	港区	新橋		6	14	37	208.7%	325.2	678.7
50	2013年8月	東京都	江東区	豊洲		5	19	185	208.0%	258.2	537.1

※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。

●今回の改定における変更点について

各物件において“住戸の所在階層が似通ったサンプルでのグループ分け”を採用。具体的には、①所在階層が5階層毎(「4階以下」「5階～9階」など)で区分し、②新築・中古マンションのうち専有面積30㎡未満の住戸や事務所・店舗用ユニットを除いて一定以上のサンプルが確保できるグループのみを対象としている。なお、サンプルとなった新築・中古マンションの住戸において平均専有面積の差が30㎡超のグループに関しては住戸タイプが明らかに異なるものと見做して対象から除外している。