

## 東京カンテイ、良好なりセールバリューを示す物件において各属性が及ぼす影響を検証

## 「駅徒歩時間」とリセールバリューの間で非常に強い関連性を確認

資産価値に対する“駅近の寄与度の大きさ”は圏域や都市が異なっても変わらず

## 【東京 23 区】

物件別リセールバリューランキング上位 5 物件のうち、駅徒歩時間が「5 分以内」となったのは千代田区と中央区で 4 物件、それ以外の行政区でも複数の物件が入っており、「6 分～10 分」まで含めると大半の物件がそれらに該当してくる。中央区や江東区では「11 分～15 分」の物件も上位に入っているが、これらの多くは大規模タワーマンションであり、同行政区の特徴の一つと言えるだろう。最高階が「30 階以上」となったのは江東区で 3 物件、千代田区や中央区でも 2 物件が入っている。一方、渋谷区ではタワーマンションと称される「20 階～29 階」に該当する物件も入っていなかった。掲出した物件の大半は人気住宅地に所在する小規模レジデンスで、これは渋谷区特有の傾向となっている。

東京 23 区 主要行政区別 同一行政区で良好なりセールバリューを示す物件の属性&amp;組み合わせ

| 行政区名 | 順位 | 物件の属性     |           |             | リセールバリュー | 平均坪単価 (万円) |         |
|------|----|-----------|-----------|-------------|----------|------------|---------|
|      |    | ①駅徒歩時間    | ②最高階      | ③戸数規模       |          | 新築分譲時      | 中古流通時   |
| 千代田区 | 1  | 5 分以内     | 30 階以上    | 500 戸以上     | 353.7%   | 453.7      | 1,604.6 |
|      | 2  | 5 分以内     | 30 階以上    | 300 戸～499 戸 | 336.0%   | 414.3      | 1,392.0 |
|      | 3  | 5 分以内     | 15 階～19 階 | 100 戸～149 戸 | 317.8%   | 483.7      | 1,537.0 |
|      | 4  | 5 分以内     | 15 階～19 階 | 150 戸～199 戸 | 288.3%   | 457.4      | 1,318.7 |
|      | 5  | 6 分～10 分  | 20 階～29 階 | 100 戸～149 戸 | 236.0%   | 309.7      | 730.9   |
| 中央区  | 1  | 5 分以内     | 30 階以上    | 500 戸以上     | 272.6%   | 335.3      | 914.1   |
|      | 2  | 5 分以内     | 10 階～14 階 | 50 戸～99 戸   | 242.7%   | 287.8      | 698.5   |
|      | 3  | 5 分以内     | 15 階～19 階 | 50 戸～99 戸   | 236.3%   | 288.5      | 681.6   |
|      | 4  | 11 分～15 分 | 30 階以上    | 500 戸以上     | 222.6%   | 271.2      | 603.8   |
|      | 5  | 5 分以内     | 10 階～14 階 | 50 戸未満      | 201.2%   | 301.9      | 607.5   |
| 港区   | 1  | 6 分～10 分  | 20 階～29 階 | 150 戸～199 戸 | 332.0%   | 455.6      | 1,512.5 |
|      | 2  | 5 分以内     | 20 階～29 階 | 100 戸～149 戸 | 314.5%   | 463.7      | 1,458.2 |
|      | 3  | 5 分以内     | 10 階～14 階 | 50 戸～99 戸   | 308.1%   | 334.1      | 1,029.3 |
|      | 4  | 6 分～10 分  | 20 階～29 階 | 200 戸～299 戸 | 304.2%   | 445.9      | 1,356.5 |
|      | 5  | 6 分～10 分  | 20 階～29 階 | 150 戸～199 戸 | 285.7%   | 436.5      | 1,247.0 |
| 江東区  | 1  | 11 分～15 分 | 30 階以上    | 500 戸以上     | 246.7%   | 249.0      | 614.3   |
|      | 2  | 6 分～10 分  | 30 階以上    | 500 戸以上     | 223.6%   | 221.1      | 494.3   |
|      | 3  | 5 分以内     | 15 階～19 階 | 150 戸～199 戸 | 208.0%   | 258.2      | 537.1   |
|      | 4  | 11 分～15 分 | 30 階以上    | 500 戸以上     | 194.8%   | 244.6      | 476.4   |
|      | 5  | 11 分～15 分 | 10 階～14 階 | 150 戸～199 戸 | 190.1%   | 189.3      | 359.8   |
| 渋谷区  | 1  | 6 分～10 分  | 4 階以下     | 50 戸未満      | 235.2%   | 564.9      | 1,328.4 |
|      | 2  | 5 分以内     | 10 階～14 階 | 50 戸～99 戸   | 235.1%   | 463.4      | 1,089.3 |
|      | 3  | 6 分～10 分  | 4 階以下     | 50 戸未満      | 230.4%   | 324.5      | 747.6   |
|      | 4  | 6 分～10 分  | 4 階以下     | 50 戸未満      | 226.8%   | 497.1      | 1,127.2 |
|      | 5  | 5 分以内     | 15 階～19 階 | 100 戸～149 戸 | 225.8%   | 314.9      | 710.9   |

## 【近畿圏】

駅徒歩時間が「5 分以内」となった物件は各行政区とも非常に多く、「6 分～10 分」まで含めるとほとんどがそれらに該当する結果となった。東京 23 区の主要行政区においては資産価値に対する“駅近の寄与度の大きさ”が示されていたわけだが、ここで掲出したデータは圏域や都市が異なっても同様の価値観が存在することを明示している。一方、最高階や戸数規模を見てみると資産価値に対する寄与度は駅徒歩時間ほど大きくない。京都市中京区のようにマンションの高さや戸数規模に何らかの制限が掛かるケースもあることから、最高階や戸数規模は高いリセールバリューを有する上での必須条件とまでは言えないようだ。

近畿圏 主要行政区別 同一行政区で良好なりセールバリューを示す物件の属性&amp;組み合わせ

| 行政区名   | 順位 | 物件の属性     |           |             | リセールバリュー | 平均坪単価 (万円) |       |
|--------|----|-----------|-----------|-------------|----------|------------|-------|
|        |    | ①駅徒歩時間    | ②最高階      | ③戸数規模       |          | 新築分譲時      | 中古流通時 |
| 大阪市西区  | 1  | 5 分以内     | 30 階以上    | 500 戸以上     | 240.1%   | 182.4      | 437.9 |
|        | 2  | 5 分以内     | 30 階以上    | 200 戸～299 戸 | 204.3%   | 182.6      | 373.0 |
|        | 3  | 6 分～10 分  | 15 階～19 階 | 200 戸～299 戸 | 193.8%   | 137.0      | 265.5 |
|        | 4  | 5 分以内     | 20 階～29 階 | 300 戸～499 戸 | 190.5%   | 161.7      | 308.0 |
|        | 5  | 5 分以内     | 20 階～29 階 | 150 戸～199 戸 | 187.5%   | 144.3      | 270.5 |
| 大阪市北区  | 1  | 6 分～10 分  | 30 階以上    | 500 戸以上     | 319.7%   | 280.3      | 896.1 |
|        | 2  | 5 分以内     | 30 階以上    | 300 戸～499 戸 | 223.4%   | 246.4      | 550.4 |
|        | 3  | 11 分～15 分 | 30 階以上    | 200 戸～299 戸 | 214.8%   | 186.2      | 400.0 |
|        | 4  | 6 分～10 分  | 30 階以上    | 200 戸～299 戸 | 208.1%   | 244.6      | 508.9 |
|        | 5  | 6 分～10 分  | 20 階～29 階 | 200 戸～299 戸 | 183.5%   | 216.1      | 396.6 |
| 大阪市中心区 | 1  | 5 分以内     | 30 階以上    | 200 戸～299 戸 | 210.7%   | 174.1      | 366.8 |
|        | 2  | 5 分以内     | 30 階以上    | 300 戸～499 戸 | 204.6%   | 227.3      | 465.0 |
|        | 3  | 5 分以内     | 20 階～29 階 | 200 戸～299 戸 | 184.9%   | 182.3      | 337.0 |
|        | 4  | 5 分以内     | 15 階～19 階 | 50 戸未満      | 183.3%   | 146.7      | 268.9 |
|        | 5  | 5 分以内     | 10 階～14 階 | 50 戸未満      | 181.5%   | 156.4      | 283.8 |
| 神戸市中央区 | 1  | 6 分～10 分  | 30 階以上    | 300 戸～499 戸 | 212.9%   | 208.1      | 443.1 |
|        | 2  | 5 分以内     | 30 階以上    | 500 戸以上     | 209.0%   | 220.6      | 461.1 |
|        | 3  | 5 分以内     | 30 階以上    | 300 戸～499 戸 | 188.6%   | 172.1      | 324.5 |
|        | 4  | 5 分以内     | 15 階～19 階 | 50 戸～99 戸   | 172.1%   | 186.6      | 321.1 |
|        | 5  | 6 分～10 分  | 20 階～29 階 | 300 戸～499 戸 | 171.7%   | 147.2      | 252.8 |
| 京都市中京区 | 1  | 5 分以内     | 10 階～14 階 | 50 戸～99 戸   | 214.5%   | 283.3      | 607.8 |
|        | 2  | 6 分～10 分  | 5 階～9 階   | 50 戸未満      | 202.9%   | 255.9      | 519.3 |
|        | 3  | 5 分以内     | 5 階～9 階   | 50 戸未満      | 172.1%   | 336.0      | 578.4 |
|        | 4  | 5 分以内     | 10 階～14 階 | 50 戸未満      | 170.4%   | 225.0      | 383.3 |
|        | 5  | 5 分以内     | 10 階～14 階 | 50 戸～99 戸   | 165.4%   | 231.3      | 382.6 |

※各属性で一般的にリセールバリューが優位な区分を青色で示す。

※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。

## 【名古屋市】

名古屋市からは千種区・中区・昭和区の 3 行政区をピックアップしたが、東京 23 区や大阪市と概ね同様の傾向を示している。中区や昭和区に至っては掲出した全ての物件で駅徒歩時間が「5 分以内」となっており、千種区も総じて駅徒歩 10 分以内に該当するなど、名古屋市においても“狭域立地”とリセールバリューの間には非常に強い関連性が認められる。一方、最高階や戸数規模においては最も数値が大きい区分に該当するケースはほとんどなく、むしろリセールバリューとの関連性の弱さを証明する結果となった。鉄道網が発達している都市部においては最寄駅からの近さが利便性に直結するため、資産性の多寡にも影響してくると考えられる。それに対して、最高階や戸数規模に関してはそもそもそれだけの住戸を求めるニーズが必要であり、東京 23 区や大阪市ほど居住人口が多くない他の都市においてはリセールバリューに対するこれらの属性の寄与度が一段と小さくなることは想像に難くない。

## 【地方圏】

地方圏からは地方中枢都市に加えてリセールバリューが比較的高い沖縄県的那覇市もピックアップした。駅徒歩時間を見てみると、徒歩 11 分以上やバス便の物件も上位に入ってきているが、基本的には「5 分以内」が多くを占めており、掲出した客観的データから地域を問わず“狭域立地”がリセールバリューに大きく影響することが裏付けられた。また、最高階の方が戸数規模に比べて数値の大きい区分が頻出しているものの、リセールバリューに対する寄与度は駅徒歩時間ほど大きくないと言わざるを得ない。これらはマンション居住者が求める優先度に深く関係しているとみられ、家選びの際に多くの人が重要な条件として挙げる「駅徒歩時間」がマンションの資産価値においても決定的な要素となっている。

名古屋市 主要行政区別 同一行政区で良好なリセールバリューを示す物件の属性&amp;組み合わせ

| 行政区名 | 順位 | 物件の属性    |           |             | リセールバリュー | 平均坪単価 (万円) |       |
|------|----|----------|-----------|-------------|----------|------------|-------|
|      |    | ①駅徒歩時間   | ②最高階      | ③戸数規模       |          | 新築分譲時      | 中古流通時 |
| 千種区  | 1  | 5 分以内    | 30 階以上    | 300 戸～499 戸 | 155.3%   | 227.0      | 352.6 |
|      | 2  | 5 分以内    | 15 階～19 階 | 50 戸未満      | 148.5%   | 175.3      | 260.3 |
|      | 3  | 6 分～10 分 | 10 階～14 階 | 300 戸～499 戸 | 134.8%   | 143.0      | 192.7 |
|      | 4  | 5 分以内    | 5 階～9 階   | 50 戸未満      | 133.5%   | 199.4      | 266.2 |
|      | 5  | 6 分～10 分 | 5 階～9 階   | 50 戸～99 戸   | 120.1%   | 198.7      | 238.7 |
| 中区   | 1  | 5 分以内    | 20 階～29 階 | 200 戸～299 戸 | 156.8%   | 163.7      | 256.7 |
|      | 2  | 5 分以内    | 15 階～19 階 | 50 戸～99 戸   | 152.4%   | 130.1      | 198.3 |
|      | 3  | 5 分以内    | 20 階～29 階 | 150 戸～199 戸 | 148.3%   | 214.8      | 318.6 |
|      | 4  | 5 分以内    | 15 階～19 階 | 50 戸～99 戸   | 134.2%   | 168.4      | 226.0 |
|      | 5  | 5 分以内    | 20 階～29 階 | 50 戸～99 戸   | 131.7%   | 167.3      | 220.4 |
| 昭和区  | 1  | 5 分以内    | 15 階～19 階 | 50 戸未満      | 117.1%   | 200.9      | 235.3 |
|      | 2  | 5 分以内    | 10 階～14 階 | 50 戸未満      | 113.9%   | 165.4      | 188.4 |
|      | 3  | 5 分以内    | 10 階～14 階 | 50 戸未満      | 112.5%   | 210.4      | 236.8 |
|      | 4  | 5 分以内    | 5 階～9 階   | 50 戸未満      | 110.2%   | 180.3      | 198.7 |
|      | 5  | 5 分以内    | 5 階～9 階   | 50 戸～99 戸   | 108.3%   | 214.9      | 232.7 |

地方圏 主要行政区別 同一行政区で良好なリセールバリューを示す物件の属性&amp;組み合わせ

| 行政区名   | 順位 | 物件の属性     |           |             | リセールバリュー | 平均坪単価 (万円) |       |
|--------|----|-----------|-----------|-------------|----------|------------|-------|
|        |    | ①駅徒歩時間    | ②最高階      | ③戸数規模       |          | 新築分譲時      | 中古流通時 |
| 札幌市中央区 | 1  | 5 分以内     | 10 階～14 階 | 50 戸未満      | 216.6%   | 228.9      | 495.7 |
|        | 2  | 5 分以内     | 10 階～14 階 | 50 戸未満      | 190.7%   | 103.6      | 197.6 |
|        | 3  | 5 分以内     | 15 階～19 階 | 100 戸～149 戸 | 165.3%   | 152.8      | 252.6 |
|        | 4  | 5 分以内     | 10 階～14 階 | 50 戸未満      | 154.6%   | 115.1      | 178.0 |
|        | 5  | 6 分～10 分  | 10 階～14 階 | 50 戸未満      | 153.7%   | 102.8      | 158.0 |
| 仙台市青葉区 | 1  | 5 分以内     | 20 階～29 階 | 100 戸～149 戸 | 161.8%   | 166.8      | 269.8 |
|        | 2  | 5 分以内     | 20 階～29 階 | 200 戸～299 戸 | 145.7%   | 185.2      | 269.8 |
|        | 3  | 5 分以内     | 15 階～19 階 | 50 戸～99 戸   | 134.8%   | 172.9      | 233.1 |
|        | 4  | 5 分以内     | 30 階以上    | 100 戸～149 戸 | 127.3%   | 213.2      | 271.4 |
|        | 5  | 21 分以上    | 5 階～9 階   | 50 戸～99 戸   | 104.5%   | 145.1      | 151.7 |
| 広島市中区  | 1  | 5 分以内     | 20 階～29 階 | 200 戸～299 戸 | 174.2%   | 146.7      | 255.5 |
|        | 2  | 5 分以内     | 20 階～29 階 | 200 戸～299 戸 | 171.0%   | 137.5      | 235.1 |
|        | 3  | 11 分～15 分 | 20 階～29 階 | 150 戸～199 戸 | 159.9%   | 202.1      | 323.2 |
|        | 4  | 5 分以内     | 15 階～19 階 | 50 戸～99 戸   | 135.3%   | 181.6      | 245.7 |
|        | 5  | 5 分以内     | 15 階～19 階 | 50 戸未満      | 128.9%   | 171.1      | 220.5 |
| 福岡市博多区 | 1  | 6 分～10 分  | 10 階～14 階 | 100 戸～149 戸 | 175.0%   | 168.1      | 294.2 |
|        | 2  | 6 分～10 分  | 10 階～14 階 | 50 戸～99 戸   | 141.1%   | 109.7      | 154.8 |
|        | 3  | 5 分以内     | 10 階～14 階 | 50 戸～99 戸   | 138.8%   | 108.3      | 150.3 |
|        | 4  | 6 分～10 分  | 10 階～14 階 | 50 戸未満      | 134.3%   | 117.9      | 158.3 |
|        | 5  | 6 分～10 分  | 10 階～14 階 | 200 戸～299 戸 | 126.5%   | 188.6      | 238.5 |
| 福岡市中央区 | 1  | 5 分以内     | 15 階～19 階 | 50 戸～99 戸   | 220.9%   | 167.7      | 370.4 |
|        | 2  | 5 分以内     | 20 階～29 階 | 100 戸～149 戸 | 190.9%   | 198.2      | 378.4 |
|        | 3  | 6 分～10 分  | 15 階～19 階 | 50 戸～99 戸   | 190.0%   | 143.2      | 272.1 |
|        | 4  | 11 分～15 分 | 5 階～9 階   | 100 戸～149 戸 | 176.3%   | 126.3      | 222.7 |
|        | 5  | 5 分以内     | 10 階～14 階 | 50 戸未満      | 174.9%   | 210.8      | 368.7 |
| 福岡市南区  | 1  | 6 分～10 分  | 10 階～14 階 | 200 戸～299 戸 | 181.7%   | 108.7      | 197.5 |
|        | 2  | 11 分～15 分 | 15 階～19 階 | 100 戸～149 戸 | 146.9%   | 132.6      | 194.8 |
|        | 3  | 6 分～10 分  | 10 階～14 階 | 50 戸～99 戸   | 142.4%   | 145.2      | 206.8 |
|        | 4  | 11 分～15 分 | 10 階～14 階 | 50 戸～99 戸   | 142.0%   | 107.8      | 153.1 |
|        | 5  | 11 分～15 分 | 10 階～14 階 | 50 戸～99 戸   | 139.1%   | 112.4      | 156.3 |
| 那覇市    | 1  | 6 分～10 分  | 30 階以上    | 500 戸以上     | 177.0%   | 164.7      | 291.5 |
|        | 2  | バス便       | 15 階～19 階 | 50 戸～99 戸   | 170.0%   | 128.2      | 218.0 |
|        | 3  | 5 分以内     | 10 階～14 階 | 50 戸～99 戸   | 166.8%   | 158.8      | 264.9 |
|        | 4  | 5 分以内     | 10 階～14 階 | 50 戸～99 戸   | 166.3%   | 144.9      | 240.9 |
|        | 5  | 11 分～15 分 | 10 階～14 階 | 50 戸未満      | 165.7%   | 125.7      | 208.3 |

※各属性で一般的にリセールバリューが優位な区分を青色で示す。

※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。