

東京カンテイ、全国の行政区を対象としたリセールバリューランキング【改定版】を発表

2024 年における全国ランキングトップは東京都千代田区の 239.3%**トップ 30 のうち東京 23 区に位置する行政区は 13 で最多、都心寄りほど高い数値を示す**

●大規模再開発が進行中の大阪市中心部のほか、北海道・福岡県・沖縄県の行政区もランクイン

2024 年のランキング上位 30 行政区のうち、東京 23 区に位置する行政区は 13 行政区と最も多く、千代田区や港区など都心部やその周辺に近い行政区ほどリセールバリューも高い数値を示す傾向にある。また、大規模再開発が進行中の大阪市内中心部の行政区も数多く名を連ねている。一方、地方圏の北海道・福岡県・沖縄県からは 2 行政区ずつがランクインするなど、圏域を問わずに多くのヒトやカネを集めるエリアでの強さが窺える。

基本的に、ここで示した行政区によるリセールバリューの多寡は普遍的ではなく、その時々での社会経済活動や人口動態、購入者の動向や価値観などによって大きく左右される。例えば、千葉県流山市はコロナ禍を契機に転入超過数が増加したエリアの一つだが、都心部に比べてマンション価格は割安でつくばエクスプレスを利用すれば都心までのアクセスも良く、行政からの子育て支援が充実していることなどを背景に、昨今では主に若いファミリー層からの実需ニーズの高まりを受けてリセールバリューランキングでの序列も上位にシフトしつつある。実際、2019 年に 159 位だった順位は翌 2020 年には 86 位まで上昇、2022 年以降は上位 50 位以内をキープしている。同様に、コロナ禍を境に大幅に順位を上げた代表的な行政区としては静岡県熱海市を挙げることができよう。アベノミクスによって価格高騰局面入りした 2013 年以降、当初は 100 位台や 200 位台に留まっていたが、インバウンドやリゾートニーズの高まりを受けて 2018 年には 107 位→24 位と一気に順位が押し上がっていた。コロナ禍の煽りを受けて伸び悩む行政区がある中でも富裕層による“都心離れ”やセカンドニーズなどを追い風にその順位はさらに押し上がり、2021 年と 2022 年には全国トップの座まで到達していた。その後は対象となる築 10 年中古マンションがなくなったために順位付けができなくなってしまったが、全国で有数のリゾートエリアにおいて富裕層からの物件購入マインドが下火になっているとの話もほとんど聞こえてこないことから、仮に対象物件があった場合には相応に高い序列を維持していると推察される。

全国 行政区別 築 10 年中古マンションのリセールバリューランキング【改定版】

順位	2024 年			2023 年			2022 年		
	都道府県名	行政区名	リセールバリュー	都道府県名	行政区名	リセールバリュー	都道府県名	行政区名	リセールバリュー
1	東京都	千代田区	239.3%	東京都	千代田区	208.1%	静岡県	熱海市	185.5%
2	東京都	港区	239.3%	東京都	港区	199.1%	東京都	港区	181.0%
3	東京都	渋谷区	204.1%	東京都	渋谷区	185.6%	大阪府	大阪市北区	177.1%
4	大阪府	大阪市北区	199.7%	大阪府	大阪市北区	179.9%	東京都	千代田区	169.8%
5	東京都	中央区	197.2%	大阪府	高槻市	169.3%	東京都	渋谷区	166.6%
6	東京都	豊島区	190.5%	京都府	京都市中京区	165.9%	京都府	京都市下京区	161.4%
7	大阪府	高槻市	190.5%	東京都	目黒区	165.3%	沖縄県	浦添市	161.4%
8	東京都	江東区	190.1%	東京都	品川区	165.0%	埼玉県	さいたま市大宮区	160.3%
9	大阪府	大阪市西区	188.7%	東京都	文京区	161.9%	東京都	目黒区	157.8%
10	大阪府	大阪市浪速区	183.6%	兵庫県	神戸市中央区	161.1%	東京都	文京区	156.1%
11	大阪府	大阪市福島区	180.2%	東京都	中央区	161.0%	東京都	品川区	155.2%
12	兵庫県	神戸市中央区	178.8%	東京都	江東区	159.6%	東京都	新宿区	154.6%
13	東京都	新宿区	177.6%	東京都	新宿区	159.0%	兵庫県	神戸市中央区	153.0%
14	東京都	品川区	176.8%	大阪府	大阪市福島区	158.5%	東京都	中央区	152.9%
15	東京都	文京区	175.4%	沖縄県	那覇市	158.1%	京都府	京都市中京区	151.1%
16	大阪府	大阪市中央区	173.3%	東京都	台東区	157.6%	沖縄県	那覇市	151.0%
17	福岡県	福岡市中央区	165.2%	大阪府	大阪市浪速区	157.3%	兵庫県	川西市	150.6%
18	大阪府	大阪市淀川区	165.0%	福岡県	福岡市西区	157.2%	東京都	台東区	150.5%
19	東京都	台東区	164.9%	大阪府	大阪市西区	156.3%	福岡県	福岡市南区	150.4%
20	神奈川県	川崎市中原区	164.5%	大阪府	大阪市中央区	154.3%	大阪府	高槻市	149.8%
21	沖縄県	那覇市	162.7%	東京都	中野区	153.1%	東京都	豊島区	146.4%
22	北海道	札幌市北区	160.9%	北海道	札幌市中央区	152.1%	福岡県	福岡市西区	146.4%
23	京都府	京都市中京区	159.7%	大阪府	大阪市阿倍野区	151.9%	埼玉県	さいたま市浦和区	145.9%
24	東京都	目黒区	159.4%	東京都	豊島区	150.6%	大阪府	大阪市福島区	144.9%
25	埼玉県	さいたま市大宮区	158.9%	兵庫県	川西市	150.6%	福岡県	糟屋郡新宮町	144.9%
26	東京都	中野区	157.8%	東京都	墨田区	149.9%	北海道	札幌市中央区	144.9%
27	福岡県	糟屋郡新宮町	155.3%	北海道	札幌市北区	149.5%	千葉県	流山市	144.0%
28	北海道	札幌市東区	155.0%	千葉県	流山市	149.0%	神奈川県	川崎市幸区	143.8%
29	東京都	荒川区	154.5%	福岡県	福岡市中央区	148.4%	東京都	江東区	143.3%
30	沖縄県	浦添市	153.1%	京都府	京都市下京区	148.3%	大阪府	大阪市阿倍野区	141.4%

※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。

首都圏 近畿圏 中部圏 地方圏

●2024 年のランキング上位 30 行政区における順位の変遷(2013 年～2024 年)

次に、2024 年時点でのランキング上位 30 行政区が直近 12 年間にどのような順位の変遷を辿ってきたのかについて見ていく。2024 年時点で急にトップ 30 入りした行政区や直近にかけてランキング上位の常連になった行政区などがある中で、アベノミクスによる価格高騰局面入りした 2013 年から今般に至るまで常に上位 30 位以内を維持し続けている行政区も存在する。東京 23 区からは千代田区や港区などの 6 行政区が、京都市内からは中京区がそれに該当し、いずれも都市中心部やその周辺エリアに位置している。これらの行政区は例外であり、むしろ様々な要素にあまり左右されないことから資産性に重きを置いた物件購入の際の“鉄板なエリア”と言っても過言ではない。良好な立地優位性や交通利便性、高い知名度のアドレスに起因するステータス性など、主に富裕層からの実需・投資ニーズを常時集められる特性を有しているが為に高い序列の位置で資産価値を保ち続けられていると考えられる。

2024 年 築 10 年中古マンションのリセールバリュー上位 30 行政区における順位の変遷【改定版】

順位	2024 年		直近 12 年間ににおける順位の変遷											
	都道府県名	行政区名	2023年	2022年	2021年	2020年	2019年	2018年	2017年	2016年	2015年	2014年	2013年	
1	東京都	千代田区	1	4	19	4	3	8	15	25	15	3	4	
2	東京都	港区	2	2	3	3	4	3	3	2	2	4	7	
3	東京都	渋谷区	3	5	4	22	40	37	29	8	11	23	25	
4	大阪府	大阪市北区	4	3	24	11	41	48	41	7	10	16	56	
5	東京都	中央区	11	14	18	8	7	7	5	5	4	5	8	
6	東京都	豊島区	24	21	8	6	18	20	22	18	18	20	22	
7	大阪府	高槻市	5	20	10	—	39	73	56	51	45	31	118	
8	東京都	江東区	12	29	20	37	16	19	9	15	14	9	9	
9	大阪府	大阪市西区	19	32	39	18	33	23	37	27	34	43	52	
10	大阪府	大阪市浪速区	17	35	34	10	32	51	6	3	1	—	—	
11	大阪府	大阪市福島区	14	24	17	17	10	14	7	10	24	22	45	
12	兵庫県	神戸市中央区	10	13	26	40	44	57	55	55	82	35	74	
13	東京都	新宿区	13	12	11	25	38	31	23	22	20	25	27	
14	東京都	品川区	8	11	15	9	17	10	11	11	7	10	10	
15	東京都	文京区	9	10	9	14	35	39	28	13	13	14	19	
16	大阪府	大阪市中央区	20	51	69	34	19	12	14	20	63	75	107	
17	福岡県	福岡市中央区	29	58	86	56	58	41	57	46	60	61	63	
18	大阪府	大阪市淀川区	52	69	33	146	142	172	103	75	93	113	154	
19	東京都	台東区	16	18	16	20	23	59	64	61	56	44	12	
20	神奈川県	川崎市中原区	42	60	58	45	12	16	8	14	9	8	13	
21	沖縄県	那覇市	15	16	23	2	2	4	10	23	65	36	32	
22	北海道	札幌市北区	27	—	—	—	—	1	1	1	48	73	72	
23	京都府	京都市中京区	6	15	2	1	6	6	18	17	3	1	1	
24	東京都	目黒区	7	9	5	12	21	28	17	21	22	24	15	
25	埼玉県	さいたま市大宮区	77	8	21	41	43	53	105	77	96	66	59	
26	東京都	中野区	21	33	42	54	70	92	116	87	98	72	58	
27	福岡県	糟屋郡新宮町	37	25	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
28	北海道	札幌市東区	—	—	—	98	101	80	115	145	172	115	175	
29	東京都	荒川区	38	37	30	50	25	35	30	33	17	21	20	
30	沖縄県	浦添市	33	7	—	—	—	11	38	—	—	—	—	

各年でトップ 30 にランクイン、「—」はデータ無し

●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。