

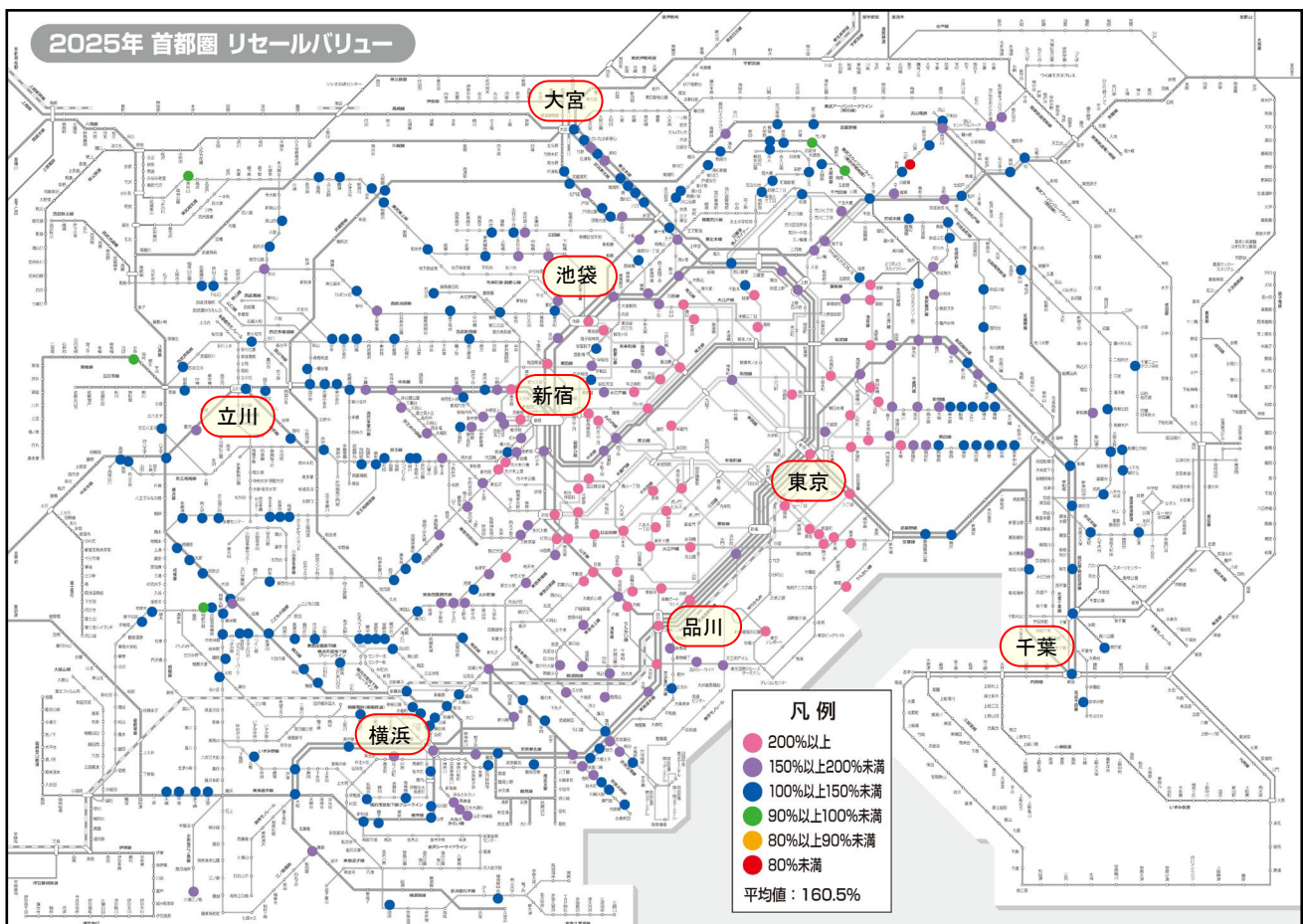
東京カンテイ、築10年中古マンションのリセールバリューについて調査・分析

2025年にリセールバリューが最も高かった駅は「神谷町」の462.2%**対象377駅のうち8駅で300%超え、資産価値が1.5倍以上となった駅は171駅を数える**

●首都圏平均は160.5%、新築分譲時から資産価値が目減りした駅は9駅→6駅に減少

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377駅で、その平均値は160.5%となった。対象物件が分譲された2015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、現在の中古マンション価格は先高感があり供給戸数も限られる新築物件からのニーズの受け皿として連れ高の様相を呈しており、特に東京都心部においては株高の恩恵を受けた投資家や富裕層、買取再販業者など資金力がある購入者による旺盛なニーズから上昇度合いが顕著となっている。その影響は近郊～郊外エリアにも少なからず波及しており、首都圏全域で新築分譲時を上回るまでに至っている。

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200%以上を示す桃色の駅(=新築分譲時と比べて2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山手線エリアや東京駅至近のエリアなどに多く分布している。また、紫色の分布先は着実に郊外へと広がってきており、JR武蔵野線～JR南武線以遠のエリアでも散見され始めている。一方、新築分譲時よりも資産価値が目減りしている駅は前回の9駅から6駅とさらに減少している。対象となった377駅の内訳を見ると、桃色が63駅(シェア16.7%)、紫色が108駅(同28.6%)、青色が200駅(同53.1%)で、対象駅の大半が新築分譲時を上回る資産価値を示している。なお、全体の35.5%に相当する134駅では首都圏平均のリセールバリューを上回っていた。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5駅(同1.3%)、赤色が1駅(同0.3%)で、資産価値が目減りしていた場合であってもそのほとんどが非常に軽微な度合いに留まっていることがわかる。



●上位駅のうち「神谷町」を含む港区が最多で 11 駅→13 駅に増加、湾岸エリアでは「月島」「勝どき」が台頭

2025 年に最もリセールバリューが高かった駅は東京メトロ日比谷線「神谷町」の 462.2%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 4.6 倍超も値上がりしていた計算となる。対象物件は駅近の大規模タワーマンションのみだが、周辺エリアにおける虎ノ門ヒルズや麻布台ヒルズなどの複合開発も相俟って中古流通価格は大幅に押し上がってきており、築後 10 年を経た現在では坪 2,000 万円の大台に迫っている。ランキング上位 30 駅の内訳を見ると、国内外の富裕層や投資家などから旺盛なニーズを集める港区が最多の 13 駅、次点には銀座・日本橋エリアや湾岸エリアを含む中央区(6 駅)が台頭してきている。なお、例年駅数が比較的多い千代田区は対象物件を有する駅が少なくなったことを受けて前回から駅数を減らしたものの、渋谷区に関しては新築分譲価格が高まったことや中古流通価格の伸び悩みなどが影響して相対的に順位を落としランク外となっている駅も散見される。ランキング上位の駅は引き続き東京 23 区内の駅で占められているが、前回に比べると国内外に移動する際の交通利便性が良好で事業集積地にも近接もしくはアクセスしやすい駅がやや増えた印象を受ける。

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 2025

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	東京メトロ日比谷線	神谷町	462.2%	427.5	1,975.8	22,659	6.36%
2	東京メトロ南北線	六本木一丁目	389.8%	467.4	1,821.8	31,979	8.21%
3	JR総武線	飯田橋	350.7%	439.4	1,540.9	22,001	6.01%
4	都営地下鉄大江戸線	赤羽橋	330.1%	440.6	1,454.6	21,269	5.79%
5	東京メトロ丸ノ内線	新宿御苑前	324.4%	320.4	1,039.4	20,909	7.83%
6	東京メトロ千代田線	赤坂	321.3%	398.7	1,280.9	23,192	6.98%
7	JR総武線	市ヶ谷	319.1%	457.4	1,459.6	21,267	5.58%
8	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	310.6%	595.1	1,848.2	30,941	6.24%
9	東京メトロ南北線	麻布十番	299.0%	564.3	1,687.5	25,011	5.32%
10	東京メトロ日比谷線	広尾	298.6%	454.9	1,358.3	20,891	5.51%
11	都営地下鉄三田線	白金台	289.8%	477.1	1,382.5	23,206	5.84%
12	東京メトロ銀座線	表参道	284.1%	462.4	1,313.5	27,096	7.03%
13	東京メトロ南北線	溜池山王	275.9%	694.5	1,916.3	26,744	4.62%
14	東京メトロ有楽町線	月島	275.8%	306.3	844.9	15,797	6.19%
15	東京メトロ有楽町線	東池袋	273.9%	347.7	952.5	16,703	5.76%
16	JR山手線	大崎	272.0%	367.2	998.9	18,570	6.07%
17	JR山手線	田町	269.6%	320.1	863.1	17,192	6.44%
18	都営地下鉄浅草線	高輪台	269.2%	357.1	961.2	18,246	6.13%
19	東京メトロ日比谷線	六本木	267.1%	469.7	1,254.8	23,368	5.97%
20	東京臨海高速鉄道りんかい線	東雲	266.7%	221.1	589.7	13,171	7.15%
21	東京メトロ半蔵門線	水天宮前	266.1%	280.5	746.4	15,032	6.43%
22	ゆりかもめ	お台場海浜公園	262.2%	244.6	641.3	15,441	7.58%
23	東京メトロ有楽町線	豊洲	261.7%	268.2	702.0	15,101	6.76%
24	東京メトロ千代田線	湯島	245.4%	370.9	910.3	16,716	5.41%
25	JR山手線	品川	241.5%	290.3	701.1	14,742	6.09%
26	都営地下鉄浅草線	東日本橋	241.3%	295.3	712.5	14,056	5.71%
27	東京メトロ銀座線	浅草	239.7%	314.8	754.5	14,225	5.42%
28	都営地下鉄新宿線	浜町	239.4%	323.4	774.1	14,486	5.38%
29	都営地下鉄大江戸線	勝どき	237.7%	331.3	787.6	15,136	5.48%
30	東京メトロ日比谷線	八丁堀	237.7%	311.0	739.1	15,015	5.79%

※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㎡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 2025 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	東京メトロ日比谷線	神谷町	462.2%	51	JR山手線	目黒	212.0%
2	東京メトロ南北線	六本木一丁目	389.8%	52	JR総武線	東中野	211.0%
3	JR総武線	飯田橋	350.7%	53	東京メトロ銀座線	銀座	210.4%
4	都営地下鉄大江戸線	赤羽橋	330.1%	54	東京メトロ丸ノ内線	淡路町	209.2%
5	東京メトロ丸ノ内線	新宿御苑前	324.4%	55	JR山手線	池袋	207.5%
6	東京メトロ千代田線	赤坂	321.3%	56	都営地下鉄大江戸線	牛込柳町	206.6%
7	JR総武線	市ヶ谷	319.1%	57	JR山手線	高田馬場	205.6%
8	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	310.6%	58	東京メトロ東西線	木場	205.0%
9	東京メトロ南北線	麻布十番	299.0%	59	東京メトロ副都心線	北参道	204.1%
10	東京メトロ日比谷線	広尾	298.6%	60	東京メトロ丸ノ内線	茗荷谷	203.3%
11	都営地下鉄三田線	白金台	289.8%	61	JR京浜東北線	大井町	202.8%
12	東京メトロ銀座線	表参道	284.1%	62	東京メトロ千代田線	根津	201.3%
13	東京メトロ南北線	溜池山王	275.9%	63	都営地下鉄大江戸線	牛込神楽坂	200.2%
14	東京メトロ有楽町線	月島	275.8%	64	JR山手線	代々木	199.6%
15	東京メトロ有楽町線	東池袋	273.9%	65	京成押上線	京成曳舟	198.7%
16	JR山手線	大崎	272.0%	66	都営地下鉄大江戸線	清澄白河	198.0%
17	JR山手線	田町	269.6%	67	都営地下鉄大江戸線	新御徒町	197.5%
18	都営地下鉄浅草線	高輪台	269.2%	68	都営地下鉄三田線	神保町	197.5%
19	東京メトロ日比谷線	六本木	267.1%	69	京王新線	初台	197.3%
20	東京臨海高速鉄道りんかい線	東雲	266.7%	70	東京メトロ銀座線	三越前	197.2%
21	東京メトロ半蔵門線	水天宮前	266.1%	71	JR総武本線	馬喰町	193.3%
22	ゆりかもめ	お台場海浜公園	262.2%	72	JR中央線	四ツ谷	191.5%
23	東京メトロ有楽町線	豊洲	261.7%	73	JR中央線	中野	190.2%
24	東京メトロ千代田線	湯島	245.4%	74	JR総武線	信濃町	189.7%
25	JR山手線	品川	241.5%	75	東京臨海高速鉄道りんかい線	品川シーサイド	189.6%
26	都営地下鉄浅草線	東日本橋	241.3%	76	JR埼京線	十条	189.5%
27	東京メトロ銀座線	浅草	239.7%	77	東京メトロ東西線	神楽坂	189.0%
28	都営地下鉄新宿線	浜町	239.4%	78	東急東横線	学芸大学	188.9%
29	都営地下鉄大江戸線	勝どき	237.7%	79	横浜高速鉄道みなとみらい線	日本大通り	188.4%
30	東京メトロ日比谷線	八丁堀	237.7%	80	都営地下鉄新宿線	住吉	188.2%
31	東京メトロ日比谷線	築地	236.8%	81	東京メトロ有楽町線	江戸川橋	187.8%
32	東急目黒線	不動前	236.1%	82	東急田園都市線	池尻大橋	187.7%
33	都営地下鉄浅草線	泉岳寺	234.8%	83	東京メトロ丸ノ内線	中野坂上	187.2%
34	都営地下鉄三田線	春日	234.7%	84	京急本線	京急蒲田	187.2%
35	東京メトロ日比谷線	小伝馬町	230.2%	85	JR総武線	錦糸町	187.1%
36	小田急小田原線	代々木八幡	228.8%	86	都営地下鉄大江戸線	両国	186.9%
37	東京メトロ日比谷線	人形町	223.0%	87	JR中央線	吉祥寺	185.5%
38	東京メトロ日比谷線	茅場町	221.8%	88	小田急小田原線	下北沢	185.0%
39	東急東横線	代官山	221.7%	89	JR山手線	浜松町	184.6%
40	都営地下鉄浅草線	蔵前	221.5%	90	JR山手線	上野	184.1%
41	JR山手線	渋谷	219.9%	91	JR山手線	大塚	183.8%
42	東京メトロ丸ノ内線	西新宿	219.2%	92	横浜高速鉄道みなとみらい線	馬車道	183.1%
43	東京メトロ丸ノ内線	四谷三丁目	218.8%	93	東京メトロ有楽町線	要町	182.0%
44	小田急小田原線	代々木上原	217.5%	94	東急東横線	武蔵小杉	181.8%
45	JR山手線	東京	215.8%	95	東京メトロ丸ノ内線	新中野	181.4%
46	東京メトロ有楽町線	新富町	215.7%	96	京急本線	新馬場	180.6%
47	都営地下鉄大江戸線	国立競技場	215.1%	97	小田急江ノ島線	片瀬江ノ島	179.7%
48	JR総武線	浅草橋	215.0%	98	東急東横線	中日黒	179.2%
49	東急田園都市線	駒沢大学	214.3%	99	小田急小田原線	参宮橋	179.1%
50	JR山手線	恵比寿	212.1%	100	都営地下鉄三田線	千石	178.9%

※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。