

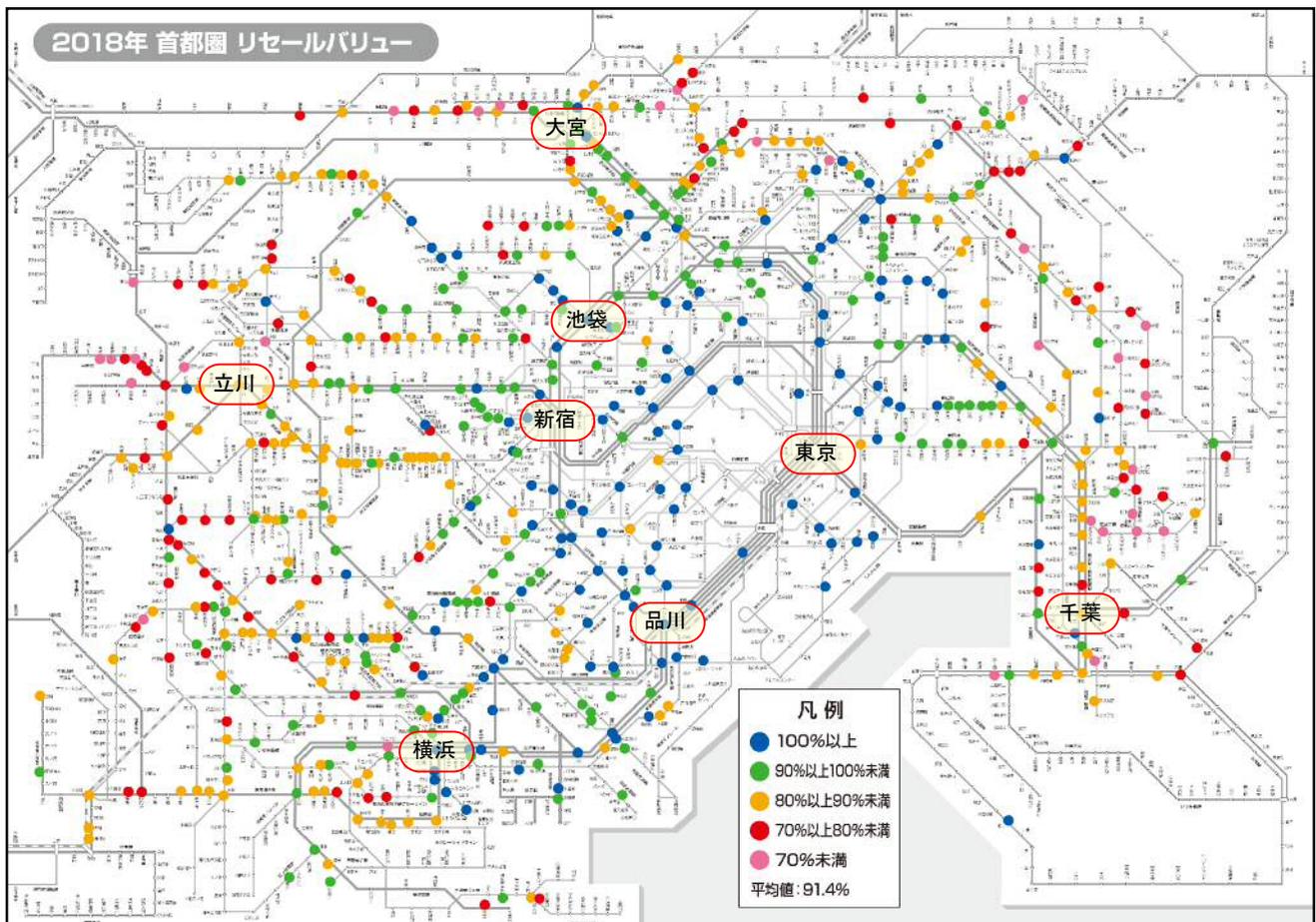
東京カンテイ、築10年中古マンションのリセールバリューについて調査・分析

2018年にリセールバリューが最も高かった駅は「原宿」の173.4%

対象630駅のうち100%超えは138駅、資産価値が3割以上も目減りした駅は30駅

●首都圏平均は91.4%、資産価値の決め手は立地優位性や事業集積地への交通利便性の優劣

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630駅で、その平均値は91.4%となった。対象物件が分譲されていた当時は概ねミニバブル期のピークであった2008年頃で、その後一旦下げたマンション価格の水準は2013年以降に再び上振れることとなった。東京都心部やその周辺エリア、横浜・川崎エリアを中心に新築マンション価格はミニバブル期のピークを大きく超え、中古マンション価格も連れ高の様相を呈して高水準に達している。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、青色で示されたリセールバリューが100%以上の駅(=新築分譲時の価格以上で中古流通している駅)は、JR山手線の内側や周辺エリア、城南～横浜にかけてのエリアを中心に数多く分布しており、郊外エリアでは散見される程度である。対照的に、都下や周辺3県では低いリセールバリューを示す駅が目立ち、都心から離れるほど数値も低くなる傾向が見取れる。郊外ターミナル駅では特急や快速列車が利用できることもあり、資産価値の目減りはさほど大きくない。一方、ターミナル駅以遠のエリアや都心部までのアクセスに乗り換えが必要な環状線沿線などに位置する駅では、昨今の価格上昇局面においても資産価値が2割～3割ほど目減りしている状況にある。対象となった630駅の内訳を見ると、青色が138駅(シェア21.9%)、緑色が167駅(同26.5%)で、全体の5割弱の主要駅で首都圏平均のリセールバリューを概ね上回っていた。駅数では橙色の204駅(同32.4%)が最も多く、主にJR武蔵野線～南武線よりも郊外寄りに位置するエリアで多く見られる。また、赤色は91駅(同14.4%)、新築分譲時に比べて資産価値が3割以上も目減りしていた桃色は30駅(同4.8%)を数え、その大半が都下や千葉県の郊外エリアに位置している。



●上位駅には都心一等地をはじめ、東京駅周辺のオフィス街に近い城東～湾岸エリアの駅が数多くランクイン

2018年に最もリセールバリューが高かった駅はJR山手線「原宿」の173.4%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7割以上も値上がりしていた計算になる。新築分譲時のマンション価格は坪418.5万円と立地相応に高額ではあったが、該当物件がいずれも最寄駅から徒歩圏内という好条件の高級レジデンスやタワーマンションで、新規分譲がさほど多くないエリアのために希少性が高いことなども影響し、築後10年を経ているながらも資産価値が大幅に上昇する結果となった。JR山手線の南側エリアの中でも千代田区や港区などには例えば番町や3Aエリア(麻布、赤坂、青山)をはじめ、富裕層から高い人気を集める高級住宅地が存在しており、昨今のような価格高騰局面においては既存マンションの資産価値も一段と高まりやすい傾向にある。それ以外では「淡路町」や「豊洲」など、JR東京駅周辺のオフィス街に短時間かつダイレクトにアクセスできる駅が多く登場している。これらの駅では“職住近接”ニーズの高まりで元々のアクセス性の良さが再評価されたことや大規模再開発を経て街のポテンシャルが向上したことに起因して、いずれも高いリセールバリューを示している。

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2018

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	JR山手線	原宿	173.4%	418.5	725.7	15,641	4.48%
2	横浜高速鉄道みなとみらい線	みなとみらい	155.2%	226.7	351.8	12,867	6.81%
3	東京メトロ南北線	溜池山王	142.7%	418.0	596.4	13,953	4.01%
4	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	136.3%	436.9	595.7	15,226	4.18%
5	東京メトロ丸ノ内線	淡路町	134.6%	301.8	406.1	13,014	5.17%
6	JR山手線	大崎	134.1%	272.0	364.8	12,605	5.56%
7	東京メトロ南北線	麻布十番	134.1%	396.5	531.6	15,256	4.62%
8	東京メトロ日比谷線	神谷町	131.8%	495.0	652.4	17,783	4.31%
9	東京メトロ東西線	九段下	131.5%	408.6	537.4	14,485	4.25%
10	東京メトロ千代田線	明治神宮前	131.3%	286.4	376.0	—	—
11	JR総武線	市ヶ谷	129.9%	456.0	592.3	14,147	3.72%
12	東京メトロ有楽町線	永田町	129.5%	526.2	681.4	12,914	2.94%
13	JR山手線	田町	128.7%	264.5	340.3	13,168	5.97%
14	JR京浜東北線	東神奈川	127.9%	162.2	207.5	8,616	6.37%
15	JR山手線	目黒	126.8%	372.8	472.6	15,524	5.00%
16	JR山手線	恵比寿	126.0%	329.7	415.3	15,247	5.55%
17	都営地下鉄浅草線	本所吾妻橋	125.6%	226.4	284.4	8,845	4.69%
18	東急池上線	荏原中延	125.2%	292.6	366.4	11,261	4.62%
19	東京メトロ有楽町線	豊洲	124.2%	235.5	292.5	11,249	5.73%
20	東京メトロ日比谷線	人形町	124.1%	261.9	325.1	11,791	5.40%
21	都営地下鉄大江戸線	勝どき	123.7%	243.2	300.8	12,055	5.95%
22	都営地下鉄浅草線	東日本橋	123.5%	300.4	370.8	11,250	4.49%
23	東京メトロ日比谷線	八丁堀	123.4%	269.3	332.2	11,468	5.11%
24	JR総武線	飯田橋	123.0%	400.7	493.0	12,618	3.78%
25	都営地下鉄三田線	春日	122.6%	326.1	400.0	12,200	4.49%
26	東急田園都市線	二子新地	122.6%	200.0	245.2	8,527	5.12%
27	東急東横線	代官山	122.5%	552.7	676.9	16,029	3.48%
28	東京メトロ有楽町線	辰巳	122.5%	187.2	229.3	9,426	6.04%
29	JR山手線	日暮里	121.5%	254.2	309.0	11,847	5.59%
30	日暮里・舎人ライナー	赤土小学校前	120.8%	168.5	203.6	8,731	6.22%

※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。