

## 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

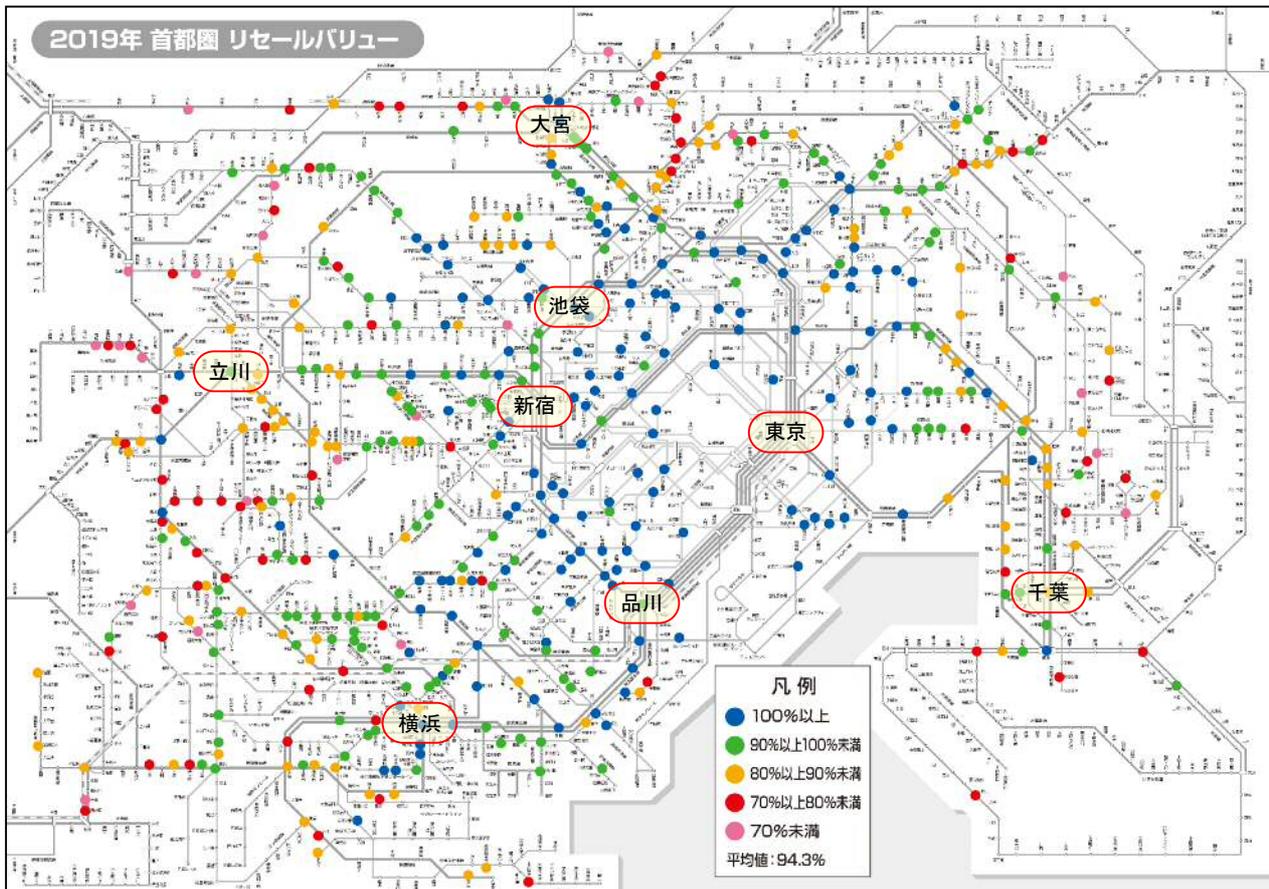
2019年にリセールバリューが最も高かった駅は「原宿」の172.7%

対象515駅のうち100%以上は157駅、資産価値が3割を超えて目減りした駅は24駅

## ●首都圏平均は94.3%で前年から2.9ポイント上昇、都心部や通勤利便性に優れる駅で資産価値が向上

首都圏においてリセールバリュー(以下「RV」)が算出可能だった駅は515駅で、その平均値は94.3%となった。対象物件の多くは2008年前後に分譲されており、ミニバブル期とリーマン・ショック期をまたぐ形となったが、リーマン・ショックによるマンション価格への影響は僅かな弱含みに留まったため、対象物件の分譲価格は2000年代において総じて高水準であったと言える。また、直近にかけての新築マンション市場では金融・経済政策の実施や建築コストの高騰により2013年以降再び上昇トレンドが続き、ミニバブル期のピークを上回る価格水準となっている。この影響で中古マンション価格も大きく上昇しており、築10年の物件であっても高値で売り出されるケースが増加したため、首都圏の平均RVは94.3%と高い価格維持率を示す結果となった。

主要駅におけるRVを色分けした路線図を見ると、青色で示されたRVが100%以上の駅はJR山手線の内側やその周辺に集中しており、都心部に位置する駅の多くが新築分譲時以上の価格で中古流通していることが確認できる。一方、郊外エリアにあたる都下や周辺3県では低いRVを示す駅が目立ち、都心から離れるほど価格維持率が低くなる傾向にある。2019年の中古マンション市場では前年から引き続き「職住近接」ニーズが顕在化し、都心オフィスエリアへの通勤利便性に優れた駅のRVが高くなる傾向となった。続いて対象になった515駅の内訳を見ると、高い価格維持率を示す青色は157駅(シェア30.5%)で最多、緑色は153駅(同29.7%)で合計すると全体の約6割を占めており、首都圏のRVが高水準であることがシェアの大きさからもわかる。オレンジ色は116駅(同22.5%)、赤色は65駅(同12.6%)で郊外エリアを中心に広く分布している。また、価格維持率が7割を下回ることを示す桃色は24駅(同4.7%)を数え、そのほとんどが郊外エリアの都心アクセスに相応の時間を要する駅となっている。

発行  
リリース日株式会社 東京カンテイ  
2020年7月2日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。

### ●上位駅のほとんどを23区の駅が占める 都心一等地の駅に加え、職住近接エリアの駅が台頭

2019年に最もRVが高かった駅はJR山手線「原宿」の172.7%で2年連続の1位となった。築10年時の中古流通価格は新築分譲時に比べて7割以上も値上がりした計算になる。新築時の分譲坪単価は平均482.3万円と土地相応に高額ではあったが、該当物件は原宿駅から徒歩圏の好条件であり、また新規供給がさほど多くないエリアということも起因して希少性が高まり、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。この他のランキング上位駅について見ると、千代田区・港区・渋谷区など高級住宅地を多数有するエリアにおいて、高RVの駅が集中していることを確認できる。番町や3Aエリア(麻布・赤坂・青山)など都内屈指の高級住宅地では、昨今のような価格高騰局面においても富裕層を中心に高い支持を得ており、既存マンションの資産価値が一段と高まる傾向にある。また、この他には湾岸エリアの「勝どき」「月島」「豊洲」や下町エリアの「人形町」「東日本橋」「清澄白河」などがランクインしている。大規模再開発によって街の利便性・魅力が向上したことや、「職住近接」ニーズの高まりを受け通勤アクセスの良さを高く評価された動きと見られる。

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2019

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	172.7%	482.3	832.9	17,025	4.24%
2	JR山手線	秋葉原	165.8%	229.3	380.4	13,244	6.93%
3	JR総武線	千駄ヶ谷	147.0%	514.8	756.6	13,146	3.06%
4	東京メトロ南北線	溜池山王	146.0%	418.0	610.5	13,365	3.84%
5	東急目黒線	不動前	141.2%	277.6	392.0	12,181	5.27%
6	都営地下鉄浅草線	高輪台	138.4%	368.4	510.0	15,209	4.95%
7	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	135.5%	428.4	580.6	15,637	4.38%
8	JR京浜東北線	東神奈川	134.3%	169.6	227.7	8,901	6.30%
9	JR総武線	飯田橋	133.3%	458.9	612.0	12,948	3.39%
10	東京メトロ南北線	麻布十番	133.2%	481.1	641.0	17,562	4.38%
11	東京メトロ有楽町線	豊洲	132.6%	254.7	337.7	12,150	5.73%
12	東京メトロ日比谷線	人形町	129.9%	261.9	340.2	12,079	5.53%
13	都営地下鉄浅草線	東日本橋	128.6%	295.8	380.3	11,629	4.72%
14	JR山手線	大崎	128.1%	317.7	407.0	13,454	5.08%
15	東京メトロ丸ノ内線	淡路町	127.0%	330.1	419.2	13,272	4.82%
16	東京メトロ有楽町線	永田町	126.8%	526.2	667.3	13,691	3.12%
17	都営地下鉄新宿線	森下	126.7%	259.0	328.1	10,584	4.90%
18	東京メトロ日比谷線	八丁堀	126.4%	266.2	336.5	12,030	5.42%
19	JR中央線	御茶ノ水	125.3%	345.8	433.3	13,003	4.51%
20	東京メトロ有楽町線	月島	124.9%	276.4	345.2	11,750	5.10%
21	東京メトロ丸ノ内線	四谷三丁目	124.7%	362.7	452.2	14,282	4.73%
22	東京メトロ千代田線	明治神宮前	124.6%	286.4	357.0	17,436	7.31%
23	都営地下鉄大江戸線	清澄白河	123.6%	256.7	317.2	10,429	4.88%
24	東京メトロ有楽町線	辰巳	123.5%	192.6	237.8	9,587	5.97%
25	東京メトロ千代田線	湯島	123.4%	307.0	378.9	12,409	4.85%
26	東京メトロ千代田線	赤坂	123.3%	509.2	627.8	16,133	3.80%
27	JR総武線	市ヶ谷	122.9%	425.7	523.1	14,664	4.13%
28	都営地下鉄大江戸線	勝どき	122.6%	271.7	333.0	12,319	5.44%
29	東武亀戸線	小村井	121.6%	179.2	218.0	7,887	5.28%
30	都営地下鉄大江戸線	若松河田	121.5%	253.1	307.5	11,442	5.42%

※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。

発行  
リリース日

株式会社 東京カンテイ  
2020年7月2日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。