

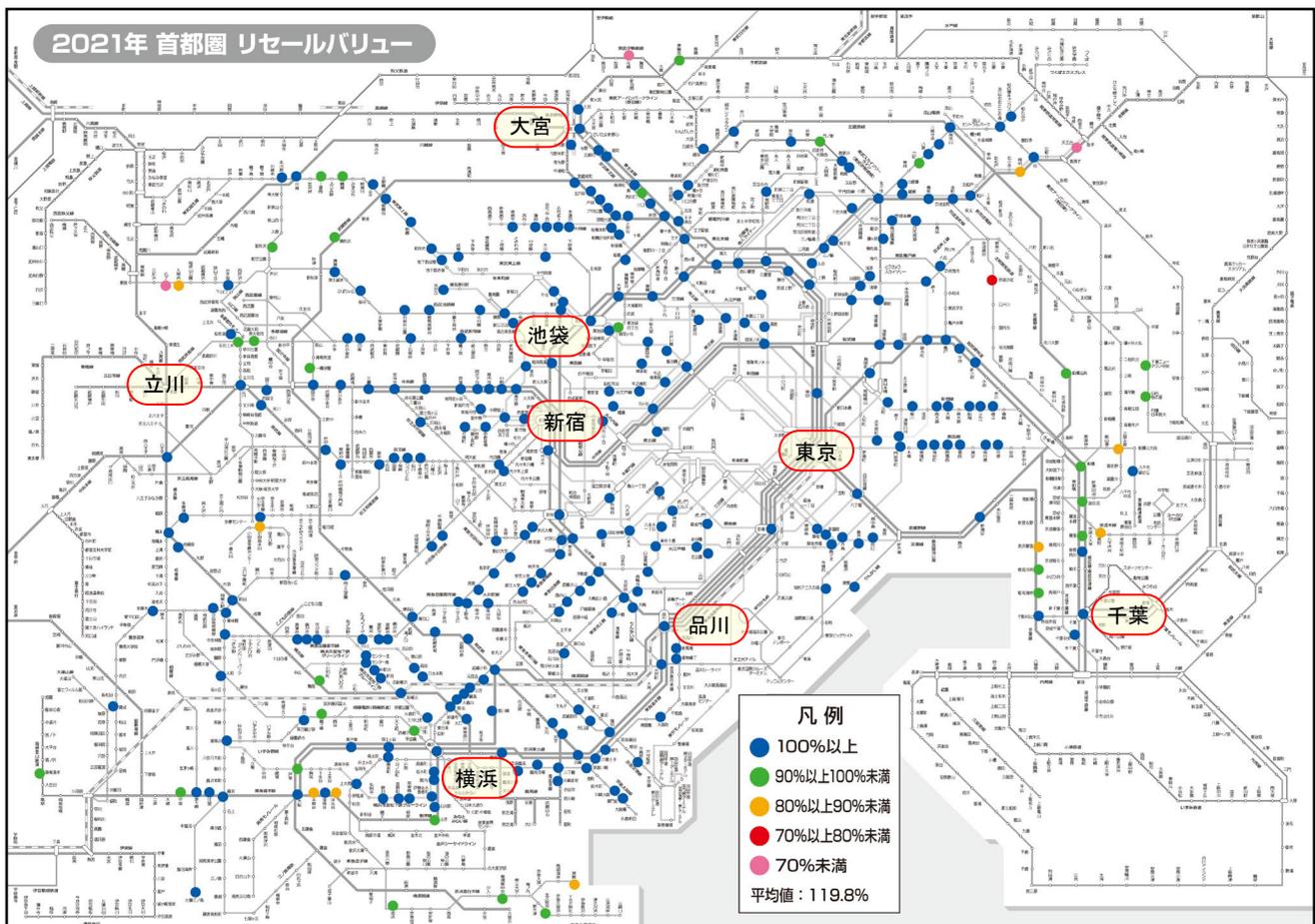
東京カンテイ、築10年中古マンションのリセールバリューについて調査・分析

2021年のリセールバリュー最高駅は「六本木一丁目」の211.1%

対象345駅のうち100%超えは302駅、資産価値が1割以上目減りした駅は僅か13駅

●首都圏平均は119.8%、新築分譲時よりも資産価値が上昇した駅は東京都下や周辺3県にも数多く分布

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345駅で、その平均値は119.8%となった。対象物件が分譲された当時は直近に比べて割安感が強い販売価格となっていたものの、2013年以降の価格高騰局面においては新築・中古マンションともに価格が上昇、さらに最近ではコロナ以前に比べて1割ほど水準が押し上がったことでリセールバリューの数値も大きく上振れる結果となった。中古マンションの価格上昇が著しい代表的なエリアとしては、これまで東京都心部や横浜エリアなどが挙がっていたが、現在はその外周エリアにも及んできている。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山手線エリアやミニ都心の横浜エリアに留まらず、東京都下や周辺3県の広い範囲に分布している様子が確認できる。もちろん、同じ青色でも立地優位性や交通利便性が高い前者の方がリセールバリューの数値は高く、新築分譲時に比べて中古流通時の価格が5割以上も上昇しているケースも珍しくはない。一方、新築分譲時よりも資産価値が目減りしている駅を見てみると、その多くは郊外ターミナル駅以遠に位置していたり、都心部までのアクセスに乗り換えが必要であるなど、通勤時間が相応にかかる駅となっている。対象となった345駅の内訳を見ると、青色が302駅（シェア87.5%）、緑色が30駅（同8.7%）で、全体の4割強の主要駅が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1割以上目減りした駅をそれぞれ見てみると、オレンジ色が9駅（同2.6%）、赤色が1駅（同0.3%）、桃色が3駅（同0.9%）で、全てを合わせても僅か13駅しかなく、大半の駅で資産価値が維持あるいは上昇している状況にある。

発行
リリース日株式会社 東京カンテイ
2022年5月9日（月）

※本記事の無断転載を禁じます。

●上位駅のうち「六本木一丁目」を含む港区が最多の9駅、渋谷区も4駅を数える 東京23区以外は2駅

2021年に最もリセールバリューが高かった駅は東京メトロ南北線「六本木一丁目」の211.1%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2倍以上にも値上がりしていた計算となる。新築分譲時のマンション価格は坪483.6万円で、周辺の「六本木」(492.9万円)や「麻布十番」(458.8万円)などと同じく立地相応にかなり高額であったが、該当物件はいずれも都心一等地の駅勢圏かつ駅近の大規模タワーマンションという好条件から非常に高い希少性を有しているために、築後10年を経ているながらも坪1,000万円を超える資産価値を誇っている。ランキング上位30駅の内訳を見ると、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する港区が最多の9駅、次いで駅前の大規模再開発によってポテンシャルが高まった「渋谷」や全国的にも高い知名度を誇る「代官山」などを擁する渋谷区も4駅を数える。この他にはJR山手線エリアに位置する駅(特にターミナル駅やその周辺であったり、地ぐらいが良好な人気住宅地)が多く登場しており、「片瀬江ノ島」「桜木町」といった東京23区以外の駅もランクインしている。

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 2021

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	東京メトロ南北線	六本木一丁目	211.1%	483.6	1,021.1	15,304	3.80%
2	都営地下鉄大江戸線	赤羽橋	181.6%	349.6	634.9	15,751	5.41%
3	都営地下鉄三田線	御成門	169.3%	301.7	510.9	15,278	6.08%
4	小田急江ノ島線	片瀬江ノ島	168.9%	225.0	380.0	13,447	7.17%
5	JR総武線	浅草橋	166.8%	224.3	374.2	11,469	6.14%
6	JR山手線	大崎	166.3%	325.2	540.7	15,191	5.61%
7	都営地下鉄三田線	芝公園	165.6%	362.1	599.5	13,823	4.58%
8	東京メトロ南北線	麻布十番	162.2%	458.8	744.2	18,583	4.86%
9	JR山手線	新橋	161.9%	299.9	485.4	15,071	6.03%
10	JR総武線	飯田橋	158.4%	295.2	467.7	14,398	5.85%
11	東京メトロ千代田線	赤坂	158.4%	359.3	569.0	15,377	5.14%
12	小田急小田原線	代々木上原	157.6%	340.8	537.0	13,580	4.78%
13	東京メトロ有楽町線	東池袋	157.5%	294.4	463.8	13,845	5.64%
14	東急東横線	代官山	155.6%	422.1	656.7	16,713	4.75%
15	東京メトロ千代田線	根津	155.4%	318.2	494.5	12,268	4.63%
16	都営地下鉄大江戸線	牛込神楽坂	153.9%	312.5	480.9	13,925	5.35%
17	京成本線	千住大橋	153.2%	153.2	234.7	9,303	7.29%
18	JR総武線	市ヶ谷	151.8%	341.3	518.1	14,034	4.93%
19	東京メトロ銀座線	外苑前	151.8%	372.8	565.8	—	—
20	都営地下鉄浅草線	蔵前	151.5%	227.1	344.1	10,940	5.78%
21	東京メトロ丸ノ内線	西新宿	151.1%	278.6	420.9	14,089	6.07%
22	JR総武本線	馬喰町	150.6%	253.0	381.0	11,851	5.62%
23	東急田園都市線	池尻大橋	150.1%	347.8	522.1	15,307	5.28%
24	東京メトロ東西線	神楽坂	150.1%	333.8	501.0	13,706	4.93%
25	東急東横線	中目黒	149.9%	330.2	495.0	15,015	5.46%
26	JR根岸線	桜木町	149.9%	257.1	385.3	11,026	5.15%
27	JR山手線	代々木	149.6%	320.9	480.0	14,663	5.48%
28	JR山手線	渋谷	149.0%	376.9	561.5	15,778	5.02%
29	都営地下鉄三田線	白金高輪	148.7%	332.5	494.5	15,463	5.58%
30	京急本線	新馬場	147.8%	242.9	358.9	8,740	4.32%

※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
2022年5月9日(月)

※本記事の無断転載を禁じます。