

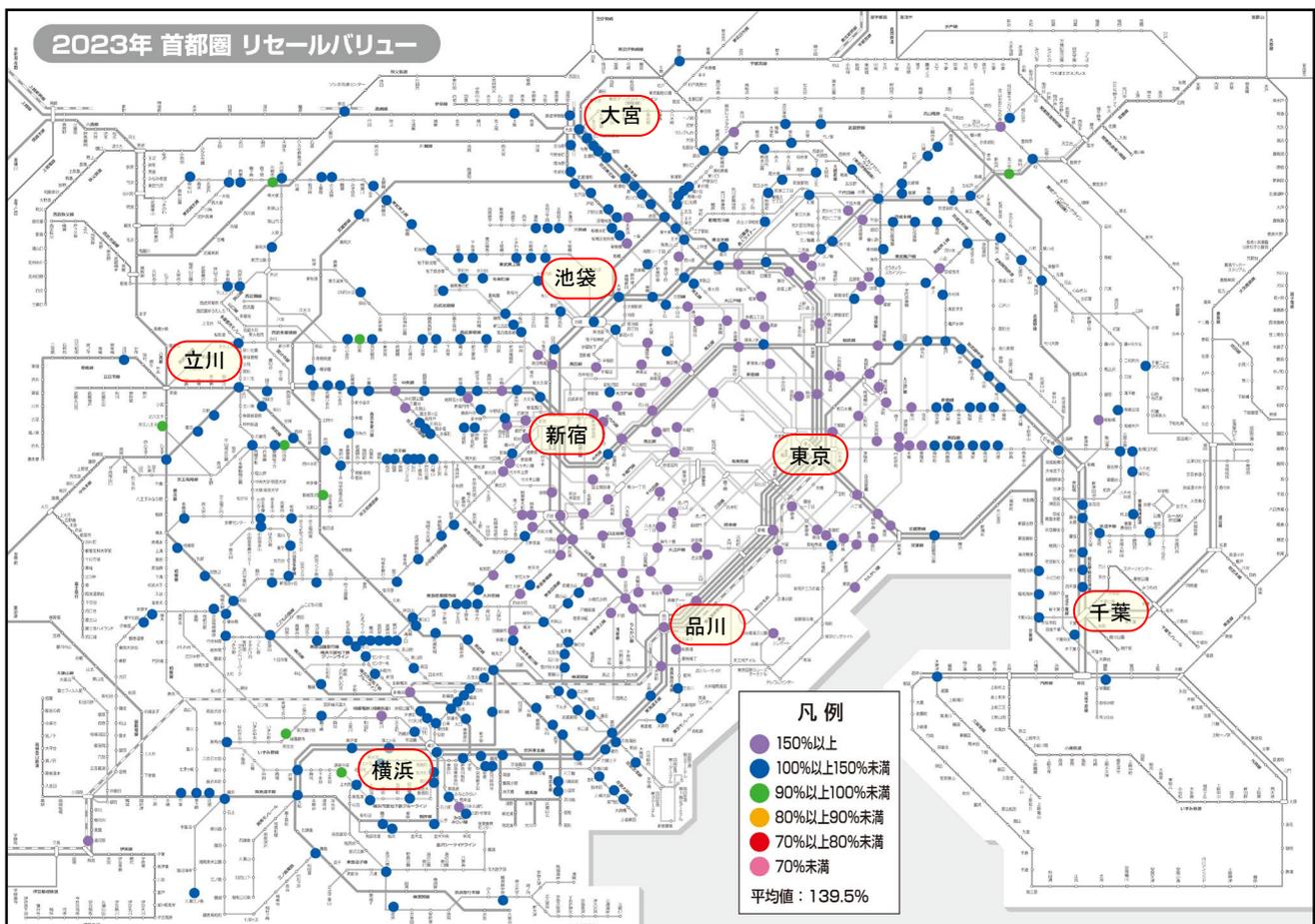
東京カンテイ、築10年中古マンションのリセールバリューについて調査・分析

2023年のリセールバリュー最高駅は「新御茶ノ水」の295.5%

対象445駅のうち8駅で200%超え、資産価値が1.5倍以上となった駅は121駅を数える

●首都圏平均は139.5%、今回は資産価値が1割以上目減りした駅もゼロに

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445駅で、その平均値は139.5%となった。対象物件が分譲された2013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市場では世界各地の紛争による物価高や各国との金融政策の違いに起因した歴史的な円安によって海外からの投資マネーが流入しやすくなったことなどを背景に新築マンションに連られる形で中古マンションの価格水準も押し上がっており、最近では一般勤労者の実需ニーズが中心の東京都下や周辺3県の近郊～郊外エリアでも新築分譲時の販売価格を上回ることが常態化してきている。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、リセールバリューが150%以上を示す紫色の駅(=新築分譲時に比べて1.5倍以上の価格で中古流通している駅)は東京都心部に位置するJR山手線エリアに多く分布している。また、昨年に比べるとJR山手線エリアの北側や湾岸エリア、城南～城西エリアや城東エリアでその数を増やしている。一方、新築分譲時よりも資産価値が目減りしている駅は東京都下や周辺3県の遠隔地に散見される程度しかなく、築後10年が経過した割には目減りの度合いも1割弱に留まっている。対象となった445駅の内訳を見ると、紫色が121駅(シェア27.2%)、青色が316駅(同71.0%)で、対象駅のほとんどで新築分譲時を上回る資産価値を示している。なお、全体の40.7%に相当する181駅では首都圏平均のリセールバリューを上回った。一方、資産価値が新築分譲時を下回った駅を見てみると、緑色の8駅(同1.8%)のみで、今回は桃色や赤色に続いて資産価値が1割以上目減りしたことを示す橙色も皆無となっている。



●上位駅のうち「六本木一丁目」を含む港区が最多で12駅に微増、次点の千代田区も7駅に増加

2023年に最もリセールバリューが高かった駅は東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」の295.5%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3倍近くまで値上がりしていた計算となる。対象物件は大手ゼネコンが施工した41階建ての駅近大規模タワーマンションのみで、中古流通している住戸の所在階が全て20階以上ということもあり、築後10年を経た現在の中古流通価格は坪1,200万円を優に超えている。ただし、この数値に関しては個別のバイアスが大きく影響していることも加味する必要がある。ランキング上位30駅の内訳を見ると、海外の投資家や富裕層からもニーズを集める港区が最多の12駅、次点以降は番町をはじめ国内の富裕層から高い人気を集める高級住宅地が存在する千代田区(7駅)や駅前再開発によって街のポテンシャルが向上した渋谷区(5駅)となっている。なお、前回東京23区以外の駅としてランクインしていた「片瀬江ノ島」や「桜木町」は今回りセールバリューの低下に伴って大幅に順位を落としており、それらに取って代わる形で東京オリンピックを契機に再開発が推し進められている「築地」や「国立競技場」がランクインして東京23区の駅が上位を独占する結果となった。

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 2023

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	東京メトロ千代田線	新御茶ノ水	295.5%	424.8	1,255.2	20,095	5.68%
2	東京メトロ南北線	六本木一丁目	265.7%	479.6	1,274.2	20,304	5.08%
3	JR総武線	飯田橋	223.1%	393.8	878.4	16,120	4.91%
4	都営地下鉄大江戸線	赤羽橋	212.6%	391.2	831.6	17,785	5.46%
5	都営地下鉄三田線	芝公園	207.1%	362.1	749.9	16,699	5.53%
6	東急東横線	代官山	205.3%	463.7	952.1	18,465	4.78%
7	東京メトロ千代田線	乃木坂	204.5%	376.9	770.7	15,837	5.04%
8	東京メトロ南北線	麻布十番	200.7%	372.2	747.1	20,305	6.55%
9	東京メトロ日比谷線	築地	195.5%	288.2	563.4	13,280	5.53%
10	東京メトロ有楽町線	麹町	194.8%	334.9	652.3	15,854	5.68%
11	東京メトロ千代田線	赤坂	194.2%	419.2	814.2	17,872	5.12%
12	東京メトロ銀座線	三越前	193.8%	292.4	566.8	13,541	5.56%
13	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	193.8%	446.6	865.3	16,727	4.49%
14	東京メトロ日比谷線	六本木	193.4%	383.8	742.1	19,014	5.94%
15	東京メトロ日比谷線	神谷町	193.2%	378.6	731.3	20,984	6.65%
16	都営地下鉄大江戸線	国立競技場	191.7%	379.5	727.4	—	—
17	JR山手線	渋谷	189.4%	370.1	701.0	18,025	5.84%
18	都営地下鉄三田線	白金台	187.6%	390.8	733.1	16,365	5.03%
19	JR山手線	御徒町	185.2%	241.8	447.9	11,730	5.82%
20	東京メトロ日比谷線	広尾	184.9%	405.3	749.4	16,336	4.84%
21	東京メトロ東西線	九段下	184.7%	316.2	584.1	16,736	6.35%
22	東京メトロ丸ノ内線	淡路町	184.5%	304.7	562.3	14,336	5.65%
23	東京メトロ銀座線	外苑前	181.9%	367.3	668.1	18,433	6.02%
24	JR山手線	五反田	180.5%	309.4	558.6	14,342	5.56%
25	JR山手線	恵比寿	180.3%	373.6	673.7	17,462	5.61%
26	小田急小田原線	代々木上原	179.8%	409.2	735.8	15,616	4.58%
27	小田急小田原線	代々木八幡	179.6%	348.5	625.8	12,810	4.41%
28	JR総武線	市ヶ谷	179.3%	386.8	693.5	16,549	5.13%
29	JR山手線	品川	179.2%	271.9	487.2	13,843	6.11%
30	東京メトロ丸ノ内線	茗荷谷	178.5%	297.6	531.3	14,065	5.67%

※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 2023 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	東京メトロ千代田線	新御茶ノ水	295.5%	51	東京メトロ有楽町線	豊洲	168.5%
2	東京メトロ南北線	六本木一丁目	265.7%	52	東京メトロ日比谷線	八丁堀	168.4%
3	JR総武線	飯田橋	223.1%	53	東京メトロ銀座線	田原町	167.7%
4	都営地下鉄大江戸線	赤羽橋	212.6%	54	JR山手線	西日暮里	167.1%
5	都営地下鉄三田線	芝公園	207.1%	55	東京メトロ千代田線	湯島	167.1%
6	東急東横線	代官山	205.3%	56	JR京葉線	越中島	166.9%
7	東京メトロ千代田線	乃木坂	204.5%	57	東京メトロ千代田線	根津	166.2%
8	東京メトロ南北線	麻布十番	200.7%	58	都営地下鉄三田線	春日	166.0%
9	東京メトロ日比谷線	築地	195.5%	59	東京臨海高速鉄道りんかい線	東雲	165.9%
10	東京メトロ有楽町線	麹町	194.8%	60	東京メトロ丸ノ内線	西新宿	165.8%
11	東京メトロ千代田線	赤坂	194.2%	61	都営地下鉄大江戸線	清澄白河	165.1%
12	東京メトロ銀座線	三越前	193.8%	62	東京メトロ日比谷線	人形町	164.7%
13	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	193.8%	63	JR常磐線	三河島	163.6%
14	東京メトロ日比谷線	六本木	193.4%	64	JR横浜線	新横浜	163.2%
15	東京メトロ日比谷線	神谷町	193.2%	65	都営地下鉄新宿線	浜町	162.9%
16	都営地下鉄大江戸線	国立競技場	191.7%	66	JR山手線	田町	162.2%
17	JR山手線	渋谷	189.4%	67	東京メトロ丸ノ内線	四谷三丁目	162.0%
18	都営地下鉄三田線	白金台	187.6%	68	都営地下鉄三田線	新板橋	161.6%
19	JR山手線	御徒町	185.2%	69	JR総武線	浅草橋	161.5%
20	東京メトロ日比谷線	広尾	184.9%	70	東武野田線	新船橋	161.4%
21	東京メトロ東西線	九段下	184.7%	71	JR山手線	高田馬場	161.3%
22	東京メトロ丸ノ内線	淡路町	184.5%	72	JR総武本線	馬喰町	161.3%
23	東京メトロ銀座線	外苑前	181.9%	73	東京メトロ丸ノ内線	南阿佐ヶ谷	160.8%
24	JR山手線	五反田	180.5%	74	JR山手線	目黒	160.1%
25	JR山手線	恵比寿	180.3%	75	JR山手線	上野	160.1%
26	小田急小田原線	代々木上原	179.8%	76	京王新線	初台	159.7%
27	小田急小田原線	代々木八幡	179.6%	77	京王井の頭線	駒場東大前	159.7%
28	JR総武線	市ヶ谷	179.3%	78	京成本線	京成閩屋	159.3%
29	JR山手線	品川	179.2%	79	横浜高速鉄道みなとみらい線	日本大通り	158.9%
30	東京メトロ丸ノ内線	茗荷谷	178.5%	80	つくばエクスプレス	浅草	158.5%
31	東京メトロ丸ノ内線	本郷三丁目	178.1%	81	東京メトロ半蔵門線	水天宮前	158.1%
32	都営地下鉄浅草線	高輪台	177.7%	82	東急東横線	田園調布	158.0%
33	東京メトロ日比谷線	入谷	177.5%	83	JR京浜東北線	大井町	157.6%
34	JR山手線	新橋	177.4%	84	JR京葉線	潮見	157.3%
35	JR山手線	原宿	177.4%	85	JR中央線	吉祥寺	156.7%
36	東京メトロ日比谷線	小伝馬町	176.6%	86	都営地下鉄大江戸線	牛込柳町	156.6%
37	東急目黒線	不動前	174.7%	87	都営地下鉄大江戸線	西新宿五丁目	156.5%
38	JR山手線	大崎	174.3%	88	都営地下鉄浅草線	東日本橋	156.4%
39	都営地下鉄大江戸線	汐留	173.6%	89	JR武蔵野線	越谷レイクタウン	156.1%
40	東急田園都市線	池尻大橋	173.3%	90	東京メトロ東西線	東陽町	155.1%
41	東急東横線	中目黒	172.5%	91	JR埼京線	北赤羽	154.6%
42	都営地下鉄三田線	白金高輪	172.5%	92	都営地下鉄浅草線	泉岳寺	154.5%
43	東京メトロ銀座線	表参道	171.6%	93	JR東海道本線	湯河原	154.4%
44	東京メトロ銀座線	銀座	171.5%	94	つくばエクスプレス	流山おおたかの森	154.4%
45	JR山手線	神田	171.4%	95	東京メトロ有楽町線	新富町	154.1%
46	東京メトロ有楽町線	永田町	171.3%	96	京王井の頭線	三鷹台	154.0%
47	ゆりかもめ	お台場海浜公園	170.4%	97	東京メトロ丸ノ内線	新宿御苑前	153.8%
48	東京メトロ東西線	神楽坂	170.1%	98	京王井の頭線	神泉	153.4%
49	都営地下鉄浅草線	戸越	169.7%	99	京成本線	千住大橋	153.3%
50	東京メトロ丸ノ内線	後楽園	169.3%	100	JR中央線	中野	153.3%

※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。