

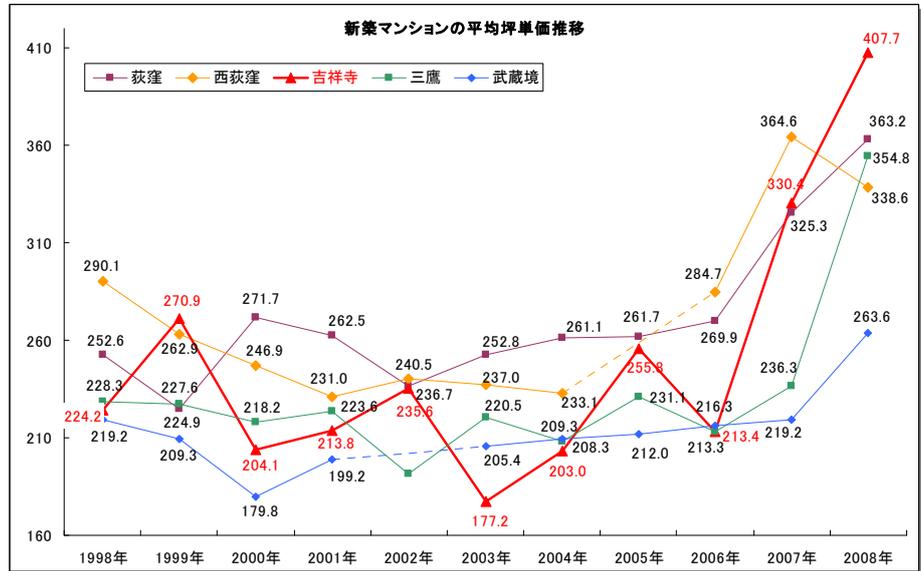
東京カンテイ、人気の吉祥寺 & 武蔵野エリアのマンション市場を検証

首都圏「人気 No.1」吉祥寺はブランド力 + 価格水準 & 資産価値が高い

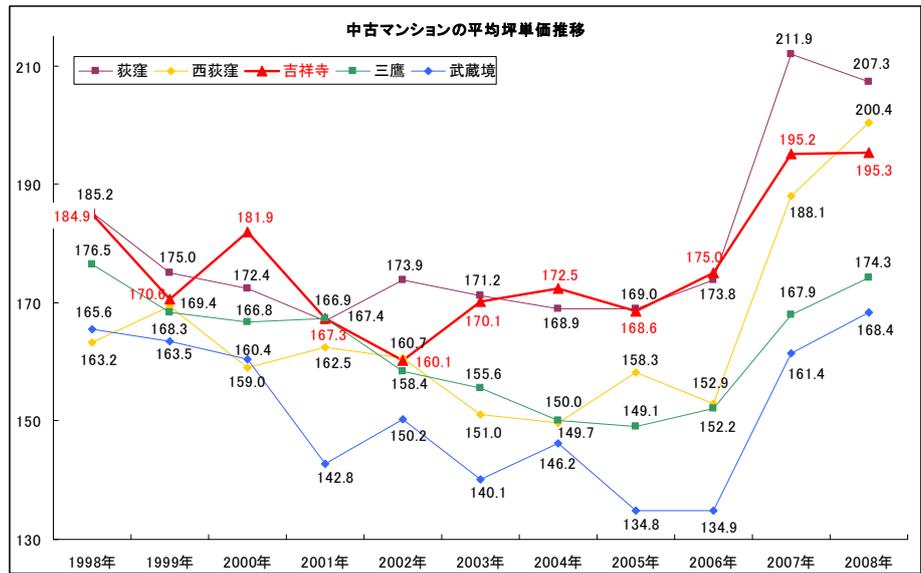
「吉祥寺」マンションは練馬区、世田谷区、三鷹市にも分布

●マンション価格で見る「吉祥寺」ブランド

吉祥寺の駅勢圏にあるマンション価格は新築・中古ともに、都心寄りで立地優位性がある荻窪や西荻窪と遜色ない水準で推移している。吉祥寺駅は周辺エリアの拠点駅として機能し、加えて駅勢圏内には商業施設や公園などが充実し住環境ポテンシャルが高く、それらバランスも非常によく取れているため、結果的に「吉祥寺」ブランドという地域のポテンシャルがマンション価格にも反映されたものと考えられる。



注目すべきは築10年マンションの価格維持率(リセールバリュー)のデータで、徒歩物件とバス物件とに分けたデータでも武蔵野市の数値は周辺行政区と比較して極めて高い水準を維持している。特に徒歩物件では97.8%であり、これは10年間分譲マンションに居住しても売却差損がほとんど発生しないことを意味している。また、バス便物件においても90.6%と三鷹市に次いで高く、これは売却差損が1割程度に収まる計算である。資産価値が落ちにくいということは居住ニーズが高いことを意味しており、この点でも吉祥寺エリアを擁する武蔵野市や三鷹市の住宅地としての人気が高いことを裏付けている。



<行政区別 築10年マンション価格維持率>

		武蔵野市	杉並区	練馬区	三鷹市	調布市	府中市	西東京市	小金井市
築10年マンション 価格維持率 (分譲時=100%)	徒歩物件	97.8%	89.1%	86.3%	94.1%	90.7%	89.5%	87.6%	86.0%
	バス便物件	90.6%	-	78.6%	95.0%	-	83.0%	82.2%	83.6%

発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2009年5月7日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。

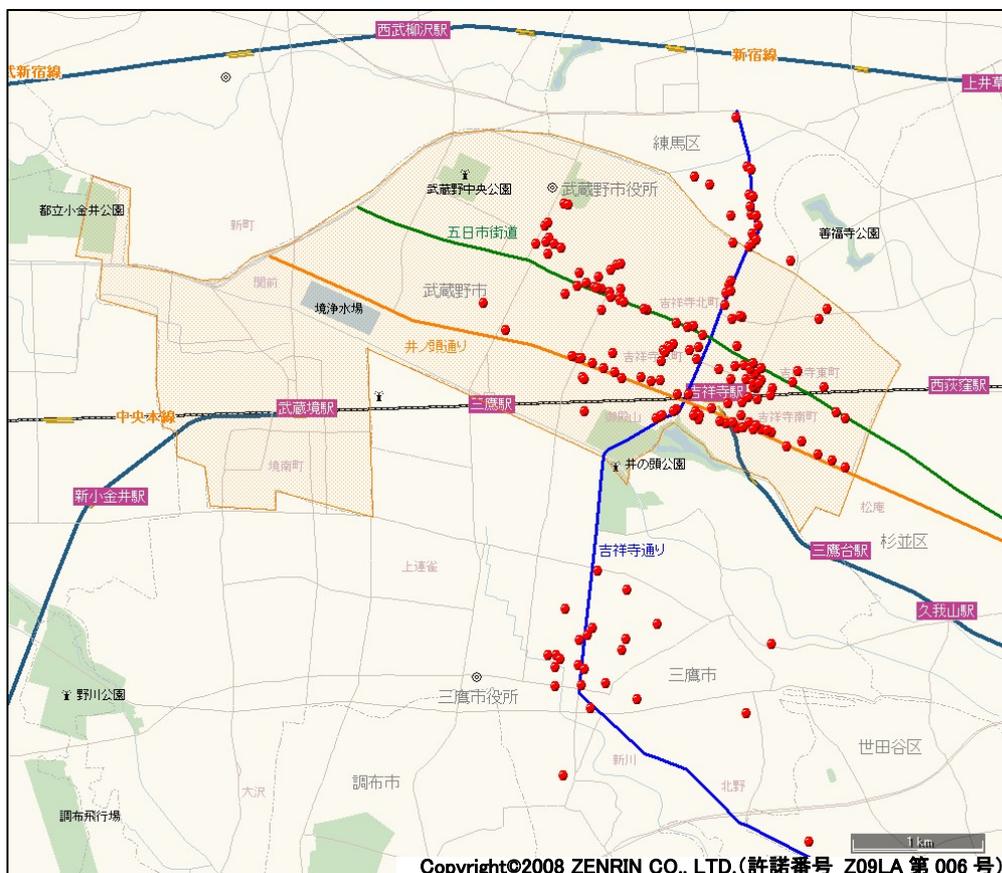
●マンション名から見る「吉祥寺」ブランド

吉祥寺エリアに所在する分譲マンションにはどこまで「吉祥寺」という地名が使用されているのかを抽出した結果、やはり吉祥寺駅を中心としてその周辺に「吉祥寺」マンションは数多く所在している。北側は練馬区、南側は三鷹市や世田谷区に位置するマンションにも「吉祥寺」マンションが分布していることがわかる。吉祥寺エリアからやや離れたところにもまとまって分布しているのは、「吉祥寺通り」という道路の名称を活用していることにも因るが、吉祥寺駅から直線距離で約 3.6km も離れている「吉祥寺」マンションがあり、広範囲に分布しているという事実は、それだけ「吉祥寺」と名の付くマンションのイメージが良く、分譲する際もまた中古物件として流通する際にも一定の“ネームバリュー＝付加価値”が認められるためと考えられる。

分布の内訳をみると、「吉祥寺」と名の付くマンションは都内に 167 棟あり、武蔵野市には 126 棟(75.4%)が所在している。武蔵野市以外では三鷹市に 23 棟(13.8%)、練馬区に 17 棟(10.2%)所在するほか、世田谷区に 1 棟(0.6%)ある。同エリアでのマンション名の主な名称として「三鷹」も挙げられるが、三鷹市には 226 棟(91.5%)が所在しているのに対して、三鷹市以外では 21 棟(8.5%)に留まっている。武蔵野市以外にも 24.6%「吉祥寺」を名乗るマンションがあること自体、吉祥寺という地名のブランド力の強さを物語っている。

＜「吉祥寺」と名の付くマンションの行政区別棟数と分布図＞

マンション名に 付く名称	行政区名				合計	名称行政区 以外での棟数
	武蔵野市	三鷹市	練馬区	世田谷区		
「吉祥寺」	126棟	23棟	17棟	1棟	167棟	41棟
	75.4%	13.8%	10.2%	0.6%	100.0%	24.6%
「三鷹」(参考)	20棟	226棟	1棟	0棟	247棟	21棟
	8.1%	91.5%	0.4%	0.0%	100.0%	8.5%



発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2009年5月7日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。