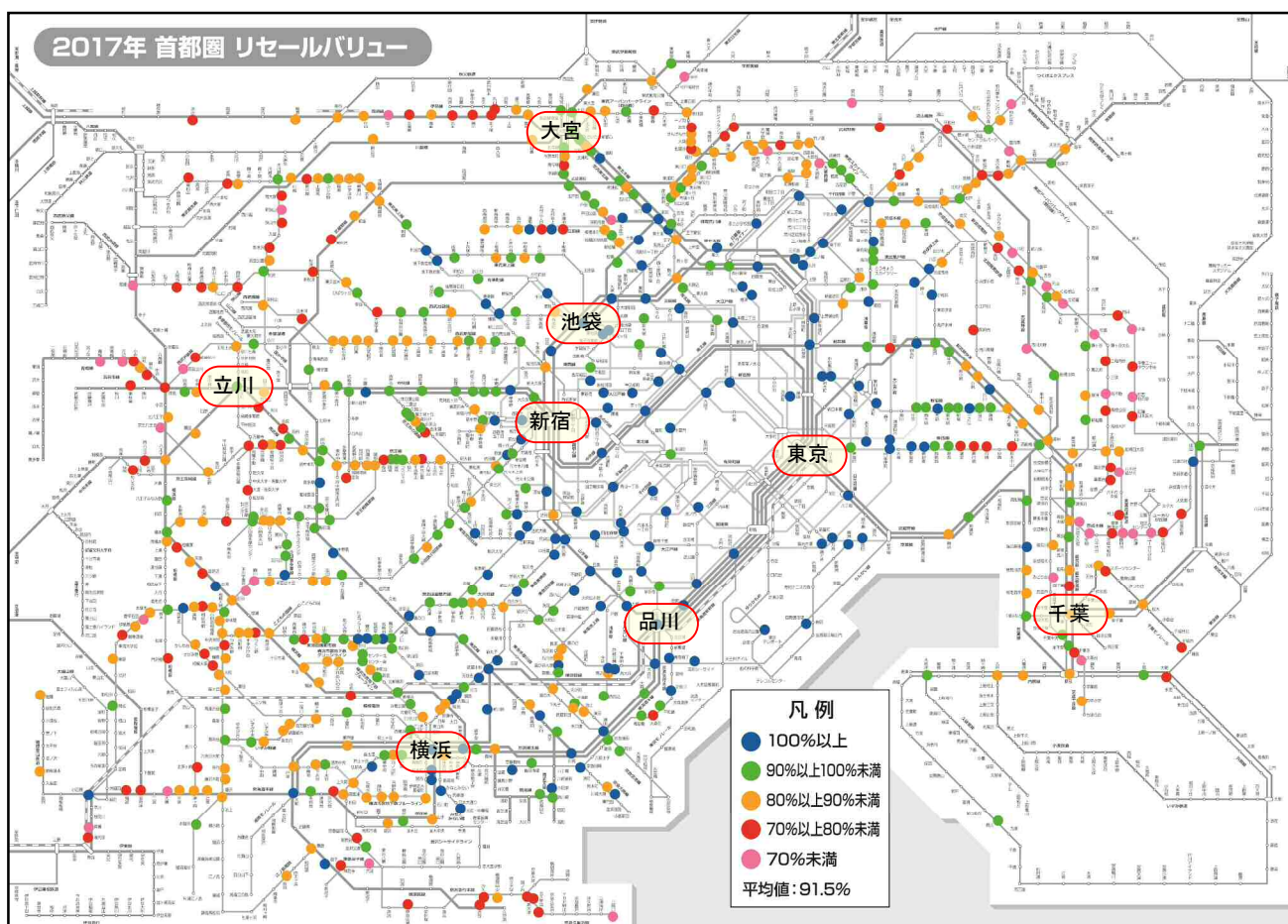


東京カンテイ、築 10 年中古マンションのリセールバリューについて調査・分析

2017 年にリセールバリューが最も高かった駅は「馬喰横山」の 155.2%**対象駅の 2 割以上が 100% 超え リセールバリューと相場賃料には明確な“正の相関関係”**

●首都圏平均は 91.5%、同時期に新築分譲・中古流通した物件でも立地や交通利便性の違いで数値に大きな差
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 683 駅で、その平均値は 91.5%となった。対象物件の分譲当時は概ねミニバブル期のピークである 2008 年よりも前であったことから、さほど価格高騰の煽りを受けてはならず、またエリアや物件によっては直近にかけての上昇トレンドを背景に築後 10 年間を経た中古マンションであっても高値で売り出されるケースが増えており、資産価値の目減りは平均すると 1 割程度に留まる結果となった。

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、都心部に相当する JR 山手線の内側をはじめ、その周辺や湾岸エリア、城南エリア～川崎・横浜エリアにかけて多く分布している。対照的に、都下や周辺 3 県の近郊～郊外エリアに行くほどリセールバリューが段々と低くなる傾向となっている。首都圏では、一般勤労者の多くが東京 23 区内にある勤務先まで通勤しており、その交通手段としては主に JR や各私鉄などの鉄道路線を利用していることから、都心部まで短時間かつダイレクトにアクセスできる駅ほど居住ニーズが集まりやすく、リセールバリューも相応に高くなる特徴が色濃く出ている。対象となった 683 駅の内訳を見ると、青色が 154 駅（シェア 22.5%）、緑色が 177 駅（同 25.9%）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。なお、駅数では橙色の 215 駅（同 31.5%）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に多く見られる。また、赤色も 100 駅（同 14.6%）を数え、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も 37 駅（同 5.5%）で、その半数が千葉県の郊外エリアに位置している。

発行
リリース日株式会社 東京カンテイ
2018年7月31日（火）

※本記事の無断転載を禁じます。

●ランキング上位には都心一等地の駅に加え、職住近接エリアや大規模再開発エリアに位置する駅が台頭

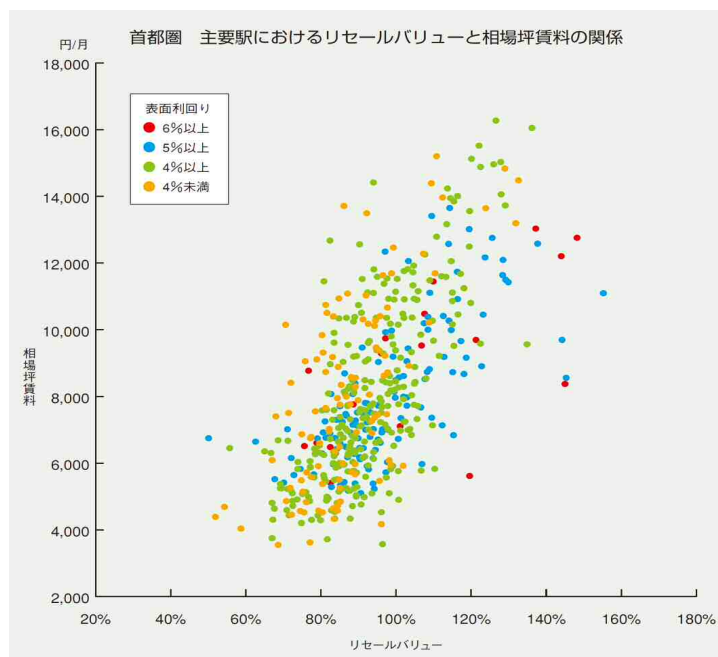
2017 年に最もリセールバリューが高かった駅は、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」の 155.2%で、築 10 年中古流通時のマンション価格が新築分譲時に比べて 5 割以上も上昇していたことになる。新築分譲時のマンション価格が坪 223.0 万円と、JR 山手線の内側に位置する駅よりも割安な水準であったことに加え、最近では職住近接エリアに対する居住ニーズの高まりを受けて、都心部（特に東京丸の内のオフィスエリア）へのアクセスが良好な点が改めて評価されており、結果的に資産価値の大幅な上昇につながったものとみられる。同様の要因でランクインした駅としては、「岩本町」や「門前仲町」などが挙げられる。基本的に、ランキング上位には「表参道」や「六本木」など、JR 山手線エリアの南側に位置し住宅地としての高い人気やブランド性も誇る駅が数多く登場しているのだが、それ以外には前述で触れた駅をはじめ、「ミニ都心」として良好な事業集積性や人口集積性を有する横浜エリア、大規模開発によってこの 10 年間で街のポテンシャルが向上して新たな居住地へと変貌を遂げた湾岸エリアからもランクインしている駅がいくつか見受けられる。

主要駅におけるリセールバリューと相場坪賃料（＝最寄駅から徒歩 10 分以内、築 10 年～20 年の物件からの募集賃料を基に算出）を散布図にグラフ化してみると、賃料水準が高いほどリセールバリューも高くなるといった“正の相関関係”にあることが確認できる。また、グラフ上では駅毎での表面利回り（＝「新築分譲時の価格」と「相場坪賃料」から算出）の違いを色分けしているのだが、賃料水準が同程度の場合には表面利回りが高いほどリセールバリューもやや高くなっており、この傾向は賃料水準が低い駅に比べて高い駅ほどはっきりと表れている。表面利回りが高いということは新築マンション価格が賃料水準に対して割安に設定されていたことを意味しており、このグラフは「マンション購入に際して資産性を重要視する場合には、賃料水準が高く表面利回りも良好なエリアや物件を極力選ぶのが肝要である」ということを客観的に示唆しているのである。

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

順位	沿線名	駅名	リセールバリュー	平均坪単価（万円） 新築分譲時	平均坪単価（万円） 中古流通時	相場坪賃料 （円 / 月）	表面利回り
1	都営地下鉄新宿線	馬喰横山	155.2%	223.0	346.0	11,096	5.97%
2	横浜高速鉄道みなとみらい線	みなとみらい	148.2%	226.7	336.1	12,757	6.75%
3	京成押上線	京成曳舟	145.3%	174.3	253.2	8,558	5.89%
4	JR 京浜東北線	東神奈川	145.0%	162.0	234.8	8,375	6.20%
5	東京メトロ有楽町線	豊洲	144.2%	202.8	292.5	9,696	5.74%
6	都営地下鉄新宿線	岩本町	144.0%	212.6	306.2	12,206	6.89%
7	ゆりかもめ	お台場海浜公園	137.7%	263.4	362.6	12,581	5.73%
8	JR 山手線	品川	137.2%	217.6	298.6	13,032	7.19%
9	東京メトロ銀座線	表参道	136.2%	398.7	542.9	16,052	4.83%
10	東京メトロ東西線	門前仲町	134.9%	233.3	314.8	9,563	4.92%
11	東京メトロ日比谷線	六本木	132.6%	729.4	967.2	14,479	2.38%
12	JR 山手線	目黒	131.9%	426.8	562.9	13,194	3.71%
13	日暮里・舎人ライナー	赤土小学校前	130.7%	168.5	220.3	—	—
14	東京メトロ丸ノ内線	本郷三丁目	129.9%	272.5	354.1	11,426	5.03%
15	東京メトロ日比谷線	人形町	129.2%	248.1	320.5	11,498	5.56%
16	東京メトロ東西線	九段下	129.1%	408.6	527.3	13,726	4.03%
17	東京メトロ日比谷線	神谷町	129.0%	476.0	614.2	14,834	3.74%
18	JR 山手線	大崎	128.5%	261.5	336.1	12,094	5.55%
19	東京メトロ日比谷線	八丁堀	128.4%	259.8	333.6	11,638	5.38%
20	東京メトロ銀座線	虎ノ門	128.0%	378.2	484.0	14,059	4.46%
21	JR 山手線	恵比寿	127.9%	365.7	467.8	15,028	4.93%
22	JR 山手線	原宿	126.6%	418.5	529.8	16,271	4.67%
23	東京メトロ南北線	麻布十番	126.0%	375.5	472.9	14,960	4.78%
24	東急池上線	大崎広小路	125.6%	274.3	344.7	12,754	5.58%
25	東京メトロ丸ノ内線	淡路町	124.8%	306.4	382.3	—	—
26	都営地下鉄三田線	白金台	123.9%	412.2	510.6	13,643	3.97%
27	都営地下鉄大江戸線	牛込神楽坂	123.7%	274.1	339.1	12,167	5.33%
28	JR 京浜東北線	横浜	123.2%	240.8	296.6	10,453	5.21%
29	東京メトロ有楽町線	辰巳	122.8%	187.2	229.9	8,907	5.71%
30	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	122.5%	436.9	535.5	14,883	4.09%

※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算出
※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



●いずれの価格帯でもランキング上位駅のリセールバリューは全て 100% 超え、価値向上には相応の要因

高価格帯の上位にランクインした駅の多くが都心部に位置しており、またそのアドレスを見ても千代田区の番町エリア、港区の 3A エリア（赤坂・青山・麻布）や白金エリアなど、全国的にも高級住宅地として広く知られている地名や駅名が名を連ねている。これらの駅は JR 山手線エリアの南側に位置し、十分な立地優位性や交通利便性を有していることはもちろん、高いブランド性やステータス性をも誇っていることから国内外の富裕層からの支持も高く、高価格帯の駅の中でも一段と資産価値が上昇しやすい傾向にあると言える。

①新築価格が坪 300 万円以上の駅におけるリセールバリューランキング

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	東京メトロ銀座線	表参道	136.2%	398.7	542.9	16,052	4.83%
2	東京メトロ日比谷線	六本木	132.6%	729.4	967.2	14,479	2.38%
3	J R 山手線	目黒	131.9%	426.8	562.9	13,194	3.71%
4	東京メトロ東西線	九段下	129.1%	408.6	527.3	13,726	4.03%
5	東京メトロ日比谷線	神谷町	129.0%	476.0	614.2	14,834	3.74%
6	東京メトロ銀座線	虎ノ門	128.0%	378.2	484.0	14,059	4.46%
7	J R 山手線	恵比寿	127.9%	365.7	467.8	15,028	4.93%
8	J R 山手線	原宿	126.6%	418.5	529.8	16,271	4.67%
9	東京メトロ南北線	麻布十番	126.0%	375.5	472.9	14,960	4.78%
10	東京メトロ丸ノ内線	淡路町	124.8%	306.4	382.3	—	—
11	都営地下鉄三田線	白金台	123.9%	412.2	510.6	13,643	3.97%
12	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	122.5%	436.9	535.5	14,883	4.09%
13	東急東横線	代官山	122.1%	457.4	558.6	15,520	4.07%
14	東京メトロ千代田線	赤坂	120.1%	448.0	538.2	15,124	4.05%
15	東京メトロ千代田線	乃木坂	119.6%	359.4	429.7	13,559	4.53%
16	東京メトロ有楽町線	東池袋	119.5%	311.2	371.9	12,494	4.82%
17	東急目黒線	武蔵小山	118.1%	312.2	368.7	11,248	4.32%
18	都営地下鉄三田線	白金高輪	116.4%	400.8	466.5	14,011	4.20%
19	東京メトロ丸ノ内線	四谷三丁目	115.4%	347.8	401.3	13,851	4.78%
20	都営地下鉄三田線	三田	114.5%	343.6	393.6	13,943	4.87%

②新築価格が坪 200 万円以上の駅におけるリセールバリューランキング

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	都営地下鉄新宿線	馬喰横山	155.2%	223.0	346.0	11,096	5.97%
2	横浜高速鉄道みなとみらい線	みなとみらい	148.2%	226.7	336.1	12,757	6.75%
3	東京メトロ有楽町線	豊洲	144.2%	202.8	292.5	9,696	5.74%
4	都営地下鉄新宿線	岩本町	144.0%	212.6	306.2	12,206	6.89%
5	ゆりかもめ	お台場海浜公園	137.7%	263.4	362.6	12,581	5.73%
6	J R 山手線	品川	137.2%	217.6	298.6	13,032	7.19%
7	東京メトロ東西線	門前仲町	134.9%	233.3	314.8	9,563	4.92%
8	東京メトロ丸ノ内線	本郷三丁目	129.9%	272.5	354.1	11,426	5.03%
9	東京メトロ日比谷線	人形町	129.2%	248.1	320.5	11,498	5.56%
10	J R 山手線	大崎	128.5%	261.5	336.1	12,094	5.55%
11	東京メトロ日比谷線	八丁堀	128.4%	259.8	333.6	11,638	5.38%
12	東急池上線	大崎広小路	125.6%	274.3	344.7	12,754	5.58%
13	都営地下鉄大江戸線	牛込神楽坂	123.7%	274.1	339.1	12,167	5.33%
14	J R 京浜東北線	横浜	123.2%	240.8	296.6	10,453	5.21%
15	東急東横線	武蔵小杉	122.5%	231.4	283.5	9,582	4.97%
16	J R 総武線	東中野	119.9%	277.4	332.7	10,804	4.67%
17	J R 山手線	田町	119.5%	273.9	327.4	13,016	5.70%
18	東急大井町線	中延	119.2%	263.1	313.6	—	—
19	京成押上線	押上	118.7%	206.6	245.2	9,162	5.32%
20	東急東横線	新丸子	117.3%	229.3	269.1	9,661	5.05%

③新築価格が坪 200 万円未満の駅におけるリセールバリューランキング

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	京成押上線	京成曳舟	145.3%	174.3	253.2	8,558	5.89%
2	J R 京浜東北線	東神奈川	145.0%	162.0	234.8	8,375	6.20%
3	日暮里・舎人ライナー	赤土小学校前	130.7%	168.5	220.3	—	—
4	東京メトロ有楽町線	辰巳	122.8%	187.2	229.9	8,907	5.71%
5	東京臨海高速鉄道りんかい線	国際展示場	121.3%	189.5	229.8	9,696	6.14%
6	京成本線	公津の杜	119.6%	111.0	132.7	5,617	6.08%
7	東京メトロ千代田線	町屋	118.1%	178.4	210.7	8,675	5.83%
8	小田急小田原線	海老名	115.3%	136.8	157.8	6,839	6.00%
9	東京メトロ東西線	南砂町	115.1%	176.4	202.9	8,728	5.94%
10	J R 東海道本線	大船	112.3%	146.8	164.8	7,135	5.83%
11	京急本線	井土ヶ谷	110.3%	166.0	183.1	5,830	4.21%
12	横浜市営地下鉄グリーンライン	日吉本町	109.7%	197.9	217.1	7,135	4.33%
13	J R 南武線	武蔵新城	109.5%	175.4	192.1	7,364	5.04%
14	J R 京浜東北線	浦和	108.9%	192.4	209.4	8,818	5.50%
15	J R 常磐線	北千住	108.3%	183.7	199.0	8,737	5.71%
16	東急東横線	綱島	107.7%	198.7	214.0	8,523	5.15%
17	横浜高速鉄道みなとみらい線	元町・中華街	107.6%	183.3	197.2	10,478	6.86%
18	J R 東海道本線	小田原	106.9%	140.9	150.6	5,974	5.09%
19	J R 京浜東北線	川崎	106.8%	178.0	190.2	9,527	6.42%
20	J R 南武線（支線）	小田栄	106.7%	138.9	148.3	5,778	4.99%

※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算出
※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

●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
2018年7月31日（火）

※本記事の無断転載を禁じます。