

カンテイアイ第39号 マンションのリセールバリュー徹底研究2004

マンションの資産価値は賃料で決まる

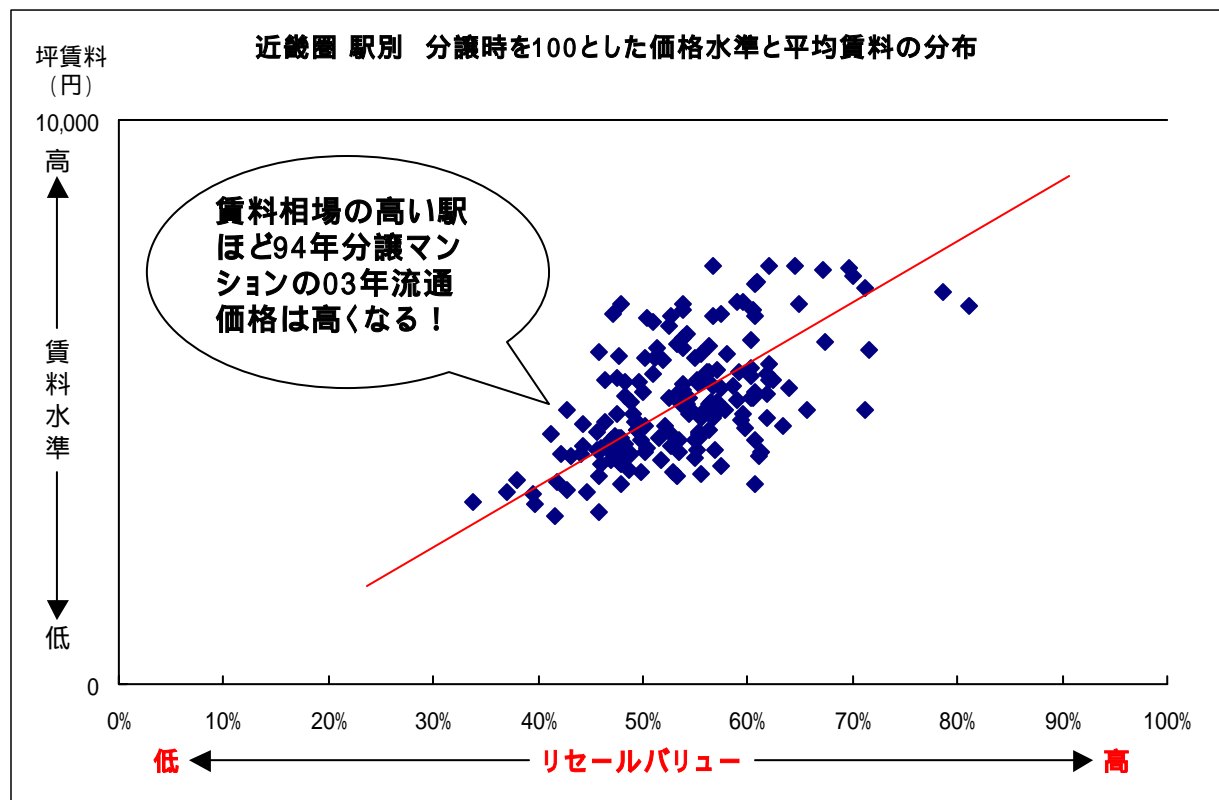
東京カンテイ、94 年分譲マンションの 03 年中古価格から
マンションの“リセールバリュー＝価格形成要因”を算出・分析

データ算出方法と分析結果

2003 年に近畿圏(2 府 4 県)で中古流通事例が発生したマンションのうち、1994 年に分譲された物件を抽出して、分譲 10 年後の価格と比較し、現在の価格水準を算出(=分譲時の価格を 100 として 2003 年価格を指数化)。その価格形成要因を分析した。近畿圏平均の価格水準は **52.1 ポイント**であった。

結果:マンション立地の“良さ”は賃料水準がバロメーター

価格形成要因は、「立地」が極めて大きいが、その立地の良し悪しを客観的に判断する基準は「賃料」であることが判明。



94 年分譲価格を 100 とした時の 03 年中古流通価格水準を横軸、駅ごとの坪賃料を縦軸として相関性を検証

中古流通時の価格と賃料相場とは極めて相関性が高い。つまり、賃料が高い地域(駅)にあるマンションほど、価格の下落率が低く抑えられることが明らか。これは、賃料相場が「その地域でのマンションニーズ」もしくは「人気」の基準になっていることを示している。

坪賃料が 7,000 円以上は 63.1 ポイントの価格水準を維持

賃料相場と価格下落率の相関性を数値で示すと、坪あたり 7,000 円以上の賃料水準のエリアでは、マンション価格も 94 年から **63.1** ポイントを維持しており、近畿圏平均の 52.1 ポイントを大きく上回っているのに対して、坪あたり 4,000 円未満のエリアでは、半額以下の **46.5** ポイントと低水準になる。

近畿圏駅別賃料と価格水準の相関

坪賃料	価格水準の平均 (分譲時=100)
7,000円以上	63.1
6,000円台	58.5
5,000円台	55.4
4,000円台	52.3
4,000円未満	46.5

賃料相場が上昇するに連れて価格水準も徐々に上昇する“**完全一致**”の状況が示す通り、マンションのリセールバリューには賃料が大きなウエイトを占めていることが明らかになった。

発 行 株式会社 東京カンテイ

リリース日 2004年4月27日(火)

発表場所 国土交通省記者会
大阪建設記者クラブ
名古屋商工会議所記者クラブ

本記事の無断転載を禁じます。

参考：近畿圏 駅別の価格水準と賃料水準の分布図

