

## 東京カンテイ、1997 年分譲マンションの 2007 年流通価格からリセールバリューを分析

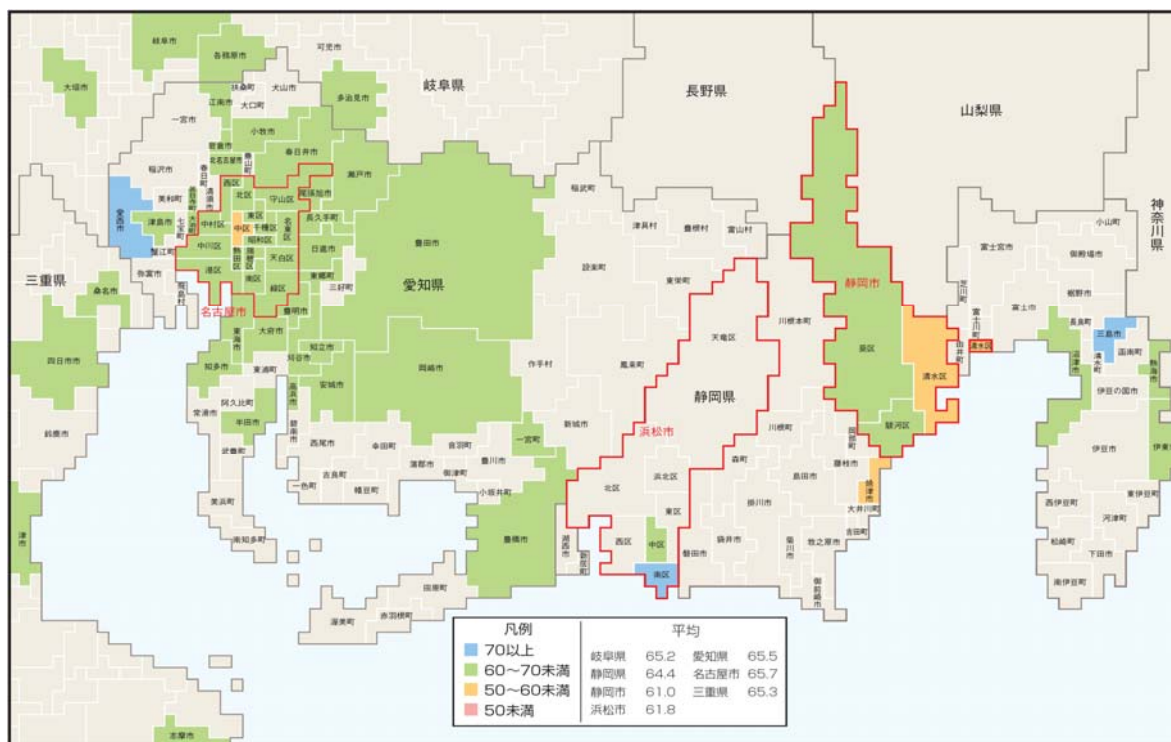
## マンションの資産価値は“狭域”の立地で決まる

徒歩 3 分以内の駅近物件で 70.6 ポイント、地域要因のバイアスは限定的か

## ●中部圏平均 63.6 ポイント、70 ポイント以上は三島市、愛知県愛西市、浜松市南区の 3 行政区のみ

中部圏ではエリアの違いによるリセールバリューに大きな差異が発生しておらず、掲出 62 行政区のうち 9 割の 56 行政区で 60 ポイント台の価格維持率となっている。主要都市で見ても、名古屋市平均 65.7 ポイント、浜松市平均 61.8 ポイント、岐阜市 65.4 ポイント、津市 66.0 ポイントといずれも分譲時の 2/3 程度の価格水準になっており、中部圏では広域での立地要因が価格維持率に大きな違いを与えていないことが明らかになった。

## 中部圏行政区別 1997 年分譲マンションの 2007 年中古流通価格水準



## ●「狭域の立地」=最寄駅からの所要時間が短いほど価格水準は高い

一方、駅に近い物件の優位性は明らかで、徒歩 3 分以内で 70.6 ポイントと分譲時から 3 割程度の価格下落率に留まっているが、徒歩 20 分以内では 63.5 ポイントに低下しており、駅から離れるに連れて価格維持率の漸減傾向が示される。この傾向は徒歩 21 分以上の物件やバス便物件においても同様である。自動車通勤が多く、駐車場設置率が高い中部圏においても、駅近物件の価格に対する優位性は高い。

