

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

“二つの立地”と“賃料”で決まる

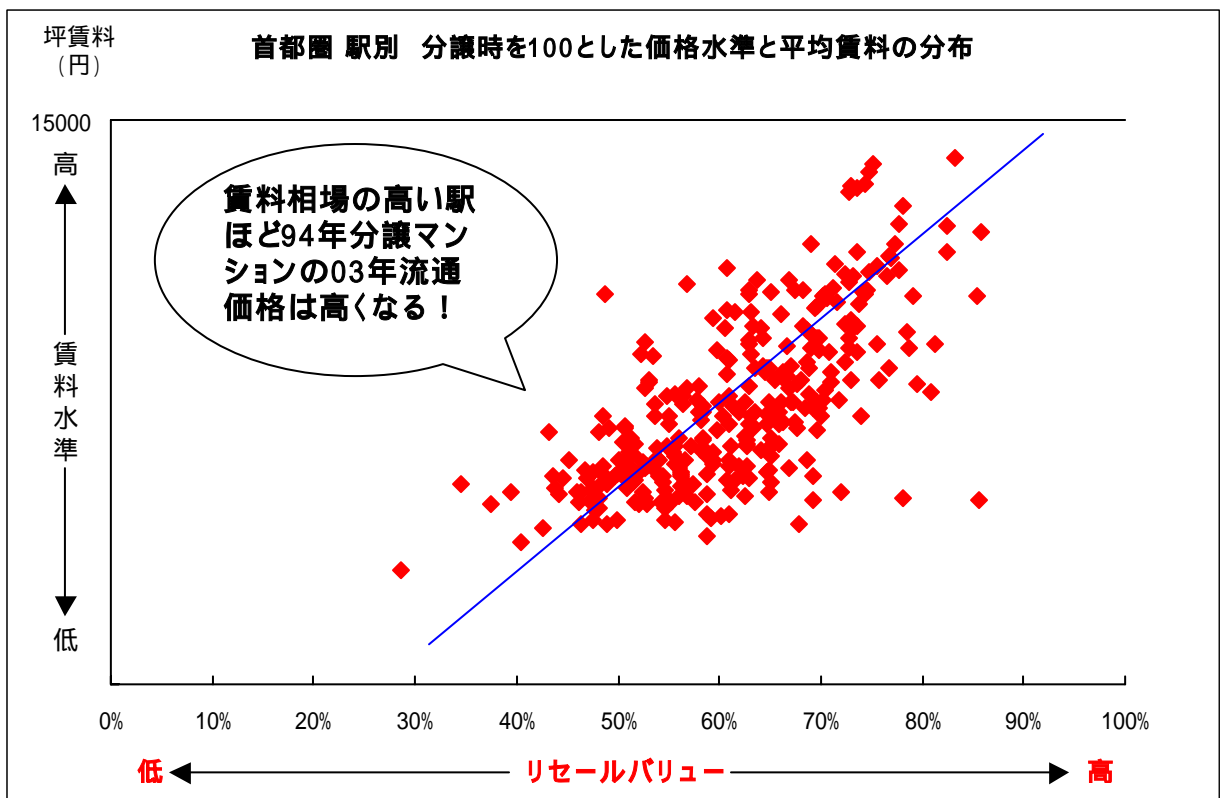
東京カンテイ、94年分譲マンションの03年中古価格から
マンションの“リセールバリュー＝価格形成要因”を算出・分析

データ算出方法と分析結果

2003年に首都圏(1都3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、分譲時からの価格を比較し、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。首都圏平均の価格水準は59.7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

価格は、都心部に近いという「立地」と最寄駅からも近いという「第二の立地」の要素が大きいですが、その立地の良し悪しを判断する基準は「賃料」に求められることが判明。



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

坪賃料が 1 万円以上は 72.6 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、賃料水準が坪あたり 1 万円以上になると、マンション価格も 94 年から平均 **72.6** ポイントを維持しているのに対して、坪あたり 5 千円未満になると **54.0** ポイントに留まっている。

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**”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。

首都圏 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)
10,000円以上	72.6
9,000円台	67.6
8,000円台	66.2
7,000円台	63.2
6,000円台	58.6
5,000円台	54.4
5,000円未満	54.0

「第二の立地」= 最寄駅からの所要時間が短いほど価格水準は高い**①「専有面積60㎡台」「戸数規模50戸未満」マンションの所要時間別リセールバリュー**

	3分以内	4～7分	8～11分	12～15分	16～19分	20分以上	バス便
価格水準 (分譲時=100)	67.5	63.2	61.4	58.3	58.5	54.8	54.2
分譲時価格 (万円)	232.8	225.4	224.9	218.7	219.4	214.7	193.8
流通時価格 (万円)	157.1	142.5	138.0	127.5	128.2	117.7	105.1

②「専有面積60㎡台」「最高階数5～9階」マンションの所要時間別リセールバリュー

	3分以内	4～7分	8～11分	12～15分	16～19分	20分以上	バス便
価格水準 (分譲時=100)	63.7	60.8	60.0	56.7	54.2	56.5	54.0
分譲時価格 (万円)	214.5	221.8	217.1	212.2	204.7	191.6	189.5
流通時価格 (万円)	136.6	134.8	130.3	120.2	110.9	108.3	102.4

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:首都圏 駅別の価格水準と賃料水準の分布図

