

東京カンテイ、「三大都市圏&福岡県の駅別中古マンション事例発生率」を調査・分析

**東急線、小田急線沿線で事例発生率が高く、城北エリアや京急本線沿線で事例発生率が低くなる傾向**

**含み益が多い地域は概して発生率が高まり、賃料など収益力が高い地域は発生率が低くなる**

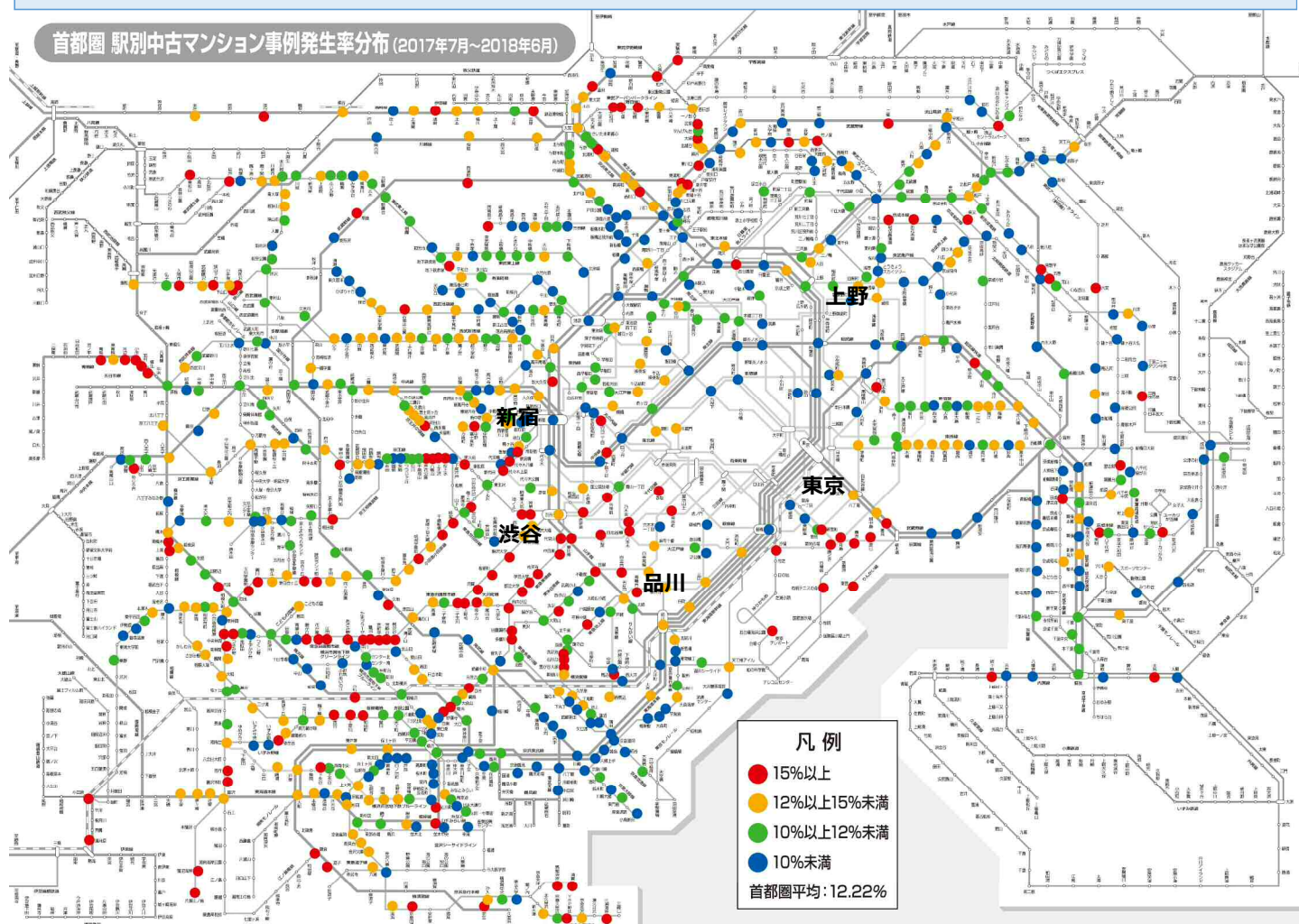
●中古マンションの売事例発生率の傾向には各圏域共通の特徴がある

- 各圏域で投資適性の高いエリアと実需エリアに区分され、その各々で暖色系(赤色と橙色)と寒色系(青色と緑色)に明確に分かれる傾向
- 投資適性が高いエリア(主として大都市の中心部)では大きな含み益を出しているエリアで事例発生率が高まる傾向がある。一方で収益力が高く長期間にわたる投資が可能なエリアでは事例発生率は低くなる傾向となる。
- 上記の含み益が発生しているエリアでは、事例発生率が高まるとともに中古流通平均築年がストックの平均築年より若くなる傾向となる。(築浅事例への偏在)
- 実需エリアでは居住満足度が高いが売却しても大きな含み益が生まれないエリアでは事例発生率は低くなる傾向となる。一方、郊外エリアでは中古流通における需給のバランスが悪化から事例発生率は高くなる。

首都圏エリアの特徴

- ① 城北エリアおよび主として京急本線の沿線に事例発生率が低い駅が集中している
- ② 城西エリアの主として小田急小田原線、東急田園都市線、東急東横線の沿線に事例発生率が高い駅が集中している
- ③ 東京都中央区から江東区にかけての湾岸エリアに事例発生率が高い駅が集中している
- ④ JR 青梅線に代表される郊外エリアに事例発生率が高い駅が集中する

首都圏 駅別中古マンション事例発生率分布(2017年7月~2018年6月)



## ●事例発生件数の多い駅上位 30 駅(中古売買が活発な駅ランキング)

2017 年 7 月～2018 年 6 月で中古流通事例数が最も多かった駅は、東京メトロ有楽町線「豊洲」で売事例 3,720 件(事例発生率 22.70%)となった。「豊洲」は事例件数だけでなく事例発生率のランキングでも 15 位に位置しており、マンションストック戸数に対して事例発生率も高いことがわかる。「豊洲」に次いで 2 位になったのが都営地下鉄大江戸線「勝どき」で売事例は 3,068 件(18.92%)、3 位が JR 東海道本線「戸塚」で売事例は 2,804 件(12.85%)となっている。

ランキングの上位には事例の発生件数が多いだけにストック戸数も相応に多い駅が名を連ねているが、23 位の「宮前平」、26 位の「広尾」などストック戸数が 10,000 戸を下回る駅も入っている。これらの駅はこの 1 年に中古流通が活発に行われた駅が示されており、中古マンションにおける需給バランスが取れていて、常に一定の売事例がコンスタントに発生している駅だと見てよいだろう。

また 2 位の「勝どき」や 13 位の東急東横線「武蔵小杉」、28 位の JR 山手線「田町」のように例外はあるものの、マンションストックの平均築年と調査期間の 1 年で発生した事例の平均築年の差が大きくなっていないのも特徴で、短期保有から売却へといった投資家や富裕層の「利益確定売り」の動きは総じて少なく、「高く売れるなら売ろう」という市場に対する“落着きのある”判断を反映した駅が多くなっている。

首都圏 駅別中古流通事例数上位30駅（売事例のみ:2017年7月～2018年6月）

順位	沿線名	駅名	マンションストック		中古流通事例		
			戸数	平均築年	中古事例数	平均築年	事例発生率
1	東京メトロ有楽町線	豊洲	16,387	15.4	3,720	11.3	22.70%
2	都営地下鉄大江戸線	勝どき	16,214	22.9	3,068	9.8	18.92%
3	J R 東海道本線	戸塚	21,823	25.1	2,804	24.7	12.85%
4	J R 京浜東北線	川口	23,194	26.2	2,783	26.0	12.00%
5	J R 京浜東北線	川崎	26,763	23.1	2,414	21.7	9.02%
6	東急田園都市線	たまプラーザ	10,906	19.5	2,327	18.8	21.34%
7	J R 中央線	三鷹	15,889	26.1	2,209	23.3	13.90%
8	J R 山手線	目黒	12,531	28.7	2,195	28.2	17.52%
9	東急田園都市線	鷺沼	10,232	25.4	2,158	26.3	21.09%
10	J R 京浜東北線	西川口	14,007	26.9	2,126	28.0	15.18%
11	J R 横須賀線	東戸塚	14,846	25.5	2,073	22.9	13.96%
12	J R 京浜東北線	大森	15,828	25.0	2,053	28.8	12.97%
13	東急東横線	武蔵小杉	13,948	18.5	2,029	11.3	14.55%
14	J R 東海道本線	平塚	15,814	24.7	2,024	25.0	12.80%
15	J R 京浜東北線	大宮	14,381	23.5	2,019	22.5	14.04%
16	J R 京浜東北線	鶴見	17,162	27.3	1,958	24.5	11.41%
17	J R 京浜東北線	横浜	17,182	23.3	1,943	21.6	11.31%
18	小田急小田原線	本厚木	13,742	25.8	1,901	27.5	13.83%
19	東京メトロ東西線	東陽町	13,184	25.6	1,845	27.6	13.99%
20	東急東横線	綱島	13,225	24.2	1,813	22.7	13.71%
21	J R 総武線	新小岩	11,533	23.2	1,805	22.5	15.65%
22	J R 東海道本線	茅ヶ崎	11,745	23.5	1,706	20.2	14.53%
23	東急田園都市線	宮前平	9,139	26.6	1,693	30.1	18.53%
24	東京メトロ東西線	西葛西	12,385	23.0	1,663	26.8	13.43%
25	京急本線	上大岡	11,590	27.4	1,659	26.7	14.31%
26	東京メトロ日比谷線	広尾	8,480	28.4	1,640	24.3	19.34%
27	J R 東海道本線	辻堂	11,750	25.4	1,619	21.3	13.78%
28	J R 山手線	田町	10,464	27.1	1,537	18.6	14.69%
29	東急東横線	日吉	9,688	27.2	1,528	25.7	15.77%
30	東急東横線	学芸大学	8,524	25.9	1,523	26.4	17.87%