

## 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

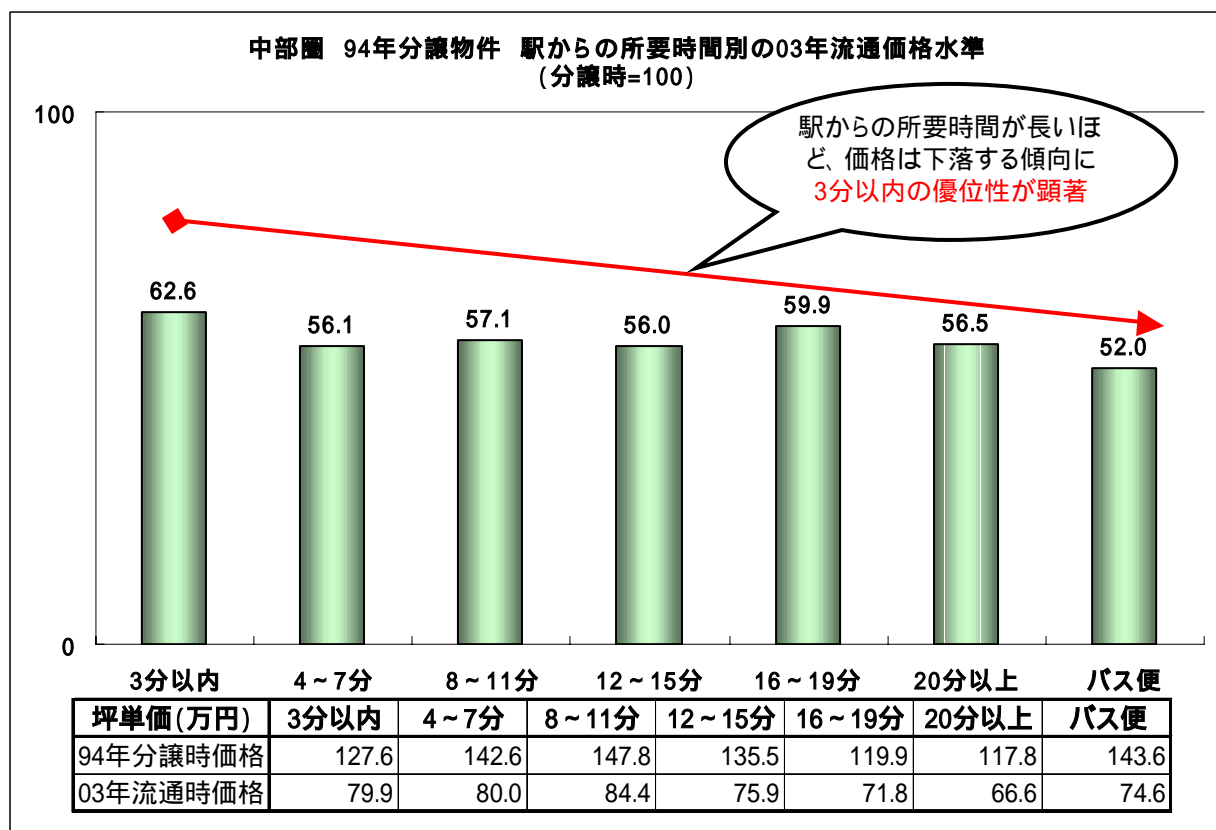
### データ算出方法と分析結果

2003 年に中部圏(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。中部圏平均の価格水準は **57.4 ポイント** であった。

### 「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

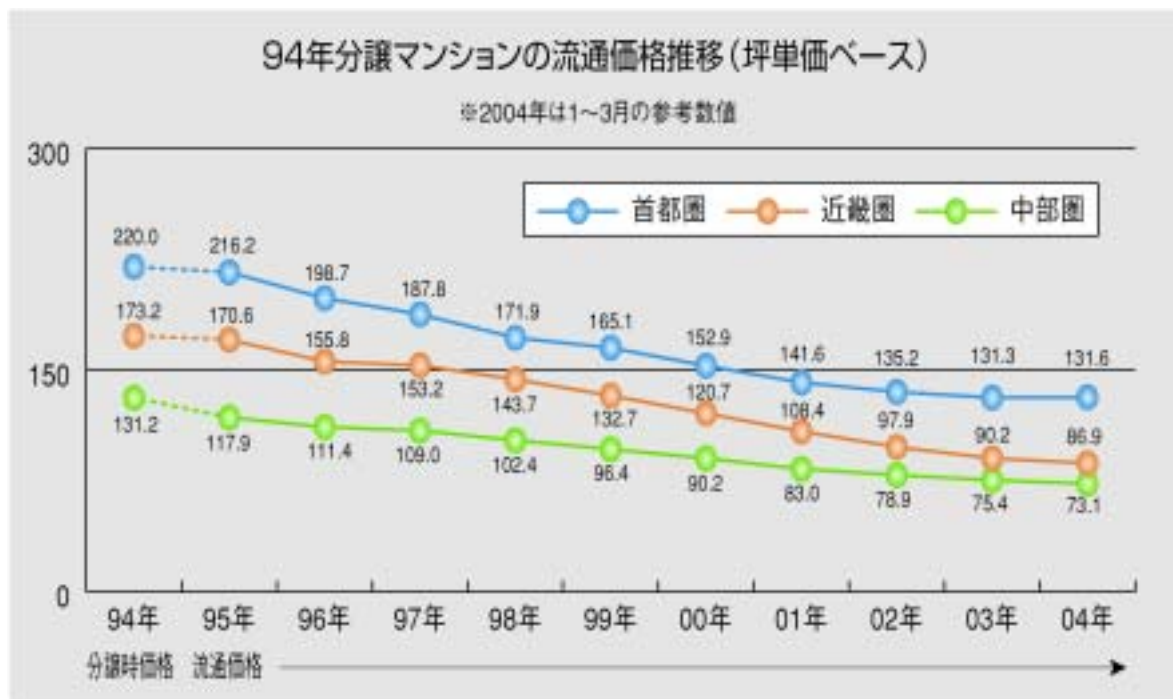
事業集積地・中心部に近いという「立地」はもちろん、**最寄駅に近いという「第二の立地」**が、リセールバリューに一定の傾向を与えていることが数値から明らかになった。これまで、“中部圏はクルマ社会であるから、駅からの所要時間はあまり考慮されない”という一般論は、データでは否定されている。

特に駅から 3 分以内の「駅前物件」の価格水準が **62.6 ポイント** と高く、バス便は 52.0 ポイントと中部圏平均を大きく下回る。中部圏においても“駅に近い”ことはその後の価格形成に大きな影響を与えている(16～19 分物件の価格水準が比較的高いのは、分譲時価格が低いことによるもの)。



### 三大都市圏の94年分譲物件の流通価格推移

1994年当時、平均131.2万円で分譲された中部圏の新築マンションは、翌95年に中古として流通し始めて以降、現在に至るまで徐々に価格水準を下げている。近年においても、分譲当時を100とした時の価格は年2ポイント前後の下落が続いており、2004年の1～3月期の価格水準は**55.8ポイント**。94年分譲物件は分譲時から平均で45%下落していることになる。



新築分譲価格を100としたときの各年流通価格水準

	94年 (分譲時価格)	中古流通価格(2004年は1～3月の参考数値)									
		95年	96年	97年	98年	99年	00年	01年	02年	03年	04年
首都圏	100	98.3	90.3	85.4	78.1	75.0	69.5	64.4	61.5	59.7	59.8
近畿圏	100	98.5	90.0	88.4	82.9	76.6	69.7	62.6	56.5	52.1	50.2
中部圏	100	89.9	84.9	83.1	78.1	73.5	68.8	63.2	60.2	57.4	55.8

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: 中部圏 駅別の価格水準分布

