



東京23区の既存(中古)マンションの売り希望価格、7年前と比べ約9割が上昇

アットホーム(株)が毎月公開している「首都圏における中古マンションの価格動向」によると、2024年11月の平均売り希望価格(以下、平均価格)は、同調査を開始した17年1月と比べ、東京23区で61.5%、東京都下で27.2%上昇した。平均価格は当該月に「不動産情報サイト アットホーム」で公開された物件を基に算出されるが、公開物件は月ごとに入れ替わるため、同一物件(※)が上昇・下落したかは分からない。そこで今回は、16年1月～17年12月と23年1月～24年12月の両期間で売り出された約7,000件の同一物件を対象に、およそ7年間の価格変化とその特徴を分析した。

※同じ建物かつ部屋であるもの。部屋番号の登録がない場合、同棟の所在階で、面積が等しいものを同一物件とみなす。

値上がりした物件の価格上昇率は、23区・都下ともに30%超え

東京都における同一物件の売り希望価格(以下、価格)の変化を7年前と比較したところ、値上がりした物件の割合は、23区で90.3%、都下で77.2%を占めた。そしてその上昇率はともに30%を超えている(図表1)。

また、値上がりした物件の割合を駅徒歩分帯や築年帯別で見ると、最も割合が低い組み合わせでも、23区で73.3%、都下で52.8%と、いずれも半数以上の物件が7年前の価格を上回った(図表2)。

図表1 7年前と比較した同一物件の価格変化状況

エリア	内容	上昇	下落
23区	物件割合	90.3%	8.4%
	平均価格変化	+36.5%	-10.6%
都下	物件割合	77.2%	21.0%
	平均価格変化	+31.6%	-14.4%

※16～17年と23～24年に売り出された同一物件同士での比較。物件割合は価格に変化があった物件のみを対象とした値。

図表2 駅徒歩分帯・築年帯別 値上がり物件の割合

70%未満 70%以上 80%以上 90%以上

(23区)

駅徒歩分帯	築年帯				
	20年以下	20年超～30年以下	30年超～40年以下	40年超～50年以下	50年超
5分以下	96.7%	98.3%	83.3%	91.8%	84.7%
5分超～10分以下	98.0%	96.6%	85.5%	89.2%	86.6%
10分超～15分以下	95.1%	98.9%	86.0%	90.5%	75.6%
15分超	87.1%	98.5%	85.5%	81.5%	73.3%

(都下)

駅徒歩分帯	築年帯				
	20年以下	20年超～30年以下	30年超～40年以下	40年超～50年以下	50年超
5分以下	83.3%	95.0%	78.9%	70.8%	52.8%
5分超～10分以下	91.3%	95.0%	80.2%	77.8%	72.3%
10分超～15分以下	90.0%	90.4%	68.5%	73.3%	57.1%
15分超	90.9%	87.0%	81.8%	70.6%	56.3%

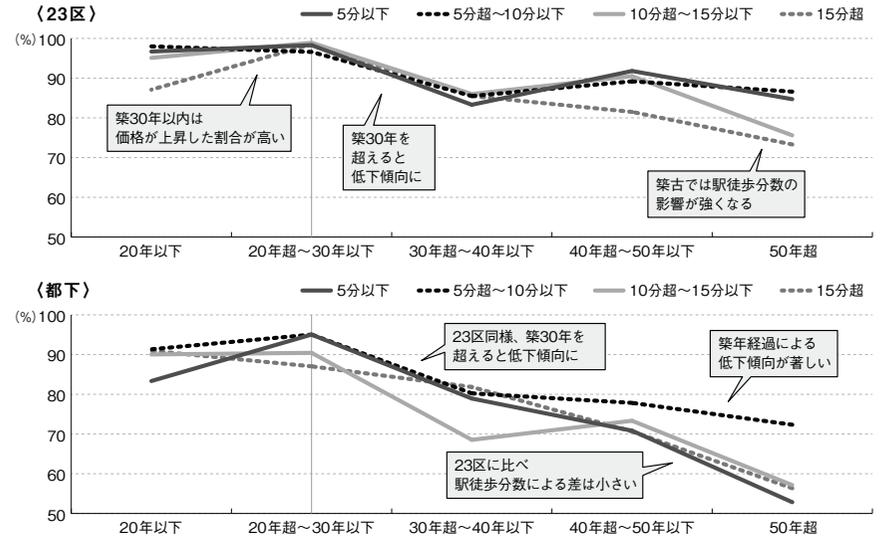
値上がり物件の割合は、築30年を境に傾向が変わる

同一物件の値上がりの傾向を調べるため、23区と都下それぞれの築年帯を横軸で示し、駅徒歩分帯ごとにグラフ化した(図表3)。

23区では、総じて値上がりした物件の割合が高いものの、築30年を超えると徐々に低下する様子が見られる。ただし、築40年を超える物件でも駅徒歩10分以内であれば、9割近い物件で価格が上昇している。

都下では駅徒歩分数の影響が小さい一方で、築年数の影響が大きい。築30年までは値上がりした物件の割合が高いが、それを超えると低下傾向が顕著になってくる。駅近物件でも、築年数が古くなるにつれて値上がりした物件の割合は低下するなど、築30年以降の物件では23区と異なる傾向が見られた。

図表3 駅徒歩分帯・築年帯別 7年前から値上がりした物件の割合の推移



担当者はこう見る!



駅からの近さが資産価値を維持するポイント

今回の調査では同一物件に限定して7年前の価格と比較してみたが、東京都では築30年以内や駅から近い物件の多くで値上がりしていることが分かった。そして、東京23区では築年数に関係なく、駅へのアクセスが良い物件の大多数が値上がりしている。

アットホームの調査では、マンション購入者の6割が将来の売却や賃貸を視野に入れているという。通勤利便性だけでなく、将来の売却を前提とした資産性を考えた際に、駅からの距離は資産価値の維持という点でも重要なポイントになっているようだ。

(アットホームラボ データマーケティング部 津本辰吉)

[アットホームラボ株式会社]

不動産市場に関する分析・レポート発信やデータハンドリング技術を用いた分析支援のほか、画像認識や自然言語処理など不動産分野の課題解決に適したさまざまなAIモデルの開発などを行なう。

