

# 都心の築浅中古と新築の価格差は1,000万円超

## 2017年当社販売の築10年未満中古投資用マンションデータ

東京23区投資用マンション販売と20,000戸以上の賃貸管理、保険代理業を行う日本財託グループ（本社：新宿区 代表取締役社長：重吉 勉（しげよしとむ））は、2017年に当社で販売した築10年未満の23区内中古投資用マンションの販売価格について調査しました。その結果、昨年同一区内で分譲された新築投資用マンションの価格との差は、平均1,046万円であることが分かりました。

### ■築浅中古投資用マンションの価格帯は同エリアの新築物件の6割～7割が目安

23区の中で2017年に新築分譲があった17区において、新築投資用マンションの平均分譲価格は3,023万円でした。一方、同一区内に所在し、当社が販売した築10年未満の中古投資用マンションの平均価格は1,977万円でした。新築と築浅中古の平均価格差は、1,046万円となりました。築浅中古の購入価格は、ほとんどの区で新築の6割～7割程度の価格帯を目安にできることが分かりました。

	販売価格（単位：万円）				参考 中古手取り利回り
	新築価格	中古価格	差額	新築対比 中古価格	
港区	4,290	2,943	-1,347	69%	4.03%
渋谷区	4,276	2,903	-1,373	68%	3.97%
荒川区	3,550	1,830	-1,720	52%	4.44%
目黒区	3,535	-	-	-	-
新宿区	3,486	2,379	-1,107	68%	4.27%
台東区	3,396	2,218	-1,178	65%	4.29%
墨田区	3,233	1,919	-1,314	59%	4.43%
中野区	3,198	1,879	-1,319	59%	4.33%
世田谷区	3,190	2,253	-937	71%	4.29%
品川区	3,178	2,260	-918	71%	4.21%
北区	2,889	1,949	-940	67%	4.42%
豊島区	2,885	2,023	-862	70%	4.27%
江東区	2,824	1,956	-868	69%	4.50%
大田区	2,754	1,903	-851	69%	4.50%
練馬区	2,531	1,690	-841	67%	4.56%
板橋区	2,515	1,810	-705	72%	4.35%
足立区	2,117	1,590	-527	75%	5.12%
<b>平均</b>	<b>3,023</b>	<b>1,977</b>	<b>-1,046</b>	<b>65%</b>	<b>4.35%</b>

当社が販売した築浅中古物件の平均手取り利回りは4.35%でした。収益性が評価され、立地が良い物件を中心に築浅物件は個人投資家からも人気を集めています。

\* 新築価格データ出典：不動産経済研究所『投資用マンション市場動向2018』より2017年の23区内年間新築分譲データ4,042件を抽出

\* 中古価格データ出典：日本財託2017年販売物件データより、2017年時点で築10年未満物件のデータ180件を抽出

\* 手取り利回り：（年間家賃-建物管理費-修繕積立金-管理代行手数料）÷販売価格×100

※目黒区は当社販売物件に該当物件なし。また、千代田区、中央区、文京区、杉並区は分譲物件なしだが、中古販売物件あり。

※日本財託では市場で流通する中古物件を買取り、投資家向けに販売（買取再販）しています。

＜お問合せ先＞ 株式会社日本財託 広報室 坂元、横尾、村嶋

TEL: [03-6279-4177](tel:03-6279-4177) FAX: 03-6279-4811 お問合せメール: [kouhou@nihonzaitaku.co.jp](mailto:kouhou@nihonzaitaku.co.jp)

## ■平米単価の価格差は2割。専有面積の違いが戸あたりの価格差を広げている

1㎡あたりの販売価格でみると、新築の平均単価は111.2万円でした。築浅中古の平均単価は87.4万円で、新築の約8割でした。その一方で、平均専有面積は新築が築浅中古に比べて平均5.31㎡広がっています。専有面積の違いが、新築と築浅中古の戸あたり販売価格差を押し広げていることがうかがえます。

また、新築分譲の投資用マンションは、各区の条例や建築指導要綱の改正で、流通する中古物件の建築時よりも最低専有面積基準が上がっていることにより、平均面積が広がっていると考えられます。

	平米単価 (単位：万円)				平均専有面積 (単位：㎡)		
	新築平米単価	中古平米単価	差額	新築対比 中古価格	新築平均面積	中古平均面積	差
港区	155.5	121.1	-34.4	78%	27.59	24.30	-3.29
渋谷区	145.0	126.5	-18.5	87%	29.50	22.96	-6.54
品川区	131.9	107.6	-24.3	82%	24.10	21.00	-3.10
新宿区	127.0	103.2	-23.8	81%	27.45	23.05	-4.40
目黒区	124.5	-	-	-	28.38	-	-
世田谷区	123.0	91.9	-31.1	75%	25.85	24.51	-1.34
豊島区	112.3	94.0	-18.3	84%	25.70	21.51	-4.19
中野区	111.3	89.6	-21.7	81%	28.74	20.97	-7.77
江東区	109.3	91.2	-18.1	83%	25.84	21.45	-4.39
台東区	109.0	85.6	-23.4	79%	31.16	25.91	-5.25
墨田区	106.5	87.0	-19.5	82%	30.35	22.07	-8.28
北区	103.9	87.0	-16.9	84%	27.80	22.40	-5.40
大田区	101.2	82.9	-18.3	82%	27.23	22.96	-4.27
足立区	99.1	56.9	-42.2	57%	21.36	27.95	6.59
練馬区	98.1	75.8	-22.3	77%	25.82	22.29	-3.53
板橋区	97.5	82.1	-15.4	84%	25.79	22.06	-3.73
荒川区	86.8	76.2	-10.6	88%	40.90	24.03	-16.87
<b>平均</b>	<b>111.2</b>	<b>87.4</b>	<b>-23.8</b>	<b>79%</b>	<b>27.19</b>	<b>21.88</b>	<b>-5.31</b>

\* 新築価格データ出典：不動産経済研究所『投資用マンション市場動向2018』より2017年の23区内年間新築分譲データ4,042件を抽出

\* 中古価格データ出典：日本財託2017年販売物件データより、2017年時点で築10年未満物件のデータ180件を抽出


\* 手取り利回り：(年間家賃-建物管理費-修繕積立金-管理代行手数料) ÷ 販売価格 × 100

※目黒区は当社販売物件に該当物件なし。また、千代田区、中央区、文京区、杉並区は分譲物件なしだが、中古販売物件あり。

※日本財託では市場で流通する中古物件を買取り、投資家向けに販売(買取再販)しています。

当社では、今後も個人投資家の投資物件検討に役立つ情報提供を随時実施してまいります。

※都内中古投資マンションの販売状況や、中古マンションを購入して投資を始めたオーナー様へのインタビューなど各種取材をお受けいたします。お気軽にお申し付け下さい。



**日本財託** <http://www.nihonzaitaku.co.jp/> 日本財託グループは年金を作る会社です。東京・中古・ワンルームのご紹介と20,000戸以上の賃貸管理を通じて、ひとりでも多くの人の老後の不安を解消すると共に、豊かな人生の先を描く資産形成を支援しています。

・代表取締役 重吉 勉  
 ・会社設立 平成2年10月  
 ・資本金 8,000万円  
 ・本社 東京都新宿区西新宿1-22-2 新宿サンエービル9F・10F  
 ・免許番号 宅地建物取引業 東京都知事(1) 第101570号  
 ・グループ従業員数 217名

・グループ売上高 277億円(平成29年9月期)  
 ・管理戸数 20,351戸(8月末現在)  
 ・オーナー数 7,589名(8月末現在)  
 ・全体入居率 99.12%(8月末現在)  
 ・販売分入居率 99.30%(8月末現在)

《お問合せ先》 株式会社日本財託 広報室 坂元、横尾、村嶋

TEL: [03-6279-4177](tel:03-6279-4177) FAX: 03-6279-4811 お問合せメール: [kouhou@nihonzaitaku.co.jp](mailto:kouhou@nihonzaitaku.co.jp)