

報道関係各位



家を買うなら、資産形成も視野に街を選びたい

『10 年前の新築マンション価格変動率ランキング (東京 23 区：行政区/駅篇)』 を LIFULL HOME'S が発表

～行政区 1 位は「目黒区」。「目黒駅」「根津駅」は価格が倍以上に～

事業を通して社会課題解決に取り組む株式会社 LIFULL (ライフ) (本社：東京都千代田区、代表取締役社長：井上高志、東証プライム：2120、以下「LIFULL」) が運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S (ライフホームズ)」は、「10 年前の新築マンション価格変動率ランキング (東京 23 区：行政区/駅篇)」を発表します。

■ マイホームは一生に一度の買い物ではなくなりつつある中、「資産形成に適した街」はどこなのか？

LIFULL HOME'S の調査 (※) によると、住み替えを行った人が売却した物件の築年数は「築 10 年以上 20 年未満 (29.4%) が最も多く、次いで「築 3 年以上 10 年未満 (21.8%) となっています。かつては、「マイホームは一生に一度の買い物」などと言われていましたが、ライフステージや社会状況の変化によって柔軟に判断し、自宅の売却・新居の購入を行う人も増えているようです。

今後も住み替えをしたいと考える人なら、「なるべく値下がりしない場所に家を買いたい」と思うのは当然。そこで、資産価値が高いと言われる東京 23 区の「10 年前の新築マンション」と「現在の築 10 年中古マンション」の平均価格を LIFULL HOME'S で掲載された物件データを基に算出し、その増減率でランキングを作成しました。

※：住み替え経験のある 500 人に聞いた「住み替えに関する意識調査」<https://lifull.com/news/27784/>

■ 行政区篇：23 区すべてで上昇。中でも都心から南西エリアがより上昇率の高い結果に。

【東京 23 区：行政区篇】10 年前の新築マンション価格変動率ランキング



順位	行政区	10 年前 新築マンション 60㎡平均価格 (万円)	築10年 中古マンション 60㎡平均価格 (万円)	価格変動率
1位	目黒区	4,606	10,187	221.2%
2位	渋谷区	5,740	11,208	195.3%
3位	品川区	4,782	8,879	185.7%
4位	新宿区	4,719	8,420	178.4%
5位	文京区	5,133	8,962	174.6%
6位	千代田区	5,175	8,577	165.7%
7位	港区	7,394	11,723	158.6%
8位	豊島区	4,780	7,119	148.9%
9位	杉並区	4,274	6,181	144.6%
10位	世田谷区	4,622	6,559	141.9%

※新築/中古ともに平均㎡単価から60㎡の平均価格を算出

【東京23区：行政区篇】10年前の新築マンション価格変動率ランキング



順位	行政区	10年前 新築マンション 60㎡平均価格 (万円)	築10年 中古マンション 60㎡平均価格 (万円)	価格変動率
11位	江東区	4,195	5,940	141.6%
12位	北区	3,674	5,092	138.6%
13位	中央区	5,509	7,591	137.8%
14位	葛飾区	2,906	3,984	137.1%
15位	台東区	4,620	6,315	136.7%
16位	板橋区	4,061	5,360	132.0%
17位	中野区	4,917	6,408	130.3%
18位	墨田区	4,155	5,292	127.4%
19位	練馬区	3,853	4,857	126.1%
20位	足立区	2,982	3,698	124.0%
21位	荒川区	3,999	4,848	121.2%
22位	江戸川区	3,827	4,064	106.2%
23位	大田区	4,901	5,003	102.1%

※新築/中古ともに平均㎡単価から60㎡の平均価格を算出

<東京23区平均>

【10年前新築マンション60㎡価格】4,558万円

【築10年中古マンション60㎡価格】6,794万円

【価格変動率】146.8%

本来、築年数が経過すると共に物件価格も落ちるものです。しかしながら、直近10年はマンション価格の上昇が続いていたために23区すべてが価格変動率100%超え、23区平均では146.8%となりました。一方で、1位の「目黒区」は倍以上の221.2%、最下位（23位）の「大田区」は102.1%となり、区によって上昇率には差異が見られました。

「目黒区」「品川区」といった城南エリア、「千代田区」「港区」「渋谷区」「新宿区」「文京区」「豊島区」といった交通利便性の高い都心・およびその周辺ほど価格の上昇率が高くなりました。コロナ禍でテレワークが定着し、都心の価値が相対的に薄まった感がありますがコロナ前と比較してもその優位性が依然高いことが分かります。

(番外編) 東京都下: 「多摩市」「武蔵野市」は130%超え。「国分寺市」は唯一下落。

【番外篇：東京都下】10年前の新築マンション価格変動率ランキング



順位	行政区	10年前 新築マンション 60㎡平均価格 (万円)	築10年 中古マンション 60㎡平均価格 (万円)	価格変動率
1位	多摩市	2,806	3,910	139.3%
2位	武蔵野市	4,982	6,838	137.3%
3位	町田市	2,957	3,393	114.7%
4位	府中市	3,623	3,944	108.9%
5位	国分寺市	3,504	3,336	95.2%

※新築/中古ともに平均㎡単価から60㎡の平均価格を算出

東京都下においても「国分寺市」を除く4市で100%超えとなりました。中でも「多摩市」は139.3%となり、23区の中では「北区」や「中央区」を上回る12位の価格変動率となります。もともと分譲時の価格が都心よりも安価であることが主な要因ですが、コロナ禍によるリモートワークの定着や物件価格高騰による都下人気もうかがえます。

■ 駅篇：1位は「目黒」。2位・3位の「根津」「中目黒」は中古でも億ションに。

【東京23区：駅篇】10年前の新築マンション価格変動率ランキング 

順位	駅（行政区）	10年前 新築マンション 60㎡平均価格（万円）	築10年 中古マンション 60㎡平均価格（万円）	価格変動率
1位	目黒（品川区）	4,028	8,836	219.4%
2位	根津（文京区）	5,018	10,228	203.8%
3位	中目黒（目黒区）	5,426	10,768	198.5%
4位	西新宿（新宿区）	4,228	8,287	196.0%
5位	広尾（港区）	5,444	10,253	188.4%
6位	五反田（品川区）	4,821	9,038	187.5%
7位	都立大学（目黒区）	4,838	9,068	187.4%
8位	水道橋（千代田区/文京区）	4,956	9,151	184.6%
9位	田端（北区）	3,830	7,042	183.9%
10位	外苑前（港区）	6,257	11,473	183.4%

※新築/中古ともに平均㎡単価から60㎡の平均価格を算出
※10年前新築マンション/築10年中古マンション共にLIFULL HOME'Sにて10件以上掲載のあった駅に限る

【東京23区：駅篇】10年前の新築マンション価格変動率ランキング 

順位	駅（行政区）	10年前 新築マンション 60㎡平均価格（万円）	築10年 中古マンション 60㎡平均価格（万円）	価格変動率	順位	駅（行政区）	10年前 新築マンション 60㎡平均価格（万円）	築10年 中古マンション 60㎡平均価格（万円）	価格変動率
11位	学芸大学（目黒区）	3,870	6,616	171.0%	21位	神田（千代田区）	5,266	7,579	143.9%
12位	本郷三丁目（文京区）	5,156	8,792	170.5%	22位	大森（大田区）	5,178	7,054	136.2%
13位	八丁堀（中央区）	4,871	8,278	170.0%	23位	錦糸町（墨田区）	4,862	6,534	134.4%
14位	清澄白河（江東区）	4,014	6,644	165.5%	24位	等々力（世田谷区）	4,537	6,097	134.4%
15位	三軒茶屋（世田谷区）	4,665	7,663	164.3%	25位	東向島（墨田区）	3,607	4,711	130.6%
16位	岩本町（千代田区）	5,325	8,226	154.5%	26位	六本木（港区）	10,334	13,482	130.5%
17位	門前仲町（江東区）	4,278	6,547	153.0%	27位	小岩（江戸川区）	2,967	3,869	130.4%
18位	赤羽（北区）	3,681	5,623	152.8%	28位	浅草（台東区）	4,286	5,576	130.1%
19位	駒沢大学（世田谷区）	4,455	6,576	147.6%	29位	北綾瀬（足立区）	2,968	3,811	128.4%
20位	新小岩（葛飾区）	2,916	4,236	145.2%	30位	尾久（北区）	3,805	4,663	122.5%

※新築/中古ともに平均㎡単価から60㎡の平均価格を算出
※10年前新築マンション/築10年中古マンション共にLIFULL HOME'Sにて10件以上掲載のあった駅に限る

続いて駅ごとで集計しランキング化したところ、1位は「目黒」、2位以降は「根津」「中目黒」が続きました。TOP10内に60㎡築10年中古マンション平均価格が1億円を超える駅が4駅入り、駅別ランキングにおいても都心価値の優位性が浮き彫りとなりました。

駅単位でも都心・副都心・城南エリアが上位を埋め尽くす中、唯一城北エリアの「田端」が9位にランクインしました。「田端」も都心の利便性が享受できるエリアです。もともとマンションが多くないエリアでもあり、利便性に基づく人気の高まりが価格および資産性を大きく引き上げています。

また、元々の人気の高さに加え、昨年開業した新横浜線によってより交通利便性の上がった東急東横線/目黒線の停車駅も3駅（「目黒」「中目黒」「都立大学」）がTOP10圏内に入りました。

■ LIFULL HOME'S 総研チーフアナリスト 中山登志朗 考察



今回東京都において LIFULL HOME'S に掲載された分譲マンションを対象として、10年前に新築分譲された物件が現在中古として市場流通する際、どのくらいの価格水準になっているのか、データを分析しました。

その結果、東京都内では10年前に分譲された新築マンションは、その後の市況の変化（住宅ローン金利の更なる低下や円安による資材価格の上昇、断熱性の高い新築住宅の供給など）によって中古流通時の価格が上昇し続け、ほとんどの地域で新築当時の価格を上回る水準で流通していることが分かりました。

した。

もともと、東京都内の物件は事業集積地に近く広域（都心か郊外か）・狭域（駅近か否か）両面での交通利便性に優れ、この10年間で大規模タワーマンションの供給（総戸数500戸超）もコンスタントに継続したため、**住宅ローンの超低金利を追い風としてマンション需要が拡大し、それに伴って価格も上昇し続けたことで、中古市場において“売りやすい”とされる築10年前後のマンションの価格も連動して上昇し続けたことが主な要因です。**

東京都23区で10年前から2.21倍と最も価格上昇率が大きかった目黒区は城南に位置し、上記の通り交通利便性と生活利便性が確保された準都心エリア、2位以下の上位も8位の豊島区を除き、いずれも都心および城南・城西に位置する行政区ばかりで、その利便性が高く評価された結果と言えます。もちろん豊島区も城北で最も都心に近い利便性があり、住宅地としても人気が高まっています。対照的に下位は、城北・城東に位置する行政区が中心となるため、やはり**長期保有を前提として資産形成を検討する場合に、東京都内では都心から南西方面にかけてのエリアがより有利であることが明らかになりました。**ただし、この10年間では23位の大田区でも102.1%、60平米換算価格で約100万円の価格上昇を記録していますから、資産形成という意味では都内どこで購入しても成功であったと言えます。ちなみに東京23区平均の価格変動率は146.8%でしたので、10年間で約1.5倍に価格が上昇している計算になります。

また、より詳細に駅別で価格上昇率を確認しても行政区別の傾向と同じで、都心から城南・城西にかけての駅名が上位にランキングされています。9位にランクされた「田端」は北区に所在していますが、南側で文京区に隣接して位置としては準都心エリアです。その割に10年前の新築分譲価格が60平米換算価格で3,830万円と4,000万円に満たない金額で分譲されていた、つまりそれだけ10年前の分譲価格が“お得”だったという見方ができます。

■ LIFULL HOME'S PRESS 記事

https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report_00328/

■ 調査概要

<新築マンション価格>

集計対象：2011年～2013年に分譲された当時の新築マンション

集計地域：東京23区

除外条件：登録件数10件以内、専有面積30㎡未満、価格3億円以上

<中古マンション価格>

集計条件：2021年～2023年（1～10月）に流通した“築10年”の中古マンション

集計地域：東京23区

除外条件：登録件数10件以内、専有面積30㎡未満、価格3億円以上は除外

■ LIFULL HOME'S について (URL : <https://www.homes.co.jp/>)

LIFULL HOME'S は、「叶えたい！が見えてくる。」をコンセプトに掲げる不動産・住宅情報サービスです。賃貸、一戸建て・マンションの購入、注文住宅から住まいの売却まで。物件や住まい探しに役立つ情報を、一人ひとりに寄り添い最適な形で提供することで、本当に叶えたい希望に気づき、新たな暮らしの可能性を広げるお手伝いをします。



-LIFULL HOME'S のサービスについて

- 日本最大級の不動産・住宅情報サービス [【LIFULL HOME'S \(ライフフルホームズ\)】](#)
- 賃貸のお部屋探し・賃貸住宅情報なら [【LIFULL HOME'S】](#)
- マンションの購入・物件情報の検索なら [【LIFULL HOME'S】](#)
- 一戸建て[一軒家]の購入・物件情報の検索なら [【LIFULL HOME'S】](#)
- 注文住宅の施工会社・住宅カタログを探すなら [【LIFULL HOME'S 注文住宅】](#)
- 不動産売却にはまず査定依頼から [【LIFULL HOME'S 不動産査定】](#)
- マンション売却の一括査定なら [【LIFULL HOME'S マンション売却】](#)
- 不動産投資・収益物件を検索するなら [【LIFULL HOME'S 不動産投資】](#)
- 理想の住まい選び・家づくりをアドバイザーに無料相談 [【LIFULL HOME'S 住まいの窓口】](#)

■ 株式会社 LIFULL について (東証プライム : 2120、URL : <https://lifull.com/>)

LIFULL は「あらゆる LIFE を、FULL に。」をコーポレートメッセージに掲げ、個人が抱える課題から、その先にある世の中の課題まで、安心と喜びをさまたげる社会課題を、事業を通して解決していくことを目指すソーシャルエンタープライズです。

現在はグループとして世界 63 ヶ国でサービスを提供しており、不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」をはじめ、空き家の再生を軸とした「LIFULL 地方創生」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」など、この世界の一人ひとりの暮らし・人生が安心と喜びで満たされる社会の実現を目指し、さまざまな領域に事業拡大しています。

■ 本件に関するお問合せ先

株式会社 LIFULL クリエイティブ本部 ブランドコミュニケーション部 PR グループ 広報担当
TEL : 03-6774-1604 E-MAIL : press@LIFULL.com