

金利上昇経済でどう資産形成するか？ 過去5年間で中古マンション価格が上昇した駅ランキング発表

～リーウェイズ保有の不動産取引データで、将来的に資産価値の高い自宅選び情報を提供～

物価高や生活コストの上昇が続く中、急な事態へのリスクヘッジや将来に向けた資産形成のためにも「自宅の資産価値」に着目することはとても重要です。リーウェイズ株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役：巻口成憲、以下：リーウェイズ）が保有している不動産ビッグデータをもとに、「過去5年間で中古マンション価格が上昇した東京都内の駅ランキング」を発表します。自宅を資産として運用するための情報として、資産価値の高い中古マンション物件があるエリアを明確にします。

中古マンション価格が上昇した駅 ランキング



1 - 5 位

順位	駅名	路線名	駅住所	2019年1-6月 平均価格 (万円)	2024年1-6月 平均価格 (万円)	上昇 (倍)
1位	神谷町	東京メトロ日比谷線	港区虎ノ門5丁目	7,815	16,941	2.17
2位	麻布十番	東京メトロ南北線	港区麻布十番	7,096	14,422	2.03
3位	六本木	東京メトロ日比谷線	港区六本木6丁目	7,343	14,713	2.00
4位	赤羽橋	都営大江戸線	港区東麻布1丁目	7,202	14,422	2.00
5位	麴町	東京メトロ有楽町線	千代田区麴町3丁目	7,968	15,730	1.97

中古マンション価格が上昇した駅 ランキング



6 - 10 位

順位	駅名	路線名	駅住所	2019年1-6月 平均価格 (万円)	2024年1-6月 平均価格 (万円)	上昇 (倍)
6位	半蔵門	東京メトロ半蔵門線	千代田区麴町1丁目	8,014	15,793	1.97
7位	四ツ谷	JR中央線	新宿区四谷1丁目	6,127	11,827	1.93
8位	渋谷	JR山手線	渋谷区道玄坂1丁目	7,280	13,624	1.87
9位	二子玉川	東急田園都市線	世田谷区玉川2丁目	5,736	10,731	1.87
10位	下神明	東急大井町線	品川区西品川1丁目	5,201	9,647	1.85

出典：当社保有データをもとに作成。路線名は複数ある場合でも1路線のみ表記しています。

中古マンション価格が上昇した駅 ランキング



11- 30 位

駅名	2019年1-6月 平均価格 (万円)	2024年1-6月 平均価格 (万円)	上昇 (倍)	駅名	2019年1-6月 平均価格 (万円)	2024年1-6月 平均価格 (万円)	上昇 (倍)
11 汐留	6,322	11,587	1.83	21 外苑前	7,247	12,383	1.71
12 乃木坂	7,508	13,704	1.83	22 広尾	7,359	12,560	1.71
13 六本木一丁目	7,978	14,521	1.82	23 市ヶ谷	7,785	13,153	1.69
14 芝公園	7,059	12,833	1.82	24 高輪台	6,519	10,965	1.68
15 神泉	6,481	11,729	1.81	25 大手町	5,843	9,784	1.67
16 住吉	3,917	7,037	1.80	26 赤坂	9,498	15,793	1.66
17 九段下	7,785	13,759	1.77	27 御成門	7,718	12,833	1.66
18 有楽町	5,964	10,428	1.75	28 青山一丁目	7,815	12,978	1.66
19 竹橋	7,785	13,555	1.74	29 金町	3,088	5,108	1.65
20 三田	6,550	11,257	1.72	30 京成金町	3,088	5,103	1.65

出典：当社保有データをもとに作成。

【調査背景】

物価高や金利の上昇により、若年層を中心に資産の形成や運用への関心が高まっています。第一生命経済研究所の調査結果*における「若年層の投資行動や金融リテラシーの特徴の考察」によると、18～29歳の投資に対する興味が他の年代に比べて大きく増えていることが分かります。2019年の総務省統計局「全国家計構造家計」によると、**不動産資産の割合は家計の約7割**といわれているので、**自宅の購入こそ将来的な資産価値を見据えた検討が重要**となっています。

子供の教育や親の介護などのライフスタイルの変化や、事故などの予期せぬ事態に柔軟に対応するためには、自宅を「夢のマイホーム」ではなく「資産運用の柱」として捉え、資産価値の高い物件を選ぶことが重要です。市場価格や流動性に合わせて必要な時に担保に入れて資金を調達できる物件や売却して現金化できる物件、あるいは賃貸で収益を生み出せる物件が、将来の選択肢を広げます。

今回調査を行った東京都内は日本の経済や文化の中心地であり、常に多くの人々が集まり続けるエリアです。**人口減少が進む日本においても首都圏への人口流入は続いており**、特に東京都内は安定した需要が期待できます。交通の便が良い都内の駅周辺は、生活利便性が高く賃貸需要も旺盛であり、資産価値の向上が見込まれるため、**安定した資産形成の基盤**となります。

出典：第一生命経済研究所「若年層の投資行動や金融リテラシーの特徴の考察」、2023年。

出典：総務省統計局「全国家計構造調査」、2019年。

【今回のデータ】

- 集計対象：中古マンションの募集価格
- 東京都内の駅からおおむね徒歩15分以内
- 専有面積50㎡以上70㎡未満
- （データ取得時において）築年数10年以上20年未満
- SRCまたはRC造のマンション
- 2019年1-6月と2024年1-6月の募集価格の㎡単価の平均値を集計
- ㎡単価を専有面積60㎡に換算して平均価格とした
- データ出典：リーウェイズ保有の不動産取引データ

中古マンション価格が過去5年間で2.17倍に上昇したエリアもあります。日本では人口減少が進んでいますが、首都圏への人口流入が続いた結果、中古マンションの価格が上昇しています。

【ランクインした駅の共通点】

再開発プロジェクトが進行中のエリアや、新たな商業施設や公共施設の整備が進んでいる地域では住環境の向上が顕著であり、価格が上昇しています。また、人気の学校区に位置している駅や、緑地や公園などの自然環境が整っているエリアも高い上昇率を示しています。

さらに、都内中心地へのアクセスの良さや交通インフラの改善も大きな要因です。新しい鉄道路線の開通や駅の改修によって利便性が向上した地域では、住みたいと思う人々の増加に伴い中古マンションの価格も上昇しています。特に通勤・通学の利便性が高いエリアは、常に高い需要を維持しており、今後も安定した価格上昇が見込まれます。

【まとめ】

資産運用を目的として自宅購入を考える際には、資産価値の上昇が見込まれるエリアの中古マンションに注目することが重要です。リーウェイズのデータを活用し、将来の資産形成に役立てていただければ幸いです。

【代表取締役CEO巻口のコメント】

海外では自宅は資産であるという認識が一般的であるのに対し、日本では長らく不動産の中古流通が停滞していた関係上、自宅は負債でしかないという認識すらありました。不動産の中古流通市場も活性化してきている一方、国の空き家が900万と言われている状況の中、自宅こそ資産価値を考慮して購入検討しなければいけない時代になっています。弊社は、そうした不動産の資産価値を検討するための有益なツールを広く提供しています。

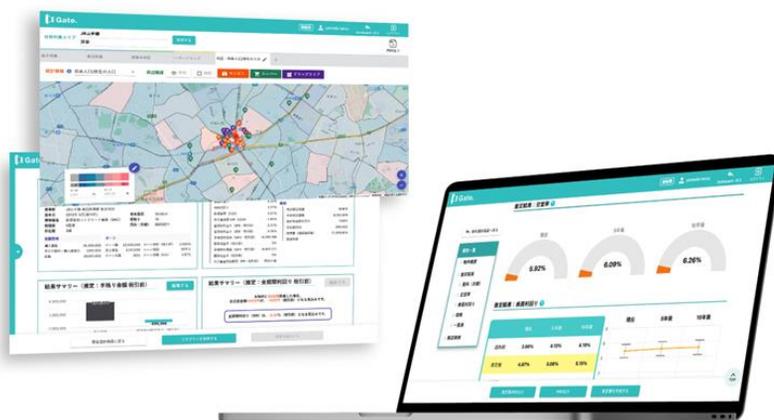
【弊社プロダクトサービスGate.について】

不動産価値分析AIクラウドサービス「Gate.」は2008年から独自に収集した2億5,000万件を超える物件データ（2024年7月時点）をもとに、人工知能を活用した不動産の査定・投資分析シミュレーションや市場分析・ハザード情報の提供を行っています。

相続不動産の相談時に「Gate.」を活用することにより、明確な根拠をもって不動産に関する資産相談に対応可能です。

金融機関や大手不動産企業、交通企業、生命保険企業、コンサルティング企業など、650社の企業に導入いただいております（2024年7月時点）。

Gate.サービスサイト：<https://ai.gate.estate/>

**【リーウェイズ株式会社 会社概要】**

会社名：リーウェイズ株式会社
代表取締役：巻口 成憲
所在地：東京都渋谷区神宮前3-15-9 CREST表参道3F
事業内容：不動産テックサービスの開発・提供
資本金：100,000,000円
設立日：2014年2月3日
公式サイト：<https://www.leeways.co.jp/>

【本リリースに関するお問い合わせ先】

リーウェイズ株式会社 広報担当 森
Mail：y.mori@leeways.co.jp
Tel：03-6712-6745 / 050-3696-1422