

東京カンテイ、1997年分譲マンションの2007年流通価格からリセールバリューを分析
「七条」「烏丸」ほか、京都市中心部でリセールバリューの高さ目立つ
 坪賃料 4,000 円未満の駅では平均 50.9 ポイント、分譲時の半額に

駅平均の分譲マンション賃料水準と中古マンションのリセールバリュー(価格維持率)には高い相関性があり、京都市、大阪市および神戸市中心部などの交通利便性や業務性の高さ(=汎用性)を反映している。

近畿圏 駅別リセールバリュー(1997年分譲マンションの価格維持率)ランキング 上位30駅

| 順位 | 沿線名 | 駅名 | 1997年分譲時 坪単価 | 2007年流通時 坪単価 | リセールバリュー (分譲時=100) | 2007年賃料水準 (坪単価/円) |
|----|----------------|--------|-----------------|-----------------|-----------------------|----------------------|
| 1 | 京阪本線 | 七条 | 140.8 | 140.5 | 99.8 | 5,488 |
| 2 | 阪急京都線 | 烏丸 | 183.9 | 178.4 | 97.0 | 8,364 |
| 3 | 京都市営地下鉄烏丸線 | 烏丸御池 | 180.2 | 174.2 | 96.7 | 8,159 |
| 4 | JR嵯峨野線 | 二条 | 142.3 | 134.4 | 94.4 | 5,976 |
| 5 | 京都市営地下鉄東西線 | 二条城前 | 150.7 | 138.0 | 91.6 | 6,732 |
| 6 | 京都市営地下鉄東西線 | 京都市役所前 | 185.8 | 166.0 | 89.4 | 9,248 |
| 7 | 京阪本線 | 五条 | 165.6 | 145.4 | 87.8 | 6,582 |
| 8 | 京都市営地下鉄烏丸線 | 丸太町 | 188.4 | 164.5 | 87.3 | 7,545 |
| 9 | JR神戸線 | 住吉 | 191.8 | 167.0 | 87.1 | 7,574 |
| 10 | 京都市営地下鉄烏丸線 | 五条 | 180.6 | 151.0 | 83.6 | 7,269 |
| 11 | 京都市営地下鉄烏丸線 | 四条 | 223.3 | 181.3 | 81.2 | 8,259 |
| 12 | 大阪市営地下鉄四つ橋線 | 西梅田 | 264.0 | 210.4 | 79.7 | 9,878 |
| 13 | JR京都線 | 京都 | 195.1 | 155.2 | 79.6 | 7,620 |
| 14 | 京阪鴨東線 | 丸太町 | 187.2 | 148.5 | 79.3 | 6,480 |
| 15 | JR阪和線 | 鶴ヶ丘 | 185.0 | 146.4 | 79.2 | 6,137 |
| 16 | 大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線 | 西大橋 | 149.4 | 117.9 | 78.9 | 7,622 |
| 17 | 京都市営地下鉄烏丸線 | 国際会館 | 182.7 | 143.5 | 78.5 | 6,071 |
| 18 | 大阪市営地下鉄堺筋線 | 扇町 | 192.0 | 149.7 | 77.9 | 6,931 |
| 19 | 神戸高速鉄道線 | 高速神戸 | 144.8 | 111.8 | 77.2 | 6,206 |
| 20 | JR環状線 | 京橋 | 203.6 | 156.3 | 76.8 | 5,054 |
| 21 | JR京都線 | 西大路 | 133.4 | 101.7 | 76.2 | 4,345 |
| 22 | 大阪市営地下鉄千日前線 | 西長堀 | 170.0 | 128.6 | 75.7 | 6,453 |
| 23 | 叡山電鉄本線 | 修学院 | 182.3 | 137.9 | 75.7 | 6,724 |
| 24 | 阪急京都線 | 大宮 | 171.0 | 129.3 | 75.6 | 6,091 |
| 25 | JR神戸線 | 尼崎 | 169.9 | 128.5 | 75.6 | 5,576 |
| 26 | JR神戸線 | 六甲道 | 188.2 | 142.0 | 75.5 | 6,728 |
| 27 | 阪急京都線 | 西院 | 145.3 | 108.5 | 74.7 | 6,328 |
| 28 | JR東西線 | 加島 | 138.8 | 103.6 | 74.6 | 5,898 |
| 29 | 神戸市営地下鉄西神・山手線 | 大倉山 | 175.2 | 130.2 | 74.3 | 5,383 |
| 30 | 大阪市営地下鉄四つ橋線 | 四ツ橋 | 191.5 | 142.0 | 74.2 | 8,797 |

● 駅別の賃料水準とリセールバリュー(価格維持率)の相関グラフ

駅別のマンション賃料水準が高いほど価格維持率も高い水準を維持する傾向が明確になっており、坪賃料 7,000 円以上では7割強の価格水準となっている。一方、賃料水準の低い駅では価格維持率は大きく減衰しており、坪賃料 6,000 円以上では7割を割り込み、坪賃料 4,000 円未満では 50.9 ポイントと分譲時の半額まで下落していることがわかる。

