

東京カンテイ、築10年中古マンションのリセールバリューについて調査・分析

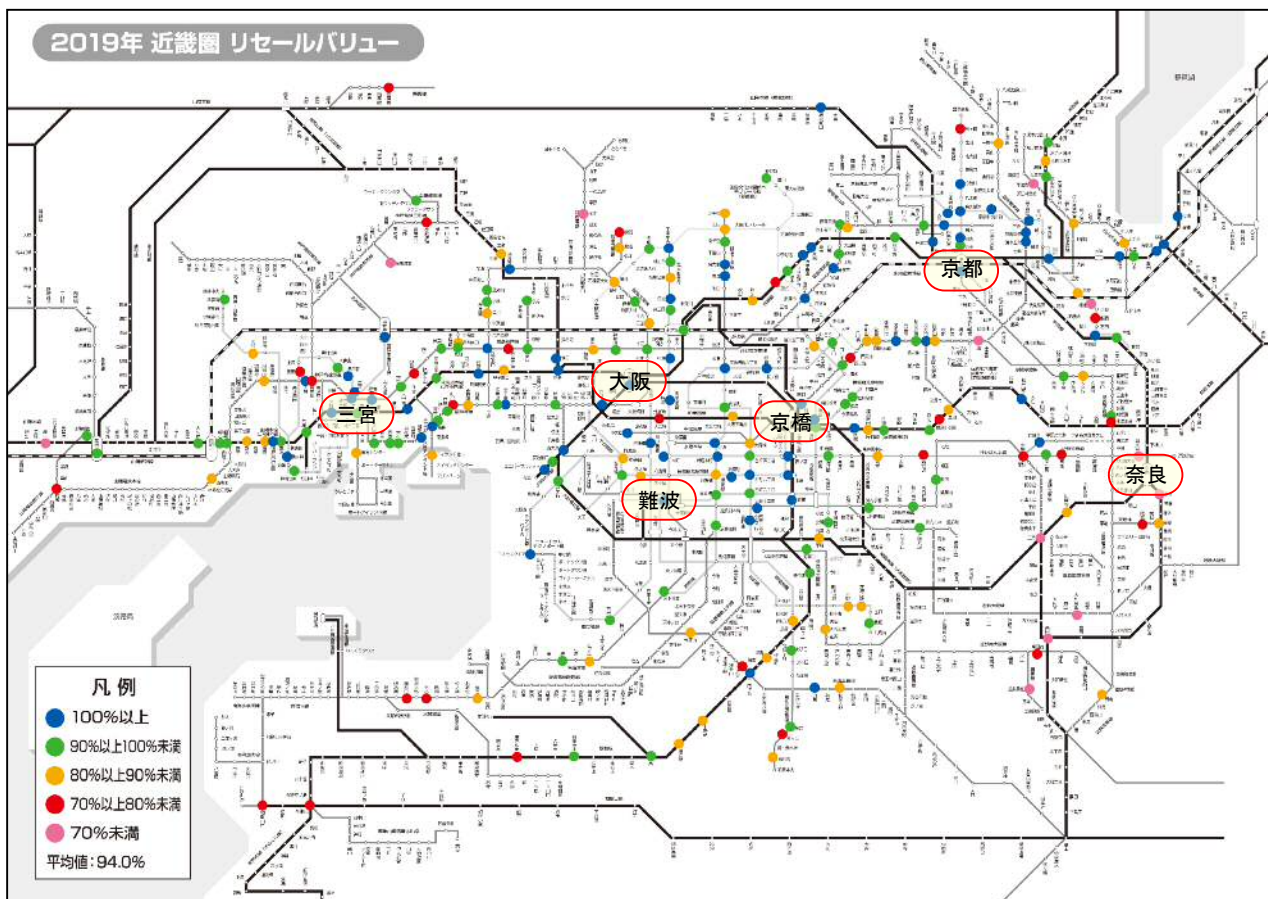
2019年にリセールバリューが最も高かった駅は「大阪」の174.3%

対象251駅のうち100%以上は75駅、資産価値が3割を超えて目減りした駅は12駅

●近畿圏平均は94.0%、実需・投資の両ニーズを集める大阪市や京都市の中心部で資産価値が向上

近畿圏においてリセールバリュー(以下「RV」)が算出可能だった駅は251駅で、その平均値は94.0%となった。対象物件の多くは2008年前後に分譲されており、ミニバブル期とリーマン・ショック期をまたぐ形となったが、リーマン・ショックによるマンション価格への影響は僅かな弱含みに留まったため、対象物件の分譲価格は2000年代において総じて高水準であったと言える。また、直近にかけての新築マンション市場では金融・経済政策の実施や建築コストの高騰により2013年以降再び上昇トレンドが続き、ミニバブル期のピークを上回る価格水準となっている。この影響で中古マンション価格も大きく上昇しており、築10年の物件であっても高値で売り出されるケースが増加したため、近畿圏の平均RVは94.0%と高い価格維持率を示す結果となった。

主要駅におけるRVを色分けした路線図を見ると、青色で示されたRVが100%以上の駅は主に京阪神エリアに分布しており、特に各都市の中心部に集中する傾向が確認できる。2019年の中古マンション市場では「職住近接」ニーズの高まりによって、実需・投資の両ニーズを集める大阪市中心部での価格上昇が顕著となった。また、インバウンド特需によって地価が高騰した京都市中心部や人気住宅地を有する阪神エリアの駅においても資産価値が向上し、高いRVを示す結果となった。続いて対象になった251駅の内訳を見ると、高い価格維持率を示す青色が75駅(シェア29.9%)、緑色が81駅(同32.3%)で合計すると全体の約6割を占めており、近畿圏のRVが高水準であることがこれらのシェアからもわかる。オレンジ色は55駅(同21.9%)、赤色は28駅(同11.2%)で基本的には近畿圏の近郊～郊外エリアに広く分布している。また、価格維持率が7割を下回ることを示す桃色は12駅(同4.7%)に留まった。

発行
リリース日株式会社 東京カンテイ
2020年7月2日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。

●ランキング上位駅の半数以上を大阪エリアが占める 京都エリアは6駅、神戸エリアは5駅

2019年に最もRVが高かった駅はJR環状線「大阪」の174.3%で2年連続の1位となった。築10年時の中古流通価格は新築分譲時に比べて7割以上も値上がりした計算になる。新築時の分譲坪単価は平均218.1万円で、京都市や神戸市の中心部に比べて割安であったものの、梅田北ヤードでの大規模再開発を経て駅周辺のポテンシャルが向上し、元来からの交通利便性の高さも改めて評価されたことで、築後10年を経た価格は前述した2都市の中心部を上回って資産価値が大幅に上昇する結果となった。ランキング上位30駅のうち17駅が大阪エリアで占められており、その大半が「本町」や「難波」など市内中心部に位置している。これらの駅では商業エリアの色合いが強く、かつては居住エリアとしてさほど人気を集めていなかった。そのため、立地優位性や交通利便性が良好な割に新築分譲時のマンション価格が坪200万円を下回ることも珍しくはなかったのだが、その後の駅前再開発などによって生活利便性が向上したことで「職住近接」を可能とする新たな居住エリアとして認知されるようになり、中古流通時のマンション価格も大幅に上昇する状況に至っている。

近畿圏 駅別 築10年中古マンションのリセールバリューランキング2019

順位	沿線名	駅名	リセールバリュー	平均坪単価(万円)		相場坪賃料(円/月)	表面利回り
				新築分譲時	中古流通時		
1	JR環状線	大阪	174.3%	218.1	380.3	6,993	3.85%
2	JR琵琶湖線	草津	139.8%	138.7	193.9	5,141	4.45%
3	京都市営地下鉄東西線	三条京阪	137.5%	221.8	305.1	10,115	5.47%
4	近鉄難波線・奈良線	大阪上本町	134.6%	191.7	258.1	8,558	5.36%
5	JR京都線	京都	133.6%	130.3	174.0	8,107	7.47%
6	大阪メトロ四つ橋線	肥後橋	133.1%	212.7	283.1	9,980	5.63%
7	京都市営地下鉄東西線	京都市役所前	129.7%	263.2	341.4	9,632	4.39%
8	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	129.5%	236.6	306.5	9,497	4.82%
9	JR環状線	西九条	126.3%	154.3	195.0	5,989	4.66%
10	大阪メトロ谷町線	谷町六丁目	125.8%	177.0	222.5	7,543	5.12%
11	大阪メトロ御堂筋線	梅田	124.8%	194.1	242.2	10,741	6.64%
12	JR琵琶湖線	南草津	122.9%	123.0	151.2	5,286	5.16%
13	阪急神戸線	西宮北口	121.4%	189.9	230.6	8,037	5.08%
14	JR神戸線	六甲道	118.7%	158.7	188.4	7,453	5.64%
15	京阪本線	祇園四条	118.6%	248.6	294.9	8,534	4.12%
16	大阪メトロ御堂筋線	中津	118.0%	209.3	247.1	8,306	4.76%
17	JR環状線	鶴橋	118.0%	167.8	197.9	5,943	4.25%
18	阪神本線	野田	115.5%	194.4	224.4	9,356	5.78%
19	大阪メトロ御堂筋線	本町	115.0%	212.7	244.5	8,067	4.55%
20	大阪メトロ谷町線	都島	114.9%	162.8	187.0	6,597	4.86%
21	阪急千里線	豊津	114.8%	162.1	186.1	5,914	4.38%
22	大阪メトロ中央線	コスモスクエア	114.4%	112.3	128.4	5,987	6.40%
23	大阪メトロ堺筋線	天神橋筋六丁目	113.6%	178.6	203.0	8,306	5.58%
24	阪急神戸線	神戸三宮	113.6%	222.5	252.6	9,353	5.04%
25	阪急京都線	南茨木	113.5%	145.0	164.5	—	—
26	京阪中之島線	中之島	113.4%	230.1	260.9	9,908	5.17%
27	神戸高速鉄道線	大開	112.6%	141.6	159.4	6,520	5.53%
28	阪神本線	御影	112.4%	177.1	199.0	7,298	4.94%
29	京都市営地下鉄烏丸線	四条	112.3%	243.3	273.1	9,021	4.45%
30	大阪メトロ長堀鶴見緑地線	蒲生四丁目	111.8%	151.9	169.7	6,689	5.28%

※相場坪賃料は、最寄駅から徒歩10分以内で築10年～20年の物件からの募集賃料を基に集計

※表面利回りは、「新築分譲時の平均坪単価」と「相場坪賃料」から算出

※リセールバリューが同値の場合は、小数点第2位以下を参照し順位に反映している

●中古マンションのリセールバリュー(価格維持率)について

竣工から10年間が経過した分譲マンション(本調査ではサンプル数を確保するために築後9年～11年の物件)のうち、現在中古流通している物件を抽出し、分譲当時の価格と現在の価格から算出した指数。

$$\text{リセールバリュー(\%)} = \text{中古流通時の価格} \div \text{新築分譲時の価格} \times 100$$

なお、専有面積30㎡未満、事務所・店舗用のユニットは集計から除外している。また、駅毎で数値を算出するにあたっては一定以上のサンプル数を有する駅に限って掲出している。