

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

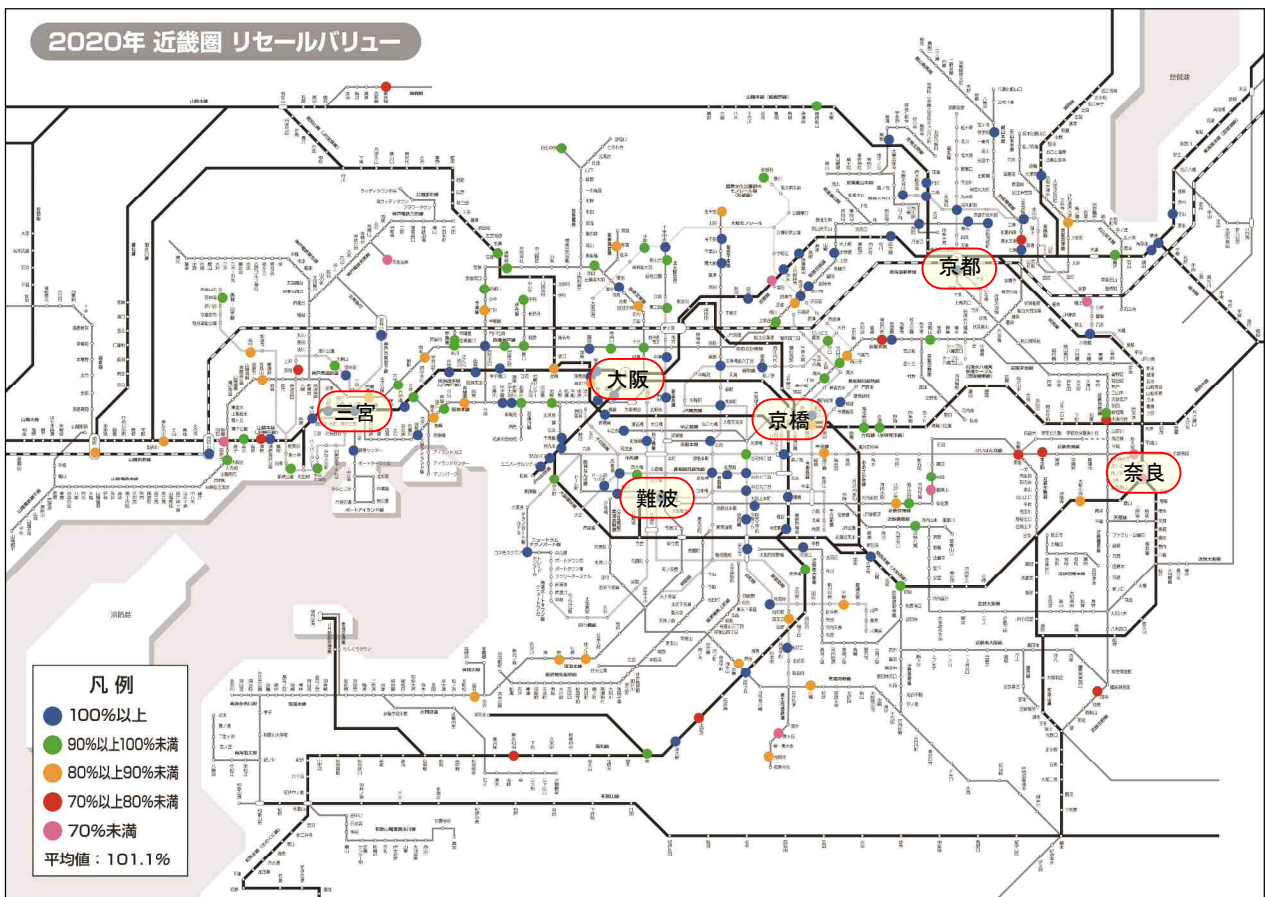
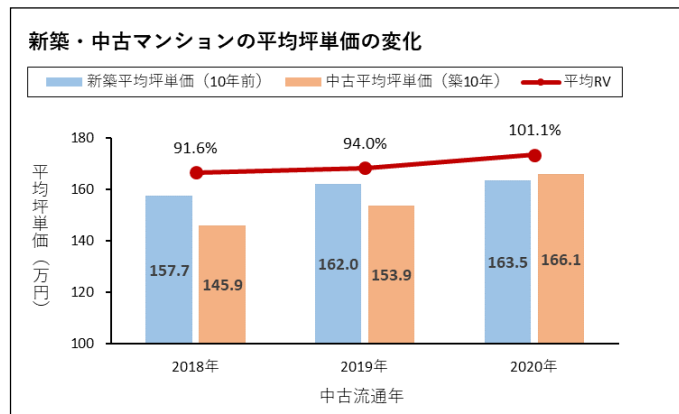
2020年にリセールバリューが最も高かった駅は「烏丸」の184.1%

対象180駅のうち100%以上は86駅、資産価値が3割を超えて目減りした駅は8駅

●近畿圏平均は101.1%で前年から7.1ポイント上昇

※新築平均坪単価は中古流通年の10年前に竣工した物件の分譲坪単価を集計

2020年における近畿圏の平均リセールバリュー(以下「RV」)は101.1%で、前年から+7.1ポイントと大きく上昇した。この要因は右のグラフの通り、新築に比して中古平均坪単価(築10年)が大きく上昇したためである。2020年はコロナ禍の影響で新規供給戸数が大幅に減少したものの、旺盛な住宅需要が中古市場に流れ込む状況となった。その結果、中古マンション価格が大きく上昇し、築10年時の資産価値は首都圏と同様に新築時を上回る水準となった。本調査の対象になった180駅の内訳を見ると、RV100%以上を示す青色は86駅(シェア47.8%)で最多、次いで高い維持率を示す緑色は46駅(同25.6%)、橙色は29駅(同16.1%)、赤色は11駅(同6.1%)、桃色は8駅(同4.4%)となっている。青色と緑色の合計シェアが73.4%にも及ぶことから、近畿圏においては高いRVを示す駅が大部分を占めていることがわかる。続いて下の路線図で分布の傾向を見ると、青色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様子が確認できる。このことから、近畿圏ではコロナ禍においても引き続き“職住近接”ニーズを満たす駅が高く評価されているとともに、インバウンド需要に頼らずとも高い資産性を維持したと言える。



発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2021年5月6日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。

●ランキング上位駅の約半数を大阪エリアが占める 京都エリアは9駅で前年から3駅増加

2020年に最もRVが高かった駅は阪急京都線「烏丸」の184.1%であった。築10年時の中古流通価格は新築分譲時に比べて8割以上も値上がりした計算になり、首都圏でトップだった「代官山」(164.3%)を大きく上回る水準となった。この他にも京都エリアからは「京都河原町」や「烏丸御池」など全部で9駅が上位30駅にランクインしており、インバウンド需要がほぼ無くなった2020年においても、根強い住宅需要が存在することを確認できる。京都市は街の歴史的価値を保つため厳しい建築規制が設けられており、マンション開発が抑制される環境にある。そのため、住宅需要が供給を上回ることも珍しくなく、築10年を経過していても資産価値を大幅に上昇させたとみられる。この他のランキングを見ると、上位30駅のうち14駅は大阪エリアで占められ、そのほとんどがJR環状線の内側に位置することが確認できる。これらの駅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坪単価が200万円を下回ることも珍しくはなかったが、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

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	阪急京都線	烏丸	184.1%	228.4	420.4	9,194	4.83%
2	JR環状線	天王寺	160.9%	187.4	301.4	8,972	5.75%
3	阪急京都線	京都河原町	145.2%	188.2	273.3	8,449	5.39%
4	大阪メトロ御堂筋線	梅田	144.8%	213.0	308.4	10,549	5.94%
5	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	144.7%	216.4	313.3	9,253	5.13%
6	京都市営地下鉄東西線	太秦天神川	142.1%	144.7	205.6	5,616	4.66%
7	JR嵯峨野線	円町	141.7%	136.1	192.9	7,299	6.44%
8	JR神戸線	六甲道	140.3%	120.1	168.6	6,934	6.93%
9	神戸市営地下鉄西神山手線	県庁前	139.4%	217.8	303.5	7,843	4.32%
10	大阪メトロ四つ橋線	肥後橋	137.0%	173.9	238.3	9,724	6.71%
11	JR東西線	新福島	133.6%	188.1	251.4	7,676	4.90%
12	JR琵琶湖線	草津	131.9%	138.7	183.0	5,758	4.98%
13	JR琵琶湖線	南草津	130.9%	122.8	160.8	5,469	5.34%
14	JR京都線	京都	130.3%	130.3	169.7	7,966	7.34%
15	JR嵯峨野線	二条	127.9%	163.3	208.8	6,847	5.03%
16	JR環状線	福島	127.6%	136.6	174.3	10,266	9.02%
17	大阪メトロ千日前線	桜川	126.7%	184.8	234.1	9,681	6.29%
18	京都市営地下鉄東西線	三条京阪	125.7%	207.2	260.5	8,174	4.73%
19	阪神本線	鳴尾・武庫川女子大前	124.8%	151.3	188.8	6,257	4.96%
20	大阪メトロ谷町線	谷町六丁目	124.6%	189.4	236.1	8,562	5.42%
21	大阪メトロ谷町線	四天王寺前夕陽ヶ丘	124.1%	179.2	222.5	7,485	5.01%
22	京阪本線	七条	122.4%	173.6	212.6	8,565	5.92%
23	JR環状線	鶴橋	122.0%	145.6	177.6	7,246	5.97%
24	南海本線	難波	122.0%	196.1	239.2	10,644	6.51%
25	大阪メトロ谷町線	阿倍野	121.6%	183.8	223.5	7,737	5.05%
26	大阪メトロ堺筋線	南森町	121.5%	212.2	257.9	9,108	5.15%
27	JR神戸線	神戸	121.1%	192.3	232.9	6,875	4.29%
28	近鉄難波線・奈良線	大阪上本町	120.3%	189.1	227.5	8,999	5.71%
29	阪神本線	御影	120.0%	217.8	261.4	8,715	4.80%
30	大阪メトロ千日前線	西長堀	119.9%	187.5	224.9	7,785	4.98%

※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。