

東京カンテイ “築年帯別に見る駅別利回り分布の分析” を発表

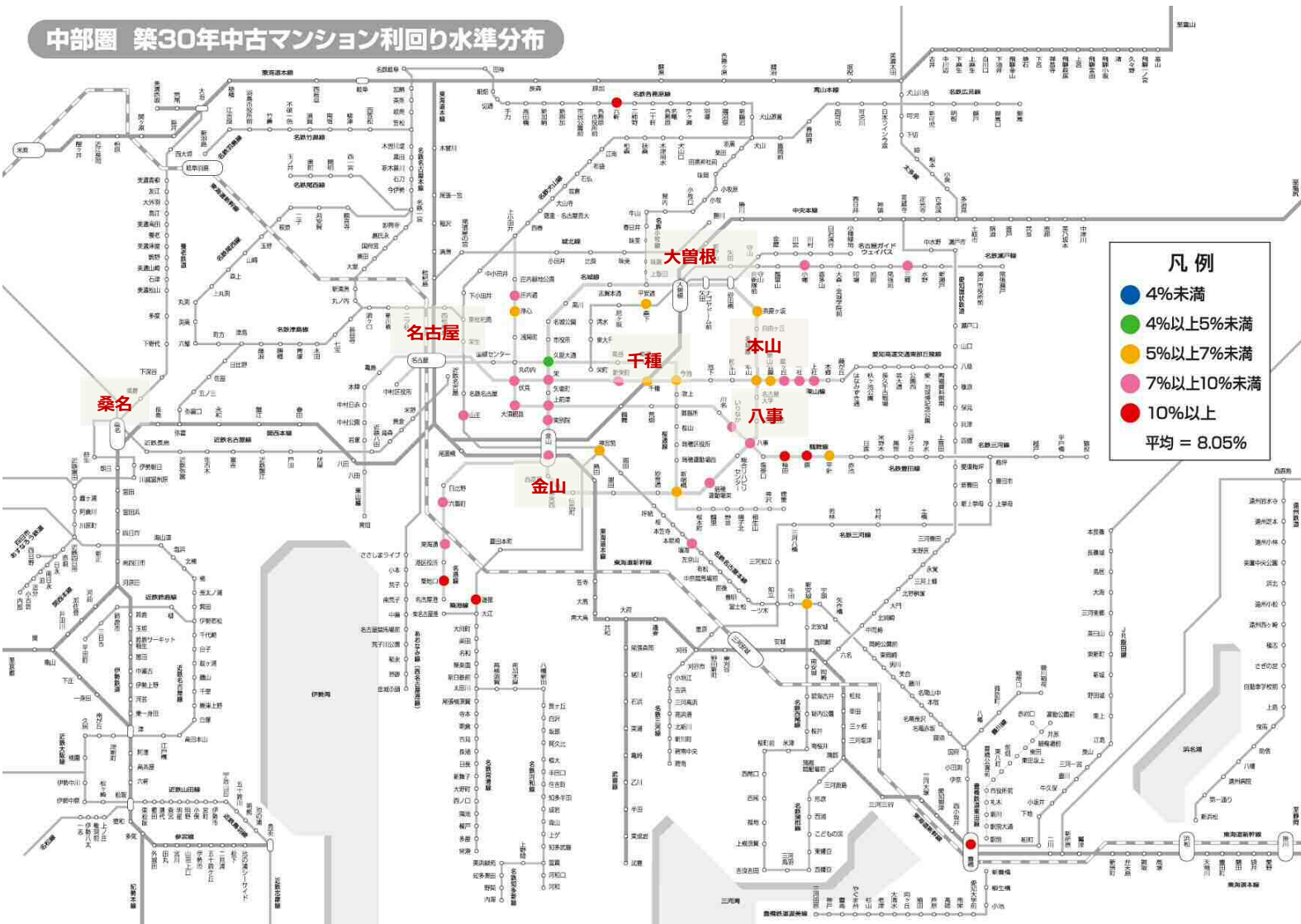
中部圏 築年を経ても利回りが下がらない駅=価格が下がりにくい駅は市営地下鉄名城線「久屋大通」

築年が経過しても利回りが上がらない駅=賃料下落より価格下落が緩やかな駅として分析

●築30年でも利回り5%未満の低利回り=価格下落リスクの小さい駅はピンポイント的に存在する

下図は直近3年に中古流通したマンションのうち築年が30年のもの(築年29年超31年未満)と同時期に発生した賃料事例のうち築年が30年のもの(築年29年超31年未満)によって算出した築30年中古マンション利回りの駅別(40駅)分布である。利回りが4%未満(青色のドット)の駅はなく、利回り4%台の緑色のドットの駅が僅かに1駅のみ存在する。名古屋市営地下鉄名城線「久屋大通」(4.65%)は、築20年中古マンションでは事例がなかったが、新築時の利回りが5.93%→築10年中古マンション時の利回りが5.50%と、集計結果では築年が古くなるほど利回りが低下する希有な駅となっていることがわかる。中部圏平均と比べても同駅の流通坪単価の下落は緩やかである。「久屋大通」という駅の持つポテンシャル、交通便利性、商業性の高さ、「栄」までの近さなどを考えると、同駅が名古屋市の中でも優良な立地であることが理解できる

中部圏 築30年中古マンション利回り水準分布



発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2017年10月31日(火)

※本記事の無断転載を禁じます。

●中部圏の築30年の平均利回りは8.05%。6%未満の駅はかなりリスクが小さいとみられる

中部圏の築年帯別の平均利回りは新築時から築30年までに5.18%→6.32%→7.42%→8.05%と上昇する。平均坪単価は新築時から築30年までに185.8万円→119.6万円→72.7万円→64.4万円(指数化すると100.0→64.4→39.1→34.6)と低下するのに対し、平均坪賃料は月額8,021円→6,301円→4,498円→4,317円(100.0→78.6→56.1→53.8)と相対的に緩やかに低下するため、利回り自体は上昇する傾向となる。ただし賃料水準は築30年目には半額程に低下する。

圏域		新築マンション	築10年 中古マンション	築20年 中古マンション	築30年 中古マンション
中部圏	平均坪単価 (万円)	185.8	119.6	72.7	64.4
	新築時=100.0	100.0	64.4	39.1	34.6
	平均坪賃料 (円/月)	8,021	6,301	4,498	4,317
	新築時=100.0	100.0	78.6	56.1	53.8
	利回り	5.18%	6.32%	7.42%	8.05%
	新築時=100.0	100.0	122.0	143.2	155.4

中部圏のランキングで常に上位に入っている駅は名古屋市営地下鉄桜通線「高岳」、東山線「東山公園」、名城線「本山」である。このほかに「久屋大通」や「新瑞橋」などが名を連ねる。これらの駅に見られる共通点は名が通った住宅地であることや「名古屋」や「栄」など主要駅へのアクセスの良さ、開発の進展の有無、環境の良さなどである。また、各エリア共通の要素ではあるが、駅周辺が魅力的な街として多くの人を常に引きつける力があることである。中部圏は上位10位のランキングを掲出したのみであったがそれでも住宅地として高く評価され利回りが低い＝リスクが低いと評価されている駅は限られていることが明らかである。上位駅の中に名古屋駅の西側に位置する駅が皆無であることも大きな特徴となっている。

新築マンション				築30年中古マンション			
順位	沿線名	駅名	利回り	順位	沿線名	駅名	利回り
1	名古屋市営地下鉄名城線	矢場町	3.52%	1	名古屋市営地下鉄名城線	久屋大通	4.65%
2	名古屋市営地下鉄東山線	東山公園	4.03%	2	名古屋市営地下鉄鶴舞線	平針	5.69%
3	名古屋市営地下鉄桜通線	高岳	4.11%	3	名古屋市営地下鉄名城線	本山	6.17%
4	名古屋市営地下鉄鶴舞線	平針	4.22%	4	名鉄名古屋本線	神宮前	6.23%
5	名古屋市営地下鉄桜通線	桜山	4.23%	5	名鉄名古屋本線	新城	6.27%
6	名古屋市営地下鉄名城線	八事日赤	4.37%	6	名古屋市営地下鉄名城線	新瑞橋	6.43%
7	名古屋市営地下鉄桜通線	瑞穂区役所	4.39%	7	名古屋市営地下鉄鶴舞線	浄心	6.55%
8	名古屋市営地下鉄鶴舞線	いりなか	4.44%	8	名古屋市営地下鉄東山線	今池	6.55%
9	名古屋市営地下鉄名城線	総合リハビリセンター	4.54%	9	名古屋市営地下鉄東山線	東山公園	6.57%
10	JR東海道本線	名古屋	4.59%	10	名鉄瀬戸線	森下	6.58%

利回りが同数値の場合は小数点以下3位の数値で順位を確定させた。