

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

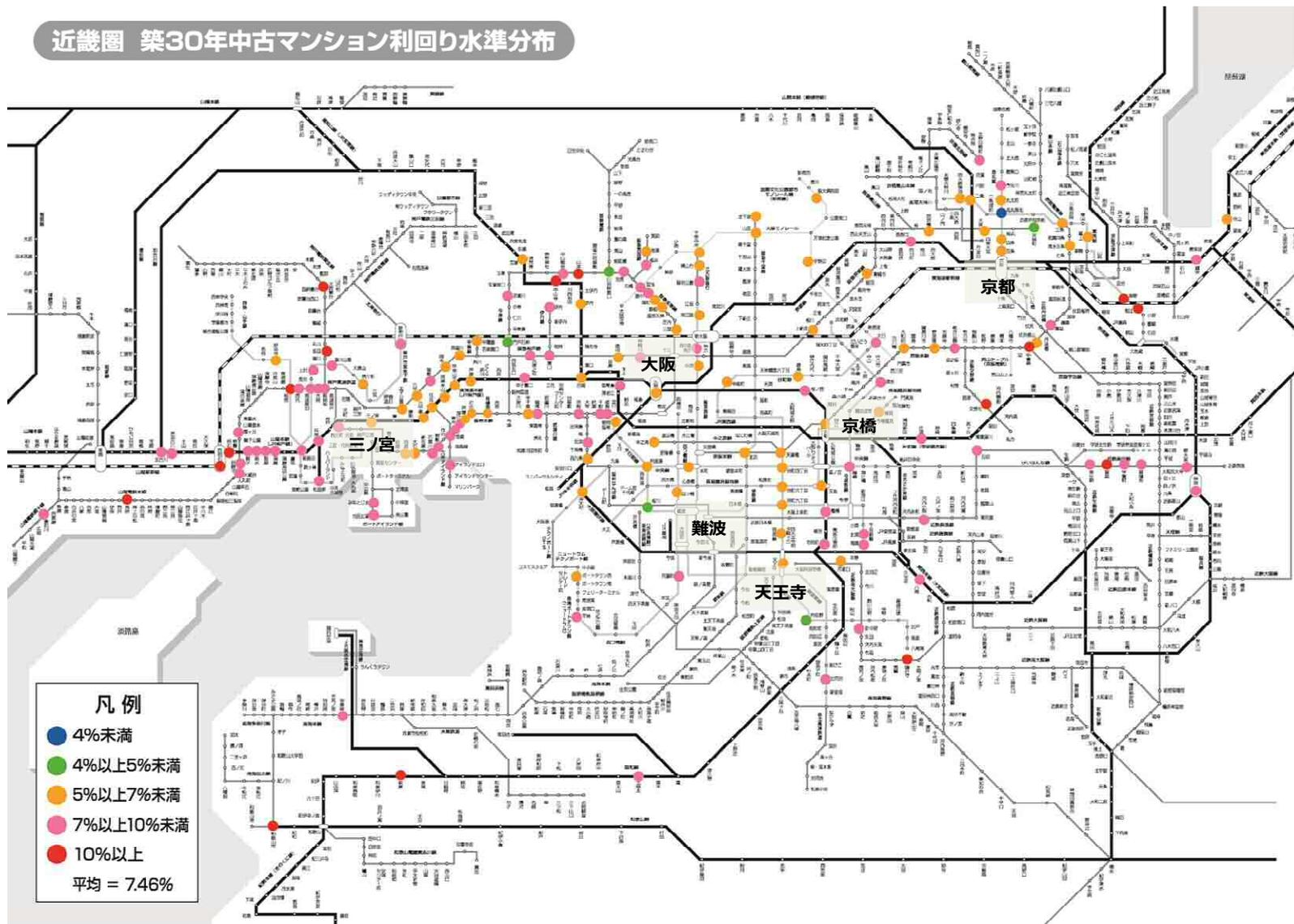
近畿圏 築年を経ても利回りが下がらない駅=価格が下がりにくい駅は京都市、大阪市、阪神間に存在
築年が経過しても利回りが上がらない駅=賃料下落より価格下落が緩やかな駅として分析

●近畿圏の築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京都駅の北側エリア

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(173駅)分布である。

利回りが4%未満(青色のドット)の駅は京都市営地下鉄烏丸線の「烏丸御池」(3.98%)のみとなっている。後に詳しく述べるが、「烏丸御池」は築年を経て賃料水準が下がっても利回りの変化がほとんど生じない代表的な駅である。このような傾向は価格が賃料以上に下落せず、マンション購入に関するリスクがかなり小さい駅と言える。利回り4%台の緑色のドットの駅は5駅で、阪急京都線「河原町」(4.13%)、大阪市営地下鉄谷町線「阿倍野」(4.73%)、千日前線「桜川」(4.68%)など、元々低利回り体質の駅が並ぶ。

近畿圏 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。

●近畿圏の築30年の平均利回りは7.46%。6%未満の駅はかなりリスクが小さいとみられる

近畿圏の築年帯別の平均利回りは新築時から築30年までに4.92%→5.57%→6.87%→7.46%と上昇する。平均坪単価は新築時から築30年までに196.5万円→142.4万円→82.1万円→74.7万円(指数100.0→72.5→41.8→38.0)と低下するのに対し、平均坪賃料は月額8,055円→6,610円→4,699円→4,644円(100.0→82.1→58.3→57.7)と比較的緩やかに低下するため、利回りは上昇する。

近畿圏のランキングで常に上位に入っている駅は京都市営地下鉄烏丸線「烏丸御池」、東西線「京都市役所前」、阪急神戸線「岡本」、阪急今津線「門戸厄神」である。このほかにも「阿倍野」や「河原町」、烏丸線「丸太町」も同様である。これらの駅の共通点は大阪市、京都市、阪神間の中心駅であること、駅や周辺の街にブランド力があること、大規模再開発などが行われているエリアか再開発が間断なく続いているエリアである。

近畿圏の中では大阪市に代表されるように急速にマンションが供給され、オフィス街から居住可能エリアに変貌したという変化が起こったエリアがあるが、大阪市内には古くからの住宅適地として評価される「谷町筋」に低利回り駅が集中していることから、このようなリスクの多寡の評価は一朝一夕には出来上がらず、急激に評価が変わることも少ないと言える。

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
近畿圏	平均坪単価 (万円)	196.5	142.4	82.1	74.7
	新築時=100.0	100.0	72.5	41.8	38.0
	平均坪賃料 (円/月)	8,055	6,610	4,699	4,644
	新築時=100.0	100.0	82.1	58.3	57.7
	利回り	4.92%	5.57%	6.87%	7.46%
	新築時=100.0	100.0	113.2	139.6	151.6

新築マンション			
順位	沿線名	駅名	利回り
1	阪急京都線	烏丸	3.37%
2	京阪鴨東線	出町柳	3.38%
3	J R神戸線	芦屋	3.42%
4	京阪鴨東線	神宮丸太町	3.46%
5	大阪市営地下鉄堺筋線	北浜	3.50%
6	京都市営地下鉄烏丸線	今出川	3.52%
7	京都市営地下鉄烏丸線	丸太町	3.53%
8	阪急千里線	山田	3.59%
9	大阪市営地下鉄御堂筋線	なんば	3.65%
10	京阪本線	清水五条	3.67%
11	阪神本線	打出	3.70%
12	阪急伊丹線	伊丹	3.77%
13	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	3.78%
14	京都市営地下鉄東西線	東山	3.81%
15	阪急今津線	仁川	3.82%
16	大阪市営地下鉄谷町線	谷町四丁目	3.82%
17	神戸市営地下鉄西神山手線	名谷	3.83%
18	大阪市営地下鉄谷町線	谷町九丁目	3.84%
19	J R京都線	京都	3.85%
20	阪急甲陽線	苅安園口	3.88%
21	大阪市営地下鉄御堂筋線	本町	3.89%
22	阪急神戸線	岡本	3.90%
23	京都市営地下鉄東西線	京都市役所前	3.92%
24	阪神本線	青木	3.93%
25	阪神本線	甲子園	4.03%

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。

築30年中古マンション			
順位	沿線名	駅名	利回り
1	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	3.98%
2	阪急京都線	河原町	4.13%
3	阪急今津線	門戸厄神	4.18%
4	大阪市営地下鉄千日前線	桜川	4.68%
5	大阪市営地下鉄谷町線	阿倍野	4.73%
6	阪急宝塚線	川西能勢口	4.93%
7	J R神戸線	三ノ宮	5.02%
8	大阪市営地下鉄御堂筋線	中津	5.05%
9	阪急宝塚線	岡町	5.15%
10	阪急京都線	大宮	5.16%
11	J R環状線	西九条	5.21%
12	阪神本線	甲子園	5.25%
13	J R福知山線	宝塚	5.28%
14	京阪本線	清水五条	5.31%
15	大阪市営地下鉄御堂筋線	東三国	5.32%
16	阪急神戸線	岡本	5.36%
17	京都市営地下鉄烏丸線	丸太町	5.37%
18	J R福知山線	伊丹	5.43%
19	京阪中之島線	中之島	5.49%
20	阪急千里線	北千里	5.50%
21	J R環状線	天王寺	5.55%
22	J R神戸線	尼崎	5.56%
23	大阪市営地下鉄千日前線	阿波座	5.56%
24	神戸市営地下鉄西神山手線	県庁前	5.62%
25	大阪市営地下鉄谷町線	中崎町	5.69%