

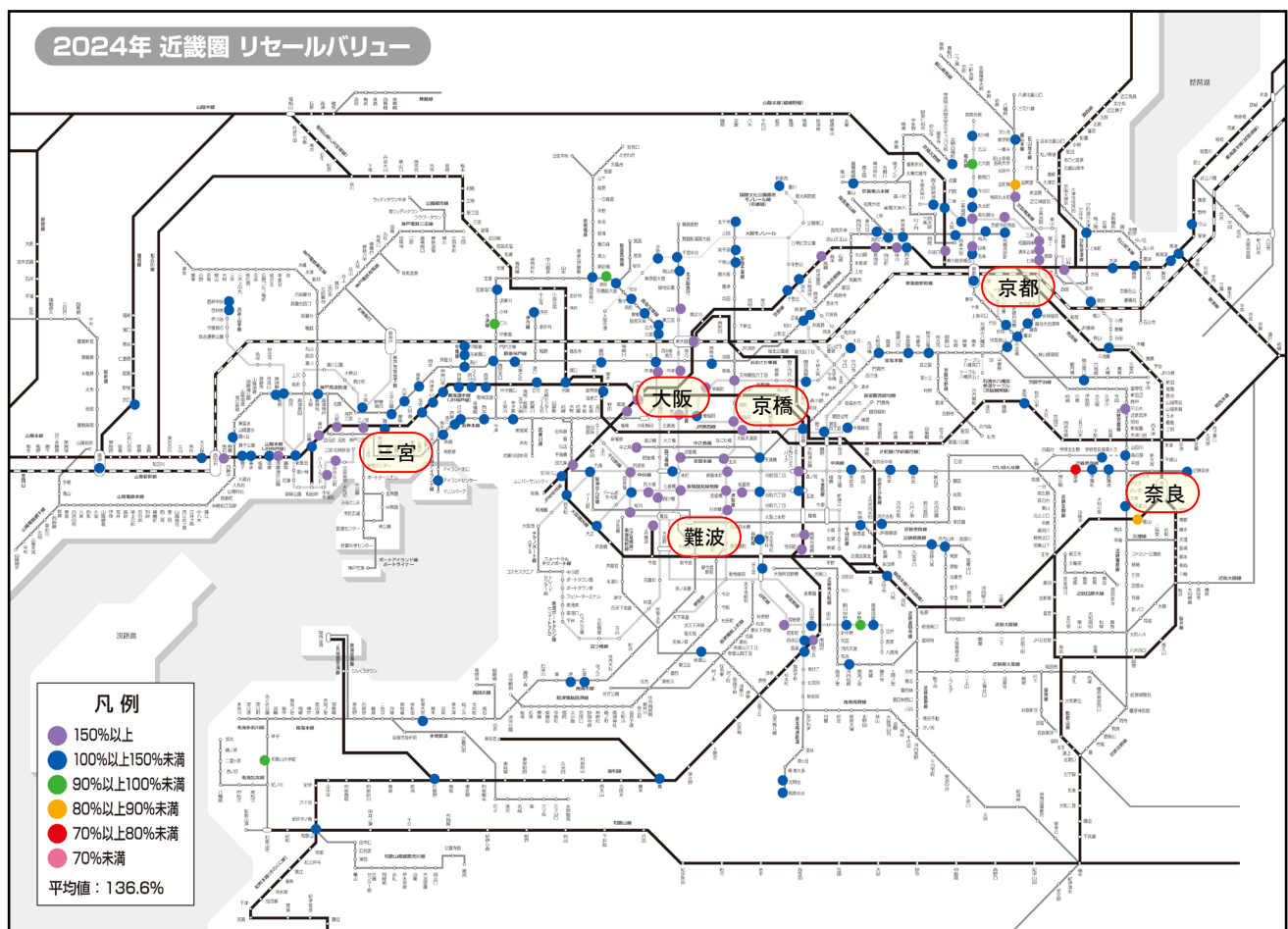
東京カンテイ、築 10 年中古マンションのリセールバリューについて調査・分析

2024 年にリセールバリューが最も高かった駅は「西大橋」の 244.2%**対象 201 駅のうち 4 駅で 200% 超え、資産価値が 1.5 倍以上となった駅は 50 駅を数える**

●近畿圏平均は 136.6%、資産価値が 1.5 倍以上となった駅は大阪市・神戸市・京都市の中心部で増加

近畿圏においてリセールバリューが算出可能だった駅は 201 駅で、その平均値は 136.6%となった。建築コストの上昇や供給物件の好立地・高スペック化などを背景とする新築マンションの価格高騰は全国的な動きとなっており、近畿圏でもそれに伴って中古マンション価格が連れ高の様相を呈している。特に、大阪市中心部は賃料水準が高いことに加えてインバウンドの回復によって再び経済活動が活発化しつつある中で居住人口が増加していること、さらに駅前再開発やなにわ筋線の延伸などでエリアポテンシャルの面的な向上が期待されることもあり、投資適地としての注目が集まるのに伴って中古マンション価格は直近にかけて急激に押し上がる動きを見せている。

主要駅におけるリセールバリューを色分けした路線図を見ると、リセールバリューが 150%以上を示す紫色の駅(=新築分譲時に比べて 1.5 倍以上の価格で中古流通している駅)は依然として大阪市・神戸市・京都市の中心部に集中しており、その数はニーズの多寡(特に直近にかけては投資ニーズ)に比例する形で大阪市中心部に位置する駅の数が増えている。対象となった 201 駅の内訳を見ると、紫色が 50 駅(シェア 24.9%)、青色が 143 駅(同 71.1%)で、対象駅のほとんどで新築分譲時を上回る資産価値を示している。なお、全体の 45.3%に相当する 91 駅では近畿圏平均のリセールバリューを上回った。一方、資産価値が新築分譲時を下回った駅をそれぞれ見てみると、緑色が 5 駅(同 2.5%)、橙色が 2 駅(同 1.0%)、赤色が 1 駅(同 0.5%)で、資産価値が目減りした駅の合計シェアは 6.8%→4.1%→4.0%と、5%を下回る状況が続いている。



●ランキング上位駅のうち大阪エリアが 20 駅→21 駅に微増、京都エリアと神戸エリアの駅数の多寡は逆転

2024 年に最もリセールバリューが高かった駅は大阪メトロ長堀鶴見緑地線「西大橋」の 244.2%で、築 10 年中古流通時のマンション価格が新築分譲時に比べて 2.4 倍超も値上がりしていた計算となる。対象物件は大阪市内に 11 棟しかない 50 階建てクラスの大規模タワーマンションのうちの 1 つで、キタやミナミからある程度アクセスに時間がかかることもあって新築分譲時の販売価格はかなり割安に設定されていた。ただ、最寄駅から徒歩 5 分という好立地に位置していることに加えて、2031 年春になにわ筋線の新駅が開業された後のアクセス向上への期待もあり、近畿圏のターミナル駅である「大阪」を上回る高い水準を示す結果となった。ランキング上位 30 駅のうち全体の 2/3 に相当する 21 駅が大阪エリアで占められており、その多くは市内中心部のオフィスエリアにアクセスしやすい大阪メトロ各線や JR 大阪環状線の駅となっている。この他、京都エリアからは「京都市役所前」「四条」「神宮丸太町」の 3 駅、神戸エリアからは「三ノ宮」「須磨海浜公園」「ハーバーランド」などの 5 駅がそれぞれランクインしている。残る 1 駅は京阪エリアに位置する「高槻」で、滋賀県・奈良県・和歌山県の駅は例年通り登場していない。

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 2024

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	大阪メトロ長堀鶴見緑地線	西大橋	244.2%	184.4	450.3	8,340	5.43%
2	JR大阪環状線	大阪	237.6%	215.2	511.3	13,981	7.80%
3	大阪メトロ御堂筋線	中津	223.9%	231.7	518.8	10,273	5.32%
4	阪急神戸線	中津	210.1%	151.4	318.1	—	—
5	JR大和路線	JR難波	199.8%	157.6	314.9	10,281	7.83%
6	大阪メトロ四つ橋線	四ツ橋	199.6%	183.6	366.5	12,669	8.28%
7	大阪メトロ御堂筋線	梅田	195.6%	191.8	375.1	12,099	7.57%
8	京阪中之島線	中之島	192.8%	138.3	266.6	10,937	9.49%
9	JR神戸線	三ノ宮	183.7%	178.0	327.0	10,903	7.35%
10	JR神戸線	須磨海浜公園	181.2%	128.5	232.8	7,966	7.44%
11	大阪メトロ堺筋線	堺筋本町	180.1%	165.9	298.8	9,936	7.19%
12	大阪メトロ御堂筋線	淀屋橋	179.9%	264.5	475.9	12,013	5.45%
13	京都市営地下鉄東西線	京都市役所前	179.2%	263.3	471.8	10,978	5.00%
14	JR京都線	高槻	178.4%	184.6	329.3	9,915	6.45%
15	大阪メトロ堺筋線	南森町	176.7%	190.1	335.9	9,303	5.87%
16	大阪メトロ堺筋線	北浜	175.8%	194.7	342.2	12,571	7.75%
17	神戸市営地下鉄海岸線	ハーバーランド	175.3%	167.9	294.4	—	—
18	大阪メトロ堺筋線	日本橋	174.1%	146.5	255.0	8,985	7.36%
19	京都市営地下鉄烏丸線	四条	173.5%	332.0	576.1	9,711	3.51%
20	大阪メトロ堺筋線	天神橋筋六丁目	173.0%	185.5	320.9	11,336	7.33%
21	JR大阪環状線	福島	171.4%	178.7	306.3	13,011	8.74%
22	JR大阪環状線	森ノ宮	170.6%	169.4	289.0	9,140	6.47%
23	大阪メトロ千日前線	桜川	169.3%	161.4	273.3	10,566	7.86%
24	JR神戸線	神戸	169.2%	191.1	323.4	8,942	5.62%
25	JR京都線	新大阪	168.4%	142.5	240.0	7,716	6.50%
26	大阪メトロ堺筋線	長堀橋	167.5%	200.8	336.3	8,917	5.33%
27	京阪鴨東線	神宮丸太町	167.4%	224.8	376.3	8,628	4.61%
28	大阪メトロ御堂筋線	心斎橋	165.0%	209.2	345.1	10,437	5.99%
29	神戸市営地下鉄海岸線	みなと元町	164.5%	183.0	301.1	8,664	5.68%
30	大阪メトロ谷町線	中崎町	163.2%	196.8	321.1	10,389	6.33%

※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 m²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。

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 2024 上位100駅

順位	沿線名	駅名	リセールバリュー	順位	沿線名	駅名	リセールバリュー
1	大阪メトロ長堀鶴見緑地線	西大橋	244.2%	51	JR京都線	京都	149.7%
2	JR大阪環状線	大阪	237.6%	52	大阪メトロ谷町線	谷町六丁目	149.7%
3	大阪メトロ御堂筋線	中津	223.9%	53	阪急京都線	烏丸	149.5%
4	阪急神戸線	中津	210.1%	54	阪急京都線	崇禅寺	149.2%
5	JR大和路線	JR難波	199.8%	55	阪急京都線	洛西口	149.2%
6	大阪メトロ四つ橋線	四ツ橋	199.6%	56	神戸市営地下鉄西神山手線	三宮	148.7%
7	大阪メトロ御堂筋線	梅田	195.6%	57	北大阪急行線	千里中央	148.4%
8	京阪中之島線	中之島	192.8%	58	阪急京都線	京都河原町	148.2%
9	JR神戸線	三ノ宮	183.7%	59	大阪メトロ千日前線	西長堀	147.6%
10	JR神戸線	須磨海浜公園	181.2%	60	JR神戸線	尼崎	147.5%
11	大阪メトロ堺筋線	堺筋本町	180.1%	61	阪急宝塚線	川西能勢口	147.4%
12	大阪メトロ御堂筋線	淀屋橋	179.9%	62	JR神戸線	灘	147.2%
13	京都市営地下鉄東西線	京都市役所前	179.2%	63	JR琵琶湖線	大津	147.2%
14	JR京都線	高槻	178.4%	64	大阪メトロ谷町線	関目高殿	146.6%
15	大阪メトロ堺筋線	南森町	176.7%	65	阪急京都線	大宮	146.4%
16	大阪メトロ堺筋線	北浜	175.8%	66	JR神戸線	住吉	146.2%
17	神戸市営地下鉄海岸線	ハーバーランド	175.3%	67	JR大阪環状線	天王寺	145.7%
18	大阪メトロ堺筋線	日本橋	174.1%	68	大阪モノレール本線	少路	145.5%
19	京都市営地下鉄烏丸線	四条	173.5%	69	JR阪和線	日根野	144.9%
20	大阪メトロ堺筋線	天神橋筋六丁目	173.0%	70	大阪メトロ谷町線	大日	144.8%
21	JR大阪環状線	福島	171.4%	71	京都市営地下鉄烏丸線	今出川	144.7%
22	JR大阪環状線	森ノ宮	170.6%	72	阪急宝塚線	三国	144.3%
23	大阪メトロ千日前線	桜川	169.3%	73	JR大和路線	久宝寺	143.4%
24	JR神戸線	神戸	169.2%	74	大阪メトロ御堂筋線	本町	143.3%
25	JR京都線	新大阪	168.4%	75	JR神戸線	立花	142.5%
26	大阪メトロ堺筋線	長堀橋	167.5%	76	JR大阪環状線	弁天町	141.1%
27	京阪鴨東線	神宮丸太町	167.4%	77	近鉄難波線・奈良線	近鉄奈良	140.9%
28	大阪メトロ御堂筋線	心斎橋	165.0%	78	大阪メトロ中央線	九条	140.5%
29	神戸市営地下鉄海岸線	みなと元町	164.5%	79	大阪メトロ谷町線	東梅田	140.3%
30	大阪メトロ谷町線	中崎町	163.2%	80	阪急宝塚線	豊中	140.2%
31	大阪メトロ谷町線	阿倍野	162.9%	81	阪急京都線	摂津市	140.0%
32	京阪本線	祇園四条	162.8%	82	大阪メトロ長堀鶴見緑地線	今福鶴見	139.6%
33	大阪メトロ御堂筋線	江坂	162.7%	83	大阪メトロ谷町線	四天王寺前夕陽ヶ丘	138.4%
34	JR大阪環状線	西九条	162.0%	84	JR大阪環状線	京橋	137.8%
35	JR神戸線	明石	161.4%	85	阪急千里線	南千里	137.6%
36	JR大阪環状線	寺田町	160.8%	86	京阪本線	丹波橋	137.4%
37	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	159.4%	87	京都市営地下鉄烏丸線	丸太町	137.3%
38	JR琵琶湖線	山科	157.8%	88	阪急千里線	千里山	136.9%
39	京阪本線	七条	157.6%	89	京阪本線	伏見稲荷	136.9%
40	JR大阪環状線	桃谷	157.0%	90	近鉄京都線	高の原	136.9%
41	大阪メトロ千日前線	阿波座	156.8%	91	JR東西線	御幣島	136.6%
42	京阪本線	清水五条	156.1%	92	JR神戸線	新長田	136.4%
43	JR阪和線	鶴ヶ丘	155.2%	93	阪急京都線	正雀	136.1%
44	JR京都線	長岡京	154.3%	94	京都市営地下鉄烏丸線	五条	135.9%
45	大阪メトロ長堀鶴見緑地線	松屋町	153.7%	95	京阪本線	伏見桃山	135.8%
46	近鉄京都線	三山木	152.9%	96	神戸新交通六甲アイランド線	アイランドセンター	135.4%
47	JR嵯峨野線	丹波口	152.9%	97	阪急神戸線	西宮北口	135.0%
48	JR京都線	桂川	152.8%	98	京阪本線	香里園	133.8%
49	JR東西線	大阪天満宮	152.7%	99	近鉄京都線	伏見	133.3%
50	JR神戸線	元町	151.6%	100	JR琵琶湖線	草津	132.4%

※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。