

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2024【改定版】を発表

2024 年にリセールバリューが最も高かったのは「大阪」の 258.1%

対象 194 駅のうち 6 駅で 200%超え 上位駅の 20 駅は大阪市、京都市は 4 駅に留まる

●近畿圏平均は 138.6%、大阪市中心部では高い賃料水準を背景に資産価値が上昇

2024 年の近畿圏において築 10 年中古マンションのリセールバリューが算出可能だった駅は 194 駅で、その平均値は 138.6%となった。最もリセールバリューが高かったのは JR 大阪環状線「大阪」の 258.1%で、第 6 位の「JR 難波」までは築 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 倍以上も値上がりしていた計算となる。「大阪」で対象となったのは 4 物件で、そのうち 2 物件は駅徒歩 10 分以内に立地する大規模タワーマンションであった。これらの物件の中でも大規模再開発「うめきたプロジェクト」において複合施設の一角に供給されたタワーマンションの方は最寄駅にも近く、最高階数や戸数規模で上回っていることからリセールバリューは総じて高く、25 階以上の階層グループに至っては 300%を大幅に上回るケースも確認されている。

掲出したランキング上位 30 駅のリセールバリューは全て 150%以上となっており、その大半は大阪市・神戸市・京都市の中心部に位置する駅で占められている。その内訳は大阪市が 20 駅、神戸市が 5 駅、京都市が 4 駅と、意外にも京都市に位置する駅が少ない。新築分譲時の価格を見る限りでは「四条」で 336.0 万円/坪、「京都市役所前」で 268.3 万円/坪と、掲出した駅の中でも高い水準を示している。しかし、近畿圏において最も大きい事業集積地がある大阪市中心部の賃料水準の方が相対的に高く、結果的に表面利回りで京都市中心部の駅を総じて上回っている。このように、大阪市中心部に位置する駅の方が収益性の観点で優位なこともあり、投資対象としての“妙味の違い”が中古流通時における価格の上昇度合いとして現れたものと考えられる。

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【改定版】

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大阪環状線	大阪	258.1%	246.7	636.7	13,981	6.80%
2	大阪メトロ長堀鶴見緑地線	西大橋	240.1%	182.4	437.9	8,340	5.49%
3	大阪メトロ御堂筋線	中津	223.4%	246.4	550.4	10,273	5.00%
4	大阪メトロ四つ橋線	四ツ橋	204.3%	182.6	373.0	12,669	8.33%
5	大阪メトロ御堂筋線	梅田	202.6%	192.6	390.2	12,094	7.54%
6	JR大和路線	JR難波	201.4%	155.5	313.2	10,291	7.94%
7	JR神戸線	三ノ宮	195.3%	198.8	388.2	10,906	6.58%
8	JR神戸線	神戸	195.1%	202.3	394.7	8,964	5.32%
9	京阪中之島線	中之島	193.8%	137.0	265.5	10,938	9.58%
10	大阪メトロ堺筋線	堺筋本町	193.2%	165.3	319.4	9,936	7.21%
11	大阪メトロ谷町線	谷町四丁目	191.5%	150.9	288.9	9,892	7.87%
12	JR京都線	高槻	190.5%	185.5	353.4	9,912	6.41%
13	神戸市営地下鉄海岸線	みなと元町	188.6%	172.1	324.5	8,488	5.92%
14	大阪メトロ堺筋線	北浜	186.9%	209.4	391.3	12,556	7.20%
15	京都市営地下鉄東西線	京都市役所前	181.6%	268.3	487.3	10,974	4.91%
16	JR京都線	新大阪	179.5%	142.5	255.8	7,763	6.54%
17	阪急神戸線	中津	177.3%	152.7	270.8	—	—
18	JR大阪環状線	福島	176.4%	174.4	307.7	13,001	8.95%
19	大阪メトロ御堂筋線	淀屋橋	175.6%	258.0	453.1	12,019	5.59%
20	大阪メトロ堺筋線	天神橋筋六丁目	174.9%	197.4	345.3	11,336	6.89%
21	京阪鴨東線	神宮丸太町	173.2%	217.2	376.1	8,628	4.77%
22	神戸市営地下鉄海岸線	ハーバーランド	173.2%	167.6	290.2	—	—
23	JR大阪環状線	森ノ宮	172.2%	162.3	279.4	9,140	6.76%
24	京都市営地下鉄烏丸線	四条	172.1%	336.0	578.4	9,719	3.47%
25	大阪メトロ長堀鶴見緑地線	ドーム前千代崎	169.2%	153.5	259.7	8,687	6.79%
26	大阪メトロ堺筋線	長堀橋	168.5%	220.7	371.9	8,936	4.86%
27	JR神戸線	須磨海浜公園	168.3%	131.2	220.8	7,937	7.26%
28	大阪メトロ千日前線	桜川	167.8%	158.2	265.5	10,566	8.01%
29	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	166.6%	247.4	412.2	10,650	5.17%
30	大阪メトロ御堂筋線	心斎橋	165.0%	212.2	350.1	10,437	5.90%

※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。

本プレスリリースに関するお問い合わせ先: (株)東京カンテイ 市場調査部

※本記事の無断転用を禁じます

【参考】近畿圏 物件別 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	竣工年月	所在地		最寄駅	所要時間(分)		階数	総戸数	リセールバリュー	平均坪単価(万円)	
					バス	徒歩				新築分譲時	中古流通時
1	2013年4月	大阪府	大阪市北区	大阪		6	48	525	319.7%	280.3	896.1
2	2015年3月	大阪府	大阪市西区	西大橋		5	53	874	240.1%	182.4	437.9
3	2015年1月	大阪府	大阪市北区	中津		1	37	415	223.4%	246.4	550.4
4	2013年10月	大阪府	大阪市北区	梅田		11	31	230	214.8%	186.2	400.0
5	2014年3月	京都府	京都市中京区	烏丸御池		3	11	65	214.5%	283.3	607.8
6	2014年10月	大阪府	高槻市	高槻		5	42	477	214.3%	191.9	411.2
7	2015年10月	兵庫県	神戸市中央区	神戸		7	36	345	212.9%	208.1	443.1
8	2014年1月	大阪府	大阪市中央区	堺筋本町		5	31	200	210.7%	174.1	366.8
9	2013年1月	兵庫県	神戸市中央区	三ノ宮		4	54	640	209.0%	220.6	461.1
10	2013年10月	大阪府	大阪市北区	大阪		9	39	269	208.1%	244.6	508.9
11	2014年9月	大阪府	大阪市中央区	北浜		5	41	350	204.6%	227.3	465.0
12	2014年2月	大阪府	大阪市西区	四ツ橋		3	35	228	204.3%	182.6	373.0
13	2015年1月	大阪府	大阪市淀川区	新大阪		10	25	310	204.2%	147.8	301.8
14	2013年5月	京都府	京都市中京区	京都市役所前		6	7	19	202.9%	255.9	519.3
15	2014年9月	大阪府	大阪市浪速区	JR難波		1	25	553	201.4%	155.5	313.2
16	2013年4月	大阪府	大阪市福島区	大阪		11	15	112	200.3%	177.3	355.2
17	2013年3月	大阪府	大阪市西区	中之島		7	19	200	193.8%	137.0	265.5
18	2014年5月	大阪府	大阪市西区	西長堀		5	20	382	190.5%	161.7	308.0
19	2013年1月	兵庫県	神戸市中央区	みなと元町		4	35	300	188.6%	172.1	324.5
20	2013年8月	大阪府	大阪市西区	阿波座		2	20	187	187.5%	144.3	270.5
21	2014年1月	大阪府	大阪市中央区	谷町六丁目		3	25	206	184.9%	182.3	337.0
22	2015年2月	大阪府	大阪市北区	梅田		8	21	254	183.5%	216.1	396.6
23	2013年2月	大阪府	大阪市中央区	堺筋本町		2	15	42	183.3%	146.7	268.9
24	2015年2月	京都府	京都市下京区	祇園四条		4	11	204	182.4%	262.5	478.7
25	2013年7月	大阪府	大阪市福島区	福島		3	19	90	181.5%	176.4	320.1
26	2013年2月	大阪府	大阪市中央区	堺筋本町		4	14	26	181.5%	156.4	283.8
27	2014年8月	大阪府	大阪市浪速区	桜川		1	19	137	181.2%	152.3	275.9
28	2014年2月	大阪府	豊中市	千里中央		6	13	250	179.6%	166.2	298.5
29	2014年3月	大阪府	大阪市北区	中津		11	20	377	178.2%	143.2	255.2
30	2013年8月	兵庫県	川西市	川西能勢口		1	14	116	176.3%	159.8	281.7
31	2013年3月	大阪府	大阪市北区	天神橋筋六丁目		5	15	69	175.9%	164.4	289.2
32	2015年12月	大阪府	大阪市中央区	淀屋橋		4	35	216	175.6%	258.0	453.1
33	2015年9月	大阪府	大阪市北区	中津		4	15	277	175.0%	162.6	284.6
34	2013年7月	大阪府	大阪市北区	天神橋筋六丁目		1	44	400	174.7%	211.5	369.4
35	2014年1月	大阪府	大阪市北区	南森町		6	15	84	173.4%	196.4	340.6
36	2013年2月	大阪府	大阪市中央区	森ノ宮		4	15	493	173.3%	155.7	269.8
37	2014年11月	兵庫県	神戸市兵庫区	ハーバーランド		4	14	156	173.2%	167.6	290.2
38	2013年6月	大阪府	高槻市	高槻		2	16	172	173.1%	177.4	307.1
39	2014年11月	大阪府	大阪市中央区	北浜		5	15	62	172.7%	178.0	307.4
40	2013年2月	大阪府	大阪市阿倍野区	阿倍野		4	27	194	172.6%	175.6	303.1
41	2014年11月	京都府	京都市中京区	四条		4	5	23	172.1%	336.0	578.4
42	2014年2月	兵庫県	神戸市中央区	三宮		5	15	94	172.1%	186.6	321.1
43	2015年10月	兵庫県	神戸市中央区	三ノ宮		10	20	473	171.7%	147.2	252.8
44	2013年1月	大阪府	大阪市北区	大阪天満宮		7	14	103	171.6%	165.4	283.8
45	2013年5月	大阪府	大阪市中央区	本町		8	15	56	170.8%	180.1	307.6
46	2014年3月	京都府	京都市中京区	烏丸御池		2	11	41	170.4%	225.0	383.3
47	2015年3月	大阪府	大阪市浪速区	桜川		2	15	194	169.8%	141.6	240.4
48	2014年7月	京都府	京都市下京区	大宮		1	11	48	169.3%	169.5	286.9
49	2013年9月	大阪府	大阪市西区	ドーム前千代崎		3	14	78	169.2%	153.5	259.7
50	2015年6月	大阪府	大阪市中央区	長堀橋		3	30	146	168.5%	220.7	371.9

※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。

●今回の改定における変更点について

各物件において“住戸の所在階層が似通ったサンプルでのグループ分け”を採用。具体的には、①所在階層が5階層毎(「4階以下」「5階～9階」など)で区分し、②新築・中古マンションのうち専有面積30㎡未満の住戸や事務所・店舗用ユニットを除いて一定以上のサンプルが確保できるグループのみを対象としている。なお、サンプルとなった新築・中古マンションの住戸において平均専有面積の差が30㎡超のグループに関しては住戸タイプが明らかに異なるものと見做して対象から除外している。