

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

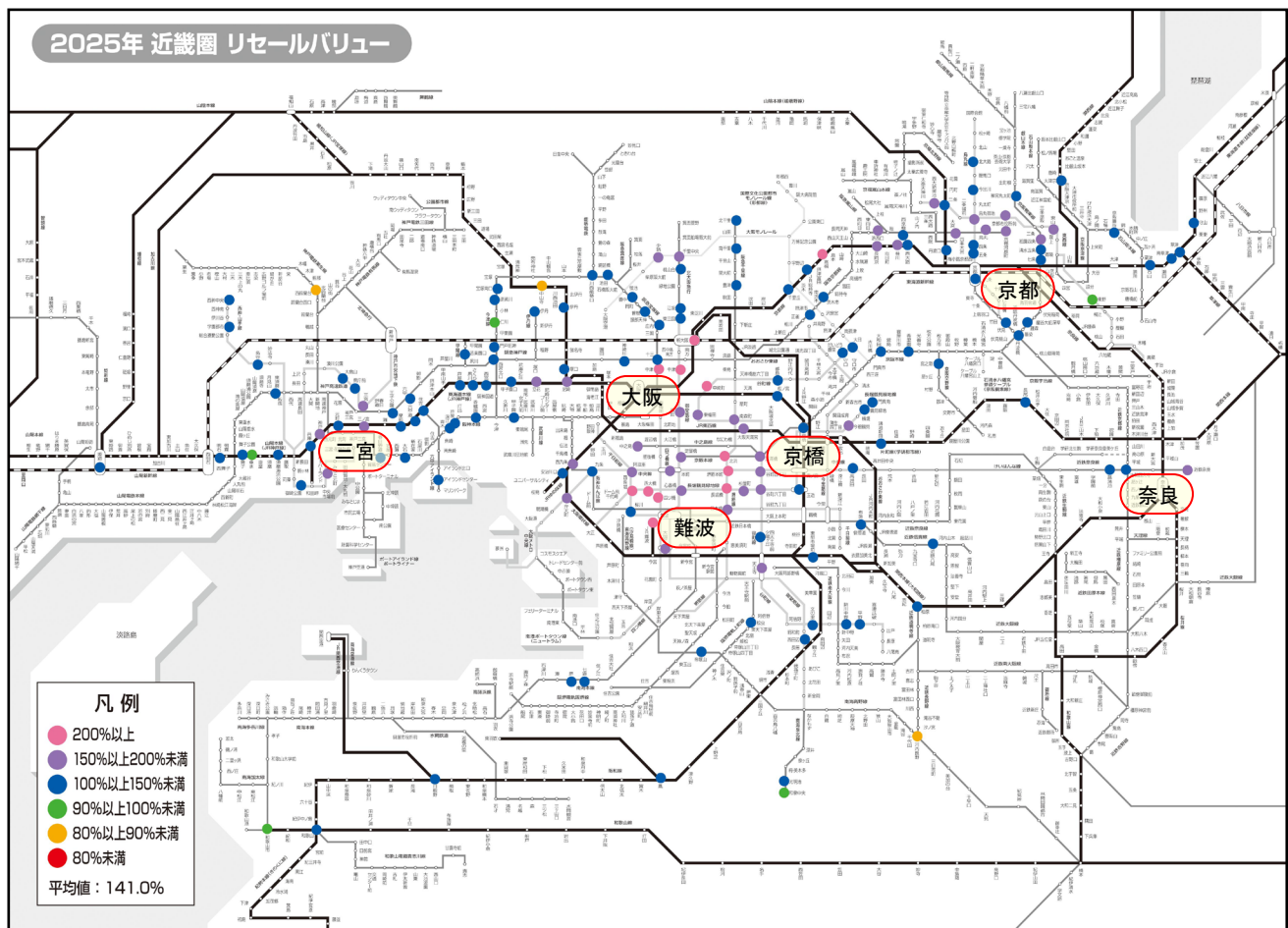
2025年にリセールバリューが最も高かった駅は「西大橋」の307.5%

対象170駅のうち12駅で200%超え、資産価値が1.5倍以上となった駅は51駅を数える

●近畿圏平均は141.0%、資産価値が2倍以上となった駅のほとんどが大阪市中心部に位置

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170駅で、その平均値は141.0%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近畿圏でも生じており、中古マンション価格も連れ高の様相を呈している。東京都心部でマンション価格が高騰する中、グロスの割安さや収益性の高さ、将来性などを背景に、大阪市中心部は富裕層や投資家などからの旺盛な実需・投資の両ニーズを集めている。好調なインバウンドが牽引する形で経済活動は一段と活発化しつつあり、再開発によるエリアポテンシャル向上への期待も相俟って、中古マンション価格は東京都心部と遜色ない上昇度合いを見せている。

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200%以上を示す桃色の駅(=新築分譲時に比べて2倍以上の価格で中古流通している駅)は大阪市中心部に集中しており、他には新幹線ターミナル駅の「新大阪」と京阪エリアの「高槻」が該当するのみで、意外にも京都市中心部で該当する駅は見られなかった。対象となった170駅の内訳を見ると、桃色が12駅(シェア7.1%)、紫色が39駅(同22.9%)、青色が111駅(同65.3%)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42.4%に相当する72駅では近畿圏平均のリセールバリューを上回っていた。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2.9%)、橙色が3駅(同1.8%)で、赤色の駅は確認できなかった。資産価値が目減りした駅の合計シェアは4.1%→4.0%→4.7%と、依然として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 21 駅→23 駅に増加、微増の京都エリアに対して神戸エリアは減少

2025 年に最もリセールバリューが高かった駅は昨年と同じく大阪メトロ長堀鶴見緑地線「西大橋」の 307.5%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 3 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、中古流通価格は市内でも屈指の高水準となっている。ランキング上位 30 駅のうち全体の 3/4 に相当する 23 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「祇園四条」「洛西口」「桂川」「烏丸」の 4 駅、神戸エリアからは「神戸」「ハーバーランド」の 2 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 2025

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	307.5%	185.2	569.5	14,248	9.23%
2	大阪メトロ四つ橋線	四ツ橋	245.7%	175.7	431.7	12,384	8.46%
3	大阪メトロ堺筋線	北浜	229.7%	209.8	482.0	12,959	7.41%
4	大阪メトロ御堂筋線	中津	222.9%	216.9	483.5	12,701	7.03%
5	JR大和路線	JR難波	219.9%	159.3	350.3	11,593	8.73%
6	大阪メトロ堺筋線	長堀橋	218.3%	229.9	501.8	10,287	5.37%
7	JR京都線	新大阪	209.2%	155.8	325.9	8,465	6.52%
8	阪急神戸線	中津	208.1%	153.0	318.4	10,226	8.02%
9	大阪メトロ堺筋線	堺筋本町	207.3%	191.1	396.2	10,557	6.63%
10	大阪メトロ千日前線	西長堀	206.7%	178.6	369.2	10,382	6.98%
11	JR京都線	高槻	204.4%	200.9	410.6	10,684	6.38%
12	大阪メトロ谷町線	中崎町	201.0%	239.2	480.9	11,143	5.59%
13	大阪メトロ谷町線	谷町六丁目	199.8%	189.5	378.7	10,017	6.34%
14	JR神戸線	神戸	194.0%	192.6	373.6	11,130	6.93%
15	大阪メトロ御堂筋線	淀屋橋	193.0%	284.8	549.7	11,672	4.92%
16	神戸市営地下鉄海岸線	ハーバーランド	189.4%	166.7	315.7	—	—
17	大阪メトロ御堂筋線	大国町	188.3%	159.4	300.1	—	—
18	大阪メトロ堺筋線	南森町	187.3%	188.1	352.4	9,956	6.35%
19	大阪メトロ御堂筋線	梅田	186.5%	193.9	361.6	12,244	7.58%
20	大阪メトロ千日前線	阿波座	181.1%	197.9	358.4	8,449	5.12%
21	京阪本線	祇園四条	180.7%	283.6	512.4	11,532	4.88%
22	阪急京都線	洛西口	179.8%	166.3	299.0	—	—
23	JR大阪環状線	天王寺	179.6%	219.8	394.8	13,440	7.34%
24	大阪メトロ谷町線	天満橋	178.1%	159.4	283.9	8,965	6.75%
25	JR京都線	桂川	175.8%	162.4	285.5	7,890	5.83%
26	阪急京都線	烏丸	172.0%	184.3	317.0	11,707	7.62%
27	JR東西線	大阪天満宮	171.7%	275.5	473.0	10,702	4.66%
28	大阪メトロ堺筋線	日本橋	171.2%	159.5	273.0	9,183	6.91%
29	大阪メトロ長堀鶴見緑地線	松屋町	170.3%	183.8	313.1	9,702	6.33%
30	大阪メトロ谷町線	東梅田	169.7%	179.0	303.7	10,997	7.37%

※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 2025 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	307.5%	51	JR京都線	長岡京	151.0%
2	大阪メトロ四つ橋線	四ツ橋	245.7%	52	JR神戸線	元町	149.3%
3	大阪メトロ堺筋線	北浜	229.7%	53	JR琵琶湖線	草津	149.2%
4	大阪メトロ御堂筋線	中津	222.9%	54	京都市営地下鉄烏丸線	四条	149.1%
5	JR大和路線	JR難波	219.9%	55	大阪メトロ谷町線	大日	149.1%
6	大阪メトロ堺筋線	長堀橋	218.3%	56	阪神本線	春日野道	148.7%
7	JR京都線	新大阪	209.2%	57	京阪本線	七条	148.7%
8	阪急神戸線	中津	208.1%	58	阪急神戸線	十三	148.3%
9	大阪メトロ堺筋線	堺筋本町	207.3%	59	JR神戸線	明石	147.9%
10	大阪メトロ千日前線	西長堀	206.7%	60	大阪メトロ千日前線	桜川	147.8%
11	JR京都線	高槻	204.4%	61	近鉄難波線・奈良線	大和西大寺	147.0%
12	大阪メトロ谷町線	中崎町	201.0%	62	JR嵯峨野線	丹波口	147.0%
13	大阪メトロ谷町線	谷町六丁目	199.8%	63	大阪メトロ中央線	九条	146.9%
14	JR神戸線	神戸	194.0%	64	JR神戸線	摩耶	146.1%
15	大阪メトロ御堂筋線	淀屋橋	193.0%	65	阪急今津線	門戸厄神	145.7%
16	神戸市営地下鉄海岸線	ハーバーランド	189.4%	66	阪急神戸線	西宮北口	144.9%
17	大阪メトロ御堂筋線	大国町	188.3%	67	JR琵琶湖線	石山	142.8%
18	大阪メトロ堺筋線	南森町	187.3%	68	JR嵯峨野線	二条	142.6%
19	大阪メトロ御堂筋線	梅田	186.5%	69	大阪メトロ御堂筋線	東三国	142.4%
20	大阪メトロ千日前線	阿波座	181.1%	70	京都市営地下鉄烏丸線	五条	142.3%
21	京阪本線	祇園四条	180.7%	71	南海本線	堺	142.0%
22	阪急京都線	洛西口	179.8%	72	阪急京都線	摂津市	141.1%
23	JR大阪環状線	天王寺	179.6%	73	阪急神戸線	神崎川	140.8%
24	大阪メトロ谷町線	天満橋	178.1%	74	大阪メトロ御堂筋線	江坂	139.2%
25	JR京都線	桂川	175.8%	75	JR福知山線	塚口	137.9%
26	阪急京都線	烏丸	172.0%	76	京阪本線	藤森	137.6%
27	JR東西線	大阪天満宮	171.7%	77	京阪本線	大和田	137.3%
28	大阪メトロ堺筋線	日本橋	171.2%	78	JR京都線	千里丘	137.1%
29	大阪メトロ長堀鶴見緑地線	松屋町	170.3%	79	近鉄京都線	伏見	137.0%
30	大阪メトロ谷町線	東梅田	169.7%	80	京阪本線	香里園	136.3%
31	JR神戸線	三ノ宮	167.2%	81	阪急千里線	北千里	136.0%
32	大阪メトロ御堂筋線	心齋橋	164.3%	82	阪急伊丹線	伊丹	135.7%
33	JR大阪環状線	西九条	162.9%	83	大阪メトロ谷町線	守口	134.6%
34	JR神戸線	尼崎	162.5%	84	京都市営地下鉄烏丸線	今出川	134.6%
35	京阪中之島線	中之島	161.5%	85	京阪交野線	宮之阪	134.5%
36	京都市営地下鉄東西線	西大路御池	161.4%	86	阪急宝塚線	豊中	134.0%
37	大阪メトロ御堂筋線	本町	159.7%	87	大阪メトロ御堂筋線	西田辺	133.8%
38	阪急京都線	大宮	159.5%	88	JR大阪環状線	玉造	133.7%
39	阪急京都線	京都河原町	159.3%	89	JR神戸線	六甲道	133.7%
40	京都市営地下鉄東西線	東山	158.4%	90	JR大阪環状線	京橋	133.7%
41	大阪メトロ谷町線	谷町四丁目	157.7%	91	JR京都線	JR総持寺	133.6%
42	京都市営地下鉄東西線	京都市役所前	157.6%	92	神戸新交通六甲アイランド線	アイランドセンター	133.0%
43	神戸市営地下鉄西神山手線	三宮	157.0%	93	大阪メトロ谷町線	都島	132.9%
44	近鉄難波線・奈良線	近鉄奈良	155.7%	94	JR阪和線	日根野	132.9%
45	大阪モノレール本線	少路	154.9%	95	近鉄難波線・奈良線	菖蒲池	132.1%
46	北大阪急行線	千里中央	154.0%	96	阪急神戸線	王子公園	130.9%
47	JR大阪環状線	弁天町	153.1%	97	JR片町線	鴻池新田	128.7%
48	JR神戸線	立花	153.0%	98	JR大和路線	東部市場前	128.0%
49	大阪メトロ長堀鶴見緑地線	今福鶴見	151.9%	99	阪急千里線	南千里	127.9%
50	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	151.0%	100	阪急千里線	豊津	127.8%

※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。