

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

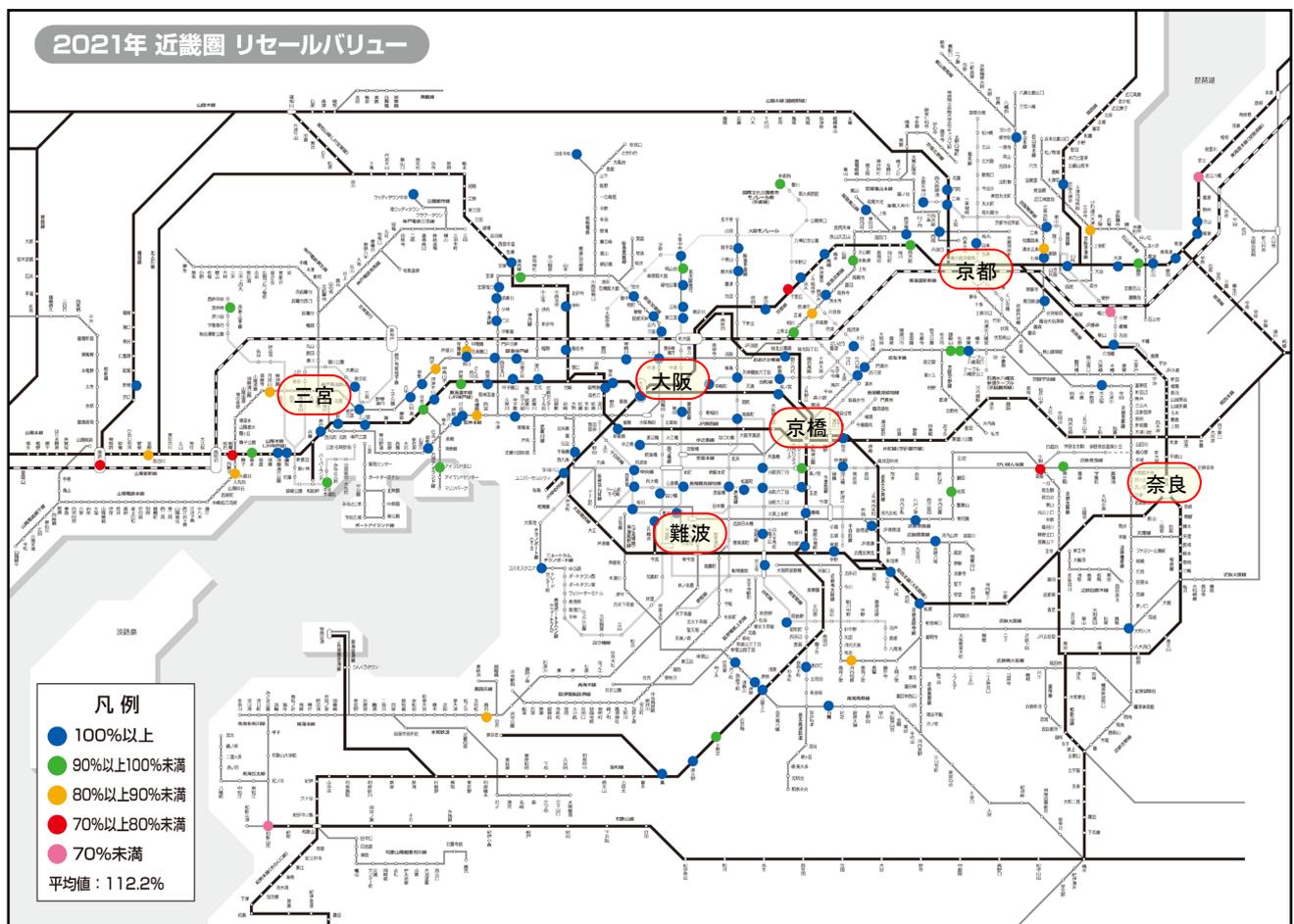
2021年にリセールバリューが最も高かった駅は「天王寺」の152.5%

対象154駅のうち100%以上は117駅、資産価値が1割以上目減りした駅は僅か18駅

●近畿圏平均は112.2%、京阪神エリアはもちろん滋賀県でもリセールバリュー100%超えの駅が増加

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154駅で、その平均値は112.2%となった。景況感にさほど左右されることもなく従来から住宅地として高い人気を誇る阪神エリアに加えて、2013年以降は国内外の富裕層から旺盛なセカンドニーズを集めていた京都市中心部、街の面的な大規模再開発を経て職住近接の居住エリアとして認知度が高まった大阪市中心部でも分譲マンションの相場価格は一段と押し上がっていたのだが、それに伴って高いリセールバリューを示す駅は各都市中心部の外周エリアにも徐々に広がってきている。

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、青色で示されたリセールバリューが100%以上の駅（＝新築分譲時の価格以上に中古流通している駅）は、京阪神エリアの広い範囲に分布しており、例年に比べて滋賀県でも当該駅が増加している。また、大阪市・神戸市・京都市の中心部に位置する駅においては新築分譲時に比べて中古流通時の価格が5割ほど上昇しているケースも散見される。一方、新築分譲時よりも資産価値が目減りしている駅を見てみると、そのほとんどは京阪神エリアよりも郊外寄りに位置している。各都市中心部への通勤に要する時間と反比例する形で、リセールバリューは相対的に低い水準を示している。対象となった154駅の内訳を見ると、青色が117駅（シェア76.0%）、緑色が19駅（同12.3%）で、全体の5割強の主要駅が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1割以上目減りした駅をそれぞれ見てみると、橙色が11駅（同7.1%）、赤色が4駅（同2.6%）、桃色が3駅（同2.0%）で、全てを合わせても僅か18駅に留まっている。

発行
リリース日株式会社 東京カンテイ
2022年5月9日（月）

※本記事の無断転載を禁じます。

●ランキング上位駅のうち大阪エリアが過半数を占める 京都エリアの5駅、神戸エリアの4駅とは大差

2021年に最もリセールバリューが高かった駅はJR大阪環状線「天王寺」の152.5%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5割以上も値上がりしていた計算になる。新築分譲時のマンション価格は坪194.6万円で、同じく大阪市中心部に位置する「梅田」(212.9万円)や「四ツ橋」(213.1万円)よりも1割ほど割安な水準であった。元々、文教エリアとして地元住民から高い居住ニーズを有していたが、2014年に商業施設「あべのハルカス」が開業し、その後も公園やレジャーが楽しめる生活利便施設などの整備が進んだことを受けて幅広い世代から支持を集めるようになり、築後10年を経た価格は坪100万円以上も上昇して近畿圏で最もリセールバリューが高い駅となった。ランキング上位30駅のうち過半数に相当する16駅が大阪エリアで占められており、その多くは市内を南北に伸びる大阪メトロ御堂筋線・四つ橋線の周辺、もしくは前出の天王寺エリアに該当する。この他、京都エリアからは「四条」「二条」など5駅、神戸エリアからは「神戸三宮」「県庁前」など4駅がそれぞれランクインしており、京阪神エリアを含む2府1県以外からは滋賀県の「南草津」が唯一登場してきている。

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 2021

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	天王寺	152.5%	194.6	296.8	8,568	5.28%
2	大阪メトロ御堂筋線	梅田	151.0%	212.9	321.5	11,019	6.21%
3	JR東西線	新福島	150.3%	180.8	271.7	9,292	6.17%
4	京都市営地下鉄烏丸線	四条	149.9%	215.0	322.2	9,426	5.26%
5	大阪メトロ千日前線	桜川	147.7%	175.2	258.8	9,828	6.73%
6	JR嵯峨野線	二条	145.8%	141.8	206.7	7,749	6.56%
7	阪急神戸線	神戸三宮	145.2%	212.7	308.9	9,330	5.26%
8	JR嵯峨野線	円町	144.5%	139.4	201.5	7,692	6.62%
9	JR大阪環状線	大阪	143.2%	157.9	226.1	—	—
10	京阪中之島線	中之島	142.8%	176.5	252.1	11,394	7.75%
11	JRおおさか東線	城北公園通	142.6%	139.3	198.7	—	—
12	JR京都線	高槻	141.8%	161.2	228.6	7,479	5.57%
13	神戸市営地下鉄西神山手線	県庁前	141.8%	210.7	298.7	8,166	4.65%
14	大阪メトロ谷町線	中崎町	139.9%	177.4	248.2	8,126	5.50%
15	京都市営地下鉄東西線	太秦天神川	139.8%	144.7	202.3	6,545	5.43%
16	大阪メトロ御堂筋線	なんば	139.3%	165.8	231.0	—	—
17	JR大阪環状線	玉造	138.4%	168.9	233.7	7,658	5.44%
18	阪急京都線	西院	136.7%	137.5	188.0	6,454	5.63%
19	JR大阪環状線	桜ノ宮	135.4%	155.2	210.2	8,112	6.27%
20	大阪メトロ四つ橋線	四ツ橋	135.3%	213.1	288.3	10,194	5.74%
21	阪神本線	御影	134.5%	217.8	292.9	9,160	5.05%
22	大阪メトロ御堂筋線	心齋橋	133.3%	176.1	234.7	9,518	6.49%
23	JR片町線	放出	132.9%	138.1	183.6	7,318	6.36%
24	阪急宝塚線	三国	131.2%	129.3	169.6	6,882	6.39%
25	JR福知山線	伊丹	130.2%	164.3	214.0	6,187	4.52%
26	JR琵琶湖線	南草津	129.9%	123.2	160.0	5,883	5.73%
27	JR神戸線	神戸	129.3%	161.4	208.7	7,623	5.67%
28	南海本線	難波	128.1%	168.1	215.4	10,711	7.65%
29	阪急今津線	宝塚南口	126.8%	152.7	193.6	6,881	5.41%
30	京都市営地下鉄東西線	六地藏	126.5%	128.9	163.0	—	—

※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㎡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。