

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

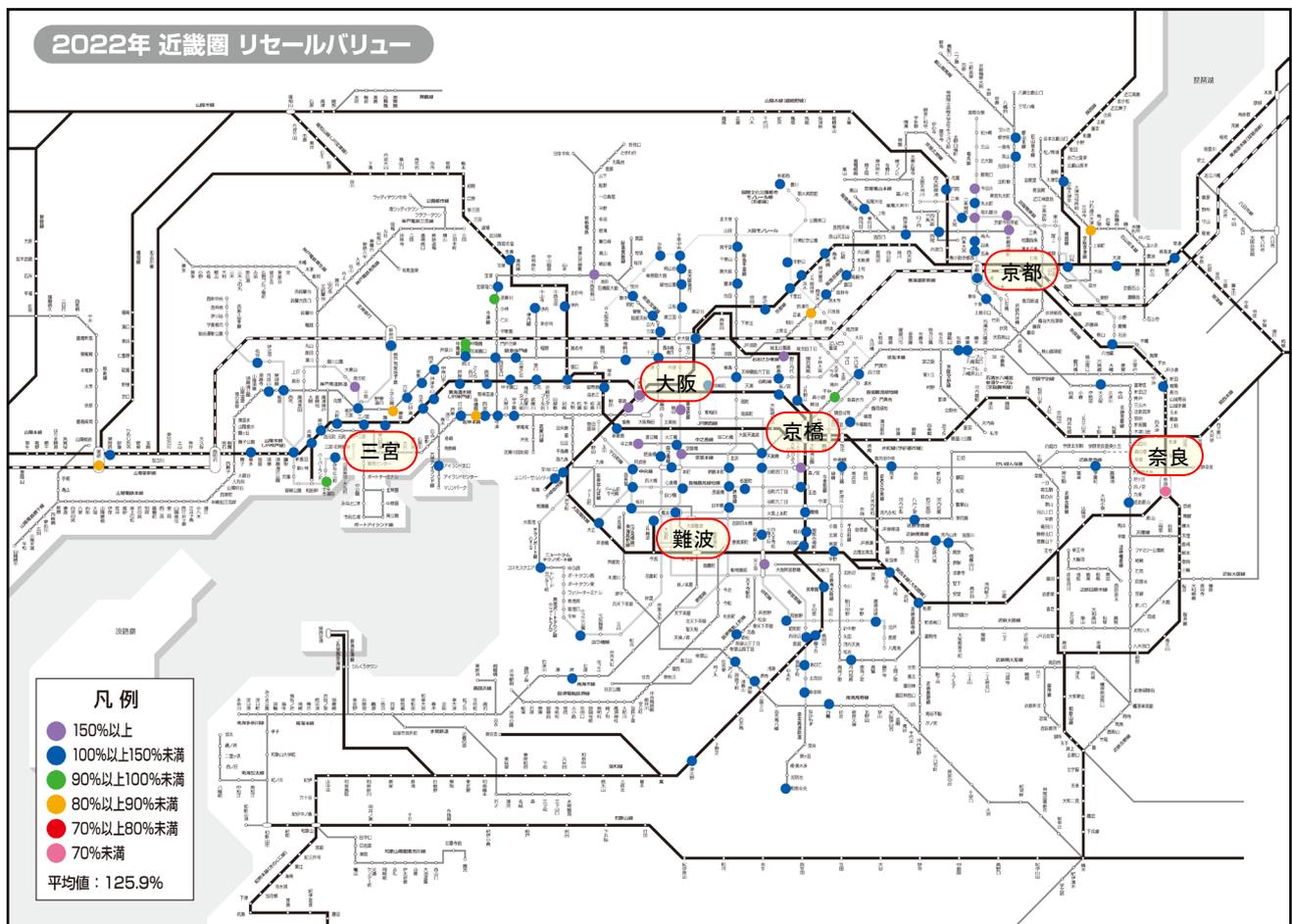
2022年にリセールバリューが最も高かった駅は「淀屋橋」の220.8%

対象162駅のうち大半が100%超え、資産価値が1.5倍以上となった駅は14駅を数える

●近畿圏平均は125.9%、資産価値が1.5倍以上となった駅は大阪市中心部や京都市中心部に集中

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162駅で、その平均値は125.9%となった。これまでは住宅地として高い人気を誇る阪神エリア、国内外の富裕層から旺盛なセカンドニーズを集める京都市中心部、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る大阪市中心部において資産価値の上昇が目立っていたわけだが、直近にかけては堅調な実需・投資ニーズを背景に物件価格が一段と押し上がったことを受けて、近郊～郊外エリアにおいても新築分譲時の販売価格を上回る駅が明らかに増えてきている。

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、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)は主に大阪市中心部や京都市中心部に分布しており、三極の一つである神戸市中心部には「県庁前」の1駅のみが確認できる。一方、京阪神エリアよりも郊外方面に位置している駅においては新築分譲時に比べて資産価値が目減りしている駅も見られるが、その数はかなり限られており、立地条件の割には一定以上の資産価値が保たれている。対象となった162駅の内訳を見ると、紫色が14駅(シェア8.6%)、青色が137駅(同84.6%)で、実に9割以上の対象駅において新築分譲時を上回る資産価値を示している。なお、全体の48.8%に相当する79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、緑色と橙色がとも5駅(同3.1%)、資産価値が2割以上も目減りしたことを示す赤色は皆無で、桃色も「奈良」の1駅のみであった。



●ランキング上位駅のうち大阪エリアが半数以上の17駅、京都・神戸エリアとの駅数の差がやや広がる

2022年に最もリセールバリューが高かった駅は大阪メトロ御堂筋線「淀屋橋」の220.8%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約2.2倍にも値上がりしていた計算となる。対象物件は大阪市中心部の商業エリアに位置しており、複数の最寄駅を徒歩至近で利用可能なことに加えて交通量が多い大通りから外れた住環境も有している。さらに、歴史的な建物の外壁保存が為された物件という高いデザイン性や希少性も資産価値の上昇に寄与しているものとみられ、築後10年を経た現在の中古流通価格は坪500万円の大台に迫りつつある。ランキング上位30駅のうち半数以上の17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「京都河原町」「京都市役所前」など7駅、神戸エリアからは「県庁前」「三ノ宮」など4駅がそれぞれランクインしている。また、残る2駅も京阪神エリアを含む2府1県に位置しており、今回は滋賀県・奈良県・和歌山県の駅が上位駅として登場しなかった。

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 2022

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	大阪メトロ御堂筋線	淀屋橋	220.8%	225.4	497.6	11,611	6.18%
2	JR大阪環状線	大阪	189.5%	203.8	386.3	—	—
3	阪急京都線	京都河原町	182.8%	198.1	362.2	9,250	5.60%
4	阪急宝塚線	川西能勢口	178.3%	160.4	286.0	—	—
5	大阪メトロ御堂筋線	梅田	166.5%	206.9	344.4	11,578	6.72%
6	神戸市営地下鉄西神山手線	県庁前	164.0%	210.9	345.8	9,619	5.47%
7	京阪中之島線	中之島	162.7%	166.9	271.6	10,488	7.54%
8	京都市営地下鉄東西線	京都市役所前	161.2%	261.6	421.8	10,689	4.90%
9	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	160.7%	220.6	354.6	9,640	5.24%
10	JR大阪環状線	福島	158.3%	160.7	254.4	11,504	8.59%
11	JR大阪環状線	森ノ宮	158.3%	156.7	248.0	7,328	5.61%
12	JRおおさか東線	城北公園通	152.0%	139.3	211.7	6,092	5.25%
13	京都市営地下鉄烏丸線	今出川	151.0%	222.8	336.5	7,175	3.86%
14	JR大阪環状線	天王寺	150.1%	198.6	298.0	11,086	6.70%
15	JR京都線	高槻	149.5%	172.4	257.7	8,623	6.00%
16	大阪メトロ御堂筋線	なんば	149.1%	165.8	247.2	8,882	6.43%
17	JR神戸線	三ノ宮	146.0%	178.6	260.8	8,568	5.76%
18	大阪メトロ谷町線	阿倍野	145.9%	196.4	286.6	8,377	5.12%
19	JR嵯峨野線	円町	145.9%	139.4	203.4	6,910	5.95%
20	JR東西線	新福島	145.0%	180.8	262.2	10,177	6.75%
21	京都市営地下鉄烏丸線	四条	144.9%	215.0	311.6	9,978	5.57%
22	大阪メトロ堺筋線	天神橋筋六丁目	143.5%	185.5	266.2	10,581	6.84%
23	大阪メトロ千日前線	桜川	143.1%	174.3	249.4	10,335	7.12%
24	阪急神戸線	神戸三宮	141.6%	212.7	301.2	10,153	5.73%
25	JR大阪環状線	玉造	141.3%	165.7	234.1	8,662	6.27%
26	JR大阪環状線	桜ノ宮	140.4%	155.2	217.9	7,780	6.02%
27	JR京都線	新大阪	140.1%	140.3	196.5	7,389	6.32%
28	京都市営地下鉄東西線	二条城前	140.1%	190.5	266.8	8,174	5.15%
29	JR神戸線	神戸	139.1%	152.1	211.5	7,381	5.82%
30	京阪中之島線	大江橋	138.9%	183.3	254.6	—	—

※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。

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 2022 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	大阪メトロ御堂筋線	淀屋橋	220.8%	51	大阪メトロ御堂筋線	江坂	131.4%
2	JR大阪環状線	大阪	189.5%	52	阪急今津線	宝塚南口	131.3%
3	阪急京都線	京都河原町	182.8%	53	大阪メトロ御堂筋線	心斎橋	131.2%
4	阪急宝塚線	川西能勢口	178.3%	54	叡山電鉄本線	茶山	131.2%
5	大阪メトロ御堂筋線	梅田	166.5%	55	JR京都線	岸辺	131.1%
6	神戸市営地下鉄西神山手線	県庁前	164.0%	56	近鉄京都線	十条	131.0%
7	京阪中之島線	中之島	162.7%	57	阪急神戸線	十三	131.0%
8	京都市営地下鉄東西線	京都市役所前	161.2%	58	大阪メトロ御堂筋線	本町	130.9%
9	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	160.7%	59	JR大阪環状線	寺田町	130.9%
10	JR大阪環状線	福島	158.3%	60	大阪メトロ谷町線	谷町四丁目	130.9%
11	JR大阪環状線	森ノ宮	158.3%	61	JR大阪環状線	大正	130.7%
12	JRおおさか東線	城北公園通	152.0%	62	阪急神戸線	西宮北口	130.7%
13	京都市営地下鉄烏丸線	今出川	151.0%	63	阪急京都線	西京極	130.6%
14	JR大阪環状線	天王寺	150.1%	64	JR琵琶湖線	南草津	130.1%
15	JR京都線	高槻	149.5%	65	JR湖西線	大津京	130.0%
16	大阪メトロ御堂筋線	なんば	149.1%	66	JR奈良線	六地蔵	129.8%
17	JR神戸線	三ノ宮	146.0%	67	JR琵琶湖線	大津	129.6%
18	大阪メトロ谷町線	阿倍野	145.9%	68	北大阪急行南北線	緑地公園	129.4%
19	JR嵯峨野線	円町	145.9%	69	大阪メトロ堺筋線	堺筋本町	129.2%
20	JR東西線	新福島	145.0%	70	阪急宝塚線	三国	129.1%
21	京都市営地下鉄烏丸線	四条	144.9%	71	JR神戸線	元町	128.6%
22	大阪メトロ堺筋線	天神橋筋六丁目	143.5%	72	神戸市営地下鉄西神山手線	名谷	128.0%
23	大阪メトロ千日前線	桜川	143.1%	73	大阪メトロ御堂筋線	西田辺	128.0%
24	阪急神戸線	神戸三宮	141.6%	74	阪急神戸線	神崎川	127.8%
25	JR大阪環状線	玉造	141.3%	75	JR阪和線	美章園	127.5%
26	JR大阪環状線	桜ノ宮	140.4%	76	大阪メトロ四つ橋線	肥後橋	126.9%
27	JR京都線	新大阪	140.1%	77	大阪メトロ谷町線	四天王寺前夕陽ヶ丘	126.8%
28	京都市営地下鉄東西線	二条城前	140.1%	78	阪急京都線	高槻市	126.3%
29	JR神戸線	神戸	139.1%	79	JR京都線	千里丘	125.9%
30	京阪中之島線	大江橋	138.9%	80	大阪メトロ長堀鶴見緑地線	今福鶴見	125.9%
31	JR阪和線	鶴ヶ丘	138.9%	81	阪神本線	西宮	125.7%
32	大阪メトロ谷町線	中崎町	138.5%	82	JR琵琶湖線	山科	125.7%
33	阪急京都線	西院	138.1%	83	JR福知山線	宝塚	125.6%
34	JRおおさか東線	JR野江	137.8%	84	JR神戸線	新長田	125.6%
35	JR大和路線	JR難波	137.2%	85	JR福知山線	伊丹	125.0%
36	JR神戸線	灘	137.0%	86	JRゆめ咲線	ユニバーサルシティ	124.3%
37	大阪メトロ千日前線	阿波座	136.9%	87	阪急千里線	南千里	124.2%
38	JR大阪環状線	桃谷	136.0%	88	近鉄大阪線	河内山本	124.2%
39	大阪メトロ谷町線	都島	135.9%	89	JR神戸線	兵庫	124.1%
40	JR東西線	御幣島	133.7%	90	大阪モノレール本線	少路	123.9%
41	JR大阪環状線	鶴橋	133.6%	91	JR奈良線	城陽	123.9%
42	泉北高速鉄道線	和泉中央	133.5%	92	南海高野線	堺東	123.6%
43	神戸市営地下鉄海岸線	みなと元町	133.5%	93	大阪メトロ千日前線	西長堀	123.3%
44	京都市営地下鉄烏丸線	五条	133.0%	94	北大阪急行南北線	千里中央	123.1%
45	JR神戸線	尼崎	133.0%	95	大阪メトロ中央線	コスモスクエア	122.8%
46	JR京都線	茨木	133.0%	96	阪急伊丹線	伊丹	122.2%
47	南海本線	堺	132.2%	97	大阪メトロ谷町線	喜連瓜破	122.2%
48	大阪メトロ中央線	深江橋	132.0%	98	京都市営地下鉄烏丸線	丸太町	121.7%
49	近鉄けいはんな線	荒本	131.7%	99	南海高野線	白鷺	121.5%
50	JR神戸線	立花	131.7%	100	JR神戸線	東姫路	121.5%

※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