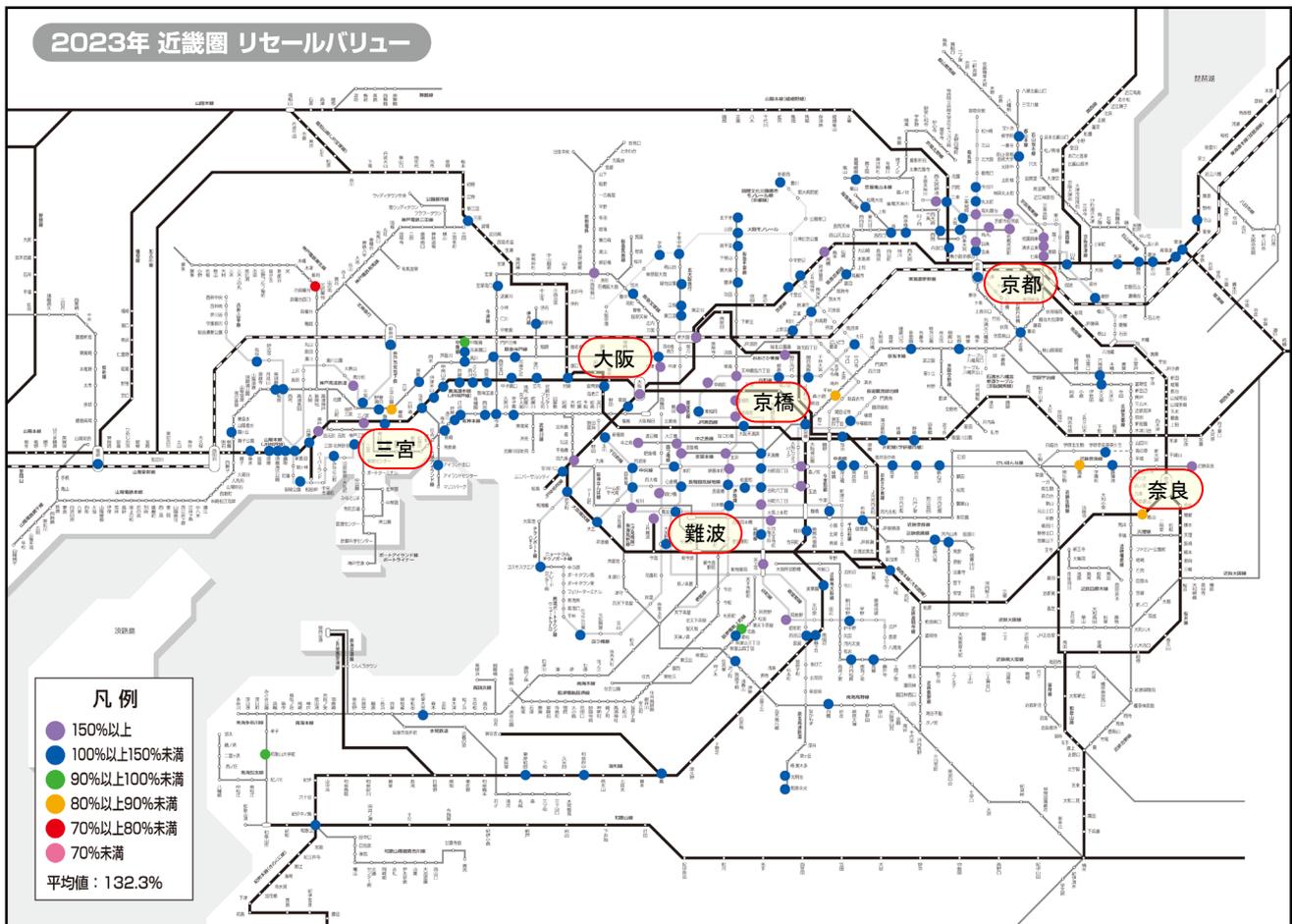


東京カンテイ、築10年中古マンションのリセールバリューについて調査・分析

2023年にリセールバリューが最も高かった駅は「大阪」の200.7%**対象194駅のうち39駅で150%超え、新築時から資産価値が目減りした駅は8駅のみ****●近畿圏平均は132.3%、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194駅で、その平均値は132.3%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に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。現在ではエリアを問わず圏域全体で資産価値の押し上がりが認められるものの、その度合いは街の面的な大規模再開発や人口動態に基づく将来性、それらを見込んだ投資適性の有無などによって大きく異なっており、直近にかけては実需・投資の両ニーズを集める大阪市中心部で新築分譲時の販売価格を大幅に上回る駅が急激に増加してきている。

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突出している。対象となった194駅の内訳を見ると、紫色が39駅(シェア20.1%)、青色が147駅(同75.8%)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48.5%に相当する94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3駅(同1.5%)、オレンジが4駅(同2.1%)、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24.0%→6.8%→4.1%と僅か2年間で約20ポイントも縮小している。



●ランキング上位駅のうち大阪エリアが17駅→20駅に増加して全体の2/3を占める

2023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「大阪」の200.7%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倍まで値上がりしていた計算となる。対象6物件のうち2物件は大手ゼネコンが手掛けた大規模タワーマンションで、いずれもターミナル駅の「大阪」から徒歩10分以内という好立地を背景に物件単位のリセールバリューは200%以上と高い水準を誇っている。なお、他の4物件に関しては徒歩11分～15分とやや離れているが、物件単位のリセールバリューは150%～180%と総じて近畿圏平均を上回っている。ランキング上位30駅のうち全体の2/3に相当する20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「烏丸」「祇園四条」「烏丸御池」など7駅、神戸エリアからは「県庁前」「神戸」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」が例年通り登場した一方で、滋賀県・奈良県・和歌山県の駅に関しては今回もランキング上位に登場していない。

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 2023

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	200.7%	196.1	393.6	13,020	7.97%
2	JR大阪環状線	天王寺	187.5%	197.0	369.4	14,064	8.57%
3	大阪メトロ御堂筋線	淀屋橋	182.4%	225.4	411.1	14,457	7.70%
4	阪急京都線	烏丸	175.5%	191.8	336.7	10,602	6.63%
5	大阪メトロ御堂筋線	梅田	174.9%	179.9	314.6	11,641	7.76%
6	京阪本線	祇園四条	172.9%	278.0	480.6	—	—
7	JR大和路線	JR難波	172.3%	147.9	254.8	10,168	8.25%
8	大阪メトロ四つ橋線	四ツ橋	172.0%	183.6	315.8	10,366	6.78%
9	京阪中之島線	中之島	170.7%	166.1	283.5	10,700	7.73%
10	JR大阪環状線	森ノ宮	169.2%	156.7	265.2	9,184	7.03%
11	阪急神戸線	中津	168.2%	144.8	243.6	—	—
12	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	168.0%	249.7	419.5	10,515	5.05%
13	京都市営地下鉄烏丸線	四条	167.9%	274.3	460.6	9,598	4.20%
14	京都市営地下鉄東西線	京都市役所前	167.8%	255.9	429.4	10,924	5.12%
15	神戸市営地下鉄西神山手線	県庁前	167.8%	210.9	353.8	10,176	5.79%
16	JRおおさか東線	城北公園通	163.6%	139.3	227.9	—	—
17	JR大阪環状線	西九条	163.5%	146.7	239.8	6,922	5.66%
18	大阪メトロ谷町線	谷町九丁目	163.3%	166.4	271.7	7,578	5.46%
19	京阪本線	清水五条	162.4%	169.6	275.5	8,660	6.13%
20	大阪メトロ堺筋線	堺筋本町	162.0%	165.9	268.7	9,893	7.16%
21	京阪中之島線	大江橋	161.9%	183.3	296.7	—	—
22	近鉄難波線・奈良線	大阪上本町	160.8%	178.0	286.2	10,561	7.12%
23	大阪メトロ谷町線	阿倍野	160.1%	189.1	302.8	9,274	5.89%
24	京都市営地下鉄東西線	西大路御池	159.6%	154.1	245.9	7,597	5.92%
25	JR神戸線	神戸	159.0%	154.3	245.4	9,254	7.20%
26	JR大阪環状線	玉造	157.8%	160.6	253.4	9,195	6.87%
27	JR京都線	高槻	157.1%	178.3	280.1	9,258	6.23%
28	大阪メトロ千日前線	桜川	156.3%	162.9	254.6	10,746	7.92%
29	大阪メトロ堺筋線	扇町	156.3%	173.1	270.5	—	—
30	大阪メトロ堺筋線	北浜	156.1%	191.9	299.5	13,544	8.47%

※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 2023 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	JR大阪環状線	大阪	200.7%	51	阪急神戸線	十三	143.6%
2	JR大阪環状線	天王寺	187.5%	52	大阪メトロ長堀鶴見緑地線	松屋町	143.5%
3	大阪メトロ御堂筋線	淀屋橋	182.4%	53	JR神戸線	尼崎	143.3%
4	阪急京都線	烏丸	175.5%	54	北大阪急行線	緑地公園	143.0%
5	大阪メトロ御堂筋線	梅田	174.9%	55	阪急京都線	大宮	142.4%
6	京阪本線	祇園四条	172.9%	56	京都市営地下鉄東西線	二条城前	142.2%
7	JR大和路線	JR難波	172.3%	57	神戸市営地下鉄西神山手線	三宮	141.9%
8	大阪メトロ四つ橋線	四ツ橋	172.0%	58	阪急今津線	宝塚南口	141.7%
9	京阪中之島線	中之島	170.7%	59	JR阪和線	鶴ヶ丘	141.7%
10	JR大阪環状線	森ノ宮	169.2%	60	JR大阪環状線	福島	141.6%
11	阪急神戸線	中津	168.2%	61	JR阪和線	和泉府中	140.9%
12	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	168.0%	62	京都市営地下鉄烏丸線	今出川	140.9%
13	京都市営地下鉄烏丸線	四条	167.9%	63	大阪メトロ御堂筋線	心齋橋	140.7%
14	京都市営地下鉄東西線	京都市役所前	167.8%	64	大阪メトロ御堂筋線	江坂	140.3%
15	神戸市営地下鉄西神山手線	県庁前	167.8%	65	大阪メトロ千日前線	西長堀	139.9%
16	JRおおさか東線	城北公園通	163.6%	66	JR神戸線	住吉	139.6%
17	JR大阪環状線	西九条	163.5%	67	阪急京都線	西院	139.5%
18	大阪メトロ谷町線	谷町九丁目	163.3%	68	JR嵯峨野線	二条	138.7%
19	京阪本線	清水五条	162.4%	69	大阪メトロ谷町線	大日	138.2%
20	大阪メトロ堺筋線	堺筋本町	162.0%	70	大阪メトロ谷町線	都島	138.1%
21	京阪中之島線	大江橋	161.9%	71	大阪メトロ御堂筋線	東三国	137.6%
22	近鉄難波線・奈良線	大阪上本町	160.8%	72	神戸市営地下鉄海岸線	みなと元町	137.5%
23	大阪メトロ谷町線	阿倍野	160.1%	73	大阪モノレール本線	少路	136.7%
24	京都市営地下鉄東西線	西大路御池	159.6%	74	北大阪急行線	千里中央	136.5%
25	JR神戸線	神戸	159.0%	75	京阪本線	丹波橋	136.1%
26	JR大阪環状線	玉造	157.8%	76	阪急京都線	摂津市	135.7%
27	JR京都線	高槻	157.1%	77	大阪メトロ御堂筋線	本町	135.5%
28	大阪メトロ千日前線	桜川	156.3%	78	京都市営地下鉄烏丸線	五条	135.4%
29	大阪メトロ堺筋線	扇町	156.3%	79	JR琵琶湖線	大津	135.2%
30	大阪メトロ堺筋線	北浜	156.1%	80	JR琵琶湖線	山科	135.2%
31	JR神戸線	三ノ宮	154.6%	81	阪急神戸線	西宮北口	135.1%
32	大阪メトロ堺筋線	天神橋筋六丁目	154.3%	82	JR阪和線	東岸和田	135.1%
33	大阪メトロ堺筋線	南森町	153.9%	83	神戸市営地下鉄西神山手線	名谷	135.0%
34	京阪本線	七条	153.3%	84	大阪メトロ谷町線	関目高殿	134.6%
35	阪急京都線	京都河原町	152.5%	85	JRゆめ咲線	安治川口	134.5%
36	近鉄難波線・奈良線	近鉄奈良	151.2%	86	近鉄けいはんな線	学研奈良登美ヶ丘	134.3%
37	阪急宝塚線	川西能勢口	150.9%	87	JR琵琶湖線	草津	133.8%
38	大阪メトロ谷町線	中崎町	150.5%	88	近鉄けいはんな線	荒本	133.5%
39	JR京都線	新大阪	150.4%	89	京都市営地下鉄烏丸線	丸太町	133.4%
40	大阪メトロ谷町線	谷町四丁目	149.9%	90	JR神戸線	立花	133.4%
41	大阪メトロ堺筋線	日本橋	149.4%	91	大阪メトロ堺筋線	長堀橋	133.4%
42	JR東西線	大阪天満宮	149.2%	92	大阪メトロ千日前線	今里	133.2%
43	大阪メトロ千日前線	阿波座	148.9%	93	阪急京都線	西京極	132.9%
44	大阪メトロ御堂筋線	なんば	148.9%	94	阪急千里線	南千里	132.9%
45	JR嵯峨野線	丹波口	148.2%	95	JR東西線	御幣島	132.0%
46	大阪メトロ谷町線	谷町六丁目	148.1%	96	阪急千里線	山田	131.9%
47	JR大阪環状線	桃谷	147.4%	97	JR阪和線	美章園	131.3%
48	阪急宝塚線	豊中	147.0%	98	大阪メトロ谷町線	四天王寺前夕陽ヶ丘	131.0%
49	JR神戸線	須磨海浜公園	146.2%	99	大阪メトロ中央線	深江橋	130.8%
50	JR神戸線	灘	144.3%	100	JR大阪環状線	京橋	130.8%

※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。