

東京カンテイ、竣工から10年が経過した分譲マンションの賃料維持率を発表

2017年の近畿圏平均は92.3%、第1位の駅は「土山」の115.9%

運用&売却によるお買い得駅トップは「京都市役所前」、10年間の最大差益は坪242.1万円

●各駅における賃料維持率、首都圏と同じく賃料水準にかかわらず圏域平均に収斂する特徴

近畿圏において、サンプル数が豊富で分譲マンションの賃料維持率が算出可能だった駅は121駅で、それらの平均値は92.3%となった。

2017年に最も賃料維持率が高かった駅は、JR神戸線「土山」の115.9%で、築10年の分譲マンション賃料が新築時に比べて1割以上も上昇していたことになる。当該駅と同じく郊外エリアに位置し、新築時の坪賃料が3,000円~4,000円程度の駅としては、「栗東」や「近江八幡」もランクインしているのだが、これらは郊外エリアにありながらも転入人口の増加によって居住ニーズが高まったために、築後10年が経っても賃料水準を維持もしくはやや上昇しているものと考えられる。首都圏ではランキング上位30駅の全てで賃料維持率が100%を上回っていたが、近畿圏では第17位の「野田阪神」までとなっている。また、ランキングに登場している駅において大阪市や京都市の中心部やそれらにアクセスしやすいエリアに位置する駅が多くを占めている点からも、分譲マンション賃料の維持に対しては主要な商業エリアへの就業者の多寡が相応に影響しているものとみられる。

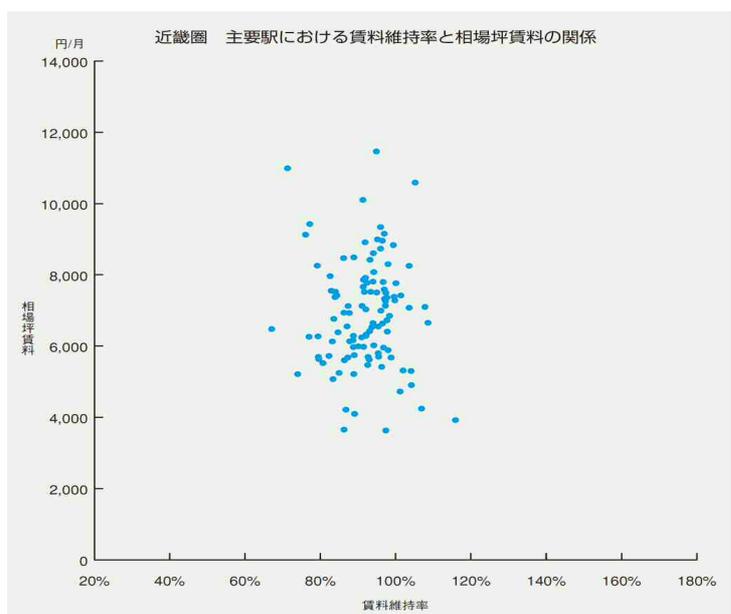
主要駅における賃料維持率と相場賃料の散布図を見ると、駅数こそ違いがあるにせよ、相場坪賃料の水準に関係なく賃料維持率が圏域平均に収斂するといった特徴は首都圏のものと全く同じであり、“正の相関関係”を示すリセールバリューとの傾向とは一線を画していることがわかる。賃料維持率のレンジが67.1%~115.9%で約50ポイントの差がある点や全体の6割以上の駅が「90%以上100%未満」に収まっている点も首都圏と同様である。したがって、近畿圏においても分譲マンション賃料の経年低下を考慮した収益シミュレーションをする場合には、新築時から毎年にだいたい1ポイントずつ低下していくものと捉えておく必要がある。

近畿圏 駅別 築10年分譲マンションの賃料維持率ランキング

順位	沿線名	駅名	賃料維持率	平均坪賃料(円/月)		相場坪賃料(円/月)
				新築時	築10年時	
1	JR神戸線	土山	115.9%	3,590	4,160	3,924
2	JR京都線	新大阪	108.6%	6,990	7,592	6,653
3	阪急神戸線	西宮北口	107.8%	7,563	8,156	7,101
4	JR琵琶湖線	栗東	106.9%	4,300	4,599	4,246
5	京阪中之島線	なにわ橋	105.2%	11,098	11,672	10,589
6	近鉄難波線・奈良線	富雄	104.2%	4,676	4,874	4,906
7	JR阪和線	和歌山	104.1%	5,869	6,109	5,302
8	大阪メトロ谷町線	谷町九丁目	103.6%	7,488	7,760	7,077
9	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	103.6%	8,898	9,217	8,253
10	JR桜井線	京終	102.2%	4,553	4,652	-
11	大阪高速鉄道大阪モノレール線	南摂津	102.0%	5,078	5,182	5,317
12	近鉄京都線	大久保	101.7%	5,027	5,113	-
13	京都市営地下鉄東西線	二条城前	101.4%	7,770	7,878	7,420
14	JR琵琶湖線	近江八幡	101.2%	4,416	4,470	4,726
15	京都市営地下鉄東西線	三条京阪	101.1%	9,014	9,111	-
16	JR東西線	大阪天満宮	100.1%	8,028	8,039	7,765
17	大阪メトロ千日前線	野田阪神	100.1%	8,378	8,386	-
18	JR京都線	京都	99.8%	7,466	7,452	7,283
19	京都市営地下鉄烏丸線	五条	99.6%	8,145	8,114	7,384
20	京阪鴨東線	出町柳	99.4%	8,668	8,620	8,834
21	京都市営地下鉄東西線	醍醐	98.8%	4,568	4,515	5,680
22	JRゆめ咲線	ユニバーサルシティ	98.4%	6,548	6,440	6,849
23	JR神戸線	新長田	98.0%	6,063	5,944	5,886
24	JR東西線	北新地	98.0%	7,503	7,354	-
25	大阪メトロ四つ橋線	肥後橋	98.0%	9,382	9,193	8,301
26	JR阪和線	鳳	97.9%	5,468	5,355	-
27	大阪メトロ谷町線	平野	97.9%	6,007	5,883	-
28	阪急京都線	西京極	97.8%	6,565	6,422	6,407
29	阪急千里線	山田	97.7%	6,570	6,418	6,724
30	JR環状線	大阪	97.7%	12,136	11,854	7,365

※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算出

※賃料維持率が同値の場合は、小数点第2位以下を参照し順位に反映している。



●ランキング上位駅は大阪、京都、阪神間エリアの3つに大別、中には売却益がマイナスの駅も散見

2007年に取得した新築マンションを10年間に渡って賃貸運用した上で、2017年に売却した場合の差益を試算すると、最も「お買い得だった」駅は京都市営地下鉄東西線「京都市役所前」で、その差益は坪242.1万円(70㎡換算で5,126万円)となった。掲出したランキング上位30駅での年利回りの平均値(8.31%)と比べても、当該駅が優良な投資先であったことが窺える。上位にランクインした駅は、大阪エリア、京都エリアおよび阪神間エリアの3つに大別することができるのだが、賃料水準が高い大阪エリアでは比較的多くの運用益を生み出すことができるために、駅数は圧倒的に多くなっている。なお、「天王寺」や「四条」は売却益がマイナスとなつてはいるものの、運用益がカバーする形で差益自体はプラスとなって上位ランキングに登場してきているのだが、運用益・売却益ともにプラスとなっている駅に比べると年利回りはさほど良くない。賃貸目的をメインに新築マンションを運用する場合であっても、出口戦略としていずれは物件を売却しなければならないことを考慮すれば、高い運用益が見込めるといっただけでなく資産価値が目減りが極力少ないエリアや物件を選ぶといった総合的な視点が重要であると言える。

近畿圏 過去10年間におけるマンション所有→運用&売却による「お買い得駅」ランキング

順位	沿線名	駅名	平均坪賃料(円/月)		運用益 (A) (万円/坪)	平均坪単価(万円)		売却益 (B) (万円/坪)	差益 (=A+B) (万円/坪)	年利回り
			新築時	築10年時		新築分譲時	中古流通時			
1	京都市営地下鉄東西線	京都市役所前	10,190	9,779	119.8	228.7	351.0	122.3	242.1	10.59%
2	京阪中之島線	なにわ橋	11,098	11,672	136.6	183.1	273.6	90.5	227.1	12.40%
3	大阪メトロ御堂筋線	淀屋橋	16,381	11,687	168.4	189.9	246.3	56.4	224.8	11.83%
4	阪急神戸線	神戸三宮	10,226	9,357	117.5	222.5	298.6	76.1	193.6	8.70%
5	大阪メトロ御堂筋線	心齋橋	12,228	9,440	130.0	184.3	246.7	62.4	192.4	10.44%
6	阪神本線	神戸三宮	10,844	8,253	114.6	150.8	224.9	74.1	188.7	12.52%
7	JR環状線	大阪	12,136	11,854	143.9	183.3	227.3	44.0	187.9	10.25%
8	大阪メトロ千日前線	桜川	11,669	10,062	130.4	178.9	232.6	53.7	184.1	10.29%
9	JR大和路線	JR難波	9,489	8,722	109.3	151.2	212.7	61.5	170.8	11.30%
10	阪急京都線	大宮	9,284	8,574	107.1	169.1	220.4	51.3	158.4	9.36%
11	南海本線	難波	10,114	9,594	118.2	191.0	224.5	33.5	151.7	7.94%
12	阪神本線	野田	10,279	9,631	119.5	185.3	213.6	28.3	147.8	7.98%
13	大阪メトロ御堂筋線	梅田	9,609	8,773	110.3	216.7	252.1	35.4	145.7	6.72%
14	京都市営地下鉄烏丸線	丸太町	9,591	9,133	112.3	209.6	241.4	31.8	144.1	6.87%
15	大阪メトロ四つ橋線	肥後橋	9,382	9,193	111.5	181.4	213.8	32.4	143.9	7.93%
16	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	8,898	9,217	108.7	229.2	261.8	32.6	141.3	6.17%
17	JR環状線	福島	9,776	9,387	115.0	203.9	230.2	26.3	141.3	6.93%
18	JR神戸線	元町	8,882	8,168	102.3	171.2	208.0	36.8	139.1	8.12%
19	JR環状線	野田	7,875	7,673	93.3	146.8	192.6	45.8	139.1	9.48%
20	近鉄難波線・奈良線	大阪上本町	9,292	8,520	106.9	193.6	224.5	30.9	137.8	7.12%
21	JR環状線	天王寺	12,591	10,570	139.0	184.7	182.9	-1.8	137.2	7.43%
22	大阪メトロ御堂筋線	本町	10,550	8,855	116.4	193.9	211.7	17.8	134.2	6.92%
23	京都市営地下鉄東西線	蹴上	9,270	8,995	109.6	193.8	216.0	22.2	131.8	6.80%
24	阪神本線	西宮	7,742	7,138	89.3	140.6	177.5	36.9	126.2	8.98%
25	大阪メトロ谷町線	谷町四丁目	9,205	8,576	106.7	199.5	214.7	15.2	121.9	6.11%
26	JR神戸線	六甲道	8,142	7,909	96.3	175.3	195.1	19.8	116.1	6.62%
27	JR神戸線	芦屋	9,120	8,668	106.7	182.0	190.5	8.5	115.2	6.33%
28	JR神戸線	住吉	9,677	8,817	111.0	241.5	242.6	1.1	112.1	4.64%
29	大阪メトロ谷町線	都島	7,236	6,418	81.9	137.3	165.2	27.9	109.8	8.00%
30	京都市営地下鉄烏丸線	四条	9,531	8,972	111.0	236.4	234.7	-1.7	109.3	4.62%

※運用益は賃料水準の経年低下を加味した10年間での収益額、売却益は新築分譲時・中古流通時における価格の差額

※差益が同値の場合は、新築分譲時の坪単価が高額の方を上位にしている

※ここでは各種手数料、維持管理や修繕に係る費用、空室によって家賃収入が得られない期間での未収入分などは考慮しておらず、試算額の最大値を示している

●分譲マンションの賃料維持率について

同一物件から発生した新築相当(築3年未満)ならびに築10年前後(9年~11年)の募集賃料を基に、賃料水準が築後10年間でどれくらい変化したのかを表した数値。

$$\text{分譲マンションの賃料維持率(\%)} = \text{築10年前後での募集賃料} \div \text{新築相当の募集賃料} \times 100$$

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。