

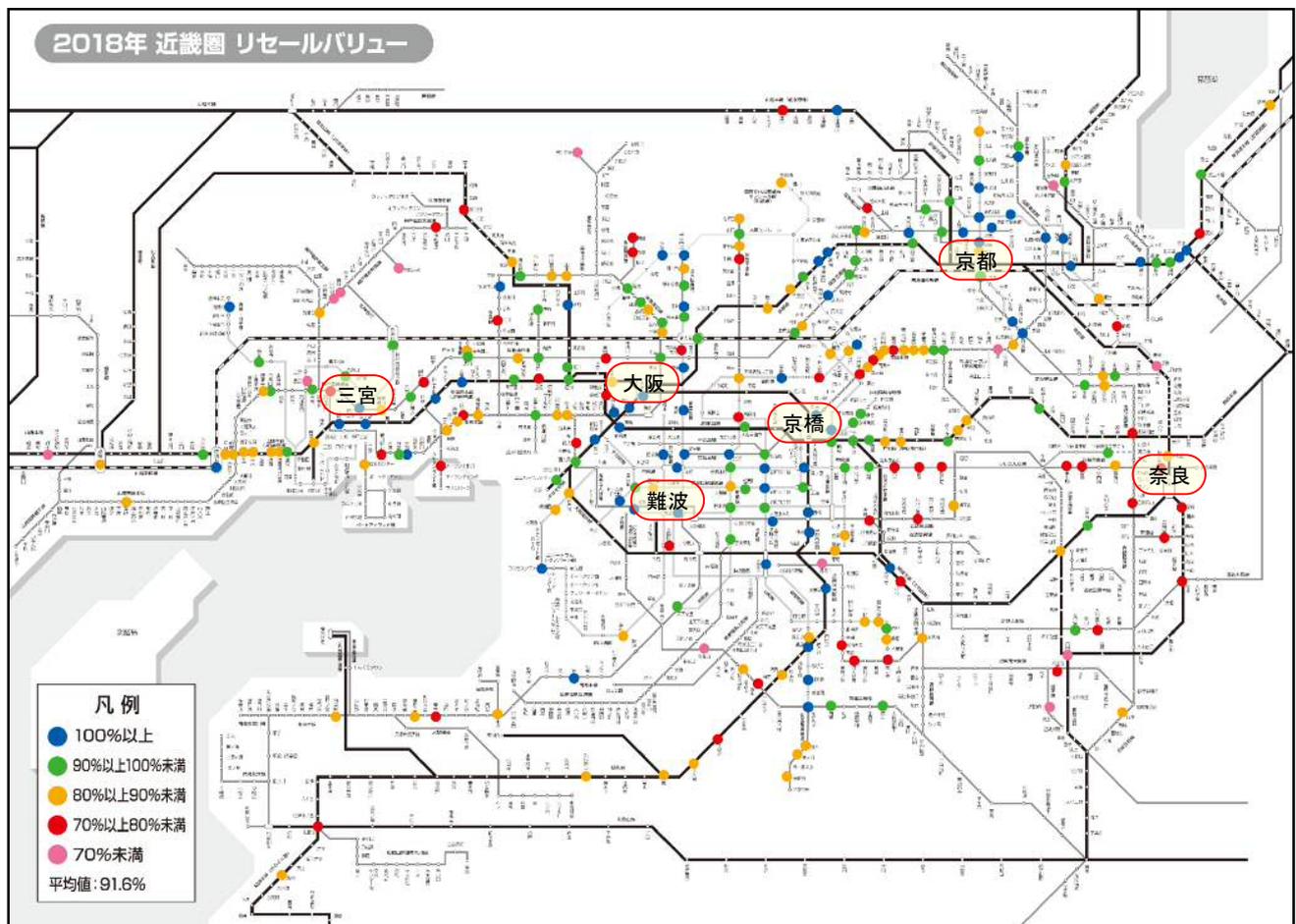
## 東京カンテイ、築10年中古マンションのリセールバリューについて調査・分析

## 2018年にリセールバリューが最も高かった駅は「大阪」の173.7%

対象283駅のうち100%超えは65駅、資産価値が3割以上も目減りした駅は13駅

●近畿圏平均は91.6%、実需・投資の両ニーズが集まりやすい大阪市や京都市の中心部で資産価値が向上

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283駅で、その平均値は91.6%となった。住宅地として高い人気を誇る阪神エリアの駅では資産価値の大きな目減りはなく、「芦屋」や「摂津本山」など100%を上回る駅も存在している。ただ、2013年以降続く価格高騰の流れを受けて、国内外の富裕層からのセカンドニーズが旺盛な京都市中心部や職住近接の居住エリアとして実需・投資の両ニーズを集めている大阪市中心部においては価格上昇が顕著となってきており、高いリセールバリューを示す駅数でも前述の阪神エリアを大きく上回ってきている。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%以上の駅は主に京阪神エリアに分布しており、特に各都市中心部ではその数も多い傾向にある。大阪市中心部に関しては、梅田北ヤードでの大規模再開発を端緒に市内各所でも商業施設や日常生活を送る上での便利施設などが整備されて職住近接の居住エリアとして新たに認識され始めたこと、さらには分譲時には抑え目な価格に設定されていたことも相俟って、今回のように高いリセールバリューを示す結果となった。対象となった283駅の内訳を見ると、青色が65駅(シェア23.0%)、緑色が72駅(同25.4%)で、全体の5割弱の主要駅で近畿圏平均のリセールバリューを概ね上回っていた。駅数ではオレンジ色の84駅(同29.7%)が最多で、基本的には近畿圏の近郊～郊外エリアに分布しているが、前述の3都市中心部にも散見されている。また、赤色は49駅(同17.3%)を数え、新築分譲時に比べて資産価値が3割以上も目減りした桃色は13駅(同4.6%)に留まっている。



### ●ランキング上位駅の2/3は大阪エリアが占める 京都エリアは8駅、神戸エリアは「元町」「神戸三宮」のみ

2018年に最もリセールバリューが高かった駅はJR環状線「大阪」の173.7%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7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218.1万円で、京都市や神戸市の中心部に比べて割安であったものの、梅田北ヤードでの大規模再開発を経て駅周辺のポテンシャルが向上し、元来からの交通利便性の高さも改めて評価されたことで、築後10年を経た価格は前述した2都市の中心部を上回って資産価値が大幅に上昇する結果となった。ランキング上位30駅のうち2/3に相当する20駅が大阪エリアで占められており、その大半が「本町」や「難波」など市内中心部に位置している。これらの駅では商業エリアの色合いが強く、かつては居住エリアとしてさほど人気を集めていなかった。そのため、立地優位性や交通利便性が良好な割に新築分譲時のマンション価格が坪200万円を下回ることも珍しくはなかったのだが、その後の駅前再開発などによって生活利便性が向上したことで“職住近接”を可能とする新たな居住エリアとして認知されるようになり、中古流通時のマンション価格も大幅に上昇する状況に至っている。

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2018

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環状線	大阪	173.7%	218.1	378.8	—	—
2	京都市営地下鉄東西線	蹴上	144.5%	186.6	269.6	9,086	5.84%
3	大阪メトロ御堂筋線	淀屋橋	136.3%	189.9	258.8	10,681	6.75%
4	京都市営地下鉄東西線	京都市役所前	135.8%	228.7	310.5	8,968	4.71%
5	大阪メトロ千日前線	桜川	134.5%	178.9	240.6	8,477	5.69%
6	大阪メトロ御堂筋線	本町	130.6%	212.7	277.8	7,806	4.41%
7	JR環状線	野田	128.4%	146.8	188.5	—	—
8	大阪メトロ四つ橋線	肥後橋	127.8%	212.7	271.8	8,262	4.66%
9	JR環状線	天王寺	125.6%	184.7	232.1	8,708	5.66%
10	阪急京都線	烏丸	125.4%	266.3	334.1	9,009	4.06%
11	JR神戸線	元町	125.2%	201.1	251.7	8,091	4.83%
12	大阪メトロ谷町線	谷町四丁目	124.7%	209.3	260.9	8,375	4.80%
13	JR琵琶湖線	草津	124.5%	138.7	172.7	5,551	4.80%
14	JR東西線	新福島	123.6%	181.4	224.2	7,709	5.10%
15	京都市営地下鉄烏丸線	四条	121.8%	237.1	288.7	9,014	4.56%
16	大阪メトロ堺筋線	北浜	121.5%	241.5	293.4	8,994	4.47%
17	大阪メトロ谷町線	谷町六丁目	121.1%	177.0	214.3	7,458	5.06%
18	南海本線	堺	120.1%	114.7	137.8	6,371	6.66%
19	大阪メトロ谷町線	都島	120.0%	152.5	183.0	6,390	5.03%
20	叡山電鉄本線	茶山	119.5%	141.5	169.1	6,092	5.17%
21	JR琵琶湖線	南草津	118.8%	118.4	140.6	5,000	5.07%
22	阪急神戸線	神戸三宮	117.2%	222.5	260.7	9,086	4.90%
23	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	117.2%	224.4	262.9	8,885	4.75%
24	南海本線	難波	117.1%	191.0	223.6	11,425	7.18%
25	JR環状線	鶴橋	117.0%	167.8	196.3	—	—
26	近鉄難波線・奈良線	大阪上本町	116.9%	199.0	232.7	8,381	5.05%
27	大阪メトロ御堂筋線	中百舌鳥	115.8%	139.5	161.5	6,542	5.63%
28	大阪メトロ谷町線	大日	115.1%	135.6	156.1	6,148	5.44%
29	大阪メトロ中央線	コスモスクエア	114.1%	123.1	140.4	5,704	5.56%
30	大阪メトロ御堂筋線	梅田	113.4%	216.7	245.8	10,707	5.93%

※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。