

東京カンテイ、「三大都市圏&福岡県の駅別中古マンション事例発生率」を調査・分析

阪急線沿線は事例発生率が高く、JR沿線は事例発生率が低くなる傾向に

含み益が多い地域は概して発生率が高まり、賃料など収益力が高い地域は発生率が低くなる

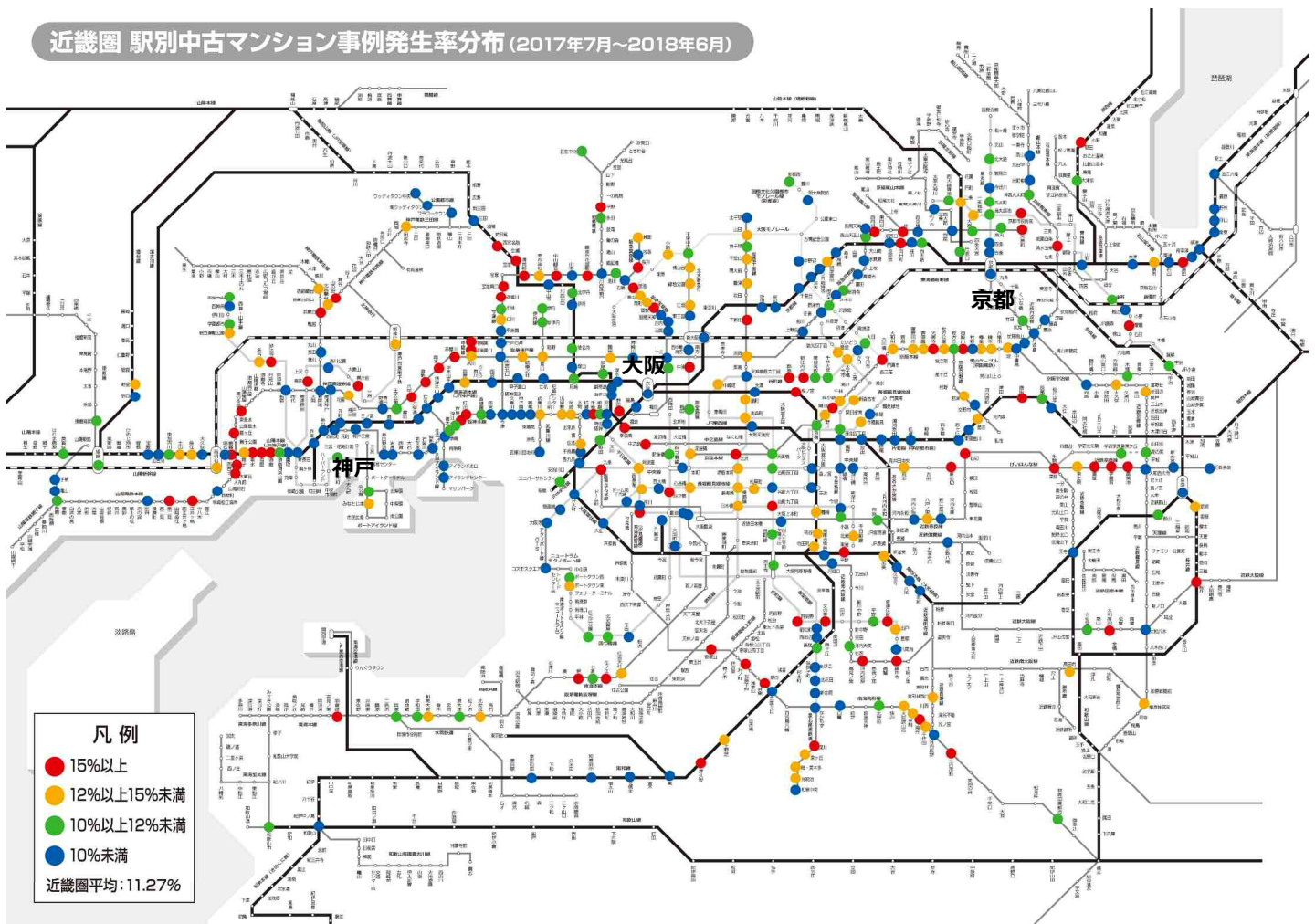
●中古マンションの売事例発生率の傾向には各圏域共通の特徴がある

- 各圏域で投資適性の高いエリアと実需エリアに区分され、その各々で暖色系(赤色と橙色)と寒色系(青色と緑色)に明確に分かれる傾向
- 投資適性が高いエリア(主として大都市の中心部)では大きな含み益を出しているエリアで事例発生率が高まる傾向がある。一方で収益力が高く長期間にわたる投資が可能なエリアでは事例発生率は低くなる傾向となる。
- 上記の含み益が発生しているエリアでは、事例発生率が高まるとともに中古流通平均築年がストックの平均築年より若くなる傾向となる。(築浅事例への偏在)
- 実需エリアでは居住満足度が高いが売却しても大きな含み益が生まれないエリアでは事例発生率は低くなる傾向となる。一方、郊外エリアでは中古流通における需給のバランスが悪化から事例発生率は高くなる。

近畿圏エリアの特徴

- ① JR 線沿線に事例発生率が低い駅が集中している
- ② 北摂エリアや阪神間エリアといった人気住宅街を有する沿線・駅で事例発生率が低い駅が集中している
- ③ 阪急線沿線の駅に事例発生率が高い駅が集中している
- ④ 郊外エリアに事例発生率が高い駅は多く存在していない

近畿圏 駅別中古マンション事例発生率分布 (2017年7月~2018年6月)



●事例発生件数の多い駅上位30駅(中古売買が活発な駅ランキング)

2017年7月～2018年6月で中古流通事例数が最も多かった駅は、大阪メトロ谷町線「都島」で売事例1,847件(事例発生率15.50%)である。都島に次いで2位になったのが北大阪急行南北線「千里中央」で売事例1,598件(10.26%)、3位が北大阪急行南北線「桃山台」で売事例1,369件(12.39%)となっている。

ランキング上位駅の顔ぶれを見ると“高級住宅街”を有する駅が多く入っていることがわかる。当然のことながら良好な住宅地に住みたいという高いニーズが存在するため、これらの駅からは相当の事例が発生している。また、これらの駅は投資家や富裕層にとって魅力がない駅ではないが、大きな投資資金の流れ込みは起こっていないため、利食い目的の極端な短期売却も起こりにくい状況となっている。上位30位の中古流通事例の平均築年は20年～40年の範囲内であり、築10年を切るような駅は存在しない。また、マンションストックの平均築年との比較でも極端に大きな差は生じていないこともわかる。

なお、東海道新幹線停車駅でもあるJR京都線「新大阪」は投資用マンションの多い駅であるが、事例発生率は9.25%と平均を大きく下回っており、一定の投資効率を維持しながら運用が進んでいるがゆえに中古流通事例の発生率も低い水準になっているのではないかと考えられる。

近畿圏 駅別中古流通事例数上位30駅(売事例のみ:2017年7月～2018年6月)

順位	沿線名	駅名	マンションストック		中古流通事例		
			戸数	平均築年	中古事例数	平均築年	事例発生率
1	大阪メトロ谷町線	都島	11,916	25.9	1,847	27.1	15.50%
2	北大阪急行南北線	千里中央	15,569	23.2	1,598	22.9	10.26%
3	北大阪急行南北線	桃山台	11,053	24.5	1,369	26.1	12.39%
4	京阪本線	香里園	9,704	24.9	1,328	26.3	13.69%
5	阪急神戸線	御影	6,168	28.4	1,260	34.4	20.43%
6	J R神戸線	朝霧	6,009	31.7	1,254	37.0	20.87%
7	神戸市営地下鉄西神山手線	名谷	9,091	33.6	1,188	33.2	13.07%
8	阪急神戸線	武庫之荘	7,975	26.2	1,178	28.3	14.77%
9	泉北高速鉄道線	光明池	8,094	28.1	1,153	25.0	14.25%
10	阪急神戸線	六甲	7,615	30.9	1,152	31.8	15.13%
11	大阪メトロ千日前線	阿波座	8,323	20.3	1,149	23.6	13.81%
12	神戸市営地下鉄西神山手線	妙法寺	7,226	29.8	1,141	32.8	15.79%
13	J R京都線	新大阪	12,280	26.7	1,136	34.8	9.25%
14	J R福知山線	宝塚	6,903	20.7	1,120	21.0	16.22%
15	J R神戸線	垂水	6,511	26.1	1,099	27.5	16.88%
16	大阪メトロ御堂筋線	江坂	7,875	21.7	1,038	27.6	13.18%
17	阪急伊丹線	伊丹	9,295	24.7	1,020	27.1	10.97%
18	北大阪急行南北線	緑地公園	7,623	30.0	999	32.8	13.11%
19	阪急千里線	山田	7,182	27.7	990	33.6	13.78%
20	阪急千里線	南千里	8,946	28.0	971	28.0	10.85%
21	阪神本線	芦屋	6,120	27.3	966	28.1	15.78%
22	阪急甲陽線	苦楽園口	4,344	23.5	914	23.5	21.04%
23	南海高野線	金剛	6,205	29.6	885	33.0	14.26%
24	J R京都線	千里丘	10,381	24.0	882	26.3	8.50%
25	阪急神戸線	芦屋川	3,043	27.5	832	32.9	27.34%
26	J R京都線	摂津富田	6,824	25.0	830	24.5	12.16%
27	阪急甲陽線	甲陽園	3,395	28.9	807	30.5	23.77%
28	泉北高速鉄道線	泉ヶ丘	6,133	26.8	806	27.0	13.14%
29	阪神本線	打出	4,891	26.4	800	28.3	16.36%
30	大阪メトロ御堂筋線	中津	4,885	23.5	792	28.4	16.21%