

## 東京カンテイ、1997 年分譲マンションの 2007 年流通価格からリセールバリューを分析

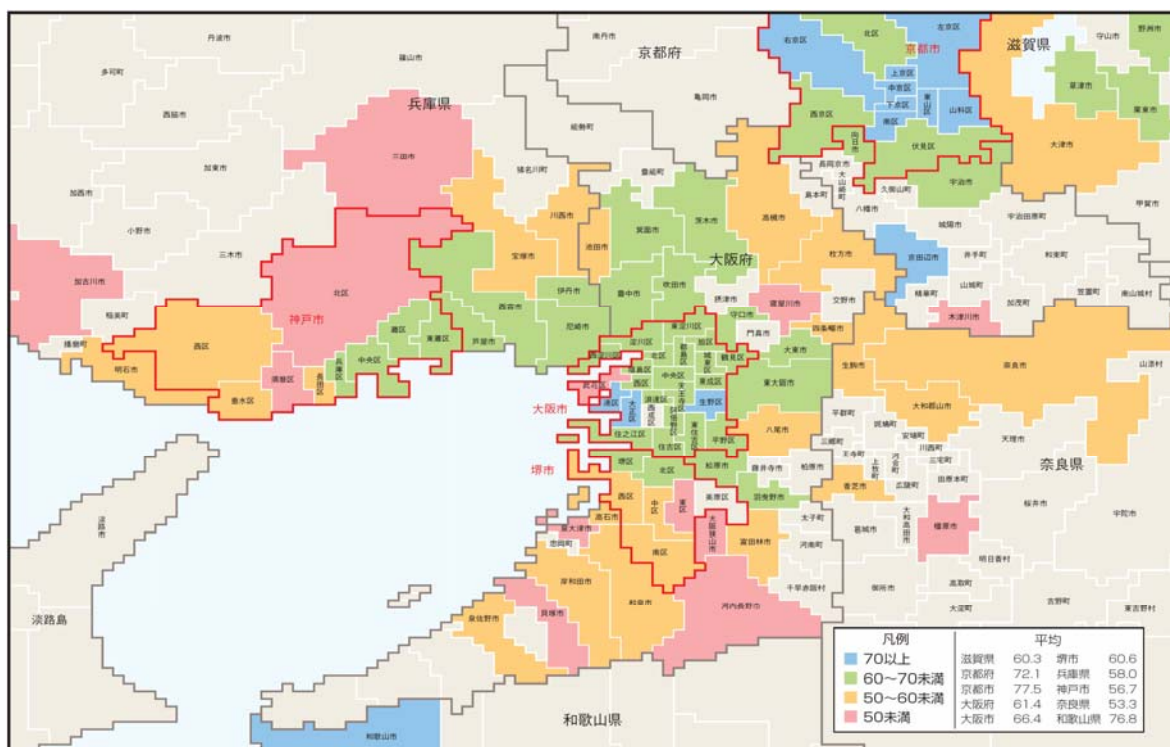
## マンションの資産価値は“広域と狭域”の二つの立地で決まる

近畿圏平均 61.0 ポイント、最も高いのは京都市中京区の 91.7 ポイント

## ●京都市中心部では中京区で 91.7 ポイント、下京区で 83.9 ポイント、上京区で 78.8 ポイントと高水準を維持

京都市中心部の 1997 年物件のリセールバリューが高いことが価格調査によって判明した。これは建築規制が厳しくエリア自体に稀少性があること、地域のブランド性から投資目的の購入もあり様々なニーズがあることなどによる。主な行政区の価格維持率を見ると、大阪市平均で 66.4 ポイント、神戸市平均で 56.7 ポイントであるのに対して、京都市平均は 77.5 ポイントと突出しており、京都市にあるマンションの優位性が極めて高いことが窺える。

## 近畿圏行政区別 1997 年分譲マンションの 2007 年中古流通価格水準



## ●「狭域の立地」＝最寄駅からの所要時間が短いほど価格水準は高い

最寄駅から徒歩 6 分までのマンションではリセールバリューが概ね 65 ポイントであるのに対して、徒歩 10 分を超えるとリセールバリューは大きく低下し、徒歩 21 分以上では 51.8 ポイントと分譲時の半額程度まで下落しており、「立地」は駅勢圏という狭域でもその違いが明らかである。

なお、バス便物件は徒歩 20 分以内(16 分以上)の物件と比較すると価格維持率がやや高く、リセールバリューにおける所要時間の絶対性が表れている。

