

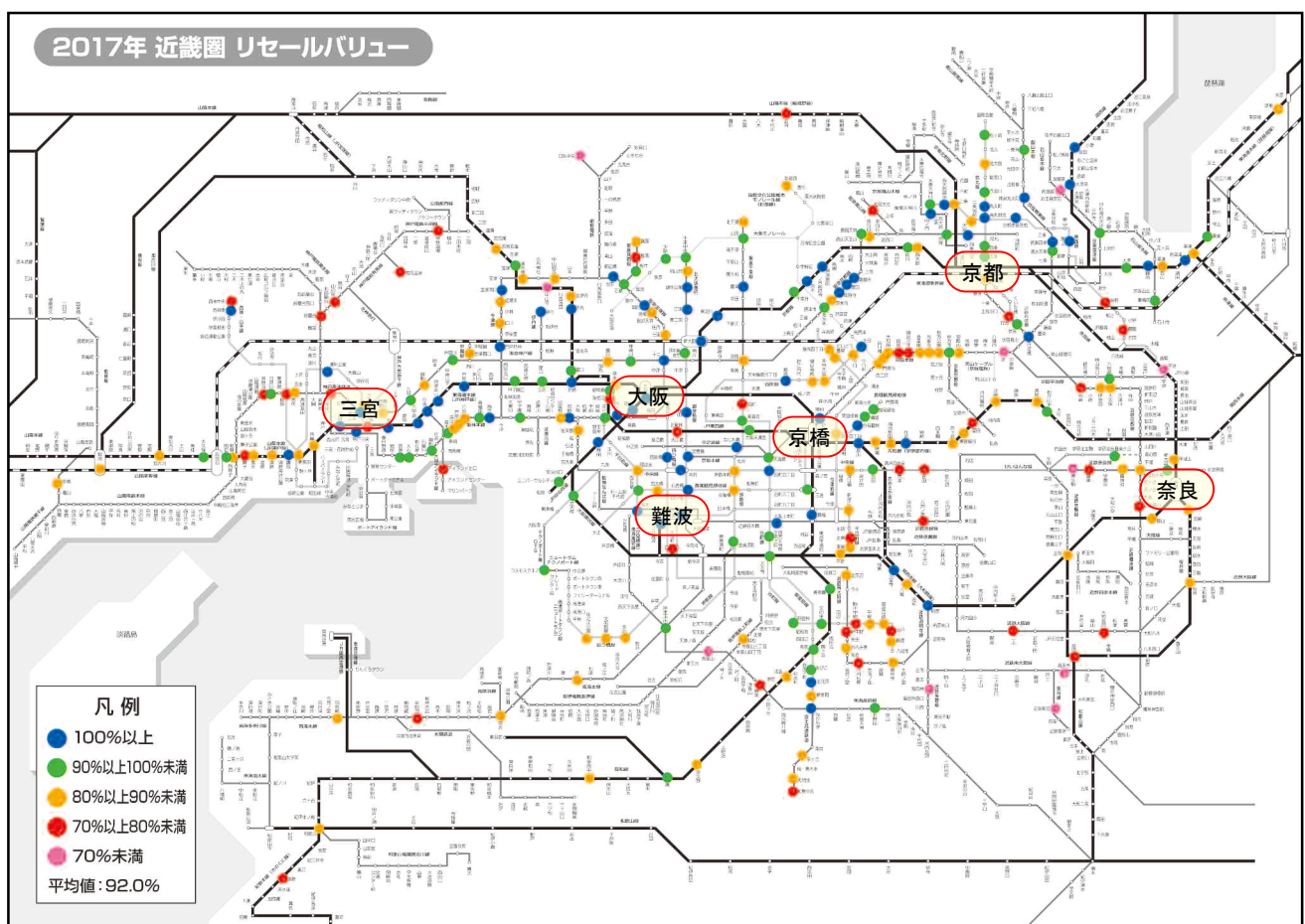
東京カンテイ、築 10 年中古マンションのリセールバリューについて調査・分析

2017 年にリセールバリューが最も高かった駅は「京都市役所前」の 153.5%**対象駅の約 1/4 が 100% 超え リセールバリューと相場賃料には明確な“正の相関関係”**

●近畿圏平均は 92.0%、“職住近接”の新たな居住エリアとして変貌を遂げた大阪中心部では資産価値が向上

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 291 駅で、その平均値は 92.0%となった。従来から住宅地として人気の高い阪神間エリアで資産価値が維持・向上している駅が多いことはもちろん、2013 年から直近にかけての価格高騰局面において国内外の富裕層からのセカンドニーズが旺盛な京都エリア、さらに駅前や街の大規模再開発によって生活利便性が高まったことで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位置する駅でもリセールバリューの上昇が目立っている。

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%以上の駅は大阪市、神戸市および京都市の各中心部に多く分布しており、その他にも大阪市中心部へのアクセスが良好な阪神間エリア、北摂エリアおよび京阪間エリアなどにも確認することができる。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利便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、さらにやや抑え目な価格で分譲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 291 駅の内訳を見ると、青色が 71 駅(シェア 24.4%)、緑色が 68 駅(同 23.4%)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。なお、駅数では橙色の 100 駅(同 34.4%)が最多で、基本的には近郊～郊外エリアに分布しているものの、前述の 3 都市中心部にもいくつか散見されている。また、赤色は 42 駅(同 14.4%)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については僅か 10 駅(同 3.4%)に留まっている。



●ランキング上位には大阪市、神戸市、京都市の中心部に位置する駅が登場、数的には大阪が圧倒的に多い

2017 年に最もリセールバリューが高かった駅は、京都市営地下鉄東西線「京都市役所前」の 153.5%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 5 割以上も上昇していたことになる。京都エリア、とりわけ市内中心部では景観保護条例の下で分譲マンションの供給が事実上抑制されており、中古マンションといえども希少性の高さから元々資産価値が保たれやすい状況にある。さらに、最近では世界的にも人気の観光地として知名度が年々高まるに連れて、国内外の富裕層がセカンドハウスとして買い求める動きも強まってきていることから、築 10 年中古流通時のマンション価格は近畿圏で最も高い坪 351.0 万円を記録している。京都市中心部からは、京都市営地下鉄烏丸線の「丸太町」や「烏丸御池」もランクインしている。第 2 位以下の大半は大阪市や神戸市の中心部に位置している駅となっているが、数的には大阪市中心部の方が圧倒的に多い。また、「大阪」や「梅田」、「心斎橋」や「難波」など、主だった商業エリアに位置する駅名が並んでいることから、職住近接エリアに対するニーズの高さが垣間見られる。

主要駅におけるリセールバリューと相場賃料を散布図にグラフ化したものを示すと、賃料水準が高いほどリセールバリューが高くなるといった“正の相関関係”にあり、賃料水準が同程度の場合においては表面利回りとリセールバリューの関連性についても認められる。また、賃料水準が高い駅ほど表面利回りも高く、例えば相場坪賃料が 8,000 円／月以上で表面利回り＝4%未満の駅は存在していない。高い表面利回りを示す駅の大半は大阪市中心部に位置しているのだが、これらの駅においては新築マンション価格が賃料見合いで割安に設定されていたことになる。最近では高額なタワーマンションが数多く供給され、かつてほど賃料水準に対する価格の割安感もなくなってきたのはいるものの、近畿圏においてもマンション購入に際して資産性を重要視する場合には、賃料水準が高いエリアや物件を極力選ぶことが肝要であるという認識は十分当てはまる。

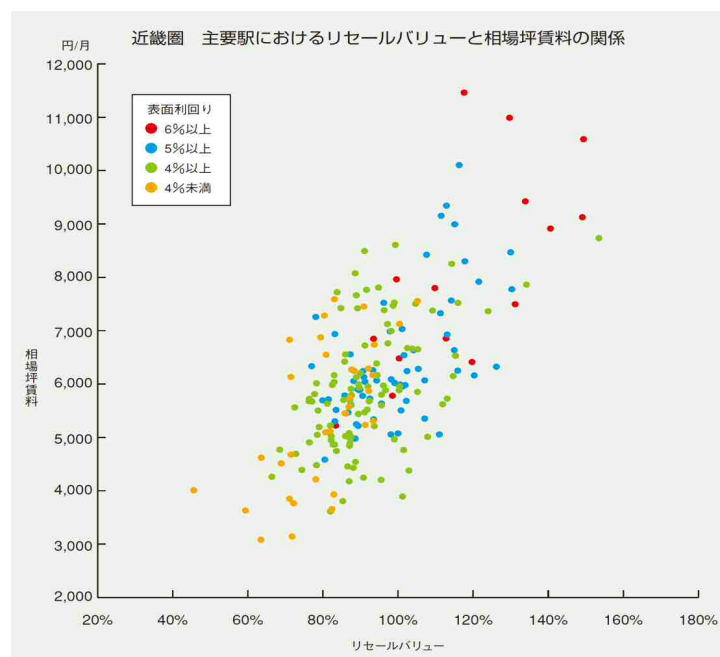
近畿圏 駅別 築 10 年中古マンションのリセールバリューランキング

| 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 | 京都市営地下鉄東西線 | 京都市役所前 | 153.5% | 228.7 | 351.0 | 8,734 | 4.58% |
| 2 | 京阪中之島線 | なにわ橋 | 149.4% | 183.1 | 273.6 | 10,589 | 6.94% |
| 3 | 阪神本線 | 神戸三宮 | 149.1% | 150.8 | 224.9 | 9,127 | 7.26% |
| 4 | JR大和路線 | JR難波 | 140.6% | 151.2 | 212.7 | 8,914 | 7.07% |
| 5 | 阪急神戸線 | 神戸三宮 | 134.2% | 222.5 | 298.6 | 7,864 | 4.24% |
| 6 | 大阪メトロ御堂筋線 | 心斎橋 | 133.9% | 184.3 | 246.7 | 9,425 | 6.14% |
| 7 | JR環状線 | 野田 | 131.2% | 146.8 | 192.6 | 7,496 | 6.13% |
| 8 | 阪急京都線 | 大宮 | 130.3% | 169.1 | 220.4 | 7,777 | 5.52% |
| 9 | 大阪メトロ千日前線 | 桜川 | 130.0% | 178.9 | 232.6 | 8,470 | 5.68% |
| 10 | 大阪メトロ御堂筋線 | 淀屋橋 | 129.7% | 189.9 | 246.3 | 10,990 | 6.94% |
| 11 | 阪神本線 | 西宮 | 126.2% | 140.6 | 177.5 | 6,325 | 5.40% |
| 12 | JR環状線 | 大阪 | 124.0% | 183.3 | 227.3 | 7,365 | 4.82% |
| 13 | JR神戸線 | 元町 | 121.5% | 171.2 | 208.0 | 7,918 | 5.55% |
| 14 | 大阪メトロ谷町線 | 都島 | 120.3% | 137.3 | 165.2 | 6,162 | 5.39% |
| 15 | 大阪メトロ長堀鶴見緑地線 | 今福鶴見 | 119.7% | 121.3 | 145.1 | 6,413 | 6.35% |
| 16 | 大阪メトロ四つ橋線 | 肥後橋 | 117.8% | 181.4 | 213.8 | 8,301 | 5.49% |
| 17 | 南海本線 | 難波 | 117.6% | 191.0 | 224.5 | 11,462 | 7.20% |
| 18 | 大阪メトロ御堂筋線 | 梅田 | 116.3% | 216.7 | 252.1 | 10,103 | 5.59% |
| 19 | 近鉄難波線・奈良線 | 大阪上本町 | 116.0% | 193.6 | 224.5 | 7,522 | 4.66% |
| 20 | 京阪本線 | 丹波橋 | 115.9% | 148.6 | 172.2 | 6,251 | 5.05% |
| 21 | 阪神本線 | 野田 | 115.3% | 185.3 | 213.6 | 6,530 | 4.23% |
| 22 | 京都市営地下鉄烏丸線 | 丸太町 | 115.1% | 209.6 | 241.4 | 8,994 | 5.15% |
| 23 | 大阪メトロ谷町線 | 大日 | 115.0% | 135.6 | 156.0 | 6,635 | 5.87% |
| 24 | 阪急今津線 | 門戸厄神 | 114.7% | 170.7 | 195.7 | 6,150 | 4.32% |
| 25 | 京都市営地下鉄烏丸線 | 烏丸御池 | 114.3% | 229.2 | 261.8 | 8,253 | 4.32% |
| 26 | 京都市営地下鉄東西線 | 西大路御池 | 114.2% | 154.3 | 176.2 | 7,566 | 5.88% |
| 27 | 阪急今津線 | 宝塚南口 | 113.1% | 139.9 | 158.3 | 5,728 | 4.91% |
| 28 | JR環状線 | 鶴橋 | 113.1% | 161.9 | 183.0 | 6,928 | 5.14% |
| 29 | JR環状線 | 福島 | 112.9% | 203.9 | 230.2 | 9,342 | 5.50% |
| 30 | JR大和路線 | 久宝寺 | 112.8% | 126.6 | 142.8 | 6,855 | 6.50% |

※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

※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



●高価格帯で 100%超えは第 9 位まで、京都エリアでは利便性や観光の拠点性によって資産価値に開きも

高価格帯の上位駅は、その半数が京都市中心部に位置している。特に、百貨店をはじめとする多くの商業施設が集中している四条烏丸交差点を中心としたエリアに偏在しており、JR 京都駅からのダイレクトアクセスが可能な京都市営地下鉄烏丸線の沿線駅が 6 駅も登場してきている。他にも鴨川沿いに位置し、有名な神社・仏閣などに近い駅が名を連ねている。これらの駅は富裕層による旺盛なセカンドニーズによって資産価値が高く保たれているわけだが、やはりシーズン毎に利活用する上で優れた利便性や市内観光の拠点性を有していることがエリア選別における重要なポイントとなっているようだ。

中価格帯の上位ランキングでは大阪市中心部に位置する駅が 13 駅を数える。第 1 位は「なにわ橋」の 149.4%で、上位 20 駅の全てでリセールバリューが 100%を大幅に上回っている。大阪市中心部では大規模再開発を契機に職住近接に適した居住エリアとしての認識が広まったことで実需・投資ニーズが高まりつつあると言及したが、資産価値の上昇度合いからもニーズのトレンドが大きく変化している様子を窺い知ることができる。

低価格帯の上位ランキングに登場する駅の大半は、阪神間エリア、北摂エリアおよび京阪間エリアに位置している。それ以外にもほとんどが大阪府、兵庫県ならびに京都府といった主要な府県に該当し、例外は第 11 位にランクインした「南草津」のみである。当該駅の新築マンション価格は京阪間エリアに比べて 2 割程度も安価で、JR 線の新快速を利用すれば大阪駅まで 1 時間程度、京都駅まで 30 分程度でアクセスすることができる。近年では住環境の良さを求めて移り住む子育てファミリー層も増えており、その支持を受ける形で資産価値が 1 割ほど高まる結果となった。

①新築価格が坪 200 万円以上の駅におけるリセールバリューランキング

| 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 | 京都市営地下鉄東西線 | 京都市役所前 | 153.5% | 228.7 | 351.0 | 8,734 | 4.58% |
| 2 | 阪急神戸線 | 神戸三宮 | 134.2% | 222.5 | 298.6 | 7,864 | 4.24% |
| 3 | 大阪メトロ御堂筋線 | 梅田 | 116.3% | 216.7 | 252.1 | 10,103 | 5.59% |
| 4 | 京都市営地下鉄烏丸線 | 丸太町 | 115.1% | 209.6 | 241.4 | 8,994 | 5.15% |
| 5 | 京都市営地下鉄烏丸線 | 烏丸御池 | 114.3% | 229.2 | 261.8 | 8,253 | 4.32% |
| 6 | JR環状線 | 福島 | 112.9% | 203.9 | 230.2 | 9,342 | 5.50% |
| 7 | 京阪鴨東線 | 神宮丸太町 | 105.2% | 267.8 | 281.7 | 7,557 | 3.39% |
| 8 | 京阪本線 | 祇園四条 | 102.5% | 243.2 | 249.1 | — | — |
| 9 | JR神戸線 | 住吉 | 100.4% | 241.5 | 242.6 | 7,128 | 3.54% |
| 10 | 京都市営地下鉄烏丸線 | 四条 | 99.3% | 236.4 | 234.7 | 8,607 | 4.37% |
| 11 | 京都市営地下鉄烏丸線 | 今出川 | 98.7% | 213.5 | 210.6 | 7,469 | 4.20% |
| 12 | 京都市営地下鉄烏丸線 | 五条 | 96.3% | 217.0 | 209.0 | 7,384 | 4.08% |
| 13 | 大阪メトロ谷町線 | 天満橋 | 94.8% | 202.4 | 192.0 | 7,809 | 4.63% |
| 14 | 阪急神戸線 | 芦屋川 | 93.7% | 206.0 | 193.0 | 6,740 | 3.93% |
| 15 | 京阪本線 | 清水五条 | 92.2% | 213.5 | 196.8 | 5,872 | 3.30% |
| 16 | JR東西線 | 大阪天満宮 | 91.6% | 210.2 | 192.4 | 7,765 | 4.43% |
| 17 | 大阪メトロ堺筋線 | 恵美須町 | 91.5% | 238.6 | 218.4 | — | — |
| 18 | 大阪メトロ堺筋線 | 南森町 | 91.1% | 208.9 | 190.4 | 8,491 | 4.88% |
| 19 | 京都市営地下鉄烏丸線 | 松ヶ崎 | 90.9% | 254.0 | 230.9 | 7,452 | 3.52% |
| 20 | 京都市営地下鉄東西線 | 二条城前 | 89.2% | 218.1 | 194.4 | 7,420 | 4.08% |

②新築価格が坪 150 万円以上の駅におけるリセールバリューランキング

| 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 | 京阪中之島線 | なにわ橋 | 149.4% | 183.1 | 273.6 | 10,589 | 6.94% |
| 2 | 阪神本線 | 神戸三宮 | 148.1% | 150.8 | 224.9 | 9,127 | 7.26% |
| 3 | JR大和路線 | JR難波 | 140.6% | 151.2 | 212.7 | 8,914 | 7.07% |
| 4 | 大阪メトロ御堂筋線 | 心斎橋 | 133.9% | 184.3 | 246.7 | 9,425 | 6.14% |
| 5 | 阪急京都線 | 大宮 | 130.3% | 169.1 | 220.4 | 7,777 | 5.52% |
| 6 | 大阪メトロ千日前線 | 桜川 | 130.0% | 178.9 | 232.6 | 8,470 | 5.68% |
| 7 | 大阪メトロ御堂筋線 | 淀屋橋 | 129.7% | 189.9 | 246.3 | 10,990 | 6.94% |
| 8 | JR環状線 | 大阪 | 124.0% | 183.3 | 227.3 | 7,365 | 4.82% |
| 9 | JR神戸線 | 元町 | 121.5% | 171.2 | 208.0 | 7,918 | 5.55% |
| 10 | 大阪メトロ四つ橋線 | 肥後橋 | 117.8% | 181.4 | 213.8 | 8,301 | 5.49% |
| 11 | 南海本線 | 難波 | 117.6% | 191.0 | 224.5 | 11,462 | 7.20% |
| 12 | 近鉄難波線・奈良線 | 大阪上本町 | 116.0% | 193.6 | 224.5 | 7,522 | 4.66% |
| 13 | 阪神本線 | 野田 | 115.3% | 185.3 | 213.6 | 6,530 | 4.23% |
| 14 | 阪急今津線 | 門戸厄神 | 114.7% | 170.7 | 195.7 | 6,150 | 4.32% |
| 15 | 京都市営地下鉄東西線 | 西大路御池 | 114.2% | 154.3 | 176.2 | 7,566 | 5.88% |
| 16 | JR環状線 | 鶴橋 | 113.1% | 161.9 | 183.0 | 6,928 | 5.14% |
| 17 | 京都市営地下鉄東西線 | 蹴上 | 111.5% | 193.8 | 216.0 | 9,153 | 5.67% |
| 18 | JR神戸線 | 六甲道 | 111.3% | 175.3 | 195.1 | 7,328 | 5.02% |
| 19 | 大阪メトロ御堂筋線 | 本町 | 109.2% | 193.9 | 211.7 | 7,378 | 4.57% |
| 20 | 大阪メトロ谷町線 | 谷町四丁目 | 107.6% | 199.5 | 214.7 | 8,423 | 5.07% |

③新築価格が坪 150 万円未満の駅におけるリセールバリューランキング

| 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 | 野田 | 131.2% | 146.8 | 192.6 | 7,496 | 6.13% |
| 2 | 阪神本線 | 西宮 | 126.2% | 140.6 | 177.5 | 6,325 | 5.40% |
| 3 | 大阪メトロ谷町線 | 都島 | 120.3% | 137.3 | 165.2 | 6,162 | 5.39% |
| 4 | 大阪メトロ長堀鶴見緑地線 | 今福鶴見 | 119.7% | 121.3 | 145.1 | 6,413 | 6.35% |
| 5 | 京阪本線 | 丹波橋 | 115.9% | 148.6 | 172.2 | 6,251 | 5.05% |
| 6 | 大阪メトロ谷町線 | 大日 | 115.0% | 135.6 | 156.0 | 6,635 | 5.87% |
| 7 | 阪急今津線 | 宝塚南口 | 113.1% | 139.9 | 158.3 | 5,728 | 4.91% |
| 8 | JR大和路線 | 久宝寺 | 112.8% | 126.6 | 142.8 | 6,855 | 6.50% |
| 9 | 大阪メトロ御堂筋線 | 中百舌鳥 | 111.9% | 137.3 | 153.7 | 5,623 | 4.91% |
| 10 | JR大和路線 | 柏原 | 111.4% | 124.8 | 139.0 | — | — |
| 11 | JR琵琶湖線 | 南草津 | 111.0% | 117.0 | 129.8 | 5,055 | 5.19% |
| 12 | JR神戸線 | 灘 | 109.8% | 137.8 | 151.4 | 7,799 | 6.79% |
| 13 | JR京都線 | 摂津富田 | 107.9% | 133.8 | 144.3 | 5,012 | 4.50% |
| 14 | JR神戸線 | 鷹取 | 107.1% | 124.8 | 133.7 | 5,353 | 5.15% |
| 15 | 阪急千里線 | 豊津 | 107.1% | 143.8 | 154.1 | 6,070 | 5.07% |
| 16 | JR神戸線 | 尼崎 | 105.4% | 146.5 | 154.5 | 6,284 | 5.15% |
| 17 | 阪急京都線 | 高槻市 | 105.1% | 149.4 | 157.0 | — | — |
| 18 | 神戸電気鉄道嵐山本線 | 西神南 | 102.9% | 108.1 | 111.3 | 4,379 | 4.86% |
| 19 | 京福電気鉄道嵐山本線 | 山ノ内 | 102.5% | 144.9 | 148.5 | — | — |
| 20 | 阪急神戸線 | 十三 | 102.4% | 131.4 | 134.6 | 6,243 | 5.70% |

※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
 ※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。