

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

**「今池」「いりなか」ほか、14駅で価格維持率が70ポイント台と高水準  
名古屋市中心部の駅では60ポイント台に収斂、僅かな地域偏差に留まる**

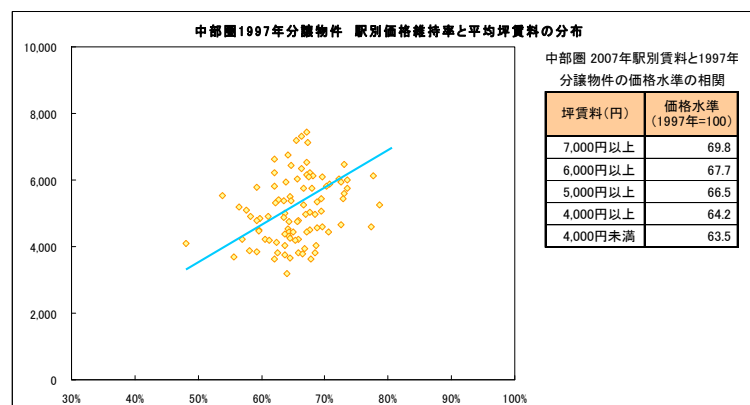
賃料水準の上限と下限のレンジが狭いため、駅平均の分譲マンション賃料水準と中古マンションのリセールバリュー（価格維持率）にはやや弱いものの、名古屋市中心部の駅における価格維持率と賃料水準には一定の相関性が認められる。

### 中部圏 駅別リセールバリュー(1997年分譲マンションの価格維持率)ランキング 上位30駅

| 順位 | 沿線名         | 駅名     | 1997年分譲時<br>坪単価 | 2007年流通時<br>坪単価 | リセールバリュー<br>(分譲時=100) | 2007年賃料水準<br>(坪単価/円) |
|----|-------------|--------|-----------------|-----------------|-----------------------|----------------------|
| 1  | 名古屋市営地下鉄東山線 | 今池     | 103.5           | 81.4            | 78.7                  | 5,244                |
| 2  | 名古屋市営地下鉄鶴舞線 | いりなか   | 226.7           | 176.0           | 77.6                  | 6,127                |
| 3  | 名古屋市営地下鉄桜通線 | 瑞穂運動場西 | 131.2           | 101.5           | 77.4                  | 4,608                |
| 4  | 名古屋市営地下鉄鶴舞線 | 荒畑     | 125.4           | 92.2            | 73.5                  | 5,992                |
| 5  | 名鉄瀬戸線       | 森下     | 149.8           | 110.1           | 73.5                  | 5,761                |
| 6  | JR中央本線      | 大曾根    | 110.3           | 80.6            | 73.1                  | 5,581                |
| 7  | 名古屋市営地下鉄名城線 | 本山     | 156.4           | 114.2           | 73.0                  | 6,458                |
| 8  | 名古屋市営地下鉄名城線 | 茶屋ヶ坂   | 153.3           | 111.7           | 72.9                  | 5,436                |
| 9  | JR中央本線      | 新守山    | 103.9           | 75.4            | 72.6                  | 5,934                |
| 10 | 名古屋市営地下鉄鶴舞線 | 浄心     | 128.6           | 93.3            | 72.5                  | 4,653                |
| 11 | 名古屋市営地下鉄名城線 | 八事     | 182.4           | 131.8           | 72.3                  | 6,032                |
| 12 | 名鉄常滑線       | 常滑     | 123.0           | 87.0            | 70.7                  | 5,863                |
| 13 | 名古屋市営地下鉄名港線 | 六番町    | 111.5           | 78.7            | 70.6                  | 4,439                |
| 14 | JR中央本線      | 鶴舞     | 107.1           | 75.3            | 70.3                  | 5,820                |
| 15 | 名古屋市営地下鉄東山線 | 星ヶ丘    | 152.4           | 106.2           | 69.7                  | 6,080                |
| 16 | 名古屋市営地下鉄鶴舞線 | 赤池     | 124.0           | 86.3            | 69.6                  | 4,607                |
| 17 | 名古屋市営地下鉄名城線 | 瑞穂運動場東 | 140.3           | 97.3            | 69.4                  | 5,449                |
| 18 | 名鉄瀬戸線       | 尼ヶ坂    | 104.6           | 72.5            | 69.4                  | 9,392                |
| 19 | 名古屋市営地下鉄東山線 | 一社     | 136.7           | 94.8            | 69.4                  | 5,065                |
| 20 | 名鉄名古屋本線     | 男川     | 141.7           | 97.5            | 68.8                  | 4,573                |
| 21 | 名古屋市営地下鉄名港線 | 日比野    | 113.1           | 77.8            | 68.8                  | 5,354                |
| 22 | 名鉄犬山線       | 犬山     | 103.1           | 70.8            | 68.7                  | 4,028                |
| 23 | 名鉄常滑線       | 道徳     | 105.8           | 72.5            | 68.5                  | 4,954                |
| 24 | 名古屋市営地下鉄名港線 | 築地口    | 112.3           | 76.9            | 68.5                  | 3,813                |
| 25 | 名古屋市営地下鉄桜通線 | 桜山     | 127.0           | 86.4            | 68.1                  | 6,116                |
| 26 | 名古屋市営地下鉄桜通線 | 車道     | 117.0           | 79.5            | 68.0                  | 5,738                |
| 27 | 名鉄瀬戸線       | 尾張瀬戸   | 105.3           | 71.4            | 67.8                  | 3,619                |
| 28 | 名古屋市営地下鉄東山線 | 藤が丘    | 125.7           | 85.0            | 67.6                  | 5,044                |
| 29 | 名古屋市営地下鉄名城線 | 栄      | 143.5           | 97.0            | 67.6                  | 6,214                |
| 30 | 愛知高速交通東部丘陵線 | 杵ヶ池公園  | 127.5           | 86.2            | 67.6                  | 4,506                |

### ● 駅別の賃料水準とリセールバリュー(資産価値維持率)の相関グラフ

駅別のマンション賃料水準が高いほど価格維持率も高い水準を維持する傾向があり、坪賃料 7,000 円以上では分譲当時の 7 割弱の価格水準を維持している。一方、賃料水準の低い駅では価格維持率も減衰傾向にあり、坪賃料 4,000 円以上では 64.2 ポイントと分譲時の 2/3 を割り込む水準まで下落している。



発行:株式会社東京カンテイ 発行日:2008年5月8日

※ 本データおよびテキストの無断転載を禁じます