

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

2020年にリセールバリューが最も高かった駅は「名古屋」の123.0%

対象73駅のうち100%超えは15駅、資産価値が1割～2割目減りした駅が26駅で最多

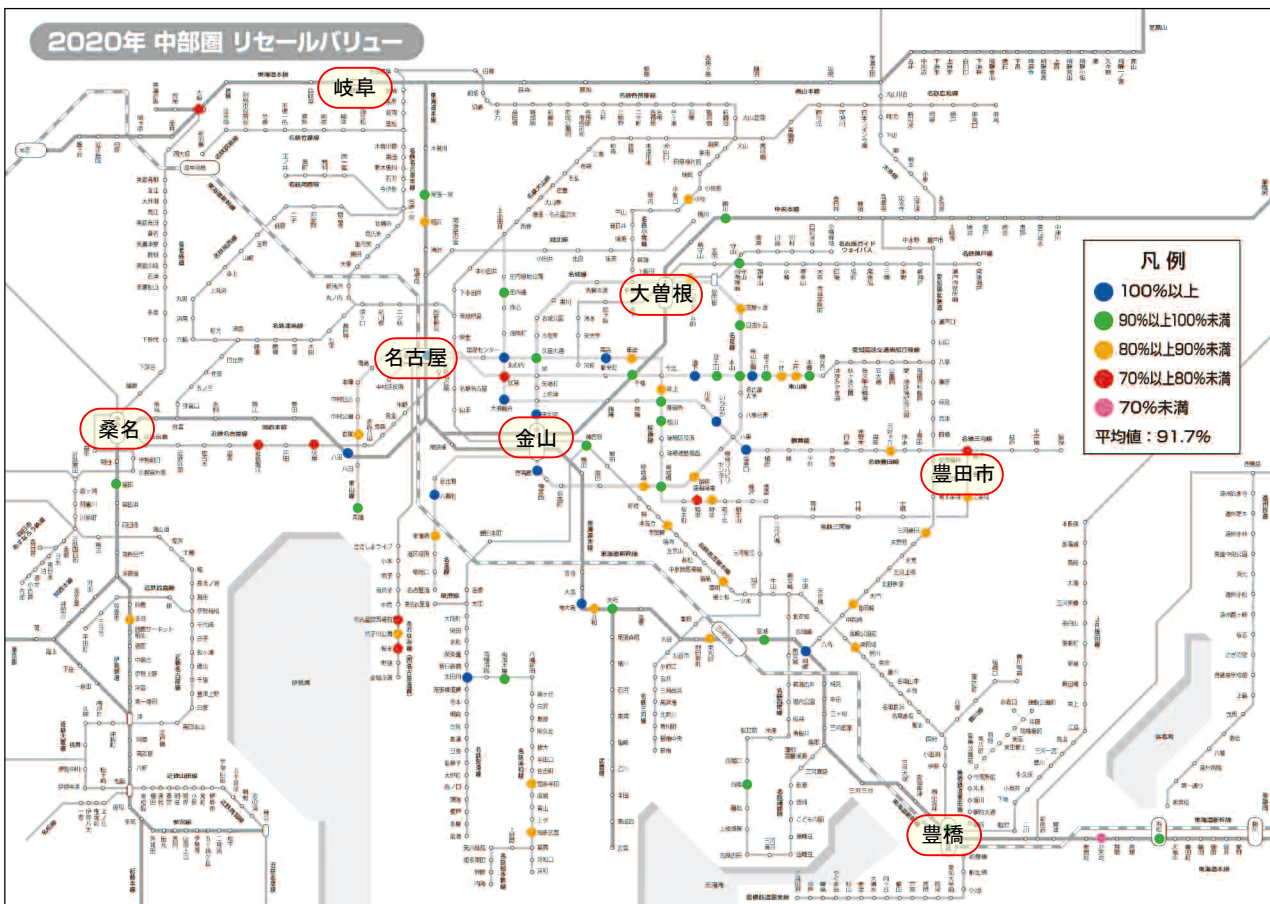
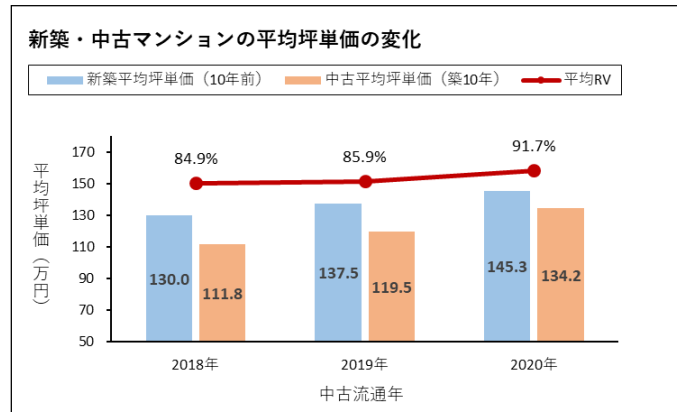
●中部圏平均は91.7%で前年から5.8ポイント上昇

2020年における中部圏の平均リセールバリュー(以下「RV」)は91.7%で、前年から+5.8ポイントと大きく上昇した。この要因は右のグラフの通り、新築に比して中古平均坪単価(築10年)が大きく上昇したためである。コロナ禍の2020年においてもマンション市場の勢いは衰えず、旺盛な住宅需要が中古市場にも流れ込む状況となった。その結果、中古マンション価格が大きく上昇し、築10年時の資産価値は前年の水準を上回る結果となった。

本調査の対象になった73駅の内訳を見ると、青色

は15駅(シェア20.5%)、緑色は23駅(同31.5%)、橙色は26駅(同35.6%)で最多、赤色は8駅(同11.0%)、桃色は1駅(同1.4%)となっている。高いRVを示す青色と緑色の合計シェアは52.0%であり、全体の7割以上を占める首都圏や近畿圏には及ばないものの、前年(24.4%)から倍以上に急拡大した。これらの駅は下の路線図から、名古屋市の中心部に多く分布していることが確認できる。このことから、中部圏ではコロナ禍においても名古屋駅や栄駅へのアクセスに優れた駅のニーズが引き続き高い傾向にあると言える。

※新築平均坪単価は中古流通年の10年前に竣工した物件の分譲坪単価を集計



発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2021年5月6日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。

●リセールバリュー100%以上は名古屋市中心部の駅や名古屋駅・栄駅にダイレクトアクセスが可能な駅

2020年に最もリセールバリューが高かった駅はJR東海道本線「名古屋」の123.0%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2割以上値上がりしていた計算になる。各駅でのRVが圏域平均に収束する傾向となる中で、RVが100%以上となったのは上位15駅までであり、そのほとんどが名古屋駅や栄駅に至近もしくは短時間でダイレクトアクセスが可能な駅となっている。これらの駅で資産価値が大きく向上した要因は大きく二つ挙げられる。一つめは、名古屋市の中心エリアで大手デベロッパーによる新築マンションの供給が活発に行われてきたことで新築価格が大幅に上昇し、中古価格も連れ高となっていることである。二つめは、リニア中央新幹線開業に向けた名古屋駅周辺の大規模再開発による期待の高まりである。これらの要因から、名古屋市の中心エリアでは実需・投資の両ニーズが年々高まり、高い資産価値を保つ結果となっている。

この他のランキングについて見ると、RVが100%を下回る16位以下については郊外立地に位置する駅は散見される程度であり、基本的には名古屋市中心部もしくはその近郊の駅であることがわかる。

中部圏 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

*16位「尾張一宮」のRVは厳密には100%未満となっている

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東海道本線	名古屋	123.0%	190.9	234.7	10,758	6.76%
2	名鉄常滑線	太田川	114.6%	125.8	144.2	—	—
3	JR関西本線	八田	112.4%	107.8	121.2	—	—
4	名古屋市営地下鉄桜通線	丸の内	111.9%	152.6	170.8	7,834	6.16%
5	名古屋市営地下鉄東山線	東山公園	110.1%	171.3	188.5	7,376	5.17%
6	名古屋市営地下鉄東山線	池下	109.5%	183.8	201.3	7,599	4.96%
7	名古屋市営地下鉄鶴舞線	大須観音	104.9%	150.5	157.9	—	—
8	名古屋市営地下鉄名城線	西高蔵	104.3%	173.5	180.9	7,415	5.13%
9	JR東海道本線	南大高	103.8%	138.5	143.8	6,088	5.27%
10	JR東海道本線	岡崎	102.8%	116.7	120.0	5,415	5.57%
11	名古屋市営地下鉄桜通線	高岳	101.7%	189.4	192.7	7,279	4.61%
12	名古屋市営地下鉄名港線	六番町	101.4%	114.6	116.2	4,635	4.85%
13	名古屋市営地下鉄名城線	東別院	100.9%	153.2	154.6	7,596	5.95%
14	名古屋市営地下鉄鶴舞線	塩釜口	100.3%	140.4	140.8	6,314	5.40%
15	名古屋市営地下鉄鶴舞線	いりなか	100.1%	255.9	256.3	6,715	3.15%
16	JR東海道本線	尾張一宮	*100.0%	127.3	127.2	5,948	5.61%
17	名古屋市営地下鉄鶴舞線	庄内通	99.8%	134.7	134.4	5,389	4.80%
18	名古屋市営地下鉄名城線	新瑞橋	99.5%	155.7	154.9	6,063	4.67%
19	JR東海道本線	安城	99.1%	136.8	135.6	5,216	4.58%
20	名古屋市営地下鉄東山線	本郷	98.9%	138.4	136.8	5,502	4.77%
21	JR中央本線	千種	97.8%	176.2	172.3	8,892	6.06%
22	名古屋市営地下鉄東山線	覚王山	97.3%	235.0	228.6	7,405	3.78%
23	名古屋市営地下鉄名城線	本山	96.0%	219.4	210.5	6,730	3.68%
24	名古屋市営地下鉄桜通線	桜山	95.8%	168.6	161.6	6,952	4.95%
25	名鉄河和線	南加木屋	95.8%	117.2	112.3	—	—
26	JR関西本線	富田	95.4%	128.3	122.4	4,471	4.18%
27	JR東海道本線	大府	95.0%	119.7	113.8	5,122	5.13%
28	名古屋市営地下鉄鶴舞線	御器所	94.7%	182.3	172.6	6,319	4.16%
29	名鉄名古屋本線	神宮前	94.1%	186.3	175.3	5,406	3.48%
30	名古屋市営地下鉄名城線	久屋大通	93.5%	198.8	185.8	6,956	4.20%

※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。

発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2021年5月6日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。