

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

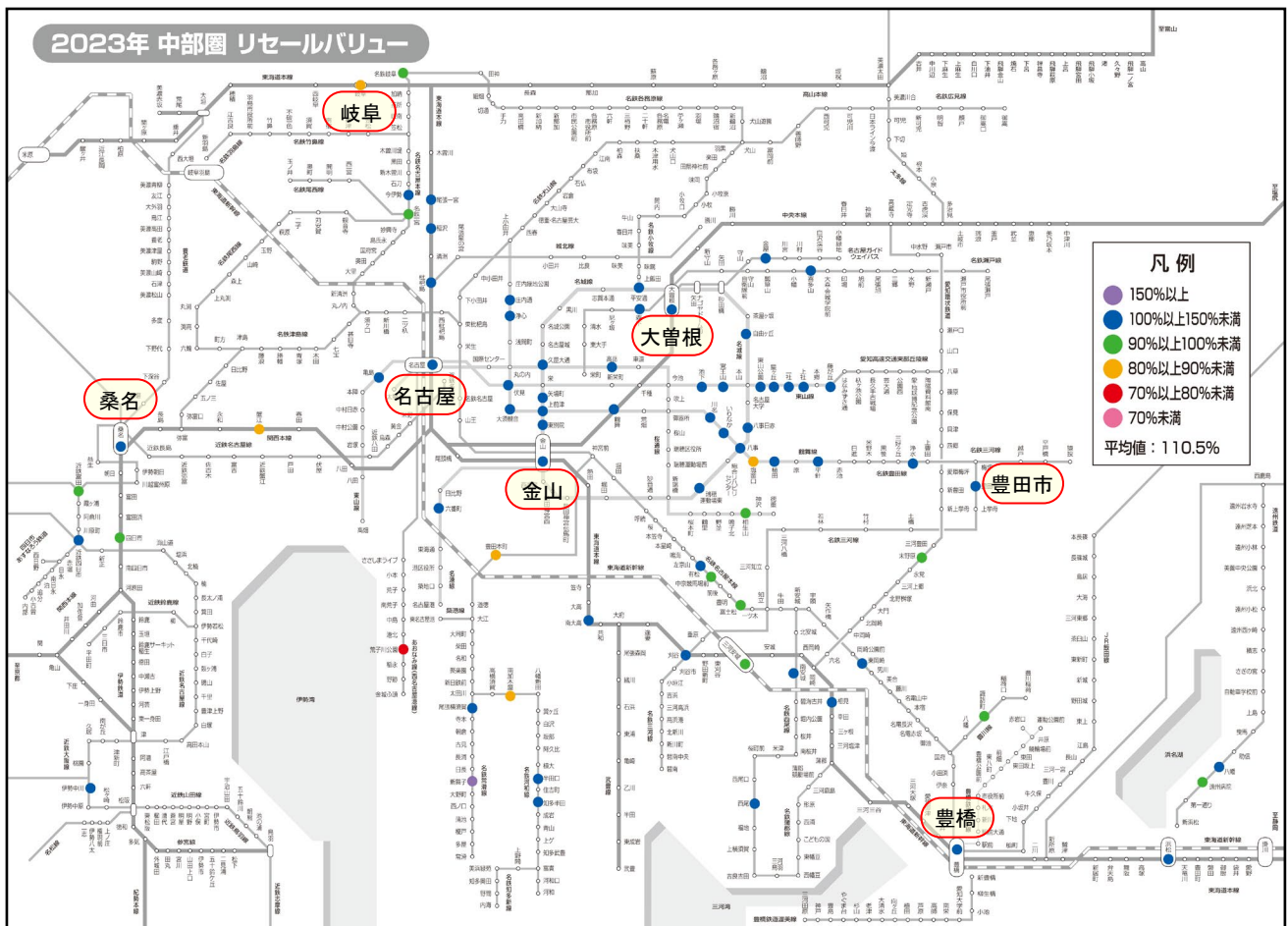
2023年にリセールバリューが最も高かった駅は「新舞子」の158.6%

対象74駅のうち3/4以上が100%超え、資産価値が1割以上目減りした駅は6駅に増加

●中部圏平均は110.5%、首都圏や近畿圏とは異なり資産価値が2倍以上となった駅は確認されず

中部圏においてリセールバリューが算出可能だった駅は74駅で、その平均値は110.5%となった。地域経済を牽引する自動車関連企業の好業績を受けた住宅購入ニーズの高まりや建築コストの上昇などを背景に、中部圏でも中古マンション価格は堅調に推移しており、資産価値が新築分譲時を上回る駅は名古屋市中心部のみならず近郊～郊外エリアでも徐々に増加してきている。ただし、割安な価格の一戸建て住宅が多いエリアでは住宅全般の相場価格の上値が抑制される形となるので、資産価値の上昇度合いも限定的となりやすい傾向にある。また、名古屋市中心部においては相場価格を押し上げる要因となり得る投資ニーズが東京都心部や大阪市中心部ほど高まっていないために、リセールバリューが200%を超える駅は確認されなかった。

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、リセールバリューが100%以上を示す駅(=新築分譲時の価格以上に中古流通している駅)は例年通りJR名古屋駅～東山エリアにかけての名古屋市中心部に多く分布しているが、直近にかけては中部圏の近郊～郊外エリアでも増加してきており、今回は三重県内でも散見されている。対象となった74駅の内訳を見ると、紫色が1駅(シェア1.3%)、青色が56駅(同75.7%)、緑色が11駅(同14.9%)で、全体の48.6%に相当する36駅では中部圏平均のリセールバリューを上回った。なお、100%以上の合計シェアを比べると首都圏(98.2%)や近畿圏(95.9%)よりも20ポイントほど下回っているが、その大部分は紫色の駅がほとんどないことに起因している。一方、資産価値が1割以上目減りした駅を見てみると、橙色が5駅(同6.8%)、赤色が1駅(同1.3%)で、3割以上の目減りを表す桃色に関しては3年連続で確認されなかった。



本プレスリリースに関するお問い合わせ先: (株)東京カンテイ 市場調査部  
※本記事の無断転用を禁じます

### ●上位駅として名古屋市内から22駅がランクイン、「久屋大通」を含む中区が最多の7駅

2023年に最もリセールバリューが高かった駅は名鉄常滑線「新舞子」の158.6%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6割近くも値上がりしていた計算となる。対象となったのは1物件のみで、中古流通している住戸のうち高層階に位置するもので強気の値付けが為されたために高めのリセールバリューを示したと考えられる。なお、他の住戸のリセールバリューに関しては概ね110%台に留まっている。ランキング上位30駅のうち約3/4に相当する22駅は名古屋市内に位置しており、同市中区の7駅が最多となっている。上位駅の全てで110%を超えたが、総じて150%を上回っていた首都圏や近畿圏に比べると資産価値の上昇度合いは限定的となっている。東京都心部や大阪市中心部に対して名古屋エリアは住宅価格全般で一戸建て住宅が支配的であるという地域特性に加えて、居住ニーズに直結する人口動態で大幅な転出超過を示していないこと、海外からの投資ニーズが世界的にも通用する都市に絞り込まれる中で対象になりにくくなっていることなども影響し、上位駅の中には中古流通時の価格が伸び悩んで前回からリセールバリューをやや下げたケースも見られる。

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 2023

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	名鉄常滑線	新舞子	158.6%	104.0	164.9	5,541	6.39%
2	名古屋市営地下鉄名城線	久屋大通	140.5%	189.0	265.6	8,265	5.25%
3	名古屋市営地下鉄東山線	池下	136.8%	185.8	254.1	8,450	5.46%
4	JR中央本線	鶴舞	134.4%	137.7	185.0	7,146	6.23%
5	名古屋市営地下鉄名城線	東別院	133.9%	139.3	186.5	9,176	7.90%
6	名古屋市営地下鉄名城線	矢場町	133.9%	165.9	222.1	6,385	4.62%
7	名古屋市営地下鉄東山線	伏見	127.3%	174.7	222.4	8,806	6.05%
8	近鉄名古屋線	伊勢中川	125.8%	103.5	130.2	5,262	6.10%
9	名古屋市営地下鉄名城線	上前津	125.5%	154.2	193.5	8,522	6.63%
10	名鉄豊田線	浄水	125.4%	124.2	155.8	6,270	6.06%
11	名古屋市営地下鉄桜通線	高岳	125.3%	172.9	216.6	7,435	5.16%
12	JR東海道本線	南大高	124.8%	146.2	182.4	6,021	4.94%
13	JR東海道本線	名古屋	124.7%	165.1	205.9	11,836	8.60%
14	JR東海道本線	金山	124.1%	146.2	181.4	7,063	5.80%
15	名古屋市営地下鉄鶴舞線	大須観音	124.0%	149.4	185.3	7,467	6.00%
16	名古屋市営地下鉄鶴舞線	川名	122.9%	145.7	179.1	7,625	6.28%
17	名鉄名古屋本線	有松	122.6%	124.6	152.8	—	—
18	名古屋市営地下鉄名城線	自由ヶ丘	120.6%	145.0	174.8	6,633	5.49%
19	JR東海道本線	刈谷	120.0%	125.1	150.1	6,365	6.11%
20	名古屋市営地下鉄東山線	藤が丘	119.9%	145.4	174.4	6,463	5.33%
21	名古屋市営地下鉄鶴舞線	浄心	118.9%	120.8	143.6	—	—
22	名古屋市営地下鉄東山線	亀島	117.8%	148.7	175.1	—	—
23	名古屋市営地下鉄名城線	平安通	117.4%	136.8	160.6	—	—
24	名鉄常滑線	尾張横須賀	116.1%	102.4	118.9	—	—
25	近鉄名古屋線	近鉄四日市	115.2%	120.0	138.2	6,467	6.47%
26	JR東海道本線	稲沢	114.6%	108.6	124.5	5,260	5.81%
27	名古屋市営地下鉄鶴舞線	平針	114.6%	150.5	172.5	—	—
28	名古屋市営地下鉄東山線	一社	113.9%	177.3	202.0	6,386	4.32%
29	JR東海道本線	尾張一宮	113.5%	121.8	138.2	6,359	6.27%
30	名鉄瀬戸線	森下	113.4%	150.4	170.6	6,722	5.36%

※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。