

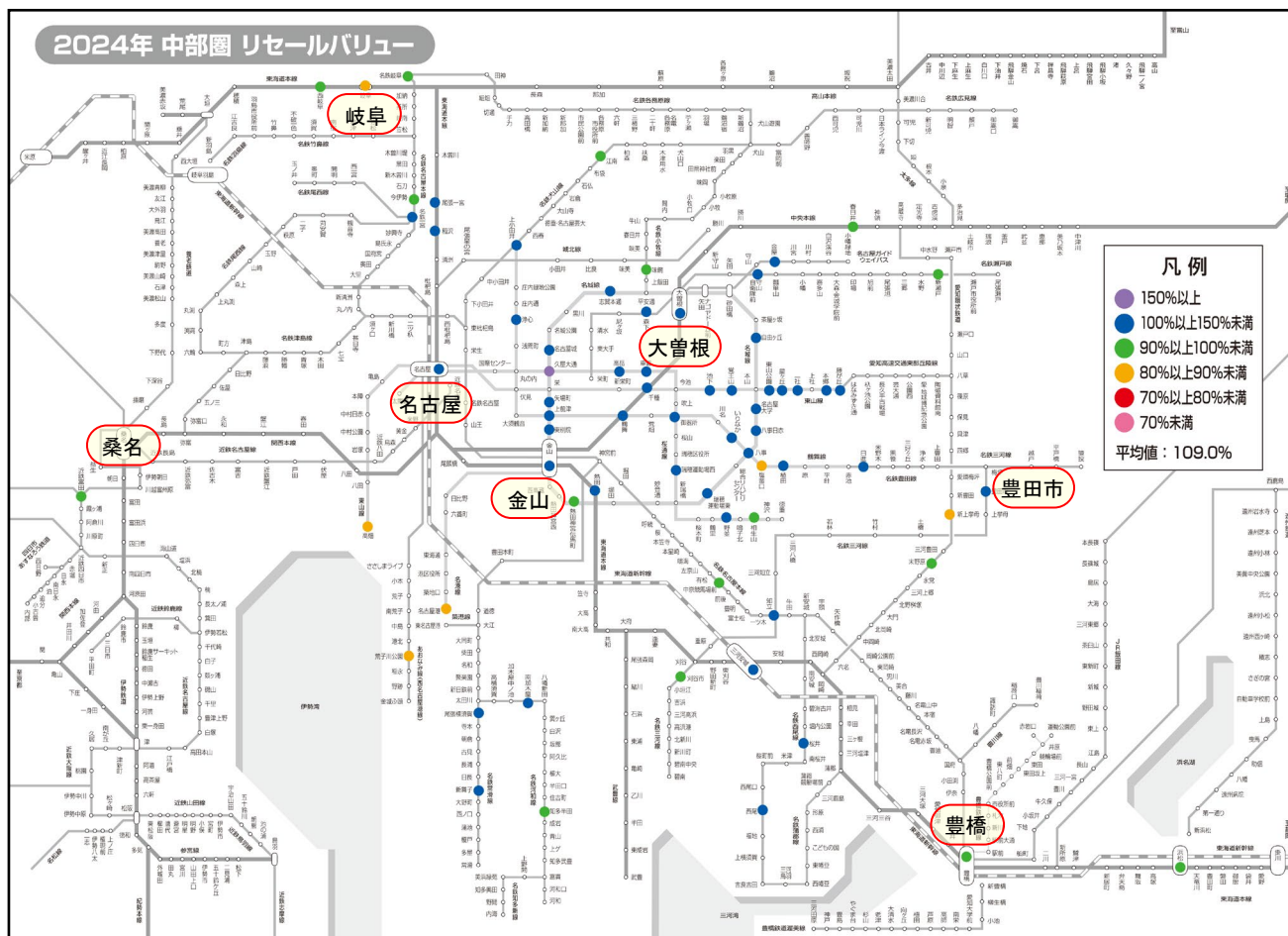
## 東京カンテイ、築 10 年中古マンションのリセールバリューについて調査・分析

**2024 年にリセールバリューが最も高かった駅は「久屋大通」の 167.7%****対象 70 駅のうち 2/3 以上が 100% 超え、資産価値が 1 割以上目減りした駅は横ばいの 6 駅**

## ●中部圏平均は 109.0%、首都圏や近畿圏のように資産価値が 2 倍や 3 倍となった駅は依然として現れず

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 70 駅で、その平均値は 109.0%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、名古屋市中心部に位置する駅では資産価値が新築分譲時を上回るケースが多く見られる。ただし、中部圏においては割安な価格の一戸建て住宅が住宅全般の相場価格の上値を抑制させる傾向が強く、資産価値の上昇度合いも限定的になりやすい。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%を超える駅は依然として確認されていない。

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で中古流通している駅)は名古屋市中心部をはじめ愛知県内のみに分布しており、今回は三重県や静岡県でも散見されていたが今回は周辺 3 県で確認できなかった。対象となった 70 駅の内訳を見ると、紫色が 1 駅(シェア 1.4%)、青色が 47 駅(同 67.1%)、緑色が 16 駅(同 22.9%)で、全体の 45.7%に相当する 32 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(97.5%)や近畿圏(96.0%)より 30 ポイント近くも下回っているが、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 6 駅(同 8.6%)で駅数・シェアとも僅かに増大した。また、赤色の駅は姿を消し、3 割以上の目減りを表す桃色に関しては 4 年連続で確認されなかった。



## ●上位駅として名古屋市内から 24 駅がランクイン、「久屋大通」を含む中区が最多の 7 駅

2024 年に最もリセールバリューが高かった駅は名古屋市営地下鉄名城線「久屋大通」の 167.7%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 割以上の値上がりをしていた計算となる。対象となったのは 4 物件で、2 物件は最高階数が 20 階以上のタワーマンション、残りの 2 物件も準タワー物件であった。いずれの物件も最寄駅から徒歩 6 分以内の好立地ということもあり、リセールバリューは総じて高い水準を示していた。ランキング上位 30 駅のうち 8 割に相当する 24 駅は名古屋市内に位置しており、同市中区の 6 駅が最多で千種区も 5 駅と僅差で続いている。上位駅の全てで 110%を超えたが、総じて 160%を超えていた近畿圏と比べても資産価値の上昇度合いは限定的となっている。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を有しているわけだが、居住ニーズに直結する人口動態においても転入超過数が思いのほか伸びておらず、スーパー・メガリージョンの形成に大きな役割を期待されていたリニア中央新幹線の開業目途が立っていない現状では海外からの投資ニーズも集まりにくく、リセールバリューでは東京 23 区や大阪市に水を開けられてしまっている。

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 2024

| 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<br>(円/月) | 表面利回り |
|----|-------------|--------|----------|-----------|-------|----------------|-------|
|    |             |        |          | 新築分譲時     | 中古流通時 |                |       |
| 1  | 名古屋市営地下鉄名城線 | 久屋大通   | 167.7%   | 205.5     | 344.7 | 8,110          | 4.74% |
| 2  | JR東海道本線     | 名古屋    | 143.7%   | 163.9     | 235.5 | 10,461         | 7.66% |
| 3  | 名古屋市営地下鉄名城線 | 東別院    | 140.6%   | 151.8     | 213.4 | 8,593          | 6.79% |
| 4  | 名古屋市営地下鉄東山線 | 池下     | 138.5%   | 195.5     | 270.7 | 9,838          | 6.04% |
| 5  | JR中央本線      | 千種     | 136.9%   | 154.0     | 210.9 | 7,835          | 6.11% |
| 6  | 名古屋市営地下鉄桜通線 | 瑞穂運動場西 | 134.6%   | 174.4     | 234.8 | 6,800          | 4.68% |
| 7  | JR中央本線      | 鶴舞     | 134.3%   | 146.3     | 196.5 | 7,096          | 5.82% |
| 8  | 名古屋市営地下鉄東山線 | 本郷     | 129.4%   | 177.0     | 229.0 | 6,860          | 4.65% |
| 9  | 名古屋市営地下鉄名城線 | 自由ヶ丘   | 128.3%   | 145.0     | 186.0 | 6,695          | 5.54% |
| 10 | 名古屋市営地下鉄桜通線 | 高岳     | 123.6%   | 184.6     | 228.1 | 8,098          | 5.26% |
| 11 | 名古屋市営地下鉄名城線 | 上前津    | 122.0%   | 169.7     | 207.1 | 8,127          | 5.75% |
| 12 | JR東海道本線     | 金山     | 121.0%   | 155.0     | 187.6 | 7,780          | 6.02% |
| 13 | 名古屋市営地下鉄東山線 | 東山公園   | 120.6%   | 208.3     | 251.2 | 7,193          | 4.14% |
| 14 | 名鉄瀬戸線       | 守山自衛隊前 | 119.4%   | 128.6     | 153.5 | 5,285          | 4.93% |
| 15 | 名古屋市営地下鉄東山線 | 一社     | 119.1%   | 173.2     | 206.3 | 5,736          | 3.97% |
| 16 | 名鉄瀬戸線       | 森下     | 117.9%   | 144.3     | 170.2 | 6,965          | 5.79% |
| 17 | 名鉄常滑線       | 新舞子    | 117.9%   | 104.0     | 122.6 | —              | —     |
| 18 | 名古屋市営地下鉄名城線 | 矢場町    | 116.3%   | 182.8     | 212.6 | 7,406          | 4.86% |
| 19 | JR東海道本線     | 尾張一宮   | 116.2%   | 125.0     | 145.3 | 5,943          | 5.71% |
| 20 | 名古屋市営地下鉄鶴舞線 | 御器所    | 115.3%   | 179.8     | 207.3 | 7,958          | 5.31% |
| 21 | JR中央本線      | 大曾根    | 115.3%   | 135.0     | 155.6 | 6,698          | 5.95% |
| 22 | 名古屋市営地下鉄東山線 | 星ヶ丘    | 114.9%   | 168.6     | 193.7 | 8,071          | 5.74% |
| 23 | 名鉄西尾線       | 西尾     | 114.0%   | 114.5     | 130.5 | —              | —     |
| 24 | JR東海道本線     | 稲沢     | 113.5%   | 108.6     | 123.3 | 5,133          | 5.67% |
| 25 | JR東海道本線     | 熱田     | 112.6%   | 137.0     | 154.3 | —              | —     |
| 26 | 名古屋市営地下鉄鶴舞線 | 浄心     | 111.9%   | 138.8     | 155.3 | —              | —     |
| 27 | 名古屋市営地下鉄鶴舞線 | いりなか   | 111.4%   | 195.9     | 218.2 | 8,446          | 5.17% |
| 28 | 名鉄常滑線       | 尾張横須賀  | 110.6%   | 105.4     | 116.6 | —              | —     |
| 29 | 名鉄犬山線       | 上小田井   | 110.4%   | 137.2     | 151.5 | —              | —     |
| 30 | 名鉄豊田線       | 日進     | 110.1%   | 140.4     | 154.6 | 4,615          | 3.94% |

※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 m<sup>2</sup>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。