

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2024【改定版】を発表

2024 年にリセールバリューが最も高かったのは「久屋大通」の 168.2%**ランキング上位駅の多くは名古屋市中心部に集中、愛知県内の近郊～郊外エリアの駅も散見**

●中部圏平均は 111.1%、一戸建て住宅を選好する地域性などを背景に突出した駅は限定的

2024 年の中部圏において築 10 年中古マンションのリセールバリューが算出可能だった駅は 67 駅で、その平均値は 111.1%となった。中古マンション価格に関しては一般的な購入層からの実需ニーズの面から競合する一戸建て住宅を意識した値付けをせざるを得ず、また東京都心部や大阪市中心部のように国内外の富裕層からのニーズも十分に集め切れていないことなどから、リセールバリューが突出している駅は少ない。最もリセールバリューが高かったのは名古屋市営地下鉄名城線「久屋大通」の 168.2%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約 1.7 倍も値上がりしていた計算となる。なお、掲出したランキングのリセールバリューは全て 100%以上となっていたが、首都圏や近畿圏に比べると 50 ポイント以上も下回っており、150%以上だったのは「久屋大通」のみであった。「久屋大通」で対象となったのは 4 物件で、いずれも最寄駅から徒歩 3 分～6 分と良好なアクセス性を有している。20 階以上の階層グループではリセールバリューが 250%以上と突出しているケースも見られるが、それ以外のグループでは概ね 150%前後とあまり差は生じていなかった。

ランキング上位は愛知県内の駅で占められており、その多くは名古屋市中心部(名古屋駅の東側～東山エリア)に集中している。それ以外では、名古屋駅へのアクセス性が良好な割に手頃な価格の「稲沢」や県内のリゾートエリアにある「新舞子」、自動車関連工場の集積地の一つで相応にマンション需要も高い「新安城」など、近郊～郊外エリアに位置する駅も散見される。なお、今回対象となった 67 駅のうち三重県に位置する駅は皆無であった。

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【改定版】

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	名古屋市営地下鉄名城線	久屋大通	168.2%	211.8	356.3	8,110	4.59%
2	名古屋市営地下鉄名城線	東別院	149.4%	157.0	234.5	8,593	6.57%
3	JR東海道本線	名古屋	145.4%	171.3	249.0	10,465	7.33%
4	名鉄常滑線	新舞子	143.9%	103.4	148.8	5,720	6.64%
5	名古屋市営地下鉄東山線	池下	143.7%	197.0	283.1	9,845	6.00%
6	JR中央本線	鶴舞	142.0%	138.3	196.4	7,096	6.16%
7	名古屋市営地下鉄名城線	自由ヶ丘	134.8%	143.0	192.7	6,695	5.62%
8	名古屋市営地下鉄東山線	本郷	133.7%	182.4	243.9	6,860	4.51%
9	名古屋市営地下鉄桜通線	瑞穂運動場西	131.2%	181.5	238.1	6,800	4.50%
10	JR東海道本線	金山	127.5%	163.6	208.6	7,780	5.71%
11	名古屋市営地下鉄桜通線	高岳	127.0%	184.7	234.5	8,098	5.26%
12	名鉄常滑線	太田川	125.4%	161.5	202.6	—	—
13	名鉄瀬戸線	森下	123.7%	146.8	181.6	6,965	5.69%
14	名古屋市営地下鉄名城線	矢場町	123.5%	171.7	212.0	7,406	5.18%
15	名古屋市営地下鉄名城線	上前津	121.9%	169.6	206.7	8,126	5.75%
16	名古屋市営地下鉄東山線	東山公園	119.1%	204.3	243.3	7,193	4.22%
17	名鉄瀬戸線	守山自衛隊前	118.8%	130.2	154.7	5,285	4.87%
18	名古屋市営地下鉄東山線	一社	117.2%	181.0	212.1	5,756	3.82%
19	名鉄常滑線	尾張横須賀	115.6%	104.0	120.2	—	—
20	JR中央本線	大曽根	115.4%	135.7	156.6	6,698	5.92%
21	名古屋市営地下鉄鶴舞線	御器所	115.3%	182.0	209.8	7,958	5.25%
22	JR東海道本線	稲沢	115.2%	108.2	124.7	5,133	5.69%
23	名古屋市営地下鉄東山線	星ヶ丘	115.0%	163.3	187.8	8,071	5.93%
24	名古屋市営地下鉄鶴舞線	川名	114.7%	174.5	200.1	7,040	4.84%
25	名鉄名古屋本線	新安城	114.5%	124.8	142.9	—	—
26	名古屋市営地下鉄鶴舞線	赤池	114.5%	153.1	175.3	—	—
27	名古屋市営地下鉄東山線	藤が丘	112.2%	148.3	166.4	6,278	5.08%
28	名古屋市営地下鉄鶴舞線	いりなか	110.5%	199.6	220.6	8,479	5.10%
29	名古屋市営地下鉄桜通線	車道	110.1%	188.9	208.0	6,622	4.21%
30	名古屋市営地下鉄鶴舞線	浄心	108.4%	144.3	156.4	—	—

※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。

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

【参考】中部圏 物件別 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	竣工年月	所在地	最寄駅	所要時間(分)		階数	総戸数	リセール バリュー	平均坪単価(万円)	
				バス	徒歩				新築分譲時	中古流通時
1	2013年1月	愛知県 名古屋市東区	久屋大通		3	22	84	198.8%	231.6	460.4
2	2014年1月	静岡県 静岡市葵区	静岡		12	29	279	174.0%	174.8	304.2
3	2013年1月	愛知県 名古屋市中区	東別院		1	29	211	156.8%	163.7	256.7
4	2014年1月	愛知県 名古屋市千種区	池下		1	42	372	155.3%	227.0	352.6
5	2013年3月	愛知県 名古屋市中区	鶴舞		1	15	56	152.4%	130.1	198.3
6	2014年2月	愛知県 名古屋市中村区	名古屋		8	14	41	151.2%	146.4	221.3
7	2013年2月	愛知県 名古屋市千種区	池下		2	15	42	148.5%	175.3	260.3
8	2015年1月	愛知県 名古屋市中区	久屋大通		3	23	183	148.3%	214.8	318.6
9	2015年2月	愛知県 名古屋市中村区	名古屋		7	14	63	146.7%	191.1	280.3
10	2014年2月	愛知県 知多市	新舞子		3	10	82	143.9%	103.4	148.8
11	2014年2月	静岡県 静岡市葵区	東静岡		1	28	190	138.0%	149.9	206.8
12	2015年10月	愛知県 名古屋市名東区	本郷		1	23	158	136.5%	187.2	255.5
13	2013年1月	愛知県 名古屋市千種区	自由ヶ丘		7	13	300	134.8%	143.0	192.7
14	2014年7月	愛知県 名古屋市中区	矢場町		4	15	81	134.2%	168.4	226.0
15	2013年3月	愛知県 長久手市	藤が丘		14	4	45	133.7%	105.2	140.6
16	2014年3月	愛知県 名古屋市千種区	東山公園		5	7	43	133.5%	199.4	266.2
17	2014年2月	愛知県 名古屋市東区	高岳		8	15	227	132.0%	182.6	241.1
18	2015年8月	愛知県 名古屋市中区	金山		2	27	86	131.7%	167.3	220.4
19	2013年11月	愛知県 名古屋市熱田区	金山		5	21	115	128.4%	170.2	218.5
20	2014年8月	愛知県 名古屋市中区	矢場町		7	15	35	125.6%	160.0	201.0
21	2015年4月	愛知県 東海市	太田川		2	16	106	125.4%	161.5	202.6
22	2013年8月	愛知県 名古屋市名東区	星ヶ丘		18	7	62	124.0%	131.8	163.4
23	2014年10月	愛知県 名古屋市東区	森下		11	6	46	123.7%	159.8	197.6
24	2013年11月	愛知県 名古屋市中区	東別院		6	15	59	122.7%	136.7	167.7
25	2013年1月	愛知県 東海市	尾張横須賀		2	15	70	121.4%	100.8	122.4
26	2013年4月	静岡県 静岡市葵区	東静岡		4	14	167	120.5%	124.9	150.5
27	2015年3月	静岡県 静岡市葵区	静岡		12	20	111	120.2%	198.0	238.0
28	2015年10月	愛知県 名古屋市瑞穂区	八事		10	6	65	120.2%	290.8	349.4
29	2015年1月	愛知県 名古屋市千種区	池下		6	6	57	120.1%	198.7	238.7
30	2014年8月	愛知県 名古屋市名東区	一社		2	15	56	120.1%	192.1	230.7
31	2013年9月	愛知県 名古屋市守山区	守山自衛隊前		7	10	63	118.8%	130.2	154.7
32	2015年9月	愛知県 名古屋市中区	上前津		1	14	65	118.8%	178.1	211.6
33	2014年3月	愛知県 名古屋市名東区	星ヶ丘		17	8	226	117.2%	142.8	167.3
34	2015年9月	愛知県 名古屋市昭和区	御器所		3	15	44	117.1%	200.9	235.3
35	2014年12月	愛知県 名古屋市千種区	東山公園		4	7	104	115.6%	207.4	239.7
36	2013年2月	愛知県 稲沢市	稲沢		6	14	230	115.2%	108.2	124.7
37	2013年6月	愛知県 安城市	新安城		4	12	23	114.5%	124.8	142.9
38	2015年11月	愛知県 日進市	赤池		3	15	74	114.5%	153.1	175.3
39	2013年2月	愛知県 名古屋市西区	浄心		6	10	51	114.0%	139.8	159.4
40	2013年1月	愛知県 名古屋市昭和区	御器所		4	13	36	113.9%	165.4	188.4
41	2015年7月	静岡県 静岡市駿河区	東静岡		4	20	93	113.3%	150.9	171.0
42	2015年2月	愛知県 名古屋市千種区	星ヶ丘		10	12	105	113.2%	179.7	203.5
43	2014年2月	愛知県 長久手市	藤が丘		11	15	352	112.6%	124.7	140.4
44	2014年2月	愛知県 名古屋市昭和区	いりなか		3	10	43	112.5%	210.4	236.8
45	2013年3月	愛知県 名古屋市名東区	一社		9	4	23	111.4%	165.2	184.0
46	2015年3月	静岡県 静岡市葵区	静岡	13	4	3	17	110.6%	175.9	194.5
47	2013年10月	愛知県 名古屋市昭和区	御器所		2	6	21	110.2%	180.3	198.7
48	2015年11月	愛知県 名古屋市千種区	大曽根		15	15	42	110.2%	144.7	159.4
49	2015年3月	愛知県 名古屋市東区	車道		1	15	56	110.1%	188.9	208.0
50	2014年12月	静岡県 静岡市駿河区	東静岡		4	14	39	109.9%	150.1	165.0

※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。

●今回の改定における変更点について

各物件において“住戸の所在階層が似通ったサンプルでのグループ分け”を採用。具体的には、①所在階層が5階層毎(「4階以下」「5階～9階」など)で区分し、②新築・中古マンションのうち専有面積30㎡未満の住戸や事務所・店舗用ユニットを除いて一定以上のサンプルが確保できるグループのみを対象としている。なお、サンプルとなった新築・中古マンションの住戸において平均専有面積の差が30㎡超のグループに関しては住戸タイプが明らかに異なるものと見做して対象から除外している。