

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

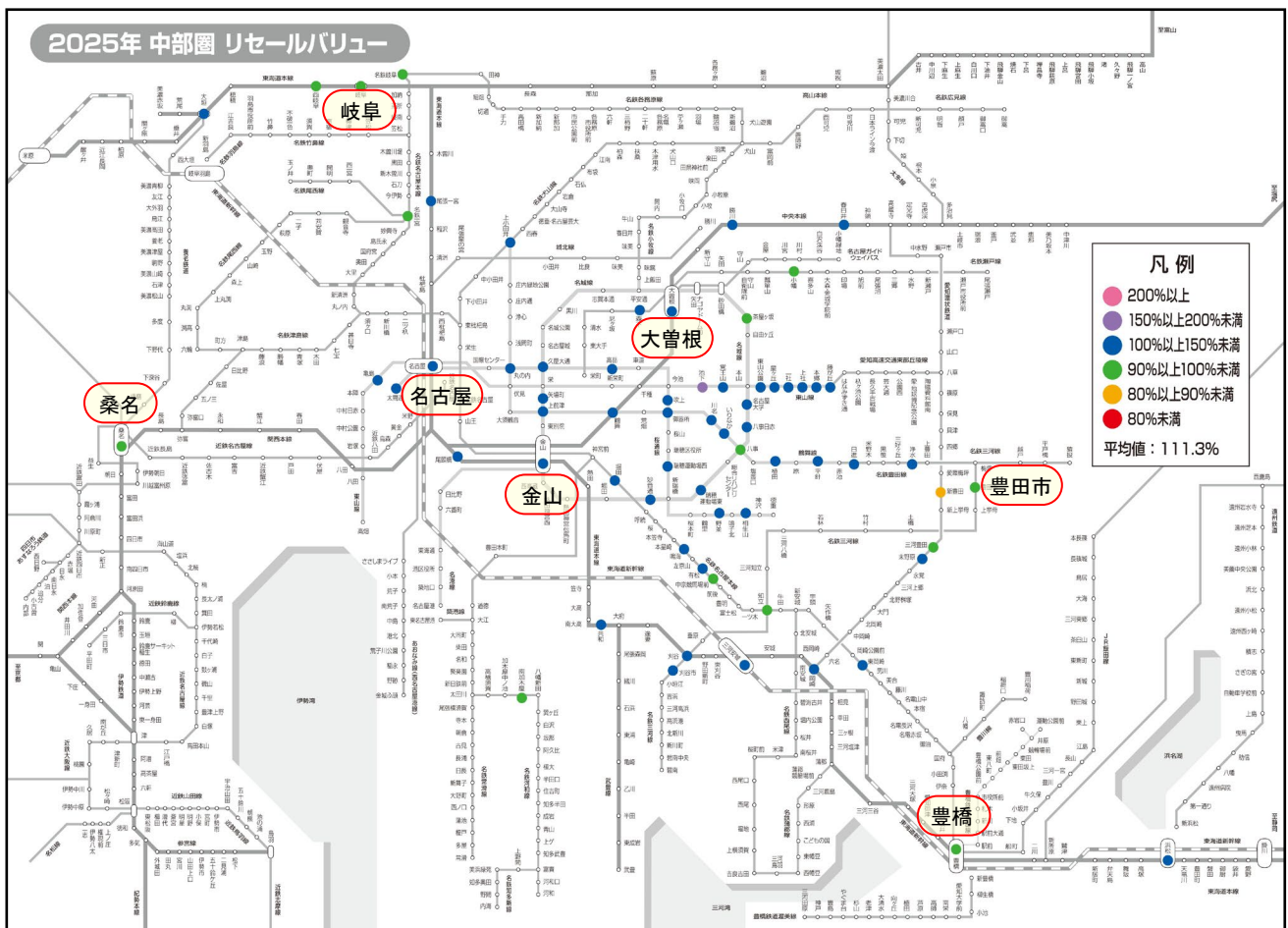
2025年にリセールバリューが最も高かった駅は「池下」の150.6%

対象67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1駅のみ

●中部圏平均は111.3%、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67駅で、その平均値は111.3%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いる。ただし、地域の特性として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エリアポテンシャルの向上が期待される新たな交通インフラの整備や大規模再開発などの案件が少なく、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)の多くは名古屋市中心部をはじめ愛知県内に分布しているが、今回は岐阜県や静岡県でも僅かながら確認することができる。対象となった67駅の内訳を見ると、紫色が1駅(シェア1.5%)、青色が51駅(同76.1%)、緑色が14駅(同20.9%)で、全体の44.8%に相当する30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(98.4%)や近畿圏(95.3%)より20ポイント近くも下回っているが、その一因としては近郊～郊外エリアに位置する駅において資産価値がある程度目減りしてしまっている点が挙げられる。一方、資産価値が1割以上目減りした駅を見てみると、オレンジ色が1駅(同1.5%)で駅数・シェアともに縮減した。緩やかではあるが着実に資産価値が目減りする駅は減少してきている。



●上位駅として名古屋市内から 25 駅がランクイン、「久屋大通」を含む中区が最多の 6 駅

2025 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東山線「池下」の 150.6%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 5 割以上の値上がりをしてきた計算となる。対象となったのは 2 物件で、そのうちの 1 つは 42 階建ての駅近大規模タワーマンションとなっており、こちらの物件が駅平均のリセールバリューを押し上げている。なお、当該物件においては低層階～高層階でリセールバリューに大きな差は認められなかった。ランキング上位 30 駅のうち 8 割以上に相当する 25 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、その他は千種区や中村区などがそれぞれ 2～3 駅で並んでいる。上位駅の全てで 110%を超えたが、首都圏では 230%、近畿圏でも 160%を超えていたことに鑑みれば資産価値の上昇度合いは限定的である。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、新たな投資ニーズの呼び込みや再開発の機運を高めることへの効果が期待されるリニア中央新幹線の開業目途が依然として立っていない現状ではリセールバリューにおいて東京 23 区や大阪市との差が縮まる可能性は限りなく低いとみられる。

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 2025

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	名古屋市営地下鉄東山線	池下	150.6%	208.1	313.3	9,546	5.50%
2	JR東海道本線	名古屋	144.8%	177.8	257.5	10,447	7.05%
3	名古屋市営地下鉄東山線	本郷	141.0%	186.8	263.3	6,932	4.45%
4	名鉄名古屋本線	鳴海	139.4%	149.5	208.4	5,465	4.39%
5	名古屋市営地下鉄桜通線	高岳	138.4%	189.4	262.2	8,120	5.14%
6	名古屋市営地下鉄桜通線	瑞穂運動場西	136.2%	176.0	239.7	6,869	4.68%
7	名古屋市営地下鉄東山線	亀島	134.9%	136.8	184.6	—	—
8	JR東海道本線	金山	133.5%	163.2	217.8	7,822	5.75%
9	名古屋市営地下鉄名城線	久屋大通	132.8%	202.5	268.9	9,731	5.77%
10	名古屋市営地下鉄名城線	矢場町	130.1%	165.6	215.5	7,967	5.77%
11	名鉄豊田線	浄水	125.1%	145.2	181.7	5,915	4.89%
12	名鉄名古屋本線	有松	124.9%	132.1	165.0	5,533	5.03%
13	JR東海道本線	共和	124.3%	149.4	185.7	5,705	4.58%
14	名古屋市営地下鉄鶴舞線	御器所	123.2%	185.7	228.8	8,094	5.23%
15	名古屋市営地下鉄名城線	上前津	123.0%	201.7	248.1	8,412	5.00%
16	JR中央本線	鶴舞	118.9%	158.7	188.7	7,062	5.34%
17	JR東海道本線	尾張一宮	118.7%	121.4	144.1	6,550	6.47%
18	名古屋市営地下鉄東山線	星ヶ丘	117.9%	176.1	207.6	7,386	5.03%
19	名古屋市営地下鉄桜通線	丸の内	117.8%	180.0	212.1	7,595	5.06%
20	JR東海道本線	刈谷	117.3%	142.9	167.6	6,206	5.21%
21	JR中央本線	勝川	115.2%	155.1	178.6	6,233	4.82%
22	名古屋市営地下鉄鶴舞線	川名	114.7%	175.2	201.0	—	—
23	名鉄名古屋本線	堀田	114.5%	135.2	154.8	—	—
24	名古屋市営地下鉄東山線	東山公園	113.4%	187.8	212.9	7,774	4.97%
25	名古屋市営地下鉄鶴舞線	平針	113.2%	176.7	200.1	—	—
26	名鉄犬山線	上小田井	112.6%	136.6	153.8	5,894	5.18%
27	名古屋市営地下鉄名城線	妙音通	112.6%	149.7	168.5	6,490	5.20%
28	名古屋市営地下鉄桜通線	太閤通	111.9%	205.3	229.7	—	—
29	名古屋市営地下鉄東山線	上社	111.6%	177.7	198.3	7,349	4.96%
30	名古屋市営地下鉄鶴舞線	いりなか	111.5%	214.8	239.5	7,391	4.13%

※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 m²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。