

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

2019年にリセールバリューが最も高かった駅は「上前津」の121.4%

対象82駅のうち100%超えは13駅のみ、資産価値が1割～2割目減りした駅が最多

●中部圏平均は85.9%、新築に比べて中古の価格上昇率は低く、リセールバリューは他の都市圏より低水準に
中部圏においてリセールバリュー(以下「RV」)が算出可能だった駅は82駅で、その平均値は85.9%となった。
対象物件の多くは2008年前後に分譲されており、ミニバブル期とリーマン・ショック期をまたぐ形となったが、リーマン・ショックによるマンション価格への影響は僅かな弱含みに留まったため、対象物件の分譲価格は2000年代において総じて高水準であったと言える。また、直近にかけての新築マンション市場では金融・経済政策の実施や建築コストの高騰により2013年以降再び上昇トレンドが続き、ミニバブル期のピークを上回る価格水準となっている。この影響で中古マンション価格は上昇したものの、首都圏や近畿圏ほど顕著な上昇には至っておらず、中部圏の平均RVは85.9%と首都圏・近畿圏と比べて約10%も低い水準を示す結果となった。

主要駅におけるRVを色分けした路線図を見ると、基本的には名古屋市中心部で資産価値が高く保たれる傾向にあり、青色で示されたRVが100%以上の駅はJR名古屋駅の東側エリアで散見される。対象となった82駅の内訳を見ると、青色が13駅(シェア15.9%)、緑色が7駅(同8.5%)で、RVが90%以上の駅は全体の25%以下に留まった。全体の約6割を占めていた首都圏や近畿圏に比べると、中部圏においては高い価格維持率を示す駅の割合が小さいことがわかる。中部圏の特徴としてマンション価格が高騰すると、広い建物面積や駐車スペースを持ち合わせた一戸建て住宅にニーズが移る傾向があり、中古マンションは上値が抑えられやすいためであると考えられる。一方で、概ね中部圏平均に近い橙色は39駅(同47.6%)と約半数を占め、平均を下回る赤色は18駅(同22.0%)を数えた。また、価格維持率が7割を下回ることを示す桃色は5駅(同6.0%)に留まっている。

発行
リリース日株式会社 東京カンテイ
2020年7月2日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。

●ランキング上位には名古屋市中心部や東山エリアをはじめ、郊外立地の駅も幅広く登場

2019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「上前津」の121.4%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が圏域平均に収斂する傾向となる中で、RVが100%以上となったのは上位13駅までであり、その大半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。駅周辺ではリニア中央新幹線開業に向けた大規模再開発も盛んに行われており、資産価値が大きく向上した背景には実需・投資の両ニーズが年々大きくなっていることや高級・高額タワーマンションの相次ぐ供給で中古マンション価格も連れ高となっている影響などが挙げられる。また、ランキング上位の大半はJR名古屋駅～東山エリアにかけて位置する駅であるが、中には郊外立地のサテライトエリアや自動車関連工場の周辺で旺盛な住宅ニーズがある駅なども登場してきている。

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2019

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	上前津	121.4%	175.4	212.8	7,786	5.33%
2	名古屋市営地下鉄東山線	池下	114.2%	203.7	232.7	8,056	4.75%
3	名古屋市営地下鉄桜通線	丸の内	110.5%	152.6	168.6	8,027	6.31%
4	JR中央本線	多治見	109.0%	99.8	108.7	—	—
5	名鉄河和線	知多武豊	107.8%	100.5	108.3	—	—
6	名鉄三河線	豊田市	106.7%	134.3	143.3	5,380	4.81%
7	名古屋市営地下鉄鶴舞線	いりなか	105.1%	223.9	235.3	5,514	2.96%
8	名古屋市営地下鉄東山線	藤が丘	104.1%	175.4	182.5	6,176	4.23%
9	JR関西本線	桑名	103.4%	124.4	128.6	6,024	5.81%
10	名古屋市営地下鉄名城線	東別院	103.3%	153.2	158.3	5,959	4.67%
11	JR中央本線	千種	101.8%	178.4	181.5	9,107	6.13%
12	名鉄名古屋本線	東岡崎	101.1%	123.9	125.3	5,131	4.97%
13	名古屋市営地下鉄名城線	西高蔵	100.7%	173.5	174.7	8,577	5.93%
14	JR東海道本線	尾張一宮	97.1%	129.5	125.8	5,648	5.23%
15	名鉄名古屋本線	豊明	95.2%	101.9	97.0	—	—
16	名古屋市営地下鉄名城線	自由ヶ丘	93.7%	143.1	134.1	—	—
17	名古屋市営地下鉄東山線	東山公園	93.2%	159.2	148.4	6,576	4.96%
18	名古屋市営地下鉄東山線	本郷	91.1%	139.8	127.4	5,925	5.09%
19	名古屋臨海高速鉄道あおなみ線	南荒子	91.1%	74.3	67.7	—	—
20	名鉄犬山線	上小田井	90.0%	127.0	114.3	5,311	5.02%
21	名古屋市営地下鉄桜通線	野並	89.3%	127.8	114.1	5,347	5.02%
22	名古屋市営地下鉄桜通線	吹上	89.3%	172.7	154.2	5,281	3.67%
23	名鉄豊田線	三好ヶ丘	88.8%	131.4	116.7	—	—
24	名古屋市営地下鉄桜通線	車道	88.1%	196.8	173.4	7,468	4.55%
25	JR武豊線	半田	88.0%	115.0	101.2	4,686	4.89%
26	名鉄名古屋本線	鳴海	87.9%	131.9	116.0	—	—
27	JR東海道本線	野田新町	87.5%	128.8	112.8	—	—
28	名古屋市営地下鉄東山線	上社	87.3%	162.5	141.8	6,533	4.83%
29	名古屋市営地下鉄名城線	八事	87.0%	215.4	187.5	6,355	3.54%
30	名鉄瀬戸線	守山自衛隊前	86.9%	113.3	98.4	—	—

※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

●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。