

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

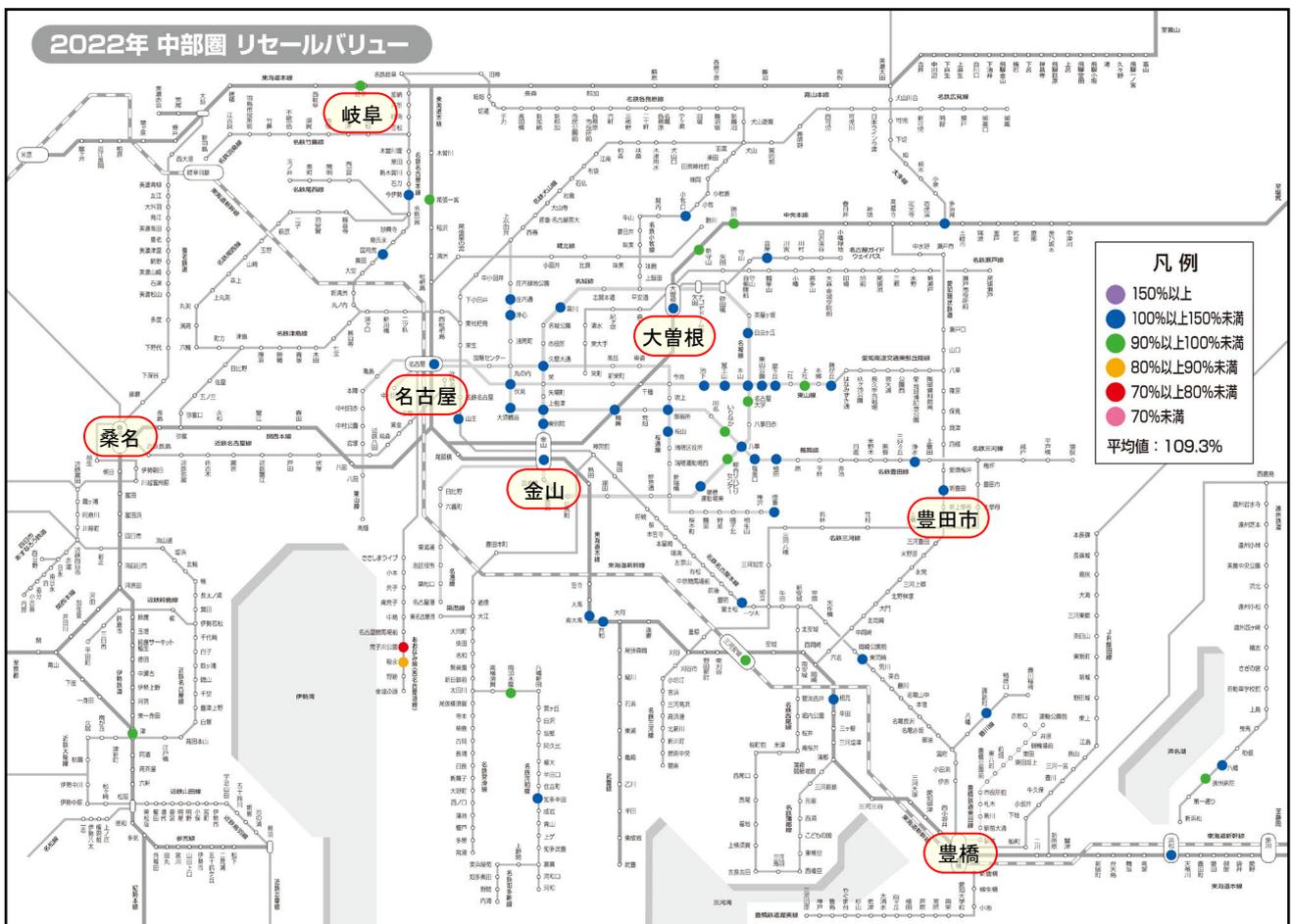
2022年にリセールバリューが最も高かった駅は「東別院」の142.4%

対象57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2駅のみ

●中部圏平均は109.3%、首都圏や近畿圏とは異なり資産価値が1.5倍以上となった駅は見られず

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57駅で、その平均値は109.3%となった。これまではリニア中央新幹線の開業決定を契機に面的な大規模再開発が推し進められている JR 名古屋駅の周辺や地元住民から住宅地として高い人気を集める東山エリアに位置する一部の駅に限って、100%を超えるような高いリセールバリューを示すケースが散見されていた。最近にかけては名古屋市中心部で再開発エリアが拡大、高額なタワー物件の供給も引き続き行われている。近郊～郊外エリアにおいても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などもあり、中古マンション価格が新築分譲時を上回る駅は中部圏全域に渡って着実に増えてきている。

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%以上を示す青色の駅（＝新築分譲時の価格以上に中古流通している駅）は従来通り 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、今回はそれ以外にも名古屋駅へのアクセス性が良好な駅であったり、静岡県下のターミナル駅やその周辺なども該当している。対象となった57駅の内訳を見ると、青色が43駅（シェア75.4%）、緑色が12駅（同21.0%）で、全体の43.9%に相当する25駅では中部圏平均のリセールバリューを上回った。なお、リセールバリューが150%以上を示す紫色の駅は見られず、100%以上の合計シェアも首都圏（97.7%）や近畿圏（93.2%）に比べて20ポイントほど低い水準に留まっている。一方、資産価値が1割以上目減りした駅を見てみると、橙色と赤色がともに1駅（同1.8%）ずつしかなく、3割以上の目減りを表す桃色は今回も確認されなかった。



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

### ●ランキング上位駅として名古屋エリアから23駅が登場、トップの「東別院」を含む中区が最多の7駅

2022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「東別院」の142.4%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4割以上も値上がりしていた計算となる。対象物件のうち1つは大手デベロッパーが手掛けた駅近の大規模タワーマンションで、直近にかけて街の面的な大規模再開発が進む名駅東側エリアへのアクセス性も良好な上、価格高騰しつつある新築タワーマンションに連動する形で当該物件の中古流通価格も押し上がってきており、築後10年を経た現在の資産価値は坪200万円の大台に肉迫しつつある。ランキング上位30駅のうち、3/4以上に相当する23駅が名古屋エリアで占められており、トップの「東別院」を含む7駅が名古屋市中区に位置している。一方、東山エリアに位置する「池下」や「覚王山」は住宅地としての人気の高さから中古流通時の価格水準は上位駅の中でも群を抜いている。ただし、新築分譲時の販売価格も相応に強気な設定が為されていたために、資産価値の伸びという点では前者のエリアの方がやや優る結果となっており、ランキング上位に登場する駅数を見ても比較的少ない。

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 2022

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	東別院	142.4%	140.0	199.4	6,682	5.73%
2	名古屋市営地下鉄東山線	池下	142.4%	192.2	273.7	8,884	5.55%
3	名古屋市営地下鉄東山線	伏見	133.0%	174.7	232.3	8,390	5.76%
4	JR東海道本線	金山	130.5%	146.5	191.2	7,348	6.02%
5	名古屋市営地下鉄名城線	久屋大通	128.8%	188.6	243.0	7,381	4.70%
6	名古屋市営地下鉄名城線	上前津	128.2%	154.2	197.7	7,901	6.15%
7	名鉄名古屋本線	山王	123.9%	117.8	146.0	5,404	5.50%
8	名鉄豊田線	浄水	123.9%	122.4	151.6	5,171	5.07%
9	名古屋市営地下鉄鶴舞線	大須観音	122.3%	149.9	183.3	—	—
10	名鉄小牧線	小牧口	120.6%	93.4	112.6	—	—
11	JR東海道本線	南大高	119.8%	143.4	171.8	6,092	5.10%
12	JR東海道本線	名古屋	118.9%	173.8	206.7	11,164	7.71%
13	名古屋市営地下鉄鶴舞線	浄心	118.4%	127.2	150.6	—	—
14	名古屋市営地下鉄桜通線	徳重	118.2%	147.1	173.8	—	—
15	JR中央本線	鶴舞	116.6%	154.6	180.2	6,560	5.09%
16	名古屋市営地下鉄鶴舞線	庄内通	115.6%	119.6	138.3	5,836	5.86%
17	名古屋市営地下鉄東山線	東山公園	114.9%	180.7	207.7	7,330	4.87%
18	名鉄名古屋本線	今伊勢	114.7%	104.2	119.5	—	—
19	JR中央本線	大曾根	113.2%	145.7	165.0	7,180	5.91%
20	名古屋市営地下鉄名城線	黒川	112.8%	139.5	157.4	6,121	5.27%
21	名古屋市営地下鉄東山線	覚王山	112.6%	236.6	266.5	8,682	4.40%
22	名鉄名古屋本線	東岡崎	111.5%	131.0	146.0	5,658	5.18%
23	名古屋市営地下鉄桜通線	桜山	110.7%	168.0	186.0	6,854	4.90%
24	JR中央本線	多治見	110.4%	99.6	110.0	—	—
25	名古屋市営地下鉄鶴舞線	御器所	109.7%	171.1	187.7	7,500	5.26%
26	名古屋市営地下鉄名城線	八事	108.8%	196.0	213.3	6,374	3.90%
27	遠州鉄道	八幡	108.6%	131.0	142.3	6,639	6.08%
28	JR東海道本線	相見	108.4%	107.9	117.0	—	—
29	ガイドウェイバス志段味線	金屋	108.3%	104.4	113.1	—	—
30	名古屋市営地下鉄東山線	藤が丘	108.2%	148.3	160.5	6,500	5.26%

※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。