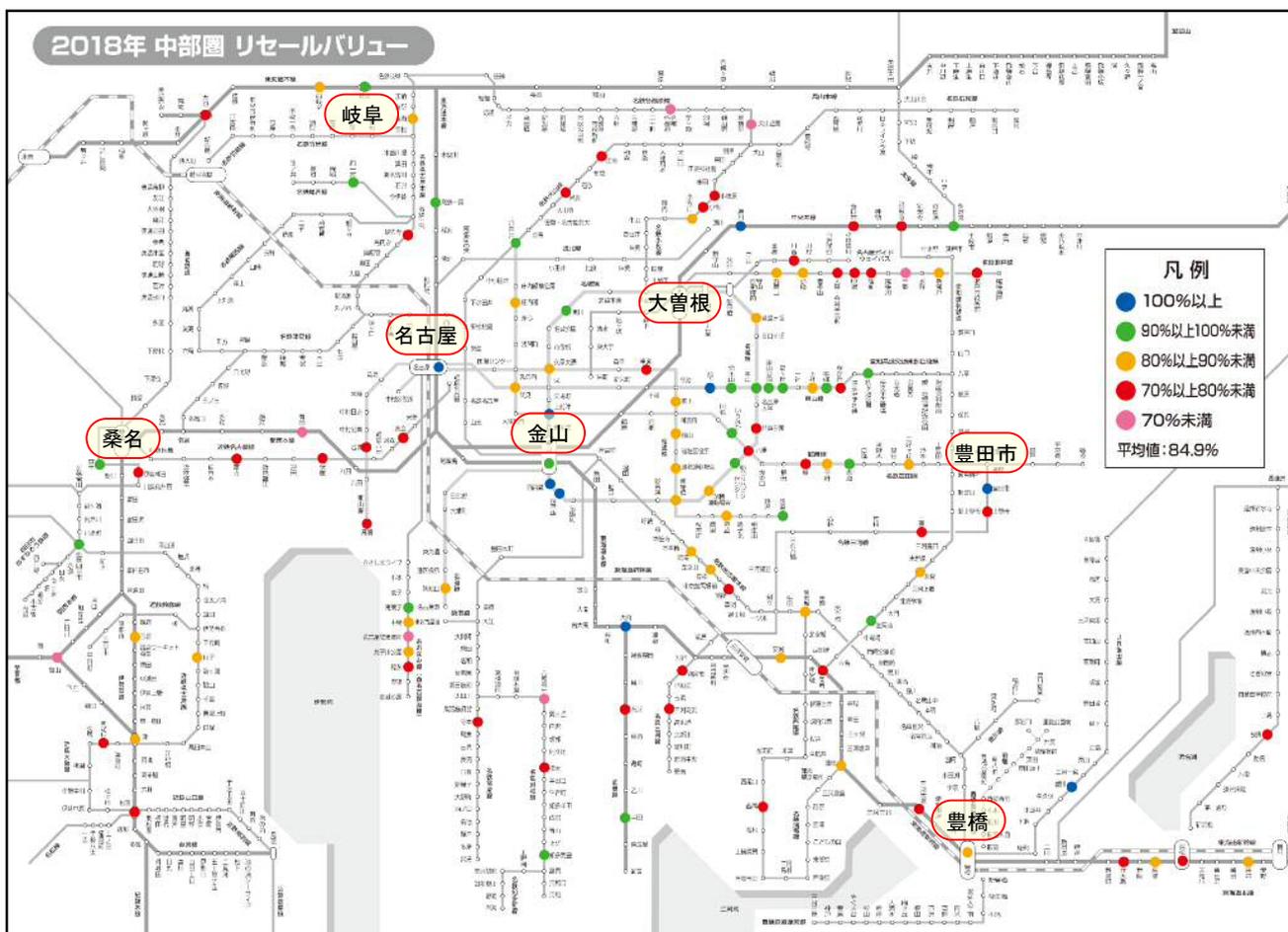


東京カンテイ、築10年中古マンションのリセールバリューについて調査・分析

2018年にリセールバリューが最も高かった駅は「名古屋」の144.8%

対象114駅のうち100%超えは9駅のみ 資産価値が2割～3割ほど目減りした駅が最多

●中部圏平均は84.9%、一戸建て住宅と競合する土地柄から人気が高い東山エリアでも資産価値はやや目減り
 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114駅で、その平均値は84.9%となった。中部圏では住宅購入を検討する際に、値頃感があって広い建物面積や駐車スペースも持ち合わせる一戸建て住宅が選好されやすい。そのため、分譲マンションは高額になるほど価格訴求力で相対的に劣ってしまい、売れ行きが鈍くなることから上値が抑えられる形となる。近郊～郊外エリアに位置する住宅地では特にその傾向が強く、昨今のような価格高騰局面においても中古マンションの資産価値は目減りしており、人気が高い東山エリアもその例外ではない。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、基本的には名古屋市中心部で資産価値が高く保たれている傾向にあり、青色で示されたリセールバリューが100%以上の駅はJR名古屋駅の東側エリアに散見される。対象となった114駅の内訳を見ると、青色が9駅（シェア7.9%）、緑色が23駅（同20.2%）で、リセールバリューが90%以上となったのは全体の3割弱に留まっており、5割弱を占めていた首都圏や近畿圏に比べて資産価値が向上した駅の割合は小さい。一方で、概ね中部圏平均に近い橙色は34駅（同29.8%）と約3割を占め、平均を下回る赤色は最も多い41駅（同36.0%）を数えた。また、新築分譲時に比べて資産価値が3割以上も目減りした桃色は7駅（同6.1%）で、前年の2駅（同1.7%）に比べて駅数・シェアともに増大している。なお、これらの駅の多くは名古屋市中心部までの交通利便性があまり良好ではない郊外エリアに位置している。



●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

2018年に最もリセールバリューが高かった駅はJR東海道本線「名古屋」の144.8%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になる。名古屋市中心部に位置するターミナル駅ということもあり、新築分譲時のマンション価格は坪240.3万円と中部圏で最も高額となっていた。駅周辺では2027年の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。ランキング上位には「いりなか」や「覚王山」など、地元住民から高い人気を誇る住宅地に位置する駅も登場している。新築分譲時の価格は前述の「名古屋」と遜色ない水準であったが、築後10年を経た中古マンションの資産価値は対照的にやや目減りする結果となった。なお、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2018

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	JR東海道本線	名古屋	144.8%	240.3	347.8	6,294	3.14%
2	JR中央本線	勝川	131.9%	115.4	152.3	6,014	6.25%
3	名古屋市営地下鉄東山線	池下	124.3%	175.7	218.4	7,387	5.04%
4	名古屋市営地下鉄名城線	上前津	109.6%	175.4	192.3	6,408	4.39%
5	JR飯田線	豊川	107.0%	114.8	122.8	—	—
6	名古屋市営地下鉄名城線	西高蔵	102.2%	174.1	177.9	—	—
7	名古屋市営地下鉄名城線	神宮西	100.6%	162.1	163.1	—	—
8	JR東海道本線	大府	100.3%	120.6	120.9	—	—
9	名鉄三河線	豊田市	100.2%	120.0	120.3	4,570	4.57%
10	名古屋市営地下鉄名城線	黒川	99.4%	141.9	141.1	—	—
11	名古屋臨海高速鉄道あおなみ線	南荒子	99.3%	74.3	73.8	4,652	7.51%
12	近鉄名古屋線	益生	99.1%	89.5	88.7	—	—
13	JR武豊線	半田	98.8%	115.0	113.6	5,014	5.23%
14	名鉄河和線	知多武豊	98.8%	86.8	85.8	—	—
15	JR東海道本線	尾張一宮	98.8%	120.4	118.9	5,791	5.77%
16	名古屋市営地下鉄東山線	本郷	97.8%	141.8	138.7	5,664	4.79%
17	近鉄名古屋線	近鉄四日市	97.2%	116.6	113.3	5,341	5.50%
18	名古屋市営地下鉄東山線	星ヶ丘	96.8%	169.7	164.3	7,415	5.24%
19	JR東海道本線	金山	96.0%	137.6	132.1	6,309	5.50%
20	名古屋市営地下鉄鶴舞線	いりなか	95.9%	238.5	228.8	6,417	3.23%
21	JR中央本線	多治見	95.7%	99.8	95.5	4,426	5.32%
22	JR東海道本線	岐阜	95.4%	114.1	108.8	7,288	7.67%
23	名古屋市営地下鉄鶴舞線	赤池	94.2%	134.8	126.9	5,209	4.64%
24	名古屋市営地下鉄東山線	東山公園	93.9%	182.8	171.7	7,222	4.74%
25	名古屋市営地下鉄東山線	覚王山	92.9%	230.4	214.1	7,461	3.89%
26	愛知高速交通東部丘陵線	杵ヶ池公園	92.9%	117.4	109.0	5,111	5.22%
27	名鉄尾西線	西一宮	92.3%	108.6	100.2	—	—
28	愛知環状鉄道	北岡崎	91.0%	114.7	104.4	—	—
29	名古屋市営地下鉄名城線	総合リハビリセンター	90.7%	194.8	176.6	6,855	4.22%
30	名古屋市営地下鉄名城線	本山	90.6%	171.7	155.5	6,663	4.66%

※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。