

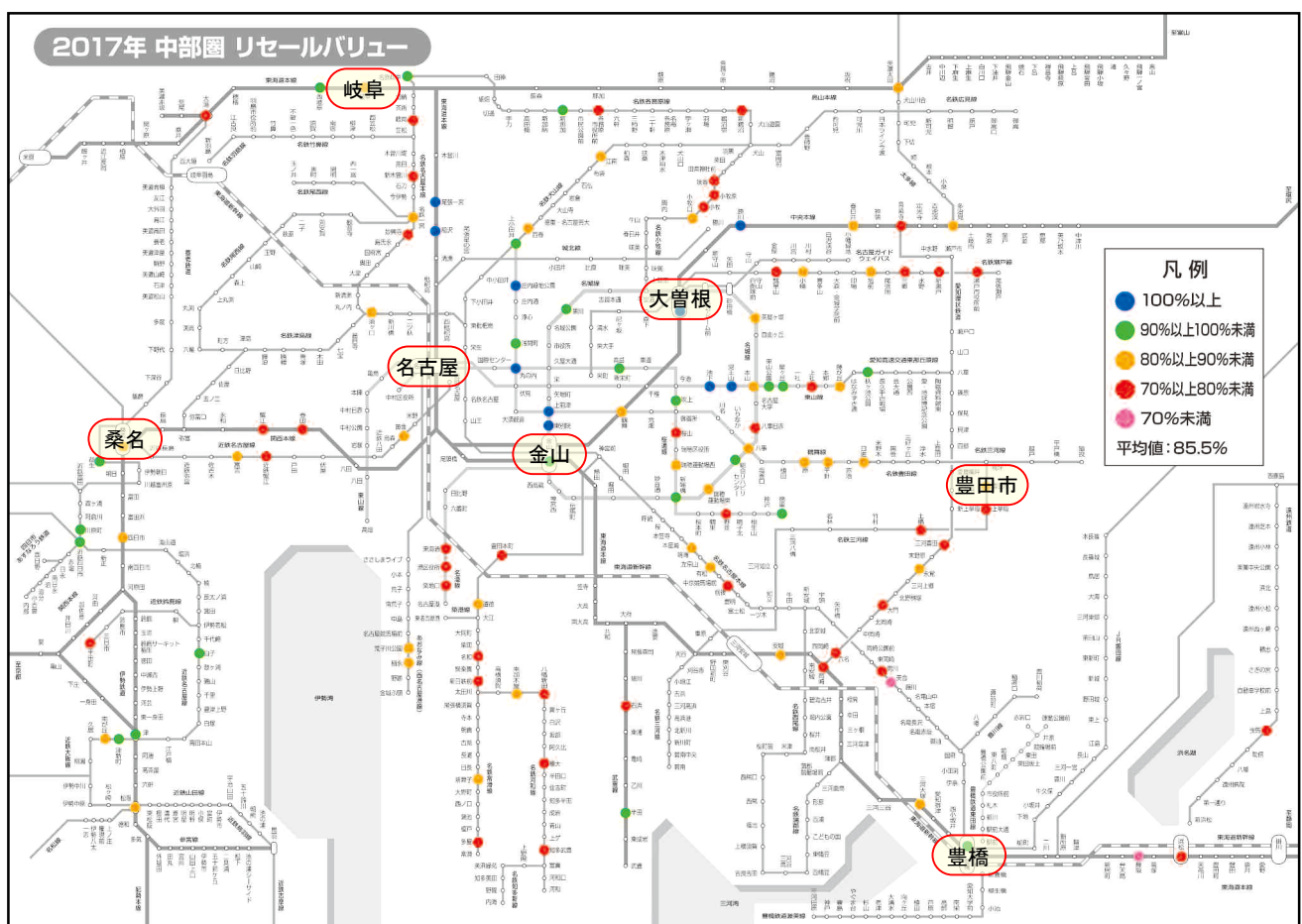
東京カンテイ、築 10 年中古マンションのリセールバリューについて調査・分析

2017 年にリセールバリューが最も高かった駅は「上前津」の 137.8%**対象 116 駅で 100% 超えは 10 駅のみ 大幅下落した駅も少なく全体的に圏域平均と同程度**

●中部圏平均は 85.5%、一戸建て住宅との競合から価格上昇圧力は弱く他の都市圏よりも低い水準に留まる

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 116 駅で、その平均値は 85.5% となった。中部圏では、分譲マンションの価格が高騰してしまうと、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の方にニーズが移ってしまう傾向が強く、圏域平均を押し上げるようなリセールバリューが高い駅は首都圏や近畿圏よりも多くはない。一方で、近郊～郊外エリアでは競合相手である一戸建て住宅の価格帯に則して新築マンション価格も比較的安価に値付けされがちとなることから、中古流通時において資産価値が大幅に目減りすることも少なく、全体的に 1 割～2 割程度の低下に留まっている。

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、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% 以上の駅は名古屋駅の北側～東側エリアにまわって分布している。対象となった 116 駅の内訳を見ると、青色が 10 駅(シェア 8.6%)、緑色が 23 駅(同 19.8%)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少なさが露わとなっている。一方で、概ね中部圏平均に近い橙色は 38 駅(同 32.8%)と 3 割以上を占め、平均を下回る赤色は 43 駅(同 37.1%)で最も駅数が多くなっている。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 2 駅(同 1.7%)のみである。このように、中部圏では資産価値が大幅に上昇もしくは下落した駅の数と比較的限られており、全体的に概ね圏域平均と同程度に収まるといった特徴がある。

発行
リリース日株式会社 東京カンテイ
2018年7月31日(火)

※本記事の無断転載を禁じます。

●人気住宅地の東山エリアや郊外立地のサテライトエリア、上位にランクインするも資産価値は 1 割ほど目減り

2017 年に最もリセールバリューが高かった駅は、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

名古屋市営地下鉄名城線「上前津」の 137.8%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 割弱も上昇していたことになる。各駅でのリセールバリューが圏域平均に収斂する傾向となっている中において、リセールバリューが 100%以上となったのは上位 10 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のダイレクトアクセスが可能な駅となっている。特に、名古屋駅周辺では 2027 年のリニア中央新幹線開業に向けた大規模再開発が行われており、それに併せてタワーマンションをはじめとする高額な新築マンションが販売されていること、リニア開業を見越してさらなる値上がり期待から投資目的で分譲マンションを購入する動きも出ていることなどから、資産価値の上昇につながっているものと考えられる。第 11 位以下の駅からはリセールバリューが 100%を下回っており、郊外エリアに位置する「津」や「西岐阜」などのほか、住宅地として人気が高い東山エリアに位置している駅も数多く登場してきている。中部圏においては、高い居住快適性や価格訴求力を有する一戸建て住宅が主だった住宅形態であること、さらに勤務先が名古屋市中心部のオフィスのみならず近郊～郊外エリアの自動車関連工場などにもあることが、首都圏や近畿圏とのリセールバリューの水準の違いに大きく影響しているものと考えられる。

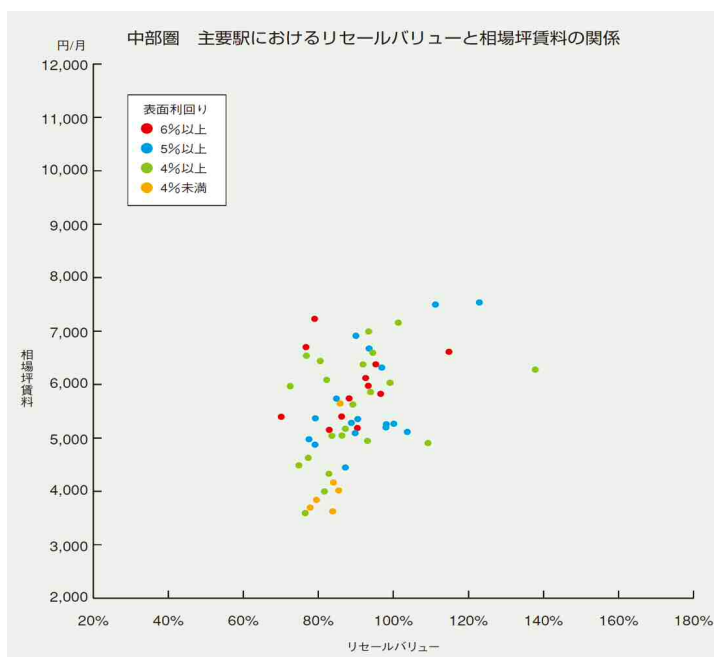
主要駅におけるリセールバリューと相場賃料の散布図を見てみると、一応は“正の相関関係”にあるようだが、駅数の少なさも相俟って関連性はさほど高くない。また、他の都市圏では賃料水準が同程度の場合には表面利回りが高いほどリセールバリューも高くなる特徴を見出すことができたのだが、中部圏に関してはそのような傾向にはなっていない。これらは前述にも触れた住宅に対する独自の志向性によるところが大きく、マンション購入に際して資産性を重要視すること自体はもとより、それらの判断材料として賃料水準の高さなどからエリアや物件選びをすることに対する過度な信用はあまりしない方が良いと言えよう。

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	137.8%	175.4	241.7	6,278	4.30%
2	名古屋市営地下鉄東山線	池下	122.9%	160.7	197.4	7,536	5.63%
3	名古屋市営地下鉄名城線	東別院	114.8%	121.6	139.7	6,612	6.52%
4	名古屋市営地下鉄桜通線	丸の内	111.2%	171.0	190.1	7,496	5.26%
5	JR中央本線	大曾根	109.2%	139.9	152.7	4,904	4.21%
6	JR東海道本線	稲沢	108.1%	109.3	118.1	—	—
7	JR中央本線	勝川	103.7%	115.8	120.2	5,114	5.30%
8	名古屋市営地下鉄東山線	覚王山	101.3%	182.3	184.7	7,157	4.71%
9	名古屋市営地下鉄鶴舞線	庄内緑地公園	100.9%	127.2	128.4	—	—
10	JR東海道本線	尾張一宮	100.1%	118.0	118.1	5,265	5.35%
11	名古屋市営地下鉄桜通線	高岳	99.1%	160.9	159.5	6,033	4.50%
12	近鉄名古屋線	近鉄四日市	98.1%	111.2	109.0	5,256	5.67%
13	名鉄犬山線	上小田井	98.0%	109.0	106.8	5,198	5.72%
14	名古屋市営地下鉄名城線	新瑞橋	96.9%	144.0	139.5	6,317	5.26%
15	近鉄名古屋線	津新町	96.6%	109.0	105.2	5,825	6.42%
16	JR東海道本線	豊橋	95.3%	124.8	119.0	6,378	6.13%
17	名古屋市営地下鉄桜通線	吹上	94.5%	180.8	170.8	6,593	4.38%
18	JR武豊線	半田	94.3%	115.0	108.5	—	—
19	名古屋市営地下鉄鶴舞線	浅間町	93.9%	154.3	144.9	5,860	4.56%
20	JR東海道本線	金山	93.5%	134.9	126.1	6,674	5.94%
21	名古屋市営地下鉄東山線	東山公園	93.4%	193.4	180.7	6,993	4.34%
22	愛知高速交通東部丘陵線	秋ヶ池公園	93.3%	117.0	109.2	5,976	6.13%
23	名古屋市営地下鉄名城線	黒川	93.1%	118.9	110.6	4,944	4.99%
24	名鉄名古屋本線	名鉄岐阜	92.6%	115.4	106.8	6,121	6.37%
25	名古屋市営地下鉄桜通線	徳重	92.5%	117.6	108.8	—	—
26	名古屋市営地下鉄名城線	総合リハビリセンター	91.9%	179.1	164.7	6,376	4.27%
27	JR紀勢本線	津	90.5%	109.2	98.9	5,353	5.88%
28	JR東海道本線	西岐阜	90.5%	107.9	97.7	—	—
29	近鉄名古屋線	益生	90.4%	89.5	80.9	—	—
30	近鉄名古屋線	白子	90.4%	102.5	92.7	5,186	6.07%

※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算出

※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



●低価格帯の方がリセールバリューの振れ幅は小さく、高・中価格帯の上位駅では 3 割近く目減りするケースも

高価格帯の上位にランクインした駅の全てが名古屋市営地下鉄名城線の内側およびその周辺エリアに位置しているのだが、「上前津」や「丸の内」など名古屋駅に近いエリアの方が高いリセールバリューを示す傾向にある。一方、東山エリアではリセールバリューが 70% 台～80% 台と比較的低い水準に留まる駅も見受けられる。人気住宅地ということから新築マンション価格が強気に値付けされるケースも珍しくはなく、また競合相手である一戸建て住宅の相場価格との兼ね合いも資産価値の目減りに大きく影響しているものと推察される。

①新築価格が坪 140 万円以上の駅におけるリセールバリューランキング

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	137.8%	175.4	241.7	6,278	4.30%
2	名古屋市営地下鉄東山線	池下	122.9%	160.7	197.4	7,536	5.63%
3	名古屋市営地下鉄桜通線	丸の内	111.2%	171.0	190.1	7,496	5.26%
4	名古屋市営地下鉄東山線	覚王山	101.3%	182.3	184.7	7,157	4.71%
5	名古屋市営地下鉄桜通線	高岳	99.1%	160.9	159.5	6,033	4.50%
6	名古屋市営地下鉄名城線	新瑞橋	96.9%	144.0	139.5	6,317	5.26%
7	名古屋市営地下鉄桜通線	吹上	94.5%	180.8	170.8	6,593	4.38%
8	名古屋市営地下鉄鶴舞線	浅間町	93.9%	154.3	144.9	5,860	4.56%
9	名古屋市営地下鉄東山線	東山公園	93.4%	193.4	180.7	6,993	4.34%
10	名古屋市営地下鉄名城線	総合リハビリセンター	91.9%	179.1	164.7	6,376	4.27%
11	名古屋市営地下鉄東山線	星ヶ丘	90.0%	153.5	138.2	6,912	5.40%
12	名古屋市営地下鉄名城線	瑞穂運動場東	89.2%	153.6	137.0	5,626	4.40%
13	名古屋市営地下鉄桜通線	瑞穂運動場西	87.3%	155.7	136.0	—	—
14	名古屋市営地下鉄東山線	藤が丘	86.3%	150.2	129.7	5,044	4.03%
15	J R 中央線	鶴舞	85.8%	183.9	157.8	5,645	3.68%
16	名古屋市営地下鉄鶴舞線	席	83.6%	140.7	117.7	5,039	4.30%
17	名古屋市営地下鉄名城線	本山	82.2%	171.7	141.2	6,086	4.25%
18	名古屋市営地下鉄名城線	八事	80.5%	158.4	127.5	6,440	4.88%
19	名古屋市営地下鉄東山線	上社	76.8%	166.7	128.0	6,540	4.71%
20	名古屋市営地下鉄名城線	八事日赤	72.5%	173.3	125.7	5,969	4.13%

②新築価格が坪 120 万円以上の駅におけるリセールバリューランキング

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	114.8%	121.6	139.7	6,612	6.52%
2	J R 中央線	大曽根	109.2%	139.9	152.7	4,904	4.21%
3	名古屋市営地下鉄鶴舞線	庄内緑地公園	100.9%	127.2	128.4	—	—
4	J R 東海道本線	豊橋	95.3%	124.8	119.0	6,378	6.13%
5	J R 東海道本線	金山	93.5%	134.9	126.1	6,674	5.94%
6	J R 東海道本線	三河大塚	88.9%	130.9	116.3	—	—
7	名古屋市営地下鉄鶴舞線	平針	88.8%	120.6	107.1	5,281	5.25%
8	J R 東海道本線	安城	87.2%	125.0	109.0	5,173	4.96%
9	名鉄大井線	西春	86.5%	128.8	111.3	—	—
10	名鉄小牧線	小牧口	85.4%	120.5	103.0	4,016	4.00%
11	名鉄名古屋本線	鳴海	85.3%	124.6	106.3	—	—
12	名古屋市営地下鉄名城線	茶屋ヶ坂	84.8%	132.8	112.7	5,737	5.18%
13	名鉄豊田線	日進	84.0%	139.6	117.2	4,166	3.58%
14	名鉄名古屋本線	有松	82.2%	122.1	100.3	—	—
15	J R 中央線	高蔵寺	79.5%	120.6	95.9	3,841	3.82%
16	名鉄常滑線	豊田本町	79.5%	131.6	104.6	—	—
17	J R 東海道本線	浜松	79.0%	125.2	98.9	7,229	6.93%
18	名鉄三河線	土橋	78.5%	133.5	104.8	—	—
19	名鉄小牧線	小牧	77.8%	127.8	99.5	3,697	3.47%
20	名鉄三河線	上挙母	77.3%	135.6	104.8	—	—

③新築価格が坪 120 万円未満の駅におけるリセールバリューランキング

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	J R 東海道本線	稲沢	108.1%	109.3	118.1	—	—
2	J R 中央線	勝川	103.7%	115.8	120.2	5,114	5.30%
3	J R 東海道本線	尾張一宮	100.1%	118.0	118.1	5,265	5.35%
4	近鉄名古屋線	近鉄四日市	98.1%	111.2	109.0	5,256	5.67%
5	名鉄大井線	上小田井	98.0%	109.0	106.8	5,198	5.72%
6	近鉄名古屋線	津新町	96.6%	109.0	105.2	5,825	6.42%
7	J R 武豊線	半田	94.3%	115.0	108.5	—	—
8	愛知高速交通東部丘陵線	秋ヶ池公園	93.3%	117.0	109.2	5,976	6.13%
9	名古屋市営地下鉄名城線	黒川	93.1%	118.9	110.6	4,944	4.99%
10	名鉄名古屋本線	名鉄岐阜	92.6%	115.4	106.8	6,121	6.37%
11	名古屋市営地下鉄桜通線	徳重	92.5%	117.6	108.8	—	—
12	J R 紀勢本線	津	90.5%	109.2	98.9	5,353	5.88%
13	J R 東海道本線	西岐阜	90.5%	107.9	97.7	—	—
14	近鉄名古屋線	益生	90.4%	89.5	80.9	—	—
15	近鉄名古屋線	白子	90.4%	102.5	92.7	5,186	6.07%
16	名鉄各務原線	新那加	90.2%	103.3	93.2	—	—
17	近鉄名古屋線	川原町	90.2%	101.2	91.3	—	—
18	J R 関西本線	桑名	89.8%	111.0	99.6	5,090	5.50%
19	名鉄名古屋本線	名鉄一宮	88.3%	102.5	90.5	—	—
20	J R 東海道本線	岐阜	88.2%	112.4	99.1	5,740	6.13%

※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算出
 ※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。

発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2018 年 7 月 31 日（火）

※本記事の無断転載を禁じます。