

東京カンテイ、「三大都市圏&福岡県の駅別中古マンション事例発生率」を調査・分析

**東山線、桜通線、名城線沿線で事例発生率が高くなり、JR沿線では低くなる傾向**

**含み益が多い地域は概して発生率が高まり、賃料など収益力が高い地域は発生率が低くなる**

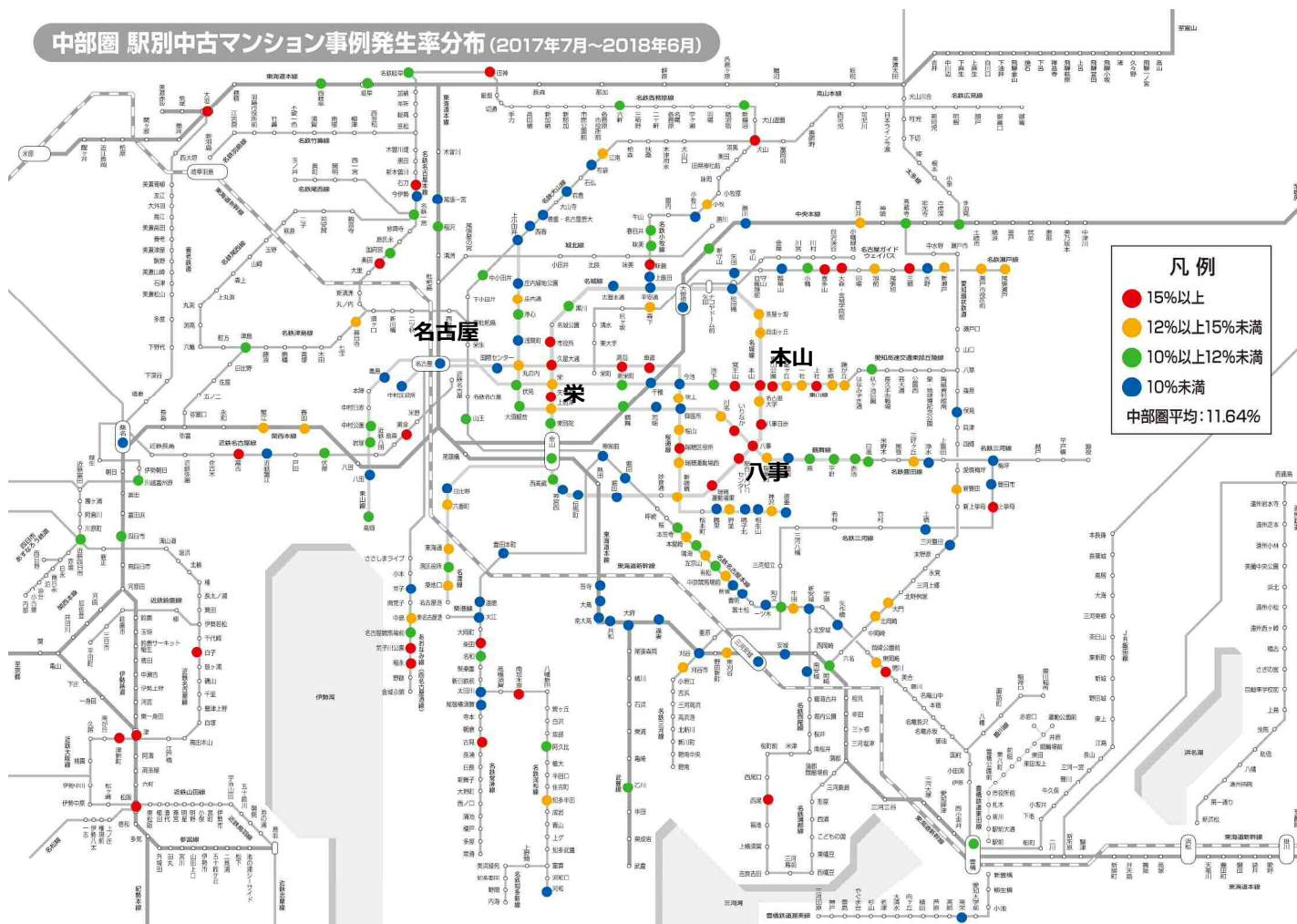
●中古マンションの売事例発生率の傾向には各圏域共通の特徴がある

- 各圏域で投資適性の高いエリアと実需エリアに区分され、その各々で暖色系(赤色と橙色)と寒色系(青色と緑色)に明確に分かれる傾向
- 投資適性が高いエリア(主として大都市の中心部)では大きな含み益を出しているエリアで事例発生率が高まる傾向がある。一方で収益力が高く長期間にわたる投資が可能なエリアでは事例発生率は低くなる傾向となる。
- 上記の含み益が発生しているエリアでは、事例発生率が高まるとともに中古流通平均築年がストックの平均築年より若くなる傾向となる。(築浅事例への偏在)
- 実需エリアでは居住満足度が高いが売却しても大きな含み益が生まれないエリアでは事例発生率は低くなる傾向となる。一方、郊外エリアでは中古流通における需給のバランスが悪化から事例発生率は高くなる。

中部圏エリアの特徴

- ① JR中央本線および東海道本線には事例発生率が低い駅が集中している
- ② 「栄」～「藤が丘」、「久屋大通」～「新瑞橋」間を中心に地下鉄東山線、桜通線、名城線の沿線駅に事例発生率が高い駅が集中している
- ③ 郊外エリアに事例発生率が高い駅が存在する

中部圏 駅別中古マンション事例発生率分布 (2017年7月～2018年6月)



## ●事例発生件数の多い駅上位30駅(中古売買が活発な駅ランキング)

2017年7月～2018年6月で中古流通事例数が最も多かった駅は、名古屋市営地下鉄東山線「藤が丘」で売事例954件(事例発生率12.31%)であり、中古事例件数が1,000件に届く駅は存在しなかった。藤が丘に次いで2位になったのが、同じく名古屋市営地下鉄東山線「星ヶ丘」で売事例784件(12.41%)、3位がJR中央本線「春日井」で売事例742件(12.88%)であった。

ランキングの上位30駅のうち21駅は名古屋市営地下鉄の沿線駅であり、うち9駅は東山線、6駅は名城線、3駅が鶴舞線、2駅が桜通線と、名港線が1駅となっている。

上位には東山線「藤が丘」「星ヶ丘」「一社」「覚王山」などが10位以内にランクインしており、特に人気の沿線であることを反映する結果となっている。

中部圏 駅別中古流通事例数上位30駅(売事例のみ:2017年7月～2018年6月)

| 順位 | 沿線名         | 駅名   | マンションストック |      | 中古流通事例 |      |        |
|----|-------------|------|-----------|------|--------|------|--------|
|    |             |      | 戸数        | 平均築年 | 中古事例数  | 平均築年 | 事例発生率  |
| 1  | 名古屋市営地下鉄東山線 | 藤が丘  | 7,750     | 24.2 | 954    | 22.9 | 12.31% |
| 2  | 名古屋市営地下鉄東山線 | 星ヶ丘  | 6,315     | 25.5 | 784    | 25.4 | 12.41% |
| 3  | J R中央本線     | 春日井  | 5,760     | 24.6 | 742    | 24.8 | 12.88% |
| 4  | 名古屋市営地下鉄桜通線 | 高岳   | 3,172     | 18.8 | 732    | 17.0 | 23.08% |
| 5  | 名古屋市営地下鉄名城線 | 八事   | 3,549     | 24.6 | 687    | 21.2 | 19.36% |
| 6  | 名古屋市営地下鉄桜通線 | 野並   | 4,634     | 23.0 | 678    | 25.9 | 14.63% |
| 7  | 名古屋市営地下鉄東山線 | 一社   | 4,931     | 27.5 | 650    | 30.2 | 13.18% |
| 8  | J R東海道本線    | 岐阜   | 4,943     | 17.4 | 555    | 20.0 | 11.23% |
| 9  | 名古屋市営地下鉄東山線 | 上社   | 2,842     | 25.5 | 537    | 28.8 | 18.90% |
| 10 | 名古屋市営地下鉄東山線 | 覚王山  | 3,080     | 29.1 | 532    | 28.3 | 17.27% |
| 11 | 名古屋市営地下鉄名城線 | 黒川   | 4,307     | 24.6 | 513    | 24.4 | 11.91% |
| 12 | J R東海道本線    | 金山   | 4,370     | 27.1 | 512    | 29.1 | 11.72% |
| 13 | J R東海道本線    | 尾張一宮 | 4,876     | 22.9 | 479    | 25.5 | 9.82%  |
| 14 | J R中央本線     | 高蔵寺  | 4,210     | 24.0 | 452    | 29.1 | 10.74% |
| 15 | 名古屋市営地下鉄名城線 | 茶屋ヶ坂 | 3,362     | 23.5 | 441    | 23.8 | 13.12% |
| 15 | 名鉄名古屋本線     | 東岡崎  | 3,621     | 22.7 | 441    | 21.1 | 12.18% |
| 17 | 名鉄瀬戸線       | 三郷   | 2,572     | 25.0 | 437    | 23.4 | 16.99% |
| 18 | 名古屋市営地下鉄名城線 | 栄    | 2,918     | 33.7 | 419    | 32.5 | 14.36% |
| 19 | 名古屋市営地下鉄鶴舞線 | 原    | 3,634     | 26.3 | 402    | 27.7 | 11.06% |
| 20 | 名古屋市営地下鉄鶴舞線 | 植田   | 4,413     | 26.2 | 400    | 26.9 | 9.06%  |
| 21 | 名古屋市営地下鉄東山線 | 本郷   | 2,599     | 25.3 | 385    | 28.7 | 14.81% |
| 22 | 名鉄豊田線       | 日進   | 3,435     | 22.8 | 381    | 23.5 | 11.09% |
| 23 | 名古屋市営地下鉄名城線 | 久屋大通 | 2,319     | 16.8 | 372    | 13.2 | 16.04% |
| 24 | 名古屋市営地下鉄鶴舞線 | 庄内通  | 3,055     | 25.7 | 371    | 24.3 | 12.14% |
| 25 | 名古屋市営地下鉄東山線 | 伏見   | 3,301     | 27.9 | 367    | 28.7 | 11.12% |
| 26 | 名古屋市営地下鉄東山線 | 東山公園 | 2,388     | 25.1 | 360    | 24.7 | 15.08% |
| 27 | 名古屋市営地下鉄名城線 | 東別院  | 2,996     | 25.0 | 357    | 24.5 | 11.92% |
| 28 | 名古屋市営地下鉄東山線 | 池下   | 3,273     | 26.9 | 343    | 29.9 | 10.48% |
| 29 | 名鉄犬山線       | 江南   | 2,583     | 23.7 | 338    | 27.3 | 13.09% |
| 30 | 名古屋市営地下鉄名港線 | 東海通  | 2,577     | 25.8 | 336    | 27.8 | 13.04% |