

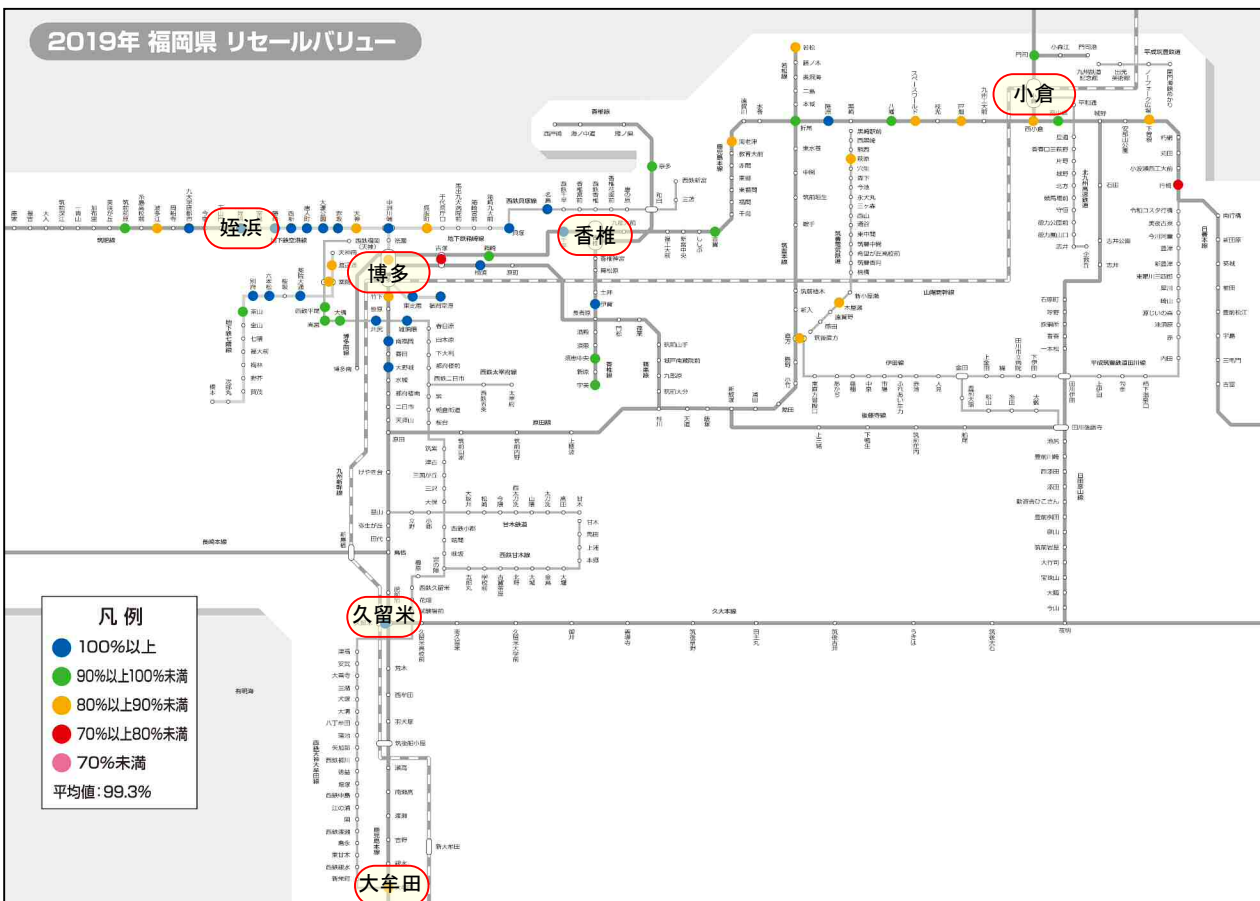
東京カンテイ、築10年中古マンションのリセールバリューについて調査・分析

**2019年にリセールバリューが最も高かった駅は「九大学研都市」の135.3%**  
**対象57駅のうち100%超えは24駅 資産価値が3割を超えて目減りした駅は0駅**

●福岡県平均は99.3%で三大都市圏を上回る 再開発が進む福岡市中心部やその周辺で資産価値が向上

福岡県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57駅で、その平均値は99.3%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も大きく上昇しており、築10年の物件であっても高値で売り出されるケースが増加している。また、福岡市においては都心部を中心にオフィスや商業の集積が続いたことで年々居住ニーズが高まっていることに加え、大規模再開発事業の「天神ビッグバン」や地下鉄七隈線の延伸計画などによって地価が上昇していることも影響して、福岡県の平均RVは99.3%と高い価格維持率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、青色で示されたRVが100%以上の駅は福岡市中心部に多く分布しており、住宅地として根強い人気を集める地下鉄空港線や地下鉄七隈線の沿線駅において高RVが集中している。対象となった57駅の内訳を見ると、高い価格維持率を示す青色が24駅(シェア42.1%)、緑色が14駅(同24.6%)で合計すると全体の7割弱を占めており、約6割を占めていた首都圏や近畿圏と比べても高い価値維持率を示す駅の割合が大きいことがわかる。これは福岡県のマンション供給立地が他の都市圏とは異なり、都心部やその周辺に一極集中する傾向にあるためである。また、福岡県平均を下回る橙色は17駅(同29.8%)、赤色は2駅(3.5%)、桃色は0駅となっており、資産価値が大きく目減りした駅は少ないことを確認できる。



### ●ランキング上位のほとんどが「博多」「天神」へのアクセスに優れた駅

2019年に最もリセールバリューが高かった駅はJR筑肥線「九大学研都市」の135.3%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3割以上も値上がりしていた計算になる。新築分譲時のマンション価格は坪103.6万円で、地下鉄空港線や地下鉄七隈線などの人気沿線に比べると割安な価格設定であったことが確認できる。「九大学研都市」は九州大学伊都キャンパスの開校にあわせて2005年に開業された駅で、近年にかけて駅前再開発が進み、街の利便性が向上したことで駅周辺エリアは住宅地として高い人気を集めている。また、オフィス・商業の集積地である「天神」「博多」や「福岡空港」まで30分程でダイレクトアクセスが可能であり、交通利便性に比較的優れた立地であるという点も資産価値の向上に大きく影響したものと見られる。

この他のランキング上位駅においてもほとんどが「天神」や「博多」の周辺、またはダイレクトアクセスが可能な駅となっているが、中には「久留米」や「陣原」など郊外立地の駅も登場している。

福岡県 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	JR筑肥線	九大学研都市	135.3%	103.6	140.2	—	—
2	西鉄貝塚線	名島	131.6%	94.9	125.0	—	—
3	福岡市地下鉄七隈線	薬院大通	129.4%	136.5	176.7	7,016	6.17%
4	JR香椎線	伊賀	125.4%	83.1	104.3	4,366	6.30%
5	福岡市地下鉄空港線	大濠公園	123.0%	162.7	200.1	7,295	5.38%
6	福岡市地下鉄空港線	唐人町	120.7%	200.4	241.8	7,413	4.44%
7	福岡市地下鉄七隈線	別府	115.9%	143.1	165.9	6,047	5.07%
8	福岡市地下鉄空港線	藤崎	114.0%	162.1	184.8	6,537	4.84%
9	福岡市地下鉄箱崎線	貝塚	112.6%	99.8	112.3	5,860	7.05%
10	JR鹿児島本線	南福岡	111.4%	101.6	113.2	4,709	5.56%
11	福岡市地下鉄七隈線	六本松	111.0%	154.3	171.3	8,224	6.40%
12	JR鹿児島本線	千早	110.6%	118.5	131.1	5,534	5.61%
13	福岡市地下鉄空港線	中洲川端	109.9%	167.1	183.6	7,612	5.47%
14	JR鹿児島本線	久留米	109.8%	116.6	128.1	4,997	5.14%
15	JR鹿児島本線	大野城	109.5%	113.0	123.7	5,050	5.36%
16	福岡市地下鉄空港線	東比恵	109.3%	106.4	116.3	5,661	6.38%
17	JR筑肥線	姪浜	109.1%	121.9	133.0	5,696	5.61%
18	福岡市地下鉄空港線	西新	108.5%	180.7	196.1	7,097	4.71%
19	JR鹿児島本線	陣原	106.2%	73.6	78.2	4,539	7.40%
20	福岡市地下鉄空港線	赤坂	103.3%	192.2	198.6	7,818	4.88%
21	福岡市地下鉄空港線	福岡空港	102.7%	100.7	103.5	4,464	5.32%
22	西鉄天神大牟田線	井尻	102.3%	117.2	119.9	4,957	5.08%
23	西鉄天神大牟田線	雑餉隈	102.2%	133.3	136.2	4,796	4.32%
24	JR篠栗線	柚須	101.4%	99.4	100.8	4,251	5.13%
25	JR日豊本線	南小倉	98.8%	101.4	100.2	4,885	5.78%
26	西鉄天神大牟田線	高宮	97.9%	130.7	127.9	5,235	4.81%
27	福岡市地下鉄七隈線	茶山	97.1%	131.4	127.6	6,038	5.51%
28	JR鹿児島本線	門司	96.9%	96.1	93.2	4,797	5.99%
29	JR鹿児島本線	八幡	96.8%	82.2	79.6	5,122	7.48%
30	JR筑肥線	筑前前原	95.8%	85.4	81.8	—	—

※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年間の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  
2020年7月2日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。