

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2024【改定版】を発表

2024 年にリセールバリューが最も高かったのは「薬院大通」の 201.7%

次点にはコロナ禍を契機に富裕層の移住先やセカンドニーズが高まった「軽井沢」が登場

●地方圏平均は 123.4%、地方中枢都市がある北海道や福岡県に加えて沖縄県の駅も多数ランクイン

2024 年の地方圏において築 10 年中古マンションのリセールバリューが算出可能だった駅は 197 駅で、その平均値は 123.4%となった。最もリセールバリューが高かったのは福岡市地下鉄七隈線「薬院大通」の 201.7%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 2 倍以上も値上がりしていた計算となる。なお、これは首都圏の「表参道」(201.5%)や近畿圏の「JR 難波」(201.4%)に匹敵する値であり、中部圏でトップだった「久屋大通」(168.2%)を遥かに凌ぐ水準となっている。次点にはコロナ禍を契機にリセールバリューが高まりつつある「軽井沢」が 189.3%で続いている。当該駅は新幹線を使えば東京駅から 60 分～80 分程度とアクセス性も良く、富裕層の移住先やセカンドニーズなどを背景に中古マンション価格は上昇、ニーズの高まりを受けて近年では中長期での滞在を前提とした高級リゾートマンションの開発も盛んに行われている。

上位駅の内訳を見てみると、地方圏の中でも事業集積性や人口集積性が比較的高い中枢都市を有する北海道や福岡県の駅が多くを占めている。また、沖縄県の駅(県庁や国際通りがある那覇市中心部に位置する駅)も多く登場してきており、駅数のみならずその水準自体も北海道を大きく上回っている。沖縄県では 2011 年の東日本大震災を境にマンションニーズが本格的に高まり始め、その後は島外富裕層からの移住やセカンドニーズが加わり、直近にかけてはインバウンドによって資金力を増した島内在住の起業家や会社経営者などからの旺盛な購買意欲を背景に、新築・中古マンションともに価格水準は年々押し上がってきている。

地方圏 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 2024【改定版】

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	福岡市地下鉄七隈線	薬院大通	201.7%	186.0	375.2	8,658	5.59%
2	しなの鉄道	軽井沢	189.3%	235.3	445.5	—	—
3	福岡市地下鉄空港線	赤坂	185.2%	138.8	257.0	9,029	7.81%
4	沖縄都市モノレール	旭橋	178.3%	136.2	242.9	7,408	6.53%
5	JR函館本線	札幌	173.7%	164.8	286.3	8,616	6.27%
6	沖縄都市モノレール	おもろまち	173.3%	152.7	264.7	—	—
7	広電白島線	白島	172.6%	142.1	245.3	7,998	6.75%
8	西鉄天神大牟田線	薬院	170.3%	187.6	319.4	9,460	6.05%
9	沖縄都市モノレール	赤嶺	168.5%	115.0	193.8	—	—
10	沖縄都市モノレール	美栄橋	164.2%	140.8	231.2	7,489	6.38%
11	沖縄都市モノレール	壱川	162.2%	136.5	221.4	7,133	6.27%
12	福岡市地下鉄七隈線	六本松	160.8%	149.1	239.8	7,706	6.20%
13	沖縄都市モノレール	県庁前	160.4%	131.6	211.1	—	—
14	JR鹿児島本線	竹下	159.3%	102.6	163.4	6,403	7.49%
15	JR千歳線	新札幌	158.4%	108.0	171.1	—	—
16	JR鹿児島本線	香椎	158.1%	106.5	168.4	5,848	6.59%
17	沖縄都市モノレール	牧志	156.3%	123.4	192.9	8,449	8.22%
18	JR篠栗線	袖須	155.4%	92.2	143.3	5,808	7.56%
19	JR鹿児島本線	新宮中央	155.3%	102.1	158.6	5,607	6.59%
20	西鉄貝塚線	名島	155.0%	100.4	155.6	—	—
21	JR函館本線	桑園	155.0%	115.7	179.3	6,202	6.43%
22	岡電東山本線	西大寺町ハレノワ前	154.4%	127.2	196.4	—	—
23	西鉄天神大牟田線	西鉄平尾	154.1%	164.2	253.1	7,805	5.70%
24	沖縄都市モノレール	安里	153.9%	129.4	199.2	9,063	8.40%
25	札幌市電	行啓通	153.7%	102.8	158.0	—	—
26	JR鹿児島本線	箱崎	153.5%	94.9	145.7	6,153	7.78%
27	JR函館本線	琴似	152.5%	128.5	196.0	6,904	6.45%
28	鹿児島市電唐湊線	鹿児島中央駅前	152.4%	147.2	224.3	6,811	5.55%
29	JR鹿児島本線	原田	151.2%	94.2	142.4	4,672	5.95%
30	札幌市営地下鉄東西線	バスセンター前	149.3%	144.1	215.2	7,019	5.85%

※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。

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

【参考】地方圏 物件別 築10年中古マンションのリセールバリューランキング 2024

順位	竣工年月	所在地		最寄駅	所要時間(分)		階数	総戸数	リセールバリュー	平均坪単価(万円)	
					バス	徒歩				新築分譲時	中古流通時
1	2013年6月	福岡県	福岡市中央区	薬院大通		3	17	84	220.9%	167.7	370.4
2	2013年3月	北海道	札幌市中央区	円山公園		2	11	22	216.6%	228.9	495.7
3	2014年9月	長野県	北佐久郡軽井沢町	軽井沢		7	2	57	191.6%	230.2	441.1
4	2015年5月	福岡県	福岡市中央区	薬院大通		4	20	130	190.9%	198.2	378.4
5	2013年9月	北海道	札幌市中央区	バスセンター前		3	12	33	190.7%	103.6	197.6
6	2013年3月	福岡県	福岡市中央区	薬院		6	17	92	190.0%	143.2	272.1
7	2014年10月	長野県	北佐久郡軽井沢町	軽井沢		13	2	45	187.2%	240.3	449.9
8	2013年7月	福岡県	福岡市南区	大橋		9	14	218	181.7%	108.7	197.5
9	2014年6月	大分県	大分市	大分		5	14	182	179.5%	108.7	195.1
10	2013年2月	北海道	札幌市北区	札幌		3	28	104	178.2%	174.9	311.6
11	2015年6月	沖縄県	那覇市	おもろまち		6	30	676	177.0%	164.7	291.5
12	2014年1月	福岡県	福岡市中央区	赤坂		13	9	104	176.3%	126.3	222.7
13	2015年2月	福岡県	福岡市博多区	博多		7	13	134	175.0%	168.1	294.2
14	2014年10月	福岡県	福岡市中央区	薬院		3	11	20	174.9%	210.8	368.7
15	2015年7月	北海道	札幌市東区	札幌		5	38	235	174.3%	159.3	277.7
16	2015年5月	広島県	広島市中区	白島		3	28	232	174.2%	146.7	255.5
17	2013年7月	福岡県	糟屋郡粕屋町	柚須		6	13	96	171.6%	88.4	151.7
18	2013年9月	広島県	広島市中区	白島		2	24	222	171.0%	137.5	235.1
19	2014年7月	沖縄県	那覇市	県庁前	4	5	17	64	170.0%	128.2	218.0
20	2014年9月	沖縄県	豊見城市	赤嶺	14	6	14	91	167.6%	119.8	200.8
21	2015年8月	沖縄県	那覇市	壺川		1	12	52	166.8%	158.8	264.9
22	2015年4月	沖縄県	那覇市	美栄橋		1	15	56	166.3%	144.9	240.9
23	2013年3月	沖縄県	那覇市	牧志		11	14	31	165.7%	125.7	208.3
24	2014年8月	沖縄県	那覇市	壺川		3	14	78	165.6%	135.0	223.6
25	2015年10月	北海道	札幌市中央区	バスセンター前		1	15	112	165.3%	152.8	252.6
26	2014年8月	沖縄県	那覇市	旭橋		5	14	65	161.9%	127.6	206.6
27	2015年5月	宮城県	仙台市宮城野区	仙台		2	18	68	161.8%	165.9	268.5
28	2013年12月	宮城県	仙台市青葉区	青葉通一番町		1	22	118	161.8%	166.8	269.8
29	2015年12月	広島県	広島市中区	広島		14	26	170	159.9%	202.1	323.2
30	2014年8月	沖縄県	那覇市	県庁前		20	14	37	159.1%	135.8	216.1
31	2013年8月	北海道	札幌市厚別区	新札幌		6	14	116	158.4%	108.0	171.1
32	2014年8月	福岡県	福岡市城南区	別府		5	4	23	158.3%	142.8	226.0
33	2013年7月	福岡県	糟屋郡新宮町	新宮中央		1	13	120	158.1%	100.5	158.9
34	2015年3月	北海道	札幌市中央区	さっぽろ		5	10	27	154.6%	115.1	178.0
35	2014年11月	岡山県	岡山市北区	西大寺町ハレノワ前		2	13	36	154.4%	127.2	196.4
36	2013年11月	北海道	札幌市中央区	行啓通		6	14	39	153.7%	102.8	158.0
37	2013年11月	北海道	札幌市中央区	豊水すすきの		3	14	78	153.2%	112.2	171.9
38	2013年10月	北海道	札幌市西区	琴似		5	40	263	152.5%	128.5	196.0
39	2014年3月	鹿児島県	鹿児島市	鹿児島中央駅前		6	15	98	152.4%	147.2	224.3
40	2013年3月	北海道	札幌市中央区	円山公園		4	11	49	152.0%	154.7	235.2
41	2014年6月	福岡県	筑紫野市	原田		3	12	43	151.2%	94.2	142.4
42	2013年1月	北海道	札幌市中央区	円山公園		3	19	101	150.0%	175.1	262.7
43	2015年2月	福岡県	福岡市早良区	藤崎		2	10	232	149.8%	184.0	275.6
44	2015年2月	群馬県	高崎市	高崎		5	15	71	149.6%	113.4	169.7
45	2013年10月	福岡県	福岡市中央区	六本松		15	7	38	149.0%	115.2	171.6
46	2014年2月	福岡県	糟屋郡粕屋町	伊賀		8	14	104	148.2%	97.7	144.8
47	2015年6月	福岡県	糟屋郡新宮町	新宮中央		1	14	300	148.1%	108.6	160.8
48	2015年1月	福岡県	福岡市南区	高宮		13	15	137	146.9%	132.6	194.8
49	2014年4月	沖縄県	那覇市	壺川	6	6	15	44	146.2%	110.6	161.7
50	2015年1月	宮城県	仙台市青葉区	青葉通一番町		4	24	251	145.7%	185.2	269.8

※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。

●今回の改定における変更点について

各物件において“住戸の所在階層が似通ったサンプルでのグループ分け”を採用。具体的には、①所在階層が5階層毎(「4階以下」「5階～9階」など)で区分し、②新築・中古マンションのうち専有面積30㎡未満の住戸や事務所・店舗用ユニットを除いて一定以上のサンプルが確保できるグループのみを対象としている。なお、サンプルとなった新築・中古マンションの住戸において平均専有面積の差が30㎡超のグループに関しては住戸タイプが明らかに異なるものと見做して対象から除外している。