

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

2020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153.6%

対象41駅のうち100%超えは20駅 資産価値が3割を超えて目減りした駅は0駅

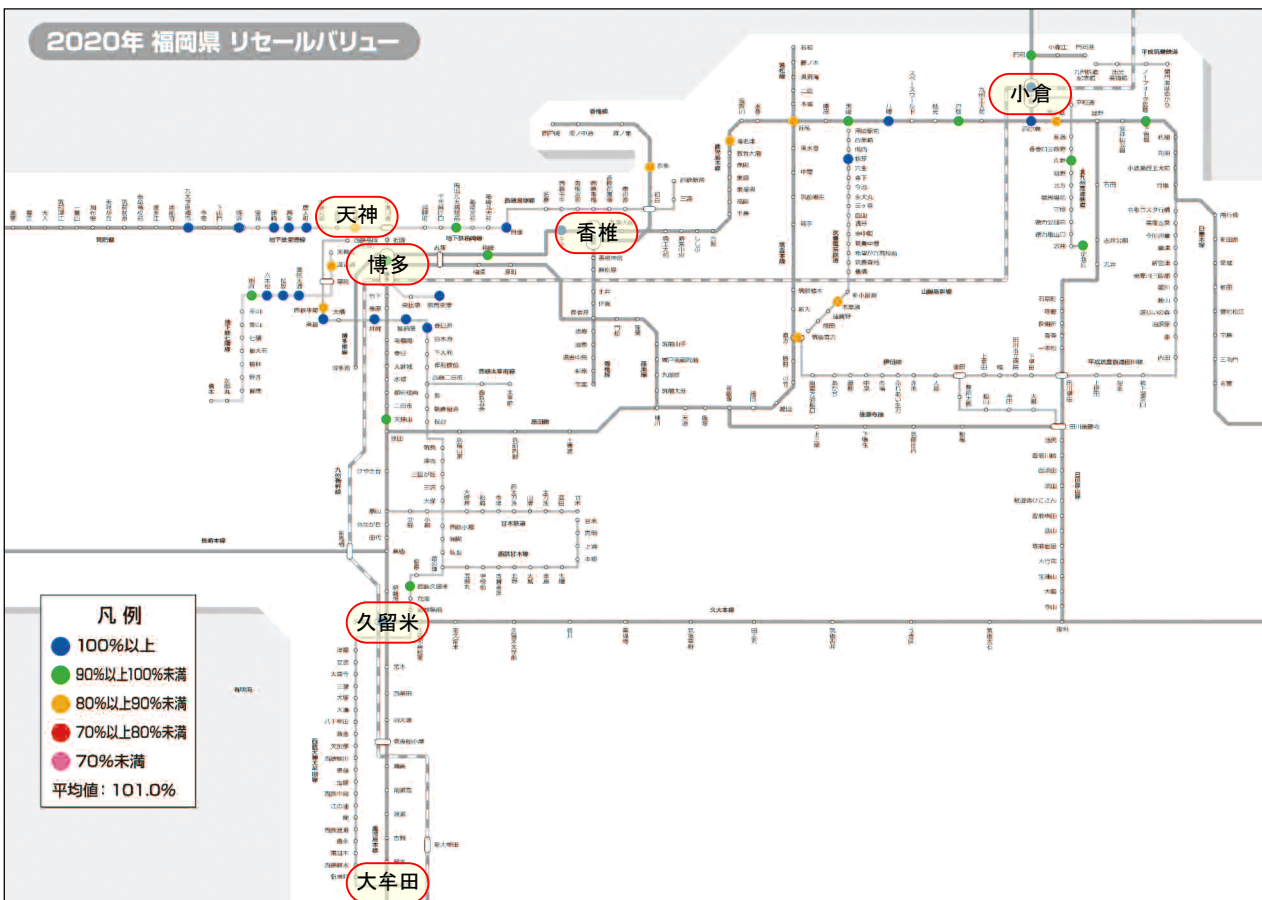
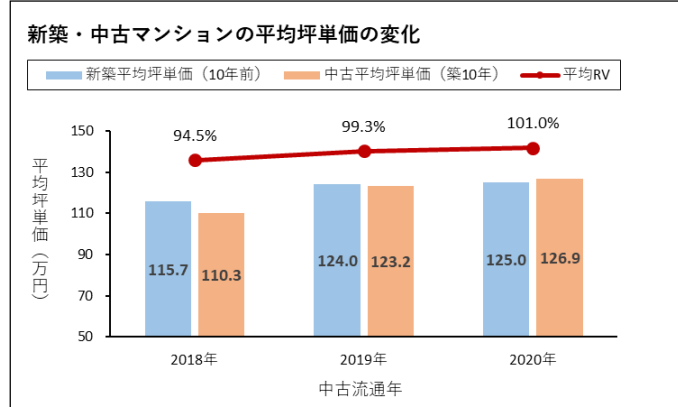
●福岡県平均は101.0%で前年から1.7ポイント上昇

2020年における福岡県の平均リセールバリュー(以下「RV」)は101.0%で、前年から+1.7ポイントと僅かな上昇に留まったが100%を超える水準となった。2020年はコロナ禍の影響で新規供給戸数が大幅に減少したものの、旺盛な住宅需要が中古市場に流れ込む状況となった。その結果、中古マンション価格が大きく上昇し、築10年時の資産価値は新築時を上回る水準となっている。

本調査の対象になった41駅の内訳を見ると、RV100%以上を示す青色は20駅(シェア48.8%)で最多、次いで高い維持率を示す緑色は12駅(同29.3%)、オレンジは9駅(同21.9%)、低いRVを示す赤色と桃色は共に0駅となっている。

青色と緑色の合計シェアは78.1%で前年から11.4ポイントも拡大しており、首都圏(77.4%)や近畿圏(73.4%)を上回る水準となっている。福岡県では福岡市中心部で進行中の「天神ビッグバン」や「博多コネクティッド」などの大規模再開発の影響で周辺の地価が上昇しており、今回の調査対象となった駅の多くが高いRVを示す結果となった。

※新築平均坪単価は中古流通年の10年前に竣工した物件の分譲坪単価を集計



●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

2020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」で2年連続の1位となった。RVは153.6%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5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103.8万円で、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わかる。「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あるが、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ついて見ると、そのほとんどが「天神」や「博多」の周辺、またはこれらの駅にダイレクトアクセスが可能な駅であることを確認できる。

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

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	153.6%	103.8	159.4	5,146	5.95%
2	福岡市地下鉄空港線	唐人町	131.6%	166.0	218.5	7,719	5.58%
3	福岡市地下鉄七隈線	桜坂	118.0%	158.6	187.1	6,610	5.00%
4	福岡市地下鉄七隈線	六本松	117.7%	152.8	179.8	8,094	6.36%
5	JR鹿児島本線	千早	113.9%	119.5	136.0	5,710	5.73%
6	JR筑肥線	姪浜	113.7%	122.1	138.8	5,660	5.56%
7	福岡市地下鉄空港線	藤崎	111.1%	169.3	188.1	6,810	4.83%
8	福岡市地下鉄空港線	西新	110.6%	164.9	182.5	7,000	5.09%
9	西鉄天神大牟田線	春日原	109.2%	118.5	129.5	5,138	5.20%
10	福岡市地下鉄七隈線	薬院大通	107.7%	170.1	183.1	7,060	4.98%
11	JR鹿児島本線	久留米	107.4%	113.6	122.0	5,041	5.33%
12	西鉄天神大牟田線	高宮	106.8%	134.8	144.0	5,846	5.20%
13	西鉄天神大牟田線	井尻	105.8%	117.2	124.0	4,605	4.72%
14	JR鹿児島本線	小倉	105.8%	100.1	105.9	7,106	8.52%
15	JR鹿児島本線	八幡	104.8%	107.0	112.2	5,244	5.88%
16	西鉄天神大牟田線	雑餉隈	103.3%	132.7	137.1	4,480	4.05%
17	JR日豊本線	西小倉	102.8%	127.5	131.0	—	—
18	福岡市地下鉄箱崎線	貝塚	101.9%	101.5	103.4	5,058	5.98%
19	福岡市地下鉄空港線	福岡空港	100.6%	98.5	99.1	5,549	6.76%
20	筑豊電気鉄道	萩原	100.1%	85.5	85.6	4,505	6.32%
21	福岡市地下鉄七隈線	別府	99.4%	152.8	151.9	6,055	4.76%
22	北九州高速鉄道	企救丘	97.8%	101.4	99.2	4,356	5.16%
23	JR鹿児島本線	博多	97.4%	165.6	161.3	7,427	5.38%
24	JR鹿児島本線	戸畑	96.6%	101.8	98.4	4,936	5.82%
25	福岡市地下鉄箱崎線	馬出九大病院前	95.1%	157.3	149.6	5,926	4.52%
26	JR鹿児島本線	天拝山	94.9%	98.2	93.2	3,860	4.72%
27	北九州高速鉄道	片野	93.1%	108.7	101.2	4,601	5.08%
28	JR鹿児島本線	箱崎	93.0%	144.9	134.8	5,622	4.66%
29	西鉄天神大牟田線	西鉄久留米	92.5%	104.0	96.2	5,348	6.17%
30	JR鹿児島本線	門司	92.0%	100.4	92.3	5,856	7.00%

※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。