

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

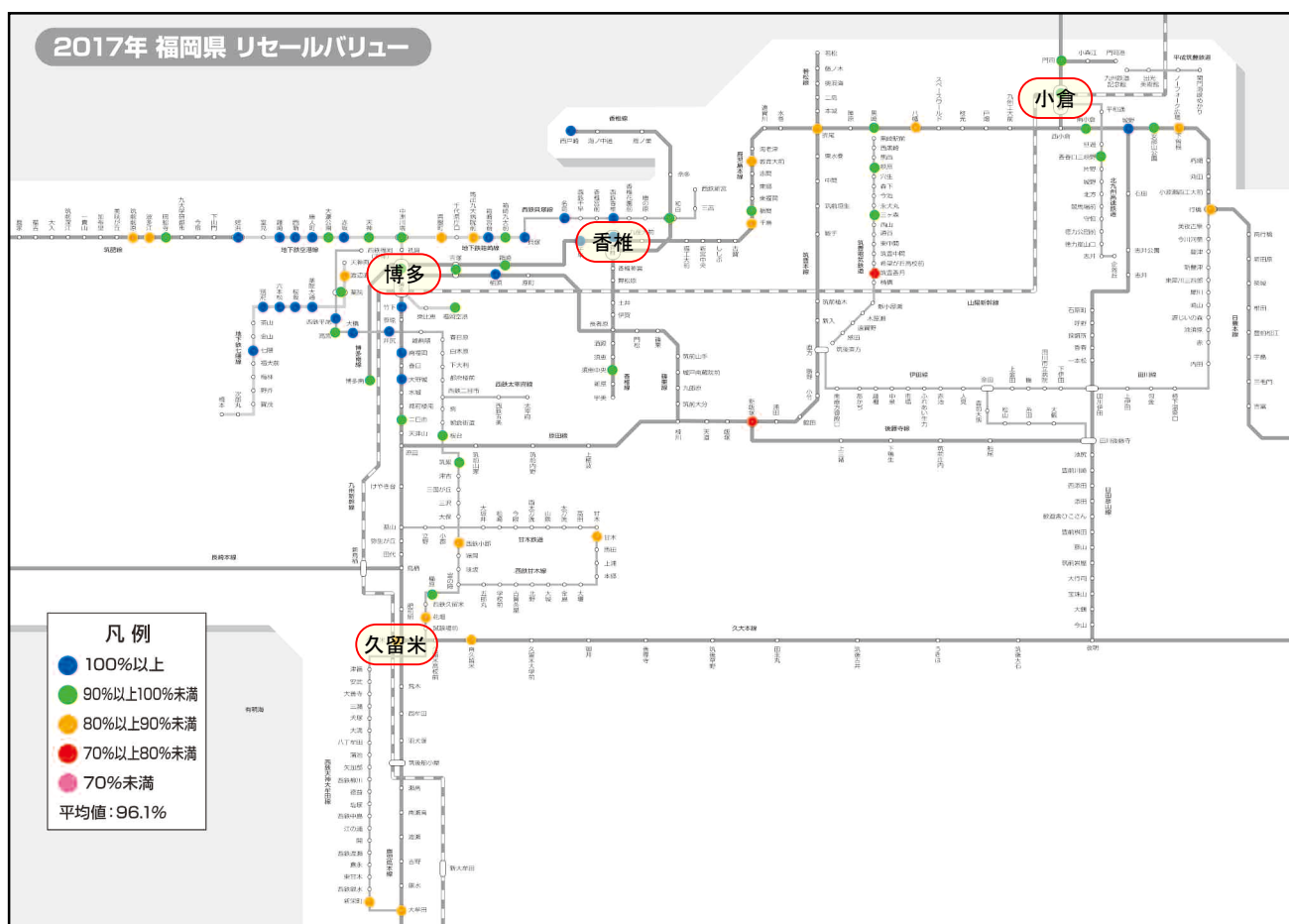
福岡県でリセールバリューが最も高かった駅は「千早」の 125.1%

「札幌」の 165.9%は三大都市圏 & 地方圏の中でトップ、宮城県の「北仙台」も高水準

●福岡県平均は 96.1%、博多駅の南側～東側エリアではアクセスの良さと割安な価格が評価される動きも

福岡県においてリセールバリューが算出可能だった駅は 72 駅で、その平均値は 96.1%となった。三大都市圏における平均値を大きく上回っているものの、これは各都市圏での平均値が近郊～郊外エリアに位置する駅も含んでいるためであり、後述のランキングでも示す通り資産価値が大幅に上昇した駅数などではやはり首都圏や近畿圏の方が圧倒的に多いのが実情である。九州地方の経済的な中核都市をも担っている福岡市においては、近年にかけて就労のために県内外から移り住む人が増えていることで居住ニーズも年々高まっており、そのことが分譲マンションにおける資産価値の維持・向上にもつながっている。

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、青色で示されたリセールバリューが 100%以上の駅は福岡市中心部に多く分布している。地元住民から住宅地として根強い人気を集めている地下鉄空港線や地下鉄七隈線における各沿線駅に加えて、最近では市内に移り住んだ住民を中心に博多駅の南側や東側エリアに対しても同駅へのアクセスの良さと割安な価格を評価する動きが見られ、リセールバリューの数値にもそれらが反映される結果となった。対象となった 72 駅の内訳を見ると、青色が 25 駅(シェア 34.7%)、緑色が 27 駅(同 37.5%)で、それぞれが全体の 1/3 以上のシェアを占めており、福岡県全体の 7 割強の主要駅でリセールバリューが 90%以上と非常に高い水準を示している。一方で、福岡県平均を大きく下回る橙色が 18 駅(同 25.0%)、赤色が 2 駅(同 2.8%)と前述の区分よりもかなり数は少ない。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駅は確認されなかった。



●上位ランキングの大半が福岡市中心部に位置、根強い人気の地下鉄空港線&七隈線の駅が多く登場

2017 年に最もリセールバリューが高かった駅は、JR 鹿児島本線「千早」の 125.1% となった。博多駅の南側や東側エリアに位置する駅では、同駅西側の人気住宅エリアに比べて新築マンション価格が 2 割～3 割も低い水準にありながらも、福岡市中心部にはアクセスしやすいことから、その多くがランキングの上位に登場してきている。また、「千早」では駅前再開発によって商業施設や飲食店などが増え、日常生活を送る上での利便性が向上したことも大きく影響しているものとみられる。人口が転入超過となっている福岡市において、価格と交通利便性のバランスが取れ、かつ生活利便性を向上させるような再開発が行われるエリアは今後も注目を集めることが予想される。なお、福岡県におけるランキングで第 1 位となった「千早」だが、3 割～5 割ほど資産価値が向上していた三大都市圏のトップ駅に比べて小さく、またリセールバリューが 100% 以上の駅数を見ても、首都圏で 154 駅、近畿圏で 71 駅と福岡県の 25 駅を圧倒しており、実需・投資ニーズの多寡が資産価値の上昇度合いやその駅数などの違いにはっきりと表れていることが確認できる。

主要駅におけるリセールバリューと相場賃料の関係性を示した散布図を見ると、概ね「正の相関関係」にあることがわかる。また、賃料水準が同程度の場合において表面利回りの違いがリセールバリューに与える影響については、対象駅数が少ないこともあって明確な特徴を見出すことはできないが、表面利回り＝4%未満の駅ではいずれもリセールバリューが 90% を下回っていた。そのため、資産性を重要視してマンション購入をする場合には、賃料水準のみならず新築マンション価格がそれに対して極端に割高か否かについても十分注意を払う必要があると言えよう。

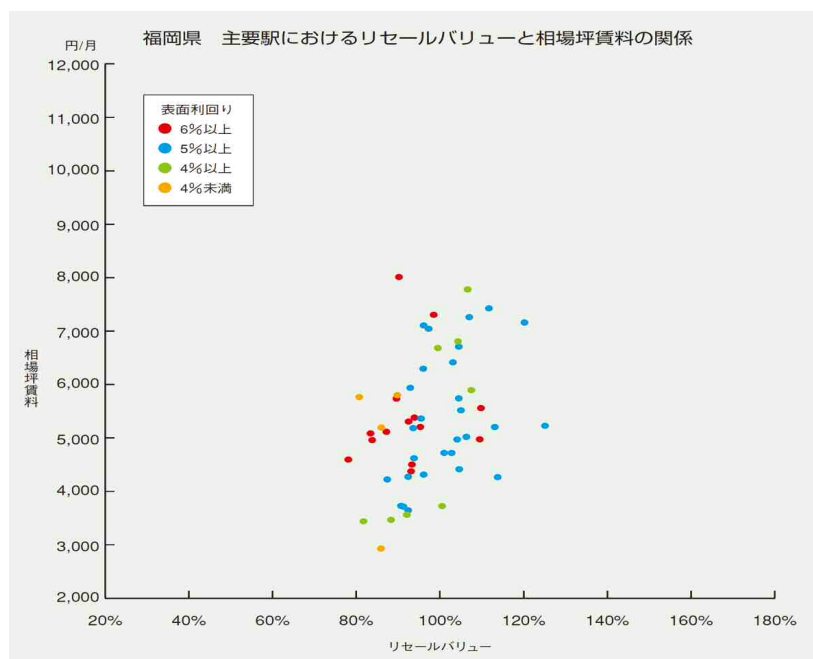
福岡県 駅別 築 10 年中古マンションのリセールバリューランキング

順位	沿線名	駅名	リセールバリュー	平均坪単価 (万円)		相場賃料 (円 / 月)	表面利回り
				新築分譲時	中古流通時		
1	J R 鹿児島本線	千早	125.1%	118.4	148.2	5,228	5.30%
2	福岡市地下鉄七隈線	薬院大通	120.2%	170.0	204.4	7,161	5.05%
3	福岡市地下鉄箱崎線	貝塚	113.8%	98.0	111.6	4,268	5.22%
4	J R 鹿児島本線	大野城	113.1%	110.6	125.0	5,205	5.65%
5	福岡市地下鉄空港線	西新	111.7%	164.2	183.4	7,426	5.43%
6	J R 鹿児島本線	香椎	109.8%	111.2	122.1	—	—
7	西鉄天神大牟田線	大橋	109.8%	89.2	97.9	5,559	7.48%
8	J R 香椎線	西戸崎	109.5%	78.0	85.5	4,975	7.65%
9	西鉄天神大牟田線	西鉄平尾	107.5%	146.8	157.8	5,896	4.82%
10	J R 鹿児島本線	南福岡	107.4%	96.7	103.9	—	—
11	福岡市地下鉄七隈線	六本松	107.0%	151.4	162.0	7,261	5.76%
12	福岡市地下鉄空港線	赤坂	106.6%	189.3	201.8	7,780	4.93%
13	J R 鹿児島本線	竹下	106.3%	106.5	113.2	5,021	5.66%
14	福岡市地下鉄七隈線	別府	105.0%	129.7	136.2	5,519	5.11%
15	J R 篠栗線	柚須	104.6%	91.4	95.6	4,415	5.80%
16	J R 筑肥線	姪浜	104.5%	129.3	135.2	5,742	5.33%
17	福岡市地下鉄空港線	藤崎	104.5%	155.7	162.7	6,710	5.17%
18	福岡市地下鉄空港線	唐人町	104.3%	201.3	210.0	6,806	4.06%
19	福岡市地下鉄箱崎線	箱崎宮前	104.1%	102.7	106.9	4,972	5.81%
20	福岡市地下鉄七隈線	七隈	103.7%	97.8	101.4	—	—
21	西鉄貝塚線	名島	103.4%	97.4	100.7	—	—
22	福岡市地下鉄七隈線	桜坂	103.1%	130.7	134.7	6,415	5.89%
23	西鉄貝塚線	西鉄香椎	102.8%	108.8	111.8	4,720	5.21%
24	西鉄天神大牟田線	井尻	101.0%	103.9	105.0	4,721	5.45%
25	J R 日豊本線	城野	100.5%	97.7	98.1	3,725	4.58%
26	西鉄天神大牟田線	薬院	99.5%	189.5	188.7	6,683	4.23%
27	J R 鹿児島本線	小倉	98.5%	106.6	105.1	7,305	8.22%
28	西鉄天神大牟田線	筑紫	98.0%	82.2	80.6	—	—
29	福岡市地下鉄空港線	中洲川端	97.3%	159.6	155.3	7,044	5.30%
30	J R 鹿児島本線	門司	96.4%	89.4	86.2	—	—

※相場賃料は、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



●「札幌」は首都圏トップの「馬喰横山」(155.2%)や近畿圏トップの「京都市役所前」(153.5%)をも上回る

北海道で最もリセールバリューが高かった駅は JR 函館本線「札幌」の 165.9%で、これは今回の調査で掲出した三大都市圏および地方圏における全ての主要駅の中でも突出した値となっている。当該駅は言わずと知れた北海道随一のターミナル駅であり、道内を観光する上での拠点性も非常に高い。そのため、近年では地元住民による居住目的の購入のみならず国内外の富裕層がセカンドハウスとして購入する動きも見られ、さらにそれらのニーズを見込んでの投資マネーも流入してきており、その結果がリセールバリューの著しい高さにも表れることとなった。

北海道 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	J R 函館本線	札幌	165.9%	131.2	217.6	7,979	7.30%
2	J R 函館本線	小樽築港	133.4%	95.2	127.0	—	—
3	札幌市営地下鉄東豊線	豊水すすきの	118.9%	93.1	110.7	5,453	7.03%
4	札幌市営地下鉄東西線	西 18 丁目	117.0%	130.1	152.3	6,038	5.57%
5	函館市交通局本線・湯の川線	杉並町	114.4%	108.9	124.5	—	—
6	J R 函館本線	琴似	113.4%	100.5	114.0	5,416	6.47%
7	札幌市営地下鉄東豊線	学園前	111.7%	95.5	106.7	4,586	5.76%
8	札幌市営地下鉄東西線	円山公園	109.3%	131.6	143.9	5,886	5.37%
9	札幌市営地下鉄東西線	東札幌	108.2%	96.9	104.9	5,191	6.43%
10	札幌市営地下鉄東西線	バスセンター前	106.6%	135.0	144.0	5,829	5.18%
11	札幌市営地下鉄東西線	南郷 13 丁目	103.4%	87.3	90.3	—	—
12	札幌市営地下鉄東西線	宮の沢	102.5%	99.0	101.5	4,674	5.66%
13	J R 札沼線	八軒	101.1%	96.3	97.4	—	—
14	札幌市営地下鉄東豊線	環状通東	99.4%	104.5	103.9	5,207	5.98%
15	札幌市営地下鉄南北線	平岸	99.4%	110.4	109.7	4,981	5.41%
16	札幌市営地下鉄南北線	南平岸	98.2%	95.0	93.3	3,667	4.63%
17	札幌市営地下鉄東西線	西 11 丁目	97.7%	114.3	111.7	5,695	5.98%
18	J R 根室本線	釧路	94.8%	97.0	92.0	—	—
19	札幌市営地下鉄東西線	白石	94.1%	99.3	93.4	4,907	5.93%
20	札幌市営地下鉄南北線	中島公園	93.9%	132.0	123.9	5,220	4.74%

宮城県 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	J R 仙山線	北仙台	133.5%	124.7	166.4	6,091	5.86%
2	J R 仙石線	榴ヶ岡	125.6%	109.1	137.1	—	—
3	仙台市地下鉄東西線	大町西公園	123.7%	141.8	175.5	6,474	5.48%
4	J R 東北本線	太子堂	117.7%	106.3	125.2	5,130	5.79%
5	仙台市地下鉄南北線	勾当台公園	117.0%	149.2	174.6	6,614	5.32%
6	J R 仙石線	小鶴新田	116.3%	103.8	120.7	5,121	5.92%
7	J R 東北本線	仙台	112.3%	124.0	139.2	6,267	6.07%
8	仙台市地下鉄南北線	長町南	111.9%	120.7	135.0	5,960	5.93%
9	J R 仙山線	陸前落合	110.8%	101.5	112.5	—	—
10	仙台市地下鉄東西線	国際センター	110.4%	118.1	130.4	—	—
11	J R 仙石線	苦竹	109.3%	103.8	113.4	4,225	4.89%
12	仙台市地下鉄東西線	青葉一番町	109.1%	140.9	153.7	6,332	5.39%
13	仙台市地下鉄南北線	泉中央	107.9%	97.3	104.9	5,712	7.04%
14	仙台市地下鉄東西線	卸町	107.7%	107.0	115.2	4,519	5.07%
15	仙台空港鉄道	美田園	106.5%	97.4	103.8	—	—
16	仙台市地下鉄南北線	河原町	104.6%	121.8	127.4	5,275	5.20%
17	仙台市地下鉄南北線	台原	104.1%	116.5	121.3	5,051	5.20%
18	仙台市地下鉄東西線	連坊	103.5%	126.4	130.9	—	—
19	J R 東北本線	南仙台	103.2%	100.3	103.5	4,943	5.91%
20	仙台市地下鉄南北線	八乙女	101.9%	114.6	116.8	5,214	5.46%

広島県 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	広島電鉄宇品線	宇品四丁目	114.0%	117.8	134.3	6,445	6.57%
2	広島電鉄宮島線	古江	110.5%	111.9	123.7	5,313	5.69%
3	J R 山陽本線	広島	110.0%	118.6	130.4	6,321	6.39%
4	広島電鉄宮島線	築々園	108.8%	115.4	125.5	—	—
5	J R 山陽本線	阿品	105.9%	116.8	123.6	5,579	5.73%
6	J R 山陽本線	向洋	105.3%	113.8	119.9	—	—
7	J R 山陽本線	五日市	105.3%	96.5	101.6	4,832	6.01%
8	J R 山陽本線	横川	102.3%	107.9	110.4	5,611	6.24%
9	広島電鉄宇品線	市役所前	100.7%	137.1	138.0	6,367	5.57%
10	J R 可部線	七軒茶屋	99.2%	99.9	99.1	4,952	5.95%
11	J R 山陽本線	福山	96.7%	98.8	95.5	5,151	6.25%
12	J R 山陽本線	海田市	96.1%	99.8	95.9	—	—
13	J R 山陽本線	西条	95.3%	79.2	75.5	4,401	6.66%
14	広島高速鉄道アストラムライン	大塚	95.1%	87.9	83.6	—	—
15	広島電鉄宇品線	県病院前	94.1%	177.2	166.8	5,897	3.99%
16	J R 呉線	矢野	94.1%	109.8	103.3	—	—
17	広島電鉄宮島線	山陽女子大前	89.5%	111.3	99.6	—	—
18	J R 呉線	安芸阿賀	80.8%	98.9	79.9	—	—
19	J R 呉線	呉	79.9%	133.7	106.9	—	—
20	J R 芸備線	玖村	79.6%	91.6	73.0	—	—

※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。