

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

「博多」周辺の人気駅や「小倉」周辺で事例発生率が高く、他の地域は低くなる傾向**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**

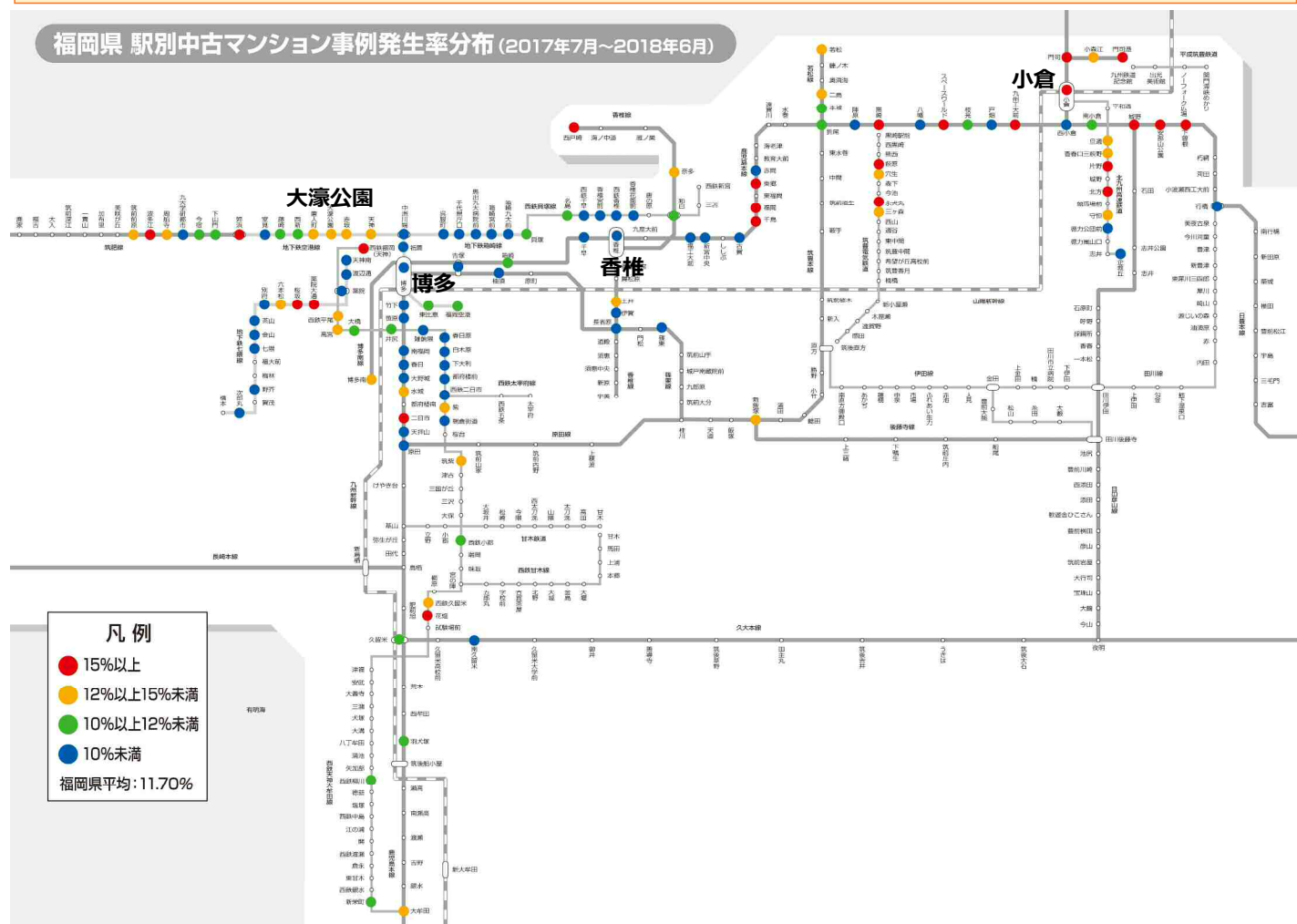
●中古マンションの売事例発生率の傾向には各圏域共通の特徴がある

- 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。

福岡県 エリアの特徴

- ① 「博多」至近の福岡市地下鉄空港線、七隈線、西鉄天神大牟田線沿線に事例発生率が高い駅が集中している
- ② 北九州市「小倉」周辺駅と筑豊鉄道「萩原」～「三ヶ森」間に事例発生率が高い駅が集中している
- ③ ①と②のエリア以外の駅は総じて事例発生率が低くなっている

福岡県 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 20 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、JR 鹿児島本線「博多」で売事例は 1,927 件(事例発生率 9.18%)であった。福岡県内でマンションストックが 20,000 戸を超える最大のマーケットでありながら、駅別中古事例件数上位 20 駅の中で唯一事例発生率が 10%を割っており、売事例があまり出ない人気の高い駅と言える。「博多」は他の圏域の中心エリアと比べて相場賃料との見合いで価格が割安なため収益力が高く、投資家にとっても“バイ&ホールド”のスタンスで運用する傾向が強くと見られる。このことは、中古流通事例の平均築年が 27.5 年と、ストックの平均築年 22.9 年と比べて古くなっていることから明白である。

「博多」に次いで 2 位になったのが、西鉄天神大牟田線「高宮」で売事例 1,749 件(13.40%)、3 位が JR 鹿児島本線「小倉」で売事例 1,577 件(17.56%)となっている。事例数上位 20 駅のランキングでは福岡市地下鉄空港線、七隈線※、JR 筑肥線、鹿児島本線など「博多」へダイレクトアクセスが可能な沿線がかつ博多駅に近接した人気駅が上位を独占する形となっている。※七隈線は 2022 年に「博多」まで延伸される予定で現在工事が進んでいる。

福岡県 駅別中古流通事例数上位20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	J R 鹿児島本線	博多	20,983	22.9	1,927	27.5	9.18%
2	西鉄天神大牟田線	高宮	13,048	25.1	1,749	31.1	13.40%
3	J R 鹿児島本線	小倉	8,981	29.2	1,577	29.3	17.56%
4	西鉄天神大牟田線	西鉄平尾	11,433	24.6	1,564	27.4	13.68%
5	J R 筑肥線	姪浜	10,008	22.2	1,509	22.6	15.08%
6	J R 鹿児島本線	黒崎	6,636	27.6	1,372	28.5	20.68%
7	福岡市地下鉄空港線	天神	10,672	25.9	1,326	25.3	12.43%
8	西鉄天神大牟田線	大橋	9,794	23.5	1,161	24.9	11.85%
9	J R 鹿児島本線	門司	5,777	26.1	1,093	23.5	18.92%
10	福岡市地下鉄空港線	藤崎	9,757	23.3	1,036	26.2	10.62%
11	福岡市地下鉄七隈線	薬院大通	5,635	26.2	1,035	28.6	18.37%
12	福岡市地下鉄空港線	西新	8,668	22.3	1,017	20.3	11.73%
13	福岡市地下鉄空港線	大濠公園	6,204	24.3	890	27.5	14.35%
14	福岡市地下鉄空港線	赤坂	6,363	23.1	767	27.5	12.05%
15	福岡市地下鉄七隈線	六本松	6,223	22.7	763	25.0	12.26%
16	西鉄天神大牟田線	西鉄久留米	5,535	22.4	720	23.3	13.01%
17	福岡市地下鉄空港線	唐人町	5,132	22.9	681	26.4	13.27%
18	福岡市地下鉄七隈線	桜坂	2,717	25.5	583	29.1	21.46%
19	J R 日豊本線	南小倉	5,161	24.8	571	26.8	11.06%
20	J R 日豊本線	下曾根	2,437	18.2	559	20.4	22.94%