



福岡の街 資産価値

マイホーム購入で気にしておきたいのが、資産として価値を維持「リセールバリュー (RV)」 「公示地価」 のランキングを発表する

中古マンションリセールバリュー TOP20

駅名	路線名	新築坪単価 →中古坪単価	リセール バリュー
1位 九大学研都市	JR筑肥線	99.1万円 →184.5万円	186.2%
2位 吉塚	JR鹿児島本線・ 篠栗線	104.4万円 →167.2万円	160.2%
3位 伊賀	JR香椎線	98.1万円 →156.1万円	159.1%
4位 高宮	西鉄天神 大牟田線	120.5万円 →184.7万円	153.3%
5位 新宮中央	JR鹿児島本線	99.7万円 →150.7万円	151.2%
6位 六本松	地下鉄七隈線	202.7万円 →303.7万円	149.8%
7位 姪浜	JR筑肥線/ 地下鉄空港線	122.5万円 →182.5万円	149.0%
8位 大橋	西鉄天神 大牟田線	105.4万円 →155.4万円	147.4%
9位 竹下	JR鹿児島本線	111.9万円 →164.3万円	146.8%
10位 名島	西鉄貝塚線	97.4万円 →142.4万円	146.2%

リセールバリューとは？

約10年前に購入した物件を中古物件として売却する際、どのくらい価値を維持できたかを示す指数。下の計算式で算出される。

$$\text{リセールバリュー} = \frac{\text{中古流通時の価格}}{\text{新築分譲時の価格}} \times 100$$

リセールバリューが高い街 3つの条件

1 アクセス

都心部の駅にアクセスしやすい人気の路線の街や、複数路線が通るターミナル駅の街。最寄駅までの距離などもRVに影響する。

2 生活利便性・環境

スーパーマーケットや病院etc. 日常生活に不可欠な施設がそろそろ、教育環境が良好などの要素で価値を維持しやすい傾向あり。

3 将来性

新しく開発された街、再開発の予定がある街、大型の商業施設や大学が新設された街などは、将来性を期待されて人が集まる。

※2011年4月～2014年3月に新規分譲され、2022年4月～2023年3月に中古流通した分譲マンションを対象に新築分譲価格からの価格維持率（リセールバリュー）を算出。
 ※RVが高いほど資産価値が高いと考えられるが、数値は過去の実績なので、今後の資産性を意味するものではない。
 ※集計期間中に、新規分譲マンションの供給が少なかった駅は集計対象外となるため、今回登場した駅のみが、資産価値を維持しやすいとは限らないので注意。
 ※坪単価ランキングは2022年4月～2023年3月に流通・分譲されたマンションの坪単価によるランキング。
 ※RV、坪単価ランキング共に専有面積30㎡未満の住戸および事務所・店舗用ユニットは集計から除外。
 ※データ提供：東京カンテイ

ランキング

できるのか？という点。ここではその指標のひとつとともに、上位エリアの魅力を紐解いていく。

駅名	路線名	新築坪単価 →中古坪単価	リセール バリュー
11位 南福岡	JR鹿児島本線	110.3万円 →157.3万円	142.6%
12位 大濠公園	地下鉄空港線	142.4万円 →201.2万円	141.3%
13位 赤坂	地下鉄空港線	163.5万円 →229.1万円	140.1%
14位 袖須	JR篠栗線	97.0万円 →132.5万円	136.6%
15位 千早	JR鹿児島本線/ 西鉄貝塚線	116.0万円 →155.6万円	134.1%
16位 藤崎	地下鉄空港線	151.4万円 →198.4万円	131.0%
17位 笹原	JR鹿児島本線	101.0万円 →131.1万円	129.8%
18位 新飯塚	JR筑豊本線・ 篠栗線ほか	87.9万円 →113.8万円	129.5%
19位 井尻	西鉄天神 大牟田線	108.4万円 →138.8万円	128.0%
20位 天拝山	JR鹿児島本線	96.1万円 →120.7万円	125.6%

2005年に開業し開発が進んだ 九大学研都市が第1位に！

福岡の街における直近約10年間のマンション価格維持率は上記のとおり。1位は九大学研都市で、築10年中古流通時のマンション価格が新築分譲時と比べて約1.8倍以上値上がりした。「2005年からスタートした九州大学のキャンパス移転事業が進むに連れ、街の整備と成熟も進み、今回のリセール

バリューとなったと推測ができます。また、博多や薬院のような住みたい街ランキングの常連の街よりも、その周辺や穴場的な街のリセールバリューが高いことにも注目したいですね」と東京カンテイの井出氏。街や住まいを選ぶ際には、リセールバリューという観点も取り入れてみるのがオススメです。

併せてCHECK

中古坪単価ランキング

※2022年4月～2023年3月時点

1位 六本松	303.7万円
2位 赤坂	229.1万円
3位 西新	208.7万円
4位 大濠公園	201.2万円
5位 藤崎	198.4万円
6位 中洲川端	193.5万円
7位 西鉄平尾	190.3万円
8位 博多	186.3万円
9位 高宮	184.7万円
10位 九大学研都市	184.5万円

街への注目度や人気度はリセールバリュー (RV) だけでなく、現在の価格水準からも見えてくる。例えば、西新はRVランキングではTOP20に入っていないが、現在の流通価格からは需要の高い人気の街ということが窺える。

お話を伺ったのは……

東京カンテイ 上席主任研究員
井出 武さん



国内最大級の不動産専門データベースに基づいたサービスを展開する、東京カンテイ勤務。豊富なデータから資産価値や市場動向などを多彩に分析する不動産アナリスト。