

報道関係各位



福岡市地下鉄「七隈線」2023年3月27日の延伸開業前から価格相場が上昇傾向！
直近1年の中古一戸建て価格相場の上昇率1位は「賀茂」12%
中古マンション価格相場の上昇率1位は「薬院」約8%
新たな住宅地、マンション開発の可能性の高さから七隈線沿線に注目！
今後の沿線の家賃相場上昇に影響も

事業を通して社会課題解決に取り組む、株式会社 LIFULL（ライフル）（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：井上高志、東証プライム：2120、以下「LIFULL」）が運営する“住まいの本当と今”を伝える情報サイト「LIFULL HOME'S PRESS（ライフルホームズプレス）」は、2023年3月27日（月）博多延伸開業する福岡市地下鉄七隈線（以下、七隈線）が沿線の中古マンションおよび中古一戸建ての価格相場、家賃相場にどのような影響を及ぼしているか、調査を実施しました。

■“通勤・通学は30分圏内が当たり前”の福岡で最大14分短縮がもたらす住まい選びへの影響

七隈線は、2005年に福岡市西南部の鉄道空白地帯と中心部の天神南駅を結ぶ地下鉄路線として開業しましたが、博多駅へは終点の天神南駅から天神地下街を約600m歩いて空港線に乗り換える必要があり、地下街を「乗り換えダッシュ」する光景もよく見られ、博多へのアクセスはよいとは言えませんでした。

3月27日の延伸開業で博多駅までダイレクトにアクセス可能となり、七隈線各駅から博多駅までの所要時間^{※1}は現在より最大で14分短くなります。通勤・通学は30分圏内が当たり前とされる福岡圏域^{※2}において、交通利便性が高まりで居住ニーズも高まることが想定されることから、直近1年の七隈線沿線の中古マンション・一戸建ての相場、家賃相場の変化を調査しました。


※1：七隈線・空港線の所要時間は、福岡市交通局HP「各駅間標準所要時間」による。JR筑肥線の所要時間は、平日の最速所要時間。

2023年3月27日時点

※2：令和3年社会生活基本調査結果（総務省）

【中古一戸建て】価格相場は、博多から20分台となる駅で県平均より顕著に上昇

七隈線沿線の直近1年の中古一戸建て価格相場^{※3}の上昇率ランキングの上位には、賀茂駅（12.51%）や梅林駅（10.69%）などが入りました。福岡県全域の上昇率が5.82%であるのに対し、これまで博多駅まで30分以上を要していた七隈線沿線の駅の上昇率は高く、延伸開業後、博多駅まで20分台でアクセスできる新たな通勤圏として需要が高まっていると考えられます。

七隈線の中古一戸建ての価格相場の上昇率ランキング 

順位	駅名	博多までの 所要時間	現在の価格相場 (万円)	1年前の価格相場 (万円)	直近1年の 上昇率
1位	賀茂	39 → 25	2,352	2,090	12.51%
2位	梅林	36 → 22	2,127	1,922	10.69%
3位	野芥	38 → 24	2,448	2,230	9.77%
4位	福大前	34 → 20	2,309	2,104	9.72%
5位	次郎丸	41 → 27	2,332	2,128	9.61%
参考	福岡県全域				5.82%

対象：2022年2月～2023年2月にLIFULL HOME'Sで掲載した中古一戸建て（2023年3月13日時点）

【中古マンション】薬院エリアと中心部から離れる駅の価格相場の上昇が目立つ

七隈線沿線の直近1年の中古マンション価格相場^{※4}の上昇率ランキングは、薬院駅が1位（7.96%）、薬院大通駅が2位（6.56%）と、これまで博多へはバス利用が主流だった薬院エリアの2駅が上位となりました。薬院駅は、「[2023年LIFULL HOME'S みんなが探した！買って住みたい街ランキング](#)」でも前年から6ランクアップし7位にランクインしているほか、渡辺通駅（24位→13位）や別府駅（53位→17位）、も順位を上げており、延伸開業で利便性が向上する七隈線沿線への注目が集まっていると考えられます。

七隈線の中古マンション価格相場の上昇率ランキング

順位	駅名	博多までの所要時間	現在の価格相場 (万円)	1年前の価格相場 (万円)	直近1年の上昇率
1位	薬院	21 → 7	3,935	3,645	7.96%
2位	薬院大通	22 → 8	4,218	3,958	6.56%
3位	橋本	42 → 28	2,975	2,794	6.48%
4位	福大前	34 → 20	3,034	2,853	6.34%
5位	七隈	33 → 19	3,078	2,897	6.23%
参考	福岡県全域				4.53%

対象：2022年2月～2023年2月にLIFULL HOME'Sで掲載した中古マンション（2023年3月13日時点）

【賃貸物件】賃料はまだ影響なし！今後上昇する可能性から七隈線沿線に住むなら今がお得!?

七隈線沿線の家賃相場^{※5}の上昇率は、1位薬院大通駅、2位野芥駅、3位金山駅となりました。福岡県全体の上昇率が3.30%であることから、中古マンションや中古一戸建てと比較しても、七隈線沿線の家賃相場が大幅に上昇しているということはなさそうです。開業後、アクセスの良さから七隈線への注目が高まることで賃料への反映も予想され、「いま住むのにお得」とも言えます。

七隈線の家賃相場の上昇率ランキング

順位	駅名	博多までの所要時間 (分)	現在の家賃相場 (万円)	1年前の家賃相場 (万円)	直近1年の上昇率
1位	薬院大通	22 → 8	5.1	4.9	4.79%
2位	野芥	38 → 24	3.4	3.3	4.26%
3位	金山	31 → 17	3.5	3.4	3.87%
4位	福大前	34 → 20	3.5	3.4	3.42%
5位	七隈	33 → 19	3.4	3.3	3.41%
参考	福岡県全域				3.30%

対象：2022年2月～2023年2月にLIFULL HOME'Sで掲載した賃貸物件（2023年3月13日時点）

※3：築10年、建物面積100m²の場合の中古一戸建て参考価格

※4：築10年、専有面積70m²の場合の中古マンション参考価格

※5：築10年、専有面積20m²の場合の参考賃料

LIFULL HOME'S PRESS では、七隈線および空港線全駅の家賃相場・価格相場を掲載しています。

URL：https://www.homes.co.jp/cont/press/rent/rent_01069/

■七隈線沿線と空港線の不動産相場を比較

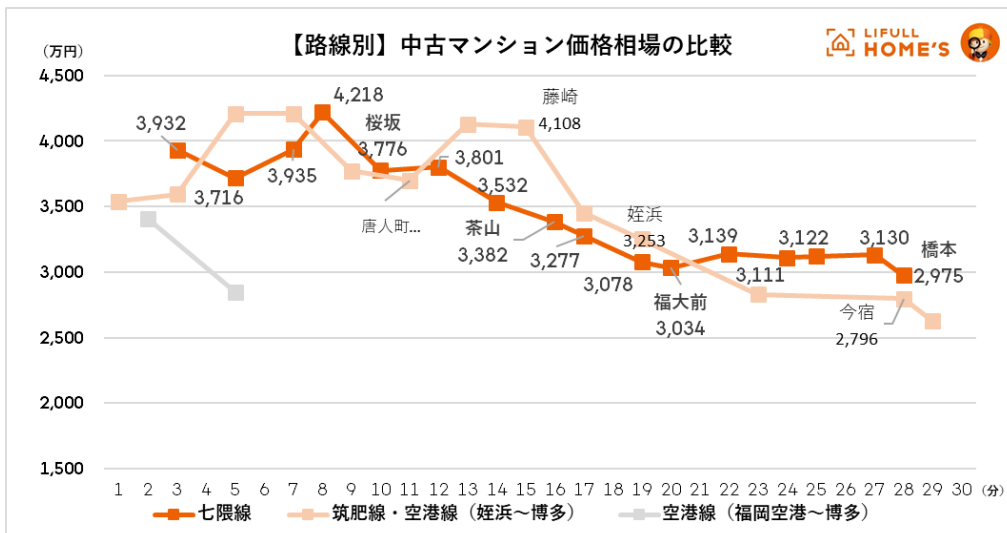
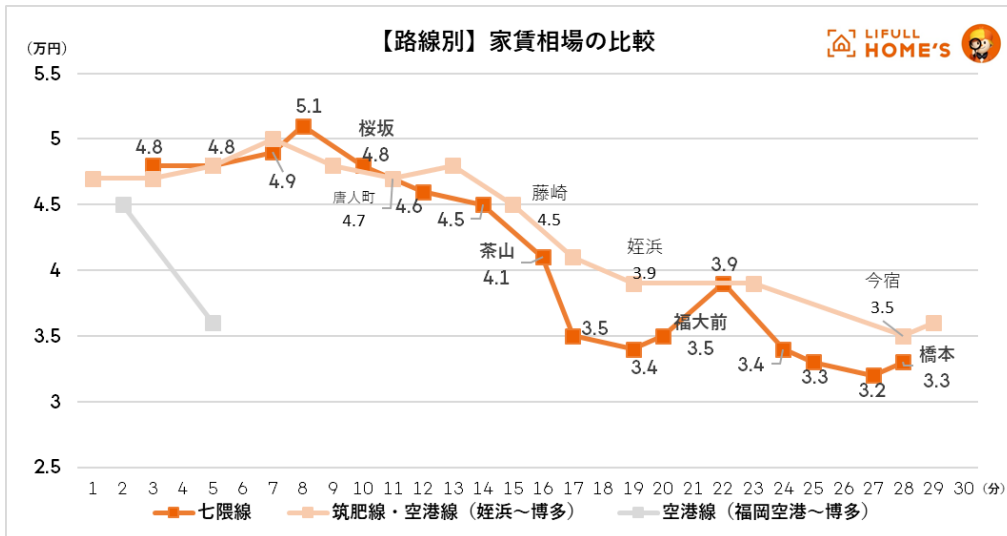
延伸開業後、七隈線と博多駅までの所要時間が同等となる空港線（および直通先の JR 筑肥線）と賃貸物件の家賃相場、中古マンション、中古一戸建ての価格相場を調査しました。

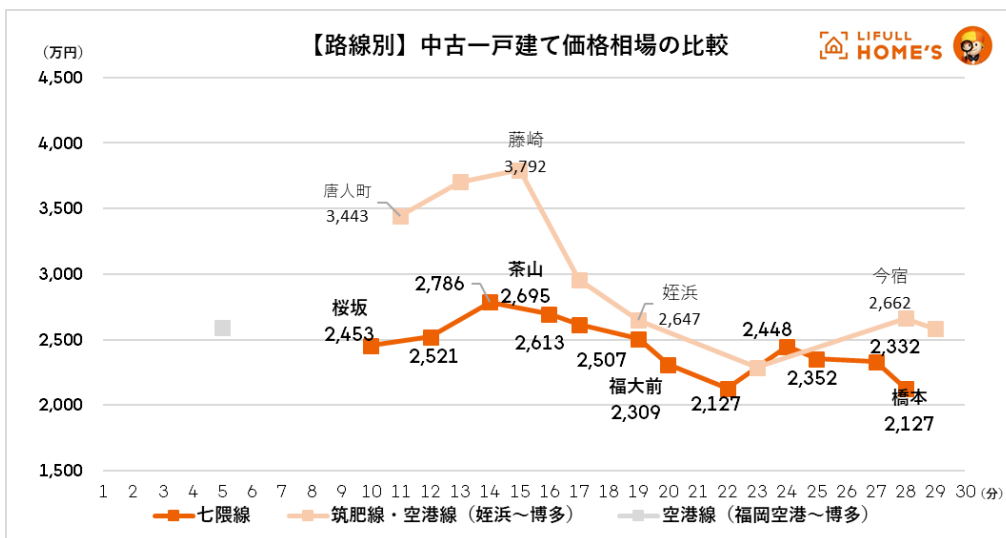
七隈線沿線の家賃相場は、空港線の各駅よりおおむね安価な水準となっています。一方で JR 筑肥線との比較では、中古マンションを中心に七隈線の物件価格が上回るエリアもありましたが、七隈線は JR 線よりも運行頻度が高い（延伸開業後の平日朝の最小運行間隔は 3 分 30 秒）ため、利便性を重視し高額な物件でも魅力を感じる人も少なくないでしょう。

七隈線と空港線の主な駅の不動産相場の比較



路線	駅名	博多までの 所要時間	賃貸物件 家賃相場 (万円)	中古マンション 価格相場 (万円)	中古一戸建て 価格相場 (万円)
博多駅から28分前後			差額	差額	差額
七隈線	橋本	42→28	3.3	2,975	2,127
JR筑肥線	今宿	28	3.5	2,796	2,662
博多駅から20分前後			差額	差額	差額
七隈線	福大前	34→20	3.5	3,034	2,309
空港線	姪浜	19	3.9	3,253	2,647
博多駅から15分前後			差額	差額	差額
七隈線	茶山	30→16	4.1	3,382	2,695
空港線	藤崎	15	4.5	4,108	3,792
博多駅から10分前後			差額	差額	差額
七隈線	桜坂	24→10	4.8	3,776	2,453
空港線	唐人町	11	4.7	3,699	3,443





LIFULL HOME'S PRESS では、七隈線および空港線全駅の家賃相場・価格相場を掲載しています。

URL : https://www.homes.co.jp/cont/press/rent/rent_01069/

■考察 LIFULL HOME'S 総研チーフアナリスト 中山登志朗 (なかやまとしあき)

七隈線沿線の開発余地の多さから福岡市中心部にダイレクトアクセス可能な新興住宅地、新たなマンション開発適地として注目が集まる



福岡市営地下鉄七隈線は、福岡市西区の「橋本」から早良区、城南区を經由して中央区の「天神南」まで、福岡市中心部へのアクセスを可能にする足として活用されてきました。ただし、終着の「天神南」から更に「博多」や福岡空港に向かうには不便で、七隈線の「博多」乗り入れは 2005 年の開業以来、福岡市南西部住民の悲願でした。

陥没事故の影響もあり、1.4 kmほどの延伸工事には時間を要しましたが、2023 年 3 月以降延伸区間が開業すると、七隈線各駅から「博多」までは所要時間が 14 分短縮されます。

七隈線の交通利便性が飛躍的に向上することに伴い、沿線周辺の地価や物件価格、賃料水準の上昇は確実視されており、ほぼ並行する空港線の各駅と現状 10%程度の差がある物件価格や賃料も、開業後には沿線各駅の居住ニーズが顕在化し、その差が縮小するものと考えられます。また、物件の新たな開発用地が少なくほぼ飽和状態の空港線沿線に比べ、七隈線沿線には多くの開発余地が残されており、福岡市中心部にダイレクトアクセス可能な新興住宅地、新たなマンション開発適地として注目が集まるでしょう。

七隈線の延伸によって、2024 年の「みんなが探した！住みたい街ランキング」にも七隈線の駅が数多く上位に登場することが期待されます。

2023 年 LIFULL HOME'S 「みんなが探した！住みたい街ランキング」九州圏版は[こちら](#)からご覧ください。

■ LIFULL HOME'S PRESS について (URL : <https://www.homes.co.jp/cont/press/>)

衣食住は人にとってかけがえのないもの。その中でも住まい選びは人生の大きな選択のひとつです。一人ひとりが楽しみながら、自信を持って住まい選びができるように。LIFULL HOME'S PRESS は、住まいを取り巻く「本当」と「今」の情報を通じて、人と住まいの豊かで幸せな関係を目指していきます。



■ LIFULL HOME'S について (URL : <https://www.homes.co.jp/>)

LIFULL HOME'S は、「叶えたい！が見えてくる。」をコンセプトに掲げる不動産・住宅情報サービスです。賃貸、一戸建て・マンションの購入、注文住宅から住まいの売却まで。物件や住まい探しに役立つ情報を、一人ひとりに寄り添い最適な形で提供することで、本当に叶えたい希望に気づき、新たな暮らしの可能性を広げるお手伝いをします。



日本最大級の不動産・住宅情報サービス「[LIFULL HOME'S \(ライフフル ホームズ\)](#)」

賃貸のお部屋探し・賃貸住宅情報なら「[LIFULL HOME'S](#)」

マンションの購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

一戸建て[一軒家]の購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

注文住宅の施工会社・住宅カタログを探すなら「[LIFULL HOME'S 注文住宅](#)」

不動産売却にはまず査定の依頼から「[LIFULL HOME'S 不動産査定](#)」

マンション売却の一括査定なら「[LIFULL HOME'S マンション売却](#)」

不動産投資・収益物件を検索するなら「[LIFULL HOME'S 不動産投資](#)」

理想の住まい選び・家づくりをアドバイザーに無料相談「[LIFULL HOME'S 住まいの窓口](#)」

■ 株式会社 LIFULL について (東証プライム : 2120、URL : <https://lifull.com/>)

LIFULL は「あらゆる LIFE を、FULL に。」をコーポレートメッセージに掲げ、個人が抱える課題から、その先にある世の中の課題まで、安心と喜びをさまたげる社会課題を、事業を通して解決していくことを目指すソーシャルエンタープライズです。現在はグループとして世界 63 ヶ国でサービスを提供しており、不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」、空き家の再生を軸とした「LIFULL 地方創生」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」など、この世界の一人ひとりの暮らし・人生が安心と喜びで満たされる社会の実現を目指し、さまざまな領域に事業拡大しています。