

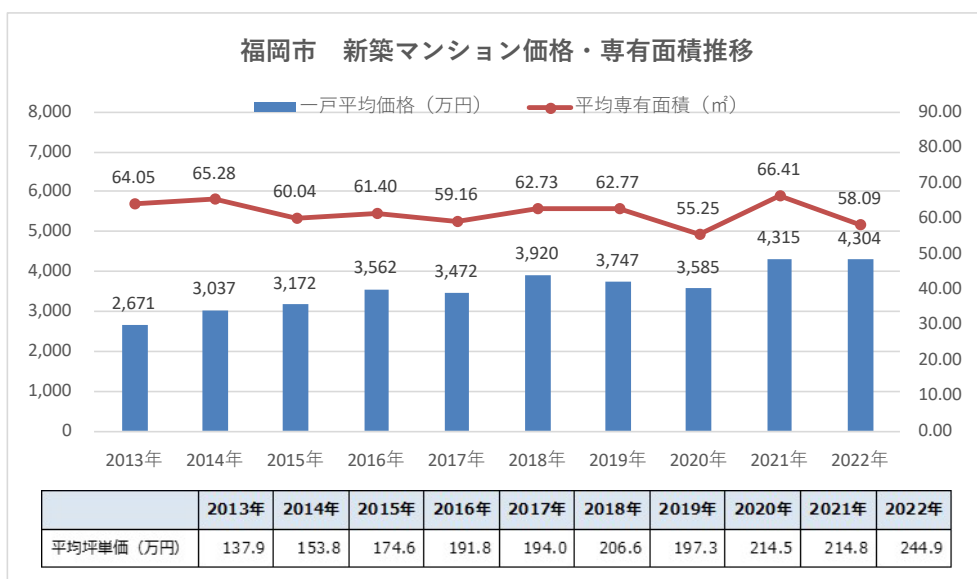
東京カンテイ「九州・沖縄県マンション市場の現在」発表

新築マンション 福岡市は10年間で坪単価が77.6%上昇 一方で専有面積は縮小傾向
 2022年 平均坪単価は福岡市が新築244.9万円、中古127.7万円 北九州市が新築151.5万円

福岡市 平均価格・専有面積・坪単価の推移(2013年～2022年)

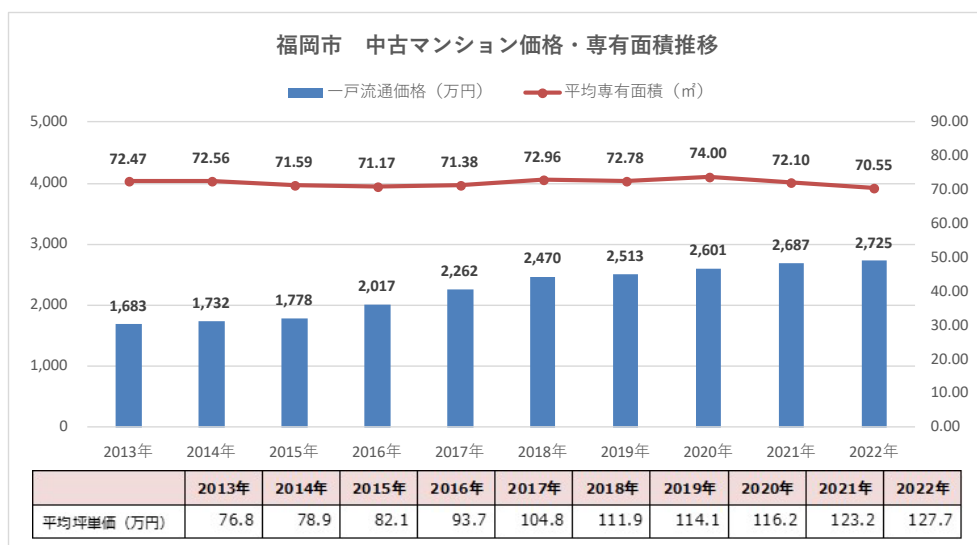
●新築マンション

福岡市の新築マンションは、2022年の平均坪単価が244.9万円、一戸平均価格が4,304万円となった。2013年と比較すると、平均坪単価は77.6%、一戸平均価格は61.1%と飛躍的に上昇している。福岡市では2021年より1億円超え物件が続々と分譲されており、「大濠公園」や「浄水」で高額物件の分譲があった。7行政区のうち、中央区と博多区で福岡市全体の約半数に及ぶマンションが集中して分譲されている。平均専有面積は、ワンルームが多いことから九州圏の中でも小さい。近年の福岡市は、「天神ビッグバン」をはじめとする再開発や地下鉄七隈線の延伸開業などで商業地、住宅地とも地価が高騰しており、分譲価格は上昇していくのに対し平均専有面積は縮小している。福岡県外ないし市外からの富裕層購入や海外マネーによる投資を受け、今後も価格上昇が予想される。



●中古マンション

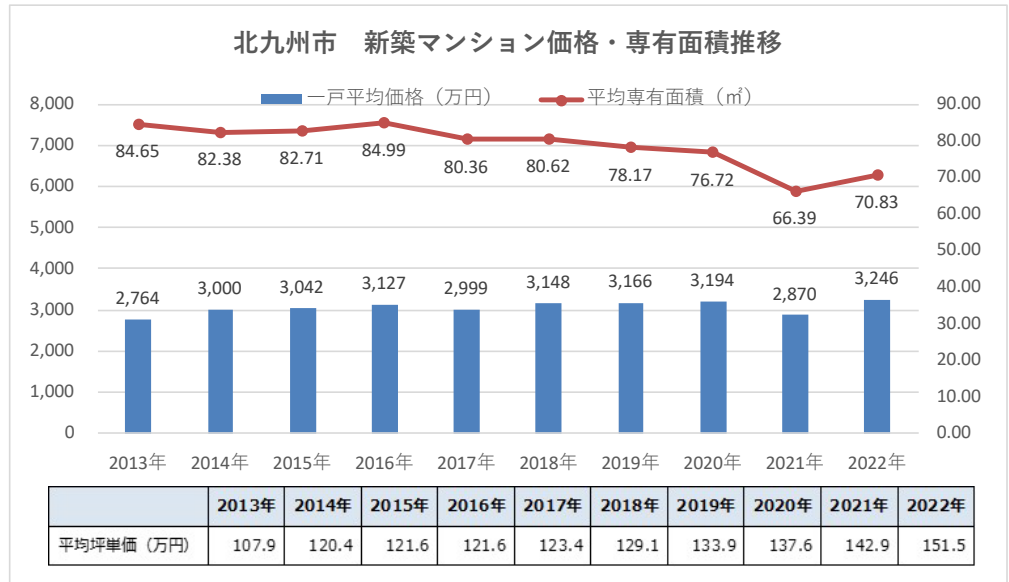
中古マンションは、平均専有面積は概ね70㎡台前半での横ばい推移となっている。一方、2022年の平均坪単価は127.7万円、一戸流通価格は2,725万円となっており、2013年と比較すると平均坪単価が66.3%、一戸流通価格が61.9%と大きく上昇している。平均価格が上昇する新築マンションに手が届かない一部の消費者において中古需要が高まり、値上がりが続いていると考えられる。また、実需のみならず投資物件としても期待できることから、福岡市の中古物件ニーズは今後も高まると見られる。



北九州市 平均価格・専有面積・坪単価の推移(2013年～2022年)

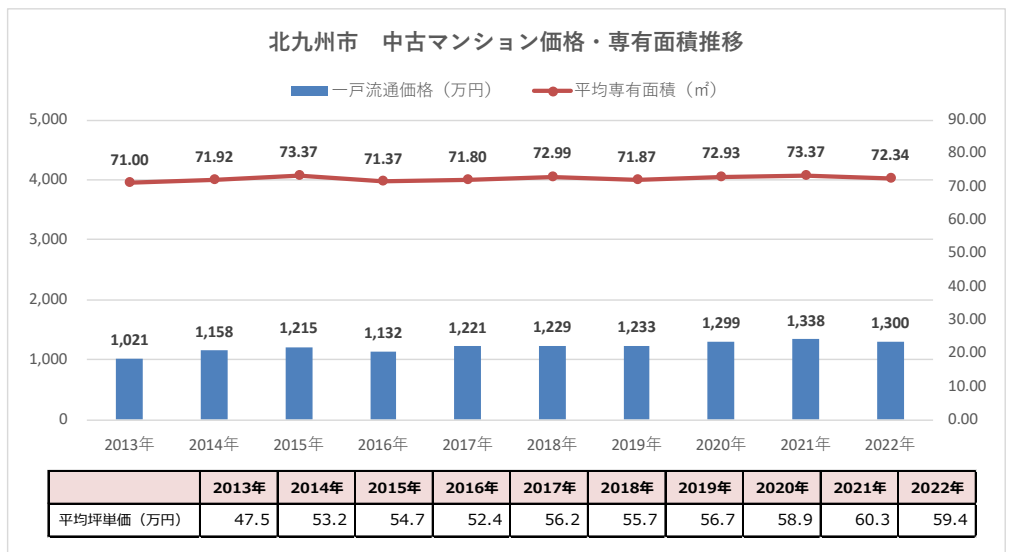
●新築マンション

北九州市の新築マンションは、2022年の平均坪単価が151.5万円、一戸平均価格が3,246万円となった。2013年と比較すると、平均坪単価は40.4%、一戸平均価格は17.4%上昇している。福岡市のマンションの価格高騰が加速する中、広くて割安感のある北九州市の物件に一部の消費者ニーズが流れていると考えられる。2013年の平均専有面積は84.65㎡と、同年の福岡市と比較して1.3倍の広さである。エリアとしては、人口の集中する小倉北区、小倉南区と八幡西区での分譲が多い。2021年は実需・投資両面で使い勝手のいい狭めの物件が多く分譲され専有面積が一時的に縮小した。



●中古マンション

中古マンションは、2022年の平均坪単価が59.4万円、一戸流通価格が1,300万円となっている。2013年と比較すると、平均坪単価は25.1%、一戸流通価格は27.3%上昇している。平均専有面積がほぼ横ばい推移で価格の上昇が見られるが、それでも福岡市の中古や北九州市の新築と比べて割安感が強い。



●集計の方法

データはすべて東京カンテイのデータベースに登録されているものを使用。

人口動態の資料は「総務省住民基本台帳」の2022年版と2017年版公表データを使用。

集計対象：九州地方(福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県)および沖縄県の全域

集計対象：分譲マンションは新築と中古。民間企業分譲物件のほか、ワンルームマンション、事務所・店舗用、公共団体の分譲物件、低層のテラスハウス/タウンハウス、リゾートマンションなど、すべての区分所有形態の住居用建築物。リノベーションマンションは集計対象から除外した。

集計期間：2003年～2022年 暦年

※新築マンションの数値は、2023年4月1日時点で集計したものである。そのためカンテイアイ114号の「マンション一戸建てデータ白書2022」で掲載したデータとの比較においてマンションの分譲戸数や価格に差異が発生している。これはデータメンテナンスによるものである。データは今後も過去に遡り変動する可能性がある。

価格：新築は分譲価格を、中古は売り希望価格を、各々算術平均して使用。

単位：価格は万円 面積は㎡