

東京カンテイ「九州・沖縄県マンション市場の現在」発表

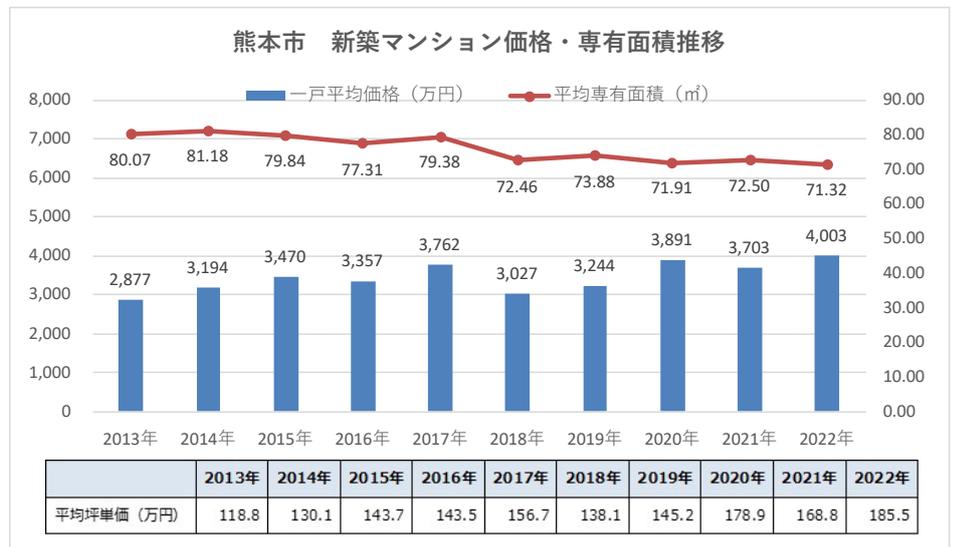
新築マンション 熊本市・那覇市はいずれも10年間で坪単価が50%超上昇

2022年 平均坪単価は熊本市が新築185.5万円、中古87.4万円 那覇市が新築224.1万円、中古163.3万円

熊本市 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

熊本市の新築マンションは、2020年の平均坪単価が178.9万円、一戸平均価格が3,891万円と上昇している。これは、2019年に誕生した、熊本桜町バスターミナルを中核とした複合商業施設「サクラマチクマモト」が誘因と考えられる。高速バスで久留米市や福岡市に通勤する社員も多い。また、2021年には菊陽町へ「台湾積体回路製造(TSMC)」の工場誘致が決定した。これが熊本市にも波及し、2022年の平均坪単価は185.5万円、一戸平均価格は4,003万円となった。2013年と比較すると、平均坪単価は56.1%、一戸平均価格は39.1%の上昇である。熊本市はマンションが数多く供給される都市ではなく、南区や北区では供給がない年も多い。熊本地震があった2016年は中央区と東区でしか分譲がなかったものの、2017年は復興に向けた供給が増加した。しかし、以降の中央区の分譲戸数は減少傾向で、2021年以降2年連続で300戸に届いていない状況である。



●中古マンション

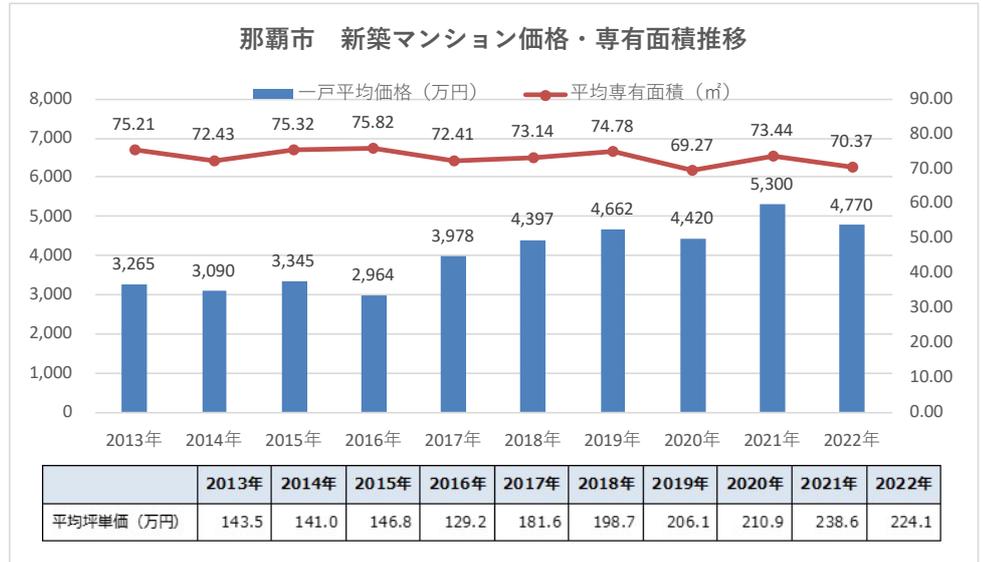
中古マンションは、2013年の平均坪単価65.4万円、一戸流通価格1,458万円から、2018年の平均坪単価83.1万円、一戸流通価格2,007万円まで毎年上昇していた。2018年以降は下落傾向にあったが、TSMCの工場進出などもあり、2022年には平均坪単価87.4万円、一戸流通価格は1,926万円となった。2013年比で平均坪単価は33.6%、一戸流通価格は32.1%上昇している。平均専有面積は2013年に73.66㎡で、その後緩やかに上昇し2018年には79.87㎡となった。これは2000年代前半の、比較的専有面積の広い物件が中古市場に流通したものである。価格と同様に2018年以降は徐々に縮小し、2022年には72.85㎡となった。



那覇市 平均価格・専有面積・坪単価の推移(2013年～2022年)

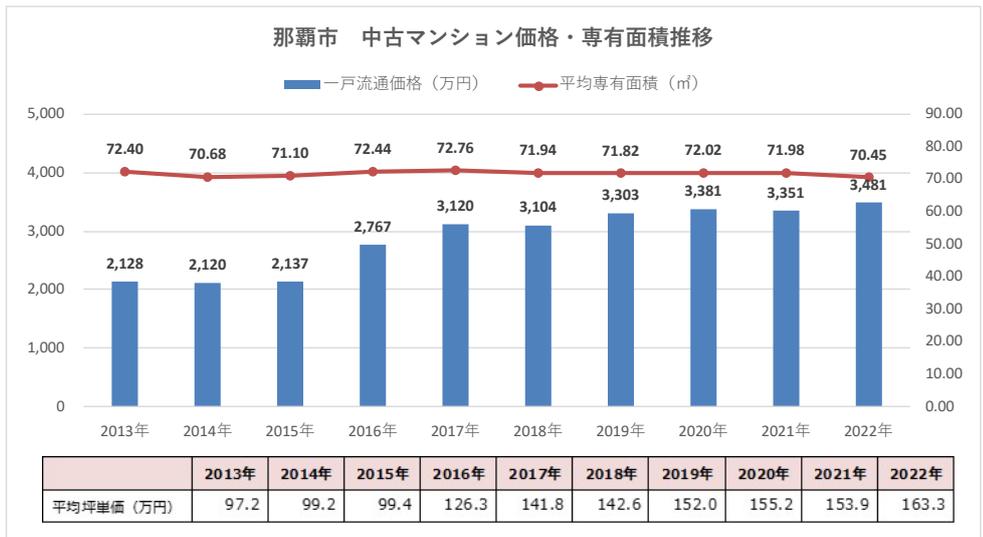
●新築マンション

那覇市の新築マンションは、2022年の平均坪単価が224.1万円、一戸平均価格が4,770万円となった。2013年比で見ると、平均坪単価は56.2%、一戸平均価格は46.1%と大幅に上昇している。2016年は供給戸数の減少、2020年はコロナの影響と見られる価格の下落があったが、いずれもその後回復に転じている。那覇空港や港があり交通利便の良さから人気は根強く、発展も著しいことから、更なる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、2022年の平均坪単価が163.3万円、一戸流通価格が3,481万円となった。2013年の平均坪単価は97.2万円、一戸流通価格は2,128万円であったため、この10年で前者は68.0%、後者は63.6%の上昇である。ここ数年の沖縄県の人口増加は顕著であり、新築マンションと連動する形で中古マンションの価格が上昇している。



●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㎡