

東京カンテイ 福岡市「新築・中古マンション市場をデータ・現地調査から分析」発表

福岡市 10 年間で新築坪単価は+83.3%の 314.4 万円、中古坪単価は+97.4%の 179.6 万円

新築供給戸数ランキング トップ 10 の大半が地場業者

●データで見る福岡市の特徴

【新築マンションの価格動向】

2024 年に福岡市で供給された新築マンションの平均坪単価は 314.4 万円で、直近 10 年間の最高値となっている。価格上昇率は 5 年間で+47.5%、10 年間では+83.3%と直近にかけて価格水準が大きく上昇していることが確認できる。中央区と博多区で 1 億円を超える高額物件や、5,000 万円台～9,000 万円台の物件が多数供給されたことで、2024 年から急激に価格が上昇している。

【中古マンションの価格動向】

2024 年に福岡市で流通した中古マンション（築 11 年～20 年）の平均坪単価は 179.6 万円で新築同様に直近 10 年間の最高値を示した。坪単価の上昇率は 5 年間で+31.5%、10 年間では+97.4%であり、10 年間での上昇率は新築を 10 ポイント以上も上回った。供給が少なく高額化に拍車がかかる新築マンションの受け皿として中古マンションの人気の高まり、連れ高の様相を呈している。

●福岡市各区の特徴

【中央区】

職住近接の天神エリアや高級住宅地などが広く分布しており、新築マンション価格は基本的に高額であり、2024 年には平均価格が 1 億円の大台に達している。ニーズの高まりから中古マンション価格も高騰しつつあり、この 10 年で平均価格・坪単価ともに 2 倍以上まで上昇している。

【博多区】

“支店経済都市”の最たるエリアで、主に単身赴任者が九州地方の各方面に移動しやすいようにワンルームやコンパクトタイプのマンション供給が非常に多いことが特徴である。このことは新築マンションの一戸平均価格が他の行政区に比べて低い水準に留まっている点からも窺える。

【福岡市他区】

代表的な場所として南区の大橋駅、シンボリックなタワーマンションが立ち並ぶ早良区の西新駅や百道エリアなどが挙げられる。城南区は福岡市地下鉄七隈線が博多駅まで延伸して以降、人気が高まってきている。

福岡市 新築マンション供給戸数（分譲年ベース）

エリア名	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
福岡市	東区	412	563	792	690	1,488	1,091	981	570	1,523
	博多区	1,049	1,112	1,030	1,332	1,167	842	710	1,113	1,410
	中央区	1,205	1,132	1,009	1,031	1,069	1,170	1,033	978	735
	南区	153	378	328	505	291	193	301	549	288
	西区	197	279	82	162	112	263	66	143	65
	城南区	88	64	36	57	77	62	25	224	99
	早良区	148	265	166	593	339	276	425	455	284
		3,252	3,793	3,443	4,370	4,543	3,897	3,541	4,032	4,404

福岡市 新築マンションの価格動向（分譲年ベース）

単位：万円

エリア名		2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
東区	平均価格	3,346	3,757	3,138	4,031	3,531	3,426	4,466	3,922	4,702	5,273
	坪単価	142.7	152.9	139.7	156.5	152.6	168.2	183.4	181.3	209.6	212.5
博多区	平均価格	2,393	2,287	2,271	2,854	2,845	2,915	3,680	3,921	4,225	4,914
	坪単価	173.0	183.8	183.9	179.4	202.0	207.8	180.2	221.6	274.6	238.4
中央区	平均価格	4,575	6,654	5,950	4,767	5,334	5,053	5,001	6,420	6,830	10,954
	坪単価	191.7	242.3	243.8	242.1	248.7	250.9	267.8	324.9	333.2	424.8
南区	平均価格	3,574	3,024	3,624	3,333	4,251	4,152	4,278	4,514	4,916	5,040
	坪単価	135.3	127.7	152.4	171.5	184.0	207.6	213.0	208.2	229.1	263.7
西区	平均価格	3,310	3,310	3,719	3,665	4,269	3,958	4,277	4,298	4,716	3,890
	坪単価	133.1	133.9	163.9	154.9	187.3	178.2	188.7	190.2	238.1	254.3
城南区	平均価格	5,039	3,590	4,523	4,507	4,829	5,000	4,561	5,357	5,972	—
	坪単価	197.4	156.8	189.2	192.0	215.2	212.0	198.6	259.3	258.1	—
早良区	平均価格	4,446	5,156	4,472	6,709	4,844	4,466	4,762	4,849	6,320	5,618
	坪単価	169.7	203.7	196.1	280.7	204.9	248.9	227.4	208.7	272.2	330.0
福岡市	平均価格	3,739	4,254	3,980	4,323	4,219	4,128	4,521	4,862	5,148	6,880
	坪単価	171.5	183.3	188.9	205.9	196.5	213.1	218.7	239.5	255.2	314.4

福岡市 中古マンションの価格動向（流通年ベース、築 11 年～20 年）

単位：万円

エリア名		2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
東区	平均価格	1,709	1,852	2,149	2,564	2,662	2,756	2,927	3,129	3,099	3,482
	坪単価	71.0	74.9	83.6	99.1	103.5	106.8	112.7	123.0	126.9	135.3
博多区	平均価格	1,797	2,128	2,636	2,789	2,837	2,928	3,592	3,348	3,548	3,834
	坪単価	81.3	94.9	116.4	120.7	124.8	130.3	151.8	145.8	153.1	177.1
中央区	平均価格	3,266	3,785	4,607	4,641	4,513	4,878	4,675	5,209	5,430	6,752
	坪単価	123.8	145.5	163.1	165.8	170.9	176.0	172.5	196.7	209.4	248.1
南区	平均価格	1,977	2,287	2,743	2,795	3,026	3,045	3,138	3,457	3,558	3,814
	坪単価	80.9	91.1	106.1	109.2	116.1	116.3	124.8	138.3	141.6	150.5
西区	平均価格	2,038	2,451	2,752	2,827	3,026	2,952	3,060	3,623	3,949	4,027
	坪単価	82.1	94.2	100.7	104.3	109.8	106.5	115.2	135.3	147.1	159.9
城南区	平均価格	2,037	2,615	2,666	2,933	2,733	3,050	3,202	3,418	3,696	4,092
	坪単価	84.7	101.2	103.9	117.1	113.3	119.8	127.1	135.8	155.6	163.3
早良区	平均価格	3,002	3,307	4,130	3,829	4,202	3,956	4,558	5,080	5,134	5,978
	坪単価	121.3	134.9	155.1	150.7	158.9	157.1	172.6	178.3	186.0	215.0
福岡市	平均価格	2,246	2,673	3,271	3,381	3,462	3,561	3,712	3,922	4,008	4,628
	坪単価	91.0	106.6	123.3	128.9	134.6	136.6	143.3	152.2	158.7	179.6

●現地調査で見る福岡市の特徴

【大手・準大手デベロッパー分析】

現地調査で福岡市内を歩くと、東京 23 区や大阪市では目にしない名前や外観のマンションが多い印象を持つ。そこで、福岡市のマンション市場における準大手・地場デベロッパーが手掛けた物件の戸数を集計した。大手デベロッパーも全く建築していないわけではなく、長谷工不動産を加えた 8 社のうち 6 社は福岡市内でもマンションを供給している。しかし、掲出したランキング上位の供給戸数と比較してもトップ 10 に入っていない。ランキング上位の内訳は、幅広く展開している準大手デベロッパー、あるいは概ね九州地方でのみ展開している地場業者が半々ずつという結果であった。福岡市で最もブランド力があるのは積水ハウスの「グランドメゾン」である。積水ハウスのマンションは好立地・高価格帯で展開されている。例えば、福岡市中央区の九電記念体育館跡地に建設された約 750 戸の大規模マンション群「グランドメゾン浄水ガーデンシティ」や「グランドメゾン大濠」、舞鶴公園ビューになる「グランドメゾン福岡鴻臚館前」(2026 年竣工予定)が存在する。また、元来の高級住宅地である大濠エリア以外にも高級物件を多数供給している。

【在福デベロッパー分析】

ランキング上位を見ると、第 1 位は「エンクレスト」のえん、第 2 位は「サヴォイ」のダイナインタラクティブで、近年であれば「デュ・レジア」を供給するランディックなどは投資用含みのデベロッパーとなっている。地場業者では上記 3 業者に加え、「モントーレ」の西武ハウス、「CLUB THE」シリーズのアライアンスが上位に入る。福岡市では交通系が強く、「MJR」の九州旅客鉄道と「サンリヤン」の西日本鉄道は鉄道では棲み分けている地域も多い中、マンション業では相当な競争をしているものと思料される。西鉄は電車のみならず、“バス王国”である福岡の雄として君臨している。福岡市東区にあるバス便立地の「アイランドシティ」内の多くのマンションで事業主として顔を出している。インフラ系では「グランドオーク」の九電不動産が挙げられ、地価上昇の進む熊本県や長崎市の浦上エリアでも分譲マンションを建築予定である。また、「オーヴィジョン」のエストラストは山口県に本社があり山口県内ではトップシェアを誇るデベロッパーだが、2017 年に西部ガスの子会社となったことを契機に 2020 年以降は福岡市の中央区や博多区にも進出してきている。えんホールディングスをはじめ、これまで投資用だった事業を実需層向けにも展開を始めたランディックは、基本的にコンパクトマンションデベロッパーとして市内中心部に住みたい単身や DINKs 層をターゲットにしている。両社ともに博多区や中央区での建築が目立つ。えんホールディングスの本社は博多区住吉にあり、フラッグシップマンション「エンクレスト博多 PREMIER」は高級マンションを思わせるクオリティであった。福岡県全体で見ると地場業者はさらに強い。具体的には「サンパーク」の大英産業、「グランフォーレ」のコーセーアールイー、「グランドパレス」の第一交通産業が棟数・戸数ともに増やしている。前述したえんホールディングスやランディックとは逆であり、またこれは穴吹興産「アルファ」シリーズにも似たマインドと言え、近郊～郊外エリアに実需マンションを供給し続け、地域に根差すコンセプトを取る地場業者もいることがわかった。福岡市の地場業者は同経済圏の景気と同様に活況が続いているものと思われる。ブランド力に優れるグランドメゾンが価格面でリードし、各デベロッパーが追随していく模様を引き続き注視していきたい。

福岡市 分譲会社別 新築マンション供給戸数ランキング

順位	分譲会社	戸数
1	えん	3,876
2	ダイナインタラクティブ	1,923
3	九州旅客鉄道	1,529
4	LANDIC	1,421
5	西武ハウス	1,347
6	西日本鉄道	1,078
7	アライアンス	1,019
8	積水ハウス	997
9	LANDICホールディングス	967
9	穴吹興産	967
11	コーセーアールイー	948
12	オープンハウス・ディベロップメント	872
13	ネスト	847
14	ファミリー	842
15	新築都市開発	646
16	タイヘイ	601
17	明和地所	590
18	クレ・コーポレーション	588
19	大和ハウス工業	526
20	フージャースコーポレーション	472
20	東宝住宅	472
22	九電不動産	461
23	第一交通産業	378
24	エストラスト	377
25	作州商事	328
26	サンヨーホームズ	312
27	大英産業	269
28	プレサンスコーポレーション	217
29	ランディックアソシエイツ	178
30	えんホールディングス	176

※大手デベロッパーを除く、単独のみ