東京カンテイ、全国の主要都市における分譲マンション賃貸マーケットのトレンドを分析

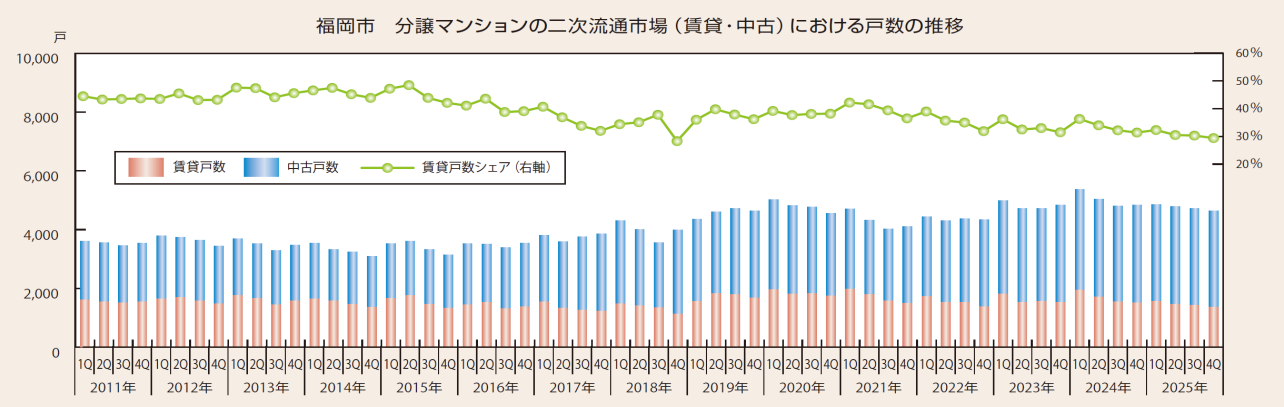
福岡市の分譲マンション㎡賃料、アベノミクス以降で概ね 1.4 倍以上に

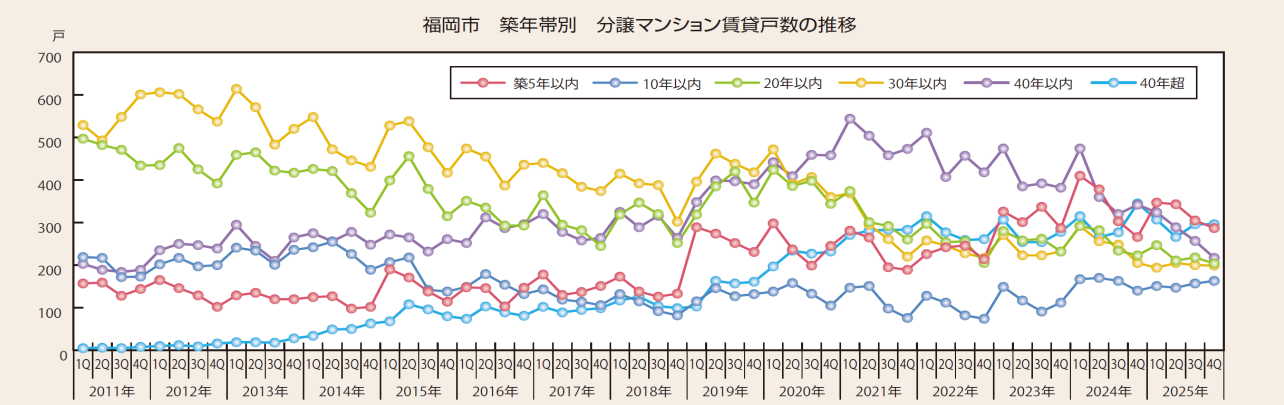
中古坪単価は同じ築年帯であっても少なくとも 2.3 倍以上、一部では 3 倍以上も上昇

●分譲マンション賃貸戸数

福岡市における分譲マンション賃貸マーケットを見てみると、戸数規模自体は対象期間を通して小幅な増減を幾度も繰り返しており、思いのほか水準を伸ばし切れていない。対象期間において分譲マンション賃貸戸数が比較的多かった時期はコロナ禍当初で、当時は個人のみならず事業継続の観点から感染拡大による影響が懸念される首都圏から福岡市に拠点を移す企業も出始めていたので、転入者の増加に伴って居住ニーズも相応に高まっていた。コロナ禍以降、しばらくの間は全ての築年帯で賃貸戸数が高水準で推移していたものの、「築 20 年以内」「築 30 年以内」の賃貸戸数が先行する形で大幅に水準を下げ始め、「築 40 年以内」も 2021 年頃を境に緩やかな減少基調を示す事態となっている。中古マンション市場における築年帯の構成やその推移を見る限りでは当該の築年帯のマンションが存在しないわけではないので、やはりマンション価格の高騰を受けて二次流通市場では割安な築古物件を中心に中古流通させるケースが増えてきていると捉えるのが自然である。

福岡市における分譲マンションの普及度合いは主要都市の中でも比較的高いが、市内中心部では単身者や DINKs 向けの賃貸マンションも相当数存在していることから、分譲マンションを貸し出す際にはこれらの競合する物件を見ながらの家賃設定を強いられる。さらに、経済圏がコンパクトにまとまっているために公共交通機関を使った市内中心部までのアクセスも良く、所要時間が 20 分～30 分程度の近郊エリアであっても比較的抑えた家賃相場が形成されている。福岡市では九州全域や全国から若い単身者やファミリー層が数多く転入しており、結婚や出産を契機に新築の持ち家を探すにあたり最近では価格高騰が著しい市内中心部から割安感がある近郊エリアや周辺市で居住先を選ぶケースも増えてきている。昨今のようなインフレ局面においては福岡市内でのマンション購入に拘る人を中心に比較的割安な築古物件へのニーズも相応に高まっていることから、高値での売却が期待できる中古市場への流通シフトの強まりが生じていることに関しては非常に納得がいく。



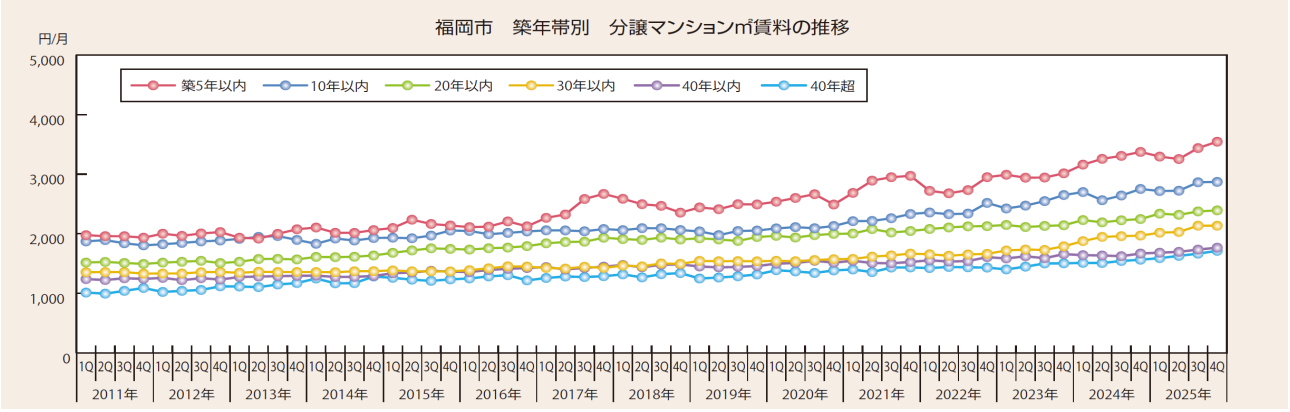


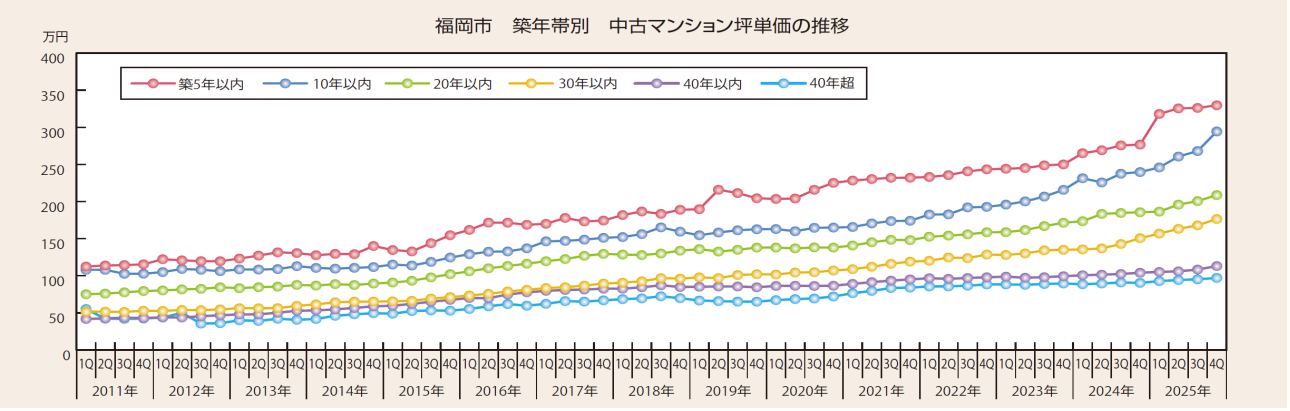
本プレスリリースに関するお問い合わせ先：（株）東京カンテイ　市場調査部
※本記事の無断転用を禁じます

●分譲マンション㎡賃料

「築10年以内」を見てみると、基本的には非常に緩やかな上昇基調で推移しており、特にコロナ禍を境に上昇ペースが幾分か加速している。不動産インフレ局面に入ってから徐々に水準が押し上がり始め、2015年の第4四半期に初めて2千円台に達し、コロナ禍の直前だった2019年の第4四半期時点では2,053.7円/月となっていた。2013年の第1四半期を100とした場合の指数は107.3で、アベノミクスが始まって以降での賃料水準の押し上がりは1割弱に留まっていた。また、同時期における他の築年帯についても見てみると、「築5年以内」は128.9、「築20年以内」は127.1、「築30年以内」は114.3、「築40年以内」は114.4、「築40年超」は118.2で、築年数が浅いほど賃料水準の上昇度合いも大きくなる傾向は他の主要都市と同様である。一方、中古マンション坪単価の指数は2016年の第2四半期までに全ての築年帯で120ポイントを超えており、2019年の第4四半期時点では前出した分譲マンション賃料の数値を30～70ポイントも上回っていた。リノベーションによる価格の押し上がりに比べて賃料水準の上昇はどうしても後れを取ってしまっている状況が指数の比較からも窺える。

やや伸びを欠く動きとなっていた分譲マンション㎡賃料だが、前述の通りコロナ禍を契機に転入人口が増加し始め、居住ニーズや投資ニーズの高まりも相俟って築年数が比較的浅い物件を中心に賃料水準が押し上がっていくこととなる。「築10年以内」は2020年の第2四半期にこれまでの最高値を更新、その後も順調に上昇しており2025年の第4四半期には2,869.9円/月と対象期間における最高値を記録している。この時点での分譲マンション㎡賃料指数（2013年の第1四半期を100とした場合）を見てみると、「築5年以内」は183.3、「築10年以内」は149.9、「築20年以内」は156.3、「築30年以内」は158.7、「築40年以内」は138.6、「築40年超」は153.7で、ほとんどの賃料水準がアベノミクス以降で1.5倍以上まで上昇していたことになる。なお、「築5年以内」の指数が突出しているのは福岡市中心部で供給された大規模タワーマンションの高層階に位置する住戸や大濠公園周辺の高級レジデンスから高額な賃料事例が数多く発生したためである。一方、中古マンション坪単価の指数は2018年の第3四半期までに全ての築年帯で150ポイントを超えており、2025年の第4四半期時点で「築5年以内」は267.5、「築10年以内」は271.1、「築20年以内」は250.5、「築30年以内」は313.5、「築40年以内」は235.6、「築40年超」は242.1と、同じ築年帯であってもアベノミクス以降で少なくとも2.3倍以上、一部では3倍以上も上昇している。





本プレスリリースに関するお問い合わせ先：（株）東京カンテイ　市場調査部
※本記事の無断転用を禁じます

福岡市　分譲マンション㎡賃料＆中古マンション坪単価の推移

四半期		分譲マンション㎡賃料（円/月）							中古マンション坪単価（万円）						
		築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	40年以内	40年超		築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	40年以内	40年超	
2011年	1Q	1,976.3	1,871.5	1,516.7	1,353.8	1,239.2	1,013.1	1,519.7	112.4	108.1	75.1	51.6	41.8	55.2	67.7
	2Q	1,959.8	1,893.4	1,527.0	1,356.9	1,224.0	994.7	1,529.6	113.8	108.0	76.0	51.7	42.6	42.2	67.7
	3Q	1,959.0	1,840.3	1,510.0	1,356.5	1,252.8	1,041.4	1,497.1	114.4	102.7	77.7	51.3	43.5	41.9	67.1
	4Q	1,934.3	1,805.0	1,493.4	1,330.9	1,242.8	1,089.9	1,473.5	115.4	102.8	79.5	52.9	43.1	42.4	68.7
2012年	1Q	2,001.0	1,823.5	1,515.3	1,332.6	1,258.9	1,023.3	1,495.0	122.3	105.0	80.2	52.6	43.9	43.8	69.9
	2Q	1,964.6	1,846.0	1,529.6	1,333.8	1,221.4	1,041.5	1,489.3	120.8	109.2	81.6	54.0	43.8	50.0	69.8
	3Q	2,004.8	1,871.1	1,545.8	1,354.7	1,254.1	1,056.5	1,506.8	119.7	108.1	82.4	53.7	45.5	35.6	69.9
	4Q	2,028.1	1,886.1	1,508.7	1,359.3	1,231.8	1,118.0	1,492.4	119.6	106.2	84.5	54.7	46.8	36.1	70.1
2013年	1Q	1,933.6	1,914.0	1,530.0	1,345.3	1,274.3	1,114.3	1,500.3	123.2	108.6	83.3	56.3	48.0	40.1	71.6
	2Q	1,918.4	1,947.6	1,576.0	1,361.8	1,281.5	1,104.2	1,533.9	127.2	108.4	84.6	56.2	48.0	39.2	71.4
	3Q	1,998.5	1,961.5	1,578.3	1,357.5	1,288.6	1,148.5	1,545.4	131.6	109.0	85.4	56.4	50.3	42.1	71.6
	4Q	2,074.8	1,896.2	1,569.3	1,358.2	1,293.8	1,172.4	1,533.9	130.6	112.9	87.7	59.5	52.8	40.7	73.7
2014年	1Q	2,104.3	1,831.1	1,611.4	1,357.2	1,297.2	1,249.1	1,536.7	127.7	110.6	86.8	61.4	53.4	41.8	73.0
	2Q	2,015.9	1,919.6	1,607.3	1,354.2	1,275.3	1,168.0	1,547.5	129.5	109.6	88.8	64.3	54.7	46.1	74.2
	3Q	2,014.5	1,886.5	1,613.8	1,370.5	1,276.6	1,171.2	1,529.6	129.1	110.7	87.6	65.1	56.7	48.1	74.3
	4Q	2,061.7	1,928.3	1,635.5	1,372.2	1,291.6	1,282.3	1,545.4	140.1	111.7	89.5	65.3	58.8	49.6	76.0
2015年	1Q	2,096.2	1,933.5	1,680.0	1,384.7	1,336.6	1,260.3	1,592.1	134.7	115.1	90.9	65.6	59.7	48.9	76.3
	2Q	2,235.5	1,924.1	1,719.9	1,369.6	1,350.5	1,229.6	1,602.2	132.8	113.8	93.3	66.3	62.1	52.5	77.3
	3Q	2,163.8	1,969.3	1,755.2	1,367.6	1,377.9	1,209.5	1,592.6	143.9	118.7	97.8	69.3	65.1	53.3	79.8
	4Q	2,138.2	2,054.1	1,745.0	1,367.5	1,364.9	1,234.4	1,586.5	154.6	124.6	102.2	71.3	67.5	53.0	82.6
2016年	1Q	2,111.3	2,046.7	1,734.5	1,389.2	1,357.1	1,250.0	1,601.7	161.8	129.0	106.0	73.5	70.0	55.3	85.5
	2Q	2,119.2	1,992.5	1,756.8	1,420.3	1,392.5	1,283.9	1,612.8	171.6	132.4	110.1	75.7	69.8	58.9	87.6
	3Q	2,206.8	2,014.4	1,767.5	1,453.6	1,411.8	1,305.0	1,629.3	171.5	132.8	113.2	78.9	74.8	61.9	90.8
	4Q	2,124.2	2,038.1	1,792.1	1,449.2	1,424.5	1,217.6	1,630.7	168.7	137.0	116.3	81.1	77.7	59.7	92.8
2017年	1Q	2,267.1	2,057.3	1,839.3	1,425.8	1,440.3	1,257.6	1,670.2	170.0	146.4	119.6	83.5	79.7	62.2	96.3
	2Q	2,323.1	2,055.7	1,861.3	1,415.5	1,401.7	1,282.5	1,649.1	177.9	147.0	122.5	84.6	80.9	65.9	98.3
	3Q	2,583.2	2,041.3	1,866.2	1,446.3	1,425.0	1,273.7	1,698.4	173.2	148.7	126.9	86.8	81.5	65.2	99.7
	4Q	2,668.0	2,079.2	1,933.1	1,425.7	1,447.9	1,287.6	1,727.1	174.4	151.1	129.5	89.5	82.6	66.9	101.8
2018年	1Q	2,586.2	2,060.5	1,910.1	1,464.9	1,475.4	1,318.3	1,735.6	181.8	152.2	128.6	90.7	82.6	68.5	103.2
	2Q	2,495.8	2,093.4	1,896.5	1,452.9	1,437.8	1,267.7	1,697.3	186.6	156.1	127.9	92.6	84.5	69.5	103.9
	3Q	2,467.8	2,092.1	1,934.9	1,501.8	1,478.2	1,321.4	1,716.0	183.4	165.2	130.0	96.8	87.2	72.4	107.0
	4Q	2,354.1	2,062.1	1,902.9	1,494.9	1,485.2	1,339.8	1,711.9	188.9	159.4	133.8	96.2	84.9	69.8	106.2
2019年	1Q	2,441.3	2,039.2	1,923.4	1,544.2	1,450.2	1,249.0	1,782.4	189.7	154.6	135.9	97.9	85.2	66.6	106.2
	2Q	2,411.4	1,976.8	1,903.5	1,539.2	1,435.5	1,265.0	1,734.4	215.9	158.3	132.6	96.9	85.6	65.9	107.0
	3Q	2,495.7	2,045.6	1,879.4	1,541.2	1,443.6	1,286.1	1,746.6	211.4	161.3	135.0	101.0	85.6	65.2	108.8
	4Q	2,491.6	2,053.7	1,944.9	1,537.8	1,457.7	1,316.8	1,753.9	204.4	162.7	138.0	102.1	84.5	65.1	107.9
2020年	1Q	2,537.8	2,089.6	1,964.5	1,546.3	1,497.9	1,387.6	1,797.5	203.5	162.9	138.0	101.7	86.3	67.2	108.6
	2Q	2,600.2	2,110.6	1,936.5	1,539.3	1,509.1	1,368.3	1,783.2	204.1	160.0	136.9	104.4	86.5	68.6	108.7
	3Q	2,663.0	2,092.6	1,977.1	1,558.9	1,546.0	1,342.0	1,779.4	215.8	164.6	138.2	104.8	86.3	69.4	109.9
	4Q	2,490.4	2,130.1	1,997.6	1,572.7	1,515.1	1,384.7	1,778.9	225.2	164.9	137.9	107.1	86.6	72.1	110.6
2021年	1Q	2,685.5	2,210.7	2,003.0	1,578.1	1,545.7	1,400.2	1,828.5	228.3	165.7	140.8	108.9	89.1	76.5	114.7
	2Q	2,891.5	2,214.7	2,078.1	1,616.0	1,509.1	1,356.2	1,861.2	230.3	170.5	145.1	112.2	91.4	79.6	115.9
	3Q	2,948.5	2,259.9	2,021.2	1,636.2	1,504.0	1,432.6	1,832.3	232.0	173.7	148.4	116.1	93.5	83.5	119.0
	4Q	2,971.5	2,331.2	2,045.3	1,666.7	1,526.6	1,434.4	1,842.3	232.1	174.1	148.0	119.1	95.1	84.1	120.1
2022年	1Q	2,719.6	2,356.4	2,079.8	1,655.2	1,554.5	1,424.3	1,846.7	233.1	182.5	152.6	120.2	96.7	85.6	122.5
	2Q	2,678.6	2,328.1	2,105.3	1,630.5	1,533.4	1,442.0	1,865.0	235.6	182.7	154.1	124.6	95.9	85.7	121.5
	3Q	2,731.9	2,338.1	2,124.2	1,652.5	1,541.9	1,436.8	1,872.5	240.7	192.1	155.8	123.8	97.0	86.7	123.1
	4Q	2,949.0	2,517.4	2,127.6	1,662.8	1,606.8	1,431.8	1,914.8	243.4	192.8	158.6	128.6	98.0	88.3	125.1
2023年	1Q	2,989.7	2,423.8	2,147.5	1,719.2	1,585.9	1,401.7	1,984.0	244.2	195.9	158.7	128.1	98.8	88.4	124.9
	2Q	2,940.3	2,472.0	2,112.5	1,734.6	1,621.1	1,447.6	2,014.2	245.1	200.2	161.6	130.1	97.4	87.9	124.8
	3Q	2,942.9	2,547.4	2,130.9	1,728.6	1,590.3	1,501.7	2,034.7	248.7	206.7	166.9	134.2	98.1	88.9	126.7
	4Q	3,013.5	2,649.5	2,142.2	1,789.6	1,657.6	1,503.6	2,051.8	250.0	215.7	171.4	135.0	99.4	89.6	130.0
2024年	1Q	3,159.8	2,699.3	2,229.3	1,876.2	1,640.9	1,511.0	2,153.3	265.1	231.4	173.5	135.5	100.7	88.6	131.5
	2Q	3,256.4	2,562.3	2,191.3	1,947.3	1,635.4	1,508.6	2,203.9	269.1	225.7	183.3	136.9	101.5	89.6	132.9
	3Q	3,306.3	2,641.4	2,225.7	1,959.0	1,623.6	1,543.1	2,191.6	275.6	237.5	184.6	142.8	102.4	91.0	135.6
	4Q	3,372.7	2,751.1	2,246.4	1,968.9	1,668.3	1,564.1	2,167.7	276.7	239.7	185.6	150.7	104.1	90.4	138.1
2025年	1Q	3,294.5	2,716.7	2,337.2	2,017.3	1,682.5	1,590.8	2,264.7	318.0	245.9	186.4	156.8	105.2	92.8	146.4
	2Q	3,253.2	2,721.7	2,317.5	2,029.2	1,696.1	1,628.7	2,289.1	325.5	260.6	195.9	163.2	106.0	94.3	151.5
	3Q	3,437.4	2,863.3	2,374.3	2,135.2	1,734.2	1,666.0	2,359.7	326.1	268.0	200.6	167.9	108.4	95.2	155.2
	4Q	3,543.8	2,869.9	2,391.9	2,134.7	1,766.4	1,713.2	2,407.1	329.6	294.4	208.7	176.5	113.1	97.1	161.3

本プレスリリースに関するお問い合わせ先：（株）東京カンテイ　市場調査部
※本記事の無断転用を禁じます