

## 東京カンテイ、新築コンパクトマンション(専有面積 30㎡以上 60㎡未満)の動向を調査

**2010年→2020年では交通利便性の高い地域に集中する傾向が見られる**

新規分譲戸数が減少している。福岡市、北九州市、久留米市など利便性の高い地域だけに集中する傾向

## ●面的拡大は見られず分譲戸数は減少

北九州市においては2010年は小倉北区が20戸、小倉南区が13戸と変化した程度であった。同市においてコンパクトマンションの供給が本格化し面的な広がりを見せたのは2018年以降であり、ごく最近のことである。2020年には門司区(17戸)、小倉北区(13戸)、小倉南区(4戸)、八幡西区(29戸)と面的な広がりこそないものの、分譲戸数は小倉南区以外の行政区では増加している点が注目される。この動きは世帯構成の変化よりも年々高騰する価格に嫌気を感じた実需層や投資家が、価格の安さと利回りの良さからニーズを高めた影響の方が大きいと考えられる。

福岡市におけるコンパクトマンション分譲は年々、立地が中央区、博多区と東区の上位3区に集中度合いを高める過程を踏んできた。福岡市では中央区と博多区がファミリータイプのマンションもワンルームマンションもともに供給の中心地であったが、2011年頃までは、極端に分譲戸数が少ない城南区を除けば、毎年コンスタントに新規分譲が行われている。しかし低金利政策が導入された2013年以降は特に、このような上位3区に集中する動きが顕著になり、全コンパクトマンションの分譲戸数の80%~90%を占める状況となっている。このような変化が低金利政策と共に起こり、価格の上昇する中で価格の高い地域にさらに集中する動きとなっている点を最も注目すべきであり、投資選好の強い福岡市では、価格が上昇してもなお、賃料水準が上昇しているため中央区、博多区、東区に集中する傾向である。

**コンパクトマンションは立地が面的に広がる傾向にない。**

