

東京カンテイ、中古マンションの価格推移から住戸の広さに対するニーズの変化を分析

福岡市 コロナ下でも単身世帯向けの「30㎡未満」で力強い価格上昇

2021年の第2四半期時点での変動指数は121.8、若年層の転入者によるニーズが下支え

【福岡市】

中古マンション坪単価の変動指数は、福岡市 専有面積帯別 中古マンション坪単価および変動指数 (対象：築5年～15年)

新型コロナ禍より前の2019年の第1四半期を100としている。新型コロナ禍に晒された2020年には、人流が大幅に抑制される事態を迎えていた東京23区や大阪市などで主に狭めの住戸における変動指数が低下する動きが確認されていたが、福岡市に関しては同様の特徴は認められず、1回目の緊急事態宣言が解除されて以降は早々にそれらの水準が一段と押し上がる結果となった。変動指数が上昇し始めたタイミングについても比較的狭めの専有面積帯の方が早く、「70㎡以上」に至っては2021年に入ってからようやく上昇傾向にシフトしている様子が確認できる。

各専有面積帯における中古マンション価格の序列を見てみると、コロナ前後を通して「30㎡未満」が最も上位にある(全国の主要都市の中でもこのような特徴があるのは福岡市のみ)。コロナ以前には九州全域から福岡市内に多くの若い単身者が就労・就学を目的に転入しており、それらの居住ニーズの受け皿として狭めの「30㎡未満」も継続的に供給されてきた。新型コロナ下では以前に比べて全体的に人流が抑制されてはいるものの、東京23区で見られたような人口の転出超過の状況には至っていない。福岡市中心部では「天神ビックバン」や「博多コネクティッド」といった面的な大規模再開発事業が進行中で、地下鉄七隈線の延伸や福岡空港の滑走路拡張などインフラ整備も進められており、地域経済の将来的な活性化を見越した強気の価格動向を示している。

流通時期		中古マンション坪単価 (単位：万円)				坪単価の変動指数 (2019年1Q＝100)			
		30㎡未満	30㎡台～ 40㎡台	50㎡台～ 60㎡台	70㎡以上	30㎡未満	30㎡台～ 40㎡台	50㎡台～ 60㎡台	70㎡以上
2015年	1Q		131.1	108.5	103.6		91.9	72.2	70.1
	2Q		132.1	114.8	104.8		92.6	76.4	71.0
	3Q	153.3	142.0	114.6	107.5	94.6	99.6	76.2	72.8
	4Q	159.9	148.3	114.7	114.6	98.7	104.0	76.3	77.6
2016年	1Q	166.0	157.1	124.3	119.1	102.5	110.2	82.7	80.6
	2Q	168.7	150.5	122.1	124.4	104.1	105.5	81.2	84.2
	3Q		133.7	129.4	122.2		93.8	86.1	82.7
	4Q	176.7	134.9	130.2	124.7	109.1	94.6	86.6	84.4
2017年	1Q	158.8	143.8	131.2	134.0	98.0	100.8	87.3	90.7
	2Q	160.4	138.1	137.2	134.5	99.0	96.8	91.3	91.1
	3Q	153.6	146.7	140.3	139.6	94.8	102.9	93.3	94.5
	4Q	148.2	142.8	142.7	142.3	91.5	100.1	94.9	96.3
2018年	1Q	153.7	146.5	145.6	144.2	94.9	102.7	96.9	97.6
	2Q	150.2	142.3	140.6	146.8	92.7	99.8	93.5	99.4
	3Q	160.8	140.2	145.2	145.9	99.3	98.3	96.6	98.8
	4Q	156.8	146.4	142.7	147.0	96.8	102.7	94.9	99.5
2019年	1Q	162.0	142.6	150.3	147.7	100.0	100.0	100.0	100.0
	2Q	162.6	146.3	147.4	146.6	100.4	102.6	98.1	99.3
	3Q	161.1	145.1	149.1	148.2	99.4	101.8	99.2	100.3
	4Q	159.2	148.2	152.5	150.4	98.3	103.9	101.5	101.8
2020年	1Q	159.5	152.8	145.2	149.1	98.5	107.2	96.6	100.9
	2Q	165.6	156.7	147.7	147.6	102.2	109.9	98.3	99.9
	3Q	177.9	163.6	165.8	147.2	109.8	114.7	110.3	99.7
	4Q	187.2	157.5	161.4	146.2	115.6	110.4	107.4	99.0
2021年	1Q	182.0	153.6	164.1	152.8	112.3	107.7	109.2	103.5
	2Q	197.3	157.0	161.4	160.4	121.8	110.1	107.4	108.6
	3Q		158.2	155.9	162.2		110.9	103.7	109.8

福岡市 専有面積帯別 中古マンション坪単価の変動指数 (2019年1Q=100)

