

東京カンテイ マンションデータ白書 2009【地方圏版】を発表

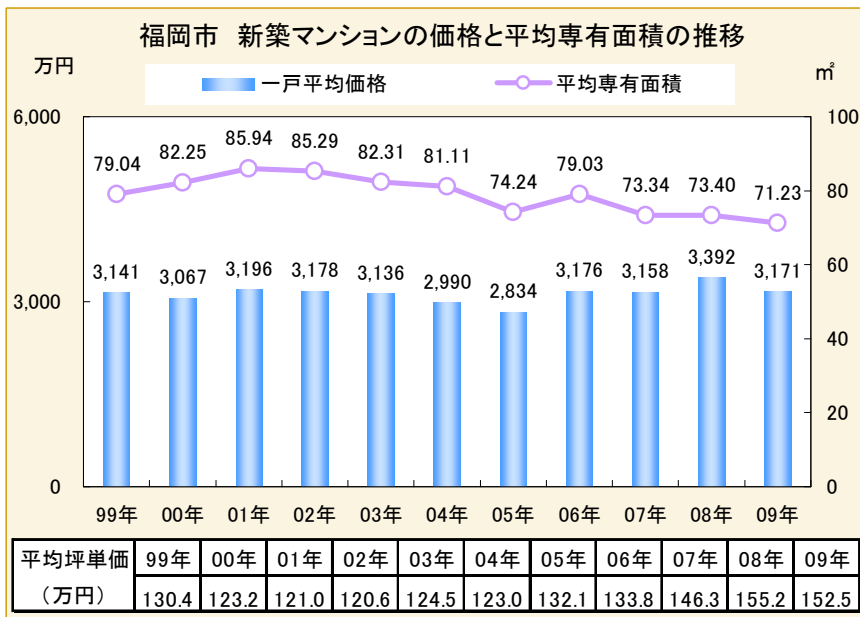
福岡市 新築価格は 3,171 万円と 6.5%下落 専有面積の縮小が要因**中古流通価格は 5 年連続下落で 1,319 万円、築 20 年超のシェア拡大**

◆ 福岡市の新築マンション価格はミニバブル崩壊後の 2009 年にやや下落

2009 年の福岡市一戸平均価格は前年比 -6.5% の 3,171 万円、平均坪単価は同 -1.7% の 152.5 万円と、ともに下落へ転じた。

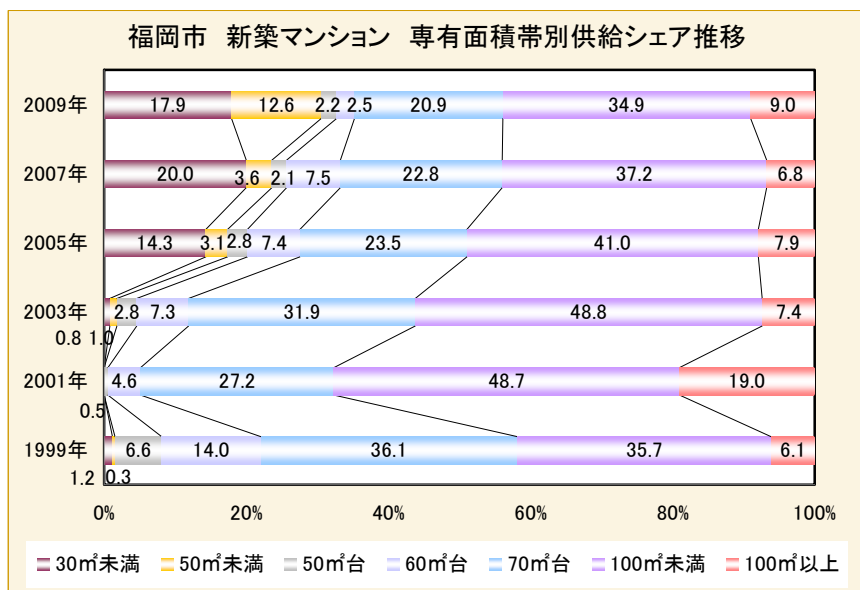
平均専有面積も 71.23 m² と 70 m² 前半まで縮小した。

ミニバブル期 (06~08 年) において福岡市でも投資マネーの流入によるマンション価格の上昇が見られるが、ミニバブル崩壊後の 2009 年には坪単価ベースでも下落に転じている。一戸平均価格の下落が大きいのは市況悪化に加え平均専有面積の縮小も一因となっている。

◆ 福岡市では 2005 年以降供給トレンドが変化 50 m²未満の供給シェア急拡大

専有面積帯別に新築マンション供給シェアの推移を見ると、2003 年まではほとんど存在しなかった 50 m²未満の物件供給シェアが 2005 年以降は拡大傾向にあることがわかる。また、70 m²~100 m²未満の供給シェアに僅かに縮小傾向が見られる。

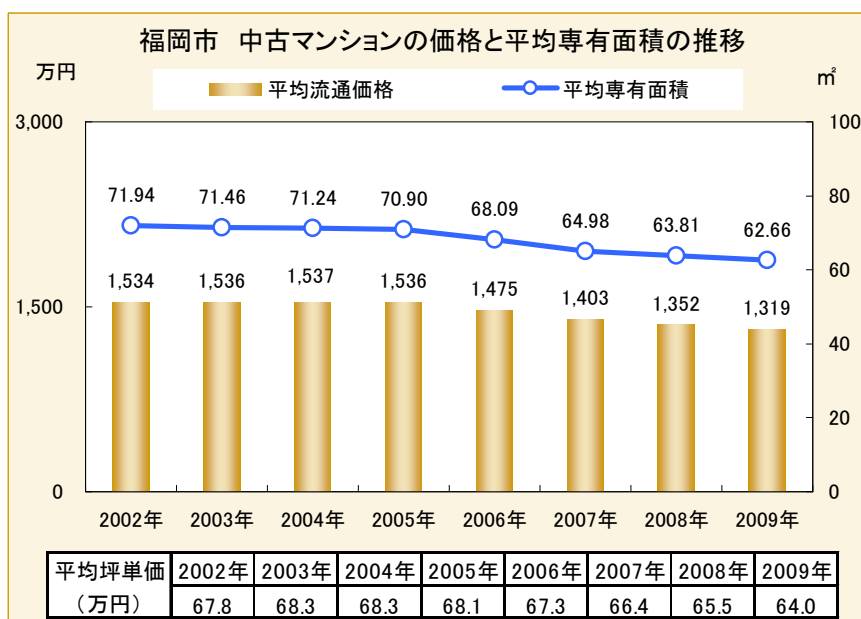
これは福岡市での新築マンション供給トレンドに変化が起きていることを表している。ファミリー向けである 70 m²台以上の物件よりも、シングル & DINKS 向けで投資用物件として運用しやすい狭めの物件が、ミニバブル前後から積極的に供給され始めた状況がうかがえる。



◆ 福岡市の中古マンション価格は5年連続下落、平均専有面積も年々縮小

2009年の福岡市中古マンションの流通価格は前年比－2.4%の1,319万円となり、5年連続で下落した。平均坪単価も同－2.3%の64.0万円と5年連続で下落している。平均専有面積も7年連続で縮小し62.66㎡となった。

福岡市の中古マンション市場では、築年の進んだやや狭めの安価な物件にも一定のニーズがあって平均価格を下方に牽引する傾向があるため、ミニバブル期に新築マンションで発生した価格上昇が中古マンションでは全く見られない。



◆ 福岡市の中古マンションは築20年以上の流通シェアが年々拡大する傾向に

築15年未満までの合計シェアは2007年からあまり変動がなく、特に築10年未満の築浅物件の合計シェアはほぼ横ばいに推移している。

一方で、築15年以上20年未満のシェアが徐々に縮小しているのに対し、築20年以上の築古物件のシェアは拡大傾向が続いている。

1990年以降に新規供給された湾岸エリアの大規模物件から大量の中古流通が見られるものの、古い団地から発生する事例も多く、築20年以上の流通シェアも年々拡大する傾向にある。

