

# 九州地区住宅市場レポート

第3号

平成21年11月1日

## 目次

- 【Ⅰ】九州地区分譲マンション市場動向 平成21年9月期----- 1
- 【Ⅱ】九州地区分譲マンション市場動向 平成21年第3四半期----- 7

## (有)住宅流通新報社

福岡市中央区今泉2丁目1番40号 ディーセント天神南401号

電話：092-737-5252

FAX：092-737-5222

<http://www.jutakuryutu.com/>

# 【Ⅰ】九州地区分譲マンション市場動向 平成21年9月期

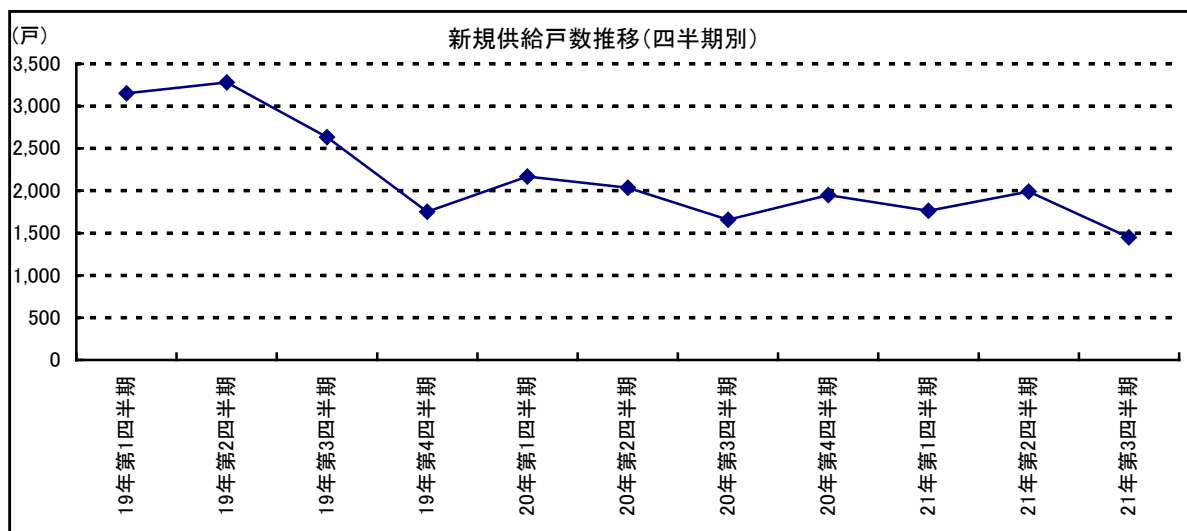
## ■新規供給状況 ～新規供給17棟737戸、福岡県を中心に供給が活発化～

平成21年9月期における九州7県の新規分譲マンションは、計17棟737戸。前年同期比+124戸(+20.2%)と増加、前月比でも+330戸(+81.1%)と大幅に増加した。最近1年間における新規供給戸数の平均値は597.0戸となっており、当月は平均値を上回る比較的活発な供給状況で推移した。県別には、特に福岡県の新規供給が活発化しており、全体値を押し上げる大きな要因となった。

四半期ごとの供給推移を見ると、平成20年以降、各四半期の新規供給数は、概ね1,500戸～2,000戸の間で推移してきたが、21年第3四半期の新規供給数は1,450戸と1,500戸を下回る水準にとどまっており、最近では最も供給戸数の少ない四半期となった。

県別新規供給推移（単位：戸）

発売年月	福岡県	佐賀県	長崎県	熊本県	大分県	宮崎県	鹿児島県	合計
20年9月	202	50	96	164	101			613
20年10月	512				13		127	652
20年11月	671		170	97				938
20年12月	286						71	357
21年1月	225		98	31	62	26	26	468
21年2月	118		72		63			253
21年3月	709		69		39		224	1041
21年4月	77	3	114				78	272
21年5月	561	48	32	69			171	881
21年6月	785						51	836
21年7月	236					70		306
21年8月	326		20				61	407
21年9月	449		121	167				737
月平均	396.7	33.7	88.0	105.6	55.6	48.0	101.1	597.0



# 【Ⅰ】九州地区分譲マンション市場動向 平成21年9月期

## ■新規物件特性

### ～4年ぶり「桜坂」の新規「MJR桜坂二丁目」、人気集める～

九州7県における9月の新規マンションは、17棟737戸。戸数は前年、前月とも上回り、活発化してきていることを示した。

9月の新規マンションで注目されるのが、中央区桜坂の「MJR桜坂二丁目」（事業主：九州旅客鉄道、販売：福岡プロパティエージェント、33戸、145.0万円/坪）。発売初月の契約率が約7割と好調なスタートを切っている。桜坂地区では、H17年の「グランフォーレ桜坂」以来約4年ぶりの新規供給であることや前面道路が拡幅され、細い坂道が多い周辺地区の中では開放感がある立地であること、緑に囲まれた風致地区に隣接していることなどの住環境、経済性、環境性、防犯性、耐久性などに配慮した企画、自由間取り設計導入、採光・通風重視の3棟構成などと価格のバランスが良いことが人気を集めた要因と考えられる。西向きや東向きの独立棟、5000万円超の高額住戸は早くから申し込みが入っている。

### ～シーサイド百道でタワーマンションスタート～

計画中だった積水ハウス・三菱地所共同の29F建「グランドメゾン百道浜オーシャン&フォレスト」（全212戸）の第1期の販売が開始された。1期単価194.2万円。初月契約は、2割。敷地が森と丘、眺望重視の構造企画が特長。11月以降販売を本格化していくようだが、億ション住戸もあり今後の動向を注目したい。

### ～熊本市、駅周辺再開発事業のランドマーク「ザ・熊本タワー」始動～

大和システム、セイキョウホーム、ジョイントコーポレーション共同の35F建「ザ・熊本タワー」（全225戸）の1期販売が開始。企画は、森ビル都市企画。1期単価121.6万円。億ション住戸を企画するなど、熊本市内では、久しぶりの大型高額マンションが登場した。1期は、6割が契約済みであり、好調なスタートが切れているとみられる。

### ～長崎市、マリモの「ポレスタータワー出島水辺の森」が好調スタート～

マリモの「ポレスタータワー出島水辺の森」（全112戸）1期の販売を正式に開始した。初月に7割を売り、好調なスタートを切っている。1期単価140.9万円。高額ながら立地の希少性に人気が集まっている。

## ■既存物件特性

再販情報、日選開発「ペルル志免中央シリーズ」をアライアンスが買い取り、近々再販される。再販用の物件が無くなってきた感があるが、まだまだあるようだ。

# 【 I 】九州地区分譲マンション市場動向 平成21年9月期

## ■契約状況 ～総契約戸数720戸、前年比△3.0%～

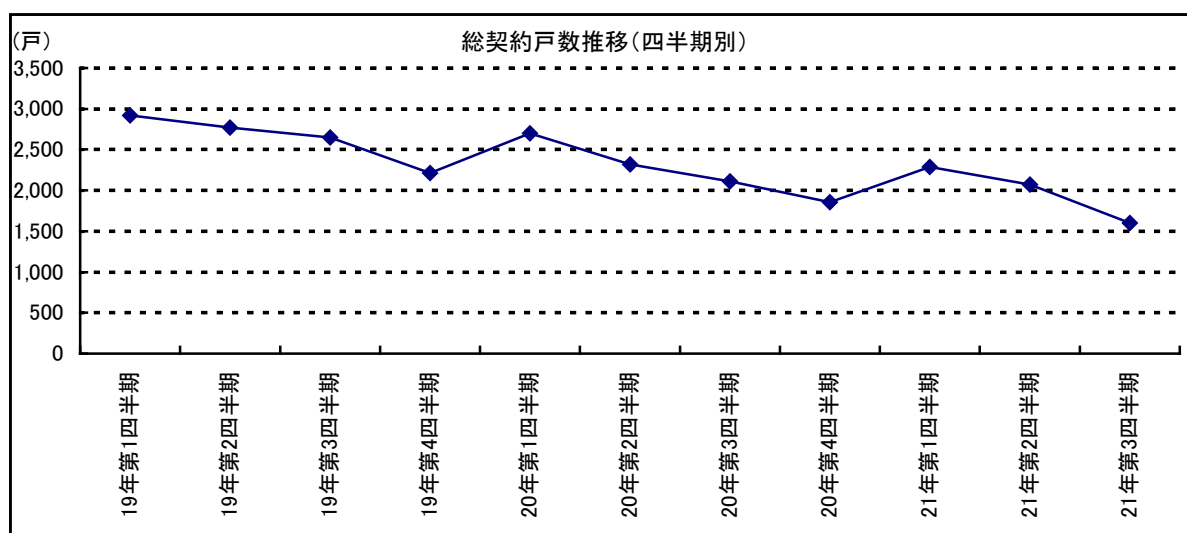
平成21年9月期における総契約戸数は720戸、前年比△22戸（△3.0%）と若干の減少。前月比では、+240戸、+50.0%と大幅に増加しており、ここ最近では最低の水準であった前月や前々月の水準から、月間平均契約戸数658.2戸を上回る水準まで回復した。

県別にみると、九州地区で最も市場規模が大きい福岡県では、20年9月以降約1年間の月平均総契約戸数は約400戸。当月は平均を上回る水準となっており、やや持ち直す気配を見せている。そのほかの県では、新規供給が行われた長崎県や熊本県では平均値を上回る契約戸数となっているが、新規供給がなかった佐賀県、大分県、鹿児島県の3県では平均値を下回るやや低調な水準で推移した。

また、新規物件の契約状況では、供給737戸に対し、238戸が契約済みとなっており、初月契約率は32.3%。依然として低水準で推移している。

県別総契約戸数推移（単位：戸）

発売年月	福岡県	佐賀県	長崎県	熊本県	大分県	宮崎県	鹿児島県	合計
20年9月	367	60	52	106	99	12	46	742
20年10月	457	22	23	33	36	3	86	660
20年11月	447	42	61	64	42	19	40	715
20年12月	341	9	13	24	55	9	30	481
21年1月	403	48	79	55	61	32	60	738
21年2月	323	83	45	47	92	7	36	633
21年3月	567	23	51	116	46	30	81	914
21年4月	287	27	139	30	34	7	47	571
21年5月	372	33	47	74	60	14	115	715
21年6月	554	12	29	49	28	1	112	785
21年7月	286	9	18	25	11	15	39	403
21年8月	335	8	39	18	19	5	56	480
21年9月	469	9	98	74	12	13	45	720
月平均	400.6	29.6	53.4	55.0	45.8	12.8	61.0	658.2



## 【Ⅰ】九州地区分譲マンション市場動向 平成21年9月期

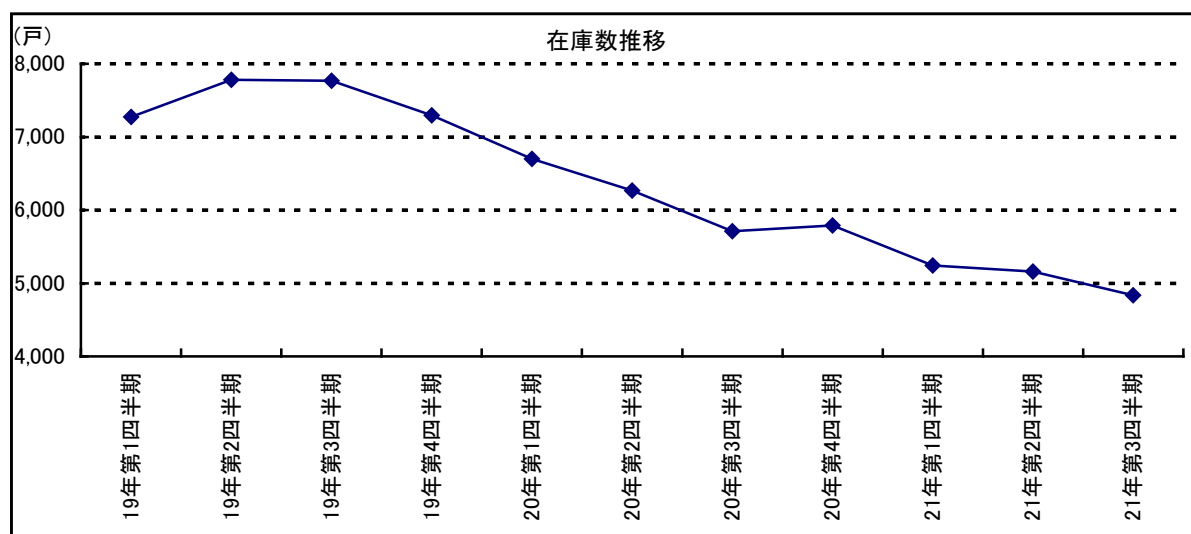
### ■在庫状況 ～21年9月末在庫数4,836戸、前年比△15.3%～

九州7県の21年9月末の在庫数は4,836戸、前年比△876戸（△15.3%）と減少、前月比でも△114戸（△2.3%）と微減した。過去約1年間の動きを見ると、20年11月の5,914戸をピークに在庫は縮小傾向にあったが、21年4月の4,944戸を底に、以後数ヶ月はやや増加する動きを見せるなど、下げ止まりの気配を示した。しかしながら、当月は3ヶ月連続の在庫減少となっており、過去約1年間でも最低水準まで縮小している。

県別に前年比をみると、増加しているのは長崎県と鹿児島県のみ。そのほかの県はいずれも減少しており、特に佐賀県や大分県で大幅な減少率となっている。

#### 県別在庫数推移

発売年月	福岡県	佐賀県	長崎県	熊本県	大分県	宮崎県	鹿児島県	合計
20年9月	3,494	384	255	599	472	176	332	5,712
20年10月	3,549	362	232	553	449	173	373	5,691
20年11月	3,773	320	341	586	407	154	333	5,914
20年12月	3,718	311	328	562	352	145	374	5,790
21年1月	3,540	239	347	538	353	139	340	5,496
21年2月	3,335	156	374	491	324	132	304	5,116
21年3月	3,477	133	392	375	317	102	447	5,243
21年4月	3,267	109	367	345	283	95	478	4,944
21年5月	3,456	124	352	340	223	81	534	5,110
21年6月	3,687	112	323	291	195	80	473	5,161
21年7月	3,637	71	305	266	184	135	434	5,032
21年8月	3,619	63	286	248	165	130	439	4,950
21年9月	3,468	54	309	341	153	117	394	4,836
前年比	-0.7%	-85.9%	21.2%	-43.1%	-67.6%	-33.5%	18.7%	-15.3%



# 【Ⅰ】九州地区分譲マンション市場動向 平成21年9月期

## 九州7県需給推移

	新規供給 (戸)	総契約戸数 (戸)	うち新規契約戸数 (戸)	新規契約率	在庫数 (戸)
19年第1四半期	3,151	2,922	1,262	40.1%	7,272
19年第2四半期	3,281	2,770	1,252	38.2%	7,783
19年第3四半期	2,635	2,649	1,084	41.1%	7,769
19年第4四半期	1,751	2,213	654	37.4%	7,295
20年第1四半期	2,169	2,700	829	38.2%	6,699
20年第2四半期	2,035	2,316	717	35.2%	6,265
20年第3四半期	1,659	2,109	556	33.5%	5,712
20年第4四半期	1,947	1,856	753	38.7%	5,790
21年第1四半期	1,762	2,285	592	33.6%	5,243
21年第2四半期	1,989	2,071	744	37.4%	5,161
21年第3四半期	1,450	1,603	515	35.5%	4,836

## 平成21年9月期・県別需給動向

	供給戸数		契約戸数		期末残在庫		
	(戸)	うち新規 (棟) (戸)	(戸)	うち新規 (戸)	(戸)	完成在庫 (戸)	完成在庫率 (%)
福岡県	4,068	12 449	469	125	△ <sub>131</sub> 3,468	1,472	42.4%
佐賀県	63		9		54	38	70.4%
長崎県	407	2 121	98	68	309	123	39.8%
熊本県	415	3 167	74	45	341	144	42.2%
大分県	165		12		153	119	77.8%
宮崎県	130		13		117	66	56.4%
鹿児島県	439		45		394	83	21.1%
合計	5,687	17 737	720	238	△ <sub>131</sub> 4,836	2,045	42.3%

△数値は、販売中止等による在庫除外数を示す

## ■計画物件動向

9月新たに計画として公表した実需物件は、福岡県内で「(仮) コアマンション塩原」(125戸)の1棟。ユニカが久しぶりに計画を公表。

## ■事業主動向 ～10社中6社が活発な動き～

九州7県H21年上期販売実績上位10社のその後の動向を追ってみる。

- ①穴吹工務店：新規供給なし。在庫中心の動き。
- ②九州旅客鉄道：MJR桜坂二丁目、9月発売。好調な滑り出し。引き続き活発。
- ③新栄住宅：新規発売物件なし。各種キャンペーン開催。販売活発。

## 【Ⅰ】九州地区分譲マンション市場動向 平成21年9月期

---

- ④大英産業：サンパーク浅生レジデンツァ、9月発売。活発。
- ⑤あなぶき興産九州：長崎平野町マンション、堅調な売れ行き。
- ⑥第一交通産業：7月新規発売後、一息。
- ⑦大和ハウス工業：九電不動産との共同事業、平尾浄水マンション、9月、発売。小倉タワーマンション準備進む。
- ⑧西日本鉄道：9月、香住ヶ丘マンション2期発売。箱崎で計画中の2棟発売やや延びている。
- ⑨穴吹興産：八代で新規発売。
- ⑩本多産建：依然販売物件なく、新規予定もない状況。  
など、10社中、新規供給など、6社が引き続き活発な動きを示している。

### ■その他 ～福岡地区で500戸近くが新規供給予定～

大京、「ザ・ライオンズ百道」販売開始。栄泉不動産の「ロイヤルアーク九大学研都市駅前」が西武ハウスによって「モンローレ九大学研都市駅前」としていよいよ販売開始された。その他、既存の期別販売を含め、福岡地区で500戸近くが新規に供給。北九州地区でも、九鉄ジェイライフが戸畑で2棟、大和ハウスのタワーマンション、など5物件と活発。九州各地で新規発売があり、9月に引き続き供給が活発化している。

## 【 】九州地区分譲マンション市場動向 平成21年第3四半期

平成21年第3四半期（7～9月）特性

< 供給状況 >

九州7県

新規供給戸数：1,450戸。前年同期1,659戸に比べ 12.6%。21年第2四半期比、 27.1%。

低調要因： 新規物件に対する資金調達が引き続き厳しい状況が続いている。

引き続き在庫の処分を優先。（特に完成在庫）

福岡県の集中度が高まっている。他県で伸びがない。

県別新規供給戸数（前年同期比）：福岡県1,011戸（+23.7%）、佐賀県0戸（ 50戸）、長崎県141戸（+46.9%）、熊本県167戸（ 36.3%）、大分県0戸（ 181戸）、宮崎県70戸（39.1%）、鹿児島県61戸（ 55.8%）。福岡県シェア、69.7%。増加、福岡県、長崎県の2県。減少幅大、佐賀県、大分県、鹿児島県。

< 販売状況 >

九州7県

新規・在庫合わせた総契約戸数：1,603戸。前年同期2,109戸に比べ 24.0%。21年第2四半期比22.6%。

要因： 新規供給が減少している。

先行き不安からの買い控え状況は引き続いている。

値下げや卸売りなどアウトレット商品ブーム収束。新たな買い得商品登場まで買い控え。

以上が前年・前期に比べ販売が低迷している要因として考えられる。

県別総契約戸数（前年同期比）：福岡県1,090戸（ 8.7%）、佐賀県26戸（ 77.8%）、長崎県155戸（+43.5%）、熊本県117戸（ 47.5%）、大分県42戸（ 79.5%）、宮崎県33戸（ 68.3%）、鹿児島県140戸（ 15.2%）。福岡県シェア、68.0%。増加、長崎県のみ。減少幅大、大分県、宮崎県。

総契約率：24.2%。（前年同期、26.6%。21年第2四半期、28.6%）に比べ低下。

新規契約戸数、515戸。前年同期556戸に比べ 7.4%。21年第2四半期比 30.8%。新規供給減による。

新規契約率、35.5%。前年同期33.5%に比べ+2.0ポイント。21年第2四半期比 5.3ポイント。



## 【 】九州地区分譲マンション市場動向 平成21年第3四半期

### <在庫状況>

#### 九州7県

平成21年9月末在庫は、4,836戸。前年同期5,712戸に比べ、15.3%。21年第2四半期比、6.3%。在庫処理は着実に進行。完成在庫は、2,045戸。前年同期2,858戸に比べ28.4%。21年第2四半期比、15.0%。全在庫の42.3%が完成在庫と完成在庫処理も着実に進んでいる。

要因： 値引きなど在庫の販売強化による処分が進行。(定価の10%～15%が相場)

再販業者への卸売りや販売中止物件の増加、等。

新規物件減少により在庫も減少。

以上の要因により在庫は減少している。

県別在庫数(前年同期比): 福岡県3,468戸(0.7%)、佐賀県54戸(85.9%)、長崎県309戸(+21.2%)、熊本県341戸(43.1%)、大分県153戸(67.6%)、宮崎県117戸(33.5%)、鹿児島県394戸(+18.7%)。福岡県シェア、71.7%。増加、長崎県、鹿児島県の2県。減少幅大、佐賀県、大分県。

完成在庫率が高いのは、大分県77.8%、佐賀県70.4%、宮崎県56.4%。5割を超えている。

### <価格水準>

#### 九州7県主要都市(県庁所在地及び北九州市)

平均面積80.66㎡(前年同期+5.0%)、価格3,137.9万円(+3.6%)、坪単価128.6万円(+2.6%)と前年に比べ上昇した。

価格上昇の要因： 高額立地での供給が集中した。

以上の要因により単価が上昇している。

都市別単価(前年同期比): 福岡市139.0万円(0.4%)、北九州市104.7万円(+9.4%)、佐賀市97万円(4.7%)、長崎市131.6万円(+5.9%)、熊本市112.5万円(10.2%)、大分市104.0万円(6.2%)、宮崎市104.8(7.4%)、鹿児島市139.9戸(+3.7%)。上昇したのは、北九州市、長崎市、鹿児島市。低下率が高いのは、熊本市。

### <今後の動向>

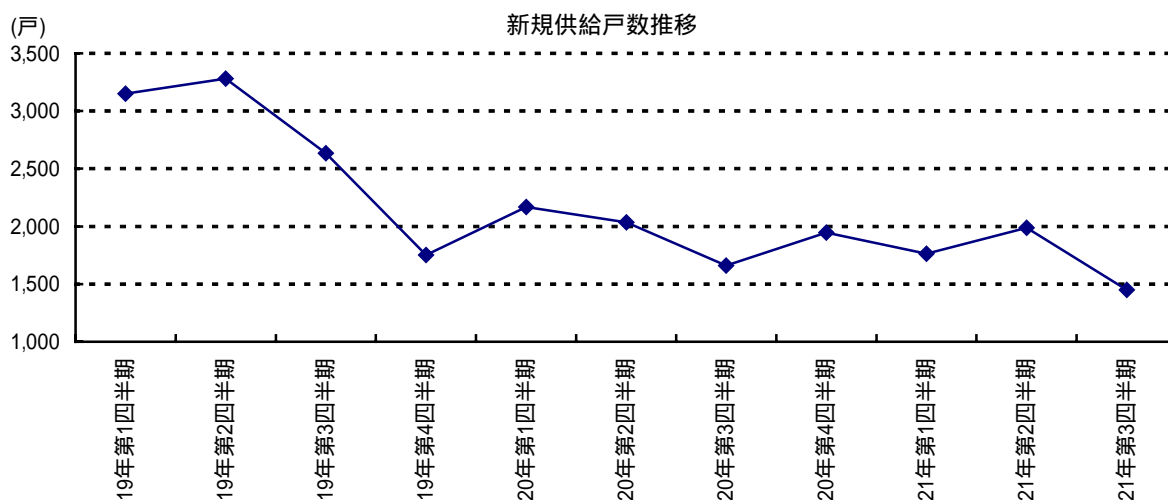
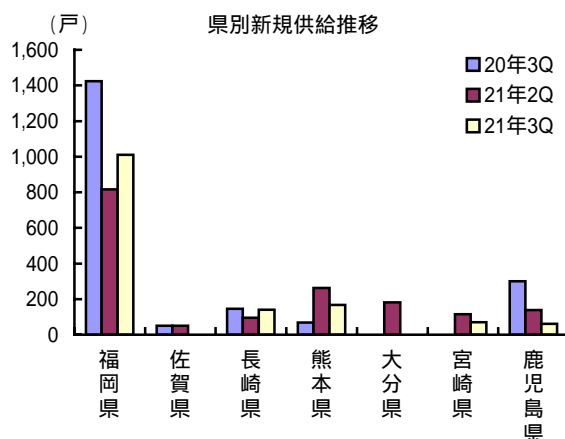
平成21年9月以降、新規供給が増加しており、10～11月は新規供給が活発化するが、通年では、前年を下回る状況で推移することが予想される。在庫処分は引き続き続いて行くとみられる。21年1～9月、新規供給5,201戸。前年5,863戸比、11.3%。総契約戸数、5,959戸、前年7,125戸比、16.4%。四半期平均、新規供給1734戸、総契約戸数1986戸。H20年第4四半期、新規1947戸、総契約戸数1856戸。通年で前年を上回るには、H21年第4四半期新規供給2610戸、総契約戸数3023戸以上で推移する必要がある。現状厳しい状況。

# 【 】九州地区分譲マンション市場動向 平成21年第3四半期

## 1. 九州県別市場動向

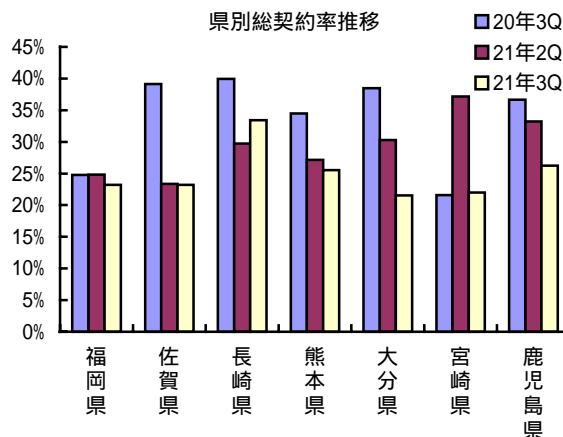
### 新規供給状況

平成21年第3四半期における九州7県の新規分譲マンションは、計37棟1,450戸。前年同期比209戸（12.6%）と減少した。県別に見ると、福岡県では、前年比+194戸（+23.7%）、長崎県+45戸（+46.9%）と2県のみで増加。一方、熊本県と宮崎県、鹿児島県は減少、佐賀県と大分県では新規供給はなく、全体供給が伸び悩む要因となった。また、前期比で見ても、全体では539戸（27.1%）と減少しており、新規供給がやや活発化した前期から一転、再び供給抑制が顕著な状況となった。



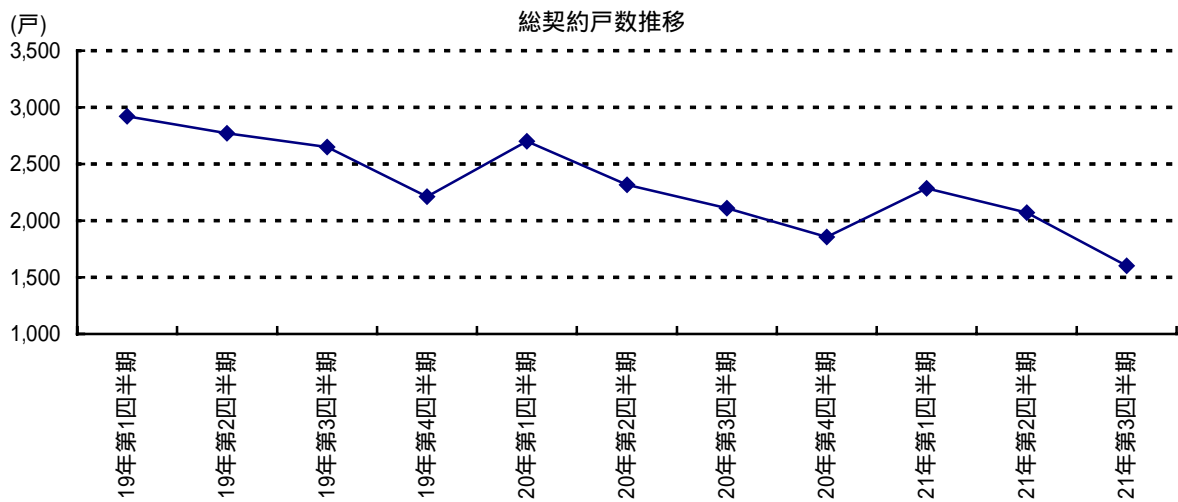
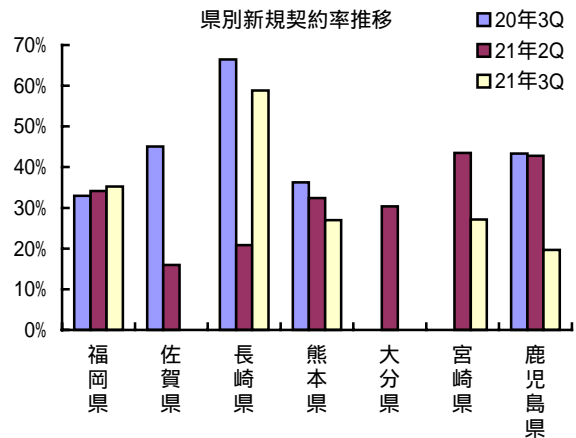
### 契約状況

平成21年第3四半期における総契約戸数は1,603戸、前年比506戸（24.0%）と減少。対前期比でも468戸（22.6%）と減少している。供給戸数に占める総契約戸数の割合（総契約率）は21年第3四半期で24.2%となり、前年同期（26.6%）比2.4ポイント、前期（28.6%）比4.4ポイントとそれぞれ減少した。



# 【 】九州地区分譲マンション市場動向 平成21年第3四半期

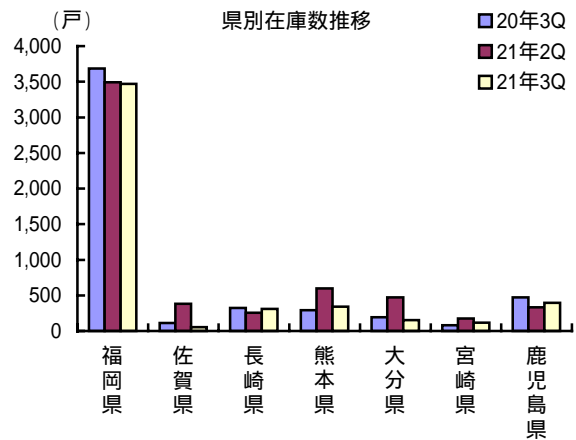
一方で、各期毎の新規のみで見ると、21年第3四半期の新規契約戸数は515戸（契約率35.5%）となっており、前年比 41戸（契約率+2.0ポイント）と、契約率では前年を若干上回った。また、対前期比では、229戸（1.9ポイント）と契約戸数、契約率とも下回っており、市場の回復傾向が見られた前期から一転し、売れ行きの鈍さがやや目立つ形となった。



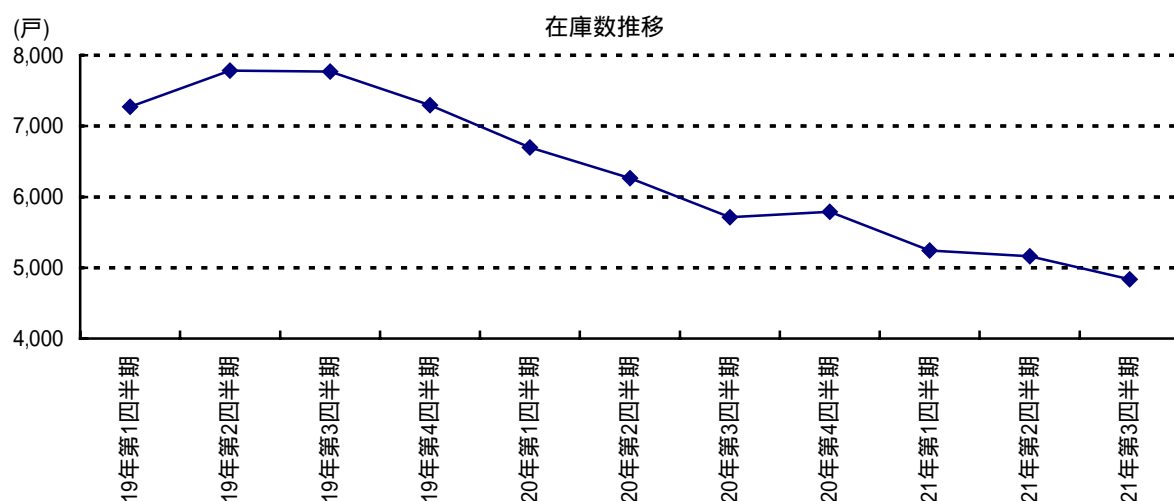
## 在庫状況

九州7県の21年第3四半期末の在庫数は4,836戸、前年比 876戸（15.3%）と大幅な減少。前期比では 325戸（6.3%）と減少、市場規模の縮小が依然として顕著な状況となっている。

一方で、21年第3四半期末の完成在庫数は2,045戸（完成在庫率42.3%）、前年に比べ、完成在庫数、在庫率とも減少した。前期比でも、大幅に減少しており、新規供給の抑制し、完成在庫処理に傾注する傾向が、依然として顕著な状況となっている。



## 【 】九州地区分譲マンション市場動向 平成21年第3四半期



### 九州7県需給推移

	新規供給 (戸)	総契約戸数 (戸)	うち新規契約戸数 (戸)	新規契約率	在庫数 (戸)
19年第1四半期	3,151	2,922	1,262	40.1%	7,272
19年第2四半期	3,281	2,770	1,252	38.2%	7,783
19年第3四半期	2,635	2,649	1,084	41.1%	7,769
19年第4四半期	1,751	2,213	654	37.4%	7,295
20年第1四半期	2,169	2,700	829	38.2%	6,699
20年第2四半期	2,035	2,316	717	35.2%	6,265
20年第3四半期	1,659	2,109	556	33.5%	5,712
20年第4四半期	1,947	1,856	753	38.7%	5,790
21年第1四半期	1,762	2,285	592	33.6%	5,243
21年第2四半期	1,989	2,071	744	37.4%	5,161
21年第3四半期	1,450	1,603	515	35.5%	4,836

### 平成21年第3四半期・県別需給動向

	供給戸数			契約戸数		期末残在庫		
	(戸)	うち新規 (棟)	(戸)	(戸)	うち新規 (戸)	(戸)	完成在庫 (戸)	完成在庫率 (%)
福岡県	4698	29	1011	1090	356	140 3468	1472	42.4%
佐賀県	112			26		32 54	38	70.4%
長崎県	464	3	141	155	83	309	123	39.8%
熊本県	458	3	167	117	45	341	144	42.2%
大分県	195			42		153	119	77.8%
宮崎県	150	1	70	33	19	117	66	56.4%
鹿児島県	534	1	61	140	12	394	83	21.1%
<b>合計</b>	<b>6,611</b>	<b>37</b>	<b>1,450</b>	<b>1,603</b>	<b>515</b>	<b>172 4,836</b>	<b>2,045</b>	<b>42.3%</b>

## 【 】九州地区分譲マンション市場動向 平成21年第3四半期

### 平成20年第3四半期・県別需給動向

	供給戸数		契約戸数		期末残在庫		
	(戸)	うち新規 (棟) (戸)	(戸)	うち新規 (戸)	(戸)	完成在庫 (戸)	完成在庫率 (%)
福岡県	4,784	23 817	1187	279	3494	1938	55.5%
佐賀県	501	1 50	117	8	384	218	56.8%
長崎県	363	2 96	108	20	255	67	26.3%
熊本県	822	3 262	223	85	599	316	52.8%
大分県	677	6 181	205	55	472	132	28.0%
宮崎県	280	2 115	104	50	176	19	10.8%
鹿児島県	497	3 138	165	59	332	168	50.6%
<b>合計</b>	<b>7,924</b>	<b>40 1,659</b>	<b>2,109</b>	<b>556</b>	<b>5,712</b>	<b>2,858</b>	<b>50.0%</b>

### 平成21年第2四半期・県別需給動向

	供給戸数		契約戸数		期末残在庫		
	(戸)	うち新規 (棟) (戸)	(戸)	うち新規 (戸)	(戸)	完成在庫 (戸)	完成在庫率 (%)
福岡県	4,900	26 1,423	1,213	469	3,687	1,852	50.2%
佐賀県	184	2 51	72	23	112	84	75.0%
長崎県	538	3 146	215	97	323	40	12.4%
熊本県	444	1 69	153	25	291	181	62.2%
大分県	317	- -	122	-	195	120	61.5%
宮崎県	102	- -	22	-	80	41	51.3%
鹿児島県	747	5 300	274	130	473	89	18.8%
<b>合計</b>	<b>7,232</b>	<b>37 1,989</b>	<b>2,071</b>	<b>744</b>	<b>5,161</b>	<b>2,407</b>	<b>46.6%</b>

数値は、販売中止等による在庫除外数を示す

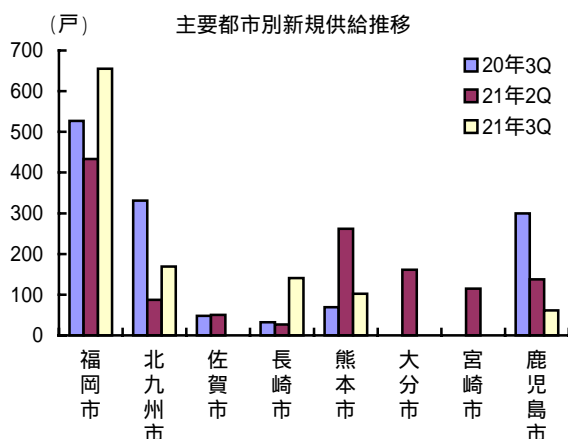
# 【 】九州地区分譲マンション市場動向 平成21年第3四半期

## 2.九州主要都市別市場動向

### 新規供給状況

平成21年第3四半期における九州主要都市の新規分譲マンションは、計29棟1,128戸。前年同期比 145戸（ 11.4%）と減少。都市別に見ると、供給全体の約40%前後のシェアを占める福岡市で+222戸（+51.3%）と大幅に増加、また北九州市でも増加となったが、その他の都市ではいずれも減少している。また、佐賀市、大分市と宮崎市では当期の新規供給は行われていない。

同様に、前期比で見ると、福岡市では、+128戸（+24.3%）と増加しており、福岡市では供給抑制がやや緩和される傾向が見られた。その他、長崎市や熊本市でも前期比で増加した。

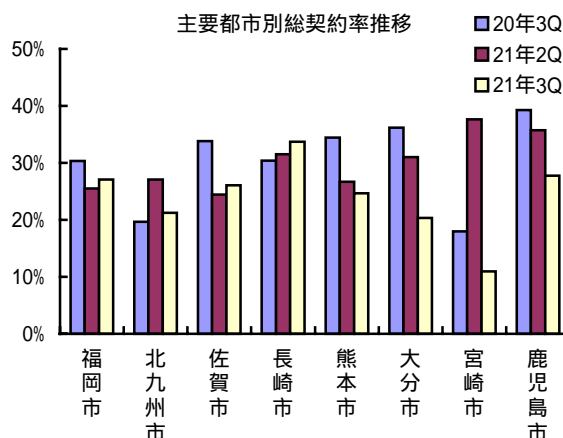


### 契約状況

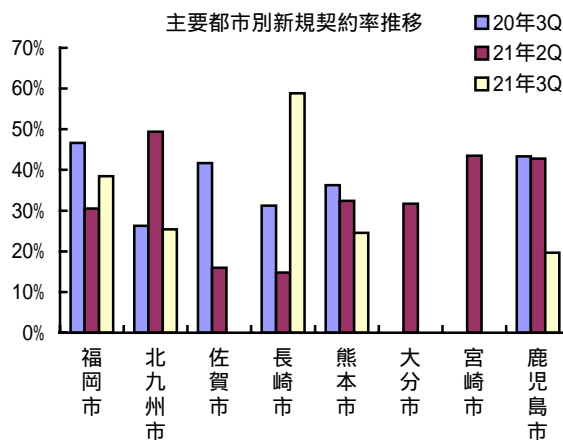
平成21年第3四半期における総契約戸数は1,235戸、前年比 344戸（ 21.8%）と減少。福岡市、長崎市を除く6都市で減少しており、減少率が最も大きいのは宮崎市の 91.1%と低迷する状況が続いている。一方で、増加が著しいのは長崎市の+60.0%となっている。

また、対前期比では、主要都市全体で 310戸（ 20.1%）と減少、北九州市で微増したのを除くと、すべての都市で減少した。

供給戸数に占める総契約戸数の割合（総契約率）は、主要都市全体の21年第3四半期は25.4%となっており、前年（28.0%）比 2.6ポイント低下、前期（29.3%）比でも、3.9ポイントと低下しており、売れ行きの鈍さが目立つ結果となった。



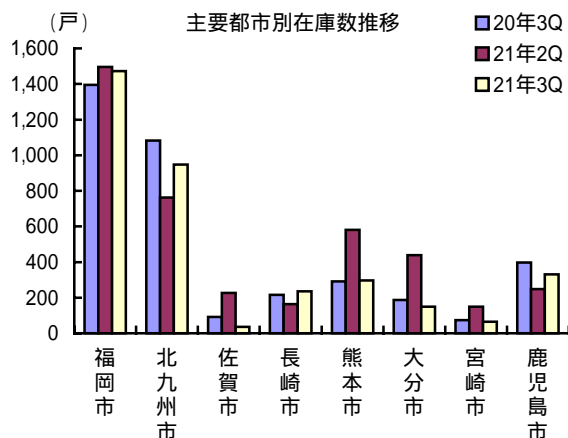
各期毎の新規のみで見ると、主要都市全体の21年第3四半期は415戸（契約率36.8%）となっており、前年（432戸、契約率33.9%）に比べ、契約率では2.9ポイント上回った。前期（518戸、39.6%）比では、契約戸数・契約率いずれも下回っており、市場の回復傾向が読み取れた前期から一転、厳しさを示す数値が並ぶ結果となっている。



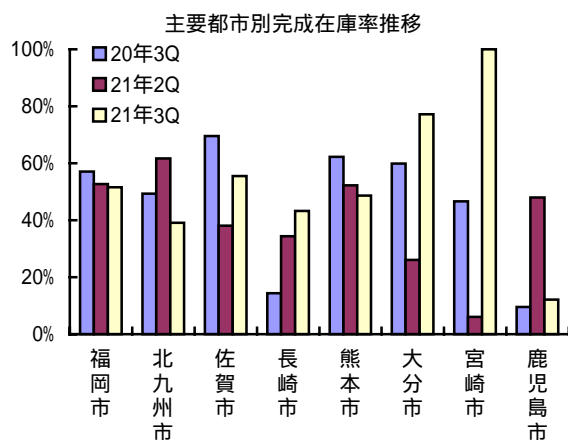
### 在庫状況

主要都市の21年第3四半期末の在庫数は3,533戸、前年比 528戸（ 13.0%）と大幅な減少。前期比でも 199戸（ 5.3%）と減少している。都市別に見ると、前年比、前期比共に減少しているのは、佐賀市、大分市、宮崎市の3都市。一方で、前年比、前期比ともに増加しているのは、長崎市のみ。新規物件の供給抑制により、在庫は依然として縮小する傾向にある。

## 【 】九州地区分譲マンション市場動向 平成21年第3四半期



21年第3四半期の完成在庫率は45.7%、前年比 2.1ポイント、前期比でも 2.3ポイントの低下。都市別で見ると、21年第3四半期の完成在庫率が最も高いのは宮崎市の100%、次いで大分市77.2%、佐賀市55.6%などの順。一方で、完成在庫率が低いのは、鹿児島市の12.1%や北九州市の39.1%など。都市間の格差がやや大きくなってきている。



# 【 】九州地区分譲マンション市場動向 平成21年第3四半期

## 平成21年第3四半期・主要都市別需給推移

	供給戸数			契約戸数		年末残在庫		
	(戸)	うち新規 (棟)	(戸)	(戸)	うち新規 (戸)	(戸)	完成在庫 (戸)	完成在庫率 (%)
福岡市	2,050	18	655	555	252	23 1472	759	51.6%
北九州市	1,251	5	169	266	43	37 948	371	39.1%
佐賀市	92			24		32 36	20	55.6%
長崎市	356	3	141	120	83	236	102	43.2%
熊本市	393	2	102	97	25	296	144	48.6%
大分市	187			38		149	115	77.2%
宮崎市	73			8		65	65	100.0%
鹿児島市	458	1	61	127	12	331	40	12.1%
<b>合計</b>	<b>4,860</b>	<b>29</b>	<b>1,128</b>	<b>1,235</b>	<b>415</b>	<b>92 3,533</b>	<b>1,616</b>	<b>45.7%</b>

## 平成20年第3四半期・主要都市需給推移

	供給戸数			契約戸数		年末残在庫		
	(戸)	うち新規 (棟)	(戸)	(戸)	うち新規 (戸)	(戸)	完成在庫 (戸)	完成在庫率 (%)
福岡市	2,007	14	433	512	132	1495	787	52.6%
北九州市	1,045	1	87	283	43	762	470	61.7%
佐賀市	299	1	50	73	8	226	86	38.1%
長崎市	238	1	27	75	4	163	56	34.4%
熊本市	791	3	262	211	85	580	303	52.2%
大分市	635	5	161	197	51	438	114	26.0%
宮崎市	239	2	115	90	50	149	9	6.0%
鹿児島市	386	3	138	138	59	248	119	48.0%
<b>合計</b>	<b>5,640</b>	<b>30</b>	<b>1,273</b>	<b>1,579</b>	<b>432</b>	<b>4,061</b>	<b>1,944</b>	<b>47.9%</b>

## 平成21年第2四半期・主要都市需給推移

	供給戸数			契約戸数		年末残在庫		
	(戸)	うち新規 (棟)	(戸)	(戸)	うち新規 (戸)	(戸)	完成在庫 (戸)	完成在庫率 (%)
福岡市	2,002	11	527	607	246	1,395	797	57.1%
北九州市	1,347	6	331	265	87	1082	534	49.4%
佐賀市	139	1	48	47	20	92	64	69.6%
長崎市	309	1	32	94	10	215	31	14.4%
熊本市	444	1	69	153	25	291	181	62.2%
大分市	293	-	-	106	-	187	112	59.9%
宮崎市	89	-	-	16	-	73	34	46.6%
鹿児島市	654	5	300	257	130	397	38	9.6%
<b>合計</b>	<b>5,277</b>	<b>25</b>	<b>1,307</b>	<b>1,545</b>	<b>518</b>	<b>3,732</b>	<b>1,791</b>	<b>48.0%</b>

数値は、販売中止等による在庫除外数を示す



## 【 】九州地区分譲マンション市場動向 平成21年第3四半期

### 3.九州主要都市別価格動向

九州主要都市において、平成21年第1～第3四半期(1～9月)に発売されたマンションの平均価格は、3,137.9万円。同様に平均坪単価は128.6万円/坪となっており、平均価格、平均坪単価とも前年年間平均値に比べ上昇傾向で推移した。前年比、平均価格+3.2%、平均坪単価、+2.6%。

都市別に見ると、平均価格では福岡市、北九州市、長崎市、鹿児島市で前年年間平均値を上回り、佐賀市、熊本市、大分市、宮崎市は下回っている。平均坪単価では北九州市、長崎市、鹿児島市で上昇、その他の都市では下降している。特に単価の下落幅が大きいのは熊本市の12.8万円/坪。熊本市では、平均面積も前年平均値に比べ大きく縮小している。

#### 地区別平均価格・平均坪単価・平均面積推移

	平均価格(万円)			平均坪単価(万円/坪)			平均面積(㎡)		
	19年	20年	21年(1～9月)	19年	20年	21年(1～9月)	19年	20年	21年(1～9月)
福岡市	3,241.0	3,513.9	3,546.3	127.2	139.5	139.0	84.21	83.25	84.32
北九州市	2,346.1	2,233.5	2,463.1	92.9	95.7	104.7	83.52	77.12	77.74
佐賀市	2,280.5	2,583.7	2,464.8	93.6	101.8	97.0	80.59	83.89	84.00
長崎市	3,041.9	2,912.3	3,106.1	133.7	124.3	131.6	75.24	77.44	78.04
熊本市	2,586.2	3,049.5	2,479.7	106.5	125.3	112.5	80.26	80.45	72.87
大分市	2,531.8	2,681.4	2,358.4	96.7	110.9	104.0	86.53	79.90	74.96
宮崎市	2,584.3	2,787.7	2,615.4	103.4	113.2	104.8	82.63	81.44	82.51
鹿児島市	3,156.3	3,223.9	3,352.9	129.4	134.9	139.9	80.61	79.00	79.21
主要都市平均値	2,930.9	3,041.8	3,137.9	117.2	125.3	128.6	82.64	80.26	80.66

### 4.平成21年第3四半期新規分譲マンション

九州7県内において、平成21年第3四半期に分譲を開始したマンションは、計37棟1,450戸。物件毎に供給戸数を見ると、最多は「アメックス博多ベルテックステージ」の94戸。博多リバレインや博多座が並ぶ「下川端町」初の分譲マンションとして、最上階は最高1億6,900万円住戸を企画するなど話題を集めている。

物件毎の平均坪単価では、最も高額な物件は「グランドメゾン百道浜オーシャン&フォレスト(1期1・2次)」の194.6万円/坪。福岡市内でも居住人気が高い「シーサイド百道」に立地する29Fのタワーマンション。

初月契約率では、最高は「ザ・ライオンズ久留米ウェリスタワー(3期2次追加)」の100%。その他、契約率の高い順に「ヴァークスマリナアベニュー(4期)」85.7%、「ネオヒューマインド下大利」75.0%、「MJR桜坂二丁目」66.7%など。上位は期別販売が占める状況はH21年1月以降継続している。一括販売では、九州旅客鉄道の「MJR」シリーズの好調さが目立つ。また、初月契約戸数の最多は「ヴァークスマリナアベニュー(4期)」の36戸、次いで「アメックス博多ベルテックステージ」の31戸。

# 【 】九州地区分譲マンション市場動向 平成21年第3四半期

## 平成21年第2四半期新規分譲マンション(福岡県)

発売年月	マンション名 所在地	売主	構造 戸数	タイプ 価格帯 (万円)	平均 坪単価 (万円)	初月 契約率
21年7月	クリアコート六本松プレミアム 中央区六本松3丁目207番	セントラル総合開発	RC14F 26戸	2LDK~4LDK 2960~6290	165.3	38.5%
21年7月	パークホームズ警固本通り(1期) 中央区警固2丁目155番	三井不動産レジデンシャル	RC17F 18戸	1LDK~3LDK 2360~6840	188.7	50.0%
21年7月	エンクレスト長丘(翠邸の杜) 南区長丘3-14-9	えん	RC6F 21戸	2LDK~3LDK 2950~4280	135.0	14.3%
21年7月	ライオンズ大橋2丁目(2期) 南区大橋2丁目15番2	大京	RC13F 6戸	2LDK~4LDK 2800~3840	149.3	33.3%
21年7月	ライオンズ鳥飼ウエストフォート(3期) 城南区鳥飼4丁目8番3他	大京	RC10F 6戸	3LDK~4LDK 3070~4220	147.0	16.7%
21年7月	グランドメゾン高取参番館(1期) 早良区高取2丁目349番	積水ハウス	RC8F 36戸	2LDK~4LDK 4140~7780	180.4	36.1%
21年7月	アクセス姪浜エスタ 西区姪の浜5丁目1398-2他2筆	中村建設	RC8F 33戸	2LDK~4LDK 1880~4550	114.9	36.4%
21年7月	ネオヒューマインド下大利(1期) 大野城市東大利1丁目402-2	照栄建設	RC7F 20戸	3LDK~4LDK 1970~3150	101.5	75.0%
21年7月	ザライオンズ久留米ウエストタワー(3期2次追加) 久留米市中央町1番1	大京、エヌ・ティ・ティ都市開 発	RC(一部)S5F 4戸	3LDK 2510~2570	111.2	100.0%
21年7月	グランドパレス熊本町プレミアム 小倉北区熊本1丁目31番10	第一交通産業	SRC12F 24戸	3LDK~4LDK 2380~3190	116.0	20.8%
21年7月	グランドパレスフォレストガーデン山手 若松区山手町918番1	第一交通産業	SRC15F 42戸	3LDK~4LDK 1990~2970	100.4	4.8%
21年8月	アメックス博多ベルテックステージ 博多区下川端町172番他	アーム・レポ	RC16F 94戸	1K~4LDK 1490~16900	180.5	33.0%
21年8月	ジオ・イニシア博多駅前(3期) 博多区博多駅前4丁目405番1	阪急不動産、コスモスイニ シア	RC15F 30戸	1LDK~4LDK 1508~3408	127.7	33.3%
21年8月	ヴァークス マリナアベニュー(4期) 西区愛宕4丁目4276番地11	福岡地所、東京建物、三井不動産レジ デンシャル、エヌ・ティ・ティ都市開 発	RC14F 42戸	3LDK~4LDK 3170~4490	133.8	85.7%
21年8月	アルファステイツ九大学研都市駅前 西区伊都区画整理事業地内60街区3他	あなぶき興産九州	RC一部S9F 80戸	2LDK~4LDK 1890~2850	100.0	25.0%
21年8月	アルファステイツ志免中央 糟屋郡志免町志免中央4丁目1083-1番	あなぶき興産九州	RC7F 45戸	2LDK~4LDK 1740~2720	89.0	22.2%
21年8月	オーランド木屋瀬 八幡西区木屋瀬2丁目329番9、329番29	オークラ	RC10F 35戸	3LDK~4LDK 1580~3080	103.8	20.0%
21年9月	MJR桜坂二丁目 中央区桜坂2丁目213番1	九州旅客鉄道	RC7F 33戸	3LDK~4LDK 2870~5080	145.0	66.7%
21年9月	アクセス大濠パークフィール 中央区鳥飼1丁目4区127番他	中村建設	RC8F 20戸	2LDK~4LDK 2260~4820	138.0	20.0%
21年9月	プレミスト平尾浄水オーハウス(1期1次) 中央区平尾浄水町76	大和ハウス工業、九電不動 産	RC5F 30戸	3LDK~5LDK 2780~5680	137.1	33.3%
21年9月	JQ高宮多賀の杜(2期) 南区多賀2丁目51-1	九州旅客鉄道、九電不動 産	RC12F 38戸	3LDK~4LDK 2620~4470	125.4	44.7%
21年9月	グランドメゾン百道浜オーシャン&フォレスト(第1期1・2次) 早良区百道浜3丁目901-59他	積水ハウス、三菱地所	RC一部S29F 72戸	2LDK~4LDK 3780~11500	194.6	20.8%
21年9月	グランフォーレマリナ通り 西区姪の浜2丁目3856-2他	コーセーアールイー	RC8F 29戸	3LDK~4LDK 2390~4880	125.2	6.9%
21年9月	パーク・サンリヤン香住ヶ丘(2期) 東区香住ヶ丘1丁目10番7他	西日本鉄道	SRC15F 41戸	3LDK~4LDK 1930~3470	100.7	14.6%
21年9月	ネオヒューマインド下大利(2期) 大野城市東大利1丁目402-2	照栄建設	RC7F 10戸	3LDK~4LDK 1990~2920	101.7	40.0%
21年9月	アルファステイツ宰都 太宰府市宰都1丁目2番地4	あなぶき興産九州	RC7F 44戸	2LDK~4LDK 1550~2590	89.0	27.3%
21年9月	アソシア博多南シンフォニープレイス 筑紫郡那珂川町大字五郎丸字谷45-68他	ランディックアソシエイツ	RC7F 64戸	3LDK~4LDK 1970~2890	103.0	17.2%
21年9月	サンライフ下曽根 小倉南区下曽根2丁目2574-5	泰平建設	RC9F 30戸	3LDK~4LDK 1890~3120	98.9	16.7%
21年9月	IWAKI 浅川 TOWER 八幡西区浅川1丁目352-4	以和貴商事	RC13F 38戸	3LDK~4LDK 1990~2790	103.1	44.7%

## 【 】九州地区分譲マンション市場動向 平成21年第3四半期

### 平成21年第3四半期新規分譲マンション(佐賀県)

発売年月	マンション名 所在地	売主	構造 戸数	タイプ 価格帯 (万円)	平均 坪単価 (万円)	初月 契約率
	なし					

### 平成21年第3四半期新規分譲マンション(長崎県)

発売年月	マンション名 所在地	売主	構造 戸数	タイプ 価格帯 (万円)	平均 坪単価 (万円)	初月 契約率
21年8月	ビバシティ万才町 長崎市万才町1-7	東栄不動産	RC11F 20戸	2LDK~3LDK 2390~3230	133.6	75.0%
21年9月	アルファステイツ平野町 長崎市平野町144番	あなぶき興産九州	RC5F 60戸	2LDK~4LDK 2760~5450	142.1	41.7%
21年9月	ポレスタータワー出島水辺の森(1期) 長崎市出島町362-1	マリモ	RC20F(-部S) 61戸	2LDK~4LDK 2260~8100	140.9	70.5%

### 平成21年第3四半期新規分譲マンション(熊本県)

発売年月	マンション名 所在地	売主	構造 戸数	タイプ 価格帯 (万円)	平均 坪単価 (万円)	初月 契約率
21年9月	ザ・熊本タワー(1期) 熊本市春日1丁目766番13外	大和システム、セイキョウホーム、 ジョイント・コーポレーション	RC35F(-部S) 30戸	1LDK~4LDK 1790~4580	121.5	60.0%
21年9月	エイルマンション熊本駅東 熊本市呉服町3丁目9番他	作州商事	RC13F 72戸	2LDK~4LDK 1490~3140	115.0	9.7%
21年9月	アルファステイツ八代城址 八代市本町3丁目1番8および1番12	穴吹興産	RC14F 65戸	2LDK~4LDK 1540~2890	95.5	30.8%

### 平成21年第3四半期新規分譲マンション(大分県)

発売年月	マンション名 所在地	売主	構造 戸数	タイプ 価格帯 (万円)	平均 坪単価 (万円)	初月 契約率
	なし					

### 平成21年第3四半期新規分譲マンション(宮崎県)

発売年月	マンション名 所在地	売主	構造 戸数	タイプ 価格帯 (万円)	平均 坪単価 (万円)	初月 契約率
21年7月	エイルマンション中央通プレシャス 延岡市北町1丁目1-4、1-5	作州商事	RC15F 70戸	3LDK~4LDK 1860~3390	105.1	15.7%

### 平成21年第3四半期新規分譲マンション(鹿児島県)

発売年月	マンション名 所在地	売主	構造 戸数	タイプ 価格帯 (万円)	平均 坪単価 (万円)	初月 契約率
21年8月	アルファステイツ照国 鹿児島市照国町12番4	穴吹興産	RC19F 61戸	2LDK~4LDK 2220~10000	143.0	18.0%