

## もくじ

【1】市場概況	1
1. 新規供給動向	1
2. 売り主別供給動向	2
3. 分布状況	3
4. 契約動向	4
5. 初月契約状況	5
6. 残戸数推移	6
7. 商品特性の推移	8
8. タイプ別供給動向	10
9. 価格帯別供給動向	12
10. 専有面積別供給動向	14
【2】中央区	16
1. 新規供給動向	16
2. 投資型マンション位置図(平成 16 年以降)	17
3. 価格分析	20
4. 専有面積分析	22
5. 平均坪単価分析	24
物件別概要一覧	27
【3】博多区	38
1. 新規供給動向	38
2. 投資型マンション位置図(平成 16 年以降)	39
3. 価格分析	44
4. 専有面積分析	46
5. 平均坪単価分析	48
物件別概要一覧	50
【4】南区	62
1. 新規供給動向	62
2. 投資型マンション位置図(平成 16 年以降)	63
3. 価格分析	64
4. 専有面積分析	66
5. 平均坪単価分析	68
物件別概要一覧	70

【5】城南区	72
1. 新規供給動向	72
2. 投資型マンション位置図(平成 16 年以降)	73
3. 価格分析	74
4. 専有面積分析	76
5. 平均坪単価分析	78
物件別概要一覧	80
【6】早良区	82
1. 新規供給動向	82
2. 投資型マンション位置図(平成 16 年以降)	83
3. 価格分析	84
4. 専有面積分析	86
5. 平均坪単価分析	88
物件別概要一覧	90
【7】西区	92
1. 新規供給動向	92
2. 投資型マンション位置図(平成 16 年以降)	93
3. 価格分析	94
4. 専有面積分析	96
5. 平均坪単価分析	98
物件別概要一覧	100
【8】東区	102
1. 新規供給動向	102
2. 投資型マンション位置図(平成 16 年以降)	103
3. 価格分析	106
4. 専有面積分析	108
5. 平均坪単価分析	110
物件別概要一覧	112
【9】平成 22 年の方向性	116
1. 計画物件及び建築予定物件	116

## 1. 新規供給動向

### 平成21年新規供給、17棟991戸。前年比△52.3%と半減。

平成21年の福岡市における新規供給は、計17棟991戸。前年比△1,085戸、△52.3%と大幅な減少となった。

区別には、中央区△184戸、△50.0%

博多区△579戸、△51.1%

南区+51戸、+60.0%

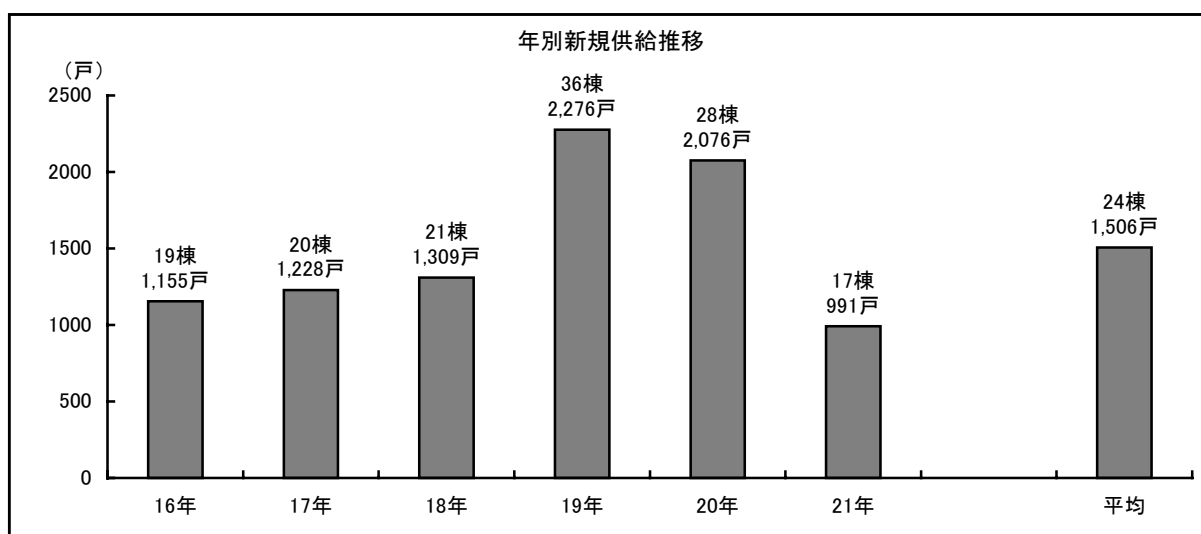
東区△261戸、△68.1%

などとなり、集中度が高い博多区や中央区で前年比半減と大幅な減少となったことが、総供給数減少の大きな要因となった。なお、城南区、早良区、西区では新規供給が行われなかった。

過去5年間の新規供給状況を見ると、平成19年から20年にかけて2,000戸を超える活発な供給となったが、金融危機などを背景とする景気後退により、21年は、過去5年間の通年平均である1,506戸を大幅に下回る供給数となった。

#### 年別・区別新規供給推移

	中央区		博多区		南区		城南区		早良区		西区		東区		合計	
	(棟)	(戸)	(棟)	(戸)	(棟)	(戸)	(棟)	(戸)	(棟)	(戸)	(棟)	(戸)	(棟)	(戸)	(棟)	(戸)
16年	11	615	7	494	1	46									19	1,155
17年	11	602	8	594	1	32									20	1,228
18年	10	584	7	566					1	33	1	40	2	86	21	1,309
19年	8	407	16	1,353	3	115	1	83	1	44			7	274	36	2,276
20年	6	368	13	1,128	2	85			1	40	1	72	5	383	28	2,076
21年	5	184	8	549	2	136							2	122	17	991
合計	51	2,760	59	4,684	9	414	1	83	3	117	2	112	16	865	141	9,035



## 【1】市場概況

### 4. 契約動向

#### 21年総契約戸数1,144戸。前年比△37.9%と減少。

投資型マンションの総契約戸数を年別に見ると、平成21年は1,144戸となり、前年比で△698戸、△37.9%と大幅に減少している。

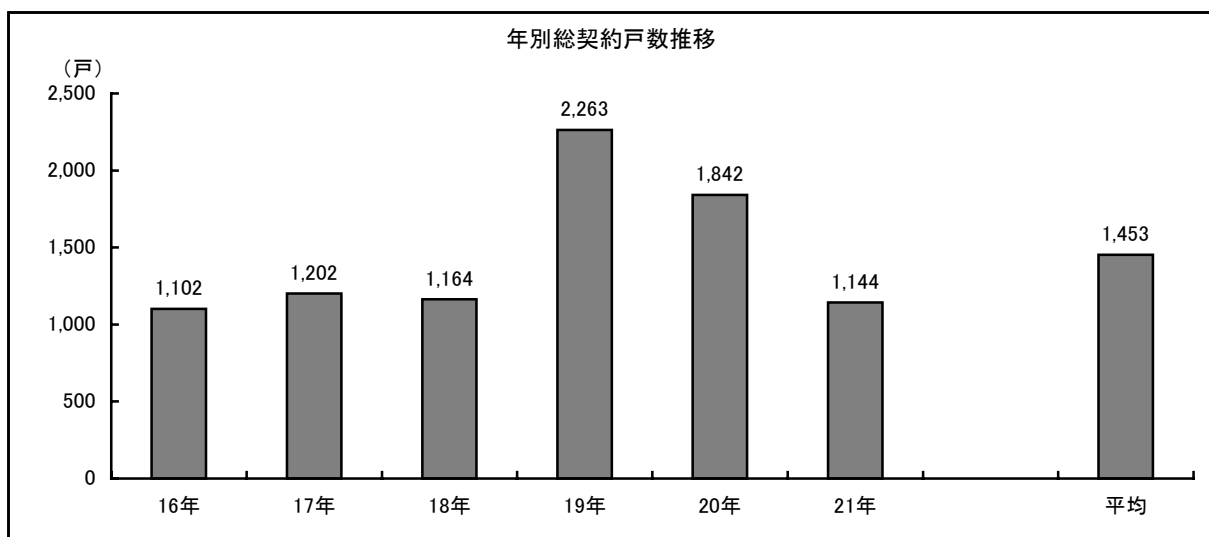
年別の推移を見ると、新規供給が増加した平成19年から20年かけて2,000戸前後まで総契約戸数も増加しており、21年はほぼ18年以前の水準へと回帰した。平成16年以降の通年平均値は1,453戸となっており、福岡市における投資型マンション需要の目安として位置づけられる。

通年平均値を区別に見ると、最も多いのは博多区の741戸となり、福岡市の投資型マンション市場は、その約半分が博多区によって占められている。

次いで中央区458戸、東区210戸となっており、この3地区が投資型マンション市場としてコンスタントな需要が見込まれる地区となる。

#### 総契約戸数推移

	中央区 (戸)	博多区 (戸)	南区 (戸)	城南区 (戸)	早良区 (戸)	西区 (戸)	東区 (戸)	福岡市 (戸)
16年	603	453	46					1,102
17年	572	598	32					1,202
18年	483	528			27	40	86	1,164
19年	461	1,335	104	83	50		230	2,263
20年	339	1,017	96		40	72	278	1,842
21年	291	515	92				246	1,144
通年平均値	458	741	62	14	20	19	140	1,453



## 【1】市場概況

### 7. 商品特性の推移

#### 福岡市全体の平均坪単価は192.5万円。

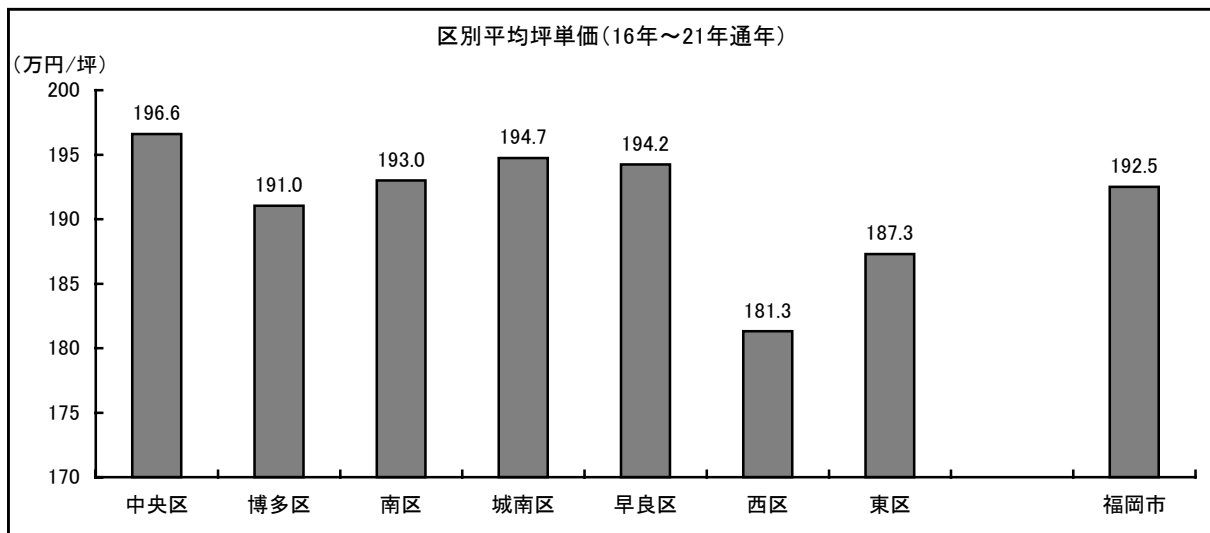
平成16年以降、通年の平均坪単価を見ると、福岡市全体では192.5万円。年別の推移では、ほぼ190万円前後で大きな格差は見られないが、新規供給が急増した19年以降、平均値も若干高額となっている。

区別に見ると最も高額なのは中央区の196.6万円、次いで城南区194.7万円、早良区194.2万円など。

#### 区別平均値推移

	中央区			博多区			南区			城南区		
	平均面積 (㎡)	平均価格 (万円)	平均坪単価 (万円/坪)	平均面積 (㎡)	平均価格 (万円)	平均坪単価 (万円/坪)	平均面積 (㎡)	平均価格 (万円)	平均坪単価 (万円/坪)	平均面積 (㎡)	平均価格 (万円)	平均坪単価 (万円/坪)
16年	24.98	1,486.3	196.7	26.49	1,491.1	186.1	28.11	1,568.7	184.5			
17年	28.07	1,583.8	186.5	26.41	1,540.1	192.8	24.80	1,480.0	197.3			
18年	25.66	1,566.0	201.8	28.36	1,602.0	186.7						
19年	28.18	1,709.0	200.5	26.24	1,531.7	193.0	28.49	1,575.8	182.9	24.63	1,451.2	194.7
20年	25.98	1,569.2	199.6	27.25	1,601.2	194.3	27.40	1,652.6	199.4			
21年	31.50	1,908.2	200.2	28.71	1,625.0	187.1	33.47	2,012.3	198.7			
通年	26.84	1,596.5	196.6	27.08	1,564.7	191.0	29.58	1,726.8	193.0	24.63	1,451.2	194.7

	早良区			西区			東区			福岡市		
	平均面積 (㎡)	平均価格 (万円)	平均坪単価 (万円/坪)	平均面積 (㎡)	平均価格 (万円)	平均坪単価 (万円/坪)	平均面積 (㎡)	平均価格 (万円)	平均坪単価 (万円/坪)	平均面積 (㎡)	平均価格 (万円)	平均坪単価 (万円/坪)
16年										25.75	1,491.7	191.5
17年										27.18	1,560.0	189.7
18年	40.05	2,129.7	175.8	24.50	1,363.0	183.9	30.32	1,538.7	167.7	27.46	1,587.8	191.1
19年	24.61	1,512.5	203.2				26.28	1,476.4	185.7	26.61	1,555.7	193.2
20年	24.32	1,540.0	209.3	27.00	1,470.0	180.0	26.50	1,506.7	188.0	26.85	1,579.0	194.4
21年							29.50	1,815.2	203.4	29.98	1,754.1	193.4
通年	28.86	1,696.0	194.2	26.11	1,431.8	181.3	27.36	1,550.5	187.3	27.13	1,579.9	192.5



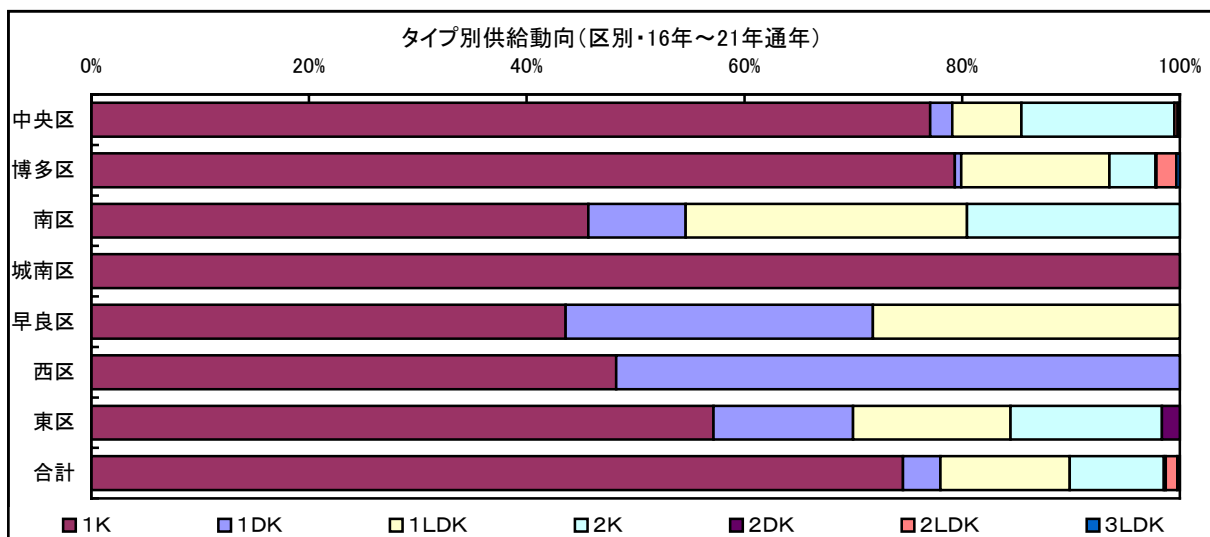
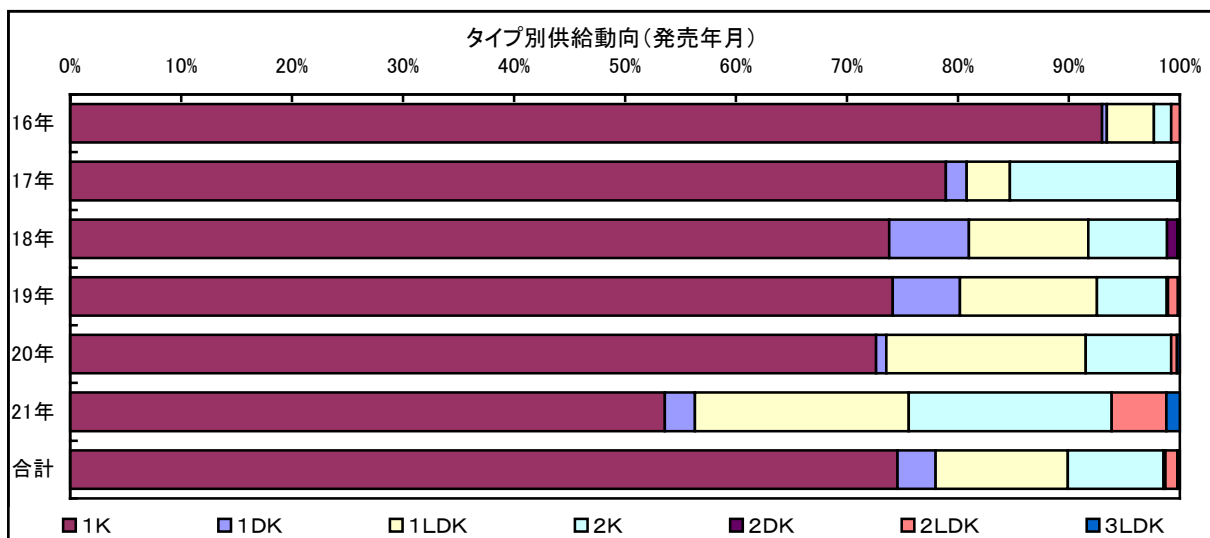
【1】市場概況

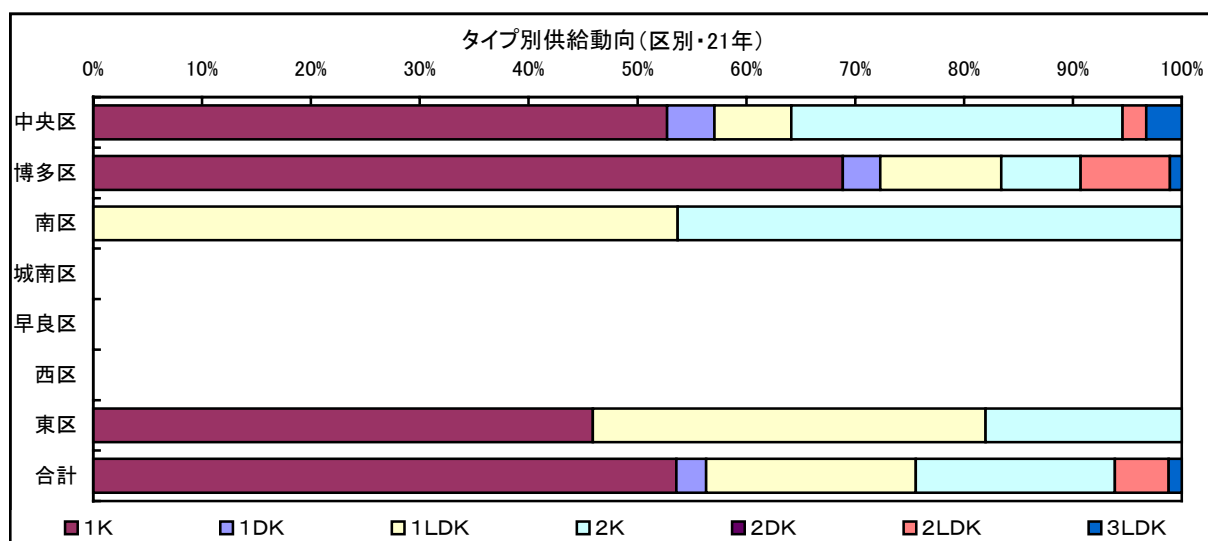
8. タイプ別供給動向

**供給全体の74.6%が1Kタイプ。**

平成16年以降、通年のタイプ別供給戸数を見ると、最多は1Kの6,639戸（構成比74.6%）。平成21年単年の1K供給戸数は531戸、構成比は53.6%となり、例年に比べ1LDKや2Kなどが多く供給されている。

タイプ別供給状況を区別に見ると、1Kの供給比率が最も高いのは博多区の79.3%。一方で、1Kの供給比率が低いのは、早良区（43.6%）、南区（45.7%）などとなり、いずれも投資型マンションの供給戸数自体が少ない地区で、1K以外の供給比率が高くなっている。





発売年別・タイプ別供給動向

	1K	1DK	1LDK	2K	2DK	2LDK	3LDK
16年	1,074	5	49	18		9	
17年	969	23	48	185		3	
18年	966	94	141	93	12	3	
19年	1,687	138	281	143	3	20	4
20年	1,412	18	349	150		10	5
21年	531	27	191	181		49	12
合計	6,678	305	1,059	770	15	94	21

区別・タイプ別供給動向(16年～21年通年)

	1K	1DK	1LDK	2K	2DK	2LDK	3LDK
中央区	2,127	56	175	388		8	6
博多区	3,716	27	638	199	3	86	15
南区	189	37	107	81			
城南区	83						
早良区	51	33	33				
西区	54	58					
東区	419	94	106	102	12		
合計	6,639	305	1,059	770	15	94	21

区別・タイプ別供給動向(21年)

	1K	1DK	1LDK	2K	2DK	2LDK	3LDK
中央区	97	8	13	56		4	6
博多区	378	19	61	40		45	6
南区			73	63			
城南区							
早良区							
西区							
東区	56		44	22			
合計	531	27	191	181	0	49	12