

福岡マンション天井知らず

建設費や地価の上昇を背景に、福岡市内の新築マンションの価格が高騰している。市場調査会社の統計では、今年1～4月の平均販売価格は6500万円を突破。年ベースで過去最高だった2023年平均を1500万円超上回った。市中心部では6億円の物件も売り出され、業界からは「ミニ東京化」の指摘も上がる。九州の他都市でも価格は上昇。高価格化で購入できる世帯が限られ、需要が落ちる兆しもある。



福岡市・天神に近い老舗ホテル跡地で建設が進む分譲マンション。不動産業者の間で「市内でも最も高額になる」とも言われている。

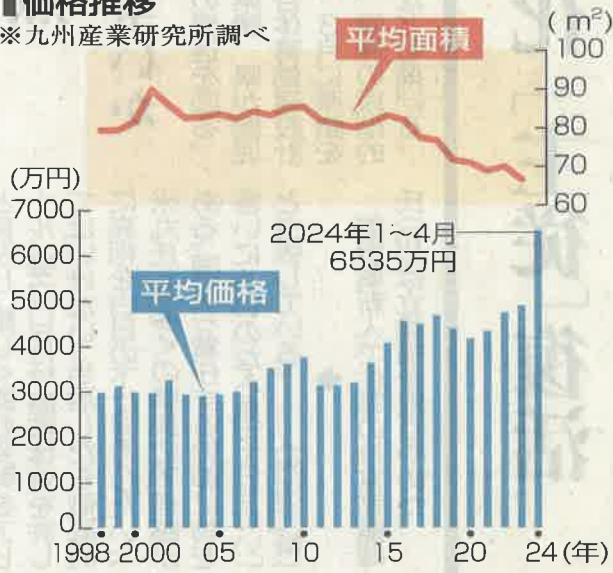
11月、福岡市中央区

1-4月新築価格 建設費高騰を反映

平均6500万円、6億円台も

福岡市の新築マンション 価格推移

※九州産業研究所調べ



福岡市・天神に近く、3年前に廃業した老舗ホテルの跡地では今、住宅大手の積水ハウスが18階建てマンション(総戸数123戸)を建設している。高層階の価格は3億～6億円台で、1坪(約3.3平方メートル)当たりの単価は1千万円に届く。

1998年から市場の統計をとる九州産業研究所(福岡市)によると、福岡市内の新築マンションの価格高騰はコストを反映している。今年の公示地価で、福岡市の住宅地の前年比上昇率は9.6%と都道府県庁所在地で全国1位。

2023年平均販売価格は4889万円(専有面積66平方メートル)で、10年前の1.5倍だ。1坪当たりでは24.2万円。今年はさらに上昇し、販売価格は6535万円、1坪306万円まで跳ね上がった。一部の高額物件も価格を押し上げる一因となった。板井工典社長は「ダブル期を含め今が最高値とみられる。福岡市内の一部マンションは首都圏の価格に匹敵し、ミニ東京の様相だ」と説明する。

一般的に、無理なく返済できる住宅ローンは「年収の7倍」。金利の上昇も今後見込まれ、購入のハードルはますます高くなっている。(座親伸吾)

価格上昇は九州他県も同様だ。住宅流通新報社(同市)によると、九州の県庁所在地と北九州市を合わせた23年平均の坪単価は204万円。08年の調査開始後、初めて200万円を超えた。佐賀市以外はすべて前年を上回り、北九州、宮崎、鹿児島は3市は2桁の伸びを示した。坂本康行編集部長は「契約戸数の伸びが小さくなっている。買い控えが出てきている」とみる。

板井社長は「資金力のある事業者しか土地を買いづらくなり、供給数が減っている」と話す。地場デベロッパーのコーセーアールイー(同市)の諸藤敏一社長は「人件費上昇の影響が大きい。鉄筋など原材料費も2割近く上がった。利益率が落ち、落として販売しているが、今は郊外でも割安感はない」と明かす。面積をコンパクトにして価格を抑えようとするマンション事業者も多いが、それも限界に近い。