あなぶき不動産流通

2020 年 1 月 30 日

熊本県不動産市況レポート

私ども「あなぶき不動産流通　熊本店」は、2019 年 10 月より熊本市中央区辛島町に事務所を構え、不動産売買仲介を実施しています。
ここでは、「西日本レインズ」のサマリーレポートを参考に市況レポートをまとめました。
当店ホームページをご覧いただいている皆様の不動産売却・購入検討の一助となれば幸いです。

① 熊本県中古戸建市場の動向

2019 年 12 月度の西日本レインズに登録された、熊本県内の成約件数は 18 件で、前年比▲22.5%で、8 か月連続で 2 桁減少となっています。平均成約価格は 1,704 万円で前年比 1.8%上昇し、5 か月連続で前年同月を上回っています。土地面積は 238.7 ㎡と前年比で 3.3%拡大し、11 月に続いて前年同月を上回りました。建物面積は 114.3%と前年比 1.7%縮小し、11 か月ぶりに前年同月を下回りました。

② 熊本県中古マンション市場の動向

2019 年 12 月度の西日本レインズに登録された、熊本県内の成約件数は 21 件と前年比▲27.1%の 2 桁減となり、4 か月ぶりに前年同月を下回っています。平均㎡単価は 18.9 万円で前年比 0.8%と、ほぼ横ばいながら 11 か月連続で前年同月を上回っています。成約価格は 1,378 万円と前年比 4.5%上昇し、7 か月連続で前年同月を上回っています。専有面積は 67.7 ㎡と前年比 2.3%拡大し、11 月に続いて前年同月を上回っています。

③ 熊本県の商業地・住宅地の地価動向について

(1) 商業地

熊本市は、2016 年(平成 28 年)熊本地震の影響はなくなり、通常の状態に概ね回復、人の流れも活発になっています。下通アーケード街に、「下通 NS ビル」が 2017 年 4 月オープン。桜町再開発の商業施設「サクラマチクマモト」が 2019 年 9 月にオープンし、復旧・復興のシンボルとして中心部の集客施設が拡大しています。経済活動が活性化しており、地価は上昇傾向を維持しています。

(2) 住宅地

住宅地の地価は、熊本市中央区を中心とした新規分譲マンション開発の影響もあり若干ではありますが上昇傾向が持続しています。潜在的な需要も依然として高く、マンション用地への需要は、地震後の賃貸需要等と重なり底堅いことから地価は強含み傾向が継続しています。熊本に限らず地方圏概ねの特徴ですが、今後しばらくはマンション用地、戸建用地の需要は比較的堅調なことから地価は安定的だと推測されますが、立地条件の劣る郊外地域では依然として下落傾向にあり、今後更なる地価の二極化が進むものと思われます。