

2022年9月1日

三菱地所は30日、昨年閉館した「イムズ」の後継となる新ビルの概要を発表しました。福岡市が進める再開発促進事業「天神ビッグバン」の規制緩和認定を受けた高さ91mの複合ビルで、地上20階、地下4階建て。外装に九州産の木材を全面配置し、低層部の植栽と合わせて自然の共生を打ち出したデザインとなっています。三菱地所によると、来年7月に着工し、2026年3月の完成を予定しており、同社は「ランドマーク性の高いデザインを実現する」としています。

また、福岡市は31日、地下鉄七隈線の延伸区間を2023年3月27日に開業すると発表しました。JR博多駅前で16年に発生した道路陥没事故によりトンネル掘削工事を中断、当初予定していた20年度の開業を変更していました。延伸に伴い、市南西部から天神を経て新幹線、JR在来線が集中する博多駅に至る交通アクセスが向上します。

大東建託がまとめた2022年の「住みたい街 自治体ランキング【全国版】」で福岡市は3年連続で1位になりました。人口増加に伴い福岡市では不動産価格も高騰しておりこの流れはしばらくは続く勢いを感じます。

【2022年7月 福岡県の中古成約状況について】 ※西日本レインズ参照

○中古戸建住宅

成約件数は124件で前年比マイナス30.7%の大幅減となり、12ヶ月連続で前年同月を下回った。平均成約価格は2,026万円と前年比で5.2%上昇し、6月に続いて前年同月を上回った。土地面積は228.0㎡と前年比で2.3%拡大し、3ヶ月連続で前年同月を上回った。建物面積は113.0㎡で前年比マイナス0.2%と、ほぼ横ばいながら3ヶ月連続で前年同月を下回った。

○中古マンション

成約件数は289件で前年比マイナス18.7%の2ケタ減となり、12ヶ月連続で前年同月を下回った。平均成約㎡単価は32.1万円と前年比で8.1%上昇し、21年12月から20ヶ月連続で前年同月を上回った。成約価格は2,107万円と前年比で5.3%上昇し、20年8月から24ヶ月連続で前年同月を上回った。専有面積は65.6㎡と前年比で2.7%縮小し、4ヶ月連続で前年同月を下回った。

【まとめ】

前年比で件数は戸建・マンションとも12ヶ月連続減、マンション価格は24ヶ月連続上昇しております。冒頭でも述べたように福岡市内は今後も街の発展が続く勢いがあり、それに伴い周辺市町村の不動産価格も高騰しています。一方では社会情勢が安定しない為、購入者の財布の紐は固く慎重な動きが見られます。