

2023年3月31日

土地の価格を示す「公示価格が」22日発表され、福岡は「住宅地」や「工業地」で新型コロナ前を上回る上昇率を示しました。「商業地」で25年連続トップとなったのは「福岡市天神1丁目」です。天神地区のオフィスの空室率は高い状態が続いているものの、1平方メートル当たりの価格は去年より30万円アップの1,130万円です。また、博多駅までのアクセスが良いエリアの古賀市は「住宅地」が県内でトップの価格上昇率となりました。

【2023年2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128件で前年比マイナス13.9%の2ケタ減となり、21年8月から19ヶ月連続で前年同月を下回った。平均成約価格は2,121万円と前年比マイナス0.1%と、ほぼ横ばいながら9ヶ月ぶりに前年同月を下回った。土地面積は228.8㎡と前年比で1.1%縮小し、5ヶ月ぶりに前年同月を下回った。建物面積は114.6㎡と前年比マイナス0.6%と、ほぼ横ばいながら4ヶ月ぶりに前年同月を下回った。

○中古マンション

成約件数は242件で前年比マイナス11.2%の2ケタ減となり、21年8月から19ヶ月連続で前年同月を下回った。平均成約㎡単価は34.1万円と前年比で4.3%上昇し、20年12月から27ヶ月連続で前年同月を上回った。成約価格は2,253万円と前年比で2.7%上昇し、20年8月から31ヶ月連続で前年同月を上回った。専有面積は66.0㎡と前年比で1.5%縮小し、4ヶ月連続で前年同月を下回った。

【まとめ】

前年比で成約件数は戸建・マンションとも19ヶ月連続減、マンション価格は31ヶ月連続上昇しております。

ここにきて成約価格の伸び率が鈍化しているように感じられます。

また、3月は転勤等の引っ越しシーズンということもあり空室になったお部屋の売却依頼も増え始め市場に不動産在庫が増加傾向になる可能性も高まっております。

不動産価格が二極化されている現在では市場の動きを注視して価格の設定をする事がより大切になってきているように感じられます。