

ポストコロナを見据える

福岡

博多
博多区

天神
中央区

西新
早良区

不動産の市場動向

福岡市の都心エリアは博多、天神を中心に形成されています。特にこのエリアはオフィス、商業、住宅が近接しており、まちがコンパクトにまとまっています。また、都市としての利便性の向上を目指したインフラの整備、博多駅周辺エリアで進む「博多コネクティッド」や天神エリアで進む「天神ビッグバン」も福岡市の魅力を際立たせています。特に福岡市地下鉄空港線の沿線地域については、戸建住宅やマンション居住者の利便性が高く人気のエリアでもあります。

福岡市内の住宅地、商業地においてはコロナ禍でも不動産価格はいったん落ち込みを見せたものの、コロナ前の状況に戻っています。特に、戸建住宅やマンションについては、住宅ローンにおける低金利や金融機関の積極的な融資姿勢から不動産市場は引き続き活況を呈しています。また、利便性の高いエリアでは投資用不動産としての賃貸マンションは人気が集まり、投資利回りが低下し不動産価格が上昇しています。

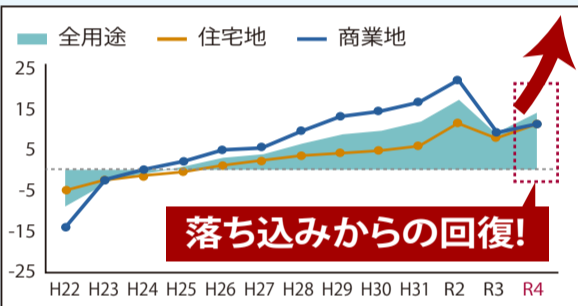
では、詳しく福岡市の3区(博多区・中央区・早良区)について、今年3月に発表された地価公示を参考に地価の動きを見ていきましょう。

博多区 住宅地の1年間の平均地価の伸び率 10・8%

個人の戸建住宅やマンション需要は昨年より堅調です。投資用不動産としての賃貸マンションは、特に法人、個人を問わず投資意欲は旺盛であり、投資利回りが低下し不動産価格が上昇しています。

地価公示対前年平均変動率(%)

- 全用途 (R3) 8.3%→(R4) 11.1%
- 住宅地 (R3) 7.8%→(R4) 10.8%
- 商業地 (R3) 8.8%→(R4) 11.0%



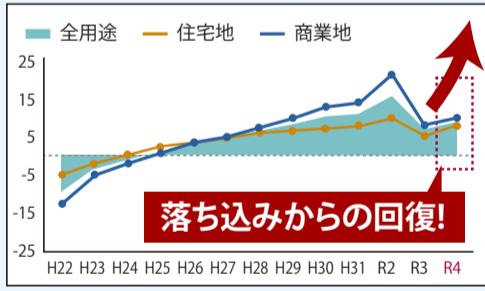
これらの3区については、特徴的なものがあります。サラリーマンの方など、実際に不動産を購入して住まれる方と不動産の物件のオーナーとして投資されている方の人数のバランスが良いことが挙げられます。また、不動産の価格を見る上で重要な事柄として、「人口・世帯数の変化」と福岡市に住まれる方の「年齢構成」がありますが、これらの3区は、特にバランスの良さが出しており、不動産の価格が底堅い要因となっております。

中央区 住宅地の1年間の平均地価の伸び率 7・4%

都心部へのアクセスの優れた新築の分譲マンションは好調に販売されており、特に高価格帯のマンションについても比較的堅調に売れています。

地価公示対前年平均変動率(%)

- 全用途 (R3) 6.3%→(R4) 8.6%
- 住宅地 (R3) 4.9%→(R4) 7.4%
- 商業地 (R3) 7.5%→(R4) 9.5%

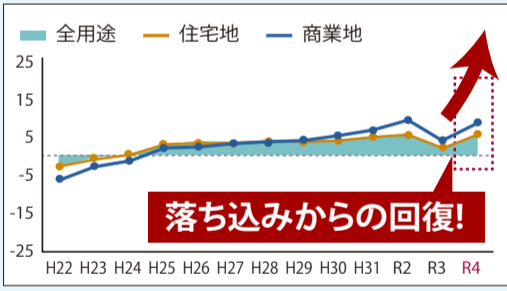


早良区 住宅地の1年間の平均地価の伸び率 5・5%

福岡市地下鉄空港線の沿線の利便性の高い地域では、個人の戸建住宅やマンション需要をはじめ、投資用不動産としての賃貸マンション需要は堅調でコロナ前の状況に戻っており、不動産価格が上昇しています。

地価公示対前年平均変動率(%)

- 全用途 (R3) 2.4%→(R4) 6.0%
- 住宅地 (R3) 2.1%→(R4) 5.5%
- 商業地 (R3) 3.9%→(R4) 8.6%



■不動産鑑定士 扇 幸一郎
よりそい不動産鑑定株式会社
☎092-753-9680
<https://www.yorisoi.co.jp/>



不動産のお悩みはHPから無料でご相談受付中
よりそい不動産鑑定

賃貸中物件「買取」強化中!

< 査定・相談無料です! お気軽にお問合せください! >

アンピールの買取サービス

最短5日で現金化

通常、賃貸中物件を売却する場合オーナーチェンジは、居住用として売買する時と査定方法が異なり、収益還元利回りにて査定するため、一般市場における売却価格より低くなってしまいうケースがほとんどです。しかし、アンピールの買取サービスでは、オーナーチェンジの場合でも査定方法は変わりません。

※物件により査定額は異なります。

(例)一般市場価格2,000万円(家賃10万円)の場合

一般的なオーナーチェンジの査定

収益還元利回りを8%とすると
10万円×12ヶ月=120万円
120万円÷8%
=1,500万円
+仲介手数料が必要

一般市場価格より500万円も低い!

アンピール買取の査定

2,000万円×90%
=1,800万円
仲介手数料0円

アンピール買取なら300万円もお得!



アンピールの不動産仲介

新栄不動産販売 株式会社
〒810-0041 福岡市中央区大名2丁目11-25
営業時間/10:00~17:00(水曜定休日)
福岡県知事(1)第19171号 福岡県宅地建物取引業協会会員

0120-654-321



アンピールの不動産仲介 ホームページ

アンピール仲介 検索



CM好評放送中

S006