

福岡エリア 市況レポート

2022年12月26日

今年も残すところ後わずかという12月に冬型の気圧配置が強まった影響で福岡県も各地で気温が氷点下になり、今季最低を記録する冷え込みとなりました。福岡市内や平野部でも雪が降り公共交通機関などにも影響がでました。経済の冷え込みと併せて二重の冷え込みが重く我々にのしかかりましたが日銀福岡支店の支店長は来年の見通しについては、このところの原油価格の落ち着きや円高傾向が続けば物価上昇のペースが次第にやわらいでいく可能性があるという見方を示しました。

【2021年10月～2022年10月 福岡県の中古成約状況について】 ※西日本レイズ参照

※中古戸建住宅の成約状況

福岡県	2021年			2022年											
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
成約件数(件)	146	158	149	154	149	142	131	117	119	124	131	138	138		
前年同月比(%)	-19.9	-11.6	-22.0	-9.1	-14.0	-25.0	-36.1	-41.5	-33.2	-30.7	-23.0	-16.0	-5.9		
成約価格(万円)	2,021	1,957	1,947	2,019	2,124	2,097	2,006	1,951	2,044	2,026	1,983	2,096	2,234		
前年同月比(%)	5.5	-1.4	0.4	5.7	14.5	8.4	2.1	-3.1	3.3	5.2	2.6	7.7	10.5		
成約土地面積(m ²)	226.5	221.2	225.9	227.0	231.4	231.0	233.1	231.4	228.9	228.0	227.7	226.2	232.1		
前年同月比(%)	-3.7	-5.6	-2.3	-0.6	-1.7	-1.8	-0.8	1.7	1.6	2.3	0.3	-0.2	2.5		
成約建物面積(m ²)	114.4	111.6	112.8	112.3	115.3	114.8	115.3	114.0	113.9	113.0	113.0	113.0	114.3		
前年同月比(%)	-1.9	-6.1	-3.5	-3.2	-0.4	-0.1	0.3	-0.6	-0.4	-0.2	-0.5	-1.0	-0.0		
築年数(年)	28.6	28.8	29.0	28.3	27.7	28.4	29.5	30.4	29.2	29.0	29.1	28.6	28.1		

※数字は、3ヵ月後方移動平均値

※中古マンションの成約状況

福岡県	2021年			2022年											
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
成約件数(件)	295	317	296	271	273	285	296	280	282	289	271	266	262		
前年同月比(%)	-16.1	-13.3	-19.1	-14.3	-19.7	-20.9	-28.0	-29.0	-25.3	-18.7	-13.9	-12.0	-11.2		
成約㎡単価(万円)	29.8	30.7	31.2	32.4	32.7	33.3	33.6	33.7	33.2	32.1	31.3	31.4	32.4		
前年同月比(%)	10.1	15.3	14.6	18.6	15.2	13.8	13.9	14.5	12.4	8.1	6.1	5.4	8.9		
成約価格(万円)	1,953	2,018	2,047	2,152	2,194	2,235	2,220	2,247	2,210	2,107	2,047	2,039	2,147		
前年同月比(%)	4.3	9.0	8.6	15.9	16.9	15.2	12.2	11.9	9.2	5.3	4.6	5.0	9.9		
成約専有面積(m ²)	65.6	65.8	65.6	66.5	67.1	67.2	66.1	66.7	66.6	65.6	65.3	65.0	66.3		
前年同月比(%)	-3.0	-2.7	-3.1	-1.1	1.4	1.3	-1.5	-2.3	-2.8	-2.7	-1.4	-0.4	1.0		
築年数(年)	24.3	24.0	24.4	24.0	24.1	23.7	23.8	23.8	24.3	25.0	25.5	25.5	25.2		

※数字は、3ヵ月後方移動平均値

【まとめ】

上記の表は去年の10月から今年の10月までの対比になりますが戸建・マンション共に成約件数は前年比減となっています。それと比例して成約価格は戸建の2021年11月と2022年5月を除き前年比増となっています。昨今の社会情勢に加え12月に日銀が金利緩和政策の修正を決めたことにより福岡県の不動産市場の流れはしばらくはこの傾向が続くように感じます。年明けには円安が落ち着き始めると言われていますが不動産購入と考える層は急激には増えないかと思えます。来年は兎年ですので不動産市場も飛躍的に飛び跳ねて欲しいとの思いはありますがしっかりと見極めも大事な年となりそうです。