

# 3

## 九州分譲マンション 月例レポート 2018

Kyushu condominium monthly report

---

**KSK** Marketing Consultants  
株式会社 九州産業研究所

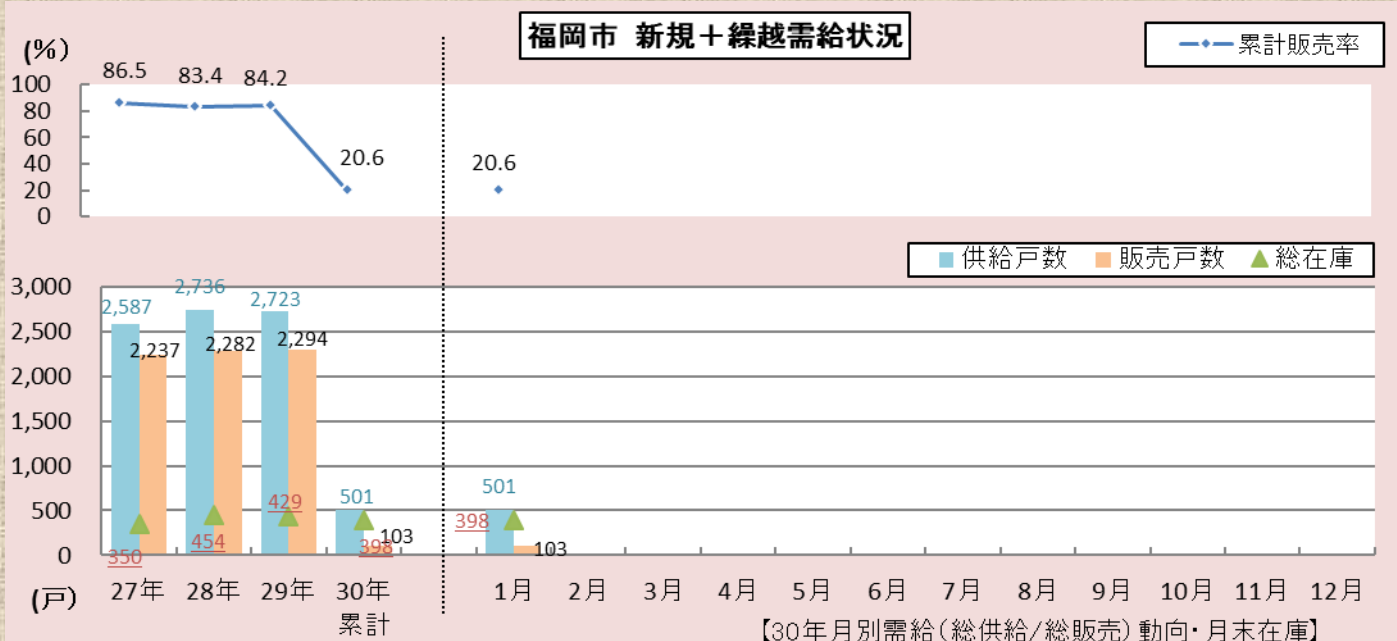
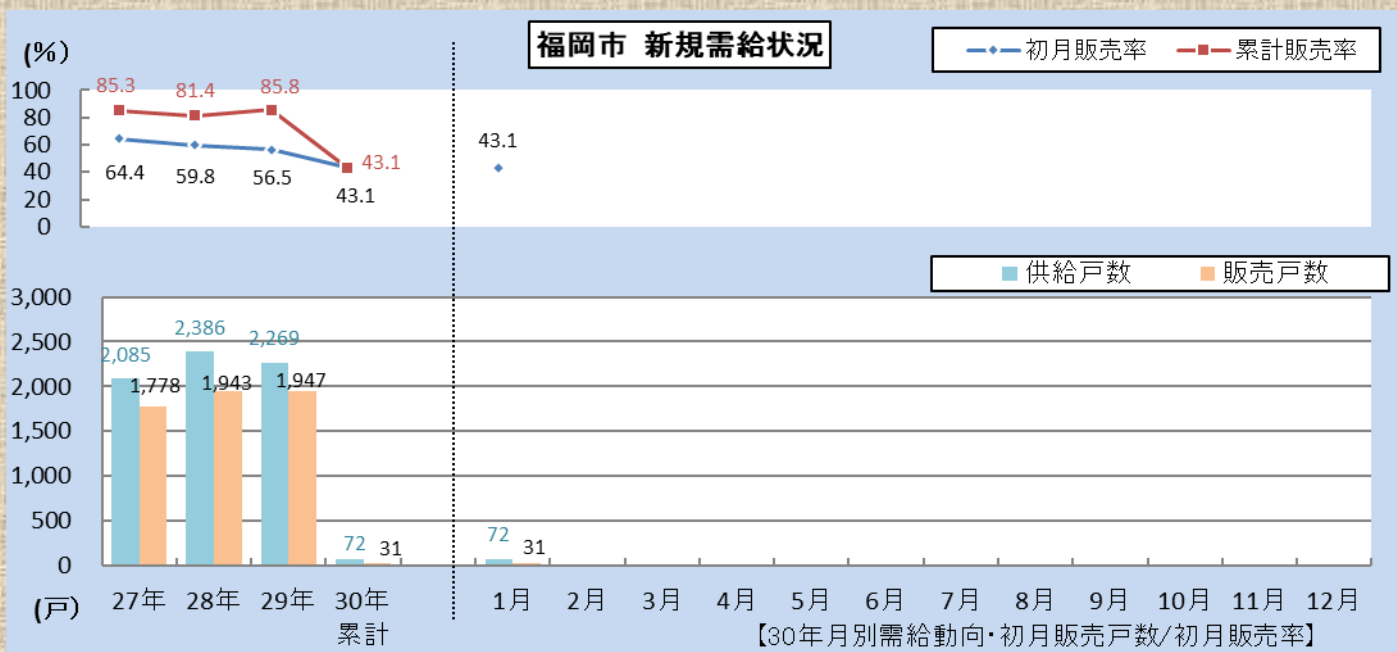


## 目 次

I. 九州各都市 1月のマンション市場動向	・・・・・・・・ (1)
II. 各都市新規予定物件	・・・・・・・・ (9)
III. トレンドレポート	・・・・・・・・ (11)

# I.九州各都市 12月のマンション市場動向

福岡市・・・今月の新規供給は、分期売りの物件を含め9物件が供給。



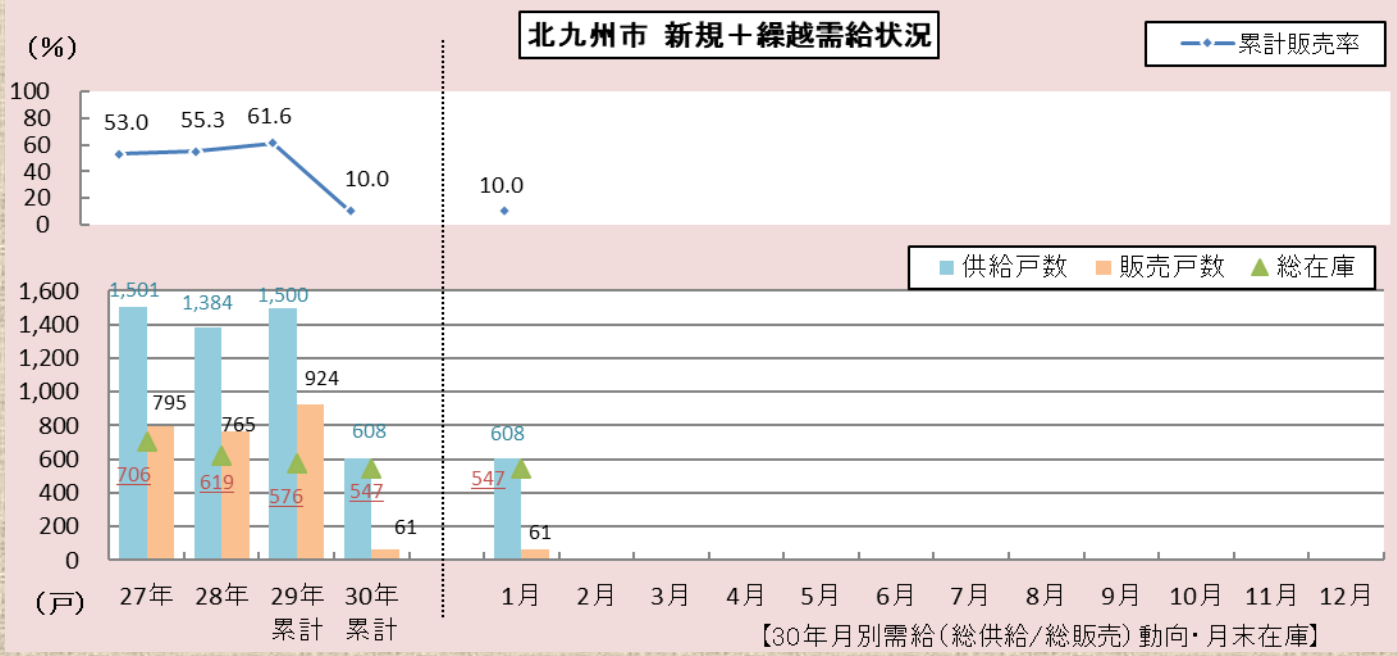
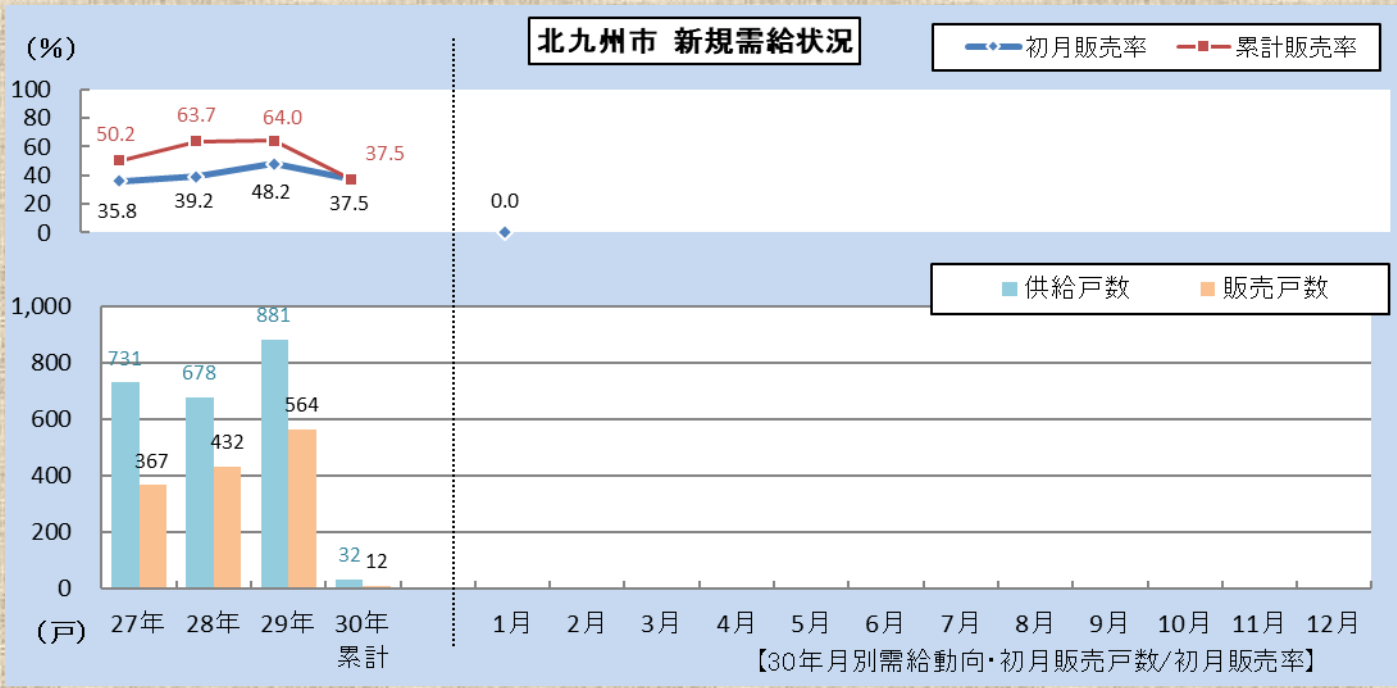
新規+繰越の供給戸数は501戸。販売戸数は103戸。市場在庫数は398戸。  
累計の販売率は20.6%。

#### 【福岡市の状況】

今月供給の「グランフォーレ大濠西」。  
@211.3万円での供給。初月では6戸を  
成約。



北九州市・・・今月の新規供給はなし。

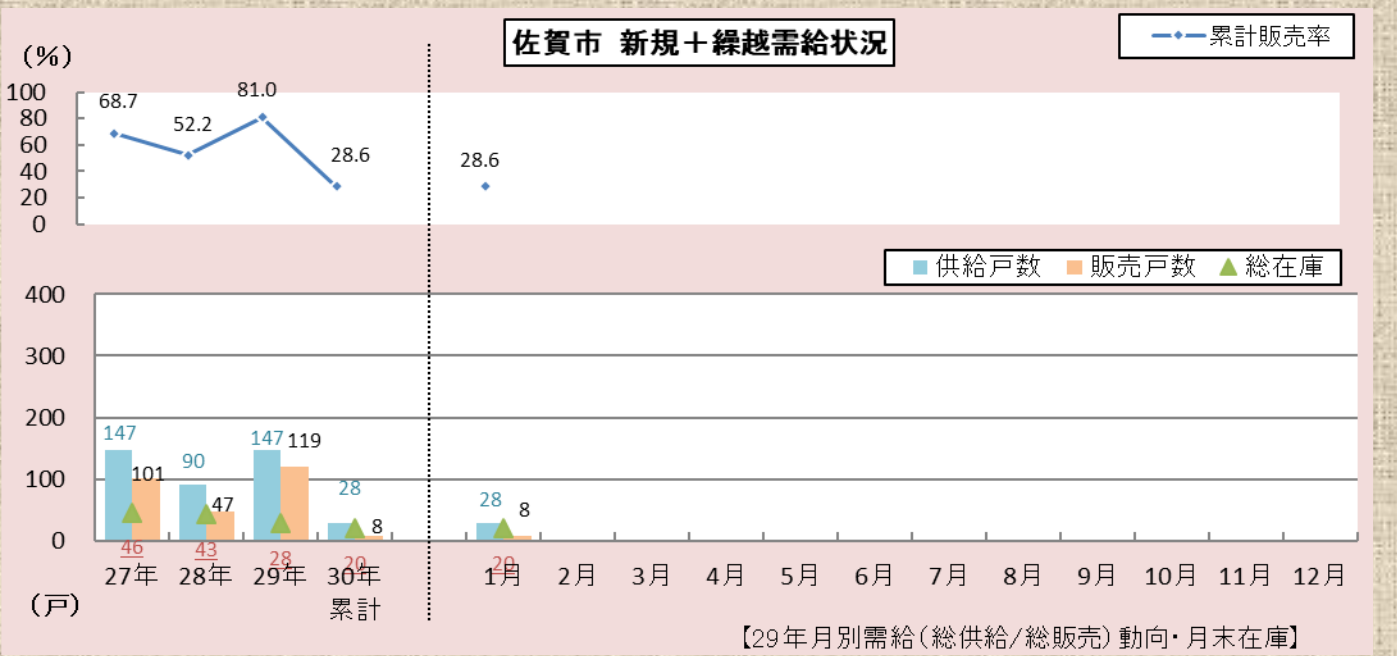
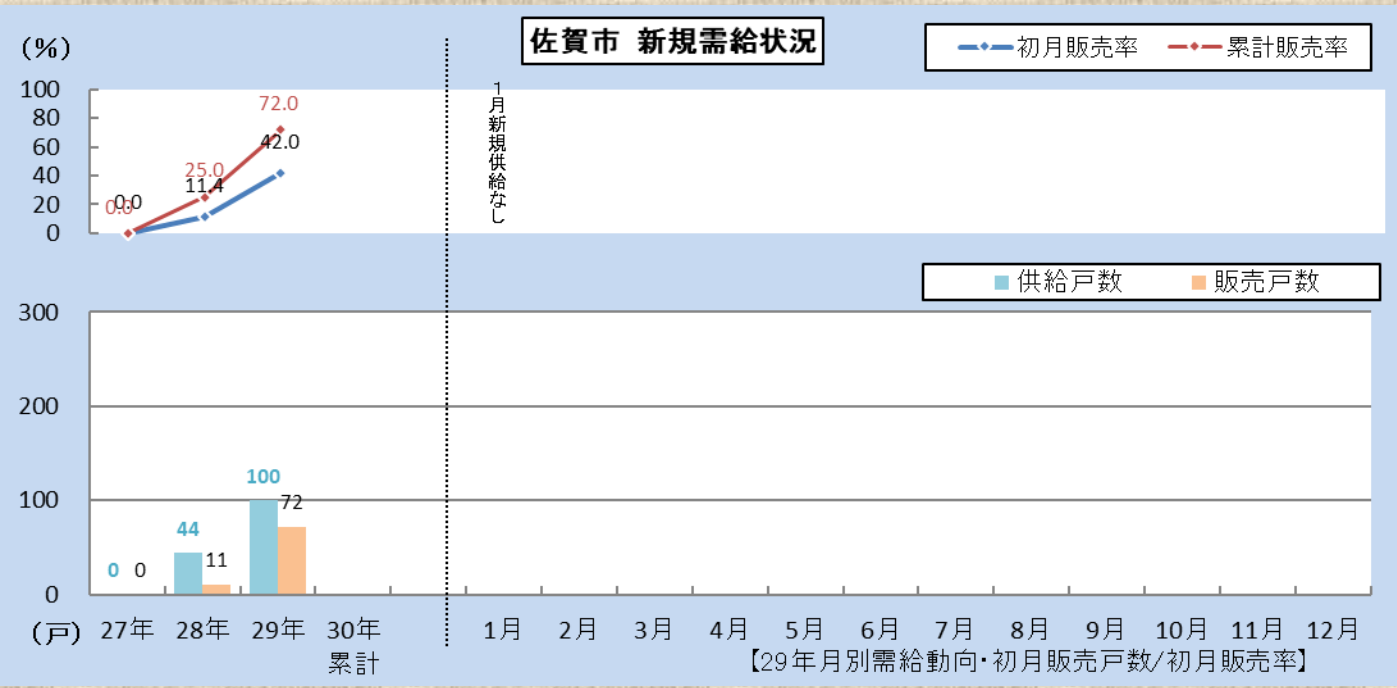


新規+繰越の供給戸数は608戸。販売戸数は61戸。市場在庫数は547戸。累計の販売率は10.0%。

**【北九州市の状況】**  
 小倉北区の「以和貴マンション金田皿レクレドール」(以和貴商事・39戸)や、物件サイト(予告)が公開されている小倉北区の「オーヴィジョン南小倉駅前(78戸・エストラスト)、小倉南区の「リヴィエールリシェル曾根(31戸・九州三共)、八幡東区の「サンライズ桃園公園(48戸・タイハイ)等を順次計上予定。



佐賀市・・・今月の新規供給はなし。

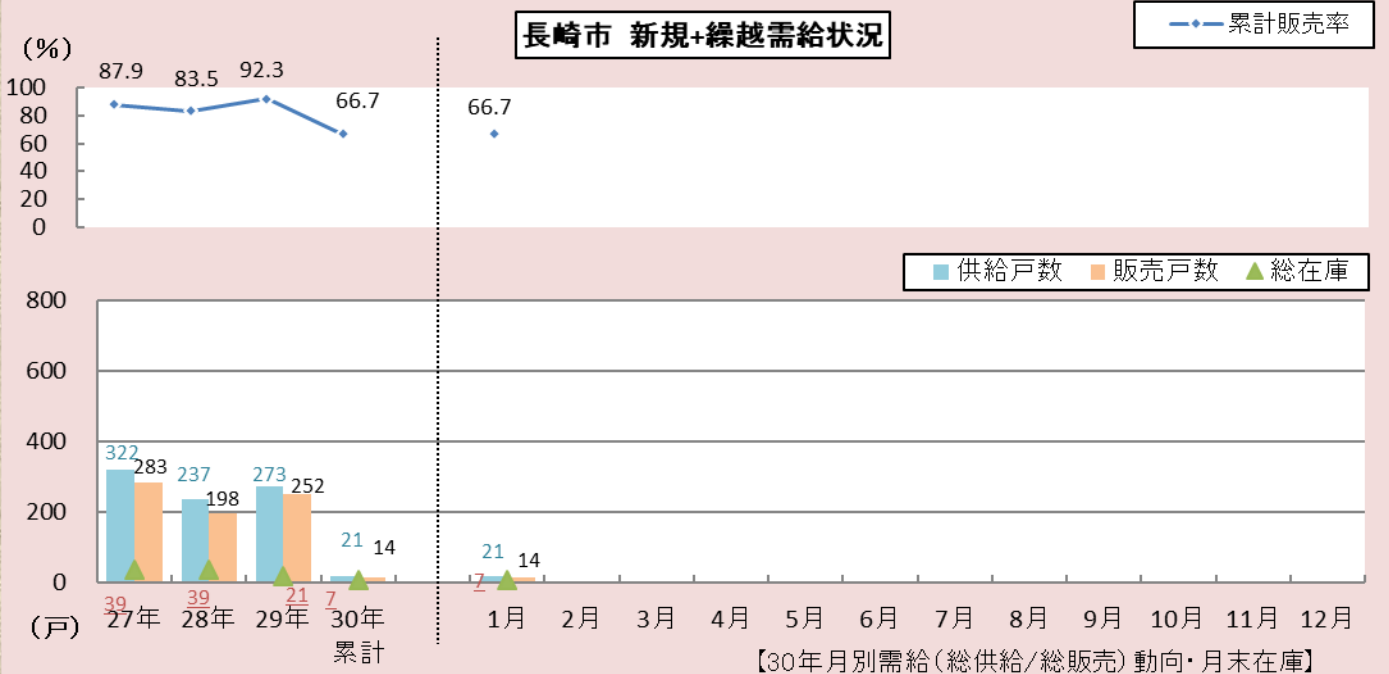
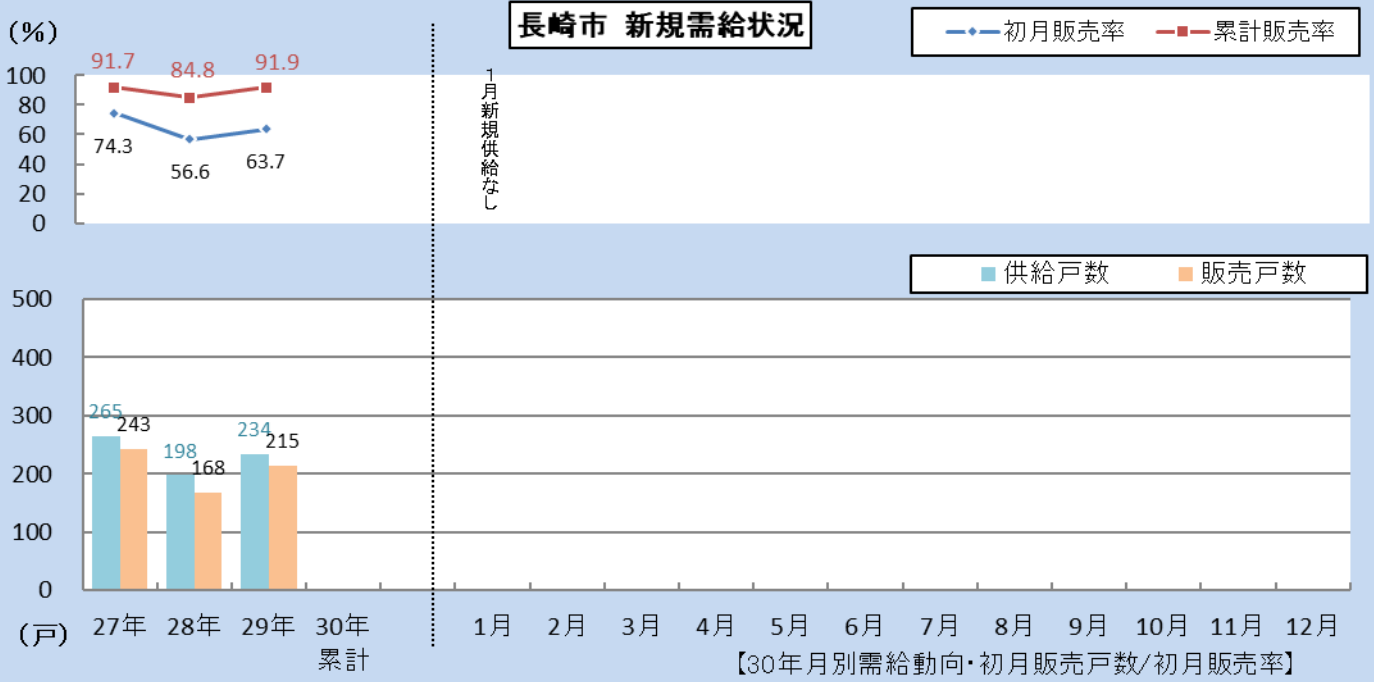


新規+繰越の供給戸数は28戸。販売戸数は8戸。市場在庫数は20戸。  
累計の販売率は28.6%。

**【佐賀市の状況】**  
今後の予定物件は、「オーヴィジョン中の小路」(52戸)が予定。



長崎市…今月の新規供給はなし。

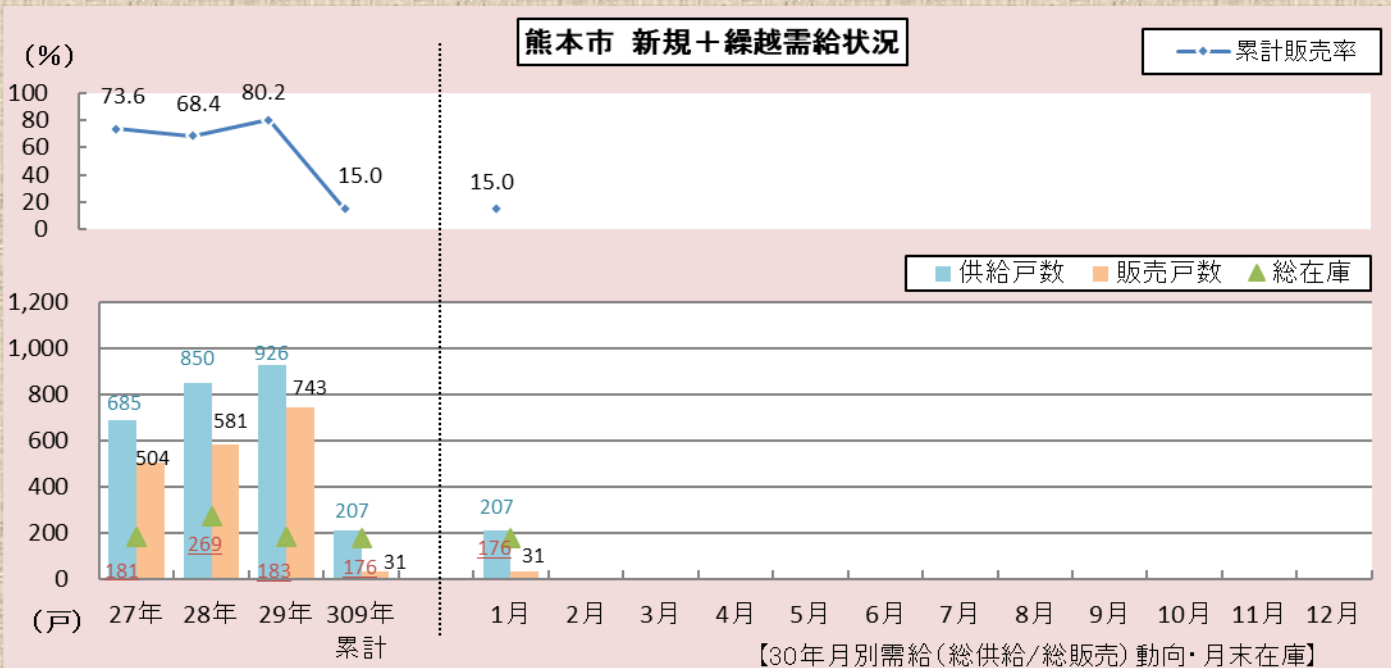
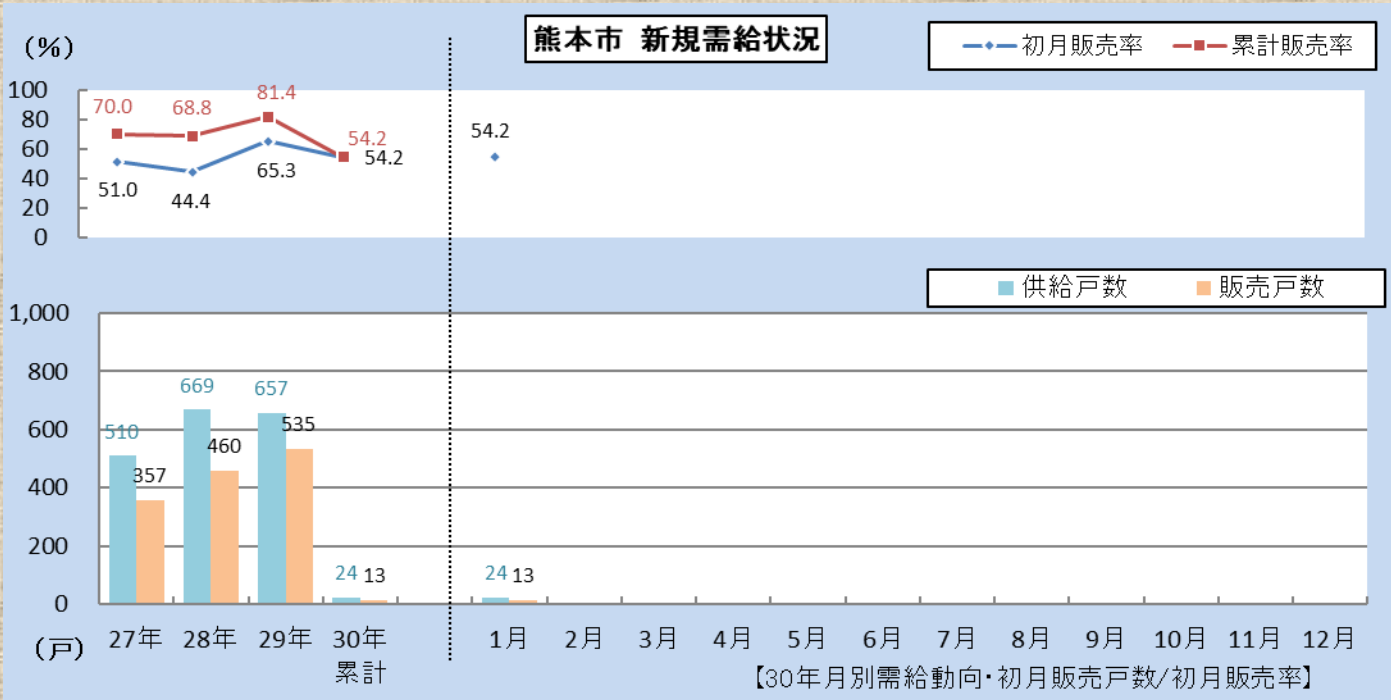


新規+繰越の供給戸数は21戸。販売戸数は14戸。市場在庫数は7戸。  
累計の販売率は66.7%。

**【長崎市の状況】**  
今後の予定物件は、シフトライフ、「西鉄・双日九州・双日新都市開発」、穴吹興産、作州商事、長崎大建不動産などが予定。



熊本市・・・今月の新規供給は「シエリアン新屋敷」の1物件のみ。

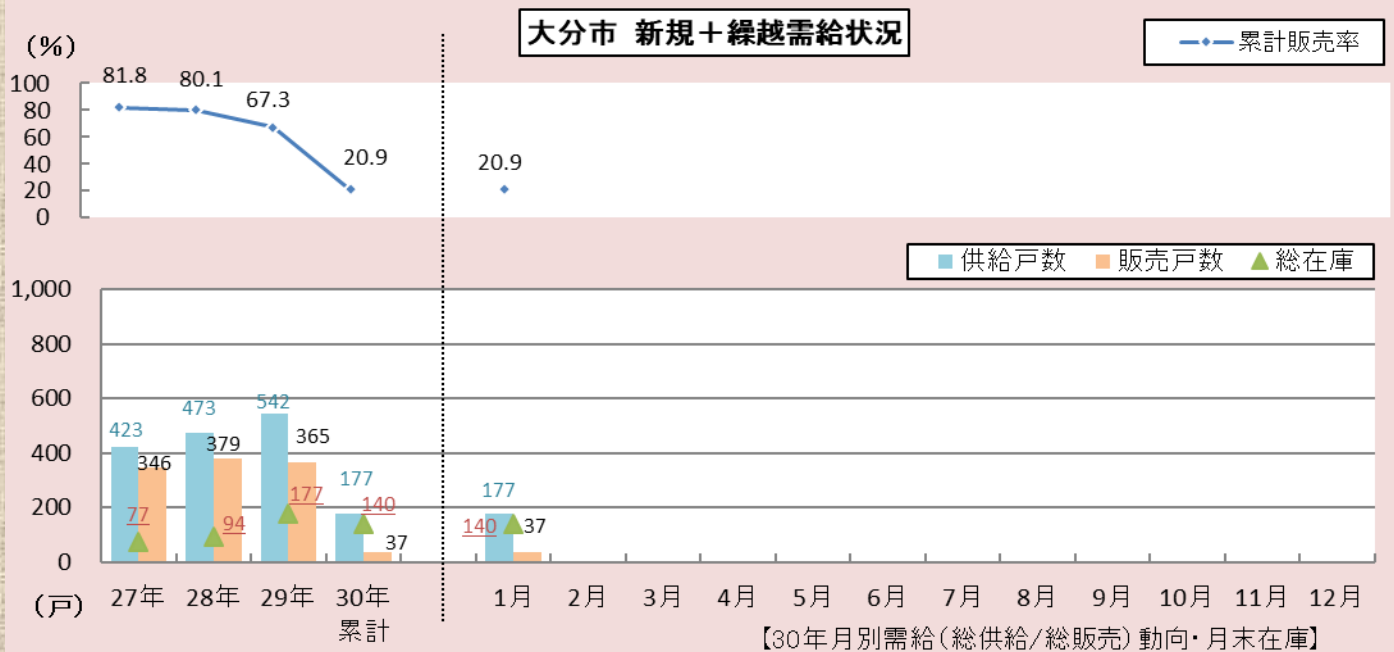
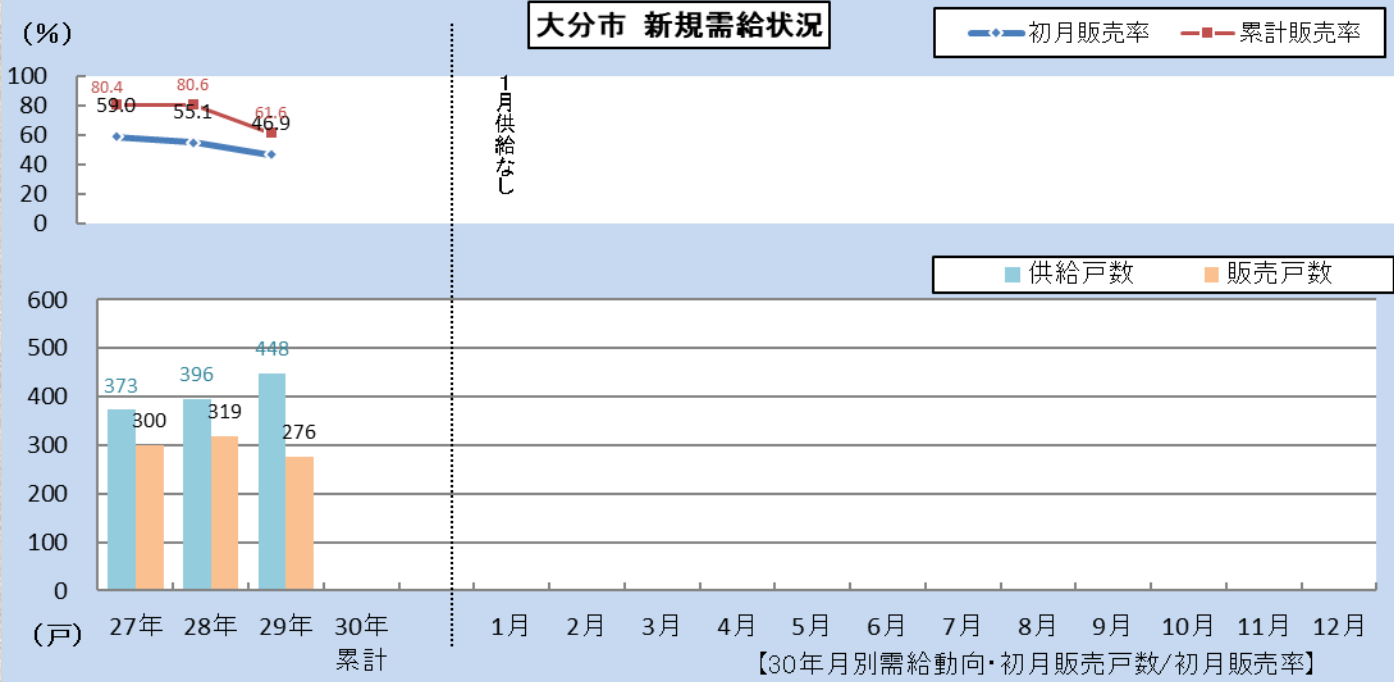


新規+繰越の供給戸数は207戸。販売戸数は31戸。市場在庫数は176戸。  
累計の販売率は15.0%。

**【熊本市の状況】**  
今後の予定物件は、大英産業、芝浦特機、穴吹興産、エストラスト、JR九州などが予定。

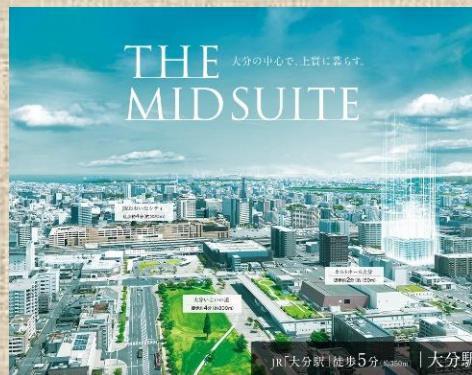


大分市・・・今月の新規供給はなし。



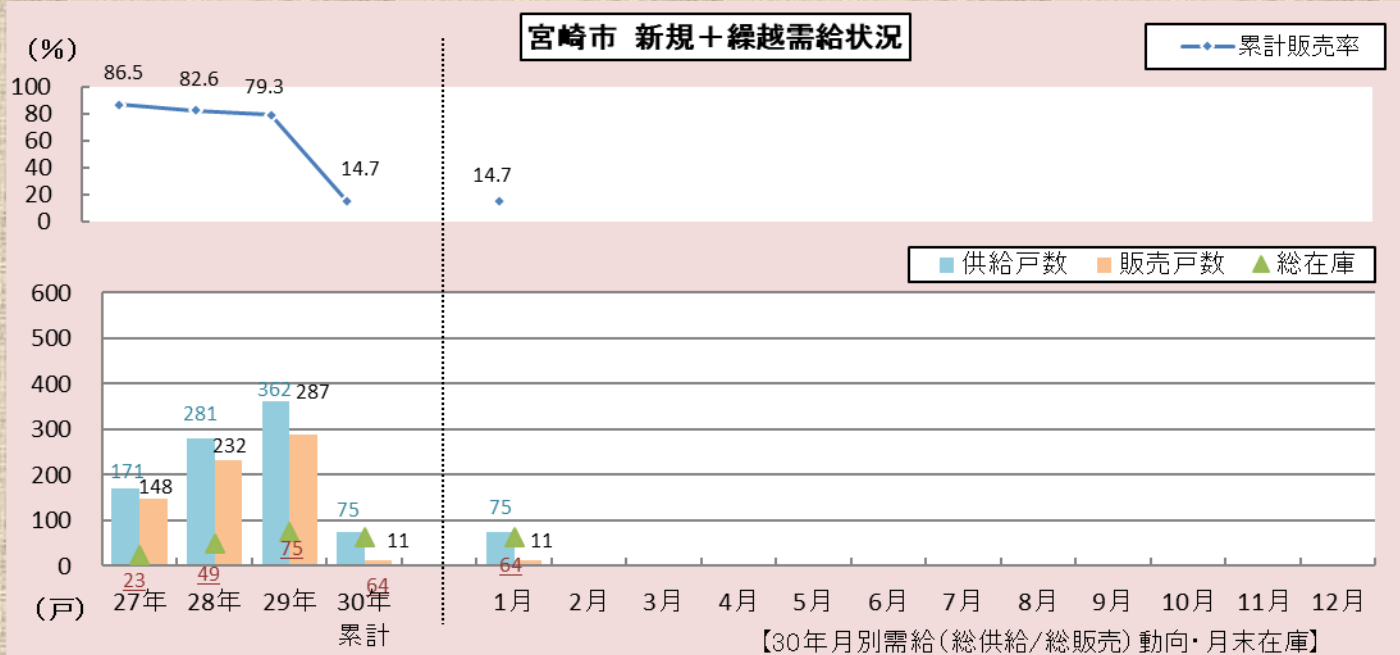
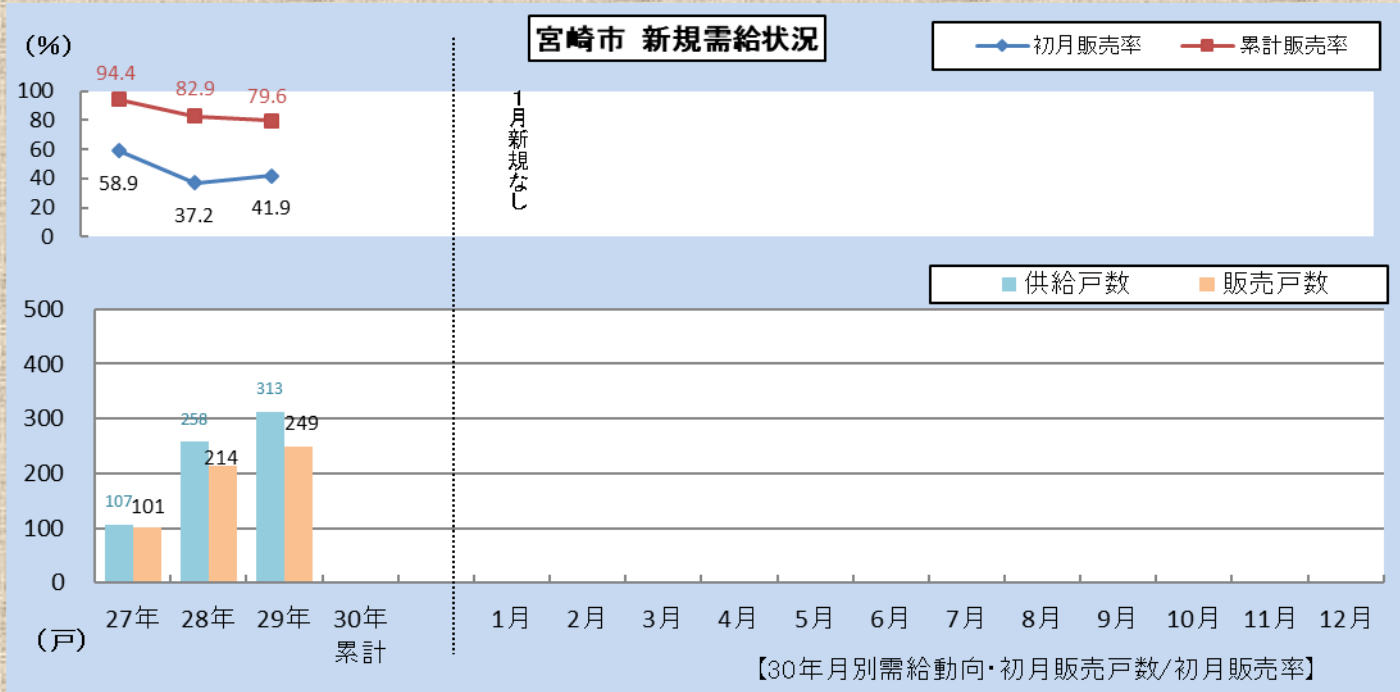
新規+繰越の供給戸数は177戸。販売戸数は37戸。市場在庫数は140戸。  
累計の販売率は20.9%。

**【大分市の状況】**  
今後の予定物件は、JR九州、DAX、ベツダイ、アライアンスなどが予定。





宮崎市…今月の新規供給はなし。

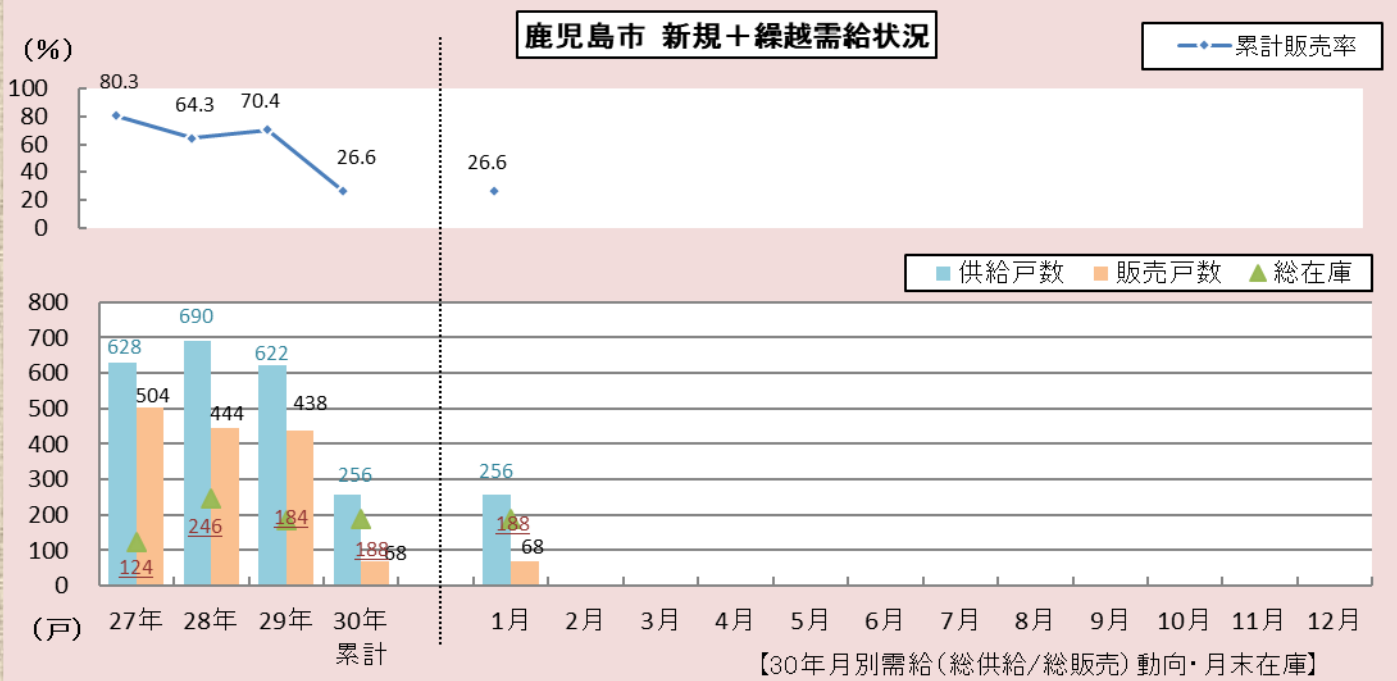
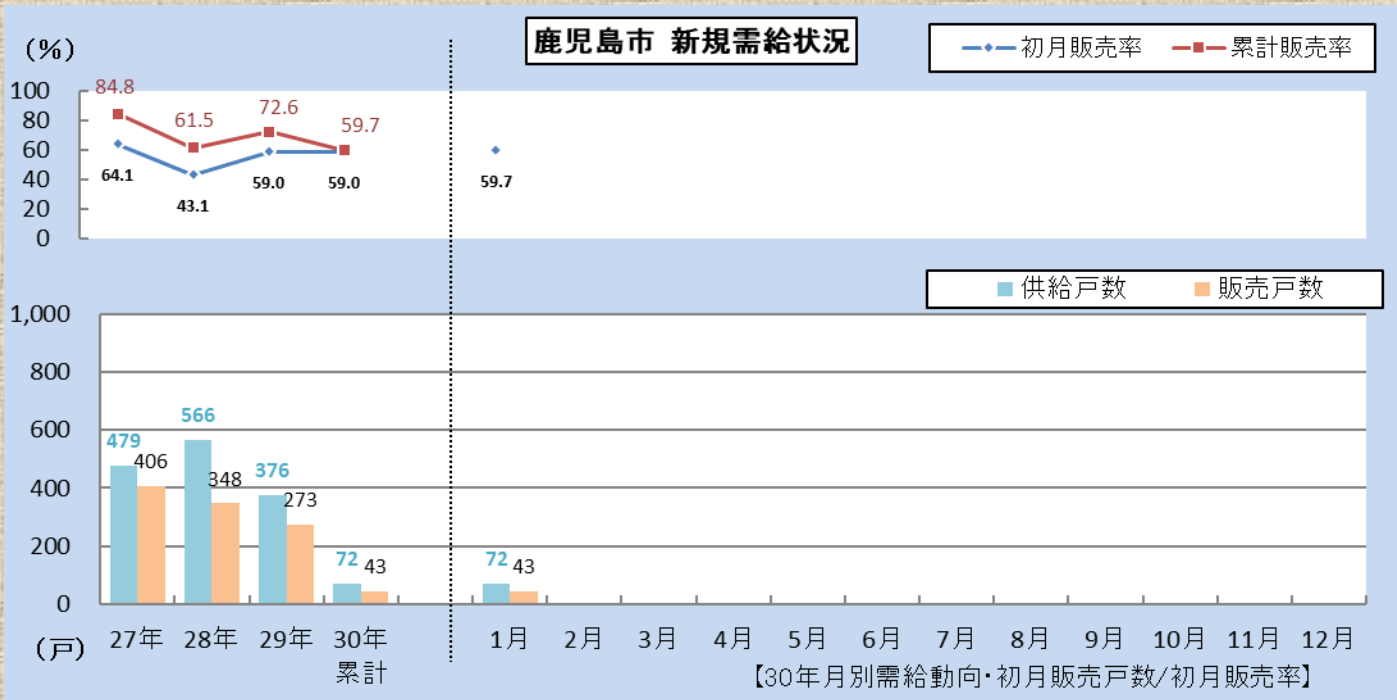


新規+繰越の供給戸数は75戸。販売戸数は11戸。市場在庫数は64戸。  
累計の販売率は14.7%。

【宮崎市の状況】  
今後の予定物件は、JR九州、穴吹工務店などが予定。

「(仮称)宮崎駅前マンションプロジェクト」始動

鹿児島市・・・今月の新規供給は期売り物件のみ。



新規+繰越の供給戸数は256戸。販売戸数は68戸。市場在庫数は188戸。  
累計の販売率は26.6%。

**【鹿児島市の状況】**  
今後の予定物件は、アイランド、作州商事、双日、三菱地所レジデンス、コーセーアールイー&エムズ、穴吹興産などが控える。



## Ⅱ.九州各都市H29年1月～2月新規分譲予定物件

### ■福岡市各行政別予定物件

	物件名	事業主	戸数	備考
中央区				
博多区	サングレート博多ロイヤルプレイス	タイヘイ	49	
	モンテレ東比恵クリア	西武ハウス	81	
東区				
南区				
城南区	ル・サンク別府	NIPPO	41	
	アーバンパレス別府パークビュー	第一交通産業	57	
早良区	アクセス藤崎南	中村建設	49	
	グラントパレス藤崎	第一交通産業	27	
	アンピール祖原	新栄住宅	14	
西区				

■北九州市各行政別予定物件

	物件名	事業主	戸数	備考
小倉北区	オーヴェジヨン南小倉駅前	エストラスト	78	
	以和貴マンション金田Ⅲレ・クレートル	以和貴商事	39	
小倉南区	グラントパレス曾根ラグシ	第一交通産業	46	
門司区	グラントパレス門司港オーシャンヒルズ	第一交通産業	78	
	リヴィエール門司港ベイブリッジ	九州三共	32	
戸畑区				
八幡東区				
八幡西区				
若松区				

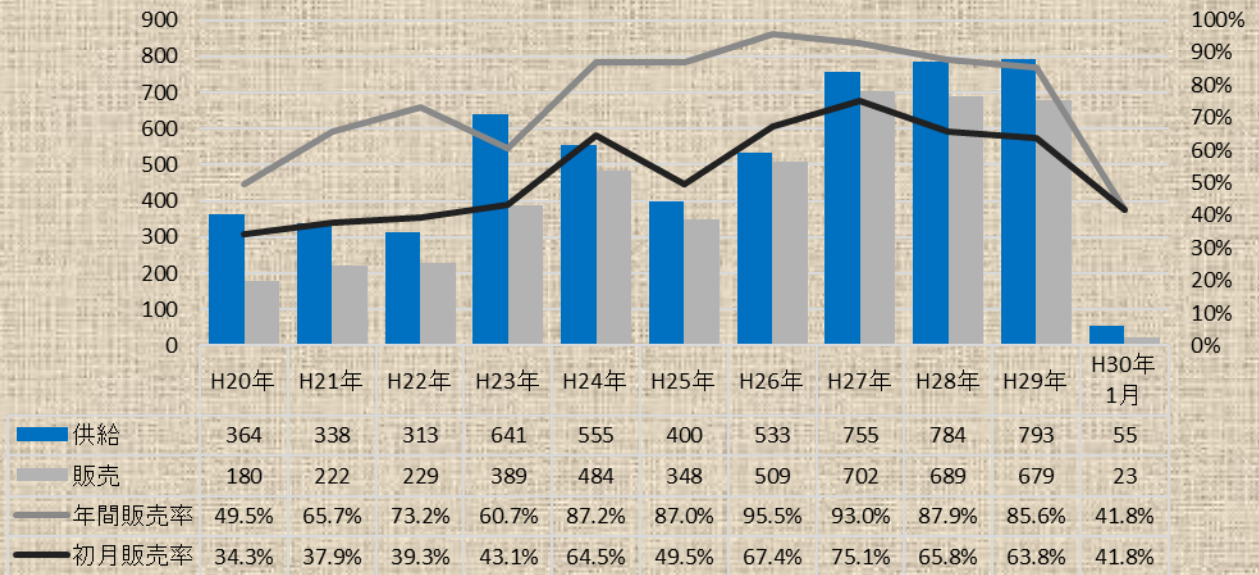
■各県庁所在地別予定物件

	物件名	事業主	戸数	備考
佐賀市	オーヴィジョン中の小路	エストラスト	52	
長崎市	アルファステイツ住吉	穴吹興産	117	
	ネポプレイス平和町	長崎大建不動産	16	
熊本市	サンパーク熊本駅東テラス	大英産業	69	
	アルファスマート南熊本	穴吹興産	81	
大分市	MJR大分駅前ザ・レジデンス	九州旅客鉄道	70	
宮崎市	サーパス神宮参道レジデンス	穴吹工務店	59	
鹿児島市	グランフォーレ西田エムディア	コーセーアー ルイー エムズ	45	

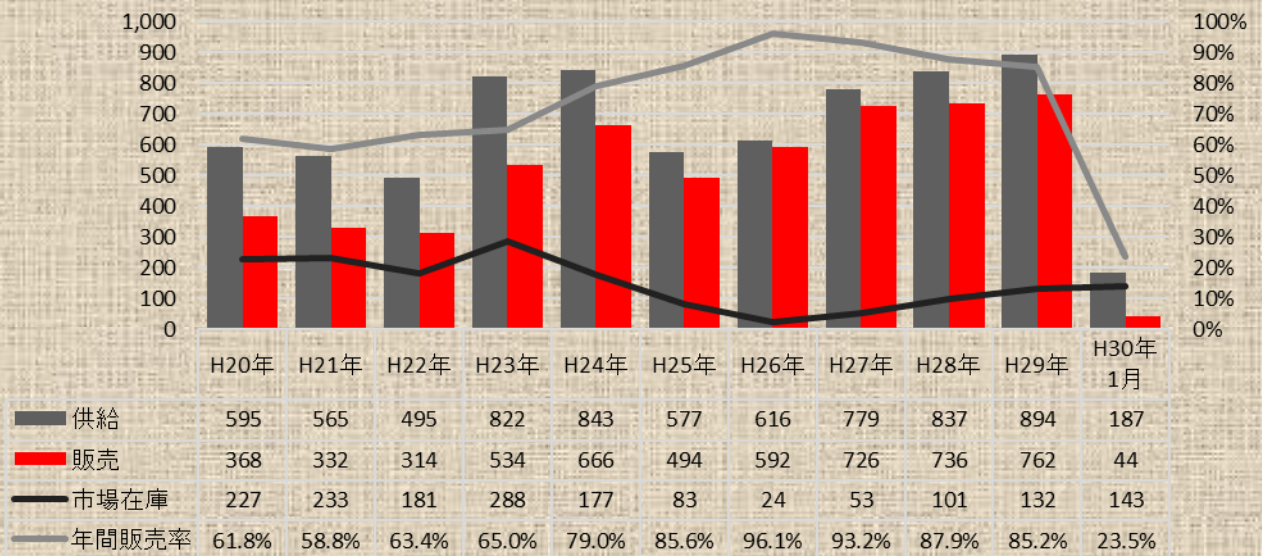
### Ⅲ. トレンドレポート

今月のトレンドレポートは新価格物件が目白押しの【中央区】にフォーカスを当てる。

グラフ-1 中央区 需給動向(新規)



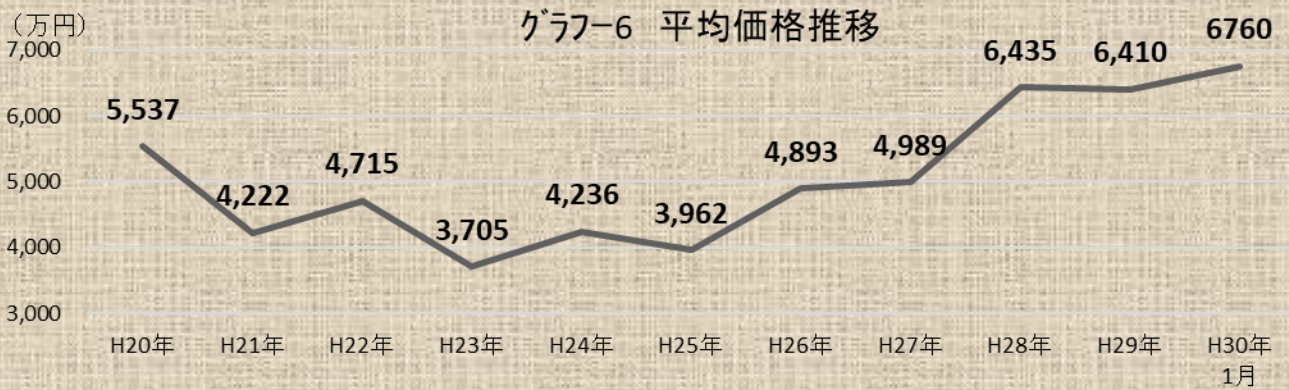
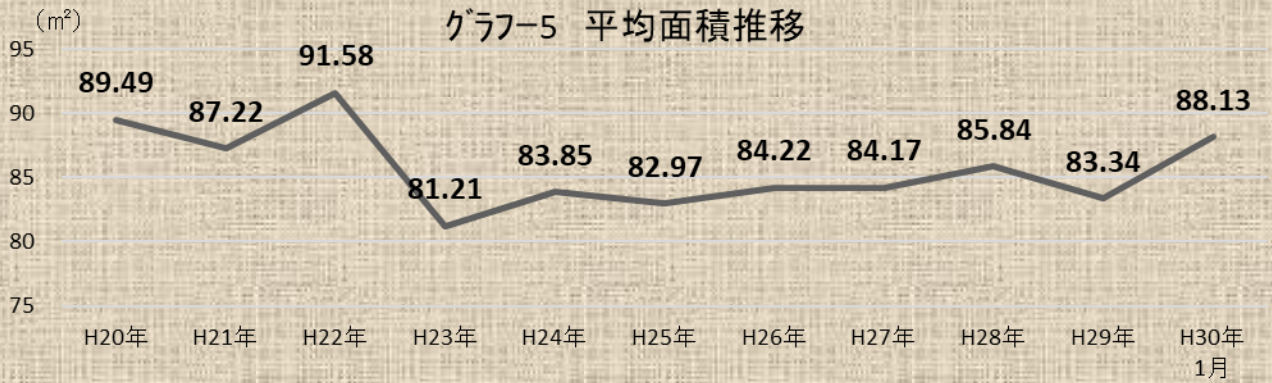
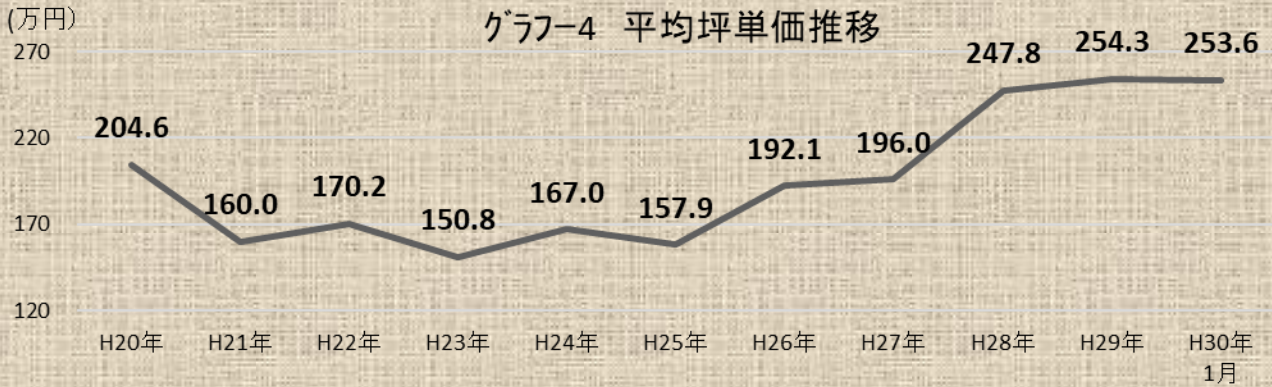
グラフ-2 中央区 需給動向(新規+繰越)



グラフ1より中央区における新規供給は、H20年からH22年まではリーマンショックの影響で300戸台での低調な供給ペースとなっていた。ただし、H23年では大型物件などの開発もあり641戸まで供給は回復。H24年も555戸の供給。そして、H25年から昨年までが増加推移となり、昨年はここ10年で最高の新規供給数であった。

グラフ2より、繰越を含む総販売戸数をみると、H23年以降は年間383～726戸を販売。H27年、H28年は720～730戸を販売。

**昨年は過去10年で最高の793戸の供給。  
年間販売率85%前後を記録するなど需給バランスは極めて良い！**



グラフ4より、中央区の平均坪単価推移をみると、リーマン後からH25年までは@150~170万円内で推移していたが、H26年から新価格物件の登場により急上昇しており、今年1末時点で@253.6万円でも今年も高水準の様相。

グラフ5より中央区の平均面積推移をみると、年により前後しているものの、概ね80m<sup>2</sup>台前半で推移している。

グラフ6より中央区の平均価格推移をみると、平均坪単価と同様の動きとなっており、H26年から急騰しており昨年は6,760万円を記録。

**最近はリーマン時を超える異次元の高単価へ。  
今後も新価格物件が目白押しであり、まだ単価・価格は高騰する見込み。**

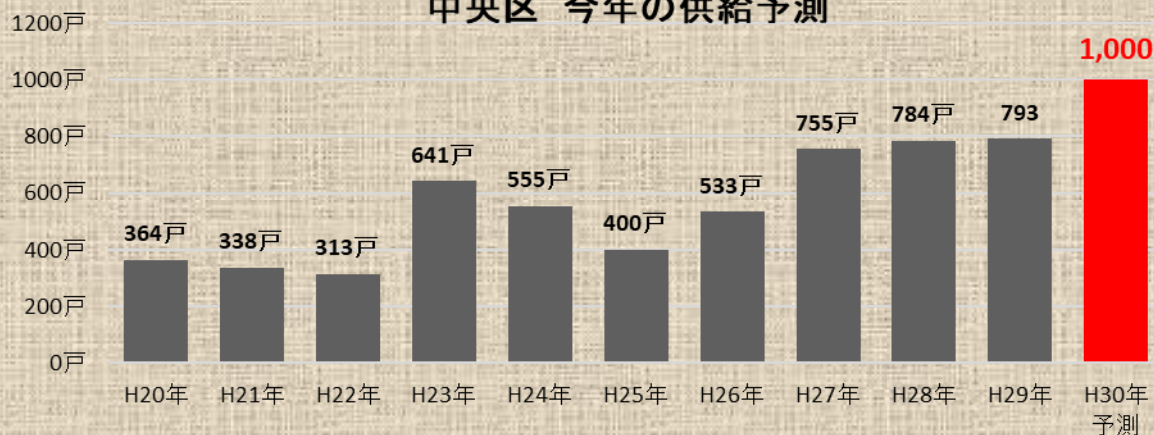




## ■ 予定物件

物件名	事業主	所在地	戸数	備考
サンメゾン今川	サンヨーホームズ	今川1丁目21区417番	17	
グランドメゾンシリーズ	積水ハウス	大名2丁目12-5	未定	旧田中ビル
パルテノン平尾	アトックス	平尾3-215-5	31	
仮)長浜2丁目計画	双日新都市開発	長浜2-4	91	30.1月建確、37.15~78.96㎡、@230~240予定
仮)福岡市中央区今泉2丁目計画	三菱地所	今泉2-86-1	85	30.1月建確
仮)クオラヴェルヴィ薬院	明和地所	今泉2-158-1	65	
モンテセントラル舞鶴ベイ	西武ハウス	港1-45	50	
仮)フリーディア赤坂レジデンス2	東宝住宅	舞鶴3-102	51	
デュオヒルズシリーズ	フジヤースコーポレーション	荒戸3-78-1	30	
デュオヒルズシリーズ	フジヤースコーポレーション	高砂1丁目17-16	52	
サングレート平尾山荘	タイハイ	平尾5-10他	17	
ザ・パークハウスシリーズ	三菱地所レジデンス	地行浜	292	28F 完成2019年度後半、ホークスタウン跡地
ザ・パークハウスシリーズ	三菱地所レジデンス	地行浜	292	28F 完成2020年度後半
トラストシリーズ	トラストネットワーク	大名2-15-9	未定	
CLUB THE. 大濠二丁目	アライアンス	大濠2	21	2016/12の財務省入札。予告あり(HP)
CLUB薬院ステーションタワー	アライアンス	白金1-17-25	78	
プレサンスシリーズ	プレサンスコーポレーション	薬院2	50	
ル・サンクシリーズ	NIPPO	大手門2丁目5-28	未定	
グランドメゾンシリーズ	積水ハウス	荒戸3丁目1-6	未定	
グランドメゾンシリーズ	積水ハウス	大手門1-136-5	未定	
グランフォールレシリーズ	コーセーアールイー	平尾4-161	未定	
(仮称)サンメゾン港2丁目	サンヨーホームズ	港2-1-5	25	2018/2着工予定 RC14

## 中央区 今年の供給予測



今後の中央区における供給予定物件は上表の一覧。現時点で22棟が予定。  
以上の物件を整理すると恐らく今年の中央区の供給量は1,000戸に達する見通し。  
なお、今年以降の大型物件も既に控えており来年も活発な供給になる見通し。

**今年の中央区は1,000戸の供給になると予測される。  
かつ、いずれも新価格物件であり、今後の動向に注目される！**

各種市場調査をお受けいたします。

マンション開発・販売に伴う調査

(商品化の方向性、価格・坪単価の分析、エリアとターゲットの分析)

戸建開発・販売に伴う調査

有料老人ホーム関連調査

その他各種市場調査

定期刊行物のご案内

「九州分譲マンションデータブック」は発刊済み

「九州シルバー産業データブック」は発刊済み

その他既存発刊資料

2010年版流通産業データブック ○2010年版九州アグリ産業データブック  
○2010年版九州環境産業データブック ○2010年版九州観光産業  
データブック ○九州企業イメージ調査 ○ネットアンケート(旅行・購買・  
病院)データブック

福岡都市圏戸建市場マンスリーレポート

発行日／毎月第2火曜日発行 定価／126,000円(消費税込)

九州分譲マンション 月例レポート 2018／2月号

<九州版>

発行日／毎月第2火曜日

定価／年間購読料 200,000円

消費税 16,000円

216,000円

発行／株式会社 九州産業研究所

福岡市中央区大名1-4-1(NDビル4F)

TEL:092-781-4367 FAX:092-771-1874

e-mail:info@kyusanken.co.jp

許可なくして転載、複写を禁じます。