



不動産・住宅市場分析ニュース

～分譲戸建住宅をもう1棟売するために、今を知ろう～
名古屋から福岡を分析しました！



発行元：株式会社TSON テック事業部

〒450-0002 名古屋市中村区名駅三丁目22番8号大東海ビル2階 TEL052-380-0875

不動産・住宅市場分析ニュースについて

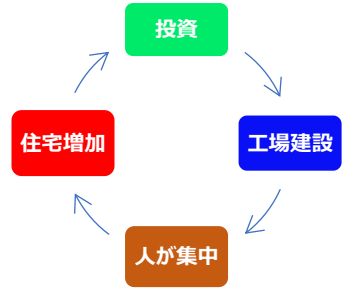
このレポートは（株）TSON テック事業部が不動産・住宅業界の市場分析レベル向上に貢献するために定期的に発行しています。

福岡の皆様、こんにちは！ TSONは不動産・住宅の販売データを毎月1,200万件収集し市場分析、コンサルティングをしている会社です。TSON流のノウハウでは福岡市場はこんなふうに見えています、というレポートをお届けします。御社でもこんな分析をしてみたいというご希望がございましたら、ぜひ、お声をかけ下さい。



👉 今回のイチオシ 福岡の工場集積エリアをチェックしよう！

福岡県は海外からの投資が集まり、最新の半導体工場が続々と完成しています。「投資→工場集中→人が集中→住宅増加」といったサイクルが今後も回り続けるでしょう。そこで、福岡の半導体工場がどこに集中しているのか？を具体的に押さえましょう。周囲には必ず人が集まり、住宅建設、住宅販売の気運が盛り上がっているはず。投資の集まる場所を押さえる、シンプルですが王道です。



工場近隣チェックポイント

- ・住宅建設動向、工場通勤時の交通機関をチェックしましょう。
- ・住宅についてのライスタイルは借りるエリア？購入するエリア？
- ・工場従業員への住宅販売、紹介について企業と思い切って交渉しましょう。



2024年4～9月時点の半導体産業の主な設備投資計画・立地協定



| | | |
|------|---------------------|---|
| 北九州市 | (株)ダイセキ | 廃液水処理工場新設 |
| 北九州市 | サンワマテリアルソリューションズ(株) | 新工場建設 |
| 北九州市 | アマホールディングス(株) | シリコン再資源化設備増設 |
| 北九州市 | 双日(株)・メキシムジャパン(株) | フッ素原料製造拠点建設 |
| 北九州市 | メック(株)北九州工場 | 製造拠点新設 |
| 北九州市 | 三菱ケミカル(株) | 設備増強 (エポキシ樹脂増産) 量産設備新設 (フォトレジスト用感光性ポリマー) |
| 岡垣町 | 日本ファインテック(株)岡垣工場 | 新棟建設 |
| 直方市 | 九州住友ベークライト(株) | 設備増強 |
| 若宮市 | 日本ファインテック(株) 宮若工場 | 新棟建設 |
| 古賀市 | (株)ヒサノ | 物流拠点新設 |
| 福岡市 | 三菱電機(株)パワーデバイス製作所 | 次世代半導体開発試作棟の建設 パワー半導体後工程の新工場棟建設 |
| 久留米市 | 家登精密工業股份有限公司 | 新工場建設 |
| 大木町 | (株)タケシタ | 設備増強 |
| 筑後市 | ローム・アポロ(株)筑後工場 | EV等向けパワー半導体の生産能力増強 |
| 大牟田市 | デンカ(株) | 設備増強 |

九州経済産業局資料よりTSONテック事業部にて作成

https://xn--kyushu-v94jh62e2etoz5a.meti.go.jp/seisaku/jyoho/oshirase/241007_1_1.pdf

地図：マピオンより

国土交通省の住宅着工戸数？ ご存じの方も多いと思いますが・・・



不動産・住宅業界を仕切っている国土交通省が毎月公表しています。ホームページで誰でも手軽に見ることができます。建築される住宅の動向を知るデータとしては、日本でほぼ唯一と言っても良いデータです。このデータは住宅の生産状況を示します。住宅の工事（＝生産）の数です。

👉 オススメ・データ まずは福岡県の住宅着工戸数を調べよう！

住宅着工戸数の住宅の種類には主に貸家（賃貸マンション・アパート）、持家（注文住宅）、分譲戸建住宅、分譲マンションの4種類があります。市場が拡大しているのか、縮小しているのかがわかります。

福岡県の2024年8月の住宅着工戸数はこんな状況！

昨年8月と比べると、一戸建の持家は16.0%減、分譲戸建住宅は30.4%減となっています。一方、分譲マンションは39.0%増、貸家（アパート、賃貸マンション）は33.8%増となっています。貸家と分譲マンションが総数をリードしました。



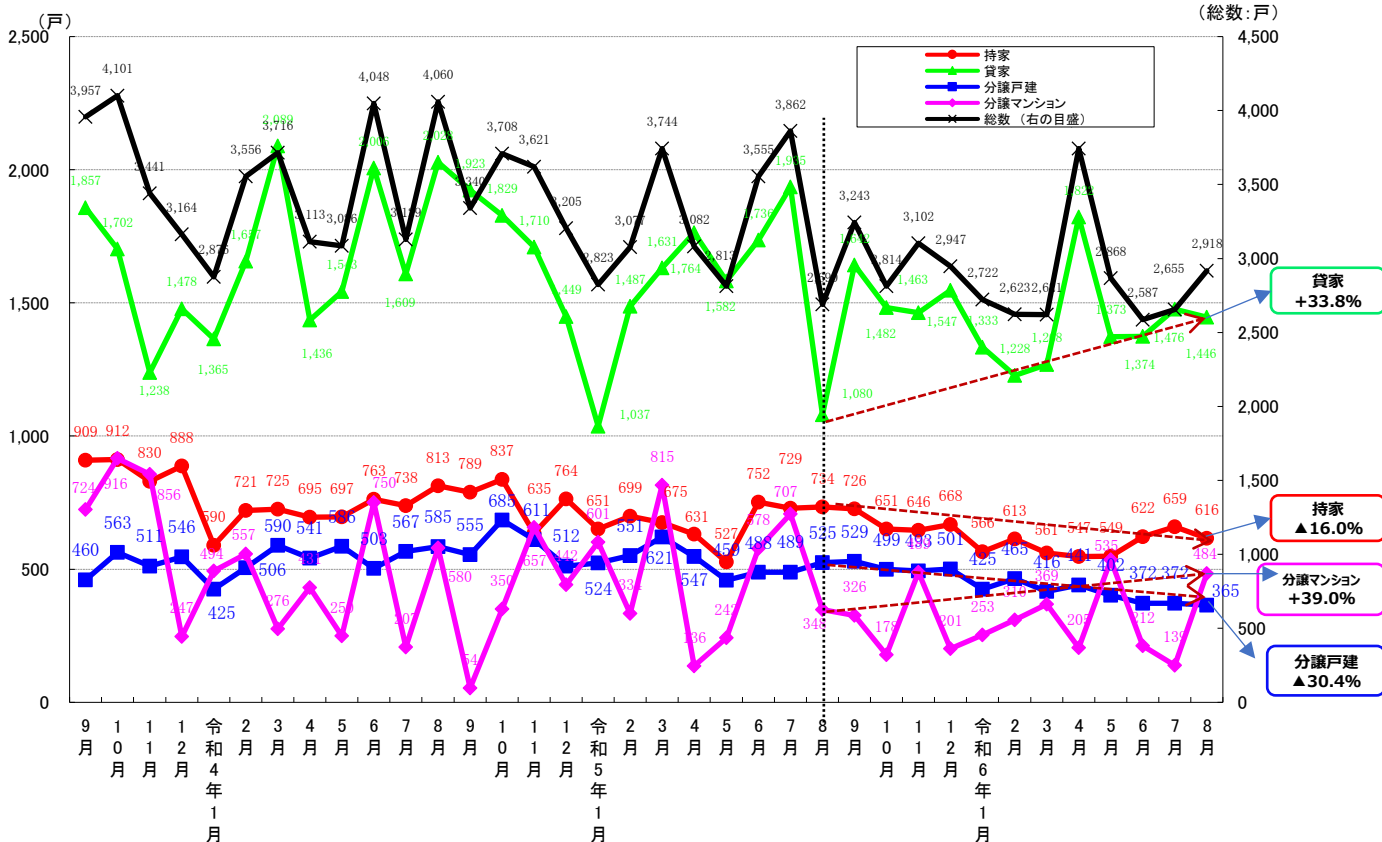
住宅着工戸数をどう読み解くか！

一戸建はインフレによる住宅価格高騰、住宅ローン金利上昇懸念により、特に分譲戸建はリーマンショックの頃から続く慢性的な供給過剰も加わって減少中です。

一方、貸家は住宅購入の先送り層が多くなったこともあり好調です。分譲マンションは実需に加えて投資マネーも流れ込んで追い風となっています。



福岡県の住宅着工グラフ 令和6年8月版





データ・チェック

業界人の本音を知るなら**景気ウォッチャー調査**

「景気はどう？」このフレーズを何気なく言ったり聞いたりしていませんか？これに答えるには複雑な経済指標を読み解く必要がありますが、これがまた難しい。**ご安心ください！不動産・住宅市場分析ニュースでは手軽に素早く（easy and fast）チェックします。**景気はひとりひとりの気の集まりです。そこでまず業界人の**生声**を聞きます。声に耳を傾ければ、おのずと景気動向はわかるものです。最適なのは内閣府の「景気ウォッチャー調査」。政府が日本全国各エリアの各業界の現場の人に聞いた生声レポートです。複雑怪奇な指標を読むより**生声**が一番。早速、聞いてみましょう。



内閣府 景気ウォッチャー調査とは？

内閣府が毎月、各業界の現場**2050人**の人達に景気はどう？と聞いた結果をまとめています。聞く人は景気を敏感に感じる人達で、例えば「タクシー運転手」「スーパーの企画担当」「美容室店長」「家電量販店店長」等々です。

指標としては50が平均。50を超えると良好、49以下は悪いを示します。しかし、それよりも重要なのは、**2050人**の人が単に良い悪いをこたえるのではなく、その理由を細かく話して、それが公開されていることです。しかも毎月です。

ところで、この「景気ウォッチャー調査」は経済官僚、作家、博覧会プロデューサー、政治運動家、マスメディアでの活動とマルチにご活躍された**堺屋太一氏**が経済企画庁長官の時につくられました。堺屋氏は惜しくも2019年に亡くなりましたが、彼が経済企画庁長官時代に景気動向を早く入手する仕組みを作りたいという強い希望でつくられたのが「景気ウォッチャー調査」です。別名で街角景気と言われます。毎月公表され、**九州エリア**は**公益財団法人九州経済調査協会**が内閣府より請負っています。



景気ウォッチャー調査について語る堺屋太一氏。写真（右）
（平成21年度景気ウォッチャー全国セミナーにて）

※内閣府https://www5.cao.go.jp/keizai3/watcher/watcher_sakaiya.html

※内閣府

https://www5.cao.go.jp/keizai3/watcher/watcher_sakaiya.html

https://www5.cao.go.jp/keizai3/watcher/watcher_mokuteki.html

※ウィキペディア

堺屋太一<https://ja.wikipedia.org/wiki/%E5%A0%BA%E5%B1%8B%E5%A4%AA%E4%B8%80>

p.4 現状景気
P.5 先行き景気

景気ウォッチャー調査 現状の景気（九州版）9月調査（10月発表）

※住宅関連業界の人のコメントをTSONでが集めました。

※九州版は福岡県、佐賀県、長崎県、熊本、大分県、宮崎県、鹿児島県です。



・**住関連専門店（従業員）** / 単価の動き / 例年、季節の変わり目は売上が低迷する。今月の来客数は落ち着いてきたものの、単価の高いマットレスを始めとした敷寝具が好調となり、売上はおおむね良好である。



・**設計事務所（代表）** / 来客数の動き / 景気が良くなる材料に乏しい。



・**設計事務所（所長）** / 単価の動き / 材料や製品単価の上昇が続いているが、仕事の対価は増加していない。さらに、生活必需品の価格上昇もまだ続いており、地方の自営業の人件費は上がってこない。



・**住宅販売会社従業員** / お客様の様子 / 商談時に競合他社も関わる事が多くなっており、客の動きが出ている結果だと考えている。例年この時期の客の動きと比較するとやや少ないようである。



・**住宅販売会社従業員** / お客様の様子 / 客の様子では景気は余り変わらない。インバウンドや転勤に伴う海外顧客からの引き合いが多く、景気は変わらず良い状況である。



・**金融業（従業員）** / 取引先の様子 / 住宅の販売や家電の売行きは弱含みながら、公共工事はやや増加している。また、雇用や所得環境が緩やかに改善傾向にあり、百貨店やスーパーマーケットの売上が回復し、ホテル・旅館の稼働率も上昇傾向をたどっている。



・**不動産業（経営者）** / それ以外 / 他業種の企業など、現状の販売状況等が余り芳しくない状況である。



現状はやや良との回答が一人、横ばい（不変）が4人、やや悪いが2人です。

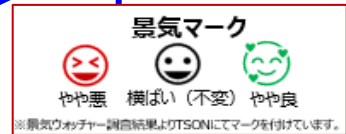
景気ウォッチャー調査 先行き景気（九州版）9月調査（10月発表）

※住宅関連業界の人のコメントをTSONでが集めました。

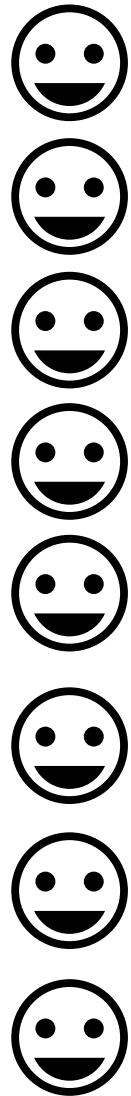


※九州版は福岡県、佐賀県、長崎県、熊本、大分県、宮崎県、鹿児島県です。

※先行きは2～3ヶ月先のことです。



- ・**住関連専門店（経営者）** /近々祭りがあり期待をしているが、当分置き家具業界の景気は良くならない。販売数もまだ動いていない状況である。
- ・**設計事務所（所長）** /材料や製品単価が引き続き値上がりするが、仕事の対価は上昇する気配はなく、地方の自営業の人的費用も上昇しそうにないことが危惧される。
- ・**設計事務所（所長）** /2～3か月先に今の仕事の結果が出るため、景気は変わらない。
- ・**住宅販売会社（従業員）** /競合が多い状況は今後も続いていくと想定されるが、固定客は一定数いるため受注に関しては現況が続くと判断している。
- ・**住宅販売会社（従業員）** /景気は順調に推移している。総裁選も無事に終わり、景気は安定していくと考えられるが、万博の開催と自然災害の多さが気になるところである。
- ・**建設業（従業員）** /資材の高騰や人件費の上昇、また、職人不足や入札で苦戦を強いられ景気はやや悪くなる。官庁の入札で落札すると景気も上向くため、早めに1つでも落札したい状況である。
- ・**建設業（社員）** /手持ち工事や下請工事も確保できている状態である。しかし、年度末に向けて大型工事の受注があれば安心であるが、今月末の官庁の発注予定を確認しなければ不安な状態である。
- ・**不動産業（経営者）** /大手企業では景気が良いが、中小企業では人件費の高騰や原価の上昇により、景気は余り変わらない。



残念ながら2～3ヶ月先は横ばい（不変）の回答が多くなっています。

現状（9月）、先行き（11～12月）共に
力強いコメントは聞けませんでした。

今回は糸島市を特集します。TSONのデータでここまでわかります。

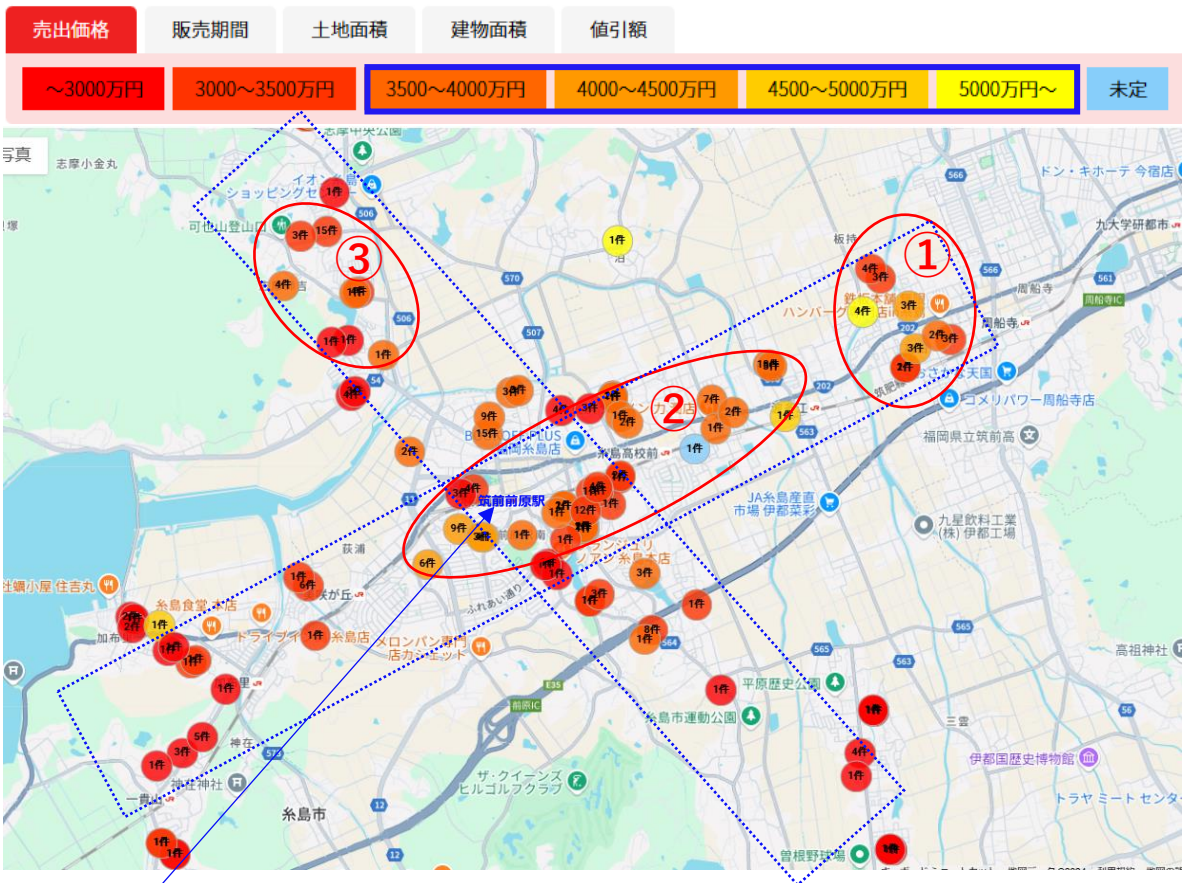


データ・チェック1 分譲会社同士のバトルの現場

販売中（9月）の分譲戸建の価格と立地はこんな状況！

ビルダー（分譲会社）が関心を持っているエリアは国道202号線とJR筑肥線、さらに船越前原線（国道506号線）沿線に多く見られます。

特に①②エリアは高額物件（4000-5000万円～）、次いで③エリアは中価格物件（4000-4500万円）が集中しています。



JR筑前前原駅を起点にした十字ラインが分譲の熱いエリアとなっています。

分譲戸建住宅の購入世帯は、その前は貸家（賃貸マンション、アパート）に住んでいたはず。周辺の家賃は住宅ローン返済額や分譲戸建住宅の価格設定の参考になります。近隣に貸家があるかどうか？家賃はどのくらいか？を常にチェックすることは重要です。分譲戸建住宅の価格設定や販売方向を決めるうえで押さえるべき情報です。



データ・チェック2 分譲戸建市場だけでなく賃貸市場も調べよう！

糸島市南区を賃料4万円以上×50㎡以上（ファミリータイプ）でチェックすると・・・

| 築年数 | 賃料 | 管理費/共益費 | 面積 | 徒歩時間 | | |
|-----|------|---------|------|-------|--------|------|
| 新築 | 1~3年 | 3~5年 | 5~7年 | 7~10年 | 10~15年 | 15年超 |

築古が多いことを示します。

50㎡以上の夫婦のみ世帯向け、夫婦と子供世帯向けの賃貸住宅を選択していることを示しています。

<面積>

- ~30㎡
- 30~50㎡
- 50~70㎡
- 70~90㎡
- 90~110㎡
- 110~130㎡
- 130㎡~

<賃料>

- ~4万円
- 4~7万円
- 7~10万円
- 10~13万円
- 13~16万円
- 16万円~

賃料4万円以上を選択したことを示します。

糸島市ではファミリー向け賃貸住宅は国道202号線、JR筑肥線沿線に多くなっています。(①②)

③の船越前原線（506号線）の沿線ではファミリー向け賃貸が少ないので、国道202号線、JR筑肥線沿線エリアからの集客が必要でしょう。築古の賃貸が目立つので、分譲戸建住宅への住替え動機は充分です。

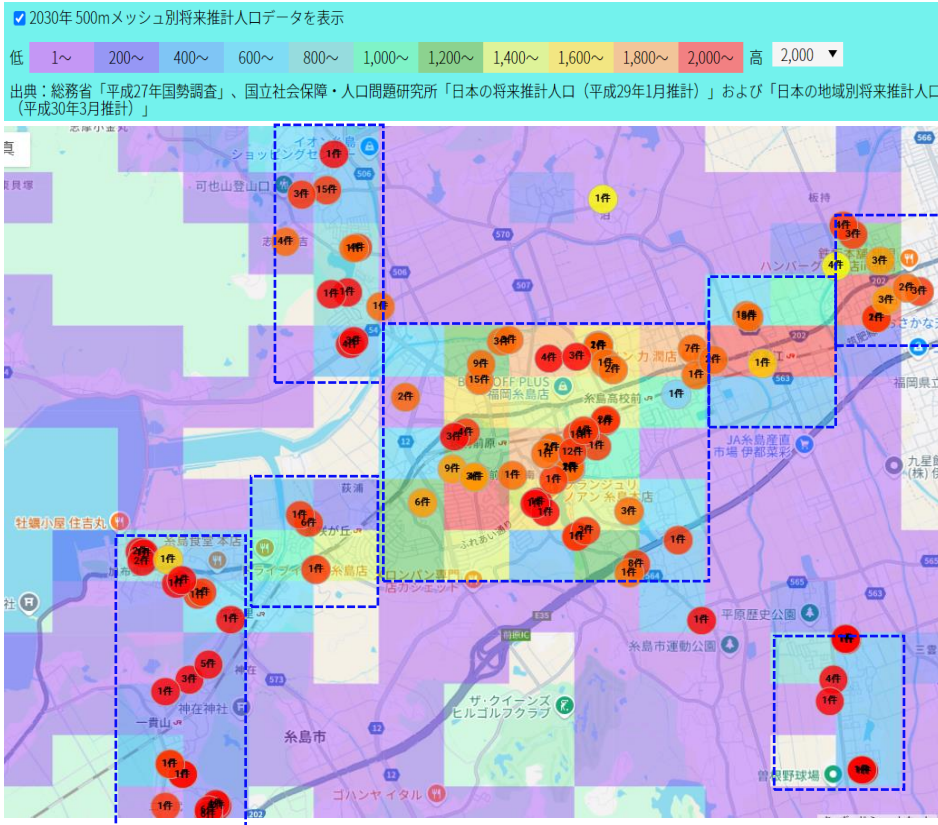


近隣の賃貸マンションやアパートの部屋タイプや賃料データをチェックすると分譲戸建住宅の価格設定や販売方針が立てやすくなります。

国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計は、2030年にどこに人が多く移り住んでいるのかを示します。公示地価は毎年1月1日の地価を不動産鑑定士が評価したものです。エリアチェックに役立ちます。



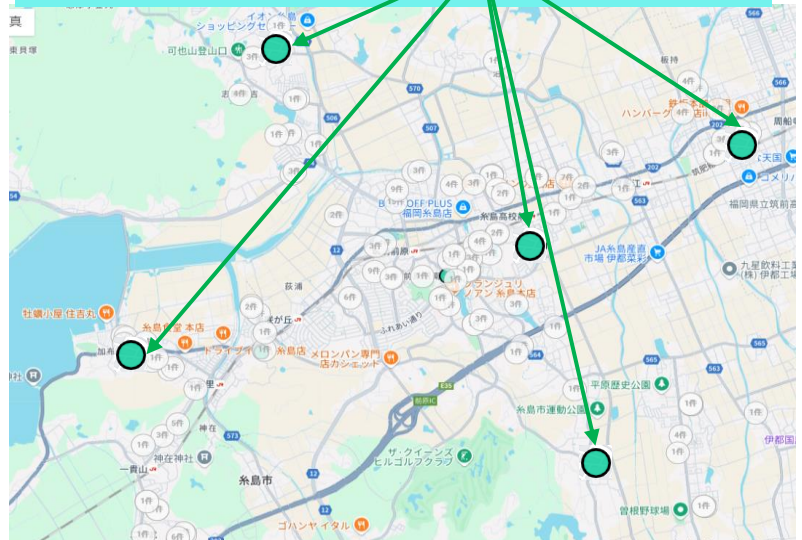
データ・チェック3 人口や地価動向もチェック！



2030年将来人口を表示 (500mメッシュ (四角形))

・2024年9月販売中物件（P.6）と2030年将来人口推計を重ねると、2030年に向けて人口が多くなるエリア（青点□）に販売物件が集中しています。今後もこのエリアでの分譲住宅供給が見込まれることがわかります。

公示地価・基準地価の表示 2024年 公示地価 2023年 基準地価
 凡例 ○：公示地価 △：基準地価 対前年変動率 ▲：上昇 ▲：変化なし ▼：下降
 出典：国土交通省 令和6年地価公示、令和5年都道府県地価調査



今年1月1日の公示地価を表示

・2024年の公示地価を表示すると上昇を示す●マークが表示されます。

・安定的な地価上昇のエリアです。

人口や地価動向を同時に見ると、糸島市は2030年に向けて人口が増加するエリアがあり、公示地価も堅調に上昇しています。

公示地価は全国の不動産鑑定士が毎年1月1日現在の不動産を評価したものです。全国約**26,000** **地点**について鑑定評価書を作成しています。コメントは非常に参考になります。不動産鑑定士がずばりと指

摘するコメントは、読み応え抜群。市場関係者必見です。**オモシロイですよ！！**



データ・チェック4 不動産鑑定士の知恵を味わおう

令和6年公示地価 前年上昇率ベスト3はどこどころでしょうか？

上昇率ベスト3をならべてみました。

不動産鑑定士の鑑定評価書コメントをチェックしましょう。

一字一句を
味わって読
みましょう。

糸島市 令和6年公示地価 前年上昇率ベスト3

| 標準値 番号 | 住所 | 令和6年 対前年 変動率 | 鑑定評価書（抜粋） |
|-----------|----------------|--------------------|---|
| 1 糸島-1 | 糸島市高田5-15-30 | 9.80% | <p>●市場特性/同一需給圏の範囲はJ R筑肥線沿線の住宅地域で、需要者の中心は自己居住用の住宅取得を目的とする給与所得者層である。<u>相対的に利便性の高い住宅地域</u>であり、福岡市内との比較における割安感は薄れたものの、住宅需要は依然として高いエリアである。需要の中心となっている価格帯は、<u>土地のみで1, 0 0 0万円台後半、新築建売で4, 0 0 0万円台</u>となっている。</p> <p>●地域要因/戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域を形成しており、格別の変動要因は認められないが、<u>住宅需要は高く</u>、地価は上昇傾向で推移している。 (不動産鑑定士 竹山 泰史)</p> |
| 2 糸島-3 | 糸島市前原駅南3-20-42 | 8.90% | <p>●市場特性/同一需給圏の範囲はJ R筑肥線沿線のうち、旧前原市域を中心として利便性の高いエリアに形成された住宅地域で、需要者の中心は自己居住用の住宅取得を目的とする給与所得者層である。<u>相対的に利便性の高い住宅地域</u>であり、<u>住宅需要は依然として高いエリア</u>である。需要の中心となっている価格帯は、<u>土地のみで1, 0 0 0万円台前半、新築建売で3, 5 0 0～4, 0 0 0万円程度</u>となっている。</p> <p>●地域要因/地域要因に格別の変動は認められないが、<u>利便性の高い住宅地域</u>であり、<u>住宅需要は高く</u>、地価は上昇傾向で推移している。(不動産鑑定士 竹山 泰史)</p> |
| 3 糸島-4 | 糸島市加布里4-7-3 | 8.60% | <p>●市場特性/同一需給圏はJ R筑肥線沿線の糸島市一帯の圏域である。需要者の中心は、同一需給圏内に居住している最終需要者等である。市場の需給動向は、最寄駅まで徒歩圏であり、また<u>国道2 0 2号</u>背後に位置し道路事情もよく、周辺には開発可能な未利用地も残されており、<u>加布里4丁目地区の人口・世帯数は増加傾向</u>にあり、需要は底堅い。市場の中心価格帯は、<u>土地は1 8 0㎡程度で7 3 0万円前後、中古住宅は築年や品等・規模等にもよるが1 6 0 0万円前後</u>である。</p> <p>●地域要因/駅徒歩圏で生活利便性も良好で、周辺地域では宅地のミニ開発分譲も見られるなど不動産市況は堅調である。直近1年間の人口・世帯数は増加傾向。(不動産鑑定士 宮崎 浩)</p> |

前年上昇率ベスト3の地点の周辺風景はこんな感じ！

※下記地図の番号は価格上昇率の順番を示します。



鑑定評価書コメントとエリアの風景写真からわかること

- ① 鉄道（JR筑肥線）、幹線道路（202号、506号）の沿線が地価上昇を牽引しています。
- ② 地価上昇エリアは街区整然とした住宅地で、良好な住環境となっています。道が広く、坂道も少ないです。
- ③ 鉄道と幹線道路に沿った住宅地で、交通利便性、買い物利便性が良好です。今後も期待できるでしょう。



いかがでしたか！



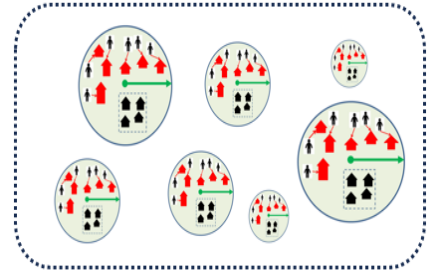
福岡版 特別第2号いかがでしたか？ TSONは名古屋の会社なので、名古屋から福岡を分析しました。分譲戸建住宅の着工戸数では愛知県と同じ福岡県も減少傾向でした。

しかし、ここで分譲戸建住宅の商品としての特徴を思い出す必要があります。（右図参照）

分譲戸建住宅は商圈が非常に狭い（半径2～4キロメートル）商品であるということです。各商圈は各エリアの人口、公示地価、競合、賃貸住宅、工場の立地といった条件に影響され、独自の売れ行きや売れずじを持っているのです。特に工場の立地はエリアの人口や住宅、生活環境に大きく影響します。

戦略的な大局観と戦術的な目配りができる情報を集めると、県全体の分譲住宅着工戸数が減少している中でも、打つ手が無数にあることがわかってきます。

分譲戸建住宅市場は小商圈の集合体



福岡版特別2号ポイント



もう1棟売るために、半導体工場の周辺市場をこまめにチェックしましょう。

分譲戸建住宅が狭い商圈の商品であることを思い出そう！

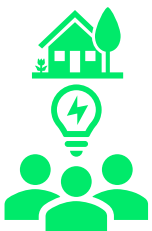
時代が大きく変わろうとしている今だからこそ、こまめにデータを集めてエリアの住環境についての仮説を大胆に立てましょう。大局観、戦術的な目配りが必要となっているのです。まさにDXです。



編集部よりお知らせ

■ TSONのデータを使用して福岡県を分析しました。
もちろん、今回の分析方法以外にも他の方法いろいろございます。
ご興味がございましたら、ぜひご相談下さい。
すぐにお伺いさせていただきます。

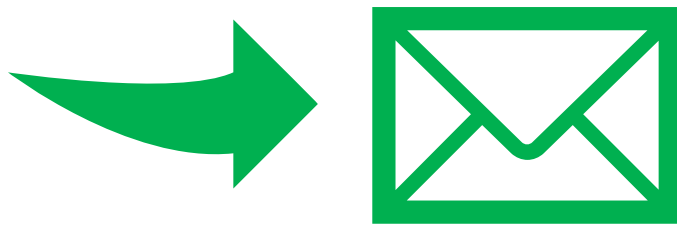
又、内容に関するお問合せ、取り上げてほしいテーマ等がございましたら、下記までお気軽にご連絡下さい。（編集長：小間幸一）



株式会社TSON テック事業部 住宅AIデータ室

〒450-0002 名古屋市中村区名駅三丁目22番8号 大東海ビル 2階

TEL052-380-0875



不動産・住宅市場分析ニュースが YouTube配信始めました！

TSONテック事業部



毎月、1~2回配信予定です。

不動産・住宅業界の業務に、なにか1つデータや調査を加えてより合理的にするには何が良いのかをご案内します。

DXなどと大げさなことではなく、できることから1つずつ始めませんか？ご期待ください。

チャンネル登録、高評価、コメントよろしくお願いします！

お問い合わせ先
株式会社TSON テック事業部
〒450-0002 名古屋市中村区名駅三丁目22番8号 大東海ビル2階
TEL052-380-0875

