

# 再開発地域・駅前で上昇

## 公示地価発表

地方の商業地の地価が26年ぶりにプラスに転じた。上昇しているのは人気観光地や再開発地域、駅前など交通の便利な土地が中心だ。こうした強みを持たない土地との「二極化」は、今後も続きそうだ。

▼1面参照

## 熊本中心部に期待感

国土交通省が27日発表した今年1月1日時点の公示地価によると、下落が続いてきた熊本県の商業地は、前年の0・1％下落から1・9％の上昇に転じた。上昇は26年ぶりで、全体を引っ張るのは熊本市の中心市街地に進む再開発だ。

1日の通行量は地震前の15年から5割増えている。熊本市内では、中心地の桜町地区や熊本駅の周辺などで複数の大きな再開発計画が動き出している。不動産鑑定士の戸取憲正さんは「再開発による活性化への期待感が地価を押し上げている」と分析する。

2年前の熊本地震で被害が大きかった益城町などの被災地でも、住宅再建などが本格化し回復を見せる。2017年は6・2％下落



### 公示地価

全国の調査地点（2018年は約2万6千）の1平方メートルあたりの土地の価格。1月1日時点で不動産鑑定士が推定し、国土交通省が毎年3月に公表する。都道府県が調べて毎年9月に国交省が集計する「基準地価」や、相続税や贈与税の基準にするために国税庁が調べて毎年7月に公表する「路線価」とともに、評価が難しい土地の価格の目安とされている。

している」と話す。高松市の商業地も0・5％上昇と、プラスは27年ぶりとなった。香川県全体の訪日客の宿泊回数は16年に7割超増え、伸び率で全国1位。高松市中心部のホテルや飲食店が活況だ。

ただ、上昇に転じたのは地方のなかでも、県庁所在地や規模の比較的大きい都市、駅に近い地点が中心だ。ニッセイ基礎研究所の竹内一雅・不動産市場調査室長は「細かく見ると、各地域内で格差は大きくなっている。人口減少局面では訪日客を呼びこむかコンパクトな街づくりを進めるしかない」と指摘する。

した益城町の商業地は2・2％上昇した。復興事業で熊本に人が集まっていることも地価を押し上げる効果をもたらしている。

全国的にも、下落が続いてきた商業地が上昇に転じた県庁所在地が目立つ。

山形市の商業地は0・2％の上昇と25年ぶりのプラスに転じた。昨年11月に山形駅ビルがリニューアルオープン。商業ビルの跡地には、高層マンションの建設計画が控える。不動産鑑定士の今田修一さんは「長年の地価下落で割安感が出て

いる。低金利でマンション用地としての需要も高まっ

た」と分析する。

2年前の熊本地震で被害が大きかった益城町などの被災地でも、住宅再建などが本格化し回復を見せる。

2017年は6・2％下落

している」と話す。

上昇、横ばい、下落地点の割合

住宅地 全国1万8186地点

上昇 37.4% (6809地点)	横ばい 22.3 (4060)	下落 40.2 (7317)
-------------------------	-----------------------	----------------------

商業地 全国6405地点

51.1% (3276地点)	17.0 (1090)	31.8 (2039)
-------------------	----------------	----------------

四捨五入のため合計が100にならない

都道府県別の地価変動率

全国	横ばい	上昇	新潟	群馬	福島					
住宅地 0.3			-1.1	-0.6	1.4					
商業地 1.9			-1.7	-0.4	0.8					
	福井	石川	富山	埼玉	栃木					
	-1.2	-0.1	-0.4	0.5	-0.8					
	-1.0	0.7	-0.2	1.2	-0.6					
	山口	島根	鳥取	京都	滋賀	長野	山梨	茨城		
	-0.4	-1.0	-1.1	0.3	-0.7	-0.5	-1.2	-0.7		
	-0.6	-1.5	-1.7	6.5	0.3	-1.0	-0.7	-0.7		
	長崎	佐賀	福岡	広島	岡山	兵庫	大阪	岐阜	東京	千葉
	-0.1	0.0	1.8	0.6	-0.5	-0.4	0.1	-0.7	2.4	0.4
	1.3	-0.1	3.9	2.0	0.4	1.7	4.9	-0.4	5.4	1.7
	熊本	大分	愛媛	香川	奈良	愛知	神奈川			
	0.6	0.1	-1.2	-0.4	-0.5	0.7	0.1			
	1.9	0.2	-1.3	-0.3	0.4	3.2	1.9			
	沖縄	鹿児島	宮崎	高知	徳島	和歌山	三重	静岡		
	5.5	-1.4	-0.5	-0.8	-0.4	-1.5	-1.4	-0.8		
	5.6	-1.4	-1.3	-1.1	-0.6	-1.1	-1.3	-0.2		

国交省による



マンションが並ぶJR千早駅前。福岡市都心部へのアクセスのよさから周辺の地価が大幅に上昇している＝福岡市東区、田幸香純撮影

利便性高い住宅地上昇

九州・山口・沖縄の住宅地では、福岡県が4年連続で上昇した。交通の便利な場所を中心に上昇傾向が広がりをみせている。

JR博多駅まで電車で10分ほど。福岡市東区のJR千早駅周辺には高層マンションが立ち並ぶ。このエリアの地価上昇率は12・0%で、全国の住宅地で10位の上昇幅を記録した。

九州・山口・沖縄の住宅地では、福岡県が4年連続で上昇した。交通の便利な場所を中心に上昇傾向が広がりをみせている。J R博多駅まで電車で10分ほど。福岡市東区のJ R千早駅周辺には高層マンションが立ち並ぶ。このエリアの地価上昇率は12・0%で、全国の住宅地で10位の上昇幅を記録した。

福岡県宗像市が上昇に転じるなど、福岡市に近いJ R鹿児島線沿いの自治体は軒並み上がっている。「地価上昇が、鉄道沿線を軸に郊外へ波及してきている」（不動産鑑定士の井上真輔さん）という。ほかに、沖縄県が5・5%の上昇で全国トップの上昇幅を記録した。大分県と熊本県が上昇。佐賀県は横ばいだった。山口、長崎、宮崎、鹿児島各県では今回も下落となったが、下落幅は前年より小さくなっている。