

都市アクセス好立地上昇

住宅地の地価 九州・山口に波及

地価の上昇が九州や山口の住宅地にも広がってきた。大都市圏への交通アクセスが良い場所が地方全体の地価を押し上げる。商業地では、福岡・博多地区がライバル天神地区との差を縮める。増える外国人訪日客を背景に、ホテル向けの土地需要が強まっている。

佐賀県鳥栖市のJR弥生が丘駅。駅前にマンションが立ち並び、周辺には広い駐車場を備えたホームセンターなどが集まる。19日発表の公示地価では、佐賀県の住宅地が21年ぶりに上昇に転じた。中でも鳥栖市は福岡市へのアクセスの良さなどから、県内で最も高い

■2019年の公示地価の変動率(%)

	住宅地	商業地	全用途
全国平均	0.6 (0.3)	2.8 (1.9)	1.2 (0.7)
三大都市圏	1.0 (0.7)	5.1 (3.9)	2.0 (1.5)
東京圏	1.3 (1.0)	4.7 (3.7)	2.2 (1.7)
大阪圏	0.3 (0.1)	6.4 (4.7)	1.6 (1.1)
名古屋圏	1.2 (0.8)	4.7 (3.3)	2.1 (1.4)
地方圏	0.2 (▼0.1)	1.0 (0.5)	0.4 (0.04)
地方4市	4.4 (3.3)	9.4 (7.9)	5.9 (4.6)
その他	▼0.2 (▼0.5)	0.014 (▼0.4)	▼0.2 (▼0.5)

〔前年比、カッコ内は前年、▼は下落〕
地方4市は札幌、仙台、広島、福岡



1・3%の上昇率だった。駅から徒歩数分の住宅街は約60区画がほぼ完売した。駅は鹿児島線で博多まで約30分。新幹線の新鳥栖駅や、九州の東西、南北を結ぶ高速道が交わる鳥栖ジャンクションにも近い。「この辺りはいわば『九州のへそ』。交通の要衝だ」と、住宅を手がけたセキスイハイム九州の担当者は話す。土地購入者の約半分が福岡市や久留米市などへの通勤者だという。大和ハウス工業によると、今回も住宅地が5・3%値上がりした福岡市内で土地付きの戸建てを買うと

▼1面参照

公示地価

全国の約2万6千地点の土地の価格を1月1日時点ですべて不動産鑑定士が調べ、毎年3月に国土交通省が発表している。土地売買や公共用地の買い取り価格の目安となるほか、固定資産税の

計算にも使われる。地価をめぐる調査では、土地の売買の目安にするために都道府県が調べて国交省が集計する「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る「路線価」もある。

佐賀県鳥栖市・弥生が丘の住宅街。アクセスの良さから福岡市などへの通勤者が集まり、周辺の地価が上昇している



価格は6千万〜7千万円するという。このため福岡市の周辺部に割安な住宅を求める動きがあり、福岡県小郡市や佐賀県基山町の地価も小幅だが上昇した。九州・山口・沖縄の住宅地では、山口県が21年ぶりに上昇し、長崎県は19年連続の下落が止まった。

■全国の住宅地地価上昇率トップ5

(価格は1平方メートルあたり)

順位	所在地	価格(円)	変動率(%)
1	北海道倶知安町山田83-29	7万5千	50.0
2	北海道倶知安町北7条西4-1-33	2万2500	32.4
3	那覇市おもろまち3-6-20	35万1千	30.0
4	北海道倶知安町南3条東1-16-9外	3万6千	28.6
5	名古屋市中区栄5-1-20	72万	26.1

全国では、人口の増えている山形県東根市で住宅地が17年ぶりに上昇した。子どもの医療費無料化や休日保育の実施をいち早く採り入れ、2016年には県立の中高一貫校が開学。周辺から現役世代が移り住む。一方、昨夏以降に相次いだ災害が影を落とした地域

博多の商業地続伸

ホテル次々 天神との差縮小

もあつた。下落率が大きかった全国の住宅地10地点のうち、6地点は岡山、広島県内で、西日本豪雨の被災地だった。

北海道地震による土砂崩れで36人が犠牲となった厚真町や液状化した札幌市清田区も下落幅が大きく、人口減などによる地価低迷に災害が追いうちをかける形になった。(山下裕志)

福岡市の商業地は上昇が続く。博多地区ではホテル建設が活況で、福岡県内の

上回り、差が縮まっ「と語る。

上昇率トップ10のうち7地点を占めた。不動産鑑定士の井上真輔さんは「ここ数年、博多の上昇率が天神を

JR博多駅の筑紫口でホテルを開業予定の近鉄・都ホテルズ。19日、開業日が9月22日になると発表した。「観光とビジネスの中

心で、観光レジャー層、ビジネス層の両方が取り込める」と広報担当者は話す。周辺ではホテルの開業が相次ぐ見込みで、三井不動産グループも福岡県初進出のホテルを6月に、JR九州は博多で三つ目となるホテルを今秋に、それぞれオープンする計画だ。

福岡市全体では17、19年度の累計でホテルが計6292室(47棟)増える見込みだ。18年に九州から入国した外国人は511万6289人で過去最高を更新した。これが追い風になっている。

ただ、全体の約3割を占めるクルーズ船による中国などからの入国者数の伸びが鈍化している。博多に進出したあるホテル関係者は「訪日客は政情や為替、災害の有無などにより変動する。依存度はあまり高くはない」と警戒する。

全国の商業地では東京圏が4・7%、大阪圏も6・4%上昇し、伸び幅はいずれも5年連続で拡大した。一部で「地価バブル」の様相を呈している。熊本、大分、沖縄の各県でも伸び幅は大きくなった。(山下裕志)

■全国の商業地地価上昇率トップ5

(価格は1平方メートルあたり)

順位	所在地	価格(円)	変動率(%)
1	北海道倶知安町南1条西1-40-1外	6万3500	58.8
2	大阪市中央区日本橋1-21-6	120万	44.4
3	大阪市北区茶屋町12-6	581万	44.2
4	京都市東山区四条通大和大路東入祇園町北側277	280万	43.6
5	大阪市北区芝田1-4-14	450万	42.9



博多駅周辺で6月に開業する三井不動産グループのホテル(左)。右隣はJR九州が手がけるホテルなどの入る複合ビル