



再開発で解体される天神地区の福岡ビル(中央)＝28日午前、福岡市中央区、本社ヘリから、堀英治撮影

訪日客消えた地価下がった

ホテル開発熱冷める福岡

新型コロナウイルスの影響は、29日に公表された基準地価にもはつきりとあらわれた。訪日外国人客でにぎわっていた都市部では地価が下落に転じる地点が多く、近年の上昇基調に急ブレーキがかかった格好だ。一方、在宅ワークの普及でオフィス需要が減るなど、コロナ後の新たな変化の兆しも出始めている。▼1面参照

「新しいホテル開発はストップしている」。西日本

コロナの影響で訪日客が消え、ホテル開発の熱が一気に冷めている。苦境を表

鉄道のホテル開発の担当課長はつぶやく。西鉄はホテルを2019年1月に名古屋で開業。21年2月には札幌でも開業を予定する。開発は勢いに乗っていたが、新型コロナウイルスの影響で新たな投資を止めた。

すように、福岡市の不動産関係会社には「ホテルをオフィスに転用したい」「ホテル用として土地を買ったが、ホテル以外で建てたい」という相談が相次ぐ。福岡・天神では2月ごろに売り出されたホテルに応募が殺到したが、その後、契約を前に辞退が相次いだという。ある不動産会社幹部は「博多周辺のホテル向け用地は、コロナ拡大前に比べて価格が3〜4割落ちている」と打ち明ける。

福岡では「天神ビッグバン」や「博多コネクティッ

7月1日までの半年間で地価が下落に転じた主な商業地 国土交通省の資料から	1平方メートルあたりの地価	変動率	
		昨年7月1日 ↓ 1月1日	1月1日 ↓ 7月1日
新宿区・伊勢丹新宿店付近	1820万円	3.7% ↑	6.7% ↓
台東区・浅草	160万円	15.4% ↑	11.1% ↓
金沢市・片町	42万円	4.5% ↑	8.7% ↓
岐阜・高山市	32万円	6.2% ↑	7.2% ↓
名古屋市・名古屋駅前	1070万円	5.6% ↑	5.3% ↓
京都市・東山	322万円	13.6% ↑	8.0% ↓
大阪市・心斎橋	2330万円	17.6% ↑	18.8% ↓
福岡市・天神駅付近	350万円	17.5% ↑	1.7% ↓

■2020年の基準地価の変動率(%)

	全用途	住宅地	商業地
全国	▼0.6(0.4)	▼0.7(▼0.1)	▼0.3(1.7)
三大都市圏	0.0(2.1)	▼0.3(0.9)	0.7(5.2)
東京圏	0.1(2.2)	▼0.2(1.1)	1.0(4.9)
大阪圏	0.0(1.9)	▼0.4(0.3)	1.2(6.8)
名古屋圏	▼0.8(1.9)	▼0.7(1.0)	▼1.1(3.8)
地方圏	▼0.8(▼0.3)	▼0.9(▼0.5)	▼0.6(0.3)
地方四市	4.5(6.8)	3.6(4.9)	6.1(10.3)
その他	▼1.0(▼0.5)	▼1.0(▼0.7)	▼1.0(▼0.2)

前年比、かつ内は前年、▼は下落、地方四市は札幌、仙台、広島、福岡

郊外物流施設に需要

新型コロナが地価の押し上げ要因となった地域もある。外出自粛が広がったことで、ネット通販の利用が大幅に増え、郊外の交通の要所では物流施設の需要が高まっている。企業の投資意欲も旺盛だ。

空港と市街地両方へのアクセスがいい沖縄県豊見城市の工業地は前年比28・9%と大きく上昇し、伸び率で全国1位。高速道路の結節点となる佐賀県鳥栖市の工業地も12・1%の上昇と、全国3位の伸びだ。4位も東京外環道の開通で物

流施設の需要が高まった千葉県松戸市だった。

ネット通販の普及で物流施設の需要はもともと増えていたが、コロナによる巣ごもり消費の増加が拍車をかけた。大和ハウス工業は6月、21年度までの物流施設を中心とした事業への投資額を、3500億円から6500億円に引き上げた。来春に完成予定の鳥栖市の物流施設には、在宅で需要が増えた冷凍食品の会社などからも引き合いがあるという。

(高橋尚之、近藤郷平、南呂慶子)

ド」といった再開発の動きが引く張ってきた商業地の上昇率は、伸びが鈍化した。福岡市の商業地は7・5%上昇と前年から5・3%縮小。福岡県全体でも2・1%上昇となり、上昇幅は前年からほぼ半減した。

三大都市圏はさらに厳しい。名古屋圏の商業地は8年ぶりに下落に転じた。名古屋の繁華街にあるビルでは、ドラッグストアが5月に閉店した。「外国人客の比率が高い店で、やってくるのは難しい」(広報担当者)。訪日客の買い物を当て込んだ出店が、コロナで状況が一変した形だ。

福岡以外の九州・沖縄・山口各地の商業地では再開発などはあるものの、動きは鈍った。沖縄県は6・2%の上昇と全国トップの上昇率だが、その幅は前年から半減。熊本県も上昇幅が縮小した。前年に横ばいとなり、27年ぶりに下落から脱した長崎県は再び下落に転じた。山口、佐賀、大分、宮崎、鹿児島各県は軒並み下落幅が拡大した。

先行きも不透明感が増す。苦境に陥って倒産や廃

業を余す業者も出てきた。中でもはげしいのが、JR博多駅近くに4月に開業したオフィスビルでは、1階テナントがいまだに埋まらない

。来も今はまばらだ。入居を想定する飲食店や物販店の引き合いは弱く、担当者は「本当に厳しい」と話す。

(田峯養純)

オフィス市場にも影

新型コロナによる働き方の変化も、好調だった都市部のオフィス市場に影を落とす。コロナ対策でテレワークが普及し、自宅や外出先で仕事ができるようになり、オフィスを縮小する動きが出始めたからだ。

オフィス仲介大手の三鬼商事によると、主要オフィス街の8月の平均空室率は、東京で6カ月連続、名古屋で4カ月連続、大阪で横ばいを挟み6カ月連続、福岡で5カ月連続で上昇している。

「オフィス見直しの動きが激しいのが東京・渋谷だ。ビットバレーと呼ばれ、IT企業が集積している。ウ

ェブマーケティングの「コムックス」はテレワークでオフィスを見直し、9月に面積を半分に減らした。渋谷区の8月の平均空室率は4・31%。東京の平均3・07%より高く、賃料も4カ月連続で下落した。

東京都千代田区にある飲食店情報サイトを運営する「ぐるなび」も12月末、不要になったフロアを解約し、面積を40%削減する。

いまのところ、こうした動きは一部にとどまり、オフィス地区の地価に明確な変化は出ていない。ただ、今後、同様な動きがほかの業種や大企業にも広がれば影響は大きい。