

# 地価公示

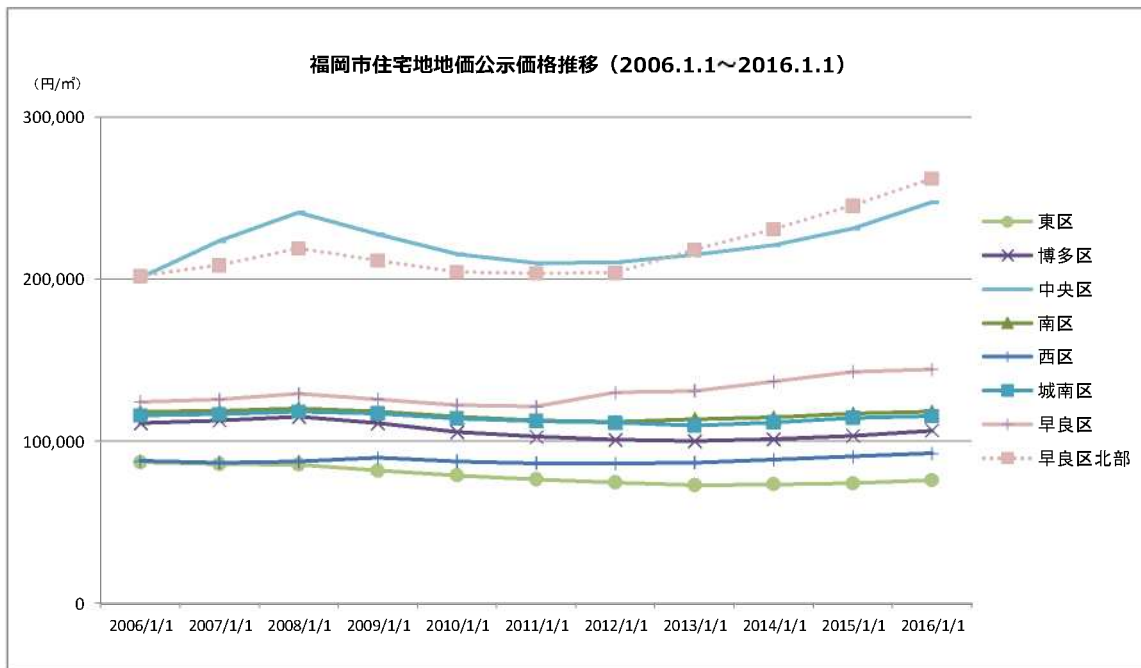
## 福岡市住宅地について

### (2016年度版)

2016年の地価公示が発表され、福岡県全体では住宅地の平均変動率が前年+0.1%→+0.5%と上昇傾向にある。今回は、福岡市の住宅地を中心に調査を行った。

福岡市の住宅地は、全区とも2016年度は平均変動率がプラスであった。特に早良区は平均変動率が10%を超えるポイントがあり、高い水準になってきた。これは、分譲マンションの売れ行きが好調であるのに加え、優良な分譲マンション適地の売買価格が入札等により高騰していることが要因である。また郊外の住宅地も、超低金利時代を反映して、エンドユーザーの購入が活発であり、価格が上昇してきている。

#### 1. 福岡市全区



福岡市住宅地の地価公示平均価格の推移が上図のとおり。

中央区が突出しているように見えるが、早良区を早良区北部（地下鉄空港線沿線）に限定してみると、早良区北部は中央区と同様に20万円/m<sup>2</sup>を常に超えており、2013年頃から中央区の平均を抜いていることがわかる。さらに平均価格は上昇し、2016年度は26万円/m<sup>2</sup>前後を推移しており、高い水準にある。これは、2012年からの経済政策（アベノミクス）により、都心部の投資を促し、私募ファンドや事業会社等による不動産取得が活発化し、優良住宅地の賃貸マンションの取得等が進んだことや、住宅ローンの超低金利、住宅ローン控除等の政策により、分譲マンションの開発が進んだ影響が考えられる。特に早良区北部は、利便性が高く、人気のある学区を有することから、分譲マンション開発が積極的に行われた地域である。

中央区もマンション開発が積極的に行われており、以前は一度20万円/m<sup>2</sup>代にまで下がったものの、その後上昇し、2016年度は25万円/m<sup>2</sup>前後で推移しており、上昇基調にある。

南区・城南区は12万円/m<sup>2</sup>前後で推移。博多区は10万円を切る場面も見られたが、11万円/m<sup>2</sup>前後で推移。西区は8万円/m<sup>2</sup>程度から9万円/m<sup>2</sup>強に推移し、緩やかな上昇傾向にある。東区は8万円/m<sup>2</sup>弱で推移している。

## 2.中央区

都心部のマンション開発は旺盛であり、特に赤坂、大濠、薬院、平尾に新築マンション建設が集中している。

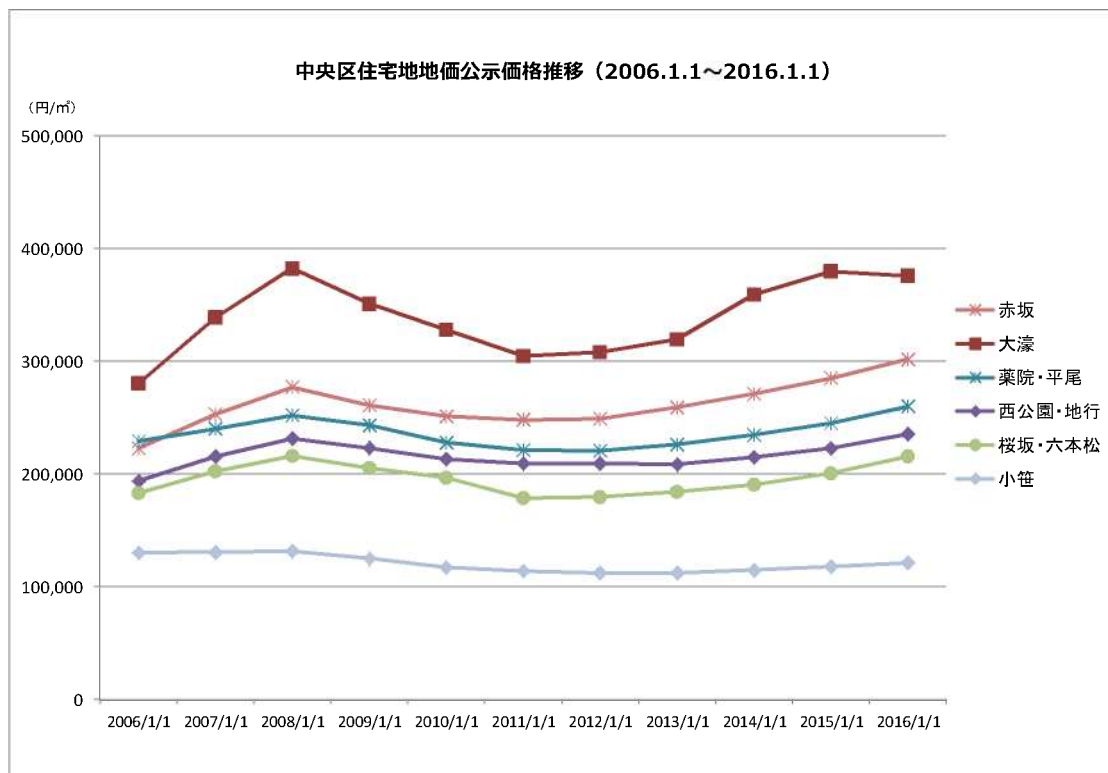
大濠公園周辺は相変わらず人気があり、大濠1丁目・2丁目はハイエンドユーザー向けの高級分譲マンションが建設され、周辺の荒戸や今川、草香江にも分譲マンション開発が進んでいる。そのため、土地価格は、地価公示ベースでも大濠周辺は30万円/㎡弱の高水準となっており、実際の取引価格は40万円/㎡を超えるものも見られる。

赤坂の住宅地も同様に、高級分譲マンションが建設され、積極的な用地取得が見られる。他方、街路条件が劣る地域もあり、25万円/㎡前後の戸建住宅の取引も見られるが、依然として価格は上昇傾向にある。

薬院・平尾は、浄水通り周辺や平尾の住宅地域内に大手・地場のデベロッパーがマンション開発を積極的に行っている。特に近年はこの周辺でまとまった土地の入札が数件あり、高額な金額での入札が見られ、依然として取引価格が上昇している。

西公園・地行も大濠公園周辺のマンション需要に引っ張られ、価格が上昇してきている。

桜坂・六本松は以前は20万円/㎡を切ることがあったが、2016年度は21万円/㎡強の水準である。特に六本松は、駅南側の九大跡地の再開発に伴い、価格が26万円/㎡と前年比8.3%の上昇となり、高い水準となっている。またこの再開発跡地に建設中のMJR六本松が早期に完売となっており、需要の強さが顕著に表れている。



地価公示における、中央区の住宅地最高価格地は右図記載の福岡中央-2：605,000円/㎡ (6.9% 大濠1丁目) である。



### 3. 早良区

早良区北部の地下鉄空港線沿線である西新、藤崎、室見は徐々に地価が上昇しており、2016年度の地価公示平均価格は、西新が28万円/㎡、藤崎が26万円/㎡、室見が23万円/㎡と高い水準となっている。前述の通り、地下鉄空港線沿線である早良区北部は、天神、博多、福岡空港のアクセスが良く、日用品等販売の商業施設も整っており、利便性が高い。また学区の人気があり、マンション開発が積極的に行われ、優良な分譲マンション適地が入札等により高騰していることが地価上昇の要因となっている。特に百道中、高取中校区にある地価公示の3ポイントがいずれも+10%を超える地価上昇率を見せている。

地下鉄徒歩圏からやや離れた、南庄や原、小田部等の地域は、比較的落ち着いた価格帯であるが、空港線沿線の住宅地需要が逼迫し、優良適地が少なくなっている状況から、この地域でも徐々に価格が上昇してきている。



地価公示における、早良区の住宅地最高価格地は右図記載の早良-31：375,000円/㎡ (10.3% 西新2丁目) である。

なお、地価上昇率10%以上のポイントは、当該ポイント以外に、早良-9：308,000円/㎡ (10.0% 城西1丁目)、早良-27：340,000円/㎡ (11.5% 高取2丁目) である。

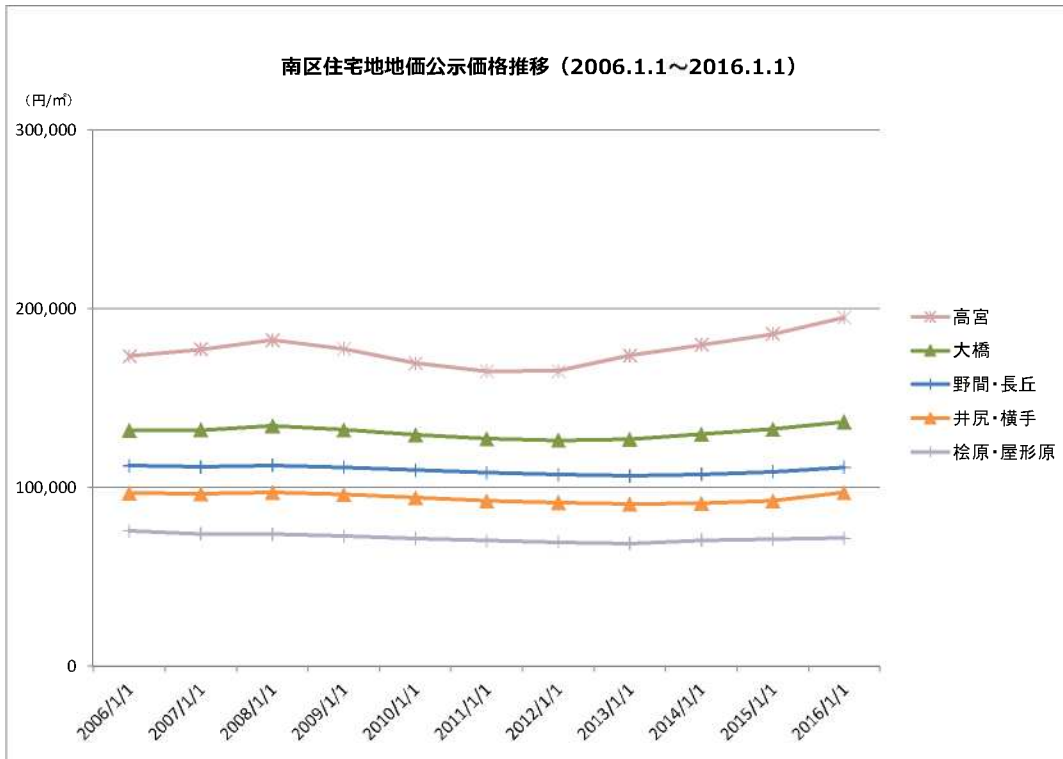


#### 4. 南区

南区は、高宮が他の地域と比べ20万円/m<sup>2</sup>弱の高い価格水準で推移している。高宮も分譲マンション開発が活発であり、優良なマンション適地が乏しいことから、入札でかなり高額な落札が見られており、取引価格が上昇している。特に高宮通りの西側が上昇しており、その地域に存する2ポイントは25万円/m<sup>2</sup>前後の高い価格水準となっている。

大橋の住宅地域は、ミニ開発等が各地で行われ、緩やかに地価が上昇している。また大橋の場合、分譲マンション開発が西鉄大橋駅徒歩圏の商業地で進んでおり、その結果、大橋2丁目のポイントである福岡南5-10：270,000円/m<sup>2</sup>が8.0%の地価上昇率となっており、西鉄大橋駅周辺での取引が活発となっている（※福岡南5-10は商業地のポイントであり、下グラフのデータには含まれない）。

野間・長丘、井尻・横手等についても高宮や大橋地域の価格上昇に引っ張られ、緩やかに地価が上昇している。



地価公示における、南区の住宅地最高価格地は右図記載の福岡南-1：265,000円/m<sup>2</sup>（7.7% 高宮2丁目）である。

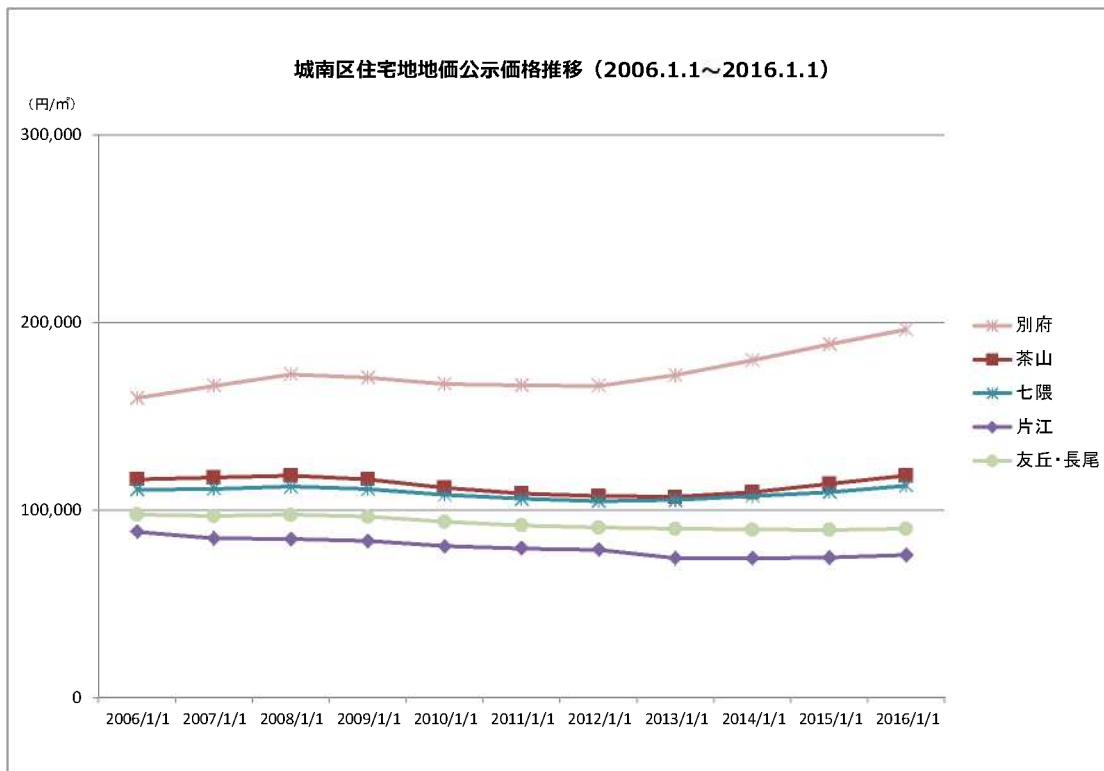


## 5.城南区

早良区や中央区の影響が波及しており、城南区の中でも利便性の高い北部地域の住宅需要が堅調に推移している。特に別府周辺は戸建住宅の外、マンションの開発も可能な地域であるため、賃貸・分譲マンションの用地取得が活発化しており、平均価格は20万円/㎡を超えようとしている。

また戸建住宅地区の中で、茶山、七隈地区の比較的街路条件の良いエリアにおいては地価上昇が見られ、城南区内で城南-10：131,000円/㎡（七隈2丁目）が5.6%と最も高い地価上昇率を示している。

これらは、前述の早良区や中央区の積極的なマンション開発の影響も考えられるが、地下鉄七隈線の博多駅延伸の効果も織り込まれているものとみられる。



地価公示における、城南区の住宅地最高価格地は右図記載の城南-1：220,000円/㎡（4.8% 鳥飼5丁目）である。



## 6. 博多区

博多区の住宅地は平均で10万円/㎡前後の価格帯であるが、中でも利便性の高い駅南・美野島では価格が上昇している。当該エリアは、賃貸マンションの開発が積極的に行われ、供給過剰感が出ている。しかし博多駅前、KITTE博多ビル及びJRJPビルの開業や、現在仮営業中の博多郵便局跡地に大型オフィスビルの計画、筑紫口の都ホテルの建替計画等の大型開発が集中しており、博多駅周辺の利便性が高まっている。また他区の優良な住宅地に需要が集中し、当該エリアが割安感を与え、需要が年々強くなってきている。

その他の地域も、割安感が生じ、需要が強くなり、価格が上昇傾向にある。



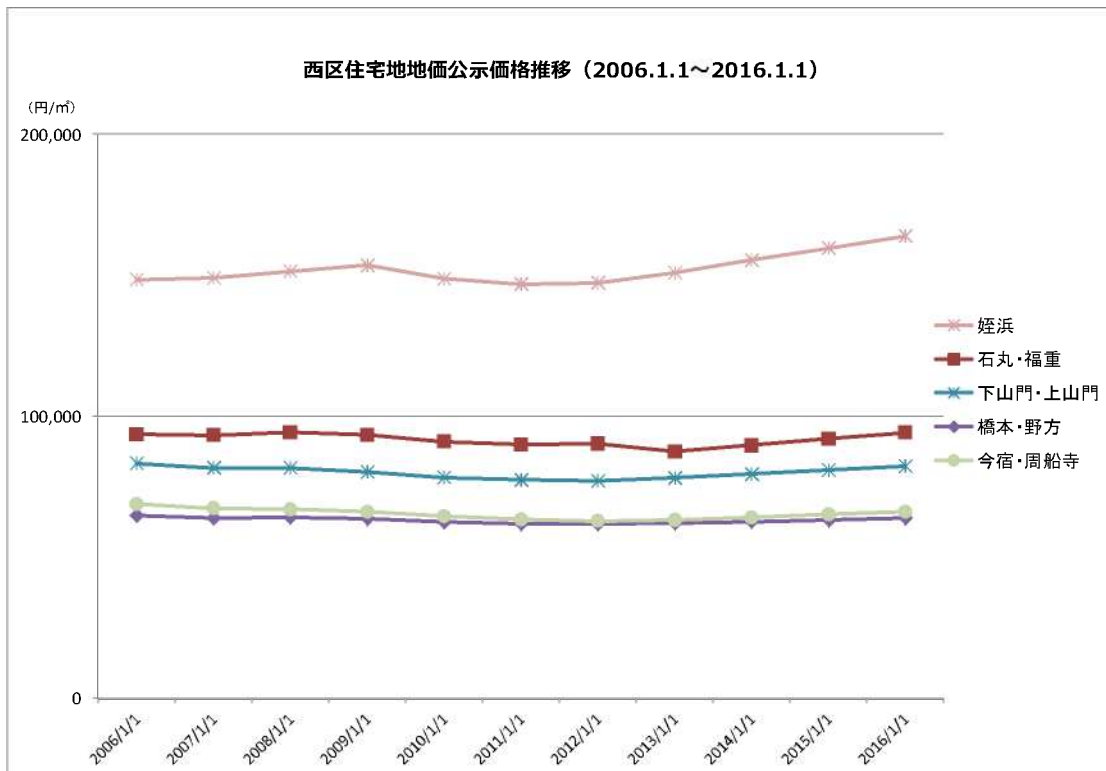
地価公示における、博多区の住宅地最高価格地は右図記載の博多-1: 156,000円/㎡ (4.7% 山王1丁目) である。



## 7. 西区

早良区・中央区の分譲マンションの需要の強さが当区にも及んでおり、姪浜駅周辺でマンション素地需要が活発化している。また戸建住宅需要も愛宕浜地区を中心に高まっており、愛宕浜、姪浜、小戸等の姪浜駅周辺の地価は上昇傾向にある。その中でも姪浜駅南側のエリアは、商業施設が集積し、利便性が高まっていることから、地価公示ベースで20万円/m<sup>2</sup>近くの価格水準となっており、高い価格帯となっている。

その他の地域も、西都・今宿西地区、九大学研都市駅周辺は若いファミリー世帯の流入が増え、緩やかに地価が上昇している。



地価公示における、西区の住宅地最高価格地は右図記載の福岡西-16:191,000円/m<sup>2</sup> (3.2% 姪浜駅南2丁目) である。



## 8.東区

東区の住宅地の価格は平均で8万円/m<sup>2</sup>前後を推移している。

の中で、箱崎は賃貸需要が強く、賃貸マンションの開発が多く見られており、緩やかに地価が上昇している。特に箱崎1丁目は2016年度で5.2%の地価上昇率を示している。

分譲マンション開発は千早や香椎、照葉等を中心に行われ、他区と同様に、分譲マンションの売れ行きが好調であり、マンション適地の需要が強くなっている。そのため、これらのエリアの地価も上昇傾向にある。なお、取引価格は10万円/m<sup>2</sup>前後が中心である。

その他の地域も、比較的小規模な画地の取引が多く行われており、緩やかではあるが、地価の上昇が見られる。



地価公示における、東区の住宅地最高価格地は右図記載の福岡東-21：122,000円/m<sup>2</sup> (5.2% 箱崎1丁目) である。

