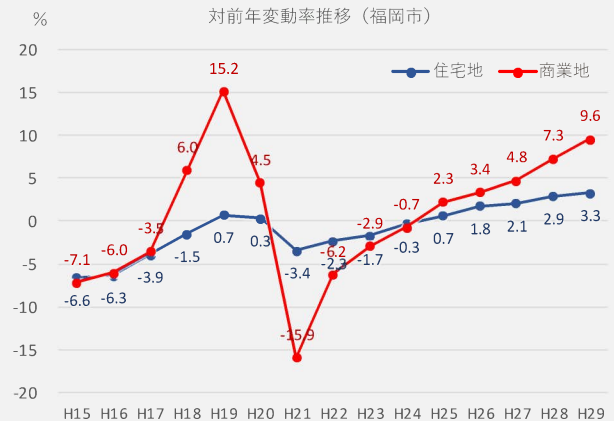


平成 29 年の地価調査の基準地価が発表されました。

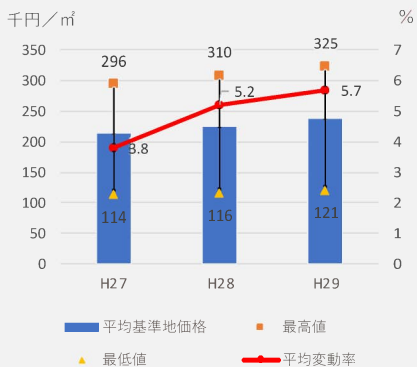
○ 福岡市の地価推移

福岡県発表の平成 29 年地価調査で平成 28 年 7 月以降の 1 年間の地価推移をみると、福岡市平均は住宅地 + 3.3%、商業地 + 9.6% と 5 年連続の上昇となりました。リーマンショック以降、地価は下落傾向で推移していましたが、平成 25 年から上昇に転じ、商業地・住宅地とも、5 年連続で上昇しています。

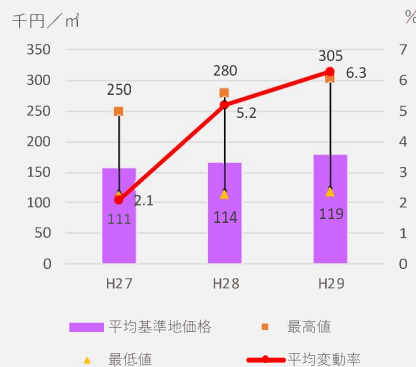
住宅地は、人口増加を背景に戸建住宅地・マンション素地ともに堅調な需要が続いており、特に地下鉄駅周辺の生活利便性が良好な住宅地域が、堅調な需要をけん引しています。以下のグラフは地下鉄、西鉄天神大牟田線の駅から徒歩 10 分以内 (80m/分換算) の住宅地の基準地価格と変動率を集計したのになります。変動率の動きは似ていますが、やはり地下鉄空港線の地価が高いことがわかります。



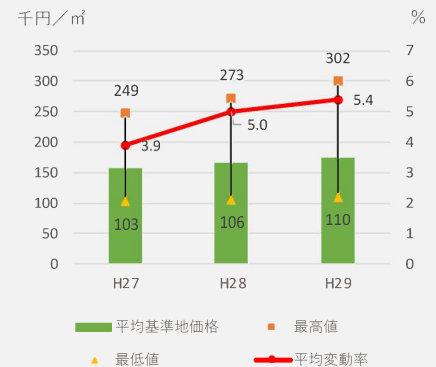
地下鉄空港線沿線基準地価推移



西鉄天神大牟田線沿線基準地価推移



地下鉄七隈線沿線基準地価推移



商業地は、博多駅周辺をはじめとして外国人観光客の増加や旺盛なオフィス需要等を背景に、店舗・ホテル及び事務所等による土地需要が総じて堅調となっています。ここでは博多区、中央区の各最高地点を比較した表を参考に添付します。福岡市の中心商業地である天神地区の地価が高いのは変わりませんが、変動率では明らかに博多駅周辺の勢いが勝っています。JR 博多シティ開業以来、天神地区に後れをとっていた博多地区の商業利用としての注目度が増したことも一因と考えられます。

平成29年地価調査 (主要商業地/最高地点)

(単位：円/㎡)

基準地番号	所在		H25	H26	H27	H28	H29
福岡博多(県)5-1	博多駅東1-12-6	基準地価格	1,990,000	2,100,000	2,300,000	2,670,000	3,230,000
		変動率	5.9%	5.5%	9.5%	16.1%	21.0%
福岡中央(県)5-15	天神1-12-3	基準地価格	3,400,000	3,480,000	3,870,000	4,420,000	5,150,000
		変動率	1.5%	2.4%	11.2%	14.2%	16.5%

SOKEN の取り組み

- ① 不動産鑑定評価業務
- ② 不動産証券化アレンジメント業務
- ③ 不動産仲介業務
- ④ 不動産マーケット分析、補償、相続、投資等のコンサルティング

旧大名小学校に訪れてみた！

明治6年に開校した大名小学校(中央区大名2)は2014年の閉校後、その跡地利用の検討が進められていましたが、今年4月に官民共働型スタートアップ支援施設「FUKUOKA growth next (福岡グロースネクスト)」が誕生しています。

校舎の1~3階が活用され、各教室だった場所に起業家向けの事務所や共同作業スペース、カフェ、イベントスペース、カフェ、スタンディングバーなどが整備されています。今年2月から入居企業の募集が開始されたようですが、入居応募した企業数が100社を超えたといわれています。

開設期間は2018年秋以降に始まる再開発までの期間限定ですが、この歴史を持つ空間から新たな人脈が繋がり、そして、アイデアがカタチになっていく…そんなムーブメントが起きることが期待されます！期間終了後の跡地利用については、福岡市が10月より民間事業者を公募することが予定されています。

また、国家戦略特区として福岡市において認められている「航空法高さ制限のエリア単位での特例承認」について新たに旧大名小学校跡地が認められ、航空法の建物の高さ制限を現行の76mから115mに緩和されました。

なお、近隣で西鉄グランドホテルを運営している西日本鉄道株式会社が跡地隣接地のアパレルのオンワード樫山が保有する土地約2,100㎡と建物を61億5,000万円で取得したそうです(毎日新聞2017.8.19)。「天神ビックバン」の中核的な場所の一つである旧大名小学校跡地の今後に注目です！



博多駅周辺のホテル開発動向

博多駅周辺では下図(一部のホテルを抜粋)のようにホテルの建築が計画されています。

博多駅周辺では平成28年に3件のホテルが開業、平成29年に7件の開業予定、平成30年で6件の開業が予定されています。

福岡市ではコンサートや国際会議等のMICEイベントが重なる日にはホテルの空室がなく、福岡市内に宿泊できない観光客も現れています。今年の受験シーズンには、受験日とコンサートの日が重なり、受験生がホテルを予約できず、受験生用の宿泊施設を確保するために、福岡市内の企業が社員寮を無償提供したり、不動産会社所有の賃貸マンションや学生寮の貸室を無償提供されました。

福岡市の入込観光客数は過去7年連続で増加傾向で平成27年は、1,974万人(「平成27年福岡市観光統計」参照)。平成28年の外国人入国者数は250万人を超えています(「法務省出入国統計」)。韓国、台湾、中国の順に外国からの観光客が多く、各国のガイドブックで紹介されたお店には外国人の観光客が長蛇の列になって並んでいるのも珍しくない光景となりました。また、博多地区、天神地区周辺だけではなく、西新商店街や東区の施設等においても外国の観光客がバスや電車を使い福岡市内全域まで観光をしている姿を見かける機会が増えていますね。

2020年の東京オリンピックに向けて東京ではホテル建築ラッシュが続いています。オリンピックを観戦した外国の方が福岡にもたくさん訪れるのを期待しています。

