

福岡市・地価回復をけん引する西新地区

～文教地区で利便性も高い～

日本不動産研究所 九州支社
亀田 享明

全国的に地価が回復傾向にあるなか、福岡市の動向に注目が集まっている。平成25(’13)年地価公示における住宅地の変動率上位のほとんどを、東日本大震災の復興に関する住宅地移転需要に関連した東北地方に所在する地点が占めるなか、7位と10位に福岡市の地点がランクインしており、東北地方以外からランクインしているのは福岡県のみである。7位にランクインした「早良-27」並びに10位にランクインした「早良-31」は共に市営地下鉄空港線の「西新」駅周辺(以下「西新地区」)に所在している。この西新地区は、他の住宅地のポイントについても5%程度上昇しており、加えて商業地のポイントである「早良5-7」も全国の商業地の変動率上位6位にランクインするなど、地価の上昇が著しい地区である。

| 順位 | 標準地番号 | 都道府県 | 標準地の所在地 | 2013年公示価格 (円/㎡) | 2012年公示価格 (円/㎡) | 変動率 (%) |
|----|--------|------|----------------------------------|--------------------|--------------------|------------|
| 1 | 石巻-17 | 宮城県 | 石巻市須江字しらさぎ台1丁目3番3 | 27,800 | 22,500 | 23.6% |
| 2 | 大槌-2 | 岩手県 | 上閉伊郡大槌町大槌第16地割字大石前20番49 | 28,300 | 24,600 | 15.0% |
| 3 | 石巻-12 | 宮城県 | 石巻市広測字町南-308番 | 16,000 | 14,000 | 14.3% |
| 4 | 石巻-18 | 宮城県 | 石巻市新栄1丁目14番3 | 26,100 | 23,000 | 13.5% |
| 5 | 大槌-1 | 岩手県 | 上閉伊郡大槌町赤浜3丁目105番89 『赤浜3-1-25』 | 18,500 | 16,600 | 11.4% |
| 6 | いわぎ-51 | 福島県 | いわき市泉もえぎ台1丁目25番8 | 26,900 | 24,300 | 10.7% |
| 7 | 早良-27 | 福岡県 | 福岡市早良区高取2丁目221番2外 『高取2-5-10』 | 259,000 | 234,000 | 10.7% |
| 8 | いわぎ-27 | 福島県 | いわき市中央台鹿島1丁目5番3 | 43,900 | 39,700 | 10.6% |
| 9 | 石巻-16 | 宮城県 | 石巻市蛇田字新谷地前97番2 | 40,000 | 36,300 | 10.2% |
| 10 | 早良-31 | 福岡県 | 福岡市早良区西新2丁目108番13 『西新2-11-9』 | 295,000 | 268,000 | 10.1% |

「平成25(’13)年地価公示、住宅地変動率上位10傑」

西新地区は福岡市内で非常に人気が高い地区であり、その主な理由としては、①店舗が多い②人気の高い学区であるという点が挙げられる。

「西新」駅のすぐ近くには「西新商店街」があり、リヤカーに商品に乗せて販売を行う通称「リヤカー部隊」が名物となっている。地方都市の商店街が集客に苦しむなか、近隣

住民だけでなく遠方から買い物に訪れる客もいるなど、毎日活況を呈している。また、商店街だけでなく、周辺には大型商業施設である「西新エルモール プラリバ」や多くの飲食店等が見られるなど、福岡市の中心である天神地区や博多地区まで足を運ばずとも、買い物の多くは、ほとんど西新で事足りてしまうほど利便性が非常に高い地区である。



「平日でも賑わう、市営地下鉄西新駅すぐ近くにある西新商店街」

また、当地区には進学校として名高い「福岡県立修猷館高等学校」だけでなく、九州トップクラスの私立大学である「西南学院大学」も所在しており、福岡でも随一の文教地区として名高い。

こうした理由に加え、「西新」駅は多くの事務所や商業施設等が所在する「天神」駅並びに「博多」駅と同じ市営地下鉄空港線ということもあり、通勤等の利便性も高く、福岡市民のみならず通勤族からも非常に人気が高い。更に、当地区に注目しているのはマンションディベロッパーのみならず資産運用を目的とした投資家も多く、東京資本の企業も市場に参入するなど競合が激しい状態にあり、その結果として高値での取引に繋がり、地価上昇率が非常に高い数値となっている。

同地区の今後の動向については、複数のマンションの建築が予定されている以外に、駅直結の大型商業施設「西新エルモール プラリバ」を、地下2階地上4階建の商業棟と高層マンションへと建て替える構想が発表されている。



「商業棟と高層マンションへの建て替えが検討されている『西新エルモール プラリバ』」

全国的に更なる地価の回復が期待されるなか、西新地区は今後も地価の回復を牽引し続けていくのか。その動向に今後も注目が集まる。