

産業調査



「2011年 基準地価」に見る 福岡・熊本・長崎各県の 商業地の動向

(図表1) 基準地価変動率(商業地) (前年比:%)

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
全国	1.0	▲ 0.8	▲ 5.9	▲ 4.6	▲ 4.0
三大都市圏	10.4	3.3	▲ 8.2	▲ 4.2	▲ 2.2
地方圏	▲ 2.6	▲ 2.5	▲ 4.9	▲ 4.8	▲ 4.8
福岡県	0.0	▲ 1.7	▲ 7.4	▲ 4.9	▲ 4.1
福岡市	15.2	4.5	▲ 15.9	▲ 6.2	▲ 2.9
熊本県	▲ 3.8	▲ 4.0	▲ 5.2	▲ 4.8	▲ 4.2
熊本市	0.0	▲ 0.5	▲ 3.7	▲ 3.3	▲ 2.7
長崎県	▲ 4.2	▲ 3.3	▲ 4.6	▲ 4.7	▲ 4.5
長崎市	▲ 1.8	▲ 0.3	▲ 3.2	▲ 2.9	▲ 2.6

はじめに

9月20日、国土交通省は、2011年(平成23年)の基準地価(※)を公表しました。それによると、全国的には、商業地・住宅地共に、長引く景気低迷やその他要因を背景に地価の下落傾向は続いており、地元九州でも同様の傾向が示されています。ただ、各地域別では、九州新幹線の全線開通や大型商業施設の開業・閉店等の影響もあり、各々動向に違いも見られます(図

(図表2) 参考・基準地価変動率(住宅地) (前年比:%)

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
全国	▲ 0.7	▲ 1.2	▲ 4.0	▲ 3.4	▲ 3.2
三大都市圏	4.0	1.4	▲ 5.6	▲ 2.9	▲ 1.7
地方圏	▲ 2.3	▲ 2.1	▲ 3.4	▲ 3.6	▲ 3.7
福岡県	▲ 2.4	▲ 1.9	▲ 3.3	▲ 2.9	▲ 2.7
福岡市	0.7	0.3	▲ 3.4	▲ 2.3	▲ 1.7
熊本県	▲ 3.1	▲ 3.2	▲ 3.5	▲ 3.4	▲ 3.0
熊本市	▲ 3.1	▲ 2.5	▲ 3.1	▲ 2.7	▲ 1.7
長崎県	▲ 3.5	▲ 3.3	▲ 4.1	▲ 4.1	▲ 4.1
長崎市	▲ 3.8	▲ 2.7	▲ 4.2	▲ 3.7	▲ 3.8

表1、2)。今回は、基準地価のデータをもとに、全国的な動きを概観した上で、福岡・熊本・長崎各県の商業地の動向に焦点をあて、地価の動向とその背景等についてレポート致します。

(※) 基準地価とは、各都道府県が毎年7月1日時点の地価を不動産鑑定士の評価をもとに判定し、国土交通省が取り纏めの上公開するものです。

全国、三大都市圏及び地方圏の動向
三大都市圏では下げ止まりの兆しも窺える

本年の商業地の基準地価は、全国平均では前年比▲4.0%、三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)では同▲2.2%、地方圏は同▲4.8%と、全体的に昨年と同様に下落傾向が続きました(図表1、3)。

圏域別に見ると、08年(平成20年)のリーマンショック等の影響で大幅に下落した三大都市圏の地価は、オフィス賃料の調整が進んでいることや高度利

用が可能な商業地での用地取得が活発化していること等、下落率は前回調査時の前年比▲4.2%から2.0ポイントもの大幅な改善を見せ、下げ止まりの兆しも窺えます。

その一方で地方圏は、一部改善した地域があったものの、人口減少等に伴う需要減、中心市街地の衰退等に加え、東日本大震災の被災地である東北地方の地価下落が特に著しいことを背景に、全体としては前年と同程度の地価の下落傾向が続いています。

福岡県の基準地価の動向
博多駅周辺等福岡市の一部で上昇

福岡県の商業地の地価は、本年は、県全体では前年比▲4.1%となり、下落率は前回調査時の同▲4.9%から0.8ポイント改善しました(図表1、4)。

また、福岡市も、同▲2.9%と前回の同▲6.2%から下落率が大幅に改善しました。

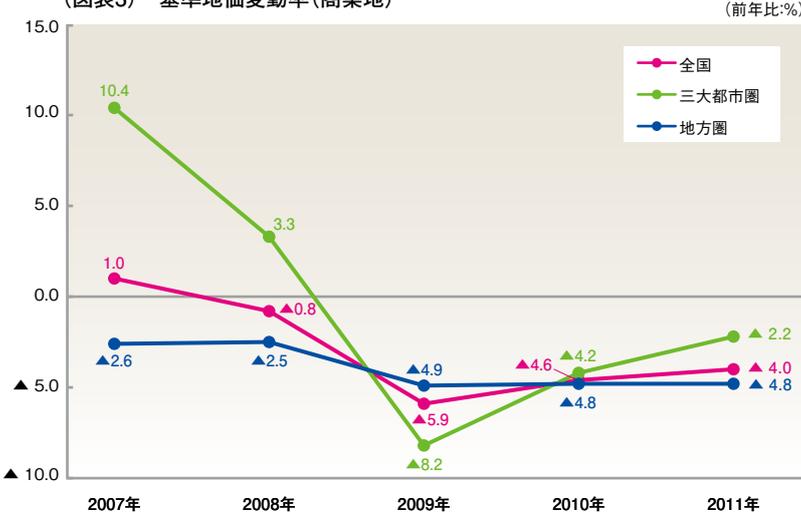
福岡市の商業地の動向

同県主要都市の中で福岡市の主な商業地(地価上位10地点)の動向を見ると、九州新幹線の全線開通や新博多駅ビルの開業効果が続く博多駅周辺、また、海外ブランド店の開店が相次ぐ中央区天神の一部は、利便性や集客力の高さから地価が上昇しました(図表5)。

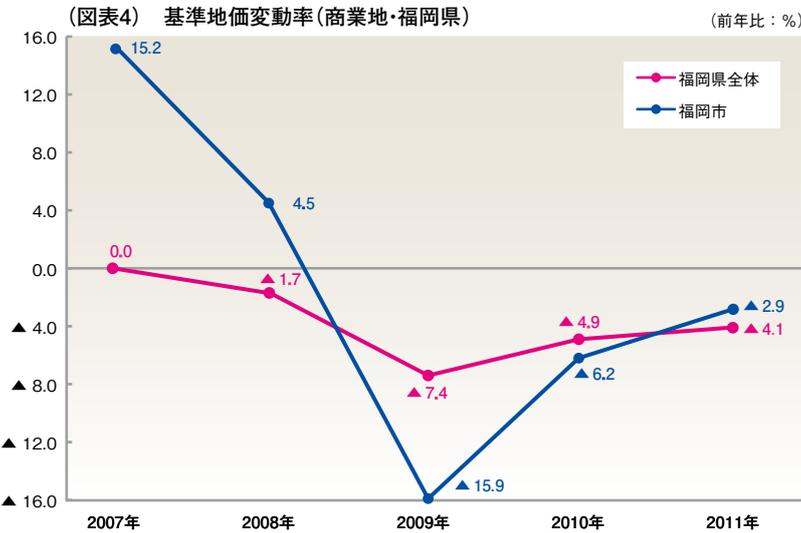
福岡市の商業地は博多エリアと天神エリアに大別出来ませんが、今回地価が上昇した地点はこれら2つのエリアの中でもごく一部の地区に限られており、同市内でも比較的中心地に近い地区である渡辺通や中洲等は地価が大幅に下落しています。

なお、天神地区と博多駅の間位置する複合商業施設「キャナルシティ博多」に本年9月30日、世界的なカジュアル衣料品店やインテリアの店舗が集積した新棟「イーストビル(第2キャナルシティ)」が開業しましたが、既存商業施設間の競争

(図表3) 基準地価変動率(商業地)



(図表4) 基準地価変動率(商業地・福岡県)





地価の上昇が見られた博多駅周辺



海外ブランド店の開店が相次ぐ福岡市天神地区

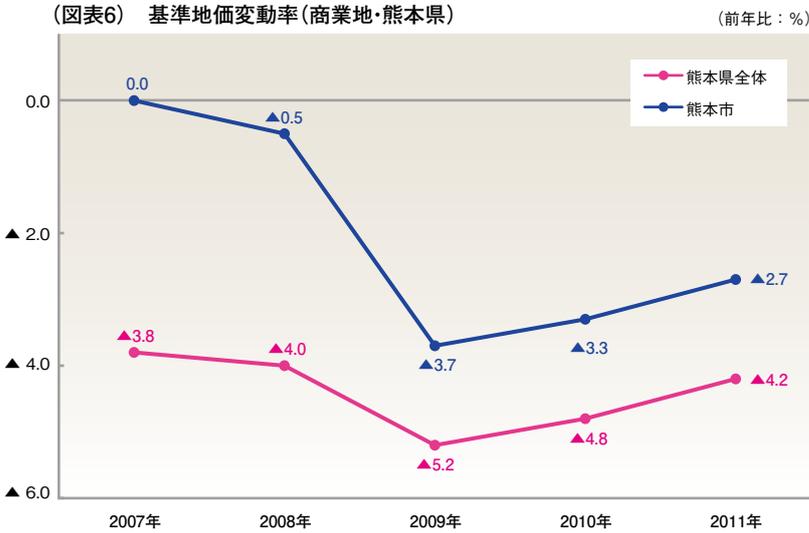
も激化する中、こうした新店開業が既存店も含めた街全体の集客力アップに波及していくのか今後の動向が注目されます。

(図表5) 「福岡市」の主な商業地の動向 (地価上位10地点)

基準地番号(住所)	価格(円/m ²)	変動率(前年比)
福岡中央5-15(福岡市中央区天神1丁目)	3,350,000	0.0%
福岡中央5-3(福岡市中央区天神2丁目)	3,050,000	▲3.4%
福岡中央5-2(福岡市中央区渡辺通4丁目)	2,050,000	▲2.4%
福岡博多5-1(福岡市博多区博多駅東1丁目)	1,780,000	▲4.7%
福岡中央5-13(福岡市中央区大名2丁目)	1,600,000	▲5.9%
福岡中央5-4(福岡市中央区天神4丁目)	1,500,000	▲6.8%
福岡中央5-1(福岡市中央区渡辺通1丁目)	1,360,000	▲6.8%
福岡博多5-9(福岡市博多区博多駅前4丁目)	1,120,000	0.0%
福岡博多5-6(福岡市博多区中洲4丁目)	920,000	▲8.0%
福岡博多5-10(福岡市博多区冷泉町)	825,000	▲4.1%

(網掛けは、地価が「横ばい」または「上昇」した地点)

(図表6) 基準地価変動率(商業地・熊本県)



次に、熊本県の商業地の地価を見ると、本年は、県全体では前年比▲4.2%となり、下落率は前回調査時の同▲4.8%から0.6ポイント改善しました。また、来年4月に政令指定都市への移行が予定されている熊本市も同▲2.7%と前回の同▲3.3%から下落率が改善しています(図表1、6)。

熊本県の基準地価の動向
政令指定都市移行に向け、熊本市・熊本駅周辺では地価上昇地点も

(図表7) 「熊本市」の主な商業地の動向 (地価上位10地点)

基準地番号(住所)	価格(円/m ²)	変動率(前年比)
熊本5-20(熊本市下通1丁目)	1,430,000	▲6.5%
熊本5-1(熊本市手取本町)	1,190,000	▲7.0%
熊本5-5(熊本市上通町)	950,000	▲3.1%
熊本5-9(熊本市下通1丁目)	680,000	▲4.2%
熊本5-22(熊本市新市街)	578,000	▲5.2%
熊本5-19(熊本市花畑町)	560,000	▲5.1%
熊本5-7(熊本市下通1丁目)	530,000	▲5.4%
熊本5-12(熊本市春日2丁目)	460,000	2.2%
熊本5-2(熊本市安政町)	320,000	▲5.9%
熊本5-23(熊本市山崎町)	235,000	▲2.1%

(網掛けは、地価が「横ばい」または「上昇」した地点)

熊本市の商業地の動向
熊本市の主な商業地(地価上位10地点)では、熊本駅に隣接した春日地区で地価上昇の動きが見られましたが、従来からの商業中心地や繁華街では地価の下落が継続する等、熊本駅周辺とそれ以外の地区で二極化の動きが見られました(図表7)。
熊本駅は、熊本市の中心市街地からやや離れた場所に位置していることもあり、周辺については従前は商業地としての集積があまり進んでいませんでしたが、本年3月に九州新幹線が全線開通した



再開発が進む熊本駅周辺では地価が上昇した



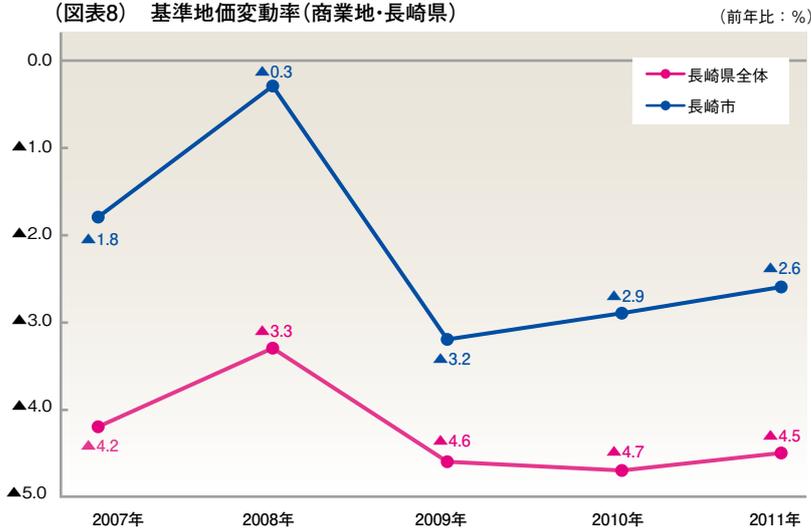
JR熊本駅新幹線の様子

今後は、熊本全体の商業地の活性化という観点から、九州・熊本の交流の拠点として熊本駅周辺地区が果たす役割は、ますます大きくなっていくと同時に、来年度の政令指定都市への移行を見据えて各拠点地区の商業地が共に連携して発展していく起爆剤となるのか注目されます。

ことや駅周辺で合同庁舎建設等の再開発事業が着々と進捗していることを背景に、今後新たな都市空間が形成され、商業地としての利便性が高まることへの期待感から、熊本駅に隣接する地区では基準地価の上昇が見られました。

一方、従来からの中心市街地では地価の下落が続いていますが、この背景には、商業地としての関心の目が開発が進む熊本駅周辺に向いていること、また、近年は、消費者の買い物場が従来の中心市街地から郊外ロードサイド店にも分散しつつあること等、購買動向の変化も要因として考えられます。

(図表8) 基準地価変動率(商業地・長崎県)



長崎県の基準地価の動向
県全体の下落率はほぼ前年並み

長崎県の商業地については、本年の基準地価は、県全体では前年比▲4.5%となり、下落率は前回調査時の同▲4.7%から0.2ポイント改善となる等、ほぼ前年並みの下落率となりました。また、長崎市では、本年は同▲2.6%と前回調査時の同▲2.9%から0.3ポイント改善しています(図表1、8)。

(図表9) 「長崎市」の主な商業地の動向 (地価上位10地点)

基準地番号(住所)	価格(円/㎡)	変動率(前年比)
長崎5-20(長崎市浜町)	978,000	▲6.0%
長崎5-17(長崎市万才町)	450,000	▲2.6%
長崎5-3(長崎市築町)	414,000	▲3.0%
長崎5-6(長崎市銅座町)	350,000	▲3.0%
長崎5-14(長崎市恵美須町)	313,000	▲3.4%
長崎5-10(長崎市中園町)	288,000	▲4.6%
長崎5-16(長崎市出島町)	270,000	▲2.2%
長崎5-9(長崎市岩川町)	246,000	▲2.0%
長崎5-4(長崎市魚の町)	237,000	▲0.4%
長崎5-2(長崎市平和町)	210,000	▲2.8%

長崎市の商業地の動向

長崎市の主な商業地(地価上位10地点)の動向を見ると、全体としては小幅な下落に留まった地点が多かったものの、同市内で昔からの商業中心地である浜町地区の地価は大幅に下落しました(図表9)。

この背景としては、浜町の一部老舗百貨店が本年7月末で閉店したことに加え、近年は買い物客の流れが浜町地区から新たな商業エリアである長崎駅・長崎港周辺及び浦上エリア等の大型商業施設に分散していること等が、同地区の地価下落に



長崎市内で昔からの商業中心地である浜町地区



風頭公園から長崎市市街地を望む

影響しているものと考えられます。

長崎市は、来年には上海と同市を結ぶ海上定期便の就航が計画される等、日本におけるアジアからのゲートウェイとしての期待が高まっています。また、こうした日本の西端に位置しアジアに近しいという地理的優位性に加え、魅力ある観光資源の存在も含めて、今後同市の商業地の活性化がどのような方向で展開していくのか注目されます。

最後に

以上、本年の基準地価をもとに、福岡・熊本・長崎各県の商業地の動向を見てきましたが、全体として地価の下落が継続する中で、いかにして地域の特色を出しながら商業地の活性化を図っていくかが、共通の課題となっています。

そもそも不動産、特に土地の価格は、一般的要因（人口等の社会的要因、景気等の経済的要因）、地域要因（地域としての魅力）、及び、個別的要因（間口・地籍等）の要素により形成されます。

こうした観点からすると、昨今の地価下落の傾向は、ひとえに昨今の経済情勢や人口減少等の一般的要因に起因する面が多分にあり、企業や個人からすると、致し方ないのは事実です。一方、地域要因の部分で、例えば地域独自の特長を打ち出すことで、地域のブランド価値を高める等、様々な施策に取り組む余地はあると言えます。

九州は、様々な点でポテンシャルがある地域です。産業と人々の暮らしがバランスよく共存し、豊かな自然と観光資源にも恵まれています。今後は、いかにして各地域がポテンシャルを引き出し、共に連携しながら、全体として魅力ある街づくりを行うていくかがポイントになります。

ふくおかフィナンシャルグループ、及びグループの福岡銀行、熊本ファミリー銀行、親和銀行は、

『あなたのいちばんに。』をブランドスローガンに、地の皆様とのリレーションを深め、様々な金融サービスを提供や地域振興・CSR活動の実施等を通して、地域経済の発展と活性化にお役に立てるよう尽力して参ります。

（田中 義二）