

1. はじめに

2016年11月24日に公表した第151回「市街地価格指数」の調査結果によると、地方別集計「九州・沖縄地方」の最高価格地（各都市の中で地価が最も高い地点。以下同じ）の地価変動率がプラスに転じた。これは1992年3月末調査以来、24年半ぶりの出来事である。

4月の熊本地震、10月の阿蘇山の噴火など最近では自然災害のニュースが多い九州地方だが、2015年7月に長崎市の「明治日本の産業革命遺産」が世界遺産に登録され、今年の10月にはJR九州の株式上場が大きな話題となった。本稿では、九州地方の地価について「市街地価格指数」の最高価格地に焦点をあてて、その動向を追った。

2. 最高価格地の都市間比較

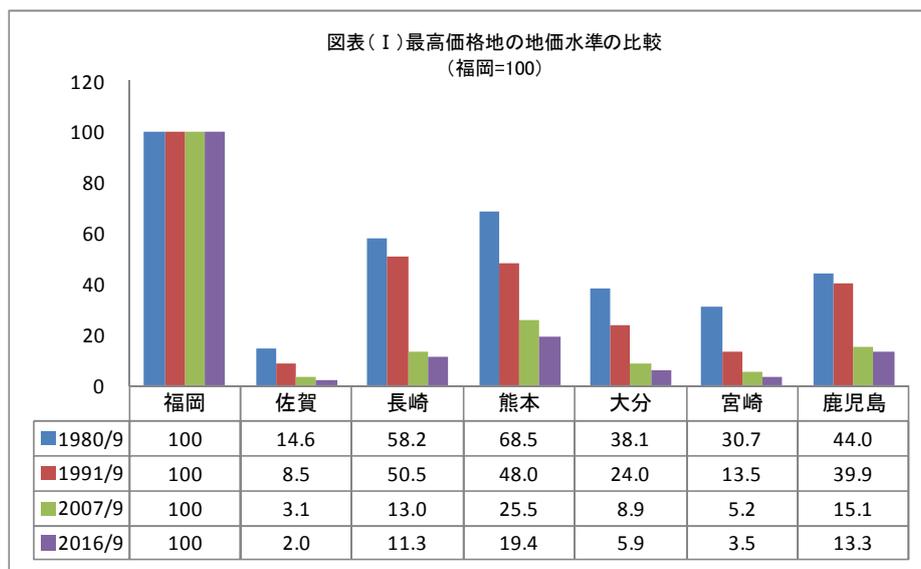
図表（I）は、九州地方の県庁所在都市における最高価格地の地価水準を福岡を100として、バブル期以前（1980年）、バブル期（1991年）、ファンドバブル期（2007年）、現在（2016年）で比較したものである。バブル期の前と後、そしてファンドバブル期と現在までに至る約35年間の地価の変遷を相互比較するうえで有用である。

たとえば、バブル期以前の1980年には福岡の7

割弱の水準にあった熊本は、バブル期になると5割弱の水準となり福岡との格差が広がった。他都市も同様で、バブル期には全都市で地価は上昇したが、福岡に比べると地価上昇の勢いは弱かった。全国的に地価が空前の高騰を示したこの時期においても、都市間の価格差は広がったのである。

そして、福岡と他都市との地価水準の差は、その後のバブル崩壊や2007年のファンドバブルを経て、更に広がった。1991年には福岡の5割前後の水準にあった長崎、熊本だが、2007年には長崎で1割、熊本では2割強の水準にまで低下した。福岡には東京や大阪と同様、J-REITや私募ファンド等による投資資金が流入し、さらには福岡を中心とする地域特化型REITが誕生し、これらが地価上昇を牽引したが、他の都市までには広がらなかったというのが2007年当時の状況である。

最新の調査結果（2016年9月末現在）でも差は広がる一方となっており、福岡との差が最も小さい熊本で2割程度、長崎や鹿児島は1割程度となっている。日本の不動産市場の東京都心一極集中が指摘されているが、こうした傾向が九州地方の広域経済圏の中でも、都心一極集中という傾向がみられるのである。



出典：日本不動産研究所 市街地価格指数より

なお、東京の最高価格地を100とした場合の福岡・最高価格地の地価水準は、1980年9月：29.3、1991年9月：31.0、2007年9月：14.1、2016年9月：10.8

3. 最高価格地の地価の推移

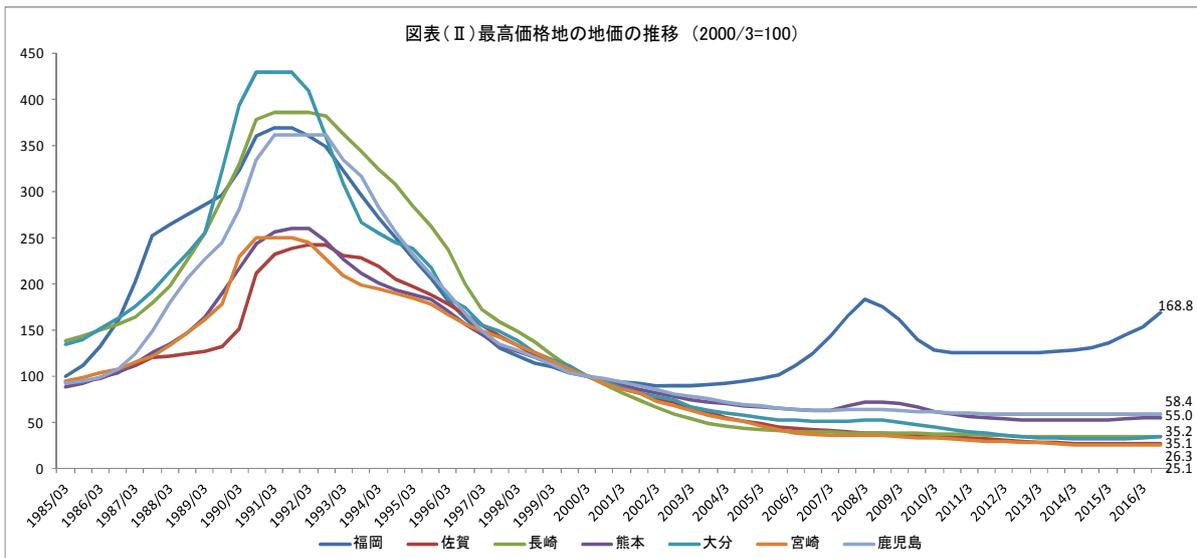
それでは、九州地方の各都市の最高価格地はそれぞれどのような変遷を辿ったのであろうか。図表（Ⅱ）は、最高価格地の地価の推移を「市街地価格指数」（2000年3月末=100）により表したものである。

福岡の地価は1970年代後半からじわじわと上昇を続け、バブル期になると上昇の勢いは更に加速する。1985年に概ね100割だった指数は1991年に369.6割まで上昇した。バブル崩壊後は下落が続くが、2003年頃から再び上昇し、ファンドバブル期には183.6割まで回復したが、リーマンショックの影響により再び停滞した後、ここ数年は上昇傾向が続き、ファンドバブル期の水準に近づきつつある。佐賀と宮崎では、バブル期に入ると地価は一気に上昇し、1985年に概ね100割だった指数は250割の水準に到達するがバブル崩壊後は下落し続け、現在の指数は25割程度とバブル期の1/10の水準である。長崎や大分では、福岡と同様、1970年代後半から地価の上昇が続き、バブル期に入ると上昇幅も拡大する。ピーク時の指数は長崎（385.5割）、大分（430割）とバブル期の僅か5年で大きく上昇する。バブル崩壊後は長期にわたり下落し続けたが、ここ数年は下げ止まりから

徐々に上昇へ転じている。熊本や鹿児島でも他都市同様、バブル期に地価が大きく上昇した後は下落傾向が続いた。ファンドバブル期には一時上昇に転じる場面も見られたが上昇の勢いは弱く、その後は再び下方傾向で推移する。近年は下げ止まりから反転の兆しも見え始めるものの、2000年の100割と比べ6割弱の水準に留まった状態にある。

4. まとめ

以上、九州地方の各都市の最高価格地についてその動向を追ったが、九州経済圏の中心である福岡とその他の都市とでは異なった動きを示していることが判明した。最近、福岡はファンド等による投資需要や訪日外国人客の増加に伴うホテル需要等の増加により、地価は堅調に推移している。一方、永らく地価の低迷が続いていた他都市でも、長崎のように海外からの大型クルーズ船の入港が過去最高を記録し、観光客が大幅に増加し観光産業が活性化している都市では地価の回復の兆しも見え始めるなど、注目される動きも出てきている。九州地方の観光資源の有効活用等、最近のトレンドと地域の特徴を活かした地域経済の新たな成長戦略を見出し、これを実施していくことが、今後の持続的な地価回復の鍵になるとと思われる。



出典：日本不動産研究所 市街地価格指数より