

東京カンテイ、2017年主要都市圏主要駅の最新“一戸建て用土地流通価格”を発表

福岡県住宅地の平均坪単価は29.9万円、前年比+12.8%と大きく上昇

前年の変動率-2.6%と比べ反転上昇している 高地価エリアは概ね2沿線に集中

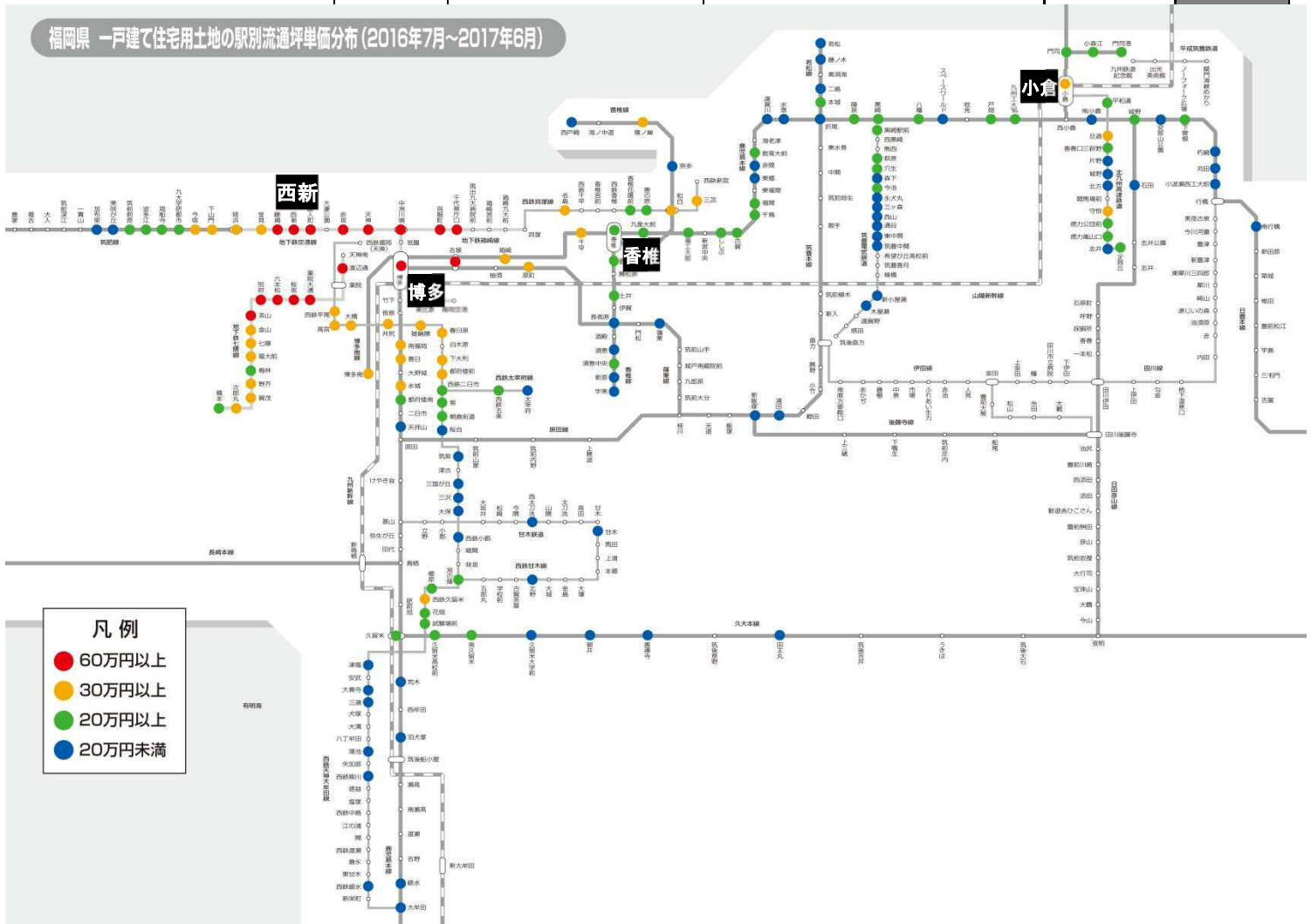
●福岡県の一戸建て住宅用土地の価格は2017年には大きく反転上昇

同圏域で2016年7月～2017年6月に土地の売流通事例が10件以上発生した調査対象209駅（うち165駅は路線図に記載）の平均坪単価は29.9万円で前年（2015年7月～2016年6月）の26.5万円から+12.8%と大きく上昇している。一昨年（2014年7月～2015年6月）は27.2万円となっており、前年からの変動率が-2.6%であったことから見ると、土地の流通価格の傾向は近畿圏と中部圏とは反対に「反転上昇」傾向となっている。平均坪単価60万円以上の駅に注目して見ると、地価の成り立ちは首都圏と同様に一極集中型で、地下鉄箱崎線～空港線のラインと七隈線の沿線にほぼ集中しており、他は「博多」と近接する「吉塚」のみとなっている。

集計駅数と一戸建て住宅用土地の平均坪単価推移

圏域	期間	駅数	平均坪単価 (万円)	前年比
福岡県	2016年7月～2017年6月	209駅（うち165駅を表記）	29.9	12.8
	2015年7月～2016年6月	221駅	26.5	-2.6
	2014年7月～2015年6月	214駅	27.2	

福岡県 一戸建て住宅用土地の駅別流通坪単価分布（2016年7月～2017年6月）



- 凡例
- 60万円以上
 - 30万円以上
 - 20万円以上
 - 20万円未満

発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2017年7月31日(月)

※本記事の無断転載を禁じます。

●高価格帯の変動率ランキング、上昇駅の第1位はJR鹿児島本線「吉塚」で+52.2%上昇

各坪単価帯別の変動率ランキングでは、坪単価 60 万円以上ではJR鹿児島本線の「吉塚」が+52.2%上昇(40.5 万円→61.6 万円)と最も高くなっている。「吉塚」は JR 鹿児島本線では「博多」まで1 駅と利便性が良く、人口流入が起こる中で一般購入者が購入できる範囲の価格で一戸建て住宅が供給でき、かつ立地が恵まれているバランスの取れた駅であり、これが地価を押し上げる要因となったと見られる。2 位の福岡市地下鉄箱崎線の「千代県庁口」、3 位の空港線「西新」とともに「博多・天神」という九州随一のオフィス街にアクセスが良い点が評価されたための上昇と見られる。

坪単価 30 万円以上 60 万円未満では、JR 鹿児島本線の「小倉」が+44.0%(27.8 万円→40.1 万円)と大きく上昇。福岡市地下鉄七隈線の「金山」や西鉄天神大牟田線の「高宮」がこれに続いている。いずれも都市の中心部への良好なアクセスを誇る駅が上位に多く名を連ねており、一戸建て住宅用途の土地価格

とはいえ、交通利便性の良い駅の土地価格が上昇するという首都圏に近い地価の成り立ちが確認できる。福岡県の一戸建て住宅の土地面積や建築面積は他の圏域と比べ広がる傾向を持っているが、それでも高額にならない地価の安さがあるがゆえに、地価水準が高くなってしまふと実現困難となる「利便性重視」という根源的なニーズを具現化できる圏域である。

各坪単価帯のそれぞれ上位駅のランキングを沿線別・行政区別に示すと、坪単価 60 万円以上のランキングでは福岡市地下鉄沿線が最も多く、その中でも七隈線と空港線が大半を占めている。福岡市の中心商業駅である「天神」へ1本で行ける線の優位性が表れている。

福岡県 駅別流通土地坪単価変動率ランキング（事例数20以上の駅を対象）
坪単価60万円以上

順位	沿線名	駅名	2016年7月～2017年6月		2015年7月～2016年6月	
			平均坪単価(万円)	変動率(%)	平均坪単価(万円)	変動率(%)
1	J R 鹿児島本線	吉塚	61.6	52.2	40.5	33.9
2	福岡市地下鉄箱崎線	千代県庁口	77.1	41.2	54.6	51.9
3	福岡市地下鉄空港線	西新	124.0	30.4	95.1	15.6
4	福岡市地下鉄七隈線	茶山	61.2	17.3	52.2	15.7
5	福岡市地下鉄七隈線	桜坂	77.2	12.8	68.4	24.1
6	福岡市地下鉄七隈線	六本松	79.5	10.4	72.0	8.1
7	福岡市地下鉄空港線	藤崎	96.8	9.7	88.2	-3.6
8	J R 鹿児島本線	博多	162.3	4.5	155.3	38.8
9	福岡市地下鉄七隈線	渡辺通	151.2	-14.4	176.7	14.0
10	福岡市地下鉄空港線	唐人町	103.2	-16.7	123.8	70.6

坪単価30万円以上60万円未満

順位	沿線名	駅名	2016年7月～2017年6月		2015年7月～2016年6月	
			平均坪単価(万円)	変動率(%)	平均坪単価(万円)	変動率(%)
1	J R 鹿児島本線	小倉	40.1	44.0	27.8	4.3
2	福岡市地下鉄七隈線	金山	41.6	28.7	32.3	3.9
3	西鉄天神大牟田線	高宮	57.4	26.5	45.4	-12.2
4	J R 香椎線	和白	30.6	24.6	24.6	17.5
5	J R 鹿児島本線	春日	45.7	21.9	37.5	12.5
6	西鉄貝塚線	三苫	33.6	17.8	28.5	2.7
7	西鉄天神大牟田線	井尻	43.8	17.0	37.4	-4.7
8	西鉄天神大牟田線	雑餉隈	52.7	15.7	45.6	4.8
9	J R 筑肥線	下山門	35.5	14.5	31.0	12.5
10	西鉄天神大牟田線	西鉄久留米	31.1	10.3	28.2	7.9
11	福岡市地下鉄七隈線	福大前	31.8	8.3	29.3	-6.0
12	西鉄天神大牟田線	春日原	56.2	6.6	52.8	6.7
13	J R 篠栗線	原町	30.7	6.1	28.9	4.3
14	J R 筑肥線	姪浜	54.7	4.5	52.3	4.5
14	J R 博多南線	博多南	31.2	4.5	29.9	1.9
16	J R 筑肥線	今宿	43.2	3.2	41.8	17.8
17	西鉄天神大牟田線	大橋	45.4	-0.1	45.5	0.6
18	西鉄天神大牟田線	西鉄平尾	58.4	-0.3	58.6	6.4
19	J R 鹿児島本線	千早	38.4	-0.4	38.6	-1.7
20	福岡市地下鉄七隈線	賀茂	37.8	-0.6	38.0	-0.4