

# 路線価 福岡市の重心「東」へ

## 「副都心」東区千早 県内トップ14.3%増

### 九大跡地再開発に期待も

福岡、熊本西国税局が1日発表  
した九州7県の2024年分の路線価は、対前年平均変動率が2.9%増と8年連続でプラスだった。伸び率が全国トップで上昇をけん引した福岡県の中で目立ったのは、都心部へのアクセスが良いエリアの好調さだ。堅調な住宅需要を背景に、「今後も高い上昇率を維持するだろう」と見通す不動産関係者が少なくない。【一面参照】



福岡市東区千早4丁目の千早並木通り。福岡県で最高路線価の対前年上昇率が最も高かった  
=6月25日

西鉄貝塚線とJR鹿児島線が通る、千早駅（福岡市東区）。西口前の千早並木通りの路線価は14.3%増で、福岡県内で最も高い上昇率だった。通りの周辺には高層マンションが林立し、付近の公園には親子連れが集う。「駅近くのマンションは基本的に空きがない。賃貸も回転率が良く、需要は底堅い」。地元の不動産業者はこう話す。

国鉄の操車場などがあつた千早地区は、隣接する香椎地区と合わせ「副都心」に位置付けられ、1999

年に区画整理事業が開始。西鉄貝塚線の鉄道高架化や幹線道路の整備が進んだ。2003年にJR九州が千早駅を新設し、翌年に西鉄も駅を開業。周辺ではマンション開発が進み、子育て世帯が流入した。近隣小

学校区の世帯数は05年の2244に対し、23年は6505で約3倍に増えている。「西に向きがちだった目が、ここ数年は特に東に向いている」。不動産鑑定士の浅川博範氏によると、福

岡市西部の副都心で人気が高い早良区西新周辺はマンション開発できる土地や供給物件が少ない上、地価も高い。西福岡税務署管内で最高路線価の西新4丁目の明治通りは千早並木通りの2倍近い。相対的に供給量と割安感がある東部の優位性が増しているという。

今後の期待感も強い。東区の九州大箱崎キャンパス跡地では、国内最大級の再開発事業が動き出す。跡地は西鉄貝塚線、JR鹿児島線、市地下鉄箱崎線が接続する一等地で、27年にはJR九州が近隣に新駅を整備予定。浅川氏は「再開発の」形が見えてくるにつれて沿線の地価は上がるだろう」と話す。地価上昇の波が、さらに周辺部に広がる可能性もあるとみる。

### 九州6県でプラス 鹿児島は下落率拡大

九州7県の対前年平均変動率は、福岡(5.8%増)、佐賀(2.7%増)、長崎(0.8%増)、熊本(2.7%増)、大分(1.8%増)が昨年に続く上昇。宮崎は0.1%増

で上昇に転じた一方、鹿児島は0.7%減で下落率は前年より0.5%拡大した。商業地では新型コロナウイルス感染症の5類移行に伴う影響も見られた。温泉

地の大分県別府市はインバウンド(訪日客)の回復もあり、別府税務署管内で最高路線価の同市北浜2丁目の駅前通りは4.8%増となった。(津留恒星)