

九州・沖縄 鑑定ジャーナル

Number
13

九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会

<http://www.kyushu-okinawa.jp/>

九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会の
今後についてのお知らせ

(一般社団法人への移行・会費の改定等)

[特集] 第7回 不動産鑑定フォーラム

平成24年 地価公示動向



九州・沖縄 鑑定ジャーナル

第 13 号

目 次

I. 特 集 第7回九州・沖縄不動産鑑定フォーラム

・第7回九州・沖縄不動産鑑定フォーラム開催報告

1. 「福岡市中古マンション市場分析」(社)福岡県不動産鑑定士協会
2. 「分譲地における方位格差の実態について」(社)佐賀県不動産鑑定士協会
3. 「斜面地の現状と階段道路の土地価格逓減率」(社)長崎県不動産鑑定士協会
4. 「熊本県内農地価格の分析」公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会
5. 「郊外住宅地の過疎化：新たな限界集落」(社)大分県不動産鑑定士協会
6. 「家畜伝染病及び自然災害の不動産市場への影響」(社)宮崎県不動産鑑定士協会
7. 「どしこけ？桜島－桜島が見えるマンションの眺望価格－」(社)鹿児島県不動産鑑定士協会
8. 「沖縄県版モニタリング制度の実施状況と今後の課題」(社)沖縄県不動産鑑定士協会

II. 平成24年各県の地価公示動向

- | | | |
|--------------------|--------------------|------|
| ・(社)福岡県不動産鑑定士協会 | 一般財団法人日本不動産研究所九州支社 | 山崎健二 |
| ・(社)佐賀県不動産鑑定士協会 | 市丸不動産鑑定 | 市丸亮介 |
| ・(社)長崎県不動産鑑定士協会 | (有)板山不動産鑑定事務所 | 板山昌治 |
| ・公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会 | 一般財団法人日本不動産研究所熊本支所 | 伊牟田徹 |
| ・(社)大分県不動産鑑定士協会 | (株)都市評価システム | 安東正二 |
| ・(社)宮崎県不動産鑑定士協会 | (株)池辺不動産鑑定事務所 | 池辺孝一 |
| ・(社)鹿児島県不動産鑑定士協会 | (株)共同不動産鑑定システムズ | 徳永悦穂 |
| ・(社)沖縄県不動産鑑定士協会 | (株)まるい鑑定所 | 大嶺克成 |

第7回

不動産鑑定フォーラム開催報告

公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会

株式会社 九州不動産鑑定所

村坂 亮



平成 23 年 10 月 14 日、熊本市のホテル日航熊本に於いて第7回九州・沖縄不動産鑑定フォーラムが開催されました。当日は悪天候にも関わらず、九州・沖縄各県はもとより全国から多数の方々のご参加を頂きました。



1. 研究発表（午前：福岡、佐賀、鹿児島、熊本）

福岡県不動産鑑定士協会からは「福岡市 中古マンション市場分析」と題して、行政区別、鉄道沿線別等の中古マンション価格の検証結果についての発表が行われました。

佐賀県不動産鑑定士協会からは「分譲地における方位格差の実態について」と題して、マーケットにおける方位格差の検証結果についての発表が行われました。

鹿児島県不動産鑑定士協会からは「どここけ?桜島～桜島が見えるマンションの眺望価値～」と題して、鹿児島におけるランドマーク的存在である桜島及び錦江湾の眺望がマンション価格へ与える影響についての発表が行われました。

熊本県不動産鑑定士協会からは「熊本県内 農地価格の分析」と題して、田畑の年度別価格、圏域別価格等の検証結果についての発表が行われました。

2. 記念講演会

「日本は、いま何をすべきか」と題して、京都大学大学院人間・環境学研究科教授の中西輝政氏による基調講演が行われました。

3. 研究発表（午後：大分、宮崎、長崎、沖縄）

大分県不動産鑑定士協会からは「郊外住宅団地の過疎化：新たな限界集落」と題して、高齢化が顕著に認められる“富士見が丘団地”を実例とした限界集落の実態等についての発表が行われました。

宮崎県不動産鑑定士協会からは「家畜伝染病及び自然災害の不動産市場への影響」と題して、口蹄疫、

鳥インフルエンザ及び新燃岳噴火等の不動産市場へ与える影響についての発表が行われました。

長崎県不動産鑑定士協会からは「斜面地の現状と階段道路の土地価格通減率」と題して、階段道路沿いの住宅地から車道までの距離に基づく価格通減率の検証結果についての発表が行われました。

沖縄県不動産鑑定士協会からは「沖縄県版モニタリング制度の実施状況と今後の課題」と題して、現在当県で採用されている鑑定評価書のモニタリング制度の導入経緯、実施結果、今後の課題等についての発表が行われました。

4. 懇親会

フォーラム終了後には懇親会が開催されました。三味線奏者・高崎裕士氏の迫力あるライブ及び地元タレント・英太郎氏による爆笑ステージと熊本出身の御兩名に大いに盛り上げていただき、盛況のうちに会を閉じることができました。

5. 観光・ゴルフ

フォーラム翌日には希望者を募り、日本三大急流の一つである球磨川下りをメインにした人吉観光及び日本三名城の一つである熊本城散策を目的とした熊本城観光が各々実施されました。また、女子プロゴルフツアー・西陣レディスクラシックが開催されている熊本空港カントリークラブではゴルフコンペが催されました。

おわりに

鑑定フォーラムが日常業務を通じて得た“仮説”を“実証”し“報告”する場であるという意味において、その存在は発信力が求められている昨今の不動産鑑定業界において重要な位置付けとして整理されるべきであろうと考えられ、今後も定期継続的な開催が期待されるところです。

最後になりましたが、九州、沖縄各県はもとより全国各地よりご参加いただきました皆様、フォーラムを主催された九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会の各実行委員の皆様、運営をご担当頂いた熊本県不動産鑑定士協会の各委員及び事務所スタッフの皆様方に心より感謝の意を表しまして、第7回九州・沖縄不動産鑑定フォーラムの報告とさせていただきます。

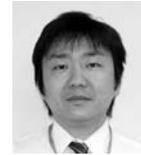
福岡市 中古マンション市場分析



[研究者・発表者]
(株)谷澤総合鑑定所 九州支社
不動産鑑定士 藤野 裕三



[研究者]
新日本総合鑑定(株)
不動産鑑定士 早坂 剛雄



[研究者]
平和総合コンサルタント(株)
不動産鑑定士 岩城 雅俊

1. はじめに

福岡市の住居全体に占めるマンションの割合は、全国政令指定都市の中でも相対的に高く、福岡市の不動産市場においてマンションの占める割合は比較的高いといえる。しかし、マンションのうち特に中古マンションに関するデータは豊富とはいえず、その市場の実態を量的に把握することは困難であった。そこで本分析は、中古マンションの取引価格等の実態について取引事例を用いた定量的なアプローチを行い、市場の実態を把握することを目的としている。

(1) 分析対象及び分析内容

① 分析の対象となった取引事例

分析の対象としたマンション取引事例は次の条件を満たすものとした。

- エリア：福岡市
- タイプ：ファミリータイプ※
- 取引時点：平成20年1月～平成22年12月（3年間）

※ 専有面積が概ね40㎡以上のものをファミリータイプと認定した。

今回の分析において収集された事例数は、ファミリータイプ約1,881件であったが、それらからデータの欠損等があるものを除き、最終的に1,709件の取引事例を分析の対象とした。

② 分析の内容

今回の分析は、中古マンションの取引価格（総額及び専有面積あたり価格（単価）、管理費、修繕積立金について、エリア別、鉄道路線別等の集計を通じて、中古マンション市場の実態へアプローチした。また、価格形成要因として把握される最寄り駅までの距離、建物経過年数、専有面積等と取引価格等の関係、価格形

成要因を説明変数とする重回帰分析を行い、中古マンション価格を左右すると考えられる要因の作用の程度等についての量的な把握を試みた。本稿では、これら分析内容のうち主要なもの（地域別、鉄道路線別取引価格の状況）を抜粋している。

(2) 留意点等

上記の通り、本分析は福岡市内における1,709件の取引事例を分析対象としたものである。データの偏り等のため必ずしも市場の全体像を反映しているとは限らず、集計の項目によってはデータ数の限界からその信頼性が確保されないケースも考えられる。したがって、各集計項目の平均値等を見る場合には、当該項目のデータ数、分布の状況に十分注意する必要がある。

また、用いたデータは実際に市場において成約した取引事例であり、当然ながら取引の対象となっていないものは全く現れない。したがって、例えばあるエリアにおいて非常に安い物件の取引しか成立してない、または、そのようなデータしか収集できなかった場合などには、本分析による結果といわゆる相場観とが乖離する可能性がある。

2. 分析結果の概要

(1) 取引価格のエリア比較

① 区別の状況

a. 取引価格（総額）

福岡市の平均取引価格（総額）は、15,212千円であり、福岡市7区のうち平均値を超えているものは、早良区（平均値：21,287千円）及び中央区（平均値：19,341千円）の2区である。次いで城南区（15,164千円）、南区（12,754千円）、西区（13,994千円）、東区（12,558千円）、博多区（10,961千円）の順となっている。

今回の分析での最大値（最高額）は、中央区の

福岡市 中古マンション市場分析

238,000 千円ではあるが、中央区で二番目に高額なものは 90,000 千円であり、この最大値が非常に希な高額物件であることがわかる。

	平均値 (千円)	最大値 (千円)	最小値 (千円)	中央値 (千円)	標準偏差 (千円)	データ数 (件)
東区	12,558	34,100	1,000	10,500	7,232	310
博多区	10,961	37,619	846	9,050	6,635	246
中央区	19,341	238,000	570	16,000	16,267	393
南区	12,754	36,000	1,300	11,000	6,790	311
西区	13,994	42,000	3,000	12,200	7,171	165
城南区	15,164	38,600	1,773	14,750	7,676	84
早良区	21,287	95,000	1,800	20,000	13,240	200
福岡市全体	15,212	238,000	570	12,680	11,261	1,709

b. 取引価格（単価）

次に、取引価格（単価；専有面積あたり価格）の状況についてみていく。

福岡市の平均値は 205 千円/㎡（677 千円/坪）であり、取引価格（総額）の場合と同様に平均値を超えているのが、早良区（271 千円/㎡）及び中央区（251 千円/㎡）の 2 区である。次いで城南区（205 千円/㎡）、西区（190 千円/㎡）、南区（177 千円/㎡）、東区（170 千円/㎡）、博多区（166 千円/㎡）の順となっている。

	平均値 (千円/㎡)	最大値 (千円/㎡)	最小値 (千円/㎡)	中央値 (千円/㎡)	標準偏差 (千円/㎡)	データ数
東区	170	391	20	146	83	310
博多区	166	526	13	147	91	246
中央区	251	1,336	9	236	125	393
南区	177	393	18	163	80	311
西区	190	393	54	171	76	165
城南区	205	458	27	202	85	84
早良区	271	808	28	273	122	200
福岡市全体	205	1,336	9	181	107	1,709

② エリア別ランキング

行政区に続き、エリア別の状況をみていく。福岡市を地域的なまとまりを考慮して 51 エリアに分割した。

a. 取引価格（総額）

次表は、取引価格（総額）のエリアランキング（平均値 上位 10 位）を示したものである。福岡市内でも特に選好性が高いといわれる大濠・今川、百道・西新、

赤坂・桜坂がベスト3を占め、上位2エリアのみが平均値 30,000 千円を超えている。中央区及び早良区に存するものが 10 エリア中8エリアであり、これら2区に高額エリアが集中している様子が見て取れ、この結果は一般の相場観と概ね一致している。

また、データ数（取引事例の件数）をみると、百道・西新、草香江・六本松、荒戸・唐人町、薬院・平尾エリアでは 50 件を越えており、中古マンション取引が比較的活発なエリアであるといえる。

なお、中央区の最大値（238,000 千円）は、大濠・今川エリアのうち大濠地区内に存する事例であり、先述のとおり非常に高額な希少物件である。この事例を除いた大濠・今川エリアの平均値は 24,794 千円、最大値は 68,000 千円であり、平均値ランキングは3位となる。

取引価格（総額）

順位	区	エリア	平均 (千円)	最大値 (千円)	最小値 (千円)	データ数
1	中央区	大濠・今川	32,994	238,000	2,550	26
2	早良区	百道・西新	31,285	95,000	2,400	60
3	中央区	赤坂・桜坂	25,890	65,238	4,000	30
4	早良区	高取・昭代	20,630	45,000	1,800	49
5	西区	愛宕浜	20,217	42,000	7,500	28
6	中央区	草香江・六本松	19,017	51,000	2,526	59
7	中央区	荒戸・唐人町	18,920	70,000	570	67
8	城南区	鳥飼・別府	18,726	38,600	4,300	34
9	中央区	薬院・平尾	18,494	49,800	1,600	80
10	早良区	小田部・有田	17,631	31,200	7,885	8

b. 取引価格（単価）

次に取引価格（単価）のエリアランキング（平均値 上位 10 位）をみていく。取引価格（総額）の場合と同様に、福岡市内でも特に選好性が高いといわれる大濠・今川、百道・西新、赤坂・桜坂がベスト3を占めている。これら3エリアの平均価格はいずれも 300 千円/㎡を超えている。

上位7位まで中央区、早良区の2区で占められており、8位の博多区・旧博多部エリアを除いては、都心部（天神）周辺から西～南方の連続したエリアである。これらのエリア内の主要な鉄道路線は市営地下鉄空港線及び七隈線であり、空港線では「藤崎」駅まで、七隈線では「六本松」駅までの範囲に一致する。

取引価格(単価)

順位	区	エリア	平均 (千円/㎡)	最大値 (千円/㎡)	最小値 (千円/㎡)	データ数
1	早良区	百道・西新	359	808	35	60
2	中央区	大濠・今川	331	1,336	32	26
3	中央区	赤坂・桜坂	306	457	89	30
4	早良区	高取・昭代	277	489	28	49
5	中央区	荒戸・唐人町	265	499	9	67
6	中央区	薬院・平尾	256	545	25	80
7	城南区	鳥飼・別府	252	458	74	34
8	博多区	旧博多部	250	526	18	29
9	西区	愛宕浜	248	393	127	28
10	中央区	舞鶴・大手門	247	489	29	27

(2) 取引価格の鉄道路線比較

福岡市内の鉄道施設としては、市営地下鉄3路線(空港線、箱崎線、七隈線)、西鉄2路線(天神大牟田線、貝塚線)、JR5路線(鹿児島本線、香椎線、筑肥線、篠栗線、博多南線)の計10路線がある。本分析においては、特に市営地下鉄沿線に存する取引事例が多く、件数全体の49.4%を占める。また、西鉄とJRがそれぞれ26.3%及び24.3%となっている。都心部(天神地区)を通る路線である地下鉄空港線、同七隈線、西鉄天神大牟田線の3路線では全体の67%を占めており、これらの沿線が福岡市中古マンション市場の主要な位置を占めている。

① 鉄道路線別の状況

a. 取引価格(総額)

次の表は、取引価格(総額)の平均値等について鉄道路線別に集計したものである。先述のエリア別の状況でみたとおり、比較的取引価格が高いエリアは市営地下鉄沿線に位置していることから、地下鉄沿線の平均価格は総じて高い。特に地下鉄空港線沿線は、全路線の中で平均値、最大値、中央値のいずれも最も高い結果となった。

また、最大値で地下鉄空港線に次ぐのが西鉄天神大牟田線である。これは、当沿線が都心(天神地区)と福岡市南部を結ぶ路線であり、高価エリアである薬院・平尾地区を含んでいるためである。

	平均値 (千円)	最大値 (千円)	最小値 (千円)	中央値 (千円)	標準偏差 (千円)	データ数
地下鉄空港線	19,625	238,000	570	17,000	16,038	452
地下鉄箱崎線	16,499	34,100	850	16,653	8,189	102
地下鉄七隈線	17,324	56,500	1,773	15,055	10,167	290
西鉄天神大牟田線	13,365	90,000	1,300	11,490	8,050	401
西鉄貝塚線	11,317	31,500	3,000	10,476	5,912	49
JR鹿児島本線	11,447	33,500	1,000	10,000	6,675	268
JR香椎線	9,222	27,000	3,357	8,000	4,647	64
JR筑肥線	10,871	19,800	3,000	10,000	4,418	50
JR篠栗線	9,291	23,843	2,100	7,238	6,000	29
JR博多南線	8,925	10,000	6,900	9,400	1,268	4
福岡市全体	15,212	238,000	570	12,680	11,261	1,709

b. 取引価格(単価)

取引価格(単価)についても、総額の場合と同様の傾向を示しており、地下鉄3路線の平均は総じて高い。これらの3路線の平均価格は200千円/㎡を超えている一方で、他の路線は100千円/㎡台である。

	平均値 (千円/㎡)	最大値 (千円/㎡)	最小値 (千円/㎡)	中央値 (千円/㎡)	標準偏差 (千円/㎡)	データ数
地下鉄空港線	255	1,336	9	234	125	452
地下鉄箱崎線	228	526	18	236	101	102
地下鉄七隈線	229	545	26	215	106	290
西鉄天神大牟田線	183	607	18	171	86	401
西鉄貝塚線	155	369	50	146	68	49
JR鹿児島本線	163	469	20	146	79	268
JR香椎線	130	319	50	122	55	64
JR筑肥線	148	317	54	143	53	50
JR篠栗線	134	286	34	113	69	29
JR博多南線	129	147	115	127	11	4
福岡市全体	205	1,336	9	181	107	1,709

② 鉄道駅別ランキング

a. 取引価格(総額)

鉄道駅別の平均値についてみていく。次の表は取引価格(総額)の平均値の駅別ランキング上位10位である。

地下鉄空港線・唐人町駅～藤崎駅までの区間が上位3位を占めている。また、都心の駅である天神駅、西鉄福岡(天神)駅以外は地下鉄線の駅である。な

福岡市 中古マンション市場分析

お、西鉄福岡（天神）駅、中洲川端駅、箱崎九大前駅はデータ数が少なく（それぞれ、9, 3, 8件）、その平均値の精度にやや疑問が残る。

なお、薬院駅は地下鉄七隈線と西鉄天神大牟田線が交差する駅であることから、その路線としては地下鉄七隈線として集計している。

順位	路線名	駅名	都心（天神） までの道路距離	平均値 （千円）	データ数
1	地下鉄空港線	唐人町	3.0km	30,093	37
2	地下鉄空港線	西新	4.0km	24,245	54
3	地下鉄空港線	藤崎	5.0km	23,907	79
4	地下鉄箱崎線	箱崎宮前	4.8km	22,331	36
5	西鉄天神大牟田線	西鉄福岡（天神）	0.0km	22,216	9
6	地下鉄空港線	天神	0.0km	21,003	13
7	地下鉄七隈線	桜坂	2.8km	19,963	31
8	地下鉄箱崎線	箱崎九大前	5.8km	19,767	3
9	地下鉄空港線	中洲川端	1.0km	19,336	8
10	地下鉄七隈線	薬院大通	1.8km	19,314	40

b. 取引価格（単価）

次に、取引価格（単価）の平均値のランキングが下表である。

地下鉄線が上位10位を独占する結果となった。取引総額ランキングでの1、2位である唐人町駅と西新駅は単価ランキングでも1、2位を占めているが、取引総額で3位にランクされていた藤崎駅が7位となっている。なお、3位及び4位にランクされている天神南駅及び中洲川端

順位	路線名	駅名	都心（天神） までの道路距離	平均値 （千円/㎡）	データ数
1	地下鉄空港線	唐人町	3.0km	328	37
2	地下鉄空港線	西新	4.0km	313	54
3	地下鉄七隈線	天神南	0.0km	300	3
4	地下鉄空港線	中洲川端	1.0km	292	8
5	地下鉄空港線	天神	0.0km	291	13
6	地下鉄箱崎線	箱崎宮前	4.8km	289	36
7	地下鉄空港線	藤崎	5.0km	286	79
8	地下鉄七隈線	薬院大通	1.8km	268	40
9	地下鉄空港線	赤坂	1.0km	264	31
10	地下鉄七隈線	桜坂	2.8km	258	31

駅についてはデータ数が少なく（それぞれ3及び8件）、取引総額ランキングと同様にその平均値の精度に問題があると思われる。

3. おわりに（今後の課題）

今後の課題として次の事項が挙げられる。

■ 継続的な分析・結果の発信

今後も中古マンションデータは蓄積されていくと考えられるが、市場の概括的な把握のために定期的な集計・分析を継続できる体制を維持し、貴重なデータの活用を図っていきたい。

■ 分析対象エリアの拡大

今回の分析は福岡市のみに限定したものであるが、北九州市等その他の都市についての分析も有用であると考えられる。

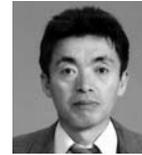
■ 分析内容・手法の改善

今回様々な切り口でのデータ集計等を行ったが、分析手法等をブラッシュアップすることにより、より役立つ分析としていきたい。

分譲地における方位格差の実態について



[研究者・発表者]
不動産相談センター佐賀
不動産鑑定士 樋口 隆弘



[研究者]
若楠鑑定
不動産鑑定士 於保 繁樹



[研究者]
イービーエスam(株)
不動産鑑定士 後藤 修



[研究者]
(株)栄城不動産鑑定事務所
不動産鑑定士 大串 俊三

テーマ選択の動機

地価公示など公的評価をはじめ、鑑定評価の比準では、区画整然とした住宅地において北を100とした場合、他の方位との格差を土地価格比準表などを参考に最大+5～6程度と査定することが多いように思われるが、最近（特に佐賀市を中心とした圏域で宅地分譲が多いのだが）分譲地での値付けはどうなっているのだろうか？我々の比準慣行と新規分譲時の取引実態との異同を分析してみよう。（但し、これは比準慣行値の検証としてではなく、分譲地における格差付けとの違いについて実証的な把握を試みようというもの）

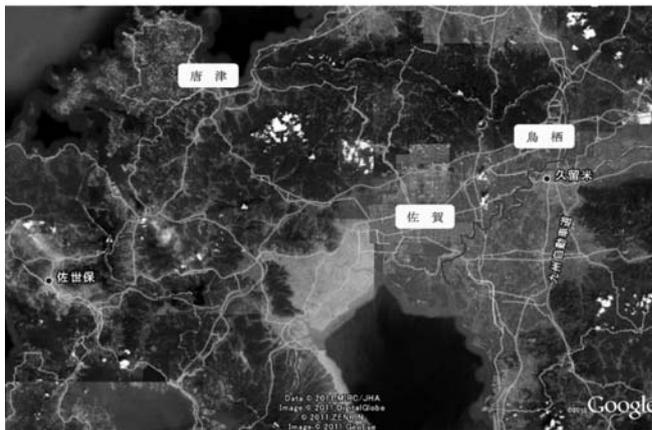
「方位格差」の考え方について

- ①方位格差といっても（地理学的な）方位自体に優劣などの格差があるわけではない。
- ②街路に接面する方位を原因として、土地に生じる特定の状態について市場において選好度の違いが表れる。これを方位格差と考えて進める。
⇒これは地理学上の方位角、所謂方位そのものの中には優劣や良否の関係はないのであるから、方位格

差という場合の方位の優劣や良否についての格差は、方位自体の優劣や良否の格差ではなく、方位に起因してその土地に生じる特定の状態についての優劣・良否の格差であると考えられることを無用な混乱を避けるための確認として。

今回分析対象とする分譲地

- ①佐賀市、唐津市、鳥栖市の県内主要3市を中心とした圏域における分譲地
- ②北向きの中間画地を有する分譲地（∵北側接道画地を100として各方位との格差を把握するため）
ちなみにおよその人口は佐賀市 235～236千人、唐津市 130千人、鳥栖市 69千人、3市合計 435千人で、佐賀県人口 849,700人（2010年の国勢調査速報値）の約51%を占める。さらに佐賀市に隣接して比較的分譲の多い小城市（46千人）などを加えて分譲データを収集して、うち43団地を選択。実際選択するデータは全会員でここ5年程の分譲チラシやマイソクなどの資料を収集したものであり、その中から北向き中間画地（100/100にできる画地）の存する43団地を選択。



各方位毎の画地数の内訳

①東	80 (14.1%)
②西	66 (11.6%)
③南	221 (38.8%)
④北	164 (28.8%)
⑤北東	10 (1.8%)
⑥南東	9 (1.6%)
⑦南西	9 (1.6%)
⑧北西	10 (1.8%)

分譲地における方位格差の実態について

デベは基本的に南面画地を作りたいので南が一番多くなり、そして反射的に北が次に多くなる傾向が表れたのではないかと。さらに南北画地>東西画地の傾向も窺える。また、①～④で93.3%を占め、⑤～⑧は6.8%しかなくサンプル数が極端に少ないため、今回分析対象から除外。

分析第一段階での作業の流れ

- ・ 選択した分譲地データを Excel に入力
(注：佐賀の場合、ほとんどの分譲地がほぼフラット)
- ・ 入力の際、方位に係るであろう格差以外の格差、即ち形状格差や角地等格差について一画地ごとに査定（実際に方位格差以外の格差を査定してみると、当然のことのように机上でマイソクを見たりゼンリン住宅地図を見ただけでは判然としないものも少なくないため、現場を見て初めて隣接地の利用現状や水路の影響などを知ることもあった。）
- ・ 一団地毎に設定した北向き中間画地（個性＝

100/100) との比として各画地の方位格差を査定

単純比較する限りの結果

「東」と「西」は土地価格比準表の格差と近い。「南」は土地価格比準表の格差と大きな差が認められる。

【優良住宅地域・個別】

方位	対象地	北	西	東	南
	基準値				
北		1.00	1.01	1.02	1.03

【標準住宅地域・個別】

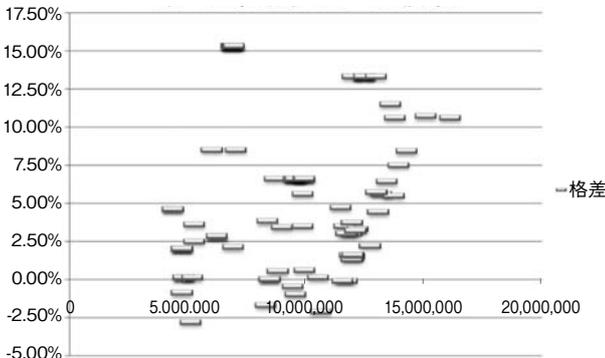
方位	対象地	北	西	東	南
	基準値				
北		1.00	1.02	1.03	1.05

【混在住宅地域・個別】

方位	対象地	北	西	東	南
	基準値				
北		1.00	1.02	1.03	1.06

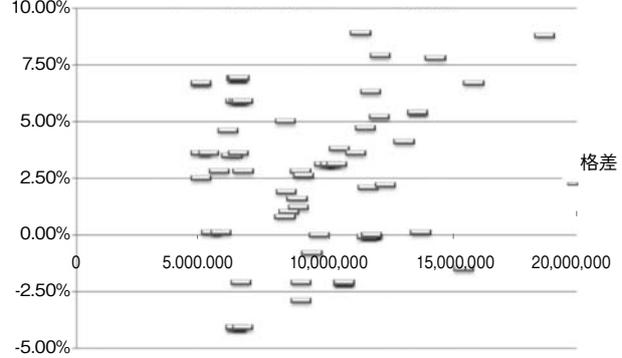
【チャート化したデータ】 縦軸が方位格差、横軸が画地毎の土地価格（総額）

[東:方位格差と土地価額]



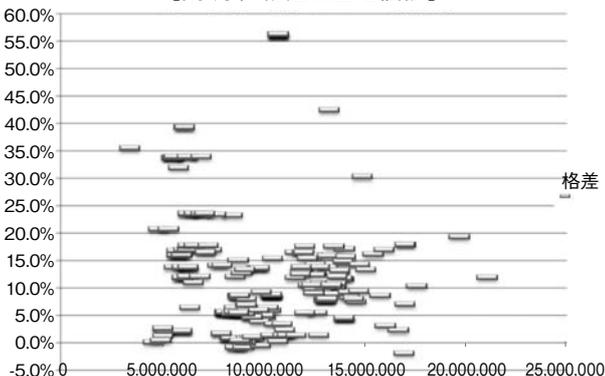
東向きの北向きに対する格差は、2.5%前後の付近から7%くらいまでの範囲に分布が多くみられる。

[西:方位格差と土地価額]



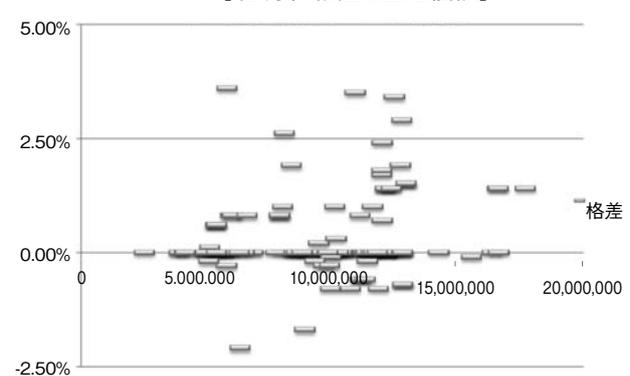
東からすると縦軸の感覚が広がっていることに注意は必要ながら、分布が多いのは1%付近から7%付近。

[南:方位格差と土地価額]



南の散布グラフは縦軸の数値範囲が圧倒的に広がっているが、5%付近から20%弱まであたりの分布が多い。

[北:方位格差と土地価額]



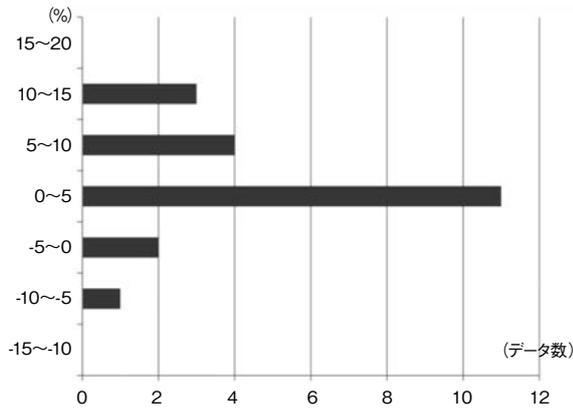
当然ながら北を基準方位としているので0%付近にデータが重なる。

分析第二段階

第一段階で捉える事が出来るのは大まかな傾向といったところと思われる。

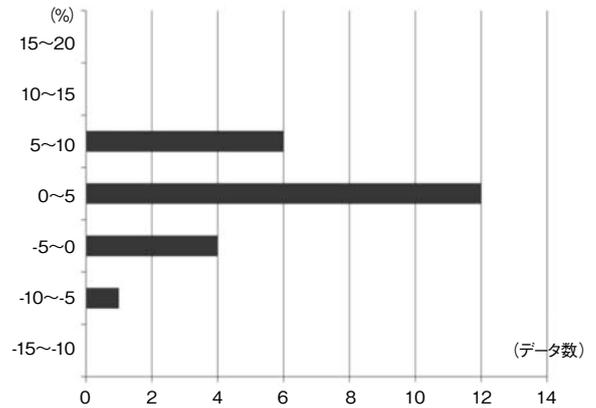
一つに分譲地における各方位の北向きに対する格差について平均値を出し、東西南について5%毎のレンジに区切って集計してみた。

[東:レンジ毎の格差率分布]



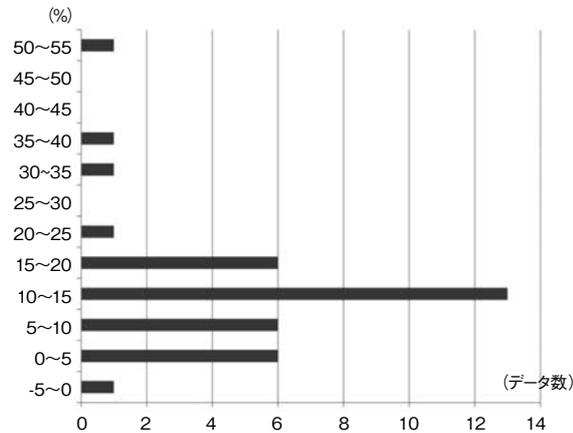
東向き画地の平均格差率が北に対しては0以上+5%未満の間にくる分譲地が断トツで多い。

[西:レンジ毎の格差率分布]



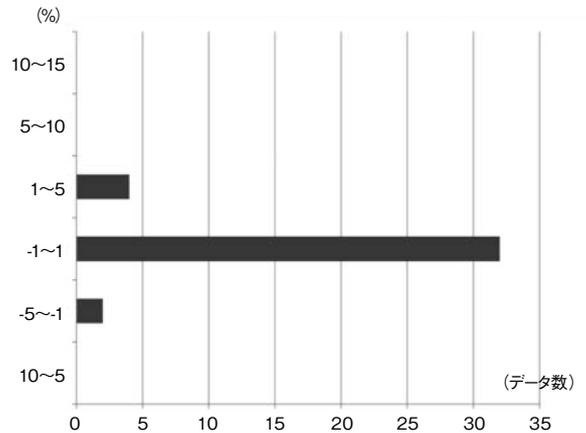
西向き画地の平均格差率も北に対して0以上+5%未満の間にくる分譲地が断トツで多い。

[南:レンジ毎の格差率分布]



南向き画地の平均格差率は北に対して+10%以上+15%未満の間にくる分譲地が突出して多い。0~5%、5~10%、15~20%がたまたま同数だったほか、中には3割以上、一番大きいのは5割を超えた分譲地もあった。但し、5割を超えた分譲地はその北側に長崎本線が高架ではなく平地を走っており、北側を早くさばいてしまいたい分譲業者の意図を感じた。

[北:レンジ毎の格差率分布]



北を基準宅地にしており当然の結果。

分譲地における方位格差の実態について

分析第二段階の結果

東: 0 ~ 5%が最頻出レンジ⇒レンジ内平均値 2.40%
 西: 0 ~ 5%が最頻出レンジ⇒レンジ内平均値 2.09%
 南: 10 ~ 15%が最頻出レンジ⇒レンジ内平均値 11.96%
 北: 基準方位ゆえほぼ0%付近 (0.14%)
 ⇒意外にも東と西の値の差が小さい。

各方位毎に求めた画地全体平均値との比較

東: 平均値 4.47% (⇔上述 2.40%)・・・格差『103』
 西: 平均値 1.97% (⇔上述 2.09%)・・・格差『102』
 南: 平均値 12.19% (⇔上述 11.96%)・・・格差『112』
 北: 基準方位ゆえほぼ0%付近 (0.4%)・・・格差『100』

⇒「東」以外はほぼ近似。但し「東」の各チャートを観察する限り「西」よりは大きい数値の分布がみられることから、「東」について3%程度の格差と推定。

分譲地における方位格差率の実態としては、特に南については比準慣行より大きな格差がついていることが多いと言えるだろう。但し、実態について一つの答え(結果)を導き出すことは実感として困難と史料。

前提や situation が異なる

土地価格比準表では優良住宅地域、標準住宅地域、混在住宅地域の各個別的要因において「方位」格差を設けているが、これは既存の住宅地域もその適用対象としているのに対して、今回分析対象としたのは(新規)分譲地における「方位」格差である。

ではそのような格差付けをしている

分譲業者へのヒアリング

- ・方位による価格の強弱を付ける際、念頭にあるのは“如何にして早く売れるか”(北から売れるのがベター。極端にいえば南はいつでも売れる。)
- ・坪数の大きい分譲地だからといって差の程度を小さくするわけではない
- ・北向き画地は単価もさることながら坪数を落として総額を落とすこともある
- ・中心部寄りなどの単価の高いロケーションの格差付けも低いところの格差付けとほぼ同様

(より稀少性もあり、需要がより偏りそうな中心部についてあえてぶつけてみた質問だったが、佐賀ではそうでもないらしい。)

- ・地域や校区ごとに差のつけ方が変わるということもなく、現場の雰囲気、周囲の状況を見て立案
- ・佐賀市は市街地でもクリークが多いが、南側に水路のある画地であれば却って北向きを選ばれるケースもある(女性の視点)
- ・東向きや西向きでも南北に長めに開口が取れば多少強めの価格設定にすることもある
- ・南面画地や角地であってもゴミ置場のそばは引合が減るし、電柱等の有無や位置も要注意

今回の調査で得たこと

- ・比準表は、街路に接面する「方位による格差率は、接面街路の方位による日照、通風等の変化に伴う快適性の優劣に着目して設けられている」が、新規分譲地において方位によって付けられる価格差は、市場の実態として存する買い手の選好度の相対的強弱を見込んで、同一分譲地内の各画地の流動性をより等しくすることを主眼としている。(逆に分譲地において格差を付けなかった場合の弊害を想定すれば理解しやすい)
- ・分譲地における価格差は、開発事業利潤と投下資本の回収リスクとのバランス装置としての機能も果たす。
- ・首都圏や近畿圏の30 ~ 40坪の分譲地と比べれば、通常60 ~ 80坪の佐賀の分譲地はたとえ北向きでも配棟次第で、快適性が損なわれるほど日照・通風が遮られるケースはほとんどないと考える。分譲地における方位格差は快適性の優劣として説明できる範疇を超える部分もあり、この部分は購入インセンティブの一つと捉える方が理解しやすい。
- ・既成市街地では方位による価格差が明確に把握されないことが多いが、熟成の進んだ戸建団地での取引は中古建物付となるケースが多く、この場合建物の個性や配置、駐車台数などがより着目されることはあっても、更地分譲時のように画地どうしを地域内で比較対照しづらくなり注目度が低くなるためと考える。

斜面地の現状と階段道路の土地価格逓減率



[研究者・発表者]
小宮不動産鑑定
不動産鑑定士 **小宮 幸弘**



[研究者]
(有)アールピー長崎鑑定
不動産鑑定士 **児島 雅彦**



[研究者]
(有)評価分析研究室
不動産鑑定士 **森永 啓次**



[研究者]
(有)織田不動産鑑定事務所
不動産鑑定士 **織田 雅雄**



[研究者]
長崎総合鑑定(株)
不動産鑑定士 **渡辺 浩一**



[研究者]
井崎不動産鑑定事務所
不動産鑑定士 **井崎 嘉幸**

はじめに

長崎と言えば坂の町というイメージをみなさんお持ちではないかと思いますが、長崎市では標高 20 m、傾斜5度以上の斜面地が約7割を占め、人口の約 1/4 が斜面地に居住しているという状況にあります。

長崎県においては人口、地価ともに下落傾向にありますが、長崎市でも同様に下落傾向にあります。(九州経済調査協会が平成 24 年 1 月 25 日まとめた推計によると 2035 年の人口減少率は県全体で -27.2% となっており九州沖縄・山口県の中でトップ。また長崎市は -22.7%) 特に、斜面地はより厳しい状況にあることから、長崎市中心部における斜面地の現状を把握するとともに、斜面地の特徴の一つである階段道路沿いの地価が車道からの距離とどのような関係にあるかを考察しました。

第1章 斜面地の現状と行政の取り組み

1. 斜面地の現状

ほとんどの方は長崎市に一度は来られたことがあるのではないかと思います。長崎は住宅建設の経済的な限界といわれる傾斜が 15 度以上のところまで家が建ち並んでいます。(写真①) 長崎市の斜面地は、昭和初期まで田畑として利用されていましたが、高度経済成長期になると、海に面した平地では埋め立てが進み、事業所などが建ち始めます。そして人口の増加に伴って、平地が少ない長崎では市民の住まいは斜面地へと移っていくこととなります。この時代はまだ車社会が到来する前で、交通手段としての「車」は想定されておらず、その結果、家が密集し、通りが狭い、現在の斜面地が形成されていきました。長崎の独特な景観をつくり出している斜面地は、観光客にとっては、「眺めがいい」「夜景がきれい」と言えるの



写真①

ですが、住んでいる人からは「階段の上り下りが大変」であり、私たち鑑定士も実地調査を行うときには、かなりきつい思いをすることがあります。

2. 斜面地人口の減少と高齢化

車社会の到来とともに、若者の多くは「車が家に横付けできる場所」などに移り住み、また、坂の上り下りが大変な高齢者の中にも「暮らしやすさ」を求めて、中心部のマンションなどへ移る人が増加してきました。その結果、多くの若年層が斜面地から出ていき、昔から住んでいる土地に愛着がある高齢者が残ることになり、その結果、特に斜面地においては、人口の減少と高齢化が進み、空き家が増えているのが現状です。

人口については、長崎市全体で過去 10 年間に -4.8% の減少をしていますが、中心斜面地については -16.4% と大きな減少をしています。また、世帯数は長崎市全体で過去 10 年間に +5.7% の増加をしており、世帯の分離や核家族化が進んでおりますが、中心斜面地では -7.6% の減少をしており、世帯での人口流出が顕著です。(グラフ-1)

斜面地の現状と階段道路の土地価格逓減率

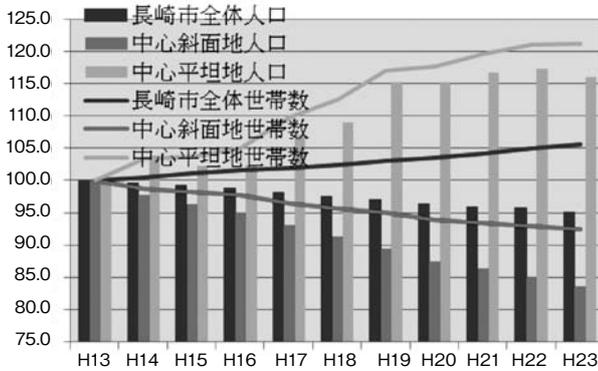
65歳以上の高齢者の人口について分析してみると、過去10年間に長崎市全体で+20.7%の大幅な増加をしており、一方、65歳未満の人口については-11.9%の減少をしており、若年層の人口減少が顕著であることがうかがえます。

中心斜面地においては、全体の人口が-16.4%の大きな減少にもかかわらず、65歳以上の人口は+4.8%の増加をしており、65歳未満の人口は-23.9%のさらに大きな減少で10年前に比べ約1/4減少しており、少子高齢化が加速していることがわかります。

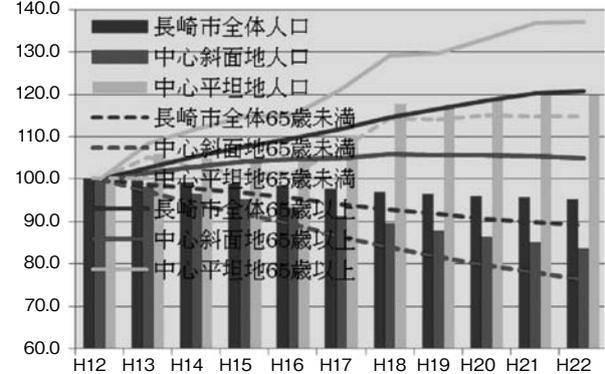
また、中心平坦地は65歳未満の増加(+14.8%)より65歳以上の増加(+37.2%)が上回っており、高齢者が病院や買い物に便利な中心平坦地へ、移り住んでいることがわかります。(グラフ2)

中心平坦地・斜面地の一部である大浦地区をピックアップして、利用状況を調査しました。大浦地区は長崎市中心部の中で長崎港寄りの中心平坦地及び斜面地の混在する地域一帯です。大浦町は平坦地で川上町は傾斜地です。グラフ3から平成17年ごろに人口が逆転していることがわかります。これは平坦地である大浦町にマン

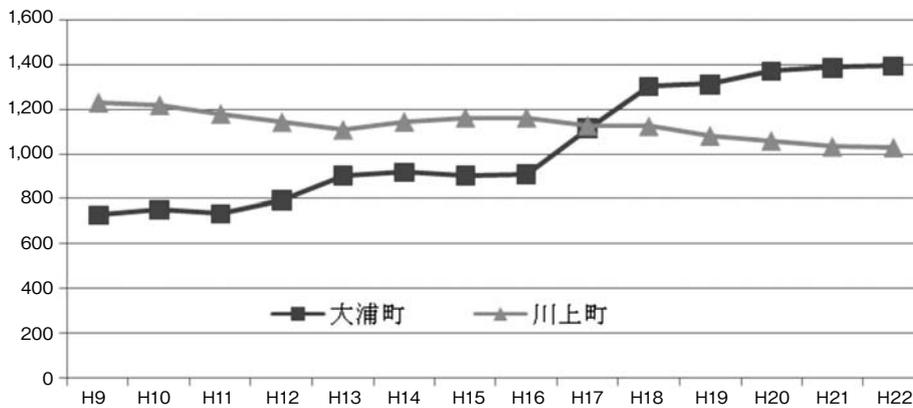
【グラフ1】



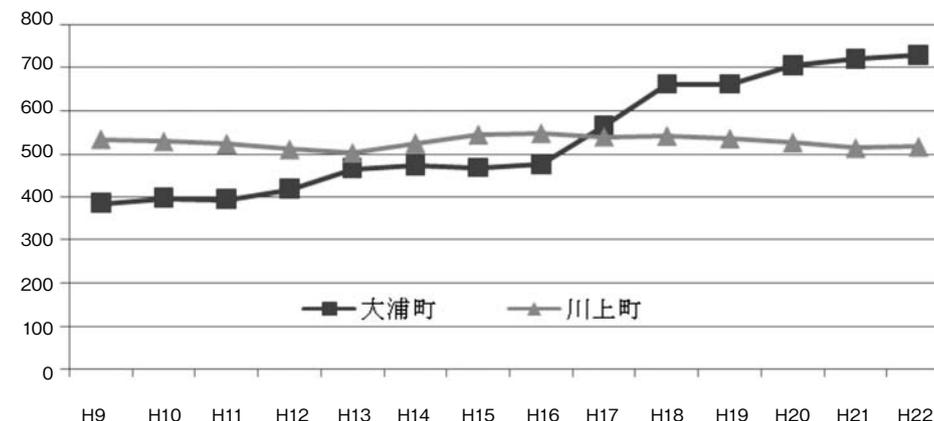
【グラフ2】



【グラフ3(人口)】



【グラフ4(世帯数)】



ション等が建築されたことによる人口の流入があったからです。大浦町に平成 10 年以降に新築された分譲マンションは 8 棟 346 戸あり、すべて完売しています。また、平成 23 年以降に新築及び計画がある分譲マンションも 3 棟 305 戸あり、平坦地の潜在的な需要が伺えます。また、賃貸マンション等の空室率もその差は歴然としており、平坦地では 5.1%であるのに対し、斜面地では 34.6%と大きな開きがあります。

3. 長崎市の都市計画における斜面地の位置付け

長崎市が斜面地の人口流出防止及び防犯対策等の観点から行っている主な取り組みを紹介します。

①長崎市老朽危険空き家対策事業

長崎市内の特に整備の必要な既成市街地を対象区域に定める（概ね斜面地 105 町）

長年放置された空き家で危険なものの除却費を全額市が負担、除却後の土地は市に寄付し、地元自治会等が活用。従って利用可能な土地が要件の一つとなる。

平成 18 年度からスタートで毎年 50 件（述べ 300 件）程度の相談があり、平成 18 年度から 22 年度までに除却実施件数は延べ 31 件、23 年度見込 4 件、全て車両通行不可の土地



建物除却費を市が負担。除却後の土地は市に寄付



整備後は、地元自治体等で管理、活用

②斜面市街地再生事業

斜面市街地が抱える問題を総合的に解決するために密集住宅市街地整備促進事業を導入し、公共の地区施設整備と民間の共同建替え事業の一体的な促進を図っています。

8 地区について整備中で、中でも特徴的なのが、斜行エレベーター等です。



写真②



写真③

・斜行エレベーター、垂直エレベーターをグラバー邸近くに設置（写真②）

斜行エレベーター（延長 160 m、高低差 50 m、傾斜角度 31 度）

斜行エレベーター事業費 13 億 9 千万円

垂直エレベーター 事業費 3 億 2 千万円

斜面地の現状と階段道路の土地価格逓減率

・斜面移送機器システム(リフト)を3カ所に設置(写真③)

1号機 天神町 (延長60m、勾配24%)

2号機 立山町 (延長48m 勾配24%)

3号機 水の浦町 (延長60m、勾配30%)

走行速度は15m/分とかなりゆっくりとした速度です。

第2章 階段道路沿いの土地価格と

車道からの距離との関係

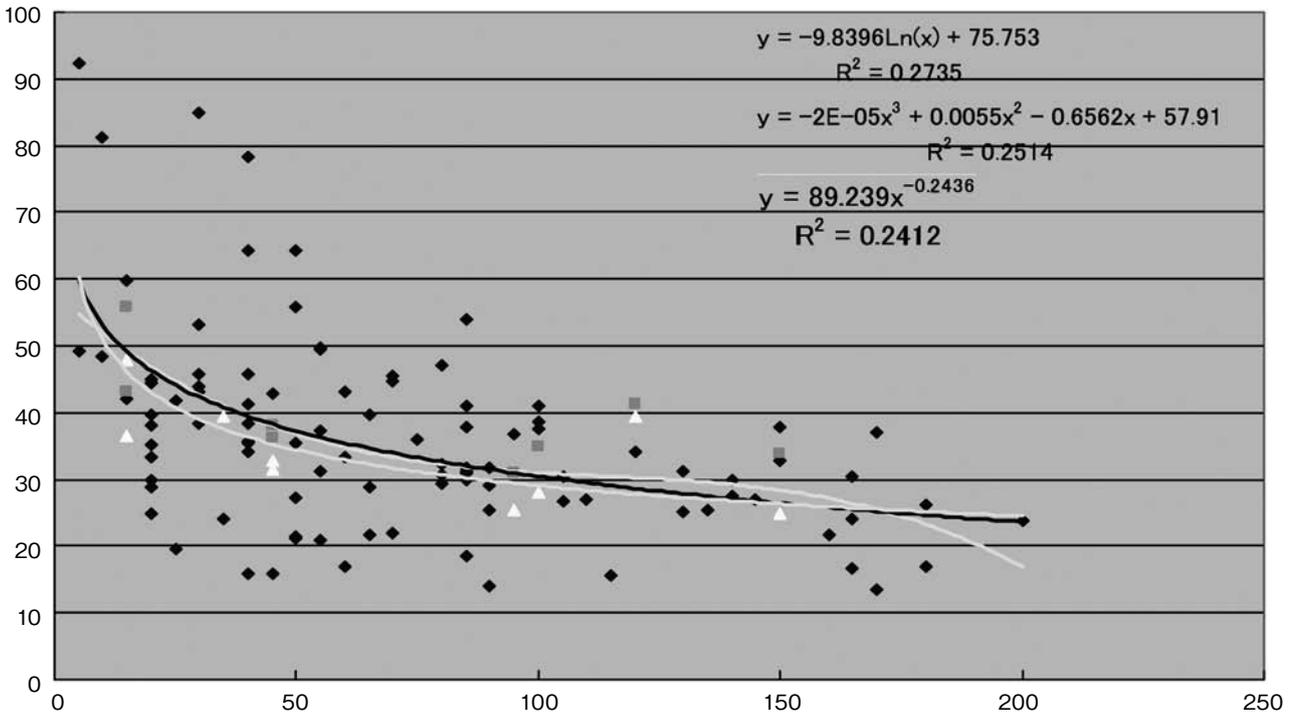
階段道路沿いの土地は、日常生活での上り下りが大変なことに加え、救急等の緊急の場合には車道まで搬送する必要があり、また駐車場の確保の観点からも、車道までの距離というものは土地価格形成上、重要な要素の一

つと考えられます。感覚的に土地価格が逓減するのはわかるのですが、どのように逓減するかを取引事例を分析し、近似曲線を導出しました。

グラフ-5は車道からの距離を横軸に、価格割合を縦軸にとりこれらの関係を示したものです。なお価格割合とは、車道と階段道路の接合地点の固定資産評価額(事例の取引時点における評価額(単価)を査定)に対する取引事例の推定単価(推定単価は取引単価に事情補正、標準化補正を施したもの)としました。

結果は、車道から40~50m付近までは曲線の勾配が急で、それを過ぎると緩やかに逓減しているのが見て取れるのではないのでしょうか。

【グラフ-5】



熊本県内 農地価格の分析



[研究者・発表者]
(株)九州不動産鑑定所
不動産鑑定士 清原 雅利



[研究者・発表者]
(株)三和不動産鑑定所
不動産鑑定士 園田 修司



[研究者]
(株)鑑定ソリュート熊本
不動産鑑定士 江口 泰史



[研究者]
(株)九州不動産鑑定所
不動産鑑定士 野中 潤一郎



[研究者]
馬淵不動産鑑定(有)
不動産鑑定士 馬淵 信一郎



[研究者]
(有)中西不動産鑑定事務所
不動産鑑定士 中西 信久

1. はじめに

本研究は、『取引市場における農地の実際の価格水準はどの程度か?』という疑問に端を発し、これを信頼に足るボリュームの取引事例に基づく分析により解を見出すことを目的として実施した。

本来ならば、鑑定評価基準の定義に準ずる農地をサンプルとして分析を行うことが理想的であるが、これには膨大な費用や労力を要すことから、本件においてはサンプルのボリュームを確保することに重点を置き、登記簿における地目に基づいて取引事例の収集を行った。

また、農地の売買価格には三重価格構造（農家同士の取引、農家と民間開発業者との取引、農家と公共セクターの取引）があると言われるように、取引価格にバラツキが大きく、出現頻度には幾つかの山が見られたが、後述の通り異常値などをカットすることによって、農家同士の純粋な農地としての取引価格水準が把握できるように務めたものである。

このようにして把握された農地の価格水準は、エリア（市町村）や地目（田・畑）によって一定の傾向が認められ、今後の農地の評価において重要な指標となり得るものと思量するが、このような調査を継続することによって、将来的には農地の価格水準の動的（変動の過程）把握にも寄与するものと考えられる。

2. 調査の手順

(1) 事例の収集等

公簿地目が「田・畑」で、登記原因日が平成18年6月～平成23年2月の期間で、登記原因が売買のものについてアンケート調査を行った。

本件調査研究における分析対象となる取引事例のサンプル数は、田1,927件、畑1,299件、総数3,226件（未回答及び回答に問題があるものは対象外）である。

(2) データベースの整備

(1)により収集した取引事例について、取引時点・所在及び地番・地目・地積・土地単価・売主及び買主属性の各項目をデータベースソフトに入力し、取引時点毎、市町村毎、価格帯毎等の各種条件に応じてサンプル抽出が可能ないようにデータベースを整備した。

(3) 調査方法

まず、分析単位として熊本県を市町村単位で15の圏域に区分した。

具体的には、県内における位置関係、農業及び農地取引の状況等の類似性を鑑み、

- ①「熊本市」、②「八代市・氷川町」、③「人吉市」、④「荒尾市・南関町・長洲町・和水町」、⑤「水俣市・芦北町・津奈木町」、⑥「玉名市・玉東町」、⑦「山鹿市」、⑧「菊池市」、⑨「宇土市・宇城市」、⑩「天草市・上天草市・苓北町」、⑪「阿蘇市・小国町・南小国町・産山村・南阿蘇村・高森町・西原村」、⑫「合志市・大津町・菊陽町」、⑬「山都町・美里町」、⑭「御船町・嘉島町・益城町・甲佐町」、⑮「球磨郡」とした。

次に、分析の前提として、サンプル抽出にあたって以下の条件を付した。

- ①需要者（買主）の属性は個人のみ
- ②土地単価が10,000円/m²を超えるデータを排除
- ③土地単価の上限15%及び下限15%のデータを排除

熊本県内 農地価格の分析

以上のような前提条件を所与として抽出したサンプルに基づき、圏域毎に田畑各地目について平均単価を求め、県内全域の田畑について、需要者別、画地規模別（5000㎡超単価）、年度別等に応じた分析を行い、農地取引の傾向や特徴について検討を試みた。

3. 調査結果

(1) 圏域別平均単価一覧表

市 町 村	平均単価(円/㎡)		田畑割合 (田=100)
	田	畑	
① 熊本市	1,418	1,579	111
② 八代市・氷川町	1,305	1,787	137
③ 人吉市	622	1,181	190
④ 荒尾市・南関町・長洲町・和水町	838	727	87
⑤ 水俣市・芦北町・津奈木町	687	485	71
⑥ 玉名市・玉東町	966	678	70
⑦ 山鹿市	855	717	84
⑧ 菊池市	894	744	83
⑨ 宇土市・宇城市	1,057	826	78
⑩ 天草市・上天草市・苓北町	611	712	117
⑪ 阿蘇市・小国町・南小国町・産山村・南阿蘇村・高森町・西原村	706	791	112
⑫ 合志市・大津町・菊陽町	995	1,009	101
⑬ 山都町・美里町	519	600	116
⑭ 御船町・嘉島町・益城町・甲佐町	1,102	1,259	114
⑮ 球磨郡	647	342	53

熊本県内 農地価格の分析

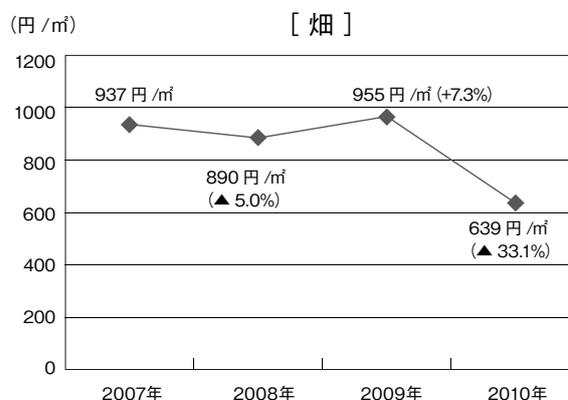
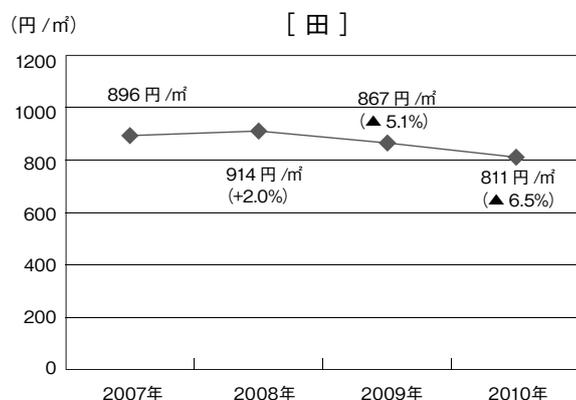
(3) 需要者別単価表

属性	平均単価(円/㎡)	
	田	畑
個人	882	851
法人	959	779
公共	2,860	2,688

(4) 5,000㎡超単価表

500㎡超のみ限定	平均単価(円/㎡)	
	田	畑
	910	367

(5) 年度別単価グラフ (2007年～2010年)



4. 結び

今回、限られた時間、データの中ではあるが、圏域別の農地（田・畑）の取引事例を集計し、分析を行った。農家間における農地の取引市場は不完全（未成熟）であるといわれる中で、圏域別において一定の分布を示しており、種々の課題があるものの、おおまかな農地の標準価格帯を把握する上で有効な資料となり得たものと思う。

また、今後は農地取引（売買・賃貸等）が活発化することも予測され、農地売買に際する評価業務、農地の賃貸借に伴う地代評価業務の増加も考えられる

我々は、このような変革期において、農地価格の適正な価格を把握・分析し、社会に発信することにより、より一層の社会的貢献、ひいては社会的有用性のさらなる向上を図ることができるものと確信している。

郊外住宅地の過疎化:新たな限界集落



[研究者・発表者]
(有)折原不動産鑑定事務所
不動産鑑定士 折原 修己



[研究者・発表者]
前田不動産鑑定事務所
不動産鑑定士 前田 光男



[研究者・発表者]
田淵不動産鑑定事務所
不動産鑑定士 田淵文晴

◇限界集落とは

限界集落（げんかいしゅうらく）とは、過疎化等で人口の50%以上が65歳以上の高齢者となり、冠婚葬祭など社会的共同生活の維持が困難になった集落を指す。これは、社会学者 大野晃氏が1991年（平成3年）

に最初に提唱した概念である。大野氏は、高齢化による共同体の機能維持の観点から、「存続集落」「準限界集落」「限界集落」「消滅集落」の4分類を提唱している。

名称	定義	状態
存続集落	55歳未満・50%以上	跡継ぎが確保されており、共同体の機能を次世代に受け継いでいける状態
準限界集落	55歳以上・50%以上	現在は共同体の機能を維持しているが、跡継ぎの確保が難しくなっており、限界集落の予備軍となっている状態
限界集落	65歳以上・50%以上	高齢化が進み、共同体の機能維持が限界に達している状態
消滅集落	人口0	かつて住民が存在したが完全に無住の地となり、文字どおり集落が消滅した状態

◇九州各県の65歳以上人口割合（高齢化率）の推移

国立社会保障・人口問題研究所がまとめた『日本の市町村別将来推計人口』によれば、九州各県の65歳以上人口割合（高齢化率）の推移は以下のとおりである。

大分県は、2010年（平成22年）時点で高齢化率が九州内で最も高くなっており、2015年（平成27年）には高齢化率が30%を超えると予想されている。

	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	H32 (2020)	H37 (2025)
大分県	24.3%	26.6%	30.3%	32.9%	34.3%
福岡県	19.9%	22.4%	26.1%	28.8%	30.1%
佐賀県	22.6%	24.4%	27.6%	30.5%	32.2%
長崎県	23.6%	25.8%	29.5%	32.7%	34.8%
熊本県	23.8%	25.7%	28.9%	31.7%	33.5%
宮崎県	23.5%	25.8%	29.6%	32.9%	35.0%
鹿児島県	24.8%	26.2%	28.9%	31.8%	33.8%
沖縄県	16.1%	17.3%	19.6%	22.6%	24.7%
全国	20.2%	22.9%	26.9%	29.2%	30.5%

郊外住宅地の過疎化:新たな限界集落

◇都市部の類似現象

「限界集落」は、一般的に山間部や離島などの過疎化・高齢化問題を象徴する言葉として使われることが多いが、近年、過疎地以外でも限界集落と類似した現象がみられるようになり、問題となっている。高度成長期に相次いで整備された郊外の住宅団地に一斉に入居した核家族世帯の子どもが独立して親世代のみになるなどして、非過疎地域の一区画の高齢化率が極端に上昇してしまう現象がそれである。

これらの団地では郊外型大規模ショッピングセンターの進出等により商店やスーパーが閉店し、移動手段を持たない高齢者が日常の買い物にも困る状況が生まれているほか、少子高齢化により地域コミュニティの活動が縮小するなど、様々な問題を抱えている。

◇大分市の人口推移とその背景

○1950年の人口は10万人。九州で2番目に小さい県庁所在地だった。

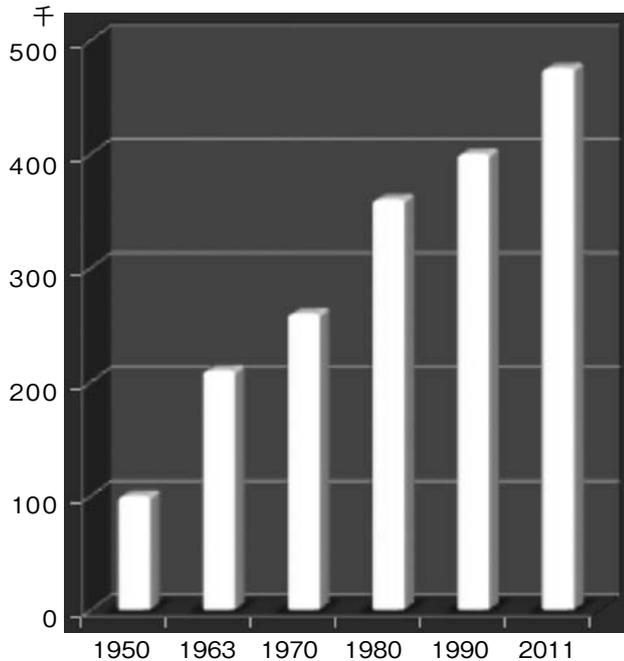
○1963年 大分市、鶴崎市、大南町等が合併し、人口21万人となる。

○1964年 新産業都市に指定され、新日鐵、昭和電工等の大工場が進出。

新日鐵等の進出に伴い、関東、近畿圏から本社・関連会社の従業員が大量に移転。更に、雇用の発生に伴い県内全域、隣接県からも大分市へ人口が流入。この人口増加の受け皿として、公営住宅を含む城南団地、明野団地、敷戸団地が開発され、戸建分譲住宅団地として光吉台、宮崎台、ふじが丘、富士見が丘等の郊外住宅団地が続々と開発された。

○新産都指定後の大分市の人口は、26万人(1970年)→36万人(1980年)→40万人(1990年)と増加し、平成の大合併を経て現在は約47万5千人。大分市の発展は新産都指定の賜物であり、新産都指定のおかげで大分市は戦後日本の経済成長とほぼ同じペースで成長できたといえる。

【大分市の人口推移グラフ】



◇ふるさと団地の元気創造推進協議会

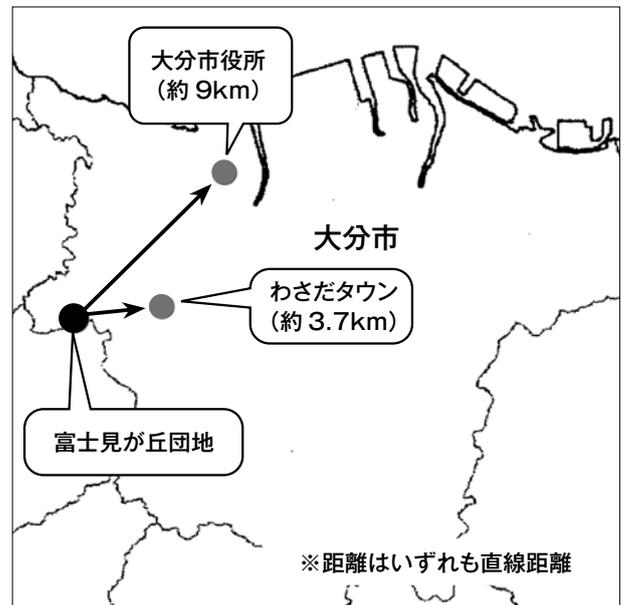
少子高齢化などにより様々な問題を抱えている郊外型住宅団地を再び活性化しようと大分市が発起人となり、同様の悩みを抱えている札幌市、盛岡市、長岡市、富山市、堺市、久留米市が構成市となって、平成 22 年 6 月に「ふるさと団地の元気創造推進協議会」が設立された。協議会では 7 市がそれぞれのモデル団地を選定して検討を行い、地域や自治体の取り組みだけでは解決できない問題についてとりまとめ、平成 22 年 12 月及び平成 23 年 3 月に国に対して提案が行われた。



富士見が丘団地

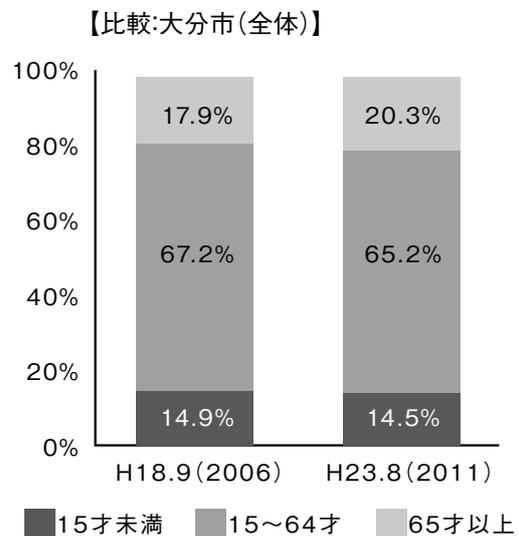
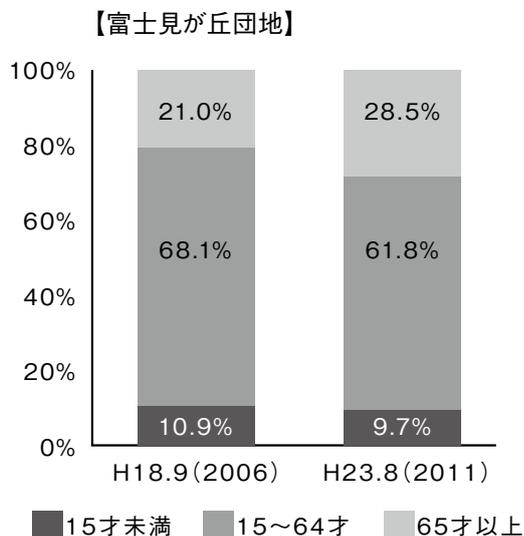
◇大分市のモデル団地～富士見が丘団地

大分市では、「富士見が丘団地」がモデル団地として指定された。富士見が丘団地は大分市の南西端に位置し、新産都指定後の人口増加に対応するために昭和 46 年に開発が始められた、戸建住宅主体としては県下最大の郊外ニュータウン。新産都大分市の経済発展とともに開発・分譲が続けられ、現在では約 3,000 世帯、7,600 人が暮らすマンモス団地である。



◇富士見が丘団地の人口構成

平成 18 年 9 月及び平成 23 年 8 月時点における富士見が丘団地の人口構成はグラフのとおりである。大分市全体の人口構成と比較すると、高齢化の進行が著しく、少子化も顕著であることが見てとれる。



郊外住宅地の過疎化:新たな限界集落

◇大分市の取り組み～「ふるさと団地の元気創造プロジェクト」

団地の再生を図るため、大分市は「ふるさと団地の元気創造プロジェクト」として以下のような様々な取り組みを行っている。

地域活性化推進組織対策	地域活性化の推進組織の形成
地域リーダー育成対策	必要な知識を持った地域リーダーの育成
住み替え支援対策	子育て世帯に限定した家賃補助、空き家・空き地情報バンク(住み替え情報バンク)
高齢者対策	団地内における高齢者の交流拠点づくり(公民館)
買い物支援対策	買い物代行、荷物持ち帰り代行、高齢者に利用しやすい電子的注文システムの検討
交通対策	自治会が主体となった交通モデルの検討
地域コミュニティづくり	公園の芝生化、オープンカフェ等の企画
団地縮退への対策	地域コミュニティ空間の形成
団地の自立化	コミュニティビジネス等の推進による地区内雇用の創出

◇現在の状況と将来への対応策

現在、富士見が丘団地の高齢化率は30%に迫り、限界集落への道を進んでいる。対応策として、マクロ的には大学や商業施設の誘致といった大規模な改造計画が考えられるが、自治体の財政状況や現実的な側面を考慮すると、実現はほぼ不可能といえる。

そこで、高齢化を逆手にとって、高齢者や子どもに対して優しいまちづくりを目指し、緩やかな改革を行っていくことが現実的な対応策と考えられる。

具体的には、高齢化の進展に伴い必要となる介護や福祉について、その担い手となる若年層を雇用し団地内に居住してもらうことにより、高齢化率の改善を目指すなどが考えられる。そして、行政側の取り組みだけでなく、住民自らもコミュニティ再生に向けた活動に取り組んでいく必要がある。

◇不動産市場から見たアプローチ

富士見が丘団地の土地価格は、高齢化・少子化の進行と歩調を合わせるように急激な下落傾向を見せており、団地再生のもう一つの側面として、不動産価値の安定化が必要と思われる。例えば区画を再整理して、現在のニーズに即した2～3台の駐車場が確保できる100坪程度の画地を造り、他の団地との差別化を図ることでより土地需要を喚起するなどが考えられるが、これは短期間で実現できるものではなく、長期的な計画に基づく取り組みが必要である。そして、これと並行して、既述の

とおり高齢者や子どもに対して優しいまちづくりを行っていくことが重要である。

また、団地周辺の沿線では、現在の社会ニーズに適合していない業態の店舗の閉鎖・撤退により空き店舗が増加しているため、大小問わず店舗・商業施設の誘致を進めることで住宅地需要の創出を補完することも必要である。

不動産市場から見た具体的アプローチをまとめると、以下のとおりである。

①不動産価値の安定化を図るとともに、高齢化に歯止めをかけるのではなく高齢化を受け入れ、これに対応したまちづくりを行う。

- ・区画の再整理による土地需要の喚起
- ・老人介護施設の誘致
- ・高齢者への配慮を踏まえた歩道や街灯の整備など

②沿線道路の空き店舗について、現在の社会ニーズに適合した店舗・商業施設の誘致を進める。

(例) コンビニ、漫画喫茶など

◇まとめ

大分県下で初めての団地の限界集落への取り組みであり、自治体、地域住民が協力し、一体となって取り組む必要がある。これから必ずおとずれる他の限界集落に対するモデルとなることを期待する。

家畜伝染病及び自然災害の不動産市場への影響



[研究者・発表者]

(株)今村鑑定補償

不動産鑑定士 長濱 宏昭

2010年度に発生した家畜伝染病『口蹄疫』及び、『鳥インフルエンザ』、並びに自然災害『新燃岳噴火』は、宮崎県に甚大なる経済損失を与えた。この経済損失の不動産市場に対する影響について、各不動産関連業者にアンケート調査を行い、集計・分析を行った。

実施時期：平成23年7月

発送数：489

有効回収数：153（回収率31.3%）

1. アンケート概況

県内全体としてのアンケート回答は、口蹄疫・鳥インフルエンザ発生による不動産市場への影響においては、『不動産取引件数の変化』82.0%：18.0%（前者が殆ど変化なし、後者が減少（下落）した、以下同じ）、『不動産賃貸借契約件数の変化』81.3%：16.3%、『建築件数の変化』81.3%：18.7%、『土地価格の変化』78.0%：22.0%、『顧客行動の変化』72.4%：27.6%と、7～8割で殆ど変化はないとの回答を得た。

また、新燃岳の噴火による不動産市場への影響においても『不動産取引件数の変化』89.6%：10.4%（前者が殆ど変化なし、後者が減少（下落）した、以下同じ）、『不動産賃貸借契約件数の変化』90.1%：9.9%、『建築件数の変化』91.0%：9.0%、『土地価格の変化』91.5%：8.5%、『顧客行動の変化』89.3%：10.7%とほぼ9割の水準で殆ど変化はないとの回答を得た。

2. 口蹄疫・鳥インフルエンザ発生による不動産市場への影響

口蹄疫・鳥インフルエンザ発生による不動産市場への影響を考察すると、集中的に家畜伝染病等が発生した西都・児湯郡においては全県に比して、『不動産取引件数の変化』20.0%：18.0%（前者が西都・児湯郡、後者が全県、以下同じ）、『不動産賃貸借契約件数の変化』6.7%：16.3%、『建築件数の変化』30.8%：18.7%、『土地価格の変化』27.8%：22.0%、『顧客行動の変化』29.4%：27.6%とほぼ全般的に高い割合で影響が生じているという回答傾向がみられた。

一方、『建築件数の変化』はアンケート母数が更に少ないが、西都・児湯郡、都城・北諸県郡において、やや強い減少傾向がみられた。県庁所在地である宮崎市以外の地方郡部においては、そもそも、土地は買わないで親、親類に貰う、または、同一敷地内に建築するという在り様がしばしば見受けられる。かかる事情を考慮すると、より建築件数に家畜伝染病等の影響が出ている可能性がある。なお、都城市における口蹄疫発生件数は1例であったが、日本最大の畜産都市であるという実情があり建築マインドを低下させる要因となったと考えられる。

また、『土地価格の変化』、『顧客行動の変化』については、他のアンケート項目の下落項目が全県において16.3～18.7%であったのに対し、22%、27.6%と高位な回答を得た。特に、宮崎市・東諸県郡における『顧客行動の変化』は37.7%と、西都市・児湯郡の29.4%を

家畜伝染病及び自然災害の不動産市場への影響

大きく上回る回答であった。不動産取引等が普段から活発である地域と、不活発な地域との差異が、偶発的な家畜伝染病等の発生にも敏感に心因的影響として表れたのではないかと料する。なお、『土地価格の変化』については西都市・児湯郡で27.8%、宮崎市・東諸県郡で26.9%の下落があるとの回答を得た。

3. 新燃岳の噴火による不動産市場への影響

新燃岳の噴火による不動産市場への影響は、口蹄疫・鳥インフルエンザ発生による不動産市場への影響に比して、『不動産取引件数の変化』10.4%:18.0%（前者が新燃岳、後者が口蹄疫、以下同じ）、『不動産賃貸借契約件数の変化』9.9%:16.3%、『建築件数の変化』9.0%:18.7%、『土地価格の変化』8.5%:22.0%、『顧客行動の変化』10.7%:27.6%と不動産市場への影響度は低いとの回答を得た。

経済損失額が口蹄疫:2,350億円、鳥インフルエンザ:102億円に対し、新燃岳噴火:12億円と僅少であることが最大の要因であると思料する。

新燃岳噴火による不動産市場への影響を項目ごとに考察すると、新燃岳火口に近く、降灰、噴石が多かった小林市・えびの市・西諸県郡においては全県に比して、『不動産取引件数の変化』37.5%:10.4%（前者が小林市・えびの市・西諸県郡、後者が全県、以下同じ）、『不動産賃貸借契約件数の変化』28.6%:9.9%、『建築件数の変化』20.0%:9.0%、『土地価格の変化』25.0%:8.5%、『顧客行動の変化』28.6%:10.7%と著しく高い割合で影響が生じているという回答傾向が得られた。但し、小林市・えびの市・西諸県郡のアンケート母数が小さい。

一方、同様の降灰被害を受けた都城市・北諸県郡は『不動産取引件数の変化』13.0%:10.4%（前者が都城市・北諸県郡、後者が全県、以下同じ）、『不動産賃貸借契約件数の変化』15.0%:9.9%、『建築件数の変化』20.0%:9.0%、『土地価格の変化』8.7%:8.5%、『顧

客行動の変化』10.5%:10.7%と概ね全県と同様との回答を得た。しかしながら、アンケート母数が小さいものの、口蹄疫・鳥インフルエンザ発生の不動産市場への影響同様に、『建築件数の変化』には開差が生じている。

4. 家畜伝染病及び自然災害の

不動産市場への影響まとめ

口蹄疫・鳥インフルエンザ発生による不動産市場への影響、新燃岳の噴火による不動産市場への影響は発生地域、被災地域は、他の地域に比して相対的に不動産市場への影響が高かったと判断できる。しかしながら、全般的な見地からは、口蹄疫・鳥インフルエンザ発生による不動産市場への影響は、各アンケート分野ともに『殆ど変化なし』との回答が7~8割を占めている。更に、新燃岳の噴火による不動産市場への影響は、各アンケート分野ともに『殆ど変化なし』との回答が9割にも及ぶ。

一方では、単年度における経済的損失が549億円以上と試算され、県民総生産の35,000億円の2%弱に及んでいることにも注目しなければならない。そこで、発生地域及び被災地域の不動産市場について地域的な分析を行い、再考すべきであると判断した。

5. 発生地域・被災地域の不動産市場分析

口蹄疫・鳥インフルエンザの集中的発生地域である西都市・児湯郡（6町村）における土地取引件数は平成18年に1,943件、平成22年には1,381件と減少を続けている。同様に新燃岳の被災地域である小林市・えびの市・西諸県郡（1町）における土地取引件数は平成18年に1,201件、平成22年には1,024件と減少傾向にある。更に、宮崎県全体としても、平成18年に17,607件、平成22年には13,175件と年間約1,000件のペースで取引の減少を続けている。

家畜伝染病集中発生地域である西都市・児湯郡は県全体の土地取引件数の10%強程度であり、また、自

然災害被災地域である小林市・えびの市・西諸県郡については、県全体の土地取引件数の10%以下である。

これら両地域は、そもそも土地取引が活発でない地方の市・郡部である。つまり、土地需要の根幹をなす人口も、家畜伝染病集中発生地域である西都市（32,886人）・児湯郡（774,870人）であり、自然災害被災地域である小林市（47,974人）・えびの市（21,741人）・西諸県郡（10,152人）である（2011年9月26日現在）。またこのような人口状況を背景として、これらの地域に登録している宅地建物取引業者も少ない。西都市・児湯郡合わせて56件、小林市・えびの市・西諸県郡では合わせても34件である。更に、前述のとおり、地方の市・郡部においては、住宅取得のあり方が県庁所在地・中核市と異なる点も要因であろう。すなわち、土地は買わないで親、親類に貰う、または、同一敷地内に建築するという住宅取得の在り様である。

これらの地域は人口減少、土地取引の減少、持続的な地価下落、という社会状況が継続的な状態にある。このような社会状況下においては、不動産取引の事情等が家畜伝染病・自然災害によるものか、地域要因によるものなのか、または双方が複合的に影響を与えているのかと判断するのは容易ではない。したがって、家畜伝染病・自然災害の影響が顕在化されず、むしろ包括されてしまっている可能性が高いと史料する。

更に、家畜伝染病集中発生地域・自然災害被災地域以外の軽微な発生地域・被災地域についても、宮崎県の一般的要因を再考する必要がある。なぜなら、少なからずとも当該影響が不動産市場にあったとの回答が見受けられたからである。

6. 発生地域・被災地域を含んだ

宮崎県にかかる一般的要因分析

宮崎県は平成9年より人口減少に転じ、以後持続的な人口減少状況にある。宮崎県総合政策課の2030年予想によると、人口は現在の現在113万人から95.2万人にまで減少するとしている。また、高齢化が進み、3人に1人は高齢者となる超高齢化社会を迎えている。同様に高齢化・少子化により、就業人口も減少し現在の55.4万人から42.5万人になる。更に、経済規模が縮小し、県民経済計算は現在の3兆5,000億円から、2兆5,900億円にまで低下するとしている。かかる将来推計（現在進行形）からなる宮崎県の一般的要因が、いかなる影響を不動産市場へ与えるのかを分析する。

まずは、人口減少に伴い、単純に不動産需要が減少する。説明するまでもなく、住む人、使う人がいなければ需要はなくなる。次に、少子高齢化に伴う一次取得者層の減少である。これは極めて我が県の不動産市場に与える影響が大きい。いわゆる団塊の世代が一次取得者層であった40年から25年前における人口構成と、現在の一次取得者層の人口構成を比較すると、凡そ半数程度にまで減少している。単純に言えば、不動産需要が半減した状況にあるといえる。今後、団塊の世代の住み替え（二次取得）が、どのような物件に向かうか、または、現在の一次取得者層の住宅志向（戸建志向かマンション志向なのか）を注視する必要がある。更に、経済力低下による購買力低下も懸念される。すなわち、今後の一次取得者層の所得水準が向上しない、または更なる所得減少に拍車がかかるならば、彼らは住宅を取得しようとはせず、親元で同居を続けたり、公営住宅等を頼りにするだろう。したがって、ますます不動産取引がなされない状況を作り出す可能性がある。

我が県において、かかる状況がすでに持続的に発生し、不動産市場へ影響を与えているというのであれば、家畜伝染病、自然災害の不動産市場への影響を杳冥的に内包して鮮明化させていない可能性があると思料する。

家畜伝染病及び自然災害の不動産市場への影響

7. 結論

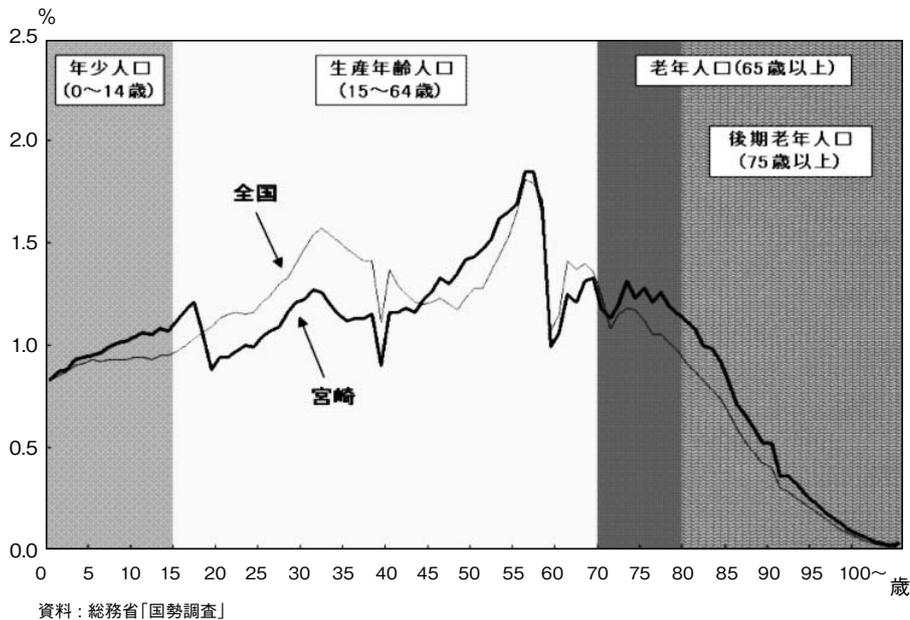
以上のようにアンケートの結果、及び家畜伝染病発生地域・自然災害被災地域の地域分析、並びに宮崎県にかかる一般的要因分析をおこなった。アンケートの結果によれば少なからずとも、家畜伝染病・自然災害は発生地域・被災地域の不動産市場へ影響を与えていた。但し、当該影響の多くは、不動産市場で顕在化されなかったと推察される。なぜなら、家畜伝染病集中発生地域・自然災害被災地域の地域的要因に、当該影響が包括されてしまっている可能性があるからである。

更に、家畜伝染病集中発生地域・自然災害被災地域以外の地域においても、一般的要因を分析すると、宮崎県にかかる不動産市場の動向予測（現在進行形）に、家畜伝染病・自然災害の要因は潜在化してしまっている可能性がある。

8. 補論

6で行った宮崎県の一般的要因の分析の内容は、宮崎県に限ったものではない。政令指定都市規模の大都市を持たない地方の県の人口構成曲線は、概ね宮崎県と同様のいわゆる地方型である。したがって、宮崎県と類似した人口構成曲線を描く地域では、不動産の需要も、団塊の世代が一次取得者層であったころと比較すれば、概ね半分程度に減少した状況にある。

【年齢構成曲線（H17.10.1 現在）】



どしこけ? 桜島 — 桜島が見えるマンションの眺望価格 —



[研究者・発表者]
(株)モリ不動産鑑定事務所
不動産鑑定士 **山口 幸太郎**



[研究者]
鹿児島中央鑑定事務所(株)
不動産鑑定士 **木下 登**



[研究者]
(株)泊法務鑑定事務所
不動産鑑定士 **泊 成人**



[研究者]
(株)鑑定ソリュート鹿児島
不動産鑑定士 **徳山 哲朗**



[研究者]
中澤不動産鑑定事務所
不動産鑑定士 **中澤 保治**



[研究者]
たいら不動産鑑定事務所
不動産鑑定士 **平良 義文**



[研究者]
(株)総合不動産鑑定研究所
不動産鑑定士 **吉田 捷夫**



[研究者]
一般財団法人 日本不動産研究所 鹿児島支所
不動産鑑定士 **桐山 馨**

鹿児島県不動産鑑定士協会研究指導委員会の発表テーマは、桜島が見えるマンションの眺望価値の考察、検証でした。「どしこけ?桜島」という鹿児島の方言を使ったタイトルにして研究成果を発表いたしました。

通常、間取り、仕様、専有面積が同じであれば、日照時間の長くなる南向きに主たる開口部があるマンションの分譲価格は、東向きに主たる開口部があるマンションに比べて高くなります。しかし、鹿児島市の場合どうか。鹿児島市の東には桜島、錦江湾があります。海沿いに建つベランダが東向きのマンションであれば、桜島及び錦江湾を一望することが可能になり、間取り、仕様、専有面積が同じであっても、南向きのマンションよりも分譲価格が高くなることはないだろうか。



写真協力：鹿児島県観光課 / (株)トライ社

これが、我々の問題意識でした。分譲価格を高くている要因は何か?主たる開口部の方位ではなく、眺望が優れていることが、その主たる要因と判断してよいのではないか。

鹿児島市内のマンションの鑑定評価を行う場合、眺望が優れていることの経済的な価値(眺望価値)は、どの程度と考えればよいのか。このことを考察するために、次のような検証作業を行いました。

<検証作業>

- ①分譲価格の分析
- ②分譲業者への聞き取り
- ③中古マンション仲介業者への聞き取り
- ④所有者へのアンケート

<鹿児島市内のマンションの分譲価格の分析>

鹿児島市内に建設されているマンションの中から、区画数が多く、建物の形状が矩形あるいはくの字型で、南向きの区画と東向きの区画があるマンションを15棟選びました。そのマンションの住戸の中から、特定の階層で、間取り、仕様、専有面積が類似した中間住戸(一部角部屋も含む)の分譲単価を比較しました。

その結果、東向きの住戸の分譲単価が南向きの住戸の単価に比べて高いマンションが、半分ほどありました。

どしこけ? 桜島 —桜島が見えるマンションの眺望価格—

<分譲業者への聞き取り>

鹿児島市内の海沿いに数年前に建設された分譲マンションの分譲価格表を作成した会社の当該マンションの値付け担当者に、具体的な値付けの作業についてヒアリング調査を行いました。

結論からいうと、値付けの作業において、桜島の眺望が良い東向きのベランダをもつ住戸、通常の値付け価格に100万円から200万円の金額が上乘せされていました。

具体的には値付けにおいて、方位・眺望は次のような手順で価格に反映させていました。

- ①まず方位は、基本指数として価格に反映させている。
- ②開口部が真南向きと真東向きの場合、基本的には真南向きのほうがポイントが高く、具体的には20坪の部屋で150万円から170万円の差になる。
- ③但し、桜島の眺望如何によって、②の価格差は小さくなり、特に丘の上の物件や海沿いの物件では価格を逆転させる場合もある。
- ④眺望については、主に前面にある建物の高さを抜けるか否かで価格に反映させる。

結果として東向きの部屋が早期に完売し、南との差額をもっとつけても売れたのではないかとの印象を得たのご感想でした。

<中古マンション仲介業者への聞き取り>

鹿児島市内の中古マンション仲介業者、5社に対して聞き取り（アンケート調査）を行いました。アンケートの結果をまとめると、次のとおりです。

- ・中古マンション査定マニュアルを使っている業者はいなかった。
- ・同一マンション内の取引事例を参考に、売却可能な価格を査定している。
- ・査定において方位については、ほとんどの業者が考慮していた。
- ・桜島の眺望については、南向きのマンションに比べて東向きのマンションは50万円から100万円の差をつけて査

定している業者があった。また、パーセンテージで5%から10%割増しで査定している業者があった。

中古マンションの場合、業者が行った査定と成約価格は異なることが一般的なので、査定において考慮した「桜島の眺望価値」がどの程度、成約価格に反映されているかは、さらに検証が必要です。

<所有者へのアンケート>

所有者の「桜島の眺望価値」に対する意識を確認するために、管理会社、管理組合の協力を得て、鹿児島市内5つのマンションの区分所有者に対してアンケート調査を行いました。

たとえば、次のような質問を行いました。

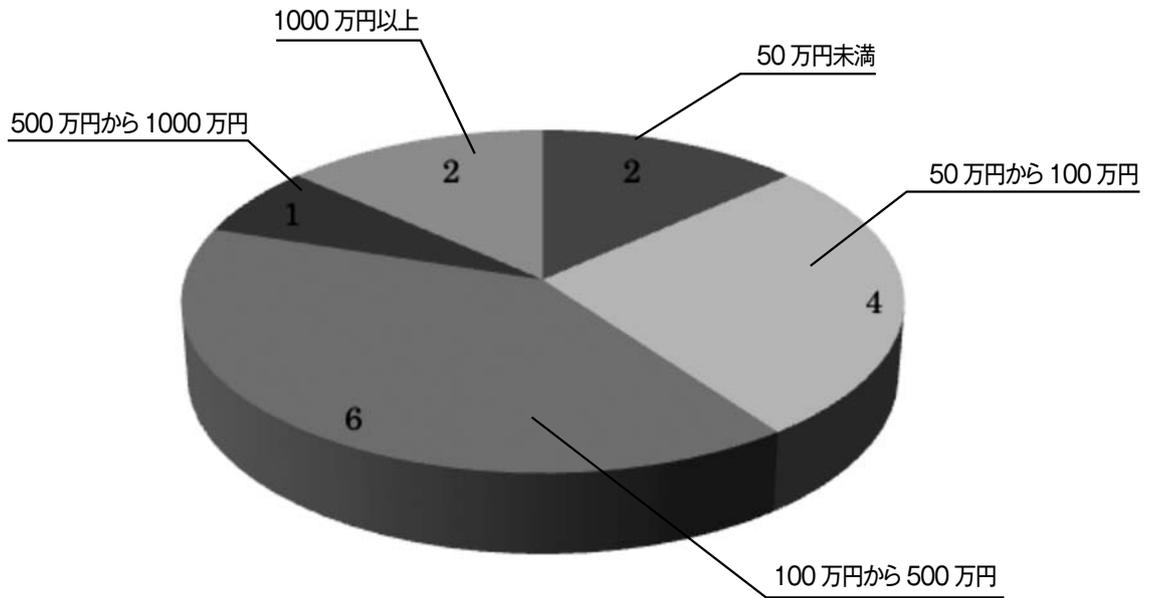
問. マンションを購入するにあたり、部屋から「桜島が見える」という眺望は分譲価格を高くしていると考えて購入されましたか。

マンション名	イ.はい	ロ.いいえ
サーバスマンション (4棟)	15	10
アドバンス21 ベイスクエア県庁海岸通り	21	5
計	36	15

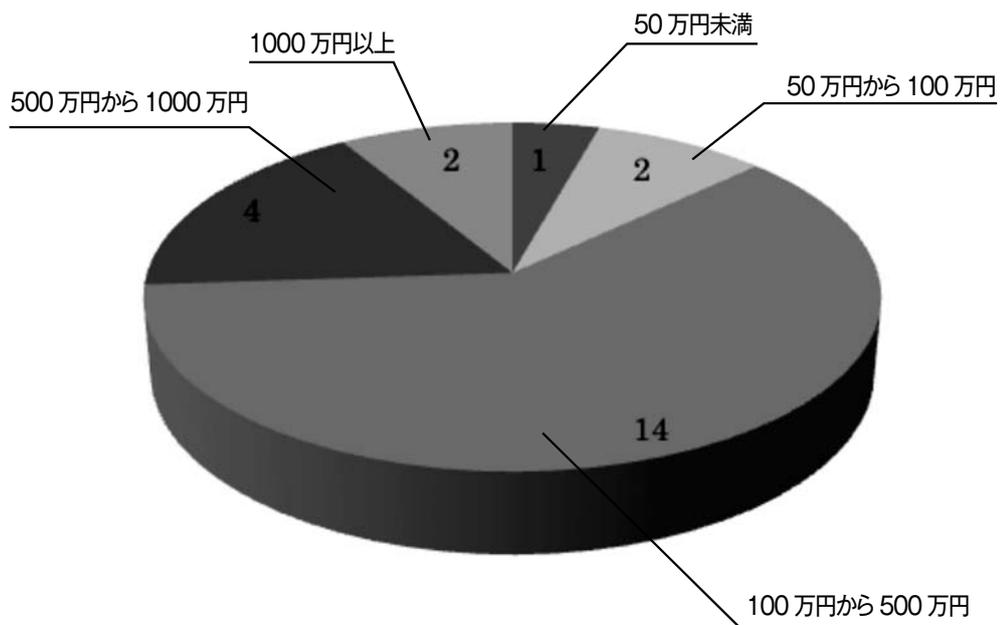
問. (上の質問でイ.はいと答えた方にお聞きします。) 同一マンション内、同一階層の「桜島が見えない」タイプのマンションに比べて、あなたの購入されたマンションはどの程度経済的な価値がアップしていると考えますか。

経済的価値	サーバスマンション (4棟)	アドバンス21 ベイスクエア 県庁海岸通り	計
イ.50万円未満	2	1	3
ロ.50万円から100万円	4	2	6
ハ.100万円から500万円	6	14	20
ニ.500万円から1000万円	1	4	5
ホ.1000万円以上	2	2	4

【サーパスマンション（4棟）】



【アドバンス 21】



どしこけ? 桜島 —桜島が見えるマンションの眺望価格—

サーパスマンション、アドバンス 21 の両方とも 100 万円から 500 万円と回答した方が一番多く、中には両マンションとも、1000 万円以上と回答した方がいらっしゃいました。

アンケート結果から、特に海沿いのマンションについては、マンション所有者が、「桜島の眺望価値」が分譲価格に上乘せされていることを認識していることが推察されました。また、所有者の主観的な認識ですが、新築の分譲マンションに関しては「桜島の眺望価値」を業者が上乘せした金額よりも大きく見積もる傾向があることがうかがえました。

<結論>

以上の検証、及び分析より次のような結論を得ました。

- (1) 分譲価格の分析から、鹿児島市内の新築分譲マンションでは、南向きの住戸より東向き住戸の分譲単価が高いケースが見られた。分譲業者への聞き取り調査にあるように、値付けの段階で、主に「桜島の眺望価値」を分譲価格に上乘せしている結果、そのようなケースが見られると思料される。
- (2) 海沿いの眺望が優れている、あるマンションでは、分譲価格に上乘せしている金額は、4LDKの住戸で概ね 200 万円程度、3LDKの住戸で 100 万円程度であった。
開口部が概ね東向きで、桜島及び錦江湾の眺望が優れる住戸は、分譲価格の 3%～8% 程度が「眺望価値」と判断できる。
- (3) マンション所有者のアンケート調査の結果から、所有者も「眺望価値」が分譲価格に上乘せされていると認識しているものが多かった。特に、海岸沿いの桜島・錦江湾の眺望に優れるマンションでは、分譲業者が上乘せした金額以上の「眺望価値」を所有者は認識している。

- (4) マンションの立地によっては、桜島の眺望価値が分譲価格に反映されていないマンションもある。市街地内陸部に立地し、東方向に中高層建物の建物があれば、「眺望価値」は当然分譲価格に反映されていない。
- (5) 中古マンションについては、供給サイドである仲介業者の査定において、桜島の眺望価値を査定に反映している業者が数社あった。成約価格の分析は行えなかったため、「眺望価値」を具体的なパーセンテージで把握するまでには至らなかった。中古マンションについては、立地条件、建物の劣化の状況、専有部分の劣化の状況など、新築の分譲マンション以上に様々な要因がからみあい、価格が形成されるので、「眺望価値」の把握は困難を伴うと思料される。
- (6) マンション住戸の経済価値は立地条件や専有部分の個別的な要因等によって形成されるので、一概に「眺望価値」を把握するのは困難である。

上記の分析を総合し、次のように結論をまとめました。鹿児島市の海沿い、あるいは海岸に比較的近い場所に立地するマンション、また高台にあり桜島が見える東側に眺望を阻害する建築物等のないマンションについては、南向きの住戸と東向き住戸の経済価値を比較する場合、概ね 5% 程度の「眺望価値」を考慮すべきであると考えます。

ただし、中古マンションについては分析が十分でないため、新築後数年を経たマンションについてのみ、この結論が当てはまると限定条件をつけます。

以上

沖縄県版モニタリング制度の実施状況と今後の課題



[研究者・発表者]
(株)国土鑑定センター
不動産鑑定士 仲本 徹



[研究者]
ニライカナナイ・アセット・コンサルティング(株)
不動産鑑定士 高平 光一

I. 制度背景

沖縄県版モニタリングは、数年前から見られる鑑定報酬の低廉化や依頼者プレッシャーなどに対して有効な手段であるという見解から検討され、昨年試験的に実施するにいたっています。実施するに至った主な要因は以下の通りです。

1. 価格競争による報酬低廉化

価格競争が厳しくなり、低廉な報酬で受注した業務に十分なお金をかけることができないため、人減らしや調査費を削減した結果、きちんとした評価手順を踏まずに評価書が発行されることや、簡易評価書と称して、雑な評価書を発行するなど、秩序がなくなりつつありました。そのような状況に対して沖縄県不動産鑑定士協会（以下「当協会」という）として何らかの対応をとるべきではないかという声が会員や外部の依頼者からもありました。

2. 依頼者プレッシャー対策

鑑定評価額に対する依頼者からの指値は、断ると仕事が来なくなるかもしれないという考えから断れず、依頼者のいいなりになってしまうということが考えられます。

モニタリングを実施することにより、この鑑定評価額で評価書が発行して、「もしモニタリングにかかったら懲戒になってしまうのでできません」ということをいえるような環境を作り出す必要があると考えました。

3. 社会的な信頼回復

当協会の業務推進委員会が実施した依頼者へのアンケートに記載されていた指摘事項で以下のコメントが寄せられたことがあります。

①ある公共団体から指値による不動産鑑定評価書が発行→②この指値により用地買収が成功→③この買収価格が地権者に流れる→④（指値による価格が高いため）別の公共団体が買収できなくなった→④そのため、鑑定士は信用できない。というものでした。

ここから、モニタリングの実施により業界の健全性が確保されていることをPRし、鑑定士は依頼者の言いなりで信用できないという外部からの批判の声に答えることが求めら

れ、制度導入が検討されることになりました。

以上が、沖縄県におけるモニタリングの制度背景です。

II. モニタリング実施方法

1. 実施までの過程

モニタリングは、会員の承認を得て行っておりますが、その実施に至るまでの過程は、以下の通りです。

(1) 制度設計

企画委員会を中心としたモニタリング検討委員会を立ち上げ、制度設計に入りました。

(2) 組織運営委員会での報告・検討

数回に及ぶ詳細な検討のあと、組織運営委員会において、モニタリング検討委員会で検討された内容について報告を行い、再度検討を実施しました。

(3) 公聴会

公聴会を開いて会員の意見を聞きました（公聴会欠席者には個別訪問等により説明）。

(4) 総会の開催（会員の承認を得る）

(5) 実施（モニタリング実施規定（案）を作成し、試験的にモニタリングを実施）

2. 会員からの要望・意見

モニタリングの実施にあたっては、会員から様々な要望が出たのですが、それらを集約すると概ね以下の3つに分けられました。

(1) 何の権利があって会員の評価書をみるのか

- ・社会からの要請であって、社会的信用を取り戻すには協会内に自浄作用のある制度を設け、当協会として対応していることをPRする必要があります。
- ・悪質な手抜き評価書を撲滅しなければ、社会の信頼を失うことになります。

(2) 誰の評価書か分からないようにしてほしい

- ・実施責任者となる会長に開示評価書の鑑定士名や事務所名を黒塗りしてもらうことにより、モニター担当者が誰の評価書かわからないようにします。

(3) 特定の個人を攻撃するような仕組みにならないか

- ・情報公開請求時に、「最近発行された評価書」とい

沖縄県版モニタリング制度の実施状況と今後の課題

うことで入手することにより、どの評価書がでてくるかわからないようにします。また、依頼者からモニタリング実施の申出があれば、特定の個人攻撃等とは関係ないので、これは無条件に実施します。

3. 実施方法

次にモニタリングの実施方法について説明いたします。

モニタリングは3つのステップから成り立っており、いたってシンプルです。

第一ステップ・・・インプット

・情報公開請求や依頼者からの提示により評価書や調査報告書等を入手します。

第二ステップ・・・モニター

・開示評価書等を別途作成されたチェック項目によりチェックします。
・当協会の組織運営委員会のメンバーから担当者を選抜して複数人により行います。
・モニター後、担当者に配布した評価書等は破棄します。

第三ステップ・・・アウトプット

・モニタリングした内容を評価書提供先に提示することや会員に通知します。
・当協会ホームページにモニタリングの実施状況を掲載予定です。
・モニタリングした結果、指摘された事項を留意点として蓄積しておき、1年に1回程度会員向けに研修会を実施する予定です。

以上が「モニタリング実施方法」についての説明です。

Ⅲ. 実施状況と今後の課題

これまでのモニタリングの実施状況と今後の課題について説明します。

(1) 実施状況

- ① 実績・・・1回(平成22年12月)
- ② 実施地域・・・那覇市、浦添市、宜野湾市の3市
- ③ モニタリングした評価書件数・・・4件
- ④ 入手方法・・・情報公開請求
- ⑤ 開示されるまでの期間・・・いずれも1～2週間程度

(2) 各ステップ時における問題点 (= 今後の課題)

① 情報開示時点(インプット)の問題点

・市町村によって開示レベルが異なる。

黒塗りが少ない市は良いのですが、黒塗りが多い市はモニタリングができません。また、離島の場合、郵送による公開請求も可能であるかどうか今後の課題となります。

② モニターについて

a. モニターの手法

実施責任者である会長により組織運営委員から5名程度を選出

→当協会事務所にて、5名合同でモニターを実施

→意見交換

→報告用資料の作成(これは主に会員に開示するための備忘録的なもの)

b. モニター時の問題点

a) モニター担当者によってチェックに温度差がある。

現在、会長が指名することで試験的に運用していますが、指名される人によって、チェック項目を設けていても差が出てしまいます。

b) モニタリング後の評価書等の管理方法

前回実施時は、一定期間保管ということに対応していましたが、策定された実施規定ではモニター担当者に交付した評価書等につき破棄することになっています。また、モニタリングを実施した評価書が何らかの理由により訴訟の対象になった場合に、協会として管理していないという方向性でよいのかということです。モニタリングは協会のお墨付きを与えるものではないのですが、このような場合にどう対応するのかについて考え方を整理する必要があります。

c) 不当鑑定とみなされるようなケース

開示評価書等について重大な問題点が判明したような場合に、懲戒委員会への請求等をどのような形で進めるかを整備する必要があります。その場合、懲戒の経験がない当協会だけでは対応できない可能性が高いので、国や県、本会に協力を仰がなければなりません、その調整が不十分でありますし、考え方も整理する必要があります。

③アウトプットについて

a. アウトプットの方法

a) 評価書提供者への通知

公開請求した国や県、市町村への検証結果の回答通知であり、この場合検証結果をきめ細かく回答するのではなく、定型文による通知を行います。

b) 会員への通知

モニタリング実施の都度、メール等で周知するほか、研修会を開いて、留意点の周知徹底等を行います。

c) モニタリング対象となった不動産鑑定士への通知

モニター担当者が作成した報告用資料を前提として送付します。

b. アウトプット時の問題点

a) 評価書提示者への通知にあつては、協会としてお墨付きを与えるわけではないので、通知の仕方には慎重さが求められます。通知する場合には、「訴訟等において内容を保証するものではありません」という注意書きが入りますが、それで耐えられるかどうか再度検討する必要があります。

b) 会員へ通知の際、メールで周知するとそのメールを見ていない場合があります。

c) モニタリング対象となった鑑定評価書を作成した鑑定士への通知については、一応、報告することになっていますが、その鑑定士は実施責任者（会長）しか知らないことになっているほか、場合によっては情報開示時にすでに黒塗りされている場合もあるので、特別な場合を除き通知する必要はないという考え方もあり、ここも検討の余地があります。なお、ここで言う「特別な場合」とは「不当鑑定」の恐れがある場合です。

(3) 前回モニタリングの成果

①鑑定評価書の書式が古く、ガイドラインに則っていない、昔ながらの評価書がいまだに発行されていることが判明したこと。

②国や市町村に、モニタリングを実施することをアナウンスしたことにより、またモニタリングの検証結果を通知することにより、依頼者プレッシャー対策となっていることへの期待があります。

IV. 最後に

沖縄県におけるモニタリング制度は、前述した通り、検討課題も多く残っていますが、我々不動産鑑定士が社会的信用を回復し、悪質な手抜き評価書等を撲滅するには、自浄努力が必要であり、当協会においては、このモニタリング制度を充実させていくことが必要であると考えております。本年度においてもモニタリング実施規定を策定し、既

に情報公開請求手続きを進めており、先ほど説明した手順でモニタリングを実施する予定となっています。今後他県協会においてモニタリング制度導入検討が取り上げられた場合に、当協会の活動とその成果が、制度導入の一助となれば幸いです。

福岡県

社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
 一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社

山崎 健二



住宅、商業等の特徴的な状況を示すと以下のとおりである。

[1] 商業（リテール）

- 博多駅・博多阪急、東急ハンズ、Tジョイ、丸善の入居するJR博多シティが開業。
 JR博多シティは好調だが天神は客足が減少しており三越岩田屋は早期退職を募集する事態に。
- 天神・バーニーズNYが9月に開業、H & Mとフォーエバー 21 が24年4月に開業予定。
 賃料水準は天神西通りの坪6万円が上限、売買は坪2,000万円近いディールも見られる。

- キャナルシティ・H & M やユニクロ旗艦店を核とするイースト棟が9月に開業。
- その他エリア・木の葉モール（23年4月開業）、イケアジャパン（24年4月開業予定）。
- オーバーストア→商圈を拡大する必要あり→韓国/中国のインバウンドに期待。韓国からの観光客は戻っているが放射能汚染を懸念して中国はまだ完全に戻っていない。
- 百貨店の売上高は以下のとおりである。

九州の百貨店売上高		前年同月比
2010年 12月	42,103,317	▲3.1%
2011年 1月	30,460,898	▲3.8%
2011年 2月	23,717,333	▲1.6%
2011年 3月	27,351,800	▲6.6%
2011年 4月	25,699,564	▲2.1%
2011年 5月	25,789,936	▲4.0%
2011年 6月	24,213,863	▲1.1%
2011年 7月	34,357,564	0.1%
2011年 8月	23,669,294	▲5.7%
2011年 9月	22,866,526	▲3.7%
2011年 10月	27,236,890	▲4.4%
2011年 11月	29,620,000	▲4.3%
1年間合計	341,976,005	▲3.3%

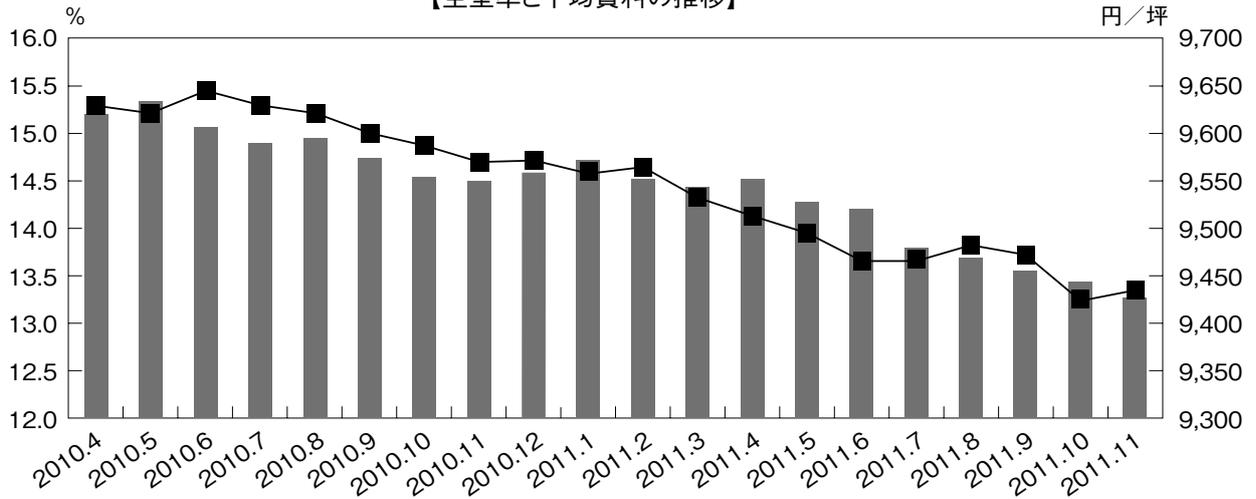
福岡の百貨店売上高		前年同月比
2010年 12月	20,467,025	▲4.0%
2011年 1月	14,873,071	▲2.8%
2011年 2月	12,162,383	▲0.8%
2011年 3月	16,608,119	17.4%
2011年 4月	15,088,729	21.6%
2011年 5月	15,390,800	11.6%
2011年 6月	13,951,085	14.7%
2011年 7月	19,846,888	15.0%
2011年 8月	14,308,836	14.6%
2011年 9月	13,833,828	10.9%
2011年 10月	15,762,577	14.3%
2011年 11月	16,202,001	14.5%
1年間合計	226,686,837	▲1.8%

[2] 商業（オフィス）

- 博多駅開業を受けて・・多少の空室改善効果は見られるが賃料水準は変わっていない。
- 大震災を受けて・・健康コムやポリフォニーデジタル等本社業務の一部を福岡に移転する動きは見られたが全体としては軽微な動きに止まっている。

- 平成19年や20年頃に竣工したAクラスビルは、リースアップしほぼ満室稼働状態。
- 新規の供給が少ないため今後1年間に1%づつ空室率は改善すると見られるが、募集賃料を値上げできるようにするには空室率が8%台まで回復することが必要で、本格的に福岡市内のオフィス需給が改善するにはあと4~5年必要。

【空室率と平均賃料の推移】



2011年11月現在	札幌市	仙台市	東京都	横浜市	名古屋市	大阪市	福岡市
延床面積(坪)	725,234	699,157	11,393,370	888,906	1,428,797	3,304,094	990,449
貸室面積(坪)	496,974	465,189	6,853,166	598,056	947,518	2,134,707	689,859
福岡を100とした指数	72	68	995	87	138	310	100
ビル数/合計(棟)	409	362	2,657	420	485	839	586
1棟当たり延床面積	1,773	1,931	4,288	2,116	2,946	3,938	1,690
空室率/平均(%)	10.83	15.64	8.90	12.39	11.65	11.27	13.35
平均賃料/平均(円/坪)	8,327	9,078	16,973	10,643	11,045	11,705	9,425

【福岡の特徴】

- ・事務所床のボリュームが地方中核都市では突出して多い。
- ・小規模なビルが多い。
- ・仙台市に次いで空室率が高い。
- ・福岡の賃料水準はここ3年間で大きく下落したが、それでも札幌、仙台よりまだ高い。

[3] 賃貸マンション (レジ)

- 一棟売りの賃貸M (総額1億円～3億円) は引き続きよく売れている。
- 富裕層や内部留保を持つ事業会社が需要者の中心だったが、リートや外資の取得意欲もでてきた。
- 利回りはグロテンと言われたが現在は8%～9%、NOI利回りだと6%台前半の物件も見られる。東京が5%台前半なので約1%の差 (地方リスク) がある。
- 賃料水準は低く、貸主 200%やフリーレントも見られるほか敷金はゼロ、礼金を取る例が見られる。
- 薬院等プライムエリアについては一部家賃が上昇している。

[4] 戸建住宅

- 市街化区域内の山林や農地が相次いで転用されている。
- ハウスメーカーはミニ開発の素地の取得に力を注いでいる。
- 総額 3000 万円程度の建売住宅が良く売れている。
- パワービルダー (ミニ開発が得意な低価格分譲戸建て会社) の勢いが止まらない。
- 地震の影響で5月まで手控える動きが見られたがその後は良く売れている。
- よく売れる理由
 - a. 近く消費税が上がる可能性が高い。
 - b. フラット 35S の優遇金利がなくなるので9月まで駆

け込み需要が多かった。

なお、第3次補正予算で9月末に申請期限が切れるフラット35の1%優遇金利を、一部修正して再開したが頭金が必要になったため政策効果は薄れた。

- c. 一番の理由は住宅ローン金利が安いことで変動金利の水準は1%以下。
- d. 親からの住宅取得資金の贈与非課税枠の拡大は23/12月贈与分まで。

[5] 分譲マンション

- 優良なマンション適地は10社以上が競合。
- 分譲Mの売れ行きは好調に推移しており、ここ数年の中では一番。
- 西新エリアが好調。JRと西鉄がコラボした南区のマークスも好調。
- 優良マンション用地の地価が回復しているのは中央区と早良区。
- 大震災の影響で、東京の方が避難的に分譲マンションを購入する動きが見られた。

[6] 物流用地

- 物流施設は、荷主がついていけば安定収入が得られる。
- 福岡市の箱崎ふ頭は福岡市内では人気が高いが、景気低迷により物流コストを極限まで下げているため賃料は、坪2,500円程度まで下落している。
- 双方向にランプを持つ高度化倉庫はまだない。
- 物流施設も売買の動きが活発になってきた。
- 福岡市の物流用地の価格は鳥栖の2倍以上だが、賃料はさほど変わらないため、プロロジスや大和ハウスは第一義的には鳥栖市で物流倉庫を開発している。
- 博多港の国際コンテナ貨物の取扱高は23年は対前年比で13%以上伸びており、輸入が好調だった。博

多港に荷揚げされた貨物を捌く物流倉庫のニーズは一気に高まっている。

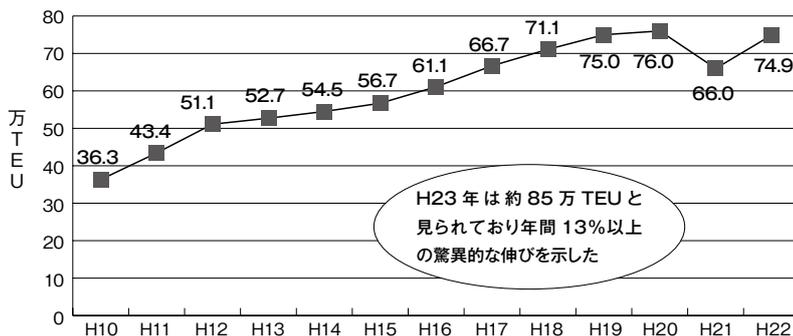
[7] 最近の特徴的な動き

- データセンターや生産工場の分散化 中小企業は外進出しにくい。
- 福岡市はデジタルコンテンツ産業が集積（レベルファイブ、ガンバリオン、サイバーコネクトツー、ポリフォニーデジタル、gumi）。
- 福岡-ホノルルの直行便の就航（ハワイアン航空、デルタ航空）。
- 北九州市の水ビジネス・・北九州市の水道配水管理システムがベトナム・ハイフォン市に導入されることが決定。
- 再生可能エネルギー特別措置法の成立を受けてメガソーラー発電所を計画する動きが顕著。
 - ・芝浦ホールディングス・・嘉麻市に73,000㎡の土地を手当て。
熊本県南関町でも60,000㎡の土地を手当て九州最大規模の3300kwのメガソーラーを建設予定。
 - ・ウェストホールディングス・・東峰村に12,000㎡の村誘致を確保。

○韓国の動き

- ・エアプサンに加えティーウェイ航空のLCCが入ってくる。
- ・今後韓国企業の博多進出も見られる。
- ・クルーズ船運営のハーモニークルーズ社（韓国）、2-4月の間に博多、長崎、鹿児島、別府に寄港することを発表。乗客定員は1千人規模で、年間100便弱を運行予定。
- ・大亜高速海運（韓国）、2月からの博多～釜山定期海上航路の開設に向けて準備。
記念就航として3月末まで往復3,500円程度の格安に設定を計画。

【博多港の国際海上コンテナ取扱個数】



佐賀県

社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会
市丸不動産鑑定

市丸 亮介



[住宅地]

①県全体の地価動向と要因

14年連続で下落した。平成21年度から下落幅が拡大し、今回は前回の▲4.4%から更に拡大し▲4.8%であった。

②県庁所在地の地価動向と要因

佐賀市では市街化区域に隣接した調整区域の開発案件の安値による大量供給の影響で、全般的に下落率が拡大した。(平成22年11月から本年10月までに21案件・162区画販売)

同期間の市街化区域内の開発は6案件48区画のみで、需要を調整区域に完全に奪われており、調整区域の開発案件に隣接している市街化区域のポイントが県内では最大の下落率となった。また、一時値頃感が出始めていた城内地区などの住宅地も下落が拡大している。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

鳥栖市では企業の進出が多く、九州新幹線の開業など明るいニュースも多く、新鳥栖駅の周辺では高値での取引も見られるようになった。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

ほぼ全市・町で下落率が大きくなったが、佐賀市以外では嬉野市において区画整理地の売れ残り案件が多く、基幹産業である観光も停滞しており、下落が大きく拡大している。

[商業地]

①県全体の地価動向と要因

20年連続で下落した。平成17年地価公示から下落率は縮小傾向であったが、平成21年から拡大し、下落率は一昨年の▲4.7%から昨年▲5.2%、今年は▲5.6%となった。

②県庁所在地の地価動向と要因

佐賀市の平均変動率はH23 ▲5.9%からH24 ▲6.4%となり、下落幅が拡大した。

一時期下げ止まった佐賀駅南口で下落が続いている。H20 横ばい→H21 ▲2.2%→H22 ▲6%→H23

▲5.6%→H24 ▲7.6%

事務所の空室率は依然として高水準で、賃料の下落が進んでいる。

中心部の閉鎖した店舗や老朽した建物を取り壊し、有料駐車場として高収益を上げるケースが増えている。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

唐津市では中心部の再開発ビルが完成したが、まだ地価への影響はなく、周辺は空店舗が多い。アーケード街の商業地は住宅地並みの価格になった。

鳥栖市では新鳥栖駅の近くで高値の取引が行われた模様であるが、その他の既存の商業地域の取引は低調で昨年同様の下落となっている。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

嬉野市では観光客の減少が続いており、物件の動きも悪く引き続き下落率トップとなった。隣接する鹿島市も商業地の衰退が著しく、嬉野に次ぐ下落となった。

[工業地等]

①県全体の地価動向と要因

工業地は15年連続で下落した。平成15年地価公示から平成20年まで下落率は縮小していたが、今回は昨年同様下落率は▲5.3%であった。

準工業地も14年連続で下落した。平成17年地価公示から平成20年まで下落率は縮小していたが、平成21年▲3.3%から平成22年▲4.7%、平成23年▲6.0%となり、今年はやや縮小し下落率▲5.7%となった。

鳥栖市の流通関連のグリーンロジスティクスパーク鳥栖(工業用地面積41.5ha)はほぼ完売となり、アマゾンやアイリスオーヤマの進出など新規の進出も多い。

その他小規模な企業の進出も見られるが、全体的に低調な動きである。

※地域政策、取り組み等について

・平成24年1月より佐賀・上海間の定期路線が週2便の予定で就航。(最低運賃3千円)

・JリーグサッカーのサガンツスがJ1昇格。

・裁判所の競売案件は昨年度同様少ない。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1)住宅地

市町村名	H23変動率	H24変動率	H24地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲4.4	▲4.8			79	79
佐賀市	▲5.6	▲6.1			20	20
唐津市	▲4.6	▲5.1			10	10
鳥栖市	▲3.8	▲3.9			11	11
伊万里市	▲4.6	▲4.6			3	3
嬉野市	▲5.1	▲7.8			2	2

(1)商業地

市町村名	H23変動率	H24変動率	H24地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲5.2	▲5.6			37	37
佐賀市	▲5.9	▲6.4			11	11
唐津市	▲5.0	▲5.5			7	7
鳥栖市	▲5.5	▲5.2			4	4
伊万里市	▲4.7	▲5.1			2	2
嬉野市	▲9.9	▲9.4			1	1

※地点数のうち“横ばい”は+0.0%及び-0.0%を含む。

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区分	標準値番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 佐賀-7	佐賀市八幡小路130番外	66,000	▲4.5 (▲7.5)	画地規模が大きい高価格帯の住宅地の需要減退。
	商業地 佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	220,000	▲7.6 (▲5.6)	周辺ビルの賃料下落や空店舗・事務所の増加。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 佐賀有田-4	西松浦郡有田町広瀬山字松尾口甲1925番	10,200	▲1.0 (▲1.9)	価格水準が低く下落率が小さい
	商業地 佐賀有田5-2	有田町蔵宿字蔵敷原丙3867番3 1650番1	22,500	▲2.2 (▲2.1)	既成商業地域として衰退しており、住宅地とほぼ同じ下落率となった。
下落率1位	住宅地 佐賀-3	佐賀市木原3丁目29番28	41,200	▲8.4 (▲6.1)	隣接する調整区域の安値の開発案件の影響を受け下落
	商業地 佐賀嬉野5-1	嬉野市嬉野町大字下宿字大畑乙2185番1	70,200	▲9.4 (▲9.9)	温泉宿泊客の減少に伴う温泉街の商業地域の衰退。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準値番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 佐賀-7	佐賀市八幡小路130番外	66,000	▲4.5 (▲7.5)	画地規模が大きい高価格帯の住宅地の需要減退。
	商業地 佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	220,000	▲7.6 (▲5.6)	周辺ビルの賃料下落や空店舗・事務所の増加。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 佐賀-18	佐賀市大和町大字久池井字四本松 1839番25	40,400	▲4.3 (▲6.2)	街路条件が良く、やや値頃感がある
	商業地 佐賀5-2	佐賀市柳町17番1	82,000	▲5.0 (▲5.4)	商況に変化がなく、周辺の住宅地と同様の下落となった。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

長崎県

社団法人 長崎県不動産鑑定士協会
有限会社 板山不動産鑑定事務所

板山 昌治



1. 地域経済の動向

長崎県の経済情勢は、東日本大震災の発生に伴い下押しされた後、平成23年半ばからは持ち直しの動きが続いていたが、ここにきて一部に海外経済の減速の影響がみられている。生産面をみると、海外需要を中心に減速感がみられ、持ち直しの動きが鈍化しているが、基幹産業である造船では、円高等により受注環境が厳しい中、念願の大型客船を受注し、既往の受注残も抱え安定した操業を続けている。住宅投資は低水準ながら持ち直しの動きがみられ、個人消費も総じて底堅く推移している。観光関連では、外国人観光客が円高等の影響により減少傾向にあるものの、国内観光客は持ち直しの動きにある。雇用・所得環境は依然として厳しい状況にはあるものの、緩やかな改善傾向にある。このように、総じて持ち直し感があり、業況判断も改善傾向にあるが、先行きの業況判断については悪化が見込まれるなど、不透明感が残る。

2. 人口動態

長崎県の平成23年10月1日現在の総人口は1,417千人で、前年同期比△0.7%、過去5年間では△3.4%となっている。高齢化率は26%で、過去5年間では1.8%増加している。2035年の推計人口は1,039千人で、2010年の△27.2%となり、九州・沖縄・山口の9県で最も減少率が高い。5歳ごとの年齢階級別の純移動数は54歳まではいずれもマイナスで、若年層を中心に働く世代の減少が際立っている。特に離島の減少率が高く、雇用の受け皿が少ないのが要因と分析されている。

3. 地価動向の特徴と要因

(1) 住宅地

県平均変動率は△4.1%から△3.7%へとやや縮小したものの、平成12年以降13年連続で下落しており、人口減少、高齢化等を背景とした需要の減退は継続している。

県庁所在地である長崎市では△3.6%から△3.1%へと下落幅の縮小が見られた。利便性、快適性に優れる都心部の高価格帯の住宅地は需要が底堅く、稀少性

の高さと相俟って、地価は底値圏に達しつつあるものと見られ、実需の顕在化が確認できた地点については横ばいとなった。郊外は依然として供給過剰傾向が継続しており、需給のアンバランスの解消は認められない。特に西部地区の分譲住宅団地において生じている大幅な値崩れの影響を受け、周辺住宅地は下落傾向を強めている。また、車両通行不可能の階段道路等については需要の回復の見込みはない。

県北の中心である佐世保市は、△4.8%から△4.7%へとほぼ昨年と同様の下落となった。西九州自動車道の延伸や大野地区の商業施設の進出等、利便性が向上した地域では需要の回復の兆しが見られたが、斜面地の街路条件が劣る地域では需要の減退が継続しており、旧郡部についても、人口減少と高齢化の進行等により需要は低迷している。

県央地区では、諫早市が△5.1%から△4.7%へ、大村市が△4.6%から△4.4%へと、いずれも若干の縮小は見られたものの、長期的な通減傾向は継続している。諫早市では、旧長崎刑務所跡地の区画整理事業（計画戸数112戸）、西部団地での開発（174戸）の販売が予定されており、供給過剰感が高まりつつある。

その他特徴的な動きとして、対馬市△5.6%、壱岐市△4.5%、五島市△3.8%、新上五島町△5.7%と、島嶼の下落率は依然として大きい。離島経済の衰退は顕著であり、基幹産業が農漁業であることから雇用が少なく、若年層の島外流出が続いており、需要減退にも歯止めがかからない。県内下落率1位となった佐世保-21（佐世保市宇久町）も離島であり、需要の回復の見込みはない。

(2) 商業地

県平均変動率は△4.4%から△3.9%と縮小したものの、平成5年以降20年連続で下落している。全18市町（対馬・壱岐は標準地無し）のうち、今回も5市町の下落率が拡大するなど地域経済の停滞が長期に及んでおり、特に離島や郡部を中心に、商業地の衰退が進んでいる。

長崎市では、△2.8%が△2.3%へと下落率は縮小し

た。県内の最高価格地でもある浜町アーケード（長崎5-8）は、大型商業施設の相次ぐ進出等により、歩行者通行量が逡減傾向にある中、老舗デパートの撤退により、地域的な先行不透明感が高まっており、下落率が拡大している。中心部の幹線道路沿いには、長期的な地価下落の結果、相対的価値感が高まっており、リーマンショック以降動きが止まっていたマンション用地需要にもやや回復の兆しがみられ、底値圏域に近づきつつある。一方、旧来型の近隣商業地域は、郊外大型店への顧客流出により下落傾向が継続している。

佐世保市は下落率が△4.6%から△4.2%へとやや縮小したが、依然として下落傾向が続いている。アーケード街の歩行者通行量は、休日・平日ともに減少しており、通行量調査を開始した1985年以降3年連続で過去最少となり、休日では初めて5万人台を割り込んでいる。店舗取壊し後は、駐車場となっているケースも見受けられる。県央地区では、諫早市が△4.4%から△3.8%へ、大村市が△5.4%から△4.5%へと、いずれも縮小は見られたものの、長期的な逡減傾向は継続している。

下落率上位20位のうち、離島及び郡部が半数以上を占めており、人口減少、高齢化の進行等による地域経済の衰退を背景とした地価下落に歯止めがかからない。また、島原市のアーケード街において、核店舗であるスーパーマーケットの撤退が決定し、急速な集客力の低下が予測され、大幅な下落率拡大を招いている。

4. 今後の大型プロジェクト等の動向

(1) 九州新幹線西九州ルート（武雄温泉～諫早間）は平成20年3月に着工後、着実に整備が進められている。

未着工区間（「長崎・諫早ルート」）についても、本年度内の認可がほぼ決定する見通しとなった。

(2) JR長崎本線連続立体交差事業と一体的に進められている「長崎駅周辺土地区画整理事業」は、新駅舎を中心とした19.2haを対象とし、総事業費は164億円、2018年頃から仮換地をはじめ、2023年度完了を目指している。

完成すれば、県都長崎の陸の玄関口のイメージは大きく変貌する。

(3) 佐世保市三ヶ町アーケード一体を再整備する「栄・常盤市街地再開発事業」が平成23年9月に起工され、計画から11年、ようやく一歩が踏み出されている。

(4) 諫早市中心部のアーケードを挟む形で、再開発事業が計画されている。当該アーケードの通行量は15年前の3分の1程度まで減少しており、この再開発は生き残りをかけた最終手段として位置付けられている。商業施設、駐車場、マンション等の複合ビル2棟の建設計画で、敷地面積は6,400㎡、2014年オープンを目指している。

(5) JR大村駅前の中心商店街一帯を整備する「上駅通り地区市街地再開発事業」が平成23年9月に起工された。

総事業費は約45億円、14階建ての商業施設と分譲マンション、13階建ての賃貸住宅を備えた複合ビルを建設するもので、平成24年9月完成を目指している。

(6) 震災後、リスク分散を理由に西日本へ生産拠点を移す企業の増加が見込まれる中、行政サイドは企業誘致活動を活発化しているが、長崎県は受皿となる工業団地の数は九州他県に比べ圧倒的に少ない。既存の工業団地分譲残のほか、新たに小佐々地区約17ha、佐世保つくも苑跡地約5.9ha、松浦東高校跡地などで工業団地の開発を予定している。

熊本県

公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会
一般財団法人 日本不動産研究所 熊本支所

伊牟田 徹



熊本県における平成24年地価公示の特徴は下記のとおりである。

1. 概況

熊本県における平成24年地価公示の各市町の変動率は、経済情勢が一部で回復傾向にあるものの、必ずしも好転しているとは言い難い状況のなか、前年と比較すると総じて下落率の縮小傾向を強めている。昨年に続き上昇地点が1地点、横這い地点が大幅に増加し、住宅地で19地点、商業地でも4ポイントが横這いとなった。当該地点を見てみると、新幹線効果の浸透や値頃感が拡大している熊本市及びその周辺市町に集中している。

全体的には、住宅地が15年連続、商業地が20年連続の下落で、下落基調が継続しており、利便性の低下により総じて下落率が拡大したり、主幹産業の衰退による地域経済疲弊の影響から、縮小しているものの相対的には高い下落率が継続している市町もある。

県全体	H23 変動率	H24 変動率	H24 地点内訳		
			上 昇	横 這 い	下 落
住宅地	▲3.0%	▲2.2%	1 (1)	19 (3)	132 (151)
商業地	▲4.2%	▲3.4%	0 (0)	4 (0)	61 (67)

() 内はH23年の地点数

2. 九州新幹線全線開業の影響

(1) 住宅地

平成23年3月12日に九州新幹線が全線開業したが、その影響を直接的に受けている標準地である熊本-61（春日4丁目）は、昨年の0.5%に引き続き、2.3%の上昇となった。本年も唯一の上昇地点で昨年に比較して利便性が格段に向上しており、また住環境の改善や将来への期待感等から地価は上昇傾向を持続している。熊本駅の開発は、既に完了している事業もあるが、駅舎そのものの建替等は、在来線の高架化以降の平成30年頃の予定で、長期間開発が継続されることから、駅前の商業地域も含めて今後も地価は強含みと予測される。また、今までやや開発が遅れていた駅周辺の住宅地域でも、宅地需要が増大する等その影響が波及しており、変動率が0.0%ないし若干の下落となった地点

が見られる。

一方、玉名郡長洲町のように、今まで在来線の特急列車が利用できていた市町においては、新幹線開業によるダイヤ改正によりかえって交通利便性が低下し、人口減少と相まって、昨年の平均変動率▲4.7%から▲5.9%と下落率が拡大し、新幹線の逆効果も見られた。

(2) 商業地

熊本駅前に地価公示の地点はないが、駅周辺の再開発や区画整理の進捗、アクセス道路の供用開始等により、駅機能の向上による拠点性が高まりつつあり、上述のとおり地価は強含みである。

下通・上通アーケードを核とする熊本市中心市街地は、新幹線開業の効果による繁華性向上が期待されたが、震災の影響もあり人通り等に関しては期待したほどのプラスはなかった。ただし、県外からの観光客は確実に増加しており、昨年3月に開業した観光交流施設「城彩苑」とのタイアップで、熊本城への入園者が増加している等、その効果が現れているのも事実である。したがって今後は、観光客をいかに回遊させるかが鍵であり、中心市街地で計画されている桜町及び花畑地区の再開発の進捗に注目が集まっている状況である。

オフィス市場は、福岡から日帰り圏になったため需要が大幅に回復する可能性は低いですが、本年4月1日の政令指定都市への移行による拠点性の向上に期待がかかっている。

その他、周辺市町に所在する旧来からの商業地域では、新幹線効果がほとんどなく、地域経済の疲弊や大型商業施設への顧客流失等により繁華性が低下している。菊池市、天草市、人吉市、山鹿市等では、地価下落に歯止めがかからず依然として高い下落率を示している。

3. 値頃感の拡大

(1) 住宅地

本年は、熊本市の17地点、菊陽町、嘉島町の各1地点、計19地点で変動率が0.0%となり、昨年の3地点から大幅に増加した。特に熊本市では価格が10万円を越えている、いわゆる高級住宅地である新屋敷、

水前寺、坪井、京町、大江の地点がすべて横這いとなった。高所得者層を中心とした戸建住宅地としての潜在的な需要の底堅さに加えて、旺盛なマンション適地への需要が競合した結果であるが、長らく下落してきた地価への値頃感が一部の地域から拡大したことが伺える結果となった。

標準地番号	所在地	価格	H23年変動率	H24年変動率
熊本-1	熊本市新屋敷1丁目	157,000	▲1.9%	0.0%
熊本-8	熊本市水前寺2丁目	119,000	▲1.7%	0.0%
熊本-16	熊本市内坪井町	113,000	0.0%	0.0%
熊本-35	熊本市京町2丁目	120,000	0.0%	0.0%
熊本-38	熊本市水前寺4丁目	102,000	▲1.0%	0.0%
熊本-46	熊本市大江6丁目	103,000	▲1.0%	0.0%

また、菊陽町、嘉島町の各1地点で地価が横這いとなったが、その他の市町においても同様の傾向が見られる地点があり、下落率が縮小している。特にこれまで高い下落率を示していた天草市の平均変動率は、今年の▲8.5%から▲5.7%と2.8ポイント縮小した。

(2) 商業地

昨年はなかったが、本年は4地点で横這いとなり、商業地域でも周辺住宅地域との比較における値頃感がでてきている地点が増加している。いずれも高級住宅地に隣接し、マンションが立地可能な環境条件にあることから、相応の需要が見込める地域に所在している。

また、主として熊本市の商業地域で、マンション適地としての性格を有する地点では、同様の傾向により下落率が縮小する結果となった。その他の市町においては、天草市の平均変動率が今年の▲7.7%から▲4.2%と3.5ポイント縮小したのを始め、昨年より下落幅が縮小した市町が多い。

標準地番号	所在地	価格	H23年変動率	H24年変動率
熊本5-4	熊本市出町	118,000	▲1.7%	0.0%
熊本5-6	熊本市坪井2丁目	112,000	▲1.8%	0.0%
熊本5-15	熊本市水前寺1丁目	153,000	▲1.3%	0.0%
熊本5-22	熊本市水前寺5丁目	121,000	▲0.8%	0.0%

4. 二極化の継続

(1) 住宅地

新幹線効果の波及や値頃感の拡大等から昨年より変動率の縮小傾向が見られるなか、主として郊外部で街路条件や環境条件等が劣っている等、需要が見込めない地点では、昨年並みもしくはそれ以上に下落した地点がある。また、地域経済の疲弊や人口減少に歯止めがかからない市町では、相対的に高い地価下落率にあり、市勢や同一市町内でも地域によって異なった結果がでており、需要の多寡に比例した二極化傾向が持続している。少子・高齢化の時代において、市場での厳しい選別が行われていることを物語っている。

(2) 商業地

熊本駅前の商業地域と中心市街地に所在する地点では、地価の動きが異なっているほか、幹線道路を中心とした郊外型の路線商業地域では、大型商業施設と競合しており、中心市街地の客足にも影響を与えると同時に、周辺市町に立地する同業他社の店舗との熾烈な顧客獲得競争が行われている。周辺地域の地価に与える影響は強く、顧客の多い大型店舗周辺ではそれほどの下落は見られないが、核店舗もなく小規模店舗が見られる程度の旧来からの商店街は地価下落が避けられない状況にある。

5. 東日本大震災の影響

熊本県における東日本大震災の影響は軽微で、海外、特に中国・韓国からの旅行客は減少したが、九州新幹線の全線開業により、主として関西方面からの観光客は分散されず九州方面へ向けられたため大幅増となり影響は少なかった。また、一時契約が凍結していた大日本スクリーン製造株式会社が、震災後急遽工場進出することになったり、市町村に対して工場用地の問い合わせが増加した等、熊本県にとってはプラスの影響も見られた。

最後になりましたが、被災地域の一日も早い復旧・復興を衷心よりお祈り申し上げます。

大分県

社団法人 大分県不動産鑑定士協会
株式会社 都市評価システム

安東 正二



1. 大分県内における地価の状況

(1) 住宅地域の地価の概要

大分県内の住宅地域における平均変動率は▲3.3%で、昨年の▲3.9%から僅かながら下落幅は縮小しているものの、平成12年以降13年連続での下落となった。また県内には変動率が横ばい又は上昇の地点はなく、平成22年以降3年連続で全ての地点で下落の結果となった。

なお住宅地の需給動向については、近年大分市中心部において続いていた分譲マンションの明らかな供給過剰傾向が一部解消し、大分駅南エリア・府内町エリアについては、新規のマンション供給も散見される状況であるが、大分市内におけるマンションの供給過剰傾向は未だ根本的には解消されていない状況である。

また大分市内郊外部の戸建住宅用地についても、依然供給過剰気味の状況は変わらず、別府市、中津市、日田市、佐伯市等の県内主要都市においても、戸建住宅用地はやや供給過剰の状態であるものと思われる。

このような状況の中、地価は総じて下落基調にあるものの、JR大分駅周辺連続立体交差事業、及び土地区画整理事業等が進捗中のJR大分駅南地区内においては、地価は微減傾向に止まっているほか、杵築市内中心部近郊の既成住宅地域においては、周辺地域における新規の戸建分譲地の分譲価格との比

較における相対的割安感、又は値ごろ感から下落率は小幅に止まっている状況である。

一方、大分市に隣接する臼杵市及び由布市においては下落幅が拡大しており、大分市郊外部における地価下落の影響により、隣接市における地価の割安感が顕在化した状況が窺える。

(2) 商業地域の地価の概要

大分県内の商業地域における平均変動率は▲4.5%で、昨年の▲5.0%から下落幅は縮小しているものの、平成5年以降20年連続での下落となった。また県内には変動率が横ばい又は上昇の地点はなく、商業地域については、大分市内中心部の事業用不動産に対する投資需要の急激な減少、及び郊外型大規模商業施設への顧客の流出傾向が顕著であるほか、福岡都市圏への買廻り品を中心とした購買力の流出に伴う中心市街地の衰退、並びに地域経済の低迷等の影響により、地価の下落に歯止めがかからない状況が持続している。

このような状況の中、大分市をはじめとする県内主要都市の商業地域における地価下落は、中心商業地域ほど大幅な下落傾向にあり、特に県南3市（臼杵市・津久見市・佐伯市）における中心市街地の衰退、及び地価下落が顕著な状況が持続している。

なお商業地域における最近の話題としては、昨年1月末に閉店・撤退した大分パルコ跡地について、ビル所有会社による後継商業施設の誘致活動が積極的に

行われていたが、昨年11月には当該建物の商業施設としての再開断念が発表され、大分市中心商業地域の衰退に拍車がかかることが懸念されたが、現在のところ当市内の不動産取引市場においては急激な需給状況の変化、又は顕著な地価下落等は認められず、不動産取引市場は比較的冷静な反応を示しているものと思われる。

一方、JR大分駅周辺連続立体交差事業にリンクして計画されていたJR大分駅ビル再開発計画の概要が昨年末に公表され、ホテル・シネコン・温泉・専門店街・飲食店街等の機能を備えた新たな大規模商業施設としての駅ビルが2014年の開業を目指して今後急ピッチで整備される予定である。

なおJR九州が発表した開発計画によると、当該施設はJR鹿児島中央駅に建設されたアミュプラザ鹿児島と概ね同程度の規模での開発が予定されており、完成すれば大分市中心商業地域における最大級の核商業施設の1つになることは確実であり、郊外型大規模商業施設に奪われた顧客を、市内中心商業地域に

呼び戻す起爆剤として期待される場所であるが、JR大分駅ビル再開発により、市内中心市街地に所在する既存の商業地域である府内町・中央町エリアの衰退に拍車をかけることも懸念されており、当該再開発計画の今後の動向が注目される。

(3) 工業地域の地価の概要

大分県内の工業地域における平均変動率は▲4.6%で、昨年の▲4.7%からやや下落幅は縮小しているものの、昨年と概ね同程度の下落率で推移しており、平成10年以降、15年連続での下落となった。

なお大分県内の工業地域内については、製造業の輸出関連企業が多く進出しており、近年の円高圧力・デフレの長期化懸念等の影響により、各企業の投資意欲は衰退傾向にあり、県内製造業企業の工業生産指数・生産指数・出荷指数・在庫指数はいずれも昨年の数値をやや上回っているものの、依然として抜本的な回復基調への足取りは弱い状況が持続している。

宮崎県

社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会
株式会社 池辺不動産鑑定事務所

池辺 孝一



平成24年地価公示について下記のとおり総括し、ご報告をいたします。

(住宅地)

①県全体の地価動向と要因

・昨年に引き続き、依然として雇用環境、個人消費等低水準で推移しており、県平均は、▲2.3%（前年▲2.1%）と下落率はやや拡大し、平成13年以降12年連続で下落。

②県庁所在地の地価動向と要因

・宮崎市は、上昇及び横這い地点はなく、新設住宅着工数も減少傾向であり、平均変動率は、▲2.2%から▲2.4%と下落率はやや拡大している。文教地区として需要のある霧島町に新築されたマンション（総戸数58戸）が竣工前に完売する一方、郊外に位置する生田浮田地区の分譲地（総区画数144区画）は価格帯が需要層と合わず苦戦している。また、津波への警戒感からか海側の海拔の低い住宅地への選考性が弱まっている。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

・都城市は、上昇及び横這い地点はなく、平均変動率は、▲2.0%から▲2.4%と下落率はやや拡大している。取引価格・取引件数が下落基調である中、口蹄疫、新燃岳噴火の影響も特に顕在化されていない。

・延岡市は、上昇及び横這い地点はなく、平均変動率は、▲1.5%から▲1.8%と下落率はやや拡大している。地形的に住宅地利用可能な平坦地が少なく、他市に比べ地価下落の程度は緩やかであったが、人口減少、高齢化が県平均より高く、需要の低迷・減退がより明確化される傾向にある。

(商業地)

①県全体の地価動向と要因

・県平均は、▲4.1%（前年▲4.0%）と下落傾向が続き、平成4年以降21年連続で下落。

②県庁所在地の地価動向と要因

・宮崎市は、上昇及び横這い地点はなく、平均変動率は、▲3.5%から▲3.4%と県全体より下落率は低いが、依然下落傾向が続く。市内平均空き店舗率19.1%（H23.9商工会議所）、中心部商店街である若草通りの大半が空き店舗状態の「シャッター通り化」が本格化しており、中心市街地の衰退、空洞化が進んでいる。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

・都城市は、上昇及び横這い地点はなく、平均変動率は、▲4.2%から▲4.8%と下落率はやや拡大している。中心商業地の中核を担っていた地元資本の百貨店が平成23年1月に閉店し空洞化が進み、同じく下落傾向の郊外路線商業地より中心商業地の地価の下落が大きい。

・延岡市は、上昇及び横這い地点はなく、平均変動率は、▲3.9%と下落率は前年程度。延岡市駅西側周辺、安賀多町等の旧来からの商業地は「シャッター通り化」が一部進み、国道10号沿いを中心とした郊外型大規模店舗への顧客流出が続き、衰退傾向。

(工業地)

①県全体の地価動向と要因

・県平均は、▲2.9%（前年▲2.7%）と下落傾向が続き、平成10年以降15年連続で下落。鉱工業指数（生産・出荷・在庫）も前年より何れも悪化。立地動向も年間5件（▲44.4%）と低調。

② 県庁所在地の地価動向と要因

・宮崎市は、上昇及び横這い地点はなく、平均変動率は、▲4.0%から▲4.3%と下落率はやや拡大している。田野町、清武町には薄型太陽電池を生産するソーラーフロンティア第1、第2工場が立地し、新エネルギーや環境関連企業にPRしているが、供給に対して需要が弱く、新規誘致は苦戦している。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

・延岡市は、上昇及び横這い地点はなく、平均変動率は、▲2.3%から▲2.5%と下落率はやや拡大している。現在天下町に23年3月造成のクリアパーク第2工区が分譲中であるが、目立った立地もない。

・日向市は、上昇及び横這い地点はなく、平均変動率は、▲1.3%から▲1.0%と下落率はやや縮小している。重要港湾細島港に隣接する細島工業地区（4区）は、工場増設が決まる一方、撤退を含め未利用地約7.1haが残る。また、1区には倉庫拠点の集約と庫腹拡大を目的とした物流センターが12月に竣工。

※ 地域政策、取り組み等について

・平成23年10月1日JR宮崎駅西口に14階建て複合ビル「宮崎グリーンスフィア壱番館」（愛称KITEN）がオープン。（延床面積約20,000㎡、バスセンター、店舗、オフィス、貸会議室、ホテル等）

・宮崎市内不動産賃貸業者は、宮崎市が整備を進める「東部第2土地区画整理事業」対象エリアに、SC「マァノアタウン」を整備。現在文房具店、ゴルフ用品店がオープンしており、区画整備の進捗に合わせ来年度までに飲食・物販等約10店舗を予定。（敷地総面積約25,000㎡、地権者と借地契約）

・宮崎市による大淀川の小戸之橋の架け替え事業（2021年3月完成予定、総事業費85億円）が2013年秋に着工。

・平成23年1月3日に民事再生法の適用を申請した都城市中心商業地の中核「都城大丸」は、県内外の複数の企業に支援を打診しているが、経営を引き受けるスポンサーが見つからない。

鹿児島県

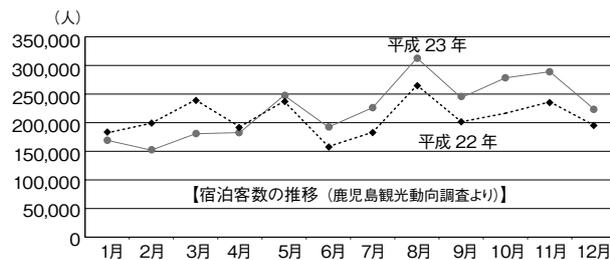
社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会
株式会社 共同不動産鑑定システムズ

徳永 悦穂



1. 鹿児島県の経済動向

鹿児島県の景況は生産活動が低調に推移し、全体として厳しい状況が続いている。雇用情勢も緩やかに改善、個人消費は横這いであるが、一部に持ち直しの動きがみられる。電子部品関連は、円高の影響や海外との競争激化で厳しい状況が続き、大手部品メーカーが工場撤退を表明するなど厳しい状況が続いている。一方、九州新幹線全線開通（平成23年3月12日開業）の影響から県内の宿泊客数が5月以降8か月連続で前年同月比を上回り好調を維持している、またホテルを中心に2012年春の採用を増やす企業が出るなど、今後の動向に期待がかかっている。ただ、今後震災復興の影響から観光客の減少も懸念される。



2. 鹿児島県の人口

平成22年の国勢調査ではかろうじて170万人台を維持していた人口も平成24年1月1日現在の推計人口によれば1,698,401人（平成23年1月1日現在1,705,514人）と170万を割り込み人口の減少傾向は続いている。一方世帯数は733,245戸（同729,471戸）でこちらは増加傾向で推移している。その結果1世帯当たりの人数は2.32人（同2.34人）と減少し核家族化が進んでいる。

また、平成22年の国勢調査によれば鹿児島県の高齢化率（65歳以上人口が全体に占める割合）は26.5%で過去最高を更新、4人に1人が高齢者となっている。高齢者の1人暮らし世帯の総世帯に占める割合は14.1%で全国都道府県で最高となっている。

3. 鹿児島県の地価動向

①住宅地

鹿児島県全体の動向は、14年連続の下落で下落率は前年より縮小した。（平成24年-3.8%、平成23年-4.1%）

鹿児島市については前年同様に上昇地点及び横這い地点はなく、全地点下落し、下落は11年連続で下落幅

は-3.6%から-3.1%とやや縮小した。

鹿児島市内の住宅地については、既成市街地（荒田、鴨池、武等の平坦部）の平均変動率は、平成23年は-2.0%から平成24年-1.5%と下落幅が縮小した。これはマンション適地としての高麗地区や鹿児島中央駅に比較的近い武地区の下落幅が縮小したためである。既成市街地周辺部（田上、草牟田、原良等の市街地と郊外の間地区）の平均変動率は、平成23年は-3.7%から平成24年-3.3%と僅かながら下落幅が縮小した。中心部のマンション需要と競合する地域であり、概ね前年並みの変動率であった。北部郊外（吉野、伊敷地区）の住宅地の平均変動率は、平成23年は-3.5%から平成24年-2.9%と縮小した。吉野地区の土地区画整理の進行と利便性の向上により下落幅が縮小した。南部郊外（谷山・宇宿・小松原・東谷山・清和・上福元地・坂之上区）の住宅地の平均変動率は、平成23年は-3.9%から平成24年-3.3%と縮小した。旧谷山市街地に土地区画整理が進行中でありその周辺部の住宅地の下落率が縮小した為である。住宅団地（紫原・城山・明和・武岡・玉里団地・桜ヶ丘・伊敷NT・伊敷・花野・千年・緑ヶ丘）の平均変動率は、平成23年は-4.1%から平成24年-4.0%と僅かながら下落幅が縮小した。造成後約30年から約46年経過した住宅団地が多く、居住者の高齢化、中心部のマンション需要との競合もあり同様の下落率が続いている。また、総額を抑えるための土地の細分化も進んでいる。

鹿児島市以外の市部（鹿屋市・枕崎市・阿久根市・出水市・指宿市・西之表市・於市・霧島市・いちき串木野市・南さつま市・志布志市・奄美市・南九州市・伊佐市・始良市）人口は始良市が概ね横這い傾向である外は、減少している。18市の内、指宿市は新幹線効果による観光客の増加等の経済的条件の好転から平成23年は-3.6%から平成24年-3.4%と下落幅が縮小した。一方、枕崎市は水産物の水揚量の減少等、地域経済は停滞し平成23年は-6.0%から平成24年-7.3%と下落幅が拡大した。

郡部（薩摩郡・始良郡・曾於郡・肝属郡・熊毛郡・大島郡）16町はいずれも過疎、高齢化等から、地価は、下落している。大崎町、肝付町、屋久島町、龍郷町、和泊町は前年より下落幅がわずかながら縮小し、湧水町、大隅町は前年と下落率が同じで、その余の9町は、前年より下落幅は拡大した。

②商業地

鹿児島県全体の動向は、21年連続の下落で下落率は前年より縮小（平成24年-4.9%、平成23年-5.2%）。鹿児島市の平均変動率は、4年連続下落であるが、平成23年-3.0%から平成24年-2.6%と下落幅は縮小した。鹿児島中央駅周辺のうち鹿児島中央駅西口にある「鹿児島5-19」については新幹線全線開通による利用客の増加等収益性が向上していることから平成23年の0.5%から平成24年は1.5%と上昇率が拡大した。一方鹿児島中央駅東口の黄金通りにある「鹿児島5-25」は前年にひき続き横ばいとなった、また甲南通りの「鹿児島5-9」は平成23年は-0.4%から横ばいに転じた。また鹿児島中央駅と天文館を結ぶ電車通り沿いにある「鹿児島5-24」についても平成23年は-2.7%から横ばいに転じた。徐々にではあるが新幹線効果の拡大がうかがえる。天文館地区は、新幹線効果は直接的ではないが、新幹線利用客の天文館への流入がみられることから間接的な影響がみられる。新幹線利用客を見込んで平成23年10月、天文館電車通り沿いにホテル「レム鹿児島」がオープンした。県内最高価格地である「鹿児島5-16」は電車通りで、宣伝効果も大きいことから平成23年-1.9%から平成24年-1.0%と下落幅は縮小した。

鹿児島市以外の市部（鹿屋市・枕崎市・阿久根市・出水市・指宿市・西之表市・垂水市・薩摩川内市・日置市・曾於市・霧島市・いちき串木野市・南さつま市・志布志市・奄美市・南九州市・伊佐市・始良市）の商業地は旧来からの地点が多く、郊外の大規模店舗等への顧客流出や商業施設の分散化等により地域は衰退しており、地価は下落している。

郡部（薩摩郡・始良郡・曾於郡・肝属郡・熊毛郡・大島郡）は市部と同様に旧来からの商店街は人口の減少や顧客の流出等により収益性は低下しており、需要は弱く、地価は下落している。

③工業地等

宅地見込地、調区内宅地、準工業地、工業地は全地点鹿児島市に設定されている。

宅地見込地は1地点あり7年連続の下落で下落幅は前年よりやや拡大（平成24年-4.8%、平成23年-4.0%）。

調区内宅地は5地点あり12年連続の下落で下落幅は前年よりやや拡大（平成24年-3.4%、平成23年-3.0%）。

準工業地は3地点あり16年連続の下落で下落幅は前年よりやや縮小（平成24年-1.8%、平成23年-2.4%）。

工業地は3地点あり14年連続の下落で下落幅は前年よりやや拡大（平成24年-5.5%、平成23年-4.4%）。

下落幅の拡大縮小はあるものの、動向としては前年並みである。

ただ工業地については、平成20年12月のパイオニア鹿児島工場（出水市）、平成21年12月NEC液晶テクノロジー鹿児島工場（出水市）の撤退に続き、パナソニックセミコンダクターオプトデバイス（日置市）が平成24年4月から段階的に事業縮小し撤退を発表するなど、厳しい状況が続いている。

4. 特徴的な地価の動向

今回は、九州新幹線全線開通（平成23年3月12日開通）という大きなトピックがあった、その前日には東日本大震災が発生し全世界が大混乱の時であった、震災直後は旅行自粛ムードもあり、新幹線の利用客は伸びなかったが、ゴールデンウィークあたりを境に利用客は大幅に増加している。また九州新幹線全線開通にあわせて以下の鹿児島中央駅を起点とする第二次アクセスの整備及び周辺地域の動向がみられる。その影響から鹿児島中央駅周辺の地価はやや上昇傾向で推移している。

第二次アクセスの整備

- ・JR九州は指宿枕崎線（鹿児島中央駅～指宿駅間）に特急「指宿のたまて箱（愛称：いぶたま）」（平成23年3月12日開通）平成24年春のダイヤ改正で2両編成から3両編成に増やす予定。
- ・「カゴシマシティビュー号」（市内観光バス：鹿児島市交通局）
- ・「まち巡りバス」（市内観光：いわさきネットワーク）
- ・九州新幹線シャトルバス（鹿児島中央駅⇔天文館⇔南埠頭⇔桜島棧橋）
- ・「あいらびゅー号（鹿児島中央駅⇔始良市内観光）
- ・直行バス（鹿児島中央駅⇔枕崎市、鹿児島中央駅⇔鹿屋市）

鹿児島中央駅周辺の動向

- ・「鹿児島中央ターミナルビル」平成24年3月竣工予定
地下1階付14階建
地下1階 飲食店 5店
1階 バスターミナル
2階 物販店、銀行、クリニック等
3階～6階 事務所
7階～14階 ソラリア西鉄ホテル鹿児島（232室、5月17日オープン）
- ・「かごつまふるさと屋台村」（平成24年4月26日オープン）
1店舗当たり約12㎡の固定式屋台25店（奄美の鶏飯、黒豚、地鶏等地域性豊かな店）と物販1店舗で構成する。
- ・JR九州鹿児島中央駅ビルのアミュプラザ鹿児島の増床を検討。

沖縄県

社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会
株式会社 まるい鑑定所

大嶺 克成



平成23年3月11日に起こった未曾有の災害である、東日本大震災により国内景気はいたるところで影響を受けました。多くの人命が失われたのみならず、東京電力の福島第一原発の被災による放射能汚染問題、東北地方に多い製造業の被災に係るサプライチェーンの問題、消費マインドの低下等様々な悪い要因が昨年3月以降6月にかけて見られました。しかし、夏場に入り、国内景気もようやく大震災の影響から少しずつながら立ち上がり始めてきている状況にあると思います。

沖縄県においては、発災後の3月～5月において入域観光客が急激に落ち込みましたが、その後回復傾向が見られ、10月～12月にかけては、対前年比で、3ヵ月連続で増加に転じました。当県にとっては、景気等にやや明るい兆しが出てきており、住宅地を中心として、土地取引件数の回復傾向が認められます。

平成24年度地価公示の結果について

沖縄県においては、上述した通り、年の後半から景気の回復傾向が認められ、平成24年地価公示では、商業地、住宅地ともに下落率の縮小が顕著にみられました。

住宅地は、17年連続の下落となりました。平均変動率は昨年より0.4%下落幅が縮小し▲1.1%となり、那覇市を始めとして、大半の市町村は下落幅が縮小傾向を示しています。

全体的に、住宅地は地価の下落傾向に歯止めがかかりつつあり、今回上昇に転じるポイントが出てきたことが大きな特徴となりました。沖縄県の人口の増加傾向が依然として続いていること、入域観光客数が回復傾向にありかつ土地取引件数が堅調であることなどが背景にあると判断されます。

下落傾向の縮小傾向が顕著であります。住宅地の市場性は2極化しており、利便性が高く人気の高い新都心地区(今回2ポイントが上昇に転じた)や真嘉比・古島地区に比べモノレールが利用できず都心からやや遠い真和志地区は、依然として地価の低迷が続いております。

その他の浦添市・宜野湾市、中部の中心都市沖縄市、はいずれも▲0.6～▲0.7%と下落幅が小さく、かつ前年に比べ縮小しております。

商業地は、21年連続の下落となったものの平均下落幅が▲1.8%から▲1.4%に縮小しております。那覇市の平均変動率は、▲1.9から▲1.1%と下落幅は縮小傾向が認められます。那覇以外の他の市も下落幅が縮小しております。

工業地は、18年連続の下落となりましたが、県平均の変動率は、▲0.9%から▲0.4%へ下落幅が縮小しております。

沖縄県の工業地は、県外の工業地に比べ下落幅が小さくかつ価格も高いことが特徴です。理由は、大企業の製造業が無い沖縄県において純粋な工業地はなく、工業地、流通業務地、商業地が混在した地域が多く、円高等の要因により空洞化が進む他府県の工業地と変動状況が異なっていることにあります。

沖縄県においては、基本的に車産業、鉄鋼業、造船業、化学工業等の大規模産業が無いために巷で騒がれている工場の海外移転の問題は特には見られません。

宅地見込地においては、▲0.6%と前年同様であるが、ポイント数が2地点と限られていることから県全体の動向の把握はやや困難であります。

平成16年以降の沖縄県内における住宅地、商業地の平均変動率の推移は以下の通りです。

	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23
地価公示 住宅地	▲6.0%	▲5.5%	▲4.0%	▲2.3%	▲1.5%	▲1.8%	▲2.1%	▲1.5%
地価公示 商業地	▲8.8%	▲6.7%	▲4.1%	▲1.8%	▲0.2%	▲2.1%	▲2.6%	▲1.8%
地価調査 住宅地	▲3.2%	▲2.5%	▲1.4%	▲0.7%	▲0.5%	▲1.4%	▲1.2%	▲1.2%
地価調査 商業地	▲7.0%	▲4.6%	▲2.3%	▲0.4%	▲0.5%	▲2.9%	▲2.3%	▲2.0%

(1) 市部と郡部の状況について

市部の住宅地及び郡部の住宅地の変動状況は、市部が▲1.0%、郡部が▲1.2%とほぼ同様な下落率であり、どちらも下落率が縮小しております。

市部の商業地及び郡部の商業地の変動状況は、市部が▲1.4%、郡部が▲1.1%と若干郡部の下落率が小さくなっております。

(2) 市町村別の状況について

住宅地では、那覇市も含め全ての市町村において平均変動率は下落となりました。下落幅の大きい市町村は、八重瀬町、南城市、石垣市となっており、八重瀬町と南城市は区画整理地域内の住宅地域に人気が集り相対的に既成住宅地の価格の下落が顕著になったものと判断され、石垣市は、入域観光客の伸び

悩み等による景気低迷が背景にあるものと考えられます。

商業地では、石垣市と宮古島市が3%以上の下落をみせておりますが、やはり入域観光客の伸び悩み等による景気低迷が背景にあるものと考えられます。

(3) 今後の動向について

県内景気は、冒頭でも述べたとおりいくつかの指標において明るい兆しが見え始めてきております。沖縄県は何と言っても、九州の中で際立っている点は、人口の増加傾向です。平成17年の国勢調査から平成22年の国勢調査にかけて約2.3%の人口増加が見られ、昨年にはとうとう140万人を突破いたしました。このことから潜在的な宅地需要がますます強くなると考えられますが景気の動向がかなり不透明であり、地価の動きは注視が必要であります。

【沖縄県 住宅地・商業地の対前年比平均変動率の推移】

