

九州・沖縄 鑑定ジャーナル

Number
16

一般社団法人 九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会
<http://kyukanren.net/>

九鑑連主催・研修会報告

平成27年 地価公示動向

平成27年・地価公示ヒストリー

【パワースポットの地価変動】



九州・沖縄 鑑定ジャーナル

第 16 号

目 次

I. 巻頭言 セントラルパーク構想について

II. 特 集 九鑑連研修会報告

1. 改正基準及び実務指針による継続賃料評価の解説
2. 改正基準及び実務指針による定期借地権の解説
3. 最新のホテル投資事情とホテルバリエーション

III. P P C を終えて

(株)はまもと不動産鑑定 濱元 毅

IV. 平成 27 年各県の地価公示動向

- | | | |
|----------------------|-------------------------|------|
| ・ 公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会 | (株)みずほ不動産鑑定所 | 井上真輔 |
| ・ 公益社団法人佐賀県不動産鑑定士協会 | 前田不動産鑑定事務所 | 前田辰王 |
| ・ 公益社団法人長崎県不動産鑑定士協会 | 新都市不動産鑑定(株) | 堺 賢作 |
| ・ 公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会 | 戸取不動産鑑定事務所 | 戸取憲正 |
| ・ 公益社団法人大分県不動産鑑定士協会 | (株)都市評価システム | 安東正二 |
| ・ 公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会 | (有)東部不動産鑑定所 | 松元義武 |
| ・ 公益社団法人鹿児島県不動産鑑定士協会 | (株)二の丸不動産鑑定 | 坂口哲矢 |
| ・ 公益社団法人沖縄県不動産鑑定士協会 | ニライカナイ・アセット・コンサルティング(株) | 高平光一 |

V. 平成 27 年 地価公示ヒストリー「パワースポットの地価変動」

福岡県 宗像市 / 佐賀県 武雄市 / 長崎県 佐世保市
熊本県 阿蘇市 / 大分県 宇佐市 / 宮崎県 高千穂町
鹿児島県 霧島市 / 沖縄県 南城市

セントラルパーク構想について

福岡県建築都市部公園街路課公園緑地係長 **梅崎 直**

福岡市住宅都市局みどりのまち推進部みどり政策課主査 **木下 憲行**

昨年6月に、福岡県と福岡市が合同で「セントラルパーク構想」を策定しました。

「セントラルパーク構想」とは、福岡市のほぼ中心にある県が管理する大濠公園と隣接した市が管理する舞鶴公園の一体的な活用を図ることを目的としています。

この二つの公園のうち福岡県が管理する大濠公園は、面積が約40haで、その中央に約22haの池を有する国内でも有数の水景公園です。もともとは福岡城の外堀として利用されていたものを、昭和2年に開催された東亜勸業博覧会を機に造園工事を行い、昭和4年に開園しています。現在では、池を囲む約2kmの園路でのジョギングや、園路沿いの能楽堂や日本庭園、市立美術館といった芸術文化施設にも触れることができ、さらにレストランやコーヒーショップでの休息、児童遊園や野鳥の森での野外活動など、非常に多くの方々に利用される公園となっています。

一方、福岡市が管理する舞鶴公園は、黒田長政が慶長12年(1607)に築城した福岡城の城郭を中心とした、福岡国際マラソンで有名な平和台陸上競技場がある約39haを供用している公園です。明治3年からの4年間は福岡県庁が設置され、その後旧陸軍駐屯地が置かれますが、昭和23年にこの地で開催された国民体育大会を機に公園として開園しています。その後、昭和32年には国史跡福岡城跡に指定され、さらにかつて西鉄ライオンズ等が本拠地とした平和台球場の改修工事を機に鴻臚館の遺構が発見、平成16年には国史跡鴻臚館跡に指定され、全国でも類のない二重の国史跡指定を有する公園となりました。なお、鴻臚館とは、平安時代に設置された外交および海外交易の施設であり、大阪、京都、福岡の3か所にあったとされていますが、唯一遺構が発掘されたの

は福岡のみとなっています。

毎年春になると約一千本ものサクラが咲き誇る中で福岡城さくらまつりが開催され、多くの花見客で賑わいをみせています。

このように両公園は様々な特徴を持っていますが、管理主体が異なることや、国史跡に指定されていることにより両公園をつなぐ園路の場所が限られていること、生い茂った樹木による見通しの悪さなどから、両公園あわせて約80haにも及ぶ広大な空間を活かしきれていないという課題があります。

両公園を一体的に活用しようとする構想は以前にもあったものの、舞鶴公園計画地内に国立病院や高等裁判所、中学校や住宅などの各種施設が存在し、実現には至りませんでした。今般、それら施設の移転の目処が立ったことなどから、平成25年度より福岡県と福岡市の合同で、ようやく構想づくりがスタートしました。構想の策定にあたっては、学識経験者等20名の委員からなるセントラルパーク構想委員会を設置し、1年間で4回の委員会を開催し議論を重ねました。また、広く県民・市民の意見を取り入れるために実施したパブリックコメントでは、614名の方から1,342件の意見が提出されるなど、この構想に対する県民・市民の関心の高さがうかがえました。

こうして策定した「セントラルパーク構想」は、両公園の一体的な活用を図り、憩いの場として、歴史、芸術文化、観光の発信拠点として、人々に感動を与えるような公園づくりを進めることを目指しております。

策定した構想については、次頁に掲載しております。

今後は、構想を具体化する基本計画を策定することとしており、本構想の実現に向け、着実に取り組みを進めていきたいと考えています。

センtralパーク構想の概要

1. センtralパーク構想の前提

(1) 目的

福岡県・福岡市の総合計画が目指す姿の実現に向かうひとつの取り組みとして、大濠公園と舞鶴公園の一体的な活用を図り、県民・市民の憩いの場として、また、歴史、芸術文化、観光の発信拠点として、公園そのものが広大なミュージアム空間となり、人々に感動を与えるような公園づくりを目指すもの。



(2) 対象範囲

大濠公園と舞鶴公園、及びその周辺

2. 基本理念と構想の方向性

(1) 基本理念

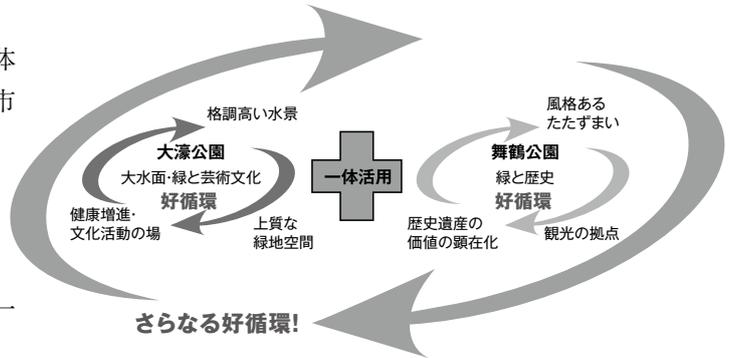
福岡を代表する個性を有する二つの公園が真に一体化することによって、時・人・まちをつなぎ、福岡の都市と文化を物語る場所となることを目指し

時をわたり、人をつなごう。

～未来へつながる福岡のシンボルへ～

を基本理念として掲げる。

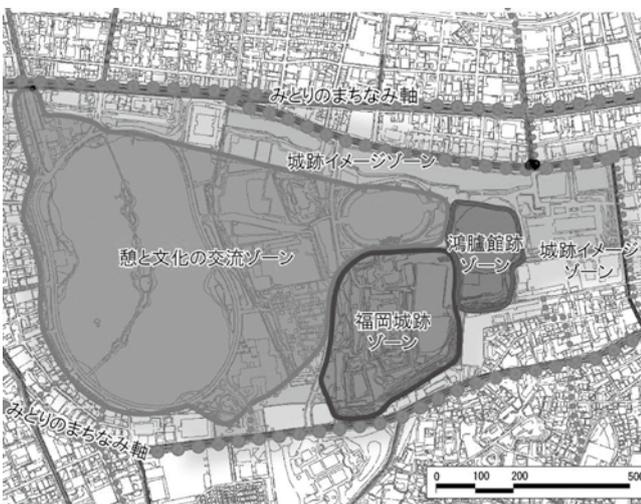
また、両公園が持つそれぞれの個性を磨き上げ、一体活用を図り、さらなる好循環を生み出していく。



(2) 基本的な方向性

- ①大濠公園・舞鶴公園一帯の空間をつなぎ、一体感のある緑地空間づくり
- ②福岡にしかない重層的な歴史資源を活かし、福岡二千年の時をたどる空間づくり
- ③観光集客機能の向上によるにぎわいをつくり、都市の活性化につながる拠点づくり
- ④「まちの公園」から「公園のまち」へ展開し、みんなで育てる公園づくり

(3) ゾーニング



ゾーニング図

〈ゾーン〉

憩いと文化の交流ゾーン

〈整備の考え方〉

- ・水面と大規模な広場を中心に両公園の物理的・視覚的一体性を創出
- ・芸術文化機能の連携・充実

鴻臚館跡ゾーン

- ・鴻臚館の復元整備と迎賓や交流の場としての活用

福岡城跡ゾーン

- ・福岡城の積極的な復元整備と展示施設としての活用

城跡イメージゾーン

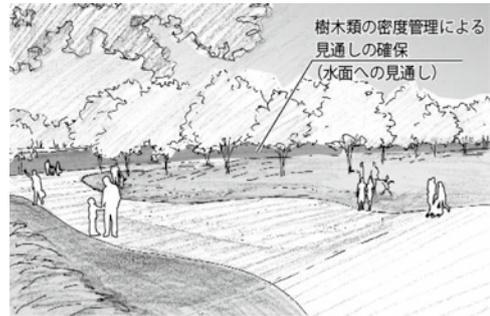
- ・「お城」が感じられる空間づくり
- ・周辺の景観形成や緑化誘導

3. 整備の方針

(1) 方向性ごとの整備の方針

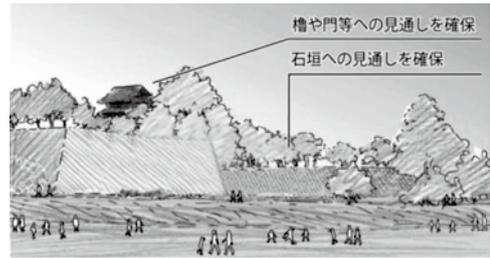
① 空間をつなぐ方針

- ア. 両公園の有機的な連携と一体的な活用
(公園間の園路整備や見通し確保、案内板統一など)
- イ. 諸施設の移転等の推進(舞鶴中学校、高等裁判所など)
- ウ. 防災機能向上と自然環境等への配慮(避難地確保など)



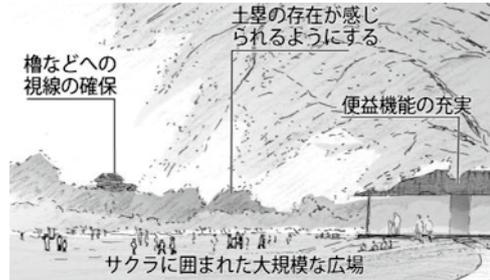
② 時をたどる方針

- ア. 都市の歴史の重層性が表現できる史跡の復元整備と公開・活用(福岡城跡・鴻臚館跡)
- イ. 史跡と調和した樹木類の密度管理(剪定・再整備など)



③ にぎわいをつくる方針

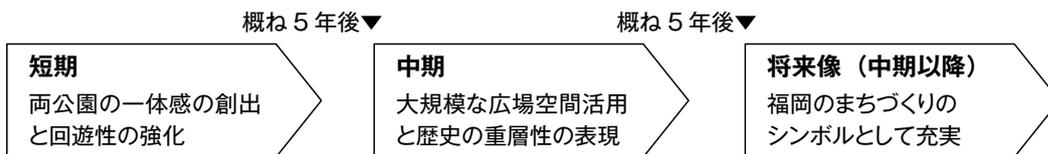
- ア. 来園者が集い憩える機能の充実
(エントランス・芸術文化施設・広場・便益施設・駐車場確保など)
- イ. 様々な演出(利用プログラム導入、共同イベントなど)



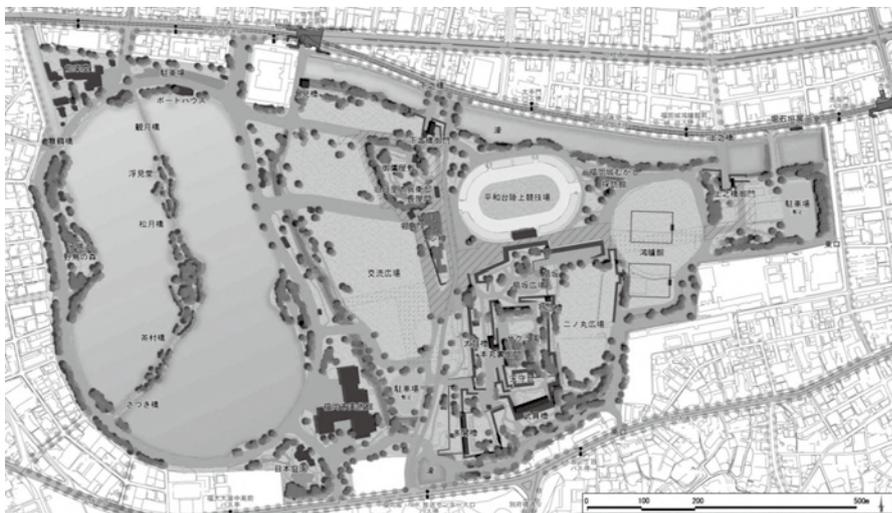
④ みんなで育てる方針

- ア. 市民・企業などの参加推進(公園財源の確保など)
- イ. 管理運営体制の充実(県市連絡組織の設置)
- ウ. 周辺地域と連携したまちづくりの推進(民地緑化など)

(2) 段階的な整備の方針



(3) 構想図(概ね15年後[2030年頃])



九鑑連主催研修会報告

今年度も平成26年11月6日(木)・7日(金)の2日間にわたり、アクロス福岡 国際会議場にて一般社団法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会主催の研修会が開催されました。今回の講義のテーマは下記の通りでした。

11月6日 ①テーマ 「改正基準及び実務指針による継続賃料評価の解説」
【講師】 公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 **和田 伸也**(わだしんや)氏

※講義の内容と講師略歴はp.4～p.5に掲載

②テーマ 「改正基準及び実務指針による定期借地権の解説」
【講師】 株式会社 緒方不動産鑑定事務所 **奥田 かつ枝**(おくだ かつえ)氏

※講義の内容と講師略歴はp.6～p.7に掲載

11月7日 ①テーマ 「民間鑑定評価需要の掘り起こし」
【講師】 株式会社 新日本経済不動産評価研究所 代表取締役所長 **村上 直樹**(むらかみ なおき)氏

【略歴】 東京建物株式会社において20有余年、鑑定評価実績はもちろんのこと、マンション用地取得や再開発など不動産実務の最前線で経験を積んでまいりました。慶應義塾大学卒業後の前職国税庁(東京国税局)で資産税を、東京建物(株)在職中2年間は財務省(関東財務局)で国有財産売却等を経験しております。
2000年・2001年 不動産鑑定士試験第2次試験・試験委員／20001年～2003年・2006年～2009年 財務省：国有財産評価実務研修講師／2006年～ 国税庁：評価(Ⅱ)研修講師／2012年 東京商工会議所 不動産相談員／2012年(社)日本不動産鑑定士協会連合会 財産承継関連専門委員会委員長／2013年～ 京都府 綾部市ふるさと大使 上場J-REIT 投資委員会外部委員 等
(実績)東京国税局：最高路線価鑑定評価員、同：大規模工場地鑑定評価員、京橋税務署：路線価精通者 等
(著書)日本経済新聞社より共著『証券化不動産 評価の手法と実践』等

②テーマ 「価格等調査ガイドラインの解説」
【講師】 一般財団法人日本不動産研究所 本社審査部 **井野 好伸**(いの よしのぶ)氏

【略歴】 平成7年 日本不動産研究所入所
東東京支所、浦和支所、静岡支所、審査部を経て、平成21年9月から平成24年6月まで日本不動産鑑定士協会連合会へ出向
平成24年7月より日本不動産研究所本社審査部に勤務
日本不動産鑑定士協会連合会実務修習講師

③テーマ 「最新のホテル投資事情とホテルバリュエーション」
【講師】 大和不動産鑑定株式会社 **船越 毅**(ふなこし つよし)氏

※講義の内容と講師略歴はp.8～p.9に掲載

改正基準及び実務指針による 継続賃料評価の解説

【講師】

和田 伸也 氏

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会



Report

公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会

(株) 都市評価システム **野崎 航也**

研修会初日の第1講義は、「改正基準及び実務指針による継続賃料評価の解説」をテーマに、日本不動産鑑定士協会連合会の主任研究員である和田伸也先生を講師にお招きして開催されました。

講義内容は、継続賃料評価に係る基準改正の経緯、及び基準改正の概要についてであり、最高裁判例等の参考資料を用いてご説明いただきました。

まず、平成2年の改正以降特段変更のなかった継続賃料の評価基準において、この度基準改正に至った経緯については、バブル経済が崩壊した後、賃料減額訴訟が頻発したことにより多数の判決が出され、判例理論として定着したことを背景に今回の基準改正に至ったことをご説明いただきました。

次に、基準改正の概要については、以下の7項目について最高裁判例及び参考例等を用いて改正内容について詳細なご説明いただきました。

- ①継続賃料評価の一般的留意事項
- ②直近合意時点及び価格時点の考え方
- ③賃貸借等の契約内容の確認
- ④継続賃料固有の価格形成要因

- ⑤継続賃料に係る鑑定評価手法
- ⑥総合的勘案事項
- ⑦鑑定評価報告書の必要的記載事項

なかでも継続賃料の鑑定評価に係る今回の不動産鑑定評価基準の主な改正内容としては、上記①継続賃料評価の一般的留意事項の新設であり、留意点については以下の5項目に集約されています。

なお、下記ア・イについては法的内容、ウ～オについては鑑定評価の視点から特に留意すべき事項となっています。

- ア. 賃料増減請求権
- イ. 契約の拘束力
- ウ. 事情変更
- エ. 諸般の事情
- オ. 公平の原則

上記「ウ. 事情変更」と「エ. 諸般の事情」は、今回の講義において終始和田講師の口から発せられた2つのフレーズであり、今回の講義において最も和田講師が私共に伝えたかった事ではなかったかと思えます。

また、基準改正により、従来は最終合意時点等と表現されていた最終の賃料改定の時点を、「直近合意時点」と基準に明記されたほか、これまで鑑定士の間でも判断が混在していた「直近合意時点」を、実務指針に記載されている直近合意時点として不適切な場合の例示等を用いて分かり易くご説明いただき、「直近合意時点」とは契約当事者間で現行賃料を合意しそれを適用した時点であるとの共通認識を持たせたことは非常に良かったと思います。

私が継続賃料評価に携わるのは年間に1・2件あるかないか程度ですが、今回の講義において、講師の口から終始発せられた「事情変更」と「諸般の事情」について、以前このような事案がありました。

遊休不動産を抱えていた企業が、固定資産税を払い続けるのみよりは少額でも賃料を得た方が企業にとっては有益であるとの考えから賃貸に供しました。その後暫くして、企業はマンションデベロッパーから買い入れの申し出を受け、賃借人に退去を依頼、退去が困難である場合は賃料を増額したい旨の話をしましたが、賃借人からの回答は明渡しに依拠しても良いが立ち退き料を払えというものでした。企業側の一方的な話であり、賃借人としては当然の要求なのですが、その要求額はかなり高額で、また賃料の増額に関しては一切応じないと回答でした。

そこでオーナーである企業側から評価依頼の話がありました。

上記の内容を含めいろいろ話を伺ったところ、企業側の経営は順調であり、月の賃料の増額など本当は求めてないことが判りました。

企業側としては、今まで低額な賃料で貸してあげていたのに相手側は何の感謝も譲歩もない、なので損得ではなく相手側を困らせたいという旨の事でした。

確かに当時の賃料は周辺の賃料相場に比べかなり低額で、企業側の感情が理解できない訳でもありません。企業の経営判断と同様に冷静な判断を行えばこのようなトラブルは回避できたのではないかと思いましたが、感情を逆撫でないように穏便に話をすすめながら相手の話に傾き、弁護士も交えて評価にあたったことを覚えています。

今回の講義を受講して、講義内容や判例等の把握や理解を深めれば、評価内容はもとより、依頼者への対応についてもより良い対応が可能になるのではないかと思います。

また、配布された講義資料には、近年における最高裁判例のほか下級審裁判例も多数掲載されており、継続賃料評価が判例における相当賃料の考え方を前提に評価する必要があることを鑑みると非常に有用な資料であるため、今後の継続賃料評価にあたっては、講義内容を念頭に、講義資料を傍らに置いて、評価業務を行いたいと考えています。

【講師略歴】

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 主任研究員(不動産鑑定士・不動産証券化協会認定マスター)

1999年財団法人日本不動産研究所(現・一般財団法人日本不動産研究所)入所

札幌支所(現・北海道支社)・本社業務部証券化プロジェクト室(現・証券化部)を経て、金融機関に出向し不動産エクイティ・デット投資業務等に従事。2008年から特定事業部証券化プロジェクト室にて投資用不動産の評価アレンジのほか、商業施設専門チーム・チーフとして商業施設の市場分析・情報収集・評価手法開発等を担当。2011年4月審査部、2012年7月より現職。現職では平成26年の不動産鑑定評価基準・価格等調査ガイドライン等の改正に係る検討業務等を担当。

〈著書〉『不動産評価の新しい潮流』(共著)、『賃料評価の実務』(共著)、『都市・建築不動産企画開発マニュアル2011～2012』(共著)ほか

改正基準及び実務指針による 定期借地権の解説

【講師】

奥田 かつ枝 氏

株式会社 緒方不動産鑑定事務所



Report

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

(株) 都市評価システム福岡 **中村 光子**

研修会初日の第2限目は、緒方不動産鑑定事務所の奥田かつ枝先生をお招きして、「改正基準及び実務指針による定期借地権の解説」をご講義頂きました。平成4年施行された定期借地権については、現在すでに多くの商業施設やオフィス等で設定されているにも関わらず、改正前の基準にはほとんど記述がなく、定期借地権の評価にあたっての留意点や前払地代等の一時金の取扱は明確ではありませんでした。そんな中、今回の評価基準改正の一つの目玉として、定期借地権に焦点が当たりました。

まず、借地権の全体像ということで、借地権の基礎知識、借地権及び定期借地権の分類という基本的事項、「借地権とは何か?」「借地権の種類」等、具体的イメージが湧くよう、図表を用いて、きめ細かく講義頂き、普段、借地権の全体像を改めて思い返すことはなかったため、良い機会になりました。また、定期借地権の税制における、いわゆる税会不一致の問題や定期借地上の建物減価償却について、国税庁の照会・回答文等を引用して説明頂きました。これらのことは、定期借地権評価の受付の段階において、不動産鑑定士として持っておくべき重要な予備知識ではないかという印

象を受けました。

次に、今回のメインテーマである、定期借地権の改正箇所の概要について講義がありました。

①借地権付建物となった場合に顕在化する借地権価格の認識

単独として取引の対象とされないものの、建物の取引に伴って取引の対象となり、借地上の建物と一体となった場合に借地権の価格が顕在化する場合があります。これについて基準で明確化し、借地権付建物の原価法においてこれらの借地権価格が的確に反映できるようにした。

②「借地権の留意事項」が「借地権及び底地の留意事項」へ位置づけ変更

③「賃貸人」「借地人」が「借地権設定者」「借地権者」へ表現変更

④借地契約の一時金の再整理(前払い地代の追加、権利金の性格変更)

宅地の賃貸借等に関連して、借地権者から借地権

設定者に対して支払われる一時金について、定期借地権において前払地代が多く活用されていることを踏まえ、前払地代を一時金として追記、これに伴い、権利金の性格から「賃料の前払的性格を有する」という記載を削除した。

⑤定期借地権の留意事項の明記

定期借地権が期間満了時において更新されない借地権であることや契約期間満了時に更地として返還するほか、借地上の建物の譲渡が約定される場合があることを明記した。

⑥借地権の試算価格の調整方法の変更

⑦借地契約における預り(預け)金的性格を有する一時金と前払地代の考慮

⑧定期借地権特有の総合的勘案事項の追加

借地権及び底地の鑑定評価において、預り金的性格を有する一時金や前払地代が賃料差額や運用益を通じて、それぞれの価格に影響があることを踏まえ、実際支払賃料に加算する方法等により、価格への影響を的確に考慮することを明確にした。

⑨借地権設定者に帰属する経済的利益に関する基準に記載がなかった「将来の一時金の授受の見込み」を加筆

以上、改正点の具体的な説明とともに、改正に至った背景についても講義の中で触れて下さり、基準改正のポイントを押さえることができました。

最後に、新手法として導入された「賃貸事業分析法」についての解説がありました。賃貸事業分析法は建物所有者(借地権者)の目線の手法であることが特徴であり、収益分析法の考え方を不動産賃貸事業に適用して、新規家賃から新規地代を求める手法であることを学びました。このほかにも集合研修で触れられなかった、改正点の1つである土地残余法の位置づけの変更や更地の鑑定評価においてDCF法の適用が可能になったことについても説明がありました。

奥田先生はピンチヒッターとして講師をされたにも関わらず、具体的、かつ、実務的に役立つ有意義なお話をして頂きました。この講義で得た知識を活かして、より精度の高い鑑定評価を行うことができるよう、精進したいと思います。

【講師略歴】

一橋大学法学部卒。1986年三菱信託銀行(株)〈現三菱UFJ信託銀行(株)〉入行

1997年より(株)緒方不動産鑑定事務所勤務、現在取締役、不動産鑑定士

公的活動として、不動産鑑定評価基準等の改正検討、国際評価基準と日本の鑑定評価基準との比較検討、その他鑑定評価実務にかかる各種指針の作成等に携わる。

現在、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会常務理事、鑑定評価基準委員会委員長。明治大学専門職大学院グローバル・ビジネス研究科兼任講師 ほか。

〈著書〉『新・要説不動産鑑定評価基準』(共著)住宅新報社、『知的財産権の適正評価システム』(共著)住宅新報社、『IFRSの公正価値評価に対応した最新国際評価基準』(共著)住宅新報社 ほか

最新のホテル投資事情と ホテルバリエーション

【講師】

船越 毅 氏

大和不動産鑑定 株式会社



Report

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
貞和不動産鑑定 (株) **大西 克則**

本研修は、大和不動産鑑定株式会社の船越毅先生を講師に迎え行われました。先生によりますと、ホテル評価はそれ程難しいものではなく、ホテルを住居系賃貸マンション物件と捉えれば、年間で貸すのか、1日で貸すのかの違いであって、賃貸マンションが賃料単価や空室率を使って評価するのに対し、ホテルは客室単価や稼働率を使って評価するもので、ビジネスホテルも住居系賃貸マンションも評価に対する考え方はあまり変わらないとのことでした。以下、研修会の内容をかいつまんでまとめてみました。

[ホテル市場について]

まず、ホテルの取引動向ですが、2012年後半から客室稼働率(OCC)及び平均客室単価(ADR)が上昇、 $OCC \times ADR = \text{稼働客室平均単価(RevPar)}$ が上昇、2年連続で約11%ずつ増加しており、このまま行くと来春頃にはリーマン・ショック前の水準まで回復すると予測されるそうです。以前、市場で多数流動化された大型ホテル物件が証券化スキームの出口を迎え市場に出回り始めており、業績悪化の地方ホテルの身売り、ホテル好きな海外投資家や富裕層の市場参入、2020年の東京オリンピックの開催効果等もあって、ホテルを含む事業用不動産が只今人気者になっているそうです。

このような中、九州のホテル市場動向ですが、ここ1・2年の取引の県別内訳によると、約4割が沖縄県だけで、ホテル立地の多い沖縄での取引が多くなっています。

ホテルM&Aですが、地域貢献度が高く、屋号が代わると業績悪化の可能性がある地方のホテル・旅館、株主が高齢化し、後継者がいない場合等、所有・経営・運営の各機能が分離している大都市圏のホテルよりも一体経営している地方圏のホテルや旅館の方が意外とM&A向きだそうです。

[ホテルの種類、運営方式]

ホテルは、①ビジネスホテル②シティホテル③リゾートホテル④レジャーホテルに分類され、リゾートホテル・フルサービスホテルほど経営が難しくリスクが高いという特性があります。また、ホテルは運用形態によって、①所有直営方式②運営委託方式③賃貸方式④賃貸・運営委託方式の4方式に分類され、所有直営方式は、全てのリスクを自分で背負わなければならない一方、上手く運営できたらそれだけ見返りも大きいハイリスク・ハイリターンな運営形態であり、賃貸・運営委託方式は、1番リスクが低い代わりにリターンも低いローリスク・ローリターンな運営形態となります。

[ホテルの評価に際して]

ホテルの収入は、ホテル稼働率80%が合格点とされ、80%になるよう客室単価を設定するそうです。JTB・楽天等のエージェンチ系を通すと販売客室平均単価(ADR)が低くなりますが、エージェンチ系を通すと客室稼働率(OCC)が上がるので、単価と稼働率とのせめぎ合いに

なるそうです。ホテルの運営費用は、①売上原価②販売費及び一般管理費に分かれ、売上原価は、全体の30~35%が妥当とされ、40~50%は怠慢経営だそうです。販管費のうち人件費については、受付の人が暇をみて客室清掃をする等配置を変えて一人で何役もこなしているところが殆どだそうです。

次にホテルの営業粗利益にあたる不動産経費控除前営業利益(GOP)ですが、これは、売上高-売上原価-販管費という計算式で求められ、このGOPまでがホテル支配人(GM)の経営責任の範囲となります。売上高を100とした場合、GOPは、ビジネスホテル(東京) 40~50%、ビジネスホテル(地方) 30~40%、シティホテル(高級) 20~30%、シティホテル(一般) 10~20%、レジャーホテル(40~60%)だそうです。

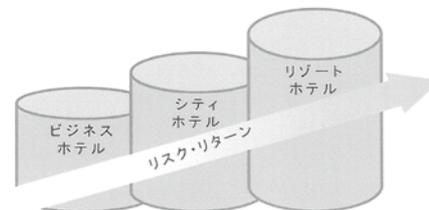
この不動産経費控除前営業利益(GOP)から、総費用に当たるFF&Eリザーブ、マネジメントフィー、固定資産経費及び経営者利益(賃借人利益)を控除して負担可能賃料を求めます。負担可能賃料は、首都圏においては、ホテルの賃貸事例が多いので、類似ホテルの賃貸事例と比較して、地方圏においては、ホテルの賃貸事例はなかなか無いので、オフィス・店舗・マンション等の賃料相場と比較して妥当な水準かどうか検討する必要があります。

[キャップレート]

キャップレートについてですが、マーケットの規模の大きさ順でキャップレートが決まります。市場規模が大きく物件数も多い住宅・オフィスは、ローリスク・ローリターンなので還元利回りは低く、市場規模が小さく物件数も少ないホテル・ゴルフ場は、ハイリスク・ハイリターンなので還元利回りは大きくなる傾向にあります。また、ホテルはタイプ別によっても還元利回りは異なり、ビジネスホテルは、リスク・リターンが低いので還元利回りは低く、事業リスクが高い

リゾートホテル・シティホテルは、リスク・リターンが高く、還元利回りも高い傾向にあります。

[ホテルタイプ別により還元利回りは異なる]



キャップレートは、2013年1月以降低下してきており、特に京阪神の低下傾向は顕著です。ホテルのキャップレートの決め方ですが、不動産証券化の初期の頃は、よくわからなかったのが現状だったそうですが、現在、首都圏はオフィスCap+0.5~1%、京阪神はオフィスCap+0~0.5%、地方圏はオフィスCap+ (△0.25~+0.25%)。地方都市の駅前用地の最有効使用がビジネスホテルや立体駐車場というケースも多々あり、地方のホテルとオフィスの利回りはほぼ同じ傾向にあるそうです。

[収益価格の検討]

求められた収益価格を、1室あたりの単価(Per-Key)や延べ床面積当たりの単価で再度検討し、その妥当性を再確認することが必要です。

1室あたりの単価(Per-Key)の標準的な指標と比較すると、都心のビジネスホテル、フルサービスホテル及び地方のビジネスホテルは、高値での取引も見られ、現在、ホテル市場は、かなりヒートアップしている状況だそうです。

最後に、船越先生の書籍が1冊3,500円だったのがアマゾン市場で約4倍になっているそうで、「私の書籍の中古市場の値段と講演会の回数がホテルのマーケットの動向を反映しているのではないかとおっしゃっていましたが、まさにその通りだと思いました。

【講師略歴】

不動産鑑定士・再開発プランナー

東洋大学工学部建築学科を卒業後、一般財団法人・日本不動産研究所に入所。2007年大和不動産鑑定株式会社に入社し、現在に至る。我が国で不動産証券化が始まった創成期から証券化不動産の鑑定評価を担当。商業施設やホテルといったオペレーショナルアセットを中心に多くの評価を手掛けているが、特にホテルやゴルフ場を中心としたレジャーアセットについては国内のみならず海外も含めて数多くの評価実績を有する。各種の講演会、雑誌・専門誌への執筆が多数あるほか、不動産鑑定士試験委員も経験するなど、幅広く活躍している。

〈著書〉『ホテルとゴルフ場の評価実務のすべてがわかる本』(住宅新報社)、『水族館開発&リニューアル計画と集客戦略資料集』(総合ユニコム)、『不動産鑑定実務論』(日本不動産鑑定協会)、『月刊レジャー産業資料』や『月刊プロパティマネジメント』など各誌へホテル記事を多数掲載。



公益社団法人沖縄県不動産鑑定士協会
(株)はまもと不動産鑑定 **濱元 毅**

昨年9月のPPCシンガポール大会に発表者として参加させていただきました。英語で発表するのは初めての経験でしたが、周囲の方々の協力を得て、無事終えることができました。会議の内容や発表者として苦労した点、感想を報告します。今後PPCで発表を考えている方の参考となれば幸いです。

まず、無事に発表を終えることができたポイントは、次の4つだと思います。①原稿作成等で協力してくれる方を見つけたこと、②発表用のスライドは写真や図を多く使って、英語の負担を軽くしたこと、③国際会議の目的は交流だと自分自身に言い聞かせ、あまりストレスを溜め込まないようにしたこと、④何度聞き返しても相手の英語が理解できないときは、とりあえず笑顔でうなずいたこと。

1. PPC会議とは

不動産に関連する様々な分野の人がいろんな国から集まって、楽しく交流する会議です。

正式名称は、汎太平洋不動産カウンセラー国際会議

(Pan Pacific Congress)で、名前の示す通り、オーストラリアや日本、米国、マレーシア等、太平洋を取り巻く、国や地域が参加しています。2年に一度国際会議を開いており、来年の第28回大会は京都、3年後にはメキシコで開催予定です。

海外からの参加者は、鑑定士よりも大学等の研究者の方がいくらか多い印象を受けました。特に海外の発表者は、大学で経済関係科目等を担当している方が多かったです。発表の内容は、実務家による鑑定評価手法に関するものから、環境経済学に関するものまで多岐に渡っていました。

今回の第27回大会のメインテーマは、「持続可能な発展～評価専門職業家が直面している挑戦-環境、経済、資産、文化及び歴史的問題の展望」でした。私が参加を決めたのは、沖縄の観光産業と環境問題との関連等で、日常的に興味を持っていたテーマだったからです。



2. 発表者として苦労した点

準備は大変でしたが、周りの協力があつたおかげで、何とか乗り切れました。参加を決めたのが12月下旬で、翌年2月末には論文のアブストラクト、7月末にはフルペーパー論文、8月末には発表原稿の提出が必要でしたので、日程はきつかったです。でも、沖縄会の竹内優志先生、大城直哉先生、田村就史先生、の3人に協力をいただき、論文の方向性を決め、論文の一部も作っていただくことで、何とか間に合わせました。

英語については、九州連合会と本会からかなりの補助をいただいたので、アブストラクトとフルペーパーの論文は、日本語で書いて、翻訳会社に出しました。翻訳料は2つ合わせて12万円ぐらいでした。発表原稿については、無料のネット翻訳等を使って自分なりに簡単な英語を書き、ネイティブにチェックしてもらいました。できるだけ写真と図表を多用して、視覚的に理解してもらうことを心がけました。

会議の前には、吉田博之先生や富塚祐子先生が進行等を教えて下さりました。会場では、九州会のみなさんが席のほとんどを占めて応援してくれました。そのためアウェイ試合の心細さを感じることなく、ホーム試合の気楽さで望めました。見知った顔が会場のほとんどを占めていたのは、何より心強かったです。ありがとうございます。



3. 日程を振り返っての感想など

楽しめて、かつとても有意義な時間でした。

会議後の国際交流パーティでも九州会のメンバーは大盛り上がりで、歌やダンスで他地域会や他国を圧倒しました。歴史的に海外への玄関口となってきた九州の面目躍如でした。

あと、初めて訪れたシンガポールは、多文化の人たちが行き交うオフィス街、道行く人を圧倒する街路樹等、どれも新鮮で、目に焼き付きました。インド人街やアラブ街等は周辺地域との適合性を無視したような不思議な空間で、不動産流通のあり方や、市場参加者の属性等にも興味を持ちました。

機会を与えて下さった福田勝法先生には本当に感謝しております。今後もPPC会議にはできるだけ参加します。まだ参加したことのない方にはぜひ参加をお勧めします。

福岡県

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
株式会社 みずほ不動産鑑定所

井上 真輔



I. 平成27年地価公示の特徴

- 福岡県全体では、住宅地の平均変動率が+0.1%（昨年▲0.3%）となり23年振りにプラスに転じ、商業地の平均変動率が±0.0%（昨年▲0.6%）と横ばいに、工業地が▲0.3%（昨年▲1.0%）と下落幅は縮小した。
- 福岡市の住宅地の平均変動率が+2.2%と3年連続で上昇、昨年の上昇率+1.8%から拡大している。福岡市の商業地の平均変動率も+3.8%と平成20年以来全区で上昇、全体でも3年連続で上昇を示した。
- 住宅地の最高上昇率は早良区高取2丁目で+11.3%、商業地の最高上昇率は博多区博多駅前3丁目で+10.3%
- 県内の住宅地の最高価格地は中央区大濠1丁目で566,000円/㎡（+6.0%）、商業地は天神1丁目天神コアで6,230,000円/㎡（+5.2%）。
- 市町村別平均変動率、住宅地上昇したのは、福岡市都市圏を中心に、久留米市、筑後市等を加え9市4町。商業地は福岡市のほか、久留米市、筑紫野市、春日市、大野城市、太宰府市、古賀市、粕屋町の7市1町が上昇、行橋市商業地が横這いで、その他の市町村は全て下落。
- 大川市、小郡市では商業地の平均変動率が下落幅は縮小しているものの▲5%を上回る。福岡市への一極集中が引き続き続いている。
- 天神の一等地は+2～5%台。博多駅の一等地は+5～10%と高い上昇率を示した。
- 北九州市では小倉南区4ポイント、八幡西区4ポイント、戸畑2ポイント、計10ポイントの住宅地上昇、商業地では横ばいが8ポイントだったが、上昇ポイントは現れなかった。

II. 福岡市の特徴的な地価動向

1. 福岡市等の地価動向

地価公示結果を見ると、昨年に引き続き福岡市全区で住宅地の平均変動率がプラスだった。特に早良区9ポイント、中央区6ポイント、城南区2ポイント、南区1ポイントが年間5%を超える地価上昇率を示しており、その

うち7ポイントが百道中学校、高取中学校校区である。これらのエリアでは分譲マンションの売れ行きが好調であるに加え、優良な分譲マンション適地の売買価格が入札等により高騰していることが地価上昇の原因である。

商業地は博多駅と天神界限の両都心部を中心に、地価上昇の範囲及び上昇幅が拡大している。博多駅周辺ではJR博多シティと九州新幹線が開業し拠点性と集客力が増加したのに加え、博多駅中央街の再開発計画の概要が発表され、地下鉄七隈線の延伸計画とも相俟って、将来に対する期待感が増したことを反映して、昨年に引き続き高い上昇率を示した。天神界限は、消費税増税後、一時低迷気味であった個人消費も、外国人観光客等の下支えもあって概ね回復基調で推移しているなか、昨年11月にパルコ新館がオープン、今春には増床も計画されている等、天神エリアでの店舗集積度は高まってきており、県内は言うに及ばず九州での一極集中が続いている。尚、都心部以外の商業地で上昇に転じた地区に関しては、その多くは、テナント需要の回復よりも、利便性及び高容積率に着目した分譲賃貸マンションデベロッパー等の需要に支えられたことを大きな要因としており、特に都心部周辺という好立地にも関わらず、これまで注目度が低く、割安感が現出した旧博多部、春吉・清川エリア等で、上昇幅の拡大傾向が鮮明になった。

投資マネーの動きについては、Jリートを中心とした投資ファンド、法人・個人の投資家等の物件取得意欲は依然として旺盛で、これに資金に余裕がある企業の需要が加わっている。昨今は売物件が枯渇気味、Jリート及び私募ファンド等の物件取得に関しては、価格目線の不一致や入札による競合激化等を背景に、物件取得が困難な状況も福岡では看取される。全国的に見ると、東京以外で物件取得が目立っているのは福岡であり、福岡市が注目される理由は①アジアに近くインバウンドと呼ばれる観光客が確保できる、②九州新幹線の離発着駅でターミナル性を有している、③人口も政令市の中では最後まで伸び続けるため潜在的な購買力、住宅需要が見られる、④地震・津波のリスクが少ない、⑤新築オフィスビルの供給がなく賃料下落に歯止めがかかりつ

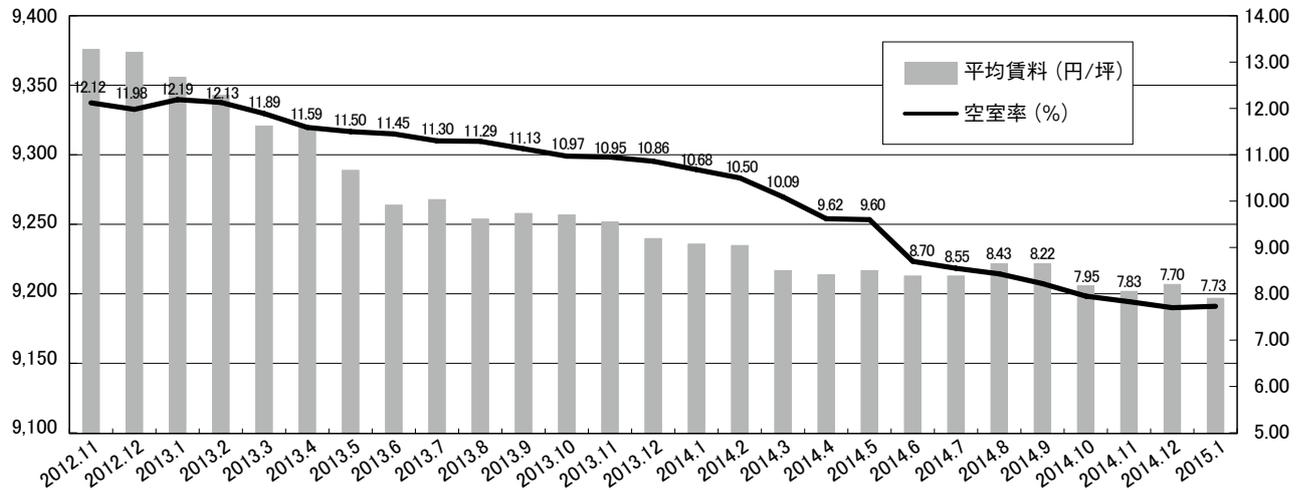
あるほか空室率が改善している等の理由が挙げられる。一方、物流施設は福岡香椎浜物流センターが27.5億円、Dプロジェクト福岡箱崎が37億円で売買される等、投資対象として物流施設が注目されている。

2. オフィスビルの動向

福岡市のオフィスビル市場は、ここに来てほぼリースアップしておりAクラスビルについては賃貸床がない状態である。平均空室率は三鬼商事データによれば平成21

年10月から未曾有の15%台にのったが、平成26年4月には6年振りに9%台の9.62%、同年12月時点では7.70%と23ヶ連続で低下、1年間でみれば3.16%も改善している。また、賃料はかかる状況を反映して、微増減を繰り返しながらも一貫して下落が継続、直近1年間は微減乃至横ばいとなっている。現在の賃料水準は、ほぼ底をついたとの見方が多く、一部のAクラスビルでは増額改定も見られる。但し、全体でみれば賃料が反転するまでは至っていない。

【福岡市の事務所ビルの平均賃料と空室率の推移】



出典:三鬼商事株式会社ホームページを編集

3. 福岡市の商況

福岡市の人口は約150万人、都市圏では約250万人、九州一円だと約1,300万人、これに山口県・広島県を加えると約1,600万人の巨大商圏となってくる。商業施設のなかには、商圏人口を広域的に設定しているものもあり、コンサート等においても巨大マーケットを念頭において興業を行っている。

平成24年の経済センサス(活動調査)をみると、福岡市の年間商品販売額は10,969,009百万円、うち小売業年間商品販売額は1,564,163百万円となっている。全国的にみれば、年間商品販売額は東京区部、大阪市、名古屋市に次いで全国4位だが、小売業でみれば横浜市、札幌市、京都市に抜かれて全国7位のランクとなっている。但し、小売業の売場面積当たりでみれば、札幌市を抜き返して全国6位のランクである。

福岡市の百貨店の売上高は平成21年まで1,750億円程度だったが、現在は博多阪急が加わったほか、昨年はホークス優勝セールの影響もあって2,000億円を超えるまで伸びており、売上高の推移を見てもこの1年間は年間で2.4%のプラスとなった。尚、福岡市の百貨店の売上高は、人口の多い札幌市(190万人)や神戸市(150万人)の売上高より優っている。

4. 投資用賃貸マンション市場の動向・戸建住宅・マンション市場の動向

福岡市内では、総額2～3億円の棟売り賃貸マンションの取引が活発である。購入者は個人の富裕層が中心であるが、地場の不動産業者や法人企業も多く取得している。利回りはグロス利回り(年間総収入を物件購入価格で除した表面利回り)で10%が目安となってい

るが、優良物件は6～7%程度まで低下してきている。賃料自体は横ばい基調で推移しているのに対し、購入価格が取得競争により高額化しているためである。選好される物件は、地下鉄空港線・西鉄天神大牟田線沿線で、最寄り駅から徒歩10分以内の築浅物件であるが、郊外に立地するアパート等の取引件数も多い。福岡市は全国政令市の中でも将来的に人口増加が見込まれていることから、投資意欲が旺盛であり、取引件数は拡大している。

福岡市においても、消費増税後における分譲住宅や貸家の着工戸数の減少、建売住宅や新築マンションの成約戸数の減少、住宅地の取引件数の減少などの影響が生じていたが、全国的な状況と比較して、大きな落ち込みはみられていない。福岡市における戸建住宅及びマンションの中心となる価格帯は新築で3,000万円、中古で1,000～2,000万円であるが、富裕層の取得意欲も堅調であり、高額物件がよく売れている。また、優良な分譲マンション適地については、入札により多くのデベロッパーが競合し、高額な落札事例が相次いでいる。建築費高騰による販売価格への転嫁も顕在化しており、分譲単価は上昇傾向に転じているが、今のところエンドユーザーもついてきている。ただし、これら高値で仕入れた素地の予定分譲単価は相当高い水準となることが見込まれており、今後の販売動向には注視していく必要がある。

Ⅲ. 最近の特徴的な動き

- 日本郵便とJR九州、博多郵便局と博多ビルの再開発ビルを2016年春に開業と発表。郵便局跡地の建物は地下3階地上11階建約65,800万㎡、核テナントとして九州初進出の丸井(1～7階の約14,000㎡)が出店。博多ビル跡地は地下3階地上13階複合オフィスのビル予定。特例制度の活用による容積率は最大1200%。
- 地下鉄七隈線延伸計画、2013年4月工事施工認可、2014年2月工事着工、平成32年度開業予定。
- 2014年外国クルーズ船の博多港寄港回数は99回で全国1位。また、2014年の博多港外国航路船舶乗降人員数は、前年比+36.8%の約86.6万人と22年連続で日本一。

- リバレイン5・6階にアンパンマン施設が昨年4月開業、西日本全域から初年度50万人の集客目標。
- ヨーロッパと福岡を結ぶ初の直行便としてKLMオランダ航空が平成25年4月に就航1年、目標平均搭乗率80%を上回り、昨年4月から週4往復に増便。福岡空港の2013年度の発着回数は16万7千回(ヘリコプター除く)で、処理容量(年16万4千回)を超え、滑走路1本の空港では全国最多。発着回数が17万640回に達し、2年連続で過去最高を更新。本年度から2500mの2本目の滑走路増設にも着手する見通しで、2024年度頃の完成を目指す。増設後の処理容量は最大年21万1千回に増える予定。
- 福岡パルコ、地上6階地下2階建・延床面積14,000㎡の福岡パルコ新館を昨年11月に開業。本館と合わせた来客目標を年間2千万人(本館は1400万人)に設定。今春には本館南側への増床も予定。また、警固の国道道路沿いに九州1号店となるロンハーマンが昨年4月開業。米国のマイケル・コースの九州初の路面店が昨年11月に天神西通りにオープン。路面店は東京に次ぎ国内3店目。
- 九大の六本松教養学部跡地は、裁判所、弁護士会館、検察庁などの司法関係の施設と複合施設(市少年科学館等)を2020年完成目指して整備中。入札により西側約12,000㎡の土地を取得したJR九州、地上14階、延床44,000㎡、総戸数351戸の店舗付分譲マンションを建設予定。
- アイランドシティに青果市場(西部市場、青果市場、東部市場)が統合・移転する予定。平成26年度～27年度に建設工事、平成27年度末開業を目指す。
- 西鉄はNIPPO、住友不動産と共同でアイランドシティに地上45階建、高さ149mの九州一高い超高層タワーマンションを建設予定。総戸数285戸、販売価格帯は2,000万円台から5,000万円台を予定、完成予定2016年2月。
- 東京建物、西新プラリバを再開発。下層階は商業、上層階は分譲マンション、30階建高層ビルの計画で2018年完成予定。プラリバは本年7月末閉店予定。
- 小倉北口のギラヴァンツ新競技場「北九州スタジアム」の建設が平成29年シーズン開幕からの供用開始に向け始動。

- JR小倉駅南口東地区の再開発ビル(敷地面積約4,000㎡、延床面積39,000㎡、商業・事務所・マンション複合)が早ければ平成27年度中着工、平成30年度の開業を目指し動き出した。
- 小倉北区東城野町の都市再生機構所有地約25,000㎡を医療法人に譲渡。「城野ゼロ・カーボン先進街区」として整備中の一角で、「北九州総合病院」が平成28年に移転予定。
- 平成26年1月に小倉北区貴船町の小倉記念病院跡地16,580.27㎡をサンリブが落札。今後、複合商業施設を建設予定。
- 「九州労災病院」がH23.5月に移転開院した北九州空港跡地は発展傾向にあり、産業団地に「コスモス薬品」の物流センター(敷地約57,000㎡、延床面積約45,000㎡)や各種新工場の進出が認められる。
- 黒崎地区では、長期間閉鎖されていたコムシティを北九州市が購入し、平成25年4月に商業フロアオープン、同年5月に八幡西区役所等の公共・公益施設がオープンし、9千人/日の利用者があるまでとなった。平成26年4月に黒崎ゴールド免許センターがオープンし、すべてのテナントが埋まった。
- 平成29年度完成予定のJR黒崎駅の建替えを中心とする事業計画が発表された。
- 八幡西区の黒崎中心外延部(ホテルクラウンパレス北九州周辺)に路線商業型の店舗集積が進んでいる。さらに、イオンタウン黒崎(店舗面積19,853㎡)が平成26年9月に開業した。

IV. 物流施設の動向

昨今、物流環境の変化は激しく、事業会社が専用の物流施設を資産として抱えるリスクが高いことから、施設の所有と利用の分化が進んでいる。また、これに伴う3PL事業の拡大とともに、3PL事業者が汎用性の高い施設でまとめた規模のスペースを賃借するケースが多く見られる。加えて、最近ではインターネットを中心とする通販需要の高まりから、大型物流施設の開発等が増加傾向にある。このような状況で、投資対象としての物流施設を取得する需要が高まっている。

北部九州では、博多港臨海部、福岡IC周辺、佐賀県鳥栖市における需要が特に強く、リーシングは比較

的好調であり、物流施設の賃料は堅調に推移している。また、旺盛な取得需要を反映して取引利回りは低下傾向にある。

福岡県内における物流施設等の最近の主な動きとしては、①アイランドシティみなとづくりエリア「4ha区画」が完売。平成26年3月末までに引き渡し。物流倉庫・配送センター等として利用される予定。香椎パークポートでも28,762㎡が分譲された。いずれも立地交付金大幅拡充後の進出である。②アイランドシティ港づくりエリア港湾関連用地3区画が完売。平成27年3月末までに引き渡し。平成25年度に引き続き平成26年度分も分譲可能な港湾関連用地は完売となる見込み。③糟屋郡粕屋町に大和ハウス工業による大型物流施設「DPL福岡粕屋」が平成26年4月竣工した。地上6階、賃貸面積73,961㎡、敷地面積31,343㎡のマルチテナント対応。満室稼動中。④福岡市東区アイランドシティにマルチテナント型物流施設「ロジポートアイランドシティ博多」が平成26年4月に竣工した。規模は、敷地面積43,803.89㎡、建物延床48,978.48㎡。現在満室稼動中。⑤糟屋郡久山町・原工業団地内(昭和鉄工・久山工場跡地)に、三菱地所の開発によるマルチテナント型物流施設「ロジクロス福岡久山」が竣工した(平成26年10月)。敷地面積約18,000㎡、建物は地上4階建、延床面積約40,000㎡、マルチテナント対応。⑥オフィス用品通販最大手のアスクルが、福岡市東区アイランドシティに「アスクル・ロジパーク福岡」の建設を開始した。取扱量が増える中、粕屋町にある物流センターが老朽化してきたため拡張移転する。建物は、地上4階建、延床面積約54,800㎡の規模で、平成27年1月の稼働を予定している。⑦プロロジスは、糟屋郡久山町・登尾工業団地内に物流施設「プロロジスパーク久山」を建築中である(平成27年2月竣工予定)。建物は地上3階建、延床面積約26,670㎡。九州自動車道福岡インターチェンジから約5kmに位置しており、食品メーカー等から問い合わせがあるとのこと。

佐賀県

公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会
前田不動産鑑定事務所

前田 辰王



1. 地価動向の特徴と要因

住宅地

① 県全体の地価動向と要因

- 平均変動率は17年連続で下落した。下落率は前年の▲3.4%から▲2.5%となり下落幅が縮小。
- 県内景気は前半回復感があったものの消費税率引上げ後はややもたつき感が出ている。
- 人口減少や高齢化率が高い地域、幅員の狭い既成住宅地や古い住宅団地等は、依然として需要が弱く下落傾向にある。
- 都市部を中心に26年3月までの消費税増税を見越した取引があったことや住宅ローン金利が低いこと等から人気エリアでは物件不足も見られる。

② 県庁所在地の地価動向と要因

- 佐賀市の平均変動率は▲3.7%から▲2.6%へ下落幅縮小。
- 佐賀市では市街化区域に隣接した調整区域における大量供給の影響で全般的に下落が続いているが、ようやく一部値頃感が始まっており、中心部や中心部に近く利便性、住環境の良いものに土地取引が上向き、需要が高まったことから上昇や横ばい地点が出てきた。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

- 唐津市の平均変動率は▲4.2%から▲3.2%へ下落幅縮小。
- 唐津市鏡地区区画整理地内の分譲地は売行きが好調な模様であるが、供給が限定されている。
- 鳥栖市の平均変動率は▲2.2%から▲1.5%へ下落幅縮小。
- 鳥栖市では企業の進出が多く、九州新幹線の開業や人口増加もあり引き合いも強く、横ばい地点が1地点であるが地価調査時点で上昇地点が2地点出るなど下落幅は縮小傾向にある。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 全市・町で下落率がやや小さくなったが、伊万里市(▲4.3%)、嬉野市(▲4.1%)、多久市(▲4.0%)の

下落率はまだやや高い。伊万里市は住宅供給が多いが需要が追いついていない。多久市は県平均を上回る人口減少や高齢化率の高さがあり住宅地の需要は弱く取引も低調である。嬉野市も人口減少や高齢化率が高く区画整理地の宅地供給等があるが需要が弱い。

商業地

① 県全体の地価動向と要因

- 平均変動率は23年連続で下落した。下落率は26年▲4.7% 27年▲3.2%となり下落幅が縮小。
- 幹線道路沿いの商業地は、まとまった規模で立地条件が良好なものについては一定の需要が認められるが、価格の上昇には至っていない。中心商店街は依然として空き店舗も多く、空き地の一部は有料駐車場として利用される等、店舗・事務所等の需要は引き続き弱く、下落が続いている。

② 県庁所在地の地価動向と要因

- 佐賀市の平均変動率は26年▲4.9% 27年▲2.7%となり、下落幅が縮小した。
- 佐賀駅南口の最高商業地の下落率は26年▲3.4%から27年▲1.0%へ下落幅縮小。
- 事務所の空室率は依然として高水準である。
- 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も増えている。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

- 唐津市の平均変動率は26年▲5.1% 27年▲3.9%と下落幅縮小。唐津市中心部の再開発ビル・バスセンターの空室も公共団体の入居により空室率は約14%と改善したが、周辺の空き室率は高い。アーケード街の商業地は住宅地並みの価格となっている。
- 鳥栖市の平均変動率は26年▲3.2% 27年▲2.4%と下落幅縮小。新鳥栖駅の近くに25年春重粒子線がん治療センターがオープンし、隣接地にホテルの建設予定もある。サガン鳥栖の集客力は好調で、駅前の店舗の引き合いは強い。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 嬉野市は商業地の需要が弱く、空き店舗も多く取引も殆ど無いため、下げ幅は26年▲7.0% 27年▲6.9%となっている。

工業地等

① 県全体の地価動向と要因

- 工業地は18年連続で下落した。県内では鳥栖市に3ポイントのみあるが、流通系が多い為下落率は26年▲2.2% 27年▲0.3%に縮小した。
- 景気の回復基調を受けて、企業の進出は増加傾向にある。
- 特に鳥栖市においては、交通の要衝に位置することから九州随一の物流拠点として流通業を中心に企業の需要が強いが、供給できる用地が少ない状況となっており下落幅は縮小し▲0.3%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46.1ha 42区画)は完売した。

- 鳥栖市が23年11月から「鳥栖西部第二工業団地」の分譲を開始したが、引き合いは多いものの規模がやや小さい為進出企業はまだない。

※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便で就航(最低運賃3千円)しており、7月より週3便となった。平成25年12月には国際線専用施設がオープンし佐賀・ソウル間の定期路線が週3便で就航。平成26年8月成田便就航。
- 佐賀市で平成28年10月熱気球世界選手権大会開催決定。
- Jリーグサッカーのサガン鳥栖がJ1で昨年は上位で闘った。
- 裁判所の競売案件は昨年度よりも更に少ない。
- ソーラーについては県民の関心も高く家庭用からメガソーラーまで積極的な取り組みがなされていたが九州電力の申し込み受付中断によりやや鈍化。

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	H27 変動率	H26 変動率	H27地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲2.5	▲3.4	1	4	81	86
佐賀市	▲2.6	▲3.7	1	2	21	24
唐津市	▲3.2	▲4.2	0	0	10	10
鳥栖市	▲1.5	▲2.2	0	1	12	13
伊万里市	▲4.3	▲4.9	0	0	3	3
鹿島市	▲3.0	▲3.8	0	0	3	3

(2) 商業地

市町村名	H27 変動率	H26 変動率	H27地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲3.2	▲4.7	0	1	39	40
佐賀市	▲2.7	▲4.9	0	0	14	14
唐津市	▲3.9	▲5.1	0	1	5	6
鳥栖市	▲2.4	▲3.2	0	0	4	4
伊万里市	▲5.6	▲6.3	0	0	2	2
鹿島市	▲6.1	▲7.3	0	0	1	1

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	61,500	±0.0 (▲2.2)	中心部の利便性の良いものは需要が改善している。
	商業地 佐賀5-10	佐賀市駅前中央 1丁目152番1	199,000	▲1.0 (▲3.4)	周辺ビルの賃料下落や空店舗・事務所の状況は高止まり傾向にあるがやや値頃感も出てきている。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 佐賀-1	佐賀市開成 4丁目717番13外	49,300	1.4 (▲1.8)	中心部に近く利便性、住環境がよく値頃感から上昇。
	商業地 唐津5-4	唐津市和多田 本村3983番1	54,000	±0.0 (▲3.9)	対象地南側に大型店舗が15年1月開店予定。集客力の増加見込み。
下落率 1位	住宅地 多久-1	多久市北多久町 大字小侍301番12	18,000	▲6.3 (▲5.9)	旧炭鉱住宅地の需給が非常に緩んでいる。
	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	56,800	▲6.9 (▲7.0)	主体である温泉観光産業の商況は依然として悪く、商業地の需給はともに冷え込んでいる。

●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	61,500	±0.0 (▲2.2)	中心部の利便性、住環境の良いものは需要改善。
	商業地 佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目 152番1	199,000	▲1.0 (▲3.4)	周辺ビルの賃料下落や空店舗・事務所の状況は高止まり傾向にあるがやや値頃感も出てきている。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 佐賀-1	佐賀市開成4丁目 717番13外	49,300	1.4 (▲1.8)	中心部に近く利便性、住環境がよく値頃感から上昇。
	商業地 佐賀5-1	佐賀市神野東2丁目 2658番	125,000	▲0.8 (▲3.8)	商況は依然として低迷し、回復基調は認められないものの佐賀駅周辺は県外からの潜在的需要が認められる。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

長崎県

公益社団法人 長崎県不動産鑑定士協会
新都市不動産鑑定 株式会社

堺 賢作



1. 長崎県の経済状況

長崎県の景気は、このところ弱めの動きがみられるものの、全体としては緩やかな回復基調を続けている。最終需要面をみると、公共投資は、高水準ながらこのところやや弱含んでいる。設備投資は、増加している。個人消費は、全体として底堅く推移している。観光関連需要は、大型観光施設の集客施策の奏功に加え、夜景観光の認知度向上、国際クルーズ船の寄港増加等を背景に堅調に推移している。また、雇用・所得環境をみると、労働需給は緩やかな改善が続いている。雇用者所得はこのところ持ち直しの動きに一服感がみられ、個人消費は、全体として底堅く推移しているものの、一部に弱めの動きがみられる。

2. 地価動向の特徴と要因

(1) 住宅地

① 県全体の地価動向

県平均変動率は、▲2.0%から▲1.5%へと下落率が縮小したものの、平成12年以降16年連続で下落している。標準地のある全20市町のうち、大村市が僅かに上昇に転じ、時津町が±0.0%となったほかは、下落が継続している。

② 県庁所在地の地価動向

長崎市では▲1.8%から▲1.3%へと下落率の縮小が見られた。継続地点62のうち、上昇地点10、横ばい1、下落51となっている。

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、稀少性の高さと相まって、地価は上昇に転じた。郊外部は依然として供給過剰感が残っているが、一時より緩和傾向にある。ただし、区画整然とした住環境に優れる住宅地と道路幅員が狭い斜面地等住環境に劣る住宅地とでは需要に強弱が生じており、依然として下落が継続している地域と底値圏に近づきつつある地域に分かれている。階段道路等の車輛通行不能の住宅地域の需要は極めて弱く、引続き下落傾向にあり底値が見えない状況である。

③ 県庁所在地以外の地価動向

県北地区の中心である佐世保市は、▲1.8%から▲1.0%へと下落率の縮小が見られた。継続地点39のうち、

上昇地点3、横ばい5、下落31となっている。好立地の住宅地については上昇地点もみられるようになったが、相対的に競争力の劣る住宅地については依然下落が続いており、特に斜面地の街路条件の劣る住宅地については、需要は極端に弱い。旧郡部の住宅地については、人口の減少と高齢化の進行等により需要は低迷しており、下落傾向が続いている。

県央地区では、諫早市が▲1.4%から▲0.6%へ下落率が縮小した。上昇地点はないが、継続地点13のうち、横ばい4、下落9となっている。また、大村市が▲0.2%から+0.1%と僅かに上昇に転じた。継続地点4のうち、上昇1、横ばい3となっている。大村市は県内で人口増加が見られる唯一の市で、長期の価格下落で水準的には底値とみられ、特に利便性や環境に恵まれた新興住宅地域では高値での取引も多い。

④ その他特徴的な変動率を示した地域

長崎市のベッドタウンである長与町▲0.5%（前年▲1.1%）、時津町±0.0%（前年▲0.6%）は、人口が横ばいから微増の町であり、長崎市北部の住宅地に比べて相対的割安感があることから、底値圏にある。

対馬市▲4.4%、壱岐市▲4.5%、五島市▲4.9%、新上五島町▲4.1%と、離島の下落率は依然として大きい。人口減少、高齢化の進行を背景とした離島経済の衰退は深刻で、若年層の島外流出が続いており、需要減退に歯止めがかからない状態である。下落率1位（▲7.6%）となった佐世保-21（佐世保市宇久町）も五島列島北部の離島である。

東彼杵3町のうち東彼杵町が▲6.6%となり、川棚町（▲0.9%）、波佐見町（▲1.3%）と比べて、大きな下落率となっている。

(2) 商業地

① 県全体の地価動向

県平均変動率は▲2.1%から▲1.3%へと下落率が縮小したものの、平成5年以降23年連続で下落している。

標準地のある全18市町（対馬市・壱岐市は標準地なし）のうち、長崎市が上昇に転じ、時津町が±0.0%となったほかは、下落が継続している。

② 県庁所在地の地価動向

長崎市では、▲0.2%が+1.1%へと上昇に転じた。継

続地点17のうち、上昇地点10、横ばい3、下落4となっている。

県内の最高価格地である浜町アーケードの長崎5-8(浜町)は、「高橋呉服店」から「眼鏡市場」に選定替を行った。昭和58年に標準地として選定されて以来30年以上が経過し、その間の商況の変化を反映させる意味で、平成26年9月に旧大丸跡地に商業施設「ハマクロス411」が開業したことを機に選定替を行ったものである。

中心部の幹線道路沿いには、県内外のマンション業者によるマンション用地の需要の増加や、ホテル・貸ビル等の投資用不動産を求める問い合わせが増加するなど、需要の回復が見られ上昇地点が増加した。特に、長崎駅周辺においては、駅周辺整備や県庁移転等への期待から、強気の取引が増加しており、長崎駅に近接する長崎5-3(五島町)は+5.6%の上昇となった。近隣商業地域は衰退傾向が認められるが、相対的値頃感から下落幅は縮小し上昇地点も認められる。

③ 県庁所在地以外の地価動向

佐世保市は下落率が▲1.8%から▲0.9%へと縮小した。継続地点19のうち、上昇地点1、横ばい3、下落15となっている。JR佐世保駅裏の大型複合商業施設「佐世保5番街」とアーケード街を挟んで位置する「サンクル」の開業により、三ヶ町、四ヶ町商店街とさせは五番街周辺の通行量は昨年を大きく上回っている。「佐世保5番街」に近い佐世保5-14(塩浜町)はマンション用地としての需要が堅調で、+0.7%と上昇に転じた。

県央地区では、諫早市は▲1.6%から▲1.0%へ下落率は縮小したが、継続地点5は依然下落している。大村市は下落率が▲1.0%から▲0.3%へ縮小した。継続地点4のうち、横ばい3、下落1となっており、大村市においては、ほぼ横ばいと認められる。

④ その他特徴的な変動率を示した地域

離島及び島原半島については、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状態が続いている。

東彼杵町が▲7.0%で、下落率1位となった。隣接する川棚町(▲1.0%)、波佐見町(▲2.0%)と比べて、大きな下落率となっている。

(3) 工業地

① 県全体の地価動向

県平均変動率は、▲2.9%から▲2.5%と若干縮小したものの、平成11年以降17年連続で下落している。

② 県庁所在地の地価動向

長崎市では▲2.6%から▲2.4%へと下落率がやや縮小した。基幹産業である大手造船業は、既往の受注残により安定した操業が続いているが、先行きについては不確実性が強い状況にあり、工場立地件数は低調な域を脱せず、特に臨海型工業団地は需要の低迷が顕著である。

③ 県庁所在地以外の地価動向

佐世保市では、▲3.7%から▲3.0%へと下落率が縮小したが、依然として設備投資意欲が弱く、下落傾向は続いている。

諫早市では、▲1.8%から▲1.2%へと下落率が縮小した。内陸型の工業団地は、高速道路のインターに近い立地条件の良さなどから、下落率が小さい。

3. 九州新幹線西九州ルートと長崎駅周辺の大型プロジェクトの動向

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、平成23年11月に「鈴田トンネル」が貫通し、建設中の区間については着実に整備が進められている。「長崎・諫早ルート」についても、平成24年6月29日に認可され、平成34年中の一括開業を目指している。武雄温泉から長崎間の建設費は、約5,000億円を予定している(平成23年12月公表)。

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、平成30年頃から仮換地をはじめ、平成35年度完了を目指している。完成すれば、新幹線の開業と相まって、県都長崎の陸の玄関口のイメージは大きく変貌する。

長崎県庁舎と県警本部庁舎が、長崎駅南側の長崎魚市跡地に移転する。行政棟・議会棟・駐車場棟・警察棟の4棟から構成され、平成27年1月31日に起工式が行われた。総工費423億円で、平成29年度内の完成を目指す。

そのほか、長崎市が、長崎駅西側約20,000㎡を敷地としてMICE施設(国際会議、学会、展示会などを開催できるコンベンション施設)の建設を検討しており、平成26年12月に長崎駅西側の土地を「交流拠点施設用地」として68億円で取得する予算案を可決している。

以上、長崎駅周辺では複数の大型プロジェクトが進行しており、地価にも相当なインパクトを与えることが予想される。

熊本県

公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会
戸取不動産鑑定事務所

戸取 憲正



1. 県内の経済概況

熊本県内の景気は、基調的には緩やかな回復が続いている。日本銀行熊本支店の金融経済概観によると、県内製造業の生産は、輸送用機械は二輪車関連が持ち直しているほか、四輪車関連は堅調に推移しており、主力の電気機械はスマートフォン及び自動車向け半導体を中心にフル生産を続けているなど、全体として着実に回復している。個人消費は、一部に弱めの動きがみられるものの基調的には底堅く推移しており、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動の影響は、全体として和らいできている。また、観光・旅行関連では、県内ホテルの宿泊客数及び観光施設の入込み客数が全体として堅調に推移している。

2. 地価動向の概況

平成27年地価公示に基づく熊本県の地価動向は、住宅地で平均変動率▲0.4%、商業地で平均変動率▲1.2%、工業地で平均変動率▲1.2%と、継続して下落傾向にあるものの下落幅は縮小した。

住宅地では、全般的に消費税増税の反動減もみられるが、緩やかな景気回復基調が続く中、低金利政策及び住宅ローン減税等の各種施策等を背景に、都市部を中心に住宅需要は概ね堅調であり、熊本市及び隣接する菊陽町、嘉島町、益城町、宇城市での住宅地の平均変動率は上昇した。商業地では、景気回復や金融緩和と政策等を背景に、都市部を中心に改善傾向にあるが、地方都市の旧来型の商業地では依然として下落率が高い。工業地では、熊本市や八代市において横ばい地点がみられ、全体的に下落幅は縮小した。

県全体	H26 変動率	H27 変動率	H27地点内訳		
			上 昇	横 這 い	下 落
住宅地	▲0.6%	▲0.4%	60 (52)	29 (24)	68 (83)
商業地	▲1.9%	▲1.2%	8 (2)	22 (18)	41 (48)
工業地	▲2.2%	▲1.2%	0 (0)	4 (1)	4 (7)

()内はH26年の地点数

全用途で改善傾向がみられるものの、住宅地が18年連続の下落、商業地が23年連続の下落であり、回復傾向が見られる都市部と人口減少及び地域経済の疲弊等から依然として下落率が高い地方との二極化が続いている。

3. 県庁所在地(熊本市)の地価動向について

熊本市の平成27年地価公示における平均変動率は、住宅地で+0.3% (H26: +0.1%)と上昇が継続し、商業地で▲0.1% (H26: ▲0.7%)と下落幅は縮小した。なお、熊本市の推計人口は、740,204人(平成26年10月現在)で、人口増減率は+0.09% (県内7位)、人口増減数は663人(県内2位)である。各行政区の地価動向は以下のとおりである。

(1)住宅地

a. 中央区

平均変動率は、+0.9%から+0.8%と概ね昨年並みの上昇。新屋敷等の高級住宅地が含まれる当区は、マンション適地でもあり、潜在的な需要があるものの供給数が少なく高値取引も見られる。複合商業施設が開業した大江地区を中心として、地価は強含みで推移しており、熊本中央-17(大江6丁目)では、+3.7%の上昇と県内1位の上昇率となった。

b. 東区

平均変動率は、+0.8%から+0.8%と昨年並みの上昇。5区のなかで最も人口の多い東区は、新興分譲住宅地域の割合も高く、需要者からの選好性も高い。近年、開発適地の減少から大規模の住宅開発等は行われていないが、ミニ開発による宅地供給は依然として増加しており、利便性及び住環境の良好な地域は横ばい乃至上昇傾向にある。

c. 西区

平均変動率は、▲0.7%から▲0.6%と概ね昨年並みの下落。西区の人口は、これまで微減傾向にあったが、人口92,898人(H25.10)から93,025人(H26.10)

と微増に転じている。JR熊本駅が位置する西区では、当駅を中心とした発展が見られる。JR熊本駅西側では、熊本駅西土地区画整理事業が進行中であり、共同住宅等の建設が進んでいる。その他、JR熊本駅周辺では平成26年10月に合同庁舎B棟が完成、今後も鉄道高架化事業等の各種事業、新駅舎建替事業及び東口広場の整備等が予定されている。西区では、熊本駅から南西方に位置する城山地区付近までの宅地需要は高いが、利便性の劣る郊外遠方の地域は、人口減少傾向にあつて宅地需要は低い。

d. 南区

平均変動率は、▲0.2%から+0.1%と上昇に転じた。南区は熊本市5区の中でも近年最も人口が増加している。新興住宅地が多い田迎・日吉校区を中心に人口増加傾向が顕著であり、2013年4月には田迎西小学校が、2014年4月には力合西小学校が新設開校された。平成28年新駅開業予定の「近見新駅(仮称)」に近接する熊本南-4(刈草3丁目)では近年商業施設の進出による利便性の向上と新駅建設計画等の影響により土地需要の高まりが見られ、+2.8%上昇した。南区は平坦な地勢が多く、市街化調整区域内においてミニ開発による新興分譲地が増加しているが、旧来からの農家集落地域の土地需要は乏しく、依然下落が続いている。

e. 北区

平均変動率は、▲0.9%から▲0.1%に下落率は縮小。北区役所が位置する北区植木町では、上昇地点が2地点みられた。傾斜地に位置する既成住宅地域では比較的地価下落率が高い。一方、人気の菊陽町「光の森分譲住宅団地」周辺の住宅地域や植木町中心部等では、需要増に伴い概ね横這い乃至やや上昇傾向にある。

(2) 商業地

a. 中央区

平均変動率は、▲0.9%から+0.1%と上昇に転じた。事務所ビル等は、空室率改善傾向にあつて、賃料は概ね横ばい。中心商業地では通行量の減少傾向にあつて消費回復等による実体経済を反映した土地需要の本格回復にはやや乏しいものの、景気回復の期待感や低金利政策を背景に、高値取引も一部見られる。今

後の発展要因としては、下通りアーケード内での再開発計画による複合商業施設の建設予定(2016年秋開業)や2018年春の完成を目指す桜町再開発計画がある。幹線道路沿いの商業地は、値頃感からマンション用地等としての需要は高い。ただし、建築費高騰等の影響で、幾分抑制気味である。

b. 東区

平均変動率は、▲0.6%から▲0.7%と概ね昨年並みの下落。普通ないし路線型の商業地域が多く、背後人口が多いことから、相応の繁華性を維持しているが、大型店舗等への顧客流失は否めず地価は若干下落している。東区を代表する健軍商店街に位置する熊本東5-2では、消費税増税による消費者の買い控えの影響もあり、下落率が拡大(H26▲1.4%→H27▲2.9%)した。一方、路線商業地域でマンション用地需要が認められる地域はほぼ下げ止まり傾向にある。

c. 西区

平均変動率は、▲0.1%から+0.2%に上昇に転じた。熊本駅に近い熊本西5-6(春日7丁目)、熊本西5-2(田崎3丁目)、熊本西5-3(二本木3丁目)では、地価上昇傾向にある。田崎市場周辺での大型商業施設の集積がみられ、順に県内1位、3位、4位の上昇率となった。また、熊本市中心部近辺の路線商業地ではほぼ横ばいであるが、郊外商業地ではやや下落傾向にある。

d. 南区

平均変動率は、▲1.6%から▲1.4%に若干の縮小。旧来型の近隣型商業地であるが、依然として繁華性は低下している。背後住宅地の地価水準とのバランスから底値圏に近づきつつあるものの、下落傾向は継続している。

e. 北区

平均変動率は、▲0.8%から横ばい(±0.0%)となった。中心部に比較的近い熊本北5-3(室園町)、長期の下落から値頃感が見られる熊本北5-2(植木町)では、上昇がみられた。下落が継続している国道3号に位置する熊本北5-4(四方寄町)では、下落基調に変わらないが下落幅は縮小している。

4. 県庁所在地以外の地価動向について

その他の市町村についての特徴的な地価の動きは、以下のとおりである。

(1) 住宅地

熊本市のベッタタウンとして発展している嘉島町(+1.4%)、菊陽町(+1.4%)、益城町(+0.8%)では平均変動率は継続して上昇となった。また、宇城市も今回上昇(+0.3%)に転じた。特に県内人口増加率トップの菊陽町では、標準地全7地点中、6地点で上昇が見られた。人気の光の森周辺に位置する菊陽-5は県内上昇率2位(+3.3%)、菊陽-7は上昇率3位(+2.9%)である。嘉島町の嘉島-1は、大型商業施設の周辺の分譲住宅地域に位置する人気のエリアで、上昇率(+2.8%)と県内4位である。なお、菊陽町に次いで人口増加率の高い合志市は、利便性良好な光の森に近い旧合志町では上昇地点が見られるが、旧西合志町では下落が継続しており、合志市全体の平均変動率では、やや下落となった。

一方、熊本市から離れた県北(荒尾市、山鹿市、菊池市、長洲町)及び県南(天草市、八代市、人吉市)では、下落傾向が継続しているが、下落率は概ね縮小している。天草市では、2市8町の合併後、旧本渡市への一極集中が進んでおり、人口減少が著しい旧牛深市に位置する天草-4(▲7.1%)、天草-5(▲7.1%)は、県下で上位1、2位の下落率を示している。

【熊本都市圏の市町村の変動率】

市町村名	H26変動率	H27変動率	人口増減率(順位)
嘉島町	2.0%	1.4%	+0.46%(県内6位)
菊陽町	1.3%	1.4%	+1.64%(県内1位)
益城町	0.7%	0.8%	+0.87%(県内4位)
合志市	▲0.6%	▲0.3%	+1.58%(県内2位)

※人口増減率は、平成26年熊本県推計人口調査結果(H26.10.1)による。

【下落率の大きい地方都市の変動率】

市町村名	H26変動率	H27変動率	人口増減率(順位)
荒尾市	▲3.7%	▲3.7%	▲0.76%(県内13位)
長洲町	▲4.2%	▲3.3%	▲0.44%(県内9位)
天草市	▲3.7%	▲2.9%	▲1.62%(県内34位)
山鹿市	▲3.5%	▲2.5%	▲1.13%(県内25位)
八代市	▲2.8%	▲2.2%	▲0.71%(県内11位)
菊池市	▲2.6%	▲2.1%	▲0.80%(県内15位)

※人口増減率は、平成26年熊本県推計人口調査結果(H26.10.1)による。

(2) 商業地

下落基調は継続しているが、下落幅縮小傾向にある。熊本市周辺の市町村では下落率は比較的小さいが、県南、県北に位置する市町村では下落率は依然として大きいのが特徴的である。地方都市における旧商店街では、幹線道路沿いに出店した大型商業施設等への顧客の流出等が継続している。熊本県の商店街実態調査によると、2013年度の県内商店街の空き店舗率は11.4%(前年度比0.3%増)であり、空き店舗率は上昇傾向にある。

熊本市以外の市町村で横ばい地点がみられたのは荒尾5-1、菊陽5-1の2地点のみであった。荒尾5-1は、近接する大型商業施設を中心として、背後地の新興住宅の増加を背景に地価は安定的に推移している。菊陽5-1は、周辺地域の発展に伴い相対的に値頃感もあって、土地需要の回復が見られる。

【下落率の小さい市町村の変動率】

市町村	H26	H27
菊陽町	0.0%	0.0%
御船町	▲2.8%	▲0.3%
合志市	▲1.8%	▲0.4%
大津町	▲1.8%	▲0.7%
宇城市	▲1.7%	▲1.2%

【下落率の大きい市町村の変動率】

市町村	H26	H27
長洲町	▲5.9%	▲5.9%
阿蘇市	▲7.0%	▲5.7%
人吉市	▲7.2%	▲5.3%
菊池市	▲4.7%	▲3.6%
天草市	▲3.9%	▲3.5%

大分県

公益社団法人 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



大分県の経済概況

大分県内の景気は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動は和らいでいるものの、持ち直しの動きに足踏み感がみられている。

最終需要面をみると、個人消費は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動は和らいでいるものの、引き続き弱めの動きとなっている。また、住宅投資は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動から減少しているほか、公共投資も、前年を下回っている。

設備投資は、一部で前向きな動きがみられるものの、全体としては弱含みとなっているほか、輸出は、製造業の一部における最終製品の販売不振等から、前年を下回っている。この間、観光については、台風接近回数増加等の影響から、宿泊客数および観光施設の入込客数は前年を下回ったものの、足もとでは、海外客を中心に宿泊客数は持ち直しつつある。

また工業生産は、鉄鋼用・生産用・業務用機械が定期補修や在庫調整の影響で低下しているものの、旺盛な海外需要を受けて生産能力を増強している化学・石油製品が上昇したことから、全体では微増傾向であるが、先行き工業生産については海外向けの受注減少等の影響を受け、一部の加工業種で減算が見込まれているほか、素材業種でも在庫調整や定期補修が計画されており、引き続き弱めの動きとなっている。

なお雇用・所得面では、労働需給面、賃金面ともに改善しているほか、金融面でも預金・貸出金ともに前年を上回って推移しているが、銀行の貸出約定平均金利はなお低下傾向が持続している。

大分県内の景気の先行きについては、雇用・所得環境が改善の動きを続ける中、緩やかな持ち直し基調に復するとみられている。すなわち、個人消費は、雇用・所得環境の着実な改善が続くもとの、大型商業施設の開業等に伴う効果も期待されることから、次第に底堅さを取り戻していくと見込まれる。

また、住宅投資も消費税率引き上げの影響が徐々に和らぐとみられるほか、公共投資も目先は前年比増加に転じると見込まれている。

もともと、設備投資は、全体として弱含みで推移すると見込まれるほか、工業生産も海外からの受注減少等を背景に引き続き弱めに推移するとみられており、輸出関連企業の大規模工場が多く立地する大分県内の景気動向を考える上では、欧米先進国や新興国における経済動向などによりリスク要因及び懸念材料等を多く残しており、これら状況を前提として、今後も大分県内における経済情勢は当面、一進一退の状況が持続することが予測されている。

平成27年地価公示における大分県内の地価動向

1. 住宅地域

平成12年以来16年連続で下落傾向が持続しているが、県内の住宅地域は国東市で下落率がやや拡大した以外はすべての都市において下落幅は縮小傾向を示しており、下落幅の縮小傾向は前年に引き続き顕著な状況が持続している。

なお大分県内においては、依然として戸建住宅、マンションともにやや供給過剰状態が持続しており、地価

表①【県内主要都市の住宅地平均変動率及び地点数内訳】

(1)住宅地

市町村名	H26 変動率	H27 変動率	H27地点数			総継続地点数
			上昇	横ばい	下落	
県全体	▲1.8	▲1.2	2	10	126	138
大分市	▲1.5	▲0.9	2	9	64	75
別府市	▲2.4	▲1.7	0	1	21	22
中津市	▲1.2	▲1.0	0	0	4	4
日田市	▲1.7	▲1.4	0	0	4	4
佐伯市	▲2.1	▲1.7	0	0	4	4

は総じて下落傾向を示しているものの、JR大分駅南の土地区画整理地区内においては旺盛なマンション需要等もみられ、地価は昨年に引続き微増傾向が持続している。

また大分市内においては、上記JR大分駅南地区のほか、中心市街地に近接する利便性の高い住宅地域においても、地価の下げ止まり傾向が顕著である反面、大分市の郊外部及び辺境部、並びに大分市に隣接する周辺市内(別府市・臼杵市・津久見市等)における地価が相対的に大きな下落率を示す結果となった。

なお直近の大分県内主要都市における住宅地域の地価水準の推移は下表のとおりであり、昨年に引続き大分市内で上昇地点が2地点あったほか、横ばい地点が10地点(7地点増)となっており、県内全体の平均変動率の縮小とともに、地価が回復傾向を示す地域の拡大が伺える。

2. 商業地域

平成5年以降23年連続で下落傾向が持続しているが、県北の豊後高田市で下落率が前年並みであった以外はすべての都市で下落幅が縮小し、住宅地域と同様、下落幅の縮小傾向は顕著な状況である。

なお県庁所在地である大分市内の中心商業地域においては、事業用不動産への投資需要の減退傾向等の影響により、地価は引続き下落しているものの、JR大分駅南地区及びそれに繋がる幹線道路沿線の商業地域等においては、地価は一部持ち直しの兆しもみられているほか、JR大分駅ビルの開業が間近に迫り、駅周辺の中心市街地における開発動向が注目を集めており、大分市内においては今年は横ばいの地点が7地点(6地点増)となるなど、今後の地価動向が注目される。

一方その他の市町村においては、道路交通網の整

備等に伴う大分市郊外部の大規模商業施設等への顧客の流出傾向、及び地域経済の衰退が顕著であり、地価は引き続き下落傾向を示しており、特に津久見市においては依然として年率▲6%以上の下落率が持続しており、地域経済の衰退、及び中心市街地の空洞化等の影響による商況の悪化が伺えるほか、豊後高田市・国東市についても年率▲4%台の下落傾向が持続しており、地方都市の中心商業地域における相対的な地価下落率が大きくなっている。

今後はアベノミクス効果による景気回復、及び個人消費等の回復に伴う商況の改善が期待されるほか、大分市中心商業地においては、平成27年4月の開業を目指して現在建設工事が進捗中のJR大分駅ビルの完成等に伴う中心市街地への顧客回帰等が注目されており、JR大分駅周辺の中心商業地域における商況の改善により、地価が反転傾向を示す地域の更なる拡大が期待されるところである。

なお直近の大分県内主要都市における商業地域の地価水準の推移は下表のとおりであり、上記のとおり下落率の縮小傾向はみられるものの、依然として下落傾向が持続している状況である。

3. 工業地域

平成10年以来18年連続の下落であり、下落幅は昨年3年ぶりにやや拡大傾向に転じたが、今年は再び下落幅が縮小傾向に転じている。

大分市内の製造業は輸出関連企業が多く、県内製造業の生産指数・出荷指数・在庫指数はいずれも昨年同月比でやや持ち直しの傾向がみられるが、依然として足取りが弱い状況が持続しており、地価も引き続き下落傾向が持続している状況である。

なお大分市の中心市街地近郊に位置する比較的高

表②【県内主要都市の商業地平均変動率及び地点数内訳】

(2) 商業地

市町村名	H26 変動率	H27 変動率	H27地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲2.9	▲2.0	0	8	60	68
大分市	▲2.2	▲1.3	0	7	24	31
別府市	▲3.1	▲2.1	0	0	15	15
中津市	▲4.0	▲3.1	0	0	1	1
日田市	▲3.6	▲2.8	0	0	3	3
佐伯市	▲3.8	▲3.1	0	0	2	2

価格の工業地域においては、下落率が相対的に大きくなる傾向が持続しており、これまで中心市街地に近いという立地条件から労働力確保等については優位性が認められていたものの、近年開発された工業地域と比較すると、海上輸送及び道路交通網等の整備状況がやや劣っており、工業地域としての相対的なポテンシャルの低下が主たる要因として考えられ、不動産取引市場においても急速に中心市街地近郊の工業地域内における土地需要が減退しているのが現状である。

4. その他の特徴的な事項

大分県内の観光実績についてみると、別府・湯布院等の観光地については、これまで海外からの観光客の減少、景気の低迷等の影響により、宿泊客数は減少傾

向にあったが、平成23年以降は回復に向かい、大分県観光動態調査によると平成25年の県内宿泊客数の年計は対前年比4.5%増となっており、直近では明確に増加傾向へと反転している。

また県内では東九州自動車道の「佐伯-蒲江」、「宇佐-椎田」間の建設工事が現在進捗中であり、平成27年3月には「佐伯-蒲江」間の開通が予定されているほか、「椎田-宇佐」間も平成29年3月の開通を目指し、現在用地買収及び一部建設工事等が進捗中である。

その他大分県内では中九州自動車道、日田・中津高規格道路等の地域の基幹道路の用地買収、及び建設工事等が進捗中であり、県内主要都市間の道路交通網の整備による地域経済の浮揚及び物流網の構築等に期待が寄せられている。

表③【県内最高価格地点及び変動率上位地点の概要】

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 大分-10	大分市金池南2丁目 2892番5	149,000	2.1 (2.1)	新大分駅開業、土地区画整理事業の進捗に伴う住環境、生活利便性の向上による。
	商業地 大分5-1	大分市中央町1丁目 42番外	441,000	▲1.8 (▲3.4)	中心商業地域の集客力の低下が続き、空店舗が増加し、投資需要は減退しており、市場は弱含みである。
上昇率 1位又は 下落率 最小	住宅地 大分-10	大分市金池南2丁目 2892番5	149,000	2.1 (2.1)	新大分駅開業、土地区画整理事業の進捗に伴う住環境、生活利便性の向上による。
	商業地 大分5-20	大分市大手町1丁目 1303番1	146,000	0.0 (0.0)	交差点改良により通行の利便性が改善したが、郊外商業地域等との競争により、商況は停滞傾向が持続している。
下落率1位	住宅地 津久見-1	津久見市宮本町 889番	38,900	▲5.1 (▲6.2)	人口減少、基幹産業の衰退のなか、中心部近郊の地価水準が高い既成住宅地域の需要が減退している。
	商業地 臼杵5-1	臼杵市大字臼杵字新町 627番1	72,800	▲8.4 (▲9.1)	郊外幹線国道沿いの路線商業地域への顧客の流出傾向が顕著であり、旧来からの中心商業地域が衰退している。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

宮崎県

公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会
有限会社 東部不動産鑑定所

松元 義武



1. 主要市の人口・高齢化率の推移

	宮崎市		都城市		延岡市	
	人口	高齢化率	人口	高齢化率	人口	高齢化
H22.10	400,583	21.2	169,602	25.9	131,182	27.2
H23.10	401,654	21.4	168,944	26.0	130,413	27.3
H24.10	404,143	22.2	168,053	26.6	129,302	28.1
H25.10	404,302	23.2	167,300	27.4	128,305	29.1
H26.10	404,128	24.2	166,424	28.3	126,983	30.2

2. 宮崎県の地域経済の概況

宮崎県では、平成22年4月20日に口蹄疫が発生して牛が68千頭、豚が22万頭殺処分され2,350億円の被害を、平成23年1月には鳥インフルエンザが感染拡大し、3月には新燃岳の爆発噴火によって農作物に6億円の被害を蒙った。

平成26年は25年と同様に台風等による大きな自然災害もなく概ね平穏な一年だった。

宮崎県の景気は、アベノミクスの恩恵よりも円安の影響により農業・水産業へ深刻な影響を及ぼし景気回復の実感はない。

(参考)

宮崎県

	人口	高齢化率
H22.10	1,135,233	25.7
H23.10	1,130,912	25.8
H24.10	1,125,909	26.5
H25.10	1,120,650	26.7
H26.10	1,114,775	28.5

	大型小売店舗の総販売額	乗用車の販売台数	新設住宅着工戸数	公共工事	輸出額	有効求人倍率
12～2月	1月全店ベース 3カ月ぶりに 前年を下回った	2月ベース 6カ月連続で 前年比増加	1月ベース 6カ月連続で 前年比増加	1月ベース 4カ月連続で 前年を下回った	1月ベース 12カ月連続で 前年比増加	1月 0.85倍 前月比上昇
2～4月	3月全店ベース 3カ月ぶりに 前年を上回った	4月ベース 8カ月ぶりに 前年比減少	3月ベース 8カ月ぶりに 前年比減少	3月ベース 2カ月連続で 前年を上回った	3月ベース 14カ月連続で 前年比増加	3月 0.89倍 前月比上昇
6～8月	7月全店ベース 4カ月連続で 前年を下回った	8月ベース 2カ月連続で 前年比減少	7月ベース 5カ月連続で 前年比減少	7月ベース 2カ月連続で 前年を上回った	7月ベース 2カ月ぶりに 前年比増加	7月 0.93倍 前月比低下
8～10月	9月全店ベース 2カ月連続で 前年を上回った	10月ベース 4カ月連続で 前年比減少	9月ベース 7カ月連続で 前年比減少	9月ベース 2カ月連続で 前年を下回った	9月ベース 3カ月連続で 前年比増加	9月 0.93倍 前月比若干低下

3. 主要市の平成27年地価公示の概要

(1) 宮崎市

住宅地

- 平均変動率は▲1.0%（前年▲1.4%）と下落率はやや縮小している。
- 15年連続で下落してきており、概ね住宅地の最低価格に近づいてきたものと推定される。
- 雇用環境が悪化するなかで所得も低下傾向にあり、住宅購入の借入限度額も低下し、その結果、販売価格も低額化の傾向が見られる。
- 郊外の住宅団地である「テル新名爪」「生目新町」はやや割高な価格設定のため、売れ行きが伸び悩みの状態にある。
- 津波への警戒感から海側の海拔の低い住宅地への需要は弱まっている。
- マンションはオーブイジョン江平(50戸)・ポレスター宮崎レジデンス(125戸)アルファステツ青葉北(68戸)は竣工し、サーパス附属中前(77戸)・レクシア宮崎大橋アクアテラス(58戸)・サーパス青葉イーストテラス(59戸)・プレミスト橘公園レジデンス(99戸)等はまもなく竣工予定、グランドパレス宮崎ザ・セントラル(52戸)が建設中である。

商業地

- 平均変動率は▲2.1%（前年▲2.6%）と下落率はやや縮小しているが、24年連続で下落傾向が続いている。
 - 平成23年10月に宮崎駅西口にホテル・オフィス・店舗の複合ビル(延面積約20,000㎡)が竣工し、中心商業地の活性化に寄与するものと期待されていたが、市中心部の「橘通り」や「1番街」から約1km程度あり、その間には目立った商業施設もないため、徒歩での回遊に目立った効果はない。
- また、中心商業地は経営者の高齢化に加え、中心部から東方約3.3kmには九州最大の「イオン宮崎SC」があり、中心商業地の活性化はさらに低下している。

工業地

- 平均変動率は▲2.2%（前年▲3.2%）と下落率はやや縮小しているが、18年連続で下落傾向が続いている。
- 宮崎市には工業団地として、宮崎テクノリサーチパーク・倉岡ニュータウン団地・宮崎港団地・田野町西工業団地・宮崎学園都市ハイテクパーク・宮崎ハイテク工業団地・今泉工業団地があるものの、企業の新規進出は低調で地価は下落傾向にある。
- 民間法人が宮崎学園都市ハイテクパークに大規模太陽光発電施設(メガソーラー)を建設し平成25年4月から稼働している。

(2) 都城市

住宅地

- 平均変動率は▲2.0%（前年▲2.2%）と下落率は縮小している。
- 新設住宅着工件数は概ね1,000戸台で、その内、持家は500戸台で推移しているものの消費税増税前の駆け込み需要の反動が顕在化している。
- JR都城駅北東部において、65区画の「パークタウン早水」を分譲中である。
- 持家志向が強く、ここ数年、マンション建設は見受けられない。

商業地

- 平均変動率は▲3.1%（前年▲3.7%）と下落率は縮小している。
- 老舗百貨店の大丸が平成23年1月に民事再生法を申請し、中心市街地の核店舗を欠く状態で、公示5-1付近に全国展開のホテルチェーンが進出予定であったが土地を売却し撤退。その後、都城商工会議所は「ハートシティー都城」を設立し、マンション建設・テナント誘致等の基本計画を策定した。その中で市は11億3千万を計上し、商業施設・図書館・行政機関が入る再開発事業計画を発表した。

- JR都城駅から西都城駅間の国道沿いには中低層テナントビルがあるが空室率が高く、賃料水準も下落基調にある。

工業地

- 地価公示地点はないが地価は▲1%～▲2%で推移していると思われる。
- 都都市の工業地域は、北東部の吉尾都北地区に大規模工場として住友ゴム工業宮崎工場とその周辺に中小規模の各種製造業や流通業を主とする工業地が形成されている。
- 都城インターチェンジ付近には、物流関連事業所等を中心として、比較的環境の整った一団の工業団地が形成されている。
- その他、都城高城地区には三カ所の工業団地がある。

(3) 延岡市

住宅地

- 平均変動率は▲0.8%（前年▲1.1%）と下落率はやや縮小している。
- 新設住宅着工件数は平成25年度は消費税増税前の駆け込み需要により782戸と対前年比+42.4%と増加したが、平成26年度に入り減少傾向が顕在化している。
- 東北震災後、以前は売れなかった高台の分譲地が取引件数は少ないものの売却がなされている。
- ここ数年、新規のマンション建設はなかったが、平成24年12月に市中心部の幸町に14階建分譲マンションの着工がなされ、平成26年7月に竣工し完売となった。

商業地

- 平均変動率は▲2.6%（前年▲3.1%）と下落率はやや縮小している。中心市街地では、大型店の閉店後跡地に複合商業施設ココレッタ延岡が開店したが、集客力の乏しい状況にある。
- 又、中心市街地の既成商店街において、空室が多く

見られ賃料も下落傾向にある。

工業地

- 平均変動率は▲1.8%（前年▲2.0%）と下落率はやや縮小している。
- 延岡市は旭化成(株)を中核とした工業都市であり、市内には当企業その他、その周辺に中小工場が立地する。また、天下町の「クリアパーク延岡工業団地」・塩浜地区の「リサーチパーク向洋台」等が整備されているが、景気低迷により新規企業誘致は進んでいない。
- 平成23年12月、宮崎県と大分県との合同で申請していた「東九州メディカルバレー構想」に関わる「地域活性化総合特区」の指定を受け、九州保健福祉大学や旭化成メディカルが立地する延岡市において、今後の動きが注目されている。

鹿児島県

公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会
株式会社 二の丸不動産鑑定

坂口 哲矢



1. 地価動向の特徴と要因

〈県全体の地価動向と要因等〉

- 県全体の標準地点数は住宅地190地点、商業地82地点、工業地4地点の合計276地点である。
- 県全体における住宅地の平均価格は平成26年44,000円/㎡から平成27年43,300円/㎡、商業地の平均価格は平成26年129,200円/㎡から平成27年127,300円/㎡、工業地の平均価格は平成26年57,900円/㎡から平成27年56,300円/㎡と下落している。
- 全標準地276地点のうち継続地点数は272地点で、その内訳は住宅地188地点、商業地80地点、工業地4地点ある。
- 住宅地188地点の変動率については、上昇地点はなく、横這い11地点、残りは全て下落である。県の住宅地平均変動率は平成26年▲3.1%から平成27年▲2.8%と下落率は縮小しているが、景気動向、所得・雇用環境、過疎・少子高齢化等により17年連続の下落である。
- 商業地80地点の変動率については、上昇地点はなく、横這い11地点、残りは全て下落である。県の商業地平均変動率は平成26年▲3.9%から平成27年▲3.3%と下落率は縮小しているが、景気動向、背後地人口の減少、郊外の大型商業施設への顧客流出、商圏の分散化等により24年連続の下落である。
- 工業地4地点の変動率については、上昇、横這い地点はなく、全て下落である。県の工業地平均変動率は平成26年▲3.8%から平成27年▲3.5%と下落率は縮小しているが、景気動向、工場の新規立地や拡張等も殆どなく17年連続の下落である。

〈住宅地〉

①県庁所在都市の地価上昇、下落の要因

- 鹿児島市は、上昇地点はなく、横這い地点が8地点、残り57地点が下落。14年連続の下落で、平均変動率の下落率はやや縮小した。(H26▲1.9%→H27▲1.8%)
- 既成市街地(荒田、下荒田、天保山、西田、武等の平坦部)では、マンション適地としての天保山・荒田地区や鹿児島中央駅に近い西田、武、城西地区等の比較的土地の需給関係が安定した地区においては大多数概ね横這い傾向である。

- 既成市街地周辺部(稲荷、草牟田、原良、唐湊等の市街地と郊外の間地区)では、中心部のマンション需要と競合する地域であるが、下落率はやや縮小した。
- 北部郊外(吉野、伊敷地区)では、吉野地区は土地区画整理の進行と利便性の向上しているが、その周辺部は相対的に下落率がやや拡大、伊敷地区は低価格地との競合する地域であり、下落率はやや拡大した。
- 南部郊外(谷山・宇宿・小松原・東谷山・清和・上福元・坂之上地区)では、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大多数縮小あるいは同率で推移した。
- 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・緑ヶ丘)では、造成後約30年から約50年近く経過した住宅団地が多く、居住者の高齢化、都心回帰で中心部のマンション需要との競合もあり下落が続いている。また、総額を抑えるための土地の細分化も進んでいる。
- 合併前旧町(旧吉田町・旧喜入町・旧郡山町・旧松元町)では、景気動向、過疎化、少子高齢化等のため下落傾向であるが、旧松元町は大型スーパーの新設での生活の利便性が向上し、鹿児島市街地への交通アクセスも良く、宅地需要も堅調で下落率は縮小した。

②県庁所在地以外の地価動向と要因

〈平均変動率で下落率の大きい市町〉

- 南大隅町(▲7.2%→▲7.1%)は、人口が現在8,216人(H26/10時点)で、ここ5年間で約13.4%の人口が減少し、高齢化率は約45%と高く、過疎化、少子高齢化のため住宅地の需要は極端に減少している。
- 錦江町(▲7.6%→▲5.6%)は、人口が現在8,185人(H26/10時点)で、ここ5年間で約11.3%の人口が減少し、高齢化率も約41%と高く、過疎化、少子高齢化のため住宅地の需要は極端に減少している。
- 枕崎市(▲6.3%→▲5.6%)は、基幹産業の水産業が低迷し、地域経済は厳しい状況にあり、下落幅は縮小したものの下落率では高率で推移している。

③その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 鹿児島市以外の市町は上昇地点はなく、横這い地点が3地点、残りは全て過疎化、少子高齢化等から地価は下落している。横這いの内2地点(龍郷-1、2)は、龍郷町の人口・世帯数は微減傾向であるが、奄

美市のベッドタウンとしての需要が底堅い。残り1地点（曾於-5）は区画整理がなされ、需要があり、地価は横這い傾向。

〈商業地〉

①県庁所在地の地価動向と要因

- 鹿児島市の平均変動率は、7年連続下落であるが、H26▲1.6%からH27▲1.3%と下落率はやや縮小した。
- 鹿児島中央駅周辺は熟成度を増し、東口は19・20番街区の開発に期待が膨らむが、新幹線効果はある程度維持しつつも薄らいできていることもあり概ね横這い傾向である。かごつまふるさと屋台村の向かいにある鹿児島5-25については、前年は新築ビルの建設や屋台村の影響による歩行者通行量の増加等で地価が上昇したが、今年はH26+1.9%からH27±0.0%の横這いとなった。西口は店舗需要はあるものの、賃料が横這い傾向であり、地価も横這い傾向である。
- 天文館地区は、景気動向、商圈の分散化で商況は停滞気味であるが、天神おつきやびらもーる、天文館本通りの空店舗率も改善し、歩行者通行量も増え、ホテル跡地に複合商業施設建設計画、千日町1・4番街区再開発事業においては施設・事業計画案が平成26年度内に作成される予定で、更に電車通り沿いに大手ディスカウントストアが平成27年2月にオープンし、次第に活性化の兆しが生じてきており、地価は下げ止まりで横這いに推移している。
- 荒田・鴨池地区は、個人消費の低迷、テナント賃料の下落等で収益性が低下しているが、下落率は縮小している
- 谷山地区は、東開・宇宿地区の大型商業施設に顧客が流出しており、僅かに下落幅は拡大している。

②県庁所在地以外の地価動向と要因

- 鹿児島市以外の市部の商業地は旧来からの地点が多く、景気動向、背後地人口の減少、郊外大型商業施設への顧客流出、商圈の分散化等により、商況は振るわず、収益性は低下し、地域は衰退しており、地価は下落している。郡部も市部同様に旧来からの商店街は背後地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その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 鹿児島中央駅周辺のうち駅西口にある鹿児島5-19については、通勤客やホテル宿泊客を見込んだ飲食店の店舗需要があるが、賃料も横這い傾向となり、変動率もH26の±0.0%からH27は±0.0%の横這いとなった。

- 甲南通りの鹿児島5-9は、H26は±0.0%、H27も±0.0%と横這いとなった。新幹線効果は薄れつつあるが、鹿児島中央ターミナルビルにも近く、需要は比較的堅調で、地価は概ね安定的である。

〈工業地〉

①県庁所在地の地価動向と要因

- 鹿児島9-4は市中心部に近い事務所、倉庫の混在する地域で、下落率はH26▲1.0%→H27▲1.2%とやや拡大、鹿児島9-1、9-2、9-3は市南部の臨海工業地帯にあり、景気動向、工場の新規立地や拡張等は殆どなく、それぞれH27▲3.5%→H27▲3.5%、H26▲5.2%→H27▲4.9%、H26▲5.3%→H27▲4.4%と下落傾向が続いている。

②県庁所在地以外の地価動向と要因

- 県庁所在地（鹿児島市）以外には存しない。

③その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 海外企業との競争激化により、国内企業の規模縮小、海外移転等が進行しているが、鹿児島県内の電機・電子部品関係の製造業においても、大手系列の工場の撤退や雇用縮小が行われており、少なくとも地域経済に与える影響が考えられる。[薩摩川内市の工場の閉鎖(H26/3,700人)、日置市の工場の閉鎖(H26/3,600人)、霧島市の工場の雇用縮小(H24/6,230人)、湧水町の工場の雇用縮小(H24/970人)]

〈その他〉

※地域政策、取り組み等について

○鹿児島中央駅地区

- 平成24年には鹿児島中央駅東口の鹿児島中央ターミナルビル(バスターミナル平成24年4月23日、銀行等平成24年5月21日、ソラリア西鉄ホテル平成24年5月17日)、かごつまふるさと屋台村(平成24年4月26日)及び鹿児島中央駅西口の店舗・多目的ホール・賃貸マンション等の複合ビル(10階建、平成24年5月1日)がそれぞれオープンした。
- アミュプラザ鹿児島の別館のプレミアム館(平成25年6月着工、7階建、延床面積5,200㎡)が、平成26年9月にオープンした
- 鹿児島中央駅東口の広場の南側にある19・20番街区が都市再開発法に基づく事業の手続きに着手し(平成24年7月市街地再開発準備組合発足)、再開発ビル完成を目指して動き出している。(敷地4,000㎡、20～25階建、低層部商業施設、高層部住宅予定、協力

事業者)に地元有力企業)

○天文館地区

- 平成24年には商業ビル(6F1B、LAZO(ラソ)表参道)が平成24年5月1日、同建物内の天文館シネマパラダイスが平成24年5月3日にオープンした。
- アベノミクスの一環として国が行う商店街まちづくり事業の補助事業として天文館照国通りアーケード建設工事が平成26年3月完成。天文館地区にある他のアーケード街との回遊性を図り、街の活性化が期待される。
- 天文館電車通りのホテル跡地(敷地2,800㎡)に商業施設・美術館等の複合ビル建設予定(4階建、延床面積6,300㎡、平成27年春着工、平成28年春完成予定)
- 千日町1.4番街区(6,000㎡)の再開発計画で千日町1・4番街区再開発協議会が設立された(平成25年6月)。平成26年度内に施設・事業計画案を作成する予定。都市再開発法に基づく準備を進める見通し。(20階超のホテル等複合商業施設ビル、平成32年頃完成を目指す)
- 天文館電車通りに大手ディスカウントストアが土地(約800㎡)を取得(平成25年11月頃)、平成27年2月オープン。(5階建、売り場1,975㎡)
- 千日町のクラブ跡地(約1,500㎡)に県外資本の遊戯施設場が平成26年7月に着工、平成26年12月にオープン。

○南部地区

- イオンモール鹿児島増床(平成25年11月リニューアルオープン)市南部は県内外の大型店の進出で、集客力の向上を目指す。
- 県農業試験場跡地(約20,000㎡)にJAの複合商業施設「JA谷山フードモール(仮称)」が平成26年10月着工、平成27年3月のオープン予定。(農産物直売所おいどん市場谷山館、Aコープ、JA県経済連直営の

地産地消レストランで構成され、売り場面積約4,550㎡)

- 新幹線開通に合わせてJR九州は指宿枕崎線(鹿児島中央駅から指宿駅間)に特急「指宿のたまて箱(愛称:いぶたま)」1日3往復運行が始まったが、平均乗車率は約80%と好調である。(平成24年11月20日で20万人突破)
- 新幹線開通に合わせて駅発着の2次アクセスバスとして鹿児島中央駅を発着する市内を循環する従来の鹿児島交通局の「カゴシマシティビュー号」に加え、いわさきバスネットワークの「まち巡りバス」、同社の種子・屋久航路の高速船ターミナル、桜島棧橋を回る「九州新幹線シャトルバス」、始良市の観光地を回る「あいらびゅー号」、鹿児島中央駅と枕崎、鹿児島中央駅と鹿屋を結ぶ直行バスが運行されている。
- 鹿児島県は現在県有地に借地して存するドルフィンポートを撤去して、その跡地に整備する予定であった総合体育館計画は再検討されることになった。これにより鹿児島市も市電の本港区への延伸計画を留保した。(平成25年8月)
- 鹿児島市立病院が上荒田町のJT跡地に新築移転(8階建、延床面積51,896㎡、平成24年9月着工、平成27年3月末完成予定)。隣接地に市交通局の新局舎・電車施設新築移転(平成25年8月着工、平成27年3月末完成予定)
- 鹿児島市は鹿児島市立病院の現敷地(面積13,652㎡)を市街地活性化のため平成28年度にも取得することを発表(平成26年7月)。また交通局敷地(面積25,908㎡)は平成27年度に民間事業者を対象にした提案公募で売却される予定。
- 鹿児島市は人口減少と高齢化の対策として、中心市街地を核に団地、地域集落等を拠点とし、この拠点を外れた地域の開発を抑制し、集約的街づくりを進める立地適正化計画の策定を決定した。

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	H26 変動率	H27 変動率	H27地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続 地点数
県全体	▲3.1	▲2.8	0	11	177	188
鹿児島市	▲1.9	▲1.8	0	8	57	65
鹿屋市	▲3.2	▲3.2	0	0	7	7
薩摩川内市	▲3.2	▲3.0	0	0	8	8
霧島市	▲3.8	▲3.5	0	0	13	13
指宿市	▲3.9	▲4.1	0	0	7	7

(2) 商業地

市町村名	H26 変動率	H27 変動率	H27地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続 地点数
県全体	▲3.9	▲3.3	0	11	69	80
鹿児島市	▲1.6	▲1.3	0	11	14	25
鹿屋市	▲3.2	▲2.9	0	0	5	5
薩摩川内市	▲2.8	▲2.3	0	0	4	4
霧島市	▲4.4	▲3.9	0	0	7	7
指宿市	▲5.5	▲4.2	0	0	3	3

沖縄県

公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会
ニライカナイ・アセット・コンサルティング株式会社

高平 光一



1. 県内景気動向

県内景気は、日本銀行那覇支店によると、全体として拡大している。個人消費をみると、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動が和らぐ中、県内人口の増加や観光需要を背景に、堅調に推移している。観光をみると、個人客・法人客需要の増加や、増便による国内・国際線旅客数の増加等を背景に、好調に推移している。建設関連をみると、公共投資は底堅く推移している。また、住宅投資は県内人口の増加等を背景に高水準で推移しているものの、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減が続いている。雇用・所得情勢をみると、有効求人倍率が着実に上昇しているほか、現金給与総額も増加するなど、一段と改善している。消費者物価指数(除く生鮮食品)は、前年を上回って推移している。先行きの県内景気は、耐久消費財で消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動が見込まれるものの、引き続き拡大する可能性が高い。もっとも、原材料価格や賃金動向、本土景気の動向について注視する必要がある

2. 地価動向の特徴と要因

<住宅地>

県平均は、昨年の+0.1%から+0.6%となり、引き続き上昇基調にある。

那覇市の住宅地は昨年に引き続き上昇基調を続けている。消費税増税の影響も若干見受けられたものの、住宅ローン減税やすまい給付金などの各種施策及び低金利等を背景に需要は依然として活発、昨年より上昇率が拡大して+1.4%となっている。

分譲地、マンション等の販売動向は沖縄都市モノレールおもろまち駅近くの大規模タワーマンション(676戸)は完売した。マンション需要は底堅い状況にある。消費税増税による影響は若干見受けられたものの、ローン減税や住まい給付金等により分譲地を含めた、需要は堅調。特に土地区画整理事業地内における宅地取引は住環境の良好さも受け入れられ、需要が旺盛。しかし、建築費の高騰により、土地への資金投下が難しくなっている面もあり、土地の選別が厳しくなっている。宜野湾市が昨年+0.1%から+0.4%へ上昇幅拡大。沖縄市も昨年▲0.1%から今年は+0.7%へ上昇、那覇市の隣接では豊見城市が昨年▲0.6%だったものが今年は+1.0

%へ上昇に転じている。那覇市を中心に外延的に地価上昇地域が増えてきている状況であるが、名護市などの北部地区の地価については、引き続き下落基調にある。北部については辺野古への基地移設による仕事の増加が期待されていた部分もあり、資材置場等の土地需要も期待されたが、今後は不透明である。離島については石垣市が昨年は-0.6%だったが今年は+0.5%となっている一方で、宮古島市の地価下落幅は減少したが、下落傾向が続いている地域も存在する(宮古島:昨年▲0.6%、今年▲0.4%)。石垣市は新空港効果が着実に現れているが、地価上昇が顕著に見られるのは新空港周辺地域が中心で、市内の既存住宅地における需要は目立った変化がなく、横ばいで推移している状況にある。宮古島市では伊良部大橋(事業費380億円、約3.5km、2015年開通予定)が大きな公共事業であり、その効果は周辺地域に限られ、宮古島市全体への波及効果は感じられない。那覇市周辺地域では、八重瀬町などの区画整理事業地における宅地では高値取引が見られ、当該八重瀬町の上昇率は高い地域である。中城村の住宅地においても変動率が高い地域がみられるようになり、地価は那覇市を中心として外延的に上昇基調を示している。

<商業地>

県平均は、昨年の+0.5%から+0.8%となり、住宅地と同様、引き続き上昇基調にある。那覇市では昨年から+1.9%であったが、今回も上昇基調にあり、+2.0%となっている。上昇基調であることはまちがいないが、昨今の建築費高騰の影響が出ていることが、さらなる価格上昇に歯止めをかけている可能性がある。建築費の高騰は、家賃へ転嫁できておらず、結果として投資利回りは下落傾向にある。円安効果によるインバウンドの観光客増加により、国際通りは活況を呈しており、今まではみられなかった家電を取り扱う店舗が出店していることにより、空室改善に一役買っている。また、延べ床面積15000㎡を超える大規模ビルが竣工しているほか、那覇市役所のリニューアル効果が着実にあらわれており、地価の上昇を牽引している。空室率も改善しているが、築年が古いビルや維持管理が劣るビルなどの空室率は悪化しており、2極化している傾向も見られる。宜野湾市が昨年の▲0.1%から今年は+0.1%と上昇に転じている。那

那覇市の地価上昇が外延的に影響している。浦添市や沖縄市、糸満市も軒並み上昇しており、商業地の地価回復は鮮明になっている。離島においても石垣市は昨年▲1.1%の下落であったが、観光客の増加等により家賃負担力が増加し、今年は+0.7%と上昇に転じている。新空港効果が確実に現れている。一方で宮古島のように下落幅は縮小しているものの、下落基調から抜けられない地域も存在していることは住宅地と同様である。

<工業地>

県平均対前年で+1.9%で今年が+1.4%となった。上昇基調ではあるが、その伸びはやや鈍化している。沖縄県における工業専用地域は少ないため、供給が少なく、需要は相応に見られるため、希少性があり、時に高額な取引が見られる。那覇空港の貨物ターミナルの拡大(2009年)により、貨物取扱高は増加しており、那覇市及びその周辺地区への流通業務地区における土地需要は増加傾向にある。

○ 主な市の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

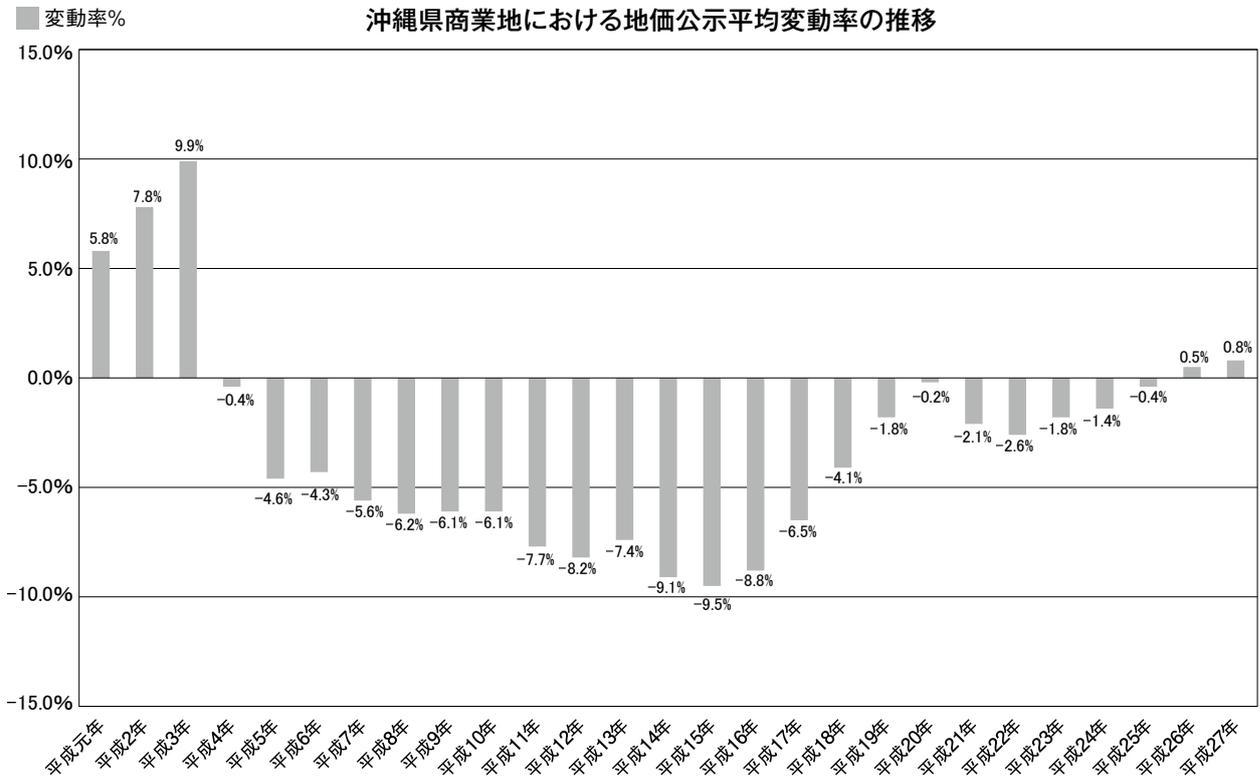
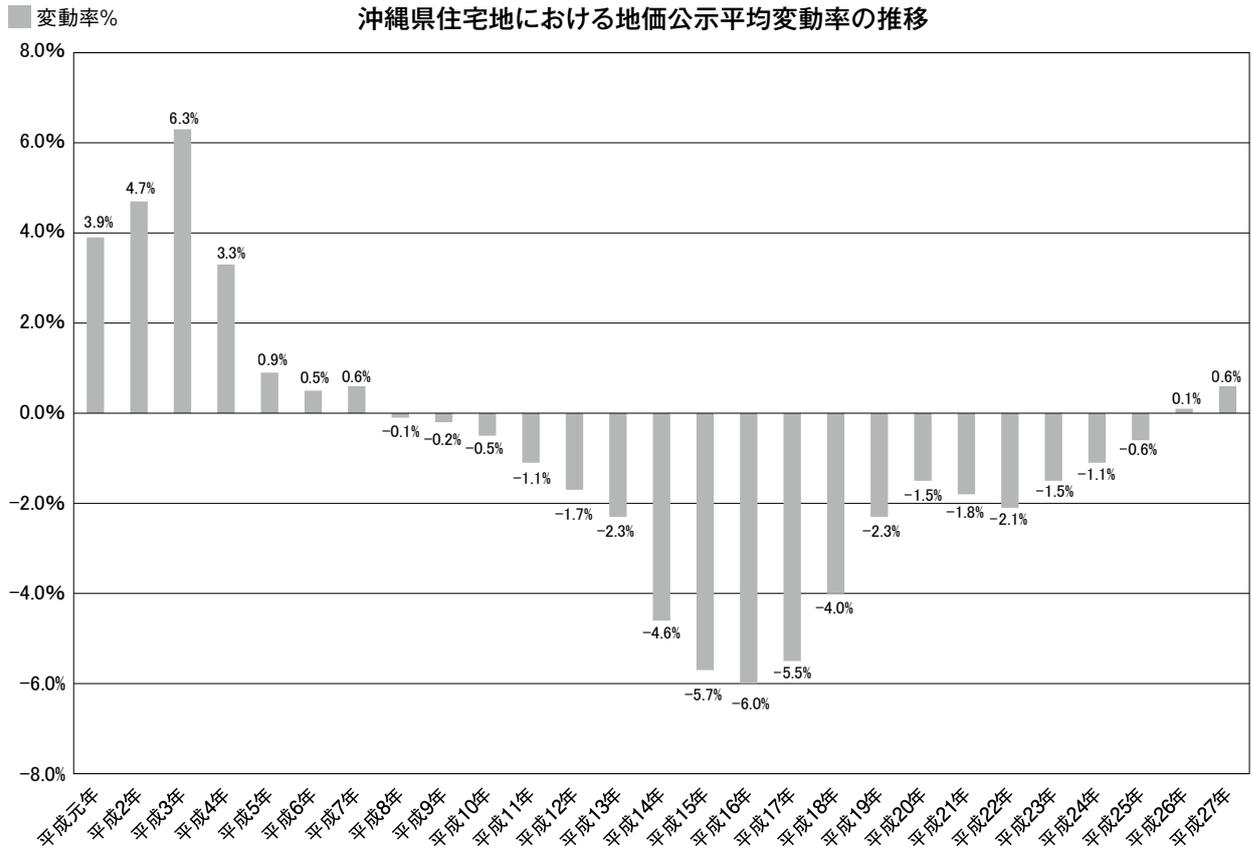
市町村名	H26 変動率	H27 変動率	H27地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続 地点数
県全体	+0.1	+0.6	72	28	9	109
那覇市	+0.7	+1.4	26	1	0	27
宜野湾市	+0.1	+0.4	7	1	0	8
石垣市	▲0.6	+0.5	2	1	0	3
浦添市	+0.8	+0.7	8	1	0	9
名護市	▲0.4	±0.0	0	3	0	3
豊見城市	▲0.6	+1.0	3	1	0	4
宮古島市	▲0.6	▲0.4	0	1	5	6
南城市	▲1.0	▲0.1	0	2	2	4

(2) 商業地

市町村名	H26 変動率	H27 変動率	H27地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続 地点数
県全体	+0.5	+0.8	30	11	12	53
那覇市	+1.9	+2.0	17	0	0	17
宜野湾市	▲0.1	+0.1	2	4	1	7
石垣市	▲1.1	+0.7	2	0	0	2
浦添市	+1.5	+1.5	3	1	0	4
名護市	▲0.3	▲0.2	0	1	2	3

○ 最高価格及び上昇率1位等の地点について

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 那覇-19	那覇市おもろまち 3丁目6番11	211,000	+1.0 (+1.0)	住宅地はマンション用地であるが、マンション需要は引き続き底堅い。商業地についても、土地需要は底堅く、利回りは低下傾向。ただし、建築費高騰はリスク。
	商業地 那覇5-14	那覇市久茂地 3丁目1番1	817,000	+2.6 (+5.4)	
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 那覇-3	那覇市天久1丁目 7番14外	202,000	+3.1 (+1.6)	住宅地は、新都心地区で従来から需要が高い地域である。空地が少なくなり、希少性も出てきている。商業地についても、周辺地区の繁華性の増加や土地取引の活発化などにより高い事例が見られる。
	商業地 那覇5-9	那覇市泉崎2丁目 2番2	218,000	+5.3 (+4.5)	
下落率 1位	住宅地 宮古島-3	宮古島市平良字下里 大原842番	31,300	▲0.9 (▲1.3)	宮古島市は大きな価格変動要因がなく、活性化する事業が少ない。観光客は増加しているが、地価を上昇させるほどのインパクトがない状況である。
	商業地 宮古島5-1	宮古島市平良 字西里羽立391番	58,000	▲1.5 (▲1.7)	



【パワースポットの地価変動】

福岡県

宗像市



①



②



③



④



⑤

“神の住む町”むなかた

宗像市は北九州市と福岡市の両政令指定都市の中間に位置し、北を除く3方向を山に囲まれ、玄界灘に大島、地島、沖ノ島、勝島を有しています。また、市の中心部には、水源でもある釣川が流れ、玄界灘に注いでいます。

市内を東西に横断するJR鹿児島本線や国道3号および国道495号により、二大都市への交通アクセスが充実し、住宅団地や大学、大型商業施設などが相次いで進出しました。これに伴い、急激な都市化が進み、生活環境や都市基盤が整備され、教育や文化、子育て支援などが充実し、人口も増加してきました。

人口減少時代に突入している現在においても、人口を維持し続けています。

① 宗像大社 中津宮

宗像本土より約11km沖合いの大島にある宗像三宮のひとつ。毎年行われる七夕祭は、鎌倉時代まで遡ることができます。

② 北斗の水くみ海浜公園

「北斗の水くみ」がみられる世界中でも珍しい場所。公園内にある、2人で鳴らせば幸福が訪れるという「幸せの鐘」が注目のスポットです。

③ 鎮国寺

国指定文化財の護摩堂の不動明王や市指定文化財の本堂など、貴重な文化財となっている真言宗最古のお寺。

④ 八所神社(八所宮)

赤間庄の総鎮守。その昔、神武天皇がこの地に立ち寄った折りに、赤馬に乗った神が現れて道案内をされたという伝説も伝えられています。

⑤ ザビエル聖堂

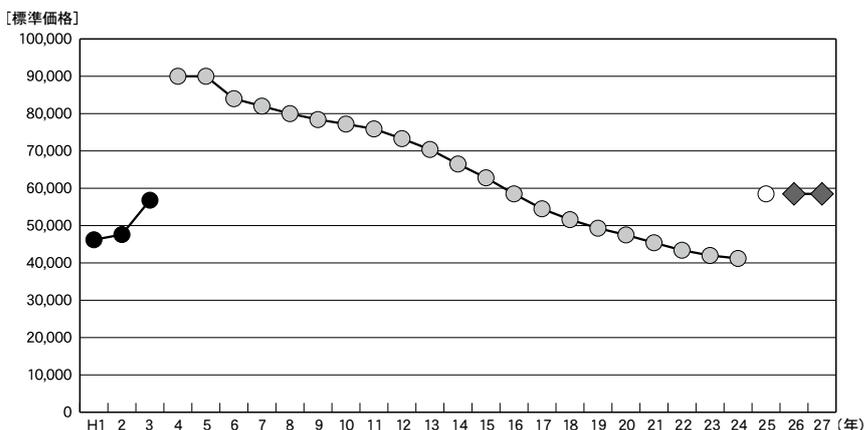
鹿児島カテドラル・ザビエル記念聖堂を宗像市で移築再生し、2013年4月に完成しました。同じ敷地内には「ルルドの洞」「ラファエルの水」「十字架の進行」などがあります。

宗像市は、福岡市と北九州市の中間に位置し、昭和40年代以降、両都市のベッドタウンとして宅地開発が行われてきました。開発が始まった当時は、北九州市への通勤者が多かったのですが、現在は福岡市への通勤者が多くなっています。また、隣接する宮若市でトヨタ自動車九州が操業を開始してからは、関係者の住宅需要が増加しています。住宅地の地価は総じて平成3年頃まで上昇を続けていましたが、平成5年頃から下落に転じ、現在も下落基調にあります。しかし、最近では下落幅が縮小しており、一部の住宅地では下げ止まりの気配が窺われます。商業地は平成6年頃から下落が続いており、現在は平成6年の30%程度で、厳しさが感じられますが、旧玄海町の「道の駅むなかた」は年間売上が約17億円に達し全国有数の道の駅に成長する等の明るい話題も見られます。

【住宅地】

	最高価格 地 点	所 在	価 格 (円)	対前年 変動率
平成 元年	宗像 -2	大字自由ヶ丘 1丁目13番4	46,200	0.0%
平成 27年	宗像 -9	くりえいと2丁目 7番3	58,500	0.0%

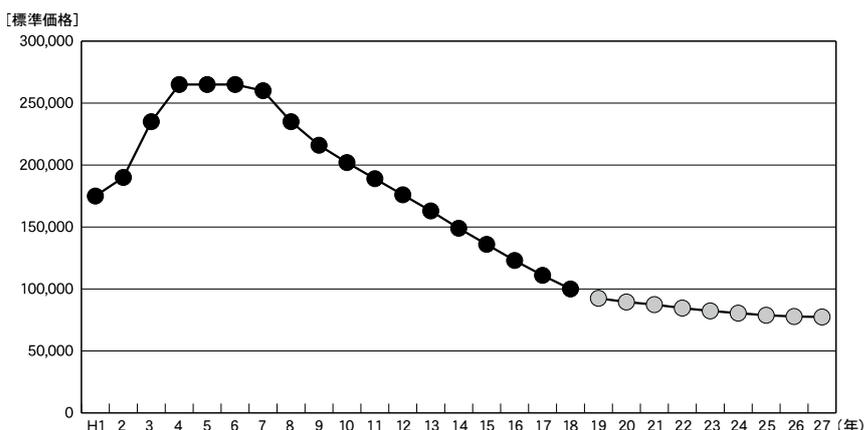
- [宗像-2] 大字自由ヶ丘1丁目13番4
- [宗像-1] 宗像市日の里1丁目7番11外
- [宗像-14] くりえいと2丁目7番3
- ◆ [宗像-9] くりえいと2丁目7番3



【商業地】

	最高価格 地 点	所 在	価 格 (円)	対前年 変動率
平成 元年	宗像 5-1	大字土穴字前田 197番12	175,000	5.4%
平成 27年	宗像 5-1	赤間駅前2丁目 197番12	77,400	▲0.5%

- [宗像5-1] 大字土穴字前田197番12
- [宗像5-1] 赤間駅前2丁目197番12



【アンケート】

質問	解答
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	くりえいとサードゾーン (H24.4)
新しく作られた公共施設とその時期	街道の駅 赤馬館 (H26.11末)
昭和の最も有名な場所	宗像大社
平成の最も有名な場所	道の駅むなかた
26年間で最も変わった場所など	赤間駅前、くりえいと
昭和の町の中心	東郷
平成の町の中心	赤間
平成元年の人口	75,664人(H1.9末現在 住民基本台帳)
平成26年の人口	96,753人(H26.9末現在 住民基本台帳)
平成元年の世帯数	23,575世帯(H1.9末現在 住民基本台帳)
平成26年の世帯数	40,406世帯(H26.9末現在 住民基本台帳)
平成になって進出した企業とその時期	株式会社トヨタプロダクションエンジニアリング (H21.4)
現在計画されている町の事業・進出予定の企業	総合スポーツセンター整備、団地再生

【パワースポットの地価変動】

佐賀県

武雄市

歴史と文化溢れる自然豊かなまち

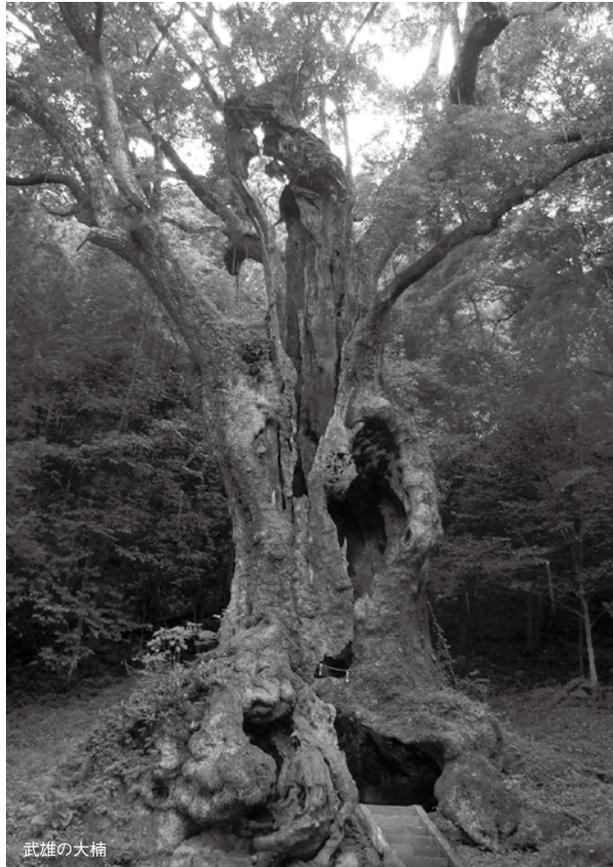
武雄市は九州にある佐賀県の西部に位置し、平成18年3月1日に、平成の大合併により旧武雄市、山内町、北方町が合併して誕生しました。北西部は八幡岳、南は杵島山、西は黒髪山、南西部は神六山と、緑豊かな山々に囲まれています。黒髪山を源として松浦川が唐津湾へと向かい、神六山を源とする六角川が有明海へ向かっています。山と川に恵まれた自然豊かな街です。

1300年の歴史を持ち、宮本武蔵やシーボルトといった歴史上の著名な人物が入浴したといわれる、由緒ある武雄温泉は、市内外の多くの方から親しまれています。武雄温泉のシンボルである楼門と新館は、東京駅の設計で有名な辰野金吾博士の設計で、平成26年度に国の重要文化財に指定されました。東京駅と楼門とは、強い関連性があることがわかりました。楼門の天井に東西南北を示す4つの干支(卯、酉、午、子)が施されていますが、これが、東京駅丸の内駅舎ドームに施された8つの干支のレリーフと対になるものと見られています。楼門は大正4年(1915年)に建築され、2015年に100周年を迎えます。武雄市ではこれを記念するイベントが数多く予定されています。

また、武雄市を代表する観光地として、樹齢3000年を超えと言われる3本の大楠があります。

若木町川古地区にある川古の大楠は、国の天然記念物に指定されており、樹高25m、枝張り27mの堂々たる姿で見ると圧迫感を覚えます。かつて、この大楠の南側には大きな空洞があり、その空洞入口の樹幹に、奈良時代の名僧行基作と伝えられる観音立像が彫られていました。現在は、樹勢保護のため、空洞は樹脂で埋められましたが、観音像は大楠の側に建立されたお堂に安置されています。

武雄市文化会館の北側にある小高い丘の上に、武雄で3番目に大きい、塚崎の大楠があります。残念ながら、昭和38年の落雷で、本幹の上の部分が失われていますが、残された幹回りから壮大な楠であったことが伺われます。



武雄の大楠



楼門



武雄温泉新館

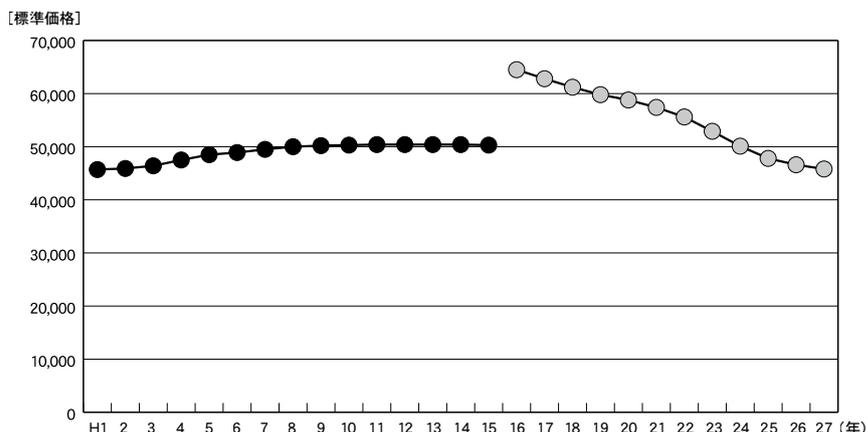
武雄神社の御神木とされている武雄の大楠は、パワースポットとして人気があります。神社の裏へ100mほど進むと、うっそうとした竹林、杉林に囲まれた大楠が静かに佇んでいます。根本に大きく口をあけた中は、12畳ほどの空洞になっており、奥に天神様が祀られています。樹勢保護のため、柵を設けており、近くに寄ることはできませんが、それでも静謐な雰囲気の中、悠久の時を過ごす大楠の力強さを感じずにはられません。

武雄温泉で知られる佐賀県の西部の観光都市です。現在市内では、平成34年の九州新幹線西九州ルート(武雄温泉・長崎間)の開業に向けた鉄道敷設事業が進められています。特に、中心となる武雄温泉駅周辺では、土地区画整理事業と県市道の拡幅工事があわせて実施されており、駅北口の県道沿いにある商業地の地価最高地点では、地価下落は続いているものの落ち着きつつあります。一方、住宅地の地価最高地点は、武雄温泉駅の南方、昭和地区にありますが、当該地点が設定された平成16年をピークに下落が続いており、平成27年現在はピーク時のおよそ6割となっています。このほか、平成23年の分譲開始以降、苦戦が続いていた武雄北方インター工業団地では、昨年末までに2社が進出し、約18haのうち9割弱の分譲が決まり、今後に期待が持たれます。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	武雄-1	武雄市武雄町大字武雄字小路5615番7	45,700	0.7%
平成27年	武雄-1	武雄市武雄町大字昭和314番	45,800	▲1.7%

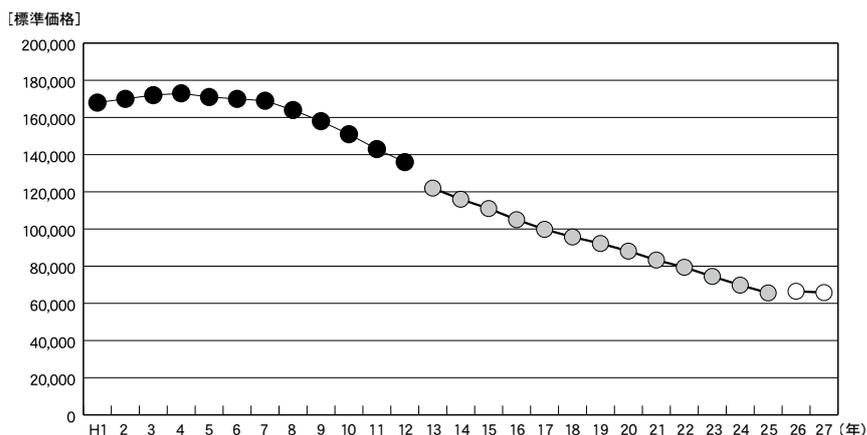
- [武雄-1] 武雄市武雄町大字武雄字小路5615番7
- [武雄-1] 武雄市武雄町大字昭和314番



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	武雄5-1	武雄町大字富岡字サキ田7780番1	168,000	3.1%
平成27年	武雄5-1	武雄町大字富岡字サキ田7843番12	65,800	▲1.1%

- [武雄5-1] 武雄町大字富岡字サキ田7780番1
- [武雄5-1] 武雄町大字富岡字サキ田7843番12



【アンケート】

質問	解答
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	ゆめタウン武雄 (H10)
新しく作られた公共施設とその時期	武雄市図書館・歴史資料館(H25.4 リニューアルオープン)
昭和の最も有名な場所	武雄温泉楼門
平成の最も有名な場所	武雄市図書館・歴史資料館
26年間で最も変わった場所など	国道34号線沿線
昭和の町の中心	武雄温泉駅周辺
平成の町の中心	武雄温泉駅周辺
平成元年の人口	54,664人(H1.10.1現在)
平成26年の人口	50,436人(H26.10.1現在)
平成元年の世帯数	14,662世帯(H1.10.1現在)
平成26年の世帯数	17,730世帯(H26.10.1現在)
平成になって進出した企業とその時期	豊田合成九州株式会社(H2 現豊田合成株式会社)
現在計画されている町の事業・進出予定の企業	大同メタル工業株式会社

【パワースポットの地価変動】

長崎県

佐世保市

針尾送信所

佐世保市は、かつては半農半漁の一寒村にすぎませんでしたが、明治22年の旧日本海軍鎮守府の設置により発展し、明治35年4月には、村から一足とびに市政を施行しました。

大正時代は、佐世保市政の整備期として、軍依存一辺倒から産業立市へと大きく変動し、様々な整備が行われましたが、戦時下は軍港都市であっただけに、戦時色一色となりました。

終戦後、昭和30年3月には国立公園の指定を受けて観光立市の足がかりをつくり、以後、景勝地の開発整備を大幅に進めました。そして本年3月には、西海国立公園指定60周年を迎えます。

また、全国的にも有名なテーマパーク「ハウステンボス」を有するほか、西海国立公園「^{くじゅうくしま}九十九島」を中心とした観光都市として大きく成長しています。

そのような本市の歴史を象徴する針尾送信所は、旧日本海軍が大正7年(1918)～11年(1922)の約4年間にかけて建てた送信施設です。日露戦争を契機として無線連絡体制の強化が必要となり、総工費155万円(現在の約250億円)、無線塔1基あたり30万円(現在の約50億円)を費やして建設されました。

敷地内にある3基の無線塔は、いずれも鉄筋コンクリート製で高さ136m、周囲33m、塔の底面積123㎡(畳74畳分)、基底部の直径は約12mの煙突のような構造となっており、300mの間隔をおいて正三角形に配置されています。また、その正三角形に配置された無線塔の中心には、電信室とよばれる鉄筋コンクリート造の通信施設も建造されました。構造は半地下式一部2階建てで、床面積約360坪と広大な建物です。

映画「山本五十六」でも描かれていた、昭和16(1941年)12月8日ハワイの真珠湾攻撃を命じた「ニイタカヤマノボレー二〇八」の暗号電文はこの無線塔でも中継され、連合艦隊に打撃されたといわれています。



針尾無線塔

近年の調査により、本施設が建設された歴史背景と共に土木技術や無線技術の面からも高く評価され、日本の技術発展を象徴する近代化遺産として、2011年10月に国指定重要文化財に指定されました。

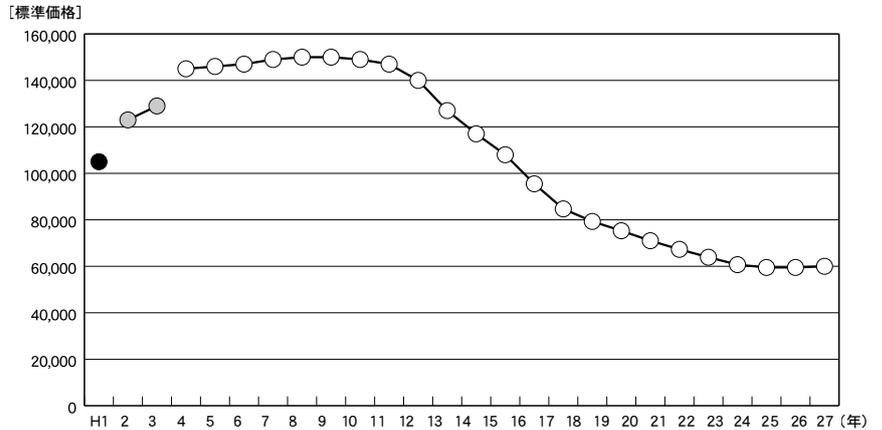
現在はボランティアによる無線塔の見学案内が行われており、平日土日ともに9～12時、13～16時の間で見学することができます。また、当時の写真は、本市にある海上自衛隊佐世保史料館で見ることができます。

針尾無線塔周辺は針尾地区と呼ばれ市街化調整区域内にあります。地価は平成14年頃から年1%程度下落し始め現在も年3%程度下落傾向が続いています。昭和40年頃約3500人だった人口も現在では約2600人まで減少し、少子高齢化の影響で地元中学校が合併するなど徐々に過疎化が進み地価の形成にも影響を与えています。その一方で無線塔周辺には「西海橋」を始めとした観光スポットがあります。地元食材を活かした料理の提供など観光地づくりが行われており、交流人口の増加等地域活性化の原動力となることが期待されています。

【住宅地】

	最高価格 地点	所在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	佐世保 -6	佐世保市 東大久保町 7番外	105,000	5.0%
平成 27年	佐世保 -7	佐世保市清水町 102番5外	60,000	0.8%

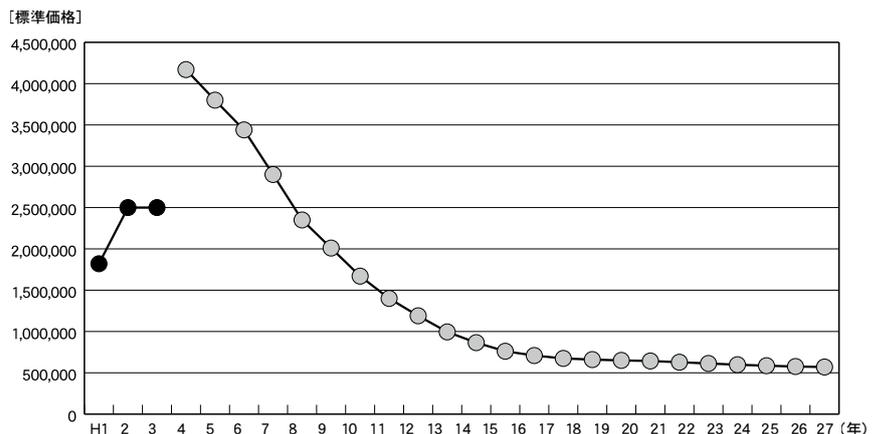
- [佐世保-6] 佐世保市東大久保町7番外
- [佐世保-16] 佐世保市三浦町128番2外
- [佐世保-7] 佐世保市清水町102番5外



【商業地】

	最高価格 地点	所在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	佐世保 5-8	佐世保市本島町 67番	1,820,000	16.7%
平成 27年	佐世保 5-5	佐世保市島瀬町 47番1外	570,000	▲1.0%

- [佐世保5-8] 佐世保市本島町67番
- [佐世保5-5] 佐世保市島瀬町47番1外



【アンケート】

質問	解答
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	させぼ五番街 (H25.11)
新しく作られた公共施設とその時期	佐世保市労働福祉センター(H16)、アルカスSASEBO(H12)、少年科学館(H22)、宇久シーパークホテル(H12)、山暖簾(H16)、観光情報センター(H13)、佐世保市中央保健福祉センター〈すこやかプラザ〉(H21)
昭和の最も有名な場所	四ヶ町商店街、三ヶ町商店街
平成の最も有名な場所	ハウステンボス
26年間で最も変わった場所など	佐世保駅周辺
昭和の町の中心	四ヶ町商店街、三ヶ町商店街
平成の町の中心	さるくシティ403アーケード(四ヶ町商店街、三ヶ町商店街)
平成元年の人口	246,965人(H1.12.31現在)
平成26年の人口	254,808人(H26.12.1現在)
平成元年の世帯数	82,355世帯(H1.12.31現在)
平成26年の世帯数	105,923世帯(H26.12.1現在)
平成になって進出した企業とその時期	ハウステンボス
現在計画されている町の事業・進出予定の企業	株式会社シーヴィテック

【パワースポットの地価変動】

熊本県

阿蘇市



魅力あふれる自然と伝統文化を伝承する「まち」～阿蘇市

阿蘇市は、熊本県の北東部、阿蘇地域のほぼ中央に位置しており、東に大分県竹田市と隣接し、平成17年2月に旧一の宮町、旧阿蘇町、旧波野村の3町村が合併して誕生しました。

地形は、阿蘇五岳を中心とする世界最大級のカルデラや広大な草原を有し、比較的平坦地の多い阿蘇谷とそれを取り巻く阿蘇外輪地域で形成されています。同地域は阿蘇くじゅう国立公園に指定されており、オオルリシジミやヒゴシオン・スズラン等の阿蘇特有の希少野生動物植物が生息し、自然資源が大変豊富です。

阿蘇市は、世界最大級のカルデラや阿蘇中岳火口をはじめとする魅力あふれる自然と、阿蘇神社や神楽などの伝統・文化施設、多数の宿泊施設が立地した温泉地などを有する「まち」として繁栄してきました。

阿蘇地方に人々の生活の痕跡が認められるのは、旧石器時代(今から約2万年前)からになります。阿蘇市内には国・県・市指定等の有形文化財39件、民俗文化財18件、記念物74件、合計131件があります。

阿蘇神社は、延喜式に記載される古社で、中世には

肥後国一の宮として崇敬され、孝霊天皇九年に初代阿蘇国造の速瓶玉命により創建されたと伝えられ、阿蘇開拓の祖神、健甕龍命をはじめ十二神をまつっています。末社は全国に500社を超えます。平成19年に一の神殿・二の神殿・三の神殿・楼門・御幸門・還御門の計6棟が国の重要文化財に指定されました。楼門は日本三大楼門の一つに数えられています。

明治の文豪、徳富蘇峰が、その雄大な景色を見て名付けた展望所『大観峰』からは、見事なカルデラの形、お釈迦様が寝そべったよう(「涅槃像」)に見える阿蘇五岳や九重連山などを見ることができます。また、年に数回、阿蘇谷が湖になったかのような幻想的な雲海を見ることができます。

私たちは、連綿と続く文化の営みのもと、先人が築いてきた伝統文化・歴史遺産を後世に伝承し保護・啓発していくことは、阿蘇市のみならず世界人類の責務と考えています。

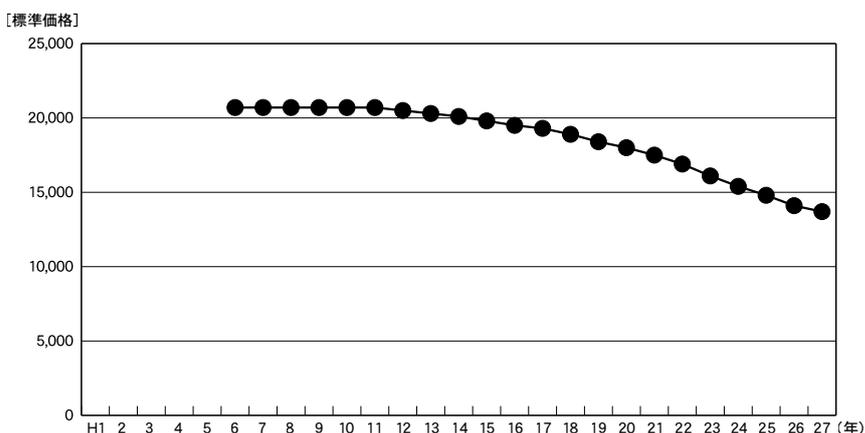
平成26年9月に世界ジオパークに認定された、阿蘇へ是非お越しくださいませ。

阿蘇市は、熊本県の北東部に位置し、平成17年2月に旧阿蘇町・旧一の宮町・旧波野村が合併して誕生しました。市域はカルデラ地形の中にあり、北部は外輪山及び牧野地帯、南部は阿蘇五岳が占め、その間の阿蘇谷といわれる平野部に市街地が形成されています。主な産業は農業や観光業で、特に阿蘇山や温泉は国内屈指の観光資源として知名度を誇っています。商業地・阿蘇5-1の地価は過去20年ほど下落が続いています。これは阿蘇5-1が内牧温泉周辺の旧来からの商店街であり、昨今は黒川温泉等の人気にともなう内牧温泉の相対的な人気低下や大型商業施設の進出により、需要が低くなっているためです。住宅地・阿蘇-1の地価もここ10年ほど下落基調で、これは人口減少が原因と思われます。他に阿蘇市では風光明媚な地域で別荘地等の需要があり、こちらは人気があるようです。

【住宅地】

	最高価格 地 点	所 在	価 格(円)	対前年 変動率
平成 元年	—	—	—	—
平成 27年	阿蘇-1	小里字小路 172番1	13,700	▲2.8%

● [阿蘇-1] 小里字小路172番1

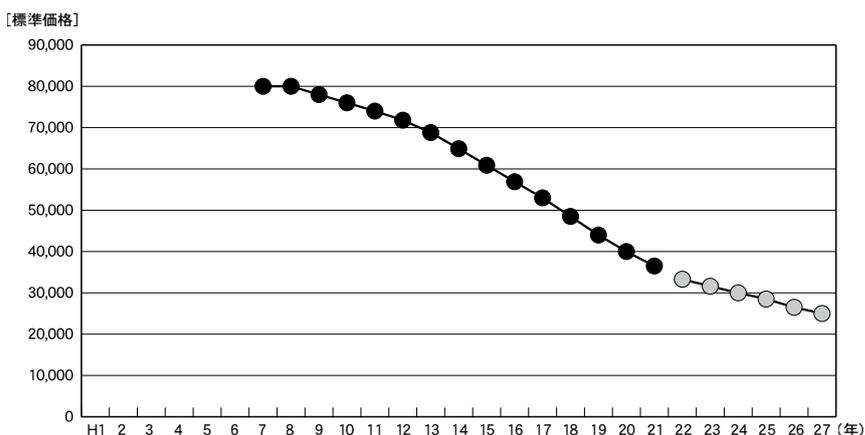


【商業地】

	最高価格 地 点	所 在	価 格(円)	対前年 変動率
平成 元年	—	—	—	—
平成 27年	阿蘇 5-1	阿蘇市内牧 字中町224番外	25,000	▲5.7%

● [阿蘇5-1] 阿蘇郡大字内牧字中町244番1

○ [阿蘇5-1] 阿蘇市内牧字中町224番外



【アンケート】

質問	解答
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	あつまる阿蘇赤水ゴルフ倶楽部(H25)
新しく作られた公共施設とその時期	阿蘇医療センター(H26.8)
昭和の最も有名な場所	阿蘇山
平成の最も有名な場所	阿蘇山
26年間で最も変わった場所など	—————
昭和の町の中心	—————
平成の町の中心	—————
平成元年の人口	33,018人(H2国勢調査)
平成26年の人口	27,953人(H26.3.31 住民基本台帳)
平成元年の世帯数	9,477世帯(H2 国勢調査)
平成26年の世帯数	11,208世帯(H26.3.31 住民基本台帳)
平成になって進出した企業とその時期	ヤマダ電機テックランド阿蘇(H22.3)、コメリの宮店(H20.3)、コスモス阿蘇市・内牧店
現在計画されている町の事業・進出予定の企業	一の宮中校区統合小学校

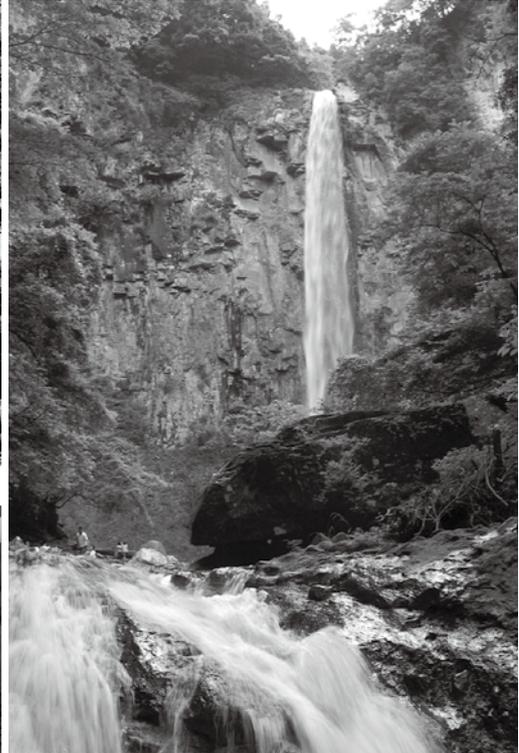
【パワースポットの地価変動】

大分県

宇佐市



宇佐神宮



東椎屋の滝



佐田京石



桂昌寺跡地獄極楽

Power city USA

宇佐市は、大分県の北部、国東半島の付け根に位置しています。豊かな自然や歴史的文化財など多くの観光資源を有する観光地としても有名ですが、近年は、様々なパワースポットが点在するパワーシティとして注目を集めています。

まず、宇佐市のパワースポットの中でも代表的な存在である宇佐神宮は、全国に4万社余りある八幡様の総本宮です。725年に創建され、八幡大神(応神天皇)・比売大神・神功皇后をご祭神にお祀りしています。皇室も伊勢の神宮につぐ第二の宗廟として御崇敬になり、一般の人々にも鎮守の神として古来より広く親しまれてきました。

願掛け地蔵や夫婦石など、パワースポットが点在する宇佐神宮ですが、中でも上宮本殿前にある大楠はパワーが宿る御神木として注目を集めています。推定樹齢約800年といわれる御神木「大楠」は、人気アーティストのEXILEのメンバーであるUSAさんが、新作CDのヒット祈願をしたところ、ミリオンセラーになったことから、若い女性

を中心に、手をあててパワーを授かる人が急増しています。

次に、高さ2.5m余の巨石9本が並ぶ、安心院町の佐田京石は、いまだその意図が明らかになっていない神秘的な史跡です。近年では、「強い力がいまだ残るパワースポット」として、紹介されることが多くなりました。2本並立していたものが1本欠如し9本になったと考えられ、現在見ることができるのは、並立しているものが2対、1本立が3本、倒状2本となっています。由布山を望む霊場であった、鳥居の原型である、経文の埋蔵を示しているなど、諸説が示されていますが、定説はありません。また、佐田の京石より一段低い所には、「平成の京石」と呼ばれる立石群もあります。こちらは、土地改良の際に掘り起こされた巨石を立てたものとなっています。毎年3月中旬には、宇佐神宮の神官や巫女による神事や米神山登山等を行う「巨石祭」が催されています。

その他にも様々なパワースポットが点在する宇佐市。皆様のお越しをお待ちしています。

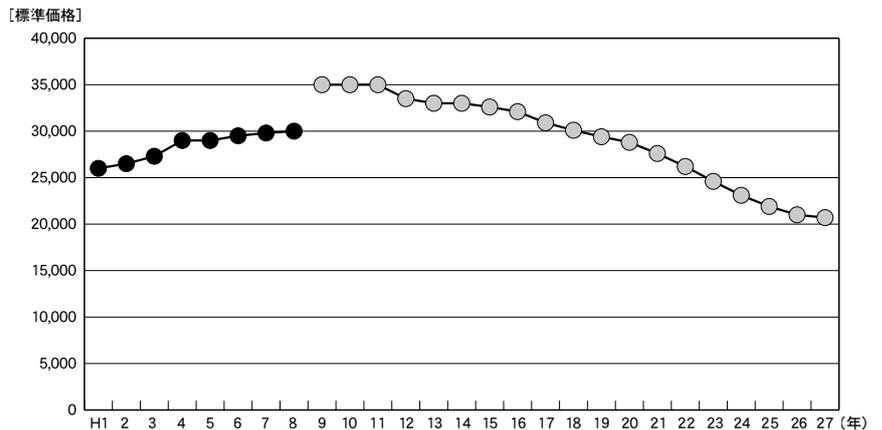
周防灘に面した宇佐平野は県下最大の穀倉地帯です。米以外に小麦や大豆の生産が盛んで、醸造業(味噌・醤油、お馴染みの麦焼酎)は伝統的な地場産業です。平成以降は宇佐別府道路や福岡県側の椎田道路の開通、隣接する中津市にダイハツ九州(株)が進出し、自動車関連や電子部品をはじめ製造業の落ち込みが少なく、若年世代の流出も比較的小さいため地域経済に目立った衰退は見られません。

最高価格の推移を見ると平成12年以降下落傾向が続き、平成12年の地価に対して住宅地は約6割、商業地は約5割の水準になっています。住宅地は雇用所得の減少、商業地はデフレ経済に加え大型量販店との競合と商業中心の移行による下落圧力が続いたことが要因です。なお、直近の地価の推移・動向は住宅地、商業地とも下落率が縮小し横這いに転じつつあります。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	宇佐-1	大字閻字日向498番4	26,000	0.8%
平成27年	宇佐-1	大字石田字瓦塚46番6	20,700	▲1.4%

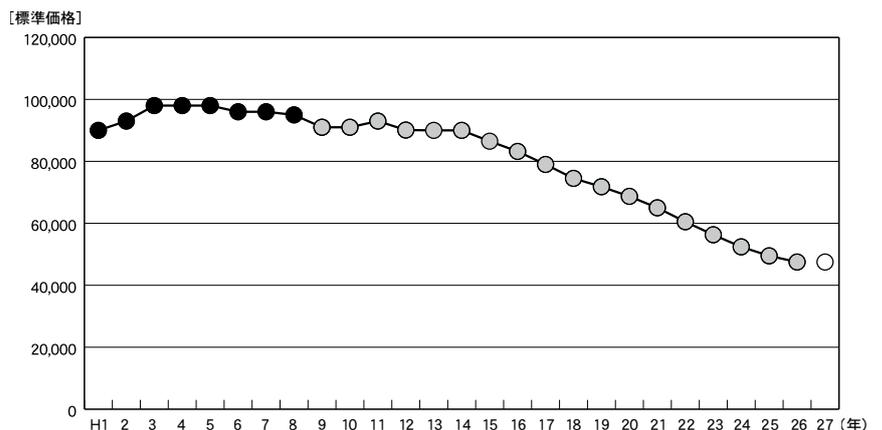
- [宇佐-1] 大字閻字日向498番4
- [宇佐-1] 大字石田字瓦塚46番6



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	宇佐5-1	大字四日市字野添1367番4	90,000	—
平成27年	宇佐5-2	大字四日市字鬼枝77番2外	47,600	—

- [宇佐5-1] 大字四日市字野添1367番4
- [宇佐5-2] 大字四日市字鬼枝103番1外
- [宇佐5-2] 大字四日市字鬼枝77番2外



【アンケート】

質問	解答
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	ダイレックス宇佐店 (H26.2.8)
新しく作られた公共施設とその時期	宇佐市平和資料館(H25.6.29)
昭和の最も有名な場所	宇佐神宮
平成の最も有名な場所	西椎屋の景(宇佐のマチュピチュ)
26年間で最も変わった場所など	上田
昭和の町の中心	四日市門前町
平成の町の中心	上田
平成元年の人口	51,280人(H1.10.1現在・旧宇佐市)〈安心院町=9,791人(S64.1.1)・院内町=6,070人(H1.11.30)〉
平成26年の人口	58,893人(H26.12.5現在・合併後)
平成元年の世帯数	16,704世帯(H1.10.1現在・旧宇佐市)〈安心院町=2,912世帯(S64.1.1)・院内町=1,909世帯(H1.11.30)〉
平成26年の世帯数	25,865世帯(H26.12.5現在・合併後)
平成になって進出した企業とその時期	株式会社キリウ大分(H21)
現在計画されている町の事業・進出予定の企業	株式会社FTS九州(H28予定)

【パワースポットの地価変動】

宮崎県

高千穂町



高千穂峽



国見ヶ丘



浅ヶ部

混在する高天原と高千穂

長い間、三田井氏の所領であった高千穂郷。天正年間(1590年代)に延岡城主高橋元種に攻められ三田井氏が亡びた後、本町は延岡藩の所領となりました。その後幾多の変遷を経て、延享4年(1747)から延岡藩、内藤家の所領となります。その後明治4年7月、廃藩置県によって延岡県に属し、同年11月美々津県、同6年1月に宮崎県、同9年8月に鹿児島県に属したという歴史を持ちます。

明治16年、宮崎県再編に伴い、再び宮崎県に属し、同17年白杵郡を東西二部に再編した際、西白杵郡に編入されました。明治22年の町村制の施行に伴い、三田井・押方・向山の三村が合併し、高千穂村となります。

大正9年4月1日に町制を施行し、昭和31年9月30日に岩戸村(見立地区を除く)並びに田原村は合併、昭和44年4月1日に上野村が合併し現在に至ります。

記紀神話に最初に登場する高千穂と同じ地名は『天眞名井』です。海の国を治めよという命令に従わなかった素戔嗚尊が追放されることになり、姉の天照大神に別れを告げようと高天原に向かったものの、邪心をもっていと疑われ、それを晴らすために「誓約」をする場面。天照大神と素戔嗚尊は、お互いが相手の持ち物を『天眞名井』ですすぎ、口にふくんでかみ砕き吐き出して、それによって生まれた神の性別でどちらが正しいか判断しよ

うとします。「古事記」では女神3柱を生んだ素戔嗚尊の勝ち、「日本書紀」では反対に男神5柱を生んだ天照大神の勝ちと、正反対のことが書かれていますが、いずれにせよ誓約のあと、素戔嗚尊が高天原で大暴れをしたため、天照大神は『天岩屋』に閉じこもってしまわれました。神々是对策を協議するために、『天安河原』に集まり相談をします。結果、いろいろと準備をし『天香山』の男鹿の骨を占いに使用し、それから『天香山』の榊を根ごと掘りと取って儀式を行い、『天香山』の日陰葛をたすき掛けにし、筐の葉を持った天鈿女命が『天岩屋』の前で舞い踊りました。笑い興じる神々の声を聞いた天照大神が岩戸を少し開けたところを、手力雄命が引き出し、世の中に日の光が戻りました。これが「天岩戸神話」で『天岩屋』『天安河原』『天香山』は現在の高千穂にもあります。その後地上界が落ち着くと天照大神は孫の瓊々杵尊を天降りさせますが、これが「天孫降臨」で「日向風土記」の『二上峯』以外に、『くしふる峯』や『添山峯(祖母山)』の名も記されています。

太古の昔、高千穂は神々の住む特別な地だったのでしょか。それとも高千穂の人々が神話になぞらえて、後に地名をつけたのでしょか。それは定かではありませんが、天上界と地上界が入り交じって存在する高千穂が、神話と伝説のふるさとであることだけは間違いありません。

高千穂町は、宮崎県の北西端部に位置し、古来より天岩戸をはじめ、神話伝説の里として知られています。現在は、街の中心部を貫通する五ヶ瀬川の名勝「高千穂峡」を中心とする観光地として整備がすすめられ、毎年140万人の観光客が訪れています。観光地としての訴求を更に強化し、阿蘇方面からの入り込みに対し、どう高千穂町内で宿泊させるかが課題となっています。

大正9年4月に町制が施行され、その後昭和33年、44年に隣接村を併合して現在の高千穂町となりました。総面積は、237.32km²です。

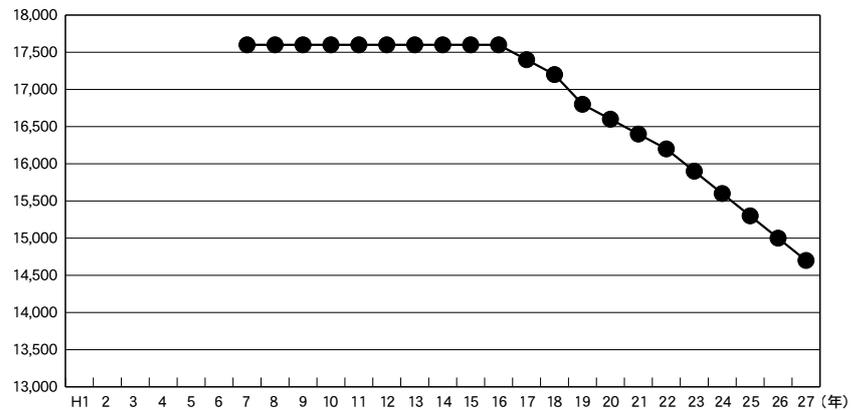
住宅地は、平成6年のポイント設置から平成16年までは横ばいであったものの、平成17年に下落し、その後、平成26年まで緩やかな下落傾向が続いています。平成26年の対平成6年は▲14.8%です。商業地については、ポイントが設定されていません。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	—	—	—	—
平成27年	高千穂-1	大字三田井字宮ノ前1598番2	14,700	▲2.0%

● [高千穂-1] 大字三田井字宮ノ前1598番2

[標準価格]



【アンケート】

質問	解答
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	高千穂がまだせ市場(H22.4.24)
新しく作られた公共施設とその時期	道の駅高千穂(H15.3)
昭和の最も有名な場所	高千穂峡
平成の最も有名な場所	高千穂峡
26年間で最も変わった場所など	国道218号バイパス沿線
昭和の町の中心	三田井地区
平成の町の中心	三田井地区
平成元年の人口	18,741人(H1.10.1現在)
平成26年の人口	13,263人(H26.10.1現在)
平成元年の世帯数	5,397世帯(H1.10.1現在)
平成26年の世帯数	5,185世帯(H26.10.1現在)
平成になって進出した企業とその時期	—
現在計画されている町の事業・進出予定の企業	西臼杵広域行政事務組合消防本部(H27.4.1)運用開始〈現在調整中〉

【パワースポットの地価変動】

鹿児島県 霧島市



左／坂本龍馬・お龍新婚湯治碑

1866年(慶応2年)旧暦の3月、坂本龍馬、お龍夫妻が新婚旅行の際、18日間滞在した場所が塩浸温泉(現：塩浸温泉龍馬公園)に碑が建っています。塩浸温泉龍馬公園は、坂本龍馬が湯治したと伝えられる温泉施設(2源泉)、当時を回想する展示物や龍馬と霧島・薩摩がわかる資料館や足湯などがあります。

右上／霧島神宮

建国神話の主人公であるニギノミコが祀られている古社。創建派は6世紀と言われ、その後霧島の山々の噴火によって消失と再建を繰り返しました。現在の社殿は第4代薩摩藩主島津吉貴公によって当地に1715年に建立・寄進されたものです。霧島神宮近くに色々な不思議な現象が起こるといわれる「霧島の七不思議」もあります。

右下／霧島山

霧島は、1934年(昭和9年)に日本で最初の国立公園として指定され、世界的にも貴重で、活きた自然の息吹を体感でき、最高峰の韓国岳(1700m)をはじめ、天孫降臨の神話で知られる霊峰・高千穂峰など、20数座からなります。本格的な登山から気軽にハイキングまで、色々な楽しみ方ができます。

世界にひらく 人と自然・歴史・文化がふれあい都市 霧島市

霧島市は、鹿児島県本土のほぼ中央部に位置し、平成17年11月7日、国分市、溝辺町、横川町、牧園町、霧島町、隼人町、福山町が合併し、誕生しました。

国際空港や高速道路、鉄道が交差する交通の要衝で、人口約12万7,000人の県下第2規模を誇り発展し続けるまちです。

海拔0mから霧島山の最高峰(韓国岳)1700mまで豊かな自然に恵まれ、北部には日本で最初に国立公園に指定された風光明媚な霧島山を有します。南部は広大な平野部が波静かな錦江湾に接し、その海岸線は約35kmにもおよび、湾に浮かぶ雄大な桜島を望むことができます。また、霧島山系から祖野、平野部を経て錦江湾まで流れる清く豊かな天降川をはじめ大小199の河川があり、その流域には豊かな田園が広がります。

その山麓から平野部まで温泉群などを有しており、海、山、川、田園、温泉など多彩で豊かな地域です。

霧島市には大小様々な温泉があり、温泉郷だけでも「霧島神宮温泉郷」「霧島温泉郷」「妙見・安楽温泉郷」「日当山温泉郷」の4つがあります。

慶応2年(1866年)3月、寺田屋事件で九死に一生を得た坂本龍馬は、西郷隆盛、小松帯刀らのすすめで、妻お龍とともに塩浸温泉で傷をいやしながら霧島で遊び、二人の生涯で最も楽しい生活をおくりました。これが日本の新婚旅行の始まりといわれており、来年、来訪150年の節目の年にあたります。

霧島では、生活の中でも温泉は欠かせないものとなり、市内には家族湯や貸切温泉、露天風呂や大浴場などバラエティに飛んだ温泉施設が多いことから霧島温泉大使アヒル隊長による「浴育」をテーマにし、家族で温泉を親しみながら家族の絆を結び、また幼少期から温泉に親しむことで将来の温泉ファンを今の時代から育てています。

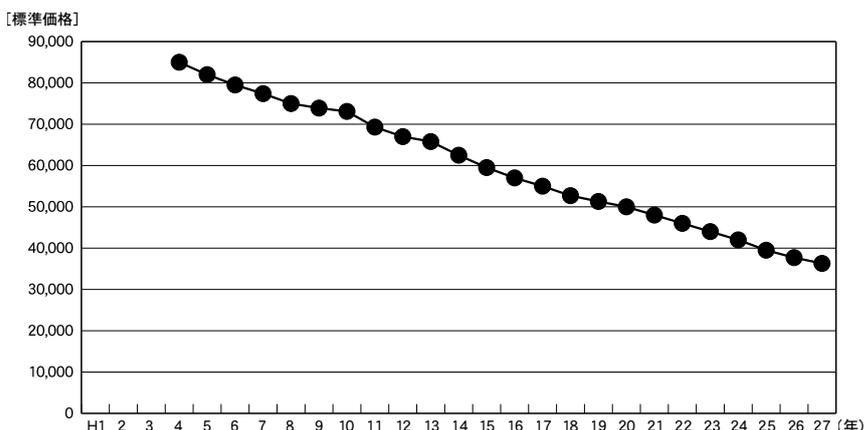
鹿児島県のほぼ中央部に位置し、平成17年11月に旧国分市を中心として1市6町が合併して霧島市が発足し、鹿児島市に次ぐ第2の人口規模を有する市が誕生した。当市は薩摩地方と大隅地方を結ぶ交通の要所に位置し、また鹿児島空港を擁する地理的優位性を活かし国分・隼人テクノポリスの指定を受けて、ソニー、京セラなどのハイテク産業の町として発展してきた。

住宅地、商業地の最高地点は旧国分市にあるが、昭和から平成にかけてのバブル景気により地価が高騰し、住宅地、商業地とも設定時点の地価は過去最高の価格となったが、バブル崩壊により年々下がり続け、住宅地は平成4年時の約4割、商業地は平成3年時の1/6の水準にまで下落している。しかし旧国分市の人口は合併後も増加しており、生産年齢人口も多く市街化の膨張と共に最近では中心部のマンション需要が旺盛である。中心市街地の商業地の地価はバブル崩壊による下落のみならず、幹線道路のロードサイドを中心に各種店舗が進出し、更には大規模小売店舗が郊外に立地する等、商業地が広域的に充実してきた影響が大きい。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	—	—	—	—
平成27年	霧島-1	霧島市国分中央2丁目3429番1	36,300	▲3.7%

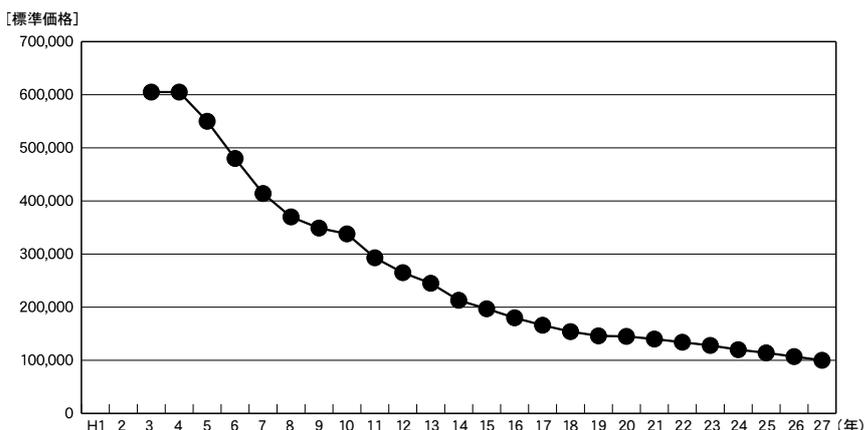
● [霧島-1] 霧島市国分中央2丁目3429番1



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	—	—	—	—
平成27年	霧島5-1	霧島市国分中央3丁目561番3	100,000	▲6.5%

● [霧島5-1] 霧島市国分中央3丁目561番3



【アンケート】

質問	解答
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	マックスバリュ、ドラッグストアモリ
新しく作られた公共施設とその時期	天降川小学校
昭和の最も有名な場所	国立公園霧島
平成の最も有名な場所	国立公園霧島
26年間で最も変わった場所など	国分市街地
昭和の町の中心	鹿児島空港、国分市街地
平成の町の中心	鹿児島空港、国分市街地
平成元年の人口	115,052人(H1.10.1現在)
平成26年の人口	127,552人(H26.10.1現在)
平成元年の世帯数	43,162世帯(H1.10.1現在)
平成26年の世帯数	59,457世帯(H26.10.1現在)
平成になって進出した企業とその時期	株式会社YPK(H19.5)、株式会社静環検査センター(H19.5)
現在計画されている町の事業・進出予定の企業	未定

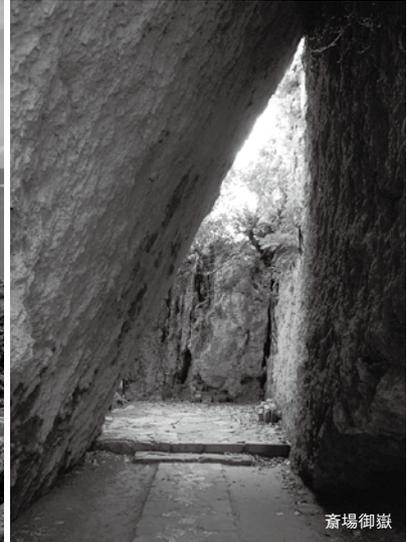
【パワースポットの地価変動】

沖縄県

南城市



知念岬



斎場御嶽

琉球開びやく神話の地、南城。

南城市は、県都那覇市の近郊にあつて、世界遺産の「斎場御嶽」や神の島「久高島」、市内に点在するグスク等、琉球開闢神話と深く関わりのある場所として知られています。また数々の文化遺産をはじめ、美しい自然など、沖縄の豊かな精神文化や、魅力ある資源を数多く有する古代ロマン豊かな地域となっています。

琉球開闢の地として知られる本市において、ひとときワシントンボリックな存在として久高島があります。久高島は、知念岬の東方海上約5.3km、周囲約8kmの小さな島ですが、琉球の始祖アマミキヨが降臨し、五穀を初めて伝えた所といわれており、ノロ(神女)制度や12年に1度、午年に開催されるノロの就任儀礼の「イザイホー」など、民俗学的にも貴重な島とされ、数多くの神聖な祭祀が受け継がれており、聖地としても知られています。また、市を代表する聖地として斎場御嶽があります。斎場御嶽は2000年12月に「琉球王国のグスク及び関連遺産群」のひとつとして、首里城や他の遺産群とともに世界遺産に登録されました。斎場御嶽は、琉球の始祖アマミキヨが国とともにつくったとされる琉球七御嶽群の中でも最高の聖地とされ年間40万人余りの観光客が訪れます。

さらに、自然を活かした豊富な観光資源も大きな魅力です。あざまサンサンビーチ、新原ビーチをはじめとしたマリッジ施設、ダイキンオーキッドレディスゴルフーナメントなど全国メジャー大会が開催される琉球ゴルフ場



あざまサンサンビーチ

など娯楽施設も充実しており、景観スポットの一つである知念岬公園からは、見渡す限りの太平洋を一望でき、はるかな水平線まで透明な海原が広がります。リーフに囲まれた遠浅のイノー(サンゴ礁に囲まれた浅い海)は、エメラルドグリーンに輝き、砂浜や波のピュアホワイトと合わさって鮮やかなコントラストを描きます。しかも深さや海底の地形によって、色は複雑に変化するため、いくら眺めても飽きることはありません。また、空から美しい海の風景を空から堪能できるとして、パラグライダーのフライトも盛んに行われています。

市内各地にはカフェがあり、景色を楽しみながらお茶やご飯を楽しむお店も充実しています。また、個人のお庭を開放し見学することができる「オープンガーデン」は、毎年春と秋に開催し、日本庭園・盆栽・コンテナガーデン・ナチュラルガーデンなど個性的なお庭を楽しめるイベントで好評を得ています。

伝統と文化が息づき、祈りと癒しで来訪者を元気にする、南城市はそんな魅力にあふれています。

沖縄本島南部に位置する南城市は、那覇市から約12kmのところであり、旧佐敷町・大里村・知念村・玉城村の1町3村が合併して平成18年に発足した比較的新しい市です。市域の地形は、佐敷地区の中城湾沿い海岸部は比較的平地が多く、知念地区・玉城地区の海岸沿いは背後に傾斜地が迫っており、大里地区・玉城地区の内陸部は丘陵地で起伏に富んでいます。

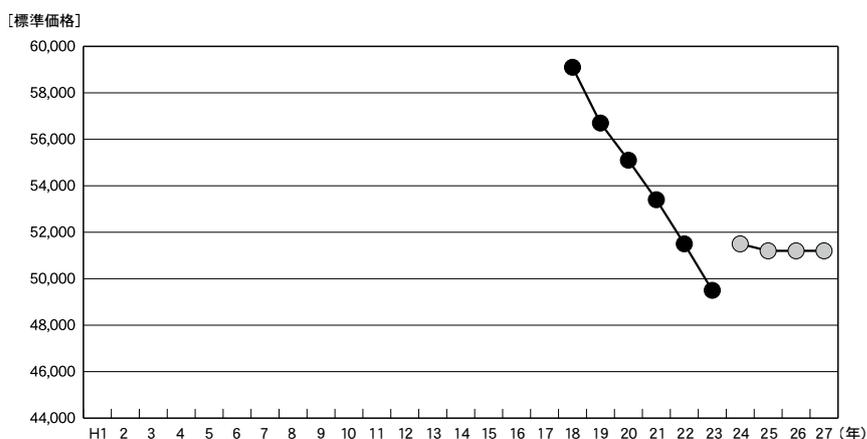
平成26年12月末時点の人口は約4.2万人と沖縄県のお他市と比較すると少ないですが、近年、土地区画整理事業が行われ、区画整然とした閑静な住宅地を形成しているところもあり、那覇市のベットタウンとして発展を続けています。ここ数年は人口・世帯数ともに増加傾向で推移しており、ミニバブル期以降、軟調に推移していた宅地需要も回復し、住宅着工件数も増加しています。そのため、長年、下落傾向にあった地価はようやく横ばいとなり、持ち直しの動きがみられます。

平成27度からは、地域高規格道路南部東道路(総事業費約182億円、那覇空港自動車道南風原南ICから南城市佐敷つきしろ交差点までの約8.3kmに4車線道路が整備)の建設工事が始まる予定であり、当道路が完成すれば那覇市から南城市へのアクセスが改善されるとともに、当該道路沿いには沿道型の商業施設の集積が進み、背後の住宅地の需要も高まることが予測される。南城市のさらなる発展が期待されている。

【住宅地】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	—	—	—	—
平成 27年	南城-4	南城市大里 字稲嶺西謝原 2127番142	51,200	0.0%

- [南城-1] 南城市佐敷字新開1番375
- [南城-4] 南城市大里字稲嶺西謝原2127番142



【アンケート】

質問	解答
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	イオンタウン南城大里(H24.11.23)
新しく作られた公共施設とその時期	南城市地域物産館(H25.11.4)
昭和の最も有名な場所	久高島
平成の最も有名な場所	斎場御嶽
26年間で最も変わった場所など	馬天
昭和の町の中心	—
平成の町の中心	イオンタウン南城大里
平成元年の人口	37,758人
平成26年の人口	42,181人
平成元年の世帯数	9,925世帯
平成26年の世帯数	15,729世帯
平成になって進出した企業とその時期	イオンタウン南城大里(H24.11.23)
現在計画されている町の事業・進出予定の企業	市役所新庁舎建設事業

写真提供／福岡市



舞鶴公園

九州・沖縄 鑑定ジャーナル Number 16

一般社団法人 九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会

<http://kyukanren.net/>

〒812-0038

福岡市博多区祇園町1-40三井生命福岡祇園ビル8階

TEL 092-283-6277 FAX 092-283-6288

