

九州・沖縄 鑑定ジャーナル

Number
17

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



平成28年 地価公示動向
九鑑連主催・研修会報告

平成28年
九州・沖縄地価ヒストリー
【工業地の地価変動】

九州・沖縄 鑑定ジャーナル

第 17 号

目 次

I. 巻頭言 佐賀んまちの上空の青い空は世界に繋がっている・・・

II. 特 集 九鑑連研修会報告

1. 不動産市況 DI 事業を通してみる不動産鑑定士と社会との関わり
2. 民法改正と不動産実務
3. 農地の鑑定評価
4. 高齢者住宅・施設、病院評価における多角的な視点
5. リフォーム住宅ローン融資に係る評価体制について
6. JAREA HAS2015 の概要

III. 九鑑連主催 無料相談会報告

IV. 平成 28 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	坂本不動産鑑定士事務所	坂本 圭
・公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会	(株)鑑定ソリューション宮崎	古清水賢一
・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	ニライナイ・アセット・コンサルティング(株)	高平光一

IV. 平成 28 年 九州・沖縄地価ヒストリー「工業地の地価変動」

福岡県 荇田町 / 佐賀県 鳥栖市 / 長崎県 長崎市
熊本県 八代市 / 大分県 大分市 / 宮崎県 日向市
鹿児島県 鹿児島市 / 沖縄県 糸満市

佐賀んまちの上空の青い空は世界に繋がっている…

——「2016佐賀熱気球世界選手権」開催案内——

佐賀バルーンフェスタ組織委員会
常任理事 **大野 修**



山口知事率いる佐賀県政は、“人を大切に、世界に誇れる佐賀づくり”を基本理念に掲げ、2年目に突入したところです。知事の年頭の挨拶では、世界に誇れる佐賀県づくりの鍵は、伝統を引き継ぎながら新たに生み出し磨きあげる地方創生であると言及されています。そして、「バルーン(熱気球大会)」や「サガン鳥栖」は新たな光であり、輝き出した宝の地域資源であると述べられています。

今や多くの人々が認める佐賀県の地域資源となった「バルーン(熱気球大会)」ですが、佐賀バルーンフェスタ組織委員会では佐賀市とともに、1980年から毎年、10月末から11月上旬にかけて熱気球の国際大会を開催しており、昨年の大会は、20ヶ国・地域から127機が参加し、92万5千人の観客で賑わいました。

今年は、佐賀県が更に熱く輝く「熱気球世界選手権」が開催されます。

熱気球競技は航空スポーツなのですが、熱気球世界選手権はFAI(国際航空連盟)が公認し、2年に一度開催される熱気球競技におけるオリンピックのような大会です。1973年にアメリカのアルバカーキーで第1回大会が開催され、昨年のブラジル・リオデジャネイロ大会で21回の開催を数えています。この大会で、初めて日本人がチャンピオン(栃木、藤田雄大氏)になりました。日本では過去3回開催されており、そのうち2回、1989年と1997年に佐賀で開催しています。今年の開催は19年ぶりで、3回目の開催となります。

一昨年の3月22日、県内は、2016大会開催決定のニュースで大いに湧きましたが、佐賀とともに開催に手を挙げたアメリカのアルバカーキーに、選考委員得票数で大差を付けて決定に至っております。佐賀開催決定の要因は、一番にバルーンニストを受け入れるための地域一丸となった様々な取り組みが評価されたものと聞きます。また、佐賀の風の「読めない」という競技の上での醍醐味も魅力で、

選考委員の心を動かしたようです。

2016佐賀熱気球世界選手権は、公式練習日を含む大会開催期間として、平成28年10月28日(金)から11月6日(日)までの10日間、競技本番は、10月31日(月)から11月6日(日)までの7日間の日程が予定されています。参加予定機数は、世界選手権競技気球が35ヶ国から105機、その他、期間中に開催される国内競技の参加気球や、イベント用の変形気球(パンダ等)などを合わせると、合計約150機程度が見込まれています。競技期間中は会場の佐賀市嘉瀬川河川敷はもちろん、佐賀市街地においても、様々なイベントが開催され、観客動員約120万人を目指しております。

私たち大会関係者は“感動をもう一度”を合言葉に、特に次の世代を担う子供たちに感動を体験してもらい、熱気球のまち佐賀を未来に繋いでいきたいと願っています。また、開催担い手の一方佐賀市は、世界選手権大会を開催することにより、「バルーン」を世界に向けて発信し、熱気球という分野における国際的な「佐賀市」の地位向上を更に進めたいと考えております。

また、佐賀市では日本全国、世界への発信の手段のひとつとして、佐賀市中心市街地に、バルーンの魅力に触れてもらえる熱気球をテーマとした常設の博物館「バルーンミュージアム」の開館を計画し、世界選手権開催に合わせ準備が進められています。当該施設地は佐賀県に於ける、商業地最高地の地価である佐賀市駅前中央の南方に位置しますが、国内初、世界でも数館しかないというこの施設が、佐賀県の経済活性化に寄与するものと期待されます。

日夜、不動産の経済価値の判断に関して、高度な知識で対処しておられる不動産鑑定士の会員の皆様、今年は“佐賀県の動産”である晩秋の佐賀んまち上空のバルーンの、息をのむ程の美しさを鑑定しにお出かけください。

九鑑連主催・研修会報告

今年度も平成27年11月19日(木)・20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。研修会の内容については、以下の通りです。



不動産市況 DI 事業を通してみる 不動産鑑定士と社会との関わり

【講師】

村木 康弘 氏

有限会社村木アセット・コンサルタンツ

Report

公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会

BAN鑑定所 **伴 清敬**



一本目から中身の濃い講義でした。

「DIとは何か」から始まり、滋賀県鑑定士協会(=公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会)がDI調査を始めた経緯、これまでの調査結果の推移と分析、そして、琵琶湖会議(DIサミット)での議論を踏まえた鑑定士・業界の今日的課題、将来像・あるべき姿まで語っていただきました。情報量が多く、考えさせることも多い内容でしたが、最後まで興味深く聞くことができました。これは講師の村木康弘先生のソフトかつシャープな語り口とお人柄によるところも大きかったように思います。

不動産市況DIは、平成20年に滋賀県鑑定士協会が開始し、その後徐々に全国へ拡大して、現在20以上の都県で実施されているそうです。各都県の鑑定士協会がそれぞれ自主的に取り組み、結果としてここまで草の根的に広がってきたのは驚くべきことではないでしょうか。その理由の一つは、各協会の多くが公益社団法人に移行しているなかで、不動産市況DIが団体の公益性を示すツールとしてわかり易いという点があるのではないかと思います。そして最大の理由は、私たち不動産鑑定士にとってその業務上とても役立つものだったからでしょう。

不動産市況DIは、不動産市場の現場に関わっている多くの方の感覚を指標化したものと言えますが、このような不動産市況を直接に示す指標はこれまであまりありませんでした。特に地方都市では皆無だったと言えるのではないのでしょうか。宅建業者の方への個別ヒアリングとは違い市場の全体的な動向が把握できるため、一般の鑑定評価や公的土地評価における判断材料としてとても有意義なものだと感じています。速報性が高いことも大きな利点です。

滋賀県鑑定士協会ではすでに15回の調査実績があるということで、これまでの結果の推移と地価変動との相関性についての報告がありました。そのなかで、DIについて地価の変動とリンクした結果が得られていることを確認できました。私自身はまだ経験が少ないですが、地価公示・地価調査の評価においては、地価の上昇傾向または下落傾向から潮目が変わる時点の判断が難しいのではないかと思います。不動産鑑定士としては現実の取引である取引事例を重視するのは当然ですが、しかし、鑑定士が手にする取引事例は数カ月前の取引であることがほとんどであり、どうしてもタイムラグがあります。また、取引事例が豊富に得られない場合も多いです。そのような中でも、市場の動向を正しく見定めることが求められている鑑定士にとって、信頼性の高さが確認されてきているDIは、有用な資料として活用していけることでしょう。半年後の予測値と現況の実感値との関連について解説がありましたが、調査を蓄積していけば精度の高い将来予測にも役立つと思います。ただ、発表の仕方によってはこの調査自体が市場に影響を与えてしまう可能性がないだろうかと気になりました。

講義の中で、分析上の課題についても話がありました。DIは誰にでもわかりやすい指標である一方、単純化しているため表面上の数値の背後にある内容が見えなくなっている面があります。例えば、「良い(+)」と回答した方が20%、「悪い(-)」と回答した方が10%、「どちらでもない」と回答した方が70%の場合、DI指数は+10ポイントとなります。また、「良い(+)」が50%、「悪い(-)」が40%、「どちらでもない」が10%の場合でも、DI指数は+10ポイントとなります。DI指数として表れるポイントは同じで

も、その中身はどのように異なることがあり、これをどのように分析し、理解していくか、または調査のやり方に問題はないのか検討を深めていく必要性について指摘がありました。適切にエリア分けがなされているかどうかも重要という点も興味深かったです。

全国的にみれば、不動産市況DIはまだ始まったばかり

ですので、今後も調査を積み重ねていくなかで、より有益な指標として高めていければと思います。また、不動産市況DIが各鑑定士協会の存在感、存在意義を高める役割をも果たしていくのではないのでしょうか。次年度の九鑑連の鑑定フォーラムではDIに関する発表があるようなので、これも期待したいと思います。



民法改正と不動産実務

[講師]

島田 博文 氏

一般財団法人日本不動産研究所 本社事業部

Report

公益社団法人長崎県不動産鑑定士協会

長崎総合鑑定株式会社 **山内 邦彦**



研修会初日(11/19)の第2講義の講義テーマは「民法改正と不動産実務」で、一般社団法人日本不動産研究所本社事業部の島田博文様をお招きして開催されました。

120年ぶりの民法の大改正ということで、「不動産売買契約に影響を与える改正内容」と「賃貸借契約に影響を与える改正内容」の大きく2つの内容について講義をして頂きました。

私自身数年前まで不動産鑑定士の受験勉強をしていたこともあり、民法という科目は好きではあったものの、それほど得意な科目ではなかったことから、どのような改正になるのか興味深く拝聴させていただきました。

1. 民法改正の背景

現行民法については、明治29年(1896年)に民法の財産法が制定されてから、平成16年の民法の現代語化の際の部分的な見直し以外は制定当時のままで、大きな改正は行われておらず、その間の社会経済の大きな変化や国民にわかりやすい民法を目指して、今回の民法の改正につながったということです。今回の改正は、判例法理の明文化や不明確な規定の見直しを柱に行われたようです。

現時点では、「民法の一部を改正する法律案及び整備法案」が閣議決定されている段階で、通常国会等で当該法律案が成立すれば、公布の日から3年以内に施行される予定で、早ければ平成31年頃から施行されるということです。

2. 不動産売買契約に影響を与える改正内容

① 契約締結上の過失

契約締結上の過失については現行民法では規定がありませんでしたが、今回判例に基づいて新設されるようです。

② 瑕疵担保責任

(売買物件に隠れた瑕疵がある場合の責任)

現行民法では、瑕疵担保責任は「売買目的物に隠れた瑕疵があったときに売主が負う担保責任」でしたが、改正案では「引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約内容に適合しないものであるとき」に負う責任として「契約不適合責任」という概念に変わるようです。

③ 危険負担

(売買当事者に帰責事由がない引渡前の毀損の責任)

現行民法では、債権者主義でしたが、改正案では債務者主義に変わるようです。

④ 契約の解除(債務不履行責任)

現行民法では、債務者に対する責任追及という概念でしたが、改正案では契約の拘束力からの解放という概念に変わるようです。

⑤ 手付解除

これは判例理論を明文化するとのことでした。

⑥ 損害賠償額の予定

現行民法では、賠償額の予定額を裁判所が増減はできませんでしたが、改正案ではこの条項は削除されるようです。

⑦ 動機の錯誤

現行民法では、錯誤は無効でしたが、改正案で錯誤

は取消に変わるようです。

上記条項等の改正に伴い、宅建業法や住宅品質確保法も改正されるようですし、売買に伴う契約書等の変更も必要になるとのことです。

3. 賃貸借契約に影響を与える改正内容

① 存続期間の上限の伸長

現行民法では、賃貸借の存続期間の上限は20年となっていますが、改正案ではこれを50年とするとのこと。

② 不動産の賃貸人たる地位の移転に関する ルールの明文化

これは判例理論を明文化するとのこと。

③ 賃貸物の修繕

現行民法では、賃貸人は賃貸物の使用収益に必要な修繕義務を負うこととなっていますが、改正案では例外として賃借人の帰責事由による場合は修繕義務を負わないこととなるようです。

④ 賃貸物の一部滅失による賃料の自動減額

現行民法では、賃借人の減額請求が必要でしたが、改正案では当然に減額になるようです。

⑤ 転貸借の効果

改正案では、「転借人は、賃貸人に対して直接に義務を負う」こととの法律関係を明確にしたようです。

⑥ 原状回復義務等に関するルールの明確化

賃貸借終了時の賃借人の原状回復義務の対象範囲に通常損耗が含まれないことが明文化されるようです。

⑦ 敷金の規定の新設

現行民法では、敷金の規定はありませんでしたが、改正案では敷金の定義及び敷金返済債務の発生時期等が明文化されるようです。

⑧ 連帯保証人の責任(連帯保証人が個人の場合)

個人根保証契約というものが新設されるようです。

4. 受講の感想

今回の講義は、鑑定実務に直結する内容ではありませんでしたが、不動産鑑定士が今後不動産の専門家としてよりフィールドを広げていくためには、不動産売買や賃貸借の実務についても深く掘り下げて知識を持つ必要があることから、大変意義深い講義であったと思います。民法に限らず、不動産鑑定士としての幅を広げていくために、今後も精進していきたいと思っています。



農地の鑑定評価

【講師】

野崎 平氏

有限会社野崎不動産鑑定事務所

Report

公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会
(株)三和不動産鑑定所 **園田 修司**



この度の研修は農地評価特別委員会 野崎副委員長を講師にお招きし行われました。現在、農地の鑑定評価については農地評価特別委員会で研究、検討等を行っておりますので、まず農地評価特別委員会の概要等について紹介させていただき、今回の研修の内容に入らせていただきたいと思います。

【農地評価特別委員会について】

(目的)

不動産の鑑定評価に関する法律第52条第1号※の規程を廃止し、農地等の評価を不動産鑑定士の業務とすること。

※農地、採草放牧地又は森林の取引価格(農地、採草放牧地及び森林以外のものとするための取引に係るものを除く。)を評価するときは不動産の鑑定評価に含まれない。

(活動)

● 実務指針・業務指針の作成

適正な評価を担保するため、指針の作成と鑑定士に対する周知徹底する。

● 法改正への具体的準備

社会的必要性等の調査及び説明資料の作成を行い、関係省庁へ説明・協議を行う。

[農地評価の必要性]

平成21年12月に農地法が改正されて不動産鑑定士と業務関連性が強まっている状況である。

①農地法第3条第2項第7号(改正により追加)について

農地売買は農業上の総合的な利用の確保に支障を生じるおそれがあると認められる場合に許可はされないと規定されている。その中で「地域の実勢の借賃に比べて極端に高額な契約」である場合には支障があると判断されるが、その判断基準は明確ではなく実際の運用の問題点がある。

②農業生産法人の要件緩和

(平成21年改正に加え平成27年8月改正)

緩和等から他業種からの参入が増えている状況である。企業の出資比率の上限が25%から50%に緩和されたことも一つの要因である。農業者が純農地等を現物出資する場合の評価は適正に行わなければ不測の損害が生じる可能性がある。

又、農業生産法人が解体されるケースが増加していくと考えられる。この場合、解体する法人の所有する資産を適切に把握する必要性が出てくる。

③小作関係規程の全面削除

標準小作料が廃止され、小作契約は自由に決定されるものではあるが、その使用料等は農業委員会の許可判断基準の一つである。地域の安定的かつ適正な使用料形成に不動産鑑定士が寄与するべきである。

④農協の監査

公認会計士による監査が行われることとなるが、農地等の評価を時価評価とすることで財務体質の適正表示に寄与することが出来る。

⑤耕作放棄地と農地中間管理機構

賃借料(使用料)等の設定に客観性が必要となる。

[農地(農地を農地として取引する場合)の評価について]

①農地の分類

現在、個々の評価基準(相続税評価等)では統一した分類はなく、その共通点としては宅地化の可能性を中心に区分されている。農地を農地として評価するための地域区分については、基準が明確であり評価上も有用であることから以下が妥当であると判断した。

農業地域類型(農水省HP「農業地域類型区分について」参照)

- 都市的地域(可住地に占めるDID面積が5%以上の条件により分類)
- 平地農業地域(耕作率20%以上等の条件により分類)

- 中間農業地域(耕作率20%未満等の条件により分類)
- 山間農業地域(林野率80%以上等の条件により分類)

②評価手法

a.取引事例比較法

上記4類型に応じた比準表を検討、作成中である。各類型に応じた比準表を使用することでより現実に即した又精度の高い比準が可能になる。

b.原価法

減反政策等により新規の田の供給はなかったことから、適用は困難であった。農地中間管理機構(農地バンク)が耕作放棄地を田に復帰して希望者に貸し出す方針を示している。参考となる考え方は以下の通りである。

$$(\text{素地価格}^{\ast 1} + \text{造成費} + \text{付帯費用}) \times \text{有効率}^{\ast 2} \times \text{減価修正} = \text{積算価格}$$

※1 原野等の取引事例より

※2 畦畔、水路等を考慮

c.収益還元法

公共用地買収等のため収益価格を求める方法はずでに研究採用されているものの、各県の報告等によると収益価格が0となるものもあり、基本的には適用困難である。

今後は農業生産法人等の経営実績等から研究、分析を行い手法適用の可能性を高めていくものである。

参考：農地賃借料(農業委員会発表)を利回り(2%)で割り戻すと売買実例価格の7～8割程度算出される。

日本の農業は食糧自給率やTPPの問題から転換期にきていると思います。特に農業に対するウエイト(従事者数、産出額等)が高い九州では、農地の取り扱いについても適正であることが強く求められているはずです。今後の国内農業を代表する動きとして、昨年末に熊本県の嘉島町で経営面積約480ヘクタール(九州最大)を擁する農事組合法人の設立が発表されました。これだけの農業規模において、適正な資産価値の把握は、特に必要性の高い事項であることは疑いようがありません。不動産鑑定士の業務拡大もさることながら、日本の農業の継続性を担保する上でも不動産鑑定士の社会的意義は非常に高いのではないかと考えます。

ただ、私は農地評価特別委員として会議に参加させて頂いている中で非常に難しい部分も感じております。農業はご存じの通り生産物は多岐にわたります。米にはじまり、トマト、ミカン、さつまいも等々です。さらには栽培方法(水耕栽培等)、最終生産物(ジュース等)を考えるとそ

のおかれる状況は無限であると言えます。今後は各地域における農業のおかれている状態の調査研究及び不動産鑑定士個々の農業に対する理解が重要になってきます。

九州のひいては日本の農業を盛り上げるために、不動産鑑定士が関わっていき一助となることは、非常に素晴らしいことではないでしょうか。



高齢者住宅・施設、病院評価における多角的な視点

— 不動産、事業、法律、ファイナンス、ファシリティマネジメントの視点 —

【講師】

村木 信爾 氏

大和不動産鑑定株式会社 エグゼクティブフェロー

Report

公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会
(株) 鑑定ソリュート大分 **佐藤 裕子**



研修会2日目の第1講義は「高齢者住宅・施設、病院評価における多角的な視点」と題して、大和不動産鑑定株式会社の村木信爾様からお話をいただきました。以下、講義の内容について、留意点を中心にご報告致します。

2000年の介護保険制度の導入により、株式会社も有料老人ホーム等の設立・運営が可能となり、新規参入が活発化し、不動産の証券化やM&A等の局面で不動産の鑑定評価を行う機会が多くなってきた現状を踏まえ、不動産鑑定士がヘルスケアアセットを見る目を養い、事業用不動産の価値の本質を理解することが求められている。

【ヘルスケア関連施設の特徴】

ヘルスケア関連施設は事業用不動産であり、事業者の事業能力やブランド等がその価値に大きく影響するため、土地・建物の物理的価値と事業価値の両方からのアプローチが必要となる。また、不動産鑑定評価、事業価値、法的観点、ファイナンスの観点、ファシリティマネジメントの観点等から総合的に検討する必要がある。

【高齢者住宅・施設の特徴】

高齢者住宅・施設には様々な類型があり、開設主体や介護保険の適用の有無、入居時点の要介護状態はそれぞれ異なっているが、近年は民間にも開設が認められている有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅が大幅に増加している。また、昨今は入居一時金を前払いするケースが増えており、2012年4月に施行された改正老人福祉法で受領が規制されたが、その償却期間

や保全について留意が必要である。

【高齢者住宅・施設の評価について】

まず、高齢者住宅・施設の事業収支の分析を行い、負担可能賃料を査定し(貸家及びその敷地の場合は現行賃貸借契約に基づく賃料)、次に、不動産に係る費用を控除して純収益を求め、当該純収益を還元利回りで還元して収益価格を試算する。事業収支の分析では、入居一時金償却額、月額管理料、介護保険収入等の収益項目から、不動産関連費用を除いた費用項目を控除したGOP(不動産関連費用控除前営業利益)を求めるが、施設の種類や入居一時金等によって大きく異なる。

GOPから機器更新料支出、運営経営者の適正な利益、経営上のリスクバッファを控除した残余の部分が負担可能賃料となり、ここからオーナー負担分の費用を控除し純収益を求める。還元利回りは、J-REITの取引事例では6%前後が多いが、類似不動産との比較や立地条件、建物条件、事業運営に係るリスク等を総合的に検討する必要がある。

【病院評価の特徴について】

評価においては病院も基本的には高齢者住宅・施設と同様のアプローチをするが、事業内容等の個性が極めて大きく、非営利性を前提としているため事業は硬直的である。診療報酬改定や法改正を踏まえ、事業収支については他のベンチマーク等も参考に事業の将来性や安定性についての詳細な分析が必要である。

病床数は少しずつ減少傾向にあり、医業損益率は2014年の全体でマイナス7.9%と低い状況にある。GOP比率は厚生労働省の病院経営管理指標によると医療法人・一般病院は12.3%である。また、負担可能賃料相当額はGOPから医療機器等積立金や賃借人の利益留保分を控除し求めるが、一定の経営上のリスクバッファを見る必要性から、別会社に業務委託してその会社に利益留保しているケースもある。

[法的・ファイナンス・ファシリティマネジメントの視点]

老人福祉法や介護保険法等の法律や制度の改正、所有者とオペレーター、オペレーターと入居者とのそれぞれの賃貸借契約、医療法人の賃貸借契約には特に留

意する。

高齢者住宅・施設では安全面、衛生面での配慮が特に必要であり、これらの施設・設備が維持・管理・廃棄に至るまで総合的に長期のコスト管理ができていくかの視点が重要である。

以上、講義内容について簡単にご報告させて頂きました。今回、村木先生よりご教授頂いたヘルスケア関連施設の評価は、法制度から事業内容の把握、分析までかなりの専門的知識と評価経験の積み上げが必要であると分かりましたが、鑑定評価の説明責任を果たせば社会的な有用性は非常に高いものであると実感いたしました。



リフォーム住宅ローン融資に係る
評価体制について

[講師]
杉浦 綾子 氏
株式会社緒方不動産鑑定事務所

Report

公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会
一般財団法人日本不動産研究所 宮崎支所 富永 伸二



本研修は、2日目第2講義目に(株)緒方不動産鑑定事務所の杉浦綾子様にご講演を頂きました。杉浦様はご存じのように才色兼備の方で、講義も弁舌爽やかに、かつスライドの取り扱いにも慣れていて、また時間通りに終わらせたのも見事でした。杉浦様は「リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会(以下、「協議会」と略す)」のワーキング座長を務められており、講師としてはうってつけと言えます。以下に概要を報告致します。

①協議会の平成26年度・27年度の事業概要

- a) 調査の名称:リフォーム住宅ローン融資に係る担保評価手法及び評価体制の整備に関する調査研究
- b) 実施期間:平成26年8月26日～平成27年2月28日、及び平成27年8月14日～平成28年8月29日
- c) 調査の目的:本補助事業は、リフォームによる住宅の質の向上を、担保価値等に反映させる評価方法の確立を目指した実証的な調査研究であり、中古住宅購入後にリフォームが行われる場合、リフォーム工事費を含めて住宅ローンとして融資を受けやすい環境を整備することを目的としている。本調査研究で

は、上記の補助事業の主旨に即し、既存住宅にリフォームを施した流通対象物件に対するローン(以下、「リフォーム住宅ローン」と略す)に係る適切な担保評価手法の整備・普及に関する調査研究を実施することを目的としている。

- d) 検討体制:当初、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会、(公社)東京都不動産鑑定士協会、西武信用金庫、世田谷信用金庫、(一社)リノベーション住宅推進協議会、その後、(公社)東京都宅地建物取引業協会、オブザーバーとして(独)住宅金融支援機構、(株)みずほ銀行
- e) 実施方針
 - 1.担保評価の標準性確保のための仕組み作り
 - 2.既存住宅に係る情報集約と連携した仕組み作り
 - 3.標準的なリフォーム見積書式の提案
 - 4.取引価格情報等の分析に基づくリフォーム価値の把握
 - 5.リフォームに係る実態把握等

②調査の背景

- a) 人口・世帯数等の変化:平成22年の1億2,800万

人をピークに減少局面、特に高齢化の進行、単身世帯の著しい増加が見込まれる。

- b) 住宅ストックの動向：量的には既に充足、むしろ余っている。
- c) 中古住宅流通に関する動向：依然として新築指向が強いものの、中古住宅の流通シェアは徐々に増えている。

③調査の背景から得られた評価ニーズ

- a) 築35年を超える住宅は全体の約30%。
- b) 子育て世帯：住宅の広さや間取りに不満、高齢者：住宅が広すぎて管理が大変。
- c) 住宅の一次取得世代である30代が急減、30代の平均年収・金融資産共に大きく減少。

④中古住宅流通市場における問題点の整理

- a) 中古住宅が旧耐震物件の場合は、不動産取得税の特例の対象外となるため、不利である。
- b) 新築住宅の方が、節税メリットがある。
- c) 金融機関の融資の場合、ほとんど土地のみの査定で、20年超の木造住宅は担保価値が0円と見なされる傾向がある。

⑤評価ニーズ及び問題点を踏まえた

評価体制の整備(提案)

- a) 評価に必要な、対象不動産に関する各種情報の整備が必要。
- b) 柔軟な調査範囲等条件の下での当該調査の正しい

理解の促進に努めることが必要。

- c) 他の専門家との責任分担や不動産鑑定士による評価内容等について、分かり易い統一的な成果物の整備が必要。
- d) 鑑定評価手法適用に当たっての実証的かつ体系的なデータやこれに基づくシステムを整備し、活用することが必要。—これが大事

⑥評価数値検証用資料(検討中)

一本講義のメインテーマー

- a) 取引事例をもとに、中古住宅の流通において取引対象となる物件の建築時点からの経年数の実態を把握する。
- b) 建築時点からの経年数による不動産取引価格の低減について分析する。さらに、リフォームの有無や耐震基準による差異や傾向を把握する。
- c) 上記をもとに、中古住宅評価における参考とするための、経年数による価格の残価率等を把握するための評価検証数値表を作成する。

まとめとして、担保評価に必要な情報を統合的に参照・活用出来て、個人の恣意的な評価からシステムの活用が図られ、不動産鑑定士の更なるレベルアップが期待される。

今後、新たな業務展開への期待が高まる研修であった。



JAREA HAS 2015の概要

【講師】
米山 重昭 氏
株式会社米山

Report

公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会
第一総合鑑定(株) **青木 勇樹**



研修会、2日目最後の講義テーマは「JAREAHAS 2015の概要」でした。講師の米山先生が作成された資料に基づき、お話を頂きました。

JAREAHASは不動産鑑定士が既存住宅の評価を行う場合の支援システムとして開発され、主な特徴とし

ては以下の通りとのことでした。

- ①JAREAHASは一般財団法人建設物価調査会(JBCI)の再調達原価査定システムを組み込み既存住宅の地域、規模、建物の性能やリフォームの状況を反映した精度の高い再調達原価の査定が可能である

- ②建物を基礎、躯体、屋根、内部仕上げ等の部位ごとに再調達減価の把握を行う
- ③過去に実施された複数回の増改築等(リフォーム)の影響を適切に反映させることが可能である

講義では③を中心に、まずリフォームの概念について、ご説明をいただきました。

建物の劣化した部材や設備等の取替を行い、その性能や品質を回復させることを「取替」といい、この「取替」が経過年数等に反映するリフォーム概念(例:屋根の葺き替え、外壁仕上げ材の取替、設備の交換等)であり、それ以外の軽微な「補修」(例:屋根の破損個所の補修、外壁の部分的な塗装や軽微なクラックの補修等)は経過年数等への反映は不要であるリフォーム概念であるとのことでした。

その他リフォーム概念としては、ご承知の通り、増改築(増築:既存建物の床面積を増加させること。改築:除却又は災害等によって滅失した建物について、従前の用途、規模、構造が著しく異ならないものを建てること)がございします。

また、JAREAHASでは、工事の程度を大、中、小と判断の上、入力するようになっており、小はこの「補修」に該当し、大と中は、「取替」に該当するとのことでした。

次に下記式について具体例を用いながらご説明をいただきました。

建物積算価格=Σ(部位別原価-部位別減価修正額)
減価修正額=耐用年数に基づく方法による減価+観察減価法に基づく減価

その中でも建物部位はその部位ごとに、リフォーム実施部分とリフォーム未実施部分(新築時の部分)に区分して考えることを特に理解する必要があるとのことでした。

リフォーム実施部分とリフォーム未実施部分では、リフォーム工事後の経過年数等が異なり、耐用年数に基づく方法の計算数値に影響するためとのことでした。

また、観察減価法による減価額は、上記補修の箇所ですべて通り、対象建物の劣化部位を回復するための費用として把握し、当該減額額には、撤去、仮設費等が含まれるとのことでした。この点、講義録にはJAREAHASの要点であるとして、下記の通り記載されておりました。

修繕コスト係数

修繕コスト係数は該当する部分の再調達原価を1.00とし、当該修復作業に必要な準備・仮設工事分及びその前段階の取り壊し・除却工事分を古くからの文献、さらには最近の工法などを考慮して1.00以上の数値を求めた。改修係数とともに本システムの要点である。

修復費用(R)=

当該再調達原価(D)(1.00)+除却工事等+準備工事等
(a)

$$R = D \times (1 + a) \quad a: \text{修繕コスト係数}$$

講義の後半では、具体的な数値を使って、ご説明いただきましたが、完全に理解できなかった部分もあり、勉強不足、集合研修形式の限界を感じました。

また、実査での「範囲、品質、程度」の調査・判断がJAREAHASを用いた評価ではポイントとなっておりますので、もちろん日々の自己研鑽は言うまでもありませんが、今後は建築士等を交えた実地での研修が必要なのではないかと感じました。

周知のとおり、人口減少・少子高齢化等社会経済状況が変化する現下、中古住宅市場が活性化するには、建物評価の抜本的見直し・精緻化等は他の政策同様、重要であり、我々不動産鑑定士の流通市場における役割・責任も益々大きくなると今回の講義を受講して、身の引き締まる思いでした。

以上、簡単ですが、ご報告いたします。

九鑑連主催 無料相談会について

公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会
九鑑連 広報委員 長友岳夫



平成27年11月18日(水)に、九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会(以下、九鑑連という)主催の無料相談会を実施しました。

開催のきっかけは、5月に宮崎県で行われた九鑑連総会の場において、会員の方から「現在、無料相談会は九州各県それぞれで行われているが、他県の不動産についての相談があるので、各県の不動産鑑定士参加の無料相談会ができないか」との提案を頂いたことでした。

九鑑連広報委員会で議論を行った結果、「他県所在の不動産に関する無料相談会の需要は、福岡県等の大都市に限られるのではないか」との結論になりましたので、まずは福岡市で開催することとなりました。

開催日時は平成27年11月18日(水) 10:00～16:00まで(予約制)、場所は九鑑連の会議室で行うこととし、平成27年10月30日(金)付の西日本新聞朝刊へ広告を打ち、開催しました。

広告には、「ふるさとの土地は大丈夫?」と銘打って、ふるさとの土地の有効利用について相談したい方、不動産相続でお悩みの方、他県に移住・Iターン・Uターンをお考えの方、九州各県の不動産市場動向を知りたい方を対象に地場・地元の不動産鑑定士が相談を承りますと謳いました。

開催した結果、熊本県所在の不動産に関する相談が1名、同じく長崎県の相談が2名、大分県の相談が1名という結果でした。

相談内容を具体的にみると、実家の土地建物を相続



したが、年に数回しか地元に戻らないため、管理が大変であり売却を検討しているという相談や、また相続した実家の売却は考えていないけれども、今後どのように有効活用すれば良いかという相談、実家を売却するか取壊すか考えているが、取壊した場合には土地の固定資産税はどうかという相談でした。

長崎県から児島先生、熊本県から園田先生、大分県から日下部先生が相談員として参加頂き、現在の地元の不動産市場を踏まえた適切なご回答を頂いたので、相談者は満足してお帰り頂きました。

九州各県及び日本全体でさらに高齢化が進み、九州各県から大都市(特に福岡県)に出てきて仕事をしているが、親が高齢となって、あるいは相続した地元所在の不動産の管理・処分・有効活用はどうすれば良いのかという相談需要は、今後も多くなると思います。

相談者数が思ったより少なかったため、告知の方法や開催日時、運営の方法など改善すべき点はありますが、今後もこの「他県所在の不動産に関する無料相談会」は続けていきたいと考えています。

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28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+0.5%（昨年は+0.1%）、商業地の平均変動率が+1.1%（昨年は±0.0%）、工業地が±0.0%（昨年は▲0.3%）となった。
- 福岡市の住宅地の平均変動率が+2.8%と4年連続で上昇。特に中央区は+5.6%と高い上昇率。福岡市の商業地の平均変動率も+5.9%と上昇幅は拡大しており4年連続で上昇を示した。
- 住宅地では283ポイントが上昇し、うち+10%を超える地価上昇は3ポイントだった。一方、商業地は91ポイントが上昇し、うち+10%を超える地価上昇は11ポイントだった。住宅地の最高上昇率は早良区高取2丁目+11.5%、商業地の最高上昇率は博多区博多駅前2丁目+24.5%
- 県内の住宅地の下落率1位は八女市立花町山崎で▲5.6%、商業地の下落率1位は大牟田市姫島町で▲5.8%
- 県内の住宅地の最高価格地は中央区大濠1丁目605,000円/㎡(+6.9%)、商業地は天神1丁目天神コアで6,980,000円/㎡(+12.0%)。
- 市町村別平均変動率、住宅地で上昇したのは、福岡市、久留米市、筑後市、筑紫野市、春日市、大野城市、太宰府市、古賀市、福津市、糸島市、那珂川町、篠栗町、志免町、新宮町、粕屋町の10市5町が上昇、宇美町、荇田町が横ばい。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、福津市、宇美町、志免町、荇田町の商業地が横這いで、その他の市町村は全て下落。
- 天神の一等地は+10%前後。博多駅の一等地は+10～25%と高い上昇率を示した。
- 北九州市では計20ポイント(昨年は10ポイント)の住宅地が上昇、上昇地点数及び範囲が拡大している。また、商業地でも上昇が3ポイント(昨年は0ポイント)現れた。

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、3年連続で福岡市全区とも住宅地の平均変動率がプラスだった。そのうち早良区(+3.6%)は5年連続、中央区(+5.6%)、西区(+1.7%)は4年連続プラスを示した。特に早良区3ポイントが年間+10%を超える地価上昇率を示しており、何れも百道中学校、高取中学校校区である。当該エリアでは分譲マンションの売れ行きが好調であるのに加え、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。また、昨年の上昇ポイント156地点に比し、今回は165地点が上昇しており、上昇エリアが拡大しているが、これは歴史的な超低金利を反映して、エンドユーザーへの売行きが好調であることが背景にある。

商業地は博多駅と天神界隈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及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進展及び新たな再開発並びに整備計画等が発表、更に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のほか、好調な宿泊事情を反映してホテル用地需要が顕在化、昨年よりも上昇率を拡大させている。天神界隈は、H26年11月にパルコ新館がオープン、天神西通り沿いを中心に全国ブランドの新規出店、更に既存店舗の大規模改装等で攻勢を強めていること等のほか、外国人観光客等の下支え等とも相俟って、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いる。

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

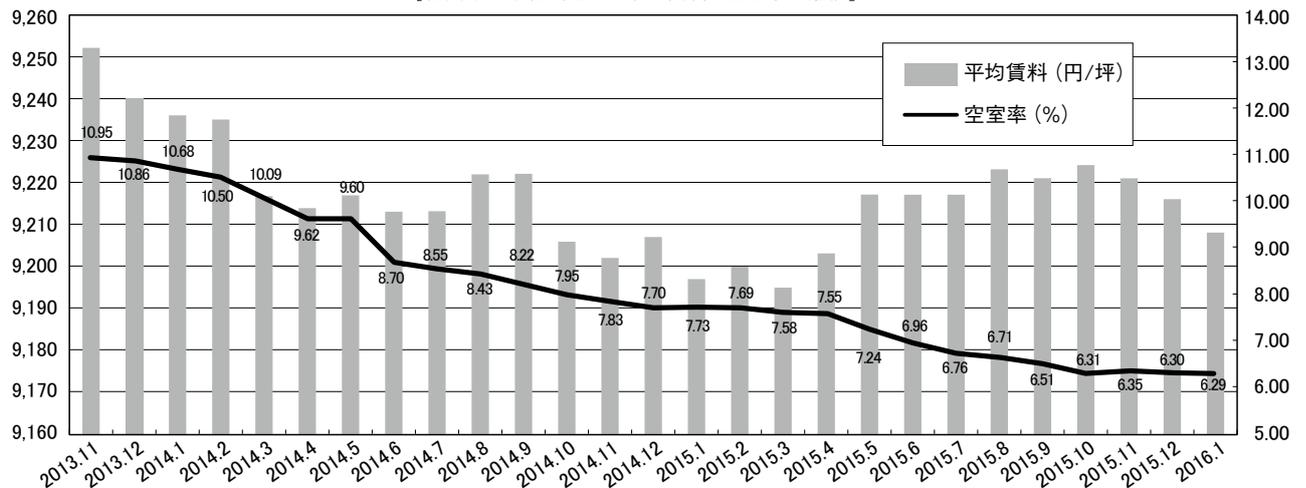
需要が加わっている。昨今は売物件が枯渇気味、Jリート及び私募ファンド等の物件取得に関しては、価格目線の不一致や入札による競合激化等を背景に、物件取得が困難な状況も福岡では看取される。全国的に見ると、東京以外で物件取得が目立っているのは福岡であり、福岡市が目される理由は①アジアに近くインバウンドと呼ばれる観光客が確保できる、②九州新幹線の離発着駅でターミナル性を有している、③人口も政令市の中では最後まで伸び続けるため潜在的な購買力、住宅需要が見られる、④地震・津波のリスクが少ない、⑤新築オフィスビルの供給がなく賃料下落に歯止めがかかりつつあるほか空室率が改善している等の理由が挙げられる。一方、物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、ロジポートアイランドシティ博多が81.5億

円、IIF福岡東ロジスティクスセンターが18.6億円で売買される等、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、ここき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26年4月に6年振りに9%台の9.62%、平成27年6月には16年ぶりに6%台の6.96%、直近の平成28年1月時点では6.29%、前年比で見れば1.44%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していたが、現在の賃料水準は、ほぼ底をついたとの見方が多く、直近では微増傾向に反転している。

【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154万人、都市圏では約300万人、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。

平成26年商業統計調査では、前者が11,335,447百万円、後者が1,750,357百万円で、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、小売業で見れば横浜市、札幌市に抜かれて全国6位のランクとなっている。

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、一極集中の影響もあって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H27年は対前年比で+0.9%と3年連続のプラスとなっている。

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、既存賃貸マンションの賃料は上昇しておらず、一部エリアでは過剰供給による需給緩和で、空室の増加と賃料の下落が懸念される状況が続いている。したがって、賃貸マンションのキャッシュフロー自体は必ずしも魅力的ではないが、賃貸マンション取引市場では、平成27年前半の日銀の追加金融緩和等の影響で、少しでも有利な投資先を探すプライベートファンドや、金融機関のバックアップを受けた事業会社、さらに、現金を不動産化したい個人富裕層等多くのプレイヤーの市場参入を招いた。その結果、プライム立地ではない物件であっても売主希望利回りが4%台前半となる物件も登場するなど過熱したマーケットが形成され、一定の利回り確保が必要なJ-REITの物件取得を困難にした。しかし、平成27年夏頃に生じた中国経済に対する不信が世界経済に動揺を与え、平成27年後半以降は物件の売却情報が減少し、さらに、年末には金融庁による地方金融機関への不動産融資に対する監視強化の発表や、米国の利上げ等が過熱の続いたマーケットに一気に水を差した。ところが、平成28年1月末に日銀がマイナス金利を導入すると、支払金利の圧縮で配当金向上を期待した投資家による買いがJ-REIT市場に集まって、低迷気味であった東証REIT指数が回復を見せることとなる。また、マイナス金利の導入は一服感のあった不動産市場全体にも資金流入を促しており、賃貸マンションを含む投資用不動産市場で、再び利回りの低下が試される局面となっている。

一方、市内の優良分譲マンションエリアでは、ディベロッパーによる分譲マンション開発素地の取得競争が続き、建築費も高止まりしているため、原価の高騰を転嫁した分譲マンションの販売価格はこれまでの価格水準を大きく上回り、特に市営地下鉄空港線沿線の中央区や早良区では、85㎡以上のファミリータイプの分譲マンションについては、もはや一般サラリーマンが購入できる価格水準ではなくなっている。こうした新築分譲マンション価格の高騰によって、同エリアで購入不能となった消費者が、相対的に割安感のある中古マンションを選択していることが中古マンションの成約数増加の一因となっている。ディベロッパー各社は2度目の消費税増税に向けてマンション販売を本格的にスタートさせており、市内の優良分譲マンションエリアでは少なくとも10万㎡以上の住戸が供給予

定である。今後過剰供給によって販売不振物件が一つでも出てくれば、その影響は市場全体に波及し、需給バランスが大幅に崩れて新築在庫が一気に積み上がる可能性も否定できず、そうなれば戸建住宅や中古マンション取引への影響が懸念される。新築戸建住宅についても、消費税増税以降は低迷が続いていたが、平成27年第3四半期以降は回復を示している。

Ⅲ. 最近の特徴的な動き

- KITTE博多ビルをH28年4月に開業と発表。郵便局跡地の建物は地下3階地上11階建約64,000万㎡、核テナントとして九州初進出の丸井(1～7階の約15,000㎡)が出店。JRJP博多ビルも同月一部開業、地下3階地上12階複合オフィスビル。特例制度の活用による容積率は最大1200%。
- 福岡市、JR博多駅南側の市営駐車場を昨年廃止し、クルーズ船乗客用の貸切バスの乗降場や住居等が入居するビルとして整備。市はビル2階と博多駅を結ぶ歩行者用の上空デッキを整備予定。完成は2020年度を見込む。合せて、市とJR九州等は、筑紫口駅前広場の再整備に向けた具体案を練る。
- 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。
- 2015年外国クルーズ船の博多港寄港回数は245回で2年連続全国1位。また、同年の国内及び外国クルーズ船合計でも博多港寄港回数は259回となり、昨年1位の横浜港を抜き初の全国1位に。
- 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H25年4月に就航したがH28年1月に運休。替わってフィンランド航空会社がヘルシンキ間にH28年5月に就航予定。一方、福岡空港の発着回数は処理容量を超え、滑走路1本の空港では全国最多。発着回数が17万3千回に達し、3年連続で過去最高を更新。H27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H26年11月に開業。H27年3月には増床部分をオープン。総面積42,000㎡となり天神最大のショッピングセンターが完成。増床後は全館合せて年間来館者数2,300万人、売上高230億円を目指す。また、天神西通り界限では、九州最大の無

印良品大名がH27年3月、スウォッチストア福岡が同3月、フライング タイガー コペンハーゲンが同6月にオープンした。H28年4月には九州初のソニースタアがオープン予定。

- 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。
- 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・移転し、H28年2月にベジフルスタジアムとして開場。旧3市場の跡地利用は未定。
- 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販売開始。総戸数285戸、販売価格帯は2,000万円から5,000万円程度。
- 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H27年7月末閉店。
- 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工事中。
- R小倉駅南口東地区の再開発ビル(敷地面積:約4,050㎡、延床面積:39,000㎡、1~3階:商業、4~6階:事務所、8~24階:マンション約120戸)がH28年度中着工、H31年度開業を目指し動いている。
- 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5月に移転予定。
- 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30年度完成予定でJR黒崎駅の建替えを中心とする事業計画が発表された。
- 黒崎地区のアネックス-1がH27年10月に閉店。跡地利用は未定であるが、複合施設が検討されている。

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まっ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。満室稼働中。②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㎡(2階建)。現在満室稼働中。③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。④糟屋郡久山町・登尾工業団地内に、プロロジスによる物流施設「プロロジスパーク久山」が竣工した(平成27年2月)。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に位置している。⑤アイランドシティ港づくりエリア港湾関連用地(約2.3ha)、及び青果市場関係者事業用地(約1ha)の分譲業者決定。港湾関連用地については、3件の申し込みがあったとのこと。⑥オフィス用品通販最大手のアスクルは、糟屋郡の物流施設「アスクル福岡センター」の移転・拡充計画を進めていたが、平成27年12月30日から福岡市東区アイランドシティ内に新設した「ASKUL Logi PARK 福岡」を本格的に稼働した。建物は、地上4階建、延床面積約54,800㎡の規模で、アスクルのスピード配送をささえる九州・沖縄エリアの基幹物流拠点として機能する。

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18年連続で下落した。下落率は前年の▲2.5%から▲1.8%となり下落幅が縮小。
- 上昇7地点、横ばい5地点。
- 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などでは、依然として需要が弱く下落傾向。
- 旧佐賀市や鳥栖市の利便性の高い一部地域では上昇傾向も見られる。

② 県庁所在地の地価動向と要因

- 佐賀市の平均変動率は▲2.6%から▲1.7%へ下落幅縮小。上昇4地点、横ばい1地点。
- 中心部や中心部に近く利便性、住環境がよく街路条件の良い地域等の住宅需要はやや好転している。
- 市街化調整区域の小規模開発により整備された地域との競合地域は依然として下落傾向にある。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

- 唐津市では画地規模が小さく建築グレードもやや低い総額を抑えた小規模な分譲物件の売れ行きがやや好転する等の要因から平均変動率は▲3.2%から▲2.3%へ下落幅縮小。上昇、横ばい地点なし。
- 鳥栖市では県の基準地がある蔵上地区、弥生が丘地区が人気があり上昇傾向であるがやや供給不足であり、他の地区もやや好転の兆しが出てきたこと等の要因から平均変動率は▲1.5%から▲0.9%へ下落幅縮小。上昇3地点。
- 伊万里市では民間大規模分譲団地「つつじヶ丘」の販売がほぼ完了し、過剰供給が解消されたこと等から、平均変動率は▲4.3%から▲3.9%へ下落幅縮小。まだ下落幅は▲3.9%と大きいもののやや縮小傾向が予測される。
- 武雄市では狭幅員の既成住宅地や古い住宅団地等は下落傾向にあるが、新規分譲地の動きは比較的に良好であること等から平均変動率は▲1.7%から▲1.5%へ下落幅縮小。

商業地

① 県全体の地価動向と要因

- 平均変動率は24年連続で下落した。下落率は前年の▲3.2%から▲2.4%となり下落幅が縮小。
- 上昇2地点、横ばい2地点。
- 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ある。
- 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一部を除き下落が続いている。

② 県庁所在地の地価動向と要因

- 佐賀市の平均変動率は▲2.7%から▲1.4%へ下落幅縮小。上昇1地点。横ばい2地点。要因は、全体状況と同じ。
- 商業地最高価格地である佐賀駅前前の地点が+0.5%（地価調査時から横ばい）
- 唐津市の平均変動率は▲3.9%から▲3.0%へ下落幅縮小。上昇1地点。要因は対象地南に大型店舗が開店し繁華性が増したことによる。全般的には商業地の取引事例も非常に少ない状態が続いていて下落傾向である。
- 鳥栖市の平均変動率は▲2.4%から▲1.1%へ下落幅縮小。上昇、横ばいなし。
鳥栖市では営業所、倉庫等の需要は多い。鳥栖駅前通り等引き合いは多いものの、賃貸市場が主流であり売買は少ない状況である。鳥栖市内の国道34号や県道久留米基山筑紫野線沿いでは、飲食店や物販店等の沿道型店舗の撤退・進出が同程度見られる。

工業地

① 県全体の地価動向と要因

- 工業地は上昇に転じた。前年▲0.3%から横ばい。県内では鳥栖市に3ポイントのみ。
鳥栖市は交通の要衝に位置することから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である。
- 鳥栖市の流通関連の物流拠点(工業用地面積46.1ha 42区画)は完売した。

- 鳥栖市が平成23年11月から工業団地の分譲を開始しているが、引き合いは多いものの規模がやや小さい為か進出企業はまだない。

※ 地域政策、取り組み等について

- 佐賀空港平成25年12月国際線専用施設オープン。
- 佐賀市で平成28年10月熱気球世界選手権大会開催決定。
- 唐津市はフランスのコスメティックバレー協会と手を結び、化粧品産業集積などを目指している。
- 鳥栖市のがん専門先進医療機関が新幹線新鳥栖駅

前に平成25年5月に開業したが順調に推移。

- 伊万里市ではホームセンター、ディスカウントストアを核とした大型複合店が開店。総店舗面積は約9800平方メートル。
- 2022年に開業予定の九州新幹線西九州ルート of 工事は着々と進んでいるがフリーゲージトレインの開発で問題が発生。
- 鹿島市は太良町と結ぶ「太良岳オレンジ海道」沿いに鹿島市産業活性化施設を平成26年4月オープン。
- 有田町では2016年の有田焼創業400年へ向けた官民の振興策が動き出している。

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	H28 変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲2.5	▲1.8	7	5	74	86
佐賀市	▲2.6	▲1.7	4	1	19	24
唐津市	▲3.2	▲2.3	0	0	10	10
鳥栖市	▲1.5	▲0.9	3	0	10	13
伊万里市	▲4.3	▲3.9	0	0	3	3
武雄市	▲1.7	▲1.5	0	0	3	3

(2) 商業地

市町村名	H27 変動率	H28 変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲3.2	▲2.4	2	2	36	40
佐賀市	▲2.7	▲1.4	1	2	11	14
唐津市	▲3.9	▲3	1	0	5	6
鳥栖市	▲2.4	▲1.1	0	0	4	4
伊万里市	▲5.6	▲5.8	0	0	2	2
武雄市	▲2.5	▲1.9	0	0	3	3

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	62,300	1.3 (0.0)	中心部の利便性の良い住宅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	200,000	0.5 (▲1.0)	事務所ビルの多い佐賀駅に近く、近年はマンション 用地の取引等もあり若干上昇、地価調査時からは 横這い。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 佐賀-7	佐賀市八幡小路 130番外	62,300	1.3 (0.0)	中心部に近く、利便性、住環境、街路条件の良い 住宅は需要改善。
	商業地 唐津5-4	唐津市和多田 本村3983番1	54,600	1.1 (0.0)	対象地の南側に大型店舗が開店し、商業環境が 向上。
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	17,100	▲5.0 (▲6.3)	人口減、高齢化があり、旧炭鉱住宅地の需要は弱い。
	商業地 伊万里5-1	伊万里市伊万里町 字新町甲43番外	41,500	▲7.6 (▲6.7)	商業地は郊外にショッピングモールが開業、中心 部では百貨店が閉店の見込みであり衰退傾向が著 しい。

●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	62,300	1.3 (0.0)	中心部の利便性の良い住宅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	200,000	0.5 (▲1.0)	事務所ビルの多い佐賀駅に近く、マンション用地の 取引等もあり若干上昇。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 佐賀-7	佐賀市八幡小路 130番外	62,300	1.3 (0.0)	中心部の利便性の良い住宅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	200,000	0.5 (▲1.0)	事務所ビルの多い佐賀駅に近く、マンション用地の 取引等もあり若干上昇。

※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、全体として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、振れを伴いつつも弱い動きとなっている。設備投資は、増加している。個人消費は、天候による影響がみられるものの、全体として底堅く推移している。観光関連は、好調に推移している。住宅投資は、持ち直しつつある。生産は、全体として持ち直している。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おり、人手不足感が強まっている。雇用者所得は持ち直している。

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▲1.5%から▲1.1%へと縮小したものの、平成12年以降17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+0.4%、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

長崎市は、▲1.3%から▲0.8%へと下落幅が縮小した。継続地点63のうち、上昇12、横ばい2、下落49となっている。

長崎市の旧市街地のうち約7割が斜面地にあり、平坦地の希少性は高く、中心部の高価格帯の住宅地は上昇幅が拡大した。斜面地からの住み替え需要を背景に、マンションの販売も好調で、早期完売が続いているが、年々マンション適地が少なくなってきている。

中心部周辺の住宅団地及び既成住宅地は依然として供給過剰感が残っているが、街路条件の良い住宅地については上昇の地点が出てきた。中心部から遠い住宅団地や、車両通行可能であっても、幅員の狭い斜面地は若い世代に人気がなく、下落傾向が続いている。

階段道路等の車両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、底値が見えない状態が続いている。

③ 県庁所在地以外の地価動向

県北の中心である佐世保市は、▲1.0%から▲0.6%へと下落幅が縮小した。継続地点41のうち、上昇4、横ばい12、下落25となっている。長崎市と同様の二極化が見られ、好立地の住宅地は上昇地点があるのに対し、街路条件の劣る斜面地の住宅地については、需要は極端に弱い。また、旧郡部の住宅地については、下落傾向が続いている。

県央地区では、諫早市が▲0.6%から▲0.4%へ下落幅が縮小した。上昇地点はないが、継続地点14のうち、横ばい6、下落8となっている。また、長崎県内で人口増加の見られる唯一の市である大村市が+0.1%から+0.4%となった。継続地点4のうち、上昇3、横ばい1となっている。

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長与町▲0.1%（前年▲0.5%）、時津町±0.0%（前年±0.0%）は、人口が横ばいから微増の町であり、新規の分譲団地の販売も好調で、底値圏にある。

対馬市▲3.7%（前年▲4.4%）、壱岐市▲4.4%（前年▲4.5%）、五島市▲4.4%（前年▲4.9%）、新上五島町▲3.9%（前年▲4.1%）と、離島の下落率は依然として大きい。▲7.0%で下落率1位となった佐世保-21（佐世保市宇久町）も五島列島北部の離島である。離島以外では、東彼杵町▲4.7%（前年▲6.6%）の下落率が大きい。

佐々町▲0.6%（前年▲1.5%）は、西九州自動車道の佐々インターチェンジが開通し、佐世保市への交通アクセスが向上したため新興の住宅団地が増え、ミニ開発も活発で、地価は底値圏にある。

(2) 商業地

① 県全体の地価動向

県平均変動率は▲1.3%から▲0.6%へ縮小したものの、平成5年以降24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+1.6%のほか、大村市が+0.2%、時津町が+0.5%と上昇に転じたほかは、下落が継続している。

② 県庁所在地の地価動向

長崎市は、+1.1%から+1.6%へと上昇幅が拡大した。継続地点18のうち、上昇13、横ばい2、下落3となっている。

県内の最高価格地でもある浜町アーケード(長崎5-8)は、軍艦島等の世界遺産登録、クルーズ船の寄港数の増加(H26年72回からH27年129回に増加)により、外国人を中心に観光客が増加している。アーケード街周辺では高値取引が目立つが、アーケード街の取引は把握しづらい。

中心部の幹線道路沿いにあるのは、建築費上昇・人手不足という懸念材料はあるものの、都市型マンション用地需要は依然旺盛で、投資用不動産を求める問い合わせも増加するなど、需要の回復が顕著である。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、マンション用地、ホテル用地を求める高値の引き合いが見られ、長崎5-3(長崎市五島町)は+8.1%の上昇となった。

③ 県庁所在地以外の地価動向

佐世保市は、▲0.9%から▲0.2%へと下落幅が縮小した。継続地点19のうち、上昇2、横ばい9、下落8となっている。大型複合商業施設「させば五番街」が開店した佐世保駅周辺を中心とするマンション用地需要を背景に、上昇・横ばい地点が増加した。

県央地区では、諫早市は、▲1.0%から▲0.3%へと下落幅が縮小した。継続地点4は依然下落している。大村市が▲0.2%から+0.2%へと反転した。継続地点4のうち、上昇3、下落1となっている。

④ その他特徴的な変動率を示した地域

時津町+0.5%(前年±0.0%)は、路線商業地の集積が進み、地価は上昇に転じた。

佐々町▲1.0%(前年▲3.4%)は、佐々インターチェンジ周辺の沿道型商業地が熟成しつつあり、町役場周辺の旧来型の商業地も周辺住宅地価格との接近により、地価は底値圏にある。

五島市▲5.6%(前年▲5.8%)、新上五島町▲5.3%

(前年▲5.3%)と、離島の下落率は依然として大きい。離島以外では、南島原市▲4.2%(前年▲4.9%)及び東彼杵町▲5.2%(前年▲7.0%)の下落率が大きい。

(3) 工業地

① 県全体の地価動向

県平均変動率は、▲2.5%から▲2.1%へ縮小したものの、平成11年以降18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、▲2.4%から▲2.0%へと下落率がやや縮小したが、臨海型工業団地は需要の低迷が顕著である。基幹産業である大手造船業の先行きについては、現在フル操業が続いているものの、大手重工業関連企業が2015年第2四半期決算で、前期までに1300億円超の巨額損失を計上してきた客船事業について、新たに309億円の特別損失を計上したことから、分社化を含め造船部門のリストラは避けられない状況にある。

③ 県庁所在地以外の地価動向

佐世保市では、▲3.0%から▲2.2%へと下落幅が縮小したが、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、▲1.2%から▲1.2%へと下落率は横ばい。内陸型の分譲工業団地である「諫早流通産業団地(16区画)」は、平成21年3月分譲を開始し、平成25年5月に完売した。平成25年11月に完成した「西諫早産業団地(8区画)」は、3区画が分譲済みである。

3. 地域政策、取り組み等について

長崎市は、斜面住宅地において、新たな広い道路をつくるのではなく、今ある道路を活かしながら、多少狭くても車が通る道路を整備する「車みち整備事業」を平成25年度から開始した。その結果、車両通行可能になった土地は価格が大幅に上昇している。

九州新幹線西九州ルートは、平成34年の武雄温泉～長崎間の開業を目指し工事が進んでいる。計画では、博多～新鳥栖間は、九州新幹線鹿児島ルートとの線路を活用、新鳥栖～武雄温泉間は在来線の長崎本線・佐世保線へ直通し、「新幹線～在来線～新幹線」という形で博多駅と長崎駅を結ぶことになっていたが、

フリーゲージトレイン導入のめどが立たないため、現状では工事が完了しても在来線特急と新幹線がリレーする方式になる。全線フル規格化を含め、今後が注目されている。

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、平成35年度完了を目指している。

長崎県庁舎と県警本部庁舎移転については、長崎駅南側の長崎魚市跡地で平成29年度完成をめざし工事が進んでいる。

平成34年の九州新幹線西九州ルートの開業予定に合わせて、諫早市では諫早駅周辺の市街地再開発事業、大村市では新幹線新駅周辺で土地区画整理事業が進行している。

4. 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	H28 変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
長崎県全体	▲1.5%	▲1.1%	21	23	125	169
長崎市	▲1.3%	▲0.8%	12	2	49	63
佐世保市	▲1.0%	▲0.6%	4	12	25	41
島原市	▲1.6%	▲1.4%	0	0	2	2
諫早市	▲0.6%	▲0.4%	0	6	8	14
大村市	0.1%	0.4%	3	1	0	4

(2) 商業地

市町村名	H27 変動率	H28 変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
長崎県全体	▲1.3%	▲0.6%	20	11	38	69
長崎市	1.1%	1.6%	13	2	3	18
佐世保市	▲0.9%	▲0.2%	2	9	8	19
島原市	▲4.3%	▲2.4%	0	0	2	2
諫早市	▲1.0%	▲0.3%	0	0	4	4
大村市	▲0.2%	0.2%	3	0	1	4

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、新興国経済の減速の影響も一部みられるが、基調的には緩やかな回復を続けている。日本銀行熊本支店によると、県内製造業の生産活動は、主力の電気機械は海外からの新規受注の減少を受けて、高水準の生産活動を幾分か下げてはいるが、はん用機械等は高操業を維持しており、新規受注も持ち直しつつある。個人消費は、一部に弱めの動きを残しつつも、雇用・所得環境の緩やかな改善を背景に底堅く推移している。12月の消費者物価指数は、4ヶ月連続で前年比プラスとなっている。また、観光についても、県内ホテルの宿泊客数及び観光施設の入込み客数は堅調に推移している。業態や店舗毎に区々ではあるが、インバウンド需要による下支え効果は続いている。

2. 地価動向の概況

平成28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+0.1%、商業地で平均変動率▲0.2%、工業地で平均変動率▲0.4%と、商業地では24年連続の下落であるが、住宅地では19年ぶりの上昇となった。

住宅地では、緩やかな景気回復基調が続くなか、低金利政策や住宅ローン減税等の各種施策を背景に、熊本都市圏を中心に住宅需要は引き続き堅調であり、地価上昇基調は続いている。熊本市及びその近郊の菊陽町、嘉島町、益城町、宇城市、大津町での住宅地の平均変動率は上昇した。商業地では、緩やかな

景気回復や金融緩和政策等を背景に不動産投資需要は比較的旺盛で、熊本市では中央区を中心に上昇地点が増え、上昇率も拡大した。他方、地方都市の旧来型の商業地では依然として下落傾向が継続した。工業地では、熊本市や八代市では上昇がみられた。県内の商業地及び工業地の平均変動率は、若干の下落となったものの、全用途で改善傾向がみられた。

3. 県庁所在地(熊本市)の地価動向について

熊本市の平成28年地価公示における平均変動率は、住宅地では+0.6% (H27: +0.3%)と上昇が継続し、商業地では+1.1% (H27: ▲0.1%)と上昇に転じた。なお、熊本市の推計人口は、740,223人(平成27年10月現在)で、対前年比(昨年: 740,204人)で若干の微増に留まり、人口増加傾向に頭打ち感がみられる。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、+0.8%から+1.7%と上昇率が拡大した。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いる。熊本中央-16(水前寺4丁目)では、+3.7%の上昇と県内1位の上昇率となった。

県全体	H27 変動率	H28 変動率	H28地点内訳		
			上 昇	横 這い	下 落
住宅地	▲0.4%	+0.1%	67 (60)	34 (29)	55 (68)
商業地	▲1.2%	▲0.2%	30 (8)	8 (22)	31 (41)
工業地	▲1.2%	▲0.4%	6 (0)	0 (4)	2 (4)

()内はH27年の地点数

b. 東区

平均変動率は、+0.8%から+0.9%と概ね昨年並みの上昇。大規模開発適地が少なく、ミニ開発による住宅供給が多くを占めているが、相変わらず人気も高く、需給環境は良好である。健軍地区は住環境・利便性に優れ、希少価値が高く依然強含み。東区の住宅地価格の上昇は鈍化傾向にあるものの依然として上昇基調で推移している。

c. 西区

平均変動率は、▲0.6%から▲0.4%と下落率は縮小。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平成27年11月に換地処分され、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平成30年度～31年度の完成に向けて進んでいる。他方、傾斜地等の地勢の劣る地域においては、宅地需要は低調で未だ下落傾向にある。

d. 南区

平均変動率は、+0.1%から+0.3%と上昇率が拡大した。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。平成28年春開業予定の新駅「西熊本駅」が存する刈草地区周辺は、大規模商業施設の計画もあり、上昇基調が続いている。南区は平坦な地勢で、人口増加に伴い土地区画整理事業による大規模の宅地供給等が行われているが、供給過剰感から地価水準に天井感が出始めた地域もある。

e. 北区

平均変動率は、▲0.1%から+0.2%の上昇に転じた。北区役所が位置する植木町では、拠点性の高まりもあって上昇傾向。傾斜地に位置する既成住宅地では依然として地価は弱含み傾向にあるが、人気の菊陽町「光の森分譲住宅団地」周辺の北東部の住宅地域では、概ね横這い傾向にある。

(2) 商業地**a. 中央区**

平均変動率は、+0.1%から+1.8%と上昇率が拡大した。中心商業地は、収益物件を中心に高値取引も見ら

れ、上昇地点の増加や上昇率の拡大がみられた。賃料は概ね横ばいであるが、コールセンター等を中心とした旺盛なオフィス需要もあって、空室率は改善傾向にある。また、中心部周辺の路線商業地域は、マンション素地としての需要は底堅く、立地・画地条件等が合えば、比較的高値での成約がみられる。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開業予定(2017年春)や2018年秋の完成を目指す桜町再開発事業がある。

b. 東区

平均変動率は、▲0.7%から+0.3%と上昇に転じた。幹線道路沿いの商業地にはこれまで少なかった土地取引も現れ始め、中には高値取引も見られる。また、旧来型の商業地域についても長期間の下落により価格に割安感も出始めており、まとまった画地はマンション用地としての需要も高まり、土地利用に変化が生じている。

c. 西区

平均変動率は、+0.2%から+0.8%に上昇率は拡大した。熊本駅に比較的近い熊本西5-3(二本木3丁目)、熊本西5-6(春日7丁目)、熊本西5-2(田崎3丁目)では、地価の上昇が継続した。熊本駅では、JR九州による「熊本駅開発構想(敷地約7ha)」があり、駅南側に大規模複合商業施設を含む駅ビル(平成31年度着工、同33年度の完成予定)や、高層マンション等の建設計画があり、今後の発展が期待される。

d. 南区

平均変動率は、▲1.4%から▲1.2%に若干の縮小。旧来型の近隣型商業地であり、繁華性は低下している。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、横ばいから+0.4%の上昇となった。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、継続して上昇した。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、未だ下落傾向にあるが、下落率は縮小している。

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

熊本市に隣接し、ベッドタウンとして発展している菊陽町(+1.6%)、嘉島町(+1.5%)、益城町(+0.6%)では平均変動率は継続して上昇。その他、宇城市(+0.9%)、大津町(+1.9%)で上昇がみられた。県内人口増加率1位の菊陽町では、標準地全7地点中、6地点で上昇。県内人口増加率3位の嘉島町の標準地(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(+3.0%)と上昇率は高い。なお、菊陽町に次いで人口増加率の高い合志市は、昨年同様に利便性良好な光の森に近い旧合志町では上昇が継続したが、旧西合志町では下落傾向にあって、合志市全体の平均変動率では、やや下落となった。

【熊本都市圏の市町村の変動率】

市町村名	H27変動率	H28変動率	人口増減率(順位)
菊陽町	1.4%	1.6%	+1.60%(県内1位)
嘉島町	1.4%	1.5%	+1.36%(県内3位)
益城町	0.8%	0.6%	+0.88%(県内4位)
合志市	▲0.3%	▲0.3%	+1.37%(県内2位)

※人口増減率は、平成27年熊本県推計人口調査結果(H27.10.1)による。

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、下落傾向が続いているが縮小している。天草市では、2市8町の合併

【県北・県南の主な市町村の変動率】

市町村名	H27変動率	H28変動率
荒尾市	▲3.7%	▲2.3%
長洲町	▲3.3%	▲1.8%
山鹿市	▲2.5%	▲1.7%
菊池市	▲2.1%	▲1.6%
八代市	▲2.2%	▲1.7%
人吉市	▲2.0%	▲1.6%
天草市	▲2.9%	▲1.5%

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-5(▲5.1%)は、宅地需要は極めて少なく、県内で最も高い下落率となった。昭和40年代に開発された団地に位置する荒尾-1(▲3.3%)は、宅地需要は低調で、県内2位と下落率は大きい。

(2) 商業地

熊本市以外の市町村では、下落傾向が継続しているが、下落率は縮小傾向にある。全体的に、熊本市近郊の市町村では下落率は小さいが、県南、県北に位置する市町村では下落率は比較的大きい。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。県の商店街実態調査によると、2014年度の県内商店街の空き店舗率は11.6%(前年度比0.2%増)であり、空き店舗率は緩やかな上昇傾向にある。

上昇及び横ばい地点については、菊陽5-1(+0.4%)が唯一上昇し、横ばい地点は荒尾5-1、合志5-1、御船5-1である。菊陽5-1は、光の森及び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。熊本市以外の全体地点数で見ると、上昇1地点(昨年なし)、横ばい3地点(昨年2地点)、下落27地点(昨年30地点)である。依然として下落地点が多く、上昇地点が29地点(昨年8地点)となった熊本市と比べて回復は鈍い。

【熊本市近郊の主な市町村の変動率】

市町村名	H27	H28
菊陽町	±0.0%	+0.4%
御船町	▲0.3%	±0.0%
合志市	▲0.4%	±0.0%
大津町	▲0.7%	▲0.2%

【県北・県南の主な市町村の変動率】

市町村名	H27	H28
長洲町	▲5.9%	▲4.6%
阿蘇市	▲5.7%	▲4.4%
人吉市	▲5.3%	▲3.4%
天草市	▲3.5%	▲2.2%

大分県

公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会
坂本不動産鑑定士事務所

坂本 圭



1. 大分県の経済概況

大分県内の景気は、平成27年に入り、アベノミクスの影響等により、緩やかに持ち直しの動きが広がっていたが、企業の設備投資の減速や生産の減少など、平成27年末頃から、そうした持ち直しの動きに足踏み感が見られる。

需要面について見ると、個人消費は、自動車販売など、一部に弱めの動きがみられるものの、雇用・所得環境の改善等を背景に、底堅く推移している。観光関連需要についても、円安等を背景に、海外からの観光客が大幅に増加し、堅調に推移している。住宅投資は、平成26年末頃に底入れした感があり、平成27年に入り緩やかに持ち直している。

企業の設備投資は、製造業はやや増加したが、非製造業が減少し、全体としては弱含みとなっている。公共投資は、国や市町村等の発注が減少したことから、全体として弱い動きとなっている。

次に、生産面について見ると、アジアや南米等の新興国を中心とする海外需要が減少し、化学や鉄鋼などの幅広い業種でマイナスとなり、弱めの動きとなっている。

また、雇用・所得面をみると、有効求人数の増加を背景に、労働需給は改善している。雇用者所得は、給与総額、常用労働者数などがともに増加するなど、緩やかに増加している。

このほか、大分市の消費者物価指数は、+0%台半ばで推移している。また、貸出金利は、依然、低下傾向にあり、貸出残高は、法人向け、個人向けとも増加している。

2. 平成28年地価公示における大分県の地価動向

1) 住宅地の地価動向

大分県全体の住宅地の対前年変動率は、▲0.7% (H27: ▲1.2%)となった。平成12年以来17年連続で下落傾向が継続しているものの、下落幅は引き続き縮小傾向にある。公示地の存する16市町中、下落幅縮小が14市町、下落幅横ばい2市(竹田市、杵築市)、下落率が拡大した市町はない。

特に、本年の特徴として、横ばいないし上昇した地点が大きく増加した点が上げられる。具体的には、横ばい地点が平成26年の10地点から34地点に、また上昇地点は同2地点から10地点に増加した(表1)。こうした動きは、大分市を中心に隣接の別府市など、他の市町にも広がりがつつある。

大分市の住宅地の地価動向を見ると、対前年変動率は▲0.3% (H27: ▲0.9%)となった。上昇ないし横ばい地点の平均地価が約57,000円/㎡、下落地点の平均が約40,500円/㎡であり、利便性や住環境等に優る価格水準の高い住宅地の選好性が高まっており、地価

表1【県内住宅地の平均変動率及び地点数内訳】

		平均変動率	上昇	横ばい	下落	継続地点数
平成27年	県全体	▲1.2%	2	10	126	138
	大分市	▲0.9%	2	9	64	75
	別府市	▲1.7%	0	1	21	22
	その他	▲1.6%	0	0	41	41
平成28年	県全体	▲0.7%	10	34	96	140
	大分市	▲0.3%	9	27	39	75
	別府市	▲1.1%	1	4	18	23
	その他	▲1.2%	0	3	39	42

の二極化が緩やかに進行している。

大分市以外の住宅地の地価動向について見ると、人口減少幅の小さい中津市や日出町では、地価の下落幅が小さく(各▲0.7%, ▲0.4%)、逆に人口の減少幅の大きい国東市や津久見市では地価の下落幅も大きい(各▲2.6%, ▲2.8%)。

また、豊後高田市では、定住支援施策を積極的に推進しており、その結果、人口の社会増減がプラスとなっている(大分県ではこの5年で人口の社会増減がプラスとなったのは、他に大分市・中津市のみ)。しかし、定住促進策の一環として、定住希望者に対して、住宅地の低価格分譲等を行っており、それらの影響から、住宅地の地価は依然として比較的大きな下落傾向にある(平均▲1.6%)。

2) 商業地の地価動向

大分県全体の商業地の対前年変動率は、▲0.8% (H27: ▲1.3%)となった。平成5年以降24年連続で下落傾向が継続しているものの、下落幅は引き続き縮小傾向にある。

商業地の継続地点の存する15市町中、平均変動率がプラスとなったのは、1市(由布市)で、他14市町は

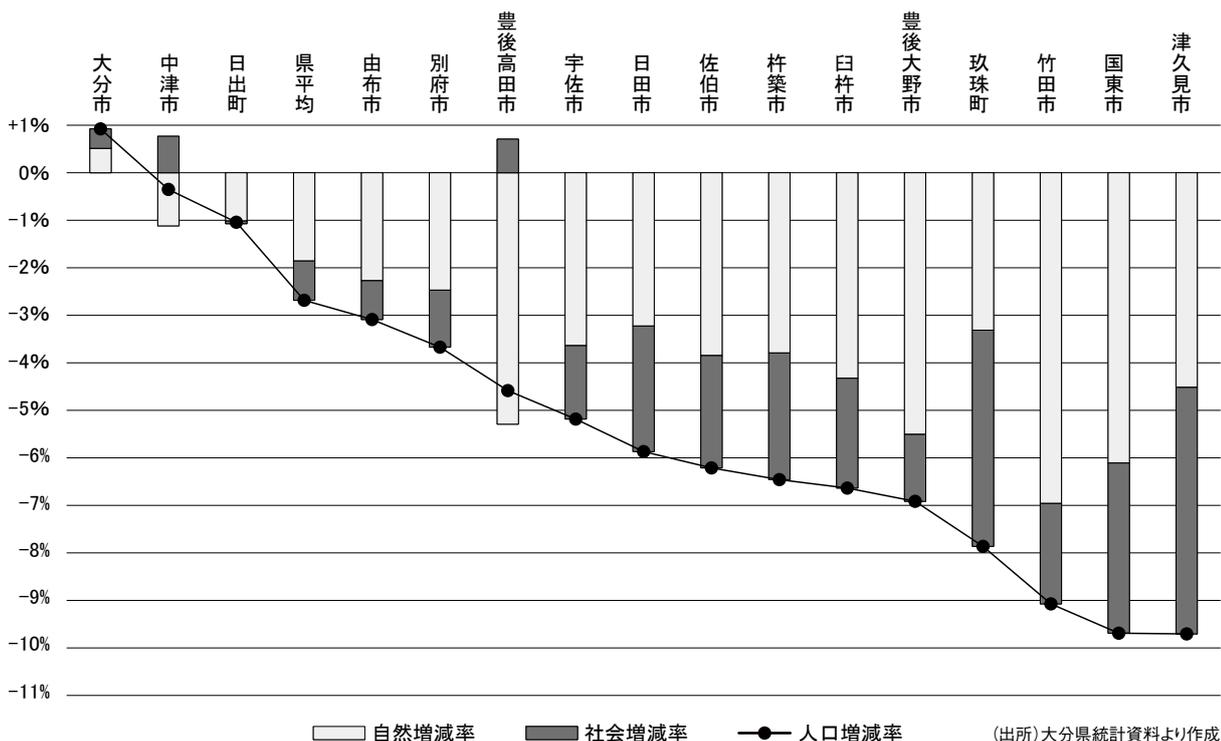
下落となった。なお、下落幅縮小が13市町、下落幅横ばい1市(杵築市)、下落幅が拡大した市町はない。

大分市の商業地の地価動向を見ると、対前年変動率は▲0.1% (H27: ▲1.3%)となり、下落幅が大きく縮小した。継続地点31地点中、上昇7地点、横ばい7地点、下落17地点となっている。上昇ないし横ばい地点の平均地価が約175,000円/㎡、下落地点の平均が約68,400円/㎡であり、繁华性等に優れた価格水準の高い商業地の選好性が高まっており、地価の二極化が進行している。

本年の特徴として、最高価格地である大分5-1(468,000円/㎡, +6.1%)を含め、大分駅前を中心商業地域の地価が上昇に転じた点が指摘できる。大分駅から徒歩圏内(半径800m以内)に位置する商業地の公示地8地点について見ると、下落地点はなく、上昇6地点、横ばい2地点となっている。対前年変動率は平均で+1.9% (平均価格222,000円/㎡)となっており、大分駅周辺総合整備事業や駅ビルの開業等の影響を強く受けている。

また、前項でも触れたとおり、大分県では、円安等を背景に海外からの観光客が大幅に増加し、観光関連需要が堅調に推移している。参考として、平成27年に

図1【市町村別人口動態(H22.10~H27.10)】



観光・レジャー目的で訪日した外国人が訪問した都道府県を見ると、大分県への訪問率は5.8%と、九州・沖縄エリアでは福岡県に次いで高い(図2)。福岡空港や博多港から入出国する外国人が多いことを考慮すると、大分県は、外国人に人気の高い観光地といえる。

こうした外国人観光客の増加等を背景に、由布市湯布院町の中心商業地域に位置する由布5-2は、対前年変動率が+15.4%(H27:±0%)と大きく上昇し、上昇率県下第1位となった。湯布院地区は、全国有数の温泉地であり、国内外から観光客を集めており、観光客数も増加傾向にある。特に、このところ、中国や韓国などからの外国人客も目立ち、宿泊や飲食、お土産品の購入など、観光関連需要が拡大傾向にある。また、湯布院中心部では、店舗需要が堅調で、月坪15,000

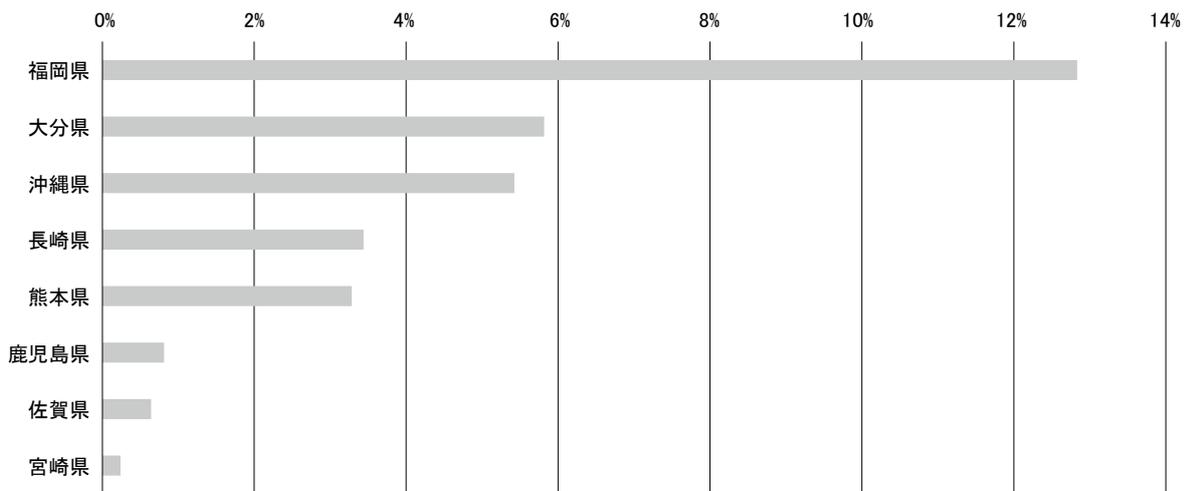
円を超える物件も見られるなど、貸店舗の賃料が大きく上昇している。

3) 工業地の地価動向

大分県全体の工業地の対前年変動率は、▲2.4%(H27:▲3.5%)となり、平成10年以来19年連続の下落であるが、下落幅は平成25年(▲4.8%)を境に縮小傾向にある。

県下の工業地の公示地は10地点(内、新規1地点)あり、価格帯や規模は幅広く設定されているが、価格変動率を見ると、▲3.3%~▲1.7%の範囲にあり、また7地点が▲2%台と、その位置や規模等によらず類似の価格変動を示している。

図2【訪日外国人の都道府県別訪問率(平成27年)】



(出所)観光庁「訪日外国人消費動向調査」より作成

表2【由布市の発地別観光客数】

(人)

	国内		外国		合計	
		対前年		対前年		対前年
平成22年	3,720,407	-0.8%	143,332	+4.7%	3,863,739	-0.6%
平成23年	3,817,102	+2.6%	98,011	-31.6%	3,915,113	+1.3%
平成24年	3,761,090	-1.5%	127,364	+29.9%	3,888,454	-0.7%
平成25年	3,819,982	1.6%	142,289	+11.7%	3,962,271	+1.9%
平成26年	3,778,384	-1.1%	202,982	+42.7%	3,981,366	+0.5%

※年は暦年

(出所)由布市観光動態調査より作成

宮崎県

公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会
株式会社 鑑定ソリュート宮崎

古清水 賢一



1. 住宅地域

平成13年以降15年連続で下落傾向が継続しているが、県内の住宅地域は串間市、西諸県郡高原町及び児湯郡都農町で下落率がやや拡大した以外は前年からの下落幅は概ね同程度若しくは縮小傾向を示している。宮崎市、日向市及び北諸県郡三股町の下落幅の縮小傾向は前年及び前々年に引き続き顕著な状況で持続している。

なお宮崎県内においては、依然として住宅用地等がやや供給過剰な状態であり、地価は総じて下落傾向を示しているものの、宮崎市で5地点、延岡市及び日向市で各1地点の合計7地点が今回から地価上昇に転じている。

宮崎市内においては中心市街地に近接し利便性が高い住宅地域及び高台の住宅団地等においては地価の下げ止まり傾向が顕著である反面、県南の日南市及び串間市、県西のえびの市等においては、ここ数年比較的大きな下落率を示している。

なお平成20年からの宮崎県内市町村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、県全体で上昇地点が7地点あったほか、横ばい地点が37地点(6地点増)となっている。平成25年以降は県内全体の平均変動率が縮小しているものの、地価が回復傾向を示す地域とそうでない地域との格差が拡がりつつある。

市町村別平均変動率(住宅)

	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H28 地点数			
										上昇	±0	下落	地点
宮崎市	▲ 0.8%	▲ 1.3%	▲ 1.9%	▲ 2.2%	▲ 2.2%	▲ 1.6%	▲ 1.4%	▲ 1.0%	▲ 0.6%	5	18	35	58
都城市	▲ 1.1%	▲ 1.5%	▲ 1.7%	▲ 2.0%	▲ 2.4%	▲ 2.4%	▲ 2.2%	▲ 2.0%	▲ 1.6%	0	0	15	15
延岡市	▲ 0.4%	▲ 0.8%	▲ 1.2%	▲ 1.5%	▲ 1.6%	▲ 1.3%	▲ 1.1%	▲ 0.8%	▲ 0.7%	1	7	11	19
日南市	▲ 1.8%	▲ 2.2%	▲ 2.5%	▲ 2.7%	▲ 3.2%	▲ 3.3%	▲ 3.0%	▲ 3.1%	▲ 2.6%	0	0	5	5
小林市	▲ 0.7%	▲ 1.3%	▲ 1.3%	▲ 2.0%	▲ 2.5%	▲ 1.9%	▲ 1.6%	▲ 1.4%	▲ 0.8%	0	0	3	3
日向市	▲ 0.3%	▲ 1.0%	▲ 1.6%	▲ 2.0%	▲ 2.1%	▲ 1.3%	▲ 0.7%	▲ 0.5%	▲ 0.1%	1	8	3	12
串間市	▲ 1.3%	▲ 1.9%	▲ 2.0%	▲ 2.7%	▲ 3.0%	▲ 3.0%	▲ 2.9%	▲ 3.2%	▲ 3.3%	0	0	3	3
西都市	▲ 2.8%	▲ 1.5%	▲ 2.2%	▲ 2.6%	▲ 2.8%	▲ 2.2%	▲ 1.8%	▲ 1.0%	▲ 0.3%	0	1	2	3
えびの市	▲ 1.4%	▲ 1.9%	▲ 1.9%	▲ 2.0%	▲ 2.2%	▲ 2.9%	▲ 2.3%	▲ 2.2%	▲ 2.2%	0	0	3	3
北諸県郡三股町	▲ 0.7%	▲ 1.7%	▲ 1.8%	▲ 2.0%	▲ 3.1%	▲ 2.7%	▲ 2.2%	▲ 1.7%	▲ 1.1%	0	0	1	1
西諸県郡高原町	▲ 0.9%	▲ 2.0%	▲ 2.0%	▲ 2.0%	▲ 2.4%	▲ 2.1%	▲ 2.2%	▲ 2.2%	▲ 2.3%	0	0	2	2
東諸県郡国富町	▲ 1.3%	▲ 1.5%	▲ 1.5%	▲ 1.5%	▲ 1.4%	▲ 0.9%	▲ 0.9%	▲ 0.7%	▲ 0.6%	0	1	2	3
東諸県郡綾町	▲ 0.8%	▲ 0.8%	▲ 1.1%	▲ 1.1%	▲ 1.2%	▲ 0.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0	2	0	2
児湯郡高鍋町	▲ 1.5%	▲ 2.1%	▲ 2.3%	▲ 2.9%	▲ 3.4%	▲ 3.1%	▲ 2.5%	▲ 2.4%	▲ 2.3%	0	0	2	2
児湯郡新富町	▲ 1.1%	▲ 1.7%	▲ 1.9%	▲ 2.7%	▲ 2.8%	▲ 2.9%	▲ 2.3%	▲ 1.8%	▲ 1.2%	0	0	2	2
児湯郡川南町	▲ 0.9%	▲ 0.9%	▲ 0.9%	▲ 2.7%	▲ 2.7%	▲ 1.9%	▲ 1.0%	▲ 1.0%	▲ 1.0%	0	0	2	2
児湯郡都農町	▲ 1.0%	▲ 1.3%	▲ 1.3%	▲ 2.4%	▲ 2.5%	▲ 1.8%	▲ 1.9%	▲ 1.1%	▲ 1.2%	0	0	2	2
東臼杵郡門川町	0.0%	▲ 0.4%	▲ 0.4%	▲ 2.0%	▲ 1.7%	▲ 1.6%	▲ 1.6%	▲ 1.7%	▲ 1.4%	0	0	4	4
西臼杵郡高千穂町	▲ 1.3%	▲ 1.3%	▲ 1.3%	▲ 2.0%	▲ 2.0%	▲ 1.9%	▲ 1.9%	▲ 1.9%	▲ 1.9%	0	0	2	2
県平均	▲ 0.8%	▲ 1.3%	▲ 1.7%	▲ 2.1%	▲ 2.2%	▲ 1.8%	▲ 1.5%	▲ 1.2%	▲ 0.9%	7	37	99	143

2. 商業地域

平成4年以降24年連続で下落傾向が継続しているが、県南の串間市を除くすべての市町村で下落幅が縮小し、若干ではあるが下落幅の縮小傾向は続いている。

なお県庁所在地である宮崎市内の中心商業地域（「橋通り」「一番街」「西橋通り」「中央通り」「高千穂通り」等）においては、長期にわたり事業用不動産への投資需要が減退しており、取引の件数も少なく地価は下落し続けてきた。しかしながら、このところ中心繁華街及びその周辺で坪40万円～60万円程度の取引が多く見られはじめ、取引動向の推移から地価は概ね底値にあるものと判断し、今年は宮崎市内においては横ばいの地点が4地点（3地点増）となった。しかしながら、商業最高地については、①坪80万円を超える強気な動きがほとんど認められないこと及び②県内経済は一部持ち直しの兆しもみられるものの消費は一進一退の状態にある

こと等から今年も引き続き下落と判断した。

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を反映して、地価は引き続き下落傾向を示している。特に県南の串間市においては平成25年から依然として年率5%以上の下落率が継続している。また宮崎市田野町、同市清武町、都城市高崎町、同市山之口町、日南市南郷町（いずれも市町村合併前は郡部）の旧町役場周辺の衰退及び空洞化等の影響による商況の悪化が目立つ。

なお平成20年からの宮崎県内市町村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、県全体で横ばい地点が7地点（3地点増）となっている。平成25年以降は県内全体の平均変動率が縮小しているものの、依然として下落傾向が持続している状況である。

市町村別平均変動率(商業)

	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H28 地点数			
										上昇	±0	下落	地点
宮崎市	▲ 1.8%	▲ 3.1%	▲ 3.4%	▲ 3.5%	▲ 3.5%	▲ 3.1%	▲ 2.6%	▲ 2.1%	▲ 1.1%	0	4	19	23
都城市	▲ 3.0%	▲ 3.9%	▲ 3.8%	▲ 4.2%	▲ 4.3%	▲ 4.1%	▲ 3.7%	▲ 3.1%	▲ 2.9%	0	1	6	7
延岡市	▲ 2.3%	▲ 3.0%	▲ 3.4%	▲ 3.9%	▲ 3.8%	▲ 3.7%	▲ 3.1%	▲ 2.6%	▲ 2.1%	0	1	9	10
日南市	▲ 5.2%	▲ 6.1%	▲ 4.9%	▲ 5.1%	▲ 6.2%	▲ 5.2%	▲ 4.5%	▲ 4.5%	▲ 3.7%	0	0	3	3
小林市	▲ 2.5%	▲ 2.7%	▲ 2.9%	▲ 3.9%	▲ 4.6%	▲ 4.4%	▲ 6.0%	▲ 5.3%	▲ 4.1%	0	0	2	2
日向市	▲ 2.4%	▲ 3.5%	▲ 3.3%	▲ 3.7%	▲ 3.3%	▲ 3.6%	▲ 3.3%	▲ 3.0%	▲ 2.0%	0	0	6	6
串間市	▲ 1.9%	▲ 3.5%	▲ 4.3%	▲ 4.5%	▲ 4.6%	▲ 5.0%	▲ 5.6%	▲ 5.7%	▲ 5.7%	0	0	2	2
西都市	▲ 1.7%	▲ 2.6%	▲ 3.9%	▲ 4.5%	▲ 4.8%	▲ 4.8%	▲ 4.7%	▲ 3.9%	▲ 3.2%	0	0	1	1
えびの市	▲ 3.7%	▲ 4.7%	▲ 5.0%	▲ 6.3%	▲ 6.7%	▲ 6.8%	▲ 6.9%	▲ 4.9%	▲ 4.3%	0	0	1	1
北諸県郡三股町	▲ 2.2%	▲ 3.0%	▲ 3.1%	▲ 3.2%	▲ 4.1%	▲ 3.9%	▲ 3.1%	▲ 2.3%	▲ 1.4%	0	0	1	1
西諸県郡高原町	▲ 3.9%	▲ 4.7%	▲ 5.3%	▲ 5.6%	▲ 6.3%	▲ 5.5%	▲ 5.8%	▲ 5.7%	▲ 5.0%	0	0	1	1
東諸県郡国富町	▲ 1.9%	▲ 3.4%	▲ 3.9%	▲ 5.1%	▲ 5.4%	▲ 3.3%	▲ 3.4%	▲ 3.3%	▲ 3.2%	0	0	1	1
東諸県郡綾町	—	▲ 2.2%	▲ 2.3%	▲ 2.3%	▲ 2.7%	▲ 1.0%	▲ 1.1%	0.0%	0.0%	0	1	0	1
児湯郡高鍋町	▲ 3.3%	—	▲ 4.5%	▲ 5.1%	▲ 5.4%	▲ 5.3%	▲ 5.2%	▲ 5.2%	▲ 2.2%	0	0	1	1
児湯郡新富町	▲ 1.8%	▲ 2.1%	▲ 2.4%	▲ 4.1%	▲ 4.3%	▲ 4.5%	▲ 4.4%	▲ 4.2%	▲ 4.1%	0	0	1	1
児湯郡川南町	▲ 2.0%	▲ 2.1%	▲ 3.2%	▲ 5.8%	▲ 4.6%	▲ 3.6%	▲ 2.5%	▲ 2.1%	▲ 1.8%	0	0	1	1
東臼杵郡門川町	▲ 0.7%	▲ 1.8%	▲ 1.8%	▲ 2.2%	▲ 2.3%	▲ 1.9%	▲ 1.6%	▲ 1.6%	▲ 0.8%	0	0	1	1
県平均	▲ 2.4%	▲ 3.3%	▲ 3.5%	▲ 4.0%	▲ 4.0%	▲ 3.7%	▲ 3.4%	▲ 2.9%	▲ 2.1%	0	7	56	63

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

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 宮崎-10	宮崎市船塚3丁目 14番	94,500	1.6 (0.0)	中心市街地に近接して利便性の優る名声高い住宅地であり需要が改善している。
	商業地 宮崎5-1	宮崎市橘通西3丁目 59番	288,000	▲0.7 (▲3.0)	県内の経済市況は依然として弱含みであり、強気の取引もなく、商業最高地の下落を止める要因が見あたらない。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 宮崎-10	宮崎市船塚3丁目 14番	94,500	1.6 (0.0)	中心市街地に近接して利便性の優る名声高い住宅地であり需要が改善している。
	住宅地 宮崎5-4	宮崎市中央通61番	203,000	0.0 (▲2.9)	宮崎市中心部の歓楽街周辺の商業地の取引が増えており、取引動向から判断して、価格水準はほぼ底値と判断した。
下落率 1位	住宅地 都城-9	都城市山之口町花木 字佐土原2421番19	12,500	▲4.6 (▲4.4)	人口減及び高齢化が進むなか住宅地の需要は低調で価格の下落が続いている。
	商業地 日南5-3	日南市南郷町東町 2番7外	24,400	▲5.8 (▲6.2)	漁港で栄えてきた町であるが、高齢化及び後継者減少により商業地の繁華性が極端に低下している。

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193地点、商業地88地点、工業地4地点の合計285地点である。
- 県全体における住宅地の平均価格は平成27年43,300円/㎡から平成28年42,900円/㎡、商業地の平均価格は平成27年127,300円/㎡から平成28年119,700円/㎡、工業地の平均価格は平成27年56,300円/㎡から平成28年55,300円/㎡と下落している。
- 全標準地285地点のうち継続地点数は276地点で、その内訳は住宅地190地点、商業地82地点、工業地4地点ある。
- 住宅地190地点の変動率については、上昇地点5地点、横這い17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27年▲2.8%から平成28年▲2.3%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18年連続の下落である。
- 商業地82地点の変動率については、上昇地点4地点、横這い7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27年▲3.3%から平成28年▲2.7%と下落率は縮小しているが、景気動向、背後地人口の減少、郊外の大規模商業施設への顧客流出、商圏の分散化等により25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27年▲3.5%から平成28年▲2.7%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18年連続の下落である。

〈住宅地〉

①県庁所在地の地価動向と要因

- 鹿児島市は、上昇地点が5地点、横這い地点が11地点、残り50地点が下落。15年連続の下落で、平均変動率の下落率はやや縮小した。(H27▲1.8%→H28▲1.2%)
- 既成市街地(荒田、下荒田、天保山、西田、武等

の平坦部)では、鹿児島中央駅に近く接近性、利便性に優る上之園、鴨池、荒田、武(一部)地区及びマンション地域の東郡元地区が需要が堅調で上昇した。天保山、西田、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、下落率は大多数で縮小したが、一部地区では下落率が拡大した。
- 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で環境、利便性等が向上しており、その周辺部においては下落率がやや縮小、伊敷地区は低価格地と競合する地域であるが、下落率は縮小した。
- 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、南部地区の各地区の住宅地の下落率は横這いあるいは大多数縮小した。
- 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が、紫原団地では横這いとなった。また、総額を抑えるための土地の細分化も進んでいる。

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(▲7.1%→▲6.1%)は、人口が現在8,013人(H27/10時点)で、ここ5年間で約15%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。
- 枕崎市(▲5.6%→▲4.6%)は、人口が現在21,963人(H27/10時点)で、ここ5年間で約7.1%の人口が減少し、高齢化率は約35%と県平均28.6%より高く、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、下落率は縮小したものの高率で推移している。

- 南種子町(▲4.5%→▲4.5%)は、人口が現在5,732人(H27/10時点)で、ここ5年間で約7.8%の人口が減少し、高齢化率は約33%と県平均28.6%より高く、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。

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6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、龍郷-1,2は、当該地区の人口・世帯数は微増傾向であり、奄美市のベッドタウンとしての需要が底堅い。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。日置-3と奄美-2はともに市中心部に近く、利便性等が優り、霧島-3は小学校、大規模商業施設への接近性が優り、いずれも土地の需要は堅調で、地価は安定的に推移している。

〈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、8年連続下落であるが、H27▲1.3%からH28▲0.6%と下落率は縮小した。上昇地点は4地点。
- 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。新幹線効果はある程度維持しつつも落ち着いてきているが、再開発事業が本格化すれば地価の上昇が考えられる。大規模複合商業施設の別館が平成26年9月にオープンし、周辺歩行者通行量が増加したという調査結果も出ているが、同施設館内だけの回遊性が優り、周辺地域へ波及効果は殆どない。屋台村の向かいにある鹿児島5-25については、近くに事務所ビルが建築中、屋台村等の顧客の回遊性があり、通行量も安定してきており地価が+2.5%上昇した。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。(鹿児島5-19)
- 天文館地区は、景気動向、商圏の分散化で商況は停滞気味であるが、アーケード内の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、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、ホテル跡地に複合商業施設建設計画、千日町の1・4番街区に再開発

事業の計画等があり、次第に活性化の兆しが生じてきており、鹿児島5-16は下げ止まりで横這いに推移している。鹿児島5-3は隣接地に8階建ビルの新築や周辺に高い取引事例もあり+1.1%上昇した。

- 荒田・鴨池地区は、個人消費の弱含み、テナント賃料の下落等で収益性が低下し、地価はやや下落している。

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、郊外の大型商業施設への顧客流出、商圏の分散化等により、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H27の0.0%からH28は0.0%の横這いとなった。
- 甲南通りの鹿児島5-9は、H27は0.0%であったが、H28は+1.8%と上昇した。鹿児島中央ターミナルビルにも近く、19・20番街区の市街地開発事業計画、公立病院が移転してきた上荒田地区の波及効果、マンション用地としての需要等もあり、土地需要は堅調で、地価が上昇した。

〈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H27▲1.2%→H28▲1.1%とやや縮小、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%→H28▲0.4%、H27▲4.9%→H28▲4.8%、H27▲4.4%→H28▲4.6%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
特になし

〈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バスターミナル併設高層複合ビル(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、ホテル平成24年5月17日)、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。
- 大規模複合商業施設の別館(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㎡、地下1階24階、延床面積47,000㎡、商業施設・多目的ホール・共同住宅予定、平成27年7月都市計画決定手続きを申請しており、平成27年度都市計画決定、平成28年度組合設立認可、平成29年度事業着工、平成31年度に完成予定、高架歩道で中央駅と繋ぐ計画、協力事業者に地元有力企業)

○天文館地区

- 平成24年には複合商業ビル(地上6F地下1B)が平成24年5月1日、同建物内の映画館施設が平成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㎡、千日町1・4番街区の市街地開発計画を見極めた上で動く可能性あり)
- 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)。再開発協議会は各課題ごとに部会を立ち上げ協議している段階である。再開発準備組合は平成27年度内に設立予定。都市再開発法に基づき進める見通し。(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、売り場面積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

- 東開地区の大型ショッピングセンターが増床しリニューアルオープン(平成25年11月)
- 県農業試験場跡地(約20,000㎡)に複合商業施設が平成26年10月着工、平成27年3月にオープン。(農産物直売所施設、組合等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㎡)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。

○その他

- 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27年4月15日で50万人突破)
- 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、地元バス事業者の「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複合商業施設を撤去して、その跡地に整備する予定であった総合体育館計画は白紙撤回され、住吉町15番街区を含めた鹿児島港本港区全体で再検討されることになった。(平成27年9月)鹿児島市による市電の本港区への延伸計画は留保されたままである。
- 公立病院が上荒田町の工場跡地に新築移転しオー

ブシした。(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、平成27年5月1日オープン)。隣接地に市交通局の新局舎・電車施設新築移転した。(平成25年8月着工、平成27年3月末完成、平成27年5月移転)

- JR九州が鹿児島中央駅の南側の上荒田、郡元地区で商業施設やマンション等の開発計画あり。自社所有地と隣接企業から取得した土地の合計60,000㎡にスーパーマーケット、ドラッグストア、社員寮、賃貸マンションを平成28年春頃に完成予定、分譲マンション(2棟、450戸)を平成28年以降に着工し平成33年頃完成予定。2000人規模の街になる見込み。
- 鹿児島市は公立病院の旧敷地(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。
- 始良市にショッピングセンターが平成28年春1期オープン、平成29年春2期完成予定。敷地面積約75,000㎡、1期約40,000㎡、2期約35,000㎡、営業面積1期約28,000㎡、約120店、2期17,000㎡、約180店、建物はRC3F一部4F。始良市は九州自動車道桜島サービスエリアから一般道へ出入りできるスマートインターチェンジ(SI)を平成29年度に開設予定。

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	H28 変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲2.8	▲2.3	5	17	168	190
鹿児島市	▲1.8	▲1.2	5	11	50	66
鹿屋市	▲3.2	▲2.5	0	0	8	8
薩摩川内市	▲3.0	▲2.5	0	0	8	8
霧島市	▲3.5	▲3.0	0	1	12	13
指宿市	▲4.1	▲4.2	0	0	7	7

(2) 商業地

市町村名	H27 変動率	H28 変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲3.3	▲2.7	4	7	71	82
鹿児島市	▲1.3	▲0.6	4	7	14	25
鹿屋市	▲2.9	▲2.7	0	0	5	5
薩摩川内市	▲2.3	▲2.0	0	0	4	4
霧島市	▲3.9	▲3.3	0	0	7	7
指宿市	▲4.2	▲3.8	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

日銀那覇支店によると県内景気は、全体として拡大している。個人消費をみると、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、航空路線の拡充等を背景に、国内客需要が増加しているほか、外国客需要も大幅に増加していることから、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。雇用・所得情勢をみると、一段と改善している。消費者物価指数(除く生鮮食品)は、エネルギー価格下落の影響から、前年を下回っている。こうした中、2015年12月短観における県内企業の業況判断D. I. (全産業)をみると、+45%ポイントと前回調査比改善した。先行きも+32%ポイントと高水準で推移する見込みにある。先行きの県内景気は、引き続き拡大する可能性が高い。もっとも、本土景気・海外経済の動向、原材料価格や労働需給の逼迫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+0.6%から+1.7%となり、上昇幅が拡大した。

分譲地、マンション等の販売動向については、マンション需要が底堅い状況にある。建築費の高騰により分譲価格は上昇傾向にあるが、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点は昨年と同様である。那覇市の住宅地は昨年に引き続き上昇基調にあり、上昇幅は拡大している。建築費の高騰などの影響が心配されたが、住宅ローン減税や住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、上昇率が拡大して昨年の+1.4%から、+2.8%となっている。

宜野湾市が昨年+0.4%から+1.6%へさらに上昇幅拡大。沖縄市も+0.7%から+2.3%へ上昇幅拡大、那覇市の隣接市である豊見城市が昨年+1.0%から+1.9%へ上昇幅拡大している。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だけでなく、上昇幅は拡大してい

る。名護市などの北部地区の地価についても底値に近い状況であり、名護市の住宅地は横ばいとなっている。北部についてはアミューズメントパークの誘致が期待されているが、ここきて白紙撤回という報道もあり、先行きは不透明で、地価は下落に転じてしまう可能性も否定できない。離島については石垣市が昨年+0.5%、今年+1.1%と上昇幅が拡大している一方で、宮古島市の地価下落幅は拡大した。(宮古島:昨年▲0.4%、今年▲0.6%)。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、若干の地価上昇という状況にある。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るが、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。北中城村は大規模店舗がオープンした影響もあり、昨年が+0.8%だったが、今年+3.9%と上昇幅が大きかった。中城村の住宅地も昨年横ばいだったが、今年+1.3%で上昇に転じており、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+0.8%から+2.0%となり、住宅地と同様、上昇幅は拡大した。那覇市では昨年+2.0%であったが、上昇幅はさらに拡大し、+3.8%となっている。また、昨今の建築費の高騰は、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やドラッグストア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15000m²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+0.6%と上昇幅は拡大。那覇市の地価上昇が外延的に拡大している。浦添市は昨年+1.5%、今年+3.3%と上昇幅は拡大し、沖縄市は昨年+0.2%であったが、今年

+1.5%、糸満市も昨年は+0.5%だったが今年は+1.2%と軒並み上昇幅が拡大しており、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+0.7%の上昇に転じたが、観光客の増加等観光業が堅調に推移し、今年も+1.7%と上昇幅が拡大している。石垣新空港効果が大い。下落し続けていた宮古島が昨年▲1.3%の下落から横ばいとなった。観光関連が好調であることや底値に近いことが要因である。

<工業地>

県平均対前年で+1.4%で今年が+3.5%となり、上昇幅は拡大した。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

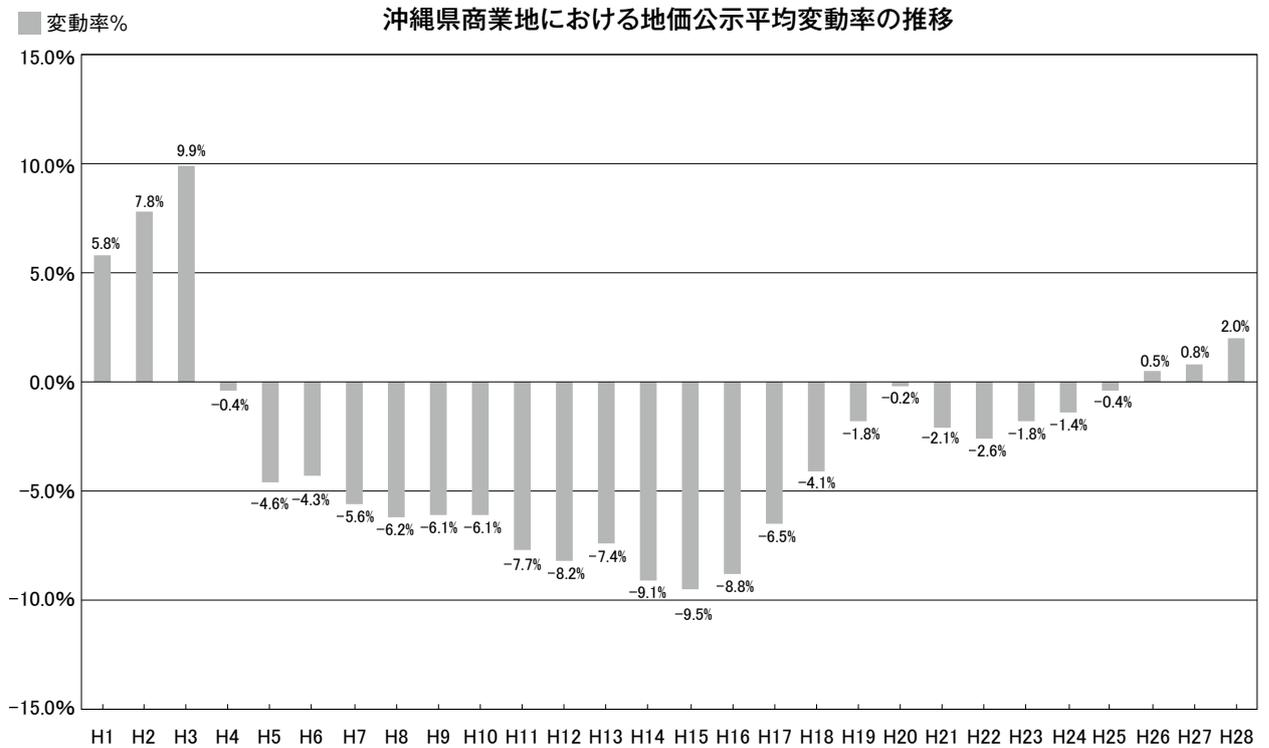
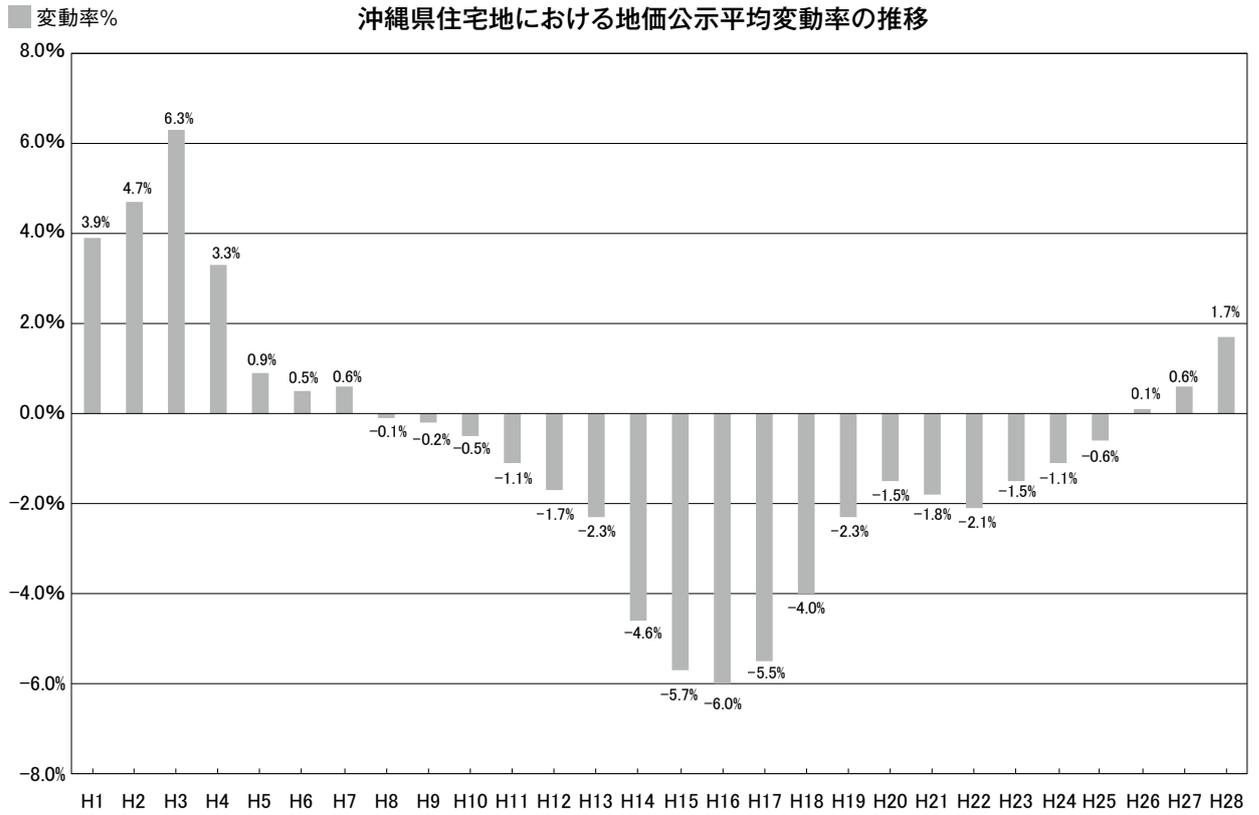
市町村名	H27 変動率	H28 変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続 地点数
県全体	+0.6%	+1.7%	92	10	5	107
那覇市	+1.4%	+2.8%	27	0	0	27
宜野湾市	+0.4%	+1.6%	7	0	0	7
石垣市	+0.5%	+1.1%	3	0	0	3
浦添市	+0.7%	+1.9%	9	0	0	9
宮古島市	▲0.4%	▲0.6%	0	2	4	6

(2) 商業地

市町村名	H27 変動率	H28 変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続 地点数
県全体	+0.8%	+2.0%	39	7	4	50
那覇市	+2.0%	+3.8%	16	0	0	16
宜野湾市	+0.1%	+0.6%	6	0	0	6
石垣市	+0.7%	+1.7%	2	0	0	2
浦添市	+1.5%	+3.3%	4	0	0	4
宮古島市	▲1.3%	0.0%	0	2	0	2

○ 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	220,000	+4.3 (+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。
	商業地 那覇5-14	那覇市久茂地 3丁目1番1	855,000	+4.7 (+2.6)	
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	217,000	+7.4 (+3.1)	住宅地は、新都心地区に所在し、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5-2	那覇市壺屋2丁目 210番14	200,000	+6.4 (+1.6)	
下落率 1位	住宅地 宮古島-5	宮古島市城辺字比嘉 比嘉125番	5,450	▲1.6 (▲0.2)	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く、人口も減少傾向にある。 うるま市の商業地は空き店舗が増加しており、繁華性が乏しく、住宅地化する傾向も見られる。
	商業地 うるま5-2	うるま市与那城西原 東原991番	41,400	▲0.7 (▲0.7)	



【工業地の地価変動】

福岡県 苅田町

地価動向

苅田町は、町内東部の臨海部の埋立地に多くの工場群が立地する工業地帯のイメージが強いこと等も手伝って、広く「工業のまち」として知られています。

苅田町内の工業地についてみると、陸・海・空の複合的な物流インフラが整備されていること等も好感され、工場用地の分譲は総じて順調に進んでいます。数年前には「引き合いはあるが、売るものがない」（苅田町職員談）という状況もみられたようですが、平成27年4月には「新松山臨海工業団地」の分譲が開始され、供給不足は解消されました。今後、町内への企業進出の動きが再活性化するものと期待が高まります。

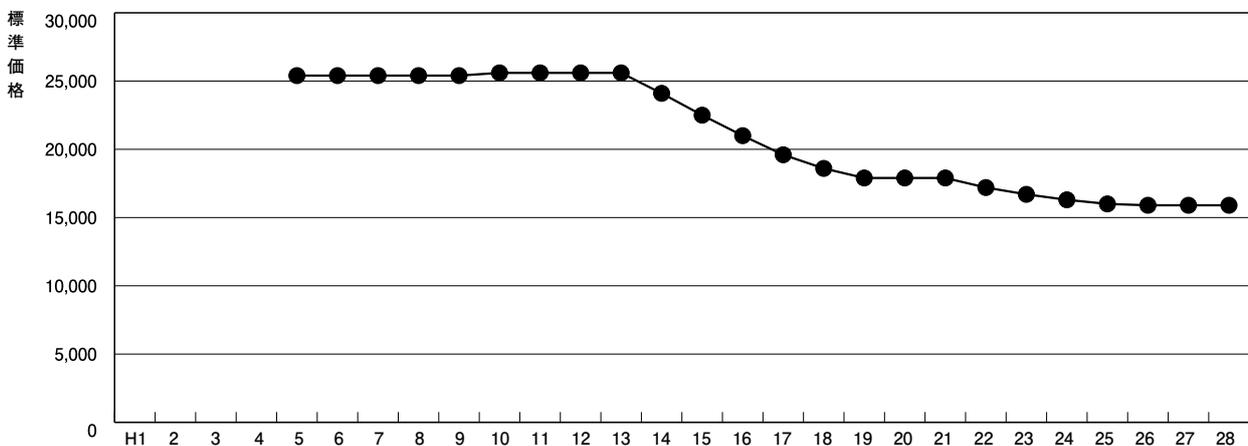
苅田町内における近年の企業進出の動向を見ると、「2号地地区臨海工業団地」（新浜町）内に、日本発条（株）の新工場（操業開始予定は平成28年4月）の新設

が発表されて以降、町内で目立って大きな進出計画等は公表されていませんが、福岡県が総事業費約107億円を投じて整備を進めてきた「新松山臨海工業団地」（鳥越町）の分譲が開始されたことから、今後の動向が注目されます（分譲面積：407,492㎡、分譲単価：22,000円/㎡）。

日産自動車（株）の国内生産の九州シフトの動きに加え、東九州自動車道の全面開通等も追い風となって、今後は、苅田町を含む京築地区の工業地への進出意欲が、これまで以上に高まることが期待されています。

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
不動産鑑定士 兼重 利彦

標準地番号		所在	価格(円)	変動率
苅田9-2	平成5年	新浜町9番12	25,400	—
	平成28年	新浜町9番12	15,900	00%



苅田町の紹介



苅田町は、北九州市と行橋市の間に位置する人口約3万6千人、面積46.6平方キロメートルの町です。東は周防灘に面して、国際貿易港・苅田港と広大な臨海工業地帯が広がっており、日産自動車九州(株)や宇部興産(株)、九州電力(株)などの大企業が立地しています。また苅田港沖には北九州空港があり、苅田港、東九州自動車道苅田北九州空港インターチェンジと併せ、陸・海・空の交通結節拠点となっています。

一方、西はカルスト台地平尾台に連なり、国の天然記念物青龍窟や広谷湿原など豊かな自然があります。市街地には邪馬台国伝説にまつわる三角縁神獣鏡を出土した国指定の石塚山古墳や御所山古墳をはじめとした多くの古墳や遺跡も点在しています。祭の歴史も古く、修験道の祭・等覚寺松会(国指定重要無形民俗文化財)は千年、苅田山笠(県指定無形民俗文化財)は五百年の伝統があります。

苅田町は、「企業に支えられてきた町」と言われており、日産自動車九州(株)を始めとする自動車関連の企業が立地し、町内には9つもの工業団地が存在します。中でも苅田臨空産業団地、苅田町空港関連用地の2つは町が事業主体となって開発した工業団地です。苅田臨空産業団地にはトヨタ自動車九州(株)小倉工場を始めと

する20の企業が進出し、また苅田町空港関連用地には航空機関連企業としてスターフライヤー(株)が格納庫を建設し、直近では、平成28年1月にニッポンレンタカー九州(株)北九州空港営業所が営業を開始いたしました。

この苅田町空港関連用地に隣接する北九州空港は、空港利便性の確保と地域活性化のため、平成18年3月16日に開港した九州で唯一の24時間運用可能な空港です。

空港へは連絡橋によって陸地と結ばれており、海上空港であるため騒音被害がなく、現在深夜・早朝旅客便が運航しています。

また、貨物においても九州で唯一の大型貨物専用機が定期便運航しており、地理的特性において九州、本州の結節点に位置する北九州空港は、今後日本国内、又アジア各国と繋がる空の玄関口としての発展を期待できます。

苅田町はこれらの充実した交通インフラがもたらすネットワークを生かして、更なる産業の発展を目指しています。

【アンケート】

質問	解答
市町村内の工業団地名と規模	苅田臨空産業団地、苅田町空港関連用地
進出企業数	(臨空)20社、(空港)2社
最も大きな企業名と業種・進出した時期	(臨空)トヨタ自動車九州(株)小倉工場:平成19年10月、(空港)スターフライヤー(株):平成25年3月
最近進出した企業名と業種・進出した時期	(臨空)協和産業(株):平成24年2月、(空港)ニッポンレンタカー九州(株):平成26年9月
進出予定の企業名と業種・進出予定日	未定
今後開発予定の工業団地の有無と規模	未定

※進出した時期は土地購入日としています

【工業地の地価変動】

佐賀県 鳥栖市

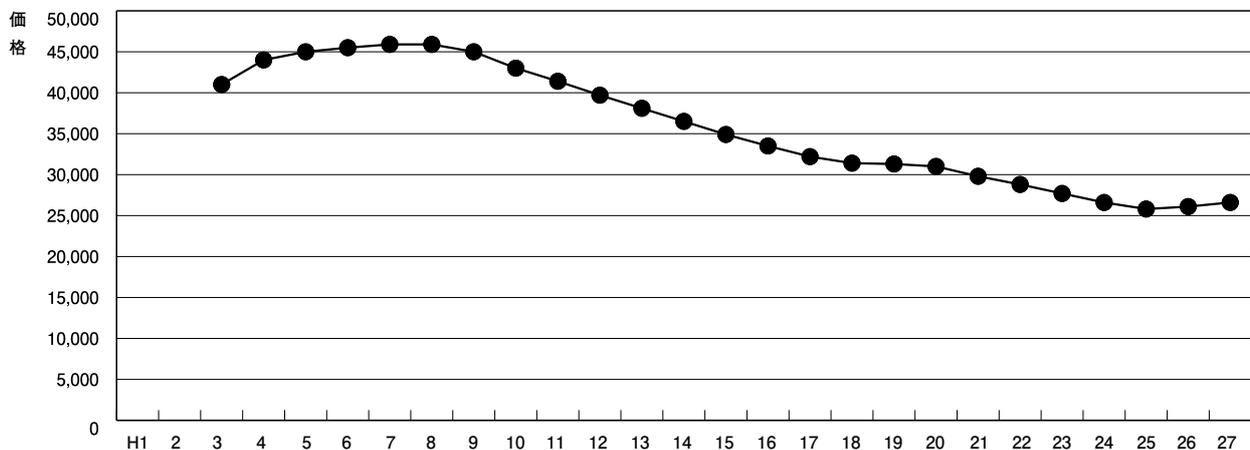
地価動向

鳥栖市は佐賀県東部、福岡県に隣接する総面積71.73km²の都市です。古くから交通の要衝として発展してきましたが、近年、インターネットビジネスの隆盛に伴い増大する物流の拠点整備が進む中、九州における物流網の要として注目度が高まっています。市内には「鳥栖商工団地」（約70ha）、「鳥栖北部丘陵新都市」（約50ha）、「グリーン・ロジスティクス・パーク鳥栖」（約46ha）などの工業団地がありますが、高まる用地需要の

受け皿として新たに市南部の旭地区（約29ha）に、先端分野の製造業誘致を目指し来年度の造成着工が発表されました。当該地点は、前述の「鳥栖商工団地」内に存しており、平成7年をピークに地価下落が続いてきましたが、平成26年からは再び上昇に転じており、今後に期待が持たれます。

公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会
不動産鑑定士 有吉 寛

基準地番号		所在	価格(円)	変動率
鳥栖(県)9-1	平成3年	藤木町字若桜5番2	41,000	—
	平成27年	藤木町字若桜5番2	26,600	1.9%



【アンケート】

質問	解答
市町村内の工業団地名と規模	鳥栖市産業ガイド5ページ参照
進出企業数	進出協定数192社(H28.1現在)
最も大きな企業名と業種・進出した時期	昭和45年進出協定、(株)ブリヂストン、タイヤ製造
最近進出した企業名と業種・進出した時期	平成27年10月進出協定、日本ディーネット(株)、物流センター、GLP
進出予定の企業名と業種・進出予定日	—
今後開発予定の工業団地の有無と規模	開発予定あり、約28ha(産業ガイド別紙資料参照、新産業集積エリア)

鳥栖市の紹介



沿革・地勢

鳥栖市は佐賀県の東端に位置し、北は脊振山地を隔てて福岡平野、南は筑後川をはさんで久留米市に隣接している。東西約8.2km、南北約9.0km、面積71.73km²で、人口約72,000人である。昭和29年4月に鳥栖町、田代町、基里村、麓村、旭村の2町3村が合併して発足した。

鳥栖(とす)という地名の由来

鳥栖という地名は、「鳥の栖(すみか)」という意味です。奈良時代に書かれた「肥前風土記」によると、ここに住む人々が鳥小屋を作り、雑鳥(くさぐさのとり)をつかまえて飼いならし、朝廷に献上したことから「鳥屋の郷」(とりやのさと)、「鳥巢郷」(とすごう)と呼ばれ、のちに鳥栖という地名になったと伝えられています。

企業立地

鳥栖市は、JR・国道・高速自動車の分岐点で九州陸路交通の要衝としての立地特性を持ちます。中でも日本唯一のクローバー型をした鳥栖ジャンクションは、九州の南北を走る九州自動車道と長崎・大分自動車道が交差する、まさに「九州のクロスロード」です。鳥栖市には、以下の産業団地が整備され数多くの企業・工場などが進出しています。

- ・鳥栖北部丘陵新都市
- ・グリーン・ロジスティクス・パーク鳥栖
- ・鳥栖商工団地
- ・轟木工業団地
- ・鳥栖西部工業団地
- ・鳥栖西部第二工業用地

【工業地の地価変動】

長崎県 **長崎市**

地価動向

長崎市内の工業地域は、長崎港沿いに形成されており、長崎市西部の飽の浦・立神地区に造船業を中心とした臨海型工業地域が、その西方に神ノ島工業団地、小江工業団地があり、長崎市南部の深堀・香焼に造船業を中心とした臨海型工業地域が形成されている。

また、内陸部の長崎自動車道、長崎バイパス、川平有料道路、長崎南環状線等のインターチェンジ及びランプ周辺には中小規模の流通団地や流通業務地が点在している。

大手・中堅造船では、低価格で受注した新造船が進むもとで、生産は着実に持ち直し、増加している。中小造船では、更新需要を背景に高水準の受注残となっている。原動機は、新興国等からの発電プラントの受注が減少しているが、高水準横ばい圏内で推移している。大・中型モーターは、国内向けの受注減少等を背景に生産水準は低下している。冷熱機器は車両冷房が持ち

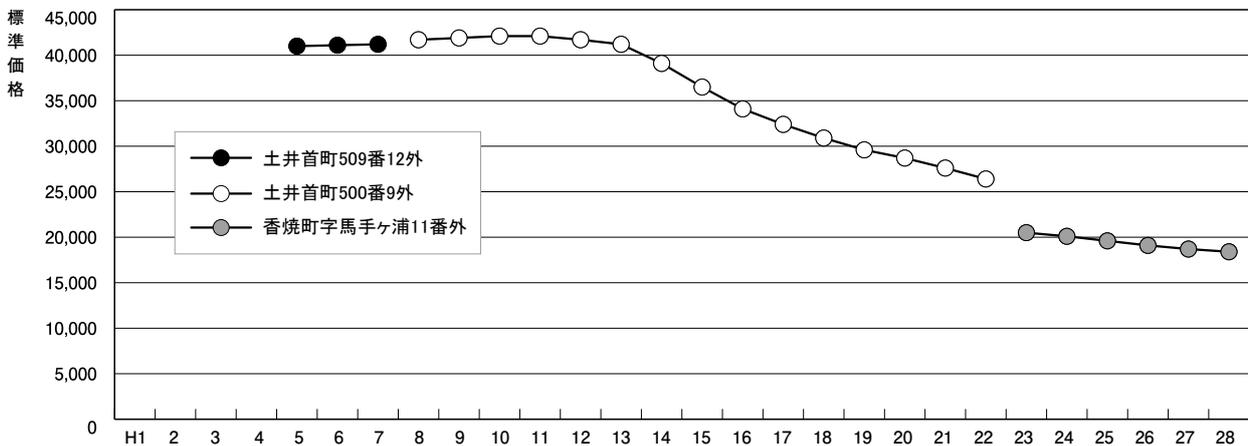
直していることから、生産水準は持ち直しつつある。

このように生産面においては比較的堅調ではあるが、三菱重工火力発電部門の三菱日立パワーシステムズへの統合に続き、造船部門でも分社化され、LNG等の運搬船建造会社『三菱重工船舶海洋』、船体ブロック事業会社『三菱重工船体』となった。艦船及び大型客船については、三菱重工本体での製造を続ける予定ではあるが、現在、建造中の大型客船において、受注額の倍近い特別損失を計上しており、今後の客船の動向は不透明となっている。

工業地の価格動向も、生産面では比較的堅調な様相を呈してはいるが、三菱重工の今後の動向が不透明なこともあり、新たな生産能力拡大等の動きは見られず、依然として概ね2～3%程度の下落傾向で推移している。

公益社団法人 長崎県不動産鑑定士協会
不動産鑑定士 **児島 雅彦**

標準地番号		所在	価格(円)	変動率
長崎9-1	平成5年	土井首町509番12外	41,000	—
	平成28年	香焼町字馬手ヶ浦11番外	18,400	▲1.6%



長崎市の紹介



三重・沖平地区



小江工業団地



神ノ島工業団地

長崎市は、九州の西端、長崎県の南部に位置し、人口約43万人の中核市で、西側は五島灘、南側は橋湾、東側は大村湾が広がり、豊かな海と自然に恵まれています。

「鶴の港」と称される長崎港を中心に、山々が取り囲むすり鉢状の地形は、長崎独自の立体的な夜景を創り出すとともに、独特の都市景観が形成され、平成24年10月に「世界新三大夜景」都市として認定されました。

江戸時代、長崎は、海外に開かれた貿易・文化の

窓口として栄え、また、様々な産業の発展の拠点として大変重要な場所でした。1861（文久元）年には日本初の洋式工場「長崎製鐵所」が完成し、多くの西洋技術がもたらされ、近代的造船所や最初の汽船が製造されたのも長崎でした。

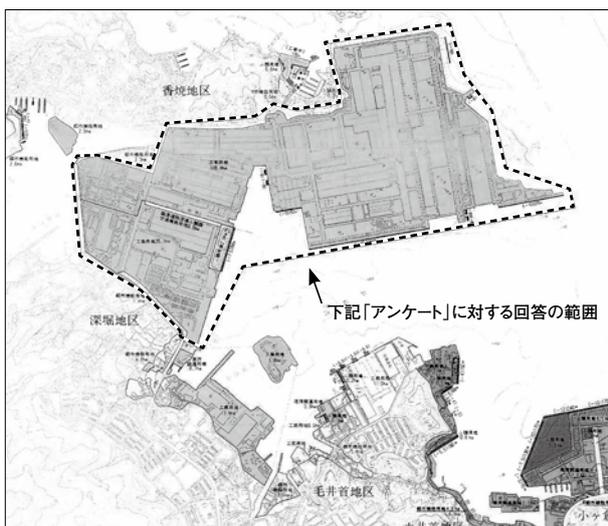
そのような歴史的背景から平成27年7月に「明治日本の産業革命遺産」が世界文化遺産に登録され、日本の近代化や日本の重工業の礎を築いてきた長崎が世界から注目されています。

現在も、造船業や産業用機械製造業をはじめ、豊富な水産資源を活かした水産食品の加工業などの製造業が市内に集積しています。

市内の主要な工業団地としては、長崎市が整備を行った長崎テクノヒル茂木や製造業、水産関連施設を中心とした神ノ島工業団地、小江工業団地、三重・沖平地区などがあり多くの優良企業が立地しています。

また、長崎市は中国、韓国や東南アジアに近く、地震の少ない土地という地理的優位性を活かし、長崎市に立地しようとする企業を長崎県や公益財団法人長崎県産業振興財団と共に積極的に支援しています。

【写真出典：長崎県】



【アンケート】

※①分譲面積、②分譲残面積、③分譲中の面積

質問	解答
市町村内の工業団地名と規模	・長崎テクノヒル茂木(A)・・・①2.4ha、②0ha ・小江工業団地(C)・・・①15.9ha、②5.8ha、③3.1ha ・沖平地区(E)・・・①8.2ha、②3.3ha、③1.0ha ・神ノ島工業団地(B)・・・①39.3ha、②17.6ha、③4.7ha ・三重地区(D)・・・①37.5ha、②0ha
進出企業数	(A)1社 (B)44社・2組合 (C)20社・3組合 (D)37社 (E)3社・1組合 ※H27年6月現在
最も大きな企業名と業種・進出した時期	(株)カネミツ 製造業[自動車関連産業] H25年度に立地決定
最近進出した企業名と業種・進出した時期	(株)カネミツ 製造業[自動車関連産業] H25年度に立地決定
進出予定の企業名と業種・進出予定日	未定
今後開発予定の工業団地の有無と規模	有 ①2.6ha

【工業地の地価変動】

熊本県 八代市

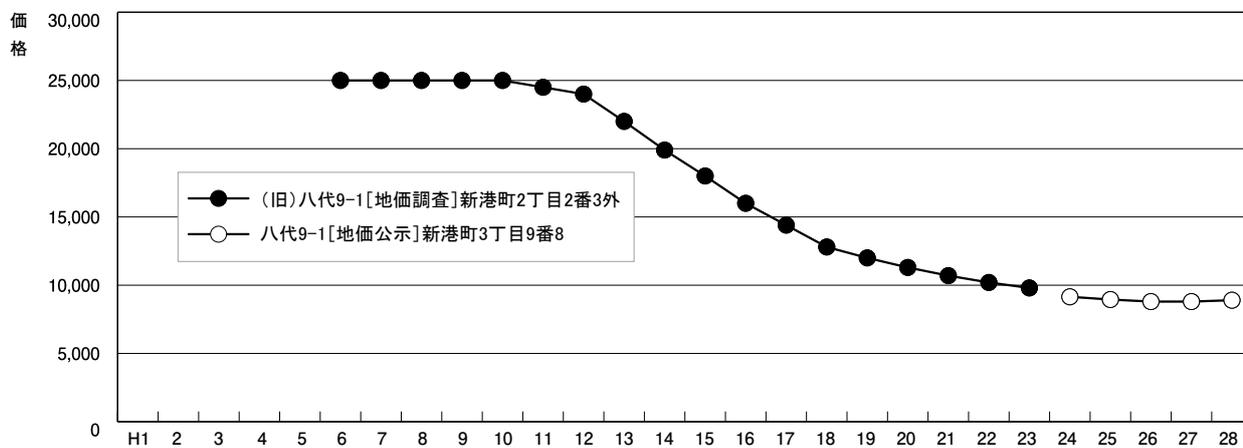
地価動向

八代市は、江戸時代には熊本藩重臣、松井氏の城下町として栄えていましたが、明治期に木材の集散地として発展し、その後、セメント、製紙、酒造、繊維、建材などの工場が立地し、港湾整備も進みました。八代港は、昭和34年に重要港湾の指定を受け、周辺の臨海工業団地を中心に工業集積が進み、平成22年には重点港湾に指定されました。その後、岸壁関連施設の整備が進み利便性が向上したことから、コンテナ貨物取

扱量は増加し、物流施設の新設や工場設備の増設など民間投資も活発化しており、物流拠点としての地位を高めています。また、大型クルーズ船の寄港が増加していることから、受入れのための環境整備も進められています。このような要因を背景に、長らく下落傾向にあった工場地の地価は、転換期に差し掛かっているようです。

公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会
不動産鑑定士 馬淵 信一郎

標準地・基準地番号		所在	価格(円)	変動率
(基準地) (旧)八代9-1	平成6年	新港町2丁目2番3外	25,000	—
(標準地) 八代9-1	平成28年	新港町3丁目9番8	8,900	1.1%



【アンケート】

質問	解答
市町村内の工業団地名と規模	八代外港工業用地 167.3ha
進出企業数	57社(※県からの直接分譲数)
最も大きな企業名と業種・進出した時期	YKKAP(株)九州製造所 昭和50年2月
最近進出した企業名と業種・進出した時期	明和工業(株) 平成16年5月
進出予定の企業名と業種・進出予定日	未定
今後開発予定の工業団地の有無と規模	未定

八代市の紹介



八代市は九州地方のほぼ中央に位置しており、東西約50km、南北約30km、面積は約680km²で、全面積の約70%が山間地、約30%が平野部で形成され、山間地においては泉町の国見岳(1,739m)を最高峰として九州山地の脊梁地帯を形成し、平家落人伝説が語り継がれる秘境五家荘など、歴史と自然豊かな地域を有しています。

また、平野部においては、日本三急流の一つである球磨川や氷川の両水系で形成された豊かな土地が広がり、扇状地や三角州を中心とした沖積平野が形成され、さらには永年にわたる干拓事業による広大な平野を有しており、これらの豊かな資源を活用し、日本一の生産量を誇るイ草やトマトなどの農産物が生産されています。

また、八代市を中心に半径60km圏内には熊本県全体が、半径150km圏内には九州各県の主要都市が含まれるなど他の地域にない地理的優位性を備えており、県内最大の国際貿易港「八代港」では韓国との国際コンテナ航路が就航しているなど、南九州の物流拠点として、また、東アジアのゲートウェイとしての役割を担っています。

八代市ではこのような恵まれた自然条件に加え臨海工業用地の造成や港湾施設の充実が図られ、早くから日本製紙(株)八代工場、興人フィルム&ケミカルズ(株)八代工場、メルシャン(株)八代工場及びYKKAP(株)九州製造所並びにヤマハ熊本プロダクツ(株)などの大規模工場が立地し、県下有数の工業都市として発展してきました。

特に、近年「八代港」では5.5万トン級の船舶に対応で



きる水深14m岸壁の改良を行うなど物流の効率化・高度化を進めており、多目的国際ターミナルとしての魅力も増えています。

また、平成25年度より本市の持つ豊富な農産物を活かした産業振興の取組として「フードバレーやつしろ」を推進しており、地域産物を活用した様々な新製品の研究開発なども盛んに行われています。

八代市ではこのような恵まれた自然と充実した交通網を軸として、物流機能の強化や食品・バイオ関連企業の集積を目指し、積極的な企業誘致活動を実施しています。

企業の皆様、新たな拠点をご検討の折にはぜひ八代市をお選びください。立地の際の優遇策だけでなく、立地後も利用できる手厚い優遇措置、きめ細やかなアフターフォローを「売り」に安心して操業いただける環境をご用意しております。

【工業地の地価変動】

大分県 **大分市**

地価動向

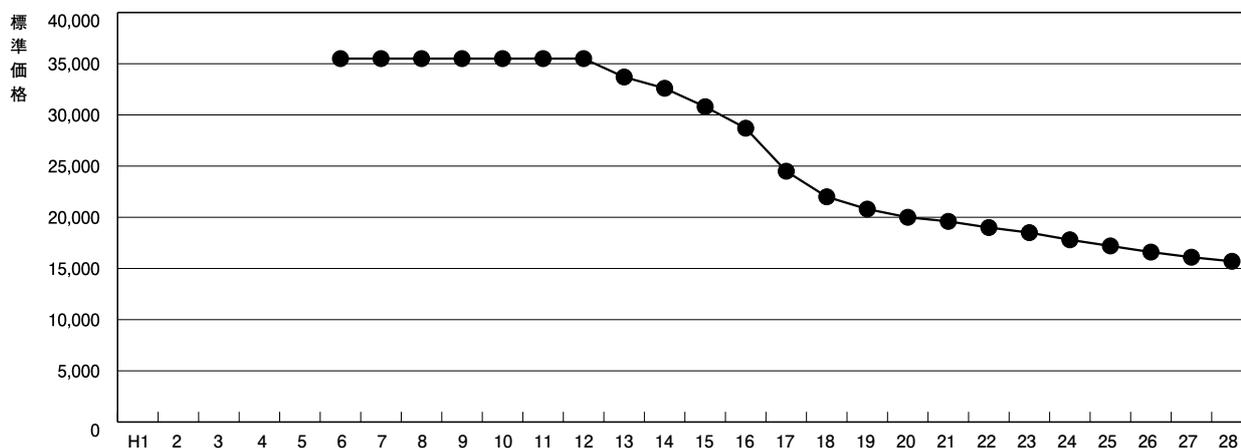
大分市は、昭和39年に新産都の指定を受けて以降、臨海部の鉄(新日鐵住金)と石油(九州石油・昭和電工)を柱に発展を続け、近年では内陸部にIT関連工場(東芝・キヤノン)やソフト関連企業の進出に伴って工業都市としての厚みが増え、人口増と産業集積を高め今日に至っています。

公示地大分9-3は平成13年以降下落が続いています。これは景気低迷による企業投資活動の縮小による需要減が主な要因と考えます。近年についてもリーマンショックの影響で急激に悪化した09年以降、事業収益は全般的に

持ち直しの兆しも見えますが、公示地大分9-3が存する臨海部の工業地においては新規進出の動きは殆ど見られないほか、内陸部の大手メーカーの工場では現在リストラ(経営再建)が進められている等、大分市内の工業地を取り巻く需給動向は弱含みで推移しております。また、大分市臨海部工業地の価格水準自体が隣接県等と比較してやや高いようにも思います。

公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会
不動産鑑定士 **原 勝海**

標準地番号		所在	価格(円)	変動率
大分9-3	平成6年	大字日吉原1番27	35,500	—
	平成28年	大字日吉原1番27	15,700	▲2.5%



【アンケート】

質問	解答
市町村内の工業団地名と規模	大分工業団地(18.4ha), 大分流通業務団地(29.8ha), 志村中小企業工業団地(16.1ha) ※いずれも分譲面積
進出企業数	(H17~)12社
最も大きな企業名と業種・進出した時期	新産都企業群
最近進出した企業名と業種・進出した時期	—
進出予定の企業名と業種・進出予定日	—
今後開発予定の工業団地の有無と規模	無し

大分市の紹介



大分市は九州の東端に位置し、沿岸部は瀬戸内海に面しています。別府湾に面する北部沿岸海域は水深が深く、豊予海峡に面する東部海岸はリアス式海岸で天然の良港となっています。また、市内には高崎山、九六位山など多くの山々があり、県下の二大河川大分川と大野川は、その山々を縫って南北に貫流しており、途中下流で大分平野を形成しながら別府湾へ流れてゆきます。

現在別府湾に面する北部沿岸海域には、大分臨海工業地帯という一大工業地帯が広がっております。この地域は昭和34年に、大分川左岸から大野川左岸に至る海岸線において第一期埋立て造成工事が開始され、昭和39年には新産業都市に指定されました。これを受けてこの埋立域に、九州石油(現JXエネルギー)、九州電力、昭和電工、新日本製鐵(現新日鐵住金)などの重化学工業企業が進出して来、現在の大分臨海工業地帯が次第に形成されてゆきました。今日、昭和電工大分石油化学コンビナートや新日鐵住金大分製鐵所は企業の中核施設であり、日本有数の大規模工業施設でもあります。近年では東芝やキャノンといった電子精密機器メーカーの内陸部への進出も目立ちますが、その一方で中国等における鉄鋼需要の増加に伴い、新日本製鐵大分製鐵所では生産設備の増強が行われ、第二高炉が世界最大規模になるなど、大分臨海工業地帯は依然として国内重工業の重要拠点であり続けています。

このような大企業の進出を背景に、大分市の人口は



急速に増加した一方、大分駅周辺の中心市街地は、駅舎や鉄道敷によって南北に分断されていたため、均衡ある発展がなされていませんでした。この事態を解消すべく、分断された市街地の解消を目的とした「大分駅付近連続立体交差事業」、質の高い魅力ある都市空間を目指す「大分駅南土地区画整理事業」、周辺の都市計画道路整備を行う「関連街路整備事業」の三事業を総合した「大分駅周辺総合整備事業」に、国、県、市一体となって取り組んでまいりました。そして平成27年3月に大分駅北口駅前広場が、4月には大分駅ビルJRおおいのシティがオープンし、本事業の完了を間近に控えて、大分駅周辺一帯は大きく生まれ変わり、県都の顔にふさわしい新たなランドマークとして、中心市街地の活性化に寄与しております。

新産都指定から50年、大分市は東九州の中核都市としてこれからもさらなる発展を続けてゆきます。

【工業地の地価変動】

宮崎県 日向市

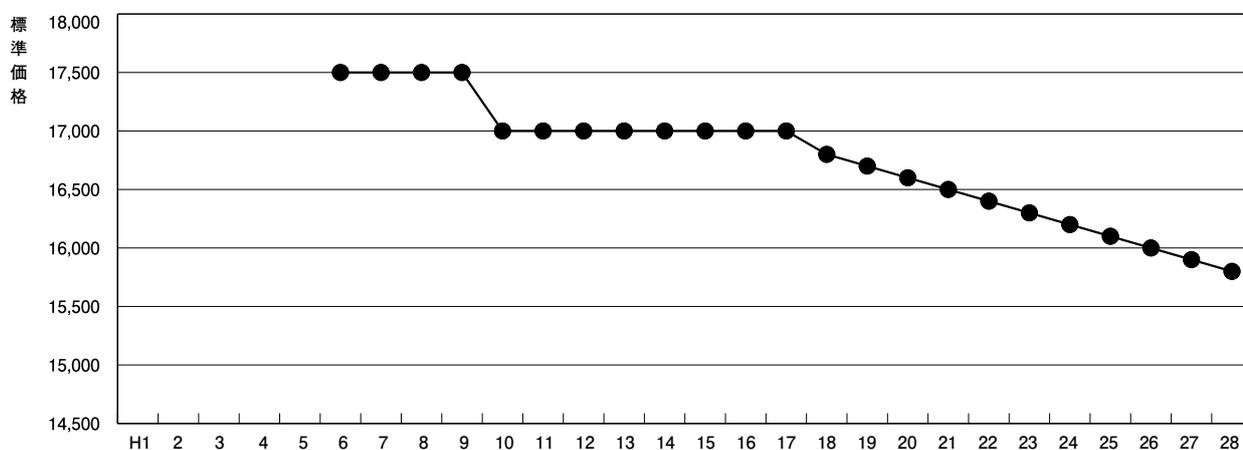
地価動向

日向市は、宮崎県の太平洋側北部に位置し、昭和26年4月に市制施行(平成18年2月に東郷町と合併)。昭和39年には日向・延岡地域が新産業都市に指定され、港湾工業都市として発展してきました。細島港周辺の工業団地には食品、化学、医療機器等の工場が集積しています。昨年、大分まで結ぶ東九州高速道路が開通し、域外との交流が深まる等、さらなる産業や観光の活性化が期待されています。

工業地は、平成6年から平成9年まで横ばいでしたが、平成10年に2.9%の下落、その後また7年間の横ばい状態が続きました。そして平成18年に再び下落に転じ、僅かずつではありますが現在まで微減で下落が続いています。平成28年までの累積下落率は9.1%です。

公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会
不動産鑑定士 齊藤 晃一

標準地番号		所在	価格(円)	変動率
日向9-2	平成6年	大字日知屋字木原16337番1	17,500	—
	平成28年	大字日知屋字木原16337番1	15,800	▲0.6%



【アンケート】

質問	解答
市町村内の工業団地名と規模	細島工業団地 約320 ha
進出企業数	約50社
最も大きな企業名と業種・進出した時期	旭化成イーテリアルズ株式会社／化学(電池部材) H22.2操業開始
最近進出した企業名と業種・進出した時期	中国木材株式会社／製材・発電 H27.6操業開始
進出予定の企業名と業種・進出予定日	複数あり(未公開)
今後開発予定の工業団地の有無と規模	(仮称)「細島5区工業団地」 時期・規模未定

日向市の紹介



細島工業港

国際港湾工業都市 日向市

日向市は、宮崎県の北東部に位置し、平成18年の旧東郷町との合併により、黒潮香る日向灘や緑美しい九州山地、その九州山地を源流に太平洋へ注ぐ耳川と重要港湾「日向細島港」を有する人口約6万3千人の国際港湾工業都市です。

近年では、ガントリークレーンの増設や国際物流ターミナルの整備など港湾機能の強化が図られるとともに、北九州～宮崎間の東九州自動車道の開通と相まって、飛躍的に物流環境が向上しています。また、官民一体となった企業誘致が実を結び、平成17年度以降では46件の企業立地と約800億円の設備投資、約1,300人の雇用創出が図られています。このような企業立地の増加に伴い、細島臨海工業団地の用地確保とさらなる港湾機能の強化を図るため、平成27年度の細島港港湾計画の改訂により、“工業用地と水深15mの岸壁”が新たに位置づけられました。

この日向市の歴史は古く、古事記や日本書紀では、耳川河口の“美々津”より、神武天皇がお舟出をしたという「神武天皇東遷伝説」が残り、それにちなみ「日本海軍発祥の地」に指定され記念碑も建立されています。

“美々津”の町は、江戸時代は高鍋藩の上方貿易港、明治・大正時代は物資の移出入港として廻船問屋が立ち並び「美々津千軒」といわれるほどの栄華を極めました。現在の町並みは、昭和61年に国の重要伝統的建造物群保存地区に指定され、その繁栄を今に伝えています。

市西部の東郷町をはじめとする耳川流域の山間部は、平成3年以来、スギの素材生産量24年連続日本一の



宮崎県においても特に有数の生産量を誇り、日本最大級の木材製材会社中国木材(株)の進出などにより、木材価格、林業従事者の雇用環境などに明るい兆しが見えはじめ、日本有数の木材産地として期待が高まっています。

豊かな森林と清流に囲まれた東郷町は、酒と旅を愛した国民的歌手“若山牧水”のふるさとでもあります。

また、市東部は、日豊海岸国定公園の南端に位置し、高さ70mもの柱状節理の断崖絶壁が圧巻の「日向岬・馬ヶ背」をはじめとするリアス式海岸と、国内屈指のサーフスポットである「お倉ヶ浜」、「金ヶ浜」に広がる白砂青松の海岸など、美しい景観が続いています。

この南北4kmにも及ぶ海岸線が広がるお倉ヶ浜や金ヶ浜では、一年を通してサーフィンに適し、国内外を問わず多くのサーファーを魅了していることから、2020年の東京オリンピック正式種目の開催地として、市民を上げての招致活動に取り組んでいるところです。

このほかたくさんのお見どころと美味しい食べ物があります。東九州自動車道の開通により、「GOOD (ぐっと) 近くなった!」日向市に皆さんもぜひお越しください。

【工業地の地価変動】

鹿児島県 鹿児島市

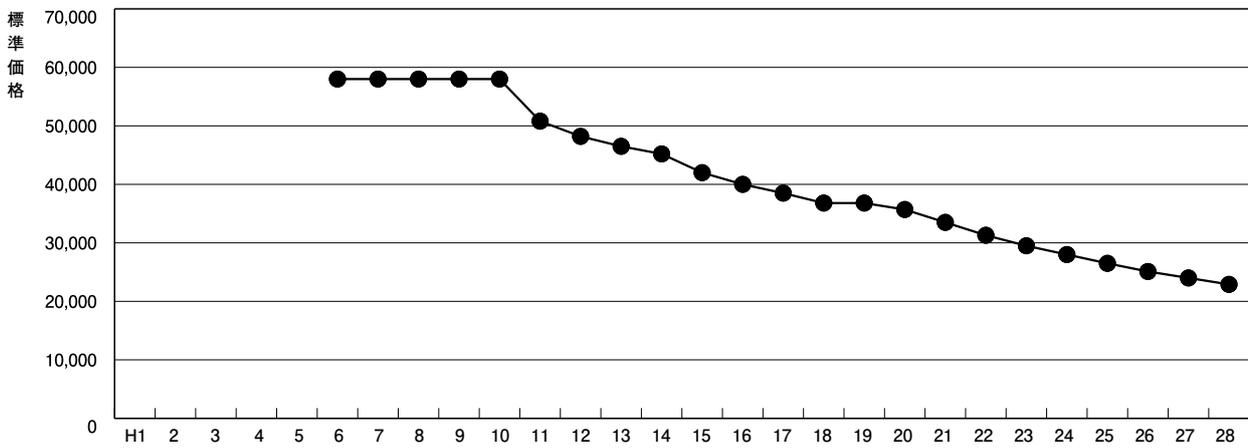
地価動向

鹿児島市は、九州の南端鹿児島県の県庁所在地である。平成16年11月周辺5町と合併し、政治・経済・社会・文化等高次な都市機能が集積した南九州の中核都市として機能している。県内総人口の約3分の1が集中し、平成22年国勢調査では、人口605,846人・世帯数264,686世帯であった。鹿児島市内では、昭和40年代から50年代にかけて埋立工事で南部に臨海工業地帯が出現した。現在、鹿児島市内の工業地は公示

地が4地点、基準地が3地点設定されている。規模の大きな重厚長大産業は工場の集約化、あるいは海外への工場進出で経営合理化を図っており、当地への新規投資は少ない。工業地の地価は長期間下落を続けており、今後も引き続き下落傾向にあると予測する。

公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会
不動産鑑定士 山口 幸太郎

標準地番号		所在	価格(円)	変動率
鹿児島9-3	平成6年	七ツ島1丁目4番11	58,000	—
	平成28年	七ツ島1丁目4番11	22,900	▲4.6%



【アンケート】

質問	解答
市町村内の工業団地名と規模	鹿児島臨海工業地帯1号用地(A区 225ha・B区 205ha)
進出企業数	36件(過去5年間の立地協定締結件数)
最も大きな企業名と業種・進出した時期	—
最近進出した企業名と業種・進出した時期	27年度:フジデリカ(食料品製造業),ペルテ(情報通信業),長寿乃里(コールセンター)等 ※立地協定締結企業
進出予定の企業名と業種・進出予定日	—
今後開発予定の工業団地の有無と規模	無し

鹿児島市の紹介

地価公示標準地鹿児島9-3は鹿児島市南部、鹿児島市七ツ島1丁目に位置し、周辺土地の利用状況は中規模の工場、事業所等が立ち並ぶ工業団地である。この標準地の南東側には現在、日本有数の太陽光発電所、「鹿児島七ツ島メガソーラー発電所」がある。この発電所が建設された経緯、概要などを簡単に述べる。

昭和30年代には鹿児島県内には十分な雇用の受け皿がなく、中学卒業生など若年者が大量に大都市圏に流出していった。この若年労働力の流出はその後の過疎などにもつながる問題であり、鹿児島県の産業集積の貧弱さが課題とされるようになった。そういった経済の弱点を克服するため、1958（昭和33）年の寺園勝志知事（1955～67）県政下には、鹿児島湾の谷山から東開町までの海岸を埋め立てて重化学工業を育成しようという「鹿児島臨海工業地帯造成構想」が持ち上がった。

この構想は、現在の鹿児島市の谷山七ツ島地区から東開町までの海岸を埋め立てて臨海工業地帯を形成する構想で、1963年に着工、県と鹿児島市、そして当時の谷山市が出資した機関が事業を実施し、1978年に造成が完了した。

もっとも大きな地区は七ツ島にあり、ここに石川島播磨重工業株式会社（当時）が進出した。しかし、その後の経済情勢の変化で規模を縮小し、2002年には撤退してしまった。同社はここに132万平方メートルの用地を購入して造船所を建設する計画であったが、結局造船所が建設されることはなかった。

2002年以降も、広大な土地の活用方法を巡って、様々な報道があったが、結局東北大震災が発生して以降、再生可能エネルギーとしての太陽光発電が見直され、2012年7月からは再生可能エネルギーの固定価格買取制度が開始されたことにより、国内では太陽光発電所の建設が進められることとなった。リーマンショック以降国内の工場が空洞化する流れの中で、七ツ島の東京ドーム27個分という広大な埋立地には工場は誘致されることはなく、京セラ主導のもと国内最大級の太陽光発電所「鹿児島七ツ島メガソーラー発電所」が建設されたのである。発電事業者の鹿児島メガソーラー発電には京セラのほか、KDDI、IHI、九電工、鹿児島銀行、京都銀行、竹中工務店の7社が出資している。太陽光パネルは京セラ製で約29万枚を使用。パワーコンディショナーはドイツ



鹿児島七ツ島メガソーラー発電所／写真提供：京セラ(株)

SMAソーラーテクノロジー社製である。総投資額は270億円、みずほ銀行などによるプロジェクトファイナンスで資金を調達している。発電した電力は全量を九州電力に売電する。鹿児島県内の電力の2.2%を賄える。IHIは出資者としてメガソーラー事業に参画するとともに、約20年間にわたって土地の賃貸料を得る。

鹿児島七ツ島メガソーラー発電所の最大の利点はその立地である。海に張り出した埋め立て地、つまり広大な平坦地であること。周辺に山や高層の建造物などがなく日射が遮られることがない。また、従来、工業用地であったことから、プラント建設のために森林や保安林の伐採や、景観資源の破損、文化財の移設などの自然環境、文化への影響がなく、さらに、生活圏、経済圏からは一定の距離があるため、太陽光発電パネルによる反射の影響が人々の生活に及ぶ可能性が低い。

また、二酸化炭素削減にも貢献している。年間約25000トンの削減効果がある。

その概要は次のとおり

- 発電能力：太陽光発電システム70MW
- 所在地：鹿児島県鹿児島市七ツ島2丁目
- 土地面積：約127万平米（東京ドームおよそ27個分）
- 発電電力量：約78,800MWh／年（予測）*一般家庭の約22000世帯分に相当

[参考文献等]

- ・鹿児島検定－鹿児島観光・文化公式テキストブック（鹿児島商工会議所編 南方新社）
- ・IHI技報 vol.53 No.2（2013）
- ・日経テクノロジーオンライン
- ・鹿児島七ツ島ソーラー科学館パンフレット

【工業地の地価変動】

沖縄県 糸満市

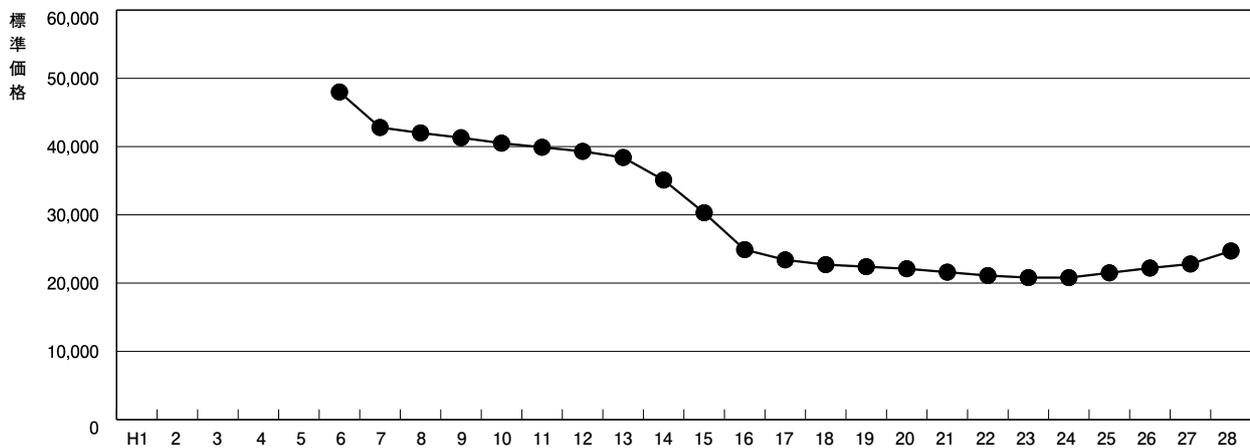
地価動向

糸満工業団地内に所在する公示地：糸満9-1は、設置以降下落を続けていましたが近年は上昇傾向に転じています。平成19年に国道331号バイパスの豊見城市瀬長-糸満市西崎間が開通し、那覇空港までの所有時間が大きく短縮されたことから、団地内企業には輸送コストの減少、営業活動の利便性の向上による売上高増加の効果をもたらしました。また、平成21年から進められている那覇空港の航空物流ハブ化により航空貨物のための倉庫や工場の需要が増加したことも主要因の一つです。

那覇空港の航空貨物取扱量は、成田、関空、羽田に次いで国内4位となっています。金額的には成田、関空に比べればまだ僅少ですが、那覇空港は「アジアの主要都市に4時間以内」に輸送できるという強みがあり、今後の成長が期待されています。県内景気の好調さも含め、経済環境が飛躍的に向上しており今後も注視する必要があります。

公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会
不動産鑑定士 田村 就史

標準地番号		所在	価格(円)	変動率
糸満9-1	平成6年	西崎町5丁目8番7外	48,000	—
	平成28年	西崎町5丁目8番7外	24,700	8.3%



【アンケート】

質問	解答
市町村内の工業団地名と規模	糸満工業団地(面積:約109ヘクタール※)※うち工場敷地面積93ha、その他共通施設面積16ha。
進出企業数	約230社
最も大きな企業名と業種・進出した時期	・株式会社ホクガン(食料品卸・加工製造業)(昭和62年) ・株式会社サン食品(沖縄そば・食品製造業)(平成12年) ・株式会社JCC(食品製造・外食・貿易事業)(平成12年)
最近進出した企業名と業種・進出した時期	・株式会社PASCO(人工衛星による測量地図製造)(進出時期:平成18年)
進出予定の企業名と業種・進出予定日	・平成22年度において糸満市土地開発公社分譲地売却のため、その後の民間取引による進出動向情勢については未把握。
今後開発予定の工業団地の有無と規模	・現時点において開発予定なし

糸満市の紹介



糸満市の歴史

糸満市は、沖縄本島の最南端に位置し、歴史的には古代琉球の三山時代(12～13世紀における北山・中山・南山の3つの王国が存立した時代)に「南山王国」が繁栄した地域としても知られています。

現在の糸満市が形作られたのは戦後で、沖縄戦の激戦により著しく減少してしまった真壁村・摩文仁村・喜屋武村の3つの村が昭和21年に合併し三和(みわ)村となり、昭和36年には、糸満町と兼城村・高嶺村・三和村とが合併し、「糸満町」となり、さらに昭和46年に市制が施行され、「糸満市」となりました。

農水産業のまちから商工業も発達するまちへ

糸満市は、古くから海人(うみんちゅ=漁師)のまちとして知られるところですが、市域の北東から南東部には農村部が広がっており、県内でも農業が非常に盛んな地域です。

上記の合併後、昭和49年に糸満市は「糸満市土地開発公社」を設立、沖縄の水産業拠点として、県内最大の「糸満漁港」が県によって整備されるに並行して、同公社による公有水面埋立事業が実施され、大規模な市街地として現在の人口集中地区でもある「西崎地区」が形成されました。その糸満漁港の背後地には、水産加工業などを集積し、県内でも大規模な工業団地として「糸満工業団地」が造成されました。これにより糸満市は、農業・漁業に加え、商業・工業など多様な産業が立地するまちへと変貌していきました。

工業団地の形成・進む企業立地

その糸満工業団地は、「水産・食品加工業及び情報通信産業関連用地」・「中小企業用地」として分譲され、

企業立地も進み、平成22年度にはすべての分譲地も完売し、立地企業総数は200社以上、同工業団地で働く従業員総数も約5,000人に及ぶ規模となっています。また、工業団地周辺の海岸沿いや工業団地の中央には多くの緑地公園も整備されており、緑豊かな工業団地でもあります。

国道開通により物流・観光拠点化が進展

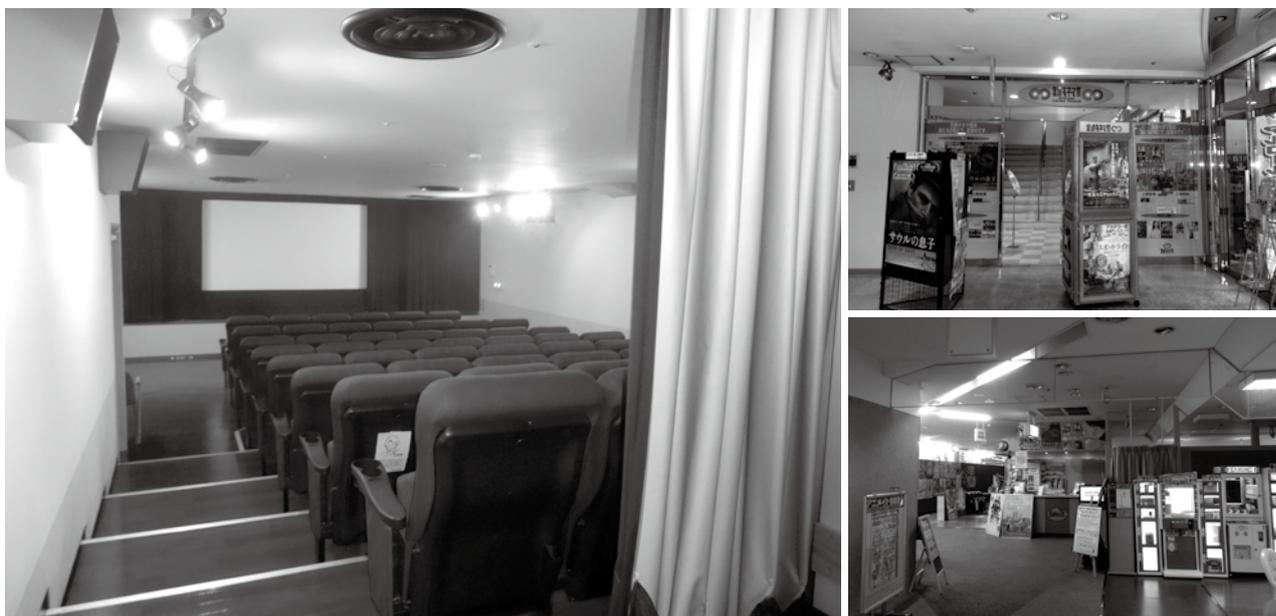
平成24年には国道331号バイパス(豊見城・糸満道路)の開通により、糸満工業団地は、那覇空港や沖縄自動車道へのアクセス機能が飛躍的に向上するとともに、こうした立地環境の優位性を見込んだ大手の道路貨物運送業も相次いで立地。糸満工業団地は県内における物流拠点の一つとしても重要な機能を果たしています。

さらに近年では、同工業団地に隣接するマリノバーション地区に大型ホテル(サザンビーチホテル&リゾート沖縄)が立地開業(平成21年)すると同時に、同国道沿いにはJAや糸満漁協らが展開する農・海産物直売所が併設された「道の駅いとまん」が開駅するなど、観光関連施設の立地・充実化も進んでおり、市内においても賑わいのある地区となっています。

観光地としての工業団地の可能性

このように、糸満工業団地は、漁港に隣接した工業団地として、水産業・製造業のみならず観光関連サービス産業などが集積するユニークな工業団地として発展しており、これが他の工業団地とは異なる大きな特徴と言えるのではないかと考えられます。そのためか、糸満工業団地には「工場見学」が可能な工場施設も多く、今後の沖縄観光コンテンツの一つとして、「見て楽しむ工業団地」としての可能性も期待されています。

会員の広場



写真左／宮崎キネマ館(内部)
写真右上／宮崎キネマ館1階出入口
写真右下／宮崎キネマ館2階チケット売り場

映画館について

公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会
(一財)日本不動産研究所 宮崎支所

富永 伸二

映画鑑賞と街角ウオッチングが趣味である。

宮崎市には広島から2年前に来た。広島市には映画館が7つあったが、宮崎市には2つしかない。しかしながら、その内の一つがアート系の映画館であり、助かっている。「宮崎キネマ館」といいNPO法人として運営している。

年間約120本程度上映していて、かつ映画祭及び正月には「トラ祭り」として「男はつらいよ」「トラック野郎」などの映画特集等もやる。画面が小さく、館内も狭いが、贅沢はいえない。

ちなみに、バレンタインデーでは、ミニチョコプレゼントがあった。ここら辺りがシネコンと違い、個人館の面白い所と言える。

また、広島市では日本一ともいわれる「八丁座」という素晴らしい映画館(豪華な椅子を始めとして、設備及び雰囲気凄いが!)がある。映画ファンの方は是非見に行かれたら良いか考える。

最後に、映画館があるというのはその都市の文化の高さに関するバロメーターと思う。

不動産鑑定五訓

不動産鑑定士は次の五訓を遵守しなければならない。

- 一、良心に従い、誠実に鑑定評価業務を遂行しなければならない。
- 一、専門職業家としての誇りと責任感を昂揚し、安易な妥協をしてはならない。
- 一、自己の信念に基づいて行動し、公正中立の態度を堅持しなければならない。
- 一、職務上知り得た秘密事項については、正当な事由なく他に漏らしてはならない。
- 一、常に能力・資質の向上をはかり、自己研鑽につとめなければならない。

九州・沖縄各県士協会HP/Eメールアドレス一覧

士協会名/TEL/FAX	ホームページアドレス/メールアドレス
公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 TEL 03(3434)2301 / FAX 03(3436)6450	http://www.fudousan-kanteishi.or.jp/ jarea@mx3.mesh.ne.jp
公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会 TEL 092(283)6255 / FAX 092(283)6256	http://www.farea.jp/ f-app@mua.biglobe.ne.jp
公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会 TEL 0952(28)3777 / FAX 0952(28)3779	http://www.sagaken.com/ sagakan@axel.ocn.ne.jp
公益社団法人 長崎県不動産鑑定士協会 TEL 095(822)3471 / FAX 095(822)7992	http://www4.cncm.ne.jp/~nfk/ nfk@ngs2.cncm.ne.jp
公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会 TEL 096(385)5020 / FAX 096(385)0165	http://www.kuma-kantei.jp/ k-az5020@eagle.ocn.ne.jp
公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会 TEL 097(534)9377 / FAX 097(534)9399	http://oita-kanteishi-kyokai.or.jp/ oitakan1@extra.ocn.ne.jp
公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会 TEL 0985(29)3389 / FAX 0985(29)3392	http://www.kantei-miyazaki.jp/ m-kantei@mnet.ne.jp
公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会 TEL 099(206)4849 / FAX 099(258)0389	http://www.kagoshima-kantei.com/ app-0046@po.minc.ne.jp
公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会 TEL 098(867)6275 / FAX 098(869)9181	http://okikan.jp/ hello@okikan.jp
一般社団法人 九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会 TEL 092(283)6277 / FAX 092(283)6288	http://kyukanren.net kyushu-okinawa@kki.biglobe.ne.jp



ラ・モンゴルフィエノクチューン(熱気球の夜間係留)

九州・沖縄 鑑定ジャーナル Number 17

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