

九州・沖縄

Number

20

鑑定ジャーナル

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31年 地価公示動向

平成31年

九州・沖縄地価ヒストリー

【おすすめ観光地の地価変動】

九州・沖縄 鑑定ジャーナル

第 20 号

目 次

I. 巻頭言 世界に誇れるみやざきづくり 宮崎県総合政策部中山間・地域政策課課長 日高正勝氏

II. 特 集 九州・沖縄 県庁所在地住宅地価動向D I 調査

～住宅地価の動向に関するアンケート調査結果～

III. REPORT

- ・熊本「平成 28 年熊本地震記録誌 ～次世代に繋ぐ～」の編纂発行について
- ・大分「不動産鑑定士 P R イベントを開催してみた」
- ・鹿児島「大学生に対する不動産鑑定のアピール」（鹿児島大学、志学館大学）

IV. 平成 3 1 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	イーピーエス a m(株)	後藤 修
・公益社団法人長崎県不動産鑑定士協会	(有)織田不動産鑑定事務所	織田雅雄
・公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会	鑑定くまもと	藤井貞人
・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)さくら総合鑑定所	上村芳朗
・公益社団法人鹿児島県不動産鑑定士協会	大吉不動産鑑定士事務所	大吉修郎
・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

VI. 平成 3 1 年 九州・沖縄地価ヒストリー「おすすめの観光地の地価変動」

福岡県 糸島市 ／ 佐賀県 嬉野市 ／ 長崎県 五島市
熊本県 天草市 ／ 大分県 竹田市 ／ 宮崎県 小林市
鹿児島県 薩摩川内市 ／ 沖縄県 宮古島市

世界に誇れるみやぎづくり ～「新しいゆたかさ」を実現するために～

宮崎県総合政策部中山間・地域政策課

課長 日高 正勝



「ユネスコエコパーク」をご存じでしょうか。「世界遺産」で知られるユネスコ(国際連合教育科学文化機関)の認定制度の一つです。「世界遺産(自然遺産)」が、手つかずの自然を守ることを原則とするのに対し、「ユネスコエコパーク」は、自然と人間社会の共生を目指すものです。平成29年6月に、本県と大分県の6市町にまたがる祖母・傾・大崩山系とその周辺地域が、ユネスコエコパークに登録されました。県内では、平成24年に国内最大規模の照葉樹林で知られる綾町を中心とした地域が「綾ユネスコエコパーク」に登録されましたが、それに続いて2か所目となります。現在、国内で登録されている全9か所のうち、同一県内に2か所を有するのは、本県と群馬県、長野県の3県のみとなっています。

今回登録された「祖母・傾・大崩ユネスコエコパーク」は、急峻な岩峰や数々の溪谷など独特の景観美を有し、標高に応じた幅広い植生が見られるとともに、ニホンカモシカなど希少種が生息する生物種の宝庫となっています。また、そこに暮らす人々により、豊かな自然が敬われ、守られながら、木材生産やシタケ栽培など森林資源を上手に活用した持続可能な農林業が営まれてきた地域です。さらに、「九州最後の秘境」と呼ばれる大崩山は、登山家にとって憧れの山として親しまれ、周辺の岩峰群でのロッククライミングに魅せられて移住する方もいらっしゃいます。

本県の豊かな自然、そしてそれを守り共に生きてきた暮らしが、世界的なモデルとして国内外に認められたことは大変誇らしいことですが、登録はゴールではありません。地元の市町村や関係機関、住民が一体となり、この貴重な地域資源を確実に次世代へ継承する取組や、人と自然が共生する本県の魅力発信に努め、世界に誇れるみやぎづくりを推進していきたいと考えています。

この豊かな自然をいかした美しい県土づくりと、それらを地域資源として活用する取組の推進は、平成30年3月に策定した第五次宮崎県国土利用計画にも盛り込まれています。本計画では「適切な県土管理を実現する県土利用」、「自然環境と美しい景観を保全・再生・活用する県土利用」、「安全と安心を実現する県土利用」の3つの基本方針の下、県土の安全性を高め、持続可能で豊かな県土を形成する県土利用を目指しています。

中山間・地域政策課では、土地対策関係業務のほか、中山間地域を含む総合的な地域政策に関する業務を所管しており、ユネスコエコパークなどの地域資源ブランドをいかした地域振興にも取り組んでいます。今後も人口減少や少子高齢化の一層の進展など厳しい情勢が見込まれる中、空き家の増加や、住宅需要など不動産市場や地価への影響を考えましても、持続可能な地域づくりへの取組が今まで以上に重要になることは言うまでもありません。本格的な人口減少社会において、県土の適切な利用・管理に努めながら、本県の強みである第一次産業の成長産業化などによる経済的な豊かさ、人の絆や自然との共生など、お金に代えられない価値との両方が調和した「新しいゆたかさ」を実現するため全力で取り組んでまいりたいと考えております。

最後になりますが、本県では、国内外から訪れる方々をおもてなしする観点から、平成29年4月に「美しい宮崎づくり推進条例」を制定いたしました。豊かな自然景観、まちなみ景観など、県・市町村・県民・事業者が力を合わせ、美しい宮崎づくりを進めておりますの

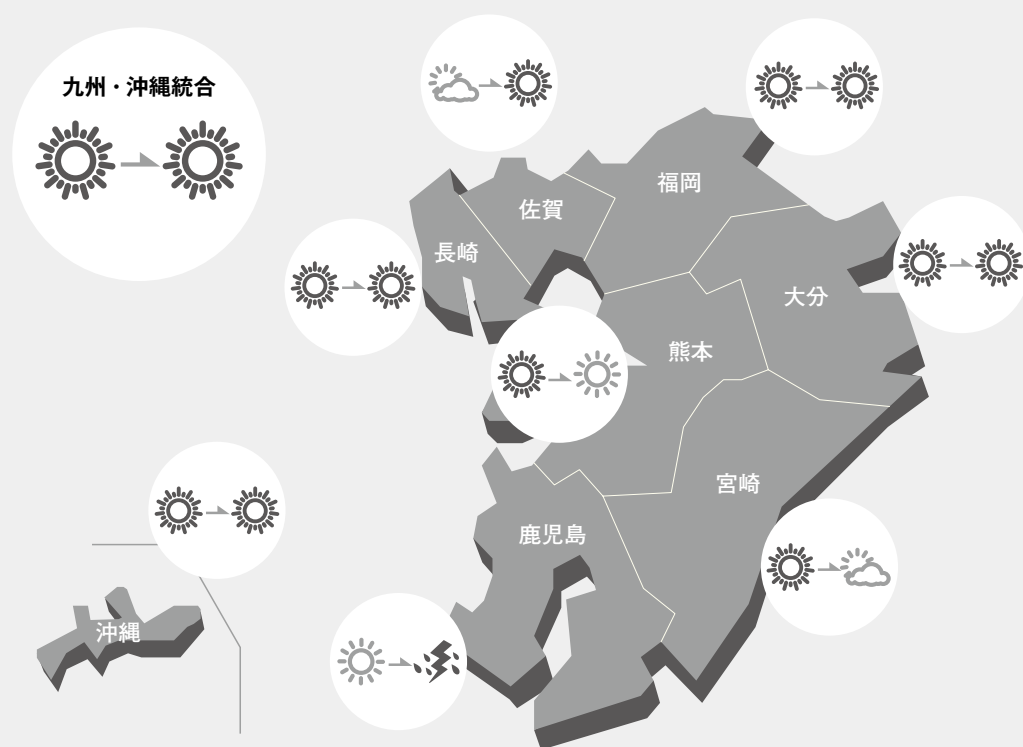
で、花や緑にあふれた「日本のひなた宮崎県」にぜひお越しください。



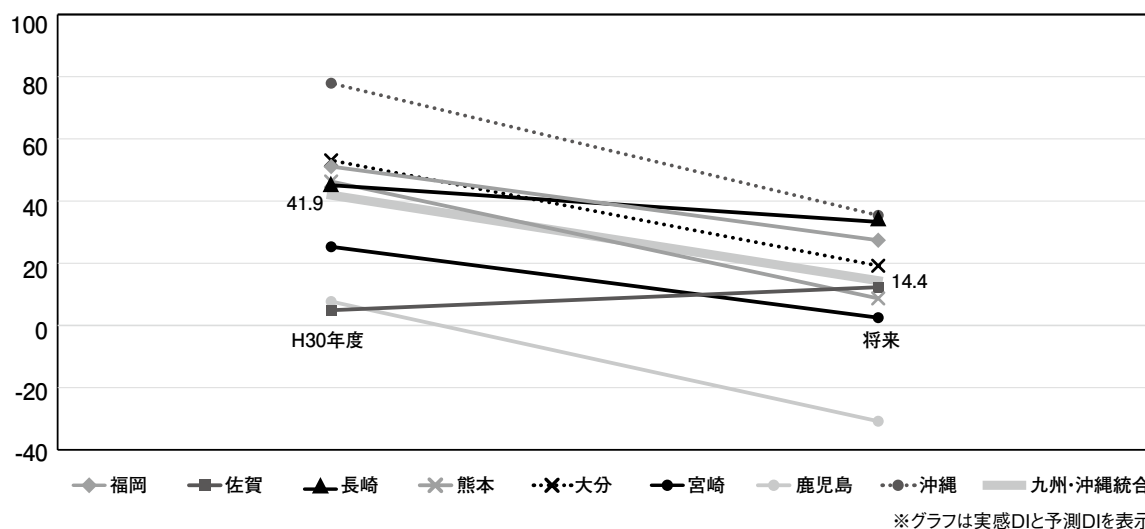
特集 第1回(平成30年度)

九州・沖縄 県庁所在地住宅地価動向

DI調査 ～住宅地価の動向に関するアンケート調査結果～



I 圏内の県庁所在地住宅地価動向



圏内動向について

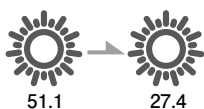
九州・沖縄統合でH30年度は住宅地価の上昇感が実感された。将来については上昇感が落ち着くと予測された。

Ⅱ 各県庁所在地の住宅地価動向

福岡

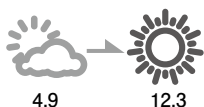
過去1年間動向実感

将来動向予測



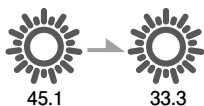
- ・マンション素地や投資用物件等への需要が依然として強い。
- ・消費増税後の冷え込み懸念も一部にあるが、上昇予測は根強い。

佐賀



- ・利便性や環境条件の優れる地域の地価上昇が見られ、地価は強含み。
- ・地域的な偏向性はあるが、開発適地不足等で、上昇傾向は継続見込み。

長崎



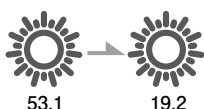
- ・住宅やマンション素地の需要が高く、長崎市中心部の地価は上昇傾向。
- ・長崎駅周辺等の再開発期待があり、しばらく高値を維持すると予測。

熊本



- ・熊本地震の復興需要、移転需要を背景に、上昇傾向が拡大。
- ・上昇傾向が続くと見込まれるが、復興特需の反動減の懸念も存在する。

大分



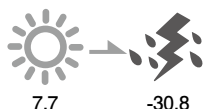
- ・大分駅南地区ではマンション適地が逼迫し、地価上昇が顕著である。
- ・地価は「二極化」から、複雑な「多極化・個別化」構造に移行しつつある。

宮崎



- ・中心部周辺の住宅地、高台は上昇、他の地域も需要が上向き。
- ・消費税増税の影響か、依然として不透明感は否めない。

鹿児島



- ・南部の住宅需要が高まり、地価は横ばいから上昇傾向。
- ・将来的には下落予想もあり需要は不透明である。

沖縄



- ・好調な県内景気や旺盛な住宅需要から地価上昇が続いている。
- ・供給不足で売り手市場が続く、地価の上昇が継続すると見込まれる。

Ⅲ 九州・沖縄県庁所在地住宅地価動向DI調査の概要について

■ DIとは

DI(Diffusion Index：景気動向指数)とは、現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数であり、経済指標等において広く活用されています。DIによりデータの時系列的な動きを一目で把握できます。

各県DI計算方法

地価動向に関する現在の実感と将来予測について4個の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数に基づき、次式にて算出しました。

地価動向	上昇	横ばい	下落	不明
回答数	A	B	C	D

$$DI = \frac{A - C}{A + B + C} \times 100$$

ただし沖縄は、上記に「やや上昇」「やや下落」を加えた6肢で回答をいただき、「やや上昇」を「上昇」、「やや下落」を「下落」として算出しています。

統合DI計算方法

以下の式により各県庁所在地の人口に応じた重み付けを行い、統合DIを算出しました。
なお、各県庁所在地の人口は10月1日又は9月末日時点の住基台帳の人口を採用しました。

$$\text{統合DI} = \frac{\sum (\text{各県DI値} \times \text{各県庁所在地の人口})}{\sum (\text{各県庁所在地の人口})}$$

■ 九州・沖縄 県庁所在地住宅地価動向DIとは

九州・沖縄圏内の不動産市場の中で代表的な各県庁所在地における住宅地の地価動向に特化したDIです。
地価動向が上昇局面にあるのか、或いは下落局面にあるのかについて、タイムリーに把握すべく現在圏内各県の不動産鑑定士協会ではDI調査が実施されています。不動産取引の実際の現場に携わる宅地建物取引業者の実感や予測について、アンケート調査の回答に基づき圏内各県単位で指標化されています。この度、一般社団法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会では、各県DI調査結果を、各県庁所在地の人口により加重平均し、一つの経済圏である九州・沖縄圏内における代表的な住宅地の地価動向を包括的に表す統合DIハーモナイズド指数として算出しました。

現在全国30を超える都道府県では、各県の不動産鑑定士協会のもと不動産DI調査が実施中ですが、より広い圏域を対象とした当調査は全国でも初の試みです。当連合会では、第1回調査(平成30年度)を次頁のご協力のもと開始しました。今後も毎年度調査を実施し、結果を公表する予定です。

■ 目的

- 九州・沖縄圏内の不動産市場に関する指標として広く圏内県民や市場関係者に利用していただき、引いては市場の明瞭化及び居住環境の向上に寄与します。特に、先行指標として県単位に止まらない広域的な圏内地価動向の転換点(潮目)の把握や、圏内各県の相対比較に有用です。
- 地価公示・都道府県地価調査を補完し、機能的な土地行政に寄与します。不動産鑑定士は、地価公示価格及び県地価調査価格の調査を行っており、これらは固定資産税、相続税での土地評価の基礎や、土地取引の参考となっています。当DI調査は地価変動傾向に特化した調査として、これらの補完的な役割を果たします。

■ 調査概要

- 調査時点：平成31年3月1日
- 実感に対応する期間：平成30年4月1日～平成31年3月31日
- 予測に対応する期間：平成31年度以降
- 調査エリア：各県庁所在地
- 第一回統合DIに対応する各県の調査時点：
福岡県(平成31年1月1日)、佐賀県(平成30年9月1日)、長崎県(平成30年6月1日)、
熊本県(平成30年9月1日)、大分県(平成30年9月～11月)、宮崎県(平成30年7月1日)、
鹿児島県(平成30年12月1日)、沖縄県(平成30年11月1日)

■ 事業主体

一般社団法人 九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会

会長 福田 勝法

事務局：福岡県福岡市博多区祇園町1-40大樹生命福岡祇園ビル8階

TEL092-283-6277・FAX092-283-6288

協力：公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会、公益社団法人佐賀県不動産鑑定士協会、公益社団法人長崎県不動産鑑定士協会、公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会、公益社団法人大分県不動産鑑定士協会、公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会、公益社団法人鹿児島県不動産鑑定士協会、公益社団法人沖縄県不動産鑑定士協会

■ リンク

九鑑連 HP：<http://kyukanren.net/>

※より詳細は、各県士協会のレポートを参照して下さい。

〈福岡県〉<http://www.farea.jp/>

〈佐賀県〉<http://www.sagaken.com/index.html>

〈長崎県〉<http://www4.cncm.ne.jp/~nfk/index.html>

〈熊本県〉<http://www.kuma-kantei.jp/index.html>

〈大分県〉<http://www.oita-kanteishi-kyokai.or.jp/>

〈宮崎県〉<http://www.kantei-miyazaki.jp/>

〈鹿児島県〉<http://www.kagoshima-kantei.com/>

〈沖縄県〉<http://www.fudousan-kanteishi.okinawa/>

『平成28年熊本地震記録誌 ～次世代に繋ぐ～』の編纂発行について



平成28年4月14日にマグニチュード6.5、二日後の16日にはマグニチュード7.3と、これまでに経験したことがない大きな地震が二度にわたりこの熊本の地を襲いました。震源に近い益城町では震度7を2回記録、熊本市や西原村、南阿蘇村等広い範囲で震度6強を観測し、道路の陥没、家屋倒壊などが多発、また、新幹線の回送車両が脱線し、熊本城天守閣の石垣が崩落する大惨事となりました。この地震による死者は269人、住家被害は197,577棟(うち全壊8,643棟)に上り、一時、183,882人の方々が避難所に避難されるなど、県内各地に甚大な被害が発生しました。

当士協会では、地震発生直後から会員の安否確認を行いました。自宅や事務所が全壊、或いは半壊の被害を受け、避難所での生活や車中泊を余儀なくされる会員もあり、予断を許さない深刻な状況にありました。

多くの会員が被災する中、地価調査や地価公示業務等の事業継続が危ぶまれる状況でしたが、日本不動産鑑定士協会連合会地価調査委員会に設置された「熊本地震対応小委員会」において被災地評価説明会が開催され、また、東日本大震災を経験した岩手、宮城、福島各県士協会から貴重な指導、助言を頂き、無事に乗り切ることができました。

震災からの復興に当たっては、東京都士協会の協力を得て、住家被害認定調査に係る基礎研修及び現場での応用研修を行い、九州・沖縄連合会の支援の下、南阿蘇村での調査を行いました。また、急遽、益城町及び御船町から要請があった固定資産税に係る土地災害減免調査には、年末の窮屈な日程ではありましたが多くの会員が調査に協力し、期限内に業務を終えることができました。更に、平成28年4月から施行された「自然災害によ

る被災者の債務整理に関するガイドライン」は、熊本地震が初の適用案件となり、制度の周知が十分でない中、全くと手探りの状態で業務に取り組みましたが、会員29名を登録支援専門家として登録し、これまでに447件の案件を処理しております。

前震の発生からわずか28時間後に本震と、震度7の地震が短い期間に連続して発生したのは観測史上初めてのことで、地域は大混乱に陥り、当士協会においても被災者である会員が公的土地評価等の通常業務に携わりながら、被災者への支援活動にも取り組まなければならないという状況にありましたが、上記のとおり、日本不動産鑑定士協会連合会や九州・沖縄連合会、東京都士協会等、多くの関係者の支援を得てこの難局を乗り越えることができました。

私どもは、この熊本地震への対応を通じ、大規模災害発生時において、専門職業家としての不動産鑑定士の役割は非常に大きいものがあると感じた一方、災害支援に係る組織体制の整備や災害発生直後の迅速な対応に課題があったことも身を以て体感いたしました。そして、この経験を次の世代に繋ぐことが重要であり、それこそが沢山の励ましの言葉やお見舞いを頂いた皆さまに報いることだと考え、極力、具体的かつ実務的な内容とすることを基本方針として、『平成28年熊本地震記録誌～次世代へ繋ぐ～』を編纂発行いたしました。

災害はいつどこで発生するか分かりませんが、自然災害が多い我が国において、今後も大規模災害が発生する可能性は高く、この記録誌が有事の際に少しでも役に立てば幸いに存じます。



REPORT

公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会

副会長(熊本地震記録誌編纂特別委員長) 伊牟田 徹

不動産鑑定士PRイベントを 開催してみた



平成30年10月27日(土)、大分県不動産鑑定士協会の公益目的事業の一つである「不動産鑑定士志望者拡大推進事業」として、不動産鑑定士PRイベントを開催しました。このイベントは、県内の大学生や社会人等を対象に、不動産鑑定士の資格制度や業務内容に関するセミナー等を行い、不動産鑑定士志望者の拡大を推進することを目的とするものです。

これはここ数年、若年層を中心に減少傾向にある不動産鑑定士試験受験者の改善を意図するものであり、日本不動産鑑定士協会連合会では既に大学でのオープンセミナーや学生を対象にした不動産鑑定士PR動画コンテストなど具体的な施策を行っているところですが、大分県不動産鑑定士協会でもこの動きに連動しようと企画したものであります。

PRイベントは平成30年4月より広報委員会を中心に取り組み、理事会でも内容の検討を重ね、まとめられました。以下が開催結果の主な内容となります。

1. PRイベント内容

タイトル「国家資格 不動産鑑定士のお仕事」

時間：14時～15時30分

・開場後、イベント開始までの30分間、日鑑連・広報委員会主催の不動産鑑定士PR動画コンテストの優秀作品(9作品)をループ上映

1. 司会者及び会長挨拶
2. 国土交通省作成 不動産鑑定士PR動画上映
3. 第1部 セミナー(講師1名)
4. 第2部 座談会(司会者1名、出演者3名)
5. 第3部 不動産鑑定評価の模擬体験(講師1名)
6. 個別ブースでの質疑応答(相談員2名一組、3ブース設置)

2. 出席者等

目標集客人数・・・30人

問合せ人数・・・20人

事前申込者数・・・18人

出席者数・・・17人

(事前キャンセル1人、当日キャンセル1人、当日出席1人)

3. 出席者へのアンケート結果

(回答数16枚)(複数回答及び回答無、あり)

① 性別

男性	女性
12人	4人

② 年齢

20代	30代	40代	50代	60歳以上
5人	2人	0人	3人	5人

③ お住まいの地域

大分市	別府市	その他県内
9人	1人	3人(宇佐市2、由布市1)

④ 来場のきっかけ

ホームページ	1	雑誌	2
新聞	1	ポスター・チラシ	9
知人の紹介	4		

④ 不動産鑑定士という資格を知っていたか

初めて知った	0
名前を聞いたことはある	8
少し知っている	7
詳しく知っている	1

⑤ 不動産鑑定士のイメージ

堅そう	4
試験が難しそう	14
その他(自由回答)	0

⑥ 本日のイベントで有用な情報が得られましたか

たくさん得られた	12(75%)
少しは得られた	3(19%)
あまり得られなかった	—



第1部／セミナー

4. 主な周知方法

ポスター・チラシ 配布先	主に大分市、別府市所在の大学、高専、 資格学校、公共機関、公立図書館、 大分県庁、大分市役所、別府市役所、 大分県内土木事務所、ハローワーク(大分、 別府)、若者就職支援機関(大分、別府)、 金融機関、各士業団体
市報	3市掲載依頼1市採用掲載
マスメディア	地元新聞(朝刊広告) 地元若者向け情報誌(10月号広告) フリーペーパー各誌(無料広告)
その他	協会ホームページへの掲載 会員による周知・広報活動

5. PRイベントを開催してみたの所感、考察

- 開催日2週間前の時点で申込人数が6人であり、イベントとして成立するのか等の心配もあったが、開催日が近づくにつれ申込者が増加した。イベントは開催日直前に申し込みが増えるという傾向を裏付けるものであった。
- 第1部では資格制度や仕事内容等を業界の実情を踏まえて講義し、第2部では普段の仕事の様子や鑑定士になる前後の人生模様などの等身大の不動産鑑定士像をお伝えし、第3部では普段関わることは少ないであろう不動産の評価方法を模擬体験していただくなど、全プログラムを通じ不動産鑑定士の実像とその業務内容を出席者の皆様にお伝えできたと思う。
- アンケートの回答内容からは、出席者は冷やかしくはなく不動産鑑定士や仕事内容について関心が高い方が出席されたと思う。イベント最後の個別ブースでの質疑応答もほぼ無いものと予想していたが、急きょ1ブースを追加設置し、質問時間も20分程度の真剣なものであった。
- 今回のイベントの当初のメインターゲットは、将来の進路のヒントにしてほしい大学生であり、周知活動は大学を重点的に行ったが、最終的に参加者はゼロであった



(上)第2部／座談会 (下)3部／不動産鑑定評価の模擬体験

(当初1名の申込みあり)。この要因としては新卒の売り手市場や地方の学生数の少なさもあると思うが、不動産鑑定士の認知度の低さが周知活動を通じて感じられた。なお、大学や学生数の多い県等であれば、ある程度の大学生等の参加が見込まれると思われる。

- 若年層を含め今回参加された社会人には、自己啓発や転職を考える際に、不動産鑑定士の仕事内容や起業する上でのメリット等が魅力と感じ、不動産鑑定士について詳しく知ってみたいという前向きな姿勢が感じられた。
- 年配の参加者も今回約半数見られた。この層はこれまで仕事等を通じて不動産鑑定士と関わった経験のある方やこれから相続や空家問題等を通じて関わる可能性がある方が不動産鑑定士という職種や仕事内容をより詳しく知りたいという知的好奇心から参加されたと思われる。不動産鑑定士のPRという意味でこのイベントがその役割を果たしたと考える。
- 最後に、大分県不動産鑑定士協会が今回の不動産鑑定士PRイベントの開催を通じて得た上記の様な結果や感想が、今後、各県で同様のイベントが開催される際の参考に少しでもなれば幸いに思います。



REPORT

公益社団法人大分県不動産鑑定士協会
広報委員 脇坂 敬規

大学生に対する不動産鑑定士のアピール (鹿児島大学、志學館大学)



公益社団法人鹿児島県不動産鑑定士協会では、記念講演会や無料相談会の実施、ボランティア活動などを通じて、より多くの方に不動産鑑定士を知って頂くべく日々活動しています。その中で、次の時代の担い手となる大学生に対して、お話をさせて頂く機会を得ることができました。近年実現に至った活動なのですが、これを機にもっと不動産鑑定士を知っていただき、少しでも受験者増加へ繋がればと思っています。

両大学関係者の皆様、学生の皆様には貴重な機会を頂きましたことをこの場を借りて御礼申し上げます。以下、簡単にではありますが報告させていただきます。

●鹿児島大学

11月13日、不動産鑑定概論に関する講義を行うため、鹿児島大学を訪れました。

きっかけは、とある会合での鹿児島大学司法政策教育研究センター（旧法科大学院）米田教授との出会いでした。教授とお話をさせて頂いた中で、「大学と不動産鑑定士を含む他士業とで何か連携できないか」という話になり、他士業への声掛けを行った結果、この度4士業による大学への講師派遣が実現したというわけです。

第一回目となった昨年は南九州税理士会と、第二回目となる今年は鹿児島県土地家屋調査士会と合同で法文学部の専門科目「キャリア論」にゲスト講師として登壇することとなりました。

当日、期待感と程よい緊張感を胸に足を踏み入れた郡元キャンパス。会場となる講義室に入ると、階段状の座席は3年生の学生を中心にほぼ満席の状態でした。

不動産鑑定評価制度や、不動産鑑定士の責務、試験の概要といった基本的なものをベースに、地元鑑定士ならではのちょっとしたエピソードを交えつつの講義となりましたが、熱心に耳を傾けてメモをとる学生たちの姿も多く見られ、熱意がひしひしと伝わってきます。この講義をひとつのきっかけとして、彼らの進路の選択肢に「不動産鑑定士」というものが加わり、さらには近い将来この講義室から不動産鑑定士が生まれる未来を想像しながら、最後まで楽しく、そして有意義に講義を行うことができました。

●志學館大学

10月23日、志學館大学にて私と山口会員の二人で不動産鑑定士に関する講義を行いました。具体的な内容は不動産鑑定士試験制度や実務修習の説明、自身の経験を踏まえた勉強法、不動産鑑定士の役割について等です。志學館大学は学内に国家資格取得に特化した資格センターを備え、近年、不動産鑑定士をはじめ数多くの専門職業家を輩出しています。今回で2回目となる講義。聴講して頂いた学生の皆さんの多くは2年生で、初めて不動産鑑定士という職業を知った学生さんが多かったことと思います。前述の資格センターに不動産鑑定士講座はありませんが、国家資格取得を念頭に置いた方が多い皆さんには興味を持った面持ちで真剣に聞いて頂きました。最後の質問には、受験に関するものや日常業務に関するもののほかに、「不動産鑑定士として一つ抜きん出るには?」といった先を見据えた想定外の質問まで飛び出しました。（この質問に関しては私を含め、多くの不動産鑑定士の課題であると思いますので、言葉足らずな回答となってしまったと思います。）最近こういった機会で学生の皆さんと接して思うことは、昨今の学生は社会を非常に高い意識で見据えているということです。これまでお話をさせて頂いた学生の皆さんの中から、不動産鑑定士が誕生することを楽しみにしつつ、私のほうが襟を正される思いでした。



REPORT

公益社団法人鹿児島県不動産鑑定士協会
調査研究委員長 **木下 登**



REPORT

公益社団法人鹿児島県不動産鑑定士協会
広報委員長 **中村 真悟**

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31年地価公示の特徴

- 福岡県全体では、住宅地の平均変動率は5年連続上昇で+2.6%（昨年は+1.8%）、商業地の平均変動率は4年連続の上昇で+4.9%（昨年は+3.9%）、工業地は3年連続の上昇で+2.6%（昨年は+1.9%）となった。
- 県内住宅地の平均変動率で上昇を示したのは27市町（昨年は25市町。朝倉市が27年ぶり、京都郡荊田町が18年ぶりに上昇）。商業地の平均変動率で上昇を示したのは17市町（昨年は15市町。筑後市及び糸島市が27年ぶりに上昇）。
- 県内住宅地で上昇を示したのは、昨年の384地点から413地点（総継続地点数の65.6%）に拡大、そのうち10%を超える地価上昇は計20地点（福岡市15・春日市3・大野城市2）。一方、商業地で上昇を示したのは、昨年の153地点から164地点（同65.6%）に拡大、そのうち10%を超える地価上昇は計57地点（福岡市53・春日市1・大野城市1・北九州市1・太宰府市1）だった。住宅地の最高上昇率は福岡市中央区草香江2丁目で+16.5%、商業地の最高上昇率は同博多区博多駅前4丁目で+25.5%
- 県内の住宅地の下落率1位は、北九州市八幡東区藤見町で▲4.0%、商業地の下落率1位は田川市伊田町で▲3.6%
- 県内の住宅地の最高価格地は、福岡市中央区大濠1丁目756,000円/㎡（+8.3%）、商業地は天神1丁目天神コアで9,800,000円/㎡（+12.4%）。
- 北九州市の住宅地は20年連続の減少となっているが、上昇地点は計57地点（昨年は41地点）と拡大、戸畑区及び八幡西区は3年連続の上昇、小倉南区は19年ぶりの上昇となっている。また、商業地は3年連続の上昇、上昇地点が43地点（昨年は38地点）と拡大、戸畑区が4年連続、小倉北区が3年連続、小倉南区及び八幡東区が2年連続、門司区及び八幡西区が昨年の下落から上昇に反転している。

II. 福岡市都市圏の特徴的な地価動向

住宅地の地価公示結果を見ると、福岡市は全区とも上昇幅は拡大している。先駆して高騰した早良区西新・百道・高取地区、高価格帯の大濠・赤坂地区の上昇率

がほぼ昨年並みだったのに対して、草香江、千早、港、宮松・箱崎、香椎等では、旺盛なマンション用地需要を反映、相対的な割安感とも相俟って、昨年よりも上昇率が拡大している。10%を超える上昇地点は、今回は福岡市で15地点（昨年4地点）現れている。

福岡市以外の都市圏は、糸島市を除いて昨年より上昇幅が拡大、福岡市内での住宅地上昇の影響が鉄道路線沿いを軸に、郊外部へと波及している状況が鮮明となっている。特に春日市・大野城市では、西鉄天神大牟田線の高架化と駅前周辺整備の進展を背景に、県内変動率順位上位20傑に5地点が入っている。県内市町村別の上昇率は、1位糟屋郡須恵町+9.4%、2位春日市+9.0%、3位糟屋郡志免町+7.8%と福岡市のベッドタウンがランクインしている。

商業地は、天神と博多駅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。価格上位5傑は都心部の天神及び博多駅界隈に配置されており、物販中心の高度商業地である天神界隈は緩やかながらも個人消費の回復基調及びインバウンド消費を背景に、博多駅界隈は好調な宿泊事情を反映してホテル用地需要が牽引役となっている。但し、投資利回りが既に低水準にあること、需要者のマインド面に若干変化が見られること等のほか、ネット販売の台頭等に見られる消費者行動の変化、旺盛なホテル開業計画に対する過剰警戒感、金融機関の貸出姿勢の変化等とも相俟って、上昇率でみればやや鈍化乃至昨年同程度にとどまっている。一方、高い上昇率を示したのは都心商業地の周辺背後地域、具体的には博多駅前・駅東・駅南、天神4丁目等となっている。上昇率20%を超える地点は昨年0地点だったのが、今回は4地点で、価格水準では688,000円/㎡～1,290,000円/㎡となっている。背景としては、土地価格が相対的に割安であることから、投資採算性において優位性が認められ需要が向かったことのほか、一昨年後半頃からオフィス不足並びにそれに伴う賃料上昇傾向を反映して、オフィス関連需要が顕在化、需要者層が分厚くなったこと等が挙げられる。

福岡市以外では、特に春日市・大野城市の鉄道駅徒歩圏内の商業地の上昇が高い。西鉄天神大牟田線の高架化と駅前周辺整備の進展を背景に、マンションデベ

ロッパーが牽引役となって高い上昇率を示している。県内市町村別の上昇率は、1位福岡市+12.3%、2位糟屋郡志免町+9.9%、3位太宰府市+9.3%と福岡市及び同市のベッドタウンがランクインしている。

Ⅲ. 地価動向に影響を与えていると思われる

2018年の開発動向等

- 観光局による2017年度都市別国際会議開催件数、福岡市は前年度比▲22.7%の296件で8年連続の全国2位から4位に転落。一方、北九州市は同+27.6%の134件で昨年初めてトップ10入りした10位から8位に上昇。
- 観光庁による2018年の訪日外国人旅行者消費額が推計で前年比+2.0%の4兆5064億円と過去最高を更新。但し、伸び率は大きく鈍化している。
- 2018年の福岡空港と博多港から入国した外国人が約309万4,000人となり、初めて300万人を突破。但し、博多港の2018年の外国クルーズ船寄港回数(速報値)は、5年連続の国内1位だが大きく落ち込み▲14.9%の263回。
- 2018年の外国人入国者数(推計値)は前年比+8.7%の3,119万2千人と初めて3千万人を超え過去最高を更新。約10人に1人は福岡市からの入国。
- 2018年の外国人延宿泊者数(速報値)は前年比+11.2%の8,859万人泊と過去最高を更新。福岡県は同+1.6%の3,162,730人泊で全国第7位。
- 三鬼商事のH30年12月末時点の福岡市中心部オフィス空室率2.04%。賃料は前年同月比+5.2%の9,947円と、18ヶ月連続の上昇。
- 2018年7月、旧博多青果市場跡地約8.2haの跡地開発事業者に三井不動産、西鉄、九電のグループが決定。売却価格190億円。大型複合商業施設ららぽーとを2022年春開業予定。核テナントとしてキッザニア。
- 大型クルーズ船2隻が同時に接岸できるバースが、中央ふ頭に2018年9月に完成。2020年以降の見通しで、中央ふ頭西側にある国際ターミナルを東側に移し高速船やフェリー等の岸壁にし、ふ頭西側はクルーズ船の専用岸壁に。また、WF地区再整備計画案の概要が判明。サンパレスを取壊し大博通りから直結する道路を整備、マリンメッセ南側にホール及び展示場も新設、大博通りとの結節点一帯をエントランスゾーンと位置付け、ホテルや飲食店を配置し第3の都心拠点を目指す。

完成目標年次は20～30年後。

- 福岡市有識者研究会、博多～WF地区を結ぶ新たな交通手段としてロープウエーが最適とする意見を提出。
- 福岡市の駅前4丁目のURが整備するバスターミナルの概要判明。クルーズ船客用貸切バスや高速乗合バスの乗降拠点を集約化、2018年度中利用開始予定。隣接の深見ビルは、商業オフィスの複合ビルに建替え、20年以内に完成する計画。また、市では2階部分と博多駅をつなぐ歩行者デッキを20年度使用開始予定で整備。
- 2019年4月からの福岡空港民営化の事業者に、九電・西鉄等の地元企業「福岡エアポートHD」、チャンギエアポートグループ[※]、三菱商事の企業連合に決定。今後、国際線エリアに五つ星クラスの外資系ホテルを誘致するほか、国際線駐車場を立体駐車場に、免税店等の商業機能を強化する等の方針を明らかに。
- 福岡市、2018年3月、大名小跡地の優先交渉権者に積水ハウス、西鉄等のグループが決定と発表。ザ・リッツ・カールトンが入る24階建高層ビルを核とした複合施設が2022年12月頃に全面開業する予定。ホテル・オフィス棟のほか、オフィスで誘致した外資系企業で働く外国人等が滞在することを想定した住宅等が入る18階建のコミュニティ棟も建設、賃貸サービスアパートメントとする方針。イベントホール等も整備。
- ホークスタウン跡地に商業施設「MARK IS 福岡もち」が2018年11月開業。隣接地には28階建分譲マンション2棟(総戸数578戸、1棟目の完成は19年度後半、2棟目は20年度後半を見込む)を建設。
- 西鉄、福ビル・天神コアの天神再開発の計画概要を発表。地上19階地下4階、地下2階～地上4階が商業ゾーン、地上5、6階はホテルロビーや会議場、8～17階がオフィス、18・19階はホテル(客室数約50室)、2024年春開業予定。ビブレは地権者と合意次第解体、建設に着手、24年春の開業に間に合わない場合は、その部分のみ遅れて開業。
- 天神2丁目南ブロック再開発の概要明らかに。地区整備計画の原案では、再開発予定地は約1.1ha、容積率を最大1300%上乗せする制度を活用、明治通りに沿って地下通路等を新設。
- 2017年12月、北九州市のスペースワールド27年間の歴史に幕。跡地23万㎡は、イオンモールが土地を賃借し大型複合施設を2021年に開業と発表。

- 北九州市、門司港レトロ地区の倉庫跡地約4,400㎡の再開発事業者西部ガスグループのアストラストを選定と発表。同社は温泉施設やレストラン等が入る複合施設を2020年夏までに開業予定。重文の門司港駅は2019年3月リニューアルオープン。
- 井筒屋、2019年2月末にコレットを、2019年5月末に井筒屋黒崎店を閉鎖と発表。その後、黒崎店は規模

を縮小して再出店。久留米岩田屋新館も2019年春閉鎖と発表。

- 2018年9月、九大伊都キャンパス移転事業完了。単一では国内最大規模の広さ272haに学生・教職員計約18700人が通う。
- 那珂川市、2019年10月発足。単独での市制移行は県内では1997年古賀市以来。

(1) 住宅地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	継続地点数
県全体	+2.6% (+1.8%)	413(384)	57(81)	160(173)	630(638)
福岡市	+5.3% (+4.3%)	190(190)	2(4)	2(2)	194(196)
北九州市	▲0.1% (▲0.3%)	57(41)	22(34)	64(69)	143(144)
久留米市	+0.6% (+0.6%)	22(19)	6(7)	8(11)	36(37)
大牟田市	▲1.3% (▲1.4%)	0(0)	1(3)	21(19)	22(22)

(2) 商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	継続地点数
県全体	+4.9% (+3.9%)	164(153)	25(23)	61(72)	250(248)
福岡市	+12.3% (+10.6%)	85(84)	0(1)	0(0)	85(85)
北九州市	+1.0% (+0.6%)	43(38)	12(11)	19(25)	74(74)
久留米市	+2.2% (+1.7%)	11(9)	3(3)	1(2)	15(14)
大牟田市	▲1.1% (▲1.7%)	0(0)	2(2)	5(6)	7(8)

(3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	継続地点数
県全体	+2.6% (+1.9%)	25(21)	8(12)	5(7)	38(40)

※ () は、前回公示の変動率、地点数

佐賀県

公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会
イービーエス am 株式会社

後藤 修



1. 佐賀県内の経済動向

県内の景気は個人消費が堅調に推移しており民間投資も好調であることから緩やかな回復が続いている。しかしながら、景気の先行きについては慎重な見方も出ている。景気の先行きについて慎重な見方となった背景には、海外経済の先行きの懸念がある。すなわち米中間の貿易摩擦問題の行方や中国の経済成長鈍化による国内経済への影響である。また、人手不足の深刻化も生じており、人件費上昇や人員確保の困難化が出ている。

県内企業経営動向調査(10月～12月)では、緩やかな回復傾向が継続しているものと見られるが、「売上高」「経常利益」は、前年同期比で「増加した」との回答が減少しており、また「景況感」についても前年同期比で「悪くなった」が増加している。

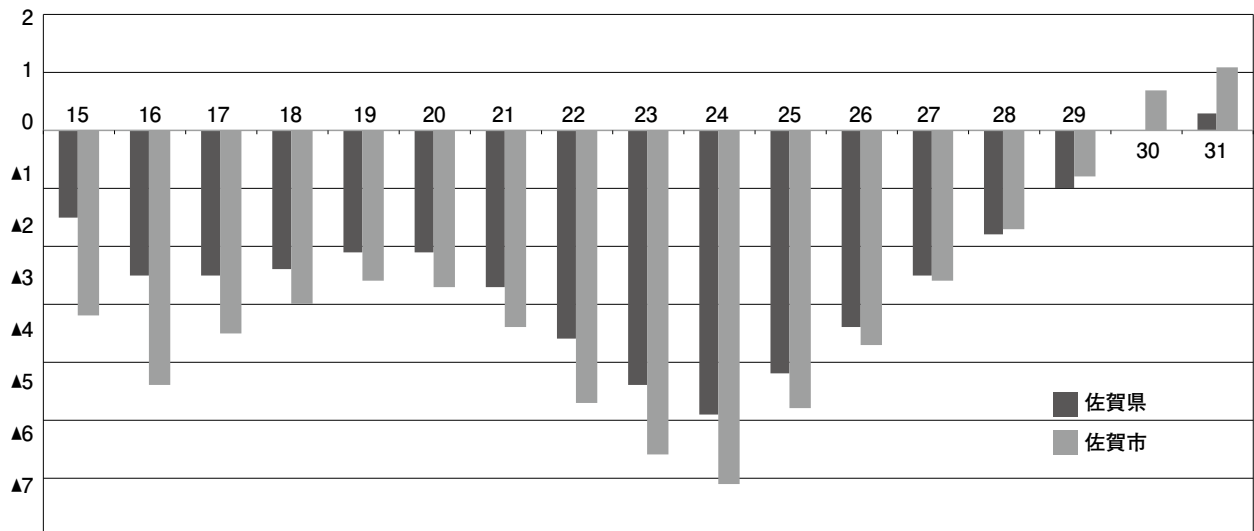
今後の見通しについては、海外経済の先行きの懸念や人手不足の深刻化などもあるものの、消費増税などの不確実な要因を乗り越えて、持続的な景気回復が継続することを望みたい。

2. 住宅地の地価動向

- 佐賀県内の住宅地は、近年では一部の地区で回復している場所もあったが、総じて下落しており、佐賀県内の住宅地平均変動率は19年連続で下落していた。しかしながら、平均変動率は昨年に横ばいとなり、本年は平成10年以来、21年ぶりに上昇した。(H29▲1.0%→H30 0.0%→H31 0.3%)
- 佐賀市では旧佐賀市に存する道路幅員の6m以上の住宅地を中心に、低層戸建住宅利用を目的に土地取引が活発となっている。鳥栖市でも同様であるが、蔵上地区や弥生が丘地区が特に目立って土地需要が強い。
- 地価公示が実施されている16市町のなかで、上昇している市町の数3市2町であり、横ばいである市町数は0市0町であり、下落している市町数は7市4町である。
- 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などでは、依然として需要が弱く下落傾向である。

- 佐賀市の平均変動率は0.7%から1.1%となり2年連続で上昇した。(継続地点26地点中、上昇地点数15、横ばい地点数5、下落地点数6)
- 佐賀市の住宅地では、中心部及び利便性、住環境がよく街路条件の良い地域等の住宅需要は継続して良好で推移している。特に城内地区及び周辺の街路条件の良い閑静な住宅地は、住環境が良好であることもあり、高額所得者の需要が集中して高値取引も見られる。このほか人気の高い小学校区では需要層が厚く今後も安定した需要が見込めることによりハウスメーカーの土地仕入れ値も上昇傾向にある。
- 市街化調整区域の50戸れんたんにより開発された地区に近い既存の住宅地では下落も縮小傾向にある。
- 消費税アップが確実に実行される見通しなどから住宅購入を急ぐ消費者(買主)も多くなっているとの不動産業者等ヒアリング結果がある。
- 唐津市では土地建物の総額で3000万円以上の需要者は少ないとの業者ヒアリング結果である。近年、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▲0.4%から▲0.3%へ下落幅縮小している。継続地点は11地点であり、そのうち上昇地点が3地点、横ばい地点が1地点、下落地点が7地点である。
- 唐津市中心部の住宅地及び周辺の開発された住宅地の住宅需要は良好と言える状況ではないが、直近では需要が増加して需給環境は改善傾向にある。
- 唐津地区では地区によって需要の強弱があり、大きく分けるといまだに需要が弱い地区、需要が改善傾向にある地区、改善している地区がある。特に東部地区が改善している。
- 鳥栖市では特に蔵上地区、弥生が丘地区が人気ありやや供給不足の状況である。他の街路幅員4m程度などの住環境がやや劣る地区も好転の兆しが出てきたこと等から平均変動率は+0.6%から+1.3%となり上昇に転じた。継続地点である15地点のうち、上昇地点が12地点、横ばい地点が1地点、下落地点が2地点である。

【住宅平均変動率推移】



	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31
佐賀県	▲1.5	▲2.5	▲2.5	▲2.4	▲2.1	▲2.1	▲2.7	▲3.6	▲4.4	▲4.9	▲4.2	▲3.4	▲2.5	▲1.8	▲1.0	0.0	0.3
佐賀市	▲3.2	▲4.4	▲3.5	▲3.0	▲2.6	▲2.7	▲3.4	▲4.7	▲5.6	▲6.1	▲4.8	▲3.7	▲2.6	▲1.7	▲0.8	0.7	1.1

- 鳥栖市では人口増加が継続しており今後も人口増加が予測されている。住宅需要はあるが売り物件が少ないとの意見が不動産業者等から多く聞かれる。

3. 商業地の地価動向

- 佐賀県内の商業地は土地取引が増加傾向にあり、取引された土地に建物が建ち又は更地となるなどにより街並みにも影響が出ていると思われる。佐賀県内の商業地の平均変動率は昨年まで平成5年以降26年連続で下落していたが、本年は上昇に転じた。(H30 ▲0.1% → H31 0.3%)
- 商業地で地価公示が実施されている14市町中、上昇している市町は2市0町であり、横ばいの市町は1市0町であり、下落している市町は7市4町である。
- 佐賀市と鳥栖市を除く佐賀県内の中心商店街は依然として空き店舗が多い状態が続いている。佐賀市と唐

津市等の中心商店街では、空き地の一部は有料駐車場として利用されるところも見られる。古くからの商業地では車利用者には不便で、ファミリー層向けの商品構成など多くの難点があり郊外型店舗や大型ショッピングモールに顧客をとられている。

- 佐賀市の平均変動率は平成29年以降3年連続の上昇で平均変動率は前年より若干上昇率が増加した。(H29 0.1% → H30 2.3% → H31 2.6%) 継続地点14地点中、上昇した地点は11地点であり、横ばいの地点は2地点であり、下落した地点は1である。
- 佐賀駅前のオフィス街では関東地区の企業を中心に数年前から投資利回り目的の需要がある。期の前期及び後半においても変化無く需要が継続的にあり、需要者が上場企業や資産家などから担保掛目が厳しくなる傾向であつても資金面ではゆとりがあり、銀行の貸出姿勢変化の影響も少ないと見られる。

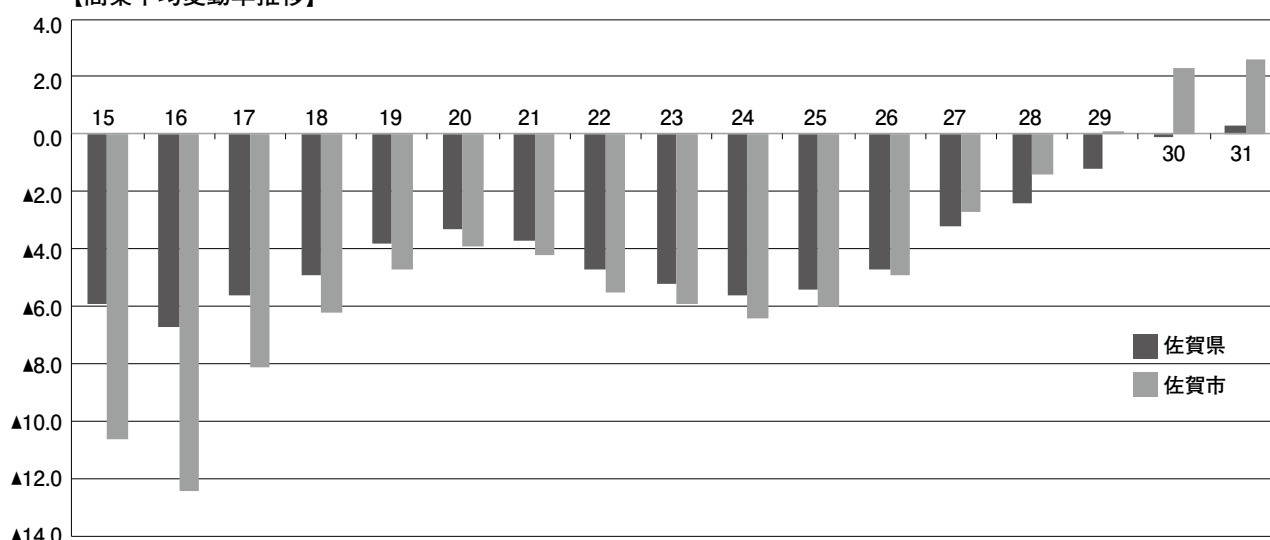
- 佐賀駅周辺の徒歩7～8分までのオフィス街以外の地区では、福岡勤務者を狙った中規模のRC造賃貸マンション用地の需要がある。地元企業や福岡の企業・資産家(個人)を中心に物色されていて、条件に合う売り土地が出ると直ぐに契約合意となっている状況である。地元銀行も融資に積極的で、この傾向は期の後半においても継続している。
- 唐津市の平均変動率は▲1.9%から▲1.4%へ下落幅縮小となった。継続地点である7地点のうち、上昇している地点は0地点であり、横ばいの地点は2地点であり、下落している地点は5地点である。全般的には商業地の取引事例も非常に少ない状態が続いていて下落傾向が続いている。
- 鳥栖市の平均変動率は+0.9%から+1.8%となり、上昇は3年連続である。継続地点である3地点中、上昇している地点は3地点であり、横ばいの地点は0地点であり、下落している地点は0地点である。
- 鳥栖駅前の鳥栖駅の再開発が具体化しており駅前ビルの解体計画が進捗しており、駅前の主要道路も拡幅される予定である。この影響もあり鳥栖5-1が2.1%から3.0%の上昇となった。鳥栖駅周辺の鉄道用地の再

開発も計画されているが、事業が完了するまでの期間が長く、周辺商業地の地価への影響は限定的と考えられている。アウトレット周辺の商業地や新鳥栖駅前の区画整理事業地等が上昇傾向である。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しても直ぐに進出する企業がある。

4. 工業地の地価動向

- 平均変動率は平成29年以降3年連続で上昇した。上昇率は前年より上昇幅が拡大した。(H30 5.5%→H31 9.0%) 工業地の公示地が存する1市町中、上昇市町数1市、横ばい市町なし、下落市町なし。なお、県内では工業地は鳥栖市に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。鳥栖市は、抜群の交通アクセス・豊富な水資源(昭和42年以降、給水制限なし)・自然災害が少ない都市(リスク回避)・豊富な労働力人口(福岡市と久留米市に近い)ことを強調している。しかしながら、供給できる用地が少ない状況である。

【商業平均変動率推移】



	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31
佐賀県	▲5.9	▲6.7	▲5.6	▲4.9	▲3.8	▲3.3	▲3.7	▲4.7	▲5.2	▲5.6	▲5.4	▲4.7	▲3.2	▲2.4	▲1.2	▲0.1	0.3
佐賀市	▲10.6	▲12.4	▲8.1	▲6.2	▲4.7	▲3.9	▲4.2	▲5.5	▲5.9	▲6.4	▲6.0	▲4.9	▲2.7	▲1.4	0.1	2.3	2.6

- 鳥栖市は福岡市郊外に位置すると同時に大分及び長崎並びに熊本までの交通アクセスが良く物流施設の候補地として人気が高い。しかしながら、土地が不足しており、全国の企業からアプローチがあるものの物流施設用地確保が出来ずに周辺などでの取得となっている現状がある。

5 県内の取組や動向など

- 平成34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。県内にはフリーゲージトレインではなく、フル規格待望論が根強い。
- 2023年の佐賀国体を見据え、県総合運動場にアリーナを設ける県の計画と連動する形で、佐賀市はJR佐賀駅とアリーナを結ぶ市道の再整備に乗り出す。施設完成後は歩行者が増えるとみており、片側2車線を1車線に減らして歩道を拡幅するかどうかを検討する。駅からアリーナは1.4kmあり、徒歩で約18分。
- 佐賀空港(佐賀市)の本年度の年間利用者数が、開港した際の需要予測の73万7千人に達する見通しが出てきた。過去最多だった昨年度の66万人を10万人上回るペース推移し、増便やLCCの就航による利便性向上の効果が表れている。
- 平成29年に佐賀県内に宿泊した外国人観光客が30万人超となった。県観光課は「日本人の旅行客が減る中、外国の個人旅行客は重要度が増している。受け入れ体制を充実させたい」とさらに観光施策に力を入れる計画。地域別の内訳は、韓国54%、台湾27%、中

国11%、香港2%、米国1%。

- 鳥栖市の新鳥栖駅前に開業したがんを切らずに治す最先端の放射線治療施設「九州国際重粒子線がん治療センター（サガハイマツ）」が平成25年5月に開業したが、患者数は順調に推移している。現場はフル回転の状態で、計画を前倒して医療スタッフを増員している。
- 唐津市はフランスの化粧品産業協会と手を結び、化粧品産業集積などを目指している。
- 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し、さらにその近くに道の駅が計画されている。
- 有田町では平成28年が有田焼創業400年ということで官民を挙げて振興策が実施された。
- 有田の文化的景観が、有識者でつくる国際記念物遺跡会議(イコモス)の国内委員会によって後世に残したい「日本の20世紀遺産20選」に選ばれた。
- 佐賀県立病院「好生館」跡地の建築工事が進捗しており、北側に健康診断検査センターなどの複合施設、南側に看護専門学校やこども診療所を設置し、北側が平成30年1月開業、南側が平成30年4月運営開始となっている。
- 明治維新150年に合わせて、佐賀県内各地を舞台にした「肥前さが幕末維新博覧会」が平成31年1月14日、閉幕した。優れた人材を輩出して明治維新を主導した佐賀の歴史を発信し、10カ月にわたった期間中の来場者は223万人(目標は100万人)を超えた。

【佐賀空港 平成12年以後の路線経過】

平成12年1月	上海便運行開始(週2往復)
平成12年7月	上海便が週3便に増便
平成13年12月	国際ターミナル運用開始 ソウル便運行開始(週3往復)
平成14年7月	東京便が週5往復に増便
平成14年8月	成田便が就航(現在は1日1往復)
平成16年1月	九州佐賀国際空港に愛称変更
平成17年3月	ソウル便が週5往復に増便
平成17年5月	ソウル便が1日1往復に増便
平成17年6月	台湾とのプログラムチャーター便運航開始

長崎県

公益社団法人 長崎県不動産鑑定士協会
織田不動産鑑定事務所

織田 雅雄



1. 長崎県の経済状況

長崎県の景気は、緩やかな回復が続いている。

最終需要面をみると、個人消費は底堅く推移している。観光関連は、外国人観光客の増加や「長崎と天草地方の潜伏キリシタン関連遺産」の世界文化遺産登録の効果がみられるもとで、堅調に推移している。住宅投資は弱めの動きとなっている。公共投資は高水準横ばい圏内の動きとなっている。設備投資は増加している。

生産は、持ち直しの動きが続いているものの、足もと減速感がみられる。また、雇用・所得環境をみると、労働需要は引き締まっており、人手不足感の強い状態が続いている一方、雇用者所得は振れを伴いつつもやや弱含んでいる。消費者物価の前年比は+2%程度となっている。

この間、中小企業の景況感は弱い動きとなっている。

(日銀長崎支店「長崎県の金融経済概況2019年1月」より)

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▲0.1%から0.0%となり、平成12年以降19年連続での下落が下げ止まる形となったものの離島・半島部及び車両通行不能な地域では下落傾向がなおも継続している。

標準地のある全20市町のうち、長崎市+1.0%、諫早市+0.1%、大村市+0.7%、長与町+1.0%、時津町+2.2%、佐々町+0.6%のほかは、下落が継続している。

② 県庁所在地の地価動向

長崎市は、+0.9%から+1.0%となった。上昇地点が前年の21地点から26地点に増加し、横ばい地点は前年の14地点から12地点に減少した。平地が少ない長崎市の状況を反映し、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率が拡大した。斜面地からの住み替え需要を背景に、新築マンションの販売も好調で、早期完売が続いており、中古住宅、中古マンションの需要も回復している。

中心部周辺の住宅団地及び既成住宅地は供給過剰感が薄らぎ、上昇地点が増加した。

階段道路等の車両通行不能の住宅地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。斜面地については安全意識がより強くなっており、長崎市においては、地価の二極化が顕著である。

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、▲0.2%から▲0.1%へ下落率がやや縮小した。好立地の住宅地では上昇地点、横ばい地点が増えたのに対し、街路条件の劣る斜面地の住宅地の需要は極端に弱く、長崎市と同様の二極化が見られる。

県央地区では、諫早市が横ばいから+0.1の上昇に転じている。利便性の良好な住宅地や環境の良好な住宅団地での地価の回復傾向が窺える。人口増加の見られる大村市が+0.7%で前年(+0.5%)とほぼ同率の上昇率となった。新興住宅地では強気の価格設定がされており、中心部の既成住宅地についても需要は底堅い。

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+1.0%（前年+0.7%）、時津町+2.2%（前年1.4%）は、長崎市北部の住宅地に比べ相対的値頃感があることや商業施設の整備が進んでいる事等から、昨年に引き続き上昇傾向にある。

壱岐市▲3.4%、五島市▲3.5%、新上五島町▲2.6%、西海市▲2.9%、南島原市▲2.7%と、離島・半島地域の下落率は依然として大きい。西九州自動車道の佐々ICの開通により佐世保市への交通アクセスが向上し、新興の住宅団地が増えている佐々町が昨年と同率の+0.6%となった。

(2) 商業地

① 県全体の地価動向

県平均変動率は+1.3%となり、昨年と同率の上昇率となった。標準地のある全19市町のうち、長崎市+5.9%、佐世保市+0.6%、諫早市+0.1%、大村市+0.5%、時津町+1.8、佐々町0.0%のほかは、下落が継続している。

② 県庁所在地の地価動向

長崎市は、+6.5%から+5.9%へと上昇率がやや縮小

したものの高めの上昇傾向が継続している。上昇地点数は前年の16地点から17地点へと増加した。

県内の最高価格地でもある浜町アーケード(長崎5-8)は、外国クルーズ船の長崎港への寄港数(H29年262回からH30年220回)は昨年よりやや減少し、主要観光地への入場数も減少しているものの、商況の下支えとなっているものと思われる。ただし、県庁移転や駅周辺整備の影響により、将来的には商業の中心がアーケードから駅周辺に移行するとの見方があり、上昇率は+1.2%にとどまった。

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根強く、ホテル・貸ビル等の投資用不動産を求める間合わせも増加するなど、需要の回復傾向が継続している。特に、長崎駅周辺においては、駅周辺整備や県庁移転等の具体化から、高値の引き合いも多く、長崎5-3(五島町)は県内最高である+16.7%の上昇となった。

中心部周辺の近隣商業地域は、周辺街路の整備による利便性の向上や住宅地価格との接近による値頃感から横ばい地点が増えた。

③ 県庁所在地以外の地価動向

佐世保市は、+0.3%から+0.6%となった。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では、利便性の向上によるマンション需要等を背景に上昇地点、横ばい地点が増加したが、アーケード商店街では、「させば五番街」からの顧客の取込ができていない。

県央地区では、諫早市が、▲0.3%から+0.1%へと上昇に転じた。中心部の旧来型の商業地については、郊外型店舗への顧客流出の影響がみられるが、幹線道路沿いの商業地は新規出店もみられ、底値圏を脱しつつある。また、大村市は+0.5%と昨年に続き上昇している。

需要の中心は幹線道路沿いで、旧来の商店街の需要は弱い。

④ その他特徴的な変動率を示した地域

時津町+1.8%(前年+1.3%)は、路線商業地の集積が進み、上昇率はやや拡大した。

佐々町は昨年に続き横ばい。佐々IC周辺の沿道型商業地が熟成しつつあることや、町役場周辺の旧来型の商業地も周辺住宅地価格と接近していることから、地価は底値圏にある。

五島市▲4.8%、新上五島町▲3.2%、南島原市▲3.5%と、離島・半島部の下落率は依然として大きい。

(3) 工業地

① 県全体の地価動向

県平均変動率は、▲0.7%と昨年と同率で下落が継続。平成11年以降21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、長崎9-4(宝町)の選定替の影響により▲0.3%から▲1.1%へと下落率が拡大した。長崎市の基幹産業である大手造船業の先行きについては、客船部門で巨額の赤字を計上した中核企業の分社化、子会社売却等のリストラもあり、不透明感が強い。

③ 県庁所在地以外の地価動向

佐世保市では、▲0.8%から▲0.2%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、下落傾向が続いている。諫早市では、諫早IC周辺の内陸型の工業団地は臨海型の工業団地に比べ需要が底堅く、▲0.6%から0.0%へ下げ止まった。時津町は▲1.7%から▲1.3%へと下落幅が縮小した。

3. 地域政策、取り組み等について

九州新幹線西九州ルートは、平成34年度に佐賀県の武雄温泉駅において在来線特急と新幹線を乗り換える対面乗換方式により暫定開業する予定である。リレー方式で運行すれば博多—長崎間は最速で1時間22分となる。

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。

平成34年度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。

(株)ジャパネットホールディングスが三菱長崎機工跡地でサッカースタジアムを中心とした開発計画(ホテル300室、マンション300戸等、平成35年完成予定)を発表した。長崎空港の乗降客数は概ね300万人/年前後でここ数年推移している。平成31年1月から長崎-香港の定期便がソウル路線と上海路線に続く海外便として就航した。長崎港旅客船ターミナル整備事業(平成23年度完了)により既存の5万トン級対応の岸壁延長275mを360mに

延伸、10万総トン級に対応した国際観光船ターミナルとして整備。平成28年外国クルーズ客船の長崎港入港実績197隻、平成29年入港実績267隻、平成30年220隻(長崎県)。

九州自動車道長崎大分線(長崎IC～長崎多良見IC)4車線化事業が平成31年度完了予定(長崎芒塚IC～長崎多良見IC)、平成34年度完了予定(長崎IC～長崎芒塚IC)で工事中。

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	H31変動率		H31地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
長崎県全体	0.0%	(▲0.1%)	64(53)	26(29)	80(91)	170(173)
長崎市	1.0%	(+0.9%)	26(21)	12(14)	25(29)	63(64)
佐世保市	▲0.1%	(▲0.2%)	19(17)	10(8)	13(18)	42(43)
島原市	▲1.2%	(▲1.7%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
諫早市	0.1%	(0.0%)	7(5)	3(4)	5(6)	15(15)
大村市	0.7%	(+0.5%)	4(4)	0(0)	0(0)	4(4)

※()は、前回公示の変動率、地点数

(2) 商業地

市町村名	H31変動率		H31地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
長崎県全体	1.3%	(+1.3%)	40(30)	8(16)	26(27)	74(73)
長崎市	5.9%	(+6.5%)	17(16)	3(3)	1(2)	21(21)
佐世保市	0.6%	(+0.3%)	16(9)	1(8)	2(1)	19(18)
島原市	▲1.1%	(▲1.8%)	0(0)	0(0)	2(2)	2(2)
諫早市	0.1%	(▲0.3%)	2(0)	2(3)	1(3)	5(6)
大村市	0.5%	(+0.3%)	3(3)	0(0)	1(1)	4(4)

※()は、前回公示の変動率、地点数

(3) 工業地

市町村名	H31変動率		H31地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
長崎県全体	▲0.7%	(▲0.7%)	1(1)	2(2)	8(9)	11(12)
長崎市	▲1.1%	(▲0.3%)	0(1)	1(1)	3(3)	4(5)
佐世保市	▲0.2%	(▲0.8%)	1(0)	0(1)	3(3)	4(4)
島原市	▲1.5%	(▲2.2%)	0(0)	0(0)	1(1)	1(1)
諫早市	0.0%	(▲0.6%)	0(0)	1(0)	0(1)	1(1)
大村市	▲1.3%	(▲1.7%)	0(0)	0(0)	1(1)	1(1)

※()は、前回公示の変動率、地点数

熊本県

公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会
鑑定くまもと

藤井 貞人



1. 熊本県の経済概況

熊本県内の景気は復興需要による下支えもあって、基調としては緩やかに拡大している。日銀熊本支店の金融経済概観によると個人消費については雇用・所得環境の改善などを背景に堅調に推移している。観光はインバウンド需要を中心に持ち直しているが、阿蘇郡市など交通インフラの復旧が遅れている地域では厳しさが強まっている。一方、住宅投資は建築費の高止まりが続く中で高水準を維持している。また、公共投資も復旧復興工事が多数控えており、人手不足等もあって逼迫した状況にある。設備投資については復旧需要ピークを越えて減少に転じているが、依然として高水準にある。生産面をみると一部で減産の動きが続いているが、全体としては高水準を維持しつつ、横ばい圏内で推移している。雇用・所得では、労働需給が引き続き逼迫している。地域や職種によるミスマッチが見られるものの、雇用や所得面に継続的な好影響を及ぼしている。

2. 熊本県全体の地価動向と要因

(1) 住宅地

県内住宅地の地価動向は熊本地震後の平成29年公示で下落となったものの、平成30年で上昇に転じ、続く平成31年も上昇傾向となった。県平均変動率は▲0.1% (H29) → +0.6% (H30) → +1.0% (H31)と着実に回復している。平均変動率が上昇した市町村は大津町(+3.7%)、益城町(+3.6%)、嘉島町(+3.3%)、菊陽町(+2.2%)、宇城市(+1.5%)、熊本市(+1.3%)、合志市(+0.5%)、御船町(+0.2%)、宇土市(+0.1%)で、震災被害の大きかった益城町、嘉島町等を含め、熊本市とその近郊における地価上昇が顕著である。

(2) 商業地

県内商業地の地価動向は平成5年から26年ぶりに上昇へと転じた昨年に続き、上昇傾向を維持し、上昇幅も拡大した。平均変動率は+1.9% (H30) → +3.4% (H31)となった。平均変動率が上昇となったのは熊本市(+6.2%)、益城町(+2.3%)、大津町(+2.3%)、菊陽町(+1.9%)の4市町である。震災復旧復興需要による県内景気の拡大や金融緩和政策等を背景として、都心部商業地を中心に地価上昇が顕著である。一方、地方都

市では、下落幅の縮小は見られるものの、下落傾向が継続している。

(3) 工業地

県内工業地の平均変動率は+1.0% (H30) → +2.0% (H31)と上昇を続けており、上昇幅も拡大した。熊本市及び八代市の平均変動率が全体を牽引している。長らく遊休地化していた大規模工場地が太陽光発電施設建設により解消されつつあるなか、新たな工業地供給は限定的である。一方、景気拡大を背景とした工場新設や既存工場増設のほか、eコマースの増加による物流関連施設の新設などで需要は拡大している。

3. 熊本市の地価動向と要因

(1) 住宅地

熊本市全体の平均変動率は、+1.0% (H30) → +1.3% (H31)と上昇幅が拡大するなど、堅調に推移している。

① 中央区

中央区の変動率は+2.3% → +2.4%と上昇傾向が継続した。低金利や好景気等を背景にした宅地需要のほか、仮設住宅の退去期限到来による需要も重なり、宅地需要は堅調に推移している。とりわけ、利便性が高く、住環境も良好な新屋敷、大江、水前寺地区を中心に地価上昇が顕著である。

② 東区

東区の変動率は+1.0%から+1.8%と上昇幅が拡大した。東区は熊本5区の中で最も震災被害を受けたが、総じて需要の回復は早く、復興に伴う移転需要も加わって地価は上昇傾向が顕著である。

③ 西区

西区の平均変動率は横ばいから+0.2%と僅かながら上昇に転じた。将来的な発展が見込まれるJR熊本駅周辺及びこれに近接する蓮台寺・城山地区を中心に宅地需要は安定的に推移しており、マンション用地需要も旺盛である。一方、地勢や街路条件が劣る傾斜地域の住宅地は下落が続いており、二極化が進んでいる。

④ 南区

南区の平均変動率は+0.7%から+1.2%と上昇幅が拡

大した。震災時、液状化による地盤沈下等の被害が生じた近見地区等では公費による地盤の復旧事業が進められるなど、地価は回復基調にある。特にJR西熊本駅を中心としたエリアでは商業施設の集積等を受け、上昇傾向が顕著である。

⑤北区

北区の平均変動率は+0.3%から+0.4%と上昇傾向が継続した。北区の宅地需要は総じて安定的に推移しているが、北区役所や九州自動車道I.C.が立地する植木地区では、利便性や地域拠点性の高まりから宅地需要は旺盛で、地価上昇が顕著である。

(2)商業地

熊本市全体では+4.1% (H30)→+6.2% (H31)と上昇幅が拡大した。

①中央区

平均変動率は+6.6%から+9.5%と高い上昇率を示している。都心商業地の土地需要は特に旺盛で、供給が少ないため、高額取引も散見されるなど地価は大幅な上昇傾向にある。県内最高価格地点(中央5-14)が位置する中心部アーケード街は、平成29年4月の再開発ビル開業以降、通行量の増加が顕著で、回遊性の高まりもあって背後地を含めた面的地価上昇が見られる。インバウンドの増加に対応したホテル用地需要、低金利や潤沢な手元資金等を背景とした不動産投資需要なども旺盛で、全体の変動率を引き上げている。一方、建築費の高止まりもあって、マンション用地需要はやや落ち着きもみられる。

②東区

平均変動率は+1.6%から+2.7%と上昇幅が拡大した。

被災した商業施設の解体撤去や新たな店舗の建設等が進んでいる。東区の商業地価格は震災後に一時下落したものの、復旧復興の進捗に伴い、収益性や利便性の高さから上昇に転じ、殆どの地点で震災前の水準を上回った。

③西区

平均変動率は+1.5%から+2.2%と上昇幅が拡大した。JR熊本駅に比較的近い熊本西5-3(二本木3丁目)では将来発展への期待感等を背景に+5.8%と上昇傾向が顕著である。

④南区

平均変動率は+0.2%から+1.3%と上昇幅が拡大した。旧来の近隣型商店街の需要は低調で、依然として下落傾向にあるが、近年設置されたJR西熊本駅に近接する熊本南5-3(島町4丁目)は周辺の大規模商業施設による集客力の高まり等を背景に+3.0%上昇した。

⑤北区

平均変動率は+1.1%から+1.2%と上昇を維持した。中心部に比較的近い熊本北5-3(室園町)、拠点性の高まりが指摘される熊本北5-2(植木町)などは昨年に続き上昇した。

(3)工業地

熊本市の工業地は5地点で、平均変動率は+1.5%から+2.9%と上昇幅が拡大した。中央区(+2.9%)及び東区(+3.4%)、西区(+1.1%)、南区(+3.5%)と各区とも上昇が継続した。近年の物流施設用地の需要回復に、復興需要も加わり、需給はひっ迫した状況にある。特に、熊本市近郊にあって交通便利性の高い物流用地需要は旺盛である。

4. 上位の価格及び変動率地点の動向と要因

区 分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 熊本中央-1	熊本市中央区新屋敷1丁目10番14外	185,000	選定替え 選定替え	景気拡大、低金利等を背景に、富裕層を中心として需要が堅調に推移。
	商業地 熊本中央5-14	熊本市中央区下通1丁目3番3	2,130,000	+21.0% (+22.2%)	大型店舗の開業で繁華性向上。希少性高く、取引価格は上昇傾向にある。
上昇率1位	住宅地 熊本中央-17	熊本市中央区大江6丁目13番7	135,000	+6.3% (+5.8%)	利便性が高く、環境良好な文教地区で、地価は上昇傾向にある。
	商業地 熊本中央5-14	熊本市中央区下通1丁目3番3	2,130,000	+21.0% (+22.2%)	大型店舗の開業で繁華性向上。希少性高く、取引価格は上昇傾向にある。
下落率1位	住宅地 天草-5	天草市牛深町字大池田1530番3	17,400	▲2.2% (▲1.1%)	利便性が劣る地域で、人口減少が顕著であり、地域は弱含みで推移。
	商業地 阿蘇5-1	阿蘇市内牧字中町224番外	20,900	▲2.8% (▲4.4%)	震災後、交通インフラは回復途上にあるが、観光客の減少等から、地価は下落傾向にある。



1. 大分県の経済概況

観光庁が実施した平成29年の宿泊旅行統計調査によると、外国人の延べ宿泊者数の対前年増加率で、大分県が全国1位となった。もちろん、平成28年4月に発生した熊本地震の影響により、対平成28年の増加率が大きくなった面は否めないが、外国人観光客の増加が、別府市や由布市などの観光地を中心に、広く地域経済に好影響を与えている。例えば、由布市では、平成29年10月1日から平成30年9月30日までの1年間の人口の社会増減(転入者数から転出者数を引いたもの)を見ると、社会増による人口増加率が+0.09%となるなど、観光産業の好調さが、雇用者数の増加等を通じて人口動態に影響を及ぼしているものと思量される。

なお、大分県の発表した観光統計調査によると、平成30年の外国人宿泊者数は、過去最高だった平成29年をさらに上回ったものの、伸び率は+2%と鈍化している。また、外国人のうち韓国人の比率が6割を超えるなど、偏りが大きいことがリスク要因として懸念される。

このほか、足元の経済動向を見ると、労働需給の着実な引き締めや雇用者所得の緩やかな増加等を背景に、個人消費は、全体として底堅さを増している。住宅投資は、県内の景気動向や低金利等に支えられ、増加に転じつつある。また、分譲マンションは、高水準だった平成27年(着工戸数:677戸)を上回り、同741戸となった。特に、別府市では同215戸と対前年の7倍を超える水準に達した。アパート等の貸家は、相続税対策などを背景に高水準だった平成28年には及ばなかったものの、昨年を上回る水準となった。マンション同様、別府市の着工数が急増しており、対前年の2倍弱の水準となった。

2. 平成31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平均変動率は+0.8% (H30: +0.1%)となり、平成11年以来19年振りの上昇となった昨年に続き、2年連続の上昇となった。また、上昇率も0.7ポイント拡大した。

標準地の存する県下16市町中、平均変動率について、上昇率拡大が2市(大分市、中津市)、下落から上昇に転じたのが2市(別府市、由布市)、横ばいから上

昇になったのが1町(日出町)、上昇率縮小が1市(宇佐市)、下落から横ばいになったのが1市(豊後大野市)であった。また、下落率縮小が6市、下落率横ばいが1町(玖珠町)であり、日田市、竹田市は下落率が拡大した。

地価動向の傾向としては、住宅地需要の基盤となる人口増減や高齢化率との関連性が高く、高齢化率が低く人口減の小さい市町村では地価の上昇等が見られた。具体的には、大分市(高齢化率25.8%, 人口増減▲0.09%, 住宅地平均変動率+1.6%)、中津市(高齢化率29.0%, 人口増減▲0.45%, 住宅地平均変動率+0.2%)、日出町(高齢化率29.7%, 人口増減▲0.21%, 住宅地平均変動率+1.0%)などがこれに該当する。

一方、高齢化率が高く人口減の大きい市町村では下落幅が大きい傾向がある。具体的には、津久見市(高齢化率42.0%, 人口増減▲2.32%, 住宅地平均変動率▲1.4%)、国東市(高齢化率41.7%, 人口増減▲1.96%, 住宅地平均変動率▲1.2%)、竹田市(高齢化率46.2%, 人口増減▲2.36%, 住宅地平均変動率▲0.7%)などがこれに該当する。

※高齢化率:平成29年10月,人口増減:平成29年10月~平成30年10月の増減率

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30年	県全体	+0.1%	64	34	51	149
	大分市	+0.7%	53	17	10	80
	別府市	▲0.3%	6	7	11	24
	その他	▲0.7%	5	10	30	45
平成31年	県全体	+0.8%	82	32	33	147
	大分市	+1.6%	63	12	4	79
	別府市	+0.3%	11	8	6	25
	その他	▲0.3%	8	12	23	43

大分市の住宅地の平均変動率は+1.6% (H30: +0.7%)と、平成11年以来18年振りの上昇となった平成29年以降、3年連続の上昇となり、上昇率も平成30年に比べ0.9ポイント拡大した。

継続地点79地点中、上昇63地点(H30:53地点)、横ばい12地点(H30:17地点)、下落4地点(H30:10地点)と、継続地点の79.7%で上昇を示した(H29:37.2%, H30:66.3%)。

大分市の古国府地区及び羽屋地区の住宅地は、市中心部に比較的近く、利便性が良好な割に地価が低く、選好性が高まっていることから、地価が大きく上昇した（大分-20, +8.3%, 住宅地上昇率県下1位 大分-79, +5.9%, 同2位）。

また、人口増減のうち、社会増減に着目すると、県下で最も社会増が大きい市町村は、豊後高田市（+0.20%, 平成29年10月～平成30年10月）、次いで由布市（+0.09%, 同）となっている。これに対し、住宅地の地価変動は、由布市が+0.9%であったのに対し、豊後高田市は▲0.6%と下落が継続している。転入元を見ると、由布市は隣接市町など県内からの転入が多いのに対し、豊後高田市は県外からの転入が多いという特徴がある。豊後高田市については、すでに完売したが、県外からの移住促進策として、移住者に市が造成した住宅地を廉価で譲渡していたため、それにより地価が押下げられた影響が残っていると思量される。

2) 商業地の地価動向

大分県全体の商業地の平均変動率は+0.9%（H30：+0.2%）となり、平成4年以来26年振りの上昇となった昨年に続き、2年連続の上昇となった。また、上昇率も0.7ポイント拡大した。

標準地の存する県下16市町中、平均変動率について、上昇率拡大が3市（大分市、別府市、由布市）、下落から上昇に転じたのが1町（日出町）、上昇率縮小が1市（宇佐市）、下落から横ばいになったのが1市（中津市）である。また、下落率縮小が6市、下落率横ばいが4市町（佐伯市、豊後大野市、国東市、玖珠町）であり、下落率が拡大した市町はない。

表2【県内商業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30年	県全体	+0.2%	31	20	31	82
	大分市	+1.0%	23	8	4	35
	別府市	+0.2%	5	5	7	17
	その他	▲0.7%	3	7	20	30
平成31年	県全体	+0.9%	48	12	21	81
	大分市	+1.6%	33	1	2	36
	別府市	+2.0%	11	2	3	16
	その他	▲0.4%	4	9	16	29

大分市の商業地の平均変動率は+1.6%（H30：+1.0%）となり、平成4年以来25年振りの上昇となった平成29年以降、3年連続の上昇となり、上昇率も0.6ポイント拡

大した。

継続地点36地点中、上昇33地点（H30：23地点）、横ばい1地点（H30：8地点）、下落2地点（H30：4地点）と、継続地点の91.7%で上昇を示した（H29：30.3%, H30：65.7%）。

大分市以外での上昇地点は、平成29年1地点（由布市）、H30年8地点（別府市5、宇佐市2、由布市1）であったが、新たに日出町で上昇地点が見られるなど、本年は15地点（別府市11、宇佐市2、由布市1、日出町1）に拡大した。なお、横ばい地点は平成30年の12地点から11地点に、また下落地点は27地点から19地点に減少した。

市町村別の商業地の平均変動率を見ると、県下16市町中、由布市が最も大きく（+2.7%）、次いで別府市（+2.0%）と、外国人観光客などの増加により観光業が好調な2市が上位を占めている。個別地点でも、JR別府駅前の別府5-1（+11.0%, 商業地上昇率県下第1位）、旅館やホテルが建ち並ぶ別府5-3（+8.3%, 同第2位）、JR由布院駅前の由布5-2（+5.4%, 同第4位）と、観光客の影響を強く受ける地点が上昇率の上位にある。

3. 今後の見通し

住宅地については、大分県全体の人口が減少傾向にあり、長期的には、力強い地価上昇は見込めないものの、これまで住宅を買い控えていた一次取得層が、雇用情勢の回復や低金利等を背景に、住宅取得意欲の高まりを見せており、選好性の高い住宅地を中心に、足元の住宅地地価は、回復傾向が継続するものと予想される。

大分市のほか、観光業が好調な別府市や由布市では、今後とも住宅地の地価上昇が継続すると見込まれる。また、高い利便性と優れた生活環境を有する日出町は、住宅地としての選好性が高まっており、周辺市町村からの転入者も多く、同様に、地価上昇が継続すると見込まれる。

商業地については、大分駅ビルの開業などの地域的な要因のほか、大都市の地価上昇・投資利回りの低下を背景に、県外投資マネーの流入等により、商業地地価の上昇が見られたが、現在の低金利や好調な企業収益が継続すれば、商業地地価の上昇傾向が継続すると予想される。さらに、2019年のラグビーW杯や2020年の東京五輪に向け、観光客の増加が見込まれることから、観光地などの地価上昇も継続することが見込まれる。ただし、前述のとおり、外国人観光客については、韓国依存度が高く、両国間の政治情勢等がリスク要因となる。

宮崎県

公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会
株式会社 さくら総合鑑定所

上村 芳朗



住宅地

①県全体の地価動向と要因

- 依然として雇用環境、個人消費等が低水準で推移しており、平均変動率は▲0.3%（前年▲0.5%）と下落率は低下したものの、平成13年以降19年連続で下落。

②県庁所在地の地価動向と要因

- 宮崎市は、上昇26地点、横ばい27地点で平均変動率は0.2%（前年0.0%）で、長期に亘った下落基調から脱し、回復の兆しが見えつつある。震災以降、津波への警戒感からか海側の海拔の低い住宅地への需要は弱まっており、高台への需要のシフトが続いている。中心部の利便性の高い住宅地においては、一定の需要が認められ、平成27年後半に地価の下落が止まり横ばい傾向となり、平成28年から上昇に転じた地点も認められる。中心部のマンションについては人気が高くほぼ完売する状況であり、周辺には引き続きマンションの建設が見られる。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

- 都城市は、上昇地点はなく、横ばい5地点で、平均変動率は、▲1.3%（前年▲1.4%）と下落率は横ばい。取引価格・件数は下落基調にある。
- 延岡市は、上昇5地点、横ばい8地点で、平均変動率は▲0.2%（前年▲0.3%）と下落率は概ね横ばい。地形的に住宅地利用可能な平坦地が少なく、他市に比べ地価下落の程度は緩やかであった。

商業地

①県全体の地価動向と要因

- 平均変動率は、▲1.0%（前年▲1.3%）と下落率は低下している。

②県庁所在地の地価動向と要因

- 宮崎市は、上昇10地点、横ばい11地点で、平均変動率は、0.2%（前年▲0.2%）と長期に亘る下落傾向からようやく上昇に転じた。商業最高地については、依然として県内全体では予断を許さない状況ではあるものの、昨今における飲食街の賑わいや開発等の状況から下落基調は終焉を迎えた。宮崎市最大の飲食

街「ニシタチ」周辺の商業地の取引件数は近年増えつつあり、取引動向から判断して、「ニシタチ」周辺地域の価格水準は前年並みに上昇傾向であると判断した。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

- 都城市は、上昇地点はなく、横ばい1地点で、平均変動率は、▲2.3%（前年▲2.4%）と下落率は前年並みに低下しているものの、中心商業地の中核を担っていた地元資本の百貨店が平成23年1月に閉店して以降、更に空洞化が進み、同じく下落傾向の郊外路線商業地より中心商業地の地価の下落が大きい。当該跡地の再開発を行う中心市街地中核施設整備支援事業の基本計画を決定し、平成30年4月28日に中心市街地中核施設「Mallmall」が誕生したことにより中心商業地域の状況改善に期待が懸る。
- 延岡市は、上昇地点はなく、横ばい2地点で、平均変動率は、▲1.0%（前年▲1.1%）と下落率は概ね横ばい。延岡市駅西側周辺、安賀多町等の旧来からの商業地は空店舗が目立ち繁華性の衰退がみられるが、新たな賑わいの拠点として、延岡市駅前複合施設「エンクロス」がオープンしたことにより駅前の活性化が期待される。

工業地

①県全体の地価動向と要因

- 平均変動率は、▲0.4%（前年▲0.6%）と下落率は低下しているものの、平成10年以降22年連続で下落となった。鉱工業指数（生産・出荷・在庫）も前年と比べ悪化しており、立地動向も低調である。

②県庁所在地の地価動向と要因

- 宮崎市は、上昇及び横ばい地点はなく、平均変動率は、▲0.3%（前年▲0.4%）と下落率は概ね横ばい。田野町、清武町には薄型太陽電池を生産するソーラーフロンティア第1、第2工場が立地し、新エネルギーや環境関連企業にPRしているが、供給に対して需要が弱く、新規誘致は苦戦している。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

- 延岡市は、上昇及び横ばい地点はなく、平均変動率

は、▲0.8%（前年▲1.0%）と下落率は概ね横ばい。現在、天下町に平成23年3月造成のクレアパーク第2工区は平成30年4月23日現在すべて立地調印済みである。

- ・日向市は、上昇地点はないものの、横這いが2地点と下落幅は縮小しており、平均変動率は、▲0.2%（前年▲0.7%）と低下している。重要港湾細島港に隣接する細島工業地区（4区）は、現在45,101㎡の工場跡地が残る。また、1区には倉庫拠点の集約と容量拡大を目的とした物流センターが平成23年12月に竣工した。

※地域政策、取り組み等について

- ・宮崎市が整備を進める「東部第2土地区画整理事業」対象エリアに、ショッピングセンターを整備。現在文房具店、ゴルフ用品店、娯楽施設等がオープンしており、区画整備の進捗に合わせ飲食・物販等の店舗が進出予定である（敷地総面積約25,000㎡、地権者と借地契約）。また、当該地域の北側に存するイオンモール宮崎が30,000㎡を増床し、平成30年3月16日にリニューアルオープンした。

- ・宮崎市島之内の国道10号沿いに大型スーパーHEARTYながやまがオープンし、店舗向かいにはニトリの新店舗が建設中で、市北部の新たな拠点となることが期待される。
- ・JR九州と宮崎交通がアミュプラザ宮崎等の2020年秋開業を目指し、駅前西口用地：4,160㎡、広島用地：2,850㎡の計：7,010㎡、高架下：6,000㎡の共同開発及びリニューアルを検討中である。
- ・市郡医師会病院が移転する予定である。平成29年に建設着工し、平成32年を目途に有田・柏原地区に移転する計画。
- ・高岡町の宮崎ハイテク工業団地に日機装株式会社が平成30年度以降を目途に操業予定である。（従業員数500名予定）
- ・宮崎市では大淀川の小戸之橋の架け替え事業が平成25年秋に着工。
- ・東九州自動車道（延岡～宮崎間）が平成26年3月16日に開通、さらに平成27年3月21日には佐伯～蒲江間が開通したことにより宮崎市から大分市まで高速道路が結ばれた。

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	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	継続地点数
県全体	▲0.3% (▲0.5%)	34 (25)	56 (50)	63 (79)	153 (154)
宮崎市	0.2% (0.0%)	26 (19)	27 (26)	11 (20)	64 (65)
都城市	▲1.3% (▲1.4%)	0 (0)	5 (4)	10 (11)	15 (15)
延岡市	▲0.2% (▲0.3%)	5 (4)	8 (7)	9 (11)	22 (22)

(2) 商業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	継続地点数
県全体	▲1.0% (▲1.3%)	13 (6)	10 (15)	42 (44)	65 (65)
宮崎市	0.2% (▲0.2%)	10 (6)	11 (10)	5 (9)	26 (25)
都城市	▲2.3% (▲2.4%)	0 (0)	1 (1)	7 (7)	8 (8)
延岡市	▲1.0% (▲1.1%)	0 (0)	2 (2)	8 (8)	10 (10)

(3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	継続地点数
県全体	▲0.4% (▲0.6%)	0 (0)	2 (1)	6 (7)	8 (8)

※（ ）は、前回公示の変動率、地点数

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	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	102,000	+2.5% (+2.1%)	その立地から利便性、快適性共に突出して優れ、供給が少ないことも相俟って、上昇傾向にある。
	商業地 宮崎5－1	宮崎市橘通西3丁目59番	286,000	0.0% (▲0.3%)	中心商業地域は長期に亘る地価の下落や疲弊感から、ようやく脱却しつつあるものの、依然として弱含みの状態であり、上昇にまでは至っていない。
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	102,000	+2.5% (+2.1%)	同上
	住宅地 宮崎5－4	宮崎市中央通61番	215,000	+1.9% (+1.9%)	宮崎市最大の飲食街の1つである中央通は高値での取引も散見され、地価は上昇している。
下落率 1位	住宅地 都城－15	都城市高崎町大牟田 字新田1168番4	11,000	▲3.5% (▲3.4%)	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	20,500	▲5.5% (▲5.7%)	漁業により栄えた地域で、高齢化や災害等の煽りを受け、需給共に低迷している。

(2) 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	標準地番号	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	102,000	+2.5% (+2.1%)	同上
	商業地 宮崎5－1	宮崎市橘通西3丁目59番	286,000	0.0% (▲0.3%)	同上
下落率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	102,000	+2.5% (+2.1%)	同上
	商業地 宮崎5－4	宮崎市中央通61番	215,000	+1.9% (+1.9%)	同上

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は－を表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

鹿児島県

公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会
大吉不動産鑑定士事務所

大吉 修郎



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

- 県平均は、昨年の▲1.4%から▲1.0%になり、下落幅は0.4ポイント縮小したが、依然下落が続く(21年連続)。

②県庁所在地の地価動向と要因

- 鹿児島市は、上昇地点が19地点、横這い地点が29地点、残り18地点が下落、市全体としては+0.1%と微増となった。これまでは市中心部の平坦地が上昇傾向であったが、市郊外部でも上昇または横這い地点が増加し、平成14年からの下落傾向に歯止めがかかり、全体として微増となった (H30▲0.3%→H31+0.1%)。市内ではマンション分譲価格が高止まりしている。しかしながら、利便性の悪い旧町では、依然下落がみられる。

③県庁所在地の地価動向と要因

- 主要市である、鹿屋市、薩摩川内市、霧島市、姶良市においてはいずれも地価は下落傾向が続く。鹿屋市、姶良市では0.2～0.6ポイントの下落率縮小となったが、薩摩川内市、霧島市では昨年度と同程度の下落(▲1.7%程度)の下落が続いている。姶良市においては、一部人口が増加し、小学校も整備された地区も存するが、全体として土地価格を上昇させるまでの要因とはなっていない。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 奄美市に隣接する龍郷町は、ベッドタウン的要素を持ち、また価格水準が奄美市に比べ比較的安価であったため需要を喚起し、横ばいから上昇に転じた(00%→+28%)。離島部では当龍郷町が上昇傾向だが、他離島は人口減少、高齢化から下落傾向が続いている。

【商業地】

①県全体の地価動向と要因

- 景気動向、背後地人口の減少、郊外的大型商業施設への顧客流出、商圈の分散化等により平成4年より

28年連続の下落であるが、平均変動率は前年よりやや縮小した。(H30▲1.4%→H31▲1.0%)

②県庁所在地の地価動向と要因

- 鹿児島市の平均変動率は、長年下落が続いたが、昨年上昇に転じ、今年は、上昇幅がやや拡大した(H30+0.4% → H31+0.9%)。
- 天文館地区(中心部)は、電車通りで銀行本店が建て替え工事中、天文館アーケード入口でテナントビルが建て替え工事中であり、活性化の兆しが高くなってきている。さらに千日町1・4番街区再開発計画では再開発組合が認可され(平成29年12月)、期待感から地価は上昇している。天文館地区でも周縁部分は、マンション用地としての需要もあり、飲食店の需要も回復、地価の上昇が見られるようになった。
- 鹿児島中央駅周辺は熟成度を増しつつある。新幹線効果は落ち着きつつあるも、19・20番街区の開発に期待が膨らみ(現在工事中)、地価は上昇傾向である。また、近隣でも再開発への期待が高まっている。

③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、背後地人口の減少、郊外的大型商業施設への顧客流出、商圈の分散化等により地域は衰退しており、地価は下落している。郡部も市部同様に旧来からの商店街は人口の減少や顧客の流出等により収益性は低下しており、需要は弱く、地価は下落している。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 近隣で再開発事業が進捗中である鹿児島5-16の上昇は、県内一の高価格であるにも関わらず、県内最高の上昇となった(+3.0%→+7.7%)。

【工業地】

①県全体の地価動向と要因

- 工業地は鹿児島市に全4地点設定されており、平成11年より21年連続の下落で、平均変動率は前年より縮小した(H30▲1.0%→H31▲0.7%)。下落傾向に変わり

はないものの、1地点が上昇、1地点が横ばいとなった。

②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あることから需要も根強く、下落率はH30 ▲0.1%→H31+0.1%と微増に転じた。2番目に価格帯の高い鹿児島9-1は横這い。市南部の臨海工業地帯に存する鹿児島9-2、9-3は、景気動向の目立った改善、工場の新規立地や拡張等はないが、地価も底値に近付き地価下落圧力は弱まりつつあり、下落率が縮小した。

③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。

地域政策、取り組み等について

- 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年度に施設・事業計画案を作成、再開発準備組合組合が平成28年3月に設立され、平成28年8月に都市計画決定し、平成29年度組合認可、平成30年度工事着工、平成32年度完成予定。(高さ60m、15階、延床面積約36,000㎡の商業、業務、ホテル等複合商業施設ビル建設予定)
- 市内中心部に位置する鹿児島銀行本店と別館が建て替え工事。本店地上13階建約21,500㎡、別館地上8階建約8,700㎡の業務ビル(いずれも1～2階が商業施設等)。別館平成30年7月に完成、本店平成31年10月完成予定。
- 天文館本通りアーケード入り口に位置する「巴里屋ビル」が建て替え工事中。地上8階建てのテナントビル(店舗、クリニック、事務所等延床面積約2,300㎡)が平成31年9月に完成予定。
- 鹿児島中央駅東口の広場の南側にある中央町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階建程度、床面積47,000㎡程度、商業施設・多目的ホール・共同住宅予定、高架歩道で中央駅と繋ぐ計画、平成27年度都市計画決定、平成28年度組合設立認可(11月頃)、平成29年度工事着工、平成31年度完成予定、総工費約200億円)

- 高麗町の交通局跡地(面積25,908㎡)では優先交渉権を獲得した共同事業体が開発計画を発表(平成28年2月)。2病院、分譲マンション、ホテル、スーパーマーケット、スポーツ施設等の6棟の複合施設で構成されている(平成32年6月完成予定)。
- 鹿児島県が、鹿児島中央駅西口の県所有地に、新総合体育館建設を検討している。隣接地土地所有者(日本郵便)と土地利用につき協議に入っているが、詳細は未定。
- 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(平成29年3月公表)。
- 始良市にショッピングセンターが平成28年春1期、平成29年春2期完成。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建。
- 鹿児島国体2020年に向けたインフラ整備としては、既存施設を活用する方針で、新施設建設の計画はない(現在、鴨池運動公園改修中、平川ヨットハウス建て替え中)。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

【住宅地】

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲1.0%(▲1.4%)	26(14)	37(31)	128(148)	191(193)
鹿児島市	+0.1%(▲0.3%)	19(12)	29(22)	18(34)	66(68)
鹿屋市	▲1.3%(▲1.9%)	0(0)	2(0)	6(8)	8(8)
薩摩川内市	▲1.8%(▲1.7%)	0(0)	0(0)	8(8)	8(8)
霧島市	▲1.7%(▲1.7%)	1(0)	1(1)	11(12)	13(13)
姶良市	▲1.1%(▲1.3%)	0(0)	1(1)	4(4)	5(5)

【商業地】

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲1.0%(▲1.4%)	20(17)	15(12)	56(64)	91(93)
鹿児島市	+0.9%(+0.4%)	20(17)	11(10)	3(7)	34(34)
鹿屋市	▲2.1%(▲2.1%)	0(0)	0(0)	4(5)	4(5)
薩摩川内市	▲2.2%(▲1.8%)	0(0)	0(0)	5(5)	5(5)
霧島市	▲1.6%(▲2.0%)	0(0)	2(2)	6(6)	8(8)
姶良市	▲2.2%(▲2.5%)	0(0)	0(0)	4(4)	4(4)

【工業地】

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲0.7%(▲1.0%)	1(0)	1(1)	2(3)	4(4)

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

【県全体について】

区 分	標準値番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高 価格地	住宅地 鹿児島ー1	鹿児島市西田2丁目 16番27	248,000	0.0% (0.0%)	中央駅に近く、戸建住宅、マンション適地であることに加え、事務所利用も可能で、需要は安定している。
	商業地 鹿児島5ー16	鹿児島市東千石町 13番34外	1,120,000	+7.7% (+3.0%)	千日町1番街区の再開発事業が始動したことの影響を受け、地価は上昇傾向にあると判断した。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 龍郷ー2	大島郡龍郷町瀬留 字玉里1501番	14,500	+3.6% (0.0%)	イターン者数の増加等で人口は増加傾向。役場近くの利便性の高い地域。地価は上昇傾向で推移。
	商業地 鹿児島5ー16	鹿児島市東千石町 13番34外	1,120,000	+7.7% (+3.0%)	千日町1番街区の再開発事業が始動したことの影響を受け、地価は上昇傾向にあると判断した。
下落率 1位	住宅地 中種子ー2	熊毛郡中種子町野間 字下ノ門8896番3	4,400	▲5.0% (▲3.9%)	旧来からの農家住宅地域であり、過疎化が進行している。農業も振るわず、地価は下落傾向。
	商業地 中種子5ー1	熊毛郡中種子町野間 字横町5172番5	25,800	▲4.8% (▲4.6%)	個人経営が主体の商業地域である。町内の少子高齢化等による景気低迷で、住宅需要は弱い。

【県庁所在地について】

区 分	標準値番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高 価格地	住宅地 鹿児島ー1	鹿児島市西田2丁目 16番27	248,000	0.0% (0.0%)	中央駅に近く、戸建住宅、マンション適地であることに加え、事務所利用も可能で、需要は安定している。
	商業地 鹿児島5ー16	鹿児島市東千石町 13番34外	1,120,000	+7.7% (+3.0%)	千日町1番街区の再開発事業が始動したことの影響を受け、地価は上昇傾向にあると判断した。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 鹿児島ー63	鹿児島市上之園町 33番9	220,000	+2.3% (+0.9%)	鹿児島中央駅等に比較的近く、生活利便性等が良好で、土地需要があり、地価は上昇傾向。
	商業地 鹿児島5ー16	鹿児島市東千石町 13番34外	1,120,000	+7.7% (+3.0%)	千日町1番街区の再開発事業が始動したことの影響を受け、地価は上昇傾向にあると判断した。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

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

日本銀行那覇支店によると、県内景気は、全体として拡大している。

個人消費は堅調に推移している。観光は好調に推移している。公共投資は底堅く推移している。設備投資は増加基調にある。住宅投資は高水準で推移している。この間、雇用・所得情勢は改善している。

消費者物価指数(除く生鮮食品)は、前年を上回っている。

先行きの県内経済は、引き続き拡大する可能性が高い。もっとも、リスク要因としては、本土および海外経済の動向、原材料価格の上昇や労働需給の引き締め等が企業の収益やマインド等に与える影響が挙げられる。

2. 地価動向の特徴と要因

【住宅地】

県平均は、昨年の+5.5%から+8.5%となり、引き続き上昇基調にある。

沖縄県の県都である那覇市の住宅地は昨年に引き続き上昇基調にある。住宅ローン減税やすまい給付金などの各種施策及び金融機関の低金利等を背景に需要は依然として活発、昨年も増して高値取引が見られる。その結果、昨年より上昇幅が拡大して+10.6%となっている。

特に新都心地区やその新都心地区に隣接する真嘉比地区など土地区画整理事業地の土地は利便性が高く、環境条件が良好であるため、非常に人気が高く、空地が少なくなっているため、希少性が出ている。そのため、これらの地域の土地取引は高額であり、那覇市の地価上昇をけん引している。

昨年と同様、従来の富裕層が好む地域である泉崎地区や泊地区でも高額取引がみられ、これらの地域は新都心地区との比較において価格が割安で利便性が良好な地域であるため、土地取引も活発化している。

マンション需要は底堅い状況にある。建築費の高騰により、分譲価格は上昇しているが、それ以上に戸建住宅地の高騰が影響しており、戸建住宅をあきらめたエンドユーザーは新築・中古を問わず、戸建よりも安いマンションに流れる傾向が顕著である。分譲マンション業者は観光が好調な沖縄県において、ホテル業者との用地取得

競争にさらされており、海外投資家の影響もあって、マンション適地の価格は高騰し続けている。そのほか、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で、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、需要が旺盛である。そのほか注目のエリアとしては北中城村があるが、この地域は大型複合商業施設のオープン効果により、当該商業施設周辺の方譲マンション供給が活発化しており、マンション市況は好調である。

宜野湾市が昨年+8.1%から+11.6%へ上昇幅が拡大している。土地区画整理事業地の取引が高騰しており、宜野湾市の地価上昇要因となっている。浦添市も昨年+6.7%から今年+10.6%へ上昇幅が拡大している。那覇市を中心に外延的に地価上昇地域が確実に増えてきている。これは那覇市が地価上昇しているだけでなく、供給も少ないため、需要が那覇市周辺市町村にも拡大していることに要因がある。また、土地価格も那覇市と比較して周辺市町村に割安感があることも需要増加の要因となっている。名護市などの北部地区の地価については、底値に近い地域が多く、横ばいとなっている。離島については石垣市の地価が昨年は+3.0%、今年も+5.6%となっており、観光客増による需要の拡大など観光客の増加等による効果が大きい。石垣市と同様観光客の増加による需要の拡大や公共事業やホテル開発などによる需要増加などにより、宮古島市は昨年+0.6%、今年は1.8%となり、地価の上昇は顕著である。また、当該宮古島市では地価上昇が顕著な地域と横這いで推移している地域が混在しているのもひとつの特徴である。

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、当該八重瀬町の地価上昇率は引き続き高い(昨年+8.2%、今年+10.6%)。八重瀬町は土地区画整理事業が進み、商業施設や銀行などの出店、バイパスの開通により那覇市への時間距離が短縮されたことにより、利便性や交通接近性が格段に改善され、那覇市との相対的な地価の割安感を背景に需要が大きく伸びている。大規模ショッピングセンターオープンの効果が引き続き認められる中城村の住宅地においても地価の上昇が顕著であり(昨年+7.6%、今年+8.7%)、地価是那覇市周辺地域でも確実に上昇基調を示している。

宮古島市のアパート関連の需給動向がひっ迫している。アパートの空室は0%であり、空き室がない。自衛隊関連の公共工事や民間のホテル工事など職人や現場作業員など多くの人が宮古島市に滞在している状況からアパートの賃料上昇が常軌を逸している。しかし、建築費が高騰しており、賃貸事業としての収益性は低い状況にある。

【商業地】

県平均は、昨年の+5.6%から+10.3%となり、住宅地と同様、引き続き上昇基調にある。

那覇市では昨年の+8.0%であったが、今回も上昇は顕著であり、+17.5%となっている。インバウンドの観光客増加により、国際通りは依然として活況を呈している。県外資本の沖縄進出などにより、事務所や店舗の需要が旺盛であり、家賃も上昇しつつあるが、それ以上に土地価格や建築費が上昇しているため、投資利回りは低下傾向にある。そのほか新規ホテルがオープンしていることや再開発による商業ビルのオープンなどもみられ、那覇市中心市街地の繁華性は高く、地価上昇の要因となっている。このような状況から、築年が古いビルや維持管理が劣るビルなどでも需要は回復しており、空室率は改善している。

宜野湾市が昨年は+5.3%、今年は+12.0%と上昇幅は拡大、浦添市も+8.1%から+11.4%と上昇幅は高い水準で推移している。那覇市の地価上昇の影響を受けて、価格が割安な那覇市周辺地域に需要が拡大しているため、宜野湾市や浦添市以外の那覇市周辺市町村も軒並み上昇しており、商業地の地価上昇は引き続き好調である。名護市などの北部の商業地においても、商業地取引が見られるようになり、なかには高い取引事例も散見されるようになってきた。その結果名護市は昨年の横這いだったが、今年は+1.1%上昇に転じた。

離島においても地価は上昇している。石垣市は昨年+3.6%であったが、観光客の増加等の好材料により、地価上昇率は+6.1%と拡大している。宮古島は観光客の増加により、商業地で高い取引が見られるようになっており、地価は引き続き上昇傾向にある。宮古島の商業地は昨年の+2.9%、今年は+2.8%の上昇となっている。

中城村の商業地では土地区画整理事業の進展により、背後住宅の充実、商業施設の出店を背景とした土地需要が増加しており、その結果、土地取引が活発化している。宜野湾市や北谷町と比較して地価水準に割安感が見られることもあって、取引価格は上昇傾向にある。

浦添西道路の開通により宜野湾市や浦添市から那覇市への交通アクセスが改善されたことによる効果が今後どのように地価に影響するのか注視する必要がある。

【工業地】

県平均対前年で+14.6%で今年が+17.8%となった。引き続き上昇基調にあり、また、上昇率は拡大した。

沖縄県における工業専用地域は少なく、供給が少ないため、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、貨物取扱高は急激に増え続けており、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。

那覇市への接近性が良好であり、かつ、相対的に割安な豊見城市豊崎地区の工場地取引が高騰しており、隣接する糸満市の工業地がその影響を受けているため、地価の上昇が著しい。

豊見城9-1(豊見城市豊崎)、糸満9-1(糸満市西崎町)がある地域の土地取引は供給が非常に少なく、取引となると高額になる。

その要因は道路インフラの整備が進んだこと(豊見城・糸満道路の開通、その後4車線化)による影響が大きく、那覇市(那覇空港)までの時間距離が短縮されたことにより、那覇市や浦添市の工業地と比較して割安感が顕著になったことが大きい。

商業地と同様に、浦添北道路の開通により宜野湾市や浦添市から那覇市への交通アクセスが改善されたことによる効果が今後どのように地価に影響するのか注視する必要がある。

○ 主な市町村の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H31 変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	8.5%(5.5%)	121(120)	6(5)	0(2)	127(127)
那覇市	10.6%(6.3%)	30(30)	0(0)	0(0)	30(30)
宜野湾市	11.6%(8.1%)	11(11)	0(0)	0(0)	11(11)
石垣市	5.6%(3.0%)	3(3)	0(0)	0(0)	3(3)
浦添市	10.6%(6.7%)	13(13)	0(0)	0(0)	13(13)
宮古島市	1.8%(0.6%)	4(3)	2(1)	0(2)	6(6)
読谷村	10.8%(9.7%)	2(2)	0(0)	0(0)	2(2)
北谷町	12.1%(11.6%)	3(3)	0(0)	0(0)	3(3)
北中城村	13.0%(7.0%)	3(3)	0(0)	0(0)	3(3)
八重瀬町	10.6%(8.2%)	4(4)	0(0)	0(0)	4(4)

(2) 商業地

市町村名	H31 変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	10.3%(5.6%)	56(53)	1(4)	1(1)	58(58)
那覇市	17.5%(8.0%)	18(19)	0(0)	0(0)	18(19)
宜野湾市	12.0%(5.3%)	7(7)	0(0)	0(0)	7(7)
浦添市	11.4%(8.1%)	4(4)	0(0)	0(0)	4(4)
北谷町	11.4%(6.9%)	2(2)	0(0)	0(0)	2(2)
中城村	11.5%(13.0%)	1(1)	0(0)	0(0)	1(1)

(3) 工業地

市町村名	H31変動率	H31地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	17.8%(14.6%)	5(4)	0(0)	0(0)	5(4)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

○ 最高価格及び上昇率1位等の地点について

(1) 県全体について

区 分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高 価格地	住宅地	那覇市おもろまち3丁目6番11	351,000	30.0%	住宅地は非常に人気が高い新都心地区に所在し、かつ、マンションの売行が好調であることを背景に面大地の需要は高い。マンション適地の希少性が際立ち、開発業者間の用地取得競争も激化している。 商業地も観光客増加や好調な県内景気に支えられて投資意欲は高く、ホテル適地などの需要増加及び取得競争が激化しており高値取引が続いている。
	那覇ー19			(+17.4%)	
	商業地	那覇市久茂地3丁目1番1	1,400,000	+38.6%	
	那覇5ー14			(+11.2%)	
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地	那覇市おもろまち3丁目6番11	351,000	+30.0%	住宅地は同上。 商業地のほうは適正規模の土地が少なくなっており、容積率が高いこともあって、希少性が顕著になっている。ホテル用地としての需要が高く、用地取得競争が激化している影響がみられる。
	那覇ー19			(+17.4%)	
	商業地	那覇市前島3丁目1番8外	460,000	+42.4%	
	那覇5ー15			(+10.2%)	
下落率 1位	住宅地	宮古島市城辺字福里西方630番3	8,570	0.0%	住宅地については下落地点はない。昨年唯一下落していた宮古島ー4も横這いとなった。地域に大きな変動はないが取引が散見されるようになり、若干ではあるが需要がみられる。しかし供給も少ないため、結果として需給が均衡している。
	宮古島ー4			(▲1.3%)	
	商業地	うるま市与那城西原東原991番外	38,600	▲1.8%	
	うるま5ー2			(▲3.0%)	

(2) 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)

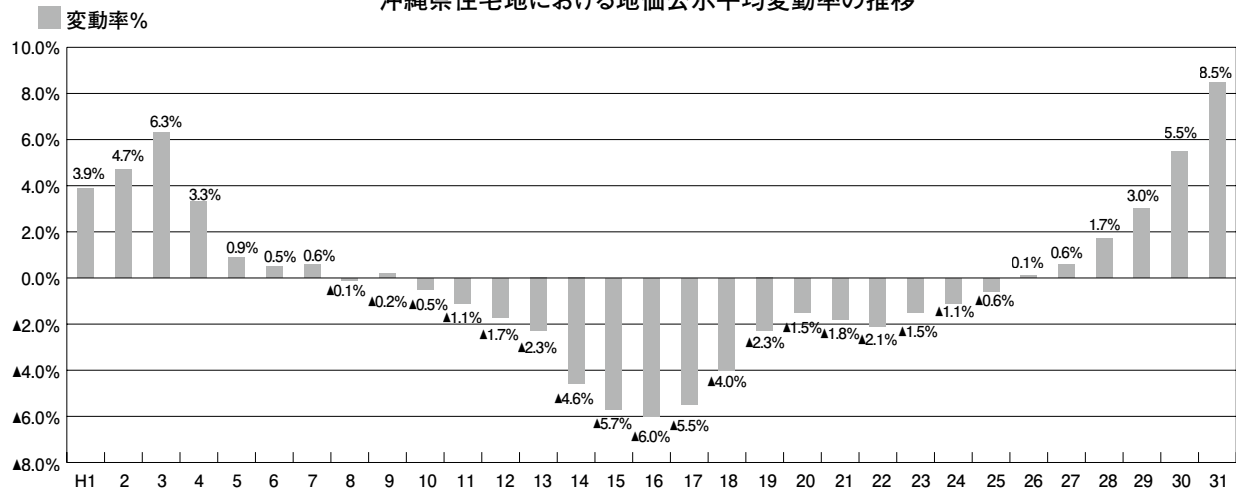
区 分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高 価格地	住宅地	那覇市おもろまち3丁目6番11	351,000	30.0%	同上
	那覇ー19			(+17.4%)	
	商業地	那覇市久茂地3丁目1番1	1,400,000	+38.6%	
	那覇5ー14			(+11.2%)	
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地	那覇市おもろまち3丁目6番11	348,000	+30.0%	同上
	那覇ー19			(+17.4%)	
	商業地	那覇市前島3丁目1番8外	460,000	+42.4%	
	那覇5ー15			(+10.2%)	

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

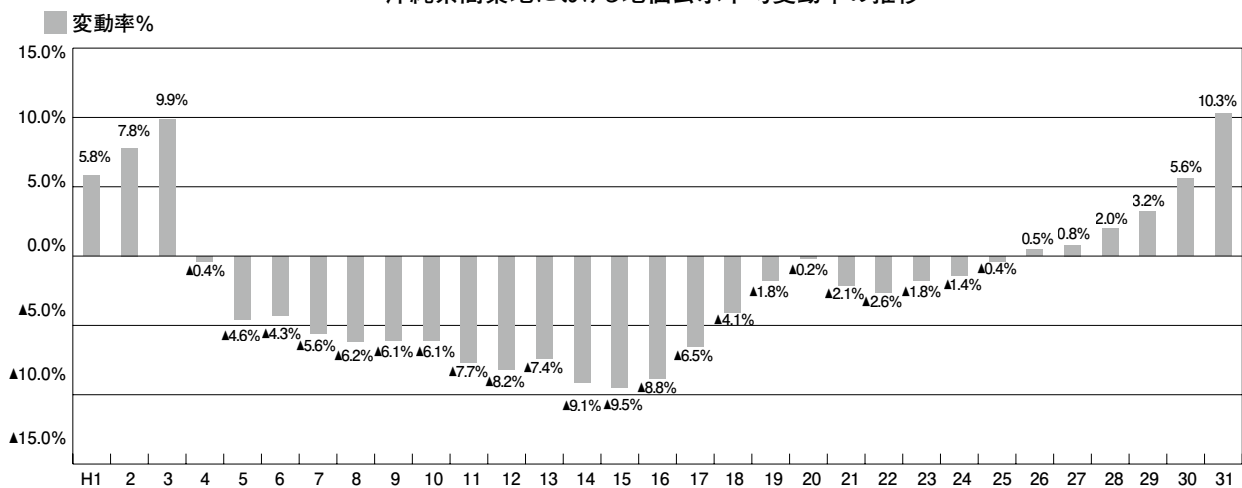
※選定替等により前回公示の変動率が無い場合はーを表記する。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

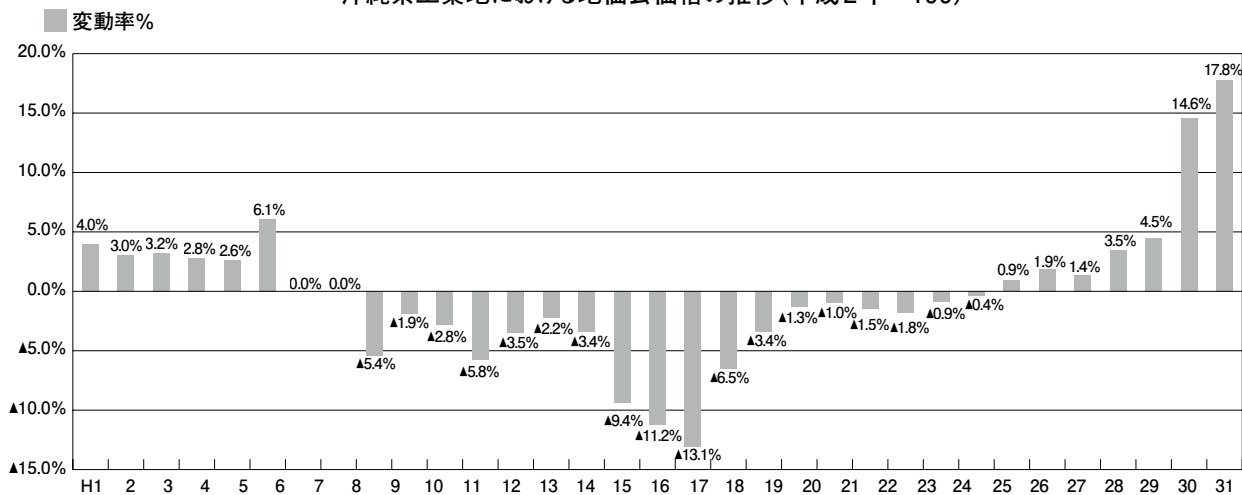
沖縄県住宅地における地価公示平均変動率の推移



沖縄県商業地における地価公示平均変動率の推移



沖縄県工業地における地価公価格の推移(平成2年=100)



【おすすめ観光地の地価変動】

福岡県

糸島市

地価動向

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
不動産鑑定士 松田 徹

糸島市は、福岡県西部の糸島半島に位置し、東は政令指定都市福岡市、西は佐賀県唐津市、南は佐賀県佐賀市に接しています。

福岡市の膨張に伴って都市化が進み、JR筑肥線の電化、福岡市営地下鉄との相互乗り入れ、今宿バイパスの開通により宅地開発が活発となり、福岡市のベッドタウンとしての性格を強めています。浦志地区において前原東土地区画整理事業（平成24年1月～平成31年3月31日予定）が完成予定であり又、当該地区に隣接してJR新駅が2019年3月に開業予定で、ますます福岡市のベッドタウンとしての性格が促進され、人口が増えてきています。

企業誘致も活発に行われ、現在産業団地、研究団地として、武工業団地、前原IC南産業団地、前原IC北産業団地、糸島リサーチパーク、志摩テクノパーク、九州大学内に泊研究団地等6ヶ所があり、順調に企業誘致が進んでいます。

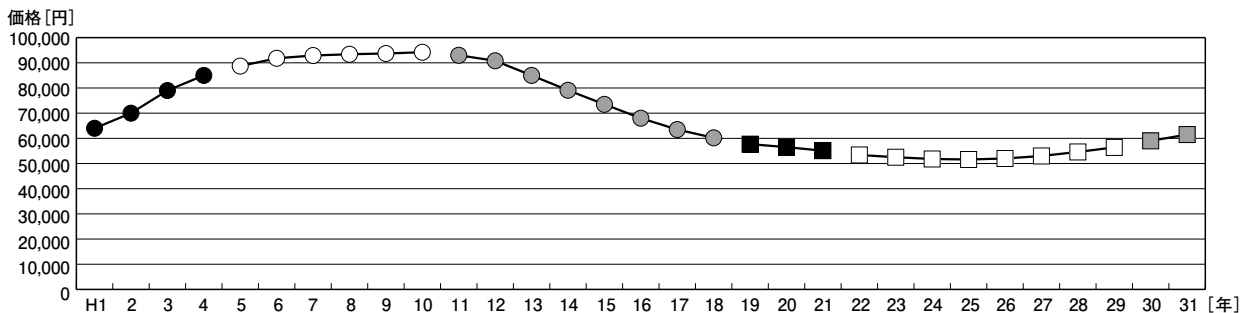
住宅地の最高地は「糸島-2」で、JR筑肥線「波多江」駅に近接する住宅地で平成11年より平成25年までは下落が続いていましたが、平成26年より上昇してきており、上昇傾向にあります。

商業地の最高地は糸島市の「糸島5-1」で、平成8年より平成28年まで下落が続いてきましたが、平成29年より横這いで、平成31年は上昇しており、今後は糸島市の発展に伴い上昇傾向へと推移していくものと思われます。

【住宅地】

	最高価格地点	所 在	価 格(円)	変動率
平成元年	前原-3	糸島郡前原町大字前原1409番5外	64,000	3.6%
平成31年	糸島市-2	波多江駅南2丁目750番29	61,500	4.2%

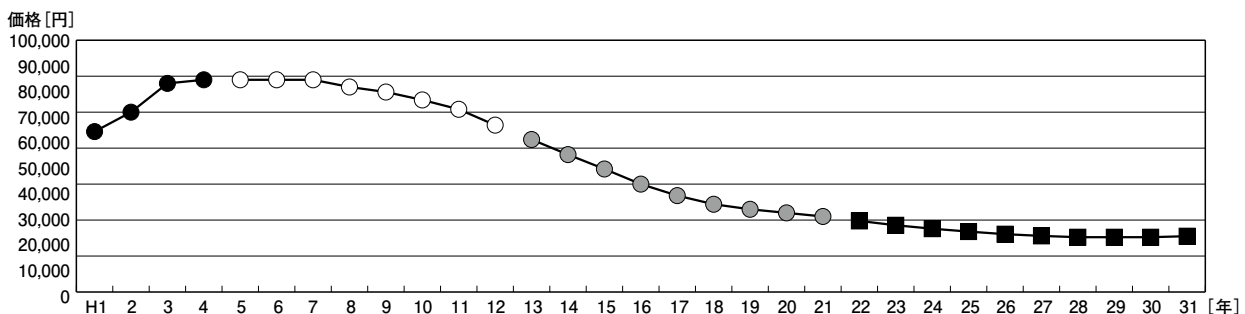
- [前原-3] 糸島郡前原町大字前原1409番5外
- [前原-3] 前原市大字前原1409番5外
- [前原-1] 前原市大字高田字穴町58番14
- [前原-1] 前原市高田5丁目58番14
- [糸島市-1] 糸島市高田5丁目58番14
- [糸島市-2] 糸島市波多江駅南2丁目750番29



【商業地】

	最高価格地点	所 在	価 格(円)	変動率
平成元年	前原5-1	糸島郡前原町大字前原211番4外	223,000	6.2%
平成31年	糸島5-1	糸島市前原中央2丁目211番4外	77,600	1.8%

- [前原5-1] 糸島郡前原町大字前原211番4外
- [前原5-1] 前原市大字前原211番4外
- [前原5-1] 前原市前原中央2丁目211番4外
- [糸島5-1] 糸島市前原中央2丁目211番4外



糸島市の紹介



幣の浜



桜井二見ヶ浦



芥屋の大門



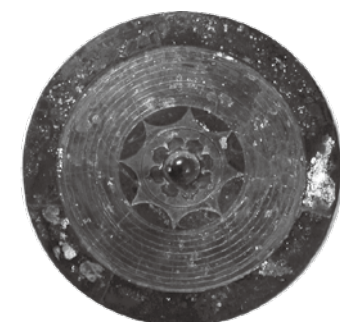
白糸の滝



雷山千如寺大悲王院 樹齢400年を誇る大楓と木造千手観音立像



内行花文鏡



豊かな自然と歴史に恵まれたまち

糸島市は、福岡市のベッドタウンだけでなく、豊かな自然と歴史、食に恵まれたまちとして、県内外から多くの観光客が訪れるまちです。市の北部には、白砂青砂の幣の浜をはじめ、青く澄み渡る玄界灘広がり、南部には、脊振雷山山系の山々が連なり、裾野には肥沃な糸島平野が広がり、年間を通して、新鮮な農畜産物が生み出されています。

北東部の海岸にある「桜井二見ヶ浦」は市を代表する景勝地として、伊勢の二見ヶ浦の朝日と並び、夕陽の筑前二見ヶ浦として知られています。夏至の頃、夫婦岩の間に沈む夕陽の景観は格別です。ここは、古くから櫻井神社の神聖な場として崇敬されており、毎年5月の大潮の日、長さ30m、重さ1トンの大注連縄^{おしめなわ}が、氏子たちによって縄われ、張り替えられています。

北西部には、日本三大玄武洞のひとつ「芥屋の大門」があります。六角形や八角形の玄武岩が柱状節理をなして玄界灘の荒波にそそり立ち、海蝕によってできた洞窟（高さ64m、開口10m、奥行き90m）が海に向かって口を開き神秘的な景観を作っています。3月から12月までは、芥屋漁港から遊覧船で、紺碧の海と洞窟内の蜂の巣状の天井など大自然が造り出したアートを楽しむことができます。

南部の羽金山中腹には、天然の涼が満喫できる福岡

県指定の名勝「白糸の滝」があります。幅12m、落差24mを誇り、マイナスイオンと自然あふれる憩いの場としてファミリー層に親しまれています。隣接する四季の茶屋では、名物の「そうめん流し」（6月～9月）をはじめ、ヤマメ釣りも楽しめます。

雷山中腹には、約1,300年の歴史を誇る雷山千如寺大悲王院があります。境内には、樹齢400年を誇る大楓（福岡県指定天然記念物）があり、紅葉の名所として知られています。寺院では、国の重要文化財指定の「木造千手観音立像」や「木造清賀上人座像」など貴重な仏像を見ることができます。

また、市内の井原・三雲周辺地域は、魏志倭人伝に記された「伊都国」の都があった地としても知られ、中でも、平原遺跡から出土した「内行花文鏡」をはじめとする遺物は国宝に指定されています。これらは、伊都国歴史博物館に展示されており、はるか二千年前の歴史を思い偲ぶことができます。

糸島市は、これら自然や歴史だけでなく、新鮮な農畜産物や海産物を生み出す地域でもあります。「糸島ブランド」に称される産品は、福岡都市圏だけでなく関東、関西にも広がり、ますます、糸島の魅力が高まっています。皆さん、ぜひ糸島に遊びに来てくださいね。すてきな出会いが待っていますよ。

【おすすめ観光地の地価変動】

佐賀県

嬉野市

地価動向

公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会
不動産鑑定士 梅本 龍

嬉野市は、佐賀県南西部に位置する「嬉野温泉とお茶・窯業」が中心の観光都市です。

平成18年1月1日に旧塩田町と旧嬉野町が合併し、現在の嬉野市が誕生しています。

住宅地の最高地は嬉野庁舎の北東至近にあります。平成12年から平成30年まで18年間連続で下落しましたが、住宅の需給環境が改善してきたことから、平成31年は横

ばいに転じました。

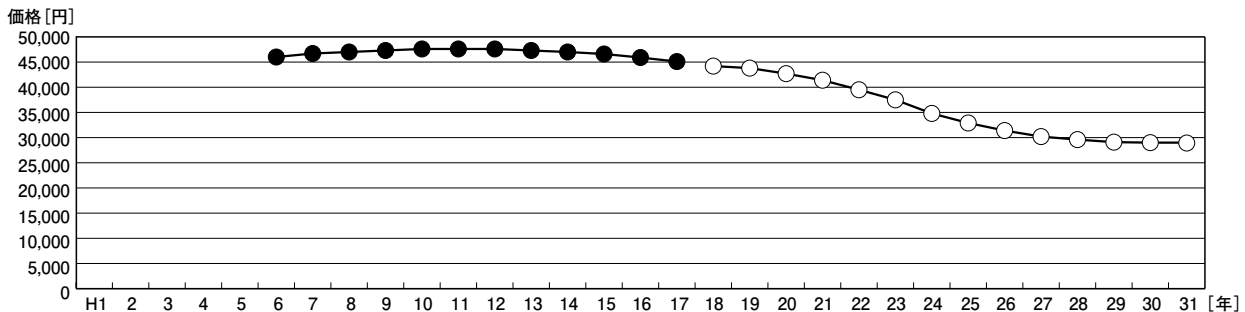
商業地の最高地は嬉野温泉本通り沿いの中心商業地にあります。平成9年から平成30年まで21年間連続して下落しましたが、平成31年に横ばいに転じています。

国内外からの観光客が増加傾向にあり、商業地の地価に底打ち感があります。今後は九州新幹線長崎ルート of 嬉野温泉駅(仮称)の新設による影響が期待されます。

【住宅地】

	最高価格地点	所 在	価 格(円)	変動率
平成6年	佐賀嬉野-1	藤津郡嬉野町大字下宿字三本松甲3251番	46,000	—
平成31年	佐賀嬉野-1	嬉野市嬉野町大字下宿字三本松甲3251番	29,000	0.0%

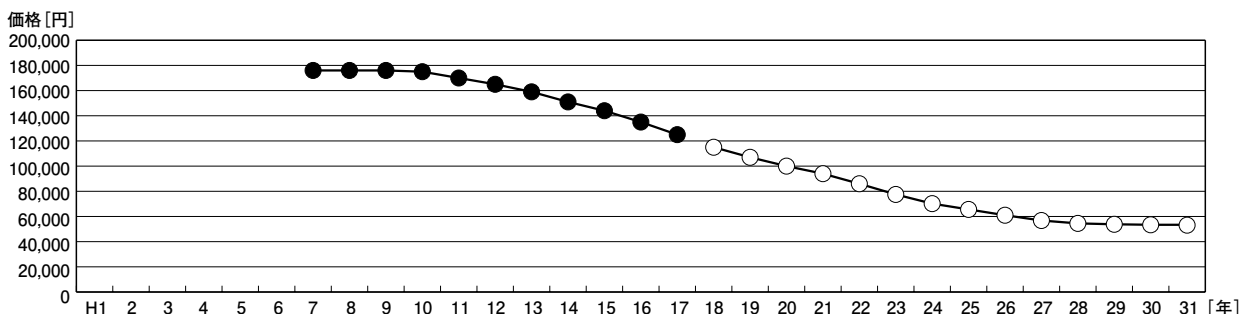
● [佐賀嬉野-1] 藤津郡嬉野町大字下宿字三本松甲3251番
○ [佐賀嬉野-1] 嬉野市嬉野町大字下宿字三本松甲3251番



【商業地】

	最高価格地点	所 在	価 格(円)	変動率
平成7年	佐賀嬉野5-1	藤津郡嬉野町大字下宿字大畑乙2185番1	176,000	—
平成31年	佐賀嬉野5-1	嬉野市嬉野町大字下宿字大畑乙2185番1	53,400	0.0%

● [佐賀嬉野5-1] 藤津郡嬉野町大字下宿字大畑乙2185番1
○ [佐賀嬉野5-1] 嬉野市嬉野町大字下宿字大畑乙2185番1



嬉野市の紹介



写真左／嬉野温泉
写真右／温泉湯どうふ



肥前吉田焼



納戸料の百年桜

嬉野市は九州地方・佐賀県の南西部に位置する、面積約126km²、人口約2万6千人のコンパクトでのどかなまちで、四季折々の自然の風景を楽しむことができます。

嬉野市へは、佐賀空港利用ならリムジンタクシーを使って約1時間、福岡空港利用なら高速バスを使って約1時間30分で到着します。また、長崎空港利用なら車で40分の距離にあるので、滞在型観光の拠点としても最適な場所です。

嬉野市には開湯1,300年の歴史を誇る『嬉野温泉』があります。

嬉野温泉はその昔、神功皇后が戦いの帰りにこの地に立ち寄った際、川に疲れた羽根を浸していた白鶴が元気に飛び立つ様子をごらんになり、戦いで傷ついた兵士を川へ入れてみたところ、そこには温泉が湧いており、たちまち兵士の傷が癒えたのだそうです。それを大変喜ばれた皇后が「あな、うれしいの」と言われたことが、嬉野の地名の由来と伝えられています。そんな嬉野温泉は昔から美肌の湯と言われており、そのぬめりのあるお湯は炭酸水素塩泉で、角質化した皮膚をなめらかにし、みずみずしい肌によりみがえらせます。

また、嬉野温泉の温泉水を使って豆腐を煮込んだ『温泉湯どうふ』は、温泉の絶妙な成分バランスが豆腐のタンパク質を溶かし、とろとろとした食感が美味しい一品です。豆乳色のとろける湯どうふは、ここ嬉野温泉でしか食べることができません。

嬉野市の代表的な特産品は、『うれしの茶』と『肥前吉田焼』です。

霧深い山々に囲まれた盆地である嬉野市は、全国有数の茶どころとしても有名です。澄んだ空気と清らかな水に育まれたうれしの茶の茶葉は、独特な製法により艶やかな深い緑色で丸みをおびた形状をしており、お湯をそそぐと急須の中でゆっくりと開きながら旨みを抽出していくので、そそぐたびに味や香り、旨みの移り変わりを楽しめます。

『肥前吉田焼』は、嬉野町吉田地区にて約400年前に陶石が発見されたことをきっかけに誕生したと伝えられる陶磁器です。肥前吉田焼は茶碗や湯のみ、急須、そば猪口など、庶民の器として親しみと共に広がっていきました。現在吉田地区には7つの窯元が存在し、それぞれ個性あふれる作品が作られています。

【おすすめ観光地の地価変動】

長崎県

五島市

地価動向

公益社団法人 長崎県不動産鑑定士協会

不動産鑑定士 宮崎 英樹

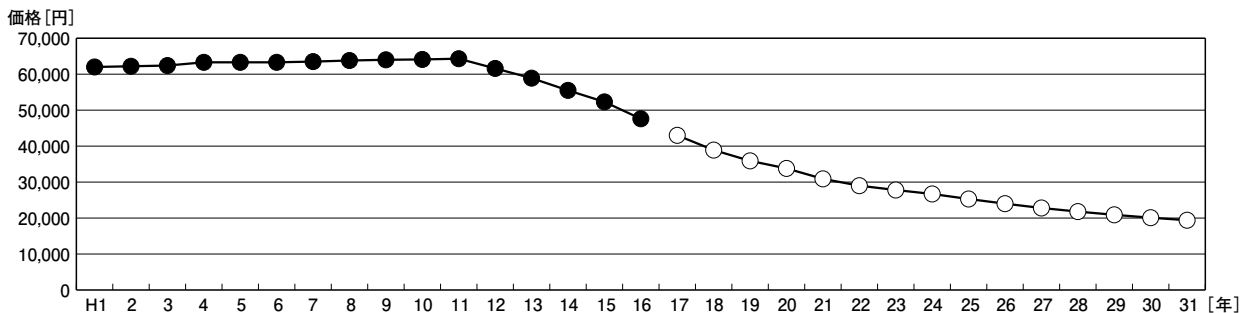
住宅地の最高地点は五島市役所の北西方約230mの大荒町にあります。五島市には大学がないため、多くの高校生は卒業後島外へ流出します。雇用の少ない五島市では流出した若年層が帰ってくることは少なく、人口の減少、高齢化が顕著となっています。平成12年から大きな地価下落が続いており、20年前の地価と比較しますと、70%近い下落となっています。

商業地の最高地点はアーケード商店街の栄町にあります。人口に対してアーケードの規模が大きいこと、後継者が不足していること、郊外の大規模店舗に客が流れていることなどから閉店している店舗が多くみられます。調査開始した平成4年から一貫して地価は下落中で20年前の地価と比較しますと、実に80%を超える下落となっています。

【住宅地】

	最高価格地点	所 在	価 格(円)	変動率
平成元年	福江-2	大荒町375番	62,000	0.0%
平成31年	五島-2	大荒町375番	19,400	▲3.5%

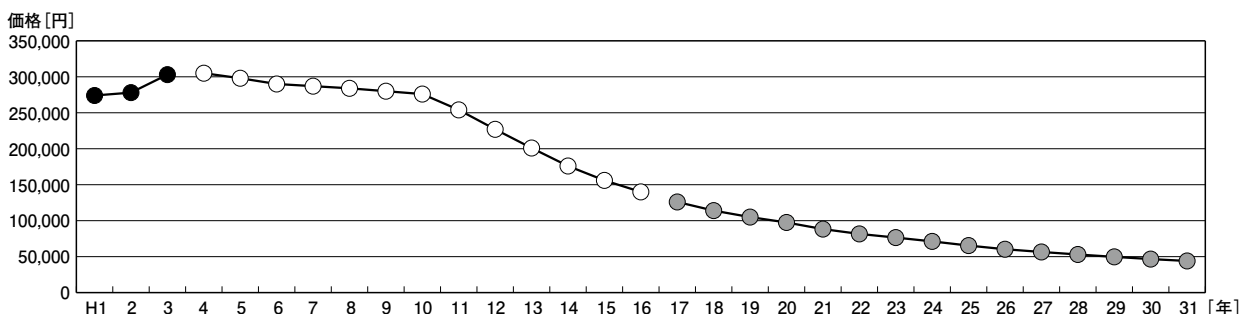
● [福江-2]大荒町375番
○ [五島-2]大荒町375番



【商業地】

	最高価格地点	所 在	価 格(円)	変動率
平成元年	福江5-1	中央町4番1	274,000	0.7%
平成31年	五島5-1	栄町3番5	44,000	▲5.6%

● [福江5-1]中央町4番1
○ [福江5-1]栄町3番5
● [五島5-1]栄町3番5



五島市の紹介



①高浜海水浴場, ②大瀬崎断崖, ③旧五輪教会堂,
④鬼岳, ⑤江上天主堂, ⑥みみらくのしま,
⑦幻の椿「玉之浦」, ⑧五島牛

わたしがわたしに還る島 五島市

五島市は、九州の最西端、長崎県の西方海上約100kmに位置しています。大小152の島々からなる五島列島の南西部にあって、総面積は420.10km²、11の有人島と52の無人島で構成されています。地政学的にも貴重な国境離島です。

美しい自然景観と文化的歴史的資産が豊かな観光地

五島市は、全域が西海国立公園区域にあり、美しい自然景観と文化的歴史的資産が豊かな観光地です。鬼岳は、盾を伏せたようななだらかな台地の楯状火山の上に、白のような形をした臼状火山が重なり合っていて、日本では珍しい火山群。東シナ海の荒波に削られた海蝕崖が大海原に臨む景勝地「大瀬崎断崖」や、日本の渚百選、日本の快水浴場百選に選ばれた白い砂浜が輝く「高浜海水浴場」も人気です。

古くは中国大陸への玄関口で、遣唐使船の最後の寄港地、対明貿易の中継基地として栄え、貴重な歴史・文化資源が数多く残っています。三井楽半島の一帯は「歴史上、学術上の価値が高い」として日本の名勝に指定されており、「国境の島 壱岐・対馬・五島 ～古代からの架け橋～」として日本遺産にも選定されています。また、昨年7月、厳しい弾圧に耐え信仰を守り通した潜

伏キリシタン関連遺産が世界文化遺産に登録され、国内外から注目を集めています。

食の宝庫

冬の高級魚クエ(アラ)やブリ、ヒラス(ヒラマサ)、伊勢海老、あご(飛び魚)、アジやサバ、カツオ、水いか、桜鯛など四季折々の旬の魚が魅力です。

また、五島牛は、弾力性があり肉汁が多く風味もある、一味違う肉質として各方面から高い評価を受けています。五島地鶏『しまさざなみ』も上質な味わいで人気。通常の若鶏に比べて低カロリー、低脂肪、高タンパク質の鶏肉です。

椿の島

五島市は、約440万本の椿が自生しており、東の大島・西の五島と並び称される国内有数の椿油の産地です。幻の椿「玉之浦」の発祥の地でもあり、2020年2月には、世界の椿愛好者が集まる「国際ツバキ会議・全国椿サミット」を開催します。

「わたしがわたしに還る島」。移住して来た人、島に帰ってきた人たちが提案してくれた五島市のブランド・メッセージです。あなたのお越しをお待ちしています。

【おすすめ観光地の地価変動】

熊本県

天草市

地価動向

公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会

不動産鑑定士 阿部 忠勝

2006年3月に、2市8町が合併して誕生した天草市は、熊本県の南西部にある天草諸島の中心に位置しており、県内最大の面積を誇ります。

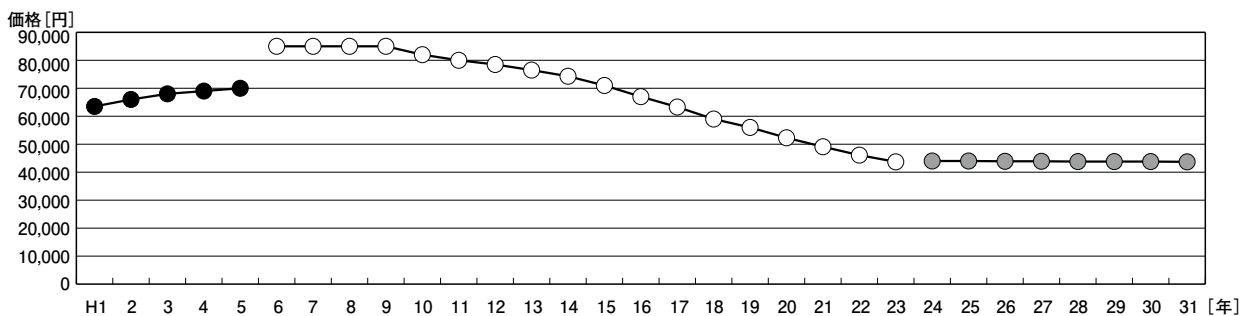
天草市の人口は、継続的な減少傾向で推移しており、特に、若年層は雇用を求めて市外へ流出する傾向が強く、高齢化率が高くなっています。そのため、住宅地の地価は、下図のように平成9年以降下落傾向で推移しています。なお、近年は天草市の中でも行政機関等が集中する本渡地区では下げ止まり傾向にあり、本渡地区とその他の地区とで地価水準の2極化が見られます。

天草市の産業は、豊かな農・水産資源に加え、自然景観

や南蛮文化等の多くの観光資源により発展してきましたが、漁業については、漁獲量の減少や高齢化による漁業経営体数の減少等により低迷しています。また、観光についても熊本市～天草市本渡まで車で約2時間を要することがネックとなっており、観光客数は伸び悩んでいます。そのため、商業地の地価も住宅地の地価と同様に、下図のように平成7年以降下落傾向で推移しています。しかし、2018年7月に、「天草の崎津集落」を構成資産に含む「長崎と天草地方の潜伏キリシタン関連遺産」が世界文化遺産に登録されたこともあり、熊本市と天草市を結ぶ地域高規格道路「熊本天草幹線道路」(70キロ)の早期建設や観光客の周遊性を高めるための施設整備等、今後の観光客誘致のための施策に期待されます。

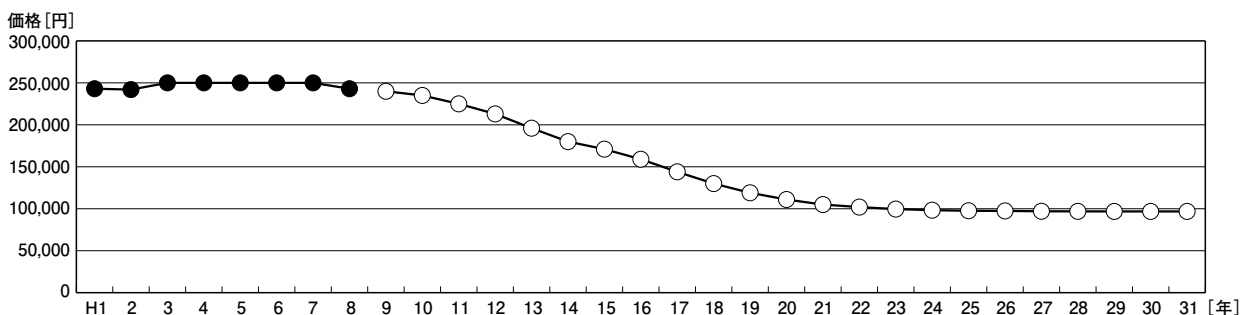
【住宅地】

	最高価格地点	所 在	価 格(円)	変動率
平成元年	牛深-2	牛深市字大池田1530番3	63,500	0.0%
平成31年	天草-3	天草市亀場町亀川字下浜田182番2外	43,700	▲0.2%



【商業地】

	最高価格地点	所 在	価 格(円)	変動率
平成元年	本渡-1	本渡市中央新町605番2	243,000	5.7%
平成31年	天草5-2(旧本渡5-2)	天草市南新町7番17	96,800	0.0%



天草市の紹介



天草の崎津集落

熊本県の南西部に位置し、主に天草下島、天草上島、御所浦島からなる天草市。周囲を青い海に囲まれ、16世紀の大航海時代には、この海を渡ってやってきた宣教師たちによって、キリスト教や南蛮文化などが伝えられ、花開きました。

2018年7月には、本市河浦町の「天草の崎津集落」を含む12の資産で構成する「長崎と天草地方の潜伏キリシタン関連遺産」が世界文化遺産に登録されました。崎津集落は、250年以上にわたるキリスト教禁教期にも、アワビなどの貝殻内側の模様を聖母マリアに見立てるなど、漁村の生活や生業に根差したものを信心具として用い、信仰を継承する中で、独特の信仰形態を育んできた集落です。世界文化遺産登録前後から多くの方々にお越しいただく中、地元中学校の生徒が、“河浦中学校観光ボランティアガイド”として活躍しています。この活動を通じ、地元の歴史の深さ、途絶えることなく伝わってきた文化の尊さを知り、意欲的に取組む生徒たちの存在は地域に活気を与えてくれています。

また、キリスト教のほかに西洋から伝えられたものの一つに、天正遣欧少年使節を引率したポルトガル人のメスキータ神父により日本で初めて河浦の地にもたらされたとされるイチジクがあります。天草では、イチジクを“^{なんばんがき}南蛮柿”と呼び、毎年、旬を迎える夏の時期には、天草島内の飲食店や菓子店などでイチジクを使った料理やスイーツを提供



天草市イルカセンター（完成予想図）

する「天草南蛮柿フェア」が開催され、市内外の方に天草の魅力的な食材をお楽しみいただいています。

こうした歴史・文化のみならず、雄大な自然が広がる本市では、美しい景観や温泉のほか、海原を自由に泳ぐイルカたちに会えるイルカウォッチングも人気です。

五和町二江の通詞島沖合には、約200頭の野生のミナミハンドウイルカが群れをなして暮らしています。船に乗り込み海へ出ると、波と戯れるイルカたちが、手が届きそうなくらい間近を泳いでいきます。その姿は愛らしく、感動と癒しを与えてくれます。

本年6月には、「天草市イルカセンター」がオープンする予定です。ここではイルカウォッチングの受付のほか、VRや大型モニターなどを使った体験型コンテンツで、イルカの生態や漁師とイルカが共存する環境について、大人も子ども楽しみながら学ぶことができます。

歴史・文化・自然。さまざまな色を持つ天草市で、非日常体験をお楽しみください。

【おすすめ観光地の地価変動】

大分県

竹田市

地価動向

公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会

不動産鑑定士 佐藤 裕子

現在の竹田市は、平成17年4月に旧直入郡の荻町、久住町、直入町と合併し、新竹田市として誕生しました。竹田市の人口は現在約2.1万人で、過去5年間で約9.6%減少しており、少子、高齢化が進んでいますが、今年1月に中九州横断道路の竹田インターチェンジが開通したことから、観光客の増加や新たな経済効果が期待されています。

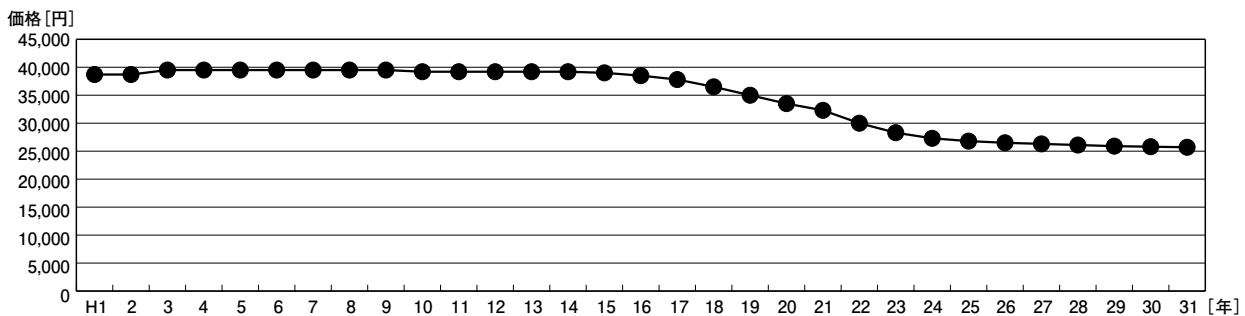
今回紹介する竹田市の住宅地の標準地は、豊後竹田駅前に広がる旧来からの商業地域の背後に位置し、昭和58年より継続して設定されています。平成3年から平成9年の間は最高値の39,500円/㎡でしたが、平成16年頃より下落率が大きくなり、現在は25,800円/㎡と最高値の6割強まで下落しています。

竹田市の商業地の標準地は、豊後竹田駅前に広がる旧城下町の繁華性の高い街路沿いに設定されています。昭和49年より近隣地域及び周辺類似地域内で5回に渡り選定替えが行われてきましたが、一連の流れを見ると、平成3年に最高値の92,400円/㎡を付けた後は、人口減少や高齢化の進行、観光客の減少等により下落の一途を辿り、現在は39,400円/㎡と最高値の4割強まで下落しています。

以上のように地価は下落傾向が続いていますが、竹田市は、久住連山の豊かな自然や岡城跡などの史跡が多く観光資源が豊富で、中九州横断道路・竹田インターチェンジも開通したことから、今後の経済波及効果が大きく期待されています。

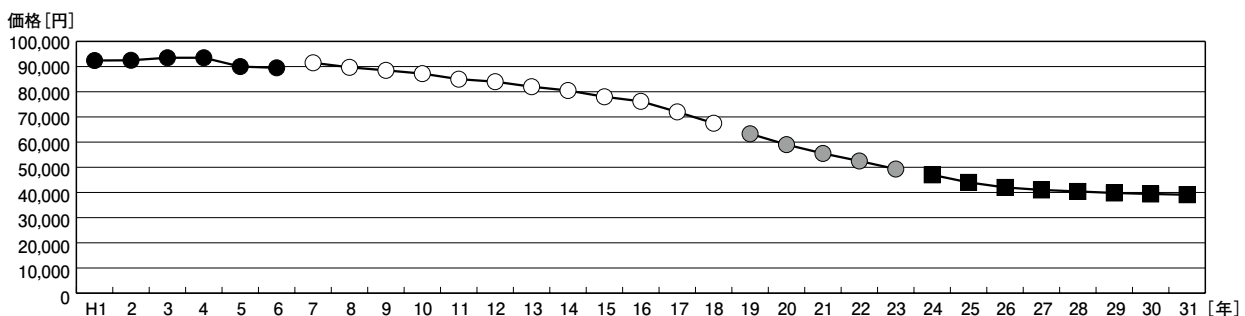
【住宅地】

	最高価格地点	所 在	価 格(円)	変動率
平成元年	竹田ー1	竹田市大字竹田字向丁1958番	38,700	0.0%
平成31年	竹田ー1	竹田市大字竹田字向丁1958番	25,700	▲0.4%



【商業地】

	最高価格地点	所 在	価 格(円)	変動率
平成元年	竹田5ー1	竹田市大字竹田町字本町403番地	92,400	0.0%
平成31年	竹田5ー1	竹田市大字竹田町字本町455番地	39,100	▲0.8%



竹田市の紹介



温泉利用型療養施設「クアハウス」全景



深度110センチの運動浴槽(源泉かけ流し)



深度60センチ,90センチの往復50mの歩行浴



トリップアドバイザー「日帰り温泉施設」ランキング全国第2位をも獲得したラムネ温泉の高濃度炭酸泉

竹田市は、大分県の南西部に位置し、くじゅう連山、阿蘇外輪山、祖母山麓に囲まれた地にあります。東は大分市、西は熊本県阿蘇市、南は宮崎県高千穂に接しています。

また、河川では大野川の源流を有しており、一日に数万吨の湧出量ともいわれる湧水群を誇る水と緑があふれる自然豊かな地域です。山々から湧き出る豊かな名水は、全国的にも知られ、下流域の多くの人々の生活を支えています。本市では、こうした大自然の恵みを活かした農業や観光が基幹産業となっています。

特に世界屈指の高濃度炭酸泉が湧出する「長湯温泉」をはじめ、竹田・荻温泉、久住高原温泉郷を総称する「竹田温泉群」は環境省が認める「国民保養温泉地」として多くの観光客に愛されています。長湯温泉は国内3100か所とも言われる温泉地でも1%にも満たない非常に珍しい泉質の「炭酸泉」が源泉かけ流しで湧出しております。炭酸泉とは、二酸化炭素がお湯の中に溶け込んでいる温泉のことで、市販の炭酸系入浴剤の開発の際にも研究されています。また、昨年、同じ泉質である「炭酸泉」を有するドイツの温泉地「バート・クロツインゲン市」との国際交流が30周年を迎えました。ドイツでは、温泉資源を活用した予

防医療・健康増進が発達しており、温泉療養による医療行為が公的保険で認められるなど、温泉治療学が確立されています。

本市においても、日本初の試みとして、市内対象宿泊施設に半年以内に3泊以上すると給付金がもらえる「温泉療養保健制度」を推進しており、日本の伝統的湯治文化の再構築を図っています。2016年7月には、長湯温泉療養文化館「御前湯」とB&G体育館が九州で唯一の「温泉利用型健康増進施設(連携型)」に厚生労働大臣から認可され、所得税の医療費控除を受けることができる施設となりました。(ご利用には一定条件があります)

また、2018年には、大分県立美術館(OPAM)などを設計し、建築界のノーベル賞ともいわれる「プリツカー賞」を受賞した坂 茂氏が設計した湯中運動専用浴槽等を完備する「クアハウス」が完成し、今春には宿泊棟並びにレストラン棟とともに稼働を開始します。

炭酸泉をキーワードに、阿蘇くじゅう国立公園を筆頭とする自然、瀧廉太郎作曲「荒城の月」のモチーフとなった「国指定史跡 岡城跡」などの歴史文化を融合し、個々人が持つ自然治癒力、免疫力を高めながら、世界に通じる個性的な温泉地を形成し、温泉新時代を切り拓いて参ります。

【おすすめ観光地の地価変動】

宮崎県

小林市

地価動向

公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会
不動産鑑定士 富永 伸二

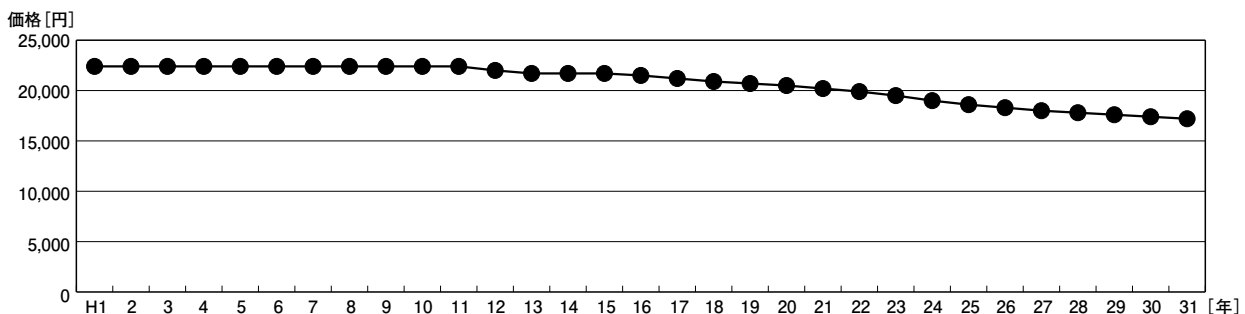
小林市は、宮崎県の南西部に位置し、明治22年に市制を施行し、平成22年に現在の市域となりました。夏暑く、冬は冷え込む内陸型の温暖多雨地域に属し、霧の発生が多い地域です。住宅地の変動率は平成元年から30年までは約19%の下落ですが、商業地はその間約75%と大きな下落傾向を示しています。しかしながら、中心市街

地活性化に積極的に取り組んでおり、「小林市まちづくり株式会社」を設立し、平成29年には中心部のスーパー跡地にスーパー、オフィススペース、市民交流スペース、更に賃貸マンションも有する複合ビルを完成させています。また、小林駅舎も小林地域・観光交流センター「KITTO(きっと)小林」として平成29年に生まれ変わっています。

【住宅地】

	最高価格地点	所 在	価 格(円)	変動率
平成元年	小林-2	小林市細野字一本杉2261番4	22,400	0.0%
平成31年	小林-2	小林市細野字一本杉2261番4	17,200	▲1.1%

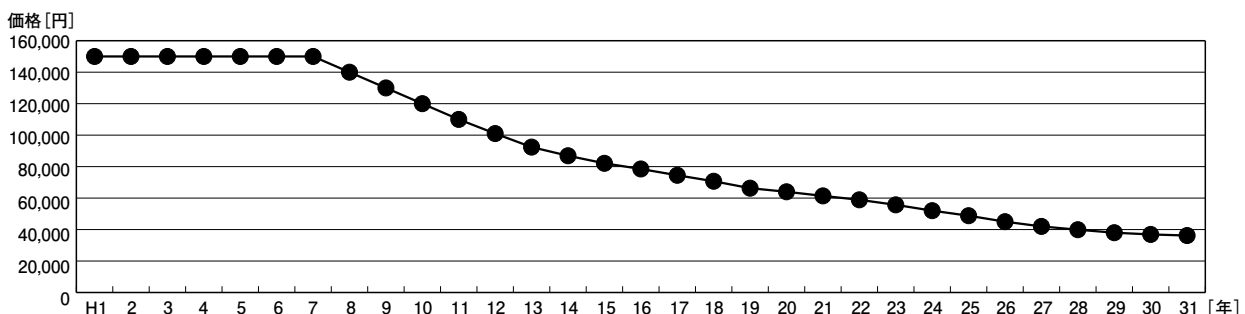
—●— [小林-2] 小林市細野字一本杉2261番4



【商業地】

	最高価格地点	所 在	価 格(円)	変動率
平成元年	小林5-1	小林市細野字五日町1903番内	150,000	0.0%
平成31年	小林5-1	小林市細野字五日町1903番内	36,200	▲1.9%

—●— [小林5-1] 小林市細野字五日町1903番内



小林市の紹介



生駒高原(小林地区)



出の山公園(小林地区)



かるかや(須木地区)



栗(須木地区)



写真上/のじりこびあ(野尻地区), 写真下/メロン

魅力いっぱいの小林をさるこ

小林市は南九州の中央部、宮崎県の南西部に位置し、北部は西米良村、熊本県多良木町、熊本県あさぎり町、東部は綾町、宮崎市、南部は高原町、都城市、鹿児島県霧島市、西部はえびの市と接しています。本市の南西部には霧島連山が、北部には九州山地の山岳が連なり、緑豊かな森林や高原が開け、清らかな溪流美を誇る河川とその流域には優良農地が広がり、ジオサイト（地質遺産）や温泉、湖沼などの個性的な地域資源も多数有しています。面積は562.95平方キロメートルで宮崎県の7.3パーセントを占めています。

気候は、夏暑く、冬は冷え込む内陸型の温暖多雨地域に属しており、年平均気温は約16度、年間降水量は3,180ミリメートル(平成27年)を超えます。夏と冬の寒暖差が大きく、また、昼夜の気温差が大きいため、霧の発生が多い地域です。

豊かな自然環境は重要な自然遺産として評価され、「霧島ジオパーク(宮崎・鹿児島県の5市1町で構成)」、「綾ユネスコエコパーク(宮崎県の2市1町1村に所在)」

に認定されています。

小林市は、小林・野尻・須木の3つのエリアからなり、市内を少し移動するだけで高原や溪谷、里山など変化にとんだ自然を体感できます。

小林地区は、霧島のすそ野に広がるエリアでホテルの名所「出の山」をはじめ、各地に湧水地があります。また、コスモスや菜の花など四季を彩る色とりどりの花々が出迎えてくれる「生駒高原」を中心とした雄大な自然が魅力です。

野尻地区は、山と湖と花のエリア。竹馬やフラフープなど、思わず大人も熱中してしまう遊具が揃う総合レジャー施設「のじりこびあ」など見どころがたくさんです。特産のアールスメロンは県外から高い評価を得ています。

須木地区は、大部分を森林に囲まれる里山エリア。小野湖周辺に温泉やキャンプ場、古民家などが広がる「すきむらんど」では大自然を満喫できます。栗の特産地としても有名です。

訪れるたびに感動体験が味わえる小林市。ぜひご家族などでお越しください。お待ちしております。

【おすすめ観光地の地価変動】



薩摩川内市

地価動向

公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会

不動産鑑定士 大吉 修郎

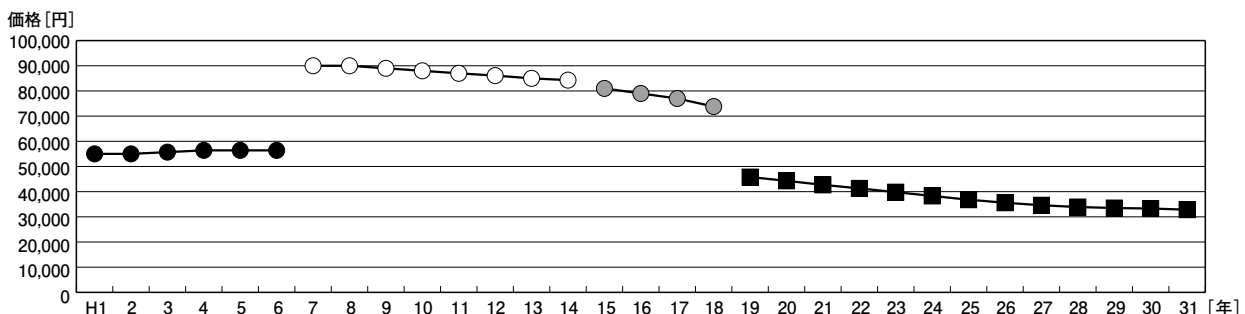
薩摩川内市は鹿児島県の北西部に位置し、離島を含む市域は県内最大です。平成16年10月12日、川内市、樋脇町、入来町、東郷町、祁答院町、里村、上甕村、下甕村、鹿島村の1市4町4村が合併し、「薩摩川内市」となりました。市内を縦断する九州新幹線の開通に伴って県都鹿児島市や県外へのアクセスが飛躍的に向上、南九州の経済・物流の拠点として、企業誘致も積極的に実施しています。平成27年国勢調査によると人口96,076人・世帯数40,686、直近では推計人口平成31年1月1日時点で人口93,845人・世

帯数40,874世帯となっています。市内には地価公示標準地13地点(住宅地8地点、商業地5地点)、地価調査基準地32地点(住宅地23地点、宅地見込地1地点、商業地7地点、林地1地点)が設定されています。地価公示標準地における住宅地の最高地(地価公示標準地・薩摩川内-1)は、地価は下落傾向にあるものの、下落幅が拡大縮小を繰り返しながらも長期的には縮小の傾向にあります。商業地の最高地(地価公示標準地・薩摩川内5-1)についても同様の傾向が窺えます。

【住宅地】

	最高価格地点	所 在	価 格(円)	変動率
平成元年	川内-1	川内市大小路町字岩同2280番3	55,000	0.0%
平成31年	薩摩川内-1	薩摩川内市大小路町字岩同2280番3	32,900	▲1.2%

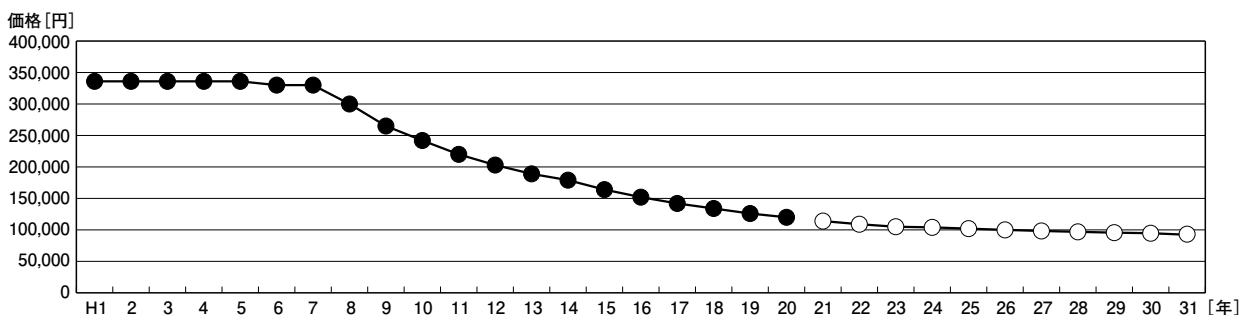
- [川内-1] 川内市大小路町字岩同2280番3
- [川内-3] 横馬場町字横馬場2533番1
- [川内-3 (H17から薩摩川内-3)] 横馬場町字横馬場2571番2外
- [薩摩川内-1] 薩摩川内市大小路町字岩同2280番3



【商業地】

	最高価格地点	所 在	価 格(円)	変動率
平成元年	川内5-1	西向田町276番外	336,000	0.6%
平成31年	薩摩川内5-1	西向田町276番	92,400	▲2.4%

- [川内5-1 (H17から薩摩川内5-1)] 西向田町276番外
- [薩摩川内5-1] 西向田町276番



薩摩川内市の紹介



写真左／藤川天神(東郷町)
写真右／川内高城温泉(湯田町)



鹿島断崖(下甕島 鹿島町)

写真提供：薩摩川内市

薩摩川内市は鹿児島県の北西部に位置し、県内最大の市域を有する都市です。平成16年10月12日、川内市、樋脇町、入来町、東郷町、祁答院町、里村、上甕村、下甕村、鹿島村の1市4町4村が合併し、新たに「薩摩川内市」が誕生しました。

市内を縦断する九州新幹線開通、南九州西回り自動車道の一部供用開始などによるアクセスの向上に伴い、南九州の拠点としての都市基盤が着々と整備されている一方、東シナ海に面する海岸線、市街地を悠然と横断する川内川、直径約1キロメートルにも及ぶ火山湖・蘭牟田池など自然環境にも恵まれ、これらは川内川流域県立自然公園、蘭牟田池県立自然公園、甕島県立自然公園に指定されています。

昨年、大好評であったNHK大河ドラマ「せごどん」の主人公・西郷隆盛のゆかりの地が薩摩川内市にも存在します。

1. 藤川天神(東郷町)

西郷さんが惚れ込んでもらい受けた「ツン」は東郷町出身。菅原道真公が晩年を過ごしたといわれる藤川天神の敷地内に銅像があり、最近ではゆるキャラとして生まれ変わった「西郷ツン」が全国で活躍しています。

2. 川内高城温泉(湯田町)

薩摩川内市北部の山間にある川内高城温泉は、古くから薩摩藩主や西郷さんに愛されたひなびた温泉郷。泉質は単純硫黄泉で、日本名湯百選にも選ばれています。

また、当市は東シナ海上、川内川河口から西方約26kmに上甕島、中甕島、下甕島の三つの離島からなる甕島を市域とし、特異な湖沼群、鹿の子百合の原生地、緑豊かな常緑広葉樹原生林など、他では見ることができない自然景観を目にすることができます。中でも長い年月をかけて形成された海食崖は豪壮の一言に尽きます。甕島へは串木野新港からのフェリーであれば約75分、または川内港ターミナルからの高速船であれば約50分で行くことができます。

3. 鹿島断崖(下甕島 鹿島町)

高さ200mの険しい断崖がつながる鹿島断崖は、白亜紀から古代三紀の地層は「日本の地層百選」にも認定され、また、甕島国定公園指定の最大のポイントとして評価がされています。

自然豊かで歴史のある街、薩摩川内市へ是非お越しください。その際は、さらに離島・甕島まで足を延ばされては如何でしょうか?きっと今までに見たことがない景色と出会えることでしょう。

【おすすめ観光地の地価変動】

沖縄県

宮古島市

地価動向

公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会

不動産鑑定士 伴 清敬

平成27年の伊良部大橋開通頃から、航空路線の拡充やクルーズ船の増加もあって宮古島市への観光客数は大幅に増加しています。これに伴ってホテル等の建設ラッシュとなっており、一方で人手不足や建築費の高騰という状況も生じています。平成31年3月には下地島空港が開港となり更なる発展も期待され、土地需要はリゾートエリアを中心に高まっています。

中心市街地の既成住宅地については、長く続いていた

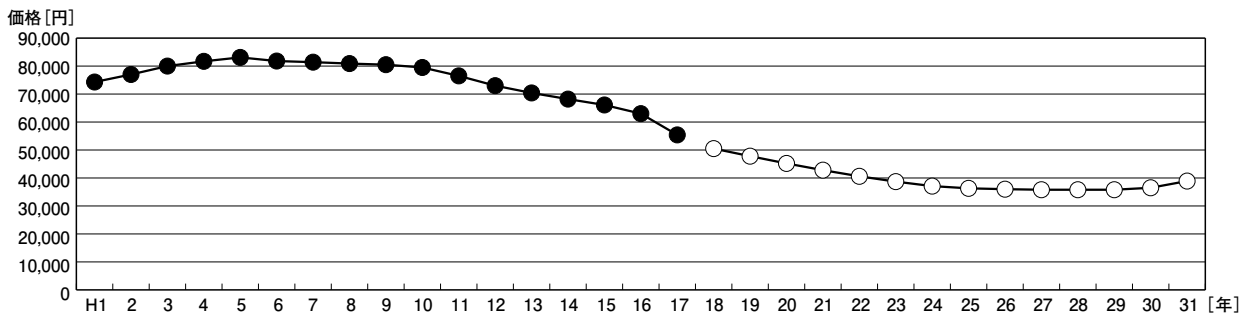
下落傾向から上昇傾向に転じています。市街地が拡大傾向にあり郊外部での宅地供給が盛んなことから、既成住宅地の地価の伸びとしては弱いものとなっています。

中心商業地については、観光客の増加が集客増につながっていない点もあるため、今の時点では大きな地価上昇とはなっていません。ただ、飲食店や宿泊施設は増えてきており、今後の地価の趨勢には注意が必要な状況となっています。

【住宅地】

	最高価格地点	所 在	価 格(円)	変動率
平成元年	平良-1	平良市字西里前比屋273番	74,300	2.3%
平成31年	宮古島-1	宮古島市平良字西里前比屋273番	38,900	6.6%

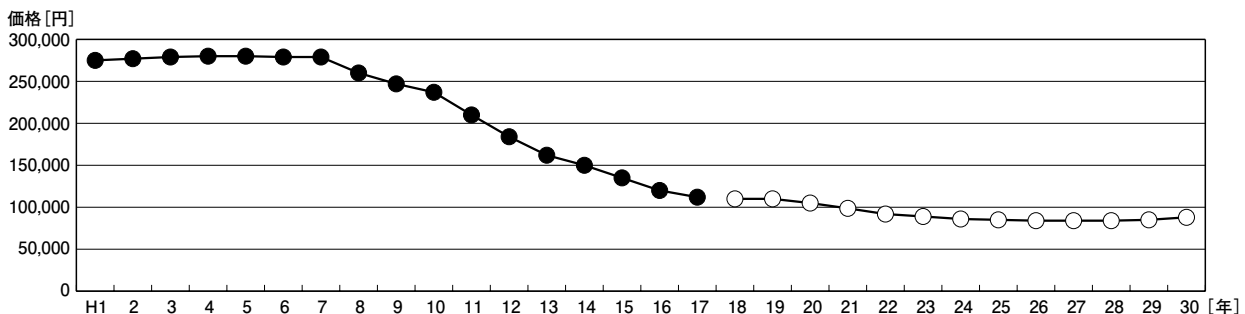
● [平良-1] 平良市字西里前比屋273番
○ [宮古島-1] 宮古島市平良字西里前比屋273番



【商業地】

	最高価格地点	所 在	価 格(円)	変動率
平成元年	平良(県)5-1	平良市字西里根間246番	275,000	0.7%
平成30年	宮古島(県)5-1	宮古島市平良字西里根間246番	88,000	3.5%

● [平良(県)5-1] 平良市字西里根間246番
○ [宮古島(県)5-1] 宮古島市平良字西里根間246番



宮古島の紹介



伊良部大橋



写真上／砂山ビーチ
写真下／サップ



全日本トライアスロン宮古島大会



宮古島夏まつり

宮古島市は、沖縄本島から南西に約290km、東京から約2,000kmの距離に位置していて、宮古島本島を中心に、池間島、大神島、来間島、伊良部島、下地島と大小6つの島々で構成され、総面積は204.20km²です。島全域が概ね平坦で、地層は大きく3層で構成されています。水を通しにくい島尻層の上に、多孔質で豊富な地下水を貯蔵する琉球石灰岩が重なり、その上が表土となっております。高い山も大きな川もなく、気候は年平均気温が23.8℃と年間を通して温暖で、高温多湿の亜熱帯海洋性気候に属します。

2005年10月1日に旧平良市、旧城辺町、旧下地町、旧伊良部町、旧上野村の5市町村が合併し誕生した市で、今年で市制14年目を迎えます。

当市は、総面積の半分以上を耕地が占める農業が盛んな島で、基幹作物のサトウキビは、平成29年度の生産量が約321tと日本一の生産地として知られており、県全体の4割を誇ります。また、平成12年に地下ダムが完成してからは、それまでの水なし農業時代には難しかった新しい作物の生産が可能となりました。宮古圏拠点産地作物の品目も伸び続け、新たな特産品が生まれています。中でも、マンゴーは生産量で日本一となり、その質の高さから県内外の方々に親しまれています。シーズンには、宮古島

産のマンゴーを使ったスイーツをお楽しみいただけます。

宮古島は大きな河川がなく、雨が降っても泥や土砂が海に流入しないため、海の透明度の高さは日本有数です。東洋一と評される「与那覇前浜ビーチ」、自然が作り出した岩のアーチで有名な「砂山ビーチ」等、島の各所に美しいビーチが点在しています。また、無料で渡ることのできる橋としては日本最長の伊良部大橋[3,540m(サングの島)]をはじめ、来間大橋・池間大橋の3つの橋で宮古島本島と各島を行き来することができるため、それぞれ異なった島の魅力を楽しむことができます。

宮古島市では、美しい自然を背景にさまざまなイベントが年間を通して開催されており、島内最大のイベントである「全日本トライアスロン宮古島大会」や「ツール・ド・宮古島」、「エコアイランド宮古島マラソン」等のスポーツイベント、島をあげて開催する「宮古島夏まつり」や伝統芸能の保存を目的に開催する「クイチャーフェスティバル」、市の特産品をアピールする「産業まつり」等に市外からもたくさんの方が訪れています。

平成29年度は、入域観光客数が98万人に達し、今後も更なる増加が見込まれることから、宿泊施設の充実・二次交通の整備等の受け入れ体制の強化に取り組んでいます。

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://www.fudousan-kanteishi.okinawa/ info@fudousan-kanteishi.okinawa
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

写真提供／公益財団法人みやざき観光コンベンション協会



青島:鬼の洗濯板

九州・沖縄 鑑定ジャーナル ^{Number} 20

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大樹生命福岡祇園ビル8階

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

