

# 九州・沖縄 鑑定ジャーナル

Number  
21

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

## 災害特集

「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」  
に係る評価実務について

熊本地震における住家被害認定調査を振り返って

## 令和2年 地価公示動向

九州・沖縄地価ヒストリー

【移住政策を積極的に展開している市町村】



# 九州・沖縄 鑑定ジャーナル

## 第 21 号

### 目 次

I. 巻頭言 鹿児島のような魅力と地域づくりの取り組み 鹿児島県企画部地域政策課課長 井上淳詞

II. 第2回九州・沖縄 県庁所在地地価動向D I 調査

III. 災害特集

- ・「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」に係る評価実務について
- ・熊本地震における住家被害認定調査を振り返って

IV. 令和元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	(一財)日本不動産研究所	高田卓巳
・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	(株)はまもと不動産鑑定	濱元 毅

VI. 令和元年度 九州・沖縄地価ヒストリー「移住政策を積極的に展開している市町村」

福岡県 東峰村	／	佐賀県 みやき町	／	長崎県 新上五島町
熊本県 和水町	／	大分県 豊後高田市	／	宮崎県 高鍋町
鹿児島県 大和村	／	沖縄県 久米島町		

## 鹿児島島の様々な魅力と地域づくりの取り組み

鹿児島県企画部地域政策課  
課長 井上 淳詞



「日本の城」といえば皆さんはどのような城を想像するでしょうか。名古屋城や姫路城、熊本城のような立派な天守閣を持った城を想像される方が多いと思います。しかし、薩摩藩(鹿児島県)の城といえば天守閣を持たない鶴丸城(鹿児島城)なのです。鶴丸城が天守閣や層楼を持たない屋形づくりであったのは「城をもって守りとせず、人をもって守りと為す」という薩摩藩流の思想によるものと言われていました。さらに、領地内各地には中世式の山城を築き、藩士に守らせる外城制度を敷いていました。この山城周辺に配置された武家屋敷群は「麓」と呼ばれ、昨年5月には日本遺産「薩摩の武士が生きた町～武家屋敷群『麓』を歩く～」として文化庁に認定されました。日本遺産とは、各地域の文化や伝統を語るストーリーを認定し、地域活性化を図ろうとするものです。本県には、このような特色ある文化的資源だけではなく、世界自然遺産の屋久島及び今年夏の登録を目指している奄美大島・徳之島をはじめとした豊かな自然、安心安全な「食」など、様々な魅力があります。

本県は、これらの魅力を最大限生かしながら、地方創生の取組や観光振興、農林水産物の販路拡大等の施策を行う上で「かごしま未来創造ビジョン」に沿って施策を進めています。現在、人口減少社会の到来、少子高齢化の進行など社会が大きな変革期を迎える中、県政が直面する諸課題を克服するため、新たな施策展開が必要となります。このビジョンは、中長期的な観点から、鹿児島島の目指す姿や施策展開の基本方針を県民と共有するため、平成30年3月に策定されたものです。

地域政策課でもこのビジョンを基本に、本県の個性豊かで活力のある地域づくりや魅力あるまちづくりをめざし、地域振興推進や集落活性化推進、景観形成推進、土地利用対策、宇宙開発の促進などの施策や事業を実施しています。

地域づくりについては、社会的条件が不利な中山間地域等の集落で直面している課題への速やか

な対応が必要とされていることから、ビジョンを踏まえ、中山間地域の活性化実現に向けて取り組むための方向性等を定めた「中山間地域等集落活性化指針」を平成31年3月に策定しました。県土の大部分を占める中山間地域において「『将来にわたって安心して暮らし続けることができるような仕組み作り』に取り組み、中山間地域等集落の活性化の実現を目指す」ため「くらし」に着目し、総合的に取り組んでいます。

まちづくりについては、景観の観点から、普及・啓発や景観アドバイザー制度の活用による県民及び市町村への支援を通じて取り組んでいます。昨年には、県内の全市町村が景観法に基づく景観行政団体に移行しました。景観行政団体は、景観計画の策定をすることができると定められており、区域の特性に応じた良好な景観の形成を促進することが期待されます。また、景観まちづくりは、地方創生や観光活性化にもつながる施策であると期待されているため、今後とも、市町村における景観計画の策定等に対して、県としても引き続き支援を行ってまいりたいと考えています。

最後になりますが、今年はいよいよ東京2020オリンピック・パラリンピックの開催を迎えます。その感動と興奮を引き継ぐかたちで、秋には本県において48年ぶりとなる第75回国民体育大会「燃ゆる感動かごしま国体」と第20回全国障害者スポーツ大会「燃ゆる感動かごしま大会」が開催されます。鹿児島島の多彩な魅力を全国に発信するべくオール鹿児島で取り組んでおりますので、この機会にぜひ一度お越しいただき、薩摩の町を歩いてみてはいかがでしょうか。

※このご寄稿は令和2年2月に頂きました。





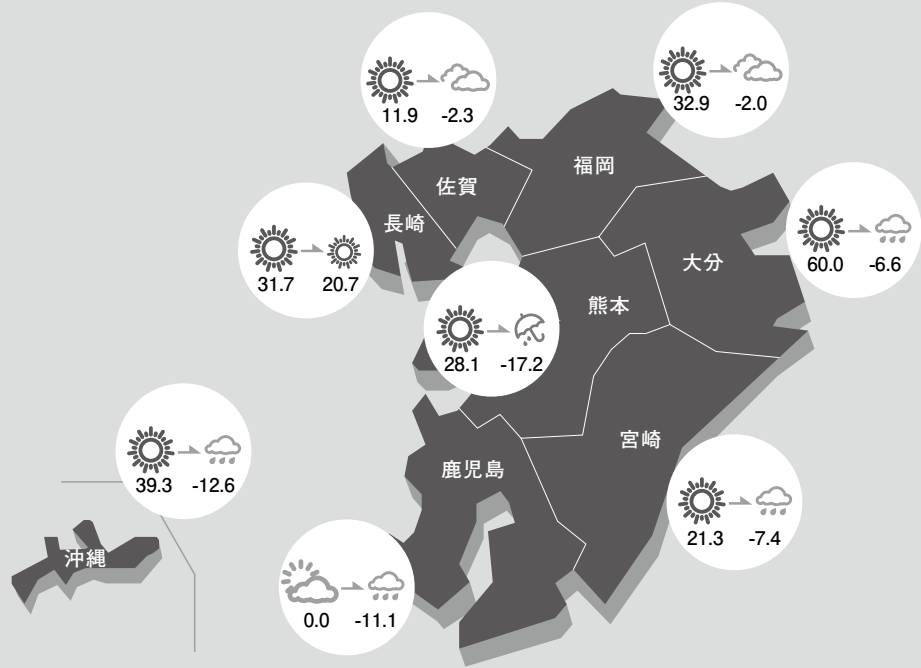
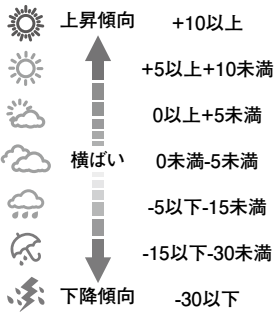
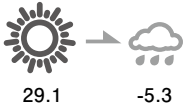
特集 第2回(令和元年度)

# 九州・沖縄 県庁所在地地価動向DI調査

～地価動向に関するアンケート調査結果～

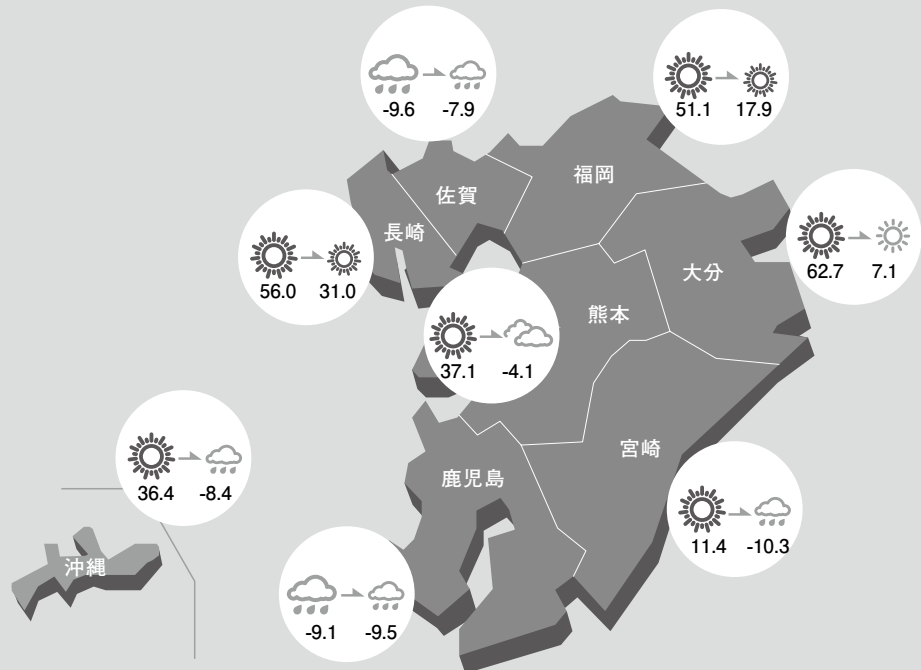
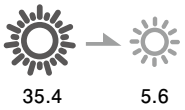
## 住宅地

九州・沖縄統合



## 商業地

九州・沖縄統合

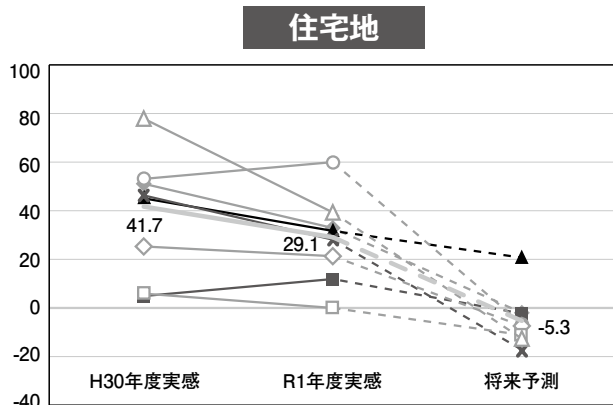


※表示は実感DI→予測DI



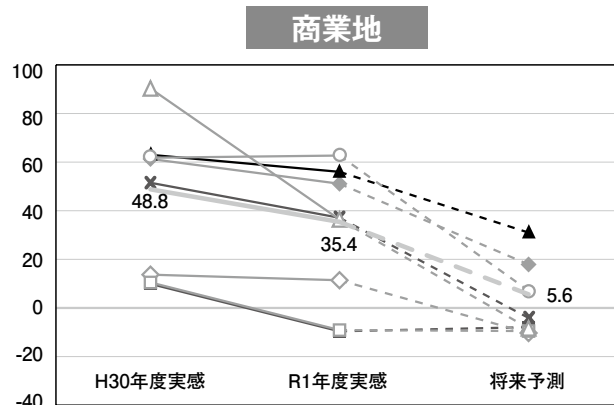
## 各県庁所在地の地価動向

◆福岡 ◆佐賀 ▲長崎 ✕熊本 ○大分 ◇宮崎 □鹿児島 △沖縄 —九州・沖縄統合



### 住宅地 地価動向について

九州・沖縄統合で令和元年度は、地価上昇感の落ち着きが実感された。将来については上昇から転じて下落になると予測された。



### 商業地 地価動向について

九州・沖縄統合で令和元年度は、地価上昇感の落ち着きが実感された。将来については上昇感が更に落ち着くと予測された。

## ■ DIについて

### 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

右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。

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

## ■ リンク

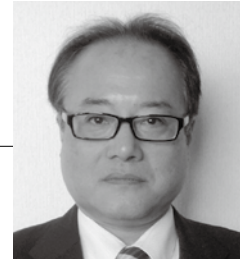
九鑑連 HP : <http://kyukanren.net/>

地価動向 DI 調査ページはコチラ <http://kyukanren.net/estatedireport-kyushuokinawa>

この記事は、「第2回（令和元年度）九州・沖縄県庁所在地地価動向 DI 調査」結果の要約版です。調査概要、地価動向コメント等の詳細は、上記リンクより完全版パンフレットをご参照ください。



# 「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」に係る評価実務について



公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会 青木 充信

「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(以下GLという)」は平成27年9月2日以後に災害救助法(昭和22年法律第118号)の適用を受けた自然災害の影響を受けたことによって、住宅ローン等の既往債務を弁済できなくなった個人債務者を対象とするものであり、平成28年4月に発災した熊本地震が初の適用案件となった。

対象債務者は、調停条項案を作成する際に、財産の評定を行う必要があるが、この財産の評定は、主として破産の場合の回収見込みを評定し、調停条項案による弁済との比較を行うために行われるものであり、原則と

して、債務整理の申出時点の対象債務者の財産(破産手続きにおいて自由財産とされるものを除く)について、当該財産を処分するものとして評価を行うこととされている。この財産に不動産が含まれる場合、当該不動産について、不動産鑑定士に評価が求められる。

以下、本県士協会におけるGLに対応する不動産評価の取り組みについて、具体的な実務に係る事項を中心に記述する。

なお、本稿は「平成28年熊本地震記録誌～次世代に繋ぐ～」に寄稿した内容をもとに、一部数値等を最新データに即して修正・加筆したものである。

## 1. これまでの経緯

H27.9.2	「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研究会」の設置
H27.12	「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」策定
H28.4.1	「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」適用開始
H28.4.14	熊本地震(前震)発生
4.15	熊本県内全45市町村に災害救助法の適用を決定
4.16	熊本地震(本震)発生

震災直後の初期段階におけるGL研修会の受講、支援専門家等の募集～登録～受付開始から現在に至るまでの主な経緯は以下のとおり。

H28.5	本会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「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」に対応する不動産の価格等調査のための運用指針(研究報告)作成</li> <li>・業務で使用する「不動産価格調査書」の各種様式の配布</li> </ul>
H28.5.11	事務局	支援専門家の募集開始
5.31	事務局	本会を通じてGL運営機関に支援専門家登録簿を送付
5.31	本会	「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」の対応についての連絡文書 →各県士協会会長宛に送付
6.1	評価員	本会調査研究委員会による実務研修を受講

6.13	事務局	被災債務者に対するGLの周知（手続き案内を協会HPに掲載）
6.13	事務局	支援専門家への委嘱依頼受付を開始
7.19	事務局	登録支援専門家へGLに関するeラーニング研修の受講について再要請
7.20	本会	GLに関するeラーニング研修の配信開始
H28.7.22	評価員	GLに関する評価方針を協議（登録者全員を対象）→方針決定
11.1	評価員	弁護士会との合同勉強会開催
12	本会	「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」に対する不動産の価格等調査のための運用指針（研究報告）一部改正
H29.9.7	評価員	会員向けの研修会を開催

以上、現在に至る

## 2.実績値

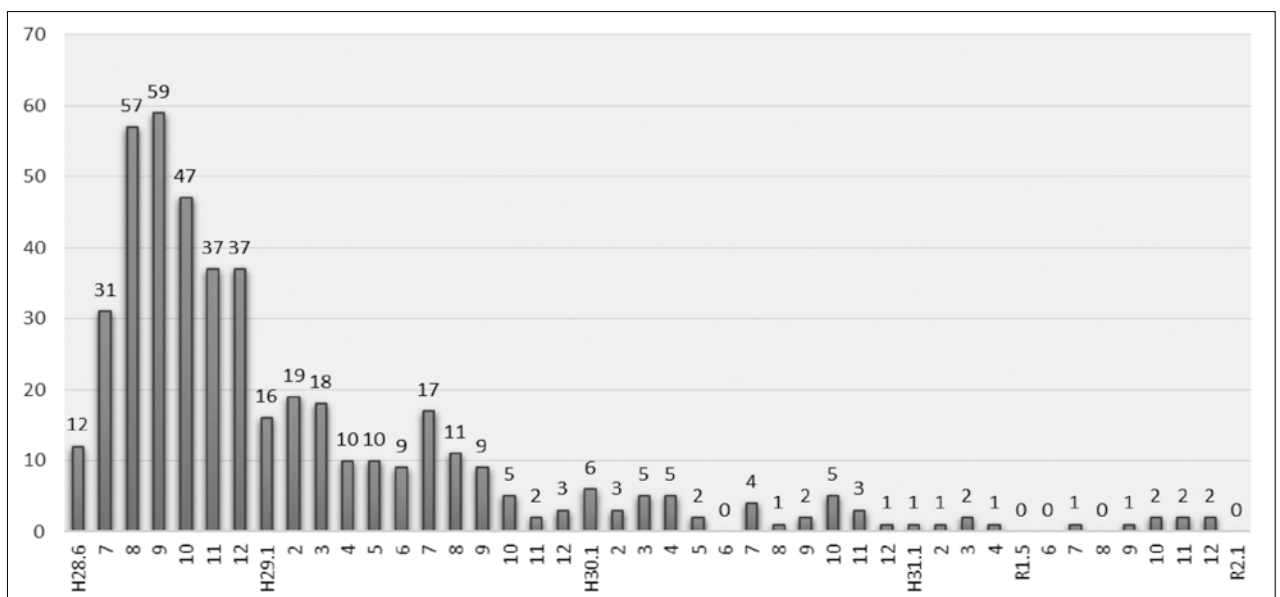
### (1)熊本県士協会での受付状況(R2.1.31現在)

初回委嘱	0件
追加委嘱(※1)	459件
登録支援専門家(県内)	29名
一人当たり件数(※2)	15.8件

(※1)熊本地震に係る総委嘱件数は非公開のため不明であるが、関係者ヒアリングによれば委嘱全体のうち不動産評価が必要となり、追加委嘱申請がなされる割合は約60%程度と推測される。

(※2)上記表示は債務者ベースの件数であり、一債務者で複数物件が評価対象となるケースも多いことに注意。ピーク時には一人あたり3～4件(債務者ベース)程度を抱えた時期があった。

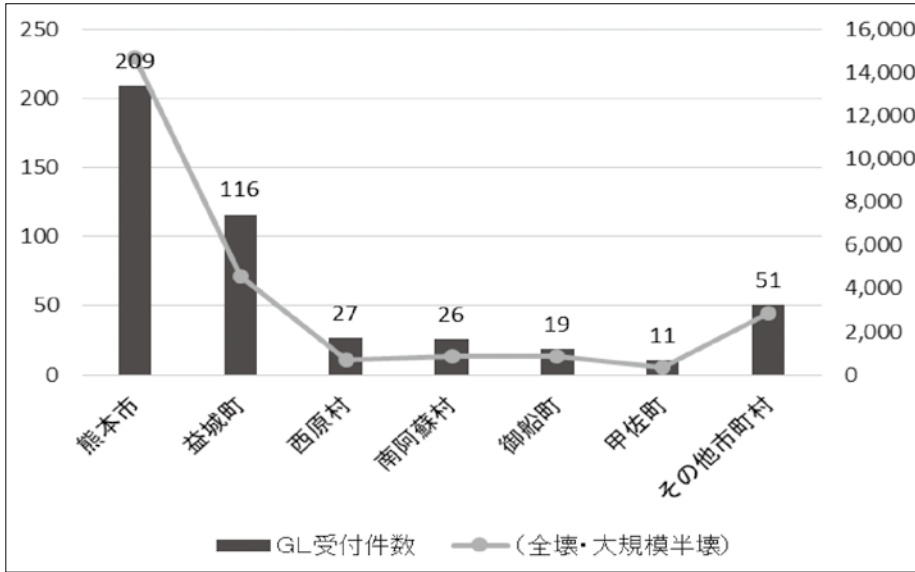
### (2)GL申請件数の推移(県士協会受付分のみ)



受付件数は平成28年7～12月(震災から3～8ヶ月後)をピークに減少しているものの、受付開始から約3年半を超えた現在でも申請は続いている。



(3) 評価対象不動産(市町村別)



市町村	熊本市	益城町	西原村	南阿蘇村	御船町	甲佐町	其他市町村	全体
罹災証明交付件数※1	135,844	12,401	2,473	2,859	5,019	2,157	52,852	213,605
(全壊・大規模半壊)	14,691	4,558	713	886	869	337	2,871	24,925
GL受付件数※2	209	116	27	26	19	11	51	459
占有割合	45.5%	25.3%	5.9%	5.7%	4.1%	2.4%	11.1%	100%

※1 住家被害に伴う罹災証明件数：熊本県公表の速報値(令和2年1月10日までの累計処理件数)

※2 債務者ベースの件数

評価対象不動産の所在地は熊本市と益城町で全体の約70%強を占めている。

市町村別のGL受付件数は罹災証明交付件数のうち、全壊・大規模半壊の件数と間に一定の相関関係が認められる。

※初期段階における反省点(留意点)

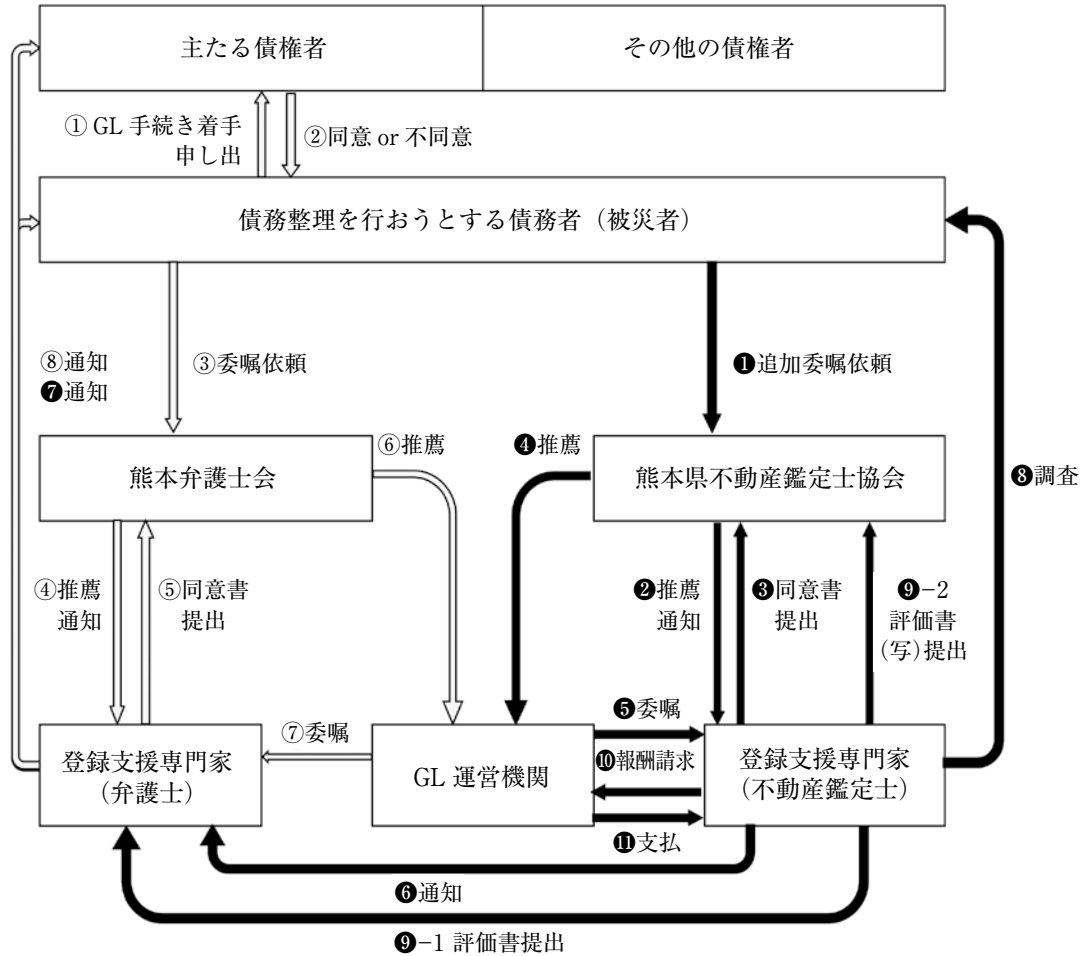
本県においてはGL施行直後の震災発生であり、十分な事前準備をする間もなくGLの適用・申請が始まった状態であった。本来であれば事前に対応する組織(危機管理委員会など)及び責任者を決め、有事の際に適用される制度の内容や作成する評価書についての分析・検討を予め行っておくことが初動をスムーズにする観点から望ましいものとする。

この他、事前準備が可能な事項としては

- 事務局での受付体制をイメージしておく。
- e-ラーニングの受講を促進する。
- 支援専門家の募集、登録を行い、GL運営機関に登録簿を送付しておく。
- 地元弁護士会等と事前に打ち合わせを行う。
- 熊本地震の場合は本県士協会単独で評価体制を構築して対応したが、想定される災害の規模によっては隣接県を含めたより広域的な受託体制の在り方を検討しておく。

等が考えられる。

### 3. 事務手続きの流れについて



#### 【初回委嘱手続】

- ①債務者は、主たる債権者に対して、本GLに基づく手続に着手することを申し出る。
- ②主たる債権者は、受付後10営業日以内に同意又は不同意の意思表示を書面により行う。
- ③債務者は、当該書面を添付して、弁護士会を通じて、GL運営機関に登録支援専門家の委嘱を依頼。
- ④～⑥弁護士会は、利害関係を有しない者から同意書を取り付け、GL運営機関に推薦する。
- ⑦GL運営機関は、当該推薦を踏まえて登録支援専門家の委嘱を行う。
- ⑧委嘱を受けた専門家は、対象債務者及び全ての対象債権者に対し、委嘱を受けた旨を通知。

#### 【追加委嘱手続】

- ①債務者は、債権者一覧表(借入先一覧でも可)を添付し、協会に追加委嘱依頼を行う。(初回委嘱の登録支援専門家(弁護士)から追加委嘱依頼が郵送される場合もある。)
- ②～④協会は、利害関係を有しない者から同意書を取り付け、GL運営機関に推薦する。
- ⑤GL運営機関は、当該推薦を踏まえて登録支援専門家の委嘱を行う。
- ⑥～⑦委嘱を受けた登録支援専門家(不動産鑑定士)は、その旨を初回委嘱登録支援専門家(弁護士)に通知。
- ⑧債務者及び初回委嘱登録支援専門家(弁護士)と連絡を取り、対象不動産の鑑定評価を実施。
- ⑨鑑定評価書を初回委嘱専門家(弁護士)に提出(協会には(写)を提出)。
- ⑩追加委嘱登録支援専門家(不動産鑑定士)は、GL運営機関に対し、業務報告書を提出(毎月提出要)し、報酬等の請求を行う。
- ⑪GL運営機関は、請求のあった日の属する月の翌月末までに報酬等を支払う。

【補足説明】

- 初回登録支援専門家は多くの場合弁護士が担当する（弁護士以外は一部業務を実施できないことが主な理由）。
- 本県士協会受付分のうち弁護士以外の士業が初回登録支援専門家となったケースは1件（税理士）のみである。不動産鑑定士のケースはこれまでのところ皆無。
- 従って、手続き申請を希望する殆どの被災者はまず、メインバンク（主たる債権者）に申し出（図①）を行ったうえで熊本県弁護士会（初回支援専門家）に委嘱依頼を行い（図③）、不動産評価が必要と判断される場合に不動産鑑定士協会事務局を通じて不動産鑑定士に追加委嘱を依頼する（図④）流れとなる。
- 不動産鑑定士（追加登録支援専門家）は一案件について少なくとも県士協会事務局、弁護士（初回登録支援専門家）、依頼者（債務者）、GL運営機関の4者と間で様々な連絡・手続きを行う必要がある。
- 一連の通知文書等の雛形は、GL運営機関のHP内の登録支援専門家等専用ページにアクセスしてダウンロードする。本県士協会の場合は事務局で取りまとめ、各評価員へ配布した。
- 担当弁護士とは通知時（図⑥）時に最初のコンタクトをとる場合が多いが、この際に依頼者（債務者）の連絡先、

評価案件の概要等についてヒアリング（この時点まで評価対象地等の詳細は不明）するとともに必要となる評価資料の送付依頼を行う。評価資料は弁護士が保管しているケースが多い。但し登録支援専門家は中立・公正な立場であることから、弁護士が代理人として必要資料を収集することはできないことに要注意。資料に不足があり、不動産鑑定士が独自に入手する場合は、後日GL運営機関に対する業務報告の中で実費請求を行う（図⑩）。

- 不動産鑑定士は現地調査（図⑧）に先立って依頼者（債務者）に連絡を入れ、現地調査の日程調整を行う。調査時には原則として依頼者の立会を要請し、土地・建物等の被害状況の詳細等をヒアリングする。
- 評価書の納期、その他評価上の不明点等については担当弁護士と協議のうえ個別に対応する。
- 評価書完成後に担当弁護士に提出（図⑨-1、郵送処理の場合もあり）。併せて県士協会事務局に控え一部を提出（図⑨-2）→事務局内でファイリングし、常時閲覧可能な状態で保管する。
- 本県士協会事務局では委嘱依頼を受けた評価案件の所在地、種別・類型、評価担当者、成果品提出状況等のデータを管理すると同時に、各評価員間で当該評価情報を共有し、類似・近接案件の評価の際に参考とする（価格バランスを確保するため）。

4. GL評価を行うに当たっての内部指針

本GL評価を行うにあたっては、多数の評価人が個別に評価作業を行うことから、全体的な評価バランスを確保するためには事前の目線合わせが重要となる。熊本県士協会では、特に本GL評価特有の論点である「早期売却減価率」、「震災地域格差修正率」、「公費解体の場合の取壊し費用」などをはじめとする必要最低限の事項について協議を行い、以下のとおり内部指針をまとめた。

(1) 早期売却減価率

以下を参考とし、対象不動産の存する地域及び個別の実情を考慮して査定する。

地域特性 \ 類型	更地・取壊し最有効	建物及びその敷地	マンション
需要高(*1)	0.80	0.80	0.80
需要低(*2)	0.70	0.70	0.70
震災被害が甚大な地域等(*3)	0.60	0.60	0.60

(\*1) 地価上昇・横ばい地点

(\*2) 地価下落地点または震災の影響による物的損傷、市場性の低下等が認められる地点。

(\*3) 益城町、南阿蘇村、西原村、阿蘇市における該当地域。このほか左記以外の市町村内で震災の影響による物的損傷、市場性の低下等の程度が特に大きいと判断される地点。

〈注意〉上記は震災直後における市況低迷時に設定した参考値であり、現在(R2.1)では対象地域の地価回復～上昇の程度等を勘案の上、個別に判断を行っている。



## 【参考資料】

### 〔その1〕

「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」に対応する不動産の価格等調査のための運用指針（以下GL運用指針という）（H28.12一部改正） P21より抜粋

処分するものとしての価格を求める場合の早期売却減価については、アからウの類型に応じ、対象不動産の所在する地域の状況に応じて適切と判断される減価率を求め、これに乗じることにより、処分するものとしての価格を求める。

求める価格については、一般に、対象債権者は競売を行った場合との比較を行うことに留意する。この場合、民事執行法の規定に従い強制的に実施されることによる競売不動産特有の各種制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引き渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、瑕疵担保責任がないこと等）等と法的強制によらずに、本ガイドラインに基づき債務整理がなされる本件の場合との比較検討を十分に行って減価率を求めることが必要である。

### 〔その2〕

#### 競売評価の場合

①競売減価率 熊本地裁管轄では▲20%が標準(八代地区など一部は▲30%)

②熊本地震後の暫定的な市場性減価率(①に乗じる)  
(地域別) 被害の程度に応じて地域別に設定 ±0%~▲30%

③採用減価率(①×②) ▲20%~▲44%



### 〔結論〕

上記〔その1〕〔その2〕により、競売評価における震災後の最大減価率(▲44%)を下限値と判断のうえ▲20%~▲40%の範囲で早期売却減価率を設定(但し対象不動産の実情、特殊性を勘案した個別判断を制限するものではない)。

(注意点)上記競売評価における適用率は震災直後のものであり、現時点(R2.1)では採用されていない。

#### (2) 公費解体による場合(半壊以上)の評価上の取扱いについて

建物取壊しのうえ更地化することが最有効使用と判定されるケースにおいて、「半壊」以上の罹災証明が存するなど、全額公費負担による実行が見込まれる場合には、当該取壊し撤去に係る費用相当分は評価上考慮しない(更地価額から控除しない)。なお、この場合、各市町村で定める制度適用の範囲(基礎解体に係る制限など)についての確認を要する。

⇒不動産価格調査書(成果品)の「※解体撤去費用の根拠」欄にこの旨を記載。

但し、同ケースにおいて、その全部若しくは一部が公費負担による制度の該当要件を満たさない場合には、熊本県及び各市町村が発表した標準単価(家屋、基礎の解体および運搬)を参考として査定の上当該費用相当額を控除する。

【参考資料】

GL運用指針(H28.12一部改正) P20より抜粋

建物が存在しているが、全壊、あるいは半壊の状況にあり、取壊すことが最有効使用と判断される場合においては、更地価格から取壊し費用を控除することにより価格を求める。ただし、取壊し費用については、地方公共団体等から補助金が交付される場合があるため、その範囲について確認が必要である。所有者に発生しない取壊し費用の負担については、取壊し費用の査定において考慮する。

(3) 要因格差率の査定

①地価公示等からの規準にあたって、地域要因、個別的要因に係る格差率は、地価公示作業で使用している「比準表」(熊本県土協会独自で作成したもの)を参考として査定する。但し、対象不動産の種別(農地等)、存する地域等によって規準そのものが出来ない場合には、その旨を明記のうえ、周辺取引相場等を勘案して決定した価格の表記のみを行う。

②なお、震災地域格差修正率(地域要因:その他条件)については前記「早期売却減価率」に当該要因のうち、需要減退等に基づく減価が含まれているため、単独の補正項目としては取り扱わない(※)。

(※)本県では競売評価において先行的に震災後の減価率(地域別)が示されていたことから、協議の結果、当該減価率とのバランス確保と、円滑な評価事務の遂行に重点を置き、②の評価方法を採用することとした。

【参考資料】

GL運用指針(H28.12一部改正) P15より抜粋

震災地域格差修正とは、震災地域格差修正率を用いて、震災が発生したことに起因する価格形成要因の変化による価格の変動を、調査価格に反映させる手順をいう。震災地域格差修正率は、基本的には、震災により失われた価格形成要因の機能や効用の、復旧あるいは復興するまでの期間に対応した増減価率から求められる。

③個別画地の震災被害状況(地盤沈下や液状化、擁壁の崩落等)に応じた格差率(個別的要因)については、必要に応じて別途査定する。

(4) 公的評価とのバランス(固定資産税評価など)

債権者を含む利害関係人は固定資産税評価額等の公的評価との比較検証を行うケースが多いと考えられるため、特に早期売却減価率適用前の評価額が固定資産税評価額等を下回る場合には、その乖離の理由を明確にする(固定資産評価等では考慮されない減価要因の存在など)。

(5) 対象不動産の確定について

特に権利関係(賃貸借、地上権の有無、件外物件の有無、共有名義、共同担保設定状況等)に注意し、担当弁護士と協議のうえ現実に処分可能な確定を行う。

(6) 成果品提出までの所要期間(標準期間)

担当弁護士との協議による個別判断とする。

(7) 評価書審査体制(鑑定協会として)

組織的な審査は行わず、原則個別対応とする。

#### (8) 成果品の宛名、発行部数

成果品の宛名は依頼者である「債務者」とする。但し債権者が依頼者となる場合を除く。発行部数は正1、副3を標準とする(ホチキス止め+テーピングによる製本)。

#### (9) その他

①(成果品) 所定のエクセルシート「不動産価格調査書」(類型別)により作成する。

②(弁護士会との合意事項) 価格時点については原則債務整理の申し出時とするが、実務上申し出前の評価依頼となるケースがあり、この場合は申し出前の日付を価格時点として評価することも可とする(弁護士会より全銀協に確認済み)。

⇒GL運用指針(H28.12一部改正) P9参照

### 5. 最後に

前述したとおり、本稿は平成30年12月発行の「平成28年熊本地震記録誌～次世代に繋ぐ～」への寄稿内容をベースとして、現時点の情報にアップデートしたものであるが、熊本地震以降にも九州北部豪雨災害や令和元年8月に九州北部を襲った大雨被害等のほか、大阪府北部地震、西日本豪雨災害、北海道胆振東部地震、台風15号・19号被害など、ここ最近は毎年のように大規模な自然災害が多発しており、いつどこでどのような災害が起きるか分からない漠とした不安感を日本国民全体が共有しているのではないだろうか。

ここ熊本の地も当然ながら例外ではない。位置的に台風の通り道になることが多く、暴風・豪雨災害のリスクはもともと高いうえに、熊本地震を引き起こした布田川断層帯と隣接する日奈久断層帯は未だにエネルギーを溜めこんだままの状態であり、いざ活動した際には熊本県下の広範囲に亘って震度7クラスの巨大地震に再び見舞われる可能性が高いことが、最新の研究結果として報告されている。あれから約4年、、などと過去の出来事として安穩としていられる立場ではないのだ。少なくとも我々熊本の会員には、被災後経験してきた事柄を、現世代のみならず次世代の活動に繋げるためにも、記憶が新しいうちにまとめ上げ、伝え残しておく社会的責

任があり、その意味で、手前味噌ながら記録誌の編纂は大変意義深いものであったと考えている。

この記録誌は、中西会長(当時)の指揮のもと伊牟田副会長(現会長)、椎葉会員(現危機管理委員長)が編纂委員となり、各方面の多数の関係者の方々からご寄稿を頂いたうえで、士協会事務局で取りまとめ、発刊された(費用は全国から頂いた支援金によって賄うことができた)もので、震災後の一連の取り組み経緯や被災した会員の体験談のほか、震災後の地価動向に関する分析結果や不動産鑑定士による各種の支援活動についての実践的・実務的な解説、無料相談会等公益活動の内容、事務局を中心に作成された災害対策マニュアル(R2.1改定)など、全体的にバランスよく網羅された内容となっている。

とはいえ当然の事ながら本誌は、自然災害のうち「震災」にやや偏った内容となっており、豪雨災害等を含めた災害全般に対応する万能の書などではない。また本稿でご紹介した項目(自然災害GL)についても、対応方法や考え方など不十分な点は多々あるであろうことは論を俟たない。まだ御覧になっていない会員の方々には、ぜひ参考までに一度お目通しのうえ、今後のための忌憚のないご意見・ご指摘を頂ければ幸いである。



# 熊本地震における 住家被害認定調査を振り返って



公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会 椎葉 和馬

2016年4月、熊本県熊本地方を震源とする最大震度7の地震が2度にわたって発生しました。死傷者は3,009人にのぼり(うち関連死を含む死者数272人)、住家の損壊等は198,561棟に達するなど、被害は甚大なものとなりました。(数値は熊本県危機管理防災課2019.10.11公表第296報による)

発災当初、県下の各自治体では、この全く想定していない地震災害に対し、被災者へのスムーズな支援が困難な状況となっていました。特に支援の出発点である住家被害認定調査に関し、早急な対応が求められていたにもかかわらず、職員はもとより、建築士等の専門家の数が絶対的に不足しており、各自治体ともに対応に苦慮していたようです。

そのような中、阿蘇郡南阿蘇村でいち早く支援活動を展開していた東京都不動産鑑定士協会(以下東京会)の要請に応じる形で、九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会(以下九鑑連)と熊本県不動産鑑定士協会(以下熊本会)の一員として、私は南阿蘇村の住家被害認定調査の支援に参加する機会を得ました。この調査を通じて、被災地の実情、地震の脅威を改めて知ると同時に、被災地の復興にほんのわずかでも参画できたことを、私自身、大変貴重な経験になったと感じています。今回はこの活動を振り返りながら、住家被害認定調査の制度の概要と調査実務上のポイントなどをご紹介します。

## 1. 住家被害認定調査とは

住家被害認定調査とは、地震や風水害等の災害により被災した住家を調査し、その被害の程度(全壊、半壊等)を認定することをいいます。実施の主体は市町村であ

り、この認定結果に基づき、被災者の方々に罹災証明書が交付されることになっています。この罹災証明書は、被災者生活再建支援金の支給、住宅の応急修理など様々な被災者支援策を受ける際に必要な証明書となります。

住家の被害の程度については、国(内閣府)で認定基準を定めています。認定にあたっては、住家の屋根、壁等の経済的被害の全体に占める割合(損害割合)を調査し、「全壊」、「大規模半壊」、「半壊」及び「半壊に至らない(熊本地震においては一部損壊)」の4区分で被害の程度の判定を行います。

具体的な損害割合(損害基準)による被害認定基準は下表のとおりです。

調査は外観目視調査による1次調査と内部立ち入り調査を伴う2次調査とがあります。1次調査は外観から一見して全壊か否かの判定、及び傾斜測定・部位の観察による判定を行います。この判定に不服がある場合、被災者からの申請に基づき2次調査を実施します。2次調査は内部、外部の部位ごとに損害の程度を調査し、当該被害の住家全体に占める損害割合を算出することによって判定します。

調査方法については、国(内閣府)で標準的なものが定められています。これによると、研修を受けた調査員が、2人以上のグループで被災した住家へ赴き、住家の傾斜、屋根、壁等の損傷状況を調査することとされています。しかし災害対応の経験が少ない市町村においては、研修の実施から実際の調査に至るまで、円滑な運営が困難な状況となっています。

類似する調査として、発災直後に緊急に実施される応

被害の程度	全 壊	半 壊	
		大規模半壊	その他
住家の主要な構成要素の経済的被害の住家全体に占める損害割合	50%以上	40%以上 50%未満	40%以上 40%未満

(内閣府「防災情報のページ」から)

急危険度判定があります。応急危険度判定とは、建物の安全性を早急に評価し、色のついたステッカーで注意を喚起することによって、当該建物の倒壊等による二次災害の発生などを防止しようとするものです。これが特に被災者等の安全確保を目的として実施されるものであるのに対して、住家被害認定調査は、やや緊急性は低いものの、各種被災者支援制度適用の基礎となる調査であるため、その判定について、より公平性が求められることは言うまでもありません。

## 2. 南阿蘇村における支援活動

南阿蘇村における住家被害認定調査の支援活動が始まったのは、発災から4か月を過ぎた9月初旬のことです。

熊本会では支援活動を行うにあたって、事前に基礎研修と応用研修が実施されています。応用研修では東京会の佐藤麗司朗先生と末原伸隆先生を講師として招き、住家被害認定調査の制度のしくみから、下げ振りなどの調査道具の使い方、図面の書き方、損傷程度の判定の仕方、調査票の記入の仕方までを習得しました。講義は具体的で非常にわかり易いものでしたが、調査自体は実際にやってみてはじめてその難しさがわかったというのが正直なところでした。

応用研修の翌週、南阿蘇村の調査に向かうことになりました。活動日数は6日間で、1次と2次を交えた調査に取り組み、初めての調査で判断に迷うことが多かったものの、東京会や九鑑連の他県の先生方にもご指導、ご協力を頂きながら、何とか調査を終えることができました。この後、12月初旬にも調査を実施しています。このときの調査期間は4日間。調査は前回と異なり、対象が住家だけでなく非住家の福祉施設や温泉施設などの非木造建物にまで広がっています。やや不安もありましたが、調査にあたった鑑定士の中には建築士の有資格者の方も多く、非住家の非木造建物にも皆で協力して対応し、調査はさほど難航することなく終了したという印象です。尚、九鑑連ではこの2回計10日間の支援活動に延べ83人が参加しています。

## 3. 調査実務上のポイント

調査方法の詳細・調査票の様式等については内閣府「防災情報のページ/災害に係る住家の被害認定基準運用指針」において確認できますが、ここでは熊本地震での経験をもとに、木造2次調査に絞って、実務的な視点からみた調査のポイントを探ってみます。

## [調査対象]

住家被害認定調査は、現実の調査の難易は別として、そもそも専門的知識の乏しい市町村の職員でも調査ができるよう制度設計されています。判定は調査に基づく評価ポイントの合計によります。したがって調査が必要な項目、部位はあらかじめ設定されており、調査票への記入、計算方法もある意味機械的と言えます。但し、図面の描き方に慣れが必要で、損傷程度の判断に難しさがあります。

木造2次調査では①外観(地盤を含む)②外側からの傾斜(四隅の柱、壁等)③基礎の損傷④外部及び内部の損傷の順で調査します。

④の調査部位は、外壁、内壁、床、柱、屋根、天井、建具、設備です。

①②③で一定基準を超えた場合は全壊判定となるため、④を先に実施してしまうと無駄な作業となってしまう可能性があります。

また、②③④はスケッチ、測定、損傷程度の判定を伴いますが、②の傾斜の測定値以外は割合による判定を行うため、あまりに正確な数値の測定に拘泥することも効果的ではありません。

部位	構成比	主要部	その他部	部位別調査割合	部位別調査割合	主要部付付	主要部付付	算入付き調査割合	算入付き調査割合
		b <sup>1</sup>	c <sup>1</sup>	b+a	b×1.25	a×0.5	a <sup>1</sup>	a <sup>1</sup> /(b+a)	a <sup>1</sup> ×1.25
10 外壁	10	2.8	1.5	4	3.5	0.75	4	4	4
11 内壁	10	1.4	0.6	2	1.75	0.3	2	2	2
12 床	10	0.7	0.9	2	0.875	0.45	1	2	2
13 基礎	10	[a基準]の調査率×0.1		1					
14 柱	15	3.5	1.8	5	4.375	0.9	5		
15 屋根	15	1.5	1.5	3	1.875	0.75	3	3	3
16 天井	5	0.7	0.6	1	0.875	0.3	1	1	1
17 建具	15	0	0	0	0	0	0	0	0
18 設備	10	3	1	4	3.75	0.5	4	4	4
計		22					21	31	

判定: 調査割合 20%未満 □ 半壊に当たらない, 20%以上 □ 半壊, 40%以上 □ 大規模半壊, 50%以上 □ 全壊

内閣府調査票サンプル(第1面)

調査票の損害割合判定のイメージは、【(損傷部分の損傷の程度×損傷部分の部位における割合)の合計×既定の当該部位の家屋における構成割合]の合計となり、作業の効率性を考えると、現地で行う調査は【】部分のみであることを前もってよく理解しておく必要があります。後の計算は調査票様式の記載に従って行い、損害割合を判定するというしくみです。

## [準備]

調査前は基地(拠点)において十分なミーティングと班分けを行います。ひと班の構成は、内部調査係(計測・判定担当、図面・記録担当)、外部調査係(計測・判定担当、図面・記録担当)、写真撮影係となります。南阿蘇村ではひと班5~7名でしたが、他の自治体では2~3名が標準だったようです(この場合、計測・判定・写真担当と図面・記録担当で役割分担します)。

準備物は対象地位置図、調査票、方眼紙、画板、4色フリクションボールペン、ヘルメット、ライト、コンベックス、下げ振り、巻尺、レーザー計測器、デジカメなどとなります。雨が予想される場合は、雨具のほか、調査票が濡れないよう、大きめの透明ポリ袋なども携行する必要があります。出発前にこれらをチェックし、調査先を地図上で確認した後、現地へ赴きます。

## [外部調査]

調査はまず外観(明らかな倒壊、層破壊などがないか)、地盤被害(液状化の痕跡、亀裂などがないか)を目視確認し、次に建物の外側から柱または壁の傾斜(建物の四隅付近)を測定し、さらに基礎周長とその損傷部分を測定します。これらのいずれかで一定基準を超えると即

全壊の判定となります。即全壊判定でない建物は詳細な調査を実施します。外部調査は基礎周長の測定をもとに平面図をスケッチし、次に建物立面のスケッチと外壁、屋根の損傷程度の判定を行い、適宜色分けしながら記録していきます。尚、基礎周長の計測にはレーザー計測器も有効です。

## [内部調査]

内部調査はとりあえず建物全体のおおまかな形状・間取りを頭に入れ、各部屋の平面図をスケッチしていくことから始まります。外部の外周スケッチが終わっている場合はこれを参考にします。部屋ごとに損傷程度を判定・計測しながらスケッチというのもあります。和室が多い一般住宅は柱、畳、障子、サッシの配置などで一間(約1.8~1.9m)が測れます。スケッチする方眼紙の太線のマスを半間とするとスケッチが早く、洋室が混在していても和室との比較から容易に推定できます。但し非木造の建物にはこれが通用しないので地道に測るしかありません。展開図(内部立面図)は不要です。したがって内壁は外壁と異なり平面図上の線形の割合で被害認定の計算をすることとなります。損傷は床、壁、天井を平面的に計測・程度判定し、平面図に色分けして描きいれます。柱の損傷、建具の開閉、設備の状態もチェックして記入します。損傷が多いと一見描いた人しかわからないような雑然とした調査平面図になりますが、損傷の範囲、程度が色分け等でしっかり記入されていれば後の計算に支障はないと思われれます。

## [損傷程度の判定]

損傷程度の判定は難しいといえます。最初の段階では



南阿蘇住家被害認定調査



調査道具の一部



常にテキストを持ってまわって、その都度サンプルの写真と比較するしかありません。しかし、調査回数を重ねると自然と身についてくるもので、サンプルを見なくてもある程度は判定できるようになります。但し判断に迷う微妙な損傷も多く、この場合はサンプルとよく比較したうえ、さらに他の調査員の意見を求めることで乗り切るしかありません。

#### [写真撮影]

写真は遠景、外部現況、内部現況を撮影しますが、損傷部分を一つ一つ細かく撮影することまでは要求されません。但し大きな損傷などが確認し易い撮り方を心がけることが重要と思われまます。また、調査終了後は記入した調査票も撮影しなければなりません。

#### [調査のとりまとめ、損害割合の判定]

現地調査後は基地(拠点)へ調査票を持ち帰って計算を行います。調査部位ごとに被害割合を計算し、ポイントを積算していきます。ポイントの合計によって無被害、一部損壊、半壊、大規模半壊、全壊が判定されるという流れとなります。その日に調査した分はその日に提出して帰るのが原則です。判定まで終わった調査票と図面、デジカメを市町村の担当者へ提出して調査終了となります。

#### 4. 住家被害認定調査をめぐる最近の状況

熊本地震での支援は東京会、九鑑連を中心とする活動となっていましたが、現在はこの経験を踏まえ、「不動産鑑定士の社会的使命として、本来業務以外の業務においても、その専門性を活かした被災地・被災者支援を実施する」という理念のもと、支援活動は日本不動産鑑定士協会連合会(以下日鑑連)を中心して、全国的なものに

拡大しています。組織としても熊本地震の翌年、日鑑連において災害対策支援小委員会が設置され、平成30年にはこれが災害対策支援特別委員会に格上げされています。具体的な活動としては、熊本地震後も、平成30年6月の大阪北部地震(参加者296名)、平成30年7月の西日本豪雨(参加者187名)、平成30年9月の北海道胆振東部地震(参加者170名)、昨年も8月の佐賀豪雨、9月の台風15号被害(伊豆諸島ほか)、10月の台風19号被害(宮城県柴田町)で調査支援を行っています。このほか、日鑑連では活動の前提となる全国各鑑定士協会における研修の実施も支援し、各鑑定士協会と自治体との災害協定の締結を推進しています。

但し全国の市町村の側においては、現実の問題として、職員に専門的な知識が不足しているため、調査のみならず、被災者への説明や罹災証明書の発行に至るまでの全般的な支援が必要となっています。このような実情に鑑み、日鑑連では、自治体向けの研修の実施や被災者台帳の作成支援、罹災証明書発行に係る総合的な支援など、より高いステージでの活動を目標に掲げています。

熊本会でも、発災後に協会としてかかわった様々な活動を地震記録誌としてとりまとめたあと、昨年には危機管理委員会を設立し、協会内部の危機管理体制の整備のほか、住家被害認定調査に係る災害支援活動への本格的な取り組みをスタートしています。昨年は会員向けに住家被害認定調査のマネジメント研修を実施すると同時に、自治体との災害協定締結に向けた審議に着手しています。熊本会としては県内外の調査支援にかかる旅費等の費用の捻出をどう図っていくか、調査スキルをどう維持していくか、より高いレベルでの支援活動のためのマネジメントスキルをどう獲得していくかが当面の課題となりそうです。



熊本会マネジメント研修の様相

## 福岡県

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

## 高田 卓巳



## I. 令和2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+3.5%（昨年は+2.6%）、商業地の平均変動率が+6.7%（昨年は+4.9%）、工業地の平均変動率が+3.9%（昨年は+2.6%）、全用途で上昇率が拡大した。
- 平均変動率が上昇となった市町村は、住宅地については、29市町（昨年27市町、北九州市が21年ぶり、大刀洗町が平成14年にポイント設定以降初のプラス）、商業地については、21市町（昨年17市町、小郡市が28年ぶり、荏田町が27年ぶりにプラス）、工業地については、9市町（昨年8市町、大牟田市が29年ぶりにプラス）
- 住宅地の最高価格地は、福岡市中央区大濠1丁目の福岡中央-2で800,000円/㎡（+5.8%）。マンション販売鈍化しており、販売価格も上限だが、金融緩和による過剰流動性でディベロッパーの用地需要は依然旺盛。
- 住宅地の最高上昇率は、福岡市博多区博多駅南5丁目の博多-16で248,000円/㎡（+24%）。賃貸マンション用地不足でやや駅から距離があるエリアにも用地需要が波及。
- 住宅地のうち、北九州市が21年ぶりにプラスとなった。北九州市は人口減少が続くが、傾斜地勢の住宅団地が敬遠され、平地の利便性の高い住宅地に需要が向かう傾向が強まっているほか、福岡市への通勤圏エリアも地価を押し上げた。
- 住宅地のうち、大刀洗町が平成14年にポイント設定以降初のプラスとなった。福岡都市圏以外の県内市町村は人口減少が顕著であるが、大刀洗町については、ここ3年微増傾向で推移。西太刀洗駅から博多駅まで約40分程度であり、福岡都市圏のJR・西鉄沿線の地価上昇により割安感が目立ってきている。
- 住宅地については、福岡市中心部の価格が上限に近づきつつある一方で、地価にまだ割安感のある福岡都市圏や周辺部に波及している状況。
- 商業地の最高価格地は、福岡市中央区天神1丁目の福岡中央5-9で11,000,000円/㎡（+12.2%）。投資採算性からすれば高値水準となってきたが、オフィス賃貸市況は空前の活況であり、依然として用地需要は旺盛。
- 商業地の最高上昇率は、福岡市中央区天神4丁目の

福岡中央5-20で1,440,000円/㎡（+34.6%）。数年前から続くホテル用地需要の高まりに加えて、オフィスについて、裏地でも表通りと遜色ない賃料がとれるようになってきていることが影響した。

- 商業地のうち、小郡市が28年ぶりのプラスとなった。小郡市は人口増加傾向にあり、西鉄小郡駅の1日平均乗降客数も約1万人規模で微増傾向。そのポテンシャルをふまえれば割安感が顕著。マンション用地需要の高まりをうけた結果。
- 商業地については、金融緩和によるカネ余りにより、稼働中の物件に投資を行う投資家の旺盛な需要が続いており、その用地需要も旺盛。ホテル用地需要がやや踊り場を迎えているが、オフィス用地需要がそれをカバー。
- 工業地については、EC市場・3PLの拡大、物流の小口化・多頻度化、企業の物流効率化の追求、良好な資金調達環境と企業の余剰資金の増加等により、県内全域の港湾・空港・高速IC・工場エリア等において、物流施設用地、工業用地需要が非常に高まっている。

## II. 県内各市町村のトピック

## 【福岡市】

- 福岡市は「天神ビッグバン」に続き「博多コネクティッド」で、博多駅から半径500mの約80haのビルを対象に、容積率ボーナス等を与えて10年間で20棟の建替を促す。
- 令和元年12月、以前から噂があった博多駅前の「西日本シティ銀行本店」の再開発が正式に発表された。福岡地所と共同で「大博通り」沿いの本店別館と事務本部ビルとあわせて9年をかけて再開発を行う。「博多コネクティッド」の起爆剤となることが期待される。
- 九大箱崎キャンパス跡地（約50ha）は、未来に誇れるモデル都市「FUKUOKA Smart EAST」と称して先進的街づくりを目指す。MaaS・シェアリングサービス・IoTによる見守り等を都市規模で導入。令和2年に南エリア（成長・活力・交流ゾーン、教育・研究ゾーン）、令和3年に北エリア（安全・安心・健やかゾーン）の土地利用事業者公募開始予定。AIやIoTの覇権を争う企業も熱視線を送っている。また、跡地付近にJR新駅設置の検討も開始されている。



- 令和2年1月、福岡市民会館・須崎公園再整備事業者決定。
- 令和2年3月、香椎駅周辺土地区画整理事業完了予定。
- 令和3年9月、福岡地所による「(仮称)天神ビジネスセンター」竣工予定(敷地3,900㎡、延床61,000㎡、地上19階・地下2階建)。
- 令和4年4月頃、博多区那珂の青果市場跡地(約9ha)三井不動産等による商業施設オープン予定。
- 令和5年3月頃、七隈線延伸により博多駅・中間駅開業、あわせて博多駅前通り歩道拡幅。
- 令和5年3月頃、大名小学校跡地に積水ハウス等による「大名ガーデンスクエア」竣工予定(敷地11,900㎡、延床90,400㎡、地上25階・地下1階建)。
- 令和6年夏頃、西鉄による福ビル街区再開発ビル竣工予定(敷地8,600㎡、延床138,000㎡・地上19階・地下4階建)。

#### 【北九州市】

- 「北九州の台所」といわれる旦過市場を再整備。市が土地区画整理事業と河川改修を行い、地権者は2~3階建建物の整備を行う。令和2年度に着手し6~7年後の完成を目指す。
- 折尾駅周辺総合整備事業はJR折尾駅周辺の鉄道の高架化、幹線道路や駅前広場の整備、鉄道跡地を含む土地区画整理事業を一体的に実施。令和7年に完了予定。JR折尾駅新駅舎が令和3年3月に完成。
- 令和4年3月、イオンモールはスペースワールド跡地で、アウトレットモール・スケート場・科学館等をオープン予定。同社は「イオンモール八幡東」と一体運営を行い、外国人観光客を含めた広域的な集客を目指す。

#### 【久留米市】

- JR久留米駅前第二街区市街地再開発事業(地区面積約1.3ha、タワーマンション・店舗・市営駐輪場・駐車場)、令和元年度内の権利変換計画の認可を目指す。
- 令和3年頃、久留米・うきは工業団地内に資生堂福岡久留米工場(敷地約9.7ha)オープン予定。

#### 【大牟田市】

- 新大牟田駅南側の農用地約8haを産業団地として整備予定。

#### 【飯塚市】

- 菰田西の卸売市場跡地(敷地64,000㎡)活用「ゆめタウン」のイズミと交渉開始。
- 令和3年4月、有安の庄内工業団地内グラウンドに新卸売市場オープン(敷地28,835㎡、延床12,700㎡)。

#### 【大川市】

- 令和2年4月、国際医療福祉大学が榎津の大川キャンパスに薬学部薬学科(定員120人)を新設。
- 有明沿岸道路が令和2年度に大川東IC~大野島IC区間開通予定。令和4年度には大野島IC~諸富IC区間開通予定で、はじめて福岡県と佐賀県が繋がることになる。

#### 【柳川市】

- 柳川市は、福岡県と西鉄と協働で、西鉄柳川駅周辺整備事業に着手。柳川観光名物の川下りが行われている近くの河川から駅前まで掘割を延ばし、船の乗り降りが駅前のできるようにする。にぎわい創出のための施設や広場も一体整備し、回遊性を高めて観光客誘致を強化。令和6年度中の完成を目指す。

#### 【春日市】

- 令和4年3月、春日原~下大利駅連続立体交差事業完了予定。
- 令和5年3月、春日原駅周辺整備事業完了予定。

#### 【大野城市】

- 令和4年3月、西鉄雑餉隈バス営業所付近に新駅開業予定。

#### 【芦屋町】

- 物流取扱量が低迷していた芦屋港について、芦屋町は、物流機能をなくして農水産物直売所や海釣り施設、プレジャーボートの係留設備などがあるレジャー港とする活性化案をまとめた。面積約22ha、令和10年度完成予定、総事業費約36億円、年間約2.6億円の経済効果見込む。

# 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消費増税による影響を受けて厳しい状況で推移しており民間投資も減少傾向にある。また、景気の先行きについては新型コロナウイルスの影響が考えられており慎重な見方も出ている。
- 県内企業経営動向調査(10月~12月)では、「売上高」「経常利益」は、前年同期比で「減少した」との回答が大半を占めており、また「景況感」についても前年同期比で「良くなった」が3期ぶりに減少している。
- 今後の見通しについては、新型コロナウイルスの影響がどの程度であるかが不透明であり、全く景気の先行きが読めない状況である。

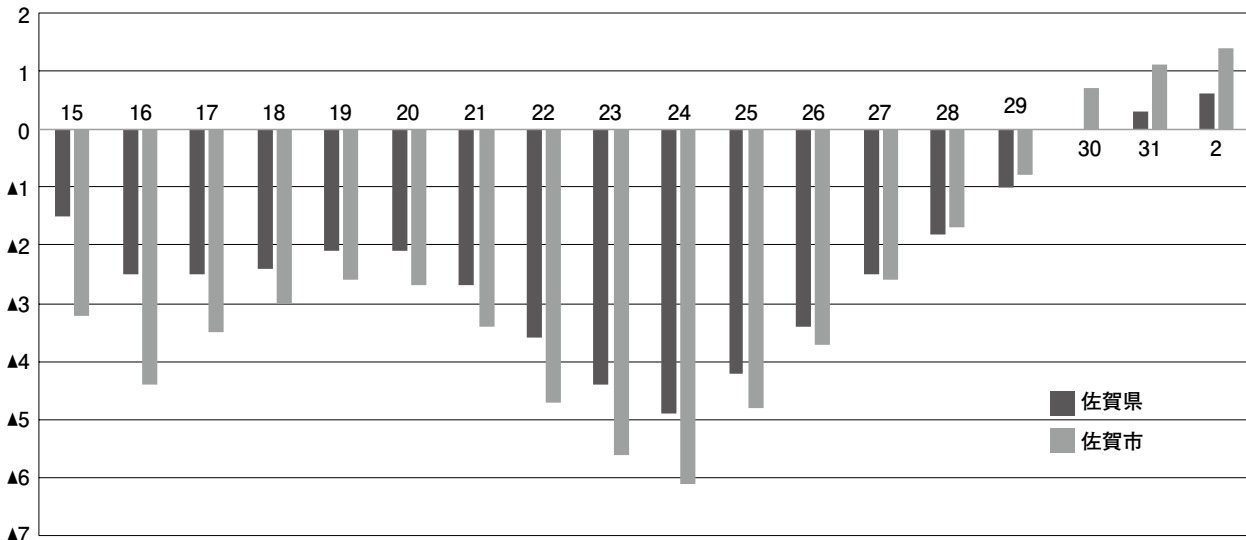
### 2. 住宅地の地価動向

- 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、平均変動率は平成30年に横ばいとなり、本年は去年に引き続き2年連続で上昇した。(H29

▲1.0%→H30 0.0%→H31 0.3%→R2 0.6%)

- 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1.1%から1.4%となり3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に推移している。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

【住宅地】



	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2
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	0.6
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	1.4

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。
- 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があるものの平均変動率は▲0.3%から▲0.5%へ若干下落幅が拡大している。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0地点、下落地点が8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改善傾向にあり、概ね需要が増加して需給環境は良好な市場状況になりつつある。
- 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

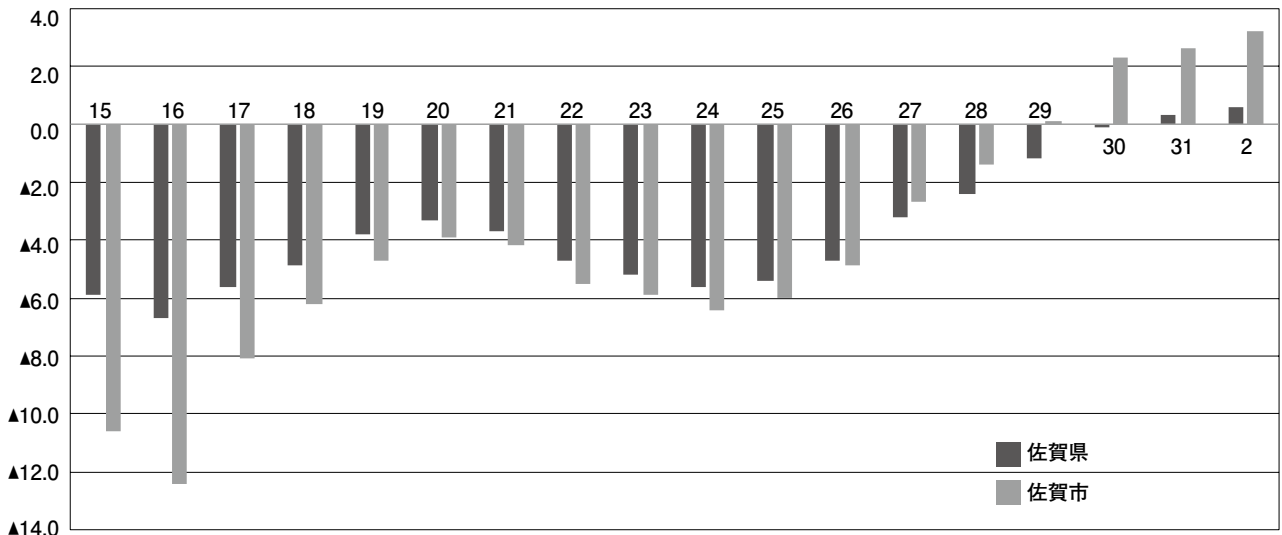
などの住環境がやや劣る地区も好転の兆しが出てきたこと等から平均変動率は+1.3%から+1.8%となっている。継続地点である15地点のうち、上昇地点が12地点、横ばい地点が2地点、下落地点が1地点である。

- 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平成30年まで平成5年以降26年連続で下落していたが、本年は平成31年に引き続き2年連続で上昇した。(H30 ▲0.1%→H31 0.3%→R2 0.6%)
- 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0市0町であり、下落している市町は8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

【商業地】



	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2
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	0.6
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	3.2

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4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%→R2 3.2%)継続地点15地点中、上昇した地点は12地点であり、横ばいの地点は1地点であり、下落した地点は2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っ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的需要がある。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▲1.4%から▲1.1%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+1.8%から+1.5%となり、上昇は4年連続である。継続地点である4地点中、上昇している地点は4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計画が頓挫しているものの駅前ビルの解体が完了しており、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が上昇を継続している。鳥栖駅周辺の鉄道用地の再開発も考えられているが、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4年連続で上昇した。上昇率は前年より上昇幅が若干拡大した。(H30 5.5%→H31 9.0%→R2 9.2%)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。
- 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

- 令和4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。
- 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。
- 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。



## 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、生産面で弱めの動きが見られるものの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、新型コロナウイルスの影響等から、外国人客に弱い動きがみられている。住宅投資は、下げ止まっている。公共投資は高水準で推移している。設備投資は高めの水準で推移している。生産は、このところ弱含んでいる。雇用・所得環境をみると、労働需給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中、雇用者所得は持ち直している。消費者物価の前年比は+0%台後半となっている。この間、中小企業の景況感は弱い動きとなっている。

(日本銀行長崎支店「金融経済概2020年2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

・県平均変動率は利便性の高い住宅地を中心に上昇傾向の継続等から0.0%から+0.2%となり、平成12年以降19年連続での下落が昨年下げ止まり、今年は20年ぶりの上昇に転じた。

## ② 県庁所在地の地価動向

・長崎市は、+1.0%から+1.3%となった。継続地点数64地点中、上昇地点が前年の26地点から34地点に増加した。下落地点は25地点から21地点に減少した。横ばい地点は9地点。

・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、中心部及び周辺地域の上昇傾向が継続している。利便性の高い中心部への選好性を背景に、一部選別の傾向も伺えるが総じて新築マンションの販売は好調で、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や半島部地域の需要は極めて弱く、引続き下落傾向にあり、地価の二極化が一層顕著となった。

## 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、▲0.1%から+0.1%へ僅

かながら上昇に転じた。好立地の住宅地では上昇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+0.3% (+0.1%)と小幅ながら上昇が継続した。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+1.0% (+0.7%)で上昇が継続した。新幹線新駅周辺(植松～沖田)での宅地開発が活発。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。

・壱岐市▲2.8%、五島市▲3.4%、新上五島町▲2.5%、西海市▲2.7%、南島原市▲2.6%と、離島・半島地域の下落率は依然として高い。

・長崎市のベッドタウンである長与町は+1.4% (+1.0%)、時津町は+2.4% (+2.2%)と、長崎市北部の住宅地に比べ相対的値頃感があることから、上昇が継続している。

・西九州自動車道の佐々ICが開通し、佐世保市への交通アクセスの向上により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+1.2% (+1.3%)となり昨年とほぼ同率の上昇率となった。離島や半島部では下落傾向が継続しているものの長崎駅周辺を中心に上昇率の高い地点が増加し、平均変動率は上昇となった。

## ② 県庁所在地の地価動向

・長崎市は、+5.3% (+5.9%)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17地点から20地点となった。

・県内の最高価格地でもある浜町アーケード(長崎5-8)は、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もある中で+1.0% (+1.2%)の上昇となった。長崎港への外国クルーズ船の寄港は減少(H29年267回からH30年220回)しているものの、外国人延べ宿泊客数が平成30年に30万人を超える等観光が商況の下支えとなっているものと思われる。

・中心部の幹線道路沿いには、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問い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、新幹線の開業期待、駅周辺整備の具体化等から高値の引き合いも多く、長崎5-3（五島町）は+11.8%（+16.7%）の上昇となった。

・周辺の近隣商業地域や郊外の路線商業地域は、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等から上昇傾向が継続している。

### ③ 県庁所在地以外の地価動向

・佐世保市は、昨年と同率+0.6%（+0.6%）となった。アーケード街での空き店舗数は15件程度あり、古いビルと新築ビルとの二極化が見られ、商圏の重心が大型複合商業施設が開業した佐世保駅周辺に移りつつあるものと思われる。

・県央地区では、諫早市が、+0.3（+0.1%）へと上昇が継続。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が活発であり、底値圏を脱しつつある。新幹線開業を見据えた駅周辺の再開発事業が進行中であるが中心部の地価への影響は今のところ限定的である。また、大村市は0.9%（+0.5%）と堅調に上昇。幹線道路沿いに比較して旧来の商店街の需要は弱い。中心部でのマンション分譲は比較的好調ながら駅周辺の再開発の影響は限定的。

・時津町は+1.9%（+1.8%）と、路線商業地の集積が進み、上昇傾向が継続。

・内陸部の郡部では佐々町は1地点が0.2%の上昇、波佐見町が下落から横這いに転じる等、長期下落傾向の継続による地価の底値感が台頭していることが伺える。

・五島市▲4.3%、南島原市▲3.5%、新上五島町▲3.1%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、▲0.5%（▲0.7%）と下落が継続、平成11年以降22年連続で下落している。

・佐世保市及び長崎市の流通系工業団地が上昇し、その他は諫早市の横這いを除き下落が継続している。要因としては基幹産業である造船業の停滞により臨海型の工業地に対する需要が限定されることと判断される。

特に長崎市は臨海型の工業地が多く下落傾向が続いている。

### ② 県庁所在地の地価動向

・長崎市は、▲0.8%（▲1.1%）と下落が継続。中小造船の受注は更新需要等により比較的好調であるが、大手造船の受注は減少傾向にあり、香焼造船所の売却計画も発表され、全般的に臨海型の工業地域においては不透明感が強い。

### ③ 県庁所在地以外の地価動向

・佐世保市は、+0.2（▲0.2%）と卸本町の流通系団地の上昇が寄与し若干の上昇に転じたものの依然として設備投資意は弱い。諫早市は内陸型の工業団地の需要が底堅く、西諫早産業団地（9.7ha、14区画）が完売し、新しい工業団地が計画されている事等により横這いが継続した。時津町は▲1.3%と昨年と同率の下落。

## 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、令和4年度に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20分となる。

・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が、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。

・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、令和5年度完了を目指している。

・長崎市役所の新庁舎（延床面積51,750㎡）は公会堂跡地へ移転（令和4年度竣工予定）、長崎市のMICE施設建設は尾上町の新幹線長崎駅（仮）の西口で着工した（令和3年開業予定）。

・（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、令和5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、平成31年183隻(長崎県)。尚、令和2

年に入り、コロナウイルスの影響により入港数は激減しており、今後の地価への影響が懸念される。

・九州自動車道長崎大分線(長崎IC~長崎多良見IC)4車線化事業が令和3年度完了予定で工事中。

#### 4. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

##### (1) 住宅地

市区町村名	R2変動率	R2地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.2% (0.0%)	78 (64)	24 (26)	70 (80)	172 (170)
長崎市	1.3% (+1.0%)	34 (26)	9 (12)	21 (25)	64 (63)
佐世保市	0.1% (▲0.1%)	24 (19)	9 (10)	10 (13)	43 (42)
島原市	▲1.1% (▲1.2%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
諫早市	0.3% (+0.1%)	8 (7)	5 (3)	2 (5)	15 (15)
大村市	1.0% (+0.7%)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)

※( )は、前回公示の変動率、地点数

##### (2) 商業地

市区町村名	R2変動率	R2地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.2% (+1.3%)	44 (40)	9 (8)	21 (26)	74 (74)
長崎市	5.3% (+5.9%)	20 (17)	0 (3)	1 (1)	21 (21)
佐世保市	0.6% (+0.6%)	14 (16)	2 (1)	2 (2)	18 (19)
島原市	▲1.2% (▲1.1%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
諫早市	0.3% (+0.1%)	4 (2)	2 (2)	0 (1)	6 (5)
大村市	0.9% (+0.5%)	3 (3)	1 (0)	0 (1)	4 (4)

※( )は、前回公示の変動率、地点数

##### (3) 工業地

市区町村名	R2変動率	R2地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲0.5% (▲0.7%)	2 (1)	2 (2)	8 (9)	12 (12)
長崎市	▲0.8% (▲1.1%)	1 (0)	0 (1)	4 (3)	5 (4)
佐世保市	0.2% (▲0.2%)	1 (1)	1 (0)	2 (3)	4 (4)
島原市	▲1.6% (▲1.5%)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
諫早市	0.0% (0.0%)	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
西彼杵郡 時津町	▲1.3% (▲1.3%)	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  
株式会社 鑑定くまもと

## 藤井 貞人



## 1. 熊本県の経済概況

熊本県内の景気は低金利や金融緩和による下支えのほか、都心部を中心とした再開事業の結実、震災復興に伴う需要回復等もあって基調としては緩やかに拡大している。個人消費については消費税率引き上げに伴う反動減が見られるものの、雇用・所得環境の改善などを背景に概ね堅調に推移している。観光はインバウンド需要を中心に震災後の低迷から持ち直しているが、阿蘇郡市など交通インフラの復旧が遅れている一部地域で依然として厳しい状況が続いている。一方、住宅投資は震災後の復旧需要もピークを越え減少傾向にある。設備投資についても同様に減少に転じているが、再開案件を中心に全体としては依然として高水準にある。生産面をみると海外経済の影響もあって一部で減産の動きが見られるが、全体としては横ばい圏内で推移している。雇用・所得では人手不足もあって労働需給が引き続き逼迫しており、雇用や所得面に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

県内住宅地の地価は熊本地震後の平成29年公示で下落したものの、以降3年続けて上昇となった。変動率は+0.6% (H30) → +1.0% (H31) → +1.1% (R2) と堅調に推移している。上昇した市町村は大津町(+3.8%)、嘉島町(+3.3%)、菊陽町(+2.5%)、益城町(+2.2%)、熊本市(+1.5%)、宇城市(+1.4%)、合志市(+0.9%)、御船町(+0.7%)、宇土市(+0.5%)、山鹿市(+0.2%)である。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

県内商業地の地価は平成5年から26年ぶりに上昇へと転じたH30年公示以降、3年続けて上昇傾向を維持した。変動率は+1.9% (H30) → +3.4% (H31) → +3.5% (R2) と概ね前年並みの上昇が見られた。

上昇した市町村は熊本市(+6.3%)、大津町(+4.5%)、菊陽町(+3.7%)、御船町(+0.9%)、益城町(+1.1%)の5市町である。震災復興需要はピークを越え、製造業を中心とした県内景気の拡大や金融緩和政策による低金

利等を背景として、都心部商業地や熊本市近郊の大規模商業施設周辺を中心に地価上昇が顕著である。一方、地方都市の多くでは、下落幅の縮小は見られるものの、依然下落傾向が続いている。

## (3) 工業地

県内工業地の地価は22年ぶりに上昇へと転じたH29年公示以降、4年続けて上昇傾向を維持したが、上昇幅は若干縮小した。設定9地点のうち7地点で上昇。下落は1地点のみとなった。景気拡大やネット通販の拡大等を背景に工場新設や既存工場の増設、流通関連施設の建設など需要は拡大している。一方で、新規の工業地供給は限定的である。

## 3. 熊本市及びその他市町村の地価動向と要因

## (1) 住宅地

熊本市の平均変動率は+1.3% (H31) → +1.5% (R2) と堅調に推移している。

## ① 中央区

中央区は+2.4% → +2.7%と上昇傾向が継続した。低金利や震災後復興景気等を背景にした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、周辺部への波及も見られる

## ② 東区

東区は+1.8% → +1.8%と堅調に推移した。東区は熊本5区の中で最も震災被害を受けたが、従来から人気の高い地域で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、上昇傾向が顕著である。

## ③ 西区

西区は+0.2% → +0.1%と低水準ながら上昇を維持した。将来的な発展が見込まれるJR熊本駅周辺及び近接する蓮台寺・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

南区は+1.2%→+1.4%と上昇幅が拡大した。液状化による地盤沈下等の被害が生じた近見地区では公費による復旧事業などもあって、地価は回復基調にある。JR西熊本駅を中心としたエリアでは商業施設の集積を背景に人気が高く、上昇を続けている。

## ⑤北区

北区は+0.4%→+0.6%と上昇幅が拡大した。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植木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、地価上昇が続いている。

## ⑥熊本市近郊の市町村

熊本市に隣接する嘉島町(+3.3%)、菊陽町(+2.5%)、益城町(+2.2%)等での宅地需要は旺盛で、昨年に続き上昇を維持した。

## ⑦その他の市町村

人口減少、高齢化が顕著な地方都市(八代市、玉名市、菊池市、天草市など)では、長期に亘って地価下落が続いている。熊本地震を受け地価下落が続いていた阿蘇市は来年度(2020年度)、大半の交通インフラ復旧が見込まれることもあって、ようやく地価下落に歯止めがかかり、横ばい(0.0%)となった。

## (2)商業地

熊本市の平均変動率は+6.2% (H31)→+6.3% (R2)とほぼ前年並みの上昇となった。

## ①中央区

中央区は+9.5%→+10.0%と引き続き高い上昇が見られる。桜町地区の再開発ビル開業を始め、既存ビルの建て替えが進む都心商業地の土地需要は旺盛で、依然先高観が指摘される。R1年9月に開業した複合型商業施設「サクラマチ クマモト」隣接の熊本中央5-17は商業立地性の高まりを受け+10.5%→+20.9%と大幅な上昇となった。周辺では新たな事務所ビルやホテル等の建設が見られ、不動産需要の増加も顕著である。下通アーケード内の県内最高価格地点である熊本中央5-14は+21.0%→+16.0%と引き続き上昇を示したが、急激な地価上昇への警戒感や桜町地区との二核化等を受け、鈍

化傾向が見られる。

## ②東区

東区は+2.7%→+1.8%と上昇幅は縮小した。震災後、地価は一時的に下落したものの殆どの地点で震災前の水準を回復している。被災商業施設の解体撤去や新たな店舗の建設等も一巡しつつある。

## ③西区

西区は+2.2%→+2.8%と堅調に推移している。特に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を背景に+5.8%→+7.9%と上昇傾向が顕著である。

## ④南区

南区は+1.3%→+1.9%と上昇幅が拡大した。ただし、旧来の近隣型商店街での宅地需要は低調で、依然として下落傾向にある。

## ⑤北区

北区は+1.2%→+1.7%と上昇幅を拡大させた。中心部に比較的近い熊本北5-3(室園町)は+1.8%、拠点性の高まりが指摘される熊本北5-2(植木町)は+4.0%と引き続き上昇した。

## ⑥その他の市町村

熊本市以外の市町では人口減少や既存商店街の衰退等を背景に下落が継続しているが、下落幅は概ね縮小傾向にある。上昇が見られたのは大津、菊陽、益城、御船の4町のみである。大津町及び菊陽町は背後人口の増加に伴い、商況の拡大が見られる。益城町は震災により一時的に地価下落が見られたものの、復旧復興の進捗に伴い、回復傾向にある。御船町は中心部の街路整備に伴う新たな商業地域の形成を受け、不動産需要の高まりが指摘される。

## (3)工業地

熊本市の工業地は5地点で、変動率は+2.9%→+2.6%とやや鈍化したものの上昇傾向が続いている。近年、ネットショッピングの拡大等を背景として物流施設用地に対する需要が旺盛である。熊本市近郊にあって交通利便性の高い物流用地は供給が少なく、需要に充分対応できない状況も見られる。八代港に近い八代

9-1は港湾整備に伴う物流拠点としての地位向上や旅客船ターミナルとしての希少性もあり、+3.8%→+4.2%と上昇幅拡大が見られる。荒尾市の内陸型工業地2地点

は、近年下落が継続していたが、このうち荒尾9-1は企業による設備投資の回復等を背景に下げ止まり、横ばい(±0.0%)となった。

#### 4. 価格及び変動率上位地点の動向と要因

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	196,000	+5.9% —	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	2,470,000	+16.0% (+21.0%)	低金利や再開発による繁華性向上、発展への期待感を背景とした需要増
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	145,000	+7.4% (+6.3%)	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5-3	熊本市中央区花畑町12番6外	665,000	+24.3% (+17.6%)	桜町再開発の波及効果等により、県内外から不動産需要が拡大
下落率 1位	住宅地 天草-5	天草市牛深町字大池田1530番3	17,000	▲2.3% (▲2.2%)	利便性が劣る地域であり、人口減少が顕著で、地価は弱含みで推移
	商業地 山鹿5-1	山鹿市山鹿字花見坂329番9	33,500	▲1.5% (▲2.3%)	旧来の中心商業地であるが衰退傾向で閉鎖店舗も見られ、需要は低調

#### 5. 特筆すべき開発動向等

①桜町地区市街地再開発事業による再開発ビル「サクラマチ クマモト」がR1年9月に営業を開始した。延床面積約16万㎡、地上15階(高さ約60m)、地下1階で、バスターミナル、MICE施設、商業施設、映画館、ホテル(200室)、マンション(159戸)、駐車場等から成る大型複合施設である。このうち「桜町熊本バスターミナル」は1日約4,300台のバスが発着する巨大ターミナルで、交流人口の増加と都心部回遊性の向上に大きく寄与している。  
②JR熊本駅及び周辺は平成23年の九州新幹線全線開通に前後して、長期に亘り整備が進められてきた。現在は東口駅前広場が今年度末、新駅ビルがR3年春の完

成を目的に整備中である。合わせてオフィスビル、高層マンション、大規模駐車場等の建設も予定されている。

③益城町では、復興計画に基づき県道熊本高森線の拡幅4車線化が進められているほか、被害が大きかった木山地区では町の拠点として「益城中央被災市街地復興土地区画整理事業」が進捗中である。H30年10月には都市計画法による事業計画が決定された。

④阿蘇市では熊本地震により交通インフラを中心に甚大な被害を受けた。国道57号(北側復旧ルート)及びJR豊肥本線はいずれも2020年度(R2年度)中の供用開始、運転再開を予定しており、観光客数回復への貢献が期待されている。



## 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

大分県の観光客数の推移を見ると、平成30年(暦年)の外国人宿泊者数は、約88万人(速報値)となり、伸び率は鈍化したものの過去最高を更新した(大分県観光統計調査による。以下同様)。しかし、いわゆる徴用工問題に端を発した日韓関係の悪化等を背景に、令和元年7月頃から、韓国からの観光客が激減し、令和元年の外国人宿泊者数は約75万人(速報値)、対前年▲14.2%と、平成27年以降4年連続でみられた記録更新が途絶えてしまった。それまで、大分県では、外国人観光客に占める韓国人の割合が6割を超えており、それがリスク要因の1つに指摘されていたが、これが見事に露呈した形となった。

韓国からの宿泊者数の足元の推移を見ると、令和元年10月には対前年同月比▲87%にまで落ち込んでおり、その後はやや回復したものの、直近の令和2年1月でも同▲72%の水準にとどまっている。

一方、国民的な盛り上がりを見せたラグビーワールドカップ2019では、10月に大分県で準々決勝2試合を含む計5試合が開催され、それまで少なかった欧米など、韓国・中国・台湾以外の外国人観光客が増加した。令和元年10月の韓国・中国・台湾以外の外国人宿泊者数を見ると、約3万9,000人であり、前年同月の実に6倍に達した。なお、ワールドカップの終了後も、これらの国々からの外国人宿泊者数は、対前年同月比で二桁以上の増加率が継続しており、インバウンド観光における韓国依存からの脱却が進んでいる。ただし、まさにこの原稿を執筆している現在、新型コロナウイルスの影響により、中国からの観光客を中心に観光客数が減少しており、大分県の観光産業にとって大きな痛手となっている。

このほか、足元の経済動向を見ると、個人消費が全体として底堅さを増しており、設備投資や鉱工業生産は持ち直しつつあるなど、県内の景気は基調としては緩やかに回復している。しかし、住宅投資や雇用者所得が横ばい圏で推移するなど、景気回復に力強さを欠いている。

## 2. 令和2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+1.3%(H31: +0.8%)となり、平成11年以来19年振りの上昇となった平成30年以降、3年連続で上昇した。また、上昇率も0.5ポイント拡大した。

地価公示標準地の存する県下16市町中、地価上昇(平均変動率が上昇)となったのが6市町、横ばいが1市、下落が9市町となった。

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が見られた(大分市: 高齢化率26.4%・人口増減▲0.09%・住宅地平均変動率+2.4%, 中津市: 高齢化率29.5%・人口増減▲0.18%・住宅地平均変動率+0.2%, 日出町: 高齢化率30.3%・人口増減▲0.21%・住宅地平均変動率+0.9%など)。

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(津久見市: 高齢化率43.2%・人口増減▲2.87%・住宅地平均変動率▲1.4%, 国東市: 高齢化率42.5%・人口増減▲1.97%・住宅地平均変動率▲0.8%, 竹田市: 高齢化率47.1%・人口増減▲2.50%・住宅地平均変動率▲0.5%など)。

※高齢化率: H30.10, 人口増減: H30.10 ~ R1.10  
大分市の住宅地の平均変動率は+2.4%(H31: +1.6%)と、平成11年以来18年振りの上昇となった平成29年以降、4年連続で上昇となり、上昇率も平成31年に比べ0.8ポイント拡大した。継続地点79地点中、上昇68地点(H31: 63地点), 横ばい7地点(H31: 12地点), 下落4地点(H31: 4地点)と、継続地点の86.1%で上昇を示した(H29: 37.2%, H30: 66.3%, H31: 79.7%)。

大分市内の住宅地では、利便性や住環境等による選別が進み、平成25年頃から、利便性や住環境等の優る価格水準の高い住宅地の地価がさらに高まる、いわゆる「地価の二極化」が緩やかに進行していたが、昨年頃から、そうした傾向が弱まっており、単純な二極化構造から、割安感のある地域の地価上昇が拡大するなど、より複雑な多極化・個別化構造へと移行しつつ

ある。具体的には、地価水準の高い中心部の住宅地では、地価上昇に頭打ちの感が見られ始めた一方、その周辺部においては、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ている(大分-24, +8.2%, 住宅地上昇率県下2位、大分-79, +7.9%, 同3位、大分-20, +7.7%, 同4位)。なお、低価格帯の土地でも地価上昇が見られ始めており、今後は市場の過熱傾向にも注意する必要がある。

また、豊後高田市では、積極的な移住促進策や子育て支援策を展開しており、県外からの移住者を中心に、人口の社会増が継続している。その一方で、移住者に対し、市が開発した住宅地を低廉で分譲していたため、その影響から住宅地の価格も下落していた。しかし、市中心付近の分譲地が完売し、通常の市場環境が回復したことなどを背景に住宅地の地価が上昇に転じた。なお、豊後高田市では、現在、移住者に対して、旧郡部等ではあるが、市が開発した住宅地の無償譲渡を進めており、その影響を注視する必要がある。

## 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+1.1%(H31: +0.9%)となり、平成4年以来26年振りの上昇となった平成30年以降、3年連続で上昇した。また、上昇率も0.2ポイント拡大した。

地価公示標準地の存する県下16市町中、地価上昇(平均変動率が上昇)となったのが5市町、下落が11市町であり、横ばいとなった市町はない。

大分市の商業地の平均変動率は+2.1%(H31: +1.6%)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、4年連続で上昇となり、上昇率も0.5ポイント拡大した。継続地点37地点中、上昇34地点(H31:33地点)、横ばい2地点(H31:1地点)、下落1地点(H31:2地点)と、継続地点の91.9%で上昇を示した(H29:30.3%, H30:65.7%, H31:91.7%)。

大分市内の商業地では、繁華性や収益性等による選別が進み、平成28年頃から、繁華性や収益性等の優る価格水準の高い商業地の地価がさらに高まる、いわゆる「地価の二極化」が見られた。本年もその傾向が継続しているものの、二極化の程度は緩やかになった。なお、低価格帯の土地でも地価上昇が見られ始めてお

り、今後は市場の過熱傾向にも注意する必要がある。

市町村別の商業地の平均変動率を見ると、大分市とともに、観光業が好調な別府市及び由布市が、いずれも+2.1%と、県下で最大の上昇を示した。個別の地点でも、旅館やホテルが建ち並ぶ別府5-3(+10.7%, 商業地上昇率県下第1位)、JR別府駅前の別府5-1(+8.3%, 同第2位)と、観光客の影響を強く受ける地点が上昇率の上位となった。

観光地に係るこれまでの地価の推移を見ると、土産店や飲食店を中心とする物販・飲食型観光商業地の地価と、旅館・ホテル街の地価とでは、観光客の変動に対する感度が異なっている。物販・飲食型観光商業地の地価は、観光客の増加にいち早く反応し、上昇に転じたが、旅館・ホテル街は、反応がより鈍いという傾向が見られた。これは、投資規模の大小や投資回収期間の長短に起因しているものと考えられる。

この点から、別府5-1と別府5-3の地価動向を見ると、平成31年地価公示では、物販・飲食型観光商業地の別府5-1の方が、旅館・ホテル街の別府5-3より大きい地価上昇を示したが(別府5-1:+11.0%, 別府5-3:+8.3%)、令和2年地価公示では、この順位が入れ替わっている(別府5-1:+8.3%, 別府5-3:+10.7%)。これは、日韓関係の悪化を背景とする外国人観光客の減少に対し、物販・飲食型観光商業地の別府5-1がより感度高く反応した結果と考えられる。

## 3. 今後の見通し

令和2年地価公示では、宇佐市の住宅地の平均変動率が上昇から下落に転じ、また中津市の商業地の平均変動率が横ばいから再び下落になるなど、地価上昇や下落率縮小といった市況の回復傾向に陰りが見え始めている。

大分県では、大分市や別府市といった中心都市以外では、たとえ地価が上昇している市町村であっても、その上昇傾向に力強さはなく、需給は弱い均衡状態にあると思われる。このため、それほど大きくないマイナス要因によっても、容易に地価下落に転じる(あるいは下落率縮小から拡大に転じる)可能性がある。

今後は、引き続き米中関係や日韓関係の動向を注視するとともに、災害や新型コロナウイルスなどのリスク要因にも、注意深く目を向ける必要がある。

## 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

・ 県平均変動率は▲0.2%（前年-0.3%）と下落率は概ね横ばいで、平成13年以降20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29地点、横ばい26地点で平均変動率は0.3%（前年0.2%）で、若干の上昇傾向にある。昨今の災害等を受け、高台への需要シフトが続いており、高台住宅地の地価は上昇が続いている。一方、都心回帰の機運が高まる中心部住宅地でも地価の上昇が継続しており、宮崎駅周辺を中心に、依然としてマンション建設も多い。

## 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6地点で、平均変動率は、▲1.2%（前年▲1.3%）と横ばい。取引価格は下落基調、取引件数は横ばいで推移している。  
・ 延岡市は、上昇7地点、横ばい7地点で、平均変動率は0.0%（前年▲0.2%）と、長期に及んだ地価の下落は終焉を迎えたが、郊外の利便性に劣る地域では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

・ 平均変動率は、▲0.7%（前年▲1.0%）と下落率は若干縮小している。

## ②県庁所在地の地価動向と要因

・ 宮崎市は、上昇17地点、横ばい4地点で、平均変動率は、0.4%（前年0.2%）と、2年連続での上昇となった。宮崎駅西口再開発の影響は徐々に顕在化しており、駅周辺におけるマンション建設、駅前から県内最大の繁華街である橋通、通称「ニシタチ」への導線化が期待される広島通り、若草通り沿いには、新規テナントの出店も多くみられ、注目が高まっている。

## ③県庁所在地以外の地価動向と要因

・ 都城市は、上昇地点はなく、横ばい3地点で、平均変動率は、▲1.6%（前年▲2.3%）と下落率は縮小し

た。空洞化が進む中心商業地に、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ものの、現時点で顕在化はない。

・ 延岡市は、上昇地点はなく、横ばい3地点で、平均変動率は、▲0.8%（前年▲1.0%）と下落率は概ね横ばい。旧来からの中心市街地では、大型ショッピングセンター等の店舗への顧客流出に歯止めがかからず、経営者の高齢化・後継者不足等もあって、新規出店意欲は弱く、郊外路線商業地よりも地価の下落幅は大きい傾向にある。

## 工業地

## ①県全体の地価動向と要因

・ 平均変動率は、▲0.3%（前年▲0.4%）と下落率は横ばいで、平成10年以降23年連続で下落となった。

## ②県庁所在地の地価動向と要因

・ 宮崎市は、上昇地点はなく、横ばい1地点で、平均変動率は、▲0.3%（前年▲0.3%）と下落率は横ばい。田野町西工業団地で、平成30年9月から令和元年5月までの間に1件、宮崎港分譲地で、平成30年9月から令和元年7月に3件、計4件が売買されている。

## 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、▲0.6%（前年▲0.8%）と下落率は概ね横ばい。「クレアパーク延岡工業団地」の東エリア（天下町 延岡JCT-ICの南東側）に新たな産業団地の整備を計画しており新設、増設が期待される場所であるが、新規企業進出・立地に対する需要は必ずしも旺盛とは言いがたく、既存工場等による増設が主で、新規企業の目立った進出・立地は限定的な状況にある。

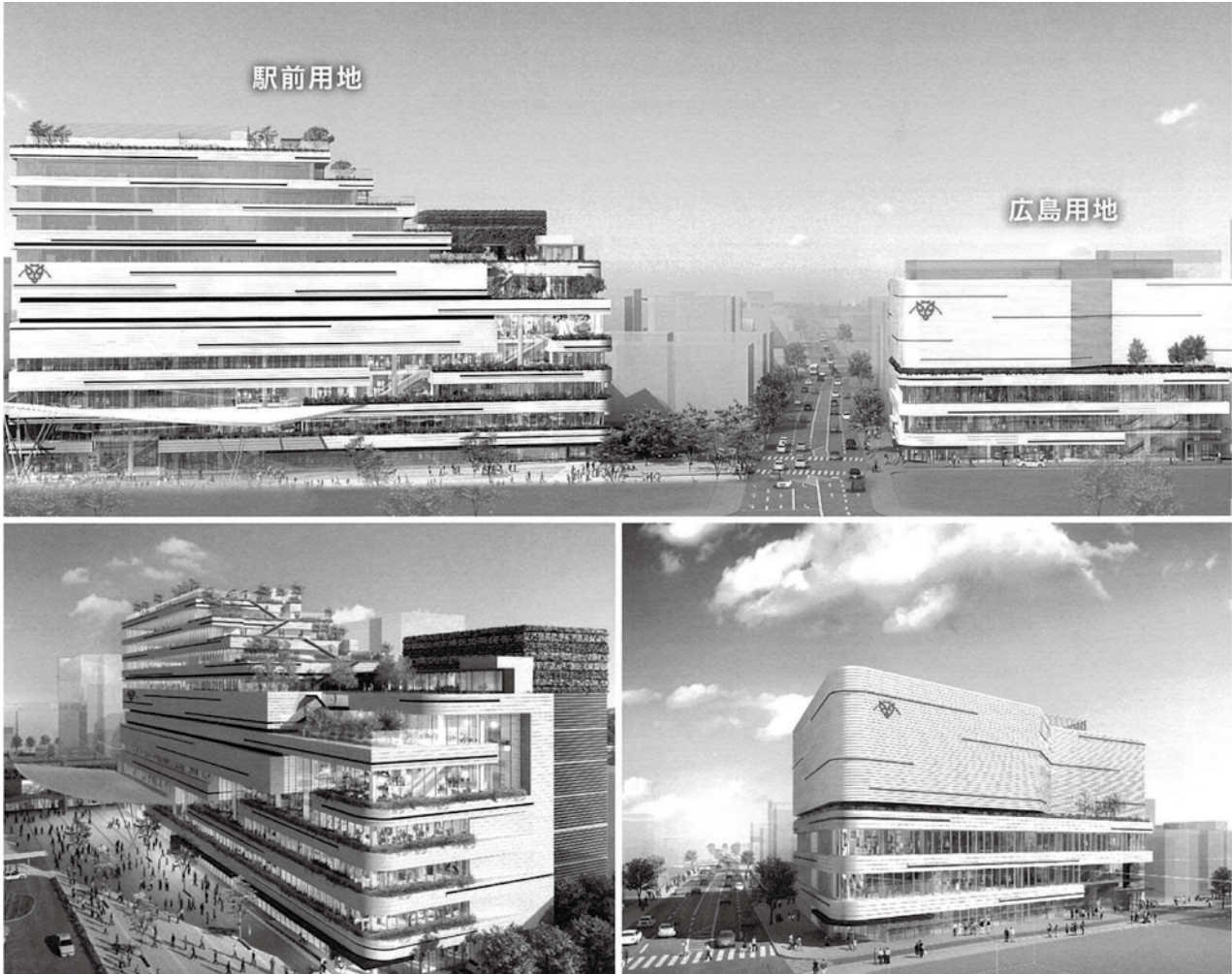
・ 日向市は、上昇地点はないものの、横ばいが2地点で、平均変動率は、▲0.1%（前年▲0.2%）と横ばい。重要港湾細島港に隣接する細島工業地区（4区）は、45,101m<sup>2</sup>の工場跡地が残っていたが、8月1日から分譲を開始しており、分譲の対象は、市企業立地促進条例第2条に規定する工場や試験研究施設、流通関連施設の新設と増設となっている。



※地域政策、取り組み等について

- 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進捗中である。
- 宮崎市青島の旧橋ホテル跡地の再開発で、開発事

業者の青島プロジェクト(宮崎市)と、跡地を所有する特別地方公共団体の折生迫財産区が26日、基本協定を結び、約1万8000平方メートルの敷地に、地元の食材を使用するレストラン、プール、サウナ、土産物店、コテージなどを設置。2020年夏(コテージは21年夏)のオープンを目指す。総事業費は8億6000万円。



※今後の設計及び関係機関等との協議により変更する場合がございます。

● 周辺マーケット 郊外・中心部の主な商業施設

■ 郊外(3~5km圏内)



■ 中心部(1km圏内)



店舗面積

■ 郊外(3~5km圏内)

イオンモール宮崎	84,000㎡
宮交シティ	26,700㎡
ニトリモール	17,700㎡
フェニックスガーデン うきのじょう	7,700㎡

■ 中心部(1km圏内)

宮崎山形屋	17,400㎡
ボンベルタ橋	19,900㎡
MRT micc	4,400㎡
カリノ宮崎	12,400㎡

## 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▲1.0%から▲0.9%になり、下落幅は0.1ポイント縮小したが、依然下落が続く(22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29地点、横這い地点が23地点、残り16地点が下落、市全体としては+0.2%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、昨年に続き全体として微増となった(H31 +0.1%→R2 +0.2%)。市内ではマンション分譲価格が高止まりしている。これまで下落が続いていた利便性の悪い旧町でも、一部上昇地点が見られるようになった。

## ③県庁所在地以外の地価動向と要因

・主要市である、鹿屋市、薩摩川内市、霧島市、始良市においてはいずれも地価は下落傾向が続く。ただし、いずれの市においても0.1~0.3ポイントの下落率縮小となり、全体的に下げ止まり傾向がみられる。しかしながら上昇地点は2ポイントのみで、土地需要は弱い。始良市においては、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、ベッドタウンの要素を持ち、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、上昇幅が拡大した(2.8%→+3.1%)。また、奄美市では市内初の分譲マンションが販売中であり、宅地需要も堅調、微増傾向が続く(0.7%→+0.6%)。その他離島は人口減少、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、郊外の大型商業施設への顧客流出、商圏の分散化等により平成4年より29

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。(H31 ▲1.0%→R2 ▲0.9%)

## 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、一昨年上昇に転じ、今年も昨年と同程度の微増傾向となっている(H31 +0.9%→R2 +0.9%)。

・天文館地区(市内中心部)は、電車通りで銀行本店が建て替え工事中(元年6月別館完成)、天文館アーケード入口でテナントビルが建て替え工事終了、活性化の兆しが高くなってきている。さらに千日町1・4番街区では再開発事業が進行中であり、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、値頃感からも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。特に中央駅に直結する19・20番街区の開発に期待が膨らみ(現在工事中)、周辺では取引が活発であり、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、郊外の大型商業施設への顧客流出、商圏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2番目の上昇となった。ただし、昨年大きく上昇した反動もあり上昇率は小さくなっている(+7.7%→+2.7%)。

## 【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年連続の下落であったが、今年平均変動率は上昇となった(H31 ▲0.7%→R2 +0.4%)。2地点が上昇、2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、変動率はH31 +0.1%→R2 +0.3%と微増に転じた。2番目に価格帯の高い鹿児島9-1は横這いから上昇した(R2 +1.1%)。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、横ばいとなった。

## 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、令和3年4月開業予定(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が建て替え工事中(別館元年6月完成)。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)。本店令和2年4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」が建て替え工事終了。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㎡)が令和元年11月に完成。

・ 天文館商店街振興組合連合会が、天文館地区の回遊性を高めるために、タカプラ前と山形屋前の交差点上部に市電の軌道をまたぐ形でアーケードを建設予定(令和2年秋完成を目指す)。

・ 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、平成30年5月工事着工、令和3年春開業予定、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者が開発計画を発表(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(令和2年度完成予定)。

・ 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(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)。

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### 【住宅地】

市区町村名	R2変動率	R2地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲0.9% (▲1.0%)	37 (26)	33 (37)	123 (128)	193 (191)
鹿児島市	+0.2% (+0.1%)	29 (19)	23 (29)	16 (18)	68 (66)
鹿屋市	▲1.2% (▲1.3%)	0 (0)	2 (2)	6 (6)	8 (8)
薩摩川内市	▲1.6% (▲1.8%)	0 (0)	0 (0)	8 (8)	8 (8)
霧島市	▲1.4% (▲1.7%)	2 (1)	1 (1)	10 (11)	13 (13)
始良市	▲0.9% (▲1.1%)	0 (0)	2 (1)	3 (4)	5 (5)

### 【商業地】

市区町村名	R2変動率	R2地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲0.9% (▲1.0%)	22 (20)	12 (15)	58 (56)	92 (91)
鹿児島市	+0.9% (+0.9%)	22 (20)	7 (11)	4 (3)	33 (34)
鹿屋市	▲1.5% (▲2.1%)	0 (0)	0 (0)	5 (4)	5 (4)
薩摩川内市	▲2.0% (▲2.2%)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)
霧島市	▲1.3% (▲1.6%)	0 (0)	2 (2)	6 (6)	8 (8)
始良市	▲1.9% (▲2.2%)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)

### 【工業地】

市区町村名	R2変動率	R2地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.4% (▲0.7%)	2 (1)	2 (1)	0 (2)	4 (4)

※( )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

## 【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-1	鹿児島市西田2丁目 16番27	250,000	+0.8% (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、上昇に転じた。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町 13番34外	1,150,000	+2.7% (+7.7%)	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-2	大島郡龍郷町瀬留 字玉里1501番	15,100	+4.1% (+3.6%)	ターナー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。地価は昨年に続き上昇傾向で推移。
	商業地 鹿児島5-3	鹿児島市船津町 4番20外	312,000	+3.3% (+2.4%)	中心繁華街ほどの繁華性はないが、ホテル、マンション素地としての需要が見込まれ、上昇傾向。
下落率 1位	住宅地 中種子-2	熊毛郡中種子町野間 字下ノ門8896番3	4,200	▲4.5% (▲5.0%)	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5-1	熊毛郡中種子町野間 字横町5172番5	24,600	▲4.7% (▲4.8%)	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-1	鹿児島市西田2丁目 16番27	250,000	0.8% (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、上昇に転じた。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町 13番34外	1,150,000	+2.7% (+7.7%)	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-63	鹿児島市上之園町 33番9	226,000	+2.7% (+2.3%)	鹿児島中央駅等に比較的近く、生活利便性等が良好で、土地需要強く、地価は上昇傾向。
	商業地 鹿児島5-3	鹿児島市船津町 4番20外	312,000	+3.3% (+2.4%)	中心繁華街ほどの繁華性はないが、ホテル、マンション素地としての需要が見込まれ、上昇傾向。

※変動率の下限( )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  
株式会社はまもと不動産鑑定

## 濱元 毅



### 1. 概要

住宅地は前年8.5%から今年9.5%、商業地は前年10.3%から今年13.3%、工業地は、前年17.8%から今年20.9%へと、いずれも伸び幅を広げた。

住宅地は、住環境が良く、割安感のある読谷村(+21.2%)や糸満市(+17.1%)等の本島中南部地区が高い上昇率を示した。商業地は、宮古島市(+27.3%)等が好調な観光業に牽引されて、大幅に変動率を伸ばしたのに対し、うるま市の一部の既存商業地域では、郊外型店舗への顧客流出によって地価が下落する等、変動率の差が激しかった。工業地は、物流施設等への強い引き合いに対し、供給不足が続いており、伸び幅を広げた。

全体として、観光客数が1千万人を突破するなど、明るいニュースは目立ったが、一方で10月に首里城が焼失し、年明け早々に豚コレラ感染が明らかとなるなど、不安な出来事もあった。需要者の取得マインドにも微妙な変化の兆しが伺えた一年となった。

### 2. 県内景気動向等

#### (1) 人口・世帯数

県推計人口データによると、R2年1月1日現在の人口は前年同月比+0.38%の1,456千人、世帯数は+2.2%の608千世帯となった。地域別の年間人口動態では、那覇市以外の全10市でプラスとなり、郡部では、南部の島尻郡が+0.73%、中頭郡が+0.30%と高く、国頭郡は▲0.56%と減少した。

#### (2) 景気動向等

R2年1月に日銀那覇支店が発表した県内金融経済概況によると、県内景気は全体としての拡大傾向を76か月(6年4か月)継続している。個人消費は、消費税率引き上げ等の影響による振れを伴いつつも、県内人口の増加、観光需要、県内の雇用・所得環境の改善を背景に、堅調に推移している。公共投資は底堅く推移、設備投資は増加基調にある。住宅投資は、基調として弱めの動きとなっている。この間、雇用・所得情勢は改善している。

地元3行の貸出約定平均金利は、1.4%~1.5%と、

概ね低下傾向が続いている。県内実質預金、貸出とも、前年比+3%~+6%とほぼ順調に伸びた。

県鑑定士協会のDI調査(R1年11月時点)では、住宅地、商業地とも、半年前より上昇感が大きく和らぎ、取得マインドの微妙な変化を伺わせた。

### 3. 地価動向の特徴と要因

#### 【住宅地】

##### (1) 県庁所在地の地価動向と要因

那覇市の住宅地は+9.9%と、昨年の10.6%に引き続き上昇基調にあるが、全体としての上昇幅は縮小した。金融機関の低金利等を背景に、住宅需要は依然として強いが、高価格帯の住宅地においては、変動率が前年より鈍化した。踊り場の値に近づいたとの指摘もある。

##### (2) 特徴的な市町村の地価動向と要因

①糸満市は昨年+6.5%から今年+17.1%へと大幅に上昇した。沖縄西海岸道路が順次整備され、H29年に4車線化されたことによる交通アクセスの改善効果が浸透した。また、豊崎地区等が高値となったことで、同じ西海岸近くの区画整理地として値ごろ感のある糸満市西海岸地区の西崎地区や西川町へ住宅地需要が波及した。

②宮古島市も昨年+1.8%から今年+14.1%へと大幅に上昇幅が拡大した。観光客の増加による観光関連施設の投資増大や公共施設の整備等によって、従業員や建設作業員等の居宅不足が深刻化し、強い住宅需要を生んでいる。好調な観光産業によって、雇用環境が向上、世帯収入も増え、住宅取得意欲を高めた。H31年3月の下地島空港の開港も好景気の後押しとなった。

③読谷村も前年の+10.8%から今年+21.2%へと上昇幅が大幅に拡大した。大湾東地区の区画整理事業地の大型商業施設、旧読谷飛行場跡地の公共施設立地、観光客の誘客等で、利便性が増し、村外からも土地の引き合いが強まった。R2年度には旧中学校跡地に医療モールを備えたショッピングセンターが開店予定で、土地需要をさらに高めている。

【商業地】

(1) 県庁所在地の地価動向と要因

那覇市は昨年が+17.5%であったが、今回は上昇幅を広げ、+20.1%となった。インバウンドを含めた観光客の増加によって、国際通り等の中心商業地は、活況を呈し、観光関連業を中心に投資意欲を喚起した。県外資本による沖縄進出も増え、事務所や店舗の床需要が高まった。観光客の移動する範囲は中心から周辺商業地へも広がっており、地価上昇の効果は周辺にも広がった。

R1年10月末に本殿等が焼失した首里城は、年間入園者280万人で県内最大の観光核施設の一つであった。焼失は周辺商業地の観光客消費を弱めたが、12月に公開区域を広げたことで、客足は少しずつ戻ってきた。

(2) 特徴的な市町村の地価動向と要因

①宮古島市は昨年+2.8%から今年27.3%へと急激な上昇となった。H30年度に前年比15.6%増の114万人に達する等、観光客の大幅な増加により、ホテルや飲食店等の収益力が上がった。雇用環境が改善し、居住者の家計所得が向上したことで、一般居住者の消費も増えた。市の将来の発展性を見越して建設業等

の事務所を進出する企業も増え、事務所床需要も強まった。新規開港した下地島空港では7月に宮古圏域初の国際定期便となる香港便の運航を開始、クルーズ船も前年度比24.7%増の45万人を記録するなど、観光業は好調な状態が続いている。

②宜野湾市は昨年の+12.0%から今年は+14.5%と上昇幅を広げた。国道58号本線沿いの商業地は、駐車場付き飲食店舗等の出店により、地域が熟成してきた。新城や真栄原交差点等、価格水準の低かった商業地も、中心からの需要の波及効果で、地価の伸び幅を広げた。

③読谷村は昨年の+6.7%から今年は+18.8%へと上昇幅を急激に広げた。大湾東地区の商業施設が熟成し、村内消費者の消費回帰を促したほか、嘉手納町や恩納村等、隣接町村からの消費客も獲得してきた。

④北谷町は昨年の+11.4%から今年は+13.0%と高い水準を維持し、伸び幅をやや広げた。西海岸の美浜地区を中心に、ホテルやレジャー施設を含めた総合的な観光客誘致を図っており、インバウンドの外国人観光客に加えて、日本人観光客や県内若者層、米軍人家族も誘引したことで、高い地価上昇を維持した。内陸部の桑江地区についても、需要の増大効果が及んでおり、広い範囲の地価を引き上げた。

住宅地

市区町村名	R2変動率 (前年変動率)	R2地点数(前年地点数)			
		上昇	横ばい	下落	総継続 地点数
県全体	9.5% (8.5%)	124 (121)	1 (6)	0 (0)	125 (127)
那覇市	9.9% (10.6%)	30 (30)	0 (0)	0 (0)	30 (30)
宜野湾市	11.2% (11.6%)	11 (11)	0 (0)	0 (0)	11 (11)
名護市	1.3% (0.0%)	3 (0)	0 (3)	0 (0)	3 (3)
糸満市	17.1% (6.5%)	5 (6)	0 (0)	0 (0)	5 (6)
宮古島市	14.1% (1.8%)	6 (4)	0 (2)	0 (0)	6 (6)
読谷村	21.2% (10.8%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
北谷町	15.0% (12.1%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)

商業地

市区町村名	R2変動率 (前年変動率)	R2地点数(前年地点数)			
		上昇	横ばい	下落	総継続 地点数
県全体	13.3% (10.3%)	58 (56)	0 (1)	1 (1)	59 (58)
那覇市	20.1% (17.5%)	19 (18)	0 (0)	0 (0)	19 (18)
宜野湾市	14.5% (12.0%)	7 (7)	0 (0)	0 (0)	7 (7)
名護市	2.3% (1.1%)	3 (2)	0 (1)	0 (0)	3 (3)
宮古島市	27.3% (2.8%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
読谷村	18.8% (6.7%)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
北谷町	13.0% (11.4%)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)



【移住政策を積極的に展開している市町村】

福岡県 東峰村

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 扇 幸一郎

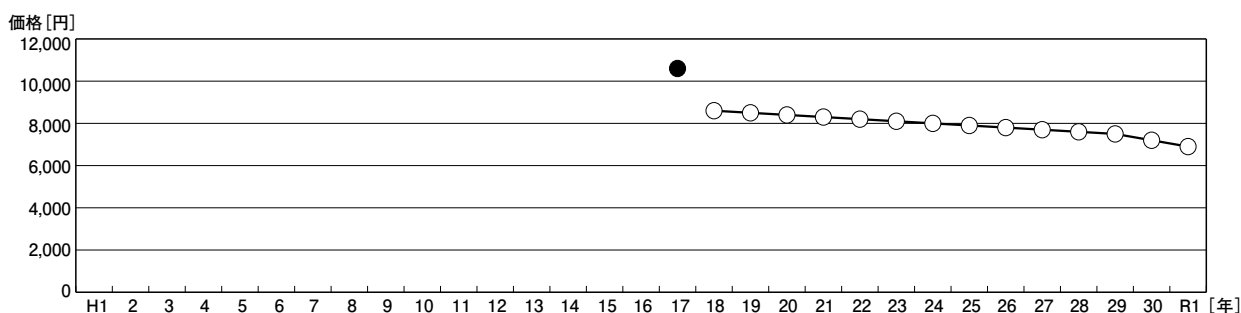
東峰村は、災害の影響や少子高齢化の影響により地価につきましては、住宅地及び商業地ともいまだ下落している状況にあります。ただ、昨今では道路や橋の復旧が進んでおり復興

のスピードは加速しています。また、村の祭りや焼き物を目当てにした来村者も増えつつあり、村に活気が戻りつつあります。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成17年	東峰(県)ー3	東峰村大字福井字薬師免472番1ほか1筆	10,600	—
令和元年	東峰(県)ー3	東峰村大字宝珠山字桑ノサコ2116番2	6,900	▲4.2%

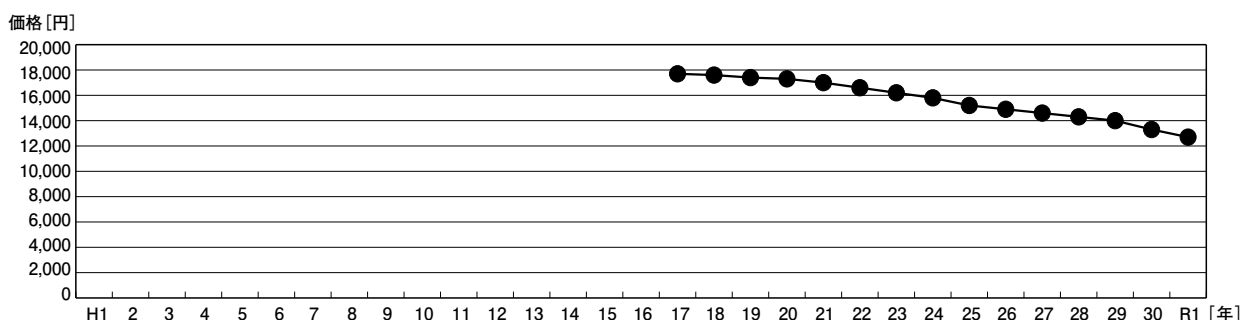
● [東峰(県)ー3]東峰村大字福井字薬師免472番1ほか1筆  
○ [東峰(県)ー3]東峰村大字宝珠山字桑ノサコ2116番2



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成17年	東峰(県)5ー1	東峰村大字小石原字天神前596番1	17,700	—
令和元年	東峰(県)5ー1	東峰村大字小石原字天神前596番1	12,700	▲4.5%

● [東峰(県)5ー1]東峰村大字小石原字天神前596番1



## 東峰村の紹介



めがね橋



若い移住者



日本棚田百選「竹の棚田」



小石原焼 民陶むら祭

### ●村の概要

まず東峰村の紹介を簡単にしたいと思います。東峰村は福岡県の南東部にあり大分県との県境に位置する人口2,080人(R2.2現在)の山あいの村です。300年以上の歴史を持つ民陶「小石原焼」や優美な茶陶「高取焼」の産地で、焼物の里として知られています。また、日本棚田百選の「竹の棚田」や、平成の名水百選の「岩屋湧水」もあり、農村景観や自然に恵まれた地域でもあります。

### ●移住事業に取り組む背景

本村は、前記の通り美しい自然や豊かな地域文化に恵まれた地域ではありますが「少子高齢化」の波には勝てず、平成17年の合併当時(H17.3)の人口2,893人から13年が経過した現在までに約800人あまりが減少しています。またこれに合わせて、高齢化率は40%を超え、じりじりと今も上がっています。その対策として様々な地域活性化策を行ってきましたが、どれも大きな成果は得られていません。そんな状況の中、移住の問い合わせが、徐々に多くなっています。具体的な調査は行っていませんが、ライフスタイルが多様化してきたことが、影響しているものと考えています。コンビニがなかったり、大きな病院が無かったりと生活する上で色々不便なことも多い村ですが、「子供たちを自然豊かな環境でのびのび育てたい」と言う若い家族や「家庭菜園等を楽しみながらのんびり暮らしたい」という定年を迎えた方などが確実に増えている状況です。

### ●移住制度について

本村が行っていることを簡単に言えば「需要と供給」のマ

ッチングです。空き家の所有者にバンク登録をしてもらい、村のホームページでお知らせします。それを見て借りたい、買いたいと思った人は、利用登録を行う事で直接、空き家所有者と交渉を行う事ができます。このバンク登録を通じて交渉が成立した場合に、次の補助金の申請をすることができます。

- ①集落ふれあい促進事業 一律3万円
- ②空き家改修補助金 上限500,000円 補助率50%
- ③空き家家財道具処分費助成事業 上限100,000円 補助率100%
- ④引越し支援事業 上限100,000円 補助率100%

※①は移住者との交流促進を目的としたもので受入れ地区の代表者が申請します。②～④は借りる人、買う人の申請が多いですが、要綱上は、空き家所有者が申請する事も出来ます。

### ●課題と今後の展開について

一番の課題は、空き家バンクの登録件数がまだ少ない点です。空き家自体は多いのですが、相続登記ができていなかったり、仏壇その他の家財道具の処分が終わってなかったり様々な理由で登録が進んでいません。バンク登録を増やすことが大きな課題となっています。

今後は、村に移住して楽しく生活している実例をホームページやSNSでどんどん発信したいと思っています。多くの人に田舎で暮らすことの素晴らしさを伝えることで、都市部からの移住を促進するとともに、本村の住民自身が、東峰村で生活することの素晴らしさを再認識し、誇りと自信を持って暮らしていけるような地域になることを目指しています。

【移住政策を積極的に展開している市町村】

佐賀県

みやき町

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 有吉 寛

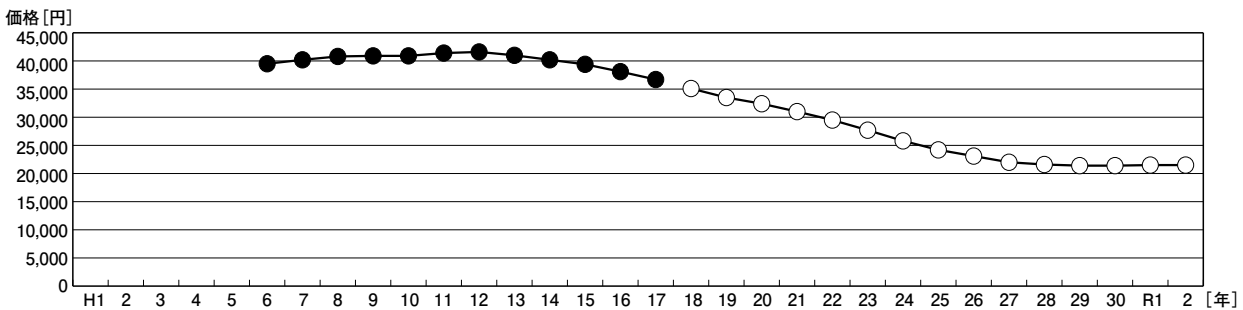
みやき町は佐賀県の東部に位置し、鳥栖市や神崎市、三養基郡上峰町、神埼郡吉野ヶ里町、並びに福岡県那珂川市、久留米市に隣接した農業を基盤とする町です。同町では、定住促進化事業として、民間事業者と連携した町営住宅の整備や宅地分譲などを進めています。また、空き家利活用事業、医療・福祉施設の建設、食品加工工場の誘致を積極的に進めています。なかでも鳥栖市や

久留米市に近い南東部を中心に大中小規模の宅地開発や店舗等の進出が多く見られます。地価の割安感もあって宅地分譲は好調を維持しており、人口、世帯数ともに増加傾向にあります。投資の集中する一部地域では、商業地、住宅地ともに地価の上昇が見られます。一方で既存の農家集落などでは依然として下落傾向で推移しています。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成6年	北茂安-1	北茂安町大字白壁字七の幡2484番10	39,500	—
令和2年	みやき-1	みやき町大字白壁字七ノ幡2484番10	21,500	0.0%

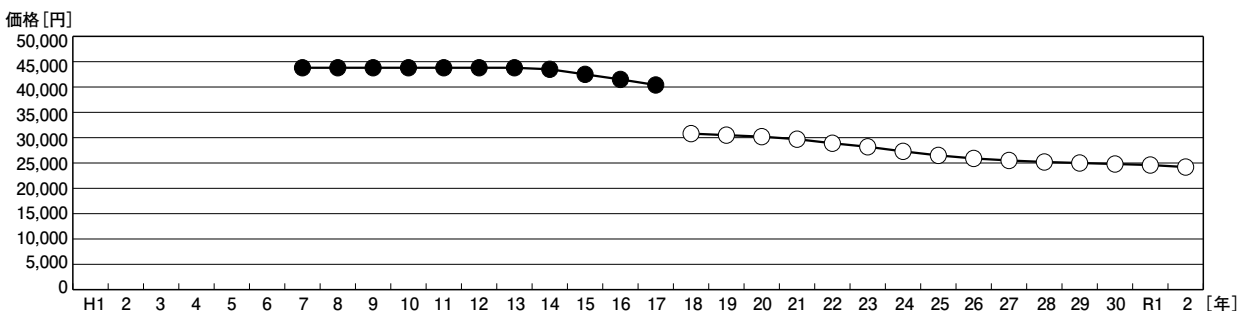
● [北茂安-1]北茂安町大字白壁字七の幡2484番10  
○ [みやき-1]みやき町大字白壁字七ノ幡2484番10



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成7年	北茂安町5-1	北茂安町大字東尾字村副2295番10	43,800	—
令和2年	みやき町5-1	みやき町大字原古賀字拾徳2580番2外	24,200	▲1.6%

● [北茂安町5-1]北茂安町大字東尾字村副2295番10  
○ [みやき町5-1]みやき町大字原古賀字拾徳2580番2外10





## みやき町の紹介



千栗八幡宮(ちりくはちまんぐう)

千栗八幡神社は、北茂安校区白壁地区にある古い神社です。毎年3月15日に、日本三大粥祭りの一つである「お粥だめし」(通称「おかいさん」の神事)、8月1日には「名越祭」(通称「輪くぐりさん」)、9月15日に秋の大祭「放生会」・「行列浮立」が行われます。



千栗土居公園(ちりくどいこうえん)

千栗堤と言われる、佐賀平野における土木・治水事業の偉人「成富兵庫安公」の行った水利事業の一つがあり、古くは「千栗土居(ちりくどい)」と言われた。その千栗堤が、県道整備工事に伴い姿を消してしまうことから、それを後世に伝えるため、平成12年佐賀県文化財の認定を受け、千栗堤の一部を町が公園化したものです。

千栗土居公園は3000坪の敷地内に約9700平米の蓮池があります。その蓮池の南側約200平米の池で、可憐な可愛い品種の「二千年ハス」と「舞妃蓮」が毎年6月下旬から8月初旬にかけて開花します。

山田ひまわり園(やまだひまわりえん)

みやき町北部、山田地区には10月下旬から11月中旬にかけてひまわり畑を見る事が出来ます。このひまわりは山間地の棚田を活かした中山間地組合により植えられています。鮮やかな山吹色の大きな大輪を咲かせる様子は、夏のひまわりとは一味違った趣があり、晩秋の青空や鷹取山のハゼの紅葉に映えて見応えがある観光スポットとなっています。満開を迎える土日、祝日にはこの風景を収めようとカメラ愛好家や観光客で賑わいます。

本町は北部九州の中央、佐賀県の東部に位置しており、北部と南部で福岡県に接しており、隣接する自治体は東側に鳥栖市、南側に福岡県久留米市、北側に福岡県筑紫郡那珂川町、西側に上峰町、神埼市、吉野ヶ里町となっています。脊振山系に源を発した寒水川、切通川などが、なだらかな丘陵地帯と田園地帯を流れて筑後川に注いでいます。また、本町は筑紫平野の穀倉地帯の一部として重要な役割を担い、人々が住みやすい環境に恵まれた地域で、都市部に隣接していることもあり、近年は自然環境に恵まれた生活圏としても注目されています。主要農作物は米、麦、大豆ですが、イチゴ、タマネギ、トマト、コネギ、アスパラガスなどの野菜など積極的に取り入れております。

近年、本町は、少子高齢化の進行により、人口が減少しておりました。人口の減少は、町民生活の活力の低下を招くばかりでなく、地域経済や財政にも大きな影響を及ぼし、地域の存立基盤に関わる深刻な問題になっています。このため、現に生活している町民はもちろんのこと、町外の人々をも惹きつけることができ、魅力ある豊かな暮らしを創出できるような施策を展開することにより、人口の流出・減少を抑制し、定住促進を図ることが重要になってきます。みやき町では、人口減の歯止めを目指すため、「定住総合対策事業」に平成24年度から取り組んでおります。その定住促進への一環として、未来へのかけがえのない希望

である子どもたちが、健やかに成長できるまちづくりを目指し、平成24年9月に子育て支援のまち宣言を行いました。主な移住施策として、定住促進奨励金制度を創設し、町内に住宅を取得し、3年以上定住される転入者等に奨励金を交付しています。(事業対象期間 平成28年1月1日～平成32年12月31日までの5年間)また、子育て支援事業として、子どもの医療費助成事業を行い、子どもの保険医療にかかる費用を助成しています。(平成27年から18歳に到達する年度末まで助成対象です)また、お子様がお生まれになった方に対して、出生祝金、出生祝品(30,000円～500,000円お子様の人数によって金額が変わります。)を支給しています。学校においては、学校給食費無償化事業に取り組んでおります。

その他、PFI手法を活用した子育て世代向けマンションを整備し、平成26年度から合計7棟152戸の集合住宅と10戸の戸建て住宅を整備してきました。令和元年度におきましては、21戸の戸建て住宅を建設しております。こういった成果として、平成25年から7年連続で転入超過、平成30年から2年連続で人口増(前年比)となっており、みやき町定住総合対策計画の成果が着実に出ていているものと考えているところです。今後とも子育て・子育て環境の充実に向けた取り組みを進め、活気ある未来のみやき町をめざしています。



【移住政策を積極的に展開している市町村】

長崎県 **新上五島町**

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 竹房 政美

新上五島町は、長崎県五島列島の中通島とその周辺島嶼を町域とする離島の町です。離島であるが故に、人口減少・高齢化・過疎化が著しく、当町の高齢化率は長崎県平均の32.3%を大きく上回る41.5%（令和元年10月現在）と深刻な状況となっています。

当町の主要産業は、漁業・農業等が中心であり、キリスト教関連遺産が世界文化遺産に登録されたとは言え、観光業に与える影響は限定的で、不動産市場への影響も殆ど認

められない状況にあります。

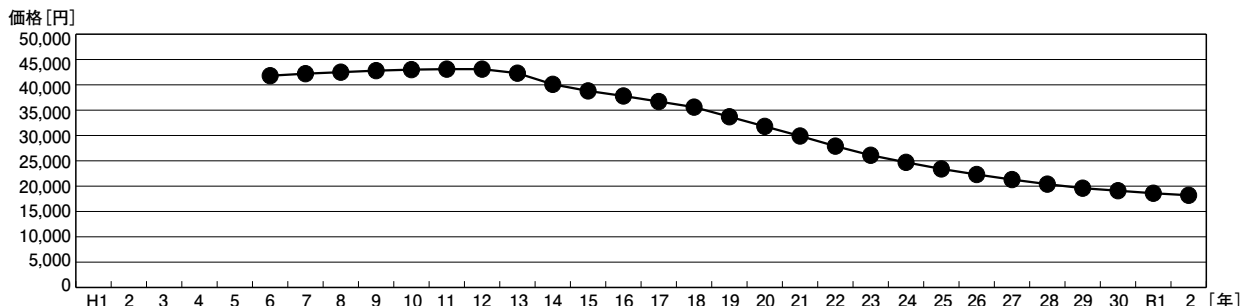
下記のとおり、住宅地・商業地の地価水準は、平成10年頃をピークに下落傾向が継続しており、人口減少等と相俟って、その下落傾向には歯止めが掛からない状況となっています。

このため、今後は長崎県や新上五島町を中心とした積極的な移住政策や民間企業の誘致、限界集落対策等が期待されているところです。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成6年	新上五島町-1	青方郷字濱1378-7	41,800	—
令和2年	新上五島町-1	青方郷字濱1378-7	18,200	▲2.2%

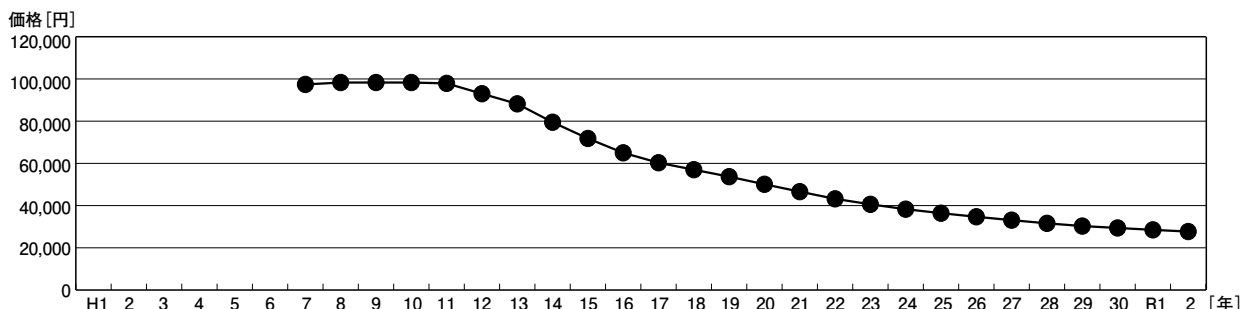
● [新上五島町-1] 青方郷字濱1378-7



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成7年	新上五島町5-1	青方郷字新町2299	97,400	—
令和2年	新上五島町5-1	青方郷字新町2299	27,700	▲2.8%

● [新上五島町5-1] 青方郷字新町2299



## 新上五島町の紹介



椿



五島手延うどんの「地獄炊き」



写真左／矢堅目の夕景  
写真右／頭ヶ島天主堂



まぐろ丼

### 【観光】

西海国立公園に指定された自然に育まれた新上五島町。快水浴場百選にも認定されている白砂の「蛤浜海水浴場」、赤く咲き誇る「椿」や「矢堅目の夕景」など、様々な美しい景観に癒されることができます。

日本遺産“国境の島 壱岐・対馬・五島～古代からの架け橋～”の構成文化財の1つであり、昨年10月に開山1200年を迎えた「山王山」、世界文化遺産“長崎と天草地方の潜伏キリシタン関連遺産”の構成資産の1つ「頭ヶ島の集落」、町内にある29の教会が祈りの歴史と文化を伝え、多くの人々が教会・遺産巡りにて「祈りの島上五島」を体感しています。

### 【移住支援】

新上五島町では、移住希望者に対し平成17年度から空き家バンク制度を実施し、しごと・移住定住・結婚支援情報サイト「新上五島町 交流プラザ」に空き家情報を掲載しています。また、「実際に生活してみたい!田舎暮らしを体験したい!」等の声に応えるべく、一時的に居住することが可能なお試し住宅の整備や、長崎県職員独身寮の開放を行う等の取り組みを行っています。

また、移住後3年以内に入居された物件を改修するための空き家活用事業補助金(対象経費の2分の1、上限:50万円)や、40歳以下の若者を対象として新築・購入・建替えに係る対象経費を補助する若者定住促進事業補助金があります。その他にも、新卒者を含む40歳未満の人が町内の事業所へ新規に就労し、3年の就労実績がある方に奨励金を支給する若者新規就労支援奨励金の支援も行っています。

また、春夏秋冬それぞれの季節にイベントが開催され、町内外の方々が新上五島町の四季を味わいます。

### 【物産】

“日本三大うどん”の1つに数えられる「五島手延うどん」は、ツルツルとした喉越しと細麺でコシが強いのが特徴です。麺が伸びにくく、地元では「地獄炊き」にて親しまれています。

また、名産のあご(飛び魚)などの新鮮な旬の魚介も豊富。西海国立公園の美しい環境で大切に育てられた“ブリ”や“マグロ”は上品な身と良質な脂を堪能でき、町内飲食店ではマグロフェアも開催されます。

### 【移住相談】

新上五島町では移住相談窓口の設置や、相談会を東京・大阪・福岡・長崎を中心に開催しています。そこでは、町の移住担当者がみなさんの地方暮らしやIUターンのサポートをいたします。

移住をお考えの方は新上五島町 移住相談窓口(0959-53-1113)まで、お気軽にお電話ください。



お試し住宅



新上五島町 交流プラザQRコード

【移住政策を積極的に展開している市町村】

熊本県 **和水町**

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 西浦 良一

和水町は、県の北西部、福岡県との県境に位置し、東は山鹿市、西は南関町及び玉名市、北は福岡県に接しており、九州自動車道菊水インターチェンジを有するなど、各都市へのアクセスが良好な町です。また、江田船山古墳等数多くの歴史的資源にも恵まれ、併せて農業も盛んで、昭和50年代には電器、精密機械等を中心とした企業誘致も活発に行われました。平成18年3月、「平成の大合併」によって菊水町と三加和町が合併し、現「和水町」が誕生しました。

当町では人口減少が喫緊の課題となっています。そのため、平成20年より少子高齢化への対応や若者の町外への流出問題に取り組んでおり、その一環として、閉校した小学校跡地の

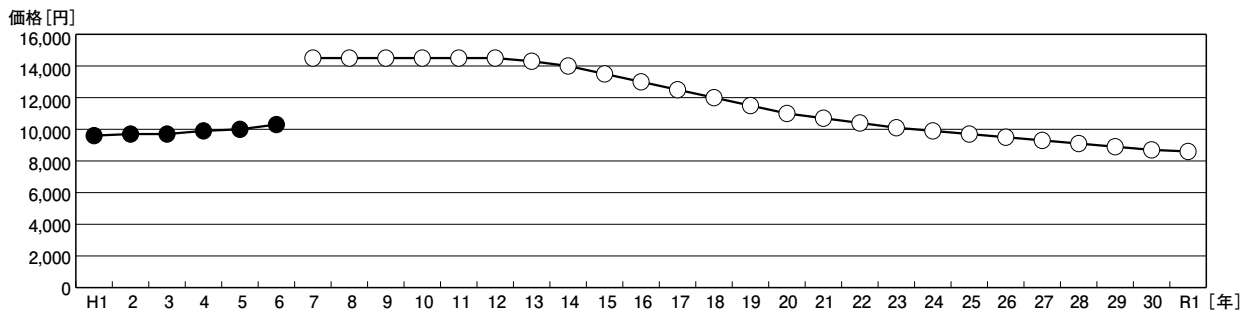
有効活用にも尽力しており、芸能関係施設等が入居し現在活動中です。また、平成28年、「ホテルAZ和水店」等が県道玉名山鹿線沿いの「道の駅・きくすい」付近にオープン、その集客性は高まっています。

住宅地の最高地は「和水-3」で、町中心部付近に立地しており、平成7年より平成12年まで横這いが続いていましたが、平成13年以降、下落傾向が継続しています。

商業地の最高地は、町役場に程近い前述の県道沿線に立地する「和水5-1」で、平成27年以降、微減傾向にあります。今後も町の人口減少に伴い、地価は同様の傾向で推移していくものと思われます。

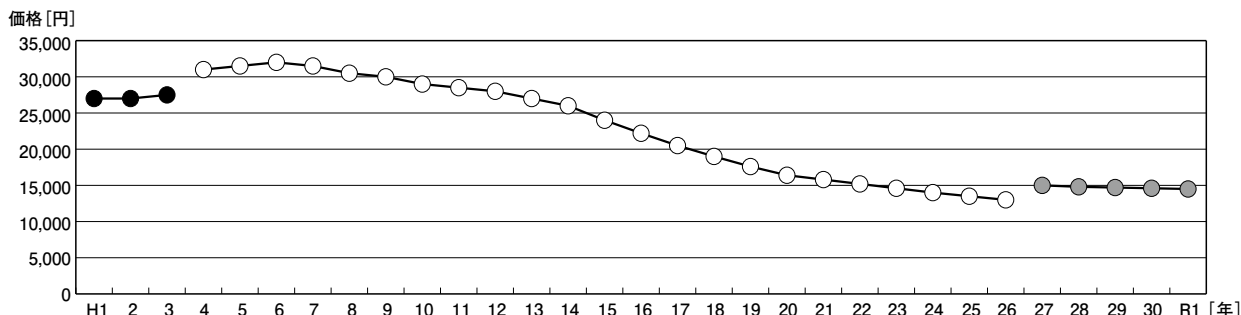
【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成元年	菊水-3	玉名郡菊水町江田字皆行原3900番	9,600	1.1%
令和元年	和水-3	玉名郡和水町江田字石場4316番2	8,600	▲1.1%



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成元年	菊水5-1	玉名郡菊水町江田字馬場58番1	27,000	0.0%
令和元年	和水5-1	玉名郡和水町江田字西諏訪原4014番5	14,500	▲0.7%





## 和水町の紹介



写真上／古墳祭  
写真下左／戦国肥後国衆祭り  
写真下右／三加和温泉



平成18年3月1日に菊水町と三加和町が合併し、「和水町」が誕生しました。町域は南北に細長く、南北約19km、東西約9km、面積は約98.78㎡、人口は9,849人(令和元年12月末日時点)の町です。

和水町には、九州自動車道・菊水インターチェンジがあり、熊本空港まで約40分、福岡空港まで約60分で到着します。また、自動車で10分から20分圏内には、九州新幹線・新玉名駅や新大牟田駅があるため、熊本県内外のどこにでもアクセスがしやすい立地にあります。

また、日本人初のオリンピック選手である金栗四三の生誕の地としても知られています。

和水町南部にある旧菊水町地区では、国の史跡に指定されている「江田船山古墳」があります。

江田船山古墳は、清原古墳群の中で最古・最大の古墳で、92件の豪華な出土品があり、そのすべてが国宝になっています。なかでも、日本最古の本格的記録文書である75文字の銀象嵌銘大刀は当時の豪族の権力を示しており、高く評価されています。

また、8月第1土曜日、日曜日には「和水町古墳祭」が開催されます。古代民族衣装を身にまとい、首飾りや角髪を着けた約800人による松明行列や火巫女、ムリテによる舞は迫力満点です。

和水町北部にある旧三加和町地区では、2月第1日曜

日に田中城を舞台として巻き起こった和仁軍と豊臣軍の約2カ月に及ぶ壮絶な戦いを再現した「戦国肥後国衆祭り」があります。メインイベントである武者行列や、国衆一揆の再現見どころ満載です。

ほかにも、源泉かけ流し天然温泉の三加和温泉等いいところがたくさんある町です。

歴史的資源や観光情報のみならず、移住定住施策にも力を入れています。

子育て世代には、高校3年生までの医療費の全額助成をはじめ、中学3年生までの子どもがいる保護者を対象に児童手当の支給や、子どもの出生をお祝いして、1人につき20万円等の出生祝い金支給をしています。また、一時保育や延長保育、病児・病後保育等が充実しており、子育てしやすい町です。

ほかにも、婚姻日から1年以内の新婚夫婦を対象に15万円の奨励金の交付や町内に新築された住宅等に係る固定資産税の減免、町が運営する空き家の仲介サービスである空き家バンクを充実させ、移住・定住の促進に努めています。

令和2年度には、宅地造成事業として旧菊水町地区で19区画の整備も進めています。

移住の検討をされている方、和水町に興味を持っていただいた方、皆さんの来町を心よりお待ちしております。



【移住政策を積極的に展開している市町村】

大分県 豊後高田市

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 折原 修己

現在の豊後高田市は平成17年3月31日に豊後高田市、真玉町、香々地町が合併して新市制による豊後高田市が発足しました。

現在の人口は2万2千人程度で、5年間で約1千人の減少が見受けられるものの、世帯数については現在約9千7百世帯であり、5年間で約2百世帯の増加となっています。

これは豊後高田市が以前の人口減少による過疎問題を真摯にとらえ、移住についての様々な取り組みを行った結果です。

豊後高田市の住宅地の公示価格は下落傾向が続いていた

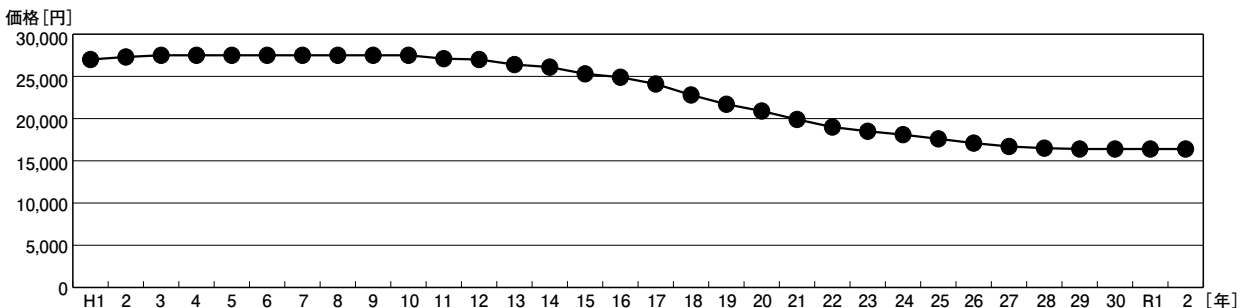
が、ここ数年は横ばい傾向である。これは移住に対する取り組みや中心部付近の住宅地需要が堅調なためです。

商業地の公示価格は継続して下落傾向である。これは大規模商業施設がないため、特に大分市への流出が決定的である。日用品等のスーパーはあるものの、居住環境から車が必須な地域であり、別府市、大分市へのアクセスが1時間以内でもあることから、苦戦が予測されるものの、恋叶ロードや昭和の町などの観光業に特に力を入れており、期待されている。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成元年	豊後高田-1	豊後高田市御玉御玉223番2	27,000	0.0%
令和2年	豊後高田-1	豊後高田市御玉御玉223番2	16,400	0.0%

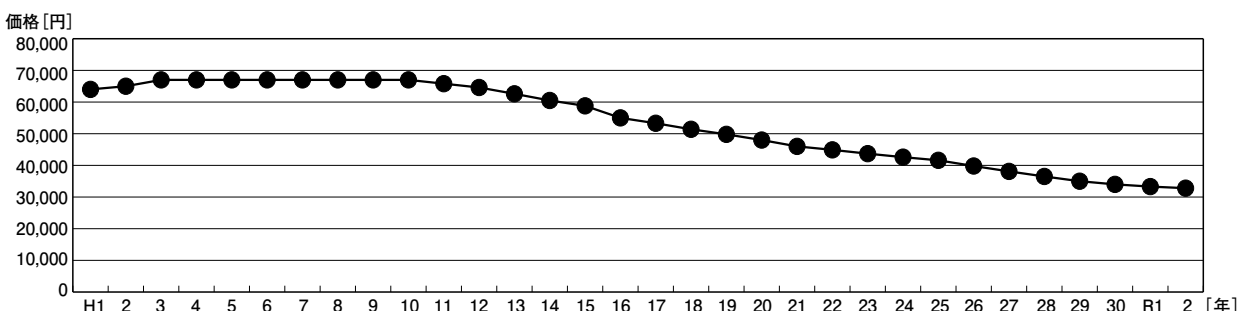
● [豊後高田-1] 豊後高田市御玉御玉223番2



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成元年	豊後高田5-1	豊後高田市大字高田字吉光2017番4外	64,000	0.0%
令和2年	豊後高田5-1	豊後高田市大字高田字吉光2017番4外	32,800	▲1.5%

● [豊後高田5-1] 豊後高田市大字高田字吉光2017番4外



## 豊後高田市の紹介



# 恋叶こいロかなード

縁結びの神様に導かれて

昭和の町から始まり、  
縁結びのご利益で有名な粟嶋神社、  
花とアートの岬・長崎鼻、  
そして、美しい夕陽の名所・真玉海岸と、  
周防灘に沿った国道213号沿線には、  
知る人ぞ知る恋愛成就のスポットがたくさん点在しています。  
潮風と夕陽に誘われて、海岸沿いをドライブ：  
そんなロマンティックな一日が、  
素敵な縁を引き寄せてくれるかもしれません。  
どうかあなたの願いが叶いますように！



田染荘(ユネスコ未来遺産)



天念寺

豊後高田市は大分北部に位置し、国東半島の西側を占めることから北側は全て海となっています。

観光では、六郷満山文化の史跡として国宝の富貴寺、真木大堂、天念寺、熊野磨崖仏等の文化財を主に、日本の夕日百選に選ばれた真玉海岸をはじめ長崎鼻リゾートや田染荘小崎の農村景観等の自然観光地があります。市内中心部には平成13年から観光地化が進められた「昭和のまち」があり、昭和30年代の商店街の雰囲気を楽しめる安定した人気も持つ観光スポットで、年間30万人以上の観光客が訪れております。また、平成27年には「昭和の町」から「長崎鼻」までの約20Kmの海沿いの国道213号が「恋叶ロード」と命名され、ドライブコースとして人気があります。

豊後高田市では特に移住に対して積極的な支援を行っています。まず幼稚園、小中学校の給食費の無償化、高校生までの医療費の無料化を全国に先駆けて行



昭和の町

うなど、子育て環境も充実しております。空き家バンク、就農・起業支援など定住支援にも積極的で、宝島社『田舎暮らしの本』の「住みたい田舎」ベストランキングでは、初代第1位を獲得しております。

現在も全国でトップクラスの人気となっている豊後高田市に是非お立ち寄りください。

【移住政策を積極的に展開している市町村】

宮崎県 **高鍋町**

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

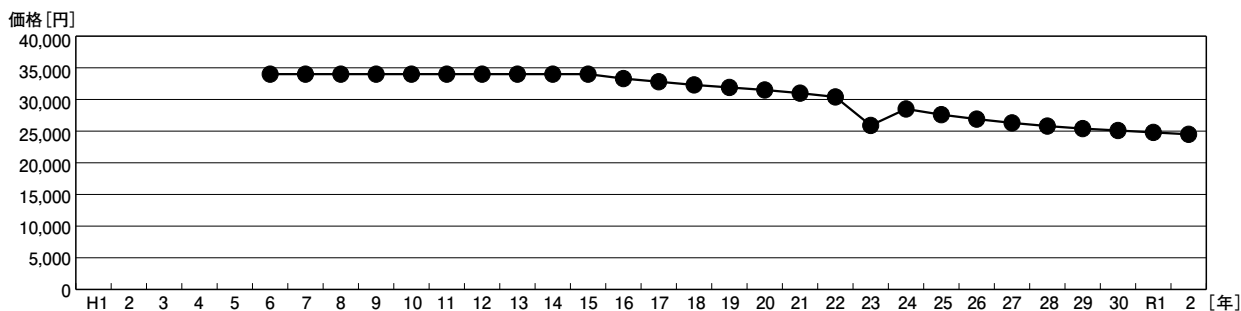
高鍋町は、宮崎県のほぼ中央部の海岸沿いに位置し、廃藩置県までは秋月家3万石の城下町として栄えたところである。明治34年に町制を施行し、昭和13年に上江村と合併、現在の高鍋町となった。国や県の出先、教育機関などが集中的に設置され、児湯地方の中心となっている。住宅地の変動率は平成元年から令和元年までは約27%の下落だが、商業地はその間約59%と大きな下落傾向

を示している。しかしながら、高鍋町総合計画に基づき新たなまちづくりに取り組んでいる。町の特産物であるキャベツに着目した商品開発にも力を入れており、県内で唯一経済産業省の「がんばる商店街30選」に選定されている。また、最近の動向では令和元年にキャンオンが南九州高鍋キャンパス跡地に新工場を建設し、一部操業開始したことが明るい話題である。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成6年	高鍋-1	児湯郡高鍋町大字南高鍋字石原850番1	34,000	—
令和2年	高鍋-1	児湯郡高鍋町大字南高鍋字石原850番1	24,500	▲1.2%

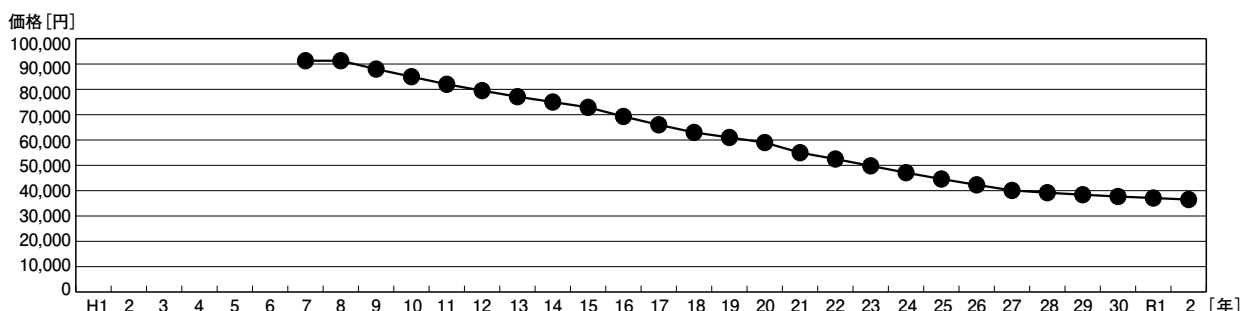
● [高鍋-1] 児湯郡高鍋町大字南高鍋字石原850番1



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成7年	高鍋5-1	児湯郡高鍋町大字北高鍋字小鶴1381番3	91,300	—
令和2年	高鍋5-1	児湯郡高鍋町大字北高鍋字小鶴1381番3	36,500	▲1.6%

● [高鍋5-1] 児湯郡高鍋町大字北高鍋字小鶴1381番3





## 高鍋町の紹介



高鍋大師



高鍋湿原

写真上／灯笼まつり

写真下／高鍋城堀



求人サイトみちはた



お試し滞在住宅外観

### 宮崎で一番小さいまち『高鍋町』

高鍋町は、宮崎県の海沿いのほぼ真ん中にある「歴史と文教のまち」であり、長い歴史にはぐくまれた史跡や文化遺産が多くあります。

また、宮崎県一面積が小さいまちですが、そこには学校や商業施設などが集中しているので、とても便利なまちでもあります。田舎過ぎず、街過ぎず、生活するには“ちょうどいい”まちです。

### 高鍋町の見どころ

#### ・まちのシンボル『高鍋大師』

この石像群は、近隣にある持田古墳群の霊を慰めるため、町内で米穀店を営んでいた岩岡保吉という人物によって作られたものです。八十八ヶ所札仏と岩岡氏自身が刻んだ石像が700体以上あり、なかには6メートルを超える巨大なものもあります。町北部の丘陵地に位置し、日向灘も一望できる絶景地。

#### ・高鍋城灯笼まつり

江戸時代の高鍋藩主で名君として知られた秋月種茂公をしのんで催されるもので、毎年10月中旬に舞鶴公園周辺で開催されます。石灯笼や紙灯笼など約1万基に明かりが灯され、辺り一帯が幻想的な雰囲気になります。町民総踊りや物産展なども開催されます。

#### ・高鍋湿原

県営高鍋防災ダム工事で表土を削られた所に周辺の林

や沢から水が流れ込んで湿原となったもので、町の西部の海拔約60メートルの高台に位置しています。自生している植物はサギソウ、ミズギボウシ、ミミカキグサ、ヘビノボラズなど約300種。昆虫では、日本産では最も小さいハッチョウトンボのほか、ハラビロトンボ、コノシメトンボなど数多くのトンボが飛び交っています。

### 移住者希望に対する各種サービス

#### ・お試し滞在住宅

高鍋町へ移住を考えている方を対象に、最大1ヶ月間利用料無料で利用できる住宅があります。立地も良く、無料Wi-Fiなどの環境も整っていますので、高鍋町へ移住をお考えの方は是非ご利用ください。

#### ・移住定住サポーター制度

高鍋町へ移住をお考えの方と町内に住んでいる先輩移住者の方など(サポーター)を繋ぐサービスがあります。サポーターへ移住に対する悩みや不安などを相談することができます。

#### ・高鍋町に特化した求人サイト「みちはた」

他の求人媒体では分からない職場の雰囲気や仕事のやりがいを、職場の写真や職場で実際に働いている方のコメントを掲載し、分かりやすい求人情報を発信しています。みちはたスタッフが直接企業に訪問して情報を収集していますので、企業側が作成した情報ではなく、第三者から見た求人情報を見ることができます。



【移住政策を積極的に展開している市町村】



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 武田 信一

大和村は奄美群島の奄美大島に存し、島内の東シナ海側、ほぼ中央部に位置します。産業としては、すもやたんかんが栽培されているほか車エビ養殖漁業が行われています。平成27年国勢調査によると、人口1,530人、世帯数709世帯、直近の令和2年1月1日時点の推計によると、人口1,407人、世帯数702世帯となっており、減少傾向にあります。

村内には地価公示標準地は設定されておらず、地価調

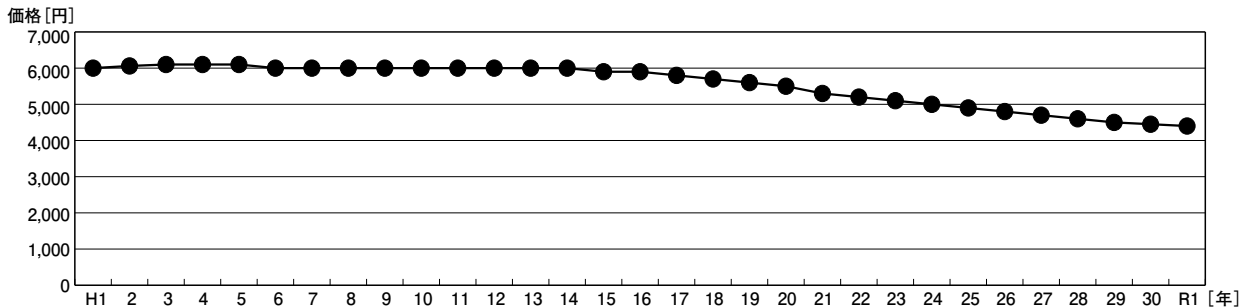
査基準地が2地点設置されています。最高地である大和(県)-1は村内最大規模の大棚集落に存し、地価は下落傾向で推移していますが、近年、下落幅は縮小傾向にあります。大和(県)-2は戸円地区に存し、こちらも同様に地価は下落傾向で推移していますが、下落幅は縮小傾向にあります。

今後の地価動向としては、両地点とも若干の下落傾向、若しくは情勢によっては下げ止まることも考えられます。

【住宅地】

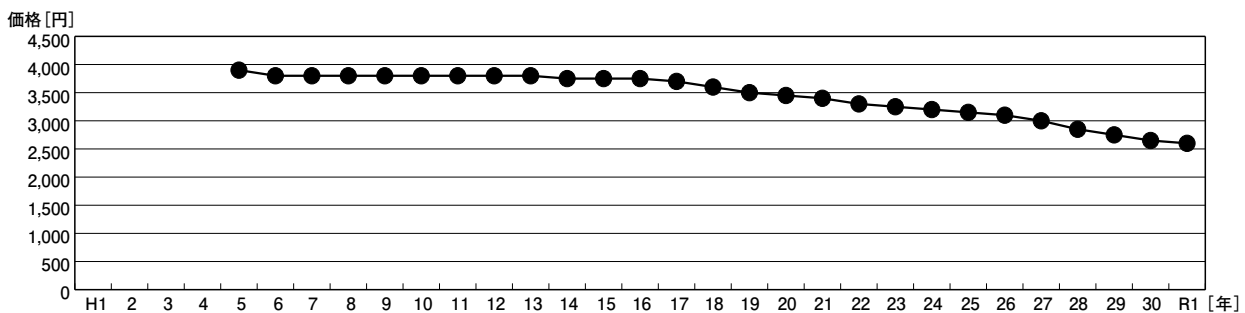
	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成元年	大和(県)-1	大島郡大和村大字大棚字中里甲77番1	6,000	▲0.5%
令和元年	大和(県)-1	大島郡大和村大字大棚字中里甲77番1	4,400	▲1.1%

● [大和(県)-1] 大島郡大和村大字大棚字中里甲77番1



	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成6年	大和(県)-2	大島郡大和村大字戸円字前里487番	3,900	▲2.6%
令和元年	大和(県)-2	大島郡大和村大字戸円字前里487番	2,600	▲1.9%

● [大和(県)-2] 大島郡大和村大字戸円字前里487番



## 大和村の紹介



国直集落



トウルス岩



群倉

大和村は奄美大島の西海岸に位置し、島内最高峰・湯湾岳を背に11の集落が南北に点在し、東シナ海に臨みます。総面積の約89%が山林原野で占められ、少ない耕地面積を合理的に活用した傾斜地を利用して「たんかん」や「すもも」が盛んに栽培されています。

亜熱帯海洋性で年間平均気温は21.5℃、四季を通して比較的温暖な気候です。

村入口部分に位置する国直集落には国直ビーチが整備されており、サンゴ礁によって形成された白い砂浜とエメラルドグリーンの海が織りなす美しいコントラストや東シナ海に沈む夕日は、大和村の見どころの一つです。また産卵期にはウミガメが上陸することもあります。

また大金久集落から東シナ海上見える面白い形をしたトウルス岩があります。その昔、伝馬船がこの岩を目印に舵をとったと言われており、現在も風雨によってその形を変え続け、鬼の岩、または、ブタがキスしているようだとわれバワースポットとなっています。

その他、山岳部においては、奄美フォレストポリスキャンプ場やマテリア滝など、大和村のレジャースポット、見どころは満載です。

大和村では「大和村 移住・定住ガイドブック」を作成し、積極的に移住情報を外部に発信しています。

賃貸としてアパート型の村営住宅と、戸建の定住促進住宅の2種類があり、事前にご連絡いただきますと、村内案内と、空き村営住宅の内覧が可能です。

また新築を建てる際には支援制度として大和村新築住宅助成金があります。村内において、床面積50平方メートル以上の住宅を新築された方に対し、1件あたり100万円を助成します。（※助成金の申請には要件等があります）

他にも子育て支援として妊婦さんに対する定期検診の助成、出産祝金、育児助成、学童保育、島内専門学校生、高校生への通学補助、子ども医療費助成等の制度があります。（※これらの申請にも要件等があります）

これまでも島外からの移住者の方とご縁があり、大和村へお迎えしております。移住の目的は良好な子育て環境、Uターン等様々です。豊かな自然と温暖な気候の村、大和村へ、ぜひ一度お越しください。

【移住政策を積極的に展開している市町村】

沖縄県 久米島町

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 喜久里 操

久米島町は、沖縄本島の西方約100kmに位置し、平成14年4月1日に旧具志川村と旧仲里村が合併し、久米島町が誕生しました。

住宅地の地価は、当町での土地取引は僅少で、地縁関係を有する取引等が見られる程度であり、毎年100名程度の人口流失が続く当町において、土地需要は弱く、最高価格地点の価格も平成15年以降下落傾向が続いています。

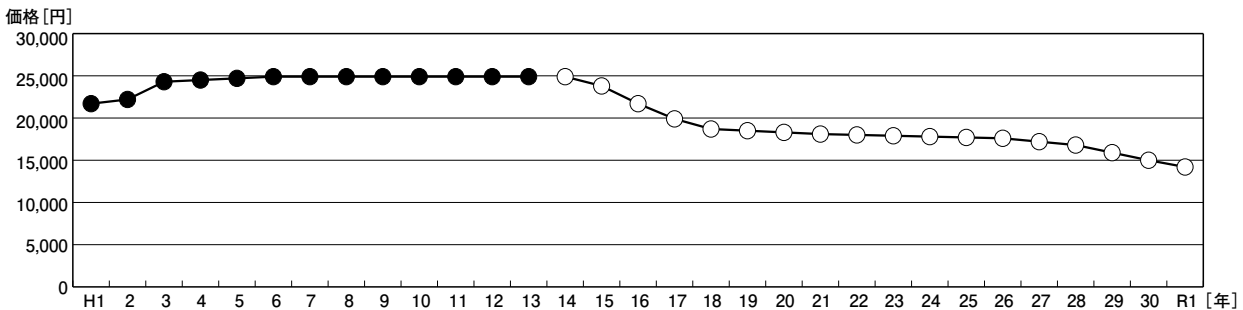
商業地の地価は、最高価格地点があった字仲泊等の町内の中心商業地域においては、高齢化に伴う店舗の廃業や人口減少に伴う顧客の流失により、商業繁華性が低下し、土地取引も僅少で、需要は弱く、最高価格地点の価格も平成11年以降下落傾向で推移しています。

町では人口減少対策のため、移住・定住促進窓口「久米島、島ぐらしコンシェルジュ」を設置する取り組みを行っており、地域活性化への効果が期待されます。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成元年	ぐしかわ(県)ー1	島尻郡具志川村字仲泊仲泊466番	21,700	1.4%
令和元年	久米島(県)ー4	島尻郡久米島町字仲泊仲泊466番	14,200	▲5.3%

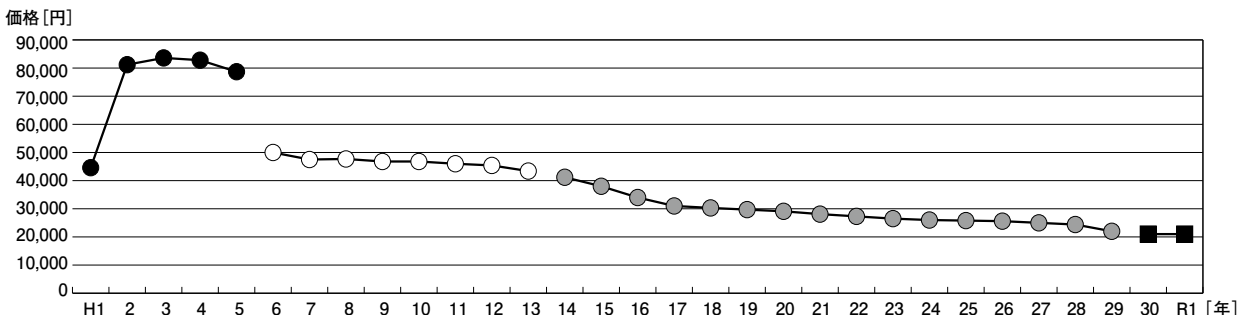
● [ぐしかわ(県)ー1]島尻郡具志川村字仲泊仲泊466番  
○ [久米島(県)ー4]島尻郡久米島町字仲泊仲泊466番



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成元年	ぐしかわ(県)5-1	島尻郡具志川村字仲泊仲泊530番3	44,600	3.7%
令和元年	久米島(県)5-2	島尻郡久米島町字鳥島鳥島原298番	21,000	0.0%

● [ぐしかわ(県)5-1]島尻郡具志川村字仲泊仲泊530番3  
○ [ぐしかわ(県)5-1]島尻郡具志川村字仲泊仲泊511番1  
● [久米島(県)5-2]島尻郡久米島町字仲泊仲泊511番1  
■ [久米島(県)5-2]島尻郡久米島町字鳥島鳥島原298番





## 久米島町の紹介



ハテの浜



畳石(写真上)



島ぐらしコンシェルジュ(写真下)

久米島町は、沖縄本島から西に約100kmに位置し、総面積は63.65km<sup>2</sup>で、久米島本島・奥武島・オーハ島等の有人離島、硫黄島や鳥島の無人離島で構成されています。

2002年、島にあった2つの村(具志川村、仲里村)が合併して誕生しました。

島の随所に優れた景勝地を擁するとともに、歴史的、文化的遺産や風土的景観にも恵まれ、島全体が県の自然公園に指定されています。

近年では、海洋深層水を複合的に利用した産業創出と発電実証実験など、革新的な取り組みも進められています。

沖縄本島からの交通手段是那覇泊港からのフェリーが1日2往復(約3時間~3時間半)、那覇空港からの航空便が1日7往復(約30分)あります。7月末~8月のハイシーズンには羽田空港から直行便も1日1便運航しています。

主な観光地は「日本の渚100選」に選ばれた「イービーチ」があり、シーズンには多くの海水浴を楽しむ人たちが訪れます。また、島の東側の海には「ハテの浜」と呼ばれる砂州が約8kmにわたって延び美しい景観をつくっています。

奥武島の南西側の海岸にはまるで大きな亀の甲羅のような奇岩群「畳石」があり、国指定天然記念物に指定されました。この五角形や六角形の形をした岩は、1200万年前に噴出した溶岩が冷えて固まる時に生じる柱状節理というもので、世界的にも珍しいと言われています。

主な特産品は国指定重要無形文化財である久米島紬や、味噌、焼き物などに加え、近年は海洋深層水を利用したミネラル水、塩、化粧品等も開発されその生産は年々伸びております。県内に泡盛酒造は数多くありますが、島のきれいな湧水を使用した久米島の泡盛は高い人気があります。

豊かな資源に恵まれた久米島町ですが、年間100人のペースで人口減少が続いており、1990年までは1万人台を維持していた人口は、2015年には7,755人にまで減少し、2040年には約5,800人となる予測となっています。

人口減少に歯止めをかけるため、2016年に移住・定住相談員「島ぐらしコンシェルジュ」を設置しました。島ぐらしコンシェルジュは、移住相談対応や移住に必要な情報を掲載したHP運営、都市部で開催される移住フェア等への出展等が主な活動です。最近では島内での移住体験ツアーの開催や、住まい不足を解決するための空き家バンクの運営にも力を入れています。

コンシェルジュの設置には「地域おこし協力隊」という制度を活用しており、県外からのメンバーが任務についています。慣習や風習など、島出身の人にとっては当たり前で気が付かないことも、コンシェルジュが「外からの目線」を活かして丁寧に伝えていきます。

2020年1月現在で100人以上の移住をサポートする等、確実に成果は出ていますが、人口減少への抜本的な解決策となっているとは言えず、島全体でのさらなる取り組みが必要だと考えられます。



## 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	<a href="http://www.fudousan-kanteishi.or.jp/">http://www.fudousan-kanteishi.or.jp/</a> 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	<a href="http://www.farea.jp/">http://www.farea.jp/</a> 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	<a href="http://www.sagaken.com/">http://www.sagaken.com/</a> 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	<a href="http://www4.cncm.ne.jp/~nfk/">http://www4.cncm.ne.jp/~nfk/</a> 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	<a href="http://www.kuma-kantei.jp/">http://www.kuma-kantei.jp/</a> 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	<a href="http://oita-kanteishi-kyokai.or.jp/">http://oita-kanteishi-kyokai.or.jp/</a> 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	<a href="http://www.kantei-miyazaki.jp/">http://www.kantei-miyazaki.jp/</a> 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	<a href="http://www.kagoshima-kantei.com/">http://www.kagoshima-kantei.com/</a> 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	<a href="http://www.fudousan-kanteishi.okinawa/">http://www.fudousan-kanteishi.okinawa/</a> 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	<a href="http://kyukanren.net">http://kyukanren.net</a> kyushu-okinawa@kki.biglobe.ne.jp



南東方(垂水市・海淵漁港)から望む桜島 写真提供/公益社団法人 鹿児島県観光連盟

# 九州・沖縄 鑑定ジャーナル Number 21

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

