

九州・沖縄 鑑定ジャーナル

Number
22

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

特集① 第3回(令和2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～

特集② 災害時における不動産鑑定士の役割

令和2年7月豪雨に関する災害支援活動記録

令和3年 地価公示動向

九州・沖縄地価ヒストリー

【文化遺産が存する市町村】



九州・沖縄 鑑定ジャーナル

第 22 号

目 次

I. 巻頭言 after コロナにおける県土のグランドデザイン

沖縄県企画部 県土・跡地利用対策課 課長 名城 政広

II. 特集① 第3回九州・沖縄 県庁所在地地価動向D I 調査

III. 特集② 令和2年7月豪雨に関する災害支援活動記録

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)日本不動産研究所九州支社 | 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 | (株)東長崎アプレイザル | 小宮 幸弘 |
| ・公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会 | (株)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3年 九州・沖縄地価ヒストリー「文化遺産が存する市町村」

福岡県 宗像市 / 佐賀県 吉野ヶ里町 / 長崎県 平戸市
熊本県 宇城市 / 大分県 臼杵市 / 宮崎県 宮崎市
鹿児島県 南九州市 / 沖縄県 うるま市

afterコロナにおける県土のグランドデザイン

沖縄県企画部 県土・跡地利用対策課
課長 名城 政広



新型コロナウイルス感染症につきまして、罹患された皆様の一日も早いご快復をお祈りするとともに、心からお見舞い申し上げます。併せて、感染拡大防止のために、日夜、ご奮闘されている皆様に深く感謝と敬意を表します。

また、令和元年10月末の首里城焼失に際しては、県内外の多くの皆様からお見舞いのお言葉やご寄付をいただき、この場をお借りして心より感謝申し上げます。

国内では新型コロナウイルス感染症のワクチンの先行接種が始まるなど、感染拡大の改善に向けた動きが見られる状況ですが、沖縄県においては、感染拡大以来、外国からの航空便の減便、クルーズ船の寄港の減少等による観光客数の落ち込みやイベントの中止・延期などにより、基幹産業の観光業をはじめ社会経済に大きな影響が及んでいるところです。

地価についても、新型コロナウイルス感染症感染拡大の影響による先行きの不透明感により上昇基調に陰りが見られ、特に観光関連等で繁華性が高い地域が影響を受け、令和2年地価調査において価格下落に転じる地点が一部見受けられました。引き続き不透明な状況ではありますが、今後の地価動向が注目されるところです。

本県の振興計画である「沖縄21世紀ビジョン基本計画」は、令和3年度に最終年度を迎え、その総仕上げとなる取り組みとともに、アフターコロナを見据えた新たな振興計画の策定作業を鋭意進めているところです。また、令和4年には復帰50周年を迎えます。

このような大きな転換期を迎え、本県の県土利用の方向性については、SDGsやアフターコロナにおける都市のあり方、働き方、住まい方など「新しい生活様式」に対応し、人口減少・超高齢社会を見据えた多様性と包摂性のある持続可能な県土づくりを推進していく必要があります。

一方、本県は、広大な海域に散在する島々から構成される海洋島しょ圏としての特性を有しており、土地空間の狭隘性により県土利用に制約があります。その中で、今後返還が予定される大規模な駐留軍用地の跡地利用は、新たな産業の振興、豊かな都市環境の形成や交通体系の構築など、本県が目指す県土の均衡ある発展への大きなポテンシャルを有しております。

県土・跡地利用対策課では、県土の将来を見据えた最適な土地利用を推進するため、国土利用計画法に基づく土地対策業務に加えて駐留軍用地跡地利用の推進に関する業務を所管しており、各跡地が抱える課題の把握や情報共有に努め、広域構想を踏まえた跡地利用計画策定の促進に向け意見交換を行うなど、国や関係市町村等と連携を図っているところであります。今後は、アフターコロナの新たな世界に対応すべく、医療・健康、デジタル、グリーン(環境保全)等を意識しつつ、持続可能で豊かな県土づくりに取り組んでいきたいと考えております。

最後になりますが、温暖な気候に恵まれた沖縄は、一年を通して美しい自然や景観、歴史、文化を感じることができます。新型コロナウイルス感染症の影響がまだ継続するなか、本県では感染防止対策を実施していただいている店舗等に「沖縄県感染防止対策徹底宣言ステッカー(シーサーステッカー)」を掲示していただき、安心して利用できる施設をお知らせする取り組みなどを行っております。多くの皆様が、感染防止にご留意いただき、観光やワーケーションでご来県くださることを期待しております。



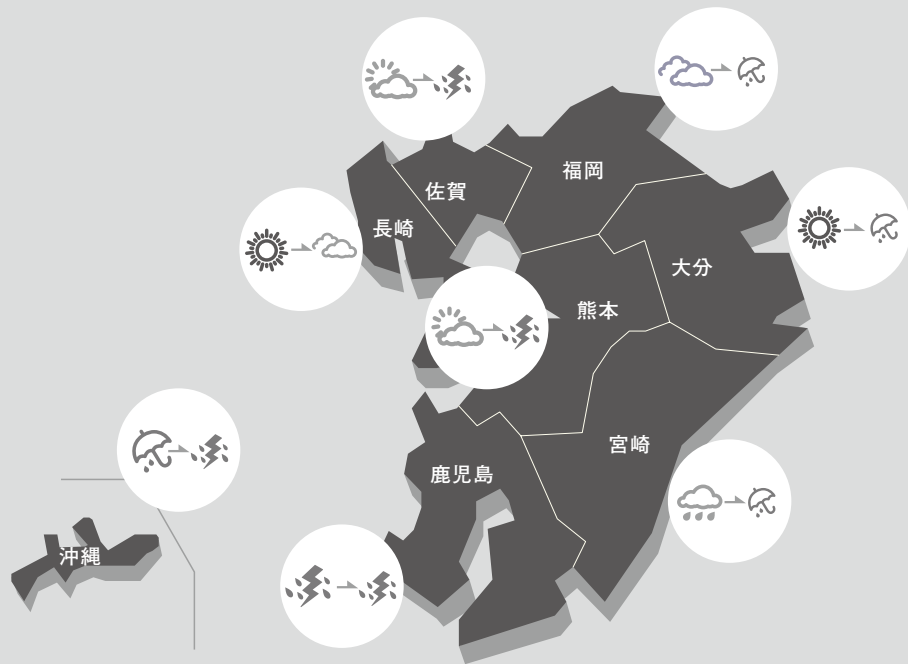
特集① 第3回(令和2年度)

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～

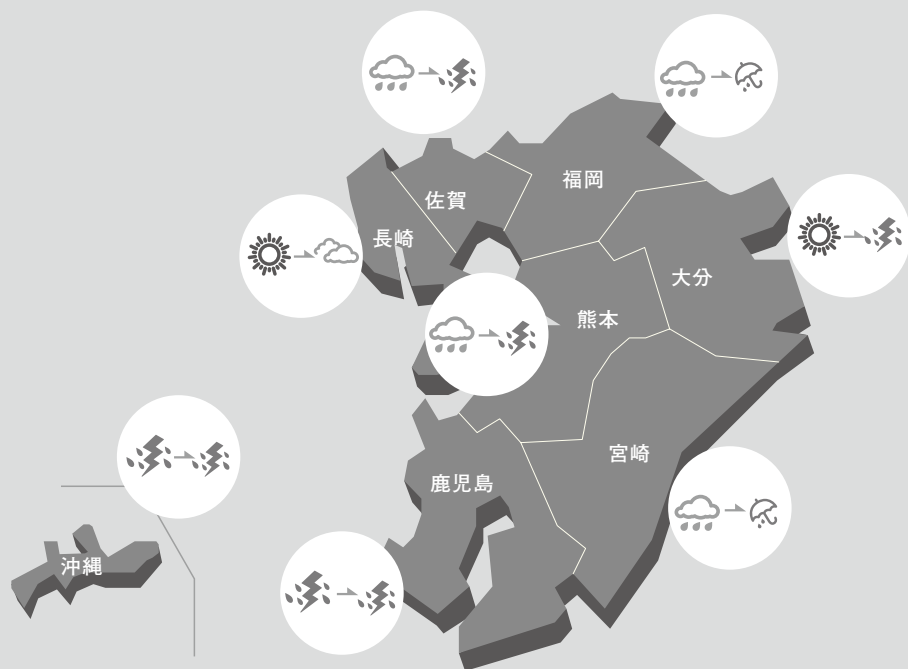
住宅地

九州・沖縄統合



商業地

九州・沖縄統合

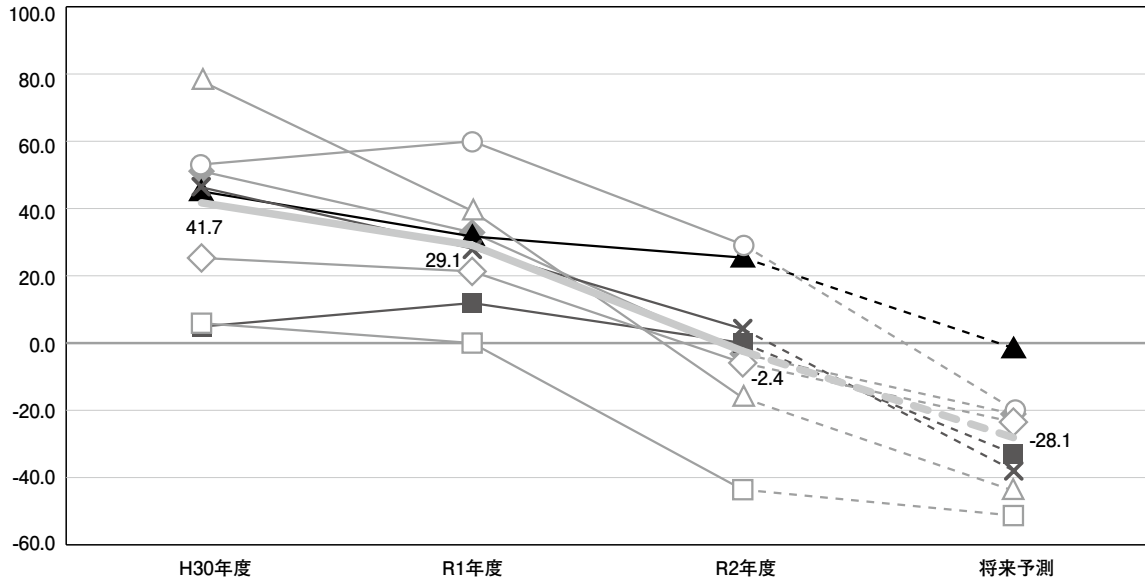


※表示は実感DI→予測DI

各県庁所在地の地価動向グラフ

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

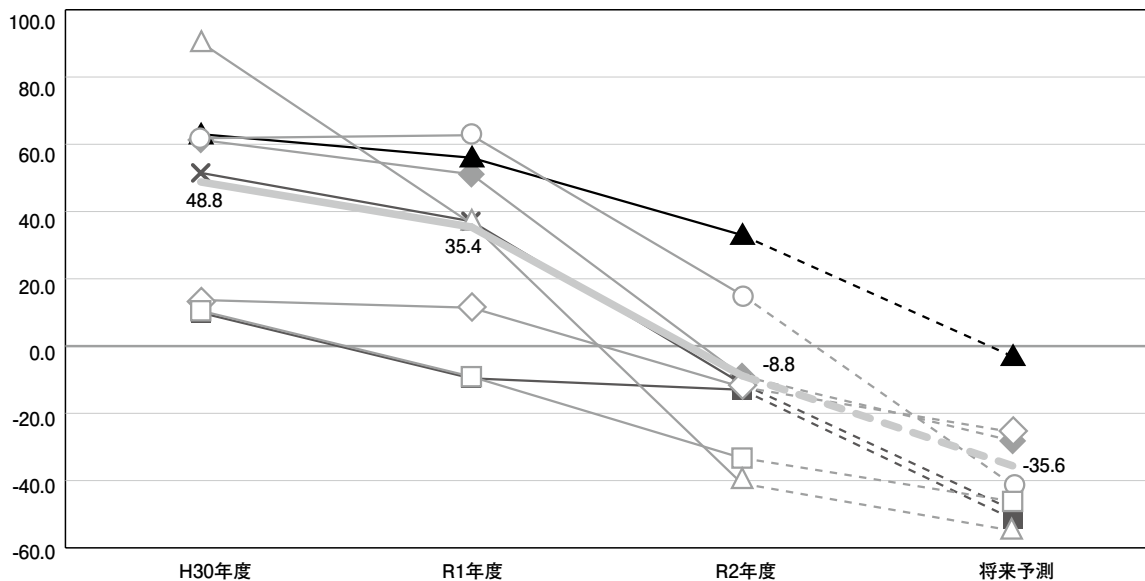
住宅地



住宅地 地価動向について

九州・沖縄統合で令和2年度は、上昇から転じて下落を実感。将来については、全域的な先行き不透明感により、下落感の強まりを予測。

商業地



商業地 地価動向について

九州・沖縄統合で令和2年度は、上昇から転じて下落を実感。将来については、全域的な先行き不透明感により、下落感の強まりを予測。

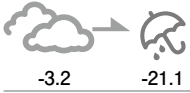
住宅地

各県庁所在地の地価動向

過去1年間動向実感

将来動向予測

福岡



直近半年間では回復も、年間では上昇から転じて下落を実感。

直近半年間では回復も、年間では下落感の強まりを予測。

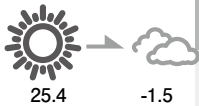
佐賀



自粛ムードを反映し取引が減少し、上昇から転じて横ばいを実感。

景気不透明感、収入減等を反映し、横ばいから転じて下落を予測。

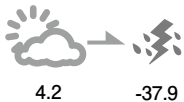
長崎



コロナ禍の影響は限定的であるが、上昇感に落ち着きを実感。

コロナ禍による先行き不透明感から、上昇から転じて下落を予測。

熊本



需要が一巡し、市場に停滞感があるため上昇感に落ち着きを実感。

コロナ禍による先行き不透明感から、上昇から転じて下落を予測。

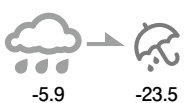
大分



コロナ禍の影響は僅かであるが、上昇感に落ち着きを実感。

コロナ禍による先行き不透明感から、上昇から転じて下落を予測。

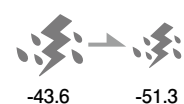
宮崎



住宅取得意欲の一時的な低下が影響し上昇から転じて下落を実感。

コロナ禍で先行きの不透明感が影響し下落感の強まりを予測。

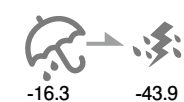
鹿児島



横ばいと下落の回答が増え、横ばいから転じて下落を実感。

供給過剰を懸念し、下落不安が高まり、下落感の強まりを予測。

沖縄



高額物件を中心に需要減退がみられ、上昇から転じて下落を実感。

先行きに対する警戒感から下落感の強まりを予測。

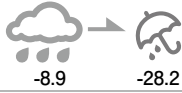
商業地

各県庁所在地の地価動向

過去1年間動向実感

将来動向予測

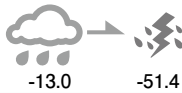
福岡



直近半年間では回復も、年間では上昇から転じて下落を実感。

直近半年間では回復も、年間では下落感の強まりを予測。

佐賀



中心商店街、夜間飲食ゾーンを中心に、下落感の強まりを実感。

コロナの影響は不透明であるが、景況より下落感の強まりを予測。

長崎



歓楽街を中心にコロナ禍の影響を受け、上昇感に落ち着きを実感。

コロナ禍による先行き不透明感から、上昇から転じて下落を予測。

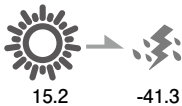
熊本



コロナ禍により店舗需要が減少し、上昇から転じて下落を実感。

今後さらなる需要の減退を懸念し、下落感の強まりを予測。

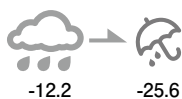
大分



コロナ禍で需要が減退し、上昇感に落ち着きを実感。

不透明感が続く事が予測されるため上昇から転じて下落を予測。

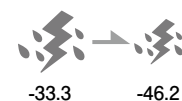
宮崎



コロナ禍の外出自粛の影響で上昇から転じて下落を実感。

コロナ禍で先行きの不透明感が影響し下落感の強まりを予測。

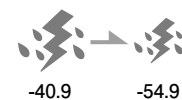
鹿児島



横ばいと下落がほぼ同数であった為、下落感の強まりを実感。

景気減速が長期化し、先行き懸念から、下落感の強まりを予測。

沖縄



コロナ禍で需要が減少し、上昇から転じて下落を実感。

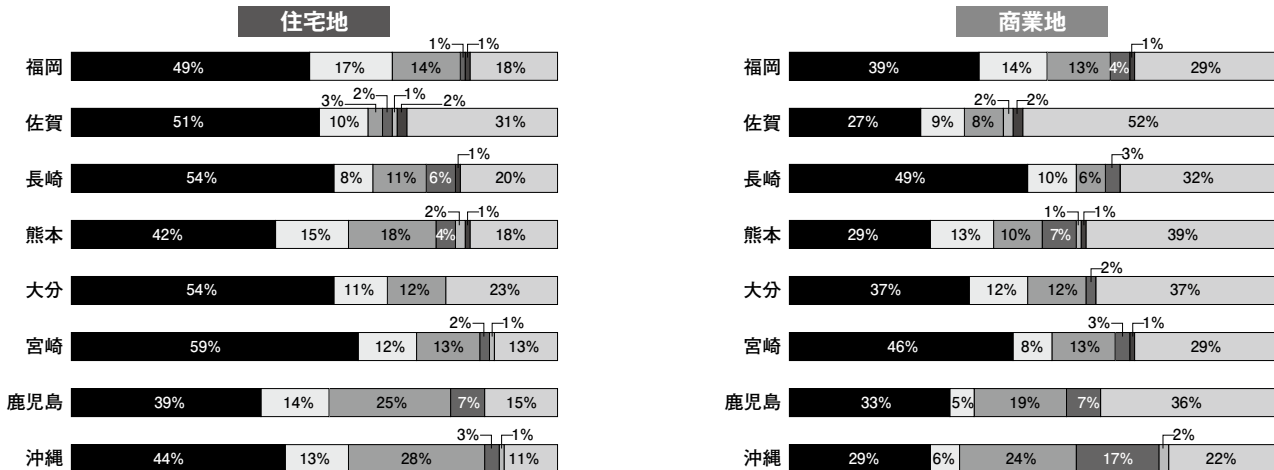
厳しい状況が続くとの見立てから下落感の強まりを予測。

【コロナ禍特別アンケート】
新型コロナウイルス感染拡大による不動産市場への影響

～影響が懸念される令和2年3月以降の状況について～

1. 令和2年3月以降の売り希望価格は、どの程度変動していますか？

■ 下落なし □ 5%以内下落 ■ 10%以内下落 ■ 30%以内下落 ■ 50%以内下落 ■ 50%超下落 □ 不明

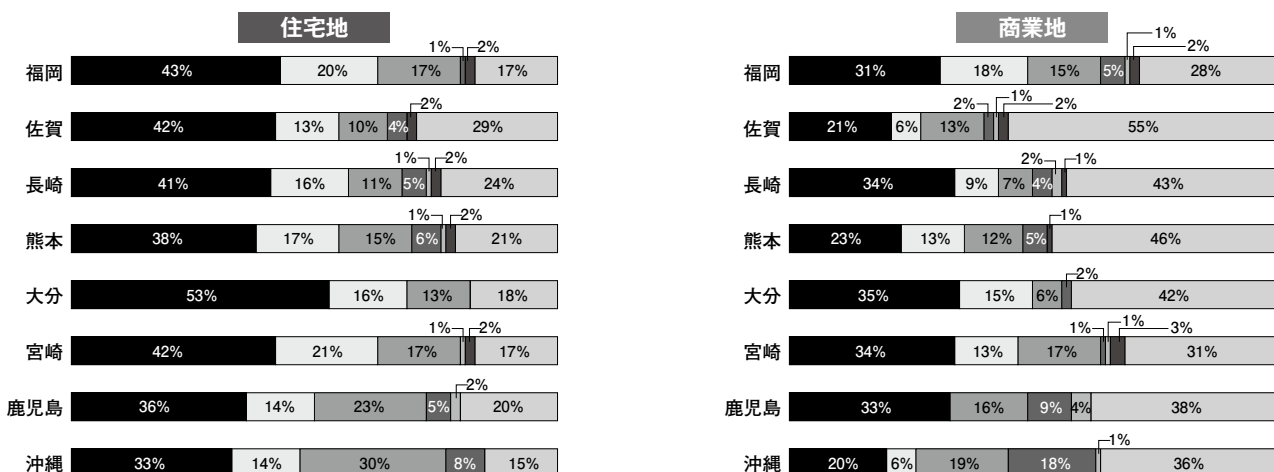


住宅地については、「下落なし」が「下落あり」の回答(5%以内下落～50%超下落の合計回答)を上回っている県が多いが、鹿児島が7ポイント、沖縄が1ポイント「下落あり」が上回っている。商業地についても同様な傾向にあるが、熊本が3ポイント、沖縄が20ポイント「下落あり」が上回っている。沖縄については住宅地・商業地とも、「下落あり」が上回り、その割合も4割を超えていることから影響の程度が比較的大きいことがうかがえる。

売り希望価格の変動は、全般的に「下落なし」が「下落あり」の回答を上回っているものの、「下落あり」の回答も2割～4割程度あるため、今後の地価への影響が注視される。

2. 令和2年3月以降の成約価格は、どの程度変動していますか？

■ 下落なし □ 5%以内下落 ■ 10%以内下落 ■ 30%以内下落 ■ 50%以内下落 ■ 50%超下落 □ 不明



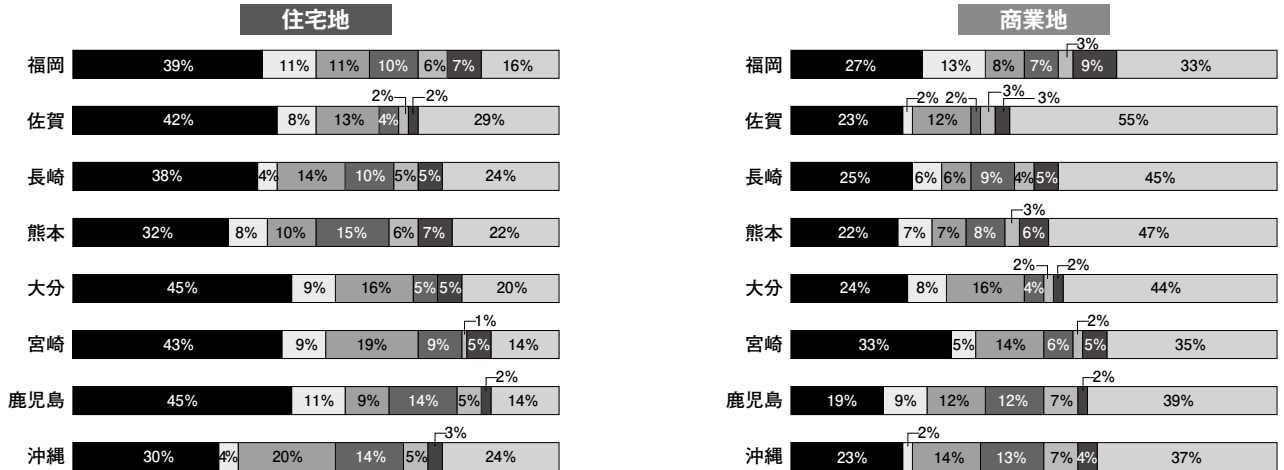
住宅地については、「下落なし」が「下落あり」の回答を上回っている県が多いが、熊本が3ポイント、鹿児島が8ポイント、沖縄が19ポイント「下落あり」が上回っている。一方商業地については「下落あり」が「下落なし」の回答を上回っている県が多く、福岡が10ポイント、佐賀が3ポイント、熊本が8ポイント、宮崎が1ポイント、沖縄が24ポイント上回っている。売り希望価格の変動と同様に、特に沖縄については下落の回答が多い。

成約価格の変動は、商業地について特に影響が大きく福岡・沖縄では4割超が下落回答である。

【調査時期】 福岡県:1月(令和3年) 佐賀県:9月 長崎県:10月 熊本県:10月 大分県:9月 宮崎県:7月 鹿児島県:12月 沖縄県:11月

3. 令和2年3月以降の売買の取扱件数は、どの程度変動していますか？

■ 減少なし □ 5%以内減少 ■ 10%以内減少 ■ 30%以内減少 ■ 50%以内減少 ■ 50%超減少 □ 不明

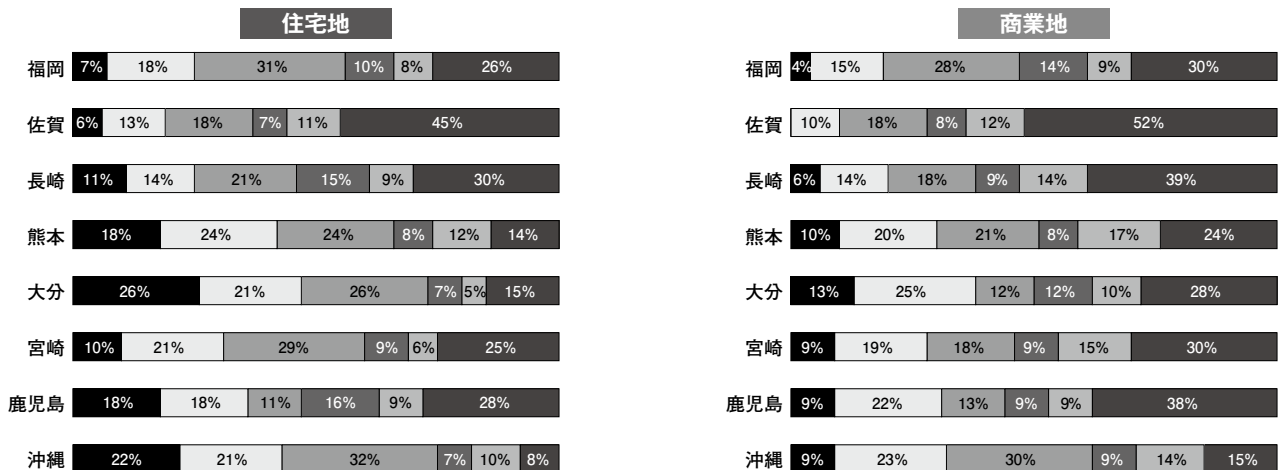


住宅地については、「減少なし」が「減少あり」を上回った県が3県(佐賀・大分・鹿児島)、同数が2県(長崎・宮崎)、福岡・熊本・沖縄については下回る回答となっている。一方商業地については「減少なし」と「減少あり」がほぼ同数の県が2県(佐賀・宮崎)のみであり、その他は「減少なし」が下回る回答である。

売買の取扱件数については、売り希望価格の変動と同様、商業地について影響が大きくみられ、福岡・沖縄では4割が減少回答である点も同様の傾向である。

4. 新型コロナウイルスによる不動産市場への影響は、今後どれほど続くと思われますか？

■ 影響なし・半年以内 □ 1年以内 ■ 2年以内 ■ 3年以内 ■ 3年超 ■ 不明



住宅地・商業地とも「2年以内」回答が最も多く、次いで「1年以内」が多い。ただし、3年以内・3年超の回答についても一定数(住宅地、商業地とも各県2割前後)の回答がみられた。

また各県バラツキはあるが、住宅地、商業地で比較すると長期化の回答割合は商業地が若干大きい。これは観光商業地や繁華街等への影響を懸念してのものと同様に推察する。

九州・沖縄県庁所在地地価動向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 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及び商業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用途ごとに算出しました。

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、平成30年度より第1回調査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:令和3年3月1日
- 実感に対応する期間:令和2年4月1日～令和3年3月31日
- 予測に対応する期間:令和3年度以降
- 調査エリア:各県庁所在地
- 第3回統合DIに対応する各県の調査時点
福岡県(令和3年1月1日)、佐賀県(令和2年9月1日)、長崎県(令和2年10月1日)、熊本県(令和2年10月1日)、大分県(令和2年9月1日)、宮崎県(令和2年7月1日)、鹿児島県(令和2年12月1日)、沖縄県(令和2年11月1日)
- アンケート発送数、有効回答数及び回収率(括弧内は、有効回答数/発送数 回収率)
福岡県(523/2,255 23.2%)、佐賀県(193/569 33.9%)、長崎県(344/1,081 31.8%)、熊本県(453/1,760 25.7%)、大分県(104/919 11.3%)、宮崎県(226/1,000 22.6%)、鹿児島県(42/100 42.0%)、沖縄県(303/1,477 20.5%)

■ 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 松本 忠人

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/>

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



令和2年7月豪雨に関する 災害支援活動記録



公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会 **椎葉 和馬**

令和2年7月上旬に発生した豪雨災害により、熊本県下では死者65名、行方不明者2名、住家の被害は8,000棟を超え、このほか公共インフラ等を含めた経済的な被害も甚大なものとなっています。発災から半年以上を経過し、県下では各方面からの支援を受けつつ、全県をあげて復旧・復興活動に取り組んでいますが、新型コロナウイルスの感染拡大の影響もあって、これらの活動は必ずしも順調とは言い難い状況です。

熊本県不動産鑑定士協会では今回の豪雨災害に対し、住家被害認定調査等を通じて被災自治体への支援活動を実施しております。県下での復旧・復興は道半ばではありますが、当協会のここまでの取り組みを、実務的なポイント等を交えてご紹介したいと思います。

1. 住家被害認定調査等に係る支援活動の状況

熊本県不動産鑑定士協会(以下熊本会)は、平成28年の熊本地震の際の経験に基づき、日本不動産鑑定士協会連合会(以下日鑑連)との連携の下、かねてから災害支援活動の一環として、住家被害認定調査に関する支援活動の体制整備に取り組んできました。

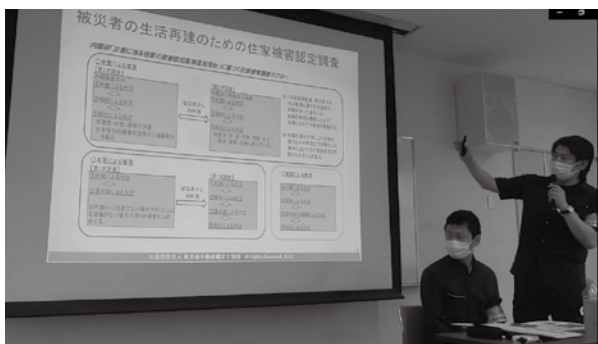
今回の支援活動は、当初、熊本県危機管理防災課からの要請を受けた東京都不動産鑑定士協会(以下東京会)の佐藤会長、末原先生を中心とする県下全域を対象とした初動支援活動として実施されましたが、その後、熊本会が芦北町における住家被害認定調査の調査支援という形でこれを引き継ぎ、活動を展開しています。



流出した球磨川に架かっていた神瀬橋(球磨村側から撮影)

(1) 初動支援活動(7/4~7/8)

初動支援活動としては、まず、7/4の発災から4日後の7/8に、熊本県危機管理防災課が主催する被災市町村向けの集合研修に、当該主催者からの要請を受けた東京会の佐藤会長、末原先生が講師として出席され、水害における住家被害認定の基本的な考え方や調査方法等について講義を実施されました。両氏はこの翌日から2日間にわたり、熊本県危機管理防災課に同行し、県南の被災各市町村の被災状況と住家被害認定調査の実施体制に関するヒアリングを行い、担当者からの質疑等にも応じたほか、被災地の視察、実技指導も実施されています。熊本会としましては、これに随行する機会を得て、水害における住家被害認定調査の技術的なポイント、運営マネジメントに関するアドバイス等、初動支援のためのノ



市町村研修の様様。講師は末原先生(左)と佐藤東京会会長(右)



被災状況の視察(八代市役所坂本支所付近)

ノウハウを習得しています。

7/10の芦北町、津奈木町等のヒアリングを最後に佐藤会長、末原先生が帰京された後、熊本会は、ここまでの初動支援の成果をもって協会員への研修を実施した上、有志会員とともに引き続き熊本県危機管理防災課に同行し、球磨村(7/16)、芦北町(7/18)等へ赴き、調査員への研修を行ったほか、比較的被害が軽微であった県北各市町村等への集合研修(7/17)にも協力しています。

(2) 芦北町における調査支援活動(7/30～12/15)

① 住家被害認定 調査支援(7/30～8/31)

7/18の研修実施後、当協会会員を通じ、芦北町より住家被害認定調査(2次調査)に関する協力要請がありました。協力の内容については、調査を消化するための人的支援ではなく、技術的な助言を中心とするものであったため、当該協力支援への対応は、熊本会の危機管理委員会(委員長:椎葉、副委員長:桐山)の2名で対応することとしました。

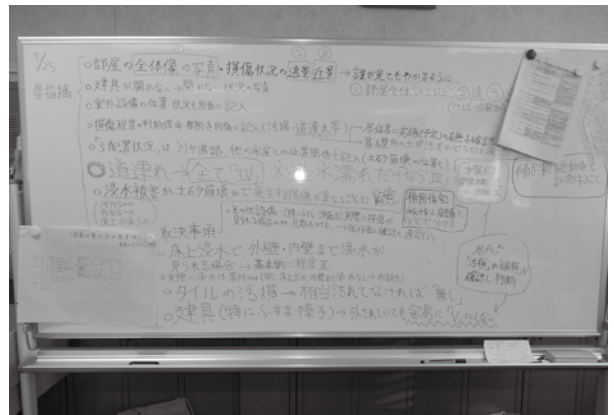
支援体制はスケジュールが許す限り、1日あたり1名～2名の対応とし、具体的な支援の内容は、現地調査における技術的な助言、調査票の記入チェック、質疑応答が主なものとなりました。

支援活動にあたっては、土砂災害への対応、併用住宅への対応、非木造・木造が混合する建物への対応等、難解なケースへ直面することもあり、このような場合には日鑑連災害対策支援特別委員会からも多くのアドバイス等の支援を受けています。

芦北町の調査体制としては、県内外の自治体から多数の協力が得られており、1班4～5名の7～8班体制により、1班で1日あたり2～3棟の調査が進められていました。今になって考えてみると、水害調査の班編成としては1班の人員数が多すぎたこと、調査のスケジューリング(アポ取り)がうまくいかず、1日あたりの1班の調査棟数が少なす



土砂で埋まる線路(肥薩線坂本駅付近)



調査時の注意点をホワイトボードで情報共有(芦北町)

きたことなど問題もありましたが、8月末には全ての住家の調査を終えることができています。

② 非住家被害等 調査支援(9/1～12/15)

9月以降は、非住家被害の調査、住家被害認定の再調査対応が主な活動内容となっています。9月第1週目をもって県内外の自治体の協力が終了したため、これ以降の活動は、現地調査はもちろんのこと、図面作成、被害の判定までの全面協力となっています。調査体制が1～2班(1班3～4名)に減少し、人員不足が予想されたため、熊本会では、9/3(木)、希望する会員12名を対象に調査員養成研修を実施しました。非住家の調査対応ではありませんでしたが、研修内容は住家被害認定をベースに基本論点を確認した上、作図、被害程度判定の演習を行っています。この研修を実施後、新たに馬淵会員ほか3名の会員が調査活動に参加しました。

非住家の調査は、倉庫、店舗、工場、旅館、福祉施設、病院など、さまざまな用途の建物が対象となっており、公費解体、なりわい補助金、固定資産税の減免等に必要な被災証明書の発行を調査の目的としています。非住家は規模が大きい非木造のものが多く、使われ方も多様であるため、被害程度の判断にも苦慮することがありますが、より公平・公正な判定となるよう、スタッフ全員で知恵を絞りました。

住家被害認定の再調査では、非木造の被害認定、地盤被害、土砂災害の被害認定に関する不服などが申請理由として多くみられます。このようなケースでは芦北町からも不動産の専門家としての対応を期待されているため、申請者に対しては、説得力ある丁寧な説明を第一とし、申し出の内容にも十分耳を傾け、当方の判断の誤りについては真摯にこれを正すよう心掛けました。

2. 水害による住家被害認定調査における 実務上の留意点

水害による住家被害認定調査についても、地震被害と同様に内閣府が定める「住家被害認定調査の運用指針」に従って実施することになります。但し水害調査においては、1次調査、2次調査ともに地震被害と比較して実務的には調査のポイントが絞られており、短時間かつ少人数での調査が可能となっています。

1次調査では、調査に先立ち、まずは自治体が流水の外力による被害が出ている地域的な範囲を決定します。1次調査は、当該地域内の木造の専用住宅について、浸水深により〈全壊〉、〈大規模半壊〉、〈半壊〉、〈半壊に至らない〉を判定します。調査の方法は赤白ポールやコンベックス等を使用して、浸水深の痕跡のうち、一番浅いところを測定するという単純なものです。床上をどこからとすかについて基準を明確にする必要があります。芦北町では基礎天端（水切りがある場合は水切りより）を原則としました。

2次調査では1次調査の対象とならない住家について、部位ごとに詳細な調査を実施します。調査部位は地震被害と同じではありませんが、基礎、屋根、柱等に被害が出ているケースは稀であり、被害も汚損を中心とするため、調査は3~4名程度で、通常の住家であれば、平面図がある場合は30~40分程度、平面図がない場合であっても調査時間は最大2時間程度で済みます。調査ツールも地震被害と同じで、特に追加して準備するものではありませんが、発災直後に現地入りする場合は、ぬかるみ等への対応として長靴、通電が復旧していない場合の対応としてライトが必須となります。

2次調査のポイントとしては、床、内壁、外壁等（ケースによっては天井まで）の汚損、建具の汚損・不具合、設備の汚損・不具合確認が中心となります。床の汚損については基礎の構造が東石かどうか、すなわち汚泥を掻き出しやすい構造かどうかは判定に大きく影響しますが、家屋によっては増改築等で部分的に東石が残存している場合もあるため、一定の基準を決めておく必要があります。傾斜は一応測定しますが、今回は比較的外力が大きかったとみられる球磨川沿いの住家でも、さほど大きく出ていないのが経験としてわかっています。また、水害調査の場合、調査自体は簡便といえますが、次のような問題点への対応が必要となります。

①被災者の自力による生活復旧が早いため、被害の状況が判然としない場合が多い

調査の時期が遅くなると、清掃、部位の修理、取り換え等が行われていることが多く、被害の状況が確認できないことがあります。この場合、被災直後の写真確認、聞き取り、周辺の浸水深等による合理的な推定により対応することが必要となります。

②併用住宅や非木造住宅の場合、被害の判定と浸水深等の被害の実態とが実感として合致しない

住家被害認定はあくまで住家部分の被害の認定を行うものです。2階建て以上の併用住宅は、1階に店舗や事務所等があることで、当該階の居住用の床面積が小さいことが多いのですが、この場合、無被害である2階部分以上の居住床面積が相対的に大きくなるため、被害の判定が軽くなってしまいます。また、建物が耐力に優れる堅固な非木造の構造である場合も、ルール上外壁の汚損を考慮することができないなど、判定が軽くなっていく傾向があります。今回は、熊本県危機管理防災課と確認を行い、非木造の建物については内装が和装である場合、床、内壁等については木造の判定基準を適用するなど、一定の対応を図っていますが、この運用でも現実には限界があります。このような判定結果は、対象住家と周囲の住家との被害判定の相違、不公平感を創出し、再調査等では説明を求められることも多くありました。調査する方としても、浸水深が同程度であるのに家屋の使われ方や構造によって被害認定に違いが生じ、受けられる支援にも差が出てしまうルールには如何ともしがたい理不尽さを感じることもありましたが、被災者から説明を求められる場合、上記の判定のしくみ、原則、考え方を丁寧に説明するしかありません。

③土砂災害に関する判定ルールが明確でない

現在の住家被害認定調査のルールには、土砂災害への対応ルールとして明確なものがありません。今回は、熊本県危機管理防災課と確認を行い、土砂の堆積については地盤液状化のルールを、土砂流入等による損傷については地震被害のルールを準用することとしました。但し、土砂の堆積については建物全体が一定の高さ以上土砂に埋まっている必要があるなど、適用条件としては厳しいものとなっています。実際の調査ではこれらの手法と水害調査の両面から調査を実施し、被害の程度が重くなる方

を採用していますが、豪雨災害の場合、山間部では土砂崩れが発生するのが通常です。内閣府には土砂災害に関する被害認定ルールを早急に整備していただきたいところです。

3. 住家被害認定調査に関する協定の締結について

支援活動を円滑に実施するためには、あらかじめ自治体と協定を結んでおくことが理想です。参加する方も、支援を受ける側も、活動の基本的な内容と費用負担が明らかになっていけば安心です。日鑑連災害対策支援特別委員会では、できるだけ発災前に自治体との間で協定を締結しておくことを推奨しています。

前もって協定を締結することはできませんでしたが、今回の支援活動に関連して、熊本会では、芦北町との「災害時における住家被害認定調査等に関する協定」、熊本県と「住家被害認定調査等に関する協定」を締結しています。協定締結にあたっては、あらかじめ5月の総会において支援活動に係る定款変更決議を了し、7月には熊本県からの当該定款変更に係る公益変更認定を得ています。

(1) 芦北町との災害時における

住家被害認定調査等に関する協定について

7/30付けで芦北町と前記1.に記載しております調査支援活動に関する協定を締結しました。協力内容は調査支援、罹災証明書に関する住民からの相談サポート等とし、日当は1日あたり2万円(税別)、交通費は実費の請求を基本としています。

(2) 熊本県との住家被害認定調査等に関する協定について

熊本県との協定については、発災前の令和2年1月から具体的な内容について協議を重ねていたところですが、支援活動に係る費用負担と熊本県が行う県外支援活動への随行が懸案事項となっていました。7月の発災後は当該協議中である協定の内容の如何にかかわらず、協会任意の活動として支援を展開していましたが、費用負担につきましては、最終的に8/28の協議をもって、①協力日数・内容としては、発災から2週間で4~5日程度の初動支援のみを想定していること ②過去の実績から考えても、公益的な団体と協定を結ぶ際は、無償とすることが慣例であること などから、県の要望を受け入れる形で無償と結論付けています。また、県外活動については、公益認定上の制約から当然に認められるものではないため、本協定書には記載しないこととしました。

協定締結式は9/14に熊本県庁において執り行われ、当協会からは伊牟田会長、青木副会長、園田総務財務委員長、椎葉危機管理委員長の4名が、熊本県からは蒲島知事ほか執行部3名が出席しています。

以上、熊本地震後、熊本会では災害支援活動の体制整備を進めていた最中ではありましたが、正直なところこれが十分でないままに今回の豪雨災害に見舞われ、平時の備えが重要であることを改めて痛感したところです。各県士協会におかれましても今後支援体制を整備され、あるいは整備への着手を検討されているところと思いますが、活動を推進されるにあたり、調査のしかた、災害協定の締結等、今回の熊本会の取り組みが少しでもご参考となれば幸いです。



協定締結式。伊牟田会長(左)と蒲島知事(右)

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3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+1.5%（昨年は+3.5%）、商業地の平均変動率が+2.4%（昨年は+6.7%）、工業地の平均変動率が+3.9%（昨年は+3.9%）、工業地のみ前回と同じ上昇率となったが、住宅地と商業地は新型コロナウイルス感染症（以下、新型コロナという）の影響で上昇率が縮小。
- 平均変動率が上昇となった市町村は、住宅地については26市町（昨年29市町）、商業地については19市町（昨年21市町）、工業地については8市町（昨年9市町）となった。
- 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825,000円/㎡（+3.1%）。市内全体では在庫が積み上がってきており、マンション販売価格上限だが、当該地点のように大濠地区でもピン立地で、それに見合う商品が供給できれば、更なる高値でも納得してくれる消費者がまだいるマーケットと判断。
- 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277,000円/㎡（+11.7%）。新型コロナで投資用不動産としての賃貸マンションが再評価。用地不足でやや駅から距離があるエリアやこれまであまり注目されなかったエリアにも用地需要の波及が続く。
- 住宅地のうち、志免町は平均変動率が昨年の+9.4%から+1.3%に上昇率大幅縮小。新型コロナの影響よりも、福岡市に隣接し福岡都市圏内でも早い段階で地価上昇が顕著となったが、住宅需要者の購入限度額の観点から、上昇余地がほとんどなくなってきた。
- 住宅地については、福岡市中心部及びその周辺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その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/㎡（+0.0%）。新型コロナでオフィス拡張・移転の意思決定をストップしている企業が多く、空前の活況であったオフィス賃貸市況に変化の兆しがあり、投資採算性から地価は高値水準となってきた。
- 商業地の最高上昇率は、福岡市中央区清川2丁目の福岡中央5-7で460,000円/㎡（+15.0%）。住宅地最高上昇率同様に、天神徒歩圏の地点であるが、賃貸マンション用地としてまだ割安感が残っている。

- 商業地のうち、太宰府市は平均変動率が昨年の+8.9%から+0.7%に上昇率大幅縮小。太宰府天満宮参道沿いの太宰府5-1が昨年の+8.2%から▲1.3%になった影響。令和2年1~9月までの観光客入込数は約393万人（前年比▲48%）となっており、参道店舗の売上が従前水準に戻るまではしばらく時間を要する可能性が高く、収益性の減退により地価は下落となった。ただし、政府のGoToトラベルキャンペーンの効果や、人気漫画「鬼滅の刃」の映画が社会現象となり、その発祥の地といわれている竈門神社へのいわゆる聖地巡礼等で、観光客数は順調な回復をみせている。
- 商業地については、新型コロナにより業績悪化した企業が利益確保のため商業ビルを売却するケースや、ディベロッパーがポートフォリオ再構築という名目でオフィスやホテル等を売却して現金を確保する動きが増加している。ただし、依然として買い手は非常に多い状況であり、売り急ぎによって価格が下がっている状況には全く至っていない。
- 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に加えて、新型コロナによる巣ごもり需要で物流市場への資金流入加速。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、工業用地需要は更に高まっている。

II. 県内各市町村のトピック

【福岡市】

- 令和2年度から九大箱崎キャンパス跡地（約50ha）の土地利用事業者公募開始予定となっていたが、新型コロナにより公募を半年程度延期することとなった。なお、南エリアの公募については、既に九州電力・西部ガス・JR九州・西鉄の地場企業連合と大手商社の住友商事が共同で参加を検討していることが明らかとなっている。また、再開発にあわせ、令和7年に市営地下鉄箱崎線と西鉄貝塚線が接続する「貝塚」駅東側にJR鹿児島本線の新駅設置も正式決定。
- 令和2年8月、福岡市は「天神ビッグバン」について、感染症対応に取り組むオフィスについては、竣工期限を2年延長し、令和8年12月31日までとした。

- 令和4年4月、博多区那珂の旧青果市場跡地(約9ha)に三井不動産等による「ららぽーと」オープン予定。令和2年11月に正式に着工が発表された。
- 令和5年3月、七隈線延伸により博多駅・中間駅開業予定。あわせて博多駅前通り歩道拡幅。

【北九州市】

- 西日本豪雨による土砂災害を契機として、令和元年12月、北九州市は市街化区域と市街化調整区域の見直しの基本方針策定。これにより斜面宅地を市街化調整区域に編入して斜面宅地の居住制限を行い、インフラの整った中心市街地へ居住を誘導。市街化区域の市街化調整区域への編入は全国でも珍しい。候補地として八幡東区南部の292haが選定されており、令和2年度中に他の区についても選定を行う。
- 令和2年11月、JR鹿児島本線「陣原」駅前の市有地20,500㎡を提案型公募により売却(最低売却価格平米約69,000円)。4社の応募があり、松本組等のグループが平米約88,000円で落札。同グループは病院・スーパー・共同住宅の複合施設を提案。

【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2年2月に権利変換計画認可。
- 令和元年12月、リオ・ホールディングスが閉館した久留米岩田屋新館を取得した。賃貸オフィスに改装してオープン予定。久留米市が筆頭株主の「久留米都市開発ビル」と連携してテナント誘致に取り組む。

【筑紫野市】

- 令和2年11月、シンガポールを拠点に物流施設開発事業を展開するメープルツリーインベストメンツは、筑紫野市の約12万㎡の土地を取得し、九州最大級となる約23万㎡のダブルランプウェイを備えた物流施設を開発することを発表。

【春日市】

- 令和5年3月、春日原駅周辺整備事業完了予定。

- 令和6年11月、春日原～下大利駅連続立体交差事業完了予定。

【大野城市】

- 令和6年3月、西鉄雑餉隈バス営業所付近に新駅開業予定。

【宗像市】

- 令和2年7月、JR鹿児島本線「赤間」駅南口直結の市所有施設にレンタルオフィスとコワーキングスペースの「fabbit宗像」がオープン。宗像市、宗像市商工会、fabbitが協力して宗像市のスタートアップ企業を支援し、宗像発の地方創生実現を目指すとしている。一昨年から計画されていたプロジェクトであるが、福岡市と北九州市のほぼ中間の宗像市で、オフィススペースが生まれたことは、テレワーク時代の新しい動きの一つといえる。

【宮若市】

- 令和2年10月、トヨタ自動車九州の北側隣接地約20haに、福岡県が工業団地造成を行うことを発表。

【糸島市】

- 糸島市は、前原IC地区北産業団地のII期工事(造成面積4.5ヘクタール)計画中。

【那珂川市】

- 国道385号のバイパス道路建設計画が始動。区間は市ノ瀬の福岡市水道局取水場北側付近から南畑ダムまでの約2.8km。2年前に整備されたアウトドアエリア「五ヶ山クロス」へのアクセス向上による観光振興と地域活性化等を目的とする。

【東峰村】

- 東峰村は、九州北部豪雨により不通となっていたJR日田彦山線鉄道の添田～夜明間について、JR九州が提案していたBRT(バス高速輸送システム)による復旧を容認。

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

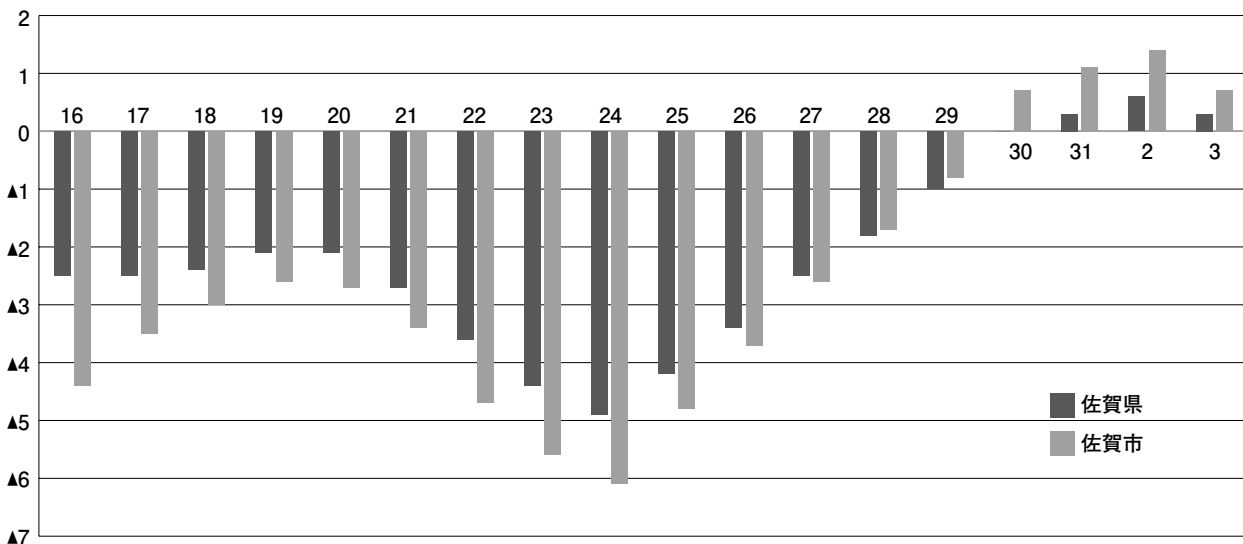
- 県内の景気は新型コロナウイルスの影響を受けて厳しい状況で推移しており民間投資も減少傾向にある。また、景気の先行きについては新型コロナウイルスの影響が考えられており慎重な見方が大半である。
- 県内企業経営動向調査(10月～12月)では、「売上高」が前年同期比で「減少した」との回答が58.5%を占めている。業種別では、製造業で持ち直しの動きが見られたものの、先行きについては非常に厳しく見ている状況である。
- 今後の見通しについては、国内景気の見通しが悪くなると答えた企業が68.2%にまで増加しており、新型コロナウイルスの影響がどの程度であるかが不透明で、全く景気の先行きが読めない状況である。

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3年連続で上昇した。(H29 1.0%→H30 0.0%→H31 0.3%→R2 0.6%→R3 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、需要が弱く下落傾向である。
- 佐賀市の平均変動率は1.4%から0.7%となり4年連続で上昇したが、上昇率は縮小となった。(継続地点

【住宅地】



	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3
佐賀県	▲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	0.3
佐賀市	▲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	0.7

26地点中、上昇地点数14、横ばい地点数7、下落地点数5)

- 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り、高額所得者の需要が集中して高値取引も見られる。
- 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3000万円以下が需要の大半を占めている。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▲0.5%から▲0.8%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4地点、横ばい地点が0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ものの、新型コロナの影響で先行きに不透明感がある。
- 唐津地区では地区によって需要の強弱があり、大きく

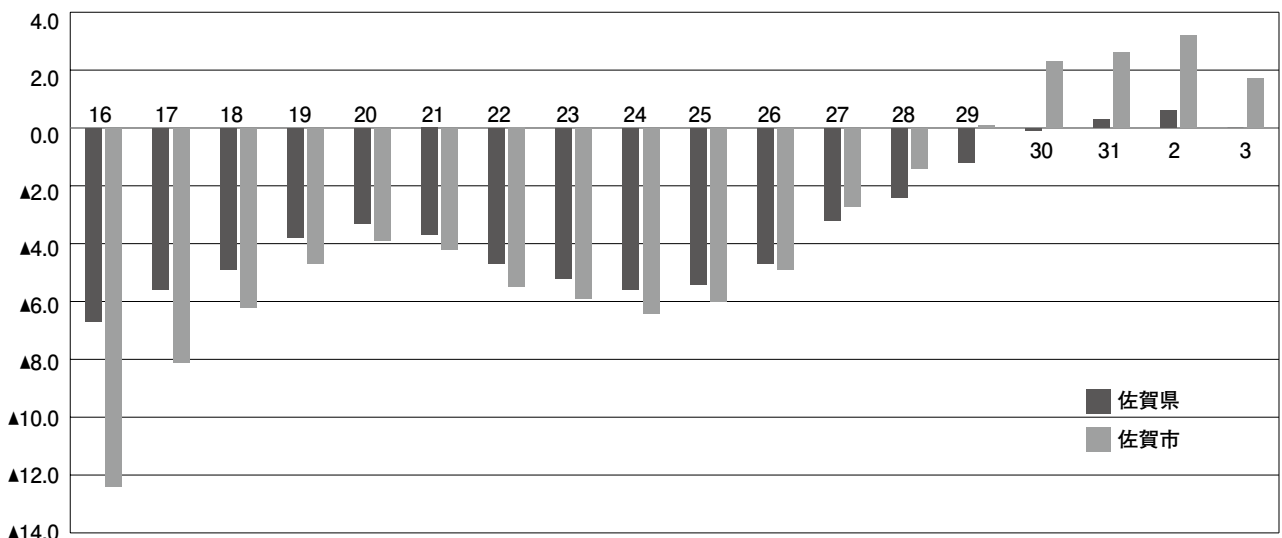
分けるといまだに需要が弱い地区、需要が改善傾向にある地区、改善している地区がある。特に東部地区が改善している。

- 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安定的に推移している。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であったが、一部で様子見の需要者もみられる状況である。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、平成31年と令和2年に上昇し、今年は横ばいであった。(H30 ▲0.1%→H31 0.3%→R2 0.6%→R3 0.0%)
- 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

【商業地】



	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3
佐賀県	▲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	0.0
佐賀市	▲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	1.7

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5年連続の上昇で平均変動率は前年より若干上昇率が縮小した。(H29 0.1%→H30 2.3%→H31 2.6%→R2 3.2%→R3 1.7%)継続地点15地点中、上昇した地点は10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4地点である。
- 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▲1.1%から▲1.3%へ下落幅縮小となった。継続地点である6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1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+1.5%から+1.2%となり、上昇は5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、人口増加が今後も見込まれることなどから鳥栖駅前の商業地に位置する鳥栖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5年連続で上昇した。上昇率は前年より上昇幅が縮小した。(H30 5.5%→H31 9.0%→R2 9.2%→R3 7.0%)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。
- 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を行っている。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
株式会社東長崎アプレイザル

小宮 幸弘



1. 長崎県の経済状況

長崎県の景気は、新型コロナウイルス感染症の拡大により厳しい状況となった。第1波収束以降持ち直しの傾向にあったが、新型コロナウイルス感染症の再拡大により、厳しい状況となっている。

日本銀行長崎支店による直近の金融経済概況によると、個人消費は、全体として徐々に持ち直しているが、足もとでは感染症の再拡大の影響から足踏み感がみられている。観光は、落ち込んだ状態となっている。住宅投資は弱い動きとなっている。公共投資は高水準で推移している。設備投資は大型案件が寄与して高めの水準で推移している。

生産は持ち直している。雇用・所得環境は弱い動きとなっている。消費者物価指数は前年を下回っている。

2. 地価動向の特徴と要因

(1) 住宅地

① 県全体の地価動向

・ 県平均変動率は0.2%から▲0.4%となり、昨年は上昇したものの再度下落した。長崎市の高価格帯を中心とした高い上昇率が弱まり、横ばい、下落地点が増えたことから下落へと転じた。新型コロナウイルス感染症の拡大により経済活動の低下や買い控え等が生じたものの、高価格帯などの居住環境の良好な地域や人口増加がみられる地域を中心に地価は上昇した。一方、離島や郡部などの人口減少、高齢化率の高い地域では、需要は弱く下落傾向が継続している。

② 県庁所在地の地価動向

・ 長崎市は、+1.3%から▲0.2%となった。上昇地点が前年の34地点から18地点に減少、下落地点は21地点から35地点に増加、横ばい地点は9地点から10地点となった。

・ 高価格帯の住宅地は昨年までのような需要の強さはなくなったものの、平坦地の需要は底堅く、中心部及び周辺地域では緩やかな上昇となった。緩い傾斜地や中心部からやや離れた既成住宅地域は、需要が抑制され、上昇(横ばい)から下落に転じた地域がみられた。

・ 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、+0.1%から0.0%へと上昇から横ばいとなった。市街地及びその周辺部の高価格帯から中価格帯の住宅地は、上昇傾向にあったが、コロナ禍の影響による買い控え等から、上昇幅が縮小または横ばいとなった。郊外の住宅地は値頃感等から横ばいから上昇となった地点が見られた。

・ 県央地区では、諫早市は、+0.3%から0.0%へと上昇から横ばいとなった。人口増加のみられる大村市は、+1.0%から+0.7%へと上昇幅が縮小した。利便性や住環境の良好な住宅地では、先行き不透明感等から一時的な買い控えが生じたが、低価格帯及び郊外の住宅地は、特に影響はみられない。

・ 長崎市のベッドタウンである長与町は+1.4%から+0.4%、時津町は+2.4%から+0.7%と上昇幅が抑えられたが、住み心地ランキングでは県内上位にあるなど居住環境が良好で、上昇が継続している。

・ 佐々町は、西九州自動車道の延伸で佐世保市へのアクセスが向上し人口が増加しており、+0.6%から+0.6%と昨年同様の上昇率である。

・ 離島、その他の市町は、昨年の下落率と大きな差はない。

(2) 商業地

① 県全体の地価動向

・ 県平均変動率は+1.2%から▲0.4%となり上昇から下落となった。長崎駅及び中心部近辺を中心として地価の上昇を牽引していた地点の上昇が弱まったことから、平均変動率は下落へと転じた。歓楽街などの飲食を中心とする地域の需要は極端に減少し上昇から下落に転じた地域もある。一方、過疎部など需要が弱い地域では地価への影響はほとんどみられない。

② 県庁所在地の地価動向

・ 長崎市は、+5.3%から0.0%と横ばいとなった。上昇地点数は前年の20地点から9地点となった。

・ 県内の最高価格地である浜町アーケード(長崎5-8)は、売り上げ減少がある一方中心商業地域に対する需要の底堅さもあり+1.0%から+0.0%と下げ幅は小さかった。

- 中心部の幹線道路沿いには、都市型マンション用地需要は依然根強いが、高値取引は減少している。長崎駅周辺では、新幹線の開業、駅周辺整備の進捗から一定の需要があり上昇率は低下したものの上昇した。
- 近隣商業地域や郊外の路線商業地域は、若干の上昇にあったが飲食業の業績悪化、先行き不透明感などにより横ばいないし下落へと転じている。
- 歓楽街や飲食店街ではコロナ禍の影響が大きく、上昇地点も下落に転じた。また、観光客の減少により、観光地に近接した長崎5-9（大浦町）は下落となった。

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、+0.6%から+0.4%へと上昇幅が縮小した。中心市街地及びその周辺の商業地では、マンション用地需要に下支えされているものの、上昇幅が縮小または横ばいとなっている。
- 県央地区の諫早市は、+0.3%から0.0%となり、全6地点が横ばいとなった。中高価格帯の商業地は、先行き不透明感等から一時的な買い控えが生じたが、低価格帯の商業地への影響はみられない。大村市は、+0.9%から+0.9%と昨年同様の傾向となった。大村市はアーケード商店街〈大村5-1（本町）〉のみ横ばいから下落に転じた。
- 時津町は郊外型店舗の進出が見られていたが、先行き不透明感等により+1.9%から+0.0%と横ばいとなった。
- 佐々町は、佐々IC周辺に商業施設の集積が進んでいるほか、佐世保市へのアクセス向上への期待感等による背後人口の増加を背景として+0.1%から+0.2%とほぼ昨年同様の上昇率である。
- 対馬市は観光客の激減により▲1.2%と横ばいから下落となった。
- その他の市町は、昨年の下落率と大きな差はない。

(3) 工業地

① 県全体の地価動向

- 県平均変動率は、▲0.5%から▲0.7%と下落が継続、平成11年以降連続で下落している。
- 流通系工業地は需要が増加、臨海型工業地や流通業務用地としての需要が乏しい工業地は下落が継続している。

② 工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因

- 長崎市は、▲0.8%から▲1.1%と下落が継続している。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、売却予定先の業績不振など全般的に臨海型の工業地域においては不透明感が強い。
- 佐世保市は、+0.2%から+0.1%で流通業務団地と地域内及び近傍に商業施設の進出が相次ぐ工業団地で上昇しており、流通業務用地への需要の拡大により需要が高まっている。
- 諫早市の内陸型工業団地は横ばいで、流通業務用地の需要の拡大が要因の一つとなっている。
- 時津町は▲1.4%と昨年とほぼ同様の下落である。

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年度にリレー方式で暫定開業する予定である。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は公会堂跡地へ移転(令和4年度竣工予定)。
- (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(令和5年完成予定)をしている。
- 長崎港は令和7年度には2バース化を目指した新規事業として事業化が盛り込まれた。
- 新大工町市街地再開発事業は令和4年10月の竣工を目指して工事中である。
- IRは佐世保市(ハウステンボス町)で、誘致を目指しているが、新型コロナの影響で、事業者の選定・公募が延期された。
- 長崎市はネットワーク型コンパクトシティ長崎の都市実現に向けて、都市機能及び居住機能を誘導しやすい環境を整えるため、用途地域、容積率等の見直しを進めている(R3.3都市計画決定・告示予定)。

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. 熊本県の地価動向概況

熊本県における近年の地価動向は、低金利や金融緩和による下支え、都心部を中心とした再開発事業の結実、震災復興に伴う需要回復等を背景として、堅調に推移していた。昨年の地価公示では、再開発ビル開業の影響を受けた都心部で、+20%前後の大幅な上昇地点も多数見られた。

今回の地価公示では、新型コロナウイルス感染症拡大を受け、繁華性の高い都心部の一部商業地において地価は調整局面となった。これら地点を除き、コロナ禍の影響は総じて限定的ではあるものの、比較的堅調な都市圏と下落基調にある地方圏の二極化という従来傾向は継続している。特に、令和2年7月豪雨によって中心部が水没した人吉市では住宅地、商業地ともに▲10%を超える大幅な下落が見られた。

2. 熊本県全体の地価動向と要因

(1) 住宅地

住宅地の地価は+1.1% (R2) → +0.4% (R3)と4年連続の上昇となったものの、震災復興需要のピークアウト、コロナ禍、豪雨災害等を受け、上昇幅は縮小した。前年と同じ変動率となった阿蘇市(0.0%)、菊池市(▲0.1%)を除き、残りの全市町で前年よりも上昇幅が縮小又は下落幅が拡大した。地価が上昇したのはいずれも熊本市とその周辺市町で、郡部地方圏は下落基調が続いている。

(2) 商業地

県内商業地の地価は4年続けて上昇を維持したものの、上昇幅は大幅に縮小した。変動率は+3.5% (R2) → +0.2% (R3)となった。上昇したのは熊本市及び周辺の5市町である。熊本地震後、復興需要や都心部の再開発等によって持ち直した地価は、復興需要のピークアウト、コロナ禍、豪雨災害などを受け、再び弱い動きとなっている。地方都市では下落傾向が続いており、多くで下落幅の拡大が見られる。

(3) 工業地

県内工業地の地価はH29年公示以降、5年続けて

上昇傾向を維持したものの、+2.0% (R2) → +0.9% (R3)と上昇幅は縮小した。設定9地点のうち下落は1地点のみとなった。ネット通販の拡大等を背景とした工場や倉庫の新設、増設等が見られ、工業地需要は堅調に推移している。

3. 熊本市及びその各市町村の地価動向と要因

(1) 住宅地

熊本市の変動率は、+1.5% (R2) → +0.7% (R3)と上昇を維持したものの、上昇幅は概ね半減した。

① 中央区

中央区の変動率は、+2.7% → +1.3%と上昇傾向を維持した。新型コロナウイルス感染症が拡大した3月以降、引き合いが減少するなど不動産市場の停滞が見られたものの、徐々に正常化しつつある。低金利やコロナ禍に伴う勤務環境の変化等を背景に、影響が比較的軽微な富裕層、高所得層を中心として宅地需要は安定的に推移している。

② 東区

東区の変動率は、+1.8% → +0.7%と概ね堅調に推移した。震災復興に伴う移転需要も一巡し、コロナ禍の影響もあって上昇幅は縮小した。東区は従来から人気の高い地域で、需要は底堅く推移している。

③ 西区

西区の変動率は、+0.1% → ▲0.1%と下落に転じた。西区役所周辺の平坦部を中心に旺盛であった宅地需要も落ち着きが見られる。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。

④ 南区

南区の変動率は+1.4% → +0.7%と上昇。上昇幅は縮小した。JR西熊本駅周辺エリアでは商業施設の集積等を背景に小規模開発が見られるものの、コロナ禍もあって不動産市場はやや弱い動きとなっている。

⑤北区

北区の変動率は+0.6%→+0.4%と上昇幅が若干縮小した。北区役所のある植木地区は、区画整理事業の進捗、利便性や拠点性の高まりから、地価上昇が続いている。

⑥熊本市近郊の市町村

熊本市に隣接又は近接する大津町(+3.5%)、嘉島町(+2.6%)、菊陽町(+2.0%)、合志市(+0.7%)等での需要は旺盛で、依然として上昇傾向にある。

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、人吉市、菊池市、天草市など)では、長期に亘り地価下落が続いている。縮小傾向にあった下落幅はコロナ禍もあって、その多くで再び拡大した。熊本地震以降、下落傾向が続く阿蘇市については、令和2年秋にJR豊肥本線、国道57号等交通インフラが相次ぎ復旧したものの、コロナ禍による観光客低迷や高齢化等の影響もあって、▲0.5%と下落した。

(2)商業地

熊本市全体では+6.3% (R2)→+0.8% (R3)と上昇したが、上昇幅は大きく鈍化した。

①中央区

中央区の変動率は+10.0%→+0.8%と辛うじて上昇となったものの、飲食、宿泊、インバウンド関連店舗の多い都心部の地価は調整に転じている。桜町地区の商業施設「サクラマチクマモト」に近接する熊本中央5-3(花畑町)は、昨年、+24.3% (R2)と県内で最高の上昇率であったが、いわゆる「飲み屋街」であり、コロナ禍による外出自粛や営業時間短縮要請等を背景に、▲2.6% (R3)と下落に転じた。県内最高価格地点である下通アーケード内の熊本中央5-14も+16.0%→▲1.2%と下落に転じた。コロナ禍による商況悪化は回復傾向にあるが、不透明感もあって様子見の状況が指摘される。

②東区

東区は+1.8%→▲0.1%と下落に転じた。飲食店を中心に賃料支払猶予、減額要請も多く、持続化給付金等で現状維持しつつも、退去に至るケースも見られる。

③西区

西区の変動率は+2.8%→+1.2%と鈍化した。JR熊本駅に比較的近い熊本西5-3(二本木3丁目)では、令和3年4月の新駅ビル開業を控え、将来発展への期待感等を背景に、+4.4%と県内商業地のうち最上位の上昇率となった。

④南区

南区の変動率は+1.9%→+0.8%と鈍化した。沿道型の商業地が多く、基調としては緩やかな上昇が見られるものの、弱い動きとなりつつある。

⑤北区

北区の変動率は+1.7%→+0.9%と鈍化した。熊本市北部地域における拠点性の高まりが指摘される熊本北5-2(植木町)は+4.0%→+3.0%と、コロナ禍においても堅調に推移している。

⑥その他の市町村

熊本都市圏を除く多くの地方都市では、人口減少や既存商店街の衰退等を背景に下落が続いているが、コロナ禍を受け、下落幅はさらに拡大傾向にある。上昇したのは熊本市に隣接又は近接する4町のみである。いずれも、人口増加と商況拡大、商業施設充実の好循環が見られる。

(3)工業地

熊本市内の工業地は5地点で、変動率は+2.7%→+1.2%と鈍化したものの、上昇傾向が続いている。近年、ネット通販の拡大に伴う物流施設用地の需給ひっ迫が指摘されており、コロナ禍に伴う外出自粛の動きは、これに拍車をかけている。将来的な市場拡大が見込まれる液晶や半導体等エレクトロニクス製品関連企業を中心に、前年を上回る受注を抱えフル稼働している企業も見られる。八代港に近い八代9-1は臨海型物流拠点としての基盤整備やクルーズ船受入拠点「くまモンポート八代」等の環境整備もあって、+3.8% (H31)→+4.2% (R2)と近年堅調に上昇していたが、コロナ禍により、新規投資控えやクルーズ船寄港も見通せない状況が続き、+1.5% (R3)と大幅に減速した。

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	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	201,000	+2.6% (+5.9%)	コロナ禍においても、富裕層の需要は堅調に推移
	商業地 熊本中央5-14	熊本市中央区下通1丁目3番3	2,440,000	▲1.2% (+16.0%)	コロナ禍により、物販、飲食店舗を中心としてテナントの撤退も散見される。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 熊本中央-17	熊本市中央区大江6丁目13番7	152,000	+4.8% (+7.4%)	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 熊本西5-3	熊本市西区二本木3丁目350番	143,000	+4.4% (+7.9%)	熊本駅に近接し、マンション用地としての需要も認められ、地価は堅調に推移。
下落率 1位	住宅地 人吉-2	人吉市相良町7番20	16,400	▲14.6% (0.0%)	令和2年7月豪雨に伴い被災。売却、域外移転の動きも見受けられる。
	商業地 人吉5-1	人吉市九日町41番1外	34,400	▲10.6% (0.0%)	令和2年豪雨で浸水。事業廃止、土地売却を検討する被災者も散見される。

5. 特記すべき開発動向等

【都心部再開発】

R元年9月に営業を開始した再開発ビル「サクラマチクマモト」であるが、コロナ禍拡大を受け、年間来場者数は目標(2,500万人)の半数程度と期待値を大幅に下回った。「サクラマチ」東側では約15,000㎡のオープンスペース「桜町広場」の整備が進捗中(R3年秋完了予定)。北側隣接地ではNTTビル跡地(7,300㎡)に複合商業ビル(14F)の建設計画が進められており、R6年度中の開業を目指している。

【JR熊本駅周辺整備】

JR熊本駅周辺では現在、商業施設「アミュプラザくまもと」、ホテル、映画館などが入るJR熊本駅ビル(12F1B)が、R3年4月の開業を目指して建築中。このほか商業・オフィス複合ビル2棟、タワーマンション、大規模駐車場等の建設も進捗中である。

【令和2年7月豪雨】

人吉市では中心商店街、市役所、JR人吉駅等を含め、広範囲で被災。3,775棟が床上浸水するなど甚大な被害となった。鉄道(肥薩線、くま川鉄道)は軌道敷、橋梁等が寸断されたままで、復旧時期は見通せない状況にある。防災対策として、建設が中止された川辺川ダムも再検討されているが、河床掘削や堤防かさ上げ、高台移転等も含め、いずれも長期間要することから、今後、さらなる人口減少、特に若年層の域外流出、高齢化の加速等が懸念されている。

【震災復興】

益城町では県道熊本高森線の拡幅4車線化が進められているほか、木山地区では「復興土地区画整理事業」(28.3ha)が進捗中である。阿蘇市ではJR豊肥本線(R2年8月)及び国道57号(R2年10月)の復旧、国道57号北側復旧ルートの開通(R2年10月)等相次いでいるが、コロナ禍の影響もあって、観光客の回復には暫く時間を要するものと予測される。

大分県

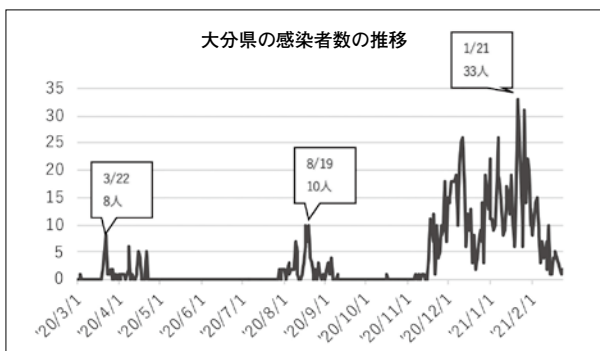
公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会
坂本不動産鑑定士事務所

坂本 圭



1. 大分県のコロナ禍の状況

新型コロナウイルスによる国内初の感染者が確認されたのが令和2年1月15日。そして、県内初の感染者が確認されたのが同年3月3日。その後、大分県では、累計で1,288人の感染者が確認され、うち21名の方が命を失っている(令和3年2月23日現在)。



九州・沖縄地域で比較すると、大分県は、九州・沖縄8県中、感染者数及び人口当たりの感染者数ともに第7位となっている。

	感染者数(人)	人口(千人)	人口千人当たり感染者数(人)
福岡	17,890	5,104	3.51
佐賀	1,028	815	1.26
長崎	1,608	1,327	1.21
熊本	3,438	1,748	1.97
大分	1,288	1,135	1.13
宮崎	1,943	1,073	1.81
鹿児島	1,754	1,602	1.09
沖縄	8,109	1,453	5.58
合計	37,058	14,257	2.60

※ 感染者数は、令和3年2月23日現在 (NHK 調べ)
※ 人口は、令和元年10月1日の推計人口 (総務省)

2. 令和3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+0.6% (R2: +1.3%)となり、上昇率は縮小したものの、平成11年以来19年振りの上昇となった平成30年以降、4年連続での上昇となった。

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3市町(昨年6市町)、横ばいが1市(昨年1市)、下落が12市町(昨年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では地価の上昇等が見られた(例:大分市 高齢化率26.9% 人口増減▲0.06% 住宅地平均変動率+1.6%,中津市 高齢化率29.7% 人口増減▲0.23% 住宅地平均変動率0.0%,日出町 高齢化率30.9% 人口増減▲0.26% 住宅地平均変動率+0.4%など)。

一方、高齢化率が高く人口減の大きい市町では下落幅が大きい傾向がある(例:津久見市 高齢化率44.5% 人口増減▲2.69% 住宅地平均変動率▲1.5%,国東市 高齢化率43.0% 人口増減▲2.04% 住宅地平均変動率▲1.3%など)。

※ 高齢化率:R1.10,人口増減:R1.10~R2.10

大分市の住宅地の平均変動率は+1.6% (R2: +2.4%)と、平成11年以来18年振りの上昇となった平成29年以降、5年連続での上昇となったが、上昇率は平成29年以降で初めて縮小した。継続地点77地点中、上昇64地点(R2:68地点),横ばい6地点(R2:7地点),下落7地点(R2:4地点)となった。上昇地点の割合は、平成29年以降、増加傾向にあったが(H29:37.2%, H30:66.3%, H31:79.7%, R2:86.1%)、本年は、継続地点の83.1%と僅かながら減少した。ただし、平均変動率が低下(+2.4%→+1.6%)した割には、上昇地点の割合はさほど減少しておらず、地価上昇の地域的広がりが大きく縮小したものではないといえる。

コロナ禍の影響について見ると、県全体の地価上昇率は縮小しているものの、人口増減や高齢化率といった住宅地需要に係る基礎的要因との相関が依然として高く、これまでの価格体系に大きな変化は見られなかった。これらの結果から、コロナ禍による将来への不安感などから需要者の住宅取得マインドが低下し、その影響が県全体に広く薄く及んだと考えられる。ただし、このような中でも、コロナ禍の影響を強く受ける観光業が基幹産

業となっている別府市では、住宅地の平均変動率が昨年の+0.5%から本年は▲0.2%と、それまでの上昇傾向から、一転して下落に転じている。

一方、大分市の中心部から東に約5kmに位置する明野地区では、新規の宅地分譲が盛んに行われており、地価上昇が顕著であった(大分-45 R2: +1.6%→R3: +5.9%)。その要因としては、大手デベロッパ等による住環境に優れた宅地開発や需給バランスを考慮した計画的な宅地分譲などに加え、コロナ禍による所得減等の影響を受けにくい上位中間層が主な需要者となっていることが挙げられる。

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、昨年までは3年連続で上昇していたが、本年は▲0.4% (R2: +1.1%)と、4年振りの下落に転じた。

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)となったのは、大分市及び日出町の2市町(昨年5市町)であり、残り14市町はすべて地価下落となった。また、昨年からの平均変動率の変化を見ると、上昇率が拡大したのが1町(日出町)、下落率横ばいが1市(豊後高田市)であり、他は、上昇率縮小が1市(大分市)、上昇から下落に転じたのが3市(別府市, 宇佐市, 由布市)、残り10市町ではすべて下落率が拡大した。

これらのうち、昨年からの平均変動率の変化が県内で最も大きく低下したのは、観光業が基幹産業となっている別府市及び由布市であり、ともに昨年の+2.1%から本年は▲0.9%と3.0ポイント低下した。

同様の比較を個別の地価公示標準地で見ると、変

動率の変化が大きい地点は、いずれも観光地や歓楽街であり、コロナ禍による顧客の現象の影響が、地価動向に顕著に現れた結果といえる(下表参照)。

大分市の商業地の平均変動率は+0.6% (R2: +2.1%)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、5年連続での上昇となったが、上昇率は平成29年以降で初めて縮小した。

継続地点36地点中、上昇27地点(R2: 34地点), 横ばい6地点(R2: 2地点), 下落3地点(R2: 1地点)となった。上昇地点の割合は、平成29年以降、増加傾向にあったが(H29: 30.3%, H30: 65.7%, H31: 91.7%, R2: 91.9%)、本年は、継続地点の75.0%に減少しており、同市の住宅地の状況に比べると、地価上昇の地域的範囲の縮小が顕著である。

大分市の商業地のタイプ別の平均変動率の変化は、高度商業地3.5ポイント低下(R2: +5.0%→R3: +1.5%), 普通商業地2.8%低下(R2: +3.4%→R3: +0.6%), 路線商業地1.0ポイント低下(R2: +1.6%→R3: +0.6%), 近隣商業地0.8ポイント低下(R2: +0.4%→R3: ▲0.4%)となった。コロナ禍の影響は、繁華街などの高度商業地で大きく、周辺住民が日常的に利用する近隣商業地で小さくなっている。

また、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。昨年までは、二極化の程度はやや緩やかになりつつも、その傾向が継続していたが、本年は、二極化傾向が急速に弱まり、コロナ後の新しい価格秩序に向けた新たな選別期に入ったと思量される。

		所在地番	R2		R3		変動率変化 (ポイント)	周辺の土地の利用の現況
			価格	変動率	価格	変動率		
1	別府5-3	別府市 北浜3丁目818番177	90,800	+10.7%	88,600	▲2.4%	▲13.1	中規模観光ホテルの建ち並ぶ商業地域
2	別府5-1	別府市 北浜2丁目774番3外	131,000	+8.3%	130,000	▲0.8%	▲9.1	銀行、小売店舗等が建ち並ぶ駅前の商業地域
3	大分5-36	大分市 都町2丁目104番	180,000	+2.9%	174,000	▲3.3%	▲6.2	中層の飲食ビルが建ち並ぶ歓楽街の商業地域
4	由布5-2	由布市 湯布院町川上宇野田3056番16	123,000	+4.2%	121,000	▲1.6%	▲5.8	観光客向け店舗等が建ち並ぶ商業地域
5	別府5-9	別府市 大字鶴見字砂原127番1外	68,000	+3.0%	66,800	▲1.8%	▲4.8	沿道型店舗、ホテル等が建ち並ぶ路線商業地域

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



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

・ 県平均変動率は▲0.3%（前年▲0.2%）と下落率は概ね横ばいで、依然として下落傾向にある。

②県庁所在地の地価動向と要因

・ 宮崎市は、上昇14地点、横ばい41地点で平均変動率は0.0%（前年0.3%）で、下落地点数は概ね昨年と同数である一方で上昇地点が半減し、横ばいの地点数が約1.5倍となった。先行きに対する不透明感はあるものの、再開発等により都心への関心は高まっており、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7地点で、平均変動率は、▲0.9%（前年▲1.2%）と若干の改善。取引価格は下落基調、土地取引件数及び住宅着工件数は概ね横ばいで推移しており、宅地分譲・住宅建設は、地価水準の低い郊外部に集中しているが、中心部及びその周辺でも若干見られる。また、中心市街地に新築マンション「サンパーク都城中央EXIA」が建設中で、現在第二期分譲中（専有面積63.24㎡～79.57㎡ 総戸数39戸 2021年9月中旬竣工予定）。

・ 延岡市は、上昇3地点、横ばい9地点で、平均変動率は▲0.1%（前年0.0%）と、若干の下落。取引件数や着工戸数は比較的安定して推移しており、昨年9月には「サンパーク延岡中央レジデンス」が建築されている（専有面積54.24㎡～85.51㎡ 総戸数55戸）。

商業地

①県全体の地価動向と要因

・ 平均変動率は、▲0.9%（前年▲0.7%）と下落率は若干拡大している。

②県庁所在地の地価動向と要因

・ 宮崎市は、上昇0地点、横ばい16地点で、平均変動率は、▲0.4%（前年0.4%）と、上昇傾向にあった地

価は一転した。宮崎駅西口再開発による高架下関連商業施設充実化やアミュプラザ宮崎の開業、ボンベルタ橋のリニューアルオープン等、中心市街地の活性化に期待が掛かる中、徐々に日常生活を取り戻しつつあるが、地価上昇を牽引していた繁華街（通称ニシタチ）への影響が大きく、昨年17地点あった上昇地点は0となり、先行きに対する懸念は払拭されていない。

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4地点で、平均変動率は、▲1.1%（前年▲1.6%）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、隣接する「都城大丸」跡の市有地には、高級ホテルが入る複合施設建設を計画されており、当初の事業計画の規模を縮小した上で、2021年2月着工、22年4月開業とするスケジュールを発表したことにより、中心商業地域の状況改善が期待される。

・ 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▲0.8%）と下落率は横ばい。JR延岡駅西口前に整備する再開発ビルについては2021年秋の完成予定で、地元大手企業や金融機関などの入居も決定している一方で、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▲0.3%）と下落率は横ばい。

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、令和元年8月から令和2年9月までに1件が売買されており、田野町西工業団地は完売。

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▲0.6%）と下落率は横ばい。「クレー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（令和6年3月完成予定）新設、増設が期待されるところであるが、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難く、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、上昇地点はなく、横ばいが1地点で、平均変動率は、▲0.3%（前年▲0.1%）と下落率は若干拡大。重要港湾細島港に隣接する細島工業地区（4区）は、45,101㎡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九州と宮崎交通の共同事業であるアミュプラザみやざきの2020年11月20日に開業し、先行して宮崎駅高架下商業施設「ひむかきらめき市場」が2020年10月24日に開業。時期を同じくして県民に親しまれたボンベルタ橋が閉館し、大規模なりニューアル（地上1階と地下1階にメガ・ドンキホーテが出店）を経て11月13日にオープン。
- 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。建設する観光施設に関し2021年夏のオープンを目指していたが、新型コロナウイルスにより落ち込んだ観光需要の回復や施設配置の変更のため、2021年12月へと延期された。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市区町村名	R3変動率	R3地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲0.3% (▲0.2%)	18 (41)	81 (58)	55 (54)	154 (153)
宮崎市	0.0% (0.3%)	14 (29)	41 (26)	10 (9)	65 (64)
都城市	▲0.9% (▲1.2%)	0 (0)	7 (6)	8 (9)	15 (15)
延岡市	▲0.1% (0.0%)	3 (7)	9 (7)	10 (8)	22 (22)
日南市	▲0.6% (▲0.8%)	0 (0)	3 (3)	2 (2)	5 (5)

(2) 商業地

市区町村名	R3変動率	R3地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲0.9% (▲0.7%)	0 (17)	25 (14)	38 (36)	63 (67)
宮崎市	▲0.4% (0.4%)	0 (17)	16 (4)	9 (5)	25 (26)
都城市	▲1.1% (▲1.6%)	0 (0)	4 (3)	2 (5)	6 (8)
延岡市	▲0.8% (▲0.8%)	0 (0)	3 (3)	7 (7)	10 (10)
日南市	▲2.3% (▲2.4%)	0 (0)	0 (0)	2 (3)	2 (3)

(3) 工業地

市区町村名	R3変動率	R3地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲0.3% (▲0.3%)	0 (0)	2 (3)	6 (5)	8 (8)
宮崎市	▲0.3% (▲0.3%)	0 (0)	1 (1)	2 (2)	3 (3)
延岡市	▲0.6% (▲0.6%)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
日向市	▲0.3% (▲0.1%)	0 (0)	1 (2)	2 (1)	3 (3)

※（ ）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33番	108,000円/㎡	+1.9% —	中心部及び文教施設に近い住環境に優れた地域を形成し、人気の高い住宅地域である。
	商業地 宮崎5-1	宮崎市橘通西3丁目59番	288,000円/㎡	0.0% (+0.7%)	日常生活を取り戻しつつあるが、先行きの不透明さ等は払拭しきれておらず様子見の状態と判断。
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33番	108,000円/㎡	+1.9% (0.0%)	同上
	商業地 宮崎5-1	宮崎市橘通西3丁目59番	288,000円/㎡	0.0% (+0.7%)	同上
下落率 1位	住宅地 高原-1	西諸県郡高原町大字西麓字上大迫333番4	12,400円/㎡	▲3.1% (▲3.0%)	当町は人口、世帯数の減少が顕著である。住宅取得層も少なく、需給共に弱い。
	商業地 串間5-2	串間市寺里1丁目1番14	20,900円/㎡	▲4.6% (▲4.4%)	特段の変化はないが、経済市況は依然として弱含みであり商業地需要が低迷している。

(2) 県庁所在地について

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33番	108,000円/㎡	+1.9% —	同上
	商業地 宮崎5-1	宮崎市橘通西3丁目59番	288,000円/㎡	0.0% (+0.7%)	同上
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33番	108,000円/㎡	+1.9% (0.0%)	同上
	商業地 宮崎5-1	宮崎市橘通西3丁目59番	288,000円/㎡	0.0% (+0.7%)	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

• 鹿児島県の平均は、昨年の▲0.9%から▲1.1%になり、下落幅は0.2ポイント縮小し、依然下落が続く(23年連続)。住宅着工件数は、令和元年8,946件→令和2年1月~10月7,288件である。各年1月~10月ベースで比較すると、令和元年7,402件→令和2年7,288件(▲1.5%)で、供給サイドの大きな変化は見られない。コロナ禍による先行き不透明感から、需要はやや弱まったと感じるが、土地価格に大きな影響を与えるまでには至っていない。

②県庁所在地の地価動向と要因

• 鹿児島市は、上昇地点が15地点、横這い地点が31地点、残り22地点が下落、市全体としては▲0.1%と微減となった。一昨年(+0.1%)昨年(+0.2%)と利便性の高い市内中心部の平坦地が上昇傾向にあり、2年連続微増傾向であったが、今年は需要がやや弱まり、わずかであるが微減に転じた(R2 +0.2%→R3 ▲0.1%)。市内ではマンション分譲価格が高止まりしており、契約率は約67%と前年より低下している(ここ10年で最低水準)。

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。昨年と比べ同率から0.5ポイントの下落率拡大となっているが昨年同様の傾向と推察される。これら4市のうち上昇地点は2ポイントのみで、土地需要は弱い。始良市においては、近年大型商業施設が進出、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、昨年より上昇率は弱まったものの上昇傾向にある(+3.1%→+2.6%)。また、瀬戸内町も若干の上昇(±0.0%→+0.2%)。なお、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、地価は横ばいで推移している(+0.6%→0.0%)。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30年連続の下落である。平均変動率は前年より拡大した(R2 ▲0.9%→R3 ▲1.4%)。鹿児島市中心商業地域において一部コロナ禍の影響が見られる。特に、鹿児島市の飲食店が集積する天文館地区では客足が落ち込み、土地需要も減退、地価は下落傾向である。一方、再開発事業が完成間近の鹿児島中央駅周辺地区では需要も安定し、横這い傾向となっている。地方においては、コロナ禍の影響は小さい。

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あとここ2年程は微増傾向となっていた。しかし今年は微減傾向に転じた(R2 +0.9%→R3 ▲0.2%)。
• 天文館地区(市内中心部)は、天文館アーケード入口でテナントビルが令和元年12月竣工した。また電車通りで銀行本店が建て替え工事完了(令和2年5月完成)。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、活性化の兆しが高くなってきている。これまではこれら開発の期待感から地価は上昇していたが、今年3月以降、コロナ禍の影響で飲食店街の客足が激減、この影響を受けて活発化していた取引が停滞している。
• 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)つつある。天文館地区と異なり、地価は横ばい傾向となっている。

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、昨年まで近隣の再開発事業の期待感から上昇傾

向であったが、今年はコロナ禍による繁華街地区の客足の落ち込みを受けて取引が停滞したことから減少に転じた(+2.7%→▲0.9%)。

【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、昨年に引き続き今年の平均変動率も上昇となった(R2 +0.4%→R3 +0.2%)。1地点が上昇、3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が需要が停滞し、変動率はR2 +0.3%→R3 ±0.0%と横ばいとなった。2番目に価格帯の高い鹿児島9-1は上昇率がやや弱まった(R3 +0.6%)。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いずれもないが、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4年春開業予定(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終了(別館元年6月、本館2年5月完成)。本店地上13階建約21500㎡、別館地上8階建約8700㎡の業務ビル(いずれも1~2階が商業施設等)。

• 令和元年12月、天文館本通りアーケード入り口に位置する「巴里屋ビル」が完成。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2300㎡-上階は現在テナント募集中)

• 天文館商店街振興組合連合会と鹿児島銀行が、天文館地区の回遊性を高めるために、鹿児島銀行本店と山形屋前の前をつなぐため市電の軌道をまたぐ形でアーケードを建設中(令和3年2月完成予定)。

• 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、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、ホテルは令和5年春開業予定)。

• 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。

• 2020年に予定されていた鹿児島国体は、2023年に延期された。

【住宅地】

市区町村名	R3変動率	R3地点数			総継続地点数
		上昇	横ばい	下落	
県全体	▲1.1% (▲0.9%)	21 (36)	43 (33)	129 (124)	193 (193)
鹿児島市	▲0.1% (+0.2%)	15 (29)	32 (23)	22 (16)	68 (68)
鹿屋市	▲1.2% (▲1.2%)	0 (0)	2 (2)	6 (6)	8 (8)
薩摩川内市	▲2.1% (▲1.6%)	0 (0)	0 (0)	8 (8)	8 (8)
霧島市	▲1.5% (▲1.4%)	2 (1)	1 (1)	10 (11)	13 (13)
始良市	▲0.8% (▲0.9%)	0 (0)	2 (2)	3 (3)	5 (5)

【商業地】

市区町村名	R3変動率	R3地点数			総継続地点数
		上昇	横ばい	下落	
県全体	▲1.4% (▲0.9%)	5 (22)	20 (12)	67 (58)	92 (92)
鹿児島市	▲0.2% (+0.9%)	5 (22)	16 (7)	12 (4)	33 (33)
鹿屋市	▲1.6% (▲1.5%)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)
薩摩川内市	▲2.1% (▲2.0%)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)
霧島市	▲1.3% (▲1.3%)	0 (0)	1 (2)	7 (6)	8 (8)
始良市	▲1.8% (▲1.9%)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)

【工業地】

市区町村名	R3変動率	R3地点数			総継続地点数
		上昇	横ばい	下落	
県全体	+0.2% (+0.4%)	1 (2)	3 (2)	0 (0)	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	251,000円/㎡	+0.4% (+0.8%)	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、需要は根強い。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町 13番34外	1,140,000円/㎡	▲0.9% (+2.7%)	コロナ禍の影響で背後地区の取引も停滞化し、地価は下落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	15,600円/㎡	+3.3% (+4.1%)	奄美大島島内の移動やIターンなどで人口は増加傾向。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5-11	鹿児島市荒田1丁目 41番10	323,000円/㎡	+1.9% (+2.6%)	近隣で再開発事業が進行中である。繁華街、飲食店 地区ではなく(店舗・事業所)、コロナ禍の影響なし。
下落率 1位	住宅地 指宿-6	指宿市開聞川尻字 中5694番	5,630円/㎡	▲4.6% (▲0.8%)	地区では3年3月に小学校が廃校予定であり、少子 高齢化が進んでいる。土地需要はほとんどない。
	商業地 指宿5-3	指宿市山川入船町 55番2	12,700円/㎡	▲4.5% (▲2.2%)	地区では3年3月に小学校が廃校予定であり、少子 高齢化が進んでいる。土地需要はほとんどない。

【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	251,000円/㎡	+0.4% (+0.8%)	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、需要は根強い。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町 13番34外	1,140,000円/㎡	▲0.9% (+2.7%)	コロナ禍の影響で背後地区の取引も停滞化し、地価は下落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-52	鹿児島市吉野町 3037番10外	61,800円/㎡	+1.3% (0.0%)	区画整理地域内の住宅地は住環境、利便性とも 優れ、需要は堅調。地価は上昇傾向で推移。
	商業地 鹿児島5-11	鹿児島市荒田1丁目 41番10	323,000円/㎡	+1.9% (+2.6%)	近隣で再開発事業が進行中である。繁華街、飲食店 地区ではなく(店舗・事業所)、コロナ禍の影響なし。

※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
株式会社はまもと不動産鑑定

濱元 毅



1. 概要

新型コロナウイルス感染症の動向に左右された一年となった。

住宅地については、基幹産業の観光業が大幅なダメージを受け、一部の世帯収入が減少し、先行き不透明感がやや強まったことで、買い控える傾向も認められた。全11市10町村の内、うるま市が下落に転じ、本部町が横這いを維持、残りはすべて上昇幅を縮小した。全体の変動率は前年の+9.5%から今年+1.0%へと大幅に上昇幅が縮まった。

商業地は、土産品店等の観光関連業や飲食店等の収益力が下がり、一部地域では空室率も上昇した。そのため全9市8町村ともに上昇幅が縮小、あるいは横這いや下落に転じ、全体の変動率は前年+13.3%から今年+0.2%へと上昇幅を大幅に縮めた。

工業地については、コロナ禍の影響等で、海運や航空の貨物輸送量は減ったが、工業用地の引き合いは強く、需要超過が続いたため、全体の変動率は前年の+20.9%から今年+17.0%へと、上昇幅をやや狭めたものの、二桁台の伸びを維持した。

令和元年に1千万人を突破した入域観光客数は、6割以上減の374万人へと落ち込んだ。給付金や家賃補助等の各種の政策効果は一定程度認められたが、個人消費や民間投資意欲は全般的に低迷、一部の地域では地価の弱含み傾向が続いた。

2. 県内景気動向等

(1) 景気動向等

日銀那覇支店の県内金融経済概況によると、1月時点の県内景気は厳しい状況にあった。個人消費は、百貨店、スーパー等が前年比減となったが、巣ごもり需要を反映して家電販売額は微増となるなど、行動様式の変化に応じた差が出た。公共投資は概ね底堅く推移、設備投資は弱めの傾向、住宅投資は、貸家を中心に弱めとなった。雇用・所得情勢は悪化し、R2年平均の県内求人倍率は前年1.31倍よりも約0.4ポイント下落し0.90倍と全国最下位、完全失業率も前年の2.7%より0.6ポイント悪化し、3.3%に上昇した。

地元3行の貸出約定平均金利は、1.4%弱~1.5%弱と、概ね低下傾向を維持した。県内実質預金は各種給付金等によって前年比+11.1%と増加、貸出量も各種助成政策等で、前年比+4.8%と伸びた。

(2) 沖縄県不動産鑑定士協会のDI調査

沖縄県鑑定士協会がコロナ禍の後に行ったDI調査(R2年5月、同11月時点)では、住宅地、商業地の価格とも、マイナスのDI値を示した。但し11月の回答で、住宅地の約5割、商業地の約4割の回答者が「横這い」とするなど、取得マインドにバラつきがあることも伺わせた。

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

那覇市の住宅地は昨年の+9.9%から今年+0.6%へと、引き続き上昇基調は示したものの、上昇幅は大幅に縮小した。低金利や住宅ローン減税等を背景に、那覇市内の住宅需要は依然として強いが、コロナ禍の影響で住宅取得意欲の勢いにやや陰りが認められた。但し、コロナ禍の影響は一様ではなく、引き合いの強さによって、前年比の地価変動率に差が生じた。

区画整然とした新都心地区等は人気エリアで、需要者層が限定される傾向はあったが、高所得者層はコロナ禍による所得減の影響は比較的少なく、横這いや微増の標準地が多かった。

真和志地区や首里地区、小禄地区等の中心市街地外縁の既成住宅地においては、相対的な割安感があり、前年比で伸び率は縮まったものの、プラス地点は多かった。

マンション需要は一部で市場滞留期間が延び、需要に陰りが見られた。画地規模が大きく、マンション開発素地となる那覇-19(おもろまち)は前年+9.7%から今年▲0.8%へと下落した。停滞気味のマンション販売価格や、高止まり傾向の建築費等を反映し、県内住宅地で最も下落した地点となった。

(2) 特徴的な市町村の地価動向と要因

①糸満市は昨年+17.1%から今年+2.3%へと上昇幅を縮小した。沖縄西海岸道路が順次整備されたことによる交通アクセスの改善効果はまだ続いており、市部では一番の伸び幅となった。

②宮古島市は昨年+14.1%から今年+2.1%へと上昇幅を縮めた。ホテル等の観光関連施設の増大や自衛隊基地を始めとする公共施設の整備等によって発生したコロナ禍前の強い住宅需要は、コロナ禍後にやや鈍化したものの、価格を押し下げるまでには至らず、年変動率としては横這いとなった。市街地郊外の既成集落については、総額の割安感で引き合いが相対的に強まり、供給者側の地価上昇に対する認識も広がったことで、地価の上昇となった。

③うるま市(昨年+6.7%、今年▲0.1%)は、県内唯一の下落となった。全6地点の内、4地点は横ばいであったが、市街地外れの勝連半島に近い既成集落に存する標準地等が下落に転じ、平均変動率を押し下げた。

④北谷町は昨年の+15.0%から上昇幅が縮み、今年+5.1%となった。伊平・桑江土地区画整理事業地内の北谷-3(伊平)は昨年+13.5%から今年+4.5%、西海岸沿いに存する北谷-2(北前)は昨年の+14.0%から今年+5.8%へと、いずれも勢いはやや弱まったものの、強い土地需要が価格を引き上げた。

【商業地】

(1) 県庁所在地の地価動向と要因

那覇市では昨年の+20.1%から、今年▲0.6%の減少に転じた。インバウンドを含めた観光客の減少によって、国際通りでは7月のオンシーズンに全店舗の2割弱の80店舗がシャッターを下ろし、40店舗は完全撤退に至るなど、影響は深刻だった。GOTOキャンペーンに伴い、10月以降は観光客が戻り出し、景況感も持ち直したが、ぶり返しがあり、価格時点まで予断を許さない状況が続いた。国際通り沿いに位置する県内最高商業地の那覇5-14(久茂地)は前年の+41.4%から今年▲1.5%、同路線北東側の那覇5-18(安里)も

前年の+20.2%から今年▲4.2%へと、収益見通しに不透明感が出たことを反映し、2地点とも下落に転じた。

首里城に近接する那覇5-6(首里池端町)は昨年の+5.7%から今年▲2.5%と下落に転じた。R1年10月末の首里城正殿等の焼失に加えて、新型コロナの影響もあり、店舗の収益性が低下し、引き合いを弱めた。

一方で中心市街地外れにあり、地元客を中心とする商業地については、新型コロナの影響が比較的軽かったことを反映し、那覇5-1(古島)、那覇5-10(田原)、那覇5-11(仲井真)、那覇5-16(首里儀保町)等、4地点が横ばいとなった。その他市街地外れの商業地では、那覇5-5(松川)が昨年の+11.3%から今年+2.4%、那覇5-3(鏡原町)が昨年の+11.7%から今年+0.5%のように、コロナ禍以前の地価上昇等を反映し、微増となった地点もあった。

(2) 特徴的な市町村の地価動向と要因

①浦添市は昨年の+11.6%から伸び率を大幅に縮小し+1.1%となった。国道58号沿いで繁華性の高い浦添5-2(城間)は、観光産業への依存度がそれほど高い地域ではなく、オフィス需要も強い地域であったため、昨年の+12.3%から伸び率は縮まったものの今年も+2.1%と上昇を維持した。

②沖縄市は昨年の+9.4%から、今年+1.5%へと伸び幅を縮めた。沖縄5-2(泡瀬)は、同一路線沿いのうるま市前原地区の郊外型店舗の影響等で、顧客誘引力の強い状態が続き、新型コロナの影響で昨年の+9.4%から上昇幅は縮まったものの、今年+4.9%で、県内商業地トップとなる高い上昇率となった。

③北谷町は昨年の+13.0%から今年+3.6%と伸び幅を縮めたが、県内市町村では最も高い平均上昇率となった。北谷5-2(美浜、変動率+10.6→+2.9%)の存する西海岸沿いの地域一帯は、ホテルや飲食、レジャー施設が多く、インバウンドを含めた観光客が顧客の中心ではあったが、県内若者層、米軍人家族からも人気があり、新型コロナの負の影響を和らげた。

【文化遺産が存する市町村】

福岡県 宗像市

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 西川 浩二

宗像市は、福岡県の二大都市である福岡市と北九州市への通勤圏の概ね中間に位置し、1960年代以降、両都市圏のベッドタウンとして宅地開発が行われ、市街地が形成されてきました。

住宅地については、くりえいと北土地区画整理事業（175区画）以降、大規模な宅地開発は見られませんが、各地でミニ開発が継続しています。

商業地については、国道3号沿線に各種店舗が立地し、路線商業地域を形成しており、令和2年8月に国道3

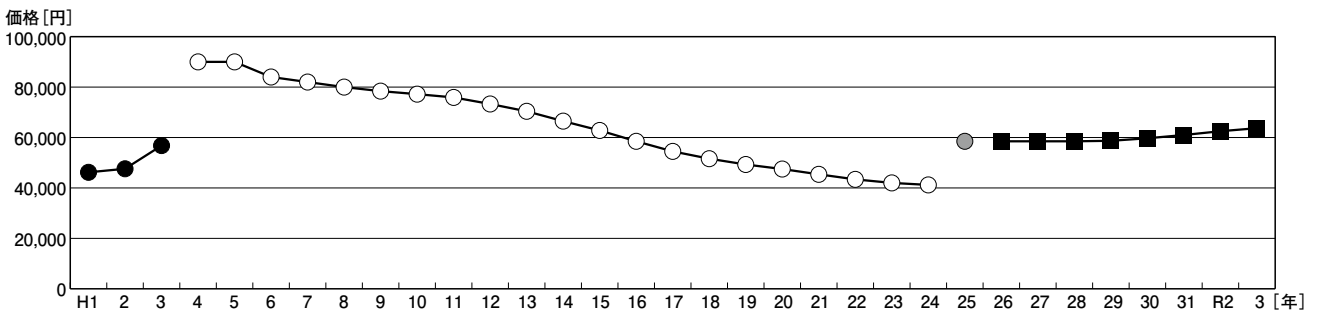
号沿いに「ニトリ宗像店」がオープンしました。また、平成20年4月に開業した「道の駅むなかた」は順調に来場者数を伸ばしており、特に平成29年の「神宿る島」宗像・沖ノ島と関連遺産群が世界遺産へ登録されたことから、県外からの来場者が増加しています。

1960年代以降に開発された住宅団地住民の高齢化率が高まっていますが、新規の宅地開発も行われているため、地価は安定しています。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成元年	宗像-2	大字自由ヶ丘1丁目13番4	46,200	0.0%
令和3年	宗像-9	くりえいと2丁目7番3	63,700	1.9%

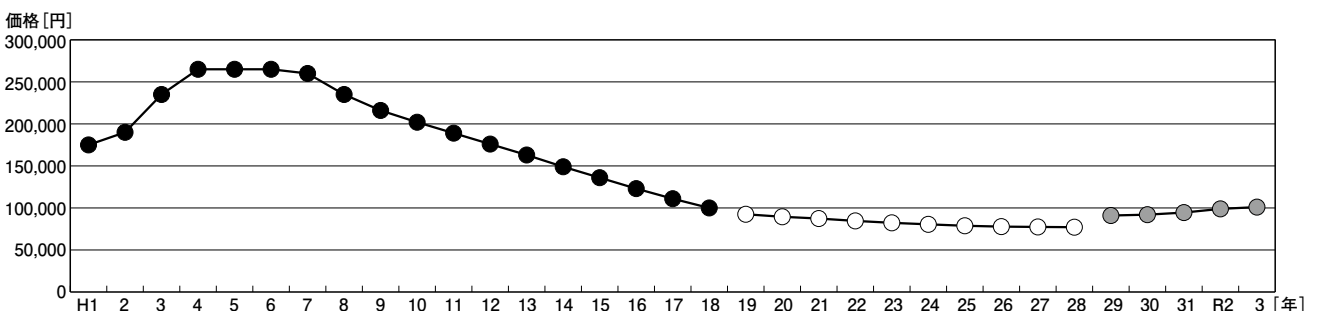
- [宗像-2] 大字自由ヶ丘1丁目13番4
- [宗像-1] 宗像市日の里1丁目7番11外
- [宗像-14] くりえいと2丁目7番3
- [宗像-9] くりえいと2丁目7番3



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成元年	宗像5-1	大字土穴字前田197番12	175,000	5.4%
令和3年	宗像5-1	赤間駅前1丁目917番外	101,000	2.1%

- [宗像5-1] 大字土穴字前田197番12
- [宗像5-1] 赤間駅前2丁目197番12
- [宗像5-1] 赤間駅前1丁目917番外



宗像市の紹介



新原・奴山古墳群

沖ノ島



宗像大社中津宮



沖津宮遙拝所



宗像大社辺津宮

世界から評価された、 日本人が抱く「海への畏敬の念」

宗像市は福岡市と北九州市の間に位置し、豊かな自然環境と歴史・文化遺産に恵まれたまちです。両政令市への交通利便性が高く、昭和40年代からベッドタウンとして発展してきました。

また、玄界灘に面する宗像の地は、古代から大陸との貿易や文化交流の玄関口でした。絶海の孤島”沖ノ島”では、航海の安全を祈る国家的祭祀が行われ、宗像三女神信仰へと発展させた宗像人の歴史を今に伝える「神宿る島」宗像・沖ノ島と関連遺産群」は平成29年に世界文化遺産に登録されました。島そのものがご神体である沖ノ島は「島から一木、一草、一石たりとも持ち出してはならない」などの厳格な禁忌があり、祭祀跡から発掘された遺物のうち古墳時代から平安時代までの奉獻品約8万点は国宝に指定されています。

世界文化遺産に選ばれたことは、「海への感謝」「海への畏敬の念」を抱き、1000年以上に渡り受け継いできた「宗像の人々の思い」が世界に評価された証であり、その思いを受け継ぎ、かけがえのない歴史・文化遺産や海の環境を守り、次世代へ引き継いでいくことは、世界遺産シティ宗像の使命です。

世界遺産

「神宿る島」宗像・沖ノ島と関連遺産群」構成資産

■宗像大社中津宮

大島の御嶽山山頂で沖ノ島と共通する古代祭祀が行われ、麓に社殿が造営されました。参道で結ばれた山頂からは、遣唐使や遣隋使が通った海域を一望できます。

■沖津宮遙拝所

大島の北岸に建ち、「神宿る島」沖ノ島をご神体として遠くから拝むための場です。空気の澄んだ日には沖ノ島の島影がよく見え、沖ノ島に宿る神への信仰の伝統を象徴します。

■宗像大社辺津宮

宗像山中腹の高宮祭場付近で、沖ノ島と共通する古代祭祀が行われ、その後、麓に社殿が造営されました。かつて入海だった釣川沿いに立地する、三宮の総社です。

■新原・奴山古墳群

沖ノ島に宿る神への信仰の伝統を育んだ古代豪族、宗像氏の存在を証明する墳墓群です。前方後円墳5基を含む大小41基の古墳が築かれた台地上からは、大島や沖ノ島へと続く海を一望できます。

【文化遺産が存する市町村】

佐賀県 吉野ヶ里町

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 藤田 好男

吉野ヶ里町は、佐賀県東部に位置する町で、神埼郡に属する。佐賀市から東へ約10km、福岡市から南へ約30kmの場所に位置している。1889年4月町村制施行により三田川村・東脊振村が発足。1965年4月三田川村が町制施行により三田川町となる。2006年3月三田川町・東脊振村が対等合併し吉野ヶ里町が発足。1986年に現在の町域西部の吉野ヶ里丘陵にある工場団地予定地から弥生時代の環濠集落遺跡が発見され、吉野ヶ里遺跡と命名された。町名はこの吉野ヶ里遺跡に由来する。

吉野ヶ里町は、人口は佐賀県20市町の中でも増減は少

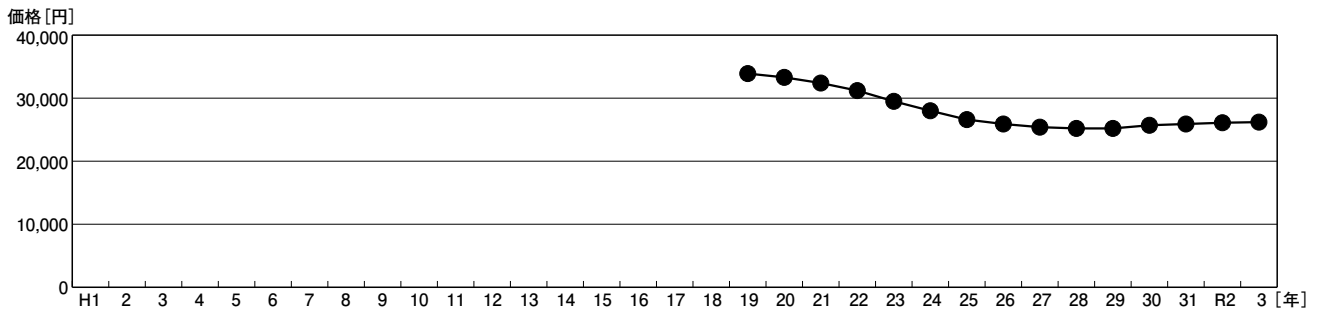
なく安定しており、令和2年10月1日16,338人、また高齢化率は佐賀県内平均30.6%に対し当町は24.6%で鳥栖市に次いで2番目に低い。町内では、人口の多い立野地区及び上豆田地区のある旧三田川町区内に新規分譲地が見られ、取引も割高な取引が多数見られた。旧東脊振村内では新規分譲等の目立った動きは見られなかった。

商業地については、令和2年以降取引は極めて少なく、商業地の適正な価格の把握が困難な状況が続いている。コロナの影響等もあり、店舗需要の減少・家賃値下げ・閉店等も見られた。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成19年	吉野ヶ里-1	神埼郡吉野ヶ里町豆田字鶴角1352番9	33,900	—
令和3年	吉野ヶ里-1	神埼郡吉野ヶ里町豆田字鶴角1352番9	26,200	0.4%

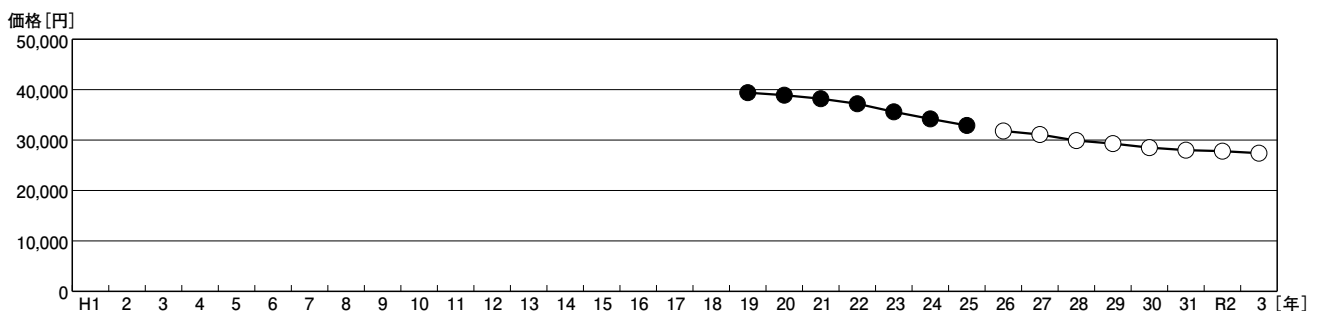
● [吉野ヶ里-1]神埼郡吉野ヶ里町豆田字鶴角1352番9



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成19年	吉野ヶ里5-1	吉田字八本柳667番53	39,400	—
令和3年	吉野ヶ里5-1	吉田字蓮津2946番61	27,400	▲1.4%

● [吉野ヶ里5-1]吉田字八本柳667番53
○ [吉野ヶ里5-1]吉田字蓮津2946番61



吉野ヶ里町の紹介



吉野ヶ里歴史公園



霊仙寺跡(乙護法堂)
現在は、江戸時代に再建された無住の
寺舎「乙護法堂」と茶畑が残っています。



アドベンチャーバレー SAGA



道の駅吉野ヶ里 さざんか千坊館



ひがしせふり温泉 山茶花の湯



東妙寺



木造釈迦如来坐像(国重要文化財)
東妙寺の本尊である釈迦如来像で、像高110cm、桧材による寄木造りで、表面には漆下地による金箔が貼られています。体内は干割れを防ぐために内割りが施され、目は水晶がはめ込まれ玉眼となっています。鎌倉時代前期のものとして優れた造形を持つ仏像です。



木造聖観音立像(国重要文化財)
現在は東妙寺に安置されていますが、以前は東妙寺の西側にあった妙法寺の本尊として祀られていたと伝えられています。像高109cm、榿材による一木造りで、体内の内割りはありません。像の特徴から平安時代前期の制作と考えられています。

●吉野ヶ里町の概要

平成18年3月1日、三田川町と東脊振村が合併して誕生した吉野ヶ里町。佐賀県東部に位置し、町域は南北に細長く、東西1~5km、南北16km、面積43.99km²、脊振山地から佐賀平野の標高の差は約1,000mもあります。サザンカ自生北限地などの豊かな自然環境や、吉野ヶ里遺跡に代表される歴史・文化、そして、JR長崎本線、長崎自動車道、国道34号に、国道385号が交差する利便性の高い立地が特徴です。主な特産品は、栄西茶、脊振の山々で獲れた天然しし肉「脊振ジビエ」、イチゴ、アスパラガス、たけのこなどです。

●観光について

吉野ヶ里歴史公園は、日本の優れた文化的資産である吉野ヶ里遺跡の保存と、物見やぐらや堅穴住居など当時の施設の復元や発掘物の展示などを通じて、弥生時代を体感できる場を創出しています。

また、山間部には、佐賀平野を望む絶景と新鮮な野菜やスイーツが話題の「道の駅吉野ヶ里 さざんか千坊館」や、脊振山脈と佐賀平野が一望できる露天風呂と家族風呂が人気の「ひがしせふり温泉 山茶花の湯」があり、休日は福岡方面からのお客様でにぎわいます。最近では、森林体験施設「アドベンチャーバレー SAGA」(フォレストアドベンチャー・吉野ヶ里、トレイルアドベンチャー・吉野ヶ里)がオープンし、新たな観光施設として注目されています。

●文化遺産について

当町には、考古学的にも重要な原始・古代の遺跡が多く分布しており、歴史的建造物や寺社など、多くの歴史的、文化的遺産を有しています。

町名の由来になっている吉野ヶ里遺跡は、日本最大級の弥生時代の環壕集落遺跡で、弥生時代の「クニ」の中心的な集落の移り変わりを知ることができ、これらは『魏志倭人伝』に記された「邪馬台国」の時代を彷彿とさせるものであったことから全国の注目を集め、平成3年に国の特別史跡に指定されました。

吉野ヶ里遺跡の南東にある東妙寺は、弘安年間(1278~88)に、蒙古襲来を契機として後宇多天皇の勅命により、敵軍退散の祈祷寺として創建されたと伝えられる真言律宗の古刹です。本尊である木造釈迦如来坐像をはじめ、木造聖観音立像や境内絵図、懐良親王の写経による梵網経といった貴重な文化財が伝えられています。

町の北部には、日本茶栽培発祥の地として知られる^{りょうせんじ}霊仙寺跡があります。霊仙寺は九州の山岳仏教の中心地のひとつで、臨済宗の開祖・栄西禪師が宋での修行を終え、多くの経典と一緒に茶の種を持ち帰り、建久2年(1191)に^{いわかみぼう}霊仙寺境内の石上坊に茶の種を蒔いたことが日本茶栽培の発祥であるといわれています。

【文化遺産が存する市町村】



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 小西 研一

平戸市は九州本土の北西端に位置し、平戸島・生月島・的山大島・度島・高島の有人島及び沿岸部の田平町と周辺の35の島々より構成されています。当市の高齢化率は41.7%（令和2年10月現在^{*1}）と県平均の32.9%を大きく上回ります。観光統計によれば、R元年の観光客延べ数は「潜伏キリシタン関連遺産」の世界文化遺産の登録効果により関連施設等への来訪者が増加したことから対前年比+0.4%（+8千人^{*2}）となりました。西九州自動車道に

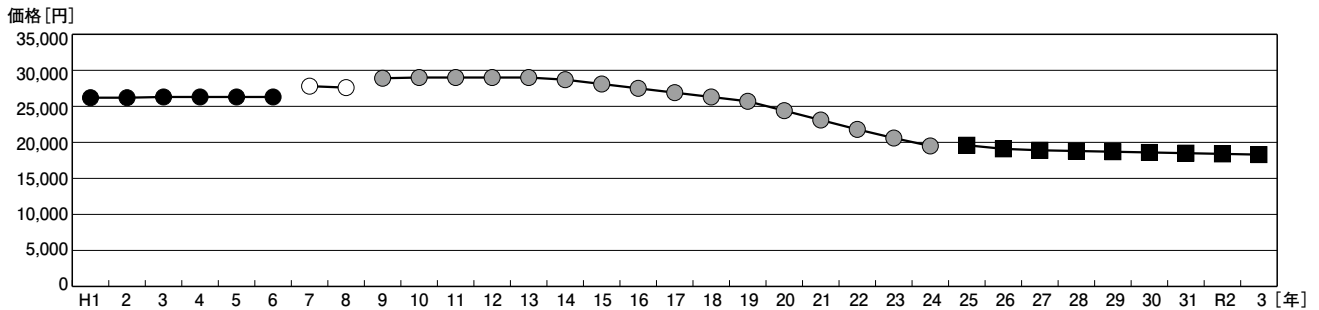
接続する「主要地方道平戸田平線（田平工区）」及び関連市道の整備が進み、住宅地の地価は一部の地域で下落幅が縮小しています。観光地としての町並みの整備は進められていますが、商業地の地価は継続して下落傾向にあります。今後の人口減少抑制対策の方向性等を示す「第2期平戸市総合戦略」が策定され、推進されています。

出典 ※1:「長崎県異動人口調査（令和2年）」
※2:「長崎県観光統計 令和元年（1月～12月）」

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成元年	平戸-2	戸石川町字池田504番3	26,200	0.0%
令和3年	平戸-1	岩の上町字中山175番1	18,300	▲0.5%

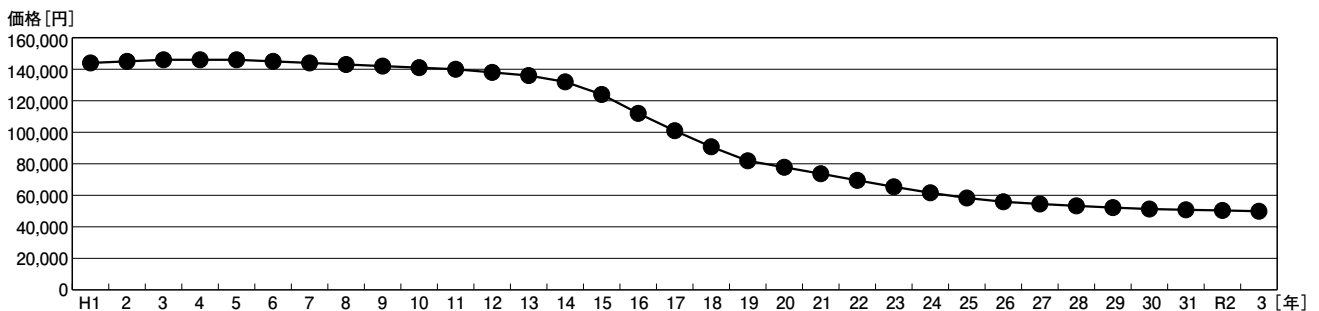
- [平戸-2] 平戸石川町字池田504番3
- [平戸-3] 鏡川町字薄香浦529番4
- [平戸-2] 戸石川町字池田549番14
- [平戸-1] 岩の上町字中山175番1



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成元年	平戸5-1	木引田町字木引田町460番	144,000	0.7%
令和3年	平戸5-1	木引田町字木引田町460番	49,900	▲1.0%

- [平戸5-1] 木引田町字木引田町460番



平戸市の紹介



中江ノ島



平戸オランダ商館



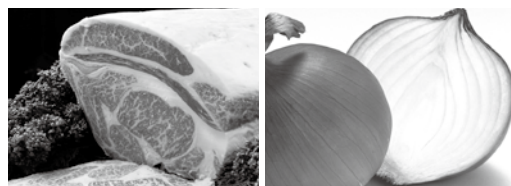
川内峠



春日集落案内所かたりな



オランダ橋(幸橋)



写真左/平戸牛
写真右/たまねぎ



サンセットウェイ



オランダ堀



焼きアゴ



ウチワエビ

●歴史

長崎県平戸市の歴史は古く、約9万年前の日本最古級といわれる中期旧石器類が発見された入口遺跡や長崎県本土では数少ない大和政権とのつながりを示す前方後円墳が2基残っているなど、古い時代から人々の営みがあったことがうかがえます。また、古代から海外に向け開かれた古都であり、飛鳥時代から遣隋使、遣唐使の寄港地として知られ、16世紀の大航海時代にはアジアやヨーロッパなど大陸交流の玄関口として栄え、17世紀前半には、オランダやイギリスの商館が設置されるなど、南蛮文化やキリスト教伝来の地として繁栄を極めました。江戸時代後期には、益富組、井元氏鯨組など西海捕鯨の中心地として栄え、特に益富組は日本一の規模を誇りました。

複雑な海岸線と四季折々の自然が生み出す風景も雄大で、豊かな環境から生み出される農林水産物や特産品は、各方面から高い評価を受けています。

●祈り

1550年、フランシスコ・ザビエルが平戸を訪れて始まった長崎におけるキリスト教(カトリック)の布教は、その地を支配していた領主や住民に受け入れられ広がって

く時代、江戸時代に入ってキリスト教が禁止され密かに信仰を伝えていく時代、明治に禁教が解かれ自由に信仰ができる時代という歴史をたどります。

キリスト教が禁止されてから再び自由に信仰ができるまでの約250年もの長い間、キリスト教の指導者がいない中で人びとが信仰を継承できたことは世界をみても大変めずらしいといわれており、その世界的に貴重な歴史を物語る長崎県と熊本県の12箇所(うち平戸市2箇所)の集落などが世界文化遺産に登録されました。

世界文化遺産に登録された平戸市の春日集落には、空き家を改修して造った案内所「かたりな」があり、集落で継承されてきた納戸神が展示されているほか、地元の人たちから直接集落の魅力を聞くことができると好評です。

●恵み

平戸近海は、対馬暖流と複雑な海岸地形や潮流の影響により自然豊かな好漁場を形成しており、上品な旨み出汁で定評の「アゴ(トビウオ)」、鍋料理がおいしい「クエ」、伊勢海老に匹敵する甘さの「ウチワエビ」など豊富な魚介類が水揚げされています。また、肥沃な大地で育った「平戸牛」や「馬鈴薯」、「玉葱」など食の宝庫です。

【文化遺産が存する市町村】

熊本県 宇城市

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 宮本 隆志

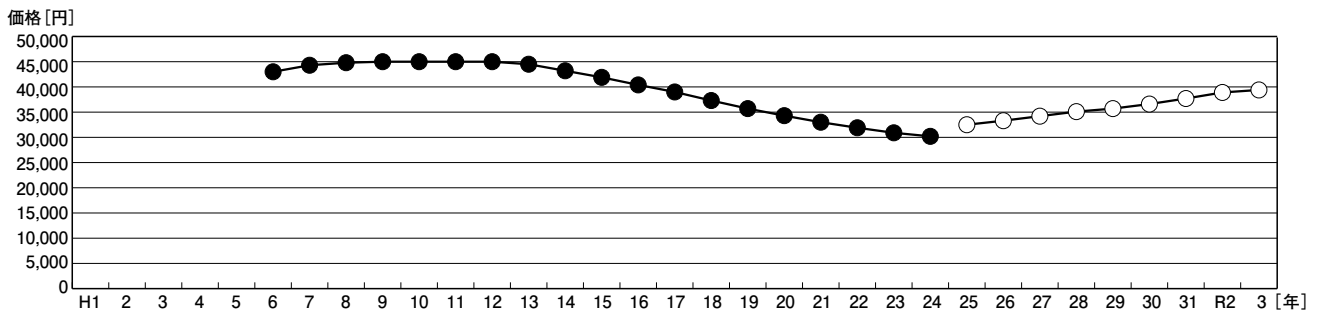
宇城市は県央に存し、熊本都市圏に近い市東部の地価は安定的に推移する一方で、西端の三角町は2006年の島原フェリー航路廃止以降、一時的な停滞が見られましたが、2011年のJR三角線の観光特急A列車の運行開始、2015年の三角西港の世界遺産登録、2018年の三角～天草を結ぶ天城橋新設、同年の崎津集落の世界遺産登録により観光需要が高まり、三角西港は年間30万人が訪れる一大観光地となりました。

このような経緯から、当町の住宅地[宇城(県)-1]、商業地[宇城(県)5-1]ともに、島原航路廃止後の大幅な下落傾向から脱し、現在は微減傾向で落ち着いています。今後は熊本天草幹線道路の一部である宇土～三角間の優先整備事業進捗が待たれる局面であり、熊本都市圏へのアクセス向上とともに、熊本と天草を結ぶ中継都市としての存在意義向上が期待されます。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成6年	宇城-3	宇城市松橋町松橋字大道385番5	43,000	—
令和3年	宇城-3	宇城市松橋町きらら1丁目3番2	39,400	1.3%

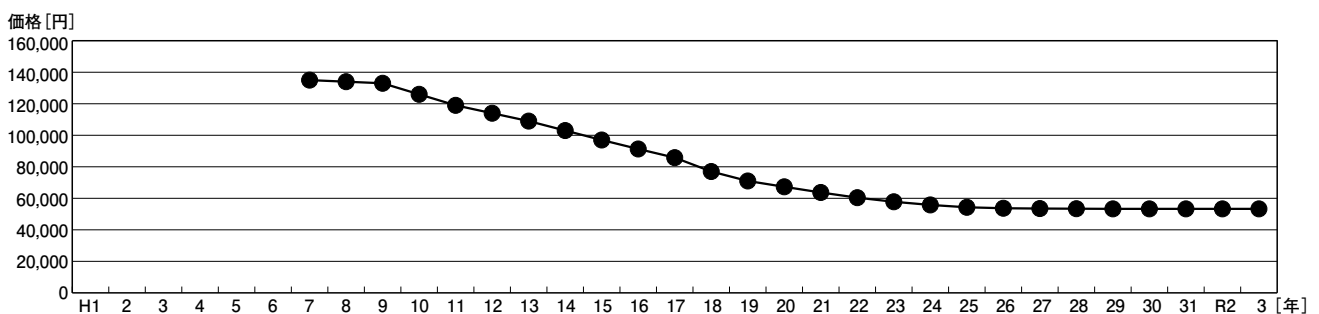
● [宇城-3]宇城市松橋町松橋字大道385番5
○ [宇城-3]宇城市松橋町きらら1丁目3番2



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成7年	宇城5-1	宇城市松橋町松橋字園田946番1	135,000	—
令和3年	宇城5-1	宇城市松橋町松橋字園田946番1	53,300	0.0%

● [宇城5-1]宇城市松橋町松橋字園田946番1



宇城市の紹介

写真=宇城市教育委員会提供



石積埠頭



埠頭西より



浦島屋

熊本県の中心部に位置し、平成 17 年に旧宇土郡三角町、不知火町、下益城郡松橋町、小川町、豊野町が合併して誕生した宇城市。不知火海に面し、温暖な気候と豊かな自然に恵まれた地域です。宇土半島西部に位置する三角地区の三角港はかつて熊本県の海の玄関口、また天草諸島への入口として栄えた歴史があります。

2015 年 7 月には、本市三角町の「三角西港」を含む 23 の資産で構成する『明治日本の産業革命遺産 製鉄、製鋼、造船、石炭産業』が世界文化遺産に登録されました。明治三大築港の一つである三角西港は明治 20 年に開港。長崎県の口之津港とともに三池炭鉱の石炭を中国の上海に輸出する役割を担いました。港の設計は、内務省派遣のオランダ人水理工師ムルドルが行いました。ムルドルは、将来的な港の土地利用も想定して、埠頭だけではなく背後地の道路や水路を、当時の日本の基準をはるかに超えるスケールで描きました。三角西港を横断する現在の国道 57 号線は、築港当時のままの道路幅で、現在も熊本一天草間を結ぶ主要幹線として利用されています。また、開港後は宇土郡警察署、三角簡易裁判所、宇土郡役所が開庁し、貿易、行政、司法を備えた港湾都市として発展しました。

現在も、市内外問わず、多くの人々で賑わう三角西港。釣り場としても人気で、平日でも多くの釣り人が集まっていま

す。また、三角西港観光ガイドの会によるガイド説明も行っています。ガイドから語られる歴史的背景や構造に当時の姿を想像しながら、ゆったりと散策を楽しむことができます。

特産物

宇城市ではデコボン・生姜・ぶどう・レンコン・メロン・トマトなどといった数多くの農産物を生産しています。

デコボンは、不知火町が発祥の地で、「不知火」、「肥の豊」という品種のうち JA の厳しい基準を合格した優しい香りと甘酸っぱさが特徴の柑橘です。

生姜は、九州で有数の産地である小川町・豊野町で栽培され、特に小川町海東地区の「黄生姜(きなしょうが)」と呼ばれる生姜は、限られた生産者が栽培する希少価値の高い生姜で、きれいな黄色で摺りおろすと香り高く、独特の辛みが特徴です。

ぶどうは、県内で有数の産地である不知火町・松橋町・豊野町で多くの品種が栽培され、平成 30 年から豊野町にある物産館「アグリパーク豊野」が、タイ王国にシャインマスカットを輸出し、高い評価をうけております。

このような、宇城市自慢の旬な農産物を「宇城彩館」、「アグリパーク豊野」、「アグリパーク豊野・不知火」といった物産館などでお取り扱いしておりますので是非ともご賞味ください。

【文化遺産が存する市町村】

大分県 臼杵市

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 河野 修司

臼杵市は大分県の南東部に位置して豊後水道に臨み、臼杵川・末広川・熊崎川が注ぐ臼杵湾河口部近くに中心市街地が形成されている。臼杵市は味噌や醤油などの醸造業が盛んで、銅船やアルミ船などの造船業も主力産業となっている。

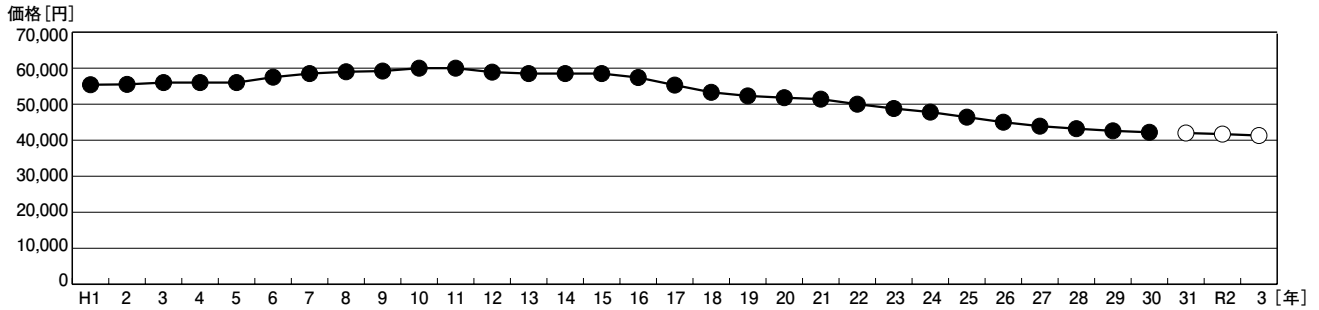
(旧)大野郡野津町と(旧)臼杵市が新設合併した平成17年1月1日の臼杵市の居住人口は43,889人であったが、令

和2年12月1日には35,898人まで減少している。少子高齢化も進行しており、臼杵市の住宅地の公示価格は総じて下落傾向が続いている。

商業地については、中心部に位置する古くからの商業地域の価格下落傾向はやや大きいものの、郊外型商業施設が建ち並ぶ路線商業地域の価格下落は比較的緩やかとなっている。

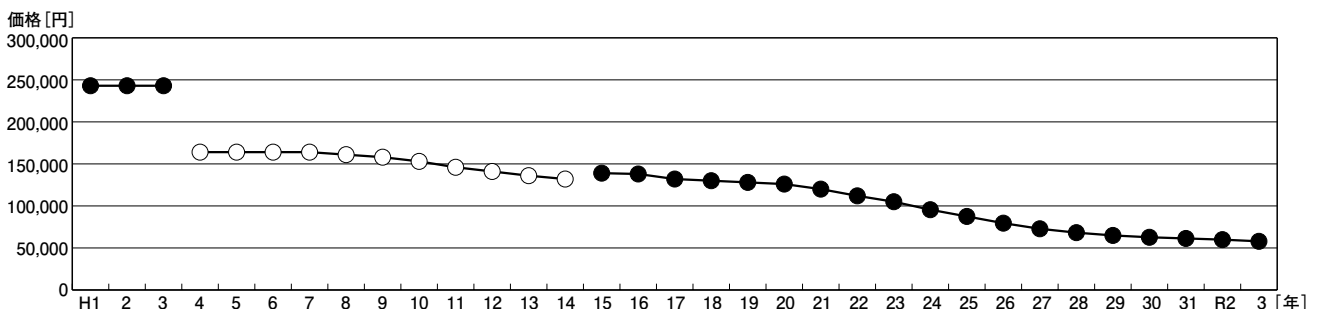
【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成元年	臼杵-1	臼杵市大字臼杵字洲崎76番6	55,400	0.0%
令和3年	臼杵-1	臼杵市大字臼杵字洲崎81番128	41,300	▲1.0%



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成元年	臼杵5-1	臼杵市大字臼杵字新町627番1	243,000	0.0%
令和3年	臼杵5-1	臼杵市大字臼杵字新町627番1	57,900	▲3.3%



臼杵市の紹介



国宝・特別史跡臼杵磨崖仏(臼杵石仏)



二王座歴史の道



県史跡臼杵城跡



国指定天然記念物風連洞窟(風連鍾乳洞)

臼杵市は大分県東南部に位置し、豊後水道に面した東部から南西部に楕円状に伸びた地形で、北部は県都大分市に接しています。平成17年1月の市町村合併により、造船業や醸造業が盛んな旧臼杵市と農業を基幹産業とする旧野津町が一緒になり、産業バランスの取れたまちになりました。

臼杵市の歴史は古く、縄文、弥生時代の遺跡が市内随所に確認されています。古代末期(平安時代)から中世にかけて仏教文化が花開き、約九百年前に彫刻された国宝・特別史跡臼杵磨崖仏(臼杵石仏)をはじめ、国・県指定の仏教文化財が数多く存在しています。

戦国時代に丹生嶋城を築き、臼杵を拠点とした戦国大名大友宗麟は、キリスト教を保護し、西洋文化をこの地にもたらしました。宗麟によって造られた城下町は江戸時代を経て、現在の臼杵市中心市街地の基となり、今でも「二王座歴史の道」周辺にその名残をとどめています。

また、野津地域には、国指定史跡下藤キリシタン墓地や市指定有形文化財寺小路磨崖クルスなどの貴重なキリシタン遺跡が残されるほか、国指定天然記念物である風連洞窟(風連鍾乳洞)などがあります。

これら文化財に関連した行事も多く、一年を通じて多彩な催しが楽しめます。春には満開の桜の下での「臼杵城址桜まつり」や、とんち名人「吉四六さん」の名前を冠した「吉四六まつり」、夏は県下三大祇園まつりの一つで山車がかけ巡る迫力満点の「臼杵祇園まつり」、「国宝臼杵石仏火まつり」、そして秋には11月の城下町を「竹ほんぼり」と「オブジェ」の幻想的で優しい光が包む、毎年約10万人の観光客が訪れる『うすき竹宵』などが開催されます。

臼杵市では、恵まれた気候風土を生かした豊かな食も自慢です。およそ2,500haもの農耕地でサツマイモやタマネギ、ピーマンなど多くの農産物が作られており、近年は「土づくりセンター」で作られた完熟堆肥の“うすき夢堆肥”を使った有機農業にも力を入れています。また、クチナシの実で炊いた「黄飯」や、魚肉や豆腐、野菜などを煮込んだ「かやく」、おからと新鮮な魚の切り身で作られた「きらすめし」などの伝統的な郷土料理があります。このほかにも臼杵を代表する特産品「かぼす」や臼杵のフグも全国的に広く知られています。

是非、歴史と文化の薫る臼杵市にお越しいただきたいと思います。

【文化遺産が存する市町村】

宮崎県 宮崎市

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

宮崎市は、宮崎県の南東寄りに位置し、大正13年に市制を施行し、平成10年に中核市へ移行し、平成22年に現在の市域となりました。温暖な気候で、冬は雪はほとんど降らず、プロ野球を始め多くのスポーツ団体がキャンプ等を行っています。

住宅地の変動率は平成3年から令和2年までは約17%の下落ですが、商業地はその間約88%と大きな下落傾向

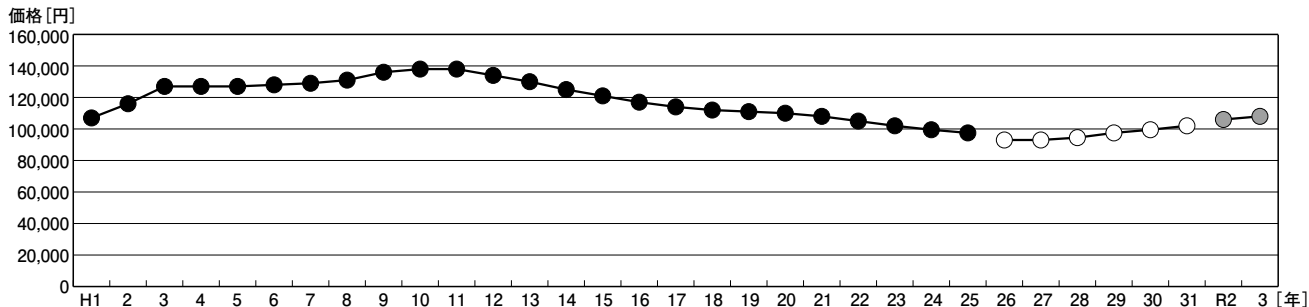
を示しています。しかしながら、宮崎駅前に令和2年の秋に、「アミュプラザ宮崎」が開業する等、中心市街地の活性化が期待されています。また、マンション開発も旺盛な状況で、最近でも何棟ものマンションが建築されています。

後述するようにつけて、新婚旅行のメッカとして数多くのカップルが訪れた青島地区を始めとする魅力的な観光資源も多々あります。

【住宅地】

	最高価格地点	所 在	価 格(円)	変動率
平成元年	宮崎-10	宮崎市船塚3丁目17番	107,000	0.0%
令和3年	宮崎-10	宮崎市船塚3丁目33番	108,000	1.9%

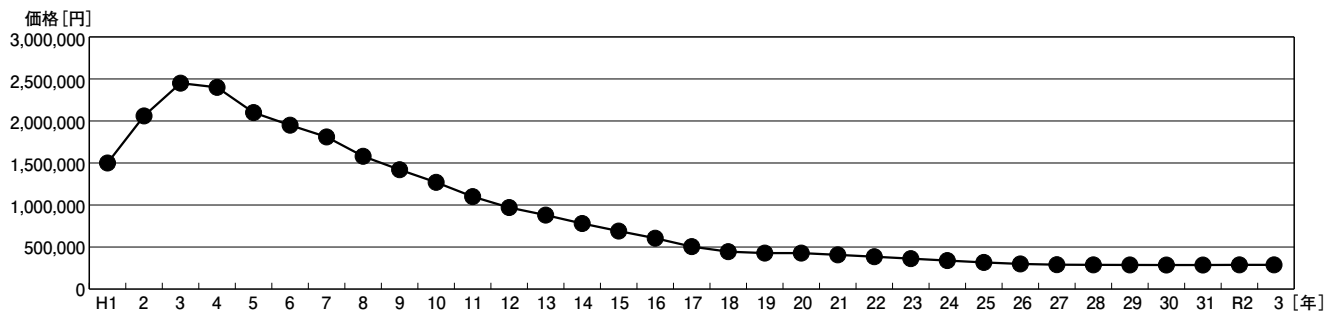
- [宮崎-10] 宮崎市船塚3丁目17番
- [宮崎-10] 宮崎市船塚3丁目14番
- [宮崎-10] 宮崎市船塚3丁目33番



【商業地】

	最高価格地点	所 在	価 格(円)	変動率
平成元年	宮崎5-1	宮崎市橘通西3丁目59番	1,500,000	15.4%
令和3年	宮崎5-1	宮崎市橘通西3丁目59番	288,000	0.0%

- [宮崎5-1] 宮崎市橘通西3丁目59番



宮崎市の紹介



安井息軒旧宅



安井息軒肖像



きゅうり



黒皮かぼちゃ



佐土原ナス



青島



ニシタチ ©宮崎市



一ツ葉海水浴場

●文化遺産（安井息軒旧宅）

安井息軒旧宅は、幕末の著名な儒学者、安井息軒（1799～1876年）の生家で、飢肥藩の清武地頭所を中心とする武家屋敷群の中にあり、息軒が生まれて飢肥城下に転居する32歳まで生活した住宅です。

息軒は、幼少より学問に励み、江戸「昌平坂学問所」にて学問を積み、帰郷後に父滄洲とともに郷校「明教堂」、飢肥藩校「振徳堂」で清武郷や飢肥藩の子弟の教育に努めました。その後、妻子とともに江戸に移住し、「三計塾」を開き、後の外務大臣陸奥宗光など多くの門下生を輩出しています。

旧宅は、木造平屋建ての茅葺き屋根で、間取りは八畳の上座と十畳の下座、四畳の下屋、六畳の納戸などです。また、北東隅に三畳間があり、息軒の書齋だったといわれています。

息軒の転居後人手に渡り移築されていましたが、大正12年（1923年）に敷地を当時の清武村が公有化、昭和4年（1929年）に再移築し公園化されました。昭和54年には国指定文化財の史跡に指定されています。

平成29年度から3か年かけて、屋根の葺替えと耐震補強や部分補修の大改修を行い一般公開され、宮崎市安井息軒記念館の隣地に静かに佇んでいます。

●特産物

宮崎市は、自然豊かで、温暖な風土を生かして、古くから農林水産業を中心に、日本の食料基地として発展してきました。

特に、きゅうり、トマト、ピーマンなどの野菜類を中心に、完熟マンゴーや完熟金柑、日向夏などの特産果樹、胡蝶蘭、トルコギキョウ、バラ、デルフィニウム、花壇用花苗物などの花き類、宮崎牛に代表される畜産物に加えて、29年連続日本一の県産スギ丸太、イセエビやちりめんなどの水産

物までバラエティに富んだ農林水産物が生産されています。

最近では、4粒の発芽から復活した佐土原ナスや、宮崎の施設園芸のルーツであるやまいき黒皮かぼちゃなどの伝統野菜、今年、生産システムが日本農業遺産に認定された大根やぐらに象徴される漬物などの加工品にも注目が集まっています。

●観光

〈青島エリア〉

宮崎市街南部に位置する青島エリアには、鬼の洗濯板と呼ばれる奇岩に囲まれた青島があり、島内には青島神社が鎮座します。周辺にはホテルや飲食店、土産物店などがあり、宮崎を代表する観光地です。また、期間限定でオープンしている「青島ビーチパーク」は、海を身近に感じられる居心地のよい空間が広がっており毎年多くの人が訪れる人気のスポットとなっています。

〈ニシタチエリア〉

宮崎市の中心部に位置する西橋通りを中心に、隣接する中央通りや恵比寿通り、高松通り、西銀座通りなどを含めた県内最大の歓楽街であり、地元の人たちは、親しみをこめて「ニシタチ」と呼びます。

レトロな雰囲気のあるニシタチエリアには、地元の旨い「食」が味わえる居酒屋や人の優しさにふれられるスナック、オシャレなバーなど様々なお店がコンパクトな街並にギュッと詰まっており、多くの人が集まり賑わいます。

〈一ツ葉エリア〉

宮崎市街北部に位置する一ツ葉エリアには、フェニックス自然動物園やフローランテ宮崎、みやざき臨海公園といった観光施設や、国際的なリゾート施設であるフェニックス・シーガイア・リゾート、透き通った空気と木陰が心地よい松林の遊歩道や、海水浴場などの魅力的な観光資源が多くあります。

【文化遺産が存する市町村】

鹿児島県 南九州市

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 中村 真悟

南九州市は薩摩半島の南端に位置し、平成19年12月1日に旧知覧町、旧川辺町、旧穎娃町が合併して発足しました。

豊かな自然に恵まれ、日本有数の茶の産地として有名です。また近年は南薩縦貫道が開通し、鹿児島市へのアクセスが飛躍的に向上しました。

平成27年国勢調査によると人口36,352人・世帯数15,349、直近では推計人口令和3年1月1日時点で人口

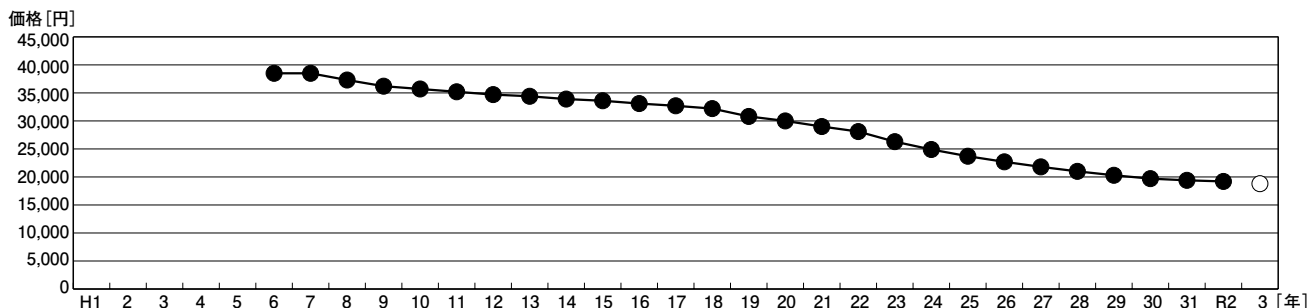
33,150人・世帯数14,851世帯となっています。市内には地価公示標準地9地点（住宅地6地点、商業地3地点）、地価調査基準地10地点（住宅地7地点、商業地3地点）が設定されています。

地価は下落傾向で推移しており、下落幅は拡大縮小を繰り返しています。また前述の南薩縦貫道の開通等の影響から市内における地価の順位変動が見受けられました。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成6年	南九州-3	南九州市知覧町郡字山下16741番1	38,500	—
令和3年	南九州-5	南九州市川辺町平山字迫田6760番3	18,900	—

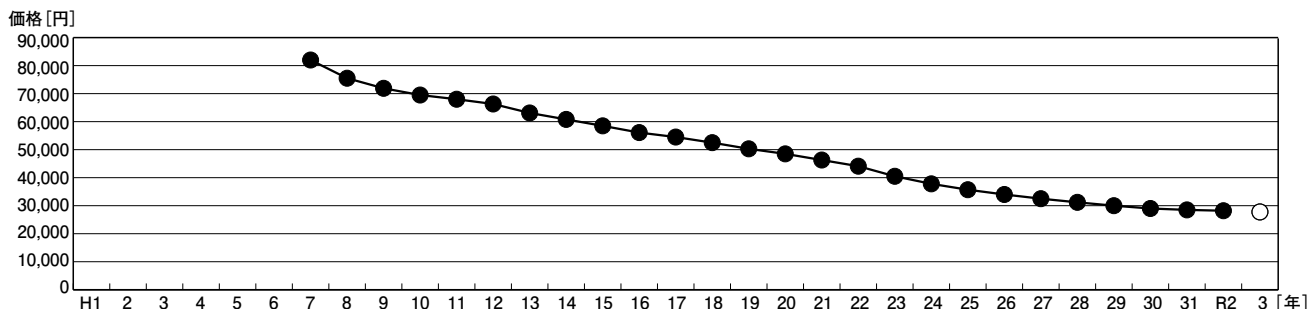
● [南九州-3]南九州市知覧町郡字山下16741番1
○ [南九州-5]南九州市川辺町平山字迫田6760番3



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成7年	南九州5-2	南九州市知覧町郡字内川良田110番7	82,000	—
令和3年	南九州5-3	南九州市川辺町平山字中町6834番	27,700	—

● [南九州5-2]南九州市知覧町郡字内川良田110番7
○ [南九州5-3]南九州市川辺町平山字中町6834番





知覧武家屋敷庭園群



写真左 / 清水岩谷公園・清水磨崖仏全景

写真右 / 番所鼻自然公園

南九州市は平成19年12月1日、知覧町、川辺町、穎娃町が合併し、誕生しました。南九州市は薩摩半島の南端中央部に位置し、豊かな自然に恵まれ、中部には基幹産業である農業を支える広大な畑地が広がっています。市境を中心に連なる山々は市内に豊かな水をもたらしており、夏季の台風を除けば温暖で安定した降水量に恵まれています。主な基幹産業は「茶」、特に知覧茶は全国的に有名で、その生産農家さんは700を超えます。その他、仏壇製造や焼酎醸造等の地場産業が盛んです。

今回は南九州市の見どころを三つ紹介いたします。

一つ目は旧知覧町より知覧武家屋敷庭園群です。平成30年放送のNHK大河ドラマ「せごどん」のロケ地にもなっており、散策すると、その風情ある街並みから江戸時代へとタイムスリップしたような感覚を味わうことができます。国選定の重要伝統的建造物群保存地区となっており、この風情ある街並みは守られています。

二つ目は旧川辺町より清水岩屋公園です。当園内にあ

る清水磨崖仏(写真参照)は、高さ約20m、長さ約400mという広大な断崖に刻まれた彫刻群です。なかでも平安時代後期の作と推定される大五輪塔は日本一の大きさです。他にも梵字や仏像などが刻まれています。

三つ目は旧穎娃町より番所鼻自然公園です。東シナ海を臨む美しい公園で、海側には美しい岩礁(写真参照)が形成されており、日本地図作成のため全国を実測した伊能忠敬が「天下の絶景」と絶賛した景勝地です。当園内には「竜の落とし子～吉鐘(祥)～」が設置されています。目の前の海に生息する「竜の落とし子」に因んで命名されたこの鐘は、この地を訪れる皆様の幸福を願い、鳴らす回数で「恋愛成就・夫婦円満」「安産」など祈願できます。

南九州市は旧知覧町、旧川辺町、旧穎娃町が一体となって各々の見どころを維持しつつ、新しい魅力を発信し続けていくことが期待されます。

人と自然が共生する誇りと歴史のある町、南九州市へぜひ一度お越しください。

【文化遺産が存する市町村】

沖縄県 **うるま市**

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 仲程 通秀

うるま市は、平成 17 年に旧具志川市、旧石川市、旧勝連町、旧与那城町の 2 市 2 町が合併して誕生した、比較的新しい市になります。

住宅地の動向としては、市内各所で区画整理事業が施行された閑静な住宅地域が形成されており、人口流入も多く発展的に推移しています。既成住宅地域では、値頃感から小規模分譲住宅の開発が目立ち根強い人気がありました。新型コロナ発生後は先行き不透明感が漂い住宅地需要の減退が見られます。地価水準は新型コロナの影響

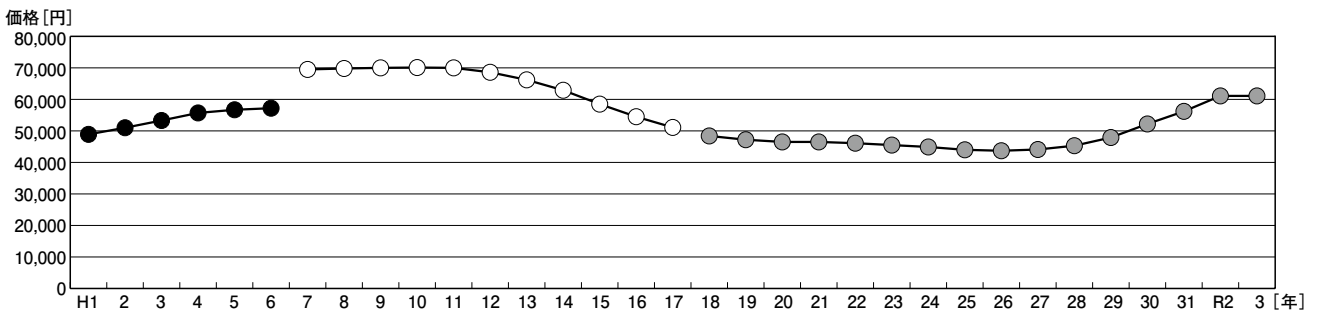
で横ばい或いは若干の下落傾向で推移しています。

近年発展が目立つ商業地としては、市の南西側に位置する豊原・塩屋地区内の県道 33 号線沿線があげられ、商業施設の集積化が図られています。当該路線は世界遺産「勝連城跡」へ向かう主要なルートでもあり、今後の発展が期待される地域であります。市内商業地域の地価水準は、新型コロナ発生以降は、事業収益性の低下から商業地需要も減退し、総じて下落傾向にあります。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成元年	具志川-2	具志川市字高江洲西繁多原929番2	48,900	3.8%
令和3年	うるま-6	うるま市字赤道大門原957番33	61,100	0.0%

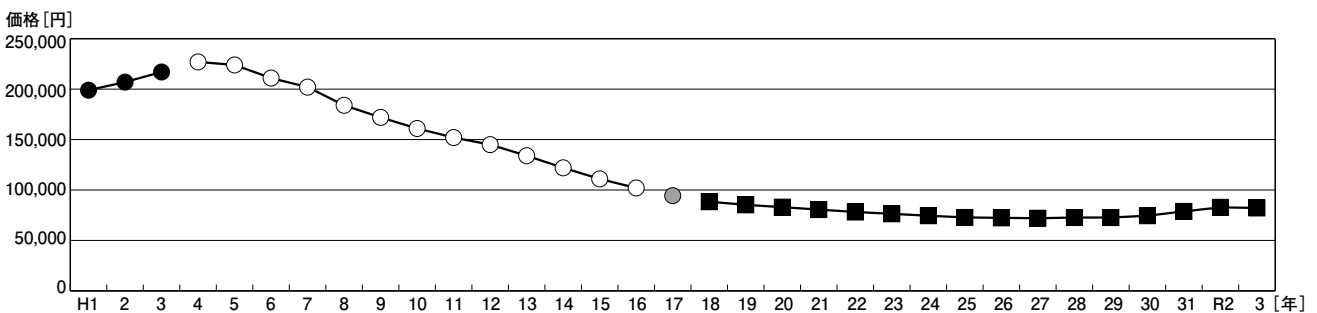
- [具志川-2] 具志川市字高江洲西繁多原929番2
- [具志川-3] 具志川市字赤道大門原957番33
- [うるま-6] うるま市字赤道大門原957番33



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成元年	具志川5-1	具志川市字安慶名後原536番1内	199,000	4.7%
令和3年	うるま5-3	うるま市みどり町5丁目2番2外	82,200	▲0.7%

- [具志川5-1] 具志川市字安慶名後原536番1内
- [具志川5-1] 具志川市みどり町5丁目1番2内
- [具志川5-1] 具志川市みどり町5丁目2番2外
- [うるま5-3] うるま市みどり町5丁目2番2外



うるま市の紹介



海中道路

あやはし海中ロードレース



勝連城跡



エイサー



闘牛

うるま市は、那覇市から北東へ約 25km、沖縄本島中部の東海岸に位置し、東に金武湾、南に中城湾の両湾に接しています。東南に伸びる半島部の北方および東方海上には、有人・無人を含めて 8 つの島々があり、このうち 5 つの島は東洋一の長さを誇る全長 4.7km の海中道路や橋によって結ばれ、美しい風景と豊かな自然環境に恵まれています。また、島々を結ぶ海中道路や橋は、美しい橋「あやはし」と称されています。

当市は、2005 年に旧具志川市、旧石川市、旧勝連町、旧与那城町の 4 市町が合併して誕生したまちです。市名の「うるま」は“サンゴの島”を意味する古い沖縄方言から名付けられました。

具志川地域は、豊富な水資源と肥沃な土壤に生まれ、かつてサトウキビの生産量が沖縄一を誇っていました。太平洋戦争後は、沖縄文教学校、沖縄外国語学校、農林学校などが創設され文教のまちとして発展してきました。

石川地域においては、難民収容所や琉球政府の前身である沖縄諮詢会、琉球民政府が設置され、沖縄の政治・経済・教育文化の中心地として発展してきました。

与勝地域には、2000 年に「琉球王国のグスク及び関連遺産群」の一つとして、世界遺産に登録された「勝連城跡」、藪地島にある約 9,000 年前の「藪地洞穴遺跡」、

沖縄で唯一復元された堅穴住居「仲原遺跡（約 2,500 年前）」など、古い遺跡が数多く所在しています。

市土のうち約 2 割が農業振興地域農用地区域であり、多様な土壌が分布していることから、様々な作物が生産されています。特に、インゲン、オクラ、人参、甘藷、小菊、洋ラン、あま SUN（天草）、マンゴー、グアバ茶は沖縄県農林水産戦略品目の拠点産地に指定されています。

市特産品には、地域特性を活かした農水産物や泡盛、工芸品までさまざまです。中でも、有名な津堅にんじん、生産量日本一のもずく、黄金いもは、市内多数の事業所で加工され、プリンや醤油（もずく）、ケーキなど、趣向を凝らした商品として楽しむことができます。

うるま市は祭りも多彩で、市内の各青年会が集結する「うるま市エイサーまつり」、バラエティーなプログラム満載の「うるま祭り」、県内各地の獅子舞を楽しめる「全島獅子舞フェスティバル」、市の特産品が一堂に会する「うるま市産業まつり」、磯の香りを楽しみながら海中道路を走る「あやはし海中ロードレース大会」など、市民をはじめ市外の方も参加し、盛り上がっています。

風光明媚な景色、世界遺産、伝統文化・芸能のまち、うるま市へ是非お起こしください。

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@fudousan-kanteishi.or.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(97)6958 / FAX 0952(97)6959	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



竹富島の集落

竹富島は沖縄県八重山諸島に属し、石垣島の南方約 6kmに位置します。島の集落内には沖縄の伝統的な建物である赤瓦の家屋が建ち並び、沖縄の原風景を残しています。

写真提供／一般財団法人 沖縄観光コンベンションビューロー(OCVB)

九州・沖縄 鑑定ジャーナル Number 22

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

