

# 九州・沖縄 鑑定ジャーナル

Number  
**14**

一般社団法人 九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会  
<http://www.kyushu-okinawa.jp/>

研修会報告

平成25年 地価公示動向

平成25年・地価公示ヒストリー

【隣接する都市の地価変動】



# 九州・沖縄 鑑定ジャーナル

## 第 14 号

### 目 次

#### I. 特 集 九鑑連研修会報告

1. 定期借地権にかかる鑑定評価
2. 宅地造成工事の内容について
3. 収益還元法・開発法における建物想定の注意点
4. 収益還元法・還元利回り
5. 最新の住宅性能について
6. 研修会についての総括

#### II. 平成25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  | 一般財団法人日本不動産研究所九州支社 | 山崎健二 |
| ・公益社団法人佐賀県不動産鑑定士協会  | 市丸不動産鑑定            | 市丸亮介 |
| ・公益社団法人長崎県不動産鑑定士協会  | (有)板山不動産鑑定事務所      | 板山昌治 |
| ・公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会  | 一般財団法人日本不動産研究所熊本支所 | 伊牟田徹 |
| ・公益社法人大分県不動産鑑定士協会   | (株)都市評価システム        | 安東正二 |
| ・公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会  | (有)東部不動産鑑定所        | 松元義武 |
| ・公益社団法人鹿児島県不動産鑑定士協会 | (株)二の丸不動産鑑定        | 坂口哲矢 |
| ・公益社団法人沖縄県不動産鑑定士協会  | (株)まるい鑑定所          | 大嶺克成 |

#### III. 平成25年 地価公示ヒストリー「隣接する都市の地価変動」

吉富町+中津市 / 佐伯市+延岡市 / 与論町+伊平屋村 / 石垣市+北谷町  
水俣市+出水市 / 都城市+曾於市 / 大牟田市+荒尾市 / 小郡市+基山町  
有田町+ 波佐見町 / 鹿島市+大村市

# 九鑑連主催研修会報告

一般社団法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会主催による研修会が、昨年11月に福岡市博多区で行なわれました。九鑑連の基本コンセプトの一つ「研修機能」充実のため、調査研究委員会の安東正二委員長始め、各県の委員8名の企画により、これまでにない、2日間、6講義という大規模な研修会となりました。九州・沖縄の各県から約190名が参加しました。

1日目：平成24年11月16日（金）

9：40～16：45

2日目：平成24年11月17日（土）

10：00～16：45

会場：南近代ビル 2階 会議場

司会：干場 浩平

## 研修会報告

【11月16日／13:00～14:45】



〈講師〉井野 好伸 氏  
一般財団法人 日本不動産研究所 本社審査部

【テーマ】定期借地権にかかる鑑定評価

## 鑑定評価上の課題整理



公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会  
(株)谷澤総合鑑定所 九州支社 桑原 哲治

初日2講義目は、「定期借地権にかかる鑑定評価～鑑定評価上の課題整理～」をテーマに、講師に一般財団法人日本不動産研究所本社審査部の井野好伸氏をお迎えして、研修が行われました。

周知のとおり、定期借地権は、平成4年8月の施行後、ロードサイド型店舗、戸建住宅、マンション等に様々な用途で活用されています。また、評価実務においても、対象不動産が定期借地権付建物であったり、行政機関による事業用定期借地の新規地代の依頼であったりと、評価対象になるケースも増えているものと思われます。

かかるなかで、本研修は、未だ体系的な基準が整備されていない「定期借地権」についての不動産鑑定評価基準改正(新設)に関することであり、評価実務に直結する論点も多く含まれていることから、緊張感をもって拝聴することができました。

本研修のおおまかな内容としては、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が国土交通省から受託した、「定期借地権及び継続賃料評価にかかる評価のあ

り方に関する検討業務」の中間報告(平成24年3月)及び現在進行中の検討業務の状況報告が中心でした。また、研修のなかでは、検討過程の状況や背景等も随所に交えて頂き、大変興味深く、有意義な時間を過ごすことができました。

具体的な内容としては、定期借地権の「評価上の留意事項」を中心に、前段として、定期借地権制度の概要、現状分析の説明、解説がありました。また、今年度の検討課題である、後述の評価類型にかかる論点整理の紹介もありました。

現状分析においては、実務者(ディベロッパー、J-REIT運用会社)へのヒアリングに基づいた、定期借地権の活用状況(実績・見通し・留意点)、地代や一時金の決め方、流動性確保の方法、評価ニーズ、再契約の可能性などの現状報告がありました。さらに、一般論としての定期借地権の利用のされ方、地主から見たメリット・デメリット等のまとめもあり、定期借地権の特徴(有期性・価格逓減等)を再認識することができました。

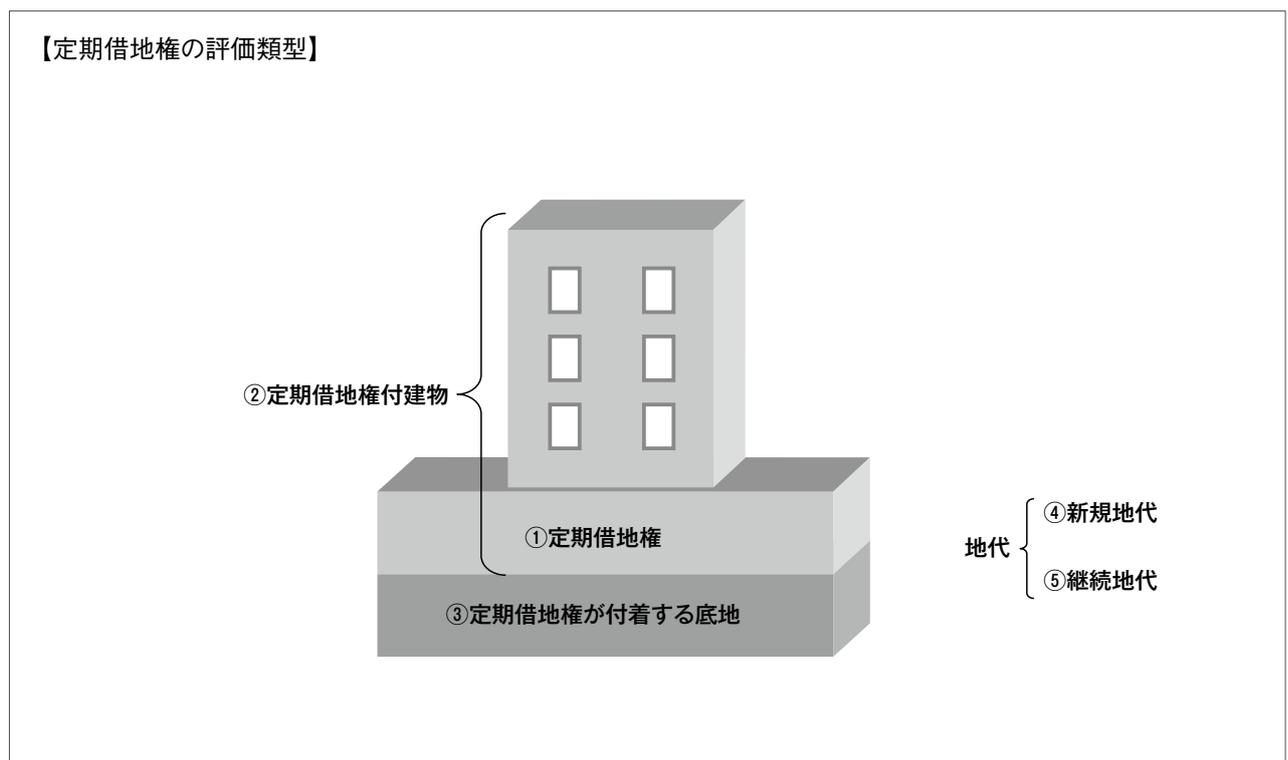
評価上の留意事項については、定期借地権全般における共通の留意事項として、次の点についての解説、論点整理がありました。

1. 「現行の不動産鑑定評価基準」における定期借地権の扱い
2. 定期借地権の評価類型
3. 定期借地権のみが評価対象となる可能性
4. 定期借地権の価格の特徴
5. 定期借地権に関連する諸類型についての共通の価格形成要因
6. 定期借地契約における一時金に係る論点
7. 定期借地権に係る諸類型の収益価格の考え方
8. 定期借地権の評価における有期性に関する検討
9. 法24条の建物の「相当の対価」の取り扱い

10. 法24条によらない任意に建物買取特約を付した借地権における「建物の買取価格」の取り扱い

現状、評価実務上は、「借地権」、「底地」、「借地権付建物(自用・貸家)」等、既存の評価類型における手法を参考に、定期借地権等固有の特性である、有期性や価格逓減を勘案することで対応しているところとなっています。そのなかでも、論点となるであろう、賃料差額に基づく経済的利益の有無、底地価格が更地価格を上回るケースの捉え方、再契約の想定条件、法24条の建物の「相当対価」の価格の種類の考え方などについて、論点整理がありました。今後の評価実務においても、非常に参考になるものと思われます。

最後に、今年度の検討課題でもある、下図の評価類型にかかる論点整理の紹介がありました。



現在、論点を浮き彫りにするために、平成24年6月のパブリックコメントの結果も踏まえて、モデルケースの検討等が行われているとのこと。

以上、本研修の概要及び感想でございました。詳細は、国土交通省のホームページ(<http://tochi.mlit.go.jp/generalpage/6588>)をご参照ください。

制度施行後、約20年を経過した定期借地制度ですが、毎年新規の借地契約が行われており、今後も定期借地権の付着した不動産の割合が増えていくことが予測されます。時代とともに変化する鑑定評価のニーズに適切に対応するためにも、日々の研鑽及び研修の重要性を改めて認識致しました。



〈講師〉竹本 朗氏  
竹本不動産鑑定事務所

【テーマ】宅地造成工事の内容について

## 開発法を採用するに当たって必要となる 宅地造成工事の基礎知識の習得



公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会  
(株)鑑定ソリューション熊本 江口 泰史

「宅地造成工事の内容」研修は、初日の3時限目(15:00～16:45)に竹本朗先生を講師に招いて開催されました。竹本先生は、不動産鑑定士のほか、測量士や一級土木施工管理技士等の資格を保有されており、不動産開発会社で宅地造成・開発業務に従事した経験をお持ちであることから、実際の宅地造成工事に携わった経験に基づく、大変有意義なお話を多く聞くことが出来る講義となりました。

各工種ごとに、さまざまなお話をお伺いしたのですが、それぞれについて、概要と私が重要であると感じたポイントを以下のとおり順に記していきたいと思えます。

まずは、土工事について。まず重要なポイントとして、「れき」・「すな」・「シルト」・「粘土」・「コロイド」等に分類される土の基本的性質が、施工方法や宅地造成工事費を大きく左右することを学びました。土は、「地山の状態」、「ほぐした状態」、「締め固めた状態」のそれぞれで密度・体積が異なることは半ば常識ですが、この変化率が土質により大きく異なることから、造成工事費の積算においては、これを適切に反映させることが非常に重要になります。また、土の締め固めにおいては、「含水比(土の重量に対する水の重量比)」の管理が重要であり、「最適含水比(土の乾燥密度すなわち土に占める土粒子の密度が最大となる含水比)」の状態での締め固めを行うと最もよく締まった状態になるとのことでした。なお、余談として、切土・盛土工事を行なって出来上がった宅地について、切土で出来た宅地の方が安定しているという話もお伺いすることができました。

続いて、防災工事について、造成工事においては、雨水排水施設(河川施設、雨水管、集水桝)が整備されるまでの防災施設(調整池、沈砂池、水路等)が重要であることを学びました。造成工事中は「かけくずれ」、「土砂流出」、「河川及び水路の氾濫」等が発生しやすく、特に森を伐採して裸にすると、雨水の流出係数が

0.1程度から1.0程度に極端に上昇することから、これらを防止するため調整池などが作られるとのことでした。なお、下流域の整備が進むと、調整池がいらなくなることもある、とのことでした。

擁壁工事については、「石積み擁壁」、「間知石または間知ブロック練積造擁壁」、「コンクリート又は鉄筋コンクリート擁壁」、「井桁工」などの分類があり、近年では工期短縮を図るため、あらかじめ工場で製作したプレキャストL字擁壁が用いられることが多いとのことでした。L字擁壁のデメリットとして、これまで景観上よろしくないという点がありましたが、最近は表面に天然石を組み込んだものや、化粧型枠を用いて表面をデザインしたものも出てきています。なお、旧来からの練積造擁壁を含む宅地を評価する場合の留意点として、水抜き穴の配置が適切であるか、水抜きができていないか、地中基礎を考慮して境界杭が打たれているか、等のチェックをすべきことを学びました。

道路工事については、排水等のための勾配の作り方や、勾配を度(°)でなく%で表示することや、先の擁壁工事と合わせて、用語の説明として、「アスコン(いわゆるアスファルト)」と「セメントコンクリート(いわゆるコンクリート)」使い分けについて説明がありました。

今回の研修においては、主に上記のことについて説明・解説が行われたのですが、造成工事の実体験に基づく詳しいお話を多く伺うことが出来たことが、非常に大きい収穫でした。例えば、造成工事費の査定における土量の計算については、締め固めによる圧縮(減少)を大まかに勘案して算定していたのですが、今後は現地調査において土質を調べ、これに応じて変化率を勘案した工事費の積算を行ったり、擁壁工事費用の積算において、地域の状況も勘案したL字擁壁(化粧型枠等)の単価を採用したりなど、今回の研修内容を実際の業務に反映していきたいと思えます。



〈講師〉 吉田 博之 氏  
(有) エステート・プランニング

【テーマ】収益還元法・開発法における建物想定の注意点

賃貸及び分譲マンションを中心として



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

地価公示における  
分譲マンション想定 (開発法) の注意点

はじめに

地価公示にも分譲マンションの開発法の適用する場面が出てきて、鑑定業界としての標準的な適用数値などが検討されることとなると思われる。

研修の目的

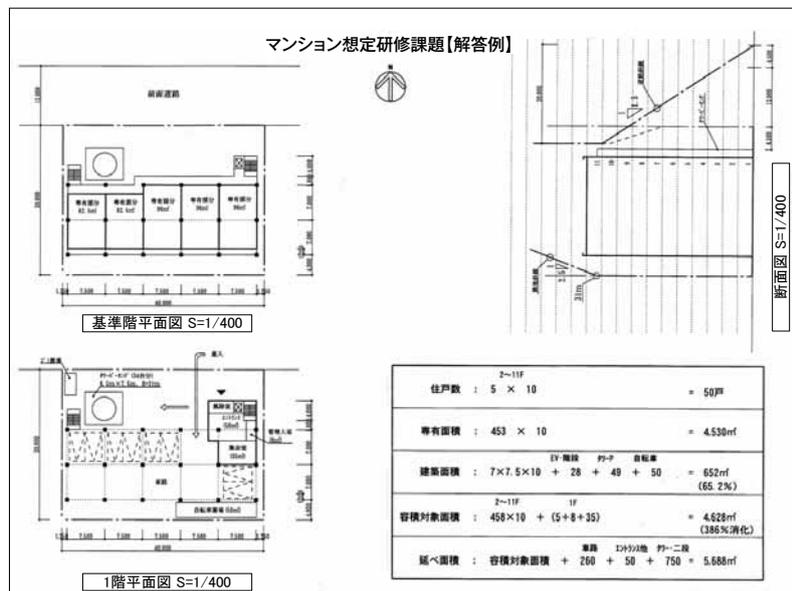
今回は、開発法における分譲マンションの想定での注意点であるが、実務に活用出来るように紙と鉛筆で実際に想定プランを描いてみるところにポイントがある。つまり、実際に想定し、作図の要領を覚えることになる。具体的内容は、30分程度で作成出来る分譲マンション想定時の注意点を、作図をしながら体で覚えるというものである。

どのような手順で図面を描くのか

今回の研修課題では、商業地域の10階程度のファミリー向け分譲マンションを想定している。①基準階平面図 ②1階平面図 ③断面図 (道路・隣地斜線制限のチェック) を描く必要があるが、短時間でミス無く作成する方法は、簡単のようで意外と簡単ではなく、うっかりミスしていたので

は、専門職業家として責任問題に発展してしまうので十分に注意しなければならない。

- ①基準階平面図の想定においては、構成要素である専有部分・廊下・バルコニー・EV・階段を考えることになる。想定上の問題点として、採光に必要なスペースが確保されていることに留意する必要がある。
- ②1階平面図の想定においては、EV・階段・駐車場・エントランス・管理人室・集会場を考えることになる。ファミリータイプでは1戸当たり1台の駐車場の確保が必要であり、集会室も出来れば欲しいところである。なお、駐車場付置義務等の行政指導にも注意が必要である。
- ③道路斜線制限・隣地斜線制限のチェックにおいては、有効採光面積などにも注意する必要がある。また、今回は商業地域を想定しているが、住宅系の用途地域では、日影規制が出てくることも考えなくてはならない。
- ④以上の①～③のプランを考えながら、それぞれの実際の建物としての調和が必要となる。柱やEVの位置・窓の方向・景色と分譲プランとが密接に関係していることは常に情報収集して不断の勉強が必要となる分野である。
- ⑤30分程度で完成するプランであることから、細かいことは決めごととして処理することでクリアすることが提案されている。つまり、標準的な建物を想定して、ポイントごとに採用寸法等をあらかじめ決めておく方法である。



は決めごととして処理することでクリアすることが提案されている。つまり、標準的な建物を想定して、ポイントごとに採用寸法等をあらかじめ決めておく方法である。

最後に、研修課題問題の解答例を掲載しました。今回、大変有意義で実践的な研修でしたので、今後も同様の形式の研修をお願い致します。



〈講師〉高橋 宣之 氏  
大和プロバティ(株)不動産鑑定部

【テーマ】収益還元法・還元利回り  
**収益還元法、及び各種利回りの相互関係  
並びに各種利回りの査定方法**

各種利回りの算定方法とその性格、及び収益還元法の適用方法、  
並びに収益還元法における各種利回りの理論的考察



公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会  
(株)モリ不動産鑑定事務所 山口 幸太郎

研修会、2日目の午後1番目の講義のテーマは「還元利回り」でした。講師の高橋先生が作成された資料に基づき、収益還元法の考え方の復習、そして不動産鑑定評価業務で目にする各種利回りの意義について、まずはご説明いただきました。

収益還元法といっても、直接還元法、DCF法のほかいくつかの手法があります。それぞれの手法で使われる還元利回り、割引率の正確な意義、査定の方法については、日頃不動産鑑定士の頭を悩ます部分です。高橋先生が作成された資料は、「不動産利回りの種類と定義」について、シンプルに整理されており、理解の助けとなりました。

総合還元利回り・割引・期待利回り・一時金運用利回り・取引利回りといった、普段の業務で我々が使っている「利回り」について、混乱しないように、意義をしっかりと再確認しました。

「還元利回り」と「割引率」の関係については、特にしっかりと理解する必要があるとのご指摘でした。資料にも次のことがコメントされていました。

- ※1 還元利回りと割引率の関係は非常に重要な概念
- ※2 還元利回りと割引率は似て非なるもの⇒違いは時間軸式で単純化すると、 $r=R+g$  若しくは  $R=r-g$  の関係で示されます。ここでは、 $r$  は割引率、 $R$  は還元利回り、 $g$  は元本価格の変動と示されていました。

高橋先生のご説明で、この重要な関係を再確認いたしました。

- ①還元利回りは割引率より価格（収益も含む）の変動を加味した率である。
  - ②  $g$  は元本価格の変動
  - ③  $g$  の変化によって将来の価格変動が予測可能である。
- この点、しっかりと理解しておきます。

この関係は、還元利回りと割引率の査定方法にも関連しているのは、皆様ご存じのとおりです。

不動産鑑定評価基準では、還元利回りを査定する一つの方法として、「割引率との関係から求める方法」が

示されています。すなわち、割引率をもとに対象不動産の純収益の変動率を考慮して求める方法です。

(計算式  $R=Y-g$   $R$ : 還元利回り、 $Y$ : 割引率、 $g$ : 純収益の変動率)

地価公示「収益還元法適用運用指針」では基本利率(割引率)から還元利回りを求める手法が採用されています。

割引率をしっかりとした資料、根拠データをもとに査定できれば、還元利回りも、説得力ある数値が査定できるはずです。

還元利回りと割引率の査定においては、類似不動産の取引事例との比較から求める方法も、普段よく使われていると思います。

講義では、市場調査で得られる不動産利回りをご紹介いただきました。

- ①取引事例から得られる取引粗利回り、取引純収益利回り
- ②Jリート投資法人所有不動産から得られる利回り
- ③日本不動産鑑定士協会連合会「収益用不動産の利回り実態調査」
- ④日本不動産研究所の「投資家調査」

等の各種調査結果は、還元利回りや割引率の査定において実際に利用しています。

講義の後半では、具体的な数値を使って、内部収益率(IRR)の検証もご説明いただきましたが、このあたりになってくると、先生のお話のスピードに、私の理解が追いつかない部分もあり、勉強不足を感じました。

収益還元法の適用において、還元利回り査定、割引率の査定を的確に行うには、取引事例の調査、市場調査は大変重要であることは先生のご説明のとおり疑いのないことだと思います。各地域において多数の取引事例を収集し、分析し、還元利回りや割引率の査定に活かせるような、体制づくり、不動産鑑定士各人の努力が必要であることを今回の高橋先生のご講義を受講して、痛感いたしました。

以上、簡単ですが、ご報告いたします。



〈講師〉石田 建一 氏  
積水ハウス(株) 環境推進部長

【テーマ】最新の住宅性能について

## 近未来の住まい方と暮らし方を先取りする 積水ハウスの取り組み



公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会  
此本不動産鑑定 此本 純也

『「最新の住宅性能について」～近未来の住まい方と暮らし方を先取りする積水ハウスの取り組み～』をテーマとし、積水ハウス株式会社 環境推進部長 石田様より、積水ハウスの家づくりに関する考え方などをお話いただきました。

テーマからすると、「わが社の住宅性能は云々～」という内容を想定していましたが、住宅そのものの性能というお話ではなく、周辺環境を含めた総合的な家づくりについてお話いただきました。

例えば『5本の樹計画』では、家を建てた際、庭に在来種の樹を3本は鳥のために、2本は蝶のために、5本の樹(5種類の樹)を植えようとするもので、単に法規上の緑地率を高めるに留まらず、その地域に適した樹種を植えることにより年を経る毎に豊かな環境を創造することを目指すなど、非常に興味深い研修会となりました。

そのほか、近年政府も提唱しているいわゆる200年住宅への取り組みについてもお話いただきました。

新築住宅については住宅品質確保促進法(通称:品確法)に定める10年間の瑕疵担保責任期間のほか、20年間の独自の責任保証制度や責任保証期間終了後も10年ごとの再保証を継続することのできる「ユートラスシステム」により、また中古住宅については過去に積水ハウスが建築した住宅を自らが買い取り、新耐震基準や最新の断熱性能を備えた住宅に再生して再販売する「エバーLOOP」により、いずれも長期的に品質を維持するシステムを構築されていました。この「エバーLOOP」は、現在、不動産鑑定業界もその一助を担うべく調整を続けている「不動産流通市場活性化」と目指すところは同じではないでしょうか。

中古住宅の取引は、現況有姿や自己責任という前提のもとで成立する 경우가多く、また見た目では判断が付き辛いことから敬遠されがちです。

私も数年前に、以前祖父母が住んでいた住宅を取り壊し、自宅を新築しました。取り壊した家は築20年弱の木造住宅で、数年前に壁を再塗装したばかりで十分に住める状態にありましたが、敷地の半分に老夫婦向けに建てた小さな一軒家、もう半分は畑として耕作しており維持が困難等の理由から容易に売却できず、結局建て替えて住むことになりました。

200年住宅の理念からすると、このような物件は増改築により既存の建物を活かしつつ、新たな価値を付加して住み続けることが望まれるのでしょうか。しかし現状は、端から中古の建物に資産価値はなく、その土地にのみ資産価値を見出して取引が行われることが多い上、取り壊し費用を見越して価格交渉が行われるため中古住宅の価格は非常に安く、住み替えの資金とすることは容易ではありませんでした。また、耐震性の不足や構造体の劣化などにより建て替えて余儀なくされることもあるでしょう。

現在、国土交通省により不動産流通市場活性化フォーラムが開催されており、今後は中古住宅市場の活性化が予測されています。中古住宅市場においては、積水ハウスの「エバーLOOP」のように、専門家たる不動産鑑定士が主体となり今以上に物件の履歴や現状を明らかにし、正確な情報を提供してその品質を保証するシステムが必要だと思います。

今後、不動産鑑定士等による質の高い調査及び評価を提供することにより、日本の各地でみられる空家問題が解消し、中古住宅市場が活性化することを期待しています。



【総括】

## 研修会の感想について



公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会  
綾部不動産鑑定(株) 綾部 圭太

さる平成24年11月16日(金)～17日(土)の2日間にわたって、一般社団法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会主催の研修会が開催され、私も出席させて頂きました。この寄稿依頼は、事前にありまして、困ったなというのが正直なところでした。私の場合、学生時代からそうであったのですが、授業とか講義の類を受けるのが非常に苦手であります。受講する前は気分十分で臨んでも、必ず記憶に残らない時間帯が出てくるからです。要するに、睡魔のため混濁した時間帯がどうしてもある、もう少しはつきり言うところという事です。学生時代などは、少々、罪悪感も覚え、少しの反省もしたのですが、これが度重なり、歳を重ね、少々ツラの皮が厚くなってくると、これは身体的な障害に違いないなどと、自分の意志の弱さなど棚上げて開き直っておりましたものですから、この依頼があった時には「困ったな」となった訳です。何せ2日間の長丁場ですから…。少々、前置きが長くなってしまいました。本題に入っていくこととします。

まず講義のテーマは、

- ・継続賃料の鑑定評価
- ・定期借地権に係る鑑定評価
- ・宅地造成工事の内容について
- ・収益還元法・開発法における建物想定 of 注意点
- ・収益還元法及び各種利回りの相互関係、並びに各種利回りの査定方法について
- ・最新の住宅性能について

というものでした。鑑定評価に関して理論的な論点、技術的な論点、そして最後に鑑定評価から少し距離をおいて、かといって全く関係のないわけではない企業の取り組みについて紹介、という構成でした。全体的な感想としては、非常にバランスのとれたテーマ構成だなというものでした。

賃料と借地権は非常に関連性があり、表裏一体のものだと思います。また、それぞれに契約内容がからみ、個別性が強いものです。今回の研修で改めて思ったの

が、これらの案件に立ち向かうためには、法的な解釈等を含め知識の積み上げが必要であるとともに、組織的な事例データ等の積み上げを行い理論武装していかなければ、社会からの要請に対して太刀打ちできないのでは、ということでしょうか。向学心・向上心を煽るためにはもってこいのテーマであったと思います。宅地造成に関するものについては、土地の個別的要因格差率の査定の際など、知識を要求されるシーンは比較的多いのではないのでしょうか。専門家をもってしても、簡単にはその価格をはじくことが出来ないという部分においては、ある意味、安堵感をもったのは、私だけではないと思います。建物の想定も、実務上、頻度が高いものであると思います。実際の簡単な図面の書き方など、実務上も実践可能なもので、個人的にはこれだけでも、研修に参加した意義を見いだせたと思っています。利回りについても、日々の業務において接する機会が多いことと思われれます。受講中は、なるほどと少しわかった気がしていたのですが、読み返してみると、やはりなかなか手強いものです。ただ、頻繁に接する機会もありますし、自分が採用した利回りについても説明を求められる機会もあります。わかったつもりではなく、理解するまでよく復讐もしたいと思った次第です。最後は、積水ハウスの最新の住宅性能に関する取り組みについての内容でしたが、我が家も積水ハウスにすればよかったな、程度のやや俗世間的な感想だけでよろしいでしょうか。

ということで、あつという間の2日間でした。結果的に、やはり、少々、記憶に残っていない時間帯はあるものの、全体的には、寝る暇がないという感じで、個人的には検討した方ではなかったかと思っています。これも、事前に若干の緊張感を与えてくれた連合会事務局の方のおかげであると感謝しております。有難うございました。少々、褒めすぎたきらいはありますが、冗談は抜きとしても、いい研修会ではなかったかと思っています。また、次の機会を期待したいと思います。

# 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

## 山崎 健二



住宅、商業等の特徴的な状況を示すと以下のとおりである。

### [1] 地価の動き

- 福岡県全体では、住宅地の平均変動率が-1.2%（昨年は-2.0%）、商業地の平均変動率が-1.9（昨年は-3.1%）、工業地が-1.8（昨年は-2.8）、全ての用途で下落幅は縮小。
- 福岡市の住宅地の平均変動率が+0.7%と5年ぶりにプラスに。特に早良区は+2.9%と急上昇。福岡市は商業地の平均変動率も+0.7%と5年ぶりにプラスに転じた。
- 住宅地では12ポイントが5%を超える地価上昇に。一方、商業地は5ポイントが5%を超える地価上昇。住宅地の最高上昇率は早良区高取で+10.7%、商業地の最高上昇率は早良区西新2丁目+8.9%。
- 県内の最高価格地は住宅地は大濠で518,000円/㎡（+3.4%）、商業地は天神コアで5,780,000円/㎡（±0%）。
- 直方市、飯塚市、大川市、小郡市、福津市では商業地の平均変動率が-5%を上回る。福岡市への一極集中が引き続き続いている。
- 天神の一等地は横ばい。博多駅の一等地は+6%。
- 北九州市では門司地区で住宅地・商業地とも横ばいポイントが現れた。

### [2] 商業（リテール）

- 博多駅・JR博多シティの開業（H23.3）に続き、博多駅中央街で地区計画の動きが進行中。JR九州等が13階建の店舗付事務所を建築する動きが見られる。JR博多シティは平成25年2月で来場者数が1億人を突破、引き続き好調を継続。また、JR九州ホテルブラッサム博多中央が平成25年4月8日オープン。
- 天神・H&Mとフォーエバー 21が24年4月に開業。賃料水準は天神西通りの坪6万円が上限、売買は坪2,000万円近いデールも見られる。
- キャナルシティ・九州最大の免税店ラオックスが平成24年4月に開業。
- その他エリア・イケアジャパン（24年4月開業）、イオンモール福津（24年4月開業、敷地面積約14万㎡、延床面積約11.1万㎡、総賃貸面積約6.3万㎡、駐車台数約3,520台）。
- オーバーストア→商圏を拡大する必要あり→韓国/中国のインバウンドに期待。韓国からの観光客は戻っているが尖閣諸島問題以降中国からの観光客は途絶えている。
- 百貨店の売上高は以下のとおりである。福岡市はプラスになっている。

[単位:千円]

九州の百貨店売上高		前年同月比
2012年2月	23,192,925	▲2.2%
2012年3月	28,415,387	3.9%
2012年4月	25,358,017	▲1.3%
2012年5月	25,453,371	▲1.3%
2012年6月	23,562,766	▲2.7%
2012年7月	31,726,711	▲7.7%
2012年8月	23,417,988	▲1.1%
2012年9月	22,109,512	▲3.3%
2012年10月	26,609,936	▲2.3%
2012年11月	29,876,246	0.9%
2012年12月	39,939,223	▲2.7%
2013年1月	28,999,300	▲2.8%
直近1年間合計	328,661,382	▲2.0%

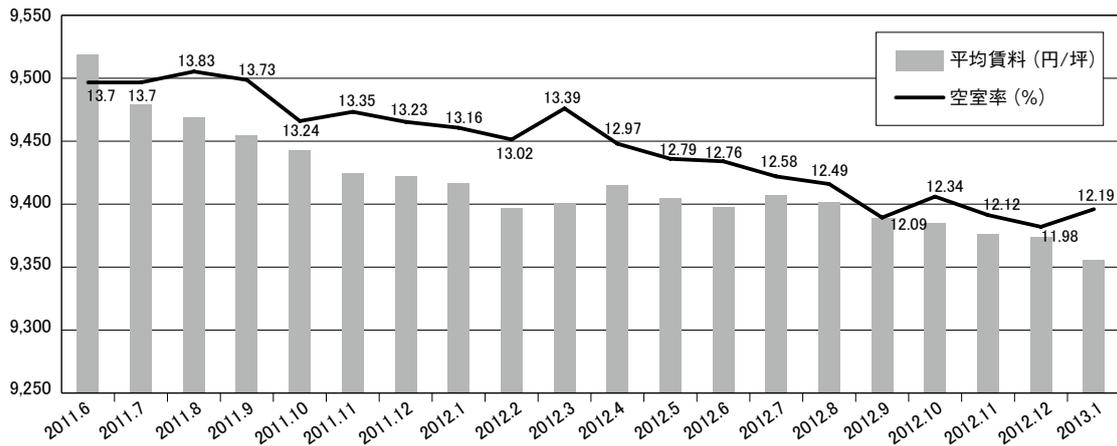
[単位:千円]

福岡市の百貨店売上高		前年同月比
2012年2月	13,587,680	▲8.6%
2012年3月	16,396,504	▲1.3%
2012年4月	14,711,415	▲2.5%
2012年5月	15,040,881	▲2.3%
2012年6月	14,060,429	0.8%
2012年7月	18,883,357	▲4.9%
2012年8月	14,298,859	▲0.1%
2012年9月	13,990,296	1.1%
2012年10月	15,378,812	▲2.4%
2012年11月	16,829,703	3.9%
2012年12月	23,201,343	▲0.2%
2013年1月	17,813,289	1.4%
直近1年間合計	194,192,568	0.1%

### [3] 商業(オフィス)

- 博多駅開業を受けて、空室率は改善傾向にあるが賃料水準は変わっていない。
- 平成19年や20年頃に竣工したAクラスビルは、リースアップしほぼ満室稼働状態。→REITや事業会社へ相次いで売却されている。

- 新規の供給が少ないため今後1年間に1%ずつ空室率は改善すると見られるが、募集賃料を値上げできるようになるには空室率が8%台まで回復することが必要で、本格的に福岡市内のオフィス需給が改善するにはあと3~4年必要。



2013年1月現在	札幌市	仙台市	東京都	横浜市	名古屋市	大阪市	福岡市
延床面積(坪)	734,595	704,912	11,889,184	1,259,312	1,414,000	3,346,541	1,003,510
貸室面積(坪)	501,814	468,468	7,071,889	799,233	938,988	2,148,738	694,832
福岡を100とした指数	72	68	1,020	115	135	310	100
ビル数/合計(棟)	409	357	2,653	433	484	836	586
1棟当たり延床面積	1,796	1,975	4,481	2,908	2,921	4,003	1,712
空室率/平均(%)	9.53	13.55	8.56	9.98	11.05	9.40	12.19
ここ1年の空室改善率(%)	1.31	1.59	0.59	1.57	0.45	1.30	0.83
2012/2空室率	10.84	15.14	9.15	11.55	11.50	10.70	13.02
平均賃料/平均(円/坪)	8,251	9,110	16,554	10,538	10,861	11,323	9,341
ここ1年の賃料下落率	-0.7%	-0.2%	-1.7%	-1.3%	-1.9%	-1.2%	-0.2%
2012/2資料	8,310	9,132	16,846	10,673	11,073	11,456	9,362

※他の政令市と比較して、賃料下落は少ないが、空室率の改善度合いが予想外に悪い。

### [4] 賃貸マンション(レジ)

- 一棟売りの賃貸マンション(総額1億円~3億円)は需要が旺盛で過熱感がある。福岡市の人口が増加しているので安定的な住宅需要が見込めるため。
- 富裕層(県外の富裕層も多い)や内部留保を持つ事業会社が需要者の中心だったが、リートや外資の取得意欲も強い。
- 利回りはグロテンと言われたが現在は8%~9%、NOI利回りだと5%台の売り物件も多い。東京が4%台なので約1%の差(地方リスク)がある。
- 賃料水準は低く、貸主200%やフリーレントも見られる

ほか敷金ゼロが多い。また東京のように礼金を授受する例が多くなった。新築は礼金2カ月、中古物件は礼金1カ月が多い。

- 薬院等プライムエリアについては一部家賃が上昇している。

### [5] 戸建住宅

- 市街化区域内の山林や農地が相次いで転用されている。
- ハウスメーカーはミニ開発の素地の取得に力を注いでいる。

- 総額3000万円程度の建売住宅が良く売れている。
- パワービルダー（ミニ開発が得意な低価格分譲戸建て会社）の勢いが止まらない。
- よく売れる理由
  - a. 消費税が増税されるので駆け込み需要が大きい
  - b. 一番の理由は住宅ローン金利が安いことで変動金利の水準は1%以下
  - c. ローン減税 10年間の減税額が最大200万円

**[6] 分譲マンション**

- 優良なマンション適地は10社以上が競合。
- 分譲マンションの売れ行きは頗る好調に推移しており、ここ20年間の中では一番。
- 西新エリアに限らず、草香江、赤坂等の中央区や香椎副都心を擁する東区等も好調。IKEAが進出した新宮中央駅界隈もマンションの建設ラッシュ。
- 優良マンション用地の地価が急騰しており年率10%を超える上昇率を示す地点が2地点。
- 消費税増税前の駆け込み需要も拍車をかけている。

**[7] 物流用地**

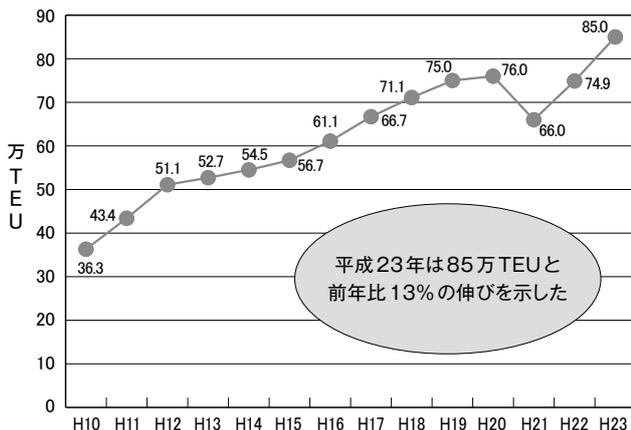
- 物流施設は、荷主がついていけば安定収入が得られる。
- 福岡市の箱崎ふ頭は福岡市内では人気が高いが、景気低迷により物流コストを極限まで下げているため賃料は、坪2,500円程度まで下落している。
- 双方向にランプを持つ高度化倉庫はまだない。
- 物流施設も売買の動きが活発になってきた。
- 通販系企業が注文があればその日のうちにも配達ができるように関東ではなく九州に大規模な物流施設を整備(アマゾン等)。

- 福岡市の物流用地の価格は鳥栖の2倍以上だが、賃料はさほど変わらないため、プロロジスや大和ハウスは第一義的には鳥栖市で物流倉庫を開発している。

**[8] 最近の特徴的な動き**

- リートの株価が上昇 リート指数は8月に850だったのが平成24年3月には1380に達しており7ヵ月間で1.6倍に。REITの物件購入圧力はピークに達している。
- サービス付高齢者向け住宅(サ高住)が建設ラッシュに。
- 福岡市はデジタルコンテンツ産業が集積(レベルファイブ、ガンバリオン、サイバーコネクトツー、ポリフォニーデジタル、gumi)。
- 再生可能エネルギー特別措置法の受けてメガソーラー発電所を計画する動きが顕著。現在、福岡県内では大牟田市のメガソーラー大牟田発電所(3000kw、九州電力)をはじめ設備容量が1,000kW以上の発電所は6つが稼働中。
- 福岡空港の動き・・・エアプサンに加えティーウェイ航空のLCCが入ってきた。ハワイ便は デルタ航空とハワイアン航空が就航。ヨーロッパ便はKLMオランダ航空が平成25年4月から就航予定(ヨーロッパと福岡を結ぶ初の直行便)。福岡空港は平成24年の年間発着回数が15万5千回に達し、円滑運用できる目安(14万5千回)を遙かに超えた。現在2500mの滑走路建設へ向けて環境アセス中で増設は早くとも10年後。
- 中国/韓国の動き・韓国企業の博多進出が見られた。LINE(株)が今後、博多駅前2丁目で事務所ビルを建築。インバウンドについては中国発着の大型クルーズ船の博多港への寄港はキャンセルが続出しており、今年3~5月の間、米国と欧州の船会社から25便の寄港予約があり、うち20便は中国発着の大まかな航路が示されていた。しかし、船会社側はこのうち19便のキャンセルを福岡市に伝えたという。
- 福岡市の平成23年の国際会議の開催件数は221件で東京の470件に次いで第2位、大震災の影響で国際会議が減少するなか、ひとり開催件数がアップしている。
- 半導体産業は惨憺たる状況だが、自動車産業は堅調。九州経済産業局が発表した平成24年の四輪自動車生産台数は、1,46万台(前年比+22.7%)で全国比(14.7%)とともに過去最高を更新。ダイハツは久留米市に次述開発拠点「久留米開発センター」を開設(平成26年)。

【博多港の国際海上コンテナ取扱個数】



## 佐賀県

公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会  
市丸不動産鑑定

## 市丸 亮介



## 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

15年連続で下落した。平成21年度から昨年度まで下落幅が拡大していたが、今回は前回の▲4.9%からやや縮小し▲4.2%となった。

## ②県庁所在地の地価動向と要因

- 佐賀市では市街化区域に隣接した調整区域の開発案件の安値による大量供給の影響で全般的に下落が続いているが、より周辺部に開発の中心が移行しつつある。(平成23年11月から本年10月までに31案件・259区画販売 前年比+60%)
- 同期間の市街化区域内の開発は9案件68区画のみで、需要を調整区域に完全に奪われており、調整区域の開発案件に隣接している市街化区域のポイントが大きな下落率となった。ここ数年大きく下落した関係でようやく一部値頃感が出始めており、前回の▲6.0%からやや縮小し▲4.8%となった。

## ③県庁所在地以外の地価動向と要因

- 鳥栖市では企業の進出が多く、九州新幹線の開業や人口増加もあり引き合いも強く、下落幅は縮小傾向にある。

## ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- ほぼ全市・町で下落率がやや小さくなったが、伊万里市において人口減少・高齢化の進行及びシリコンウエハーの製造大手SUMCOの業績不振もあり、下落が拡大している。
- 夏くらいから消費税増税を見越した引き合いが増えている。

## 商業地

## ①県全体の地価動向と要因

21年連続で下落した。平成17年地価公示から下落率は縮小傾向であったが、平成21年度から拡大し下落率は1昨年の▲5.2%から昨年▲5.6%、今年はやや縮小して▲5.4%となった

## ②県庁所在地の地価動向と要因

- 佐賀市の平均変動率はH24 ▲6.5%からH25 ▲6.0%となり、下落幅がやや縮小した。
- 最高商業地である佐賀駅南口で下落が続いている。H20横ばい→H22 ▲6%→H23 ▲5.6%→H24 ▲7.6%→H25 ▲5.5%
- 事務所の空室率は依然として高水準で(約20%)、賃料の下落が進んでいる。
- 中心部の閉鎖した店舗や老朽した建物を取り壊し、有料駐車場として高収益を上げるケースが増えている。

## ③県庁所在地以外の地価動向と要因

- 唐津市では中心部の再開発ビル・バスセンターが完成したが、周辺は相変わらず空店舗が多い。アーケード街の商業地は住宅地並みの価格となり、また、原発が稼働停止している為飲食店の経営は苦しい状況にある。
- 新鳥栖駅の近くで来年春重粒子線がん治療センターがオープンし、隣接地にホテルの建設予定もあるが商業地域の取引自体は低調で昨年とほぼ同様の下落となっている。サガン鳥栖が好調で、駅前の店舗の引き合いは強い。

## ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 鹿島市は商業地の衰退が著しく、取引も殆ど無い為県内最大の下落となった。
- 昨年度まで下落トップだった嬉野市は宿泊客の減少を受け下落が続いているが、20万/坪に近づいてきており下落率がやや縮小した。

## 工業地等

## ①県全体の地価動向と要因

- 工業地は16年連続で下落した。県内では鳥栖市に3ポイントのみあるが、流通系が多い為下落率は昨年の▲4.8%から▲4.0%に縮小した。
- 鳥栖市の流通関連のグリーンロジスティクスパーク鳥栖(工業用地面積46.1ha 42区画)はほぼ完売となり、残り1画地1.1haのみとなった。
- 鳥栖市が本年5月から「鳥栖西部第二工業団地」の

分譲を開始したが、引き合いは多いものの規模がやや小さい為進出企業はまだない。

- その他小規模な企業の進出も見られるが、全体的に低調な動きである。

※地域政策、取り組み等について

- 平成24年1月より佐賀・上海間の定期路線が週2便

で就航(最低運賃3千円)しており、7月より週3便となったが、日中関係の悪化もあり不透明な状況にある。

- JリーグサッカーのサガンツスがJ1で奇跡の5位。
- 裁判所の競売案件は昨年度よりも更に少ない。
- 原発が稼働停止しており、玄海町の土地取引は低調で、旅館・商店の経営は非常に苦しい。
- メガソーラーの建設計画が現在8ヶ所ある。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H24 変動率	H25 変動率	H25地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲4.9	▲4.2			83	79
佐賀市	▲6.0	▲4.8			23	23
唐津市	▲5.1	▲4.3			10	10
鳥栖市	▲4.2	▲3.5			13	13
伊万里市	▲4.7	▲5.2			3	3
鹿島市	▲4.9	▲4.3			3	3

※地点数のうち「横ばい」は+0.0%及び-0.0%を含む。

(2) 商業地

市町村名	H24 変動率	H25 変動率	H25地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲5.6	▲5.4			41	41
佐賀市	▲6.5	▲6.0			14	14
唐津市	▲5.5	▲5.4			7	7
鳥栖市	▲5.1	▲4.7			4	4
伊万里市	▲5.1	▲5.2			2	2
鹿島市	▲7.8	▲8.0			1	1

3. 上位の価格及び変動率等

●県全体について

区分	標準値番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 佐賀-7	佐賀市八幡小路130番外	62,900	▲4.7 (▲4.5)	画地規模が大きい高価格帯の住宅地の需要減退。
	商業地 佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	208,000	▲5.5 (▲7.6)	周辺ビルの賃料下落や空店舗・事務所の増加。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 佐賀有田-4	西松浦郡有田町広瀬山字松尾口甲1925番	10,100	▲1.0 (▲1.0)	既成の住宅地域で価格水準が低く下落率が小さい。
	商業地 佐賀有田5-2	有田町蔵宿字蔵敷原丙3867番3	22,100	▲1.8 (▲2.2)	割安な取引は少なくなり、下落率が縮小した。
下落率1位	住宅地 伊万里-3	伊万里市二里町八谷搦字伊万里一本松13番23	39,500	▲6.6 (▲5.8)	中心地には近いが街路条件が悪く、需給のギャップが大きい。
	商業地 鹿島5-1	鹿島市大字高津原字柳籠4305番4外	50,900	▲8.0 (▲7.8)	他のエリアに商業施設が集積し、既存の商業地域の衰退。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準値番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 佐賀-7	佐賀市八幡小路130番外	62,800	▲4.8 (▲4.5)	画地規模が大きい高価格帯の住宅地の需要減退。
	商業地 佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	208,000	▲5.5 (▲7.6)	周辺ビルの賃料下落や空店舗・事務所の増加。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 佐賀-18	佐賀市大和町大字久池井字四本松1839番25	39,400	▲2.5 (▲4.3)	街路条件が良く、やや値頃感がある。
	商業地 佐賀5-7	佐賀市唐人2丁目104番	66,600	▲4.9 (▲5.8)	周辺の住宅地の水準に近づいており、住宅地と同様の下落となった。

※変動率の下段( )は、前回公示の変動率。

## 長崎県

公益社団法人 長崎県不動産鑑定士協会  
有限会社 板山不動産鑑定事務所

## 板山 昌治



## 1. 地域経済の動向

長崎県の経済情勢は弱含みの動きとなっている。基幹産業である造船は海外経済の減速等により受注環境が厳しい中、弱めの動きが続いており、雇用・所得環境もこれまでの緩やかな改善のテンポが鈍化している。平成12年12月の日銀短観によると業況判断指数も悪化傾向にあり、先行きはさらに一段の悪化予測となっている。海外経済が減速している影響が本格的に県内に及んでいる状況にはないものの、全国的に景気が下押しされていることに警戒的になっているとみられる。

## 2. 人口動態

長崎県の平成24年10月1日現在の総人口は約1,408千人で、過去5年間で△3.2%となっており、高齢化率は26.8%で、過去5年間では2.0%増加している。平成24年の住民基本台帳に基づく人口動態調査においても、対前年比△0.65%で九州各県の中で最も減少率が高い。少子高齢化、若者の県外流出という状況が続く中で、この流れを変えることは容易なことではないが、長崎地域では人口減などへの危機感から生まれた産学官連携による長崎サミットプロジェクトが進むなど、人口減少のテンポを抑制する取り組みが模索されている。

## 3. 地価動向の特徴と要因

## (1) 住宅地

県平均変動率は△3.7%から△3.1%へと縮小したものの、平成12年以降14年連続で下落している。人口減少、高齢化の進行を背景とした需要の減退は継続している。

県庁所在地である長崎市では△3.1%から△2.6%へと下落幅の縮小が見られた。利便性、快適性に優れた都心部の高価格帯の住宅地は需要が底堅く、稀少性の高さと同様に、地価はほぼ底打ちしたものと見られ、実需の顕在化が確認できた地点については上昇地点が現れており、横ばい地点も増加した。郊外部は

依然として供給過剰感が払拭されておらず、需給のアンバランスの解消は見られない。ただし、区画整然とした住環境に優れる住宅地と道路幅員が狭い斜面地等住環境に劣る住宅地とでは需要の強弱に差異が生じており、依然として下落が継続している地域と底値圏に近づきつつある地域に分かれている。また、車両通行不可能の階段道路沿いの住宅地の需要の回復の見込はない。

県北の中心である佐世保市は、△4.7%から△3.5%へと下落幅の縮小が見られた。西九州自動車道の延伸や商業施設の進出等、利便性が向上した地域では需要の回復の兆しが見られたが、斜面地の街路条件が劣る地域では需要の減退が継続しており、旧郡部についても人口減少と高齢化の進行により需要は低迷している。

県央地区では、諫早市が△4.7%から△3.4%へ、大村市が△4.4%から△2.4%へと、いずれも下落率の縮小は見られたものの、長期的な減退傾向は継続している。諫早市では、旧長崎刑務所跡地、西部台団地、久山地区での大型の分譲が見込まれることから、再び供給過剰に陥る可能性が懸念される。

対馬市△5.3%、壱岐市△4.4%、五島市△5.3%、新上五島町△5.3%と、離島の下落率は依然として大きい。人口減少、高齢化の進行を背景とした離島経済の衰退は深刻であり、基幹産業が農漁業であることから雇用がないため、若年層の島外流出が続いており、需要減退にも歯止めがかからない。下落率1位となった佐世保-21（佐世保市宇久町）も離島であり、需要の回復の見込はない。

## (2) 商業地

県平均変動率は△3.9%から△3.2%と縮小したものの、平成5年以降21年連続で下落している。全18市町（対馬・壱岐は標準地無し）のうち、8市町（島原市、平戸市、松浦市、五島市、東彼杵町、川棚町、佐々町、新上五島町）で、5%を超える下落率を示すなど、

地域経済の停滞が長期に及んでおり、特に離島や郡部を中心に商業地の衰退が進んでいる。

長崎市では、△2.3%が△1.4%へと下落率は縮小した。県内の最高価格地でもある浜町アーケード(長崎5-8)は、大手ディスカウントショップの進出により休日の歩行者通行量が3年振りに増加し、また、長崎大丸跡地の計画も決定する等のプラス要因も見られるが、大型店への顧客流出は続いており、さらに国際問題を背景とした外国人観光客の動向にも不透明感が残り、長期的通減傾向は継続している。中心部の幹線道路沿いにあるのは、事務所テナント需要の減退は継続しているが、長期的地価下落の結果、相対的価値感が高まり、マンション用地需要の下支えもあって、強気の取引が顕在化したため上昇地点が現れ、横ばい地点も増加した。旧来型の近隣商業地域は、郊外大型店への顧客流出により下落傾向が継続している。

佐世保市は下落率が△4.2%から△3.3%へと縮小したが、依然として下落傾向が続いている。アーケード街の歩行者通行量の減少は歯止めがかからず、通行量調査開始以来の最低を更新しており、郊外型大型店の進出による顧客流出が継続している。

県央地区では、諫早市が△3.8%から△2.8%へ、大村市が△4.5%から△2.8%へと、いずれも縮小は見られたものの、長期的な通減傾向は継続している。

下落率上位20位のうち、離島及び郡部が半数以上を占めており、人口減少、高齢化の進行等による地域経済の衰退を背景とした地価下落に歯止めがかからない。五島市のアーケード(五島5-1)では、地域内に存していた銀行の移転が発表される等、地域的衰退が顕在化しており、下落率が拡大し県下第1位の下落率となった。

#### 4. その他大型プロジェクトの動向等

(1)九州新幹線西九州ルート(武雄温泉～諫早間)は平成20年3月に着工後、着実に整備が進められており、さらに「長崎・諫早ルート」についても、平成24年

6月に認可され、2022年度の一括開業を目指している。これにより、長崎駅周辺では再開発事業等が本格しており、「JR長崎本線連続立体交差事業」、「長崎駅周辺土地区画整理事業」、さらに「県庁移転」と続く計画で、完成すれば県都長崎の陸の玄関口のイメージは大きく変貌する。

(2)JR佐世保駅裏の再開発事業「三浦地区みなとまちづくり計画」でエレナグループが開発事業者に決定、複合商業施設「させほ5番街」の建設を公表し平成26年春頃の開業を目指している。「栄・常盤地区市街地再開発事業」の佐世保ツインタワー(分譲マンション総販売戸数138戸)が平成24年8月より販売開始された。

(3)JR大村駅前の中心商店街一帯を再整備する「上駅通り地区市街地再開発事業」の商業棟「コレモおむら」が平成24年11月にオープンした。市街地活性化に向けた起爆剤として期待される。

(4)震災で本社機能や生産工場を移す「リスク分散」を計画する企業の需要に即応することを目的とした行政の企業誘致活動は懸命に続けられているが、特段の進展は見られない。これに対して、県内の売れ残りの工業地や遊休地等においては、メガソーラーの建設計画が盛んに進められている。

(5)期待された長崎市と中国上海を結ぶ「上海航路」が、日中関係の悪化により、現状では需要が見込めないとして、無期運休が決定した。再開の見通しはたっており、日中関係悪化の長期化による観光客の減少等の影響が懸念される。

(6)平成24年10月に、長崎市が「世界新三大夜景」に認定され、観光関係者の期待が寄せられている。

# 熊本県

公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会  
一般財団法人日本不動産研究所熊本支所

## 伊牟田 徹



熊本県における平成25年地価公示の特徴は下記のとおりである。

### 1. 概況

熊本県における平成25年地価公示の各市町の変動率は、経済情勢の回復傾向が鮮明になりつつある状況下において、前年にも増して下落幅の縮小傾向を強めている。昨年は上昇地点が1地点であったが、本年は14地点と大幅に増加し、横這い地点も住宅地で41地点、商業地では10地点となった。当該地点を見てみると、新幹線効果の浸透や値頃感が拡大している熊本市及びその周辺市町に集中しているが、その範囲が拡大している傾向が現れている。

全体的には、住宅地が16年連続、商業地が21年連続の下落で、下落基調が継続しており、特に人口減少に歯止めがかかっていない市町では、地域経済疲弊の影響等から依然として高い下落率が継続している。

県全体	H24 変動率	H25 変動率	H25地点内訳		
			上昇	横這い	下落
住宅地	▲2.2%	▲1.5%	14 (1)	41 (19)	101 (132)
商業地	▲3.4%	▲2.8%	0 (0)	10 (4)	62 (61)

( ) 内はH24年の地点数

\*なお、平成25年の継続地点数及び変動率には前年の調整区域内宅地等の地点を含む(以下熊本市については同様)

### 2. 県都熊本市の地価変動について

平成24年4月1日の政令指定都市移行後、初めての地価公示となったが、各区の地価の動きは以下のとおりである。

#### (1) 住宅地

##### a. 中央区

いわゆる高級住宅地域を含む当区の平均変動率は、昨年の▲0.6%から▲0.1%に縮小し、全体的に横這い傾向が更に鮮明になった。内訳は上昇地点が4地点、横這いが11地点、下落が7地点となっており、下落している地点でも下落率は縮小している地点が多い。潜在的な需要に加え、マンション適地である地点が多く、消費税値上りの開発需要の増加が地価の下支えとなった結果と史料する。

【地価上昇地点(熊本市中央区)】

標準地番号	所在地	H25価格	H24年変動率	H25年変動率
熊本中央-1	新屋敷1丁目	158,000	0.0%	0.6%
熊本中央-3	水前寺2丁目	120,000	0.0%	0.8%
熊本中央-16	水前寺4丁目	103,000	0.0%	1.0%
熊本中央-17	大江6丁目	104,000	0.0%	1.0%

##### b. 東区

平均変動率は、▲1.0%から▲0.2%に縮小。人口が5区のなかで最も多く、新興分譲住宅地域の割合も高いため、相応の需要が見込める地域での地価はほぼ横這い傾向にあり、特に東区役所周辺の住宅地域では地価上昇に転じた地点も見られた。

【地価上昇地点(熊本市東区)】

標準地番号	所在地	H25価格	H24年変動率	H25年変動率
熊本東-6	昭和町	77,000	▲0.6%	0.7%
熊本東-10	榎町	70,000	0.0%	1.2%
熊本東-16	西原1丁目	69,200	▲0.7%	1.2%
熊本東-18	花立6丁目	59,700	0.0%	0.7%

##### c. 西区

平均変動率は、▲1.8%から▲1.5%にやや縮小。九州新幹線開業の影響を強く受けている春日4丁目の標準地は昨年に引き続き地価が上昇している。その他、熊本駅南西部の城山地区周辺ではほぼ横這い傾向にあるが、区郊外の地域では需要が見込めず下落傾向が持続している。

【地価上昇地点(熊本市西区)】

標準地番号	所在地	H25価格	H24年変動率	H25年変動率
熊本西-12	春日4丁目	100,000	2.3%	1.7%

##### d. 南区

平均変動率は、▲1.3%から▲0.6%に縮小。旧熊本市と合併により編入された旧富合町及び旧城南町を含む当区は、人口が増加している田迎・力合・日吉・富合校区等の地域と旧来からの農家集落との地価の二極化が見られる。

【地価上昇地点(熊本市南区)】

標準地番号	所在地	H25価格	H24年変動率	H25年変動率
熊本南-4	刈草3丁目	53,300	▲0.6%	1.5%
熊本南-7	富合町清藤	38,500	▲0.8%	0.8%
熊本南-9	平成1丁目	76,500	0.0%	2.3%

e. 北区

平均変動率は、▲2.5%から▲1.6%に縮小。熊本市の北部で、旧植木町を含む当区は、高齢化率が西区に次いで高く、旧来からの既存住宅地域では地価下落が継続。

一方、ほぼ分譲が終了した大型分譲住宅団地である「光の森」周辺の、武蔵ヶ丘や楠地区の住宅地域では、需要増に伴い横這い傾向にあるが、上昇に転じた地点はない。

(2) 商業地

a. 中央区

平均変動率は、▲2.1%から▲1.4%に縮小。熊本市の中心商業地域の多くを構成している当区の商業地域では、政令指定都市移行に伴う区制施行による分散化の影響等から、飲食店を中心に売上減が顕在化しつつあり、需要減少による地価下落が継続している。中心街を形成するアーケード街では、「下通」所在の熊本中央5-14が▲2.9%（前年▲5.4%）、同じく熊本中央5-1が▲2.2%（前年▲3.2%）、「上通」所在の熊本中央5-2が▲3.7%（前年▲2.1%）で、前年と異なり空室率が高くなった「上通」が相対的に高い下落率となった。

b. 東区

平均変動率は、▲1.5%から▲1.1%に縮小。普通ないし路線商業地域に所在する地点が多く、背後人口が多いことから相応の繁華性を維持しているが、大型店舗等への顧客流失は否めず地価は若干下落している。

c. 西区

平均変動率は、▲2.4%から▲0.9%に縮小。熊本駅周辺は、東口(白川口)の電車通り一帯は引き続き高値傾向にある。西口(新幹線口)も、小規模店舗やマンション開発が活発で強含み。同駅周辺の田崎地区は、店舗の出店等から下落幅が縮小している。(田崎3丁目所在の熊本西5-2 ▲4.3%→▲0.8%)

d. 南区

平均変動率は、▲3.0%から▲3.1%と昨年並みの下落。標準地は2地点で、いずれも旧来からの既成商業地域に所在し繁華性が低下している。同区には路線商業地域も多いが、特にJR線の新駅が計画されている島町・刈草周辺地域の今後の地価動向が注目される。

e. 北区

平均変動率は、▲3.3%から▲3.2%にやや縮小しているが、5区では最大の下落率である。

他地域や大型店舗との競合が激しい熊本北5-4(▲4.4%)、熊本北5-3(▲3.7%)の下落が主因である。

3. その他の市町の地価変動について

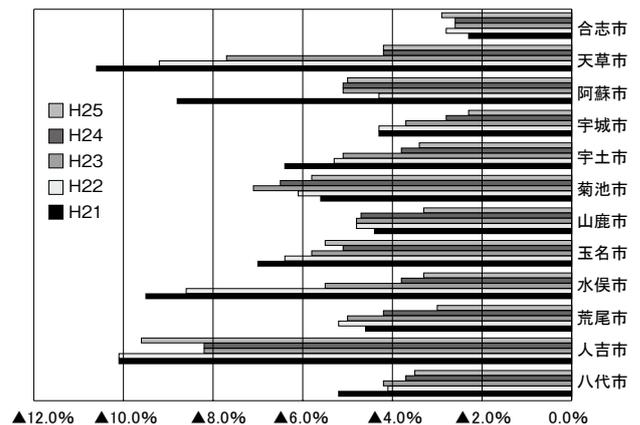
地価公示が実施されているその他の市町についての地価の動きは、以下のとおりである。

(1) 市部住宅地

熊本県下12市の地価は、少子高齢化や地域経済の停滞等から下落基調に変化はないが、下落率が大きかった県南地域の天草市、人吉市は依然として下落率は大きいもの下落幅は縮小しており、県南のその他の市も概ね縮小傾向にある。それとは反対に、県北地域の荒尾市、山鹿市等県北地域の下落幅が相対的に高くなっており、これまでの南高北低の地価変動率に変化が生じている。

また、熊本市周辺の合志市、宇土市等は下落率が小さく、熊本都市圏への需要の集中傾向が持続していることを物語っている。特に人口が増加している合志市の地価下落率は、他市と比較して際だって低い。

【市部住宅地の変動率推移】

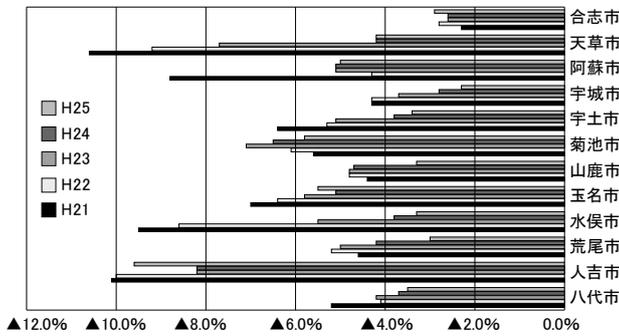


	H21	H22	H23	H24	H25
八代市	▲3.8%	▲3.4%	▲3.6%	▲3.9%	▲3.5%
人吉市	▲6.0%	▲6.0%	▲5.1%	▲5.3%	▲3.7%
荒尾市	▲4.0%	▲4.7%	▲4.7%	▲4.8%	▲5.1%
水俣市	▲3.9%	▲3.6%	▲3.5%	▲2.7%	▲2.4%
玉名市	▲2.6%	▲3.6%	▲3.3%	▲2.9%	▲2.1%
山鹿市	▲1.6%	▲3.7%	▲3.9%	▲4.4%	▲4.6%
菊池市	▲3.1%	▲3.2%	▲3.6%	▲3.7%	▲3.6%
宇土市	▲3.0%	▲3.4%	▲3.1%	▲1.8%	▲0.7%
宇城市	▲3.2%	▲3.3%	▲3.1%	▲2.7%	▲2.4%
阿蘇市	▲2.4%	▲3.0%	▲4.2%	▲3.7%	▲3.5%
天草市	▲9.8%	▲10.4%	▲8.5%	▲5.7%	▲4.2%
合志市	▲1.4%	▲1.5%	▲0.9%	▲1.4%	▲1.2%

(2) 市部商業地

住宅地同様依然として下落基調に変化はない。特に人吉市の平均変動率は▲8.2%から▲9.6%となり下落率が拡大した。旧来からの商業地域に所在しており、顧客の流失傾向に歯止めがかかっていない状況が持続している。天草市も以前から下落率が大きい地域の1つであったが、今回の地価公示では昨年並みの下落率で、近年下落幅は縮小している。ただし、集積力を強めている旧牛深市の下落幅縮小によるもので旧牛深市は依然として大幅な地価下落傾向にある。その他旧来からの商業地域に標準地が所在する、玉名市、菊池市の下落率が相対的に高くなっている。

【市部商業地の変動率推移】



	H21	H22	H23	H24	H25
八代市	▲5.2%	▲4.1%	▲4.2%	▲3.7%	▲3.5%
人吉市	▲10.1%	▲10.0%	▲8.2%	▲8.2%	▲9.6%
荒尾市	▲4.6%	▲5.2%	▲5.0%	▲4.2%	▲3.0%
水俣市	▲9.5%	▲8.6%	▲5.5%	▲3.8%	▲3.3%
玉名市	▲7.0%	▲6.4%	▲5.8%	▲5.1%	▲5.5%
山鹿市	▲4.4%	▲4.8%	▲4.8%	▲4.7%	▲3.3%
菊池市	▲5.6%	▲6.1%	▲7.1%	▲6.5%	▲5.8%
宇土市	▲6.4%	▲5.3%	▲5.1%	▲3.8%	▲3.4%
宇城市	▲4.3%	▲4.3%	▲3.7%	▲2.8%	▲2.3%
阿蘇市	▲8.8%	▲4.3%	▲5.1%	▲5.1%	▲5.0%
天草市	▲10.6%	▲9.2%	▲7.7%	▲4.2%	▲4.2%
合志市	▲2.3%	▲2.8%	▲2.6%	▲2.6%	▲2.9%

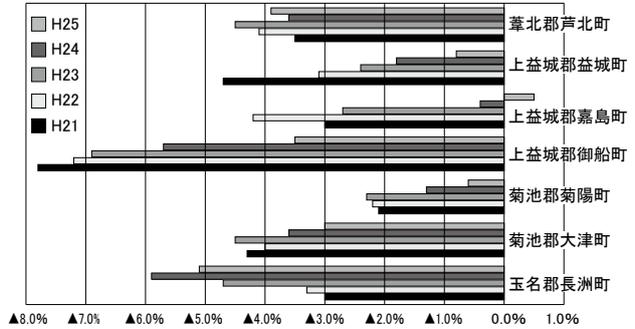
(3) 町部住宅地

熊本県下7町の地価は、熊本市との位置関係や町の情勢により様々な地価の動きを示している。

熊本都市圏及びその周辺の町のうち、平均変動率がプラスに転じたのが嘉島町で、大型ショッピングセンターの開店以降、利便性向上に伴う需要増から、高値取引が顕在化し、嘉島-1は+3.0%と県下で一番の上昇幅となった。大津町、菊陽町、御船町及び益城町は、昨年と比較して下落幅が縮小している。なかでも、菊陽町は平均変動率が▲0.6%で、7地点のうち6地点は横這いであり、地域によっては地価上昇していると思われる地域もある。また、御船町は上述の嘉島町に隣接しているが、下落幅は縮小しているものの、需要を取り込む変動要因に乏しく相対的に高い下落幅となっている。

熊本都市圏外の長洲町、芦北町は、人口減少に伴う需要減等の影響から引き続き下落基調にあり、両町とも下落幅が拡大している。

【町部住宅地の変動率推移】

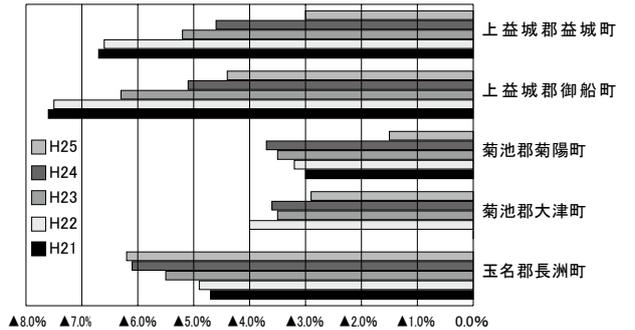


	H21	H22	H23	H24	H25
玉名郡長洲町	▲3.0%	▲3.3%	▲4.7%	▲5.9%	▲5.1%
菊池郡大津町	▲4.3%	▲4.0%	▲4.5%	▲3.6%	▲3.0%
菊池郡菊陽町	▲2.1%	▲2.2%	▲2.3%	▲1.3%	▲0.6%
上益城郡御船町	▲7.8%	▲7.2%	▲6.9%	▲5.7%	▲3.5%
上益城郡嘉島町	▲3.0%	▲4.2%	▲2.7%	▲0.4%	0.5%
上益城郡益城町	▲4.7%	▲3.1%	▲2.4%	▲1.8%	▲0.8%
葦北郡芦北町	▲3.5%	▲4.1%	▲4.5%	▲3.6%	▲3.9%

(4) 町部商業地

住宅地の地価変動と同じく、大津町、菊陽町、御船町及び益城町は下落幅が縮小する一方、長洲町の下落幅はやや拡大し、近年は総じて高い下落率となっている。背後地の熟成等、住宅地域の変化が影響していると思料する。なお、嘉島町と芦北町は標準地はない。

【町部商業地の変動率推移】



	H21	H22	H23	H24	H25
玉名郡長洲町	▲4.7%	▲4.9%	▲5.5%	▲6.1%	▲6.2%
菊池郡大津町	—	▲4.0%	▲3.5%	▲3.6%	▲2.9%
菊池郡菊陽町	▲3.0%	▲3.2%	▲3.5%	▲3.7%	▲1.5%
上益城郡御船町	▲7.6%	▲7.5%	▲6.3%	▲5.1%	▲4.4%
上益城郡益城町	▲6.7%	▲6.6%	▲5.2%	▲4.6%	▲3.0%

4. 「7.12大水害」の影響

平成24年7月12日に発生した大水害により、白川流域の熊本市や阿蘇市等は甚大な被害を被った。災害リスクによる価格形成要因の変化等当該災害地域の地価への影響は、現時点では不透明であり、今後の地価動向を注視する必要がある。

# 大分県

公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会  
株式会社 都市評価システム

安東 正二



## 大分県の経済概況

大分県内の景気動向は、全体としては横ばい傾向が持続しているものの、直近ではやや弱含みの動きもみられる状況である。

最終需要面をみると、住宅投資は、新設住宅着工件数、及び分譲マンション販売がともに対前年比増加傾向を示しているものの、一方で個人消費は、天候不順や政策効果の剥落により、やや弱めの動きとなっている。

この間、県内観光・宿泊施設では、九州北部豪雨の影響が徐々に和らいできているものの、九州シフトの剥落等から今春頃までの客数の増勢はみられない状況である。また設備投資は、一部に持ち直しの動きがみられるものの、なお低水準で推移しているほか、公共投資及び工業生産等も低水準で推移しており、輸出は弱含みで推移している。

なお大分県内の景気の先行きについては、災害復旧関連工事の発注増加が見込まれるなど押上げ材料も存在するものの、海外経済の減速が強まっていることを受け生産・輸出が当面弱含んで推移するとみられることなどから、全体としては横ばい圏内で推移するとみられている。また海外経済の先行きに関しては減速が長期化するリスクを懸念する声も多く、これが雇用・所得環境や個人消費等の下押しにつながるリスクもあるため、引き続き注意を要する状況である。

## 平成25年地価公示における大分県内の地価動向

### 1. 住宅地域

平成12年以来14年連続で下落傾向が持続している。県内の住宅地域は3市1町(臼杵・豊後高田・杵築・玖珠)を除くすべての都市において下落幅は縮小傾向を示し、下落幅が縮小しなかった各市町においても、豊後高田を除いて下落幅は概ね前年並みである。

なお戸建住宅地、マンションともにやや供給過剰状態が持続しており、地価は総じて下落傾向を示しているものの、大分駅南地区においては旺盛なマンション供給等もみられ、地価は微増傾向に反転している。

また杵築市内の既成住宅地域においては周辺の開

発団地の分譲価格と比較して、値ごろ感があるため、下落率は小幅にとどまっているが、大分市郊外部、別府市、宇佐市、津久見市、国東市等の中心部近郊、及び郊外部の既成住宅地域は依然として比較的大幅な下落傾向が持続している。

表①【県内主要都市の住宅地平均変動率及び地点数内訳】

#### (1)住宅地

市町村名	H24 変動率	H25 変動率	H25地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 3.3	△ 2.5	2	0	132	134
大分市	△ 3.1	△ 2.2	2	0	68	70
別府市	△ 4.3	△ 3.0	0	0	24	24
中津市	△ 4.0	△ 2.5	0	0	4	4
日田市	△ 2.7	△ 2.3	0	0	3	3
佐伯市	△ 3.5	△ 2.3	0	0	4	4

### 2. 商業地域

平成5年以降21年連続で下落傾向が持続しているが、県内の2市(日田・竹田)を除くすべての都市で下落幅が縮小し、下落幅が縮小していない上記2市においても下落幅は概ね昨年並みの下落であり、津久見・竹田は依然として比較的大きな下落率が持続している。

なお県庁所在地である大分市内の中心商業地域においては、事業用不動産への投資需要の急激な減少により地価は引続き下落しているほか、その他の商業地域についても郊外型大規模商業施設等との競合等により商況は低下しており、地価は概ね全面的に下落傾向が持続しているが、大分市中心商業地の地価下落は昨年に比べて縮小しており、H23.1に閉店した大分パルコ跡の店舗としての再開が断念された後、県内最大級の民間病院の立地が決定したほか、JR大分駅ビル開発が着々と進捗中であり、2015年3月の開業が予定されているため、今後は更にJR大分駅周辺地区の地価動向が注目される状況である。

またその他の市町村においても道路交通網の整備等に伴う大分市郊外部の大規模商業施設等への顧客の流出傾向、及び地域経済の停滞が顕著であり、地価は引続き下落傾向を示しており、特に津久見・臼杵・別府・竹田・中津・日田等の地方都市中心商業

地域における下落率が相対的に大きく、特に竹田における下落率の拡大は県内最大で、下落率は津久見に次いで県内第2位となっている。

表②【県内主要都市の商業地平均変動率及び地点数内訳】

(1)商業地

市町村名	H24 変動率	H25 変動率	H25地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.5	△ 3.7	0	0	73	73
大分市	△ 4.4	△ 3.2	0	0	32	32
別府市	△ 4.9	△ 3.9	0	0	16	16
中津市	△ 4.8	△ 4.5	0	0	2	2
日田市	△ 4.4	△ 4.5	0	0	3	3
佐伯市	△ 4.0	△ 3.9	0	0	1	1

### 3. 工業地域

平成10年以来16年連続の下落であり、下落幅は概ね前年並みである。大分市内の製造業は輸出関連企業が多く、円高圧力・デフレ等の影響により、投資意欲はやや衰退傾向に移行しており、県内製造業の生産指数・出荷指数・在庫指数はいずれも昨年同月比でやや持ち直しの傾向がみられるが、依然として足取りが弱い状況が持続しており、地価も引き続き下落傾向が持続している状況である。

### (その他の特徴的な事項)

大分県内の観光実績についてみると、別府・湯布院等の観光地については、海外からの観光客の減少、景気の低迷等の影響により、宿泊客数は減少傾向にあったが、平成23年の県内宿泊客数の年計は対前年比▲0.1%と概ね横這い程度に回復し、平成24年1月以降も堅調であったものの、昨年九州北部豪雨等の影響により今年7月以降再び減少傾向に転じている状況である。

なお県内では東九州自動車道の「佐伯-蒲江」、「蒲江-県境」間の建設工事が現在進捗中であり、平成25年2月には「蒲江-北浦」間が開通したほか、「椎田-宇佐」間も平成29年3月の開通を目指し、現在用地買収及び一部建設工事等が進捗中である。

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

表③【県内最高価格地点及び変動率上位地点の概要】

区分	標準値番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 大分-10	大分市金池南2丁目2892番5	143,000	2.1 (△0.7)	新大分駅開業、土地区画整理事業の進捗に伴う住環境、生活利便性の向上による。
	商業地 大分5-1	大分市中央町1丁目42番外	465,000	△ 5.7 (△7.9)	中心商業地域の集客力の低下が続き、空店舗が増加し、投資需要は減退しており、市場は弱含みである。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 大分-10	大分市金池南2丁目2892番5	143,000	2.1 (△0.7)	新大分駅開業、土地区画整理事業の進捗に伴う住環境、生活利便性の向上による。
	商業地 大分5-19	大分市末広町2丁目21番1外	143,000	△ 0.7 (△2.0)	大分駅の高架化に伴い国道に連絡する都計道の開通予定による利便性の向上。
下落率1位	住宅地 津久見-1	津久見市宮本町889番	43,700	△ 6.6 (△7.3)	人口減少、基幹産業の衰退の中、中心部近郊の地価水準が高い既存住宅地域の需要が減退している。
	商業地 津久見5-1	津久見市中央町789番3	56,400	△ 9.8 (△10.5)	基幹産業の衰退に加え、駅北側の埋立地へ商業中心が移行し、駅前商業地域の需要減退が顕著である。

※変動率の下段( )は、前回公示の変動率。

## 宮崎県

公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会  
有限会社 東部不動産鑑定所

## 松元 義武



## 1. 主要市の人口・高齢化率の推移

	宮崎市		都城市		延岡市	
	人口	高齢化率	人口	高齢化率	人口	高齢化率
H20.10	398,011	20.5	168,673	25.9	131,412	26.6
H21.10	398,407	21.0	168,507	26.2	130,787	27.1
H22.10	400,583	21.2	169,602	25.9	131,182	27.2
H23.10	401,654	21.4	168,944	26.0	130,413	27.3
H24.10	404,143	22.2	168,053	26.6	129,302	28.1

(参考) 宮崎県

	人口	高齢化率
H20.10	1,136,260	25.1
H21.10	1,132,025	25.6
H22.10	1,135,233	25.7
H23.10	1,130,912	25.8
H24.10	1,125,909	26.5

## 2. 宮崎県の地域経済の概況

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

平成24年は台風等による自然災害もなく平穏な一年で、平成24年10月に長崎で開催された第10回全国和牛能力共進会(5年毎に開催)では、2年連続の優勝を勝ち取りました。

宮崎県の景気は、一部に明るい動きは続いているが、製造業を中心に全体としては持ち直しの動きが弱まっている。

## (1) 個人消費

- 食料品・衣料品は前半は回復基調にあったが後半は弱まった。
- 新車登録台数(含む軽自動車)はエコカー補助金制度により1~9月は順調であったが、制度の終了により前年割れとなった。

## (2) 新設住宅着工件数

- 5月は分譲住宅・貸家ともに前年を上回る動きがあったが、全体としては低水準となった。なお、消費税率引き上げを睨んで分譲業者等が投資を前倒しさせる動きが見られる。

## (3) 鉱工業生産指数

- 3月は一時的に生産水準の引き上げがあったが、その後は弱含みにある。

## (4) 有効求人倍率

- 0.70前後で推移しており雇用環境は依然として厳しい状況にある。

## (5) 企業倒産

- 2月・3月・10月は倒産件数が前年増で、その他の月も微増で推移している。

## 3. 主要市の平成25年地価公示の概要

## (1) 宮崎市

## 住宅地

- 平均変動率は▲1.7% (前年▲2.2%)と下落率はやや縮小している。
- 13年連続で下落してきており、概ね住宅地の最低価格に近づいてきたものと推定される。
- 雇用環境が悪化するなかで所得も低下傾向にあり、住宅購入の借入限度額も低下し、その結果、販売価格も低額化の傾向が見られる。
- 郊外の住宅団地である「テル新名爪」「生目新町」はやや割高な価格設定のため、売れ行きが伸び悩みの状態にある。
- 津波への警戒感から海側の海拔の低い住宅地への需要は弱まっている。
- マンションは宮崎市吉村町で販売された8階建総個数64戸「オーブイジョン青葉東」は竣工前に完売した。また「サーバス高千穂中央」は竣工前に完売し、中津瀬町に建設中である。

## 商業地

- 平均変動率は▲3.1% (前年▲3.5%)と下落率はやや縮小しているが、22年連続で下落傾向が続いている。
- 平成23年10月に宮崎駅西口にホテル・オフィス・店舗の複合ビル(延面積約20,000㎡)が竣工し、中心商業地の活性化が期待されているが、「橋通り」や「1番街」から約1km程度あり、その間には目立った商業施設もないため、徒歩での回遊に大きな効果は期

待できない。

また、中心商業地は経営者の高齢化に加え、中心商業地から東方約3.3kmには九州最大の「イオン宮崎SC」があり、中心商業地の活性化は逡減している。

#### 工業地

- 平均変動率は▲4.1%（前年▲4.3%）と下落率はやや縮小しているが、16年連続で下落傾向が続いている。
- 宮崎市には工業団地として、宮崎テクノリサーチパーク・倉岡ニューウタウン団地・宮崎港団地・田野町西工業団地・宮崎学園都市ハイテクパーク・宮崎ハイテク工業団地・今泉工業団地があるものの、企業の新規進出は低調で地価は下落傾向にある。
- 民間法人が宮崎学園都市ハイテクパークに大規模太陽光発電施設（メガソーラー）を建設し平成25年4月から稼動予定である。

#### (2) 都城市

##### 住宅地

- 平均変動率は▲2.3%（前年▲2.4%）と概ね前年と同様の下落率であった。
- 新設住宅着工件数は概ね1,000戸台で、その内、持家は500戸台で安定的に推移している。
- 金融機関の低金利ローンの貸出競争もあり、顕著な落ち込みは見られなかった。
- JR都城駅北東部において、65区画の「パークタウン早水」を分譲中である。
- 持家志向が強く、ここ数年、マンション建設は見受けられない。

##### 商業地

- 平均変動率は▲4.1%（前年▲4.3%）と概ね前年と同様の下落率であった。
- 老舗百貨店の大丸が平成23年1月に民事再生法を申請し、中心市街地の核店舗を欠く状態で、公示5-1付近に全国展開のホテルチェーンが進出予定であったが土地を売却し撤退した。
- JR都城駅から西都城駅間の国道沿いには中低層テナントビルがあるが空室率が高く、賃料水準も下落基調にある。

##### 工業地

- 地価公示地点はないが地価は▲3%前後で推移していると思われる。

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

#### (3) 延岡市

##### 住宅地

- 平均変動率は▲1.3%（前年▲1.6%）と下落率はやや縮小している。
- 新設住宅着工件数は平成21年に▲41.2%と大幅減となり、その後、微増で推移しており低水準の状態にある。
- 東北震災後、以前は売れなかった高台の分譲地が取引件数は少ないものの売却がなされている。
- ここ数年、新規のマンション建設はなかったが、平成24年12月に市中心部の幸町に、14階建分譲マンションの着工がなされた。

##### 商業地

- 平均変動率は▲3.7%（前年▲3.8%）と概ね前年と同様の下落率であった。
- 中心市街地では、大型店の閉店後跡地に複合商業施設が開店したが、集客力の乏しい状況にある。又、中心市街地の既成商店街において、空室が多く見られ賃料も下落傾向にある。

##### 工業地

- 平均変動率は▲2.4%（前年▲2.5%）と概ね前年と同様の下落率であった。
- 延岡市は旭化成(株)を中核とした工業都市であり、市内には当企業の他、その周辺に中小工場が立地する。
- また、天下町の「クリアパーク延岡工業団地」・塩浜地区の「リサーチパーク向洋台」等が整備されているが、景気低迷により新規企業誘致は進んでいない。
- 平成23年12月、宮崎県と大分県との合同で申請していた「東九州メディカルハレー構想」に関わる「地域活性化総合特区」の指定を受け、九州保健福祉大学や旭化成メディカルが立地する延岡市において、今後の動きが注目されている。

## 鹿児島県

公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会  
株式会社 二の丸不動産鑑定

## 坂口 哲矢



## 1. 地価動向の特徴と要因

## 〈県全体の地価動向と要因等〉

- 県全体の標準地数は住宅地195地点、商業地89地点、工業地4地点、宅地見込地1地点の合計289地点である。
- 県全体における住宅地の平均価格は平成24年45,500円/㎡から平成25年45,000円/㎡、商業地の平均価格は平成24年125,200円/㎡から平成25年123,500円/㎡と下落している。工業地の平均価格については平成24年48,800円/㎡から平成25年59,600円/㎡となっているが、これは準工業地のカテゴリーの廃止により高価格の準工業地の地点が工業地に入ったため高くなっている。宅地見込地の平均価格は13,800円/㎡から平成25年13,300円/㎡と下落している。
- 全標準地289地点のうち継続地点数は282地点で、その内訳は住宅地189地点、商業地88地点、工業地4地点、宅地見込地1地点である。
- 住宅地189地点の変動率については、上昇、横這い地点はなく、全て下落である。県の住宅地平均変動率は平成24年▲3.8%から平成25年▲3.6%と下落幅は縮小しているが、景気低迷、所得・雇用環境の悪化、過疎・少子高齢化等により15年連続の下落である。
- 商業地88地点の変動率については、上昇1地点[鹿児島5-19]、横這い1地点[鹿児島5-9]、残りは全て下落である。県の商業地平均変動率は平成24年▲4.9%から平成25年▲4.5%と下落幅は縮小しているが、景気低迷、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22年連続の下落である。
- 工業地4地点の変動率については、上昇、横這い地点はなく、全て下落である。県の工業地平均変動率は平成24年▲5.5%から平成25年▲4.7%と下落幅は縮小しているが、景気低迷、円高、企業の海外シフトや競争激化等で下落傾向である。
- 宅地見込地1地点の変動率については、下落である。県の宅地見込地平均変動率は平成24年▲4.8%から平成25年▲3.6%と下落幅は縮小しているが、景気低迷で宅地需要は弱含み、素地の取引、宅地開発が低調で下落傾向である。

## 〈住宅地〉

## ①県庁所在都市の地価上昇、下落の要因

- 鹿児島市(県庁所在地)は上昇地点及び横這い地点はなく、全地点下落。12年連続の下落で、平均変動率の下落幅は縮小。(平成25年▲2.9%、平成24年▲3.1%)。
- 既成市街地(荒田、鴨池、武等の平坦部)の平均変動率は、平成24年は▲1.5%から平成25年▲1.0%と下落幅が縮小した。これはマンション適地としての天保山・荒田地区や鹿児島中央駅に比較的近い武地区の下落幅が縮小したため。
- 既成市街地周辺部(稲荷、草牟田、原良、唐湊等の市街地と郊外の間地区)の平均変動率は、平成24年は▲3.3%から平成25年▲3.6%と僅かに下落幅が拡大した。中心部のマンション需要と競合する地域であるため。
- 北部郊外(吉野、伊敷地区)の住宅地の平均変動率は、平成24年は▲2.9%から平成25年▲2.7%と下落幅は縮小した。吉野地区の土地区画整理の進行と利便性の向上によるもの。
- 南部郊外(谷山・宇宿・小松原・東谷山・清和・上福元・坂之上地区)の住宅地の平均変動率は、平成24年は▲3.3%から平成25年▲3.2%と僅かに下落幅が縮小した。旧谷山市街地に土地区画整理が進行中であり、その周辺部の住宅地の下落率が縮小したため。
- 住宅団地(紫原・城山・明和・武岡・玉里団地・桜ヶ丘・伊敷NT・伊敷・花野・千年・緑ヶ丘)の平均変動率は、平成24年は▲4.0%から平成25年▲3.4%と下落幅が縮小した。造成後約30年から約47年程度経過した住宅団地が多く、居住者の高齢化、都心回帰で中心部のマンション需要との競合もあり下落が続いている。また、総額を抑えるための土地の細分化も進んでいる。
- 合併前旧町(旧吉田町・旧喜入町・旧郡山町・旧松元町)の平均変動率は、平成24年は▲3.3%から平成25年▲3.3%と下落率は同じであった。

## ②県庁所在地以外の地価動向と要因

### <平均変動率で下落率の大きい市町>

- 枕崎市(▲6.5%)は基幹産業の水産業が低迷し、地域経済は厳しい状況にあり、平成24年は▲7.3%から平成25年▲6.5%と下落幅は縮小したものの下落率では高率で推移している。
- 曾於市(▲6.6%)は過疎化、少子高齢化が顕著で住宅地の需要が減少しており、地価は大きく下落している。
- 錦江町(▲8.8%)は人口が現在8,605人(H24/10時点)で、ここ5年間で約1割の人口が減少し、高齢化率も40.3%と高く、過疎化、少子高齢化のため住宅地の需要は極端に減少している。
- 南大隅町(▲7.9%)は人口が現在8,314人(H24/10時点)で、ここ5年間で約12%の人口が減少し、高齢化率44.0%と高く、過疎化、少子高齢化のため住宅地の需要は極端に減少している。

### ③その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 上昇、横這い地点のある市町はなく、上記以外の市、郡部(薩摩郡・始良郡・曾於郡・肝属郡・熊毛郡・大島郡)においてはいずれも過疎化、少子高齢化等から地価は下落している。

## <商業地>

### ①県庁所在地の地価動向と要因

- 鹿児島市の平均変動率は、5年連続下落であるが、平成24年は▲2.6%から平成25年▲2.8%と下落幅はやや拡大した。
- 鹿児島中央駅地区の平均変動率は、平成24年の0.5%から平成25年は0.1%と変動率はプラスであるが、上昇率は縮小した。駅周辺は熟成度を増し、19・20番街区の開発に期待が膨らむが、観光客の減少等新幹線効果が薄らいできていることもあり縮小。
- 天文館地区の平均変動率は、平成24年の▲2.7%から平成25年は▲2.6%と僅かに下落幅が縮小した。景気低迷、商圈の分散化で商況は停滞気味であるが、複合商業施設建設や1・4番街区の再開発計画が浮上し活性化の兆しが生じてきた。
- 荒田地区の平均変動率は、平成24年の▲2.4%から平成25年は▲2.6%と僅かに下落幅が拡大した。個人消費の低迷、テナント賃料の下落等で収益性が低下し、地価は下落傾向。
- 谷山地区の平均変動率は、平成24年の▲2.7%から平成25年は▲2.5%と下落幅は僅かに縮小した。東

開・宇宿地区の大型商業施設に顧客が流出している。

### ②県庁所在地以外の地価動向と要因

- 鹿児島市以外の市部の商業地は旧来からの地点が多く、郊外の大型商業施設への顧客流出、商圈の分散化等により地域は衰退しており、地価は下落している。郡部も市部同様に旧来からの商店街は人口の減少や顧客の流出等により収益性は低下しており、需要は弱く、地価は下落している。

### ③その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 鹿児島中央駅周辺のうち鹿児島中央駅西口にある鹿児島5-19については通勤客やホテル宿泊客を見込んだ飲食店の店舗需要があり賃料も上昇気味で収益性もあることから平成24年の1.5%から平成25年は0.2%と上昇率は縮小したもののプラスとなった。
- 甲南通り鹿児島5-9は平成24年0.0%、平成25年も0.0%の横這いとなった。新幹線効果は薄れつつあるが、鹿児島中央ターミナルビルにも近く需要は比較的堅調で、地価は概ね安定的である。

## <工業地>

### ①県庁所在地の地価動向と要因

- 鹿児島9-4は市中心部に近い事務所、倉庫の混在する地域で、下落率も平成24年▲1.0%、平成25年▲1.0%と小さく同じ下落幅であったが、鹿児島9-1、9-2、9-3は市南部の臨海工業地帯にあり、景気低迷、円高、企業の海外投資にシフトする中、工場の新規立地や拡張等は殆どなく、平成25年の下落率はそれぞれ▲6.7%、▲5.5%、▲5.4%と下落傾向が続いている。

### ②県庁所在地以外の地価動向と要因

- 県庁所在地(鹿児島市)以外には存しない。

### ③その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 円高や海外企業との競争激化により、国内企業の規模縮小、海外移転等が進行しているが、鹿児島県内においても薩摩川内市の富士通系の九州工場の閉鎖(H26/3,700人)、日置市のパナソニック系の工場の閉鎖(H26/3,600人)、霧島市のアルバック九州の雇用縮小(H24/6,230人)、湧水町のヤマハ系の工場の雇用縮小(H24/970人)の撤退や雇用縮小が予定あるいは行われており、地域経済に与える影響は大きく、地価にも反映されることが考えられる。

〈その他〉

○鹿児島中央駅地区

- 鹿児島中央駅東口の鹿児島中央ターミナルビル(バスターミナル平成24年4月23日、銀行等平成24年5月21日、ソラリア西鉄ホテル平成24年5月17日)、かごつまふるさと屋台村(平成24年4月26日)及び鹿児島中央駅西口の店舗・多目的ホール・賃貸マンション等の複合ビル(10階建、平成24年5月1日)がそれぞれオープンした。

[今後予定]

- アミュプラザ鹿児島の増築(7階建、5200㎡、平成26年9月頃オープン)
- 鹿児島中央駅東口の広場の南側にある19・20番街区が都市再開発法に基づく事業の手続きに着手し(平成24年8月)、平成29年の再開発ビル完成を目指して動き出した。(敷地4000㎡、20～25階建、低層部商業施設、高層部住宅予定)

○天文館地区

- 商業ビル(6F1B、LAZO(ラソ)表参道、平成24年5月1日オープン)同建物内の天文館シネマパラダイス(平成24年5月3日オープン)

[今後予定]

- いわさきホテルザビエル450跡地(敷地3100㎡)に商業施設・美術館等の複合ビル建設予定(2～3階建、床面積6600㎡、平成25年着工、平成26年完成予定)

- 千日町1.4番街区(6600㎡)の再開発計画が浮上。都市再開発法に基づく準備を進める見通し。(20階超のホテル等複合商業施設ビル、平成29年完成を目指す)

○南部地区

- スクエアモール鹿児島宇宿…ドンキホーテ(平成24年3月16日オープン)
- ビッグII跡…ハンズマン(床9681㎡、平成24年11月13日オープン)

[今後予定]

- イオンモール鹿児島増床(平成25年秋予定)市南部は県内外の大型店の進出で、集客力の向上を目指す。
- 新幹線開通に合わせてJR九州は指宿枕崎線(鹿児島中央駅から指宿駅間)に特急「指宿のたまて箱(愛称:いぶたま)」1日3往復運行が始まったが、平均乗車率は80%と好調である。(平成24年11月20日で20万人突破)
- 新幹線開通に合わせて駅発着の2次アクセスバスとして鹿児島中央駅を発着する市内を循環する従来の鹿児島交通局の「カゴシマシティビュー号」に加え、いわさきバスネットワークの「まち巡りバス」、同社の種子・屋久航路の高速船ターミナル、桜島桟橋を回る「九州新幹線シャトルバス」、始良市の観光地を回る「あいらびゅー号」、鹿児島中央駅と枕崎、鹿児島中央駅と鹿屋を結ぶ直行バスが運行されている。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

〈住宅地〉

市町村名	H24変動率	H25変動率	H25地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲3.8	▲3.6	0	0	189	189
鹿児島市	▲3.1	▲2.9	0	0	67	67
鹿屋市	▲4.1	▲3.5	0	0	8	8
薩摩川内市	▲2.9	▲3.5	0	0	8	8
霧島市	▲4.4	▲4.3	0	0	12	12
指宿市	▲3.4	▲3.4	0	0	7	7

〈商業地〉

市町村名	H24変動率	H25変動率	H25地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲4.9	▲4.5	1	1	86	88
鹿児島市	▲2.6	▲2.8	1	1	26	28
鹿屋市	▲6.1	▲3.9	0	0	5	5
薩摩川内市	▲2.6	▲3.1	0	0	5	5
霧島市	▲6.0	▲5.1	0	0	8	8
指宿市	▲4.6	▲4.8	0	0	3	3

# 沖縄県

公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会  
株式会社 まるい鑑定所

## 大嶺 克成



平成23年3月11日に起こった未曾有の災害である、東日本大震災により国内景気はいたるところで影響を受けましたが、その後の被災地の方々及びボランティアのご努力と日本国政府の緊急対策等により少しずつ立ち直り、ようやく国内景気も回復の兆しが見えてまいりました。沖縄県は、被災地から最も遠距離に位置するものの、多くの被災者の方々の避難場所となりました。今でも多くの被災者が沖縄県において避難生活を余儀なくされる中、政府、沖縄県、ボランティア等の助けを受けて沖縄での生活になじみ、少しずつ明るさを取り戻しつつあるようです。

さて、沖縄県の地価変動率は以下の表やグラフに示すとおりで、下落傾向の緩和が顕著であり、横這いに移行しつつ(上昇地点も多く見られます)あるものと判断され、九州の他県に比べても格段に下落率が小さくなっており、その変動要因の根拠等についてご説明したいと思います。

まず、沖縄県の一番の特徴は、何といっても人口の推移であります。九州8県の中で、微増の福岡県を除き軒並み人口が減少する中、唯一順調に人口が増加しているのが沖縄県であります。沖縄県の統計調査によれば、平成18年10月1,368,137人から平成23年10月の5年間に約2.5%増(33,796人増)となっており、昨年において140万人を突破しております。特筆すべきは、人口の増加率2.5%に対し、生産年齢人口(15歳以上65歳未満)も同様の伸び(2.4%増)となっており、高齢化がそれほど加速していないことがわかります。沖縄県の老年人口(65歳以上の人口)は約17%と5人に1人以下ですが、九州各県は、概ね25%前後で、4人に1人が高齢者となっており、その差が際立っております。生産年齢人口の割合が多いということは、全体的に県民が若く、今後の発展が見込まれるということとなり、将来に向けて明るいデータであると判断されます。

沖縄県の基幹産業は何と言っても観光であると思えます。入域観光客は、一部の月を除き概ね対前年比増加傾向が続いております。昨年度に勃発した尖閣問題の影響が懸念された外国人観光客の落ち込みは、平成24年10月に対前年比-22.8%と大きく落ち込みましたが、翌月には+2.9%と増加に転じており、外国人の入域客数は、平成24年において10月以外は全て対前年

比増加であり、観光は好調であることがわかります。

ホテル建設は、リーマンショック以降、殆ど止まっておりましたが、豊見城市で昨年末に観光ホテルが開業したほか、北谷町においてリゾートホテルの建設計画が発表されるなど各地で少しずつ動きが見られるようになってきました。

今まで無かった、県外資本の大手のディスカウントショップが進出し、今後も3店舗の展開を予定するなど、人口増加を見込んだ大型商業施設の進出が見られます。マンション建設も堅調に推移しており、中古住宅を中心に住宅地の取引も順調であります。

百貨店、スーパー、コンビニ売上高については、平成24年においては、6月、7月を除き対前年比増加であり好調を維持し、失業率も低下傾向にあります。

以上いくつかマイナスが認められる要因も有りますが、大きくは景気回復を示す要因が多く見られました。

今後の動向としては、景気回復の動きがこのまま持続するならば、地価の回復が進み、上昇地点も増加するものと判断されますが、中国との尖閣問題の行方が不透明感を増しているため、国際的な問題には注視が必要であると思われれます。

### 1. 平成25年度地価公示の結果について

#### 住宅地について

住宅地は、18年連続で下落となりましたが、下落率の縮小が顕著でありました。

県都那覇市が対前年比-0.2%とほぼ横ばいに移行しております。住宅地で上昇した3地点は那覇市にあり、これらは全て新都心地区に存し、偏りが見られます。数値データで上昇が見られた地域は新都心のみですが、公示地点が無いために具体的な数値を提示できませんが、真嘉比・古島の区画整理地域は、新都心同様に地価の上昇が認められます。その他、殆どの市町村で下落率は縮小しております。

浦添市と宜野湾市も対前年比-0.6%から-0.2%に縮小しており、ほぼ横ばいに近くなってきておりますが、両市とも県平均を大きく上回る人口増加率となっております。昨年度までは、下落率がやや目立つ市町村が見られましたが、今年は殆ど下落率の目立つ市町村は有りませんでした。その中で、八重瀬町の-2.6%がやや大きな下

落率となっておりますが、地価公示標準地が人気の高い区画整理地域に無く、相対的に市場性の低下している既成住宅地域に集中していることが原因と思われ、実際の平均的な下落率は小さいものと判断されます。

商業地は、全体では22年連続の下落となったものの平均下落幅が大幅に縮小しました。特筆すべき点は、那覇市の商業地が対前年比0.8%の上昇(前年は-1.1%)に転じたことです。全体的にも、前年は上昇地点が無かったのですが、本年は、7つの地点が上昇に転じました。地域的には、那覇市5地点、浦添、糸満各1地点となっております、住宅地ほどの偏りは見られませんでした。やはり、上述のように景気回復を示す要因を背景に、那覇市においては、牧志・安里再開発事業や旭橋駅周辺地区市街地再開発事業が進捗していることなどが影響しているものと判断されます。商業地で上昇率が最大になった標準地那覇5-14は、上記要因に加え、新聞社本社ビル及び那覇市役所本庁舎の竣工等により、周辺の店舗等に活気が戻り、繁華性の上昇が期待されること等が影響していると判断されます。浦添市の上昇した地点は、景気回復の動きの外に、近隣地域内において、大型ホームセンターが建築中であることも影響していると思われます。糸満市の商業地の上昇地点は、住宅地に比べ価格が下落しすぎたことによる反動による価格調整局面に一時的に現れた現象と見る向きもあ

り、収益性に裏付けられた、上昇が持続する力強さは見られません。

殆どの市町村の下落率が大きく縮小しており、景気回復の動きを背景に、徐々に横這いに近づきつつあります。工業地は、昨年までの18年連続の下落から今年は上昇に転じました。地価公示において県内の工業地の地点は3地点しかなく、沖縄県全体の工業地の動きをカバーするものでは有りませんが、県内の工業地は堅調な需要が認められます。3地点のうち2地点は下落しており、上昇した1地点の上昇が大きいために平均的に上昇となったものであります。上昇した糸満9-1は、西海岸道路の整備により都心部や空港へのアクセスが飛躍的に向上したことが要因と判断されます。

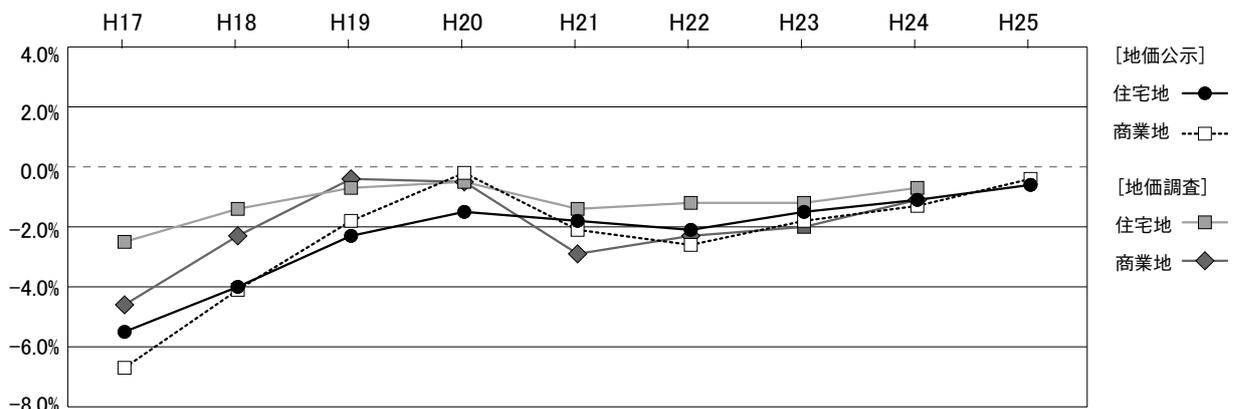
特徴として、大企業の製造業が無い沖縄県において純粋な工業地はなく、工業地、流通業務地、商業地が混在した地域が多く、安い労働力を求め国外移転が進み空洞化が見られる他府県の工業地と変動状況が異なっていることにあります。

宅地見込地においては、住宅地同様下落率が縮小しているが、地点数が1地点と限られているため、全体の動向の把握は困難であります。

平成17年以降の沖縄県内における住宅地、商業地の平均変動率の推移は以下の通りです。

【沖縄県 住宅地・商業地の対前年比平均変動率の推移】

	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
地価公示 住宅地	▲5.5%	▲4.0%	▲2.3%	▲1.5%	▲1.8%	▲2.1%	▲1.5%	▲1.1%	▲0.6%
地価公示 商業地	▲6.7%	▲4.1%	▲1.8%	▲0.2%	▲2.1%	▲2.6%	▲1.8%	▲1.3%	▲0.4%
地価調査 住宅地	▲2.5%	▲1.4%	▲0.7%	▲0.5%	▲1.4%	▲1.2%	▲1.2%	▲0.7%	—
地価調査 商業地	▲4.6%	▲2.3%	▲0.4%	▲0.5%	▲2.9%	▲2.3%	▲2.0%	▲1.1%	—



【隣接する都市の地価変動】

吉富町    中津市

福岡県【吉富町】

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会 不動産鑑定士 空井 良元

吉富町は、福岡県の最東端に位置しており、東は一級河川山国川をはさみ大分県中津市と接し、南は上毛町、西は豊前市に接している。面積は5.68km<sup>2</sup>で、九州の自治体としては最も面積が狭く、東西2km、南北3km程度です。特に中津市とは、江戸時代に同じ中津藩領として歴史を共有してきたことから、生活面や文化面等で非常に関係が深いことが特徴として挙げられます。土地価格については、総じて下落基調が続いており、地価公示の推移を見ると住宅地より商業地の下落幅が大きい。当町の商圈は狭く広域的な顧客を吸引する力に乏しいため、主な買い物は中津市及び豊前市に依存しています。しかしながら、昨今において吉富駅前周辺地区都市再生整備計画が進められており、今後の動向が注視されます。

大分県【中津市】

公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会 不動産鑑定士 今石 啓子

中津市は大分県北端、福岡市に隣接する市です。大分、別府に次ぐ県下第三位の人口を擁しています。平成17年市町村大合併により、周辺の三光村や本耶馬溪、耶馬溪、山国町が編入され、総面積は491km<sup>2</sup>です。平成16年12月にはダイハツ九州(株)が進出、その後当市の基幹産業として機能しております。関連産業が相次ぎ、旧中津市に限れば人口微増です。旧中津市は大部分が平野であって、比較的駅に近い、広大な沖代平野が住宅供給地の地位を保っていましたが、ダイハツ進出以来、ダイハツからのアクセスのよい市北部の海岸付近や基準地県7の所在する、市南部、大貞、大悟法地区等、より郊外への住宅地の需要が多くなりました。これらの地域ではインフラ整備等を含め、開発が進みました。但し、地価については依然として、あるいは上記のことが相俟って、却って下落傾向です。

項目	吉富町	中津市
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	マルミヤストア吉富店〈H21.8〉	ニトリ中津店〈H24.12〉
新しく作られた公共施設とその時期	町営幸子団地〈H9.2〉、吉富漁港〈H12.10〉、吉富漁港総合グラウンド〈H15.8〉	中津市民病院〈H24.10〉
昭和の最も有名な場所	吉富製菓(株)〈現 田辺三菱製菓工場(株)吉富工場〉	中津城
平成の最も有名な場所	吉富駅	中津市総合体育館〈ダイハツ九州アリーナ〉
24年間で最も変わった場所など	吉富駅周辺	中津駅周辺土地区画整理事業地
昭和の町の中心	役場周辺	中津駅周辺
平成の町の中心	役場周辺	中津駅周辺
平成元年の人口	7,633人〈H1.3.31現在〉※[除く 外国人]	66,726人〈H1.12.31現在〉※[旧中津市のみ]
平成25年(最新)の人口	7,034人〈H25.1.31現在〉※[除く 外国人]	85,913人〈H24.12.31現在〉
平成元年の世帯数	2,411世帯〈H1.3.31現在〉※[除く 外国人]	23,651世帯〈H1.12.31現在〉※[旧中津市のみ]
平成25年(最新)の世帯数	2,854世帯〈H25.1.31現在〉※[除く 外国人]	37,416世帯〈H24.12.31現在〉
平成になって進出した企業とその時期	(株)アイ・エヌ・ライン〈H20.6〉	ダイハツ九州(株)〈H16.12〉
現在計画されている市・町の事業	吉富駅前周辺整備事業〈H24年度 完了〉	大貞総合運動公園整備事業
進出予定の企業	—	—

平成元年から現在にかけての町の変換について

【吉富町】平成7年4月にJR吉富駅が開業。平成24年2月、同ロータリーが完成。今年4月には駐車場も整備され、吉富駅前周辺整備事業が完了予定であり、駅利用者の利便性が格段に高まった。平成10年10月に公共下水道事業に着工。平成16年6月供用開始され、町の住環境整備が行われており「快適で住み良いまちづくり」の実現がすすめられている。

【中津市】現在の市地域での人口・世帯数の比較(国勢調査)  
 H2.10.1 [人口]86,965人 [世帯数]28,805世帯 / H22.10.1 [人口]84,312人 [世帯数]34,574世帯

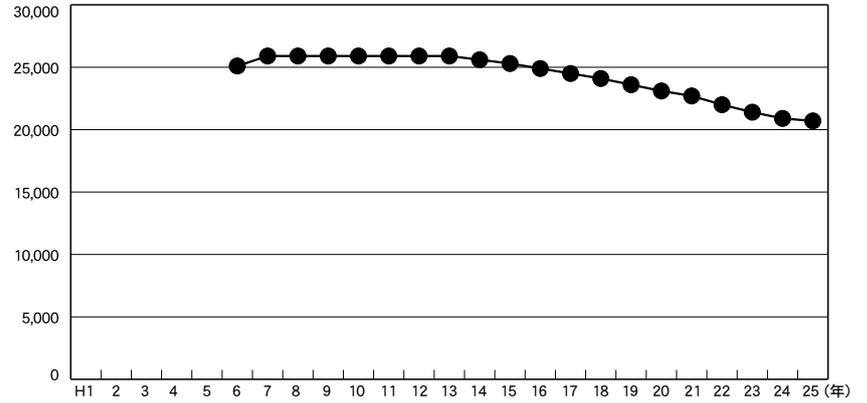
住宅地

福岡県【吉富町】

	最高価格 地 点	所 在	価 格 (円)	対前年 変動率
平成 元年	—	—	—	—
平成 25年	吉富 -1	吉富町大字 広津615番1	20,700	▲1.0%

● [吉富-1] 吉富町大字広津615番1

標準価格

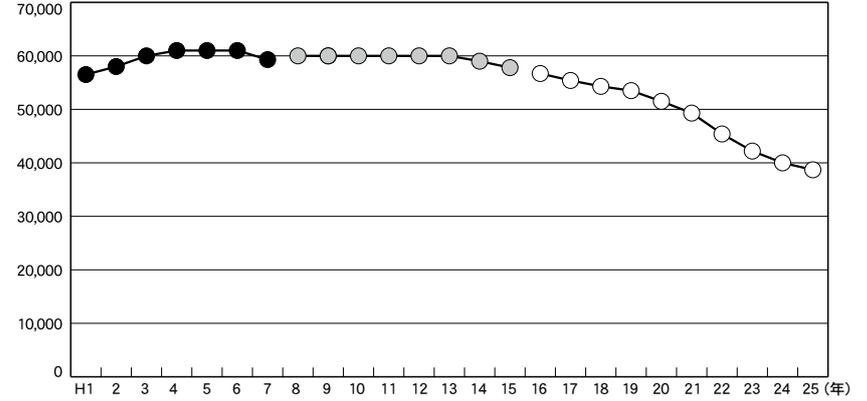


大分県【中津市】

	最高価格 地 点	所 在	価 格 (円)	対前年 変動率
平成 元年	中津 -1	字片端町1311番 44外	56,500	0.7%
平成 25年	中津 -1	牛神町1丁目7番3	38,700	▲3.3%

● [中津-1] 字片端町1311番44外  
○ [中津-1] 大字牛神字當本482番2  
○ [中津-1] 牛神町1丁目7番3

標準価格



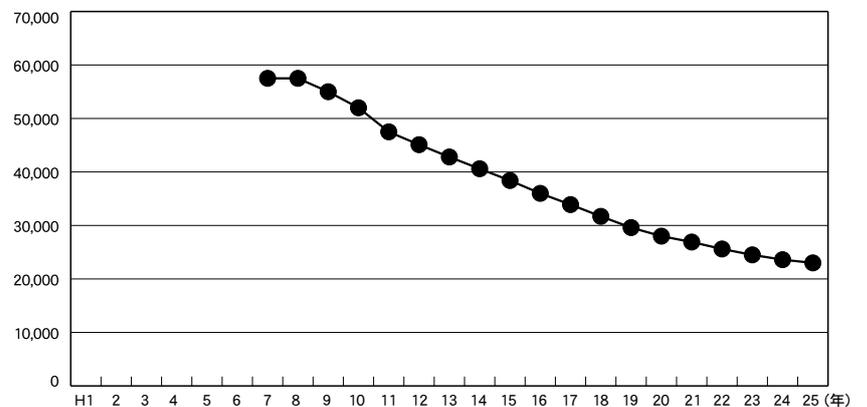
商業地

福岡県【吉富町】

	最高価格 地 点	所 在	価 格 (円)	対前年 変動率
平成 元年	—	—	—	—
平成 25年	吉富 5-1	吉富町大字広津 289番7外	23,000	▲2.5%

● [吉富5-1] 吉富町大字広津289番7外

標準価格

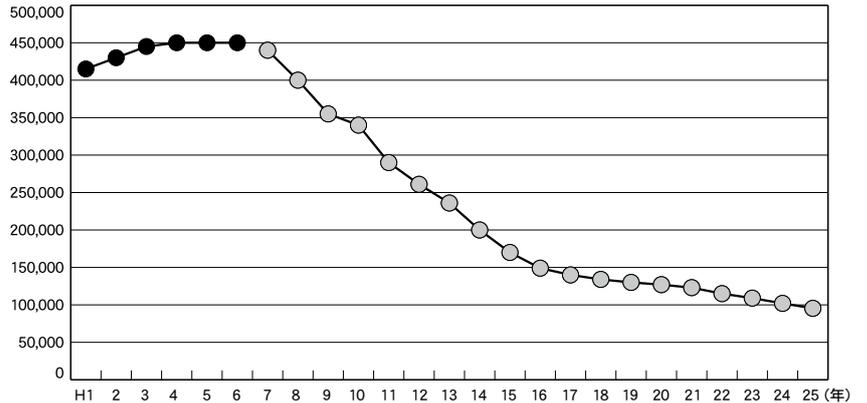


大分県【中津市】

	最高価格 地 点	所 在	価 格 (円)	対前年 変動率
平成 元年	中津 5-1	大字島田字 上小川350番2外	415,000	1.0%
平成 25年	中津 5-1	豊田町8番13外	95,400	▲6.5%

● [中津5-1] 大字島田字上小川350番2外  
○ [中津5-1] 豊田町8番13外

標準価格



【隣接する都市の地価変動】

佐伯市 大分県 + 宮崎県 延岡市

大分県【佐伯市】

公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会 不動産鑑定士 安東 正二

佐伯市は大分県の南東端部に位置し、平成17年3月3日、佐伯市と旧南海部郡8町村(上浦町・弥生町・本匠村・宇目町・直川村・鶴見町・米水津村・蒲江町)の合併により、現在の佐伯市が形成されております。市域の総面積は903km<sup>2</sup>で、九州一の市域面積を有しており、西は祖母傾山系に連なる山岳地帯が所在し、東は天然の良質な漁場である豊後水道に面し、県内でも有数の漁獲高を誇る近海漁業及び養殖漁業が盛んな地域です。なお当市の中心市街地は旧佐伯市の海岸部に近い平野地域に形成されていましたが、近年は東九州自動車道の建設工事が進捗し、平成20年6月には「佐伯IC」が完成したほか、インターチェンジ周辺では脇・津留地区に於きまして、土地区画整理事業が施行され、大規模な郊外型のショッピングモールが形成されたことによりまして、中心市街地のさらなる空洞化が懸念されております。

宮崎県【延岡市】

公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会 不動産鑑定士 池上 成満

延岡市は、旭化成の企業城下町として有名な、人口約13万人の東九州屈指の工業都市です。商業地の最高地価は、平成3年には250,000円/m<sup>2</sup>でしたが、平成25年には、80,600円/m<sup>2</sup>と約3分の1にまで下落しています。この大きな理由は、大型ショッピングセンターの開業と国道10号沿いのロードサイド型店舗の進出により、商業地の需要が激減したためです。住宅地の最高地価は、51,500円/m<sup>2</sup>となっており、下落幅は急速に小さくなっています。現在では、愛宕・古城・恒富地区で、比較的高い価格帯での売買が散見されており、最も人気のある地域の住宅地の地価は底を打ちそうな状況です。現在、延岡市役所の建替え工事が始まり、JR日豊本線延岡駅も建替え工事が検討されており、延岡市中心部の活性化に繋がるか注目されています。

項目	佐伯市	延岡市
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	コスモタウンフリーモール佐伯(H18.11開業)	ココレッタ延岡(H19.3)
新しく作られた公共施設とその時期	佐伯市消防署(H22.10)、 佐伯市駅前・港地域交流センター(H25.2)	新清掃工場「夢の杜」(H21.4)
昭和の最も有名な場所	寿屋	城山小動物園
平成の最も有名な場所	コスモタウンフリーモール佐伯	九州保健福祉大学
24年間で最も変わった場所など	脇津留地区(現 鶴岡西町)	延岡インターチェンジ付近
昭和の町の中心	大手前地区周辺	祇園町・幸町周辺
平成の町の中心	大手前地区周辺	安賀多町・旭町周辺
平成元年の人口	53,769人(H1.1.31現在)	132,591人(H1.10.1現在)
平成25年(最新)の人口	78,130人(H25.1.31現在)	129,093人(H25.2.1現在)
平成元年の世帯数	17,898世帯(H1.1.31現在)	43,988世帯(H1.10.1現在)
平成25年(最新)の世帯数	33,692世帯(H25.1.31現在)	53,107世帯(H25.2.1現在)
平成になって進出した企業とその時期	大分部品(平成元年)	センコービジネスサポート(株)
現在計画されている市・町の事業	佐伯市中心市街地活性化基本計画に基づく事業	新最終処分場建設事業
進出予定の企業	特になし	なし

平成元年から現在にかけての町の交換について

【延岡市】

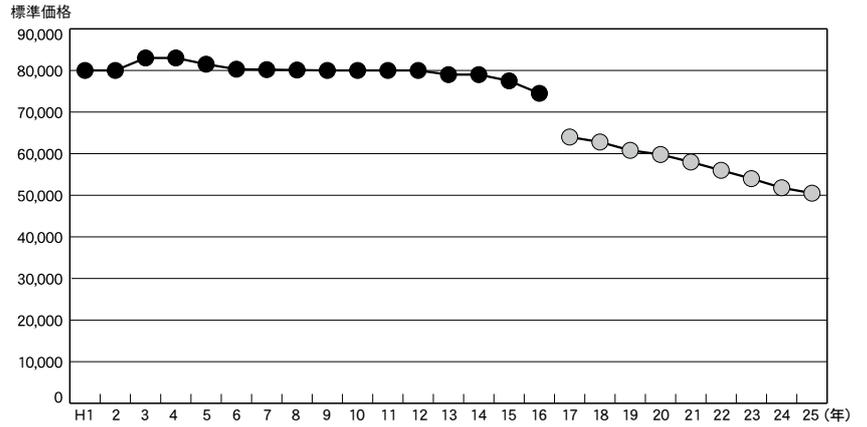
○2000年前後の幸町周辺既存大型店(寿屋・アヅマヤ)の閉店により中心市街地が徐々に衰退。  
○高齢化率が非常に上昇している(平成2年:12.9%、平成22年:27.3%)

住宅地

大分県【佐伯市】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	佐伯 -1	城下西町744番 3外(3-20)	80,000	0.0%
平成 25年	佐伯 -1	中村西町 2199番18(3-25)	50,500	▲2.5%

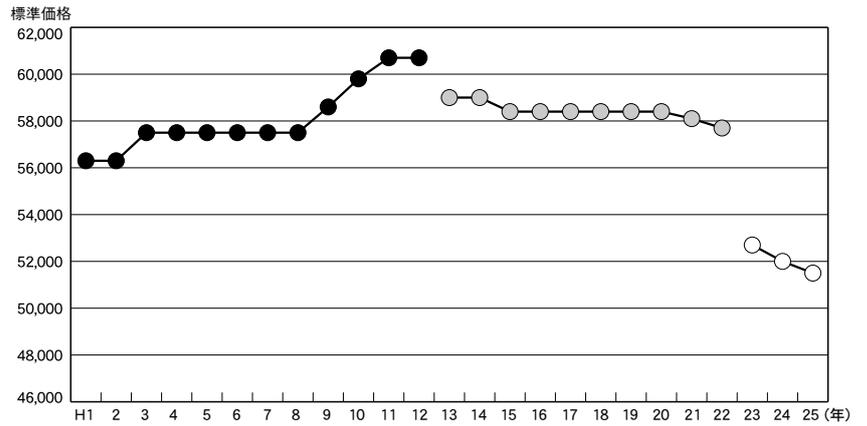
- [佐伯-1] 城下西町744番3外(3-20)
- [佐伯-1] 中村西町2199番18(3-25)



宮崎県【延岡市】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	延岡 -13	本小路23番4	56,300	0.0%
平成 25年	延岡 -12	古城町2丁目9番2	51,500	▲1.0%

- [延岡-13] 本小路23番4
- [延岡-13] 本小路65番1
- [延岡-12] 古城町2丁目9番2

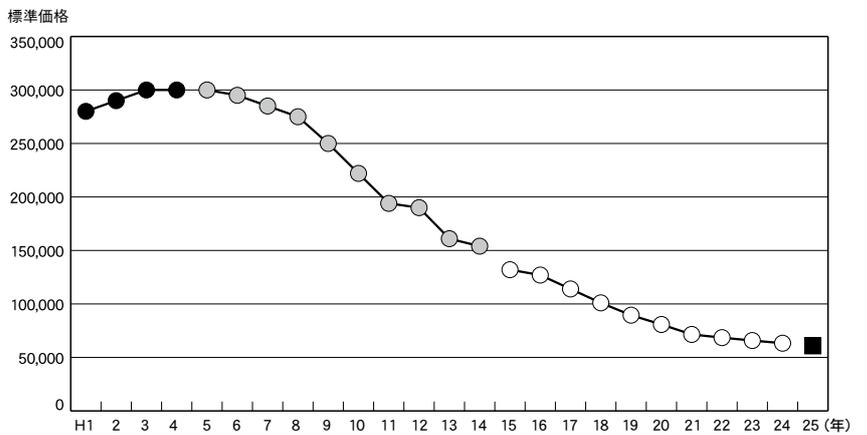


商業地

大分県【佐伯市】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	佐伯 5-1	字西谷141番4	280,000	3.7%
平成 25年	佐伯 5-1	城下西町700番	60,800	—

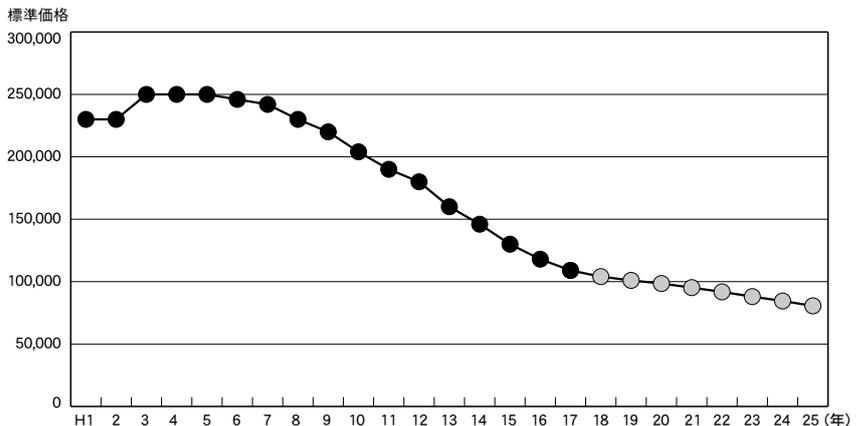
- [佐伯5-1] 字西谷141番4
- [佐伯5-1] 大手町3丁目141番4(3-3-5)
- [佐伯5-1] 内町641番1(8-23)
- [佐伯5-1] 城下西町700番



宮崎県【延岡市】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	延岡 5-1	幸町2丁目89番3	230,000	0.0%
平成 25年	延岡 5-4	南町2丁目1番2	80,600	▲4.6%

- [延岡5-1] 幸町2丁目89番3
- [延岡5-4] 南町2丁目1番2



## 【隣接する都市の地価変動】

与論町  +  伊平屋村

## 鹿児島県【与論町】

公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会 不動産鑑定士 木下 登

鹿児島県の最南端に位置する与論島。エメラルドグリーンの海、そして珊瑚礁に囲まれた自然豊かなその島に、与論町はありません(一島一町)。与論町の住宅地の最高基準地と商業地の基準地があるのは、役場などの主な公共機関や商業施設が置かれる茶花地区です。住宅地は、平成7年頃から下落を続け、現在は1.3万円/㎡程度と平成元年の1/2の水準になっています。水準の高い茶花の住宅地は、県内住宅地の中では下落幅がやや大きいものの(前年比▲4.4%)、茶花以外の住宅地の下落幅は比較的小さいといえます。商業地は、平成7年頃から下落を続け、現在は平成元年の約1/3程度。県内商業地の中では下落幅が大きいものの(前年比▲5.9%)、下落幅は近年縮小傾向にあります。与論には、先祖代々受け継いできた土地をととても大切にす島人特有の気質があります。町内の地価動向等については、歴史と風土を踏まえた長期的な視野による分析が必要となってくるでしょう。

## 沖縄県【伊平屋村】

公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会 不動産鑑定士 島袋 寛盛

伊平屋村は沖縄県の最北端に位置し、那覇市の北方約117km、今帰仁村運天港より約41kmに位置する離島村で、農漁業を主な産業として発展してきました。全体的に土地取引は少なく、所有権の異動は相続・贈与が支配的であり、需要者は村内在住者が中心で、取引も知人、親族間取引によるものが殆どです。伊平屋村の住宅地について、地価水準は、2,000円/㎡～3,000円/㎡程度で、最高価格地点の価格も現在の地点となってから平成5年以降2,000円/㎡台で全体的にほぼ横ばい傾向で推移していますが、離島圏における所得環境・年金・失業に対する不安、若年者転出に係る過疎化が深刻で、地価は下方調整過程にあるものと思われます。伊平屋村の商業地について、村内においては、村役場周辺に宿泊施設、飲食店、お土産品店等があるほか、各集落に日用品店が数軒ある程度で、地価調査基準地も商業地のポイントは設けられていないのですが、地価水準は、3,500円/㎡程度で、住宅地と同様、地価は下方調整過程にあるものと思われます。

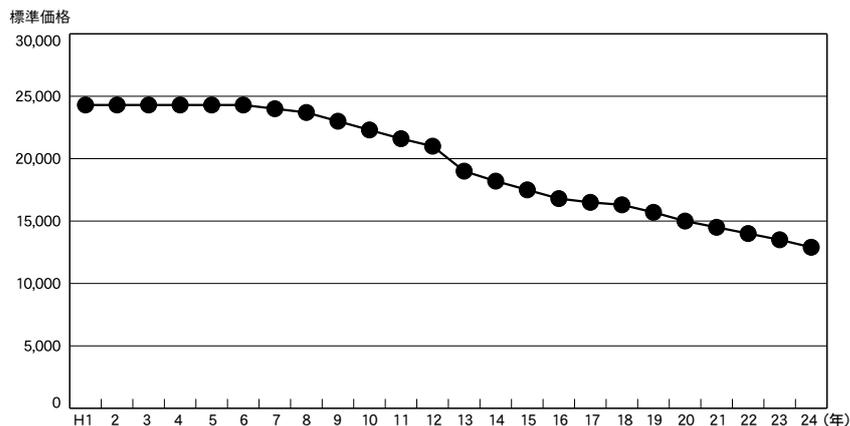
項目	与論町	伊平屋村
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	特になし	村物産センター〈H11.7.17〉
新しく作られた公共施設とその時期	ゆんぬ体験館〈H23.3〉	伊平屋村クリーンセンターごみ処理施設〈H17.3.18〉
昭和の最も有名な場所	百合ヶ浜	伊平屋村離島振興総合センター〈S58.3.31〉
平成の最も有名な場所	百合ヶ浜	伊平屋村ポーターミナルビル〈H9.6.30〉
24年間で最も変わった場所など	大金久海岸周辺	村ポーターミナルとその周辺地域
昭和の町の中心	茶花	字我喜屋251〈役場を中心にその一円〉
平成の町の中心	茶花	字我喜屋251〈役場を中心にその一円〉
平成元年の人口	7,127人〈H1.1.31現在〉	1,456人〈H1.12.31現在〉
平成25年(最新)の人口	5,492人〈H25.1.31現在〉	1,366人〈H24.12.31現在〉
平成元年の世帯数	2,139世帯〈H1.1.31現在〉	480世帯〈H1.12.31現在〉
平成25年(最新)の世帯数	2,466世帯〈H25.1.31現在〉	577世帯〈H24.12.31現在〉
平成になって進出した企業とその時期	日本マルコ(株)〈H20.3〉	なし
現在計画されている市・町の事業	多目的運動広場整備事業	なし
進出予定の企業	未定	なし

### 鹿児島県【与論町】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	与論(県) -1	茶花字川ノ後 197番	24,300	0.0%
平成 24年	与論(県) -1	茶花字川ノ後 197番	12,900	▲4.4%

● [与論(県)-1] 茶花字川ノ後197番

※地価調査のためH25年の価格等はありません。



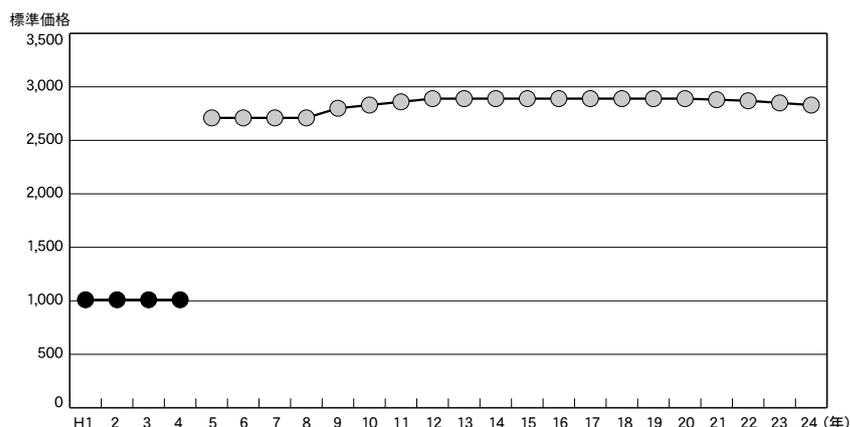
### 沖縄県【伊平屋村】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	伊平屋 (県)-1	伊平屋村字我喜屋 スワイザ原 2135番21	1,010	0.0%
平成 24年	伊平屋 (県)-2	伊平屋村字前泊 前泊原263番	2,830	▲0.7%

● [伊平屋(県)-1] 伊平屋村字我喜屋  
スワイザ原2135番21

○ [伊平屋(県)-2] 伊平屋村字前泊  
前泊原263番

※地価調査のためH25年の価格等はありません。

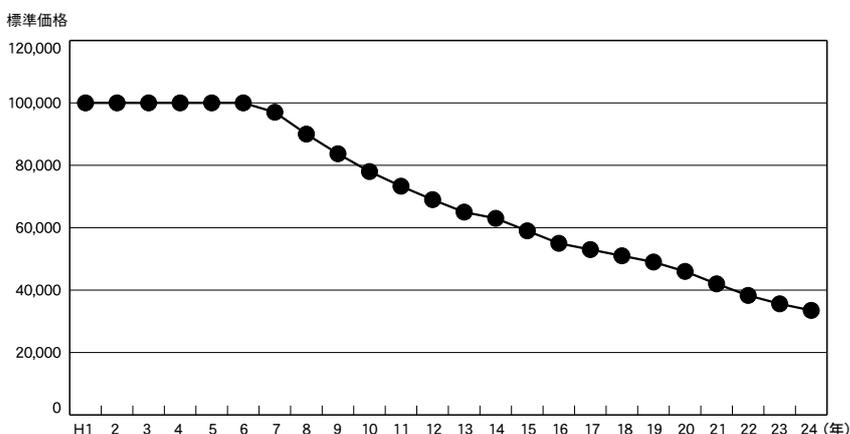


### 鹿児島県【与論町】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	与論(県) 5-1	茶花字赤佐 229番2	100,000	0.0%
平成 24年	与論(県) 5-1	茶花字赤佐 229番2	33,500	▲5.9%

● [与論(県)5-1] 茶花字赤佐229番2

※地価調査のためH25年の価格等はありません。



平成元年から現在  
にかけての  
町の変換について

#### 【伊平屋村】

道路網の整備と、道路の整備が整い村全域に於いて、交通事情が大幅に改善された。生活面に於いては、上下水道の設備が近代化され、ほぼ全世帯に渡って、水洗式トイレの普及がいき届き衛生面で著しく向上した。村営住宅の建設によって、住宅難が解消され、若者の夫婦世帯の生活環境が好転し、各々の公民館がコミュニティ形式の新施設方式の設備が整い、従来からの諸行事などが天候に左右されることなく行うことができるようになった。また、公民館での宿泊もできるようになり、各々の大きな行事や祭事等の団体宿泊も可能になり便利になった。ポートターミナルビルの新設により、ポートターミナル内での物産物産販売や軽食喫茶サービスなどが開店し、憩いの場となった。また、その周辺の商業施設等の店舗展開なども盛んになり、島内で最も活気のある場所になっている。

【隣接する都市の地価変動】

石垣市  +  北谷町

沖縄県【石垣市】

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

石垣市は、沖縄本島の南西方約411kmに位置し、石垣島と尖閣諸島等の13の島々からなる八重山諸島の中心都市です。石垣市の住宅地について、県外等からの移住ブームの影響もあり、一時は地価も僅かながらの上昇傾向を示した時期もありましたが、地縁的選好性が強い離島圏固有の地域的特性や低迷する経済情勢の影響もあり、最高価格地点の価格は平成10年以降全体的に下落傾向で推移しており、今後もしばらくは同様の傾向が続くものと思われます。石垣市の商業地について、観光客の増加の影響等から市内で最も繁華性が高く、観光客で賑わう『ユウグレナモール』にある最高価格地点の価格も一時は上昇傾向を示した時期もありましたが、低迷する経済情勢や郊外型店舗への顧客の流出もあり、住宅地と同様、平成4年以降全体的に下落傾向で推移しています。平成25年3月に新石垣空港が開港し、その経済効果が期待されるところで、今後の動向が注目されます。

沖縄県【北谷町】

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 正和

北谷町は、沖縄本島中部の西海岸に面し、県都那覇市から北東方約16kmに位置し、総面積約13.8km<sup>2</sup>のうち、約53%は米軍関係施設で占められており、県内で3番目の基地占有率となっています。北谷町の住宅地について、最高価格地点が平成6年に町の西部、東シナ海側の区画整然とした住宅地域に移動し、当地点の価格は平成9年から平成19年まで下落傾向で推移していたのですが、町内の既成住宅地域より人気が高く、町外からの転入者も見受けられることや、地価に値頃感が出てきたことから、ここ数年はほぼ横ばい傾向で推移しています。北谷町の商業地について、最高価格地点が平成23年に現在の地点となったのですが、当標準地は町内でも繁華性の高い美浜地区に存し、当地区では店舗需要が根強く、又、マンション用地としての需要も高いことから、価格はほぼ横ばい傾向で推移しています。尚、付近では桑江伊平土地区画整理事業が施工され、国道58号沿線の整備振興も進んでいることから今後の地域への影響も注目されます。

項目	石垣市	北谷町
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	イオンタウンやいまショッピングセンター〈H12〉	デポアイランド〈H22.7.16〉
新しく作られた公共施設とその時期	サッカーパークあかま〈H9〉	宇地原公園〈H23.11.1〉
昭和の最も有名な場所	川平湾	謝苺〈ナポリ座 等〉
平成の最も有名な場所	新石垣空港	美浜〈アメリカンビレッジ 等〉
24年間で最も変わった場所など	市内真栄里、南大浜地区	美浜〈基地返還地→商業地〉
昭和の町の中心	市内美崎町周辺〈市役所周辺〉	謝苺
平成の町の中心	市内真栄里、南大浜地区	美浜〈アメリカンビレッジ・デポアイランド 等〉
平成元年の人口	43,254人〈H1.12.31現在〉	20,639人〈H1.12.31現在〉
平成25年(最新)の人口	48,816人〈H24.12.31現在〉	27,982人〈H24.12.31現在〉
平成元年の世帯数	13,937世帯〈H1.12.31現在〉	5,748世帯〈H1.12.31現在〉
平成25年(最新)の世帯数	22,148世帯〈H24.12.31現在〉	11,101世帯〈H24.12.31現在〉
平成になって進出した企業とその時期	イオン、サンエー	共立メンテナンス〈ザ・ビーチャタワー沖縄運営〉〈H16.7〉
現在計画されている市・町の事業	新石垣空港開港	フィッシャリーナ整備事業
進出予定の企業	(株)ピーチアビエーション	ヒルトン・ワールドワイド

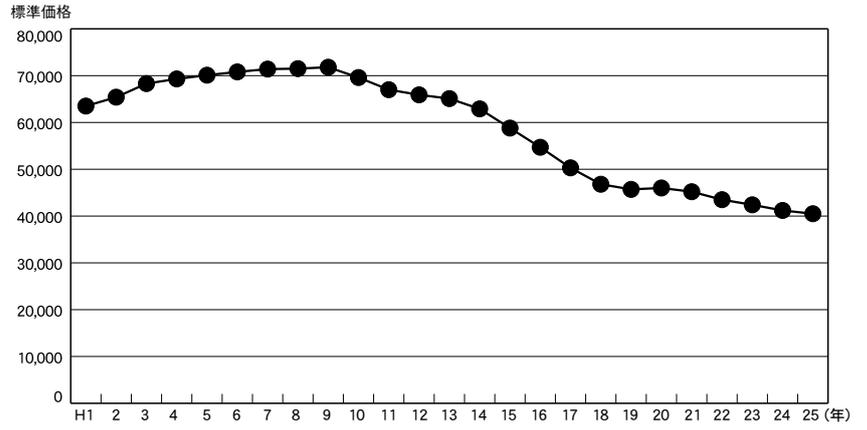
平成元年から現在にかけての町の交換について

【石垣市】 現空港南側の真栄里地区、南大浜地区に大規模商業店舗の立地が進み、中心市街地への人の流れが減少している。市役所を中心とした中心市街地は昔からの地元業者が多く店舗をかまえており、この中心市街地の活性化が石垣経済の浮上に必要不可欠だと考えます。

沖縄県【石垣市】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	石垣 -1	石垣市字登野 城村内104番	63,500	2.9%
平成 25年	石垣 -1	石垣市字登野 城村内104番	40,500 ▲1.7%	

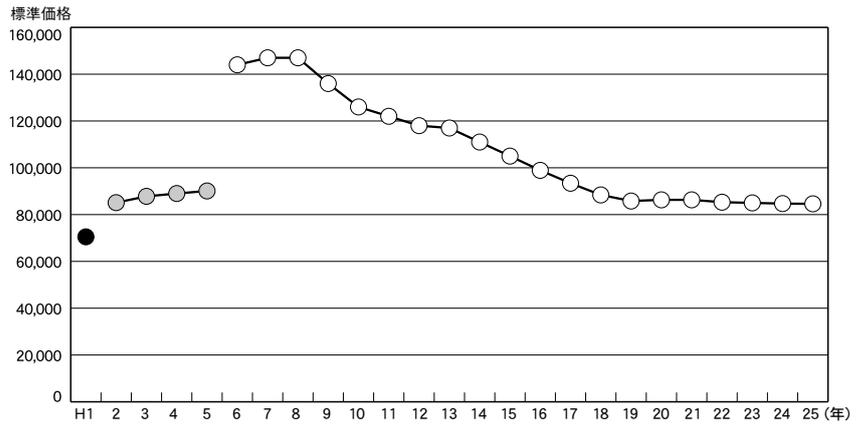
● [石垣-1] 石垣市字登野城村内104番



沖縄県【北谷町】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	北谷(県) -4	北谷町字吉原 西宇地原1184番4	70,500	—
平成 25年	北谷 -2	北谷町北前1丁目 7番4	84,600 ▲0.1%	

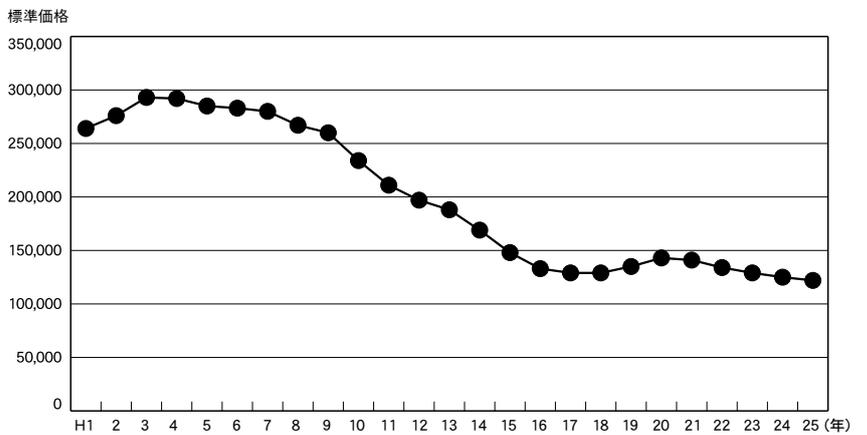
● [北谷(県)-4] 北谷町字吉原西宇地原1184番4  
○ [北谷(県)-3] 北谷町字吉原栄口原716番15  
○ [北谷-2] 北谷町北前1丁目7番4



沖縄県【石垣市】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	石垣 5-1	石垣市字大川中 ノハカ207番3	264,000	3.9%
平成 25年	石垣 5-1	石垣市字大川中 ノハカ207番3	122,000 ▲2.4%	

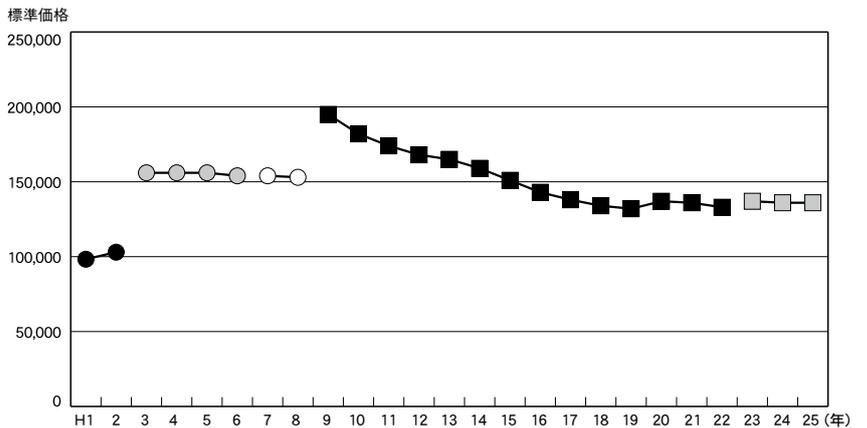
● [石垣5-1] 石垣市字大川中ノハカ207番3



沖縄県【北谷町】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	北谷(県) 5-1	北谷町字桑江 峡原595番9	98,300	5.1%
平成 25年	北谷 5-2	北谷町美浜 2丁目1番3外	136,000 0.0%	

● [北谷(県)5-1] 北谷町字桑江峡原595番9  
○ [北谷(県)5-1] 北谷町字桑江峡原589番12外1筆  
○ [北谷5-1] 北谷町字桑江峡原589番12外  
■ [北谷5-2] 北谷町美浜2丁目1番7  
■ [北谷5-2] 北谷町美浜2丁目1番3外



## 【隣接する都市の地価変動】

水俣市  十  出水市

## 熊本県【水俣市】

公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会 不動産鑑定士 西川 毅彦

水俣市は熊本県最南端、鹿児島県出水市と伊佐市に接する総面積162.89km<sup>2</sup>の市で、総人口約2.6万人の大部分が不知火海に面した約15km<sup>2</sup>の区域内に集中している。「チッソ」の企業城下町としての性格が大きい当市は昭和35年の約4.8万人をピークに人口は減少し続けており、最近5年間では-6.3%、高齢化率も32.9%に達している。産業の面では、依然として「チッソ」の比重は大きいものの、最近では農・漁業の存在感も増してきている。又、平成16年3月の九州新幹線「新水俣駅」の開業及び平成22年3月の九州新幹線全線開通は当初期待された経済効果は表れていない。以上の経済情勢から、当市の地価は住宅地・商業地ともに長期的下落傾向にあり、住宅地でピーク時の70%、商業地で同じく30%に至っている。尚、当市は過去の歴史を乗り越えるべく、「環境・健康・福祉を大切に産業文化都市」をキャッチフレーズに環境モデル都市づくりを進めており、一時期崩壊寸前まで至った地域のコミュニティの再生につなげている。

## 鹿児島県【出水市】

公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会 不動産鑑定士 柳元 丘

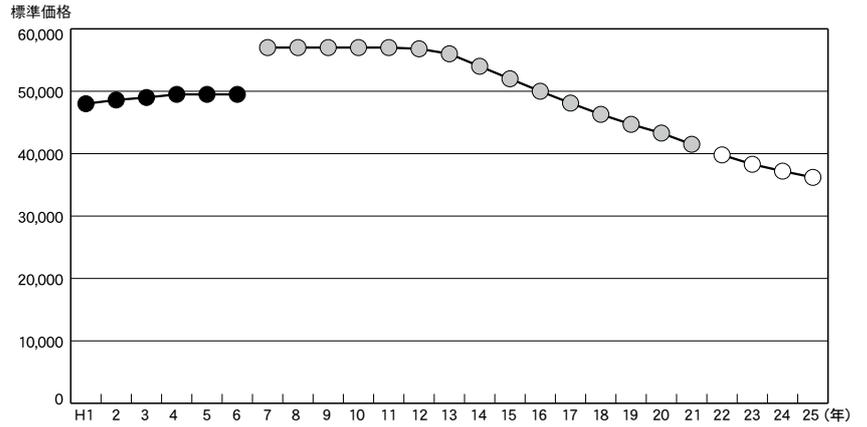
出水市は県の北西端に位置し、熊本県水俣市に隣接するツル渡来地として著名な街で戦後は工場誘致を積極的に行い工業化を進め発展してきたが、平成18年の県北部豪雨災害に続き、平成21年にはこれまで地域経済を支えてきたバイオニア、NECの大工場が撤退したことにより、地域経済は一層冷え込み雇用情勢は悪化した。地価公示では公示-1の住宅地が平成元年より▲41.5%、公示5-1の商業地が平成4年の設定当時より▲70.1%下落しているが、そのうち住宅地▲21.8%、商業地▲24.8%は平成21年以降の下落である。住宅地は、需要者の低価格志向の強まりから市街地の取引は少なく、郊外の西出水地区周辺においてミニ開発地の取引が見られ、商業地は郊外の国道447号沿線の六月田地区等にスーパー等大型店が集積したことで、市役所前通りや本町地区の旧商店街は空洞化により繁華性は衰退し、地価下落が進行している状況にある。

項目	水俣市	出水市
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	すき家3号 水俣店 (H24)	国道447号沿いに郊外型店舗が進出している
新しく作られた公共施設とその時期	湯の鶴観光物産館「鶴の屋」(H24)	JR出水駅 (H16)
昭和の最も有名な場所	チッソ水俣工場	ツル及びその渡来地(国の特別天然記念物)
平成の最も有名な場所	エコパーク水俣	ツル及びその渡来地(国の特別天然記念物) 出水麓武家屋敷群(国の重要伝統的建造物群保存地区)
24年間で最も変わった場所など	水俣湾埋立地	九州新幹線がH16年3月に新八代～鹿児島中央間で部分開業し、H23年3月に博多まで全線開業
昭和の町の中心	大黒町周辺	商業地域としては出水市本町周辺
平成の町の中心	大黒町周辺	商業施設は、国道447号沿いなど郊外型へ移行傾向にある
平成元年の人口	35,443人 (H1.12.31 現在)	58,811人 (H1現在) ※旧出水市・高尾野町・野田町の合計
平成25年(最新)の人口	27,140人 (H24.12.31 現在)	56,107人 (H25.2.1現在)
平成元年の世帯数	12,288世帯 (H1.12.31 現在)	19,444世帯 (H1現在) ※旧出水市・高尾野町・野田町の合計
平成25年(最新)の世帯数	12,245世帯 (H24.12.31 現在)	24,770世帯 (H25.2.1現在)
平成になって進出した企業とその時期	(株)アクティブーリサイクリング (H13)	大豊工業(株)
現在計画されている市・町の事業	「環境首都水俣」創造事業	出水市新庁舎建設
進出予定の企業	未定	出水酒造(株)
平成元年から現在にかけての町の変換について	【出水市】H18年3月13日、旧出水市・高尾野町・野田町の1市2町が合併して新しい出水市が誕生した。	

熊本県【水俣市】

	最高価格 地 点	所 在	価 格 (円)	対前年 変動率
平成 元年	水俣 -1	洗切町209番	48,000	0.6%
平成 25年	水俣 -1	古賀町2丁目 87番12	36,200	▲2.7%

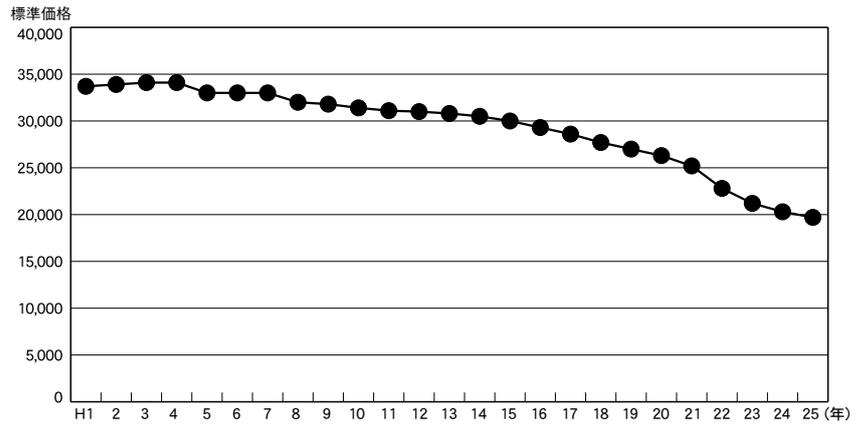
- [水俣-1] 洗切町209番
- [水俣-1] 古賀町2丁目96番14
- [水俣-1] 古賀町2丁目87番12



鹿児島県【出水市】

	最高価格 地 点	所 在	価 格 (円)	対前年 変動率
平成 元年	出水 -1	向江町175番	33,700	▲1.2%
平成 25年	出水 -1	向江町175番	19,700	▲3.0%

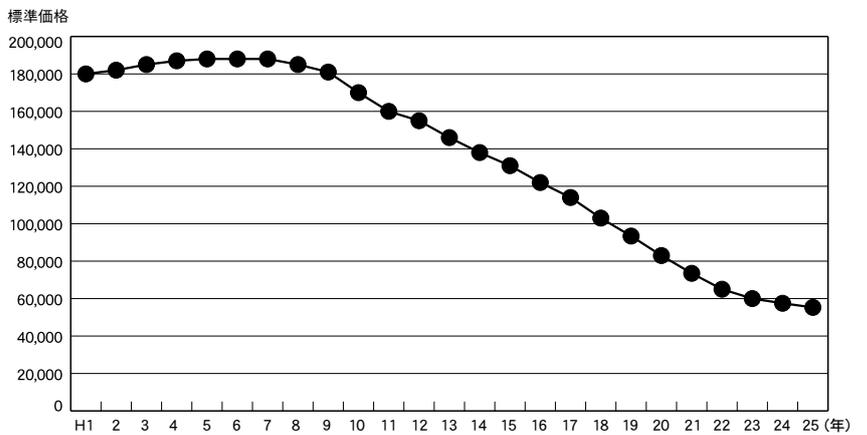
- [出水-1] 向江町175番



熊本県【水俣市】

	最高価格 地 点	所 在	価 格 (円)	対前年 変動率
平成 元年	水俣 5-1	大黒町2丁目 19番1	180,000	2.9%
平成 25年	水俣 5-1	大黒町2丁目 19番1	55,300	▲3.8%

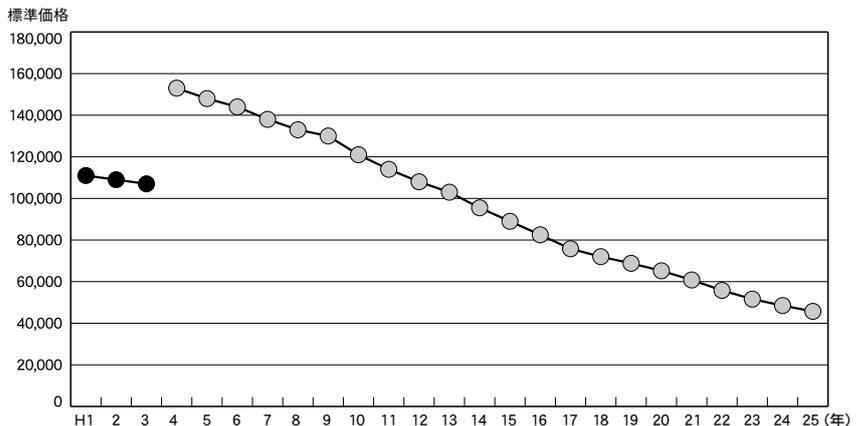
- [水俣5-1] 大黒町2丁目19番1



鹿児島県【出水市】

	最高価格 地 点	所 在	価 格 (円)	対前年 変動率
平成 元年	出水 5-1	本町7930番6	111,000	—
平成 25年	出水 5-1	昭和町61番2	45,700	▲5.8%

- [出水5-1] 本町7930番6
- [出水5-1] 昭和町61番2



【隣接する都市の地価変動】

都城市  +  曾於市

宮崎県【都城市】

公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会 不動産鑑定士 長濱 宏昭

都城市は、宮崎県の南西部に位置する農林業を基幹産業とする田園都市です。土地需給動向・価格水準をみると、当市は非線引都市計画区域である為、宅地の拡散が外延的に進み供給は過剰気味です。また需要も、地域経済の低迷、人口減少・高齢化の進展等により減退傾向にあります。したがって、地価水準も需給動向を反映して全般的に下落傾向にあります。所謂旧中心商業地域はバブル崩壊以降持続的な衰退を続けており、現在の価格水準は最高時点の3分の1以下(地価公示ベース)にまで下落しています。今後についてもパラダイムシフトが起きない限り好転は見込めないでしょう。なお、現在の中心商業地域は国道10号(吉尾町付近)の路線商業地域に移行しています。住宅地域については市街中心部の住宅地には依然人気があるため、価格水準は最高時点の約8割程度と比較的堅調です。

鹿児島県【曾於市】

公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会 不動産鑑定士 前原 秀昭

曾於市は鹿児島県大隅半島の北部に位置し、宮崎県都城市に隣接しています。平成17年7月に末吉町、財部町、大隅町が合併して誕生しました。同市は農業、特に畜産業が盛んです。また、曾於北部畑地灌漑事業も行われています。しかし、少子高齢化、過疎化が進行し、若年層の流出が続き、市内にあった3高校も1校に統合される予定です。住宅地の地価は、少子高齢化、過疎化による人口減少の影響で、大幅な下落が続いています。商業地域は、顧客が隣接の都城市の大型複合商業施設へ流出していることや、少子高齢化、過疎化による人口減少の影響などで、著しく衰退し、地価は大幅な下落が続いています。

項目	都城市	曾於市
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	イオンモール都城駅前(H20)	ヤマダ電機テックランド曾於末吉店(H24.6)
新しく作られた公共施設とその時期	ウエルネス交流プラザ(H16)、中央地区立体自動車駐車場(H15)、都城市総合文化ホール(H18)	そお生きいき健康センター(H24)
昭和の最も有名な場所	旧都城市市民会館(S41)、母智丘・関之尾公園(S33)	大川原峡、大鳥峡、花房峡
平成の最も有名な場所	高千穂牧場(H3)	悠久の森
24年間で最も変わった場所など	中心市街地(中町、上町)	おおすみ弥五郎伝説の里 近辺
昭和の町の中心	中町、上町	旧3町役場 近辺
平成の町の中心	中町、上町	市役所本庁 近辺(末吉町)
平成元年の人口	174,562人(H14.1現在)	49,448人(H1.1末現在) ※旧3町合算
平成25年(最新)の人口	170,321人(H25.2.1現在)	39,784人(H25.1末現在)
平成元年の世帯数	60,309世帯(H14.1現在)	17,295世帯(H.1末現在) ※旧3町合算 財部町のみH1.3末時点世帯数
平成25年(最新)の世帯数	77,121世帯(H25.2.1現在)	18,638世帯(H25.1末現在)
平成になって進出した企業とその時期	ユー・エム・シー・エレクトロニクス(株)(H18)	(株)ニチレイロジグループ(H22.9)、(株)ヤマダ電機(H24.6)
現在計画されている市・町の事業	早水公園整備事業	パークゴルフ場、フラワーパーク等整備事業
進出予定の企業	未定	特になし

平成元年から現在にかけての町の交換について

【都城市】平成11年2月に策定した「中心市街地活性化基本計画」に沿って、「ウエルネス交流プラザ」、「中央地区立体自動車駐車場」、「中央東部土地区画整理事業」、「総合文化ホール」、「店舗集団化事業」等のハード整備を実施してきたことにより、中心市街地の環境は10数年で激変している。

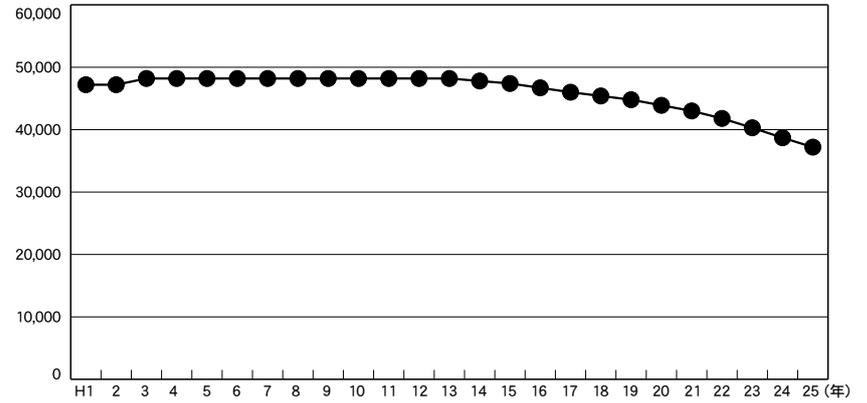
【曾於市】平成17年に3町合併(大隅町・末吉町・財部町)

宮崎県【都城市】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	都城 -1	中原町2009番1	47,200	—
平成 25年	都城 -1	中原町2009番1	37,200	▲3.9%

● [都城-1] 中原町2009番1

標準価格

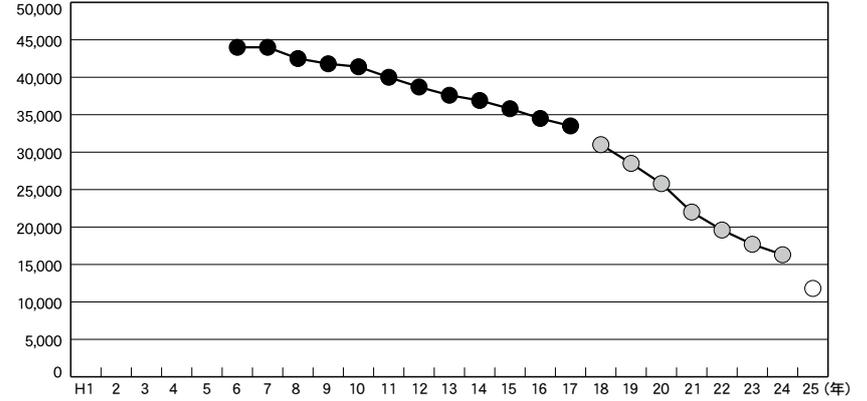


鹿児島県【曾於市】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	—	—	—	—
平成 25年	曾於 -5	末吉町上町 2丁目10番3	11,800	—

● [曾於-1] 末吉町二之方1999番5  
○ [曾於-5] 末吉町二之方1999番5  
○ [曾於-5] 末吉町上町2丁目10番3

標準価格

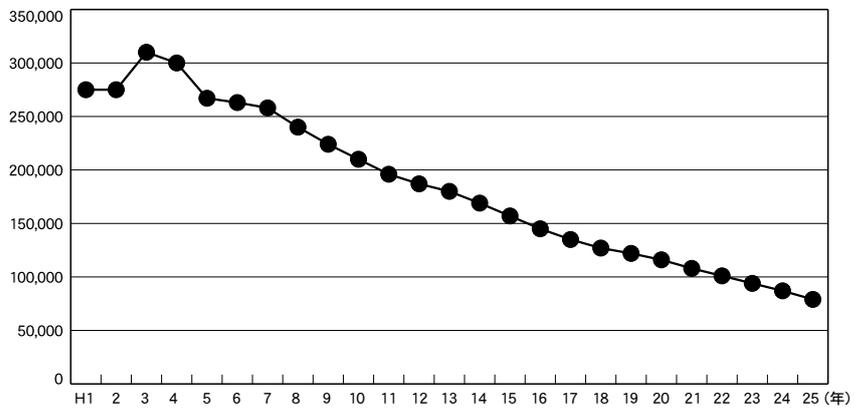


宮崎県【都城市】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	都城 5-1	上町2424番外	275,000	0.0%
平成 25年	都城 5-1	上町2424番外	79,000	▲9.2%

● [都城5-1] 上町2424番外

標準価格

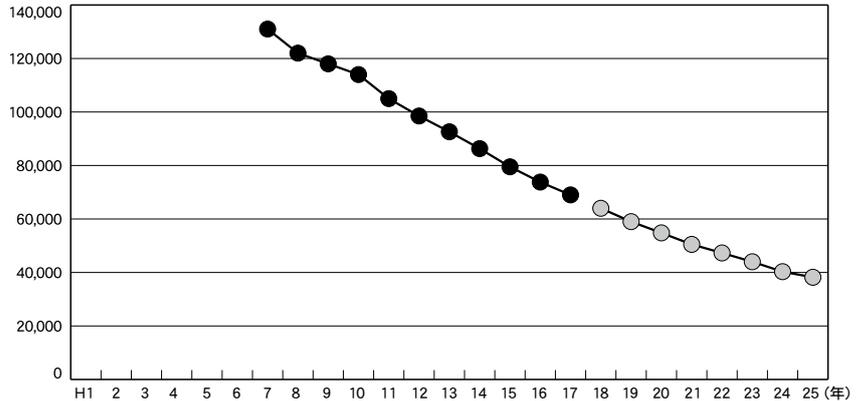


鹿児島県【曾於市】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	—	—	—	—
平成 25年	曾於 5-3	末吉町本町 1丁目5番3号	38,200	▲5.2%

● [曾於5-1] 末吉町本町1丁目5番3号  
○ [曾於5-3] 末吉町本町1丁目5番3号

標準価格



## 【隣接する都市の地価変動】

大牟田市 福岡県 + 熊本県 荒尾市

## 福岡県【大牟田市】

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会 不動産鑑定士 大楠 由美子

大牟田市では、住宅地、商業地ともに下落傾向が続いています。住宅地「大牟田-13」の価格は、最も高かった平成9、10年の6割程度に落ち込んでいます。当市では人口の減少が続いており、高齢化率も県全体の平均より高く、県内28市中3位となっていること等が住宅地需要に影響していると考えられます。トピックスとしては小川町の三井鉱山社宅跡地において、20,000㎡を超える戸建住宅用地が分譲されています。商業地は、商店街を形成している商業地域の衰退が著しいことから、最高価格地点が新栄町から有明町に移っています。平成23年3月の岬町にイオンモール大牟田が outlets したことも、旧来からの商業地に対する影響は大きいと考えられます。有明海沿岸道路大牟田IC～三池ICが開通し、周辺の市町村からイオンモールへの利便性が向上したため、一層の集客が期待されています。

## 熊本県【荒尾市】

公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会 不動産鑑定士 戸取 憲正

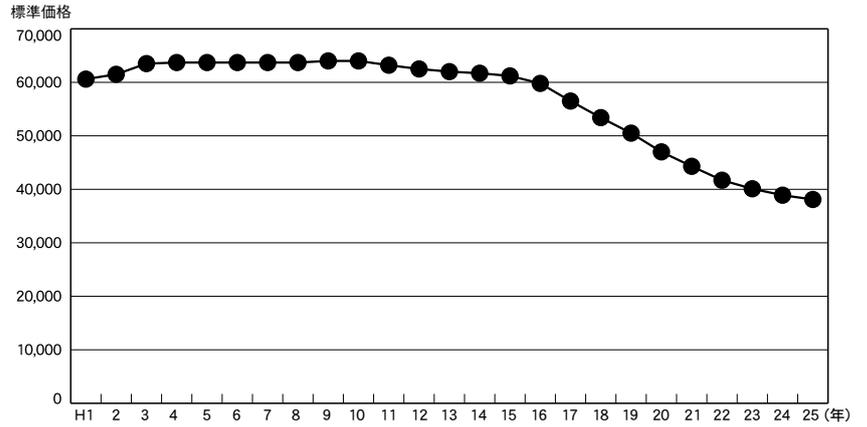
明治以降、炭鉱の町として隣接する福岡県大牟田市と共に近代化が進んだ荒尾市ですが、終戦後石炭産業の斜陽化により、平成9年には三井三池炭鉱が閉山しました。平成の荒尾市の人口推移をみると、人口減少の中、世帯数が増加しており、核家族化が進んでいます。住宅地の地価公示最高価格地点(昭和町)は平成8年頃を境として下落傾向で、商業地は平成10年頃から下落が続いています。荒尾市では平成9年に緑ヶ丘で大型商業施設「あらおシティモール」が開店し、最近では東屋形の土地区画整理事業が完了するなど、「三井グリーンランド」周辺で発展しており、大牟田市に近い「JR荒尾駅」周辺の既成住宅地及び旧商店街等の土地需要は低調で、地域による二極化が見られます。平成23年12月に本場開催が廃止された荒尾競馬場の跡地利用については現在未定ですが、地域発展に繋がるよう期待される所です。

項目	大牟田市	荒尾市
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	イオンモール大牟田 (H23.3)	イオンタウン(元ロックタウン) (H18)
新しく作られた公共施設とその時期	大牟田市エコサクセンター (H14.6)	万田坑ステーション (H21)
昭和の最も有名な場所	普光寺、大牟田市立動物園	荒尾競馬場
平成の最も有名な場所	普光寺、大牟田市立動物園	グリーンランド
24年間で最も変わった場所など	三池港周辺、新栄町・本町・築町地区	荒尾市緑ヶ丘
昭和の町の中心	新栄町地区、本町・築町地区	荒尾市四ツ山
平成の町の中心	市役所周辺	荒尾市緑ヶ丘
平成元年の人口	154,987人 (H14.1現在)	61,208人 (H13.31現在)
平成25年(最新)の人口	123,621人 (H25.2.1現在)	55,717人 (H24.3.31現在)
平成元年の世帯数	54,209世帯 (H14.1現在)	19,996世帯 (H13.31現在)
平成25年(最新)の世帯数	57,517世帯 (H25.2.1現在)	23,945世帯 (H24.3.31現在)
平成になって進出した企業とその時期	昭和アルミニウム缶(株) (H8)	イオンタウン(元ロックタウン) (H18)
現在計画されている市・町の事業	世界遺産本登録推進事業 ほか	万田坑世界遺産登録
進出予定の企業	未定	なし

福岡県【大牟田市】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	大牟田 -13	白金町94番2	60,600	0.0%
平成 25年	大牟田 -13	白金町94番2	38,100	▲2.1%

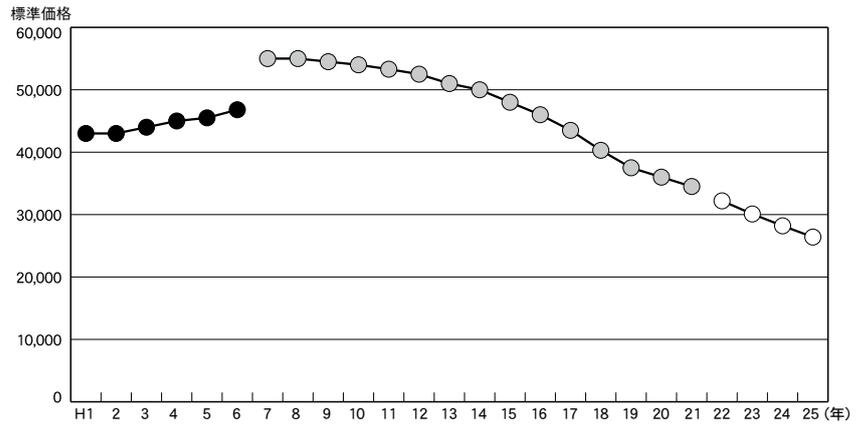
● [大牟田-13] 白金町94番2



熊本県【荒尾市】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	荒尾 -8	日の出町310番	43,000	0.0%
平成 25年	荒尾 -3	昭和町40番	26,400	▲6.4%

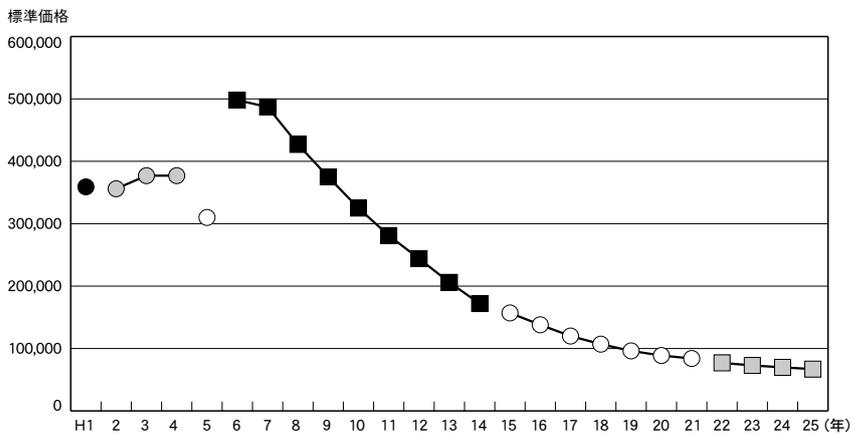
● [荒尾-8] 日の出町310番  
○ [荒尾-8] 昭和町40番  
○ [荒尾-3] 昭和町40番



福岡県【大牟田市】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	大牟田 5-1	新栄町11番	359,000	1.7%
平成 25年	大牟田 5-8	有明町2丁目 2番17外	67,000	▲4.0%

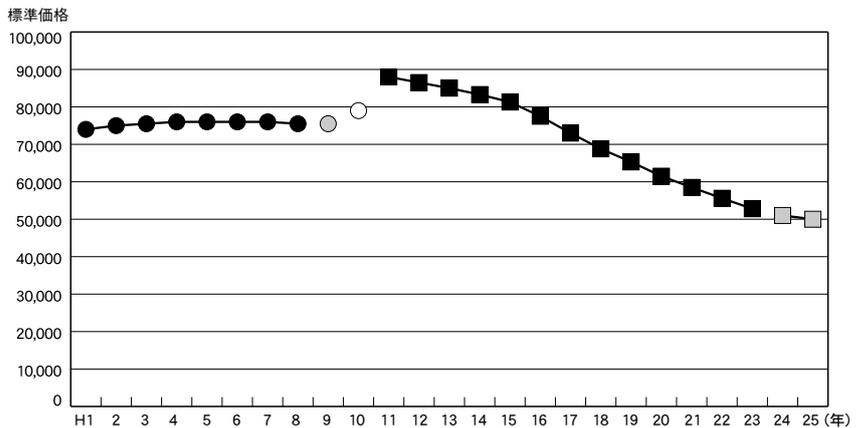
● [大牟田5-1] 新栄町11番  
○ [大牟田5-7] 本町1丁目6番2  
○ [大牟田5-10] 有明町2丁目2番17外  
■ [大牟田5-1] 新栄町12番6外  
■ [大牟田5-8] 有明町2丁目2番17外



熊本県【荒尾市】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	荒尾 5-1	四ツ山町2丁目 124番	74,000	0.0%
平成 25年	荒尾 5-1	荒尾字上川後田 4160番266	50,000	▲2.0%

● [荒尾5-1] 四ツ山町2丁目124番  
○ [荒尾5-4] 原万田字御馬給711番1外  
○ [荒尾5-1] 四ツ山町2丁目119番2  
■ [荒尾5-4] 原万田字浦田839番6外  
■ [荒尾5-1] 荒尾字上川後田4160番266



【隣接する都市の地価変動】

小郡市  +  基山町

福岡県【小郡市】

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会 不動産鑑定士 麻生 敏雄

小郡市は、福岡県の南部、佐賀県鳥栖市、基山町との県境に位置します。西鉄天神大牟田線を利用すれば、福岡市中心部まで最短30分程度であることから、福岡市・久留米市のベッドタウンとして発展してきました。住宅地については、美鈴が丘(1,168区画)、美鈴の杜(400区画)で大規模な宅地分譲が続いています。一方、既存の住宅地の地価は、上記大量供給の影響等で弱含みの状況が続いています(小郡-2)。商業地については、西鉄小郡駅前を中心に既存の商業地がありますが、郊外型の大型店舗の進出等に伴い、やや衰退傾向にあります(小郡5-1)。イオン小郡SCが、大保に平成25年秋以降の開業を予定しており、当市の活性化が期待される一方、既存の商業地への影響が懸念されています。

佐賀県【基山町】

公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会 不動産鑑定士 清原 雅利

基山町は、佐賀県のほぼ東端に位置し、福岡県筑紫野市、小郡市に隣接する佐賀県の東の玄関口の町である。基山町は、JR九州基山駅があり、九州自動車道の鳥栖ジャンクションに近く、九州の中心部としての交通の要衝に位置するため、福岡市、鳥栖市、久留米市などの主要都市への通勤・通学可能なベッドタウンとして宅地開発が盛んな地区である。また、この傾向は、今後も継続するものと考えられる。さらに、この交通利便性により流通・工業都市の発展が期待されており、現在久留米、鳥栖テクノポリスの核として注目される鳥栖北部丘陵新都市開発整備事業が完成している。基山総合公園事業により多目的グラウンド、町民会館、保健センター、基山町庁舎が完成している。

項目	小郡市	基山町
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	イオン小郡店〈H25予定〉	トライアル基山店〈H24〉、基山パーキングエリア下り売店〈H22〉、スーパードラッグコスモス〈H20〉
新しく作られた公共施設とその時期	人権のまちづくりふれあい公園〈H22〉	基山町立基山小学校〈H20〉、学校給食センター〈H20〉
昭和の最も有名な場所	小郡官衛遺跡〈S46国指定遺跡に指定〉、小郡市民ふれあい広場〈S62〉	基山草スキー場〈基肄城跡〉、大興善寺〈つつじ寺〉
平成の最も有名な場所	小郡運動公園〈H7〉、総合保健福祉センター「あすてらす」〈H16〉、九州歴史資料館〈H22〉	恋人の聖地「大興善寺 契山」、基山パーキングエリア
24年間で最も変わった場所など	三国丘陵	基山町役場周辺〈行政ゾーン〉、基山駅周辺、けやき台
昭和の町の中心	西鉄小郡駅周辺	基山駅前、基山モール商店街
平成の町の中心	西鉄小郡駅周辺	基山駅前、マックスパリュ基山店周辺
平成元年の人口	46,454人〈H1.1.1現在〉	13,556人〈H1.3.末現在〉
平成25年(最新)の人口	59,575人〈H25.1.1現在〉	17,689人〈H24.12.末現在〉
平成元年の世帯数	13,464世帯〈H1.1.1現在〉	3,623世帯〈H1.3.末現在〉
平成25年(最新)の世帯数	22,436世帯〈H25.1.1現在〉	6,369世帯〈H24.12.末現在〉
平成になって進出した企業とその時期	丸東産業(株)〈H9〉、(株)Paltac〈H13〉他	アサヒビール(株)〈H1〉、東洋水産(株)〈H4〉、日本タングステン(株)〈H7〉、日立物流(株)〈H20〉
現在計画されている市・町の事業	協働のまちづくり推進事業、工業団地整備事業	役場別館改修事業、図書館建設事業、都市公園整備事業
進出予定の企業	未定	メークス(株)

平成元年から現在にかけての町の変換について

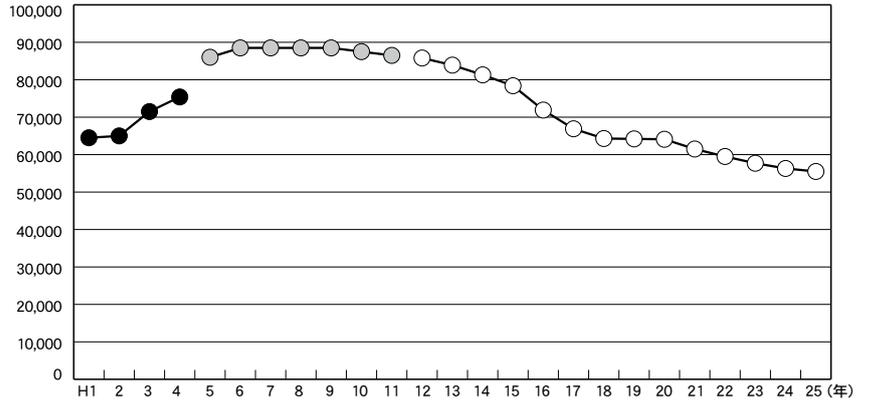
【基山町】平成元年に大型住宅開発として民間事業者の行った「けやき台」を最後に、町内で大きな住宅開発は行われておらず、人口も平成11年をピークにゆるやかに減少している。基山グリーンパークへの企業誘致も完了し、市街化区域内に大規模開発ができる土地がなく、都市計画線引きの見直しの声も上がっている。商業では、基山モール商店街は当初多くの視察を受けるなど先進的なものであったが、モータリゼーションの発展と共に衰退し、空き店舗が多く見られるようになった。行政ゾーンが駅前から移動し、駅周辺の高度利用が今後の課題となっている。

### 福岡県【小郡市】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	小郡 -5	寺福童字 東上牟田430番30	64,500	0.0%
平成 25年	小郡 -2	三国が丘 1丁目187番	54,500	▲3.2%

- [小郡-5] 寺福童字東上牟田430番30
- [小郡-2] 三沢4225番459
- [小郡-2] 三国が丘1丁目187番

標準価格

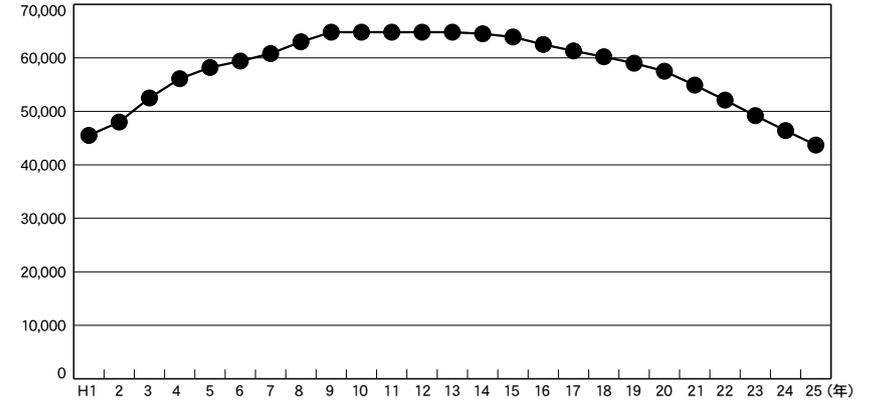


### 佐賀県【基山町】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	基山 -1	基山町大字宮浦 486-76	45,500	3.2%
平成 25年	基山 -1	基山町大字宮浦 486-76	43,700	▲5.8%

- [基山-1] 基山町大字宮浦486-76

標準価格

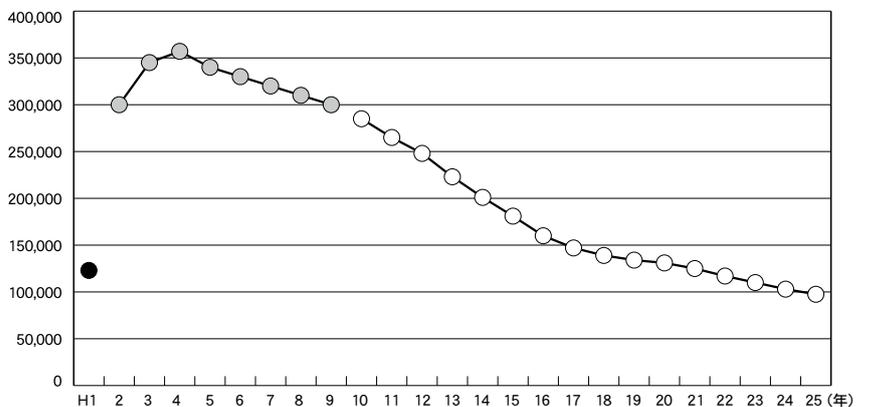


### 福岡県【小郡市】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	小郡 5-1	小郡字前伏 187番15外	123,000	5.1%
平成 25年	小郡 5-1	祇園1丁目15番16	97,500	▲5.3%

- [小郡5-1] 小郡字前伏187番15外
- [小郡5-1] 小郡字大保道29番7外
- [小郡5-1] 祇園1丁目15番16

標準価格

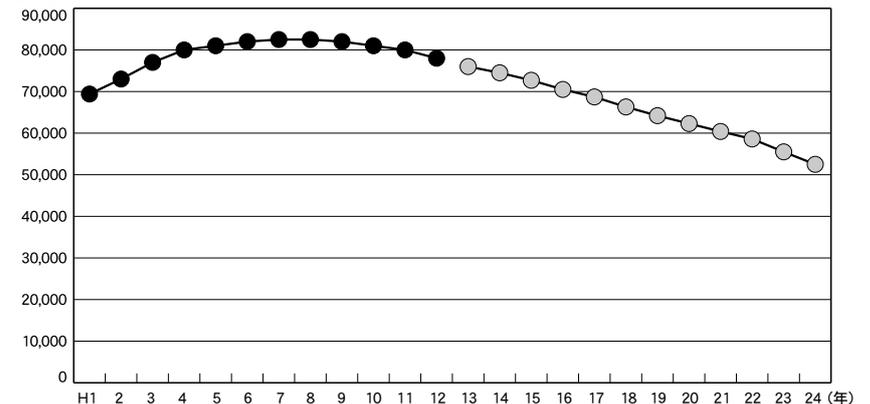


### 佐賀県【基山町】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	基山(県) 5-1	基山町大字宮浦 259-24	69,400	0.6%
平成 24年	基山(県) 5-1	基山町大字宮浦 246-13	52,500	▲5.4%

- [基山(県)5-1] 基山町大字宮浦259-24
- [基山(県)5-1] 基山町大字宮浦246-13

標準価格



※地価公示は商業地はありません。地価調査の5-1を掲載しています。

## 【隣接する都市の地価変動】

## 有田町 佐賀県 十 長崎県 波佐見町

## 佐賀県【有田町】

公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会 不動産鑑定士 後藤 修

有田町は、佐賀県の西部に位置し、2006年3月1日に、旧有田町と旧西有田町が合併し新しい現在の有田町が誕生した。古くからの美しい景観を誇る街並みを有する町である。日本陶磁器発祥の地として400年の歴史と伝統を有する新有田町は、将来像として「基幹産業である窯業と農業の融合」が掲げられているが、平成8年に開催された世界炎の博覧会会場跡地は「歴史と文化の森公園」として整備され、現在、地域住民の憩いの場・文化・国際交流の拠点として利用されているほか、昔の街並みを形成している有田東部地区では伝統的建造物群保存地区保存修理事業が平成元年から継続されている。毎年ゴールデンウィーク期間中に開催される有田陶器市は約100万人を超える買い物客で賑わう窯業を中心とする町である。

## 長崎県【波佐見町】

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

波佐見町は、昭和9年に上波佐見町に町制が施行され、昭和31年上波佐見町と下波佐見村が合併して波佐見町となり、昭和35年及び昭和37年の2回にわたって中山郷の一部が川棚町に編入され現在に至ります。当町は、窯業と農業を二大基幹産業としており、陶磁器及びその関連産業で少量多品種型を取り込み、事業は比較的順調でありましたが、平成9年頃から陶磁器関連の需要が低迷し、事業所数・従業者数・製造品出荷額等ともに減少傾向で推移しています。当町の人口はやや減少傾向にあるものの県平均に比較すると緩やかな減少率であり、高齢化率は県平均と同程度の水準にあります。住宅地の地価は、波佐見-1のグラフのとおり、平成13年以降、平成24年まで下落傾向で推移しています。平成22年に長崎キャノン(株)が進出し、これに関連した取引や賃貸物件の建築も見られましたが、土地価格へ影響は限定的です。また商業地についても、波佐見5-1のグラフのとおり、地価は下落傾向で推移しています。

項目	有田町	波佐見町
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	ホームプラザナフコ有田店〈H25予定〉	エレナ波佐見店〈H7〉
新しく作られた公共施設とその時期	伊万里 有田共立病院〈H24〉	はさみ温泉湯治楼〈H22〉
昭和の最も有名な場所	泉山磁石場〈S55に国史跡に指定〉	波佐見温泉センター
平成の最も有名な場所	有田ポーセリンパーク〈H5〉	野外博物館「世界の窯広場」
24年間で最も変わった場所など	県道 伊万里有田線周辺〈特にJR有田駅付近〉	波佐見有田インターチェンジ
昭和の町の中心	本町(ほんまち)地区	内海地区及び西ノ原地区
平成の町の中心	本町(ほんまち)地区	宿郷地区
平成元年の人口	24,266人〈H1.2.1現在〉	15,704人〈H1.10.1現在〉
平成25年(最新)の人口	21,319人〈H25.2.1現在〉	15,007人〈H.24.12.1現在〉
平成元年の世帯数	6,733世帯〈H1.2.1現在〉	3,896世帯〈H1.10.1現在〉
平成25年(最新)の世帯数	7,719世帯〈H25.2.1現在〉	4,811世帯〈H.24.12.1現在〉
平成になって進出した企業とその時期	(株)AQUAPASS〈H18〉、(株)YSK〈H2〉 など	長崎キャノン(株)〈H22〉
現在計画されている市・町の事業	日本磁器誕生・有田焼創業400年記念事業	西ノ原地区道路改良事業
進出予定の企業		未定

平成元年から現在にかけての町の交換について

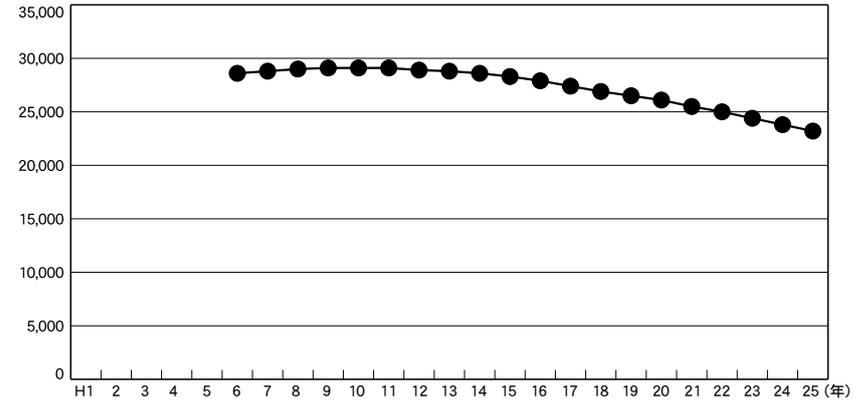
【有田町】現在の有田町は、平成18年(2006年)3月1日に「有田町」と「西有田町」が合併して誕生しました。これにより、工業(有田焼)と農業が一つの町に両立し「器と食を同時に楽しむ地産地消の町」となり、新たなスタートを切りました。また、伝統産業のみならず、多数の企業の進出を受け、新たな活力の源となっています。※平成1年の人口は旧二町を合算したものを記入しています。

佐賀県【有田町】

	最高価格 地 点	所 在	価 格 (円)	対前年 変動率
平成 元年	—	—	—	—
平成 25年	有田 -1	西松浦郡有田町 戸杓552-4	23,200	▲2.5%

● [有田-1] 西松浦郡有田町戸杓552-4

標準価格

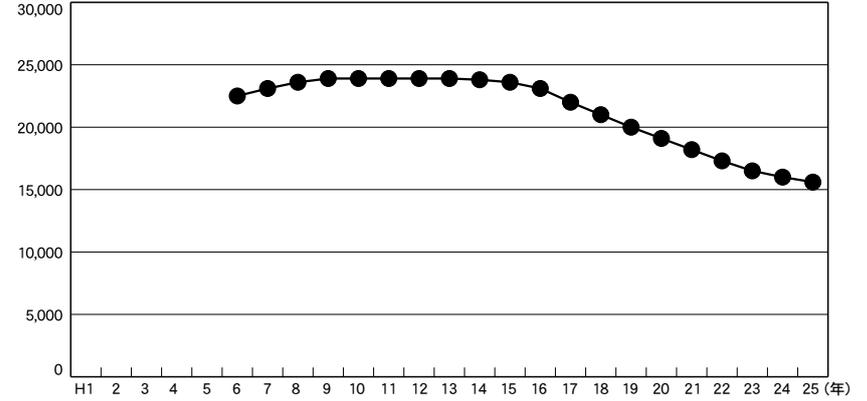


長崎県【波佐見町】

	最高価格 地 点	所 在	価 格 (円)	対前年 変動率
平成 元年	—	—	—	—
平成 25年	波佐見 -1	折敷瀬郷 字浅井田695番	15,600	▲2.5%

● [波佐見-1] 折敷瀬郷字浅井田695番

標準価格

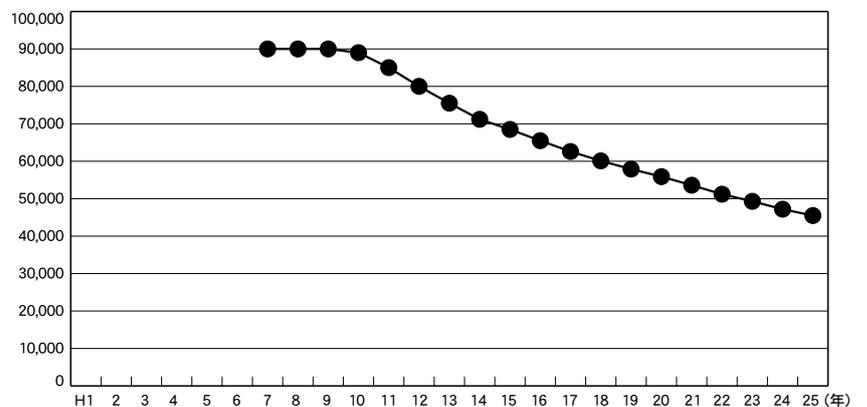


佐賀県【有田町】

	最高価格 地 点	所 在	価 格 (円)	対前年 変動率
平成 元年	—	—	—	—
平成 25年	有田 5-1	西松浦郡有田町 中部972-5	45,500	▲3.6%

● [有田5-1] 西松浦郡有田町中部972-5

標準価格



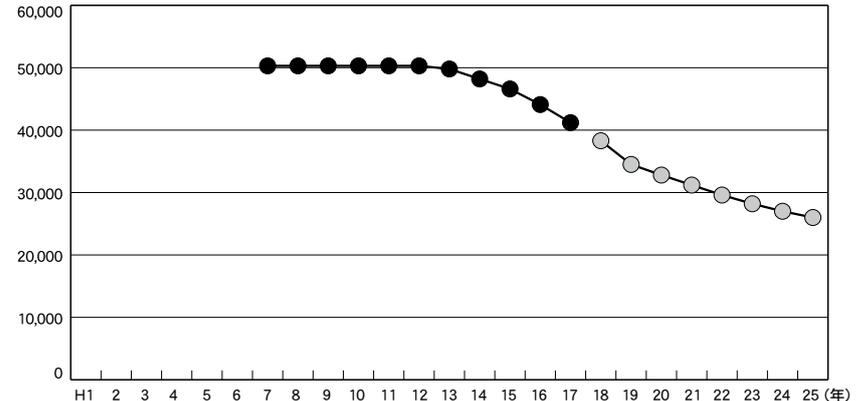
長崎県【波佐見町】

	最高価格 地 点	所 在	価 格 (円)	対前年 変動率
平成 元年	—	—	—	—
平成 25年	波佐見 5-1	宿郷字茅地ノ原 513番2外	26,000	▲3.7%

● [波佐見5-1] 折敷瀬郷字立目1777番2外

○ [波佐見5-1] 宿郷字茅地ノ原513番2外

標準価格



【隣接する都市の地価変動】

鹿島市  +  大村市

佐賀県【鹿島市】

公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会 不動産鑑定士 清原 雅利

鹿島市は、佐賀県の南西部に位置し、長崎県と隣接する人口が31,000人ほどの都市である。鹿島市は、中核都市にふさわしい機能的なまちづくりを目指しており、現在、文化施設の整備はほぼ終わり、都市基盤の下水道、都市公園等の整備が着々と進められている。また、長崎県大村市につながる国道444号の改良が行われており、平成15年に全線開通した国道207号鹿島バイパスは、平成16年度より4車線化に向けて工事が進められている。以前は、JR駅前の幹線商店街を中心とした都市であったが、近年はこの機能に加えて郊外型の大型路線商業店舗が多数進出している。今後は、有明海沿岸道路等の完成によって、鹿島市のポテンシャルがさらに高まることが期待されている。

長崎県【大村市】

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

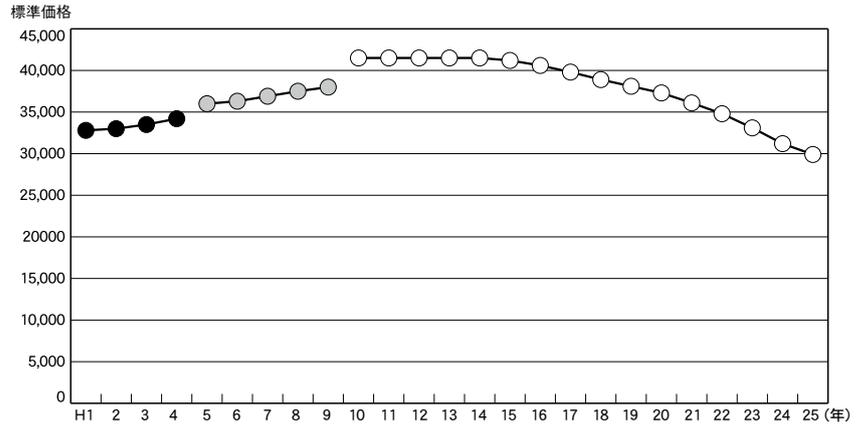
大村市は、地理的に長崎県のはほぼ中央部にあり、諫早市と共に県央地区を形成しています。東は多良岳山系により佐賀県と諫早市に接し、西は大村湾、北は東彼杵町に接した東西約14.1km、南北約16.6km、総行政面積126.34km<sup>2</sup>の市域であり、戦前は軍都として繁栄し、戦後も自衛隊が駐屯しています。当市は、県内では珍しく人口・世帯数が増加傾向にあり、住宅地域は外延部へと拡大傾向にあります。住宅地の地価は、グラフのとおり平成9年～平成12年頃をピークに、その後は下落傾向で推移しておりますが、近年は住環境や利便性の優る住宅地等においては下げ止まりの兆しも見られます。商業地についても、平成4年～平成5年をピークに、その後は下落傾向で推移し現在に至りますが、国道34号沿い及び空港通りの路線商業地域においては、土地需要や店舗の賃貸需要も認められるため、今後は緩やかな下落傾向ないしは下げ止まりも考えられます。また、大村駅前では再開発事業により、商業施設「コレモおおむら」が開業し、分譲マンション等も完成しましたが、今のところ、土地価格への大きな影響等は認められない状況にあります。

項目	鹿島市	大村市
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	あんくる夢市場 (H23.10)	ジャスコ(現イオン)大村店 (H7)
新しく作られた公共施設とその時期	エイブル (H13.4)	シーハット大村 (H10)
昭和の最も有名な場所	祐徳稲荷神社	大村公園
平成の最も有名な場所	祐徳稲荷神社	大村公園
24年間で最も変わった場所など	207号バイパス開通	幸町地区(埋立地)
昭和の町の中心	スカイロード周辺	大村駅前アーケード商店街
平成の町の中心	スカイロード周辺	国道34号及び空港通り商業地域
平成元年の人口	35,159人 (H1.3.31現在)	72,184人 (H1.10.1現在)
平成25年(最新)の人口	31,278人 (H25.1.31現在)	91,620人 (H24.12.1現在)
平成元年の世帯数	9,434世帯 (H1.3.31現在)	22,049世帯 (H1.10.1現在)
平成25年(最新)の世帯数	10,619世帯 (H25.1.31現在)	35,237世帯 (H24.12.1現在)
平成になって進出した企業とその時期	旭九州(株) (H20.8)	SUMCO (H15)
現在計画されている市・町の事業		市民交流プラザ
進出予定の企業	なし	未定

佐賀県【鹿島市】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	鹿島 -2	鹿島市大字 納富分1623-20	32,800	0.0%
平成 25年	鹿島 -1	鹿島市大字 高津原3612-4	29,900	▲4.2%

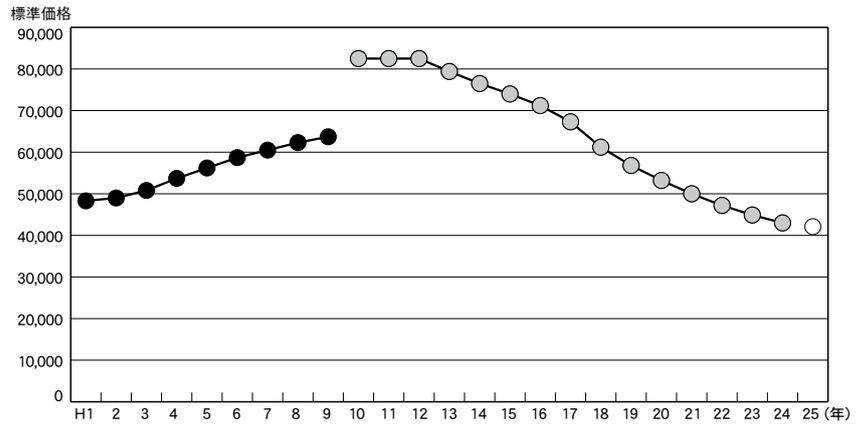
- [鹿島-2] 鹿島市大字納富分1623-20
- [鹿島-1] 鹿島市大字高津原3704-14
- [鹿島-1] 鹿島市大字高津原3612-4



長崎県【大村市】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	大村 -1	武部町99番11	48,300	2.3%
平成 25年	大村 -3	東三城町15番8	42,100	—

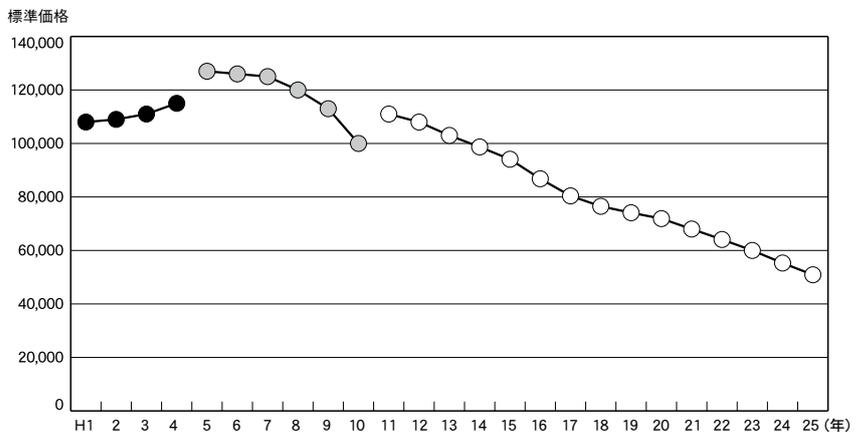
- [大村-1] 武部町99番11
- [大村-5] 東三城町15番8
- [大村-3] 東三城町15番8



佐賀県【鹿島市】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	鹿島 5-1	鹿島市大字 高津原4241-6	108,000	0.0%
平成 25年	鹿島 5-1	鹿島市大字 高津原4305-4外	50,900	▲8.0%

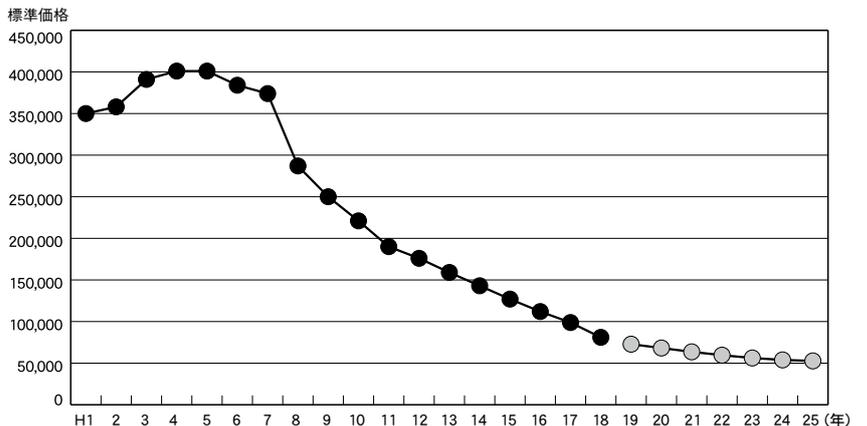
- [鹿島5-1] 鹿島市大字高津原4241-6
- [鹿島5-1] 鹿島市大字高津原3945-2外
- [鹿島5-1] 鹿島市大字高津原4305-4外



長崎県【大村市】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	大村 5-1	東本町426番外	350,000	2.6%
平成 25年	大村 5-2	松並2丁目 1219番2	52,700	▲2.2%

- [大村5-1] 東本町426番外
- [大村5-2] 松並2丁目1219番2



写真提供／北谷町



北谷アメリカンビレッジ  
米軍基地の跡地を利用して建設された都市型リゾート地です。近隣には飲食店や、大型商業施設、ビーチ、観光ホテルなどがあり年間を通して多くの観光客で賑わっています。

# 九州・沖縄 鑑定ジャーナル Number 14

一般社団法人 九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会

<http://www.kyushu-okinawa.jp/>

〒812-0038

福岡市博多区祇園町1-40三井生命福岡祇園ビル8階

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