

# 九州・沖縄 鑑定ジャーナル

Number  
**15**

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

研修会報告

平成26年 地価公示動向

平成26年・地価公示ヒストリー

【城下町の地価変動】



# 九州・沖縄 鑑定ジャーナル

## 第 15 号

### 目 次

#### I. 特 集 九鑑連研修会報告

1. 研修会総括
2. 福岡におけるマンション開発の現状と課題
3. 宅地造成工事の内容について
4. ゴルフ場の鑑定評価実務
5. 価格等調査ガイドライン等実務的解説
6. 農地評価手法
7. 優良な中古住宅の建物査定について

#### II. 平成26年各県の地価公示動向

・公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会	(株)みずほ不動産鑑定所	井上真輔
・公益社団法人佐賀県不動産鑑定士協会	前田不動産鑑定事務所	前田辰王
・公益社団法人長崎県不動産鑑定士協会	(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	戸取不動産鑑定事務所	戸取憲正
・公益社団法人大分県不動産鑑定士協会	(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)あおい不動産研究所	宇久信正

#### III. 平成26年 地価公示ヒストリー「城下町の地価変動」

福岡県 久留米市 / 佐賀県 唐津市 / 長崎県 島原市  
熊本県 人吉市 / 大分県 臼杵市 / 宮崎県 日南市  
鹿児島県 鹿児島市 / 沖縄県 那覇市

# 九鑑連主催研修会報告

公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会  
株式会社 泊法務鑑定事務所 **泊 成人**



好評だった昨年度に引き続き、今年度も平成25年11月7日(木)・8日(金)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、アクロス福岡にて開催されました。今回の講義のテーマは以下の通りでした。

## 11月7日 ①テーマ 「福岡におけるマンション開発の現状と課題」

【講師】 西日本鉄道株式会社 上野 潔 氏

【内容】 講師の先生は、実際にマンション開発に携わっている方であり、マンション業者がどのような点に着目して開発しているのか、工事単価の上昇・工事業者の確保の困難性等の貴重なリアルタイムの話もして頂き、開発法等の参考になりました。

## ②テーマ 「不動産鑑定士としてこれだけは知っておきたい宅地造成工事の内容とその積算」

【講師】 竹本不動産鑑定事務所 竹本 朗 氏

【内容】 講師の先生は、大規模な宅造成工事の実績も多数有する方であり、宅地造成について、非常に分かりやすく説明して頂きました。非常に分かりやすい説明であると共に、開発法・宅地見込地の評価において宅地造成の考え方は非常に重要であるので、不動産鑑定士の関心高い分野であり、昨年度に引き続き竹本先生に講義頂きました。

## ③テーマ 「ゴルフ場の鑑定評価実務」

【講師】 大和不動産鑑定株式会社 船越 毅 氏

【内容】 講師の先生は、ゴルフ場やホテルの評価に精通して書籍も出版されています。ゴルフ場の評価の携わる不動産鑑定士は多くはないと思いますが、説明頂いた、ゴルフ場の価値を把握する考え方は、ゴルフ場のみならずその他の特殊な物件の評価に当たっても、活用できるものと思います。

## 11月8日 ④テーマ 「価格等調査ガイドライン及び連合会指針等の実務的解説・不動産鑑定評価基準等の改正動向」

【講師】 公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 和田 伸也 氏

【内容】 価格等調査ガイドライン及び指針と鑑定評価基準の改正について説明頂きました。

## ⑤テーマ 「農地評価手法」

【講師】 有限会社 野崎不動産鑑定事務所 野崎 平 氏

【内容】 農地の評価について講義頂きましたが、農地については、農地法の改正やTPPの問題等、今後大きな変化も予想され、鑑定評価への影響も大きいものと感じました。

## ⑥テーマ 「優良な中古住宅の建物査定について」

【講師】 積水化学工業株式会社 三好 敏征 氏

【内容】 民間業者における、中古住宅の査定について講義を頂きました。建物の査定ということで、不動産鑑定評価との競合も考えられますが、中古住宅の流通という大きなテーマの中で、不動産鑑定士業界も何らかの関与ができるような努力が必要と感じました。



それぞれのテーマについて、大変貴重な話を伺うことができ、また、今後様々な事例と接していくうえで、参加された全ての方にとって、とても有意義な研修会となったのではないかと思います。来年度以降は、eラーニング制度等を導入できるなら、今回以上に多くの会員が、この貴重な研修会を受講することができるのではと思います。

## 講師紹介

### 上野 潔(うえの きよし)氏

西日本鉄道株式会社

西日本鉄道株式会社住宅事業本部マンション事業部分譲事業課課長  
平成7年3月,早稲田大学卒業。平成7年4月,西日本鉄道株式会社入社。平成7年7月,同社住宅事業部計画課配属。以後マンション用地の取得・商品企画・販売業務を行う。平成22年7月,同社住宅事業本部福岡北部販売課長。平成23年7月,同社住宅事業本部マンション事業部商品企画担当課長。平成25年7月,同社住宅事業本部マンション事業部分譲事業課長。

### 竹本 朗(たけもと あきら)氏

竹本不動産鑑定事務所

1979年～,都市土木施設の設計施工。1990年～,(株)西洋環境開発にて宅地開発事業及びリゾート開発案件の推進並びに不動産の鑑定評価。2000年～,(株)西洋ハウジング不動産ソリューション事業部事業部長・鑑定事務所所長。2004年～,竹本不動産鑑定事務所開設。

〈資格〉不動産鑑定士,測量士,一級土木施工管理技士,電気通信主任技術者,第二種電気工事士。

〈著書〉『不動産鑑定士支援のための宅地造成工事の内容と工事費の積算』,『宅地造成工事の内容とその積算』改訂版(公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会資格取得後研修テキスト),『戸建住宅地(土地)選びのチェックシート』

### 船越 毅(ふなこし つよし)氏

大和不動産鑑定株式会社

大和不動産鑑定株式会社,不動産鑑定士・再開発プランナー。  
1969年生まれ。東洋大学工学部建築学科を卒業。我が国で不動産証券化が始まった創成期から証券化不動産の評価を担当。ホテルや商業施設といったオペレーションアセットを中心に多くの評価を手掛けるが,特にゴルフ場やホテル場といったレジャーアセットについては海外も含め数多くの評価実績を有する。〈著書〉『ホテルとゴルフ場の評価実務のすべてがわかる本』(住宅新報社),『不動産鑑定実務論』(日本不動産鑑定協会)ほか。

### 和田 伸也(わだしんや)氏

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会主任研究員(不動産鑑定士・不動産証券化協会認定マスター)

1999年,財団法人日本不動産研究所(現,一般財団法人日本不動産研究所)入所。札幌支所(現,北海道支社)・本社業務部証券化プロジェクト室(現,証券化部)を経て,金融機関に Outreach 不動産エクイティ・デット投資業務等に従事。2008年から特定事業部証券化プロジェクト室にて投資用不動産の評価アレンジのほか,商業施設専門チーム・チーフとして商業施設の市場分析・情報収集・評価手法開発等を担当。2011年4月,審査部。2012年7月より現職。

〈著書〉『不動産評価の新しい潮流』(共著),『賃料評価の実務』(共著),『都市・建築不動産企画開発マニュアル2011～2012』(共著)

### 野崎 平(のざき たいら)氏

有限会社 野崎不動産鑑定事務所

1955年,高島市生。1974年,県立高島高校卒業。1979年,専修大学商学部卒業。1981年,財団法人日本不動産研究所入社。東京本所・横浜・仙台・秋田・広島支所勤務。1991年,有限会社野崎不動産鑑定事務所設立,現在に至る。

〈役職〉公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会調査研究委員会専門委員会委員長,国土交通省地価公示鑑定評価員,滋賀県地価調査鑑定評価員,一般社団法人日本森林技術協会代議員,大阪国税局相続税路線価標準地鑑定及び立木評価員,大津地方裁判所競売評価人候補者,社団法人日本不動産鑑定協会本部理事(歴任),全国競売評価ネットワーク理事,農地・林地評価基準検討委員会委員長(歴任),滋賀競売不動産評価事務所研究会会長(歴任)〈著書〉『競売不動産評価の理論と実践』(共著,社団法人金融財政事情研究所刊)

### 三好 敏征(みよし としゆき)氏

積水化学工業株式会社

1992年,防衛大学校理工学部航空宇宙工学科卒業。セキスイハイムグループに入社以来,土地有効活用事業,定期借地分譲事業,都市再開発事業など不動産事業に従事。現在,住宅カンパニー住環境事業部ストック事業推進グループでスムストックを武器にセキスイハイムストックを活用した循環型ビジネスモデルスキームの構築推進を担当。優良ストック住宅推進協議会では事務局を担当。

〈資格〉宅地建物取引主任者,再開発プランナー,マンション建替アドバイザー,CFP一級ファイナンシャル・プランニング技能士,スムストック住宅販売士。



## 福岡におけるマンション開発の現状と課題

【講師】

**上野 潔 氏**

西日本鉄道株式会社 住宅事業本部  
マンション事業部分譲事業課 課長

### Report

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会  
大石亜紀子不動産鑑定事務所 **大石 亜紀子**



研修会初日の第1講義の講義テーマは「福岡におけるマンション開発の現状と課題」でした。講師には、西日本鉄道株式会社 住宅事業本部マンション事業部分譲事業課長 上野潔様をお招きして開催されました。

初めに、西鉄マンション事業についてご紹介がありました。

大きな3つの柱が、新築分譲事業、リノベーション事業、シニア事業であり、それぞれの事業についてご説明いただきました。

新築分譲事業については、「サンリヤン」ブランドのマンション事業の現状についてお話があり、さらに、九州最大規模232戸の福岡市早良区百道のマンション建て替え事業についても言及していただきました。この事業は、規模の大きさに加えて、非常に利便性が高い人気のエリアでの事業ということもあり、地元でもその内容について大きな関心を集めているようです。全国的に見てもマンション建て替え問題は大きな課題であり、今後の事業の行方について、目が離せないという印象を受けました。

また、「サンリヤン」ブランドのマンション分譲だけでなく、リノベーション事業、シニア事業についてもご説明がありました。これから、市場が拡大するであろう分野での事業についても積極的に展開されているように感じました。

次に、実際のマンション開発について、お話していただきました。

開発計画のフローについては、マンション開発の各手順において実際に要する時間についてのお話がありました。日頃の業務において、マンション開発を想定する場合に作成する開発計画の月数の考え方が、お話いただいた実際の月数とさほど変わらなかったのが、個人的に安心を得ら

れて大変ありがたかったです。

また、収支構造については、実際の費用項目や、事業期間や規模で上下する営業利益率についてのお話も、実際の内容や数字をお聞かせいただき業務の役に立つ内容でした。

取得する用地についても、主となる需要層の世代、属性によって重視する要素が異なるということも、実際のケースも交えて分かりやすくお話いただきました。また、子育て世代は校区内で移動するため、新規分譲200戸でも校区内の小学校児童数はほとんど増減がなかった話など、とても興味深かったです。

さらに、実際の画地を使った2種類の開発例での営業利益の違いについてもお話いただきました。容積率を消化し、収入を上げることに目を奪われがちですが、マンションの間取りや駐車場についても注意深く考察し、実際に、開発業者と購入者の双方の利益を最大にする開発案はどの案なのかを見極める重要性を感じました。

最後に、工事単価の上昇が大きな問題となっていること、また、そのことが、郊外のローコストマンションの開発の足かせとなり、開発エリアが限定され、マンション開発業者間での競争の激化が予測されることなどお話し頂きました。

日頃の評価では、用地の取得価格や工事価格について機械的に数字を採用しがちでしたが、その価格決定に至るまでに、マンション開発業者の方々やゼネコンの方々の日々の努力やご苦労があることを教えていただき、その数字の重さを感じなければと思います。

マンション開発の現場の声を聞く機会があまりない中で、用地の取得、商品企画、販売業務において、最前線でご活躍の上野様のお話はとても興味深く、有意義な研修となりました。研修内容を、実際の業務に役立てていきたいと思っています。



## 不動産鑑定士としてこれだけは知っておきたい 宅地造成工事の内容とその積算の基礎知識

【講師】

**竹本 朗氏**

竹本不動産鑑定事務所

### Report

公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会  
株式会社 福治不動産鑑定所 **村山 哲志**



研修会初日の2限目は『不動産鑑定士としてこれだけは知っておきたい「宅地造成工事の内容とその積算」の基礎知識』をテーマに、不動産開発会社にて実際に宅地開発に従事された経歴をお持ちであり、不動産鑑定評価のための宅地造成工事に関する書籍も執筆されている竹本朗先生よりご講義いただきました。

竹本先生には昨年度の研修会でも宅地造成の「工事の内容」を中心にご講義いただきましたが、今年度は①宅地造成工事積算の基礎、②具体的な宅地造成事例、③小規模宅地造成例の3部構成で「積算(費用)」を中心にお話いただきました。

まず、「① 宅地造成工事積算の基礎」として、建築工事と宅地造成工事の特徴を比較すると、建築工事はデータ収集が比較的容易であり、算定された工事費は信頼性が高いが、造成工事費は資料収集が困難であり、工法・仕様等によっても大きく異なるため、工事費の信頼性には限界があることを知りました。実際の宅地造成工事においても大規模な場合には更改を前提に、単価での契約を締結することが多いとのことで、宅地造成工事費の正確な積算がいかに困難であるかということを確認させられました。このような宅地造成工事費について、われわれ不動産鑑定士が正確に積算するのは困難ですが、鑑定評価業務においては指針となる「国土交通省土木工事積算基準」に基づいて客観的、かつ、合理的に積算することが重要ということを知りました。

次に「② 具体的な宅地造成事例」として、実際の宅地造成工事のスライドを用いて、造成の手順、土工事・整地工事、区画割の考え方、造成工事費の積算及び実際の造成費用についてご説明いただきました。

土工事では、土質によって「地山の状態(切土前)」「ほぐした状態(掘削積込時)」「締め固めた状態(盛土後)」の土量が増えるため、大規模造成工事等の土工

事量が増える場合には、この土量の変化率を考慮して積算する必要があるということを知りました。

区画割の考え方では、いかに販売総額が大きくなるかを考慮して画地を配置する必要があり、方位や角地等の接道条件のみならず、ゴミ置場の設置場所にまで配慮しなければならないことを学びました。

造成工事費の積算は、工事費の内訳項目にはどのようなものがあるか、材料費や労務費の算定方法の説明を受けたうえで、実際の造成工事費積算例を紹介いただきました。事例では山林を切り開いて造成した大規模なニュータウン、平坦な農地を宅地開発した8,000㎡余りの造成工事、10区画程度の小規模開発と多様な事例をご説明いただきました。実際の工事費は工種毎に細かく積算されており、その算定式も詳細かつ専門的であるため、また、開発規模だけでなく、地勢や土質、擁壁の要否等によって費用が大きく異なることから、われわれ不動産鑑定士が的確な宅地造成費用を求めるのは非常に困難であるとの印象を受けました。

最後に「③ 小規模宅地造成事例」として、竹本先生が作成されたエクセルのシートの使用方法や開発スケジュール、工事費の積算等をご説明いただきました。その中で簡易な開発であっても測量、水道工事等が意外に日数や費用を要することを知りました。また、工事費の積算で、「建物価」等の資料の具体的な使用方法についても学ぶことができました。

今回の研修では、実際の宅地造成工事を事例に、造成工事の考え方、造成工事費の積算方法等について講義していただきましたが、宅地開発の専門家でない不動産鑑定士にとって、精度の高い開発スケジュールの策定や的確な造成工事費の積算は非常に困難であると痛感いたしました。しかし、講義の中で鑑定評価における開発法等のために簡易に宅地造成工事費を査定するための資料として、「建物の鑑定評価必携」などの書籍をいくつかご紹介いただきましたので、当面はこれらの資料等を活用しつつ、研修等を利用して宅地造成についての研鑽を積み、精度の高い鑑定評価に努めていく所存です。



## ゴルフ場の鑑定評価実務

【講師】

**船越 毅 氏**

大和不動産鑑定株式会社

### Report

公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会  
有吉不動産鑑定士事務所 **有吉 寛**



本研修は、初日第3講義目に大和不動産鑑定株式会社の船越毅先生を講師に迎え行われました。先生はゴルフ場の評価はもとより、ゴルフの腕前も「シングルプレーヤー」ということで、腕前は別として同じゴルフを志す私としては非常に興味深く、有意義な研修となりました。講義では、鑑定依頼の背景及びゴルフ場の市場動向と取引価格の推移に始まり、ゴルフ場運営の収支と特有のリスク、そして収益価格の査定までの一連の流れを具体的な金額を交えて分かり易く説明して頂きましたので、留意点を中心に報告いたします。

まず、ゴルフ場の鑑定評価を依頼される背景に関して、最近では法的整理案件が落ち着いてきており、富裕層が高級車やクルーザーなどを求めることと同じ、いわゆる奢侈財としての任意売買が増えているとのことでした。また、ゴルフ場の特性として、土地の筆数が多い(600～700筆)場合や、未登記建物が多く物件確定が困難であり、信託に入れられず資産の流動化は難しいとのことでした。ただし、運営会社の株式を組み入れるケースはあるとのことでした。

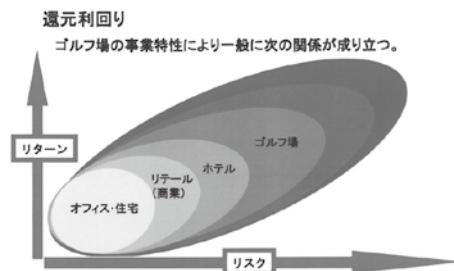
市場動向に関して、全国のゴルフ場の年間利用者数は約800万人、1コースあたりの平均入場者数は35,000人程度となっており、利用者は減少傾向にあるとのことでした。ゴルフ場の売買件数は年間25件程度、売買平均額は9億円前後と、ともに増加傾向にあり、昨年都内でおよそ30億円の取引が成立したとのことでした。ゴルフ場利用者は減少傾向にあるなかで、取引市場では需要が伸びており、供給が少ない状況との説明に意外性を感じました。

ゴルフ場の収入については、プレーヤーを主体とし、レストランや茶店、ショップの売上、年会費、名義書換料などで構成され、年間4億円(キャディ付コースの場合)が損益分岐点となっており、3.5億円を下回ると根本的な運営改善を要するとのことでした。

支出については、レストラン等の売上原価(通常原価率30～40%)、コース管理費(人件費込の業務委託の場合で年間7,000～8,000万円)、キャディなどの人件費(支

出に占める割合が5割前後と最も高い)、水道光熱費(芝への散水で年間1,000～2,000万円)、カートリース料(50～60台で年間1,500万円)などがあり、総費用で3.5～4億円、資本的支出が年間1,000～1,500万円が一般的とのことでした。

ゴルフ場運営の特性としては、立地条件(都心や高速道路ICからの距離)や天候リスクが高いこと、敷地の権利関係が複雑なことのほか、地域密着型のため近隣住民からの雇用が多く、人員の削減が難しいとのことでした。また、資産価値が運営者の能力によって大きく左右される特性(オペレーションリスク)があるとのことでした。従来の運営形態は、所有会社の直営が主体だったが、最近では運営全般、若しくはコース管理やレストランなどの部門別に業務委託して運営の効率化を図るケースが多くなったそうです。以上の特性を鑑みた結果、還元利回りのイメージは下図の通り、収益不動産なかでも高めの査定となるようです。



ゴルフ場評価の特徴として、積算価格は他の不動産と同様に経過年数とともに低くなる傾向に対し、収益価格は逆に高くなる傾向があり、年月を経て樹木などが育ち、市場への認知度が深まるなど、伝統や風格が集客数やプレー単価へ反映されるためとのことでした。

最後に、講義を受け感じたことは、市場規模が縮小するなか、予測不可能な天候に大きく左右されるゴルフ場運営において、黒字を維持していくことがいかに難しいことかがよく理解できました。九州は安くて近い、そしてコースコンディションのいいゴルフ場がたくさんあり、プレー環境は非常にいいと思います。ゴルフを志す私にとって、オリンピックの正式種目となる次回リオデジャネイロ大会、そして東京大会を通じてゴルフに対する注目度が高まり、競技人口が増え、現在のプレー環境が維持されることを願っています。



## 価格等調査ガイドライン及び連合会指針等の実務的解説・不動産鑑定評価基準等の改正動向

【講師】

**和田 伸也 氏**

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

### Report

公益社団法人 長崎県不動産鑑定士協会  
まつお不動産鑑定所 **松尾 佐和子**



2日目の第1講義は、「価格等調査ガイドライン及び連合会指針等の実務的解説、不動産鑑定評価基準等の改正動向」と題して、日本不動産鑑定士協会連合会の主任研究員であられます和田伸也先生に講義をして頂きました。

内容は、主に国土交通省策定のガイドラインの「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」（価格等調査ガイドライン）及び平成24年7月の日本不動産鑑定士協会連合会策定の指針「不動産鑑定士の役割分担等及び不動産鑑定業者の業務提携に関する業務指針」及び「不動産鑑定業者の業務実施体制に関する業務指針」について講義して頂きました。

#### 1. 価格等調査ガイドラインについて

価格等調査ガイドラインは、不動産の価格または賃料を文書等に表示する調査（価格等調査）を行う場合に適用され、価格等を示すものであれば、その示し方が単価、総額、幅であるに関わらず適用され、地価公示・地価調査など別の法令で定めるもの（+業務提携の場合の業者間）を除き、公的機関が依頼者であっても適用除外にはならない。また、法律上の「不動産の鑑定評価」（法第3条第1項業務）と「鑑定評価基準に則った鑑定評価（成果報告書タイトル「鑑定評価書」）」は一致せず、「鑑定評価基準に則らない価格調査（成果報告書タイトル「調査報告書」等）」についても価格等調査ガイドラインの適用範囲になり、さらに法第3条第2項業務（隣接・周辺業務）についても価格等を示すのであれば適用される。また、関連留意事項として①鑑定評価基準に則らない価格調査等については、その性格や取扱い（鑑定評価基準に則っていないため、不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行った場合には結果が異なる可能性がある等）について調査価格等の近傍に記載する必要がある。②不動産鑑定評価基準に則ってい

るか否かにかかわらず、不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示している限り不動産の鑑定評価に関する法律第3条第1項の業務に該当するため調査報告書であっても鑑定法上は「鑑定評価書」になるため署名押印が必要になる。また、価格等調査ガイドラインの制定を受け「不動産鑑定評価基準」の利害関係等に関する部分が改正され、依頼者、開示・提出先との利害関係の確認及び鑑定士のみならず鑑定業者との利害関係の確認（利害関係の有無の判断指針については「価格等調査ガイドラインの運用上の留意事項」に記述有）も記載が必要になりました。

#### 2. 平成24年7月連合会指針改正について

本研修会では、日常の業務に大きな影響があり、鑑定業者の内部管理体制の強化という観点から改正された「不動産鑑定士の役割分担等及び不動産鑑定業者の業務提携に関する業務指針」及び「不動産鑑定業者の業務実施体制に関する業務指針」の2指針のうち「受託審査」「報告書審査」「役割分担の明記」について解説されました。受託審査に当たっては、文書化された基準をさだめ不動産鑑定業者として行うことが適切な業務であるかについて受託審査を行い、受託審査は、原則受付担当以外の不動産鑑定士1名以上が担当する。実際の評価を行う不動産鑑定士（作成担当）との重複は可能である。受託審査鑑定士の氏名は、役割分担表に記載する。報告書審査については、原則署名不動産鑑定士以外の不動産鑑定士1名以上が担当する。報告書審査鑑定士の氏名は、役割分担表に記載する。実際の評価を行う不動産鑑定士との重複は原則不可能である。

その他、平成26年「不動産鑑定評価基準」の改正については、不動産市場の国際化・多様な評価ニーズへの対応等全体像等について話を頂きました。

以上、主な内容について簡単に報告させて頂きました。私自身、eラーニングで一度研修を受けていたにもかかわらず間違えて理解していた部分があり、今回講義を受けて正しく認識することができました。とても具体的・丁寧な講義をして頂きましてありがとうございました。





## 農地評価手法

【講師】

**野崎 平氏**

有限会社 野崎不動産鑑定事務所

### Report

公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会  
株式会社 鑑定ソリュート宮崎 **古清水 史子**



「農地評価手法」（農地法3条取引に係る価格の鑑定評価手法の検討）は、二日目の2講義目に有限会社野崎不動産鑑定事務所 野崎平先生を講師に招いて開催されました。受講後の11月26日、国が5年後の減反政策廃止を正式に発表する等、現在日本における今後の農業のあり方が大きく注目されていますが、本講義においては農地法改正と鑑定評価の関連性や、減反政策廃止による農地の利用形態の変化等、興味深い内容となっていました。

#### 【農地法の改正点と鑑定評価との関連】

農地法の改正等により、様々な場面で鑑定評価が求められるようになり、業務拡大に繋がるのではないかと。

①利用権の設定が認められる者の範囲が拡大  
従来の農業従事者及び農業生産法人以外に株式会社やNPO法人等も可。（ただし利用権のみ。所有権は×。）

→借主（利用権者）の拡大により、毎年の決算等において、賃貸における使用料の取り決めについては、株主・利害関係者に対し十分な説明資料が必要となる。

②農地の権利取得の下限面積の設定権者設定地域の変更原則として都府県は50a。ただし農業委員会は市町村の区域の全部又は一部においてそれを下回る面積を定めることができる。

→下限面積の縮小が認められれば都市部で貸農園の利用者が増加し、収益性及び利便性を反映した使用料の算定が必要となる可能性がある。

③農業利用集積円滑化事業の創設

農地の面的集約につながる貸付を行った農地の所有者に対して交付金を交付する制度。

→農林水産省は、目標として本州等の平均約1.8haの耕作規模を5年で10倍に拡大する方針を打ち出している。農地取引の価格・使用料について、集落営農では全体への持分・大企業であれば株主への説明資料として鑑定評価が必要となる可能性がある。

④標準小作料の廃止

廃止により、原則「契約の自由の原則」に基づき、貸主・借主当事者間で年間使用料（借賃）を決めてこれを農業委員会が公表するものとし、農地の賃貸市場は統制から原則自由市場として形成されつつある。

→極端に高い使用料が設定された場合は、農業委員会はこれを許可しないことができるようになった。この判断基準に鑑定評価が活用できるのではないかと。

⑤今回の改正により農地転用が相当厳しくなっており、公共用地への転用でも許可されない場合もあるので、宅地見込地として判定するには慎重さが求められる。

#### 【減反政策廃止による農地の利用形態の変化】

①耕作規模が大規模化していき、標準面積に変化をもたらす可能性がある。特に九州・北陸・北海道では、規模が大きくなってきている。これは平地農業地域が多いことから農地を集積化し易いためと思われる。

②農地の大規模化に伴い、大型機械を運搬するため広い農道が必要であったり、機械で耕作するために、道路高低差が重要になったりと価格形成要因が変化する。

③農業生産法人の増加だけでなく、一般法人等の農業参入も増加している。農業生産法人と一般法人等とでは、農地の権利取得に係る許可要件が異なっているが、許可要件の見直し（緩和）の動きがでてきている。

今回の講義ではそのほか、農地評価の手法、農地の個別的要因、民間売買を前提として考案された独自の農地価格比準表の検討など、大変有意義なお話をうかがうことができました。農地を農地として評価することは、不動産の鑑定評価に関する法律でいう「不動産の鑑定評価」にはあたりませんが、これまでも公共用地の取得等にあって農地の評価を依頼されるケースは多々あり、また、農地を取り巻く環境が著しく変化している時期にあって、今後新たな場面で、新たな依頼者から農地の鑑定評価を求められる可能性があることを知りました。農地取得の目的が多様化している今、本講義で学んだことを習得し、依頼者のニーズに合った農地評価ができるよう実務に活用していきたいと思っております。



## 優良な中古住宅の建物査定について

【講師】

**三好 敏征 氏**

積水化学工業株式会社

### Report

公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会  
株式会社 九州不動産鑑定所 **中 義喬**



研修会2日目第3講義は「優良な中古住宅の建物査定について～スムストック査定方式～」と題して、積水化学工業株式会社に在籍され、優良ストック住宅推進協議会事務局を担当されている三好敏征様より中古住宅流通を目的として住宅メーカー各社が協力して作成した建物査定方式であるスムストック査定方式などについてお話を頂きました。

優良ストック住宅推進協議会は、住宅についてフロー型社会からストック型社会への変換を目指し、優良なストック住宅の普及を図ることを目的として平成20年7月に大手住宅メーカー及び各メーカーの関係不動産会社により設立された組織です。当協議会は独自基準をクリアした優良中古住宅を「スムストック」として認定し、さらに独自基準に従って査定・販売を行う枠組みを作成されています。

当協議会の具体的な取り組みの流れは以下のとおりです。原則として、

- ①住宅履歴データベースの保有
  - ②50年以上のメンテナンスプログラム
  - ③新耐震基準レベルの耐震性の保持
- という3原則を満たす優良住宅を「スムストック」として定義した上で、当該住宅について

- ①スムストック住宅販売士が査定から販売まで行う
- ②スケルトン(躯体)、インフィル(設備)に分ける
- ③建物価額と土地価額を分けて表示

という3手法に基づいて査定・販売を行っているとのことでした。査定方式については、原則、新築時の請負金額(税抜)をベースに、住宅履歴情報・メンテナンス・リフォーム状況等を反映した方式での査定がなされています。なお、「スムストック住宅販売士」とは、優良ストック住宅推進協議会会員各社に在籍、有宅建資格、売買仲介業務に1年以上従事した等、当協議会が定めた規定をクリアした資格者であり、スムストックの査定・販売を行う方を指しております。取引実績については、協議会

発足後平成25年6月末までに、1,681件の売り成約がなされています。また、スムストック査定方式による査定精度については、土地建物合算価格で査定価格と成約価格との乖離が±4%程度しかなく、成約価格との乖離が僅少であるとのことでした。

スムストックの特徴として以下の点が挙げられます。

- ①成約物件(2010年4月～2013年2月の647件)の約3分の2が築6～20年と比較的築浅である。
- ②一般の事例と比較して平均坪10万円以上高い金額にて成約している。
- ③メンテナンスやリフォームの状況で査定金額の幅が大きくなる。
- ④建物の経年減価の程度が、特に古い物件について緩やかである。

周知のとおり、現状、平成24年3月に国土交通省により「中古住宅・リフォームトータルプラン」が策定され、平成32年までに市場規模の倍増が目指されるなかで各種取り組みがなされていますが、中古住宅評価に関しても英米との評価方式の違いや耐用年数、リフォーム履歴の適切な価格への反映等各種問題点が議論されているところでもあります。

本講義でご教授頂いた優良ストック住宅推進協議会様の取り組みは、例えば、一律20年程度で住宅価値をゼロとすることやリフォーム履歴等を評価へ適切に反映させる明確な基準がない等の現状抱える問題点に対する積極的かつ画期的な取り組みであります。

本講義では、上記のとおり評価方式に関して新たな取り組みをご紹介頂いたという点のみならず、住宅評価における「供給者」サイドの視点について学ぶことができたという意味でも大変意義深い機会となりました。

今後の中古住宅流通市場における不動産鑑定士の役割を考える上では、評価という観点からは、本講義でご教授頂いた住宅メーカー様の他、融資を行う金融機関等、日頃なかなか聞くことのできない鑑定士以外の生の声を研修会等を通して知っていければと思います。

本研修は大変貴重な機会となりましたので、研修で得たものを日頃の業務で活かしていきたいと思っております。今後もこのような機会の継続を希望致します。

## 福岡県

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会  
株式会社 みずほ不動産鑑定所

## 井上 真輔



## I. 平成26年地価公示の特徴

- 福岡県全体では、住宅地の平均変動率が-0.3%（昨年は-1.2%）、商業地の平均変動率が-0.6%（昨年は-1.9%）、工業地が-1.0%（昨年は-1.8%）、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+1.8%と2年連続で上昇。商業地の平均変動率も+2.9%と2年連続で上昇。
- 住宅地では19ポイントで+5%を超える地価上昇に。一方、商業地で+5%を超える地価上昇は17ポイント。住宅地の最高上昇率は早良区西新2丁目目で+6.8%、商業地の最高上昇率は博多区博多駅前3丁目目で+10.2%。
- 県内の住宅地の最高価格地は大濠で534,000円/㎡（+3.1%）、商業地は天神コアで5,920,000円/㎡（+2.4%）。
- 市町村別平均変動率、住宅地上昇したのは、福岡市、春日市、大野城市、太宰府市、筑後市、那珂川町、粕屋町、新宮町の5市3町。商業地は福岡市のほか、春日市・大野城市の±0.0%を除いて全て下落。
- 直方市、大川市、小郡市、桂川町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+2%台。博多駅の一等地は+5～10%と高い上昇率を示した。
- 北九州市の住宅地の平均変動率は-1.6%、商業地の平均変動率は-2.2%。下落幅は縮小傾向にあり、八幡西区の住宅地で4ポイント上昇、商業地も横ばいが2ポイント現れた。

## II. 福岡都市圏の地価動向

## 1. 概要

地価公示結果を見ると福岡市全区で住宅地の平均変動率がプラスだった。そのうち早良区(+3.3%)は3年連続プラス。中央区(+3.4%)及び西区(+1.6%)は2年連続プラスを示した。昨年の上昇ポイント65地点に比し、今回は129地点が上昇しており、上昇エリアが拡大

しているが、これは歴史的な超低金利を反映して戸建住宅の売れ行きが好調であることが背景にある。

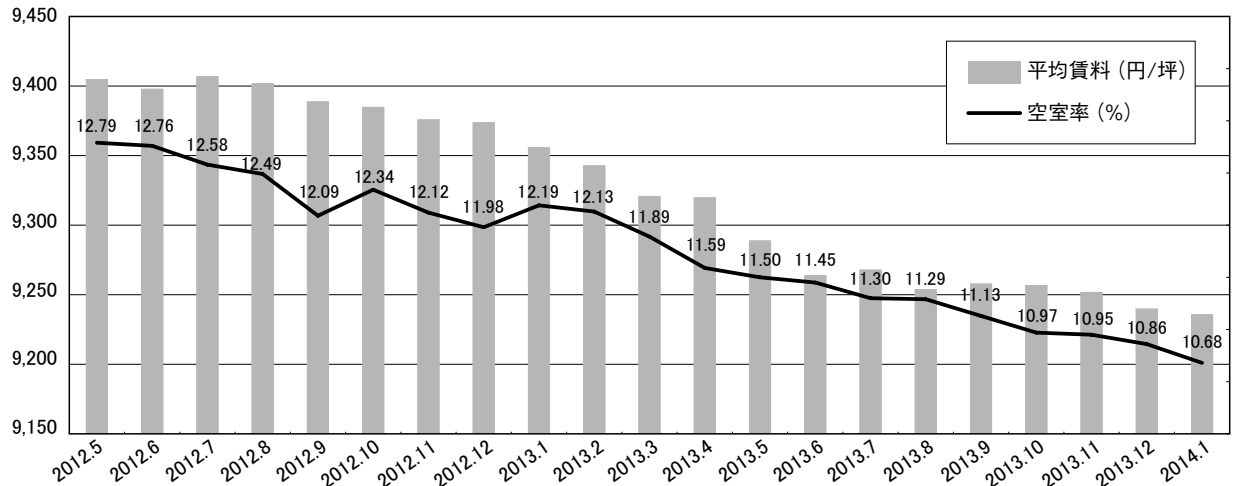
商業地は博多駅と天神界隈の両都心部のほか、副都心及び拠点地区等でも地価上昇が確認された。博多駅周辺ではJR博多シティと九州新幹線が開業し福岡市の拠点性と集客力が増加したのに加え、博多駅中央街の再開発計画の概要が発表され、将来に対する期待感が増したことを反映している。天神界隈は一時期博多駅界隈に客足を奪われていたが、資産バブル及び個人消費の回復等を背景に店舗売上高は回復基調、パルク増床・既存店舗の大規模改装等で攻勢を強めている。尚、都心部以外の商業地で上昇に転じた地区に関しては、その多くは、テナント需要の回復よりも、利便性及び高容積率に着目した分譲賃貸マンションデベロPPER需要に支えられたことを大きな要因としている。

投資マネーの動きについては、Jリートが外部成長のために福岡市内で大型商業施設等の物件取得を活発化させている。薬院ビジネスガーデンが110億円、天神プライムが70億円、天神ロフトが約43.5億円でそれぞれ売買されるなど大型物件の売買が相次いでいる。全国的に見ると、東京以外で物件取得が目立っているのは福岡であり、福岡市が目される理由は①アジアに近くインバウンドと呼ばれる観光客が確保できる、②九州新幹線の離発着駅でターミナル性を有している、③人口も政令市の中では最後まで伸び続けるため潜在的な購買力、住宅需要が見られる、④地震・津波のリスクが少ない、⑤新築オフィスビルの供給がなく賃料下落に歯止めがかかりつつあるほか空室率が改善している等の理由が挙げられる。

## 2. オフィスビルの動向

福岡市はオフィスビルの供給過剰により竣工したが埋まらないビルが目立っていたがここにきてほぼリースアップしておりAクラスビルについては賃貸床がない状態である。平均空室率は三鬼商事データによれば平成21年10月から未曾有の15%台にのったが、平成25年1月時点では12.19%まで回復した。その後、平成26年1月時点では10.68%となっており1年間で1.51%改善している。

【福岡市の事務所ビルの平均賃料と空室率の推移】



出典:三鬼商事株式会社ホームページを編集

【主要都市の事務所面積・空室率・賃料】

2014年1月現在	札幌	仙台	東京	横浜	名古屋	大阪	福岡
延床面積(坪)	732,773	703,656	12,033,068	1,256,469	1,420,382	3,481,380	998,439
貸室面積(坪)	500,367	467,463	7,130,210	796,719	941,875	2,185,357	691,406
福岡を100とした指数	72	68	1,031	115	136	316	100
ビル数/合計(棟)	406	355	2,644	429	484	833	585
1棟当たり延床面積(坪)	1,805	1,982	4,551	2,929	2,935	4,179	1,707
空室率/平均(%)	8.60	12.06	7.18	8.40	9.44	9.58	10.68
ここ1年の空室改善率(%)	0.62	1.47	1.39	1.49	1.55	0.90	1.45
2013/2空室率	9.22	13.53	8.57	9.89	10.99	10.48	12.13
平均賃料/平均(円/坪)	8,171	9,112	16,242	10,533	10,812	11,246	9,236
ここ1年の賃料下落率(%)	-1.0%	0.0%	-1.8%	0.0%	-0.4%	-0.6%	-1.1%
2013/2賃料(円/坪)	8,253	9,112	16,547	10,533	10,854	11,315	9,343
2013/2延床面積(坪)	734,595	704,912	11,954,461	1,259,312	1,414,000	3,450,376	1,003,510
2013/2貸室面積(坪)	501,814	468,468	7,092,339	799,233	938,988	2,180,727	694,801

出典:三鬼商事ホームページを編集

賃貸面積は平成18年から20年までの3年間で約10万坪が増加し、東京、大阪、名古屋、横浜に次ぐ事務所床を有する都市になった。現在は賃料水準は底をついてほぼ横這いになっているが賃料が反転するまでは至っていない。

### 3. 取引事例

大型取引のうち目につくのがリート関連に抛る売買である。全国的な動きをみれば、2013年末の資産総額(取

得金額ベース)は11兆4,127億円、2013年1年間の物件取得総額は2兆円を超え、直近1年間は取得金額が売却金額を大幅に上回る状況が続いている。

かかる中、福岡都市圏では、平成25年はレジ系が買い進まれたほか、店舗等の大型商業施設の売買が目についている。特にリート以外で、総額で50億円を超える大型の取引がこれまでに無く多かった。尚、賃貸市場はデフレも手伝って停滞しているが取引市場は活発になっている。投資対象として、首都圏以外では、新規

施設開業が相次ぐ大阪・名古屋を避け、市場が安定した福岡に資金を回したと見る関係者は多い。

一方、開発型案件では、オフィス型はやや弱含み、マンション型は、昨年末に入札があった九大の六本松教養学部跡地の約2.1haをJR九州が入札により117億円で取得(応札5者)。財務局による公務員宿舎跡地の入札は、薬院4丁目に応札17者・約11億円で落札、高取1丁目は同15者、別府4丁目は同28者と、良好な物件の供給が少ないことも相俟って、デベロッパーの需要は依然として旺盛である。

#### 4. 商況

福岡市都心部で商業施設の出店、既存施設の大規模改装が顕著になっている。福岡市の人口は約150万人、都市圏では約250万人、九州一円だと約1,300万人、これに山口県・広島県を加えると約1,600万人の巨大商圏となってくる。

九州全体の百貨店の売上高は年間1.1%のマイナスとなっており、数年前まで3,500億円だった売上高は3,200億円台まで減少している。一方、福岡市の百貨店売上高は、現在は博多阪急が加わって1,983億円まで伸びており、売上高の推移を見てもこの1年間は年間で2.2%のプラスとなった。また、九州全体に占める福岡市百貨店のシェア(売上高ベース)は、数年前まで50%だったものが現在は60%まで伸びている。なお、福岡市の百貨店の売上高は人口の多い札幌市(190万人)や神戸市(150万人)の売上高より優っている。

#### 5. 投資用の賃貸マンション、新築戸建てと

##### 中古の戸建て・中古マンションが売れている

福岡市内では、総額2～3億円の棟売り賃貸マンションの売れ行きが良い。購入者の多くは個人の富裕層であるが、地場の不動産業者や法人企業も多く取得している。利回りはグロス利回り(年間総収入を物件購入価格で除した表面利回り)で10%が目安となっているが、最近では7～8%まで低下してきている。賃料水準自体は横ばい基調で推移しているのに対し、購入価格が取得競争により高額化しているためである。選考される物件の特徴としては、地下鉄空港線・西鉄天神大牟田線沿線で、最寄り駅から徒歩10分以内の築浅物件である。

新築・中古とも、戸建住宅・分譲マンションの売れ行

きは好調である。中心となる価格帯は新築で3,000万円、中古で1,000～2,000万円であるが、富裕層の取得意欲も回復しており、高額物件もよく売れている。素地の取得意欲も旺盛で、分譲マンション適地については入札により10社以上が競合することもあり、高値の落札事例が相次いでいる。ミニ開発の戸建分割素地の売買も活発化している。優良立地での素地取得が困難な状況となってきており、春日市・大野城市・糟屋郡など福岡市の隣接市町での取引件数も拡大している。

#### Ⅲ. 最近の特徴的な動き

- 2013年2月にJR博多シティは予想より9ヶ月早く来場者数1億人を突破。
- JR九州、九州新幹線2012年度の利用実績を発表。博多熊本間の1日平均乗客数は前年度比+1%、熊本鹿児島中央間は同▲3%。2013年10月には全国初のクルーズトレインななつ星運行開始。
- 日本郵便とJR九州、博多郵便局と博多ビルの再開発ビルを2016年春に開業と発表。郵便局跡地の建物は地下3階地上11階建約65,800万㎡、核テナントとして九州初進出の丸井が出店。博多ビル跡地は地下3階地上13階複合オフィスビルの予定。特例制度の活用による容積率は最大1200%。
- 地下鉄七隈線延伸計画、2013年4月工事施工認可、2014年2月工事着工、平成32年度開業予定。
- 福岡市、博多港ウォーターフロント地区に中規模展示場を新設し、シティホテルを誘致する構想。2011年の国際会議は221件、各施設の稼働率は8割を超えている。
- リバレイン5・6階にアンパンマン施設。来年4月18日開業予定、初年度集客50万人目標。
- ヨーロッパと福岡を結ぶ初の直行便としてKLMオランダ航空が平成25年4月に就航。
- パルコは2013年3月に天神の福岡パルコと、隣接する旧ハッチェリー館の土地・建物を265億円で学校法人都築学園から取得。旧岩田屋新館を建替え2014年秋に福岡パルコ新館(仮称)として開業すると発表。
- ソラリアプラザ、地下2階の駐車場を店舗化する等、約60億円を投じ2015年春までに約2年かけて施設全体を順次リニューアル。
- 九大の六本松教養学部跡地は、裁判所、弁護士会

館、検察庁などの司法関係の施設と複合施設(市少年科学館等)を2020年完成目指して整備中。

- アイランドシティに青果市場(西部市場、青果市場、東部市場)が統合・移転する予定。平成26年度～27年度に建設工事、平成27年度末開場を目指す。
- 福岡都市高速の人工島・アイランドシティへの延伸計画案、平成25年6月福岡県都市計画審議会にて承認。
- 西鉄はNIPPO、住友不動産と共同でアイランドシティに地上45階建、高さ149mの九州一高い超高層タワーマンションを平成28年2月完成予定で建設。
- 馬出4丁目の太陽家具跡地に、マックスバリュ箱崎宮前店、ドラッグイレブン、ファッションセンターしまむらなどが入居する「クロスガーデン箱崎宮前」が平成25年10月にオープン。
- 九州大学が平成31年度に予定する伊都キャンパスへの全面移転時期を1年前倒しし、平成30年度に完了される予定。現在の箱崎キャンパス(41.6ha)の跡地売却を早期に進める意向とのこと。
- 門司港レトロ地区で、平成25年7月に新たな観光施設「旧大連航路上屋」が誕生。
- 小倉北口のギラヴァンツ新競技場は、2016年度中の完成を目指し建設へ動き出す。
- JR小倉駅南口東地区に予定されている再開発ビル(1～8階：商業・業務用フロア、9階：ホール、10～21階：マンション約100戸)が早ければ2015年着工、2017年完成予定。
- 小倉北区泉台で開発総面積97,685㎡、229区画の住宅団地「グリーンヒルズ小倉北ひなたの街」が販売開始。
- 小倉北区東城野町の都市再生機構所有地約25,000㎡を医療法人に譲渡。「城野ゼロ・カーボン先進街区」として整備中の一角で、「北九州総合病院」が移転予定。
- 平成25年7月に小倉北区西港町の西鉄バス工場跡地約50,000㎡の一部に「Mr.Max(店舗面積約6,467㎡)」が進出。
- 「九州労災病院」がH23.5月移転開院した北九州空港跡地は発展傾向にあり、産業団地に「コスモス薬品」の物流センター(敷地約57,000㎡、延床面積約45,000㎡)や各種新工場の進出が認められる。
- 長期間閉鎖されていたコムシティを北九州市が購入

し、平成25年4月に商業フロアオープン、同年5月に八幡西区役所等の公共・公益施設がオープン。

- 八幡西区のホテルクラウンパレス北九州周辺に路線商業型の店舗集積が進んでいる。さらに、イオンタウン黒崎が平成26年6月に開業予定。

#### IV. 物流施設の動向

昨今、物流環境の変化は激しく、事業会社が専用の物流施設を資産として抱えるリスクが高いことから、施設の所有と利用の分化が進んでいる。また、これに伴う3PL事業の拡大とともに、3PL事業者が汎用性の高い施設でまとまった規模のスペースを賃借するケースが多く見られる。加えて、最近ではインターネットを中心とする通販需要の高まりから、大型物流施設の開発等が増加傾向にある。このような状況で、投資対象としての物流施設を取得する需要が高まっている。

物流施設等の最近の主な動きとしては、①三菱地所が、糟屋郡久山町・原工業団地内に、マルチテナント型物流施設(延床面積約40,000㎡)を2014年10月の竣工予定で開発。②糟屋郡粕屋町に大和ハウス工業による大型物流施設(賃貸面積73,961㎡)が平成26年4月竣工に向けて建設中。③イヌイ倉庫とラサール不動産投資顧問が平成25年7月、福岡市東区アイランドシティでマルチテナント型物流施設(建物延床48,978.48㎡)の開発に着手。④日本ロジスティクスファンド投資法人は、福岡市東区箱崎ふ頭4丁目所在の「福岡箱崎ふ頭物流センター」を2,797百万円で取得(平成25年4月)。同じく福岡市東区香椎ふ頭2丁目(香椎パークポート)所在の「福岡香椎浜物流センター」を2,750百万円で取得(平成26年3月)。大和ハウスイリート投資法人は、福岡市東区箱崎ふ頭5丁目所在の「Dプロジェクト福岡箱崎」を3,700百万円で取得予定。

## 佐賀県

公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会  
前田不動産鑑定事務所

## 前田 辰王



## 1. 地価動向の特徴と要因

## 住宅地

## ①県全体の地価動向と要因

16年連続で下落した。平成21年度から一昨年まで下落幅が拡大していたが、昨年△4.9%からやや縮小し△4.2%となり、今回はさらに△3.4%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24年10月までに31案件・259区画販売 前年比+60%、平成24年11月から本年10月までに31案件・249区画販売 前年比-4.4%)
- 同期間の市街化区域内の開発は46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くな下落率となった。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、24年△6.0%からやや縮小し25年△4.8% 26年△3.7%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、地価調査時点で上昇地点が2地点出るなど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、伊万里市においては人口減少・高齢化の進行及びシリコンウエーハの製造大手の業績不振もあり、25年△5.2% 26年△4.9%と下落率が高止まりしている。都市部を中心に消費税増税を見越した引き合いもややあった。

## 商業地

## ①県全体の地価動向と要因

22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23年△5.2%、24年△5.6%、25年△5.4%、26年△4.7%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%、H25△6.0%、H26△4.9%となり、下落幅が縮小した。
- 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%、H26△3.4%
- 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っている。H25△5.6%、H26△5.1%
- 新鳥栖駅の近くに25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。サガン鳥栖が残留を決め集客力は好調で、駅前の店舗の引き合いは強い。下落率は縮小した。H25△4.7%、H26△3.2%

## 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、取引も殆ど無い為昨年に続き県内最大の下落となった。H25△8.0%、H26△7.3%
- 一昨年まで下落トップだった嬉野市は台湾からの観光客が増え、また20万/坪に近づいてきているものの、下落率がやや拡大した。H25△6.6%、H26△7.0%

## 工業地等

## ①県全体の地価動向と要因

- 工業地は17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H24△4.8%、H25△4.0%、H26△2.2%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)は完売した。

- 鳥栖市が24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。

※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。平成25年12月20日には佐賀・ソウル間の定期路線が週3便で就航。

- JリーグサッカーのサガンツスがJ1で昨年は5位、今年も低位ながら残留を果たした。
- 裁判所の競売案件は昨年度よりも更に少ない。
- ソーラーについては県民の関心も高く家庭用からメガソーラー(建設計画31か所)まで積極的な取り組みがなされている。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H25 変動率	H26 変動率	H26地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△4.2	△3.4		2	84	86
佐賀市	△4.8	△3.7			24	24
唐津市	△4.3	△4.2			10	10
鳥栖市	△3.5	△2.2		1	12	13
伊万里市	△5.2	△4.9			3	3
鹿島市	△4.3	△3.8			3	3

(2) 商業地

市町村名	H25 変動率	H26 変動率	H26地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△5.4	△4.7			37	37
佐賀市	△6.0	△4.9			13	13
唐津市	△5.4	△5.1			6	6
鳥栖市	△4.7	△3.2			4	4
伊万里市	△5.2	△6.3			2	2
鹿島市	△8.0	△7.3			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	61,500	△2.2 (△4.7)	画地規模が大きい高価格帯の住宅地の需要はやや弱い。
	商業地 佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	201,000	△3.4 (△5.5)	周辺ビルの賃料下落や空店舗・事務所の状況は高止まり傾向にあるがやや値頃感も出てきている。
上昇率1位 又は下落率 最小	住宅地 鳥栖-1	鳥栖市宿町字野添1110番13	49,100	0.0 (△2.4)	鳥栖市は人口が増加しており、利便性の良い住宅地として希少性がある。
	商業地 鳥栖5-3	鳥栖市東町1丁目字櫛木1057番2外	61,600	△1.9 (△4.7)	鳥栖市は人口増加、中心部周辺の住宅地価格が下支えとなり結果として、下落幅縮小。
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	37,100	△6.1 (△6.6)	街路条件が悪く新規の分譲物件に対して競争力がなく、需要が極端に弱い。
	商業地 伊万里5-1	伊万里市伊万里町字新町甲43番外	48,100	△7.3 (△5.3)	店舗の閉店、移転が進んでおり新規の出店は皆無で、地域要因として間口奥行きバランスが悪く商業地としての需要が非常に弱い。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準値番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 佐賀-7	佐賀市八幡小路130番外	61,500	△2.2 (△4.7)	画地規模が大きい高価格帯の住宅地の需要はやや弱い。
	商業地 佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	201,000	△3.4 (△5.5)	周辺ビルの賃料下落や空店舗・事務所の状況は高止まり傾向にあるがやや値頃感も出てきている。
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	39,000	△1.0 (△2.5)	利便性・環境が良好なことから需要が安定している。
	商業地 佐賀5-10	佐賀市駅前中央1丁目152番1	201,000	△3.4 (△5.5)	周辺ビルの賃料下落や空店舗・事務所の状況は高止まり傾向にあるがやや値頃感も出てきている。

※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

長崎県の景気は、緩やかに回復しつつある。最終需要面をみると、公共投資は大幅に増加しており、設備投資は低水準ながら持ち直している。観光関連では、ハウステンボスの集客施策の奏功や世界三大夜景認定の効果、外国人客の増加等を背景に入り込み客数は増加基調にある。また、雇用・所得環境をみると、労働需給が緩やかな改善を続ける中、雇用者所得も下げ止まりつつあり、個人消費も底堅い動きとなっている。

## 2. 人口動態

長崎県の平成25年10月1日現在の総人口は約1,396千人で、過去5年間で△3.1%となっており、高齢化率は27.7%で、過去5年間では2.4%増加している。総務省が発表した平成24年10月1日現在の人口推計では、対前年比△0.68%で九州各県の中で最も減少率が高く、全国でも10番目の落ち込みとなっている。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、人口減少対策は長崎県の長年の重要な課題であり、産学官連携によ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△3.1%から△2.0%へと縮小したものの、平成12年以降15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△2.6%から△1.8%へと下落幅の縮小が見られた。利便性、快適性に優れる都心部の高価格帯の住宅地は需要が底堅く、稀少性の高さも相俟って、地価は底打ちから反転期に入りつつあり、上昇地点が増加した。都心型マンションの分譲も好調で、早期完売が続いている。郊外部は依然として供給過剰感が残っているが、一時より緩和傾向にある。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

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。このような中、階段道路等の車輛通行不能の住宅地域の需要は極めて弱く、引き続き下落傾向にあり底値が見えない状況が続いている。

県北の中心である佐世保市は、△3.5%から△1.8%へと下落幅の縮小が見られた。好立地の住宅地については横ばいもみられるようになったが、相対的に競争力の劣る住宅地については依然下落が続いており、特に斜面地の街路条件の劣る住宅地は、需要は極端に弱い。旧郡部の住宅地については、人口の減少と高齢化の進行等により需要は低迷しており、下落傾向が続いている。

県央地区では、諫早市が△3.4%から△1.4%へ、大村市が△2.4%から△0.2%へと、いずれも下落率の縮小が見られる。大村市は人口が上昇している県内でも数少ない市で、長期の価格下落で水準的には底値感の認められる住宅地域もあり、特に利便性や環境に恵まれた新興住宅地域では高値での取引も多い。

対馬市△5.0%、壱岐市△4.0%、五島市△5.1%、新上五島町△4.5%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、需要の回復の見込みはない。

## (2) 商業地

県平均変動率は△3.2%から△2.1%と縮小したものの、平成5年以降22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、南島原市、東彼杵町、佐々町、新上五島町）で、4%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、△1.4%が△0.2%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、歩行者通行量はやや回復傾向にあるが、生鮮食料品店等の日常品店舗の進出が目立ち、賃料水準も下落傾向にあり、地価は緩やかな下落傾向が継続している。中心部の幹線道路沿いにあるのは、県内外のマンション業者によるマンション用地の需要の増加や、ホテル・貸ビル等の投資用不動産を求める問合わせが増加するなど、需要の回復が見られ上昇地点が増加した。特に、長崎駅周辺においては、駅周辺整備や県庁移転等への期待性から強気の取引が増加している。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△3.3%から△1.8%へと縮小した。アーケード街の歩行者通行量は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。JR佐世保駅裏にオープンした大型複合商業施設「させほ5番街」やアーケード街を挟んで位置する「サンクル(住宅、商業施設、医療・福祉、公益施設等の機能を備えた4棟の再開発複合ビル)」のオープンによる期待性等により、2地点で横ばい地点が現れた。

県央地区では、諫早市が△2.8%から△1.6%へ、大村市が△2.8%から△1.0%へと、いずれも縮小は見られたものの、全地点で下落しており長期的な逡巡傾向は継続している。

下落率上位20位のうち、離島及び郡部が大部分を占めており、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街(五島5-1)では、地域内に存していた銀行が移転し、地域的衰退に拍車がかかっており、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、「長崎・諫早ルート」についても、同区間の着工から概ね10年程度での一括開業を目指している。

長崎駅南側に決定されている長崎県庁舎と県警本部庁舎移転は実施設計中で、行政棟・議会棟・駐車場棟・警察棟の4棟から構成され、平成26年度着工、平成29年度完成が予定されている。また、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」、「長崎駅周辺土地地区画整理事業」と続く計画で、これらの事業が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)長崎市役所移転については、現在の市役所の南東約200mに位置する長崎市公会堂及び公会堂前公園跡地に決定し、平成26年度実施設計着手、平成28年度着工、平成31年度完成を目指している。
- (3)長崎北部都市圏に位置する西彼杵郡長与町で「榎の鼻土地地区画整理事業(ヴェーテラス長与北陽台・14.5ha・350区画)」は現在造成中であるが、平成25年8月より販売が開始され、好調に取引が進んでいる。
- (4)JR佐世保駅裏の再開発事業による大型複合商業施設「させほ5番街」(全83店舗)が平成25年11月にオープンした。また、「栄・常盤地区市街地再開発事業」ではアーケード複合再開発事業の象徴とされている住宅、商業施設、医療・福祉、公益施設等の機能を備えた4棟の複合ビルの建設が進捗し、常盤南地区の一棟を残し完成、順次テナントも営業している。
- (5)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。県内の分譲可能面積は、平成25年3月時点で約27haであったが、年内には分譲開始される工業団地約36haが加わり、受け皿が整う。

# 熊本県

公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会  
戸取不動産鑑定事務所

## 戸取 憲正



### 1. 県内の経済概況

熊本県内の景気は、消費税増税前の駆け込み需要もみられ、回復基調にある。日本銀行熊本支店の金融経済概観によれば、四輪車の生産は堅調に推移しており、自動車向け半導体やスマートフォン・タブレット端末向け半導体を中心に高水準の生産となっているなど、県内製造業の生産は回復している。最終需要面では、消費税増税前の駆け込み需要もみられ、個人消費は底堅く、住宅投資は堅調に推移している。また、観光・旅館関連では、県内ホテルの宿泊数及び観光施設の入込み客数が堅調に推移している。熊本県の認知度向上に貢献している「くまモン」であるが、同支店によると「熊本県にもたらした経済波及効果」は、過去2年間(2011年11月～2013年10月)で1,244億円と試算している。

### 2. 地価動向の概況

平成26年地価公示に基づく熊本県の地価動向は、住宅地で平均変動率▲0.6%、商業地で平均変動率▲1.9%、工業地で平均変動率▲2.2%と、継続して下落傾向にあるものの下落幅は縮小した。

住宅地では、低金利や消費税増税前の駆け込み需要等を背景に、都市部を中心に住宅需要の回復がみられ、熊本市及び隣接する菊陽町、嘉島町、益城町での住宅地の平均変動率は上昇した。商業地では、景気回復の期待感や金融緩和政策等もあって改善傾向にあるものの、回復はやや鈍く、特に地方都市の旧来

型の商業地では依然として下落率が高い。工業地では、熊本市において横ばい地点もみられ、全体的には下落幅はやや縮小している。

全用途で改善傾向がみられるものの、住宅地が17年連続の下落、商業地が22年連続の下落であり、回復傾向が見られる都市部と人口減少及び地域経済の疲弊等から依然として下落率が高い地方との二極化が見られる。

### 3. 県庁所在地(熊本市)の地価動向について

平成24年4月1日に政令指定都市となった熊本市であるが、平成26年地価公示における平均変動率は、住宅地で+0.1% (H25; ▲0.7%)と上昇に転じ、商業地で▲0.7% (H25; ▲1.5%)と下落幅は縮小した。なお、熊本市の推計人口は、739,541人(平成25年10月現在)で、中央区、東区、南区の人口は対前年比で微増しており、西区、北区の人口は微減している。熊本市全体の人口増減率は0.25% (県内6位)、人口増減数は1,852人(県内1位)である。各行政区の地価動向は以下のとおりである。

#### (1) 住宅地

##### a. 中央区

平均変動率は、▲0.1%から+0.9%に上昇。新屋敷等の高級住宅地が含まれる当区は、マンション適地でもあり、潜在的な需要があるものの供給数が少なく高値取引も見られる。地価は横這いから上昇基調にある。

県全体	H25 変動率	H26 変動率	H26地点内訳		
			上 昇	横 這 い	下 落
住宅地	▲1.5%	▲0.6%	52 (14)	24 (41)	83 (101)
商業地	▲2.8%	▲1.9%	2 (0)	18 (10)	48 (62)
工業地	▲3.2%	▲2.2%	0 (0)	1 (0)	7 (10)

( )内はH25年の地点数

近江JT跡地で複合商業施設の開業が予定されている大江地区及びその周辺では、値頃感もあって、地価は強含みで推移しており、熊本中央-17（大江6丁目）では、+3.8%の上昇が見られた。

#### b. 東区

平均変動率は、▲0.2%から+0.8%に上昇。5区の中かで最も人口の多い東区は、新興分譲住宅地域の割合も高く、需要者からの選好性も高い。東区役所周辺に位置する良好な利便性と居住環境を備えた熊本東-6（昭和町）では+3%の上昇がみられた。また、長嶺地区等従来から人気の高い既存の住宅地も引き続き上昇基調にある。

#### c. 西区

平均変動率は、▲1.5%から▲0.7%に縮小。JR熊本駅が位置する西区では、当駅を中心とした発展が見られる。JR熊本駅西側では、熊本駅西土地区画整理事業が進行中であり、共同住宅等の建設が進んでおり、周辺に位置する熊本西-12（春日4丁目）は継続して上昇した。JR熊本駅周辺では、合同庁舎B棟の建設、鉄道高架化事業等の各種事業が進行しており、今後も新駅舎建替事業及び東口広場の整備等が予定されている。西区では、熊本駅から南西方に位置する城山地区付近までの宅地需要は高いが、利便性の劣る郊外遠方の地域は、人口減少傾向にあって下落傾向にある。

#### d. 南区

平均変動率は、▲0.6%から▲0.2%に縮小。南区は熊本市5区の中でも近年最も人口が増加しており、住宅需要は高まっている。平成28年新駅開業予定の「近見新駅(仮称)」に近接する熊本南-4（刈草3丁目）では近年商業施設の進出による利便性の向上と新駅建設計画等の影響により土地需要の高まりが見られ、+1.5%上昇した。また、富合町では富合駅開設等の影響や地価の割安感から住宅需要が旺盛であり、上昇地点がみられた。南区は平坦な地勢が多く、市街化調整区域内においてミニ開発による新興分譲地が増加しているが、旧来からの農家集落地域の土地需要は乏しく、依然下落が続いている。

#### e. 北区

平均変動率は、▲1.6%から▲0.9%に縮小。旧植木町を含む北区は、高齢化率が西区に次いで高く、傾斜地に位置する既成住宅地域では下落率が高い。熊本北-4（山室2丁目）は、▲4.5%と市内で最も高い下落率となった。一方、人気の菊陽町「光の森分譲住宅団地」周辺の住宅地域や植木町中心部等では、需要増に伴い概ね横這い傾向を示している。

### (2) 商業地

#### a. 中央区

平均変動率は、▲1.4%から▲0.9%に縮小。中心商業地は、富裕層等を中心とした引き合いは増加しているが、売買成約は少ない。空室率の改善は見られるが、賃料値下げ等によるものが多く、地価は下落基調にある。但し、ダイエー熊本下通店跡に複合商業施設の再開発計画が浮上した下通アーケード内では、回復の兆しもみられており、県内最高価格地点（熊本中央5-14）では、下半期では横ばいとなった。一方、オフィス街に位置する熊本中央5-16は、低調なオフィス需要を背景に▲3.1%と下落率が高い。中心部周辺に位置する路線商業地域は、マンション素地としての需要もあり、値頃感もあって概ね横ばい傾向にある。

#### b. 東区

平均変動率は、▲1.1%から▲0.6%に縮小。普通ないし路線型の商業地域が多く、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。また、路線商業地域でマンション用地需要が認められる地域はほぼ下げ止まり傾向にある。

#### c. 西区

平均変動率は、▲0.9%から▲0.1%に縮小。熊本駅に近い熊本西5-6（春日7丁目）、熊本西5-3（二本木3丁目）では、横ばいから上昇に転じた。田崎市場周辺に大型商業施設の進出が継続しており、+1.6%、+1.0%と商業地で県下1位、2位の上昇地点となった。その他、熊本市中心部近辺の路線商業地ではほぼ横ばいであるが、郊外の商業地では、やや下落傾向にある。

d. 南区

平均変動率は、▲3.1%から▲1.6%に縮小。旧来型の近隣型商業地であるが、依然として繁華性は低下しているものの、背後住宅地の地価水準とのバランスから底値圏に近づきつつあり、下落率は縮小傾向にある。

e. 北区

平均変動率は、▲3.2%から▲0.8%に縮小。北区の商業地域は、幹線道路に位置する郊外路線商業地域であるが、周辺で量販店の進出が見られた熊本北5-3（室園町）、長期の下落から値頃感が見られる熊本北5-2（植木町舞尾）では、横ばいとなった。

少が著しい旧牛深市に位置する天草-5（▲8.7%）、天草-4（▲8.1%）は、県下で上位1位、2位の下落率を示している。

【下落率の大きい地方都市の変動率】

市町村名	H25変動率	H26変動率	人口増減率(順位)
天草市	▲4.2%	▲3.7%	▲1.60%(県内30位)
荒尾市	▲5.1%	▲3.7%	▲0.81%(県内19位)
山鹿市	▲4.6%	▲3.5%	▲0.90%(県内20位)
阿蘇市	▲3.5%	▲3.5%	▲0.99%(県内22位)
人吉市	▲3.7%	▲3.0%	▲1.34%(県内25位)
八代市	▲3.5%	▲2.8%	▲0.78%(県内17位)

※人口増減率は、平成25年熊本県推計人口調査結果(H24.10~H25.9)による。

4. 県庁所在地以外の地価動向について

その他の市町村についての特徴的な地価の動きは、以下のとおりである。

(1) 住宅地

熊本市のベッタウンとして発展している嘉島町、菊陽町、益城町の平均変動率は上昇となった。特に県内人口増加率トップの菊陽町では、標準地全7地点中、6地点で上昇が見られた。人気の光の森周辺に位置する菊陽-5は県下で上昇率1位(+3.9%)、菊陽-7は上昇率8位(+3.0%)である。嘉島町の標準地(嘉島-1)は、大型商業施設周辺に分譲住宅地域に位置する人気のエリアで、上昇率3位(+3.6%)である。なお、合志市は、利便性良好な光の森に近い旧合志町では上昇地点が見られたが、旧西合志町では下落が継続しており、合志市全体の平均変動率は、やや下落となった。

【熊本都市圏の市町村の変動率】

市町村名	H25変動率	H26変動率	人口増減率(順位)
嘉島町	0.5%	2.0%	1.26%(県内3位)
菊陽町	▲0.6%	1.3%	1.77%(県内1位)
益城町	▲0.8%	0.7%	0.34%(県内5位)
合志市	▲1.2%	▲0.6%	1.10%(県内4位)

※人口増減率は、平成25年熊本県推計人口調査結果(H24.10~H25.9)による。

一方、県北(荒尾市、山鹿市、阿蘇市等)及び県南(八代市、天草市、人吉市等)の地方都市では、依然として下落率が大きい。天草市では、2市8町の合併後、旧本渡市への一極集中が進んでおり、人口減

(2) 商業地

下落傾向に変化はないが、下落幅縮小傾向にある。熊本市周辺の市町村では下落率は比較的小さいが、県南、県北に位置する市町村では下落率は依然として大きいのが特徴的である。地方都市における旧商店街では、幹線道路沿いに出店した大型商業施設等への顧客の流出等が継続している。また、九州北部豪雨の被害を受けた阿蘇5-1では、土地需要は依然として低調であり、下落幅は拡大している。

熊本市以外の市町村で横ばい地点がみられたのは荒尾5-1、菊陽町5-1の2地点のみであった。荒尾5-1は、近接する大型商業施設を中心として、背後地の新興住宅の増加を背景に、地価は安定的に推移している。菊陽5-1は、周辺地域の発展に伴い、相対的に値頃感もあって、土地需要の回復が見られる。

【下落率の小さい市町村の変動率】

市町村	H25	H26
菊陽町	▲1.5%	0.0%
宇城市	▲2.3%	▲1.7%
合志市	▲2.9%	▲1.8%
大津町	▲2.9%	▲1.8%
益城町	▲3.0%	▲2.0%

【下落率の大きい市町村の変動率】

市町村	H25	H26
人吉市	▲9.6%	▲7.2%
阿蘇市	▲5.0%	▲7.0%
長洲町	▲6.2%	▲5.9%
菊池市	▲5.8%	▲4.7%
天草市	▲4.2%	▲3.9%

## 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

大分県内の景気は、一部に弱めの動きもみられるが、緩やかに持ち直しの動きが広がりつつある。

最終需要面をみると、個人消費は、雇用・所得環境において厳しい情勢が続く中、株価上昇に伴う資産効果の影響もあって、高額品や年末年始商戦が好調であったことに加え、自動車販売を中心に消費税率引き上げ前の駆け込み需要もみられている。また住宅投資は、持家や貸家を中心に消費税率の引き上げ等を見越した動きから増勢が継続している。輸出も、外国為替相場の円安傾向の影響等から持ち直しつつある。

一方、公共投資は、前年の九州北部豪雨に伴う災害復旧工事の反動もあって発注ペースでは減少している。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。

この間、観光については、九州・中四国や韓国からの観光来客の減少により、このところ回復の動きが一服している。

また工業生産は、化学工業製品等の生産増加を主因に上昇したものの、基調としては横ばいとなっており、雇用・所得面でも厳しい情勢が続く中、このところ労働需給面の改善の動きが一服している。

なお金融面では、預金・貸出金ともに前年を上回って推移しているが、銀行の貸出約定平均金利はなお低下傾向にある。

このような状況を受けて、大分県内の景気の先行きは、当面は消費税率引き上げ前の駆け込み需要とその反動の影響による個人消費や住宅投資での振れを伴いつつ、全体としては、持ち直しの動きを続けることが期待される。

また公共投資も発注ペースでは減少するものの、進捗ペースではなお高水準で推移するとみられている。もともと、一部の業種における海外での販売不振等を背景に、工業生産は目先についても横ばい圏内の動きを続けるとみられ、海外経済が一部になお緩慢さを残す中、先進国を中心に回復しつつあるというのがメイン・シナリオであり、新興国の動向や米国経済の回復ペースなどになおリスク要因を残している状況である。

加えて、企業収益の改善が進まない中で、雇用・所得環境の改善の遅れが個人消費を下押しする懸念も残されているなど、大分県内の景気動向を考える上では懸念も多く、これら状況を前提として、今後も大分県内における経済情勢は当面、一進一退の状況が持続することが予測されている。

## 平成26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15年連続で下落傾向が持続しているが、県内の住宅地域は臼杵市で下落率が拡大し、杵築市で前年並みであった以外はすべての都市において下落幅は縮小傾向を示しており、下落幅の縮小傾向は前年に引き続き顕著な状況が持続している。

なお大分県内においては、依然として戸建住宅、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が、JR大分駅南の区画整理地区内においては旺盛なマンション需要等もみられ、地価は昨年に引き続き微増傾向が持続している。

また大分市内においては、上記JR大分駅南地区のほか、中心市街地に近接する利便性の高い住宅地域においても、地価の下げ止まり傾向が顕著である反面、大分市の郊外部及び辺境部、並びに大分市に隣接する周辺市内（別府市・臼杵市・津久見市・由布市等）における地価が相対的に大きな下落率を示す結果となった。

なお直近の大分県内主要都市における住宅地域の地価水準の推移は下表のとおりであり、昨年に引続き大分市内で上昇地点が2地点あったほか、新たに横ばい地点が3地点となっており、県内全体の平均変動率の縮小とともに、地価が回復傾向を示す地域の拡大が伺える。

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	H25 変動率	H26 変動率	H26地点数			総継続地点数
			上昇	横ばい	下落	
県全体	△ 2.5	△ 1.8	2	3	134	139
大分市	△ 2.2	△ 1.5	2	3	69	74
別府市	△ 3.0	△ 2.4	0	0	23	23
中津市	△ 2.5	△ 1.2	0	0	4	4
日田市	△ 2.3	△ 1.7	0	0	4	4
佐伯市	△ 2.3	△ 2.1	0	0	4	4

## 2. 商業地域

平成5年以降22年連続で下落傾向が持続しているが、県内の3市（豊後高田市・杵築市・由布市）を除くすべての都市で下落幅が縮小し、住宅地域と同様、下落幅の縮小傾向は顕著な状況である。

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減退傾向等の影響により、地価は引続き下落しているものの、JR大分駅南地区

及びそれに繋がる幹線道路沿線の商業地域等においては、地価は一部持ち直しの兆しもみられており、今年は新たに横ばいの地点が1地点となるなど、今後の地価動向が注目される。

一方その他の市町村においては、道路交通網の整備等に伴う大分市郊外部の大規模商業施設等への顧客の流出傾向、及び地域経済の衰退が顕著であり、地価は引き続き下落傾向を示しており、特に津久見市においては依然として年率▲5%以上の下落率が持続しており、地域経済の衰退、及び中心市街地の空洞化等の影響による商況の悪化が伺えるほか、中津市・臼杵市・竹田市・豊後高田市・国東市についても年率▲4%台の下落傾向が持続しており、地方都市の中心商業地域における相対的地価下落率が大きくなっている。

今後はアベノミクス効果による景気回復、及び個人消費等の回復に伴う商況の改善が期待されるほか、大分市中心商業地においては、平成27年春の開業を目指して現在建設工事が進捗中のJR大分駅ビルの完成等に伴う中心市街地への顧客回帰等が注目されており、JR大分駅周辺の中心商業地域における商況の改善により、地価が反転傾向を示す地域の変化する拡大が期待されることである。

なお直近の大分県内主要都市における商業地域の地価水準の推移は下表のとおりであり、上記のとおり下落率の縮小傾向はみられるものの、依然として下落傾向が持続している状況である。

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	H25 変動率	H26 変動率	H26地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 3.7	△ 2.9	0	1	70	71
大分市	△ 3.2	△ 2.2	0	1	30	31
別府市	△ 3.9	△ 3.1	0	0	15	15
中津市	△ 4.5	△ 4.0	0	0	2	2
日田市	△ 4.5	△ 3.6	0	0	3	3
佐伯市	△ 3.9	△ 3.8	0	0	2	2

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	146,000	2.1 (2.1)	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	449,000	△3.4 (△5.7)	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	146,000	2.1 (2.1)	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5-20	大分市大手町1丁目1303番1	146,000	0.0 (△1.4)	交差点改良により通行の利便性が改善したが、郊外商業地域等との競合により、商況が低下している。
下落率1位	住宅地 津久見-1	津久見市宮本町889番	41,000	△6.2 (△6.6)	人口減少、基幹産業の衰退のなか、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 臼杵5-1	臼杵市大字臼杵字新町627番1	79,500	△9.1 (△8.4)	郊外幹線国道沿いの路線商業地域への顧客の流出傾向が顕著であり、旧来からの中心商業地域が衰退している。

※変動率の下段( )は、前回公示の変動率。

### 3.工業地域

平成10年以来17年連続の下落であり、下落幅は3年ぶりにやや拡大傾向に転じている。大分市内の製造業は輸出関連企業が多く、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。

なお大分市の中心市街地近郊に位置する比較的高価格の工業地域の下落率が大きく、これまで中心市街地に近いという立地条件から労働力確保等については優位性が認められていたものの、近年開発された工業地域と比較すると、海上輸送及び道路交通網等の整備状況がやや劣っており、工業地域としての相対的なポテンシャルの低下が主たる要因として考えられ、不動産取引市場においても急速に中心市街地近郊の工業地域内における土地需要が減退しているのが現状である。

### 4.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年以降は回復に向かい、平成24年の県内宿泊客数の年計は対前年比4.84%と明確に増加傾向へと反転している。

また県内では東九州自動車道の「佐伯-蒲江」、「宇佐-椎田」間の建設工事が現在進捗中であり、平成27年3月には「佐伯-蒲江」間の開通が予定されているほか、「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。

# 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
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
H25.10	404,302	23.2	167,300	27.4	128,305	29.1

(参考) 宮崎県

	人口	高齢化率
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
H25.10	1,120,650	26.7

### 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25年は台風等による自然災害もなく平穏な一年でした。

宮崎県の景気は、アベノミクスの恩恵よりもガソリン・軽油・重油等の上昇により農業・水産業へ深刻な影響を及ぼし景気回復の実感はない。

#### (1) 個人消費

- 食料品・衣料品は弱含みで推移した。特に2月・8月の衣料品は低調だった。
- 新車登録台数(含む軽自動車)はエコカー補助金制度の終了により前年割れとなった。特に1～8月は前年同月比で概ね20%減で推移した。

#### (2) 新設住宅着工件数

- 分譲住宅・貸家ともに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た。また、持家についても同様な動きであった。

#### (3) 鉱工業生産指数

- 1～7月は弱含みに推移したが、8月からは前年同月比で増加に転じて推移している。

#### (4) 有効求人倍率

- 1～8月は0.7前後で推移、9月からは0.8台であるが、雇用環境は依然として厳しい状況にある。

#### (5) 企業倒産

- 前年同月比で△40%～△80%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▲1.4% (前年▲1.7%)と下落率はやや縮小している。
- 14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」「生日新町」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抜の低い住宅地への需要は弱まっている。
- マンションはオーブイジョン江平(50戸)・ポレスター宮崎レジデンス(125戸)・アルファステツ青葉北(68戸)・サーパス附属中前(77戸)・レクシア宮崎大橋アクアテラス(58戸)・サーパス青葉イーストテラス(59戸)・プレミスト橋公園レジデンス(99戸)等が建設中である。

##### 商業地

- 平均変動率は▲2.6% (前年▲3.1%)と下落率はやや縮小しているが、23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巡している。



## 工業地

- 平均変動率は▲3.2%（前年▲4.3%）と下落率はやや縮小しているが、17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月から稼動している。

## (2) 都城市

## 住宅地

- 平均変動率は▲2.2%（前年▲2.4%）と下落率は縮小している。
- 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▲3.7%（前年▲4.0%）と下落率は縮小している。
- 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。その後、都城商工会議所は「ハートシティー都城」を設立し、マンション建設・テナント誘致等の基本計画を策定中である。
- 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▲1%～▲2%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▲1.1%（前年▲1.3%）と下落率はやや縮小している。
- 新設住宅着工件数は平成22年度が+2.0%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、平成26年7月に竣工予定。

## 商業地

- 平均変動率は▲3.1%（前年▲3.7%）と下落率はやや縮小している。
- 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▲2.0%（前年▲2.3%）と下落率はやや縮小している。
- 延岡市は旭化成(株)を中核とした工業都市であり、市内には当企業その他、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「東九州メディカルバレー構想」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〉

- 県全体の標準地点数は住宅地190地点、商業地82地点、工業地4地点の合計276地点である。
- 県全体における住宅地の平均価格は平成25年45,000円/㎡から平成26年44,000円/㎡、商業地の平均価格は平成25年123,500円/㎡から平成26年129,200円/㎡、工業地の平均価格は平成25年59,600円/㎡から平成26年57,900円/㎡と下落している。
- 全標準地276地点のうち継続地点数は271地点で、その内訳は住宅地188地点、商業地79地点、工業地4地点である。
- 住宅地188地点の変動率については、上昇地点はなく、横這い10地点、残りは全て下落である。県の住宅地平均変動率は平成25年△3.6%から平成26年△3.1%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16年連続の下落である。
- 商業地79地点の変動率については、上昇1地点[鹿児島5-25]、横這い5地点、残りは全て下落である。県の商業地平均変動率は平成25年△4.5%から平成26年△3.9%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23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25年△4.7%から平成26年△3.8%と下落幅は縮小しているが、景気低迷等の中、工場の新規立地や拡張等も殆どなく16年連続の下落である。

〈住宅地〉

## ①県庁所在都市の地価上昇、下落の要因

- 鹿児島市は、上昇地点がなく、横這い地点が8地点、残り56地点が下落。13年連続の下落で、平均変動率の下落率は縮小した。(H25△2.9%→H26△1.9%)
- 既成市街地(荒田、下荒田、天保山、西田、武等の平坦部)では、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近い西田、武、城西地区等の比較的土地の需給関係が安定した地区においては横

這い地点が増加した。

- 既成市街地周辺部(稲荷、草牟田、原良、唐湊等の市街地と郊外の間地区)では、中心部のマンション需要と競合する地域であるが、下落率はやや縮小した。
- 北部郊外(吉野、伊敷地区)では、吉野地区は土地区画整理の進行と利便性の向上により下落率が縮小、伊敷地区は低価格地との競合する地域であるが、下落率は縮小した。
- 南部郊外(谷山・宇宿・小松原・東谷山・清和・上福元・坂之上地区)では、旧谷山市街地に土地区画整理が進行中であり、その周辺部の住宅地の下落率が縮小した。
- 住宅団地(紫原・城山・明和・武岡・玉里団地・桜ヶ丘・伊敷NT・伊敷・花野・緑ヶ丘)では、造成後約30年から約50年近く経過した住宅団地が多く、居住者の高齢化、都心回帰で中心部のマンション需要との競合もあり下落が続いている。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)では、景気低迷、過疎化、少子高齢化等のため下落傾向であるが、旧松元町は大型スーパーの新設での生活の利便性が向上し、鹿児島市街地への交通アクセスも良く、宅地需要も堅調で下落率は縮小した。

## 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〉

- 錦江町(△8.8%→△7.6%)は、人口が現在8,422人(H25/10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%→△7.2%)は、人口が現在7,967人(H25/10時点)で、ここ5年間で約13.5%の人口が減少し、高齢化率は約44%と高く、過疎化、少子高齢化のため住宅地の需要は極端に減少している。
- 枕崎市(△6.5%→△6.3%)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、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。

## ③その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 鹿児島市以外の市町は上昇地点はなく、横這い地点

が2地点、残りは全て過疎化、少子高齢化等から地価は下落している。横這い2地点(大島郡龍郷町)は、地価の割安感、スーパー等の充実、人口微増等で下落から横這いへ推移。

## 〈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、6年連続下落であるが、H25△2.8%からH26△1.6%と下落率は縮小した。
- 鹿児島中央駅周辺は熟成度を増し、東口は19・20番街区の開発に期待が膨らむが、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概ね横這い傾向である。かごつまふるさと屋台村の向かいにある鹿児島5-25は、新築ビルの建設や屋台村の影響による歩行者通行量の増加等で地価が上昇した。西口は店舗需要はあるものの、賃料が横這い傾向であり、地価も横這い傾向。
- 天文館地区は、景気低迷、商圏の分散化で商況は停滞気味であるが、天神おつきやぴらもーる、天文館本通りの空店舗率も改善し、歩行者通行量も増え、ホテル跡地に複合商業施設建設計画や千日町1・4番街区再開発事業の再開発協議会が設立され、更に電車通り沿いに大手ディスカウントストアが土地(約800㎡)を購入したり、活性化の兆しが生じてきており、地価はマイナスから横這いに推移。
- 荒田・鴨池地区は、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ているが、下落率は縮小している。
- 谷山地区は、東開・宇宿地区の大型商業施設に顧客が流出しているが、僅かに下落幅は縮小している。

### ②県庁所在地以外の地価動向と要因

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

### ③その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 鹿児島中央駅周辺のうち駅西口にある鹿児島5-19については、通勤客やホテル宿泊客を見込んだ飲食店の店舗需要があるが、賃料も横這い傾向となり、変動

率もH25の0.2%からH26は0.0%の横這いとなった。

- 甲南通りの鹿児島5-9は、H25は0.0%、H26も0.0%と横這いとなった。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H25△1.0%→H26△1.0%と小さく同じ下落率であったが、鹿児島9-1、9-2、9-3は市南部の臨海工業地帯にあり、景気低迷等の中、工場の新規立地や拡張等は殆どなく、H26はそれぞれ△3.5%、△5.2%、△5.3%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、鹿児島県内の電機・電子部品関係の製造業においても、大手系列の工場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いと考えられる。[薩摩川内市の工場の閉鎖(H26/3、700人)、日置市の工場の閉鎖(H26/3、600人)、霧島市の工場の雇用縮小(H24/6、230人)、湧水町の工場の雇用縮小(H24/9、70人)]

## 〈その他〉

### ※地域政策、取り組み等について

#### ○鹿児島中央駅地区

- 平成24年には鹿児島中央駅東口の鹿児島中央ターミナルビル(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。
- アミュプラザ鹿児島の増築(平成25年6月着工、7階建、延床面積5,200㎡、平成26年9月頃オープン予定)
- 鹿児島中央駅東口の広場の南側にある19・20番街区が都市再開発法に基づく事業の手続きに着手し(平成24年7月市街地再開発準備組合発足)、再開発ビル

完成を目指して動き出している。(敷地4,000㎡、20～25階建、低層部商業施設、高層部住宅予定、協力事業者に地元有力企業)

○天文館地区

- 平成24年には商業ビル(6F1B、LAZO(ラソ)表参道)が平成24年5月1日、同建物内の天文館シネマパラダイスが平成24年5月3日にオープンした。
- アベノミクスの一環として国が行う商店街まちづくり事業の補助事業として天文館照国通りアーケード建設事業が採択された。年度内に完成予定。
- 天文館電車通りのホテル跡地(敷地2,800㎡)に商業施設・美術館等の複合ビル建設予定(4階建、延床面積6,300㎡、平成27年春着工、平成28年春完成予定)
- 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年春、再開発準備組合を設立予定。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32年頃完成を目指す)
- 天文館電車通りに大手ディスカウントストアが土地(約800㎡)を取得(平成25年11月頃)

○南部地区

- 平成24年には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(床面積9,681㎡、平成24年11月オープン)

- イオンモール鹿児島増床(平成25年11月リニューアルオープン)  
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、平均乗車率は約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、桜島橋を回る「九州新幹線シャトルバス」、始良市の観光地を回る「あいらびゅー号」、鹿児島中央駅と枕崎、鹿児島中央駅と鹿屋を結ぶ直行バスが運行されている。
- 鹿児島県は、現在県有地に借地して存するドルフィンポートを撤去して、その跡地に整備する予定であった総合体育館計画は再検討されることになった。これにより鹿児島市も市電の本港区への延伸計画を留保した。(平成25年8月)
- 鹿児島市立病院が上荒田町のJT跡地に新築移転(8階建、延床面積51,896㎡、平成24年9月着工、平成27年1月完成予定)。隣接地に市交通局の新局舎・電車施設新築移転(平成25年8月着工、平成27年2月完成予定)

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	H25変動率	H26変動率	H26地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 3.6	△ 3.1	0	10	178	188
鹿児島市	△ 2.9	△ 1.9	0	8	56	64
鹿屋市	△ 3.5	△ 3.2	0	0	8	8
薩摩川内市	△ 3.5	△ 3.2	0	0	8	8
霧島市	△ 4.3	△ 3.8	0	0	13	13
指宿市	△ 3.4	△ 3.9	0	0	7	7

〈商業地〉

市町村名	H25変動率	H26変動率	H26地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	△ 4.5	△ 3.9	1	5	73	79
鹿児島市	△ 2.8	△ 1.6	1	5	16	22
鹿屋市	△ 3.9	△ 3.2	0	0	5	5
薩摩川内市	△ 3.1	△ 2.8	0	0	4	4
霧島市	△ 5.1	△ 4.4	0	0	7	7
指宿市	△ 4.8	△ 5.5	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 あおい不動産研究所

## 宇久 信正



### 1. 県内景況・不動産市場

リーマンショック以降の景気停滞に追い打ちをかけるように東日本大震災が起り、国内は長引く景気停滞と震災ショックに喘いでおりましたが、東京オリンピック開催、ソチオリンピックメダル8個獲得(これらが直接景気に影響があったかどうかは定かではありません。)と、何やら少しだけ明るい兆しも感じられるようになってきました。

また、安部内閣により推進されている「アベノミクス」たる経済政策が功を奏しているのか、県内景気は、各種経済指数がゆっくりと上向いてきていることは確かです。

県内の不動産市場においては、マンションの新築分譲が比較的好調で、これに伴い、マンション素地の那覇市、浦添市、北谷町(美浜地区)内における需要がやや逼迫気味であり、時折出てきた素地の取引価格は、近隣地域内の戸建住宅地価格の水準をはるかに超えた水準となっているケースも珍しくない状況となっています。このようなマンション素地取引の下支えもあって、市街地中心部にあつては、新築の戸建住宅、中古住宅等の販売も比較的好調です。

一方、北谷町(美浜)地区を除いた本島中・北部においては、未だ不動産の動きは鈍く、緩やかではありますが、下落基調が継続している状況にあります。

### 2. 不動産を取り巻く環境の違い

九州・沖縄各県において、福岡県を除いて、軒並み住宅地、商業地の継続的な下落が続く中で、沖縄県においては平均価格ベースで、住宅地が18年ぶりにプラス(△0.6%→0.1%)へ転じ、商業地が22年ぶりにプラス(△0.4%→0.5%)に転じました。

この結果に、至る所で、「なぜか?」という質問に確証を持った解答が得られぬまま今日に至っている中で、客観的な理由を私なりにピックアップしてみると、

- ①人口は、1,419,385人(H26・1・1現在)で平成22年国調ベースと比較すると約1.9%増加している。また、出生率は全国1位である。
- ②県内の面積は、約2,276千km<sup>2</sup>(全国第44位)のうち米軍基地約229千km<sup>2</sup>(約10%)、人口密度は

約622名(全国第9位)。

- ③持家比率50.2%(全国第46位)
- ④戸建比率44.3%(全国第44位)等である。

①については、国内において、人口が増加した都道府県は、7都県のみで人口増加率のみでいえば沖縄県がトップの0.56%である。

②は、地理的に島嶼県である県内で、米軍基地が約10%を占めている上、更に、本島、本島周辺離島、宮古・八重山諸島と離島が散在するため、不動産選びには選択の余地があまりない場合が多い。すなわち、代替性が小さい。

③④については、県内人口の約半数が潜在的な不動産需要者と考えると、不動産需要の観点から言えば、地価が上昇する理由の一部ともいえる。

これとは真逆なデータもあり、たとえば①平均年収は全国第47位(最下位)、②離婚率は全国第1位である。これら相反するデータを並べただけではあるが、思わず「あれ・・・?」と、頭をひねるようなデータである。

本当に不動産の価格形成要因は単純ではなく、これを分析するのは至難の業と言わざるを得ない状況にあり、当分、この問題と対峙し続けることとなるでしょう。

### 3. 平成26年地価公示結果

平成26年地価公示においては、前記の通り住宅地、商業地ともに僅かながらも上昇に転じる結果となった。また、調査地点は少ないものの、工業地についても1.9%の上昇となっている。

住宅地は、継続地点総数108地点のうち、上昇36地点、横ばい43地点、下落29地点となっており、那覇市、浦添市、宜野湾市、糸満市、北谷町、西原町、中城村で上昇している。

商業地は、継続地点総数53地点のうち、上昇19地点、横ばい16地点、下落18地点となっており、那覇市、浦添市、糸満市、北谷町で上昇している。

鉄軌道のなかった沖縄県にとって、モノレール(沖縄都市モノレール「ゆいレール」)が出来て久しいが、1日

平均の乗車数も着実に増加しつつ(平成15年31,905人→平成25年11月現在40,948人)ある。

当該モノレールの延伸工事(4.1km)が始まっており、現在の終着駅である首里駅から更に北側に延びて4駅(石嶺駅、経塚駅、前田駅、浦西駅)が新設される予定であり、2019年春の全線一斉開業を目指している。

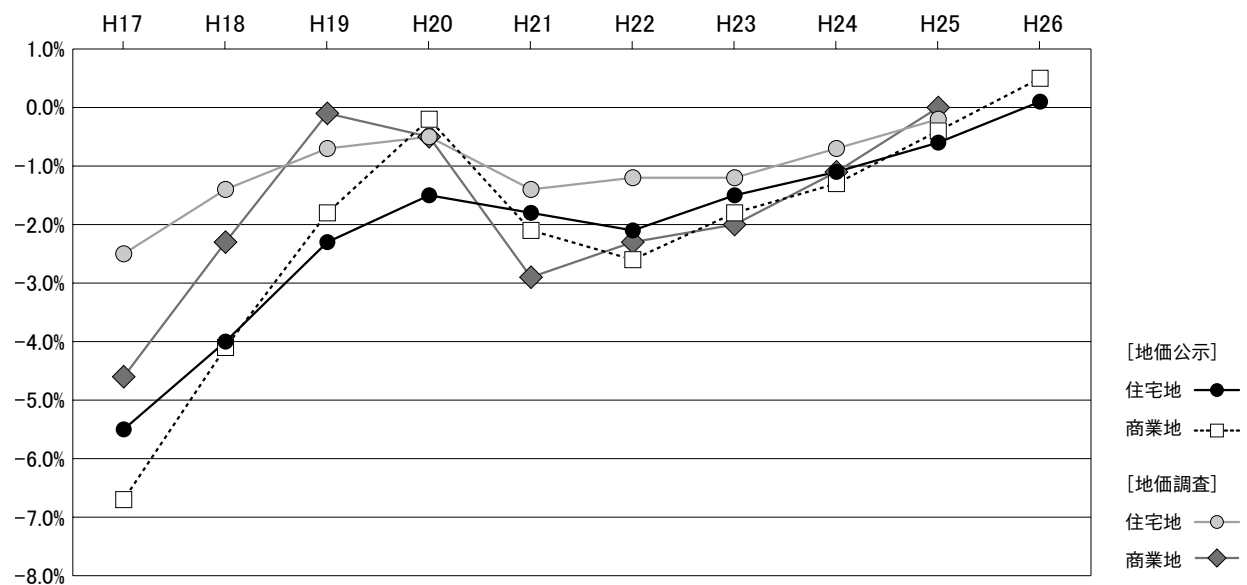
終着駅予定の浦西駅には、本島中北部から沖縄自動車道等を利用して自家用車で乗り継ぐ人々のため、千台規模の「パークアンドライド」駐車場を整備する予定

となっている。

全国的に同様だとは思いますが、早くも新設駅舎付近の土地を巡って、開発目当ての業者等が水面下で動きつつあるとの情報もあり、特に、「経塚駅」予定地周辺は、現在、土地区画整理事業が進捗している状況にあり、商業地、住宅地(戸建向け、マンション向け)いずれも取引価格は上昇傾向にある。

【沖縄県 住宅地・商業地の対前年比平均変動率の推移】

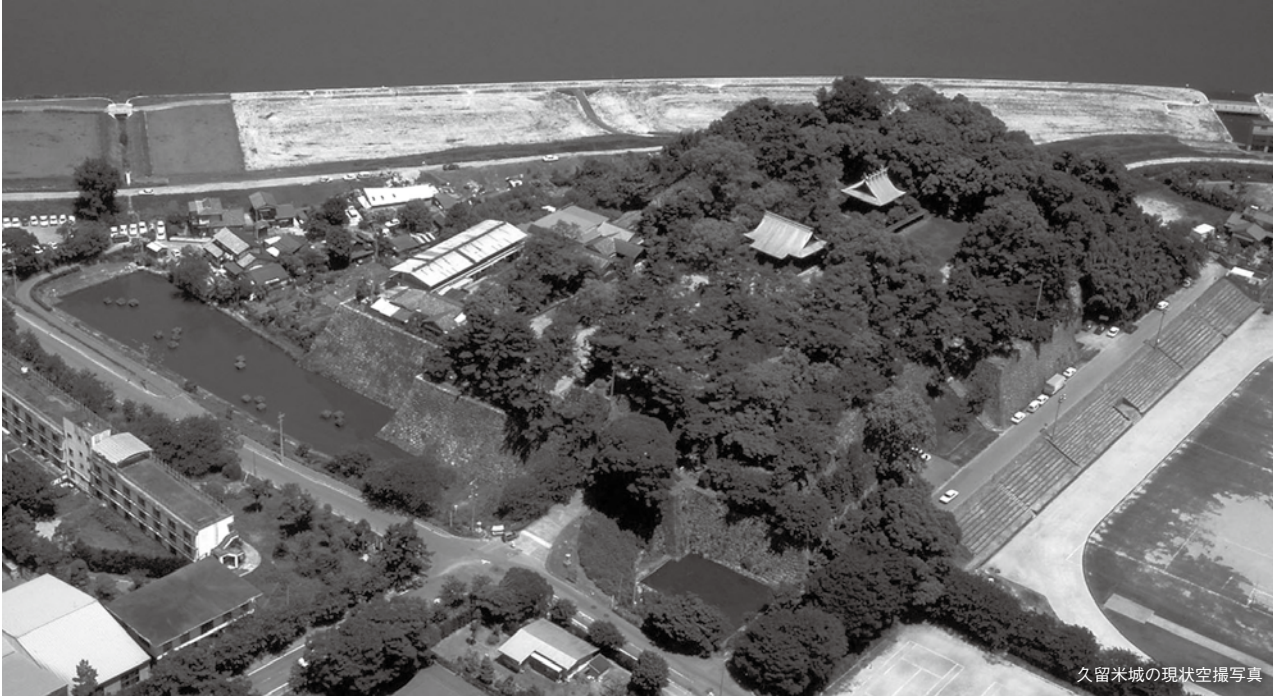
	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26
地価公示 住宅地	▲5.5%	▲4.0%	▲2.3%	▲1.5%	▲1.8%	▲2.1%	▲1.5%	▲1.1%	▲0.6%	0.1%
地価公示 商業地	▲6.7%	▲4.1%	▲1.8%	▲0.2%	▲2.1%	▲2.6%	▲1.8%	▲1.3%	▲0.4%	0.5%
地価調査 住宅地	▲2.5%	▲1.4%	▲0.7%	▲0.5%	▲1.4%	▲1.2%	▲1.2%	▲0.7%	▲0.2%	—
地価調査 商業地	▲4.6%	▲2.3%	▲0.4%	▲0.5%	▲2.9%	▲2.3%	▲2.0%	▲1.1%	▲0.0%	—



【城下町の地価変動】

福岡県

久留米市



久留米城の現状空撮写真

## 久留米城と久留米城下町

久留米城は永正年間頃、地元の土豪によって築造されたと伝えられる城で、九州有数の大河である筑後川とその氾濫原に囲まれた小高い丘陵に立地し、当時は笹原城と呼ばれていたようです。

その後、豊臣秀吉の九州征伐後には毛利元就の末子、小早川(毛利)秀包の居城となり、さらに関ヶ原の合戦後には筑後国主田中吉政の支城となった時期もありましたが、田中氏が改易される頃には廃城となっていたようです。

元和7年(1621)、有馬豊氏が8万石の丹波福知山藩主から大加増されて筑後8郡21万石の久留米藩主となると、早速久留米城と城下町の整備に着手しています。

久留米城本丸は、7棟の櫓を二層の多聞で囲んだ多聞造で造られ、内部は藩の政治の場である本丸御殿がありましたが、天守閣は設けられていません。さらに藩主御殿が置かれた二の丸、家老屋敷があった三の丸、重臣たちの屋敷地であった大城郭を整備し、以後、明治維新を迎えるまで有馬氏歴代の居城となりました。

城下町は久留米城の外堀を境として、東側から櫛原小路、十間屋敷、京隈小路と呼ばれる上～中級武士



明治6年撮影久留米城古写真(久留米市教育委員会所蔵)

の屋敷地、南に足軽など軽輩の居住地、庄島小路を配し、その間の低地には両替町などの町人町を置いています。また、城下町の東側と西側の入口にあたる場所には寺院を集中させています。

元和7年から始まった以上のような城下町の整備は、正保3年(1646)頃までにはほぼ完成しています。

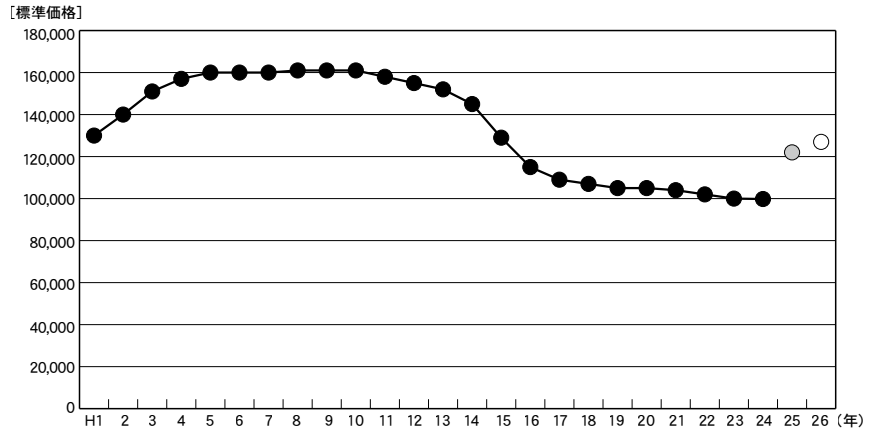
久留米城は明治7年に解体されて、本丸の石垣と堀の一部が残るのみとなり、城下町も近代の区画整理や第二次大戦中の戦災からの復興事業などによって大きく改変されていますが、現在、久留米城本丸跡には藩主を祀る篠山神社、藩主有馬家の資料を展示する有馬記念館があります。また、唯一武家屋敷の母屋建物が残された坂本繁二郎生家や上級武家屋敷の門遺構である三島家長屋門が残され、見学することができます。

福岡県の南域に所在する久留米市は平成17年2月に1市4町が合併し現在の人口約30万人、約230km<sup>2</sup>となりました。南部の水縄山地を背骨に平野部には悠々たる筑後川が流れています。商業地の最高地価をみるとまさにバブルで平成元年から3年間は西鉄久留米駅広場に標準地がおかれ平成3年の210万円/m<sup>2</sup>を最高とし、その後選定替えされた場所は久留米市の金融街で平成4年に135万円/m<sup>2</sup>その後は下落を続け、平成26年までの間は実に▲87%の下落です。しかしこの数年は▲5～▲10%で推移しています。また久留米-15の住宅地はかつての侍屋敷があったところで平成元年は13万円、平成10年に16.1万円その後下落を続け、平成26年で10.1万円、+1.2%の上昇です。4月からの消費税増税後の景気がどうなるかが注目されるところです。

## 【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	久留米-15	久留米市榊原2丁目39番4	130,000	8.3%
平成26年	久留米-23	久留米市東和町3番3	127,000	—

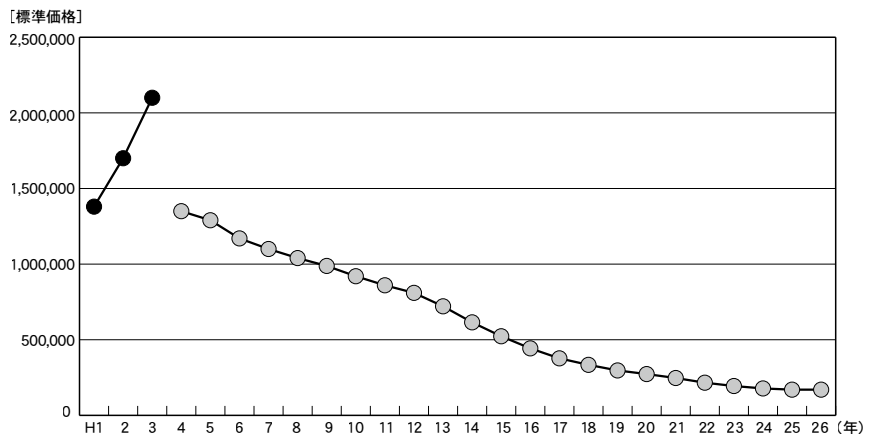
- [久留米-15] 久留米市榊原字二丁目39番4
- [久留米-37] 久留米市東和町3番3
- [久留米-23] 久留米市東和町3番3



## 【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	久留米5-6	久留米市東町38番21	1,380,000	14.0%
平成26年	久留米5-6	久留米市日吉町16番16外	170,000	0.0%

- [久留米5-6] 久留米市東町38番21
- [久留米5-6] 久留米市日吉町16番16外



## 【アンケート】

質問	解答
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	ドラッグコスモス合川店、スーパーセンタートライアル久留米上津店(共にH25)
新しく作られた公共施設とその時期	—
昭和の最も有名な場所	三本松通り、一番街
平成の最も有名な場所	—
25年間で最も変わった場所など	合川地区
昭和の町の中心	—
平成の町の中心	—
平成元年の人口	224,262人(H1.4.1現在)
平成25年の人口	305,656人(H26.1.1現在)
平成元年の世帯数	75,581世帯(H1.4.1現在)
平成25年の世帯数	126,751世帯(H26.1.1現在)
平成になって進出した企業とその時期	ダイハツ九州(株)(H20)
現在計画されている町の事業・進出予定の企業	ダイハツ九州(株)開発センター
お城の築城年/築城主	永正年間(1504~1521)頃/地元の土豪が築城?
お城の主な城主/石高	丹波麟圭/不明、小早川秀包/7万5千石、田中則政/不明(32万石筑後国主田中吉政の次男)、有馬豊氏(21万石)
お城を改修した主な人物	小早川秀包、有馬豊氏



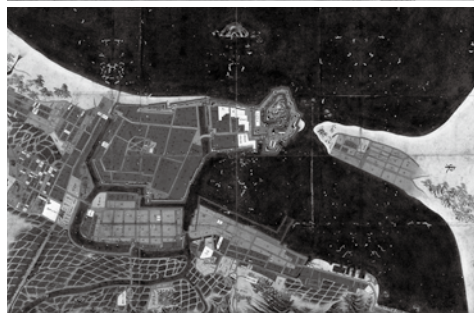
## 【城下町の地価変動】

佐賀県

# 唐津市



舞鶴城とも呼ばれた唐津城



唐津城と城下町(『唐津城絵図』18世紀)

## 唐津城と城下町

佐賀県の西北部に位置し、平成の大合併により1市8町村が合併し、佐賀県下では最大の市域となった唐津市。玄海灘を挟み韓半島に面しているという立地条件から、古代より大陸との交流が盛んに行われ、日本への大陸文化の受容口として、重要な役割を担っていました。

この唐津市のランドマークとして、市内外の多くの人達から親しまれる憩いのスポットとなっているのが、約400年前に築かれた唐津城です。

唐津城は、伝承記録によると、慶長7年(1602)から慶長13年(1608)の約7年をかけて、豊臣期から徳川期となる激動を乗り切り、12万3千石の大名となった寺沢広高により築かれたといわれています。

城は、松浦川河口の海に面した位置に築かれ、本丸を標高約41mの満頭山山頂に築き、西側に向かって二ノ丸、三ノ丸の城郭を造り、本丸から二ノ丸の一部を藩主の居住空間とし、二ノ丸、三ノ丸を家老や上・中級武士の住居としました。また、三ノ丸の南側には四方を堀で囲み、出入口の3箇所には門を設けた外曲輪を造りました。この外曲輪は碁盤目状の区画で区切られ、

「米屋町」や「呉服町」、「八百屋町」などの商人の城下町とし、外曲輪の堀外の区画に、下級武士達を住ませました。

唐津城は、この本丸・二ノ丸・三ノ丸・外曲輪の4つの曲輪から成り立っており、仮に敵が攻めて来た際には、城下町である外曲輪も、敵を防ぐための防御施設として使うことが想定されていました。

現在、唐津城本丸の天守台には、昭和41年に造られた模擬天守閣が建っていますが、江戸時代を通して、唐津城に城のシンボルともいべき天守閣が築かれることはありませんでした。

しかしながら、漆喰で塗られた白亜の城壁や櫓は、東西に広がる松原と共に、その姿が羽を広げた鶴に擬せられ、別名舞鶴城とも呼ばれるなど、江戸時代から天守閣はないものの、城郭構造の見事さから、名城としての評価を得ていた唐津城。

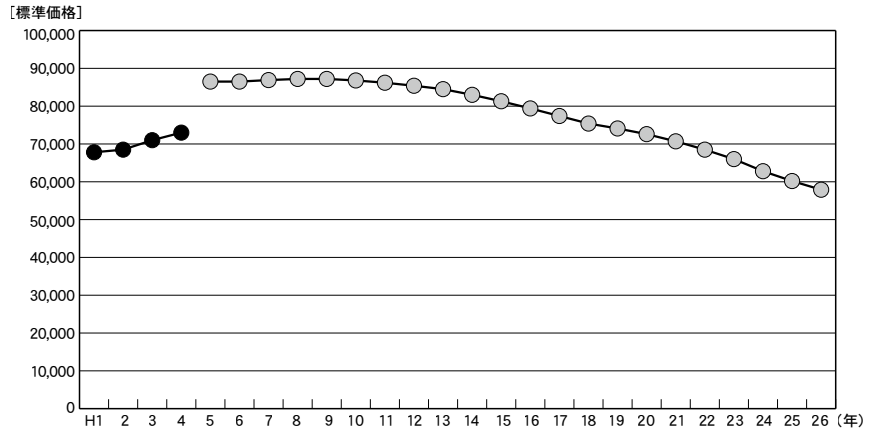
今は往時を偲ぶものは、石垣や堀しか残っていませんが、寺沢広高により創られた唐津城内や城下町の区画や道は、一部改変されながらも、ほぼそのまま平成の世になっても使われ、街創りが行われています。

佐賀県の北西部に位置する玄界灘に面した旧城下町の観光都市で、昭和7年に市制を施行し、その後周辺町村と合併を繰り返して、現在の唐津市が誕生しています。住宅地の最高地は唐津城西方の東城内にあり、平成8年までは上昇を続けていましたが、平成10年より下落が始まりその後毎年下落を続け、平成26年現在はピーク時の▲34%となっています。商業地の最高地は呉服町アーケードの中にあり、平成4年まで上昇を続けていましたが、平成5年から毎年下落を続けており、平成26年現在はピーク時の▲78%となっており、周辺の住宅地並みの価格になっています。老朽化したアーケードの撤去が決定しており、今後は空店舗等の有効利用が期待されます。

## 【住宅地】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	唐津-1	唐津市山下町 1121番1	67,800	0.4%
平成 26年	唐津-1	唐津市東城内 47番外	57,900	▲3.8%

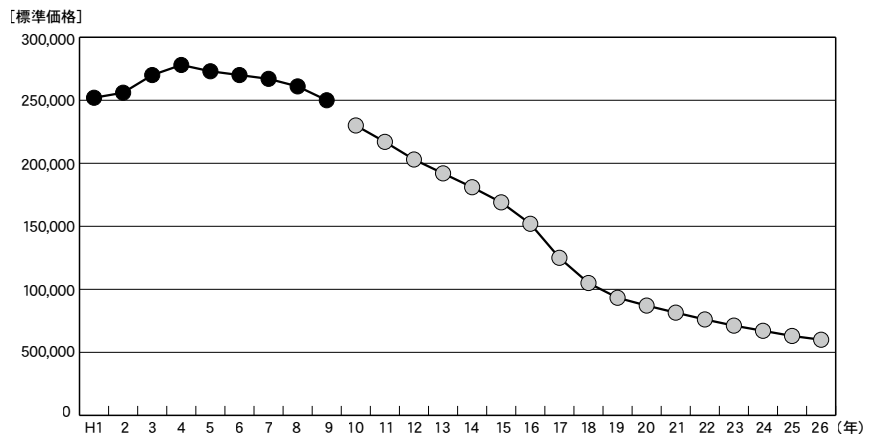
- [唐津-1] 唐津市山下町1121番1
- [唐津-1] 唐津市東城内47番外



## 【商業地】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	唐津 5-1	唐津市呉服町 1805番2外	252,000	0.0%
平成 26年	唐津 5-1	唐津市呉服町 1807番1	60,000	▲4.8%

- [唐津5-1] 唐津市呉服町1805番2外
- [唐津5-1] 唐津市呉服町1807番1



## 【アンケート】

質問	解答
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	大手口センタービル「オーテ～otte」(1階:バスセンター・店舗、2階:店舗、4階:店舗・事務所) (H23.10)
新しく作られた公共施設とその時期	大手口センタービル「オーテ～otte」(3階:市民交流プラザ、5階:市役所別館、6階:市役所別館) (H23.10)
昭和の最も有名な場所	唐津くんち
平成の最も有名な場所	唐津くんち
25年間で最も変わった場所など	鏡地区
昭和の町の中心	大手口周辺
平成の町の中心	大手口周辺
平成元年の人口	139,888人(H 2.10.1現在) ※平成元年の人口統計なし
平成25年の人口	128,843人(H25.9.末現在)
平成元年の世帯数	40,257世帯(H 2.10.1現在) ※平成元年の世帯数統計なし
平成25年の世帯数	49,920世帯(H25.9.末現在)
平成になって進出した企業とその時期	千寿製菓株式会社 (H19.7)
現在計画されている町の事業・進出予定の企業	——
お城の築城年/築城主	【伝】慶長13年(1608)/寺沢広高
お城の主な城主/石高	寺沢氏・大久保氏・松平氏・土井氏・水野氏・小笠原氏/12万3千石⇒6万石
お城を改修した主な人物	大久保氏以降、5代の大名達により部分改修等が行われている。

【城下町の地価変動】

長崎県

島原市



島原城

(上)武家屋敷水路・(下)湧水庭園四明荘

## 島原城と城下町

現在の島原市の城下町が形成されたのは、遡ること約400年前のことです。

1616年(元和二年)に松倉豊後守重政が<sup>まつくらぶんごのかみしげまさ</sup>大和(奈良県)五条城二万石より島原領四万石に移され原城に入りましたが、築城に興味があった重政は、領内各村を見て回り、小高い丘であった<sup>もりたけ</sup>森岳に新しく城を築くことを決め、1618年から約7年の歳月をかけて築城したと言われ、今の島原の城下町の基が形成されました。

これより、島原は4氏19代の藩主により治められ、1869年(明治2年)の版籍奉還後、島原城は民間に払い下げられ、天守閣は解体されてしまいました。

その後、本丸は畑地となり、天守台だけが残りました。三の丸は学校用地になり、広大な御殿跡に島原第一小学校と島原中学校(後の島原高校)が開校し、一時期、女学校と商業学校、島原第一中学校、東堀端や桜馬場には役所や警察などが置かれました。

現在の島原城天守閣は1964年(昭和39年)の建築で、藩日記や諸記録、大正末の島原城絵などを基に築城当時のように復元されたものです。年間20数万人が訪れて、島原観光の名所となっています。

さて、島原は、島原半島全域が「島原半島世界ジオ

パーク」として認定され、島原半島の誕生とその歴史、大地の恵みとそこで暮らす人々の営みや火山災害からの復興だけでなく、文化・歴史・生活・地層など大地の歴史を楽しく学び感じることができる自然公園となっております。

中でも火山の恵みである温泉につきましては、大きく分けると島原温泉(炭酸水素塩泉)、雲仙温泉(硫黄泉)、小浜温泉(塩化物泉)と3つの泉質の違う温泉が楽しめます。

観光施設等につきましても、島原市内には、武家屋敷、湧水庭園「四明荘」、がまだすドーム(雲仙岳災害記念館)、<sup>へいせいしんざん</sup>平成新山ネイチャーセンター、鯉の泳ぐまちなど見どころ満載です。

さらに、有明海でとれた新鮮な魚介類や肥沃な大地でとれた新鮮な農作物を使った郷土料理なども味わうことができます。

「百聞は一見に如かず」と申します。ぜひ、島原にお越しいただき、歴史、自然、温泉、おいしい食べ物など五感をフルに使って島原を体感して下さい。

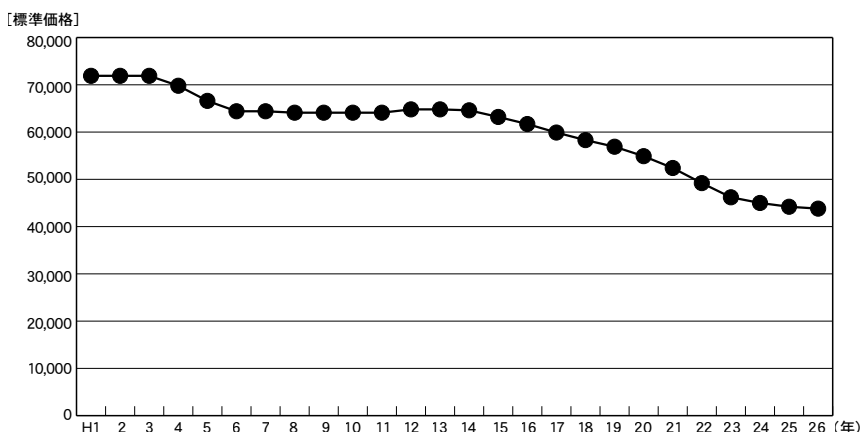
皆様のお越しをおもてなしの心でお待ち申し上げます。

住宅地の最高地点は島原城に近い先魁町にあります。地価は普賢岳災害により下落しましたが、火山活動の終息とともに横ばいになりました。しかし、平成14年頃から再度下落が始まって、現在に至っています。20年前の地価と比較すると、30%を超える下落となっていますが、ここ数年では、下落幅が少し小さくなっていますので底打ちが近づいているのかもしれませんが、島原市の商業地の最高地点は長いことアーケード商店街でしたが、市北部の北門地区に道路が新設されてからは、当該地区に大型店舗が建ち並び、最高地点が移動してしまいました。現在、アーケード商店街は閉鎖した店舗が多く見られ、昔の面影はなくなってしまいました。

## 【住宅地】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	島原-2	島原市先魁町 1144番2外	71,900	0.0%
平成 26年	島原-2	島原市先魁町 1144番2外	43,800	▲0.9%

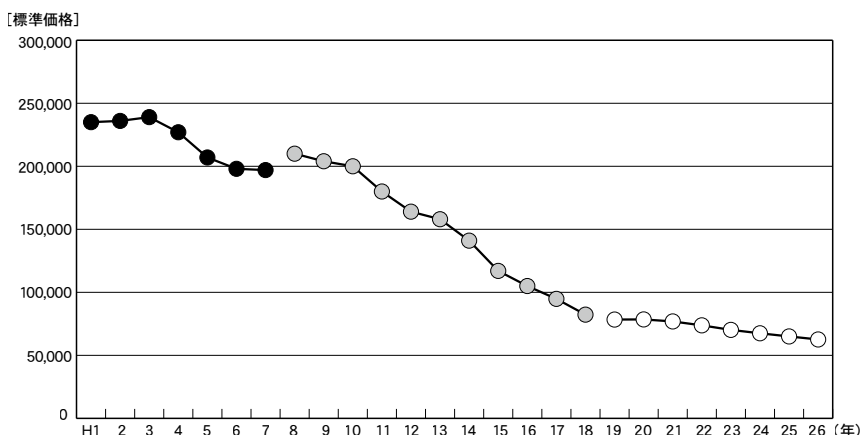
● [島原-2] 島原市先魁町1144番2外



## 【商業地】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	島原 5-1	島原市万町 515番	235,000	0.0%
平成 26年	島原 5-2	島原市城内 3丁目1271番3	62,600	▲3.7%

● [島原5-1] 島原市万町515番  
○ [島原5-1] 島原市中堀町157番2  
○ [島原5-2] 島原市城内3丁目1271番3



## 【アンケート】

質問	解答
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	ナフコ島原店(H12)、ヤマダ電機島原店(H19)、マックハウス島原店(H19)、西松屋島原店(H19)、エディオン島原店(H25)
新しく作られた公共施設とその時期	島原市営陸上競技場(H5.5.1～)、島原復興アリーナ(H12.8.1～)、雲仙岳災害記念館(H14.7.1～)、島原市営平成多目的広場(H15.4.1～)、島原温泉ゆとろぎの湯(H20.4.1～)、島原市豊丘公園体育館・弓道場・人工芝グラウンド(H25.4.1～)
昭和の最も有名な場所	島原城
平成の最も有名な場所	平成新山
25年間で最も変わった場所など	北門町、平成町
昭和の町の中心	万町～堀町～中堀町 アーケード街
平成の町の中心	万町～堀町～中堀町 アーケード街
平成元年の人口	57,456人(H1.3.31現在)〈旧島原市45,074人・旧有明町14,188人〉
平成25年の人口	47,940人(H25.11.29現在)
平成元年の世帯数	17,098世帯(H1.3.31現在)〈旧島原市14,188人・旧有明町2,910人〉
平成25年の世帯数	19,207世帯(H25.12.27現在)
お城の築城年／築城主	1618年から7年の歳月をかけて築城／松倉重政
お城の主な城主／石高	松倉重政／4万石、松平忠房／7万石
お城を改修した主な人物	松平忠房(幕府の許可なく三の丸に外堀を設ける)

【城下町の地価変動】

熊本県

人吉市



- ① 人吉城跡
- ② はね出し石垣
- ③ 角櫓、多門櫓
- ④ 鍛冶屋町通り
- ⑤ 青井阿蘇神社

## 人吉城と城下町

人吉市は、熊本県の南部、四方を深い山々に囲まれた人吉盆地の西南端に位置し、市の中央部を日本三急流の一つ・球磨川が流れています。市内には国宝の青井阿蘇神社、国指定史跡の人吉城跡、大村横穴群をはじめ、相良700年の歴史を物語る数多くの文化財が存在しています。

人吉城は、鎌倉時代の初め、人吉庄の地頭として着任した<sup>とのおとうみのくにさがらのしょう</sup>遠江国相良庄（現在の静岡県牧之原市）出身の<sup>さがらながより</sup>相良長頼の修築と伝えられ、その後、文明2(1470)年の古文書に初めて登場。12代当主の相良為統が山城として本格的に築城したと考えられています。城の北側を球磨川、西側を<sup>むねがわ</sup>胸川、東・南側を険しい山々に囲まれた難攻不落の自然の要塞でした。豊臣秀吉の九州統一後の天正17（1589）年には、20代当主の相良長毎が豊後から石工を招き石垣づくりの近世城として改修します。しかし文久2（1862）年、城下町の大半を焼き尽くした<sup>とらすけかじ</sup>“寅助火事”により城内の建物がほとんど焼失しました。現在は石垣のみが残されていて、日本では数カ所しか見られない珍しい西洋式石垣「はね出し石垣」を見ることが

できます。また、春には桜、秋には紅葉が楽しめるスポットとして親しまれています。

平成17年には、城跡近くの人吉城跡を解説するためのガイド施設「人吉城歴史館」が開館。平成18年には「日本百名城」に選ばれました。毎年5月には「日本百名城人吉お城まつり」が開催され、新緑の城跡を武者行列が練り歩きます。人吉観光の代名詞「球磨川下り」では、江戸時代に参勤交代で川を下っていた相良氏のように殿様気分を味わうことができます。

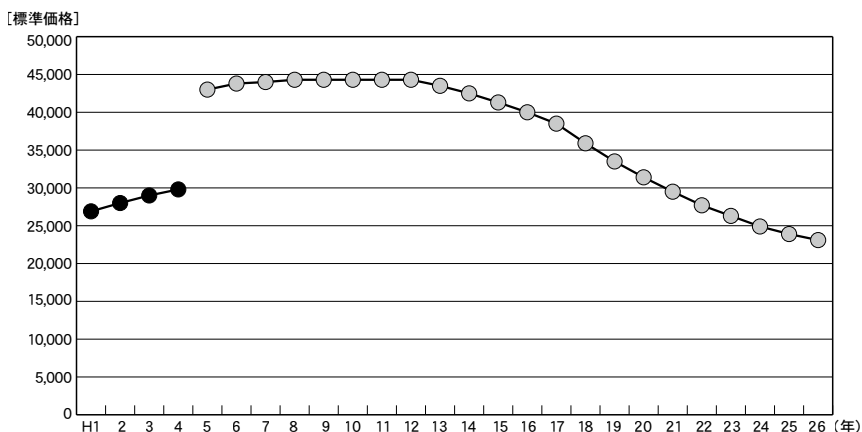
ほかにも、市内には神社・仏閣、古い街並みなどが点在しており、今もお城下町ならではの落ち着いたたたずまいを残しています。特に、今から約1200年前に創建された青井阿蘇神社は人吉球磨を代表する神社。建築様式は華やかな意匠が特徴の桃山様式で、本殿、廊、幣殿、拝殿、楼門の五棟社殿群が平成20年に国宝に指定されました。茅葺の社寺建築としては全国で初めての国宝です。また、市内にはレトロな雰囲気が漂う温泉も点在し、世界的ブランドとして認められている「球磨焼酎」の蔵元では昔ながらの米焼酎が造られています。

人吉市は、風情ある町並みが多く残ることから『小京都』とも呼ばれ、温泉やくま川下りなどの観光資源にも恵まれることから、観光産業を核とした活性化が図られている都市です。住宅地の最高標準地は、利便性に優れ、需要者プライオリティの高い学校区に在りますが、生産年齢人口の減少に加えて、盆地で宅地の希少性が低い(人口一人あたりの宅地面積が広い)ことから、地価は県平均を上回って下落しており、現在はピーク時の約1/2の水準になっています。商業地は、温泉旅館や土産物店などが多い地区に在りますが、来店頻度の高い生鮮品などの店舗が郊外化したため、地元住民の足は遠退いています。このため、地価下落率は、県平均を大幅に上回り、地価水準もピーク時の1/5の水準まで落ち込んでいますが、今後は観光振興による交流人口の増加で、地価下落にも歯止めがかかることが期待されることです。

## 【住宅地】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	人吉-1	願成寺町字 前田469番2	26,900	1.5%
平成 26年	人吉-1	北泉田町字 高野216番8号	23,100	▲3.3%

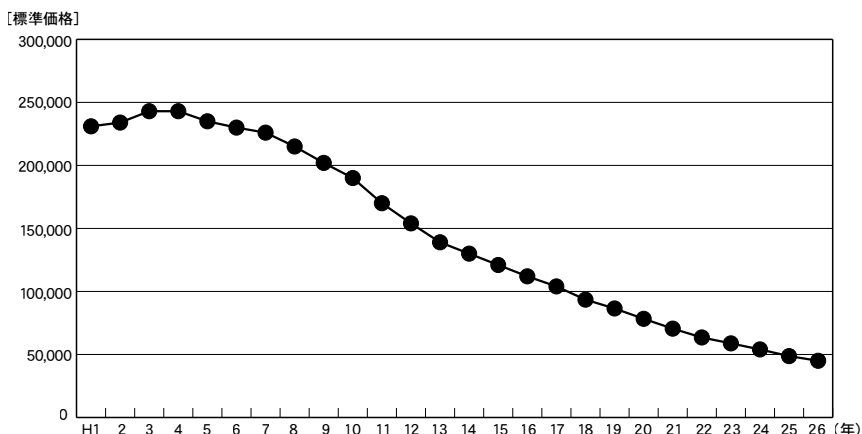
- [人吉-1] 願成寺町字前田469番2
- [人吉-1] 北泉田町字高野216番8号



## 【商業地】

	最高価格 地 点	所 在	価格(円)	対前年 変動率
平成 元年	人吉 5-1	九日町41番1外	231,000	0.9%
平成 26年	人吉 5-1	九日町41番1外	45,000	▲7.6%

- [人吉5-1] 九日町41番1外



## 【アンケート】

質問	解答
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	ロッキー人吉店(H22.10)
新しく作られた公共施設とその時期	——
昭和の最も有名な場所	人吉城跡
平成の最も有名な場所	国宝 青井阿蘇神社
25年間で最も変わった場所など	人吉城跡
昭和の町の中心	九日町周辺
平成の町の中心	九日町周辺
平成元年の人口	41,294人(H1.3.31現在) 外国人を含む
平成25年の人口	34,905人(H25.3.31現在) 外国人を含む
平成元年の世帯数	14,004世帯(H1.3.31現在) 外国人を含む
平成25年の世帯数	15,676世帯(H25.3.31現在) 外国人を含む
平成になって進出した企業とその時期	森松工業(株)熊本工場(H8.3)
現在計画されている町の事業・進出予定の企業	——
お城の築城年/築城主	文明2年(1470)頃/相良為統(さがらためつぐ)(12代)
お城の主な城主/石高	相良義陽(よしひ)(18代)/2万2千石
お城を改修した主な人物	相良長每(ながつね)(20代)

## 【城下町の地価変動】

大分県

## 臼杵市

## “感光地”を目指して

臼杵市は大分県の東南部に位置し、平成17年1月に旧臼杵市と旧野津町が合併し、新臼杵市が誕生しました。大友氏から稲葉氏へと続く城下町としての深遠な歴史を下地に、豊かな自然と国宝・臼杵石仏に抱かれた町です。農業では「ほんまもん農産物」を中心とした有機農業やカボスの生産、豊饒な豊後水道では、ふぐやタチウオの水揚げが盛んです。また、西日本トップシェアを誇る醤油・味噌メーカーがあり、さらに、酒、焼酎など醸造業も盛んです。まさに、「豊の国・おおいた」を体現する、小さくとも光り続ける、九州東海岸の一粒の真珠・臼杵市です。

臼杵市の歴史のはじまりは2万年以上前の後期旧石器時代にさかのぼります。5世紀には豊後海部の本拠地として栄えたことが、臼塚・下山古墳からみることができます。

平安時代末期から鎌倉時代にかけて、現在は国宝に指定されている臼杵磨崖仏が造られ、また、国指定重要文化財石造九重塔が造られ、非常に高度な仏教文化が花開いていきました。

また、戦国時代にはキリシタン大名の大友宗麟が臼杵城に居城したことから、キリスト教を通して西洋文化がもたらされ、臼杵の町もキリシタン文化に栄えました。

慶長5年(1600年)に稲葉氏が臼杵城主になったころから、臼杵藩領であった三重・野津などの農業生産力と天然良港であった臼杵港、下ノ江港からの海運によって臼杵は豊後でも最も繁栄した町になりました。今もなお、大きな商家建築の立ち並ぶ臼杵の歴史的な町並みのなかにその名残を垣間見ることができます。

大友統治時代からの二王座や八町などの町割り、現在でも当時の面影をほとんど残しており、その地形の利を生かし、敵が攻めてきても通りの先が見えないようになっており、まさに迷路のような町並みです。

大分県では現在、「日本一のおんせん県おおいた～魅力も満載～」をキャッチフレーズに、全国のお客様に向けて、強力な観光キャンペーンが実施されています。臼杵市においても、臼杵市観光振興戦略会議で提言された、「臼杵で充電中。」をキャッチコピーと定め、臼杵市らしいおもてなしの心でお客様をお迎えすることとしました。臼杵市では、稲葉藩政時に養われた「質素儉約」の精神が、今もなお、様々な文化や人々の生活の各所に息づいていま



龍原寺三重の塔



二王座



うすき竹筒

す。また、国宝臼杵石仏では、深田の里に華やいだ高度な仏教文化を感じることができます。野津地域では、「ほんまもん農産物」として有機農業で作られた瑞々しい野菜と、それを育てている大らかな地元農家の人々と、自然をおなかいっぱいに味わえるグリーンツーリズムも大変魅力的です。

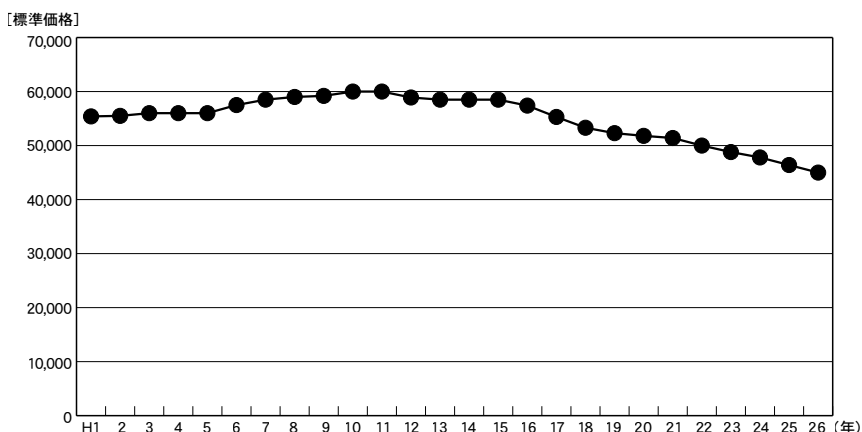
春には城下に咲く桜の香を感じ、夏には青田を吹きゆく風に身を委ね、秋には竹ほんぼりの光に心を揺らし、冬はたいまつに照らされる石仏に、暮れゆく年を感じる。四季を通じ、お客様に臼杵の光を感じていただき、エネルギーを蓄えて帰っていただく。そんな“感光地”を目指して、臼杵市は歩んでいます。

大分県の東南部に位置する臼杵市(平成17年に野津町と旧臼杵市が合併)。戦国時代にキリシタン大名の太田宗麟が四方を海に囲まれた丹生島に城を築き、城下町として栄えました。現在は、農業のほか、味噌や醤油を中心とする醸造業、鋼船やアルミ船などの造船業が基幹産業となっています。住宅地の最高価格地は臼杵城跡北側の海岸部にあり、人口減少と高齢化の進行などにより平成11年以降下落を続け、平成25年は対前年比▲2.9%の下落を示しています。商業地の最高価格地は臼杵城跡南側の辻口一タリー周辺にあり、平成バブル崩壊後から一貫して下落を続け、平成25年は対前年比▲8.4%の下落を示しています。

## 【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	臼杵-1	大字臼杵字洲崎76番6	55,400	0.0%
平成26年	臼杵-1	大字臼杵字洲崎76番6	45,000	▲3.0%

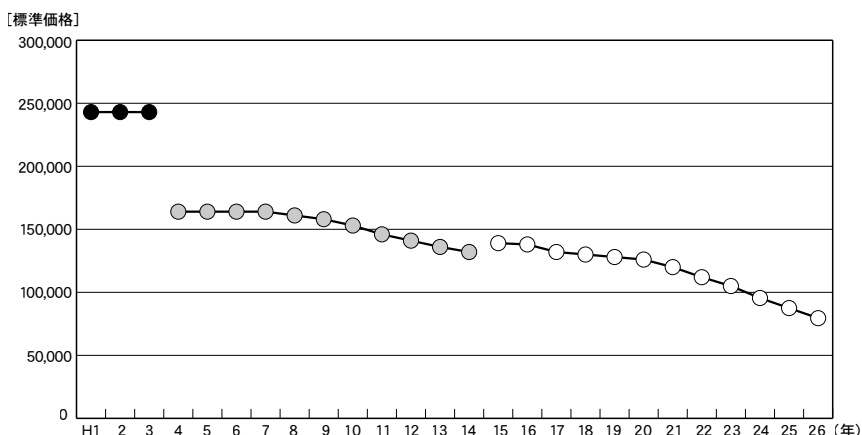
● [臼杵-1] 大字臼杵字洲崎76番6



## 【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	臼杵5-1	大字臼杵字新町627番1	243,000	0.0%
平成26年	臼杵5-1	大字臼杵字新町627番1	79,500	▲9.1%

● [臼杵5-1] 大字臼杵字新町627番1  
○ [臼杵5-1] 大字臼杵字唐人町665番4  
○ [臼杵5-1] 大字臼杵字新町627番1



## 【アンケート】

質問	解答
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	ヤマダ電機臼杵店
新しく作られた公共施設とその時期	市営篠迫住宅橋棟(H25.10)、臼杵市消防本部・消防署(H25.2.28)
昭和の最も有名な場所	臼杵石仏
平成の最も有名な場所	国宝臼杵石仏
25年間で最も変わった場所など	国道502号線 臼杵IC周辺
昭和の町の中心	町八町地区
平成の町の中心	町八町地区
平成元年の人口	39,474人(H 1.4.1現在) ※旧臼杵市
平成25年の人口	41,843人(H25.4.1現在) ※新臼杵市
平成元年の世帯数	12,201世帯(H 1.4.1現在) ※旧臼杵市
平成25年の世帯数	17,293世帯(H25.4.1現在) ※新臼杵市
平成になって進出した企業とその時期	川澄化学工業(株)野津工場(H23.4)
現在計画されている町の事業・進出予定の企業	臼杵市観光交流センター(仮称)整備事業、臼杵市歴史資料館整備事業
お城の築城年・築城主	弘治2年(1556) / 太田義鎮
お城の主な城主・石高	稲葉氏 / 5万60石
お城を改修した主な人物	福原直高、太田一吉、稲葉典道



## 【城下町の地価変動】

宮崎県

# 日南市



飢肥城大手門

## 城下町飢肥から日南市へ

日南市は、古くから「飢肥」と呼ばれており、早くも平安時代の「倭名類聚抄」には宮崎郡<sup>わみやうるいじゅしょう</sup>飢肥郷として現れています。南北朝期には、島津荘の寄郡として飢肥北郷、飢肥南郷が興福寺一乗院の所領でした。

中世における「飢肥」の油津港や外浦港は、南九州を代表する港として、琉球を通じて東アジア全体と交易を行っていました。この地を支配していた島津氏と、その利権を狙う伊東氏とは長年にわたって戦を繰り返してきました。戦国時代に日向国の大半を支配した伊東義祐が飢肥の攻略に失敗した後、その次男祐兵は、播洲姫路(兵庫県)で秀吉に仕え、天正17年(1587)の島津氏に対する九州攻略で案内役を務めた功績により、飢肥の地を与えられました。その後、江戸時代を通じて伊東家が飢肥藩(現在の日南市と宮崎市南部)を支配しました。

飢肥藩では、江戸時代後期から殖産産業を推進し、野中金右衛門に代表される造林事業によって飢肥杉に覆われました。飢肥杉は宮崎県全域に植林されて、平成3年度から22年連続で宮崎県は杉丸太生産量日本一を誇っています。

一方、港町油津は、江戸時代前期に開削された堀川運河沿いが明治時代から飢肥杉の集積場となり、昭和初期には東洋一のマグロの水揚げとともに、油津のまち



横馬場通

は宮崎県でもっとも活気あるまちとして栄えてきました。杉村金物本店や堀川橋、油津レンガ館などの建物が、当時の反映を示しています。この当時のマグロやカツオ漁の伝統は、油津港や目井津港に引き継がれ、現在でもカツオの一本釣りでは全国一を誇っています。

市制、町制については、旧日南市は昭和25年に市制を施行し、旧北郷町は昭和34年、旧南郷町は昭和15年にそれぞれ町制を施行しました。

そして、平成21年3月30日に旧日南市、旧北郷町、旧南郷町の3市町が合併し、「日南市」が誕生しました。

当市は、恵まれた自然環境による日南海岸国定公園を保全・活用するほか、飢肥城下町や堀川運河等の歴史的街並みを保存・活用することにより、観光リゾートの再生、交流人口の増大を目指しています。

また、広島東洋カープと埼玉西武ライオンズが毎年当市でキャンプを行っています。

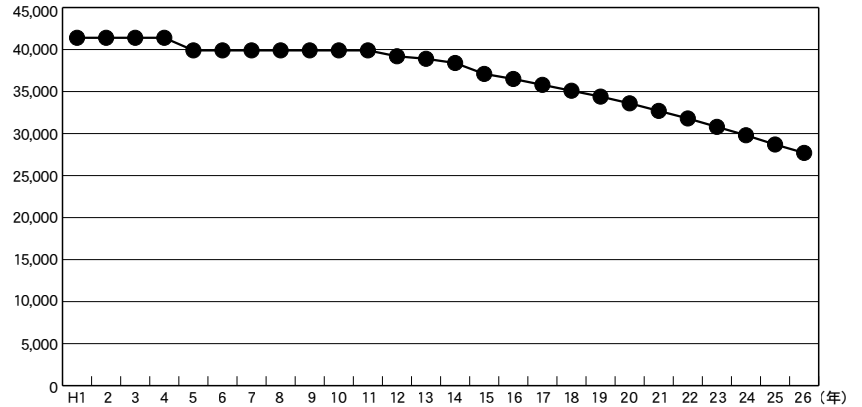
日南市は、宮崎県の太平洋側南西部に位置し、昭和25年1月に飫肥・吾田・油津・東郷の4町村を合併して市制施行後、さらにいくつかの合併を行い、平成21年3月30日に南郷町・北郷町と合併して現在の日南市となりました。当市は日南海岸国定公園や飫肥城下町が有名です。住宅地は、平成元年から平成4年までは横ばいであったものの、平成5年に下落し、その後平成11年まで横ばいが続き、平成12年から再度下落に転じ、その後、平成26年まで下落傾向が続いています。平成26年の対平成元年は▲33.1%です。商業地については平成元年～7年までは横ばいであったものの平成8年に下落に転じ、平成26年まで一貫して下落傾向が続いています。平成26年の対平成元年は▲66.2%です。

## 【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	日南-1	上平野町1丁目10番9	41,400	0.0%
平成26年	日南-1	上平野町1丁目10番9	27,700	▲3.5%

● [日南-1] 上平野町1丁目10番9

[標準価格]

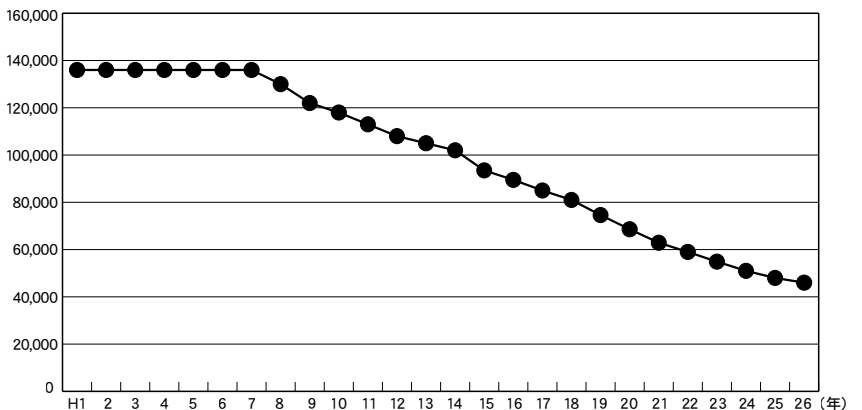


## 【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	日南5-1	岩崎2丁目4番	136,000	0.0%
平成26年	日南5-1	岩崎2丁目4番	46,000	▲4.2%

● [日南5-1] 岩崎2丁目4番

[標準価格]



## 【アンケート】

質問	解答
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	スーパーとむら油津店(H22.11 オープン)
新しく作られた公共施設とその時期	まなびピア(H13.12.1)
昭和の最も有名な場所	油津港(東洋一のマグロ基地)
平成の最も有名な場所	サンメッセ日南
25年間で最も変わった場所など	市道楠原平野線沿線の地区
昭和の町の中心	油津地区
平成の町の中心	吾田地区
平成元年の人口	69,428人(H1.10.1現在) ※合併前の日南市・北郷町・南郷町の人口を合算した数値
平成25年の人口	55,482人(H25.10.1現在)
平成元年の世帯数	22,564世帯(H1.10.1現在) ※合併前の日南市・北郷町・南郷町の世帯を合算した数値
平成25年の世帯数	23,404世帯(H25.10.1現在)
平成になって進出した企業とその時期	王子グリーンエナジー日南(株)(H25)、(株)ナンノ宮崎工場(H19)
現在計画されている町の事業・進出予定の企業	——
お城の築城年/築城主	築城年不明/新納忠統
お城の主な城主/石高	島津氏・伊東氏/5万1千80石
お城を改修した主な人物	伊東祐実 [改修年]貞享3年(1686年)

【城下町の地価変動】

鹿児島県 鹿児島市



鶴丸城全景



2



1



3



4

## 維新のふるさと鹿児島市

鹿児島市は、九州の南端鹿児島県本土のほぼ中央にあって、平成16年11月1日には周辺の吉田町、桜島町、喜入町、松元町及び郡山町と合併しました。政治・経済・社会・文化等高次な都市機能が集積した南九州の中核都市として発展を続けています。

九州新幹線鹿児島ルートの特発着駅「鹿児島中央駅」を有し、南の玄関都市としてアクセスも良く、県庁所在地では日本一となる約270の源泉を有し公衆浴場のほとんどは温泉という恵まれた土地で、黒豚や焼酎、白くまといった地元ならではの美味が堪能できます。

西郷隆盛、大久保利通などの明治維新の原動力となった英傑たちの史跡や名所旧跡、錦江湾と桜島の雄大な眺望、機能的な街並みと自然が調和した都市空間は東洋のナポリとも称せられています。また、現在、明治維新(1868年)から150年を迎える2018年(平成30年)までの期間、カウントダウンしながら、その年ごとに、近代日本の礎を築いた鹿児島に関わりが深い出来事を題材とする講演会等のイベントや、さまざまな関連事業を行っています。

### ① 鶴丸城跡

鶴丸城は慶長7年(1602)に初代薩摩藩主・島津家久の命によって築城をし、2年後に完成したもので、「人をもって城となす」の考えで天守閣もなく質素な屋形造りでした。鶴が翼を広げた形をしていたので「鶴丸城」と言われていましたが、明治6年の大火で焼失しました。現在、本丸跡には明治100年を記念して造られた鹿児島県歴史資料センター「黎明館」があります。また、二の丸跡には鹿児島県立図書館、鹿児島市立美術館、鹿児島県立博物館などが建っています。

### ② 西郷隆盛銅像

鶴丸城跡すぐ近くにあり、自身が終焉を迎えた城山の麓から、桜島を力強く見据えるように佇む西郷隆盛銅像。鹿児島出身の彫刻家・安藤照氏により制作されたもので、台石を含むとその高さは約8mにもなります。

### ③ 仙巖園

島津光久が別邸として造らせた広大な庭園。桜島を築山に、錦江湾を池に見立てた雄大な景色が広がる。庭園内には貴重な史跡や食事処、土産物屋などがあり、季節に応じた様々な催しも行われます。

### ④ 異人館(旧鹿児島紡績所技師館)

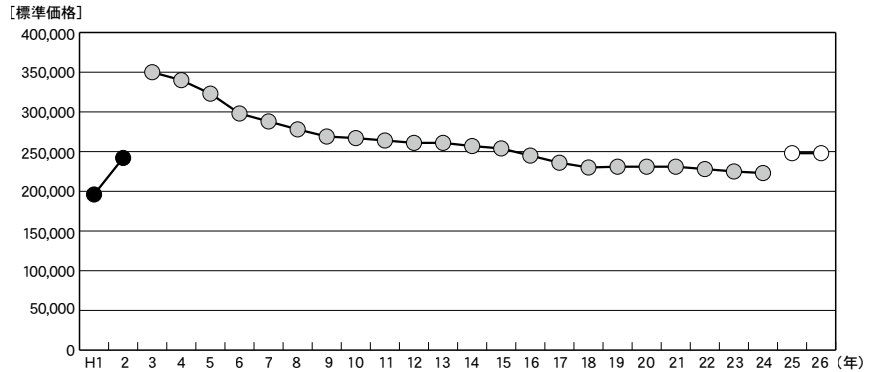
島津忠義が日本初の洋式紡績所を作った際、外国人技師の宿舎として建築されたもの。木造のモダンな洋館で、国の重要文化財にも指定され、平成25年9月には「明治日本の産業革命遺産」として世界文化遺産国内推薦が決定しました。

鹿児島市は、平成16年11月1日の合併によって、吉田町、桜島町、喜入町、松元町、郡山町を取込んで人口60万人となり、県全体(170万人)の約3分の1が集中する県都である。近年は、平成23年3月12日の九州新幹線全線開通による利用客の増加等から鹿児島中央駅周辺にはホテル、再開発ビルが整備され、駅ビルの増床等で活気づいている。商業地の最高地点は、天文館電車通り(鹿児島5-16)にあり、長く商業の中心地として栄えたが、ここに至り市南部の大型商業施設を中心とした地区、新幹線開通に賑わう鹿児島中央駅周辺と商業地の3極化がみられる。このような商業地の分散により天文館の地価は減少していたが、近年、危機感を抱く地元業者等が諸整備や複合ビルの建設計画、再開発ビルの計画が持ち上がるなど地域浮揚の期待感もあり地価の下落率が縮小している。一方、住宅地の最高地点は、旧来は高麗町の住宅地(鹿児島-29)であったが、平成25年地価公示で鹿児島中央駅の西口近くに新規に設定し(鹿児島-1)、これが最高地点となっている。駅への利便性が優ることから今後の新幹線効果の影響を反映する地価動向が把握される地点となっている。

## 【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	鹿児島-31	荒田2丁目17番4	196,000	1.0%
平成26年	鹿児島-1	西田2丁目16番27	248,000	0.0%

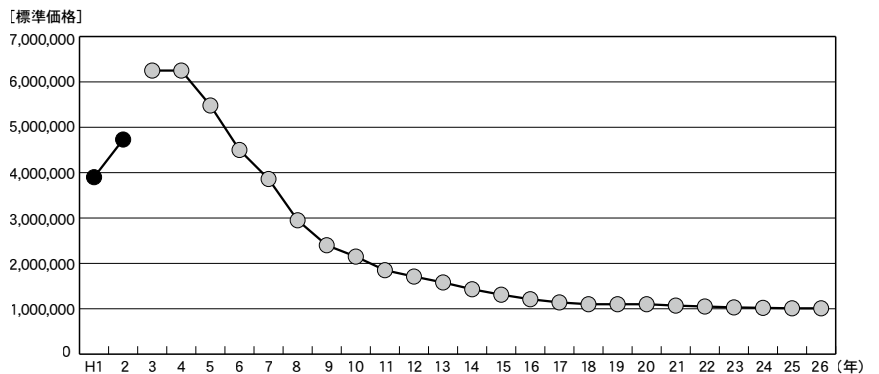
- [鹿児島-31] 荒田2丁目17番4
- [鹿児島-29] 高麗町14番13
- [鹿児島-1] 西田2丁目16番27



## 【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	鹿児島5-1	西千石町17番21外	3,900,000	41.8%
平成26年	鹿児島5-16	東千石町13番34外	1,010,000	0.0%

- [鹿児島5-1] 西千石町17番21外
- [鹿児島5-16] 東千石町13番34外



質問	解答
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	天文館シネマパラダイス(H24.5)
新しく作られた公共施設とその時期	鹿児島市観光農業公園グリーンファーム(H24.11)
昭和の最も有名な場所	桜島
平成の最も有名な場所	桜島
25年間で最も変わった場所など	鹿児島中央駅(旧西鹿児島駅)
昭和の町の中心	天文館
平成の町の中心	天文館 中央駅
平成元年の人口	536,360人(H 1.10.1現在)
平成25年の人口	607,604人(H25.10.1現在)
平成元年の世帯数	197,204世帯(H 1.10.1現在)
平成25年の世帯数	271,096世帯(H25.10.1現在)
平成になって進出した企業とその時期	イオン九州(株)(H19.10)
現在計画されている町の事業・進出予定の企業	明治維新150年カウントダウン事業
お城の築城年/築城主	1602年/島津家久(廃城年:1872年)
お城の主な城主/石高	八代 島津斉彬/77万石
お城を改修した主な人物	島津吉貴

【城下町の地価変動】

沖縄県

那覇市



首里城

(上)「琉球王朝祭り首里」古式行列、(下)金城町石畳道

## 訪れる人々を惹きつけてやまない「まち」、那覇。

那覇市は、沖縄県の県都であり、政治・経済の中心地です。その一方で、都会的な街並みの中にも、数多くの文化遺産が点在する観光都市でもあります。

那覇市のシンボルである首里城は、首里の高台から東シナ海を臨むように西向きに建てられています。沖縄戦で焼失しましたが、1992年に復元され、那覇のシンボルとして琉球王国時代の姿を今に伝え、2000年には「琉球王国のグスク及び関連遺産群」として「首里城跡」、「玉陵」、「識名園」、「園比屋武御獄石門」が、沖縄県内他5か所の史跡とともに世界遺産に登録されました。

歴史的街並みも数多く残されています。その一つである「首里金城町石畳道」は県指定文化財として保護されており、石畳や石垣、赤瓦屋根の情緒あふれるその美しい風景は、訪れた人々を魅了しています。その石畳道のそばには、国の天然記念物に指定されている樹齢約200年の大アカギや、古くから拝所であった「御獄」などがあり、パワースポットとしても人気があります。

城下町であった首里には、琉球王朝時代の文化が現在も息づいています。毎年11月に行われる「琉球王朝祭り首里」という祭りでは、王朝時代に国の安泰と農作物の豊作を祈願するため、国王がお寺を参詣する儀式『国王御三ヶ寺参詣行列』が再現されます。国王や王妃をはじめ、

摂政や三司官など艶やか衣装を身にまとった約300人が練り歩き、色鮮やかな古式行列が古都首里を彩ります。

食文化でも琉球王朝を感じることができます。王朝時代、泡盛の製造を許されていた地域「首里三箇」は、今でも泡盛の蔵元として変わらぬ味を伝えており、それぞれの酒造所では泡盛作りを見学することができます。また、王朝時代から作られている伝統的なお菓子「ちんすこう」や「サーターアンダギー」は、沖縄を代表するお土産としても有名です。

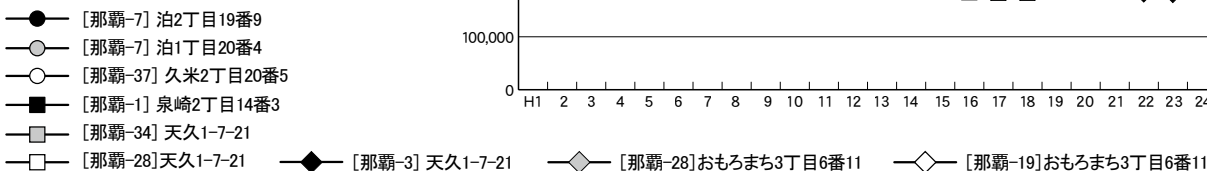
市内は交通の便が良いのも魅力の一つです。那覇空港から首里を結ぶ沖縄都市モノレール「ゆいレール」は、渋滞を気にすることなく気軽に利用でき、那覇の様子を眺めることができます。また、2013年6月から始動した観光周遊バス「那覇まーい ゆいゆい号」を利用すれば、金城町石畳道や識名園など市内の観光地をピンポイントで巡ることができます。市内各地のさまざまな見所スポットを地元ガイドと歩いてまわる「那覇まちまーい」に参加するのもお勧めです。

新都心地区の整備や既存市街地の再開発などによって大きな発展を遂げる「まち」。一方で、史跡や伝統文化を継承し観光資源のあふれる「まち」。その両方の魅力をあわせもつ「那覇市」は、“訪れるたびに新たな発見に出会える”、そんな魅力にあふれています。

那覇市中心部を東西に走る約1.6kmの国際通りには、観光土産品店、飲食店等が建ち並び、観光客で賑わっています。平成24年9月から格安航空便が那覇空港に乗り入れ、それ以降観光客数はさらに増加し、とりわけ台湾等の海外観光客の増加が目立ち、国際通りは文字どおり国際化しつつあります。国際通りは戦後の混乱期に形成された道路で、本島中部北部の収容キャンプから解放された県民が国際通り周辺に居住することを進駐軍に認められ、住民の生活物資の取引の中心商業地となりました。しかし、本土復帰(1972年)から10年までが国際通りの最盛期で、車の普及と郊外大型店舗の進出から陰りが見え始め他の既存商店街同様に衰退は避けがたいと思っていましたが、観光客相手に見事に復活します。国際通りの1階店舗の新規家賃は、リーマンショック直前には月額坪当たり42,000円に達しますが、その後35,000円までに低下し、現在までその水準で推移しています。平成24年下半年から観光入客数が増加しますが、これに重なるようにして那覇市を中心に分譲マンションの売却件数が急増します。その波及効果は建設業、金融業にとどまらず、家具、インテリアの販売増加、また、車社会のため燃費の良い車に買替える必要性も高く、車の販売も順調のようです。これら一般要因もあり国際通りの地価は平成24年下半年以降上昇傾向を続けています。以上、国際通りの地価動向のイメージが伝えられれば幸いです。

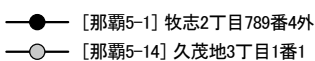
## 【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	那覇-7	泊2丁目19番9	276,000	—
平成26年	那覇-19	おもろまち3丁目6番11	209,000	—



## 【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	対前年変動率
平成元年	那覇5-1	牧志2丁目789番4外	3,300,000	—
平成26年	那覇5-14	久茂地3丁目1番1	796,000	5.4%



## 【アンケート】

質問	解答
新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期	CARGOES(H23.9.23)
新しく作られた公共施設とその時期	那覇市役所本庁舎(H24.12.22)、牧志駅前ほしぞら公民館(H23.7.8)
昭和の最も有名な場所	国際通り
平成の最も有名な場所	首里城(2000年12月、『琉球王国のグスク及び関連遺産群』が、日本で11番目の世界遺産として文化遺産に登録。)
25年間で最も変わった場所など	新都心地区(1987年の全面返還後)
昭和の町の中心	国際通り
平成の町の中心	国際通り
平成元年の人口	310,942人(H1.12.31現在)
平成25年の人口	322,486人(H25.12.31現在)
平成元年の世帯数	101,624世帯(H1.12.31現在)
平成25年の世帯数	142,169世帯(H25.12.31現在)
お城の築城年・築城主	築城年、築城主は共に不明
お城の主な城主・石高	尚巴志/9万石(1700年頃)
お城を改修した主な人物	尚真王

写真提供／大分市



ホルトホール大分  
平成27年春完成予定の大分駅再開発事業。一足早く、大分駅南地区の中核的な施設として  
平成25年7月にオープンしました。

# 九州・沖縄 鑑定ジャーナル Number 15

一般社団法人 九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会

<http://kyukanren.net/>

〒812-0038

福岡市博多区祇園町1-40三井生命福岡祇園ビル8階

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

