

Number

12

九州・沖縄 鑑定ジャーナル

九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会

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

[特集]

社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会主催

パネルディスカッションLIVE

商業地の地価データから考える
まちづくり、中心市街地活性化について

平成22年 地価調査動向

九州・沖縄 鑑定ジャーナル

第 12 号

目 次

I. 特集 社団法人宮崎県不動産鑑定士協会主催パネルディスカッション LIVE

・商業地の地価データから考えるまちづくり、中心市街地活性化について

パネリスト 根岸 裕孝(国立大学法人 宮崎大学 教育文化学部 准教授)

松山 茂 (宮崎商工会議所 中小企業相談所 副所長)

齊藤 晃一(社団法人宮崎県不動産鑑定士協会 会長)

コーディネーター 黒木 勇人(社団法人宮崎県不動産鑑定士協会 広報委員長)

II. 研修会だより

- | | | |
|--------------------|-------------------|-------|
| 1. (社)福岡県不動産鑑定士協会 | (株) 谷澤総合鑑定所九州支社 | 藤野裕三 |
| 2. (社)熊本県不動産鑑定士協会 | (株) 瑞穂鑑定センター | 松嶋 忍 |
| 3. (社)熊本県不動産鑑定士協会 | (有) 天草不動産鑑定 | 中井詔太郎 |
| 4. (社)熊本県不動産鑑定士協会 | 馬淵不動産鑑定 (有) | 馬淵信一郎 |
| 5. (社)宮崎県不動産鑑定士協会 | (財) 日本不動産研究所宮崎支所 | 西村哲治 |
| 6. (社)鹿児島県不動産鑑定士協会 | (財) 日本不動産研究所鹿児島支所 | 桐山 馨 |
| 7. (社)沖縄県不動産鑑定士協会 | (有) 田村総合鑑定事務所 | 伴 清敬 |

III. 平成22年各県の地価調査動向

- | | | |
|------------------|-----------------|------|
| ・(社)福岡県不動産鑑定士協会 | (財)日本不動産研究所九州支社 | 山崎健二 |
| ・(社)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 |
| ・(社)長崎県不動産鑑定士協会 | (有)アセットプランニング長崎 | 笹嶋 洋 |
| ・(社)熊本県不動産鑑定士協会 | 資産総合鑑定(株) | 西川毅彦 |
| ・(社)大分県不動産鑑定士協会 | (株)都市評価システム | 安東正二 |
| ・(社)宮崎県不動産鑑定士協会 | (株)黒木総合鑑定 | 黒木勇人 |
| ・(社)鹿児島県不動産鑑定士協会 | (株)今村不動産鑑定所 | 今村元秀 |
| ・(社)沖縄県不動産鑑定士協会 | (株)あい総合研究所 | 宇久信正 |

商業地の地価データから考える まちづくり、中心市街地活性化について

特集

社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会主催 パネルディスカッションLIVE

パネリスト

根岸 裕孝 (国立大学法人 宮崎大学 教育文化学部 准教授)

松山 茂 (宮崎商工会議所 中小企業相談所 副所長)

齊藤 晃一 (社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会 会長)

コーディネーター

黒木 勇人 (社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会 広報委員長)



テーマ1：九州管内3県（福岡県、鹿児島県、宮崎県）における代表的な商業地の地価比較に見る都市間競争及び九州管内における今後の宮崎のあり方について

黒木——今日は、地価に関するデータや当該データと商業上の統計との関連性に着目しながら、宮崎市を中心としたまちづくり・中心市街地活性化について、学術的立場あるいは学生と共に参加し、実践を通じてご活躍なさっている根岸様、企業支援やまちづくりの現場サポートという立場でご活躍なさっている松山様、都市経済のなかでも地価政策の一翼を担っている不動産鑑定士として社団法人宮崎県不動産鑑定士協会の齊藤会長といった、多様な視点からの分析・検討を行って参りたいと思います。また、本日、会場に

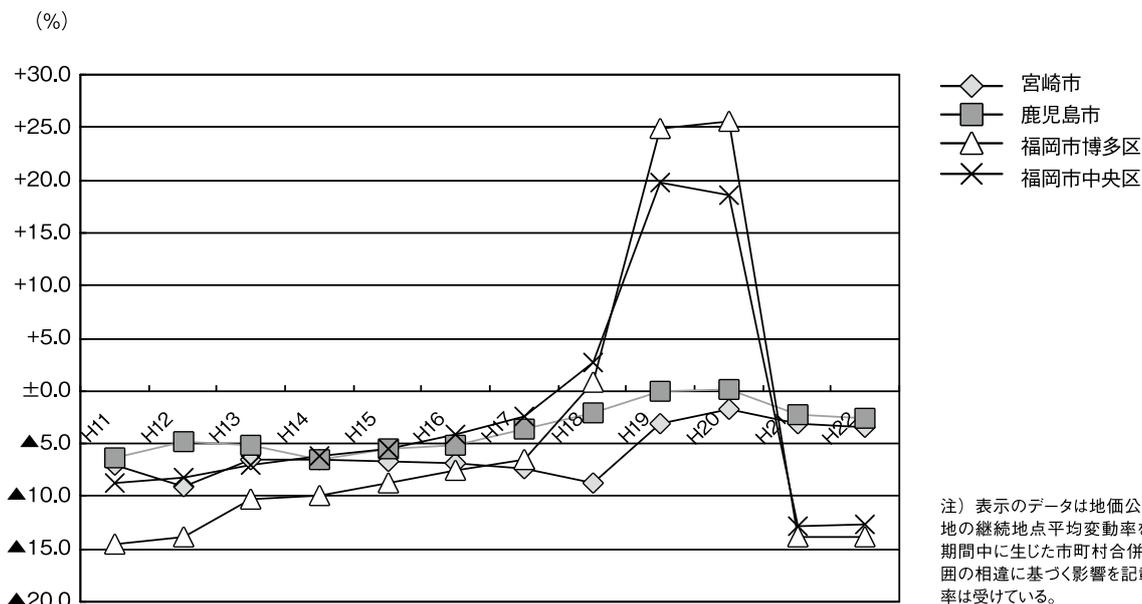
ご参集いただいております不動産鑑定士の皆さんにもご発言・ご意見をいただきたいと思ひます。

最初のデータですが、根岸様から事前にお伺いしているお話では、高速交通網の整備、充実に伴い広域的な都市間競争というのが徐々に現実味を帯びてきているとのことでしたので、九州管内3県の比較ということで、宮崎県、鹿児島県、それと九州を代表する都市の福岡県それぞれの県庁所在地等に関します商業地における直近10年程度の地価平均変動率のデータを並べております。※【図表1】

こちらのデータを見てみますと、都市規模の大小によって、地価の振れ幅に顕著な特徴が出ているかと思ひます。宮崎に至りましては、このデータ上でプラスの変動率を示しているところは一度もないというような状況になります。

先程のデータを元に平成10年の価格を100とした指数

【図表1】九州管内3県の県庁所在地等における商業地の地価比較（平均変動率）



注) 表示のデータは地価公示に係る商業地の継続地点平均変動率を表す。なお、期間中に生じた市町村合併に伴う統計範囲の相違に基づく影響を記載の平均変動率は受けている。

に直したものが次のデータです。※【図表 2】

宮崎は一度もプラスになったことがないという結果があるとおり、宮崎市が指数としては一番最低の水準になっております。

都市規模による地価の振れ幅と言いますか、動きがまったく異なる時期が出てしまうというような状況があるのですが、都市や人口の規模が特に商業地の地価に対して及ぼす影響やこれらの関係性について、不動産鑑定士の立場として齊藤会長からお考え等を伺いたいと思います。

齊藤——先頃発表のありました都道府県地価調査の結果によりますと、宮崎市の商業地に関しましては、19年連続で下落という状況で、平成2年頃を境に地価の動きが止まり、それ以降ダラダラと下落が生じております。住宅地に関しては、11年連続下落になりまして、バブル崩壊後の経済対策として内需拡大を目的とした様々な措置が行われましたが、ここ10年で所得水準の影響を受けて下がっているという現象だろうと思います。

宮崎市の商業地の地価について言いますと、県内資本で地価が上がったケースというのは昭和40～50年代ぐらいだろうと思っています。ずっと見ていますが、いわゆる地価上昇期は必ずといっていいほど県外資本が流入してきており、その影響を受けて商業地の値段が上がったのだと理解



齊藤 晃一
社団法人宮崎県不動産鑑定士協会 会長

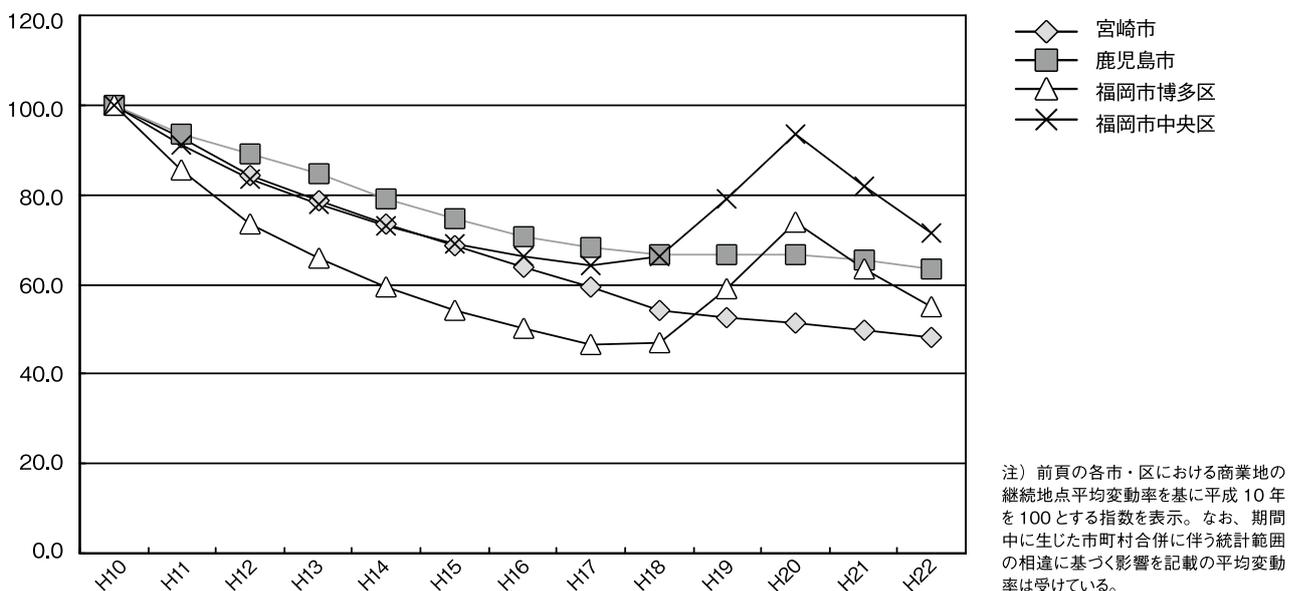
しています。先頃はミニバブルとも言われる状況が都心部を中心に起きていましたが、その影響も宮崎にはいつ来るのだろうかと思っていたのですが、ついに来ない間に終息してしまっただけで、やはり経済の規模、資本の投下量というのが影響しているのだなというように思っているところがございます。

黒木——バブル経済崩壊以降、一度も地価上昇の局面を迎えていないという宮崎市の現状及び他県の県庁所在地等との地価の推移の比較をご覧になって、根岸様、松山様はどのようなことにお感じになりましたでしょうか。まちづくりや中心市街地活性化という話とは若干ずれているところもあるかと思いますが、お話しいただけますでしょうか。

根岸——商業地の地価比較で福岡が平成20年に大きく上昇していますが、ちょうどこの時期というのは、リーマンショック前の動き、世界的な金融危機が発生する前の非常にお金が世界中を回っていた時期になります。福岡だけがこれだけ九州の中で上がっていくという状況は、九州経済の中における福岡のポテンシャルの高さを表しているのだと思います。それだけ福岡という都市が九州経済を考えていく中で非常に期待が高い、新幹線の開通を見込んでいるので、あとはアジアとの近接性がキーとなっているかと思っています。

今、中国との関係はちょっと冷えてはいますが、その直前は、ビザの取得が緩和になったことを受けて、中国から富裕層や中間所得ぐらいの人達までをフェリーに乗って博多埠頭で降りてそのまま天神にお客さんとして買い物に来てもらうと、福岡が中国大陸との近接性を強く打ち出した形で買い物してもらいそして帰ってもらうというシテセールスにいかにか力を入れているかという内容の報道がず

【図表 2】九州管内3県の県庁所在地等における商業地の地価比較（指数）



商業地の地価データから考えるまちづくり、中心市街地活性化について

いぶんされていたかと思います。ここ最近でずいぶん状況が変わりましたが、そういう面を言うと、九州新幹線の開通と、対中国、対アジアとの関係、アジアの所得倍増をいかに取り込むかという視点での期待というものが、やはり福岡のポテンシャルを高めているんじゃないかということを感じました。

経済が成長していく過程で地価も上昇していくという循環を考えるのであれば、人口減少期、低経済成長期を迎えた日本という国がアジアの所得倍増をいかに地方に受け入れていくか、どう絡んでいくかが今後の地価にも大きな影響力を持っているのではないのでしょうか。そういう面で行きますと、福岡というのはポテンシャルがあり、外来のお金も入ってきた影響を受けながら投資マネーの流入があるのに対し、鹿児島、宮崎が国内の経済中心の影響下にあってGDP、総生産が縮小するとともに地価が下がっていくという状況があって、このようなデータとして表れてしまったのではないかという感じがいたします。



根岸 裕孝
国立大学法人宮崎大学
教育文化学部 准教授

黒木——ありがとうございます。それでは松山様の方で、何かお感じになったことがありますでしょうか。

松山——これは平成10年を100としていますけれども、平成10年は、宮崎市の通行量調査で平日と休日の通行量が逆転した年でありました。また、平成7年ぐらいから日米構造協議の中で、いわゆる規制緩和の流れが進み、大規模小売店舗立地法が出来たのも平成10年です。その後、平成11年に小売業に一番関係してきます消費税が3%から5%に上がりました。これらの事項は福岡も鹿児島も宮崎も一緒なのですが、そういう流れも含めて小売業にとっては、いわゆる郊外立地に拍車がかかり、1,000㎡程度のスーパーマーケットがどんどん郊外に立地されていった時期になります。

鹿児島との比較で見ますと、平成17年の5月にイオン宮崎ショッピングセンターが出来ていますので、その時期宮崎がガクンと落ちているのは、やはり郊外に大きなショッピングモールが出来たり、その影響も受けながら空き店舗が非常に目立ってきたということを表していると思いました。また、そういう

ところも含めて商業地の地価が宮崎はまだ下げ止まらないという傾向なのかなと、それが当たっているか分かりませんが、そのように感じました。



松山 茂
宮崎商工会議所中小企業
相談所 副所長

黒木——後ほど触れようと思っているのですが、都市間競争と言いますか、九州管内の3県の商業地に関する比較を行っているデータですので、九州新幹線や、近年実施されている高速道路料金の休日値下げに伴い、消費者、一般市民のレジャーや買い物等についても行動範囲の広域化が見られるという状況にあらうかと思います。また、鹿児島におきましては九州新幹線の影響ということで、福岡と非常に短時間で、なおかつ市街地から容易にアクセスが出来る状況が生まれてきております中で、九州圏域の都市間競争がこれから激化していくのか、またその激化していく都市間競争というものが商業地への地価に影響等が出てくる可能性があるのかと、非常に漠然として難しいテーマにはなりますが、これまで宮崎につきましては高速道路等による循環もなかったもので、ともすれば九州管内で陸の孤島という風と呼ばれることもあったのですが、このような高速交通網による他の都市との連携が進んでいく中で、都市間競争に巻き込まれ、はたまた商業地へ競争によって影響が出るという可能性があるのだろうかということについて、ご発言をいただけたらと思います。

齊藤——高速道路の件なのですが、民主党政権になりました、部分開通している東九州自動車道に関しましては無料化ということで非常にありがたく、私も高速道路整備が進展すると他の道路整備や公共事業の投資にまで予算がまわらなくなるのではないかというような心配をしながらも、延岡に行く際には非常に便利がいいので高鋼までですが高速道路を何度か利用させてもらっています

東九州自動車道が全面開通すると様々な影響があらうかと思えます。交通利便性が向上すると一番に考えられるのはスロー現象で、中核となる地域に関しては集中的な集客が見込めるでしょうけれども、周辺地域の商業地が衰退するという事象が出てくるのではないだろうかと思えます。道路

行政においては事業効果の如何が重視され、いかに都市間移動を短時間で可能とするかに着目されがちですが、バイパス事業が行われると旧国道沿道の商店街が衰退したといった事案を聞くことがあろうかと思えます。東九州自動車道が開通してもそのような問題が起き、移動時間の短縮や経済効果といったプラス面と通過点となってしまう都市やそもそも車両等の移動ルートから外れてしまう都市の衰退が一方で起きるといったマイナスの面の両方が出てくるのではなかろうかと思っています。

黒木——ありがとうございます。九州新幹線による影響ということでいきますと、鹿児島や熊本が代表的になるかと思うのですが、本日は鹿児島からも多数の先生にご参加いただいているようなので、鹿児島を地元とする立場から、何かこの内容に関連してお話をさせていただきとありがたいのですが。

福井章夫 先生（社団法人鹿児島県不動産鑑定士協会会員）——鹿児島から参りました福井と申します。リーマンショック以前の鹿児島市内では、九州新幹線による効果等により、鹿児島中央駅周辺を中心に地価上昇が見られました。年間3~4%ぐらいは上がっていたのではないかと思います。リーマンショック以後は、他県同様、地価は下落に転じております。ただ、鹿児島中央駅はご存知のように九州新幹線が来年3月に全線開業しますので、その影響もあって駅周辺の地価はほとんど下がりにませんでした。したがって、これらの地点が地価下落率の拡大に歯止めをかける結果を生み、鹿児島市内では下落率がやや低かったのではないかと思います。

また、イオンに関しても、さきほど宮崎が平成17年に開業したということでしたが、鹿児島は平成19年に市南部の方にイオン鹿児島ショッピングセンターがオープンしました。それと平成18年には郊外の与次郎にフレスポジャングルパークもオープンしまして、結局、鹿児島市の主要な商業地というのは、市南部のイオンを中心にするところ、それからフレスポを中心とする与次郎地区、天文館を中心とする旧来型の商業地、鹿児島中央駅の駅ビル「アミュプラザ」を中心とした商業地、この4つの地区に分散されております。

今のところ鹿児島中央駅周辺の地価はほぼ横這いになっているのですが、天文館ではリーマンショック以降、地価下落が生じております。それは経済情勢等の変化が中心となっているのでしょうかけれども、やはり郊外型のイオン等の影響もあるのだと思います。ただ、宮崎にイオンが進出した時、宮崎市の中心市街地である橋通りから人通りが消えたという話を聞いておりますが、鹿児島の場合、それほど影響はなかったのではないかと思います。商業規模といいますか、人

口規模自体が大きいので、恐らく影響はあったのですが、急激に地価を下げるほどの影響ではなかったのではないかと思います。

それから、来年、いよいよ3月12日に九州新幹線が全線開業し、博多まで1時間20分、熊本まで40分、それから大阪まで「みずほ」という新幹線の利用により3時間45分で着くことになるのですが、そうなりますと、先程、齊藤先生が言われましたようにスロー現象が鹿児島にもいよいよ起きるのではないかと個人的にも思っておりますし、このことは、地元の方も期待とともに警戒しております。今日、宮崎まで来るのに特急で2時間ちょっとかかったのですが、1時間20分で博多に行けるとなりますと、地理的には宮崎の方が近いのに時間的には博多に行った方が早いということで、今後、経済的な結びつきは宮崎よりむしろ、博多の方が強くなっていくのではないのでしょうか。ただ、指宿に特急を走らせて博多から指宿の温泉まで2時間ほどで行けるような計画がなされていて、観光面を考えてみますとかなり潤うこともあるのではないかなという気がしています。そうなれば、観光立県の宮崎とうまく連携するなどの方策を取ることで、九州新幹線も南九州にとってメリットが出てくるのではないのでしょうか。なにしろ南九州にとって観光は大きな柱であるので、うまく連携することで、九州新幹線に伴う経済効果は宮崎の方にも出てくるのではないかなと思っております。

黒木——大変興味深いお話をさせていただけたと思います。先程の都市規模との話にも関係があると思うのですが、イオンという巨大なショッピングセンターの出店に伴って、どれだけ周りの既存商店街ないしは中心商業地域が影響を受けるのかというようなことについても、宮崎に至っては非常に実感を伴うほどのダメージがあったのに対して、鹿児島ではそれを吸収できるだけの人口や都市規模があるというようなお話だったかなと思います。

不動産鑑定士サイドからの話が立て続けにありましたが、都市間競争の話に戻りますと、高速道路、新幹線等による高速交通網が充実していくなかで、これまで九州の高速交通網からはやや取り残されていた感のある宮崎も巻き込まれていくと言いますか、影響を受ける形になるかと思いますが、宮崎についてもこれまであまり経験のなかった都市間競争に晒されたり、それに伴って商業地自体が影響を受けるというような可能性というのはあるのかどうかということについて、根岸様、松山様はどのようなお考えをお持ちでしょうか。

根岸——九州新幹線についてですが、これまで九州全体が南九州、北部九州というように区分けされて捉えられてい

商業地の地価データから考えるまちづくり、中心市街地活性化について

たのが、九州の一体化が着実に進むことにより、熊本とか鹿児島にあった南九州支店というものの存在意義や必要性が問われるようになってくるのではないかと思います。例えば日本政策投資銀行などは鹿児島に支店があり、昔の住宅金融公庫（現：住宅金融支援機構）は南九州支店というのが熊本にあるのですが、このようにして旧来より熊本や鹿児島が南九州の管理拠点として有していた都市機能が低下することは間違いなだろうと思います。福岡に管理機能が一元化されていく中で、そういった南九州の県庁所在地が有していた支店経済としての地位というものが低下していくのはやむを得ないのではないのでしょうか。そのような流れの中で、宮崎は福岡からのアクセスが良くない立地条件にあることで、独自の地位というものをどの程度維持できるのかという点や鹿児島支店や熊本支店撤退の可能性が増す中でどのような位置付けをもった都市になっていくかという点には注目をしていかなければならないと思っています。

また、九州新幹線の開通に伴う鹿児島等への影響についてお話を伺っている中で思いましたのが、飛行機では1便当たり満席にしてもおそらく300人程度でしかなかったものが、新幹線だとおそらく1編成で600人ぐらいは乗れるだろうという列車と飛行機との輸送量の違いです。それが1時間に1本なりでも来るようになってくれば、間違いなく関西等の他のエリアとの交流というのは進むだろうと思われま。このような九州新幹線開通に伴う輸送量の変化というのが地域への影響というものを与えていくのではないかというのを感じています。また、九州新幹線、そして高速道路の整備とも絡んでくる話なのですが、東九州自動車道が繋がっていき、九州新幹線が熊本を通過して鹿児島まで行くという状況に加えて、道州制等の議論がある中で、非常に興味深いのが熊本の九州における位置付けです。このような状況の下で熊本の拠点性というものはどこで担保されるのかといったら、これは延岡・日向とどう道路が結ばれるかということが重要な意味を持つてくるのではないかと思います。国土形成計画法に基づく九州圏広域地方計画が今年の8月に決定していますが、この中で東九州地域における基幹都市圏として位置付けられている都市はほぼ県庁所在地である中、唯一、延岡・日向都市圏が別格扱いになっている。これはやはり東九州の真ん中にあるという立地条件なのでしょうが、九州新幹線が通過して鹿児島まで行ってしまいうけれども、こと熊本がしっかり結ばれることによって延岡との結節点という地位が確立すれば、熊本の拠点性というものが上がっていくはずだと思います。有明海に大きな貨物船は海の構造上入れない中で、日向の港で物を受け入れて、延岡から熊本へ、さらに鹿児島などへそれをスムーズに流せる高速交

通網が確立されれば、それによって結節点の熊本はもちろん、玄関となる延岡・日向も南九州あるいは東九州の物流拠点になる可能性が十分あるわけです。したがって、宮崎県の経済にとって、この延岡と熊本を結ぶ道路整備がどのように進んでいくのか、その中で高速道路の整備というものを宮崎県の中でどのように位置付け、他県との連携を通してどのように東九州の拠点としての位置を確保していくのかということが、これからの宮崎の経済活性化に当たって重要でないかと思っております。

黒木——ありがとうございます。それでは松山様の方から何かお話をいただけますでしょうか。

松山——商業の視点で、イオン宮崎ショッピングセンターが宮崎に出店するに際して、宮崎の中心商業地では商店街と中心商業地立地の大型店とがDoまんなかモール（Doまんなかモール）※を立ち上げました。その後、鹿児島の方でもイオンの出店が取り沙汰される中、鹿児島商工会議所を始め、商店街の方々がDoまんなかモールを視察されたり、いろいろ人の交流もありまして、天文館地区で「We Love 天文館」というキャッチフレーズのもと、いわゆる横の連携が図られております。非常に活発な活動をされておりまして、さすが鹿児島の実業家の方だなどという風に思っております。郊外型店舗の影響を少しでも食い止めていくという取り組みであるかと思いますが、もう一つ、最近、宮崎の実業家に対して鹿児島天文館地区に出店しないかという話が来たりすることがありまして、宮崎で坪2万円ぐらいで借りている経営者の方が、鹿児島天文館の場所的には非常に良いところらしいのですけれども、坪1万4千円で貸してくれるというお話らしいのです。お話を聞いた実業家の方は、鹿児島へ行って商売しようかなとお考えになられているようでした。人口も多いでしょうから中心部の力は鹿児島の方があると思いますので、宮崎の地権者の方もそのような面での努力もしなければ鹿児島にもお店を取られるなどの現象が起きるのではないのでしょうか。

それから福岡との関係でいきますと、平成7年に人吉～えびの間の高速道路が開通したことで青森からずっと一筆書きで宮崎まで繋がったのですが、それまで車で運転するのが大変だった球磨川超えの難所を通る必要がなくなり、女性の方でも楽に天神に行けるような時代になりました。また、高速道路の休日定額制を始め無料化が検討されるなど、福岡の一極集中にどんどん拍車がかかるのではないかなと思っています。ただし、そのような流れとは諸刃の剣ではあるのですが、観光面でいきますと、鹿児島、熊本、宮崎の南

九州3県で連携をしながら観光誘致を進めていかないとはいえないと思いますし、特に九州新幹線からの引き込みに当たってはJRとうまく連携して、宮崎駅前に出来るバスセンターも絡めながら、観光ルートの開発ですとか宮崎の魅力の発信を進めていけば、取り込める部分もあるのではないかと考えております。

黒木——皆さんのお話を聞いておると、やはり都市間競争と言いますか、何がしかの影響というのは免れないのかなと思われま。そのような中で各都市がそれぞれの立地特性であったり、ソフト面の充実を図ることによって特徴を打ち出し、画一的ではない個性的な発展を遂げていけば、良い意味での相互作用を及ぼしあうことや共存も可能なのではないかと、どちらかという和前向きなお話をいただけたのではないかと考えています。

※ Do まんなかモール（どまんなかモール）とは、「あたかもひとつのショッピングモールのように」をコンセプトとして、宮崎市中心市街地の活性化を目的に7商店街と5大型店で形成されているエリアをいい、委員会組織が立ち上げられてイベント、企画等が行われている。

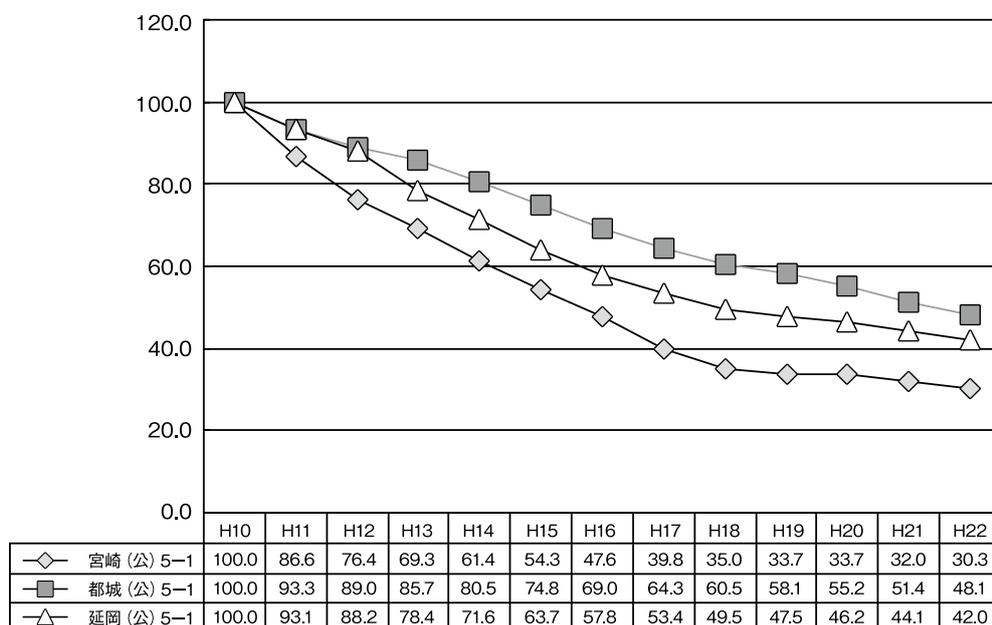
テーマ2：宮崎県内主要3市（宮崎市、都城市、延岡市）の商業地地価に見る中心市街地及びその活性化の状況等について

黒木——それでは、若干マクロな観点からの話を進めてまいりましたので、次のデータを題材にし、もう少しミクロな視点に目線を変えてみたいと思います。先程までは九州管内3県

の比較ということで話を進めてまいりましたが、今度は宮崎県内にテーマを絞らせていただきまして、宮崎圏内の主要な市町村であります、宮崎市、都城市、延岡市の比較を行いたいと思います。先程の九州管内3県の比較と内容と全く同様でして、当該3市における平成10年を100とした場合の商業地価格の指数になっております。ただし、先ほどまでの九州管内3県の比較が商業地の平均変動率を基にしているものに対して、中心市街地の活性化等をテーマにした関係上、宮崎県内の主要3市の比較につきましては、宮崎市、都城市、延岡市のそれぞれにおける中心市街地所在の商業最高地（延岡市だけは厳密に言うと旧商業最高地）に基づくデータとなっております。※【図表3】

私の方で各地点の概要をざっとお話申し上げますと、宮崎市につきましては、デパート等の立地が見られる「橋通り」というメインストリート沿い、都城市におきましても、国道沿いの旧百貨店等が立地していたところ、延岡市もやはり都城市と同様の立地条件の地点になります。これら3地点の共通点として挙げられるのが、バブル以降継続的な地価下落が生じており、まだ底を打った状況というのがなかなか見られないという点、それに加えて、郊外型の大規模店舗、先程から名前が良く出ていますけれどもイオングループの店舗が同じ市内に出店してきたことの影響もあって、旧来から立地するデパート、百貨店が非常に大苦戦ないしは閉鎖に至ってしまい、活力と言いますか、人通りや賑わいが失われている状況にあるという点になります。私の方で大雑把な説明をしま

【図表3】 宮崎県内主要3市における商業地の地価比較（指数）



注) 昭和63年を100とする指数で表示。宮崎(公) 5-1:宮崎市中心市街地所在、商業最高地、都城(公) 5-1:都城市上町(都城市中心市街地所在、商業最高地)、延岡(公) 5-1:延岡市幸町2丁目(延岡市中心市街地所在、旧商業最高地)

商業地の地価データから考えるまちづくり、中心市街地活性化について

したけれども、各地点についての地価の動向等々につきまして、もう少し詳細なお話や解説等がありましたら、齊藤会長にお願いしたいと思っておりますので、よろしくお願いたします。

齊藤——宮崎が平成10年に比べて指数が30ということで、一番大きい地価下落が生じていますけれども、これは絶対値の問題であって、実際一番大きな影響を受けたのは都城市ではなかろうかという気がしております。都城市に関しても平成15年に市南部にイオン都城ショッピングセンターが進出した段階で、中心部に関しては土地区画整理事業を中心事業とする市街地の再開発を進め、それなりの対策が取られたのですが、その後、先程のイオンと中心市街地を南北で挟む形で旧来から立地していたダイエーの大型店舗について、その再建に当たりスポンサーとなったイオングループが平成20年にイオンモールMIELL（ミエル）都城駅前として再生出発させました。直近の発表では、中心市街地立地の地元資本による老舗百貨店である都城大丸が平成16年にオープンさせたセンターモールが閉鎖されるということで、本当に崩壊的な状況になってきているのではないかと思います。都城市に関しましては、相当前に市街化区域と市街化調整区域の線引きを廃止したことで、元々平坦な土地が広がっているという地形に加え、市街地の拡散防止の切り札ともいべき規制が緩和ということで町並みが外へ外へと広がっていておりますので、集約的な商店街形成が出来なかったこともあって、地価水準等減少率も大きくなっているということだと思います。

宮崎市に関しましては、イオン宮崎ショッピングセンターが平成17年に出来ておりますので、その影響を受けて、売り場面積自体はそれなりに増えているらしいですけれども、小売店舗を中心として商店数は減少し、相当な影響を受けております。松山様から聞いたお話では、当初売上280億の計画で300億ぐらいの実績があったということでしたが、デパート等の大型店の売上高合計が宮崎県内で凡そ900億ぐらいと言われておりますので、3分の1がそこで消費されているということになり、相当な影響が生じたのだらうなと思われれます。宮崎の中心市街地については、地元商業者の方や行政、商工会議所の方々のご尽力、創意工夫もあって、緑化やカラー舗装ですとか、安全面を含めて街並み自体非常に良くなっているとは思っています。お年寄り向けの休憩所ですとか、アートセンターが出来たりといった基盤整備が進んでいる割には地価が大きく下落しておりまして、不動産鑑定評価でいうところの地域要因の向上以上に一般的要因の影響を受けているのではないかと気がしております。

延岡市に関しましては、都城市とは対照的に地形的に市

街地形成が可能な部分の面積が比較的狭く、また、大瀬川、五ヶ瀬川といった大きな河川によって中心市街地が分断されているという特徴がありまして、一般的要因の影響は宮崎市同様であったかと思っておりますけれども、他市ほどの大きな影響には至っていないのではないかと思います。延岡市では住宅地についても他市ほど地価下落が進展していないという実態がありますので、自然的な条件の差が出ているのかなという気がいたします。

それからこのグラフには記載されていないのですが、商業地に顕著な地価下落や衰退傾向が見られるのが日南市や小林市ではないのかなと思います。日南市では油津が旧来より中心だったのですけれども、旧商店街が相当衰退しておりまして空き店舗が非常に多い状況にあります。また、小林市も街の構造自体が一変し、宮崎市寄りの国道沿いに大型店が集中的に出店しているエリアが出来ておりまして、そこだけで生活がある程度完結出来るため、新しい街が生まれたような状況になっております。

車社会の影響なのでしょうか。個人的には、郊外型店舗の出店が加速し、中心市街地の地価が下がる一方で、郊外の方が上がるのではないかなと思っております。借地借家法の改正もあって定期借地権制度が創設され、土地を貸しても返ってくるということで貸し易くなり、土地の価格が上がるという状況がなかなか顕在化していないのではないのでしょうか。したがって、地代の分析等も併せて土地価格については考える時期にきているのではないかなと考えています。地価下落については相変わらず続いているのですが、従来の地価に関する考え方からすれば、下落の進展により住宅地プラスアルファ程度の水準まで下がっているところも多く見られることから、絶対水準としてはどの市をとっても底に近い状況まで来ているのではないかと思います。このような状況について、今後新たに商業地の地価に関する絶対値の問題や住宅地の地価との関係性等についても様々な議論が起こってくるのではないかと考えています。

黒木——各市の各地点が存します中心市街地ないしは商業地の動向について齊藤会長の方から、地価の話を中心にさせていただきました。ここに挙がっている都城市、延岡市等についても、宮崎市以上に中心市街地の衰退が進んでいるような状況のようですが、根岸様、松山様の方で宮崎市以外のそれらの市における中心市街地活性化の取組みやこういった施策、取組みが行われて効果があったというようなお話等々ございましたら、概略でも結構ですので、お話をいただけないでしょうか。また、御二人はそれぞれの地元において活動されているまちづくりに関係した組織の方々とお話

をされる機会もあるのではないかと思いますのですが、各地区で活動なさっている方々の共通認識としてこういう苦労があるだとか、こういうところが課題となるといったお話がありましたら、その辺りについても触れていただくと大変参考となりますので、ぜひお願いいたします。

根岸——東北地方の30万都市ですとか色々な地域でピアリングさせていただいた経験で言いますと、公共施設の配置問題というのが結構影響を与えてくるのではないかという気がしています。と言いますのも、中心商業地の魅力が厳しくなってきたと言う話がよく聞かれますけれども、旧来からの中心商業地というのはやはりなんだかんだ言いながら街の中心であって人の出入りもしやすく、集まりやすいところで、公共施設もあってという良い立地条件を持っている。したがって、それを利用する子供達やその親達であるとか、そういった人々を呼び込むためにも、買い物だけにこだわるのではなく、それらの人々の目線で街中にあったら便利だと感じるものを街中に配置するということが重要なのではないかと思います。例えば高校生が電車に乗って通学するのに、コンビニでたむろするのか、それとも図書館があってそこで勉強するのかとか、街中にお年寄りが多いのであればお年寄りが運動出来るような施設でも構いませんし、人々が集まって、そして利用できる施設というのは実は商業施設ではなく公共施設的なものもあるのだという視点をもう少し入れてもいいのではないかというように感じます。中心市街地活性化でも、そのような取組みは多いのではないのでしょうか。

そのような観点からすると、確かに都城市ではホールを作りましたが、ホールのみならず、その周辺へ市民活動の動きがどう波及しているのかというのがあまり見えてこないという感じがしております。また、まだ私があまり行ってないからかもしれませんが、延岡に至っては、そういう拠点自体がもっと街中にあっていいのではないかという感じさえています。

あともう一点、産業面からの視点というのも持って欲しいなと思います。というのは、例えば都城市であれば、寿屋の建物がケーブルテレビ会社の社屋になって、そこからIT関係の会社の事務所があったりしていますけど、街中というのはやはり稼ぐ場所なのだと思うのです。そこに人々の雇用が生まれて、そして稼いでいくという場所であり、また、働く人にとっても働きやすい場所である。なぜかといったら、街中にはインフラが重点的に投資されているからです。例えば、コールセンターなどの業務地として、自然環境だけなら青島とかも良いじゃないかと思うかもしれませんが、停電したら復旧は街中の後になってしまうなど、24時間対応しなければならぬとすれば、やはり周辺にいろんな施設がある街中の方が

良いのであって、稼ぐ場としての街中の良さを再認識するという視点も重要なのではないかと思います。あと、人々が集まるといふ商業地以外の公共系、創造系といった部分を入れていくことは重要で、そういう中心市街地活性化というのは非常に面白いなと思いますし、成功する例に出ているのではないかと思っています。

松山——延岡市にも都城市にも商工会議所がありまして、同じようにまちづくりで商店街を担当している担当者がおりますので、情報交換や連携をとったりしています。例えば、宮崎市で実施していますようなイベントの取組み等について情報提供をし、都城市でも朝市が開催されるようになっております。このようにいろいろな手段で、なんとか街中に足を運んでいただくような措置を講じていると思うのですが、その中で特に今、商業施設、いわゆる中心市街地の核になる大型店とか百貨店が不景気で売上が落ち込み、小売業は不振な状況が続いておりまして、物が売れないことに加え、デフレ傾向も強いものですから、規模縮小とか方向転換というのが出てくるのではないかと思います。

そういう中でも、都城市にしても日南市にしてもまちづくり会社をしっかり作って事業推進しておられますし、延岡市も延岡駅の高架事業からまちづくりを行おうという考えを持っているようです。実際の問題として、鉄道高架に関してはなかなかうまくまとまてはいないという話を聞きますけど、やはり、公共交通機関というのは重要な要素ですので、鉄道、バスといったものが高齢化社会に向けた対応として、将来そういう時代になった時でも移動がスムーズに出来るような、公共交通の維持発展というような取組みを行っていくことが重要なのではないのでしょうか。これは市民をあげて活用していかなければならないものでありますので、車社会と逆行するような話でなかなか難しいかもしれませんが、やはり公共交通というものを意識しながらしっかり地域づくりをしていかないといけないのではないかと思います。

なお、各地区での共通課題といえますか、それぞれの商工会議所なりまちづくり会社で、ソフト事業やハード事業の取組みをしていると思いますし、商店街でのアーケード整備や街路灯整備ぐらまでは何とかやっていたりしているようですが、さらに一歩踏み込んで、そこに魅力ある店舗を誘致する、いわゆるリーシング活動がなかなかうまくいかないようです。商工会議所とかまちづくり会社でリーシング事業をうまくしていくというようなことがそれぞれ、延岡市、日南市、日向市、都城市のいずれの市にしても課題ではないのかと思います。要するに空き店舗なり土地利用をどううまくやっていくか、そこでどう収益をあげていくかという仕組みをしっかり考えていくこ

商業地の地価データから考えるまちづくり、中心市街地活性化について

とが重要でないかと思えます。

黒木——非常にハード的な話に着目しがちなところが我々の業界では多いのですが、それ以上にソフトの面でこういった可能性があるのかというのが今後の商業地ないしは中心市街地の発展には欠かせない要素になっているというようにお話だったかと思えます。不動産鑑定評価に際して収益還元法という手法を適用するのですが、土地上に建物を想定しまして、その建物の中でどの程度の収益性が確保出来るのか、賃料であったり事業収益であったりということになるのですが、我々も想定をする中で、まちづくりにおけるソフト面での取り組みやその今度の動向等にも留意をしていく必要があるのではないかと思います。

テーマ3：宮崎市中心市街地の商業地地価及び商業統計値との重ね合わせに見る現況と今後の課題、不動産鑑定業界が担う役割等について

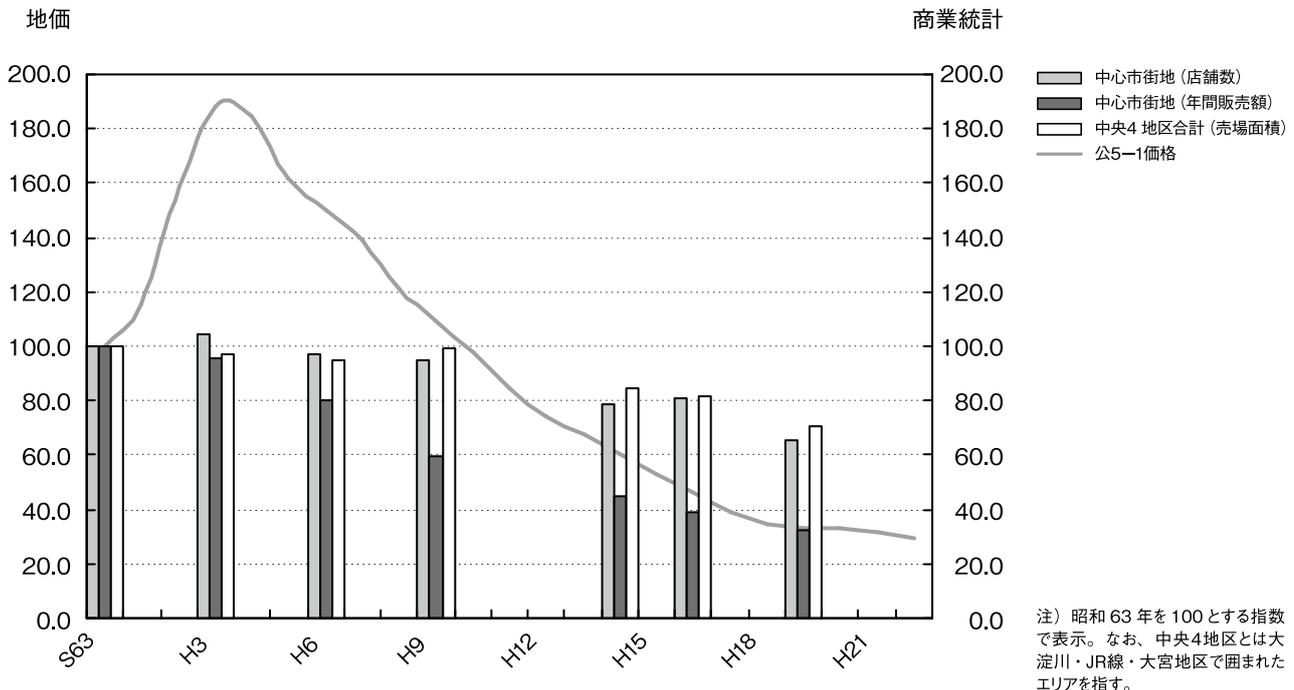
黒木——さて、次のデータに移らせていただきたいと思います。次はさらにもう少しミクロな視点でということで、今度は宮崎市の中心市街地だけにテーマをしぼったグラフになっております。※【図表4】

商業統計をベースにしましたグラフになっており、中心市

街地の店舗数、年間販売額、売り場面積の過年度からの推移と宮崎市の商業最高地である公示地5-1の昭和63年からの推移と流れを重ね合わせて表示したのになっております。概観してみますと、商業統計上の数値と価格変動がリンクして推移している部分とかけ離れた動きを示しているところがあるかと思えますが、この商業統計上の変化と商業最高地である公示地の5-1の価格変動との関係等を見て、お感じになるところや不動産に対する市場環境の変化等について齊藤会長の方からコメントをいただければと思います。

齊藤——驚きましたのは、中心市街地の年間販売額と地価の推移が概ね一致しているということで、逆に言いますと平成3~4年頃はこの年間販売額と地価の推移が乖離した動きを示しており、改めてあの当時はバブルであったのだと理解出来ると思えます。年間販売額はいわば商業地の収益力を代表するものと捉えることが出来るわけですから、やはり地価に多大な影響を及ぼしていると言えるのではないのでしょうか。我々の考える不動産の収益力というのは、賃貸用不動産の賃貸需要から分析することが公的評価も含めて一般的に行われていますけれども、建物の床面積1㎡当たりの年間販売額ですとか、そのような分析も行って、さらに掘り下げることで、事業収益を活用して地価を求めていくというこ

【図表4】 宮崎市の中心市街地における商業地の地価と商業統計値（指数）



とも大事なかもしれません。そういった意味では、地価公示等の公的評価においては、ある程度標準化された形で画一的に収益計算されていますので、それとは別に地域的な経済力を地価に反映していくということが必要となる場面が出てくるのではないかと感じました。

黒木——商業統計上の数値との比較ということで、改めまして土地の価格との整合性であったり、不整合な部分であったりというのを見まして、齊藤会長の方から不動産に対する収益性を的確に把握していく重要性についてお話をいただきました。根岸様、松山様の御両名から見まして、この土地の価格の動きと商業統計上の動きというのを見比べたときに何かお感じになるところがありましたらお話いただけませんか。

根岸——年間販売額の低下とともに地価が下がっている状況がきれいに表されているなと思います。やはり平成3～4年頃は異常な価格上昇で、何でこんなことが起こったのだろうと思い起こしてみますと、投資に向ける資金が潤沢にあることに加えて、不動産に対する異様な期待というものあり、それらが相俟ってこのような形で実際の収益力と関係ない価格上昇が生じたのだなと見ています。

ただ、一方でこれからどうなるのだろうかという点が気になります。これからずっと下がり続けるのでしょうか。先ほど齊藤会長のお話しにもありましたが、商業地の価格が住宅地とそれほど変わらなくなってきたということですが、そこまでいった時に一体その土地の価値って何なのだろうと考えてしまうのです。やはり、人々の間でその土地、場所を大切にしますとか、その土地、場所は価値があると人々が思うかどうかでおそらくそれ以上下がっていくのかどうかが決まってくる、つまり、収益力はなくてもその地価が維持されるためには、それが実際に大切な場所だと人々が思い始めて、それがさらに他の人々へ伝播していくことがひとつキーになってくるのではないのでしょうか。収益力と比例していくのであれば、ずっと魅力がなければそのまま価格下落が続いてしまうわけで、そのような収益力中心の土地価格形成がなされている中、人々がこの場所は大切なんだ、他のところとは違うんだという思いを持ちうるかどうかというのは、さらなる地価下落が続き得るのか否かという点について、一つ大きなポイントになっていくのではないかと思います。

やはり街中というのは歴史的な時間の積み重ねがあるわけで、そこに昔の人と今の人と同じ場所にいるということで繋がっていくと、そういうものがあるはずなんです。街の歴史だとか、古い建物だとか、伝統芸能だとか伝統文化という

のは、それに関わることによって昔の人と共有する、街の魅力ってそういう共有する、色んな人が思いを馳せたり、昔の人を思い出したりだとか、何かそういう共有していくだとか、今の人達が連携していくだとか、共有の文化や価値観みたいなものをしっかり持てるかどうか。都城市が今、鳥津家の屋敷を整備しているのですが、私も一度案内していただいて、ここが江戸時代、明治維新の頃、この場所はどうか、人々はどんな思いであったのだろうか、あとその先には、唐人町という地名もあったような気がするんですね。なぜこの都城で唐人町という名前があるのだろうかとか、それぞれの場所の固有性だとかいうものを人々が思い返し、そしてそれを大切にするという中で、人々の価値が付くといえますか、そういうものをセンチメンタル価値なんていう言葉で和歌山大学の足立基浩先生という方が言い出されてるのですが、そのような価値というものを持てるかどうかだと思うのです。地価の下落、収益力が下がっていく中で、人々がこの場所が大切なんだ、だから大切にしようとプロジェクトが動き、またそこに収益力が戻ってくることもあるのではないのでしょうか。ですから、そういったものが持てるかどうかというのは非常に重要だなと思っております。

黒木——ありがとうございました。根岸様のお話しにも実際の収益性と全く乖離した部分が出るとそこイコールバブルだという話が若干出ておりましたが、最近ではこの収益性に連動した形で地価が変動している状況が見て取れるかと思えます。松山様は何かお感じになったことはありますか。

松山——一つは、年間販売額と地価がこういう形で連動しているというのは、改めてなるほどと思いました。ただ同時に、店舗数自体はそれほど大幅な減少をしていないわけですから、年間販売額が落ち込んでいる状況からすると、いわゆる企業経営としてどれだけ成り立っているかというところで見れば、非常に経営状況の厳しいお店が多く、今後さらに店舗数が減少していく状況が続いていくのだろうかなど危惧しております。我々もこれから起業する人の創業支援等を行っておりますが、創業者、経営者の方をどう支援していくのかというのはしっかり考えていかないといけないと改めて感じているところです。

実はアーケード街は、それを作る際に地権者の方が施設整備にかなりの投資をされており、国からの借入返済が終わると、今度はメンテナンスのための積立てや、さらにはアーケードを更新するための積立てをしていかなければならないということになります。そういうランドオーナーという土地、建物の所有者の方々の負担で商店街は成り立っている部分があり、

商業地の地価データから考えるまちづくり、中心市街地活性化について

アーケードは何とかそういった負担をしていただきながら維持していくという流れが出来ているわけです。したがって、今後のまちづくりを考えていくに当たっては商業者のみならずランドオーナーの方達の協力が必要になるため、商業者の方とランドオーナーの方との意識共有であるとか、ランドオーナー自身の利益のためにも街中発展のための様々な取り組みへ主体的に参画していただくために、我々商工会議所のまちづくり活動の中で、ランドオーナー会議というものを行っています。空き店舗が生ずると賃料が入ってこないにも関わらず、固定資産税は払わないといけなく、商店街の賦課金も払わなければいけないということで、非常に地権者の方が困るわけです。そういう中で、1階は埋まっても2階はなかなか埋まらない、建物全体の収益が非常に厳しいというお話ですとか、建物の老朽化によって雨漏りがしていると「どうぞ入居して下さい」となかなか言えなかったりですとか、建物を借金してでももう一度建て直してしっかりやっというところまでは地権者自身が高齢化していることから厳しい状況があるとかいった地権者の方の悩みがあります。そういうところをまちづくり会社で、香川県の高松市丸亀商店街で行われているような小規模開発の連鎖型といった形を利用し、何とか建物を更新するときに補助金をもらって長期の定期借地で事業が出来ないとか、ランドオーナー会議で様々な勉強会をしております。そういう地権者の方の悩みなどをしっかりフォローしていかないといけないのですが、そのためにも、その場所でしっかり売上が上がって経営者の方が生活出来るレベルに利益が確保出来るような中心部の魅力なり付加価値をどう高めていくかというのが、Do まんなかモールエリアでも、西橋通りの歓楽街エリアでも課題になっているのですが、商業者の方の経営状況が厳しいという昨今の状況をまさしくこのグラフが表しているのではないかと思います。

黒木——そろそろお時間も来ているのですが、会場にいられている方からご意見、ご発言はありますか。

長友孝允 先生（社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会会員）——昨今は商業の収益性に基づいた価格を重視して土地価格を導く流れが出来ておりますけれども、ビル経営の収益性や商業販売額等の収益に尺度を置いた、いわゆるDCF法を適用するという街の不動産鑑定評価が行われ続ければ、いずれ行き詰まってしまうのではないかと思います。九州新幹線の開通に伴い、沿線にない宮崎は取り残されてしまうといった感覚や沿線都市である熊本、鹿児島等との競争というよりも、それぞれの都市が担うべき役割をしっかりと把握し、他の都市とは異なる個性を持った特徴的なまちづくりが

行われることで新たな価値が創造されていくのではないのでしょうか。そのためにも我々不動産鑑定士はアプレイザー、アナリストであるのみならず、まちづくりのプレイヤーとしても活動していかなければならないと私は思います。昔、地球市民という言葉がありましたけど、皆が街の市民なので、アプレイザー、アナリストとして傍観するだけでなく、自分が入っている街と一緒に形成していかなきゃいけないと思います。

黒木——ありがとうございました。今日は、齊藤会長や会場にいられている参加者の方々を始め、根岸様、松山様から非常に貴重なお話が伺えたのではないかと思います。私個人としても、本日の内容を少しでも業務にフィードバック出来ればと思っております。

なお、これまでどうしても商業地の状況把握という場面では商業統計等の公的な統計調査が活用されることが多かったのではないかとと思うのですが、根岸様のお話にも出ましたが実際の収益性から乖離している部分はイコールバブルであり、それ以降は収益性に連動する形で商業地の地価が推移している今回のデータを見ていただいて、不動産の価格も商業地ないしは中心商業地の状況をよく表しているということが再認識出来たのではないかと思います。長友先生のご発言とも絡んでくるのですが、不動産鑑定士の業界というのは、まちづくりですとか中心市街地活性化等のソフト、ハードの面において積極的な発言を行う場に参画している人間が比較的少ないのではないかと思っております。しかし一方で、不動産の価格が商業地ないしは中心商業地の状況を表しているという観点からしますと、我々不動産鑑定士が日常業務で不動産の市場分析、価格分析や最有効使用の判定、コンサルティングの場面における有効活用の提案などを行うことは、まちづくりや中心市街地活性化等の場面での対策などにも繋がる提言をしていることとニアイコールの関係にあるのではないかと思います。ぜひ今回を機会に根岸様、松山様におかれましても、我々業界が何かしかお役に立てる機会がございましたら、遠慮なくお声掛けをいただきまして、これを機会に実際に現場サイドやアカデミックな活動をされている御両名と、不動産の価額ということで違った観点で街を見続けている我々業界が一緒になって社会貢献出来ればというように思っております。

今日は長時間にわたりまして、また私の拙い黒木の元でお話をいただきましてありがとうございました。

平成 22 年 6 月 28 日、博多駅前の福岡センタービルにおいて行われた研修会のご報告を致します。演題は「固定資産評価の流れと鑑定評価」、講師は、福岡県不動産鑑定士協会会員の不動産鑑定士・友野和憲先生でした。本年度は固定資産標準宅地の鑑定評価の年でもあり、とてもタイムリーな講演だったと思います。講演内容は、標準宅地の鑑定評価についてだけではなく、固定資産評価の大まかな流れとその中で我々が行う鑑定評価がどのように活用されているのか、また、標準宅地の評価の前提となる考え方などについてお話し頂きました。主な講演の内容は次のとおりです。

I. 固定資産評価における宅地の評価までの流れ

我々が担当する標準宅地の鑑定評価書の提出から各宅地の価格が求められるまでの流れを、「市街地宅地評価法（路線価方式）」と「その他の宅地評価法」に分けて解説頂きました。

II. 用途地区の区分

商業地区、住宅地区、工業地区等の用途地区の区分基準、用途地区の見直し、合併市町村での留意事項について解説頂きました。さらに、用途地区を見直した場合に留意すべき事項として、画地計算の補正率に変更されることにより評価額がアップする場合がありますなど、具体的な解説も頂きました。

III. 状況類似地域・地区の区分

標準宅地の基礎となる状況類似地区について、その区分の見直しについての留意事項等について解説頂きました。個人的な感想で恐縮ですが、通常、「状類」と呼んでいるものが、「市街地宅地評価法」と「その他の宅地評価法」では、それぞれ、「状況類似地域」と「状況類似地区」という区分がされていることを初めて知りました。

IV. 標準宅地の選定

標準宅地の選定に当たって、「主要な路線の選定・見直し」、「標準宅地の見直し」について解説頂きました。

V. 鑑定評価の留意事項

鑑定評価の留意事項については、具体例を交えてのわかりやすい解説でした。そのうちからいくつか抜粋します。

■標準画地を想定する場合、間口・奥行は「画地計算法」上の補正がかからない数値を設定する。

■標準画地は中間画地を想定する（画地計算基準で角地、二方路等は角地加算、二方路加算するので、前提となる標準画地は中間画地でなければならない）。

■「所要の補正」とのダブリ

標準宅地に減価を考慮する要因があるとき、標準価格に当該要因による減価の程度を織り込むと、路線に沿接する宅地が市町村の適用する所要の補正と二重に減価される。当該要因を考慮する必要がある場合は、標準価格で考慮せず、鑑定価格で考慮する（個別的要因で考慮する）。

「所要の補正」の適用例としては、次の項目が紹介されました。

- 都市計画道路補正
- 道路方位による補正
- 鉄軌道沿線による補正
- 水路補正
- 日照障害補正
- 道路との高低差
- 新幹線騒音

以上のような内容でしたが、今回の研修の内容を十分復習したうえで、来る標準宅地の鑑定評価へ臨みたいと思います。

九州新幹線全線開業と九州の可能性

【本題の前に】

- 日本経済は、トレンドとしては持ち直し局面が続く。
 - 2010年度以降のシナリオ
年末にかけ、政策効果の一巡から回復に向けた動きが鈍化。一時的にはマイナス成長も視野に。
年明け以降、堅調さが持続する海外経済に加え、国内経済も内需持ち直しの動きが広がる。
 - 一時的に踊り場の局面はあっても、緩やかな、外需主導での持ち直しの動きが続く。
しかし、本格的な回復は期待薄。
 - 人口減少、高齢化進展、世帯数伸び悩み、新興国の台頭e t c. →内需の回復は困難。
 - デフレからの脱却も難しい。デフレ以外にも、円高、株安、米国経済、バブル気味の中国など、先行き懸念要因多い。
時代背景が変わってきている。ビジネスモデル転換の必要性。
 - 日本経済の最も大きな問題は、生産年齢人口の減少・労働力、購買力の減少
 - 成熟化社会への移行に伴い、家計からの支出は、モノからサービスへ。
個人個人の価値観やライフスタイルは、ますます多様化、複雑化する一途。→これまでの成功体験は通用しない。
 - 足許では、エコカー減税・補助金やエコポイント制度の影響で、モノへの支出は持ち直し。
非耐久財（食料、飲料など）は横ばいだが、足許では低下。65～74歳及び75歳以上人口の推移
 - これから増加するのは、75歳以上のいわゆる後期高齢者。
 - 高齢化は地方だけの問題でなく都会の問題でもあり、ビジネスモデルの変化が必要である。
- 熊本県は移輸出率・移輸入率とも低く、域内循環型・自給自足型の経済構造

【本題】

新幹線全線開業のメリット

- [交通] 目的地までの所要時間の短縮、乗り換え回数の減少、輸送量の増加
- [観光] 観光客入込数の増加、コンベンションなどの増加、通年の安定した入込み期待
- [その他産業] 域外からの民間投資の拡大、出張客の増加、駅前再開発の進展、駅前商業集積の誕生・拡大、
事業所機能の活用、進出企業の増加
- [生活・意識] 生活圏・商圈の拡大、定住人口の増加、人の交流の活発化、地域の知名度アップ

新幹線全線開業のデメリット

- [交通] 航空機の便数・路線の削減、並行在来線利用者の利便性低下
- [観光] 宿泊客の減少（日帰り客の増加）、素通り客の増加
- [その他産業] 購買の域外流出、事業所（支社・支店）の減少、在来線駅前の衰退
- [生活・意識] 若年層流出や過疎化に拍車

新幹線が地域へもたらす効果

1. 需要創造効果・・・ 一般に工事費の約3倍の波及効果
2. 沿線開発効果・・・ 工場立地、商業施設集積、宅地開発等
3. 時間短縮効果・・・ 滞在時間増加、ビジネス・観光のあり方
4. 観光に関する効果・・・ 一時的な観光客（なかでも宿泊客）の激増をどう持続させていくか
5. 環境に与える効果・・・ CO2の削減効果等、注目されている

開通後の課題

1. 受入体制の良否・・・ 評価の高い岡山県の受入体制等
2. 経済社会的条件の整備・・・ 駅前再開発など
3. 地域都市計画との整合性・・・ 観光客・ビジネス客の駅等での対応
4. プラス要素の内部化・・・ 九州全域役割を分担し、開通のプラス要素を内部化していく努力が必要

全線開業によるプラスの影響 熊本・鹿児島・福岡県 2010年1月調査

- 観光客の増加
- 駅前地区の開発の進展

全線開業によるマイナスの影響 熊本・鹿児島・福岡県 2010年1月調査

- 観光客等の素通り（熊本県が突出して高い）
- 並行在来線の減少・廃止
- 地域の商店の売上減少

九州各県への訪問経験 1位=福岡、2位=長崎、3位=熊本、4位=大分、5位=鹿児島

九州各県への訪問意向 1位=福岡、2位=鹿児島、3位=長崎、4位=宮崎、5位=熊本

九州各県の情報状態 1位=福岡、2位=宮崎、3位=長崎、4位=鹿児島、5位=大分

九州各県の印象に残る情報提供 1位=宮崎、2位=福岡、3位=長崎、4位=鹿児島、5位=熊本

九州内での熊本県の観光資源 温泉=2位、自然=2位、名所旧跡=2位、テーマパーク=3位、食=5位、酒=2位、農畜産物=3位、水産物=7位

観光における熊本県の認知度

1. 訪問経験は高いが、訪問意向は低い
2. 情報発信力が低い（特に九州外）
3. 特徴的な資源がない
4. 県内外から見たイメージのギャップが大きい

全線開業後も駅前等の工事は続き、現在進行形の熊本・変貌する熊本の姿を見ることができる。

（文責：松嶋 忍／社団法人 熊本県不動産鑑定士協会・株式会社 瑞穂鑑定センター）

最近の不動産税務について

不動産の税務は経済政策や地価動向により変更される。今後は地価下落に関する改正が重要になる。

地価下落に伴う改正点を確認し、不動産に係る税負担を把握し、合法的節税対策を練る必要がある。

特に譲渡損失が発生し、ローン返済に苦しむ個人は所得税のうち次の譲渡所得課税が重要である。

1. 譲渡所得の意義と内容

売買等により譲渡した際、有償無償を問わず所有期間中の増加益を精算して個人の所得に課税する。

地方では人口減少により長期に渡り地価下落が続く、ピーク時の1/2以下になっている。

相続により取得した不動産以外は譲渡益の発生は減っている。

分離課税の場合、所有期間について引渡した日、売買契約した日(効力発生した日)を選択できるので取得日は契約した日、譲渡日は引渡した日にすることができる。

なお、買換え特例を受けて取得した資産取得の日はその資産を実際に取得した日になる。

譲渡収入金額には売買代金の外に実測による精算金、建物売却による消費税等が追加される。

取得費には相続手続きの登記費用は算入できるが遺産分割訴訟の弁護士費用はできない。

古家込みで購入し、1年以内に取り壊す場合は建物取得価額と取り壊し費用は取得費に算入する。

譲渡費用には更地にするための建物取り壊し費用のほか建物未償却残高も含まれるが譲渡財産に係る固定資産税等は含まれない。低額譲渡については譲り受け人に課税する。

交換においては交換する資産の差金が高い方の2割以内であれば譲渡益はないものとされる。2割を超えた分の差金は課税される。

交換時点の時価に関しては鑑定評価書に基づく交換成立について税務署に対し説明しやすい。

なお、個人の不動産と法人の不動産との交換では法人の不動産が販売用不動産の場合は税務上交換にならず、相互に売買したことになるので注意する。

2. 譲渡所得の課税の特例

地価下落と中小企業の業績悪化により増加している保証債務の履行のための資産の譲渡について。

業績が悪化し、資力喪失してからの保証は贈与や私財提供とみなされ、譲渡所得課税される。

弁済期限前、債権者から保証債務の履行請求前における保証人の債務弁済は特例の適用はない。

保証した企業に求償権行使しても回収不能であることを立証するには、5年間債務超過等の事実が必要である。

3. 居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

所有期間が5年を超える自宅を買い換えた場合に損益通算してもなお損失がある場合は買換資産にかかる住宅借入金等の残高があり、繰越控除適用を受ける年分の合計所得金額が3千万円以下である場合は翌年以降3年間に繰越控除ができる。失業や収入減少、倒産、病気等で自宅を買い換えざるえない場合に対応するものである。

4. 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除

住宅を譲渡しても住宅ローンを返済しきれない者へ損益通算して節税する支援措置。買換は要件とせずアパートに移る場合も対象になる。平成16年度改正で創設された。

譲渡損失や不動産を処分後に返済不足で発生する残存ローン額を翌年以降3年間に繰越控除できる。

日本での通常の住宅ローン・リコースローンが返済不能になった場合の救済措置である。

米国ではノンリコースローンの割合が多く住宅を処分できれば住宅ローンの残額はゼロになる。

(文責：中井 詔太郎/社団法人 熊本県不動産鑑定士協会・有限会社 天草不動産鑑定)

社団法人 熊本県不動産鑑定士協会
馬淵不動産鑑定 有限会社

馬淵 信一郎

(社)熊本県不動産鑑定士協会では、10月20日にホテル日航熊本において恒例の土地月間記念講演会を開催いたしました。

当日は、講師として関西大学政策創造学部教授白石真澄氏にお越しいただき、「これからの社会、これからの地域～少子高齢化の中で、いかにして地域を活性化させるか?～」というテーマで講演して頂きました。

講演会では、まず、日本の国際的地位、財政、社会保障費用、自殺者、生活保護受給者、若者の志向等、現在の日本の状況についてのお話があり、このままでは危険水域であり、日本と地域を浮上させるためになにかに必要なのかを考えていくことになりました。

- ・官から民への権限移譲
- ・思い切った規制緩和と内需拡大
- ・安心して高齢者に「金」を使い切らせる
- ・成長分野への重点投資
- ・人財こそ命、多様性のある教育

上記の5つのポイントを挙げられ、講演開始から約10分で本日の結論として「この世に生き残る生き物は、最も力の強いものか。そうではない。最も頭のいいものか。そうでもない。それは、変化に対応できる生き物だ」とダーウィンの言葉を引用されました。

これで終わりなのかと思いましたが、もちろんそうではなく、日本の国際競争力、一般会計における歳入歳出に推移、社会保険費用の増加等、様々な問題点について、非常に興味深い説明を頂きました。

そして今後の処方箋としてめざすべき国のかたちとはどのようなものであるべきなのか、ということで以下のポイントを挙げられました。

- ・歳入歳出一体改革
- ・社会保障費用の効率化、圧縮
- ・消費税値上げのための早期検討
- ・国民総背番号制による負担と給付の明確化
- ・地方主権、一国多制度
- ・民間活力の創造とそれを支えるイノベーション

また、いかにして地域を活性化させるか、ということで以下の4つ項目を挙げられました

- ・金のかからない規制緩和
- ・熊本まるごと輸出
- ・アジアへのPRと観光立県
- ・高齢者に安心を売る

やはり、熊本という地方都市に所在するものとしては、最も興味深い内容は「いかにして地方を活性化させるか」です。

「金のかからない規制緩和」とは、民間企業を元気にするためのもので、香川県の農業関係特区(小豆島、内海町オリーブ振興特区)、遊休農地の有効活用で町の活性化を例に挙げ説明して頂きました。

「熊本まるごと輸出」では、成田空港の利便性を活かしてシンガポールに野菜を空輸する千葉県成田市の生産者連合デコボン、そのほか、水産関係のベンチャー企業、富裕層向けの医療ツーリズム等を例に挙げ、熊本をどうやって海外に売り出していくかについて、また、「アジアへのPRと観光立県」では、拡大する世界の観光市場のなか、東アジア・太平洋地域は世界の中で、最も高い伸びが予測される国際観光市場である。訪日外国人旅行者数の目標はこれまでの推移から将来的に3,000万人といった数値になる中で、熊本の将来ビジョンを考えることになりました。

「高齢者に安心を売る」では、高齢者市場は意外に大きく、スポーツクラブにおいても高齢者向けプログラム等があることなどを挙げられました。

講演全般については、スライドを交えながら非常にわかりやすく、また時には厳しい内容もあり、参加者は講演に熱心に耳を傾けていました。また、講演終了後の質疑応答では、参加者から様々な社会問題等について質問がなされ、白石先生はそれぞれの質問に対して、非常に丁寧にわかりやすく回答がなされました。参加者にとって非常に有意義な2時間だったと思います。

最後になりますが、土地月間記念講演会のあとは懇親会を開き、会員ほか関係者の方々と親睦を深めているのですが、今回、白石先生にも是非ご出席をと考えていましたが、白石先生のお仕事の都合上、当日の便でお戻りにならなければいけないということで、出席の願いは叶いませんでした。このことが唯一の心残りでした。

宮崎県内では商業地・住宅地ともに依然として地価の下落傾向が続いており、特に宮崎市の中心市街地については、郊外型の大規模ショッピングセンターの立地等を契機として、顧客の減少傾向を伴った中心市街地の空洞化傾向が進み、地価反転の糸口がなかなか見えない状況にあります。そのような状況下において、宮崎市内の中心市街地では、中心市街地活性化を目指した様々な取り組みが進められています。

今後の宮崎市中心部の商業地価を大きく左右するであろう中心市街地の活性化等の現状や今後の動向を把握することを目的として、(社)宮崎県不動産鑑定士協会では、平成22年9月22日、宮崎大学教育文化学部准教授の根岸裕孝氏及び宮崎商工会議所中小企業相談所副所長の松山茂氏を講師に迎えて、「宮崎県内におけるまちづくり・中心市街地活性化について」をテーマとした研修会を開催いたしました。

【研修会の内容】

□ 基調講演

- ①「宮崎市中心市街地活性化と宮崎の経済」 国立大学法人宮崎大学教育文化学部准教授 根岸 裕孝 氏
- ②「宮崎市中心市街地活性化事業について」 宮崎商工会議所中小企業相談所 副所長 松山 茂 氏

□ パネルディスカッション

[パネリスト] 国立大学法人宮崎大学教育文化学部准教授 根岸 裕孝 氏
宮崎商工会議所中小企業相談所 副所長 松山 茂 氏
(社)宮崎県不動産鑑定士協会 齊藤会長

[コーディネーター] (社)宮崎県不動産鑑定士協会 黒木広報委員長

研修会の前半では、それぞれ宮崎市の中心市街地活性化に尽力されている宮崎大学の根岸准教授と宮崎商工会議所中小企業相談所の松山副所長による基調講演を行いました。講演のなかで、根岸准教授から、日本経済と宮崎経済の状況並びに人口減少が進むということが地域経済に及ぼす影響並びに市街地活性化のための処方箋としての「コンパクトシティ」の形成、地域の創造活動の拠点としての中心市街地の役割などについて解説がなされました。また、松山副所長からは、商業面からみた宮崎市の中心市街地における現状や、郊外型の大型ショッピングセンター開業に伴う中心市街地への影響度並びに宮崎市中心市街地での中心市街地活性化に対するさまざまな取り組みや、取り組みのなかで苦労したことなどについて紹介されました。

研修会の後半では、基調講演を担当された講師の方々を交えたパネルディスカッションを開催しました。ここでは、九州管内3県の地価比較や商業規模・収益力と地価の関係に関するテーマを中心に、コーディネータ

ーである黒木広報委員長から問題提起がなされ、各テーマについて不動産鑑定という観点から齊藤会長、まちづくり・中心市街地活性化に対して学術的及び企業・産業支援を行っているという観点からの意見ということで根岸准教授・松山副所長から、それぞれ発言がなされました。そのなかで、宮崎市の中心市街地における年間販売額と中心市街地の地価(公示地 宮崎5-1)が同様の推移を示しているという内容に関して、各パネラーから興味深い意見が出されました。また、九州新幹線の開業に伴う影響や宮崎県における高速道路交通網整備の重要性、中心市街地に「公共施設」を配置することの効果などに関する発言などもあり、今回県外から参加していただいた参加者の方々にとっても、有意義な研修会となったのではないのでしょうか。

今回出席した参加者の方々にとって、本研修会の研修内容を通じて、商業地の地価形成ということをより深く考えるきっかけとなれば、今回の研修会を企画した立場として幸いに思います。

社団法人鹿児島県不動産鑑定士協会
財団法人日本不動産研究所鹿児島支所

桐山 馨

■土地月間記念講演会

平成 22 年 10 月 3 日 (日) に南日本新聞会館みなみホールにて講演会を開催しました。

○テーマ/「自然・ふるさと再発見」ー環境とまちづくりー

○講師/菅原文太氏 (俳優・山梨県「農業協力隊推進事業」コーディネーター)

○内容 (要旨)

- ・ 今の日本は一見平和であるように見えるが、先の見えない霧がかかっているようで、幕末・明治維新前の状況と似ているのではないかと、国民も企業家も政治家も官僚も皆が目先の私利を追い求めており、将来の日本全体のあるべき姿を考えている人間が少ない。
- ・ 現代の日本人には型破りな人間が少ない。型破りな人間は世間から認められず、世の中から排斥される一方、当たり障りのない平均的な人間が重用される社会になっている。日本社会が長引く停滞状況から脱却するためには、幕末の薩摩藩が生み出した西郷隆盛や大久保利通のように型破りな人物の登場が必要であり、型破りな人間を排斥しない社会が必要である。
- ・ 米作りは日本の農業の原点である。山梨県は全耕地面積に占める耕作放棄地の割合が全国2位である。その山梨県で化学肥料や農薬を使わない農業に挑戦している。当初は、農地を借りるだけでも様々な手続きが必要であることを知り、農業に従事するだけのことに様々な障壁があることがわかった。また、農協には農薬の使用を薦められ、専門家には農薬を使わない土作りには 50 年かかると言われた。実際、農薬を使わない農業は雑草との戦いである。しかし、これが日本の原点ではないだろうか？
- ・ 西南戦争での西郷隆盛の戦死やその後の大久保利通の暗殺がなかったならば、現代は全く違った日本になっていたかもしれない。今の日本人は縮こまってしまっているのではないかと、他人を思いやる心を亡くしつつある。このような時代を打破できる型破りで、雑草のようなたくましさを持った人材がこの薩摩から出てきて欲しい。



○感想

日本が大きな改革を実現した明治維新の頃の自然と心豊かな時代に立ち返り、先人たちが実行した数々の偉業を思い起こして、これからの日本の国づくりを託すことができる人材が出てきて欲しいという熱い思いに溢れた講演でありました。

■研修会

平成 22 年 9 月 13 日 (月) に鹿児島県市町村自治会館にて研修会を開催しました。

【第一部】

○テーマ/「鹿児島経済の現状と課題」ー活性化に向けた不動産の役割ー

○講師 長井滋人氏 (日本銀行鹿児島支店長)

○内容 (要旨) / 「シニア層の需要」、「農業」、「コミュニティ・ビジネス」を鹿児島経済活性化のキーワードとして講義して頂きました。



【第二部】 ○テーマ 「鹿児島市の不動産市場の動向」 ○講師/上村邦典氏 (MBC開発株式会社常務取締役)

○内容 (要旨)

新築分譲マンションの市場動向を中心に、戸建 (建売) 住宅や大型団地の市場動向についても講義して頂きました。

社団法人沖縄県不動産鑑定士協会
有限会社 田村総合鑑定事務所

伴 清敬

10月8日、沖縄県庁講堂にて恒例の土地月間記念講演会を開催しました。今年は「景観法とまちなみづくり」をテーマに取り上げました。

**第一部 演題：「沖縄の歴史・文化を感じる風景・景観」を後世に
受け継ぐために～今後の景観施策の展開～**

講師：沖縄県土木建築部 建築都市統括監 新里榮治 氏

第二部 演題：風景・景観づくりは地域の価値を上げるか？

講師：琉球大学工学部 教授 池田孝之 氏



思い起こせば今年の始め頃、芦屋市でマンション建設計画に対して全国初の景観法に基づく不認定が出されたというニュースを目にしたとき、ふと、次の記念講演会は「景観、をとりあげてみたらどうか」と思い浮かんだのでした。

その後、3月には石垣市にて、県内でも有数の景勝地として名高い川平湾周辺の1850haが景観地区に指定されたこと、また鑑定業界でも、環境に配慮した不動産の評価が話題になってきていることもあり、このテーマで進めることとなりました。

当日の来場者数は昨年を上回るものとなり、これは、講師の方の知名度の高さによるところが大きかったとは思いますが、景観に対する関心の高まりが伺えます。行政の方以外にも、金融、観光、建設、コンサル、NPO等幅広い業種から参加がありました。

講演内容は、第一部の県の新里統括監からは、景観法の概要と県内市町村の取り組み状況、そして県としての取り組みについて話していただきました。パワーポイントのスライドが非常に凝った作りで、図表がわかりやすく工夫されているうえに、豊富な写真等で楽しく見ることができました。ペリー来航時（ペリー艦隊は浦賀来航の前に琉球に来ています。）に同行した画家が描いた当時の沖縄の風景画や、戦前の集落の写真、現在の先進地区の写真のほか、更には延伸予定のモノレールからの眺望をCGアニメーションで見せていただきました。また、見た目だけでなく、県としても「沖縄らしい風景・景観づくり」に真剣に取り組んでいくんだという熱い思いが伝わってくる内容でした。

第二部の講師である池田先生は、大学での研究活動のほか、沖縄県景観形成審議会の会長を始め景観や都市計画関連の多数の審議会に参画されており、また

住民ワークショップの支援等もなさっている、いわば、この分野で沖縄の第一人者といわれる方です。今回はその豊富な経験を踏まえて、景観・風景づくりの意義や住民・行政・企業それぞれの役割について述べていただきました。また、地価等への波及効果についても詳しく語っていただきました。

経済活動の面からすれば、景観形成や風景の保全に関する規制はマイナス要素として捉えられがちですが、街並みの整備が観光客や買い物客の増加、そして地価の上昇に結びついた県外の事例を多数紹介され、地域として資産価値の向上につながることを学ぶことができました。我々不動産鑑定士は、評価対象となっている不動産だけに視点がいきがちですが、今後、地域全体の最有効使用の中で対象不動産の役割を判断するような考え方が重要となってくるのではないかと考えさせられました。

講師の方々のおかげで有意義な講演会ができたと思います。

話は変わりますが、5月には、本会の主任研究員である井野好伸先生をお招きして、「価格等調査ガイドライン」に関する会員向け研修会を行いました。このガイドラインについては、実務上の具体的な対応について疑問点等も多かったことから、これらの疑問に一つ一つ答えていただくような形式で行いました。事前にこちらが用意した疑問点について、井野先生と本会のワーキングチームの先生方に検討いただいていたこともあり、非常に中身の濃い研修会とすることができました。ただ私自身は、このガイドラインに関して十分に消化しきれていない面があり、現在も消化不良が続いています。

福岡県

社団法人福岡県不動産鑑定士協会
財団法人日本不動産研究所九州支社

山崎 健二



I. 福岡県の地価動向

福岡県の地価動向は、下表の通りで平成21年にリーマンショック等の経済危機の影響を受けて地価は、住宅地・商業地とも大きく下落したが、平成22年は地価下落は緩和しており、改善傾向が見られる。

II. 福岡市の特徴的な地価動向

1. 福岡市の地価

福岡市の住宅地は、区によって異なるが年間1%~3%の地価下落となった。特徴的なのは開発余地の乏しい南区の地価が底堅い点と、中央区と早良区の優良分譲マンション用地の価格が需給逼迫により、足下横ばいになっている点である。

商業地は消費不況から、テナントの売上げが悪く、賃料負担力も低下しているため、全般的に地価下落傾向が続いている。ファンドマネーの動きは鈍く、外資の動きはない。全国的に見て、これまで商業地は、仙台、東京、名古屋、大阪、福岡の5市が地価下落が顕著であったが、今回の地価調査では、川崎市、京都市と名古屋市の一部に上昇ポイントが見られ、これに次いで新幹線の発展要因がある福岡市・熊本市・鹿児島市が横ばいとなった。

2. オフィスビルの供給過剰

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つ。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%台にのっている。賃貸面積はこの3年間で10万坪が増加し、東京、大阪、名古屋に次ぐ事務所床を有する都市になった。しかし需要が落ち込んでいるため新築ビルの空室率は平成21年6月頃には70%に達した。新築ビルも当初は共益費込みで18,000円位だったが、現在は共益費込み10,000円というビルもある。フリーレントも12ヵ月になっており、引越費用も賄えるため、天神から移転する企業も多い。

3. 取引事例

- ・平成22年1月に天神のオフィスビル「ダヴィンチ天神」をフコク生命が取得
- ・NBF 祇園ビルが平成22年3月に22億円で売却
- ・平成21年11月にフロンティアリートが国体道路沿いのTSUTAYAを37億円で購入

- ・国体道路沿いのホテルクレガを常和グループが購入

4. 開発要因(福岡市)

(A) 博多区

- ・2011年に九州新幹線の全線開業と合わせて新博多駅ビル「JR博多シティ」(延20万㎡)が竣工する。新博多駅ビルは阪急百貨店と東急ハンズを核店舗として、シネコンのTジョイ、九州大学のサテライトキャンパス、ひらまつ、丸善等が入り、一日10万人を見込む。
- ・九州新幹線鹿児島ルート全線開通により博多駅と鹿児島中央駅は最短で1時間20分で結ばれる。
- ・博多郵便局の商業ビル開発が計画されているが詳細は不明
- ・第2キャナルシティ 暫定利用で検討中
- ・平成21年12月、諸岡3丁目に商業施設「HAKATA Mist(ハカタミスト)」が開業。
- ・三菱地所は、平成23年7月に博多区博多駅前2丁目にホテル「ロイヤルパーク ホテル ザ博多」を開業する(174室)
- ・平成21年10月に「博多デイトス」がグランドオープンした。同館は昭和50年に創業。改装は平成2年ぶり2度目。延べ床面積は約2万2千㎡、店舗面積は約8,200㎡。改装後は、地下1階をレストランフロア「あじわいすとリーと」、1階は立ち飲み居酒屋などを集めた「博多ほろよい通り」、明太子などの土産物を集めた「みやげもん市場」、2階には博多とんこつラーメンをはじめとする麺類を集めた「博多めん街道」など計6つのゾーンが登場。ユニクロの駅小型店など九州初14店、新規651店舗を含む計135店舗が揃った。
- ・中国発着のクルーズ船、今年は66回。
- ・キャナルシティ、2月に期間限定でH&Mがオープン
- ・ベイサイドプレイスが平成22年3月にリニューアルオープン
- ・博多駅周辺で建築中のビジネスホテルはアクティブホテル(平成23年10月)、ドリーミン博多2号館(平成23年7月)、ロイヤルパーク・ザ博多(平成23年7月)、仮称:中州4丁目プロジェクト(開業時期不明)の4つ

(B) 中央区

- ・国際都市ベンチマーク会議(国際知識経済都市会

議)が7月にアクロスで開催

- ・韓国サムスン電子天神に最先端半導体の研究開発拠点を2月に開設。
- ・パルコ3月にオープン(54店舗)、4月の売上は目標の1.5倍、6年ぶりに都心に活気が戻る。
- ・インキューブ増床(じゃんくう閉店部分を合わせ5,000㎡、ロフトの店舗面積を超える業績は比較的好調で西区木の葉モールにも出店予定)
- ・ミニロフトがイムズの4階に出店
- ・三井不動産の商業ビルが竣工し「アバクロ」アジア2号店が平成22年秋にオープン予定
- ・ブルックスブラザーズが国体道路沿いに移転後オープン(平成21年9月)
- ・九大の六本松は教養学部が平成21年4月に移転し、跡地がURへ売却された。今後建物取り壊し、基盤整備等を経て裁判所や高等裁判所等が移転することになる予定。
- ・天神2丁目の岩田屋本館隣にNTT都市開発による商業開発が進行中でバーニーズNYが核テナントとして出店予定。地下1階～3階の約2,600㎡で、営業開始は2011年秋。バーニーズの福岡出店は国内5店目となる(新宿、横浜、銀座、神戸)神戸は旧居留地25番館にL/Vとともに今年3月にオープン
- ・天神西通りにラーメンの一蘭が出店賃料は坪5万円と言われる。
- ・ドラッグイレブンも新業態のセレジエイク(コスメ)を出店させた。
- ・洋服の青山DADAビルに出店
- ・サイゼリアAOKIに出店
- ・ミーナ天神にAOKIが出店、国体道路沿いのAOKI福岡天神本店も平成21年11月にオープン。
- ・ダヴィンチ天神ビル(旧千代田生命ビル)→フコク生命に売却。ビルの収益性よりも更地に換算した価格や将来性、明治通りの希少性が評価された。
- ・「JALリゾートシーホークホテル福岡」の運営会社がヒルトン・ワールドワイドに移行し、6月に「ヒルトン福岡シーホーク」としてスタート、コンラッドを含め国内で8カ所を運営しているが、福岡はグループ内で最大規模。
今後20億円をかけて順次改修を行う予定。中国人向け個人観光ビザの発行要件の大幅緩和による中国からのインバウンドに期待。またホークスタウンの商業施設オペレーターは京阪(電鉄)に決定
- ・九電本社となり建設中のビルは「電気ビル共創館」でB2付14F、平成24年2月にオープン予定。共込み19,500円でテナント募集中

(C) 東区

- ・アイランドシティ 物流と住宅
- ・アイランドシティ内の高額の戸建て住宅は売れ行き好調学校区の良さが評価され、徐々に人気が高まっている
- ・平成22年2月から5月まで千早でシルクトソレイユのコレオ公演
- ・栄泉不動産のマンション(ロイヤルアーク千早ザ・タワーズ)は破綻後ようやく大和ハウス工業主導で再販が決定地上31Fプレミスト千早タワーとして518戸の新規分譲が始まる。
- ・アイランドシティに青果市場が移転する計画
- ・国道3号沿いに「香椎フェスティバルガーデン」が平成22年5月にオープン

(D) 西区

- ・九州大学教養学部が伊都キャンパスに移転現在は第2段階で理学系、文系、農学部系が平成24年度から平成31年度に移転予定
- ・九大学研都市駅や周船寺駅周辺は大学生向け賃貸マンションの需要で地価も横ばいに
- ・ダイハツ九州の開発センター建設は販売不況から延期
- ・西区で商業施設橋本サンリブ平成23年春 敷地33,000㎡ 計150店舗 店舗面積22,000㎡ 延べ面積77,000㎡ ニトリは先行オープン済み
- ・西区千里地区の土地区画整理事業地約6.6haは3分の2が商業施設、残りが住宅等になる。現在、造成工事中。商業施設は、ハローデイを核店舗とし、ドラッグストア、ホームセンター、100均、子供服の専門店等が出店する見通し。オープンは平成23年春。
- ・伊都土地区画整理事業地に「さいとびあ」が7月オープン(敷地7,243㎡建物RC3F延6,762㎡)。西部地域交流センター(ホール、会議室、スポーツジム等)と図書館、西部出張所が入る。
- ・今宿に平成22年5月に「ルミエール」(売場面積3,400㎡)がオープン
- ・福岡外環状道路H22年度末に全線開通予定
- ・都市高速5号線はH24年度末に1号線と接続予定

(E) 南区

開発余地がない

(F) 城南区

九大田島寮が公売により中村学園に売却された。

(G) 早良区

- ・百道浜に医療法人社団高邦会による福岡山王病院開院
平成21年5月
敷地:約23,000㎡ 建物:約37,000㎡ 地上11階
地下2階建免震構造199床(全室個室)

5. 福岡市以外の福岡都市圏の開発動向

- ・新宮町にイケアジヤパン 敷地 88,000㎡店舗 40,000㎡
沖田土地区画整理地 新宮中央駅から国道3号までの範囲 国内6店目(船橋、横浜、神戸、大阪、三郷市)
6月に売買契約を締結
- ・大牟田市のイオン H23/1/1にオープン 店舗面積
42,000㎡ 駐車場 3,755台

6. 福岡市の商況

- ・九州百貨店協会が発表した九州・沖縄地区にある百貨店の総売上高によると、昨年は年率10%程度のマイナスが続いたが、福岡市は徐々に売上高の減少幅が少なくなってきた。
- ・ウォン安になったため韓国へ旅行してブランド品を購入する女性が多く、ソウルの免税店は活況を呈している反面、福岡に戻っても暫く百貨店でブランド品を購入しないため、福岡市内の百貨店が不調と言われた。
- ・今年は豪華客船の博多港への寄港回数が66回予定されており、一人3万円程度の消費を行った場合の経済効果は30億円近いと報じられているが、福岡市の百貨店の売上高が年間1750億円とすれば、押し上げ効果はまだ1~2%程度。

7. 富裕層向け賃貸マンションは売れている

福岡市は政令市の中では総額2・3億円の一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。利回りはグロテンと呼ばれるが実際は、空室を前提とした現在の年間総収入を物件購入金額で割った表面利回りが10%という意味である。最近の表面利回りは9%前後に低下してきており、賃貸マンションの賃料水準自体はデフレ傾向から徐々に安くなっているが、一棟売りの賃貸マンションは投資用としての需要が堅調で利回りは低下傾向にある。賃貸マンション市場は、地下鉄・西鉄沿線で最寄り駅から徒歩10分以内の築浅物件の出物が少ないと言われ、出物があればよく売れる市場になっている。

8. 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

分譲マンションは完成在庫が少なくなって、一頃より売れるようになっているが、売行き状況は東京・大阪が即日完売で沸いているのと比較すると、低水準に留まっており、成否の目安とされる成約率が70%を超えるのは西新エリア等に限定される。一方、新築の戸建住宅につ

いては、福岡市内でも総額3,000万円~3,500万円の物件は売れ行きが好調である。新築の戸建て住宅の素地の売買が活発になっている。さらに、総額1,000万円~2,000万円の中古の戸建てと中古マンションは非常によく売れている。

- ①史上最大規模のローン減税が実施されており(住宅ローン残高の1%は年末調整で返ってくる)
- ②親から貰った住宅資金の贈与税も1500万円まで非課税になる。
- ③住宅ローン金利も10年固定で2%程度と安い(金利が安いため変動金利を使う人も多い 変動金利は年率1.3%程度)
- ④家賃を支払うよりローンを支払った方が安いという状況が住宅市場を後押ししていると見られる。今後、住宅版エコポイント(最大30万円)の期限延長等により、暫く住宅市場は回復基調で推移すると予測する。

9. 工場の地価下落

福岡県は自動車アイランドと呼ばれ、自動車産業の集積地となっているが(トヨタ、日産、ダイハツ)、世界不況の影響で自動車産業が落ち込む中、在庫調整のため工場をストップ・減産するケースが相次いだ。このため自動車関連の工場地需要はぱったり途絶えており、為替リスクを回避するために生産拠点を海外に移転する動きも再燃して、工場地の需要は激減すると見られていた。

工場地の地価は引き続き▲3~▲5%の下落傾向にあるが、分譲地を抱える市町村に再び問合せが来るようになっており明るい兆候はある。

トヨタ九州は非正規従業員を徐々に正規職員に採用。業績も平成22年3月期は黒字転換、生産は拡大基調。苅田町の日産も生産台数を大幅に増やす。ダイハツ九州(中津市)は2010年3期の売上高は前期比9.3%増の2,540億で5期連続で過去最高を更新。経常利益は42倍の47億円。

- ・ローム撤退 朝倉市ローム跡地は坪4万円で売却中
- ・旭硝子北九州工場撤退 操業95年に幕
- ・東芝はフラッシュメモリーを作っている子会社の東芝LSIパッケージソリューションの福岡県宮若市の本社・工場を平成22年11月に閉鎖する。

10. 今後の見通し

(A) オフィス市況

オフィス市況が回復するには、中国・米国の経済状況が好転し、日本からの輸出が回復し、日本企業の収益

環境が良くなることが前提である。日本の実体経済が回復しても、当初の設備投資は機械設備や工場に振り向けられるため、支店の拡張や雇用に投資が向けられるのはその後である。新入社員を採用したが机を置く場所がないという段階で初めて事務所の増床や移転が本格的になるのであり、オフィス市況の回復には雇用情勢の回復を待たねばならないのもう暫く時間を要する。

完全失業率は、平成 22 年 1 月に 4% 台に改善したものの 3 月以降再び悪化しており、7 月現在 5.2 となっている。

(B) 福岡空港 … 新宮沖はなくなった。

滑走路の処理能力が限界を迎えつつある福岡空港の過密化対策で、国交省は平成 21 年 5 月、麻生渡福岡県知事らが求めた現空港の滑走路増設案を進めることを正式決定した。国交省は、施設計画案を策定し P I に着手。2 年かけて環境影響評価を実施した後、用地買収に着手する。増設案は、現滑走路 (2,800 m) の西側に 2,500 m の滑走路を新設するもので、処理容量は現在の 14 万 5,000 回から 18 万 3,000 回に増える。

(C) アイランドシティ

- ・杏林会杉岡記念病院が開院した (平成 21 年 5 月)
- ・こども病院の移転が検討されている
- ・アイランドタワー 総戸数が 400 戸を超えており景気悪化のため分譲に苦戦を強いられてきたが、完成在庫は残り僅かになった。
- ・物流のイヌイ建物 未着工
- ・平成 20 年 10 月に水深 15 m の C 2 岸壁が稼働した。
- ・平成 20 年の博多港のコンテナ貨物の取扱量は約 76 万個で過去最高を更新したが平成 21 年は景気悪化で輸出入が減少したため 66 万個に減少。今年は回復基調にある。
- ・福岡市では、市内に 3ヶ所ある青果市場を統合し、アイランドシティで新青果市場を整備し平成 26 年度を目処に開場する。

Ⅲ. その他日本とアジアの動き

■国土交通省発表の地価 LOOK レポートを見ると、東京の一部と神戸、福岡の回復が早い。神戸は富裕層に厚みがある。

■韓国は地価上昇、中国も上昇 中国は融資規制を行っているほか固定資産税導入も検討中

■東京 銀座の地価下落が続いている。平成 19 年頃

に路面店賃料が坪 30 万円だったが、現在は坪 15 万円程度。ファストファッションの台頭で高額衣料が売れずに地価が下落

■東京 西新宿の高層ビル街が苦戦 超高層でワンフロア 1000 坪の大規模床が魅力だったが、超高層の S クラスビルが新宿以外でもたくさん供給され、賃料水準も西新宿と丸の内の格差が縮小して、それだったら丸の内がいいというテナントの退出等で空室が拡大。新宿区と渋谷区の事務所の空室率は 10% を超えた。

■札幌 事務所ビルの売買がこのところ見られる

■名古屋 オフィス市況は良くないが住宅地は回復 地下鉄の影響等で地価上昇ポイントも

■京都 高値の売買が見られる。四条河原町の阪急百貨店跡地は丸井に決定

■大阪 梅田がオフィスの供給過剰で賃料水準が下落。計画当初目指していた賃料は共益費込みで坪 3 万円だが現在は 2 万 2 千円程度に。御堂筋もテナントを梅田に抜かれて厳しさが増している。

■神戸 高値の売買が見られる 回復のテンポは福岡より京都・神戸が上回っている。

22 年 3 月にバーニーズ N Y がヴィトンと共に旧居留地にオープン済み

■広島 大きな動きはない

Ⅳ. 北九州市の特徴的な地価動向

(概況)

□小倉記念病院…現在の病院の建物が老朽化したため、平成紫川会が小倉北区の浅野地区の工場跡に用地を取得し、新病院を建設して全面移転する。現在平成 22 年の竣工予定で工事が進められており地上 1 3 階建、延床面積 86,678㎡に及ぶ。周辺では調剤薬局が土地を探していると言われる。

□「東横イン小倉北口」平成 22 年 3 月にオープン。

136 室 浅野 2-18-18

□北九州市はラフォーレ跡の 6・7 階の約 2,000㎡に「漫画ミュージアム」を入居させ、早ければ平成 24 年 4 月にも開業する予定。

□郵便局の再開発は動きなし

□西小倉駅の 41 階建ての「DC タワー」195 戸 (販売個数は 188 戸) は平成 24 年 3 月頃竣工予定で 5 ヶ月間で約 50 戸が売れた。

□井筒屋の売上高不振が続いており、不採算店舗のサロンド井筒屋 U を 6 月末に、飯塚井筒屋を平成 21 年 8 月に閉店した。その後、飯塚井筒屋は 9 月、本社

店外事業室運営の「飯塚・井筒屋サロン」として開店した。

- コレットは平成21年3月と5月にZARA、無印、ロフトがオープンした。
- 黒崎コムシティは沖層建設が白紙撤回したため迷走中。売却中と言われるが不明。
- 平成21年5月に大塚家具が撤退したAIMにYahooの子会社カスタマーリレーションズが事務所を開設すると発表。地元から100名を新規採用予定。
- 門司港トロッコ列車が期間限定で運行中
- 南区…にれの木坂の分譲価格が安いとため周辺も地価下落が続いているが、にれのき坂自体は比較的売れている。平成21年3月商業施設ドットとあ〜る garden がオープン。ダイソーやスシロー、アルク等の商業施設ができた。
- 門司港ホテルや海峡プラザなどを所有する三セク門司港開発が、私的整理の事業再生ADRを使って経営再建を目指すことになった。観光収入減で借入金の返済が困難。金融機関に返済を猶予してもらい、市には地代を半額にしてもらう。
- 旭硝子は平成21年閉鎖
- 厚生年金病院跡と市営岸の浦団地跡地は、図書館・多目的（音楽・演劇・舞踏）ホールなどが入居する複合施設を計画。事業方式はPFIで10月にも民間事業者を公募・審査・選定する。オープンは平成24年で、事業費は約79億円。
- IDUの超高層のマンションは完売
- 北九州空港跡地のサカエ理研工業は起工式（敷地6万㎡）があり進捗している
- 労災病院も空港跡地に移った敷地5万㎡建物3万㎡病床450 平成21年開院
- 響灘はブリジストンが平成21年夏から操業開始、寿産業も6月より稼働開始
- 南区の徳力アピロスは建替決定も更地のまま
- 豊田通商は、平成22年5月に水巻町頃末南に大型複合施設グランモールヒルトップテラスを部分開業した。鉄骨造、地上2階、敷地面積約6万9,600㎡、延床面積約5万2,300㎡、店舗面積約2万9,800㎡、駐車場約1,600台、事業費約100億円 店舗構成は大黒天物産のスーパーマーケットチェーン「ラ・ムー」とホームセンター「ダイキ」がメインテナント
- 大型ホームセンター「ハンズマン」が小倉南区朽網に11月オープン予定 売り場面積は約5,000㎡
- 戸畑サティは「イオン戸畑ショッピングセンター店」と

なりイオン戸畑店が平成22年4月にオープン
□荻田町の日産車体が本格稼働

V. 久留米市の特徴的な地価動向

（概況）

- 久留米市も新幹線の開通及び駅整備（平成23年春）、津福バイパスの熟成（平成17年12月完成）、上津バイパス整備（平成23年度久留米ICまで開通予定）、豆津バイパスの整備（平成22年度）、合川道路の整備（平成24年度予定）、久留米高校前駅の新設（平成21年3月）等のプラス要因がある反面、県央、南部地区全般における地域経済の停滞、郊外大型店舗の開業及びバイパスの整備に伴う中心市街地の衰退（井筒屋の閉店平成21年2月）、郊外での競争激化に伴うスーパー（地場タイホー）の閉鎖、市町村合併後の旧郡部の相対的割高感による地価下落等の地域特有のマイナス要素がある。

（久留米市の住宅地）

- JR久留米駅、西鉄久留米駅、花畑駅を中心にマンション供給が活発化していた中心市街地では、分譲マンションの販売不振に伴い下落幅は拡大。容積100%当たり坪10万円程度での土地需要が中心となっている。マンションの分譲価格も坪80万円～90万円が中心で、全体的に市内のマンション需要は弱く、櫛原町の「グランドサンリヤン」、日吉町の「ライオンズレジデンス」、JR久留米駅前の「ザ・ライオンズ久留米ウェリスタワー」等はいずれも在庫を抱えている。

（久留米市の商業）

- 久留米市の中心商業は西鉄久留米駅周辺・六ツ門地区・JR久留米駅周辺を核とし、西鉄久留米駅前から六ツ門地区までの間は「一番街商店街」「東町明治通商店街」「二番街商店街」「六ツ門商店街」等アーケード街で構成されている。
- 平成17年11月に「ダイエー六ツ門店」の閉店、加えて平成21年2月末に「久留米井筒屋」が閉店し、中心商店街はその空洞化に歯止めがかからない状況にある。
- 一番街をはじめとする中心商業地については、井筒屋跡地の再開発が未定。ダイエー六ツ門店跡地は「くるめりあ六ツ門」として平成22年7月に部分オープン。食品スーパー「ハローデイ」と「サンドラッグ」、大手100円ショップ「セリア」、「久留米市立六ツ門図書館」等が入る商業施設となる。

- 郊外型店舗の進出…ハローデイ国分店:平成19年8月オープン、マックスバリュ久留米西店:平成19年10月オープン、レッドキャベツ梅満店:平成20年11月オープン
- 新幹線の開通が平成23年春に予定されており大きな起爆剤となることが期待されている。
H22/5末に久留米駅西口が設置され、東西自由通路が開設された。
- 中心部商店街の空店舗率は平成21年5月現在25.7%で(久留米市・久留米商工会議所調査)、「ゆめタウン久留米」開店当時の空店舗率と比較すると2倍超となっている。
- 銀行、生損保等のビルが建ち並ぶオフィス街では、当市から福岡市まで電車で約40分という交通アクセスの利便性から、企業の統廃合・撤退が進みビルの空室が目立っている。
- 西鉄久留米、花畑駅周辺はマンション需要が下支えし、地価は比較的安定に推移したが、マンションの販売不振から、素地の需要価格水準も一段低い水準に低下した。
- 路線商業地域については、新規路線の開通による用地の供給増、景気後退、新規投資の減退を反映して総じて下落幅は拡大。堅調に推移していたゆめタウン周辺、上津バイパス、津福バイパス周辺もやや弱含みで推移している。
- 平成20年7月、地場スーパー「タイホー」が廃業したが、一部店舗についてはイオン九州が「マックスバリュ」としてリニューアルオープンさせている。

VI. 飯塚市の特徴的な地価動向

- 宮若市、田川市、筑紫野市、小竹町、桂川町、筑前町に隣接
- 人口:133,011人
- 飯塚市は平成18年3月末の対等合併(筑穂町、穂波町、庄内町、穎田町)により、福岡県下では、福岡市、北九州市、久留米市に次いで4番目の人口規模の市となった。
- 国道201号バイパス「飯塚庄内田川バイパス」が平成21年3月に全線開通し、福岡市～田川市との時間が短縮されたほか、国道201号等飯塚市の交通混雑が緩和された。
- 住宅地として人気がある地域は旧飯塚市域内の「立岩」「柏の森」エリアで、特に「柏の森ヒルズ」は画地が多く販売が長期化していたが、現在では取引は

少ない。高価格帯エリアの売り物件でも45,000～48,000円/㎡程度で、地価は再び下落の一途を辿っている。

- H20年における分譲マンションの新規供給はなく、H19年の3棟126戸(いずれも飯塚市中心)の販売率が悪く供給過剰が顕在化している。
- 市中心の商業地は「本町商店街」「東町商店街」等アーケード街であるが、大型SC「イオンショッピングタウン穂波」に客足をとられ、特に平日の歩行者通行量が年々減少、商店街全体の空室率も年々増加傾向にある。なお、「本町商店街」では平成20年4月に大火災に見舞われ、商店街の復興に大打撃を与えた。
- バスセンター周辺の旧市街地「吉原町」にある「あいタウン」は開店して約6年であるが、平成19年12月末に核テナント「ベスト電器」が撤退し、中心市街地の復興は厳しい状況にある。
- 旧飯塚市内においては、平成17年9月末にディスカウントストア「トライアル」が徳前地区と上三緒地区にオープンし、「あそう」「マルシン」をはじめとした既存量販店が打撃を受けている状況である。
- 「飯塚リサーチパーク」(大字幸袋)では8区画のうち6区画が売却済みであるが、ここ1年動きがない。
- 「松尾工業団地」(旧穎田町大字勢田:6区画)では、平成18年末から平成19年にかけて相次いで自動車関連企業の工場が進出したが、平成20年以降、全く動きがなく、地価下落も拡大傾向にある。
- トライアルカンパニー、飯塚市に雑貨・家具店「Lifeis(リフエイズ)」(平成21年11月オープン)をスーパーセンタートライアル上三緒店の店内にオープンさせた。
- さかえ屋、今まで設けていなかった「本店」を、来年1月29日に飯塚市に開設すると発表
- 八木山バイパス 6月28日より無料化(6月から3月末まで社会実験)
- 旧穂波町の秋松地区に商業施設が増えており平成22年4月28日にハローデイ穂波店がオープンした。

佐賀県

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) 地域経済

佐賀県の景気は、厳しい状況にあるものの、持ち直しの動きが続いている。

個人消費は、前年同月比で減少、新設住宅着工数も減少している。公共工事は21年度は23.3%のプラスとなった。生産活動は緩やかに持ち直している。また、雇用情勢は、有効求人倍率が4月に0.47となり、平成18年12月の0.74をピークに緩やかに下降を続けている。

物価については、平成17年を100とすると4月で99.3となっている。

土地取引件数は平成21年8,791件（前年比▲10.1%）平成22年1～3月2,362件（前年比▲2.4%）と減少している。

(2) 人口動態

平成22年5月1日現在、佐賀県の人口は約850千人、世帯数は299千世帯である。前年に比べ人口は0.33%減少したが、核家族化等で世帯数は0.65%増加し過去最高となった。佐賀市周辺や県東部地区は人口が増加傾向にあるが、県南西部地区では減少傾向。今後の人口の将来推計として、2035年には712千人程度に減少することが予測されている。

(3) 大型プロジェクト

大型プロジェクトの概要及び地価等への影響は次のとおりである。

①九州新幹線新鳥栖駅

平成23年3月開通予定。通勤圏が拡大するため鳥栖市の住宅地の需要が増加するものと予想されるが現状ではまだ動きはない。

②九州新幹線長崎ルート平成21年3月着工

③県立病院の移転

平成24年佐賀市嘉瀬町に移転予定。佐賀市西部の開発が進むと予想される一方で、病院がなくなる佐賀市中心部の衰退が懸念される。

④西九州自動車道

現在唐津・浜玉間で一部供用開始になっているが、

福岡市まで開通すれば観光面の浮揚は期待されるが、商店街への景況が懸念される。

⑤兵庫北土地区画整理事業

佐賀市の国道34号沿いで、施行面積120ha、予定では2,000世帯、6,500人が生活する土地区画整理事業が行われている。ゆめタウン佐賀は既に開店し、その南側の商業ゾーンに郊外型の店舗が集積しており、住宅の建設も始まっている。保留地の処分価格が比較的安く、住宅メーカーも分譲を始めており、供給が増えるため佐賀市内の既存の住宅地へ影響すると予想される。

⑥グリーン・ロジスティクス・パーク鳥栖

佐賀県が鳥栖インターまで1kmの場所に総面積67.6万㎡の大型流通業務団地を造成しており、米国系の国際物流企業などが進出し、比較的好調な売れ行きを示していたがやや鈍化傾向。

(4) 大型店舗の進出

大型店舗等の概要及び地価等への影響は、以下のとおりである。

○ゆめタウン佐賀

佐賀市の国道34号沿いに、売場面積49,200㎡の大規模ショッピングセンターが平成18年12月に開店した。周辺には大型電気店、スポーツ用品店、紳士服店等が同時に開店した。

佐賀市内では先行したイオンショッピングセンター大和が51,500㎡に増床し、モラージュ佐賀も56,000㎡に増床し、大型店舗間の競争が激しくなっている。また、佐賀都市圏の既成商業地域への影響がでている模様である。

○アクロスプラザ武雄、メリーランド武雄

アクロスプラザ武雄は、国道34号沿いに敷地面積19,000㎡、7棟で店舗面積6,000㎡の複合商業施設として平成17年11月に開店した。その北方約1kmの県道24号沿いにマックスバリュを核としたメリーランド武雄（店舗面積5,800㎡）が平成18年6月に開店した。武雄市内には平成10年にゆめタウン武雄店

が既に開店しており、佐賀市と同様大型店舗間の競争が激しくなっている。武雄都市圏の既成商業地域への影響が懸念される。

価格形成要因等の分析

(1) 概況

用途別平均変動率 (%)

	住宅地	宅見	商業地	準工業地	工業地	調区内宅地	全体
16年調査	▲1.7	▲1.8	▲4.0	▲2.1	▲2.8	▲1.5	▲2.3
17年調査	▲1.9	▲1.8	▲3.3	▲2.4	▲2.7	▲1.6	▲2.3
18年調査	▲1.8	▲2.2	▲3.1	▲1.9	▲2.3	▲2.5	▲2.2
19年調査	▲1.6	▲2.1	▲2.5	▲1.8	▲1.6	▲2.5	▲1.8
20年調査	▲1.7	▲2.0	▲2.4	▲1.6	▲1.4	▲2.7	▲1.9
21年調査	▲2.5	▲3.5	▲3.4	▲2.6	▲3.2	▲3.0	▲2.8
22年調査	▲2.9	▲3.6	▲4.0	▲3.4	▲3.6	▲3.3	▲3.3

※ 22年地価調査は見込

【住宅地】

佐賀県の住宅地は全てのポイントで下落している。

- i 鹿島市、小城市が縮小。他は拡大傾向にある。
(旧佐賀市 ▲4.3% → ▲3.8% → ▲3.5% → ▲2.8% → ▲3% → ▲4.7% → ▲4.5%)
中心部の品等の良い住宅地も下落拡大
(佐賀-10：城内 ▲2.3% → ▲1.1% → ▲0.1% → ▲2.8% → ▲3.6% → ▲4.3%)

- ii 郡部についても太良町縮小、大町町横這いではほぼ下落拡大

- iii 宅地見込地も下落拡大

佐賀県新設住宅着工数

平成8年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年
9195戸	5120戸	5540戸	6277戸	6066戸	5755戸	6223戸	4477戸

平成22年1月～4月1,196戸(前年比▲1.6%) ▲28.1%

佐賀市取引事例事情補正率

- 平成19年地価公示 1事例当たり ▲4.3% (78事例)
- 平成19年地価調査 1事例当たり ▲11.5% (58事例)
- 平成20年地価公示 1事例当たり ▲11.4% (64事例)
- 平成20年地価調査 1事例当たり ▲7.1% (77事例)
- 平成21年地価公示 1事例当たり ▲11.6% (49事例)
- 平成21年地価調査 1事例当たり ▲9.7% (62事例)
- 平成22年地価公示 1事例当たり ▲10.7% (80事例)
- 平成22年地価調査 1事例当たり ▲11.2% (77事例)

【商業地】

佐賀県の商業地は全てのポイントで下落している。(昨年と同じ)

- i 佐賀市等については下落率の拡大傾向
(旧佐賀市 ▲11.3% → ▲7.6% → ▲6.0% → ▲4.1% → ▲3.9% → ▲5.8% → ▲5.8%)

最高商業地

(佐賀5-7 ▲6.5% → ▲5.5% → 0% → 0% → ▲5.1% → ▲4.6%)

平成5年1,390,000円/㎡が248,000円/㎡ピーク時の17.8%

下落率トップ

(嬉野5-1 ▲7.8% → ▲5.4% → ▲5.1% → ▲4.7% → ▲5.6% → ▲9.0%)

商業地のマンション利用の増加傾向佐賀5-6(佐賀市天神)近辺

- ii 郡部については吉野ヶ里町、太良町が縮小。基山町が横這い、他は下落拡大。
郡部の商業地の背後の住宅地価格とのバランス住宅地としての利用が増加傾向

	空室率	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年
佐賀市	事務所(13棟)	23.2%	24.5%	21.1%	18.1%	17.7%	27.2%
	飲食(3棟)	38.4%	8.5%	54.9%	14.0%	36.8%	43.5%
唐津市	事務所(5棟)	40.7%	33.3%	37.0%	37.0%	40.7%	34.6%
	飲食(3棟)	27.9%	39.5%	18.8%	11.3%	29.7%	31.3%
鳥栖市	事務所(2棟)	29.2%	21.7%	26.1%	17.4%	21.7%	34.8%

佐賀市取引事例事情補正率

- 平成19年地価公示 1事例当たり ▲2.8% (25事例)
- 平成19年地価調査 1事例当たり ▲11.0% (26事例)
- 平成20年地価公示 1事例当たり ▲5.4% (39事例)
- 平成20年地価調査 1事例当たり ▲10.7% (22事例)
- 平成21年地価公示 1事例当たり ▲18.1% (16事例)
- 平成21年地価調査 1事例当たり ▲24.6% (12事例)
- 平成22年地価公示 1事例当たり ▲14.8% (26事例)
- 平成22年地価調査 1事例当たり ▲2.5% (12事例)

【工業地】

- i 県全体で下落幅拡大
▲1.6% → ▲1.4% → ▲3.2% → ▲3.6%
鳥栖北部丘陵の工業団地もほぼ分譲完了したが、流通業務団地の売れ行きはやや鈍化。

(2) 主要な都市の動向**佐賀市 [41201]**

(住宅地:25地点) [平均変動率:H19▲2.3%⇒
H20▲2.5%⇒H21▲3.6%⇒H22▲3.6%]

- ・中心部の価格上位の住宅地域(城内、水ヶ江、中の小路、八幡小路など)はピーク時に比べ価格がかなり下落したため、下落率が縮小傾向にあったが、なかなか成約に至らず、下落が拡大した。
- ・旧佐賀市の一般的な住宅地域については、主に市の南部で中古住宅に割安な取引が見られる。中小規模の分譲住宅地には価格のバラツキがあって割安な分譲地もみられ、引き続き下落傾向にある。
- ・幅員4m程度の既成住宅地の中古物件の需要は特に弱く、-30%～-40%程度の売り急ぎの取引が目立った。
- ・兵庫北土地区画整理区域で保留地の処分が平成18年から始まり、今後数年間大量の住宅地が供給されることから住宅地の下落が暫く続くものと予測される。
- ・大和町では、小川東土地区画整理事業で住宅地の分譲が開始され供給が増加したことなどから地価はやや下落している。

(商業地:16地点) [平均変動率:H19▲3.5%
⇒H20▲3.3%⇒H21▲4.6%⇒H22▲5.0%]

- ・中心部の既成商業地域は、閉店した店舗が目立ち、依然として活気がない。特にアーケード街においては極端に需要が弱い状態が続いている。主要商店街通行量調査では、通行量はピーク時の3分の1程度にまで減少した。
- ・大和町の「イオンショッピングタウン大和」、巨勢町牛島の「モラージュ佐賀」、東与賀町の「イオンスーパーセンター東与賀」に加え、兵庫町藤木に大型商業施設「ゆめタウン」(敷地面積約11ha)が平成18年12月にオープンし、中心商店街への更な

る悪影響が予想される。

- ・賃貸ビルは支店や営業所の統廃合等により需要が減少して空室率が約20%程度の状態が続いている。
- ・佐賀駅周辺では、バスセンターが改装され、新店舗の開店やビジネスホテルやマンションが数棟建設されたりして賑わいを取り戻しつつあったが景気悪化の影響が懸念される。
- ・兵庫土地区画整理区域内の国道34号沿いで「ゆめタウン」を核としてその周辺に郊外型の大型店舗等が相次いで建設され新たな商業地域を形成してきている。
- ・取引動向は売希望価格の見直しが行われ、当市全域の商業地に対する不動産の動きは買手市場であり、依然として低迷状態にある。

(工業地)

- ・市街化区域内の工業地域は特に変動要因はない。
- ・売れ残りが目立っていた久保泉工業団地に約8万㎡の小糸製作所の工場の進出し、その後数社の工場進出もあり、同団地はほぼ完売した。佐賀市では新たな工場団地として大和町福田に約26万㎡規模を計画している。

唐津市 [41202]

(住宅地:20地点)

- ・人口は微減、世帯数は微増で、ここ数年旧市街地及びその周辺においては大規模な宅地開発はなく、5区画～10区画程度のミニ開発が主流になっているが、供給サイドは弱気で、素地の取得・新規の分譲価格は弱含みである。
- ・鏡地区の住宅地(唐津-3)は、東唐津の区画整理事業の進捗の影響はあるが下落拡大が見られる。
- ・合併による市中心部への人口の流入は今のところ見られず、アパートは空室が多く、築年の古い物件は値下げが目立つ。

(商業地：9地点)

- ・平成15年頃から地価公示唐津5-1のある呉服町のアーケードの空店舗が急激に増え始め、一部駐車場になった部分もあり不動産業者もアーケード街については非常に弱気であるが、周辺の住宅地の価格に近づきつつあり、今後の動向に注意を要する。
- ・アーケード街の周辺の商業地においては民間の取引においてもやや割高と思われる売買もあり、アーケード街とその回りの商業地との2極化の流れができつつある。
- ・合併により新唐津市が誕生したが、市中心部への事務所や店舗の移転の動きはいまのところない。

鳥栖市 [41203]

(住宅地：6地点)

- ・鳥栖駅周辺の中心市街の住宅地の地価は50000円/㎡～60000円/㎡程度、郊外の住宅地の地価は35000円/㎡から45000円/㎡程度である。
- ・全体としては地価下落が続いている。
- ・最近では鳥栖市中心市街(ウイングスクエアと鳥栖駅東)や郊外(蔵上地区、弥生が丘地区)で土地区画整理事業が進み住宅地はやや過剰傾向にあり、かつ既存住宅地の土地取引が減少し、これが地価下落要因になっている。ただ鳥栖市の人口・世帯数共に年々増加しており、今後は地価下落に歯止めがかかるともいわれている。

(商業地：1地点)

- ・鳥栖駅前で、駅西側の県道沿いにある(本通筋商店街)が中心商業地であり、金融機関や小売店舗等が建ち並んでいる。鳥栖市内に大型ショッピングセンター(ジョイフルタウン、鳥栖シティモール)が進出してから商業地盤が急速に沈下し、店舗閉店が相次いでいる。

- ・中心商業地は従前は坪100万円といわれていたが、現在80000円/㎡前後まで下落している。また中心商業地背後の商業地や県道久留米基山筑紫野線若しくは佐賀川久保鳥栖線沿いの郊外幹線街路沿いの路線商業地は・・・65000円/㎡～75000円/㎡程度である。
- ・全体としては地価は下落し続けており、地価は歯止めがかからない状況であるが、最近の中心商業地では閉店した小売店舗に新たに飲食店舗が開店する等やや顧客の集客力を向上させつつある。またアーケード街では近くアーケードの撤去が決まり、今後は建物の高度利用が可能となっている。

(工業地：3地点)

- ・鳥栖市は高速道路の九州自動車道、長崎自動車道、大分自動車道の各高速道路が交差する鳥栖ジャンクションがあり、JR九州鹿児島本線と長崎本線が分岐する鳥栖駅があり、まさに九州の陸上交通の要衝に位置するため、市内には数カ所工業地、工業団地があり、主として流通業務関連施設が多い。
- ・地場の主企業であるアサヒコーポレーションの倒産及びその関連施設等の閉鎖等や周辺市町の工業地に比し相対的に地価が高かったため、年々3%～5%下落していたが、一昨年までは鳥栖北部の丘陵にある弥生ヶ丘で開発された工業団地の分譲が好調だった。また鳥栖ジャンクション南部の田園地帯で県主導の大規模工業団地(鳥栖流通業務団地)が分譲中であり、各企業の進出が盛んであったが鈍化傾向。

長崎県

社団法人長崎県不動産鑑定士協会
有限会社アセットプランニング長崎

笹嶋 洋



1. 長崎県の地域経済の概況

長崎県の経済情勢は、平成21年から22年半ばにかけて、世界経済情勢の悪化、円高の進行等に伴い、雇用情勢・消費動向・住宅投資といった指標は、一部に持ち直しの動きがみられるものの依然として芳しくなかった。ただし、造船は高めの受注残を抱え高操業を続けるなか、新規の商談成立もみられ、また、観光は大河ドラマの放映効果のほか、一部施設のリニューアル効果等もあって個人消費に影響を与え、全体的な景況判断は「着実に持ち直している」としている。

2. 人口動態

平成22年6月1日現在の長崎県の人口は、1,425千人で前年同期比0.63%減少となっている。昭和35年をピークに昭和60年以降、毎年減少傾向が続いている。

長崎市、佐世保市においてもここ数年は減少傾向が続いており、例外的に増加しているのは、島原半島の結節点に存し、利便性を反映している雲仙市愛野町が2.4%の増加で、平成17年からの5年間で約12%の人口の伸びを示している。このほか、大村市が0.4%、西彼杵郡(時津・長与)が0.5%それぞれ増加しており、長崎キャノン(株)の操業開始に伴い波佐見町が0.4%、川棚町が0.2%の増加となっている。

ただし、壱岐・対馬・五島等の離島地区は昭和60年と比較して25%～30%近い減少となっている。

3. 大型プロジェクト等

- ①九州新幹線西九州ルート着工決定(平成20年3月)
- ②波佐見テクノパークにて長崎キャノン(株)が操業開始(平成22年3月)
- ③佐世保市が江迎町・鹿町町を編入合併(平成22年3月)
- ④西九州自動車道佐世保道路「佐世保みなとIC～相浦中里IC」間開通(平成22年3月)
- ⑤(仮称)伊王島大橋の進捗(平成22年度完成予定)

4. 価格形成要因等の分析

県下の地価は全用途の対前年平均変動率が△4.4%で、前年と同率の下落幅となり依然として下落傾向が続いている。

(1) 住宅地について

住宅地の対前年平均変動率は△4.1%で、下落幅は横這いとなった。

住宅地は、平成11年に対前年平均変動率がマイナスに転じて以来、12年連続でマイナスとなっている。また、下落率が拡大したのは4市5町で、他の市町の下落率は、ほぼ横這いか縮小している。なお、前年と比較して下落率が縮小した市町でも、依然として高い下落率を示している。

下落が継続している要因は、人口減少と高齢化による住宅地需要の減退、さらには住宅団地の供給過剰による価格調整過程にあること等によるものと思われる。

用途別平均変動率(%)

	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	調整区域内宅地	全用途平均
17年調査	△3.6	△6.5	△6.1	△6.1	△5.6	△3.2	△4.3
18年調査	△3.8	△7.4	△5.4	△6.0	△4.7	△2.9	△4.3
19年調査	△3.5	△7.0	△4.2	△4.5	△4.4	△2.9	△3.8
20年調査	△3.3	△5.9	△3.3	△3.7	△3.0	△2.8	△3.4
21年調査	△4.1	△7.1	△4.6	△3.8	△4.1	△4.7	△4.4
22年調査	△4.1	△7.0	△4.7	△3.9	△4.6	△4.5	△4.4

長崎市中心部の中価格帯～高価格帯の住宅地については、長期にわたる価格下落から相対的な割安感がでており、利便性や住環境に優れた地域における根強い需要を背景に下げ止まりの傾向が顕在化している。それと同時に、斜面地に広がる階段道路沿い、車両進入不可の道路沿い等、街路条件が劣る住宅地は、高齢化と若年層の流出等により空洞化に歯止めがかからず、依然として地価は大きく下落しており、結果的に地域間格差が広がっている。

また、離島を中心とした過疎地域での地価は、依然として大きく下落している。

住宅地の最高変動率の基準地は、次の4地点で変動率は0.0%である。

①長崎市上西山町「長崎－18」

価格上位の住宅地は利便性・希少性から下げ止まり傾向にあるものと思われる。

②長崎市伊王島町「長崎－44」

(仮称)伊王島大橋の架橋による利便性の向上によるものと思われる。

③雲仙市愛野町「雲仙－10」

島原半島の付け根部分という地理的優位性から、周辺市町からの人口流入が進んでいるためと思われる。

④南島原市布津町「南島原－21」

すでに底値圏の価格帯にあるものと思われる。

住宅地のマイナス変動率最高の基準地は、壱岐市郷ノ浦町「壱岐－2」の△9.0%である。要因は、人口減少・高齢化等に伴う需要減退によるものと思われる。

住宅地の最高価格の基準地は、平成元年から22年連続で長崎市上西山町「長崎－18」の163,000円/㎡(前年163,000円/㎡)で、前年と同額である。

(2) 商業地について

商業地の対前年平均変動率は、△4.7%で下落率は昨年とほぼ横這いとなった。

商業地は、平成5年に対前年平均変動率がマイナスに転じて以来、18年連続でマイナスとなっている。

下落率が縮小したのは4市1町だけで、他の市町はほぼ横這いか拡大となっており、下落率は依然として

高水準にあり、地価の回復基調にあるとは言い難い。

下落が継続している要因は、消費の低迷と郊外型店舗の影響等により、既成商業地に対する需要が依然として低迷していることによるものと思われる。

商業地の最高変動率の基準地は、南島原市北有馬町「南島原5－4」の0.0%である。要因は、近隣地域及び周辺地域において主要地方道の拡幅工事が進捗し、利便性がやや向上したことによるものと思われる。

商業地のマイナス変動率最高の基準地は、平戸市生月町「平戸5－2」の△9.4%である。要因は、過疎化の進展、生月大橋の無料化に伴う島外への顧客の流出等によるものと思われる。

商業地の最高価格の基準地は、平成9年から14年連続で長崎市浜町「長崎5－20」の1,040,000円/㎡(前年1,080,000円/㎡)である。

商業地の市町別の平均変動率は、全ての市町においてマイナスで、市部の平均変動率は△4.5%、郡部は△6.8%となっている。

(3) 今後の動向について

一昨年のリーマンショック以来、地域経済の低迷に伴い土地需要は減退し、地価は依然として下落傾向にあるが、長崎市中心部の高価格帯の住宅地や相対的割安感のある商業地については、需要層が戻りつつあり下げ止まり傾向が顕在化している。一方では、階段道路沿いの住宅地や衰退傾向にある商業地等では、地価下落に歯止めがかからず、結果的に二極分化が進展しており、今後もこの傾向は続くものと思われる。

地域経済は、基幹産業である造船や観光事業にやや明るい兆しが見えるものの、景気回復の遅れや円高等により今後の地価は大きく影響されるものと思われる、注視すべきである。

熊本県

社団法人熊本県不動産鑑定士協会
資産総合鑑定株式会社

西川 毅彦



1. 熊本県全体の地価動向

平成22年地価調査では、熊本県全体の地価変動率は15年連続での下落となり、H21年とH22年の上昇地点数等の推移は下記のとおりであった。

	H21	H22
上昇地点数	0 地点	1 地点
横ばい地下	7 地点	6 地点
下落地点数	451 地点	481 地点

熊本駅周辺および熊本城の整備の進捗によって、熊本駅西側の住宅地1地点が2.5%の上昇、熊本駅前の商業地および熊本城に近い住宅地が横ばいとなった。その他の横ばい4地点は価格水準の低い山間部等が多く、住宅地価格として最低ラインに近づいていると認められる。

尚、全用途の平均変動率は下落幅が縮小（-4.0%→-3.8%）したが、98.5%の調査地点で地価が下落しており、地価下落は恒常化している。地価下落の要因としては、地域経済の状況とともに、人口の慢性的減少があげられ、更に、一部では市町村合併（94市町村→46市町村）に伴う行政組織等の再編の影響も見られる。

熊本県は、(1)熊本市を中心とした熊本都市圏、(2)県北の丘陵地帯、(3)阿蘇山を中心とした阿蘇観光地区、(4)漁業と観光の天草地区、(5)県南の山岳地帯、等に大まかに区分される。

今回の地価調査結果の市町村別平均変動率（住宅地・商業地）によると、下落率下位10市町村のうち8割にあたる15市町村が、(4)の天草地区及び(5)の県南山岳地帯に集中しており、当該地区の地域経済の停滞・人口減少の恒常化等を反映した結果が地価変動率に如実に反映されているものと見られる。

2. 熊本市の動向(抜粋)

1. 市町村合併と政令市移行

平成21年10月に富合町と、平成22年3月に植木町・城南町とそれぞれ合併し、総人口が70万人を超えたことにより、平成24年の政令指定都市移行に向かって区割り・区の名称の公募等の準備が進められている。

尚、同合併による旧富合町・植木町・城南町の地価への影響は現時点では顕在化していないといえる。

2. マンション事情

県外デベロッパーの相次ぐマンション用地買収の後、平成19年・20年と年間1,000戸を越えて供給されていたが、一昨年後半からの深刻な経済危機の影響による建築先送り等で在庫調整が進みつつあるものの、マンション需要回復の兆しは見られない。ただ、新幹線の全線開通を見越して計画されている熊本駅前の高層マンションについては早期完売を達成しているが、これは例外的な現象といえる。

3. 中心商業地の動向

下通、上通アーケード及びその周辺地域の中心商業地の9地点の平均変動率および中心商業地の土地取引件数の推移は下記のとおりである。

平均変動率

H18	H19	H20	H21	H22
-3.1%	+5.9%	+0.5%	-6.5%	-5.3%

土地取引件数

	H18	H19	H20	H21	H22
上期	31	48	29	28	14 <small>(1月~5月)</small>
下期	45	37	16	39	
合計	76	85	45	57	

一時期、不動産投資ファンドの資金流入により中心商業地の地価は上昇をみたが、一昨年からの金融危機で資金の流入はストップし、上記のとおり取引件数の減少・取引価格の低下等により地価はマイナスを示した。平成22年地価調査では中心商業地の平均変動率は-6.5%→-5.3%と、下落率が縮小したが、依然として土地取引件数は少なく、回復の足取りは鈍いものがある。ただ、熊本商工会議所「商店街通行量調査」平成21年調査の中心部26地点における対前年比は2.6%の増加となっており、中心商業地の通行量は下げ止まりの傾向が見てとれる。

一方、中心商業地の一角である花畑町・桜町において再開発が計画されており、熊本市の新たな拠点として期待されている。なお、桜町の再開発については、九州産業交通ホールディングスが「熊本桜町再開発準備会社」を設立し、約3haの土地にバスターミナル、商業施設、ホテル等の複合商業施設を平成22年冬に着工し、平成26年春の完成の目標であったが、世界同時不況の影響で計画の検討が長引いたこともあって、完成は予定より遅れる見通しとなった。

4. 熊本駅周辺の動向

熊本駅周辺地域は、平成23年3月の九州新幹線鹿児島ルートの新線開業にあわせて、区画整理事業・市街地開発事業・合同庁舎建設・連続立体交差事業等の各種整備事業が進んでいるが、完成は平成28年度の予定である。今後、熊本駅周辺の環境は激変すると予測される。

尚、平成21年地価調査で新設され1㎡当たり450,000円で公示された熊本駅前の商業地は横ばいとなった。

3. 新幹線関連概観(熊本駅以外)

1. 新八代駅関連

平成16年3月に部分開業して6年あまり経過しているが、新八代駅周辺は徐々に変化してきている。まず、当市中心部に所在していた白百合学園高校が新八代駅の西側に隣接して移転し、駅前には賃貸マンションやビジネスホテル(東横イン)が立地しているのに加え、医薬品卸の富田薬品が駅前に敷地面積16,000㎡の物

流センターを新設し平成23年に稼働する予定など、民間の投資も見られる。このような動きの中で、住宅地としても見直されつつあり、共同住宅の新築案件や住宅地開発も増加しており、新幹線効果というべき現象が見受けられる。

2. 新水俣駅関連

新八代駅と同様に開業して6年あまり経過しているが、新八代駅と比較して若干の停滞感はない。国道3号に面して新水俣駅が開設されたが、新幹線関連の周辺整備に伴う土地利用の変化は見られるが、新駅に触発された各種施設の立地は見受けられない。むしろ、新幹線効果としては、熊本市や鹿児島市との時間距離が大幅に短縮されたことで、毎日の通学に利用する大学生に象徴されるように、人的交流の可能性が高まっている。但し、観光客の誘致にはプラスに働いているとは言えない状況である。

3. 新玉名駅関連

平成23年春の全線開業を見越して新駅周辺の整備が進んでいるものの、玉名市の将来を見据えた整備計画には心許ない部分があると言われている。特に交通結節や観光連携等に向けての動きが鈍いと指摘する有識者も存在する。又、新玉名駅は農地地域の真っただ中にあり、新たな民間の投資の余地は少ないとみられる。このような動きの中で、JR玉名駅の北側に玉名市では11年ぶりとなる分譲マンション(総戸数48戸)の計画があり、新幹線全通を見越した動きのひとつといえる。

4. 車両基地関連(旧富合町)

富合町は平成20年10月に隣接する熊本市と合併した。合併による地価変動については現時点で大きな動きは見られないが、合併とは別の要因である新幹線車両基地が完成し、周辺整備に加えて鹿児島本線に車両基地駅の新設が確定したと相俟って、同駅周辺で共同住宅の計画・新築が見られるようになってきている。

以上

大分県

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



1. 大分県の地域経済

大分県内の経済情勢は、緩やかな持ち直しが続いており、輸出が増加基調にある下で生産は堅調に推移しているほか、設備投資も低水準ながら持ち直しており、企業マインドも、製造業を中心に着実に改善している。

こうした状況の下で、雇用・所得はなお厳しい状況にあるものの、所定外労働時間が増加しているほか、有効求人倍率も持ち直しているなど概ね下げ止まっている状況である。

また個人消費は、なお地合いは弱いものの、一部に持ち直しの動きがみられている。住宅投資についても低調に推移しているが、公共投資は大型工事の発注がみられたことから、前年を大幅に上回っている。

金融面では、預金は前年を上回って推移しているが、貸出は引き続き前年を下回っており、銀行の貸出約定平均金利は振れを伴いつつも低下している。

なお大分県内の景気の先行きは、製造業を中心とした企業部門の改善が牽引する形で、持ち直しが続くと思われる。もっとも、各種政策の効果が薄れていくことや海外経済の先行き不透明感が高まっている中で、企業が各種支出に抑制的なスタンスを崩していないことから、自律回復に向けた足取りは緩やかなものに止まる見通しである。

2. 大分県の人口

大分県における平成22年6月1日現在の総人口は、1,192,897人(男561,998人、女630,899人)で、前年と比べ4,170人の減少となった。なお前年との増減要因をみると、自然動態で2,556人の減少、社会動態で1,614人の減少であった。

また、世帯数は491,697世帯で、前年と比べ3,409世帯の増加となっている。

3. 大分県における地価の状況

(1) 地価の概要

県内平均で見ると、地価は引続き下落しているが、昨年は住宅地・商業地ともに下落幅が拡大したが、今年は下落幅は同率あるいは縮小となった。

また県内基準地297地点(継続地点のみ)の中で、対前年変動率がプラスあるいは横ばい(±0.0%)であった地点はなく、全地点で下落しておりこれは昭和50年以来35年ぶりのことである。

なお住宅地は平成11年以降12年連続の下落となり、商業地は平成4年以降19年連続の下落となった。

(2) 平均変動率

(第1表：市町村別・用途別変動率の概要)

A. 住宅地

ア. 県内の状況

住宅地の平均変動率は▲3.8%(前年▲3.8%)で、下落幅は前年と同率であった。

また県内で最も下落幅が小さかった市町村は姫島村であり、変動率は▲1.1%であった。一方県内で最も下落幅が大きかった市町村は別府市であり、変動率は▲5.4%となっている。

第1表：市町村別・用途別変動率 [H22年]

(単位:%)

用途 市町村名	住宅地	宅地 見込地	商業地	準工業地	工業地	調整区域 内宅地	全用途
大分市	△4.4	△7.3	△5.1	△5.6	△4.5	△2.9	△4.6
別府市	△5.4	△9.1	△5.5			△3.6	△5.5
中津市	△4.0		△7.6		△2.9		△4.7
日田市	△2.9		△3.2				△3.0
佐伯市	△3.8		△5.8		△7.2		△4.5
臼杵市	△2.2		△2.5		△1.1		△2.1
津久見市	△4.2		△4.5				△4.3
竹田市	△3.0		△4.2				△3.4
豊後高田市	△3.8		△4.8				△4.1
杵築市	△3.0		△4.7				△3.4
宇佐市	△2.6		△4.8		△7.4		△3.4
豊後大野市	△3.2		△4.0				△3.4
由布市	△2.9	△4.8	△3.8				△3.3
国東市	△4.3		△6.2		△5.6		△4.8
市計	△3.8	△7.1	△5.0	△5.6	△4.5	△3.1	△4.2
姫島村	△1.1		△1.4				△1.2
日出町	△5.0	△8.2	△5.1		△2.5		△5.2
九重町	△3.8						△3.8
玖珠町	△2.0		△4.2				△2.7
町村計	△3.1	△8.2	△3.6		△2.5		△3.5
県計	△3.8	△7.3	△4.9	△5.6	△4.3	△3.1	△4.2

(注) 1. 変動率は、各基準値毎の変動率総和を基準値数で除した平均変動率である。2. (―)は選定替により変動率を算出できない箇所。

イ. 県内主要都市の状況

大分市内においては平均変動率が平成12年以降11年連続の下落となったが、下落幅は昨年と比べ縮小している。大分市内の地域別にみると、市内8地域（中心部北部住宅地域、中心部南部住宅地域、明野周辺地域、南大分地域、鶴崎地域、新日鉄背後地域、大在・坂ノ市地域、植田・判田・神崎地域、以上8地域）のうち、5地域（中心部北部住宅地域、明野周辺地域、南大分地域、大在・坂ノ市地域、植田・判田・神崎地域）においては下落幅が縮小し、その他の3地域（中心部南部住宅地域、鶴崎地域、新日鉄背後地域）においては下落幅が拡大している。

また別府市内においても平成12年以降11年連続の下落であり、下落幅は昨年と同率であったが、平均変動率ベースでは下落幅が県内1位であった。別府市内の地域的な傾向としては、中心部及び中心部近郊の住宅地域において下落幅が拡大し、周辺部及び郊外部においては下落幅が縮小する傾向を示している。

B. 商業地

ア. 県内の状況

商業地の平均変動率は▲4.9%（前年▲5.0%）で、下落幅は前年と比較して0.1ポイント縮小する結果となった。

また県内で最も下落幅が小さかった市町村は姫島村であり、変動率は▲1.4%であった。一方県内で最も下落幅が大きかった市町村は中津市であり、変動率は▲7.6%となっている。

イ. 県内主要都市の状況

大分市内においては平均変動率が平成4年以降19年連続の下落となったが、下落幅は昨年と比べ縮小している。大分市内の地域別にみても、基準地群の属する全ての地域において下落幅は縮小している。

また別府市内においても平成5年以降18年連続の下落であったほか、下落幅は昨年に引き続き2年連続で拡大している。別府市内の地域的な傾向としては、住宅地と同様の傾向であり、中心部及び中心部近郊の商業地域において下落幅が拡大し、周辺部及び郊外部においては下落幅が縮小する傾向を示している。

(3) 価格水準

(第2表：市町村別・用途別平均価格の概要)

A. 住宅地

住宅地における県内平均価格は1㎡あたり28,300円（前年29,600円）であり、平成10年の県内平均価格（36,800円）を頂点として、昭和63年（27,600円）から平成元年（29,100円）頃の水準まで下落している。

また今回の地価調査における調査地点内最高価格は「大分（県）-12」（大分市金池南2丁目）の1㎡あたり142,000円であったが、同地点は平成16年以降7年連続で住宅地の最高価格地となった。なお調査開始以来の最高価格は、「大分（県）-7」（大分市中島東2丁目）における平成3年から平成9年にかけての価格である1㎡あたり180,000円であった。

B. 商業地

商業地における県内平均価格は1㎡あたり58,800円（前年62,000円）であり、平成3年の県内平均価格（189,900円）を頂点として、昭和57年（55,000円）から昭和58年（63,700円）頃の水準まで下落している。

また今回の地価調査における調査地点内最高価格は「大分（県）5-11」（大分市都町2丁目）の1㎡あたり380,000円であった。なお調査開始以来の最高価格は、同地点における平成3年の価格である1㎡あたり2,400,000円であるが、現時点の同地点の価格は平成3年当時の6分の1程度にまで下落している。

第2表：市町村別・用途別平均価格

(単位:円/㎡)

市町村名	用途		住宅地		宅地見込地		商業地		準工業地		工業地		調整区域内宅地		全用途	
	地点数	平均価格	地点数	平均価格	地点数	平均価格	地点数	平均価格	地点数	平均価格	地点数	平均価格	地点数	平均価格	地点数	平均価格
大分市	57	54,400	2	12,500	16	122,300	3	80,500	1	21,000	2	24,900	81	66,600		
別府市	15	47,300	1	5,000	10	84,100					1	5,400	27	57,800		
中津市	15	17,500			5	40,900			2	17,300			22	22,800		
日田市	16	16,900			6	45,400							22	24,700		
佐伯市	21	17,600			8	31,500			1	15,500			30	21,200		
臼杵市	5	23,400			2	40,900			1	26,700			8	28,200		
津久見市	2	25,300			1	53,500							3	34,700		
竹田市	8	9,400			4	20,000							12	12,900		
豊後高田市	7	8,800			3	21,800							10	12,700		
杵築市	6	13,300			2	31,900							8	17,900		
宇佐市	10	9,400			4	26,200			1	8,700			15	13,800		
豊後大野市	14	7,500			5	19,400							19	10,600		
由布市	7	19,900	1	1,200	3	52,500							11	27,100		
国東市	9	10,600			4	25,500			1	8,500			14	14,700		
市計	192	28,800	4	7,800	73	59,300	3	80,500	7	16,400	3	18,400	282	36,600		
姫島村	2	13,600			1	21,900							3	16,400		
日出町	2	28,800	1	6,700	1	56,000			1	19,500			5	27,900		
九重町	3	7,600											3	7,600		
玖珠町	2	22,600			1	57,500							3	34,200		
町村計	9	17,000	1	6,700	3	45,100			1	19,500			14	22,400		
県計	201	28,300	5	7,600	76	58,800	3	80,500	8	16,800	3	18,400	296	35,900		

(注) 100円未満は四捨五入した。なお、上記調査地点の外「林地」の4地点がある。

宮崎県

社団法人宮崎県不動産鑑定士協会
株式会社黒木総合鑑定

黒木 勇人



1. 宮崎県の地域経済の概況

土地取引件数は、平成14年を境に7年連続で減少しており、特に直近2年は対前年比で10%程度の減少が生じている。個人消費関連のうち大型小売店舗販売額は、節約志向や低価格志向が続いているため低水準で推移し、県内主要商店街空き店舗簡易調査によれば、宮崎市13.4%、延岡市19.0%、都城市、日南市、小林市、日向市、西都市では30%超の空室が生じているとのことであり、県全体の平均も25.5%となっている（いずれも平成21年度のデータによる）。雇用情勢について、有効求人数は下落に歯止めがかかり始めているものの、有効求人倍率は0.4程度で依然低調なままである。企業倒産は金融円滑化法などの政策効果もあり、負債金額、件数とも大幅な低下傾向が見られるものの、地元の中小企業を中心とした経営環境は厳しい状況が続いており、同法に施行期限があるなか、地方経済の回復の遅れが懸念される。

2. 22年地価調査について

(1) 概況

平成22年地価調査では、商業地、準工業地が「下落」、住宅地、工業地、調整区域内宅地、宅地見込地及び林地が「わずかな下落」の状況で、全用途の県平均は▲2.6%と前年の▲2.0%よりも下落幅が大きくなっており、宮崎県内の林地を含めて全用途で下落が継続するとともにその大きさが拡大した。商業地の県内価格上位10地点を見るとほとんどが宮崎市内で、その他は都城市内が2地点あるのみであるが、下落率自体は都城市の2地点がそれぞれ▲7.0%、▲7.4%と大きく、また、今回下落率順位10地点のうち5地点を都城市が占めていることから同市の商業地の衰退が著しいことが窺える。長引く景気低迷や雇用の減少もあって宮崎県内の土地取引件数、新設住宅着工戸数はともに低迷を続け、住宅需要は軟調に推移しているため、住宅地でも下落が続いており、本年は▲1.9%

で昨年の▲1.5%より拡大した。なお、県内295地点のうち上昇地点はなく、横這いの地点も延岡(県) -13、諸塚(県) -2、椎葉(県) -1、-2、宮崎(林) -5、の5地点のみで、ほとんどの地点が下落傾向にある。また、口蹄疫(家畜伝染病)被害が甚大であった都農町、川南町では住宅地、商業地ともに下落率が前年比で約2倍程度にまで拡大した。

(2) 主要市町村の動向

① 宮崎市

(住宅地)

長引く景気低迷により、地価水準の高い市街地住宅地は需要が低迷しており、郊外住宅地も引き続き下落傾向にある。分譲マンション市場については、新築売れ残りも依然多く見られるとともに、環境悪化により開発業者の動きも鈍く、新規着工については激減している。住宅地の供給は、新興の分譲団地として北部には「テル新名爪(141区画)」、「湘桜台(157区画)」、「花ヶ島桜土地区画整理事業(103区画)」、北西部には「倉岡ニュータウン(116区画)」、南部には「キャンパスタウンまなび野(戸建住宅571戸・集合住宅73戸)」、「東宮花の森(750区画)」、「薫る坂(371区画)」等が見られ、これらに依然空地が見られるなか、学園木花台桜地区、青島西地区といった土地区画整理事業区域において販売中の保留地もあり、また、今後も保留地の供給が予定されている事業箇所や既存の住宅地域内にも空地が見られることから、一般的に供給過剰の状況で、景気低迷に伴う土地需要の減退も相俟って地価の下落傾向が続いている。

(商業地)

ほとんどの地点で前年を上回る下落が生じており、宮崎(県) 5-1では▲6.1%(昨年▲5.7%)となった。郊外に立地する「フェニックスガーデン浮城」やカネボウ跡地の商業施設「イオン宮崎SC」といった大型ショッ

ピングモールへの顧客の分散化・流出が著しく、中心商業地の地価は下落が続いているが、宮崎市のメインストリートである橋通りに文化公共施設「みやざきアートセンター」が昨年10月にオープンし、JR宮崎駅西口にはホテル、バスセンター、オフィスが一体となった地上14階建ての複合ビルが来秋開業予定となっていることから、中心市街地活性化への期待が膨らむ一方、国道10号沿いの神宮東にはドン・キホーテが昨年11月にオープンするとともに、清武町の南九州コカ・コーラボトリング宮崎工場跡地ではオリックス不動産により敷地面積約38,000㎡の複合商業施設「クロスモール清武」が今秋オープン予定となっているため、今後の中心商業地の動向が注目される。

②都城市

(住宅地)

市全体の住宅地の動向は、新たな需要増を促す要因に乏しく、景気の長期低迷等が尾を引いているため需要減退傾向にある。宅地分譲や住宅建設は価格水準が低い、用途地域無指定の郊外部に集中し、中心部及びその周辺ではあまり見られない状況にある。市内住宅地の変動はほとんどが前年を越える下落率を示しており、下落幅は全般に拡大気味である。

(商業地)

地域経済の景気回復が進まないことから、地価は引き続き下落傾向にある。

市内中心部の商業地は、市街地を南北で挟む形で位置する「イオンモールMiELL 都城駅前」、「イオン都城ショッピングセンター」との激しい競争が続き、中心商業地の核となっている都城大丸のセンターモールが閉店する等顧客流出が顕著で、収益力低下及び空店舗の増加が著しく、県内商業地の下落率上位10位内の半数を都城市内の地点が占めている。

③延岡市

(住宅地)

昨年からさらに下落幅が拡大し、市内平均変動率は▲1.3%(昨年▲1.0%)で、大部分が前年を越える下落率を示している。底堅い需要がある中心市街地近郊の出北、西小路、古城といった住宅地でも地価は弱含みで推移するとともに、下落率は拡大気味で、また、大学開学や、高速道路ジャンクションの整備が進行中の市西部に位置する野地町、野田町、大貫町周辺でも下落傾向が見られ、新設住宅着工件数も平成21年度は前年比で▲41.2%と大幅に減少しており、住宅地の需給軟化が徐々に顕著となってきている。

(商業地)

住宅地と同様に下落幅が拡大し、市内平均変動率は▲3.7%(昨年▲2.9%)で、ほとんどが前年を越える下落率を示している。商品販売高の伸び悩んでいる旧来からの中心商業地(川北・川中・川南・南延岡地区)では、寿屋延岡店跡地に地元企業によるスーパーが平成17年2月に開店、アズマヤ百貨店跡地は複合商業施設「ココレッタ延岡」が平成19年3月に開店し、中心市街地活性化の中心的役割を担うものと期待されたが、慢性的な駐車場不足の解消もなく、また、他の施設・店舗等との回遊性や連携も乏しいため、集客力が弱く、長引く景気低迷や購買客の一極集中が顕著な大型ショッピングセンターとの競争、また、アクセスが向上した大分市内への購買客の流出が見られることも相俟って、中心商業地の空洞化には依然歯止めがかからない状況にある。中心市街地での地価水準は1990年代前半のバブル崩壊以降下落が続いており、現在ではピーク時の半値以下にまで落ち込み、周辺の住宅地との価格差が極めて小さくなっていると同時に、商業色の減退さえ窺われる箇所も見られる。

鹿児島県

社団法人鹿児島県不動産鑑定士協会
株式会社今村不動産鑑定所

今村 元秀



最近の鹿児島県の景況は、生産活動や個人消費の一部に明るさがみられるものの、雇用回復のテンポが遅く、観光関連も低調に推移するなど、全体として厳しい状態が続いている。鹿児島県の人口・世帯数は、人口は減少傾向、世帯数は増加傾向で推移している。平成21年7月1日～平成22年7月1日の1年間で人口が増加していたのは鹿児島市、鹿屋市、姶良市、三島村、屋久島町で、外は減少。平成21年7月～平成22年6月の新設住宅着工戸数は8,247戸で、平成20年7月～平成21年6月の同9,757戸に比し、-15.5%となっている。土地取引件数も減少している。

鹿児島の22年の地価調査動向については、住宅地は、鹿児島県は13年連続のマイナス変動で、下落幅は前年より拡大した。鹿児島市は12年連続の下落、昨年は、世界同時不況の影響で、上昇地点は5年ぶりにゼロで、横ばい地点が4地点だった。今年は、上昇地点は前年に同じくゼロだったが、横ばい地点は2地点に減少し、下落率-3.9%で、-2.7%と過去最大だった前年を上回る下げ幅となった。因みに、横ばい地点2地点は、鹿児島中央駅周辺のポイント。

鹿児島市を除いた市部(18市)は、全市下落で、いちき串木野市、南さつま市が前年と下落率は同、薩摩川内市、志布志市、南九州市が前年より下落幅が縮小している外は、下落幅は拡大した。郡部(24町村)は、2村が変動率が±0.0%である外は、

マイナス変動で、1町で下落幅が昨年と同じ、3町村で前年より下落幅が縮小で、18町村は下落幅は拡大した。

商業地は、鹿児島県は19年連続の下落で、下落幅は前年より拡大した。鹿児島市の商業地は、3年連続の下落で、下落幅は前年より拡大した。昨年と同じく上昇地点はなく、横ばいが1地点、残りの24地点は下落だった。横ばいの1地点は、昨年と同じ、鹿児島中央駅近くのポイント。鹿児島市の中心商業地である天文館地区については、鹿児島中央駅地区と「イオン鹿児島ショッピングセンター」が出店している南部地区と商圈が三極化し、ほぼ天文館地区へ一極集中していた客が分散しており、景気低迷、先行き不透明感等も相俟って、商況は停滞気味。空店舗も多く見られ、需要者の投資意欲が減退しており、地価は下落傾向。昨年5月に閉店した三越鹿児島店の建物を改築して、今年4月にマルヤガーデンズがオープンしており、人通りの回復や集客拠点としての街の回遊性復活が期待されている。

県庁所在地鹿児島市の玄関口である「鹿児島中央駅」近辺は、再開発ビル1棟 {18番街区再開発(南国センタービル)、地上9階・地下1階、延べ床面積約18,600㎡(1階:店舗等、2階～8階:オフィス等、ビル全体で約1,500人の勤務者を見込む。)}は昨年4月に竣工、1棟 {22番街区再開発、地上4階・地下1階、敷地面積約1,600㎡、延べ床面積

約 4,900㎡、(1階：生鮮食品など食のマーケット、衣料品店等、2階：健康・癒しの施設等、3階：賃貸事務所(スモールオフィス)、4階：コンピューター関連会社が入居、1階中心部分にはイベントや休憩用の広場を設ける、立体駐車場設置。)} は今年3月に、もう1棟 {23番街区再開発、地上17階、敷地面積約 1,700㎡、延べ床面積約 12,900㎡、1階・2階：商業・業務施設、3階～17階：居住スペース(総戸数 88戸の分譲マンション)・立体駐車場設置} が今年9月にそれぞれ完成し、現在は1棟 {11番街区再開発、地上14階・地下1階、敷地面積約 3,600㎡、延べ床面積約 25,500㎡、平成24年春完成予定(地下は飲食店、1階はバスターミナル・店舗、2～6階はオフィスとして活用、7階～14階は西日本鉄道(福岡市)の「鹿児島西鉄ホテル(仮称)」が入ることが既に決まっている。)} の工事が進行中である。又、駅ビルの増築工事も今年春に完了し、ビックカメラが核テナントとして入居している。景気低迷等の影響で、総じて市況が悪化している中、駅周辺地区においては、来春の九州新幹線鹿児島ルート全線開通を見据えての宅地需要は比較的強く、地価は概ね安定的に推移している。

鹿児島市を除く市部(18市)・郡部(21町村)は郊外の大型店舗等への顧客流出や商業施設の分散化、人口減による消費の低迷等から需要は弱く、74地点の内、離島の龍郷町、伊仙町の商業地の2地点が± 0.0%であった外は下落で、下落幅は

拡大した。

住宅地、商業地以外の用途の鹿児島県の地価動向は、宅地見込地は10年連続、準工業地は13年連続、工業地は3年連続、調整区域内宅地は11年連続、全用途は19年連続、林地は18年連続のそれぞれ下落で、調整区域内宅地が前年と下落率が同、又、林地が前年より下落幅が縮小した外は、下落幅は拡大した。

県の経済状況の厳しさや、景気の先行き不安・不透明、更には過疎高齢化等相俟って、地価は下落しており、今回地価調査では、昨年同様、上昇地点はなかった。又、住宅地、宅地見込地、商業地、全用途が昭和51年の調査開始以来、下落幅は過去最大だった。

沖縄県

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



国内経済が米国のサブプライム問題、リーマンショック以降の世界同時不況の余韻が残る中、沖縄県内の景況は入域観光客数が回復基調にあり、消費関連では、エコカー減税・補助金制度やエコポイント制度等の政策効果もあり特定商品の消費は堅調に推移している。一方、建設関連では公共工事の減少等、総じて弱い動きとなっており、全体として厳しい状況が続いており、不動産を取り巻く環境も厳しい状況にある。

1. 平成22年地価調査結果について

上述のような経済状況下において、平成22年の沖縄県地価調査結果は、林地を除く全用途平均変動率で-1.6%となり、17年連続で下落している。横ばいの林地を除くすべての用途で下落している状況となった。

住宅地は-1.2%である。平成3年の+4.1%の上昇をピークに上昇幅が縮小し、平成11年には-0.8%と下落に転じた後、12年連続で下落している。下落幅は昨年よりも僅かに縮小しているものの上昇地点はなく、全ての地点で横ばい又は下落している。

商業地は-2.3%である。平成3年には+5.2%と上昇していたが、平成4年に-2.5%と下落に転じ、以降19年連続で下落している。下落幅は住宅地と同様、昨年よりも僅かに縮小しているものの上昇地点はなく、全ての地点で横ばい又は下落している。その他の用途では、宅地見込地の下落幅が僅かに拡大したもののそれを除いては全ての用途で下落幅は縮小している。

平成16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ある。

(1) 市部と郡部の状況について

市部の住宅地は15年連続で下落、商業地は3年連続で下落しており、ともに下落幅は縮小している。

郡部では、住宅地が11年連続で下落、商業地は19年連続で下落しており、住宅地は下落幅が昨年同様、商業地は縮小している。

(2) 市町村別の状況について

住宅地では41市町村のうち、上昇した市町村は無く、東村のみ横ばいで、ほか40市町村で下落している。下落の大きい順では、離島の伊江村、多

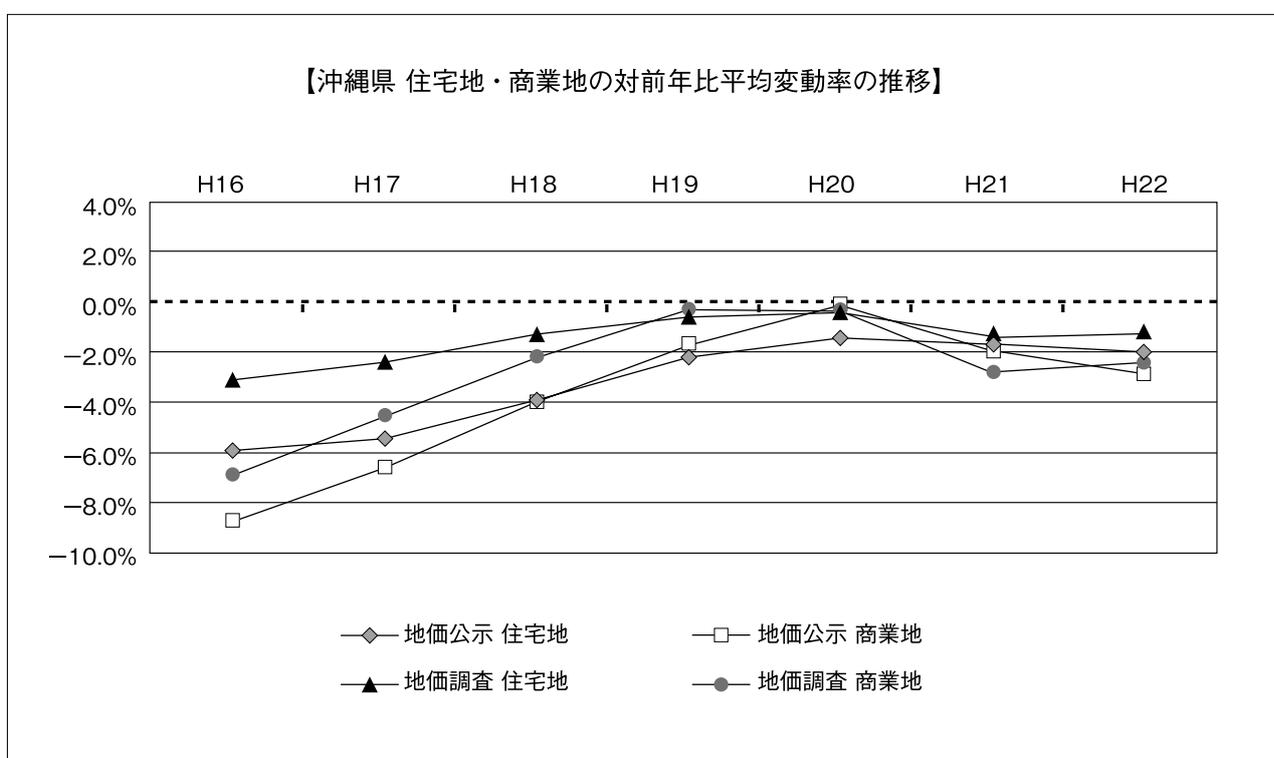
	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22
地価公示 住宅地	-6.0%	-5.5%	-4.0%	-2.3%	-1.5%	-1.8%	-2.1%
地価公示 商業地	-8.8%	-6.7%	-4.1%	-1.8%	-0.2%	-2.1%	-2.6%
地価調査 住宅地	-3.2%	-2.5%	-1.4%	-0.7%	-0.5%	-1.4%	-1.2%
地価調査 商業地	-7.0%	-4.6%	-2.3%	-0.4%	-0.5%	-2.9%	-2.3%

良間村、本島南部地区のうち埋立て・土地区画整理事業等により宅地の大量供給等が見られる八重瀬町、南風原町、与那原町となっている。

商業地では26市町村のうち、上昇した市町村は無く、土地区画整理事業による街路整備により街路条件及び店舗集積が見られる八重瀬町のみ横ばいで、ほか25市町村で下落している。下落の大きい順では、本島北部離島の伊江村、離島の宮古島市、本島南部地区の与那原町、那覇市に隣接する南風原町、豊見城市となっている。

2. 今後の動向について

上記県内経済状況、平成22年地価調査結果を受けて、今後の沖縄県の動向予測を行うと、観光入域客数が回復基調にあり、それを取り巻く観光関連産業はやや活発化しつつあるがここ最近の急激な円高傾向を背景として、製造業を中心とする輸出関連産業、国内観光客の落ち込み等が予測される。また、再燃した尖閣諸島問題を中心とする中国との関係悪化も懸念されることから、国外、県内・外からの不動産投資、県内需要を中心とする不動産市場の年内回復は非常に厳しい状況にある。



不動産鑑定五訓

不動産鑑定士は次の五訓を遵守しなければならない。

- 一、良心に従い、誠実に鑑定評価業務を遂行しなければならない。
- 一、専門職業家としての誇りと責任感を昂揚し、安易な妥協をしてはならない。
- 一、自己の信念に基づいて行動し、公正中立の態度を堅持しなければならない。
- 一、職務上知り得た秘密事項については、正当な事由なく他に漏らしてはならない。
- 一、常に能力・資質の向上をはかり、自己研鑽につとめなければならない。

九州・沖縄各県士協会HP/Eメールアドレス一覧

士協会名/TEL/FAX	ホームページアドレス/メールアドレス
(社)日本不動産鑑定協会 TEL 03(3434)2301 / FAX 03(3436)6450	http://www.fudousan-kanteishi.or.jp/ jarea@mx3.mesh.ne.jp
(社)福岡県不動産鑑定士協会 TEL 092(283)6255 / FAX 092(283)6256	http://www.farea.jp/ f-app@mua.biglobe.ne.jp
(社)佐賀県不動産鑑定士協会 TEL 0952(28)3777 / FAX 0952(28)3779	http://www.saga-ap.org sagakan@axel.ocn.ne.jp
(社)長崎県不動産鑑定士協会 TEL 095(822)3471 / FAX 095(822)7992	http://www4.cncm.ne.jp/~nfk/index.html nfk@ngs2.cncm.ne.jp
(社)熊本県不動産鑑定士協会 TEL 096(385)5020 / FAX 096(385)0165	http://www.kuma-kantei.jp/ k-az5020@eagle.ocn.ne.jp
(社)大分県不動産鑑定士協会 TEL 097(534)9377 / FAX 097(534)9399	http://oita-kanteishi-kyokai.or.jp/ oitakan1@extra.ocn.ne.jp
(社)宮崎県不動産鑑定士協会 TEL 0985(29)3389 / FAX 0985(29)3392	http://www.kantei-miyazaki.jp/ m-kantei@mnet.ne.jp
(社)鹿児島県不動産鑑定士協会 TEL 099(206)4849 / FAX 099(258)0389	http://www.kagoshima-kantei.com/ app-0046@po.minc.ne.jp
(社)沖縄県不動産鑑定士協会 TEL 098(867)6275 / FAX 098(869)9181	http://okikan.jp/ hello@okikan.jp
九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会 TEL 092(283)6277 / FAX 092(283)6288	http://www.kyushu-okinawa.jp/ kyushu-okinawa@kki.biglobe.ne.jp



青島 「青島の隆起海床と奇形波蝕痕」は国の天然記念物に指定されている
写真提供／(社)宮崎市観光協会

九州・沖縄 鑑定ジャーナル Number 12

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

