

九州・沖縄

Number

18

鑑定ジャーナル

一般社団法人 九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会

<http://kyukanren.net/>

平成29年 地価公示動向

[第8回]

九州・沖縄不動産鑑定フォーラム

南阿蘇村における
住家被害認定調査支援活動報告



九州・沖縄 鑑定ジャーナル

第 18 号

目 次

I. 巻頭言 今後10年で大きく変わる長崎の街

II. 特集 第8回九州・沖縄不動産鑑定フォーラム

第1部 地価調査とDI調査で見る福岡県の地価動向

第2部 ①熊本地震について

②パネルディスカッション・DI調査研究発表

基調講演 土地政策の新たな方向性と不動産鑑定評価

III. PPC京都大会報告

IV. 南阿蘇村における住家被害認定調査支援活動報告

V. 九鑑連主催 無料相談会報告

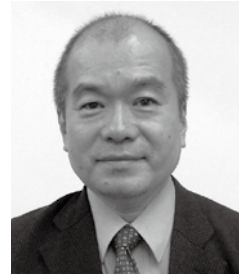
VI. 平成29年各県の地価公示動向

・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	新都市不動産鑑定(株)	堺 賢作
・公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会	地域鑑定コンサルタント	塩本一丸
・公益社団法人大分県不動産鑑定士協会	坂本不動産鑑定士事務所	坂本 圭
・公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会	(株)鑑定ソリューション宮崎	古清水賢一
・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	ニライナイ・アセット・コンサルティング(株)	高平光一

今後10年で大きく変わる長崎の街

公益財団法人ながさき地域政策研究所・研究所長

(長崎駅前土地区画整理審議会会長) **菊森 淳文**



長崎市は、平成34(2022)年の長崎新幹線開業を目指して、様々な開発プロジェクトが進められています。大きく分けると、①長崎駅前地域開発、②まちなか(中心市街地)再開発、③港湾地域開発、④世界遺産関連地域整備、⑤出島・県庁跡地整備、の五つに分けられます。これは、国土交通大臣指定が「都市・居住環境整備重点地域」の一つとして「長崎市中央部・臨海地域」を指定し、長崎市が「都市再生プロジェクト」として取り組んでいるものです。長崎市「まちぶらプロジェクト」(長崎市中心市街地活性化基本計画)は、「陸の玄関口」である長崎駅周辺と「海の玄関口」である松ヶ枝周辺の整備により、これからの10年で、長崎の街を大きく変え、賑わいの再生を図ろうとするものです。地域ごとにみると、次の通りです。

1. 長崎駅前地域開発

長崎駅前地域開発は、平成34年度に予定されている九州新幹線西九州ルート(長崎新幹線)の開業をターゲットとして、長崎駅前土地区画整理事業、JR長崎本線(在来線)連続立体交差事業(平成32年度)、新県庁舎等整備(平成29年度)、交流拠点施設検討、大黒町界隈の整備等が順次行われてきています。この地域は、今後長崎の街の顔としての役割が大きくなることが期待されており、鉄道・バス・路面電車等公共交通の結節点でもあります。交流拠点施設は、MICE(Meeting, Incentive Travel, Convention, Exhibition)施設やホテル・物販施設等から成る複合施設となる予定です。

2. まちなか(中心市街地)再開発

まちなか(中心市街地)再開発は、館内(かんない)・新地エリアから浜町・銅座エリア、中島川・寺町・丸山エリアを通り新大工エリアに至る地域を軸とする地域で、長崎市の代表的な中心市街地と歴史文化遺産を活かした観光資源が集積する地

域です。このため、長崎市は、「まちぶらプロジェクト」を策定し、都市整備を進めています。館内・新地エリアの唐人屋敷頭在化事業、浜町・銅座エリアの浜町地区市街地再開発事業や銅座川プロムナード検討、新大工町地区市街地再開発事業等、長崎市の「まちなか」再生に向けた取り組みが進められています。

3. 港湾地域開発

長崎港の港湾地域(ウォーターフロント)では、既に整備された大波止の離島航路ターミナル・水辺の森公園に加え、海外からのクルーズ客を受け入れるため、松ヶ枝周辺エリアで「港湾施設整備構想」(国際ターミナルの2バース化)が進められています。

4. 世界遺産関連地域整備

長崎市の大浦・南山手エリアは、世界遺産「明治日本の産業革命遺産」と世界遺産候補「長崎と天草地方の潜伏キリシタン関連遺産」の構成資産が重なって立地する地域です(前者は旧グラバー住宅、後者は大浦天主堂)。その点で、長崎の歴史文化の重層性・多様性を最もよく表現している地域と言えます。松ヶ枝国際観光埠頭・旧香港上海銀行長崎支店から大浦・南山手地区を適切に保存・整備することが、将来の長崎の観光にとって最重要課題の一つです。

5. 出島・県庁跡地整備

出島は江戸幕府が海外との交易を認めていた場所、平成28年度の出島中央部6棟復元、平成29年度の出島表門橋建築と進められています。出島の貿易を管理するために設けられた、長崎奉行所西役所が現在の県庁で、その点で、出島と県庁跡地は一体として整備・活用することが歴史的にも望ましいと考えられます。県庁跡地活用について

は、懇話会で議論・提言書が出され、歴史資料館・ホール・広場設置の方向で整備がなされていくと思われま。

これら5地域での都市再開発・整備を着実に進めることにより、長崎が新たな発展軌道に乗せることが期待されています。併せて、単なるハード整

備にとどまらず、地域と地域を結ぶ公共交通機関等交通網の整備や、長崎の内外観光を推進するDMO (Destination Management Organization)・観光ICT (情報通信技術: Information Communication Technology)を活かした観光客誘致など、ソフト整備も不可欠です。



(菊森淳文・略歴)

1955年三重県生まれ。78年三井銀行(現三井住友銀行)入行。83年米国シカゴ大学経営大学院(MBA)卒。2000年日本総合研究所主席研究員。現在、公益財団法人ながさき地域政策研究所所長(同ながさき離島研究センター長・長崎県・市地球温暖化防止活動推進センター長を兼任)、長崎県産業振興財団・同土地開発公社・同住宅供給公社各理事、長崎総合科学大学大学院客員教授(マネジメント工学、新技術創成研究所)、長崎大学大学院兼任講師(経営戦略論)。経済産業省大臣官房「21世紀社会経済システム研究会」座長など政府・長崎県他自治体の各種委員長・会長を歴任。「学習する会社のナレッジコラボレーション」「経営戦略ハンドブック」「コンサルティング・イノベーション」「こうすれば地域再生できる」「工務店はサービス業だ」など著書・論文多数。中小企業庁長官賞、清水晶マーケティング論文賞、内閣府「地方発の経済建て直し」政策コンペ優秀賞受賞、日本ホスピタリティマネジメント学会特別賞・学会賞を受賞。NHK・テレビ九州・テレビ長崎・NBCラジオ等テレビ・ラジオ出演中。中小企業診断士、日本証券アナリスト検定会員、六次産業化を進める食農連携コーディネーターでもある。2016年より東京都専門委員(市場問題プロジェクトチーム)。

[第8回] 九州・沖縄不動産鑑定フォーラム

平成28年10月7日(金)、アクロス福岡国際会議場にて「第8回九州・沖縄鑑定フォーラム」が開催されました。フォーラムの内容については、以下の通りです。



[第1部] 地価調査と地価調査とDI調査で見る 福岡県の地価動向

[講師]
藤野 裕三 (株式会社谷澤総合鑑定所 東京本社)

1. はじめに

フォーラム第一部にて「地価調査と地価調査とDI調査で見る福岡県の地価動向」という題目でお話しさせていただきました。九州を離れ東京へ転勤した身でありながら「里帰り」の機会を作って頂き感謝しております。

本稿では、お話しした内容のうち、地価動向については割愛し、福岡県不動産市況DI調査に関することについて述べたいと思います。

2. 福岡県不動産市況DI調査でみる地価動向

(1) DIの算出方法

DIの算出方法には複数の方法がありますが、福岡県不動産市況DI調査では、ある判断事項(例えば、土地価格)について3個の選択肢(「①上昇」、「②横ばい」、「③下落」)を用意し、各選択肢の回答数を集計したのち、全回答数に占める各選択肢の回答数の構成比を求め、次のように算出しています。

[DI算出例]

回答	回答数	回答数の構成比
①上昇	110	55%
②横ばい	60	30%
③下落	30	15%
合計	200	100%

$$\text{DI} = (\text{「①上昇」回答数の構成比}) - (\text{「③下落」回答数の構成比}) \\ = 55\% - 15\% = +40\%$$

※「横ばい」は採用しません。

(2) アンケート調査の概要

次表のとおりこれまで3回調査が行われました。毎回の回収率は8%程度であり、回収率を上げていくことが今後の課題の一つです。

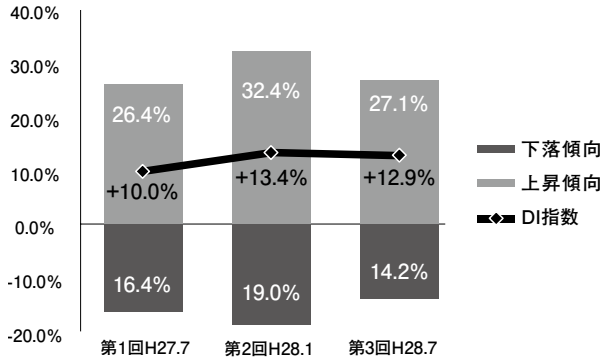
回答	第1回	第2回	第3回
調査の基準日	平成27年7月1日	平成28年1月1日	平成28年7月1日
アンケート発送数	5,193	5,409	5,203
有効回答数(回収率)	425(約8%)	444(約8%)	396(約8%)

(3) アンケート結果の概要

ここでは福岡県の地価動向(実感値)の推移を紹介いたします。【グラフ1】のとおり、福岡県のDI指数は過去3回とも+10%以上となりました。福岡県全体で見た場合、地価が上昇していると感じている人の割合が下がっていると感じている人より多い状態が3回の調査にわたり継続しました。第2回から第3回にかけてDI指数が若干低下していますが、これは福岡市のDI指数が+31.5%から+6.3%に低下する一方で、北九州市が▲9.4%から+4.3%上昇したことによります。

なお、先述のとおり「横ばい」回答はDI指標を算出する際に用いられませんが、横ばいの割合を見ていくことは重要だと思えます。【グラフ1】で第2回と第3回を比較すると上昇傾向と下落傾向の合計が減少していますが、これは「横ばい」回答が増加していることを現しています。

【グラフ1】地価動向(実感値)福岡県全体

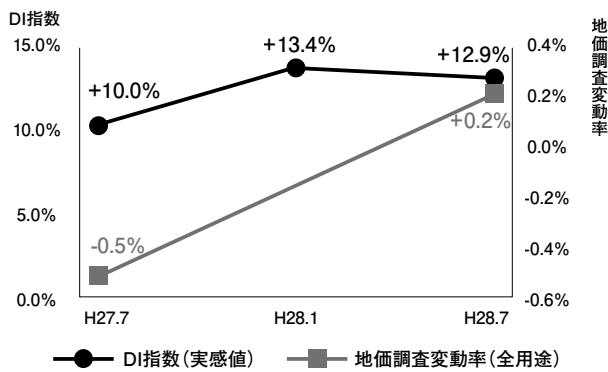


3. 福岡県不動産市況DI調査の検証

(1) 地価動向(実感値)の検証

DI調査の検証として、【グラフ2】のとおり福岡県地価調査における年間変動率との比較しました。地価調査の年間変動率は平成27年7月から平成28年7月にかけて▲0.5%→+0.2%と上昇を示しています。DI指数についても+10.0%→+12.9%と上昇しており、トレンドとしては両者は整合しているように見えます。

【グラフ2】DI指数と地価変動率の比較(福岡県全体)

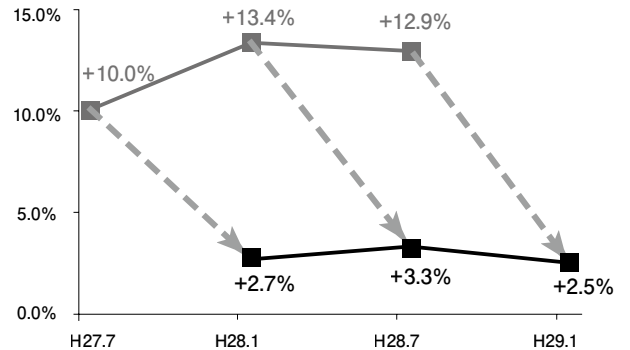


(2) 地価動向 実感値と予測値の関係

福岡県不動産市況DI調査では、過去半年間の地価動向の他に、今後半年間の地価動向予測に対する質問も設けています。不動産市場関係者の今後の見通しを知ることができる貴重な指標といえます。傾向としては過去半年間の実感値より保守的(横ばいと予測する人が増える)となる様子が見られます。

予測値と半年後の実感値を比較し、ある時点の予測値とその次の調査での実感値との関係を見たものが【グラフ3】です。灰色の実線が実感値、黒の実線が予測値、灰色の点線で結ばれたものが、ある時点での実感値と予測値の組み合わせです。例えば平成27年7月時点で平成28年1月時点のDI予測値は+2.7%であり、その時点での調査による実感値は+13.4%でした。プラスを示すという点では予測は当たったともいえますが、予測値と実感値の折れ線の形は非常に似ており、期間を半年スライドし、実感値を下方にシフトすると両者は重なるようにも見えます。予測値はその時点の実感値に大きな影響を受けること、実際のところ半年後の将来という長い期間を見通すのは非常に難しいことを考えると当然の結果かもしれません。しかし、将来期待が地価に与える影響は大きいですから、この予測値は有用な情報の一つであろうかと思えます。

【グラフ3】DI指数 実感値と予測値の関係(福岡県)



4. 今後の課題等

以上のように、DI調査と地価調査の方向感は概ね合っており、今後継続的な検証は必要ですが、DI調査は有効な先行指標となり得ると思えます。

今後の課題としては、①調査継続によるデータ蓄積、②有効回答数(アンケート回収率)向上などが挙げられます。長期的な時系列データと十分なサンプル数の確保により、不動産市況DI調査の目的である不動産市況の「山」、「谷」を見極めることが可能となり、地価の先行指標としてさらなる活用がなされるものと考えられます。



【第2部】① 熊本地震について

【発表者】
公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会
戸取 憲正（戸取不動産鑑定事務所）

1. 熊本地震による被害

平成28年4月14日及び16日に熊本県熊本地方を震央とし、最大震度7を2度も観測する地震が発生した。14日夜に起きたマグネチュード6.5の地震（数日後、前震と判定されるとは誰もが思わなかったが…）は、日奈久断層帯の北端部の活動によるものであり、16日未明に起きたマグネチュード7.3の本震は布田川断層帯の布田川区間の活動によるものである。その後の余震も多くみられ（10月2日時点で余震2,127回）、熊本県及び大分県では甚大な被害がみられた。（※鑑定フォーラム開催時の平成28年10月における熊本県内の被害状況は、死者50人、震災関連死等70人、重軽症者2,450人、住家被害については、全壊8,848棟、半壊30,809棟、一部損壊132,399棟である。）



益城町では震度7を2度観測し、熊本県内の全壊家屋の3割以上を当該町が占め、特に甚大な被害となりました。



南阿蘇村では、地震による大規模な土砂崩れにより阿蘇大橋が崩落し、国道57号が寸断するなど大きな被害となりました。



震度6強を観測した熊本市中央区でも、1階部分がピロティ構造の古いマンションでは、崩壊が見られました。また、南区近見地区の旧河川道跡の県道沿いで、液状化による家屋の不同沈下がみられました。写真の電柱は液状化により1mほど沈み、周りには噴砂がみられています。

2. 平成28年地価調査の対応

熊本県では、平成28年地価調査の説明会が4月11日に開催され、その3日後に熊本地震が起こりました。このような大きな自然災害の中での地価調査は初めての経験であり、熊本第1分科会の幹事として当初不安でしたが、熊本第2分科会の塩本代表幹事をはじめ（公社）日本不動産鑑定士協会連合会で組織された小委員会を中心にご指導頂き、無事に平成28年の地価調査を遂行する事ができました。

振り返ると、4月21日に、国土交通省の地価調査課地価公示室より、「被災地における都道府県地価調査基準地の点検等について」の情報提供が行われ、GWが開けて、5月中旬には（公社）日本不動産鑑定士協会

連合会地価調査委員会に、震災対応小委員会が組織されました。5月17日には地震被害の大きい益城町、西原村、南阿蘇村を震災対応小委員会並びに国土交通省及び熊本県職員の皆様と現地視察を行い、翌日には福岡市で震災対応小委員会が開催されました。小委員会

での検討内容を踏まえ6月1日には、熊本市で地価調査評価員への説明会が開催され、震災格差率の考え方の解説や東北地方の鑑定士の先生方による東日本大震災での震災格差率を適用した経験などのお話がありました。これにより、今回の地震被害による震災減価の方向性などが確立されました。比較的短期間である地価調査を遂行することが出来たのも、熊本県と同様に地震被害を受けた大分県の代表幹事坂本先生をはじめ多数の先生方の迅速な協力・支援のおかげであり、深く感謝致します。

■ H28地価調査による熊本県の平均変動率

用途	平成28年	平成27年
住宅地	▲1.1%	▲0.8%
商業地	▲1.2%	▲1.1%

3. 平成28年地価調査の結果

熊本地震により、被災の大きかった地価調査基準地については、熊本県内で3地点(益城町2地点、南阿蘇村1地点)が休止、2地点(阿蘇市1地点、西原村1地点)が選定替することになりました。

地震前における熊本県の地価動向は、平成28年地価公示で住宅地の県内平均変動率が前年の下落から上昇に転じるなど、回復傾向が鮮明でしたが、地震後の平成28年地価調査では、住宅地及び商業地ともに下落率が拡大しました。特に地震被害の大きかった益城町、西原村、南阿蘇村では下落幅が大きくなりました。

■ 特に地震被害の大きかった市町村の平均変動率

市町村	用途	平成28年	平成27年
上益城郡益城町	住宅地	▲4.7%	0.9%
	商業地	休止	0.0%
阿蘇郡西原町	住宅地	▲4.5%	0.6%
	商業地	▲4.0%	▲0.3%
阿蘇郡南阿蘇村	住宅地	▲3.3%	▲1.2%
	商業地	▲3.9%	▲1.0%

■ 地震被害により下落幅が大きかった地点

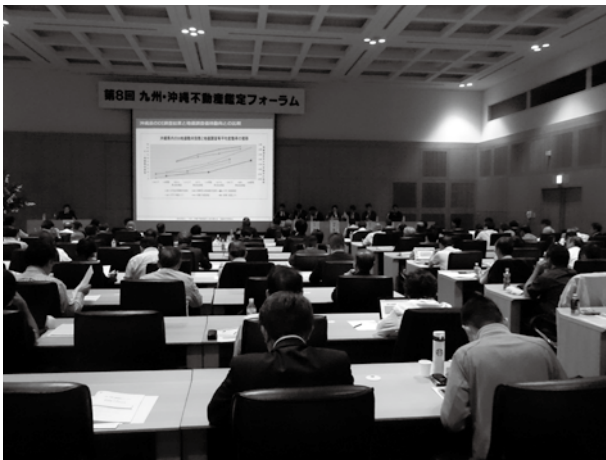
① 住宅地

基準地番号	所在地	価格	変動率(前年)	県内下落率順位
益城-6	益城町大字島田	14,800円	▲9.8%(0.0%)	1位
御船-1	御船町大字高木	14,800円	▲5.7%(▲2.5%)	3位
益城-3	益城町大字惣領	41,400円	▲5.5%(+0.9%)	5位
益城-2	益城町大字安永	36,800円	▲5.2%(+1.3%)	6位
西原-1	西原村大字布田	17,600円	▲4.9%(+0.5%)	9位

② 商業地

基準地番号	所在地	価格	変動率(前年)	県内下落率順位
南阿蘇5-2	南阿蘇村大字下野	14,700円	▲5.8%(▲1.3%)	1位
西原5-1	西原村大字小森	31,200円	▲4.0%(▲0.3%)	8位
熊本東5-1	熊本市東区若葉1丁目	131,000円	▲3.7%(▲1.4%)	12位
阿蘇5-1	阿蘇市一の宮町宮地	28,000円	▲3.4%(▲0.7%)	18位

最後に、この度の熊本地震では九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会、各県不動産鑑定士協会をはじめ多くの皆様から、熊本県不動産鑑定士協会へ支援を頂きました。この場を借りて、厚く御礼申し上げます。



[モデレーター] 公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会

井上 真輔

[パネリスト]

公益社団法人佐賀県不動産鑑定士協会
清原 雅利

公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会
池上 成満

公益社団法人長崎県不動産鑑定士協会
田平 和史

公益社団法人鹿児島県不動産鑑定士協会
武田 信一

公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会
宮本 隆志

公益社団法人沖縄県不動産鑑定士協会
竹内 優志

公益社団法人大分県不動産鑑定士協会
利根 健司



井上——皆様こんにちは。本日のモデレーターを務めます井上と申します。本日はDI調査の効用と制度と題しまして、DI調査を通して九州・沖縄不動産市場の変動を見ていくとともに、DI調査の制度設計について、九州沖縄各県の鑑定士とパネルディスカッション方式でお話を伺っていきたいと思います。15時45分までの長丁場となりますが、どうぞ最後まで宜しくお願いします。

それではさっそく本題に入って行きたいと思います。先ず、先日発表されました都道府県地価調査の結果ですが、全国平均で住宅地对前年変動率△0.8%、商業地±0.0%で、住宅地は下落しているもの下落幅は縮小、商業地は昨年の下落から横ばいに転じたという結果になっています。この地価調査の結果と、各県が行っています直近のDI調査の結果について、方向性が違っていたとか、何か特徴的な動きがあったのかなかったのか、またその背景等を、DI調査目線で、自己紹介を兼ねてコメントをお願いします。先ず、一番遠方の沖縄県の竹内さんからお願いします。

竹内——沖縄県業務委員会の竹内です。平成26年11月の調査開始よりDI調査を担当しています。

地価調査、公示とDI値の方向性の相違についてですが、沖縄県では特段ありません。共に上昇で傾向は一致しています。

その理由として、まず県経済やマクロ的要因の好調さについて、両調査で共に的確に反映されたということだと思います。円安傾向にあった平成26年の沖縄県入域観光客数は増加傾向、人口、世帯数も増加傾向にあります。県の経済成長率もプラスになっています。このような好材料が市場でマインドに反映され、DI指数がプラスであったと共に、売買の成約価格にも反映され、調査価格等も上昇傾向となったという点がまず一つ。

もう一点として、調査しているこの2年間ではそのような好調な傾向に、ある程度継続性が見られはじめていたということも影響しているように思います。地価公示で、県内地価変動がプラスに転じたのは26年1月、その他のマクロ的要因は、そのかなり以前よりプラス傾向で推移して

直近DI調査及び平成28年地価調査の結果

	佐賀県	長崎県	熊本県	大分県	宮崎県	鹿児島県	沖縄県
D調査住宅地直近実感値	+38.1%	+67.6%	+53.6%	△8.9%	△12%	+29.1%	+43.5%
D調査住宅地前回実感値	+40.7%	+57.0%	+51.5%	—	△21%	+27.0%	+36.9%
D調査住宅地結果	△2.6p 悪化	+10.6p 改善	+2.1p 改善	—	+9p 改善	+2.1p 改善	+6.6p 改善
D調査商業地直近実感値	+38.5%	+65.9%	+54.7%	△6.0%	△26%	+41.3%	+47.3%
D調査商業地前回実感値	+38.6%	+60.8%	+54.9%	—	△31%	+37.0%	+43.0%
D調査商業地結果	△0.1p 悪化	+5.1p 改善	△0.2p 悪化	—	+5p 改善	+4.3p 改善	+4.3p 改善
平成28年地価調査住宅地	△1.7%	△1.9%	+0.1%	△1.1%	△0.9%	△2.4%	+1.9%
平成28年地価調査商業地	△1.7%	△1.4%	+0.3%	△1.5%	△1.9%	△3.0%	+3.2%

	福岡県
D調査直近地価動向	+12.9%
D調査前回地価動向	+13.4%
D調査結果	△0.5p 悪化
平成28年地価調査住宅地	±0.0%
平成28年地価調査商業地	+1.1%
平成28年地価調査全用途	+0.2%

☆長崎県のDI調査は、長崎市の住宅地(平坦地)及び商業地の表示。
 ☆熊本県のDI調査は、熊本市の住宅地及び商業地の表示。
 ☆大分県は、直近が第1回であり過去との比較ができなかった。
 ★地価調査の変動率は、県の平均変動率

います。つまり同傾向での変動が一定期間継続している状況下では、トレンドについての情報がある程度蓄積し、市場において情報が浸透し、周知されるため、プレイヤーのマインドベースでの見解と、成約価格決定の上での認識がずれにくいということではないでしょうか。

沖縄県では、県民や不動産市場のプレイヤーに対し、現状と将来動向を的確に把握しうる情報を提供し、もって県不動産市場の継続的発展を目的としてDI調査を行い、結果を公表しています。公益性の強い調査事業なので、今後も継続し、情報発信をしていくことが重要です。続けることにより、不動産市場の潮目をいち早く捉えることができると考えています。

九州沖縄連合会では、今後継続的に調査が実施できる体制作りや、ノウハウの蓄積について、みなさんと協力して行きたいと考えています。今日はよろしくお願ひします。

井上——是非そのような場にこのパネルディスカッションをしていただけたらと思います。次に鹿児島県の武田さんをお願いします。

武田——鹿児島県不動産鑑定士協会研究指導委員の

不動産市況DIとは

(1) DIとは

- ✓ Diffusion Index (ディフージョン・インデックス：景気動向指数)
 - ✓ 現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数。
 - ✓ 経済指標等において広く活用されている。
- 【例】 日銀短観、内閣府の景気動向指数

DI調査のウリと効果

不動産DIのウリ

- 数少ない先行指標
- 不動産鑑定士が公益のために取り組んでいる事業

不動産DIの効果

- 士協会のPR (プレス発表、地元新聞に記事掲載)
- 不動産事業者とのつながり等 (宅建協会等とのパイプ)
- 業者コメントが市況把握の一つとして有効
- 県との協力関係強化
- 地価公示、地価調査での価格議論のたたき台として利用
- 一般評価での活用

(2015年7月)調査より抜粋)

武田と申します。

当協会では、平成27年10月1日と平成28年4月1日の時点で半年の間隔を空けて2回、DI調査を実施いたしました。

鹿児島県の地価調査は、県平均で住宅地2.4%の下落、商業地3.0%の下落となっており、鹿児島市では住宅地1.5%の下落、商業地0.6%の下落となっております。地価下落は継続しながらも下落幅は縮小傾向にあります。鹿児島市中心部では、住宅地、商業地ともに幅広い地点も見られる状況であります。

住宅地に関しては、DI値は鹿児島市全体で第2回調査で31.8ポイントとなっており、依然として水準は低いのですが、第1回DI調査時点から2ポイント程度回復しており、下落率が緩やかになってきている地価調査の結果と概ね整合していると考えます。住宅地に関しては、DI値は鹿児島市全体で第2回調査では31.8ポイントとなっており、依然として水準は低いのですが、第1回DI調査時点から2ポイント程度回復しており、下落率が緩やかになってきている地価調査の結果と概ね整合していると考えます。

鹿児島県内の人口は減少傾向にありまして、鹿児島市においても同様ですが、市の中心部だけを見ると逆に人口が増加しているエリアがあるなど、一層の中心部への人口集積が進んでいます。もし市内の中心部の住宅地にエリアを特定して取材すると、横ばいという回答の割合が増えて、地価調査の結果と整合するのではないかと考えられます。

商業地に関しては、DI調査では横ばいという回答が非常に多くなっております。DI値は鹿児島市全体で50を超えておりまして、DI調査の方が地価調査の結果より強含みとなっております。

これは、2つの要因が考えられ、一つ目は、DIは、市場で流通しやすい、つまり売りやすい物件についての意見が中心となっているので、全般的な地価動向と比べてやや強い結果となった可能性があること。2つ目としてDI調査の回答は、今後の売り希望といった側面があるため、需要者目線とのズレがないとは言えない面があるので、やや強い結果となった可能性があること。

時点での1年後の予測では弱気な回答が多かったのですが、半年後の現状認識では予想より強い結果が出ているという点が、非常に興味深いところとなっております。

また、土地価格ではありませんが、第2回のDI調査では、中古マンション価格のDI値が50を超えており、前回調査よりもはっきりと強い結果が出ているのが特徴的で

あります。ただ、第2回調査における1年後の予測では弱含みの回答が多くなっており、これは新築分譲マンション市場の動向と密接に結びついた結果であると考えています。

井上—ありがとうございました。鹿児島市の商業地ではDI値の方が強いという印象が残りました。

次に宮崎県の池上さんをお願いします。

池上—宮崎県不動産鑑定士協会調査研究委員の池上と申します。

宮崎県士協会では、平成28年1月1日と平成28年7月1日時点の2回に分けて、DI調査を実施いたしました。

940社にアンケートを送付し、約25%の回答を得ております。

今回の調査では、宮崎市のみ、商業地住宅地ともに、地価調査とDI調査でズレがありました。

まず商業地ですが、平成28年7月の実感値として、歓楽街を擁する宮崎市北部では、DIがプラスでしたが、地価調査では、宮崎市北部の商業地ポイント全てで横ばいも上昇もゼロという結果になりました。

このパワーポイントは、宮崎県のブロックごとのDI指数を、悪化か改善かで色分けしたものです。宮崎市北部以外では、全て悲観的な見方がされていることがわかると思います。

地方経済は、アベノミクスによってもまだ潤っておらず、県内全域では商業地の需要が伸びてきてはいないということを示しています。

住宅地においても、平成28年7月の実感値としては、宮崎市内全域でDIがプラスとなっていたにもかかわらず、地価調査での実際の変動率は△0.5%となっております。

宮崎県は、人口が最大117万5千人から109万9千人にまで減少しており、土地需要が減退しています。インバウンド効果も皆無に近い状態で、移民でもない限り、経済のジリ貧、地価の下落は続くものと予想されます。

住宅地は、2極化が鮮明で、地価が上昇に転じている地域が宮崎市を中心に多数出てきていますが、需要が一向に回復せず、下落し続ける地域も多く存在します。このパワーポイントでも、宮崎市以外の全地域で、DIがマイナスという結果が分かります。

一方、県北地区は津波への警戒感から、高台や海から遠い地域の需要が旺盛で、地価上昇ポイントも出てきています。

商業地に関しては、地価の下落率が落ちてきてはい

るものの、歓楽街以外では上昇の気配は見られません。マンション用地の需要は、県外資本を中心に旺盛となっています。

井上—ありがとうございます。移民の是非については別の機会に考えたいと思います。

次は大分県の利根さんをお願いします。

利根—大分県の利根と申します。

大分県は5ブロック制をとっています。全線開通した東九州自動車道は福岡からの下りの順に中津市、宇佐市、杵築市、日出町、別府市、大分市、臼杵市、津久見市、佐伯市を通過して宮崎へ抜けるルートです。ブロック名でいうと、北部、別府市、大分市、南部となります。ここでは特に「北部と南部通るんだ」ということを覚えておいてください。

直近の地価調査とDI調査の整合性については、全体としてズレはなく、ほぼ一致していると言えます。

住宅・商業地価ともに、足元DIプラスを示したのは大分市だけです。これは、大分駅ビルや県立美術館の開業等があり、中心商業地の独り勝ちとなっているマーケット通りの結果といえます。

ここで北部と南部でかなり特徴的な動きがありました。先行きDI数値に改善が見られたんですね。依然としてマイナスではあるんですが、特に南部においては住宅商業ともに改善を示しています。ただ、この特徴を裏付けるような回答は無く、この動きの背景について特定し難い結果となりました。

さて、ここで思い出していただきたいのが先ほどの東九州自動車道のエリアです。まさに、この北部と南部でしたね?これは、この全線開通に対する期待の強さ以外の何物でもないと、個人的には思います。ただ一方で、両地域はそもそも足元地価の下落回答が突出して多いんですね。完全に私見なんですけど、これは、住宅・商業ともにいい加減底をついた、若しくは、いいかげんついてほしい、という業者の切実な願望もあるような気がします。

なお、別府市、由布市などの観光地においては、インバウンドの観光客が、震災後に激減しています。熊本震災の一週間後の4/20にアンケート発送したんですが、被害状況がまだまだ固まってないタイミングで、震災の影響をどれだけ加味できているかは正直わかりません。

井上—ありがとうございます。熊本地震の観光への影響等についてはまた後で聞きたいと思います。

次に熊本県の宮本さんをお願いします。

宮本—熊本県の宮本と申します。熊本県では平成24年から年に1回の調査を行っております。

今年の熊本市の住宅地に関しましては、上昇傾向は一致していますが、地価調査は悪化しているのに対し、DI値は改善傾向の上昇となっています。

いずれも7月1日時点の調査であります。共に上昇という結果になった理由としましては、

①地震後、不動産会社によるテレビCMが増加し、物件が不足している状況が宣伝され、不動産会社に列を作る被災者が報道されるなど、被災の程度が軽微だった熊本市への需要の集中が見られたこと。

②みなし仮設住宅の適用により賃貸物件の入居率が大幅に改善され、折からの低金利政策も追い風となり、熊本市内の投資物件価格の上昇が顕著となったこと。と思われます。

一方で、地価調査は地震発生後2か月半の時点の評価であり、保守的に査定すべきだという意見、地震後の取引事例が判明していない事実もあり、ブレーキをかける原因になったと思われます。

被災の程度が軽微だった熊本市において地価上昇という結果になったのは、東日本大震災後の宮城県におけるDIの結果と同一です。復興の中心となった仙台市や石巻市の地価上昇は早いうちから始まり、長く続いているそうです。一方、被災後においても外部からの移転が望めない地域は短期的には復興需要があり地価上昇した地域もあったそうですが、地価下落が早くから始まったようです。

益城町ですが、前年は上昇傾向だったのですが、地震後すぐに下落が始まっており、被災の影響が強いです。動向は下落で一致しております。

井上—ありがとうございます。震災関係につきましてまた後程お聞きしたいと思います。

次に長崎県の田平さんをお願いします。

田平—長崎県の田平と申します。

長崎県の地価調査は住宅地の平均変動率△1.9%、商業地の平均変動率は△1.4%でした。ただし、長崎市の商業地では平均+2.2%となり、都市部の利便性が優れる土地は上昇傾向が鮮明になっています。一方DI調査の結果は、長崎市や佐世保市、大村市の住宅平坦地で上昇ないしは横ばい傾向、その他のエリアでは下落

ないしは横ばい傾向でした。

最新調査の回答数は323社、うち約43%が長崎市を中心とする長崎都市圏、次に約23%が佐世保市を中心とする県北地域で、概ね人口割合に沿った回答になっています。

県全体では人口減少傾向にあり、地価は全般的に下落傾向の一途をたどっていますが、長崎市等の都市部では地価が上昇傾向にあり、DI調査にもその動きを裏付ける数値が現れています。もう少し細かく分析しますと、長崎市や佐世保市の中心部の平坦地や人口が増加している大村市などは地価上昇の意見が強く、それ以外のとりわけ人口減少が著しい離島や島原半島は地価下落の意見が強いこともわかりました。

DI調査に独特の項目として賃料・中古マンション価格の動きや、取引件数の動きを示したものがあります。とりわけ長崎県では所得や消費の伸びが実感されていないため、賃料動向についての現状及び先行きの見通しが厳しく、地価が上昇しているエリアでも賃料の上昇はほとんど起きていないという結果が出ています。

井上—ありがとうございました。斜面地、平坦地は長崎独特なのかもしれませんね。

最後に佐賀県の清原さんをお願いします。

清原—佐賀県の清原と申します。

佐賀県のDI調査は、平成26年と27年の集計結果がごございます。

住宅地では、下落率が0.6P縮小しているのに対し、同時期のDI値は2.6P悪化しており、商業地につきましても、地価調査は下落率が0.8P縮小しているのに対し、DI値は0.1P悪化—ほぼ横ばい—となっており、いずれも地価調査のように改善傾向は示していません。

このズレが何を意味するのか。大手も小規模業者も同じ1票ですから、回答いただいた業者さんの構成に偏りがあるのかもしれませんが、3期、4期、5期と分析期間を重ねると一時的なラグだったということになるのかもしれませんが。現段階で原因を特定することは難しいかと思えます。

少し範囲を狭め、佐賀市、小城市、多久市を含む佐賀北地区と佐賀南地区分で見たいと思います。

住宅地の地価調査は、下落率が1.1P縮小したのに対し、DI値は0.2P悪化—ほぼ横ばい—となっており、商業地の地価調査は1.3P縮小し、DI値は1.1P改善という結果になっています。こちらについては、商業地は地価調査

とDI調査結果が概ね同傾向となり、住宅地につきましても、県全体と比べると、ズレが緩和されています。

この住宅地のズレにつきましては、佐賀市の市街化調整区域における50戸連たん制度による開発や小城市のミニ開発分譲地などは売れ行き好調ですが、これらの分譲が市街地の地価下落の要因という意見も多く、不動産業者で見解が分かれている結果と考えられます。また、商業地はここ数年、佐賀駅周辺で高値での取引が見られるようになってきていますし、環状東通り・南通り、大和バイパスなどの幹線道路沿線で大手飲食チェーンなどの出店も目立っていますので、この辺りが業者意見としてDI値に反映されていると考えられます。

佐賀県の今後の課題として、佐賀市や鳥栖市など主要都市単位で分析ができるようにエリア区分や質問方法の見直しを検討したいと考えております。以上です。

井上—ありがとうございました。

ひとつおり、九州沖縄各県のお話を伺いましたが、いくつか興味深いお話がありました。先ず、冒頭で報告がありましたので熊本地震について、いくつか質問したいと思います。4月の熊本地震の影響について報告等はございますか。まず、DI調査を地震以降にされたとお聞きしました熊本県からお願いします。

宮本—移転需要についてですが、被災地域である県央から被災の程度が軽かった県北への移動が目立っています。益城町から東区へ、西原村・南阿蘇村から大津町・合志市へという経路が多いようです。地震の震源となった日奈久・布田川断層の存在が世間に知れ渡り、本震後も県央地区で余震が継続していたためだと思われます。DI値でも北区の数値が特徴的で、過去4年間は下落していましたが、今回、住宅・商業ともに上昇に転じており、中古マンションに関しては被災したマンションも多く、悪化傾向が強いのですが、北区に関しては18ポイントの改善傾向を示しております。

復興需要についてですが、建築・土木、損害保険・生命保険系の企業が人員を増やしオフィス面積を広げている状況です。地震前の熊本市内のオフィスビルの空室率は8%近くありましたが、6月に1.8%、8月でも2.9%で東京を下回る水準を維持しています。ボランティア等で短期的に応援で熊本入りする人も多く、ホテルの稼働率が上がり、熊本市の繁華街が賑わっているという好循環が生まれています。

観光動向についてですが、熊本城が閉鎖され、阿蘇

に至る国道57号が分断されている状況です。九州復興割り等の政策もありますが、観光を主産業とします南阿蘇村の動向を今回初めて調査しましたが、住宅・商業ともにDI値0の回答となりました。すべて下落ということです。

井上— オフィスビルの空室率1%台は驚異的ですね。観光復興事業等でホテルの稼働率も上がっているとのことですが、大分県の方はどうですか。大分の利根さんをお願いします。

利根— 別府市については、アンケートにおいて「2年前後は回復が厳しい」との回答があるものの、直近足元の業況についてヒアリングすると、そもそもそれほど落ち込んではないとの意見も聞かれます。また、被害の多かった湯布院について目立った回答はありませんでした。そこではなかったのかもしれない。

旅館へのヒアリングによれば、復興割りなどの政策により稼働率については一時的な回復が認められたものの、インバウンドの観光客数については依然として震災前とは程遠いことから、本格的な回復がいつになるかは不透明と言わざるを得ませんという回答を準備していましたが、昨日たまたま湯布院へ行くことがあったのですが、中国人の方がたくさん観光しており、ということなのかなと思いました。

井上— キーワードのようにインバウンド需要が出てきていますが、不動産や価格に与える影響は最近比重が大きくなってきているかと思います。DI調査を通してでも構いませんので他の県で何か観光で特徴的な話が出る方はいませんか。

竹内— 沖縄県の入域観光客数は増加傾向が続く好調です。年間800万人が間近に迫っており、海外客も100万人近く見られる状況です。ホテル用地の購入や、ホテル売買も動いており、爆買需要を見込んだドラッグストアの出店が国際通り周辺でみられるなど、不動産市場への影響が見られます。

DI調査でも、商業地の実績値指数はプラスで推移しており、業者コメントでも観光客の増加により地価が上昇していると感じるとの回答が見られます。

田平— 長崎の観光客も増加傾向にあります。直近の4月～6月の四半期データでは熊本地震の影響により対前年比でマイナスになりましたが、平成27年の主要観

光地の来客数は約930万人、主要ホテルの宿泊者数は約500万人と過去最高水準にあります。好調の要因はグラバー園や軍艦島の世界遺産登録、大型クルーズ船の来航増加にあると思います。とりわけクルーズ船の来航は今年長崎港で200隻、佐世保港で60隻が入港予定であり、これは福岡県に次いで全国2位の寄港数だそうです。DI調査では長崎市の商業地の地価動向がプラスになっていることに現れていると思います。

井上— それでは話題を変えて、先ほどの鹿児島県の武田さんのコメントで、中古マンション価格のDI値が50を超えたというコメントがありました。この点につきもう少し説明頂けませんか。

武田— 中古マンション市場は、新築分譲マンション市場と密接な関係にあると思います。

鹿児島県内の新築分譲マンション供給は、ほとんどが鹿児島市中心部の物件となっていますが、鹿児島市中心部での新築分譲単価は、ここ数年で10～20%程度上昇していると言われております。分譲単価の上限は坪160万程度に達しています。

こうした新築分譲マンション価格の上昇に引上げられる形で、中古分譲マンション価格が上昇してきております。築10年程度でも新築時の分譲価格から100万～300万円安くなっただけの価格で成約するような例もあるそうです。

1年後の予測に関するDI値が弱含みである理由は、今後、鹿児島市中心部では大型開発や再開発に伴う分譲マンションの販売戸数が非常に多くなっており、現在の高水準な分譲単価を維持できるのかといった懸念があるということだと思います。

井上— 宮崎県も先程マンション用地の需要は、県外資本を中心に旺盛との報告がありましたが、同じように中古マンション価格のDI調査はどのような結果でしたか？

池上— 平成28年1月の実感値では、中古マンション価格のDI値は、データが取れなかった日南・串間地区を除き、全てがマイナスという結果でしたが、平成28年7月の実感値では、えびの・小林・西諸県地区を除いて前回より改善しています。

これは、新築マンションの価格が、建築費及び人件費の高騰により上昇していることに引きずられている結果と思われる。宮崎県には、分譲マンションを建てて売り切る地場デベロッパーがほとんどいないため、県内の分譲は

県外資本ばかりです。分譲マンションを作れば、お年寄りがすぐ買うので、分譲マンション用地を県外資本が探し回っているというのが実態で、500坪あれば相場のお倍の取引というのが散見されております。

新築マンションを買い手が買えない、そこで築浅の中古マンションをというお年寄りが増加しているため、今回のような結果になっているものと考えております。

井上—お年寄りの方が買われているってことは面白いですね。そのような事例は他のところでもあるのかもしれないね。

さて、今年に入ってからの大きな話題として、本年2月にマイナス金利の導入がありました。地価調査幹事をされていてメディアの方からよくマイナス金利の影響について質問をうけます。この点について、DI調査において何か見えてきたことがありますか。

竹内—H28.5.1の第4回調査では、まさにこの点について、トピック質問としてアンケートを行いました。

結果としては、現時点(H28.5)で影響が認められました。影響有りの回答率が約4割と影響無し回答率約2割を大きく上回っています。具体的には、顧客からの問い合わせの増加、購入意欲の高まり、ローンの借り換え増加、市場の活性化など、影響を好意的に捉えた声が多かったです。実際、本島中部圏域では50年住宅ローン商品も出ており、特に若年者の住宅取得意欲が高まったとの声も聞かれています。その一方で、取扱物件の減少や金融機関の融資競争を懸念する声も聞かれました。

取引事例や県内市場を見てみると、需要が新築マンションを経て中古戸建て住宅へと向かい、中古住宅の価格が上昇しており、マイナス金利政策による不動産市場への影響を感じます。

清原—現在、最新アンケートを回収、集計中ですので、2月以降のマイナス金利導入後のDI調査結果は出ていません。個人的には、マイナス金利の導入が、不動産需要に一段と影響を与えていると考えております。

田平—長崎県ではDIで、都市部で商業地及び投資物件の取引が増加しているデータが出ており、自由意見欄でも中古アパートの取引が多くなったとの意見も見られました。これはマイナス金利の影響ではないかと思えます。何社か業者にヒアリングを行ったところ、長崎で投資したいというよりは、福岡、東京の中で物件を探しても無いか

ら、長崎まで来ているという状況のようで、長崎の投資物件の利回りが抑えられているのではないかと考えます。

井上—ここまでDI調査を中心にその視点から不動産マーケットの情報などをお伺いしたわけですが、DI調査の結果と地価調査のズレという点で言えば、例えば福岡県のDI調査は、住宅地、商業地というように用途別で回答を頂いているのではなく、更に、福岡市エリアというように広範囲な市場を前提として不動産市場の動向をアンケート方式で答えてもらっています。従って、ある回答者は都心商業地の収益用不動産の市場を念頭においているかも知れませんが、また、郊外の住宅地を念頭におかれて回答している方もおられるかも知れません。つまり、DI調査の場合は、回答の背景が不明であるのに対して、特定のポイントを評価している地価調査とは性質が大きく異なります。従って、両者の結果が異なることは当然ありうることだと思っています。

では後半に入っていきたいと思いますが、DI調査の制度について見ていきたいと思えます。各県が行っておりDI調査の制度設計が微妙に異なっているみたいですので、先ず、沖縄の竹内さん、この表を見られてどう思われますか、また、どのようにすべきかご意見等があればお願いします。

竹内—まず、第一印象として各県結構違っているなあと感じます。実施概要については、年間実施回数、調査時点が違います。調査対象にしても、県内の全宅建業者を対象としている場合と、一部のエリア又は業者を対象としている場合がありますね。一番大きな違いはDIの計算式です。計算の仕方が違っているため県の間での比較がやりにくく感じます。DI指数にしても、横ばい基準を偏差値のように50とする場合と0としている場合が見られます。

ある程度、主要なところは各県で足並みそろえた方が良いかなと考えています。というのは、昨年滋賀県で開催されたDIサミットで、各県の指数を統合したハーモナイズド指数構築に向けて検討を進める話がありました。まずは、我々も調査実施日など基本的な項目を揃えてみてはどうでしょうか?これにより、九州沖縄地区統合指数が作成でき、より広く社会に活動をアピールできます。

次にですね、各県様々な問題に直面しながら調査を進めておられる中で、その解決のノウハウがそれぞれ蓄積していると思えます。各県で継続的に調査を続けるためにも、これらの共有や定期的な情報交換ができれば

などと思います。

例えば私が興味があるのが、回答率を上げるための方策についてです。沖縄県では、直近の第4回調査では回答率が落ちました。これまでの調査では、回答して下さった方に限り、フリーコメント回答もまとめたフルバージョンのレポートを差し上げる等、協力するインセンティブを高めるような取り組みをしてきました。ただ、直近の調査で落ち込んだことは大変問題視しています。現在原因を調査中ですが、調査開始後回答率の低下に悩まされている県も多いように見受けられます。そんな中、佐賀県は回答率40%と高い割合を維持しており、どのようにしているのか興味深いです。

メディア戦略とそのフィードバックについても他県の取り組みが気になります。まずは、結果を多くの方に知ってもらい、見てもらうためにも、その間口であるメディアへの公表は毎回気を付けています。結果についてわかりやすくデフォルトし、DI指数変動の要因についてミスリードしない範囲で端的にコメントする等、試行錯誤を続けているところです。ただ、そのようなアクションの効果について、フィードバックを十分得られていないところが現在問題です。DI調査の目的である公益性からすると、どのように使ってもらっているのか、ひいてはどのように社会の役に立っているのかを把握する必要があると思われます。効果がなんらかの形で測定できれば、今後より目的に合う形に改良することが可能です。現在後援を受けている沖縄県庁からも、DI調査の公益的な効果について示すことができれば、より踏み込んだ協力についても検討できるとの話も出ています。今後も効果の把握については検討していきますが、皆さんの意見も伺いたいです。

井上—竹内さんから幾つか検討課題を整理してもらいました。まず基本的なところをそろえようという話ですが、まず調査実施日をそろえることは比較的に合わせてやすい所だと思います。長崎県はいかがですか。

田平—調査日時をあわせることは可能だと思います。ただし繁忙時期とかぶらないような設定にしたいと思っています。もう一つは、これも可能であれば九州沖縄で合わせるだけでなく全国統一で合わせた方が良いかと思えます。全国一斉発表となるとこの調査のインパクトはかなり大きくなるのではと思います。

井上—全くその通りだと私も思います。実施調査日は比較的ハードルが低い分、合意を得やすいと思います。実

施回数等に関して、平成28年度からは年2回実施する予定の熊本県いかがですか。

宮本—九州・沖縄でも年2回が主流で、全国的にはもっと年2回が主流で、ちょっと愕然としました。しかしながら熊本県業務委員会の中では年1回がベストだという意見です。熊本地震が起き、不動産市況の変動が大きいことが予想されるため、2回の実施を検討していますが、被災地の復興状況やそのスピードを見ながら臨機応変に考えていきたいと思っています。頻繁にアンケートを送信しても「またか」と飽きられ、回答率が下がることを懸念しているからです。統合指数を出すなら調査実施日を合わせて、年に1回でもいいのではと思います。

井上—費用の面などの問題等もあると思うので、回数については無理やり合わせる必要がないのかもしれませんが。ところで、先程より『ハーモナイズド指数』という言葉がでていますが、あまり聞きなれない言葉ですが、竹内さん説明をお願いします。

竹内—九州・沖縄エリアもしくは全国エリアで取りまとめた一つの指数を「ハーモナイズド指数」と言うようです。このような指数を作成することにより、広いエリアの動向把握が可能になり、各県の相対比較もしやすくなる効果があります。作成するためには、各県の調査において一定の項目を揃える必要があります。まずは、基礎的な部分である地価動向の項目くらいで良いのではと考えているところです。

井上—初めて聞く言葉ですが、覚えておきます。DI調査を実施するにあたって、どうしてもでてくることとして費用の問題があります。先程の表をみますと、1回当たりの費用が、一番下は沖縄県の約14万円から、約53万円の長崎県まで大きな幅がありますが、どうしてこんなに違っているのか、まずは一番費用が高い長崎県さん、何か豪華賞品でも提供しているのでしょうか？

田平—そんなことはございません。長崎県の費用はアンケートの発送の切手代、回収及び集計の外注費、印刷製本の外注費からなっています。個人的には一等賞ハワイ旅行でもつけると回答率は驚くほど高くなるのではないかと思っておりますが、予算上それはできません。第1回目の調査では、回収及び集計の外注費が膨らんだことや印刷製本のクオリティがやや高かったため、費用が高

んだと思っています。第2回目では特に印刷製本は一部協会事務局のプリンターを使用することで安くしています。

井上— 反対に費用が安価に収まっている沖縄県の竹内さん、何か秘訣でもあるのですか。

竹内— すみません。手違いがありまして、14万円ではなく27万円です。1件当たりのコストは約180円で、下から3番目くらいなので、全体の中では相対的に安めに上がっているのではと思います。コストは送料と印刷費がほとんどで、これまでのクロネコのメール便をゆうメールに変えたり、郵送に関する準備作業については県土協会事務局に頑張ってもらい、印刷はネット印刷サービスを利用したり等、安価にできるように工夫しています。

井上— 沖縄が27万ということであれば、費用約15万円の鹿児島県は何か工夫されている部分があるのでしょうか？

武田— この15万はほぼ通信費となります。特段工夫はしていません。

井上— ありがとうございます。では次にもうひとつの問題点である回答率を上げるための方策ですが、各県ともに一番頭を悩ませていることと思います。佐賀県はDI調査の回答率が41.3%と九州沖縄では1番となっています。何か秘策でもあるのでしょうか？

清原— いきなりダイレクトメールでアンケートを送付しても開封されずに破棄されるケースなども考えられますので、県土協会会長が宅建協会、全日協会の総会などに出向き、回答率向上のためにDI調査の意義、協力を、直接、呼びかけています。それと、両協会の事務局にお願いして、封筒や住所・社名記載のタックシールを購入し、アンケート送付の際、両協会会長名での協力依頼文書を同封させていただいております。加えて、アンケート回収方法につきましても、返信用封筒での回答ほか、FAXでの回答も可としています。一通でも多くご回答いただけるよう、今後は、インターネットを利用して回答できるような仕組みなども検討していこうと考えておりますが、どこか導入している県はありますか？

井上— 福岡はネット回答をすでにやっています。福岡は回答率が低いので今回は景品をつけようかと思ってい

る所です。熊本県さんは、回答者に抽選で景品を提供していますが、効果はありましたでしょうか？

宮本— 第1回の回答率は33%ありましたが、2回目まで26%まで回答率が落ちましたので3回目に抽選で10名の方に阿蘇の特産品をプレゼントするというチラシを入れましたところ、30%の回答をいただきました。その後4・5回目と同じように行いましたが26%の回答率となっています。今年のアンケートは、熊本地震後2か月半という時点のアンケートでしたので、益城町など被災された業者さんの存在も予想されましたので、益城・西原・南阿蘇村は業務委員4人で手分けしてアンケート用紙を持ってアンケートのお願いに行きました。残念ながら、被災地域の回答率は良くなかったのですが、今後、年に2回のアンケートを実施する予定でもありますし、今年の回答者300社のうち、90社に阿蘇のそばを業務委員4人で手分けして直接届け、アンケート回答のお礼を述べ、今後の協力を要請しています。

初回の33%という回答率ですが、4年前になりますが、この数字を全宅の会長さんに話しをしたところ、妥当な率だということでした。実際に宅建業を稼働しているのが3社に1社程度だからだそうです。

井上— 33%が一つの目安ということですね。次に回答率が高い宮崎県さんいかがですか。

池上— 宮崎県では、いくつかの工夫を行っております。まず、アンケート送付用封筒は、宅建協会及び全日の封筒を使っております。また郵送やメールでの回答より、FAXでの回答の方が、回収率が高いのではないかと、宅建協会さんからの助言を得て、FAXでの回答結果の回収を行っております。

最後に、業者さんからのコメントが非常に示唆に富んでいて面白いので、アンケートに回答していただいた業者さんには、お礼として、業者さんからのコメントが入ったDI結果の報告書を送ろうと思っております。

井上— ではその次に回答率の高い長崎県さんいかがですか。

田平— 長崎県はオーソックスな方法ですが、まずは宅建協会さんや全日さんの担当者へ調査の意義を説明して、周知を徹底しました。1回目の締め切りでは回答率は10%台だったので2回目の締切日を設定して回答率を

上げるという工夫をしました。また回答用紙をシンプルにし、A4 1枚にとどめるといった工夫もしています。

長崎県では第1回目の調査よりも第2回目の調査の方が回収率が高かったのですが、第1回目の調査時に回答者のみに自由意見のフィードバックをまとめた冊子を配ったところ好評を得ており、効果があつたように思います。

井上——こうして回答率をみてみると、福岡県がダントツに悪い訳ですが、この7.6%の回答率は統計学からみて意味のある数字が得られているのでしょうか。分母を小さくする、つまり、発送数を絞れば回答率は上がるのですが、竹内さんいかがですか？

竹内——回答率からするとやや少ないのかなと感じます。回答率を上げるために発送数をしぼることに限らず、特定の属性に回答者が偏ってしまわないように発送先を適切に選択できるのであれば有効かと思えます。業者さんの中には活動実態がないような会社も多くありますので、そのような業者が選別できれば発送先を絞ってもよいと思います。一定の調査精度が認められるようなサンプル数の確保が前提なので、いろいろご検討すべき点はあるかと思えます。

井上——ご指摘ありがとうございます。あと、メディア戦略の状況についてもう少し具体的に聞かせてください。

竹内——沖縄では地元紙と関連の住宅新聞に個別に取材してもらい、調査結果を掲載して頂いています。トピック質問も別途掲載され、メディアへの露出は概ねうまくいっていると考えています。フィードバックに関してはメディア戦略の先の部分と考えています。DI調査の公益的な役割からすると調査結果を一般の方に広く認知してもらって使って頂きたいところですが、まだどのように役立っているか把握できていません。今後の調査改善の目安として、ユーザー目線の反応を得ることが大切だと感じています。

井上——まだまだ、意見交換したいのですが時間が迫ってきたようです。今後も定期的に意見交換や情報共有をしていきたいのですが、そのためには九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会のバックアップが必要となってきます。ちょうど今、福田会長と目が合いました。この点について力強いお言葉をいただけますでしょうか。

福田会長——大変ご苦勞されている実態がよく分かりまし

た。昨日の理事会でDI調査を九鑑連の継続的な事業として位置付けることとし、来年度の事業計画の中に盛り込み、予算化もしたいと考えております。具体的なお提案等あればおっしゃってください。

井上——大変ありがとうございます。次は沖縄で小委員会をやりましょう。最後にパネラーの方に今後の展望や感想など一言お願いします。それでは佐賀県の清原さんから順番にお願いします。

清原——佐賀県では、まだ調査回数2回と少ないため、それほど確信的なことはいえない状況ですが、少なくとも調査を重ねることで、時系列の比較については有用性が高まっていくものと考えられます。ですが、他県との比較については、沖縄の竹内さんなどの話もありましたが、年間の調査回数、調査時期、計算方法などが異なるため、現段階では数値の比較に意味がない状況です。基本的な構成要素を統一することはそれほど難しくないので、ハーモナイズド指数実現に向けて、今回のフォーラムで終わらずに、今後も九州沖縄各県でDI調査についての話し合いの場を設けることが重要だと思います。以上です。ありがとうございました。

田平——DI調査を地価公示・地価調査をやっている我々にとっての一つの柱にしていきたいと思っています。地価公示・地価調査のように定量的な数値で表されるものだけでなく、DIの示す指数のほうが不動産に詳しくない人にもわかりやすくインパクトがあるのではないかと思います。実施回数の件ですがむやみに回数を増やすよりも、1回毎の調査でいかにして多数の回答が得られるようになるか、またこの事業を今後永続的に進めていくためにいかにして楽に効率よく運営できるかを考えるべきではないかと思います。

宮本——先ほどアンケートのお礼にそばを配っていると申しましたが、業者の事務所を回っていると鑑定士の知名度のなさを実感します。昨年のDIサミットで、なぜ鑑定士の知名度が低いのか、どうしたら鑑定士の知名度が上げられるかというアンケートがありました。その回答の一つに、無理矢理知名度を上げる必要はなく、地道な活動を続け、玄人に認められるべきだという意見がありました。もっともだと思いますし、私たちが本日議論しているDI調査こそが今後鑑定士の知名度を上げるきっかけになるかも知れませんが、玄人に認められる資料となりえると確信

しております。今後DIの精度を上げ、継続していければと思っています。

利根—大分についてはアンケートの回答率が低いのでまずいなと言うのが正直な感想です。福岡の7%台に助けられています、初回にして10%台ですので、本日各県の過去の経緯を聞くと、初回が一番良くてだんだん下がってくるという傾向からすれば本当にどうすべきか悩むところ。しかしまだまだ手探りの初回ということもありますので、今後行政や宅建業者にアピールしていくことで、地道に活動して回答率を上げられるように改善できればよいと思っています。

池上—宮崎は記者発表の時にテレビに出ましたのでメディアへの露出ということでは非常に良かったと思います。今回ビック調査もしまして、戸建を買う時に何を重視しますかという質問をしました。その中で多かったのは学区と土地建物の総額という回答でした。道路の幅員というのは非常に少なかったので非常に驚いた結果が出ました。このような調査は今後もやっていきたいと考えています。指数についてはまだ2回目ですので、これから何回もやっていくことによってしっかりした方向性が出てくると思いますので、これからも継続していければと思います。

武田—DI調査は、これまで2回実施したところですが、今後も継続的に実施していくことで、DI値と地価の動きの相関関係がより一層明らかになっていくことを期待しています。

やや大げさかもしれませんが、DI値が地価の先行指標になるように発展していったらいいと考えております。

また、DI値をどのように咀嚼して解釈するのか、DI値からどのようなことを読み取るのかといった面も、今後調査を継続していくことで、我々不動産鑑定士側も成熟できるのではないかと考えております。

竹内—まずDI調査を続けていきましょう。地価マインドの山谷判定など、続けることで見えてくるモノが多くあります。何よりも鑑定士が社会一般に向けて、有益な情報を継続的に発信することにより、社会的信頼を得ることができます。広く一般の方々にリーチしうる、広報的役割、PRツールとしてDI調査を育てていきましょう。

次は続けられる仕組みを、協力して構築しましょうということです。AIによるビックデータ解析など、競争環境はめまぐるしく変化していますが、地方にはビックデータが少ないので、時間的な猶予がまだあります。このような環境では、むしろ地域に根ざした専門家による丹念な分析が優位性を保ち得ます。九州沖縄連合会は、地域特性に根ざした連合会として、活発に活動してきた実績があります。DI調査でも、ノウハウや分析の深化について共有し、共同して構築していくことを提案します。

井上—ありがとうございました。今の竹内さんのコメントを本日のまとめとさせていただきます。『広く一般の方々にリーチしうる、広報的役割、PRツールとしてDI調査を育てていきましょう。続けられる仕組みを、協力して構築しましょう』を本日の九州沖縄2016DI宣言として採択したいと思います。

本日は長時間に亘り、ご清聴頂き、誠にありがとうございました。

[フォーラム研究発表担当] 九鑑連 調査研究委員会

[委員長] 波多江 裕之

[委員] 吉崎 武雄、清原 雅利、石橋 孝作、江口 泰史、
日下部 洋一、上村 芳朗、木下 登、仲程 通秀



〈発表者・調査研究委員〉



【基調講演】

土地政策の新たな方向性と不動産鑑定評価

【講師】

国土交通省 土地・建設産業局長

谷脇 暁氏

Report

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

内田 信行 (株式会社九銀不動産鑑定所)



第8回九州・沖縄不動産鑑定フォーラムの基調講演では、国土交通省の谷脇暁土地・建設産業局長に講演していただきました。このフォーラムは、昭和53年の第1回から不定期ではありますが、若手鑑定士の研究発表と会員研修の場として開催されてきたものです。

今回の開催に当たって、松本実行委員長(九鑑連副会長)が中心になって、講演者の人選をされている時に、谷脇新局長が就任されました。そこで、学者や評論家の方よりも、鑑定評価制度に精通した立場の方に講演していただく方がフォーラムの趣旨にふさわしいので、谷脇局長にお願いしてみたらどうかという案が浮上しました。ただ、多忙な局長に果たして引き受けていただけるかどうかという懸念がありました。幸いにも、局長は以前に福岡県に出向されていたことがあり、私たち福岡県の会員は旧知の間柄でありましたので、福田九鑑連会長の命を受けて、私が日鑑連や鑑政連の行事で局長にお会いする際に、お願いしてみることにしました。

局長は本省の課長時代に鑑定協会の総会等に来賓として見られることがありましたが、今回久しぶりにお会いすることになりました。局長になられていることもあって少し緊張しましたが、福岡時代と変わらず気さくにお話ししていただき、謙虚なお人柄は以前のままでした。ひとしきり福岡の思い出話に花が咲いたのち、フォーラムの趣旨をお話して講演の依頼をしますと、そういうことであれば引き受けましょうと、快諾していただきました。その後、九鑑連の理事会に報告して、福田会長と松本実行委員長に会っていただき、局長の基調講演が決まったわけです。

講演の内容は、①土地政策の新たな方向性②土地政策を取り巻く現状・背景③新たな方向性を踏まえた施策展開④既存住宅流通の活性化に向けた取り組み⑤

地籍整備の推進⑥不動産鑑定評価の現状⑦不動産鑑定評価制度の課題という、大変中身の濃いものでした。ご多忙の中、局長自ら手を入れられたという詳しい資料を準備していただき、不動産鑑定士にとっては、国がどのように土地政策に取り組んでいるのか、幅広い視点から理解することができる、絶好の機会となりました。私は、講演の冒頭で説明された[土地政策の変遷と役割]という昭和50年以降の地価動向に土地政策を重ね合わせた作表に、自分自身の鑑定士人生を重ねて、直ぐお話しに引き込まれてしまいました。ここで、講演内容の全ての感想について紹介することはできませんが、資料の最後に綴じられた[日本の土地政策及び関連する政策の変遷]という年表は、大変な労作で、初めて土地政策を網羅的に理解できる一覧資料を目にしたという思いでした。

講演には、局長の出向時代(福岡県企画振興部土地対策課長、平成6年4月～9年3月)の部下の方たちも聴講に見えられましたので、局長の人望の厚さを示すものだと思います。出向されていた当時は、国土利用計画法の価格審査制度がありましたので、不動産鑑定士は、土地対策課の職員の方たちと意見交換や勉強会等をする機会がありました。そんなこともあって、局長も福岡県の鑑定士との再会を大変喜んでおられました。私は、その頃に地価公示・地価調査の代表幹事を務めておりましたので、当時の谷脇土地対策課長とお会いする機会も多かったわけですが、その時の課長に、20年後に本省の局長として福岡で講演していただいたということで、感無量の思いでした。私にとっては、思い出に残るフォーラムとなりました。また、現役の局長に講演していただいたことは、九鑑連としては名誉なことだと思います。主催者各位に感謝いたします。

PPC京都大会報告

公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会
(一財)日本不動産研究所 **山崎 健二**



昨年9月のPPC京都大会にスピーカーとして参加しました。英語で発表するという機会に恵まれ、半年間という短い期間ではありましたが、貴重で「楽しい」経験をさせて頂きました。九州会の福田会長始め、鴨川沿いの潇洒な中華料理屋で壮行会を企画して頂いた皆様、会場で応援して頂いた皆様、発表を終えた晩に慰労会をして頂いた皆様、改めてお礼申し上げます。

発表の準備は大変でしたが、前回スピーカーだった沖縄県士会の濱本先生に丁寧にご教示頂きました。また、開催国が日本でしたので登録方法等につき日本語で説明を聞けたのでストレスを抱えこまずに済みました。本番は、眼の悪い私にはあまりに手元が暗くてスピーチ原稿がうまく読めなかった点が残念でした。でも及第点が取れたと思っています。また、英語の訓練は主に

Skypeでフィリピンの先生から教わりました。ネイティブが喋るのを理解できるかといえば、全くですが、フィリピンのことは誰もがびっくりする程詳しくなりました。

さて、私にとって一番の問題点は翻訳会社に英文を依頼したところ、学会で発表するような難解な英文が戻ってきたことです。辞書と首っ引きで原書を読むような作業を続け、その後、自分で説明ができる平易な英文に書き改めるという手間が必要でした。平易な英文を作る際はweblio英語翻訳(無料アプリ)を使用しました。このソフトには随分と助けられましたのでお礼をしたいくらいです。

私のテーマは「定期借地権を利用した空き家の利活用」というものでした。導入部を日本語で記すと次のとおりです(スピーチの際は英語ですが)。

定期借地権を利用した空き家の利活用

The Utilization of Vacant Houses Which Have Fixed-term Land lease right

日本では空き家が820万戸あると言われています。近年、人口減少や高齢化の進展等により、適切な管理が行われていない空き家が増えています。

空き家の中には、倒壊の恐れがあったり、ゴミが不法に投棄されている問題のある空き家が多く、このため国は2014年11月に空き家対策を推進するための法律を策定しました。しかし、その一方で、築年数が30年未満の十分使用できる空き家も増えています。日本の場合は、親が90歳近くで亡くなった場合、その相続人である子供は50歳代に達しているため、別の場所に既にマンション等を所有しているケースが多く、このため、親が住んでいた住宅が空き家になるケースが多いのです。そして親が住んでいた空き家は、十分使用可能な空き家であり、既に住宅ローンの支払いも終わっているため、いつでも売却可能な空き家です。

ただし、大都市にある空き家であれば、売却も簡単で

すが、地方都市に所在する空き家は、なかなか買い手が見つかりません。地方都市は、大都市以上に急速な人口減少と少子高齢化に見舞われています。また、バス路線が撤退したり、スーパーマーケットが退店したりして、生活利便性が悪化していることも原因の一つです。

市町村では、空き家の売却を促進するため、使用可能な空き家の情報を収集し、「空き家バンク」として市町村のホームページで情報提供しています。空き家所有者と移住希望者のマッチングを行うことで、いづれでも人口減少に歯止めをかけ、地域が荒廃していくのを防ぎたいという政策的狙いがあります。しかし、地方に移住しても、就職先が確保できない、娯楽が少ない等の理由から、躊躇する若者が多く、空き家の需要拡大に結びついていないのが現状です。このため、私は十分使用可能な空き家を、どうやったら有効に利活用することができるかというテーマについて提案を行います。

まず①DIY型賃貸借、次に②民泊、最後に③定期借地権を活用した空き家対策、です。
 以下は、発表の際に使用したレジュメです。

The Utilization of Vacant Houses
Which Have Fixed-term Land lease right

Pan Pacific Congress Kyoto 2016

Kenji Yamasaki
 Real Estate Appraiser
 Kyushu Branch of Jpan Real Estate Institute

一般財団法人
 日本不動産研究所 九州支社 不動産鑑定士 山崎健二 kenji-yamasaki@jrei.jp

I . The Issue of Vacant Housees in Japan

【日本の空き家問題】

- There are 8.2 million vacant houses in Japan.
- Many of these vacant houses pose the risk.
- The number of vacant houses which are not properly managed has been increasing.
- There has also been an increase in adequately usable vacant houses .
- Vacant houses in urban areas are easy to sell, but it is difficult to find a buyer in rural areas.
- The reason are as follows.
 - The rapid population decrease
 - An aging society
 - Inconvenience
- Municipalities is providing vacant house information on their homepage ,in order to match owners of vacant house with people looking to move.

the risk of Collapsing 崩壊の危険
 the risk of dumping garbage illegally 不法投棄の危険
 the risk of Arson 放火の危険
 environmental problem 環境問題

II. My Proposals how to utilize vacant huse

【空き家を有効活用するための提案】

【No1】
 A DIY type lease (DIYタイプリース)

【No2】
 Turning the houses into vacation rentals (民泊への転用)

【No3】
 Vacany house with a fixed-term land laese right (定期借地権付き住宅)

III. DIY Type Lease

●DIY Type Leases is recommended by the ministry of Land,Infrastructure and Transport . (DIYタイプリースは国土交通省によって推奨されている)

- ◆ The lessor does not have to make repairs when leasing a used house they own.
- ◆ The lessee can carry out DIY such as repairs and interior renovations under their own expenses.
- ◆ The lessee is not obligated to return areas to which they made renovations to their original condition.
- ◆ The lessee cannot request the lessor to pay for repair expenses when the lessee leaves the leased house. The lessee may take items such as air conditioners which they added, but they cannot request that the lessor purchase them.
- ◆ The rental fees are set lower than standard market rental fees.
- ◆ This system recommended by the Ministry of Land, Infrastructure and Transport is an effective measure for the vacant houses in Japan.

・賃主は修繕しなくて良い
 ・借主は自分の費用でDIYを行う
 ・借主は原状回復義務を負わない
 ・借主は自分が行った修繕費用を賃主に請求できない
 ・家賃は標準よりも低額である。
 ・DIY賃貸は国交省から推奨された空き家対策に有効な手法である。

IV. Vacation Rentals (1)

● It is now possible to use vacant houses as vacation rentals by notifying the prefecture of certain items. (所定の事項を県に届け出ることで空家を民泊として利用できることになりました)

【Vacation Rentals (owner ansent type)】

- ◆ 1. The house must be available for rent 180 days during the year.年間貸借日数は180日以内であること
- ◆ 2. There must be a "vacation rental manager" who manages the vacant house. 提供する空き家を管理する「民泊施設管理者」が存在すること
- ◆ 3. There must be a sign at the entrance stating that the house is a vacation rental.民泊を行っている旨を玄関に表示すること
- ◆ 4. Domestic contact information of the manager must be displayed at the entrance.施設管理者の国内連絡先を玄関に表示すること
- ◆ 5. There must be a directory of people who have used the vacation rental .利用者名簿を作成し保存すること
- ◆ 6. The manager must give a description beforehand on rules for loud noises and throwing away garbage to the guests. 施設管理者は宿泊者に予め騒音やゴミ処理について説明すること
- ◆ 7. The person renting out the house must notify their national identification number to prevent tax evasion. 脱税防止のため宿泊提供者はマイナンバーを届け出ること

A Vacant House 空き家
 By notifying certain items
 A Vacation Rental 民泊

IV. Vacation Rentals (2)

●My Proposal is as follows

- ①At first, Establish a Vacation Rental Database as the municipality's homepage as well as the Vacant House Database.市町村のHPに空き家バンクと同じように民泊バンクを創設する。
- ②When the owner of the vacant house cannot cover the repair fees to rent out the house as a "vacation rental," the government can rent the vacant house and reform it under their own expenses. 空き家所有者が民泊として提供するための修繕費を立回できない場合は、市町村が借りて自分の費用で修繕を行う。
- ③The locations of Vacation Rentals will be disclosed from the beginning in order to increase transparency in the Vacation Rental Database mediated by the Municipality as well as to provide peace of mind and safety. 民泊施設の所在地は透明性を高めて安全安心を提供するために市町村のHPの中で積極公開される。
- ④ It should be able to find out the location of the vacation rental on a map using GIS software. GIS地図ソフトを使って民泊施設の場所を探し出すことができることである。
- ⑥At last, Reviews of users, advertisement for the vacation rental, advice for users from the manager would also be effective. 利用者のレビューや施設のパワ、宿泊者に対するアドバイスもきっと効果的でしょう。

V. Important points to revitalize rural areas

The reconstruction of castle and to use part of the castle as a hotel.
お城の建替えとその一部をホテルとして使用

Promote rural areas and Spread on social media.
田舎を宣伝しソーシャルメディアで拡散する

Constitution of Municipality Homepage
市町村のHPの構成

Commercial Of the city 自治体CM → Vacation Rental Database 民泊サイトの創設 → Vacation Rental Tour & Temporary Residence tour 民泊ツアーや移住体験ツアー → Vacant House Database 空き家バンク

VI. Vacant house with a fixed-term land right(1)

中古住宅を底地と定期借地権付き建物に分離して売却

The user buy a used residence with a fixed-term land lease right. The user pays 2 million yen for used residence, and the land rent of 10,000yen a month. It is considerably cheap. Contract period is 30 years but the user is able to cancel the contract. 利用者は定期借地権付き住宅を購入する。中古住宅を200万円で買って月1万円の地代を支払う。かなり安い。契約期間は30年だが賃借金は期間内解約が可能である。

The owner sells only the building for 2 million yen. But he keeps the land passed down by ancestors. The land owner lease the land for 30 years, The land owner gets the land rent of 10,000yen a month. 所有者は家だけを200万円で売るが、先祖から受け継いだ土地は持ったままである。土地は30年間借地する。土地所有者は月1万円の地代を得る。

VI. Vacant house with a fixed-term land right(2)

中古住宅を底地と借地権付き建物に分離して市場に供給する方法(2)

The Process	The details	手続きの詳細
1 Sell the house which are 30 more years	First of all, the owner of the vacant separates the land and the building and only the building to a buyer.	最初に、空き家の所有者は土地と建物とを分離し、建物だけを買い手に売ります。
2 Sell the house with a land right.	The owner rents the land to the person purchased the building. It is not possible to sell only a building the site usufruct under Japanese law so building is sold with a land lease right.	所有者は、建物を購入した人に土地を貸します。日本の法律では敷地使用权のない土地だけを売ることはできませんので、建物は借地権付きで売られることとなります。
3 Sell a house 2 million yen.	The offering price of the building would at ¥2 million. The building can be sold at considerably high price. Because 25 years old are worth almost nothing	建物の売り出し価格は200万円にセツトします。建物はかなり高い金額です。なぜなら日本では築25年を超える建物は殆どゼロと評価されるからです。

VI. Vacant house with a fixed-term land right(3)

中古住宅を底地と借地権付き建物に分離して市場に供給する方法(3)

The Process	The details	手続きの詳細
4 The duration the Land Right shall be years	The land lease contract is a fixed-term lease right. The duration of the Land Right shall be 30 years. 30years later, land owner buy back the building.	借地契約は定期借地権です。借地期間は30年になるでしょう。30年後に土地所有者は建物を買戻ります。
5 Contract cancellation	Contract cancellation from a lessor is possible. But Cancellation from a lessee is	賃貸人からの契約解除はできません。しかし賃借人からの契約解除は可能です。
6 The land fee	The land rental fee is ¥10,000 a month, is about the same as the usage fee for parking spaces.	地代は月1万円です。これは駐車場2台分の利用料と同じです。
7 We should 2 contract	The contract establishing the fixed lease rights, and the contract building with the land lease rights.	定期借地権の設定契約と借地権付き建物の売買契約です。

VI. Vacant house with a fixed-term land right(4)

Advantage for the owner and the user(所有者と利用者のメリット)

Advantage for the owner	所有者にとってのメリット
1 The owner does not let go of the land by their ancestors.	所有者は先祖から受け継いだ土地を手放さずに済みます。
2 The owner receives revenue of ¥2 million selling the house and ¥10,000 a month renting the land.	所有者は建物売ることで200万円の収入が得られるほか、土地を貸すことにより月1万円の収入が得られます。
3 There is no troublesome requirement lessee.	賃借人からの面倒な修繕要求は一切ありません。

Advantage for the user	利用者にとってのメリット
1 The user can get a used residence for an fee of ¥2 million. It is every cheap complete ownership rights(¥10million).	利用者は初期費用200万円で中古住宅を取得できます。完全所有権付きの中古住宅が1000万円するのと比べると、とても割安です。
2 The user can carry out a renovation as much desired.	利用者は好きなDIYリフォームすることができます。
3 The land rental fee is ¥10,000 a month. It is because it is the same as the parking fee for cars.	地代は月1万円です。2台分の駐車場使用料と同じなので安いです。(マンションを購入しても月1万円の駐車場料金がかかります)

VII. Conclusion

In order to revitalize the used residence market, it is important to promote DIY type leases, create Vacation Rental Database led by municipalities, and promote used residences with fixed term land lease rights. These three methods may be significant factors in the revitalization of rural areas. Increasing interaction with rural areas through activities such as Vacation Rental Tours and Temporary Living Tours may lead to people trying out "DIY type leases" for a short term. This can ultimately result in purchasing the used residence with fixed term land lease rights. The animated laughter of children would return to these rural areas. People who are interested in rural areas would consider "vacation rentals" as the next new option when hearing the story of those who moved, and reading reviews of those who stayed. The system for this recycling society seems to be the last method to let rural areas revitalize. We real estate appraisers hope to make social contributions as advisors in order to enrich the future of society and revitalize rural areas.

最後はこう締めくくりました。ネイティブの方にも笑って頂き「やったね」と胸を張りました。

Please look at this pictures. (どうぞこの写真をご覧ください)

They are active boys living in rural area . (彼らは田舎に住む元気な男の子達です)

But I was not able to get appropriate picture. (でも本当は適切な写真が得られませんでした)

So I substituted it to my sons ,to my norty sons. I am sorry.

(そこで私は自分の子供達の写真に差し替えました。ご覧頂いているのはうちの悪戯っ子達です。ごめんなさいネ)

南阿蘇村における 住家被害認定調査支援活動報告

一般社団法人 九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会
総務財務委員長 **吉田 博之**



【はじめに】

2016年4月に発生した熊本地震で被害にあわれた九鑑連会員をはじめとする皆様には、心よりお見舞い申し上げます。この大規模な自然災害に対して、我々不動産鑑定士は何かできるかを考え、九鑑連は南阿蘇村において、住家被害認定調査の支援活動を行ってまいりました。そこに至る経緯及び活動の内容等を以下でご報告致します。

【南阿蘇村支援活動に至る経緯】

「公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会」（以後「東京都士協会」とよぶ）は2014年から首都直下型地震に備えて「住家被害認定調査」（注1）の基礎研修及び応用研修を4回にわたり行っていました。2016年4月に発生した熊本地震の際、東京都は南阿蘇村からの要請を受け現地で支援活動を行っていましたが、東京都士協会はその研修等の実績から東京都からの要請を受け、南阿蘇村での住家被害認定調査の支援活動に参加することとなりました。

2016年5月から、東京都士協会は8名体制で南阿蘇村の住家被害認定調査に6回、延べ20日を超える期間参加し、他県から行政支援に駆けつけている自治体職員に対して調査方法のレクチャーを行い、実際にリーダーとして調査に参加したのはもちろん、「罹災証明書」（注2）の発行会場で弁護士、建築士、税理士等7士業とともに「多士業合同相談会」を運営し、また同時に罹災証明書の発行窓口において1次調査（注3）の内容と判定結果、2次調査（1次調査の内容に不服がある場合に被災者が申請する）との違いについて丁寧な説明を行うなどの活動を行ってきました。その結果、他の市町村では1次調査の不十分な説明と罹災証明の発行体制の不備等により、2次調査の申し込みが40%を超え、2次調査の終了の見通しが立たない状況のところもあったのに対し、南阿蘇村では約10%に抑えることが可能となっています。

このように先行していた東京都士協会から九鑑連に、南阿蘇村での支援活動への参加要請があり、九鑑連においても基礎研修を行い支援活動への準備を進めてまいりました。

【南阿蘇村支援活動】

9月2日（金）に東京都士協会のメンバーにより熊本市で行われた住家被害認定調査に関する研修に続いて、第1回目は9月7日（水）から9月12日（月）までの延べ6日間、その後第2回目として12月1日（木）から12月4日（日）までの4日間、合計10日間の日程で熊本県の南阿蘇村に対する支援として住家被害認定調査の支援活動を行なってきました。

【東京都士協会メンバーによる研修会】

9月2日、熊本市において熊本県士協会の主催により「住家被害認定調査に関する研修」が九鑑連会員40名の参加で行われました。研修は東京都士協会の吉村会長の挨拶に始まり、南阿蘇村支援活動の主要メンバーである佐藤・末原両鑑定士による、住家被害認定調査の1次調査及び2次調査に関する基本的事項の解説が約3時間にわたり行われました。



熊本での研修会参加者



東京都士協会 吉村会長の挨拶

【第1回 九鑑連南阿蘇村支援活動】(9/7～9/12)

9月7日(水)から9月12日(月)までの延べ6日間の調査に参加していただいた九鑑連会員は、延べ27名に上り、東京都士協会からは、佐藤・末原両氏をはじめとして計6名の鑑定士が参加されました。調査期間が6日間にわたるため、初日から最終日まで通して参加した方はいらっしゃいませんでしたが、各会員がそれぞれに仕事をやりくりして、可能な限りの参加をしていただきました。その結果、東京都士協会の延べ参加人数は20人、九鑑連会員の延べ参加人数は57人となりました。

初日は南阿蘇村長陽庁舎に13名が集合し、ミーティングの後、2班に分かれ調査を開始しました。私は東京都士協会の末原会員をリーダーとした班に入り、調査の現場に向かいました。まず1次調査を数件行いましたが、震災から4か月以上が経過していたため、住家の調査はひと通り終わっていたようで、倉庫・畜舎等の非住家が主な調査対象でした。最後に住家の2次調査を行い、調査第1日目は終了しました。

このようなペースで2日目以降も、東京都士協会のメンバーの指導を受けながら調査を進めましたが、今回の調査の特徴は、依頼元となった部署が、下表のように住家の被害認定を主として行う「税務課」だけでなく、「環境対策課」や「企画観光課」にも及んだことでした。これらの課が依頼する案件は、「公費による建物の解体」(注4)を目的とするものや、「グループ補助金」(注5)申請のためのものであり、純粋な住家とはその調査対象が異なり、倉庫(畜舎)、事業所等がほとんどであるため、調査方法や判定の方法を 試行錯誤しながらの状況が続きました。



調査2日目 長陽庁舎にて



調査2日目 調査家屋近くにて

特に数が多かった畜舎については、住家と同じく木造の建物が多かったのですが、外壁・基礎等の構成要素の割合が通常の住宅とは全く異なるため、東京都士協会のメンバーが畜舎用の建物の構成割合を算定してくれたことにより、作業の前進が見られました。そのほかにも、ゴルフ場の各種施設や大規模な旅館、2次調査・3次調査の結果に満足されない被災者の4次・5次調査等難易度の高い調査を数多く経験することになりました。

第1回目の支援活動による調査対象の建物及び調査内容は下表のとおりです。

所管課名	調査内容	住家・別荘		事業所		倉庫ほか		計
		木造	非木造	木造	非木造	木造	非木造	
税務課	1次調査							
	2次調査以降	18						18
環境対策課	1次調査	3			1	40	4	48
	2次調査以降	6		1				7
企画観光課	1次調査			10	6	2		18
	2次調査以降			1	1			2
計	1次調査	3		10	7	42	4	93
	2次調査以降	24		2	1			

(単位：棟)



2次調査における外部調査



2次調査における内部調査



調査対象建物の悲惨な状況



調査中に立寄った被害の大きな家屋



地盤の崩壊で基礎が浮いている建物



一見して明らかに倒壊している建物

【第2回 九鑑連南阿蘇村支援活動】(12/1～12/4)

第2回目の支援活動は、12月1日(木)から12月4日(日)までの延べ4日間行われ、この期間に調査に参加していただいた九鑑連会員は計15名、東京都士協会からは、佐藤氏をはじめ計5名の不動産鑑定士が参加されました。

今年度は固定資産税の標準地の評価替えの年で、12月は各市町村との各種会議や地価公示の作業等で多忙な時期に当たるため、参加者の大幅減が予測されましたが、第1回支援活動に参加していただいた会員に対して参加の要請を行ったところ、多くの会員にご参加いただき、東京都士協会の延べ参加人数は20人、九鑑連会員の延べ参加人数は26人となりました。

第2回の調査対象家屋及び調査内容等は、下表の通りです。

調査対象の棟数では、第1回の調査と比較すると5分の1程度ですが、今回の調査対象には大規模な旅館や寺院等が多く含まれていることがあらかじめ判明していたので、難易度が高く、調査に入る前の図面等の資料をどれだけ集められるかが調査時間の短縮と調査の正確性を確保するためのカギでした。(建物の平面図等資料がない場合には、調査に要する時間の大半を平面図の作成に割かなくてはならないため。)村役場には、対象となる建物の図面は全くないということだったため、特に大規模な旅館等の宿泊施設等の図面は、消防署から入手し

所管課名	調査内容	住家・別荘		店舗・宿泊施設		倉庫ほか		計
		木造	非木造	木造	非木造	木造	非木造	
税務課	1次調査							
	2次調査以降	1						1
環境対策課	1次調査	1						1
	2次調査以降	2						2
企画観光課	1次調査			5		4	3	12
	2次調査以降			1				1
総務課	1次調査							
	2次調査以降					2		2
計	1次調査	1		5		4	3	19
	2次調査以降	3		1		2		

(単位：棟)

てもらように依頼しました。結局、消防署から図面を入手するには役場からの依頼だけでは不十分で、建物所有者の委任状が必要でしたが、大規模建物の図面が調査前に入手できたことは、大いに役立ちました。調査の過程では、①入手した図面の建物と調査対象の建物が異なっていたこと、②1次調査と思って行ったところ、所有者から建物の内部の損傷のほうが激しいので2次調査を行ってほしいとの訴えから、その場で2次調査に切り替えたこと、③調査を行っているうちに対象となる建物が増えたことなど、第1回の支援活動の時と同様に多少のハプニングはありましたが、期間内にすべての建物の調査を終えることができました。今回の調査では、調査に入る前の図面等の準備がいかに大切かを実感することとなりました。

【今後の九鑑連の住家被害認定調査に対する取り組み】

福岡県士協会は、これまでの研修や南阿蘇村に対する支援活動で得た経験やノウハウを風化させずに今後の活動に生かすことを目的として、12月14日(水)に「住家被害認定調査」についての研修を有志の福岡県士協会会員に対して行いました。(受講者:14名)内容は、住家被害認定調査の意義・法律上の根拠や調査方法の解説はもとより、住家の模型を使って実際に1次調査を机上で行い、被害の程度を判定するという実践的なもので



調査最終日 久木野庁舎玄関にて

(注1)住家被害認定調査

災害対策基本法第90条の2に基づき、市町村長が「罹災証明書」を発行するために行われるもの。なお、住家とは、現実に居住のために使用している建物をいい、社会通念上の住家であるかどうかを問わない。常識的には非住家でも、常時人が居住している場合には、当該部分は住家とされる。調査の方法は、内閣府が示している「災害の被害認定基準」によるものであり、具体的な調査方法等は「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」に規定されている。

(注2)罹災証明書

罹災証明書の発行を受けることにより、被災者は①被災者生活再建支援金、義援金等の給付、②被災建物の公費による解体、③災害援護資金、④応急仮設住宅への入居、⑤各種税の減免、⑥その他の各種減免措置ほかのサービスを受けられることとなる。

した。九鑑連はこの研修をきっかけとして、各県の士協会に固定資産税の標準地の評価や時点修正をご依頼いただいている各自治体に、大規模自然災害の発生時の支援活動として不動産鑑定士としてできることを発信していく予定です。

【最後に】

大変忙しい時期にもかかわらず、九鑑連の多くの会員の皆様、南阿蘇村での支援活動にご参加いただき、めざましい活動をしていただきました。これも九州・沖縄各県の皆様の結束力と「何かしなければ」というお気持ちのあらわれだと思います。ご参加いただいた会員の皆様に、心より感謝をいたしまして、簡単ですが報告を終わらせていただきます。



福岡県士協会での研修



研修で使用した住家の模型

(注3)1次調査、2次調査

住家被害認定調査には、外観のみで行う1次調査と、1次調査の結果に不服がある場合に被災者の申請により行われる2次調査がある。2次調査は、建物の内部の調査を伴い、1次調査よりも時間を要する。被災者が2次調査の結果にも不服がある場合には、2次調査と同様の再調査(3次調査、4次調査、...)を申請することができる。

(注4)公費による建物の解体

個人が所有する家屋等、もしくは中小企業者が所有する事業所等で、全壊、大規模半壊又は半壊の被害を受けた家屋等について、所有者の申請に基づき、市町村が所有者に代わって、解体・撤去を行う制度。

(注5)グループ補助金

複数の中小企業等から構成されるグループが復興事業計画を作成し、認定を受けた場合に、施設・設備の復旧・整備について補助を受けられる制度。補助率は最大75%。中小企業庁の管轄。

九鑑連主催 無料相談会について

公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会
九鑑連 広報委員 **長友岳夫**



完全予約制
10名様まで

ふるさとの土地は大丈夫？
地元の「不動産鑑定士」が
ご相談を承ります。

主な相談内容
●ふるさとの土地の有効利用につ
いて相談したい方
●不動産相続での悩みの方
●他県に移住・Iターン・Uター
ンをお考えの方
●九州各県の不動産市場動向を
知りたい方

九州・沖縄の不動産に関する
無料相談会
平成28年10月17日(月)
14:00~16:00 ご相談時間(30分以内)

主催：九鑑連
会場：九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会「会議室」
〒812-0038 福岡県福岡市博多区橘通町1-40 三井生命福岡支店5F 8号

【ご予約・お問合せ】
tel 092-283-6277
公益社団法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会事務局
〒812-0038 福岡県福岡市博多区橘通町1-40 三井生命福岡支店5F 8号

本年度も、九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会(以下、九鑑連という)主催の九州・沖縄の不動産に関する無料相談会(第2回目)を実施しました。

開催日時は平成28年10月17日(月) 14:00~16:00まで(10名様までの予約制)、場所は九鑑連の会議室で行いまして、平成28年10月6日(木)付の西日本新聞朝刊へ広告を打ち、告知しました。

広告には、前回と同様に「ふるさとの土地は大丈夫?」と銘打って、ふるさとの土地の有効利用について相談したい方、不動産相続でお悩みの方、他県に移住・Iターン・Uターンをお考えの方、九州各県の不動産市場動向を知りたい方を対象に地場・地元の不動産鑑定士が相談を承りますと謳いました。

開催した結果、鹿児島県所在の不動産に関する相談が2名、福岡県所在の不動産に関する相談が1名の合計3名(前回は4名の相談)という結果でした。

前回は、熊本県所在の不動産に関する相談が1名、同じく長崎県の相談が2名、大分県の相談が1名であったことから、相談者は前回より若干少なくなりました。

今回の相談内容は、相続した土地建物を売却する場合の相場が知りたいという相談や、遺産分割に関連

した評価額に関する相談、相続で共有した広大な土地を等価で分筆する際の評価についての相談でした。

前回もそうでしたが、相続に関連した評価に関する相談が多いように思います。また、今回は特に等価で分筆するにはどうすれば良いかという鑑定士でしか回答できないご相談もありました。

鹿児島県から山口先生、福岡県から大楠先生が相談員として参加頂き、現在の地元の不動産市場を踏まえた適切なお回答を頂いたため、相談者は満足してお帰り頂きました。

九州各県及び日本全体でさらに高齢化が進み、九州各県から大都市(特に福岡県)に出てきて仕事をしているが、親が高齢となって、あるいは相続した地元所在の不動産の管理・処分・有効活用はどうすれば良いのかという相談需要は、今後も多くなると思います。

相談者数が前回より若干少なくなったことから、告知の方法や開催日時、運営の方法など改善すべき点がありますが、不動産鑑定士としての社会的責務を果たすためにも、今後もこの「他県所在の不動産に関する無料相談会」は続けたいと考えています。

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29年地価公示の特徴

- 福岡県全体では、住宅地の平均変動率が+1.1%（昨年は+0.5%）、商業地の平均変動率が+2.7%（昨年は+1.1%）、工業地が+0.8%（昨年は0.0%）となった。
- 福岡市の住宅地の平均変動率が+3.5%と5年連続で上昇。特に中央区は+6.2%と高い上昇率。福岡市の商業地の平均変動率も+8.5%と上昇幅は拡大しており5年連続で上昇を示した。
- 県内住宅地では341ポイント（昨年283ポイント）が上昇した。一方、商業地133ポイント（同91ポイント）が上昇し、うち+20%を超える地価上昇は5ポイント、10%を超える地価上昇は計25ポイントだった。住宅地の最高上昇率は福岡市中央区六本松4丁目+9.9%、商業地の最高上昇率は同博多区博多駅前2丁目+26.2%
- 県内の住宅地の下落率1位は北九州市若松区百合野町▲4.8%、商業地の下落率1位は大牟田市姫島町で▲5.2%
- 県内の住宅地の最高価格地は中央区大濠1丁目650,000円/㎡（+7.4%）、商業地は天神1丁目天神コアで7,850,000円/㎡（+12.5%）。
- 市町村別平均変動率、住宅地上昇したのは11市10町で昨年の10市5町から拡大。商業地の上昇は昨年の7市1町から9市4町に拡大。
- 天神の一等地は+10～15%程度。博多駅の一等地は+15～25%と高い上昇率を示した。
- 北九州市では計29ポイント（昨年は20ポイント）の住宅地が上昇、上昇地点数及び範囲が拡大している。また、商業地は上昇が31ポイント（昨年は3ポイント）現れ、市全体でも24年振りに上昇に反転している。

II. 福岡市の特徴的な地価動向

1. 福岡市等の地価動向

地価公示結果を見ると、4年連続で福岡市全区とも住宅地の平均変動率がプラスだった。そのうち早良区（+3.5%）は6年連続、中央区（+6.2%）、西区（+2.1%）は5年連続プラスを示した。先駆して高騰した早良区西新・百道・高取地区の上昇率が鈍化したのに対して、六本松、高宮、大楠、赤坂等では、依然として旺盛な

マンション用地需要を反映して、昨年よりも上昇率が拡大、高い上昇率を示した。但し、昨年3ポイント見られた10%を超える上昇地点は、今回は無かった。また、昨年の上昇ポイント165地点に比し、今回は182地点と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、投資用不動産の需要及びエンドユーザーへの売行きが堅調であることのほか、投資家及びデベロッパー等の需要が競合し、結果、高値での取引が多く見受けられるようになったことが背景にある。

商業地は博多駅と天神界隈の両都心部を中心に、地価上昇の範囲及び上昇幅が拡大している。博多駅周辺ではJR博多シティと九州新幹線が開業し拠点性と集客力が増加したのを契機とし、H28年4月に博多マルイ店がオープンしたほか、博多駅周辺で新たな再開発並びに整備計画等が発表、更に地下鉄七隈線の延伸計画とも相俟って、将来に対する期待感が増したことのほか、好調な宿泊事情を反映してホテル用地需要が顕在化、更にオフィス用地需要も加わって、昨年よりも上昇率を拡大させている。天神界隈は、H26年11月にパルコ新館がオープン、天神西通り沿いを中心に全国ブランドの新規出店、更に既存店舗の大規模改装等で攻勢を強めていること等のほか、外国人観光客等の下支え等とも相俟って、天神エリアでの店舗集積度は高まってきており、県内は言うに及ばず九州での一極集中が続いている。尚、都心部以外の商業地上昇に転じた地区については、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ッパー等の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リートを中心とした投資ファンド、法人・個人の投資家等の物件取得意欲は依然として旺盛で、これに資金に余裕がある企業の需要が加わっている。昨今は売物件が枯渇気味、Jリート及び私募ファンド等の物件取得に関しては、価格目線の不一致や入札による競合激化等を背景に、物件取得が困難な状況も福岡では看取される。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、福岡市が注目される理由は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空室率が一貫して改善、賃料もようやく反転の兆しを見せ始めている等の理由が挙げられる。一方、物流施設は福岡香椎浜物流センターが27.5億円、Dプロジェクト福岡箱崎が37億円、ロジポートアイランドシティ博多が81.5億円、IIF福岡東ロジスティクスセンターが18.6億円で売買される等、投資対象として物流施設が注目されている。

2. オフィスビルの動向

福岡市のオフィスビル市場は、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。三鬼商事による平均空室率によれば、H28年5月に約17年ぶりに5%台になって5.66%、H28年9月には約18年ぶりの4%台の4.96%、直近のH29年1月時点では4.01%、前年比で見れば2.28%も改善している。また賃料は、空室率の低下に伴い、全体的には上昇基調に転じているが、急激な伸びは見られていない。

3. 福岡市の商況

福岡市の人口は約155万人、都市圏では約300万人、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。商業施設のなかには、商圏人口を広域的に設定しているものもあり、コンサート等においても巨大マーケットを念頭において興業を行っている。

H24年の経済センサス(活動調査)をみると、福岡市の年間商品販売額は10,969,009百万円、うち小売業年間商品販売額は1,564,163百万円となっている。H26年商業統計調査では、前者が11,335,447百万円、後者が1,750,357百万円で、全国的にみれば、年間商品販売額は東京区部、大阪市、名古屋市に次いで全国4位だが、小売業で見れば横浜市、札幌市に抜かれて全国6位のランクとなっている。また、福岡市の百貨店の売上高はH21年まで1,750億円程度だったが、現在は博多阪急が加わったほか、一極集中の影響もあって2,000億円を超えるまで伸びている。尚、H28年の売上高は対前年比で△1.9%と4年振りのマイナスとなっている。

一方、路面店を含め多種多様な商業施設の進出が顕著な福岡市であるが、今年1月の三越伊勢丹HD大

西社長による新聞でのインタビューでは、福岡の市場を「百貨店や商業施設は間違いなく供給過多」との認識を示している。

4. 投資用賃貸マンション市場の動向・戸建住宅・マンション市場の動向

福岡市内では、既存賃貸マンションの賃料は上昇しておらず、一部エリアでは過剰供給による需給緩和で、空室の増加と賃料の下落が懸念される状況が続き、オフィスやホテルと比較して、賃貸マンションのキャッシュフローの先行きは必ずしも魅力的ではなく、また、下がり過ぎた利回りにも警戒感が出ていた。しかし、H28年1月末に日銀がマイナス金利を導入すると、一服感のあった不動産市場へ一層の資金流入が促され、賃貸マンションについても、再び利回りの低下傾向がみられるようになった。その結果、必ずしも賃貸マンションのプライムエリアではない物件についても、一層の取引利回りの低下がみられており、需給が逼迫している状況をうかがうことができる。取引利回りがこれだけ下がっても、物件取得意欲旺盛な需要者がまだ多く存在し、物件不足は顕著であることから、その需要は福岡市だけでなく隣接市にも向かいつつある。

一方、福岡市内における四半期毎の建売住宅の着工戸数は、H27年第2四半期になって供給が加速し、一気にH26年4月増税前のピークを上回り過去約5年で最高水準となった。その後、H27年夏の中国経済減速により第3四半期は一旦供給が絞られたが、第4四半期には再び過去約5年の最高水準を更新する供給となった。しかし、H28年1月にマイナス金利が導入されると金融機関が不動産向け融資に警戒感を抱いたことが影響し、H28年第1四半期には再び供給が絞られ、第2四半期はやや戻したものの、第3四半期は再び供給減となっている。また、第4四半期は更なる減少となる可能性が高い。このように戸建住宅マーケットは決して良好といえる状況にはない。これらはあくまで、成約戸数ではなく供給戸数に過ぎないが、戸建分譲業者は販売に最良のタイミングを見計らって供給開始すると考えられ、エンドユーザーの購買意欲を販売の最前線で感じている戸建分譲業者の供給の判断はマーケットの需給動向を概ね反映していると考えられる。

福岡市内の優良分譲マンションエリアでは、カネ余りの状況が続き、ディベロッパーによる分譲マンション開発素

地の取得競争が依然として続いている。建築費も高止まりしているため、原価の高騰を転嫁した分譲マンションの販売価格はこれまでの価格水準を大きく上回り、特に市営地下鉄空港線沿線の中央区や早良区では、85㎡以上のファミリータイプの分譲マンションについては、もはや地方の一般サラリーマンが購入できる価格水準ではなくなっている。こうした新築分譲マンション価格の高騰によって、同エリアで購入不能となった消費者が、相対的に割安感のある中古マンションを選択していることが中古マンションの成約坪単価上昇の一因となっている。しかし、福岡市内では、高くなり過ぎた新築分譲マンションの売行きが完全に鈍っており、今後は、こうした新築物件の在庫増加や割引販売が、中古マンション市場へ徐々に影響を与えてくる可能性が高い。

III. 最近の特徴的な動き

- KITTE博多ビル、H28年4月に開業。郵便局跡地の建物は地下3階地上11階建約64,000㎡、核テナントとして九州初進出の丸井(1～7階の約15,000㎡)が出店。JRJP博多ビルも同月一部開業、地下3階地上12階複合オフィスビル。特例制度の活用による容積率は最大1200%。
- JR博多駅南側の市営駐車場跡地を、福岡市と定期借地契約を結ぶUR九州支社が、クルーズ船乗客用の貸切バスの乗降場や住居等が入居するビルとして整備。市はビル2階と博多駅を結ぶ歩行者用の上空デッキを整備予定。完成はH32年度を見込む。合せて、市とJR九州等は、筑紫口駅前広場の再整備に向けた具体案を練る。
- 地下鉄七隈線延伸計画、H25年4月工事施工認可、H26年2月工事着工、H32年度開業予定。H28年11月に地下鉄工事に伴う大規模な陥没事故が発生したものの、H29年2月末時点でスケジュール変更の話は出ていない。
- 福岡市のWF地区再整備計画案の概要が判明。サンパレスを取壊し大博通りから直結する道路を整備、マリンメッセ南側にホール及び展示場も新設、大博通りとの結節点一帯をエントランスゾーンと位置付け、ホテルや飲食店を配置し、第3の都心拠点を目指す。完成目標年次は20～30年後。開業は展示場がH33年4月、立体駐車場がH31年8月を目指す方針を示す。

H27年の国際会議の開催数は7年連続全国2位の363件。

- H27年5月、中央ふ頭にクルーズセンター供用開始。H29年内に開業予定で外国人観光客向利便施設を整備。更に、福岡市は、H30年度予定で大型クルーズ船2隻が同時に接岸できるよう中央ふ頭の北側約13haを埋め立てへ。H28年クルーズ船寄港回数(速報値、以下同)、博多港の外国クルーズ船寄港回数は312回で3年連続全国1位。また、同年の国内及び外国クルーズ船合計でも博多港寄港回数は328回となり、2年連続の全国1位。
- 国交省福岡空港事務所発表による福岡空港のH28年の発着回数は約17万6千回に達し、5年連続で過去最高を更新。現在2本目の滑走路増設工事中で、H36年度頃の完成を目指す。増設後の処理容量は最大年21万1千回に増える予定。
- 天神明治通り地区地区計画(天神1・2丁目明治通り沿い約17ha)、そのうち天神1丁目南ブロック約3.1haの再開発ビルの容積率を現行の800%から最大1400%まで上乘せ。また、新たな地下通路「因幡町通り地下通路」の整備案も正式に盛り込む。現在10階建の福岡ビルは17階程度に高層化できる見通し。
- 西鉄、交換で取得した毎日福岡会館について、近接する水鏡天満宮も含めた一帯約2.6haをホテル・オフィスゾーンとして関係地権者と共同開発することを明らかに。
- 三菱地所、ホークスタウン再開発跡地の商業施設(4階建、店舗面積約48,000㎡、H30年度後半の開業予定)にZeppとユナイテッド・シネマ福岡が出店すると正式発表。隣接地には28階建分譲マンション2棟(総戸数578戸、1棟目の完成はH31年度後半、2棟目はH32年度後半を見込む)を建設。
- 小倉北区のJR小倉駅北口に「ミクニワールドスタジアム北九州」がH29年3月オープン。小倉南区の下曾根駅南口の旧「ザ・モール小倉」は「サニーサイドモール小倉」としてH28年9月にオープン。若松区の学研都市では大型複合商業施設「フォアレひびきの」がH29年6月開業予定。
- 八幡西区の区役所跡地は、「ザ・サンパークシティ黒崎(総戸数256戸)」がH29年4月に販売開始予定。同区内の旧井筒屋黒崎アネックス跡地(約2,100㎡)は、第一交通産業がマンション用地として取得。

- スペースワールドがH29年12月に閉園すると発表。跡地利用は未定となっている。
- 久留米市、旧井筒屋及び六角堂広場には「久留米シティプラザ」がH28年4月オープン、相乗効果によって周辺のホテル建て替え工事が進行している(H30春開業目標)。

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。

北部九州では、博多港臨海部、福岡IC周辺、佐賀県鳥栖市における需要が特に強く、リーシングは比較的好調であり、物流施設の賃料は堅調に推移している。また、旺盛な取得需要を反映して取引利回りは低下傾向にある。

福岡県内における物流施設等の最近の主な動きとしては、①北九州市小倉南区曾根北町に、大和ハウスによるマルチテナント型物流施設が平成27年11月に稼働、敷地面積15,660㎡、賃貸面積14,693㎡、S造2階建。②糟屋郡久山町・登尾工業団地内に、プロロジスによる物流施設「プロロジスパーク久山」が竣工した(平成27年2月)。建物は地上3階建、延床面積約26,670㎡。平成28年6月に加勢と賃貸契約を締結したと発表し、稼働率が100%となったが、優先交渉権は返上された。③糟屋郡宇美町で、大和ハウス工業は九州最大となるマルチテナント型の大規模物流施設「DPL福岡宇美」を平成27年11月に着工。投資額は100億円、5階建て、延床面積約11万2千㎡(3万4100坪)、平成28年1月に竣工予定。④アイランドシティ内に、オフィス用品通販最大手のアスクルは、「ASKUL Logi PARK 福岡」を平成27年12月から本格的に稼働した。地上4階建、延床面積約54,800㎡で基幹物流拠点として機能する。⑤アイランドシティ、青果市場近接の倉庫用地について、平成28年2月、福岡市や3社と売買契約を締結。西側事業

用地に進出するのは、南九、師岡青果、イトキューで、いずれも倉庫・配送センターを新設する。6,653㎡を6億3872万円、2306.51m²を2億1934万9101円、4816㎡を4億6235万7120円で取得。11月から平成29年4月にかけて操業を開始する。⑥アイランドシティ港湾関連用地6区画の売却先が提案型の公募により決まり、平成30年3月末までに福岡市が譲渡予定。総面積は約9万4700㎡、価格は合計約104億円。「立地交付金制度が適用可能な港湾関連用地」の公募は、今回が最後。福岡地所が約1万8300㎡を18億5033万円で取得予定のほか、日野セールスサポート、琉球海運、日新、高倉運輸等が取得し、物流施設や荷役運送機器の整備場などを建設。⑦三井郡大刀洗町に、安田倉庫が新倉庫を建設予定、7月に着工し1万6800㎡の敷地に地上2階建て、延床面積1万6500㎡の建物を建設。平成29年5月竣工予定。⑧三井郡大刀洗町鶴木に、久留米運送が物流施設を平成28年1月に開設。筑後小郡ICから3分と交通の利便性に優れ、7500㎡の荷扱いホームを備える大規模店。⑨アイランドシティで、鈴与による新物流拠点「鈴与福岡物流センター」が平成28年8月から完成し、営業を開始。鉄骨造、5階建、延床面積1万2100㎡。⑩糟屋郡須恵町新原で、三井不動産ロジスティクスパーク(MFLP福岡I)を平成28年1月着工。同10月に竣工予定で、敷地面積約20,000㎡、延床面積約32,400㎡、RC・S造の3階建。⑪京都郡苅田町の県が造成した新松山工業団地において、平成28年8月、ユニ・チャームが約16万㎡の用地を取得し、工場を建設する旨の立地協定書を交わした。2018年夏の操業開始を目指している。⑫鞍手郡鞍手町のタカラスタンダードの「福岡物流センター」鞍手工場の敷地内において、新物流施設を開設する。2017年5月の完成を目指す。延床面積は約2万4200㎡、階層:5階、投資額は30億円。⑬須恵町の須恵営業所において、佐川グローバルロジスティクスが、2016年11月物流センターの運営を開始する。新センターは鉄骨造の3階建て、倉庫面積3万2216㎡(9745坪)である。⑭アイランドシティの福岡市中央卸売市場青果市場の近くで、青果物の輸入を手掛ける南九が2017年3月、自社物流センター「南九貿易物流センター」を新設する。市有地(約6600平方メートル)の分譲を受けており、事務所も含めて延べ床面積約4千平方メートル、土地を含む総投資額は約16億円。

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

- 平均変動率は19年連続で下落した。下落率は前年の▲1.8%から▲1.0%となり下落幅が縮小。
- 上昇11（昨年7）地点、横ばい11（5）地点。
- 人口減少や高齢化率が高い地域、幅員の狭い既成住宅地や古い住宅団地などでは、依然として需要が弱く下落傾向。
- 旧佐賀市や鳥栖市の利便性の良い一部地域では上昇傾向である。

② 県庁所在地の地価動向と要因

- 佐賀市の平均変動率は▲1.7%から▲0.8%へ下落幅縮小。上昇地点5（4）地点、横ばい3（1）地点。
- 中心部や中心部に近く利便性、住環境がよく街路条件の良い地域等の住宅需要はやや好転している。
- 市街化調整区域の小規模開発により整備された地域との競合地域の下落も縮小傾向にある。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

- 唐津市では画地規模が小さく建築グレードもやや低い総額を抑えた小規模な分譲物件の売れ行きがやや好転する等の要因から平均変動率は▲2.3%から▲1.6%へ下落幅縮小。横ばい1（0）。
- 鳥栖市では蔵上地区、弥生が丘地区が人気があり上昇傾向であるがやや供給不足であり、他の地区もやや好転の兆しが出てきたこと等の要因から平均変動率は▲0.9%から▲0.2%となった。上昇4（3）地点、横ばい3（0）地点。
- 武雄市では狭幅員の既成住宅地や古い住宅団地等は下落傾向にあるが、新規分譲地の動きは比較的に良好であること等から平均変動率は▲1.5%から▲1.1%へ下落幅縮小。
- 伊万里市では民間大規模分譲団地「つつじヶ丘」の販売がほぼ完了し、過剰供給が解消されたこと等から、平均変動率は▲3.9%から▲2.6%へ下落幅縮小。

商業地

① 県全体の地価動向と要因

- 平均変動率は25年連続で下落した。下落率は前年の▲2.4%から▲1.2%となり下落幅が縮小。
- 上昇6（2）地点、横ばい7（2）地点。
- 幹線道路沿いの商業地は、まとまった規模で立地条件が良好なものについては一定の需要がある。
- 中心商店街は依然として空き店舗も多く、空き地の一部は有料駐車場として利用されるところも見られるが、店舗、事務所等の需要はやや改善し値頃感も出てきたのか一部上昇するところも見られる。

② 県庁所在地の地価動向と要因

- 佐賀市の平均変動率は▲1.4%から+0.1%へ転じた。上昇地点5（1）地点。横ばい3（2）地点。要因は、全体状況と同じ。
- 商業地最高価格地である佐賀駅前の地点が+0.5%から+3.5%へ上昇幅拡大。
- 唐津市の平均変動率は▲3.0%から▲2.4%へ下落幅縮小。上昇地点0（1）横ばい1（0）地点。全般的には商業地の取引事例は非常に少ない状態が続いていて下落傾向が続いている。
- 鳥栖市の平均変動率は▲1.1%から+0.2%へ転じた。上昇1（0）地点、横ばい3（0）地点。鳥栖市では市役所近くで国道34号線沿い鳥栖5-4が▲1.0%から+0.9%へ転じた。鳥栖駅周辺で横ばい傾向となり、地価公示地点ではないが弥生が丘のアウトレット周辺の商業地や新鳥栖駅前の区画整理事業地等が上昇傾向である。鳥栖市内の国道34号や県道久留米基山筑紫野線沿いでは、飲食店や物販店等の沿道型店舗の撤退・進出が同程度見られる。

工業地

① 県全体の地価動向と要因

- 工業地は前年±0%から+0.8%へ転じた。県内では鳥栖市に3ポイントのみ。鳥栖市は交通の要衝に位置することから物流拠点として流通業を中心に企業の需要が強いが、供給できる用地が少ない状況である。

- 鳥栖市の流通関連の物流拠点(工業用地面積46.1ha 42区画)は完売した。
 - 鳥栖市が平成23年11月から分譲を開始している工業団地では、引き合いは多いものの規模がやや小さい為か進出企業はまだない。
 - 鳥栖市のがん専門先進医療機関が新幹線新鳥栖駅前に平成25年5月に開業したが順調に推移。
 - 伊万里市ではホームセンター、ディスカウントストアを核とした大型複合店が開店し、さらにその近くに道の駅が計画されている。
 - 2022年に開業予定の九州新幹線西九州ルート of 工事が進んでいる。
 - 鹿島市は太良町と結ぶ「太良岳オレンジ海道」沿いに鹿島市産業活性化施設を平成26年4月オープン。
 - 有田町では2016年が有田焼創業400年ということで官民を挙げて振興策が実施された。
- ※地域政策、取り組み等について
- 佐賀空港平成25年12月国際線専用施設オープン。
 - 佐賀市で平成28年10月熱気球世界選手権大会開催。
 - 唐津市はフランスのコスメティックバレー協会と手を結び、化粧品産業集積などを目指している。

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	H28 変動率	H29 変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲1.8%	▲1.0%	11	11	65	87
佐賀市	▲1.7%	▲0.8%	5	3	17	25
唐津市	▲2.3%	▲1.6%	0	1	9	10
鳥栖市	▲0.9%	▲0.2%	4	3	6	13
武雄市	▲1.5%	▲1.1%	0	0	3	3
伊万里市	▲3.9%	▲2.6%	0	0	3	3

(2) 商業地

市町村名	H28 変動率	H29 変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲2.4%	▲1.2%	6	7	28	41
佐賀市	▲1.4%	+0.1%	5	3	6	14
唐津市	▲3.0%	▲2.4%	0	1	6	7
鳥栖市	▲1.1%	+0.2%	1	3	0	4
武雄市	▲1.9%	▲1.2%	0	0	3	3
伊万里市	▲5.8%	▲4.7%	0	0	2	2

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準値番号	所在地	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	63,600	+2.1% (+1.3%)	中心部の利便性の良い住宅は需要が改善している。
	商業地 佐賀5-10	佐賀市駅前中央 1丁目152番	207,000	+3.5% (+0.5%)	佐賀駅に近く事務所、店舗等の需要が改善している。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 佐賀-7	佐賀市八幡小路 130番外	63,600	+2.1% (+1.3%)	中心部の利便性の良い住宅は需要が改善している。
	商業地 佐賀05-1	佐賀市神野東 2丁目2658番	130,000	+4.8% (▲0.8%)	佐賀駅に近く事務所、店舗等の需要が改善している。
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	31,800	▲4.5% (▲4.9%)	街路条件が悪く新規の分譲地に対して競争力が劣る 為引き続き下落。
	商業地 伊万里5-1	伊万里市伊万里 字新町甲43番外	39,000	▲6.0% (▲7.6%)	中心部では伊万里玉屋が閉店し商環境が衰退。

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準値番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高 価格地	住宅地 佐賀-7	佐賀市八幡小路 130番外	63,600	+2.1% (+1.3%)	中心部の利便性の良い住宅は需要が改善している。
	商業地 佐賀5-10	佐賀市駅前中央 1丁目152番	207,000	+3.5% (+0.5%)	佐賀駅に近く事務所、店舗等の需要が改善している。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 佐賀-7	佐賀市八幡小路 130番外	63,600	+2.1% (+1.3%)	中心部の利便性の良い住宅は需要が改善している。
	商業地 佐賀5-1	佐賀市神野東 2丁目2658番	130,000	+4.8% (▲0.8%)	佐賀駅に近く事務所、店舗等の需要が改善している。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は - を表記する。

※変動率の下段は自動的に()書きとなるため、値のみ入力すればよい。

長崎県

公益社団法人 長崎県不動産鑑定士協会
新都市不動産鑑定 株式会社

塚 賢作



1. 長崎県の経済状況

長崎県の景気は、全体として緩やかな回復基調を続けている。

最終需要面をみると、公共投資は、大型案件を中心に増加している。設備投資は、増加の動きが一服している。個人消費は、全体として底堅く推移している。観光関連は、持ち直している。住宅投資は、持ち直している。

生産は、横ばい圏内の動きとなっている。また、雇用・所得環境をみると、労働需給は緩やかな改善が続いており、人手不足感が強まっている。雇用者所得は持ち直しの動きが一服している。消費者物価は、前年を若干下回って推移している。この間、中小企業の景況感は、弱い動きとなっている。

2. 地価動向の特徴と要因

(1) 住宅地

① 県全体の地価動向

県平均下落率は▲1.1%から▲0.7%へと縮小したものの、平成12年以降18年連続で下落している。標準地のある全20市町のうち、長崎市0.0%、大村市+0.4%、長与町+0.5%、時津町+1.6%、佐々町0.0%のほかは、下落が継続している。

② 県庁所在地の地価動向

長崎市は、▲0.8%から0.0%となった。上昇地点が前年の12地点から14地点に増加し、横ばい地点が、2地点から14地点へと大幅に増加した。

平地が少ない長崎市の状況を反映し、平坦地の希少性は高く、中心部の高価格帯の住宅地は上昇率が拡大した。斜面地からの住み替え需要を背景に、新築マンションの販売も好調で、早期完売が続いており、中古住宅、中古マンションの需要も回復している。

中心部周辺の住宅団地及び既成住宅地は供給過剰感が薄らぎ、上昇地点、横ばい地点が増加した。

階段道路等の車両通行不能の住宅地の需要は極めて弱く、引続き下落傾向にあり、底値が見えない状態が続いている。熊本地震や平成28年6月の大雨による

民家の崩落事故の影響で、斜面地については安全意識がより強くなっており、長崎市においては、地価の二極化が顕著である。

③ 県庁所在地以外の地価動向

県北の中心である佐世保市は、▲0.6%から▲0.5%へと下落率がやや縮小した。好立地の住宅地は上昇地点、横ばい地点が増えたのに対し、街路条件の劣る斜面地の住宅地の需要は極端に弱く、長崎市と同様の二極化が見られる。

県央地区では、諫早市が▲0.4%で前年と同率の下落となった。全体に供給過剰感が残っているが、市中心部や利便性の良好な住宅地では底値感がある。人口増加の見られる大村市が+0.4%で前年と同率の上昇となった。新興住宅地では強気の価格設定がされており、中心部の既成住宅地についても需要は底堅い。

④ その他特徴的な変動率を示した地域

長崎市のベッドタウンである長与町+0.5%（前年▲0.1%）、時津町+1.6%（前年0.0%）は、長崎市北部の住宅地に比べ相対的値頃感があることから、いずれも18年ぶりに上昇に転じた。

壱岐市▲3.9%、五島市▲4.3%、新上五島町▲3.4%、西海市▲3.1%、南島原市▲3.0%と、離島・半島地域の下落率は依然として高い。その他では、東彼杵町▲3.8%の下落率が高い。

西九州自動車道の佐々ICが開通し、佐世保市への交通アクセスの向上により新興の住宅団地が増えている佐々町が▲0.6%から0.0%となった。

(2) 商業地

① 県全体の地価動向

県平均下落率は▲0.6%から▲0.1%へと縮小したものの、平成5年以降25年連続で下落している。標準地のある全18市町（対馬市・壱岐市は標準地なし）のうち、長崎市+2.9%、大村市+0.2%、時津町+0.7%のほかは、下落が継続している。

② 県庁所在地の地価動向

長崎市は、+1.6%から+2.9%へと上昇率が拡大した。上昇地点数は前年の13地点から14地点へと若干の増加にとどまるが、上昇率が大幅に拡大した地点が増えている。

県内の最高価格地でもある浜町アーケード(長崎5-8)は、熊本地震の影響で国内観光客は減少しているが、外国クルーズ船の寄港数の増加(H27年131回からH28年190回)により、外国人観光客が増加している。また、中国系の投資家による投資物件物色の動きも見られる。ただし、県庁移転や駅周辺整備の影響により、将来的には商業の中心がアーケードから駅周辺に移行するとの見方が強く、地価は横ばいにとどまった。

中心部の幹線道路沿いにあるのは、建築費上昇・人手不足という懸念材料はあるものの、都市型マンション用地需要は依然根強く、ホテル・貸ビル等の投資用不動産を求める問い合わせも増加するなど、需要の回復が顕著である。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から、高値の引き合いも多く、長崎5-3(五島町)は+9.8%の上昇となった。

中心部周辺の近隣商業地域は、容積率の見直しや、周辺住宅地価格との接近による値頃感から横ばい地点が増えた。

③ 県庁所在地以外の地価動向

佐世保市は、▲0.2%から▲0.1%へと下落率が縮小した。大型複合商業施設「させほ五番街」が開業した佐世保駅周辺では、利便性の向上によるマンション需要等を背景に上昇地点、横ばい地点が増加したが、アーケード商店街では、「させほ五番街」からの顧客の取込ができていない。

県央地区では、諫早市は、▲0.3%から▲0.7%へと下落率がやや拡大した。幹線道路沿いの商業地は新規出店もみられほぼ底値圏にあるとみられるが、中心部の旧来型の商業地については、郊外型店舗への顧客流出の影響等により下落傾向が継続している。また、大村市は+0.2%で前年と同率の上昇率である。需要の中心は幹線道路沿いで、旧来の商店街の需要は弱い。

④ その他特徴的な変動率を示した地域

時津町+0.7%(前年+0.5%)は、路線商業地の集積が進み、上昇率はやや拡大した。

佐々町▲0.2%(前年▲1.0%)は、佐々IC周辺の沿

道型商業地が熟成しつつあることや、町役場周辺の旧来型の商業地も周辺住宅地価格との接近していることから、地価は底値圏にある。

五島市▲5.4%、新上五島町▲4.8%と、離島の下落率は依然として大きい。

(3) 工業地

① 県全体の地価動向

県平均変動率は、▲2.1%から▲1.2%へと下落率が縮小したものの、平成11年以降19年連続で下落している。

② 県庁所在地の地価動向

長崎市は、▲2.0%から▲0.8%へと下落率が縮小した。基幹産業である大手造船業の先行きについては、現在フル操業が続いているものの、客船部門で巨額の赤字を計上した中核企業の分社化、子会社売却等のリストラが進行中で、不透明感が強い。

③ 県庁所在地以外の地価動向

佐世保市は、▲2.2%から▲1.5%へと下落率が縮小したが、依然として設備投資意欲が弱く、下落傾向は続いている。諫早市は、▲1.2%から▲1.3%へと下落率はほぼ横ばいとなった。

3. 地域政策、取り組み等について

九州新幹線西九州ルートは、平成34年度開業に向け工事が進んでいるが、フリーゲージトレインの開発が大幅に遅れている。そのため、佐賀県の武雄温泉駅において在来線特急と新幹線を乗り換える対面乗換方式により暫定開業する予定である。リレー方式で運行すれば博多ー長崎間は1時間26分となる。

JR長崎本線連続立体交差事業と一体的に進められている「長崎駅周辺土地地区画整理事業」は、平成35年度完了を目指している。

長崎県庁舎と県警本部庁舎移転については、長崎駅南側の長崎魚市跡地で平成29年度完成を目指し工事が進んでいる。

平成34年度の九州新幹線西九州ルートの開業予定に合わせて、諫早市では諫早駅周辺の市街地再開発事業、大村市では新幹線新駅周辺で土地地区画整理事業が進行している。

4. 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	H28 変動率	H29 変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
長崎県全体	▲1.1%	▲0.7%	26	38	109	173
長崎市	▲0.8%	0.0%	14	14	36	64
佐世保市	▲0.6%	▲0.5%	5	13	25	43
島原市	▲1.4%	▲1.1%	0	0	2	2
諫早市	▲0.4%	▲0.4%	0	7	8	15
大村市	0.4%	0.4%	3	1	0	4

(2) 商業地

市町村名	H28 変動率	H29 変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
長崎県全体	▲0.6%	▲0.1%	21	15	35	71
長崎市	1.6%	2.9%	13	4	2	19
佐世保市	▲0.2%	▲0.1%	3	11	5	19
島原市	▲2.4%	▲2.3%	0	0	2	2
諫早市	▲0.3%	▲0.7%	0	0	6	6
大村市	0.2%	0.2%	3	0	1	4

熊本県

公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会
地域鑑定コンサルタント

塩本 一丸



1. 最近の熊本県の経済概況

最近の熊本県経済は、日銀熊本支店によると、観光についてはインバウンドの減少が続く中、震災後の観光振興策の剥落などを受けて、再び厳しい状況を迎えているが、住宅投資は解体の進捗とともに、復旧需要が顕在化してきており、増加傾向が明確化してきている。設備投資は、被災設備や建屋の復旧・復興計画工事が目立って動き出すには、なお若干の時間を要するものの、解体の進捗や補助金交付の決定などにつれて、回復しつつある。このように、地域や業種によって厳しい状況が続いているものの、復興需要の本格化とともに、2017年度前半にかけて一旦、回復テンポが増し、その後息の長い景気回復が続くと予想されている。

2. 平成29年地価公示における熊本県の地価動向

(1) 住宅地の地価動向

平成28年4月の熊本地震の影響を受けて、熊本県内全体の平均変動率は▲0.1%（昨年+0.1%）と下落に転じた。平均変動率が上昇となった市町村は、熊本市（+0.3%）、宇城市（+0.6%）、合志市（+0.2%）、大津町（+1.2%）、菊陽町（+1.4%）であるが、総じて上昇率は縮小している。地震被害が大きかった市町村については、益城町が▲4.5%と大きな下落率となり、嘉島町は昨年の上昇から下落に転じ、阿蘇市、御船町では下落幅が拡大した。

a. 県庁所在地（熊本市）

熊本市全体では上昇幅は+0.3%（昨年+0.6%）と縮小した。

5区の中で地震の被害が比較的少なかった中央区の平均変動率は+1.5%（昨年+1.7%）と上昇傾向が継続した。西区の平均変動率は▲0.2%（昨年▲0.4%）と下落幅はやや縮小し、北区の平均変動率は+0.1%（昨年+0.2%）上昇傾向が継続した。

一方、地震の被害が大きかった東区と南区では、東区の平均変動率は0.0%（昨年+0.9%）と上昇から横這いとなり、南区の平均変動率は、▲0.2%（昨年+0.3%）と上昇から下落に転じた。地震の被害が大きかった東区の益城町に隣接する地点（熊本東-4）が▲3.4%の下

落となったほか、土地の液状化被害の影響を受けた南区の地点（熊本南-11）が▲1.5%となるなど、比較的大きな下落率となったが、中心部に近い市街地の住宅地では、低金利等を背景としたマンション用地等の不動産投資需要は高く、郊外部においても住宅地需要は堅調で、おおむね前年並みの変動率で推移している。

b. 県庁所在地以外

人口減少、地域経済の衰退等を背景に依然として下落傾向にあるが、下落率は総じて縮小している。ただし、地震被害が大きかった益城町▲4.5%（昨年+0.6%）、嘉島町▲1.7%（昨年1.7%）、阿蘇市▲1.7%（昨年▲1.1%）で上昇から下落または下落幅の拡大がみられる。

c. 特徴的な動向、要因等

熊本市南区は地震による被害が大きかったものの、一方で、平成28年3月にはJR鹿児島本線「西熊本」駅が開業し、その周辺では平成28年11月に大型商業施設の増床オープン等の発展要因から+2.8%の住宅地の上昇地点（熊本南-11）もあり、二極化の動きとなっている。

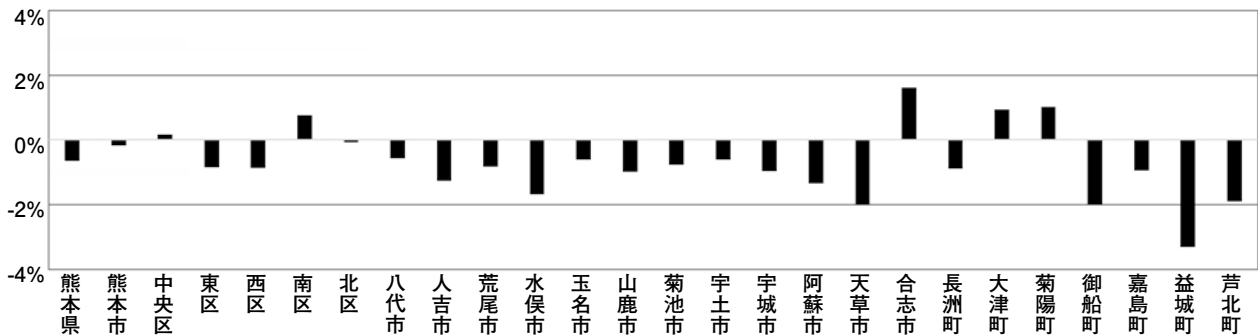
北区役所が位置する植木町では、拠点性の高まりから上昇傾向となっている。

西区の熊本駅周辺及び蓮台寺・城山地区の地震後の宅地需要にはやや一服感がみられるが、熊本駅を中心とした発展は今後も予測され、潜在的なマンション用地需要等が見込まれる。

地震後、自然災害の危険性がある傾斜地や河川の近い住宅地の地価は弱含み傾向が顕著となっている。熊本県の人口は平成28年10月現在1,774,538人で対前年同期比▲0.7%の減少となっているが、地震被害が大きかった市町村の転出による人口減少が顕著である。

熊本県下の住家被害状況（平成29年2月6日現在の罹災証明書交付件数）は、県全体で175,346棟（全壊8,334棟、半壊31,778棟、一部損壊4,425棟）となっており、特に被害が大きかった益城町では全壊2,765棟、半壊3,012棟、一部損壊4,425棟で、町全体の9割以上の世帯が住家被害を受けている。

【人口増減率】(2015年10月1日～2016年10月1日)



(2) 商業地の地価動向

県全体では平成5年から25年連続の下落となった。県全体の平均変動率は▲0.1%（昨年▲0.2%）と下落幅は若干縮小している。平均変動率が上昇となった市町村は、熊本市(+1.1%)と菊陽町(+1.0%)である。特に熊本市中心商業地では、低金利等を背景に不動産投資需要は依然として高く、昨年並みの上昇が継続し、全体の平均変動率を下支えしている。

a. 県庁所在地(熊本市)

中央区の平均変動率は+1.7%（昨年+1.8%）と昨年と同様の上昇が継続した。東区は▲0.5%（昨年+0.3%）と地震の影響を反映して下落に転じた。健軍商店街の核店舗が地震の被害を受けて解体されて集客力が大きく低下し、商店街内の地点が▲2.9%の下落率となった。西区の平均変動率は+1.2%（昨年+0.8%）と上昇幅は拡大した。田崎市場周辺の大規模商業施設の集積等により、発展傾向にあることから、継続して上昇した。南区の平均変動率は▲1.6%（▲1.2%）と地震の被害もあり下落幅が拡大した。北区の平均変動率は+0.6%（昨年+0.4%）と地震の被害は軽微で上昇幅は拡大した。

b. 県庁所在地以外

県南、県北に位置する市町村では下落が継続しているものの、下落幅は縮小傾向にある。ただし、地震の被害が大きかった益城町は▲6.2%、阿蘇市は▲5.9%と大きな下落となった。なお、上昇がみられた市町村は菊陽町のみである。

c. 特徴的な動向、要因等

熊本市中心商業地では地震後も高値取引がみられる。賃料水準はほぼ横這いであるが、コールセンター等

を中心としたオフィス需要もあり、近時の空室率は改善傾向にある。今後の発展要因としては、下通りアーケード内での再開発による複合商業施設の開業(2017年春)や2019年夏の開業を目指す桜町再開発事業があるほか、花畑公園北側区画には、NHK熊本放送会館が移転予定(2017年春)である。熊本市のオフィス空室率は、平成28年4月下旬の7.79%から地震後の6月中旬には1.79%に低下した(三幸エステート調べ)。被災により貸し止めのビルもみられ、一時的に供給不足の状態にある。

東区の健軍商店街で被災して解体されたスーパー(サンリブ健軍店)は2017年秋に再開する予定である。

合志市竹迫では平成29年11月の開業を目指して商業開発事業が進められている。開発予定地の施工面積は12万8,499㎡で、スーパーマーケット、ドラッグストア、書店、コンビニに等約30店舗の商業施設のほか、農家レストラン、スーパー銭湯、各種医療施設、高齢者住宅等の設置が予定されている。

(3) 工業地の地価動向

県内の工業地は9地点で、平均変動率は+0.1（昨年▲0.4%）と上昇に転じた。熊本市及び八代市の平均変動率が全体を下支えしている。

a. 県庁所在地(熊本市)

熊本市の工業地は6地点で、平均変動率は+0.7%（昨年+0.6%）と昨年並みの上昇となった。近年の物流施設用地の需要回復、値頃感からマンション用地としての潜在的需要の高まりや市街地に近い立地条件から周辺住宅地の高値取引の影響を受けていることが挙げられる。

b. 県庁所在地以外

八代市の1地点の対前年変動率は+1.1%（昨年+1.1%）と昨年と同様の上昇となった。荒尾市の2地点の平均変動率は▲2.3%（昨年▲3.4%）と下落が継続している。

八代市の臨海型工業地は、近年、貨物取扱量の増加とともに、物流基地の整備が進展する中で、南九州一円の物流基地としての立地条件が見直されて土地需要の回復が見られる。

一方、荒尾市の内陸型工業団地は、ICや空港への接近条件が劣るため、土地需要は低調である。

【用途別平均変動率及び地点数内訳】

県全体	H28 変動率	H29 変動率	H29地点内訳		
			上 昇	横 這い	下 落
住宅地	+0.1%	▲0.1%	51 (67)	58 (34)	53 (55)
商業地	▲0.2%	▲0.1%	31 (30)	9 (8)	31 (41)
工業地	▲0.4%	+0.1%	7 (6)	0 (0)	2 (2)

()内はH28年の地点数

【変動率上位市町村】（全用途、熊本市を除く。）

市町村名	H29	H28
菊陽町	1.3%	1.5%
大津町	0.8%	0.9%
宇城市	0.4%	0.1%
合志市	0.1%	▲0.3%
御船町	▲0.6%	▲0.2%

【変動率(マイナス)上位市町村】（全用途、熊本市を除く。）

市町村名	H29	H28
益城町	▲4.9%	0.6%
阿蘇市	▲3.1%	▲2.2%
長洲町	▲2.0%	▲2.7%
人吉市	▲1.9%	▲2.3%
嘉島町	▲1.7%	1.5%

(4) その他の特徴的な要因(復興関係)

益城町復興計画(案)では、県道熊本高森線の拡幅や、行政・商業・サービス機能が集積する「都市拠点」や交流・情報交換の場となる「コミュニティー拠点」等、町内の各地域に拠点エリアを整備する計画となっている。また、県道熊本高森線沿いの市街地222.5haを「被災市街地復興推進地域」に指定し、市街地の復興に向けた土地区画整理事業や災害時の安全を確保する道路、公園等の整備を進めるため、一定期間建

築制限をかける建築制限区域に指定する予定である。

南阿蘇村で寸断されている国道57号の復旧については、2016年11月に新ルートの開設工事が着手された。トンネル工事の開始時期や全区間の完成時期等については不明である。阿蘇大橋の迂回ルートである村道桁の木立野線は、長陽大橋の復旧が進められており、2017年夏の開通を目指している。また、俵山トンネルの補修工事は2016年内に完了し、旧道を使用した迂回路が開通している。

大分県

公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会
坂本不動産鑑定士事務所

坂本 圭



1. 大分県の経済概況

大分県内のここ1年の景気動向を見ると、平成28年上半期は、4月に発生した熊本地震の影響により、全体として弱めの動きとなった。具体的には、観光客の減少による観光関連需要の減少、消費者マインドの悪化による個人消費の低迷、また生産の一部にもサプライチェーン寸断の影響が見られた。

その後、「九州ふっこう割」をはじめとする諸施策が奏功し、8月ないし9月には観光客数が概ね震災前の水準に回復、個人消費も自動車や家電などの耐久消費財の販売堅調等を背景に底堅く推移した。

住宅投資は、金融緩和による低金利等を背景に、資産運用や節税等を目的とした貸家の着工が増加した。一方、平成27年に急増した分譲マンションは、建設用地の確保難や需要が一巡したことなどにより、平成28年は着工戸数が減少した。なお、持家や分譲戸建は、若年層をターゲットとした低価格物件などに支えられ堅調に推移した。

企業の設備投資は、商業・サービス業で増加したものの、製造業は減少傾向にあり、全体として弱含みとなっている。また、生産は、中国、米国向けを中心に輸出が増加しており、全体としては概ね横ばいで推移した。また、雇用・所得面をみると、有効求人倍率が上昇基調にあり、労働需給はタイトな状態が続いている。雇用

者所得は横ばい圏内で推移した。

このほか、消費者物価は、小幅なマイナスとなった。また、貸出金利は、依然、低下傾向にあり、貸出残高は、法人向け、個人向けとも増加した。

2. 平成29年地価公示における大分県の地価動向

1) 住宅地の地価動向

大分県全体の住宅地の対前年変動率は、▲0.3% (H28: ▲0.7%)となった。平成12年以来18年連続で下落傾向が継続しているものの、下落幅は引き続き縮小傾向にある。公示地の存する16市町中、対前年変動率が下落から上昇に転じた市が1市(大分市)、下落幅縮小が13市町、下落幅横ばいが1市(杵築市)、下落幅拡大が1市(竹田市)となった。

本年の特徴として、地価が上昇した地点が、平成28年の10地点から平成29年には34地点と、大きく増加したことが挙げられる(表1)。こうした動きは、大分市を中心に、別府市など、大分市周辺の市にも広がりがつつある。

大分市の住宅地の地価動向を見ると、対前年変動率は平均で+0.1% (H28: ▲0.3%)と、平成11年以来18年振りの上昇となった。上昇地点の平均地価が約61,200円/㎡、横ばい地点の平均が約45,000円/㎡、下落地点の平均が約33,100円/㎡であり、利便性や住環境等に優る価格水準の高い住宅地の選好性が高まっ

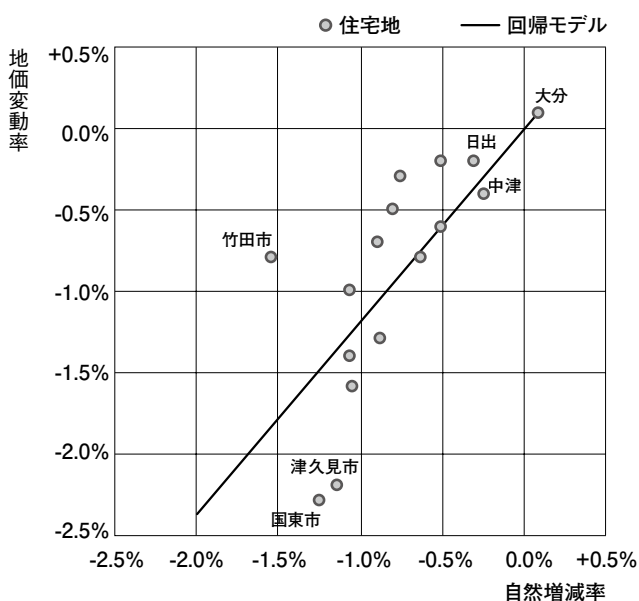
表1【県内住宅地の平均変動率及び地点数内訳】

		平均変動率	上昇	横ばい	下落	継続地点数
平成28年	県全体	▲0.7%	10	34	96	140
	大分市	▲0.3%	9	27	39	75
	別府市	▲1.1%	1	4	18	23
	その他	▲1.2%	0	3	39	42
平成29年	県全体	▲0.3%	34	32	78	144
	大分市	+0.1%	29	22	27	78
	別府市	▲0.6%	4	4	16	24
	その他	▲0.9%	1	6	35	42

ており、地価の二極化が緩やかに進行している。

大分市以外の住宅地の地価動向について見ると、人口変動、特に自然増減との相関が高く、人口減少幅の小さい中津市や日出町では、地価の下落幅が小さく(各▲0.4%、▲0.2%)、逆に人口の減少幅の大きい国東市や津久見市では地価の下落幅も大きい(各▲2.3%、▲2.2%)。

図1【人口変動と地価動向(住宅地)】



注)人口の自然増減率はH27.10~H28.10の増減率
(出所)大分県統計資料などより作成

また、竹田市は人口減が顕著であるが、平成24年の九州北部豪雨災害以降、積極的な公共投資により地価が下支えされ、住宅地の下落率は比較的小さい。ただし、そうした傾向にもやや陰りが見られ、県下で唯一、下落幅が拡大している(H28:▲0.6%→H29:▲0.8%)。

2) 商業地の地価動向

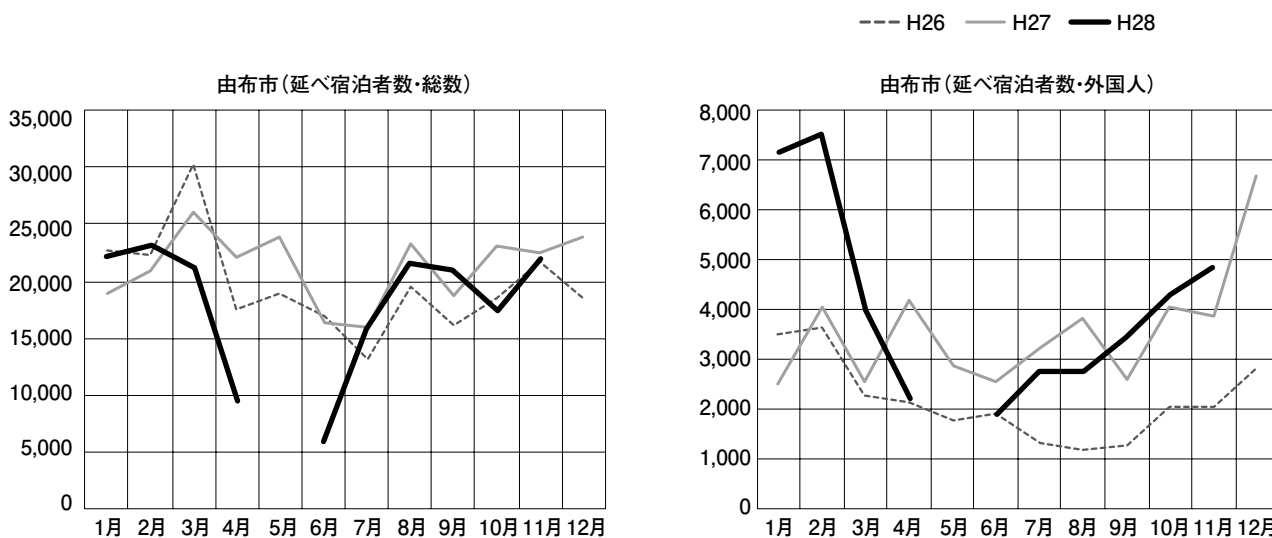
大分県全体の商業地の対前年変動率は、▲0.5%(H28:▲0.8%)となった。平成5年以降25年連続で下落傾向が継続しているものの、下落幅は引き続き縮小傾向にある。

商業地の変動率が比較可能な15市町中、対前年変動率が下落から上昇に転じた市が1市(大分市)、下落から横ばいとなった市が1市(中津市)、下落幅縮小が11市町、下落幅横ばい1市(竹田市)、上昇幅縮小1市(由布市)となった。

大分市の商業地の地価動向を見ると、対前年変動率は+0.3%(H28:▲0.1%)となり、平成4年以来25年振りの上昇となった。上昇地点の平均地価が約198,000円/㎡、横ばい地点の平均が約93,100円/㎡、下落地点の平均が約62,700円/㎡であり、繁华性等に優れた価格水準の高い商業地の選好性が高まっており、地価の二極化が進行している。

本年の特徴として、大分駅周辺の商業地の地価が継続的に上昇している点が挙げられる。大分駅前を中心

図2【由布市の観光客の動向】



注)5月のデータは欠損
(出所)観光庁「宿泊旅行統計調査」より作成

商業地に位置し、大分県の最高価格地である「大分5-1 (491,000円/㎡)」は、上昇率も最大(+4.9%)であり、さらに、この「大分5-1」を含め大分駅から徒歩圏内(半径800m以内)に位置する商業地の公示地8地点について見ると、昨年同様、下落地点はなく、上昇6地点、横ばい2地点となっている。対前年変動率は平均で+1.8% (平均価格227,000円/㎡)となっており、大分駅周辺総合整備事業や駅ビルの開業等の影響が継続している。

このほか注目すべき地価動向として、由布市湯布院町の観光地の動向が挙げられる。湯布院町の観光客数は、熊本地震の発生直後には、対前年の半数以下に落ち込んだが、その後、「九州ふっこう割」などが奏功し、9月には前年の水準に回復している。こうした状況から、湯布院町内の観光地に位置する「由布5-2」も、上昇幅は平成28年の+15.4%から縮小したものの、+2.9%と地価上昇が継続した。ただし、今後は、「九州ふっこう割」の終了に伴う反動減を注視する必要がある。

3. その他

地価動向以外の面で、平成29年地価公示の特筆すべき点として、新規地点の増加が挙げられる。

本年から、これまで大分県下では設定がなかったマンション適地3地点(大分市、別府市、日田市)をはじめ、

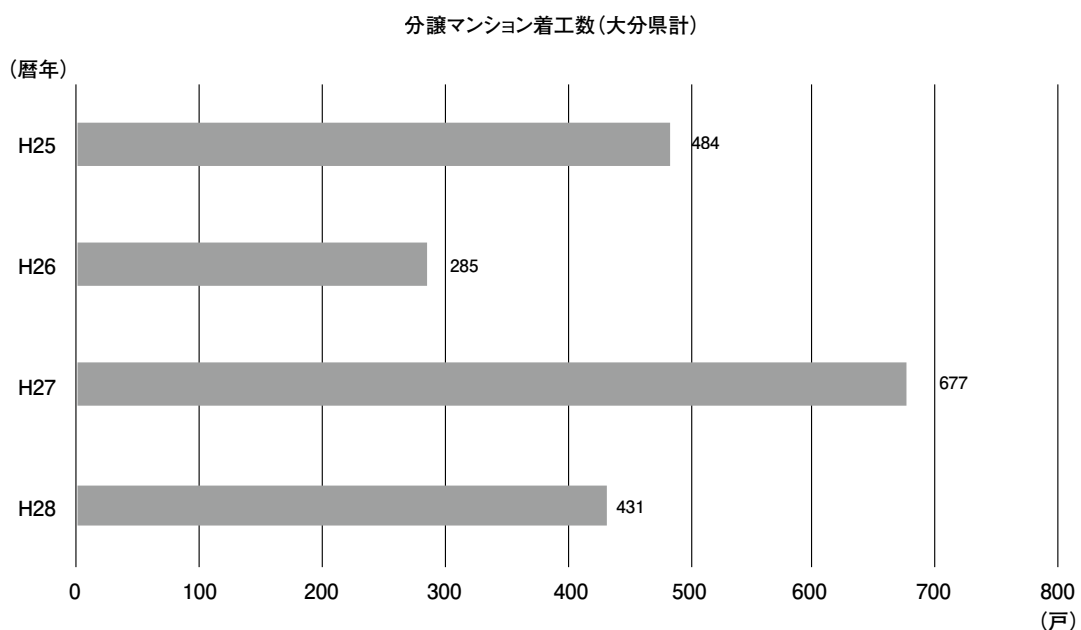
大分市内最大の歓楽街である都町の商業地、南海トラフ地震による甚大な津波被害が予想される佐伯市の住宅地などに、新たに公示地が設定された。このほか、郊外型大規模商業地、流通業務団地、宅地見込地など、地価動向が注目されるエリアに、大分県全体で18地点が増設された。

中でも特に注目されるのが、土地区画整理事業が完了(平成28年11月換地処分)した大分駅南地区のマンション適地に設定された「大分-80」であろう。大分市の分譲マンションの着工数は、平成26年の285戸から平成27年には677戸に急増し、その後、建設用地の確保難などから、着工数は減少したものの、平成28年は431戸と依然高水準にある。

「大分-80」は、分譲マンションとしては、大分県下で最も選好性が高く、近年、建設用地不足からマンション適地の地価が高騰している大分駅南地区に位置している。その結果、これまでの住宅地の最高価格地(大分-10:147,000円/㎡)を大きく上回る286,000円/㎡で、本年の住宅地の最高価格地となった。

この「大分-80」をはじめ、今回増設された公示地は、いずれも、不動産市場の新たな潮流を把握するための重要なエリアに設定されており、来年以降の地価動向が注目されるところである。

図3【大分県に分譲マンション着工動向】



(出所)大分県住宅着工統計より作成

宮崎県

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 賢一



1. 住宅地域

平成13年以降16年連続で下落傾向が継続しているが、県内の住宅地域は串間市、えびの市で下落率がやや拡大した以外は前年からの下落幅は概ね同程度若しくは縮小傾向を示している。宮崎市、日向市の下落幅の縮小傾向は前年及び前々年に引き続き顕著な状況で持続している。

なお宮崎県内においては、依然として住宅用地等がやや供給過剰な状態であり、地価は総じて下落傾向を示しているものの、宮崎市で16地点(11地点増)、延岡市及び日向市で各2地点(各1地点増)の合計20地点が今回から地価上昇に転じている。

宮崎市内においては中心市街地に近接し利便性が高い住宅地域及び高台の住宅団地等においては地価の下げ止まり傾向が顕著である反面、県南の日南市及び串間市、県西のえびの市等においては、ここ数年比較的大きな下落率を示している。

なお平成20年からの宮崎県内市町村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、県全体で上昇地点が20地点(14地点増)あったほか、横ばい地点が40地点(3地点増)となっている。平成25年以降は県内全体の平均変動率が縮小しているものの、地価が回復傾向を示している地域とそうでない地域との格差が拡がりつつある。

市町村別平均変動率(住宅)

	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H29 地点数			
											上昇	±0	下落	地点
宮崎市	▲ 0.8%	▲ 1.3%	▲ 1.9%	▲ 2.2%	▲ 2.2%	▲ 1.6%	▲ 1.4%	▲ 1.0%	▲ 0.6%	▲ 0.1%	16	19	27	62
都城市	▲ 1.1%	▲ 1.5%	▲ 1.7%	▲ 2.0%	▲ 2.4%	▲ 2.4%	▲ 2.2%	▲ 2.0%	▲ 1.6%	▲ 1.4%	0	3	12	15
延岡市	▲ 0.4%	▲ 0.8%	▲ 1.2%	▲ 1.5%	▲ 1.6%	▲ 1.3%	▲ 1.1%	▲ 0.8%	▲ 0.7%	▲ 0.4%	2	6	12	20
日南市	▲ 1.8%	▲ 2.2%	▲ 2.5%	▲ 2.7%	▲ 3.2%	▲ 3.3%	▲ 3.0%	▲ 3.1%	▲ 2.6%	▲ 2.1%	0	0	5	5
小林市	▲ 0.7%	▲ 1.3%	▲ 1.3%	▲ 2.0%	▲ 2.5%	▲ 1.9%	▲ 1.6%	▲ 1.4%	▲ 0.8%	▲ 0.8%	0	0	3	3
日向市	▲ 0.3%	▲ 1.0%	▲ 1.6%	▲ 2.0%	▲ 2.1%	▲ 1.3%	▲ 0.7%	▲ 0.5%	▲ 0.1%	0.0%	2	8	2	12
串間市	▲ 1.3%	▲ 1.9%	▲ 2.0%	▲ 2.7%	▲ 3.0%	▲ 3.0%	▲ 2.9%	▲ 3.2%	▲ 3.3%	▲ 3.5%	0	0	3	3
西都市	▲ 2.8%	▲ 1.5%	▲ 2.2%	▲ 2.6%	▲ 2.8%	▲ 2.2%	▲ 1.8%	▲ 1.0%	▲ 0.3%	▲ 0.3%	0	1	2	3
えびの市	▲ 1.4%	▲ 1.9%	▲ 1.9%	▲ 2.0%	▲ 2.2%	▲ 2.9%	▲ 2.3%	▲ 2.2%	▲ 2.2%	▲ 2.3%	0	0	3	3
北諸県郡三股町	▲ 0.7%	▲ 1.7%	▲ 1.8%	▲ 2.0%	▲ 3.1%	▲ 2.7%	▲ 2.2%	▲ 1.7%	▲ 1.1%	▲ 1.2%	0	0	1	1
西諸県郡高原町	▲ 0.9%	▲ 2.0%	▲ 2.0%	▲ 2.0%	▲ 2.4%	▲ 2.1%	▲ 2.2%	▲ 2.2%	▲ 2.3%	▲ 2.3%	0	0	2	2
東諸県郡国富町	▲ 1.3%	▲ 1.5%	▲ 1.5%	▲ 1.5%	▲ 1.4%	▲ 0.9%	▲ 0.9%	▲ 0.7%	▲ 0.6%	▲ 0.5%	0	1	2	3
東諸県郡綾町	▲ 0.8%	▲ 0.8%	▲ 1.1%	▲ 1.1%	▲ 1.2%	▲ 0.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0	2	0	2
児湯郡高鍋町	▲ 1.5%	▲ 2.1%	▲ 2.3%	▲ 2.9%	▲ 3.4%	▲ 3.1%	▲ 2.5%	▲ 2.4%	▲ 2.3%	▲ 1.8%	0	0	2	2
児湯郡新富町	▲ 1.1%	▲ 1.7%	▲ 1.9%	▲ 2.7%	▲ 2.8%	▲ 2.9%	▲ 2.3%	▲ 1.8%	▲ 1.2%	▲ 0.9%	0	0	2	2
児湯郡川南町	▲ 0.9%	▲ 0.9%	▲ 0.9%	▲ 2.7%	▲ 2.7%	▲ 1.9%	▲ 1.0%	▲ 1.0%	▲ 1.0%	▲ 1.0%	0	0	2	2
児湯郡都農町	▲ 1.0%	▲ 1.3%	▲ 1.3%	▲ 2.4%	▲ 2.5%	▲ 1.8%	▲ 1.9%	▲ 1.1%	▲ 1.2%	▲ 1.2%	0	0	2	2
東臼杵郡門川町	0.0%	▲ 0.4%	▲ 0.4%	▲ 2.0%	▲ 1.7%	▲ 1.6%	▲ 1.6%	▲ 1.7%	▲ 1.4%	▲ 1.4%	0	0	4	4
西臼杵郡高千穂町	▲ 1.3%	▲ 1.3%	▲ 1.3%	▲ 2.0%	▲ 2.0%	▲ 1.9%	▲ 1.9%	▲ 1.9%	▲ 1.9%	▲ 1.6%	0	0	2	2
県平均	▲ 0.8%	▲ 1.3%	▲ 1.7%	▲ 2.1%	▲ 2.2%	▲ 1.8%	▲ 1.5%	▲ 1.2%	▲ 0.9%	▲ 0.6%	20	40	88	148

14% 27% 59% 100%

2. 商業地域

平成4年以降25年連続で下落傾向が継続しているものの、昨年度からはすべての市町村で下落幅の縮小傾向が続いている。

なお県庁所在地である宮崎市内の中心商業地域（「橋通り」「一番街」「西橋通り」「中央通り」「高千穂通り」等）においては、長期にわたり事業用不動産への投資需要が減退しており、取引の件数も少なく地価は下落し続けてきた。しかしながら、このところ中心繁華街及びその周辺で坪40万円～60万円程度の取引が多く見られはじめ、取引動向の推移及び地元不動産業者のヒアリングからも地価は概ね底値にあるものと判断できる。今年には宮崎市中心部商業地が2地点上昇に転じ、横ばいの地点が6地点（2地点増）となった。しかしながら、商業最高地については、①坪80万円を超える強気な動きがほとんど認められないこと及び②県内経済は一部持ち直しの兆しもみられるものの消費は一進一退の状態に

あること等から今年も引続き下落と判断した。

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を反映して、地価は引き続き下落傾向を示している。特に県南の串間市、県西のえびの市においては平成25年から比較的高い下落率で推移している。また宮崎市田野町、都城市高崎町、同市山之口町、日南市南郷町（いずれも市町村合併前は郡部）の旧町役場周辺の衰退及び空洞化等の影響による商況の悪化が目立つ。

なお平成20年からの宮崎県内市町村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、県全体で上昇地点が2地点（2地点増）、横ばい地点が8地点（1地点増）となっている。平成25年以降は県内全体の平均変動率が縮小しているものの、依然として下落傾向が持続している状況である。

市町村別平均変動率（商業）

	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H29 地点数			
											上昇	±0	下落	地点
宮崎市	▲1.8%	▲3.1%	▲3.4%	▲3.5%	▲3.5%	▲3.1%	▲2.6%	▲2.1%	▲1.1%	▲0.5%	2	6	18	26
都城市	▲3.0%	▲3.9%	▲3.8%	▲4.2%	▲4.3%	▲4.1%	▲3.7%	▲3.1%	▲2.9%	▲2.3%	0	1	7	8
延岡市	▲2.3%	▲3.0%	▲3.4%	▲3.9%	▲3.8%	▲3.7%	▲3.1%	▲2.6%	▲2.1%	▲1.6%	0	0	9	9
日南市	▲5.2%	▲6.1%	▲4.9%	▲5.1%	▲6.2%	▲5.2%	▲4.5%	▲4.5%	▲3.7%	▲3.3%	0	0	3	3
小林市	▲2.5%	▲2.7%	▲2.9%	▲3.9%	▲4.6%	▲4.4%	▲6.0%	▲5.3%	▲4.1%	▲3.9%	0	0	2	2
日向市	▲2.4%	▲3.5%	▲3.3%	▲3.7%	▲3.3%	▲3.6%	▲3.3%	▲3.0%	▲2.0%	▲1.8%	0	0	6	6
串間市	▲1.9%	▲3.5%	▲4.3%	▲4.5%	▲4.6%	▲5.0%	▲5.6%	▲5.7%	▲5.7%	▲4.7%	0	0	2	2
西都市	▲1.7%	▲2.6%	▲3.9%	▲4.5%	▲4.8%	▲4.8%	▲4.7%	▲3.9%	▲3.2%	▲2.7%	0	0	1	1
えびの市	▲3.7%	▲4.7%	▲5.0%	▲6.3%	▲6.7%	▲6.8%	▲6.9%	▲4.9%	▲4.3%	▲4.1%	0	0	1	1
北諸県郡三股町	▲2.2%	▲3.0%	▲3.1%	▲3.2%	▲4.1%	▲3.9%	▲3.1%	▲2.3%	▲1.4%	▲1.4%	0	0	1	1
西諸県郡高原町	▲3.9%	▲4.7%	▲5.3%	▲5.6%	▲6.3%	▲5.5%	▲5.8%	▲5.7%	▲5.0%	▲4.8%	0	0	1	1
東諸県郡国富町	▲1.9%	▲3.4%	▲3.9%	▲5.1%	▲5.4%	▲3.3%	▲3.4%	▲3.3%	▲3.2%	▲2.4%	0	0	1	1
東諸県郡綾町	---	▲2.2%	▲2.3%	▲2.3%	▲2.7%	▲1.0%	▲1.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0	1	0	1
児湯郡高鍋町	▲3.3%	---	▲4.5%	▲5.1%	▲5.4%	▲5.3%	▲5.2%	▲5.2%	▲2.2%	▲2.0%	0	0	1	1
児湯郡新富町	▲1.8%	▲2.1%	▲2.4%	▲4.1%	▲4.3%	▲4.5%	▲4.4%	▲4.2%	▲4.1%	▲3.9%	0	0	1	1
児湯郡川南町	▲2.0%	▲2.1%	▲3.2%	▲5.8%	▲4.6%	▲3.6%	▲2.5%	▲2.1%	▲1.8%	▲1.3%	0	0	1	1
東臼杵郡門川町	▲0.7%	▲1.8%	▲1.8%	▲2.2%	▲2.3%	▲1.9%	▲1.6%	▲1.6%	▲0.8%	▲0.8%	0	0	1	1
県平均	▲2.4%	▲3.3%	▲3.5%	▲4.0%	▲4.0%	▲3.7%	▲3.4%	▲2.9%	▲2.1%	▲1.6%	2	8	56	66

3% 12% 85% 100%

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

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 宮崎-10	宮崎市船塚3丁目 14番	97,400	+3.1 (+1.6)	中心市街地に近接して利便性の優る名声高い住宅地であり需要が改善している。
	商業地 宮崎5-1	宮崎市橘通西3丁目 59番	287,000	▲0.3 (▲0.7)	県内経済は一部持ち直しの兆しもみられるものの消費は一進一退の状態にあり、商業最高地が上昇するまでには至らない。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 宮崎-10	宮崎市船塚3丁目 14番	97,400	+3.1 (+1.6)	中心市街地に近接して利便性の優る名声高い住宅地であり需要が改善している
	商業地 宮崎5-4	宮崎市中央通61番	207,000	+2.0 (0.0)	宮崎市最大の歓楽街「ニシタチ」周辺の商業地の取引が増え、取引動向から判断して、価格水準はほぼ底値と判断した。25年ぶりに宮崎中心商業地が上昇に転じた。
下落率 1位	住宅地 都城-9	都城市山之口町花木 字佐土原2421番19	12,000	▲4.0 (▲4.6)	人口減及び高齢化が進むなか住宅地の需要は低調で価格の下落が続いている。
	商業地 日南5-3	日南市南郷町東町 2番7外	23,100	▲5.3 (▲5.8)	漁港で栄えてきた町であるが、高齢化及び後継者減少により商業地の繁華性が極端に低下している。

鹿児島県

公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会
株式会社 二の丸不動産鑑定

坂口 哲矢



1. 地価動向の特徴と要因

〈県全体の地価動向と要因等〉

- 県全体の標準地数は住宅地193地点、宅地見込地1地点、商業地93地点、工業地4地点の合計291地点である。
- 県全体における住宅地の平均価格は平成28年42,900円/㎡から平成29年42,700円/㎡、商業地の平均価格は平成28年119,700円/㎡から平成29年120,900円/㎡、工業地の平均価格は平成28年55,300円/㎡から平成29年54,600円/㎡であり、住宅地及び工業地の平均価格は下落しているが、商業地の平均価格は鹿児島市街地の高価格地点において変動率の上昇地点が増加したため、その影響を受けて平均価格が上昇した。
- 全標準地291地点のうち継続地点数は282地点で、その内訳は住宅地190地点、商業地88地点、工業地4地点ある。
- 住宅地190地点の変動率については、上昇地点9地点、横這い22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28年▲2.3%から平成29年▲2.0%と下落率は縮小しているが、景気動向、所得・雇用環境、過疎・少子高齢化等により19年連続の下落である。
- 商業地88地点の変動率については、上昇地点6地点、横這い12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28年▲2.7%から平成29年▲2.2%と下落率は縮小しているが、景気動向、背後地人口の減少、郊外の大型商業施設への顧客流出、商圏の分散化等により26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28年▲2.7%から平成29年▲1.9%と下落率は縮小しているが、景気動向、工場の新規立地や拡張等も殆どなく19年連続の下落である。

〈住宅地〉

①県庁所在地の地価動向と要因

- 鹿児島市は、上昇地点が9地点、横這い地点が15地点、残り43地点が下落。16年連続の下落で、平均変動率の下落率はやや縮小した。(H28▲1.2%→H29▲0.8%)

- 既成市街地(荒田、下荒田、天保山、西田、武等の平坦部)では、鹿児島中央駅に近く接近性、利便性に優る上之園、鴨池、荒田、高麗、武(一部)地区及びマンション地域の東郡元地区が需要が堅調で上昇した。天保山、西田、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大多数概ね横這い傾向である。
- 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、下落率は大多数で縮小したが、一部地区では下落率が拡大した。
- 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で環境、利便性等が向上しており、その周辺部においては下落率がやや縮小、伊敷地区は低価格地と競合する地域であるが、下落率は縮小あるいは前年並みである。
- 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、南部地区の各地区の住宅地の下落率は横這いあるいは大多数縮小し、一部低価格地域や利便性に優る地域での地価の上昇あり。
- 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が、紫原団地では横這いとなった。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、景気動向、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、比較的下落率は小さい。

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〉

- 南大隅町(▲6.1%→▲5.7%)は、人口が現在7,359人(H28/10時点)で、ここ5年間で約13.8%の人口が減少し、高齢化率は約46%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。

- 指宿市(▲4.2%→▲4.0%)は、人口が現在41,597人(H28/9時点)で、ここ5年間で約5.5%の人口が減少し、高齢化率は約34.3%と県平均29.4%より高く、全体的に土地需要は弱く、下落率は前年並みで推移している。
- 南種子町(▲4.5%→▲4.2%)は、人口が現在5,615人(H28/10時点)で、ここ5年間で約8.9%の人口が減少し、高齢化率は約33.1%と県平均29.4%より高く、過疎化、少子高齢化のため住宅地の需要は極端に減少している。

③その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 鹿児島市以外の市町は上昇地点はなく、横這い地点が7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。横這いの内 龍郷▲1、2は、当該地区の人口・世帯数は微増傾向であり、奄美市のベッドタウンとしての需要が底堅い。曾於-5は区画整理がなされ、需要があり、地価は横這い傾向。日置-3、始良-3、奄美-2はともに市中心部に近く、利便性等が優り、霧島-3は小学校、大規模商業施設への接近性が優り、いずれも土地の需要は堅調で、地価は安定的に推移している。

〈商業地〉

①県庁所在地の地価動向と要因

- 鹿児島市の平均変動率は、9年連続下落であるが、H28▲0.6%からH29▲0.3%と下落率は縮小した。上昇地点は6地点。
- 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。新幹線効果はある程度維持しつつも落ち着いてきているが、再開発事業が本格化すれば地価の上昇が考えられる。大規模複合商業施設の別館が平成26年9月にオープンし、周辺歩行者通行量が増加したという調査結果も出ているが、同施設館内だけの回遊性が優り、周辺地域へ波及効果は殆どない。屋台村の向かいにある鹿児島5-25については、近くに事務所ビルが建築中、屋台村等の顧客の回遊性があり、通行量も安定してきており地価が+1.6%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、地価も横這い傾向である。(鹿児島5-19)
- 天文館地区は、景気動向、商圈の分散化で商況は停滞気味であるが、アーケード内の天神おつきやびらもー

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、電車通り沿いに大手ディスカウントストアが平成27年2月にオープン、ホテル跡地に複合商業施設建設計画、千日町の1・4番街区に再開発事業の計画等があり、次第に活性化の兆しが生じてきており、鹿児島5-16は下げ止まりで横這いに推移している。鹿児島5-3は周辺に高い取引事例もあり+1.0%上昇した。

- 荒田・上之園地区は、マンション用地としての需要もあり、また公立病院が移転した上荒田地区の波及効果や交通局跡地の開発計画等の動きの影響もあり、地価は上昇した。
- 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、地価は下落傾向であるが、下落率は縮小している。

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、景気動向、背後地人口の減少、郊外の大型商業施設への顧客流出、商圈の分散化等により、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H28の0.0%からH29は0.0%の横這いとなった。
- 甲南通りの鹿児島5-9は、H28は+1.8%であったが、H29は+2.3%と上昇した。バスターミナルビルにも近く、19・20番街区の市街地開発事業計画、公立病院が移転してきた上荒田地区の波及効果、マンション用地としての需要等もあり、土地需要は堅調で、地価が上昇した。

〈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、下落率はH28▲1.1%→H29▲0.7%とやや縮小、鹿児島9-1、9-2、9-3は市南部の臨海工業地帯にあり、景気動向、工場の新規立地や拡張

等は殆どなく、それぞれH28▲0.4%→H29▲0.6%、
H28▲4.8%→H29▲2.4%、H28▲4.6%→H29▲3.9%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

特になし

〈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バスターミナル併設高層複合ビル(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、ホテル平成24年5月17日)、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。
- 大規模複合商業施設の別館(平成25年6月着工、7階建、延床面積5,200㎡)が、平成26年9月にオープンした。
- 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㎡、地下1階24階、延床面積47,000㎡、商業施設・多目的ホール・共同住宅予定、平成27年7月都市計画決定手続きを申請しており、平成27年度都市計画決定、平成28年度組合設立認可、平成29年度事業着工、平成31年度に完成予定、高架歩道で中央駅と繋ぐ計画、協力事業者に地元有力企業)

○天文館地区

- 平成24年には複合商業ビル(地上6F地下1B)が平成24年5月1日、同建物内の映画館施設が平成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工事が平成26年3月完成。天文館地区にある他のアーケード街との回遊性を図り、街の活性化が期待される。
- 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㎡、千日町1・4番街区の市街地開発計画を見極めた上で動く可能性あり)

- 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)。再開発協議会は各課題ごとに部会を立ち上げ協議している段階である。再開発準備組合は平成27年度内に設立予定。都市再開発法に基づき進める見通し。(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)、平成27年2月オープン。(5階建、売り場面積1,975㎡)
- 千日町のクラブ跡地(約1,500㎡)に県外資本の遊戯施設場が平成26年7月に着工、平成26年12月にオープン。

○南部地区

- 東開地区の大型ショッピングセンターが増床しリニューアルオープン(平成25年11月)
- 県農業試験場跡地(約20,000㎡)に複合商業施設が平成26年10月着工、平成27年3月にオープン。(農産物直売所施設、組合等直営の地産地消レストランで構成され、売り場面積約4,550㎡)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。

○その他

- 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27年4月15日で50万人突破)
- 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、地元バス事業者の「まち巡りバス」、同社の種子・屋久航路の高速船ターミナル、桜島棧橋を回る「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複合商業施設を撤去して、その跡地に整備する予定であった総合体育館計画は白紙撤回され、住吉町15番街区を含めた鹿児島港本港区全体で再検討されることになった。(平成27年9月)鹿児島市による市電の本港区への延

伸計画は留保されたままである。

- 公立病院が上荒田町の工場跡地に新築移転しオープンした。(8階建、延床面積51,896㎡、平成24年9月着工、平成27年3月末完成、平成27年5月1日オープン)。隣接地に市交通局の新局舎・電車施設新築移転した。(平成25年8月着工、平成27年3月末完成、平成27年5月移転)
- 鹿児島市は公立病院の旧敷地(面積13,652㎡)を市街地活性化のため平成28年度にも取得することを発表(平成26年7月)。また交通局跡地(面積25,908㎡)は優先交渉権を獲得した共同事業体が開発計画を発表(平成28年2月)。2病院、分譲マンション、ホテル、スーパーマーケット、スポーツ施設等の6棟の複合施設で構成されている。
- 鹿児島市は人口減少と高齢化の対策として、中心市街地を核に団地、地域集落等を拠点とし、この拠点を外れた地域の開発を抑制し、集約的街づくりを進める立地適正化計画の策定を決定した。

- 始良市にショッピングセンターが平成28年春1期オープン、平成29年春2期完成予定。敷地面積約75,000㎡、1期約40,000㎡、2期約35,000㎡、営業面積1期約28,000㎡、約120店、2期17,000㎡、約180店、建物はRC3F一部4F。始良市は九州自動車道桜島サービスエリアから一般道へ出入りできるスマートインターチェンジ(SI)を平成29年度に開設予定。
- JR九州が鹿児島中央駅の南側の上荒田、郡元地区で商業施設やマンション等の開発計画あり。自社所有地と隣接企業から取得した土地の合計60,000㎡にスーパーマーケット、ドラッグストア、社員寮、賃貸マンションを平成28年春に完成、分譲マンション(2棟、450戸)を平成28年度以降に着工し平成33年頃完成予定。2000人規模の街になる見込み。また鹿児島中央駅西口の所有地(約8,500㎡)に平成32年春頃、9階建の商業・オフィスビルが建設予定、更に敷地内に18階建の高層マンションや立体駐車場の建設も検討が進められている。

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	H28 変動率	H29 変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲2.3	▲2.0	9	22	159	190
鹿児島市	▲1.2	▲0.8	9	15	43	67
鹿屋市	▲2.5	▲2.3	0	0	8	8
薩摩川内市	▲2.5	▲2.1	0	0	8	8
霧島市	▲3.0	▲2.2	0	1	12	13
指宿市	▲4.2	▲4.0	0	0	7	7

(2) 商業地

市町村名	H28 変動率	H29 変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲2.7	▲2.2	6	12	70	88
鹿児島市	▲0.6	▲0.3	6	10	13	29
鹿屋市	▲2.7	▲2.5	0	0	5	5
薩摩川内市	▲2.0	▲2.3	0	0	5	5
霧島市	▲3.3	▲2.6	0	1	7	8
指宿市	▲3.8	▲3.0	0	0	3	3

沖縄県

公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会
ニライカナイ・アセツツ・コンサルティング株式会社

高平 光一



1. 県内景気動向

日銀那覇支店によると、県内景気は、全体として拡大している。個人消費をみると、県内人口の増加、観光需要、県内の雇用・所得環境の改善を背景に、堅調に推移している。観光をみると、国内客需要が堅調であるほか、外国客需要も増加傾向にあることから、好調に推移している。建設関連をみると、公共投資は底堅く推移している。また、住宅投資は県内人口の増加等を背景に高水準で推移している。雇用・所得情勢をみると、一段と改善している。消費者物価指数(除く生鮮食品)は、エネルギー価格下落の影響から、0%程度となっている。先行きの県内景気は、引き続き拡大する可能性が高い。もっとも、本土景気・海外経済の動向、原材料価格や労働需給の逼迫について注視する必要がある。

2. 地価動向の特徴と要因

<住宅地>

県平均は、昨年の+1.7%から+3.0%となり、引き続き上昇基調にある。

那覇市の住宅地は昨年に引き続き上昇基調にある。住宅ローン減税やすまい給付金などの各種施策及び金融機関の低金利等を背景に需要は依然として活発、昨年にも増して高値取引が見られる。その結果、昨年より上昇率が拡大して+3.5%となっている。しかし、高価格帯では一部、上昇幅が小さくなっており、一服感もみられる。

分譲地、マンション等の販売動向について、マンション需要は底堅い状況にある。建築費の高騰により、分譲価格は上昇しているが、やはり、低金利、ローン減税や住まい給付金等により分譲地を含めた需要は堅調に推移している。特に土地区画整理事業地内における宅地取引は住環境の良好さも受け入れられ、需要が旺盛である。さらには、ライカムイオン周辺に分譲マンション供給も活発化しており、マンション市況は好調である。しかし、建築費の高騰により、土地への資金投下が難しくなっている面もあり、土地の選別が厳しくなっている点は昨年と同様である。

那覇市以外の地域についてみると、宜野湾市が昨年+1.6%から+3.5%へ上昇幅が拡大している。土地区画整理事業地の取引が高騰しており、宜野湾市の地価上昇要因となっている。浦添市も昨年+1.9%から今年+4.0%へ上昇幅が拡大している。那覇市を中心に外延

的に地価上昇地域が確実に増えてきている。これは那覇市が地価上昇しているだけでなく、供給も少ないため、需要が那覇市周辺市町村にも拡大していることに要因がある。また、土地価格も那覇市と比較して周辺市町村に割安感があることも需要増加の要因となっている。名護市などの北部地区の地価については、底値に近い地域が多く、横ばいとなっている。北部についてはエンターテインメントパークについて白紙撤回となったが、地価への影響はない。離島については石垣市の地価が去年は+1.1%、今年も+1.3%となっており、観光客増による需要の拡大など引き続き新空港効果がみられる。宮古島市は昨年▲0.6%、今年▲0.5%となり、下落幅は縮小した。宮古島市では伊良部大橋(事業費380億円、約3.5km、2015年開通)が大きな公共事業であるが、その効果は周辺地域に限られ、宮古島市全体への波及効果は感じられない。

八重瀬町などの区画整理事業地における宅地では高値取引が見られ、当該八重瀬町の地価上昇率は引き続き高い(+2.6%)。中城村の住宅地においても地価の上昇が顕著であり(+1.9%)、地価は那覇市周辺地域でも確実に上昇基調を示している。

<商業地>

県平均は、昨年の+2.0%から+3.2%となり、住宅地と同様、引き続き上昇基調にある。

那覇市では昨年の+3.8%であったが、今回も上昇基調にあり、+5.0%となっている。不動産市況としては昨年とはほぼ同様の状況にある。建築費高騰の影響が出ていることが、さらなる価格上昇に歯止めをかけている可能性はあるが、建築費の高騰は、家賃へ転嫁できておらず、結果として投資利回りは低下傾向にある。インバウンド増加により、国際通りは依然として、活況を呈しているが、家電量販店やドラッグストアなどの新規出店は落ち着きを見せ、爆買いが少なくなった影響がみられる。しかし新規ホテルがオープンしていることや新規再開などみられ、那覇市中心市街地の繁華性は高く、地価上昇の要因となっている。ただし、築年が古いビルや維持管理が劣るビルなどの空室率は悪化しており、2極化している傾向も見られる。また、高価格帯で上昇幅に一服感もみられる地域が存在するが、需要は高く今後も上昇傾向は続くと思われる。

那覇市以外をみると、宜野湾市が昨年は+0.6%、今年は+1.9%と上昇率は拡大、浦添市も+3.3%から+7.5%に上昇率が拡大している。那覇市の地価上昇が外延的に拡大しているため、宜野湾市や浦添市以外の那覇市周辺市町村も軒並み上昇しており、商業地の地価回復は鮮明になっている。名護市などの北部の商業地は空き店舗が多いものの、底値に近い状況から横這いとなった地域も存在する。

離島においても地価は上昇しているが一服感もみられる。石垣市は昨年+1.7%であったが、観光客の増加等により好材料はあるものの、地価上昇率は+0.6%にとどまった。宮古島は観光客の増加により、商業地で高い取引が見られるようになっており、地価の下落に歯止めがかかっている。

○ 主な市の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H28 変動率	H29 変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続 地点数
県全体	1.7%	3.0%	103	9	2	114
那覇市	2.8%	3.5%	28	0	0	28
宜野湾市	1.6%	3.5%	11	0	0	11
石垣市	1.1%	1.3%	3	0	0	3
浦添市	1.9%	4.0%	11	0	0	11
名護市	0.0%	0.0%	0	3	0	3

<工業地>

県平均対前年で+3.5%で今年が+4.5%となった。引き続き上昇基調にあり、また、上昇率は拡大した。

沖縄県における工業専用地域は少ないため、供給が少なく、需要は相応に見られるため、希少性があり、時に高額な取引が見られる。那覇空港の貨物ターミナルの拡大(2009年)により、貨物取扱高は急激に増え続けており、那覇市及びその周辺地区への流通業務地区における土地需要は増加傾向にある。

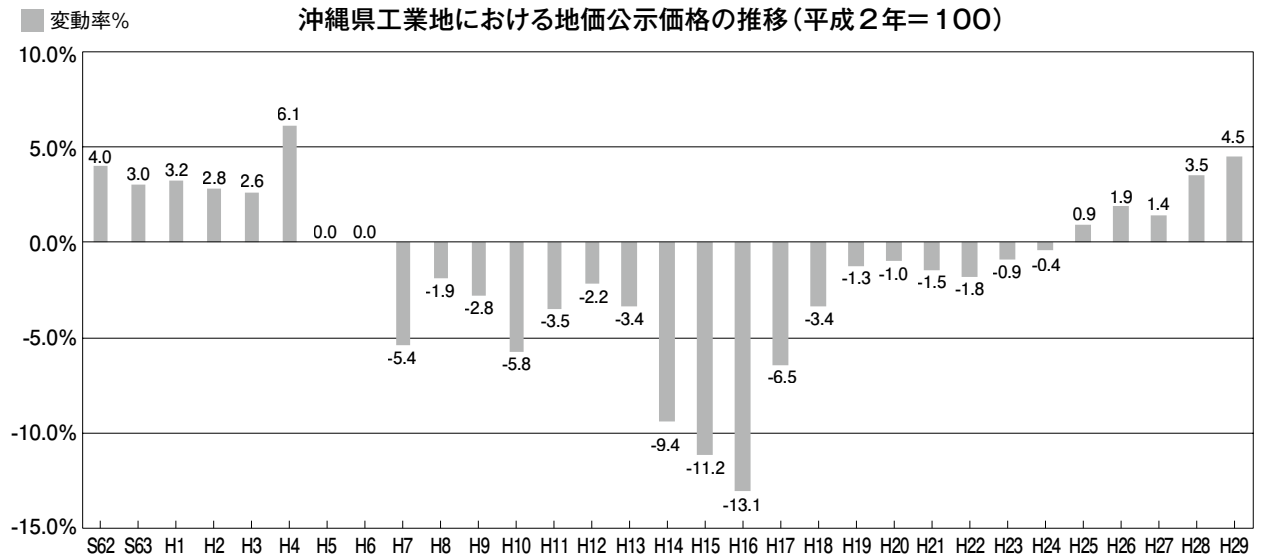
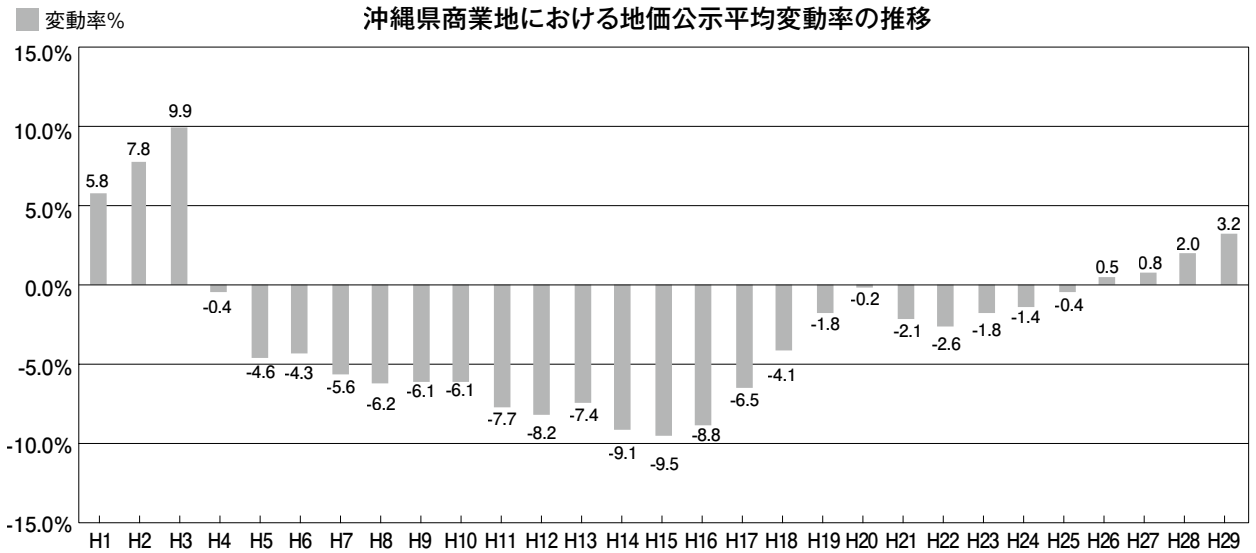
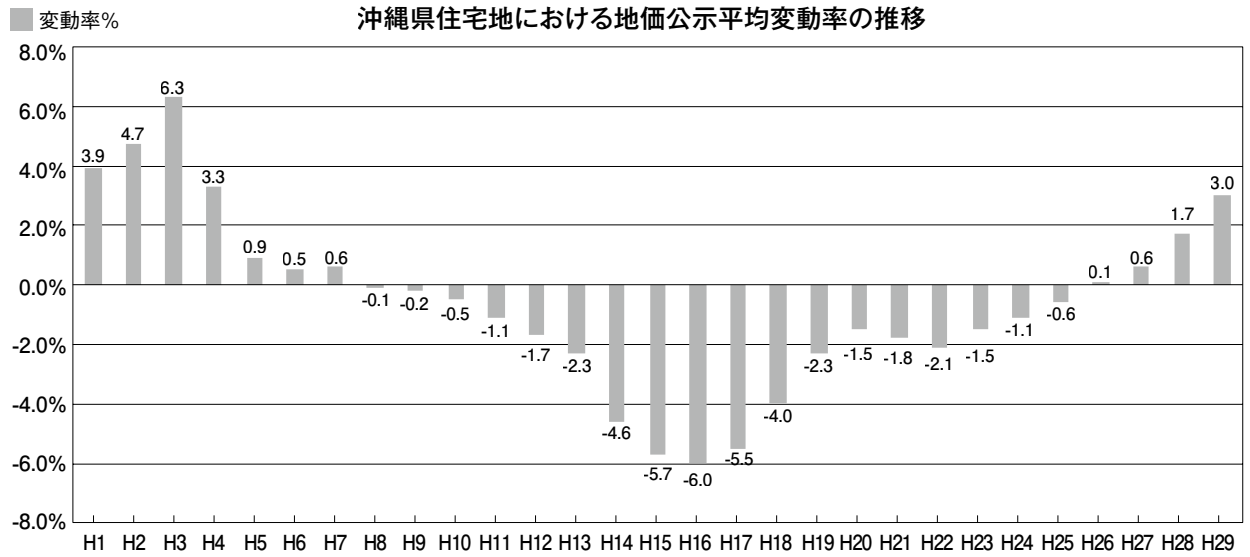
豊見城市豊崎地区是那覇市への接近性が良好であり、かつ、相対的に地価が割安なため、当該地域の工場地取引が高騰している。豊見城市豊崎の取引が高騰していることから隣接する糸満市の工業地がその影響を受けて地価の上昇が著しい。

(2) 商業地

市町村名	H28 変動率	H29 変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続 地点数
県全体	2.0%	3.2%	41	9	2	52
那覇市	3.8%	5.0%	17	0	0	17
宜野湾市	0.6%	1.9%	7	0	0	7
石垣市	1.7%	0.6%	2	0	0	2
浦添市	3.3%	7.5%	4	0	0	4
名護市	▲0.1%	0.0%	0	3	0	3

○ 最高価格及び上昇率1位等の地点について

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 那覇-19	那覇市おもろまち 3丁目6番11	230,000	+4.5% (+4.3%)	住宅地はマンション用地であるが、マンション需要は引き続き底堅いため、上昇幅は拡大した。商業地についても、土地需要は底堅く、利回りは低下傾向。上昇幅は拡大している。
	商業地 那覇5-14	那覇市久茂地 3丁目1番1	908,000	+6.2% (+4.7%)	
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 那覇-7	沖縄市登川 2丁目2番10	56,400	+8.3% (+5.0%)	住宅地は、全県的な地価上昇から割安な地域への影響が大きく需要が集中する傾向にある。商業地は周辺地区の繁華性の増加や土地取引の活発化などにより高い事例が見られる。
	商業地 浦添5-2	浦添市字城間東田田 2693番1外	200,000	+11.1% (+5.9%)	
下落率 1位	住宅地 宮古島-5	宮古島市城辺字比嘉 比嘉125番	5,350	▲1.8% (▲1.6%)	宮古島市は大きな価格変動要因がなく、活性化する事業が少ない。人口も減少傾向にある。うるま市与那城の商業地はシャッター街となって久しく、取引は低調。しかも取引価格は下落傾向にある。
	商業地 うるま5-2	うるま市与那城西原 東原991番外	40,500	▲2.2% (▲0.7%)	



不動産鑑定五訓

不動産鑑定士は次の五訓を遵守しなければならない。

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

九州・沖縄各県士協会HP/Eメールアドレス一覧

士協会名/TEL/FAX	ホームページアドレス/メールアドレス
公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 TEL 03(3434)2301 / FAX 03(3436)6450	http://www.fudousan-kanteishi.or.jp/ jarea@mx3.mesh.ne.jp
公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会 TEL 092(283)6255 / FAX 092(283)6256	http://www.farea.jp/ f-app@mua.biglobe.ne.jp
公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会 TEL 0952(28)3777 / FAX 0952(28)3779	http://www.sagaken.com/ sagakan@axel.ocn.ne.jp
公益社団法人 長崎県不動産鑑定士協会 TEL 095(822)3471 / FAX 095(822)7992	http://www4.cncm.ne.jp/~nfk/ nfk@ngs2.cncm.ne.jp
公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会 TEL 096(385)5020 / FAX 096(385)0165	http://www.kuma-kantei.jp/ k-az5020@eagle.ocn.ne.jp
公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会 TEL 097(534)9377 / FAX 097(534)9399	http://oita-kanteishi-kyokai.or.jp/ oitakan1@extra.ocn.ne.jp
公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会 TEL 0985(29)3389 / FAX 0985(29)3392	http://www.kantei-miyazaki.jp/ m-kantei@mnet.ne.jp
公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会 TEL 099(206)4849 / FAX 099(258)0389	http://www.kagoshima-kantei.com/ app-0046@po.minc.ne.jp
公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会 TEL 098(867)6275 / FAX 098(869)9181	http://www.fudousan-kanteishi.okinawa/ info@fudousan-kanteishi.okinawa
一般社団法人 九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会 TEL 092(283)6277 / FAX 092(283)6288	http://kyukanren.net kyushu-okinawa@kki.biglobe.ne.jp

写真提供 / 長崎県観光協会



客船の寄港数は福岡に次ぐ国内2番目の長崎港に入港する「クアンタム・オブ・ザ・シーズ」(167,800t)が、長崎港の玄関口「女神大橋」を通過する写真です。姉妹船「オペーション・オブ・ザ・シーズ」と共に、『女神大橋』を通過できる最大級の客船です。

九州・沖縄 鑑定ジャーナル Number 18

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

