

九州・沖縄

Number

19

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30年 地価公示動向
九鑑連主催・研修会報告

平成30年
九州・沖縄地価ヒストリー
【自慢の農産物がある市町村】

九州・沖縄 鑑定ジャーナル

第 19 号

目 次

I. 巻頭言 熊本城復興の経過 熊本市熊本城総合事務所 所長 津曲俊博氏

II. 九鑑連主催 無料相談会報告

III. 「価格等調査ガイドライン」の遵守に関する研修会を終えて

IV. 特 集 九鑑連研修会報告

1. 不動産の有効活用と税 ～事業継承時の税、相続税～
2. ホテル市場の最新動向
3. 農地の鑑定評価手法
4. 不動産テックが変える新時代の不動産取引
5. プラント・機械設備評価の基礎とビジネスオポチュニティについて
6. オフィスビル性能等評価の精緻化

V. 平成30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 | イーピーエス a m(株) | 後藤 修 |
| ・公益社団法人長崎県不動産鑑定士協会 | (有)織田不動産鑑定事務所 | 織田雅雄 |
| ・公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会 | 戸取不動産鑑定事務所 | 戸取憲正 |
| ・公益社団法人大分県不動産鑑定士協会 | 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 | 大吉不動産鑑定士事務所 | 大吉修郎 |
| ・公益社団法人沖縄県不動産鑑定士協会 | ニライナイ・アセット・コンサルティング(株) | 高平光一 |

VI. 平成30年 九州・沖縄地価ヒストリー「自慢の農産物がある市町村」

福岡県 うきは市 / 佐賀県 白石町 / 長崎県 諫早市
熊本県 菊池市 / 大分県 国東市 / 宮崎県 西都市
鹿児島県 指宿市 / 沖縄県 東村

熊本城復興の経過

熊本市 熊本城総合事務所
 所長 津曲 俊博



1 被害の概要

平成28年4月の熊本地震により熊本は大きな被害を受けておりますが、熊本城でも石垣が崩落し、国指定重要文化財建造物や天守閣をはじめとした復元建造物など、城内の全ての建造物が大きな被害を受けております。

熊本城域は特別史跡に指定され、石垣は973面・約79,000㎡が現存し、そのうち石垣が崩落したのは全体の約1割、積み直しを要するのは全体の約3割の面積に及ぶと推定しています。

更に、城内には国指定重要文化財建造物が13棟あり、そのうち、東十八間櫓、北十八間櫓は石垣と共に崩落し全壊しており、他11棟も一部倒壊や破損などの被害を受けました。特に、第3の天守とも称される宇土櫓については、五階櫓部分は倒壊には及んでいないものの柱が損傷するなどの被害を受け、付属する続櫓は倒壊しています。

また、復元建造物も20棟全てが被災しており、そのうち天守閣は、昭和35年竣工のSRC造であり基礎杭で支持されているため、建物本体は改修し耐震措置を行えば修復できる状況にあります。天守閣は大天守、小天守で構成され、大天守については、最上階の瓦が落下し柱が損傷するなどの被害を受けており、この最上階部分は撤去し再設置することとしていますが、2019年秋には外観は復旧予定です。一方小天守は、建物の一部の荷重が石垣にかかっていたこともあり、大天守に比べると大きな被害となっており、復旧完了は2021年春を想定しています。

その他の復元建造物は、そのほとんどが木造であり、建造物本体が直接石垣の上に載っている状態であるため、石垣の沈下により建造物本体にも影響が及んでいます。また、石垣周辺の地盤に沈下や亀裂が発生しているほか、売店などの便益施設や管理施設にも被害が及んでいます。

2 地震後の対応等

地震発生直後から危険区域の立入規制を順次行い、地震の翌日からは石垣と建物外観の被害調査に着手しました。

また、本震の翌日には被害概要を発表し、翌月には危

険区域内を報道機関に公開しました。その後は定期的に報道公開をするなど、適宜報道発表を行っております。

並行して道路や民地に崩落した石材の回収や建物の倒壊防止、地盤亀裂箇所への雨水対策、工事車両の通路確保などの緊急工事に着手しました。本格的な復旧工事は29年度内に策定予定の基本計画策定後に取り組むこととなります。

地震後は、多くの方々から熊本城の復旧を願い支援の申し出を寄せていただき、その対応の一環として、「復旧支援金」制度を早急に立上げ、更に28年11月からは「復興城主」制度を開始し、以降、全国の皆様から多くのご支援をいただいております。

3 今後の対応

29年度は「熊本城復旧基本計画」を策定します。この計画は、28年末に策定した基本方針に基づき、石垣・建造物等をはじめ、便益施設・管理施設等を含む熊本城全体の復旧の手順や工法及び復旧過程の公開手法などを体系的に定めるもので、20年程度と想定する復旧期間の根幹を成す計画であります。特に復旧にあたっては、熊本城の文化財的価値を保持した上で、今後同様の規模の災害が発生しても、観光客等の安全が確保できるように進めなければなりません。

そのような中、早期復旧を目指す天守閣では29年4月より本格的な復旧工事が始まり、飯田丸五階櫓でも石垣復旧工事を進めています。その他、宇土櫓の続櫓や不開門の部材回収にも取り掛かりました。また、天守石垣の復旧方法や天守閣内の展示についての検討も並行して進めています。

熊本城は貴重な文化財であると同時に、熊本を代表する観光施設でもあります。この両方の視点は、熊本城を復旧していく上で十分に考慮されなければなりません。

また、熊本城の復旧は、熊本市単独で成し得る事業ではありません。これまでも国(国交省・文化庁)、熊本県、更には市民県民をはじめ多くの皆様のご支援をいただいております。今後20年という長期の事業となることをご想定されますが、皆様方のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

九鑑連主催 無料相談会について



公益社団法人 長崎県不動産鑑定士協会
九鑑連 広報委員 **石橋 孝作**

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3回目)を実施しました。

開催日時は平成29年10月11日(水) 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の内容で、平成29年10月4日(水)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、長崎県所在の不動産に関する相談が1名、熊本県所在の不動産に関する相談が1名の合計2名(前回は3名の相談)という結果でした。

前回は、鹿児島県所在の不動産に関する相談が2名、同じく福岡県の相談が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、共有土地の分割に係る有効な方法と土地の価格を知りたいという相談や、相続した土地建物の売買価格の相談でした。

前回もそうでしたが、共有地及び相続不動産に関する評価に関する相談が多いうに思います。

長崎県から石橋、熊本県から園田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ご回答を頂いたので、相談者は満足してお帰りになりました。

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。



完全予約制
10名様まで

ふるさとの土地は大丈夫?
相続した土地の活用や売却の相談
共有土地の分割の相談
他県から移住・Iターン・Uターン
お悩みの方の相談

九州・沖縄の不動産に関する
無料相談会
平成29年10月11日(水)
14:00～16:00 ご相談時間(30分以内)

会場：九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会・会議室
〒812-0038 長崎県長崎市中央通り1-40-2 中央会館5階505号室

【ご予約・お問い合わせ先】
tel 092-283-6277

一般社団法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会
http://kyuushu-japan.com/

『価格等調査ガイドライン』の遵守に関する研修会を終えて



九鑑連 業務委員長 萩野 和伸

平成29年10月5日「アクロス福岡国際会議場」で開催された当研修会は、国土交通省九州地方整備局及び公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の業務委員会に協力を要請し、九州管内の地方公共団体職員（法務課・契約課・用地課等）及び監査委員（出席者7県44名）、不動産鑑定士（同9県167名）を対象に実施された。

『価格等調査ガイドライン』の遵守を通じて、業務適正化を推進し、不動産鑑定評価制度に対する社会的信頼を維持し高めることは、当然、鑑定評価業務を受注する側である不動産鑑定士の使命となるが、他方で、鑑定評価の制度は、発注者・受注者の相互協力のもとで、はじめて成り立つものとなる。それ故に、受注者である不動産鑑定士だけではなく、発注者たる地方公共団体の職員や監査委員にも、制度の担い手として、『価格等調査ガイドライン』制定の背景及び要旨、並びに不動産鑑定評価制度のあり方を理解して頂き、監査請求・賠償請求等のリスク軽減・回避に向けて進むために、地方公共団体職員・監査委員及び不動産鑑定士に対して、制度運用の規範である『価格等調査ガイドライン』の理解を促すことを目的とした研修会の開催を企図した。なお、同目的に基づく研修会は、既に東北、中部、近畿で実施され、今後は中国、北海道、沖縄での開催が予定されている。

今回の研修は、現在作成中の発注者向けの【価格等調査ガイドライン及び鑑定評価書チェックリスト】の具体的な活用方法の説明会を兼ねていたため、受講者、特に発注者は興味を持って講義内容を注視していた。

研修内容は右頁のとおり5部構成で、研修時間約4時間と盛りだくさんな研修内容となった。価格等調査ガイドラインの概要説明に始まり、弁護士兼鑑定士の目から見た鑑定評価業務に係る契約の法的解釈、国会中継の動画をまじえた鑑定評価制度の歴史的背景、そしてガイドライン及びチェックリストの具体的な活用策や注意点などの説明においても医者のお話に置き換えたりして、

不動産鑑定評価業務に馴染みの浅い地方公共団体職員等に対してもベテラン講師陣のわかりやすい語りで、出席者からは有意義な内容で理解できた。定期的な開催を望む意見も多数聞かれた。

アンケートの一例を紹介します。

- 今回、不動産鑑定に係る研修会に初めて参加したが、詳しく知ることができた。
- 公共事業における業務発注につき、今後の課題となる内容が多く見受けられたので、持ち帰り内部で検討したい。
- これまで「行政」の立場としての講演会ばかり受講していたので、「不動産鑑定士」としての立場、着目を重くおいた講演会は大変参考になった。
- 入札、見積ではなく特命随意契約をとの説明があり、主張として納得できるものではあったが、自治体側には鑑定士の能力を客観的に判断できる資料がない。どのようにして特命随意契約を成立させるかのアドバイスもほしかった。
- 不動産鑑定士の役割とその重要性について、理解できた。ガイドラインチェックリストを今後の業務に活用していきたい。
- 住民監査請求のリスクを避ける・・・この視点で参加した。鑑定評価業務についての手続きの法的位置付けなど、初めて学ぶことが多く、大変貴重なものでした。今後の業務に活用したい。
- 価格等調査ガイドラインの再認識に大変役立った。発注者と共通の認識を持ち得たことは意義深い。ほか多数。

最後に、『価格等調査ガイドライン』の普及・定着のために、今後も、九州・沖縄において定期的に研修会の開催を企画したいと思います。



[日時]平成29年10月5日(木) 13:00~17:15

[場所]アクロス福岡 国際会議場

[主催]一般社団法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会

[後援]国土交通省九州地方整備局

研修内容

【講義①】



『価格等調査ガイドライン』導入の
経緯と全体像

【講師】桑水流 進氏

九州地方整備局 建政部建設産業課
鑑定評価指導係係長

【講義④】



『価格等調査ガイドライン及び
鑑定評価書チェックリスト』の具体的
活用方法ほか

【講師】光岡 正史氏

公益社団法人 日鑑連業務委員会専門委員
不動産鑑定士

【講義②】



鑑定評価業務に係る
契約の法的解釈・関連法

【講師】伊藤 定幸氏

公益社団法人 日鑑連業務委員会専門委員
弁護士兼不動産鑑定士

【講義⑤】



鑑定評価の依頼に際しての注意点と
適切な鑑定評価書について

【講師】倉田 智史氏

公益社団法人 日鑑連業務委員会専門委員
不動産鑑定士

【講義③】



鑑定評価の社会的役割と
意義について

【講師】宮達 隆行氏

公益社団法人 日鑑連業務委員会委員長
不動産鑑定士



第5回

九鑑連主催・研修会報告

今年度も平成29年11月16日(木)・17日(金)の2日間にわたり、アクロス福岡国際会議場にて、第5回一般社団法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会主催の研修会が開催されました。研修会の内容については、以下の通りです。



不動産の有効活用と税 ～事業継承時の税、相続税～

【講師】

諸岡 正也 氏

税理士法人平川会計パートナーズ

Report

公益社団法人鹿児島県不動産鑑定士協会

アブレイザルN 中村 真悟



研修会1日目、第1講義は「不動産の有効活用と税～事業継承時の税、相続税～」のテーマで税理士・諸岡正也先生を招いて行われました。

日本経済においては回復の兆しが見られる一方、特に中小企業からは、未だ景気の回復を実感できないという声も聞こえてきます。また景況のみならず昨今の速い技術革新もあり、各産業の先行きは不透明であると言わざるを得ません。事業承継を行い、事業を継続するのか、若しくは自分の代で廃業するのか…このような現代に非常にマッチしたテーマでした。

1. 企業の事業承継の現状

直近10年間に行われた事業承継のうち、親族内承継が6割、親族外承継が4割となっている。未だ半数以上は親族内承継ではあるものの、少子化等を理由に親族外承継は増加している。さらに後継者を確保できない事業者においては、事業売却(M&A)も視野に入れている。昔は親族内承継が一般的で大半を占めていたが、近年は事業承継の方法・形式が多様化している。

2. 事業承継の課題

事業承継は大きく以下の3項目にカテゴライズされ、その課題は以下のとおり。

(1) 法律面：親族間における調整

- ・贈与時における遺留分減殺請求発生の可能性等。

(2) 課税面：課税負担の軽減や財産価格の評価

- ・相続税の基礎控除引き下げ(引き下げ前から引き下げ後で課税対象者は全国平均4.4%→8.0%へ増加、一方で一人当たりの税額は全国平均で2,473万円→1,758万円へ減少、広く浅い課税となった。)や事業承継税制(非上場株式等に係る相続税・贈与税の納税猶予制度)の創設など制度改正が目まぐるしく、事前に十分に対策しないと納税額確保の遅れなどで、事業承継が立ち行かなくなる恐れが出てくる。

(3) 人材面：後継者の育成、親族外への承継の検討。

- ・親族内承継時における後継者の経営能力、意欲の欠如に伴う親族外承継の検討等。

このように具体的に挙げてみると事業承継とは一朝一夕にできるものではなく、早めの対策が必要であることがわかる。

3. 非上場株式の相続税法上の評価方法

株価算定の手法には、純資産価額方式、収益方式、配当方式、比準方式、取引事例方式があり、これらは株式取得者の属性(同族株主・非同族株主)、会社の種類(一般の評価会社・特定の評価会社)、規模等による区分によって適用が異なる。

4. 「広大地」から「地積規模の大きな宅地」への評価方法の改正

我々の実務に直結する改正であり、平成30年1月1日以後の相続、贈与から適用される。

(1) 比較的抽象的であった広大地の定義が、本改正から地積規模の大きな宅地として以下のとおり明確化された。

- 地積基準三大都市圏500㎡以上、その他1000㎡以上
- 地区区分普通住宅地区、普通商業・併用住宅地区に限定
- 容積率400%以上の土地は適用されない

(2) 改正前は地積に路線価額と広大地補正率を乗じるのみで、土地の形状等が考慮されていない。改正後は下記のような補正率を乗じ、より土地の実態を反映した価額が算出されるようになる。

(改正前)

$$\bullet \text{ 広大地の評価額} = \text{地積} \times \text{路線価額} \times \text{広大地補正率}$$

(改正後)

$$\bullet \text{ 地積規模の大きな宅地の評価額} = \text{路線価額} \times \text{※1 各種補正率} \times \text{※2 規模格差補正率} \times \text{地積}$$

※1 奥行さや不整形等、歪な形状の土地の評価を減額するための補正率

※2 資料①参照

【資料①】

$$\text{規模格差補正率} = \frac{A \times B + C}{\text{地積規模の大きな宅地の地積 (A)}} \times 0.8$$

※規模格差補正率は、小数点以下第2位未満を切り捨てる。

【三大都市圏に所在する宅地】

地区区分 地積(㎡)		普通商業・併用住宅地区 普通住宅地区	
		B	C
500以上	1000未満	0.95	25
1000以上	3000未満	0.90	75
3000以上	5000未満	0.85	225
5000以上		0.80	475

【三大都市圏以外の地域に所在する宅地】

地区区分 地積(㎡)		普通商業・併用住宅地区 普通住宅地区	
		B	C
1000以上	3000未満	0.90	100
3000以上	5000未満	0.85	250
5000以上		0.80	500

以上、概要を簡単にではありますが報告させて頂きました。字数制限のため省略しましたが、講義では株価算定手法の詳細、事業承継対策後の納税額と対策前の納税額との比較、広大地の改正後と改正前の比較等、具体的な数字を挙げてわかりやすく説明させて頂きました。本講義については、実務家視点ではもちろんのこと、経営者視点で聴講された方も多いのではないのでしょうか。公私両面で非常に収穫のある講義であったと思います。



ホテル市場の最新動向

【講師】

北村 剛史 氏

(株)日本ホテルアプレイザル

Report

公益社団法人 長崎県不動産鑑定士協会

(有)アール・ビー長崎鑑定 **児島 雅彦**



株式会社日本アプレイザル取締役、株式会社ホテル格付研究所代表取締役社長の、北村剛史先生をお招きし、『ホテルファンダメンタルと新たなトレンド、顧客ニーズと求められるホテル経営戦略』について講義を受けた。

まず、国際観光市場規模は2015年度で、世界人口の約16.9%（約12億人）、2016年度では、3.9%増の12億3500万人で過去最高となっている。日本は人口減少等により、国内消費を拡大することは厳しいようではあるが、観光消費に積極的な、国内アクティブシニア市場規模は3000万人以上で拡大しており、悲観する事は無い。アクティブシニアという言葉は初めて聞いたのだが、シニア層が、お金を使いたくなるような、何かがキーワードになるということらしい。

また、日本の地理的特徴である、自然・環境の美しさ、魅力ある食材、地域性文化性が、国際観光市場では注目を浴びており、シェア拡大が期待されている。この他、IR法案の成立、インバウンド+MICEにより、観光消費の拡大は期待される。

海外からの観光客については、日本が持つ本来の姿をいかに上手にプレゼンテーション出来るかが、重要だとのことでした。

国際観光客に目を向けると、日本は震災等安全性、WiFi環境、コミュニケーション等が、マイナス要因となっており、これらをいかに改善していくかが、成長のキーポイントである。

近年の観光には、『インスタ映え』が重要な要素を有している事。また、旅慣れた客層には、体験型観光が重視されてきており、個人客中心のマーケットへと変化してきている。

上記のような、大まかな、観光の現状についての講義を受け、本題のホテルについての講義に入った。

人気マーケットは、東京、大阪、京都であるが、今後はリピーターマーケットの拡大により、地方に分散化していくとの事。

日本の主な外国人客向け広域観光周遊ルートは9つあり、「ゴールデンルート」は、ディズニーランド→東京→富士山→名古屋→京都→大阪である。「昇竜道」は、名古屋→下呂温泉→高山→白川郷→富山→金沢となっている。

日本国内には17件の文化遺産と4件の自然遺産があり、これらを如何に活用し、プレゼンテーションして行くかが、地方の観光客誘致のカギとなるとの事。

次にホテルに対する顧客の印象形成には、ハードウェア、ソフトウェア、ヒューマンウェアという3要素から成り立っており、これらのバランスが良いほど、顧客の定量的評価が高くなる傾向にある。

現在、ホテル業はコモディティ化しており、「所有・経営・運営」は、それぞれがプロの領域となってきており、分離する必要がある事。これら3つが1つのプラットフォームであり、相互に理解しあう必要がある事。インスペクションは、課題点について原因究明機能を有しており、これらの3者に情報のフィードバックが重要となる事。

「所有」の特徴は、運営戦略立案の重要性、ストック概念の重視、マクロ視点、長期視点、「おもてなし」を環境から考える。「経営」の特徴は、点と点をフォードバックとフォードフォワードを繋ぎ線とするネットワーク/システム思考、中期視点、「おもてなし」をシステムから考える。「運営」の特徴は、マイクロ視点、点と点を繋ぐ線をさらに面にするブランディング思想、CS、ES、地域等、ブランディング、短期視点、「おもてなし」を接遇場面から考える。これらをキーワードとして、3つのプラットフォームについて、理解をする事が重要との事。

ホテルの格付けにおける、大まかな基準として、1スターは、駅前在り、就寝、食事、共用部に安心感、清潔感。2スターは、眺望、観光導線上にある事、旅行先の拠点、震災時の地域拠点となり、安心できる快適性、安全性。3スターは、ターミナル駅前在り、レストラン、バー、会議室等を備え、高い快適性。4スター

は、ランドマーク性がある、ステイタス、パーソナルサービスが充実し、積極性と共感性。5スターは、非日常的空間の提供、シーンメイク、パーソナル×アフターサービス。この話の中で、5スターは個人的には大都市にある、世界的有名ホテルを指すと思っていたが、それらは4スターないし3スターであることを初めて知った。5スターホテルは非日常であるから、人工構造物が見えないことが条件であるとの事。

この他、朝食における必須アイテムや、各ホテルの種類ごとの純心理コスト、各地域のホテルごとのキャプレートについての講義があり、数は少ないものの、過去の業務において経験したホテルの鑑定評価において、まだまだ、足りない知識が多数あることを、面白おかしく、ご教示いただき、大変有り難く拝聴いたしました。



農地の鑑定評価手法

[講師]

野崎 平 氏

(有)野崎不動産鑑定事務所

Report

公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会
(株) 松本不動産鑑定 **松本 修二**



第一部

I. 平成21年12月農地法改正以降の改正点

○平成21年12月農地法改正

- ①目的規定の全面改正
- ②農地の権利者の農地の農業的利用の責務規程の新設
- ③株式会社などの法人による農地に対する利用権設定の一般的な許容
 - 近傍類地より借賃の設定が著しく高い場合は、農業委員会は止めることができる(農地法第3条第2項第7号)。ここに鑑定士の業務の拡大の可能性を見出すことができる。
- ④農業生産法人の要件緩和
- ⑤農地取得下限面積を定める権限の農業委員会への委譲
- ⑥農業委員会による農地の利用状況調査と利用していない者に対する利用勧告等の措置
- ⑦農地の権利取得について農業委員会への届出義務化
- ⑧市町村等による農地利用集積円滑化事業の導入
- ⑨相続税納税猶予制度の改善
- ⑩農地転用許可制度の厳格化
- ⑪小作関係規定の全面的削除
 - 標準小作料が廃止され、小作契約は自由に決定されるものではあるが、その使用料等は農業委員会の許可判断基準のひとつである。地域の安定的かつ適正な使用料形成に不動産鑑定士が寄与すべきである。

左記の改正の結果

↓

○一般法人の農業参入の動向

農地を利用して農業経営を行う一般法人は平成28年12月末現在で2,676法人。

平成21年の農地法改正によりリース方式による参入を全面自由化し、改正前の約5倍のペースで増加している。

○その後の改正

平成25年「農地中間管理事業の推進に関する法律」により「農業生産法人」の名称が「農地所有適格法人」に改められた。

- ①農業者以外の者に有する議決権要件を2分の1未満まで認めること。
- ②理事等の農作業従事要件について、法人の理事等及び重要な使用人のうち1人以上が農作業に一定日数以上従事すればよい。

○その他

平成25年・27年「農地中間管理機構」の設立
農業委員会制度の改正及び農地法改正

- ①「農地中間管理事業の推進に関する法律」の制定
- ②「農業委員会等に関する法律」の改正
 - i. 業務の重点が「農地等の利用の最適化(担い手への

農地利用の集積・集約化、遊休農地の発生防止・解消、新規参入の促進の推進」であることを明確にする。

- ii. 市町村議会の同意を要件とする市町村長の任命制とすること(以前は選挙で任命されていた)。また、農業委員の過半は、原則として認定農業者でなければならないものとする。
- iii. 「農地利用最適化推進委員」を新設する。
- iv. 一般社団法人に移行し「農業委員会ネットワーク機構」として指定
- v. 生産緑地法の改正(平成29年4月)
- 1992年に始まった生産緑地は30年にわたって固定資産税・相続税の優遇を受けらるる制度であるが、2022年に約8割の農地が期限を迎え、一気に宅地化が進む懸念(いわゆる2022年問題)への対応。

II. 不動産鑑定評価に関する法律第52条1号

- 国土交通省の不動産鑑定評価制度懇談会は不動産鑑定士の業務対象に農地の鑑定を追加すべきとする報告書をまとめた。

第二部

農地の鑑定評価の手法

I. 農地の種別及び類型

①種別

i. 地域

- ◇田地地域 ◇畑地地域 ◇樹園地地域
- ◇採草放牧地地域

ii. 土地

- ◇田地 ◇畑地 ◇樹園地 ◇採草放牧地

②類型

i. 農地

- ◇自作地 ◇作物施設地 ◇農地利用権 ◇底地(農地)

ii. 作物施設付農地

- ◇自用の作物施設付農地 ◇貸作物施設付農地
- ◇農地利用権付作物施設

③賃料の種類確定

- ◇借賃 ◇小作料

- 前記の法改正により用語としては採用されていない。
- ◇耕作料 ◇賃借料 ◇使用料

II. 不動産の価格を形成する要因

①一般的要因

- ◇自然的要因 ◇社会的要因・経済的要因
- ◇行政的要因

- 実際には政策的要因も関わってくる

②地域要因・個別的要因

i. 地域要因の主な比較項目

- ◇交通・接近条件 ◇自然的条件 ◇行政的条件

ii. 個別的要因の主な比較項目

- ◇交通・接近条件 ◇自然的条件 ◇画地条件

III. 取引事例比較法

①適用上の留意点

• 時点修正について

農地価格は全体として下落に歯止めがかからない状況であるが、都市近郊農地などではスポット的に上昇しているところもある。

②比準表・試算表

- ◇農地のチェックリスト ◇試算表 ◇比準表



不動産テックが変える新時代の不動産取引

【講師】
巻口 成憲 氏
リーウェイズ(株)

Report

公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会

不動産鑑定士事務所田園都市鑑定 **傳田 和之**



I. 研修会概要

(1) 背景「情報の大衆化」変革の時代に求められるもの

フィンテックという言葉が最近よく耳にしますが、不動産分野でもテクノロジーを駆使した新たなサービスが誕生しており、これら不動産取引プロセスをテクノロジーによって高度化するサービスを不動産テックというそうです。

オックスフォード大学の研究では、97%の確率で不動産ブローカーの仕事が、10年以内にコンピューターに取って代わられると報告されており、会計士や不動産鑑定士も90%以上の確率で、取って代わられると言われているそうです。

(2) 日米の不動産テックマーケット

アメリカでは、不動産情報の整備が進んでおり、全米で約900存するMLS(Multiple Listing Service)が、不動産エージェントへ情報搭載ルールの徹底、各種履歴情報のサービス連携で、透明性の高い充実した情報提供を実施し、また、過去の売買履歴や周辺の地域情報、地盤情報、市場分析レポートなどをwebで入手できます。

この不動産テックが、今度日本に与えるインパクトとして、①不動産業界の生産性・効率性の大幅な飛躍②分業化③異業種からの参入④シェアリングが考えられます。国土交通省も研究を開始しているそうです。

鑑定業界に考えられるインパクトとしては、業務の迅速化や平準化(低コスト化)が考えられます。

(3) ビッグデータと人工知能

最近の人工知能(AI)は、ディープラーニング(深層学習)ができるようになり、自動学習と特徴量抽出(カテゴライズ)が可能になったそうです。これにより、例えばリフォームやリノベーションにおける内装価値を自動で算出することも可能となります。

また、鑑定で用いられるヘドニック法(多変量解析)は、マルチコの問題(重み付け影響の問題:あまりに強く影響し合っている説明変数同士がある場合、異常値が出ることがある)がありますが、人工知能による機械学習では、モデルごとの学習と特徴量を組み合わせて新しい特徴量を作るため、賃料査定等では90%近い正答率を実現で

きるそうです。

(4) 不動産テックビジネスの可能性

講義では講師の会社が展開する「GATE」のサービスを紹介してもらいました。

ほとんどの投資不動産は、表面利回りしかわかりませんが、大事なのは将来収支であり、IRR(内部収益率)を把握することが重要です。そのためには、家賃の下落率やキャップレート相場、空室率の把握が重要です。

「GATE」では2008年より9年間、全国5000万件超の不動産賃料と売買データをストックし、人工知能により数値処理し、IRRを算出できるそうです。現在これらのシステムは金融機関や不動産業者等が導入しており、融資審査、賃料査定等に活用されています。

(5) 評価方法と不動産市場活性化

日本の不動産市場は新築物件一辺倒であり、中古不動産の流通が制限されています。その一因は不動産の評価制度にあると考えられ、経済的使用価値にフォーカスした評価が望まれます。経済的耐用年数の把握には情報の集約とその解析、そして活用が必要です。

II. 感想・所感

巻口先生の経歴は、新聞配達員をしていた等とても珍しく、また、軽快な口調で、講義時間はあっという間に過ぎた感じで、とても興味深かったです。

今後、AIの活用により、相場観や経験値に頼ることも多かった鑑定評価の各種データは、定量化が可能となり、より説明責任が増すと考えられます。また、ビッグデータを使うことで、ホームページによる簡易査定サービスが増え、不動産鑑定士の必要性が問われることになると思います。

我々不動産鑑定士が、今後のAI時代を生き抜くためには、AI等の技術を拒絶・対決するのではなく、これらを上手に用いることであると感じました。

最も重要なのは、専門家として、どの情報を選択するのか、どの情報を活用するのかを見極める力であると考えます。



プラント・機械設備評価の基礎と ビジネスオポチュニティーについて

【講師】

若山 和夫 氏

日本資産評価士協会

Report

公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会

(株) 鑑定ソリュート大分 **大東 慶久**



副題に「不動産鑑定との違いと比較」とあり、セミナーの目的として「プラント・機械設備評価(以下PME)を不動産鑑定評価の延長線上ではなく、独立分野と理解し、参加者(評価人)を増やし、専門分野として確立してゆきたい」旨が記載されていました。

以前、私は某セメント会社の工場で働いていました。100m単位の設備が建ち並ぶ工場で、バブル崩壊前ということもあり、効率良く、安定した品質の製品を、より大量に生産することに日々取り組んでいました。

当時「会社の資本金が100億。工場のこの設備が10数億、他にも諸々大きな設備もあり、国内に主工場が6カ所、本社建物、土地…、あれ計算が合わない?借入して設備を造り、これは資本金とは別、100年も続いている古い会社だから減価償却も進んで、でもこの機械は手(維持費等)を入れながら現役で…。え、モノ(機械設備)の値段って…???。まいった、俺、技術屋だし。」という疑問を持ったことを覚えています。あれから30年、紆余曲折あって今の仕事をしていますが、モノ(不動産)の値段で苦勞しています。

当時を思い出しながら受講しました。

PMEを専門分野として不動産鑑定評価と異なる独立分野としてとらえる意義を理解し(たつもり)、価格を決める場合に両者が費用性・市場性・収益性といった価格の三面性によるアプローチをしている点等、共通点は多いと感じました。

違う点については当然ですが、対象が動産と不動産という点。

講義Ⅱ章「わが国のPMEに関連する現状と問題点」で触れられていましたが、わが国では機械の価格は税法上の償却簿価となっているため機械評価は育たないとのこと。

工場勤務当時の「減価償却してしまったものについても価値はあるよなあ。実際には維持・修繕費をかけながら

稼働しているわけだし。」という疑問がこれにあたるかと思いました。

なぜ、現役の機械が低評価でも良かったのか?一方で、不動産鑑定評価では償却年数を過ぎてても建物(不動産)には価格を認めるのか?

私なりに考えました。

不動産鑑定評価はその要請が公共事業買収に由来しており、私的財産を公共の福祉の犠牲にすることに対する報いの意義があった。従って、なるべく価値を認めた。(諸々の異論があることは一旦置いて下さい)

一方で機械評価は、旧来はその要請が財務諸表上のもので、貸借対照表上は資産の一部であるが、将来の収益に対する費用部分という将来の損益計算書上のマイナスの側面も持っており、評価額が大きいことはある意味でマイナス要因でもあった。早く償却して節税し、機械価値(将来の費用)は小さく「わが社は帳簿上のナリは小さいが、今後の費用は掛からず、機械はバンバン稼働して将来はバラ色ですよ。」という、わが国の旧来からの銀行相手の資金調達時の売り文句を述べること。これが機械評価(価値)を低くしてよい由来であった。(異論ご容赦)

ところが、資金調達即ちファイナンスがグローバル化するにつれ、資金提供者である投資家はその機械設備の簿価よりも機械そのものの価値に着目するようになり、正当な機械評価(PME)が動産担保融資の要請から重要になってきた。このことは不動産鑑定評価でもリート等と同じ流れが見られます。

講義Ⅲ章「今後のビジネスチャンス」、Ⅳ章「海外での実情」ではアメリカ・中国からみた日本の現状のPMEの立ち遅れを指摘し、ビジネスチャンスがアピールされました。

Ⅴ章「動産機械設備評価書作成に関する世界基準」ではいずれの基準も利用者に誤解を与えないよう正確に理解されることがあげられており、不動産鑑定評価でも同様のことと感じました。

興味深かったのは、いずれの基準も「仮定、特別な仮

定、制約条件等を明瞭に記載すること」(シナリオ)を重視している点でした。機械設備に関しては大型になるほど、原料・制御方法・運転の習熟度・品質管理の状態・果ては天候等で、顕著な差が出ることを工場勤務時代に経験しました。機械設備の価値は極端に言えば巨大なくず鉄と宝の山ほどの違いが出る。プラントが人手に渡する場合等ちゃんと動かせるかな、と感じたのを覚えています。

多くのファイナンスではプラント設備の譲渡は前提になっていでしょうが、これもシナリオとして重要な部分だろうと感じました。

VI章「PMEの評価手法」では不動産鑑定評価との大きな違いを感じました。

取引事例比較法の適用は、大型機械設備になるほど特殊性が強まり既存設備の市場は狭められ、売買があったとしてもその個別性はケースによって多岐に及ぶことが予想されますので、検証・調整レベルであることはやむを得ない。

収益還元法については、機械設備の収益は色々な要素(技術、労働力等)が重なり生み出されるため、全体の収益から機械設備のそのものの貢献に帰属する部分を分離することが通常難しく、評価において収益還元法

が使われるのは希であるとのこと。単一の機械の価値を、その機械の能力と捉えるならば、本来重視されてよい手法であろうと感じました。しかし、多くの工業設備を知る人であっても、ファイナンスが求める期間(スピード)で、諸要素の重なり合った全体の収益から単純な数値として査定することは難しいということも、残念ながら理解できませんでした。

やはり主要手法は原価法にならざるを得ないのかと正直に感じました。

再調達原価(新規コスト)から減価額を控除する点で不動産鑑定評価と同じ。ただ、その性能を評価対象とする機械設備評価の再調達原価は、同一の性能・品質であれば一番低廉なものが採用され、必ずしも同一設備の新価ではない点は留意を要すること。個人的に感じたことは、日進月歩の今日においては、大量生産品は別として、機械設備は特殊であるほど価値は高く、次発の一点が出るときには、多くの場合改良が加わり、よりコンパクトで安くなります。建物等も同様のことが言えますが、機械はより変化が速く比較は大変だろうな。価格査定 of 困難さが推し量られるなど感じました。

以上、ビジネスチャンスと共に責任の重さも感じさせられた講義でした。



オフィスビル性能等評価の精緻化

【講師】

吉野川 健一 氏
大和不動産鑑定(株)

Report

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
(有) フィールズ鑑定法人 竹山 泰史



1. はじめに

本研修は、①日本不動産鑑定士協会連合会(JAREA)とロングライフビル推進協会(BELCA)によって策定された「オフィスビル性能等評価・表示マニュアル」の解説と、②当該マニュアルの不動産鑑定評価への活用方法についての解説により構成され、オフィスビルの鑑定評価にあたって極めて有用な知識と情報を習得することが可能な内容であった。

2. オフィスビル性能等評価・表示マニュアルとは

このマニュアルは、オフィスビルが具備する性能等の

客観的な評価等に関する標準を定めることにより、

- (1)ビルオーナー等のため、建物の性能等の水準を客観的に定量化し、性能等の向上の度合いを把握することで、無駄のない適切な改修、効果的なバリューアップ等を実現すること
 - (2)不動産鑑定士等のため、建物の物理的・機能的側面から建物の価格形成要因を客観的に定量化して、建物評価の精緻化を図ること
- に寄与するものである。

特に、不動産鑑定評価上は、JAREAが定める「不動産鑑定評価基準に関する実務指針」に準拠したもの

となっており、建物評価の精緻化の観点から、参考とすることが推奨されるものとなっている。ただし、①建物の性能等に通じた建築の専門家②不動産鑑定士(所定の研修を修了した者に限る)がこのマニュアルの利用者とされており、不動産鑑定評価への活用は、所定の研修を修了した不動産鑑定士のみが可能となる点に留意する必要がある。

3. 性能等項目・性能等評価指標に基づく評価 建物が具備する性能等について

- (1) 基本性能
- (2) 安全性
- (3) 環境性
- (4) 利便性・快適性
- (5) 維持管理
- (6) 遵法性

の6つの大項目に分類され、各大項目それぞれに設定された計43の小項目について、3段階で点数化したうえで、各小項目に付された重み(ウェイト)を乗じて得られる点数を合計することにより、建物が具備する性能等の総合的な評価を定量化することを可能としている。

3段階評価による評価方法については、「レベルB(100点):市場における標準的なレベル」を基準として、標準的なものよりは優れているレベルを「レベルA(130点)」、標準的なものよりは劣っているレベルを「レベルC(70点)」とすることとされている。

4. 査定結果の不動産鑑定評価への活用

上述の性能等評価指標は、不動産鑑定評価においては、建物または建物及びその敷地の個別的要因をより具体化したものであるから、評価点を求める過程は、対象不動産の確認や価格形成要因の把握・分析を行う際の精緻な検証フローとなり、その評価結果は、経済価値判定にあたっての有用な指標となる。

具体的な活用方法の例として、上記の各小項目を、原価法においては、

- (1) 再調達原価に影響を及ぼすと判断される性能等評価指標
- (2) 減価要因のうち経済的要因(減価修正に影響を及ぼす)と判断される性能等評価指標

に分類し、あるいは収益還元法においては、

- (1) 純収益に影響を及ぼすと判断される性能等評価指標
- (2) 還元利回りに影響を及ぼすと判断される性能等評価指標

に分類して、標準的な建設単価等に対する補正係数として活用することが可能となる。

この方法によれば、例えば原価法における観察減価法の適用に客観性を確保できる等の点で有効と認められる(ただし、純収益に影響を及ぼすと判断される性能等評価指標については、標準的な純収益の設定が困難であることから、適用が難しいと考えられる)。

5. 留意事項

当マニュアルの利用にあたって留意すべき点として、次のような事項が挙げられる。

- (1) 必ずしも鑑定評価専用ツールではない。
- (2) 再調達原価や還元利回りを直接求めるものではなく、標準的なものを補正したり、根拠や検証等として活用するものであり、JAREA-HASとは性質を異にするものである。
- (3) 調査方法として、
 - ① 借用資料等による書類調査
 - ② 現地における目視調査
 - ③ 管理者等へのヒアリング

が掲げられているが、特に③は重要であるので、施設管理者等の協力が得られなければ、評価には困難性を伴う。

- (4) 各性能等評価項目については、定量的に評価を行うが、鑑定評価への反映にあたっては、定性的な観点からの総合判断が重要である(各項目のウェイト付けや補正の程度等については、評価主体の判断により変更の余地がある)。

6. 感想

不動産鑑定士等に建物評価の精緻化が求められるようになった背景として、土地神話の崩壊と証券化対象不動産等への対応が掲げられていたが、社会の要請に応じて不動産鑑定士等のスキルアップが求められる状況の中で、当マニュアルはたいへん有用なものであるとともに、本研修は非常に貴重なものであったと感じた。

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30年地価公示の特徴

- 福岡県全体では、住宅地の平均変動率は4年連続上昇で+1.8%（昨年+1.1%）、商業地の平均変動率は3年連続の上昇で+3.9%（昨年+2.7%）、工業地は2年連続の上昇で+1.9%（昨年+0.8%）となった。
- 県内住宅地の平均変動率で上昇を示したのは25市町（昨年は21市町。行橋市が19年ぶり、宗像市が21年ぶり、遠賀郡岡垣町が23年ぶり、同遠賀町が20年ぶりに上昇）。商業地の平均変動率で上昇を示したのは15市町（昨年は13市町。宗像市及び福津市が26年ぶりに上昇）。
- 県内住宅地で上昇を示したのは、昨年の341地点から384地点（総継続地点数の60.2%）に拡大、そのうち10%を超える地価上昇は計4地点（何れも福岡市）。一方、商業地で上昇を示したのは、昨年の133地点から153地点（同61.7%）に拡大、そのうち10%を超える地価上昇は計47地点（福岡市45・春日市1・大野城市1）だった。住宅地の最高上昇率は福岡市東区千早4丁目+12.0%、商業地の最高上昇率は博多駅前通り沿いの同博多区博多駅前2丁目+19.4%
- 県内の住宅地の下落率1位は、北九州市八幡東区藤見町で▲4.2%、商業地の下落率1位は田川市伊田町で▲4.1%
- 県内の住宅地の最高価格地は、福岡市中央区大濠1丁目で698,000円/㎡（+7.4%）、商業地は天神1丁目天神コアで8,720,000円/㎡（+11.1%）。
- 北九州市の住宅地は19年連続の減少となっているが、上昇地点は計41地点（昨年29地点）と拡大、戸畑区及び八幡西区は2年連続の上昇、小倉南区で横ばいとなっている。また、商業地は2年連続の上昇、上昇地点が38地点（昨年31地点）と拡大、戸畑区が3年連続、小倉北区が2年連続、小倉南区及び八幡東区が昨年の下落から上昇に反転している。

II. 福岡市都市圏の特徴的な地価動向

住宅地の地価公示結果を見ると、福岡市は全区とも上昇幅は拡大している。先駆して高騰した早良区西

新・百道・高取地区、高価格帯の大濠・赤坂地区の上昇率が鈍化若しくは昨年同様だったのに対して、千早、筥松・箱崎、大楠、鳥飼等では、旺盛なマンション用地需要を反映、相対的な割安感とも相俟って、昨年よりも上昇率が拡大している。昨年は無かった10%を超える上昇地点は、今回は福岡市で4地点現れている。福岡市以外の都市圏は、何れも昨年より上昇幅が拡大、福岡市内での住宅地上昇の影響が鉄道路線沿いを軸に、郊外部へと波及している状況が鮮明となっている。特に春日市・大野城市では、西鉄天神大牟田線の高架化と駅前周辺整備の進展を背景に、県内変動率順位上位20傑に5地点が入っている。

商業地は、天神と博多駅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。但し、価格上位5位以内は昨年の上昇率からやや鈍化、上昇率20%を超える地点は昨年5地点だったが、今回は0地点となっている。価格上位5傑は都心部の天神及び博多駅界隈に配置されており、物販中心の高度商業地である天神界隈は緩やかながらも個人消費の回復基調及びインバウンド消費を背景に、博多駅界隈は好調な宿泊事情を反映してホテル用地需要が牽引役となって高い地価上昇を示していた。直近1年間で要因そのものは大きく変化していないものの、投資利回りが既に低水準にあること、需要者のマインド面に若干変化が見られること等が背景にあり、ネット販売の台頭等に見られる消費者行動の変化、旺盛なホテル開業計画に対する過剰警戒感、金融機関の貸出姿勢の変化、地下鉄七隈線延伸計画の遅れ等も少なからず影響したものと料する。

上記のとおり一部の地点では、上昇率の鈍化傾向も看取されるものの依然として高い上昇率を示しており、商業地上昇率の3傑は博多駅界隈が占めている。また、都市圏全体でも上昇率は拡大傾向にある（糸島市は依然として下落であるが、下落幅は縮小）。特徴的なエリアとして、これまで価格の牽引役だった、ファンド等の投資物件需要及びホテル用地需要に加え、一昨年後半頃から現下のオフィス不足並びにそれに伴う賃料の改善傾向を反映して、オフィス関連需要が顕在化、需要者が分厚くなったことを反映して、天神4丁目及び昭和通り沿

い舞鶴1丁目の地点、大名小跡地再開発の影響により将来に対する期待感が高まった明治通り沿い大名2丁目の地点等で、上昇率が拡大している。

III. 地価動向に影響を与えていると思われる

直近1年間の開発動向等(一般的要因も含む)

- H29年9月、福岡市の明治通り地区とWF地区の一部で高さ制限が緩和。明治通り沿いでは76mから最大115mに緩和され26階建相当のビルも建設可能に。
- 福岡市六本松の六本松421ビルがH29年10月に全館オープン。JR九州は科学館も含め年間360万人の来館を目指す。1・2階の商業エリアは約7,500㎡、核テナントは蔦屋書店の旗艦店。
- 福岡市の旧大名小跡地、H30年1月に提案書の受付締切、同年3月に優先交渉権者を決め、9月頃事業者と契約を締結、2019年4月頃事業者が再開発に着手、2021年頃開業予定。借地料の最低価格を年約5億円に設定、貸付期間は50～70年で事業者が提案。導入が望ましい機能として高級ホテルや大規模オフィス、保育施設等を盛り込む。
- 福岡市、WF地区と博多駅を結ぶ新たな交通システムに向けて、有識者研究会を設置、H30年7月をめどに研究結果をまとめる予定。
- 三鬼商事のH29年12月末時点の福岡市中心部オフィス空室率3.07%。前年同月比1.19ポイント改善、年末時点では1992年12月の2.52%に次ぐ水準まで低下。賃料は前年同月比+2.3%の9,480円、6ヶ月連続の上昇。
- 福岡市の駅前4丁目のURが整備するバスターミナルの概要判明。クルーズ船客用貸切バスや高速乗合バスの乗降拠点を集約化、H30年8月完成予定、18年度中利用開始予定。隣接の深見ビルは、UR住宅の住民の移転が完了する今年10月以降、深見興産が商業オフィスの複合ビルに建替え、2020年以内に完成する計画。また、市では2階部分と博多駅をつなぐ歩行者デッキを20年度使用開始予定で整備。
- 福岡市、青果市場跡地の事業者公募手続き開始。H30年7月に事業予定者を決定。最低売却価格118億円。
- 福岡市、中央ふ頭西側岸壁の延伸工事、H30年秋頃の供用開始を目指す。また、中央ふ頭西側にある国際ターミナルを東側に移し高速船やフェリー等の岸壁にし、ふ頭西側はクルーズ船の専用岸壁に。2020

年以降を予定。

- 福岡市の西鉄天神大牟田線大橋駅、H29年8月から特急停車。西鉄は市南部の拠点である大橋駅のこ入れに着手、昨夏から駅ビルの全面改装に取りかかる。
- 福岡市、H28年の陥没事故の影響で、地下鉄七隈線延伸区間開業が最長2年延期と表明。
- 内閣府、H29年12月、福岡市の九大箱崎キャンパス地区が都市再生緊急整備地域の候補になったと発表。再開発に向けた準備が整えば、同地域として指定。
- H29年12月、北九州市のスペースワールド27年間の歴史に幕。跡地23万㎡は、イオンモールが土地を賃借し大型複合施設を2021年に開業と発表。
- 北九州市、本年1月1日の推計人口が1963年の北九州市誕生以来、初めて95万人を割る。
- 北九州市と東芝、東芝北九州工場跡地を教育、医療、生活の3ゾーンに分割して売却することで合意。教育ゾーンは2ha程度を予定、市が取得し小倉北特別支援学校を移転させ建替える方針。残り2ゾーンはH30年度内をめどに民間に売却、3～4年後の開業を目指す。
- 観光局による2016年度都市別国際会議開催件数、福岡市は前年度比+5.5%の383件で8年連続の全国2位、北九州市が同+22.1%の105件で同10位と初めてトップ10入り。
- 国交省、2017年の訪日外国人旅行者の消費額が推計で前年比+17.8%の4兆4161億円と初めて4兆円を超え過去最高になったと発表。博多港の2017年のクルーズ船寄港回数(速報値)は326回で3年連続の国内1位。
- 観光庁、2017年の外国人宿泊数、前年比+12.4%の推計7,800万人(速報値)と過去最多を更新と発表。都道府県別では、福岡県は第7位で同+19.3%の319万人。日本人を含めた客室稼働率は同第3位の72.7%。
- H29年6月、住宅宿泊事業法が成立、H30年6月施行。自治体に届けた家主は、年間180日を上限に住宅地でも民泊サービスが可能に。消防設備の設置基準や宿泊客の身元確認方法といった営業ルールを別途省令で定める。福岡市はH28年12月に家主が不在でも、玄関のビデオカメラや24時間対応の管理事務所を設置すれば民泊を認める条例を施行。H29年12月末時点で60件を超す新しい民泊が営業中。一方、観光庁が全国18ヶ所の空港や港で7～9月に行っ

た調査では、訪日外国人の12.4%が民泊施設に泊まったと回答。

○日銀、全国の銀行による2017年不動産融資向け新規貸出額が前年比▲5.2%の11兆7143億円と発表。前年比マイナスは11年以来6年ぶり。アパートローン等の個人による貸家業が▲14.2%の3兆3202億円。

不動産投資の過熱感を懸念して慎重な姿勢に転じた可能性があるとの見方も。

○経産省調査によるH28年のECの市場規模は、前年比+9.9%の15兆1358億円で、ここ5年で倍増。物販のうちネットを介して売買される比率も5.4%と初めて5%を超える。

【住宅地】

市町村名	H29 変動率	H30 変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.1%	+1.8%	384	81	173	638
福岡市	+3.5%	+4.3%	190	4	2	196
北九州市	▲0.5%	▲0.3%	41	34	69	144
久留米市	+0.3%	+0.6%	19	7	11	37
大牟田市	▲1.8%	▲1.4%	0	3	19	22
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			341	74	212	627

【商業地】

市町村名	H29 変動率	H30 変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+2.7%	+3.9%	153	23	72	248
福岡市	+8.5%	+10.6%	84	1	0	85
北九州市	+0.4%	+0.6%	38	11	25	74
久留米市	+0.9%	+1.7%	9	3	2	14
大牟田市	▲2.5%	▲1.7%	0	2	6	8
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			133	26	77	236

【工業地】

市町村名	H29 変動率	H30 変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.8%	+1.9%	21	12	7	40
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			16	4	18	38

佐賀県

公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会
イービーエス am 株式会社

後藤 修



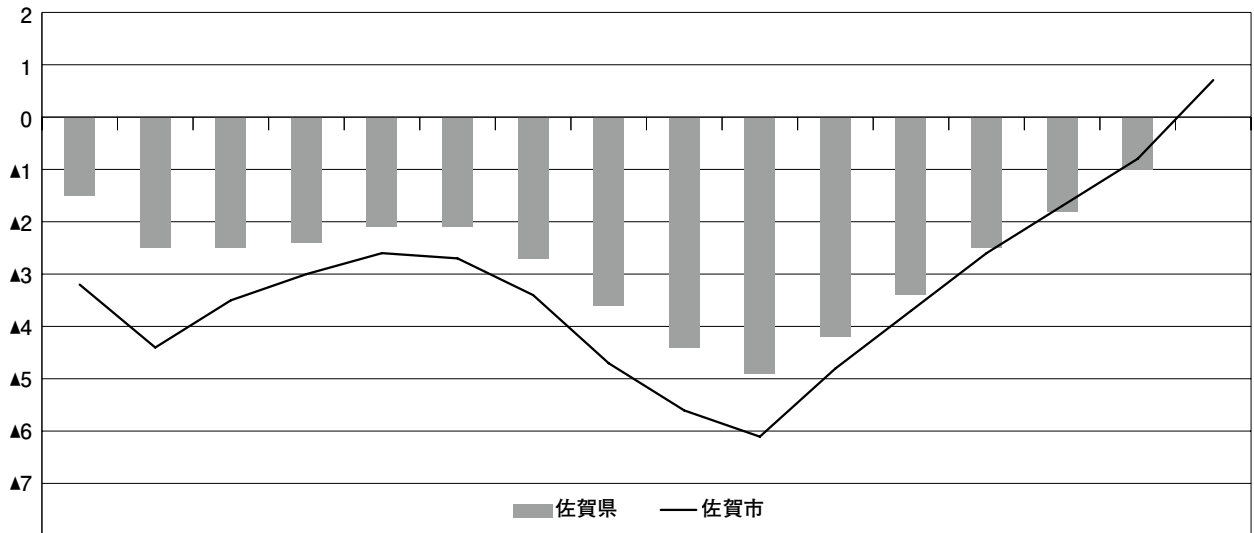
1. 佐賀県内の経済動向

- 県内の景気は個人消費が堅調に推移しており民間投資も好調であることから緩やかな回復が続いている。県内企業経営動向調査(10月～12月)では、前年同期に比べて売上高が「増加」した企業が「減少」を5期連続で上回った。製造業で足踏みが見られたが、非製造業は2期ぶりに上昇し、設備投資も堅調に推移した。また、自社の景況感については、前期比で「良くなった」が3期連続で上昇。国内景気見通しも「良くなる」が「悪くなる」を4期連続で上回り、景気の回復傾向を裏付けた。
- 今後の見通しについても、好調な設備投資の動きがみられ、持続的な景気回復傾向が継続することがうかがえる。先行きについては、海外情勢や金融市場の動向を注視すべきであるが、持続的な景気回復が続くものと予測する。

2. 住宅地の地価動向

- 佐賀県内の住宅地は、近年では一部の地区で回復している場所もあったが、総じて下落しており、佐賀県内の住宅地平均変動率は19年連続で下落していた。しかしながら、今年の地価公示で横ばいとなり、平成10年以来、20年ぶりに横ばいとなった。(H29▲1.0%→H30 0.0%)
- 佐賀市では旧佐賀市に存する道路幅員の6m以上の住宅地を中心に、低層戸建住宅利用を目的に土地取引が活発となっている。鳥栖市でも同様であるが、蔵上地区や弥生が丘地区が特に目立って土地需要が強い。
- 地価公示が実施されている16市町のなかで、上昇している市町の数3市2町であり、横ばいである市町数は0市0町であり、下落している市町数は7市4町である。
- 人口減少や高齢化率が高い地域、幅員の狭い既成住宅地や古い住宅団地などでは、依然として需要が弱く下落傾向である。
- 佐賀市の平均変動率は▲0.8%から+0.7%となり上昇に転じた。(継続地点26地点中、上昇地点数9、横ばい地点数5、下落地点数12)
- 佐賀市の住宅地では、中心部及び利便性、住環境がよく街路条件の良い地域等の住宅需要は継続して良好で推移している。特に城内地区及び周辺の街路条件の良い閑静な住宅地は、住環境が良好であることもあり、高額所得者の需要が集中して高値取引も見られる。このほか人気の高い小学校区では需要層が厚く今後も安定した需要が見込めることによりハウスメーカーの土地仕入れ値も上昇傾向にある。
- 市街化調整区域の50戸れんたんにより開発された地区に近い既存の住宅地では下落も縮小傾向にある。
- 消費税アップが確実に実行される見通しなどから住宅購入を急ぐ消費者(買主)も多くなっているとの不動産業者等ヒアリング結果がある。
- 唐津市では土地建物の総額で3000万円以上の需要者は少ないとの業者ヒアリング結果である。近年、画地規模が小さく建築グレードもやや低い総額を抑えた小規模な分譲物件の売れ行きがやや好転する等の要因から平均変動率は▲1.6%から▲0.4%へ下落幅縮小している。継続地点は10地点であり、そのうち上昇地点が4地点、横ばい地点が0地点、下落地点が6地点である。
- 唐津市中心部の住宅地及び周辺の開発された住宅地の住宅需要は良好と言える状況ではないが、直近では需要が増加して需給環境は改善傾向にある。
- 唐津地区では地区によって需要の強弱があり、大きく分けるといまだに需要が弱い地区、需要が改善傾向にある地区、改善している地区がある。特に東部地区が改善している。
- 鳥栖市では特に蔵上地区、弥生が丘地区が人気ありやや供給不足の状況である。他の街路幅員4m程度などの住環境がやや劣る地区も好転の兆しが出てきたこと等から平均変動率は▲0.2%から+0.6%となり上昇に転じた。継続地点である15地点のうち、上昇地点が9地点、横ばい地点が3地点、下落地点が3地点である。
- 鳥栖市では人口増加が継続しており今後も人口増加が予測されている。住宅需要はあるが売り物件が少ないとの意見が不動産業者等から多く聞かれる。

【住宅平均変動率推移】



	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
佐賀県	▲1.5	▲2.5	▲2.5	▲2.4	▲2.1	▲2.1	▲2.7	▲3.6	▲4.4	▲4.9	▲4.2	▲3.4	▲2.5	▲1.8	▲1.0	0.0
佐賀市	▲3.2	▲4.4	▲3.5	▲3.0	▲2.6	▲2.7	▲3.4	▲4.7	▲5.6	▲6.1	▲4.8	▲3.7	▲2.6	▲1.7	▲0.8	0.7

3. 商業地の地価動向

- 佐賀県内の商業地は土地取引が増加傾向にあり、取引された土地に建物が建ち又は更地となるなどにより街並みにも影響が出ていると思われる。佐賀県内の商業地の平均変動率は平成5年以降26年連続で下落した。しかしながら、下落率は前年より下落幅が縮小している。(H29▲1.2%→H30▲0.1%)
- 商業地で地価公示が実施されている14市町中、上昇している市町は2市0町であり、横ばいの市町は0市0町であり、下落している市町は8市4町である。
- 佐賀市と鳥栖市を除く佐賀県内の中心商店街は依然として空き店舗が多い状態が続いている。佐賀市と唐津市等の中心商店街では、空き地の一部は有料駐車場として利用されるところも見られる。古くからの商業地では車利用者には不便で、ファミリー層向けの商品構成など多くの難点があり郊外型店舗や大型ショッピングモールに顧客をとられている。
- 佐賀市の平均変動率は平成29年以降2年連続の上

昇で平均変動率は前年より上昇率が拡大した。(H29 +0.1%→H30 +2.3%)継続地点15地点中、上昇した地点は10地点であり、横ばいの地点は3地点であり、下落した地点は2である。

- 佐賀駅前のオフィス街では、商業地最高価格地である佐賀駅前の地点が+3.5%から+7.2%へ上昇幅が拡大している。佐賀駅から徒歩圏内にあり、佐賀駅と佐賀県庁との間にあつて、地場銀行の本店や県外銀行や証券会社の支店が集中している地区であることなどもあり、関東地区の企業を中心に数年前から投資利回り目的の需要がある。期の後半においても変化無く需要が継続的にあり、需要者が上場企業や資産家などから担保掛目が厳しくなる傾向であっても資金面ではゆとりがあり、銀行の貸出姿勢変化の影響も少ないと見られる。
- 佐賀駅周辺の徒歩7～8分までのオフィス街以外の地区では、福岡勤務者を狙った中規模のRC造賃貸マンション用地の需要がある。地元企業や福岡の企業・資産家(個人)を中心に物色されていて、条件に合う売り

土地が出ると直ぐに契約合意となっている状況である。地元銀行も融資に積極的で、この傾向は期の後半においても継続している。

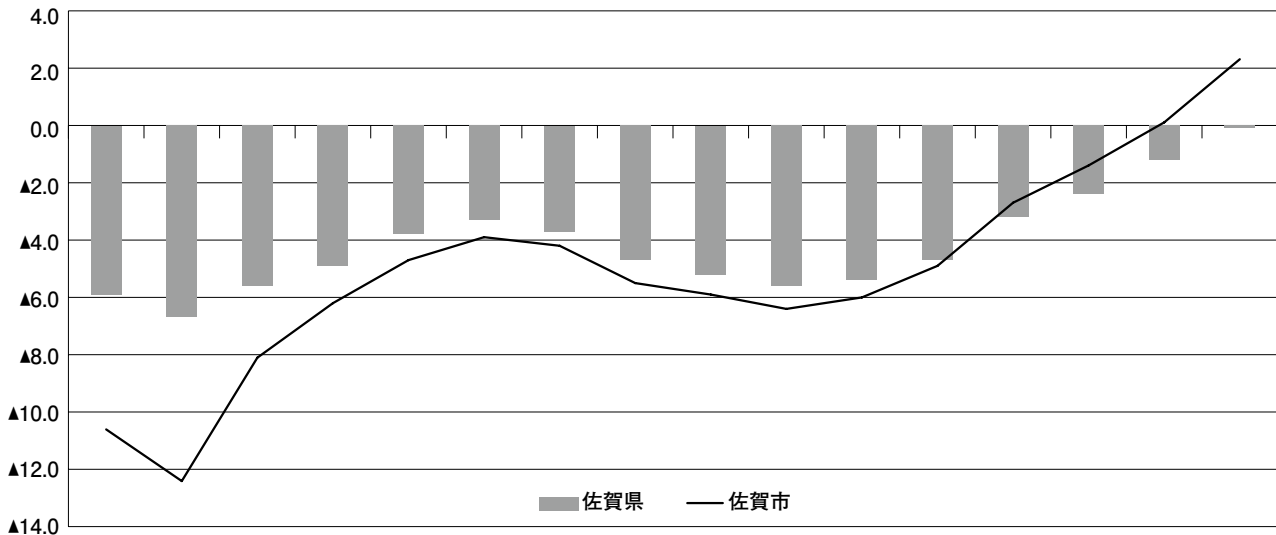
- 唐津市の平均変動率は▲2.4%から▲1.9%へ下落幅縮小となった。継続地点である7地点のうち、上昇している地点は0地点であり、横ばいの地点は1地点であり、下落している地点は6地点である。全般的には商業地の取引事例も非常に少ない状態が続いていて下落傾向が続いている。
- 鳥栖市の平均変動率は+0.2%から+0.9%となり、上昇は2年連続である。継続地点である4地点中、上昇している地点は2地点であり、横ばいの地点は2地点であり、下落している地点は0地点である。
- 鳥栖駅前の鳥栖駅の再開発が具体化しており駅前ビルの解体計画が進捗しており、駅前の主要道路も拡幅される予定である。この影響もあり鳥栖5-1が0.0%から2.1%の上昇となった。鳥栖駅周辺の鉄道用地の再開発も計画されているが、事業が完了するまでの期間が長く、周辺商業地の地価への影響は限定的と考えられている。アウトレット周辺の商業地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しても直ぐに進出する企業がある。

4. 工業地の地価動向

- 平均変動率は平成29年以降2年連続で上昇した。上昇率は前年より上昇幅が拡大。(H29 +0.8%→H30 +5.5%) なお、県内では工業地は鳥栖市に3ポイントのみ。
- 鳥栖市は交通の要衝に位置することから物流拠点として流通業を中心に企業の需要が強い。鳥栖市は、抜群の交通アクセス・豊富な水資源(昭和42年以降、給水制限なし)・自然災害が少ない都市(リスク回避)・豊富な労働力人口(福岡市と久留米市に近い)ことを強調している。しかしながら、供給できる用地が少ない状況である。
- 鳥栖市は福岡市郊外に位置すると同時に大分及び長崎並びに熊本までの交通アクセスが良く物流施設の候補地として人気が高い。しかしながら、土地が不足しており、全国の企業からアプローチがあるものの物流施設用地確保が出来ずに周辺などでの取得となっている現状がある。
- 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。

【商業平均変動率推移】



	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
佐賀県	▲5.9	▲6.7	▲5.6	▲4.9	▲3.8	▲3.3	▲3.7	▲4.7	▲5.2	▲5.6	▲5.4	▲4.7	▲3.2	▲2.4	▲1.2	▲0.1
佐賀市	▲10.6	▲12.4	▲8.1	▲6.2	▲4.7	▲3.9	▲4.2	▲5.5	▲5.9	▲6.4	▲6.0	▲4.9	▲2.7	▲1.4	0.1	2.3

- 鳥栖市が平成23年11月から分譲を開始している鳥栖西部第二工業用地では、引き合いは多いものの規模がやや小さい為か2画地の内1区画が現在も販売中である。

5 県内の取組や動向など

- 平成34年に開業予定の九州新幹線西九州ルート of 工事は着々と進んでいる。県内にはフリーゲージトレインではなく、フル規格待望論が根強い。
- 2023年の佐賀国体を見据え、県総合運動場にアリーナを設ける県の計画と連動する形で、佐賀市はJR佐賀駅とアリーナを結ぶ市道の再整備に乗り出す。施設完成後は歩行者が増えるとみており、片側2車線を1車線に減らして歩道を拡幅するかどうかを検討する。駅からアリーナは1.4kmあり、徒歩で約18分。
- 佐賀空港(佐賀市)の本年度の年間利用者数が、開港した際の需要予測の73万7千人に達する見通しが出てきた。過去最多だった昨年度の66万人を10万人上回るペース推移し、増便やLCCの就航による利便性向上の効果が表れている。
- 平成29年に佐賀県内に宿泊した外国人観光客が30万人超となった。県観光課は「日本人の旅行客が減る中、外国の個人旅行客は重要度が増している。受け

入れ体制を充実させたい」とさらに観光施策に力を入れる計画。地域別の内訳は、韓国54%、台湾27%、中国11%、香港2%、米国1%。

- 鳥栖市の新鳥栖駅前が開業したががんを切らずに治す最先端の放射線治療施設「九州国際重粒子線がん治療センター（サガハイマツ）」が平成25年5月に開業したが、患者数は順調に推移している。現場はフル回転の状態で、計画を前倒して医療スタッフを増員している。
- 唐津市はフランスの化粧品産業協会と手を結び、化粧品産業集積などを目指している。
- 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。
- 有田町では平成28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。
- 有田の文化的景観が、有識者でつくる国際記念物遺跡会議(イコモス)の国内委員会によって後世に残したい「日本の20世紀遺産20選」に選ばれた。
- 佐賀県立病院「好生館」跡地の建築工事が進捗しており、北側に健康診断検査センターなどの複合施設、南側に看護専門学校やこども診療所を設置し、北側が平成30年1月開業、南側が平成30年4月運営開始となっている。

【佐賀空港 平成12年以後の路線経過】

平成12年 1月	上海便運行開始(週2往復)
平成12年 7月	上海便が週3便に増便
平成13年12月	国際ターミナル運用開始 ソウル便運行開始(週3往復)
平成14年 7月	東京便が週5往復に増便
平成14年 8月	成田便が就航(現在は1日1往復)
平成16年 1月	九州佐賀国際空港に愛称変更
平成17年 3月	ソウル便が週5往復に増便
平成17年 5月	ソウル便が1日1往復に増便
平成17年 6月	台湾とのプログラムチャーター便運航開始

長崎県

公益社団法人 長崎県不動産鑑定士協会
有限会社 織田不動産鑑定事務所

織田 雅雄



1. 長崎県の経済状況

長崎県の景気は、緩やかな回復を続けている。

最終需要面をみると、公共投資は、大型案件の発注増等から、増加しつつある。

設備投資は、持ち直しの動きがみられる。個人消費は、全体として底堅く推移している。観光関連は、基調として堅調に推移している。住宅投資は、緩やかに増加している。

生産は、持ち直しの動きが続いている。また、雇用・所得環境をみると、労働需給は改善が続いており、人手不足感が強まっている。雇用者所得は持ち直している。

消費者物価は、前年を上回った。

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

県平均変動率は▲0.7%から▲0.1%へと縮小したものの、平成12年以降19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+0.9%、諫早市0.0%、大村市+0.5%、長与町+0.7%、時津町+1.4%、佐々町+0.6%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、0.0%から+0.9%となった。上昇地点が前年の14地点から21地点に増加し、横ばい地点は昨年と同数の14地点であった。

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。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、▲0.5%から▲0.2%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%から横ばいに転じている。供給過剰感が薄らぎ、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+0.5%で前年(+0.4%)とはほぼ同様の上昇率となった。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+0.7%（前年+0.5%）、時津町+1.4%（前年1.6%）は、長崎市北部の住宅地に比べ相対的値頃感があることや商業施設の整備が進んでいる事等から、昨年に引き続き上昇傾向にある。

壱岐市▲3.3%、五島市▲3.9%、新上五島町▲2.6%、西海市▲3.2%、南島原市▲2.8%と、離島・半島地域の下落率は依然として大きい。西九州自動車道の佐々ICの開通により佐世保市への交通アクセスが向上し、新興の住宅団地が増えている佐々町が0.0%から+0.6%となった。

(2) 商業地

① 県全体の地価動向

県平均変動率は▲0.1%から+1.3%となり、平成4年以来26年ぶりに上昇に転じた。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+6.5%、佐世保市+0.3%、大村市+0.3%、時津町+1.3%、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、+2.9%から+6.5%へと上昇率が拡大した。上昇地点数は前年の13地点から16地点へと増加し、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、外国クルーズ船の長崎港への寄港数の増加

(H28年190回からH29年262回)により、外国人観光客が増加している。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あり、上昇率は+1.2%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間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の具体化から、高値の引き合いも多く、長崎5-3(五島町)は県内最高である+19.7%の上昇となった。

中心部周辺の近隣商業地域は、周辺住宅地価格との接近による値頃感等から上昇傾向にある。

③ 県庁所在地以外の地価動向

佐世保市は、▲0.1%から+0.3%へと上昇に転じた。大型複合商業施設「させば五番街」が開店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、「させば五番街」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、▲0.7%から▲0.3%へと下落率がやや縮小した。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+0.3%で前年とほぼ同様の上昇率である。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+1.3%(前年+0.7%)は、路線商業地の集積が進み、上昇率は拡大した。

佐々町0.0%(前年▲0.2%)は、佐々IC周辺の沿道型商業地が熟成しつつあり、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により、地価は底値圏にある。

五島市▲5.3%、新上五島町▲3.3%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、▲1.2%から▲0.7%へと下落率が縮小したものの、平成11年以降20年連続で下落している。

② 県庁所在地の地価動向

長崎市では、▲0.8%から▲0.3%へと下落率が縮小したが基幹産業である大手造船業の先行きについては、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、受注見込の大幅な減少が発表されるなど不透明感が強い。

③ 県庁所在地以外の地価動向

佐世保市では、▲1.5%から▲0.8%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。諫早市では、諫早IC周辺の内陸型の工業団地は臨海型の工業団地に比べ需要が底堅く、▲1.3%から▲0.6%へと下落率は縮小した。

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―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の完了時期が1年遅れ、平成33年度予定となり、平成35年度完了を目指して一体的に進められている「長崎駅周辺土地区画整理事業」等への影響が懸念されている。

長崎県庁舎と県警本部庁舎が平成29年12月に完成し、移転が完了した。

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	H29 変動率	H30 変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
長崎県全体	▲0.7%	▲0.1%	53	29	91	173
長崎市	0.0%	0.9%	21	14	29	64
佐世保市	▲0.5%	▲0.2%	17	8	18	43
島原市	▲1.1%	▲1.7%	0	0	2	2
諫早市	▲0.4%	0.0%	5	4	6	15
大村市	0.4%	0.5%	4	0	0	4
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			26	38	109	173

(2) 商業地

市町村名	H29 変動率	H30 変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
長崎県全体	▲0.1%	1.3%	30	16	27	73
長崎市	2.9%	6.5%	16	3	2	21
佐世保市	▲0.1%	0.3%	9	8	1	18
島原市	▲2.3%	▲1.8%	0	0	2	2
諫早市	▲0.7%	▲0.3%	0	3	3	6
大村市	0.2%	0.3%	3	0	1	4
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			21	15	35	71

熊本県

公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会
戸取不動産鑑定事務所

戸取 憲正



1. 県内の経済概況

平成28年4月の熊本地震から2年目の年を迎え、この間、熊本県内の復旧・復興は着々と進んでいる。平成29年12月末時点での公費解体済棟数は34,646棟、解体進捗率は96.7%に達している。日本銀行熊本支店の最近の金融経済概観によると、「熊本県内の景気は地域や業種によって厳しさを残しつつも力強い復興需要の波及を背景に緩やかに拡大している。」としている。生産面をみると堅調なグローバル需要や復興関連需要を背景に、電気機械や汎用機械等の押し上げも見られ、高水準での生産が続いており、住宅投資は強い復旧需要を背景として、持家や貸家を中心に高水準の着工が続いている。また、個人消費は乗用車新車登録台数が前年を下回るなどの一服感もみられるものの、生活再建需要が続く中、雇用・所得環境の改善などを背景に、堅調に推移している。観光はインフラ面の制約から、地域によっては厳しい状況がなお続いているが、インバウンド需要をはじめ全体として持ち直している。

2. 地価動向の概況

平成30年地価公示に基づく熊本県の地価動向は、住宅地で平均変動率+0.6%、商業地で平均変動率+1.9%、工業地で平均変動率+1.0%と、全用途で上昇となった。熊本地震後の復旧・復興は着々と進んでおり、一部地域によっては地価回復の遅れもみられるものの、全体として回復傾向が鮮明となった。

住宅地では、熊本地震の影響で昨年の地価公示で下落に転じた地価の回復がみられる。住宅再建による宅地需要や低金利等を背景に、熊本都市圏を中心に住宅需要は旺盛である。商業地では、県北・県南の地方都市を中心に下落がまだ続いているものの、熊本市中心商業地

では不動産投資需要が旺盛で、上昇幅が拡大した。工業地では、熊本市や八代市では上昇幅が拡大した。

3. 県庁所在地(熊本市)の地価動向について

熊本市の平均変動率は、住宅地では+1.0% (H29: +0.3%)と上昇が継続し、商業地では+4.1% (H29: +1.1%)と上昇幅が大きく拡大した。なお、熊本市の人口は、平成30年1月現在740,282人(推計人口)である。近年、微増傾向にあった人口は、地震前の平成28年1月には741,193人だったが、地震後の平成29年1月には739,813人と減少もみられた。現在は緩やかながら回復傾向にある。

各行政区の地価動向は以下のとおりである。

(1) 住宅地

a. 中央区

平均変動率は、+1.5%から+2.3%と上昇幅が拡大した。地震被害から住宅再建による宅地需要や低金利等を背景にした不動産投資需要は依然として高い。区画街路が整然とした新屋敷、水前寺等のブランド名高い地域は、マンション適地でもあり、需要が高いものの供給数が少なく高値取引も見られる。近年、利便施設の進出等で発展傾向にある大江地区では、地価は強含みで推移している。熊本中央-17(大江6丁目)では、+5.8%の上昇と県内1位の上昇率となった。

b. 東区

平均変動率は、横這いから+1.0%になった。熊本地震で被害を受けた地域もあるが、総じて市場の回復は早く、被災地からの移転需要も加わって土地需要は旺盛となり、地価は上昇傾向で推移している。

県全体	H29 変動率	H30 変動率	H30地点内訳		
			上 昇	横ばい	下 落
住宅地	▲0.1%	+0.6%	82 (51)	46 (58)	37 (53)
商業地	▲0.1%	+1.9%	39 (31)	11 (9)	24 (31)
工業地	+0.1%	+1.0%	7 (6)	1 (1)	1 (2)

()内はH29年の地点数

c. 西区

平均変動率は、▲0.2%から横ばいになった。熊本駅周辺及び蓮台寺・城山地区を中心に宅地需要は安定的であり、熊本駅を中心とした発展は今後も予測され、マンション用地の需要も高い。一方、傾斜地域にあつて、街路条件の劣る住宅地は下落傾向にあり、地域で二極化が続いている。

d. 南区

平均変動率は、▲0.2%から+0.7%と下落から上昇に転じた。熊本地震により液状化による地盤沈下等の被害が生じた近見地区等は、公費による地盤の復旧に向けて動き始めており、地価は回復傾向にある。特にJR西熊本駅を中心とするエリアでは商業施設の集積等により熊本南-4（刈草3丁目）は+3.2%の上昇となった。

e. 北区

平均変動率は、+0.1%から+0.3%と上昇傾向が継続した。北区の住宅地は、土地需要は安定的に推移しており、概ね横ばい傾向にあるが、北区役所が位置する植木町は、熊本市北部地区の拠点性から上昇傾向にある。

(2) 商業地

a. 中央区

平均変動率は、+1.7%から+6.6%と上昇幅は大きく拡大した。希少性の高い中心商業地の土地需要は特に高く、供給物件が少ないため、高額での取引が見られ、全体的に上昇している。県内最高価格地点(熊本中央5-14)が位置する中心商業地のアーケード街は、平成29年4月の再開発ビル開業や通行量の回復等から繁華性が向上し、熊本中央5-14は、県内最大の上昇率(+22.2%)となった。空室率は地震後低い水準にある。特に新耐震ビルへのテナント需要が高く、賃料は物件によっては上昇が見られる。建築費の高止まり等から、マンションデベロッパーの需要は落ち着きもみられるが、希少性の高い中心部周辺の路線商業地域は、立地・画地条件等が合えば、マンション素地としての需要は高く、地価は上昇傾向にある。

b. 東区

平均変動率は、▲0.5%から+1.6%と昨年の熊本地震の影響による下落から上昇に転じた。健軍商店街の

核店舗であるサンリブ健軍店が解体されたが、昨年8月にマルショク健軍店として再開し、客足も地震前に戻ったことから、熊本東5-2（若葉1丁目）は+3.0%（昨年▲2.9%）となった。また、東区の商業地域の地価は総じて需要が旺盛なことから上昇傾向となっている。

c. 西区

平均変動率は、+1.2%から+1.5%と上昇幅は拡大した。熊本駅に比較的近い熊本西5-6（春日7丁目）、熊本西5-2（田崎3丁目）では、地価上昇傾向にある。近年、熊本駅の発展に伴い需要は高まっており、田崎市場周辺での大型商業施設の集積等、発展傾向にある。熊本市中心部周辺の路線商業地「熊本西5-1（出町）、熊本西5-4（池田2丁目）」では、周辺での商業店舗の進出等がみられ、繁華性が向上している。

d. 南区

平均変動率は、▲1.6%から+0.2%と上昇に転じた。旧来型の近隣型商店街の需要は低調で、依然として下落傾向にあるが、西熊本駅に近い熊本南5-3（島町4丁目）は+2.8%と周辺の大型商業施設による集客力の高まりから上昇した。

e. 北区

平均変動率は、+0.6%から+1.1%と上昇幅は拡大した。中心部に比較的近い熊本北5-3（室園町）、値頃感が見られる熊本北5-2（植木町）では、継続して上昇した。長期間下落が続く回復が遅れていた熊本北5-4（四方寄町）でも、店舗の集積等も見られるようになり、横ばいから上昇に転じた。

4. 県庁所在地以外の地価動向について

その他の市町村についての特徴的な地価の動きは、以下のとおりである。

(1) 住宅地

熊本市以外の継続地点数70地点中、上昇地点数は3市5町で20地点、横ばい地点数は10市1町で19地点、下落地点数は11市3町で31地点である。人口増加率の高い熊本市近郊の市町村では上昇地点が多く見られるが、熊本都市圏から離れた県北及び県南においては、依然として下落地点が多い。平均変動率が上昇となった市町村は、宇城市(+0.8%)、合志市(+0.4%)、

大津町(+3.7%)、菊陽町(+1.5%)、嘉島町(+1.8%)、益城町(+2.0%)である。大津町では、大型分譲団地の販売完了により、供給数が少なく、宅地開発が活発化しており、周辺地価に影響を与えている。

地震被害の大きかった益城町(▲4.5%→+2.0%)、嘉島町(▲1.7%→+1.8%)では、昨年の下落から上昇に転じ、地価は回復傾向にある。一方、交通インフラの回復途上にある阿蘇市(▲1.7%→▲1.4%)では、依然として下落傾向にある。益城町では地震前は人口増加傾向にあったが、地震直後は被災者の転出による人口減少が続いたものの、昨年春以降おおむね横這いとなっており、人口流出に歯止めがかかりつつある。

【平均変動率が上昇となった市町村の変動率】

市町村名	H29変動率	H30変動率	人口増減率(順位)
大津町	+1.2%	+3.7%	+0.29%(県内4位)
益城町	▲4.5%	+2.0%	▲0.63%(県内8位)
嘉島町	▲1.7%	+1.8%	+1.03%(県内2位)
菊陽町	+1.4%	+1.5%	+1.01%(県内3位)
宇城市	+0.6%	+0.8%	▲0.95%(県内12位)
合志市	+0.2%	+0.4%	+1.64%(県内1位)

※人口増減率は、平成29年熊本県推計人口調査結果(H29.10.1)による。

県北(阿蘇市、菊池市、山鹿市、荒尾市等)及び県南(人吉市、八代市、天草市等)の地方都市では、下落は継続しているが下落率は縮小傾向にある。今回の地価公示では、下落率2%を超える住宅地の地点は2地点となった。八代市の南部に位置する八代-5(日奈久浜町)は、人口減少が著しく地域活力の低下等から土地需要は弱く、▲2.5%と県内1位の下落となった。

【県北・県南の地方都市の変動率】

市町村名	H29変動率	H30変動率
阿蘇市	▲1.7%	▲1.4%
菊池市	▲1.0%	▲0.2%
山鹿市	▲1.0%	▲0.4%
荒尾市	▲1.0%	▲0.5%
人吉市	▲0.8%	▲0.7%
八代市	▲1.4%	▲0.6%
天草市	▲1.2%	▲0.5%

(2)商業地

熊本市以外の継続地点数33地点中、上昇地点数は3町で3地点、横ばい地点数は1市1町で9地点、下落地点数は11市1町で21地点である。平均変動率が上昇となった市町村は、熊本市近郊に位置する菊陽町(+1.0%)、大津町(+2.1%)、益城町(+2.2%)である。菊陽町及び大津町は、背後人口の増加に伴い、土地需要の回復が見られる。益城町は、地震からの復旧復興等が進んでおり、回復傾向にある。また、昨年同様に合志市、御船町では横ばいとなった。一方、県北・県南の市町村では、下落幅は縮小しているものの、地方都市における旧商店街では、幹線道路沿いに出店した大型商業施設等への顧客の流出等が続いており、下落傾向は継続している。今回の地価公示で県内最大の下落率となった阿蘇5-1(内牧)は、交通インフラの回復途上にあつて、観光客の減少が続いており、▲4.4%(H29:▲5.9%の下落)の下落となった。被災地においても、地域間で二極化がみられ、復興計画の進展や人口減少に歯止めが見られる益城町と比べると、阿蘇市の地価の回復の遅れがみられる。

【上昇・横ばいの市町村の変動率】

市町村	H29	H30
益城町	▲6.2%	+2.2%
大津町	±0.0%	+2.1%
菊陽町	+1.0%	+1.0%
合志市	±0.0%	±0.0%
御船町	±0.0%	±0.0%

【下落率の大きい市町村の変動率】

市町村	H29	H30
阿蘇市	▲5.9%	▲4.4%
長洲町	▲4.3%	▲2.7%
人吉市	▲3.4%	▲1.9%
玉名市	▲2.2%	▲1.8%
八代市	▲2.0%	▲1.3%

5. 被災地の地価

昨年、熊本地震の影響により特に下落率が大きかった地点について、平成30年地価公示における動向は、以下のとおりである。対前年変動率で上昇がみられるものの、多くは地震前の価格までには至っておらず、回復途上にある。阿蘇5-1は、観光客の減少等により下落が継続したが、熊本地震により寸断された国道57号は、北側復旧ルートの工事が24時間態勢で順調に進んでおり、2020年度の完成が予定されている。完成後は、観光客の回復をはじめ、阿蘇地域の発展が期待されている。

【住宅地】

標準地番号	所在地	価格	変動率(H29)	地震前H28価格
益城-4	益城町大字寺迫	12,400円	+1.6%(▲6.9%)	13,100円
益城-1	益城町大字辻の城	35,900円	+1.4%(▲3.8%)	36,800円
熊本東-4	熊本市東区沼山津3丁目	57,500円	0.0%(▲3.4%)	59,500円
嘉島-3	嘉島町大字下六嘉	17,700円	+1.1%(▲2.8%)	18,000円
益城-3	益城町大字広崎	45,200円	+3.2%(▲2.7%)	45,000円
嘉島-2	嘉島町大字鯉	26,600円	+1.5%(▲2.2%)	26,800円

【商業地】

標準地番号	所在地	価格	変動率(H29)	地震前H28価格
益城5-1	益城町大字惣領	59,900円	+2.2%(▲6.2%)	62,500円
阿蘇5-1	阿蘇市内牧	21,500円	▲4.4%(▲5.9%)	23,900円
熊本東5-2	熊本市東区若葉1丁目	136,000円	+3.0%(▲2.9%)	136,000円

6. 県内における今後の発展要因

- 熊本市中心区桜町地区の再開発事業は、延床面積16万㎡の複合施設が平成29年1月に着工され、2019年夏に完成予定である。総事業費約755億円の第一種市街地再開発事業であり、最高部は15階建(高さ60m)で、MICE施設、商業施設、映画館、ホテル、マンション、バスターミナル、駐車場等から成る大型複合施設が予定されている。
- JR熊本駅では、在来線駅舎建設は平成30年度末、東口広場整備は平成31年度末を目途に完成予定。JR九州による大規模開発計画は「0番線ホーム」及び駅

周辺駐車場敷地と一体開発し、駅南側に地下1階地上12階建の複合商業ビルを建設(平成31年春に着工、同33年春の開業予定)するほか、高層マンションや立体駐車場等の建設予定がある。

- 利用客の高まる阿蘇くまもと空港は、「コンセッション方式」による空港運営の民間委託が決定しており、現ターミナルビルの建て替えや国内線と国際線を一体化した新ターミナルの整備等が予定されている。
- 九州自動車道では、現在熊本市内の北区(植木IC～熊本IC間)にスマートIC(北熊本スマートIC)が建設中である。また、南九州西回り自動車道では、津奈木IC～水俣IC間(5.6km)が2019年度内の開通が予定されている。
- 熊本市東区戸島町に県外大手物流会社が、熊本と立地協定を締結し、物流施設としては九州最大規模となる大規模物流センター(敷地面積約14万㎡、建物延床面積約7万3千㎡、新規雇用者数約450人)を建設する計画がある(H32.12完成予定)。
- 八代港は熊本県内最大の港で、岸壁整備、大型ガントリークレーンの整備等を行っており、コンテナ貨物取扱量は順調に増加している。また、大型クルーズ船の寄港回数も大幅に増加(平成29年は65回の寄港)し、官民が連携して港湾施設を整備し、寄港を促す「国際クルーズ拠点」に選定され、今後、耐震強化岸壁、商業施設を含む旅客ターミナルの建設等の整備計画がある。
- 益城町復興計画では、県道熊本高森線の拡幅や、行政・商業・サービスが集積する「都市拠点」や交流・情報交換の場となる「コミュニティ拠点」等、町内の各地域に拠点エリアの整備、市街地北側には新住宅エリアを整備し、被害が大きかった木山地区では復興土地区画整理事業が計画されている。
- 南阿蘇鉄道の全線復旧は、2022年度が見込まれているほか、JR豊肥本線との乗り入れが検討されており、南阿蘇地域のアクセス・利便性の向上が期待される。
- 熊本地震の被害により閉鎖が続いていた県北の観光名所「菊池渓谷」は、復旧工事が進み、平成30年3月24日に入谷が再開。また、菊池渓谷付近の土砂崩れにより、夜間の全面通行止めが続いていた県道45号線(通称:菊池阿蘇スカイライン)は、同渓谷の再開に合わせて夜間規制が解除され、今年4月末には復旧工事が完了する予定である。

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年の観光客動向を見ると、熊本地震の対策として奏功していた「九州ふっこう割」が平成28年12月に終わり、懸念されていた反動減もほとんどなく、平成29年上期の観光客動向は、概ね順調に推移していた。しかし、平成29年7月の九州北部豪雨、同年9月の台風18号により、再び観光客の減少が見られた。その後、10月以降は、前年をやや下回るものの、回復傾向が見られ、平成29年通年では、熊本地震前の平成27年の水準となった。なお、外国人客は、このような中にあっても対前年約3割増となっており、過去最高を更新している。

このほか、足元の経済動向を見ると、労働需給の引き締めや雇用者所得の増加等を背景に、個人消費は、全体として底堅さを強めつつある。住宅投資は、県内の景気動向や低金利等に支えられ、比較的高い水準の横ばい圏で推移している。また、分譲マンション

は、高水準だった平成27年には及ばないものの、前年を上回るペースで推移した。一方、平成28年に相続税対策などを背景に増加したアパート建築は、平成27年水準まで下落した。

2. 平成30年地価公示における大分県の地価動向

1) 住宅地の地価動向

大分県全体の住宅地の平均変動率は+0.1% (H29: ▲0.3%)となり、平成12年以降18年連続で継続していた下落傾向に歯止めがかかり、平成11年以来19年振りの上昇となった。

標準地の存する県下16市町中、平均変動率について、上昇率拡大が1市(大分市)、下落から上昇に転じたのが2市(中津市、宇佐市)、下落から横ばいになったのが1町(日出町)、下落率縮小が9市、下落率横ばいが2市1町(津久見市、国東市、玖珠町)、下落率が拡大した市町はなかった。

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
平成30年	県全体	+0.1%	64	34	51	149
	大分市	+0.7%	53	17	10	80
	別府市	▲0.3%	6	7	11	24
	その他	▲0.7%	5	10	30	45

地価動向の傾向としては、住宅地需要の基盤となる人口増減や高齢化率との関連性が高く、高齢化率が低く人口減の小さい市町村では地価の上昇等が見られた。具体的には、大分市(高齢化率25.1% 人口増減+0.01% 住宅地平均変動率+0.7%)、中津市(高齢化率28.7% 人口増減▲0.31% 住宅地平均変動率+0.1%)、日出町(高齢化率29.2% 人口増減▲0.07% 住宅地平均変動率0.0%)などがこれに該当する。

一方、高齢化率が高く人口減の大きい市町村では下落幅が大きい傾向がある。具体的には、津久見市(高齢化率41.1% 人口増減▲2.16% 住宅地平均変動率▲2.2%)、国東市(高齢化率41.1% 人口増減▲2.09% 住宅地平均変動率▲2.3%)などがこれに該当する。

※高齢化率：平成28年10月

※人口増減：平成28年10月～平成29年10月の増減率

大分市の住宅地の平均変動率は+0.7%(H29:+0.1%)と、平成11年以来18年振りの上昇となった昨年に続き、2年連続の上昇となり、上昇率も0.6ポイント拡大した。

継続地点80地点中、上昇53地点(H29:29地点)、横ばい17地点(H29:22地点)、下落10地点(H29:27地点)と、継続地点の66.3%で上昇を示した(H29:37.2%)。

大分駅南地区は、地価動向に関して特に注目を集めるエリアである。同地区は、マンション適地としても、県内で最も選好性が高いエリアであるが、一定規模を有するマンション適地が少なくなり、需給逼迫から、地価上昇率が県下住宅地中第1位(大分-80, +5.9%)となった。

また、人口増減のうち、社会増に着目すると、県下で最も社会増が大きい市町村は、豊後高田市(+0.31%、平成28年10月～平成29年10月)、次いで日出町(+0.27%、同)となっている。これに対し、住宅地の平均変動率は、日出町が0.0%であったのに対し、豊後高田市は▲1.0%と比較的大きな下落となった。これは、日出町は、JR暁谷駅周辺の整備や土地区画整理事業が行われ、住宅地としての選好性が高まり、周辺市からの人口流入が進んだのに対し、豊後高田市は、定住促進策の一環として、定住希望者に対して、政策的に住宅地の低価格分譲を行った結果、県外からの移住者は増加したものの、その影響で周辺住宅地の地価が押し下げられたためと思量される。

2) 商業地の地価動向

大分県全体の商業地の平均変動率は+0.2%(H29:▲0.5%)となり、平成5年以降25年連続で継続していた下落傾向に歯止めがかかり、平成4年以来26年振りの上昇となった。標準地の存する県下16市町中、対前年変動率について、上昇率拡大が2市(大分市、由布市)、下落から上昇に転じたのが2市(別府市、宇佐市)、下落率縮小が11市町、横ばいから下落になったのが1市(中津市)となった。なお、中津市で商業地の平均変動率が横ばいから下落に転じたのは、昨年新設された標準地が下落(中津5-3:▲0.4%)したためであり、昨年集計された標準地(中津5-1, 中津5-2)の平均変動率は本年も横ばい(0.0%)であった。

大分市の商業地の平均変動率は+1.0%(H29:+0.3%)となり、平成4年以来25年振りの上昇となった昨年に続き、2年連続の上昇となり、上昇率も0.7ポイント拡大した。継続地点35地点中、上昇23地点(H29:10地点)、横ばい8地点(H29:13地点)、下落4地(H29:10地点)と、継続地点の65.7%で上昇を示した(H29:30.3%)。

大分市以外の市町村での上昇地点は、別府市5地点、宇佐市2地点、由布市1地点の8地点(H29:由布市1地点)と、商業地の地価上昇が大分市周辺や県北部に広がっている。なお、横ばいも12地点(別府市5・中津市2・日田市2・佐伯市1、宇佐市1・豊後大野市1)となり、昨年の7地点から増加している。

特徴的な地価動向を示した市町村としては、別府市や宇佐市、津久見市が挙げられる。

別府市は、近年の嗜好にマッチした高級宿泊施設などが比較的少なく、国内外富裕層の取りこぼしが指摘されていたが、こうした顧客層をターゲットに、国内外の大手資本の進出が実施・計画されている。観光客数は、外国人観光客の増加などにより、高い水準で推移しており、旅館街に位置する標準地・別府5-3も上昇に転じた(H29:0.0%→H30:+0.8%)。

また、宇佐市では、商業地の平均変動率が昨年の▲0.5%から本年は+1.8%と、平成3年以来27年振りの上昇となった。これは、店舗の進出が活発な地区に昨年新設された宇佐5-3(H30:+4.5%)が平均を大きく押し上げた影響もあるが、官民協働で進められてきた街なみ環境整備事業が完了した宇佐5-1(H30:

+0.9%)、店舗の連たん性や交通量が安定的に推移している宇佐5-2 (H30:0.0%)のように、市内中心部の商業地域で横ばいから上昇傾向が見られた結果と思量される。

津久見市は、市中心地が水没するなど、台風18号の被害が、県内でも特に甚大だったが、その影響から、中心商業地に位置する津久見5-1が、県下商業地で最大の下落となった(H30:▲3.7%)

3. 今後の見通し

住宅地については、大分県全体の人口が減少傾向にあり、長期的には、力強い地価上昇が見込めないものの、これまで住宅を買い控えていた一次取得層が、

雇用情勢の回復や低金利等を背景に、住宅取得意欲の高まりを見せており、選好性の高い住宅地を中心に、足元の住宅地地価は、回復傾向が継続するもの予想される。

商業地については、大分駅ビルの開業などの地動的な要因のほか、大都市の地価上昇・投資利回りの低下を背景に、県外投資マネーの流入等により、商業地地価の上昇が見られたが、現在の低金利や好調な企業収益が継続すれば、商業地地価の上昇傾向が継続すると予想される。さらに、2019年のラグビーW杯や2020年の東京五輪に向け、観光客の増加が見込まれることから、観光地などの地価上昇も継続することが見込まれる。

表2【県内商業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29年	県全体	▲0.5%	11	20	42	73
	大分市	+0.3%	10	13	10	33
	別府市	▲0.6%	0	3	12	15
	その他	▲1.4%	1	4	20	25
平成30年	県全体	+0.2%	31	20	31	82
	大分市	+1.0%	23	8	4	35
	別府市	+0.2%	5	5	7	17
	その他	▲0.7%	3	7	20	30

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17年連続で下落傾向が継続しているが、県内の住宅地域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。今年度の宮崎市の下落幅は±0%となった。

宮崎県内においては、依然として住宅用地等が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19地点(昨年度は16地点)、延岡市で4地点(同2地点)及び日向市で2地点(同2地点)の合計25地点(同20地点)が上昇している。

宮崎市内においては中心市街地に近接しいわゆる高級住宅地の位置づけにある船塚・神宮・丸山地区周辺

は需要が底堅く供給不足により価格が上昇している。さらに花山手・大塚台団地等の高台の住宅地についても津波に対する安全性により人気は根強い。

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25地点(前年度は20地点)あったほか、横ばい地点が50地点(同40地点)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は拡がりつつある。

市町村別平均変動率(住宅)

	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H30 継続地点数			
											上昇	0	下落	地点
宮崎市	▲1.3%	▲1.9%	▲2.2%	▲2.2%	▲1.6%	▲1.4%	▲1.0%	▲0.6%	▲0.1%	0.0%	19	26	20	65
都城市	▲1.5%	▲1.7%	▲2.0%	▲2.4%	▲2.4%	▲2.2%	▲2.0%	▲1.6%	▲1.4%	▲1.4%	0	4	11	15
延岡市	▲0.8%	▲1.2%	▲1.5%	▲1.6%	▲1.3%	▲1.1%	▲0.8%	▲0.7%	▲0.4%	▲0.3%	4	7	11	22
日南市	▲2.2%	▲2.5%	▲2.7%	▲3.2%	▲3.3%	▲3.0%	▲3.1%	▲2.6%	▲2.1%	▲1.5%	0	0	5	5
小林市	▲1.3%	▲1.3%	▲2.0%	▲2.5%	▲1.9%	▲1.6%	▲1.4%	▲0.8%	▲0.8%	▲0.8%	0	0	3	3
日向市	▲1.0%	▲1.6%	▲2.0%	▲2.1%	▲1.3%	▲0.7%	▲0.5%	▲0.1%	0.0%	0.0%	2	8	3	13
串間市	▲1.9%	▲2.0%	▲2.7%	▲3.0%	▲3.0%	▲2.9%	▲3.2%	▲3.3%	▲3.5%	▲2.4%	0	0	3	3
西都市	▲1.5%	▲2.2%	▲2.6%	▲2.8%	▲2.2%	▲1.8%	▲1.0%	▲0.3%	▲0.3%	▲0.3%	0	1	2	3
えびの市	▲1.9%	▲1.9%	▲2.0%	▲2.2%	▲2.9%	▲2.3%	▲2.2%	▲2.2%	▲2.3%	▲2.3%	0	0	3	3
北諸県郡三股町	▲1.7%	▲1.8%	▲2.0%	▲3.1%	▲2.7%	▲2.2%	▲1.7%	▲1.1%	▲1.2%	▲1.2%	0	0	1	1
西諸県郡高原町	▲2.0%	▲2.0%	▲2.0%	▲2.4%	▲2.1%	▲2.2%	▲2.2%	▲2.3%	▲2.3%	▲2.4%	0	0	2	2
東諸県郡国富町	▲1.5%	▲1.5%	▲1.5%	▲1.4%	▲0.9%	▲0.9%	▲0.7%	▲0.6%	▲0.5%	▲0.5%	0	1	2	3
東諸県郡綾町	▲0.8%	▲1.1%	▲1.1%	▲1.2%	▲0.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0	2	0	2
児湯郡高鍋町	▲2.1%	▲2.3%	▲2.9%	▲3.4%	▲3.1%	▲2.5%	▲2.4%	▲2.3%	▲1.8%	▲1.6%	0	0	2	2
児湯郡新富町	▲1.7%	▲1.9%	▲2.7%	▲2.8%	▲2.9%	▲2.3%	▲1.8%	▲1.2%	▲0.9%	▲0.9%	0	0	2	2
児湯郡川南町	▲0.9%	▲0.9%	▲2.7%	▲2.7%	▲1.9%	▲1.0%	▲1.0%	▲1.0%	▲1.0%	▲1.0%	0	0	2	2
児湯郡都農町	▲1.3%	▲1.3%	▲2.4%	▲2.5%	▲1.8%	▲1.9%	▲1.1%	▲1.2%	▲1.2%	▲1.2%	0	0	2	2
東臼杵郡門川町	▲0.4%	▲0.4%	▲2.0%	▲1.7%	▲1.6%	▲1.6%	▲1.7%	▲1.4%	▲1.4%	▲0.8%	0	1	3	4
西臼杵郡高千穂町	▲1.3%	▲1.3%	▲2.0%	▲2.0%	▲1.9%	▲1.9%	▲1.9%	▲1.9%	▲1.6%	▲1.6%	0	0	2	2
県平均	▲1.3%	▲1.7%	▲2.1%	▲2.2%	▲1.8%	▲1.5%	▲1.2%	▲0.9%	▲0.6%	▲0.5%	25	50	79	154

2. 商業地域

平成4年以降長引く不況と郊外型店舗進出等により26年連続で下落傾向が継続している。

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きており、取引の件数も少なく地価は大きく下落し続けてきた。しかしながら、このところ中心繁華街及びその周辺地域での不動産取引が多く見られはじめ、取引動向の推移からも中心商業地は底から回復に転じたのではないかとと思われる。宮崎市の中心商業地は6地点（昨年度は2地点）上昇し、横ばいの地点が10地点（同6地点）となった。ただし、商業最高地である宮崎5-1については、①高額の取引がほとんど見

受けられないこと及び②県内経済は持ち直しの兆しもみられるものの個人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傾向にあると判断した。

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及び地域経済の衰退による空洞化により、地価の下落幅は依然として大きく、完全な二極化を示している。

なお平成21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6地点（昨年度は2地点）、横ばい地点が15地点（同8地点）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)

	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H30 継続地点数			
											上昇	0	下落	地点
宮崎市	▲3.1%	▲3.4%	▲3.5%	▲3.5%	▲3.1%	▲2.6%	▲2.1%	▲1.1%	▲0.5%	▲0.2%	6	10	9	25
都城市	▲3.9%	▲3.8%	▲4.2%	▲4.3%	▲4.1%	▲3.7%	▲3.1%	▲2.9%	▲2.3%	▲2.4%	0	1	7	8
延岡市	▲3.0%	▲3.4%	▲3.9%	▲3.8%	▲3.7%	▲3.1%	▲2.6%	▲2.1%	▲1.6%	▲1.1%	0	2	8	10
日南市	▲6.1%	▲4.9%	▲5.1%	▲6.2%	▲5.2%	▲4.5%	▲4.5%	▲3.7%	▲3.3%	▲3.2%	0	0	3	3
小林市	▲2.7%	▲2.9%	▲3.9%	▲4.6%	▲4.4%	▲6.0%	▲5.3%	▲4.1%	▲3.9%	▲2.3%	0	0	2	2
日向市	▲3.5%	▲3.3%	▲3.7%	▲3.3%	▲3.6%	▲3.3%	▲3.0%	▲2.0%	▲1.8%	▲1.2%	0	1	5	6
串間市	▲3.5%	▲4.3%	▲4.5%	▲4.6%	▲5.0%	▲5.6%	▲5.7%	▲5.7%	▲4.7%	▲5.1%	0	0	1	1
西都市	▲2.6%	▲3.9%	▲4.5%	▲4.8%	▲4.8%	▲4.7%	▲3.9%	▲3.2%	▲2.7%	▲2.7%	0	0	1	1
えびの市	▲4.7%	▲5.0%	▲6.3%	▲6.7%	▲6.8%	▲6.9%	▲4.9%	▲4.3%	▲4.1%	▲3.8%	0	0	1	1
北諸県郡三股町	▲3.0%	▲3.1%	▲3.2%	▲4.1%	▲3.9%	▲3.1%	▲2.3%	▲1.4%	▲1.4%	▲0.5%	0	0	1	1
西諸県郡高原町	▲4.7%	▲5.3%	▲5.6%	▲6.3%	▲5.5%	▲5.8%	▲5.7%	▲5.0%	▲4.8%	▲5.0%	0	0	1	1
東諸県郡国富町	▲3.4%	▲3.9%	▲5.1%	▲5.4%	▲3.3%	▲3.4%	▲3.3%	▲3.2%	▲2.4%	▲2.2%	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%	0.0%	0	1	0	1
児湯郡高鍋町	---	▲4.5%	▲5.1%	▲5.4%	▲5.3%	▲5.2%	▲5.2%	▲2.2%	▲2.0%	▲1.8%	0	0	1	1
児湯郡新富町	▲2.1%	▲2.4%	▲4.1%	▲4.3%	▲4.5%	▲4.4%	▲4.2%	▲4.1%	▲3.9%	▲3.3%	0	0	1	1
児湯郡川南町	▲2.1%	▲3.2%	▲5.8%	▲4.6%	▲3.6%	▲2.5%	▲2.1%	▲1.8%	▲1.3%	▲0.9%	0	0	1	1
東臼杵郡門川町	▲1.8%	▲1.8%	▲2.2%	▲2.3%	▲1.9%	▲1.6%	▲1.6%	▲0.8%	▲0.8%	▲0.4%	0	0	1	1
県平均	▲3.3%	▲3.5%	▲4.0%	▲4.0%	▲3.7%	▲3.4%	▲2.9%	▲2.1%	▲1.6%	▲1.3%	6	15	44	65

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高 価格地	住宅地 宮崎-10	宮崎市船塚3丁目 14番	99,500	2.1 (3.2)	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は依然として高い。
	商業地 宮崎5-1	宮崎市橘通西3丁目 59番	286,000	▲0.3 (▲0.3)	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	99,500	2.1 (3.2)	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は依然として高い。
	住宅地 宮崎5-4	宮崎市中央通61番	211,000	1.9 (2.0)	宮崎市最大の飲食街「ニシタチ」周辺の商業地の取引が増え、地価は上昇している。
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	11,500	▲4.2 (▲4.0)	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 都城5-5	都城市山之口町花木 字向原2074番13	15,000	▲5.7 (▲4.2)	郊外型店舗への顧客流出の影響により空洞化が顕著で、需要は減退傾向にあり、地価は下落傾向。

鹿児島県

公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会
大吉不動産鑑定士事務所

大吉 修郎



1. 地価動向の特徴と要因

【住宅地】

① 県全体の地価動向と要因

- 景気動向、所得・雇用環境、過疎・少子高齢化等により平成11年より20年連続の下落で、平均変動率は前年より下落率がやや縮小した。(H29▲2.0%→H30▲1.4%)
- 公示地の存する35市町村中、上昇市町村数1市、横ばい市町村数1町、下落市町村数18市15町。

② 県庁所在地の地価動向と要因

- 鹿児島市は、上昇地点が12地点、横ばい地点が22地点、残り34地点が下落。平成14年より17年連続の下落で、平均変動率の下落率はやや縮小した。(H29▲0.8%→H30▲0.3%)
- 継続地点68地点中、上昇地点数12、横ばい地点数22、下落地点数34。
- 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、武地区、市内平坦部で市電沿線部の鴨池、荒田、高麗地区等では需要が堅調で上昇した。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ばい傾向である。
- 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り、下落傾向であるが、下落率は縮小した。
- 北部郊外(吉野、伊敷地区)では、吉野地区は土地区画整理の進行で環境、利便性等が向上しており、その周辺部においては横ばいとなった。伊敷地区は低価格帯と競合する地域であるが、下落率は縮小した。
- 南部郊外(谷山・宇宿・小松原・東谷山・清和・上福元・坂之上地区)では、旧谷山市街地に土地区画整理が進行中であり、南部地区の各地区の住宅地の下落率は一部下落があるものの横ばいも見られ、下げ止まり傾向にある。また、一部低価格地域で割安感から地価の上昇あり。
- 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きたが、下げ止まり傾向にあり、武岡団地で上昇、紫原・明和団地で横ばいとなった。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。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

- 和泊町(▲4.1%→▲4.2%)は、人口が現在6,546人(H29/8時点)で、ここ5年間で約6.4%の人口が減少し、高齢化率は約31%と高い。住宅購入適齢者(30代)が全体の1割と少なく、建築費も高止まりであることから、住宅需要は低迷している。

④ その他特徴的な変動率を示した地域(地点)と要因

- 特に見受けられない。

⑤ 期の前半と後半の市況の変化(用途毎)及びその要因

- 期の前半と後半で、特に大きな市況の変化は見受けられない。

【商業地】

① 県全体の地価動向と要因

- 景気動向、背後地人口の減少、郊外の大型商業施設への顧客流出、商圏の分散化等により平成4年より27年連続の下落であるが、平均変動率は前年より下落率がやや縮小した。(H29▲2.2%→H30▲1.4%)
- 公示地の存する27市町村中、上昇市町村数1市、下落市町村数18市8町。

② 県庁所在地の地価動向と要因

- 鹿児島市の平均変動率は、これまで平成21年より9年連続下落であったが、H29▲0.3%からH30+0.4%と、わずかながら上昇に転じた。
- 継続地点34地点中、上昇地点数17、横ばい地点数10、下落地点数7。
- 大規模複合商業移設の別館が平成26年9月にオープ

ンし、鹿児島中央駅周辺は熟成度を増しつつある。新幹線効果は落ち着きつつあるも、19・20番街区の開発に期待が膨らみ(平成30年完成予定)、地価は上昇傾向である。近隣では、再開発を見越しての高めの取引も散見される。

- 天文館地区(中心部)は、電車通りで銀行本店が建て替え工事中、天文館アーケード入口でテナントビルの建て替え計画(平成30年1月建物取壊し予定)があり、活性化の兆しが高くなってきている。さらに千日町1・4番街区再開発計画では再開発組合が認可され(平成29年12月)、期待感から地価は上昇している。天文館地区でも周縁部分は、マンション用地としての需要もあり、飲食店の需要も回復、地価の上昇が見られるようになった。
- 荒田地区は、マンション用地としての需要もあり、また市立病院の移転の影響や交通局跡地の開発計画等の動きもあり、地価は上昇傾向がより強くなった。
- 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ており、地価は下落傾向である。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

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

④ その他特徴的な変動率を示した地域(地点)と要因

- 鹿児島市の鹿児島5-16は、平成25年より横ばいが続いていたが、5年ぶりに上昇した。(H29 0.0% → H30+3.0%)
- 鹿児島市の鹿児島5-16の上昇は、近隣で再開発事業が進行中であることによるものである。

⑤ 期の前半と後半の市況の変化(用途毎)及びその要因

- 期の前半と後半で、特に大きな市況の変化は見受けられない。

【工業地】

① 県全体の地価動向と要因

- 工業地は鹿児島市に全4地点設定されており、平成11年より20年連続の下落で、平均変動率は前年より縮

小した。(H29▲1.9%→H30▲1.0%)

- 公示地の存する1市町村中、上昇市町村なし、よこばい市町村数なし、下落市町村数1市。

② 県庁所在地の地価動向と要因

- 鹿児島9-4は市中心部に近い事務所、倉庫の混在する地域で、下落率はH29▲0.7%→H30▲0.1%と微減にとどまった。鹿児島9-1、9-2、9-3は市南部の臨海工業地帯に存する。景気動向の目立った改善、工場の新規立地や拡張等はないが、地価も底値に近付き地価下落圧力は弱まりつつあり、鹿児島9-1は横ばい、他地点も下落率が縮小した。
- 継続地点4地点中、上昇地点数0、よこばい地点数1、下落地点数3。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

- 県庁所在地(鹿児島市)以外には存しない。

④ その他特徴的な変動率を示した地域(地点)と要因

- 特に見受けられない。

⑤ 期の前半と後半の市況の変化(用途毎)及びその要因

- 期の前半と後半で、特に大きな市況の変化は見受けられない。

■ 地域政策、取り組み等について

【鹿児島中央駅地区】

鹿児島中央駅東口の広場の南側にある中央町19・20番街区が都市再開発法に基づく事業の手続きに着手し(平成24年7月市街地再開発準備組合発足)、再開発ビル完成を目指して動き出している。(敷地4,000㎡、地下1階24階建程度、床面積47,000㎡程度、商業施設・多目的ホール・共同住宅予定、高架歩道で中央駅と繋ぐ計画、平成27年度都市計画決定、平成28年度組合設立認可(11月頃)、平成29年度工事着工、平成31年度完成予定、総工費約200億円)

【天文館地区】

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)。平成26年度に施設・事業計画案を作成、再開発準備組合組合が平成28年3月に設立され、平成28年8月に都市計画決定し、平成29年度組合認可、平成30年度工事着工、平成32年度完成予定。(高さ110m、24階のホテル等複合商業施設ビル建設予定)

[南部地区]

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)

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を白紙撤回し、住吉町15番街区を含めた鹿児島港本港区全体で再検討することになった。(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)

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、賃貸マンションが平成28年春頃に完成。分譲マンション(2棟、450戸)を平成28年以降に着工し平成33年頃完成予定。2000人規模の街になる見込み。

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者が開発計画を発表(平成28年2月)。2病院、分譲マンション、ホテル、スーパーマーケット、スポーツ施設等の6棟の複合施設で構成されている(平成32年6月完成予定)。

鹿児島市は人口減少と高齢化の対策として、中心市街地を核に団地、地域集落等を拠点とし、この拠点を外れた地域の開発を抑制し、集約的街づくりを進める立地適正化計画の策定を決定した(平成29年3月公表)。

始良市にショッピングセンターが平成28年春1期オープン、平成29年春2期完成。敷地面積約75,000㎡、1期約40,000㎡、2期約35,000㎡、営業面積1期約28,000㎡、約120店、2期17,000㎡、約180店、建物はRC3F一部4F建。

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。

鹿児島国体2020年に向けたインフラ整備としては、既存施設を活用する方針で、新施設建設の計画はない(現在、鴨池運動公園改修中、平川ヨットハウス建て替え予定)。

大河ドラマのロケ地の整備としては、鹿児島市に大河ドラマ館オープン(30年1月)。付近に歴史ロード「維新ふるさと道」を整備し、「維新ふるさと館」と一体として、観光客受け入れの準備を進めている。また、指宿市に西郷どん館オープン(30年1月)。霧島市に日当山西郷どん村オープン(29年12月)。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

【住宅地】

市町村名	H29 変動率	H30 変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲2.0%	▲1.4%	14	31	148	193
鹿児島市	▲0.8%	▲0.3%	12	22	34	68
鹿屋市	▲2.3%	▲1.9%	0	0	8	8
薩摩川内市	▲2.1%	▲1.7%	0	0	8	8
霧島市	▲2.2%	▲1.7%	1	2	10	13
始良市	▲1.7%	▲1.3%	0	1	4	5
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			9	22	159	190

【商業地】

市町村名	H29 変動率	H30 変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲2.2%	▲1.4%	17	13	63	93
鹿児島市	▲0.3%	+0.4%	17	10	7	34
鹿屋市	▲2.5%	▲2.1%	0	0	5	5
薩摩川内市	▲2.3%	▲1.8%	0	0	5	5
霧島市	▲2.6%	▲2.0%	0	2	6	8
始良市	▲2.9%	▲2.5%	0	0	4	4
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			6	12	70	88

【工業地】

市町村名	H29 変動率	H30 変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲1.9%	▲1.0%	0	1	3	4
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			0	0	4	4

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	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高 価格地	住宅地 鹿児島-1	鹿児島市西田2丁目 16番27	248,000	0.0% (0.0%)	鹿児島中央駅西口周辺の住宅地で、接近性、 利便性に優り、需要は比較的堅調。
	商業地 鹿児島 5-16	鹿児島市東千石町 13番34外	1,040,000	+3.0% (0.0%)	近隣で再開発事業が進行中である。また、同一 路線上で商業ビルの建て替え計画あり。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 鹿児島-31	鹿児島市荒田2丁目 17番4	216,000	+1.9% (+1.0%)	市中心部の利便性の良い住宅地で、再開発 事業の影響を受け、需要は堅調である。
	商業地 鹿児島 5-16	鹿児島市東千石町 13番34外	1,040,000	+3.0% (0.0%)	近隣で再開発事業が進行中である。また、同一 路線上で商業ビルの建て替え計画あり。
下落率 1位	住宅地 指宿-1	指宿市湯の浜4丁目 3090番3	21,000	▲4.5% (▲6.8%)	旧来からの住宅地域であり、需要が駅西側の 区画整理地区等の新興住宅地に流れている。
	商業地 曾於5-2	曾於市財部町南俣 字東馬場11340番2内	16,100	▲4.7% (▲5.6%)	県道沿いの医院が閉院し、薬局も移転するな ど空店舗が増加し、衰退傾向にある。

【県庁所在地について】

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高 価格地	住宅地 鹿児島-1	鹿児島市西田2丁目 16番27	248,000	0.0% (0.0%)	鹿児島中央駅西口周辺の住宅地で、接近 性、利便性に優り、需要は比較的堅調。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町 13番34外	1,040,000	+3.0% (0.0%)	大型店舗の開業で繁華性向上。希少性か ら地価は上昇傾向にある。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 鹿児島-31	鹿児島市荒田2丁目 17番4	216,000	+1.9% (+1.0%)	市中心部の利便性の良い住宅地で、再開発 事業の影響を受け、需要は堅調である。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町 13番34外	1,040,000	+3.0% (0.0%)	大型店舗の開業で繁華性向上。希少性か ら地価は上昇傾向にある。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。

沖縄県

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

高平 光一



1. 県内景気動向

日本銀行那覇支店によると、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、外国客需要も増加していることから、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、前年を上回っている。

先行きの県内景気は、引き続き拡大する可能性が高い。もともと、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+3.0%から+5.5%となり、引き続き上昇基調にある。

県都である那覇市の住宅地も昨年に引き続き上昇基調である傾向はかわらない。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+6.3%となっている。

特に新都心地区やその新都心地区に隣接する真嘉比地区など土地区画整理事業地の土地は利便性が高く、環境条件が良好であるため、非常に人気が高く、空地が少なくなっているため、希少性が出ている。そのため、これらの地域の土地取引は高額であり、那覇市の地価上昇をけん引している。

本年では従来の富裕層が好む地域である泉崎地区や泊地区でも高額取引がみられ、これらの地域は新都心地区との比較において価格が割安で利便性が良好な地域

であるため、土地取引も活発化している。

那覇市以外の市区町村をみると、宜野湾市が昨年+3.5%から+8.1%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+4.0%から今年+6.7%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。

離島については石垣市の地価が昨年は+1.3%、今年も+3.0%となっており、不動産市況が活発化していることを背景とした需要の拡大がみられる。

宮古島市は昨年▲0.5%、今年+0.6%となり、地価は上昇に転じた。ただし、当該宮古島市では地価上昇が顕著な地域と下落している地域が混在しており、二極化する傾向もみられる。

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(+8.2%)。

八重瀬町は土地区画整理事業が進み、商業施設や銀行などの出店、バイパスの開通により那覇市への時間距離が短縮されたことにより、利便性や交通接近性が格段に改善され、那覇市との相対的な地価の割安感を背景に需要が大きく伸びている。大規模ショッピングセンターオープン効果が認められる中城村の住宅地においても地価の上昇が顕著であり(+7.6%)、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。

分譲地、マンション等の販売動向についてみると、特に、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である。

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、需要が旺盛な状況にある。

那覇市周辺地域のマンション動向は、北中城村の大型複合商業施設周辺の方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。

<商業地>

県平均は、昨年の+3.2%から+5.6%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+5.0%であったが、今回も上昇基調にあり、+8.0%となっている。不動産市況としては昨年と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があり、また、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下落傾向にある。

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発などもみられ、那覇市中心市街地の繁华性は高く、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。那覇市以外では、宜野湾市が昨年は+1.9%、今年は+5.3%と上昇率は拡大、浦添市も+7.5%から+8.1%と上昇幅は高い水準で推移している。

那覇市の地価上昇の影響を受けて、価格が割安な那覇市周辺地域に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、商業地の地価上昇は顕著になっている。

離島においても地価は上昇している。

石垣市は昨年+0.6%であったが、観光客の増加等の好材料により、地価上昇率は+3.6%と拡大している。

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。宮古島の商業地は+2.9%と上昇に転じている。

ただし、必ずしも地価が上昇していない地域も存在する。

名護市などの北部の商業地は空き店舗が多く、需要は少ないが、供給も多くはないため、結果として低位均衡しているため、地価は横這いとなった。名護など北部地域は観光客増加による需要をうまく取り込めていない状況にある。

また、うるま市の商業地の一部には需要が見込めない地域が存在しており、地価は下落している。

<工業地>

県平均対前年で+4.5%で今年が+14.6%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。

那覇市への接近性が良好であり、かつ、相対的に割安な豊見城市豊崎地区の工場地取引が高騰しており、隣接する糸満市の工業地がその影響を受けているため、地価の上昇が著しい。

豊見城9-1(豊見城市豊崎)、糸満9-1(糸満市西崎町)がある地域の土地取引は供給が非常に少なく、取引となると高額になる。

その要因は道路インフラの整備が進んだこと(豊見城・糸満道路の開通、その後4車線化)による影響が大きく、那覇市(那覇空港)までの時間距離が短縮されたことにより、那覇市や浦添市の工業地と比較して割安感が顕著になったことが大きい。

○ 主な市町村の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

市町村名	H29 変動率	H30 変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+3.0%	+5.5%	120	5	2	127
那覇市	+3.5%	+6.3%	30	0	0	30
宜野湾市	+3.5%	+8.1%	11	0	0	11
石垣市	+1.3%	+3.0%	3	0	0	3
浦添市	+4.0%	+6.7%	13	0	0	13
名護市	0.0%	0.0%	0	3	0	3
沖縄市	+4.2%	+5.7%	8	0	0	8
豊見城市	+2.6%	+4.5%	5	0	0	5
宮古島市	-0.5%	+0.6%	3	1	2	6
読谷村	+5.0%	+9.7%	2	0	0	2
北谷町	+7.7%	+11.6%	3	0	0	3
八重瀬町	+2.6%	+8.2%	4	0	0	4
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			103	9	2	114

(2) 商業地

市町村名	H29 変動率	H30 変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+3.2%	+5.6%	53	4	1	58
那覇市	+5.0%	+8.0%	19	0	0	19
宜野湾市	+1.9%	+5.3%	7	0	0	7
石垣市	+0.6%	+3.6%	2	0	0	2
浦添市	+7.5%	+8.1%	4	0	0	4
名護市	0.0%	0.0%	0	3	0	3
沖縄市	+2.6%	+5.3%	4	0	0	4
読谷村	+5.0%	+5.1%	1	0	0	1
北谷町	+6.1%	+6.9%	2	0	0	2
中城村		+13.0%	1	0	0	1
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			43	8	1	52

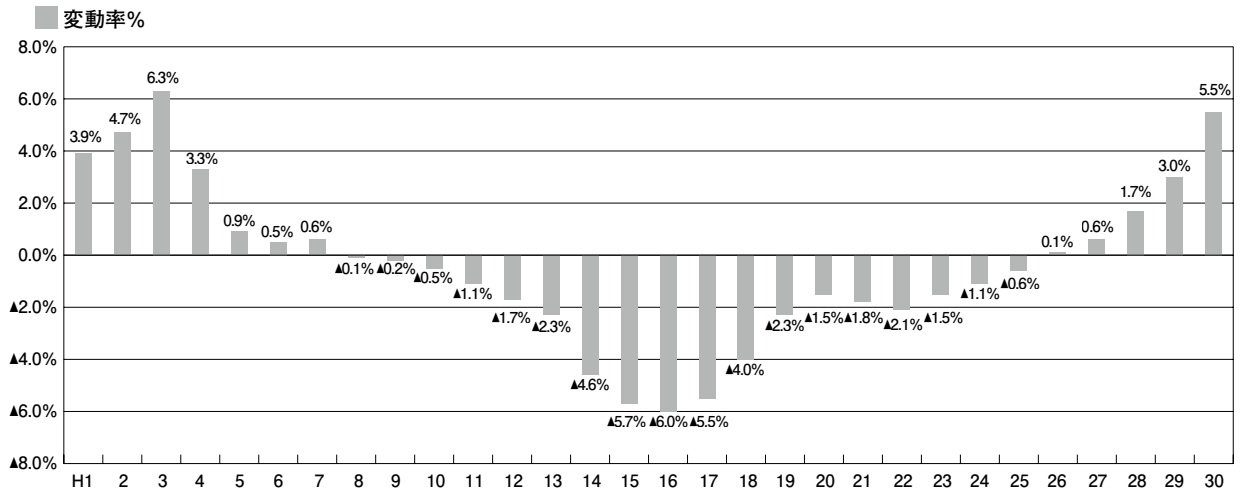
(3) 工業地

市町村名	H29 変動率	H30 変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+4.5%	+13.8%	4	0	0	4
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			4	0	0	4

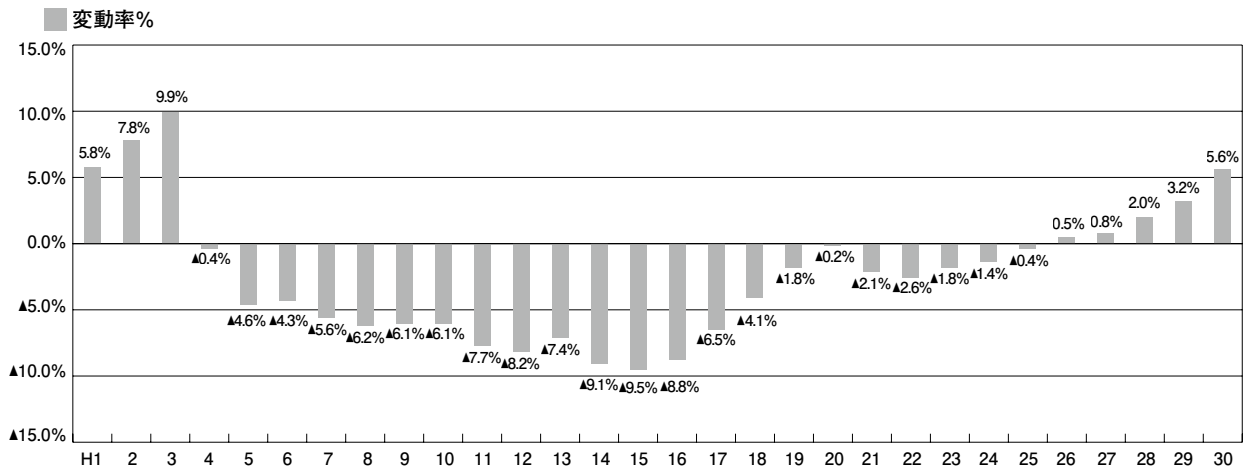
○ 最高価格地及び上昇率1位等の地点について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高 価格地	住宅地 那覇-19	那覇市おもろまち3丁目6番11	270,000	+17.4% (+4.5%)	住宅地は非常に人気が高い新都心地区に所在し、かつマンションの売行が好調であることを背景に面大地の需要は高く、地価上昇率は大きくなっている。商業地も観光客増加や好調な県内景気に支えられて土地需要は旺盛であり、上昇幅は拡大。
	商業地 那覇5-14	那覇市久茂地3丁目1番1	1,005,000	+10.7% (+6.2%)	
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 那覇-19	那覇市おもろまち3丁目6番11	270,000	+17.4% (+4.5%)	住宅地については同上。 商業地は周辺地区の繁華性の増加や土地取引の活性化などにより高い取引事例が見られる。
	商業地 那覇5-18	那覇市安里1丁目469番5	485,000	+16.9% 昨年増設	
下落率 1位	住宅地 宮古島-4	宮古島市城辺字福里西方630番3	8,570	▲1.3% (▲1.4%)	地縁的選好性が強い地域で、人口減少等から土地需要は減退している。 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	39,300	▲3.0% (▲2.2%)	

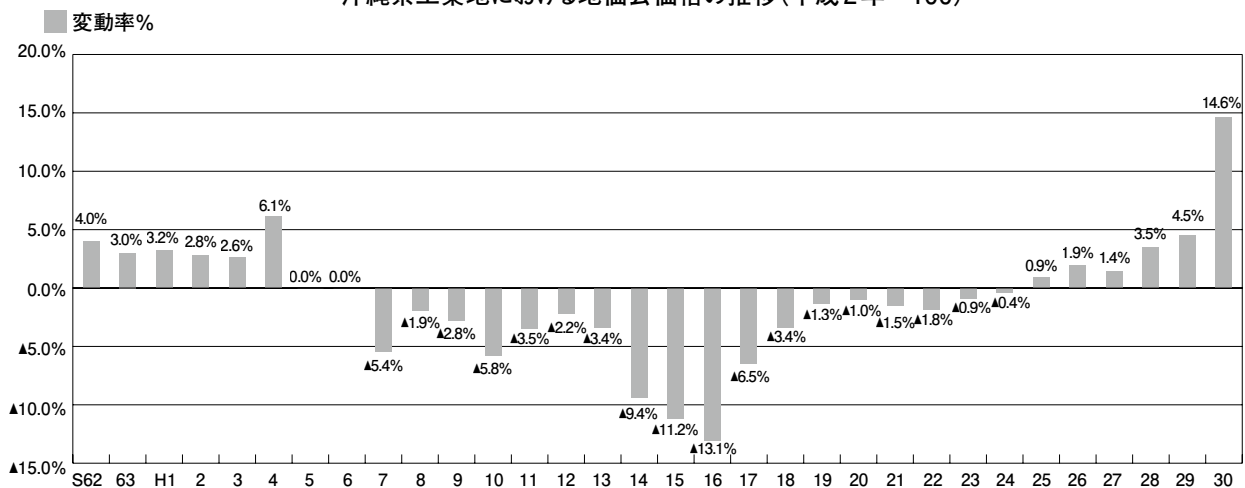
沖縄県住宅地における地価公示平均変動率の推移



沖縄県商業地における地価公示平均変動率の推移



沖縄県工業地における地価公価格の推移(平成2年=100)



【自慢の農産物がある市町村の地価変動】

福岡県

うきは市

地価動向

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
不動産鑑定士 川崎 耕二

うきは市は、福岡県の南東部に位置し、東は大分県日田市と接しています。自然豊かで「フルーツの里」と言われるとおり、市内には各種の農園や果樹園が見られます。また、観光の活性化に力を入れており、「白壁の街」として有名な旧吉井町域を中心に店舗の集積が見られ、観光入込客動向は増加傾向にあります。

このような中、これまで地価下落が大きかった中心商業地の地価も、近年はその下落幅が縮小傾向にあり、また、

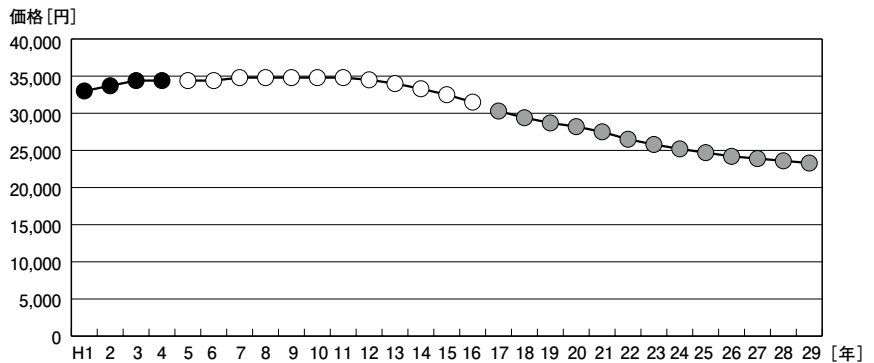
国道210号バイパス沿いでは路線商業地域としての熟成度が高まりつつあります。さらに、住宅地の地価も近年その下落幅が小さくなっています。

うきは市と久留米市との共同で新産業団地の造成が計画されています。当市に本社を持つ筑水キャニコムが当団地のうきは市側に、平成31年稼働を目指して新工場の建設計画があるなど、今後に期待が持たれます。

【住宅地】

	最高価格地	所在	価格(円)	変動率
平成元年	吉井(県) ー1	浮羽郡吉井町字金川950番2	33,000	0.0%
平成29年	うきは(県) ー1	うきは市吉井町字坂瀬川952番2	23,300	▲1.3%

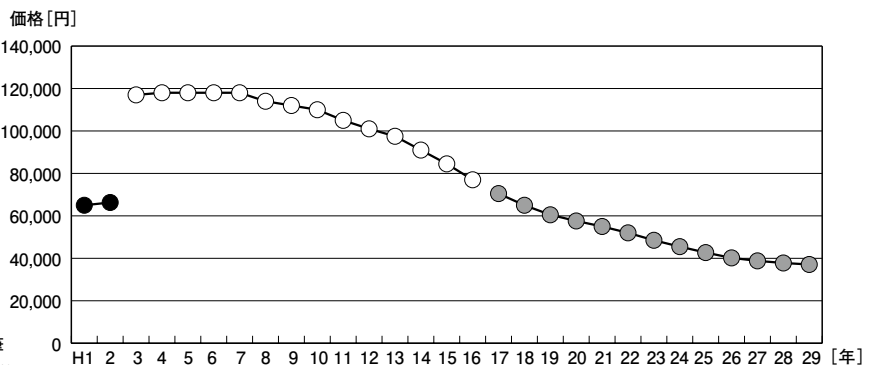
- [吉井(県)ー1]浮羽郡吉井町字金川950番2
- [吉井(県)ー1]浮羽郡吉井町字坂瀬川952番2
- [うきは(県)ー1]うきは市吉井町字坂瀬川952番2



【商業地】

	最高価格地	所在	価格(円)	変動率
平成元年	吉井(県) 5-1	浮羽郡吉井町字高橋1410番8	65,000	0.0%
平成29年	うきは(県) 5-1	うきは市吉井町字札ノ辻1300番ほか1筆	37,100	▲1.9%

- [吉井(県)5-1]浮羽郡吉井町字高橋1410番8
- [吉井(県)5-1]浮羽郡吉井町字札ノ辻1300番ほか1筆
- [うきは(県)5-1]うきは市吉井町字札ノ辻1300番ほか1筆



【アンケート】

質問	回答	質問	回答
総土地面積	117.46㎡ (H30.1.31現在)	農業就業人口	2,304人 (H27.2.1現在)
耕地面積	28,400,000㎡ (H27. 2.1現在)	総世帯数	11,051世帯 (H30.1.31現在)
農業産出額合計	8,690,000,000円 (H27.2.1現在)	農業経営体数	1,417世帯 (H27.2.1現在)
総人口	30,238人 (H30.1現在)	農産物直売所数	2施設 (H27.2.1現在)

うきは市の紹介



筑後川と耳納連山



“フルーツ王国うきは”を支える「うきはテロワール」

九州一の大河筑後川と耳納連山に囲まれたうきは市は、福岡都市圏から車で1時間の距離にありながら、風光明媚な自然環境を今なお保っています。平坦地・山麓部・中山間地が広がる起伏に富んだ地形を活かし、農作物の適地適作が行われてきました。

特に、いちご・桃・ブルーベリー・ぶどう・梨・イチジク・柿・キウイといった四季折々のフルーツ栽培で知られ、さらに、ぶどう41種類、桃31種類、梨11種類、柿11種類など品種も多く、「フルーツ王国」としてPRに力を入れているところです。

このようななか、平成28年度からは地方創生の取組の一環として、フルーツを中心とした市内農産物のブランド化に向け、地勢・地質・気候などの地理的特性に関わる学術的調査を行い、うきはの大地がいかに農業生産に適した自然環境を有しているかを定量的に立証し、「うきはテロワール」と名付けた新たな発想のもとで“うきはブランド”の構築を進めています。

もともと「テロワール」とは、生育地の地理・地勢・気候の特徴をさすフランス語で、環境によって個性が変わりやすいぶどうが原料となるワインの特徴としてよく使われています。うきは市はフランスのワイン産地ボルドーやアルザスとよく似た日本でも非常に珍しい地質・地形を有していることもあり、市の農業をとりまく環境を「うきはテロワール」と命名したものです。

「うきはテロワール」7大自然要素

- ①地形「耳納連山と扇状地」
(水はけと保水性を両立した農業に優しい地形)
- ②気温「絶妙な温度バランス」
(逆転層と呼ばれる気象現象)
- ③土壌「作物が健全に育つ土地」
(扇状地は排水が良好で、深部の根まで呼吸が容易)
- ④風「心地よい山部のそよ風」
(耳納連山北側は最大風速が小さく微風地帯)
- ⑤水「豊富なうきはの恵水」
(ミネラル分を含んだ^{めぐみ}美味しい水)
- ⑥雨「るり色の雨による水分補給」
(適度な夕立による果樹の水分補給と暑さの調整)
- ⑦地理「筑紫の玄関」
(筑後川が筑紫平野に流れ込む玄関口、阿蘇の恵みを受けた最初の土地)

弥生、古墳時代から農村社会が形成され、良質な土壌や地勢・気候に生まれ、人々が生活し、そして現在に至ったうきは市は、ほかの地域にはない優位性を持った地域であるといえます。

みなさん、「フルーツ王国うきは」にどうぞお越しください。

【自慢の農産物がある市町村の地価変動】

佐賀県 白石町

地価動向

公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会
不動産鑑定士 於保 繁樹

白石町は佐賀県の南西部に位置し、有明海の北西部に面した佐賀県を代表する穀倉地帯の中の田園都市です。平成17年1月1日に旧白石町、福富町、有明町が合併し、現在の白石町が誕生しています。

まず、住宅地の最高地は旧白石町の中心部で旧役場の北西至近にあります。平成6年の標準地設定から平成10年までの4年間は微増し、次の平成14年までの4年間は横ばいで推移し、その後平成29年まで15年連続して下落しています。現在はピーク時から▲22%下落しています。住宅地は人口が減少していることを背景に漸減

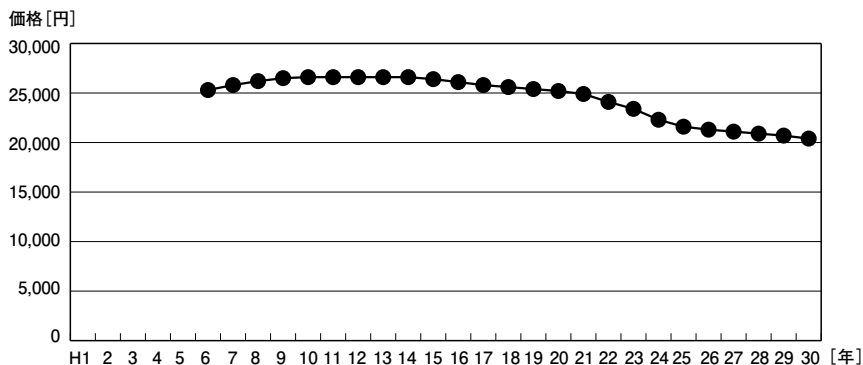
傾向が続くものと予想されます。

一方、商業地の最高地は旧白石町の中心部東端を南北に走る国道207号沿いにあります。平成7年の標準地設定から平成9年までの2年間は横ばいで推移し、その後平成29年まで20年連続して下落しており、設定以来一度も上昇しておりません。現在はピーク時から▲40%下落しています。商業地は景気回復の波及は感じられず、顧客は近隣の大規模店に流れており、漸減傾向が続くものと予想されます。

【住宅地】

	最高価格地 地 点	所 在	価 格 (円)	変動率
平成 6年	佐賀白石 -1	杵島郡白石町大字福田字郷二本楠2027番26	25,300	—
平成 30年	佐賀白石 -1	杵島郡白石町大字福田字郷二本楠2027番26	20,400	▲1.4%

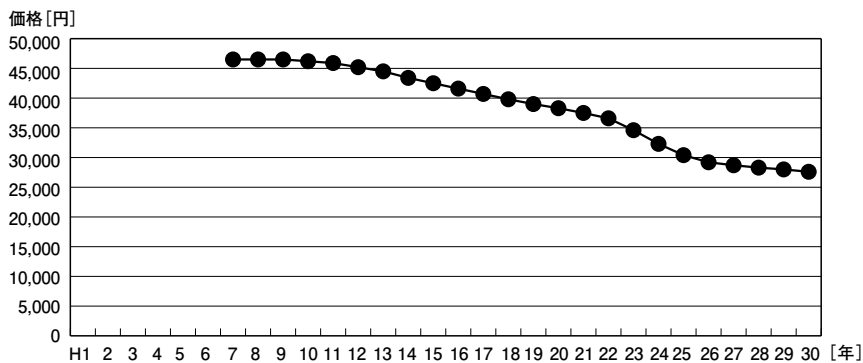
● [佐賀白石-1] 杵島郡白石町大字福田字郷二本楠2027番26



【商業地】

	最高価格地 地 点	所 在	価 格 (円)	変動率
平成 7年	佐賀白石 5-1	大字福田字三本楠2278番1	46,500	—
平成 30年	佐賀白石 5-1	大字福田字三本楠2278番1	27,600	▲1.4%

● [佐賀白石5-1] 大字福田字三本楠2278番1



白石町の紹介



たまねぎ「春一番」



歌垣よりの眺望白石平野(写真上)
れんこん風景(写真下)

白石町特産物紹介

佐賀県の南西部、佐賀市中心部から25km圏内に位置し、北は六角川を境に大町町、江北町、小城市に、西は武雄市及び嬉野市に、南は塩田川を境に鹿島市に接し、東南部は有明海に面しています。

町西方の杵島山系から東方へ広がる広大な白石平野は、古く弥生時代から自然陸化し、中世より現代まで幾多の干拓事業で造成された土地です。特色としては粘質土壌で、米・麦、野菜、施設園芸等の農業好適地帯となっており、特にたまねぎとれんこんについては、全国的にも有数の生産地となっています。

たまねぎは、四十数年前から栽培が始まり、北海道に次いで全国2位を誇る佐賀県の生産量の7割近くが白石町で作られています。品種に応じて、2月から6月まで収穫し、それを小屋などに貯蔵・乾燥させて、10月まで必要な時に全国へ出荷されます。

生で食べておいしいのは、「スイートハートオニオン」や「春一番」という極早生の品種です。やわらかくて甘味があり、サラダなどでそのまま食べられるので、栄養価の損失もありません。

もちろん、炒めたり、揚げ物にしたり、白石たまねぎの用途は多彩で、和・洋・中のどの料理にも幅広く使用されています。

もっちりとした食感が自慢のれんこんは、白石平野の粘土質の土壌で育ったためで、その品質では全国一との折り紙つき。約95年前の大正11年、水はけの悪かった土地に一人の農夫が植えたことがきっかけで栽培が始まりました。重粘土質の独特の土壌で全国屈指の高品質のれんこんが栽培されています。

県内れんこん生産の約9割を白石町が占めており、ビタミンCはレモンの約2/3、便秘に有効なペクチンなどの食物繊維を含みます。オクラやヤマモトと同じ糖たんぱく質があり、滋養強壮作用もあります。

夏に採れるれんこんはシャキシャキ感があり、サラダなどにピッタリです。冬場は、ホクホク感があり、お煮しめ、天ぷら、おでんなどに最高です。「見通しがきく」と縁起のいい食べ物でれんこんかりんとう、チップス、アイスなどの加工品があります。お盆や正月用として全国に出荷されます。

【アンケート】

質問	回答	質問	回答
総土地面積	99.56km ² (H30.2.1現在)	農業就業人口	3,149人(H27.2.1現在)
耕地面積	5,930ha(H27.7.15現在)	総世帯数	7,707世帯(H30.1.31現在)
農業産出額合計	1,966千万円(H27現在)	農業経営体数	1,762世帯(H27.2.1現在)
総人口	23,624人(H30.1.31現在)	農産物直売所数	3施設(H30.2.1現在)

【自慢の農産物がある市町村の地価変動】

長崎県 諫早市

地価動向

公益社団法人 長崎県不動産鑑定士協会
不動産鑑定士 宮崎 英之

「諫早市」は県の中央部に位置する県内交通の要です。平成17年3月1日に、諫早市、多良見町、森山町、飯盛町、高来町、小長井町の1市5町が合併しました。

「住宅地域」は市街地中心部及び周辺部の既成住宅地域と小中規模の開発分譲地、郊外の大型住宅団地、旧町の農家集落を中心とした既成住宅地域に大別されます。当市は長崎市と隣接することからベッドタウンとしての要素が強く、今後も住宅地の新規需要が期待されます。

「商業地域」は中心が「栄町商店街」のアエル中央商店街と「JR諫早駅前」の永昌東町商店街の2ヶ所ですが、近年は郊外型大型小売店舗等への顧客流出に伴い業績不振が続き、空洞化してきています。

「JR諫早駅」周辺は、九州新幹線西九州ルート(長崎ルート)の整備にあわせた事業の一つである再開発ビルの一部及び自由通路等の建設が進行中です。

下記の表は、地価公示の代表標準地諫早-2原口町の最近の地価動向です。平成26年に53,200円/㎡になってから平成29年まで4回同じ価格が続いています。

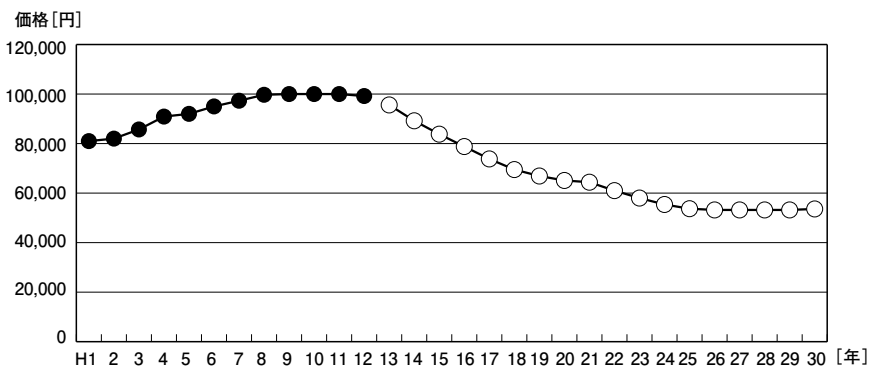
長年の地価下落により底値圏に達したとの判断ですが、事例が少ないため、上に行きにくい状況です。この付近は、諫早家の殿様のお屋敷があったところで、諫早では上級な住宅地域です。近くの寺には殿様やお姫様、家臣団のお墓が多く所在しています。

この諫早-2は昭和57年の地価公示開始2年目からの継続地点であり、最初71,000円/㎡から始まり、バブル期に上昇を続け、平成8年地価調査で100,000円/㎡に達しましたが、平成11年地価調査まで4回同じ価格が続きました。平成12年から平成26年まで下落を続け、平成26年からまた4回同じ価格となりました。新しい次元に入るのには、非常に大きなエネルギーが必要なようです。

【住宅地】

	最高価格地	所在	価格(円)	変動率
平成元年	諫早-2	原口名字会下坂1057番2	81,000	0.0%
平成30年	諫早-2	原口町1057番2	53,600	0.8%

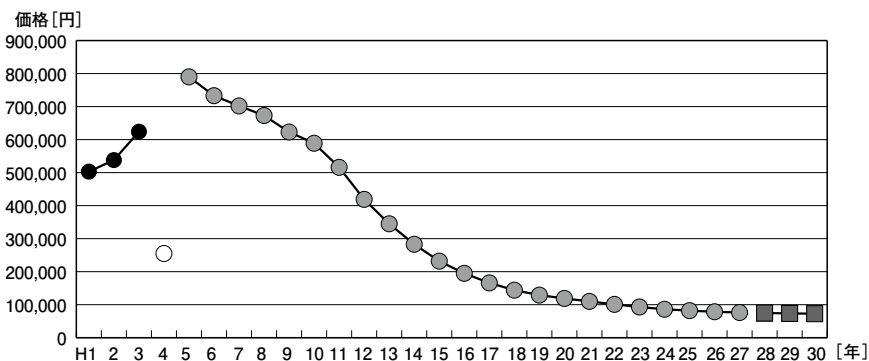
● [諫早-2]原口名字会下坂1057番2
○ [諫早-2]原口町1057番2



【商業地】

	最高価格地	所在	価格(円)	変動率
平成元年	諫早5-1	本町26番	503,000	1.6%
平成30年	諫早5-2	栄町8番「栄町1-10」	72,700	▲1.1%

● [諫早5-1]本町26番
○ [諫早5-1]天満町179番
● [諫早5-2]栄町1番2号「栄町1-5」
■ [諫早5-2]栄町8番「栄町1-10」



諫早市の紹介



馬鈴薯収穫風景



伊木力みかん(写真上), 中央干拓地(写真下)

【写真出典：諫早市】

諫早市の農産物

諫早市は、長崎県の中央部に位置し、長崎・島原・西彼杵の各半島の結節部を占め、古くから交通の要衝として大きな役割を果たしています。また、東は有明海、西は大村湾、南は橘湾と三方を海に囲まれ、北は美しい多良山系を望み四季折々の豊かな自然に恵まれています。

市の中央部を流れる本明川は、市街地を通過して有明海に注ぎ、下流の諫早平野は、県下最大の穀倉地帯です。また、国営諫早湾干拓事業により造成された広大な農地では、調整池からの安定した農業用水を利用し、先駆的かつ環境に優しい大規模営農が展開され、タマネギ、レタス、キャベツなどの露地野菜、ミニトマト、キクなどの施設野菜や飼料作物が栽培されています。

有明海から多良山麓を望む肥沃な丘陵地では、長崎県内一の畑作タマネギ産地となっていて、柔らかく甘みが強いことが特長の「諫早たまねぎ」が栽培されています。

西部の大村湾沿岸は、急傾斜地にみかん畑が広がる風光明媚な景勝地です。この地のみかんは200有余

年の歴史があり「伊木力みかん」として銘柄も確立しています。温暖な気候、海岸地域の傾斜地で、太陽・海・大地の恵みに育まれた「伊木力みかん」は、小ぶりですが、皮が薄く、糖度が高いことで知られています。

南部の橘湾沿いに広がる畑地帯は、東に雲仙を望む景勝地で、畑地の大部分が南斜面であり温暖な気候の丘陵地です。この地域は傾斜地が多く、狭小で不整形な圃場が多い地区であったが、大規模な基盤整備の実施により圃場条件が大きく改善され、現在では、この地区の生産者の露地野菜経営規模・販売額は県央地域でもトップクラスであり、馬鈴薯、人参を主産品とした露地野菜専業の農業が展開されています。春馬鈴薯は、県内随一のメーカー産地であり「いさはやポテト元気くん」の銘柄で出荷され、市場で高評価を受けています。

諫早市では、市内各地域において、豊かな自然環境の下その特性にあった農業が展開され、多彩な農作物が生産されています。

【アンケート】

質問	回答	質問	回答
総土地面積	341.79Km ² (H28.10.1現在)	農業就業人口	3,729人(H27.2.1現在)
耕地面積	6,710ha(H28.7.15現在)	総世帯数	52,545世帯(H30.1.1現在)
農業産出額合計	153億3千万円(H27.2.1現在)	農業経営体数	2,647経営体(H27.2.1現在)
総人口	136,382人(H30.1.1現在)	農産物直売所数	14施設(H30.1.1現在)

【自慢の農産物がある市町村の地価変動】

熊本県 菊池市

地価動向

公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会
不動産鑑定士 津留 伴一

菊池市は農林業が基幹産業ですが、一方で、市内各地に工業団地が整備されており、IT・バイオなどの先端産業を中心に企業立地が進んでいます。また、市内各地に温泉施設が点在しており、菊池市の中心地(隈府)には県内有数の温泉郷である菊池温泉街があるものの、往時の賑わいはみられず、観光客数は全盛期に比較して減少しており、旅館等の閉鎖もみられます。

菊池5-1の地価は、温泉街の衰退とそれに伴う商店

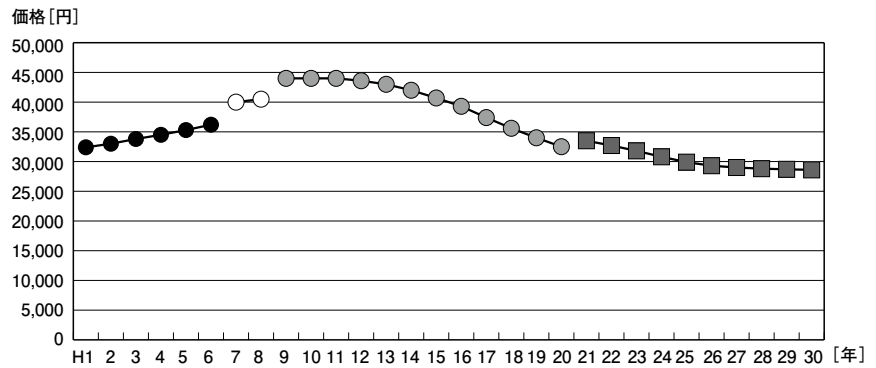
街の減少や他市町村の大型商業施設への顧客の流出などにより、平成10年から下落に転じており、特に平成22年から25年にかけて連続して10%近くの下落を続けていましたが、最近では周辺の住宅地価格水準まで落ち込んだ結果、下落率は相当縮小しています。

住宅地菊池-1の地価も、人口減少等により需要が低迷している中、平成22年以降下落を続けており、最近では商業地同様、下落率は相当低くなっています。

【住宅地】

	最高価格地 点	所 在	価 格 (円)	変動率
平成 元年	菊池-2	北宮字北田 317番14	32,400	1.3%
平成 30年	菊池-1	隈府字前田 898番5	28,600	▲0.3%

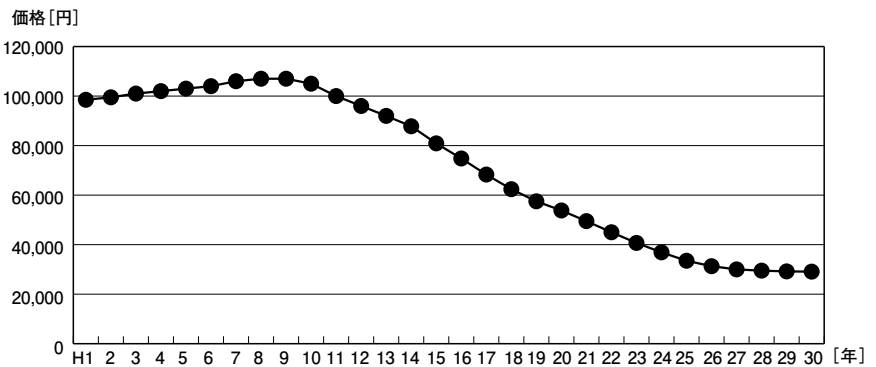
- [菊池-2] 北宮字北田317番14
- [菊池-3] 大琳寺字東善寺225番21
- [菊池-1] 隈府字北城下1365番4外
- [菊池-1] 隈府字前田898番5



【商業地】

	最高価格地 点	所 在	価 格 (円)	変動率
平成 元年	菊池 5-1	隈府字南古町 472番31	98,500	2.1%
平成 30年	菊池 5-1	隈府字南古町 472番31	29,100	▲0.3%

- [菊池5-1] 隈府字南古町472番31



【アンケート】

質問	回答	質問	回答
総土地面積	276,850,000㎡ (H27.2.1現在)	農業就業人口	4,175人 (H27.2.1現在)
耕地面積	59,500,000㎡ (H27.2.1現在)	総世帯数	19,038世帯 (H30.1.3現在)
農業産出額合計	3,710千万円 (H27.2.1現在)	農業経営体数	2,257世帯 (H27.2.1現在)
総人口	49,349人 (H30.1.3現在)	農産物直売所数	10施設 (H27.2.1現在)

菊池市の紹介



菊池溪谷

豊富な農産物等

そして温泉に恵まれたまち～菊池市

全国で農業粗生産額ベスト5に入る熊本県のなかで、菊池市は日本名水百選に認定された菊池溪谷に代表される清らかな水と豊かな自然に恵まれ、良質な農産物等を生産しております。以下いくつかの農産物等を紹介いたします。

豊かな水と大地と気候など大自然の恩恵により、菊池市の七城米は日本穀物検定協会食味会で最高位である「特A」を9回受賞するなど、国内で最も評価の高いお米といえます。更に、2015年、2016年には、米・食味分析鑑定コンクール国際大会国際総合部門で最高賞の金賞を受賞し、世界最高事業米にも選ばれました。

また、当市は西日本有数の畜産地帯であり、ブランド牛である「旭志牛」や菊池産のお米(飼料用米)を食べて育った「えこめ牛」が生産されており、大自然の中で愛情こめて育てられた牛はストレスが少なく、「おいしい牛肉」との評価を得ています。

そして、熊本県はメロンの生産量全国3位を誇りますが、その中でも七城のメロンは高品質で、ゼリーやパンなど加工品も多く、本県の特産品になっています。



その他にも、ごぼうや椎茸、菊芋、イチゴなど豊富な農産物に恵まれております。

昭和29年に湧出した菊池温泉は、別名「美肌の湯」「化粧の湯」と呼ばれ、肌が化粧をした後のように美しくなると言われています。菊池溪谷などの自然とふれあい、湯量豊富な菊池温泉でゆったりと心身の疲れをいやし、おいしい菊池市の農産物等に舌鼓を打ってもらえれば、これ以上の至福の時はないと思われます。

ぜひ菊池市へおいでいただきますよう、お待ちしております。

【自慢の農産物がある市町村の地価変動】

大分県 国東市

地価動向

公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会
不動産鑑定士 脇坂 敬規

今回紹介する^{くにさき}国東市(旧国東町)の標準地は、昭和49年から県内11市で実施されていた地価公示であるが、平成6年に都市計画区域を設定していた7町が新たに加わった際に設定された地点である(商業地は平成7年から)。

旧国東町の住宅地の標準地は設定当初からの変更はないが、価格推移は旧国東町の過疎化の流れを反映するものとなっている。当初は一般住宅のほか「営業所等が見られる中心部の」住宅地としての地位を維持していたが、現在は「アパートのほか空地も残る」という利用現況の変更の通り、衰退傾向をたどる。市の人口は約28,000人であるが、減少率は5年間で10.3%の減少、高齢化率は5年間で4.8%上昇の41.1%と県全体の30.9%を大きく上回り、地価下落傾向が続く大きな要因となっている。

商業地の標準地は、沿岸部旧道沿いの古くからの商店街には既に大分県地価調査の基準地が設定されていたため、旧道を並行して走る国道213号に設定された。

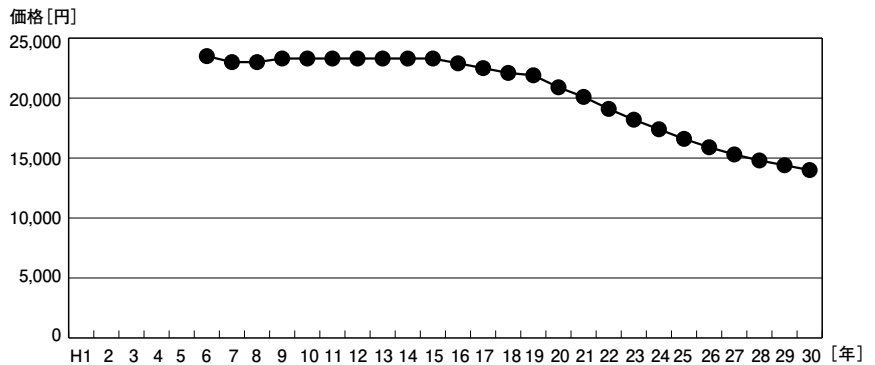
その後の平成18年の4町合併により国東市となり、旧国東町役場がそのまま市庁舎として使用されるが、旧道沿いの商店街と同様に空き店舗が目立ち衰退傾向にあった前国東5-1から、総合文化施設や各種公共施設、スーパー等が集積する同国道沿い南方に、新市庁舎の完成とともに平成28年に選定替えされた。標準地5-1の選定の経緯、価格推移は、旧国東町の商業地の変遷を表すものでもある。

このように国東市の地価の推移は、人口減少や中心商店街の衰退など市町村の多くが直面する状況を反映するものである。しかし、国東半島の山岳信仰や山岳仏教文化など奥深く神秘的な土地の力に惹きつけられる人たちも少なくない。国東の自然や文化を巡るトレッキングツアー、地元の芸術家や工芸家の工房ギャラリーめぐりなど多彩なイベントを企画、開催し、国東市の有する土地(仏教や農村文化等)と自然(農林水産物、風景等)を生かした貨幣価値以上の魅力発信に官民あげて取り組んでいる。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成6年	国東-1	国東町鶴川字上水手269番1	23,500	—
平成30年	国東-1	国東町鶴川字上水手269番1	14,000	▲2.8%

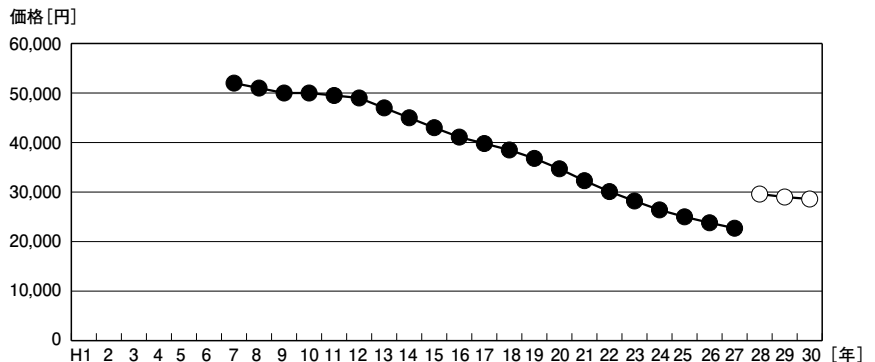
● [国東-1] 国東町鶴川字上水手269番1



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成7年	国東5-1	国東町田深字下町497番外	52,000	—
平成30年	国東5-1	国東町鶴川字宮ノ下120番1	28,600	▲1.4%

● [国東5-1] 国東町田深字下町497番外
○ [国東5-1] 国東町鶴川字宮ノ下120番1



国東市の紹介



オリーブ畑



国東市は、大分県北東部、丸く突きでた国東半島東部に位置します。国の重要文化財や重要無形民俗文化財の指定を受けた文化遺産が数多くあり、歴史を感じることのできるまちです。また、長い海岸線を有し、海沿いの道はドライブに最適ですので、ぜひお越しいただきたいと思います。

農業では、イチゴ、ミカン、キウイフルーツ、ミニトマト、ネギ、シタケなどが特産品です。今回、「一押し農産物」として、ご紹介したいオリーブは、国東市が地中海気候に似ていて、栽培に適していることから、平成20年より市の推進品目として作付けをされるようになりました。オリーブといえば、オリーブオイルの原料で、地中海沿岸でとれるというぐらいのイメージしかないと思いますが、実は、日本でも栽培されていて、香川県小豆島で1910年頃はじめて成功し、現在は、全国各地で栽培されており、国東市内にも、31戸の生産農家と1社が栽培をしています。この1社は、平成28年には、国東市農業団地に約3,500本のオリーブ樹を定植しました。将来は20,000本のオリーブ栽培を目指していて、完成すれば、九州でも最大級のオリーブ農園になります。

国東市でのオリーブの栽培は、6次産業という言葉が使われていますが、生産・収穫、加工・製造、流通・販売の全ての段階に取り組み、ブランド化を目指しています。

例年開催しているオリーブの収穫を体験するツアーは、大盛況で、多数のお客様の参加をいただいています。このツアーでは、自分で収穫したオリーブの搾油見学、テイスティングのほか、ハンドクリーム作り体験、オリーブをはじめとする地元の食材を使った料理が楽しめます。

オリーブオイルは、健康志向の方が増えたためか、消費量が増えてきており、国東市のオリーブオイルは、販売後、すぐに売切れてしまいます。国東市の100%のオリーブオイルは、果実を収穫後24時間以内に搾っていて、鮮度にとことんこだわっています。また、搾油工程で何も添加しない正真正銘のエクストラバージンオイルだから、人気があるのだと思います。国東産のオリーブオイルは、JA等で購入出来ます。今年度は、約2tを収穫して、今後、収穫量を増やしていく予定です。

国東市は、オリーブのように新たな事業へのチャレンジをつづけていき、実を結ぶように努力していきます。

【アンケート】

質問	回答
総土地面積	318,100,000㎡(H29.10.1現在)
耕地面積	23,948,300㎡(H27.2.1現在)
農業産出額合計	6,790,000,000円(H27現在)
総人口	28,736人(H29.12.31現在)

質問	回答
農業就業人口	2,426人(H27.2.1現在)
総世帯数	13,189世帯(H29.12.31現在)
農業経営体数	1,698世帯(H27.2.1現在)
農産物直売所数	4施設(H30.1.31現在)

【自慢の農産物がある市町村の地価変動】

宮崎県 **西都市**

地価動向

公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会
不動産鑑定士 鬼東 宜朗

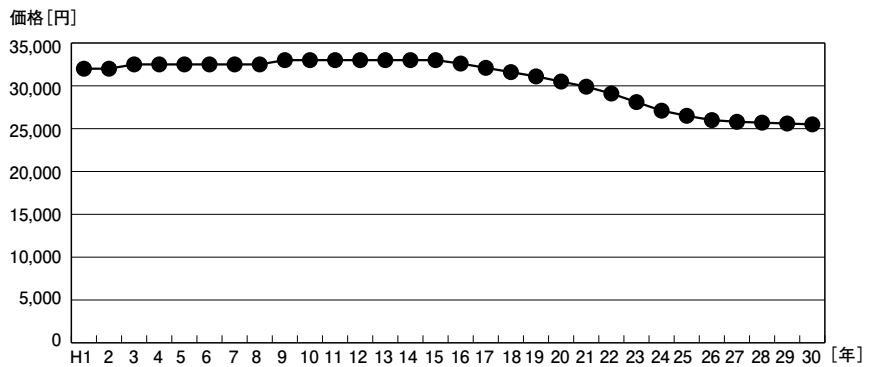
西都市は、宮崎県のほぼ中央部に位置し、昭和33年に市制を施行後、昭和37年に現在の市域となりました。市域の約7割を山岳地帯が占め、当市の北西から南東に向かって一級河川一ツ瀬川が貫流し、上流部では無数の小川が渓谷を刻み、それらの流れが集まって九州最大の貯水量を誇る一ツ瀬ダムとなっています。下流は宮崎平野が広がり、西岸の洪積層台地には300余

基の古墳数を有する西都原古墳群が広がっています。住宅地の最高価格地は平成2年から平成15年まで若干の上昇はありますが概ね横ばいで推移し、平成16年に下落に転じた後、現在まで下落傾向が継続し、平成29年は平成2年比で▲20.0%となっています。商業地の最高価格地は平成7年以降、下落が続いており、平成29年は平成2年比較で▲61.3%となっています。

【住宅地】

	最高価格地	所在	価格(円)	変動率
平成元年	西都-1	西都市聖陵町1丁目30番2	32,000	0.0%
平成30年	西都-1	西都市聖陵町1丁目30番2	25,500	▲0.4%

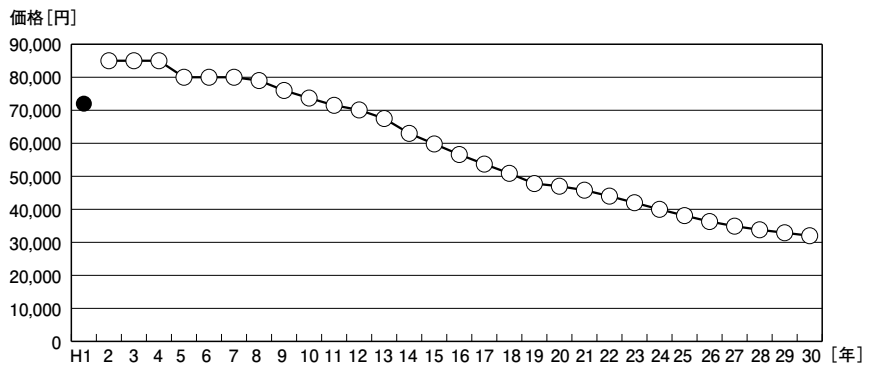
● [西都-1]西都市聖陵町1丁目30番2



【商業地】

	最高価格地	所在	価格(円)	変動率
平成元年	西都5-1	西都市御舟町2丁目61番	72,000	0.0%
平成30年	西都5-1	西都市小野崎1丁目61番	32,000	▲2.7%

● [西都5-1]西都市御舟町2丁目61番
○ [西都5-1]西都市小野崎1丁目61番



【アンケート】

質問	回答	質問	回答
総土地面積	438,790,000㎡(H28.10.1現在)	農業就業人口	5,499人(H27.2.1現在)
耕地面積	32,860,000㎡(H27.2.1現在)	総世帯数	13,858世帯(H30.1.1現在)
農業産出額合計	24,350,000,000円(H29.3.31現在)	農業経営体数	1,550世帯(H27.2.1現在)
総人口	30,868人(H30.1.1現在)	農産物直売所数	3施設(H29.3.31現在)

西都市の紹介



宮崎マンゴー発祥の地・西都市

西都市は宮崎県のほぼ中央に位置します。かつて古代日向の都として栄え、「古事記」や「日本書紀」に登場する伝承地が市内に数多く残るとともに、310基以上の古墳が集まる日本最大の古墳群・国の特別史跡「西都原古墳群」があるなど歴史ロマンあふれるまちです。その西都原古墳群がある西都原台地には、春は2千本の桜と約30万本の菜の花が、秋は約300万本のコスモスが咲き誇り、年間約100万人の観光客が訪れます。

基幹産業は農業で、温暖な気候や豊かな土壌、九州山地を背景とする恵まれた地域特性を活かし、多種多様な農産物が生産される日本有数の農業生産地帯です。そして、新しいことに挑戦する気概と英知、高い技術を持つ生産者によって育てられた農産物は、味の良さや栄養価の高さなどから、県内外で高い評価を得ています。代表的なものにピーマンや中型カラーピーマン、キュウリ、スイートコーン、ニラ、ユズ、牛肉、完熟マンゴーなどがあり、中でも完熟マンゴーは「完熟マンゴーの生産地」としてイメージが定着した宮崎県の中でも、その発祥の地として確固たる地位を確立しています。

西都産マンゴーの歴史は、昭和59年、JAの技術員が沖縄視察で出会ったマンゴーに感銘を受け、その将来性を見込んだ時から始まりました。翌年、沖縄県から苗木を取り寄せ、わずか数戸の農家によって栽培がスタート。同時期に沖縄県で視察研修を開始するなど、農家間で栽培技術の情報を共有しながら、徐々に生産体制を整えていきました。昭和63年に約200kgのマンゴー

を初収穫。輸入マンゴーとの食べ比べを行い、西都産マンゴーの美味しさを確信しました。また、現在は主流となっている「完熟して自然落果したものをネットで収穫する方法」は、生産者と当時の技術員が試行錯誤して生み出したもので、他の生産者も美味しいマンゴーが生産できるよう特許申請を行いませんでした。そして、平成16年3月、宮崎県産マンゴーのパイオニア的な存在となった功績が認められ、「第33回日本農業賞」で優秀賞を受賞しました。

栽培開始から30年以上経った今も、当時と変わらない情熱と愛情でマンゴーが育てられています。鮮やかな深紅色、漂う甘い香り、トロリとした食感と濃厚な甘味の西都産マンゴーは、4～7月に出荷の最盛期を迎えます。太陽の恵みと生産者の想いがたくさん詰まったマンゴーをぜひご賞味ください。



西都原台地に咲く桜と菜の花

【自慢の農産物がある市町村の地価変動】

鹿児島県 指宿市

地価動向

公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会
不動産鑑定士 大吉 修郎

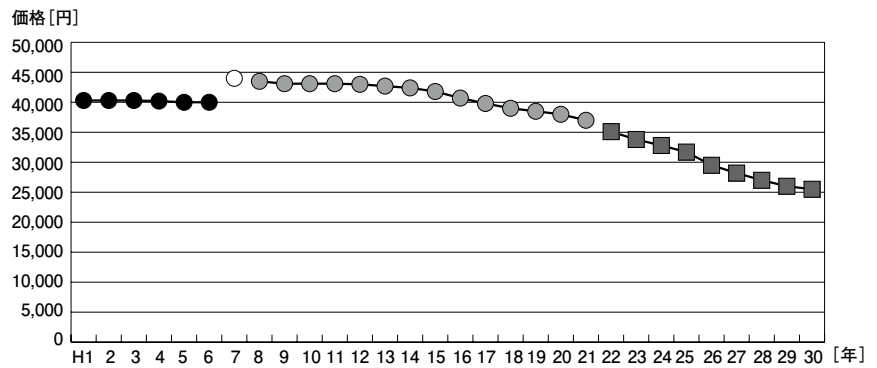
指宿市は、旧指宿市、旧山川町、旧開聞町が平成18年1月1日に合併して誕生しました。池田湖、開聞岳、長崎鼻、天然砂むし温泉など観光資源に恵まれ、近年はオクラの産地として名を馳せています。平成27年国勢調査によると人口41,831人・世帯数18,509、直近では推計人口平成29年12月1日時点で人口40,500人・世帯数18,170世帯となっています。市内には地価公示標準地10地点(住宅地7地点、商業地3地点)、地価調査基準地

12地点(住宅地9地点、商業地2地点、林地1地点)が設定されており、全体的には下落傾向にあるものの、その下落幅は一部を除き縮小傾向にあります。この動きは特に指宿市の観光玄関口である指宿駅周辺に設定された最高地(住宅地は地価公示標準地・指宿-3、商業地は地価公示標準地・指宿5-1)において顕著であり、当面の間、この傾向は続くものと予測します。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成元年	指宿-1	指宿市湯の浜4丁目3090番3	40,300	0.8%
平成30年	指宿-3	指宿市十二町字中川路後2101番5	25,500	▲1.9%

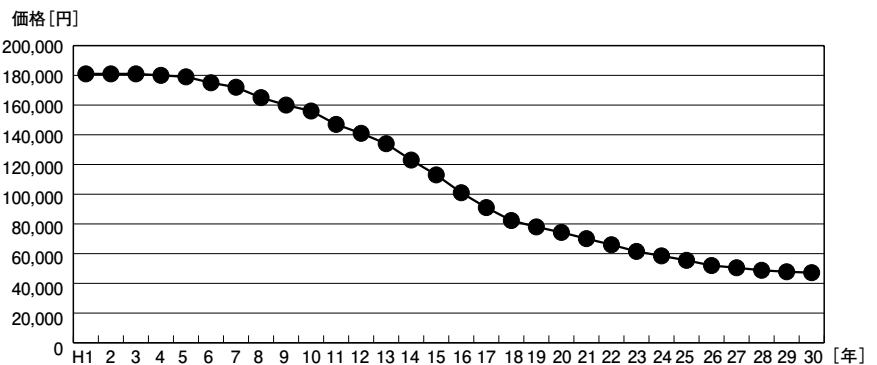
- [指宿-1] 指宿市湯の浜4丁目3090番3
- [指宿-3] 指宿市十二町字中川路2178番1外
- [指宿-3] 指宿市十二町字中川路後2101番1
- [指宿-3] 指宿市十二町字中川路後2101番5



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成元年	指宿5-1	指宿市湊1丁目1939番2	181,000	0.6%
平成30年	指宿5-1	指宿市湊1丁目1939番2	47,200	▲1.3%

- [指宿5-1] 指宿市湊1丁目1939番2



【アンケート】

質問	回答	質問	回答
総土地面積	148.84km ² (H30.1.1現在)	農業就業人口	2,825人(H27.2.1現在)
耕地面積	175,331a(H27.2.1現在)	総世帯数	18,170世帯(H30.1.1現在)
農業産出額合計	15,894,317千円(H28年度)	農業経営体数	1,400世帯(H27.2.1現在)
総人口	40,498人(H30.1.1現在)	農産物直売所数	4施設(H30.1.1現在)

指宿市の紹介



指宿を代表する夏野菜・オクラ



オクラの花



畑作業

指宿市は、薩摩半島最南端に位置し、平成18年1月1日に指宿市、山川町、開聞町が合併し、新「指宿市」が誕生しました。中央部に九州最大の湖「池田湖」、東部に潮の干満で陸続きになる、環境省のかおり風景100選に認定された「地林ヶ島」、南西部に標高924m、日本百名山のひとつで薩摩富士と呼ばれる「開聞岳」、南部に南国ムード漂う「長崎鼻」があります。また、本市は霧島火山帯、鹿児島湾入口の阿多カルデラの中に位置することから、その副産物として、世界的にも珍しい天然砂むし温泉をはじめとする豊富な温泉資源に恵まれています。

本市の農業は、温暖な気候と豊富な水資源や温泉熱、基盤整備された広大な農地などの有利性を活かし、そらまめ、実えんどう(グリーンピース)、スナップえんどう、オクラなどの野菜をはじめ、花き・観葉植物、果樹、葉たばこなどの生産や畜産が盛んに行われています。

その中でも指宿市を代表する野菜は、ネバネバが特徴的な夏野菜・オクラです。指宿市はオクラ生産量日本で、全国有数のオクラ産地です。約1200戸の生産者が栽培し、全国生産量の約40%、年間約4000トンのオクラが生産されています。7~8月の最盛期には、オクラの黄色い花畑が指宿市の至るところに広がり、初夏の訪れを感じさせます。

オクラは、アフリカが原産地であり、温暖な気候の指宿

にぴったりの野菜として、昭和40年代から栽培が広まりました。現在では、それに加えて、ハウス栽培も行われています。これによって、旬の夏だけでなく、より長い期間の栽培が可能となり、皆さんの食卓に新鮮なオクラを送り届けています。

オクラは、最近ではその機能性にも注目が集まっています。便秘の解消などが期待される水溶性の食物繊維であるペクチン、β-カロテン、ミネラル分を豊富に含み、夏バテの予防にお勧めの野菜とされています。

指宿市では、オクラの機能性にさらに注目し、指宿市ヘルスケア推進協議会を立ち上げました。大学、農家、地元企業などが連携し、生活習慣病予防及び介護予防対策として、オクラを活用した新たな「食」の開発・普及などを推進し、「健康寿命」の延伸を目指しています。

平成28年度に実施した試験では、指宿産のオクラを乾燥・粉末化して摂取することによって、体内血糖値の上昇を抑えられたという結果を得ることができました。

今後はさらに事業を展開し、健康への効果だけでなく、本市を訪れる年間400万人の観光客の方が観て、触れて、食することで地域への波及効果が広がることを期待しています。

「豊かな資源が織りなす食と健幸のまち」指宿市。私たちは食を通して、皆さんを元気にします。

【自慢の農産物がある市町村の地価変動】

沖縄県 東村

地価動向

公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会
不動産鑑定士 大嶺 克成

東村の地価の指標としては、沖縄県が各年の7月1日現在の価格を発表する「地価調査」による基準地の標準価格があります。その長期的な動きは以下に掲げるグラフの通りとなっております。

東村の概況は前述の通りで、長期的には人口が減少しております。その動きとともにバブルの終了等の経済的要因も加わり地価は長期的な下落となっておりますが、近年は、概ね横ばいとなっております。

地価調査における東村の基準地は東-1、東-2、東-3の3か所が存し、これらの地価が土地取引の指標となり、固定資産税や相続税評価へ影響を与えております。

基準地の東-1のグラフが平成7年に途切れているのは、選定替と言って基準地が変更になったためです。価

格帯は、字平良に存する東-3が一番高く、次いで字有銘に存する東-1、そして字宮城に存する東-2となっております。

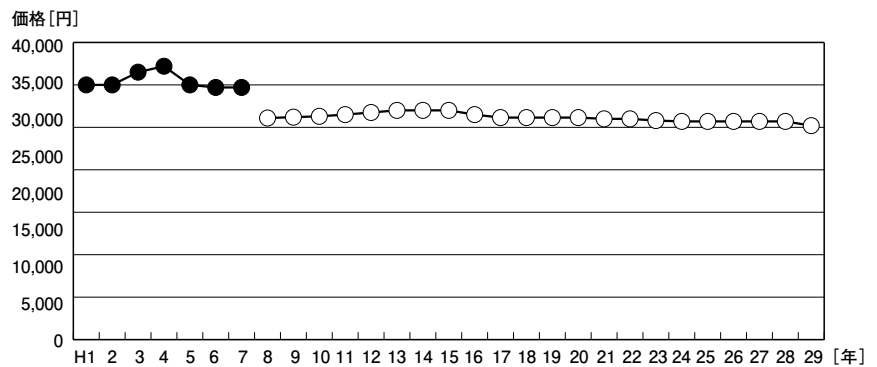
今後地価を上昇に結び付けるためには、増加し続ける県内入域観光客の増加を村の収益に結び付けることと、人口の減少を止め、更には増加へと転換させる村の施策が重要なカギとなるのではないかと考えられます。

東村は、ゴルフの宮里三兄弟の出身地として全国的に有名であるのみならず、甘みが増して生食で人気のパン、従来から有名な「つつじ祭り」など、観光客を呼び込むツールは豊富であるので、今後の発展が期待される地域となっております。

【住宅地】

	最高価格地 点	所 在	価 格 (円)	変動率
平成元年	東(県) -1:旧	東村字慶佐次兼久原758番175外	6,000	—
平成29年	東(県) -3	東村字平良平良原492番	5,040	▲1.9%

● [東(県)-1:旧] 東村字慶佐次兼久原758番175外
○ [東(県)-3] 東村字平良平良原492番



【アンケート】

質問	回答	質問	回答
総土地面積	81.88km ² (H29.12.31現在)	農業就業人口	358人(H27国勢調査)
耕地面積	330ha(H27農林業センサス)	総世帯数	922戸(H29.12.31現在)※住民基本台帳
農業産出額合計	2,140,000,000(H27農林業センサス)	農業経営体数	171戸(H27農林業センサス)
総人口	1,804人(H29.12.31現在)※住民基本台帳	農産物直売所数	1施設(H30.1.31現在)

東村の紹介



パイナップルの圃場／ハウス栽培(左)・露地栽培(右)



東村は、沖縄本島北部の東海岸に位置し、県庁所在地である那覇市から約90km、北部の中核都市の名護市から約24kmの距離にあり、北は国頭村、西は大宜味村、南は名護市に接しています。村域は東西に4～8km、南北に26kmと南北に細長く、面積は81.88Km²で村域の約7割を森林で占めています。

1923年4月1日に旧久志村(現在は名護市に合併)から分離独立し誕生した村で、今年で村制95周年を迎えます。村名の由来が、旧久志村の東方に位置していることと、太平洋に面し、東の空から赤々と力強く朝日が昇ることから「日の出るところ東なり」と命名されたといわれています。

本村は、戦後、本土復帰を機に沖縄県全域で社会新整備がすすめられ、国道や県道の整備により、周辺市町村への往来が便利になるとともに、産業の基盤整備も進められ山村から農村へと村の姿を変えてきました。また、こういった社会基盤整備に伴い、特に道路整備により物資が豊富になり生活水準は向上したが、これまで林業や農業で生計を立てていた人は、より収入のいい職に就くため村外へ職を求め、人口の流出が進み昭和25年に約3500人だった人口は、現在約半分となっています。

人口の流出とともに、地域経済も低迷していたが昭和30年代からパイナップルとサトウキビを基幹作物とし、農業を産業の中心として発展してきた。特にパイナップルについては、日本一生産量の多い村として知られている。近年は、生食用パイナップルの生産が伸び、平成

18年には沖縄県から拠点産地として認定を受け、有望品種のゴールドバレル研究会を平成24年度に立ち上げ生産体制とブランド化の拡充を推進している。

また、村民の森つつじ園で開催される「つつじ祭り」や県内最大規模をほこる福地ダムで開催される「ダムまつり」、村の特産費をアピールする「産業まつり」等にも村外から訪れ賑わいをみせているほか、自然環境を生かした体験・滞在型のエコツーリズム、グリーンツーリズム、ブルーツーリズムが展開され、新たな産業となっている。

沖縄県東村産の高品質パイン「ゴールドバレル」

東村では約7品種のパイナップルが栽培されており、主に加工用として出荷されるN67—10と、生食用のボゴール、ゴールドバレルの3種類が多く栽培されています。

その中でも果肉が黄金色(GOLD)で、形が樽型(Barrel)であることに由来して命名登録されたゴールドバレルは、酸味が少なく上品な甘さが特徴で、村では「高品質パイナップル」として位置づけ、県内外で販促活動に取り組んでいます。また、平成29年6月には、NHKの番組「うまいっ!」※で取り上げられたこともあり、全国的に知られるようになりました。そのゴールドバレルですが、栽培が難しい品種のため、生産者を限定し品質を守る取り組みを行っています。また、収穫後は糖度センサー判定基準を得て、一定の糖度以上の果実を高品質なゴールドバレルとして差別化を図り出荷しています。

※ゴールドバレルがNHK「うまいっ!」で紹介されました。
<http://www6.nhk.or.jp/umai/archive/archive.html?id=236>



写真提供 / 熊本城総合事務所

加藤神社から見た大小天守

九州・沖縄 鑑定ジャーナル Number 19

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

