

九州・沖縄 鑑定ジャーナル

Number
23

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

特集①

第4回(令和3年度)

九州・沖縄 県庁所在地地価動向

DI調査～地価動向に関するアンケート調査結果～

特集②

士業連携を前提とした専門士業活動について

令和4年 地価公示動向

令和4年 九州・沖縄地価ヒストリー
【人口が増加している市町村】



目次

巻頭言 「おんせん県おおいた」の都市づくり 大分県土木建築部 都市・まちづくり推進課課長 亀山 英弘	1
発刊にあたってのご挨拶 一般社団法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会 会長 松本 忠人	2
第9回 九鑑連主催 研修会報告	3
特集① 第4回(令和3年度) 九州・沖縄 県庁所在地地価動向 DI調査～地価動向に関するアンケート調査結果～	4
特集② 士業連携を前提とした専門士業活動について 一般社団法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会 広報委員長 村坂 亮	10
令和4年 地価公示動向	15
令和4年 九州・沖縄地価ヒストリー 【人口が増加している市町村】	35
新規開業	52
事務局からのお知らせ(令和3年4月～令和4年3月)	53
編集後記	54
九州・沖縄各県士協会HP/Eメールアドレス一覧	55

[表紙の写真] 別府湾と高崎山

大分県東部、国東・佐賀関両半島に囲まれる湾。その名は湾奥の別府温泉によるが、別名のかんたん菡蓲湾は室町末期、この地に遊んだみん明人げんりん阮林の命名で、ハスの花が開きかかった形を意味する。

写真提供：大分市観光課

「おんせん県おおいた」の都市づくり

大分県土木建築部 都市・まちづくり推進課

課長 亀山 英弘



本県は、九州の北東部に位置し、「九州の屋根」と呼ばれるくじゅう山系や由布・鶴見、祖母・傾山系等、雄大な山々に囲まれ、それらを源とする大分川、大野川、番匠川など多くの清流が海に流れ込み、周辺の豊かな海を育んできました。豊かな自然と温暖な気候に恵まれた本県には、品質・生産量ともに日本一の乾しいたけをはじめ、大分かぼす、おおいた和牛、関あじ・関さば、かぼすブリなど、地域ブランドとして確立した産品が数多くあります。また、「別府温泉」や「由布院温泉」をはじめ、県内各地に点在する多様な温泉群は、泉質分類10種類のうち8種類を有し、源泉数、湧出量ともに日本一を誇る、「おんせん県おおいた」を支える大きな財産となっています。

さて、全国的に少子高齢化、人口減少が進行する中、新型コロナウイルス感染症の世界的な流行が、我が国の社会経済活動に大きな影響を及ぼしました。本県でも新型コロナウイルス感染症の影響により、宿泊・観光業や飲食業等が大きな打撃を受けました。とりわけ、別府市や由布市等の観光地を有する市町村や、大分市内の飲食店が建ち並ぶ繁華街では、一時、地価が下落となりましたが、本年の地価公示では、一部の地点で地価の回復傾向が見られました。県内の観光地や中心部では、ウィズコロナやポストコロナを見据えた売買も見受けられ、地価動向については今後も引き続き注視が必要となります。

また、本格的な人口減少社会の到来を迎え、空き家や空き地が不規則に発生する「都市のスポンジ化」をはじめ、自然災害の頻発・激甚化、産業構造の転換、景観や環境問題への関心の高まりなど、我が国の都市を取り巻く環境は複雑化、多様化しています。加えて、新型コロナウイルス感染症は私たちのライフスタイルや価値観にも多大な影響を与えており、新しい生活様式の実践例としてのテレワークやデジタル化が急速に

進展しています。

このように社会経済情勢が変化する中、本県では、長期的な都市の将来像を定めた「都市計画区域マスタープラン(17区域)」を昨年3月に改訂したところです。このプランでは、将来の都市づくりのテーマを、「地域の豊かな個性を繋ぎ、自然と都市(まち)の幸が湧き出る、おんせん県おおいたの都市づくり」としており、歴史、自然環境との調和を図りながら、商業、工業、文化、観光、田園など多様な機能がバランスを保った魅力ある都市の形成を目指します。

また、既存ストックを活用した効率的な社会資本整備を行いながら、都市機能や居住の誘導を図るとともに、公共交通機関等により拠点と地域のネットワークを構築し、利便性が高く環境負荷の小さいコンパクト・プラス・ネットワーク型の都市づくりを目指します。

さらに、地震・津波・高潮や洪水・土砂災害への対策の充実など強靱な県土づくりに取り組むことにより、住む人や訪れる人が安心して生活し、くつろぐことができる市街地の形成を図ります。

なお、この目指すべき将来像を実現するためには、地域主体の視点に立ち、住民と行政がより一層協働して取り組むことがとても大切だと考えています。

最後になりますが、本県は今後も、新型コロナウイルス感染症対策、県土の強靱化、先端技術への挑戦に取り組みながら、大分県版地方創生を加速前進させていきます。加えて本年は、宇宙産業を本県の新たな基幹産業とすべく、未来を担う子どもたちと宇宙への夢を共有しながら、アジア初の水平型の人工衛星打上拠点「宇宙港」の開港を実現したいと考えています。「県民中心の県政」を基本において、人を大事にし、仕事をつくり、人と仕事の好循環で大分県が活性化するように、様々な課題に全力で取り組んでいきます。

発刊にあたってのご挨拶

一般社団法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会

会 長 **松本 忠人**



『九州・沖縄鑑定ジャーナル』第23号の発刊にあたりご挨拶申し上げます。

新型コロナウイルス感染症の我が国での確認から二年超を経過し、社会・経済活動も、感染対策等を行って、少しずつ動き出しているように感じます。一般社団法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会(以下、九鑑連)の活動においては、総会・理事会・委員会・研修会等をWEB媒体も活用したハイブリッド形式で、実施してまいりましたが、九鑑連の重要な役割の一つである「会員の親睦」については残念ながら未だ対応できていないのが現状です。

当連合会は、「情報発信機能」・「連絡調整機能」・「研修機能」を基本コンセプトに活動しており、九州・沖縄は一つを基盤に、対外的には公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会(以下、日鑑連)や他団体等との関係における諸問題等への対応や連絡調整・情報発信を、対内的には会員への情報提供、各県不動産鑑定士協会の補完等を主な役割としています。

コロナ禍でのWEB媒体の活用は、喫緊の課題等への新たな対応を可能とし、日鑑連での課題等について情報共有や協議等を士会長会を開催して対応することができました。また、コロナ禍での研修会も昨年引き続きハイブリッド形式で開催

することができ、詳細は本号においてご報告させていただきます。

年一回の発刊となる『九州・沖縄鑑定ジャーナル』は情報発信機能を担う広報活動の一つで、九鑑連の重要な事業であり、今回で23号を数えることとなりました。

本号の主な内容は、九州・沖縄の地価に関する情報(令和4年地価公示の総括、DI調査報告)、熊本県における専門八士業の協働事業に関する報告、人口が増加している市町村のご紹介等で、会員のみならず行政や一般の方にも有用な情報等を提供しております。

新型コロナウイルス感染症を契機に、当連合会もWEB媒体等を活用して活動しておりますが、国のデジタル化推進政策のなか、今後もWEB媒体等の活用は有用と考えられ、広報委員会においてもデジタル化への対応等が検討され、今回の発刊は、試験的にWEB媒体を活用したものとなっております。今後の参考とさせていただくため、読者の皆様からのご意見等をいただければ幸いです。

最後に、ご多忙の折、寄稿頂いた執筆者の皆様には厚く御礼申し上げます。

また、本誌発刊に尽力いただいた広報委員会・事務局の皆様にもこの場をお借りしてお礼申し上げます。発刊の挨拶とさせていただきます。

第9回 九鑑連主催 研修会報告

[日時] 令和3年 11月11日(木) 10:00 ~ 16:45
11月12日(金) 10:00 ~ 16:45



[会場]
アクロス福岡での研修を WEB 会議システムにて各県士協会にライブ配信

[福岡会場] アクロス福岡 国際会議場 or
福岡県不動産鑑定士協会 各事務所への web 配信

[佐賀会場] 佐賀県不動産鑑定士協会

[長崎会場] 長崎建設会館 8 階中ホール

[熊本会場] 熊本県不動産鑑定士協会 各事務所への web 配信

[大分会場] 大分県不動産鑑定士協会 各事務所への web 配信

[宮崎会場] 宮崎県不動産鑑定士協会 各事務所への web 配信

[鹿児島会場] 鹿児島中央ビルディング 8 階会議室

[沖縄会場] 沖縄県不動産鑑定士協会 各事務所への web 配信

コロナ禍での研修会開催でした。WEB 会議システムを使い、各県会場から各事務所に配信しておりますので、研修会に参加して頂ける方も年々増加しています。また、配信映像のクオリティを高めるためプロのカメラマンにお願いしました。アンケートで皆様から概ね好評を頂き安堵しております。

今回も各県士会の調査研究委員の皆様のご協力をはじめ、講師、受講者の方々の協力もあり、無事に開催することができました、ありがとうございました。



調査研究委員長 扇 幸一郎

1日目 11月11日(木)

講義 1

不動産投資信託と不動産マーケット



[講師]
株式会社福岡リアルティ
運用部長 **神野 英哉 氏**

講義 2

不動産の評価と税務



[講師]
野田税理士事務所
野田 昇宏 氏

講義 3

2022年以降の宿泊市場予測と 求められるサービスクオリティ、 ホテル鑑定評価及び調査の新論点



[講師]
株式会社日本ホテルアブレイザル
取締役 **北村 剛史 氏**

2日目 11月12日(金)

講義 1

ESG・SDGs 時代における 不動産鑑定士のサービスのありかたについて



[講師]
大和不動産鑑定株式会社
シニアアドバイザー **村木 信爾 氏**

講義 2

時価評価は不動産だけで大丈夫? ～認定資産評価士による動産評価のススメ～



[講師]
大和不動産鑑定株式会社
執行役員兼資産
ソリューション部長 **吉野川 健一 氏**

講義 3

九州新幹線開業10年、 新幹線軸でみた都市の群像



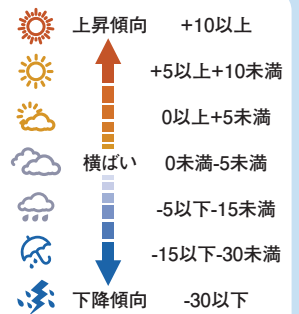
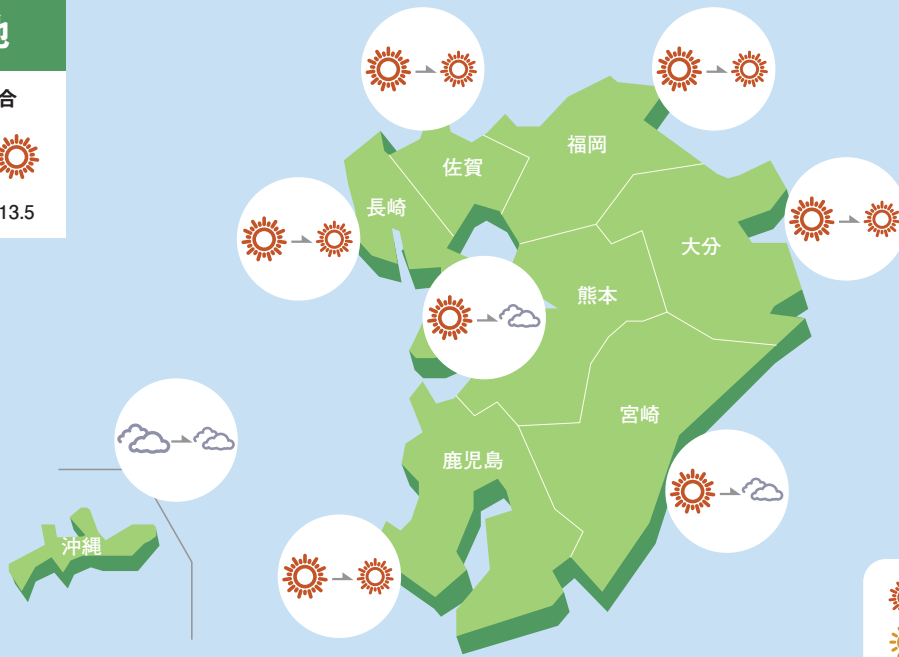
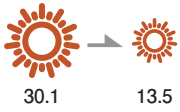
[講師]
ふくおか経済
田中 聡一郎 氏

九州・沖縄 県庁所在地地価動向DI調査

～地価動向に関するアンケート調査結果～

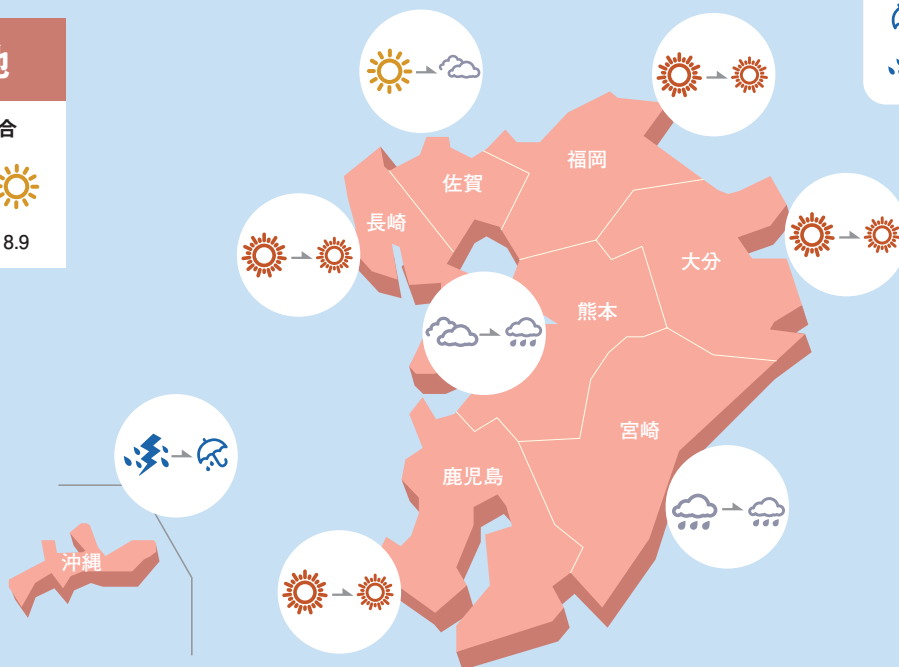
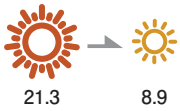
住宅地

九州・沖縄統合

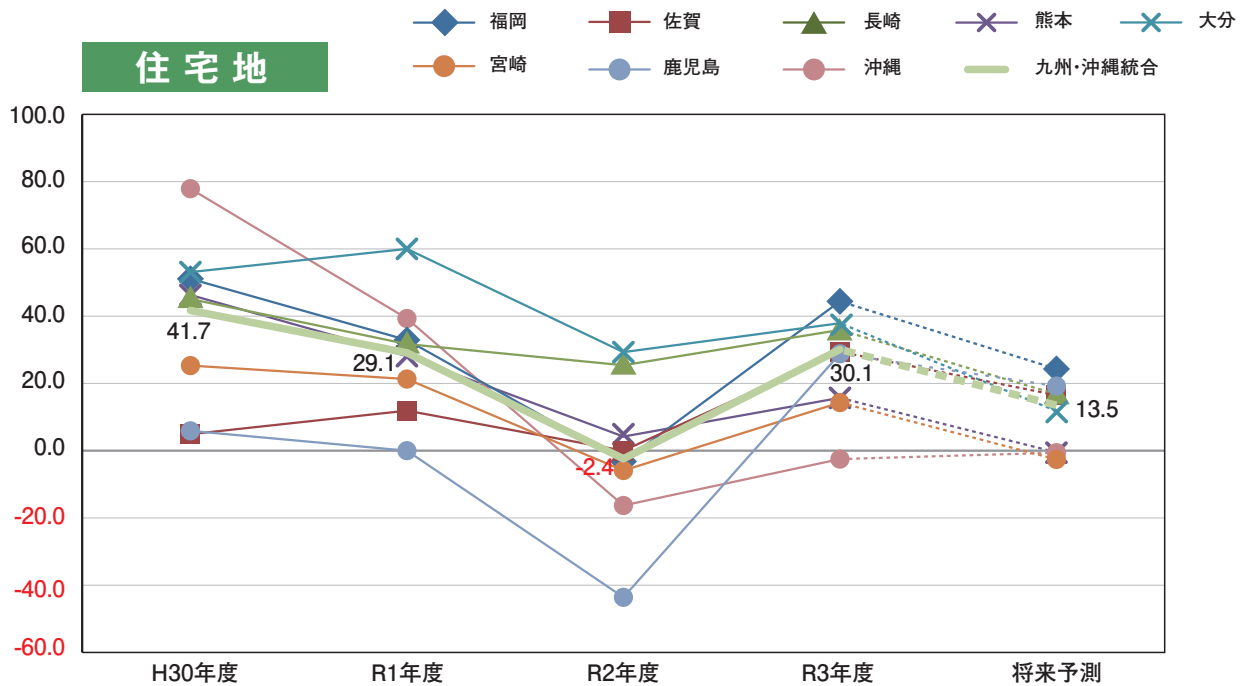


商業地

九州・沖縄統合

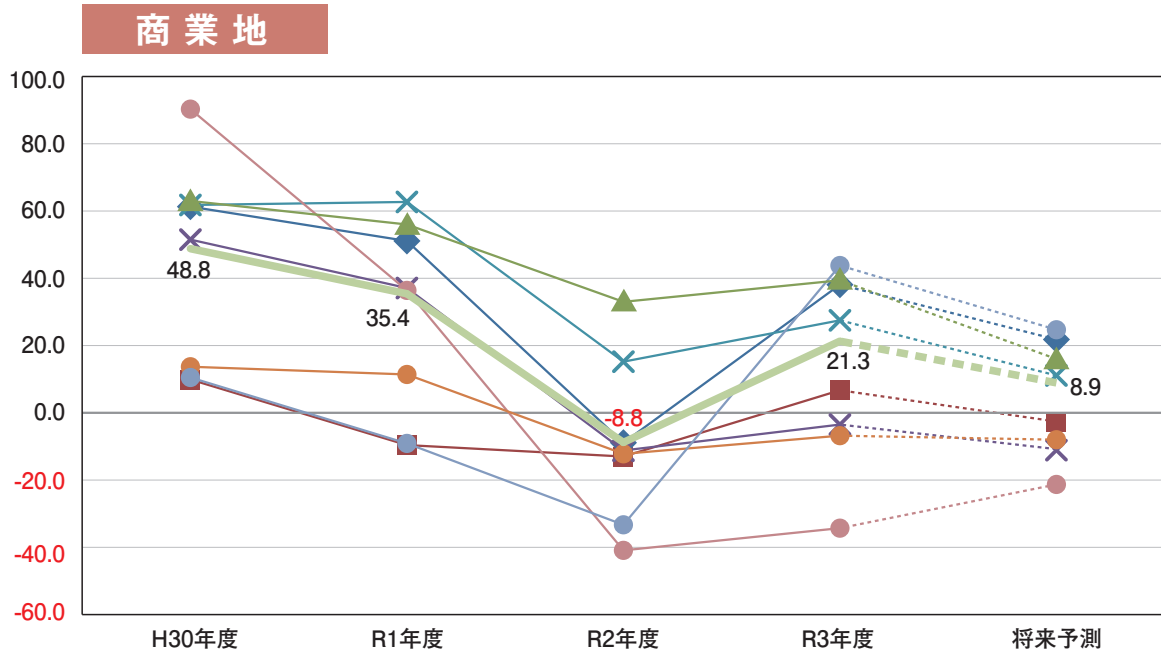


各県庁所在地の地価動向グラフ



住宅地 地価動向について

九州・沖縄統合で令和3年度は、下落から転じて上昇を実感。将来については、上昇感に落ち着きを予測。県別に見ると、沖縄を除いて、コロナ禍以前の水準に回復しつつある。



商業地 地価動向について

九州・沖縄統合で令和3年度は、下落から転じて上昇を実感。将来については、上昇感に落ち着きを予測。県別に見ると、沖縄のマイナスが大きいですが、熊本、宮崎でもマイナスが続いている。

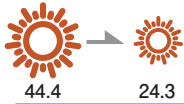
住宅地

各県庁所在地の地価動向

過去1年間動向実感

将来動向予測

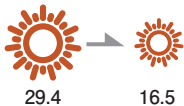
福岡



コロナ禍以前の水準にまで回復し、下落から転じて上昇を実感。

一部に先行きに対する不透明感があり、上昇感に落ち着きを予測。

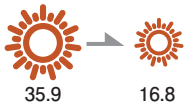
佐賀



コロナ禍以前の状況へ回復傾向で、横ばいから転じて上昇を実感。

需要は旺盛だが、先行き不透明感から、上昇感に落ち着きを予測。

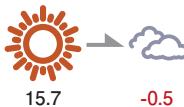
長崎



コロナ禍以前の状況に戻りつつあり、上昇感の高まりを実感。

先行き不透明感から、上昇感に落ち着きを予測。

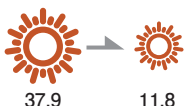
熊本



調査時期はコロナ禍より回復傾向にあり、上昇感の高まりを実感。

感染症より回復しつつも警戒感より、上昇から転じて下落を予測。

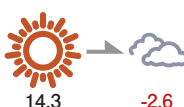
大分



人気エリアを中心に需要は堅調なため上昇感の高まりを実感。

先行き不透明感から、上昇感に落ち着きを予測。

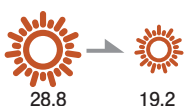
宮崎



住宅取得意欲が高まっており下落から転じて上昇を実感。

物価高や金利上昇も考えられ上昇から転じて下落を予測。

鹿児島



新築住宅取得希望者の回復により下落から転じて上昇を実感。

資材の不足高騰が価格等に反映され上昇感に落ち着きを予測。

沖縄



様子見の姿勢だが底堅い需要があり、下落感の弱まりを実感。

徐々に景気回復するとの予想から、下落感の弱まりを予測。

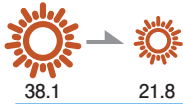
商業地

各県庁所在地の地価動向

過去1年間動向実感

将来動向予測

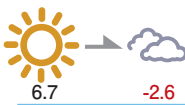
福岡



コロナ禍の影響は限定的となり、下落から転じて上昇を実感。

先行きに保守的な見方もあるため、上昇感に落ち着きを予測。

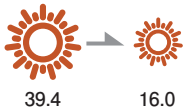
佐賀



コロナ禍以前の状況に戻りつつあり、下落から転じて上昇を実感。

先行き不透明感による需要減で、上昇から転じて下落を予測。

長崎



コロナ禍以前の状況に戻りつつあり、上昇感の高まりを実感。

先行き不透明感から、上昇感に落ち着きを予測。

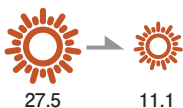
熊本



コロナ禍の影響は依然として大きい、下落感の弱まりを実感。

回復傾向にあるも、警戒感より、下落感の強まりを予測。

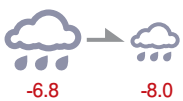
大分



飲食店街を除き上昇感の高まりを実感。

先行き不透明感から、上昇感に落ち着きを予測。

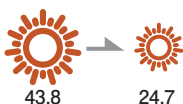
宮崎



感染者の減少により下落感の弱まりを実感。

コロナ禍で先行きの不透明感が影響し下落感の強まりを予測。

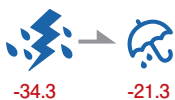
鹿児島



再開発エリアを中心に需要が回復して下落から転じて上昇を実感。

資材等の高騰が用地需要に影響して上昇感に落ち着きを予測。

沖縄



景気持ち直しの動きが一部で見られ、下落感の弱まりを実感。

先行き不透明感強いが景気回復期待もあり下落感の弱まりを予測。

九州・沖縄 県庁所在地地価動向DI調査の概要について

■ DIとは

DI(Diffusion Index：景気動向指数)とは、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であり、経済指標等において広く活用されています。DIによりデータの時系列的な動きを一目で把握できます。

各県DI計算方法

地価動向に関する現在の実感と将来予測について4個の選択肢を用意し、選択肢毎の回答数に基づき、次式にて算出しました。

地価動向	上昇	横ばい	下落	不明
回答数	A	B	C	D

$$DI = \frac{A - C}{A + B + C} \times 100$$

ただし沖縄は、上記に「やや上昇」「やや下落」を加えた6肢で回答をいただき、「やや上昇」を「上昇」、「やや下落」を「下落」として算出しています。

統合DI計算方法

以下の式により各県庁所在地の人口に応じた重み付けを行い、統合DIを算出しました。
 なお、各県庁所在地の人口は10月1日又は9月末日時点の住基台帳の人口を採用しました。

$$\text{統合DI} = \frac{\sum(\text{各県DI値} \times \text{各県庁所在地の人口})}{\sum(\text{各県庁所在地の人口})}$$

■ 九州・沖縄 県庁所在地 地価動向 DIとは

九州・沖縄圏内の不動産市場の中で代表的な各県庁所在地における住宅地及び商業地の地価動向に特化したDIです。

地価動向が上昇局面にあるのか、或いは下落局面にあるのかについて、タイムリーに把握すべく現在圏内各県の不動産鑑定士協会ではDI調査が実施されています。不動産取引の実際の現場に携わる宅地建物取引業者の実感や予測について、アンケート調査の回答に基づき圏内各県単位で指標化されています。この度、一般社団法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会では、各県DI調査結果を、各県庁所在地の人口により加重平均し、一つの経済圏である九州・沖縄圏内における代表的な地価動向を包括的に表す統合DIハーモニズド指数として用途ごとに算出しました。

現在全国30を超える都道府県では、各県の不動産鑑定士協会のもと不動産DI調査が実施中ですが、より広い圏域を対象とした当調査は全国でも初の試みです。当連合会では、平成30年度より第1回調査を次頁のご協力のもと開始しました。今後も毎年度調査を実施し、結果を公表する予定です。

■ 目的

- 九州・沖縄圏内の不動産市場に関する指標として広く圏内県民や市場関係者に利用していただき、引いては市場の明瞭化及び居住環境の向上に寄与します。特に、先行指標として県単位に止まらない広域的な圏内地価動向の転換点（潮目）の把握や、圏内各県の相対比較に有用です。
- 地価公示・都道府県地価調査を補完し、機能的な土地行政に寄与します。不動産鑑定士は、地価公示価格及び県地価調査価格の調査を行っており、これらは固定資産税、相続税での土地評価の基礎や、土地取引の参考となっています。当DI調査は地価変動傾向に特化した調査として、これらの補完的な役割を果たします。

■ 調査概要

- とりまとめ時点：令和4年3月1日
- 実感に対応する期間：令和3年4月1日～令和4年3月31日
- 予測に対応する期間：令和4年度以降
- 調査エリア：各県庁所在地
- 第4回統合DIに対応する各県の調査時点
福岡県（令和4年1月1日）、佐賀県（令和3年9月1日）、長崎県（令和3年10月1日）、熊本県（令和3年10月1日）、大分県（令和3年10月1日）、宮崎県（令和3年7月1日）、鹿児島県（令和3年10月1日）、沖縄県（令和3年11月1日）
- アンケート発送数、有効回答数及び回収率（括弧内は、有効回答数 / 発送数 回収率）
福岡県（537/2,185 24.6%）、佐賀県（226/596 37.9%）、長崎県（314/1,112 28.2%）、熊本県（429/1,841 23.3%）、大分県（256/669 38.3%）、宮崎県（197/953 20.7%）、鹿児島県（73/102 71.6%）、沖縄県（310/1,469 21.1%）

■ 事業主体

一般社団法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会

会長 松本 忠人

事務局：福岡県福岡市博多区祇園町1-40 大樹生命福岡祇園ビル8階

TEL092-283-6277・FAX092-283-6288

協力：公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会、公益社団法人佐賀県不動産鑑定士協会、公益社団法人長崎県不動産鑑定士協会、公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会、公益社団法人大分県不動産鑑定士協会、公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会、公益社団法人鹿児島県不動産鑑定士協会、公益社団法人沖縄県不動産鑑定士協会

■ リンク

九鑑連 HP：<http://kyukanren.net/>

地価動向DI調査ページはコチラ <http://kyukanren.net/estatedireport-kyushuokinawa>



士業連携を前提とした専門士業活動について



一般社団法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会

広報委員長 **村坂 亮**

1. 前提

現代社会におけるクライアントニーズ(ウォンツ)は多岐に渡っており、単独の士業で解決する事案よりも、専門家が連携して対応する必要がある事案が多くなっているものと思われる(「士業連携の必要性」)。また、不動産鑑定士業務に限っても、単独で対応するよりも他士業連携により包括的に業務を展開することにより、クライアントニーズ(顕在需要)を充足するのみならず、クライアントウォンツ(潜在需要)に辿りつける場合も多い。この点、士業の本質的な責務の一つを一般市民活動への貢献とするならば、業務の質を高める必要があり、当該方策の一つとして士業連携が有益であると整理されるところである。

このような背景等を前提として、九州・沖縄各県において士業連携を前提とした各種活動が行われているものと思われる(詳細は12p「資料1：九州・沖縄地区における専門士業活動状況一覧」を参照)。

2. 熊本県の活動状況

熊本県における専門士業の活動は八士業(不動産鑑定士、弁護士、司法書士、公認会計士、税理士、行政書士、社会保険労務士、土地家屋調査士)により構成され、年度単位で各士業が幹事を担っている(各士業8年に1度幹事会の役割を担う)。活動は概して積極的であり、合同無料相談会、勉強会、懇親会等の定例行事のほか、2019年度からは熊本大学法学部の学生を対象に各士業の職業紹介を前提としたリレー講義を提供している(寄附講義。各士業2コマ×2回の講義を担当)。このように活動は積極的に行われているものの、従前はルーティーンのみを行うだけの形骸化した時期が継続していた。この点、10年前に不動産鑑定士協会が幹事会を担当した際に「実行委員会」という若手主体の委員会組成を提案し、実行委員会を主体とした活動に移行してから、活動がより活性化した経緯がある。小職は実行委員会の初期メンバーの一人

であるが、実行委員会は各士業数名の若手により構成され、また、設立当初は会議主体ではなく、敢えて懇親会主体とすることで、短期的に懇親を深めることに繋がり、当該懇親による相互信頼関係を前提としてルーティーンを打破する様々な取り組みを実践してきたところである(活動最盛期は月に2回程度懇親会が開催され、また、1次会に留まらず、2次会、3次会、4次会等と懇親の場を継続することで、懇親の場のなかで士業連携の本質的な議論等がなされることも非常に多かった)。

このような状況のなかで、一昨年、不動産鑑定士協会が幹事会を担うこととなった(小職は実行委員長を拝命した)。この点、士業連携の前提となる「懇親による信頼関係」は従前8年間で十分醸成できたという整理のなかで(短期的目的は達成)、中長期的な目標である「士業連携の質を高める」という点についての具体的施策を提案する時期であるという理解のもと、新規事業として「事例集化の作成」を各士業に提案し実行したところである(新型コロナウイルス感染症が拡大するなかで、「集合」を前提としない事業であることから、確実に実施可能であるという見通しの整理も併せて行ったところである)。

従前において、毎年実施してきた相談会等に関しては単に「相談件数」のみを引き継ぐのみで、紙ベースで保管していた「相談シート」は活用されていない状況であった。この点、士業連携の質を高めるという点においてそれら実際の相談事例を蓄積しないのは無益であるとの整理のもと、事例集化事業を提案したところである。即ち、第一義的には、過去の相談事例について、「複数の士業に跨る相談＝士業連携の必要性」という整理を行い、過去における合同無料相談会における「複数の士業に跨った相談事例」を多数抽出し事例集化を行うこととした。当該相談会事例集について、各種相談会は勿論のこと、各士業が日常業務でも活用することで普段より士業連携を意識した対応が可能となるほか、各相談事例について、これまで想定していなかった士

業の関与可能性についても検討することが可能となり、業務における質の向上を期待することができるものと整理したところである。

但し、相談会事例については、相談を対応した士業如何により記載内容に相当程度バラつきがあるのが実情であり、それそのものに付加価値を付与した蓄積というのは困難であるという側面も指摘された。以上を踏まえ、相談会の事例のほか、独自事例の蓄積(幹事会を担当した士業が独自の相談事例を設定し、当該事例に各士業が回答を行うことで資料集化する)も併せて提案したところである。

以上、事例集化事業について、第1部を「相談会事例集」、第2部を「独自事例集」として取りまとめたところである(「熊本県専門士業事例集①」として約100頁の事例集が完成。詳細は13p、14pの「資料2: 実際の事例集・抜粋」を参照。なお、参考資料は不動産鑑定士の回答のみを抜粋しているが、実際は同一の事例について他士業も含めた全八士業の回答を掲載している)。

独自事例集の性格上、設定事例については幹事会の色が強く反映されることから、幹事会が一巡する時期に完成形を見るという共通認識を持って対応したところであり(事例集の完成には八士業において幹事会が一巡する8年を要するという共通認識)、また、一般市民等への還元という点も踏まえ、事例集が完成した暁には書籍出版等を行うことも検討している。

3. 事例集化事業を終えて

士業連携を行うことは一般市民等に対する役務提供内容の質が向上するという点において、社会的意義が認められるほか、不動産鑑定士に関しては業務領域の拡大にも資するものと整理している。

不動産鑑定士業務における民間需要について、クライアントより直接依頼がある場合のほか(いわゆる「B to C」のビジネスモデル)、エンドクライアントとの間に「仲介者」が存する場合も多いものと思われる(いわゆる「B to B」のビジネスモデル)。この点、後者の場合には仲介者の役割を弁護士、税理士等の士業が果たす場合が多いように思う。不動産鑑定士業務については、エンドクライアントが直接利用を検討する場合と比較して、鑑

定評価等を活用することによる経済的メリット等を仲介者が検討する場合のほうが圧倒的に多いものと判断される。例えば、遺留分侵害額請求を行うクライアントから相談があった場合において、当該クライアントが「現状における固定資産税評価額の時価把握ではなく、鑑定評価を活用して時価額を把握することで、結果として請求額が上昇する。従って、『鑑定報酬 < 鑑定活用に拠る請求額』という不等式が成立する可能性があるから、鑑定評価を検討しよう」等の整理を行うことは稀であると判断され、一方で、そのような仮説をたてることができるのは仲介者である弁護士等の士業であることが殆どであると思われる。「賃料増減額請求時における鑑定評価」「相続税申告時における鑑定評価」等顕在化した依頼についても、殆どのケースで、仲介者である他士業が仮説を立てることからはじまることが多い。さらに、士業連携が深まることで、潜在的な需要、例えば「不動産時価移転を前提とした譲渡所得税の圧縮」「不動産の代物弁済を活用した相続税の圧縮」「清算型遺言書における不動産の処分」等他士業の領域における潜在的な不動産鑑定士需要に対応することが可能となり、この点、端的に業務領域の拡大可能性が期待されるところである。なお、余談であるが、現状における小職の業務について、他士業との合同事務所スタイルを採用していることもあり、殆どのケースで案件毎に士業チームを組成し対応している(案件の特性等に応じて必要となる士業は異なる)。この点、案件スタート時より士業連携を行うことで、単にリレー(事後処理の意味含)ではなく、スキーム作成時に不動産鑑定士としての知見を入れることが可能となり、また、組織再編、相続対策、事業承継、M&A等では不動産時価如何によりスキームそのもののオプションが変わることも多く、必然として、不動産鑑定士がコーディネーター(全体スキームの作成者の意味含)としての役割を担うケースが多いのも実情である。

以上、事例集化事業を終えて、士業連携における専門士業活動における社会的意義のほか、役務提供の質を向上させるという意味での業務拡大可能性等の端的なメリットも改めて認識したところであり、熊本県が取り組んだ「事例集化事業」が士業連携活性化の一助となれば幸いである。

特集② 士業連携を前提とした専門士業活動について

【資料1】九州・沖縄地区における専門士業活動状況一覧

令和3年9月1日時点

項目	福岡県	佐賀県	長崎県	熊本県
名 正 式 称	福岡県専門職団体連絡協議会	佐賀県専門士業団体連絡協議会	長崎県士業交流会（仮称）	熊本県専門士業団体連絡協議会
構成団体	①不動産鑑定士 ②弁護士 ③司法書士 ④行政書士 ⑤公認会計士 ⑥税理士 ⑦土地家屋調査士 ⑧社会保険労務士 ⑨中小企業診断士 ⑩弁理士	①不動産鑑定士 ②弁護士 ③司法書士 ④行政書士 ⑤中小企業診断士 ⑥税理士 ⑦土地家屋調査士 ⑧社会保険労務士	①不動産鑑定士 ②弁護士 ③司法書士 ④行政書士 ⑤税理士 ⑥土地家屋調査士 ⑦社会保険労務士 ⑧中小企業診断士	①不動産鑑定士 ②弁護士 ③司法書士 ④行政書士 ⑤公認会計士 ⑥税理士 ⑦土地家屋調査士 ⑧社会保険労務士
活動内容	①定期大会（1回/年） ②会長会（2回/年） ③共同相談会（3回/年） ④親睦ボーリング大会（1回/年） ⑤新規会員交流会（1回/年）	①合同無料相談会（1回/年） ②懇親ボーリング大会（1回/年） ③合同研修会（1回/年、講演会形式） ④懇親会（1回/年、総会后）	①合同無料相談会（1回/年） ②若手懇親会（1回/年） ③勉強会（懇親会に併せて実施）	①合同無料相談会（1回/年） ②大懇親会（1回/年） ③若手懇親会（1回/年） ④勉強会（1回/年） ⑤熊本大学リレー講義（士業当たり2コマ×8士業=16コマ） ⑥事例集化事業
幹事	1年単位で持ち回り。	年度単位で持ち回り。	これまでは年度単位で持ち回り。 現在、幹事会立上げ調整中。立上げ後は幹事会が中心に企画。	年度単位で持ち回り。
会の実務協議設置	・理事会 ・幹事会 ・共同相談運営委員会	なし	なし	本会議とは別途、各士業2名～3名程度の若手を中心とした「実行委員会」を設置し運営している。
会議頻度	・理事会・幹事会 6回/年 ・共同相談運営委員会 8回/年	例年、8月頃に幹事会、理事・幹事合同会議、総会、11～12月に幹事会、理事・幹事合同会議、6月頃に理事・幹事合同会議。	なし	7月～3月にかけて2回/月程度。

項目	大分県	宮崎県	鹿児島県	沖縄県
名 正 式 称	大分県専門士業連絡協議会	宮崎県専門士業団体連絡協議会	鹿児島県専門士業団体協議会	沖縄士業等ネットワーク協議会
構成団体	①不動産鑑定士 ②弁護士 ③司法書士 ④行政書士 ⑤公認会計士 ⑥税理士 ⑦土地家屋調査士 ⑧社会保険労務士 ⑨中小企業診断士	①不動産鑑定士 ②弁護士 ③司法書士 ④行政書士 ⑤税理士 ⑥土地家屋調査士 ⑦社会保険労務士	①不動産鑑定士 ②弁護士 ③司法書士 ④行政書士 ⑤税理士 ⑥中小企業診断士 ⑦土地家屋調査士 ⑧社会保険労務士 ⑨弁理士（オブザーバー）	①不動産鑑定士 ②弁護士 ③司法書士 ④行政書士 ⑤公認会計士 ⑥税理士 ⑦土地家屋調査士 ⑧社会保険労務士 ⑨中小企業診断士 ⑩宅地建物取引士
活動内容	①合同無料相談会（1回/年） ②懇親会（数回/年） ③若手懇親会（1回/年）	①合同無料相談会（1回/年：県内3カ所同日） ②懇親会（2回/年） ③宮崎県と専門士業連絡協議会による大規模災害における相談業務に関する協定に基づく平時における情報交換会（2回/年）	①無料相談会（1回/年） ②研修会 ③懇親会	①合同無料相談会（1回/年） ②大懇親会（1回/年） ③勉強会（2回/年） ④親睦ゴルフ大会（1回/年）
幹事	年度単位で持ち回り。	年度単位で持ち回り。	年度単位で持ち回り。	年度単位で持ち回り。
会の実務協議設置	本会議開催を目的として、各士業1名～2名程度の「実行委員会」を別途設置し運営している。	なし	本会議と別に上記①無料相談会のため各士業1名の理事クラスを中心とした「準備委員会」を別途設置し運営している。	若手を中心とした「実行委員会」を設置し運営している。
会議頻度	7月～12月にかけて1、2回/月程度。	8月～3月にかけて2回程度。	11月～1月にかけて3回実施。 令和3年度は無料相談会、懇親会ともに中止。令和4年度は現時点、開催予定。	なし

【資料2】実際の事例集・抜粋-1

(2) 独自事例② (回答：不動産鑑定士)

独自事例設定：不動産鑑定士

②	<p>相続が発生したが（相続人は配偶者B、子C、子D）、遺言書によりCが全ての財産を相続することとなった。財産の内訳は大部分が不動産であり（被相続人の単独所有）、固定資産税評価額ベースで4億円程度の金額である。DはCに対して遺留分侵害額請求を行う予定である。留意点をご教示頂きたい。</p>
---	---

士	業	アドバイス内容（留意点）	参考
不	動	産	鑑
		<p>遺留分侵害額請求を行う際にはおいては、無論、被相続人に関する財産総額の時価把握が必要となること、本件においては財産の殆どが不動産ということであるので、不動産時価額の把握が極めて重要となる。この点、固定資産税評価額はあくまでも固定資産税を賦課するための課税評価額であり、遺留分侵害額請求時に想定している「時価」と乖離することも多い。例えば、宅地に係る固定資産税評価額は不動産鑑定士による鑑定評価額の7割を目途とされることが規定されており（平成8年9月3日自治省告示）、一定の目安になるものの、固定資産税評価が画一的に大量に評価することを前提とすることから、対象不動産が「個別性を有する土地（「再建築不可である」「利用に際して多額の造成を要する）」に該当する場合においては、それら個別性を適切に反映することが困難である場合も多い。また、建物固定資産税評価額についても、例えば残価率等の設定について、市場における把握とは乖離が認められることも多く、しばし論点となる。</p> <p>なお、遺留分侵害額請求に係る不動産時価把握に際しては、相続税路線価等に基づく時価把握も想定されるところであるが、上記固定資産税評価と概ね同様の論点が指摘される（そもそも相続税に関する建物評価は固定資産税評価額と連動している）。</p> <p>以上を踏まえると、本件においては鑑定評価により「適正時価」を求めることも有用と判断され、確かに鑑定報酬は掛かるものの、経済合理性の観点からは「請求額の上昇＞鑑定報酬」という不等式が成立することも多いため、各種見直し等について事前に不動産鑑定士に相談することを推奨する。</p>	

【資料2】実際の事例集・抜粋-2

(2) 独自事例⑥ (回答：不動産鑑定士)

独自事例設定：不動産鑑定士

⑥	<p>Aは代々の地主の家系に生まれ、現在、多数の収益物件を所有しており、A亡きあとは子であるB、孫であるCへと財産を保全していくことを検討しており、相続対策の趣旨で新設法人への不動産移転を考えている。なお、賃料収入は年間3,000万円、所得は1,000万円程度である。留意点をご教示頂きたい。</p>
---	--

士	業	アドバイス内容 (留意点)	参考
不	動	産	鑑
		<p>本件において、いわゆる「同族間売買」に該当するため、適正時価の把握に際しては「恣意性」が入る可能性が存し、しばし税務上論点になることも多いものと判断される。売却する個人側には売却金額（適正時価）に応じて譲渡所得税等を負担する必要が生じ、また、購入した法人側は購入対価（適正時価）の支払いのほか、建物価格（適正時価）により毎期の減価償却費等を算定する必要が生じること等を踏まえると、当該「移転時価」の設定は極めて重要な論点になるものと思料される。なお、法人の買収資金の融資を行う立場から金融機関が絡むケースも多いが、金融機関の内部稟議等の観点からも適正時価の把握は重要となる。以上の諸点を踏まえると、客観性を担保した不動産鑑定士の鑑定評価により適正時価を把握することで、鑑定評価書を通じて各種利害関係者への説明責任を果たすことが可能となるケースが多い。</p> <p>また、本件のような事案においては、移転コスト、その他相続時における小規模宅地の特例の適用等を踏まえ、先行して、建物のみを法人に移転することも多いと判断されるが、この場合においては個人が所有する土地に、法人が建物を所有することとなるため、敷地利用権の設定を踏まえた「適正な地代」を設定する必要が生じるが、その場合においても不動産鑑定士の「賃料評価」を活用することが想定される。</p> <p>なお、鑑定評価を活用することの「主目的」は客観性を担保した適正時価の把握により各方面に対して説明責任を果たすことにあるが、「副次的効果」として、①個人の譲渡所得税の圧縮、②法人の減価償却費の増大（法人税の圧縮）等に寄与することも多く、それら効果については案件により整理が異なるため、各種見通し等について事前に不動産鑑定士に相談することを推奨する。</p>	

令和4年 地価公示動向

福岡県

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社

高田 卓巳 16

佐賀県

公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会
不動産相談センター佐賀

樋口 隆弘 18

長崎県

公益社団法人 長崎県不動産鑑定士協会
株式会社東長崎アプレイザル

小宮 幸弘 20

熊本県

公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会
石山不動産鑑定事務所

石山 博 23

大分県

公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会
有限会社 西日本圏不動産鑑定

脇坂 敬規 25

宮崎県

公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会
株式会社 さくら総合鑑定所

上村 芳朗 27

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 29

沖縄県

公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会
株式会社はまもと不動産鑑定

濱元 毅 33

福岡県

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社

高田 卓巳



I. 令和4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+3.2%（昨年は+1.5%）、商業地の平均変動率が+4.1%（昨年は+2.4%）、工業地の平均変動率が+6.2%（昨年は+3.9%）、住宅地は全国2位、商業地は全国1位の上昇率となった。
- 平均変動率が上昇となった市町村は、住宅地については31市町（昨年26市町）、商業地については26市町（昨年19市町）、工業地については9市町（昨年8市町）となった。
- 住宅地の最高価格地は、福岡市中央区大濠1丁目の福岡中央-2で870,000円/㎡（+5.5%）。市内マンション販売非常に好調。消費者は高値の販売価格についていっており、慢性的なマンション用地不足もあって、高値となっているマンション用地価格も一段高となった。
- 住宅地の最高上昇率は、福岡市博多区山王1丁目の博多-1で269,000円/㎡（+17.0%）。投資用不動産としての賃貸マンションは需給が逼迫。その用地も取得競争激しく、当該地点のようにやや駅から距離がある物件にも用地需要が波及。
- 住宅地については、福岡市中心部及びその周辺価格が上限に近づきつつあったが一段高となっており、まだ割安感のある福岡都市圏や福岡市通勤圏のエリアでも需要が顕在化している。
- 商業地の最高価格地は、福岡市中央区天神1丁目の福岡中央5-9で11,000,000円/㎡（街区の一部から街区全体に選定替）。オフィス賃貸市場は表面上良好な状態をキープしているが、現在行われている開発ビルの多くがリーシングに苦戦しており、賃貸市場の先行不透明感は確実に増してきている。しかし、金余りで売買市場は引き続き堅調であり、値落ちはしていない。
- 商業地の最高上昇率は、福岡市博多区祇園町の福岡博多5-21で2,100,000円/㎡（+18.0%）。オフィス一等地には地価に天井感があるものの、割安感を残しているエリアでは地価上昇が続く。特に、当該地点近くでは来春「櫛田神社前」駅がオープン予定で、2駅2路線利用が可能となることから、オフィス立地として更なる利便性向上が期待できる。

- 福岡市の百貨店4店舗の年間販売額は、令和3年は前年比+11%となったが、新型コロナの影響を受ける前の令和元年の水準には戻っていない。しかし、美術・宝飾・貴金属については、令和3年は前年比+35%となり、令和3年は令和元年の水準も上回った。新型コロナで高級品が売れていることを証明する結果となっている。美術・宝飾・貴金属については売上の成長は新型コロナ前から続いており、この10年でその売上は約2.6倍となっている。一方、これまで百貨店の売上の主役であった衣料品については、令和3年は前年比▲1.4%となっている。衣料品はこの10年で売上はほぼ半分となってしまっている。オンラインショッピング環境等の充実で、実店舗で売れるものの構造変化が着実に進んでいる。
- 工業地については、EC市場・3PLの拡大、物流の小口化・多頻度化、企業の物流効率化の追求に加えて、新型コロナによる巣ごもり需要で物流市場への資金流入加速。県内全域の港湾・空港・高速IC・工場エリア等において、物流施設用地、工業用地需要は高まっている。ただし、多くのデベロッパーが物流施設開発に一斉着手したため、貸床の一時的な需給緩和が生じる可能性も高くなってきた。

II. 県内各市町村のトピック

【福岡市】

- 九大箱崎キャンパス跡地（約50ha）は、未来に誇れるモデル都市「FUKUOKA Smart EAST」と称して先進的街づくりを目指す。MaaS・シェアリングサービス・IoTによる見守り等を都市規模で導入。令和2年度に南エリア（成長・活力・交流ゾーン、教育・研究ゾーン）、令和3年度に北エリア（安全・安心・健やかゾーン）の土地利用事業者公募開始予定となっていたが、新型コロナにより公募延期となった。再開発にあわせ、令和7年に市営地下鉄箱崎線と西鉄貝塚線が接続する「貝塚」駅東側にJR鹿児島本線の新駅設置が正式決定。なお、南エリアの公募については、既に九州電力・西部ガス・JR九州・西鉄の地場企業連合と大手商社の住友商事が共同で参加を検討していることが明

らかとなっている。

- 令和3年9月、福岡市は、ウォーターフロント地区(中央ふ頭・博多ふ頭約65ha)の再整備事業を「ウォーターフロントネクスト」として、MICE機能・クルーズ機能・にぎわい(オフィス・商業施設・フルサービスホテル等)が融合した一体的なまちづくりを20～30年かけて行う予定であったが、新型コロナの影響でクルーズ船寄港回復が見通せないことから再整備計画の大幅縮小を発表。
- 令和3年10月、福岡県と福岡市は、令和5年夏に開催予定のG7サミットの誘致に名乗り。
- 令和4年3月、博多駅前3丁目地区(西日本シティ銀行本店跡地からANAクラウンプラザホテルまでの街区)で、容積率最大1350%に緩和する地区整備計画が都市計画決定予定。
- 令和4年4月、博多区那珂の旧青果市場跡地(約9ha)に三井不動産等による「ららぽーと福岡」オープン予定。
- 令和5年3月、七隈線延伸により博多駅・中間駅開業、あわせて博多駅前通り歩道拡幅。

【北九州市】

- 令和3年4月、北九州空港の滑走路を現在の2,500mから3,000mに延伸決定。4年後に供用開始予定。北九州市は同空港の物流拠点化を目指しており、延伸により大型貨物機が発着可能となる。
- 令和3年9月、北九州市は「小倉」「黒崎」駅周辺の老朽化ビルの建替を促進するプロジェクト「コクラ・クロサキリビテーション」を進める。指定要件を満たす民間事業者に、建設費や解体費の補助金を交付するほか、容積率の緩和等も行う。
- 令和4年春、イオンモールによる「スペースワールド」跡地の再開発「(仮称)八幡東田プロジェクト」(敷地270,000㎡、延床57,000㎡)がオープン予定。同社全国2カ所目となる本格的アウトレット施設「ジ・アウトレット」が核となり、移転する北九州市科学館が入居する。

【久留米市】

- 令和3年7月、久留米市は藤光産業団地東側を新工業団地用地として調査開始。

【飯塚市】

- 令和5年7月、菰田西の卸売市場跡地に「ゆめタウン」(敷地66,700㎡、延床95,902㎡)オープン予定。

【柳川市】

- 柳川市は、福岡県と西鉄と協働で、西鉄柳川駅周辺整備事業に着手。柳川観光名物の川下りが行われている近くの河川から駅前まで掘割を延ばし、船の乗り降りが駅前までできるようにする。にぎわい創出のための施設や広場も一体整備し、回遊性を高めて観光客誘致を強化。令和6年度中の完成を目指す。

【大川市】

- 令和3年3月、有明沿岸道路の大川東IC～大野島IC区間開通。令和4年度には大野島IC～諸富IC区間開通予定で、はじめて福岡県と佐賀県が繋がることになる。
- 令和3年5月、大川市は、道の駅と川の駅の機能を併せ持ち、大川市が誇るインテリア産業や環有明海地域のものづくりに視点をあてた拠点整備構想「大川の駅」構想を策定。

【春日市】

- 令和6年11月、春日原～下大利駅連続立体交差事業完了予定。

【糸島市】

- 糸島市は、前原IC地区北産業団地のⅡ期工事(造成面積4.5ヘクタール)計画中。
- 令和3年1月、英情報誌MONOCLE「輝く小さな街」で糸島市が世界第3位に選出。

【那珂川市】

- 令和3年4月、道善・恵子地区の約8.6の市街化調整区域が市街化区域に編入。

【粕屋町】

- 令和3年6月、JR福北ゆたか線の「長者原」駅と福岡市地下鉄の「福岡空港」駅を結ぶ構想について、福岡県は「長者原」駅と「福岡空港」駅を鉄道などで接続した際の需要予測や、ルート案の検討を行う準備に入った。

佐賀県

公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会
不動産相談センター佐賀

樋口 隆弘



佐賀県 [住宅地]

①県全体の地価動向と要因

- 継続地点に係る県全体の平均価格は31,500円/㎡（前年31,000円/㎡）で、うち市部が34,100円/㎡（前年33,500円/㎡）、郡部が21,300円/㎡（前年20,900円/㎡）であった。
- 就業機会の多い都市部から離れており、一次取得層等の実需が乏しい地域や高齢化率の高まる農漁家のある地域などでは、依然需要が少なく下落傾向。
- 旧佐賀市や鳥栖市、並びにその周辺市町の利便性の良い地域の需要は底堅く推移。

②県庁所在地(佐賀市)の地価動向と要因

- 継続地点に係る佐賀市の平均価格は40,800円/㎡（前年39,900円/㎡）であった。
- 中心部や人気校区、近年区画整理された明るい雰囲気地域の需要が堅調。
- ビルダーの用地需要が旺盛であり、エンドユーザーの用地需要と競合している。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

- 唐津市では特に鏡地区の需要が旺盛である。一方、旧郡部の需要は少なく、特に上場地区の下落が大きい。平均変動率は▲0.6%で前年▲0.8%からマイナス幅が若干縮小。平均価格は28,600円/㎡（前年28,500円/㎡）であった。
- 鳥栖市は人口増の都市。中心部の開発余地が限られてきており、ミニ開発がその周辺に拡がっているが、消化は至って順調。対前年平均変動率は+1.9%と前年の+1.4%から拡大した。平均価格は42,900円/㎡（前年42,000円/㎡）であった。
- 伊万里市では大規模開発団地の在庫が消化され、中心エリア付近では需給がややタイトな状況にある。プラス地点が出たほか、マイナス地点のマイナス幅が縮小して対前年平均変動率は+0.1%と前年の▲0.2%から反

転した。平均価格は26,900円/㎡（前年26,900円/㎡）のままである。

- 武雄市では、甘久地区で高校廃校跡に続きその周囲にも住宅地開発が拡大したが市中在庫は順調に消化が進んでいる。2019年8月末の佐賀豪雨から僅か2年しか経たない2021年8月に前回は上回る大雨被害に見舞われて、やや標高のある地域の住宅地が見直されている可能性がある。

マイナスだった地点が1箇所横這いへ変わり、対前年平均変動率は▲0.3%と前年▲0.4%からマイナス幅が僅かではあるが縮小した。平均価格は26,700円/㎡（前年26,700円/㎡）のままである。

- 郡部では、佐賀市以東の三神地区の需要が比較的堅調である。特に鳥栖市の北にあり、福岡県境と接する基山町の住宅地が強含んでいる。

佐賀県 [商業地]

①県全体の地価動向と要因

- 県全体の平均価格は61,100円/㎡（前年60,300円/㎡）で、うち市部が66,100円/㎡（前年65,200円/㎡）、郡部が25,900円/㎡（前年26,200円/㎡）であった。
- 佐賀駅や鳥栖駅の周りでは多様な用途の需要が競合しており特に強含み感がある。
- 郊外型商業地は規模がまとまっていることは固より、足元人口が厚いロケーション、周囲から購買力を吸い上げることが可能な好アクセス立地は引合いを得やすい。一方、出店による成長志向のディスカウンターが攻勢をかける結果、商圈を奪われる形で在来小売店舗が苦戦を強いられるケースや、物理的出店余地(売地等)はあっても立地上の魅力が薄れて流動性が低下し回復しない地域が見られる。
- 在来の商店街はそのほとんどが買い物場所としての魅力を失っている。自動車来客ニーズとのミスマッチのみならず、商品調達力や値付け等営業全般において大規模の流通店舗に対して競争力の劣るケースが多い。

②県庁所在地(佐賀市)の地価動向と要因

- 賃貸物件への投資ニーズ、マンションデベ等のニーズはあるが供給が非常に限定的である。佐賀駅周辺のホテルは新型コロナ前は予約が取りづらいほど稼働も価格も比較的高い水準を維持していた。感染症拡大期には利用客が大きく減少したが、ポストコロナを意識したホテル用地ニーズは顕在化したままだった。予定より着工が遅れた駅前の東横インの建替工事は着々と進捗中であるほか、コロナ禍の中で主力ホテルの事業売却が実行された例もある。
- 時短要請等の影響が大きかった歓楽街などにおける取引は、売り控えや様子見等からやや軟調である。
- 旧郡部には引き続き弱含みなどところがあるが、足元人口の減少や商店主の高齢化など人口構造の変化によるところが大きい。
- 佐賀市の平均価格は102,000円/㎡(前年99,500円/㎡)であった。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

- 唐津市は平均変動率▲1.4%と前年の▲1.3%から下落幅が僅かに拡大。平均価格は36,100円/㎡(前年36,500円/㎡)であった。
中心市街地でオープンした再開発型商業施設に続いて飲食店等の新規出店も見られたが客足は少ない。合併した旧郡部についてはその多くが生産年齢層の減少及び老年層の増加を背景に引合いが低調である。
- 鳥栖市は対前年平均変動率+1.6%で前年の+1.2%からプラス幅が拡大した。平均価格は80,000円/㎡(前年78,800円/㎡)であった。

企業の進出、人口増といった背景を受けて中心部の特に路面階の店舗利用が定着し新規出店が珍しくなくなった。北部丘陵の弥生が丘では、エリアのイメージと集客力を牽引するプレミアムアウトレットが2019年秋に増設されて卓越した競争力を発揮するも感染症拡大防止策で一時休業する場面もあった。但し、集客力は健在なままである。鉄道結節点である鳥栖駅の周辺整備事業や新規工業団地開発は大きく期待を集めていたが政策手続き上のミスが相次ぎ、ペンディングのままである。

- 伊万里市は市街地の引合いが低調なままであるが、西九州自動車道の延伸が進捗中、郊外の商業地の需要は高まっている。標準地はいずれも在来の市街地に存し、平均変動率は▲1.8%と前年の▲2.4%からは下落幅が縮小した。平均価格は28,200円/㎡(前年28,800円/㎡)であった。
- 武雄市は5-3付近が8月の大雨で2019年に続いて被災した。3地点の平均変動率は▲1.6%と前年の▲0.7%から下落幅が拡大した。平均価格は44,900円/㎡(前年45,400円/㎡)であった。

佐賀県[工業地]

①県全体の地価動向と要因

- 県内では鳥栖市の3地点のみで、需給のタイトさは相変わらずである。平均価格は40,900円/㎡(前年37,900円/㎡)であった。
- 物流をはじめとした工業用地の引合いはJCTのある鳥栖を中心としてその周囲に及んでいるが、供給が非常に限られており市場参加者の価格目線は上がっている。鳥栖・基山エリアの供給物件が枯渇状態にあり、小郡市や朝倉市へ需要の流出が見られる。
- 価格は物流ニーズが牽引しているが、三神エリアでは製造業の進出も見られる。取得価格が100千円/坪にのるところもあり従来の工業地価の目線が上がっている様子がうかがえる。

長崎県

公益社団法人 長崎県不動産鑑定士協会
株式会社東長崎アプレイザル

小宮 幸弘



1. 長崎県の経済状況

長崎県の景気は、新型コロナウイルス感染症の影響が和らぎ、全体としては持ち直しの動きがみられた。足元では、オミクロン株による感染拡大により、持ち直しのペースが鈍化している。

日本銀行長崎支店による2月公表分の金融経済概況によると、個人消費は、持ち直しのペースが鈍化している。観光は、急速に悪化している。住宅投資は持ち直している。公共投資は高水準で推移している。設備投資は大型案件が寄与している。

生産は緩やかな増加基調にある。雇用・所得環境では、労働需給は改善の動きがみられる一方、雇用者所得は弱い動きが続いている。消費者物価指数は前年を上回っている。

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+0.1%（前年▲0.4%）となり、新型コロナウイルス感染症の拡大により下落に転じたものの、コロナ禍以前の状況（R2年+0.2%）に近づいた。新型コロナウイルス感染症の拡大は、住宅地の地価にもマイナスの影響を与えていたが、住宅地需要への影響は弱まり、地価は上昇となった。

高価格帯などの居住環境の良好な地域や人口増加がみられる地域を中心に地価は上昇した。一方、離島や郡部などの人口減少、高齢化率の高い地域では、需要は弱く下落傾向が継続している。

② 県庁所在地の地価動向

長崎市は、+0.7%（前年+0.2%）となった。継続62地点中、上昇地点が前年の18地点から30地点に増加した。下落地点は23地点、横ばい地点は9地点であった。

利便性のよい平坦地の需要は強く、中心部及び周辺地域における高価格帯の住宅地は戸建住宅用地及びマンション用地的いずれも需要は堅調で上昇傾向が続

いている。マンション用地需要は中心部の地価の上昇及び供給不足から利便性の良好な住宅地にまで及びつつある。

- 緩い傾斜地や中心部からやや離れた既成住宅地域は、若干の下落、上昇、横ばいと地域に応じて異なるが、コロナ禍以前の状況と近い状況にある。
- 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、0.4%（前年0.0%）と横ばいから上昇に転じた。利便性の良好な高中価格帯の住宅地に加えて、郊外の住宅地についても周辺の宅地開発の影響等から上昇に転じた。
- 県央地区では、諫早市は、0.5%（前年0.0%）と横ばいから上昇に転じた。利便性の高い市街地周辺の高中価格帯の住宅地を中心に需要が回復している。大村市は、1.2%（前年0.7%）と地価の上昇傾向が継続している。人口増と2022年秋頃の開業を予定している「西九州新幹線」の新駅及び車両基地建設等により需要の高い状態が継続している。
- 長崎市のベッドタウンである長与町は+1.1%（前年+0.4%）、時津町は+1.4%（前年+0.7%）と、商業施設の集積、居住環境の向上によりファミリー層への人気が高く上昇が継続している。
- 佐々町は、1.2%（前年0.6%）と地価の上昇傾向が継続している。佐世保市のベッドタウンとしての人口増と4車線化の工事が進捗中の「西九州自動車道（佐々IC～佐世保大塔IC間）」のアクセス向上等により需要が高まっている。
- 離島、その他の市町は、平均変動率は下落が継続している。

(2) 商業地

① 県全体の地価動向

県平均変動率は+0.4%（前年▲0.4%）となり下落から上昇となった。新型コロナウイルス感染症の拡大により

一時停滞したマンション用地需要は回復がみられ、商業地の地価を押し上げた。長崎市、佐世保市、諫早市、大村市などの市部を中心として利便性、繁华性の良い地域、人口増が見られる地域の地価は上昇した。離島、過疎部など需要が弱い地域では下落傾向が継続している。

② 県庁所在地の地価動向

- 長崎市は、+1.9%（前年0.0%）と上昇した。上昇地点数は前年の9地点から13地点となった。
- 県内の最高価格地である浜町アーケード（長崎5-8）では、一部テナントで休業、閉業もみられたが客足は回復してきており、商業地としての安定した需要があることから、昨年に引き続き横ばいとなった。
- 長崎駅及び中心部近辺では依然マンション用地需要は強く、直近でも高値の取引が行われるなど地価は上昇している。
- 歓楽街では緊急事態宣言による営業活動の自粛、観光地では国内外からの観光客の減少により、地価は下落したものの補助金、助成金等の活用により営業を継続する店舗等も多いことから需要は軟調であるものの大幅な下落には至っていない。

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、0.7%（前年0.4%）と上昇傾向が継続している。市中心部のアーケード商店街周辺等、利便性の高い商業地についてはマンション需要の下支え等による需要が増加している。
- 県央地区の諫早市は、0.3%（前年0.0%）と横ばいから上昇に転じた。利便性の高い市街地周辺及び路線商業地を中心に地価は上昇に転じた。大村市は1.0%（前年0.9%）と地価の上昇傾向が継続している。人口増と2022年秋頃の開業を予定している「西九州新幹線」への期待感等から、路線商業地を中心に、特に画地規模の大きな土地については、需要が高まっている。
- 時津町は郊外型店舗の集積、背後人口の増加を背景として1.6%（前年0.0%）と上昇した。
- 佐々町は、0.4%（前年0.2%）と地価の上昇傾向が継続している。佐世保市のベッドタウンとしての人口増や「西九州自動車道」佐々ICの開設等を背景に、路線商業地に対する需要が高まっている。

- 川棚町は、0.7%（前年0.0%）と横ばいから上昇に転じた。利便性の高い住宅地の地価は上昇に転じて商業地の地価に値頃感が生じたためである。
- 波佐見町は、0.8%（前年0.0%）と横ばいから上昇に転じた。役場周辺の背後人口の増加等により、需要は回復傾向にある。
- 長与町は横ばい、その他の市町においては、背後人口の減少と経営者の高齢化等により需要は減退し、地価の下落傾向が継続している。

(3) 工業地

① 県全体の地価動向

- 県平均変動率は、▲0.3%（前年▲0.7%）と下落が継続、平成11年以降連続で下落している。
- 流通系工業地は需要が増加、臨海型工業地や流通業務用地としての需要が乏しい工業地域は下落が継続している。

② 工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因

- 長崎市は、▲0.8%（前年▲1.1%）と下落が継続。物流量の増加に伴い流通業務団地等の工業地は相対的に需要は堅調であるが、臨海型工業地の需要は弱い。
- 佐世保市は、0.6%（前年0.1%）と上昇傾向が継続している。新型コロナの影響による巣ごもり需要に伴い流通業務地区を中心に需要は高い状態が続いている。また、臨海型工業地の需要は弱い、周辺地域の住宅地の地価が上昇に転じて、値頃感が生じており、地価は底値圏内に存する。
- 諫早市は、0.6%（前年0.0%）と横ばいから上昇に転じた。ICへの接近性の良好な流通業務地区や一部工場の拡張等により需要は高まっている。
- 島原市は▲1.6%（前年▲1.6%）、時津町は▲1.4%（前年▲1.4%）と昨年と同様の下落である。

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、令和4年度にリレー方式で暫定開業する予定である。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が、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。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「長崎駅周辺土地区画整理事業」は、令和

3年11月駅西口にMICE 施設「出島メッセ長崎」とホテル「ヒルトン長崎」が開業し、マリオットホテル、アミュプラザ長崎、事務所等からなる「新長崎駅ビル」は令和5年秋に開業予定。

- 長崎市役所の新庁舎(延床面積51,750㎡)は公会堂跡地へ移転(令和4年度竣工予定)。現庁舎跡地には芸術文化ホールを建設予定。
- (株)ジャパネットホールディングスが三菱長崎重工跡地でサッカースタジアムを中心とした複合施設(ホテル、マンション、商業施設等)を令和6年開業予定で進行中。
- 新大工町市街地再開発事業は令和4年10月の竣工を目指して工事中である。

- 長崎市はネットワーク型コンパクトシティ長崎の都市実現に向けて、都市機能及び居住機能を誘導しやすい環境を整えるため、容積率等の見直しが行われた。
- 佐世保市では、イオン佐世保ショッピングセンター (R4年2月閉店)を解体後、2025年に複合ビルが完成する予定。佐世保玉屋一体では再開発が計画されている。
- IRは「九州・長崎IR」(佐世保市ハウステンボス町)の誘致を目指しており、令和3年8月設置運営事業者としてカジノオーストリアインターナショナルジャパン(株)が決定した。国への認定申請に向けた区画整備計画を作成中。開発総事業費3,500億円、年間延べ来訪者数840万人と想定されており、地域経済の発展、ひいては県内経済を牽引する原動力として期待が高まっているが、地価への直接的な影響は今のところ見られない。

主な市等の平均変動率及び地点数内訳

【住宅地】

市区町村名	R4変動率	R4地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.1 (▲0.4)	89 (58)	12 (29)	69 (82)	170 (169)
長崎市	0.7 (▲0.2)	30 (18)	9 (10)	23 (35)	62 (63)
佐世保市	0.4 (0.0)	33 (26)	1 (7)	9 (9)	43 (42)
島原市	▲1.1 (▲1.2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
諫早市	0.5 (0.0)	13 (4)	0 (9)	2 (2)	15 (15)
大村市	1.2 (0.7)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)

【商業地】

市区町村名	R4変動率	R4地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.4 (▲0.4)	43 (29)	7 (14)	25 (32)	75 (75)
長崎市	1.9 (0.0)	13 (9)	4 (3)	5 (9)	22 (21)
佐世保市	0.7 (0.4)	15 (15)	2 (1)	1 (2)	18 (18)
島原市	▲1.1 (▲1.2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
諫早市	0.3 (0.0)	6 (0)	0 (6)	0 (0)	6 (6)
大村市	1 (0.9)	3 (3)	0 (0)	1 (1)	4 (4)

※()は、前回公示の変動率、地点数。

熊本県

公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会
石山不動産鑑定事務所

石山 博



熊本県における地価の推移及び動向

令和4年地価公示による熊本県の地価動向は、全ての用途で引き続き上昇となり、新型コロナウイルス感染拡大(以下、「コロナ禍」とする)により大きく上昇幅が縮小した前年と比べて、上昇幅は拡大した。

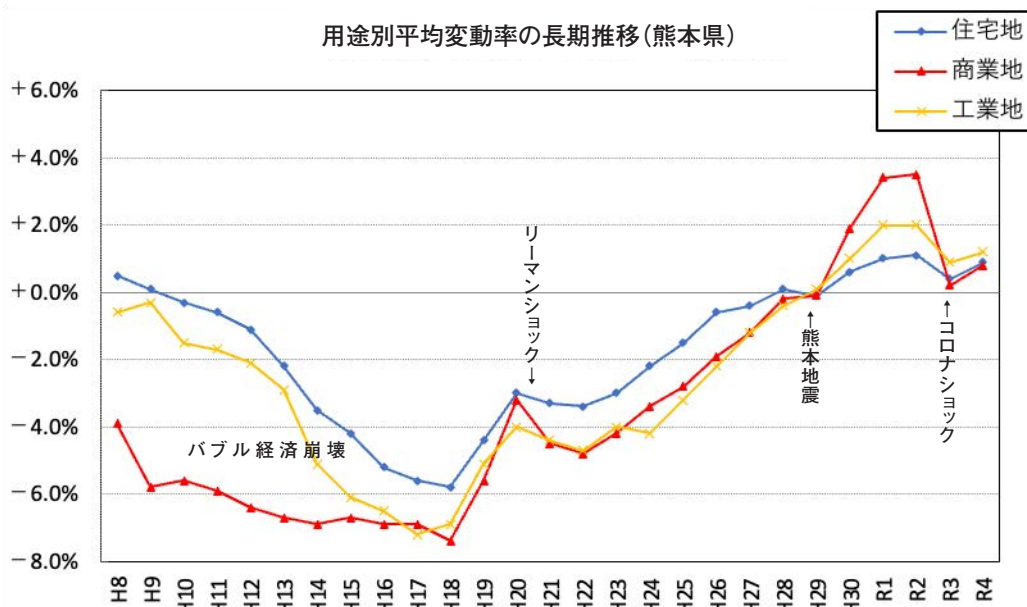
①住宅地

住宅地は、震災後のH29年公示で下落以降、5年続けて上昇した。低金利や住宅政策等を背景に熊本都市圏で上昇、その他の地方圏で下落率縮小傾向が見られる。熊本市は、地価水準が高い中央区(+2.4%)で底堅い需要から上昇した地点が多く、地価上昇を牽引している。R3年4月に「アミュプラザくまもと」が開業した熊本駅を有する西区(▲0.1%)については、駅周辺の地点【熊本西-12】がJR熊本駅の再開発地区に選定替えとなったことから、R4地価公示では変動率に反映されておらず、前年同様やや下落となった。選定替え地点【熊本西-12】は例年住宅地の価格順位上位に位置する水前寺地区や大江地区等を抑え、住

宅地価格順位第2位に食い込んだことから、地元メディアでも取り上げられ話題になった。表には出ていないが隠れ上昇率第1位地点である。北区(+0.6%)、東区(+0.9%)、南区(+0.7%)は利便性が高い地域を中心に需要が底堅く上昇傾向を堅持している。

上昇した熊本都市圏に位置する7市町のうち、合志市(+2.4%)、大津町(+3.4%)、菊陽町(+4.6%)については、需要が旺盛で高い人口増加率、高い所得水準等を背景に取引価格は高値安定で推移しており地価を押し上げている。光の森に近接し、生活利便性・居住環境共に優れる【菊陽-4 (+6.2%)】は、相対的な割安感を背景とした周辺取引価格の高騰等から県内住宅地の上昇率第1位となったほか、県内住宅地の上昇率第1位から4位を菊陽町の住宅地が占めており、地元メディアでも注目された。御船町(+0.9%)、嘉島町(+1.4%)、益城町(+0.7%)については、復興需要も一巡し地価上昇傾向を維持しているものの、上昇幅は総じて小さい。

用途別平均変動率の長期推移(熊本県)



②商業地

商業地は、26年ぶりに上昇へ転じたH30年公示以降、5年続けて上昇し、コロナ禍を受け大幅に鈍化した前年より上昇幅がやや拡大した。熊本市中心商業地はコロナ禍の影響で下落に転じたが、熊本都市圏の幹線道路沿い等を中心に需要は底堅く、全体として上昇率がやや拡大した。

中心商業地は、新型コロナ蔓延による行動自粛の影響から客足が遠のき、空き店舗が増加する等繁華性の低下、収益性の低下等が指摘される。特に県内屈指の繁華街である上通・下通アーケード街の1階部分でも空き店舗が目立つ状況で、地元メディアでも大きく取り上げられていた。R4公示では、オーナーサイドの強気姿勢にさほど変化はなく売却を急ぐ動きや新規賃料の大幅値下げ等は限定的であったが、コロナ禍の終息が長期化すれば、今後地価の下落要因となりうる。

アパレル系の出店が比較的多い上通アーケード内の【熊本中央5-2 (▲4.4%)】は、Eコマースの普及やコロナ禍に伴う空き店舗の増加に加えてR3年4月に新規開業した熊本駅ビル「アミュプラザくまもと」などへの店舗移転等が一部で見られる等により顧客分散が指摘され県内商業地の下落率第1位となったほか、県内最高価格地点である【熊本中央5-14 (▲1.6%)】についても、R3年5月より1～2階部分が空き店舗となっている状態が継続している等コロナ禍による毀損の程度は大きい。

JR熊本駅周辺については、令和3年4月に開業したアミュプラザくまもと等の駅周辺ビルの相次ぐ開業や熊本駅周辺でのマンション開発の進捗等により需要が高まっており、JR熊本駅に近接する【熊本西5-3 (+4.9%)】は、将来的発展への期待感を背景に引き続き地価上昇が拡大し県内商業地の上昇率第1位となっている。

熊本都市圏に位置する大津町、菊陽町については旺盛な背後住宅地需要や光の森地区・菊陽メガモール周辺への商業集積等を背景に商業立地性の向上が指摘され、地価上昇となった。御船町についてはコストコの進出の影響は現段階では顕在化しておらず、背後住宅地の需要の高まりを背景に上昇傾向が継続している。また益城町については、熊本地震からの復旧復興の進捗に伴う回復傾向により上昇傾向を維持している。地方圏では、人口減少や既存商店街の衰退等を背景

に概して下落基調が継続しているものの、総じて下落幅は縮小傾向にある。

③工業地

工業地は、22年ぶりに上昇へ転じたH29年公示以降、6年続けて上昇し、上昇幅はやや拡大した。コロナ禍等によるネット通販利用拡大等に伴う物流施設用地の需要拡大や半導体需要の高まり等を背景に地価は上昇した。

なお菊陽町の第二原水工業団地に、半導体受託生産世界最大手の台湾積体回路製造(TSMC)とソニーグループが共同で半導体の新工場を建設することが発表され、2024年の稼働を目指していることから、周辺において更なる関連産業の工場進出等が期待され、周辺自治体による新たな工業団地の計画も模索される等、今後も工場地需要は堅調に推移すると予測されるものの、地価公示では周辺に工業地の地点がないことから、次のR4地価調査での検討事項となっている。

④令和2年7月豪雨被災地の地価動向

令和2年7月豪雨から1年以上経過し、九日町のスーパーはリニューアルオープンし、球磨川下りの再開、旅館の部分開業など復旧復興に向けた動きが進んでいるが、JR肥薩線の復旧は見通せない状況にあり、被災の影響が色濃く残る。また、球磨川水系治水対策プロジェクトが進捗しているが、長期間を要することが見込まれ、人口減少、若年層の域外流出、高齢化の加速等が懸念される。

【人吉-2 (▲5.5%)】は、前年より大幅に下落率は縮小したものの、引き続き住宅地下落率1位となった。球磨川沿いの浸水地域における需要減退は大きく、当該地域の取引は停滞している。建物を取り壊し、更地となった箇所が増えており、低価格帯での取引も多くみられる。一方で市北部や西人吉駅周辺の非浸水地域には、一部移転需要がみられ取引件数は増加しているが、取引価格水準は横ばい圏で推移している。

【人吉5-1 (▲2.0%)】周辺は、更地化した箇所が多くなり、復旧・復興は進んでいるものの地域全体としては繁華性の低下が認められる。

大分県

公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会
有限会社 西日本圏不動産鑑定

脇坂 敬規



●住宅地

①県全体の地価動向と要因

住宅地は+1.0%となり、昨年から上昇率拡大、5年連続の上昇となりました。

内容は、大分市は底堅い動き、別府市は弱含み(令和3年地価公示で上昇→横ばいになった地点がまだ多い)、その他市町は、下落→横ばいの回復傾向も見られますが、まだ下落基調と見えています。

住宅地需要の基盤となる人口及び高齢化率の観点からは、人口減が小さい市町と人口減、高齢化が大きい市町との間で二極化する動きとなりました。

②県庁所在地の地価動向と要因

先ほどの二極化の前者は大分市ですが、コロナ禍にあっても大半の標準地で上昇基調を示しました。平均変動率は+2.3%でした。

要因としては、まず、一般的要因として、低金利下の緩和的な金融環境、住宅ローン減税等の住宅取得を支援する施策による住宅需要の下支え効果があげられます。次に、需要者行動として、コロナ下にあって在宅時間が長くなり、住宅への関心が高くなるとともに、住宅取得へ動いた人が多かったと思われます。最後に、割安感があり利便性も高くなった郊外部が好調であったことがあげられます。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

二極化の一方の后者は、人口減、高齢化による住宅地の需要減退が地価下落要因として大きく作用しています。また、本年は人口減、高齢化に加え、車利用が困難な狭隘道路や自然災害に弱い地域で地価下落がさらに進む傾向が見られました。

④その他の特徴的な変動率を示した地域と要因

大分市の大分-40(大分市横尾東町)は+12.4%と、九州では9位の上昇率となりました。横尾土地区画整理地区に位置し、令和3年度の事業完了に向かって取引数が増加し、取引価格も上昇傾向にありました。要因としては、区画整理による更地主体の新興住宅地域であり、大型商業施設やスポーツ公園等に近接する居住環境と生活利便性の良さ等があげられます。このような居住環境等の良さに対して割安感があり、保留地販売の終了や区画整理事業完了による不確実性の低下等も相まって、個人需要や業者の参入が増加していると思われる。

また、別府市に今回上昇地点が3地点見られますが、市内の標準地全体としては変動率横ばいの地点が依然多く、コロナ禍において取引に慎重な姿勢が続いていると思われる。

【住宅地④大分-40の位置図】



地理院地図

●商業地

①県全体の地価動向と要因

商業地は▲0.2%となりましたが、0%前後の概ね横ばい圏と見ております。

内容は、大分市は昨年の令和3年公示の状況を維持、別府市は下落→横ばいが5地点見られるなど回復傾向も示しております。その他市町は全体として令和3年地価公示の状況が継続、すなわち下落基調が続いています。

②県庁所在地の地価動向と要因

大分市は+0.9% (R3:+0.6%)と本年も上昇を示しました(H29年から6年連続)。コロナ下において上昇を示した要因としては、中心市街地で見られる開発案件の進展期待、郊外部の人口増を背景とした店舗等の需要があると思われまます。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

大分市を除くその他市町の平均変動率は▲1.0%でした。大分市、速見郡日出町を除く他の市町は人口減や高齢化による圏域内の購買力の低下が基本的にあります。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

コロナ禍の影響を受けた標準地としては、歓楽街の大分市都町の大分5-36、観光・宿泊地の別府5-3(北浜旅館街)、5-10(鉄輪地区)等が大きな変動を示しております。

一方で、大型資本を中心にコロナ収束後の旅行客回復を見込んだ投資の動きもあり、これらが地価を下支えている地域もありました。

●工業地

①県全体の地価動向と要因

大分県全体の工業地の平均変動率は▲0.3% (R3:▲0.8%)となり、平成10年以降25年連続の下落となりましたが、下落幅は昨年より縮小しており、新型コロナの影響を初めて受けた令和3年地価公示からは持ち直しの動きが見られます。

県下の工業地全11地点中、上昇した地点はないものの、関東方面への航路を利用した物流拠点化を進める大分港大在地区周辺の工業地2地点が横ばいを継続し、同地区を含む大分市東部の工業地3地点とダイハツ九州大分工場が立地し中津港に近接する中津市の工業地の合計4地点が今回、下落→横ばいとなりました。

●今後の見通し

今後は、ワクチン接種の普及や行動制限の緩和により新型コロナの影響は少しずつ和らぎ、地価も回復傾向に向かうのではないかと考えられます。

しかし、新型コロナをきっかけとする原材料価格の高騰やサプライチェーンの寸断は続いています。また、変異株が出現し感染再拡大する場合もあり、まだまだ新型コロナは懸念事項です。直近ではウクライナ情勢もあり、資源や木材価格の高騰等を通じて日本経済に及ぼす影響も注視していく必要があります。

【商業地④別府市中心部のホテル進出の動き】



宮崎県

公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会
株式会社 さくら総合鑑定所

上村 芳朗



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

・ 県平均変動率は▲0.2%（前年▲0.3%）と下落率はほぼ横ばいで、依然として下落傾向にある。

②県庁所在地の地価動向と要因

・ 宮崎市は、上昇19地点、横ばい36地点で平均変動率は+0.1%（前年±0.0%）、下落地点数は概ね昨年と同数である一方、住宅地に対する新型コロナウイルス感染症の影響は一部限定的との認識が市場においても徐々に浸透し、中心部住宅地及び大規模住宅団地の地価上昇が全体を牽引する形となった。なお、宮崎駅周辺を中心に依然としてマンション建設も多い。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

・ 都城市は、上昇地点はなく、横ばい7地点で、平均変動率は、▲0.8%（前年▲0.9%）とほぼ横ばい。取引価格は下落基調、土地取引件数及び住宅着工件数は概ね横ばいで推移しており、宅地分譲は地価水準の低い郊外部で散見され、生活利便性の高い中心部及びその近郊の需要は顕著である。また、中心市街地に新築マンションが完成し、在庫は残り2となっている。

・ 延岡市は、上昇4地点、横ばい8地点で、平均変動率は▲0.1%（前年▲0.1%）と横ばい。取引件数や着工戸数は比較的安定して推移しており、利便性の高い市街地中心部及びその近郊、災害リスクの低い高台住宅地の需要が強い。なお、昨年9月にも新築マンションが建築され完売している。

商業地

①県全体の地価動向と要因

・ 平均変動率は、▲0.8%（前年▲0.9%）と下落率はほぼ横ばい。

②県庁所在地の地価動向と要因

・ 宮崎市は、上昇1地点、横ばい16地点で、平均変動率は、▲0.3%（前年▲0.4%）と横ばい。アミュプラザ

みやぎきの開業、ボンベルタ橋のリニューアルオープン、県プール整備運営事業、宮崎市役所本庁舎移転計画等、中心市街地を取り巻く環境は大きく変化する中、県内随一の繁華街である通称「ニシタチ」は徐々に客足が戻りつつあるものの先行きに対する懸念は払拭されていない。

一方で、アミュプラザを核とする駅前再開発により宮崎駅～橋通の回遊性は大きく向上しているため、今後の動向を注視する必要がある。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

・ 都城市は、上昇地点はなく、横ばい4地点で、平均変動率は、▲1.3%（前年▲1.1%）と下落幅は若干拡大した。空洞化が進む中心商業地に中心市街地中核施設「Mallmall」が誕生し、隣接する「都城大丸」跡の市有地にはスーパー、ホテル等が併設する商業施設「センターシティ」が建設中で（令和4（2022）年4月開業予定）、都城合同庁舎向かいに「ルートインホテル都城」が開業予定である（令和5（2023）年度以降）。

・ 延岡市は、上昇1地点、横ばい2地点で、平均変動率は、▲0.4%（前年▲0.8%）と改善。JR延岡駅西口前に整備する再開発ビルについては令和3（2021）年11月30日に完工し、地元大手企業や金融機関などが入居。

一方で、旧来からの中心市街地では大型ショッピングセンター等の店舗への顧客流出に歯止めがかからず、経営者の高齢化・後継者不足等もあって、新規出店意欲は弱く、郊外路線商業地よりも地価の下落幅は大きい傾向にある。

工業地

①県全体の地価動向と要因

・ 平均変動率は、▲0.3%（前年▲0.3%）と下落幅は横ばい。

②県庁所在地の地価動向と要因

・ 宮崎市においては上昇地点はなく、横ばいが2地点で、平均変動率は、▲0.2%（前年▲0.3%）と下落率はほぼ横ばい。宮崎市には15ヶ所の工業団地があり、宮崎港分譲地（宮崎県）のみ現在分譲中である。

令和元年度に田野町西工業団地で1件、令和2年度に倉岡ニュータウン業務用地で1件が売買され、当該工業団地の分譲地はいずれも完売。なお、宮崎港分譲地は令和2年8月から令和3年9月までの間に1件売買されている。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

- 延岡市においては、上昇及び横ばい地点はなく、平均変動率は、▲0.6%（前年▲0.6%）と下落率は横ばい。「クレアパーク延岡工業団地」の東エリア（延岡JCT-ICの南東側）に新たな産業団地の整備を計画しており（令和6年3月完成予定）、新設・増設が期待される場所であるが、新規企業進出・立地に対する需要は必ずしも旺盛とは言い難く、既存工場等による増設が主で、新規企業の目立った進出・立地は限定的な状況にある。
- 日向市においては、上昇地点はなく、横ばい2地点で、平均変動率は、▲0.2%（前年▲0.3%）と下落率はほぼ横ばい。重要港湾細島港に隣接する細島4区工業団地において、「旭化成」のハイポア日向工場増設（令和3年6月着工、同5年上期完成予定）、「大阪ガス」の木質バイオマス発電所建設（令和6年11月運転開始予定）が決まった。なお、「ハマキョウレックス」の物流センター「ハマキョウレックス日向センター」が令和3年4月竣工、同年6月操業開始、「センコー」が物流倉庫を増設（令和4年4月着工、同5年3月完成予定）、トラック運送業の「トミシ

マ」が令和3年3月に移転新築し操業を開始した。

※ 地域政策、取り組み等について

● 県プール運営事業(PFI)

プールは国民スポーツ大会・全国障害者スポーツ大会などでの使用を想定し、規模はRC一部SRC・S造2階建て延べ1万3,436平方メートル。50メートルプールや25メートルプール、トレーニング室、多目的スタジオ、クライミングウォールなどを設ける。

● 国道10号西側バイパス「住吉通線」

国道10号宮崎北バイパスと、国道10号佐土原バイパスをつなぐ4車線（約5.7キロ）で整備。幅員は国道10号の倍となる約25メートルで、水田地帯に盛土を行い建設を計画。

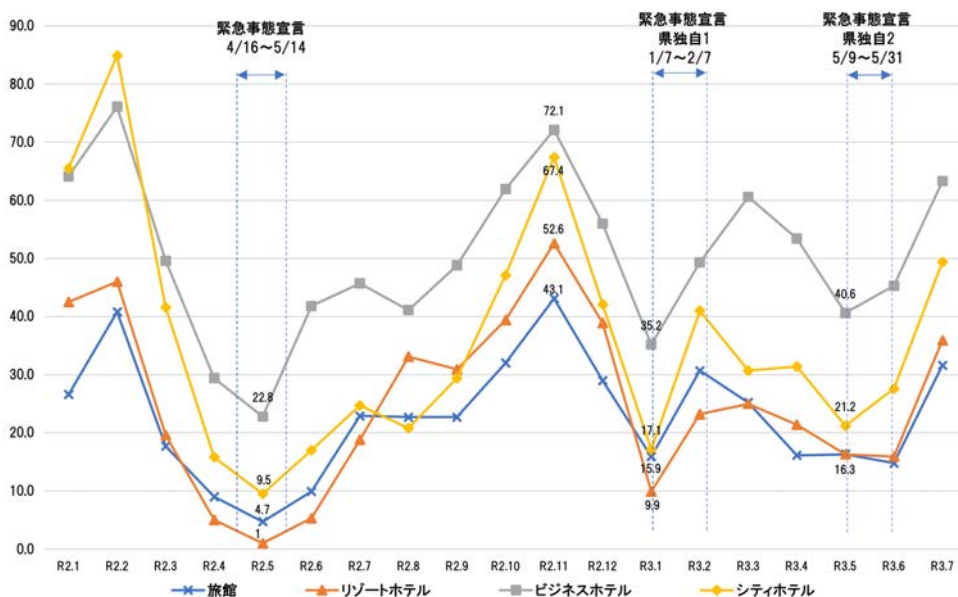
● オーシャンドーム跡地整備構想

国内外のラグビーなどのトップチームの合宿を誘致できる屋外型トレーニングセンターを整備する方針を発表。2023年4月の運用開始を見込む。事業者は2、3社で構成する共同事業体とし、プロポーザル方式にて選定。

● 旧青島橋ホテル跡地に高級宿泊施設建設

「NOT A HOTEL AOSHIMA」の建設が11月に着工。宮崎市から35年の定期借地権で賃借した土地で、30年のホテル使用权を信託化し証券として販売するスキームを採用。販売価格は3億960万円～7億1,760万円。

【宿泊施設タイプ別客室稼働率】



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】

• 鹿児島県の平均は、昨年の▲1.1%から▲1.0%になり、下落幅は0.1ポイント縮小したが依然下落が続く(24年連続)。

② 県庁所在地の地価動向と要因

• 鹿児島市は、上昇地点が29地点、横這い地点が19地点、残り20地点が下落、平均変動率は+0.1%と微増となった(R3▲0.1%→R4+0.1%)。

• 市内では開発が進む鹿児島中央駅周辺部の利便性の高い地域(上之園・武地区等)及び市電沿線の平坦地(荒田地区等)に対する需要が根強く、上昇傾向となっている。新築分譲マンション価格は高止まりしているが、開発適地が少ないため、マンション素地需要も旺盛である。特に、駅西地区ではJR九州が大型複合施設を建設中(令和5(2023)年春開業予定)、その後分譲マンションも計画されており、期待感が高まる。

• 郊外部の高台の大型住宅団地のうち、市街中心部に近く、小学校や商業施設等整備された品等の高い住宅地域については、敷地を2分割しての建て替え需要も旺盛で、地価は上昇傾向にある。一方で、さらに郊外部で立地条件に劣ったり街路条件の悪い住宅団地については、需要は弱く、地価は横這いから下落傾向となっている。

• 南部谷山地区では谷山駅周辺部で土地開発事業が進行中。南部郊外部の比較的安価だった地域でも割安感から戸建住宅分譲地への需要が堅調で、上昇する地点が見られるようになった。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

• 主要市である、鹿屋市、薩摩川内市、霧島市においては地価の下落傾向が続く。しかしながらいずれの市においても下落幅は0.1～0.5ポイントの縮小となっている。始良市はこれまでの下落傾向から横這いに転じた。

• 鹿屋市・薩摩川内市では市中心部での地価の底打ち感が見られる。

• 霧島市は利便性の高い国分・隼人地区では横ばい、上昇地点も存するが、旧合併町は依然下落。

• 始良市も市役所周辺を中心部は堅調である。旧町部で下落しているものの全体としては横這いとなった。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

• 奄美市に隣接する龍郷町は、ベッタウン的要素を持ち、また価格水準が奄美市に比べ比較的安価であったため需要を喚起し、昨年同様、上昇傾向にある(+2.6%→+2.6%)。島内移動やIターンにより、人口も増加傾向にある。

【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、商圈の分散化等により平成4年より31年連続の下落である。平均変動率は前年よりわずかに下落幅が縮小した(R3▲1.4%→R4▲1.3%)。鹿児島市中心商業地域においては、鹿児島中央駅周辺で再開発事業を受けて需要が堅調、上昇地点が見られる一方、飲食店街では一部コロナ禍の影響で下落している。

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長年下落が続いたあと2年程は微増傾向となっていたが、昨年微減に転じ、令和3年は微増となった(R3▲0.2%→R4+0.1%)。

• 鹿児島中央駅周辺は熟成度を増しつつある。今年6月、鹿児島中央駅東口広場の南側に再開発事業による大型複合施設がグランドオープン、駅東側地区での取引が堅調で、地価は上昇傾向。

• 高麗町では再開発事業(病院、ホテル、マンション、商業施設等)が進捗中で、周辺の高麗町、荒田地区などの路線沿いの商業地域もテナント、マンション等の需要が底堅く、地価は上昇傾向である。

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、商圈の分散化等により地域は衰退しており、地価は下落している。

• 郡部も市部同様に旧来からの商店街は人口の減少や

顧客の流出等により収益性は低下しており、需要は弱く、地価は下落している。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 奄美大島に存する奄美市の商業地域は、令和3年の世界遺産登録による期待感からの需要が底支えし、昨年の横這いから若干の上昇に転じた(R3±0.0%→R4+0.8%)

【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21年連続の下落であったが、令和2年より平均変動率の上昇が続く(R3+0.2%→R4+0.8%)。2地点が上昇、2地点が横這いとなった。昨年1ポイントあった下落地点も横ばいとなり、全地点で下落は見られない。

②県庁所在地の地価動向と要因

- 宇宿地区については、工場、倉庫のほか営業所等の利用も見られる地域であり、用途の多様性から需要は堅調で地価は上昇傾向。錦江町地区についても営業所等の利用も見られるが地価は高止まりで横這い。その他の地区は、市南部の臨海工業地帯に存し、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ものの、地価も底値に近付き地価下落圧力は弱まりつつあり、若干の上昇または横這いとなった。

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。

※地域政策、取り組み等について

- 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、令和4年春開業予定(高さ60m、地上15階地下1階、延床面積約36,000㎡の商業、業務、ホテル等複合商業施設ビル建設予定)。
- 市内中心部に位置する鹿児島銀行本店が建て替え工事終了(別館元年6月、本館2年5月完成)。本店

地上13階建約21500㎡、別館地上8階建約8700㎡の業務ビル(いずれも1~2階が商業施設等)。

- 令和元年12月、天文館本通りアーケード入り口に位置する「巴里屋ビル」が完成。地上8階建てのテナントビル(店舗、クリニック、事務所等延床面積約2300㎡-上階は現在テナント募集中)
- 天文館商店街振興組合連合会が、天文館地区の回遊性を高めるために、タカプラ前と山形屋前の交差点上部に市電の軌道をまたぐ形でアーケードを建設予定(令和3年1月完成)。
- 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)、Li-Ka19・20(ライカイチキューニーマル 約40店舗)として令和3年6月18日グランドオープンした。(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、高架歩道で中央駅と繋がる。平成27年度都市計画決定、平成28年度組合設立認可、平成30年5月工事着工、総工費約200億円)
- 高麗町の交通局跡地(面積25,908㎡)で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(令和2年度完成予定、ホテルは令和5年春開業予定)。
- 谷山駅周辺地区で土地区画整理事業が進行中である。副都心核であるJR谷山駅周辺の約15.3haにおいて、駅前という立地条件を活かし、幹線道路、駅前広場、公園等の都市施設の整備や良好な住環境の整備などを総合的、一体的に進め、リニューアル(再生)を行っている(平成6年度事業完了予定)。
- JR九州が鹿児島中央駅西口と直結する地上10階建ての商業・オフィスビルと立体駐車場からなる複合施設を建設する予定。開発敷地面積:9,500㎡(I期開発6,500㎡、II期開発3,000㎡)。フロア構成は1~3階を商業施設、4~10階をオフィス。鹿児島エリア最大のオフィスビルとなる(2023年春に開業予定)。その後、分譲マンションも計画中。
- 令和2(2020)年に予定されていた鹿児島国体は、令和5(2023)年に延期された。

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	R4変動率	R4地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲1.0% (▲1.1%)	43 (21)	23 (43)	126 (129)	192 (193)
鹿児島市	+0.1% (▲0.1%)	29 (15)	19 (31)	20 (22)	68 (68)
鹿屋市	▲0.7% (▲1.2%)	2 (0)	0 (2)	6 (6)	8 (8)
薩摩川内市	▲1.9% (▲2.1%)	0 (0)	0 (0)	8 (8)	8 (8)
霧島市	▲1.3% (▲1.5%)	3 (2)	0 (1)	10 (10)	13 (13)
始良市	±0.0% (▲0.8%)	2 (0)	1 (2)	2 (3)	5 (5)

【商業地】

市町村名	R4変動率	R4地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲1.3% (▲1.4%)	14 (5)	12 (20)	65 (67)	91 (92)
鹿児島市	+0.1% (▲0.2%)	11 (5)	11 (16)	11 (12)	33 (33)
鹿屋市	▲2.1% (▲1.6%)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)
薩摩川内市	▲1.9% (▲2.1%)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)
霧島市	▲1.0% (▲1.3%)	0 (0)	1 (1)	7 (7)	8 (8)
始良市	▲1.7% (▲1.8%)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	4 (4)

【工業地】

市町村名	R4変動率	R4地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.8% (+0.2%)	2 (1)	2 (3)	0 (0)	4 (4)

※()は、前回公示の変動率、地点数

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	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	253,000円/㎡	+0.8% (+0.4%)	駅に近い利便性の高い品等良好な住宅地域でありマンション用地や収益物件等需要は根強い。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町 13番34外	1,130,000円/㎡	▲0.9% (▲0.9%)	コロナ禍の影響で後背地における取引も低調。近隣地域内で再開発事業が進むも需要減から下落傾向。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 龍郷-2	大島郡龍郷町瀬留 字玉里1501番	16,100円/㎡	+3.2% (+3.3%)	島内移動やターナー者数の増加等で人口は増加傾向。役場近くの利便性の高い地域。地価は昨年に続き上昇傾向。
	商業地 鹿児島5-11	鹿児島市荒田1丁目 41番10	332,000円/㎡	+2.8% (+1.9%)	近隣で再開発事業が進行中である。繁華街、飲食店地区ではなく店舗・事業所が多く、需要は根強い。
下落率 1位	住宅地 志布志-3	志布志市松山町新 橋字大田尾段88番6	4,100円/㎡	▲4.7% (▲4.4%)	旧町部の過疎化が進む市郊外部の住宅地域である。中心市街地から離れ、取引も低調で地価は下落傾向。
	商業地 枕崎5-1	枕崎市東本町10番	34,800円/㎡	▲4.9% (▲2.4%)	駅前の小売店舗を主体とした商業地域であるが、顧客は近隣の大型スーパーや大規模量販店に流れ、宅地需要は大きく減退している。
	商業地 南さつま5-1	南さつま市加世田 本町19番11	38,600円/㎡	▲4.9% (▲2.6%)	旧来からの駐車場も確保できない小規模の小売店舗の存する地域であり、需要は郊外の路線商業地域に流れ、空き店舗も散見される。地価は下落傾向にある。
	商業地 南九州5-1	南九州市穎娃町牧之 内字三俣2924番13	17,300円/㎡	▲4.9% (▲4.2%)	過疎化が進行し、旧来からの商業地への需要は極めて弱く、地価は下落傾向。

【県庁所在地について】

区分	標準値番号	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	253,000円/㎡	+0.8% (+0.4%)	駅に近い利便性の高い品等良好な住宅地域でありマンション用地や収益物件等需要は根強い。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町 13番34外	1,130,000円/㎡	▲0.9% (▲0.9%)	コロナ禍の影響で後背地における取引も低調。近隣地域内で再開発事業が進むも需要減から下落傾向。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 鹿児島-63	鹿児島市上之園町 33番9	233,000円/㎡	+3.1% (0.0%)	鹿児島中央駅に近く、戸建住宅、共同住宅、分譲マンション用地等いずれも需要は旺盛。
	商業地 鹿児島5-11	鹿児島市荒田1丁目 41番10	332,000円/㎡	+2.8% (+1.9%)	近隣で再開発事業が進行中である。繁華街、飲食店地区ではなく店舗・事業所が多く、需要は根強い。

※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。

※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

沖縄県

公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会
株式会社はまもと不動産鑑定

濱元 毅



1. 概要

秋口から年末にかけて新型コロナの収束期待が広がったこともあって、昨年よりも地価上昇の勢いは少し強まった。但し、経済指標の明確な上昇は見られなかった。先行き不透明感の拭えない、モヤモヤとした一年となった。

住宅地については、全21市町村の内、17市町村が上昇の幅を広げた。全体の変動率もR3の+1.0%からR4の+2.0%へと勢いを強めた。しかし、コロナ禍前となるR2の+9.5%とは、まだ差があった。就業率や世帯収入は低迷したが、低金利の後押しもあって、中高所得者層の住宅取得意欲は根強かった。主に那覇市以外で値ごろ感のある周辺市町村の住宅取得が全体の変動率を引き上げた。

商業地は、全17市町村の内、13市町村で上昇の幅が広がり、あるいは下落から上昇に変わった。全体の変動率はR3の+0.2%からR4の+0.7%へと勢いを少し強めたが、コロナ禍前となるR2の+13.3%とは、大きな差があった。観光関連や飲食店等が苦戦し、一部の観光地では空店舗も目立った。一方で地元客を顧客の中心とする郊外の商業地では、コロナ禍の影響は比較的少なく、全体の変動率を押し上げた。

工業地については、那覇空港や港を中心とする西海岸の工業用地の引き合いが強かった。巣ごもり需要もあって、コロナ禍でも海運貨物量は増えた。そのため物流施設を中心に工業地の需要は底堅く、全体の変動率はR3の+17.0%からR4の+18.2%へと、勢いを強めた。

リーディング産業となる観光業の低迷は深刻であった。R3年の入域観光客数は300万人で、R2年より2割減、コロナ禍前のR元年より7割減の水準にとどまった。新型コロナの影響は和らいでいる感もあるが、高騰する建築資材価格や燃料費、ウクライナ問題等、新たな課題が噴出している。方向感の見えづらい状態が続いている。

2. 県内景気動向等

(1) 景気動向等

日銀那覇支店の県内金融経済概況によると、1月時点の県内景気は厳しい状況にあったが、やや持ち直しの動きもあった。年間を通してみると、個人消費は、百貨店やスーパーはやや持ち直したものの、コロナ禍前の水準にはまだ戻っていない。

新設住宅着工戸数は、H29年度をピークに件数、床面積とも減少が続いている。金融機関の融資が厳しくなった新設貸家の減少が特に目立つ。R2年度は全体新設数で前年度比▲27.4%の10,300件となった。

雇用・所得情勢は悪化した。R3年平均の県内求人倍率は前年0.90倍よりも下落し、0.80倍と全国最下位、完全失業率も前年より0.4ポイント悪化し、3.7%に上昇した。

地元3行の貸出約定平均金利は、1.3%強で、低下傾向を維持した。実質預金量は各種助成金等によって前年比+4.0%と増加した。

全体として、消費や世帯収入が伸び悩む中、各種政策効果で現金資産は増える状況が続いた。

(2) 沖縄県不動産鑑定士協会のDI調査

沖縄県鑑定士協会が行ったDI調査(R3年11月時点)では、住宅地の価格が上昇に転じた一方で、商業地の価格はマイナスのDI値を示した。半年後については、住宅地は上昇を継続、商業地は下落幅が弱まるとの予測となった。

3. 地価動向の特徴と要因

【住宅地】

(1) 県庁所在地の地価動向と要因

那覇市の住宅地はR3 (+0.6%)→R4 (+1.0%)へと上昇幅がわずかに広がった。

区画整然とした住宅地の天久や古島、中心市街地の泉崎地区等は人気エリアで、引き合いは概ね底堅かった。でも価格水準が㎡20万円超～40万円弱と高く、

新型コロナの影響もあって需要者層が限られる傾向が強まり、価格水準は昨年に引き続き、概ね横ばいとなった。

真和志地区や首里地区、小禄地区等の中心市街地外縁の既成住宅地においては、相対的な割安感があった。伸び率は大きくないものの、プラス幅をやや広げた地点は多かった。

マンション需要は、新型コロナ終息の期待感が高まったことで、エンドユーザーの引き合いが徐々に強まった。但し、建築費の高止まりが続き、開発業者が仕入れた事業地の一部で着手が遅れた。

(2) 特徴的な市町村の地価動向と要因

① 宜野湾市は、R3 (+1.1%) → R4 (+2.9%) と上昇幅を広げた。西海岸に近く、那覇市への時間距離30分程度で、利便性への評価が再び高まった大山地区等がいずれも上昇幅を広げた。米軍基地の跡地利用計画が進む西普天間地区周辺の宜野湾-2 (喜友名) は0.0% → +1.9% で、利用計画地の大型病院や都市公園設置等への期待感が徐々に高まり、上昇へ転じた。

② 沖縄市はR3 (+1.4%) → R4 (+2.7%) と上昇幅を拡大した。新型コロナの影響でR3は全8地点の内、6地点が横ばいであった。R4は1地点が横ばいを維持し、7地点は上昇に転じた。近隣のうるま市前原地区に郊外型店舗が集積したことで利便性の高まりが浸透した東海岸の沖縄-5 (泡瀬) が+5.1% → +5.3% と比較的強い上昇を示した。

③ 宮古島市は、R3 (+2.1%) → R4 (+5.3%) へと上昇幅を広げた。新型コロナによって観光産業が大きな影響を受け、世帯収入にも影響、住宅需要はやや鈍化した。しかしながら、価格帯の高い市街地から、郊外の既成集落内の価格帯が安い住宅地を買い求める動きが強まり、売り手側の地価上昇に対する認識も広がった。宮古島-6 (上野字野原) が+7.4% → +19.4% へと急激に上昇幅を広げる等、既成集落の地価上昇が著しかった。

【商業地】

(1) 県庁所在地の地価動向と要因

那覇市は、R3 (▲0.6%) → R4 (+0.1%) で、微減か

ら微増へと変わった。

国際通り沿いに位置する県内最高価格地の那覇5-14 (久茂地) は▲1.5% → ▲1.0%、同路線北東側の那覇5-18 (安里) は▲4.2% → ▲2.0% と、新型コロナ終息の見通しが出始めたことで、下落幅がいくらか和らいだ。国際通り以外の観光客を主な顧客とする地域についても、新型コロナのマイナスの影響から、いくらか回復傾向を示した。

一方で、スナック等の飲食店舗が多い那覇5-4 (若狭) は、▲0.5% → ▲0.5% と下落幅を維持し、新型コロナの影響からまだ脱し切れていない状況を示した。

市郊外の地元客を中心とする商業地については、新型コロナの影響がそれほど深刻ではなかったため昨年は横ばいの地点が多かった。今年は新型コロナ終息への期待感を反映し、引き合いが少し強まった。那覇5-10 (田原) が0.0% → +1.3%、那覇5-11 (仲井真) が0.0% → +0.6% 等、微増となった。

(2) 特徴的な市町村の地価動向と要因

名護市は、R3 (▲0.2%) → R4 (▲0.1%) と同程度の下落幅を継続した。従来から商業地の取引は少なかったが、コロナ禍の影響で、売買市場における売り控え、買い控え傾向がより明確となった。3地点の内、かつての中心市街地だった名護十字路付近の名護5-1 (城) が昨年の変動なしから、▲0.4% へと下落に転じた。

石垣市は、R3 (▲0.4%) → R4 (▲0.4%) と同一下落幅を継続した。730交差点付近の中心商業地に位置する石垣5-1 (大川) は、新型コロナの影響による観光産業低迷の影響や、北西側の石垣市庁舎がR3年11月に市街地東側の真栄里地区へ移転したこと等で、▲0.7% → ▲0.7% と下落を継続した。

北谷町は、R3 (+3.6%) → R4 (+4.0%) へと上昇幅を広げ、県内市町村の中では最も高い上昇を示した。北谷5-2 (美浜) の存する西海岸沿い地域は、ホテルや飲食、レジャー施設が多く、インバウンドを含めた観光客のほか、県内若者層、米軍人家族からも人気があった。新型コロナの影響は脱し切れていなかったものの、終息への期待が高まったことで+2.9% → +5.6% へと上昇を強めた。

令和4年
九州・沖縄地価ヒストリー

【人口が増加している市町村】

福岡県	福津市	.....	36
佐賀県	上峰町	.....	38
長崎県	佐々町	.....	40
熊本県	菊陽町	.....	42
大分県	日出町	.....	44
宮崎県	三股町	.....	46
鹿児島県	姶良市	.....	48
沖縄県	中城村	.....	50

【人口が増加している市町村】

福岡県

福津市

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 中村 光子

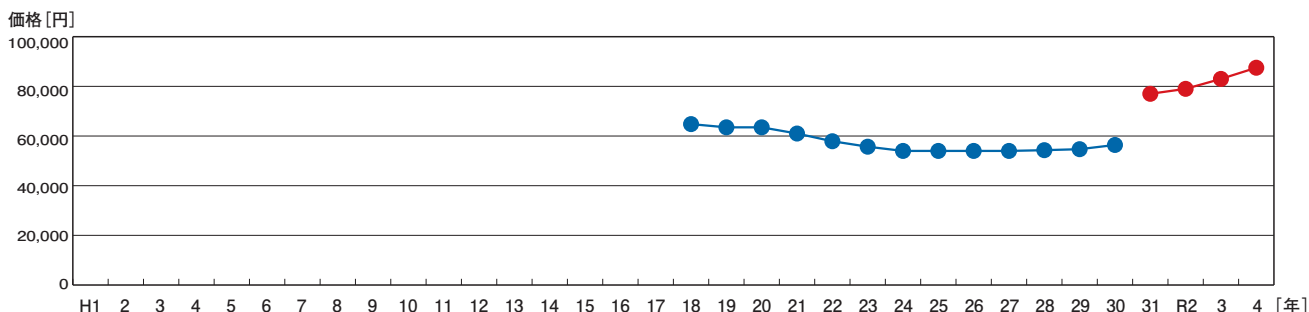
福津市は福岡市と北九州市という2つの政令指定都市のほぼ中間に位置し、両市のベッドタウンとして発展してきました。平成26年5月に「日蔭野」地区の土地区画整理事業の換地処分が行われ、同地区において戸建住宅を中心にマンション、店舗等の立地が一気に進み、これを起爆剤として西福岡地区の大型分譲住宅団地(510戸)の開発が行われました。現在でも宮司・津屋崎・花見・花見ヶ丘・

福岡南地区等でミニ開発分譲が継続しています。昨年の不動産市況はコロナ禍により一時的に停滞する面もみられましたが、当市は高い人口増加率や良好な住環境等が下支えとなり需要の大きな減退は考えにくく、当面、住宅地の地価は上昇傾向と予測されます。商業地も背後人口の増加による店舗地需要は底堅く、背後住宅地の地価上昇に押される形で地価は上昇傾向にあります。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成18年	福津-6	有弥の里1丁目8番24	64,800	—
令和4年	福津-6	日蔭野1丁目10番10	87,500	5.4%

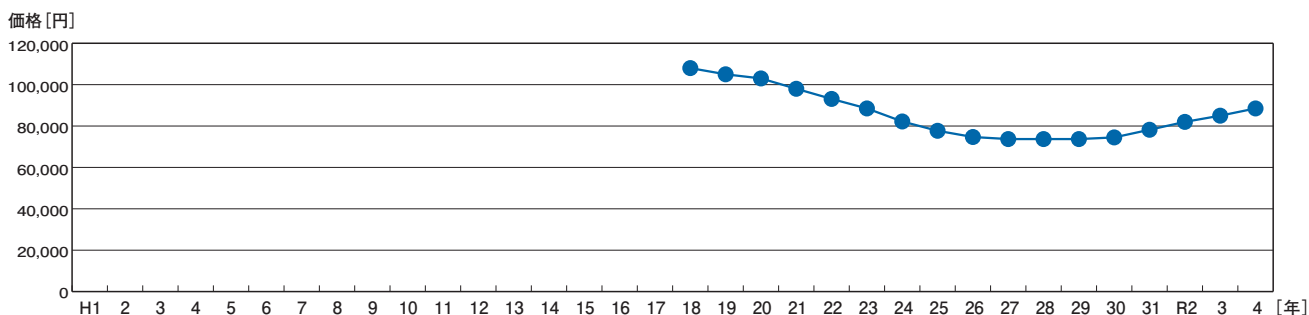
● [福津-6]有弥の里1丁目8番24
● [福津-6]日蔭野1丁目10番10



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成18年	福津5-1	中央3丁目2738番10	108,000	—
令和4年	福津5-1	中央3丁目2738番10	88,500	4.1%

● [福津5-1]中央3丁目2738番10



福津市の紹介



宮地嶽神社の「光の道」



福間海岸



新原・奴山古墳群



津屋崎千軒(藍の家)



ふ化後海に向かうウミガメ

福津市の概要と人口増加の要因

福津市は、福岡県の北部、福岡市と北九州市の中間に位置する人口約6万8千人のまちです。平成17年に、福岡町と津屋崎町が合併して福津市が誕生しました。

交通網として、東西にJR鹿児島本線、国道3号が延び、海岸線と併行して、国道495号が走っています。さらに、近くには九州自動車道若宮インター、古賀インターもあり、交通の利便性にも富んでいます。また、福岡・北九州両政令市への通勤・通学の利便性を背景とした住宅地域の機能を持っています。

本市は、1960年以降、原町団地、東福岡団地、宮司団地、若木台団地、星ヶ丘団地、光陽台団地といった大規模団地の開発により、1985年には人口が約2倍を超えるまで増加しました。また、2000年以降、人口は横ばい傾向でしたが、福岡駅東土地地区画整理事業による大規模な宅地開発等により2012年頃から転入超過となっています。

人口増加に対応する政策としては、住環境を整えるため、下水道等のインフラの整備や、大規模商業施設の誘致を実施してきました。また、若者世代の転入に伴う子どもの増加への対応として、保育所整備等の子育て環境向上にも力を入れ、現在も年1,000人程度の人口増加が続いています。

令和元年、本市は「SDGs未来都市」に選定されました。多様な価値観や立場を互いに認め合い、市民一

人一人が健康で幸せに暮らし続けられること、そして時代の変化を乗り越えられる持続可能なまちづくりを進めています。

自然環境・観光・特産品

本市は福岡都市圏にありながら、自然にも恵まれています。白砂青松、夕陽も魅力的な総延長22キロメートルの海岸線は、アカウミガメの産卵地やカブトガニの生息地としても知られています。

福間・宮司浜・津屋崎・白石浜の4つの海水浴場は、夏のシーズンは大いに賑わい、特に福間海水浴場は、マリンスポーツが盛んで、おしゃれなカフェも立ち並ぶことから、九州の鎌倉、西の湘南と例えられることがあるほど、注目されています。

そして、参道から海まで一直線に伸びる道路に沿って夕陽が沈む「光の道」で知られる宮地嶽神社、平成29年に世界文化遺産となった新原・奴山古墳群、昔ながらの町並みが残る津屋崎千軒や唐津街道畦町宿、300年もの伝統を守り続ける津屋崎祇園山笠など、歴史と文化も色濃く残っています。

主な特産品は、玄界灘で獲れた活きのよい鯛です。また、野菜や果物、花などの農産物も豊富で、やわらかく甘い早生キャベツ、糖度にこだわったミニトマト、さっぱりと上品な甘みのクリームスイカ、カリフラワーは全国でも有数の質の良さです。

【人口が増加している市町村】

佐賀県

上峰町

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 前田 辰王

上峰町は明治22年の町村施行により、三根郡坊所村、前牟田村、江迎村、堤村の4か村を統合して発足し、平成元年11月町制施行で現在に至っています。佐賀県東部に位置し、三養基郡に属します。

鳥栖市から南西約10km、久留米市から西約8km、南北12.5km、東西1.28km、総面積は12.80km²で南北に細長い帯状の形をしています。人口・世帯数は安定的に推移しています。

交通機関は、国道34号線及びこれに連絡する県道を走る西鉄バスがあります。町の北部を東西に走るJR長崎本線の「吉野ヶ里公園」駅は吉野ヶ里町に、「中原」駅はみやき町にあり、町の北部を長崎自動車道が東西に走っています。

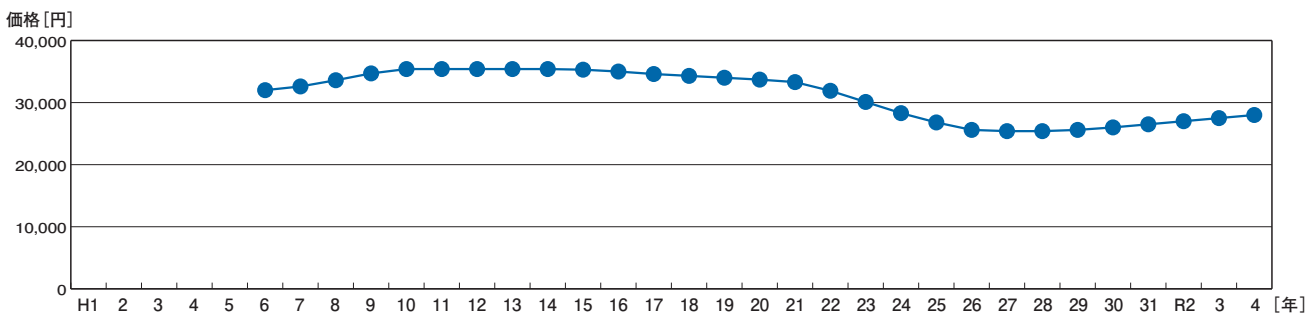
民間不動産業者による宅地開発は、町の移住定住支援、子育て支援がある中、雇用情勢の回復や、住宅ローン金利の低下等で坊所、堤地区等で堅調に行われています。

役場東側の県道沿いにJAグリーンみやき、物流倉庫、飲食店、コンビニ等が新規に立地し、商業施設が形成されました。ディスカウントストア「トリアル上峰店」が平成21年9月に、家電量販店の「ヤマダ電機テックランド上峰店」が平成24年5月にオープンし、県道北茂安三田川線沿いが商業地域として近年発展を遂げています。「イオン上峰店」が平成31年2月末に閉店されましたが、町が土地・建物の無償譲渡を受けて中心市街地活性化事業で活用を予定しています。町中心部の住宅地の価格はやや上昇傾向で推移しています。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成6年	上峰-1	上峰町大字坊所字一本谷2558番68	32,000	—
令和4年	上峰-1	上峰町大字坊所字一本谷2558番68	28,000	1.8%

● [上峰-1]上峰町大字坊所字一本谷2558番68



上峰町の紹介



鎮西山山頂からの景色



源為朝(鎮西八郎)のアニメ



椿油を使用した
ハンドクリーム

上峰町産の米
を使用した清酒
「鎮西八郎」

上峰町の概要

上峰町は、佐賀県の東部のほぼ中央部、三養基郡に位置し、南北最長 12.5 キロメートル、東西最狭 1 キロメートルの帯状の町でその姿は剣が天に向かってのようです。町から車でそれぞれ福岡市まで約 50 分、佐賀市まで約 30 分、鳥栖市、久留米市まで約 20 分と上峰町は近隣の都市に近く通勤にも大変便利な場所に立地しています。

観光・特産品

町北部には、平安時代末期の武将源為朝が「鎮西八郎」と称し九州を平定する際に居城を構えたとの伝説が残る鎮西山があります。頂上（標高 202m）からの展望はすばらしく、佐賀平野や有明海を中心に 60km 以上離れた雲仙まで見渡すことができます。山頂周辺の土塁、堀切などの遺構の調査・発掘作業も実施しており、今まであまり知られていなかった鎮西八郎為朝に光を当てようと、人生や伝説をアニメにした動画が Web サイトで公開されています。

町南部で肥育が行われている佐賀牛は全日本牛枝肉コンクールにて名誉賞（農林水産大臣賞）を受賞するほどの逸品です。また近年では商工会や地元の有志の方々の手により、町木のツバキで作った椿油を使用したハンドクリーム等の化粧品や上峰町産の米を使用した清酒「鎮西八郎」など様々な特産品が新たに生まれています。

人口増加への取り組み

上峰町の人口は、人口減に悩む市町村が多い中、大きな減少もなく安定的に推移しています。町では子育て支援、教育支援に取り組んでおり、子育て支援の主な施策といたしまして、18 歳までを対象に医療費を助成している「こどもの医療費助成」、小中学校に通う生徒の給食を無償にする「給食費の無償化」などを実施しています。教育支援の主な施策といたしまして、町内の中学 1 年生と 3 年生を対象に、学習塾や習い事で使える「スタディークーポン」の配布、ICT を利活用した小中学校でのオンライン英会話授業などを実施しています。移住支援といたしまして、子育て世帯・若者世帯が町内に住宅を新築若しくは購入された場合に費用を補助する「定住促進奨励補助金」、町内の空き家の所有者と利用希望者との橋渡しをする「空き家バンク制度」を実施しています。また町の一大事業として町民や民間業者と行政が協働し、地域の交流拠点をつくる中心市街地活性化事業を行っています。

今後とも子育て・教育環境の充実、移住支援に取り組み、地方への移住を検討されている方が上峰町にご興味を持っていただける魅力的なまちづくりを目指していきます。

【人口が増加している市町村】

長崎県

佐々町

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 山内 邦彦

佐々町は、長崎県の北部に位置し、周辺を佐世保市に囲まれ、町域は東西 6.5km、南北 8.0km で面積は 32.26k㎡と小さな町です。当町の高齢化率は 28.7%（令和 3 年 10 月現在）と県平均の 33.4% を下回っています。西九州自動車道（佐々佐世保道路）の佐々インターチェンジが平成 23 年 9 月に供用開始され、供用開始以降佐々インターチェンジと佐世保中央インターチェンジまでの間は無料区間である

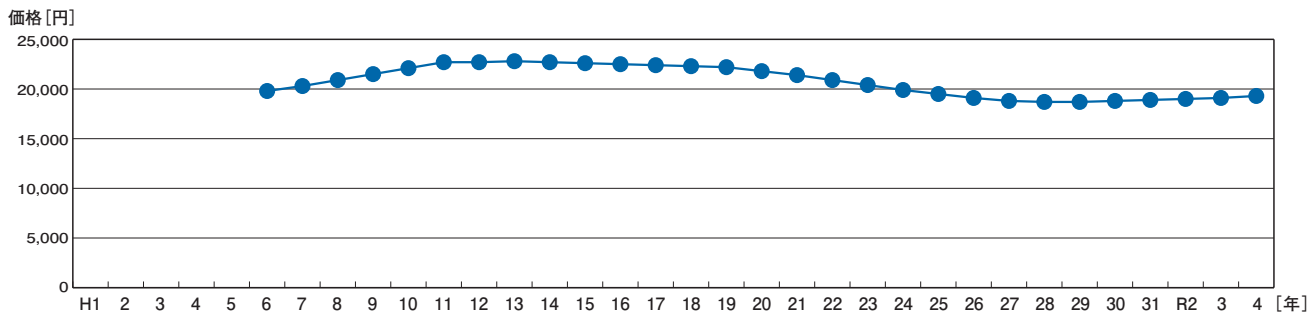
こともあり、佐々町は長崎県内では数少ない人口増の自治体であり、それに伴って地価は住宅地・商業地ともに上昇傾向にあります。

今後は西九州自動車道大塔インターチェンジと佐々インターチェンジとの間の 4 車線化事業の進捗及び完成（2027 年度予定）に伴い、同上区間の料金が改定される予定であることから、その影響が注目されます。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成6年	佐々-1	石木場免字片木236番5	19,800	—
令和4年	佐々-1	石木場免字片木236番5	19,300	1.0%

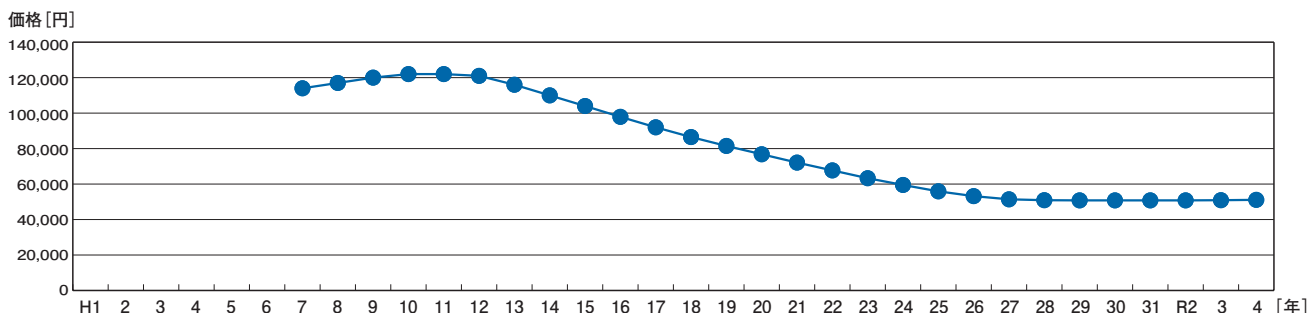
● [佐々-1]石木場免字片木236番5



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成7年	佐々5-1	本田原免字沖田141番5	114,000	—
令和4年	佐々5-1	本田原免字沖田141番5	51,100	0.4%

● [佐々5-1]本田原免字沖田141番5



佐々町の紹介



古川岳からの眺望



西九州自動車道佐々インターチェンジ



佐々川



佐々町役場



三茶三葉商品



河津桜・菜の花・シロウオ

佐々町の歴史

長崎県北松浦郡佐々町は、古くは佐々村、市瀬村が明治 22 年 4 月に合併して佐々村となって以来、時代の推移とともに発展を続け、特に大正から昭和初めにかけての炭鉱全盛期には、人口が 2 倍に膨れあがるほどの勢いで急速に進展し、昭和 16 年 1 月には町制を施行して県下屈指の町として繁栄しました。

しかし、昭和 35 年を境にエネルギー革命による石炭産業斜陽化の波に押され、昭和 44 年 4 月までに全ての炭鉱が閉山し、過疎化の一途をたどりました。

その後、地域住民の福祉向上のためにあらゆる施策に取り組み、また、佐世保市に隣接する地勢にも恵まれ、現在では、県内人口が減少するなか佐々町の人口は微増傾向を保っており、活力を取り戻しつつあります。

また、平成 23 年には、西九州自動車道佐々インターチェンジが開通し、交通アクセスが格段に向上した結果、県内外からたくさんの方が訪れています。

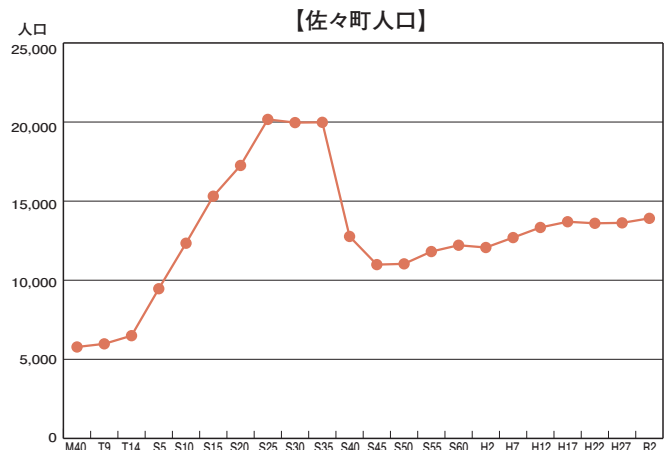
【国勢調査】

年度	人口	世帯数	年度	人口	世帯数
M 40	5,780	870	S 45	10,987	2,830
T 9	5,978	1,158	S 50	11,035	3,019
T 14	6,494	1,241	S 55	11,812	3,335
S 5	9,462	1,782	S 60	12,212	3,529
S 10	12,339	2,357	H 2	12,068	3,664
S 15	15,311	2,942	H 7	12,695	4,102
S 20	17,255	3,409	H 12	13,335	4,454
S 25	20,166	4,080	H 17	13,697	4,755
S 30	19,964	4,011	H 22	13,599	4,884
S 35	19,982	4,323	H 27	13,626	5,102
S 40	12,767	3,043	R 2	13,912	5,436

佐々町の人口

先述のとおり、佐々町はかつては炭鉱の町として栄え、最盛期には人口 2 万人を誇りましたが、炭鉱閉山により人口 1 万人を下回る寸前にまで落ち込みました。その後、農業の振興や商工業の発展、企業誘致や佐々インターチェンジ開通によりさらに佐世保市との交通アクセスが向上したことにより、佐世保市のベッドタウンとして人口が増えつつあります。

今後は、西九州自動車道大塔インターチェンジと佐々インターチェンジ間の 4 車線化事業の完成(2027 年度予定)による更なる交通の利便性の向上と福祉や子育て支援施策の充実により人口増加の維持が期待されています。



【人口が増加している市町村】

熊本県

菊陽町

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 大坪 嘉章

菊陽町は熊本県の中央部、熊本市の東部に位置し、熊本市の中心部まで約15km程度で鉄道で約20分、自動車・バスで約30分でアクセスできることからベッドタウンとしての性格が強まり、特に住宅団地「光の森」の分譲開始(2002年)以降、町の人口増加率は県内の自治体の中では高い数値を示しています(2021年12月までの直近1年間の人口増加率は1.10%と嘉島町に次ぐ)。

産業では、商業については、ゆめタウン光の森周辺及

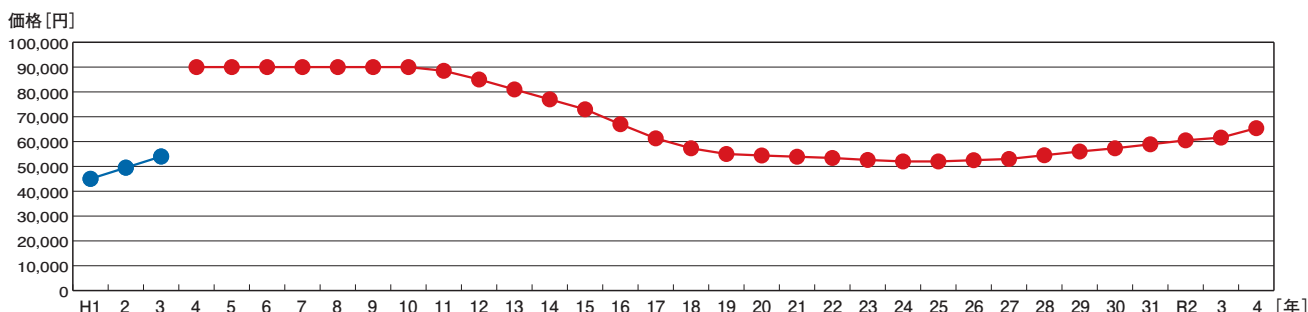
び菊陽バイパス沿道に各種店舗が進出し、商品販売額も増加傾向で、商圏は近隣自治体へと拡大しています。工業では、富士フィルム、東京エレクトロン等、県内外から企業の進出が著しく、第二原水工業団地には半導体受託生産最大手の台湾TSMC、ソニーとデンソーの合弁会社の進出が予定されています。

こうしたことから住宅地、商業地の最高価格地点の地価はここ10年程堅調に推移しています。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成元年	菊陽-4	菊池郡菊陽町津久礼字南八久保3870番147	45,000	3.7%
令和4年	菊陽-4	菊池郡菊陽町武蔵ヶ丘1丁目3600番266	65,400	6.2%

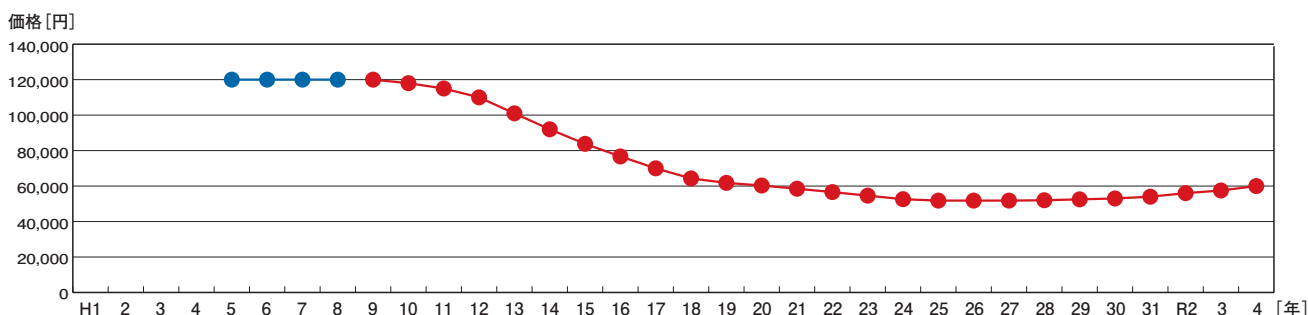
● [菊陽-4] 菊池郡菊陽町津久礼字南八久保3870番147
● [菊陽-4] 菊池郡菊陽町武蔵ヶ丘1丁目3600番266



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成5年	菊陽5-1	菊池郡菊陽町大字津久礼字廣街道2347番4	120,000	—
令和4年	菊陽5-1	菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂2343番2	60,000	4.3%

● [菊陽5-1] 菊池郡菊陽町大字津久礼字廣街道2347番4
● [菊陽5-1] 菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂2343番2



菊陽町の紹介



スイートコーン

菊陽にんじん



都市化する菊陽町



雄大な田園風景



第二原水工業団地新工場建設用地

菊陽町は、雄大な阿蘇に源を発した白川中流域の平坦地にあり、西は熊本市に隣接し、東に雄大な阿蘇を眺望することができます。阿蘇くまもと空港や熊本インターに近接し、町を東西に走るJR豊肥本線の3つの駅を利用できるなど、交通アクセスにも恵まれています。

昭和30年に津田村、原水村、白水村の3村合併により人口11,911人の菊陽村が誕生しました。その後、昭和44年に町制を施行して現在の「菊陽町」となりました。

農業が盛んで、町の特産品である「菊陽にんじん」は、国の産地指定を受け、全国に出荷されています。強い甘みが特徴のスイートコーンの生産も盛んで、県内一位の作付面積と生産量を誇っています。

このような自然の豊かさや田園風景を残しつつ、町では生活機能と生産機能を併せ持つ「生活都市」を目標に掲げ、早くから土地区画整理事業や工業団地の整備などに取り組んできました。

こうした取組みが実を結び、大型の商業施設が多数立地し、工業団地を中心に企業が集積するなど、自然と都市機能との調和のとれた「生活都市」として発展を遂げています。

令和2年国勢調査では、人口が43,337人となり、直

近の20年間で約1万5千人増加しています。また、生産年齢人口の割合も県内で最も高く、働く若い世代が多いことから、子育て世帯の転入が多くなっています。

そのため、これまで15歳までを対象としていた子ども医療費助成を令和4年4月から18歳までに拡充し、ICT教育の導入推進による学校教育の充実を図るなど、子育て支援に特に力を入れています。

また、平成28年熊本地震の教訓を踏まえ、町民の安全・安心な暮らしを実現するために、防災拠点として町の西部に光の森防災広場を整備し、町の東部に防災センターを設置しました。さらに、多くの避難者を受け入れることができるように防災機能を備えた総合体育館を町の中央部に建設中であり、災害に強いまちづくりを進めています。

このほかにも、世界最大手の半導体受託メーカーのTSMCとソニーグループに加え、トヨタ自動車グループのデンソーによる合弁会社が、第二原水工業団地に新工場を建設予定です。

将来の更なる人口増加を見据え、暮らしやインフラなどの様々な課題に対応しながら、SDGsの理念に基づき、自然豊かな地域と都市地域とが共存し、あらゆる世代が安心して暮らせるまちづくりにこれからも取り組んでいきます。

【人口が増加している市町村】

大分県

日出町

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 大東 慶久

日出町は大分県の中中部で別府湾の北岸に位置し、南は別府市、北は杵築市に接しています。

住宅地域は中心部周辺の旧来の住宅地、及び近郊の区画整理済みの住宅地、並びに豊岡・川崎地区等の分譲住宅地が主となります。

商業地域は国道10号沿線の路線商業地、その北側背後の区画整理事業地内の商業地が主となります。

当町は道路交通網の要所で、北九州市～大分市を繋ぐ東九州自動車道速見ICで、日出バイパス(平成22年無料

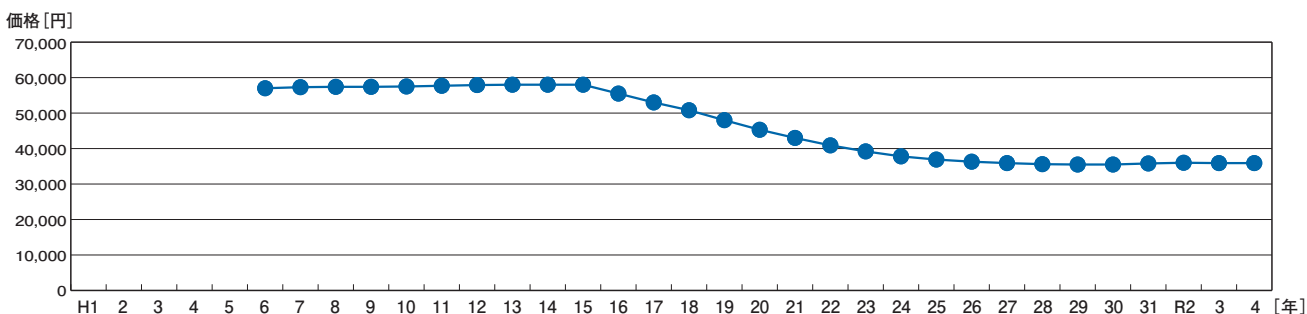
化)に分岐し大分空港方面である杵築市、国東市へのアクセスが良好です。また、同町の日出JCTで大分自動車道に連結し福岡方面へのアクセスが良好です。

別府市に隣接するベッドタウンで、県内外の各方面へのアクセスの良さに、南側を別府湾に面した温暖な地域性まで加味され、日出町では周辺市町からの転入(社会増)がみられ、微増ながら近年地価上昇が継続する数少ない町となっています。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成6年	日出-1	速水郡日出町字三ノ丸2669番7	57,000	—
令和4年	日出-1	速水郡日出町字三ノ丸2669番7	35,900	0.0%

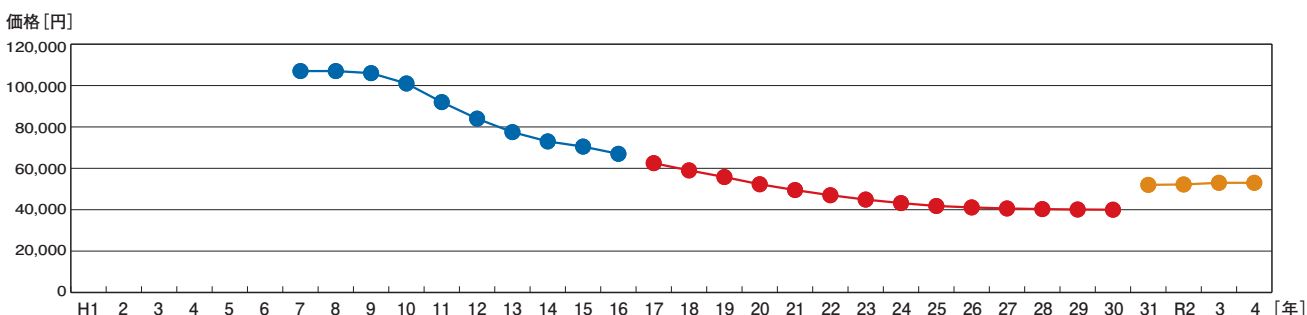
● [日出-1]速水郡日出町字三ノ丸2669番7



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成7年	日出5-1	速水郡日出町字上町2958番1	107,000	—
令和4年	日出5-2	速水郡日出町字平早水3889番2外	53,000	0.0%

● [日出5-1]速水郡日出町字上町2958番1
● [日出5-1]速水郡日出町字中ノ町2564番4外
● [日出5-2]速水郡日出町字平早水3889番2外



日出町の紹介



日出城址



城址周辺の街並



特産品の城下かれい

大分県のちょうど真ん中といえる場所にある日出町。温暖な気候で食べ物もおいしく名水も湧き出る穏やかな本町は、生活に必要な施設・インフラもしっかり備わった住みやすさに優れたコンパクトシティです。

本町は平成28年8月、株式会社サンリオエンターテインメントと町の活性化を目的とした連携事業に取り組む基本合意を締結し、同年12月に「ハローキティとくらすまち」を宣言、現在は株式会社サンリオと連携し取組を進めています。そのため、町の様々な場所でハローキティやサンリオキャラクターが登場しています。

人口増加の要因

本町は大分県の中心部に位置し、各方面へのアクセス環境に恵まれています。大分空港から30分足らず、大分市や別府市から近いことからベッドタウンとして発展してきました。

また、大東建託賃貸未来研究所が実施した「街の住みこちランキング(大分県版)」では、2年連続(2020年・2021年)で第1位を獲得しています。

田舎すぎず都会すぎず、そして自然あふれる環境は、子どもが大きくなり家を建てようとする世代に多く選ばれております。

人口約2万8千人のちょうど良いサイズの町で、「のびやかに心地よく暮らせる」というところが、移り住む人々の増加に繋がっている要因になっています。

人口増加に対応した政策

本町では若年層の流出に歯止めをかけるため多様な主体が連携して日出町に訪れたい、住みたい、住み続けたいと思う魅力的なまちづくりを進めています。移住者に選ばれている一方、本町において空き家の増加が問題となっています。

本町における空き家の有効活用と定住促進による地域の活性化を図る事を目的に、平成24年より日出町空き家バンク制度を施行しました。空き家バンクの制度では、町内の空き家の賃貸及び売却を希望する所有者から物件の提供を求め、空き家バンク制度へ登録された物件情報を空き家を探している町外在住の方へご紹介しています。空き家のニーズは高く、日出町への移住を検討している人の流通活性化を図るため、空き家バンクの運用を通じて日出町の移住促進の重要な課題として取り組んでいます。

また、本町はインターネットを利用したオンライン移住相談窓口を開設しております。

ご自宅から出ることなく気軽に移住相談ができますので、ぜひご利用していただきたいです。

良好な交通アクセス、豊かな自然、美しい海岸線、豊富な湧水や良質な地下水など、町民だけでなく来訪者にとっても誰もが訪れたいまちづくりを推進します。

魅力あふれる日出町へ、ぜひ一度お越しください。お待ちしております。

【人口が増加している市町村】

宮崎県

三股町

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 富永 伸二

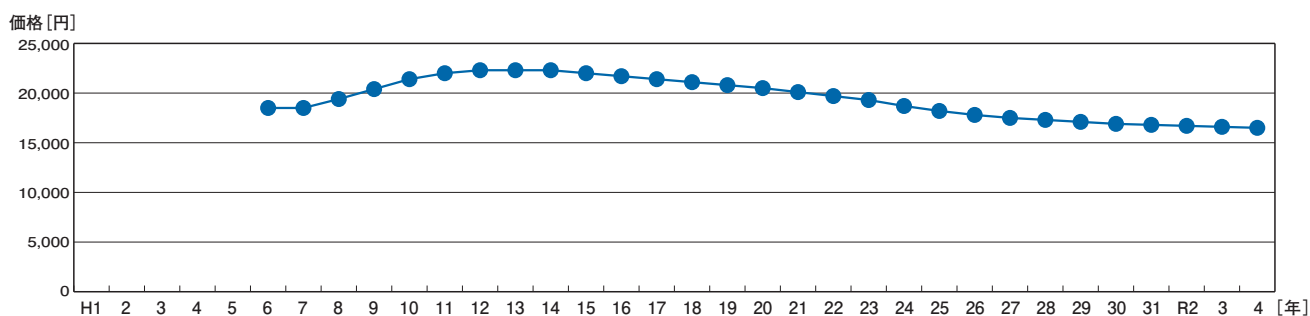
三股町は、宮崎県の南部に位置する霧島山系と鰐塚山系に囲まれた都城盆地に位置します。町域面積110.02㎡の内、森林が約70%、農用地が約15%、宅地が約8%です。住宅地の変動率は平成6年から令和4年までは約11%の下落ですが、商業地は平成7年から

令和4年までは約35%と大きな下落傾向を示しています。しかしながら、隣接する都城市のベッドタウン化が進行し、かつ子育て支援策の充実等を反映し、県内町村では近年唯一の人口増加傾向を示しており、地価は比較的緩やかな下落傾向です。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成6年	三股-1	宮崎県北諸県郡三股町大字宮村字植木2983番13	18,500	—
令和4年	三股-1	宮崎県北諸県郡三股町大字宮村字植木2983番13	16,500	▲0.6%

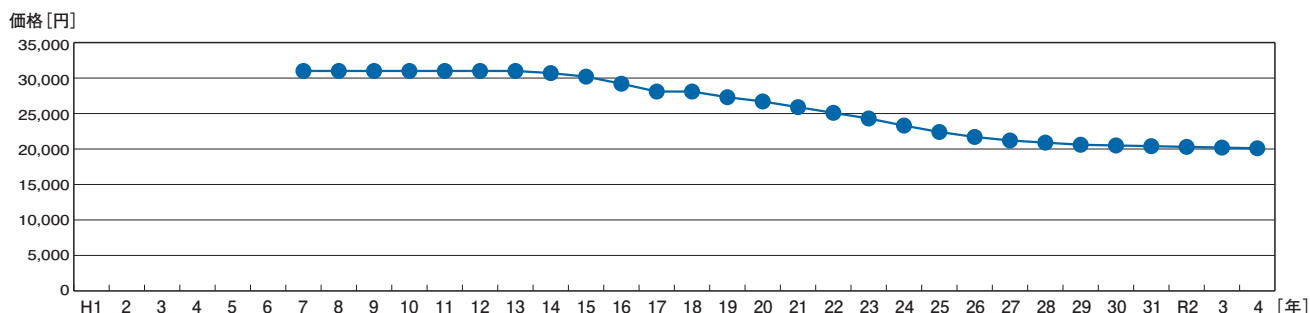
● [三股-1] 宮崎県北諸県郡三股町大字宮村字植木2983番13



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成7年	三股5-1	宮崎県北諸県郡三股町大字榊山字栗原3475番7	31,000	—
令和4年	三股5-1	宮崎県北諸県郡三股町大字榊山字栗原3475番7	20,100	▲0.5%

● [三股5-1] 宮崎県北諸県郡三股町大字榊山字栗原3475番7



三股町の紹介



長田狭



上米公園



椎八重公園



子育て支援センター



長田小学校の児童

◆ハートフルな街みまた◆

みまたの雰囲気

本町は、宮崎県の南西部、都城盆地の東南部に位置し、東は日南市に、西から北にかけては都城市に、また、北東は宮崎市に接しています。形状は、東西 18.0km、南北 12.7kmで東西に細長いハート型の地形で、町土の約 70%が、鰐塚山系に囲まれ、平均標高 250m の台地で形成されています。また、町の中心部から西部にかけては、生鮮食品や生活必需品を扱う店舗や飲食店などの商業施設、医療機関、金融機関及び公共施設が集まり、コンパクトに収まった市街地を形成しています。

令和 3 年度には、大手事業者が行った居住満足度調査「街の幸福度&住みたい街ランキング 2021」において、全国で第 3 位、九州・沖縄で第 1 位の高い評価を受けました。

みまたの交通利便性

本町は、都城市と日南市を結ぶ主要地方道都城北郷線が町内を横断しており、北西部の国道 269 号、南西部の国道 222 号バイパスを基軸として、県道や町道、広域農道が整備され、隣接する都城市の中心地まで約 10 分程度で往来が可能となっており、都城市のベッドタ

ウンとして発展してきました。

また、平成 28 年には、山之口スマートインターチェンジが整備され宮崎市等へのアクセス利便性が高まり、令和 6 年度には、地域高規格道路都城志布志道路が供用開始の予定となっていることから隣県曾於市や志布志市、さらには鹿児島市等へのアクセス利便性がさらに高まることとなります。

このような交通の利便性は、通勤通学圏域を広げ、居住地域として選ばれるひとつの要因となっています。

みまたの子育て

町内には、民間事業者が運営する認定こども園及び保育園が 15 か所あり、その他放課後児童クラブや児童館運営など子育て環境の充実を図っています。また、義務的経費である扶助費として、子ども医療費制度の拡充や保育所運営費等に対する町単独追加支援を実施するなど、子育て世代の心的物的負担の軽減を目的とした多様な支援策を実施してきました。

これら長年継続し重点的に行ってきた取組が、子育てにやさしいまちとしてのイメージとして根付き、居住先として選ばれているところです。

【人口が増加している市町村】

鹿児島県 始良市

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 石田 修

始良市は、鹿児島県中部、薩摩半島と大隅半島の結
束点に位置し、平成 22 年 3 月 23 日に旧加治木町、旧始
良町、旧蒲生町が合併して発足しました。

県都、鹿児島市に隣接し、高速 IC の開通、大型商業
施設等により利便性が向上しており、ベッドタウンとして人
気が高まりつつあります。

令和 2 年国勢調査によると人口は 76,348 人（32,850
世帯）、5 年間で 1,175 人増加しています。市内には地価

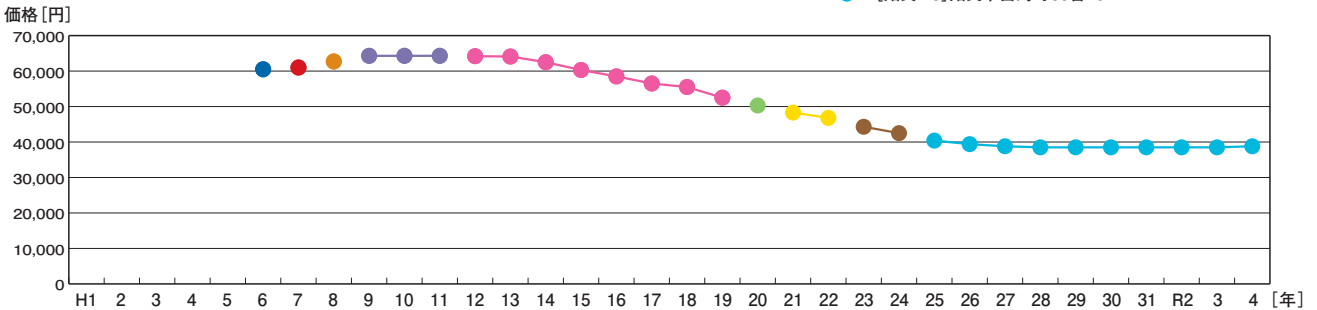
公示標準地 9 地点（住宅地 5 地点、商業地 4 地点）、
地価調査基準地 13 地点（住宅地 9 地点、商業地 3 地点、
宅地見込地 1 地点）が設定されています。

始良地区においては、利便性の向上等から、住宅地需
要は堅調に推移しており、地価は横這いから上昇傾向で
推移しています。一方、加治木地区、蒲生地区においては、
中心部から離れた地域は、地価の下落が依然として続い
ています。

【住宅地】

	最高価格地点	所 在	価 格(円)	変動率
平成6年	始良-1	始良町宮島町47番2	60,500	—
令和4年	始良-3	始良市宮島町60番15	38,800	0.8%

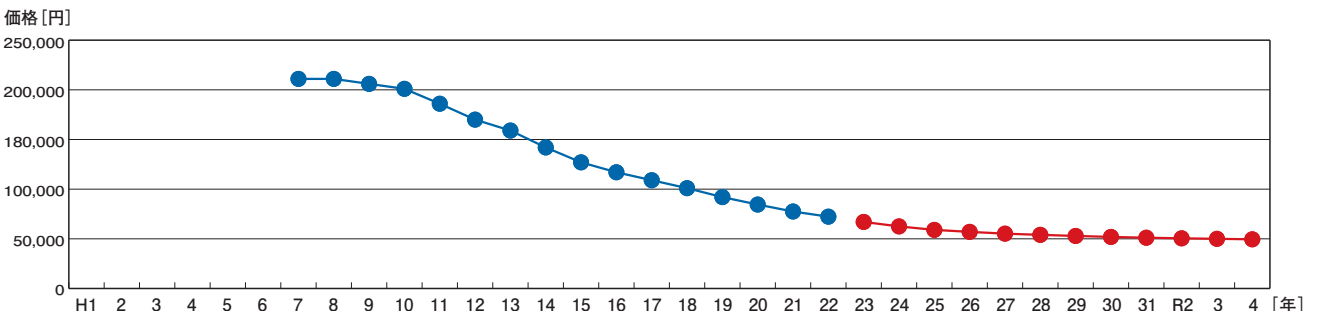
- [始良-1] 始良町宮島町47番2
- [加治木-1] 始良郡加治木町諏訪町19番
- [始良-1] 始良町宮島町47番2
- [加治木-1] 始良郡加治木町諏訪町19番
- [加治木-1] 始良郡加治木町諏訪町17番
- [始良-1] 始良町宮島町60番15
- [加治木-1] 始良郡加治木町諏訪町17番
- [始良-1] 始良市加治木町諏訪町17番
- [始良-3] 始良市宮島町60番15



【商業地】

	最高価格地点	所 在	価 格(円)	変動率
平成7年	加治木5-1	加治木町本町63番	211,000	—
令和4年	始良5-2	始良市加治木町木田字岩下2487番1	49,500	▲1.0%

- [加治木5-1] 加治木町本町63番
- [始良5-2] 始良市加治木町木田字岩下2487番1



始良市の紹介



日本一の巨樹「蒲生のクス」



島津義弘公を主祭神とする「精矛神社」春は桜の名所



始良市の新しい特産品
「始良品(あいらもん)」



霧島錦江湾国立公園内に位置する重富海岸



蒲生麓の武家屋敷通り

始良市は、平成22年3月23日、加治木町・始良町・蒲生町の3町が合併し、誕生しました。始良市は、薩摩半島と大隅半島の結末点、鹿児島県本土のほぼ中央に位置し、南は県都鹿児島市、西は薩摩川内市、東は鹿児島空港のある霧島市と隣接しています。また、市役所本庁から鹿児島市中心部まで約20km、鹿児島空港まで約12kmと、良好なアクセス環境を有しています。

令和2年国勢調査によると始良市の人口は、76,348人、世帯数は32,850世帯となっています。人口は、平成27年国勢調査と比較すると1,175人増加し、県内19市のうちで唯一増えています。

始良市は、九州縦貫自動車道が市を横断しており、ジャンクション機能を有した加治木インターチェンジと始良インターチェンジがあり、また令和3年3月には桜島サービスエリアスマートインターチェンジが全面開通し、さらに利便性が向上しています。

また、JR日豊本線の重富駅・始良駅・帖佐駅・錦江駅・加治木駅の5つの駅があり、隣接市町からのアクセスを容易にしています。

これらに加えて、本市が県央に位置し、居住環境の整備や大型商業施設等の充実などによる生活の利便性のよさなど、人口が増加している要因として考えられます。

始良市の見どころとしては、高さ約30m、幹周り24.22m、樹齢1,500年を超えた国の特別天然記念物である日本一の巨樹「蒲生のクス」があります。また、令和元年5月には文化庁から鹿児島県初となる日本遺産「薩摩の武士が生きた町～武家屋敷群「麓」を歩く～」が認定されました。これは、鹿児島県内9市の麓(麓とは、江戸時代、薩摩藩が武士集落として築いた武家屋敷群のことをいいます。)により構成されており、その一つに始良市の「蒲生麓」も含まれています。蒲生麓は「蒲生のクス」など9つの構成文化財があり、武家門や石垣などもあわせ特徴的な景観を形成しています。

その他、霧島錦江湾国立公園内に位置している重富海岸や、山田の凱旋門、白銀坂や龍門司坂のほか、自然・歴史・文化・伝統・人・特産品など魅力ある観光資源が豊富にありますので、ぜひ始良市へお越しいただき、その良さを実感していただきたいと思います。

【人口が増加している市町村】

沖縄県

中城村

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 玉那覇 兼雄

中城村は、沖縄本島中部の東海岸側に位置し、村を南北に走る国道 329 号沿線を中心に集落が形成されました。西側は 100 ～ 180 m の丘陵台地となっていて東側の旧集落と地形的に分断され、主に山林、原野で占めていましたが、ここに琉球大学が移転し、さらに南上原土地区画整理事業が施行されることで人口が急増しました。令和3年 11 月現在の人口は 22,215 人で、平成元年から

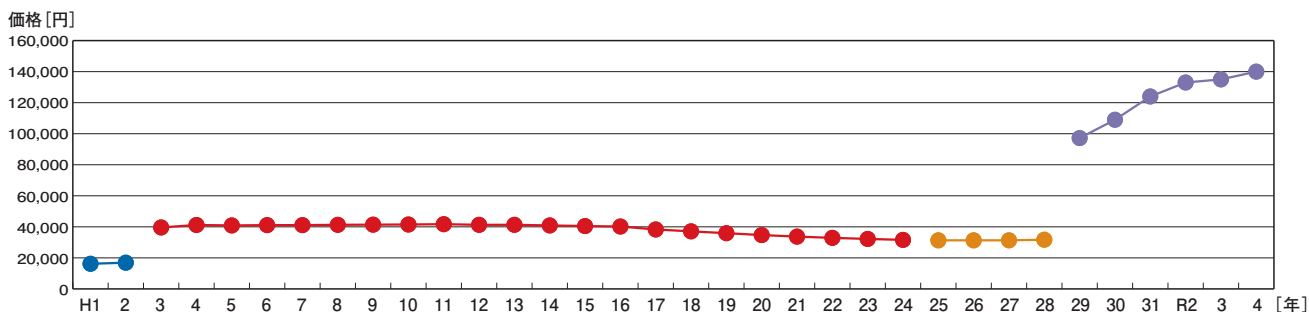
令和3年までの人口の増加率は 1.92 倍に上り、県内で最も高い人口増加率を示しています。

最高価格地点は、住宅、商業ともにこの南上原地区に存し、他の旧来からの集落内住宅地が 40,000 円 /㎡前後に対し、この新しい街は住宅地 140,000 円 /㎡、商業地 160,000 円 /㎡程度と大きな開きがあります。またここ数年、地域の発展とともに高い地価上昇率を示しています。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成元年	中城10-1	中頭郡中城村字屋宜下原169番	16,200	1.9%
令和4年	中城-2	中頭郡中城村字南上原中坂田原840番7(44街区6)	140,000	3.7%

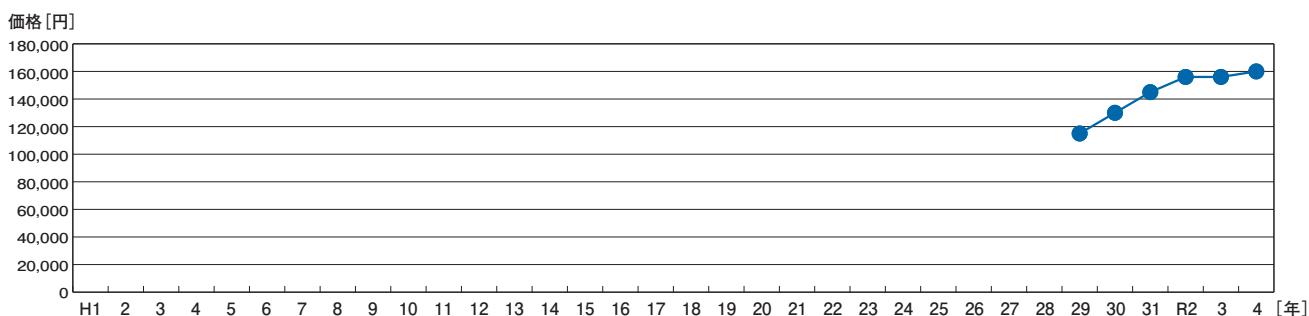
- [中城10-1] 中頭郡中城村字屋宜下原169番
- [中城10-1] 中頭郡中城村字新垣前原178番
- [中城-1] 中頭郡中城村字新垣前原178番
- [中城-2] 中頭郡中城村字南上原中坂田原840番7(44街区6)



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成29年	中城5-1	中頭郡中城村字南上原中坂田原732番(41街区01)	115,000	—
令和4年	中城5-1	中頭郡中城村字南上原中坂田原732番(41街区01)	160,000	2.6%

- [中城5-1] 中頭郡中城村字南上原中坂田原732番(41街区01)



中城村の紹介



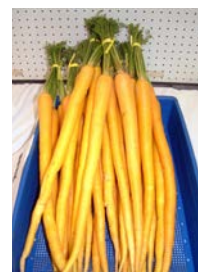
南上原地区



中城城跡と村のマスコットキャラクター「護佐丸くん」



島ダイコン



島ニンジン



世界遺産中城城跡プロジェクションマッピング



護佐丸歴史資料図書館

中城村は、沖縄本島中部に位置し西側は宜野湾市、北側が北中城村、南側が西原町と隣接し中城湾に面する、総面積15.53km²の豊かな土地と景観に恵まれた村です。

主な観光地は、2000年に「琉球王国のグスク及び関連遺産群」として世界文化遺産に登録された中城城跡があります。城跡では祭りやイベント等を多数開催しており、毎年県内外から多くの来場者が訪れます。なかでも「世界遺産中城城跡プロジェクションマッピング」は、迫力のあるプロジェクションマッピングの映像と、県内最大規模のレーザーショー、特設ステージで繰り広げられる獅子舞やエイサーなど中城村の伝統芸能がコラボする魅力たっぷりのイベントです。

主な特産品は島にんじんと島だいこんです。島にんじんは通常のにんじんより細く、黄色みが強いの特徴です。カロテンが豊富に含まれているため薬膳料理の具材として使われたり、汁物や炒め物など幅広い料理法で食されています。島だいこんは丸々と大きく、みずみずしいのが特徴です。主に肉や昆布とともに用いられ、煮くずれしにくく味がよくしみこみます。

中城村は平成6年より高台部に位置する南上原地区の区画整理事業を行っており、中城南小学校の開校や、私立幼稚園や病院、商業施設の誘致を行ってきました。

平成27年には地域コミュニティバス「護佐丸バス」の運行を開始し、小中高生の登下校や、高齢者の買い物、

通院などの交通手段として利用されています。

平成28年には、琉球史について学べる歴史展示室、郷土資料を中心に収集する資料図書室、災害時の避難施設という3つの機能を有した「護佐丸歴史資料館」が開館しました。図書・情報サービスの提供だけでなく、企画展やイベント等の開催も多数行っており子どもからお年寄りまで多くの方々に利用されています。

教育面では、本村の幼小中学校生徒を対象に世界遺産である「中城城跡」とその城主「護佐丸」を素材に取り上げ中城の歴史や文化を学ぶ護佐丸科の創設や、村内2校の小学校で1～3年生を17名の学級編成で行う少人数学級の実施などを行っています。

このような様々な施策取組の結果、中城村の人口は年々増加傾向にあります。

令和2年度国勢調査のデータでは、5年前(平成27年)と比較した人口増加率は13.9%、世帯増加率は22.8%と沖縄県内1位の結果となっております。今後も人口増加が見込まれており、国立社会保障・人口問題研究所が(平成27年度国勢調査の結果を基に)作成したデータでは2015年に19,454人だった中城村の人口は、2045年には25,179人に達すると言われてしています。今後も様々な施策を展開し、「住みたい・住み続けたい・訪れたい」と思ってもらえるようなまちづくりに努めてまいります。

新規開業

公益社団法人鹿児島県不動産鑑定士協会

ふたば不動産調査 **渡邊 隼人**



不動産鑑定士としての責務を感じながら

皆様初めまして。令和3年8月に鹿児島県で開業いたしました、渡邊隼人と申します。開業後、県協会の業務に携わる機会が増えたと感じています。不動産鑑定士の責務の1つに、鑑定評価に対する社会的理解を深めることがあると考えます。その責務を果たすためには、ただ単に鑑定評価を行うだけではなく、県協会、連合会、九鑑連の活動等に協力することが肝要と思っています。今後はこういった業務にも積極的に関わりたいと考えています。よろしくお願いいたします。

公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会

在看ネットワークシステム **坂下 庸平**



九州沖縄の魅力とともに

今般、役所人生に早めのピリオドを打ち、「不動産鑑定」という次の扉を開けることにしました。霧のような感覚、手許に差し込む光、私にとって「九州沖縄」の魅力とはこのようなものです。古今から大陸交流の拠点でもあった「九州沖縄」、今もって潜在的な無限の可能性を秘めています。

連合会の皆さまとともに、「九州沖縄」、そして「不動産鑑定」を一步ずつ盛り上げていきたいと思えます。今後ともよろしくお願いいたします。

公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会

株式会社パートナーワン **長崎 隆良**



令和3年10月に福岡県福岡市西区姪浜駅南で、株式会社パートナーワンを開業しました長崎隆良と申します。

大学を卒業しまして、横浜で就職し、不動産営業を行い、その後、福岡市内の不動産鑑定事務所の株式会社総研で約17年間勤務しておりました。

独立開業しました株式会社パートナーワンでは、不動産鑑定評価業務、不動産仲介業務を軸に、幅広く不動産に関する業務を行い、一人でも多くの不動産で悩んでいる方の一助になれるよう、仕事に取り組んでいきたいと考えております。

今後とも、皆様のご指導ご鞭撻の程、宜しくお申し上げます。

事務局からのお知らせ(令和3年4月～令和4年3月)

会員異動

【入 会】	R3. 4月	松崎 信夫	大東鑑定(株)[福岡]
	R3. 5月	北島 宏昌	(有)北島不動産鑑定所[長崎]
	R3. 8月	吉田 美里	(株)栄城不動産鑑定事務所[佐賀]
	R3. 8月	藤川 功太郎	(一財)日本不動産研究所熊本支所[熊本]
	R3. 9月	坂下 庸平	在看ネットワークシステム(株)[福岡]
	R3. 9月	泊 成人	(株)泊法務鑑定事務所[鹿児島]
	R3. 9月	飯塚 義章	(株)鑑定ソリューション[沖縄]
	R3.10月	熊丸 拓	大和不動産鑑定(株)九州支社[福岡]
【退 会】	R 3. 5月	横山 泰三	南宮崎鑑定事務所宮崎事務所[宮崎]
	R 3. 6月	田中 信孝	(株)第一総合不動産鑑定事務所[福岡]
	R 3. 7月	重松 正信	(株)都市評価システム福岡[福岡]
	R 3. 8月	中澤 保治	中澤不動産鑑定事務所[鹿児島]
	R 3. 9月	松嶋 忍	(株)瑞穂鑑定センター[熊本]
	R 3. 9月	田中 翔太	大和不動産鑑定(株)九州支社[福岡]
	R 3. 9月	島袋 寛盛	(株)沖縄不動産総合鑑定所[沖縄]
	R 3. 9月	戸川 英二	(株)戸川鑑定士事務所[福岡]
	R 3.10月	船瀬 昇士	船瀬不動産鑑定事務所[大分]
	R 3.11月	神谷 孝	神谷不動産鑑定士事務所[福岡]
	R4. 1月	瀬戸山 喜義	せとやま鑑定(有)[鹿児島]
	R4. 3月	宮崎 博史	(有)鑑定評価研究所[長崎]
	R4. 3月	新垣 隆司	そうよう鑑定[沖縄]
	R4. 3月	山口 勝彦	(株)国際不動産鑑定所[福岡]

新規開業

	R 3. 9月	渡邊 隼人	ふたば不動産調査[鹿児島]
	R 3. 9月	坂下 庸平	在看ネットワークシステム(株)[福岡]
	R 3.10月	長崎 隆良	(株)パートナーワン[福岡]

慶弔関係

【お悔やみ】	R 3. 6月	田中 信孝	(株)第一総合不動産鑑定事務所[福岡]
	R 3.11月	神谷 孝	神谷不動産鑑定士事務所[福岡]
	R 4. 3月	宮崎 博史	(有)鑑定評価研究所[長崎]

編集後記

今年度においては、引き続きコロナウイルスとの戦いが続くなか、海外情勢はロシアとウクライナの紛争が発生し世界的に劇的な状況が生じております。

九州・沖縄は特に観光面に多大な影響が見られており、現在も国内外を問わず観光客の減少が続いております。

また、エネルギーをはじめとして様々な物価が上昇基調にあることから、これからの不動産の価格はますます不透明な状況となっており、我々不動産鑑定士の役割が更に重要性を増すものと思われまます。

商業地は特に現在の状況から落ち込みが激しく、居酒屋や飲み屋などに仕事帰りに立ち寄るなどの風習が少なくなっています。

生活習慣が明らかに変化を見せており、年号が令和となったとたんに動いており、どのような時代がやってくるのかを楽しみ半分不安半分の気持ちで過ごしております。

最後に今回もたくさんの方々のご協力をいただき、九州・沖縄鑑定ジャーナルを無事に発行することができました。ご協力いただいた方々にお礼申し上げます。

編集担当 折原 修己

広報委員会

委員長	村坂 亮 (熊本)
担当理事	塩本 一丸 (熊本)
編集担当	折原 修己 (大分)
委員	井手 江美 (福岡)
	山北 潔 (佐賀)
	山内 邦彦 (長崎)
	富永 伸二 (宮崎)
	石田 修 (鹿児島)
	喜久里 操 (沖縄)

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	https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/ jarea@fudousan-kanteishi.or.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	https://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(97)6958 / FAX 0952(97)6959	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	https://nagasaki-fk.jp 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	https://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://www.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	https://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	https://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	https://kyukanren.net kyushu-okinawa@kki.biglobe.ne.jp



関崎灯台

四国の佐多岬灯台と向かい合う形で、瀬戸内海と外洋を結ぶ速吸瀬戸は、潮流は激しく渦巻き、暗礁も多く航海の難所であるが、航海の道しるべとして関崎灯台は、明治34年（1901）に設置、点灯されました。

写真提供 / 大分市観光課

九州・沖縄 鑑定ジャーナル Number 23

一般社団法人 九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会

<https://kyukanren.net>

〒812-0038

福岡市博多区祇園町1-40大樹生命福岡祇園ビル8階

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