

九州・沖縄 鑑定ジャーナル

Number
24

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

令和5年 地価公示動向

令和5年 九州・沖縄地価ヒストリー
【交通インフラ整備が進む市町村】

特集①

第5回(令和4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

熊本大学における講義について

目次

巻頭言 コロナ禍を乗り越え、本県観光の本格的な復興を目指して 福岡県商工部観光局観光政策課 課長 吉田 憲和	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10回 九鑑連主催 研修会報告	3
特集① 第5回(令和4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 熊本大学における講義について 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5年 地価公示動向	14
令和5年 九州・沖縄地価ヒストリー 【交通インフラ整備が進む市町村】	33
新規開業	50
事務局からのお知らせ(令和4年4月～令和5年3月)	52
編集後記	53
九州・沖縄各県士協会HP/Eメールアドレス一覧	54

[表紙の写真] 舞鶴公園・桜

まいづるこうえん
舞鶴公園は、福岡市中央区にある福岡城の本丸址を中心とする公園(総合公園)。城址には約500本の桜が植えられており、毎年春には大勢の花見客で賑わう。

写真提供:福岡市

コロナ禍を乗り越え、本県観光の本格的な復興を目指して

福岡県商工部観光局観光政策課

課長 吉田 憲和



新型コロナウイルス感染症の拡大により、本県の観光業は深刻な打撃を受けました。激減した国内外からの観光客をいかにしてコロナ禍以前の状態に戻すかが喫緊の課題です。

そのため、まず、県民の皆さまが、県内で旅行する際に宿泊代の割引などが受けられる「福岡の避密の旅」観光キャンペーンを実施してきました。そして、九州、全国の皆さまを対象を拡げてきました。今年度は、閑散期の平日に観光客を呼び込むため、本県の宿泊施設を利用する旅行者の宿泊代金や旅行代金の割引支援を行います。

さらに、回復しつつある観光需要を確実に取り込み、コロナ禍以前の状態を超えて、県内各地の観光産業を強化していきたいと考えています。このため、「新たな観光エリアの創出」「観光産業の高付加価値化」「海外向け情報発信」「観光人材の育成」などの施策を重点的に進めています。

まず、「新たな観光エリアの創出」についてです。福岡市などの都市部に集中している観光客に県内各地の魅力を知っていただき、周遊していただくためには、地域の自然や歴史、伝統、文化に根ざした魅力を掘り起こし、また新たに創出していかなければなりません。そして、県内6エリアで、点在する観光資源をテーマでつないだモデルルートを設定し、都市部とは一味違う「食べる」「遊ぶ」「泊まる」を一体的に楽しめる、新たな観光の核、づくりを進めているところです。

「観光産業の高付加価値化」を進めるため、観光産業の生産性・収益性の向上やお客さまの受け入れ環境の充実に取り組んでいます。宿泊事業者の生産性向上を図るため、専門アドバイザーによる個別経営支援や自動チェックイン機などの設備導入支援を行っています。また、古民家や宿坊、グランピングなど個性ある宿泊施設の整備にも取り

組んでいます。

令和4年10月には、国が入国制限を大幅に緩和しました。今後、戻ってくるインバウンドを福岡県に呼び込むため、「海外向け情報発信」も強化しています。例えば、中国・欧米豪の富裕層に向け、インフルエンサーが久留米餅の藍染体験などを楽しむ「オンラインツアー動画」で体験型観光の多彩な魅力を発信しています。また、旅行商品を造成する現地旅行会社を対象とした「オンライン観光説明会」なども実施しています。さらに、今年度は、欧米豪を中心とする富裕層を対象とした高付加価値で高単価な旅行商品の造成に取り組んでいきます。

「観光人材」は、地域の観光振興に不可欠です。多様な観光ニーズに柔軟に、的確に対応できる人材を育成するとともに、DMO登録法人(観光地域づくり法人)を増やしていきたいと考えています。

なお、本県は今後、大型のイベントを控えています。10月には福岡県・熊本県・大分県において、九州初のステージ転戦型国際サイクルードレース「ツール・ド・九州2023」が開催されます。レースに合わせて、九州・山口各県が連携し、サイクリング周遊型旅行商品「ディスカバー九州」を販売します。これにより、サイクリングが盛んな台湾、ヨーロッパを含め、国内外から多くの方を呼び込みたいと考えています。また、令和6年春には日本最大級の観光キャンペーン「福岡・大分デスティネーションキャンペーン」を、大分県と共同で開催します。キャンペーンに向け、複数の市町村が連携して実施する体験プログラムの開発やプロモーションを支援していきます。

観光振興は、リピーターを多く獲得することが肝要です。コロナ禍を乗り越え、本県観光の本格的な復興を目指すためにも、たくさんの人が「行ってみたい」、「また訪れたい」と思う福岡県にしていきたいと考えています。

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24号の発刊にあたりご挨拶申し上げます。

我が国での新型コロナウイルス感染症の確認からほぼ三年を経過し、マスク着脱の個人判断や感染症法での分類変更等が見込まれ、社会・経済活動もコロナ前に戻りつつあります。

一般社団法人九州沖縄不動産鑑定士協会連合会は九州・沖縄は一つを基盤に「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、対外的には公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会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・情報発信等を、対内的には各県不動産鑑定士協会への支援、会員への情報提供等を主な役割としています。

年一回発刊する『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、本会の重要な事業であり、今回で24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5年地価公示の総括、DI調査報告)、熊本大学における寄付講座に関する報告、交通インフラ整備が進む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。

コロナ禍でのWEB媒体の活用は、諸会議や研修会等においてその機能を発揮し、デジタル化の推進やペーパーレス化等により『鑑定ジャーナル』第23号においてはホームページでの掲載を試行し、本格的導入が進められています。他方、ペーパーレスによる新たな課題も残っており、今後も検討を続けてまいります。

最後に、ご多忙の折、ご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、本誌発刊にご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、発刊の挨拶とさせていただきます。

第10回 九鑑連主催 研修会報告

[日時] 令和4年 11月7日(月) 10:00 ~ 16:45
11月8日(火) 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 「各事務所への web 配信」

佐賀会場 「佐賀県不動産鑑定士協会 事務局」

長崎会場 「長崎県建設総合会館 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 「鹿児島市勤労者交流センター 7 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

令和4年九鑑連研修会は、開催前に「不穏な空気」が漂ってきました。カメラ機材のトラブル報告や講師のコロナの陽性、講師の研修資料の間違いなど。本番は何とか乗り切りましたが、「慣れてきたころに事故は起こる!」こんな印象でした。今回も講師や各県士会の調査研究委員の皆様の協力をはじめ、受講者の方々の協力にも、心より感謝申し上げます。



調査研究委員長 扇 幸一郎

1日目 11月7日(月)

講義 1

九州地区の 分譲マンション市場動向について



【講師】

有限会社 住宅流通新報社
編集部長 **坂本 康行 氏**

講義 2

不動産の時価について税務面から考える



【講師】

アイさくら相続医療会計事務所
代表税理士 **大楠 咲希 氏**

講義 3

不動産鑑定士による コンサル業務拡大の可能性について



【講師】

大和不動産鑑定株式会社 東京本社
顧客開発室長 **牧野 義弘 氏**

2日目 11月8日(火)

講義 1

不動産鑑定士の業務拡充



【講師】

中央日土地ソリューションズ株式会社
アドバイザー部
エグゼクティブアドバイザー **石川 聡 氏**

講義 2

所在不明土地の対応と 相続における複雑事例



【講師】

ふくおか司法書士法人グループ
代表 **福島 卓 氏**

講義 3

企業価値を高める 「事業承継」に必要な「仕組化と人財育成」



【講師】

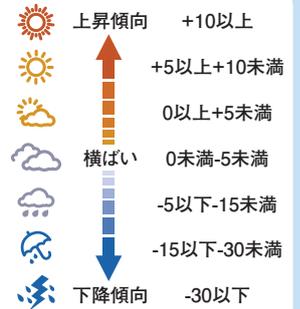
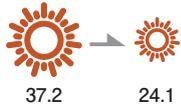
株式会社帝国データバンク 福岡支店
調査第2部長 **原田 則安 氏**

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～

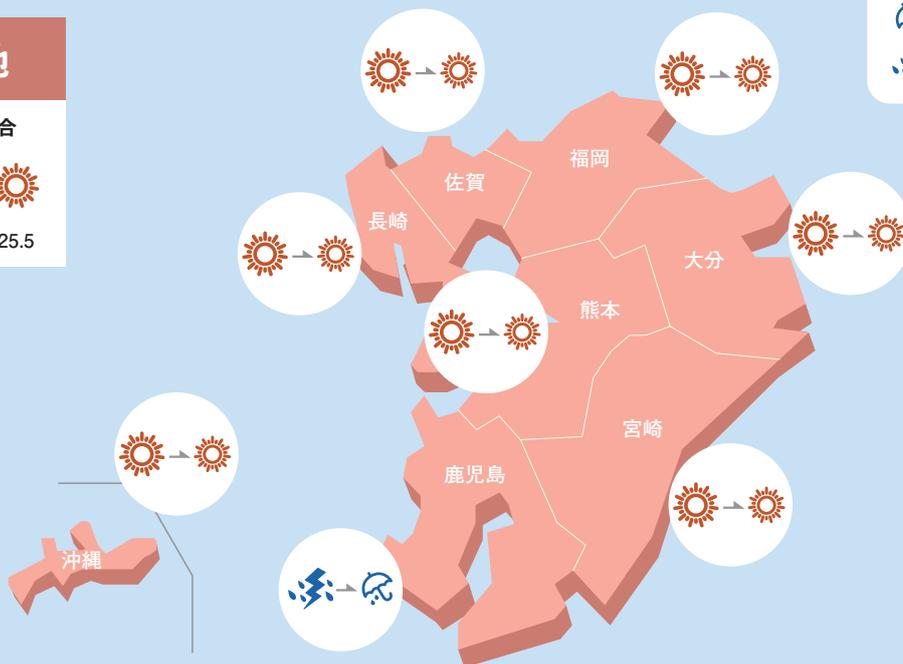
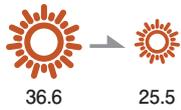
住宅地

九州・沖縄統合

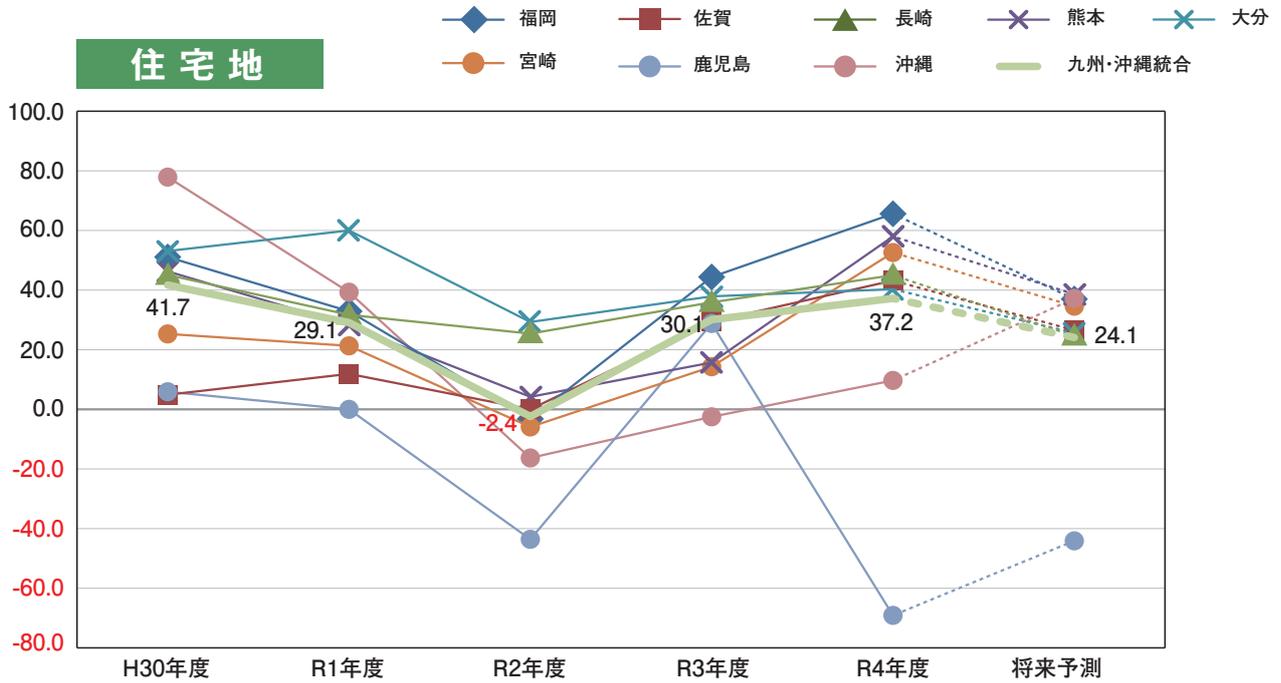


商業地

九州・沖縄統合

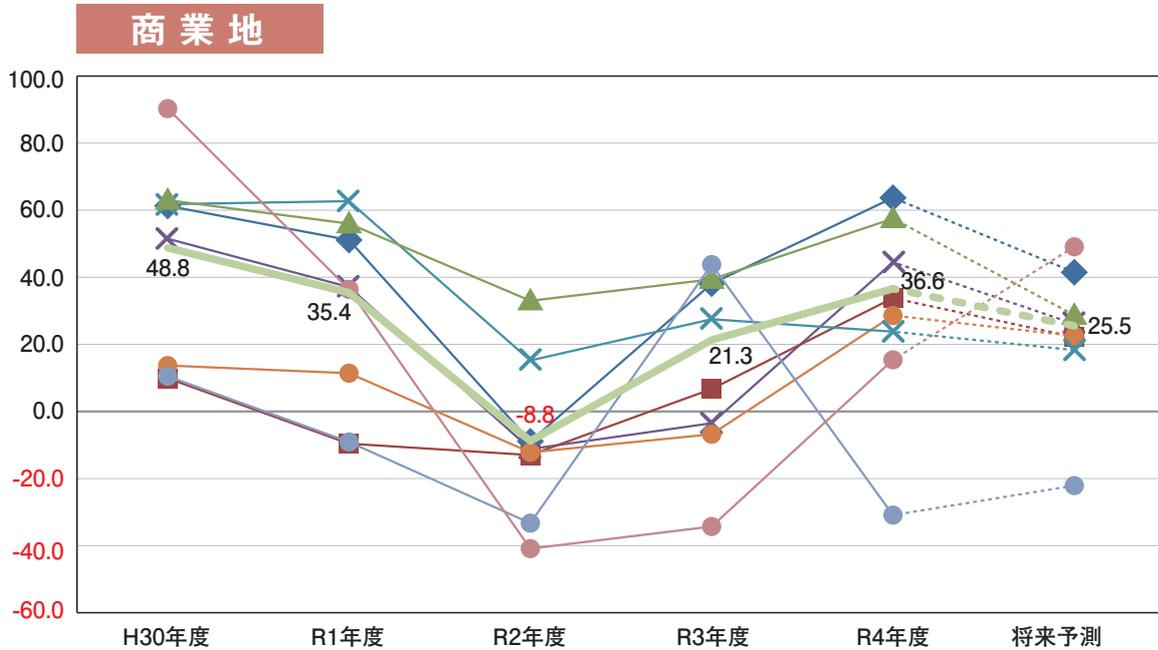


各県庁所在地の地価動向グラフ



住宅地 地価動向について

九州・沖縄統合で令和4年度は、上昇感の高まりを実感。将来については、上昇感に落ち着きを予測。



商業地 地価動向について

九州・沖縄統合で令和4年度は、上昇感の高まりを実感。将来については、上昇感に落ち着きを予測。

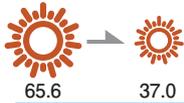
住宅地

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

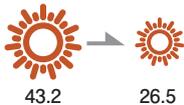
福岡



旺盛な戸建、マンション需要を反映し、上昇感の高まりを実感。

建築資材の高騰や金利上昇懸念もあり、上昇感に落ち着きを予測。

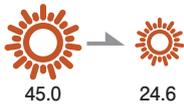
佐賀



供給不足により、北部エリアで特に上昇感の高まりを実感。

マンションが増加、戸建需要と競合し、上昇感に落ち着きを予測。

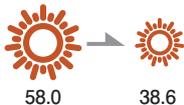
長崎



コロナ禍以前の状況に回復し、上昇感の高まりを実感。

一部先行き不透明感から、上昇感に落ち着きを予測。

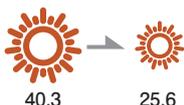
熊本



県北に進出したTSMCの好影響により、上昇感の高まりを実感。

TSMCは来年度以降の操業予定の為、上昇感に落ち着きを予測。

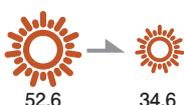
大分



地価の2極化が進み人気エリアについては上昇感の高まりを実感。

不透明感はあるが、人気エリアについては供給不足につき、さらなる上昇を予測。

宮崎



人気があるエリアを中心に需要は堅調で、上昇感の高まりを実感。

建築資材の高騰等の影響もあり、上昇感に落ち着きを予測。

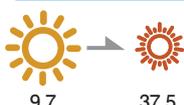
鹿児島



地価の上昇建築費の高騰による住宅需要の鈍化により上昇から転じて下落を実感。

建築費上昇に一服感が見られ始めたことにより下落感の弱まりを予測。

沖縄



先行きの不透明感が薄れ、下落から転じて上昇を実感。

居住環境良好なエリアに対する需要から上昇感の高まりを予測。

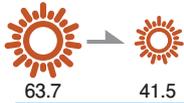
商業地

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

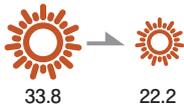
福岡



人出の増加、都心部の再開発等を背景に、上昇感の高まりを実感。

先行きについては不透明感もあり、上昇感に落ち着きを予測。

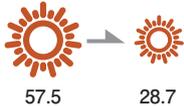
佐賀



取引件数の増加、大型事業進捗等により、上昇感の高まりを実感。

サンライズパーク効果が期待されるが、上昇感に落ち着きを予測。

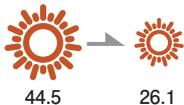
長崎



コロナ禍以前の状況に回復し、上昇感の高まりを実感。

一部先行き不透明感から、上昇感に落ち着きを予測。

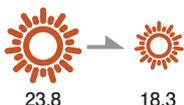
熊本



TSMCの影響は商業地にも波及し、下落から転じて上昇を実感。

TSMCは来年度以降の操業予定の為、上昇感に落ち着きを予測。

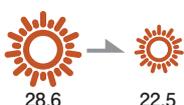
大分



全般的に上昇感の高まりを実感。

飲食店街については不透明感が残るが、緩やかな上昇を予測。

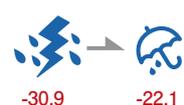
宮崎



街中の人通りも回復しつつあり、下落から転じて上昇を実感。

先行きに対する不透明感から、上昇感に落ち着きを予測。

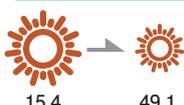
鹿児島



建設資材の高騰により着工時期の後ろ倒し等見られ上昇から転じて下落を実感。

資材高騰の落ち着きから分譲マンション等の広告が増加し下落感の弱まりを予測。

沖縄



観光需要の回復傾向が見られ、下落から転じて上昇を実感。

さらなる観光需要回復に対する期待から上昇感の高まりを予測。

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ハーモナイ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5年3月1日
- 実感に対応する期間：令和4年4月1日～令和5年3月31日
- 予測に対応する期間：令和5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5年1月1日）、佐賀県（令和4年9月1日）、長崎県（令和4年10月1日）、熊本県（令和4年10月1日）、大分県（令和4年11月1日）、宮崎県（令和4年7月1日）、鹿児島県（令和4年10月1日）、沖縄県（令和4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（498/2,133 23.3%）、佐賀県（223/600 37.2%）、長崎県（338/1,133 29.8%）、熊本県（377/1,857 20.3%）、大分県（159/900 17.7%）、宮崎県（175/1,012 17.3%）、鹿児島県（68/75 90.7%）、沖縄県（268/1,409 19.0%）

■ 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>



熊本大学における講義について

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**



専門八士業の活動

公益社団法人熊本県不動産鑑定士協会では他の専門士業(八士業:不動産鑑定士、弁護士、司法書士、行政書士、公認会計士、税理士、土地家屋調査士、社会保険労務士)との協調により、平成30年度から熊本大学にて寄附講座を提供している。熊本では専門士業の活動が非常に活発であり、近年こそコロナ禍により対面協議等の機会が減少しているものの、コロナ禍前は月に2回程度のペースで意見交換会(含懇親会)を実施していた。また、各士業が1年単位で幹事会を持ち回り運営しているが、年間行事としても合同無料相談会、大懇親会(年齢制限なし)、若手懇親会(適宜年齢制限等設定)、各種勉強会、本論で取り上げる大学のリレー講座のほか、熊本県不動産鑑定士協会が企画し実現した「事例集化事業」等活動は多岐に渡っている(事例集化事業の詳細は「鑑定ジャーナル第23号:特集②士業連携を前提とした専門士業活動について」を参照のこと)。

ところで、今でこそ専門士業の活動は活発化しているものの、従前は年に1回の合同無料相談会を開催するのみで活動は殆ど行われていないのが実態であった。この点、約10年前に不動産鑑定士協会が幹事会を担った際に、「密な連携を行うためにも、まずは短期的な交流の場を増加させる必要がある。その延長線上に中長期的な連携があり、当該連携が実現して初めて熊本県民に対して有益な支援が実現できるのではないかと」活性化を促し、それまで存在しなかった「実行委員会」という若手主体の実務協議会を設立し(各会2名～3名程度の若手で構成)、協議の開催頻度を増やし、そこでの積極的な意見交換等を通じて専門士業の活動が活性化した流れがある。

寄附講座提供の経緯

熊本大学で寄附講座を提供するに至った経緯と上記専門八士業の活動は密接に関連している。当初、他士業が単独で熊本大学で講義を行っていたところ、「実行委員会」のなかで八士業によるリレー講義対応

ができないかという議論になり、先行して熊本大学と関係を構築していた他士業の尽力のもと、実行委員会と熊本大学側の協議が実現し、「学生に八士業の職業内容を知ってもらうだけでも非常に有益であり、将来的に地域貢献できるような専門職業家を輩出することは大学側としても大義が存する」との意見集約を経て、早々に開講する運びとなった。

講義内容

熊本大学法学部の2年生～4年生の学生約50名を対象とした後期16コマの講座であり(年度により履修者数は異なる)、また、各士業当たり2コマと時間的な制約もあることから、各士業共に「職業ガイダンス」としての意味合いが強い内容となっている。なお、不動産鑑定士協会の場合、1コマ目で一般的な業務内容の説明のほか、試験制度等を紹介し、また、講義中に「質問アンケート」に記載してもらうことで2コマ目ではその質問に答えるという形式で講義を展開している。

因みに、講義中に別途アンケートを取っているが(詳細は別表「アンケート結果(熊本大学講義:令和4年1月26日実施)」を参照)、不動産鑑定士の資格の認知度について、「全く知らなかった」と回答した学生が全体の約18%を占めた。また、「名称程度は知っていた」を認知レベルから除外すると、約97%の学生が不動産鑑定士の存在を認識していないという結果になった。その他、八士業における相対的な資格の認知度について、法学部の学生が対象ということもあり、弁護士、司法書士の認知度が高かったが、一方で不動産鑑定士は八士業中7番目の認知度という結果となった(不動産鑑定士協会が実施したアンケートということもあり、多分に付度が働いた可能性も踏まえる必要があるが、例年、認知度の点では「土地家屋調査士」「社会保険労務士」と共に下位に留まっている)。その他、職業選択の観点も尋ねたところ「自分でコントロールできる時間が多いこと」「収入が高いこと」の優先順位が高い一方で、「独立開業が容易である」という点は職業選択における重要な要因ではないという結果になった。平成30年度の講

義開始以来、同様のアンケートが行っているが、例年同様の回答結果が把握されることから、学生に対して啓蒙活動を行う際には当該結果を十二分に踏まえる必要があると整理しているところである。

なお、学生からの感想として、「不動産鑑定士という職種を聞いたことがあったが、具体的な職務内容などは理解していなかったのが、今回の講義で教えて頂けて非常に有意義なものになりました。生涯働きやすいという点は非常に魅力的だったので、学生の中に資格勉強に取り組むことも視野に入れていきたいと思えます。」「不動産鑑定士という職業について、正直殆ど知りませんでした。少数精鋭であったり、自分の自由な時間が多かったり、やりがい大きい一方、一人で完結する仕事である分、責任が重い職業であるということが分かりました。不動産鑑定士という職業に魅力を感じたので、将来資格取得することを選択肢の1つとして考えていきたいと思いました。」「不動産鑑定士について、本講義を受けるまで殆ど何も知らなかったのが勉強になりました。特に、男性が多い仕事だという印象を持っていたので、女性にとっても働きやすいという点は非常に魅力的に感じました。また、働く場所を選ばないという点は、女性にとっても有難いことですが、これからリモート社会の形成が進んでいく中で非常に有利な点であると考えられ、時代にマッチした形を取りながら生涯働けると考えました。」等の好意的な意見が多数寄せられた。また、回答のなかにはジェンダー平等を強く意識した回答も散見され、今後はSDGsの観点等をより強く意識した講義展開が必要であると整理しているところである。

熊本大学における別講座

ところで、当方は上記専門士業によるリレー講座とは別途、平成29年度より熊本大学にて講義を行っており、本年度で6年目となる。原則として、当方、弁護士及び公認会計士の3名で後期16コマの講義を実施しているが、各々メインパートを持ちつつも講義内容はリレー講義ではなく、あくまでも士業連携を必要とする部分を強く意識した協調講義を行っており、また、全学部の学生を対象としている。当方のメインパートでは地方における事業承継(M&A等含)等においては、各種協議、交渉等の局面で不動産時価の把握がいかに重要であるかを説明しつつ、当該時価把握のエッセンスを活用したディベート形式により講義を展開している。対面協議を重視するゼミ形式に近い講義を行っていることから、履

修者の上限を20名迄と制限しているものの、少人数制だからこそ学生との距離は近くなる傾向にあり、より踏み込んだ内容の講義が可能となっているものと考えている。因みに、昨年の講義では「地方で旅館業を営むA法人が、遊休地としてマンション適地を多数保有するB法人より買収を持ち掛けられた。なお、買収を行うことによる本業のシナジー効果は認められない。踏まえて、A法人はB法人を買収すべきか否か。」というテーマを設定し、複数の資料等を提供したうえでディベートを行った(営業利益と経常利益の違い等を生み出す源泉の一つが「不動産」であり、財務戦略のなかで不動産を位置付ける必要がある点を理解してもらえ趣旨でテーマを設定。なお、実際に当方がコンサルティング業務として携わった案件を題材にしている)。講義時においては、ディベートを通じて鑑定評価のエッセンス、役割、その他活用局面等を多面的に議論している。また、学生との距離が近いことから時には講義外で食事の機会を設けており、また、不動産鑑定士の資格取得に興味がある学生に対しては、希望があれば弊事務所へ招き、事務所見学等も行っている。そのような活動を経ることで、毎年2名～3名程度の学生が不動産鑑定士に興味を示し、実際に勉強を開始する学生も出ている(弊事務所は司法書士事務所も併設していることから、当初司法書士事務所の見学をしたいという要望のもと来所する学生もいるが、併せて不動産鑑定士の魅力を伝えることで、最終的に不動産鑑定士に興味を示す学生も少なからず存在する)。

なお、残念ながら、当方の教え子のなかで未だ不動産鑑定士試験に合格した学生はいないものの、不動産鑑定士の認知度向上のみならず、職業選択における強い動機付け等の観点で踏まえると、リレー講義等の如く「広く浅い講義」とは別途、距離感が近い少人数でのゼミ形式等の「狭く深い講義」を展開することについても一考の余地があると判断しているところである。

最後に

今後も大学での講義を継続的に展開することで、中長期的には講義を履修して実際に不動産鑑定士になったという学生を輩出することができれば、「地方における不動産鑑定士と大学の在り方」という点においても非常に意義深いことであると整理しているところであり、「熊本モデル」として必要に応じて他県において展開する際の一助となれば幸いである。

特集② 熊本大学における講義について

【アンケート結果】 (熊本大学講義：令和5年2月1日実施)

性別	
男	女
20	19

学年		
2年	3年	4年
18	9	12

※本講義は「2年～4年が対象」

出身都道府県							
熊本	福岡	鹿児島	大分	長崎	宮崎	佐賀	その他
16	11	2	4	2	2	3	0

卒業後に働きたい都道府県							
熊本	福岡	鹿児島	大分	長崎	宮崎	佐賀	その他
16	14	0	4	0	1	1	6

※無回答者、複数回答あり

1. 資格の認知度①

本講義受講前の時点で「不動産鑑定士」という職業を知っていましたか？

	全く知らなかった	名前程度は知っていた	業務内容も含め知っていた	無回答
計	7	32	1	0
R3年度計	17	25	0	3
R2年度計	17	36	0	2

2. 資格の認知度②

本講義受講前の時点(昨年9月頃時点)における下記資格の認知度について、1～8までの順番を付して下さい(主観で結構です)

	弁護士	司法書士	行政書士	社会保険労務士	公認会計士	税理士	土地家屋調査士	不動産鑑定士
1位	34	1	1	2	2	0	1	1
2位	1	17	5	3	7	7	3	2
3位	1	8	14	0	5	8	0	0
4位	1	9	10	5	6	11	0	0
5位	2	3	6	2	13	12	2	0
6位	0	0	1	15	6	2	3	12
7位	1	1	2	9	0	0	7	18
8位	0	1	1	4	1	0	24	7
数値計算	300	235	209	137	196	206	84	101
順位	1	2	3	6	5	4	8	7
(R3年度順位)	1	2	4	6	5	3	8	7
(R2年度順位)	1	2	4	6	5	3	7	7

※順位ごとに評点を付して序列を決定(1位：8点～、2位：7点、3位：6点、～8位：1点)

特集② 土熊本大学における講義について

3. 将来における職業選択

下記項目について、1～5までの優先順位を付して下さい

	収入が高い	コントロールできる 時間が多い	独立開業が容易	生涯働くことが 可能	社会的大義がある
1位	10	18	1	8	3
2位	18	9	0	6	7
3位	5	7	0	16	11
4位	7	3	4	8	18
5位	0	3	35	2	1
数値計算	151	156	48	130	113
順位	2	1	5	3	4
(R3年度順位)	1	2	5	3	4
(R2年度順位)	2	1	5	3	4

※順位ごとに評点を付して序列を決定(1位:5点～、2位:4点、3位:3点、～5位:1点)

4. 本講義受講前の不動産鑑定士のイメージ

※複数回答可

	年収が高い	独立開業が 容易	試験が難しい	試験が 簡単である	試験難易度に比 較して年収が低い (≒コストが悪い)	女性も働き やすい	生涯働くことが できる	その他
4数値計算	12	12	29	0	2	8	18	2
順位	3	3	1	8	6	5	2	6
(R3年度順位)	3	4	1	6	6	5	2	6
(R2年度順位)	3	4	1	8	6	6	2	5

令和5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 15

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 17

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 19

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 21

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 23

宮崎県

公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会
株式会社 黒木総合鑑定

黒木 勇人 25

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 27

沖縄県

公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会
(株) 国土鑑定センター

仲本 徹 31

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5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+4.2%（昨年は+3.2%）、商業地の平均変動率が+5.3%（昨年は+4.1%）、工業地の平均変動率が+6.6%（昨年は+6.2%）、住宅地と工業地は全国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38市町（昨年31市町）、商業地については30市町（昨年26市町）、工業地については10市町（昨年9市町）となった。
- 住宅地の最高価格地は、41年連続福岡市中央区大濠1丁目の福岡中央-2で970,000円/㎡（+11.5%）。大濠地区で全戸億ションのマンションが販売されたが、販売初月で8割以上売れており、市内マンション販売依然好調。慢性的な分譲マンション用地不足続いており、用地争奪戦は激しさを増している。
- 住宅地の最高上昇率は、福岡市博多区諸岡1丁目の福岡博多-11で179,000円/㎡（+17.8%）。「ららぽーと福岡」の開業効果で、周辺では高値取引依然として続いている。
- 住宅地については、福岡都市圏北九州都市圏だけでなく、その他のエリアにも地価上昇が広がっている。ただ注文住宅の着工戸数が減っているにもかかわらず、建売の着工戸数は増加が顕著で、今後は売れ残りが出てくる可能性もある。
- 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11,300,000円/㎡（+2.7%）。オフィス賃貸市場の先行不透明感は確実に増しており、長期金利も上昇傾向となっているが、短期金利はいわゆるマイナス金利政策が維持され、金余りは続いているため、オフィスもオフィス用地も優良物件の需要の競合は依然として激しい。
- 商業地の最高上昇率は、福岡市中央区清川2丁目の福岡中央5-7で627,000円/㎡（+18.3%）。天神地区にも徒歩圏の立地で賃貸マンション用地不足を反映。ただし、福岡市の令和4年の貸家着工戸数は急増しており、マンションの過剰供給懸念も出てきている。

- 不動産を小口信託受益権化して販売を行うFPGが、博多区中洲2丁目の「G-CUBE NAKASU」、中央区大名2丁目の「シエルブルー大名」、中央区大名1丁目の「大名247ビル」、と立て続けに低い利回りで取得。同社は、個人富裕層等の旺盛な小口化商品需要を背景に、不動産の利回りというよりも他の金融商品と比較した利回りで物件購入を行っており、都心型商業施設の市場で存在感が増している。
- 工業地については、今後数年で県内では物流施設の新規供給が少なくとも約100万㎡行われる。これまでも新規供給は高水準で続いてきたが需給バランスの極端な悪化が生じることはなかった。しかし、物流施設の旺盛な床需要を支えてきた3PL事業者の床需要がやや落ち着いてきている模様で、開発物件も竣工時満室を実現する環境ではなくなっている。投資採算性で既に高値となっている地点については地価上昇が弱まる可能性もある。

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。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。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、九大箱崎キャンパス跡地を含む「福岡箱崎地域」100haが都市再生緊急整備地域に指定された。まもなく公募が実施される模様。
- 令和4年2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。
- 令和4年3月、JR九州は「博多」駅の線路上空を立

体的に活用する「博多駅空中都市プロジェクト」を始動。令和10年竣工を目指し、「博多コネクティッド」を活用してオフィス・ホテル・店舗等の複合施設開発を行う。

- 「福岡パルコ本館・新館」及び新天町商店街、さらに、福岡中央郵便局及びイオンショッパーズ福岡が「天神ビッグバン」を活用して建替を行うことを正式に発表。「天神ビッグバン」期限内に滑り込んだ。
- 福岡市は、地下鉄七隈線「博多」駅と福岡空港国際線ターミナルを結ぶ計画や、地下鉄空港線「姪浜」駅と地下鉄七隈線「橋本」駅を結ぶ計画、さらに天神地下街の北側への延伸の検討を開始した。
- 令和5年3月、七隈線延伸により「博多」駅・「櫛田神社前」駅開業、あわせて博多駅前通り歩道拡幅。
- 令和5年3月、大名小学校跡地に積水ハウス等による「福岡大名ガーデンシティ」竣工（敷地11,900㎡、延床90,400㎡）。

【北九州市】

- 西日本豪雨による土砂災害を契機として、北九州市は市街化区域と市街化調整区域の見直しの基本方針策定。これにより斜面宅地を市街化調整区域に編入して斜面宅地の居住制限を行い、インフラの整った中心市街地へ居住を誘導するため、市内全域で見直し候補地の選定が行われたが、地権者の理解が得られず見直し候補地が大幅に縮小されることとなった。
- 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。
- 北九州市は、広大な産業用地と充実した港湾施設を有する若松区響灘地区で、風力発電などのエネルギー関連産業の集積を目指す「グリーンエネルギーポートひびき事業」を進めており、令和4年度には大規模洋上風力発電所の建設が始まる。グリーン産業は大型投資や企業の新規立地も期待できるため、当該事業により北九州市は鉄のまちから新エネルギー集積地への生まれ変わりを目指す。
- 北九州空港は、大型貨物機の発着を可能にするため、滑走路を現在の2,500mから3,000mに延伸することが明らかとなった。令和10年度の供用開始を目指す。

【直方市】

- 福岡県は政府が計画するデータセンターの中核拠点整備に名乗りを上げ、次世代データセンターの集積拠点として新たな産業団地を直方・鞍手地区に造成する方針（開発区域約23ha、有効面積約11ha、総事業費約26億円）。福岡県が開発・企業誘致を行い、直方市・鞍手町が用地買収を担当。直方市及び鞍手町は令和5年度完了予定の用地買収に向け準備中で、県は令和6年度から開発工事着手の予定。

【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。
- 飯塚市は「ゆめタウン」進出を機に、JR飯塚駅周辺の再開発に取り組む「飯塚駅周辺整備推進課」など5課新設。

【小郡市】

- 令和4年3月、小郡市とコストコホールセールジャパンが立地協定締結。令和6～8年をめどにコストコ（敷地約69,000㎡、延床15,000㎡）オープン予定。特に大分自動車道と長崎自動車道方面からの集客を目指す。

【春日市】

- 令和4年8月、西鉄天神大牟田線「雑餉隈」駅～「下大利」駅間の高架化完了。これにより福岡市・大野城市とあわせて19カ所の踏切が撤去された。

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



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

- 対前年平均変動率+1.2%（前年+0.9%）で2019年から5年連続のプラス。若干ながら上昇幅が2年連続で拡大。
- 県全体の平均価格は32,600円/㎡（前年32,000円/㎡）で、うち市部が35,300円/㎡（前年34,600円/㎡）、郡部が21,700円/㎡（前年21,300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引き続き堅調。

②県庁所在地の地価動向と要因

- 佐賀市の平均変動率は昨年の+1.7%から+2.1%とプラス幅が拡大した。
- 佐賀市の平均価格は43,600円/㎡（前年42,000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引き続き旺盛で、エンドユーザーの用地需要と競合して価格は強含んでいる。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

- 唐津市では福岡寄りに位置する鏡地区の需要が旺盛である。一方、旧郡部の需要は少なく、特に上場地区は下落が続いている。平均変動率は▲0.2%で前年▲0.6%からはマイナス幅がやや縮小した。但し、平均価格は28,800円/㎡（前年28,600円/㎡）と上昇した。
- 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、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+2.4%と前年の+1.9%から拡大した。平均価格も44,100円/㎡と前年42,900円/㎡から伸びた。

- 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。マイナス地点が無くなり、対前年平均変動率は+0.3%と前年の+0.1%からプラス幅が若干拡大した。平均価格は27,000円/㎡（前年26,900円/㎡）であった。
- 武雄市は、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以降、やや標高のある地域等へミニ開発がシフトする動きが見られるが需要はついてきている。

マイナス地点が無くなり、対前年平均変動率は+0.2%と前年▲0.3%から反転した。平均価格は26,800円/㎡と前年の26,700円/㎡から伸びた。

- 郡部では、佐賀市以東の三神地区の需要がより堅調である。特に鳥栖市北部や、さらにその北にあって福岡県境と接する基山町の住宅地が強含んでいる。

[商業地]

①県全体の地価動向と要因

- 対前年平均変動率は+1.6%（前年+0.3%）で2年続けてプラス圏を維持するとともにプラス幅が拡大した。
- 県全体の平均価格は61,400円/㎡で前年61,600円/㎡から下落した。うち市部が66,100円/㎡（前年66,400円/㎡）、郡部が25,600円/㎡（前年25,900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する中、供給が限定的で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特に引合いを得やすい。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てなかなか回復の兆しが顕在化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県庁所在地の地価動向と要因

- ・佐賀市は平均変動率+6.4%と前年の+2.8%からプラス幅が拡大した。賃貸物件への投資ニーズ、マンションデベ等のニーズが市場を牽引している感がある。供給が非常に限定的な中の入札となった佐賀駅南西のJT支店跡地は宅建業者等の予想を上回る高値で落札された模様。佐賀駅周辺のホテルの稼働もだいぶ回復してきた模様である。ホテル業界ではADRが上向きつつあり、ホテル用地ニーズが顕在化する可能性も指摘される。コロナ禍の中で主力ホテルの事業売却実行例もあったが、駅前で建替えていた東横インが夏場にオープンし、駅前広場やロータリーもリニューアルされ、国スボの会場となるSAGA サンライズパークの竣工もおおよそ5ヶ月後に近づいており雰囲気は変わった。
- ・コロナ禍で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が続いている。
- ・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95,400円/㎡（前年101,200円/㎡）であった。平均価格の下落は新たに隔年調査ポイントとなった佐賀5-9が今回調査対象から外れたことが主に影響したと見られる。

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▲1.1%と前年の▲1.4%から下落幅が僅かに縮小。平均価格は35,900円/㎡（前年38,900円/㎡）であった。（唐津5-4が隔年調査のため今回対象外だったことも影響している）
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+1.8%で前年の+1.6

%からプラス幅が拡大した。平均価格は81,400円/㎡（前年80,000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年秋に増設されて一旦はコロナ禍の苦境を味わったが卓越した競争力を発揮し、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が、開発中の新産業団地へのアサヒビールの進出が決定したことを機に再び動き出しそうな様子である。

- ・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する中、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下落が続くが、平均変動率は▲1.5%と前年の▲1.8%から下落幅が縮小した。平均価格は27,800円/㎡（前年28,200円/㎡）であった。
- ・武雄市は5-3付近が2021年8月の大雨で2019年に続いて被災し、移転退出する企業も見られたが復旧が進み、北方地区等では再出店した店舗もあった。3地点の平均変動率は▲1.3%と前年の▲1.6%から下落幅が縮小した。平均価格は44,400円/㎡（前年44,900円/㎡）であった。

【工業地】

①県全体の地価動向と要因

- ・県内では鳥栖市の3地点のみである。対前年平均変動率が+9.2%と需給のタイトさから前年の+6.9%から拡大した。平均価格も45,100円/㎡（前年40,900円/㎡）と上がった。
- ・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たがアサヒビールの進出が決定し鳥栖エリアの需要の強さが再認識された。
- ・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。取得価格が従来の工業地価の目線を大幅に上回る事例が確認されている。

長崎県

公益社団法人 長崎県不動産鑑定士協会
株式会社 東長崎アブレイザル

小宮 幸弘



1. 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%から0.6%となり、上昇率が拡大した。利便性の良い住宅地を中心に需要は堅調で、都市部を中心に上昇幅が拡大し、郡部でも横ばいとなる市町が増えた。

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する一方、離島や郡部などの人口減少、高齢化率の高い地域では、需要は弱い。

② 県庁所在地の地価動向

- 長崎市は、1.0%と上昇が継続している。
- 利便性のよい平坦地の需要は依然として強く、中心部及び周辺地域における高価格帯の住宅地では戸建住宅用地需要は堅調で上昇傾向が続いている。
- 物価高や建築資材の高騰により新築物件を諦め中古物件を買う動きや土地価格を抑えるため中低価格帯や古い住宅団地などやや条件の劣る不動産にも需要が増えつつある。

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、1.1%と上昇率が拡大した。利便性の良い市街地周辺の住宅地に加え、旧市内北部及び南部地区についても周辺の宅地開発の影響等から需要が回復し、上昇率が拡大した。
- 県央地区では、諫早市は、1.0%と上昇率が拡大した。利便性の高い市街地周辺や西諫早駅周辺の住宅地を中心に需要が回復している。大村市は、1.9%と上昇率が拡大した。人口増と西九州新幹線開業に伴う新駅の開設及び周辺街路の整備等により通勤・通学の利便性が向上し、需要の高い状態が継続している。
- 平戸市は、0.0%と下落から横ばいに転じた。利便性の高い市中心部周辺や西九州自動車道へのアクセス道路が整備中の田平地区では利便性の向上への期待感等から需要は徐々に回復傾向にある。

- 長崎市のベッドタウンである長与町は1.5%、時津町は2.1%と上昇が継続している、特に時津町は商業施設の集積によりファミリー層への人気は依然として高く、街の住みこちランキングで時津町1位(3年連続)、長与町は2位となっている。
- 佐々町は、1.8%と上昇率が拡大した。町南部地区等でミニ開発の住宅団地が増えており、佐世保市のベッドタウンとしての人口増と4車線化の工事中的「西九州自動車道」による利便性向上への期待感等から需要は高い状態が継続している。
- 波佐見町は、0.0%と下落から横ばいに転じた。利便性の高い役場周辺に加え、やきもの公園やさみ温泉周辺においてもミニ開発の分譲住宅地が散見され、売れ行きは順調である。佐世保市へも通勤圏内で地価に相対的割安感があることから、需要は回復傾向にある。

(2) 商業地

① 県全体の地価動向

- 県平均変動率は0.8%と上昇率が拡大した。長崎市、佐世保市、諫早市などの市部を中心として利便性、繁華性の良い地域、人口増が見られる地域などの地価は上昇したが、離島、過疎部など需要が弱い地域では下落している。

② 県庁所在地の地価動向

- 長崎市は、2.3%と上昇が継続している。
- 長崎駅周辺の動きにもやや一服感があり、近年マンション開発の中心であった長崎駅から中心部周辺の需要から、長崎スタジアムの建設が進む長崎駅より北部地域への需要が強まってきている。一方、オフィス需要は弱く、規模縮小による移転需要はみられるが、苦戦を強いられている。
- 最高価格地である浜町アーケード(長崎5-8)では、行動制限の緩和により客足はかなり回復してきており、新幹線開業による観光客の増加への期待、中心商業地としての安定した需要などから上昇した。
- 歓楽街では客足は戻ってきているものの、不動産需要

の回復はまだ弱く、若干の下落となっている。

③ 県庁所在地以外の地価動向

- 佐世保市は、1.4%と上昇率は拡大した。市中心部のアーケード商店街周辺や幹線道路沿いの商業地は、利便性が高くマンション用地需要が高まっており、一部県外資本が流入している。「四ヶ町アーケード商店街」では、再開発への期待感等から需要は回復傾向にある。
- 県央地区の諫早市は、0.9%と上昇率は拡大した。西九州新幹線の開業に伴い特に諫早駅付近及びその周辺の商業地は供給が少ないため需要が旺盛で、また、新設のIC周辺等路線商業地を中心に需要は高い。大村市は、1.6%と地価の上昇傾向が継続している。「西九州新幹線」の開業に伴う住宅地需要の増大で背後人口は増加しており、路線商業地を中心に需要は高い。特に画地規模の大きな商業地は、供給が少ないため需要は旺盛である。
- 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2.2%と上昇が継続している。
- 長与町は商業地の需要が回復してきており、高めの取引もみられ0.3%と横ばいから上昇となった。
- 佐々町は、0.9%と地価の上昇傾向が継続している。「西九州自動車道」佐々IC周辺では路線商業地域が熟成し、背後人口の増加もあって、路線商業地に対する需要は高い状態が継続している。
- 郡部でも川棚町は、0.6%、波佐見町は、0.8%と地価の上昇傾向が継続している町もある。

(3) 工業地

① 県全体の地価動向

- 県平均変動率は、0.1%と上昇に転じた。
- 流通系工業地は需要が増加により流通業務適地の需要は高まっているが、造船業の不振等により、臨海型工業地の需要は弱い。

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、▲0.3%と下落が継続している。物流量の増加に伴い流通業務団地等の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、0.9%と上昇傾向が継続している。流通業務団地を中心に需要は高い状態が続いている。

- 諫早市は、1.3%と上昇傾向が継続している。半導体関連等への設備投資の拡大がみられ、ICへの接近性の良好な工業団地等への需要が高まっている。

2. 地域政策、取り組み等について

- 長崎マリオットホテル(令和6年初頭に延期)、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。
- (株)ジャパネットホールディングスがサッカースタジアムを中心とした複合施設(ホテル、商業施設等)を令和6年開業予定で進行中。当初計画されていたマンションはオフィスビルへと計画変更された。
- 佐世保市中心部の四ヶ町アーケード街の中核店舗であるイオン佐世保ショッピングセンター跡地にはマンションを含む複合ビルが計画され、ビル完成時にはイオンが再出店を計画している。同じく中核店舗である、佐世保玉屋は建て替えを検討している。
- 「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4年4月長崎県が設置運営事業者(カジノ・オーストリア・インターナショナル・ジャパン(株))と作成した区域整備計画案を公表した。国の審査中で、今後の動向が注目されるが、地価への直接的な影響は今のところ見られない。
- 諫早市長野町にイズミが大型商業施設「ゆめタウン諫早」の開発を計画。開業目標は令和7年度。店舗面積等は未定であるが、イズミは「ゆめタウン」としては九州最大級を目指すとしている。
- 諫早市に京セラが新工場を建設(2026年操業予定:1000人規模の人員)することが発表された。

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5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、全用途平均変動率の上昇幅は+0.8% (R4)→+2.0% (R5)と新型コロナウイルス感染拡大(以下、「コロナ禍」とする)による影響を受けた前年に比べて、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、6年続けて上昇し、上昇幅は+1.9%と拡大した。台湾の世界最大手半導体メーカー「TSMC」(以下TSMC)の菊池郡菊陽町への進出に伴う波及効果による隣接市町等の強い地価上昇が全体をけん引していること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(+1.9%)は、自己所有・投資家案件等双方の市場を有する高価格帯のエリアを有し、生活利便性の高い人気エリアが多く安定した需要が認められる中央区(+3.3%)や、TSMC進出による土地需要の波及

が認められる北区(+2.3%)が、熊本市全体の地価上昇を牽引している。

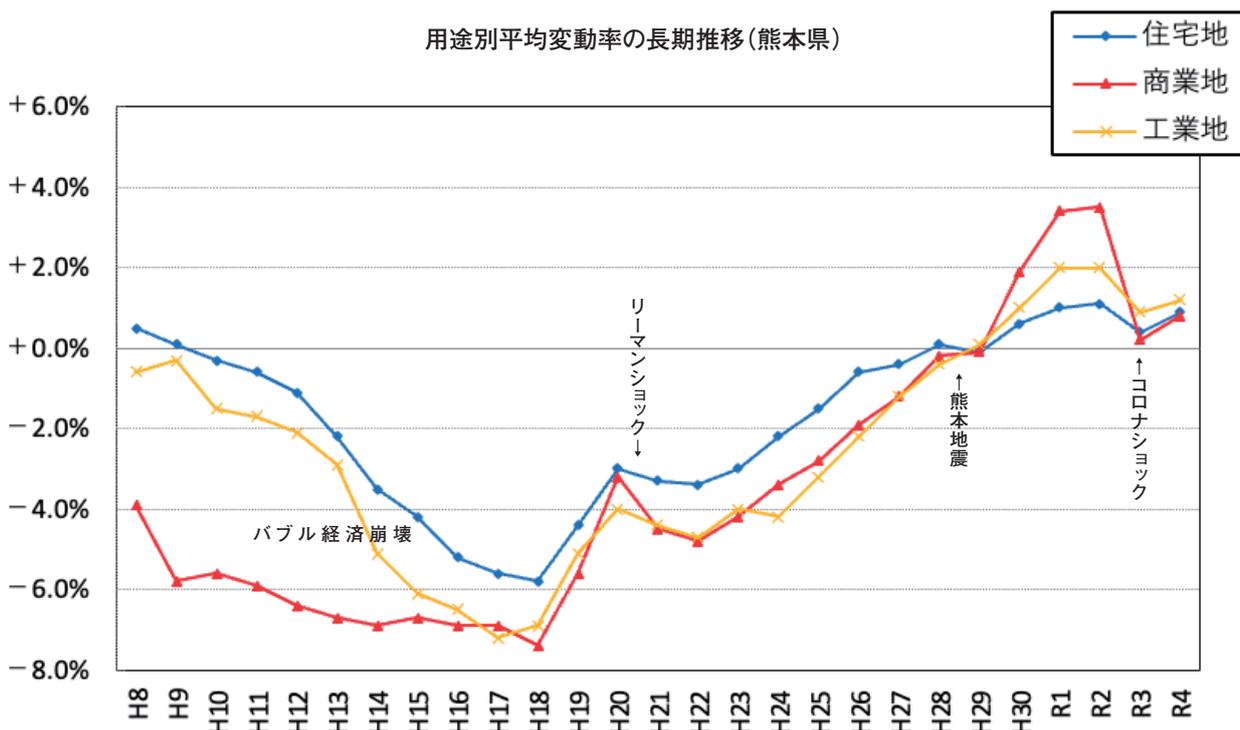
上昇した熊本都市圏に位置する市町のうち、合志市(+7.1%)、大津町(+5.6%)、菊陽町(+9.7%)については、従来、高い所得水準や県内トップクラスの人口増加率を有し優れた住環境・高い生活利便性等を背景に、需要が旺盛で取引価格は高値安定で推移してきたが、TSMC進出決定後は、従来にも増して需要が逼迫しており、特に共同住宅適地と競合する土地についての価格上昇が著しく、土地需要が広範囲に波及する等高い地価上昇となっている。

県北及び県南の地方圏においては、地域経済の低迷や継続する人口減少等から地価下落が続いているものの、下落幅は総じて縮小傾向にある。

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、6年続けて上昇し、上昇幅は+1.9%と菊池郡菊陽町へのTSMC進出に伴う需要の波及効果や熊本市の

用途別平均変動率の長期推移(熊本県)



中心商業地を除く広い範囲で幹線道路沿い等を中心に事業用地やマンション用地に対する需要が堅調であること等から、上昇率が拡大した。

熊本市中心商業地はコロナ禍による顧客減少、空き店舗増加を主要因とした繁華性・収益性の低下の回復が鈍く、地価は概ね横ばいから下落傾向である一方で、中心部近郊の幹線道路沿い等を中心に、事業用地のほか居住用収益物件やマンション用地に対する需要が底堅く、地価は総じて堅調に推移している。

JR熊本駅周辺については「アミュプラザくまもと」の開業効果や将来発展の期待性等を背景に需要は強く、相対的希少性等から売り物件が出れば高値での取引が予測され、特に熊本駅周辺の割安感を有するエリアについては高い地価上昇が見られる。また九州自動車道「熊本IC」周辺の国道57号東バイパス沿線でTSMC進出の波及効果が認められ、運送業等を中心に事業所等の進出需要が増加しており、地価上昇幅が拡大している。

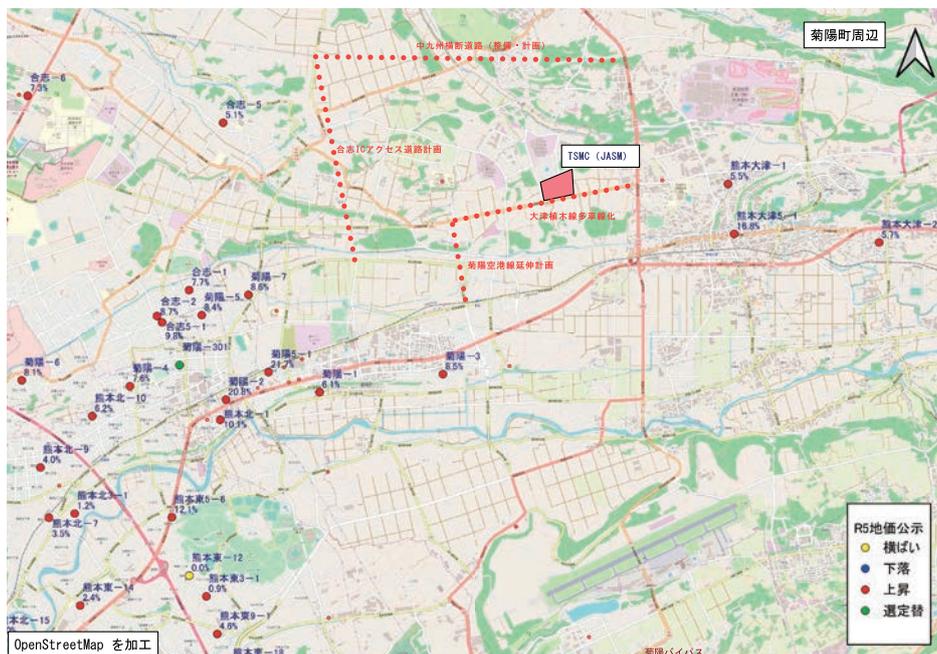
上昇した熊本都市圏に位置する市町のうち、合志市(+9.8%)、大津町(+16.8%)、菊陽町(+21.7%)については、TSMC進出により、関連企業等の進出が相次いでおり、物流・倉庫用地、賃貸アパート用地、ホテル用地等のほか定住人口増加等を見越した商業用地等の需要が激増しており、これら適地が競合する幹線道路沿線やJR豊肥本線沿線地域については、高い地価上昇となっている。

県北及び県南の地方圏においては、地域経済の低迷や継続する人口減少等から中長期的な地価下落局面が続いているものの、下落幅は総じて縮小傾向にある。なお、令和2年豪雨被害を受けた人吉市(▲2.2%)については、人吉を代表する旅館や店舗の営業再開など復興に向けた動きがみられるものの、九日町など被害が大きかったエリアでは現状被災建物を解体し更地が多い状況となっており、新規の店舗需要は弱く、地価は下落傾向が続いている。

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、7年続けて上昇し、上昇幅は3.8%と、昨年までのネット通販拡大に伴う物流施設用地の需要拡大や半導体需要の高まりに加え、TSMC進出による波及効果等から工業地に対する需要が急速に増加したこと等から上昇率が大幅に拡大した。

なおTSMCが進出する菊陽町周辺エリア(菊陽町、大津町、合志市、菊池市)の工業地については、半導体関連企業や運送倉庫業等の物流企業といった関連企業等による急速な需要拡大による用地取得競争の激化により大幅な地価上昇が認められるものの、R5地価公示については当該エリアに工場地の地点設定がなく、これらエリアの地価動向についてはR5地価調査での検討事項となっている。



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



1. 住宅地

①県全体の地価動向と要因

住宅地の平均変動率は昨年より0.4ポイント拡大し+1.4% (R4: +1.0%)となった。令和4年地価公示より上昇率は拡大し、平成30年以降、6年連続で上昇となった。大分市周辺市町の平均変動率上昇により昨年から回復傾向が広く及んだが、大分市(+2.9%)の上昇率が突出する結果となっている。

②県庁所在地(大分市)の地価動向と要因

大分市の住宅地の平均変動率は+2.9% (R4: +2.3%)と、平成29年以降、7年連続の上昇となった。上昇率は、本年も拡大した(令和4年比、+0.6ポイント)。継続地点74地点中、上昇69地点、横ばい4地点、下落1地点と、継続地点の93.2%で上昇を示した。地価上昇の要因としては、低金利の金融環境が続いていること、継続する郊外部での旺盛な戸建住宅需要、再開発や公共事業がみられる地区における期待感や利便性の向上、マンション用地需要の動きがあげられる。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

人口流出が大きい県南部の佐伯市、津久見市等や県東部の杵築市、国東市等は比較的大きな地価下落率を示しており、人の動きが大分都市圏に一極集中する一方、周辺市町村の衰退化傾向を表している。

地震、津波、河川氾濫、土砂災害など自然災害の影響が予想される地域の地価下落傾向が多い。

2. 商業地

①県全体の地価動向と要因

大分県全体の商業地の平均変動率は+0.3% (R4: ▲0.2%)となり、令和2年以来、3年振りの上昇となった。新型コロナの感染拡大が始まる令和2年初頭より変動率の下落が続いたが、感染防止と経済活動の両立の

下、県全体の地価変動率は反転を示した。依然として2～3%台の下落率を示す市が存するものの、上昇及び横ばい市町が増加し、下落率が拡大する市町はないことから、全体としては昨年から回復傾向を示したと言える。

②県庁所在地(大分市)の地価動向と要因

大分市の商業地の平均変動率は+1.6%となり、平成29年以降、7年連続上昇し、上昇率は0.7ポイント拡大した。継続地点35地点中、上昇33地点、横ばい1地点、下落1地点であり、上昇地点の割合は94.3%とほぼ全地点が地価上昇の地域的範囲を示した。

令和4年地価公示も令和3年より持ち直していたが、本年は歓楽街及び古くからの商店街の各地点を除く全地点において地価上昇を示すなど、県都大分市の商業地地価の全面的回復ぶりを示した。要因としては、県内一の人口と企業の本支店等が集積する堅調な経済基盤と、複数の開発案件への進展期待であり、地価は堅調に推移している。また、中心部は高止まりの傾向(微増)が見られるが、大分市近郊や郊外部においては旺盛な住宅需要に伴う地区人口の増加や都市計画道路等のインフラ整備に加え、割安な地価水準もあり、これらの地区においても商業地の地価は底堅く推移し、住宅地の地価同様に近郊及び郊外部が地価上昇を牽引している。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

上昇地点は、12地点(別府市7地点、宇佐市1地点、由布市2地点、日出町2地点)となり、観光地である別府市や湯布院町を有する由布市のコロナ禍からの回復ぶりを反映する結果となった。

下落地点に関しては、郊外路線商業地の発展の影響、駐車場不足などによる旧中心商業地の衰退化による地価下落傾向が多い。

個別地点の状況は次の通りである。

観光商業地として、別府5-1（駅前通り,+0.8%）、別府5-9（九州横断道路,+0.6%）、湯布院町の由布5-201（湯の坪街道,+0.5%）、由布5-2（駅前通り,+0.8%）など。感染対策により実店舗に客足は戻っており、足元の売上（収益性）の回復傾向に加え、旅行や嗜好品等の先送り需要が顕在化する今後を見据え、先行投資（土地取得、店舗開発等）を行う企業も増加しており、地価も上昇基調に転換した。しかし、原材料費等上昇による物価高、エネルギー価格の高騰、円安、国際情勢の変動によるサプライチェーンの混乱等、新型コロナに加え新たな経済変数に加え、新たな経済変数による先行き不透明感は残り、上昇率も微増程度に留まる。

新型コロナの影響を受けた歓楽街は、大分5-36（大分市都町,▲2.4%）である。料飲客の客足は昨年より戻りつつあるも、客単価の下落、大規模宴会の自粛等からコロナ禍前の売上や顧客数の水準には至らず、弱めの状況が継続したことを反映した。

観光宿泊地が別府5-3（別府市北浜,▲0.3%）、別府5-10（別府市鉄輪,0.0%）である。令和4年は行動制限もなく年末にかけてインバウンドを含めた観光・宿泊客の動きが活発になってきたが、本年（令和4年の1年間を通して）はコロナ禍前の宿泊者数水準に至らず、地元業者による投資行動にまで広く及ぶ、地域全体を底上げする力強さはみられなかった。

3.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0.1%（R4:▲0.3%）となり、平成10年以降、令和4年まで25年連続の下落であったが、本年は30年振りの上昇となった（平成5年:+0.5%を参考。但し、H5は大分市の継続地点3地点の平均変動率）。工業地の構成は、大分市9地点、別府市1地点、中津市1地点の合計11地点となる。上昇が大分市の2（0）地点、横ばいが5（6）地点、下落が4（5）地点である（かっことはR4）。昨年も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ていた（R3:▲0.8%→R4:▲0.3%）が、本年はeコマース市場の拡大、資源リサイクルの動き、円安の恩恵を受ける輸出業界等を中心に産業用地の需要が高まっていると思われ、大分市東部の工業地で高目の取引も見られた。

宮崎県

公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会
株式会社 黒木総合鑑定

黒木 勇人



住宅地

①県全体の地価動向と要因

県平均変動率は▲0.1%（前年▲0.2%）と下落率は若干改善したものの、全体としては弱含みである。

②県庁所在地の地価動向と要因

宮崎市は、上昇27地点、横這い30地点、下落地点数は概ね昨年と同数で、平均変動率は+0.2%（前年+0.1%）となった。住宅地に対する新型コロナウイルス感染症の影響はほぼ見られず、住宅ローンの低金利や税制優遇等の下支えもあって、市中心部及びその近郊の利便性の高い住宅地、津波等の災害リスクが低い高台に位置する住宅団地の住宅用地需要が根強く、これらエリアでの地価上昇が全体を牽引する形が続いている。なお、宮崎市中心部及びその付近エリアにおいては、マンション建設が続いているが、未だ用地需要が強い一方、供給は限定的であるため、需給が逼迫気味で、規模にまとまりのある供給があれば、高値での取引が見られる。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

都城市は、上昇地点2、横這い地点5で、平均変動率は、▲0.5%（前年▲0.8%）と改善が進んだ。市中心部へのアクセスに優れたエリアでは、住宅地の取得意欲が堅調で、価格水準は強含みの状況である。ただ一方で、特に市町村合併前の旧4町（高城町、高崎町、山之口町、山田町）をはじめとする郊外部では、地域人口の流出・減少に歯止めがかかず、需給は軟調に推移している。

延岡市は、上昇地点6、横這い地点8で、平均変動率は▲0.1%（前年▲0.1%）と地価の推移は前年並みである。利便性の高い市街地中心部及びその近郊、災害リスクが低い高台住宅地の需要が堅調で、価格はやや強含みである。ただし、都城市同様、市町村合併前の旧3町（北方町、北川町、北浦町）をはじめとする郊外部では地域人口の減少・高齢化が見られ、需給は軟調である。

商業地

①県全体の地価動向と要因

平均変動率は、▲0.7%（前年▲0.8%）と下落率は若干

改善したものの、全体としては依然地価下落が続いている。

②県庁所在地の地価動向と要因

宮崎市は、上昇3地点、横這い17地点で、それぞれ若干増加したが、平均変動率は、▲0.2%（前年▲0.3%）と若干の改善は見られたものの、それほど大きな変化はなかった。新型コロナウイルス感染拡大等に伴う先行き懸念は完全には払拭されていないが、JR宮崎駅西口においてアミュプラザみやざきが開業、市中心部に位置する百貨店ボンベルタ橋がMEGAドン・キホーテとしてリニューアルオープン、宮崎駅近くの錦本町では、国民スポーツ大会・全国障がい者スポーツ大会の開催に向けたPFI手法による県プール整備運営事業（隣接地には民間収益事業として地元放送局の本社、県内大学の一部機能が入る「大学・オフィシャルセンター」、「メディカル・飲食モール」の建設・運営が予定されている）が着工する等、中心市街地を取り巻く環境は大きく変化し、また、県内随一の繁華街である通称「ニシタチ」にも徐々に客足が戻りつつあり、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、横這い4地点で、平均変動率は、▲1.3%（前年▲1.3%）と下落率は横這い。空洞化が進む中心商業地に、中心市街地中核施設「Mall mall（まるまる）」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「TERASTA（テラスト）」が令和4年4月にオープン、都城合同庁舎向かいに「ルートインホテル都城」が令和5年12月頃を目途に開業予定である。

延岡市は、上昇地点はなく、横這い地点4で、平均変動率は、▲0.5%（前年▲0.4%）と下落率は概ね昨年並み。JR延岡駅西口街区に再開発ビルが令和4年3月に開業し、地元大手企業や金融機関などが入居するものの、未だ、一部区画では空きが残る。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、地価下落が継続し

ている状況にあり、上記再開発ビルの影響も局所に留まっていると見られる。

工業地

①県全体の地価動向と要因

平均変動率は、▲0.2%（前年▲0.3%）と下落率は若干改善したものの、全体としては弱含みである。

②県庁所在地の地価動向と要因

宮崎市は、上昇地点はなく、横這い2地点、下落1地点で、平均変動率は、▲0.2%（前年▲0.2%）と下落率は前年並みとなった。宮崎市には15カ所の工業団地があり、宮崎港東地区分譲地（宮崎県）のみが現在、分譲中である。各所の工業団地では既存の工場等に係る取引が散見されるのみで、目立った企業進出や大きな動きは特に見られない。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

延岡市は、上昇地点はなく、横這い1地点、下落1地点で、平均変動率は、▲0.2%（前年▲0.6%）と若干の改善が見られた。「クレアパーク延岡工業団地」の東エリア（東九州自動車道「延岡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月完成目標）、新設・増設が期待される場所であるが、新規企業進出等特段の動きはなく、需要は必ずしも旺盛とは言い難い。なお、取引の中心は既存工場等による増設・移転が主である。

日向市は、上昇地点0、横這い地点1、下落地点1で、平均変動率は、▲0.3%（前年▲0.2%）と下落率は概ね前年並みである。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）が進捗中である。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

①PFI手法による県プール整備運営事業

プールは国民スポーツ大会・全国障がい者スポーツ大会等での使用を想定し、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。また、隣接地では、民間収益事業として、地元放送局の本社、県内大学の一部機能が入る「大学・オフィシャルセンター」、「メディカル・飲食モール」の建設・運営が予定されている

②国道10号住吉道路（都市計画道路 住吉通線（仮称））

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6.4キロ）で整備予定。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って建設することが計画されており、令和5年度の新規事業化が決定した。

③屋外型トレーニングセンター整備（アミノバイタルトレーニングセンター）

シーガイア・オーシャンドーム跡地に、国内外のラグビー各国代表チームのキャンプ、サッカー、陸上等の日本代表のキャンプ誘致を目指し、令和4年4月より工事着工、令和5年4月の運用開始予定で、屋外型トレーニングセンターの整備が進められている。この施設は、ラグビーやサッカーに使える天然芝を人工繊維で補強した「ハイブリッド芝」のグラウンドや、400メートルの陸上トラックがある多目的グラウンド、室内練習場、クラブハウス、ジムなどが整備される計画となっている。なお、施設整備後は、国の「屋外型ナショナルトレーニングセンター」の指定を目指し、宮崎県のキャンプ地としてのさらなるブランド価値、知名度向上を狙っている。

④青島地区の各種施設整備動向

青島海水浴場前の旧橋ホテル跡地で、「AOSHIMA BEACH VILLAGE」が令和4年4月に、「NOT A HOTEL AOSHIMA」の第1弾拠点も11月にオープンした。レストラン、バーベキュースペース、滞在施設が次々とオープンし、注目のスポットとなっている。また、近隣接するエリアでは県外資本による商業施設等建設の予定が複数あり、ウィズコロナ、アフターコロナを見据えた観光開発への投資意欲の高まりが感じられる。

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

• 鹿児島県の平均は、昨年の▲1.0%から▲0.8%になり、下落幅は0.2ポイント縮小したが依然下落が続く(25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39地点、横這い地点が12地点、残り15地点が下落、市全体としては+0.3%増となった(R4+0.1%→R5+0.4%)。

• 市内では開発が進む鹿児島中央駅周辺部の地域(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。これら地区では、利便性の高さから戸建住宅用地、投資用賃貸マンション用地、駐車場用地などいずれも需要は旺盛。新築分譲マンションは販売価格が高止まりしていることから(坪約196万円)、購入できる層に限られ供給が少ない(年200戸を下回る)ことも土地に対する需要を後押ししている。鹿児島中央駅西地区ではJR九州が大型複合施設を建設中(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、郊外部で街路条件に劣る市北部の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で街並みが一新され、戸建住宅、賃貸マンション用地として需要が旺盛。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。市中心部の地価及び分譲マンション価格が高騰したことも需要を後押ししている。

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が、始良市は上昇傾向に転じた。薩摩川内市、霧島市においては下落幅は0.2ポイントの縮小となっている。

• 鹿屋市・薩摩川内市では郊外部では下落傾向が続くものの、市中心部での地価は地価が微増に転じたり、下げ止まる地域も見られるようになった。

• 霧島市は利便性の高く戸建分譲の進む国分の中心平坦地区では上昇地点も存するが、旧合併町は依然弱く下落傾向。

• 人口の微増傾向が続く始良市は、イオンタウン始良に近く利便性の高い市役所周辺の中心部が堅調であるも、旧町部で下落している。

④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

• 奄美市に隣接する龍郷町は、ベッド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%→+2.5%)。ターン、島内移動により、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、郊外の大規模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32年連続の下落である。平均変動率の下落幅は0.2ポイントの縮小(R4▲1.3%→R5▲1.1%)。鹿児島市中心商業地域においては、鹿児島中央駅、天文館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2年程の微増傾向を経て、一昨年微減に転じ、昨年、今年と微増傾向となっている(R4+0.1%→R5+0.5%)。

• 鹿児島中央駅周辺は熟成度を増しつつある。令和3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、賃貸マンション等の需要が底堅く、地価は上昇傾向である。

• 市南部の谷山地区では、価格水準が低かったこともあり、またコロナ禍の回復後を見据えて需要も戻りつつあり地

価は横這いから上昇傾向。

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

- その他特徴的な変動率を示した地点は見られない。概ね前年の傾向を踏襲している。

【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(R4+0.8%→R5+1.0%)。3地点が上昇、1地点が横ばいとなった。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。その他の市南部の臨海工業地帯では、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、これまで下落が続いてきたことによる割安感から上昇に転じている。

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4月開業(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)。

- 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(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2.4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。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(病院開業済み、分譲マンション建築中、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)。これに加え、駅北部地区でも区画整理事業が予定されている。
- 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。
- 鹿児島国体が令和5年に計画されているが、大型の施設整備はない。

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	R5変動率	R5地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲0.8% (▲1.0%)	52 (43)	19 (23)	119 (126)	190 (192)
鹿児島市	+0.4% (+0.1%)	39 (29)	12 (19)	15 (20)	66 (68)
鹿屋市	▲0.8% (▲0.7%)	2 (2)	1 (0)	5 (6)	8 (8)
薩摩川内市	▲1.7% (▲1.9%)	0 (0)	1 (0)	7 (8)	8 (8)
霧島市	▲1.1% (▲1.3%)	2 (3)	1 (0)	10 (10)	13 (13)
始良市	+0.3% (±0.0%)	2 (2)	2 (1)	1 (2)	5 (5)

【商業地】

市町村名	R5変動率	R5地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲1.1% (▲1.3%)	20 (14)	16 (12)	55 (65)	91 (91)
鹿児島市	+0.5% (+0.1)	17 (11)	12 (11)	4 (11)	33 (33)
鹿屋市	▲1.7% (▲2.1%)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)
薩摩川内市	▲2.0% (▲1.9%)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)
霧島市	▲0.7% (▲1.0%)	1 (0)	2 (1)	5 (7)	8 (8)
始良市	▲1.6% (▲1.7%)	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	+1.0% (+0.8%)	3 (2)	1 (2)	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	258,000円/㎡	+2.0% (+0.8%)	鹿児島中央駅周辺の住宅地は周囲の開発動向に牽引される形で土地需要は堅調。地価は上昇傾向。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町13 番34外	1,140,000円/㎡	+0.9% (▲0.9%)	センテラス天文館の開業により天文館通りを中心に客足増加の効果が見られつつある。
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	16,600円/㎡	+3.1% (+3.2%)	街区整然とした埋立地の地域性に変更はない。環境や立地等から需要は安定。
	商業地 鹿児島5-11	鹿児島市荒田1丁目 41番10	342,000円/㎡	+3.0% (+2.8%)	同じ電車通り沿いで再開発が進行中のため再開発後の発展を期待して需要も堅調である。
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	3,930円/㎡	▲4.1% (▲4.7%)	市中心部から離れた立地で、地区外からの需要は限定的であり取引件数も少なく下落と判断。
	住宅地 枕崎-2	枕崎市泉町114番	16,500円/㎡	▲4.1% (▲3.9%)	工場等に隣接している既成住宅地域である。準環境が劣り地価は下落傾向で推移。
	商業地 枕崎5-1	枕崎市東本町10番	33,100円/㎡	▲4.9% (▲4.9%)	駅に近い商業地域であるが空き店舗が多く、需要は弱い状態が続くと予測。

【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	258,000円/㎡	+2.0% (+0.8%)	鹿児島中央駅周辺の住宅地は周囲の開発動向に牽引される形で土地需要は堅調。地価は上昇傾向。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町 13番34外	1,140,000円/㎡	+0.9% (▲0.9%)	センテラス天文館の開業により天文館通りを中心に客足増加の効果が見られつつある。
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	240,000円/㎡	+3.0% (+3.1%)	鹿児島中央駅から徒歩圏内に立地し、交通便利性から需要は堅調であり、地価は上昇。
	商業地 鹿児島5-11	鹿児島市荒田1丁目 41番10	342,000円/㎡	+3.0% (+2.8%)	同じ電車通り沿いで再開発が進行中のため再開発後の発展を期待して需要も堅調である。

※変動率の下段()は、前回公示の変動率。
 ※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は - を表記する。
 ※(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)国土鑑定センター

仲本 徹



1. 沖縄県の住宅地

(1) 県全体の地価動向と要因

住宅地の沖縄県平均は、令和4年の+2.0%⇒+3.6%と上昇し、上昇幅は拡大しています。平成26年から上昇に転じ、10年連続で上昇しておりまして、令和5年は全国(+1.4%)との比較でも高い伸び率となっています(全国4位)。

住宅地は、実施している21市町村で上昇、このうち10市と9町村の計19市町村で上昇幅が拡大しており、地域によって差はありますが住宅地価の持ち直しが鮮明になっています。その主な要因としては、①新型コロナ感染対策の大きな行動制限がなくなり、経済の先行き不安が和らぎ、景気回復への期待感から住宅購入意欲が高まったこと、②政府・日銀の低金利政策や住宅ローン減税等の景気刺激策の継続により住宅購入意欲が高まったこと、③沖縄県の旺盛な人口伸び率(令和2年の国勢調査で全国2位の伸び率)、④全国でも低い持ち家率(平成30年の総務省住宅・土地統計調査では全国最下位)が挙げられます。これによりマンションや戸建分譲、中古住宅の再販事業における県外業者の沖縄県内への新規参入、物件の仕入れ競争の激化が見られ、地価上昇の主たる要因になっているものと考えられます。

(2) 特徴的な地点の地価動向と主な要因

住宅地の県内最高価格地は、那覇市銘苅のマンション適地である那覇-19で1平米あたり379,000円でした。新都心エリアは投資用としてのマンション需要は強い状況にありますが、素地の仕入れ競争と建築費の高騰で開発利益が圧縮せざるを得ない中で開発素地の需要は微増の+1.3%となっています。

変動率で最も高かったのは、宮古島市上野字野原の宮古島-6で+19.6%でした。上野字野原は農家集落ですが、陸上自衛隊基地周辺整備、サンエー宮古シティ開業により利便性が向上したこと、及び外縁部の

既存集落においても従来の相場を上回る取引価格水準の島内市場参加者への浸透によるものと考えられます。

2. 沖縄県の商業地

(1) 県全体の地価動向と要因

商業地の沖縄県平均は、令和4年の+0.7%⇒+2.7%と上昇し、上昇幅は広がっています。平成25年まで22年連続で下落していましたが、平成26年から上昇に転じ、10年連続で上昇しており、令和5年は全国(+1.8%)との比較でも強い伸び率となっています(全国8位)。

商業地は、実施している15市町村で上昇、このうち13市町村で上昇幅が拡大、2町村で上げ幅が縮小、2市村で横ばいとなっており、住宅地同様に地域によって差はありますが、地価の回復が見られます。その主な要因としては、①新型コロナに関連して、令和4年は政府や沖縄県の支援策(おきなわ彩発見NEXT)による国内観光客の大幅な増加、②令和4年10月より外国人観光客の受け入れが始まりインバウンド需要の期待感が高まっていること、③ホテル稼働率の上昇により様子見状態にあった商業系アセットに対する投資需要の回復傾向が主たる要因になっていると考えられます。

(2) 特徴的な地点の地価動向と主な要因

商業地の県内最高価格地は、那覇市久茂地3丁目の那覇5-14で1平米あたり1,970,000円でした。パレット久茂地前の1階にみずほ銀行入居のオフィスビルで行政機関が集積し、利便性に優れたエリアにおける堅調なオフィス需要を反映して変動率も+2.1%の上昇となっています。

変動率で最も高かったのは、石垣市字新栄町の石垣5-2で+6.3%でした。地元客中心である既成商業地域の石垣5-2は、新型コロナの影響は少なく、従来取引が出ない中で、真栄里地区など市街地郊外部の地価上昇による相対的な割安感と、僅かであるが周辺では商業地取引が見られるようになってきていることから

昨年の横ばいから+6.3%と大きく上昇していると考えられます。

3. 沖縄県の工業地

(1) 県全体の地価動向と要因

工業地の沖縄県平均は、令和4年の+18.2%⇒+14.1%と上昇し、10%超の高い伸び率ですが上昇幅は縮小しています。平成25年から上昇に転じ、11年連続で上昇しており、令和5年は全国(+3.1%)との比較でも極めて高い伸び率となっており、変動率ベースでは全国1位となっています。

工業地は、実施している5市のうち4市で上昇し、このうち1市で上昇幅が拡大、3市で上げ幅が縮小、1市のうるま市の1地点は今年の新設地点となっており、一部地域で高止まり感がみられる結果となっていますが上昇率は引き続き高い水準にあります。その主な要因としては、①沖縄県内の物流業で海運、航空ともに貨物輸送量は増加傾向にあり、流通倉庫や中小工場等の工業地需要が引き続き高い状況にあること、②高い需要に対して県内では十分な広さを確保できる工業地の供給が少ない状況にあり、その需給ギャップから超過需要が続いていること、③工業地をおいている4市(那覇市、浦添市、豊見城市、糸満市)がいずれも西海岸にあり、当エリア是那覇空港や那覇港への交通アクセスに

優れ、工業地としては高価格帯にありながらも圧倒的に強い需要があり、引き続き高い上昇率を示している主な要因と考えられます。

(2) 特徴的な地点の地価動向と主な要因

工業地の県内最高価格地は、那覇市港町の那覇9-1で1平米あたり193,000円でした。ただし、上昇率は昨年の+14.2%⇒+9.0%と縮小しており、高価格帯にあることで総額も上がり倉庫流通業務としての収益性の観点から需要者が資金力豊富な大企業に限定されてきている点が主要な要因と考えられます。

変動率で最も高かったのは、糸満市西崎町の糸満9-1で+25.9%でした。周辺では工業専用地の供給が非常に少ないことから需要超過の売り手市場が続いており、引き続き高い伸びを示していますが工業専用地域としては単価が10万円に接近してきていることもあって昨年よりも伸び率は僅かに縮小しています。工業地の需要は輸送コストに大きく左右され、豊見城・糸満道路の開通とその後4車線化等により業務効率性が高く、県内外事業者からの引き合いが強いこと、及び那覇市や浦添市、豊見城市の工業地との比較で相対的に割安感があることから需要を高めている要因になっていると考えられます。

令和5年 九州・沖縄地価ヒストリー

【交通インフラ整備が進む市町村】

福岡県	博多区	34
佐賀県	伊万里市	36
長崎県	松浦市	38
熊本県	大津町	40
大分県	竹田市	42
宮崎県	都城市	44
鹿児島県	奄美市	46
沖縄県	浦添市	48

【交通インフラ整備が進む市町村】

福岡県

博多区

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 桐野 祐記

博多区は、福岡市の政令指定都市への移行に伴い昭和47年4月1日に誕生しました。北は博多湾に面した沖浜町から南は大野城市や春日市との境の光丘町や新和町までの南北約10km、東西約4kmの南北に長い区で、令和4年12月1日現在、面積は31.62km²、人口は255,860人となっています。

当区には博多駅、博多港、福岡空港があり、陸海空における九州の表玄関として、隣接する中央区とともに福岡

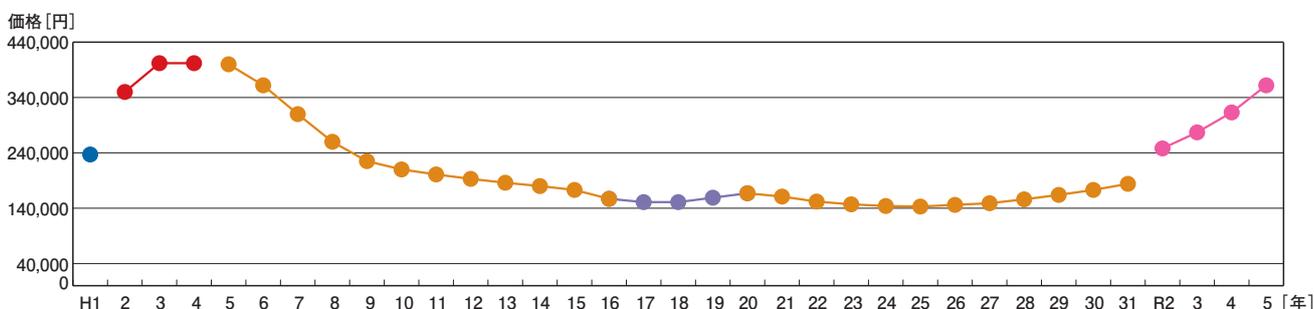
市の中心部を形成しています。

人口・世帯数が増加していることから、マンション、戸建住宅の販売は好調で、住宅地の地価は上昇傾向で推移しています。商業地についても賃貸マンションの取引が過熱していることなどを反映して、総じて上昇していますが、ここ数年絶好調であったオフィス賃貸市場に市況の変化が見られるため、「博多」駅前の高価格帯の地点については上昇余地がほぼなくなっています。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成元年	博多-5	山王1丁目169番	237,000	18.5%
令和5年	博多-16	博多駅南5丁目52番2	362,000	15.7%

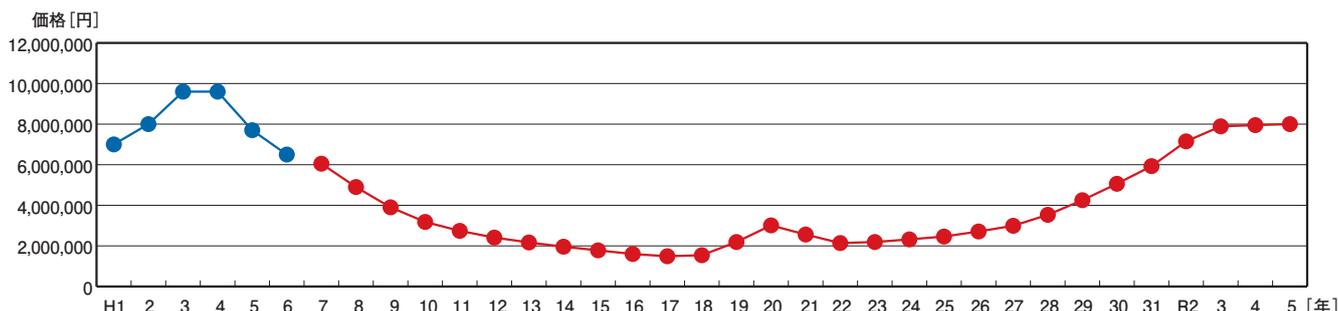
- [博多-5]山王1丁目169番
- [博多-1]博多区住吉3丁目35番
- [博多-1]博多区山王1丁目84番
- [博多-18]上呉服町315番
- [博多-16]博多駅南5丁目52番2



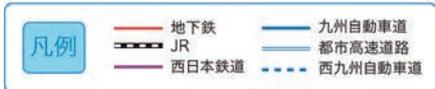
【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成元年	博多5-1	博多駅前3丁目609番外	7,000,000	0.0%
令和5年	博多5-1	博多駅前3丁目46番2外	8,000,000	0.6%

- [博多5-1]博多駅前3丁目609番外
- [博多5-1]博多駅前3丁目46番2外



博多区の紹介



[写真提供：福岡市]



水田稲作や弥生時代のはじまりに関わる板付遺跡



承天通りの博多のウェルカムゲート千年門



博多の屋台ではラーメン、餃子、焼き鳥などが楽しめます

博多区の概要

博多区は福岡市の中心部から南東部に位置し、区の北部は陸・海・空の玄関口を擁する九州の人、物、情報の交流拠点となっており、南部には住宅地が広がっています。

陸の玄関口・JR博多駅を中心に、国の庁舎・商工会議所・商業施設が集積するとともに、福岡アジア美術館や博多座など文化・芸術に彩られたまちとしても発展しています。海の玄関口・博多港がある「ウォーターフロント地区」には、マリンメッセ福岡や福岡国際会議場などのMICE施設が集積しています。空の玄関口・福岡空港は、福岡市地下鉄により都心部と直結した世界有数の便利な空港で、国際空港としてもアジアの拠点都市をめざす本市の大きな発展の原動力となっています。

区の南部にある西鉄雑餉隈駅^{ざっしよのくま}周辺は、令和4年8月に高架化が完成し、今後、新駅の開業も予定されていることから、関心を集めるまちの一つです。

また、歴史と伝統の息吹を感じさせるスポットが多いのも博多区の特徴です。日本最古の稲作集落跡のひとつである板付遺跡をはじめ、金隈遺跡、那珂八幡古墳など多くの遺跡や、博多の総鎮守である櫛田神社、航海の神とし

て崇敬されている住吉神社、さらには承天寺、崇福寺、東長寺など高名な神社・仏閣が所在しています。

令和5年3月 福岡市地下鉄七隈線延伸開業

福岡市西南部と都心部をつなぐ福岡市地下鉄七隈線は、さらなる利便性向上や鉄道ネットワーク強化のため、天神南駅から博多駅間の約1.6km（営業キロ）の延伸事業を進め、今年3月27日に延伸開業しました。

七隈線が博多駅に直結したことで、七隈線各駅から博多駅までの移動時間が約14分短縮しました。また、空港線とは博多駅の改札内で乗り換えできるようになったほか、JRへの乗り換えも便利で快適になりました。

都心部へのアクセス向上に伴い、地下鉄利用者が増加することで、マイカー利用の地下鉄利用への転換も見込まれています。これにより、渋滞緩和や、地球温暖化防止、ヒートアイランド現象の抑制効果が期待されます。

延伸区間には新たに「櫛田神社前駅」が開業しました。博多祇園山笠の舞台である櫛田神社は、観光客をはじめ多くの来街者が訪れる観光スポットです。新駅の開業によって、新たな人の流れも生まれ、沿線部の活性化や地域経済への好影響という相乗効果も期待されています。

【交通インフラ整備が進む市町村】

佐賀県

伊万里市

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 福田 勝法

伊万里市は、佐賀県の北西部、東松浦半島と長崎県北松浦半島の結合地点に位置します。

天然の良港を擁する伊万里湾は、古くは「古伊万里」の積出港として、明治から昭和30年代までは石炭、現在は、合板・造船・IC関連等基幹産業の工業港として重要な役割を果たしています。

交通インフラ整備は、西九州自動車道の唐津伊万里道路が、平成30年3月31日、南波多谷口IC～伊万里東府招IC間の供用開始により全線開通し、市中心部北側を横断する同伊万里道路（南波多町府招～東山代町長浜

間）についても建設工事が進捗中です。

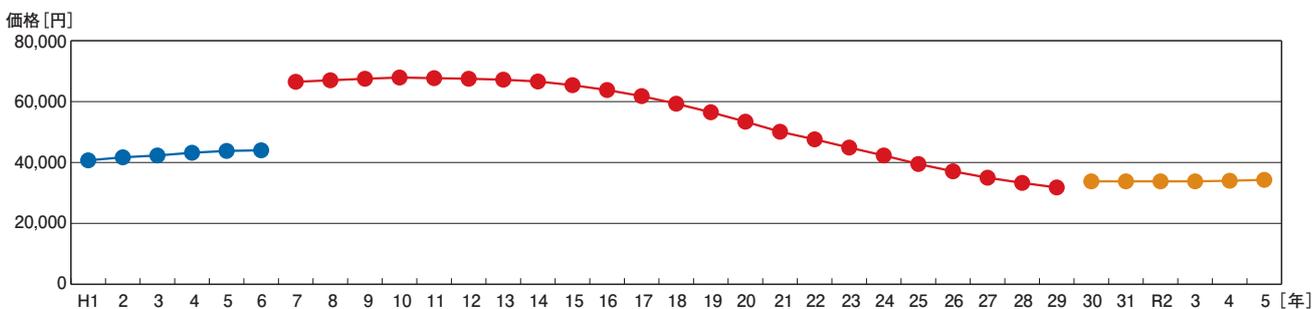
人口は、令和4年10月1日時点で、51,440人と減少傾向。高齢化率も老年人口割合33.5%と佐賀県平均の31.6%を1.9%上回っています。

住宅地は、下落傾向が継続していましたが、ここ数年は、横ばいからやや上昇傾向に転じており、低金利に支えられ高値取引も見られ、強含みです。商業地は、郊外型の大型複合施設に顧客が流出し、ピーク時の▲73.6%と下落に歯止めがかからない状況です。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成元年	伊万里-1	伊万里市大坪町字柳町丙2110番15外	40,700	0.5%
令和5年	伊万里-3	二里町八谷瀬字伊万里三本松1316番2	34,300	0.9%

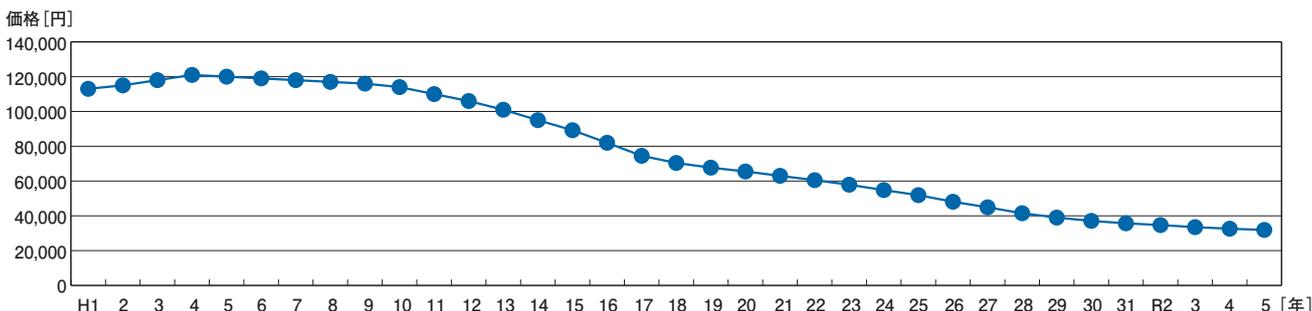
- [伊万里-1]伊万里市大坪町字柳町丙2110番15外
- [伊万里-3]二里町八谷瀬字伊万里一本松13番23
- [伊万里-3]二里町八谷瀬字伊万里三本松1316番2



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成元年	伊万里5-1	伊万里町字新町甲43番外	113,000	1.8%
令和5年	伊万里5-1	伊万里町字新町甲43番外	31,900	▲2.1%

- [伊万里5-1]伊万里町字新町甲43番外



伊万里市の紹介



秘窯の里 大川内山



フルーツ狩り



伊万里トンテントン祭り



伊万里湾大花火

“伊万里観光”をご案内

伊万里市は、佐賀県の西部に位置し、伊万里湾を抱く人口約 53,000 人の市です。伊万里湾の最奥部に形成された市街地を中心に東西約 25 キロメートル、南北に約 21 キロメートルの広がりを見せ、面積は 255.25 平方キロメートルの市域を有しています。

伊万里には、言わずと知れた「伊万里焼」やグルメをもうならせる「伊万里牛」、そして、ジューシーな梨やブドウなどの新鮮な「フルーツ」、この伊万里 3 大名物をはじめ、四季折々のお祭りや観光スポットが満載です。

見たら訪れたくなる、来たら体感したくなる。それが伊万里です。

伊万里は古くから「焼物」（肥前地域で作られた磁器製品）の積出港として栄え、長崎の出島を經由して欧州や南米まで運ばれ、多くの人々を魅了してきました。

日本で最初に磁器を完成させた佐賀藩（鍋島家）は、主に将軍家などに献上するため、特別にあつらえた焼物を幕藩体制がなくなるまで作り続け、この焼物が世界の至宝「鍋島」と呼ばれています。

伊万里の「秘窯の里 大川内山」では、30 軒の窯元が「鍋島」の技法を伊万里鍋島焼として現代に受け継いでいます。

一度はご賞味いただきたいのが日本屈指の黒毛和牛である「伊万里牛」。良質な牛を伊万里の豊かな自然環境と優れた飼育技術で丹念に育て上げ、肉質はきめ細かで柔らかく、とろけるほどのおいしさです。ステーキはもちろん、ハンバーグにしても贅沢な味わいを堪能できます。

「フルーツの里」として知られる伊万里には、豊かな大自然の中で育てられた色とりどりのフルーツが実っており、中でも伊万里を代表するフルーツと言えば「伊万里梨」です。

シャキッとした果肉は、みずみずしく果汁たっぷり。上品この上なく、夏から秋にかけての収穫期ともなれば、全国各地から梨狩りを楽しむ人たちが訪れます。

伊万里の風光明媚な名所として知られるのは、玄海国定公園「竹の古場公園」「大平山公園」「高尾山公園」です。桜やつつじに囲まれて見渡す眺望は言葉にならない美しさです。

伊万里の祭りはとても熱く、「伊万里トンテントン祭り」は、そろいの法被にねじり鉢巻姿の若者たちが担いだ「荒神輿」と「団車」が、トン・テン・トンと打ち鳴らす太鼓を合図に激突する壮絶な喧嘩祭りで、全国でも類を見ない迫力です。

また、伊万里の新たな風物詩「伊万里湾大花火」も見ごたえ抜群です。全国的にも珍しい 3 尺玉を筆頭に 2 尺玉や 5 方向花火などを惜しげもなく打ち上げて、夜空一面に大輪の花を咲かせます。

伊万里市へのアクセスは佐賀、福岡、長崎の各空港から、お車でおよそ 1 時間 10 分から 20 分です。

中でも、九州最大の経済都市である福岡市からは、伊万里市へ待望の西九州自動車道が延伸しており、約 1 時間程度で来ることができます。

西九州自動車道で身近になった伊万里へぜひともお越しいただき、伊万里を五感で感じてみませんか。

【交通インフラ整備が進む市町村】

長崎県

松浦市

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 山内 邦彦

松浦市は、長崎県の北松浦半島の北東部に位置し、東は佐賀県伊万里市に隣接し、北は伊万里湾に面しています。平成18年1月1日に北松浦郡福島町及び鷹島町と合併し、面積は130.55km²です。当市の高齢化率は38.2%（令和4年10月現在）と県平均の33.7%を上回っています。人口減少率もここ5年で▲9.3%と県平均の▲5.2%を上回っています。それに伴って地価は住宅地・商業地ともに下落傾向に

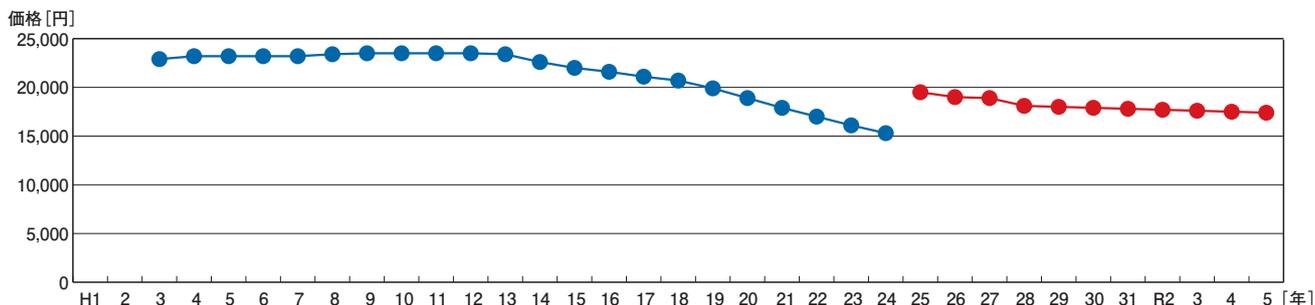
あります。

今後については、ハード面では西九州自動車「伊万里松浦道路」が調川ICと松浦IC区間が平成30年12月に供用開始し、「松浦佐々道路」（松浦IC～佐々IC区間）も早期開通を目指していることから、その影響が目目されます。また、ソフト面では、アジの漁獲量が全国一であることになみ「アジフライの聖地」を宣言して町おこしを行っています。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成3年	松浦-1	志佐町庄野免字エテン36番8	22,900	—
令和5年	松浦-1	志佐町里免字馬立場166番2	17,400	▲0.6%

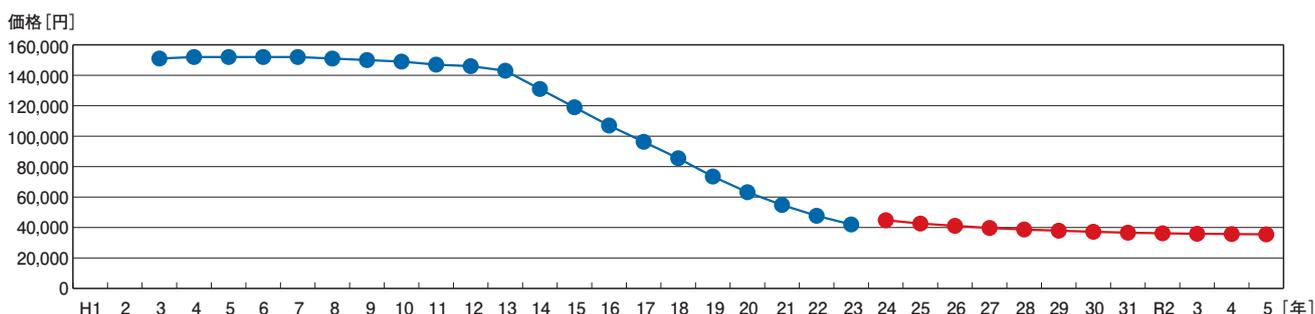
● [松浦-1] 志佐町庄野免字エテン36番8
● [松浦-1] 志佐町里免字馬立場166番2



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成3年	松浦5-1	志佐町浦免字立町1293番1外	151,000	—
令和5年	松浦5-1	志佐町里免字栗毛田331番3	35,500	▲0.6%

● [松浦5-1] 志佐町浦免字立町1293番1外
● [松浦5-1] 志佐町里免字栗毛田331番3



松浦市の紹介



元寇船の木製いかりを海底から引き揚げの様子(松浦市教育委員会提供)



アジフライの聖地松浦石工モニュメント



アジフライ



松浦IC付近



今福IC付近



松浦魚市場



道の駅 松浦海のふるさと館

松浦市の紹介

松浦市は日本の最西端エリア、長崎県本土の北端に位置し、北は玄海灘と伊万里湾に面した海沿いの自然豊かなまちです。

松浦の歴史は古く、中国の歴史書「魏志倭人伝」にもその名が出てくる「末盧(末羅)国」の一部であったと言われています。蒙古襲来(元寇)の際、鷹島沖で吹いた暴風雨(神風)で沈没した元の軍船が鷹島海底遺跡から発見されており、遺跡の一部は、鷹島神崎遺跡として、海底遺跡では初の国指定史跡に指定されています。昨年10月には、約740年の時を経て元寇船の木製いかりを海底から引き揚げ、現在、市立埋蔵文化財センターで保存処理の過程を一般公開しています。

また、市では、アジの水揚げ量日本一の強みを生かして、平成31年4月27日に「アジフライの聖地」を宣言しました。市内35の連携店舗では、8条からなる松浦アジフライ憲章(ルール)を掲げ、各店が自慢のアジフライ料理を提供しています。

西九州自動車道の整備状況とその効果

国土交通省が整備を進める西九州自動車道は、福岡市を起点として、唐津市、伊万里市、松浦市、佐世保市を経由して武雄市に至る延長約150kmの高規格幹線道路

で、全線開通に向けて整備が進められています。

西九州自動車道・伊万里松浦道路は、平成27年3月から平成30年12月にかけて、山代久原ICから松浦IC間が開通しました。西九州自動車道・松浦佐々道路については、令和4年度で118億2千万円の予算が措置されており、松浦ICから平戸IC間においては、トンネルや橋梁などの工事が全面展開され、順調に進捗しています。

沿線では、松浦魚市場が高度衛生化閉鎖型へと再整備を行い、令和3年4月に運用が開始されたところ。あじ、さばなど日本有数の水揚げ量を誇り、多くが関西、中部、関東方面にトラックによる陸上輸送で出荷されていることから、当該道路の整備に伴う輸送時間の短縮や荷傷みの軽減により、商品価値の更なる向上に繋がっています。

また、道の駅松浦海のふるさと館では、松浦IC開通後の翌年は、来館者、売り上げともに増加し、その後、新型コロナウイルスの影響で一旦落ち込んだものの、松浦IC開通による交通利便性の向上とアジフライの聖地の取り組みによるメディア露出との相乗効果で、再び増加に転じています。

全線開通後は、九州北西部の地域経済・地域間交流の活性化に大きく寄与することが期待されており、道路がつながることで、新たな人や物、情報の動きを誘発し、相乗的な効果が得られることから、ネットワークの形成により沿線地域に与える影響が目玉されることと見られています。

【交通インフラ整備が進む市町村】

熊本県

大津町

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 藤井 真人

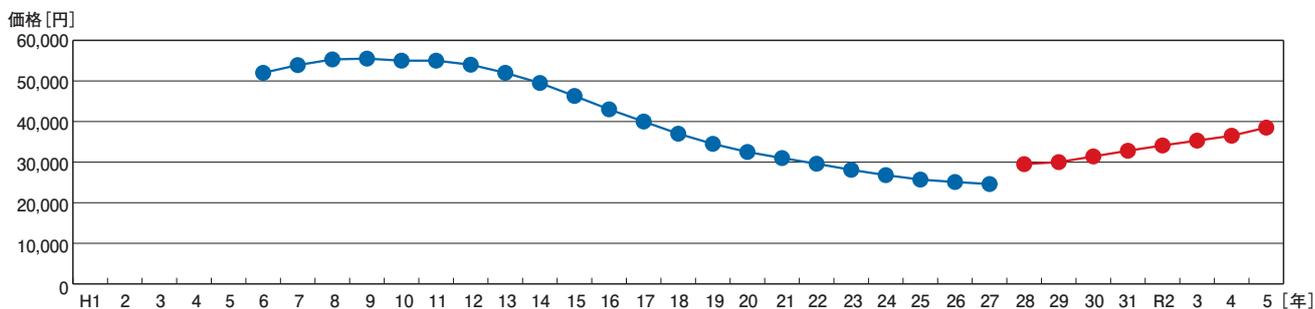
大津町は熊本城下と阿蘇地域との中間に位置し、古くは阿蘇方面からの年貢米集積地として、また、大分鶴崎へ至る豊後街道の宿場町として栄えてきました。昭和51年オートバイを生産する本田技研工業の操業を契機として企業集積が進み、以降、県内有数の内陸型工業地域として発展を続けています。近年は隣接する菊陽町、合志市とともにハ

イテック関連企業の進出も多数見られます。特に令和3年末には菊陽町の郊外、大津町との町境付近に位置する工業団地セミコンテクノパーク隣接地に、台湾の大手半導体受託生産工場建設が公式発表されました。これにより大津町を含めた周辺自治体の不動産需要は急速に高まり、住商工全用途の地価に大きなインパクトを与えています。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成6年	大津-1	菊池郡大津町大字大津字後迫2201番18	52,000	—
令和5年	大津-1	菊池郡大津町大字大津字南楽善231番6	38,500	5.5%

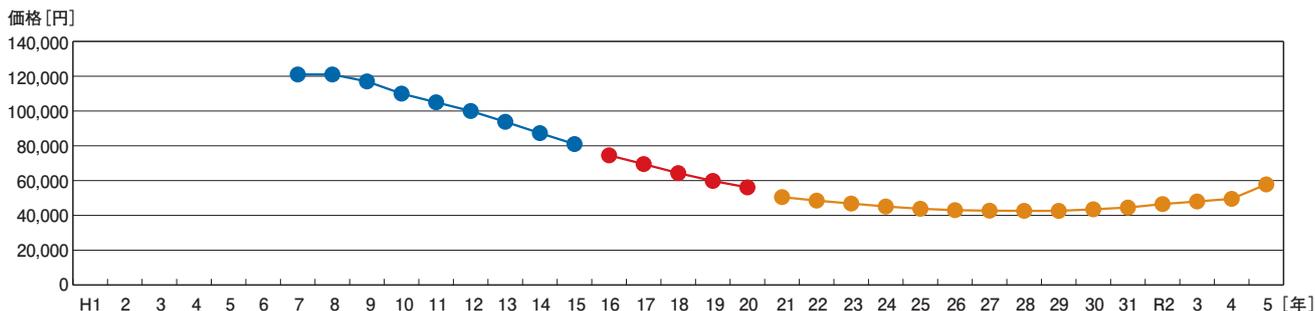
● [大津-1] 菊池郡大津町大字大津字後迫2201番18
● [大津-1] 菊池郡大津町大字大津字南楽善231番6



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成7年	大津5-1	菊池郡大津町大字大津字門出1231番3	121,000	—
令和5年	大津5-1	菊池郡大津町大字大津字拾六番町屋敷1096番2外	57,800	16.8%

● [大津5-1] 菊池郡大津町大字大津字門出1231番3
● [大津5-1] 菊池郡大津町大字大津字門出1232番2外
● [大津5-1] 菊池郡大津町大字大津字拾六番町屋敷1096番2外



大津町の紹介



阿蘇の外輪山を一望することができる町の中心部



運動公園の球技場はJリーグのキャンプにも利用される



稲穂が広がる田園風景も大津町の魅力の一つ



本田技研工業(株)の南側にある桜のトンネル



町花であるツツジが咲き誇る「昭和園」



県内一の出荷量を誇る「カライモ」(サツマイモ)

おおづまちの概要

大津町は熊本県の北部に位置しており、熊本市と阿蘇山の中間地点にあります。

町には3つの工業団地があり、産業の発展、四季折々の自然、人々の暮らしの風景、生活環境基盤など、バランス良く調和しています。阿蘇の豊かな自然と清らかな水に恵まれた大津町は農業も盛んで、町を代表する農作物のカライモ(サツマイモ)は、県内一の生産量を誇り、「おおづのカライモ」と言えば、そのおいしさと品質の良さは消費者に好評です。

昭和31年の合併により現在の大津町が誕生して以降、豊かな自然と地理的条件に恵まれた交通の利便性を生かし、農工商併進のまちづくりを進め、魅力ある町として発展し、令和2年の国勢調査では、人口が3万5千人を突破し、今もなお増加を続けています。

おおづまちの交通利便性

大津町は、南北に国道325号と東西に国道57号が伸び、熊本駅から大分駅間を結ぶJR豊肥本線が町中心部を東西に横断し、さらには、阿蘇くまもと空港や九州自動車道熊本インターにも近く、各方面へのアクセスに恵まれています。

令和2年には、熊本地震による大規模な斜面崩壊により通行不能となっていた国道57号の復旧のために、国道57号北側復旧ルートが開通。阿蘇地域へのアクセスルートが回復し、交通の利便性が更に高まることとなりました。

令和6年には、隣町である菊陽町に半導体の受託生産世界最大手であるTSMCの工場稼働が予定されており、それをきっかけに、交通インフラの整備や企業立地、住宅整備などに向けての動きが益々加速すると予想されます。さらに、昨年12月には熊本県の空港アクセス鉄道計画が「肥後大津ルート」に決定し、今年の夏には南阿蘇鉄道の肥後大津駅への乗り入れなど、大津町の更なる活性化への追い風とも言える大きな動きが起こっており、古くから宿場町として栄えてきた大津町の「ゲートウェイ(玄関)」としての機能はさらに強化されます。また、町内の道路整備や駅周辺の都市計画を進めることで、町としても交通の利便性を更に高めていきます。

大津町は、取り巻く環境の変化が加速する中で、様々な課題に対応することで「世界で一番住みたいまち、住み続けたいまち」に少しずつ近づいています。

熊本県にお越しの際は、ぜひ大津町にお立ち寄りください。お待ちしております。

【交通インフラ整備が進む市町村】

大分県

竹田市

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 長野 研一

竹田市は大分県南西部、熊本県との県境に位置します。夭折した天才作曲家滝廉太郎の名曲「荒城の月」ゆかりの地であり難攻不落の逸話でも知られる岡城、絶景のくじゅう高原、変化に富む温泉群を擁する観光都市であり、日本名水百選に選ばれた竹田湧水群に恵まれた「名水都市」としても知られています。

令和5年1月1日現在の推計人口は19,211人で、令和2

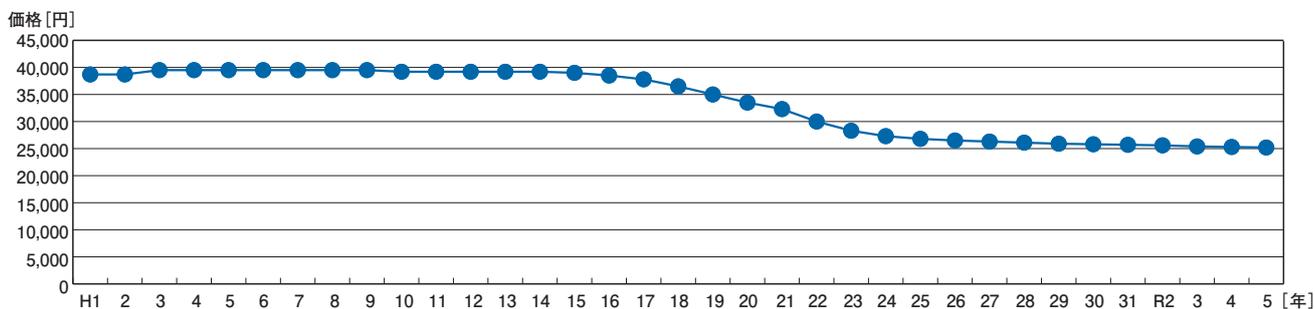
年国勢調査における人口も平成27年と比較すると5年間で9.0%の減少となっています。高齢化率(令和3年・48.9%)も大分県内18市町村の中で二番目に高い水準です。

公示価格は、住宅地・商業地ともにほぼ一貫して下落傾向で推移していますが、中心市街地活性化基本計画に基づく中心部の歴史的風情を活かしたまちづくりの寄与もあって、近年は下落幅が縮小傾向にあります。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成元年	竹田-1	竹田市大字竹田字向丁1958番	38,700	0.0%
令和5年	竹田-1	竹田市大字竹田字向丁1958番	25,200	▲0.4%

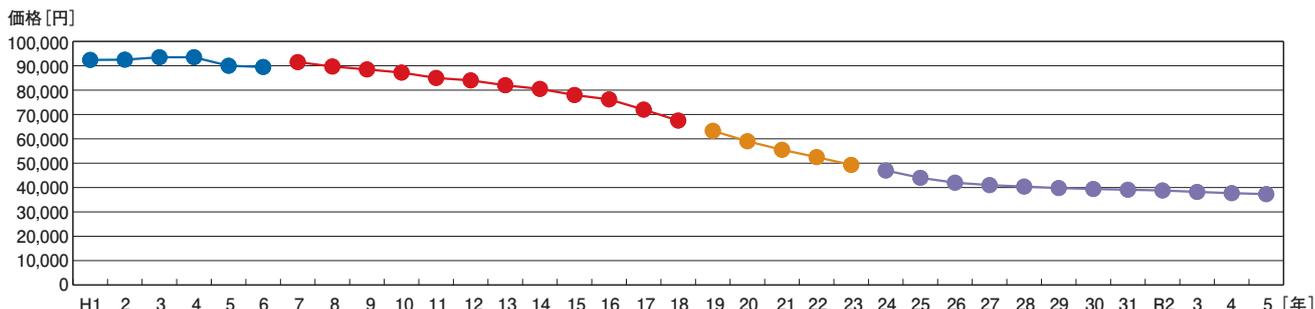
● [竹田-1] 竹田市大字竹田字向丁1958番



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成元年	竹田5-1	竹田市大字竹田町字本町403番	92,400	0.0%
令和5年	竹田5-1	竹田市大字竹田町字本町455番	37,300	▲1.1%

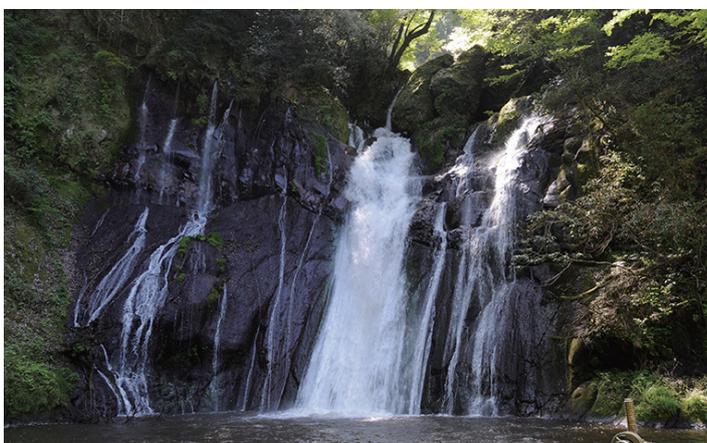
● [竹田5-1] 竹田市大字竹田町字本町403番
● [竹田5-2] 竹田市大字竹田町字古町580番1
● [竹田5-1] 竹田市大字竹田町字本町403番
● [竹田5-1] 竹田市大字竹田町字本町455番



竹田市の紹介



岡城跡(春に開催される大名行列)



白水の瀧(萩町陽目溪谷)



上/グランツたけた外観
中/クアハウスの温泉
下/カボス

竹田市の概要

平成17年4月1日、当時の竹田市と、萩町、久住町、直入町の1市3町が合併して誕生した竹田市。大分県の南西部、県都大分市まで約50km、西方の熊本市まで約70kmの九州のほぼ中央に位置します。くじゅう連山や阿蘇外輪山、祖母山麓系に囲まれた標高250mから約900mの自然と歴史文化、名湯、名水のある風光明媚なまちです。

産業と観光

くじゅう連山・祖母山系をはじめとする豊かな自然環境、夏季冷涼な気象条件を活かした農業、歴史・文化にも触れ合える農業と観光のまちです。

農業においては肉用牛の繁殖等の畜産業、夏秋トマトやピーマンなどの施設野菜が盛んで、カボスやサフランも竹田市を象徴する作物です。

観光では、荒城の月で知られる国指定史跡岡城跡、絶え間なく湧き出る竹田湧水群、さらには日本一の炭酸泉といわれる長湯温泉を含む竹田温泉群、開放感あふれる雄大な久住高原を訪れた人たちを魅了しています。

交通インフラ

幹線は国道57号線で、大分市、熊本市の両県都を結び、政府が定める緊急輸送ルートに指定された九州の東西を連結する道路となっています。鉄道は大分と熊本を結ぶJR豊肥本線が走り、中間点の役割を果たしています。特に国道57号線は重要な路線ですが、急な坂や急カーブも多く豪雨や地震等の災害時には救援活動や物流、日常生活等に支障をきたしています。

その様な中、国道57号を補完し、新たな高速ネットワークの実現へ大分と熊本を繋ぐ中九州横断道路(全長約120km)の整備が順次行われており、犬飼～竹田間(約25km)が既に共用開始されています。

令和4年12月11日には、いよいよ熊本へ向けた竹田阿蘇道路(延長約22.5km)の着工式が、路線の起点となる当市で行われました。

完成すれば、生活・仕事・産業・医療・輸送・観光など竹田市が大きく変わっていきます。この地域の課題解決のチャンスを活かすため、国や県と協力しながら中九州横断道路竹田阿蘇道路の早期完成を目指します。

【交通インフラ整備が進む市町村】

宮崎県

都城市

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 長濱 宏昭

地域高規格道路「都城志布志道路」は、都城市を起点に鹿児島県曾於市を經由して鹿児島県志布志市に至る、延長約44キロメートルの自動車専用道路です。志布志ICと乙房ICの区間が現在（2023年1月）供用開始されています。

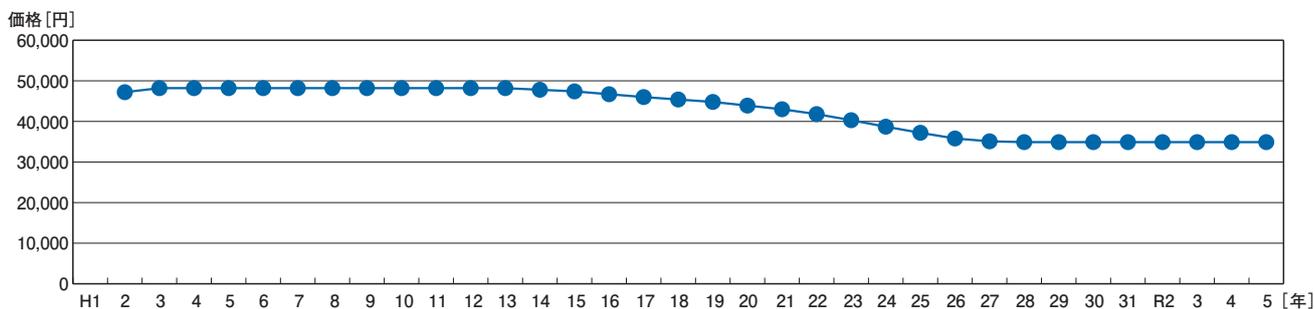
これまでに、開通した都城市街地に近い横市IC、平塚IC、乙房IC周辺では、郊外型店舗が開設されたり、戸建分譲地の開発がされてきました。都城市の人口規模は県内

第2位ではありますが、当市は非線引都市計画区域なので公示地・基準地の地点数が少ない状態にあります。したがって、これら新たに開発が進んだ地域に公示地等の設定がほとんどないため、その価格推移を指し示すことは困難です。なお、乙房IC付近に基準地「都城（県）-13」（県道沿いの住宅地域）がありますが、この幹線背後で近年開発された分譲地が基準地よりも高い金額で取引される例も見受けられます。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成2年	都城-1	宮崎県都城市中原町2009番1	47,200	—
令和5年	都城-1	宮崎県都城市中原町2009番1	34,900	0.0%

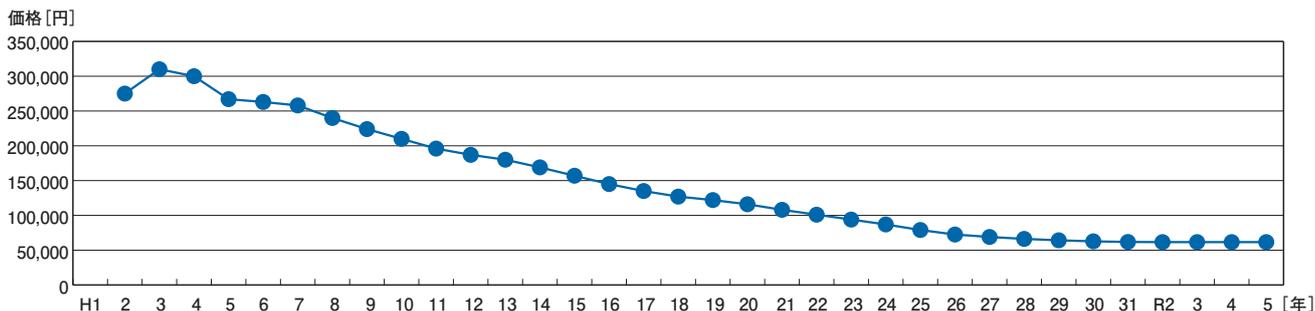
● [都城-1]宮崎県都城市中原町2009番1



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成2年	都城5-1	宮崎県都城市上町2424番外	275,000	—
令和5年	都城5-1	宮崎県都城市上町2424番外	61,600	0.0%

● [都城5-1]宮崎県都城市上町2424番外



都城市の紹介



関之尾公園リニューアル事業

幸せ上々、みやこのじょう

～日本一の肉と焼酎、とっておきの自然と伝統～

地の利

本市は、人口約16万人、面積約653平方キロメートル、宮崎市と鹿児島市の間に位置しており、2年連続市町村別農業産出額全国1位（令和元年・令和2年）を誇る農林畜産業が盛んな都市です。

陸・海・空からのアクセスに優れており、市内には高規格道路である九州縦貫自動車道宮崎線や都城志布志道路、国道5本をはじめとする主要地方道が整備され、JR日豊本線・JR吉都線の2本が走り、また、40キロメートル圏内には国から重要港湾の指定を受けている志布志港や油津港及び宮崎空港、鹿児島空港があります。

都城志布志道路

高規格道路「都城志布志道路」は、本市を起点に鹿児島県曽於市を經由して志布志市に至る、延長約44キロメートルの自動車専用道路です。この道路は、九州縦貫自動車道宮崎線や東九州自動車道と接続して広域交通ネットワークを形成し、圏域の均衡ある発展を担うとともに、特に「防災の道」、「経済の道」、「医療の道」としての効果期待されています。

都城志布志道路は、令和4年3月12日に「乙房IC～横市IC」間が開通し、令和6年度には、「都城IC～乙房IC」間が開通予定であり、この区間が開通すると、全体の約9割となる都城ICから志布志ICまでの約41キロメートルが直結し、全線開通に向けて大きく前進します。



新「道の駅」都城NiQLL（ニクル）

躍進する都城

本市の平成24年度から令和元年度の成長率は14.4%であり、各県から公表された最新の市町村内総生産を基に本市が独自集計したところ、九州7県の人口15万人以上の自治体において第1位となりました。

また、宝島社から令和5年1月4日に発行されている「田舎暮らしの本2月号」の「2023年版住みたい田舎ベストランキング」において、南九州・沖縄エリアで総合部門第5位、県内では第1位、若者世代・単身者部門およびシニア世代部門では、南九州・沖縄エリアで第1位の高い評価を受けています。

今後は、令和5年4月の新「道の駅」都城NiQLL（ニクル）のプレオープンをはじめ、宮崎県陸上競技場の建設や都城運動公園のテニスコート・屋内競技場の整備、（株）スノーピークと進める関之尾公園のリニューアル等、本市の活性化につながる事業が進展しております。

【交通インフラ整備が進む市町村】

鹿児島県 **奄美市**

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

奄美市は、鹿児島県本土から南西約 380 kmに位置し、平成 18 年 3 月 20 日に旧名瀬市、旧住用町、旧笠利町が合併して発足しました。

奄美大島は、令和 3 年に徳之島、沖縄島北部、西表島とともに世界自然遺産に登録されるなど、豊かな自然環境に恵まれ、観光地として人気が高まっています。

令和 2 年国勢調査によると人口は 41,390 人（19,648 世帯）、5 年間で 1,766 人減少しています。市内には地価公示標準地 5 地点（住宅地 3 地点、商業地 2 地点）、地価調

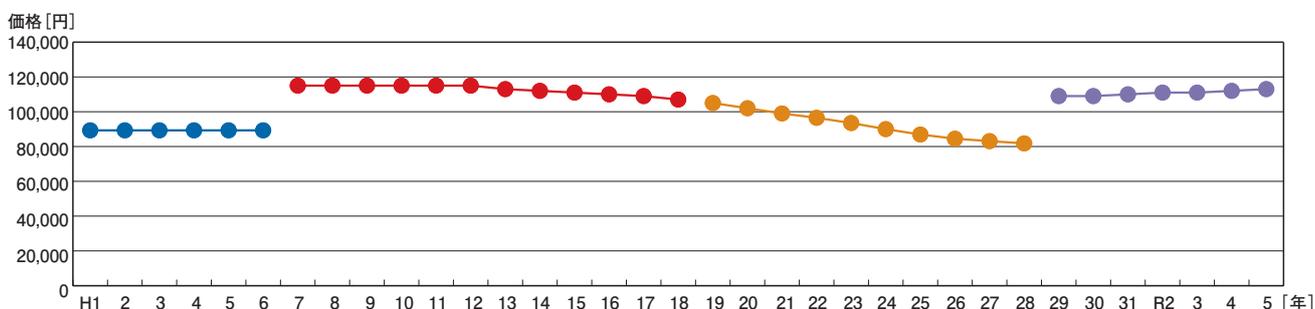
査標準地 10 地点（住宅地 8 地点、商業地 2 地点）が設定されています。

奄美市中心部は、世界自然遺産登録による観光需要の高まりや名瀬本港地区（通称マリントウン）の整備により、ホテルが立地する等、商業地需要は堅調に推移しており、地価は上昇傾向で推移しています。一方、住用地区、笠利地区の中心部から離れた地域においては、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
平成元年	名瀬-2	長浜町352番	89,300	0.7%
令和5年	奄美-3	名瀬伊津部町22番20	113,000	0.9%

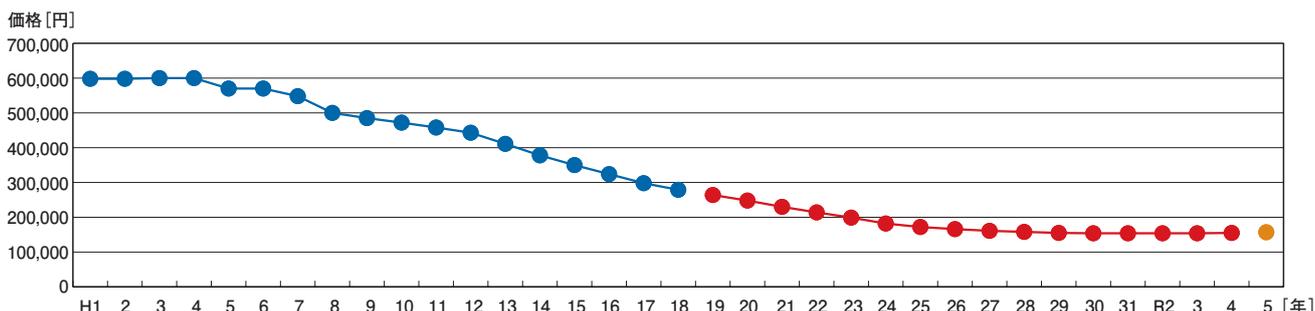
- [名瀬-2]長浜町352番
- [名瀬-3]井根町2番6
- [奄美-3]名瀬井根町2番6
- [奄美-3]名瀬伊津部町22番20



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成元年	名瀬5-1	末広町10番25	598,000	3.1%
令和5年	奄美5-2	名瀬入船町14番6外	157,000	—

- [名瀬5-1]末広町10番25
- [奄美5-1]名瀬末広町10番25
- [奄美5-2]名瀬入船町14番6外



奄美市の紹介



名瀬地区 市街地



金作原



大浜海浜公園



土盛海岸

右上／マングローブ
右／アマミノクロウサギ



黒糖焼酎



鶏飯

鹿児島県奄美市は、平成18年3月20日の市町村合併により誕生しました。

奄美市の面積は島全体の約4割を占め、中核都市としての機能を持つ名瀬地区(旧名瀬市)、緑豊かな森林と清流を持つ住用地区(旧住用村)、広い農地と美しい海岸線を持つ笠利地区(旧笠利町)で構成されています。

奄美市の名瀬地区にある名瀬港本港地区(通称マリンタウン地区)は、中心市街地と一体となった“みなとまち名瀬”の玄関口にふさわしい賑わいのある都市空間として整備、土地利用を進めています。

本市の自然や文化などの景観を未来への財産として継承し、地域への誇りと愛着が持てるような景観の保全・形成を図ることに配慮しながら、新たなまちづくりを目指しています。

また、日本で2番目に大きいマングローブの森、国の特別天然記念物アマミノクロウサギなど太古の生命が息づく金作原、夕陽の美しい大浜海浜公園、美しい水平線と亜熱帯の風景を思い起こさせるあやまる岬など、多くの自然と景勝地を有しております。多くの希少な野生動植物が生息・生育していることから、その価値が世界的に認めら

れ、令和3年7月26日には、「奄美大島、徳之島、沖縄島北部及び西表島」として国内5件目の「世界自然遺産」に登録されています。

さらに、シマ唄や八月踊りといった島ならではの伝統文化や、各地域で保存されている史跡・建造物などの文化財も数多く遺されており、こうした歴史とロマン漂う空間も、本市の見どころのひとつとなっています。

本市の持つこれらの豊かな自然環境と古きよき伝統文化や精神を大切にし、「自然・ひと・文化が共につくるきよらの郷」をめざして、まちづくりに取り組んでいます。

その他、奄美市のみどころとしては、有数のビーチと知られている土盛海岸があり、真っ白い砂浜と青い海のコントラストは多くの観光客を魅了します。また、郷土料理・特産品では、薩摩藩士をもてなす料理であった鶏飯をはじめ、油ぞうめん、島豚、車エビ、パッションフルーツ、たんかん等のほか、奄美黒糖焼酎、本場大島紬などがあります。

このように魅力ある観光資源が豊富にありますので、ぜひ奄美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。

【交通インフラ整備が進む市町村】

沖縄県

浦添市

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

浦添市は、本島南部に位置し、東シナ海に面する西海岸沿いにおいて、南は那覇市、北東は宜野湾市、東は西原町と隣接しています。古くから那覇市のベッドタウンであり、平均年齢が若く活力のある市として発展してきた市です。近年は、人口の伸びが鈍化しつつありますが、地価の上昇は目覚ましく、特に2019年10月に首里駅からだこ浦西駅までモノレールが延伸されてからモノレール駅周辺

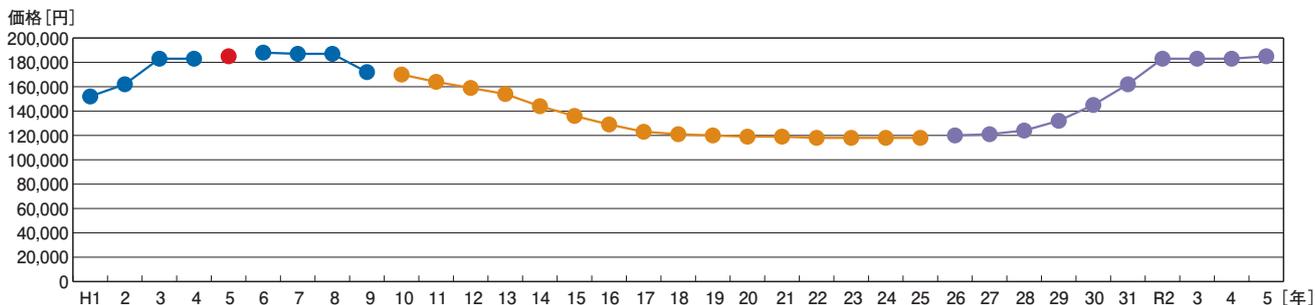
の地価の上昇が顕著です。新型コロナウイルスの影響は、浦添市においては大きくなく、令和3年、令和4年の地価公示の住宅地及び商業地の平均変動率は、緩やかな上昇傾向でした。

牧港補給基地の一部返還が始まり、国道58号の拡幅工事が進捗しており、国道沿いの路線商業地の収益性の向上が期待され、地価の上昇が見込まれます。

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成元年	浦添-2	浦添市字仲西前原845番	152,000	4.1%
令和5年	浦添-9	浦添市城間3丁目2015番4	185,000	1.1%

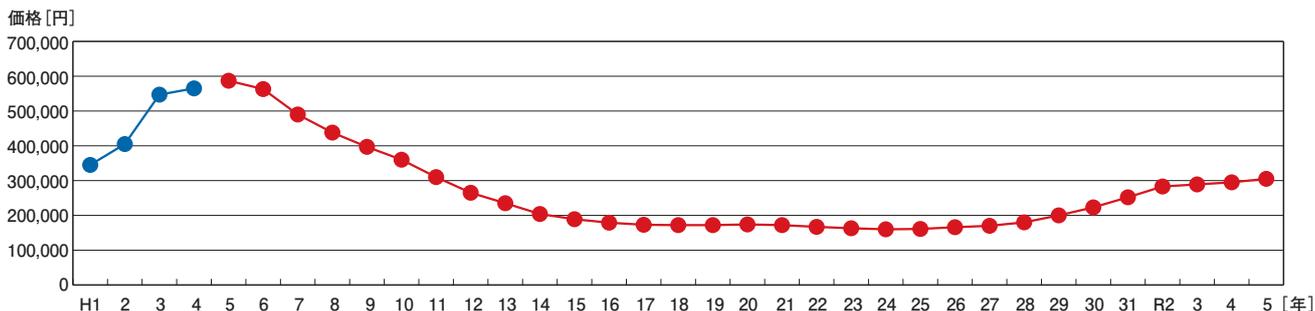
- [浦添-2] 浦添市字仲西前原845番
- [浦添-3] 浦添市港川1丁目901番199
- [浦添-11] 浦添市字城間泉座2865番2内
- [浦添-9] 浦添市城間3丁目2015番4



【商業地】

	最高価格地点	所在	価格(円)	変動率
平成元年	浦添5-2	浦添市港川2丁目238番7	345,000	18.6%
令和5年	浦添5-2	浦添市城間東田田2693番1外	305,000	3.4%

- [浦添5-2] 浦添市港川2丁目238番7
- [浦添5-2] 浦添市城間東田田2693番1外



浦添市の紹介



西海岸道路



てだこまつり



うらそえ織

沖縄本島中部の西側に位置する浦添市は、総面積19.44平方キロメートルあり、南側を那覇市、北側を宜野湾市、東側を西原町に囲まれている東シナ海に面した歴史と文化の薫るまちです。

「浦添」の地名は、津々浦々を支配するという意味の「うらおそい(浦襲い)」という言葉が語源です。そのため、市の東側の小高い丘の上には国指定史跡の浦添城跡があり、その他にも多くの有形・無形の文化財が点在しています。

琉球史においても重要な位置を占め、鎌倉から室町時代に首里以前の琉球の王都として、貿易や文化の中心となって琉球王国発祥の地として栄えていたと伝えられています。

70年ほど前は9千人あまりの人口でしたが、その後、那覇市のベッドタウンとして栄え、人口4万人を超えた1970年7月1日に村から市に移行し、現在では人口11万5千人を超えています。

この間、さまざまな発展を遂げ、1990年には日本初の漆芸専門美術館(沖縄初の公立美術館)が誕生、2004年にはユネスコ無形文化遺産である組踊などが鑑賞できる国立劇場が開場しました。

イベントは、10月頃に開催される「てだこまつり」や2月頃の「てだこウォーク」などがあります。本市に関するイベントや施設などの名称には、よく「てだこ」が用いられていますが「てだこ」とは、太陽の子という意味です。琉球第二の王統として栄えた時代の王、英祖の敬称でもありま

した。英祖王の父親は恵祖(伊祖城主)で、その妻が、太陽が懐に入る夢を見て英祖を身ごもったといわれ、その神号が「英祖のてだこ」となりました。浦添市は「てだこのまち・浦添」として「太陽とみどりにあふれた国際性ゆたかな文化都市」のまちづくりに取り組んでいます。

交通に関しては、沖縄の主要な幹線道路として、南北に国道58号と330号が走っていますが、慢性的な渋滞が起きていました。2018年に沖縄西海岸道路および那覇港臨港道路が開通したほか、2022年3月には県内初となる国道58号の8車線が実現し、渋滞緩和や県内各拠点とのアクセスが向上しています。また、2019年に沖縄都市モノレールが那覇首里駅から4.1キロメートル延長され、浦添延長区間に4駅が新設されました。現在のモノレールは2両編成のみですが、令和5年度中には一部の時間帯で3両編成車両の運行が始まる予定です。

名産・特産は、養蚕した繭から糸挽き、染め、織りまですべて一貫した手作業により織子の手で1枚1枚丁寧に織り上げられた「うらそえ織」や「シマグワ(島桑)」を使ったワイン、桑の実の菓子類などがあります。

外人住宅を改装した店舗が並ぶ港川ステイツタウンやサンエー浦添西海岸パルクシティなど、老若男女問わず楽しむことが出来るまちに発展した浦添市は、沖縄都市モノレールの終着駅であるてだこ浦西駅周辺の整備や、西海岸に市の約13.8%を占める米軍基地(牧港補給地区)の返還による跡地利用など、これからも魅力あふれるまちづくりに取り組んでまいります。

新規開業

公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会

小林不動産鑑定士事務所 小林 健一郎



令和4年4月1日、福岡市西区に「小林不動産鑑定士事務所」を開業致しました小林健一郎と申します。事務所の最寄り駅は姪浜となります。

大学卒業後12年ほど生まれ故郷の佐賀県内でとび・土工の現場業務に従事し、その後の平成19年に福岡市内の不動産鑑定業者である(株)総研に入社して不動産鑑定、土地評価、不動産仲介等を中心に数多くの貴重な経験させて頂きました。その間、鑑定士試験を毎年のように受験し、実務修習についても(株)総研の皆様のご指導で無事に終えることができ、平成27年に不動産鑑定士登録をすることができました。

開業して約1年近くになりますが、何をやるにも1人ですので、これまでの会社の環境が如何に恵まれていたのかを実感しているところです。

50歳を過ぎたので体調面にも配慮しつつ、今後も不動産に関する業務を通じて社会貢献ができるように精進して参りますので、皆様どうぞ宜しくお願い申し上げます。

最後になりますが、入社後15年に亘って私を温かく育てて頂き、今も公私ともにお付き合いを継続させて頂いている(株)総研の皆様には大変感謝しております。この場をお借りして、厚く御礼申し上げます。

公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会

竹山不動産鑑定士事務所 竹山 泰史



令和4年4月、福岡県福津市で開業いたしました、竹山泰史と申します。

この業界では、たいへん恵まれた環境の中で、多くの方々に支えていただきながら経験を積ませていただいたこと、この場をお借りしまして厚く御礼申し上げます。

不動産鑑定士という資格は、社会のお役に立つために国家から与えられたライセンスであると考えております。これからも絶えず研鑽を重ねて参りますので、皆様のご指導を賜りますよう、何卒よろしくお願い申し上げます。

公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会

(株)不動産オトンコンサルティング福岡 片江 宏典



福岡市西区今宿にて株式会社不動産オトンコンサルティング福岡を開業しました片江宏典と申します。福岡生まれの大阪育ちで、社名にはルーツを盛り込みつつ、お客様の不動産に関するお悩みを親身になって解決へ導くという決意を込めております。その中でもこれからは特に相続関係に注力していきます。不動産鑑定士として相続を円満にすることで、家族、社会、日本を元気にできればと考えております。皆さま今後ともよろしくお願いいたします。

新規開業

公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会

西村不動産鑑定事務所 西村 哲治



この度、26年間勤務した日本不動産研究所を退職し、令和4年3月末、地元である宮崎県都城市で、個人事業主として西村不動産鑑定事務所を開業いたしました。特に、福岡県や宮崎県内のみなさまには、不動研在任中格別のご配慮を賜り、厚く御礼申し上げます。

ところで、本年5月、宮崎市内で九鑑連通常総会が開催され、総会翌日のゴルフコンペは名門「フェニックスCC」で開催予定です。総会やゴルフコンペで、多くの九鑑連会員の方々と久しぶりにご一緒できることを、心より楽しみにしています!!

公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会

サジェスト不動産鑑定事務所 久保田 茂



このたび、令和4年7月に福岡県大牟田市で開業しました久保田茂と申します。

平成26年に論文式試験合格したのを機に不動産鑑定業界に携わり、不動産鑑定士の登録を経て現在に至ります。

その間、従事させていただいた不動産鑑定事務所において、様々な経験を積ませていただき、鑑定士の先生方及び関係者の皆様には大変感謝しております。そして、独立開業にあたって、快く送り出していただいた廣原先生はじめ、鑑定ソリュート福岡の皆様方にも重ねてお礼申し上げます。

さて、開業して半年以上経ちましたが、まだまだやるべきことが多く、落ち着いていないというのが現状です。しかしながら、全て自分でこなさなければならず、慣れない業務と日々戦いながら、なるべく前向きに楽しむようにやっとうと取り組んでおります。

また、独立開業して気づかされたのが、独立とは文字通り「独り立ち」ではあるものの、皆様の暖かい優しさやサポート、社会の仕組みや家族の理解のおかげで独立できているということです。そして、これら受けてきたことに対して、社会に還元していくというのが自分の責務であると感じております。

とはいえ、まだまだ至らない点も多いかと思しますので、今後ともご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

公益社団法人沖縄県不動産鑑定士協会

(株)大島不動産鑑定 宮古島支社 半場 吉朗



沖縄県にある宮古島の、さらに離島である伊良部島で、不動産鑑定業務に従事しております半場吉朗と申します。

経済環境の変化やテクノロジーの進化が加速する中で、業界内での知見の共有や、ネットワークの重要性を感じ、入会させていただきました。

連合会の皆様とともに、日々の研鑽を怠らず、鑑定士としての資質の向上に努めてまいりたいと考えております。今後ともご指導よろしくお願いたします。

事務局からのお知らせ(令和4年4月～令和5年3月)

会員異動

【入 会】	R 4. 6月	井澤 康	(一財)日本不動産研究所 那覇支所 [沖縄]
	R 4. 6月	中澤 保治	中澤不動産鑑定事務所 [鹿児島]
	R 4. 8月	裕 壽 洋平	(一財)日本不動産研究所 九州支社 [福岡]
	R 4. 10月	桶田 邦広	(株)国土鑑定センター [沖縄]
	R 4. 10月	白木原 圭太	大和不動産鑑定(株)九州支社 [福岡]
	R 4. 10月	百 富 勝彦	(株)九栄総合コンサルタント [福岡]
	R 4. 10月	齊藤 寛明	(株)都市総合鑑定所 [宮崎]
	R 4. 11月	吉田 将剛	(株)第一鑑定リサーチ [福岡]
R 5. 2月	半場 吉朗	(株)大島不動産鑑定 宮古島支社 [沖縄]	
【退 会】	R 4. 5月	軽部 拓朗	(一財)日本不動産研究所 九州支社 [福岡]
	R 4. 7月	吉田 美里	(株)栄城不動産鑑定事務所 [佐賀]
	R 4. 7月	仲本 政雄	(株)国土鑑定センター [沖縄]
	R 4. 8月	富田 正毅	富田不動産鑑定所 [熊本]
	R 4. 9月	羽田 成利	大和不動産鑑定(株)北九州支社 [福岡]
	R 4. 9月	松本 俊朗	(有)筑紫不動産鑑定事務所 [福岡]
	R 4. 10月	池田 昌修	(合)池田鑑定事務所 [福岡]
	R 4. 11月	岡田 英吾	(一財)日本不動産研究所 九州支社 [福岡]
	R 4. 12月	武富 明夫	(有)アルファ不動産鑑定 [沖縄]
	R 5. 2月	西浦 良一	西浦不動産鑑定事務所 [熊本]
	R 5. 2月	中澤 保治	中澤不動産鑑定事務所 [鹿児島]
	R 5. 3月	林川 信行	(株)林川不動産鑑定事務所 [鹿児島]
	R 5. 3月	泊 成人	(株)泊法務鑑定事務所 [鹿児島]
	R 5. 3月	古田 幹雄	古田不動産鑑定士事務所 [福岡]

新規開業

R 4. 4月	小林 健一郎	小林不動産鑑定士事務所 [福岡]
R 4. 4月	竹山 泰史	竹山不動産鑑定士事務所 [福岡]
R 4. 4月	片江 宏典	(株)不動産オトンコンサルティング福岡 [福岡]
R 4. 4月	及川 季行	アブレイズおきなわ [沖縄]
R 4. 4月	西村 哲治	西村不動産鑑定事務所 [宮崎]
R 4. 7月	久保田 茂	サジェスト不動産鑑定事務所 [福岡]
R 5. 2月	半場 吉朗	(株)大島不動産鑑定 宮古島支社 [沖縄]
R 5. 3月	吉崎 武雄	吉崎武雄不動産鑑定士事務所 [福岡]

慶弔関係

【お悔やみ】	R 4. 8月	富田 正毅	富田不動産鑑定所 [熊本]
	R 5. 2月	中澤 保治	中澤不動産鑑定事務所 [鹿児島]

編集後記

今号の地価ヒストリーでは、「交通インフラ整備が進む市町村」と題しまして、産業・観光さらには私たちの生活を支えている交通インフラ整備にスポットを当て、今、現在整備が進んでいる市町村等の取り組みを掲載しています。これらのさまざまな取り組みは、コロナ禍後の将来を見据え、今後、九州・沖縄の発展につながっていくものと期待されます。

この『鑑定ジャーナル』は、当会員の皆様のみならず一般の方々に対しまして、不動産にまつわるさまざまな情報を提供して、私たち不動産鑑定士の社会に対する役割を発信する場としてとても重要なものだと思っております。

私事で恐縮ですが、初めて『鑑定ジャーナル』の取りまとめを担当して、この会報誌がさまざまな方々の御協力のもとに成り立っているということを痛感いたしました。当会報誌に御協力頂いた皆様に心からの感謝を申し上げますとともに、今後とも『鑑定ジャーナル』をよろしくお願いいたします。

編集担当 井手 江美

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	井手 江美 (福岡)
委員	山北 潔 (佐賀)
	山内 邦彦 (長崎)
	折原 修己 (大分)
	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



アクロス福岡

アクロス福岡は、福岡の都心「天神」の旧福岡県庁跡地に誕生した公民複合施設です

写真提供／福岡市

九州・沖縄 鑑定ジャーナル Number 24

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