

# 鑑定ジャーナル

一般社団法人 九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会

<https://kyukanren.net>

## 特集①

第9回九州・沖縄不動産鑑定フォーラム

## 特集②

第6回(令和5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～

令和6年 地価公示動向



## 目次

巻頭言 SAGA2024国スポ・全障スポ、そして、その先へ。 佐賀県 SAGA2024・SSP推進局 局長 宮原 耕史 .....	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11回 九鑑連主催 研修会報告 .....	3
<b>特集①</b> 第9回九州・沖縄不動産鑑定フォーラム .....	4
<b>特集②</b> 第6回(令和5年度) 九州・沖縄 県庁所在地地価動向DI調査 .....	50
～地価動向に関するアンケート調査結果～ 令和6年 地価公示動向 .....	58
開業挨拶 .....	79
事務局からのお知らせ(令和5年4月～令和6年3月) .....	81
編集後記 .....	82
九州・沖縄各県士協会HP/Eメールアドレス一覧 .....	83

### [表紙の写真] SAGA アリーナ

SAGAアリーナ、SAGAアクア、SAGAスタジアムなどを擁する「SAGAサンライズパーク」は、ランニングコースやカフェも併設され、イベント時だけでなく日常使いできるのも魅力。夜景も美しい。

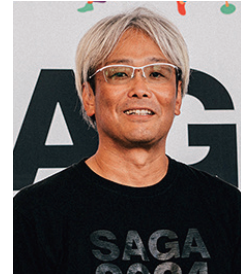
写真提供 / 佐賀県「さかの景観フォトコンテスト2023 最優秀作品」



## SAGA2024国スポ・全障スポ、そして、その先へ。

佐賀県 SAGA2024・SSP推進局

局長 宮原 耕史



“体育”から“スポーツ”へ。戦後間もない1946年に始まった“国体”の愛称で親しまれている国内最大のスポーツの祭典、「国民体育大会」（国体）が、今年から名称を「国民スポーツ大会」（国スポ）と変え、そのはじめての本大会が、この秋、佐賀県で開催されます。

また、佐賀県では、2018年から、トップアスリートの育成とスポーツ文化のすそ野の拡大を目指し、スポーツのチカラを活かした人づくり、地域づくりを目指すSSP（SAGAスポーツピラミッド）構想に取り組んでおり、この新しい大会は、開催自体をゴールとするのではなく、その先を見据え、このSSP構想の一つの通過点・飛躍点として取り組んでいます。

国体が始まった当時から社会も暮らしも大きく変わった今、この時代に合うカタチとは？体育からスポーツに変わる今だからこそできることとは？を問い続け、新しい大会のはじまりの地に選ばれた佐賀県ならではの、前代未聞のチャレンジにあふれた、スポーツならではのワクワク感や楽しさに満ちた大会にしたいと考えています。

また、オリンピックの後にパラリンピックが行われるように、国スポの後には、全国障害者スポーツ大会（全障スポ）が開催されますが、両大会の愛称を、「SAGA2024（さが にーまるにーよん）」とし、両大会とも、スポーツを「する」「観る」「支える」、すべての人にスポーツのチカラを届ける新しい大会を目指しています。

具体的には、開会式での選手入場も従来のような整然と隊列を組んで入場するのではなく、オリンピックのような自由なスタイルでの入場とし、また、仕事帰りに気軽に観戦に来ていただき、観戦後は街に繰り出してもらえようナイトゲームを導入。

表彰もこれまでの都道府県対抗だけでなく、個人やチームの活躍に焦点を当てた新しい表彰制度をつくり、全障スポでは、史上初、選手と共に

戦う伴走者等にもメダルを授与します。また、国スポも全障スポも、閉会式はSAGAアリーナで開催します。

SAGAアリーナは、昨年5月にオープンした新時代のエンターテインメントアリーナ。SAGA2024のその先を見据えて整備した施設です。スポーツのみならず、音楽ライブ、イベント、展示会等、多目的に使える施設です。昨年オープン以降、B'z、NiziU、Yuzuru Hanyu ICE STORY 2nd「RE\_PRAY」など、話題のイベントを誘致した結果、B'zのコンサートでは約3億8600万円、Yuzuru Hanyu「RE\_PRAY」では、約4億8200万円の経済波及効果がありました。

人の流れも変わってきています。SAGAアリーナを本拠地とする男子プロバスケットボール1部リーグ（B1）のSAGAブルーナース、女子バレーボールトップリーグ（V1）の久光スプリングスのホームゲームで、多くの方が連れ立って佐賀駅から徒歩やバスなどの公共交通機関を使って移動する姿は、今では、見慣れた光景となりました。

スポーツを「する」「観る」「支える」に加え、SSPならではの「育てる」、そして「稼ぐ」の視点で、ここ佐賀の地から新しいスポーツ文化を切り開き、それを、人づくり、地域づくりに役立て、街に賑わいを生み出していきます。佐賀県の新しい挑戦にぜひご注目ください。

### ●SAGA2024国民スポーツ大会

会期前競技／9月5日～17日、21日～10月1日

本大会／10月5日～15日

### ●SAGA2024全国障害者スポーツ大会

10月26日～28日



# 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25号の発刊にあたりご挨拶申し上げます。

令和5年5月より新型コロナウイルス感染症は感染法上の2類相当から5類に区分変更され、社会・経済活動が活発になってきており、近時はインバウンドもオーバーツーリズムと言われるほどに活況を呈している状況です。

我々一般社団法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会においても事業活動はコロナ禍前と同様に実施可能となり、「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、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行っております。

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で、本会の重要な事業の一つであり、今回で25号を数えることとなりました。

本号の主な内容は、令和5年4月に開催しました「第9回九州沖縄不動産鑑定フォーラム」を特集し、第二部をご担当いただいた会員よりご寄稿いただきました。また、令和5年9月に台湾新北市で開催されました第31回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議(PPC)の報告、毎回好評をいただいております九州・沖縄の地価に関する情報(令和6年地価公示の総括、DI調査報告)等も掲載し、盛り沢山の内容となっております。会員のみならず行政や一般の方々のお役に立てていただければ幸いです。

最後に、ご多忙の折、ご寄稿頂いた皆様に感謝し、心より御礼申し上げます。

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11回 九鑑連主催 研修会報告

[日時] 令和5年 11月6日(月) 10:00～16:45  
11月7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「長崎県不動産鑑定士協会」各事務所へのweb配信  
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「鹿児島県不動産鑑定士協会」各事務所へのweb配信  
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5年九鑑連研修会は、大きな問題もなく開催することができました。アンケート等で頂くご意見に、「参考になり、大変よかった」と「知っていて簡単すぎる、あまり役に立たない」等のまったく反対のご意見を頂く場合があります。ある意味、皆様の率直なご意見であり、参考にさせて頂いております。

ただ、皆様の経験や知見等は様々ですので、全員が大変よかったと思っける講義内容はなかなか難しい状況です。委員会としては、何とか「参考になり、大変よかった」の数を増やすべく検討しております。引き続き、皆様のご協力をよろしくお願いいたします。また、講師や各県士会の調査研究委員の皆様のご協力については、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6日(月)

### 講義1

#### データ活用時代の都市基盤と 都市OSの構築



**[講師]**  
公益財団法人 福岡アジア都市研究所  
理事長 **安浦 寛人氏**

### 講義2

#### 京都における地価動向と インバウンドについて



**[講師]**  
大和不動産鑑定株式会社 京都支社  
鑑定部長 **村山 健一氏**

### 講義3

#### 大規模調査から明らかになる賃貸オーナーの 実態および入居率UPの秘訣



**[講師]**  
株式会社リクルート プロダクト統括本部  
**松本 龍二氏**

## 2日目 11月7日(火)

### 講義1

#### 最近の資材価格・労務費・建設費の 動向について



**[講師]** 一般財団法人 建設物価調査会 総合研究所  
主任研究員 **小池 正倫氏**  
主任研究員 **丸木 健氏**



### 講義2

#### 近年の税制改正の重要項目



**[講師]**  
税理士 **大田尾 宏之氏**

### 講義3

#### 令和6年相続登記義務化 ～今から何を知っておくべきか～



**[講師]**  
司法書士・行政書士 はなだオフィス  
**花田 公一氏**

特集①

Kyushu/Okinawa Real Estate Appraisal Forum

# 第9回 九州・沖縄不動産鑑定フォーラム

2023年4月21日[金] / アクロス福岡

[第1部]

パネルディスカッション / 地下2階 イベントホール

## 「テクノロジー」か「人」か? スマートシティに求められるもの

[パネリスト]

株式会社日建設計総合研究所  
安藤 章 氏

LINE Fukuoka 株式会社  
南方 尚喜 氏

西日本鉄道株式会社  
松木 創 氏

[モデレータ]

株式会社鑑定ソリューション熊本  
江口 泰史

[第2部]

不動産鑑定士によるセミナー・不動産鑑定士による無料相談会

601 会議室: 不動産投資で資産を増やそう

利根健司(株式会社アールイー鑑定ファーム)  
佐藤裕子(株式会社ななせ鑑定事務所)

体験! 不動産鑑定士

坂本圭(坂本不動産鑑定士事務所)

606 会議室: どうなってるの? 日本経済

～不動産鑑定士による一般的要因  
(経済的要因)についての試論～  
公益社団法人佐賀県不動産鑑定士協会

長崎駅前開発と地価動向

～長崎のまちづくりの歴史を交えて～  
坂口太一(不動産鑑定士坂口事務所)

602 会議室: 遺産分割の駆け込み寺

～調停の活用方法と不動産の時価～  
浅川博範(くるめ不動産鑑定株式会社)

「守る」

～迫りくる自然災害に備えて～  
向野高洋(株式会社鑑定補償向野研究所)

607 会議室: 再熱する青島リゾートブーム

齊藤寛明(株式会社都市総合鑑定所)

608 会議室: 自然災害と不動産鑑定士

～都市型災害における災害格差率の検証～  
園田修司(株式会社三和不動産鑑定所)

604 会議室: 不祥事に学ぶ

不動産鑑定評価の重要性

松崎能久(大東鑑定株式会社)

福岡県不動産市況DI調査

からみる福岡県の不動産動向

久保田茂(サジェスト不動産鑑定事務所)

7階大会議室: 天文館と鹿児島中央駅

～鹿児島中央駅の拠点化による天文館の変化～  
渡邊隼人(ふたば不動産調査)

有馬佑介(日本不動産研究所鹿児島支所)

不動産マーケットの今後～外資の目線から～

山崎健二(JLL ジョーンズラングラサール株式会社)

605 会議室: 所有VS賃貸～あなたの選択は?

公益社団法人沖縄県不動産鑑定士協会  
ワーキンググループ

609 会議室: 九州・沖縄各県不動産鑑定士による  
不動産無料相談会

603 会議室: 「不動産鑑定士」という職業について

現役の不動産鑑定士がお話します



## 『鑑定フォーラムを振り返って』



九州・沖縄鑑定フォーラム実行委員会

委員長 **井上 真輔**

福岡県の井手江美氏、金山哲也氏、山崎晃尚氏、佐賀県の松本修二氏、長崎県の北島宏昌氏、熊本県の江口泰史氏、笹川鼓氏、大分県の佐藤裕子氏、宮崎県の上村巴樹氏、鹿児島県の鎌田尚志氏、沖縄県の村山哲志氏、以上11名、緒方九鑑連事務局長も入れて通称「九鑑連ドデカゴン」の方々、誠にありがとうございました。

身内ネタになることを少々お許し頂きたい。そのうえで、今回の鑑定フォーラムは7年ぶりで9回目を数え、その主目的は「フォーラムを通じて九鑑連のプレゼンスを高めること」である。一定の成果はあったものと自負しているが、成否は会員の判断にお任せせざるを得ない。

一方、その他のささやかな目的や目標に関しては、未達もあったことは素直に認めなければならない。時系列に沿って振り返ってみたい。

最初に鑑定フォーラムを実施することが決定し、同時に実行委員長として私が指名されたのが令和3年10月。以前から鑑定フォーラムのあり方に一工夫欲しいという想いがあり、開催地は福岡、とにかく不動産鑑定士を前面に押し出し、多くの市民を巻き込む大枠を考えていた。

具体的には2部制とし、1部でシンポジウム方式、2部を分科会方式とした。演劇が成り立つためには①観客、②演者、③その両方を支える空間、④それらによって上演される劇の内容の四つの条件がある。これらを今回のフォーラムに落とし込むこととした。

九州沖縄各県から新進気鋭の実行委員を輩出してもらったのが令和4年の3月で、第1回の実行委員会は4月に立ち上げた。そこからは、日時・会場・予算・企画等、決めなければならないことの日白押しで、都合12回の委員会を実施、5回の九鑑連理事会を経て、ようやく開催に漕ぎつけた次第である。

この間、いろいろな課題に直面した。新型コロナの影響が残るなか、予算規模や企画内容等につき多くの方から助言等を頂きながら、実行委員会で揉んで“かた

ち”を造っていく作業は楽しくもあった。同時に、よりいいものを創り上げたいとの想いを強くした。

特に印象に残っていることとして。ささやかな目的のひとつに、福岡の山崎健二氏、大分の坂本圭氏等に続くタレントの発掘があった。第1部のモデレーター役には、開催県である福岡県以外で、磨けば光る隠れた人材を登用しようと考えていたところ、実行委員会の席で共通の名前が挙がり、九鑑連理事からも推薦があったことから、熊本県の江口泰史氏をキャスティングした。私が知らなかっただけである。磨かなくても光っていたし、全然隠れてもいなかったのだ。そうして「九鑑連ドデカゴン」が形成されたのが令和4年5月だった。

ここからは令和5年4月21日開催に向けて急ピッチの作業となり、実行委員も手弁当で準備に追われる日々が続いた。

ここで、唐突だがお詫びをしなければならない。目標のひとつとして、第1部の動員目標を450名と設定していたが、実際は320名にとどまった。パネリストとして参加して頂いた企業様にも最低450名を動員しますと約束した。敗因はいろいろあるが、別の機会に譲ることとし、数多くの市民の参加を目標にしていたにも関わらず、かような結果となり、大変申し訳ありませんでした。

また、第2部の会場も混乱した。それ以外にも、過程において九鑑連理事や九鑑連ドデカゴンに心労を掛けたのは否めない。

開き直るわけではないが、次回以降のためにも失敗は必要と考えている。安定と現状維持を無意識に優先させてはつまらない。準備は当然だが“危ない”や“予想外”から抜け出さなければならない。実行委員会でもそれを表明したつもりだ。いつかはきっと納得できるものが出来るはずと信じて、今回はその途中であったと考えたい。

第2部の分科会は、キャパが小さいこともあり定員オーバーになる会場も現れ、九州沖縄各県及びスピーカーの創意工夫が表現できたと思っている。

当日は長い一日だった。関係者だけであったが、懇親会は目標の120名を辛うじて達成する121名の参加を得た。12角形が121角形となり、より円に近付き、九鑑連の力強い姿を見ることが出来たのは幸福であった。

ささやかな目的のもうひとつとして、九州沖縄の結束があった。特に九鑑連ドデカゴンの方々は長期間に亘って携わり、それを実感できたのではないかと思う。必ず近い将来、これらの中から傑出した人材が出て来る筈

だ。その晩には、ちょっとだけ自慢させて頂きたい。

エピソードが多くこの紙面では足りない。舞台化して欲しいくらいだ。最後になるが、協賛して頂いた多くの方をはじめ関係した全ての方に、心の底から感謝申し上げます。

「九州沖縄はひとつ」。貞弘九鑑連元会長の言葉を拝借して終わりにしたい。





【第1部】パネルディスカッション(地下2階 イベントホール)



601 会議室



【第2部】  
不動産鑑定士  
による  
セミナー

602 会議室



604 会議室



605 会議室



606 会議室



607 会議室



608 会議室



7階大会議室



609 会議室



# 遺産分割の駆け込み寺

## ～調停の活用方法と不動産の時価～



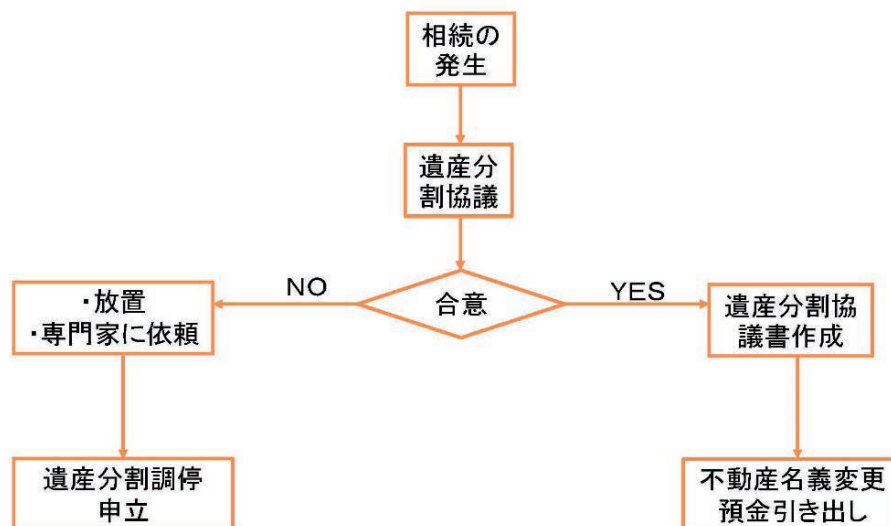
くるめ不動産鑑定(株)  
不動産鑑定士 浅川 博範

調停とは生活の中で生じる身近なトラブルや事業の立て直し、親族間の問題などを抱えている場合、裁判所への申し立てにより調停委員会(裁判官1名・調停委員2名)が間に入って、適正・妥当な解決を図る制度です。調停には家事調停、民事調停があります。調停前置主義として、訴訟を提起する前に調停を経なければならない手続きも多く、家事調停は家庭裁判所、民事調停は地方裁判所(簡易裁判所)が担当します。遺産分割は親族間での相続問題となるため、家庭裁判所に申し立てを行うことになります。なお、家庭裁判所における調停委員会は、裁判官以外は必ず男性1名、女性1名で構成されます。

不動産鑑定士は裁判所において、競売評価人等でも密接な関わりがあるほか、不動産の専門家としての引き合いから、家事調停委員や民事調停委員に任命されている先生が九州内各県でも多いと思います。そもそも、調停委員はボランティアの要素が強く、僅かな日当で半日も時間拘束されるケースが多いので、ビジネス的な視点からは割に合わないと感じられる先生も多いでしょう。20年続けると藍綬褒章を受賞できるので、それをご褒美にする裁判所側の思惑もあるのかもしれません。

私は、家事調停委員・民事調停委員どちらも任命されておりますが、現場からの感想としては、家事調停の方が、精神的負担の重い内容が強いです。家事調停委員になると、紛争の宝庫であります家族間調整等の事件も担当しないとイケません。幸いなことに、現在はこの分野の調停は殆ど担当することなく、遺産分割オンリーで担当させていただいています。遺産分割でも、相続人間で対立がある場合は、相手方に対する積年の不満を調停委員にぶつけるケースもありますので、その時は聞き役に徹する忍耐力が必要です。調停が成立すると、最終確認で裁判管が当事者双方に、調停条項の読み上げ確認を行います。手続きが全部終了し、離席する際、当事者から感謝とねぎらいの言葉を直接頂くこともあります。この時だけは、唯一、調停委員としての達成感を感じます。

さて、本題に入りたいと思います。家事調停委員の分野、遺産分割で話を進めさせていただきます。通常、相続が発生すると、相続人間で遺産分割協議から入ると思います。ここで合意に至れば、被相続人名義の預金や不動産等がその合意内容に基づき各相続人に分割され名義も変更できます。この前提は、相続人間の





人間関係が良好なケースです。良好でない場合は、専門家に依頼して、遺産分割協議をまとめてもらうケースもあります。

しかし、遺産分割協議の段階で専門家に依頼する事自体、相続人間の人間関係をさらに悪化させるケースもあり(特に相手方らに無断で依頼)、そうなると相手方は協議の土俵にすら上がってきませんので、専門家に依頼しても協議の段階でなかなかまとまらないケースもあります。

そこで、専門家(弁護士)と一緒に、家庭裁判所に遺産分割調停の申し立てを行うことになります。同調停を申し立てると、調停が不成立となっても、審判手続き(家庭裁判所が行う裁判)に移行するため、必ずしも当事者が考える内容での分割にならないにしても、解決を図ることができます。ただし、その前提として調停である程度の段階まで話し合われることが必要です。

専門家の立場からも、代襲相続等で当事者関係が複雑になるケースで、失踪者や所在不明者、心神喪失状態等にある当事者が存在しても、裁判所を利用する事で、時間はかかっても解決の道ができる可能性があるため、そのような意味で調停は駆け込み寺であるといえます。

遺産分割で主に問題となるのは、遺産の大部分が不動産である場合です。不動産を取得したくても、遺産に預金等がなければ、不動産を取得した人が他の相続人に対して金銭等の代償金を自ら支払うことになります(代償分割)。この場合、不動産取得者に資力があればスムーズに手続きが進みますが、そもそも資力が無いため、調停手続きに進まれているケースが殆どだと思います。また、独りよがりの寄与分を主張し続けて、調停になるケースも散見されます。裁判所の調停手続きを利用して、遺産分割協議と同じ背景を持ち込んだだけになりますが、強制換価手続き(競売)を利用できる可能性はあります。大きな打開点としては、裁判所(調停委員会)という第三者が入り、当事者だけでは解決できなかった紛争を解決できるかもしれないという事です。調停委員会からの説得で、法定相続分取得等の主張を曲げて、歩み寄り解決を図る事ができれば、問題の長期化は避けられます。

この場合、不動産の評価方法が大きなウエイトを占めることになります。不動産を取得したい人は、その評価を低くして、金銭等の支払いを抑えたいと考えるはずですが、反面、金銭等の支払いを受ける方は、その評価を高くして、金銭等を多く受け取りたいと考えるはずですが、

最終的には、不動産の評価額が非常に重要になります。

裁判所に提出する資料の中で、評価に関する第一義的な資料は、固定資産税評価証明書です。たまに相続税申告書を提出されているケースもあります。公的価格における不動産の時価としては、①地価公示・地価調査、②相続税路線価、③固定資産税評価額があります。同一評価地点を前提とすると、それぞれの公的価格には、一般的に①100%とすると、②80%、③70%という割合の関係のほか、価格時点にもそれぞれ相違がある事は、不動産鑑定士の先生方には既知の知識で、ここに書くこと自体恐縮ではありますが、一般の方々には本当に知らないケースが多いです。特に、調停手続きの中で公的価格を提出された場合は、調停委員はこの価格の位置付けを再度頭に入れて、当事者と話しをすることが大切です。

これらの価格の位置付けから、双方の立場を考えると、代償金を支払う側が採用したいのは固定資産税評価額で、受け取る側が採用したいのは地価公示・地価調査になるでしょう。実際の調停の現場では、単純にこの価格メカニズムの公的評価だけではなく、双方が不動産業者に拠る査定書を出し合っているケースが多く、我々の立場からすると、この慣行は本意ではありませんが、ここでは問題点として上げずに進めます。

双方が不動産鑑定士の評価書を提出したとしても、裁判所は弁護士の立場と同じように、双方の立場からの評価額としか見ません。この辺は、鑑定評価基準の考え方と乖離があるように感じます。しかし、鑑定人の立場で評価額を出すと、裁判所はその評価額をほぼ採用します。宣誓書(良心に従って誠実に鑑定することを誓う)に署名押印はしますが、これも立場の違いということになるのでしょうか。ちなみに、鑑定人は宣誓に反した鑑定を行うと刑事罰に問われる可能性があります。

遺産分割調停のみならず、賃料増減額請求訴訟等で証拠として添付するために行った鑑定評価から、さらに裁判所選任の鑑定人の評価までいくと、不動産鑑定士に二回依頼する事になるため、当事者の経済的負担はかなり大きいものとなります。こうならないように、調停委員としての関わりの中でも、ベストなアドバイスができるように心掛けています。

我々不動産鑑定士は、このように評価額で利害調整を行うような業務では、ビジネス的指向を追求するだけでなく、最終的な紛争解決の道筋まで見据えた対応が必要だと感じます。

# 「守る」～迫りくる自然災害に備えて～



(株)鑑定補償向野研究所  
不動産鑑定士 向野 高洋

近年、日本各地では毎年のように自然災害が発生しております。今年1月に能登地方で大地震が発生し、現在も多くの被災者が避難を余儀なくされています。地震もそうですが、特に九州は豪雨被害が顕著です。2017年の九州北部豪雨では朝倉市、東峰村が、2019年は佐賀県武雄市、大町町が被害を受け、2020年の令和2年7月豪雨では球磨川が氾濫し、人吉市が甚大な被害を受けました。被害の大きさも過去とは比べものになりません。そのため私たちは、住んでいる場所や働いている場所、その地域がどんな災害のリスクがあるか等、事前に知っておく必要があります。今回はその一助となるハザードマップや被災時に必要となる罹災証明書等についてお伝えいたします。

## 1. ハザードマップによる情報収集

ハザードマップとは、自然災害による被害を予測し、その被害範囲を図示したのですが、災害時の避難場所や風水害、地震に関する啓発情報も記しております。国土交通省や各自治体では様々なハザードマップをHP等にあげ、情報周知を図っております。なかでも国土交通省の「ハザードマップポータルサイト」は、地図上から被害範囲等を確認でき、さらに各自治体のハザードマップも

容易に閲覧することができる大変便利なサイトです。

また、各自治体はその自治体が受けた過去の被害状況を反映したものや、地形や火山等のその自治体があるリスクに応じたハザードマップを公開しております。

### ①ハザードマップポータルサイト

国土交通省が公開しているハザードマップポータルサイトでは、「重ねるハザードマップ」と「わがまちハザードマップ」が提供されています。

#### a. 重ねるハザードマップ

重ねるハザードマップは地図上に様々な災害リスク情報を表示することができます。たとえば次のような情報です(図1)。

【洪水】:「指定緊急避難場所」、「洪水浸水想定区域」、「家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)」

【道路防災情報】:「道路冠水想定箇所」、「事前通行規制区間」、「予防的通行規制区間」

【地形分類】:土地の成り立ちやこの地形の自然災害リスク情報

これにより、気になる場所の浸水被害や土砂災害のリスク、よく利用する道路の冠水箇所や規制区間等が地

(図1) 重ねるハザードマップ





図上にプロットされているので直感的に分かります。

b.わがまちハザードマップ(図2)

次にわがまちハザードマップですが、これは全国各自治体が公開しているハザードマップを、サイト上から直接見ることができます。そのため、わざわざ見たい市町村のHPにアクセスし、そのハザードマップを探す手間を省くことができます。

②各自治体のハザードマップ

各自治体のハザードマップには「洪水ハザードマップ」や「震度被害マップ」等々ありますが、自治体によっては「ため池ハザードマップ」、「津波ハザードマップ」、「火山ハザードマップ」等があり、その地域に応じてカスタマイズされたマップが作られています。

例えば福岡市であれば、過去の内水氾濫被害を踏まえた「福岡市内水ハザードマップ(博多駅周辺地区)」や福岡県西方沖地震(2005年)に影響を与えた警固断層を表記した震度被害マップ「福岡市揺れやすさマップ」等を見ることができます。

なお、水害に関するハザードマップについては、令和2年に宅地建物取引業法施行規則が一部改正され、不動産取引時に、水防法第15条に基づき作成された水害ハザードマップにより取引の対象物件の所在地を示し、事前に説明することが義務化されました。

2.被害に遭われた場合

次は、もし被災してしまった場合の対応についてです。災害により自分の住んでいる家が壊れてしまった、住めなくなってしまう、こういった場合、被災者にとっては国

や県、各種団体からの支援が必要になってくると思います。例えば、仮設住宅へ入居したい、住居の建設資金の補償を受けたい、税金等の減免申請等のケースです。このようなときに必要なのが、罹災証明書です。

①罹災証明書とは

罹災証明書とは、災害により被災した住家の被害の程度を市町村長が証明するもので、「全壊」、「大規模半壊」、「中規模半壊」、「半壊」、「準半壊」、「準半壊に至らない」、以上6段階の被害の程度を認定し、公的に証明した書類となります(図3)。

②罹災証明書の取得方法

発災後、自治体から罹災証明書の申請案内が来ます。最近はスマートフォンとマイナンバーカードで電子申請できる自治体もあります。そのため、自治体の被災情報を取得できるようLINE等の登録をしておいたほうが良いでしょう。実際、罹災証明書の申請会場では多数の方が来場され、混雑が予想されますので、このような電子申請がますます活用されていくと思います。

③自己判定方式

罹災証明書は申請して、自治体の職員が被災住家へ調査に行き、その結果が出て初めて発行されるので、罹災証明書発行には時間がかかったりします。被害が軽微な住家、つまり準半壊に至らない(一部損壊)程度の損害の場合は、自治体によって修理支援などの補償を受けることができます(福島県：一部損壊住宅修理支援事業、修理費20万円以上の場合、10万円支給)、いざ修繕等の補償を受けようと思っても、罹災証明書の

(図2) わがまちハザードマップ



(図3) 罹災証明書



取得に時間を要してしまい、なかなか補償を受けられない可能性があります。

そこで、被害が軽微な場合は自己判定方式を採用している自治体があります。これは自分で被害状況を写真撮影して、自治体職員がそれを確認し、準半壊に至らない(一部損壊)と判定して罹災証明書を発行してもらうやり方です。これにより証明書を迅速に発行でき、修繕等の補償申請をすることができます。そのためには、発災直後すぐに片づけを行うのではなく、被害状況を写真撮影することが重要になります。

#### ④罹災証明書の活用法

罹災証明書を取得することで次のような援助を受けることが可能になります。

「被害者生活再建支援金」、「住宅金融支援機構融資」、「税金や公共料金の減免や猶予」、「仮設住宅入居」、「住宅の応急修理等」等々。

つまり、復興、再建には罹災証明書を取得することが重要であり、取得しなければ手厚い支援を受けられないということになります。

具体的に被災者生活再建支援金と住宅金融支援機構融資について見ていきたいと思います。

#### a.被災者生活再建支援金

大規模災害等の災害の規模により、被災者生活再建支援法が適用されると、条件に応じて(図4)のような支援金を得ることができます。

支援金は基礎支援金と加算支援金があり、この表の①全壊、②被害を受けた結果、やむを得ず解体した場合、③居住困難のため長期間避難している場合は、基礎支援金が100万円、住宅の再建方法により加算支援金が50～200万円を受け取ることができます。

なお、④大規模半壊、⑤中規模半壊と判定された場合でも(図4)のとおり支援金を得ることができます。

#### b.災害復興住宅融資

住宅金融支援機構では災害復興住宅融資を用意しています。対象は全壊、大規模半壊、中規模半壊、半壊した旨の罹災証明書を取得した被災者が利用できます。

融資限度額は住宅建設で土地取得の場合は3700万円、土地取得無しの場合は2700万円、住宅購入の場合が3700万円となっております。返済期間は35年、金利は令和6年2月時点で団信加入は年1.50%、加入しない場合は年1.30%となっております。

### 3.最後に

災害はいつ発生するかわかりません。自分の住む地域がどのような災害に見舞われるか、被災した場合にどのような対応をすべきか、これらについて事前に準備・情報収集することが重要です。ハザードマップや罹災証明書等について、ぜひご自身で確認して頂きたいと思います。

災害が起こってからでは遅いです。平時のうちに少しでも備えましょう。備えあれば患いなしです。

(図4)被災者生活再建支援金

	基礎支援金	加算支援金		計
	(住宅の被害程度)	(住宅の再建方法)		
①全壊 (損害割合50%以上) ②解体 ③長期避難	100万円	建設・購入	200万円	300万円
		補修	100万円	200万円
		賃借(公営住宅を除く)	50万円	150万円
④大規模半壊 (損害割合40%台)	50万円	建設・購入	200万円	250万円
		補修	100万円	150万円
		賃借(公営住宅を除く)	50万円	100万円
⑤中規模半壊 (損害割合30%台)	-	建設・購入	100万円	100万円
		補修	50万円	50万円
		賃借(公営住宅を除く)	25万円	25万円



# 不祥事に学ぶ不動産鑑定評価



大東鑑定株式会社  
不動産鑑定士 松崎 能久

## 1. はじめに

令和5年に開催されました九州・沖縄不動産鑑定フォーラムにおいて、上記のテーマで発表の機会をいただきました。このテーマを選びましたのは、一般の方に不動産鑑定評価の重要性をご理解いただくには、社会問題となりマスコミ等に取り上げられた事件を題材としてお話することが、最も適切と考えたからです。また、一般企業や官公庁で不動産関連部署に所属する方に対しては、不動産鑑定評価書を理解するうえで、注意する点をお知らせすることになりますし、弁護士、税理士等の方で、不動産鑑定評価書を活用することになった方に対しては、依頼上の注意点をお知らせすることになるものと考えております。

## 2. 「かんぼの宿」評価事案

### ①「かんぼの宿」施設売却問題とは

かんぼの宿事業は、黒字施設は11施設のみで、財務会計上は事業全体で毎年40億円の赤字を計上していました。したがって、日本郵政株式会社法において、2012年9月までの期間に業務として廃止・売却を行うことが義務づけられていました。このような経緯のもと、2008年12月26日、日本郵政は2009年4月にかんぼの宿全施設を一括でオリックス不動産に約109億円で売却することを発表しました。

これに対して、当時の鳩山総務大臣が「オリックスは立派な会社だが、譲渡に国民が納得するか、出来レースと受け取られかねない。率直にまずいと思う」と発言し、問題が顕在化したものです。

### ②総務大臣からの業務改善命令

総務省は、オリックス不動産への一括売却による廉価販売、事業継続性の評価、従業員の雇用維持等の考慮に疑惑を指摘し、総務大臣は業務改善命令を発出しました。その内容の概要は下記のとおりです。

- 一括譲渡の意思決定について、国民共有の財産譲渡

に関する基本認識を欠いていた。

- 一括譲渡についての入札手続き等は、公平性・透明性の観点から改善を要する。
- 一括譲渡についての意思決定、契約等について取締役会や内部監査が十分に機能していたか疑問。
- 個人情報に関する認識に問題がある。

### ③第三者委員会の報告書と司法判断

第三者委員会は一括売却の妥当性を報告しました。その報告の概要は下記のとおりです。

- 採算性が乏しいかんぼの宿等が、減損の兆候が生じている資産グループに該当しているため、減損損失の計上が必要になったものである。
- 一括売却において、公社としては、適正な鑑定評価を得て簿価を決定したので、簿価の合算額を最低価格として競争入札に付したことは不適切とはいえない。
- 譲渡価格はオリックス不動産の評価額が最高額であり、これが市場評価である。

また、2011年3月東京地検特捜部は「売却条件に最も近い条件を提示したのがオリックス不動産で任務に反したとはいえない」として、嫌疑なしで不起訴の判断を下しました。

### ④日本不動産鑑定士協会連合会による懲戒処分

売却については、問題なしとされたものの、鑑定士協会による調査においては、不動産鑑定評価書に多数の問題が指摘され、懲戒処分が行われました。その指摘事項の一部を抜粋すれば、下記のとおりです。

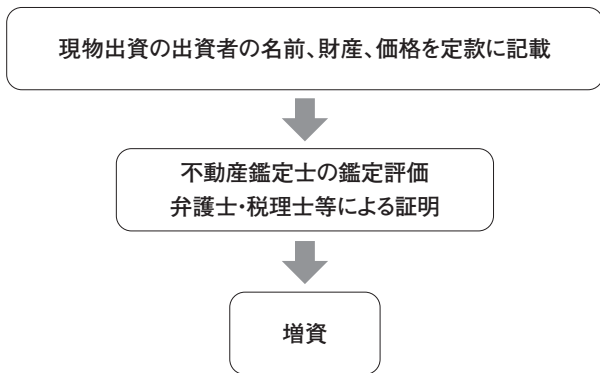
- 重要な評価条件を鑑定評価書に記載しなかった。
- ドラフトとして鑑定評価額等を依頼者に示した後に依頼者側とのやりとりを経て鑑定評価の内容を大幅に変更した理由について、合理的な説明ができない。
- 対象不動産のほとんどについて自ら実査しなかった。
- 鑑定評価書に多数の誤り、極めて説明不足の箇所がみられる。

- 本社の不動産鑑定士として、他の不動産鑑定士に対し、依頼者からの評価条件を正確に伝達せず、また、ドラフト提出後の依頼者側とのやりとりをもとに、行うべき範囲を逸脱した指示を行った。

### 3. 不動産架空増資評価事案

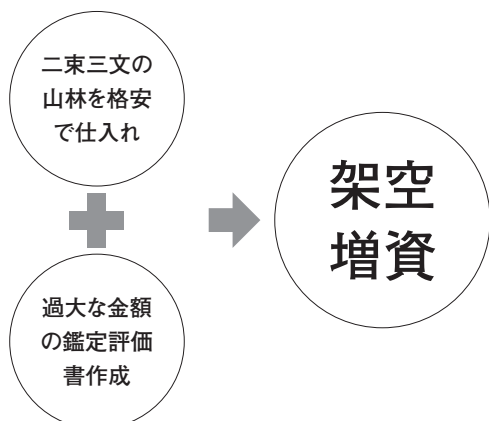
#### ① 現物出資制度とは

企業経営において赤字が続くとき、債務超過のときなど、増資によって財務体質を改善することができます。増資は現金を出資し、株式を買い取るものですが、現金以外のものでも可能で、これを現物出資といいます。現物出資は、増資する側にとっては、現金をもたない相手であっても出資してもらって資本増強ができ、増資を引き受ける側にとっては現金がなくても不動産を出資して株が入手できるメリットがあります。



#### ② 証券取引等監視委員会の告発

ある上場企業が、債務超過に陥り、上場の維持も難しくなると行き詰まりを見せたとき、不動産の現物出資を行いました。現物出資の対象不動産を不動産鑑定士が社会的信用に背いて過大な評価を行い、架空増資が行われました。そして、証券取引等監視委員会は架空増資として告発しました。



#### ③ 懲戒処分による指摘事項

不動産鑑定評価書には、多数の問題が指摘され、懲戒処分が行われました。その指摘事項の一部を抜粋すれば、下記のとおりです。

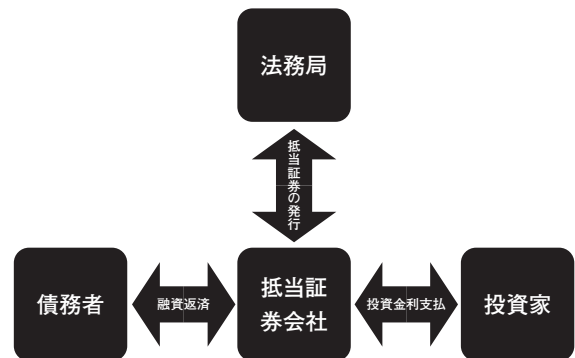
- 形状、規模、現況の利用状況が異なる複数の画地から構成される土地の対象不動産の確定が曖昧なまま、画地別個別的要因の分析及びそれを踏まえた鑑定評価方式の適用を行うことなく評価を行った。
- 急傾斜地の山林が大部分で、宅地分譲の想定が曖昧で実現性に係る十分な分析を行うことなく評価を行った。
- 具体的な裏付けがないまみりリゾートマンションや店舗の立地を想定し、合理的な理由のない増価修正を行うなど、合理的根拠のない鑑定評価を行った。

### 4. 抵当証券担保評価事案

#### ① 抵当証券制度とは

抵当証券とは、不動産を担保にした貸付債権を小口化したものです。不動産を担保とした貸し付け債権があるときに、法務局が、申請により抵当証券を発行して小口化するというものです。

その仕組みは下記のとおりです。



抵当証券の利点としては、下記の事項をあげることができます。

- 債務者は固定金利で長期の資金を調達することができます。
- 銀行はリスクの高い債権を抱える必要がなくなる。
- 投資家は高い金利を長期間得られる。

#### ② A 抵当証券会社のゴルフ場評価の実態

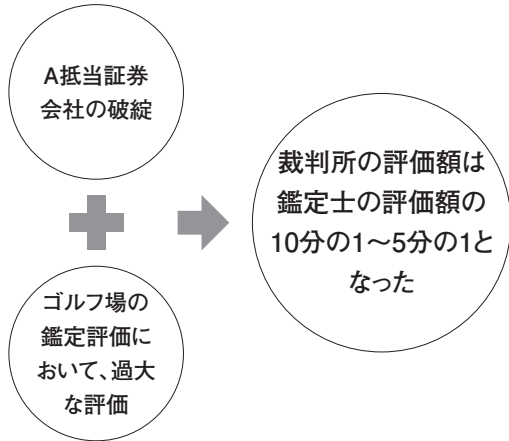
A 抵当証券会社が、破綻し、多くの個人投資家等が損失を被る事になりました。そして、抵当証券の担保不動産となっていたゴルフ場は鑑定評価額の10分の1から



5分の1でしか売却できない事実が発覚しました。

その後の裁判では、抵当証券の販売に直接かかわったわけではない不動産鑑定士の責任を明確に認定しました。

その実態を図示すれば下記のとおりです。



### ③懲戒処分による指摘事項

不動産鑑定評価書には、多数の問題が指摘され、懲戒処分が行われました。その指摘事項の一部を抜粋すれば、下記のとおりです。

- ゴルフ場の市場概況全般、特に、バブル期以降のゴルフ場経営の悪化等の状況の変化の分析を行わなかった。
- ゴルフ場用地の素地価格を求めるときに、高額の事例を中心に採用して比準し、また、実現性の乏しい住宅開発を想定して開発法を適用し、過大な素地価格を求めた。
- 十分な根拠なく、非現実的な経費率や低い利回りを用的、過大な収益価格を求めた。
- 常識的な水準を大きく超えた鑑定評価額を求め、特にゴルフ場についての低価格水準の取引や破綻が目立ってきた平成12年及び平成13年に、市場性の吟味を全く行わず、平成7年から平成8年とほぼ同水準の鑑定評価額を示した。

## 5. 再発防止の取り組み

### ①価格等調査ガイドラインの策定

当該ガイドラインは、平成21年に策定され、平成26年に鑑定評価基準の改正に伴い改正されました。その主な内容は下記のとおりです。

- 鑑定評価基準に則った鑑定評価と鑑定評価基準に則らない価格等調査の峻別
- 業務の目的と範囲等の確定に係る確認書の作成
- 業務の目的と範囲等に関する事項の成果報告書への記載

### ②処分基準の明確化

下記のとおり、処分基準の整理と明確化が行われ、監督処分の適正化がはかられました。

#### (不動産鑑定士に対する基準)

不当鑑定・違反行為	処分
故意に不当な鑑定評価を行った場合	登録消除 業務禁止 注意
守秘義務違反・登録義務違反をした場合	登録消除 業務禁止
相当の注意を怠り不当な鑑定評価を行った場合	業務禁止 戒告 注意

#### (不動産鑑定業者に対する基準)

不当鑑定・違反行為	処分
鑑定士が処分を受けた場合において、鑑定業者に帰責事由があるとき	登録消除 業務禁止 戒告

### ③モニタリングの実施

国土交通省は不動産鑑定評価の適正化の確保と制度の信頼性の維持向上をはかることを目的として、不動産鑑定業者を対象とする立入検査を実施しています。

この検査は、原則として、検査官が業者の事務所を訪問し、業者の責任者から業務の実態についての聴取を行うとともに、鑑定評価書の写し等の提出を求め、それらを審査することにより行われています。また、日本不動産鑑定士協会連合会では国土交通省が行うモニタリングにて行政指導を受けた会員を対象に、本会がモニタリングを実施するため、行政指導があった事実の連合会への報告義務を求めています。

### ④依頼者プレッシャー通報制度

日本不動産鑑定士協会連合会では、依頼者プレッシャー通報制度を策定し、依頼者からの不適切な業務関与の排除を図っています。

依頼者プレッシャーとは、鑑定評価の主体が鑑定評価額を決定する過程においてまたは、決定した鑑定評価額に対して、それ以外の評価結果等へ誘導するような依頼

者の圧力をいいます。

日本鑑定士協会連合会は依頼者プレッシャーの存否について会員に対する定期的アンケート調査の実施及び結果の公表をしています。依頼者プレッシャー通報制度により通報があった場合、その事実確認、依頼者への照会もしくは通知、または依頼者名の公表をするものとされています。

## 6. 鑑定評価制度の維持発展のための提言

私は鑑定評価制度の維持発展を考えると、現状の対応策では十分とはいえないのではないかと考えます。つきましては、下記の事項を提言させていただきます。

### ①新たな監督機関の創立。

旧国土庁のような、公共事業とは一線を引いた中立的組織がいいと考えます。

### ②確認書・委託契約書・鑑定評価書を監督機関に提出することを義務化する。

### ③監督機関は公正取引委員会と連携しダンピング受注を防ぐ。

### ④各鑑定士協会は、鑑定報酬の目安をホームページで公開する。

鑑定報酬の目安が判らないことが、依頼のハードルを高くしていると考えます。

### ⑤発行後5年で、鑑定評価書を公文書に準じて公開する制度を創設する。

### ⑥業者内プレッシャーに防止策を講じる。

業者による所属鑑定士への圧力に関する視点も無視できないと考えます。

### ⑦処分基準における業者責任の強化を図る。

現状は鑑定士へ責任が偏りすぎと考えます。

### ⑧不動産鑑定士の資格証明カードを創設し、確認書交付時における提示義務を課す。

鑑定条件等に鑑定士が責任持つことを明確化するためには必要と考えます。

### ⑨不動産の鑑定評価は適正な価格の形成に資することが前提であり、顧客満足度を優先するものでないことを、再確認する。

## 7. 最後に、不動産鑑定士の方へ

不祥事に学ぶことは、愉快なことではありません。しかし、「愚者は経験に学び、賢者は歴史に学ぶ」という言葉もあります。過去の事件を直視することは大事なことと考えます。なにより、不動産鑑定士のなかには、裁判や処分により、多額の損害賠償責任を負ったり、転職を余儀なくされたり、また生命を失ったりした方もいらっしゃいます。そのような方の無念の思いにこたえるためには、鑑定評価制度の一層の適正化に取り組むことが必要と考えます。



# 不動産マーケットの今後 ～外資の目線から～



ジョーンズラングラサル株式会社  
不動産鑑定士 山崎 健二

## 最近の不動産市場について概括する

### [投資マーケット]

福岡市のオフィスビルのCapRateは天神のSクラスビルで3.2%、賃貸マンションの場合は赤坂・葉院のプライムエリアで3.3%、物流施設はダブルランプで3.4%といったところである。投資家としては福岡では4%回る物件を取得したい希望はあるものの、実際に取得しようと思えばどのアセットでも軒並み3%台に突入している。CapRateの動向は、殆どのアセットでステイ、横ばいとなっているが、賃貸マンションは明らかに低下傾向にある。表面で4.5%、NOIで3.6%が標準的。東京の利回り水準と遜色ない水準なので、投資家にとって福岡を取得する魅力は少ないが、それでも福岡市の発展性から投資クライテリアに新たに福岡市を加える投資ファンドは多い。

### [賃貸マーケット]

#### ①オフィス賃料

福岡市は天神ビッグバンで100年に一度という建て替えが実施されている。相次いで近代的なビルが供給されているが賃料はどこをとっても一律的に坪30000円だ。

今後の新築ビルの計画を大量供給を見ると、供給過剰に陥って空室率の拡大と賃料下落を惹起することが必至だが、値崩れを起こさないために、フリーレント6月、段階賃料等を駆使してなんとか募集賃料坪30000円を堅持しようとする動きがみられる。現実には、実質賃料(定期借家期間5年の平均賃料のことを不動産業界では実質賃料と呼ぶ、鑑定の実質賃料とは概念が異なるので注意)はすでに25000円を割っていると言われる。

#### ②レジ

1DKの賃貸マンションの賃料は、数年前まで月額7万円だったものが今や8万円を超えており、3年間で10%以上レジの賃料は上昇している。足元では政

令市の中で一番賃料上昇率が顕著な都市となっている。これまで福岡は坪1万円の賃料がなかなか取れない、1万円の壁が立ちはだかると投資家を悲観させてきたが、ここにきて新築物件の賃料は坪1万円に乗ってきた。中には坪2万円、月額家賃80万円という高額物件も出現している。福岡市は高級賃貸マンションの供給ラッシュになっている感がある。ただ、全国的にみると東京のレジ賃料の上昇がここにきて明確になっており、分譲マンションの販売価格が1億円超え(23区の平均)している中で、給与取得者はマンション購入を断念して一斉に賃貸に切り替えたことが、東京の賃料上昇の最大要因になっている。東京と福岡、この2都市がレジの投資市場を牽引している。

#### ③都心商業

賃料が上昇しているとまでは言えないが、インバウンドの回復傾向を受けてドラッグが高い賃料で出店するケースが増えている。百貨店の売上高も好調なので店舗賃料はステイから上昇局面に移行すると見られる。すでに東京では高級ブランドの売上高が急拡大しており、銀座や表参道のハイストリートの賃料は坪30万円以上に上昇、コロナ前の2019年の水準を凌駕している。

### [開発動向]

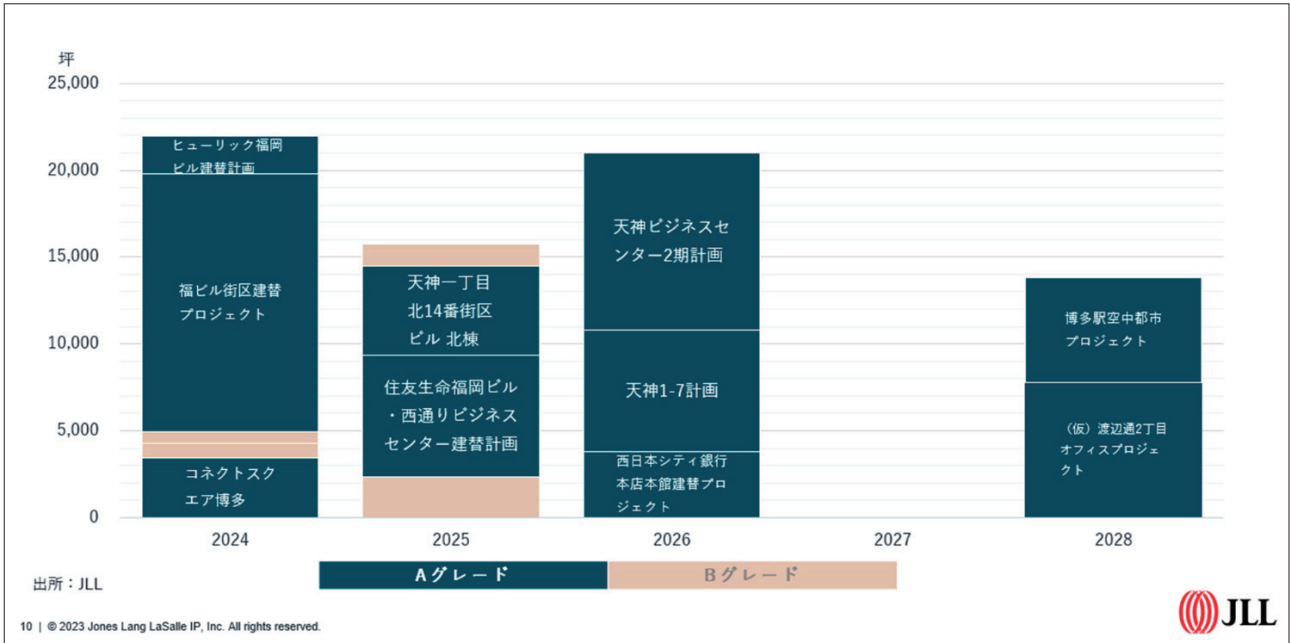
#### ①福岡市都心部

天神ビッグバンで今後も大型案件の竣工が予定されており、概ね【図1】(次頁)のとおりである。

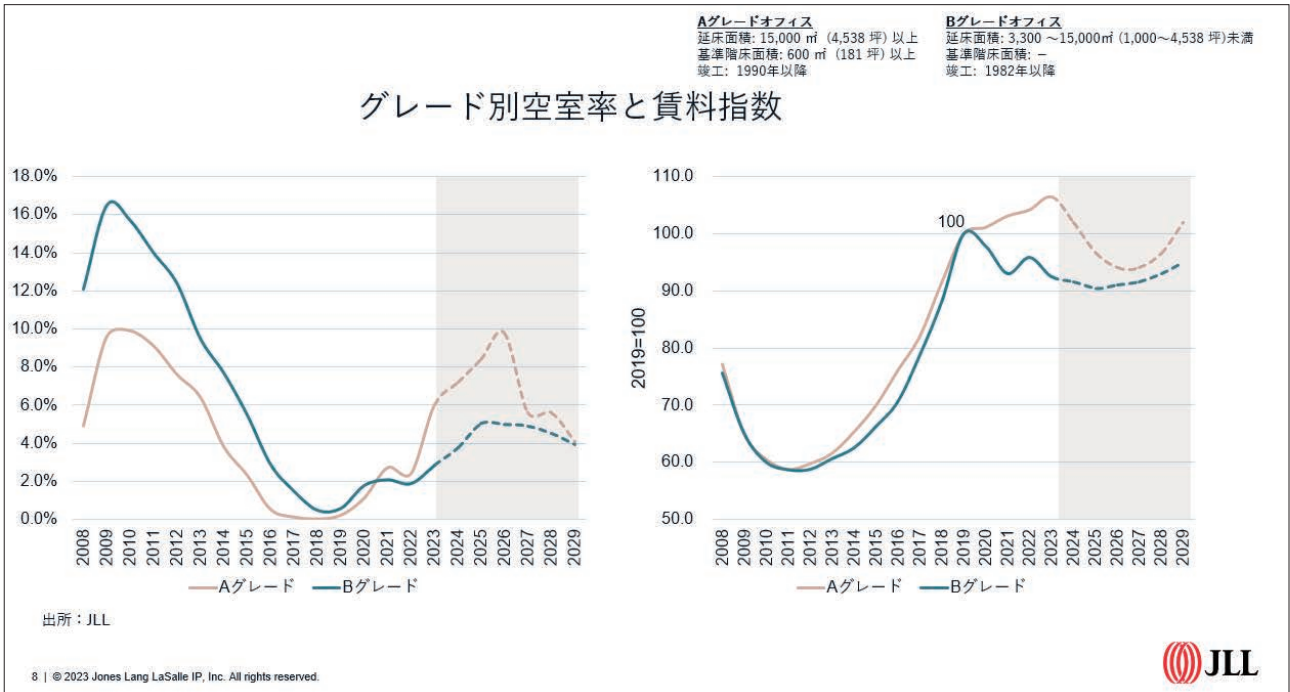
これにともなって空室率は10%まで上昇し、賃料も10%程度下落するとJLLでは予測している。

ここに掲載していない物件でも、例えばパルコの建て替えや新天町の建て替えによって25階建ての複合ビルが出現するほか、水鏡天満宮跡地でも大規模な法定再開発事業が予定されており、爆発的なオフィスビルの供給が予定されている。【図2】(次頁)

【図1】今後の大量供給(2024-2028年)の行方



【図2】2024年以降の見通し



②都心部以外

九州大学の箱崎キャンパス跡地の開発、こども病院跡地、家庭裁判所跡地等が注目されている。九州大学箱崎キャンパス後については、7年間縛りと言われる優先出資持分を7年間、第三者に売却できない縛りがあることから、巨額の資金を持つ不動産投資ファンドが

出資して開発に関与することができない建付けになっており、この点が事態を一層難しくしている。提案企業グループの具体的中身は不明だが、インターナショナルスクール(英国のザ・ナインを誘致できるか)や大学の誘致(福岡市立大学を創設するでもよいが)が含まれているかどうか注目している。



# どうなってるの!?!日本経済

## ～不動産鑑定士による

## 一般的要因(経済的要因)についての試論～



不動産鑑定士大坪嘉章事務所  
不動産鑑定士 大坪 嘉章

### 1. 問題意識

不動産鑑定士が土地建物の価格なり賃料を求めるに当たっては、いわゆるトップダウンアプローチによって真の価格に迫ります。つまり、対象となる不動産の個性とかその不動産の属する地域を分析する前提として、一般的要因と言って、一般経済社会における不動産のあり方及びその価格の水準に影響を与える要因を分析します。一般的要因は気象の状態、地勢の状態などで例示される自然的要因、インターネット、スマホの普及に関わるような情報化の進展の状態やタワーマンションの需要増大に関わる生活様式等の状態などで例示される社会的要因、貯蓄、消費、投資や財政、金融の状態などで例示される経済的要因、税制の状態、不動産取引に関する規制の状態などで例示される行政的要因の4つに大別されますが、この中でも、経済的要因については、不動産鑑定士試験の論文式試験で経済学が試験科目にあるように、かなり重要な要因と考えますので、今回のテーマとさせていただきます。

### 2. 現状把握

#### ● 景気動向～短期の視点～

内閣府・月例経済報告の今回のプレゼンの直近(2023年3月)のものですが、「景気はこのところ一部に弱さがみられるものの、緩やかに持ち直している。先行きについては、ウィズコロナの下で、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待される」となっています。また、日本銀行の「全国企業短期経済観測調査」いわゆる日銀短観の今回プレゼンの直近までのものについても、中小企業の製造業がマイナスですが、全てプラスの値となっており、政府・日銀の指標をみると直近そんなに悪くないという感想になるかと思います。

#### ● 失われた30年と言われてるけど、実際どうなの？

##### ～長期の視点、国際比較～

ここで日本だけでなく、各国の長期のデータを比較してみたいと思います。United Nationsの「National Accounts (AMA)」によると2001年と比べた2020年の日本の名目GDP(国内総生産)は1.16倍なのに対して、アジア・オセアニア地域で低くても韓国が3倍、インド、タイ、ニュージーランド、オーストラリア、マレーシアが4倍前後、中国、インドネシアは5倍以上となっています。北中南米地域では、低くても米国、カナダで2倍前後、チリ、ブラジルで3倍前後となっています。欧州地域では、低くてもイギリス、イタリアで1.6倍強、スウェーデン、スペイン、ドイツ、フランス、ポルトガルで2倍前後となっており、ここ20年でみても日本の経済成長の度合いが相当低くなっています。

2000年から2017年まで名目GDPの記録が取れる成長率が低い国のワースト5位をみると、1位リビア、2位ソマリア、3位シリア、4位日本、5位ガンビアとなっており、日本以外の4か国はこの期間中に内戦を経験しているため、日本は経済成長率が内戦国並みに低い異常な状態にあるかと思います。

#### ● 人口減少していることが景気に悪影響なの？

##### ～国際比較～

人口減少しているから経済成長し辛いという説をよく耳にしますが、IMFのデータによると1999年比で2018年は日本は人口が1.00の横ばいとなっており、この間の実質GDP成長率は年率1%を切る水準となっています。同期間で人口比1未満すなわち人口が減少している国は何か国かありますが、各国の同期間人口比、実質GDP成長率(年率)はそれぞれセルビア0.92、3%強、ベラルーシ0.95、5%、ポーランド0.98、4%強、ロシア0.99、4%で、各国とも人口が減

少していても経済成長しており、人口減少が経済成長を阻害しているとは言えない状況が窺えます。

● 各国年収・家計最終消費の国際比較

GDP と関連が強い平均年収、家計最終消費支出の各国データも見てみたいと思います、

IMF のデータになりますが、平均年収は 2001 年比で 2020 年の日本はほぼ横ばい（1 倍）なのに対して、アジア・オセアニア地域では韓国、ニュージーランド、オーストラリアはほぼ 2 倍になっています。北中米地域では同期間で米国、カナダで 1.5 倍前後、メキシコで 2 倍強となっています。欧州地域では低くてイタリアの 1.3 倍、ドイツ、フランスは 1.5 倍前後となっています、ちなみに、人口が減少しているポーランドでも 2 倍強となっています。

同じ IMF のデータで家計最終消費支出についても 2001 年比で 2020 年は日本はほぼ横ばい（1 倍強）なのに対して、アジア・オセアニア地域では、低くても韓国で 2.5 倍、その他これまで見てきた各国は 3 倍以上です。北中米地域では、米国、カナダで 2 倍前後、チリ、ブラジルで 3 倍前後です。欧州地域では低くても、イタリア、イギリスで 1.5 倍強、フランス、ドイツで 2 倍弱となっており、年収と消費の正の相関が当然のように表れています。

3. ベストプラクティス～経済政策の良否～

● 景気と経済政策の関係～財政政策と金融政策～

これまで見てきたように日本の経済成長率は他国に比べて著しく低い、それも少子高齢化（人口減少）がその主要因ではないようだと考えられます。経済成長が緩慢なので、平均年収も消費も増えないことも見てきました。そこで、日本の景気を良くして、経済成長させる方法はあるのかということを考えたいと思います。マクロ経済学では財政政策、金融政策という景気対策のツールが標準的です。

● 財政政策の現状～国際比較～

財政政策は「政府によって担われ、不況からの回復には、政府支出の拡大や減税が行われ、景気の過熱を冷ますためには、政府支出の削減や増税が行われる。」というものです。

ここでは政府支出の国際比較をみてみたいと思います。IMF のデータで、2001 年比で 2020 年政府総支出は日本でもコロナ禍で少し増えてますが約 1.2 倍です。アジア・オセアニア地域では低くてもニュージーランドで 3 倍弱、オーストラリア、マレーシアで 3 倍強、韓国、タイで 4 倍弱です。北中米地域では低くても米国、カナダで 3 倍弱、メキシコ、チリで 5 倍前後です。欧州地域では、低くてもイタリアで 1.5 倍強、ドイツ、フランスで 2 倍弱になります。

世界的にみても日本の政府支出が相当低い水準ということで、不況（経済成長率が低い）にも係わらず政府支出の水準が適正な規模より小さい可能性が指摘できると思います。実際に、数量政策学者の高橋洋一氏は需要が十分にあれば達成可能な GDP（潜在 GDP）に対して、実際の GDP は 2021 年第 4 四半期時点で年間 35 兆円～ 50 兆円足りていないという試算をしており（いわゆる需給ギャップ）、この規模の政府支出増が求められているかと思えます

ここで政府支出を増やし過ぎると債務が大きくなり財政状態を悪化させるのではという懸念の声もあるかと思えます。政府債務についても IMF データの国際比較をしたいと思います。2001 年比で 2020 年の一般政府総債務は 1.8 倍となっていますが、アジア・オセアニア地域では低くてもタイが 3 倍弱、その他の国は 4 倍以上、中国、インド、オーストラリアは 8 倍以上です。北中米地域ではカナダで 3 倍弱、米国で 5 倍です。欧州地域では、スウェーデン、イタリア、ドイツは日本と同水準ですが、フランスは 3 倍、イギリスは 6 倍弱です。財政状態の良し悪しを国債金利で見てみたいと思いますが、日本は 2022 年 5 月末時点で 1% を切る水準になっているのに対して、アジア・オセアニア地域ではニュージーランド、韓国、オーストラリアは 3% 前後、北中米ではカナダ、米国で 3% 前後、欧州地域ではフランスで 1.5%、イギリスで 1.9% で 0% 台は日本以外無いということで、財政政策を実施する余力は日本はまだあるかと思えます、

● 金融政策の現状～米国との比較～

一方の金融政策ですが「中央銀行によって担われ、通常は特定の利子率（「政策金利」）を目安として、経済に出回っている貨幣の量（「貨幣供給量」）を調節する。不況やデフレの時は、貨幣供給量の増加を



目指して金融緩和を行い、景気が過熱してインフレの時は、貨幣供給量を減らすために金融引き締めを行う。」というものです。日銀がコントロールする貨幣供給は具体的には市中に出回っている現金と日銀当座預金を合わせたマネタリーベースになります。第2次安倍政権下のアベノミクス政策で異次元金融緩和が実施された際に米国の連邦準備銀行（FRB）の供給するマネタリーベースを上回る勢いで日銀は貨幣供給をしており、また、国債金利で見た通り、その利率（要求利回り）も世界的に低いことも考慮すると、金融政策については緩和策が十分に実施されている様子が窺えます。

#### 4. 結びにかえて

最後に今後考えらえるシナリオについては、総じてやや悲観シナリオの確率が高いように思います。財政政策については、現状の岸田政権が異次元の少子化対策や防衛費増額のために実質的な国民負担増の動きが報道されていますので、先ほど申し上げた需給ギャップがどちらかという方向に行っているかと思えます。いわゆる緊縮型の財政政策になりますので、GDPが成長しづらい状況になるかと思えます。円安が進んでいる上に、海外インフレになっていて、原油、原材料などの輸入品の値上がりによるコストプッシュ型のインフレが日本国内で進んでおりますので、購買力が下がって、消費が伸びずに景気が回復しづらい状況が続くように思います。こうした日本の経済政策についてこうした日本の財政政策については、ノーベル経済学賞を受賞したジョセフ・E・スティグリッツ氏（米コロンビア大学教授）は「日本の財政再建は（政府・日銀の）「統合政府」で見ればもう達成されている」「財政再建のために消費税増税を急ぐな」と述べています。また、ポール・ロビン・クルーグマン氏（ニューヨーク市立大学大学院センター

教授）は「日本経済がデフレを脱し健全な経済成長をするまでは消費税の増税をするべきではない」「賃上げ税制自体は安倍政権下の2013年度から導入されているものです。ですから賃上げの実現を望める政策とは言えず、（現政権は）何もやっていないに等しいでしょう。」と述べています。

金融政策については、本プレゼンの時点では緩和策継続でしたが、輸入価格上昇によるコストプッシュインフレへの対応もあり、2024年3月いわゆるマイナス金利解除が実施され、やはりGDPが成長しづらい方向に動いているように思います。金融政策については、少し長い目線でみると1990年前後、バブル経済の時に物価水準が上がっていないのに不動産価格が上昇しているということで、政策金利を上昇させて、その後の長期の経済停滞になり、2007年前後のリーマンショック時も金融緩和をせず、円高を放置してしまい日本の工場が海外に移転してしまったわけですが、2013年の第2次安倍政権以降は頑張って金融緩和をして、直近のマイナス金利解除に至っています。

一方の財政政策については、1997年の消費税増税前までは年々政府支出の規模をコンスタントに増やして、うまくやっていたと思いますが、その時の増税以降は国民には非常に辛い政策になっているのかなと思います。金融政策と財政政策が双方良好な状態というのがここ30年で無く、どちらかが良好で、どちらから厳しい状態でしたので、なかなか自律的な経済回復とならない状態が続いているように思います（本稿作成時は双方とも厳しい政策環境にあるかと思えます）。

個人的には、自民党議員を中心に「責任ある積極財政を推進する議員連盟」という団体で100名以上の方で活動を活発にされているようですので、そうした議員の方々が増えて拡張的、緩和的な政策環境になることを願っています。

# 長崎駅前再開発と地価動向



【研究者・発表者】

不動産鑑定士坂口事務所  
不動産鑑定士 坂口 太一



【研究者】

(有)北島不動産鑑定所  
不動産鑑定士 北島 宏昌



【研究者】

田平不動産鑑定  
不動産鑑定士 田平 和史



【研究者】

(有)中村不動産鑑定所  
不動産鑑定士 中村 圭吾



【研究者】

長崎総合鑑定(株)諫早事務所  
不動産鑑定士 山内 邦彦

## 1. はじめに

長崎は県庁や市役所の移転、西九州新幹線の開業、長崎駅前の大規模再開発、スタジアム開発等により街の姿が大きく変わり、現在100年に1度の変革期にあると言われている。そのような中、私たち長崎の不動産鑑定士の大きな関心は「長崎の街の中心がこれまでの場所から移り変わるのか否か」という点にある。今回は他の都市で同様のまちづくりの変革が行われた事例を参考として、長崎の将来予想を考察した。



稲佐山から見た長崎駅

長崎駅は2022年9月に西九州新幹線(武雄温泉ー長崎間)が開業し、2023年11月には商業施設やオフィス、ホテルから構成される新駅ビル「アミュプラザ長崎新館」が開業した。さらに2024年10月にはジャパネットホールディングスによるサッカースタジアムを中心とした複合施設「長崎スタジアムシティ」が駅徒歩圏に開業予定である。



長崎スタジアムシティ完成予想図

## 2. 浜町と長崎駅

浜町は「浜んまち」の愛称で親しまれる長崎の代表的な商店街が存し、江戸時代から長崎の商業の中心として栄えてきた旧来からの中心商業地である。



浜町アーケード

長崎の最高価格地点は、過去から現在に至るまで中心繁華街である浜町アーケード内にある。長崎駅は浜町から直線距離で約1.1km離れており、周辺に商業施設も少なかったことから、地価は浜町優位の状況が続いてきた。しかし、現在は長崎駅前再開発や西九州新幹線開業の効果で、浜町と長崎駅前の価格差はかなり縮小している。【図1】

## 3. 他都市の地価動向

他の都市で新幹線駅が開業又は駅前大規模再開発があった場合における駅前と旧来からの中心商業地の地価動向を調査した。



(1) 鹿児島

鹿児島中央駅が新幹線終着駅でもあることから、長崎駅と似た状況にある。鹿児島中央駅前と「天文館」の価格水準は拮抗した状況にある。【図2】

(2) 熊本

熊本駅前が再開発により発展しているが、現状は「下通」の集客力と価格水準が圧倒的に高い状況である。【図3】

(3) 福岡

博多駅と「天神」において、大規模な再開発が同時に進行し、各々成功しているため、地位の逆転は起きていないものの、博多駅の価格水準が伸長し、天神に迫る状況となっている。【図4】

(4) 大分

駅前の再開発により「中央町」との価格水準はすでに逆転しているが、両地区は距離が接近しているため、一体として発展している。【図5】

(5) その他(金沢・名古屋・高松)

金沢の「香林坊」、名古屋の「栄」は江戸時代から続く中心商店街であり、最高価格地としての地位に長くあったが、近年の駅前再開発や新幹線開業効果により、その地位を駅前の地区に奪われている。

高松は旧来の中心商業地である「丸亀町商店街」が大規模な再開発(※)で復活し、駅前の価格水準を再逆転した全国的にも珍しい例である。【図6】

(※) 第三セクターを設立し、商店街全体を街区毎に再編成し、業種の偏りをなくしながら、モール型SCの様な最新のマネジメントを行った。

4. 長崎の将来予想

(1) 浜町の強みと弱み

浜町は中華街や眼鏡橋等の観光地に近いため、地元客のみならず観光客の取り込みができる。特に長崎くんちやランタンフィスティバル等のイベント時には県内外から高い集客力を誇る。

一方、老朽化した小規模な店舗が多いため、大型商業施設に比べれば店舗面積が小さく、十分な駐車場も確保できていないことから、特に若いファミリー層や女性客を取り込めていない。また、昨今は空

店舗がやや目立つようになっており、ドラッグストアや百円均一ショップ等の出店割合が高いなど個性的な街並みが失われている。

(2) 長崎駅前の強みと弱み

新駅ビルには長崎や九州初進出などの魅力的なテナントが入居し、集客力が強く、客単価も高くなることが想定される。交流人口が増えればさらに好循環になる。また、長崎スタジアムシティが徒歩圏内であることから連携による相乗効果が期待される。

一方、長崎駅前と言われるエリアは西側で浦上川、東側で斜面地に挟まれた狭い範囲であることから、他の都市の駅前のように面的な広がりを展開するには限界がある。また、浜町も同様であるが、十分な駐車場のキャパシティが見込めないため、郊外大型SCとの競争に不安が残る。

(3) 将来予想

以下、4つのパターンを想定した。

A. 長崎駅前が優位になり、浜町と価格水準が逆転するケース

再開発により駅前の交流人口が拡大し、かつ浜町に大きな変化がなければ、駅前が優位に立つと考えられる。歴史が古い街で駅前再開発が行われた場合は、全国的には昨今よく見られる現象である。(例：金沢、大分、名古屋)

B. 浜町優位の状態が続き、価格水準の逆転は起きないケース

駅前再開発によっても交流人口が増えない、または再開発の流れが区画整理事業地区内だけに留まり、周辺に新しい街作りの動きが波及しない等の状況になれば、浜町優位の状況が続く可能性がある。(例：熊本)

C. 長崎駅前と浜町の価格水準が拮抗するケース

長崎駅前の再開発が進展すると同時に、浜町でも新しいまちづくりが始まれば、両エリアにおける需要はともに増大し、地価水準が拮抗し続ける可能性はある。長崎の街全体の均衡のとれた発展のためには最も望ましいケースである。(例：鹿児島、福岡)

D. その他のケース

浜町が高松の丸亀町商店街の再開発のような大規模な再開発を行い、極めて高い成果を出す

ことができれば、長崎駅前よりも価格水準がさらに高くなる可能性がある。

(4) 結論

浜町地区は中華街や眼鏡橋、グラバー園などの観光資源との周遊に適しており、交流人口の拡大に伴い観光客に向けた魅力ある街づくりを行えば、改善の余地はあるように思う。参考になるのは高松市の丸亀町商店街における再開発である。

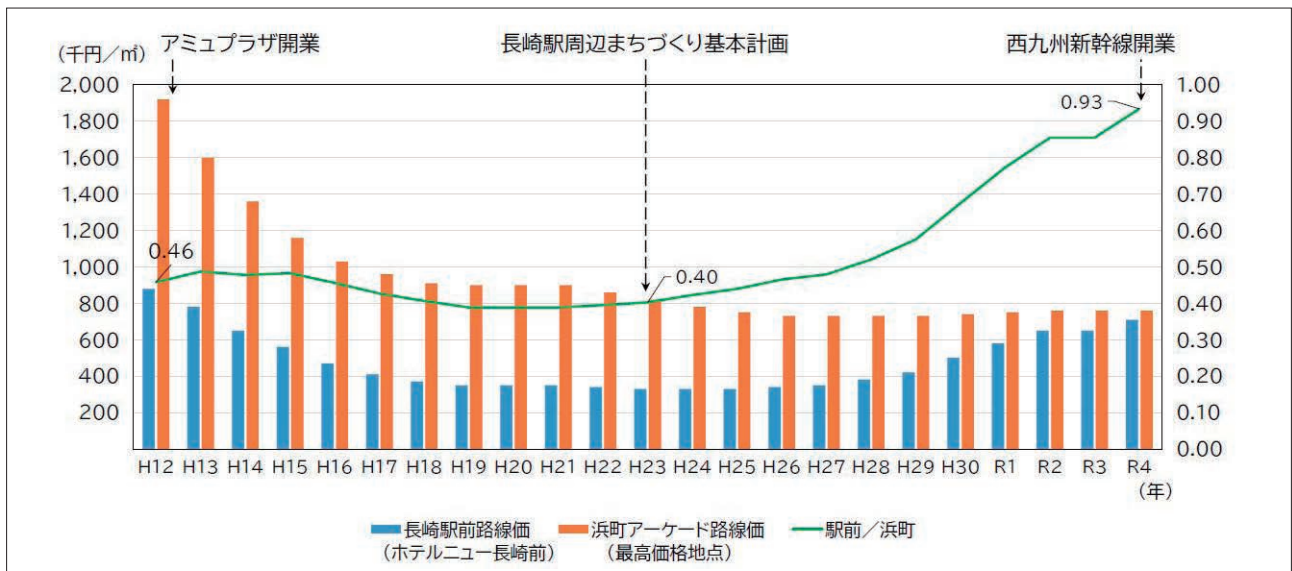
一方、長崎駅前周辺はアミュプラザ新館や長崎スタジアムシティの開業など発展の余地が多い状況で、これら周辺の開発などが進めば発展していくと思われるが、交流人口の拡大が不可欠であり、これが見込めないと頓挫してしまう。

現時点においては明確な方向性が見えづらく、長崎だけでなく、他の都市を含めた動向を今後も注視しなければならない。長崎の不動産鑑定士の中でも意見が分かれているところである。

——長崎駅前開発と地価動向——

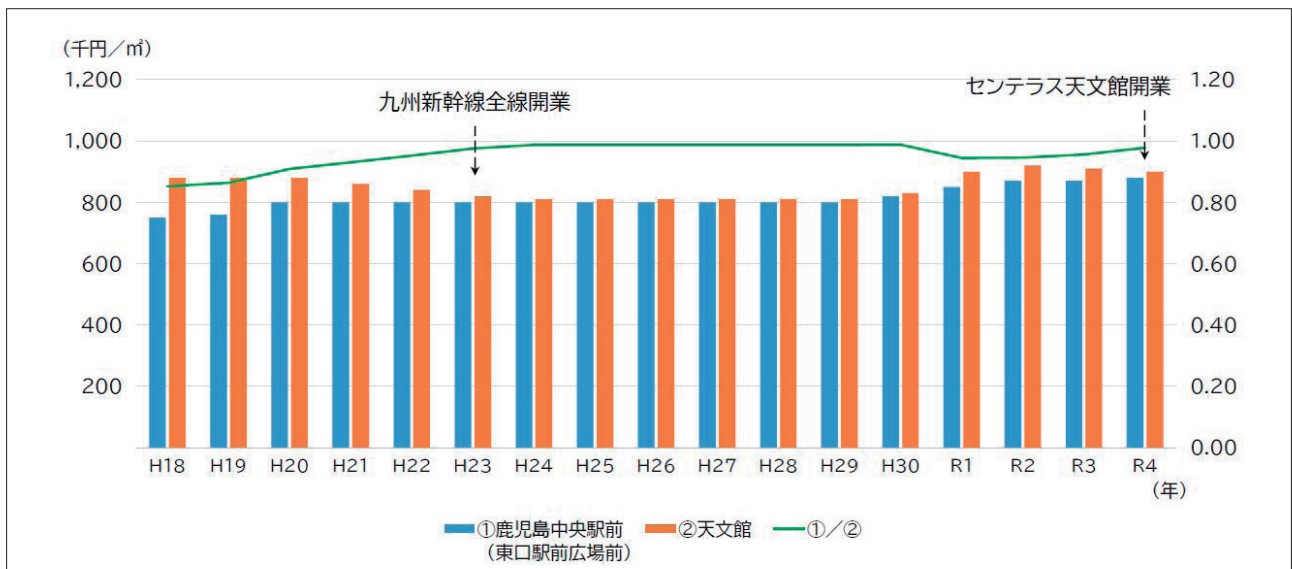
【図1】長崎

相続税路線価(各エリア最高価格)の比較



【図2】鹿児島

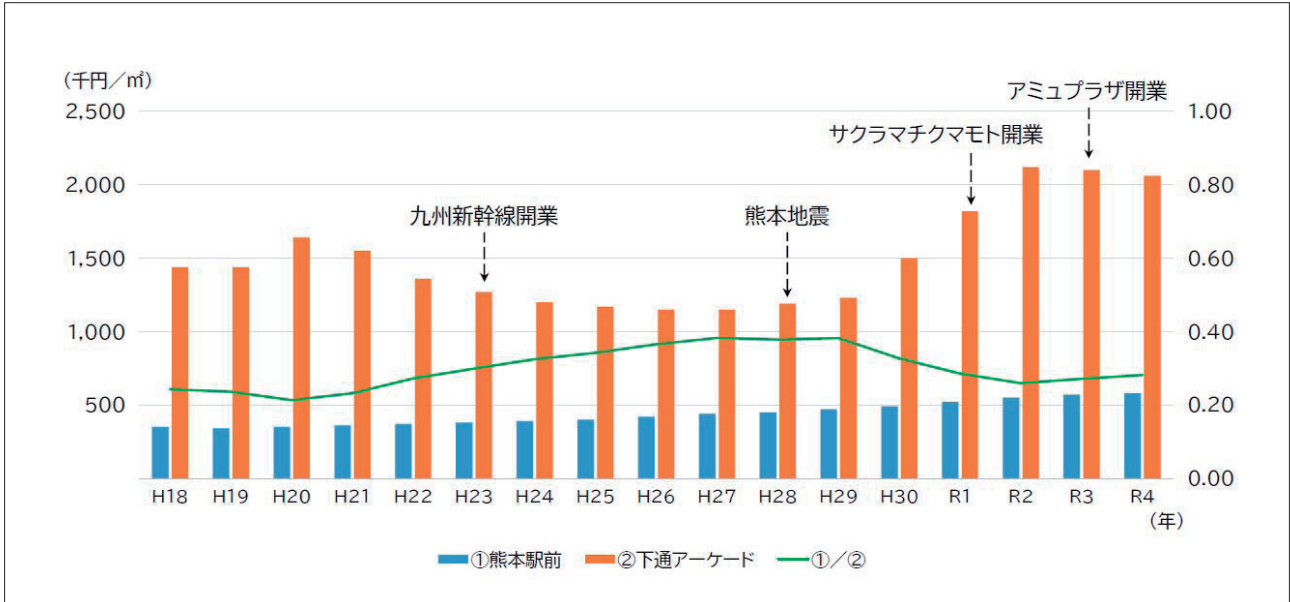
相続税路線価(各エリア最高価格)の比較





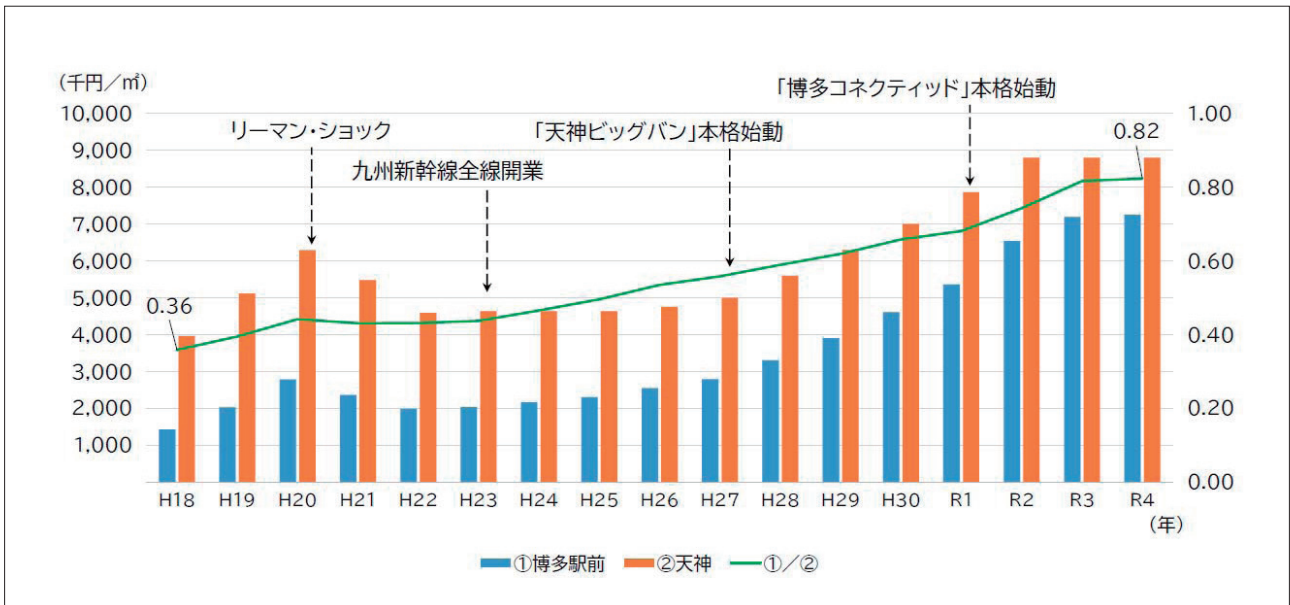
【図3】熊本

相続税路線価(各エリア最高価格)の比較



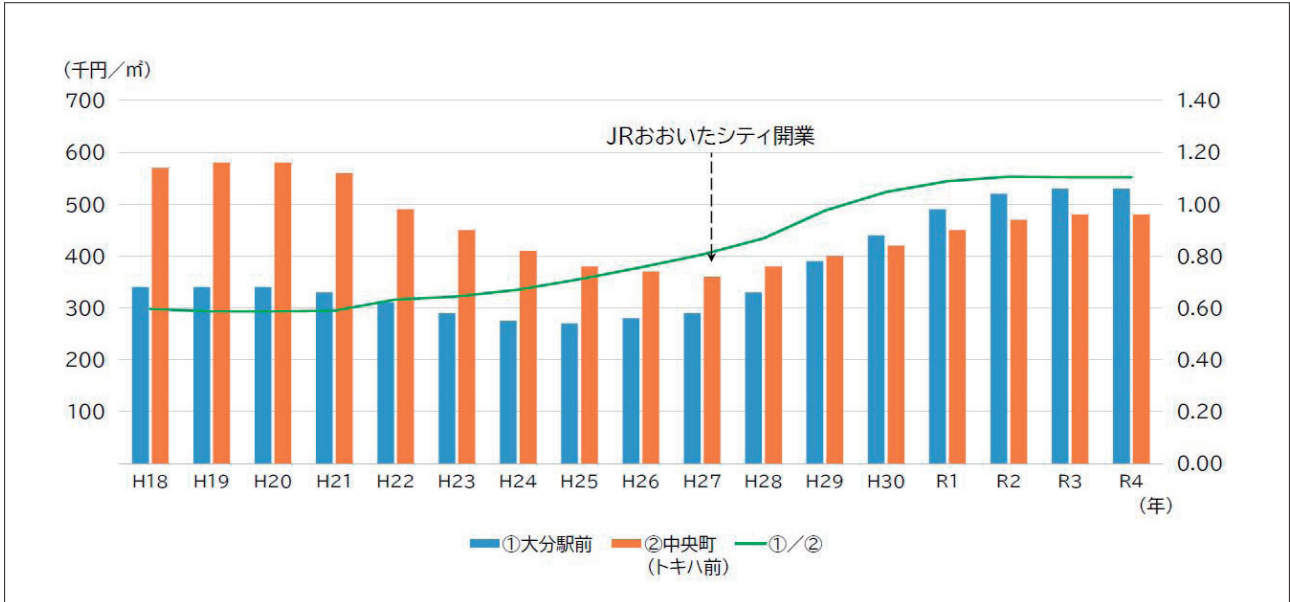
【図4】福岡

相続税路線価(各エリア最高価格)の比較



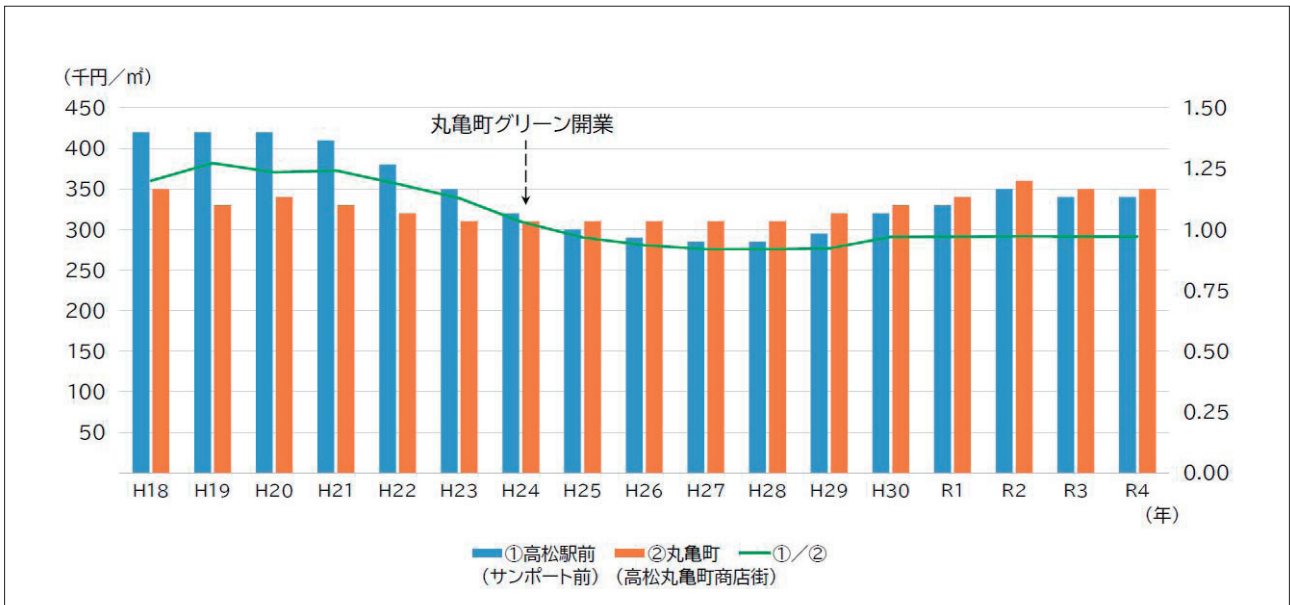
【図5】大分

相続税路線価(各エリア最高価格)の比較



【図6】高松

相続税路線価(各エリア最高価格)の比較



# 自然災害と不動産鑑定士

## ～都市型災害における震災格差率の検証～



(株)三和不動産鑑定所  
不動産鑑定士 園田 修司

【鑑定フォーラム委員会】

笹川鼓委員長・戸取憲正・村坂 亮・山口和彦・大坪嘉章・園田修司

### 【30秒でわかる研究要約】

「都市型」災害の場合、地震の影響を勘案した格差率(震災格差率)の想定する地価の動きよりも早く地価が回復する可能性が高い。

(≡需要が充分にある地域においては、地震による不動産価格への影響は限定的である可能性が高い。)

※震災格差率の有効性を否定するものではないことに留意。

### はじめに

鑑定フォーラムの開催が決まり、熊本県においては笹川委員長を中心とした「鑑定フォーラム委員会」での対応が決定しました。発表の内容については長時間に及ぶ議論を重ねた結果、様々な案が出ましたが、熊本が独自で提供できるものとして「熊本地震と地価との関係」にスポットを当てました。地震から6年が経過しており、被災地の復興がある程度進んだことや、一定のデータ、情報等が得られる状態であったことが、今回の分析が可能になった要因と考えております。

### 研究発表内容

1. 近年の自然災害について
2. 不動産鑑定士出動
3. 自然災害時の不動産鑑定評価
4. 実際に震災格差率を適用した場合の疑問点(問題提起)
5. 震災格差率の検証
6. 総括

#### 1. 近年の自然災害について

##### ①全国の自然災害

【地震】・平成7年1月 阪神淡路大震災

- ・平成23年3月 東日本大震災
- ・平成28年4月 熊本地震

【水害】・平成30年7月 平成30年7月豪雨(広島、岡山、福岡等)

- ・令和元年8月 九州北部豪雨(福岡、佐賀等)
- ・令和2年7月 令和2年7月豪雨(熊本、福岡等)
- ・令和3年8月 大雨(佐賀、福岡、長野等)

→日本国内において、各地で毎年何らかの大規模自然災害が発生している状況にある。

##### ②熊本地震

###### 【前震】

発生日時／平成28年4月14日 21時26分頃

震央地区／熊本県熊本地方

震源の深さ／11km

規模／マグニチュード6.5

管内の震度／震度7：益城町 震度6弱：熊本市東区、熊本市西区、熊本市南区、西原村 震度5強：熊本市中央区、熊本市北区

###### 【本震】

発生日時／平成28年4月16日 1時25分頃

震央地区／熊本県熊本地方

震源の深さ／12km

規模／マグニチュード7.3

管内の震度／震度7：益城町、西原村 震度6強：熊本市中央区、熊本市東区、熊本市西区 震度6弱：熊本市南区、熊本市北区

→益城町、熊本市等の都市部(人口集中地区)において大きな震度を記録し、当該地域での被害の程度も大きかった。



## 2. 不動産鑑定士出動!

不動産鑑定士が自然災害時において支援できる大きな活動は下記の二つである。

- ①自然災害ガイドライン
- ②住家被害認定調査

→具体的な内容、対応に関しては「平成28年熊本地震記録誌」等を参照のこと。

(※ URL : <https://www.kuma-kantei.jp/magazine.pdf>)

## 3. 自然災害時の不動産鑑定評価

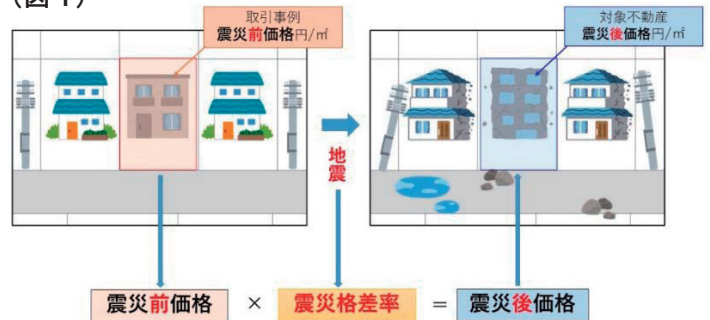
震災後に取引された取引事例を収集することができない地域においても、適切に価格形成要因を分析し、被災地全体の価格バランスを把握する必要があること等から「東日本大震災の被災地における平成24年地価公示実施のための運用指針(公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会)」が示されている。熊本地震においても当該指針に則り、地価公示等の鑑定評価を行ってきた。

この運用指針においては被災地の鑑定評価においては「震災格差率」を用いることが示されている。

### 震災格差率とは?

震災格差率とは、震災格差要因が対象標準地又は取引事例地の価格形成に与える影響の程度を反映させるための率であり、取引事例比較法の適用等において用いられる率である。(図1)

(図1)



## 4. 実際に震災格差率を適用した場合の疑問点 (問題提起)

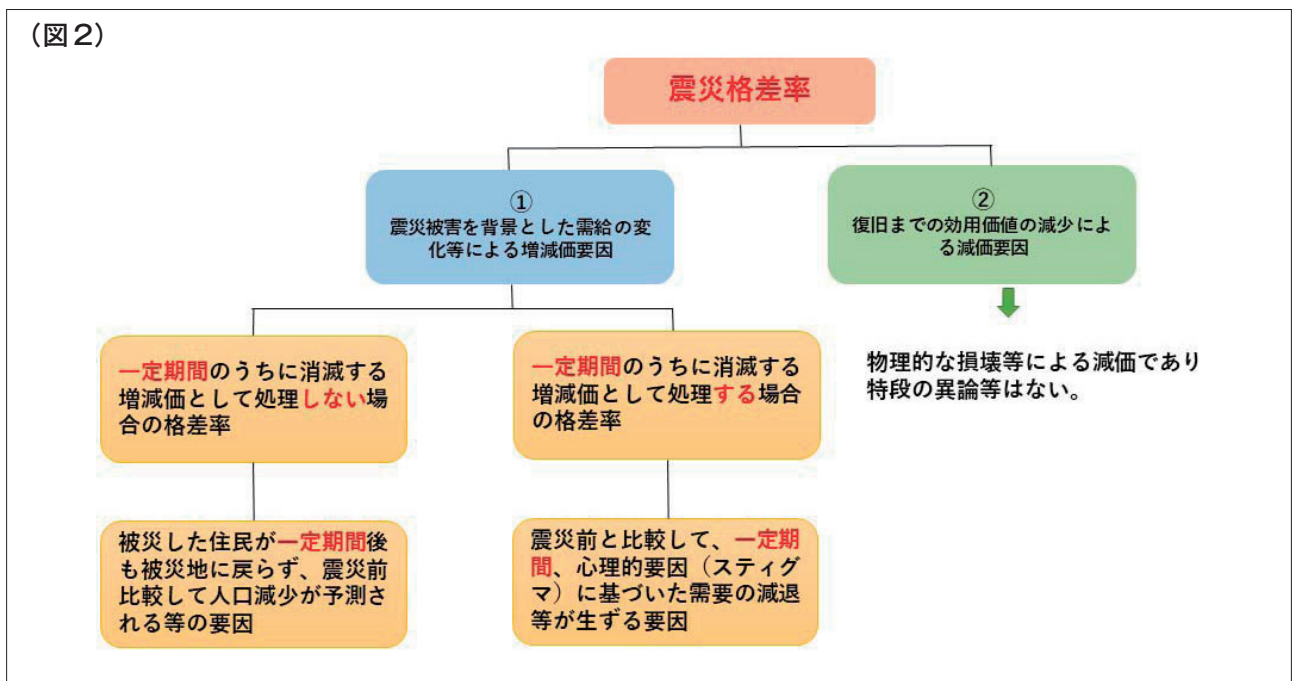
震災格差率の内訳は(図2)の通り(詳細は運用指針参照)となる。

このなかで「②復旧までの効用価値の減少による減価要因」については特段の異論、違和感はない。

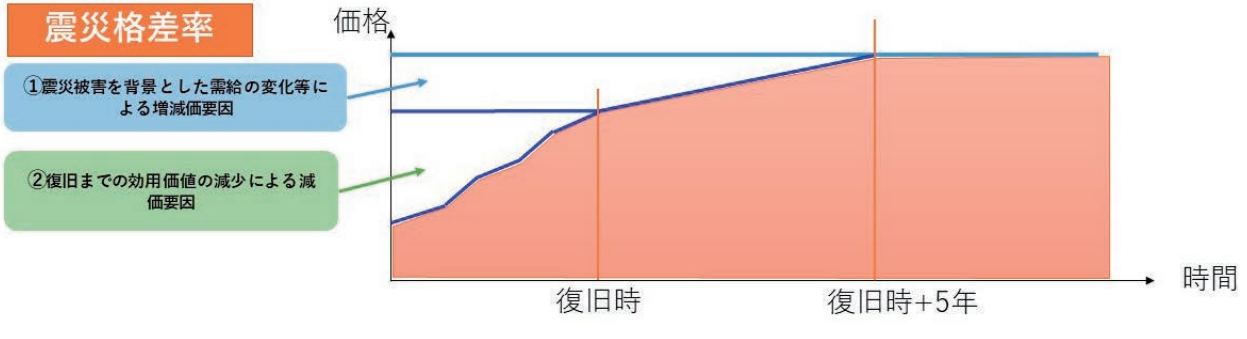
熊本地震の震源地である益城町においては「①震災被害を背景とした需給の変化等による増減価要因」の影響はやや異なる点があったのではないかと疑問があった。

これを図で示すと震災格差率が想定する地価の動きは(図3:震災格差率イメージ)であるが、熊本地震(益城町)による実際の地価の動きは(図4:実際の価格変動予想)ではなかったのかということである。

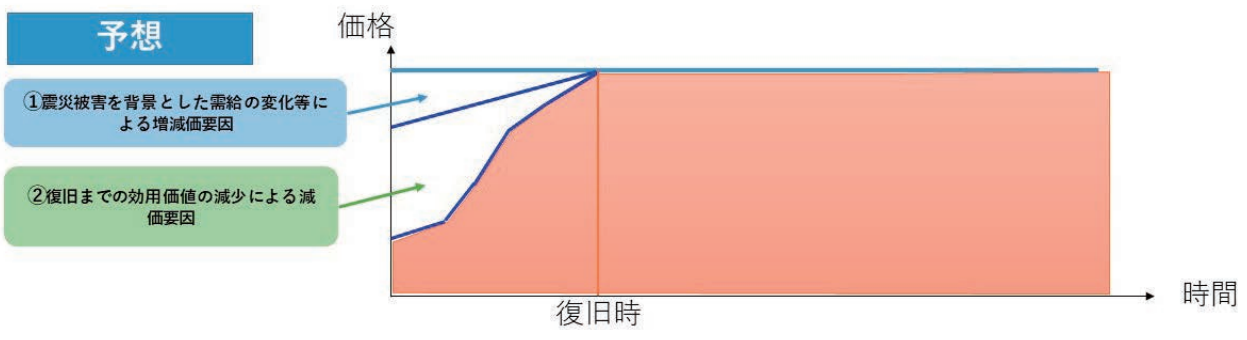
(図2)



(図3：震災格差率イメージ)



(図4：実際の価格変動予想)



### 5. 震災格差率の検証

#### ① 検証方法

取引事例を用いた分析により災害格差率の検証を行う。

[分析前提]

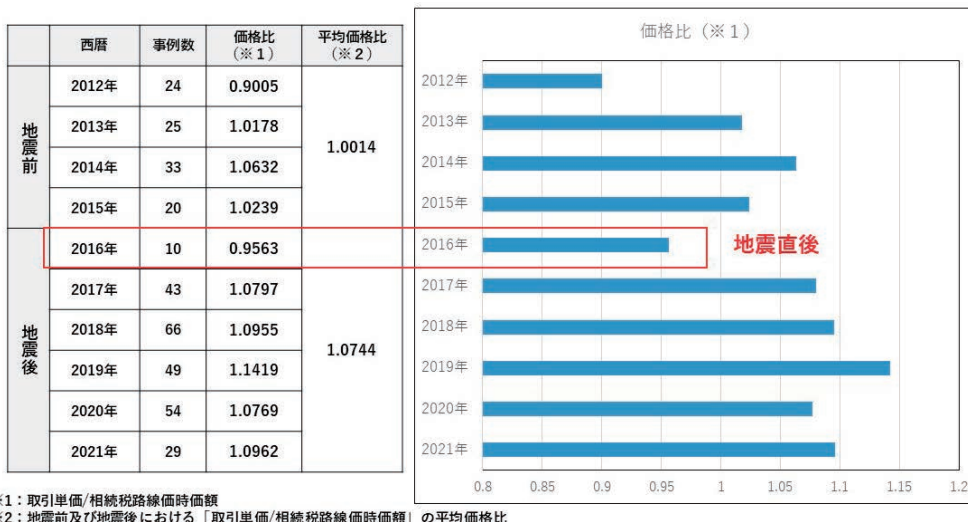
- 震源地及び熊本市に隣接する「益城町」の事例とする。
- 2012年～2021年までに確認できた事例「計353件」を分析の対象とする。

- 相続税路線価の設定があるエリアを対象とする(都市型災害の検証趣旨等含)。
- 相続税路線価時価ベース(相続税路線価を0.8で割り戻した金額)と実際の取引金額を比較するものとする。

#### ② 取引事例による検証結果(図5)

(図5)が検証結果である。価格比が「1」に近いほど相

(図5)



※1：取引単価/相続税路線価時価額

※2：地震前及び地震後における「取引単価/相続税路線価時価額」の平均価格比

続税路線価時価ベースの価格と近似している状態である。

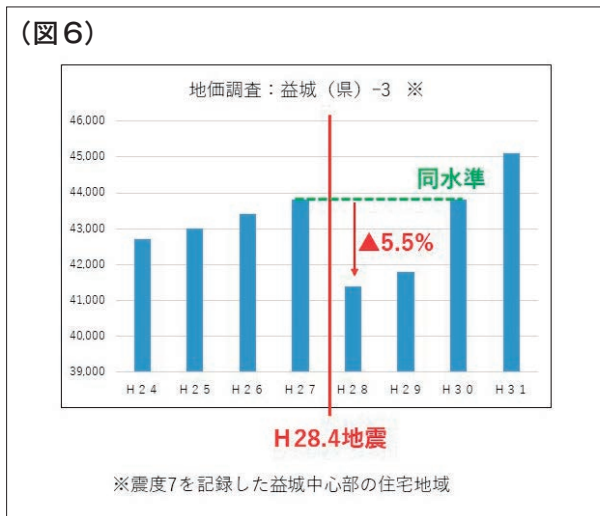
これを見ると以下のことが判明した。

- 地震前は概ね相続税路線価時価ベースで取引されていた(平均価格比1.0014)。
- 地震直後は確かに価格比が一時的に落ち込んでいる。
- 発災後1年を経過した頃より価格比は従前水準を取り戻している。

→都市型災害においては、災害格差率の①である「震災被害を背景とした需給の変化等による増減要因」に規定される「一定期間」について、長期的な年数を考慮する必要はないのではないか。(仮説)

③別の方法による検証結果(地価調査)(図6)

(図6)は地価調査基準地の価格変動である。地震直後は価格の下落が見られるが、約2年後は地震前の価格水準に戻っていることが分かる。



④別の方法による検証結果(DI調査)(図7)

(図7)は地震から約2年半後(平成30年9月時点)のDI調査結果である。益城町は「上昇50%、横ばい50%」となっており、地価は堅調であることが期待されている。

6. 総括

①取引事例水準等を踏まえると、概ね1年程度で取引価格水準等が戻っている。

但し、益城町全体の動向等であり、平均的な動きとして捉える必要がある。

②公的評価である「熊本県地価調査」についても、地震翌年より上昇率はプラスに転じ、価格水準としても2年

後には従前水準に戻っている。

③DI調査においても、住宅地及び商業地共に地震発災後2年程度でDI指数が50%以上となっている。

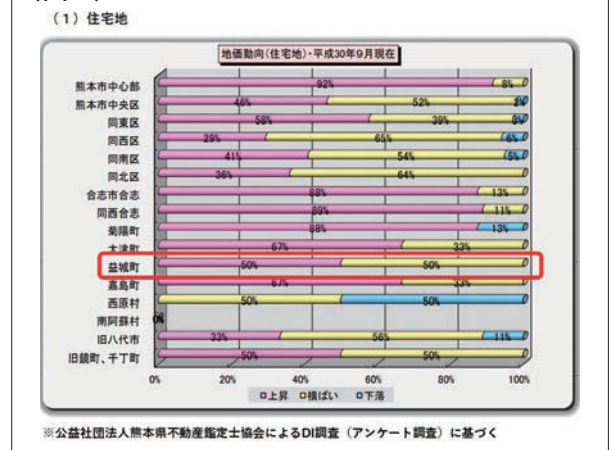
→都市型災害の場合には需要減退期間等は僅少である可能性が高いものと判断する

ただし、サンプル数が少ないことや、買い進みの事情等を排除出来ないこと等検証の限界があることから、本件における事実分析については益城町全体としての地震前後における平均的な地価動向等を反映した「仮説」に留めるものとする。また、取引事例が存しない地震直後の不動産鑑定評価等において、震災格差率の適用は不可欠である。さらに、地域の状況によっては長期的に適用していくべきものであると改めて認識する結果となり、震災格差率の有効性、重要性については揺るがないと考えられる。

おわりに

この原稿を書き始めたのは、2024年の1月からです。2024年元旦、石川県能登地方を震央とする能登半島地震が起きました。熊本県も石川県も地震リスクは比較的低位な地域でした。今回の研修で日本の自然災害をまとめましたが、日本全国で毎年大きな自然災害が起こっている状況です。このような中、不動産鑑定士が職業人として災害に関わる部分も増えてきており、その重要性も上昇しております。今後公的機関との連携も強化される予定になっており、我々に対する期待値も上がっている状況です。有事の際、即時の対応ができるよう、日々研鑽を積んでおくことも重要だと改めて思った次第です。

(図7)





# 再燃する青島リゾートブーム



(株)都市総合鑑定所  
不動産鑑定士 齊藤 寛明

## 1. はじめに

鑑定フォーラムで報告を行うにあたり、近年での宮崎県の特ピックの一つとして青島が挙げられました。2000年代初めごろより少し寂しい観光地の印象がありましたが、廃墟となっていたホテルやパチンコ店が解体され、新たな施設が誕生するなど変化しつつあります。ちょうどテーマを決める2022年5月頃、地元テレビ局が「青島で不動産バブル!?!」と取り上げるなど、ここ近年では地元有志や宮崎市、県外からの移住者たちの努力により少しずつ変わりつつあることを感じており、青島の現状を九州各県の皆様にぜひ紹介したくこのテーマに決めました。

鑑定フォーラムでは、大きく以下の章立てに分けて報告しましたが、寄稿にあたり改めてその概要を記したいと思います。

## I. 近年の動向

(コロナによる地価や観光産業への影響)

## II. 青島観光の歩み

## III. 青島再開発の歩みについて

～旧青島橋ホテルを中心に～

## IV. 近年の青島人気再来について

～青島バブル到来か!?

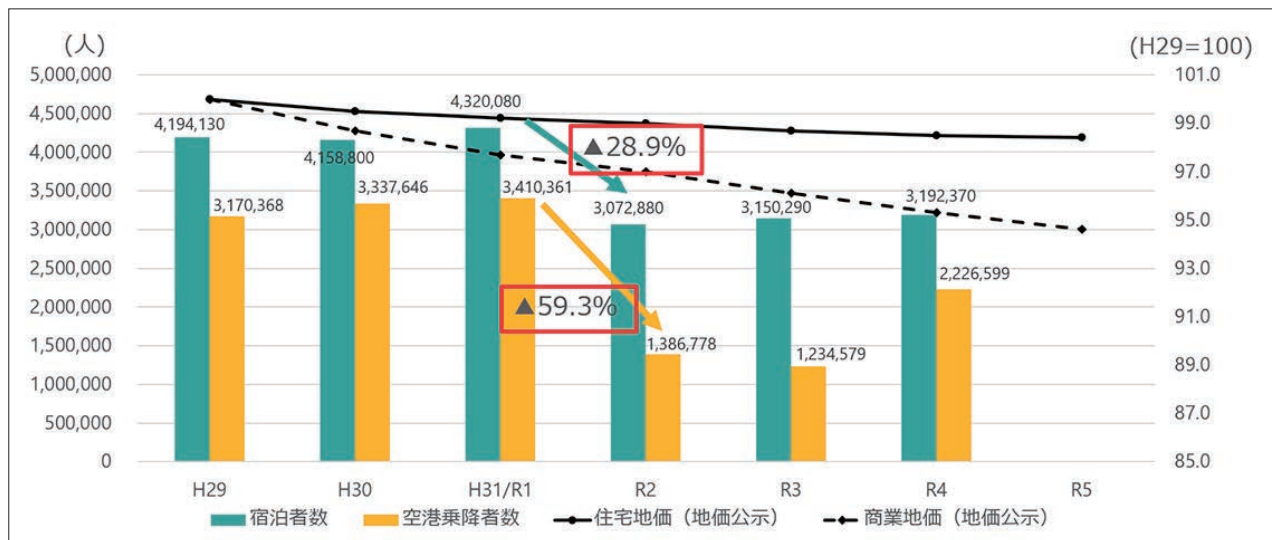
## 2. 報告内容

### I. 近年の動向

(コロナによる地価や観光産業への影響)

コロナ前後を比較して、地価水準にはほとんど影響がないようにみえる。令和2年頃をコロナの転換点とすると、コロナ前では住宅地の地価水準は下落基調が年々縮小傾向にあり、コロナ後も大きく変わらない。商業地では一時コロナの影響で悪化していたが、都心部ほどの打撃はなかった。一方、観光産業に対する影響は全国的な傾向と同様に大きく、空港乗降者数は▲59.3%、宿泊者数は△28.9%とかなりの打撃を受けている。

	Before Covid	After Covid	
地価の推移 (宮崎県平均)	(住宅地) ▲0.5～0.9% 年々縮小傾向	▲0.1～0.7% 年々縮小傾向	中心部等は横ばい 圏内
	(商業地) ▲1.0～1.5% 年々縮小傾向	▲0.7～1.2% 一時悪化?	都市部ほどの地価 下落はない
空港乗降者数 (宮崎空港)	平均 310万人/年	平均 160万人/年	国際線運休中
宿泊者数 (宮崎県)	平均 420万人/年	平均 310万人/年	
トピック	2020/11 アミュプラザ宮崎 開業 2022/02 都城丸跡地にホテル (テラスタ) 開業 2022/05 青島ビーチヴィレッジ 開業		



II. 青島観光の歩み

① 青島について

なぜ青島地域が観光地として魅力があるのか。広い日向灘に面し、南国植物がみられ情緒あふれる景観は魅力的であるが、この地区は日南海岸観光ルートの入り口としての重要な観光拠点であったため、南国植物をはじめ観光地として整備されてきた歴史がある(後述)。

青島地区は宮崎市南部に位置し、東に日向灘、西に急峻な山地に挟まれた南北に長い地域で、宮崎空港から車で約10km(約13分)、宮崎市街地から車で約30分と県外からの玄関口や中心部と近いことが魅力の一つである。九州内の主要観光地や青島と似た海浜型観光地と比べると、その近さは明らかである。また、近年ではサーフィンやサップなどのマリンスポーツが盛んで、宮崎県は特にサーフスポットが多いなか、空港を出て最短30分で海に出られることはサーファーなどから魅力的だと感じられている。

このように青島は、海や南国情緒あふれる景観のみ

ならず、立地優位性があることで観光地として発展してきた。



■ 主要観光地等との距離

都市	宮崎	福岡	佐賀	長崎	熊本	大分	鹿児島
観光地等	青島	大宰府	嬉野温泉	ハウステンボス	阿蘇地区	別府	鹿児島
空港	宮崎空港	福岡空港	長崎空港	長崎空港	熊本空港	大分空港	鹿児島空港
道路距離	10km	16km	40km	40km	30km	39km	42km
所要時間	13分	23分	55分	55分	38分	49分	37分

■ 海浜型観光地との距離

都市	宮崎	福岡	佐賀	長崎	熊本	大分	鹿児島
観光地等	青島	糸島地区	呼子地区	ハウステンボス	天草地区	うみたまご	鹿児島
空港	宮崎空港	福岡空港	福岡空港	長崎空港	熊本空港	大分空港	鹿児島空港
道路距離	10km	34km	70km	40km	72km	39km	42km
所要時間	13分	43分	84分	55分	89分	49分	37分

② 青島観光の歩み

今青島と呼ばれる地域は貧しい漁村であったが、海に近いことを着目し保養地として発展させようとしたある代議士により、折生(おりゅう)迫(ごこ)(青島のなかの地名)部落有地に地上権が設定された(大正4年)。この代議士との地上権設定契約はのちに解消されるが、この地域などは今も地元住民が管理する「青島(折生迫)財産区」として残っており、青島観光の始まりといえる(財産区とは、地方自治法に規定

する財産を管理するために設けられた特別地方自治体のこと)。その後、日南海岸線を新たな観光ルートにしようとした地元バス会社「宮崎交通」が「こどものくに」が開園(昭和14年)するなど、日南海岸ルートの入口という観光拠点として青島の南国景観創造が開始された。

昭和30年代、宮崎に空前の新婚旅行ブームが訪れる。このブームは、宮崎県に縁のある旧皇族の島津貴子さんや皇太子ご夫妻(今の上皇ご夫妻)が新



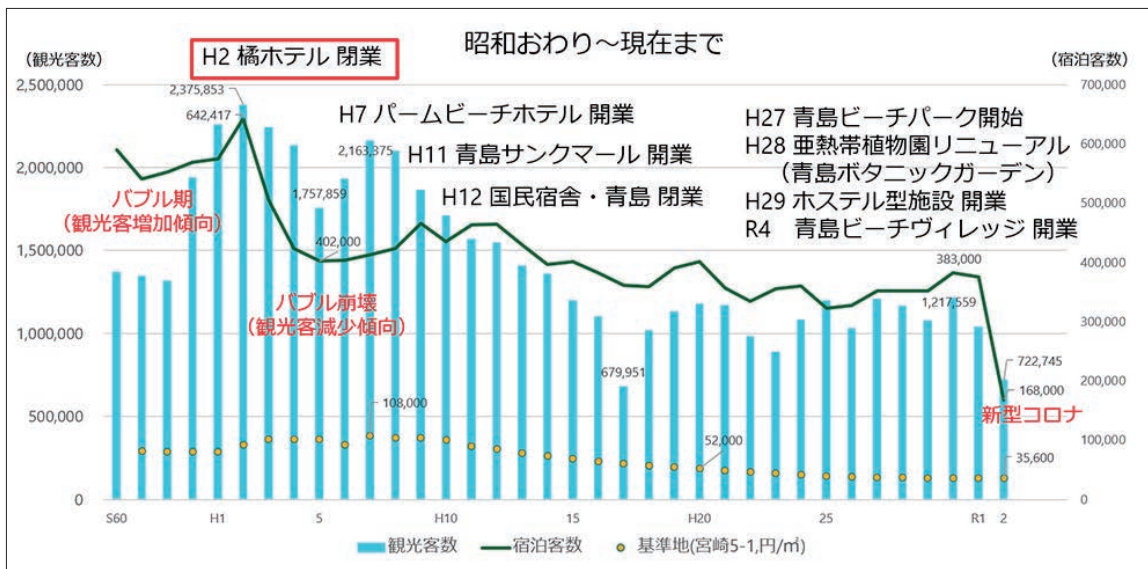
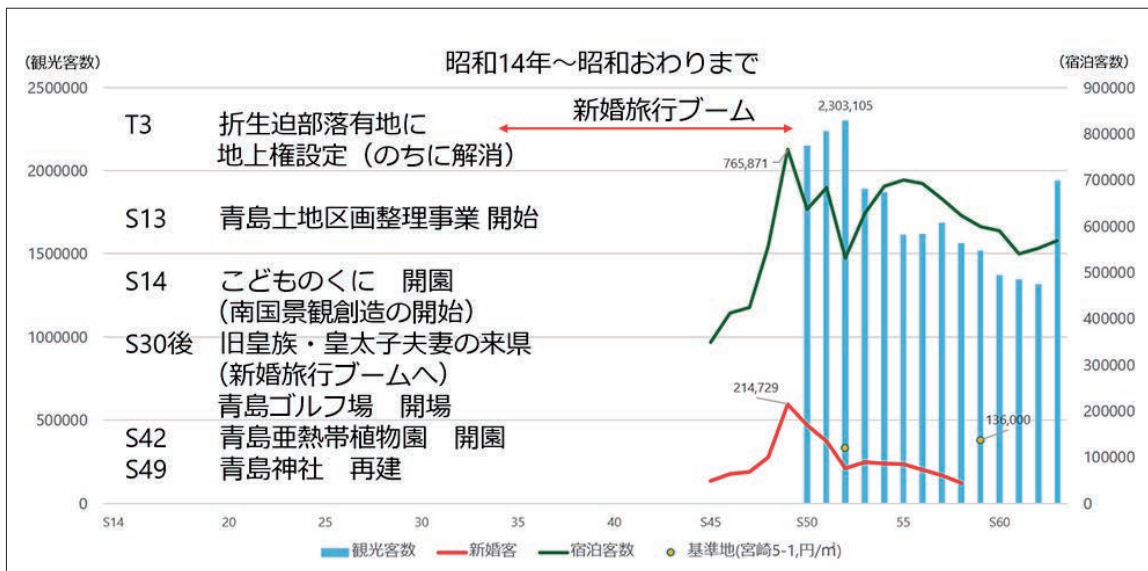
公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会

婚旅行に訪れたところから始まり、プリンセスラインと呼ばれた、宮崎交通などが整備したこどものくにやサボテン園を中心とした南国景観あふれる日南海岸線を周遊するのがポピュラーな観光ルートで、空港からバスに乗って最初に青島を訪れるため全国の観光客にその名が知れ渡る。このころの青島の宿泊客数は年間200万人を超えており、コロナ前平成30年のおよそ2倍もあることから、当時の賑わいをうかがい知れる。

しかし、昭和50年代沖縄返還や海外旅行に行きやすくなると、新たな観光地へ観光客が新婚旅行ブームは終焉し、その後のバブル崩壊もあり観光客は大きく減少した。大量の観光客を大きなホテルや旅館で受け入れていた青島の観光産業に対するダメージは大きく、後述する青島橋ホテルの閉業が青島観光の

斜陽を象徴していた。依然として観光客が減少していくなか、県内外資本による新たなホテルや温泉開業もあったがかつての賑わいを取り戻せないまま20年近く低迷した状態が続いた。

近年、景気回復の影響もあるが、官民一体となった青島再開発の動きやテレワークや都心と地方の二拠点生活などコロナ前後に広がったライフスタイルの変化により若者や移住者が青島に注目が集まり、青島再興の兆しが見られた。これは地方であればよいのではなく、景観が良くゆったりと過ごせる雰囲気や空港に近く二拠点生活で都会との行き来に利便性が高いこと、海があり波もよくほぼ1年中海に入れる温暖な気候でサーフィン等のマリンスポーツに適していること等が要因とみられる。









### III. 青島再開発の歩みについて

#### ～旧青島橋ホテルを中心に～

先ほど触れた青島橋ホテルは、昭和42年に開業し青島参道北側という一等地にあり日向灘に面したRC造8階建て、客室数330室を有する青島最大級のホテルだった。大量の観光客を受け入れることができたがブームが去り観光客が減少すると、経営が悪化し平成2年に閉業となる。

青島観光の中心地で2ヘクタールという広大な敷地を持つ青島橋ホテルの再開発は閉業後すぐに着手され、不動産業者が折生迫(青島)財産区と地上権を設定したが特に動きはないままバブル崩壊もあり平成15年に会社は倒産し再開発は頓挫した。結局、建物は15年以上解体されることなく放置されることになり、経営主体の財政状況もあるが、莫大な解体費用を支出し新たな建物を建てても事業として見合わないと判断されたのか、橋ホテルは廃墟となったホテルは青島観光の陰りを象徴していた。

平成20年新たな再開発事業者として、和多屋別荘(佐賀県嬉野市)が設立した運営会社が選定され、高級コテージを中心とした再開発が企画された。長年放置され、廃墟と化した橋ホテルをついに解体したが平成24年に破産し、事業継続できなくなった。

平成29年に宮崎市のITベンチャー企業の「アラタナグループ(現・青島プロジェクト)」が再開発事業者となり、令和4年に青島ビーチヴィレッジ(BBQ・レストランを中心とした広場)を先行オープンし、同年11月「NOT A HOTEL AOSHIMA」を開業し、長年懸念されていた旧橋ホテル跡地問題が解消された。

「NOT A HOTEL」には、コテージが4棟建設されているが、これは貸出可能な別荘で、数億円する建物を複数人で共有して購入することで成り立っている。購入口数に応じて年間1～10泊程度の権利を47年間保有でき(折生迫財産区との土地賃貸借契約で年数に限りがあるため)、利用しない日は貸し出すことが可能というビジネスモデルである(通常の宿泊代金は1泊10～45万円程度)。利用者は長い目でみて、比較的安く泊まることができ、別荘で懸念される未利用期間や維持管理の問題を解消できるといったメリットがある。運営会社側も、複数人から資金を集めることにより自己資金をかけることなく、建物を建築できる(奇しくも令和6年1月に某有名経済番組で紹介されていました。詳細は、公式HPより参照してください)。

青島橋ホテル跡地問題が解決する前後において、青島はだんだんと注目され始める。空港に近く、海が徒歩圏内にあるといった立地優位性や南国感ある雰囲気がリゾートワークの拠点として人気で、マリンスポーツが趣味である人にとって魅力的とワーケーションに親和性があり、移住者が増えることにより新たな店舗や施設ができさらに県外から移住しやすい環境が整ってきている。





IV. 近年の青島人気再来について  
～青島バブル到来か!?

橋ホテル跡地再開発を前後して、遊休地や閉業し長年放置された建物敷地に新たな施設が続々と開業・建設が行われている。例えば1棟型の高級宿泊施設や県外資本の結婚式場、ホテルを中心とした複合施設、サーファー向けの hostel などがあり、これらはいずれも、海に近く、景観や利便性の良い幹線道路沿いに立地している。

地元不動産業者や金融機関等に聞き取ったところ、青島中心部の商業地については県外資本が流入し、売り手の地元所有者が強気な価格設定を行っても都市部やその近郊の土地価格と比べ、割安であるため公示価格等より大幅に高く取引されているのが実態である。ただし、立地の良い商業地は取引価格が上昇しているが、需要エリアが局所的とみられる。





公益社団法人宮崎県不動産鑑定士協会



住宅地についてみると、県外からの移住者やリモートワークが広がりワーケーションを行う人の拠点として人気が高まっている。空港が近く交通利便性が良く、特にマリンスポーツを好む人にとっては居住地とレジャーエリアが徒歩圏内と近接していることや移住者が増えることで新たな店舗やサービスが拡充していることも需要が高まっている要因の一つである。

住宅地市場の属性として、需要者は県外の会社経営者・実業家やフリーランスといった働き方や資本的余裕のある層が多く、供給者は青島が地元であるが、県外や

青島以外に居住している相続人や後継者問題を抱えている人、空家や空地を所有している人などである。需要者は資本的に余裕があり、セカンドハウスや移住先として土地を取得するため、住居へのこだわりが強く都心部住宅を売買価格の基準としているため、商業地と同様に売り手が青島の地価水準より高い価格設定を行っても価格競争が行われたうえで売買が成立し、青島地区の公示地等の価格水準と乖離が生じはじめている。また、賃貸住宅に対しても需要が高まっており、空室期間も以前より短くなっているようだ。

住宅地の地価高騰は青島全体ではなく、一部に集中している。青島の住宅地は北部と南部に分かれ、特に移住者等に人気があるのは北部である。北部は区画整理された住宅地域で、幅員の広い道路が通り景観もよく、海や商業地に徒歩圏内にあり居住環境が良いエリアで新規居住者が多く、南部は古くからの漁村集落であり道路が整備されておらず、古い建物が多いなか地縁性が強い。需要は多いが供給の少ない北部と需要は少ないが供給の多い南部で需給ギャップがあるため、住宅地取引価格に地域格差が生まれている。





青島地区 (内海除く)	H20	H30	R5
人口	2,726	2,717 (▲0.3%)	2,624 (▲3.4%)
世帯数	1,207	1,248	1,481
青島西 1・2丁目	H20	H30	R5
人口	397	602 (+51.6%)	608 (+1.0%)
世帯数	167	268	306

今後の展望として、商業地はレジャー施設開発が進むことにより、観光客の増加し、観光客や居住者のニーズに応えた新たな店舗やサービスの拡充が行われると期待される。住宅地はレジャーエリアと近いため、商業地の発展により居住環境がさらに良くなると期待される。また、アフターコロナにおいてもリモートワークは継続される等働き方の変化により、ITを中心とした業種の人の需要も見込まれる。前述のように、人気の高い青島北部エリアの供給が少なくなってきたなか、需要は依然として高いためこれまで需要の少なかった青島南部エリアや青島周辺エリアに住宅需要が波及してきており、居住環境が良くなった青島へさらに住宅需要が高まることにより、青島地区やその周辺の住宅地価の上昇へつながることが期待される。

### 3. おわりに

今回青島についてまとめて報告を行ったが、他県のテーマと比べプロ向きでなく地域紹介に終始してしまったのは悔やまれたが、普段の活動の中で歴史を紐解きながらの地域研究を行う機会がないため個人的には良いきっかけとなりました。聴講してくださった方やこの寄稿をみて興味をもち、青島に足を運んでその変化を体験していただくと幸いです。最後に、取材に協力いただいた官民様々な方々や九鑑連の鑑定フォーラム実行委員会、上村巴樹先生をはじめとする宮崎県鑑定フォーラムワーキンググループの先生方に感謝を申し上げます。



# 天文館と鹿児島中央駅

## 鹿児島中央駅の拠点化による天文館の変化



株式会社 中原総合鑑定所  
不動産鑑定士 鎌田 尚志

### 1. はじめに

天文館は、南九州随一の商都の中心核として大きな役割を果たしてきました。しかし、平成16年のアミュプラザ鹿児島オープンによって天文館に物足りなさを感じていた人達や若年層が、鹿児島中央駅に流出しました。鹿児島中央駅が新たな都市拠点になったことで、天文館の地位を揺るがせにしています。

もともとアミュプラザ鹿児島の場合、需要流出の問題と言うよりも、機能分化、複眼化という変化に対して、天文館の遅れている商業機能の更新をどのようにするかと言うことができます。すでにアミュプラザ鹿児島が進出する以前から、郊外大型店の立地動向によって小売需要は天文館から流出していました。この流出は、郊外店の立地の影響のみによって起こったことではなく、モータリゼーションの進展を前提とした消費行動の変化や天文館の商

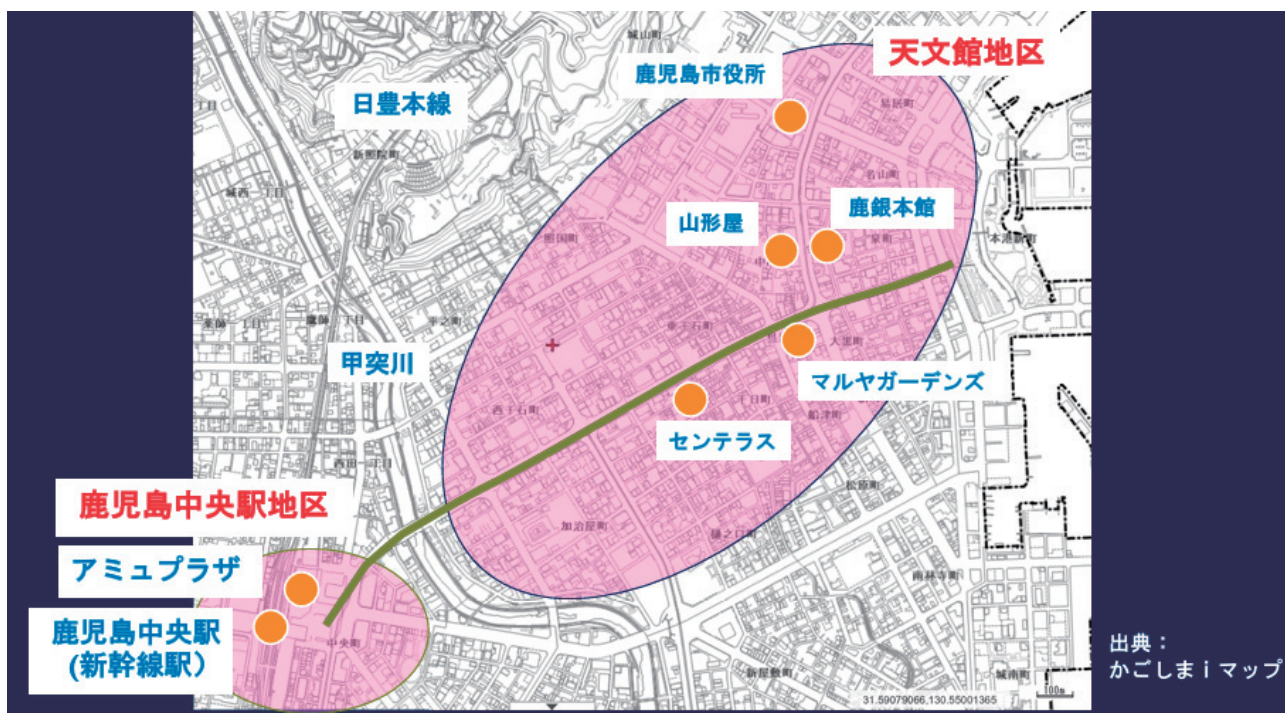
業機能の更新が進まないことによる魅力の低下が背景にあります。しかし、郊外大型店の影響は全国的にみられたもので、鹿児島特有のものではありません。

令和4年4月にセンテラス天文館がオープンしました。これをきっかけに天文館を中心とする中心市街地の変化と課題について考えてみることにしました。

### 2. 鹿児島市の中心市街地の現状

鹿児島市の中心市街地は、旧来からの天文館と陸の玄関口である鹿児島中央駅で成り立っています。両エリアは電車通りで繋がっていて、電車で5分、徒歩20分の距離にあります。天文館の範囲は、地元の人でさえ捉え方はマチマチです。もともとの天文館は、天文館本通りアーケードと天文館G3アーケードを中心とするエリアでしたが、現在は、北は鹿児島市役所から、南は甲突川ま

(図-1) 鹿児島市中心市街地等の位置







(写真-1)天文館電停、センテラス天文館、天文館G3アーケード入口付近



(写真-2)天文館文化通り

でを指すようになっていいます。天文館を概観すると、繁華街と歓楽街が一体となって形成され、城山しろやまを始めとする歴史ゾーンと港湾を含む臨海ゾーンに挟まれた平野部に、行政機関、金融機関、老舗デパートなど商業・業務施設が集積し、街路のほとんどは桜島の火山灰除けのアーケードに覆われています。

一方、鹿児島中央駅は、桜島側にアミュプラザ鹿児島、ライカ19・20、鹿児島中央ターミナルビルなどの高層ビルがバスターミナルを囲むように建っています。鹿児島中央駅に繋がる歩道橋から見た風景は、ちょっとした高層ビジネス街です。



(写真-3)鹿児島中央駅オフィス街

### 3. 天文館等の成立経緯と中心市街地の2拠点化

江戸時代の天文館は、千石以上の藩士が住んでいた武家屋敷が建ち並んでいました。明治以降、東京に転出する者、没落する者があり、次第に商業用地に変化していきました。大正時代には、劇場、映画館など娯楽施設が集中し、その周辺に歓楽街が形成され、現在の街並みになりました。

天文館は、鹿児島市唯一の(i)商業・娯楽の拠点、(ii)経済(業務)の拠点、(iii)行政の中心として発展してきました。もともと歴史ゾーン、臨海ゾーンとの一体性が強いエリアで、路面電車やバスの乗降場が出来るなど、生活に密着した交通拠点になりました。天文館は、県内全域より人が集まって情報の発信地となり、鹿児島独特の空気感が生成されていったのでしょう。

一方、鹿児島中央駅は、「西鹿児島駅」と呼ばれていたころ、地域に密着した朝市あさいちがあり、よく全国テレビに朝市で交わされる鹿児島弁が紹介されていました。

以前は、買回り品と奢侈品は天文館、最寄り品は鹿

児島中央駅とすみ分けがなされていましたが、新幹線開業とアミュプラザ鹿児島のオープンによって、鹿児島中央駅は、新たに買回り品と専門品を扱う商業・業務拠点に成長しました。

### 4. 中心市街地の特徴【2拠点の比較による整理】

中心市街地の主な都市機能に(I)業務機能、(II)商業機能、(III)観光機能があります。

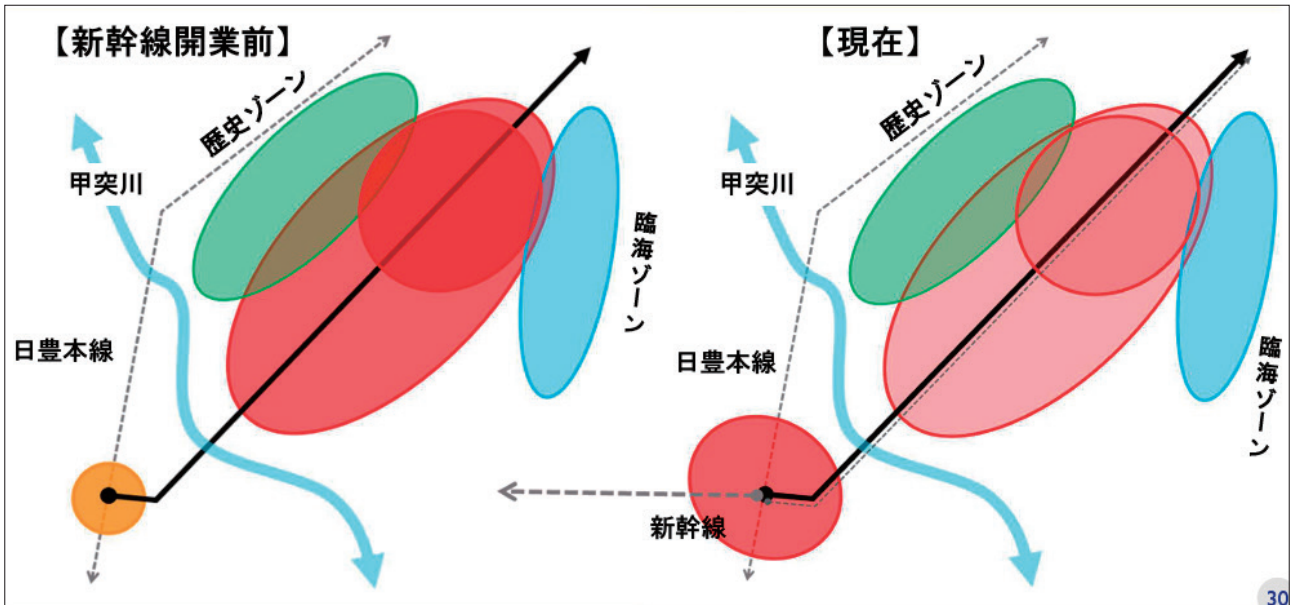
特に二拠点化の影響が顕著にあらわれたのは、(II)商業機能です。アミュプラザ鹿児島は鹿児島初のアパレル店をキーテナントとして求心力を高め、その結果、若年層がアミュプラザに流出し、天文館のアパレルショップの多いエリアは、空き店舗が増加しました。(III)観光機能については、天文館と鹿児島中央駅いずれもホテルが増加しましたが、もともと天文館のホテルの収容人員数は鹿児島中央駅の約2倍で、新幹線開業後のホテルラッシュ後もその比率は変わっていません。

	天文館	鹿児島中央駅
(Ⅰ) 業務機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>市役所、地銀本店等の枢要な業務機能・管理機能が立地している。(現在のところ移転の兆候は見られない。)</li> <li>オフィスビルの総量は最大で、概ね一定の入居率を維持し、オフィス市場は安定的である。</li> <li>新規オフィスビルの供給は少なく、建替え等の更新が課題である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>鹿児島中央駅東口周辺で新規に高層のオフィスビルが数棟竣工した。</li> <li>今後も新規開発の予定はあるが、オフィス供給のエリアは狭い。</li> </ul>

	天文館	鹿児島中央駅
(Ⅱ) 商業機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>広さが最大の商業エリアで、売上高総量は最大であるが、小売業の年間商品販売額は減少傾向にある。</li> <li>⇒他エリアへ商業需要が流出</li> <li>規模、業種・業態ともに立地業者が多様で、特に飲食の集中度は高く、売上高も最大である。</li> <li>老舗デパートである山形屋は「県民のデパート」として健在である。三越は一旦閉店したが、マルヤガーデンズとして再オープンした。新たな商業拠点としてセンテラス天文館が令和4年4月にオープンした。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>小さな拠点の一つが、新幹線開業を契機とした駅一体型大規模商業（アミュプラザ鹿児島）の立地により、二大拠点の一つに成長した。</li> <li>アミュプラザ鹿児島は、全国ブランド等によるテナント型SCとして、若者を中心に賑わいが増している。</li> <li>複数の商業施設が再開発等によって駅周辺に開業したが、アミュプラザ鹿児島は駅一体型のため優位性が強い。</li> <li>住宅地に隣接して形成されており、商業エリアとしての面的広がりに限界がある。天文館との連続性では、甲突川によって分断されている。</li> </ul>

	天文館	鹿児島中央駅
(Ⅲ) 観光機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>歴史的な観光資源との一体性が強く、回遊性の強化が期待できる。</li> <li>上記観光資源と併せて業務・商業機能の影響もあり、ホテル等の宿泊施設の集中度が高い。現在も新規のホテル供給が続いている。</li> <li>天文館には、全国的に有名な店が立地し、それ自体が観光資源となっている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>鹿児島中央駅周辺に複数のビジネスホテルが竣工した。</li> <li>駅前に路面電車の主要電停とバスターミナルがあり、天文館へのアクセスルートになっている。観光客のゲートとしての立地特性を有する。</li> </ul>

(図-2) 2拠点化による中心市街地の構造的変化



5. 構造変化の背景～主な商業機能の立地動向

アミュプラザ鹿児島がオープンした平成16年以降、鹿児島中央駅の再開発の動きをみると、平成21年に南国センタービル、平成22年にアエールプラザ・アエールタワー、平成24年に鹿児島中央ターミナルビルがオープンしました。その後、平成26年にアミュプラザ鹿児島プレミアム館、令和3年にライカ19・20、そして令和5年

にJR鹿児島中央ビルとなっています。

一方、天文館も平成22年にマルヤガーデンズの再オープン、平成24年にLAZO表参道、令和2年に鹿児島銀行新本店ビル完成、令和4年にセンテラス天文館がオープンしました。この20年の間、天文館も再開発が進んだことがわかります。

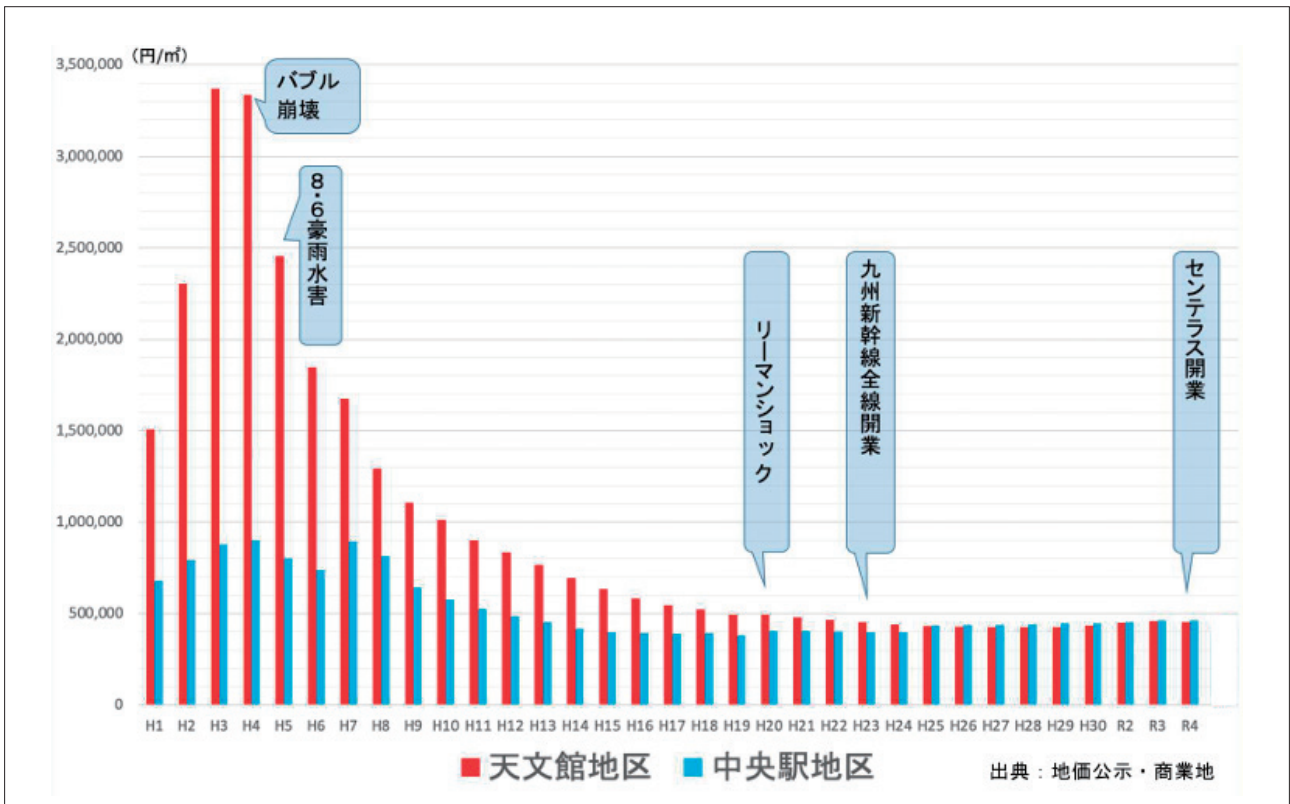
(図-3) 主な商業機能の立地動向

H16	H21	H22		H24		H26	H31	R2	R3	R4	R5	
中央駅	中央駅	中央駅	天文館	中央駅	中央駅	天文館	中央駅	天文館	天文館	中央駅	天文館	中央駅
アミュプラザ鹿児島 【新幹線駅開業】	南国センタービル	アエールプラザ	マルヤガーデンズ	アエールタワー	鹿児島中央ターミナルビル	LAZO表参道	アミュプラザ鹿児島 プレミアム館	よかど鹿児島 (別館ビル)	よかど鹿児島 (新本店ビル)	ライカ19・20	センテラス天文館	JR鹿児島中央ビル

■ 天文館 ■ 中央駅 ※郊外にイオン鹿児島等の大規模SCが立地したことも天文館の変化の背景となった。



(図-4) 天文館と鹿児島中央駅の地価(平均単価)の推移



## 6. 天文館と鹿児島中央駅周辺の地価動向

上記のグラフをみると、天文館と鹿児島中央駅の地価(平均単価)は、バブル時に約3倍の開きがありましたが、平成25年以降ほぼ同額で推移しています。

もし、地価(平均単価)について、天文館が下がり、鹿児島中央駅は上がったとしましょう。単純に単価に面積を掛けた総額で比較すると、天文館の方が集積した範囲は圧倒的に広い(図-2を参照)ので、鹿児島中央駅の増価分より天文館の減価分はとても大きいこととなります。これを鹿児島市全体で考えると、固定資産税の税収が減ることを意味しますから、地方財政に影響が及ぶことになります。すなわち、天文館を活性化することはとても大事なことなのです。

## 7. 天文館のまちづくり等の課題と対策の方向性

まちづくりにおいて、再開発による大型の都市機能の更新は必要です。しかし、センテラス天文館が完成してから効果が上がっているとは言い難い。再開発は必要であるけれども、その効果には限界があります。

天文館の特性は、小規模事業者が多く、規模・業種

とも多様であること、特に飲食業の集中度が高いことがあげられます。天文館において、今のところセンテラス天文館につづく大規模の再開発はありません。したがって、ゆるやかな都市機能の更新が求められる中、既存の事業者が持続して事業を継続出来て、空き店舗対策に繋がるもの、新規事業を促しつつ、山形屋など有力な事業者の集客力を活かせるもの、その手段の一つとしてリノベーションは有効ではないかと考えたわけです。

- ①自由度の高い賃貸事業により所有と利用を分離し、既存資源を活かす。
- ②初期投資を抑制するためにリノベーションによって機能等を強化し、より高度な既存資源の活用を目指す。
- ③以上の活動を計画的かつ組織的に実施できる体制の構築を目指しつつ、公的な支援策を求める。

## 8. 空き店舗活用等の連鎖によるまちづくりの先行例 【名山町】

リノベーションとは、リフォームと違って古いものを新しくするばかりでなく、その時代に対応した機能を付加することで、エリアに新たなコンテンツを生み出します。

名山町は、天文館の北東端（鹿児島市役所の東側）に位置し、戦後復興で賑わっていましたが、平成8年以降、県庁や南日本新聞本社が移転してから、しばらく寂れた町になっていました。再開発の話もあったようですが、木造長屋が多く、土地の権利が複雑であったことから断念した経緯もあったようです。そこでリノベーションを前提とした賃借も可能という条件で貸出したところ、飲食店を中心に賑わいの創出に成功しています。

- ①古い木造長屋等の既存建物を活用することで、積層した時間の魅力を感じさせる個性的な空間の創出に成功しており、若者の飲食ニーズを満たしているとともに、観光資源としても貢献している。
- ②リノベーションによる飲食店の先行的な成功事例や、有能な事業者による良好な集客実績が影響して、小規模ながら一定の面的な街を形成している。
- ③有能な新規参入事業者のために、多目的な空間を提供する物件もあり、新たな事業者の掘り起こしと、新陳代謝を促すきっかけ作りも行っている。
- ④繁华な天文館の中心エリアに位置していない事例であるが、賃貸によって所有と利用を分離し、一定の自由度を許容することによって、味わいのある魅力的な空間と機能を創出している。



(写真-4)名山町のリノベーション物件

## 9. リノベーションによる都市機能更新の強化 【北九州市・小倉魚町】

既に繁华性があり一定の高度利用が達成されている天文館において、名山町の例を参考に戦略的に都市機能の更新を促進するためには、賃貸人によるリノベーションと賃借人によるリノベーションを介在させた既存資源の活用を計画的に展開することが必要になります。

この先行例として、北九州市の小倉魚町のリノベーションによるまちづくりが参考になります。

- ①リノベーションスクールの実施による案件発掘
- ②リーダーシップが発揮できる意欲的なコーディネーターの育成。建物管理や入居者支援等を行うまちづくり会社「家守」の存在
- ③事業採算性の検証と資金手当ての目途
- ④行政によるバックアップ

## 10. 終わりに

令和4年4月にセンテラス天文館がオープンし、天文館に幾分人の流れが戻ってきました。天文館の逆襲か！何かと比較される天文館と鹿児島中央駅ですが、あらためて中心市街地について考えようということでテーマに選定しました。しかし、作業の過程で何度もテーマの重さに押しつぶされそうになり、何度漂流したか数知れません。やっとそれなりのものが出来たとき、正直肩の荷が降りた気がしました。

今までも中心市街地の活性化については、行政、民間を含めていろいろ提言がなされています。今回提言めいたものができるのか、提言無しにすませられないだろうか悩みました。そのうち、「天文館の北側にある名山町のリノベーションは、おもしろそうだ。空き店舗に活用できないだろうか。」という議論をきっかけに、まちづくりの方向性としてリノベーションを取り上げました。

最後に、不動産鑑定評価との絡みで申し上げますと、名山町のように積層した時間が空間の魅力に転化し、事業が成功した(また、その可能性が高まった)エリアの価値評価について、今後検討していく必要があるということをつけ加えておきます。

# 「所有vs賃貸」～あなたの選択は？

公益社団法人沖縄県不動産鑑定士協会  
ワーキンググループ

## はじめに

今回のテーマである「所有 vs 賃貸」は、不動産業界で長年議論されておりますように、一般市民の皆様に関心が高い議題であることに加えまして、不動産鑑定士の切り口から討論することで、不動産の多角的な側面を市民の皆様と共有させていただくことができ、多くの学びや気づきにつながるものと考え、絶対的な正解がない中で、あえて採用させていただきました。

## 1. 議論の構造

「所有 vs 賃貸」について、①「メリット」と②「デメリット」③「お得なのはどっち？」④「将来も安心なのはどっち？」というトピックを設け、最後にモデルケースについて所有派と賃貸派による⑤「シミュレーション」を行いました。

フォーラムの際は、それぞれのトピックについて、所有派、賃貸派に分かれ、各派の利点を説明し、相手方を説得するディベート形式で討論いたしました。

以下で所有派と賃貸派に分けて概要をお伝えさせていただきます。

## 2. 所有派

### ①所有のメリット

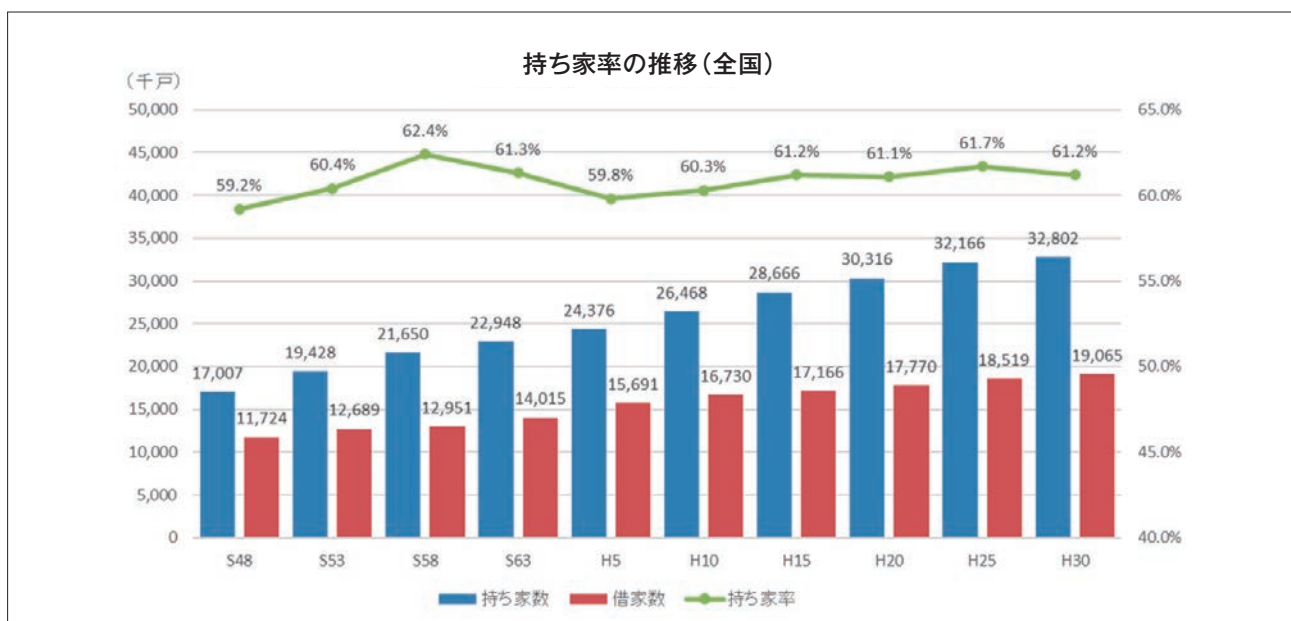
所有のメリットについて以下の代表的な6つの項目を例示しました。

- 1.最終的に自分の資産になる。 2.老後も安心して居住できる。 3.広い、建物、設備等のグレードが高い。 4.間取りやリフォーム等の自由度が高い。 5.インフレに強い。 6.所有欲と安定性が満たされる。

そして、所有のメリットを裏付けるデータとして、持ち家率の推移、新設住宅着工数の推移をグラフで示すことで、日本において所有派が主流であることを示しました。

### a. 持ち家率の推移

総務省による平成30年の住宅・土地統計調査によると、持ち家は3,280万2千戸、借家は1,906万5千戸となっており、持ち家率は61.2%となっている。昭和48年から平成30年までの45年間においても持ち家率は60%前後を維持しており、日本人の6割は持ち家に暮らしたいと考えている。





b. 新設住宅着工数の推移

国土交通省による令和4年の新設住宅着工戸数をみると、持ち家が25.3千戸、分譲住宅が25.5千戸、貸家34.5千戸となっている。持ち家(注文住宅)と分譲住宅(建売住宅、分譲マンション)を合わせた所有派は59.6%と約6割を示しており、過去の推移をみても概ね同様の傾向が見られることから、所有派の多い傾向にあるといえる。

ると入居が難しくなる。3. 狭い、建物・設備等のグレードが低い。4. 間取りやリフォーム等の自由度が低い。5. 家賃の増額リスクがある。6. 退去のリスクがある。

そして、賃貸のデメリットとして例示した「賃貸物件は狭い」というイメージを、所有関係別一住戸当たりの延べ床面積の推移をグラフで示し、統計データによって裏付けることで、その差をより鮮明にした。

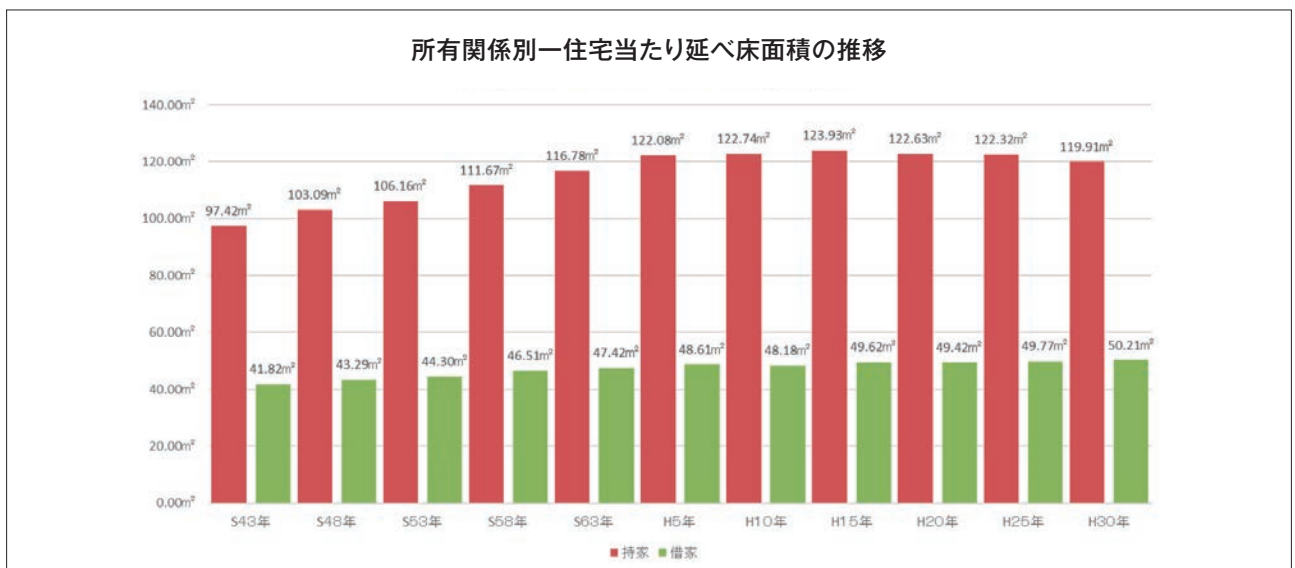
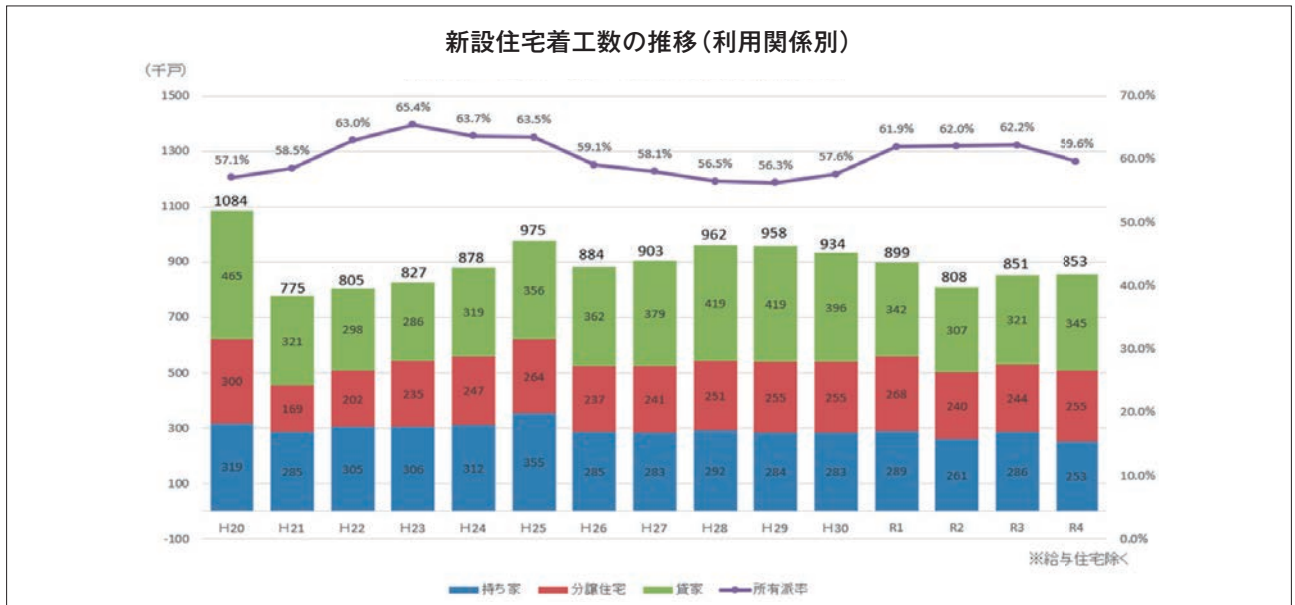
② 賃貸のデメリット

賃貸のデメリットについて所有のメリットに対比させる形で、以下の6つの項目を例示しました。

1. 家賃を払っても自分のものにならない。
2. 高齢にな

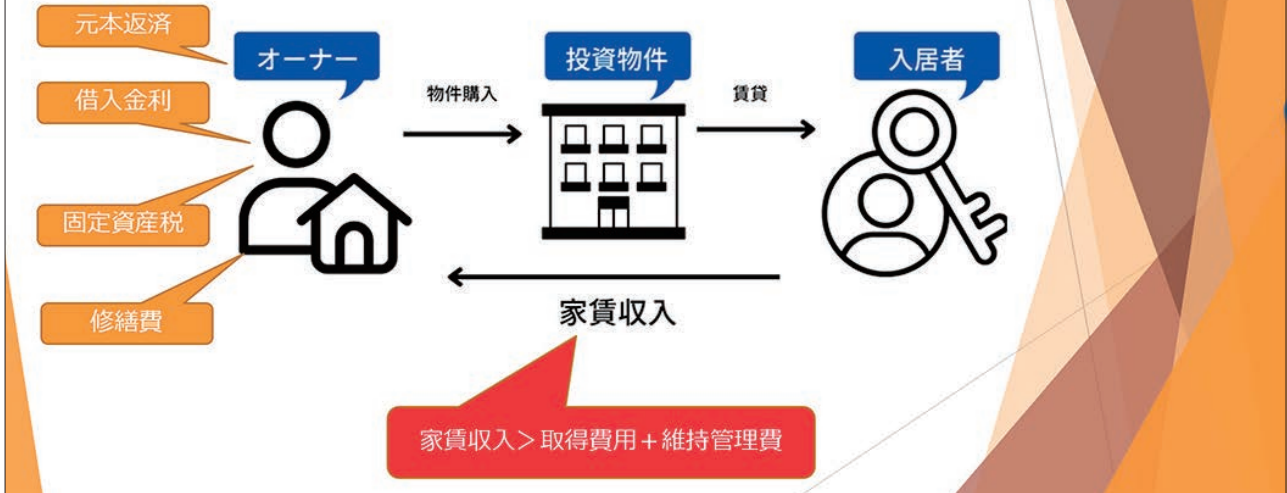
a. 所有関係別一住戸当たりの延べ床面積

総務省による平成30年の住宅・土地統計調査によると、持ち家と借家の一戸当たりの延べ床面積は平成30年時点において、持ち家は119.91㎡に対し、借家は50.21㎡と、およそ2.4倍の差が見られた。



議題①：お得なのはどっち？所有派の主張

▶不動産投資は収益事業



③お得なのはどっち？

「お得なのはどっち?」については、不動産賃貸市場の構造と、不動産と経済動向の側面から、不動産投資(収益事業)の費用面及びインフレとの関係から説明しました。

a. 不動産投資は収益事業

不動産投資は収益事業であり、市場参加者全員が常に経済合理的に判断して、行動すると仮定したならば、賃貸物件は所有者に利益が出るように構造上できている。

貸主であるオーナーは元本返済、借入金利、固定資産税、修繕費等を負担するために、家賃収

入は取得費用や維持管理費用を合わせた額より高く設定する必要があることから、費用面においては所有派が賃貸派よりお得だと考えられる。

b. 経済動向と不動産

経済動向と不動産との関係については、インフレ局面における影響を所有と賃貸の側面から説明しました。

インフレ局面においては、賃貸派にとっては家賃負担額が上昇することになるのに対し、所有派は持ち家の資産価値が上昇し、固定金利であれば借入金の実質負担額が減少するため、所有派がお得だと考えられる。

不動産の要素	変動	不動産価格に対する影響
生活費	↑	物価が上昇すると、日用品・食料品・水道光熱費等の生活費は上昇する。これは住宅の取得や関連費用に影響を与える場合がある。
現金資産	↓	物価が上昇すると、現金の価値が下落する。これは頭金の貯蓄や不動産取引の資金調達能力に影響を与える場合がある。
持ち家	↑	物価が上昇すると、建設資材や人件費等が高騰するため、一般に住宅価格も上昇する。
住宅ローン	↓	固定金利の場合、住宅ローンの金利が契約時に固定され、その期間中は金利が変動することはない。この場合、物価上昇が起こっても、金利は変わらず、住宅ローンの返済額も変わらないため、借入金の実質負担額は下落する。
	↑	変動金利の場合、物価上昇によって金利が上がる可能性がある。金利が上昇した場合は、住宅ローンの返済額も増加するため、借入金の実質負担額は上昇する。
家賃	↑	物価が上昇すると、賃貸経営に係るコストも上がるため、一般に家賃も上昇する。

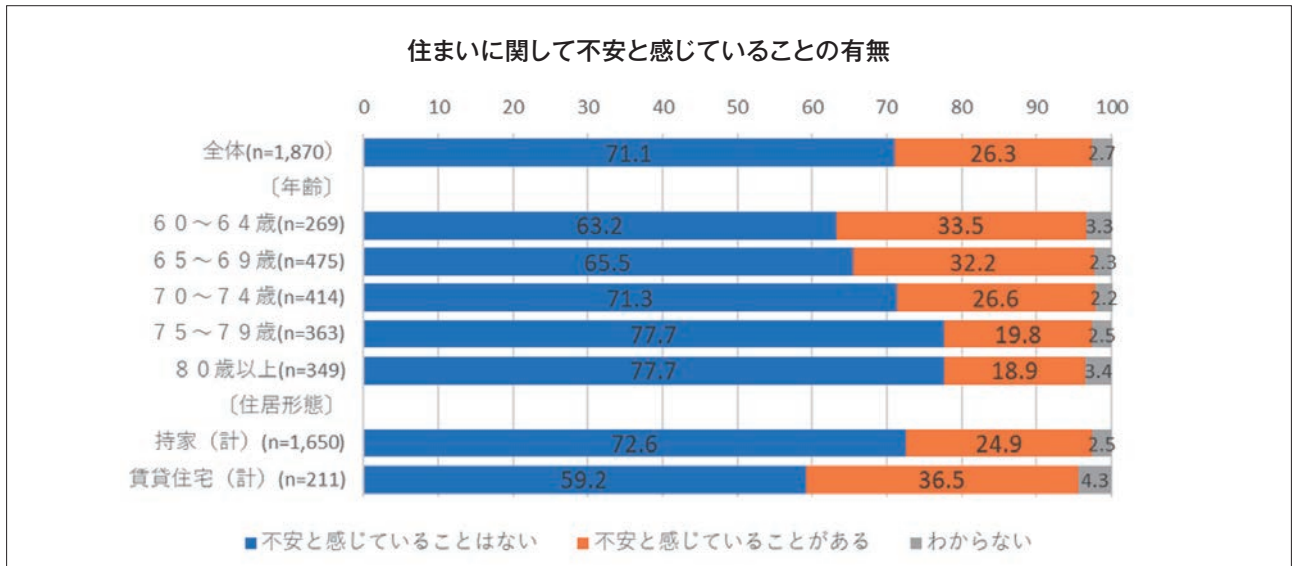


④ 将来も安心なのはどっち？

「将来も安心なのはどっち？」については、内閣府の「令和元年版高齢社会白書」による統計データを示すことで説明した。

具体的には、「住まいに関して不安を感じていることが

あるか」との問いに対して、60歳以上の持ち家派では24.9%が「ある」と回答したのに対し、60歳以上の賃貸住宅派では36.5%が「ある」と回答している。このことから、持ち家派と賃貸住宅派を比較した場合、賃貸住宅派のほうが不安を感じている人が多いと考えられる。



⑤ シミュレーション

シミュレーションにおいては、以下のモデルプランを想定した。下記条件に基づき、DCF法により30年間のライフプランのシミュレーションを行った。

▶ 前提条件

- ・ 想定期間は夫が35歳から65歳となるまでの30年間
- ・ 4人家族 (主人・妻・子供2人 (上の子6歳、下の子4歳))
- ・ 貯金500万円
- ・ 手取り世帯収入500万円 (月額手取り312,500円、ボーナス4ヶ月)
- ・ 所有のライフプラン

⇒ 購入物件

住所: 福岡市東区美和台1丁目

価格: 2,999万円

土地: 106.83㎡ / 建物: 97.47㎡ / 新築・木造2F・5LDK・駐車場2台

交通: 福工大前駅 (徒歩約12分)

学区: 小学校: 美和台小 (徒歩約10分) / 中学校: 和白丘中 (徒歩約10分)

⇒ 生活費

- 子供が独立するまでの20年間、月額収入の95%
- 子供が独立したあとの10年間、月額収入の75%

ローン計算

物件価格	2,999万円
頭金 (自己資金)	500万円
諸費用	100万円
借入金額	2,599万円
金利	1.2%
借入期間	30年 (360回払)
返済総額	3,096万円
支払利息総額	497万円
購入支払総額	3,696万円
月額返済額	86,003円
年間返済額	1,032,036円

30年間の修繕費

修繕内容	点検の目安	相場	実施回数	修繕費
外壁塗装	10～15年	100万円	2回	200万円
屋根塗装 (スレート葺)	15～20年	50万円	1回	50万円
水回り交換	10～15年	150万円	1回	150万円
給水管	20年	50万円	1回	50万円
シロアリ防除	15年	20万円	2回	40万円
フローリング張替え	20年	50万円	1回	50万円
クロス張替え	7～10年	20万円	2回	40万円
修繕費合計額	30年間合計			580万円
	1年あたり換算			19万円
	1月あたり換算			1.6万円

所有派の最終結果としては、以下のような結果となった。

<b>A. 土地建物の現在価値</b> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 5px auto;">¥7,900,000</div> 土地は固定資産税評価額 建物は新築固定資産税評価額の 20%	<b>B. 最終貯金額</b> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 5px auto;">¥11,895,920</div>	<b>③総資産額 (A.+B.)</b> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 5px auto;">¥19,795,920</div>
---	--	---

### 3. 賃貸派（※紙面の都合上箇条書きとする）

#### ①賃貸のメリット

- 高額な借金をしなくて済む。
- 住宅ローンの利息分を投資などに回せば老後の資産形成になる。
- ライフスタイルに合わせやすい。ご近所付き合い。子供の環境。
- 自然災害リスク。

#### ②所有のデメリット

- 住宅ローンの利息がもったいない。
- ご近所付き合い。
- 自然災害リスク
- 相続。骨肉の争い。

#### ③お得なのはどっち？

- 利息がばかばかしい。
- 住宅ローンの利息分は投資に回そう！iDeCoや積み立てNISA。
- 想定外の出費が少ない。  
⇒建物壊れても自分のじゃない。自分のものじゃないことはメリット。
- 賃貸の家賃アップは拒否すればいい。  
⇒不動産の価値が上がったら上がったで固定資産税や都市計画税が上がる。  
⇒所有はこわい！ローン払えなかったらどうしよう。売れないかも。売れても借金残ったらどうしよう。

#### ④将来も安心なのはどっち？

- 大きな借金を持たない安心感。  
⇒銀行ローンが払えない。売れない。賃貸なら安いところに引っ越せばいい。
- 昨今の自然災害リスクの高まり  
⇒地震、ゲリラ豪雨。資産を失う恐れ。二重ローン。賃貸なら自分のものじゃないので、資産が減らない。

- 怖いのは自然災害だけではない

⇒隣人怖い。子供がいじめられる。建物悲惨。賃貸なら見限れる。相続。

- 人口減少の日本。

⇒過疎化。高齢化。空家だらけ。みんないなくなる。動きにくいリスク。

賃貸なら人口減少のもと高齢化しても入居させてくれる可能性が今よりは高まるのでは？

#### ⑤シミュレーション(省略)

### 4. 会場での討論結果

所有派と賃貸派との討論を経て、会場にいらっしやっただ市民の皆様は、所有派か賃貸派かを選択していただいた。

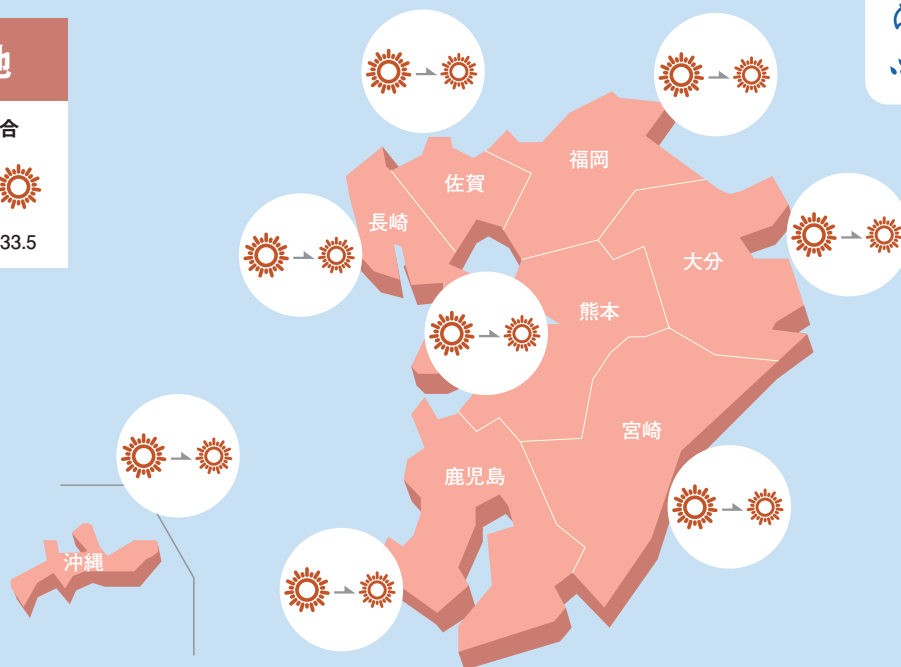
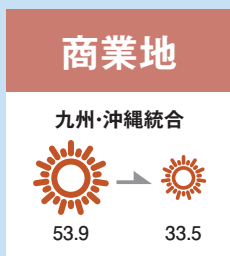
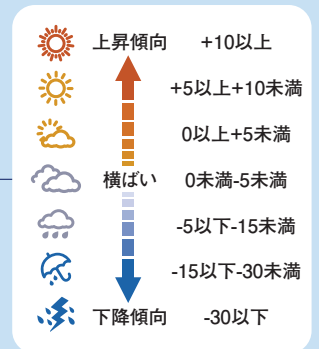
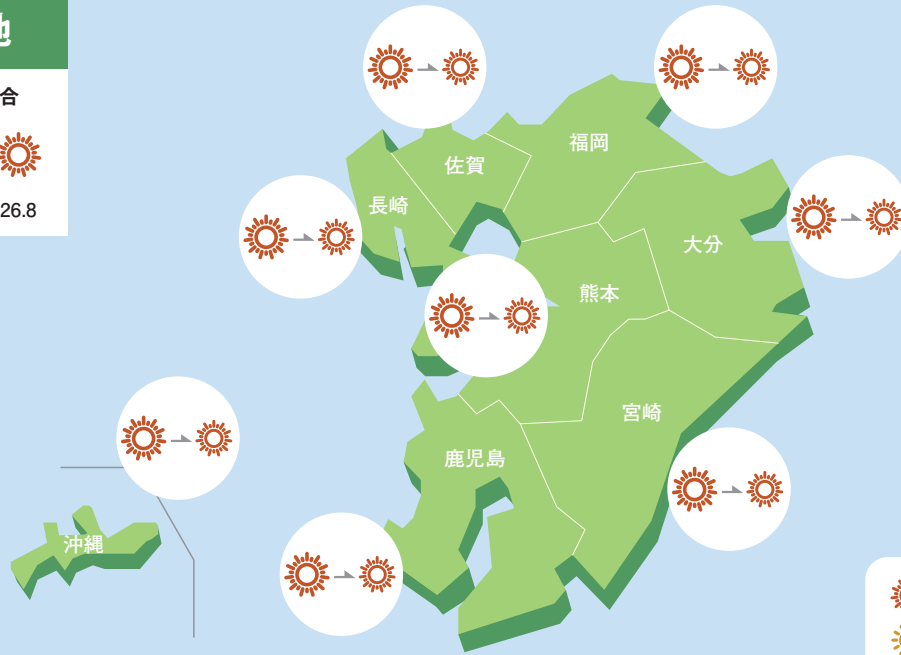
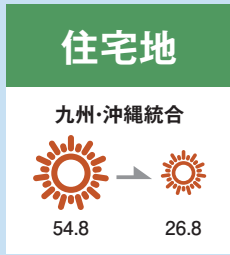
結果は、賃貸派が優勢でした。所有派は、統計データ等を中心に優位性を説明しましたが、納得感が得られにくかった様子でした。一方、賃貸派については、感情に訴えかける討論方式で、参加者の多くの共感を集めている様子でした。

今回の鑑定フォーラムにおいては、あえて答えの出ないテーマを採用することで、多くの市民の皆様と不動産の多角的な側面を共有させていただくことを目的の一つとしておりました。その点からすると、討論中も参加者から積極的に、質問や意見等、多くの発言があったことは、ひとつの成果と考えられそうです。

専門職業家である不動産鑑定士として、日頃から経済指標や統計データの収集、分析は必須であるものの、それらのデータから導き出される事象を、如何にわかりやすく伝えていくかということの重要性を再認識させていただくことができたとともに、不動産の多角的な側面を市民の皆様と共有することができた、大変貴重な機会となりましたことを感謝申し上げます。

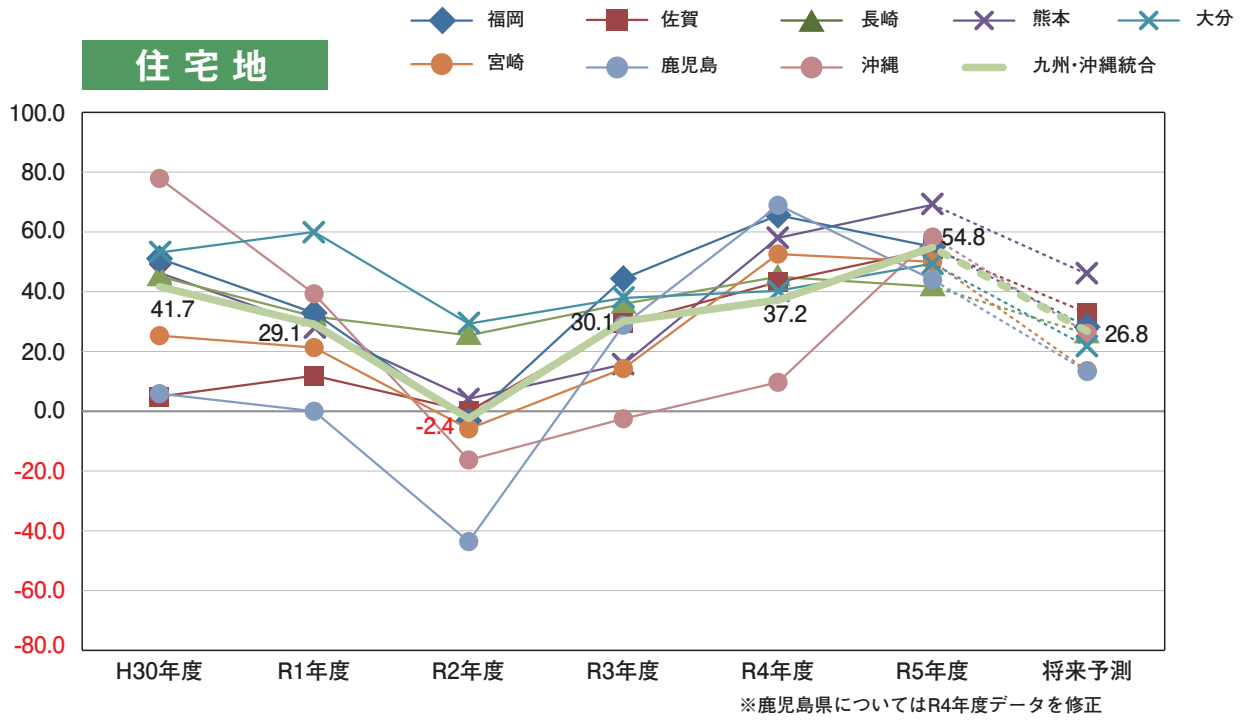
# 九州・沖縄 県庁所在地地価動向DI調査

～地価動向に関するアンケート調査結果～



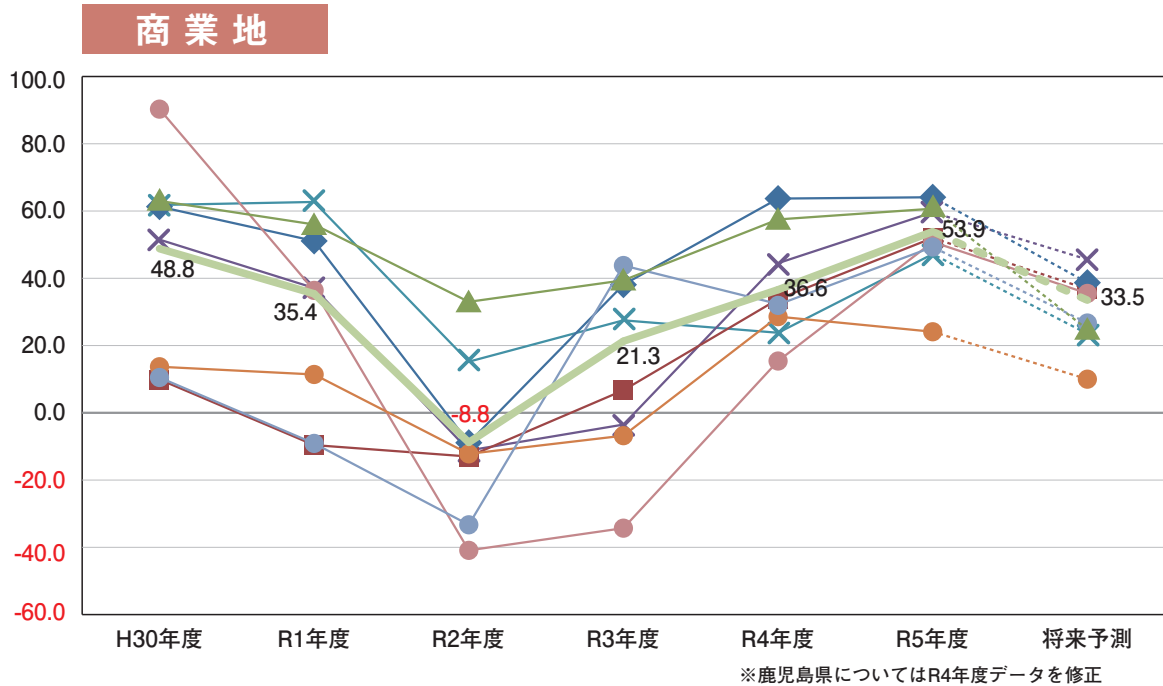


## 各県庁所在地の地価動向グラフ



### 住宅地 地価動向について

九州・沖縄統合で令和5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5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。

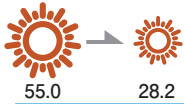
## 住宅地

## 各県庁所在地の地価動向

過去1年間動向実感

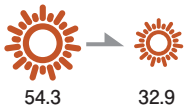
将来動向予測

### 福岡



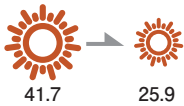
建築費高騰等に伴い、住宅需要の購入層が限られ、上昇感に落ち着きを実感。  
 先行きについては不透明感もあり、上昇感に落ち着きを予測。

### 佐賀



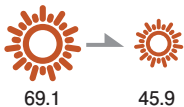
供給不足により、全エリアで上昇感の高まりを実感。  
 建築資材高騰や金利の先行き上昇懸念もあり、上昇感に落ち着きを予測。

### 長崎



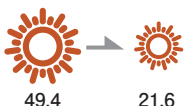
西九州新幹線開業、長崎駅周辺再開発等の好材料により、上昇を実感。  
 建築資材高騰や金利の先行き不透明感から、上昇感に落ち着きを予測。

### 熊本



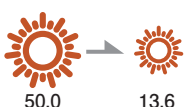
県北のTSMC開所より好影響が波及し、上昇感の高まりを実感。  
 TSMCの好影響は持続するものの、上昇感に落ち着きを予測。

### 大分



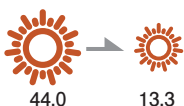
人気エリアを中心に需要は堅調で、上昇感の高まりを実感。  
 金利や物価高の先行き不透明感が増してきており、上昇感に落ち着きを予測。

### 宮崎



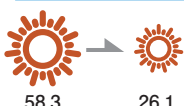
住宅地に対する需要は引き続き堅調で、上昇感に落ち着きを実感。  
 建築資材価格の上昇傾向などもあり、上昇感に落ち着きを予測。

### 鹿児島



建築費高騰等による需要の一服で、上昇感に落ち着きを実感。  
 建築費高騰や金利動向への警戒感から、上昇感に落ち着きを予測。

### 沖縄



生活利便性の高いエリアの需要は高く上昇感の高まりを実感。  
 賃金の上昇が建築費の高騰に追い付かず上昇感に落ち着きを予測。

**商業地** 各県庁所在地の地価動向

過去1年間動向実感 (青) 将来動向予測 (黄)

県名	過去1年間動向実感 (DI)	将来動向予測 (DI)	動向説明
<b>福岡</b>	64.1	38.7	福岡市中心部の地価が大きく上昇し、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。
<b>佐賀</b>	52.0	36.8	マンション用地高値取引の影響が大きく、上昇感の高まりを実感。 佐賀駅周辺の街路整備事業等も一服し、上昇感に落ち着きを予測。
<b>長崎</b>	60.7	24.8	西九州新幹線開業、長崎駅周辺再開発等の好材料により、上昇を実感。 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。
<b>熊本</b>	59.6	45.6	TSMCの好影響は商業地にも波及し、上昇感の高まりを実感。 第2工場の建設予定発表があったが、上昇感に落ち着きを予測。
<b>大分</b>	47.2	23.5	飲食店街を中心に客足の回復が認められ、上昇感の高まりを実感。 回復傾向にあるも、警戒感は残り、上昇感に落ち着きを予測。
<b>宮崎</b>	24.1	10.0	商業地に対する需要は比較的安定的で、上昇感に落ち着きを実感。 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。
<b>鹿児島</b>	49.3	26.7	店舗の売上の回復や人流の増加で、下落から転じて上昇を実感。 建築費の高騰等の先行き不透明感から、上昇感に落ち着きを予測。
<b>沖縄</b>	50.8	35.5	観光需要回復を背景に出店需要が高まり上昇感の高まりを実感。 物価高及びテナントの賃料負担力から上昇感に落ち着きを予測。



## 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	$DI = \frac{A - C}{A + B + C} \times 100$
回答数	A	B	C	D	

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6年3月1日
- 実感に対応する期間：令和5年4月1日～令和6年3月31日
- 予測に対応する期間：令和6年度以降
- 調査エリア：各県庁所在地
- 第6回統合DIに対応する各県の調査時点  
福岡県（令和6年1月1日）、佐賀県（令和5年9月1日）、長崎県（令和5年10月1日）、熊本県（令和5年10月1日）、大分県（令和5年12月1日）、宮崎県（令和5年7月1日）、鹿児島県（令和5年10月1日）、沖縄県（令和5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（483/1,973 24.5%）、佐賀県（214/595 36.0%）、長崎県（314/1,142 27.5%）、熊本県（475/1,873 25.4%）、大分県（253/670 37.8%）、宮崎県（177/1,025 17.3%）、鹿児島県（75/102 73.5%）、沖縄県（268/1,472 18.2%）

## ■ 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

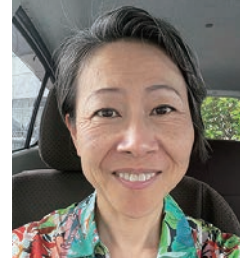
## ■ リンク

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>



## PPC台湾会議・参加報告



公益社団法人沖縄県不動産鑑定士協会  
アプリールス(株) 富塚 祐子

2023年9月6日から8日まで、台湾の新北市淡水地区にあるゴールドエンチャーリップFABホテルにて汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議(PPC)が開催された。コロナがあり、前回のクアラルンプールでの会議は全面オンラインでの開催となり、メキシコ大会以来、約4年ぶりの対面での開催となった。

今回は、台湾の不動産鑑定士協会が中心となり、社会情勢の変化と不動産評価のあり方について、テクノロジーと不動産評価、不動産評価制度に関する教育等、様々なテーマについて活発な議論が行われた。

九州、沖縄不動産鑑定士協会は、ツアーを企画し、9月4日から現地に行った。到着後、台北市を中心とした不動産鑑定の専門家団体と交流会を行なった。先方からは、固定資産税の評価方法、銀行の担保評価のあり方などについて質問が寄せられ、日本からは高平会長が昨今の沖縄の地価動向について発表をし、その後リー

ジェントホテルにて懇親会が行われ、台北市の不動産関連部門の専門家の方々、学術機関の方々なども参加され、通訳を介して活発な議論が行われた。

翌日9月5日は、九州、沖縄を中心に日本の不動産鑑定協会に多大なご指導をいただいた林先生の墓参のため台北郊外を訪れた。林先生の娘さんやご家族の方たちも、沖縄からの訪問について大変喜んでいただき、訪問団も林先生の思い出にふれ貴重なひと時を過ごした。林先生は、不動産関係の仕組みや方法論などを台湾に確立した方で、会議に参加された台湾の専門家の多くの方たちは、直接、林先生の薫陶を受けられた方も多く、会議の間も台湾の専門家の方達と林先生の話をしていただいた。

9月6日と7日の両日で各論文の発表や、基調講演、テーマごとのパネルディスカッション、最優秀論文の受賞式などが行われた。私は、商業用不動産に関するパネ



PPC全体集合写真





台北鑑定士協会との交流会



台北鑑定士協会との交流会全体写真



沖縄チーム集合写真



台北鑑定士協会との親睦晩さん会全体



PPC ガラディナー出し物



台北音楽ドーム

ルディスカッションに参加させていただいた。オーストラリアなどは、コロナ後、人々が中心部のオフィスに通勤するという習慣がなくなり、オフィスの大量の空室が発生していること、また、台湾は昨今、不動産バブルとなり、一般の方が不動産を購入するにはとても高い水準になっていること等有意義な意見交換となった。

また基調講演では花敬群教授が台湾の住宅市場、住宅政策等についてお話しされ、台湾には公的な主体が保有する土地で未利用地がまだまだ多いというお話しをされた。

最終日は、テクニカルツアーで、私は、かつて日本統治時代に瓶の王冠を製造する工場だった場所を、インキュベータや新しいビジネス起業家などを招いた商業及び情報発信施設に改修した施設を見学し、その後台北に新しくできた音楽ホールに行き、地域の開発状況を見学した。周辺には、住宅団地などが建設されており、今後さらにホテルや商業施設なども充実し、イベント開催地域としてより成熟度が高まっていくように思われた。

また、PPCの恒例となっている最終日のガラディナーでは、日本からは国際委員の方たちを中心に、氣志團の「ワンナイト・カーニバル」のダンスを披露した。日本のポップ音楽などの認知度は海外でも高く、台湾だけでなく、

他の国の方からも好評だった。また、台湾独特の民族衣装をまとい、独特な踊りを披露した方もいて、いっつもながら、他の国の文化や習慣などを理解するのはとても興味深いと感じた。

今回は、2年後のシンガポール大会となるが、これまでシンガポールのPPCで九州・沖縄で参加ツアーを組んだことがあった。2年後も同じようにツアーを組み、新しい再開地域の見学、学術機関との交流、現地の不動産専門家との交流なども試してみたいと思う。

今年は秋に韓国が主催国となる鑑定会議も開催予定であり、こちらについても会員の方々と一緒に参加することを企画したいと思う。多くの方々の参加があれば、とても励みになるので、皆様のご参加の検討を、ぜひともお願いしたい。

台湾の鑑定協会の方々は、沖縄との結びつきを特に強く感じてくださり、我々の訪問をととても歓迎して頂いた。将来、何かの機会に、ぜひ台湾の鑑定士の方々にも、九州・沖縄に来ていただき日本の魅力を体験していただくような場がもてればと思う。また、今回の視察は、高平会長はじめ、林先生のご家族との連絡をとっていただいた玉那覇先生、沖縄ツーリストの東恩納様など多くの方のご協力をいただいた。ここに心より感謝申し上げたい。

# 令和6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 ..... 59

## 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 ..... 61

## 長崎県

公益社団法人 長崎県不動産鑑定士協会  
有限会社 アール・ビー長崎鑑定

児島 雅彦 ..... 63

## 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 ..... 66

## 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 ..... 68

## 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 ..... 71

## 鹿児島県

公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会  
鹿児島アプリーザル株式会社

石田 修 ..... 73

## 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 ..... 77

## 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6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+5.2%（昨年は+4.2%）、商業地の平均変動率が+6.7%（昨年は+5.3%）、工業地の平均変動率が+7.4%（昨年は+6.6%）となり、依然として地価上昇率の拡大が続いている。
- 平均変動率が上昇となった市町村は、住宅地については39市町（昨年38市町）、商業地については31市町（昨年30市町）、工業地については9市町（昨年10市町）であった。
- 住宅地の最高価格地は、42年連続福岡市中央区大濠1丁目の福岡中央-2で1,140,000円/㎡（+17.5%）。市内のマンション販売は依然として好調で、販売価格の上昇が続いている。高額物件の販売は富裕層の旺盛な需要に支えられており、富裕層の購買意欲を刺激する商品開発が可能な当該標準地であれば、販売価格の更なる上昇も見込み易く、地価の上昇は大幅に拡大した。
- 住宅地の最高上昇率は、福岡市博多区麦野3丁目の福岡博多-7で195,000円/㎡（+19.6%）。マンション用地の需要競合は一層激しくなっており、これまであまり注目されていなかったエリアにまで需要が波及している。
- マンション用地取引の過熱は、好調なマンション販売等が裏付けとなっているが、好調なマンション販売とは対照的に、戸建住宅販売はやや低迷気味となっており、建売住宅の在庫も膨らんでいる。したがって、全体としては依然として好調が続いているマーケットといえるが、一部変化がみられるようになってきている。
- 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11,800,000円/㎡（+4.4%）。オフィス賃貸市況に陰りがみられ、賃料の下落も想定される状況になり、一部外資系プレーヤーの勢いがなくなっているが、それでもオフィス取引は依然として活発であり、オフィス一等地については取引利回りの低下傾向を反映して、地価は上昇傾向が続く。
- 商業地の最高上昇率は、福岡市博多区竹丘町2丁目

の福岡博多5-12で405,000円/㎡（+21.6%）。近くに西鉄「桜並木」駅開業が予定されており、居住利便性の更なる向上が期待でき、地価も割安にとどまっていたため地価上昇はさらに顕著となった。

- ホテルの稼働率はコロナ禍前の水準までほぼ回復。ホテル開発を探る動きも活発化しており、用地取引も顕在化している。九州一の歓楽街中洲にも客足は戻り、大型店舗も含め、出店需要は極めて旺盛であり、安定的なテナント需要が期待できる飲食店ビル用地や飲食店ビルに対する需要は急回復している。
- 工業地については、今後も最新物流施設の大量供給が続いていくことから、新規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。それでも物流2024年問題や半導体関連の床需要に支えられ、時間をかければ想定した賃料で着実にテナントが決まっていく状況にあることから、地価の上昇は続いている。ただし、建築費の高騰によって、投資採算性で地価が既に高値となっている地点については、今後、地価上昇が弱まる可能性が出てきている。

## 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。新型コロナにより事業者公募が二度延期となったが、令和6年1月に事業者公募を行い、九州電力などのグループ、JR九州などのグループ、トライアルなどのグループが応募を行った。令和6年5月に優先交渉権者決定予定。福岡市のまちづくりを左右するといってもいい九大箱崎キャンパス跡地再開発をどの陣営に託すことになるのか注目が集まっている。再開発にあわせ、令和9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。
- 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、油山牧場・油山市民の森が「ABURAYAMA FUKUOKA」としてリニューアルオープン。事業者はJR九州・スノーピーク等のグループで、施設全体のプロデュース・ブランディングを佐藤可士和氏が担当。
- 令和5年8月、博多区博多駅前3丁目の明治公園と博多区中洲1丁目の清流公園で、Park-PFIを活用した整備・管理運営事業者の企画提案入札が行われ、優先交渉権者に、明治公園が東京建物等のグループ、清流公園が福岡地所等のグループが選定。いずれも令和7年春供用開始。
- 令和6年3月、西鉄天神大牟田線の「雑餉隈」駅と「春日原」駅間に「桜並木」駅が開業。

#### 【北九州市】

- 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、令和6年4月から「小倉」「黒崎」駅の半径1キロ圏内では容積率を800%に引き上げる予定。
- 令和5年2月、北九州市と、双日、メキシケムフロー等は、リチウムイオン電池や半導体の製造に必要な材料のフッ化水素の製造工場の立地協定を締結。響灘工業団地内に令和7年度完成を目指し新工場(敷地約17ha)建設予定。
- 令和5年4月、福岡県と北九州市は、2050年のカーボンニュートラル達成のための必要不可欠のエネルギー源である水素の大規模拠点を、若松区の響灘臨海部に構築することを目指していくことを公表。
- 令和5年8月、北九州学術研究都市に九州最大級のデータセンターが建設されることが明らかとなった。開発を行うのは米不動産投資会社アジア・パシフィック・ランドグループ。投資額は1,250億円で、50人の新規雇用を見込み、4年以内の着工を目指す。北九州市は学術研究都市の市有地62,822㎡を約20億円(約32,000円/㎡)で売却する。これによって北九州市が掲げる「バックアップ首都構想」に弾みがつきそう。同社は立地選定理由について「海底ケーブルの陸揚げ拠点の近さ、再生可能エネルギー活用の将来性などを評価した」としている。
- 令和5年8月、北九州市はIT企業の進出支援を強

化するため、産学金官連携ネットワーク「IT Scrum KitaQ」を発足させた。アマゾンウェブサービスジャパンなどの大手IT企業のほか金融機関、大学など90を越す組織が参加し、IT企業誘致を加速させる。

#### 【大牟田市】

- 令和5年6月、半導体製造に必要な真空ポンプの修理を行う「プロソルジャパン」は、熊本県に工場を建設した台湾TSMCからの受注拡大を見込み、令和7年6月、健老町の産業団地「大牟田エコタウン」に新工場(敷地4,400㎡)開業予定。
- 令和5年10月、大牟田市は、既存工業団地がほぼ完売し、新大牟田駅南側の産業団地の引き合いも増えているため、新しい産業団地の造成を検討していたが、その候補地として市の臨海部エリアを選定したことを公表。令和10年度をめどに30ヘクタール程度の新団地造成し、TSMC関連の企業進出の受け皿となることを目指す。TSMC工場から直線距離で約40キロ、臨海部エリアには有明海沿岸道路の三池港インターチェンジのほか、三池港もあるのが強み。

#### 【みやま市】

- 福岡県は、人の健康、動物の健康、環境の健全性を一つの健康と捉え、それらを一体的に守っていくワンヘルスを包括的に調査研究する全国初の施設「ワンヘルスセンター」を、みやま市が福岡県に無償譲渡した保健医療経営大学の跡地と建物を利用して整備。令和5年10月、福岡県とみやま市は跡地と建物の活用に関する協定を締結した。

## 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+1.7%（前年+1.2%）で2019年から6年連続のプラス。若干ではあるが上昇幅が3年連続で拡大。
- 県全体の平均価格は33,600円/㎡（前年32,600円/㎡）で、うち市部が36,400円/㎡（前年35,300円/㎡）、郡部が22,200円/㎡（前年21,700円/㎡）とどちらもアップした。
- 佐賀市や鳥栖市、並びにその周辺市町の利便性の良いエリアの需要が続いている。
- 就業機会の多い都市部への通勤の便が良くなく、一次取得層等の実需が乏しいエリアや農漁家の見られるエリアなどの地価は軟調である。

## ②県庁所在地の地価動向と要因

- 佐賀市の平均変動率は前年の+2.1%から+2.8%とプラス幅が拡大した。
- 佐賀市の平均価格は45,400円/㎡（前年43,600円/㎡）であった。
- 足の便の良い中心部や人気校区、近年区画整理された兵庫エリアの需要が底堅い。

## 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底堅い。一方、旧郡部の需要は乏しく、特に交通の便に恵まれない上場地区は軟調さが続く。市の平均変動率は0.7%と前年▲0.2%から反転し、平均価格は29,200円/㎡（前年28,800円/㎡）と上昇した。
- 鳥栖市は人口増の都市。中心エリアでは開発余地が限られつつあり、その周辺にミニ開発が広がっているが、価格が上がっても在庫化することなく消化は順調。対前年平均変動率は+3.3%と前年の+2.4%からプラス幅が拡大した。平均価格も45,700円/㎡と前年44,100円/㎡から伸びた。
- 伊万里市は中心エリア付近の供給が少なく需給がややタイトな状況にある。対前年平均変動率は+0.2%と前年の+0.3%からプラス幅が僅かに縮小した。平均価格は27,100円/㎡（前年27,000円/㎡）であった。
- 武雄市では2019年8月末と2021年8月に大雨被害に

見舞われた地域があったが2023年7月3日には中心部で浸水被害が見られた。甘久地区のやや標高のある高校廃校跡の開発に続き、その周囲にも住宅地開発が拡大しているが、商品不動産の消化は概ね順調である。

前年同様マイナス地点は無く、対前年平均変動率は+0.3%と前年+0.2%から僅かにプラス幅が拡大した。平均価格は26,900円/㎡と前年の26,800円/㎡から伸びた。

- 郡部では、佐賀市以東の三神地区の需要が引き続き堅調で対前年平均変動率がマイナスの町が無くなった。特に鳥栖市やその北にあって福岡県境と接する基山町の住宅地の強含み感が続いている。

## [商業地]

## ①県全体の地価動向と要因

- 対前年平均変動率は+2.7%（前年+1.6%）で3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66,000円/㎡で前年61,400円/㎡からアップした。うち市部が71,400円/㎡（前年66,100円/㎡）、郡部が25,500円/㎡（前年25,600円/㎡）であった。
- 佐賀駅や鳥栖駅の周りではマンション用地や事業用地などの多様な用途の需要が競合する中、供給は限られるため強含み感がある。

## ②県庁所在地の地価動向と要因

- 佐賀市は平均変動率+7.1%と前年の+6.4%からプラス幅が拡大した。マーケットの牽引役はマンションデベや企業の事業用地ニーズ、賃貸物件への投資ニーズ等と見られる。佐賀駅周辺では@1M/坪を超えるディールも見られるようになったほか、ホテルの稼働も良くなっている様子である。ホテル用地を求める引合いもあるが今のところ値付けで劣位にある模様。
- 歓楽街限界でも取引が見られ流動性は回復している様子。コロナ禍で退店した店舗跡への新規出店も複数見られる。
- 旧郡部では弱含みなどところが残るが、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少なくない。
- 佐賀市の平均価格は110,500円/㎡（前年95,400円/

㎡、前々年 101,200円/㎡)であった。なお、前回隔年調査により休止ポイントとなった佐賀5-9が今回調査対象となった影響による変動も含まれることに留意する必要がある。

### 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0.2%と前年の▲1.1%からベクトル感が変わった。平均価格は38,800円/㎡(前年35,900円/㎡)であった。(唐津5-4が隔年調査で前回対象外だったことも影響している)

中心市街地の中で再開発ビル「KARAE」が核となる五福の縁結び通りはまだ客足は少ないながらも新規出店の動きが見られる。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+5.2%で前年の+1.8%からプラス幅が拡大した。平均価格は85,800円/㎡(前年81,400円/㎡)であった。

企業の進出、人口増といった追い風を受けて中心部の特に路面階の店舗利用が定着し、供給不足感が出ている。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年秋の増設後、コロナ禍の苦境にも直面したが卓越した競争力を発揮して集客力は健在である。開発中の新産業団地へのアサヒビールの進出・稼働開始が3年間延期と発表された。再び動き出しそうな兆しのあった鳥栖駅の周辺整備事業の行方が気懸りである。

- 伊万里市は中心市街地の引合いが低調なままである。西九州自動車の延伸事業が進捗する中、郊外の商業地の需要は高い。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▲0.7%と前年の▲1.5%から下落幅がほぼ半減した。平均価格は27,600円/㎡(前年27,800円/㎡)であった。
- 武雄市は5-3付近が2021年8月の大雨で2019年に続いて浸水し、移転退出する企業が見られたが、2023年秋に土地を2m程嵩上げて再スタートする店舗もあった。3地点の平均変動率は▲1.1%と前年の▲1.3%から下落幅が若干縮小した。平均価格は44,100円/㎡(前年44,400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+10.1%と需給のタイトさから前年の+9.2%から若干拡大した。平均価格も50,000円/㎡(前年

45,100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のある鳥栖を中心に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昇基調である。鳥栖・基山エリアの物件供給が待たれるところ、小郡市や朝倉市へ需要の流出が見られたが新産業団地に対する引合いで鳥栖エリアの需要の根強さが再認識された。物効法を絡めた物流施設開発案件も動き出した模様。
- 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複数見られる。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おりバIASなくウォッチしていきたい。

### ※ 地域政策、取り組み等について

■県と鳥栖市は九州自動車道鳥栖JCT南方に建設中の「小郡鳥栖南スマートIC」付近に新たな産業団地を整備する方針。佐賀県では初となる官民連携により現在農地の34haが開発される見込みで2027年度の造成着手を目指している。

■長崎自動車道「東脊振IC」を擁する吉野ヶ里町にシリコンウエハー製造大手のSUMCOが県営産業用地22haを取得予定。2029年10月の稼働開始を当面の見込みとしている。

現在の主力工場である伊万里市の久原工場敷地内で設備投資額2,015億円とされる増設工事が進捗中の中で発表された。

■嬉野温泉駅は新幹線停車本数が主要駅の半数以下であるが、駅前には「道の駅」に隣接する宿泊特化型のフェアフィールド・バイ・マリオット・佐賀嬉野温泉やトヨタレンタカーがオープンしたほか、飲食店舗の新設等も進む。

市街地側でもJR九州による高級旅館の嬉野八十八が広大な旧神泉閣跡にオープンしたほか、地場の吉田屋による新施設が続々オープンしている。県によるGo!!佐賀旅キャンペーンの活用も進み、宿泊施設の稼働は好調ながら人手不足により施設のキャパを十分に活かしていない宿泊施設が少なくない模様。

■韓国のIT企業サイカンホールディングスが多久市のタニグチから天山カントリークラブなど3つのゴルフ場の運営企業を買収。サイカンホールディングスとしては2007年に買収した武雄・嬉野カントリークラブ以来のゴルフ場取得である。



## 長崎県

公益社団法人 長崎県不動産鑑定士協会  
 有限会社 アール・ビー長崎鑑定

## 児島 雅彦



## I. 住宅地

## ① 県全体の地価動向

● 県平均変動率は0.6%から0.9%となり、上昇幅が拡大した。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、1.2%（前年1.0%）となった。継続60地点中、上昇地点が前年の34地点から40地点に増加した。下落地点は16地点から14地点と減少、横ばい地点は5地点で前年の10地点より減少した。

● 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。

● 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

● 長崎市以外の継続地点数は106（上昇地点数64、横ばい地点7、下落地点35）である。上昇地点は、佐世保市、諫早市、大村市、長与町、時津町、佐々町、川棚町は昨年と同じ地点数で上昇、平戸市では2地点が上昇となった。

● 佐世保市は、1.5%（前年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。

● 諫早市は、1.7%（前年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。佐世保市、諫早市とも利便性の劣る郊外の住宅地については、人口減少等

による需要減から地価の下落傾向が継続している。

- 大村市は、2.3%（前年1.9%）と上昇率が拡大した。人口増と2022年9月に開業した「西九州新幹線」に伴う新駅（新幹線「新大村」駅、在来線「大村車両基地」・「新大村」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、0.3%（前年0.0%）と横ばいから上昇に転じた。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1.7%（前年1.5%）、時津町は2.5%（前年2.1%）と、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、2.0%（前年1.8%）と上昇率が拡大した。西九州自動車道（佐世保道路）の佐々ICの開通により佐世保市方面へのアクセスが向上したため、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%（前年0.0%）と昨年同様に横ばいとなった。利便性の高い役場周辺に加え、やきもの公園やは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。
- 上記以外の市町は、人口減少と高齢化の進行等による需要の減退から、地価の下落傾向が継続している。

## II. 商業地

## ① 県全体の地価動向

● 県平均変動率は1.1%（前年0.8%）となり上昇率が拡大した。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、2.6%（前年2.3%）と上昇した。上昇地点数は前年の18地点から21地点となった。
- 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、長崎駅近くにR4.8に竣工したオフィスビルは、1社の入居であったが、今後1社入居予定であるが、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

- 長崎市以外の継続地点数は54（上昇地点数35、横ばい地点1、下落地点18）である。上昇地点は、佐世保市17（前年18）、諫早市6、大村市4（前年3）、佐々町2、長与1、時津町2、川棚町1、波佐見町1は同数、対馬市は上昇地点が1（前年0）となった。
- 佐世保市は、1.7%（前年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。一方、郊外の商業地は、背後人口の減少による商況の低下等から需要は弱い状態が続いている。
- 諫早市は、1.2%（前年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。一方で、自動車利用の顧客が多いため、アーケード商店街の需要は弱めである。
- 大村市は、1.9%（前年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2.5%（前年2.2%）と上昇した。
- 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%（前年0.3%）となった。
- 佐々町は、1.1%（前年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。
- 川棚町は、0.6%（前年0.6%）と地価の上昇傾向が継続している。沿線では新規出店や高値の取引が見られるなど、需要は回復傾向にある。
- 波佐見町は、0.8%（前年0.8%）と地価の上昇傾向が継続している。町中心部周辺では高値の取引も散見され、中心部の背後人口の増加等により需要は回復傾向にある。
- 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。

## Ⅲ. 工業地

## ① 県全体の地価動向

- 県平均変動率は、0.4%（前年0.1%）と上昇幅が拡大した。
- 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、0.1%（前年▲0.3%）と下落から上昇に転じた。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、1.1%（前年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。一方、臨海型工業地の需要は弱いが、流通業務用地等としての利用への拡大がみられ、地価下落が長期に及んだことによる値頃感等から、地価は底値圏内を脱しつつある。
- 諫早市は、1.9%（前年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。
- 時津町は▲0.5%（前年▲0.9%）と島原市は▲1.2%（前年▲1.6%）は臨海型の工業地で需要の回復は遅れている。

## IV. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

## 【住宅地】

市町村名	R6変動率	R6地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.9 (0.4)	104 (95)	12 (16)	49 (55)	165 (166)
長崎市	1.2 (1.0)	40 (34)	5 (10)	14 (16)	59 (60)
佐世保市	1.5 (1.1)	36 (33)	3 (3)	2 (5)	41 (41)
島原市	▲0.8 (▲1.1)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
諫早市	1.7 (1.0)	13 (13)	0 (0)	2 (2)	15 (15)
大村市	2.3 (1.9)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)

## 【商業地】

市町村名	R6変動率	R6地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.1 (0.8)	56 (52)	2 (3)	18 (21)	76 (76)
長崎市	2.6 (2.3)	21 (18)	1 (1)	0 (2)	22 (21)
佐世保市	1.7 (1.4)	17 (18)	0 (0)	1 (1)	18 (19)
島原市	▲0.9 (▲0.9)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
諫早市	1.2 (0.9)	6 (6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)
大村市	1.9 (1.6)	4 (3)	0 (1)	0 (0)	4 (4)

## 【工業地】

市町村名	R6変動率	R6地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	0.5 (0.1)	8 (6)	0 (2)	4 (4)	12 (12)
長崎市	0.2 (▲0.3)	3 (1)	0 (2)	2 (2)	5 (5)
佐世保市	1.1 (0.9)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
島原市	▲0.8 (▲1.6)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
諫早市	1.9 (1.3)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
時津町	▲0.5 (▲0.9)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)



# 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6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+2.0% (R5) → +2.8% (R6) と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等を背景に、上昇幅は拡大した。

### ① 住宅地

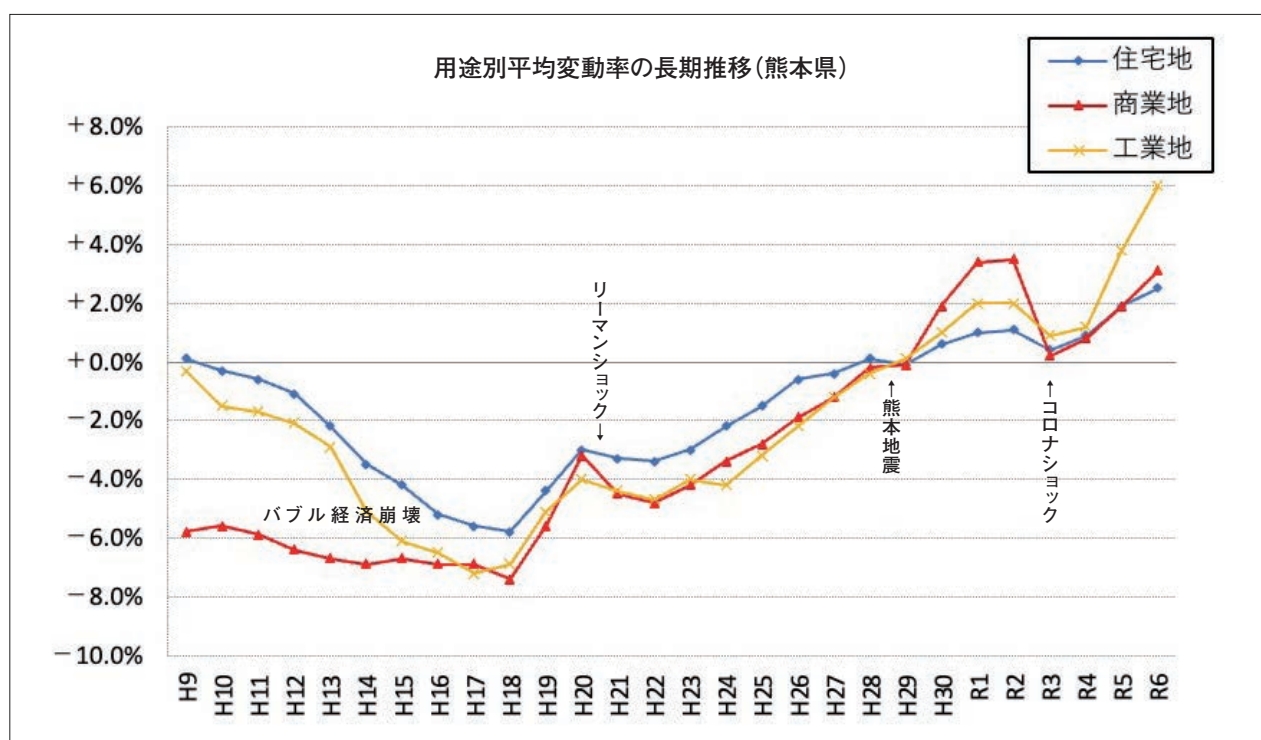
住宅地は、震災後のH29年公示で下落以降、7年続けて上昇し、上昇幅は+1.9% (R5) → +2.5% (R6) と拡大した。熊本市の住環境・利便性に優る住宅地への需要が堅調であることに加え、TSMC進出に伴う波及効果を受けた菊陽町、大津町、合志市等広範囲に及ぶ強い地価上昇が全体をけん引していることを背景に熊本都市圏で上昇、その他の地方圏で下落率縮小傾向が見られる。

熊本市(+2.6%)は、高いブランド力を有し富裕層等を中心に根強い人気を有する新屋敷、水前寺地区等や、需要者の選好性が強く生活利便性の高い大江、帯山地区を中心に需要が堅調な中央区(+4.0%)、生活利便性

が良好で人気の高い長嶺、桜木、花立、健軍地区等を有し、インターナショナルスクールの新設等TSMC進出による住宅需要が徐々に顕在化している東区(+2.6%)、TSMC進出による地価高騰が著しい菊陽町や合志市に近い武蔵ヶ丘地区、楠地区、龍田地区においては需要の波及が認められ、相対的割安感等から地価上昇が加速している北区(+2.7%)が、熊本市全体の地価を牽引している。

上昇した熊本都市圏に位置する市町のうち、合志市(+9.8%)、大津町(+10.1%)、菊陽町(+10.5%)については、以前より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進出により、特に共同住宅適地(70坪以上)の需要が逼迫し地価上昇を牽引しているのに加えて、半導体関連企業等への赴任需要に伴う戸建住宅地需要も顕在化する等、土地需要が広範囲に波及しており、高い地価上昇となっている。

県北の地方圏においては、人口減少等は継続しているものの、局地的に地価上昇する地点も見られたことにより、やや上昇した地域が見られるほか、地価の底値感



等から横ばいとなった市町村も増加している。

県南の地方圏においては、地域経済の低迷や人口減少の継続等から地価下落が続いているものの、下落幅は総じて小さい。

なお、令和2年豪雨被害を受けた人吉市（▲1.7%）については、被災地域の需要は弱く、地価下落傾向は継続している。一方で、被害のなかった地域等の一部では、移転需要が認められ、地価が横ばい乃至若干上昇傾向の地域も見受けられる。

## 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、7年続けて上昇し、上昇幅は+1.9%（R5）→+3.1%（R6）とTSMC進出に伴う需要の波及効果が広範に及んでいくことや熊本都市圏の幹線道路沿い等における事業用地需要が堅調なことから、上昇率が拡大した。

熊本市（+3.9%）のうち中央区（+4.3%）においては、新型コロナの5類移行後、アーケード街をはじめとする中心商業地エリアやオフィス街では全体的に市況は回復傾向にあり、人流回復、空き店舗減少等が続いていること等から、地価は概ね堅調な動きとなっている。アーケード街については、商況は着実に回復しつつもコロナ禍以前の状態には及ばず、地価上昇の程度は緩やかとなっている。一方で周辺の飲食街については人流回復等市況の回復から、オフィス街については堅調な需要で空室が少ないこと等から、地価上昇幅が拡大している。

西区（+3.2%）のうちJR熊本駅周辺においては、大規模開発が概ね終了したことからやや一服感が見られるものの、アミュプラザくまもとの客足も堅調であることや、周辺のマンション立地も進捗する等将来発展の期待性等を背景に需要は強い。また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、局地的に高い地価上昇が指摘される。

また、北区（+2.0%）や東区（+5.1%）においては、国道57号東バイパス沿いを中心に、TSMCの波及効果等から事務所用地や店舗付事務所用地等の進出需要が増加している。

上昇した熊本都市圏に位置する市町のうち、合志市（+11.5%）、大津町（+33.2%）、菊陽町（+30.8%）については、TSMC進出による直接・間接関連企業、波及企業等の相次ぐ進出等により、事務所・事業所用地、物流・倉庫用地、賃貸マンション用地、ホテル用地等多用途で需要の競合が見受けられ、国道57号菊陽バイパ

スや大津バイパス等の幹線道路のほか、JR豊肥本線沿線等を中心に超過需要が発生しており、著しい割安感等から、高い地価上昇となっている。

県北の地方圏については、新規の店舗出店等需要の戻りや観光客の回復等から、地価上昇に転じた地域も見受けられる。

県南の地方圏においては、多くの市町村で地域経済の低迷や人口減少の継続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（▲2.1%）については、紺屋町と青井地区において土地区画整理事業が事業認可され、紺屋町通りには飲食店街「紺屋小町」がオープンし、その周辺においても店舗が増加傾向にあるが、被災建物を解体した更地となった箇所や住宅用地となった箇所も多く、復興道半ばの状況である。

## 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、8年続けて上昇し、上昇幅は+3.8%（R5）→+6.0%（R6）と、ネット通販拡大に伴う物流施設用地の需要拡大に加え、TSMC進出による半導体関連企業の新規進出や増床等の設備投資等から工場用地需要が逼迫するなか、絶対的な用地不足等から、上昇率が大幅に拡大した。

熊本市（+6.1%）のうち中央区（+4.4%）や西区（+0.9%）については、流通業務用地としての需要のほか、マンション用地等としての用途多様性を有し、割安感等から、東区（+9.3%）については熊本IC付近に位置する優れた工場立地性によりTSMC進出等に伴う工業地需要の拡大から、南区（+7.9%）については、高い都心への接近性等から物流・流通施設等を中心に需要が堅調であること等から地価は上昇した。

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続いていることを受け、R6地価公示において、大津町に新設地点（熊本大津9-1）が設定された。

上益城郡益城町等に位置する九州自動車道IC周辺の工業地については、TSMC進出の波及効果による需要増が認められ、地価が大幅に上昇している。その他県北や県南に位置する工業地については、一部でTSMC進出の波及による工場立地が見られるが、大幅な地価上昇に至るとは判断し難い地域が多く、今後TSMC進出に伴う波及需要の推移・動向等に留意する必要がある。

## 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0.7ポイント拡大し+2.1%（R5：+1.4%）となった。昨年（令和5年地価公示）より上昇率は拡大し、平成11年以来19年振りの上昇となった平成30年以降、7年連続で上昇となった。

大分市の上昇率が突出する状況（R5：+2.9%→R6：+3.9%）は昨年と同様である。昨年は大分市周辺市町に回復傾向が広く及んだが、本年も当該圏域の上昇率は堅調に推移した。さらに本年は、大分都市圏から離れる都市圏においても、上昇に転じたり、下落率縮小などの地価の回復傾向がみられ（中津市の上昇転換、玖珠町の横ばいや日田市、竹田市の下落率縮小など）、回復傾向が県全体に広く及ぶ状況となっている。

## 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+3.9（R5：+2.9%）と、平成29年以降、8年連続の上昇となり、上昇率は本年も拡大した（令和5年比、+1.0ポイント）。

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活発な戸建住宅市場、民間再開発や公共投資がみられる地区での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

大分市以外での上昇地点は、令和4年は6地点（別府市3、由布市2、日出町1）と微増し回復の兆しを見せ、令和5年は16地点（別府市11、豊後大野市1、由布市2、日出町2）と大幅増加し、本年も26地点（別府市18、中津市2、豊後大野市2、由布市2、日出町2）と引き続き大幅増加した。

大分市隣接の由布市挾間町と、別府市に隣接し大分市へも通勤圏の日出町の地価上昇基調は継続している。

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。

地震による津波の影響が予想される沿岸部低地地域の地価下落傾向は続いている。

## 2. 商業地

## ①県全体の地価動向と要因

商業地の平均変動率は+1.7%（R5：+0.3%）となり、令和2年以来、3年振りの上昇となった昨年から引き続きの上昇となった。令和5年の1年間はコロナ禍の影響がさらに和らぎ、5月の感染症法上の5類移行により人流は一気に回復し、収益性の向上や不動産投資の増加を背景に令和6年地価公示は上昇幅を拡大した。

昨年からの平均変動率の変化をみると、依然として2～3%台の下落率を示す市が存するものの、上昇率拡大を含む上昇市町の増加や下落市町においても下落率縮小が進むなど、昨年からはもう一段の回復傾向を示した。

## 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+3.2%（R5：+1.6%）となり、平成29年以降、8年連続の上昇であり、上昇率は1.6ポイント拡大した。継続地点35地点中（R5公示：35地点）、全地点（R5公示：33地点）が上昇となった。

本年は5月の新型コロナの5類引き下げ以降、商業施設への客足の戻りは加速、イベントは制限のない通常開催に戻るなど、社会経済活動が正常化する中で、不動産売買もコロナ禍前を取り戻す勢いで堅調に推移した。

大分駅周辺部では、生活利便性と交通利便性の高さに着目した再開発が進んでおり、タワーマンションやホテル等の建設工事が進んでいる。大分駅の再開発等による利便性向上が引き金となって人口を吸引し、さらなる再開発（マンション、店舗等）が行われる好循環にあると言える。また、再開発に伴う駅周辺



部の資産価値の上昇は既存中心商業地（中央町、府内町、末広町、大道町等）にも及び、高価格取引が見られる。中心部に限らず中心部近郊等においても、マンションや商業施設の新設による再開発が街全体のにぎわいを創出し、さらなる店舗や共同住宅等の不動産投資を促すきっかけとなっている。郊外部では人口が集中する地区に新店舗開発が行われ、生活利便性の向上による周辺住宅地域の人口増加等も地価上昇要因となっている。

歓楽街はコロナ禍で感染リスクの高さから苦戦していたが、2次会や接待需要が回復し、客足は増加している。コロナ禍に停滞した取引市場であったが、コロナ禍の落ち着きとともに高価格水準の取引が増加するようになっている。

### ③県庁所在地以外の地価動向と要因

上昇地点は、18地点（別府市11地点、中津市1地点、宇佐市1地点、由布市3地点、日出町2地点）となり、別府市（4地点増）が観光客数の増加及び収益性の回復、コロナ禍収束に伴う不動産投資や出店需要の回復で、前回からの更なる回復ぶりを示した。

一方、各市町の旧中心商業地は、人口減少等に伴う有効需要の減退及び購買力の低下、郊外路線商業地の盛況の影響、駐車場不足など、旧中心街の衰退化による地価下落傾向が多い。

観光商業地は、別府5-1（駅前通り,+3.8%）、別府5-3（北浜旅館街,+3.0%）、由布市湯布院町の由布5-201（湯の坪街道,+7.4%）、由布5-2（駅前通り,+6.7%）が堅調な動きを示した。韓国、台湾、香港や東南アジアを中心にインバウンドが急回復し、宿泊者数は年後半からコロナ禍前水準を超える状況に入っている。足元の売上（収益性）の回復傾向に加え、今後の観光客の増加を見据え、先行投資（土地取得、店舗開発等）を行う企業も増加している。原材料費等上昇による物価高、エネルギー価格の高騰、金利先高観、国際情勢、人出不足問題等、先行き不透明感はあるが、足元の上記観光地動向は活況である。

## 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0.6%（R5：0.1%）となり、本年は2年連続の上昇となった。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6地点（大分市5(2)地点、中津市1(0)地点）、横ばいが5(5)地点、下落が0(4)地点である（かっこはR5）。コロナ禍の収束状況から経済活動も本格回復する状況にあり、工場の需要も安定乃至はやや強含んできたとの判断である。本年は全国的な物流施設用地需要の増大、製造業の国内回帰動向、堅調な県内設備投資動向より県内全地点が堅調に推移した。

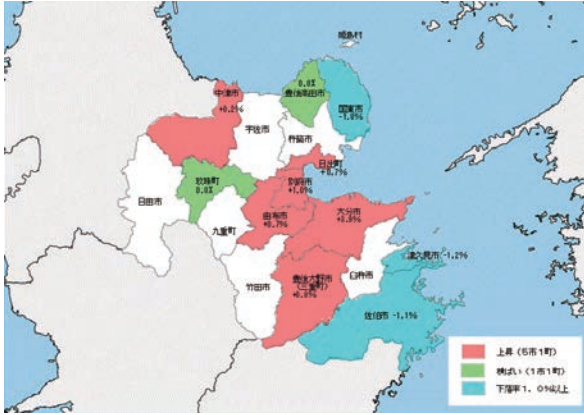
なお、隣県の熊本県で半導体受託生産の世界最大手TSMCの第1工場の開所式が令和6年2月24日に行われたが、大分県地価（工業地）への影響について次の通り考察してみた。

熊本県と大分県は地理的にも隣接し、大分県には半導体関連企業が多数集積しているため、隣県に世界的半導体企業が進出することによる相乗効果を考えると、これまでにない好機であるが、熊本市・大分市間は車で片道3時間程度かかる交通ネットワーク状況や即応できる大規模工場適地が見当たらないなど、アドバンテージを生かせていないのが現状である。しかし、近時、県内の中九州横断道路（大分市と熊本市を結ぶ高規格道路）の整備計画が進捗したり（県内未事業区間についてもルート案決定）、大分県が工場適地の調査を始めたり、大分市が産業用地開発を支援する制度を整備し民間企業が大分IC付近で工事に着手するなどの動きがでてきたことは、間接的ながらTSMCによる効果（開発などの不動産投資や地元半導体企業の設備投資にともなう将来的な地価形成の可能性）と考えられる。また、今後、中九州横断道路が整備され、コンテナ船や関東方面へ航路を有するRORO船が発着する大分港大在地区との系統・連続性が整えば、大分県の物流拠点としてのポテンシャルも高いと考える。

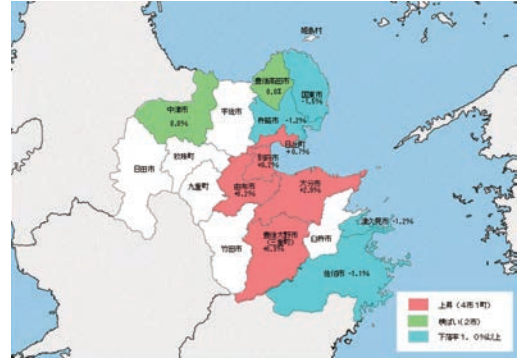
【大分県内市町の平均変動率の推移状況】

■住宅地

[令和6年]

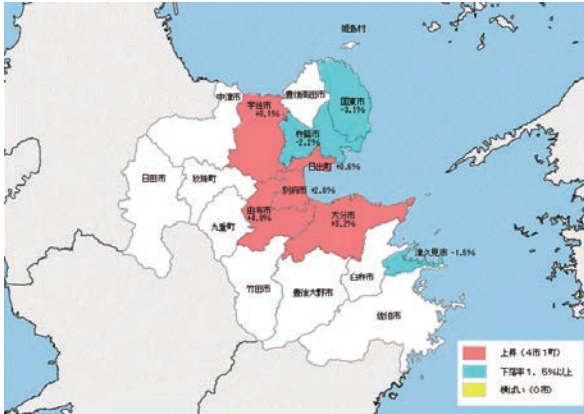


[令和5年]

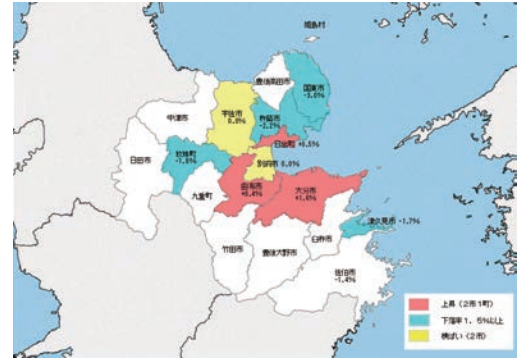


■商業地

[令和6年]



[令和5年]



## 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▲0.1%）と改善が進み、25年ぶりの上昇を示すに至った。

## ②県庁所在地の地価動向と要因

宮崎市は、上昇35地点、横這い20地点、下落地点数は概ね昨年と同数で、平均変動率は+0.5%（前年+0.2%）となった。建設資材の高騰はあるものの、低金利に支えられた住宅需要は依然として高い状態にあり、中心部及びその近郊の利便性の高い住宅地及び高台に位置する住宅団地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、マンション建設が多く見られなか、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。ただし、人・物両面での建設コスト高騰等も続くなか、それに見合った販売価格への転嫁は必ずしも進んでいないため、1種当たりの土地価格には上限がうかがわれる。

## ③県庁所在地以外の地価動向と要因

都城市は、上昇3地点、横這い6地点で、平均変動率は、▲0.4%（前年▲0.5%）と、若干、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・減少に歯止めがきかず、需給は軟調に推移している。

延岡市は、上昇7地点、横這い8地点で、平均変動率は+0.1%（前年▲0.1%）と地価上昇にまで改善が進んだ。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非常に堅調で、価格は強含みである。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、▲0.3%（前年▲0.7%）と下落率は大幅に改善ものの、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14地点、横這い11地点、下落3地点で、上昇地点が増加し、平均変動率は、0.4%（前年▲0.2%）と平均で地価上昇を示すまでに至った。新型コロナウイルス感染症の5類移行後、人流が急速に回復し、通称「ニシタチ」と呼ばれる繁華街でも県内の人の出が多くなり、加えて、県外観光客の姿も多く見られるようになってきている。また、近年開業したアミュープラザみやざき、リニューアルしたボンベルタ橘等を中心とする中心商業地では、官民の振興策等もあって、賑わいが見られるようになった。その他、県プール整備運営事業、NTTビルの再開発等、今後も中心市街地及びその周辺で新規事業の予定があり、今後の動向が注視される場所である。

## ③県庁所在地以外の地価動向と要因

都城市は、上昇2地点、横這い2地点、下落地点数は昨年と同数で、平均変動率は、▲0.9%（前年▲1.3%）と下落率の改善が進展した。空洞化が進んでいた中心商業地だが、「都城大丸」跡地に官民一体での再開発が行われ、市立図書館等が入る中核施設「Mallmall（マルマル）」が誕生し、隣接してスーパー、ホテル等が併設する商業施設「TERRASTA（テラスタ）」が昨年4月開業し、賑わいの創出に一役買っている。また、都城合同庁舎向かいに「ホテルルートイン都城」が開業した（令和5年12月開業）。

延岡市は、上昇1地点、横這い6地点、下落2地点で、平均変動率は、▲0.1%（前年▲0.5%）と下落率の改善が進展した。旧来からの中心市街地では大型ショッピングセンター、ロードサイド店舗等の店舗への顧客流出に歯止めがかからず、慢性的な駐車場不足、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、地価下落が続いている状況に



ある。また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、未だ空室が残る状況にあり、目立った地価への影響は認められない。その一方、国道沿いを中心とする路線商業地域では一定程度の事業用地需要が認められる。

## 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▲0.2%）と下落率は変動せず、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1地点、横這い2地点で、平均変動率は、+0.1%（前年▲0.2%）と若干の地価上昇に転じた。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。なお、東九州自動車道の宮崎市と日南市の2市を結ぶ清武南IC～日南北郷ICの区間約17.8kmが令和5年3月25日に開通した。

### ③県庁所在地以外の地価動向と要因

延岡市は、上昇0地点、横這い1地点で、平均変動率は、▲0.2%（前年▲0.2%）と昨年同様、弱含みである。「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（完成時期未定）、新設・増設が期待されるところであるが、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。

## ●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月に運用を開始した。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弾拠点が同年11月にオープン、青島3丁目では、令和5年4月、県外資本による貸切型プライダル施設「アマンダンブルー青島」がオープンしたほか、青島1丁目において、県内資本によるホテルを中心とする複合施設「ソレスト青島ホテル（仮称）」（12,000㎡）が建設を計画し、令和6年の完成を目指している。このように、青島地区では、県内外資本による商業施設等建設が複数あり、ウィズコロナ、アフターコロナに伴う観光客数の回復等を見据えた開発への投資意欲が高まっている状況が感じられる。

## 鹿児島県

公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会  
鹿児島アプレーザル株式会社

石田 修



## 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▲0.8%から▲0.6%になり、下落幅は0.2ポイント縮小したが、依然として下落傾向が続いている。鹿児島市・奄美市・始良市・瀬戸内町・龍郷町は、上昇傾向となっている。

## ② 県庁所在地の地価動向と要因

- 鹿児島市は、上昇地点が46地点、横這い地点が14地点、残り7地点が下落、市全体としては、上昇傾向となった(R5+0.4%→R6+0.7%)。内訳としては、上昇地点が増加した。最高価格地点は、令和3年に再開発ビルが完成した鹿児島中央駅徒歩圏内の西田地区である。事務所兼住宅、分譲マンション用地等の需要が旺盛で、鹿児島中央駅周辺地区は、高価格帯ながらも昨年に引き続き上昇が続いている。周辺の荒田・下荒田地区は、市電沿線の平坦地で、利便性が高く、同様に上昇している。郊外部では、土地区画整理の進む吉野・谷山地区が上昇している。旧町地区では少子高齢化が進み下落傾向である。市内の分譲マンションは、依然、高値圏にある。マンション価格が依然高水準にあり、地価に与える影響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

- 主要市である、鹿屋市、薩摩川内市、霧島市においてはいずれも地価は下落傾向が続くが、下落幅が縮小傾向である。鹿屋市では中心部が上昇傾向であり、その他の地区では下落傾向である。霧島市の利便性の高い平坦地(国分・隼人地区)では需要が堅調で上昇傾向、少子高齢化の進む周辺郡部地区では下落傾向が続く。

## ④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 県内全域では、県庁所在地の鹿児島市が微増。他市町村は大半が下落傾向。その中で、奄美大島の龍郷町・瀬戸内町が上昇した。龍郷町は、奄美市の地区の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が堅調。奄美大島島内の移動の影響もあり、地価は上昇傾向が続く(+2.5%→+2.7%)。薩摩半島南端の枕崎市は、周辺市町村からの入り込みもないことから、土地需要は極めて弱く、昨年に引き続き、県内最高の下落率となった(▲3.3%→▲3.6%)。

## 【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引き続き下落傾向である。平均変動率は前年より若干であるが縮小した(R5▲1.1%→R6▲0.8%)。鹿児島市中心商業地域(飲食繁華街)において一部コロナ禍の影響が残る。

## 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引き続き微増傾向が続く(R5+0.5%→R6+0.8%)。
- 千日町1・4番街区では再開発ビルセンテラス天文館が開業(令和4年4月)、コロナ禍で一時停滞した昼間の客足は回復。鹿児島中央駅前も高架歩道の整備が完了、回遊性が高まった。さらに、鹿児島中央駅西口で、JR鹿児島中央ビル開業(令和5年4月)、地上11階建、1～3階店舗、4～10階オフィス、JR鹿児島中央駅と直結。高麗町ではシェラトン鹿児島開業(令和5年5月)。また、開発が進みつつある荒田地区、鹿児島駅地区、土地区画整理事業が進みつつある谷山地区でも、事業の進捗に伴い、需要が堅調で、地価は上昇傾向。一方、旧町等、周辺部では下落傾向が続く。
- 天文館地区の空き店舗率は、コロナ禍の影響の弱まりを受けやや回復(R4▲11.8%→R5▲10.9%)、地価は天文館周辺地区で上昇となった地点も見られる。飲食店街では下落が続く。鹿児島5-21(R5▲2.2%→R6▲0.6%・鹿児島市山之口町)。
- 鹿児島中央駅周辺は熟成度を増しつつある。特に中央駅に直結する19・20番街区では令和4年6月に再開発ビルがオープンし、西口では令和5年4月にテナントビルが開業、周辺の地価は上昇傾向が続く。鹿児

島5-19 (R5+1.1%→R6+2.1%・鹿児島市西田)。

### 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

- 馬毛島に隣接する種子島の西之表5-2は、馬毛島の基地開発に伴う工事関係者の流入による経済効果の期待感から、地価は上昇に転じた。(R5±0.0%→R6+1.1%)。

## 【工業地】

### ① 県全体の地価動向と要因

- 工業地4地点の変動率については、上昇地点4地点、横ばい0地点、下落地点0地点である。県の工業地平均変動率は令和5年+1.0%から令和6年+1.5%と、上昇傾向である。

### ② 県庁所在地の地価動向と要因

- 県内の半導体関連企業による投資が好調である(20年度669億円→22年度1556億円)。京セラ川内・国分工場それぞれ工場が増設されている。これまで売れ残っていた工業団地(鹿児島臨空団地)の分譲も動き出している(半導体製造業、貨物運送業)。鹿児島市の平均変動率は、一昨年、昨年に引き続き上昇傾向となった。(R5+1.0%→R6+1.5%)。

### ③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

- 出水市においては、平成20年、平成21年と相次いで大手の電機メーカーの工場撤退が続き、地域経済の停滞等から工業地に対する需要はこれまで弱かったが、平成29年出水ICが供用開始、利便性も高まり、地価は値頃感も手伝い、横這い傾向から上昇傾向に転じた。
- いちき串木野市においては、団地の核となっていたブリマム工場の移転に伴い、需要は低迷しており下落傾向である。

## 【宅地見込地】

### ① 県全体の地価動向と要因

- 宅地見込地1地点の変動率については、横這いから+1.6%の上昇となっている。(R5±0.0%→R6+1.6%)。

### ② 県庁所在地の地価動向と要因

- 鹿児島3-1は鹿児島市北部の土地区画整理事業が進む吉野地区にある。区画整理地内は価格水準がやや高めで、やや安価な分譲地供給のため、周辺の宅地見込地地域に対する需要は安定している(R5±0.0%→R6+1.6%)。

## ※地域政策、取り組み等について

- 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、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)
- 令和4年4月、千日町1.4番街区(約6,000㎡)にセンターラス天文館が開業(高さ60m、15階、延床面積約36,000㎡の商業、業務、ホテル、市立図書館等複合商業施設ビル、テナント71店)。
- 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者が開発計画を発表(平成28年2月)。2病院、分譲マンション、ホテル、スーパーマーケット、スポーツ施設等の6棟の複合施設であり、令和5年5月シェラトン鹿児島が開業し、完成した。
- JR九州が鹿児島中央駅西口と直結する地上11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。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(令和5年4月に開業)。その後、隣接地に分譲マンションも計画中。
- 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(令和6年度事業完了予定)。

- R九州が鹿児島駅前で、14階建て分譲マンション(1階一部店舗)を建設中(令和6年1月完成予定)。
- 2020年に予定されていた鹿児島国体は、2023年秋に無事開催された。

- JR九州の今後の動き：①JR九州と、日本郵政が鹿児島中央駅西口に260戸のマンション建設へ。②市立病院前に、定期借地権方式で、14階建てのマンション建設へ。③鹿児島市の加治屋町1番街区で再開発事業を計画。

## 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	R6変動率	R6地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲0.6% (▲0.8%)	64 (68)	23 (19)	105 (102)	192 (189)
鹿児島市	+0.7% (+0.4%)	46 (38)	14 (12)	7 (15)	67 (65)
鹿屋市	▲0.6% (▲0.8%)	3 (2)	0 (1)	5 (5)	8 (8)
薩摩川内市	▲1.4% (▲1.7%)	0 (0)	2 (1)	6 (7)	8 (8)
霧島市	▲0.9% (▲1.1%)	3 (2)	0 (1)	10 (10)	13 (13)
始良市	+0.4% (+0.3%)	3 (2)	1 (2)	1 (1)	5 (5)

### 【商業地】

市町村名	R6変動率	R6地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲0.8% (▲1.1%)	28 (20)	12 (15)	51 (54)	91 (89)
鹿児島市	+0.8% (+0.5)	22 (17)	7 (11)	4 (4)	33 (32)
鹿屋市	▲1.7% (▲1.7%)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)
薩摩川内市	▲1.7% (▲2.0%)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)
霧島市	▲0.4% (▲0.7%)	2 (1)	2 (2)	3 (4)	7 (7)
始良市	▲0.9% (▲1.6%)	0 (0)	1 (0)	3 (4)	4 (4)

### 【工業地】

市町村名	R6変動率	R6地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+1.5% (+1.0%)	4 (3)	0 (1)	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	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高 価格地	住宅地 鹿児島ー1	鹿児島市西田2丁目 16番27	264,000円/㎡	+2.3% (+2.0%)	鹿児島中央駅西口でテナントビル開業、分譲マンション建設等でインフラ整備が進み、需要増加。
	商業地 鹿児島5ー16	鹿児島市東千石町 13番34外	1,150,000円/㎡	+0.9% (+0.9%)	再開発ビルの竣工、新型コロナ禍からの景況回復で人流が増加傾向にあり、需要は上向きである。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 龍郷ー2	大島郡龍郷町瀬留 字玉里1501番	17,200円/㎡	+3.6% (+3.1%)	世界遺産登録、好調な観光関連等から、リゾート地に近い当該地域の地価は上昇が続いている。
	商業地 奄美5ー2	奄美市名瀬入舟町 14番6外	162,000円/㎡	+3.2% ( - )	マリントウンのマンション・ホテル等の立地、好調な観光関連の影響等から地価は上昇している。
下落率 1位	住宅地 枕崎ー1	枕崎市宮田町 140番	16,300円/㎡	▲4.1% (▲3.4%)	人口減少、過疎化が進み、戸建分譲地の開発等見られない。新規投資、需要に乏しく下落傾向。
	商業地 枕崎5ー1	枕崎市東本町 10番	31,400円/㎡	▲5.1% (▲4.9%)	顧客層は大型店に流れ、旧来からの商業施設の需要は乏しい。地域内では新規出店も見られない。

【県庁所在地について】

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高 価格地	住宅地 鹿児島ー1	鹿児島市西田2丁目 16番27	264,000円/㎡	+2.3% (+2.0%)	同上
	商業地 鹿児島5ー16	鹿児島市東千石町 13番34外	1,150,000円/㎡	+0.9% (+0.9%)	同上
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 鹿児島ー63	鹿児島市上之園町 33番9	247,000円/㎡	+2.9% (+3.0%)	鹿児島中央駅が徒歩圏内にあり、市内の中でも生活利便性に優れた住宅地域で地価は上昇傾向。
	商業地 鹿児島5-34	鹿児島市上荒田町 38番3外	315,000円/㎡	+2.9% (+2.7%)	市立病院前の商業施設で、店舗、事業所の外、共同住宅用地としての需要も強く地価は上昇傾向。

※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。

# 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

県平均は、R5年+3.6%→R6年+5.5%となり、上昇幅を広げた。全21市町村で上昇し、10市、9町村において上昇幅を広げており、地域によって差はあるが、新型コロナ収束後の沖縄経済に景気拡大の兆しが見られる中で、全県的に住宅需要の回復と拡大の傾向が顕著となった。背景には、新型コロナウイルス感染症(以下「新型コロナ」という。)が感染症法の第5類に移行されて、行動制限がなくなり、県内観光入域客数の大幅な増加と店舗利用客の回復に伴い、経済活動が活性化⇒商況回復⇒労働市場回復により、住宅市場における買手の先行き不安感と売手の新型コロナ禍後の期待感による様子見傾向から、住宅購入・投資マインド回復という市場参加者の行動の変化がある。

沖縄県は、人口の伸び(R2年国勢調査で全国2位)や、低い持ち家比率(H30年総務省住宅・土地統計調査で全国最下位)を背景とした県外ハウスメーカーの県内参入を契機に急速に普及した小規模木造住宅の建築費が高騰する中でも底堅い需要と、超低金利という融資環境下であって、県内の住宅需要は強い傾向が続いている。

昨今の建築費の高騰と物価上昇、将来の利上げリスクを見据えた住宅購入のほか、分譲用地の仕入れ競争や投資用マンション需要の底堅さが見られる。離島や本島中北部地区の海岸エリアにおけるリゾート色の強い住宅地の選好性は強い状況が続いている。

県内の新設着工住宅数は、H29年度をピークに、件数、床面積とも減少が続いている。R5年1～10月はR4年同期比+12.5%の8,299件(前年同期7,375件)と増加に転じている。内訳は貸家が+31.6%の3,614件、持ち家は-12.3%の2,067件、分譲住宅は+13.9%の2,494件と、特に金融機関の融資が厳しくなって減少していた新設貸家の増加が著しい。分譲住宅はマンション、戸建てともに増加している。

#### (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412,000円(+6.5%)。天久新都心公園北側に位置したマンションが多く立地するエリアで物件の供給が限定的であるため、マンション素地取得競争が極めて強く、高価格帯にある地価水準ながらも継続して上昇傾向にある。このエリアでは付近で高価格帯の取引が見られ、建築中のマンションもある。

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+21.2(R5年19.6%)。航空自衛隊宮古島分屯地の西側に位置した農家住宅を中心として畑も多く介在する農家集落であるが、周辺には近年レンタカー店の進出、コンテナタイプの平家の共同住宅が開発されるなど周辺で変化が見られる。特に空港近く大型商業施設(サンエー)が開業したことで空港以南郊外部の生活利便性が向上し、県外者、島内者の取引が多く見られるなど地価の強い上昇が継続している。

### 2. 沖縄県の商業地

#### (1) 県全体の地価動向と要因

県平均は、+2.7%→+5.0%と引き続き上昇し、全17市町村で上げ幅が拡大となった。R5年5月に新型コロナの第5類移行後は行動制限がなくなり、政府や県の支援策の継続もあって国内観光客が大幅に増加したほか、前年10月に外国人観光客の受け入れが始まってから大型クルーズ船の寄港数の増加などインバウンドの大幅増もあって、観光客を中心とするエリアにおける収益力の回復が鮮明になっている。また、地域性にもよるが地元近隣住民を対象とする商業エリアにおける店舗等への客足も戻っており、それに伴う店舗需要の回復により、前年横這いからの上昇地点が増えて商業地は全県的に地価上昇となった。



## (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5-4で1平米あたり2,040,000円。国際通りに面したオフィスビルで、モノレール駅に近く、オフィスとしての市場競争力の極めて強いエリアにある。特に観光関連店舗が中心の国際通りでは、観光客を中心とした人流の回復によりその背後の商業地を含めて飲食系店舗の需要が強く、ホテル適地として稀少性もあって投資需要は強い状況にあることから、上昇幅拡大となった。

変動率で最も高かったのは、宮古島市平良字西里の宮古島5-1で+13.0% (+3.9%)。観光客数の大幅な回復傾向、島外資本流入の増加により、平良地区中心市街地では観光客を中心とした人流の増加が見られ、店舗需要は強い状況にある。これにより中心部においては店舗賃料の上昇で資金力を有する島外・県外資本の流入が激しい状況にあり、大幅な地価上昇となった。

## 3. 沖縄県の工業地

### (1)県全体の地価動向と要因

県平均は、+14.1%→+9.5%と上昇が続いたが、上昇幅は縮小した。海運、航空とも貨物輸送量は増加傾向にあり、流通倉庫や中小工場の強い工業用地需要に対し、県内で十分な広さを確保できる工業地が少なく、需要超過が続いている。特に那覇空港や那覇港への交通アクセスに優れた西海岸の需要は強く圧倒的な工業用地の供給不足であり、新型コロナ禍においても地価上昇が続いてきた中で、周辺商業地価に接近する那覇市港町、浦添市西洲、糸満市西崎の工業地価の頭打ち感から全体として上昇幅は縮小となった。西海岸エリアの供給不足は近年恒常化しており、結果的に街路条件を満たす画地規模の大きな異なる種別の土地へ需要が広がっている。

県内景気は拡大基調にあるが、昨今の人件費や原材料費の高騰による物価上昇、令和6年4月より物流業、製造業にも適用される時間外労働に上限を定める働き方改革関連法により見込まれる人員不足(離職による)が、県内の9割を占めると言われる中小企業のうち物流業、製造業における企業収益を圧迫し、設備投資への影響が懸念されている。

## (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210,000円。変動率は、+9.0%→+8.8%と上昇が続いたが、上昇幅は縮小した(県内4位)。交通アクセスに優れた地域であり、県内工業地では高価格水準を維持している。一方、総額が高み、倉庫流通業務の収益性の観点から、購入可能な需要者も資金力が豊富な大企業に限定されることから他の工業エリアへと需要の流出もあって上昇幅縮小となった。

変動率で最も高かったのは、豊見城市豊崎の豊見城9-1で+13.9% (+11.6%)。周辺では、食品製造業や流通業務企業が土地を購入しており、特に物流関連施設用地の供給がなく、依然として需要超過が続いており、上げ幅拡大となった。豊崎地区には大型複合商業施設(イイアス)が所在しており、周辺の商業用地としての需要も高まっている。

## 開業挨拶

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

ひらく不動産鑑定 **熊丸 拓**



令和5年11月に福岡市早良区にて「ひらく不動産鑑定」を開業しました熊丸拓と申します。他業界にて営業職に従事した後に、不動産鑑定士試験に挑戦し、現在に至ります。

鑑定士歴は浅いのですが、色々な会社で培ってきた営業スキルをフル活用し、不動産の鑑定評価を通して、依頼者の方々の人生を前向きに切り「ひらく」お手伝いができればと考えております。まだまだ至らない点も多いかと思いますが、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 福岡県不動産鑑定士協会

赤坂不動産鑑定 **友松 昌司**



令和6年3月、福岡市中央区赤坂に「赤坂不動産鑑定」を開業致しました友松昌司(トモマツ ショウジ)と申します。

北九州市門司区生まれで、福岡市南区育ち、大学は関西、その後福岡市内の専門学校で講師業等に従事後、不動産鑑定業界に携わり現在に至ります。(株)鑑定補償科学研究所(現 (株)鑑定ソリューション福岡)、大和不動産鑑定(株)にてお世話になりました。特に大和不動産鑑定(株)では北九州支社、九州支社、東京本社に在籍し、北は北海道から南は沖縄県まで出張があり、

貴重な経験を積ませていただき、関係者の皆様方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。

開業してまだ間もないですが、初めてする事務的作業が多く、全て自分で処理しなければならず(当たり前ですが)、戸惑いもあります。その反面、全ての事を自分で判断し、自分で責任を取るという明快さもあります。会社勤務時にコロナ禍を経験し、在宅勤務をしたことから、不動産鑑定という仕事は、必ず事務所に行き仕事をする必要はなく、現地調査以外は喫茶店、駅の待合室等どこでも仕事ができることがわかりました。開業した現在もどこでも仕事ができる自由を実感できている毎日です。また、趣味であるゴルフも混雑する土日に敢えて行く必要がなく、時間をつくり、平日に利用できる機会が多くなりそうで、さらに安価でプレー出来るのは、非常に快適で、今後が楽しみです。

今後、色々な困難が待ち受けているかもしれませんが、「体が資本」であることを再認識して、日々努力精進し、前進して行こうと思います。今後とも皆様のご指導、ご鞭撻のほど宜しくお願い致します。

## 開業挨拶

公益社団法人 長崎県不動産鑑定士協会

神島不動産鑑定事務所 **神島 脩輔**



令和5年3月に開業し、長崎県佐世保市にて不動産鑑定業務に従事しております神島脩輔と申します。開業して約1年と駆け出しで至らない点も多いかと思いますが、連合会の皆様とともに鑑定士としての資質の向上に努めてまいりたいと思います。何卒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 宮崎県不動産鑑定士協会

TGパートナーズ **戸野 由紀子**



令和5年4月に宮崎市にて開業いたしました。開業前は東京の鑑定事務所に勤めており、県士協会・九鑑連の先生方との面識がない中での開業でしたが、温かく迎え入れて頂き、心より感謝申し上げます。私は長い間、不動産鑑定士という存在を知らずに過ごし、その存在を知って魅力を感じ、他業種からの転職を決意した経緯があります。もっと早く知りたかったという思いから、今後は不動産鑑定評価制度や不動産鑑定士への理解・認知度を深めるための活動にも携わっていかれたらと思います。また、宮崎県は豊かな自然と人が共生する魅力的な地域です。人口減少や少子高齢化の進展等の厳しい情勢も見込まれますが、地域の振興にも微力ながら力を尽くして参りたいと思います。皆様、何卒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

アブリールス株式会社 **富塚 祐子**



この度、九鑑連に入れていただきました、アブリールス株式会社の代表の富塚祐子です。不動産研究所、外資系金融機関等を経て、2013年に沖縄にうつり、数年前から本格的に鑑定評価業務を始めました。今回、国際委員を担当させていただいています。九州・沖縄は外国企業やホテルの進出が著しく、今後益々、国際化していくと思います。国際会議のお手伝いだけでなく、地域の国際的発展に皆様と一緒に貢献できれば幸甚です。



## 事務局からのお知らせ(令和5年4月～令和6年3月)

### 会員異動

【入 会】	R5. 4月	長谷川 友紀	(一財)日本不動産研究所 熊本支所 [熊本]
	R5. 4月	古澤 秀夫	古澤不動産鑑定士事務所 [福岡]
	R5. 4月	七元 広宣	(一財)日本不動産研究所 九州支社 [福岡]
	R5. 4月	吉山 壽一	不動産鑑定士村坂亮事務所 [熊本]
	R5. 5月	萩原 万葉	(一財)日本不動産研究所 九州支社 [福岡]
	R5. 5月	鈴木 暢	大和不動産鑑定(株)九州支社 [福岡]
	R5. 5月	富塚 祐子	アプリールス(株) [沖縄]
	R5. 5月	国武 幸司	(株)三和不動産鑑定所 [熊本]
	R5. 5月	吉鶴 昇	令和不動産鑑定 [佐賀]
	R5. 5月	戸野 由紀子	TGパートナーズ [宮崎]
	R5. 7月	西川 英之	(株)沖縄地所鑑定 [沖縄]
	R5. 10月	大坪 誠一郎	大和不動産鑑定(株)九州支社 [福岡]
	R6. 3月	神島 脩輔	神島不動産鑑定事務所 [長崎]
	【退 会】	R5. 4月	工藤 健夫
R5. 4月		山本 壘	(一財)日本不動産研究所 九州支社 [福岡]
R5. 4月		松元 義武	(有)東部不動産鑑定所 [宮崎]
R5. 4月		吉田 正宇	(一財)日本不動産研究所 九州支社 [福岡]
R5. 4月		玉城 邦治	(有)玉城不動産鑑定 [沖縄]
R5. 6月		折原 勲	(有)折原不動産鑑定事務所 [大分]
R5. 7月		岡部 敦	おかべ税理士法人 [福岡]
R5. 8月		池上 成満	(株)池上総合鑑定 [宮崎]
R5. 9月		福山 節子	福山不動産鑑定事務所 [福岡]
R5. 9月		山下 章二郎	(有)アプレイザル長崎 [長崎]
R5. 10月		伊東 真理子	業者なし [鹿児島]
R5. 11月		西村 重行	西村不動産鑑定事務所 [鹿児島]
R5. 11月		仲程 正和	(株)琉球総合鑑定 [沖縄]
R5. 12月		重松 英和	(有)重松不動産鑑定 [福岡]
R6. 3月		石橋 孝作	未来補償鑑定 [長崎]
R6. 3月		景平 良邦	(有)景平不動産鑑定 [福岡]
R6. 3月		土手 栄治	(株)北九州システム鑑定 [福岡]

## 事務局からのお知らせ(令和5年4月～令和6年3月)

### 新規開業

R5.	4月	大坪	嘉章	不動産鑑定士大坪嘉章事務所 [佐賀]
R5.	5月	富塚	祐子	アブリールス(株) [沖縄]
R5.	5月	吉鶴	昇	令和不動産鑑定 [佐賀]
R5.	5月	戸野	由紀子	TGパートナーズ [宮崎]
R5.	11月	熊丸	拓	ひらく不動産鑑定 [福岡]
R6.	2月	友松	昌司	赤坂不動産鑑定 [福岡]
R6.	3月	神島	脩輔	神島不動産鑑定事務所 [長崎]

### 慶弔関係

<b>【お悔やみ】</b>	R5.	4月	吉田	正宇	(一財)日本不動産研究所 九州支社 [福岡]
	R5.	7月	岡部	敦	おかべ税理士法人 [福岡]
	R6.	3月	石橋	孝作	未来補償鑑定 [長崎]
	R6.	3月	景平	良邦	(有)景平不動産鑑定 [福岡]

### 編集後記

『九州・沖縄 鑑定ジャーナル』も今号で25巻目ということで、四半世紀の節目を迎え、感慨深いものがございます。

発刊に当たってのご挨拶で松本会長が述べられているように、今年度はここ3年ほど続いてきたコロナ禍から社会経済活動がコロナ禍前の状態に漸く戻っていく中で、2016年以来約7年ぶりに開催されました「九州・沖縄不動産鑑定フォーラム(第9回)」を特集記事とさせていただきます。

当方、今年度、九鑑連の広報委員長に就任いたしまして、併せて鑑定ジャーナル編集を担当させていただきます。不慣れな点が多々ありまして、皆様方に様々なご迷惑をお掛けいたしましたことを深く陳謝いたします。

最後に、お忙しいところご執筆いただきました会員の皆様、巻頭言を引き受けていただき、表紙の写真のご提供もいただいた佐賀県SAGA2024・SSP推進局様、九州各県士協会の広報委員と事務局の皆様、連合会事務局の緒方様ほか、本誌の発刊にご協力いただきました全ての方々に心より深く感謝申し上げます。

編集担当 大坪 嘉章

### 広報委員会

委員長	大坪	嘉章	(佐賀)		
担当理事	後藤	修	(佐賀)		
委員	渡辺	悟	(福岡)	上村	巴樹 (宮崎)
	坂口	太一	(長崎)	柳元	健吾 (鹿児島)
	村坂	亮	(熊本)	村山	哲志 (沖縄)
	折原	修己	(大分)		

## 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	<a href="https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/">https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/</a> 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	<a href="https://www.farea.jp/">https://www.farea.jp/</a> 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	<a href="https://www.sagaken.com/">https://www.sagaken.com/</a> 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	<a href="https://nagasaki-fk.jp">https://nagasaki-fk.jp</a> 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	<a href="https://www.kuma-kantei.jp/">https://www.kuma-kantei.jp/</a> 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	<a href="https://www.oita-kanteishi-kyokai.or.jp/">https://www.oita-kanteishi-kyokai.or.jp/</a> 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	<a href="https://kantei-miyazaki.jp/">https://kantei-miyazaki.jp/</a> 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	<a href="https://www.kagoshima-kantei.com/">https://www.kagoshima-kantei.com/</a> 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	<a href="https://www.fudousan-kanteishi.okinawa/">https://www.fudousan-kanteishi.okinawa/</a> 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	<a href="https://kyukanren.net">https://kyukanren.net</a> kyushu-okinawa@kki.biglobe.ne.jp





SAGA アリーナ  
佐賀駅から徒歩約15分の立地に2023年5月にオープン。スポーツ、音楽ライブ、コンベンション等多目的に活用できる新世代のエンターテインメントアリーナです 写真提供/佐賀県

# 九州・沖縄 鑑定ジャーナル Number 25

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