

# 九州・沖縄 鑑定ジャーナル

Number  
26

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

## 令和7年 地価公示動向

特集① 第7回(令和6年度)  
九州・沖縄県庁所在地地価動向DI調査  
～地価動向に関するアンケート調査結果～

特集② 住家被害認定制度の最近の動向について  
～評価区分の細分化、調査方法の明確化、内水氾濫判定など～

## 目次

巻頭言 「長崎スタジアムシティにける想い」 ～長崎に感動と誇りあふれる今を届ける為に～ 株式会社ジャパネットホールディングス スポーツ・地域創生広報課 徳永 麻梨奈	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	3
第12回九鑑連主催・研修会報告	4
<b>特集①</b> 第7回(令和6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～	5
<b>特集②</b> 住家被害認定制度の最近の動向について ～評価区分の細分化、調査方法の明確化、内水氾濫判定など～ 公益社団法人佐賀県不動産鑑定士協会 不動産鑑定士大坪嘉章事務所 大坪 嘉章	10
令和7年 地価公示動向	
福岡県	12
佐賀県	14
長崎県	16
熊本県	20
大分県	22
宮崎県	25
鹿児島県	27
沖縄県	30
開業挨拶	32
事務局からのお知らせ(令和6年4月～令和7年3月)	33
編集後記	34
九州・沖縄各県士協会HP/Eメールアドレス一覧	35

[表紙の写真] 長崎スタジアムシティ

長崎駅から徒歩約10分の立地に2024年10月開業。サッカースタジアム・アリーナ・ホテル・商業施設・オフィスなどからなる大型複合施設です。

写真提供/株式会社ジャパネットホールディングス

# 「長崎スタジアムシティにかける思い」 ～長崎に感動と誇りあふれる今を届ける為に～

株式会社ジャパネットホールディングス

スポーツ・地域創生広報課 **徳永 麻梨奈**



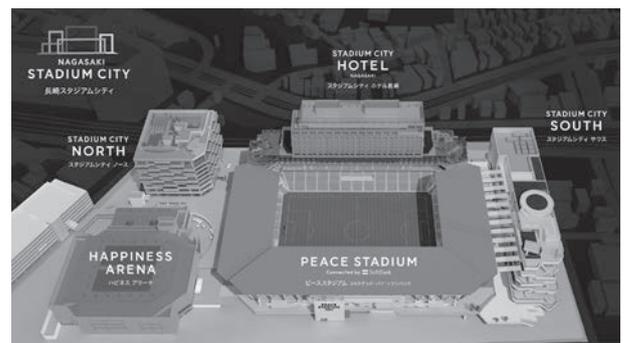
## ジャパネットグループと地域創生

ジャパネットグループは、通信販売事業とスポーツ・地域創生事業の2つの軸で事業を進めております。私たちは2017年より長崎のプロサッカークラブ「V・ファーレン長崎」の経営を開始したことをきっかけに、長崎を盛り上げていきたいという思いが強くなりました。通信販売のみならず、スポーツや地域創生においても、私たちが事業方針として掲げてきた「見つける」「磨く」「伝える」を活かすことができるのではないかと考えるようになりました。通信販売事業と同様、地域の魅力的な資源を見つけ、それを徹底的に磨き上げ、全国各地へと伝えていくことで長崎の活性化に貢献できると考え、民間主導のプロジェクトとして、サッカースタジアムを核としたまち「長崎スタジアムシティ」を、2024年10月14日に開業いたしました。

## 長崎スタジアムシティ

長崎駅から徒歩約10分の場所に約7.5ha・東京ドーム1.5個分の敷地に位置し、プロサッカークラ

ブ「V・ファーレン長崎」の本拠地となるサッカー専用スタジアムをはじめ、Bリーグ史上最短でのB1昇格を果たしたプロバスケットボールクラブ「長崎ヴェルカ」の本拠地となるアリーナ、日本初のサッカースタジアムビューホテル、長崎県内最大級の総賃貸面積を誇るオフィス、長崎初出店のショップや温泉施設、屋内型エンターテインメント施設などが入る商業施設を含む大型複合施設です。長崎を訪れる観光客だけでなく、長崎に暮らす子育て中の家族やご年配の方が公園のように気軽に来ることができ、そして長崎の若者がいきいきと働く場所として、



幅広い年代の方々に365日楽しんでいただける場所を目指して企画・運営を進めています。サッカーやバスケットボールの試合が無い日にも、音楽コンサートや自主興行のイベントなどを開催することで、活気ある空間を維持することを目指しています。

### スポーツを通して感動を届ける

長崎スタジアムシティは、多様な世代が交流し、活気あふれる空間を目指しています。その実現のためには、V・ファーレン長崎と長崎ヴェルカの活躍は必須です。昨シーズン、J1昇格をあと一歩で逃したV・ファーレン長崎。その悔しさは、選手、サ

ポーター、そして長崎県民の心に深く刻まれています。J1昇格という目標に向かって、選手たちがどんな困難にも立ち向かう姿、そしてサポーターの熱い声援は、まさに「感動」そのものです。一方、最短でB1昇格を果たしたものの苦戦を強いられている長崎ヴェルカですが、順位という結果だけでなく、選手たちの努力、チームワーク、コート上で繰り広げられる迫力あるプレー、そしてブースターの声援にこそ感動が詰まっています。スポーツを通じて感じるこの感動を長崎スタジアムシティから、より多くの人々に届け、共有できる場となっていくことが重要です。



### 地元で愛される施設へ

ジャパネットグループが民間主導で長崎スタジアムシティを建設した背景には、「感動とビジネスの両立」という明確なビジョンがあります。民間主導のプロジェクトである以上、開業後の持続可能性が最大の課題ですが、集客や運営、そして財政状況の安定化は、長崎スタジアムシティの未来を左右する重要な要素となります。そのためには、スポーツだけでなく多様なイベントの開催、地域住民との連携強化、そして魅力的な施設運営が必要です。

転出超過が深刻な長崎において、若い世代が故郷に誇りを持ち、未来を描き続けられる環境を作ることとはとても重要で、長崎スタジアムシティは単にスポーツを楽しむ場所として存在するだけでなく、長崎出身の若者たちが、ここで働く、交流する、そして将来長崎で生活をする未来を想像できる場となることを目指しています。この長崎スタジアムシティを通して、長崎の若者が「自分の街を好きになれる」「誇りに思える」、そんな場所にすることができれば大変嬉しく思います。

# 発刊にあたってのご挨拶



一般社団法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会

会 長 **松本 忠人**

我々、一般社団法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会〈以下 九鑑連〉は、「情報発信機能」・「連絡調整機能」・「研修機能」を基本機能とし、対外的には公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会〈以下 日鑑連〉や他団体との関係における諸課題等への対応や連絡調整・情報発信等、対内的には各県不動産鑑定士協会への支援や情報共有、会員への情報提供等を行っております。

今回で第26号となる『鑑定ジャーナル』は情報発信機能を担う広報活動で、重要な事業の一つであります。

本号の主な内容は、ご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7年地価公示の総括、DI調査報告〉等のほか、巻頭言において長崎スタジアムシティに関連した地域創生の取り組みをご紹介いただいております。

また、特集の一つとして災害関連を取り上げ、不動産鑑定士が現地に入り調査・支援する住家被害認定調査に関する制度について触れ、能登半島地震での当会会員の支援活動記事をご紹介させていただいております。

災害対策支援活動につきましては、九鑑連におきましても昨年の総会において定款への明記が承認され、九鑑連内の各県不動産鑑定士協会や日鑑連における災害時の支援活動への直接的・間接的サポートを事業の一つとして位置付けされました。

最後に、ご寄稿頂いた執筆者の皆様に感謝し、心より御礼申し上げます。

また、発刊にご尽力いただいた広報委員会及び事務局の皆様に御礼申し上げます。発刊にあたってのご挨拶とさせていただきます。

【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」 | 大分会場「大分県不動産鑑定士協会」各事務所へのweb配信   |
| 佐賀会場「佐賀県不動産鑑定士協会事務局」              | 宮崎会場「宮崎県不動産鑑定士協会」各事務所へのweb配信   |
| 長崎会場「長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 |
| 熊本会場「熊本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6年九鑑連研修会は、2日目に音声聞こえにくいというご指摘はありましたが、全体としては盛況のうちには終えることができました。

アンケートでは「大変参考になった」という高評価を頂く一方で、「既知の内容が多く、物足りなかった」といったご意見も頂戴しております。皆様からの率直なご意見は、今後の研修内容を検討する上で大変貴重な情報源となります。

参加者の皆様の経験や知識レベルが異なるため、全

ての方にご満足いただける研修内容をご提供するのには難しい点もありますが、「参考になった」というお声をより多くいただけるよう、委員会一同、内容の充実に向けて努力してまいります。引き続き、皆様のご協力をお願いいたします。

最後に、今回の研修にご尽力いただきました講師の先生方、そして各県士会の調査研究委員の皆様へ、心より感謝申し上げます。

調査研究委員長 扇 幸一郎

11月13日(水) 1日目

講義 1

境界トラブルと  
土地家屋調査士の関りについて



【講師】  
土地家屋調査士  
池之上 幸輝 氏

講義 2

モニタリング対応とガイドライン



【講師】  
公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会  
主任研究員 林 健太郎 氏

講義 3

税務上の不動産評価と  
鑑定評価のクロスポイント



【講師】  
かわぐち税理士事務所  
税理士・代表取締役 河口 正剛 氏

11月14日(木) 2日目

講義 1

企業不動産(CRE)戦略とESG投資



【講師】  
不動産鑑定士  
村木 信爾 氏

講義 2

「相続登記義務化」と「所有者土地・建物管理制度」  
及び「相続土地国庫帰属法」のその後(実務編)



【講師】  
丸田 幸一 氏

講義 3

「路線価図でまち歩き」から考える  
不動産鑑定士の可能性

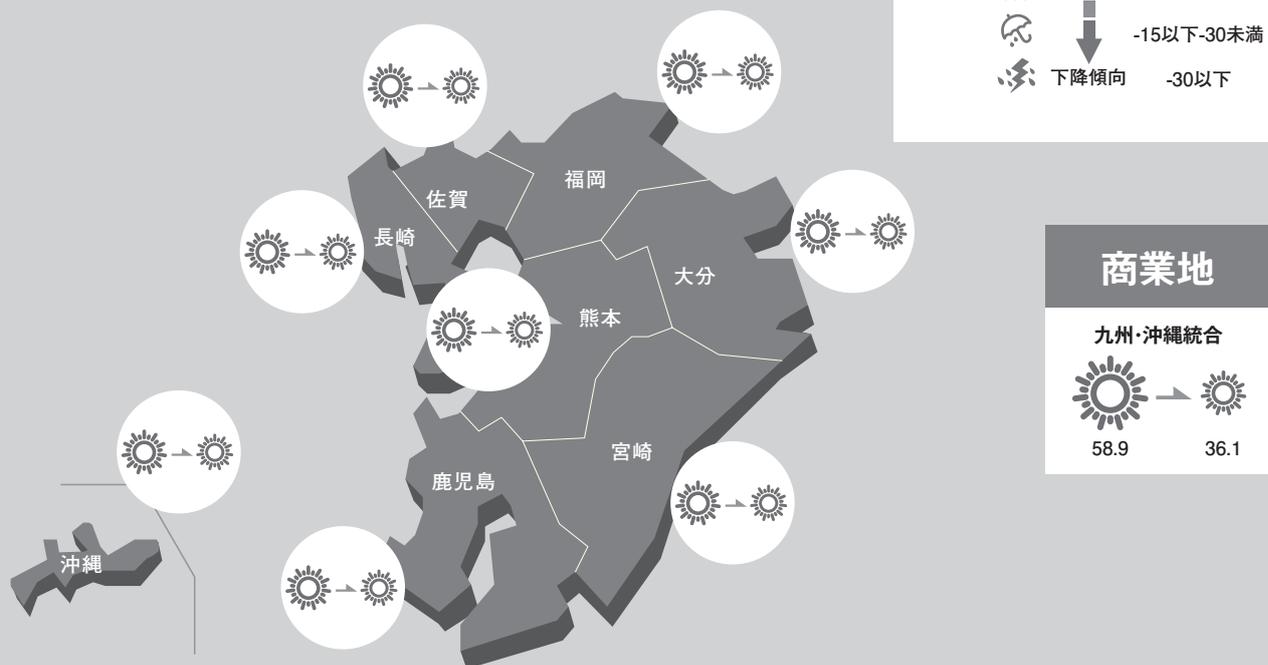
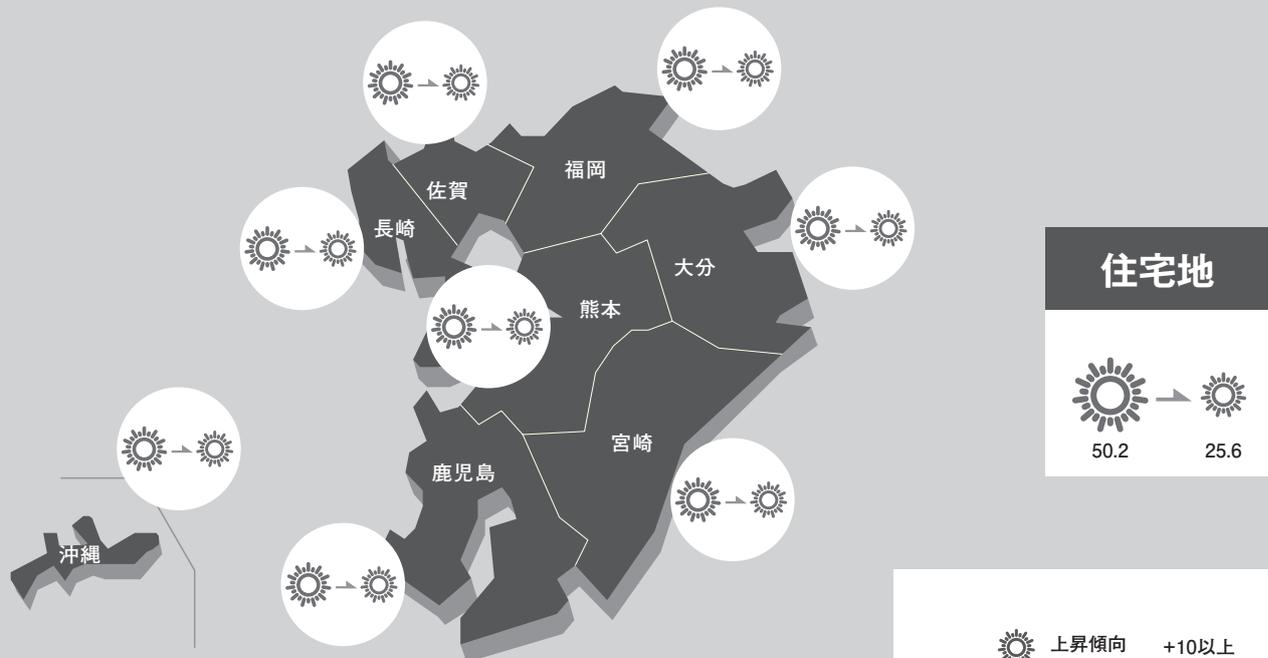


【講師】  
株式会社 東京情報堂  
中川 寛子 氏

特集① 第7回(令和6年度)

# 九州・沖縄 県庁所在地地価動向DI調査

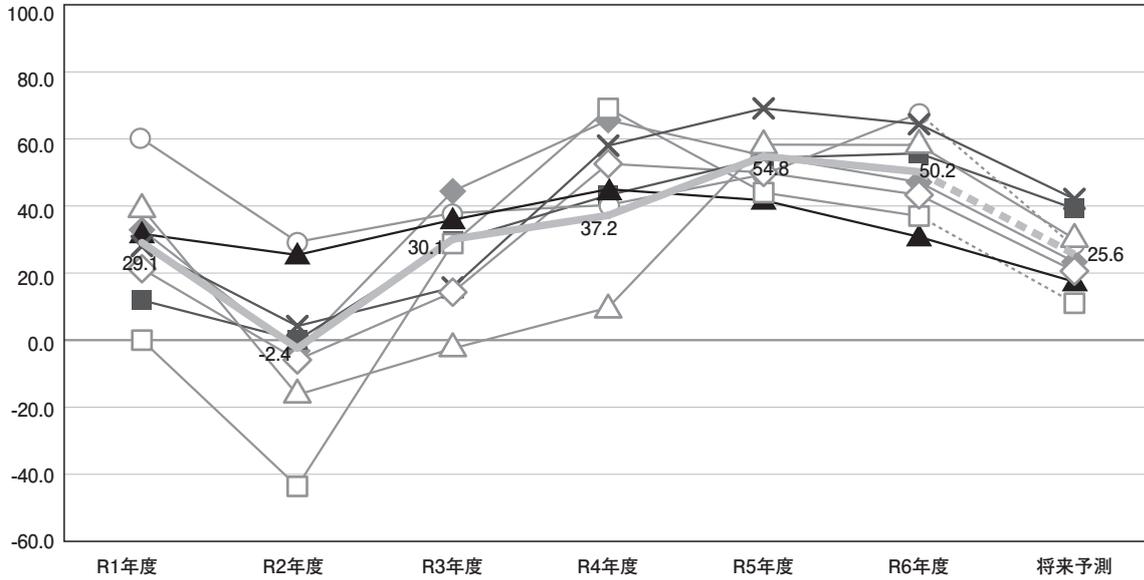
～地価動向に関するアンケート調査結果～



## 各県庁所在地の地価動向グラフ

◆福岡 ■佐賀 ▲長崎 ✕熊本 ○大分 ◇宮崎 □鹿児島 △沖縄 九州・沖縄統合

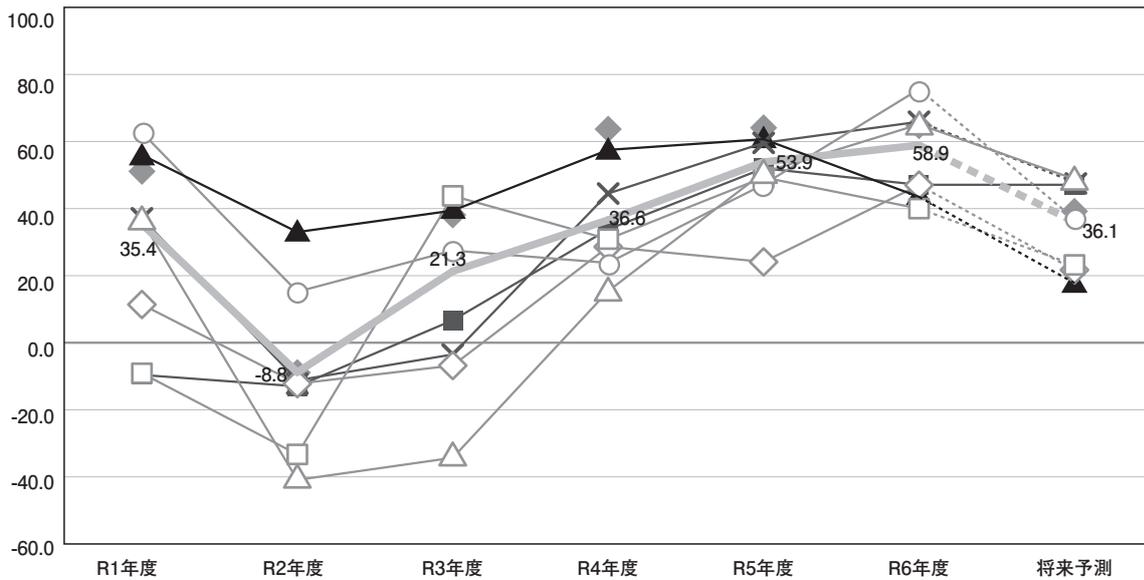
### 住宅地



#### 住宅地 地価動向について

九州・沖縄統合で令和6年度は、上昇感に落ち着きを実感。将来については、上昇感に落ち着きを予測。

### 商業地



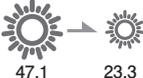
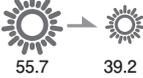
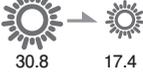
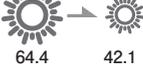
#### 商業地 地価動向について

九州・沖縄統合で令和6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

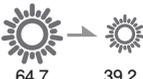
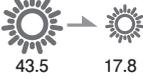
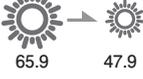
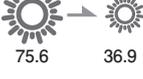
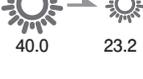
将来動向予測

福岡	 47.1 → 23.3	<p>建築費上昇等に伴い、住宅需要の購入層が限られ、上昇感に落ち着きを実感。</p> <p>建築費上昇、金利上昇、実質賃金の低下等に伴い、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。</p>
佐賀	 55.7 → 39.2	<p>供給不足により、全エリアで上昇感の高まりを実感。</p> <p>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。</p>
長崎	 30.8 → 17.4	<p>住宅地需要は堅調であるが、建築費上昇等の影響から、上昇感に落ち着きを実感。</p> <p>建築費上昇、金利上昇等の不透明感から、上昇感に落ち着きを予測。</p>
熊本	 64.4 → 42.1	<p>県北 TSMC の好影響は持続しており、上昇感に落ち着きを実感。</p> <p>TSMC の将来的な持続が見込まれ、上昇感に落ち着きを予測。</p>
大分	 67.6 → 27.8	<p>大分駅前のリビオタワーが完成したほか、末広町一丁目地区市街地再開発も進捗中であり、上昇感の高まりを実感。</p> <p>駅前再開発への期待感も出尽くした感があり、上昇感に落ち着きを予測。</p>
宮崎	 43.3 → 20.6	<p>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。</p> <p>建物建築費や住宅ローン金利の上昇傾向など先行きに対する不透明感もあり、上昇感に落ち着きを予測。</p>
鹿児島	 37.0 → 11.0	<p>金利動向への懸念等から、上昇感に落ち着きを実感。</p> <p>金利動向への懸念等から、上昇感に落ち着きを予測。</p>
沖縄	 58.2 → 30.2	<p>地価及び物価上昇により、高価格帯に達し上昇感に落ち着きを実感。</p> <p>賃金が物価、建築費の高騰に追い付かず上昇感に落ち着きを予測。</p>

## 商業地 各県庁所在地の地価動向

過去1年間動向実感

将来動向予測

福岡	 64.7 → 39.2	<p>福岡市中心部の地価の上昇は地域により異なるが上昇感の高まりを実感。</p> <p>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。</p>
佐賀	 47.1 → 47.1	<p>マンション用地高値取引の影響が大きく、上昇感に落ち着きを実感。</p> <p>中心商業地でのマンション需要や駅周辺街路整備進捗等依然上昇を予測。</p>
長崎	 43.5 → 17.8	<p>新スタジアムの影響は限定的であり、上昇感に落ち着きを実感。</p> <p>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。</p>
熊本	 65.9 → 47.9	<p>TSMC の影響は商業地に大きく波及し、上昇感の高まりを実感。</p> <p>好影響の中、将来の不透明感もあり、上昇感に落ち着きを予測。</p>
大分	 75.6 → 36.9	<p>大分駅周辺最後の再開発である末広町一丁目地区市街地再開発が進捗しており、上昇感の高まりを実感。</p> <p>JR 大分駅府内中央口近くにアパホテル(12階建・客室255室)が建設中であるものの、商況的には上昇感に落ち着きを予測。</p>
宮崎	 47.0 → 21.7	<p>宮崎市の中心市街地で高値での取引が散見されるなど、上昇感の高まりを実感。</p> <p>物価上昇などによる将来への不透明感もあり、上昇感に落ち着きを予測。</p>
鹿児島	 40.0 → 23.2	<p>金利動向への懸念等から、上昇感に落ち着きを実感。</p> <p>金利動向への懸念等から、上昇感に落ち着きを予測。</p>
沖縄	 65.1 → 48.8	<p>好調な観光需要を背景に出店需要が高く上昇感の高まりを実感。</p> <p>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。</p>

## 九州・沖縄県庁所在地地価動向DI調査の概要について

### ■ DIとは

DI(Diffusion Index：景気動向指数)とは、現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数であり、経済指標等において広く活用されています。DIによりデータの時系列的な動きを一目で把握できます。

### 各県DI計算方法

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

地価動向	上昇	横ばい	下落	不明
回答数	A	B	C	D

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

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

### 統合DI計算方法

以下の式により各県庁所在地の人口に応じた重み付けを行い、統合DIを算出しました。

なお、各県庁所在地の人口は10月1日又は9月末日時点の住基台帳の人口を採用しました。

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

### ■ 九州・沖縄 県庁所在地 地価動向DIとは

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

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

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

## ■ 目的

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

## ■ 調査概要

- とりまとめ時点：令和7年3月1日
- 実感に対応する期間：令和6年4月1日～令和7年3月31日
- 予測に対応する期間：令和7年度以降
- 調査エリア：各県庁所在地
- 第7回統合DIに対応する各県の調査時点  
福岡県(令和7年1月1日)、佐賀県(令和6年9月1日)、長崎県(令和6年10月1日)、熊本県(令和6年10月1日)、大分県(令和6年12月1日)、宮崎県(令和6年10月1日)、鹿児島県(令和6年10月1日)、沖縄県(令和6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(428/1,870 22.9%)、佐賀県(226/609 37.1%)、長崎県(313/1,156 27.1%)、熊本県(476/1,905 25.0%)、大分県(208/793 26.2%)、宮崎県(236/946 24.9%)、鹿児島県(83/146 56.8%)、沖縄県(305/1,561 19.5%)

## ■ 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>



# 住家被害認定制度の最近の動向について

～評価区分の細分化、調査方法の明確化、内水氾濫判定など～

公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会  
不動産鑑定士大坪嘉章事務所 **大坪 嘉章**



## はじめに

近年、気候変動の影響により集中豪雨や極端な気象現象が増加しており、特に水害では浸水被害や土砂災害の規模が拡大する傾向が見受けられます。また、地震に関しては発生頻度そのものは急激に増加していないものの、都市部の人口集中、建物の老朽化、高齢化といった背景から、同じ規模の地震であっても被害が拡大するリスクが高まっています。

このような背景のもと、災害発生時に被災者が迅速かつ適正な支援を受けるための基盤として、住家被害認定という仕組みが確立されました。住家被害認定とは、地震、台風、大雨などの自然災害により住宅にどの程度の損傷が生じたかを自治体が調査・判定し、その結果を証明する制度です。

被災者は、この認定結果に基づき、り災証明書を受け取り、被災者生活再建支援制度、義援金、住宅の修理・再建に関する各種支援を受けることが可能となります。

## 1. 住家被害認定の必要性和背景

過去の大規模災害(例:1995年の阪神・淡路大震災)では、各自治体が独自の評価基準を用いていたため、同様の被害状況であっても支援内容にばらつきが生じ、迅速な支援が困難になるケースがありました。

また、詳細な現地調査に基づく評価は時間がかかり、被災直後の支援提供が遅れることも問題となっていました。これらの課題を解消するため、全国的な統一基準と運用指針が整備され、住家被害認定制度が導入されたのです。

## 2. 評価の仕組みと改定の内容

住家被害認定は、一次調査と二次調査という2段階の評価体制で実施され、以下のような多角的な取り組みにより評価の精度と迅速性が向上しています。

### (1) 一次調査と二次調査の違い

#### • 一次調査

災害直後、住宅の外観や一部内部を確認し、建

物の傾き、壁の亀裂、屋根の損傷などから初期の損害割合を迅速に算定します。迅速なり災証明書の交付を目的として、効率的な評価が行われ、被災直後の支援につながります。

#### • 二次調査

一次調査結果に対して不服申し立てがあった場合や、より詳細な評価が必要と判断された場合に実施されます。二次調査では、一次調査の結果を踏まえ、現場での精密な再調査や詳細な確認を行い、最終的な被害認定の区分を確定させます。

これにより、被害の多様性や中間的な損傷状況がより正確に評価され、適切な支援が実現されます。

### (2) 評価区分の細分化

令和2年3月及び令和3年3月の改定により、被害の程度が「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(一部損壊)」の6区分になりました。

これにより、住宅の損傷の中間状態や比較的軽微な被害も明確に評価され、被災者ごとにより適切な支援が行われるようになりました。

### (3) 調査方法の明確化と再調査の位置づけ

災害ごとの調査フローが明確化され、評価の基準が統一されることで、被災者からの不服申し立てに対する再調査の手続きも明確に位置づけられました。例えば、一次・二次調査では判断が難しかったケースや住民からの異議申し立てがあった場合に、災害による住家の被害状況の二次調査を再度行う(三次調査)ことで、被災者支援を公正かつ適切に行うためです。

補足説明を行いますと、二次調査は、被災者が一次調査の結果に不服を申し立てた場合に市町村が実施する再調査です。一次調査では得られなかった壁裏や床下といった内部構造の損傷状況を、立ち入り調査や簡易測定機器を用いて詳しく確認し、より正確な被害区分の再評価を行います。

それでも結果に納得が得られない場合は三次調査(3次判定)へ進み、被災世帯の申請を受けて都道府県や専門家会議が主体となって最終的な被害判



## 福岡県

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会  
(株) 旭鑑定補償

## 納富 久雄



## [住宅地]

## ① 県全体の地価動向と要因

- 県全体の平均変動率は昨年の+5.2%から+4.9%に上昇率縮小。11年連続の上昇となったが、コロナ禍の影響により上昇率が縮小となった令和3年地価公示以来、4年ぶりに上昇率は縮小した。
- 日銀による政策金利引き上げに伴い、各銀行も基準金利の引き上げに動き始めたものの、金利引き上げ以降も金融機関の融資態度は積極的であり、住宅ローンの新規借入れ顧客向け変動金利を据え置く銀行などもみられるため、金利の引き上げが不動産価格に与える影響の程度は現時点では限定的であり、金利の引き上げの影響がみられた令和6年8月以降の福岡県内の土地取引件数は概ね昨年並みとなっているが、今後の影響を注視する必要がある。

## ② 県庁所在地の地価動向と要因

- 福岡市の平均変動率は昨年の+9.6%から+9.0%に上昇率縮小。13年連続の上昇となったが、県全体同様、令和3年地価公示以来、4年ぶりに上昇率が縮小した。九大箱崎キャンパス跡地の再開発への期待の影響がみられる東区を除き上昇率は縮小したが、依然として高い地価上昇率が継続している。
- 戸建住宅地：地価の上昇率が縮小している地域が多いものの、地価の割安感が残る地域や駅近くの利便性に優る地域を中心に高い地価上昇率が継続している。
- 分譲マンション用地：市内のマンション販売が全般的にみると好調であり、特に富裕層向けのマンション価格の上昇が顕著であるが、素地価格の上昇や建築費の高騰化に伴う販売価格の上昇、金利の上昇による影響等によりマンションの売れ行きが鈍化している地域もみられ、地価上昇率が縮小している地域も多い。

## ③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

- 北九州市の平均変動率は昨年の+1.2%から+1.6%に上昇率拡大。4年連続の上昇率拡大であり、小倉北区、若松区を除き上昇率拡大(門司区については下落率縮小)となった。門司区の地価は依然として下落しているが、他の区については地価の上昇傾向が継続している。

- 久留米市の平均変動率は昨年の+2.1%から+2.0%に上昇率若干縮小。11年連続の上昇となったが、4年ぶりに上昇率が縮小した。居住利便性の高いエリアでは戸建住宅地、マンション用地ともに引き続き需要は堅調である。
- 大牟田市の平均変動率は昨年の▲0.1%から横這い(±0.0%)となり、27年ぶりに地価下落から脱却することとなった。人口減少と高齢化で依然としてマイナスの地点も多いが、地価上昇に転じた地点や下げ止まる地点が増加しつつある。

## ④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 古賀市の平均変動率は昨年の+14.2%から+10.0%と上昇率は縮小したものの2年連続の2桁上昇であり、博多区に次いで2番目に高い地価上昇となった。隣接する福津市や糟屋郡新宮町と比較した時の地価の割安感が未だ残っているため、高い地価上昇率となっている。

## [商業地]

## ① 県全体の地価動向と要因

- 県全体の平均変動率は昨年の+6.7%から+6.5%に上昇率縮小。10年連続の上昇となったが、住宅地同様、4年ぶりに上昇率は縮小した。しかし、需要は堅調に推移している地域が多く、特にマンション用地の需要が競合する駅からの接近性に優る商業地を中心に高い地価上昇率が継続している。

## ② 県庁所在地の地価動向と要因

- 福岡市の平均変動率は昨年の+12.6%から+11.3%に上昇率縮小。13年連続の上昇となったが、令和3年地価公示以来、4年ぶりの上昇率縮小であり、南区、早良区を除き上昇率が縮小した。
- オフィス用地：投資意欲は高く、需要は堅調であるが、天神ビックバンや博多コネクティッドによるオフィスの大量供給により空室率が上昇し、賃料に下押し圧力が加えられる見通しも存することや今後の取引利回りの低下にあまり期待が持てないこと等からオフィス最有効使用の殆どの地点について地価上昇率は縮小している。
- 都心型商業地：2024年の全国百貨店売上高によると

福岡市(4店)は過去最高売上高を更新、インバウンド需要の拡大等に伴い商業施設の売上が軒並み好調なため、地価は昨年並みに上昇している。

- **ホテル用地**：インバウンド客の増加の影響等によりホテルの稼働率はコロナ禍前の水準まで回復している。ホテル開発を促す動きも活発化しており、用地取引も顕在化している。
- **歓楽街**：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強く、安定的なテナント需要が期待できる飲食店ビル用地に対する需要も上向いている。
- **マンション用地**：品等の優れたマンションの成約賃料は年々上昇しており、優良な用地の競合は激しい状況が継続している。しかし、家賃の上昇は土地・建物の投資額の増加に追いついていない状況にあり、高い地価上昇率は継続しているものの、上昇率が縮小している地点も多い。
- **郊外型商業施設用地**：業績好調企業や業態の新規出店意欲は依然として強い。また、物流機能が必要な事業所用地としての需要も旺盛で、全体的にみると需要は概ね堅調であり地価は昨年並みに上昇している地点が多い。

### ③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

- 北九州市の平均変動率は昨年の+3.6%から+3.9%に上昇率拡大。9年連続の上昇となり、4年連続の上昇率拡大となった。
- 再開発促進施策「コクラ・クロサキリビテーション」の活用第一弾である「BIZIA KOKURA (ビジア小倉)」が令和6年7月に竣工、募集賃料も2万/坪と高い。更に、小倉北区京町3丁目で活用第二弾となるオフィスの開発が行われることが公表された。こうした動きにより北九州市のオフィスマーケットの活性化が期待できる状況となっている。
- 久留米市の平均変動率は昨年の+4.9%から+5.5%に上昇率拡大。11年連続の上昇となり、4年連続の上昇率拡大となった。「レイリア久留米」が令和6年10月に開業し、西鉄久留米駅周辺の商業地の地価は高い地価上昇率が継続している。
- 大牟田市の平均変動率は昨年の▲0.2%から▲0.2%、昨年同様の下落率となり、30年連続の下落となった。地価が上昇するまでには至っていないが、TSMC進出の波及効果も一部期待できる点は明るい兆しである。

### ④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 古賀市の平均変動率は昨年の+9.7%から+14.8%に上昇率拡大。県内で最も高い上昇率となった。幹線道路背後の住宅地の地価の高まりとともに、ここ数年商業地についても高い取引が散見されるようになってきている。

### [工業地]

#### ① 県全体の地価動向と要因

- 県全体の平均変動率は昨年の+8.1%から+8.9%に上昇率拡大。9年連続の上昇となり、4年連続の上昇率拡大となった。県内の工業地の地価は物流施設用地需要が牽引しているが、TSMC進出の影響もあり、福岡の物流施設用地に対する投資家の関心は高く、昨年同様の高い地価上昇率が継続している。

#### ② 県庁所在地の地価動向と要因

- 福岡市の平均変動率は昨年の+15.4%から+14.8%に上昇率若干縮小。12年連続の上昇となった。  
・福岡都市圏を含め物流施設に対する需要は堅調な状況が継続しており、空室は一部の築浅物件に限られ既存物件は高稼働の状況が継続している。

#### ③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

- 北九州市の平均変動率は昨年の+3.4%から+6.0%に上昇率拡大、7年連続の上昇となった。北九州市は半導体後工程の「ASE」の誘致を行っており、今後関連産業の集積も期待される。
- 久留米市の平均変動率は昨年の+4.6%から+5.2%に上昇率拡大、8年連続の上昇となった。物流施設用地の需要や事業所用地の需要が堅調である。
- 大牟田市の平均変動率は昨年の+3.8%から+5.2%に上昇率拡大、4年連続の上昇となった。TSMC関連企業の進出も期待できる立地の性のため、地価上昇率は拡大傾向である。

#### ④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 志免町には工業地の地点が1地点しかないものの、福岡市に隣接し福岡空港にも近く、物流利便性が極めて高い立地性の割に地価の割安感も認められるため、昨年の+20.2%の上昇に引き続き、本年も+19.3%と非常に高い上昇率となった。

## 佐賀県



公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会  
不動産相談センター佐賀

## 樋口 隆弘

## 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+2.2%（前年+1.7%）で2019年から7年連続のプラス。若干ながらも上昇幅が4年連続で拡大。
- 県全体の平均価格は35,000円/㎡（前年33,600円/㎡）で、うち市部が38,000円/㎡（前年36,400円/㎡）、郡部が23,400円/㎡（前年22,200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。

## 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+2.8%から+3.5%とプラス幅が拡大した。
- 佐賀市の平均価格は47,900円/㎡（前年45,400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。
- 生産年齢人口割合が相対的に高位にある校区では大手ビルダー等の用地需要が続いており、エンドユーザーの用地需要と競合して価格は強含んだ状況が続いている。

## ③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

- 唐津市では福岡寄りに位置する鏡地区の需要が引続き底堅い。一方、西唐津以西や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いている。市の平均変動率は0.9%と前年0.7%より僅かにプラス幅が広がり、平均価格も29,700円/㎡（前年29,200円/㎡）と上昇した。
- 鳥栖市は国勢調査ベースで人口増の都市。中心エリアでは開発余地が限られつつあり、郊外寄りにミニ開発が広がっている。郊外寄りの立地でも従前相場より高位に価格設定されるケースが少なくないが、価格水準が上がっても在庫化することなく消化は概ね順調である。対前年平均変動率は+3.7%と前年の+3.3%からプラス幅が拡大した。平均価格も47,700円/㎡と前年45,700円/㎡から伸びた。

- 伊万里市の中心エリア付近は供給が少なく需給がややタイトな状況にある。郊外部のSUMCO長浜工場周辺でもミニ開発が見られた。対前年平均変動率は+0.7%と前年の+0.2%からプラス幅が僅かながら拡大した。平均価格は27,300円/㎡（前年27,100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り、商業地の調査地点にはその影響の残るところもある。甘久地区のやや標高のある高校廃校跡の開発に続き、その周囲に拡大したミニ開発も浸水リスクを避けたユーザーの引合いを得て消化は概ね順調である。また、国道34号背後の富岡地区や武雄川以南の永島地区でミニ開発が比較的活発に続き、順調に需要を取り込んでいる。

前年の横這い圏の動きから上昇基調に移り、対前年平均変動率は+2.1%と前年+0.3%からは明確にプラス幅が拡大した。平均価格は27,700円/㎡と前年の26,900円/㎡から3%伸びた。

- 郡部では、佐賀市以東の三神地区の需要が引続き堅調で対前年平均変動率がマイナス圏の町が前回に続いて無かった。また、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+3.4%（前年+2.7%）で4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68,300円/㎡で前年66,000円/㎡から上昇した。内訳としては市部が74,100円/㎡（前年71,400円/㎡）とアップする一方で、郡部は25,400円/㎡（前年25,500円/㎡）とダウンした。
- 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し続ける中、供給は限られるため強含み感が続いている。

## ② 県庁所在地の地価動向と要因

- 佐賀市は平均変動率+9.0%と前年の+7.1%からプラス幅が一層拡大した。マーケットの牽引役は引続きマンションデベロッパー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@200千円/坪・種を超えるディールが珍しくなくなりつつある

ほか、ホテルの稼働も概ね好調を維持している様子である。ホテル用地を求める引合いもあり、成約を強く意識した取得目線に変わりつつある模様。

- 歓楽街界限でも従来水準を上回る取引も見られ、流動性が回復している様子が窺える。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。
- 佐賀市の平均価格は115,000円/㎡（前年110,500円/㎡）であった。なお、前年休止だった隔年調査地点が今回含まれているほか、廃止された地点が存在す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

- 唐津市は前年同様に平均変動率0.2%だった。平均価格は36,200円/㎡（前年38,800円/㎡）であった。（唐津5-4が今回休止地点だったことの影響あり）  
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引続き新規出店の動きが見られた。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なままである。
- 鳥栖市は対前年平均変動率+6.2%で前年の+5.2%からプラス幅が一層拡大した。平均価格は91,200円/㎡（前年85,800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でも特に路面階の店舗が供給不足である。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、コロナ禍の苦境を経てからも変わらず卓越した競争力を発揮している。幸津町の新産業集積エリアへのアサヒビールの進出・稼働開始が延期されたが工業用地マーケットにネガティブな見方は見当たらない。
- 伊万里市は中心市街地の引合いが低調なままである。西九州自動車道の延伸事業が進捗する中、郊外の商業地に対する引合いは強い。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%と前年同率で小幅だった。平均価格は27,400円/㎡（前年27,600円/㎡）であった。
- 武雄市は5-3付近が2019年の豪雨に続いて2021年8月の大雨でも浸水し、移転退出する企業が見られた。2023年秋に土地を2m程高上げて再スタートする店舗もあったが浸水リスクを懸念する事業者は少なくない。3地点の平均変動率は▲1.3%と前年の▲1.1%から下落幅が僅かながら拡大した。平均価格は43,700円/㎡（前年44,100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+11.0%とタイトな需給を反映して前年の+10.1%からさらに拡大した。平均価格も56,000円/㎡（前年50,000円/㎡）と大きく上がった。
- 物流をはじめとした工業用地の引合いはJCTのある鳥栖を中心としてその周囲に及んでいるが、供給が非常に限られており市場参加者の価格目線は上昇基調である。鳥栖・基山エリアの物件供給が待たれるところ、小都市や朝倉市へ需要の流出が見られたが新産業エリア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。鳥栖市姫方町の物効法を絡めた物流施設開発プロジェクトの一つが竣工間近である。他のプロジェクトも順調に進められている模様。
- 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イアス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

- 九州自動車道鳥栖JCT南方約3kmの位置に建設された「小郡鳥栖南スマートIC」が2024年6月に開通した。
- 佐賀県と鳥栖市の連携プロジェクトである、新たな産業団地「(仮称)サザン鳥栖クロスパーク」の開発事業者として2024年6月に東急不動産株式会社・日本国土開発株式会社・丸紅株式会社により構成されるコンソーシアムが選定され、鳥栖市と基本協定書を締結した。佐賀県では初となる官民連携により現在農地の34haが開発される予定で、先進的物流施設の開発に加え、製造業等の企業誘致を行い、国内生産拠点等の整備を進めると同時に、GX・DXを軸として新たなインダストリアルパークを開発する旨が公表されている。
- 三井住友信託銀行佐賀支店が2023年9月11日に中央信託銀行時代から店を置いていた松原1丁目から佐賀駅北口のビル内に移転オープン。県庁北側の旧長崎街道境界の商業エリアから佐賀駅周辺へ移転する金融機関は、福岡銀行、三井住友銀行に続く動き。旧長崎街道付近には地価公示標準地・佐賀5-9（R7は休止）があり、佐賀駅北口付近には同・佐賀5-1、南口付近には同・佐賀5-10がある。

## 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



## 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

- 県平均変動率は0.9%から1.1%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と要因

- 長崎市は、1.2%（前年1.3%）となった。継続57地点中、上昇地点が前年の40地点から42地点に増加した。下落地点は14地点から11地点と減少、横ばい地点は4地点で前年の5地点より減少した。
- 利便性のよい平坦地の需要は比較的堅調であるが、中心部の高価格帯の住宅地については上昇率の鈍化がみられる。なお、周辺地域の住宅地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と要因

- 長崎市以外の継続地点数は106（上昇地点数71、横ばい地点3、下落地点32）である。上昇地点は、佐世保市、諫早市、大村市、平戸市、長与町、時津町、佐々町は昨年と同様に上昇となった。波佐見町は横ばいから上昇へ、川棚町はマイナスから上昇へ転じた。
- 佐世保市は、1.9%（前年1.5%）と上昇率が拡大した。市街地周辺や商業施設の周辺など利便性の良い住宅地については引き続き根強い需要があり、市郊外の住宅地においても周辺宅地開発の影響等から需要は回復している。

- 諫早市は、2.9%（前年1.8%）と上昇率が拡大した。利便性の高い市街地周辺や西諫早駅周辺の住宅地を中心に需要が回復している。
- 大村市は、3.5%（前年2.4%）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おり、今後は「大村車両基地」「新大村」駅周辺での宅地開発の活発化が予測される。
- 平戸市は、0.8%（前年0.3%）と上昇率が拡大した。利商業施設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上昇率が拡大した。
- 長崎市のベッドタウンである長与町は1.8%（前年1.7%）、時津町は2.5%（前年2.5%）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、街の住み心地ランキングで時津町2位、長与町は3位となっている。
- 佐々町は、2.6%（前年2.0%）と上昇率が拡大した。町人口は概ね横ばいで推移しており、西九州自動車道の4車線化による利便性向上の期待感や佐世保市のベッドタウンとして地価の割安感から需要は高い。町の住み心地ランキングは1位となった。
- 波佐見町は、0.7%（前年0.0%）と横ばいから上昇に転じた。役場周辺、商業施設周辺の利便性の高い地域を中心にミニ開発が散見されている。佐世保市へも通勤圏内であるため地価の相対的割安感より需要は底堅い。
- 川棚町は、0.1%（前年▲0.2%）と下落から上昇に転じた。周辺市の地価上表の波及効果で相対的割安感があり、商業施設周辺の利便性良好な地域を中心に地価は回復傾向にある。
- 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。

## 商業地

## ①県全体の地価動向と要因

- 県平均変動率は1.4%（前年1.1%）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と要因

- 長崎市は、2.3%（前年2.6%）と上昇率が鈍化した。上昇地点数は前年の21地点から23地点となった。
- 長崎市中心部におけるマンションデベロッパーの動きも鈍くなってきている。一方で、長崎スタジアムシティの開業に伴い、長崎駅から浦上駅周辺における需要は高まってきている。オフィス需要は依然として弱い状況が続いている。
- 最高価格地である浜町アーケード(長崎5-8)では、観光客数の増加等により客足はかなり回復してきているが、アミュプラザ長崎の増床、長崎スタジアムシティの開業等、競争が激化しており、地価は若干の上昇となった。
- 歓楽街では客足は回復傾向が顕著で、不動産需要も回復傾向にあり、引き続き上昇となっている。

### ③県庁所在地以外の地価動向と要因

- 長崎市以外の継続地点数は54（上昇地点数36、横ばい地点3、下落地点15）である。上昇地点は、佐世保市18（前年17）、諫早市6、大村市4、対馬市1、佐々町2、長与町1、時津町2、川棚町1、波佐見町1は昨年と同数の上昇地点数である。
- 佐世保市は、2.4%（前年1.7%）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。郊外の路線商業地域についても需要は回復傾向にある。
- 諫早市は、1.8%（前年1.3%）と上昇率は拡大した。「西九州新幹線」開業に伴い諫早駅周辺においては店舗の出店や事務所の新設、マンション建設がみられ、需要は高まった。新設IC周辺の路線商業地は需要が高く、2026年には「ゆめタウン諫早」が開業する。一方でアーケード商店街の需要は弱い。
- 大村市は、2.9（前年1.9%）と地価の上昇率が拡大した。国道34号沿いの路線商業地は需要は高いが、画地規模が大きい店舗用地の供給がない状態であるため、県道外環状線沿いへの需要が増えてきている。
- 時津町の幹線道路沿いは、郊外型商業施設の集積が顕著で2.7%（前年2.6%）と上昇した。
- 長与町の人口は減少しているものの、町中心部の人

口は増加しており需要が回復してきている。1.2%（前年0.3%）となった。

- 佐々町は、2.0%（前年1.2%）と地価の上昇率が拡大した。「西九州自動車道」佐々IC周辺では路線商業地域は需要が旺盛で商業地域として熟成度が増してきている。町人口がおおむね横ばいで推移しており、役場新庁舎が建設中で雄編規制商業地の需要も高まっている。
- 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。沿線では新規出店がみられ需要は回復傾向にある。
- 波佐見町は選定替えが行われたが、上昇傾向が継続している。町中心部ではミニの宅地開発がみられ背後人口の増加で商業地の需要も回復傾向にある。
- 平戸市は、0.2%（前年▲0.1%）と下落から上昇に転じた。観光客がコロナ禍以前の水準までほぼ回復し、西九州自動車道の「平戸IC」も来年度中開通見込みとなり、商業地の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。

### 工業地

#### ①県全体の地価動向と要因

- 県平均変動率は、0.8%（前年0.5%）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、0.2%（前年0.2%）と上昇傾向が続いている。物流量の増加に伴い流通業務団地等の需要は堅調であるが、依然として臨海型工業地の需要は弱い。
- 佐世保市は、1.6%（前年1.1%）と上昇率が拡大した。流通業務団地を中心に需要は高い。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などで需要は回復している。
- 諫早市は、3.1%（前年1.9%）と上昇率が拡大した。半導体関連等で工場の拡張や新しい工業団地の造成など積極的な投資がみられ、地価は上昇傾向で推移している。
- 時津町は0.0%（前年▲0.5%）と下落から横ばいに転じた。

- ・島原市は▲0.8%（前年▲0.8%）で、依然として下落傾向が続いている。

#### ※地域政策、取り組み等について

- ・西九州新幹線は、令和4年9月23日（長崎駅から武雄温泉駅間で）開業した。アミュプラザ新館が令和5年11月10日開業した。長崎市では長崎駅周辺土地地区画整理事業、諫早市では諫早駅周辺の市街地再開発事業（ホテル等完成）が、大村市では新幹線新駅周辺で土地地区画整理事業、車両基地の整備（周辺では分譲地が増加）が進行している。
- ・長崎マリオットホテル（令和6年1月16日開業）、アミュプラザ長崎、事務所等からなる「新長崎駅ビル」は令和6年に開業。
- ・長崎市役所の新庁舎（延床面積51,750㎡）は公会堂跡地で建設中（令和4年11月竣工予定）、令和5年1月より業務を開始した。現庁舎跡地には芸術文化ホールを建設予定であるが、再度の検討が行われている。
- ・長崎駅前の「長崎県営バスターミナル」は既存ビル

の老朽化のため当初長崎駅周辺土地地区画整理事業区域内へ移転する予定であったが、計画を見直し、現地でビル建て替えを含めて再検討が始まった。

- ・（株）ジャパネットホールディングスが三菱長崎重工跡地でサッカースタジアムを中心とした複合施設（ホテル、商業施設等）を令和6年10月開業。
- ・佐世保市中心部の四ヶ町アーケード街の中核店舗であるイオン佐世保ショッピングセンターが令和3年2月に閉店、跡地にはマンションを含む複合ビルが計画され、ビル完成時にはイオンが再出店を計画している。同じく中核店舗である、佐世保玉屋は建て替えを検討している。
- ・諫早市長野町にイズミが大型商業施設「ゆめタウン諫早」の開発を計画。敷地面積90,000㎡、店舗面積48,000㎡、店舗数200店舗、ショッピングモールのほか、シネコン、温浴施設、フィットネス、医療・高齢者施設、イベント広場を整備し、令和8年秋に開業予定。
- ・諫早市に京セラが新工場を建設（2026年操業予定：1000人規模の人員）することが発表された。

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1) 住宅地

市区町村名	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	(0.9)	113 (104)	7 (12)	43 (49)	163 (165)
長崎市	1.2	(1.3)	42 (40)	4 (5)	11 (14)	57 (59)
佐世保市	1.9	(1.5)	39 (36)	2 (3)	1 (2)	42 (41)
島原市	▲0.7	(▲0.8)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
諫早市	2.9	(1.8)	13 (13)	1 (0)	0 (2)	14 (15)
大村市	3.5	(2.4)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)

### (2) 商業地

市区町村名	R6 変動率		R6 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.4	(1.1)	59 (56)	3 (2)	15 (18)	77 (76)
長崎市	2.3	(2.6)	23 (21)	0 (1)	0 (0)	23 (22)
佐世保市	2.4	(1.7)	18 (17)	1 (0)	0 (1)	19 (18)
島原市	▲0.8	(▲0.9)	0 (0)	1 (0)	1 (2)	2 (2)
諫早市	1.8	(1.3)	6 (6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)
大村市	2.9	(1.9)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)

## (3)工業地

市区町村名	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	(0.5)	8 (8)	1 (0)	3 (4)	12 (12)
長崎市	0.2	(0.2)	3 (3)	0 (0)	2 (2)	5 (5)
佐世保市	1.6	(1.1)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
島原市	▲0.8	(▲0.8)	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
諫早市	3.1	(1.9)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
時津町	0.0	(▲0.5)	0 (0)	1 (0)	0 (0)	1 (0)

※( )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

## (1)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 長崎-16	長崎市上西山町156番1	298,000円/㎡	+3.1% (+5.1%)	長崎市の代表的な優良住宅地域で、供給は少なく、需要は安定的
	商業地 長崎5-8	長崎市浜町3番32	985,000円/㎡	0.8% (+1.5%)	中心商業地で客足も戻ってきており、新幹線開業による観光客の増加も見込まれる。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 長崎-20	長崎市緑町411番	182,000円/㎡	+5.2% (+4.8%)	長崎駅と浦上駅の間に位置し、長崎駅から長崎スタジアムシティなど開発の影響で上昇
	商業地 長崎5-14	長崎市宝町79番	472,000円/㎡	+5.8% (+5.4%)	長崎駅と浦上駅の間に位置し、長崎駅から長崎スタジアムシティなど開発の影響で上昇
下落率 1位	住宅地 南島原-2	南島原市加津佐町丙 字宮ノ原1905番10	11,500円/㎡	▲3.4% (▲3.3%)	若年層の流出による人口減少、高齢化等により土地需要は減退
	商業地 南島原5-1	南島原市加津佐町己 字仲間3091番2	21,900円/㎡	▲3.9% (▲3.8%)	若年層の流出による人口減少、高齢化等により土地需要は減退

## (2)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 長崎-16	長崎市上西山町156番1	298,000円/㎡	+3.1% (+5.1%)	同上
	商業地 長崎5-8	長崎市浜町3番32	985,000円/㎡	+0.8% (+1.5%)	同上
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 長崎-20	長崎市緑町411番	182,000円/㎡	+5.2% (+4.8%)	同上
	商業地 長崎5-14	長崎市宝町79番	472,000円/㎡	+5.8% (+5.4%)	同上

※変動率の下段( )は、前回公示の変動率。 ※選定替等により前回公示の変動率が無い場合は - を表記する。 ※(2)の変動要因について(1)と同地点の場合「同上」と記載。

# 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7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+2.8% (R6) → +3.6% (R7) 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、8年続けて上昇し、上昇幅は+2.5% (R6) → +3.1% (R7) 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による地価上昇が著しい菊陽町、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。熊本市 (+3.2%) のうち中央区 (+5.0%) においては、相対的希少性が高く、富裕層に根強い人気を有する新屋敷、大江、水前寺地区や利便性・環境が良好な住宅地が多く、高所得者層を中心とした底堅い需要を有する九品寺、白山地区、人気の学校区を有する帯山、出水地区等を中心に、地価上昇幅が拡大している。東区 (+3.3%) においては、健軍、花立、桜木地区などの居住環境に優れた地域では供給物件が少なく、地価上昇が続いている。また東部郊外に位置する戸島・小

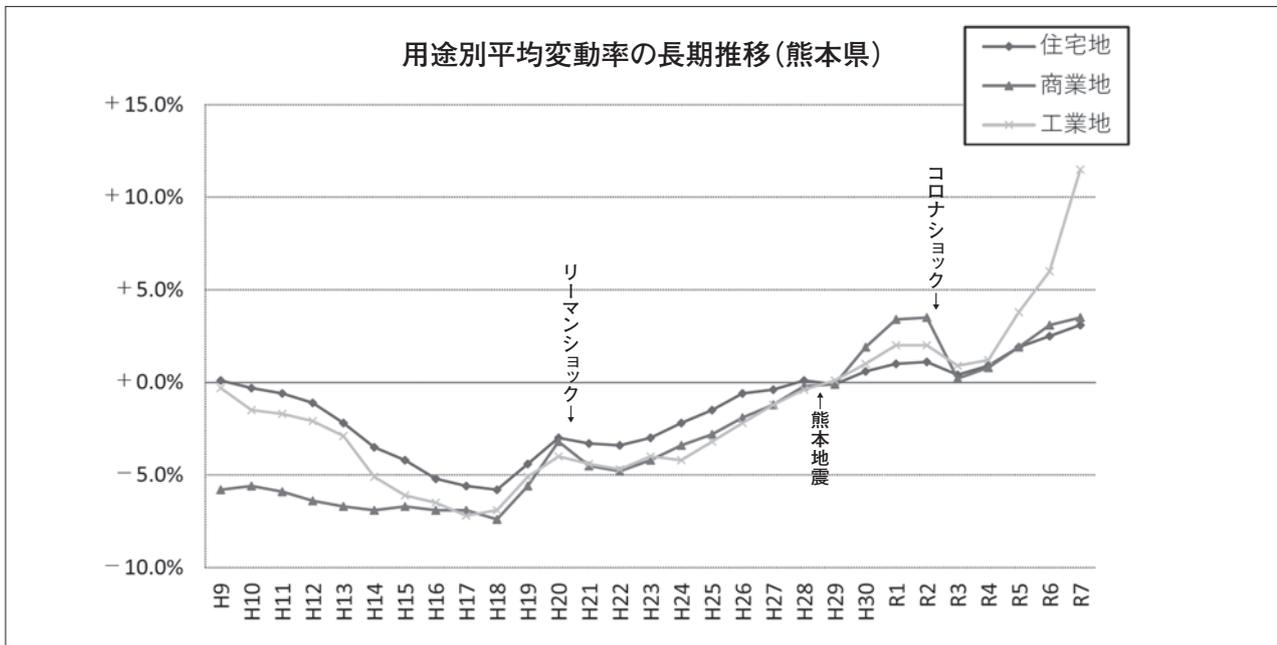
山地区においては TSMC 関連の住宅開発が見られ、需給は強含みにある。

北区 (+3.0%) においては、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・楠・龍田地区において需要の波及により、相対的割安感等から地価上昇幅が拡大している。

上昇した熊本都市圏に位置する市町のうち、合志市 (+9.9%)、大津町 (+11.3%)、菊陽町 (+12.4%) については、TSMC 進出の波及効果により、共同住宅適地 (70坪以上) 需要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増加してきているほか、新規の商業施設等の開業に加え、大規模な区画整理事業計画や新駅設置計画も明らかになる等、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、荒尾市 (+0.3%)、山鹿市 (+0.6%)、菊池市 (+1.7%) など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、玉名市 (0.0%)、阿蘇市 (0.0%)、長洲町 (0.0%) については、地価の底値感が指摘され横ばいとなった。

県南の地方圏においては、八代市 (▲0.2%)、人吉市 (▲1.6%)、水俣市 (▲0.8%)、天草市 (▲0.9%) で人口減少の継続等から地価下落が続いているが下落幅は前年



同水準または縮小傾向にある。

## ② 商業地

商業地は、26年ぶりに上昇へ転じたH30年公示以降、8年続けて上昇し、上昇幅は+3.1% (R6) → +3.5% (R7) とTSMC進出に伴う需要の波及効果が広範に及んでいることや熊本都市圏の幹線道路沿い等における堅調な事業用地需要等から上昇幅が拡大した。

熊本市 (+4.6%) のうち中央区 (+5.3%) においては、人流の活発化、国内外観光客の増加等により、アーケード街をはじめとする中心商業地エリアの店舗・オフィス需要は堅調である。また、中心部近郊の幹線道路沿いの商業地については、事業用地のほか居住用収益物件に対する需要も堅調で、マンション素地については全体的な需要は弱含みであるもの、立地性に優る土地についての需要は依然底堅く、地価は上昇傾向で推移している。

西区 (+3.3%) のうちJR熊本駅周辺においては、アミュプラザくまもとの客足が堅調なことや、高層マンション立地など発展期待性を背景に需要は引き続き堅調であり、二本木・春日地区については、強い地価上昇が継続している。

東区 (+6.0%) においては、熊本IC近辺の国道57号東バイパス沿いにおいて、事務所用地、倉庫用地、店舗用地など多用途の需要が競合しているが、事業用地適地が不足し、需給ギャップを背景に地価は上昇傾向にある。また、生活密着型店舗の進出のほか、人流回復により空き店舗に新たなテナントの入居がみられ、中小規模の店舗需要の回復がみられる。

北区 (+2.4%) においては、国道3号清水バイパス、国道387号飛田バイパス、植木地区の国道3号沿線を中心にロードサイド型店舗の出店需要は高いものの、適地不足から地価は上昇基調を継続している。

上昇した熊本都市圏に位置する市町のうち、大津町 (+24.0%)、菊陽町 (+30.9%) は、相次ぐ半導体関連企業等の進出に加えて、TSMC第2工場進出決定により、物流・倉庫用地、事務所用地、ホテル用地、賃貸アパート・マンション用地、店舗用地など多用途での需要が競合し、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豊肥本線沿線を中心に超過需要が発生しており、割安感等から高い地価上昇が継続している。

県北の地方圏のうち、荒尾市 (+0.6%)、菊池市 (+0.5%)、阿蘇市 (+1.0%) では、新規の店舗出店等需要の戻りや観光客の回復等から、前年に引き続き地価

上昇傾向にある。

県南の地方圏においては、八代市 (▲0.1%)、水俣市 (▲1.3%)、天草市 (▲0.4%) など、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が、下落幅は総じて縮小傾向にある。人吉市の平均変動率は、▲2.1% (R6) → ▲0.7% (R7) と下落幅は縮小している。令和2年7月豪雨の影響が残るが、処分前提での取引は減少している。中心商業地域の2箇所 (青井地区・紺屋町地区) で復興土地区画整理事業が令和10年度末の完成を目指している。

## ③ 工業地

工業地は、22年ぶりに上昇へ転じたH29年公示以降、9年続けて上昇し、上昇幅は+6.0% (R6) → +11.5% (R7) と、大きく拡大した。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地需要の逼迫が継続しており、絶対的な用地不足等から強い地価上昇となっており、その波及範囲が拡大していることが主たる要因である。

熊本市 (+8.9%) のうち中央区 (+8.6%) や西区 (+1.5%) 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 (+21.0%) や益城町 (+12.5%) については、インターチェンジへの接近性に優れ、周辺では大型物流施設の新設が計画されるなど物流・倉庫業を中心した需要が旺盛なことから、上昇幅が大きく拡大している。

大津町 (+33.3%) を含むTSMC周辺エリアの工業地については、超過需要が継続し適地不足が深刻化しており、大幅な地価上昇となっている。令和6年12月に本格稼働したTSMC熊本第1工場 (JASM) に続き、TSMC第2工場の建設も決定したほか、TSMC第2工場の建設の決定や中九州横断道路や周辺幹線道路の整備も進む中、ソニーグループが合志市に県内2カ所目の半導体工場建設を決定・着工する等、今後もサプライヤー企業・物流関連企業などの進出が続くことが見込まれる等、当面の間旺盛な需要が続き、波及範囲は周辺地域へ広がると予測される。

また、TSMC熊本第1工場 (JASM) の南側 (約25ha) に菊陽町主導で新たな工業団地の整備計画が発表される等、熊本県や熊本市その他周辺自治体等による新規工業団地の計画が予定されており、用地不足解消に一定の目途がつくまで地価上昇は続く予測される。

## 大分県

公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会  
(有) 西日本圏不動産鑑定

## 脇坂 敬規



## 〔住宅地〕

## ① 県全体の地価動向と要因

大分県全体の住宅地の平均変動率は昨年より0.3ポイント拡大し、+2.4% (+2.1%)となった。上昇幅は令和3年に一旦縮小するもののその後拡大し、本年まで4年連続で拡大している。上昇は平成30年以降、8年連続となった。

本年も大分市及び周辺市町(別府市、由布市、日出町)の地価上昇は堅調に推移した。中でも大分市の上昇率が突出する状況(R5: +2.9% → R6: +3.9% → R7: +4.2%)は前回と同様である。

大分都市圏以外では、県北においても中津市の上昇幅拡大や豊後高田市の変動率横ばいなど回復傾向を示した。一方で、県南、県東エリアは依然弱めの状況が続いている。

住宅ローンに関しては、日本銀行による政策金利のマイナス金利解除や追加利上げがあったものの市場に動揺はみられず、依然、低金利の金融環境下が続き、住宅ローン契約は順調に推移した模様である。

## 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+4.2% (+3.9%)と、平成29年以降9年連続の上昇となった。上昇幅は令和3年に一旦縮小するものの、令和4年に再び拡大し、以降4年連続の上昇幅拡大となっている。地価上昇の要因としては以下があげられる。

郊外部では昨年に引き続き戸建住宅需要が堅調に推移した。これまでの地価及び建築費の上昇で高止まりと思われる地区もみられるが、土地・建物の総額の見地から上昇余地が認められる地区、周辺からみて割安感のある地区では地価の上昇傾向が続いた。供給サイドでも積極的に素地取得や宅地分譲を展開している。また、中心市街地でも近時、取引が増加しており、地価上昇が契機となって売買を後押ししているものと思われる。都心の利便性が享受可能な中心部近郊では中心部の地価上昇が波及している。

民間再開発や小学校新設、道路工事等の公共投資がみられる地区においては、期待感や利便性の向上から郊外部、中心部等にかかわらず需要は堅調であった。

市中心部及び中心部近郊ではマンション建設が多くみ

られる。大分駅に近く、高度利用が可能な用地では19階以上の高層分譲マンションがいくつか予定されている。建築着工統計をみると令和4年から5年にかけて900戸程度が供給され、それ以前の着工数を含めると供給過多との見方もある。令和6年は500戸弱で、令和7年以降も複数棟の分譲が予定されるなど、供給過多の状況はしばらく続く見込みである。さらに建設費の上昇により分譲価格は上昇、高額化しており、中心部は高所得者層や投資家以外には手が届きにくい水準になってきている。このような激しく、また複雑化するマンション販売市場の下、マンション開発は立地をより厳しく見極めた上での取得競争になると思われ、好立地のマンション用地の地価の高止まり傾向はしばらく続くと思われる。なお、近時は大分市内でのマンション適地の取得の難しさ(減少)や分譲価格の高騰から、地価の割安感や開発余地のみられる別府市でマンション開発の動きが活発となっている。

## ③ 県庁所在地以外(大分市以外)の地価動向と要因

別府市では上昇地点が令和4年地価公示より毎年順調に増加し、今回の上昇地点数は前回と同数ながら上昇幅が拡大した。人気エリアや中心部で地価は堅調に推移し、全市的にも前回は上回る動きであった。

大分市に隣接する由布市挾間町及び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。

県北部は中津市を中心に地価は堅調に回復傾向を示している。中津市は+0.4% (+0.2%)、豊後高田市は0.0% (0.0%)、宇佐市は3地点中2地点横ばいで3地点平均は▲0.3%を維持した。

県南部の佐伯市、津久見市や県東部の国東市、杵築市では前回並みの下落率で推移した。

## 〔商業地〕

## ① 県全体の地価動向と要因

大分県全体の商業地の平均変動率は+2.2%(+1.7%)となり、令和5年地価公示から3年連続の上昇となった。本年地価公示では、先行して地価上昇した都市部(大分市、別府市)及びその隣接市町(由布市、日出町)は底堅く推移するとともに、県内第2、第3の都市圏(中津

市、日田市等)においても回復ぶりを示し、その他の市においても下落幅縮小傾向を示した。コロナ禍後の人出の回復、経済活動の正常化と進展の後押し及びインバウンドによる観光需要の増大の恩恵を受ける都市部や観光地が地価上昇を牽引する中で、周辺市においても地価の下押し圧力が弱まったと思われる。

ただし、県東部や県南部などでは、人口の自然減、高齢化、都市部への人口移動による購買力の低下等から地価下落傾向が依然、大きい市町もみられ、県内の商業地の地価動向は二極化している。

## ② 県庁所在地(大分市)の地価動向と要因

大分市の商業地の平均変動率は+4.0% (+3.2%)となり、平成29年以降、9年連続の上昇であり、上昇率は0.8ポイント拡大した。

令和5年は5月の新型コロナの5類引き下げ以降、社会経済活動が正常化する中、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が、令和6年も前年と同様に不動産市場は底堅く推移した。エリア別の地価動向と要因は次の通りである。

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。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にも及び、前年と比較して高値取引が見られる。なお近年の傾向として、高価格帯の既存中心商業地と取引対象地とで、例えば両者で大分駅への接近性(距離)が変わらないのであれば、新規参入者によって、取引対象地の位置する地域の歴史的経緯や利用状況にかかわらず、既存商業地並みかそれ以上の高値で取引される、地域の相場観を超過した取引も出てきている。これは再開発等によって変貌する商業地にあって、例えば小規模店舗がひしめく料飲街から高層共同住宅や店舗併用共同住宅等の高度利用が図られたり、若者向け店舗等に造り替えられたりする、(用途的)地域の移行期の事象と捉えることができる。

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。いずれの立地も幹線道路沿いの需要は底堅い。

コロナ禍に低迷した歓楽街市況であったが、中心商業地で高価格帯の取引が増加するとともに、その一部である歓楽街も、顕在化する取引価格は上昇している。観光客を含む人流の回復、飲食機会の増加がみられ、これを受けテナント賃料も上昇傾向と聞く。

## ③ 県庁所在地以外(大分市以外)の地価動向と要因

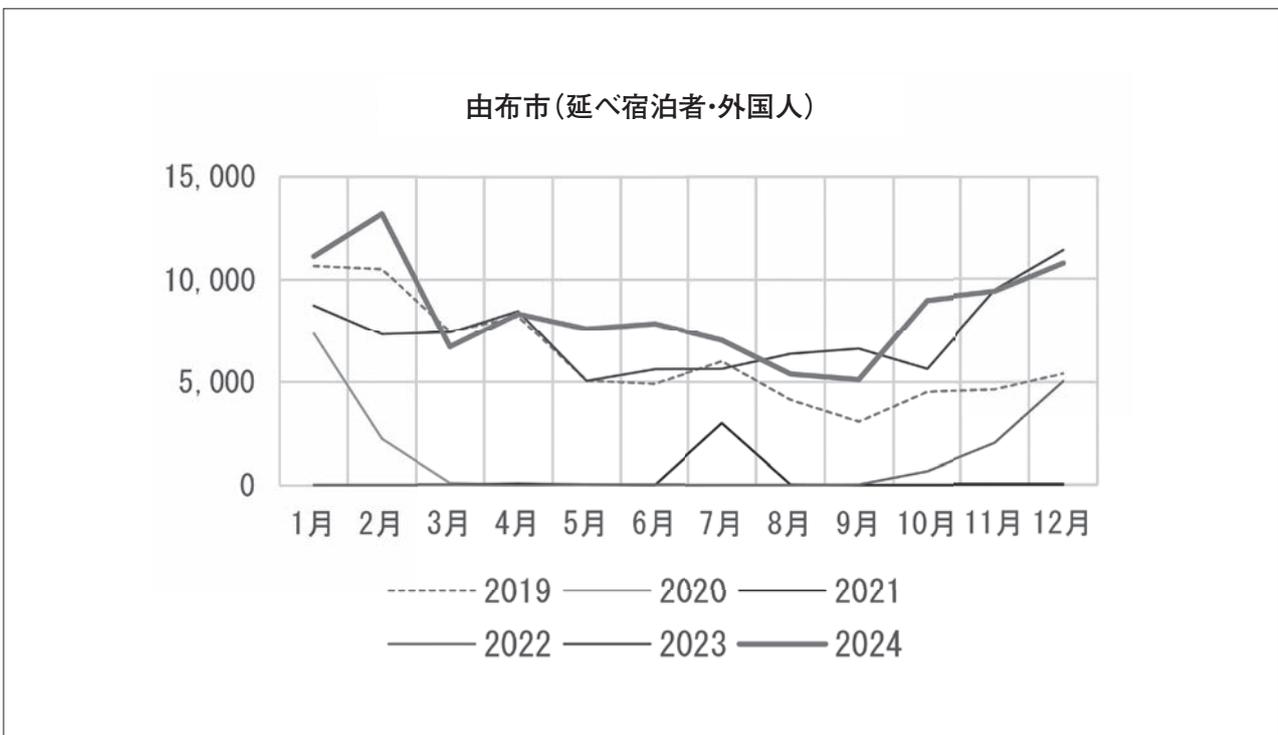
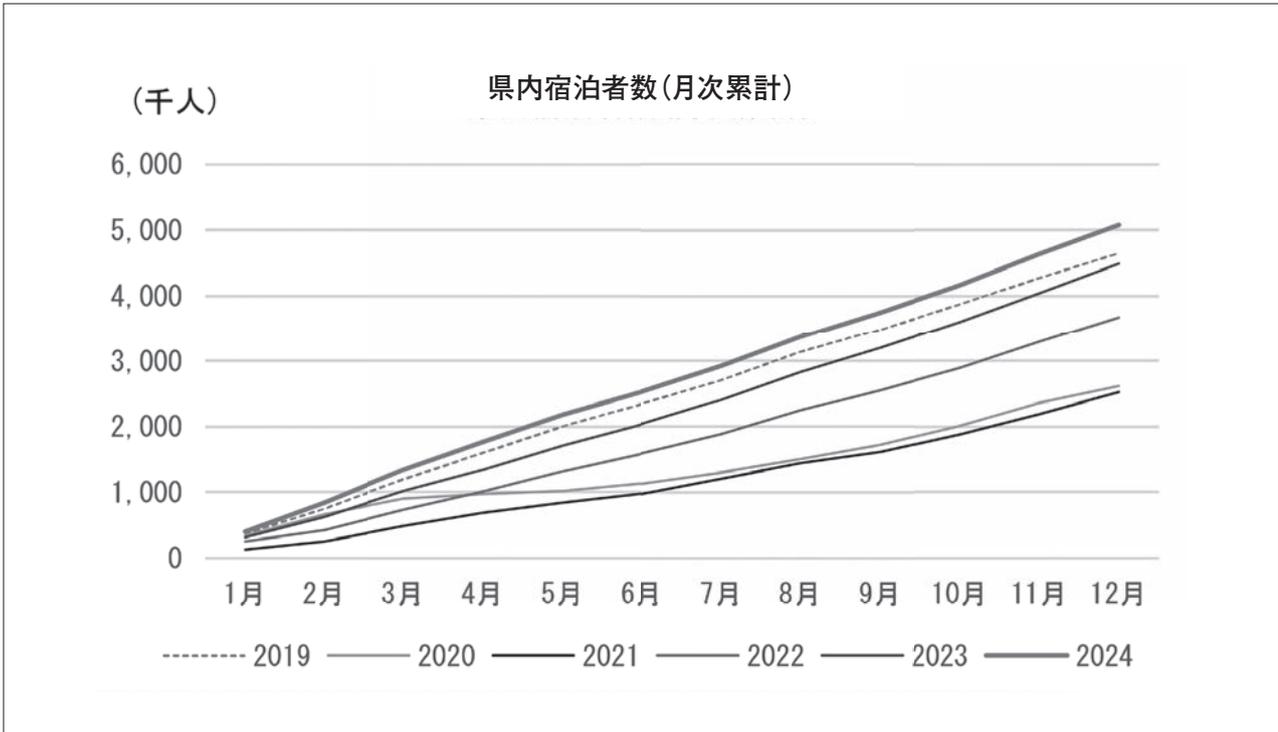
別府市では、市民の外出機会や観光客の増加に伴い売買や賃貸需要も増加し、地価上昇が全体的に波及した。特に観光商業地である別府5-1(駅前通り)+6.7% (+3.8%)、別府5-3(北浜旅館街)+4.1% (+3.0%)、別府5-9(九州横断道路(鉄輪付近))+5.6% (+1.2%)、別府5-10(鉄輪温泉地区)+3.8% (+1.9%)は大きく上昇した。令和6年の大分県の宿泊者数は過去最高となるなど(大分県観光統計調査より)、観光客増加に伴う消費拡大による収益機会を求め、再開の機運や出店需要が高くなっている。

中津市及び日田市では、前回のマイナスから上昇及び横ばいに回復している。中津市では自動車や半導体関連企業等の新增設投資を受けて地元経済の消費需要も回復している。日田市は幹線道路沿いを中心に店舗の出店需要が増大しており、インバウンド客を含む観光客数の回復基調もあり、地価は底入れしたと思われる(標準地4地点のうち、2地点が変動率横ばい、1地点が微増)。

由布市湯布院町の由布5-3(湯の坪街道)+4.5% (+7.4%)、由布5-2(駅前通り)+4.7% (+6.7%)の観光地は、前回のコロナ禍直後の急上昇からは上昇幅は縮小したものの、引き続き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客の増加傾向は続いており、令和6年の由布市の外国人宿泊者数はコロナ禍前水準を超えている(観光庁宿泊旅行統計調査より)。足元の好調な売上(収益性)に加え、今後の観光客の増加基調を見据え、新增設投資(土地取得、店舗開発等)を行う企業も増加している。ただ、既存商

業集積地への新規出店は空き店舗がなく困難な状況であること、今後円高に進んだ際の割安感の低下、原材料費等上昇による物価高、国際情勢、人出不足問題等、観光・宿泊動向は予測が難しい部分もあるが、足元の観光地動向は堅調である。

その他の各市町の旧中心商業地は、人口減少に伴う有効需要の減退、高齢化に伴う購買力の低下、郊外路線商業地の盛況の影響、駐車場不足など、古くからの商業集積地(旧中心街)は商業地としての衰退による地価下落傾向が多い。



## 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



## 地価動向の特徴と要因

## 〔住宅地〕

## ① 県全体の地価動向と要因

県平均変動率は、前年の+0.1%から+0.3%となり、上昇幅が拡大した。県内全域に亘る改善傾向によるもの、中でも宮崎市の地価上昇が大きく牽引する形となっている。

## ② 県庁所在地の地価動向と要因

宮崎市は、上昇懸念があるものの、依然低水準な金利、住宅ローン減税、贈与税等の優遇を背景として、地価上昇地点では、その程度が強まったことに加え、地価下落が見られる地点でもその程度が弱まってきており、結果、平均変動率が前年の+0.5%から+0.8%と上昇率アップに貢献している。特に、中心市街地に近接した利便性の良い、人気の高い地域(神宮、丸山、船塚付近)や高台の既存住宅団地については、新規供給が限定的なこともあって、高水準での取引が依然多く見られる。

なお、宮崎市中心部及びその付近エリアにおいては、継続的なマンション建設が見られており、未だ用地需要が強い一方、供給が限られてきているため、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5地点、横這い5地点で、平均変動率は±0.0% (前年▲0.4%)と、横這いに至るまで改善が進んだ。同市では、手厚い移住支援策もあって、転入者が大幅に増加しているが、地勢的特性や開発規制が緩やかな行政上の特性もあって、広範な住宅地を有することから、必ずしも当該要因に基づく地価上昇への影響は認められない。なお、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8地点、横這い9地点で、平均変動率は+0.3% (前年+0.1%)と地価上昇が続伸した。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

県平均変動率は、+0.2% (前年-0.3%)と上昇に転じた。特に、県内観光の入口でもあり、最大の繁華街を有する宮崎市が大きく貢献しているのが特徴である。

## ② 県庁所在地の地価動向と要因

宮崎市は、上昇21地点、横這い5地点、下落2地点で、上昇地点が増加し、平均変動率は+1.5% (前年+0.4%)と大幅に改善が進んだ。完全にアフターコロナ・ウィズコロナの様相を呈し、県内外からの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人の出が多くなり、各所観光地やレジャー施設等も賑わいが見られるようになっている。また、近年開業したアミュプラザみやざき、橋通3丁目の複合商業施設「宮崎ナナイロ」リニューアルオープン、オープン間近の県プール整備運営事業、「NTT広島ビル(HAROW)」の再開発等、中心商業地及びその周辺で新規事業が相次いでおり、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3地点と各数が昨年と同数で、平均変動率は、▲0.5% (前年▲0.9%)と若干ながら下落率改善が進展した。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、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。

延岡市は、上昇0地点、横這い7地点、下落3地点

で、平均変動率は、▲0.3%（前年▲0.1%）と若干、下落率が拡大した。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、地価下落が継続している状況にある。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る。なお一方で、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、▲0.1%（前年▲0.2%）と全体としては弱含みな状況が続いている。

### ②県庁所在地の地価動向と要因

宮崎市は、上昇1地点、横這い2地点で、平均変動率は、+0.3%（前年+0.1%）と地価上昇が続伸した。宮崎市には16カ所の工業団地があり、現在も分譲中なのは、宮崎港東地区分譲地（宮崎県）の港湾関連用地3区画と現在、造成工事中の高岡町花見地区の第2花見工業団地（令和6年度完成予定、7区画中、4区画の分譲候補者が決定）のみである。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ものの、新規供給が限定されていることもあって、需給は安定的で、地価は概ね横這いから若干の上昇程度で推移している。

### 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。同市では、現在分譲中の工業団地がなく、目立った新規供給はない。既存の中小工場等について、若干の動きがあるものの、特段の企業進出や既存工場の拡張等も見られず、低位ながら比較的安定的に推移している。

日向市では、細島4区工業団地において、「旭化成バッテリーセパレータ」のハイポア日向工場増設（令和3年6月着工、同6年下期完成予定）、「大阪ガス」の木質バイオマス発電所建設（令和4年5月着工、同6年11月完成予定）が決まった。また、「東郷メデキット」は、日向第三工場増設（令和6年4月着工、同年12月完成予定）、「富士シリシア化学」は、日向工場敷地内に新工場増設（令和6年3月着工、同年10月完成予定）を発表

する等、新規企業立地や既存工場の拡張等が続いているものの、依然空地も残っている状況にあり、地価は若干の弱含みで推移している。

## ●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が設けられる予定で、これらスポーツ施設とともに、隣接して民間収益施設（放送局、大学、オフィシャルセンター、メディカル・飲食モール）の整備事業が進捗中である（県営プールの供用開始は令和7年4月予定）。

### 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5.7キロ）で整備。幅員は国道10号の倍となる約25メートルの予定で、水田地帯に盛土を行い建設するバイパス案で計画され、事業化が決定された。

### ③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ブライダル施設「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㎡）が建設を計画している。さらに、宮崎交通が運営する「こどものくに」の再構築プロジェクトとして、テナント方式による運営により自然環境と共存型の複合施設を構成する「AOSHIMAPICNIC CLUB」等がオープンし、「NOT A HOTEL AOSHIMA」では、令和6年10月に新ハウス「CHILL2.0」・「COAST」が増築、販売開始されることとなり、令和8年夏開業予定となっている。

このように、新規不動産投資が続いている同地区であるが、住宅地について見ると、青島地区は国内有数のサーフポイントであることもあり、地区内海岸沿いや新興の住宅地域で、関西方面等各所からの県外移住者を含めた住宅地需要が認められ、その一方、供給が限定的であることもあって、正の需給ギャップが生じており、比較的大きな地価上昇が認められる。

## 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

- 鹿児島県の平均変動率は前年より若干縮小したが、依然として下落傾向が続いている(R6▲0.6%→R7▲0.5%)。鹿児島市・西之表市・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16地点、残り6地点が下落、市全体としては、上昇傾向である(R6+0.7%→R7+0.8%)。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、その他の地区では減少傾向である。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、奄美市名瀬地区のベッタウ的要素を持ち、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

で、地価は上昇傾向が続く(+2.7%→+3.1%)。馬毛島の工事が続く西之表市が上昇に転じた(±0%→+1.3%)。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(▲3.6%→▲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、郊外の大規模商業施設への顧客流出、商圏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(R6▲0.8%→R7▲0.5%)。鹿児島市中心商業地域(飲食繁華街)において地価は上昇傾向となった。

## 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(R6+0.8%→R7+1.2%)。
- 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(R5▲10.9%→R6▲10.5%)、地価は天文館周辺地区で上昇となった。飲食店街では上昇に転じた。鹿児島5-21(R6▲0.6%→R7+2.0%・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 (R6+2.1%→R7+2.5%・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

- 西之表市の商業地は、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、地価は更に上昇した。(R6+1.6%→R7+3.6%)。

## [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6年+1.5%から令和7年+1.9%と、上昇傾向である。

### 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、一昨年、昨年に引き続き上昇傾向となった。(R6+1.5%→R7+2.0%)。

### ※ 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㎡)にセンテラス天文館が開業(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)。
- JR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。
- 天文館地区においては、新たな再開発の動きや、ホテルの建設予定・建設中の動きが見られる。
- 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

### (1) 住宅地

市町村名	R7変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲0.5% (▲0.6%)	67 (64)	25 (23)	97 (105)	189 (192)
鹿児島市	+0.8% (+0.7%)	46 (46)	16 (14)	6 (7)	68 (67)
鹿屋市	▲0.3% (▲0.6%)	3 (3)	1 (0)	3 (5)	7 (8)
薩摩川内市	▲1.3% (▲1.4%)	0 (0)	2 (2)	6 (6)	8 (8)
霧島市	▲0.6% (▲0.9%)	3 (3)	2 (0)	7 (10)	12 (13)
始良市	+1.0% (+0.4%)	4 (3)	0 (1)	1 (1)	5 (5)

## (2) 商業地

市町村名	R7変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲0.5% (▲0.8%)	34 (28)	10 (12)	48 (51)	92 (91)
鹿児島市	+1.2% (+0.8%)	25 (22)	4 (7)	4 (4)	33 (33)
鹿屋市	▲1.3% (▲1.7%)	0 (0)	1 (0)	4 (5)	5 (5)
薩摩川内市	▲1.6% (▲1.7%)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	5 (5)
霧島市	▲0.1% (▲0.4%)	3 (2)	2 (2)	3 (3)	8 (7)
姪良市	+0.6% (▲0.9%)	2 (0)	1 (1)	1 (3)	4 (4)

## (3) 工業地

市区町村名	R7変動率	R7地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+2.0% (+1.5%)	4 (4)	0 (0)	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

## (1) 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 鹿児島一	鹿児島市西田2丁目16番27	271,000円/㎡	+2.7% (+2.3%)	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 鹿児島五-16	鹿児島市東千石町13番34外	1,160,000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-2	大島郡龍郷町瀬留字玉里1501番	17,800円/㎡	+3.5% (+3.6%)	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 西之表五-1	西之表市東町7059番1	53,400円/㎡	+4.1% (+2.0%)	大規模公共工事に伴う工事関係者の増加等で商況は良好であり上昇と判断。
下落率 1位	住宅地 伊佐-3	伊佐市大口元町16番12	20,500円/㎡	▲4.7% (▲4.0%)	住宅地としては高い価格水準であり、建築費高騰と相まって、宅地需要は一段と弱くなっている。
	商業地 指宿五-3	指宿市山川入船町55番2	10,900円/㎡	▲4.4% (▲4.2%)	人口減少による店舗利用者の減少、顧客流出などで商業地に対する需要は極めて弱い。

## (2) 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 鹿児島一	鹿児島市西田2丁目16番27	271,000円/㎡	+2.7% (+2.3%)	同上
	商業地 鹿児島五-16	鹿児島市東千石町13番34外	1,160,000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-63	鹿児島市上之園町33番9	255,000円/㎡	+3.2% (+2.9%)	東西道路トンネル工事による環境面の影響を受けるが、利便性向上が期待され住宅需要は高い。
	商業地 鹿児島五-8	鹿児島市平之町8番17外	290,000円/㎡	+3.9% (+0.7%)	マンション用地の高値の取引が周辺に多く見られる。マンション用地需要は依然として高い。

※変動率の下段( )は、前回公示の変動率

# 沖縄県

公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会  
(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、R6年+5.5%→R7年+7.3%となり、上昇幅を広げた。全21市町村で上昇し、11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、沖縄経済が拡大基調にある中で、全県的に住宅需要の強さが昨年に続き見られた。考えられる要因は下の通りである。

- ①木造戸建住宅の普及。建築費が急騰している現在も、木造住宅を選好する傾向は強い状況。但し、販売価格が高止まりしている中で売れ行きに陰りも見られる。
- ②那覇市の住宅需要と周辺への波及。県庁所在地の那覇市は、資金力のある所得層による住宅需要は強い状況にあるが供給が限定的で、その需要が市中心部からその外縁部、さらに周辺市町村へ波及してきた。
- ③移住や別荘需要の強さ。一部離島と本島中南部、北部地区の海岸エリアにおけるリゾート色の強い地域等では、県内外からの移住や別荘の需要(富裕層)がある。

#### (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433,000円(+5.1%)。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。このエリアでは現在も建築中のマンションが見られる。

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+23.1 (R6年21.2%)。陸上自衛隊宮古島駐屯地西側の、農家住宅の中に農地等が見られる住宅地域であり、旧来の既成住宅地域であるが空港南側のサンエー宮古島シティ出店による利便性

向上で周辺では取引が増加している。

特に2～4位を石垣市が占めており、当市中心部の住宅需要の強まりが見られる。2位の石垣市字平得に所在する石垣-3は+20.3% (R6年+11.9%)、3位の当市字新川に所在する石垣-2は+19.3% (R6年+12.5%)、4位の当市字登野城に所在する石垣-1は+18.6% (R6年+12.0%)といずれも二桁の強い上昇率となっている。3地点ともに既成住宅地域であるが小学校や商業施設に近接するなど中心市街地における利便性の良さから、新築木造住宅の増加や中古住宅需要増により地価水準が上昇している。

### 2. 沖縄県の商業地

#### (1) 県全体の地価動向と要因

県平均は、+7.0% (+5.0%)と引き続き上昇し、調査した全17市町村で上昇、16市町村で上げ幅拡大となった。令和5年5月に新型コロナの第5類移行と行動制限解除後の国内観光客の大幅な増加、さらに同年10月に外国人観光客の受け入れ以降の大型クルーズ船の寄港数増等によるインバウンドの大幅増により、観光客を中心とする地域において収益力は回復し、さらに拡大傾向にある。また、地域性にもよるが地元近隣住民を対象とする商業地域における店舗等への客足の回復、それに伴う店舗需要の回復と拡大より、商業地は全県的に地価上昇となった。

※令和6年の入域観光客数は、県統計によると暦年で966万人(令和5年823万人)となっており、コロナ禍前の令和元年水準の1000万人に近づいている。直近1月では、78.3万人(令和5年1月62.9万人)と、1月としては過去最高となっている。

#### (2) 特徴的な地点の地価動向と主な要因

商業地の県内最高価格地は、那覇市久茂地3丁目の那覇5-14で1平米あたり2,120,000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ことから、市場優位性が高い。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増加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。これを受けて上昇幅を拡大となった。730交差点背後のアーケード街(ユグレナ)である。

変動率で最も高かったのは、石垣市字大川中ノハカの石垣5-1で+20.5%(R6年+3.3%)。730交差点背後のアーケード街(ユグレナ)である。中心地の730交差点付近では、観光客数の急増傾向により事業収益性が回復し、売買市場では資金調達に優る本土系企業が物件の購入を進めており、投資需要の高まりにより価格は上昇傾向にあることから、上昇率は昨年より大きく拡大した。

2位の宮古島市平良字西里に所在する宮古島5-1は、+17.1%(R6年+13.0%)、3位の当市平良字下里に所在する宮古島5-2は、+17.1%(R6年+11.8%)と、いずれも中心部に所在して昨年続き二桁の強い上昇率となっている。当市では、コロナ禍中及び終息後も島外資本からの需要は高く、売り手市場の状況が続いている。特に観光客の増加で中心市街地の商圈が広がりを見せ、幹線道路沿いの需要は高く、中心部に近いほど強い上昇が見られる。

また、今夏に開業予定となっている「ジャングリア沖縄」の影響が懸念される名護市は、全3地点が中心市街地の既成商業地域に所在しているため、その直接的な影響は見られない。しかし、中心市街地では当施設従業員向けの住宅需要によるアパートの供給不足で家賃の上昇が見られるなかで、地元の期待は高まっている。なお、旧商店街がある中心市街地では、観光客や地元客が回復傾向にある中で、従来の地価水準を超える取引も見られるようになっており、商業地平均変動率が昨年の+0.8%から+3.0%と上昇幅は拡大している。

### 3. 沖縄県の工業地

#### (1) 県全体の地価動向と要因

県平均は、+6.9%(+9.5%)となり、上昇が続いたものの上昇幅は縮小した。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豊見城市や糸満市、浦添市、宜野湾市に至る西海岸の需要は強く圧倒的な工業用地の供給不足にあり、地価の上昇傾向が続いている。しかし、昨今の建築費、原材料費や人件費等の高騰、人手不足で投資採算性に見合った西海岸エリアにおける地価の頭打ち感から全体として上昇幅の縮小となった。西海岸エリアにおける地価高騰で、東海岸エリア及び内陸部に需要の流入が見られる。

#### (2) 特徴的な地点の地価動向と主な要因

県内最高価格地は、那覇市港町的那覇9-1で1平米あたり226,000円。変動率は、+8.8%→+7.6%と上昇が続いたが、上昇幅は縮小した(県内2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、総額が嵩み、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が見られる。また、昨今の原材料価格や人手不足による人件費の高騰は、製造業の経営を圧迫し、設備投資意欲の阻害要因となっていることから、上昇幅は昨年続き縮小となった。

変動率で最も高かったのは、糸満市西崎町5丁目の糸満9-1で+9.1%(R6年+11.0%)。工業地の需要は輸送コストに大きく左右されるため、豊見城・糸満道路の開通やその後の4車線化等、道路インフラの整備に伴うアクセス改善、時間距離短縮の効果が大きく、県内外事業者からの引き合いが強い状況が続いている。地価水準の高い物流・倉庫業中心の那覇市や浦添市、豊見城市の工業地と比較して、西海岸エリアにおける相対的な割安感から土地需要を高め、これまで糸満市工業地の地価を押し上げてきた。しかし、中小の製造業中心の工業専用地域であり、これまでの急激な地価上昇により市場優位性が薄まり、上げ幅縮小となった。

## 開業挨拶



公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

上銘不動産鑑定士事務所 **上銘 隆佑**

令和6年10月に福岡市城南区で開業いたしました上銘隆佑と申します。

平成26年に大和不動産鑑定株式会社に入社して以来10年もの間お世話になり、実務修習から不動産鑑定の実務まで多くの経験を積ませていただきました。また今回の開業にあたり、快く送り出していただいた波多江社長をはじめ、九州支社の皆様方にも改めて御礼申し上げます。

私の出身は千葉県船橋市ですが、家族で暮らすには福岡がとても魅力的な街であり、引き続きこちらでお世話になりたいと福岡市での開業を決意した次第です。福岡の文化・歴史についても鋭意勉強中でございます（先日、福岡検定を受験いたしました）。

開業1年目の現在、ホームページの作成や運転資金確保のための融資面談など不慣れな事務に苦戦しつつも、日々少しずつ体制を整えておるところです。引き続き不動産鑑定業の道を邁進してまいりますので、今後ともご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。



公益社団法人 長崎県不動産鑑定士協会

山内不動産鑑定 **山内 邦彦**

この度、令和6年4月に長崎県諫早市で開業致しました山内邦彦と申します。

大学卒業後、長崎市内の長崎総合鑑定株式会社で約30年間勤務させていただきました。

開業後は慣れない雑務をこなしながらにはりましたが、周囲の鑑定士の先生方にもサポートを頂きながら現在に至っております。

今後は、自分の至らない点を研鑽しつつ、資質の向上に努めてまいりたいと考えておりますので、ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願いいたします。

## 事務局からのお知らせ(令和6年4月～令和7年3月)

### 会員異動

【入 会】	R6. 4月	松崎 聖也	(株)旭鑑定補償 [福岡]
	R6. 4月	上野 敏史	(株)コスモシステム 福岡支店 [福岡]
	R6. 5月	坂本 章	(株)黒木総合鑑定 [宮崎]
	R6. 5月	口石 智義	(一財)日本不動産研究所 九州支社 [福岡]
	R6. 5月	関口 晶太	大和不動産鑑定(株) 九州支社 [福岡]
	R6. 7月	黒田 亮	(株)谷澤総合鑑定所 [福岡]
	R6. 8月	小島 健史	(株)旭鑑定補償 [福岡]
	R6.10月	大壁 剛志	大和不動産鑑定(株)九州支社 [福岡]
【退 会】	R6. 4月	柳元 丘	(株)柳元不動産鑑定事務所 [鹿児島]
	R6. 5月	河野 純一	(株)カワノ不動産鑑定事務所 [宮崎]
	R6. 6月	中原 良平	(株)中原総合鑑定所 [鹿児島]
	R6. 7月	関根 俊雄	(一財)日本不動産研究所 九州支社 [福岡]
	R6. 8月	河野 修司	水穂不動産鑑定 [大分]
	R6. 9月	高田 卓巳	(一財)日本不動産研究所 九州支社 [福岡]
	R6.11月	岩元 透	(有)不動産鑑定岩元事務所 [鹿児島]
	R6.11月	桐山 馨	(同)桐山経営研究所 [熊本]
	R7. 1月	松田 徹	総和不動産鑑定(株) [福岡]
	R7. 3月	森 幸太郎	(有)北九州不動産鑑定 [福岡]
	R7. 3月	福井 章夫	(有)福井総合鑑定所 [鹿児島]
	R7. 3月	平山 和典	(一財)日本不動産研究所 熊本支所 [熊本]
	R7. 3月	二村 吉則	(株)九銀不動産鑑定所 [福岡]
	R7. 3月	神島 脩輔	神島不動産鑑定事務所 [長崎]
	R7. 3月	原田 俊博	福岡立地研究所 [福岡]
	R7. 3月	萩原 万葉	(一財)日本不動産研究所 九州支社 [福岡]
	R7. 3月	小島 健史	(株)旭鑑定補償 [福岡]
R7. 3月	山内 英行	山内不動産鑑定士事務所 [福岡] ※R2.6月廃業	

### 新規開業

R6. 4月	山内 邦彦	山内不動産鑑定 [長崎]
R6. 10月	上銘 隆佑	上銘不動産鑑定士事務所 [福岡]

## 慶弔関係

【お悔やみ】	R6. 4月	柳元 丘	(株)柳元不動産鑑定事務所〔鹿児島〕
	R6. 6月	中原 良平	(株)中原総合鑑定所〔鹿児島〕
	R6. 11月	岩元 透	(有)不動産鑑定岩元事務所〔鹿児島〕
	R7. 1月	松田 徹	総和不動産鑑定(株)〔福岡〕
	R7. 3月	山内 英行	山内不動産鑑定士事務所〔福岡〕 ※R2.6月廃業

## 編集後記

今号は長崎県の担当で「長崎スタジアムシティ」を紹介させていただきました。長崎スタジアムシティの核である「ピーススタジアム」は、試合がない日も客席を無料で一般開放しており、スタジアム外周のコンコースが飲食店街になっているため、スタジアムの景色を見ながら、佐世保バーガーや角煮まんじゅうなどの長崎の名物料理を堪能することができます。また、夜はスタジアムを活用したレーザーショーを開催しています。イベントがない日でも十分楽しめる施設だと思いますので、長崎にお越しの際はぜひ長崎スタジアムシティにお立ち寄りいただければと思います。

最後になりましたが、今号も無事に発行することができました。御多忙な折、執筆や編集に御協力頂きました皆様に、この場を借りて改めて御礼申し上げます。誠にありがとうございました。

編集担当 坂口 太一

## 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)
	坂口 太一	(長崎)
	村坂 亮	(熊本)
	折原 修己	(大分)
	上村 巴樹	(宮崎)
	柳元 健吾	(鹿児島)
	村山 哲志	(沖縄)

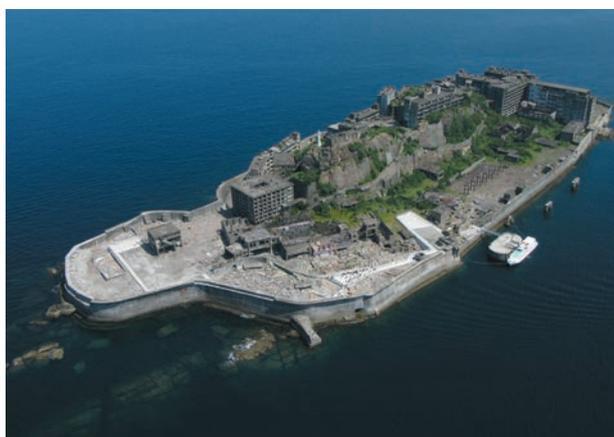
## 不動産鑑定五訓

不動産鑑定士は次の五訓を遵守しなければならない。

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

## 九州・沖縄各県士協会HP/Eメールアドレス一覧

士協会名/TEL/FAX	ホームページアドレス/メールアドレス
公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 TEL 03(3434)2301 / FAX 03(3436)6450	<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-flk.jp">https://nagasaki-flk.jp</a> fk-naga@atbb.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://oita-kanteishi-kyokai.or.jp/">https://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



写真提供/長崎市

端島（軍艦島）  
端島、通称「軍艦島」はかつて炭  
鉱で栄え、最盛期には世界一の人  
口密度であったと言われている。国  
内最古の高層鉄筋コンクリート造の  
アパートがあり、2015年にユネスコ  
世界遺産に登録された。

# 九州・沖縄 鑑定ジャーナル Number 26

一般社団法人 九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会

<http://kyukanren.net/>

〒812-0038

福岡市博多区祇園町1-40大樹生命福岡祇園ビル8階

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

