

九州・沖縄 鑑定ジャーナル

Number
27

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8年 地価公示動向

特集① 第8回(令和7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 業務委員会の活動について
意見交換会(土地分科会)の概要と今後の展開は

目次

巻頭言

くまもとサイエンスパーク構想について

熊本県 商工労働部 産業振興局 企業立地課 半導体立地支援室 室長 河野 浩一 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 副会長 古清水 賢一 3

第13回 九鑑連主催 研修会報告

研修委員長 大坪 誠一郎 4

特集①

第8回(令和7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

特集② 業務委員会の活動について

意見交換会(土地分科会)の概要と今後の展開は

業務委員長 萩野 和伸 10

令和8年 地価公示動向

福岡県 14

佐賀県 16

長崎県 18

熊本県 22

大分県 26

宮崎県 28

鹿児島県 30

沖縄県 33

開業挨拶 35

事務局からのお知らせ(令和7年4月～令和8年3月) 37

編集後記 38

九州・沖縄各県士協会HP/Eメールアドレス一覧 39

[表紙の写真] 熊本城

『鑑定ジャーナル』19号(2018年4月発行)では修復中の熊本城天守閣が表紙でしたが、10年たった現在は立派に修復されています。ただ、熊本城全体の復旧は道半ばで、石垣(武者返し)の復旧についての進捗率は約7%となっています。

くまもとサイエンスパーク構想について

熊本県 商工労働部 産業振興局
企業立地課 半導体立地支援室 室長

河野 浩一



熊本県の半導体産業について

熊本県の半導体産業は、半世紀以上の歴史を持つ重要な基幹産業です。始まりは1960年代、現在の合志市に三菱電機が進出したことでした。この進出を契機に九州全体で半導体産業の集積が進み、その中でも熊本は「シリコンアイランド九州」を牽引する存在となっております。

その後、本県は半導体分野を県の産業振興施策の戦略的分野として位置付け、国とも連携しながら県独自の戦略的誘致を進めてきました。特に1980年代「熊本テクノポリス構想」を打ち上げ、多くの企業誘致・産業育成を進めて参りました。

2000年代にはソニーセミコンダクタ九州が進出し、集積はさらに加速します。熊本が九州の中心に位置する地理的優位性に加え、半導体製造に不可欠である良質で豊富な水資源が確保できることが、本県の強みとなったものと考えています。現在では県北地域を中心に200社を超える関連企業が立地し、特にTSMCの子会社JASMやソニー、ルネサス、三菱電機といった半導体の製造メーカーだけでなく、設計、材料、装置など多様な企業が集まる大規模なサプライチェーンが形成されています。

台湾・半導体製造最大手 TSMC (JASM) の進出

こうした流れの中で、2021年11月にTSMCの熊本進出が決定し、子会社のJASMが設立されました。2024年12月には第1工場が稼働を開始し、隣接地で第2工場も建設中です。第1、第2工場合計の設備投資額は約3兆円、雇用予

定者数は3400人以上にのぼり、既に2400人程度が雇用されています。本県としては、このTSMC進出を契機にさらなる産業集積を進め、九州各県と連携して「新生シリコンアイランド九州」の実現につなげていきたいと考えています。

くまもとサイエンスパーク推進ビジョン

これまでの半導体産業の集積の強みと、TSMCの進出という好機を生かし、熊本の持続的な発展につなげるため、2025年3月に「くまもとサイエンスパーク推進ビジョン」を策定しました。これは、知事マニフェストに掲げられた「くまもと版サイエンスパーク構想」を具体化するもので、半導体関連企業、地元自治体、有識者による検討会議の議論を経て策定しました。基本理念としては、JASMやソニー等が立地するセミコンテクノパーク周辺を拠点として、各市町村が整備を進める拠点と有機的につなぐことで、分散型によるサイエンスパークの実現を目指しています。

このサイエンスパークの実現に向けた取り組みの方向性を、①半導体関連企業や半導体を使うユーザー企業の集積、②新たな産学官連携拠点「イノベーション創発エリア」の整備、③「パークマネジメント法人」の設立、④半導体人材育成に特化した大学・研究機関の誘致、⑤学生・企業・研究者が共同で利用できる施設の整備、を5つの矢として掲げていますが、特に②産学官連携拠点「イノベーション創発エリア」の整備、③パークマネジメント法人の設立については、民間の事業推進パートナーを公募し、既に

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

副会長 **古清水 賢一**



一般社団法人九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会（以下「本会」）は、「情報発信機能」「連絡調整機能」「研修機能」を基本機能として、対外的には公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会をはじめとする関係団体との諸課題への対応、連絡調整および情報発信を行うとともに、対内的には各県不動産鑑定士協会への支援や情報共有、会員への情報提供などの活動を行っております。

このたび『鑑定ジャーナル』第27号を発刊する運びとなりました。本誌は、本会の情報発信機能を担う広報活動の一環として継続して発行しているものであり、本会の重要な事業の一つであります。本号では、例年ご好評をいただいております九州・沖縄地区の地価動向に関する情報として「令和8年地価公示の総括」を掲載するとともに、巻頭特集として「DI調査報告」および「業務委員会の取り組み」についてご紹介しております。

近年、不動産市場や税制を取り巻く環境は大きく変化しており、公的価格への関心も一層高まっております。公的価格は、不動産取引の指標としてのみならず、課税や行政施策の基礎となる社会的に重要な役割を担っており、その適正な評価と信頼性の確保は不動産鑑定士の重要な使命であります。

不動産鑑定士は、国土交通省、都道府県、国

税局、市町村の四つの評価機関からの委託を受け、地価公示、地価調査、相続税評価および固定資産税評価に係る鑑定評価に携わり、分科会活動を通じて公的価格の適正な評価に努めております。地価公示、地価調査および相続税評価については毎年評価が行われ、固定資産税評価については三年ごとに評価が実施されております。これらの業務においては、不動産鑑定士が持ち回りで県内各市町村の取引事例を収集し、価格水準および価格変動の調査・分析を行っております。さらに分科会において、市町村ごとの地価動向について意見交換を行い、価格の均衡を図るための検討・調整を重ねております。

分科会の開催回数は、地価公示が年五回、地価調査が年六回、相続税評価が年一回の計十二回であり、概ね月一回の頻度で開催しております。加えて、固定資産税評価は三年ごとの評価であることから、その期間において三十六回の分科会を開催しております。こうした継続的な分科会活動を通じて、不動産鑑定士相互の価格判断の均衡が保たれ、公的価格の信頼性が支えられているものと考えております。

結びに、本誌の発刊にあたりご寄稿いただきました執筆者の皆様へ深く感謝申し上げますとともに、編集・発刊にご尽力いただいた広報委員会ならびに事務局の皆様へ心より御礼申し上げます。発刊のご挨拶といたします。

実務に根ざし、視野を広げる学びの場として — 令和7年度 九鑑連研修会を終えて —



研修委員長 **大坪 誠一郎**

令和7年11月17日、18日の2日間にわたり、アクロス福岡を主会場として、佐賀会場、鹿児島会場及び各事務所へのWEB配信を併用する形で、令和7年度九鑑連研修会を開催いたしました。会場参加者とWEB参加者を合わせて約260名が参加し、今年も盛況のうちに終わることができました。本研修会は毎年継続して開催しているものであり、九州・沖縄地区の会員にとって、知識の更新と実務力の向上を図る重要な研鑽の機会となっています。

今回の研修会では、日々の実務に直結するテーマと、今後の不動産鑑定士に求められる視野の広がりにつながるテーマとを織り交ぜた構成としました。初日は「建物解体費について」「AIと不動産鑑定士」「不動産鑑定評価と土壤汚染地」の3講座を実施しました。建物解体費の講義では、解体工事の実例を交えながら費用水準が具体的に示され、実務に直結する有益な内容となりました。AIの講義では、不動産鑑定士にとってAIが有効なパートナーとなる可能性が示される一方、専門家としての判断力や説明責任の重要性も改めて認識させられました。また、土壤汚染地の講義では、法令や調査・対策の基礎から実務上の留意点まで幅広く整理いただき、知識の再確認と対応力の向上につながる内容となりました。

2日目は、「継続賃料の諸論点—最新裁判例を踏まえて」「海外不動産鑑定の現状とグローバル経済下の課題」「個人の不動産売却における税金と特例について」の3講座を実施しました。継続賃料の講義では、直近合意時点の判断、諸般の事情の捉え方、差額配分法における配分割合、各手法のウエイト付けなど、実務で悩みの多い論点について整理いただきました。海外不動産鑑定の講義では、海外の評価手法やトレンド、課題の紹介に加え、令和7年開催PPCの内容についてもご報告いただきました。国際的な場で議論されている論点や実務上の課題に触れることができ、参加者にとって視野を広げる有意義な機会になったものと思います。今回の研修は、実務に密着した分野に加え、海外不動産鑑定や国際的な動向にも触れることができる内容となり、研修全体として充実した構成にできたのではないかと感じています。

また、初日の研修終了後には懇親会を開催し、講師の永石様、中島様、川端様、富塚様にもご出席いただきました。九州・沖縄各県に加え、地域外の県からの参加者もあり、講義では聞ききれなかった実務上の論点や問題意識について率直な意見交換を行うことができました。研修会は講義を受ける場にとどまらず、会員相互、そして講師の皆様との交流を通じて知見を深める場でもあることを改めて実感しました。

研修後に実施した参加者アンケートでは、今回の研修内容に対する高い関心と満足度がうかがえた一方で、今後取り上げてほしいテーマとして、建築費の動向、固定資産税評価、ホテル・旅館の評価、建物再調達原価、造成費、残地補償、J-REIT、太陽光発電・再生可能エネルギー、コインパーキング、いわゆる「負資産」など、実務環境の変化を反映した幅広い要望も寄せられました。また、「実例のあるテーマ」「実務に直結するテーマ」を望む声も多く、AIや継続賃料、建物解体といったテーマの継続開催を求める意見も見られました。こうしたアンケート結果から、会員が現場で即応できる知見を強く求めていることを改めて認識しました。

その一方で、WEB配信において一部音声トラブルが生じ、参加者の皆様にはご不便をおかけする場面もありました。研修会実施者としてこの点を重く受け止めており、今後は事前確認や当日の運営体制を一層充実させ、会場参加・WEB参加のいずれにおいても円滑に受講いただける研修運営に努めてまいります。

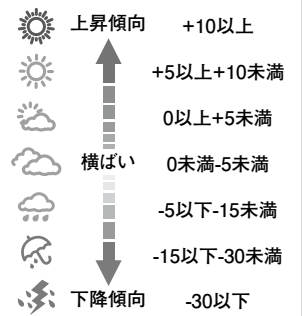
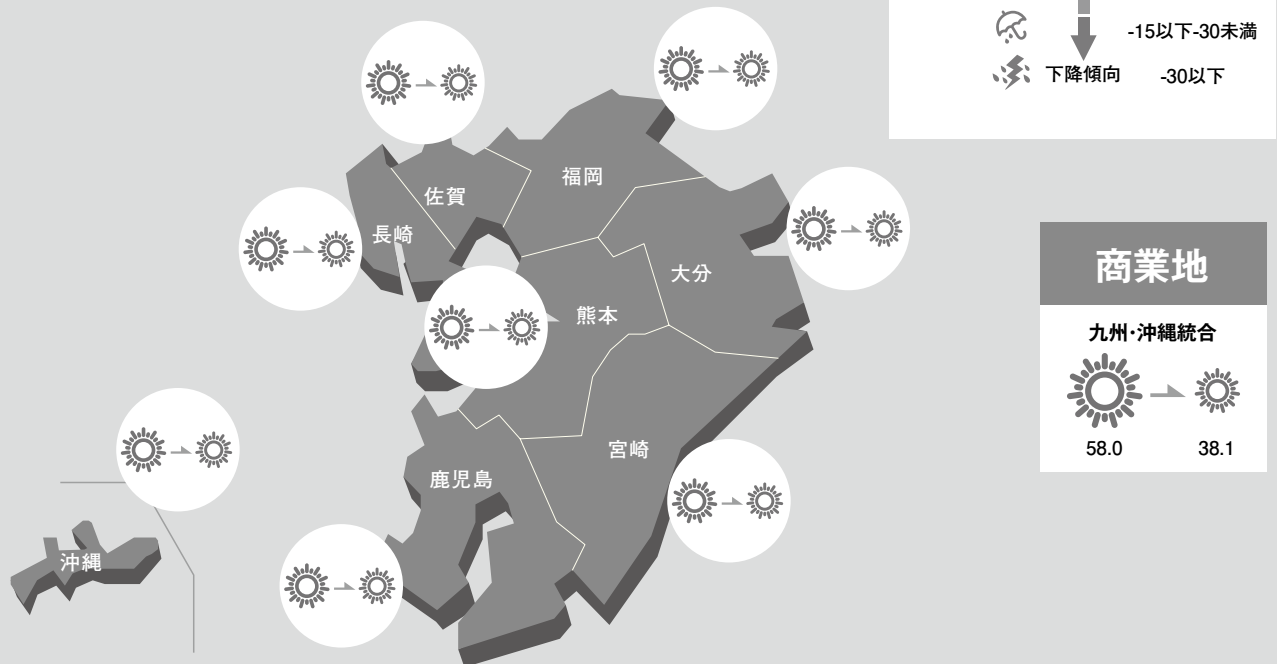
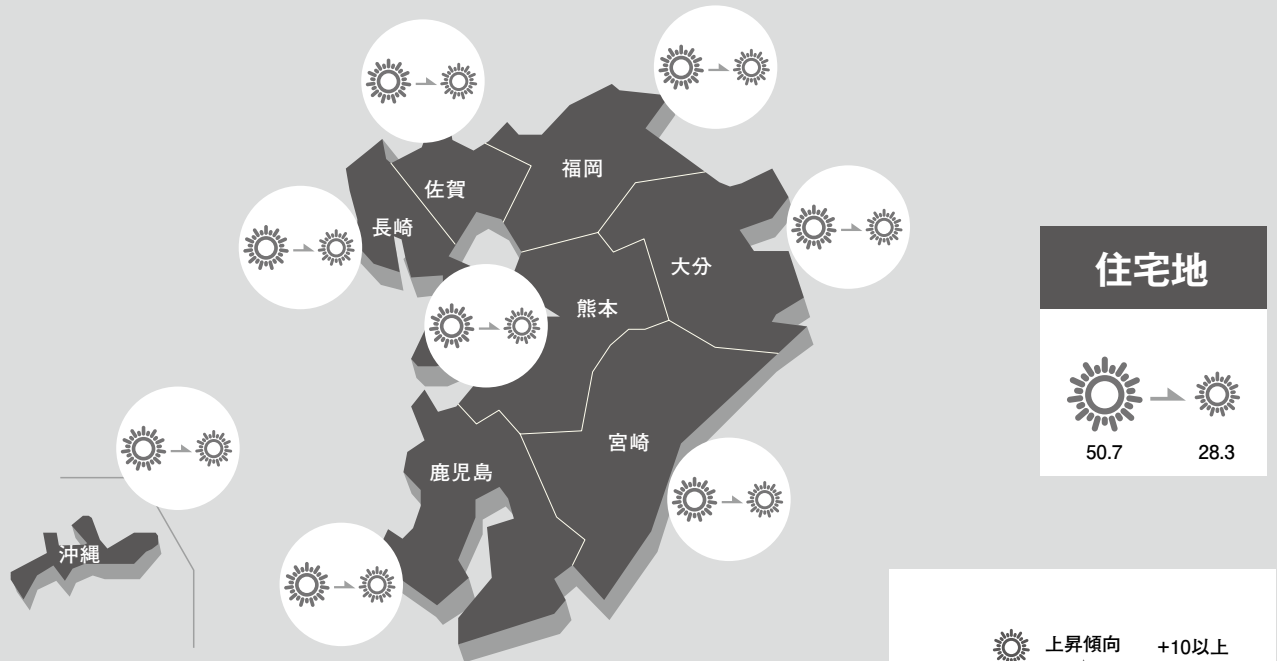
今回の研修会を通じて強く感じたのは、不動産鑑定士に求められる専門性が、従来以上に広がりや深みを増しているということです。価格や賃料の判断に加え、建築、環境、税務、法令、テクノロジー、さらには国際的な視点まで、多面的な知見が実務の質を左右する時代になっています。今後も、会員の皆様の日々の実務に真に役立つテーマを丁寧に選定し、より充実した学びの場を目指してまいります。

最後に、ご登壇いただいた講師の皆様、ご参加いただいた会員の皆様、そして運営にご尽力いただいた関係各位に、心より御礼申し上げます。

特集① 第8回(令和7年度)

九州・沖縄 県庁所在地地価動向DI調査

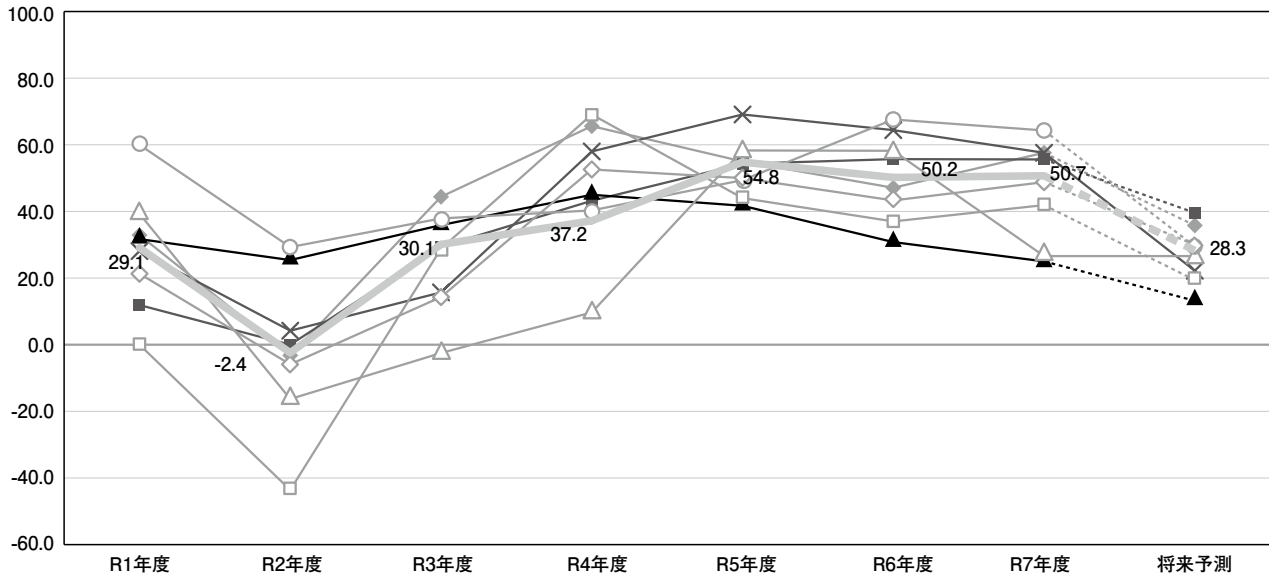
～地価動向に関するアンケート調査結果～



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

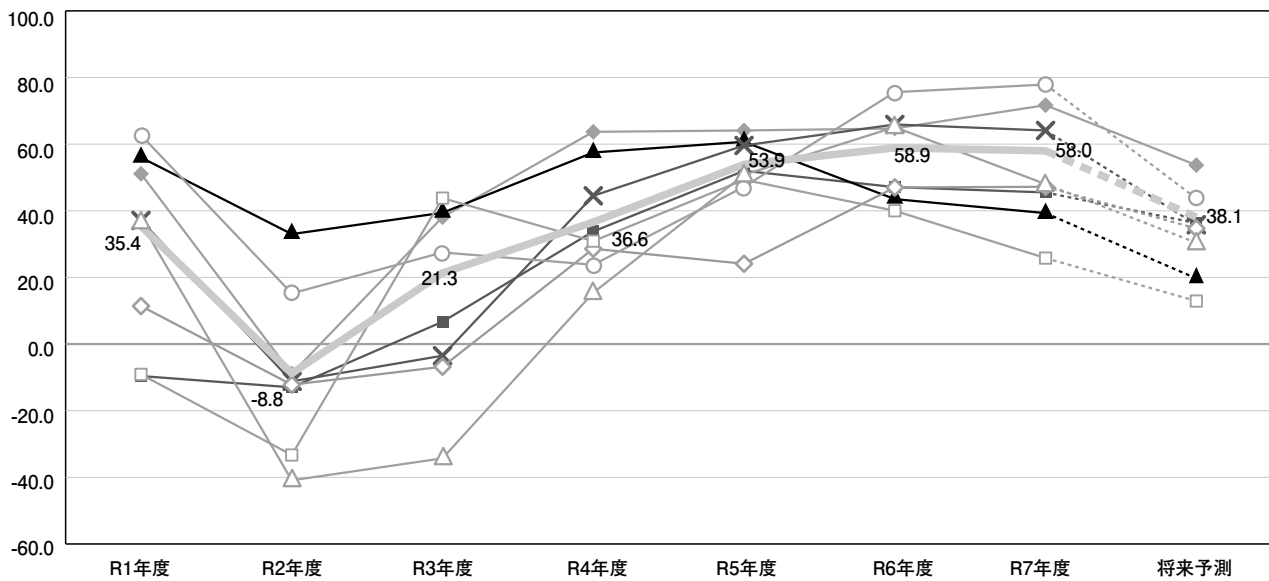
住宅地



住宅地 地価動向について

九州・沖縄統合で令和7年度は、依然上昇を実感。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7年度は、依然上昇を実感。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	 →  57.6 → 35.8	現実の地価上昇を受給者ともに実感。 今後もやや強気な地価上昇を予測。
佐賀	 →  55.6 → 39.6	需要は堅調で、建築費の上昇等はあるものの依然上昇を実感。 建設費の上昇や金利の上昇等により、上昇感に落ち着きを予測。
長崎	 →  25.0 → 13.2	建築費高騰や金利上昇等により、上昇感に落ち着きを実感。 先行きに対する不透明感等から、上昇感に落ち着きを予測。
熊本	 →  57.6 → 22.2	TSMCの進出による影響が一服し、上昇感に落ち着きを実感。 建築費高騰や金利上昇等を背景に、上昇感に落ち着きを予測。
大分	 →  64.3 → 29.5	人気エリアを中心に需要は堅調で、依然上昇を実感。 金利、建築費上昇で、売れ残りも見られ、上昇感に落ち着きを予測。
宮崎	 →  48.8 → 30.0	住宅地需要は引き続き堅調であり、上昇感の高まりを実感。 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。
鹿児島	 →  41.9 → 19.4	鹿児島中央駅周囲の宅地は希少性が高く、上昇感の高まりを実感。 資材価格高騰、金利上昇への懸念強く、上昇感に落ち着きを予測。
沖縄	 →  26.6 → 26.6	建築費高騰で、総額が高価格帯に達し上昇感に落ち着きを実感。 地価上昇感に落ち着きは見られるが需要は底堅く依然上昇を予測。

商業地 各県庁所在地の地価動向

過去1年間動向実感 将来動向予測

福岡	 →  71.7 → 53.7	現実の地価上昇を受給者ともに実感。 警戒感は根強いが、地価の上昇基調は継続する見通し。
佐賀	 →  45.5 → 36.3	中心商業地の引合いは堅調であり、依然上昇を実感。 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。
長崎	 →  39.3 → 19.7	スタジアム開業に伴う地方創生への期待等もあり、依然上昇を実感。 先行きに対する不透明感等から、上昇感に落ち着きを予測。
熊本	 →  64.1 → 35.8	収益リスクへの懸念もあるが、高水準を維持しており、依然上昇を実感。 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。
大分	 →  77.9 → 43.7	中心、郊外部ともに上昇、飲食店の客足も回復し、依然上昇を実感。 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。
宮崎	 →  47.2 → 34.7	事務所等の賃料上昇傾向がみられるなど、依然上昇を実感。 物価上昇など将来への不透明感もあり、上昇感に落ち着きを予測。
鹿児島	 →  25.8 → 12.9	建築費高騰、金利上昇への懸念が強く、上昇感に落ち着きを実感。 建築費高騰、金利上昇への懸念が強く、上昇感に落ち着きを予測。
沖縄	 →  48.0 → 30.4	観光需要は旺盛だが物価・人件費高騰で上昇感に落ち着きを実感。 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
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8年3月1日
- 実感に対応する期間: 令和7年4月1日～令和8年3月31日
- 予測に対応する期間: 令和8年度以降
- 調査エリア: 各県庁所在地
- 第8回統合DIに対応する各県の調査時点
福岡県(令和8年1月1日)、佐賀県(令和7年9月1日)、長崎県(令和7年10月1日)、熊本県(令和7年10月1日)、大分県(令和7年12月1日)、宮崎県(令和7年10月1日)、鹿児島県(令和7年10月1日)、沖縄県(令和7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(544/2,605 20.9%)、佐賀県(237/618 38.3%)、長崎県(329/1,137 28.9%)、熊本県(237/1,943 12.2%)、大分県(257/740 34.7%)、宮崎県(207/953 21.7%)、鹿児島県(31/51 60.8%)、沖縄県(280/1,510 18.5%)

■ 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>



意見交換会(土地分科会)の概要と今後の展開は

業務委員長 萩野 和伸



現状報告

意見交換会(土地分科会)を開催中の地区は近畿地区と九州地区のみに留まる。国土交通省は発注者であるとともに、地方公共団体等に対しては鑑定業界と協力して業務推進等をなす関係上にあるので、開催未了の地方整備局・鑑定業界の現状は得策とは言い難く、早期の業務提携等を願うばかりである。

以下、国土交通省九州地方整備局を「九地整」、九州地区用地対策連絡会を「用対連」、九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会を「九鑑連」と呼称する。なお、文中での発言は個人的意見であり、業界団体等で合意されたものではないことを申し添えます。

各回の概要は下記のとおり。

【第1回】(開催の根拠を抜粋します)

令和元年5月22日付、自由民主党不動産鑑定士制度推進議員連盟による「不動産鑑定評価の質の確保・向上に関する提言」の中で、当面の対応策として以下の取組が提言されております。(一部のみ抜粋)

- (1) 主として業界及び監督官庁(国土交通省)において実施すべき事項として、鑑定評価の品質や依頼方式等について、依頼者に対する支援体制の構築は業界団体と国土交通省が協力して、依頼者に対する情報提供その他の支援を行うべきである。
- (2) 依頼者と業界との対話(意見交換)の継続的な実施

(成果)

⇒ 用対連の令和2年度事業計画に「九鑑連との連携について」が提案され、普通課程研修への講師派遣(後に実務過程研修への講師派遣も加わる)及び土地分科会の開催が承認されました。本年度は新型コロナウイルス感染

症対策に鑑みメール会議方式により実施され、九鑑連及び用対連の各会員の協力により「研究発表」及び「意見交換」を取りまとめた資料を「令和2年度土地分科会成果」として発行されました。

●研究発表

「新型コロナウイルスの不動産市場に及ぼす影響」 業務委員長 萩野和伸

●意見交換

【依頼運用編】

- | | |
|--|------------------|
| (1) 鑑定評価依頼の契約方式 | (2) 意見書見積依頼の取り扱い |
| (3) 時点修正業務の取り扱い | (4) 鑑定評価依頼時の打合せ |
| (5) 依頼書兼承諾書及び確認書の交付義務（価格等調査ガイドライン）遵守への協力願いについて | |
| (6) 鑑定評価書チェックリストの活用 | |

【評価事務編】

- | | |
|------------------------|---|
| (1) 標準地評価額の決定手法 | (2) 時点修正の注意点（コロナ禍） |
| (3) 標準地価格の時点修正（コロナ禍） | (4) 標準地の評価方法（コロナ禍） |
| (5) 標準地価格の見直し（コロナ禍） | (6) 被災した土地の評価方法
（7月豪雨により被災した土地の評価方法）について |
| (7) 画地の個別評価（地積過大・過小） | (8) 画地の個別評価（不整形地） |
| (9) 広大地の評価 | (10) 大規模商業施設の画地認定 |
| (11) ハザードマップの活用 | (12) 土壌汚染がある土地の評価 |
| (13) 借地権割合 | (14) 標準地の評価額を求める際に参考とする収益還元法の
農地地域内の土地への適用 |
| (15) 税務課が行う不動産鑑定評価書の適用 | |

【令和3年度 第2回】10/21 WEB会議で開催 懇親会（中止）

コロナ禍による自粛ムードが蔓延する中、WEB会議にて対応。

① 研究発表・・・（発表者：萩野）

「新型コロナウイルスの不動産市場に及ぼす影響」最終版の公表

令和2年度に熊本県・沖縄県・宮崎県をモデル地区として発表したテーマの最終版（九州沖縄全域対象）が令和2年度末に公表されましたので、簡単な結果報告を行い、実態の情報を習得して、用地買収等を実施する際に活用することを目的とする。

② 意見交換会（全体会議）

1部 九州各県の地価動向（発表者：福岡県 高田地価調査委員長、その他の県 各県不動産鑑定士協会会長）

2部 令和2年度土地分科会成果物より下記のテーマを抽出し、内容を掘り下げて意見交換を実施する。

（提案者の趣旨説明を含む）

【依頼運用編】

- ・テーマ3：時点修正業務の取扱いについて
- ・テーマ6：鑑定評価書チェックリストの活用について（活用実態調査と運用面の検討）

【評価事務編】

- ・テーマ2：時点修正の注意点（コロナ禍・被災した土地）
- ・テーマ5：標準地価格の見直しについて（コロナ禍）

【令和4年度 第3回】10/20 WEB 会議で開催

① 研究発表（九鑑連）

- 「墓地評価について」 佐賀県不動産鑑定士協会 大串俊三
- 「残地補償～〈起業利益との相殺の禁止〉を中心とする具体例の検討」 宮崎県不動産鑑定士協会 黒木勇人
- 「雑種地に関する評価の実態は～鑑定評価、土地評価業務、固定資産税、国税評価を比較して～」
熊本県不動産鑑定士協会 萩野和伸

②意見交換

- 九州各県地価動向、北部・中部・南部ブロックに分けて実施

【令和5年度 第4回】10/22 WEB 会議で開催

① 研究発表（九鑑連）

- 「災害対策連法規制下の土地評価について」 土砂災害警戒区域等の概要 発表者：業務委員長 萩野
- 「洪水浸水想定区域に関わる規制概要」
～開発許可制度に係る都市計画法の一部改正、九州管内の規制内容の整理及び留意点等の検討～
発表者：九鑑連業務委員

② 意見交換

- 九州各県地価動向 北部・南部ブロックにわけて実施

【令和6年度 第5回】対面式での初開催となりました。鑑定士・土地分科会用対連理事が一同介して意見交換を行い、活発な会合となった。

10/17 対面・WEB 会議併用型、懇親会開催

① 研究発表

初の対面型であり、九地整の方々からも積極的な意見等をいただきまして、事務局が理想と考える会合が見えつつありました。

- テーマ「地価下落の進む地域の地価動向及び取引事例が少ない地域における土地評価の基本的な考え方について」
発表者：各県士協会会長

② 意見交換

TSMC 関連の地価動向（発表：熊本県不動産鑑定士協会会長、熊本県）

なお、参加者拡大を視野にいたした検討（仮称：分散型土地分科会の開催の可能性ほか）について意見交換しました。

【令和7年度 第6回】10/9 対面型（WEB 併用）の2回目。九地整側で内部の会議室が確保できず別会議室で開催。国側の直接会場参加者はなし。

① 研究発表

- 「鑑定評価における近隣地域と土地評価の同一状況地域との相違について」
発表者：大分県不動産鑑定士協会 田中利行業務委員

- 「機能の有無の違いによる法定外公物（里道・水路）の土地評価の考え方について実施された不動産鑑定士に対するアンケート結果の公表」

発表者：福岡県国土整備部用地課 担当者

- その他アンケート結果等の公表 発表者：福岡県不動産鑑定士協会 佐藤修業務副委員長

② 意見交換会

- 地価動向

A. 福岡県（全域） B. 熊本県（TSMC 関連） C. 長崎県（駅周辺開発）

- フリートーク

研究発表に関連する事項のほか、実務で悩まれている事項等について意見交換を実施。（行政・補償コンサル経験者も参加）

- ★本分科会の活動内容は日鑑連の研修単位として認定されました。今後は発表内容、発表参加者拡大等の検討に弾みがつくと思料する。

最後に

今後の長期的な対応策としては以下の項目が考えられるが、それぞれの項目に対しては、多々の課題を内包するため、国土交通省（地方整備局）と鑑定業界団体は情報共有を図りながら、地方公共団体、国民等に対し支援を続ける責務を有する。

① 参加者の拡大を図ること。

⇒鑑定士のほか行政団体職員にも積極的な参加を促し、活発な活動を目指す。

【課題等】

- 土地分科会がめざすべき方向性の検討
- 地方公共団体職員が参加可能な環境の構築

② 組織の拡大を図ること。

⇒九州・近畿ブロック以外での土地分科会が組織されて、互いの情報交換が容易となり、将来は定期的な全国ブロック大会開催を目標とする。

⇒管内の県・市町村に対するアプローチを図る。

【課題等】

- 話し合いが進まない理由等を掘り起こし解決するために、各行政機関・先行組織等に対して意見を求めるなどの対応を図る。

③ 発表内容等の展開

⇒発表者の拡大の検討（土地分科会構成メンバー→メンバー以外の不動産鑑定士、行政団体職員→鑑定業者以外の他業界団体→その他）⇒発表内容の拡大の検討

- 用地取得等業務に関係する内容；地理情報システムの活用策の検討・提案
- DX・AI活用事例の紹介及び活用策の検討（ビジネスモデル関連事項）

⇒鑑定士のほか行政団体職員にも積極的な参加を促し、活発な活動を目指す。

【課題等】

- 土地分科会でのめざすべき方向性の検討
- 地方公共団体職員が参加可能な環境の構築

地方公共団体の要望（業務上の質問、悩みごと、他市町村にも共通するテーマ等）に鑑定士が応えるスタイルのほか、官民共同による成果物の作成等、国土交通省と九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会が連携して、用地業務をスムーズに遂行するために、定期的な意見交換会を実施し、情報を共有して、土地評価に関する知識の向上と信頼関係の強化を図る取組を進めていくことを「土地分科会」の目的としており、直接意見交換ができるリアル形式での参加を中心に進めているが、発表内容の充実、情報公開先の拡大、参加者範囲の拡大等課題等は尽きないが、次世代のメンバーにその時代にそったアイデアを期待するとともに、この土地分科会の更なる成長を祈念します。

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



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

- 県全体の平均変動率は昨年の4.9%から3.7%に上昇幅縮小。12年連続の上昇となったが、令和7年地価公示に引き続き2年連続で上昇幅は縮小した。
- 今後も建築費の高騰化の傾向は継続する事が予想されており、住宅ローン金利の更なる上昇も予想されるため、建築費の高騰化の影響と住宅ローン金利の上昇が土地価格に及ぼす影響について今後も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9.0%から7.0%に上昇幅縮小。14年連続の上昇となったが、県全体同様、令和7年地価公示に引き続き2年連続で上昇幅は縮小した。各全区において上昇幅が縮小したが、未だに地価の割安感が残る西区の地価の縮小幅は小さい。
- 戸建住宅地：住宅ローン金利の上昇や建築費の高騰化を背景に地価の上昇幅が縮小している地域が多く、売れ行きが悪い分譲地では値引きを行っているような物件も散見される。一方、地価の割安感を残している西区の戸建住宅地や博多駅までの延伸により乗降客数が増加している福岡市地下鉄七隈線沿線上の戸建住宅地では需要は堅調に推移しており、戸建住宅地の中では高い地価上昇率が継続している。
- 分譲マンション用地：富裕層向けの高額マンションの販売については好調を維持しており、販売価格についても上昇傾向が継続している。一方、福岡市内でも東区北部や博多区南部など一般世帯向けのマンション需要がメインとなるエリアにおいては、建築費の高騰化や素地価格上昇の影響によりエリアの割に販売価格が高額となったため、売れ行きが鈍化傾向にある。以上より、マンション用地についても売れるエリアとそうでないエリアが選別化されるようになってきており、二極化の傾向が伺える。

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1.6%から1.2%に上昇幅縮小。コロナ禍の影響がみられた令和3年地価

公示以来、5年ぶりに上昇幅が縮小した。門司区については昨年同様の下落、他の区については何れも上昇幅が縮小している。

- 久留米市の平均変動率は昨年の2.0%から1.8%に上昇幅縮小。12年連続の上昇となったが、県全体同様、令和7年地価公示に引き続き2年連続で上昇幅は縮小した。県南エリアの中心都市である久留米市では利便性の高い住宅地を中心に引き続き需要は堅調であるが、建築費の高騰化等の影響により地価の上昇率は縮小している。
- 大牟田市の平均変動率は昨年の横這いから0.1%の上昇となり、上昇へと転じた。人口減少と高齢化で依然としてマイナスの地点もみられ、市況に大きな変化はないものの、緩やかな地価上昇が継続している地点や横這いから上昇へと転じた地点、地価が下げ止まり横這いで推移している地点が多く、全体で見ると地価は僅かながら上昇している。

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6.5%から5.2%に上昇幅縮小。11年連続の上昇となったが、住宅地同様、令和7年地価公示に引き続き2年連続で上昇幅は縮小した。しかし、需要は堅調に推移している地域が多く、建築費の高騰化等の影響から地価上昇幅は縮小しているものの、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比較的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11.3%から9.0%に上昇幅縮小。14年連続の上昇となったが、県全体同様、令和7年地価公示に引き続き2年連続で上昇幅は縮小した。駅周辺のマンション用地の需要が旺盛であり、地価の割安感も残る西区の商業地を除き、他の区については上昇幅が縮小した。
- オフィス用地：空室率はエリア毎に濃淡があり天神ビックバンによる新規供給物件が多い天神地区では空室率が高く、令和7年12月時点の空室率は8.81%である。一方、新規供給物件が少ない博多駅前地

区においては同時点の空室率が2.83%となっており、空室率は低く、需給が逼迫している状況であり、天神地区と博多駅前地区でオフィスの市況に差異がみられる。しかし、天神地区についても令和7年6月時点の空室率が10.05%であった事を勘案すると空室消化が進んでおり、オフィス需要は堅調であることが伺える。また、賃料は何れのエリアについても小幅上昇基調で、国内外のファンドや事業会社を中心に投資意欲は高く、需要は比較的堅調に推移しているが、建築費高騰化の影響等もあり収益性の観点から殆どの地点で地価の上昇幅は縮小している。なお、今後については令和8年以降の新規供給物件の動向や「博多駅空中都市プロジェクト」の中止による他の開発への影響等について十分に留意する必要がある。

- 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おり、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。
- 歓楽街：九州一の歓楽街中洲は依然として国内外の顧客で賑わっており、大型店舗も含め出店需要は強い。
- マンション用地：高級賃貸マンションの需要も増加傾向にあり、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、上昇幅が縮小している地点が多い。
- 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、こうした企業等に選ばれる立地の地価上昇は依然として続いている。

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3.9%から3.1%に上昇幅縮小。10年連続の上昇となったが、コロナ禍の影響がみられた令和3年地価公示以来、5年ぶりに上昇幅が縮小した。また、各区ともに地価の上昇幅は縮小した。
- 久留米市の平均変動率は昨年の5.5%から4.9%に上昇幅縮小。12年連続の上昇となったが、令和3年地価公示以来、5年ぶりに上昇幅が縮小した。JR久留米駅前では「JR久留米駅前第二街区第一種市街地開発事業」が進捗中であり、同事業により建築中のマンションの最高販売価格は2億円前後となるな

ど当該事業に対する期待感が存し、西鉄久留米駅周辺同様、比較的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▲0.3%の下落となり、31年連続の下落となった。横這い又は下落で推移している地点が多く、市全体で見ると下落傾向継続となった。

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8.9%から7.3%に上昇幅縮小、10年連続の上昇となったが、令和3年地価公示以来、5年ぶりに上昇幅が縮小した。県内の工業地の地価は依然として物流施設用地需要が牽引しているが、ネット通販の拡大のほか、自動車や半導体産業の需要の拡大も見込めるため福岡の物流施設用地に対する投資家の関心は高く、多くの既存物件は高稼働が続いており空室率も低い。こうした影響から高い地価上昇率が継続しているが、令和8年～令和9年にかけて鳥栖エリア等で新規供給増加の見通しも存し、空室率上昇の可能性も存する。

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14.8%から11.3%に上昇幅縮小、13年連続の上昇となった。賃料上昇とともに土地価格の上昇も続くことが予想されているため、当面の間、需給は逼迫する状況が継続するものと思料する。

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6.0%から5.3%に上昇幅若干縮小、8年連続の上昇となった。北九州市は半導体後工程の「ASE」の誘致を行うなど、半導体産業を集積した「シリコン・シティ」を目指し、半導体関連企業の呼び込みに力を入れており、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5.2%から5.9%に上昇幅拡大、9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は堅調であり、地価の割安感も存するため依然として地価の上昇幅が拡大している。
- 大牟田市の平均変動率は昨年の5.2%から4.9%に上昇幅縮小、5年連続の上昇となった。熊本県に近いという立地性からTSMC関連企業の進出も期待できるため、地価の上昇傾向が継続している。

佐賀県

公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会
清樟不動産鑑定所

清原 雅利



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

- 対前年平均変動率は2.9%（前年2.2%）であり、令和元年から8年連続の上昇となった。また、上昇幅は5年連続で拡大した。
- 県全体の平均価格は36,800円/㎡（前年35,000円/㎡）で、うち市部が39,600円/㎡（前年38,000円/㎡）、町部が25,200円/㎡（前年23,400円/㎡）といずれも上昇した。
- 旧佐賀市、鳥栖市の市街地における需要は引き続き堅調である一方、好立地、人気校区等では売り物件も減少傾向にあり、需要超過の状況が続いている。また、都市部から離れた地域や高齢化が進む農漁家集落などでは、需要が少なく、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4.6%と前年3.5%から上昇幅が拡大した。
- 中心部、人気校区、区画整理済の地域での引き合いが多く、地価はより強い上昇基調にある。また、ビルダーとエンドユーザーの需要が競合し、地価上昇の一因となっている。
- 市街化調整区域の開発（主に50戸連たん制度）は、開発素地の不足からより郊外へ移行している。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

- 唐津市の平均変動率は1.4%と前年0.9%から上昇幅が拡大した。福岡寄りに位置する鏡地区、浜玉地区での需要が旺盛である一方、西唐津以西や郊外の旧町部での選好性は相対的に低く、地価の面でも振るわない。
- 鳥栖市の平均変動率は3.8%と前年3.7%から上昇幅が拡大した。市街地での開発余地が限られ、郊外寄りに移行しているが、販売は順調である。また、供給不足から既成住宅地の分割販売も見られるが、従前相場より高値となるケースが多い。弥生が丘、蔵上では、福岡圏からの需要もあり、販売価格は地元の相場観としては割高感がある。
- 伊万里市の平均変動率は1.0%と前年0.7%から上昇

幅が拡大した。住宅団地等の在庫消化が進み、中心市街地付近の需給に緩みはないが、郊外はやや軟調である。

- 武雄市の平均変動率は4.3%と前年2.1%から上昇幅が拡大した。令和元年、3年の大雨を受け高台の住宅地の選好性が高まっている。甘久地区、富岡地区、永島地区で分譲が多い。概ね販売順調で、価格も従前より高まる傾向にある。
- 佐賀市周辺から県東部の町部の需要が相対的に堅調で、特に、鳥栖市北、福岡県境に接する基山町は、隣県からの需要もあり、上昇幅が大きい（平均変動率6.4%）。

[商業地]

① 県全体の地価動向と要因

- 対前年平均変動率は4.5%（前年3.4%）と5年連続の上昇となり、上昇幅も拡大した。
- 県全体の平均価格は77,100円/㎡（前年68,300円/㎡）で、うち市部が84,100円/㎡（前年74,100円/㎡）、町部は25,500円/㎡（前年25,400円/㎡）といずれも上昇した。
- 佐賀駅や鳥栖駅周辺ではマンション用地や事業用地など多様な用途での需要が競合する一方、供給が限られ、地価の上昇基調が続いている。
- 幹線道路沿線では、まとまった規模で、足元人口が厚く、アクセス良好な物件・地域の需要は堅調である。他方、多店舗展開のディスカウント業態等への顧客流出により、既存の小売業が閉店するケースや、出店余地はあっても、地域人口の減少等から立地上の魅力が薄れ、流動性の低下が続く地域も見られる。
- 旧来の商店街の多くは、駐車スペースの確保に難があるほか、仕入れや価格設定などの営業面で中大規模の流通店に及ばず、競争力の低下が続いている。

② 県庁所在地の地価動向と要因

- 佐賀市の平均変動率は10.9%と前年9.0%から上昇幅が一層拡大した。
- 佐賀駅周辺では、北口・南口広場の整備が完了し、駅前広場やロータリーが一新されたほか、駅南北の目抜き通りもリニューアルされ、イベント開催が増え

ている。さらに、高架下エリアに商業施設が開業したことも、当該エリアの集客に寄与している。また、SAGA サンライズパークで集客力の高いイベントが催されており、駅周辺のホテルは概ね安定した稼働状況にある。

- 近年、駅近、一定規模の土地は、民間入札に付されるものなども見られ、従前相場より高値取引の傾向にある。
- 夜間飲食店が多い歓楽街での客足はある程度回復し、従前より物件に動きが見られるようになってきている。
- 旧郡部の地価は相対的に低調だが、足元人口の減少や店主の高齢化など主に人口構造の変化によるところが大きい。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

- 唐津市の平均変動率は1.5%と前年0.2%から上昇幅が拡大した。中心市街地では、再開発型商業施設や複合商業施設が開業したが、客足は伸び悩んでいる。ただし、以前より物件に動きがあり、より高値の取引も見られる。
- 鳥栖市の平均変動率は6.5%と前年6.2%から上昇幅が拡大した。企業の進出、人口増といった背景から、中心市街地や幹線道路沿線での店舗需要が底堅い。北部丘陵の弥生が丘では、集客力の高いアウトレットモールが、引き続き周辺地価上昇の一因となっている。
- 伊万里市の平均変動率は-0.7%で前年同率の微減となった。旧市街地での引き合いは低調だが、新規出店が続く松島町やその周辺の二里町八谷搦の国道沿線での需要は高まっている。
- 武雄市の平均変動率は-1.3%で前年同率の下落となった。武雄バイパス沿線に商業施設が集積し、選好性が高まる一方、競合関係にある旧来の市街地等での需要は低調な状況にある。令和元年、3年の大雨で被害の大きかった地域（武雄5-3周辺）でも需要の回復には至っていない。

〔工業地〕

① 県全体の地価動向と要因

- 県内では鳥栖市3地点のみであり、平均変動率は12.4%と前年11.0%から拡大した。
- 物流施設のみならず、配送機能が必要な製造工場の引き合いは、JCTのある鳥栖市とその周囲に及んでいるが、用地不足のため、市場参加者の価格目線は上昇している。特に、九州の高速道路の結節点であり、福岡都市圏にも近いため、物流施設の需要が拡大し、価格の牽引役となっている。
- 新産業集積エリア鳥栖は、全区画がアサヒビールに売却され、新工場の建設が計画されている。令和11年1月の操業を目指している。また、シリコンウエハー製造大手のSUMCOが、吉野ヶ里町にある県産業用地の取得と令和11年10月の供給開始を計画している。ただし、米国の関税政策の影響等で先行き不透明感が強まっているとの報道もある。

※ 地域政策、取り組み等について

- 有明海沿岸道路は、福岡県側から接続する国施工区間や小城市～白石町間の県施工区間で整備が進捗中である。令和3年7月に芦刈南IC～福富IC間（3.5km）、令和4年11月に大野島IC～諸富IC間（1.7km）が開通し、今後は、令和8年度に諸富IC～川副IC（仮）の1.1kmが開通する予定である。
- 佐賀県と鳥栖市は、小郡鳥栖南SIC付近に官民連携型の大型産業団地「(仮称)サザン鳥栖クロスパーク」(34ha)の整備を計画し、令和12年度の立地企業の一部操業開始に向けて開発を進める。
- 令和7年7月、佐賀市川副町の佐賀空港西側に、陸上自衛隊「佐賀駐屯地」が開設され、オスプレイが配備された。
- 県内3校目となる4年制大学、私立「武雄アジア大学」は、文科省から令和7年8月に設置認可され、令和8年4月に武雄市にて開学する。
- 佐賀県は、令和6年1月に県立大学基本構想を発表し、佐賀駅からのアクセスが良い、佐賀市八丁畷町の県総合庁舎敷地内に建設を予定している。令和11年4月開学を目指し、計画を進めている。

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1.2%（前年1.1%）となった。利便性の良い住宅地を中心に需要は比較的堅調で、都市部を中心に上昇が継続しており、郡部でも横ばいまたは若干の上昇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、1.1%（前年1.2%）で、前年と同様の傾向が継続している。

● 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

● 長崎市以外で、平均価格が上昇した自治体は、佐世保市、諫早市、大村市、平戸市、長与町、時津町、佐々町、波佐見町である。本年、壱岐市はマイナスから横ばいに転じた。

● 佐世保市は、2.0%（前年1.9%）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価格は堅調に推移している、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底堅く弼している。

● 諫早市は、3.3%（前年2.9%）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の高い状況が続いている。郊外部においても宅地開発が進んでおり中心部からの波及効果が

みられる。

● 大村市は、3.7%（前年3.5%）と上昇率が拡大した。人口増で近年は市北部の斜面地などにおいても宅地開発が増えてきた。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、0.5%（前年0.8%）と上昇率が縮小した。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。

● 壱岐市は、0.0%（前年▲0.9%）と下落から横ばいに転じた。住宅地の需要は弱いが、地価の下落が長期間続いたため低位となり、郷ノ浦町の中心地区の住宅地は底をうったと思われる。

● 長崎市のベッドタウンである長与町は1.7%（前年1.8%）、時津町は2.3%（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い状態が続いている。

● 佐々町は、3.0%（前年2.6%）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。

● 波佐見町は、0.7%（前年0.7%）と去年並みの上昇率となった。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、0.4%（前年0.1%）と上昇率が拡大した。周辺市の地価上昇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上昇している。

● 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。

● 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。

● 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1.4%）で昨年同様である。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、2.1%（前年 2.3%）と、昨年に引き続き上昇率が鈍化した。
- 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、地価は若干の上昇に留まった。
- 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

- 長崎市以外で平均価格が上昇した自治体は、佐世保市、諫早市、大村市、平戸市、対馬市、佐々町、長与町、時津町、川棚町、波佐見町で、昨年と同じ自治体である。
- 佐世保市は、2.4%（前年 2.4%）と昨年同様である。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、2.0%（前年 1.8%）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（開業が遅れる見込み）。一方でアーケード商店街の需要は弱い。
- 大村市は、3.6%（前年 2.9%）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いる。
- 平戸市は、0.3%（前年 0.2%）と上昇率がやや拡大した。観光客がコロナ禍以前の水準までほぼ回復し、新規の出店もみられた。西九州自動車道の「平戸 IC」が供用開始され、商業地の需要は回復傾向にある。

- 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%と昨年同様である。
- 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。1.3%（前年 1.2%）となった。
- 佐々町は、2.5%（前年 2.0%）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、役場新庁舎周辺の既存商業地の需要も高まっている。
- 川棚町は、0.6%と昨年同様である。商店街の需要は弱いですが、本年は店舗の改装、建て替えなどがみられ、需要は回復傾向にある。
- 波佐見町（選定替）は、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。
- 東彼杵町は、0.0%（前年 ▲0.5%）と下落から横ばいに転じた。隣接市の商業施設への依存度が高いが、新規店舗出店の計画があるなど需要は回復している。「道の駅、彼杵の荘」は高速道路一時退出制度により更なる利用客増が期待される。
- 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、1.2%（前年 0.8%）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。造船業も今後、国策による回復が期待されている。

② 工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因

- 長崎市は、0.5%（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。臨海型工業地の需要も回復しつつある。
- 佐世保市は、2.1%（前年 1.6%）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ですが、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、4.2%（前年 3.1%）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0.5%（前年0.0%）と横ばいから上昇に転じた。
- 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㎡）は公会堂跡地に令和4年11月竣工、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。
- 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、現地での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。開業1年間で485万人が来場している。
- 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、佐世保玉屋は縮小して営業を継続している。
- 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年秋に開業予定であるが遅れる見込みであるが、資材高騰等のあおりを受け、構成内容の変更が検討されている。
- 諫早市に京セラが新工場を建設（2026年操業予定：1000人規模の人員）することが発表された。

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	R8 変動率		R8 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.2	(1.1)	115 (113)	5 (7)	39 (43)	159 (163)
長崎市	1.1	(1.2)	44 (42)	1 (4)	11 (11)	56 (57)
佐世保市	2	(1.9)	39 (39)	0 (2)	1 (1)	40 (42)
島原市	▲0.7	(▲0.7)	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
諫早市	3.3	(2.9)	14 (13)	0 (1)	0 (0)	14 (14)
大村市	3.7	(3.5)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)

(2) 商業地

市区町村名	R8 変動率		R8 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.4	(1.4)	60 (59)	5 (3)	13 (15)	78 (77)
長崎市	2.1	(2.3)	23 (23)	0 (1)	0 (0)	23 (22)
佐世保市	2.4	(2.4)	18 (18)	1 (1)	0 (0)	19 (19)
島原市	▲0.8	(▲0.9)	0 (0)	1 (1)	1 (1)	2 (2)
諫早市	2	(1.8)	6 (6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)
大村市	3.6	(2.9)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)

(3) 工業地

市区町村名	R8変動率	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.2 (0.8)	9 (8)	1 (1)	2 (3)	12 (12)
長崎市	0.5 (0.2)	4 (3)	1 (0)	1 (2)	5 (5)
佐世保市	2.1 (1.6)	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	4.2 (3.1)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	1 (1)
時津町	0.5 (0.0)	1 (0)	0 (1)	0 (0)	1 (1)

※ () 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	302,000円/㎡	+1.3% (+3.1%)	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	1,010,000円/㎡	+0.9% (+0.8%)	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 諫早-2	諫早市原口町1057番2	62,900円/㎡	+4.7% (+4.3%)	ゆめタウン、京セラの進出の決定等による宅地需要が増大している。
	商業地 大村5-2	大村市松並2丁目1219番2	64,100円/㎡	+5.4% (+4.1%)	大村市の国道34号沿いの路線商業地域で、店舗の集積が進んでいる。
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	11,100円/㎡	▲3.5% (▲3.4%)	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	21,100円/㎡	▲3.7% (▲3.9%)	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	302,000円/㎡	+1.3% (+3.1%)	同上
	商業地 長崎5-8	長崎市浜町3番32	1,010,000円/㎡	+0.9% (+0.8%)	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	189,000円/㎡	+3.8% (+5.2%)	同上
	商業地 長崎5-14	長崎市宝町79番	492,000円/㎡	+4.2% (+5.8%)	同上

※変動率の下段 () は、前回公示の変動率。 ※選代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
株式会社九州不動産鑑定所

青木 充信



熊本県における地価の推移及び動向

令和8年地価公示による熊本県全体の地価動向は、全ての用途で引き続き上昇となったものの、上昇幅はいずれも縮小し、全用途の平均変動率は3.6% (R7) → 3.2% (R8) となった。

住宅地は、対前年比2.8%と9年連続の上昇となったが、昨年の3.1%から上昇幅は縮小した。熊本市内の住環境・利便性に優るエリアへの需要が堅調である一方、TSMC進出に伴う波及効果を受けた菊陽町、大津町、合志市等を中心とする市町の住宅地需要に一服感が生じ、上昇率が低下したのが一因。

商業地は、対前年比3.4%と9年連続上昇となったが、昨年の3.5%から上昇幅はやや縮小した。熊本市中心部では人流の回復のほかホテル用地需要の高まりにより地価上昇傾向を強めている一方で、上記住宅地と同様に菊陽町、大津町、合志市等を中心とする市町への不動産需要の一服感から当該エリアの上昇幅が大きく縮小している。

工業地についても、対前年比9.1%と10年連続上

昇となったが、昨年の11.5%から上昇幅は縮小した。県内の工業地は近年、物流施設適地への需要逼迫のほか、TSMC進出に伴う半導体関連企業の立地、新工場建設や増床の動きも加わって大幅な地価上昇傾向にあったが、令和7年春以降、TSMC第二工場の一時着工遅延等の要因を発端として、先行きの不透明感が生じ、市場では慎重な動きも見られた。

1. 住宅地の概要

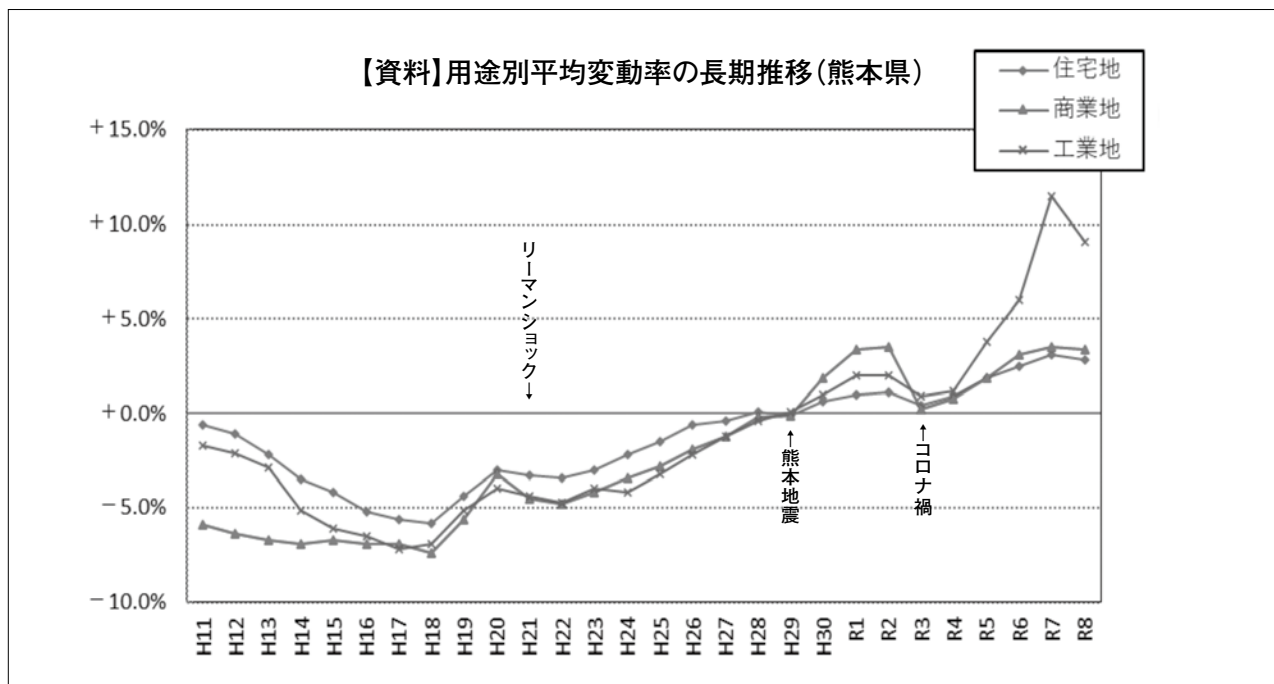
(1) 熊本市の地価動向

平均変動率は、3.2% (R7) → 3.4% (R8) と、上昇幅がやや拡大した。

【中央区】

平均変動率は、5.0% (R7) → 5.9% (R8) と、上昇幅が拡大した。

富裕層等を中心に根強い人気がある新屋敷、大江、水前寺地区等の高いブランド力を有する住宅地は相対的稀少性が高く売り手市場となっているほか、近



時の株価上昇等による資産効果も追い風となり上昇傾向を強めている。また生活利便性が良好な中心部近郊の人気エリアは帯山、出水地区等を中心に需要は堅調で、地価は上昇傾向が継続している。

【北区】

平均変動率は、3.0% (R7) → 2.4% (R8) と、上昇幅がやや縮小した。

植木地区中心部は一頃の品不足感が解消されつつあるほか、TSMC 進出による地価高騰が生じた菊陽町や合志市に近接するエリアにおいてもこのところ需要の一服感がみられる。

【東区】

平均変動率は、3.3% (R7) → 3.7% (R8) と、上昇幅が拡大した。

環境条件に優れ、人気もある長嶺、桜木、健軍、花立地区等における需要は引き続き堅調で、東区内の地価上昇を牽引している。また、区北東部地区における区画整理事業や集落内開発区域内においても、宅地供給増加による人口増加や地価上昇が見られる。しかしながら、昨今の建築費高騰の煽りを受け、土地建物の総額が嵩む物件については、中古物件との競合、土地規模の縮小化傾向、近隣エリアへの移転の動き等も見られる。

【西区】

平均変動率は、1.3% (R7) → 1.1% (R8) と、上昇幅がやや縮小した。

春日地区の区画整理された住宅地や、マンション建設が進む二本木地区等の熊本駅周辺の地区等は、品薄感もあり、取引価格は上昇傾向にある。また熊本西環状線整備の影響を受ける花園、島崎、横手の一部地区では、生活利便性の向上も見られ、地価は微増傾向にある。一方、令和7年8月の豪雨により、井芹川流域等一部の地域において水位約1m超の氾濫が生じる等浸水冠水被害が発生し、当該地域では住宅需要の減退が認められるなど需給環境に影響を及ぼしている。

【南区】

平均変動率は、2.4% (R7) → 2.3% (R8) と、上昇幅がやや縮小した。

需要の中心は JR 西熊本駅周辺の力合、力合西小校区であり、住環境や生活利便性に優れ、高い上昇率を維持している。一方郊外の調整区域内の集落内開発区域では、富合町を中心に一時活発な宅地開発が見られたが、市の開発許可の厳格化に伴い、このところ開発の件数は全体的にやや減少傾向にある。

(2) 熊本市以外の地価動向

- 熊本都市圏に位置する市町のうち、合志市 9.9% (R7) → 6.3% (R8)、大津町 11.3% (R7) → 5.6% (R8)、菊陽町 12.4% (R7) → 6.3% (R8) については、近年の TSMC 立地の波及効果による旺盛な共同住宅適地 (70 坪以上) 需要を背景に一頃急激な地価上昇がみられたが、最近では新築物件を含めて共同住宅の空室が目立つなど供給の飽和状態が顕在化しており、また戸建住宅地も一部で価格設定の割高感から売れ行き不振の動きがみられる等、全体的に上昇幅の縮小が顕著になっている。
- 熊本都市圏に位置する市町のうち、宇土市 (1.3%)、宇城市 (2.8%)、御船町 (2.5%)、嘉島町 (2.8%)、益城町 (1.3%) は、総じて堅調な需要を背景として地価上昇傾向が継続している。
- 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 (0.5%)、玉名市 (0.1%)、山鹿市 (0.7%)、菊池市 (1.7%) など一部の地価上昇地点の影響等により、若干の上昇となった市がみられるほか、阿蘇市 (0.0%)、長洲町 (0.0%) では地価の底値感もあって昨年同様横這いとなっている。なお県北においては下落した市町村はなかった。
- 県南の地方圏においては、八代市 (▲0.1%)、人吉市 (▲1.2%)、水俣市 (▲1.8%)、天草市 (▲1.1%) は地域経済の低迷や継続する人口減少等から地価下落が続いている。令和7年8月の豪雨災害により、県内で最多となる床上床下浸水の被害を受けた八代市で

は、現時点において地価公示地点への目立った影響はみられない。しかしながら、大規模な農地冠水により、市の基幹産業であるい草、トマト等農業への長期的な影響を不安視する声もあり、郊外の農家住宅地を中心に今後の市場動向に注視が必要である。また水俣市、天草市については昨今の建築費高騰の影響も顕在化し、下落幅の拡大がみられるほか、令和2年豪雨被害を受けた人吉市(▲1.2%)についても、被災地域の需要は依然として弱く、地価下落傾向が継続している。

2. 商業地の概要

(1) 熊本市の地価動向

平均変動率は、4.6% (R7) → 5.0% (R8) と、上昇幅が拡大した。

【中央区】

平均変動率は、5.3% (R7) → 6.2% (R8) と、上昇幅が拡大した。

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しつつあり、店舗等の空室率は低下傾向にあるほか近時のホテル用地需要による押し上げもあり、地価は総じて上昇傾向を強めている。また中心部近郊の幹線道路沿いエリアは、事業用地のほか居住用収益物件やマンション素地に対する需要も概ね安定的で、地価は堅調に推移している。

【北区】

平均変動率は、2.4% (R7) → 3.2% (R8) と、上昇幅が拡大した。

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、需要者のニーズを満たす規模の供給量が限定されており、相対的稀少性等から地価は上昇基調を継続している。また、中央区に近接する国道沿線エリアについても商業集積が進み、上昇率を高めている。

【東区】

平均変動率は、6.0% (R7) → 5.1% (R8) と、上昇幅が縮小した。

電車通り沿いや国道57号東バイパス沿いでは、まとまった規模の事業用地の供給が少なく、需給ギャップにより地価は上昇基調が継続している。但し菊陽方面に近接した一部地点については、同エリアの市況変化の影響を受け上昇幅の縮小がみられる。

【西区】

平均変動率は、3.3% (R7) → 3.1% (R8) と、上昇幅がやや縮小した。

熊本駅周辺においては、アミュプラザ熊本の好調や、大型分譲マンション建設、インバウンドの増加、背後地の人口増加等を背景に需要は旺盛であるが、それに対する供給は少なく、特に割安感もある二本木、春日地区は、相対的に高い地価上昇率で推移している。

【南区】

平均変動率は、2.4% (R7) → 3.0% (R8) と、上昇幅が拡大した。

JR西熊本駅周辺(力合地区)、けやき通り(平成地区)、国道3号、国道266号浜線バイパス沿いを中心に店舗集積が進んでいる。

(2) 熊本市以外の地価動向

- 熊本都市圏に位置する市町のうち、合志市4.2% (R7) → 1.9% (R8)、大津町24.0% (R7) → 8.9% (R8)、菊陽町30.9% (R7) → 12.0% (R8)については、近年の相次ぐ半導体関連企業等の進出により、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、主要幹線道路沿線やJR豊肥本線沿線エリア等を中心にこれまで急激な地価上昇が続いてきた。しかしながら令和7年に入り、TSMC第2工場の一時的工延期等を発端として、足元の不動産市場では先行きの不透明感が広がり、また賃貸住宅の空室率上昇等も相俟って、一頃の過熱感はトーンダウンし、地価の上昇幅は大きく縮小している。

- 県北の地方圏のうち、荒尾市（0.6%）、山鹿市（0.1%）、菊池市（0.5%）、阿蘇市（0.5%）では、需要の戻りや観光客の増加等から、地価上昇に転じた地域も見受けられる。但し玉名市（▲0.4%）は一部地点で令和7年8月豪雨による浸水被害が生じたこともあり、引き続き下落傾向が続いている。
 - 県南の地方圏においては、八代市（▲0.1%）、人吉市（▲0.5%）、水俣市（▲2.0%）、天草市（▲0.7%）、など地域経済の低迷や継続する人口減少等から中長期的な地価下落局面が続いているが、人吉市については、下落幅はやや縮小となった。同市は令和2年7月豪雨の影響も依然色濃く残るものの、復興に向けた動きも徐々に進行し、中心商店街である紺屋町通りも繁華性がやや戻りつつある。但しそれ以外の市では旧来からの商店街を中心に衰退傾向が継続し、大型ドラッグストア等が建ち並ぶ郊外の幹線道路沿道地域への商業機能の移行が顕著である。
- 益城町（12.8%）については、高速ICへの接近性等に優れ、周辺では大型物流施設の建設や町主導の工業団地整備等の動きも顕在化するなか、相対的な割安感から地価は上昇傾向が続いている。
 - TSMCが立地する菊陽町に隣接する大津町（26.0%）は、ここ数年の道路網をはじめとする各種インフラ整備計画や半導体関連企業、物流施設等の集積等の目覚ましい進展を背景に工場立地としての熟成度を急速に高めつつあり、引き続き高い地価上昇率を示しているが、今回の地価公示では、前述の要因により先行きへの不透明感も生じ、地価の上昇幅は縮小した（但しその後、令和8年2月に先端半導体である3ナノメートルへの計画変更が報じられたことで将来期待が再び高まっており、今後の動向に注視が必要である）。

3. 工業地の概要

(1) 熊本市の地価動向

平均変動率は、8.9%（R7）→7.5%（R8）と、上昇幅がやや縮小した。

中央区（6.7%）や西区（1.6%）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することから、周辺住宅地の値動きとの関連性が認められる。東区（13.3%）については熊本IC付近に位置する優れた立地性によりTSMC進出等に伴う工業地需要拡大の影響を強く受けてきたが、上述の市況変化により上昇幅が縮小している。南区（8.1%）については、都心への優れた接近性等から流通業務施設等を中心に需要は引き続き堅調であり、地価上昇が継続している。

(2) 熊本市以外の地価動向

- 八代市（2.5%）については、八代外港工業団地に空きが無く、台湾航路が新設され、既存工場・事業所の敷地拡充・増設の動きも見られる等需要は引き続き堅調であるが、取引水準は従来相場を大きく超える事例等は確認されず、また半導体関連産業の先行

大分県

公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会
株式会社 長嶋不動産鑑定事務所

木内 純子



【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0.4ポイント拡大し、2.8%（2.4%）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5年連続で拡大している。上昇は平成30年以降、9年連続となった。

地価公示標準地の存する県下16市町中、地価上昇（平均変動率が上昇）となったのが7市町（昨年6市町）、横ばいが1町（昨年1市）、下落が8市（昨年9市町）である。

人口移動の視点では、県内外への転出傾向が強い県南の佐伯市と津久見市が下落率上位にある。一方、県都大分市からの転入傾向が強い由布市（挾間町）、観光客の増加から観光・宿泊施設の従業員や起業者と見込まれる社会増（県内外からの転入増）がみられる観光地の別府市では上昇傾向で推移している。

2) 県庁所在地（大分市）の地価動向と要因

大分市の住宅地の平均変動率は4.7%k（4.2%）と、平成29年以降10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5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。

- ①住宅ローン金利は上昇基調にあるが依然低水準であり、金融機関も住宅ローンへの取り組みを「積極的」に行っていることから、住宅取得層にとっては許容範囲であり、現段階では購入意欲に影響が見られなかった。
- ②継続する郊外部での活発な戸建住宅市場があげられる。これまでの地価並びに建築費の上昇で高止まりと思われる地区も見られるが、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、都心の利便性が享受可能な中心部近郊でも中心部の地価上昇が波及している。
- ③民間再開発や近年小学校が新設された地区、道路工事等の公共投資がみられる地区における期待

感や利便性の向上による需要増がある。

なお、マンションについては大分駅に近く、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完成若しくは建設予定となっているが、建築着工統計でみると、令和7年は442戸となっており、今後の予定されている分譲マンション約1,000戸を含めると供給過多の状況といえる。

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。このような状況の中、大分駅南の住宅地の最高価格地であり、マンション用地の地点である大分-27の変動率は横這いとなった。

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増加し、今回の上昇地点数は前年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、全市的にも前年を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である日出町の地価上昇基調は継続している。

県北部は一部中津市で地価は回復傾向を示しているが、その他の市では下落している。

県南部の佐伯市、津久見市や県東部の国東市、杵築市では下落が継続した。

【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3.3%（2.2%）となり、令和5年地価公示から4年連続の上昇、上昇幅も4年連続の拡大となっている。

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（中津市、日田市）においても回復ぶりを示し、さらにその他の市においても下落幅縮小傾向を示した。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している。

ただし、県東部や県南部の都市周辺市などでは、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引き続き地価が下落しており、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4.9%（4.0%）となり、平成29年以降、10年連続の上昇であり、上昇率は0.9ポイント拡大した。

消費、購買力の裏付けとなる人口と大手企業等の集積する経済基盤を背景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、タワーマンション等の建設工事が進んでいるほか、ホテルが令和7年12月3日開業した。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、末広町等）にも及び、県外業者の買主や高騰した周辺取引を背景にした強気の売主による取引も見られる。

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が地価上昇要因となっている（坂ノ市、宗方等）。いずれも幹線道路沿いの需要は底堅い。

3) 県庁所在地以外（大分市以外）の地価動向と要因

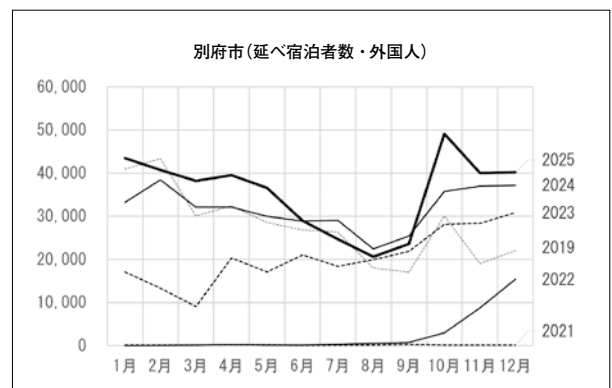
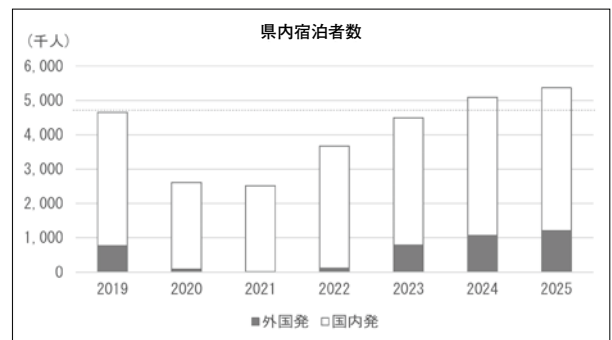
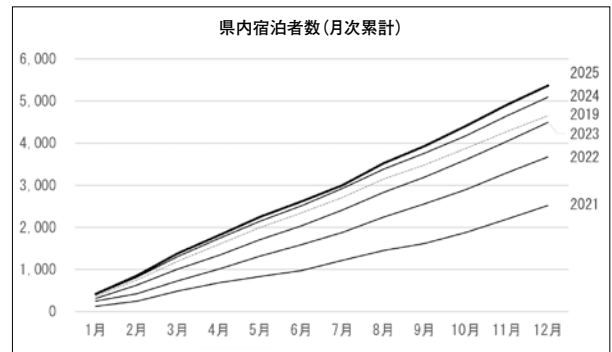
観光地（都市）が観光客数の回復を背景に大きな上昇を示した。大分県の令和6年1年間の宿泊者総数（国内・海外）は509.3万人と、コロナ禍前の令和元年465.1万人を上回った。インバウンドに関しても同様に、令和6年は1年間の宿泊者数は106.3万人とコロナ禍前の令和元年の77.1万人を超えている。なお、観光庁発表の「宿泊施設タイプ別客室稼働率」によると、リゾートホテル・シティホテルは堅調であるが、「人」によるおもてなしを提供する旅館では人手不足の深刻化も相まってやや苦戦している。

別府市は、別府駅前一等地でのホテルのオープンや市内幹線道路においても店舗等の開発案件が進捗するなど、新型コロナ収束後の収益獲得の機会に乗り遅れまいと、簡易宿泊所の開業まで含め大小の投資案件が動いている状況にあり、観光商業地である別府5-1

（駅前通り18.8%（6.7%））、別府5-3（北浜旅館街10.7%（4.1%））、別府5-9（九州横断道路（鉄輪付近）8.5%（5.6%））、別府5-10（鉄輪温泉地区9.6%（3.8%））は大きく上昇した。

4) その他特徴的な変動率を示した地域と要因

由布市湯布院町の由布5-3（湯の坪街道4.7%（4.5%））、由布5-2（駅前通り5.2%（4.7%））の観光地は、インバウンドや県外観光客を中心に賑わいをみせており、上昇幅は拡大した。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、ホテル開発や店舗開発等）を行う企業も増加している。



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+0.3%から+0.6%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、じわじわと上昇を続けているものの、依然比較的水準の低い金利、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、地価横這いから上昇に転じた地点が複数見られたこともあり、結果、平均変動率が前年の+0.8%から+1.1%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、以前に比べると供給戸数は調整局面を迎えている感はあるが、未だ用地需要が認められる一方、供給は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土地の供給があれば、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かなか、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は頭打ちをしつつあることがうかがわれる。

③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

都城市は、上昇7地点、横這い5地点と上昇地点の数が増え、平均変動率は+0.5%（前年±0.0）と、平均でも上昇に転じた。同市では、手厚い移住支援策もあり、県内では数少ない転入者増加（社会増加）が見られているが、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8地点で、平均変動率は+0.3%（前年+0.3%）と前年並みの地価上昇が継続した。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、+0.6%（前年+0.2%）と上昇幅が拡大した。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23地点、横這い4地点、下落1地点で、上昇地点が増加し、平均変動率は+2.1%（前年+1.5%）と大幅に改善が進んだ。秋～冬はプロスポーツキャンプ・合宿、ゴルフトーナメントシーズン等のイベントもあり、県内外からの人流が大幅に増加し、通称「ニシタチ」と呼ばれる繁華街でも人の出が多くなるとともに、各所観光地やレジャー施設等も賑わいが見られる。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、県営プール（パーソルアクアパーク宮崎）、「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、今後の動向や周辺地域への影響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3地点、横這い1地点、下落2地点と上昇地点が微増し、平均変動率は、+0.1%（前年▲0.5%）と平均も上昇に転じた。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と同時に、地域の顔の一つとして認知されている。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、利便性の良さもあって多くの宿泊客が見られる。

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▲0.3%）と前年並みの下落を示した。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、延岡駅の駅舎リニューアル等とともに平成30年に開業した公共複合施設エンクロスとともに、駅前の賑わい創出が期待されたが、周辺地価に影響を及ぼすような効果が発揮されているとは必ずしも言えない。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、地価は概ね横這いで推移している。

●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▲0.1%）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、+0.4%（前年+0.3%）と前年並みの地価上昇が続いた。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区画と令和6年より分譲開始した高岡町花見地区の第2花見工業団地（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、下落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6年稼働）、「大阪ガス」の木質バイオマス発電所建設（令和6年10月稼働）、「富士シリシア化学」の工場増設（令和7年3月稼働）、内陸側郊外の東郷町では「東郷メディキット」が日向第三工場増設（令和7年1月完成）

と新規企業立地や既存工場の拡張等が続いてはいるものの、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

① PFI手法による県プール運営事業

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。50mプールや25m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、令和7年4月に供用開始された。また、これらスポーツ施設とともに、隣接して民間収益施設として大学のサテライトキャンパス、メディカル・飲食モールが令和7年3月から5月にかけてオープンし、放送局本社も完成間近である。

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、施設老朽化で休館した青島グランドホテルの土地建物を霞ケ関キャピタルが取得し、建替えも視野に開発を進める予定とのことである。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、販売開始されたが、既に完売している模様で、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▲0.4% (▲0.5%) になったが、依然として下落傾向が続いている。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

鹿児島市全体としては0.8% (0.8%) と上昇傾向で、上昇地点が増加している。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。旧町地区は少子高齢化が進み下落傾向であるが、建築費の高騰により郊外部での新築建物も見られる。市内の分譲マンションは、依然、高値圏にある。

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は0.0% (▲0.3%) と、これまで下落傾向であったが本年は横ばいとなった。薩摩川内市は▲1.2% (▲1.3%)、霧島市は▲0.4% (▲0.6%) で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、奄美市名瀬地区のベッタウンの要素を持ち、また価格水準が奄美市に比べ比較的安価であつ

たため需要が堅調で、地価は3.7% (3.1%) と上昇傾向が続き、県内の市町村別では、最高の上昇率となった。

西之表市では馬毛島において自衛隊施設の工事が続き、島内に作業員の宿舎が整備されたことから、これまで堅調な動きをみせていたコンテナハウスの建設、新規工事業者の事務所の店舗ニーズ等は落ち着きをみせていたが、工事期間の延長も決まり、1.3% (1.3%) と引き続き上昇傾向である。

大隅半島南端の南大隅町は、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、▲3.4% (▲3.3%) と、県内の市町村別では最大の下落率となった。

商業地

① 県全体の地価動向と要因

景気動向、背後地人口の減少、郊外の大型商業施設への顧客流出、商圏の分散化等により引き続き下落傾向である。平均変動率は▲0.4% (▲0.5%) と前年より若干であるが縮小した。

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1.4% (1.2%) と、引き続き上昇傾向が続く。

鹿児島市の飲食繁華街の商業地域(鹿児島5-21:鹿児島市山之口町 3.7% (2.0%))においては、地価は引き続き上昇傾向となった。

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)し、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して回遊性が高まった。さらに、鹿児島中央駅西口ではJR鹿児島中央ビルが開業(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。高麗町では外資系ホテルが開業(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、やや悪化したが(R5年度▲10.5% → R6年度▲11.7%)、地価は天文館周辺地

区で上昇となった。

- 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（鹿児島市西田2.4%（2.5%））。

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商業地が多く、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

- 馬毛島に隣接する西之表市の商業地は、馬毛島の島内に作業員の宿舎が整備されたことから、これまで堅調な動きをみせていたコンテナハウスの建設、新規工事業者の事務所の店舗ニーズ等が落ち着きをみせているが、工事期間の延長も決まり、地価は3.1%（3.6%）と引き続き上昇傾向である。

工業地

① 県全体の地価動向と要因

- 工業地4地点については、全地点で上昇となった。県全体の平均変動率は2.5%（2.0%）と、上昇傾向である。

② 県庁所在地の地価動向と要因

- 鹿児島市においては、物流施設の建設も見られ、全地点で上昇した。工業地の供給が少なく、今後も需要は堅調と思われる。平均変動率は2.5%（2.0%）と引き続き上昇傾向となった。

※ 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續きに着手し（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日に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、総工費約200億円、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）
- 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等の複合施設であり、令和5年5月外資系ホテルが開業して完成した。
- 鉄道会社が鹿児島中央駅西口と直結する地上10階建ての商業・オフィスビルと立体駐車場からなる複合施設を建設。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階が商業施設、4～10階がオフィスで、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建設。
- 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。
- 鉄道会社が鹿児島駅前で、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。
- 鉄道会社の今後の動き：①鉄道会社と、日本郵政が鹿児島中央駅西口に260戸のマンション建設。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。③鹿児島市の加治屋町1番街区で再開発事業を計画。
- 米軍空母艦載機陸上離着陸訓練（FCLP）移転を伴う西之表市馬毛島の自衛隊基地整備で、防衛省は工事関係者数が4月にピークの6,000人規模に達したことから、施設全体の完成時期が約3年延期され令和12年3月末になると発表した。
- 京セラ（京都市）が、薩摩川内市の鹿児島川内工場内に建設した国内最大規模の新工場の稼働を見合わせている。建屋は23年10月に完成し、稼働する予定であった。
- 薩摩川内市の火力発電所跡地に、国内最大規模のデータセンターの建設が予定されている。また、薩摩川内市入来町副田の入来工業団地において人工知能（AI）のデータセンター整備が計画されており、令和8年11月に操業を開始して段階的に規模を拡大し、受電容量が最大19メガワットと見込んでいる。

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	R8変動率	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲0.4% (▲0.5%)	75 (67)	16 (25)	93 (97)	184 (189)
鹿児島市	0.8% (0.8%)	49 (46)	13 (16)	6 (6)	68 (68)
鹿屋市	0.0% (▲0.3%)	4 (3)	0 (1)	3 (3)	7 (7)
薩摩川内市	▲1.2% (▲1.3%)	2 (0)	0 (2)	6 (6)	8 (8)
霧島市	▲0.4% (▲0.6%)	4 (3)	1 (2)	6 (7)	11 (12)
姪良市	1.0% (1.0%)	4 (4)	0 (0)	1 (1)	5 (5)

(2) 商業地

市町村名	R8変動率	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	▲0.4% (▲0.5%)	38 (34)	8 (10)	45 (48)	91 (92)
鹿児島市	1.4% (1.2%)	28 (25)	1 (4)	3 (4)	32 (33)
鹿屋市	▲0.7% (▲1.3%)	1 (0)	1 (1)	3 (4)	5 (5)
薩摩川内市	▲1.5% (▲1.6%)	0 (0)	1 (0)	4 (5)	5 (5)
霧島市	▲0.2% (▲0.1%)	3 (3)	2 (2)	3 (3)	8 (8)
姪良市	0.6% (0.6%)	2 (2)	0 (1)	2 (1)	4 (4)

(3) 工業地

市町村名	R8変動率	R8地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	2.5% (2.0%)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)
鹿児島市	2.5% (2.0%)	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-1	鹿児島市西田2丁目16番27	278,000円/㎡	2.6% (2.7%)	鹿児島中央駅に近く、利便性の良い住宅地域で需要は堅調、地価は上昇傾向で推移している。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町13番34外	1,180,000円/㎡	1.7% (0.9%)	天文館への人流の回復、新規店舗の出店も見られ、県内外資本からの投資意欲が高い
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	18,500円/㎡	3.9% (3.5%)	名瀬地区ベッドタウンとしての需要や周辺のリゾート需要などの影響から地価は上昇傾向で推移。
	商業地 鹿児島5-8	鹿児島市平之町8番17外	301,000円/㎡	3.8% (3.9%)	国道沿いで中心地へのアクセスも良好なことからマンション用地需要が旺盛で地価は堅調である。
下落率 1位	住宅地 南九州-2	南九州市穎娃町別府字中村筋7046番	5,920円/㎡	▲3.6% (▲2.8%)	海岸沿いのやや孤立した集落で地区外からの流入もなく、需要減から地価は下落傾向である。
	商業地 南九州5-2	南九州市知覧町郡字内川良田110番7	23,400円/㎡	▲4.1% (▲3.6%)	近隣の市役所支所が郊外部へ移転工事中であり、当地域に対する新たな需要は見込み難い。

(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-1	鹿児島市西田2丁目16番27	278,000円/㎡	2.6% (2.7%)	鹿児島中央駅に近く、利便性の良い住宅地域で需要は堅調、地価は上昇傾向で推移している。
	商業地 鹿児島5-16	鹿児島市東千石町13番34外	1,180,000円/㎡	1.7% (0.9%)	天文館への人流の回復、新規店舗の出店も見られ、県内外資本からの投資意欲が高い。
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	263,000円/㎡	3.1% (3.2%)	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5-8	鹿児島市平之町8番17外	301,000円/㎡	3.8% (3.9%)	国道沿いで中心地へのアクセスも良好なことからマンション用地需要が旺盛で地価は堅調である。

※変動率の下段 () は、前回公示の変動率

沖縄県

公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会
BAN鑑定所

伴 清敬



1. 沖縄県の住宅地

(1) 県全体の地価動向と要因

県平均変動率は昨年の+7.3%から今年は+6.4%となり、上昇傾向は続いているが上昇幅はやや縮小した。継続地点の全てが上昇しており、地点のある全21市町村のうち上昇幅が拡大したのは2市5町村。

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引き続き見られるものの、一部地域では地価の頭打ち感が見られ始めている。主な要因は以下の通り。

- ①木造建売住宅の普及。建築費が急騰している中、総額の点から木造住宅を選択する傾向は強い状況。但し、供給過剰感と販売価格の高止まりから売れ行きに陰りが見られる。
- ②那覇市の堅調な住宅需要と周辺への波及。県庁所在地の那覇市は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。
中部圏域においても同様に、その中心都市である沖縄市から周辺市町村へと波及している。
- ③移住・別荘需要の強さが見られる。一部離島、と本島中南部・北部の海岸エリアにおけるリゾート色の強い地域などでは、県内外からの移住や別荘の需要がある。また、民泊用戸建の建売販売も見られる。

(2) 特徴的な市町村の地価動向と主な要因

那覇市の住宅地はR8年+5.3%（R7年+5.9%）と上昇幅がやや縮小した。那覇市は、行政・経済・金融の中核施設が集中しており、観光面でも拠点となっているため、当市中心部においては県内外からの幅広い需要があり、これに対して供給が限定的であるため需給はひっ迫した状況にある。特に、都心部や新都心地区、またモノレール駅徒歩圏等の利便性の高い地域の需要が強い。ただし、一部地域では地価の頭打ち感が見られだしている。

宮古島市はR8年+11.9%（R7年+16.0%）と、引き続き2桁台の高い上昇率だが、上昇幅は縮小した。移住需要の継続とともに、急激な地価上昇の中で様

子見傾向にあった島内需要者が積極姿勢に変わりつつある。選好度が高いのは平良の中心市街地及びその周辺の利便性の高いエリアだが、その影響が隣接地域、更に旧郡部へと波及している。郊外部や旧郡部での建売住宅開発も増加している。一方で、建築費高騰が離島では一層顕著なものとなっているため住宅総額が高み、その影響から地価上昇の伸びをやや押し下げている。

北谷町はR8年+9.7%（R7年+6.8%）と上昇幅が拡大した。北谷町は全国的に知名度が高く、特に西海岸側は、生活面での利便性も高いリゾートエリアとして移住需要が高まっている。また、住宅地域内にて店舗や宿泊施設の需要が一部に見られ、収益物件の取引もある。多様な需要が入ってきていることも地価上昇に影響を与えている。内陸の高台部は、西海岸側住宅地に手を出せなくなった地元需要が中心であり、比較的利便性や住環境が良いこともあって、需要超過の状況となっている。町内全域で強い上昇となっている。

2. 沖縄県の商業地

(1) 県全体の地価動向と要因

県平均変動率は昨年の+7.0%から+7.3%となり、上昇傾向が続いている。継続地点の全てが上昇。公示地点のある全17市町村のうち8市町村で上げ幅拡大となった。

観光客数は増加傾向が継続し、R7年度は、国内客は過去最高で推移しており、国外客も国際航空路線やクルーズ船の再開・新規就航の進展からほぼコロナ禍前の水準に戻っている。観光客を対象とする商業地域の収益力は拡大傾向にある。また、都心部の事務所需要は、県外企業の進出増もあり堅調に推移している。個人消費が緩やかに増加していることもあり、商業地は全県的に地価上昇となった。ただし、建築費高騰や人手不足の影響から上昇幅が縮小となった地点もみられた。

(2) 特徴的な市町村の地価動向と主な要因

那覇市の商業地はR8年+7.1%（R7年+6.8%）と、昨年よりも若干上昇幅が拡大した。観光入域客数の

増加で国際通りはコロナ禍前の活気を取り戻しており、店舗需要は強く、店舗賃料も強含みの状況にある。中心商業地域では、県内大手法人や観光関連産業・小売業・飲食業等において資本力のある県外企業の参入が見られる。事務所需要も堅調であり、これらを受けて久茂地・松山界隈や新都心地区の不動産投資需要は堅調である。

宮古島市はR8年+13.7%（R7年+17.1%）と、上昇幅は縮小したものの二桁台の上昇となった。西里大通り周辺を中心商業地は供給が限定的であり、コロナ禍中及び終息後も島外資本からの投資需要は高く、売り手市場の状況が続いている。観光客が増加しているなかで、中心部の家賃上昇もあって、出店地域が広がっており、幹線道路沿いの需要も高い状況が続いている。ただし、建築費高騰や人手不足が上昇傾向を鈍化させている面がある。

宜野湾市はR8年+9.7%（R7年+8.3%）と上昇幅が拡大した。宜野湾市内では、地域にもよるが店舗需要が強まっており、物件や土地取得の動きが活発化している。特に、土地区画整理事業が進捗中の西普天間地区に琉球大学病院と同医学部が移転し、隣接する地域で店舗用地等の需要が高まっている。近接する旧来からの商業中心である普天間交差点周辺にも波及効果が見られる。普天間交差点周辺は、「普天間飛行場周辺まちづくり事業」が進んでおりその影響も相まって、店舗需要が高まっている。

本部町はR8年+22.1%（R7年+8.5%）と上昇幅は大きく拡大した。本部町は年間340万人が訪れる美ら海水族館が存し、近年は宿泊施設の軒数・収容人数が大きく増加しており、町域内での観光消費額も増大していることが推察される。新たに大型の区分所有型のコンドミニウムホテル（230室）の建設も進められている。公示地は、大浜地区の1地点のみで、地元客や観光客を中心とする店舗が混在する国道449号沿線の商業地域であり、観光客の増加に伴い店舗や宿泊施設の需要が高まっている。また、近隣地域内に産業振興の拠点施設として「もとぶオアシス」が整備されることが決定し、前面国道の拡幅整備の進捗や被災から復旧した本部港にてクルーズ船寄港増が見込まれていることも相まって、当該地域が観光拠点として発展していく期待感が高く、地価上昇の要因となった。

3. 沖縄県の工業地

（1）県全体の地価動向と要因

県平均の変動率は昨年の+6.9%から+5.3%となり、上昇が続いたものの上昇幅は縮小した。

流通倉庫や中小工場といった工業用地需要の高まりに対し、県内では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糸満市から豊見城市、那覇市、浦添市、宜野湾市に至る西海岸沿い工業地の需要は強く、供給不足感から地価の上昇傾向が続いている。一方で、昨今の建築費、原材料費、人件費等の高騰、更に人手不足、このような経営環境下で投資採算性の点から地価の頭打ち感があり、上昇幅が縮小となった。

（2）特徴的な市町村の地価動向と主な要因

那覇新港埠頭に近接する那覇9-1（那覇市港町）はR8年+3.1%（R7年+7.6%）と上昇が続いたが、上昇幅は大きく縮小した。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。一方で総額が高み、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地域へ需要の流出が見られる。

開業挨拶



公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

あさくら不動産鑑定所 大楠由美子

「あさくら」

平成10年に内田先生に拾っていただき九銀不動産鑑定所に入社、昨年5月に無事に定年を迎えました。引き継ぐお話もいただいたのですが、高齢の母を独りにしておけなくなり、定年退職し自宅で開業することとなりました。

内田先生には本当にお世話になりました。右も左もわからない私を鑑定士にしてくださいました。心よりお礼申し上げます。そのあとも九銀不動産鑑定所さんは実家のような存在で、事務所を使わせていただいたり、色々ご配慮いただいたり甘えてばかりです。心から感謝しております。本当にありがとうございました。そして長い間の第一線でご活躍お疲れさまでした。昨年の退職直前に母が入院してしまい、自分も体調崩して入院やらその後の療養も長引きました。還暦の心身の疲れ恐るべしです。結局事務所の体を成したのは昨年末となりました。みなさまへの退職のご挨拶がほとんどできないままとなってしまいました。申し訳ございません。この場をお借りして深くお詫び申し上げます。

巳年は脱皮する巳に例えて変化や新しいことを始める象徴という意味があるそうですが、その通りの一年となりました。うまくいかないことも多々ありますが、

還暦を迎えて新しいことに挑戦できるのは資格職業の強みです。新卒で入社した銀行の同期は55歳で定年を迎えています。また、高いスキルを持っているのにそれを証明する手段が無くて、なかなか希望する職場で働くことができなかつたりする同級生もいます。それを考えると、30年前の鑑定士受験というチャレンジがこんなにも自分の可能性を広げてくれたのだなと実感します。

「あさくら」は出身校朝倉高校のあさくら、自宅の朝倉郡のあさくらが由来です。高校生の時からひらがなのあさくらの文字も音も好きでした。体操服のネームがひらがなで「あさくら」でしたが、そのうち「あ」が取れてさくらになってしまいました。

その桜は好きな花の一つです。『鑑定ジャーナル』や『鑑定ふくおか』でお世話になっている design POOLさんに名刺や封筒のデザインに使ってもらいました。お気に入りです。

今は家事と仕事と母の介助の両立にチャレンジ中です。より楽しく、より笑顔で、心にゆとりがある日々を過ごせるように、私らしくがんばります。これからも、ご指導、ご鞭撻、そして応援よろしく願います 🌸



公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

佐藤不動産鑑定 佐藤 修

令和7年12月に北九州市八幡西区にて開業いたしました、佐藤修と申します。

不動産鑑定士試験合格後の実務修習から株式会社アプレイザルにお世話になり、12年間にわたり鑑定実務に携わってきました。多くの方々に支えていただいた経験を大切にしながら、今後は一件一件のご依頼に丁寧に向き合っていきたいと考えております。現在は協会の業務委員会担当理事も務めておりますので、引き続き業界との関わりを大切にしていければと思っております。今後ともよろしくお願いたします。



公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

秀峰リアルエステート・マネジメント(株) 徳永 隆文

令和7年4月に福岡県大野城市で開業いたしました徳永隆文と申します。学校を卒業後、金融機関、不動産会社、前職の株式会社旭鑑定補償まで担保評価業務や不動産ファンド業務、公共用地の取得等に関する評価業務等、ほぼ不動産に関連する業務に従事してまいりました。その間たくさんの方々にお世話になり、大変感謝しております。

これからはお世話になりました福岡県士会、九鑑連の皆様にも少しでも貢献できたらと考えております。今後ともご指導ご鞭撻のほど、よろしくお願申し上げます。



公益社団法人 熊本県不動産鑑定士協会

松尾不動産鑑定事務所 松尾 龍太郎

令和6年7月に、地元熊本で開業しました松尾龍太郎と申します。大学で建築を学び、設計事務所勤務を経て、不動産鑑定業界に入りました。この度、連合会に入会させていただき誠にありがとうございます。新しい一步を模索しながら踏出しました。過去には感謝を、未来には希望を、そして、人とのつながりと信頼を大切に、不動産鑑定評価制度と地域の発展に貢献できるよう努力していきたいと思っております。今後ともご指導、ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願申し上げます。

事務局からのお知らせ(令和7年4月～令和8年3月)

会員異動

【入 会】	令和7年	4月	松尾 龍太郎	松尾不動産鑑定事務所 [熊本]
		4月	赤坂 優	大和不動産鑑定(株)九州支社 [福岡]
		5月	鈴木 健二	鈴健不動産鑑定 [福岡]
		5月	森 祐太	(株)谷澤総合鑑定所 九州支社 [福岡]
		6月	古川 遼	(株)鑑定ソリューション熊本 [熊本]
		9月	村上 知子	トラストリアルティ(株) [福岡]
		10月	福永 至孝	福永不動産鑑定事務所 [鹿児島]
		10月	只松 晃	東亜建設技術(株) [福岡]
【退 会】	令和7年	5月	原 勝海	(株)原不動産鑑定 [大分]
		10月	貞弘 賢治	貞和不動産鑑定(株) [福岡]
		11月	知念 成勇	那覇不動産鑑定(株) [沖縄]
		11月	川崎 孝志	(株)孝栄設計コンサルタント [福岡]
	令和8年	1月	川崎 一秀	川崎一秀不動産鑑定士事務所 [福岡]
		3月	秋田 稔	(株)沖縄地所鑑定 [沖縄]
		3月	飯塚 義章	(株)鑑定ソリューション沖縄 [沖縄]
		3月	折原 修己	(有)折原不動産鑑定事務所 [大分]

新規開業

令和7年	4月	田上 英憲	田上不動産鑑定 [熊本]
	4月	徳永 隆文	秀峰リアルエステート・マネジメント(株) [福岡]
	4月	寺島 弘次	寺島不動産鑑定事務所 [福岡]
	4月	松尾 龍太郎	松尾不動産鑑定事務所 [熊本]
	8月	大楠 由美子	あさくら不動産鑑定所 [福岡]
	9月	桶田 邦広	安里不動産鑑定 [沖縄]
	12月	佐藤 修	佐藤不動産鑑定 [福岡]

慶弔関係

【お悔やみ】	令和7年	11月	知念 成勇	那覇不動産鑑定株式会社 [沖縄]
--------	------	-----	-------	------------------

編集後記

2019年発行の第20号以来、7年ぶりに『鑑定ジャーナル』に関わることとなりました、熊本の園田修司です。

当時は、TSMCが熊本に半導体工場を設けるとは想像もされていませんでしたが、現在では関連企業の進出やインフラ整備の進展により、その影響は全国にも広がりを見せています。

近年、「熊本は景気が良いですね」と声をかけていただく機会が増えました。実際に鑑定のご依頼が増えるなど、地域の活気を感じる場面も多くなっています。一方で、日々の生活や業務の中では、変化に伴う課題も少しずつ見えてきました。

その一つが交通渋滞です。2025年の調査では渋滞レベルが国内1位とされるなど、全国的にも注目される状況となっています。工場進出以降、交通量の増加を実感する場面も多く、移動に時間を要することが増えてきました。現地調査を基本とする私たち不動産鑑定士にとっても、移動時間は業務に影響する要素の一つです。

もっとも、こうした状況は地域が大きく変化している過程とも言えるのかもしれませんが。今後、交通環境や都市基盤の整備が進むことで、より暮らしやすく、働きやすい熊本へと発展していくことを期待しています。今回の機会を通じて、改めて地域の変化を見つめながら、日々の業務に取り組んでまいりたいと考えております。

最後になりましたが、ご多忙の中、執筆等にご協力いただきました皆様に、この場をお借りして厚く御礼申し上げます。誠にありがとうございました。

編集担当 熊本県 園田 修司

広報委員会

委員長	大坪 嘉章 (佐賀)
担当理事	樋口 隆弘 (佐賀)
委員	渡辺 悟 (福岡)
	寺山 三男 (佐賀)
	山内 邦彦 (長崎)
	園田 修司 (熊本)
	佐藤 裕子 (大分)
	齋藤 寛明 (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	https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/
	jarea@fudousan-kanteishi.or.jp
公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会 TEL 092(283)6255 / FAX 092(283)6256	https://www.farea.jp/
	f-app@mua.biglobe.ne.jp
公益社団法人 佐賀県不動産鑑定士協会 TEL 0952(97)6958 / FAX 0952(97)6959	https://www.sagaken.com/
	sagakan@axel.ocn.ne.jp
公益社団法人 長崎県不動産鑑定士協会 TEL 095(822)3471 / FAX 095(822)7992	https://nagasaki-flk.jp
	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	https://www.kuma-kantei.jp/
	k-az5020@eagle.ocn.ne.jp
公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会 TEL 097(534)9377 / FAX 097(534)9399	https://oita-kanteishi-kyokai.or.jp/
	oitakan1@extra.ocn.ne.jp
公益社団法人 宮崎県不動産鑑定士協会 TEL 0985(29)3389 / FAX 0985(29)3392	https://kantei-miyazaki.jp/
	m-kantei@mnet.ne.jp
公益社団法人 鹿児島県不動産鑑定士協会 TEL 099(206)4849 / FAX 099(258)0389	https://www.kagoshima-kantei.com/
	app-0046@po.minc.ne.jp
公益社団法人 沖縄県不動産鑑定士協会 TEL 098(867)6275 / FAX 098(869)9181	https://www.fudousan-kanteishi.okinawa/
	info@fudousan-kanteishi.okinawa
一般社団法人 九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会 TEL 092(283)6277 / FAX 092(283)6288	https://kyukanren.net
	kyushu-okinawa@kki.biglobe.ne.jp



石垣の修復状況
(地震から10年、令和8年4月撮影)

九州・沖縄 鑑定ジャーナル Number 27

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

