

記者発表資料
平成30年 3月27日
九州地方整備局

平成30年地価公示の概要（九州地方整備局管内）

地価公示は、地価公示法に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が都市計画区域等における標準地を選定して、毎年1月1日の正常価格を判定し公示するものです。地価公示の目的は、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格の算定等の規準とされ、適正な地価の形成に寄与することにあります。

平成30年地価公示の結果概要について、別紙のとおり公表します。

九州地方整備局ホームページにも掲載しています。

（URL http://www.qsr.mlit.go.jp/n-park/construction/index_h.html）

なお、全国の結果及び個別標準地の価格等については、以下に掲載しています。

地価公示トップページ

（URL http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000043.html）

標準地・基準地検索システム

（URL <http://www.land.mlit.go.jp/landPrice/AriaServlet?MOD=2&TYP=0>）

【問合わせ先】

（九州地方管内の地価動向）

九州地方整備局 建政部 土地市場監視官 齋藤 俊久

電話 092-471-6331

（全国の地価動向、地価公示制度全般）

土地・建設産業局 地価調査課 地価公示室 鑑定官 河野 樹一郎

電話 03-5253-8111

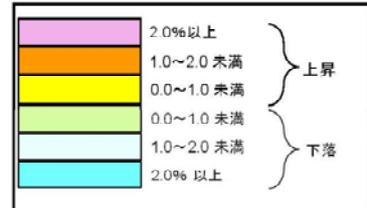
1. 県別の地価動向

(1) 住宅地（九州地方整備局管内標準地数 1, 5 6 6）

【H 2 9 公 示】



【H 3 0 公 示】



※変動率0.0%の場合、小数点第2位以下の数値を考慮し、色分けをしている。



【福岡県】 上昇幅拡大傾向が継続し、1.8%と、ゆるやかな上昇を示した。

【佐賀県】 20年ぶりに下落を脱し、横ばいに転じた。

【長崎県】 下落幅縮小傾向が継続し、△0.1%と、わずかな下落を示した。

【熊本県】 2年ぶりに上昇に転じ、0.6%と、わずかな上昇を示した。

【大分県】 20年ぶりに上昇に転じ、0.1%と、わずかな上昇を示した。

【宮崎県】 下落幅縮小傾向が継続し、△0.5%と、わずかな下落を示した。

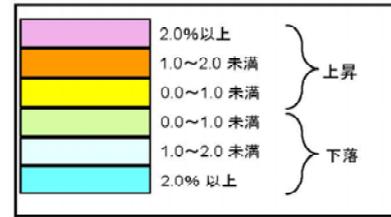
【鹿児島県】 下落幅縮小傾向が継続し、△1.4%と、ゆるやかな下落を示した。

(2) 商業地（九州地方整備局管内標準地数 6 8 7）

【H 2 9 公示】



【H 3 0 公示】



※変動率0.0%の場合、小数点第2位以下の数値を考慮し、色分けをしている。



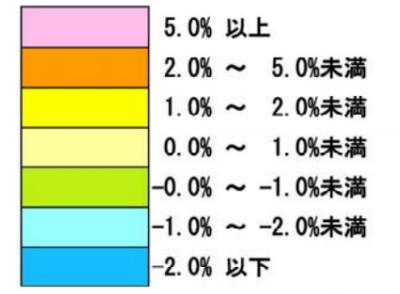
- 【福岡県】 上昇幅拡大傾向が継続し、3.9%と、ゆるやかな上昇を示した。
- 【佐賀県】 下落幅縮小傾向が継続し、△0.1%と、わずかな下落を示している。
- 【長崎県】 26年ぶりに上昇に転じ、1.3%と、わずかな上昇を示した。
- 【熊本県】 26年ぶりに上昇へ転じ、1.9%と、ゆるやかな上昇を示した。
- 【大分県】 26年ぶりに上昇へ転じ、0.2%と、わずかな上昇を示した。
- 【宮崎県】 下落幅縮小傾向が継続し、△1.3%と、ゆるやかな下落を示した。
- 【鹿児島県】 下落幅縮小傾向が継続し、△1.4%と、ゆるやかな下落を示した。

2. 主要都市の動向

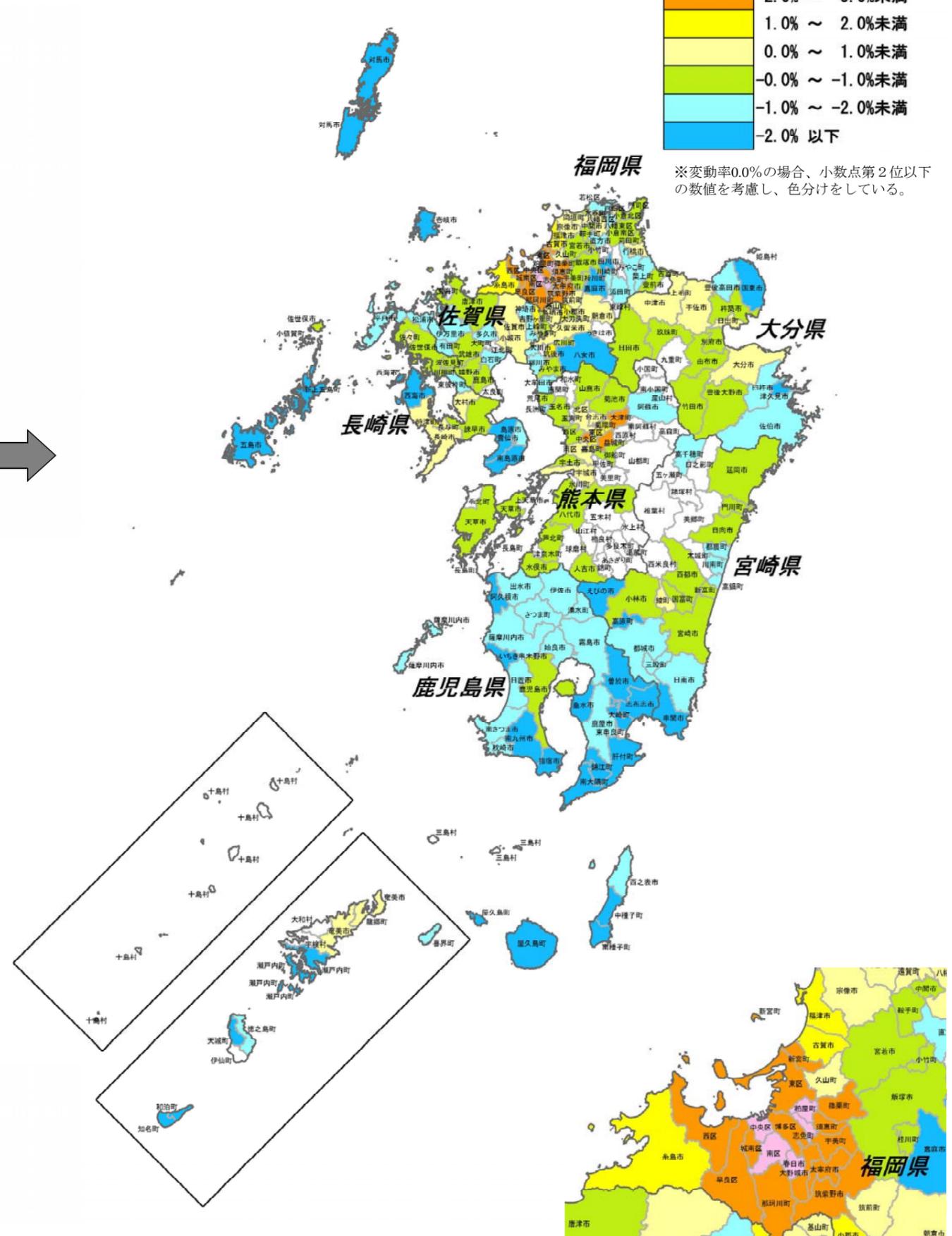
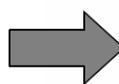
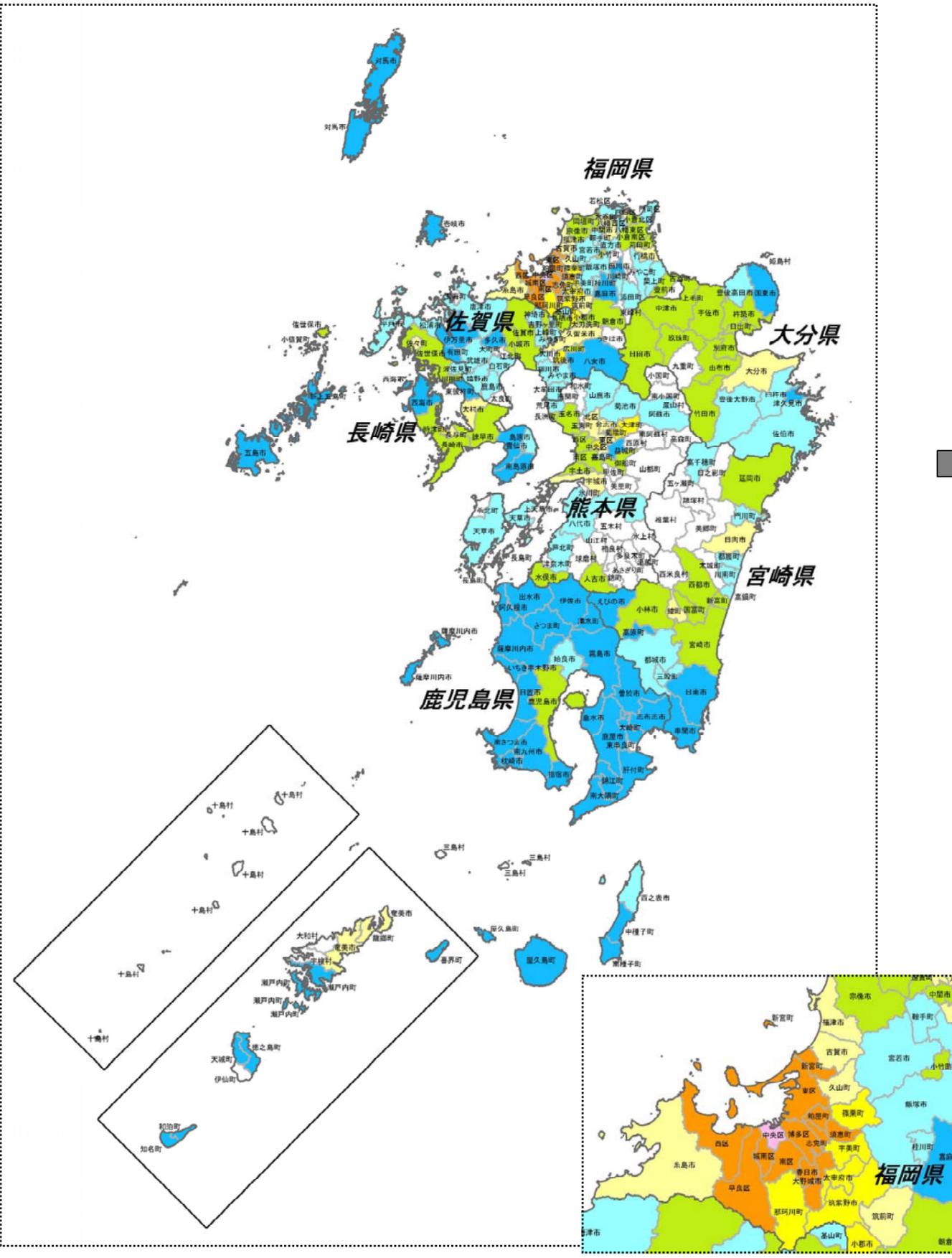
(1) 住宅地

【H29公示】

【H30公示】



※変動率0.0%の場合、小数点第2位以下の数値を考慮し、色分けをしている。



【福岡市】

- ・上昇幅拡大傾向が継続し、4.3 %と、ゆるやかな上昇を示した。
- ・人口増加を背景に住宅需要は堅調であり、地価は上昇継続している。特に鉄道駅徒歩10分圏内は選好性が高く、福岡市早良区・中央区・南区等を中心に引き続き堅調。また、福岡都市圏の周辺地域へ需要は拡大している。

【北九州市】

- ・下落幅縮小傾向が継続し、△0.3 %と、わずかな下落を示した。
- ・住宅地の供給が多い一方、人口は減少傾向にあり需給バランスがやや崩れている状態が継続。しかし、戸畑区・八幡西区等を中心に、利便性高く良好な居住環境を具有する住宅地では、需要は堅調。

【佐賀市】

- ・21年ぶりに上昇に転じ、0.7 %と、わずかな上昇を示した。
- ・中心部及び利便性、住環境がよく街路条件の良い地域等の住宅需要は継続して良好である。特に赤松小学校区の街路条件の良い閑静な住宅地は、住環境が良好であることもあり、選好性が高く地価は上昇している。

【長崎市】

- ・20年ぶりに上昇に転じ、0.9 %とわずかな上昇を示した。
- ・平坦地の希少性は高く、中心部の住環境の優れた高価格帯の住宅地は上昇幅が拡大した。また、斜面地からの住み替え需要を背景に、中心部等ではマンション用地需要が強い。

【熊本市】

- ・上昇幅が拡大に転じ、1.0 %と、ゆるやかな上昇を示した。
- ・地震被害後の住宅再建による宅地需要や不動産投資需要は依然として高い。中央区の利便性の高いエリア及び熊本駅周辺ではマンション用地需要等は堅調。

【大分市】

- ・上昇幅拡大傾向が継続し、0.7 %と、わずかな上昇を示した。
- ・大分市中心部をはじめ、宗麟大橋の開通により利便性が向上した下郡地区、さらには郊外の住宅地のうち区画整然とした住宅団地など、利便性や住環境が良好な住宅地に対する需要は堅調で、地価上昇が中心部から郊外へと広がりつつある。

【宮崎市】

- ・19年ぶりに下落を脱し、横ばいに転じた。
- ・震災以降、高台への住宅需要のシフトが続いている。中心部の利便性の高い高価格帯の住宅地においては、一定の需要が堅調。中心部のマンション選好性が高い。

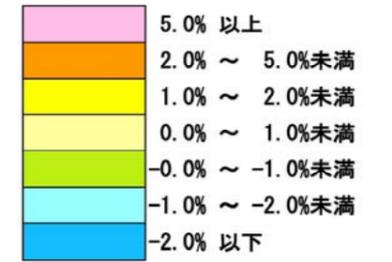
【鹿児島市】

- ・下落幅縮小傾向が継続し、△0.3 %と、わずかな下落を示した。
- ・鹿児島中央駅に近く利便性に優る地区及び市内平坦部で市電沿線の地区等では需要が堅調。また、都心回帰により市内中心部のマンション需要も見られる。郊外部では土地区画整理の進行や、住宅団地では土地の細分化も見られ、総じて下落幅は縮小傾向である。

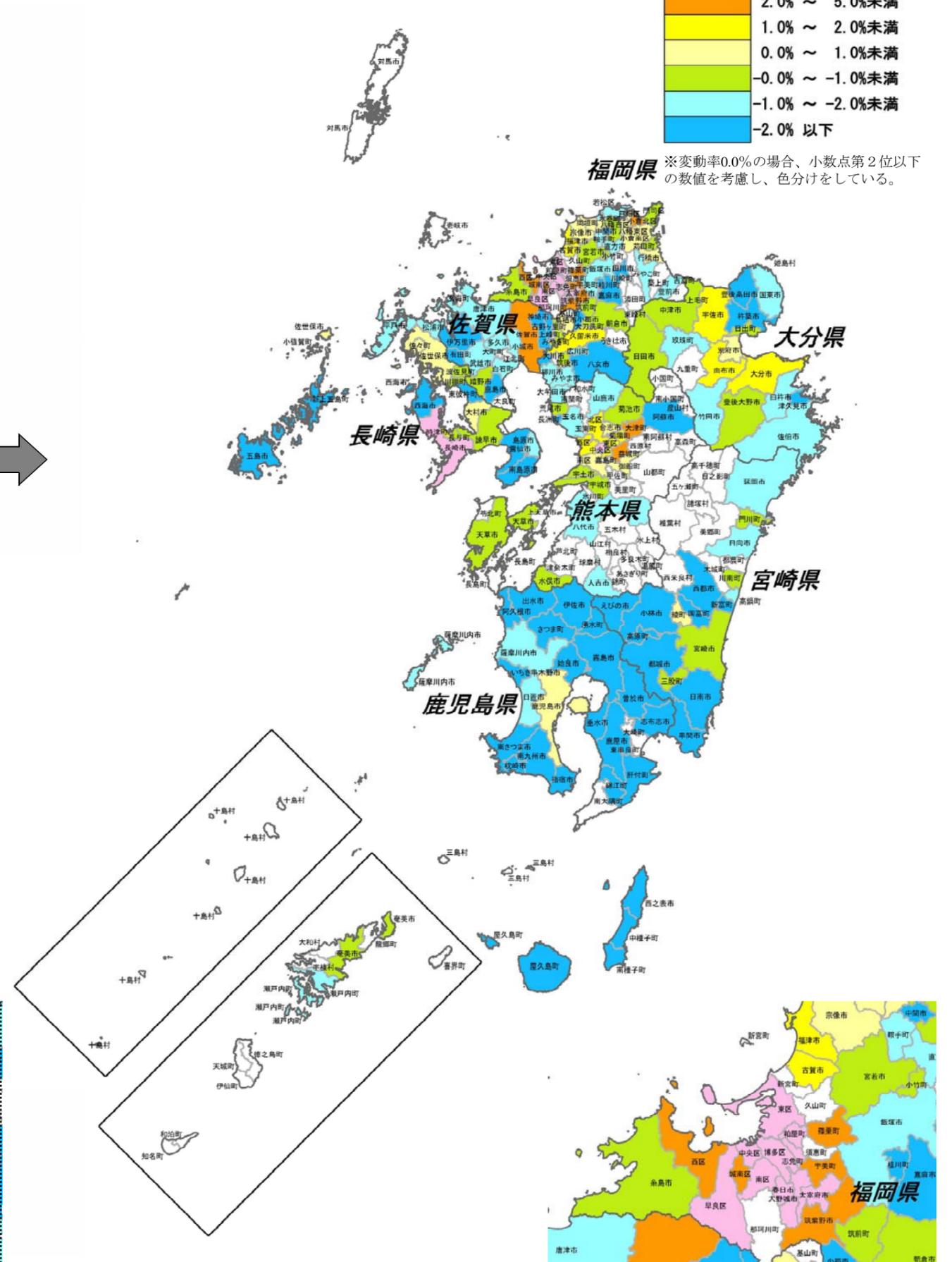
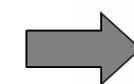
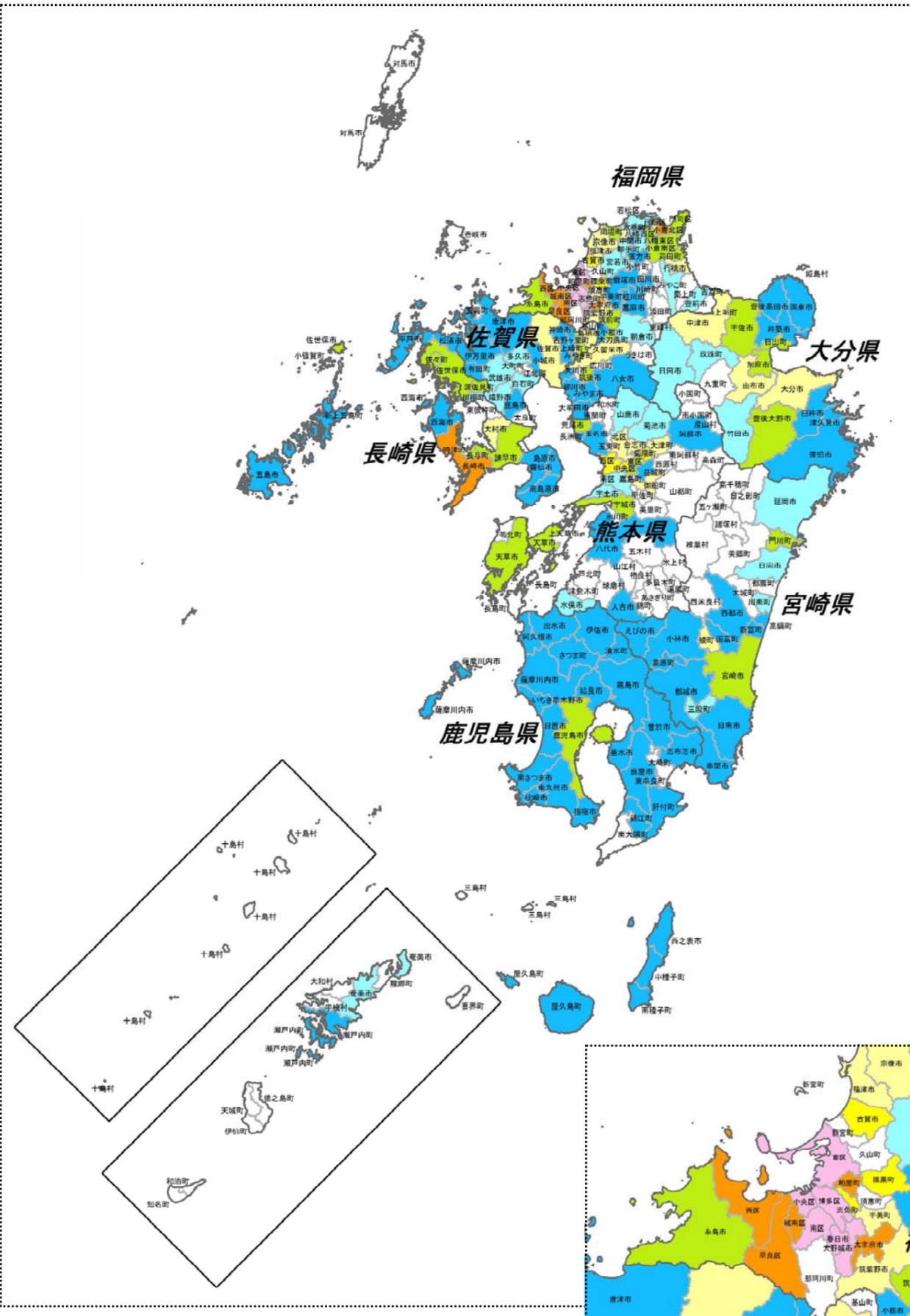
(2) 商業地

【H29公示】

【H30公示】



福岡県 ※変動率0.0%の場合、小数点第2位以下の数値を考慮し、色分けをしている。



【福岡市】

- ・上昇幅拡大傾向が継続し、10.6%と、大きな上昇を示した。
- ・福岡都心のオフィス需要は一貫して改善傾向にあり、賃料水準も上昇基調に反転している。インバウンド需要等も盛り返しており、ホテル用地需要は依然強い。商業地の需要は福岡都市圏の周辺地域へ拡大している。

【北九州市】

- ・上昇幅拡大傾向が継続し、0.6%と、わずかな上昇を示した。
- ・インフラが整備された地区、インバウンド効果が見られる地区では地価は上昇傾向。また、好立地で高容積率の地区では、賃貸マンション等への転用も散見。

【佐賀市】

- ・上昇幅拡大傾向が継続し、2.3%と、ゆるやかな上昇を示した。
- ・佐賀駅前のオフィス街では、上場企業等からの需要があり、また、佐賀駅周辺の徒歩圏では賃貸マンション用地としての需要も見られ、地価は上昇している。

【長崎市】

- ・上昇幅拡大傾向が継続し、6.5%と、やや大きな上昇を示した。
- ・県庁移転や長崎駅周辺整備の影響により不動産市場は活況を呈し上昇している。商業中心地では商業施設等の建て替えも一部見られ、インバウンド効果により需要は堅調。

【熊本市】

- ・上昇幅拡大傾向が継続し、4.1%と、ゆるやかな上昇を示した。
- ・中心商業地は希少性から土地需要は高く、再開発ビル開業により繁華性は向上している。中心部周辺ではマンション素地の需要も見られる。また、周辺地域では核店舗の復旧による再開や西熊本駅周辺の大規模商業施設への集積により上昇が見られる。

【大分市】

- ・上昇幅拡大傾向が継続し、1.0%と、ゆるやかな上昇を示した。
- ・大分駅ビルの集客状況は順調に推移しており、県外投資マネーの流入も見られるなど、中心部の地価上昇は力強さを増している。また、路線商業地域を中心に、地価の底入れが郊外に広がっている。

【宮崎市】

- ・下落幅縮小傾向が継続し、△0.2%と、わずかな下落を示した。
- ・中心商業地は高い容積率から用途の多様性があり需要は堅調。飲食街での店舗需要は上昇傾向。

【鹿児島市】

- ・10年ぶりに上昇に転じ、0.4%と、わずかな上昇を示した。
- ・鹿児島中央駅周辺の大規模複合商業施設及び19・20番街区の開発の進展の影響により周辺では需要が堅調。商業中心の天文館ではビルの建て替え及び千日町1・4番街区再開発により需要は回復し、地価は上昇傾向にある。

3. 特徴的な地価動向

※ () は前年度変動率

(1) 市区町村別の状況

【熊本県益城町(ましきまち)】

- ・住宅地は2.0%上昇(△4.5%)、商業地は2.2%上昇(△6.2%)となった。
- ・住宅地については、平成28年4月に発生した熊本地震被害に係る復興事業が着実に進められる中、熊本市への利便性が良好なこともあり、総じて住宅需要は堅調で、2年ぶりに上昇に転じた。
- ・商業地については、幹線道路沿いの1地点のみであるが、道路拡幅事業の具体化に伴い、地点設置後初めて上昇に転じた。

【長崎県佐々町】

- ・住宅地は0.6%上昇(0.0%)となった。
- ・西九州自動車道「佐々佐世保道路」の佐々インターチェンジが開通し、佐世保市への交通アクセスが向上したため新興の住宅団地が増え、ミニ開発が活発である。
- ・地価は南部の平坦地においては上昇地点も見られるようになってきた。
- ・商業地は19年ぶりに下落を脱し、横ばい(△0.2%)に転じた。
- ・佐々インターチェンジ周辺の市道沿いに沿道型商業地は熟成しつつあり、他にも松瀬免にも郊外型商業地を形成している。
- ・町役場近辺の旧来型の商業地域も地価は底値圏にある。

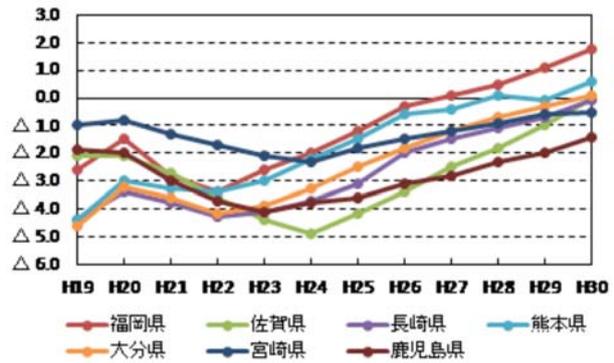
(2) 地価の上昇が見られた各地点の動向

再開発事業等の進展			
要因	標準地・所在地	地価の動向	鑑定評価員のコメント等
長崎駅周辺における再開発事業等の進展 [長崎県長崎市]	長崎 5-3 [商業地] 長崎駅 350m	510,000 円/㎡ (19.7%上昇)	長崎駅周辺では、県庁舎の移転や九州新幹線西九州ルートの開業を見据えた再開発事業が進められており、ホテル、店舗等の需要の高まりが見られることに加え、クルーズ船寄港数の増加等によって市内への観光客が増加していることから、地価が上昇している。

【参考資料】各県及び主要都市の平均変動率の推移

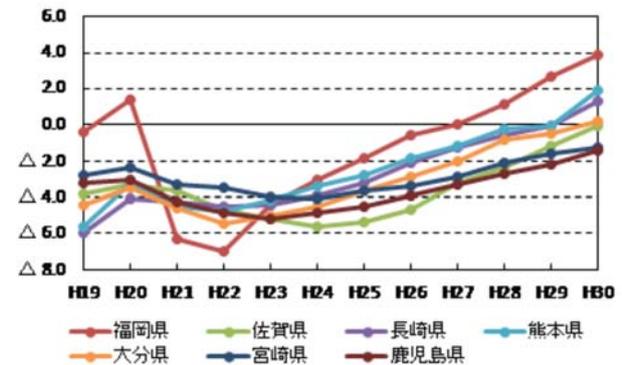
住宅地 平均変動率(%)

	H26	H27	H28	H29	H30
福岡県	▲ 0.3	0.1	0.5	1.1	1.8
佐賀県	▲ 3.4	▲ 2.5	▲ 1.8	▲ 1.0	0.0
長崎県	▲ 2.0	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 0.7	▲ 0.1
熊本県	▲ 0.6	▲ 0.4	0.1	▲ 0.1	0.6
大分県	▲ 1.8	▲ 1.2	▲ 0.7	▲ 0.3	0.1
宮崎県	▲ 1.5	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.5
鹿児島県	▲ 3.1	▲ 2.8	▲ 2.3	▲ 2.0	▲ 1.4



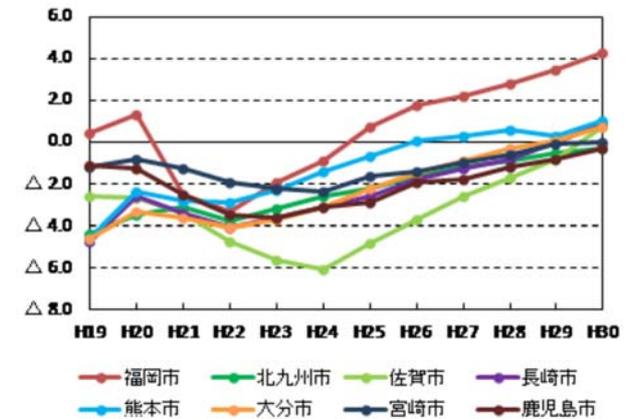
商業地 平均変動率(%)

	H26	H27	H28	H29	H30
福岡県	▲ 0.6	0.0	1.1	2.7	3.9
佐賀県	▲ 4.7	▲ 3.2	▲ 2.4	▲ 1.2	▲ 0.1
長崎県	▲ 2.1	▲ 1.3	▲ 0.6	▲ 0.1	1.3
熊本県	▲ 1.9	▲ 1.2	▲ 0.2	▲ 0.1	1.9
大分県	▲ 2.9	▲ 2.0	▲ 0.8	▲ 0.5	0.2
宮崎県	▲ 3.4	▲ 2.9	▲ 2.1	▲ 1.6	▲ 1.3
鹿児島県	▲ 3.9	▲ 3.3	▲ 2.7	▲ 2.2	▲ 1.4



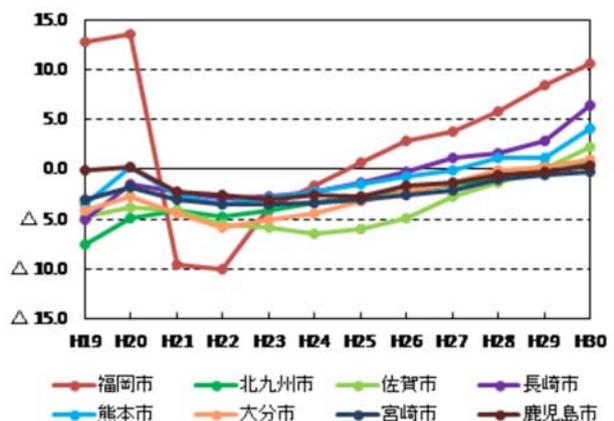
住宅地 平均変動率(%)

	H26	H27	H28	H29	H30
福岡市	1.8	2.2	2.8	3.5	4.3
北九州市	▲ 1.6	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.5	▲ 0.3
佐賀市	▲ 3.7	▲ 2.6	▲ 1.7	▲ 0.8	0.7
長崎市	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 0.8	0.0	0.9
熊本市	0.1	0.3	0.6	0.3	1.0
大分市	▲ 1.5	▲ 0.9	▲ 0.3	0.1	0.7
宮崎市	▲ 1.4	▲ 1.0	▲ 0.6	▲ 0.1	0.0
鹿児島市	▲ 1.9	▲ 1.8	▲ 1.2	▲ 0.8	▲ 0.3



商業地 平均変動率(%)

	H26	H27	H28	H29	H30
福岡市	2.9	3.8	5.9	8.5	10.6
北九州市	▲ 2.2	▲ 1.5	▲ 1.0	0.4	0.6
佐賀市	▲ 4.9	▲ 2.7	▲ 1.4	0.1	2.3
長崎市	▲ 0.2	1.1	1.6	2.9	6.5
熊本市	▲ 0.7	▲ 0.1	1.1	1.1	4.1
大分市	▲ 2.2	▲ 1.3	▲ 0.1	0.3	1.0
宮崎市	▲ 2.6	▲ 2.1	▲ 1.1	▲ 0.5	▲ 0.2
鹿児島市	▲ 1.6	▲ 1.3	▲ 0.6	▲ 0.3	0.4



熊本県益城町の地価動向

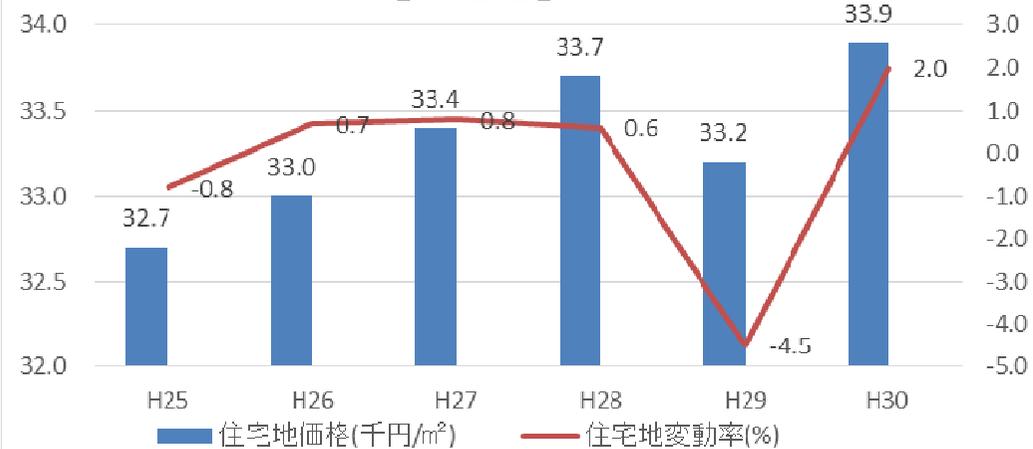
益城町の概況

益城町は、平成28年4月に発生した熊本地震被害に係る復興事業が着実に進められる中、住宅地については、熊本市への利便性が良好なこともあり、総じて住宅需要は堅調で、2年ぶりに上昇に転じた。商業地については、幹線道路沿いの1地点のみであるが、道路拡幅事業の具体化に伴い、地点設置後初めて上昇に転じた。

益城町の地価動向

用途	平成29年 千円/㎡	平成30年 千円/㎡	変動要因
住宅地	33.2 (△4.5%)	33.9 (2.0%)	H28年4月の熊本地震により前回は下落したが、今回は被災地の復旧・復興及び周辺の整備が進み地価は上昇している。(商業地は1地点のみ)
商業地	58.6 (△6.2%)	59.9 (2.2%)	

益城町 平均価格推移と平均変動率
【住宅地】

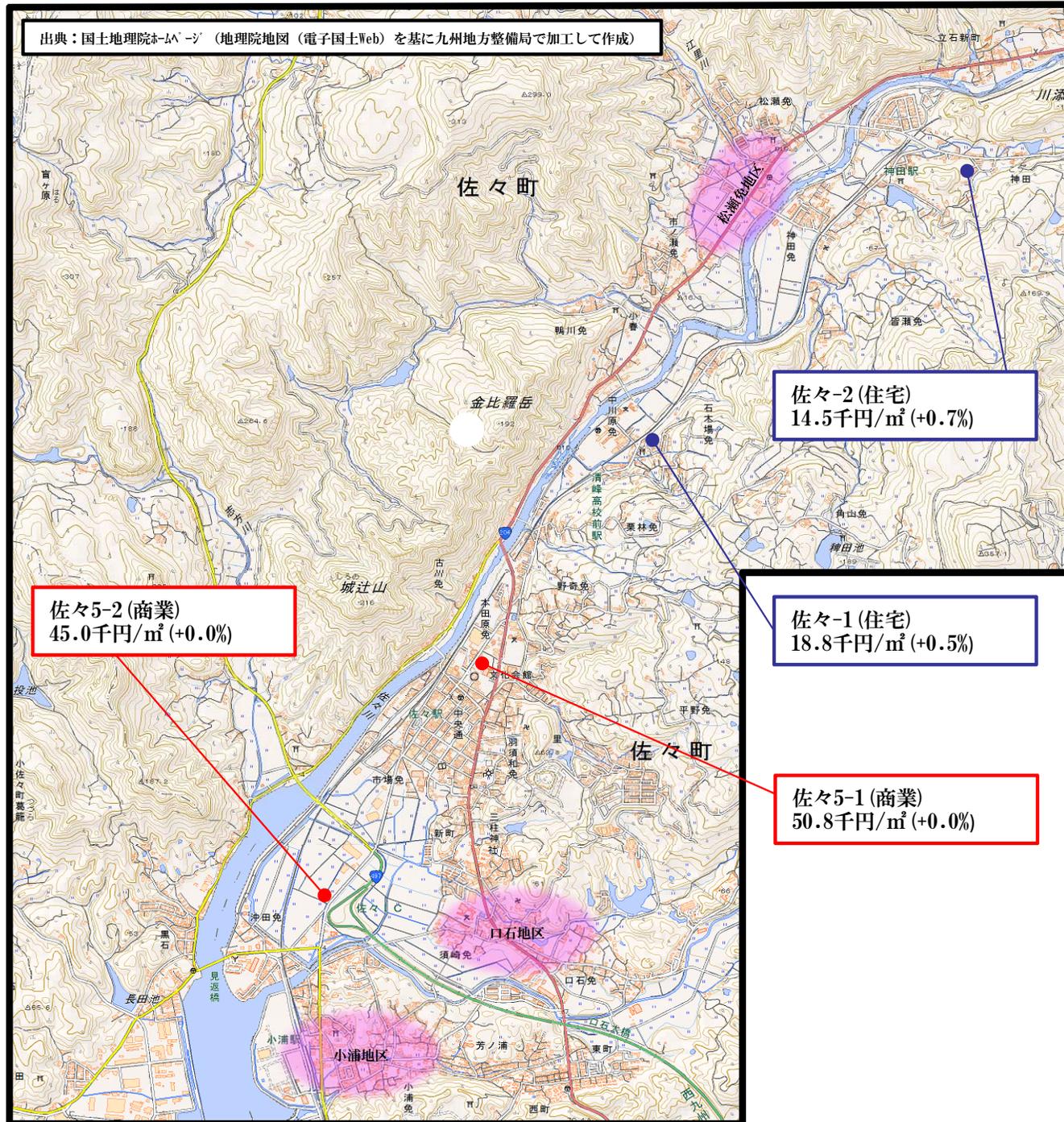
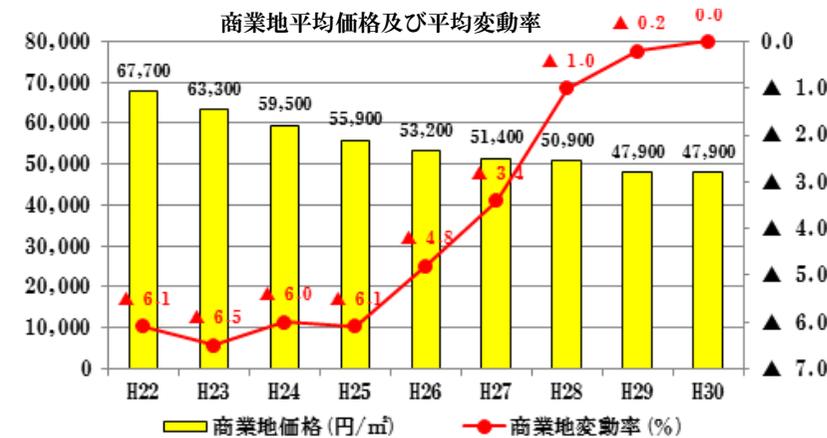
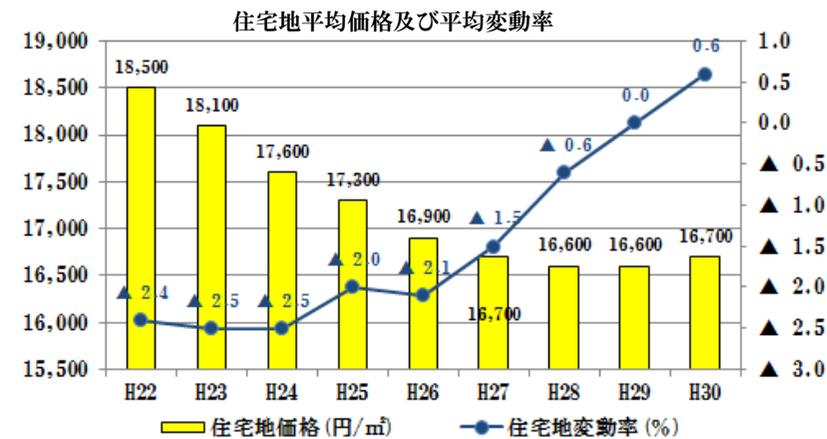


佐々町の地価動向概況

【住宅地】 西九州自動車道「佐々佐世保道路」の佐々インターチェンジが開通し、佐世保市への交通アクセスが向上したため口石、小浦地区界隈に新興の住宅団地が増え、ミニ開発が活発である。地価は南部の平坦地においては上昇地点も見られるようになってきた。

【商業地】 西九州自動車道の「佐々インターチェンジ」周辺の市道沿いに沿道型商業地は熟成しつつあり、他にも松瀬免にも郊外型商業地を形成している。町役場近辺の旧来型の商業地域も地価は底値圏にある。

佐々町の地価動向



長崎駅周辺における再開発事業等の進展(「長崎5-3」の地価動向)

長崎市の概況

長崎市では、クルーズ船寄港数の増加(平成29年267回で博多港に次ぎ全国第2位)に伴う外国人観光客の増加などにより、中心商業地における繁華性が高まっている。また、住宅地については傾斜地からの住み替え需要を背景とした中心部等におけるマンション需要が旺盛で地価は上昇している。

長崎5-3の地価動向

地点名等	平成29年	平成30年	変動要因
長崎5-3 (長崎県 長崎市)	426千円/㎡ (+9.8%)	510千円/㎡ (+19.7%)	長崎駅周辺では、市内への観光客の増加に伴う需要に加え、県庁舎の移転や九州新幹線西九州ルートの開業を見据えた再開発事業が進められ、ホテル、店舗等の需要の高まりが見られる。

長崎5-3の価格推移と変動率



長崎駅周辺イメージ



出典:長崎市

