

令和3年3月23日
九州地方整備局

令和3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同時に、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。

令和3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。

なお、全国の結果及び個別標準地の価格等については、国土交通省ホームページ内の以下に掲載しています。

地価公示トップページ

URL <https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/index.html>

標準地・基準地検索システム

URL <https://www.land.mlit.go.jp/landPrice/AriaServlet?MOD=0&TYP=0>

（3月24日掲載予定。当日はアクセスが集中するため、非常につながりにくい状況が予想されます。）

【問い合わせ先】

《地価動向（九州管内）》

九州地方整備局 建政部 土地市場監視官 田島 信尚
建設産業課長 岩下 武史

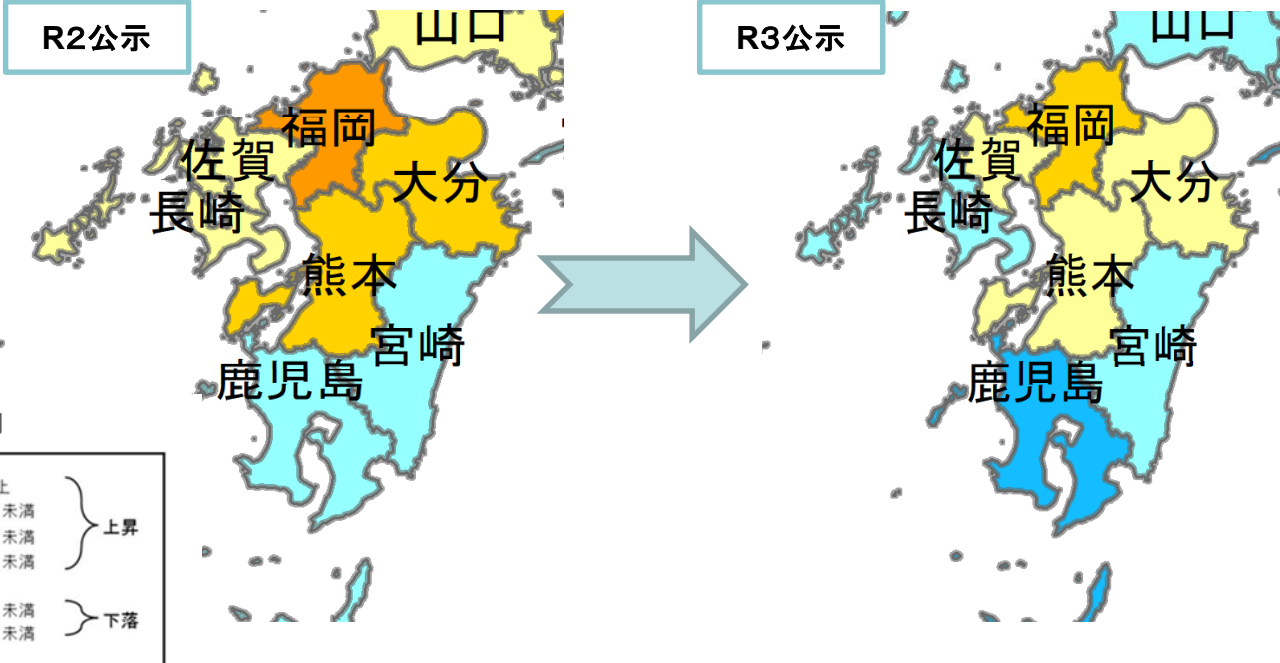
代表電話：092-471-6331

《地価動向（九州を含む全国）、地価公示制度》

国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課 地価公示室 鑑定官 秋葉 泰彦
代表電話：03-5253-8111

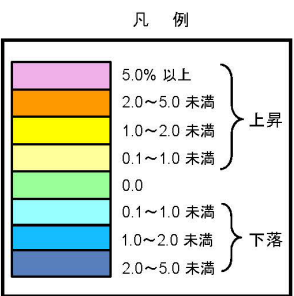
地価変動率(住宅地)

福岡県、佐賀県、熊本県、大分県の4県で上昇したがいずれも上昇率は縮小した。
長崎県、宮崎県、鹿児島県の3県で下落した。

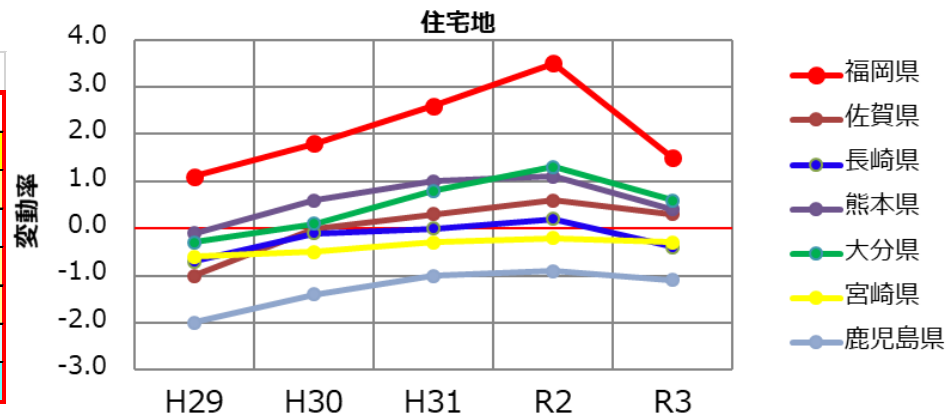


- ・長崎県で上昇から下落に転じ、宮崎県、鹿児島県で下落率が拡大した。
- ・福岡県は都道府県別変動率において北海道と同率全国1位である。

変動率の経年推移



	R3 地価公示 住宅地平均変動率 (%)				
	H28	H29	H30	H31	R2
福岡県	1.1	1.8	2.6	3.5	1.5
佐賀県	-1.0	0.0	0.3	0.6	0.3
長崎県	-0.7	-0.1	0.0	0.2	-0.4
熊本県	-0.1	0.6	1.0	1.1	0.4
大分県	-0.3	0.1	0.8	1.3	0.6
宮崎県	-0.6	-0.5	-0.3	-0.2	-0.3
鹿児島県	-2.0	-1.4	-1.0	-0.9	-1.1



【福岡県】

- ・県全体の平均変動率は昨年の+3.5%から**+1.5%**に**上昇率縮小**。**7年連続の上昇**となったが、上昇が続いた7年間ではじめての上昇率縮小となり、地価上昇にブレーキがかかったと言える。新型コロナウイルス感染症を契機として、地価の割高感が顕在化して、上昇率縮小となった地点が増加した影響が大きいとみられる。
- ・都道府県別の住宅地の**平均変動率では、福岡県が北海道と同率で1位**。

区分	標準地番号	価格	変動率
最高価格地	福岡中央-2(福岡市中央区大濠1丁目)	825,000円/m ²	+3.1%
上昇率1位(又は下落率最小)	福岡博多-16(福岡市博多区博多駅南5丁目)	277,000円/m ²	+11.7%

【佐賀県】

- ・県全体の平均変動率は、**3年連続で上昇したが、上昇率は縮小した**。(R2: +0.6%→R3: **+0.3%**)
- ・人口減少や高齢化率が高い地域などでは、依然として需要が弱く下落傾向。
- ・旧佐賀市や鳥栖市の利便性の良い地域では上昇傾向である。

区分	標準地番号	価格	変動率
最高価格地	佐賀-7(佐賀市八幡小路)	77,000円/m ²	+3.1%
上昇率1位(又は下落率最小)	基山-3(三養基郡基山町大字宮浦字南田)	37,900円/m ²	+5.3%

【長崎県】

- ・県全体の平均変動率は+0.2%から**-0.4%**となり、昨年は上昇したものの**再度下落**した。長崎市の高価格帯を中心とした高い上昇率が弱まり、横ばいや下落地点が増えたことから平均では下落へと転じた。
- ・新型コロナウイルス感染症の拡大(以下、コロナ禍という)により経済活動の低下や買い控え等が生じたものの、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した。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、需要は弱く下落傾向が継続している。

区分	標準地番号	価格	変動率
最高価格地	長崎-16(長崎市上西山町)	242,000円/m ²	+1.7%
上昇率1位(又は下落率最小)	長崎-16(長崎市上西山町)	242,000円/m ²	+1.7%

【熊本県】

・住宅の地価は、熊本地震後のH29年公示で下落以降、**4年続けて上昇**したものの、震災復興需要のピークアウト、コロナ禍、豪雨災害等を受け、**上昇幅は縮小**した。(R2: +1.1% → R3: **+0.4%**)

・コロナ禍によって飲食、物販、宿泊、観光業を中心に稼働率は大きく低下したものの、各種給付金、助成金、緊急貸付など金融支援もあって、当初予想されたような、相次ぐ倒産、大量の失業者、不動産処分による地価下落というシナリオとはなっていない。住宅地価格に影響を及ぼす富裕層や中間層の所得水準は総じて安定的であり、需給両面において現状のところ影響は比較的小さい。

区分	標準地番号	価格	変動率
最高価格地	熊本中央-1(熊本市中央区新屋敷)	201,000円/㎡	+2.6%
上昇率1位(又は下落率最小)	熊本中央-17(熊本市中央区大江6丁目)	152,000円/㎡	+4.8%

【大分県】

・大分県全体の住宅地の平均変動率は**+0.6%**(R2: +1.3%)となり、**上昇率は縮小**したものの、平成11年以来19年振りの上昇となった平成30年以降、**4年連続での上昇**となった。

・地価動向の傾向としては、住宅地需要の基盤となる人口増減や高齢化率との関連性が高く、高齢化率が低く人口減の小さい市町では地価の上昇等が見られた。一方、高齢化率が高く人口減の大きい市町では下落幅が大きい傾向がある。

区分	標準地番号	価格	変動率
最高価格地	大分-27(大分市金池南1丁目)	335,000円/㎡	+1.8%
上昇率1位(又は下落率最小)	大分-52(大分市坂ノ市南3丁目)	34,100円/㎡	+6.2%

【宮崎県】

・県平均変動率は**-0.3%**(R2: -0.2%)と下落率は概ね横ばいで、依然として**下落傾向**にある。

区分	標準地番号	価格	変動率
最高価格地	宮崎-10(宮崎市船塚3丁目)	108,000円/㎡	+1.9%
上昇率1位(又は下落率最小)	宮崎-10(宮崎市船塚3丁目)	108,000円/㎡	+1.9%

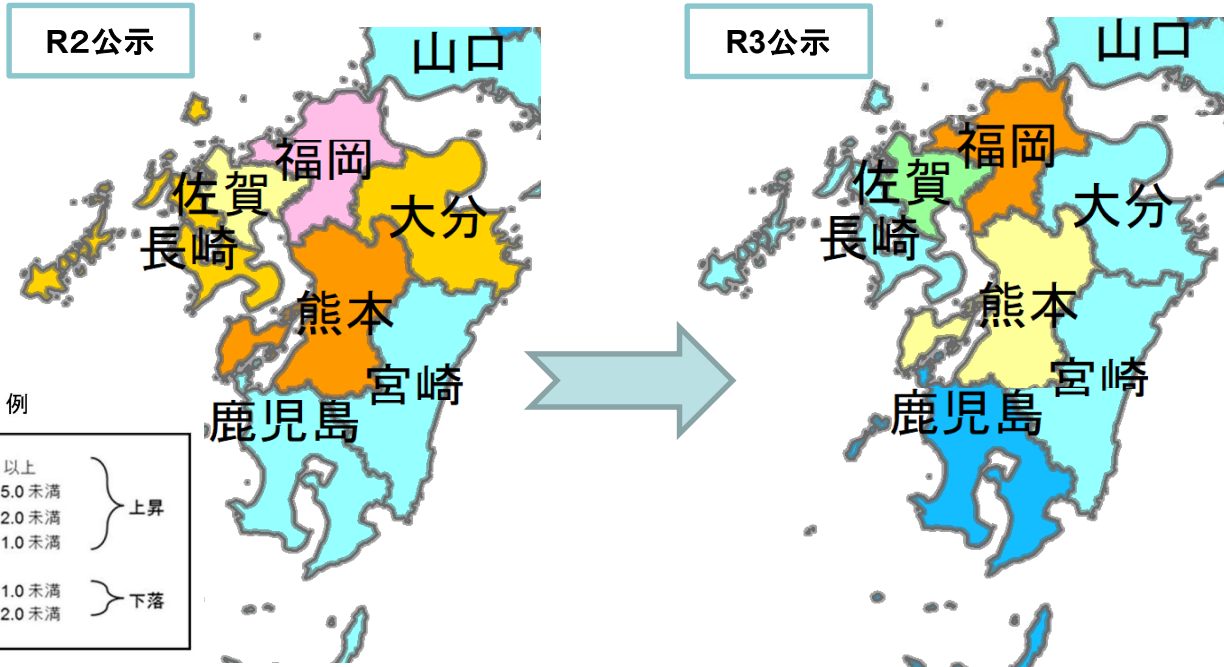
【鹿児島県】

・鹿児島県の平均は、昨年の-0.9%から**-1.1%**になり、**下落幅は0.2ポイント拡大**し、依然下落が続く(23年連続)。住宅着工件数は、供給サイドの大きな変化は見られない。コロナ禍による先行き不透明感から、需要はやや弱まったとを感じるが、土地価格に大きな影響を与えるまでには至っていない。

区分	標準地番号	価格	変動率
最高価格地	鹿児島-1(鹿児島市西田2丁目)	251,000円/㎡	+0.4%
上昇率1位(又は下落率最小)	龍郷-2(大島郡龍郷町瀬留字玉里)	15,600円/㎡	+3.3%

地価変動率(商業地)

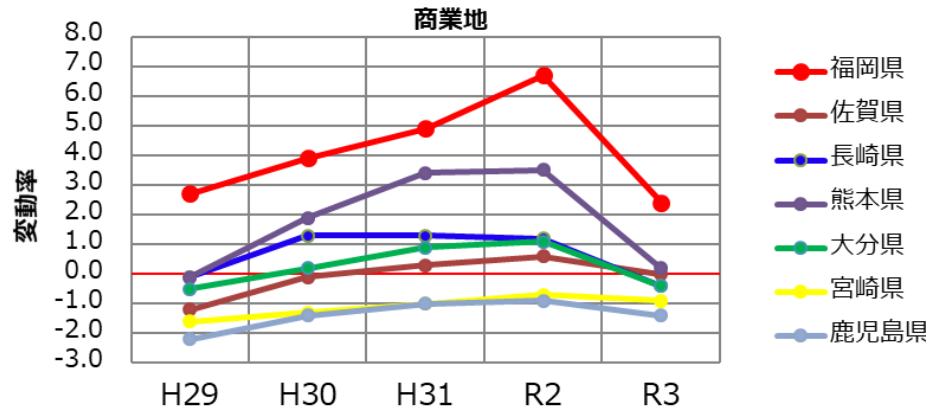
福岡県、熊本県の2県で上昇したがいずれも上昇率は縮小した。
長崎県、大分県、宮崎県、鹿児島県の4県で下落した。



- ・佐賀県では前年のわずかな上昇から横ばいに転じた。
- ・長崎県、大分県で上昇から下落に転じ、宮崎県、鹿児島県で下落率が拡大した。
- ・福岡県は都道府県別変動率において全国1位である。

変動率の経年推移

	R3 地価公示 商業地平均変動率 (%)				
	H29	H30	H31	R2	R3
福岡県	2.7	3.9	4.9	6.7	2.4
佐賀県	-1.2	-0.1	0.3	0.6	0
長崎県	-0.1	1.3	1.3	1.2	-0.4
熊本県	-0.1	1.9	3.4	3.5	0.2
大分県	-0.5	0.2	0.9	1.1	-0.4
宮崎県	-1.6	-1.3	-1.0	-0.7	-0.9
鹿児島県	-2.2	-1.4	-1.0	-0.9	-1.4



【福岡県】

- ・ 県全体の平均変動率は昨年の+6.7%から**+2.4%**に**上昇率縮小**。**6年連続の上昇**となったが、上昇が続いた6年間ではじめての上昇率縮小。商業地も新型コロナを契機として、土地利用が飲食店等に限定されるエリアや、売上を外国人観光客にかなり依存していたエリアの地点の地価がマイナスに転じたことと、住宅地同様に割高感が顕在化して、上昇率縮小となった地点が増加した影響が大きい。
- ・ 都道府県別の商業地の**平均変動率では福岡県が1位**。

区分	標準地番号	価格	変動率
最高価格地	福岡中央5-9(福岡市中央区天神1丁目)	11,000,000円/㎡	0.0%
上昇率1位(又は下落率最小)	福岡中央5-7(福岡市中央区清川2丁目)	460,000円/㎡	+15.0%

【佐賀県】

- ・ 県全体の**平均変動率は、横ばい**となった。(R2 : +0.6% → R3 : **0.0%**)
- ・ 中心商店街は依然として空き店舗も多く、空き地の一部は有料駐車場として利用されるところも見られる。古くからの商業地では車利用者には不便で、ファミリー層向けの商品構成など多くの難点があり郊外型店舗や大型ショッピングモールに顧客をとられている。

区分	標準地番号	価格	変動率
最高価格地	佐賀5-10(佐賀市駅前中央1丁目)	250,000円/㎡	+2.0%
上昇率1位(又は下落率最小)	佐賀5-1(佐賀市神野東2丁目)	200,000円/㎡	+11.1%

【長崎県】

- ・ 県平均変動率は+1.2%から**-0.4%**となり**上昇から下落**となった。長崎駅及び中心部近辺を中心として地価の上昇を牽引していた地点の上昇が弱まったことから、平均変動率は下落へと転じた。歓楽街などの飲食を中心とする地域の需要は極端に減少し上昇から下落に転じた地域もあるが、県内には用途が純化している地域はほとんどないことから、コロナ禍のもと特徴的な動きをする地域は少なく、過疎部など需要が弱い地域では地価への影響はほとんどみられない。

区分	標準地番号	価格	変動率
最高価格地	長崎5-8(長崎市浜町)	944,000円/㎡	0.0%
上昇率1位(又は下落率最小)	長崎5-3(長崎市五島町)	685,000円/㎡	+3.0%

【熊本県】

- ・26年ぶりに上昇へと転じたH30年公示以降、**4年続けて上昇**を維持したものの、**上昇幅は大幅に縮小した**。R2: +3.5% → R3: **+0.2%**
- ・熊本地震後、復興需要や都心部の再開発等によって持ち直した地価は、復興需要のピークアウト、新型コロナウイルス感染症、豪雨災害などを受け、再び弱い動きとなっている。地方都市では依然として下落傾向が続いており、その多くで下落幅の拡大が見られる。
- ・新型コロナウイルスのクラスターが多く発生した歓楽街や飲み屋街では、賃料支払猶予や減額要請、空き店舗の増加が見られる。一定数のインバウンド客を見込んでいた都心部の商店街においても同様の傾向にある。一方で金融支援策等を活用して生き残りを図る事業者も多く、現時点で不動産の処分を急ぐ不動産オーナーは殆ど見られない。「今は不動産を売る時期ではない」との認識が強い。オフィス街については、大手企業を中心に出勤と在宅勤務との併用も見られるが、撤退、規模縮小等の動きは殆どなく、影響は軽微である。

区分	標準地番号	価格	変動率
最高価格地	熊本中央5-14(熊本市中央区下通1丁目)	2,440,000円/m ²	-1.2%
上昇率1位(又は下落率最小)	熊本西5-3(熊本市西区二本木3丁目)	143,000円/m ²	+4.4%

【大分県】

- ・県全体の商業地の平均変動率は、昨年までは3年連続で上昇していたが、**本年は-0.4%** (R2: +1.1%) と、**4年振りの下落に転じた**。
- ・地価公示標準地の存する県下16市町中、平均変動率が上昇となったのは、2市町であり、残り14市町はすべて地価下落となった。昨年からの平均変動率の変化を見ると、上昇率が拡大したのが1町、下落率横ばいが1市であり、他は、上昇率縮小が1市、上昇から下落に転じたのが3市、残り10市町ではすべて下落率が拡大した。

区分	標準地番号	価格	変動率
最高価格地	大分5-37(大分市末広町1丁目)	663,000円/m ²	+2.0%
上昇率1位(又は下落率最小)	大分5-16(大分市坂ノ市中央3丁目)	41,500円/m ²	+4.3%

【宮崎県】

- ・平均変動率は、**-0.9%** (R2: -0.7%) と**下落率は若干拡大**している。
- ・殆どの市町村では概ね前年と同様の下落幅となったが県内随一の繁華街を抱える宮崎市が突出して悪化した(-0.4% (前年0.4%))。

区分	標準地番号	価格	変動率
最高価格地	宮崎5-1(宮崎市橋通西3丁目)	288,000円/m ²	0.0%
上昇率1位(又は下落率最小)	宮崎5-1(宮崎市橋通西3丁目)	288,000円/m ²	0.0%

【鹿児島県】

- ・景気動向、背後地人口の減少、郊外の大型商業施設への顧客流出、商圈の分散化等により平成4年より**30年連続の下落**となった。平均変動率の**下落幅は前年より拡大**した (R2: -0.9% → R3: **-1.4%**)。鹿児島市中心商業地域において一部コロナ禍の影響が見られる。特に、鹿児島市の飲食店が集積する天文館地区では客足が落ち込み、土地需要も減退、地価は下落傾向である。一方、再開発事業が完成間近の鹿児島中央駅周辺地区では需要も安定し、横這い傾向となっている。地方においては、コロナ禍の影響は小さい。

区分	標準地番号	価格	変動率
最高価格地	鹿児島5-16(鹿児島市東千石町)	1,140,000円/m ²	-0.9%
上昇率1位(又は下落率最小)	鹿児島5-11(鹿児島市荒田1丁目)	323,000円/m ²	+1.9%