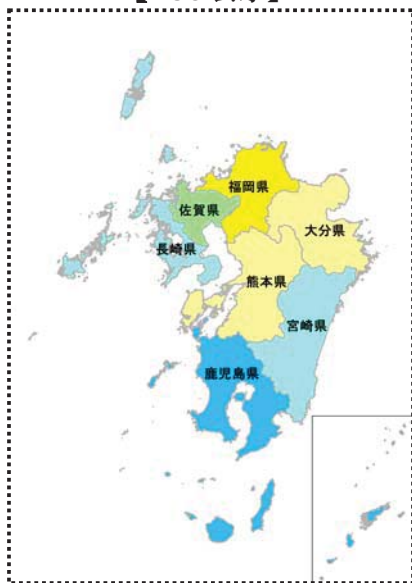


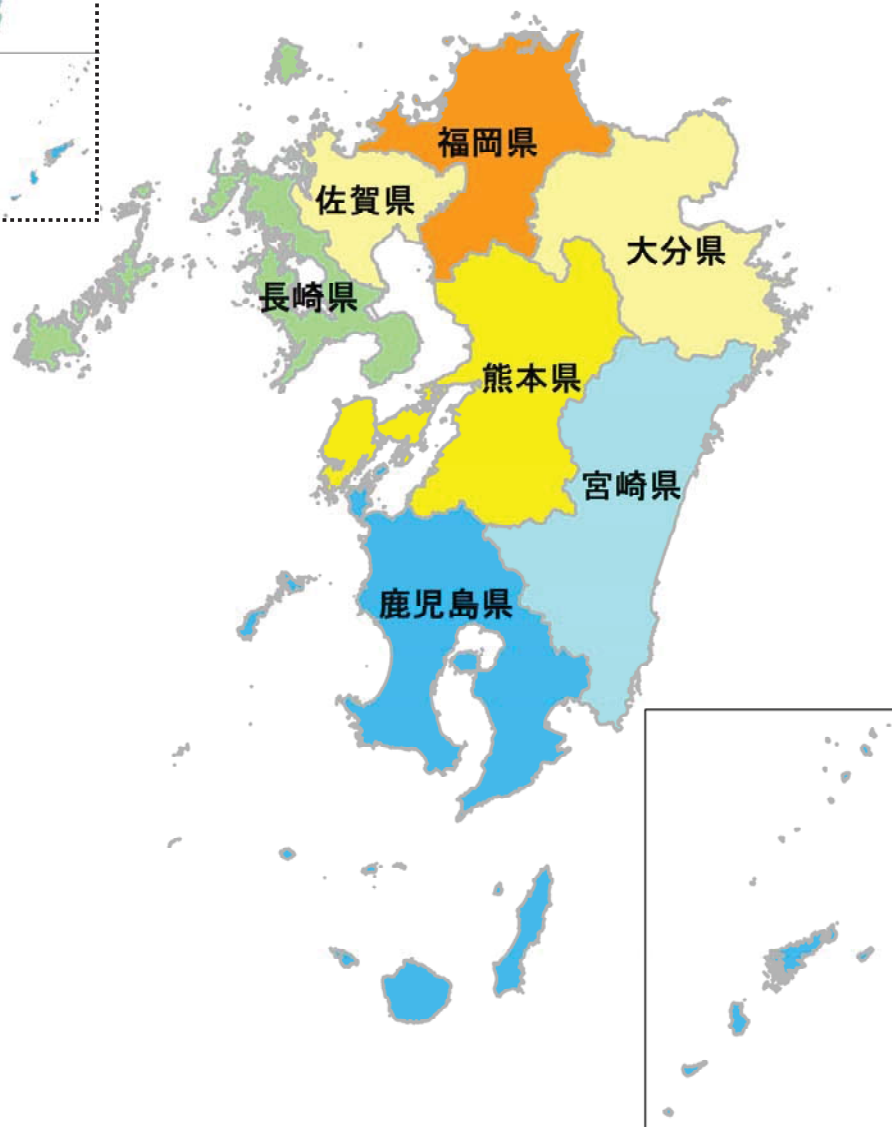
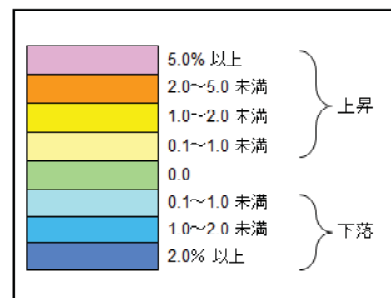
## 1. 県別の地価動向

(1) 住宅地（九州地方整備局管内標準地数 1, 5 6 6）

【H30 公示】



【H31 公示】



【福岡県】 上昇幅拡大傾向が継続（H30 +1.8% → H31 +2.6%）

【佐賀県】 H10以来21年ぶりに上昇に転じた（H30 0.0% → H31 +0.3%）

【長崎県】 H12年以降19年間続いた下落から横ばい（H30 ▲0.1% → H31 0.0%）

【熊本県】 上昇幅拡大傾向が継続（H30 +0.6% → H31 +1.0%）

【大分県】 上昇幅拡大傾向が継続（H30 +0.1% → H31 +0.8%）

【宮崎県】 下落幅縮小傾向が継続（H30 ▲0.5% → H31 ▲0.3%）

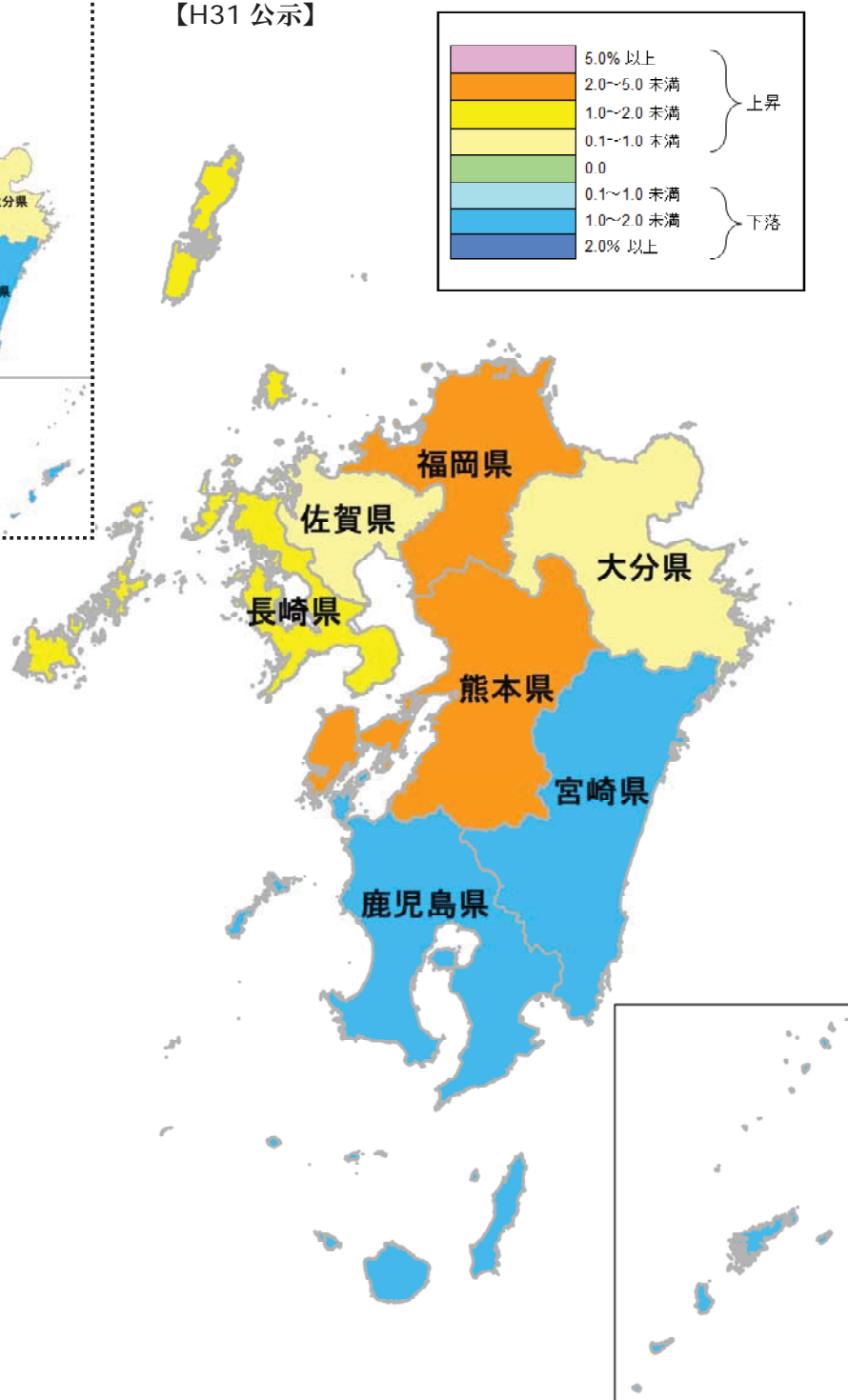
【鹿児島県】 下落幅縮小傾向が継続（H30 ▲1.4% → H31 ▲1.0%）

(2) 商業地（九州地方整備局管内標準地数 6 8 7）

【H30 公示】



【H31 公示】

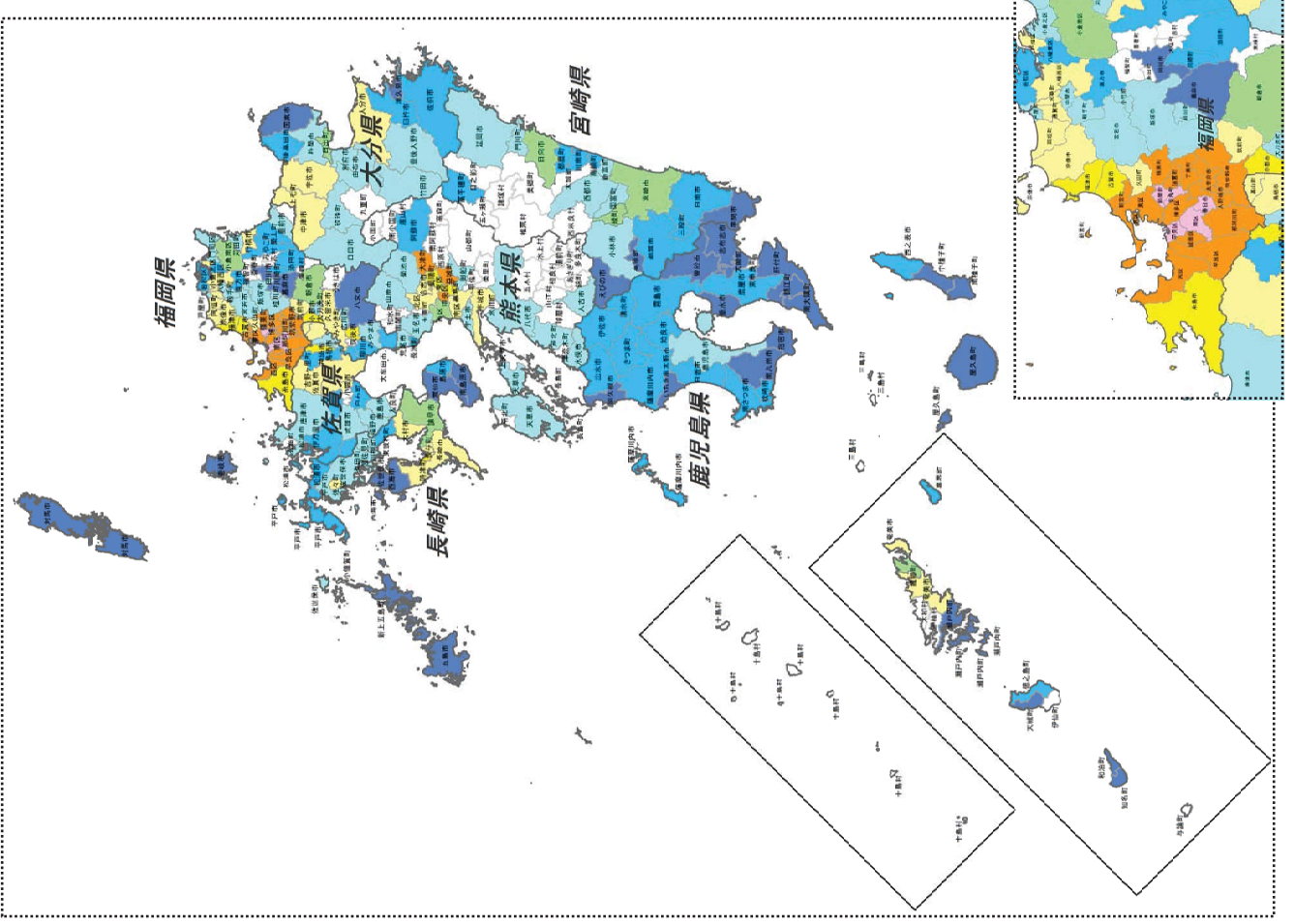


- 【福岡県】 上昇幅拡大傾向が継続 (H30 +3.9% → H31 +4.9%)
- 【佐賀県】 H 4 以来 2 7 年ぶりに上昇に転じた (H30 ▲ 0.1% → H31 +0.3%)
- 【長崎県】 前年と同率で上昇は継続 (H30 +1.3% → H31 +1.3%)
- 【熊本県】 上昇幅拡大傾向が継続 (H30 +1.9% → H31 +3.4%)
- 【大分県】 上昇幅拡大傾向が継続 (H30 +0.2% → H31 +0.9%)
- 【宮崎県】 下落幅縮小傾向が継続 (H30 ▲ 1.3% → H31 ▲ 1.0%)
- 【鹿児島県】 下落幅縮小傾向が継続 (H30 ▲ 1.4% → H31 ▲ 1.0%)

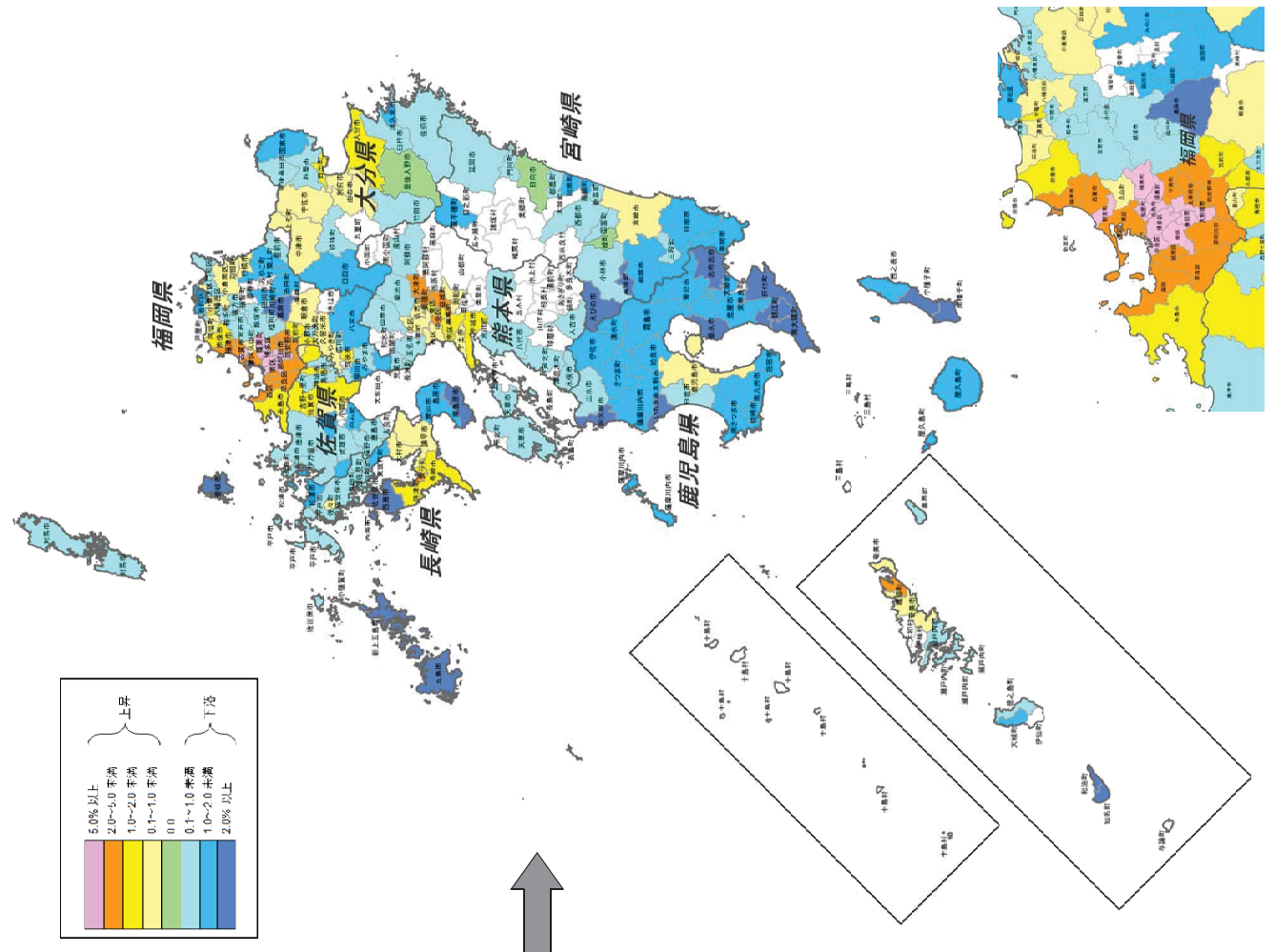
## 2. 主要都市の動向

### (1) 住宅地

【H30 公示】



【H31 公示】



【福岡市】上昇幅拡大傾向が継続（+4.3% → +5.3%）

建築費高騰の影響及び用地仕入価格の上昇等により販売価格も上昇基調にあるなか、各種施策及び現下の低金利等を背景に、デベロッパー等が市場の牽引役となりエリア及び供給を絞りながらも素地取得している。特に鉄道駅徒歩10分圏内及び福岡市東区・中央区・南区等を中心に住宅地需要は引き続き堅調に推移。

【北九州市】下落幅縮小傾向が継続（▲0.3% → ▲0.1%）

住宅地の供給が多い一方、人口は減少傾向にあり市全体では20年連続の下落している。利便性高く良好な居住環境を具有する住宅地では、需要は堅調に推移、上昇ポイントは拡大している。特に戸畑区及び八幡西区が3年連続で上昇、小倉南区は19年ぶりの上昇、その他の区も下落幅の縮小傾向が認められる。

【佐賀市】上昇幅拡大傾向が継続（+0.7% → +1.1%）

市内中心部及び利便性、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。特に小学校区・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、高額所得者の需要が集中している。このほか人気の高い小学校区では潜在的に需要層が厚い。

【長崎市】上昇幅拡大傾向が継続（+0.9% → +1.0%）

平地が少ない長崎市の状況を反映し、平坦地の希少性は高く、中心部及び周辺地域の上昇傾向が継続している。斜面地からの住み替え需要を背景に、新築マンション需要も好調、中古住宅、中古マンションの需要も回復している。特に居住環境の優れた地区は高所得者層を中心に根強い選好が認められる。

【熊本市】上昇幅拡大傾向が継続（+1.0% → +1.3%）

利便性が良好な既成住宅地、大型スーパー・病院の立地により住環境が向上した地域は、震災復興による移転需要も顕在化しており需要は増加。特に、利便性が高く住環境も良好な新屋敷、大江、水前寺地区を中心に地価上昇が顕著。また、九州自動車道の植木IC及びインフラ整備が進展している北熊本スマートインターチェンジ周辺でも住宅地需要は増加。

【大分市】上昇幅拡大傾向が継続（+0.7% → +1.6%）

地価の二極化傾向は弱まり、利便性や住環境の優れた地価水準の高い住宅地よりも、割安感のある地域への選好が高まっている。特に、周辺部の住環境の良い地域は需要が堅調。

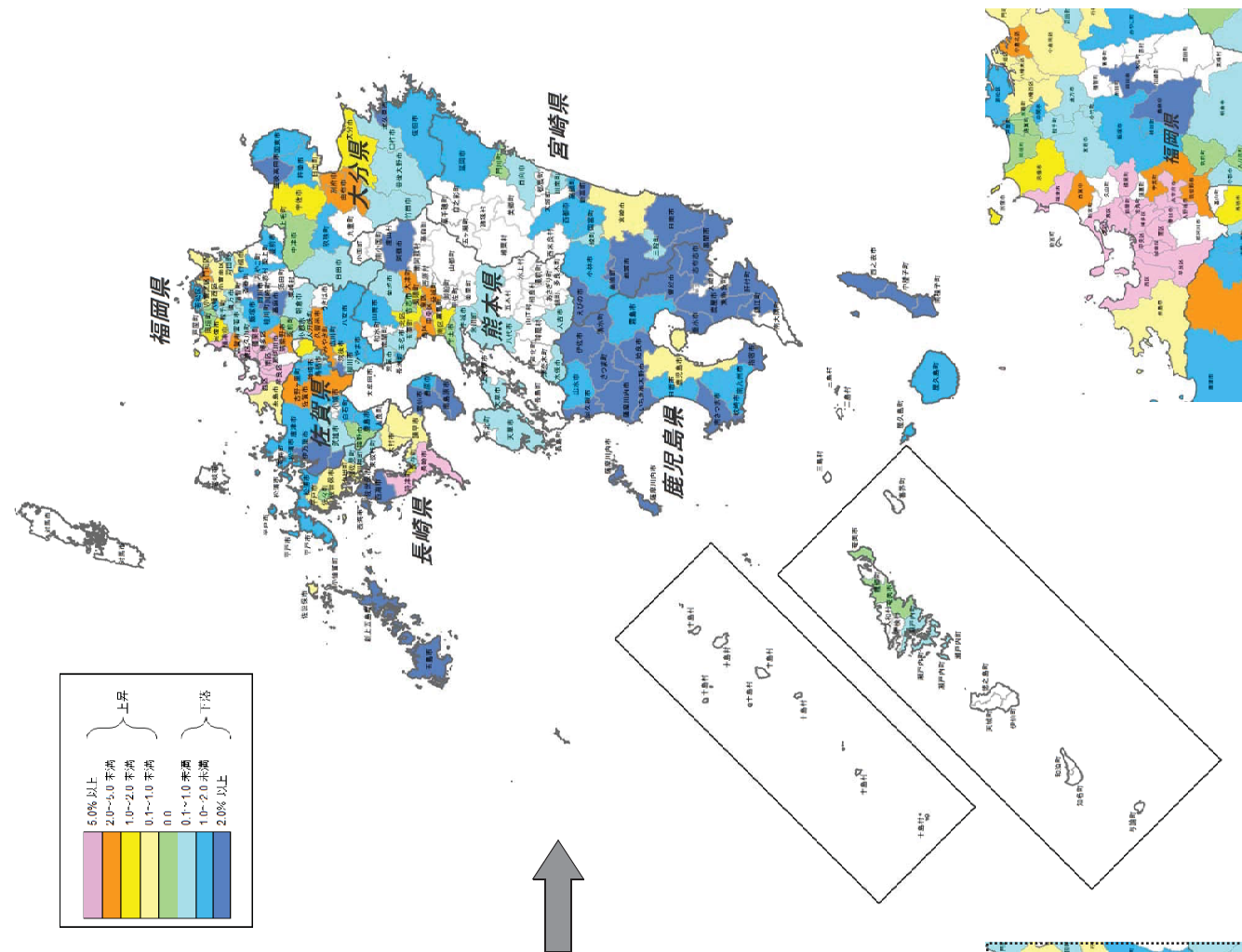
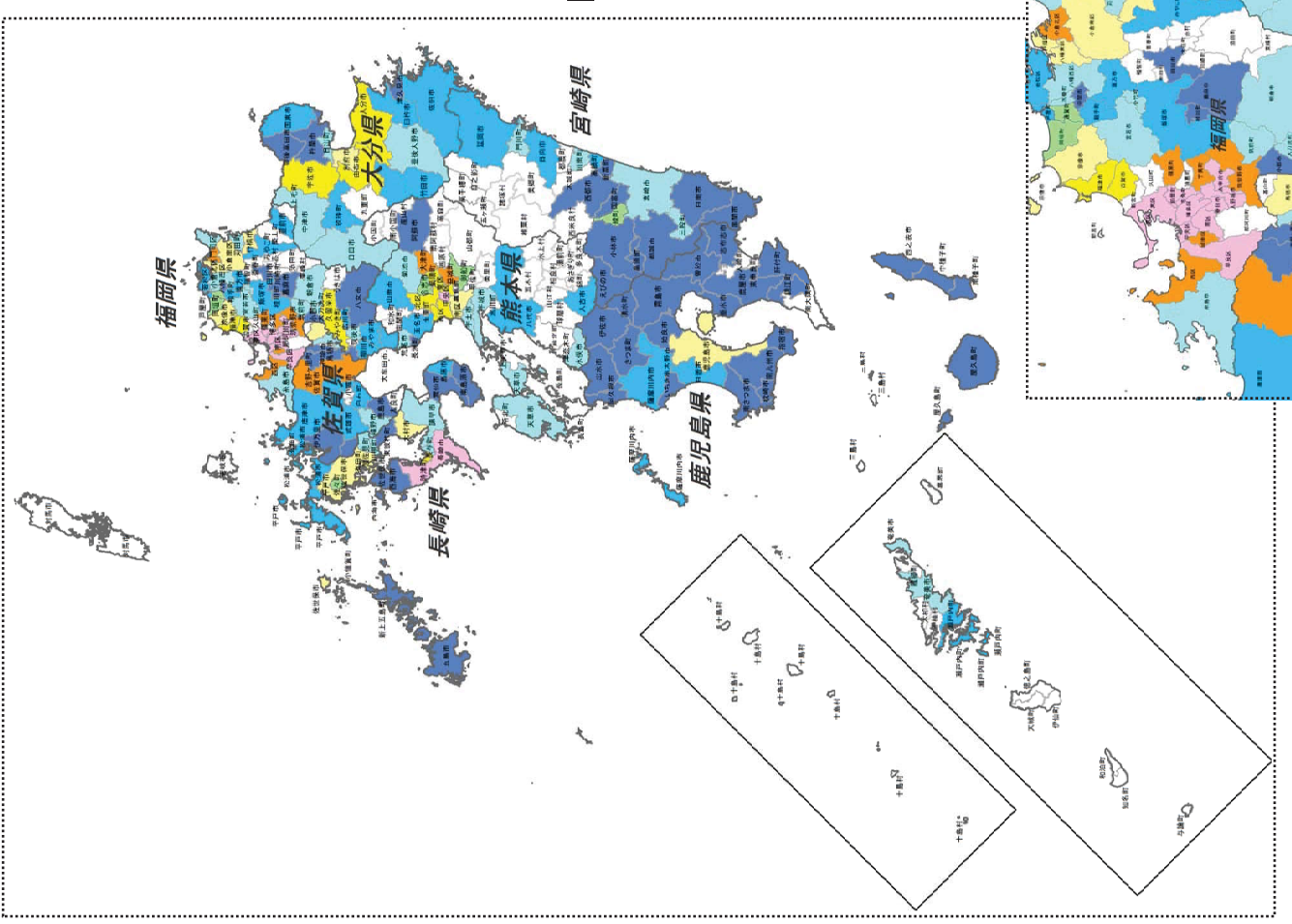
【宮崎市】H11年以来20年ぶりに上昇に転じた（0.0% → +0.2%）

景気回復基調が続くなか住宅需要は底堅く推移。中心市街地に近接するエリアは需要が多い。特に、閑静な住宅地の神宮・船塚地区周辺は選好が高く、高台で住環境に優れた花山手・大塚台への需要は堅調。

【鹿児島市】H12年以来19年ぶりに上昇へ転じた（▲0.3% → +0.1%）

市中心部に比較的近く生活利便性が良好な住宅地では需要は堅調で上昇傾向。特に、鹿児島中央駅周辺でも住環境の整備が進み需要は強い。また、市郊外部の利便性の高い地域では需要が増加している。





【福岡市】上昇幅拡大傾向が継続（+10.6% → +12.3%）

中心商業地のオフィス空室率は低い水準であり賃料は明確な上昇基調で推移、インバウンドの増加を背景に、オフィス・ホテル需要が逼迫。特に、博多駅周辺では再開発計画や地下鉄七隈線延伸計画により一層の集客力向上が期待されホテル・オフィス需要が引き続き堅調であり、中心部でも割安感のある地区では地価は顕著な上昇。また、天神地区でも、規制緩和によりビルの建て替えを誘導し新たな空間と雇用を創出する再開発事業「天神ビッグバン」の進展により、店舗・オフィス需要が強まっている。

【北九州市】上昇幅拡大傾向が継続（+0.6% → 1.0%）

九州の玄関口であるJR小倉駅を中心に人口が増加していた時期は、各種の官公署や銀行・証券・生保、大手企業の支店等が進出、各種の専門店等が集積している。近年、域外からの需要とも相俟って都心商業地の需要回復基調が鮮明になっている。

【佐賀市】上昇幅拡大傾向が継続（+2.3% → +2.6%）

佐賀駅前のオフィス街では関東地区の企業を中心に投資目的の需要が継続的にある。また、佐賀駅周辺の徒歩7～8分までのオフィス街以外の地区では、福岡通勤エリアであり、マンション用地と用途間が競合している駅近立地に対して需要超過となっている。

【長崎市】上昇幅は縮小したが上昇継続（+6.5% → +5.9%）

中心商業地の浜町アーケードは、インバウンド需要が商況の下支えとなっている。中心部の幹線道路沿いは都市型マンション用地需要が依然根強く、ホテル・貸ビル等の投資用不動産需要は回復傾向が継続。特に、長崎駅周辺においては、駅周辺整備や県庁移転等の具体化から需要は強い。

【熊本市】上昇幅拡大傾向が継続（+4.1% → +6.2%）

中心商業地の下通アーケード街では、下通再開発による大型店舗の開業以降は通行量が増加が顕著、回遊性の高まりもあり周辺では需要が堅調。また、インバウンドの増加に対応したホテル用地需要、低金利や潤沢な手元資金等を背景とした不動産投資需要なども旺盛。

【大分市】上昇幅拡大傾向が継続（+1.0% → +1.6%）

H27に開業した駅ビルの商況は順調に推移、都心の集客力は持続。更に近隣にて商業ビルが31年春に開業予定であり駅至近の商業地は高騰している。また、繁華性や収益性等による選別が進行しており、繁華性や収益性等の優る商業地の地価はさらに高まっている。

【宮崎市】H3以来28年ぶりに上昇に転じた（▲0.2% → +0.2%）

飲食街の賑わいや開発等の状況から、繁華性の高い商業地域で、高水準の取引及び新規店舗、入替等も見られ地価は上昇傾向。特に、宮崎市最大の飲食街「ニシタチ」周辺の商業地の取引件数は近年増えつつあり、上昇傾向である。

【鹿児島市】上昇幅拡大傾向が継続（+0.4% → +0.9%）

市中心部付近では再開発事業の進展により土地取引活性化の兆しが高い。特に天文館（電車通り・アーケード入口）では建替工事中であり、千日町1・4番街区再開発計画の期待感から需要は強い。また、天文館地区の周縁部分は、飲食店の需要も回復、マンション用地需要との競合により地価の上昇が散見。

### 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

##### 【佐賀県鳥栖市】

- ・住宅地は 1.3%上昇 (0.6%上昇)、商業地は 1.8%上昇 (0.9%上昇)、工業地は 9.0%上昇 (5.5%上昇) となった。
- ・住宅地については、福岡市へのアクセスも良好であり、区画整然として住環境に優れる蔵上地区 (新鳥栖駅北東) 及び弥生が丘地区 (市北部) のほか、鉄道駅周辺を中心に需要が堅調であり、上昇幅が拡大している。
- ・商業地については、市内の人口増加を背景に、鳥栖駅周辺及び主要な幹線道路沿いにおいて店舗需要が堅調であり、上昇幅が拡大している。
- ・工業地については、鳥栖ジャンクションにおいて九州自動車道、長崎自動車道及び大分自動車道が交差し広域的な交通アクセスに優れており、さらに鳥栖工業地域周辺に味坂スマートインターチェンジ (仮称) の整備計画も進展していることから、物流施設の需要が強く上昇幅が拡大している。

##### 【大分県速見郡日出町】

- ・住宅地は 1.0%上昇 (0.0%)、商業地は 0.5%上昇 (▲ 0.2%) となった。
- ・住宅地については、別府湾の北岸に位置し、大分市・別府市及び大分空港への交通アクセスが良好であることに加え、JR暘谷駅移設 (平成28年4月) に伴う図書館・商業複合施設等の整備により利便性が向上している。町として若い世代の定住促進にも力を入れている中、住宅需要が高まっており、平成13年以来18年ぶりに上昇に転じた。
- ・商業地については、暘谷駅周辺の整備、土地区画整理事業地内での商業施設の集積及び歴史的建造物の保存・復元など旧城下町としての町並みの整備により、集客力が増していることから店舗需要も強まり、平成7年の調査地点設定以来初めて地価が上昇した。

#### (2) 地価の上昇が見られた各地点の動向

##### ○都市中心部へのアクセス等に優れた住宅地における地価動向

(地方都市における住宅需要の広がり)

##### 【福岡県春日市】春日-12

[住宅地] 南福岡駅 1.2km 140,000 円/㎡ 12.0%上昇 (9.6%上昇)

春日市では、隣接する福岡市内でのマンションの価格水準と比較して相対的に割安感があることから、マンション素地需要が強く、地価が上昇している。

##### ○インフラ整備、再開発事業等の進展等

(熊本市下通地区における再開発事業の進展)

【熊本県熊本市中央区】熊本中央 5-14 (地価上昇率 (商業地) 地方圏 16位)

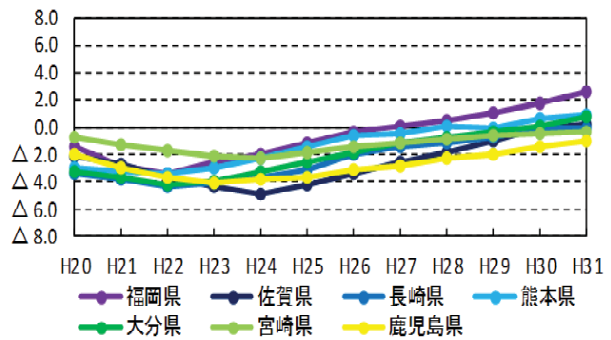
[商業地] 熊本駅 2.6km 2,130,000 円/㎡ 21.0%上昇 (22.2%上昇)

下通アーケード街では、大型商業施設の開業 (平成29年4月) 以降通行客の増加が顕著であることに加え、近隣の桜町地区でも再開発によりバスターミナルを備えた大型複合施設の開業が予定されており、当該地域の回遊性・繁華性の更なる高まりが期待されることから店舗等の需要が強く、地価が上昇している。

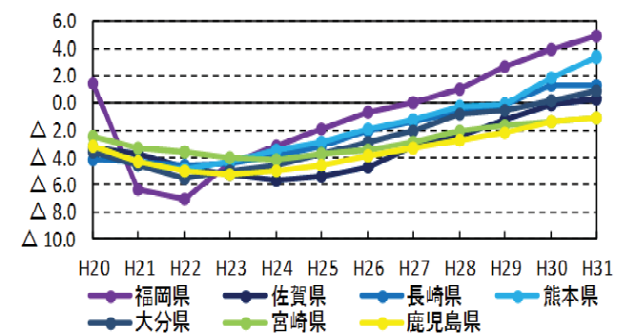


【参考資料】各県及び主要都市の平均変動率の推移

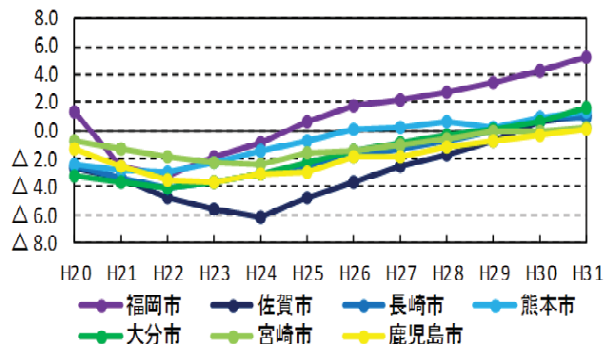
31公示 住宅地 平均変動率(%)					
	H27	H28	H29	H30	H31
福岡県	0.1	0.5	1.1	1.8	2.6
佐賀県	△ 2.5	△ 1.8	△ 1.0	0.0	0.3
長崎県	△ 1.5	△ 1.1	△ 0.7	△ 0.1	0.0
熊本県	△ 0.4	0.1	△ 0.1	0.6	1.0
大分県	△ 1.2	△ 0.7	△ 0.3	0.1	0.8
宮崎県	△ 1.2	△ 0.9	△ 0.6	△ 0.5	△ 0.3
鹿児島県	△ 2.8	△ 2.3	△ 2.0	△ 1.4	△ 1.0



31公示 商業地 平均変動率(%)					
	H27	H28	H29	H30	H31
福岡県	0.0	1.1	2.7	3.9	4.9
佐賀県	△ 3.2	△ 2.4	△ 1.2	△ 0.1	0.3
長崎県	△ 1.3	△ 0.6	△ 0.1	1.3	1.3
熊本県	△ 1.2	△ 0.2	△ 0.1	1.9	3.4
大分県	△ 2.0	△ 0.8	△ 0.5	0.2	0.9
宮崎県	△ 2.9	△ 2.1	△ 1.6	△ 1.3	△ 1.0
鹿児島県	△ 3.3	△ 2.7	△ 2.2	△ 1.4	△ 1.0



31公示 住宅地 平均変動率(%)					
	H27	H28	H29	H30	H31
福岡市	2.2	2.8	3.5	4.3	5.3
佐賀市	△ 2.6	△ 1.7	△ 0.8	0.7	1.1
長崎市	△ 1.3	△ 0.8	0.0	0.9	1.0
熊本市	0.3	0.6	0.3	1.0	1.3
大分市	△ 0.9	△ 0.3	0.1	0.7	1.6
宮崎市	△ 1.0	△ 0.6	△ 0.1	0.0	0.2
鹿児島市	△ 1.8	△ 1.2	△ 0.8	△ 0.3	0.1



31公示 商業地 平均変動率(%)					
	H27	H28	H29	H30	H31
福岡市	3.8	5.9	8.5	10.6	12.3
佐賀市	△ 2.7	△ 1.4	0.1	2.3	2.6
長崎市	1.1	1.6	2.9	6.5	5.9
熊本市	△ 0.1	1.1	1.1	4.1	6.2
大分市	△ 1.3	△ 0.1	0.3	1.0	1.6
宮崎市	△ 2.1	△ 1.1	△ 0.5	△ 0.2	0.2
鹿児島市	△ 1.3	△ 0.6	△ 0.3	0.4	0.9

