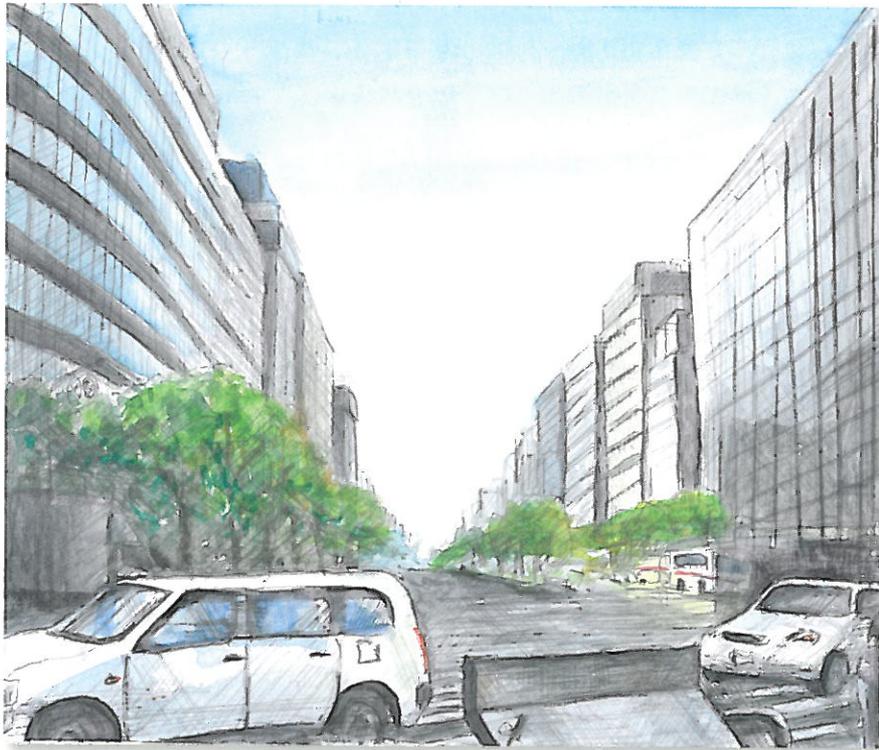


# アプレイザル通信 No.22

創立25周年記念特別号

九州の地価あれこれ～住宅地価格と人口の関係を中心に～

平成 20 年（2008） 8 月



画 ち か

## 株式会社アプレイザル福岡

〒812-0011 福岡市博多区博多駅前2丁目1番1号 福岡朝日ビル5階

TEL (092) 481-1106

FAX (092) 481-1186

E-mail: edamame@app-f.jp

URL: <http://www.app-f.jp/>

アプレイザル福岡

検索

## 九州の地価あれこれ～住宅地価格と人口の関係を中心に～

安木 徳 男

(不動産鑑定士)

本文は、思いつくままの勝手な雑感ですので、軽く聞き流していただければ幸いです。

### 一. 経済環境の大きな変化

私達を取り巻く経済環境は、地球規模かつ数十年に一度の大きな変化に遭遇しています。

一つは経済のグローバル化・超スピード化が私達庶民の足元まで及んでいることです。情報はもちろんヒト・モノ・カネの動きは平成初頭のバブル期とは比較にならない程に縦横無尽にグローバル化し、特にマネーは 24 時間瞬時化し、日常生活に大きな影響を及ぼしています。

二つ目は、化石燃料を掘り尽くしつつあることと、それと裏腹の関係にある温室効果ガスへの対策経済を地球規模で迫られていることです。このことに関し、最近“我が意を得たり”のコラムに出会いました。

私の事務所では名刺をはじめ印刷物にシンボルマークとして「枝豆」を刷り込んでいます。事務所の方向性を見失わないように今も使っていますが、その方向性の一つは「ありふれていても精進し実力十分に」(枝豆はありふれていてもやがて大豆になり、豆腐に味噌汁になりそのたんぱく質は実力十分)であり、あと一つは「人間は大自然の下のささやかな存在 = 大自然は神」であることを忘れないようにとの思いを込めたものです。

後者に関連して堀場製作所の堀場雅夫氏が「私が大嫌いなのが『地球に優しく』とか『悩める地球を救え』などといったスローガンだ。人間が地球を救ってやろうという態度

は極めて厚かましい。」「地球を助けてやろう」という言い方は、主客転倒も甚だしい。」(日経ビジネス 2008 年 6 月 16 日号)と書かれています。私も枝豆を刷り込む頃から、大自然に生かされているのであって、「自然との共生」などというスローガンに主客転倒を感じ続けてきたので、大変共鳴しつつ読んだところでした。

三つ目は実体経済を乖離した余剰マネーが、一部では金融マネーゲームの態を取りつつ、地球規模で魅力あるものをターゲットにして襲いかかっていることです。

ターゲットになっているのは、金融商品、株、企業そのもの、不動産、金、農産物、金属……。それらの一部は転売を伴う投資マネーの土俵に乗りやすいように、すなわちリスク分散と縦横無尽 24 時間マネーが地球上を走り回れるように、証券化が活発に試みられています。わが国でもこれらに関連しての施策が相次いで公表されたり、多くの金融商品が販売されています。また、1500 兆円超の個人金融資産も国内銀行預金からグローバル投資マネー市場への参加が促進されたり、高級官僚、司法、メガバンク等に向かっていったエリートの一部はその土俵のスタッフとして参加するのが流行になったりしています。

なお、肝心なことですが、転売前提の投資マネーが飛び込む先は、一定規模以上の魅力ある実物経済客体です。ここで魅力あるとは「実需を背景にキャッシュフローの上昇が中長期的に期待し得る。」としておきます。例えば枯渇が懸念される石油の先物取引額は世界を駆け巡るマネー量からすればさほ

ど大きいものではなく、超魅力ある客体であるだけに、マネーが一旦襲いかかれば急上昇することになります。逆に言えば魅力のない実物経済客体には転売投資マネーが飛び込むことはなく、従来どおりの価格形成が展開されます。

今日の不動産価格を考えると、以上三点が背景にあることを念頭に置いた上で、次に進みます。

## 二.日本の不動産価格概観

### 1.社会経済の変遷と不動産(価格・評価)への影響

平成 19 年までの大都市での異常高騰もそうでしたが、これまでの不動産価格変動を大局的に概観すれば(変動率 = P とする)

$P = \frac{\text{実物不動産価格の変動幅}}{P1} \times \frac{\text{投資マネー流入による増幅圧力}}{\text{出入による増幅圧力}}$
---

と整理できるのではないのでしょうか。

ところで今日の不動産価格は従来とは様変わりし、全国一律性はなく、大きくは「東京とその余波を受けた地方大都市中心部」と「地方一般」に二極化し、その中でも個別化選別化が進行するなど複雑な様相を呈しています。

そこでまずわが国の様変りの進む社会経済状況を見てみます。結果は別表にまとめました。思いつくままに項目を取り上げたので、漏れがあるかと思えます。

決定的なのは、実需 ( P1 ) に関しての (人口) と ( GDP )、(東京と地方) 暴れるマネー ( ) に関して (マネー移動の世界化) (マネーへの直接参加を可能に

した証券化) が挙げられます。

### 2.二極化した不動産の価格

#### A.地方

地方においては上記 . . . より大まかな地価水準が形成されると思われます。そこでこれらに関してグラフ 2 と表 1 を準備してみました。

グラフ 2 と表 1 から読み取れるのはピークから反転に向かう日本の実情です。この間の人口増のほとんどは東京をはじめとした大都市で、GDP の高成長とその後の横這いを支えてきたのも首都圏を中心としたエリアです。(近畿と中国のシェア低下が目立ちます。)

この表とグラフから読み取れるのは、実需において限られた一部エリアを除き、不動産価格は停滞もしくは下落して当たり前ということではないでしょうか。そして、もっと注意深く読み込めば、例えば日本経済のファンダメンタルズの動きによって全国平均で地価が ±0% の変動だったとします。そして人口増が続き土地の生産力の高い坪 100 万円のエリアが全国土の 1% あり、そこで 10% 上昇したとすれば、残り 99% の地方は平均で約 3.4% の下落ということになります。日本中下落地域が蔓延した状態です。



## 別表

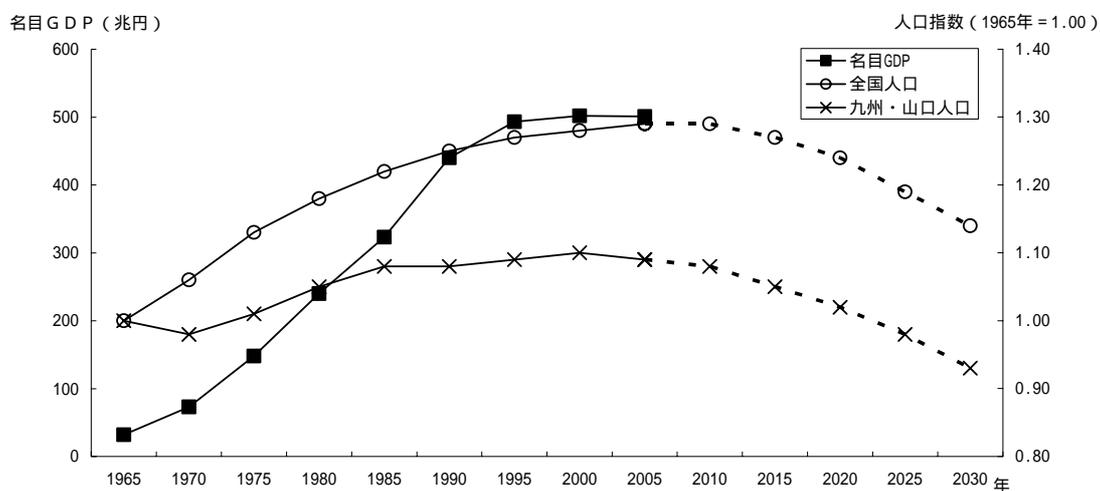
	従来	今日	不動産価格への影響
	・人口増、世帯増	・人口ピークから減へ	・人口増の続く首都圏など一部を除き需要減下落 ・地方取引事例激減（グラフ1参照）
	・高度成長経済	・一握りの勝組企業の平均押上げにより微増経済（大方の落ち込みは大きい）	・国内実需減 地方取引事例激減 ・東京中心、地方下落 ・海外低価格土地へのシフト
	・基幹インフラ推進（公共事業）	・ソフトのインフラ化とハードのメンテナンス	・直接・間接需要減 ・上昇圧力なし ・局地的な効用増
	・二次産業の世界化	・一次・三次を含めた世界化	・実体経済全体の国内低迷による需要減下落 ・取引事例減
	・マネー移動の国内性 ・実物中心性	・マネーの世界化情報化・くもの巣化・肥大化・証券化 ・ギャンブル化	・比較対象が周辺相場でなく諸外国の不動産 ・石油・農産物……。 ・マネーが飛びつけば急騰、引けば急落 ・大都市急騰後H20に入って急落 ・地方蚊帳の外 ・マネーによる肥大事例の発生
	・間接金融中心 ・リスク限定性	・間接金融のウエイトが下り 直接金融拡大 ・リスクの大衆化	・世界中のマネー移動に組み込まれ、魅力に乏しい地方は見向きされない
	・エネルギー多消費 ・環境事後処理	・省エネ・エコ対策経済 ・環境対策前置 ・ガソリン車の後退・鉄道の復権	・都心・大手工場等の職住近接化 ・環境対策コスト化（仕入下落） （市場性の本格化はこれから）
	・大方横並びの所得	・地方の大半は大幅な所得減 ・大手輸出産業、リストラ後の正社員、マネーゲーム勝利者の一部に高所得	・住宅市場の三極セグメント化が進行 ・都心超高額物件（勝組） ・優良団地・中高級マンション（大手社員・公務員） ・郊外ミニ分譲・標準マンション（地方では2000万円～3000万円の物件）
	・東京中心・中央集権	・分権ムード ・東京国と地方国の分離	・ムード先行 ・人材が育つまでは格差市場深刻化 ・地方における種別の回れ右（商 住・宅地 見込地 遊休農地・農住 原野）
	・最有効使用のシンプル性 ・相場の指標性（面的把握に便れる）	・最有効使用の多様化 ・収益用複合不動産の点的価格と相場の乖離（点的把握の重要性）	・評価スタンスの変更 ・地域のみでなく、個別不動産市場分析の重要性 ・面的用途純化をイメージする公共用地等大量一括処理の限界
	・普通借地・普通借家	・定期借地・定期借家の普及	・特に路商では借地が多くなり、地代も元本よりも売上との関連が進み、地価が不安定 ・借地権、底地、立退料、収益価格への影響
	・郊外量販店の進出と市街地の拡散 ・中心市街地空洞化	・コンパクトシティの推進初期	・地方中心市街地の空洞化は極に達し、先行きはもっと厳しい中、知恵比べ ・農地が急に商業地 ・既存商業地は一般住宅地へ

グラフ 1

売買による土地取引件数の推移（国土交通省ホームページより）



グラフ 2



人口は（1965～2005）国勢調査人口、（2010～2030）「九州・山口の将来推計人口2010～2030」/（財）九州経済調査協会/2007による。  
 名目GDPは内閣府国民経済計算（SNA）による。

表 1

地域別GDP（名目）シェア

（単位：％）

	1970	1980	1990	2000	2003
北海道	4.1	4.3	3.8	4.0	3.9
東北	7.8	8.5	8.1	8.6	8.4
首都圏	34.2	34.6	37.2	36.7	37.0
北陸	2.4	2.5	2.5	2.5	2.5
中部	14.0	13.7	14.1	14.3	14.5
近畿	19.3	17.3	17.0	16.2	15.9
中国	6.6	6.2	5.8	5.7	5.7
四国	3.0	2.9	2.6	2.7	2.7
九州	8.3	9.3	8.3	8.7	8.8
沖縄	0.4	0.6	0.6	0.7	0.7
合計	100	100	100	100	100
	735,430億円	2,463,890億円	4,552,550億円	5,101,360億円	4,957,720億円

（出典）内閣府「県民経済計算」をもとに国土交通省国土計画局作成。

## B. 東京と地方大都市

を加えて説明しなければなりません。

マネー移動の対象になって、激騰したエリアです。投資マネーの流入による増幅圧力ですが、Jリートと私募ファンドを合わせた総資産額は平成 19 年末で約 18 兆円程度とされています。(現在(平成 20 年)縮小中)このうちの約半分が土地(残りは建物)代とすれば、わが国の宅地面積は平成 16 年で約 183 万 ha ですから 1 m<sup>2</sup>あたり 492 円です。

しかし、ファンド取引の対象になるのは一般的に 20 億円位から数百億円程度といわれており、その大方は東京とその余波のあった一部大都市に集中したものとされますので、これらエリアの点的かつ大規模ビル・マンションにおいて激騰した取得事例データが出現したことになります。

Jリートの分は個別案件毎にネットでも閲覧できますのでご覧下さい。

### 3. 潮目が変わった激騰エリアの地価

昨年後半からその兆しがあり、今年(平成 20 年)に入って潮目が変わったのが、投資マネー流入の減少と銀行の不動産・建設業向け融資減です。そのためにファンド物件の出口が描きにくく、マンション素地の仕入れが出来ない、そして取引件数は激減しているようです。その結果、マネー流入量の多かった東京をはじめ地方大都市の中心部では地価の激騰から反転して下落になっていると推定されます。

他にも厳しい要因がありますので併せて羅列しておきます。

イ くもの巣状のマネールートは、アメリカの証券化されたサブプライムローンの不

良債権化に端を発し、流れるマネーの循環速度が落ち、かつ不動産向けの分はその割合が低下している。もっとも石油や農産物、不動産であってもドバイなど中東の一部都市などでは引き続きゲームマネーに攪乱されているようです。

ロ 金融商品取引法の施行とあいまって、金融機関の融資姿勢が厳しくなっており、とりわけ証券化の一翼を担うプライベートファイナンスのデット部分への資金供給をはじめ実物不動産自体への貸し出しも慎重になっているといわれています。

ハ 建築基準法の厳格適用により着工延期を余儀なくされ、資金不足による経営圧迫  
ニ 中小施工業者において、鋼材をはじめとした建設資材の高騰による採算悪化を請負額に転化できず、その占める割合の大きい地方経済はいよいよ厳しくなっています。

ホ 地方大都市においても、証券化ビル等は増加したものの 20 億円を超えるような優良ビル、マンションは数少なくなり、グローバルゲームマネーの流入は細っています。

## 三. 福岡都市圏の状況

福岡圏は人口増が日本全体でも最後まで続く数少ない圏域の一つです。2030 年にはピークを超えています。それでも 2005 年より約 6%増の状態です。(表 4 による)

一方、域内総生産(表 6)も 2000 年比で +4.7%を示し人口増と似たような傾向です。



## A.福岡市中心部（博多駅周辺～天神周辺）

このエリアは、グローバルマネーにとって魅力と映ったようで社会・経済の変遷を整理した別表の中のマネー要因の流入が平成15年頃から19年にかけてあったところです。Jリートや私募ファンドによるもので20億円から100億円程度の優良賃貸ビル等が対象になり、その数は150～200件程度ではないかと思われます。国内金融機関の不動産・建設業向融資もやや緩み、また県外事業者を中心にマンション適地の高値入札が相次いだこともあり、点的なビルの異常高値取引（従来感覚からすれば）に始まり、やがてファンド絡みでない一部の実物不動産も巻き込んで、面的な広がりをを見せてきました。（グラフ3参照）

証券化対象の複合不動産（大型ビル・マンション等）と証券化対象でない更地のマーケットは基本的に別であり、証券化複合不動産の取得価額から内訳としての土地価額を抽出するのは容易でないし、ましてや土地の正常価格を完全に推定することは至難の業です。もっとも大まかには地価公示価格の2倍～5倍程度になっていたようです。

この点について、価値基準が過渡期にあることに起因する、価格の二重性を指摘してみたいと思います。ギャンブル性を帯びたグローバルマネーは、債権や通貨のほか農産物・石油・企業・不動産等の獲物を狙って世界中をスピーディに、獲物を組み替えつつ駆け巡っていきます。そのためには不動産も証券化され金融資産化しておけば大変便利なわけですが、その際の価値判断の基準はあくまでもグローバルな視野でのキャッシュフローと利回りであって、地元相場は二の次のよう

です。不動産に限っても、ドバイ、上海、ロンドン・・・、オフィスビル、マンション、ホテル・・・、これらの中で利回りがどうか、家賃値上げが可能なか、売り抜けのタイミングなどがフィルターにかかることでしょう。利回りも福岡でキャップレート4～5%まで下がったと言われます。

一方実物不動産を主な対象とする地元国内業者は、5億円程度までの規模で、利回りも地元周辺相場を基準とし、低くても6～7%更に土地相場と建物代を加算する積算価額を十分に吟味して値付けします。今ドバイの利回りがいいとか、ロンドンが値崩れしたとか敏感に反応しつつ動くわけではなく、主には国内価値比較の下で市場行動を取ります。

大規模グローバルマネーにとっては、安定的な獲物を証券で持ち、物件によっては売り抜け、バブルとは無縁な当り前の経済行動でしょう。しかし、地価公示価格の数倍という数字が走り出すのをみて、国内限定マネーの一部もバブルの再来と錯覚し、国内実物不動産の価値基準を忘れ、高値取引で追隨してしまったところがあるようです。

不動産の地方における証券化は進んでいくのでしょうか、まだまだ時間がかかりそうです。過渡期は長く続くでしょうから、その間魅力あるエリアの魅力ある物件は常にターゲットになりますが、二重性を忘れることなく攪乱を冷静に見極める目を養わねばなりません。

ところで、先に述べたように、アメリカのサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融の混乱で、日本でも昨年からの取引件数が減少し、今年（H20）に入っていよいよ少なくなっています。

今年上期のJリートの地方マンション案

件取得が特に減少し、逆に売却件数（地方マンションは7割を占める）は昨年同期の2.5倍まで増えています。取得から売却を引いた純増は94件ですが、昨年同期のほぼ半減のようです。（平成20年8月11日付 日本経済新聞）福岡市中央区・博多区・早良区の取引件数も、平成19年第一四半期と平成20年第一四半期を比べると、いずれも半分以下に激減です。（土地総合情報システムより検索）

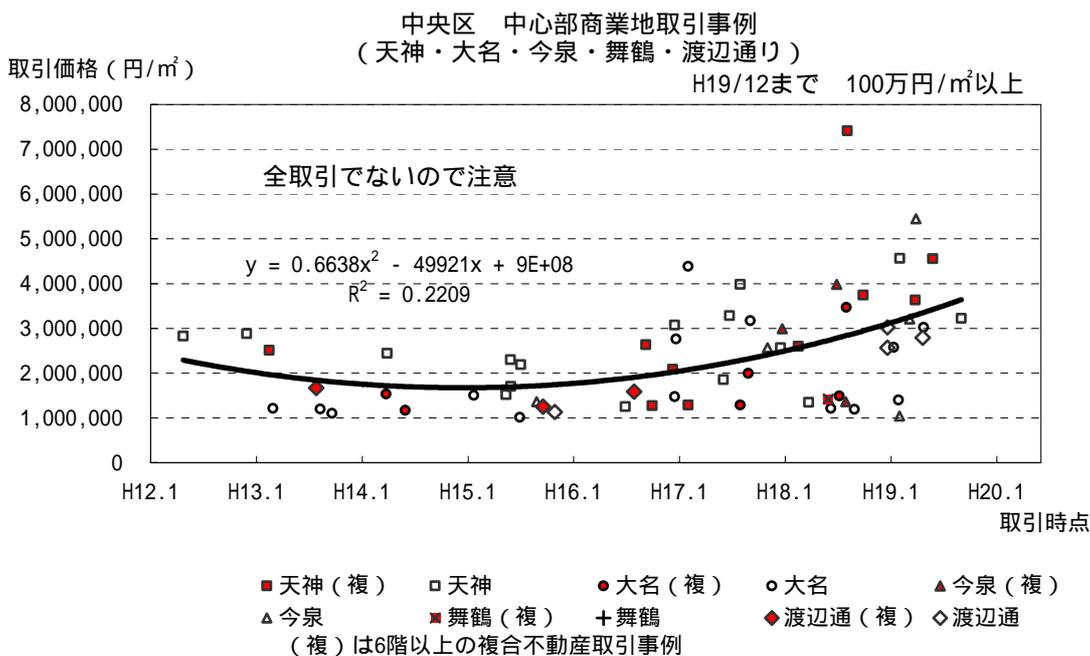
証券化物件の出口や融資が細って、身動きが取れないといったところでしょうか。本稿「一. 経済環境の大きな変化」の末尾で述べたとおり他の要因も加わって厳しい状況が

続いています。

なお、空室率も今年に入って上昇をはじめ、三鬼商事調べでは福岡ビジネス地区（7月末）で10%を超え、賃料も弱含み横這いに転じています。

今後については、ストック調整が終わり、新博多駅にあわせた実需の稼働を待って、その量は予想し難いものの再度のマネー流入は十分ありうると思われれます。

グラフ3



## B. 中心部以外の福岡都市圏

福岡都市圏の人口増を主に吸収してきたのは、従来は分譲住宅団地に代表される郊外のベッドタウンでした。そして近年は「都心回帰」といわれるように中央区・博多区の中高層共同住宅（分譲・賃貸）と、郊外では鉄道駅から徒歩 10 分圏の中高層共同住宅が中心でした。

今後については次のように考えられます。近年の傾向「都心回帰」・「鉄道駅 10 分」は今後の決定的要因である環境問題を背景とするコンパクトシティの流れからしても当面続くと考えられます。ただ、福岡市のマンション化率<sup>(注1)</sup>は、政令指定都市の中でも東京 23 区、横浜市を抜いて 1 位ですが、平成 19 年は繰り越し分を含む総供給戸数 7150 戸で、販売率は 70.5%<sup>(注2)</sup>となっており、空室が目立ちます。

(注1) 東京カンテイ調べによるもので、ストック戸数 / 全世帯数をマンション化率としている。

(注2) フクニチ住宅新聞調べ

いずれ、供給過剰に対する本格的調整が必要になるとともに、選別化が進み劣悪な物件の市場性劣化が急速に進むと考えられます。

人口吸収はこれら都心や駅徒歩圏の立体的な中高層化のほかに、面的な開発型として（中高層も含みますが）新九大も絡めて最後の宝として残してあった伊都、元岡地区人工島アイランドシティの居住区エリア郊外の大工場と都心の間（学校選別性がある）職住近接ゾーンなどが見込まれます。市内部の地下鉄七隈線沿線は博多駅との直結を待って、ポディブローのように利便性が徐々に見直されていくと思われます。

商業地については、「生き物」であり、

栄枯盛衰が激しい 日用品、買回り品、レジャー、飲食などが購買動機に質量でどのように地域が対応していくか コンパクトシティの流れ 規模によるコスト差 経営能力などにより、千差万別です。ただ、鉄道沿線の商業地はマンション適地でもあり、地価水準は従来水準は吹き飛ばされ、マンション採算素地の水準に接近しつつあり、この傾向は今後も続くのではないのでしょうか。

表 2

< 2007年全国18政令指定都市及び特別区のマンション化率 >

政令市	ストック戸数	世帯数	マンション化率
福岡市	174,894	634,597	27.56%
横浜市	416,288	1,567,940	26.55%
東京23区	1,129,815	4,269,414	26.46%
神戸市	175,693	670,755	26.19%
千葉市	92,465	385,528	23.98%
川崎市	144,865	612,002	23.67%
大阪市	279,728	1,242,746	22.51%
さいたま市	87,334	484,514	18.03%
名古屋市	169,726	947,914	17.91%
札幌市	160,876	920,537	17.48%
仙台市	70,584	437,040	16.15%
広島市	73,882	499,387	14.79%
堺市	48,635	347,644	13.99%
京都市	88,092	631,595	13.95%
北九州市	61,672	445,070	13.86%
新潟市	18,491	299,556	6.17%
浜松市	18,113	310,481	5.83%
静岡市	15,397	279,941	5.50%

< 都道府県別 >

都道府県	ストック戸数	世帯数	マンション化率
福岡県	294,193	2,104,652	13.98%
佐賀県	7,109	302,591	2.35%
長崎県	18,675	601,788	3.10%
熊本県	29,688	712,952	4.16%
大分県	23,902	495,120	4.83%
宮崎県	9,109	489,832	1.86%
鹿児島県	20,747	775,541	2.68%
全国	5,661,359	51,713,048	10.95%

出典：東京カンテイプレスリリース  
株式会社 東京カンテイ（2008年1月31日リリース）



#### 四.九州における住宅地価と人口

人口、経済と地価の相関度が高いことは常識的に予想されることです。その相関度について細かく分析してみるのには興味の尽きないところではありますが、本稿の目的とデータの制約からして、最も単純に次の作業をしてみました。

平成 17 年国勢調査人口と同年各県地価調査の市町村別<sup>(注 3)</sup>住宅地平均価格について、データ(表 7)と散布図(グラフ 4)、 $\frac{\text{人口}}{\text{住宅地平均価格}}$ の棒グラフ(グラフ 5)の作成と検討です。

(注 3)平成 17 年国勢調査時市町村であり、以降の合併によるものは、旧市町村のまま集計した。

住宅地平均価格は、不動産鑑定士による鑑定結果を基に各県知事が発表した地点毎 1<sup>2</sup>m<sup>2</sup>あたり価格の単純平均値です。基準地の数は少なく、また住宅地のエリア属性のウエイトなどは考慮されていませんので、当該市町村の完全厳密な 1<sup>2</sup>m<sup>2</sup>あたり住宅地価が抽出されているわけではなく、水準傾向の目安の一つとしてご理解下さい。なお、データは平成 17 年であり、現在(H20.8)でみると人口は県都圏を中心に増加している市町村があり、地価は微減から 10%前後の下落、またその後の合併等により数値は変わっていますのでご注意下さい。

以下、簡単な分析をしてみたいと思います。

##### (1) データ表(本稿末尾の表 7)

データ集計表(表 7)は、福岡市を含む各市町村について、人口の多い順に 354 位(鹿児島県三島村)まで並べました。福岡市の

1,401,279 人から三島村の 462 人まで幅広いですが、20 万人以上が 10 市、2 千人以下が 9 村、他の約 95%の市町村は 2 千人から 15 万人に散らばり、1 万人台が 77 市町村(約 22%)で最多です。(なお、平成 20 年 7 月現在では沖縄を除く九州の全市町村数は 251 市町村になっていると思われます。)

次にポイント数は、都市規模が大きいほど多いのは当然ですが、目立って多い市があります。これは H17 国調までに合併のあった薩摩川内市、宇佐市、五島市等で旧市町村を引き継いでいるためです。

平均価格は、合併によって周辺市町村を抱えた上記の市で目立って低い価格になっているようです。H17 以降の合併により更に市町村数は減りますので、いずれ落ち着いた時点で再度分析する必要性を痛感するところです。

ところで、住宅価格(土地、建物、外構、敷地内給排水、消費税を含み、分譲住宅では新しい程ディベロッパー・ハウスメーカーの利潤・販売経費が加算され吸い込まれているので、旧来住宅の水準より高くなる。)について、最も大切な視点は、購買力を上限としての需要・供給の関係です。

地方の購買力は、住宅取得世代(30 才台・40 才台)の世帯所得の 5~6 倍が一般的です。(東京では 10 倍弱)従って、2 千万円前後から 4 千万円程度になりますが、これから消費税含む建物代、外構費等を控除すれば 3 百万円~2 千万円位の土地代になります。そして、地価が安いところでは 1 区画の面積を広くして、購買力に合わせることになります。1<sup>2</sup>m<sup>2</sup>あたりでは 1 万円~10 万円程度の枠内にあります。なお、何世帯に 1 世帯が自用のマンションに住んでいるかを示すマンション化率

は表 2 のとおりですが、福岡市は約 28%で、中央区のみでは約 49%に達しており、郊外戸建住宅との競争を勝ち抜いているようです。需要の多い価格帯は2千万円～25百万円ですが、戸建であればドアツードアで1時間位の郊外物件と同じくらいです。マンション化の進展は住宅地価の構造が変わりますので目が離せません。

平均地価1円に何人が群がっているかを示す  $\frac{\text{人口}}{\text{住宅地平均価格}}$ （ここでは「地価支持指数」としておきます）は数字の遊びかもしれませんが、その町の属性を考える際の端緒としては有用のようです。

住宅価格は先述の通り購買力による上限があるので、全体としては人口が多い程地価支持指数も大きくなります。最も指数の低い(0.17)久山町を見てみます。当町は福岡市に隣接しますが、早くから全町市街化調整区域とし(現在は一部市街化区域)ベッドタウン化を遮断した全国的にも有名な町ですが、その結果地価は周辺に比べれば安いものの、福岡都市圏の体系下であり九州全体では高いほうです。一方分子である人口は8千人を切った状態で郡部の田園田舎並みのままです。よって、地価支持指数は極端に低くなっています。

県都等が高いのは当然ですが、先述したようにH17までの合併市町村は、中心市のほかに地価の安い町村のポイントを引き継ぎ、結果として分子(人口)は大きく分母(平均価格)は小さくなっているケースが多く、指数も大変高くなっています。

また、都市規模の似た市を比べ都市属性を探るのも興味深いところです。

## (2) 散布図にみる住宅地価と人口

図を見やすくするため、福岡広域市町村圏を除く人口15万人以下の市町村(図A)とそれ以外(福岡、北九州、佐賀、熊本、長崎、大分、宮崎、鹿児島、久留米、佐世保と福岡広域市町村圏18市町・図B)に分けて散布図にしました。

まず、図Aは、人口が多いほど地価は高いという常識通り右肩上がりですが、かなりバラツキがあります。合併に伴う攪乱性が落ち着けば、下方でもっと収れんするのではないのでしょうか。

近似曲線は直線・対数・指数の3つから重相関係数( $R^2 = 0.5096$ )が最も高かった指数関数を採用し図Aに表示しました。

外縁部について市町村名を入れてみましたが、地価の低い方では先程からの合併済み市が、また高い方では県都に隣接する市町村がグループをなしています。これらを除けばかなり精度の高い傾向線になるようです。なお、県都隣接のグループは、福岡圏同様15万人以下であっても図Bに入れてみたほうがそれぞれの近似曲線の精度は上がったかもしれません。

次に、15万人以上の市と、福岡圏市町村を図Bに入れました。右肩上がりは常識的で、対数・指数関数よりも直線式のほうが精度が高いので、近似直線として表示しました。このことは増加額が比例的であることを示唆するわけですが、前原、宮崎、大分、熊本、福岡などが概ね一直線に並んでいます。人口が10万人増えれば $m^2$ あたり住宅地価は約4000円高くなる関係になっています。

直線から大きく離れているのは、シラス台地で造成費が高い鹿児島市、福岡市とほぼ一



(3) 地価支持指数  $\left( \frac{\text{人口}}{\text{住宅地平均価格}} \right)$

1㎡あたり地価に何人が群がっているか、あるいは支持されているかが見れます。住宅地平均価格は購買力を上限として、需要・供給にもまれ成立しているはずですから、この指数に大きな差はないように思えますが、大きいバラツキになっています。

そこで、タイプ分けを試みた結果が次の表です。

表3

	県都型	県都圏型	拡散型	集中型
7万人以上 (8.5%)	5以上多	1以上	1以上	1以上
1万人以上～7万人未満 (50.3%)	---	1以下が多	2以上が多	1～2が多
1万人未満 (41.2%)	---	1以下	1以下	1以下

まず、項目ですが、縦の人口ランクは次の理由で区切りました。世帯の平均的購買力から土地代7万円/㎡(200㎡、建物17百万円)程度とすれば、人口が7万人を超えたあたりから指数は必ず1を超えることとなります。

逆に農山村では所得はあっても需要が乏しく低価格になりますが、この場合でも農地価格に造成費を加算した5千円/㎡～1万5千円/㎡程度は相場として成立します。従って仮に1万円程度と固定すれば分子である人口が1万人を下回るケースでは指数が必ず1以下になります。全354市町村のうち約4割が該当します。

残りの約半分の市町村はその間になります。

横の市町村属性は説明を要するまでもありませんが、拡散型はH17までの合併済市町村が多いため、ポイント数と配置の関係で地価安人口多を反映しています。

属性と人口規模の似た他市町村と比較す

ることにより、現在の地価水準、将来の地価水準、担税力、担保価値、用地買収等の参考になれば幸いです。

なお、指数5.0以上の14市を除いて、棒グラフ(グラフ5)を作成しましたが、表3の分類と対照してみてください。

## 五. データに見る九州のこれからの人口・経済

改めてグラフ2と表1を眺めてください。九州のこれまでのGDP全国シェアは低下と思いきや逆に微増です。自動車・IT関連に牽引されているからでしょう。もっともかつての九州は1割経済といわれましたから、そこまでの回復はないようです。この表で特徴的なのは、近畿圏の落ち込みを首都圏がカバーしていることです。

一方、これまでの九州の人口は2007年頃ピークに達したと思われる全国合計より厳しい状況を示してきました。すなわち1960年代三大都市圏への流出による減少の後、自然増により微増が続きましたが、全国合計より一足先に2000年から2005年の間にピークを向かえ、現在は九州全体として減少が本格化しているところです。

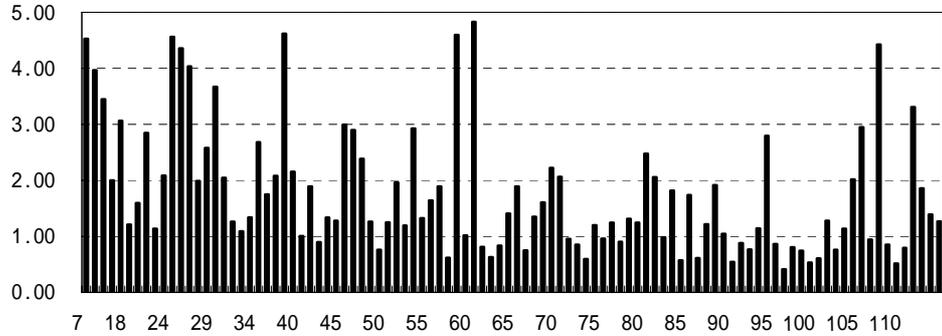
以下これからの九州の人口と経済について公表されているデータにより、もっと詳しく見てみたいと思います。



人口  
住宅地平均価格 (地価支持指数)

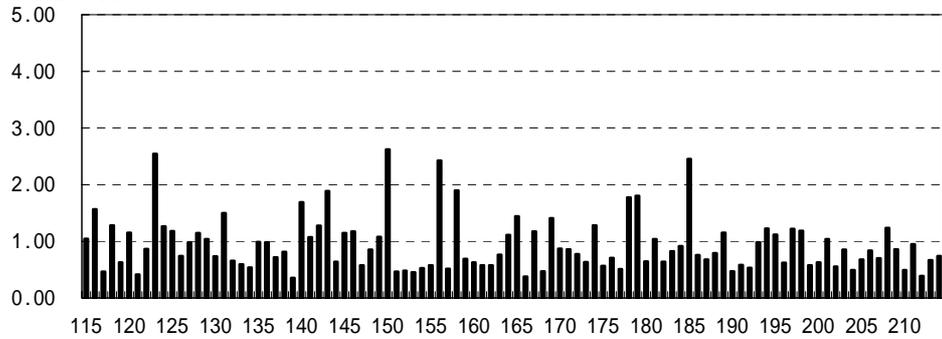
グラフ 5

人口/住宅地平均価格



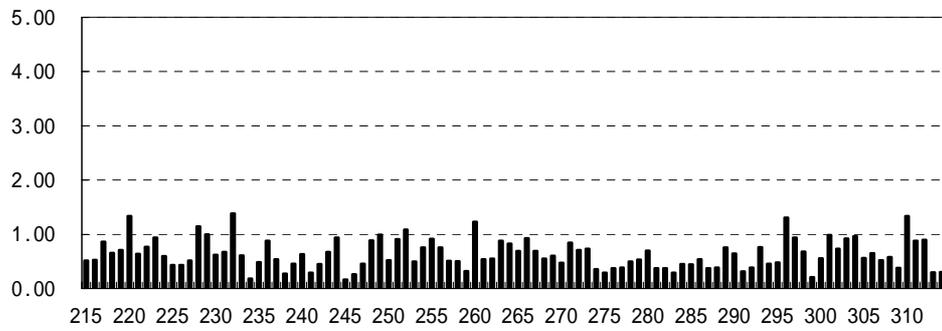
人口順位

人口/住宅地平均価格



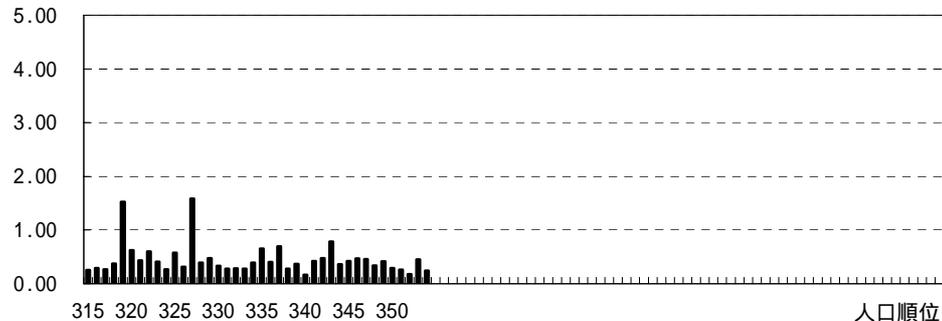
人口順位

人口/住宅地平均価格



人口順位

人口/住宅地平均価格



人口順位

(注) 指数5.0以上の14市を除く

## 1.人口

(財)九州経済調査協会による 2030 年までの推計によれば、大分圏であと数年、熊本圏と鳥栖圏で 2015 年頃まで、福岡圏が 2025 年頃まで人口増が続くものの、他は各県都の圏域も含め全て 2010 年から減少になっています。ただし、県都周辺の単独市町村では 2030 年まで引き続き増<sup>(注4)</sup>も結構多いようです。

(注4)同協会推計では市町村別データは示されていない。厚生労働省データによる。

同協会の発表値を基に、当所にて変動率を求め、一覧表にしたのが表 4・5 です。九州平均で 22 年後(2030 年・平成 42 年・私《今 57 才》79 才・下の娘は 41 才)街行く人は約 2 割少なくなっているようです。県庁所在地でも 1 割、大分の竹田市は約 4 割も減っています。自動車の流れも大変スムーズになることでしょう。更に偶に人を見かけても私のようなジイさんバアさんで、またアジアの各国の人々に出会う機会が増えていることでしょう。

## 2.九州の経済

経済産業省に置かれた地域経済研究会が平成 17 年 12 月に「人口減少下における地域経営について～2030 年の地域経済のシミュレーション～」という報告書を発表しています。

都市雇用圏(中心市と、中心市の就業者数の 10%が通勤する周辺市町村を合わせた圏域。以下「都市圏」と略す。)毎のシミュレーションを行ったものですが、九州内(沖縄除く)のみ抜粋し一覧表にしたのが表 6 です。

日本全体の都市圏合計総生産は 2000 年か

ら 2030 年の間で 502 兆円から 515 兆円(+2.6%)とさほど変わらないようです。しかし九州だけを見ると、福岡、久留米、大村、熊本、国分各域内総生産のみがプラスで他は全てマイナス(-10%)を超える都市圏が過半)になるようです。

ただ、人口 1 人当たりでは、域内総生産の減少以上に人口減が大きいので、+10%前後から+10%後半くらいに伸びるようです。もっとも所得の偏りは大きく、一部の人の高所得が平均を押し上げる訳で、大半の人は引き続き厳しいものと考えられます。



将来推計人口（広域市町村圏）

表 4

県	広域市町村圏	2005(H17)千人	2010	2015	2020	2025	2030	推計(千人)	30/05
福岡県	北九州	1,137.6	-2.5%	-3.7%	-4.9%	-6.1%	-7.0%	884.6	78%
	京築	191.5	-2.9%	-4.4%	-5.6%	-6.7%	-7.7%	144.3	75%
	福岡	2,323.0	2.8%	2.1%	1.1%	0.1%	-0.8%	2,452.5	106%
	甘木・朝倉	91.4	-3.3%	-4.4%	-5.3%	-6.1%	-6.9%	69.7	76%
	八女・筑後	141.3	-2.9%	-4.3%	-5.2%	-5.9%	-6.6%	109.2	77%
	久留米	465.7	-0.6%	-1.8%	-2.9%	-3.8%	-4.7%	403.7	87%
	有明	249.0	-6.0%	-7.1%	-8.3%	-9.3%	-10.3%	161.6	65%
	飯塚	193.8	-3.9%	-4.9%	-5.9%	-6.9%	-7.8%	142.7	74%
	直方・鞍手	115.5	-4.1%	-5.3%	-6.5%	-7.7%	-8.7%	82.5	71%
	田川	140.7	-4.4%	-6.0%	-7.2%	-8.4%	-9.4%	97.0	69%
		5,049.9	-0.2%	-1.1%	-2.0%	-3.0%	-3.8%	4,548.0	90%
佐賀県	佐賀	343.4	-1.7%	-2.5%	-3.4%	-4.2%	-4.9%	288.8	84%
	唐津・東松浦	137.8	-2.9%	-4.2%	-5.3%	-6.3%	-7.1%	105.3	76%
	鳥栖	135.9	1.4%	0.7%	-0.1%	-1.0%	-1.9%	134.6	99%
	杵島	169.3	-4.7%	-5.9%	-6.7%	-7.4%	-8.1%	120.1	71%
	伊万里・北松	156.4	-4.9%	-6.4%	-7.4%	-8.3%	-9.0%	107.2	69%
		866.3	-2.1%	-3.0%	-3.9%	-4.8%	-5.4%	709.8	82%
長崎県 (五島市・新上五島町・壱岐市・対馬市は省略)	島原	121.0	-5.3%	-6.7%	-7.7%	-8.6%	-9.5%	81.4	67%
	長崎県央	265.1	-0.5%	-1.7%	-2.6%	-3.4%	-4.2%	233.1	88%
	佐世保	349.0	-3.0%	-4.1%	-5.3%	-6.3%	-7.1%	266.9	76%
	長崎	526.9	-3.2%	-3.7%	-4.7%	-5.7%	-6.7%	411.2	78%
		1,478.6	-3.5%	-4.4%	-5.5%	-6.4%	-7.2%	1,117.7	76%
熊本県	人吉・球磨	100.6	-4.6%	-6.6%	-7.8%	-9.0%	-9.8%	67.6	67%
	有明	173.9	-3.3%	-4.3%	-5.3%	-6.3%	-7.1%	132.2	76%
	阿蘇	70.3	-2.4%	-3.3%	-3.9%	-4.6%	-5.0%	57.6	82%
	天草	137.9	-7.1%	-8.8%	-10.0%	-11.1%	-11.8%	82.3	60%
	山鹿・鹿本	88.4	-3.6%	-4.8%	-5.7%	-6.7%	-7.6%	65.8	74%
	八代	150.1	-4.0%	-5.2%	-6.4%	-7.5%	-8.3%	108.2	72%
	熊本中央	872.5	0.6%	0.0%	-0.9%	-1.8%	-2.6%	831.6	95%
	水俣・芦北	55.3	-7.7%	-9.1%	-10.3%	-11.5%	-12.5%	32.1	58%
	宇城	140.9	-1.8%	-2.7%	-3.6%	-4.5%	-5.3%	117.1	83%
	菊池市	51.8	-3.0%	-4.0%	-4.9%	-5.6%	-6.5%	40.4	78%
		1,842.2	-1.8%	-2.7%	-3.6%	-4.4%	-5.1%	1,535.3	83%
大分県	日田・玖珠	103.5	-5.2%	-6.7%	-7.8%	-8.7%	-9.4%	69.7	67%
	佐伯	80.2	-5.6%	-7.0%	-8.5%	-9.7%	-10.6%	51.9	65%
	宇佐・高田	85.9	-4.1%	-5.4%	-6.7%	-7.5%	-8.1%	61.6	72%
	中津	84.3	-2.1%	-3.6%	-4.6%	-5.6%	-6.2%	67.1	80%
	東国東	36.6	-5.4%	-6.4%	-7.2%	-7.8%	-8.1%	25.4	69%
	大分	497.7	0.4%	-0.4%	-1.6%	-2.7%	-3.7%	457.9	92%
	別府速見	188.1	-0.1%	-0.7%	-1.6%	-2.3%	-2.7%	174.0	93%
	臼津	64.8	-6.2%	-7.5%	-9.0%	-10.3%	-11.4%	40.5	63%
	竹田市	26.5	-9.1%	-10.7%	-12.0%	-13.2%	-14.1%	14.0	53%
	豊後大野市	41.5	-5.2%	-6.8%	-8.2%	-9.1%	-9.5%	27.6	67%
		1,209.5	-2.0%	-2.9%	-4.0%	-4.9%	-5.6%	990.1	82%
宮崎県	宮崎県北部	255.0	-3.9%	-5.5%	-6.8%	-7.9%	-8.6%	181.4	71%
	西都児湯	111.1	-3.7%	-4.9%	-6.1%	-7.1%	-8.0%	81.5	73%
	宮崎東諸県	424.7	-0.4%	-1.0%	-2.2%	-3.4%	-4.3%	377.9	89%
	日南・串間	83.0	-5.6%	-6.8%	-7.8%	-8.9%	-9.9%	55.0	66%
	都城北諸県	195.5	-1.0%	-2.1%	-2.9%	-3.9%	-4.5%	168.2	86%
	西諸	83.5	-5.7%	-6.9%	-8.1%	-9.2%	-10.1%	54.8	66%
		1,153.0	-2.4%	-3.4%	-4.4%	-5.5%	-6.3%	919.1	80%
鹿児島県 (熊毛・奄美群島は省略)	北薩	94.9	-3.5%	-5.0%	-5.8%	-6.6%	-7.1%	70.9	75%
	川薩	128.0	-4.1%	-5.5%	-6.3%	-7.1%	-7.6%	93.2	73%
	南薩	94.8	-5.3%	-6.5%	-7.2%	-7.9%	-8.4%	65.6	69%
	指宿	60.9	-4.9%	-5.9%	-6.9%	-7.9%	-8.7%	42.5	70%
	姶良・伊佐	171.3	-2.5%	-3.4%	-4.0%	-4.5%	-4.9%	140.3	82%
	大隈	243.9	-4.2%	-5.5%	-6.4%	-7.2%	-7.8%	176.4	72%
	鹿児島	784.6	-0.9%	-1.1%	-2.0%	-3.0%	-4.0%	700.4	89%
		1,753.1	-2.7%	-3.4%	-4.3%	-5.1%	-5.8%	1,408.0	80%
九州7県		13,352.9	-1.6%	-2.4%	-3.4%	-4.3%	-5.0%	11,228.4	84%

出典：「九州・山口の将来推計人口2010～2030」/(財)九州経済調査協会/2007  
率は、出典による推計値を基に当所にて計算した。

将来推計人口（県計・県都）

表 5

県	広域市町村圏	2005(H17)千人	2010	2015	2020	2025	2030	推計(千人)	30/05
福岡県	県計	5,049.9	-0.2%	-1.1%	-2.0%	-3.0%	-3.8%	4,548.0	90%
	北九州	1,137.6	-2.5%	-3.7%	-4.9%	-6.1%	-7.0%	884.6	78%
	福岡	2,323.0	2.8%	2.1%	1.1%	0.1%	-0.8%	2,452.5	106%
	県計-北九州・福岡	1,589.2	-3.1%	-4.3%	-5.3%	-6.3%	-7.2%	1,210.9	76%
佐賀県	県計	866.3	-2.1%	-3.0%	-3.9%	-4.8%	-5.4%	709.8	82%
	佐賀	343.4	-1.7%	-2.5%	-3.4%	-4.2%	-4.9%	288.8	84%
	県計-県都	522.8	-2.3%	-3.4%	-4.3%	-5.1%	-5.8%	420.9	81%
長崎県	県計	1,478.6	-3.5%	-4.4%	-5.5%	-6.4%	-7.2%	1,117.7	76%
	長崎	526.9	-3.2%	-3.7%	-4.7%	-5.7%	-6.7%	411.2	78%
	県計-県都	951.6	-3.6%	-4.9%	-5.9%	-6.7%	-7.5%	706.5	74%
熊本県	県計	1,842.2	-1.8%	-2.7%	-3.6%	-4.4%	-5.1%	1,535.3	83%
	熊本中央	872.5	0.6%	0.0%	-0.9%	-1.8%	-2.6%	831.6	95%
	県計-県都	969.6	-4.1%	-5.3%	-6.3%	-7.2%	-7.9%	703.7	73%
大分県	県計	1,209.5	-2.0%	-2.9%	-4.0%	-4.9%	-5.6%	990.1	82%
	大分	497.7	0.4%	-0.4%	-1.6%	-2.7%	-3.7%	457.9	92%
	県計-県都	711.8	-3.6%	-4.8%	-5.8%	-6.6%	-7.1%	532.2	75%
宮崎県	県計	1,153.0	-2.4%	-3.4%	-4.4%	-5.5%	-6.3%	919.1	80%
	宮崎東諸県	424.7	-0.4%	-1.0%	-2.2%	-3.4%	-4.3%	377.9	89%
	県計-県都	728.2	-3.5%	-4.8%	-5.8%	-6.8%	-7.6%	541.1	74%
鹿児島県	県計	1,753.1	-2.7%	-3.4%	-4.3%	-5.1%	-5.8%	1,408.0	80%
	鹿児島	784.6	-0.9%	-1.1%	-2.0%	-3.0%	-4.0%	700.4	89%
	県計-県都	968.5	-4.1%	-5.4%	-6.2%	-7.0%	-7.5%	707.6	73%
九州	合計	13,352.9	-1.6%	-2.4%	-3.4%	-4.3%	-5.0%	11,228.4	84%
	合計-(北九州・福岡)	9,892.2	-2.5%	-3.5%	-4.4%	-5.3%	-6.1%	7,891.3	80%
	合計-(北九州・福岡・県都)	6,442.0	-3.5%	-4.7%	-5.7%	-6.6%	-7.3%	4,823.2	75%

出典：「九州・山口の将来推計人口2010～2030」/(財)九州経済調査協会/2007  
率は、出典による推計値を基に当所にて計算した。

都市雇用圏シミュレーション

表 6

都市圏名	域内総生産			人口当たり域内総生産		
	2000年 (億円)	2030年 (億円)	変化率 (%)	2000年 (万円/人)	2030年 (万円/人)	変化率 (%)
北九州市	53,581	50,161	-6.4	375	423	+12.6
福岡市	92,325	96,649	+4.7	395	457	+15.7
大牟田市	6,745	5,739	-14.9	281	333	+18.6
久留米市	13,817	13,934	+0.8	329	381	+16.0
飯塚市	6,006	5,091	-15.2	287	333	+16.1
田川市	3,339	2,591	-22.4	245	282	+15.4
大川市	2,939	2,737	-6.9	289	339	+17.1
佐賀市	14,719	14,169	-3.7	359	409	+14.1
唐津市	4,379	3,951	-9.8	324	373	+15.3
鳥栖市	3,562	3,422	-3.9	510	570	+11.7
伊万里市	2,296	2,096	-8.7	319	367	+15.0
長崎市	23,154	22,414	-3.2	331	387	+17.1
佐世保市	10,142	9,485	-6.5	313	355	+13.3
島原市	1,923	1,631	-15.1	252	292	+15.7
大村市	2,940	2,988	+1.6	311	360	+15.7
福江市	1,008	716	-28.9	238	266	+11.9
熊本市	39,060	39,394	+0.9	383	434	+13.4
八代市	4,567	3,894	-14.7	291	335	+15.3
人吉市	2,352	2,076	-11.7	292	338	+15.7
水俣市	1,107	845	-23.7	300	331	+10.4
玉名市	2,230	1,924	-13.7	284	318	+11.9
本渡市	1,939	1,508	-22.2	256	295	+15.3
山鹿市	1,652	1,329	-19.6	254	287	+13.2
大分市	30,704	27,438	-10.6	436	472	+8.4
中津市	7,451	6,091	-18.2	343	371	+8.2
日田市	2,684	2,261	-15.7	336	382	+13.7
佐伯市	2,366	1,796	-24.1	293	320	+9.1
津久見市	916	559	-39.0	396	380	-3.9
宮崎市	16,108	15,433	-4.2	365	404	+10.8
都城市	6,633	5,795	-12.6	292	320	+9.7
延岡市	4,470	3,882	-13.2	332	357	+7.5
日南市	1,832	1,419	-22.6	289	314	+8.7
日向市	2,540	2,327	-8.4	304	339	+11.3
高鍋町	844	686	-18.7	296	327	+10.4
鹿児島市	25,235	23,191	-8.1	346	396	+14.3
川内市	4,342	3,912	-9.9	340	376	+10.9
鹿屋市	3,740	3,427	-8.4	284	327	+15.1
枕崎市	791	542	-31.5	255	282	+10.5
名瀬市	1,692	1,424	-15.9	282	326	+15.4
国分市	4,082	4,126	+1.1	392	428	+9.3
都市圏合計	5,017,114	5,148,992	+2.6	428	483	+13.0

出典：「人口減少下における地域経営について～2030年の地域経済のシミュレーション～」  
経済産業省 地域経済研究会（平成17年12月）

### 3. これからの住宅地価

九州における人口・経済の今後の大まかなフレームを掴んだところで、折角ですから住宅地価について「当たるも八卦」ではありませんが考えてみたいと思います。

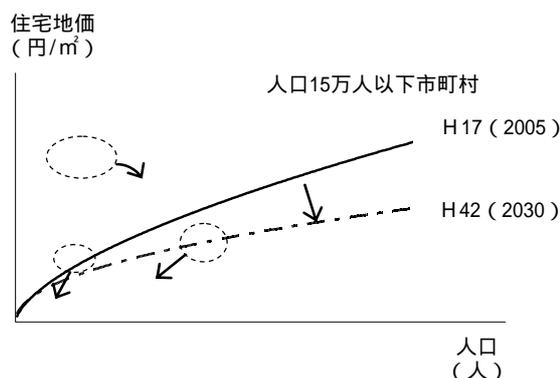
需要は人が少なくなれば減るとしか言いようがありません。県都周辺で最後まで人口増が続く市町村も 2030 年頃がピークでしょうから、その 10 年位前から先を見越した市場になると思われます。

供給は、人が減れば空地、空屋が多くなり増えます。もちろん埋め立てや無理して山を削ったり、不便なところの耕作放棄地の転用などは少なくなるでしょう。

次に購買力ですが、前にみたように一人当たりの平均所得は 1~2 割増えるかもしれませんが。とすれば、購入額上限は上るはずですが、ところが空地空屋は地方で 2~3 割増えているはずですから安い売出価格です。お金はあっても安い物件があればわざわざ高買しないのが一般的市場行動ではないでしょうか。更に平均が上がることと度数の偏在は別であり、その頃活況を呈するであろう産業の大手会社や公務員など以外の大半は終身雇用・年功序列は崩れ、年金も厳しいなか働き口を維持するのに精一杯でしょうから、購入額上限の上昇を一般化することは出来ないと思います。もっとも共働きにより世帯所得は現状維持かやや上向くかもしれません。

最後にマネーの流入ですが、今の状態は世界的比較のなかで魅力があり、かつ 20~30 億円以上が対象になります。従って地方でも県都のビルや大型のホテル、流通施設、SC などでスポット的に対象になることはあるかもしれませんが、次のターゲットに流出す

れば攪乱後の後始末に追われるだけです。ただ、2~3 億円程度の物件でも容易に証券化できる制度ができ、市場参加者も増えればマンション立地ゾーンで影響を受けていくでしょう。



結論としては上図のようなイメージではないでしょうか。

## 六. むすび

九州の地価をあれこれ眺めてきた訳で、結論めいたものは特段ありませんが、九州に生かされてきたものの一人として、拙稿を書きながら思いを巡らせた点に触れて結びとさせていただきます。

前章の最後で述べた今後の地価の見通しの延長ですが、「安い 1 ㎡あたり地価、沢山の空地空屋、大方は共働きで世帯所得は維持」となれば、住宅敷地は広く買うことが出来ます。あるいは二地域居住が可能になります。

私はこの二地域居住（二拠点生活とも言われます）に大いに着目すると共に、九州挙げでの受け入れ態勢に着手すべきではないかと思っています。天草市の「グリーンライフあまくさ」の取り組みなど各地で活動が始まっていますが、観光九州と組み合わせた戦略

的目標に掲げてはと思うくらいです。

このことに関し、2008年8月18日付日本経済新聞セミナーの欄で「北大観光学高等研究センター」による記事がありましたので紹介してみます。

「ふるさと回帰総合政策研究所によると、現在の二地域居住と田園居住の実践者は197万世帯で、普及率は4.4%、これが2012年には400万世帯に増え、22年には716万世帯に達すると予測している。22年時点での普及率は18%となり・・・。」別荘の取得や生活支出等を合わせた市場規模は12年には8兆円にもなると予測している。」2007年の九州の世帯数は約550万世帯ですから、いかに大きいかがお分かりかと思います。

二地域居住は、都心マンションを主とし、田舎の戸建をサブ、逆に田舎の戸建を主とし都心マンションをサブとする組み合わせ等が考えられます。

在宅勤務、情報インフラ、生活インフラ、移動手段、二つの居宅を同時に売る(賃貸含)ハウスメーカーの育成、受入体制、産品商品化、二地域居住推進税制、自治・・・。

誰が推進するのか、そして各々のデメリットを誰が負担していくか等の課題が山積みですが、交流の範囲は九州内の県都や福岡に留まらず、東京・大阪そして広く東アジアまで引き付けるくらいの視野が必要ではないでしょうか。

また、冒頭で「経済環境の大きな変化」としてグローバル化、暴れるマネー、環境を取り上げましたが、これらの視点も二地域居住の推進には欠かせません。グローバル化と環境は分かりやすいですが、魅力ある九州を築き上げ、やや小型であっても世界の良質マネーが九州に飛び込むようになればと思いま

す。

峠を越えた先進国は次にどうするのでしょうか。アメリカの場合は金融技術を駆使してマネーを世界中で動かす四次産業的部分を育成したように見えます。その良質な部分は我が国も導入すべきですが、全面的にマネーする必要はないと思います。

土を大切にし、技術を大切にす本来の一次、二次、三次の産業を原点から再構築し、レベルの高さを国際競争力を保持できないものでしょうか。そのための重要な仕掛けとして「二地域居住」の社会経済システム化とその準備を熱望するところです。

経済的には若干小粒でも、“大自然、食、歴史、文化、技術、そして人”これらの点で世界一輝き世界中から人が集まる九州作り、大きな夢を描いて本稿を終えます。



表7

人口 順位	市町村名 (H20現在)	平成17年 以前の合併	合併前	広域市町村圏	H17国調人口 (人)	H17地価調査住宅地		人口/平均価格
						ポイント数	平均価格(円/㎡)	
1	福岡市			福岡	1,401,279	95	114,000	12.29
2	北九州市			北九州	993,525	76	75,600	13.14
3	熊本市			熊本中央	669,603	72	78,700	8.51
4	鹿児島市	H16.11編入		鹿児島	604,367	67	104,300	5.79
5	大分市	H17.1編入		大分	462,317	62	65,500	7.06
6	長崎市	H17.1編入	長崎市	長崎	442,699	60	55,600	7.96
7	宮崎市		宮崎市	宮崎東諸県	310,123	26	68,500	4.53
8	久留米市	H17.2編入		久留米	306,434	34	47,700	6.42
9	佐世保市	H17.4編入	佐世保市	佐世保	248,041	36	47,300	5.24
10	佐賀市	H17.10新設		佐賀	241,361	35	40,600	5.94
11	諫早市	H17.3新設		長崎県央	144,034	28	36,300	3.97
12	八代市	H17.8新設		八代	136,886	24	21,400	6.40
13	都城市		都城市	都城北諸県	133,062	17	25,900	5.14
14	大牟田市			有明(福岡)	131,090	18	38,000	3.45
15	唐津市	H17.1新設	唐津市	唐津・東松浦	128,564	30	24,900	5.16
16	別府市			別府速見	126,959	16	63,500	2.00
17	延岡市		延岡市	宮崎県北部	121,635	12	39,700	3.06
18	春日市			福岡	108,402	9	89,700	1.21
19	薩摩川内市	H16.10新設		川薩	102,370	26	15,900	6.44
20	筑紫野市			福岡	97,571	9	61,100	1.60
21	宗像市	H15.4新設 H17.3編入		福岡	94,148	19	33,100	2.84
22	大野城市			福岡	92,748	9	81,800	1.13
23	大村市			長崎県央	88,040	9	42,200	2.09
24	中津市	H17.3編入		中津市	84,368	21	18,500	4.56
25	鹿屋市		鹿屋市	大隈	81,471	6	18,700	4.36
26	佐伯市	H17.3新設		佐伯市	80,297	30	19,900	4.04
27	飯塚市		飯塚市	飯塚	79,365	8	39,900	1.99
28	柳川市	H17.3新設		有明(福岡)	74,539	13	28,900	2.58
29	日田市	H17.3編入		日田・玖珠	74,165	21	20,200	3.67
30	行橋市			京築	70,070	7	34,300	2.04
31	前原市			福岡	67,275	7	53,400	1.26
32	大宰府市			福岡	67,087	9	61,600	1.09
33	鳥栖市			鳥栖	64,723	6	48,300	1.34
34	宇城市	H17.1新設		宇城	63,089	15	23,500	2.68
35	宇佐市	H17.3新設		宇佐・高田	60,809	15	10,300	5.90
36	日向市		日向市	宮崎県北部	58,666	7	33,500	1.75
37	伊万里市			伊万里・北松	58,190	5	28,000	2.08
38	山鹿市	H17.1新設		山鹿・鹿本	57,726	15	12,500	4.62
39	直方市			直方・鞍手	57,497	7	26,700	2.15
40	小郡市			久留米	57,481	6	57,300	1.00
41	荒尾市			有明(熊本)	55,960	7	29,600	1.89
42	古賀市			福岡	55,943	5	62,300	0.90
43	福津市	H17.1新設		福岡	55,677	11	41,700	1.34
44	姪島市		国分市	姪良・伊佐	55,341	6	43,200	1.28
45	日置市	H17.5新設		鹿児島	52,411	12	17,500	2.99
46	菊池市	H17.3新設		菊池市	51,862	10	17,900	2.90
47	田川市			田川	51,534	5	21,600	2.39
48	筑後市			八女・筑後	47,844	5	37,900	1.26
49	那珂川町			福岡	46,972	6	61,700	0.76
50	中間市			北九州	46,560	6	37,300	1.25

人口 順位	市町村名 (H20現在)	平成17年 以前の合併	合併前	広域市町村圏	H17国調人口 (人)	H17地価調査住宅地		人口/平均価格
						ポイント数	平均価格(円/㎡)	
51	小城市	H17.3新設		佐賀	45,852	13	23,400	1.96
52	玉名市		玉名市	有明(熊本)	45,341	4	38,000	1.19
53	五島市	H16.8新設		五島市	44,765	22	15,300	2.93
54	姪良町			鹿児島	44,671	4	33,700	1.33
55	日南市			日南・串間	44,227	4	26,900	1.64
56	臼杵市	H17.1新設		臼津	43,352	9	22,900	1.89
57	長与町			長崎	42,655	4	68,700	0.62
58	曾於市	H17.7新設		大隈	42,287	9	9,200	4.60
59	朝倉市		甘木市	甘木・朝倉	41,674	5	41,000	1.02
60	豊後大野市	H17.3新設		豊後大野市	41,548	22	8,600	4.83
61	奄美市		名瀬市	奄美群島	41,049	4	50,500	0.81
62	志免町			福岡	40,557	5	64,200	0.63
63	天草市		本渡市	天草	39,944	4	47,800	0.84
64	大川市			久留米	39,213	4	27,800	1.41
65	出水市		出水市	北薩	39,155	3	20,700	1.89
66	宇美町			福岡	39,136	5	52,200	0.75
67	八女市		八女市	八女・筑後	38,951	5	28,800	1.35
68	小林市		小林市	西諸	38,923	3	24,200	1.61
69	対馬市	H16.3新設		対馬市	38,481	23	17,300	2.22
70	平戸市	H17.10新設		伊万里・北松	38,389	13	18,600	2.06
71	島原市		島原市	島原	38,316	6	40,200	0.95
72	宇土市			宇城	38,023	4	44,500	0.85
73	粕屋町			福岡	37,685	4	63,300	0.60
74	人吉市			人吉・球磨	37,583	3	31,300	1.20
75	霧島市		隼人町	姪良・伊佐	36,693	6	38,300	0.96
76	由布市	H17.10新設		大分	35,386	11	28,400	1.25
77	苅田町			京築	34,387	6	38,000	0.90
78	西都市			西都児湯	34,087	3	26,000	1.31
79	武雄市		武雄市	杵島	33,697	6	27,100	1.24
80	西海市	H17.4新設		佐世保	33,680	16	13,600	2.48
81	杵築市	H17.10新設		別府速見	33,567	11	16,300	2.06
82	宮崎市		佐土原町	宮崎東諸県	32,981	3	33,600	0.98
83	うきは市	H17.3新設		久留米	32,902	8	18,100	1.82
84	益城町			熊本中央	32,782	5	56,900	0.58
85	上天草市	H16.3新設		天草	32,502	12	18,700	1.74
86	菊陽町			熊本中央	32,434	4	53,000	0.61
87	鹿島市			杵島	32,117	4	26,400	1.22
88	苓崎市	H16.3新設		苓崎市	31,414	14	16,400	1.92
89	岡垣町			北九州	31,332	7	29,900	1.05
90	篠栗町			福岡	30,985	4	56,800	0.55
91	植木町			山鹿・鹿本	30,772	4	34,900	0.88
92	水巻町			北九州	30,679	5	40,100	0.77
93	指宿市		指宿市	指宿	29,649	4	26,000	1.14
94	阿蘇市	H17.2新設		阿蘇	29,636	8	10,600	2.80
95	筑前町	H17.3新設		甘木・朝倉	29,353	8	34,000	0.86
96	時津町			長崎	29,127	5	70,700	0.41
97	水俣市			水俣・芦北	29,120	4	36,100	0.81
98	大津町			熊本中央	29,107	4	39,000	0.75
99	合志市		西合志町	熊本中央	29,076	4	54,300	0.54
100	清武町			宮崎東諸県	28,696	4	47,000	0.61

表7

人口 順位	市町村名 (H20現在)	平成17年 以前の合併	合併前	広域市町村圏	H17国調人口 (人)	H17地価調査住宅地		人口/平均価格
						ポイント数	平均価格(円/㎡)	
101	豊前市			京築	28,104	4	22,000	1.28
102	日出町			別杵遠見	27,640	4	36,300	0.76
103	みやき町	H17.3新設		鳥栖	27,157	9	23,900	1.14
104	白石町	H17.1新設		杵島	27,057	9	13,400	2.02
105	竹田市	H17.4新設		竹田市	26,534	13	9,000	2.95
106	いちき串木野市		串木野市	鹿児島	25,879	3	27,500	0.94
107	さつま町	H17.3新設		川薩	25,688	8	5,800	4.43
108	飯塚市		穂波町	飯塚	25,641	4	30,000	0.85
109	須恵町			福岡	25,601	4	49,500	0.52
110	枕崎市			南薩	25,150	3	31,700	0.79
111	豊後高田市	H17.3新設		宇佐・高田	25,114	13	7,600	3.30
112	阿久根市			北薩	25,072	3	13,500	1.86
113	新上五島町	H16.8新設		新上五島町	25,039	20	18,000	1.39
114	三股町			都城北諸県	24,545	3	19,400	1.27
115	みやま市		瀬高町	有明(福岡)	23,762	4	22,800	1.04
116	南さつま市		加世田市	南薩	23,506	4	15,000	1.57
117	新宮町			福岡	23,447	4	50,400	0.47
118	えびの市			西諸	23,079	2	18,000	1.28
119	加治木町			鹿児島	22,908	4	36,500	0.63
120	多久市			佐賀	22,739	4	19,700	1.15
121	合志市		合志町	熊本中央	22,571	4	54,200	0.42
122	高鍋町			西都児湯	22,522	3	26,100	0.86
123	伊佐市		大口市	始良・伊佐	22,119	3	8,700	2.54
124	串間市			日南・串間	22,118	2	17,500	1.26
125	国富町			宮崎東諸県	21,692	2	18,400	1.18
126	津久見市			臼津	21,456	4	28,900	0.74
127	松浦市		松浦市	伊万里・北松	21,221	3	21,600	0.98
128	宮若市		宮田町	直方・鞍手	20,934	4	18,300	1.14
129	芦北町	H17.1新設		水俣・芦北	20,840	5	20,100	1.04
130	広川町			八女・筑後	20,248	4	27,600	0.73
131	川崎町			田川	20,115	4	13,400	1.50
132	神埼市		神埼町	佐賀	19,762	3	30,100	0.66
133	城南町			宇城	19,641	3	33,100	0.59
134	遠賀町			北九州	19,279	5	35,700	0.54
135	門川町			宮崎県北部	19,207	3	19,400	0.99
136	嘉麻市		稲築町	飯塚	19,160	4	19,500	0.98
137	垂水市			鹿児島	18,928	3	26,300	0.72
138	嬉野市		嬉野町	杵島	18,917	3	23,300	0.81
139	基山町			鳥栖	18,889	3	53,100	0.36
140	山都町	H17.2新設		熊本中央	18,761	7	11,100	1.69
141	新富町			西都児湯	18,608	2	17,300	1.08
142	志布志市		志布志町	大隈	18,327	3	14,400	1.27
143	肝付町	H17.7新設		大隈	18,307	6	9,700	1.89
144	玖珠町			日田・玖珠	18,276	3	28,500	0.64
145	鞍手町			直方・鞍手	18,204	4	15,900	1.14
146	西之表市			熊本	18,198	3	15,500	1.17
147	御船町			熊本中央	18,116	3	31,400	0.58
148	長洲町			有明(熊本)	17,381	3	20,300	0.86
149	川南町			西都児湯	17,323	2	16,100	1.08
150	あさぎり町	H15.4新設		人吉・球磨	17,300	12	6,600	2.62

人口 順位	市町村名 (H20現在)	平成17年 以前の合併	合併前	広域市町村圏	H17国調人口 (人)	H17地価調査住宅地		人口/平均価格
						ポイント数	平均価格(円/㎡)	
151	志摩町			福岡	17,290	2	37,000	0.47
152	天草市		牛深市	天草	16,609	4	34,300	0.48
153	芦屋町			北九州	16,247	4	35,900	0.45
154	大刀洗町			久留米	15,400	5	29,100	0.53
155	波佐見町			佐世保	15,367	3	26,500	0.58
156	大崎町			大隈	15,303	3	6,300	2.43
157	川棚町			佐世保	15,158	3	29,400	0.52
158	南九州市		川辺町	南薩	14,809	3	7,800	1.90
159	高千穂町			宮崎県北部	14,778	2	21,400	0.69
160	桂川町			飯塚	14,535	4	23,100	0.63
161	大木町			久留米	14,282	5	24,700	0.58
162	みやま市		高田町	有明(福岡)	14,219	4	24,600	0.58
163	玉名市		岱明町	有明(熊本)	14,180	3	18,600	0.76
164	南九州市		願挂町	指宿	14,126	3	12,700	1.11
165	出水市		高尾野町	北薩	14,000	3	9,700	1.44
166	佐々町			佐世保	13,697	3	36,500	0.38
167	黒木町			八女・筑後	13,615	4	11,600	1.17
168	二丈町			福岡	13,409	5	28,300	0.47
169	鹿屋市		串良町	大隈	13,272	3	9,400	1.41
170	南九州市		知覧町	南薩	13,256	3	15,200	0.87
171	氷川町	H17.10新設		八代	13,232	6	15,400	0.86
172	国東市		国東町	東国東	13,031	3	16,800	0.78
173	徳之島町			奄美群島	12,892	3	20,300	0.64
174	湧水町	H17.3新設		始良・伊佐	12,566	7	9,800	1.28
175	長崎市		琴海町	長崎	12,507	4	22,000	0.57
176	香春町			田川	12,369	4	17,500	0.71
177	有田町		有田町	伊万里・北松	12,296	3	24,000	0.51
178	美里町	H16.11新設		宇城	12,254	6	6,900	1.78
179	南阿蘇村	H17.2新設		阿蘇	12,254	8	6,800	1.80
180	宮崎市		高岡町	宮崎東諸県	12,213	3	18,900	0.65
181	都城市		高城町	都城北諸県	11,944	2	11,500	1.04
182	神埼市		千代田町	佐賀	11,868	3	18,600	0.64
183	都農町			西都児湯	11,811	2	14,300	0.83
184	添田町			田川	11,810	5	12,900	0.92
185	志布志市		有明町	大隈	11,777	3	4,800	2.45
186	築上町		椎田町	京築	11,737	5	15,500	0.76
187	島原市		有明町	島原	11,729	4	17,300	0.68
188	立花町			八女・筑後	11,662	5	14,700	0.79
189	錦町			人吉・球磨	11,647	3	10,100	1.15
190	南郷町			日南・串間	11,614	2	24,700	0.47
191	甲佐町			熊本中央	11,604	3	19,800	0.59
192	宮崎市		田野町	宮崎東諸県	11,580	2	21,700	0.53
193	嬉野市		塩田町	杵島	11,475	3	11,700	0.98
194	多良木町			人吉・球磨	11,398	3	9,300	1.23
195	南関町			有明(熊本)	11,203	3	10,000	1.12
196	雲山町		国見町	島原	11,151	4	17,900	0.62
197	九重町			日田・玖珠	11,108	4	9,100	1.22
198	嘉麻市		山田市	飯塚	11,034	4	9,300	1.19
199	飯塚市		筑穂町	飯塚	10,815	4	18,600	0.58
200	瀬戸内町			奄美群島	10,782	3	17,100	0.63

表7

人口 順位	市町村名 (H20現在)	平成17年 以前の合併	合併前	広域市町村圏	H17国調人口 (人)	H17地価調査住宅地		人口/平均価格
						ポイント数	平均価格(円/㎡)	
201	都城市		高崎町	都城北諸県	10,726	2	10,300	1.04
202	飯塚市		庄内町	飯塚	10,695	4	19,200	0.56
203	太良町			杵島	10,660	3	12,500	0.85
204	雲仙市		小浜町	島原	10,623	5	21,400	0.50
205	高原町			西諸	10,623	2	15,600	0.68
206	指宿市		山川町	指宿	10,326	3	12,300	0.84
207	糸田町			田川	10,216	4	14,500	0.70
208	錦江町	H17.3新設		大隈	10,015	6	8,100	1.24
209	国東市		安岐町	東国東	9,974	4	11,600	0.86
210	天草市		五和町	天草	9,932	3	20,000	0.50
211	南大隅町	H17.3新設		大隈	9,897	6	10,400	0.95
212	吉野ヶ里町		三田川町	鳥栖	9,860	3	25,400	0.39
213	嘉麻市		嘉穂町	飯塚	9,722	5	14,500	0.67
214	宮若市		若宮町	直方・鞍手	9,696	4	13,100	0.74
215	東彼杵町			佐世保	9,657	4	18,700	0.52
216	江北町			杵島	9,628	3	18,200	0.53
217	福智町		赤池町	田川	9,592	4	11,100	0.86
218	朝倉市		朝倉町	甘木・朝倉	9,560	5	14,600	0.65
219	武雄市		山内町	杵島	9,486	3	13,400	0.71
220	伊佐市		菱刈町	始良・伊佐	9,380	3	7,000	1.34
221	有田町		西有田町	伊万里・北松	9,274	3	14,500	0.64
222	小竹町			直方・鞍手	9,253	4	12,000	0.77
223	中種子町			熊毛	9,194	3	9,800	0.94
224	築上町		築城町	京築	9,100	5	15,200	0.60
225	上峰町			鳥栖	9,090	3	21,000	0.43
226	苓北町			天草	8,927	3	20,500	0.44
227	南島原市		有家町	島原	8,847	4	17,100	0.52
228	霧島市		牧園町	始良・伊佐	8,832	3	7,700	1.15
229	野尻町			西諸	8,670	2	8,700	1.00
230	小国町			阿蘇	8,621	3	13,900	0.62
231	霧島市		溝辺町	始良・伊佐	8,621	4	12,800	0.67
232	喜界町			奄美群島	8,572	3	6,200	1.38
233	みやこ町		豊津町	京築	8,552	5	14,000	0.61
234	嘉島町			熊本中央	8,492	2	46,500	0.18
235	武雄市		北方町	杵島	8,314	3	17,100	0.49
236	都城市		山田町	都城北諸県	8,288	2	9,400	0.88
237	南島原市		深江町	島原	8,228	4	15,200	0.54
238	南島原市		西有家町	島原	8,197	4	29,700	0.28
239	朝倉市		杷木町	甘木・朝倉	8,151	5	17,700	0.46
240	福智町		金田町	田川	8,011	4	12,600	0.64
241	富合町			宇城	7,962	4	27,100	0.29
242	大町町			杵島	7,956	3	17,600	0.45
243	福智町		方城町	田川	7,940	4	11,800	0.67
244	南さつま市		金峰町	南薩	7,873	2	8,400	0.94
245	久山町			福岡	7,858	2	47,300	0.17
246	南島原市		加津佐町	島原	7,722	3	29,500	0.26
247	綾町			宮崎東諸県	7,478	2	16,300	0.46
248	和泊町			奄美群島	7,436	3	8,400	0.89
249	鹿屋市		吾平町	大隈	7,357	3	7,400	0.99
250	雲仙市		吾妻町	島原	7,330	3	14,000	0.52

人口 順位	市町村名 (H20現在)	平成17年 以前の合併	合併前	広域市町村圏	H17国調人口 (人)	H17地価調査住宅地		人口/平均価格
						ポイント数	平均価格(円/㎡)	
251	蒲生町			鹿児島	7,261	3	8,000	0.91
252	伊仙町			奄美群島	7,255	3	6,700	1.08
253	みやこ町		勝山町	京築	7,205	4	14,500	0.50
254	みやこ町		犀川町	京築	7,141	5	9,400	0.76
255	東串良町			大隈	7,122	3	7,800	0.91
256	知名町			奄美群島	7,115	3	9,400	0.76
257	いちき串木野市		市来町	鹿児島	7,114	3	14,000	0.51
258	高森町			阿蘇	7,081	3	14,000	0.51
259	吉富町			京築	7,053	4	21,800	0.32
260	天城町			奄美群島	7,020	3	5,700	1.23
261	佐世保市		小佐々町	佐世保	6,982	3	13,000	0.54
262	霧島市		福山町	始良・伊佐	6,970	3	12,700	0.55
263	長島町		東町	北薩	6,955	3	7,900	0.88
264	屋久島町		屋久町	熊毛	6,948	3	8,400	0.83
265	都城市		山之口町	都城北諸県	6,935	2	10,000	0.69
266	指宿市		開聞町	指宿	6,847	3	7,400	0.93
267	玉名市		天水町	有明(熊本)	6,843	3	9,900	0.69
268	飯塚市		舘田町	飯塚	6,841	4	12,400	0.55
269	屋久島町		上屋久町	熊毛	6,813	3	11,300	0.60
270	奄美市		笠利町	奄美群島	6,784	3	14,200	0.48
271	南種子町			熊毛	6,751	3	8,000	0.84
272	玄海町			唐津・東松浦	6,738	3	9,500	0.71
273	和水町		菊水町	有明(熊本)	6,527	3	8,900	0.73
274	西原村			阿蘇	6,352	3	17,600	0.36
275	南島原市		口之津町	島原	6,286	3	21,400	0.29
276	吉野ヶ里町		東脊振村	鳥栖	6,240	3	16,600	0.38
277	天草市		有明町	天草	6,057	3	15,700	0.39
278	嘉麻市		碓井町	飯塚	6,013	4	12,000	0.50
279	龍郷町			奄美群島	6,002	2	11,300	0.53
280	国東市		武蔵町	東国東	5,952	2	8,500	0.70
281	江迎町			伊万里・北松	5,922	4	15,700	0.38
282	南島原市		南有馬町	島原	5,901	4	15,700	0.38
283	天草市		河浦町	天草	5,836	3	20,000	0.29
284	雲仙市		瑞穂町	島原	5,776	3	12,800	0.45
285	大任町			田川	5,741	4	12,900	0.45
286	与論町			奄美群島	5,731	2	10,600	0.54
287	玉東町			有明(熊本)	5,626	3	14,900	0.38
288	霧島市		霧島町	始良・伊佐	5,617	3	14,400	0.39
289	木城町			西都児湯	5,531	2	7,300	0.76
290	玉名市		横島町	有明(熊本)	5,487	3	8,500	0.65
291	雲仙市		千々石町	島原	5,456	3	17,300	0.32
292	津奈木町			水俣・芦北	5,424	3	13,900	0.39
293	相良村			人吉・球磨	5,398	3	7,100	0.76
294	みやま市		山川町	有明(福岡)	5,391	4	11,800	0.46
295	鹿町町			伊万里・北松	5,390	4	11,200	0.48
296	和水町		三加和町	有明(熊本)	5,373	3	4,100	1.31
297	国東市		国見町	東国東	5,249	3	5,600	0.94
298	霧島市		横川町	始良・伊佐	5,235	3	7,700	0.68
299	雲仙市		愛野町	島原	5,191	4	24,400	0.21
300	北郷町			日南・串間	5,073	2	9,100	0.56

人口 順位	市町村名 (H20現在)	平成17年 以前の合併	合併前	広域市町村圏	H17国調人口 (人)	H17地価調査住宅地		人口/平均価格	
						ポイント数	平均価格(円/㎡)		
301	日之影町			宮崎県北部	5,031	2	5,100	0.99	
302	長島町		長島町	北薩	5,003	2	6,800	0.74	
303	日向市		東郷町	宮崎県北部	4,889	2	5,300	0.92	
304	五ヶ瀬町			宮崎県北部	4,812	2	5,000	0.96	
305	球磨村			人吉・球磨	4,786	3	8,500	0.56	
306	出水市		野田町	北薩	4,752	2	7,300	0.65	
307	湯前町			人吉・球磨	4,726	3	9,000	0.53	
308	南島原市		布津町	島原	4,715	4	8,100	0.58	
309	南小国町			阿蘇	4,687	3	12,200	0.38	
310	延岡市		北方町	宮崎県北部	4,680	2	3,500	1.34	
311	志布志市			松山町	大隈	4,666	3	5,300	0.88
312	延岡市		北川町	宮崎県北部	4,478	2	5,000	0.90	
313	雲仙市		南串山町	島原	4,471	3	15,000	0.30	
314	延岡市		北浦町	宮崎県北部	4,389	2	14,400	0.30	
315	天草市		天草町	天草	4,233	3	16,500	0.26	
316	南さつま市		坊津町	南薩	4,173	3	14,300	0.29	
317	南島原市		北有馬町	島原	4,149	4	15,500	0.27	
318	上毛町		新吉富村	京築	4,128	3	11,000	0.38	
319	鹿屋市		輝北町	大隈	4,108	3	2,700	1.52	
320	上毛町		大平村	京築	4,044	3	6,500	0.62	
321	天草市		新和町	天草	3,960	3	9,200	0.43	
322	山江村			人吉・球磨	3,901	3	6,500	0.60	
323	八女市		上陽町	八女・筑後	3,867	5	9,400	0.41	
324	天草市		御所浦町	天草	3,615	3	13,500	0.27	
325	星野村			八女・筑後	3,554	3	6,200	0.57	
326	天草市		倉岳町	天草	3,493	3	11,200	0.31	
327	椎葉村			宮崎県北部	3,478	2	2,200	1.58	
328	南さつま市		笠沙町	南薩	3,447	3	8,800	0.39	
329	赤村			田川	3,408	3	7,200	0.47	
330	小値賀町			佐世保	3,268	3	9,900	0.33	
331	佐世保市		宇久町	佐世保	3,239	3	11,700	0.28	
332	松浦市		福島町	伊万里・北松	3,202	4	11,200	0.29	
333	天草市		栖本町	天草	2,794	3	10,000	0.28	
334	東峰村	H17.3新設		甘木・朝倉	2,749	5	7,000	0.39	
335	南さつま市		大浦町	南薩	2,678	3	4,100	0.65	
336	水上村			人吉・球磨	2,597	3	6,400	0.41	
337	美郷町		西郷村	宮崎県北部	2,574	2	3,700	0.70	
338	松浦市		鷹島町	伊万里・北松	2,570	2	9,300	0.28	
339	唐津市		七山村	唐津・東松浦	2,552	3	6,900	0.37	
340	姪島村			東国東	2,469	2	14,900	0.17	
341	美郷町		南郷村	宮崎県北部	2,342	2	5,600	0.42	
342	小林市		須木村	西諸	2,227	2	4,700	0.47	
343	諸塚村			宮崎県北部	2,119	2	2,700	0.78	
344	宇検村			奄美群島	2,048	2	5,700	0.36	
345	大和村			奄美群島	2,013	2	4,800	0.42	
346	美郷町		北郷村	宮崎県北部	1,958	2	4,200	0.47	
347	神埼市		菅振村	佐賀	1,907	3	4,200	0.45	
348	奄美市		住用村	奄美群島	1,784	2	5,300	0.34	
349	産山村			阿蘇	1,708	3	4,100	0.42	
350	矢部村			八女・筑後	1,613	3	5,500	0.29	

表7

人口 順位	市町村名 (H20現在)	平成17年 以前の合併	合併前	広域市町村圏	H17国調人口 (人)	H17地価調査住宅地		人口/平均価格
						ポイント数	平均価格(円/㎡)	
351	五木村			人吉・球磨	1,358	2	5,200	0.26
352	西米良村			西都児湯	1,307	2	7,400	0.18
353	十島村			鹿児島	673	1	1,500	0.45
354	三島村			鹿児島	462	1	1,900	0.24

## アプレイザル通信 バックナンバー

- |      |  |         |
|------|--|---------|
| 11   | 「福岡都市圏における郊外路線商業地の地価構造」<br>- 多変量解析を通じて - (月間不動産鑑定 1996.2月号掲載)      | 平成7年10月 |
| 12   | 「大地に生かされて」 - 鑑定現場からの報告   | 平成9年4月  |
| 13   | 「路商の地価構造」・「地域区分の柔軟性」・<br>「私道・水路の比準表私案」・「溜池評価私案」・「工場地の規模減価」         | 平成12年1月 |
| 14号外 | 「郊外住宅地における地価と通勤時間の相関性について」   | 平成12年7月 |
| 15   | 「借地権の設定された土地の評価について」・「わたしの印象に残った調査体験」・<br>「はじめて担当した案件」・「継続賃料評価の視点」 | 平成13年7月 |
| 16   | 「未売却団地の価格・土地利用調査」・「不動産鑑定業界に入って」・<br>「収益還元法」基礎の再確認・「提言・農地評価」・「ひとり言」 | 平成14年5月 |
| 17   | 「地方公共団体における用地取得時の土地評価」   | 平成15年2月 |
| 18   | 創立20周年記念誌  | 平成16年1月 |
| 19   | 「福岡市中央区外縁部における、共同住宅中高層化の現状」  | 平成17年7月 |
| 20   | 「敷地面積・容積率と地価」・「区分地上権設定における採用数値の検討」                                 | 平成18年6月 |
| 21   | 「福岡県における路線商業地と背後住宅地の地価相関性について」                                     | 平成19年1月 |

