



# **BOJ** *Reports & Research Papers*

日本銀行大分支店 特別調査レポート

## 大分県の地価動向

2019年6月21日  
日本銀行大分支店

本稿は、野田悠平が作成しました。内容に関する照会は、日本銀行大分支店総務課（TEL：097-533-9106 FAX：097-538-7085）までお寄せください。  
本稿はインターネット（<http://www3.boj.or.jp/oita/>）からもご覧いただけます。  
本稿の内容について、商用目的で転載・複製を行う場合は、予め日本銀行大分支店までご相談ください。  
転載・複製を行う場合は、出所を明記してください。

## はじめに

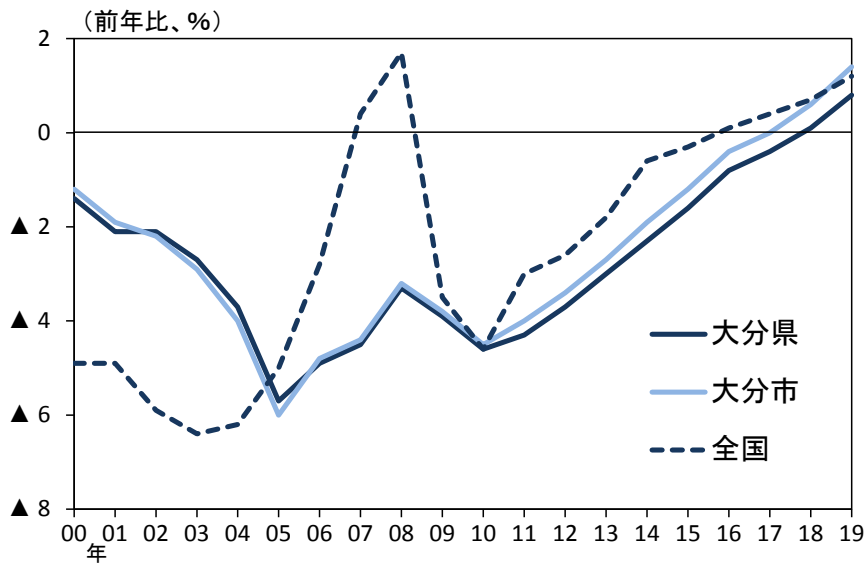
大分県では、景気が基調として緩やかに回復する中、地価が上昇している。この間、商業地をみると、大分駅周辺の再開発により市街地に賑いがみられているほか、観光地ではインバウンド増加に伴うホテル建設がみられている。また、住宅地においても、宅地開発や、立地の良い場所での分譲マンションの建設がみられている。

本レポートでは、大分県の地価動向と、地価変動の背景を整理した上で、今後の課題について考える。

# 地価の動向①(大分県)

- 2000年以降の地価の変動率をみると、大分県は2018年にプラス転化。低金利環境が続く中、景気回復や雇用・所得環境の改善も背景に地価が上昇傾向にある。
- 地価の水準をみると、バブル期と比較しても低い。全体として過熱感は見られておらず、大分県の地価上昇は緩やかなものに止まっている。

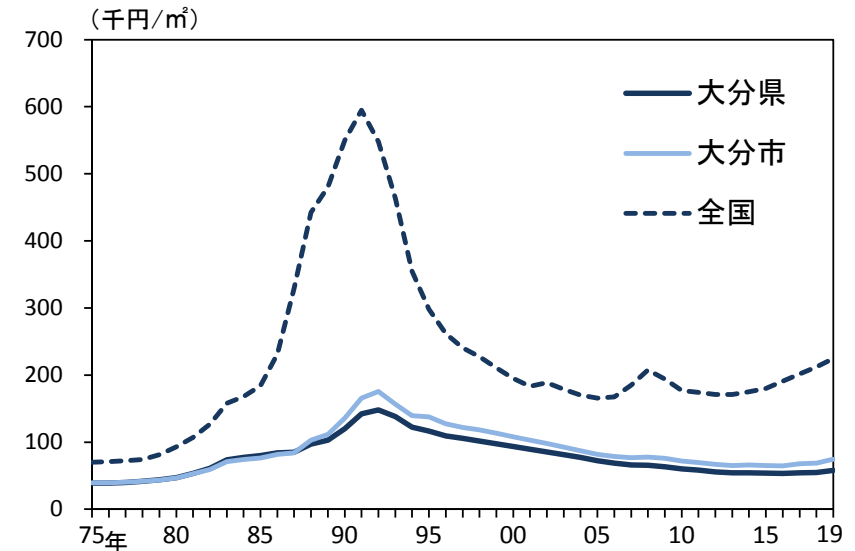
(図表1) 地価の変動率(全用途)



(前年比、%)

	2017年	2018年	2019年
大分県	▲ 0.4	0.1	0.8
大分市	0.0	0.6	1.4
全国	0.4	0.7	1.2

(図表2) 地価の平均価格(全用途)



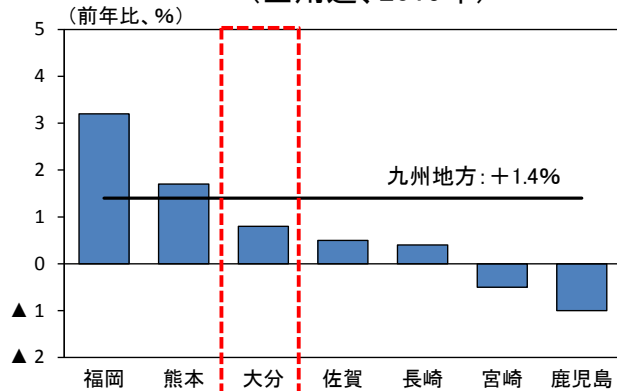
(千円/㎡)

	ピーク時	2019年
大分県	148 (1992年)	58
大分市	176 (1992年)	75
全国	595 (1991年)	225

# 地価の動向②(九州各県との比較)

➤ 2019年の地価の変動率(全用途)を九州各県と比較すると、大分県は福岡県、熊本県について3番目に位置している。福岡県ではインバウンド増加に伴うホテル需要や、デベロッパー需要が、熊本県では災害復旧復興需要が地価上昇に寄与している。

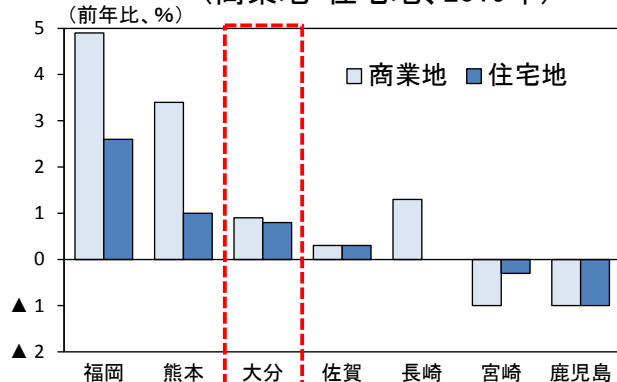
(図表3-1)九州各県の地価の変動率  
(全用途、2019年)



(図表4)九州各県の地価変動の背景(大分県除く)

県	変動の背景
福岡	(商業地)福岡市では、オフィス需要がみられる中、インバウンドの増加に伴いホテル用地の需要も強い。 (住宅地)デベロッパー需要が牽引役となっており、福岡市内での分譲マンション等の売れ行きが堅調。
熊本	(商業地)災害復旧復興需要による景気拡大や市街地の再開発等を背景に上昇。 (住宅地)復興に伴う移転需要がみられる中、熊本市や熊本市に隣接する地域で地価が上昇している。
佐賀	(商業地)佐賀駅前のオフィス街への投資需要がみられるほか、鉄道用地の再開発が計画されている鳥栖駅周辺等で上昇。 (住宅地)利便性の良い旧佐賀市や鳥栖市での需要が良好。
長崎	(商業地)長崎駅周辺を中心に上昇率の高い地点が増加。 (住宅地)長崎市や佐世保市では、平坦地の希少性が高く中心部等で上昇した一方、斜面地の需要は弱く二極化している。
宮崎	(商業地・住宅地)宮崎市以外の主要市で下落傾向。宮崎市では、中心部において一定の需要が認められる。
鹿児島	(商業地・住宅地)鹿児島市以外の主要市で下落傾向。この間、鹿児島市中心部では、ビルの建て替えや再開発計画が進捗しており、活性化への期待感から上昇傾向。

(図表3-2)九州各県の地価の変動率  
(商業地・住宅地、2019年)



(資料)国土交通省「地価公示」

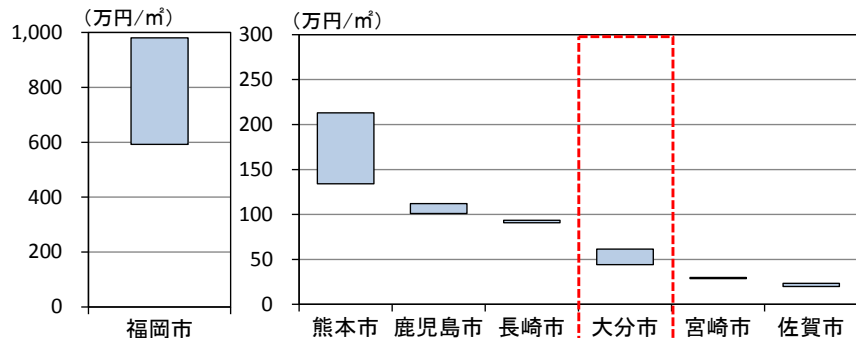
(注)国土交通省「地価公示」の「価格形成要因等の概要」を基に本店で作成。

(資料)国土交通省「地価公示」

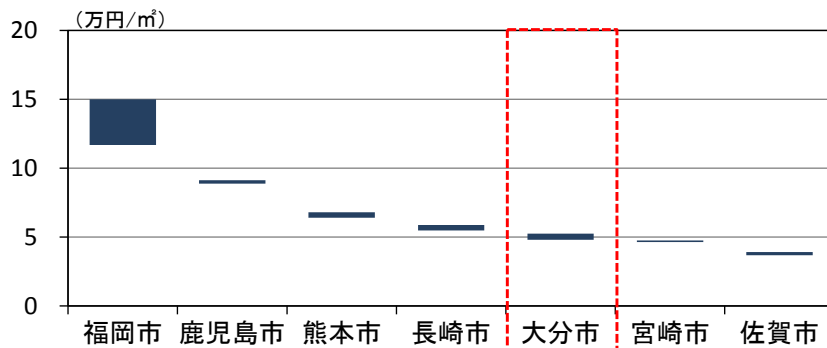
# 地価の動向③(九州の県庁所在地との比較)

- ▶ 九州各県の県庁所在地別に、商業地最高価格、住宅地平均価格のレンジ(2014年～2019年)をみると、大分市は5番目に位置。
- ▶ この間、大分市の変動率をみると、大分駅周辺の地点追加の影響により大きく変動している時期もあるが、実勢としては緩やかに上昇している。

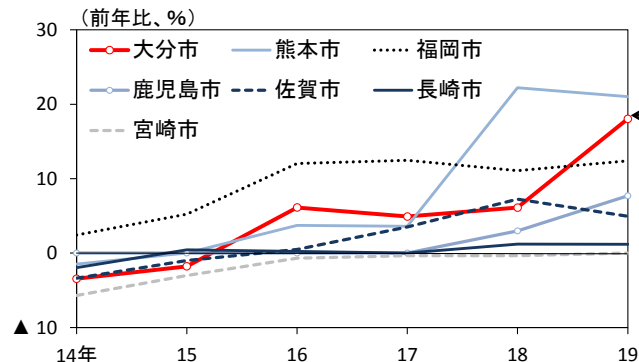
(図表5-1) 商業地最高価格のレンジ(2014年～2019年)



(図表5-2) 住宅地平均価格のレンジ(2014年～2019年)

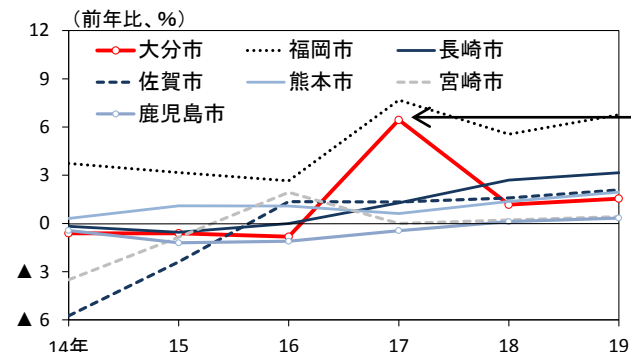


(図表6-1) 商業地最高価格の変動率



2019年の上昇は、大分駅前の地点追加が影響。ちなみに、2018年に最高価格であった地点(中央町1丁目)の2019年の変動率は+5.6%。

(図表6-2) 住宅地平均価格の変動率



2017年の上昇は、大分駅近くの地点追加が影響。

(注) 図表6-2は、平均価格の前年比を算出したものであり、国土交通省が公表している「変動率(継続地点ごとの価格の対前年変動率の合計を、当該地点数で除して求めたもの)」とは異なる。

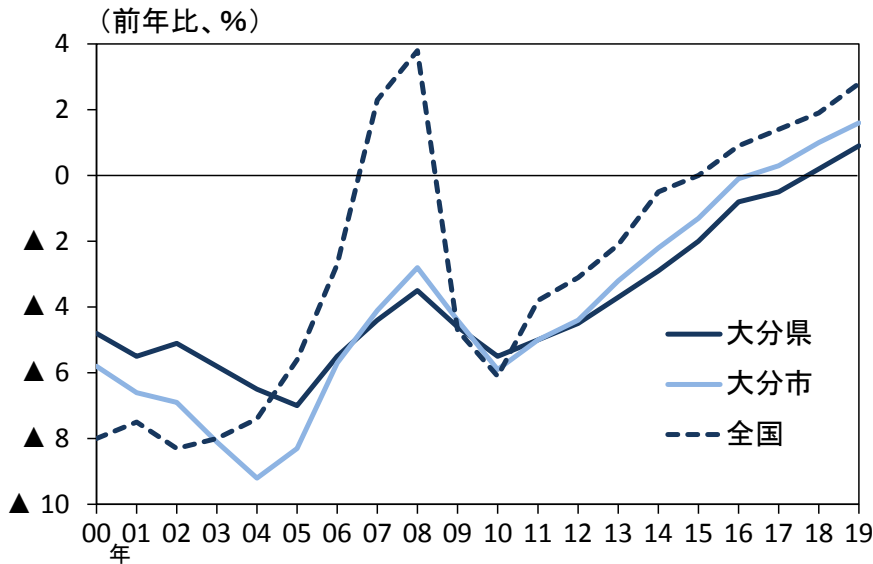
(資料) 国土交通省「地価公示」

(資料) 国土交通省「地価公示」

# 大分県の商業地の動向①

➤ 大分県の商業地の地価をみると、変動率は2018年にプラス転化。市町村別にみると、由布市、別府市、大分市などで地価が上昇。宇佐市や日出町では、ロードサイド近くに位置し、小売店や飲食店が比較的集積している場所の地価が上昇している。

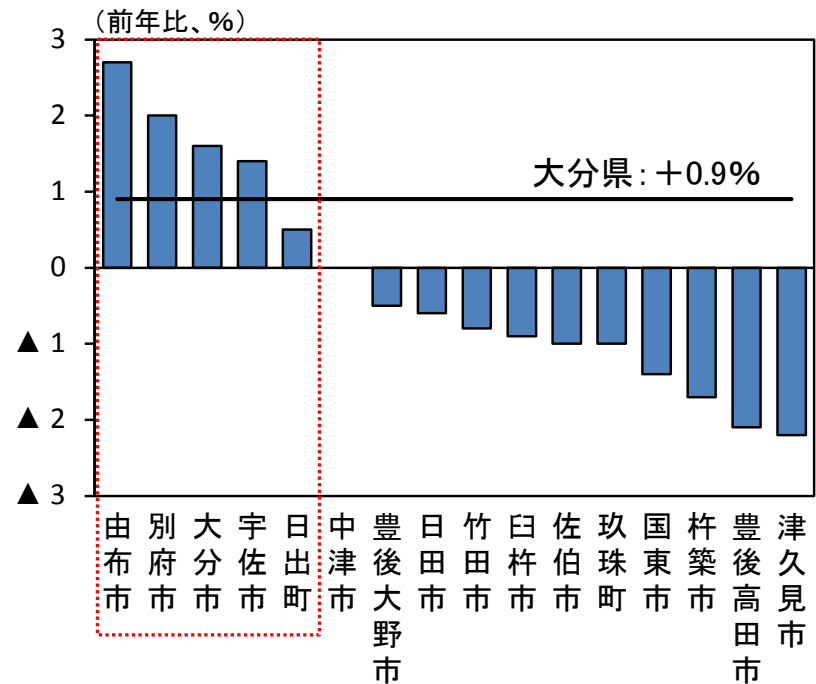
(図表7) 地価の変動率(商業地)



(前年比、%)

	2017年	2018年	2019年
大分県	▲ 0.5	0.2	0.9
大分市	0.3	1.0	1.6
全国	1.4	1.9	2.8

(図表8) 市町村別の地価の変動率(商業地、2019年)



(資料)国土交通省「地価公示」

(資料)国土交通省「地価公示」

# 大分県の商業地の動向②(大分市)

- 大分市では、大分駅周辺の再開発や交通インフラの整備が地価の上昇に寄与している。大分駅周辺の再開発を契機に、駅から近い市街地に消費者が足を運ぶ動きがみられており、駅と市街地の回遊による賑いを指摘する声が聞かれている。

(図表9)大分市中心部の主な開発・整備案件

時期	出来事
2012年3月	大分駅が完全高架化
2013年7月	複合文化交流施設「ホルトホール大分(現:J:COMホルトホール大分)」がオープン
2015年4月	大分駅ビル「JRおおいたシティ」、県立美術館がオープン
2018年1月	「宗麟大橋」が開通
2019年6月	商業施設「大分オーパ」がオープン

(図表10)九州各県の主要駅から百貨店までの距離・所要時間  
(福岡県除く)

	大分	宮崎	佐賀	長崎	鹿児島	熊本
駅名	大分	宮崎	佐賀	長崎	鹿児島中央	熊本
百貨店	トキハ本店	宮崎山形屋	佐賀玉屋	長崎浜屋	山形屋	鶴屋百貨店
距離(目安)	約0.4km	約0.7km	約1.2km	約1.7km	約2km	約3km
所要時間	徒歩:5分	徒歩:9分	徒歩:15分	路面電車: 約11分	市電・バス: 約10分	市電・バス: 20~25分

九州の他県と比較しても、主要駅から、百貨店などが所在する市街地までの利便性が高い。

(注)徒歩の所要時間は、徒歩1分=80mで概算。その他の所要時間は、長崎では長崎電気軌道HPの「電停間時間表(長崎駅前⇄観光通)」を、鹿児島では山形屋HPを、熊本では鶴屋百貨店HPを参照。

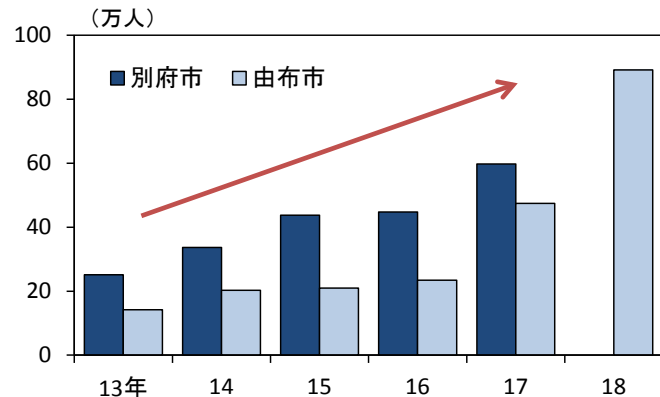
(図表11)ヒアリング情報

金融機関A	大分県全体で人口減少が続く中、長期的には内需は縮小傾向を辿ると思われるが、 <u>大分市中心部では大分駅ビルを中心に賑っており、飲食店の出店もみられている。</u>
調査機関B	大分市近郊では、宗麟大橋の開通などによる利便性向上に伴い不動産価格が上昇している。また、 <u>大分市中心部においては、多くの人で賑っている大分駅から、近隣の市街地に流れる消費者も増えており、地域全体の魅力が上がっていると感じる。</u>

# 大分県の商業地の動向③(別府市、由布市)

➤ 人気観光地のある別府市、由布市では、インバウンドの増加に伴う宿泊ニーズの増加等が地価上昇に繋がっていると考えられる。この間、県外の手ホテルグループの進出など、観光関連業種への投資増加も地価の押し上げに寄与していると考えられる。

(図表12)別府市、由布市の外国人観光客数



(注)観光客数=日帰り客+宿泊客。  
別府市の18年の観光客数は未公表。

(資料)別府市「観光動態調査」、由布市「観光動態調査」

(図表13)別府市、由布市における主なホテル開発案件

ホテル名	市	開業時期	客室数
ANAインターコンチネンタル別府リゾート&スパ	別府市	19年8月	89室
スーパーホテル	別府市	20年7月	132室
ガレリア御堂原	別府市	20年9月	35室
星野リゾート 界 別府	別府市	21年	70室
ホテルアマネク別府(仮称)	別府市	21年	257室
別府杉乃井ホテル(建替・新設)	別府市	~25年	—
未定(星野リゾート)	由布市	—	約45室

(資料)各種報道資料より作成

(図表14)ヒアリング情報

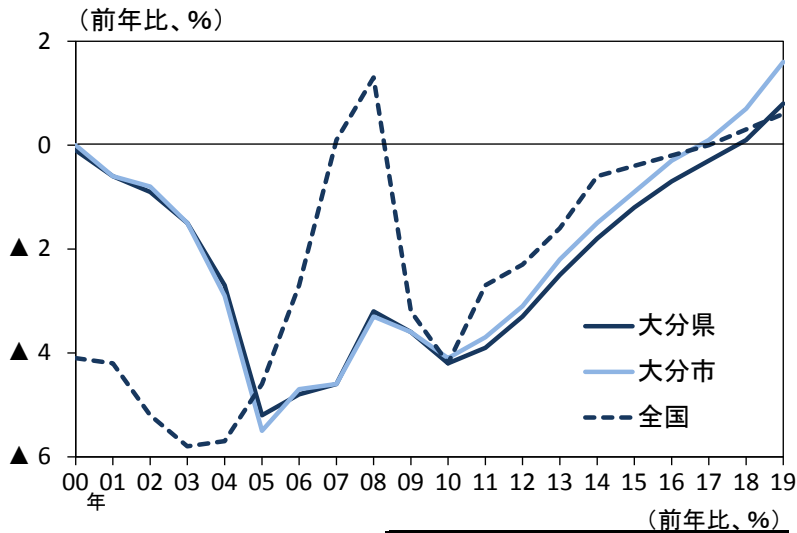
観光施設C	インバウンドが売上増加に寄与しており、温泉の蒸気を利用した料理体験など、別府ならではの消費が人気を博している。別府の海外での知名度も徐々に高まっており、アジア系の観光客が撮影した写真がSNSサイト上で拡散されているようだ。
経済団体D	県外資本のホテルグループが別府に進出しているのは、インバウンドが増加する別府に将来性を感じているためであり、こうした動きは別府のブランド向上に寄与すると考えている。
金融機関E	湯布院では、湯の坪街道を歩く、多くの韓国人や中国人で賑わっている。また、外国人宿泊者が急増している旅館や民泊施設もみられている。



# 大分県の住宅地の動向①

➤ 大分県の住宅地の地価をみると、変動率は2018年にプラス転化。市町村別にみると、世帯数が増加している大分市、由布市、日出町などで地価が上昇。大分市では、大分駅周辺や近郊の人気の高まっているほか、由布市や日出町ではベッドタウンとしての需要がみられている模様。

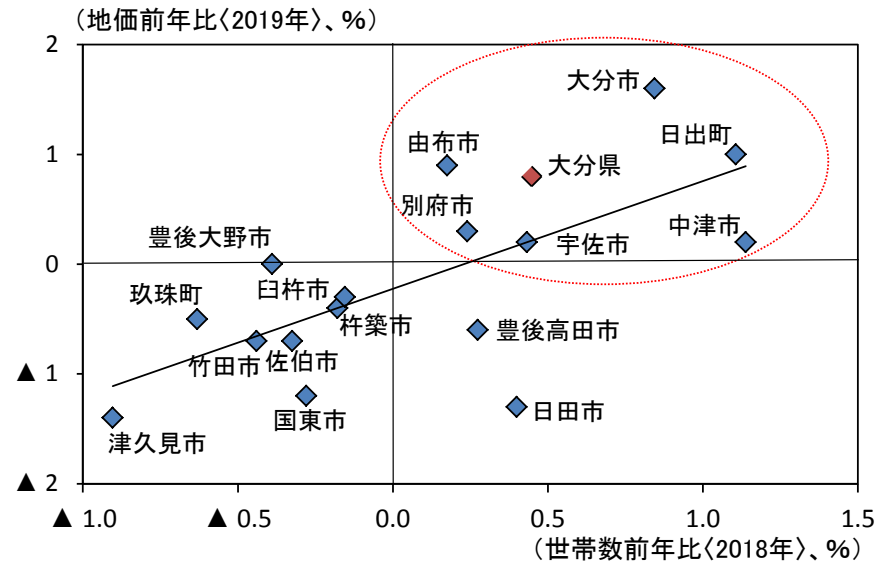
(図表15)地価の変動率(住宅地)



	2017年	2018年	2019年
大分県	▲ 0.3	0.1	0.8
大分市	0.1	0.7	1.6
全国	0.0	0.3	0.6

(資料)国土交通省「地価公示」

(図表16)世帯数と地価(住宅地)



(資料)国土交通省「地価公示」、  
総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」

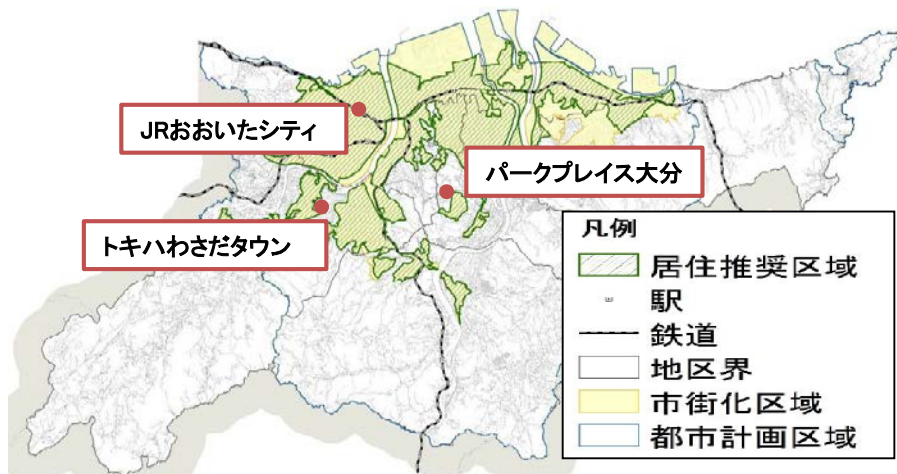
(図表17)ヒアリング情報

デベロッパーF	大分市の分譲マンションの販売については、立地が良い場所では、当初の想定を上回る需要があり、値引きすることなく完売する。
ハウスメーカーG	由布市や日出町では、大分市や別府市などに勤務する人のベッドタウン需要がみられており、分譲宅地の取引もみられている。

# 大分県の住宅地の動向②(大分市)

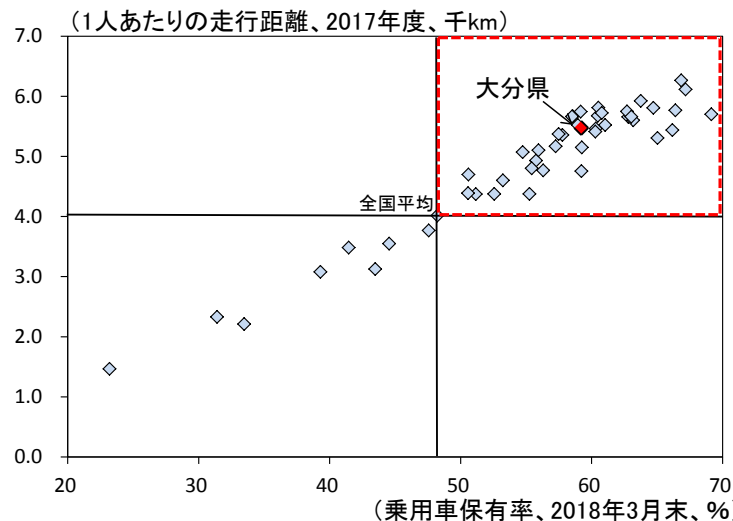
- 大分市では大分駅周辺以外にも大型商業施設が複数あり、郊外の宅地でもファミリー層の需要が相応にある模様。また、大分県は乗用車保有率が相対的に高く、一人あたりの走行距離も長いなど「車社会」と言える。このため、郊外の居住ニーズもあるものと考えられる。

(図表18) 大分市の居住推奨区域と主な大型商業施設



(注) 大分市「大分市立地適正化計画」の図を一部加工。  
 (資料) 大分市「大分市立地適正化計画」(平成31年3月)

(図表19) 乗用車保有率と、1人あたりの走行距離(都道府県)



(注) 乗用車保有率(%)は、自動車保有台数(乗用車)を各都道府県人口(2018年1月1日時点)で除して算出。一人あたりの走行距離(千km)は、「自家用車の走行距離」を各都道府県人口で除して算出。「自家用車の走行距離」は、ガソリンを燃料とする自家用旅客自動車のうち、乗用車(普通車、小型車、ハイブリッド車)と軽自動車の合計。  
 (資料) 自動車検査登録情報協会、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」、国土交通省「自動車燃料消費量調査」

(図表20) 郊外の宅地需要に関するヒアリング情報

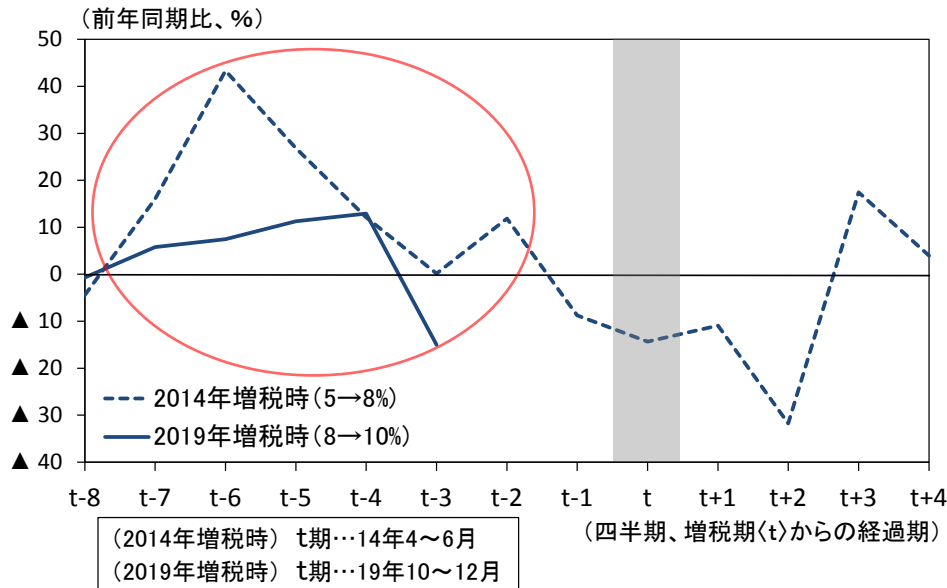
ハウスメーカーH

郊外での分譲住宅の販売がみられているのは、大型商業施設から近く、住環境が整備されているほか、販売価格も安く抑えられるためだと考えられる。近年では20代後半の顧客の住宅購入が増えており、20代前半の顧客が購入の相談に来ることもある。ちなみに、大分県は車社会なので、郊外であれば自動車が2~3台収容できる駐車スペースを確保するケースが多い。

# 【BOX】消費税率引き上げに伴う駆け込み需要について

- 消費税率引き上げ(19/10月)に伴う県内の駆け込み需要は、政府の住宅ローン減税措置の期間延長などの施策が講じられる影響から、前回の消費増税時(14/4月)に比べて緩やかなものに止まる見通し。
- 住宅ローン減税措置について、企業側からは、制度の複雑さを指摘する一方で、「人手不足の状況にあり、供給面での制約があるため、販売が平準化される点では評価できる」との声が聞かれている。

(図表21)消費税率引き上げ前後の新設住宅着工戸数(大分県)



(図表22)ヒアリング情報

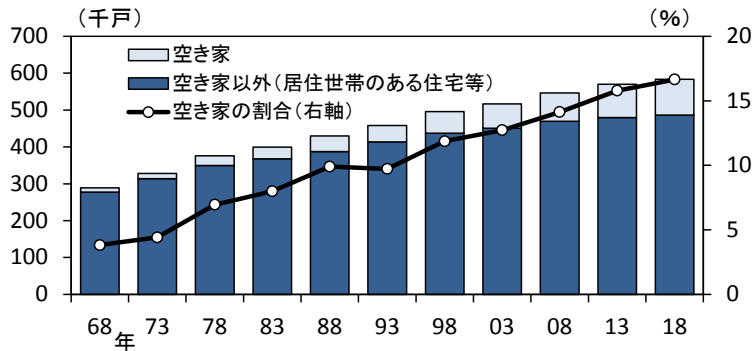
ハウスメーカーI	先行き、駆け込み需要の反動減を心配している。 <u>住宅ローンにかかる減税措置の制度は煩雑だが、制度の説明を契機に顧客との接点を増やすことで販売推進していく方針。</u>
ハウスメーカーJ	政府の減税措置により駆け込み需要が緩やかなことは、 <u>人手不足の状況にある中、販売の平準化に繋がるため良いことと考えており、需要が急激に増加するよりも望ましい。</u>
ハウスメーカーK	<u>そもそも駆け込み需要が比較的平準化されていたような状況であったとみている。今回の消費税率引き上げは従前から政府が発表していたため、2～3年前から顧客の引き合いはみられていた。</u>

(資料)国土交通省「住宅着工統計」

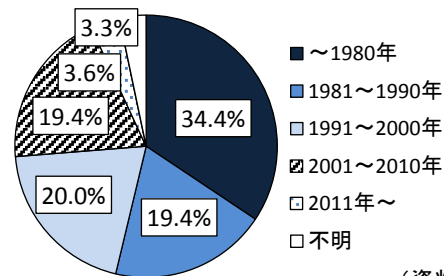
# 先行きの課題

- 大分県では、先行き世帯数の減少が見込まれる中、既に空き家が増加している。空き家の内訳をみると、転勤・入院などのために、居住世帯が長期不在にしている住宅(その他住宅)を中心に増加している。
- 建物の老朽化が懸念される中、行政や関係団体では、空き家対策を進めており、住宅ストックの整備は地域全体の価値を高める上でますます重要になると考えられる。

(図表23-1) 総住宅数、空き家の割合(大分県)



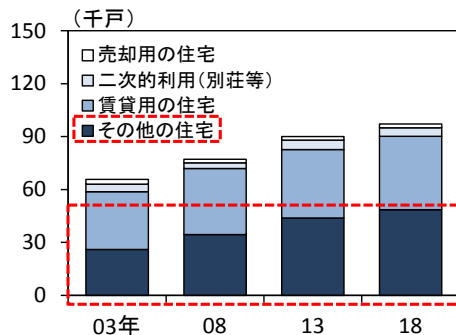
(図表24) 住宅の建築時期(大分県、2013年)



県内の住宅の約7割は、  
築後20年以上経過して  
いるとみられる。

(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

(図表23-2) 空き家の内訳(大分県)



空き家を放置し  
続けると、建物の  
資産価値の  
低下のほか、  
景観の悪化、  
防犯・防災面の  
不安に繋がる  
恐れがある。

(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

(図表25) 大分県内の空き家対策に関する取り組み

行政	大分県の各市町村では、 <u>空き家、空き地の売買・賃貸借の促進に向けて「空き家バンク」を設置している</u> 。また、市町村によっては、 <u>空き家の解体にかかる補助金制度もある</u> 。
各金融機関	<u>空き家解体にかかるローン商品を用意しており、解体費用と解体に伴う諸費用への融資が可能</u> 。

## 結びにかえて

大分県の地価は、住環境の良い場所や、インバウンド需要がみられる場所が牽引する形で、当面は緩やかに上昇するとの見方がされている。

ただし、大分県は人口が減少しており、先行き世帯数も減少が見込まれる中、空き家の増加により、従前の生活環境や景観の維持が難しくなる地域が増加する懸念がある。

既存の建築物ストックの整備と活用を進めながら、地域の魅力向上に向けた街づくりへの取り組みが加速し、広がっていくことに期待したい。

## <当店のホームページのご案内>

(当店ホームページのトップページ)

<http://www3.boj.or.jp/oita/index.html>

(大分県内の景気動向)

<http://www3.boj.or.jp/oita/kohyo/geppou.html>

(短観)

<http://www3.boj.or.jp/oita/kohyo/tankan.html>

(特別調査レポートのご案内)

[http://www3.boj.or.jp/oita/kohyo/tokubetu\\_repo.html](http://www3.boj.or.jp/oita/kohyo/tokubetu_repo.html)

(支店見学のご案内)

[http://www3.boj.or.jp/oita/tennai\\_kengaku/kenngaku\\_annai.html](http://www3.boj.or.jp/oita/tennai_kengaku/kenngaku_annai.html)

# ＜本店が公表している特別調査レポート等のご案内＞

＜WEB上でご覧になっている方は、下記レポートのタイトルをクリックするとそのレポートを閲覧することができます＞

- [大分県の地価動向](#) (19年6月21日公表)
- [大分県のインターネット消費](#) (19年4月1日公表)
- [大分県の人口減少の緩和に向けて](#) (18年11月28日公表)
- [大分県内のキャッシュレス決済に関する現状整理](#) (18年10月25日公表)
- [観光消費の促進に向けた着眼点](#) (18年10月11日公表)
- [成長力強化が期待される大分県の農業](#) (18年6月19日公表)
- [イノベーションを捉え始めた県内製造業](#) (18年4月2日公表)
- [民泊の本格解禁に向けた県内の動き](#) (18年2月21日公表)
- [事業承継は県内企業の飛躍のチャンス](#) (18年1月24日公表)
- [収益力強化に向けた設備投資の一手](#) (17年11月22日公表)
- [平成29年台風第18号による大分県経済への影響と今後の見通し](#) (17年10月18日公表)
- [付加価値拡大に向けた県内企業の取り組み](#) (17年9月14日公表)
- [平成29年7月九州北部豪雨による大分県経済への影響と今後の見通し](#) (17年8月23日公表)
- [人手不足時代を乗り切るための5本の柱 ～県内企業の対応状況と今後の課題～](#) (17年6月19日公表)
- [大分県の底力 ～熊本地震から1年を迎えた大分県観光の現状と今後の展望～](#) (17年4月18日公表)
- [原油価格に対する感応度が全国よりも低い大分市の消費者物価](#) (17年4月18日公表)