

Number

37

2015年10月発行

鑑定

ふくおか

不動産鑑定士の情報誌 KANTEI FUKUOKA

[平成27年福岡県地価調査における]

## 地価動向の概要

### 土地価格の変動とその要因

【特集】

ホークス新ファーム本拠地の開業による  
地域活性化を目指して

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

URL <http://www.farea.jp/>



|    |                                          |                                            |    |
|----|------------------------------------------|--------------------------------------------|----|
| 目次 | ごあいさつ                                    | 会長 松本 忠人                                   | 1  |
|    | 平成27年 福岡県地価調査における<br>地価動向の概要             | 代表幹事 井上 真輔                                 | 2  |
|    | ■ 土地価格の変動とその要因                           | 幹事 江本 庸時                                   | 6  |
|    |                                          | 幹事 波多野 宏和                                  | 9  |
|    |                                          | 幹事 藤野 裕三                                   | 13 |
|    |                                          | 幹事 井上 真輔                                   | 18 |
|    |                                          | 幹事 池田 雄士                                   | 23 |
|    |                                          | 幹事 浅川 博範                                   | 27 |
|    |                                          | 幹事 出雲 重成                                   | 30 |
|    | 青年鑑定会議について                               | 新日本総合鑑定株式会社<br>不動産鑑定士 早坂 剛雄                | 34 |
|    | 【特集】<br>ホークス新ファーム本拠地の開業による<br>地域活性化を目指して | 筑後市ホークスファーム<br>本拠地整備推進室<br>課長補佐兼担当係長 江崎 紹泰 | 35 |
|    | わがまちバンザイ                                 | ③③ 春日市                                     | 38 |
|    |                                          | ③④ 岡垣町                                     | 40 |
|    | 平成の地価調査                                  | うきは市                                       | 42 |
|    | 新規入会者の紹介                                 |                                            | 44 |
|    | 開業挨拶                                     |                                            | 45 |
|    | 会員名簿                                     |                                            | 46 |
|    | 協会の現在／編集後記                               |                                            | 52 |
|    | PHOTOギャラリー                               |                                            | 巻末 |

もうそうきんめいちく

【表紙の写真】 孟宗金明竹

(岡垣町 孔大寺山山麓)

岡垣町の城山から孔大寺山にかけて、国内でも非常に珍しい「孟宗金明竹」の群生地がある。地元の方に教えられたその場所がうっそうとした森の一画にあったけれど、竹林に足を一歩踏み入れると、そこだけ世界を金色に輝かせていると思えるほどの鮮やかな色合いの竹が群生していた。いっそう輝く秋雨の日にまた撮影できればと思う。

写真・文／川上信也 (かわかみ しんや)

1971年生まれ。写真家。1997年より5年間、大分県くじゅうの山小屋で勤務しながら自然風景、旅風景の撮影を始め、新聞・カレンダーなどで作品を発表。その後、福岡を拠点にフリーの写真家として活動。九州を中心に主に風景写真を撮影している。

ごあいさつ



公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会  
会長 松本 忠人

『鑑定ふくおか(第37号)』発行にあたり、ひと言ご挨拶いたします。

福岡市を直撃した台風15号の通過前後からぐずついた天候が続いているものの、朝夕は涼しくなり過ごしやすくなって、8月中旬頃迄の猛暑が嘘のように感じられる今日この頃です。

公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会は、本年6月の通常総会において、会員皆様のご承認をいただき、平成27・28年度の理事会体制が新たにスタートし、理事の互選・会員の承認により私松本が代表理事(会長)として2期目を務めさせていただくこととなりました。どうぞよろしくお願いいたします。

前期(平成25・26年度)理事の大半が続投いただいたことは、組織体制(公益化)や財務体制(閲覧収入の連合会一元化等)等の変化への対応が続く今期においても基礎固めや継続性の確保といった観点から心強いものがあり、同時に、変革に対応した新たな発想といった点で新理事を中心に期待するところでもあります。

なお、退任された古田前副会長、波多野前理事、副田前監事には、この場をお借りして「お疲れさまでした」とお礼を申しあげるとともに、今後とも変わらぬご指導・ご支援をよろしくお願いいたします。

本年度の事業計画は、通常総会においてご報告させていただきましたとおり、公益社団法人として広報誌の発行や講演会の開催等の継続的事业は粛々と実施してまいりますが、新たな目玉は「福岡県不動

産市況DI調査」のスタートであります。

同調査は、広く県民への不動産に関する情報の提供はもちろん、地価公示や地価調査等の公的土地評価や一般の鑑定評価等の業務にも有用な情報となるものであり、公益社団法人として為すべき事業と確信し、財務面に特に留意しつつ前期より検討・準備のうえ実施の運びとなりました。

具体的実施にあたっては、福岡県、公益社団法人宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会福岡県本部のご協力をいただき、8月には第1回調査結果を発表する事が出来ました。

ご協力いただきました方々や担当委員の皆様には、今後も継続のご協力をお願いするとともに、この場をお借りして、厚くお礼申しあげます。

なお、調査結果は本協会のホームページにて公開しておりますので、ご活用いただければ幸いです。

さて、今回の『鑑定ふくおか(第37号)』は、基本的構成は従来の形を踏襲しておりますが、「地価動向の概況」において新企画にもとづき県内各市町村の担当鑑定士のご協力を得て新たな切り口を試みている点や若き不動産鑑定士の集まりである「福岡県青年鑑定会議」の議長にも登場いただいており、新執行部第1回目の発行にふさわしい創意工夫の跡が見られる興味深いものとなっていると思います。

最後に、ご多忙のなか寄稿頂いた執筆者をはじめ、企画・編集に尽力された広報委員会及び事務局の皆様には心よりお礼申し上げます。

1. 地価動向の特徴と要因

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <div>①県全体の地価動向と要因</div> <div>● 県平均は、昨年の▲0.8%から▲0.5%に下落幅が縮小したが18年連続の下落となった。</div> <div>②県庁所在地の地価動向と要因</div> <div>● 福岡市はH19年に16年ぶりに上昇に転じH20年までプラス基調だったが、H21～24年は再度下落に転じた。H25年に住宅需要が回復し変動率もプラスに転じ、H27年は昨年(+1.8%)より上昇率がやや拡大して+2.1%となっている。</div> <div>● 分譲地、マンション等の販売動向…消費税増税による影響が一段落し、現在の金融環境を背景に、ローン減税や住まい給付金、フラット35等が手当てされているため、福岡市早良区・中央区を中心に引き続き需要及び販売価格ともに堅調に推移。不動産会社は各社ともエリアを絞りながらも積極的な仕込みを継続しており、特に優良なマンション素地は依然高値で売買されている。</div> <div>③県庁所在地以外の地価動向と要因</div> <div>● 北九州市(▲1.2%→▲0.8%)：住宅地の供給が多い一方で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続いているが、上昇ポイントは昨年の3ポイントから14ポイントに拡大している。</div> <div>● 久留米市(▲0.3%→▲0.1%)：旧久留米市中心部を中心に、マンション及び戸建住宅の売れ行きは概ね堅調に推移、一方、旧郡部や郊外においては割高感により下落傾向が継続、全体としては下落であるが、下落幅が縮小している。</div> <div>● 大牟田市(▲2.7%→▲2.5%)：地域経済の低迷、人口の減少、高齢化に歯止めがかからず、需要が弱い、小幅であるが下落幅の縮小傾向は続いている。</div> <div>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</div> <div>● 春日市(+1.1%→+1.0%)、大野城市(+1.1%→+1.1%)、筑紫野市(+0.5%→+1.0%)、志免町(+0.4%→+0.5%)、須恵町(+0.4%→+0.6%)、新宮町(+0.1%→+0.7%)、粕屋町(+0.9%→+0.8%)と福岡都市圏のベッドタウンでは、昨年に引き続き上昇基調で推移している。</div> <div>● 小郡市(▲1.1%→+0.3%)、太宰府市(±0.0%→+0.2%)、古賀市(▲0.4%→+0.1%)、戸建住宅の売れ行き好調で地価は上昇基調に反転している。筑後市(+1.0%→+1.3%)ミニ開発による戸建分譲が堅調に推移、ソフトラック2軍拠点誘致。荏田町(▲0.2%→+0.4%)日産関連の住替需要に伴い戸建住宅を中心に売行好調、下水道等のインフラ整備。行橋市(+0.2%→▲0.2%)ミニ開発による戸建分譲が一段落、荏田町に需要が一部移行。総じてみれば、住宅需要の回復基調が福岡都市圏以外の地方都市にも広がりを見せている。</div> <div>⑤その他</div> <div>● 福岡市の人口は、H25年5月の推計人口で150万人を超えた。人口増加率は政令市の中でトップで、3～4年後には神戸市(約154万人)を抜いて政令市で5番目になると見られる。福岡市以外では、筑紫野市、春日市等で増加している一方で、北九州市、大牟田市、飯塚市等で減少傾向が見られる。久留米市はH25年5月以降増加に転じている。</div> <div>● フラット35の適用金利は、返済21年以上の最低金利が、2月まで7ヶ月連続で過去最低を更新して1.37%となったあと、直近の7月は1.61%となっている。</div> <div>● 投資資金の流入状況について…Jリートを中心に大型物件の取得、私募ファンド及び法人又は個人投資家等(相続税対策に関する収益物件取得含む)による主にレジデンス系ビルの取得が活発化している。また、これらの動きに伴い、優良物件が少なくなりつつあり、取引利回りも低下傾向が鮮明になっている。</div> |
| 住 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 宅 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 地 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <div>①県全体の地価動向と要因</div> <div>● H19年に15年ぶりに横ばいとなったが、H20年以降下落に転じ、H25▲1.7%→H26▲1.0%→H2▲0.2%と下落幅が縮小した。</div> <div>②県庁所在地の地価動向と要因</div> <div>● 福岡市(+3.4%→+4.8%)：都心商業地は、消費税増税後の売上高はやや低迷していたもののパルコ新館が昨秋オープン等、インバンドも活況を呈していることもあって天神地区を中心に新規出店意欲は高い。特に博多区では、大型再開発ビル計画、地下鉄七隈線延伸計画とも相俟って+7.6%、高容積の商業地について旺盛なマンション素地需要も見られる中央区で+5.8%、早良区で+4.4%、南区+2.9%と、全区でプラス基調となっている。</div> <div>● 福岡市オフィスの空室率は、H20年以降15%が続いていたが、新規供給が低水準にとどまっていることとも相俟って、H27年6月は6.96%（前年同月8.70%）となった。昨年は約21,922坪が埋まり、募集賃料は底を打った感が強いものの、エリア及び品等並びに耐震性等によってやや異なる動きとなっている。注目の博多JPビルはグロスで坪20,000円程度。</div> <div>● 投資資金の流入について、金融商品及び首都圏の収益物件と比較して収益用不動産の利回りが高いこと及びリートも外部成長へ向けて物件取得意欲が旺盛であることから、投資目的で福岡市内を中心に商業用不動産が売買されている。但し、優良物件を中心に供給が少なくなっており、需要が競合することから、取引利回りの低下傾向が鮮明になっている。</div> <div>● 高額物件の売買 ①ビュールック博多ビル約55億円、②JTビル跡地約52億円、③博多祇園センタープレイス約105億円、④天神122ビル約61億円、⑤天神第一生命ビル約40億円、⑥MMT約68億円、⑦ホテルザ・ビー博多約23億円、⑧マイステイズイン福岡天神南約16億円、⑨サザンクロス約30億円、⑩ハーバービュータワー約46億円</div> <div>③県庁所在地以外の地価動向と要因</div> <div>● 北九州市(▲1.8%→▲1.2%)：全区で下落幅の縮小傾向は認められるものの、市勢の停滞傾向を反映して地価は依然として下落基調。一方で、コムシティの再出発等明るい材料もある。今回4ポイントがプラスを示した(昨年は1ポイント)。</div> <div>● 久留米市(▲1.8%→▲0.6%)：マンション素地の需要回復を受けてJR及び西鉄久留米駅から徒歩10分圏内は比較的堅調に推移、下落幅の縮小傾向が認められる。</div> <div>● 大牟田市(▲3.0%→▲2.7%)：中心商店街の空き店舗の増加により空洞化、既存商業地の衰退化の傾向が続いている。新大牟田駅周辺では新規需要が認められ1ポイントだけだがプラスを示した。</div> <div>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</div> <div>● 春日市(+0.1→+0.4%)、大野城市(+0.9%→+0.9%)、粕屋町(+2.8%→+2.0%)上昇が継続。筑紫野市(▲1.3%→+0.8%)、古賀市(▲0.8%→+0.5%)、須恵町(▲1.0%→+0.7%)上昇に反転。</div> <div>⑤その他</div> <div>● 大規模店舗の進出・撤退等の状況及び商況…コムシティ（八幡西区黒崎・H25/4）、イオン小郡ショッピングセンター（小郡市・H25/11）、イオンタウン黒崎(八幡西区曲里町・H26/9開業)、パルコ新館(天神・H26/11開業)、丸井(博多駅中央街・H28春開業予定)、無印良品(天神西通り・H27/3開業)</div> <div>● 観光客数の推移・動向…H25/4アムステルダム直行便就航。一方、一時落ち込んでいた中国・韓国からの観光客は、円安等を背景に顕著な回復基調に転じ、クルーズ船乗降客を中心にその消費意欲は極めて高く、天神界隈を中心に消費税増税後の個人消費の落ち込みを支えている。尚、九州新幹線は開業効果が薄れつつあるが概ね堅調に推移している。2014年博多阪急売上高対前年比+10.5%の423億円、過去最高を更新。</div> <div>● 建築費コストの上昇が地価に影響を与えつつある。チサンH跡地のLINE福岡社屋ビル等、前記事由により建築延期を表明。</div> |
| 商 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 業 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 地 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



|     |                                                                                                    |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 工業地 | ①県全体の地価動向と要因                                                                                       |
|     | ・県平均対前年でH26▲1.6%→H27▲1.2%と下落幅は縮小した。                                                                |
|     | ②県庁所在地の地価動向と要因                                                                                     |
|     | ・福岡市(H26+0.9%→H27+1.1%)：Jリートに組み込まれる等、物流用地の需要は旺盛であるほか、地下鉄駅から徒歩圏内ではマンション用地として買い進まれている。               |
| 業   | ③県庁所在地以外の地価動向と要因                                                                                   |
|     | ・北九州市(▲1.6%→▲1.3%)：円安傾向を受けて自動車産業は好調、下げ止まり傾向が鮮明になりつつあるが、半導体産業の没落、電力料金の値上げ等のほか供給数も多く、力強い回復基調は看取できない。 |
|     | ・大牟田市(±0.0%→±0.0%)：工場地の価格水準は低く底値感が出てきた。                                                            |
|     | ・飯塚市(▲2.1%→▲1.9%)：新規進出企業が見受けられ、下落幅は縮小した。                                                           |
| 地   | ・京都郡荊田町(▲0.6%→±0.0%)：自動車輸出が堅調だったり名古屋からの工場シフトにより下げ止まり傾向が鮮明となった。                                     |
|     | ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因                                                                               |
|     | ・九州全体で見ると佐賀県鳥栖市への流通業務施設の集中が加速している。福岡インター周辺や箱崎ふ頭、アイランドシティ、久山町でリートに組み込まれるものを含め、積極的な物流用地の売買が看取されている。  |
|     | ・緩やかな景気回復、円安等を背景に企業収益の回復傾向が看取されるものの、中小企業を中心に新規設備投資意欲は未だ様子見の状況。                                     |

※地域政策、取り組み等について

- 福岡空港誘導路複線化に伴う国内線ターミナルビル再整備事業。新ビルは地上5階地下2階建、延床面積約12万㎡、店舗面積は3割増床。2015年4月着工予定、総事業費約380億円。19年3月完成予定、誘導路複線化は19年度完成予定。
- 北九州市は破綻した商業施設コムシティについて八幡西区役所や生涯学習センター、ハローワークなどの公共施設を移転させ、西鉄主導で商業再生を目指す骨子案を発表。商業施設のオープンはH25年4月、区役所移転はH25年5月。また、サッカーJ2・ギラヴァンツ北九州の新ホームスタジアムを小倉駅北口約500mに建設すると発表(建設費約100億円、平成28年3月完成)。
- 都市計画審議会、西鉄天神大牟田線、雑餉隈～春日原駅間の新駅設置案を承認。開業は2021年度予定。また、市

- 営地下鉄七隈線、JR博多駅まで延伸計画。平成32年度開業予定。
- 飯塚市等が整備する飯塚市中心市街地活性化事業、①吉原町1番地区第1種再開発事業、②ダイマル跡地事業地区暮らし・にぎわい再生事業、③飯塚本町東地区整備事業の3事業が本格的に始動。八木山バイパスが昨年10月1日より無料化。
  - 国家戦略特区の第一弾として、福岡市を「創業のための雇用改革拠点」に指定。福岡市では、2018年度に達成する数値目標を示す。年間新規雇用者数については12年度比+35%の20万人に。その他、国際コンベンション開催300件(12年度252件)、開業率13%（同6.2%）、本社機能進出企業55社(11～13年度平均43社)等。
  - 天神ビッグバンプロジェクトが本年2月に発表。

2.主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

| 市町村名 | H26<br>変動率 | H27<br>変動率 | H27地点数 |     |     |            |
|------|------------|------------|--------|-----|-----|------------|
|      |            |            | 上昇     | 横ばい | 下落  | 総継続<br>地点数 |
| 県全体  | ▲0.8       | ▲0.5       | 190    | 60  | 373 | 623        |
| 福岡市  | 1.8        | 2.1        | 93     | 2   | 7   | 102        |
| 北九州市 | ▲1.2       | ▲0.8       | 14     | 17  | 54  | 85         |
| 久留米市 | ▲0.3       | ▲0.1       | 11     | 7   | 17  | 35         |
| 大牟田市 | ▲2.7       | ▲2.5       | 0      | 2   | 17  | 19         |

(2) 商業地

| 市町村名 | H26<br>変動率 | H27<br>変動率 | H27地点数 |     |     |            |
|------|------------|------------|--------|-----|-----|------------|
|      |            |            | 上昇     | 横ばい | 下落  | 総継続<br>地点数 |
| 県全体  | ▲1.0       | ▲0.2       | 64     | 32  | 135 | 231        |
| 福岡市  | 3.4        | 4.8        | 48     | 5   | 1   | 54         |
| 北九州市 | ▲1.8       | ▲1.2       | 4      | 12  | 40  | 56         |
| 久留米市 | ▲1.8       | ▲0.6       | 3      | 0   | 8   | 11         |
| 大牟田市 | ▲3.0       | ▲2.7       | 1      | 0   | 7   | 8          |

3.特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

| 区分                   | 標準地番号          | 所 在 地                 | 見込価格      | 変動率            | 変動要因                                                         |
|----------------------|----------------|-----------------------|-----------|----------------|--------------------------------------------------------------|
| 最高価格地                | 住宅地<br>福岡早良－10 | 福岡市早良区西新7丁目698番4      | 296,000   | 4.6<br>(5.6)   | 利便性高く学区も良い。戸建、マンション問わず住宅需要が強い。                               |
|                      | 商業地<br>福岡中央5－3 | 福岡市中央区天神2丁目81番        | 3,890,000 | 11.1<br>(4.8)  | 景気回復等を背景に店舗売上高は堅調に推移。また、低金利を受けて都心部の収益用不動産の高値売買が活発である。        |
| 上昇率1位<br>又は<br>下落率最小 | 住宅地<br>福岡早良－1  | 福岡市早良区城西2丁目238番内      | 235,000   | 6.8<br>(4.8)   | 依然としてマンション素地の需要は旺盛。供給が少ないこともあり、高値でとどまっている。                   |
|                      | 商業地<br>福岡博多5－9 | 福岡市博多区博多駅前4丁目156番ほか3筆 | 1,550,000 | 19.2<br>(7.4)  | 中央街での再開発計画、その南向側でもバスターミナル等の開発計画が浮上。ホテル用地需要が旺盛なことも相俟って、地価は急騰。 |
| 下落率1位                | 住宅地<br>飯塚－9    | 飯塚市長尾字谷1050番1         | 14,700    | ▲5.8<br>(▲5.5) | 利便性劣る既存住宅地。地域経済の低迷、人口減少・高齢化等を反映して住宅需要は弱い。                    |
|                      | 商業地<br>大牟田5－5  | 八女市矢部村北矢部字中村道下11008番8 | 8,500     | ▲5.6<br>(▲5.3) | 山間集落の商業地で、人口減少・高齢化等に伴う商圏縮小、更に消費者ニーズの変化に伴い、商業地としての需要は顕著な減退。   |

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

| 区分                   | 標準地番号          | 所 在 地                 | 見込価格      | 変動率           | 変動要因                                                         |
|----------------------|----------------|-----------------------|-----------|---------------|--------------------------------------------------------------|
| 最高価格地                | 住宅地<br>福岡早良－10 | 福岡市早良区西新7丁目698番4      | 296,000   | 4.6<br>(5.6)  | 利便性高く学区も良い。戸建、マンション問わず住宅需要が強い。                               |
|                      | 商業地<br>福岡中央5－3 | 福岡市中央区天神2丁目81番        | 3,890,000 | 11.1<br>(4.8) | 景気回復等を背景に店舗売上高は堅調に推移。また、低金利を受けて都心部の収益用不動産の高値売買が活発である。        |
| 上昇率1位<br>又は<br>下落率最小 | 住宅地<br>福岡早良－1  | 福岡市早良区城西2丁目238番内      | 235,000   | 6.8<br>(4.8)  | 依然としてマンション素地の需要は旺盛。供給が少ないこともあり、高値でとどまっている。                   |
|                      | 商業地<br>福岡博多5－9 | 福岡市博多区博多駅前4丁目156番ほか3筆 | 1,550,000 | 19.2<br>(7.4) | 中央街での再開発計画、その南向側でもバスターミナル等の開発計画が浮上。ホテル用地需要が旺盛なことも相俟って、地価は急騰。 |

●北九州について

| 区分                   | 標準地番号            | 所 在 地                 | 見込価格    | 変動率            | 変動要因                                             |
|----------------------|------------------|-----------------------|---------|----------------|--------------------------------------------------|
| 最高価格地                | 住宅地<br>北九州戸畑－3   | 北九州市戸畑区天神1丁目120番2     | 91,500  | 0.5<br>(0.0)   | 住宅地として人気の高い戸畑区の中の高級住宅で、需要は堅調に推移、地価はプラス基調に反転している。 |
|                      | 商業地<br>北九州小倉北5－5 | 北九州市小倉北区魚町1丁目90番2ほか3筆 | 626,000 | ▲2.9<br>(▲3.2) | 人口減、福岡市への消費流出等により商業地の需要が減退している。                  |
| 上昇率1位<br>又は<br>下落率最小 | 住宅地<br>北九州小倉南－6  | 北九州市小倉南区星和台2丁目477番768 | 80,200  | 1.5<br>(0.0)   | 北九州市郊外部の住宅地。需要の回復傾向が鮮明で、値頃感とも相俟って、地価は上昇に反転している。  |
|                      | 商業地<br>北九州小倉北5－9 | 北九州市小倉北区大手町13番4       | 145,000 | 2.1<br>(2.2)   | 高容積率に着目したマンション需要が見込め、出物が少ないことも相俟って、地価上昇が継続している。  |

※変動率の下段( )は、前回調査の変動率。



## 福岡第1分科会

幹 事 江本 庸時

### 北九州市門司区

#### 【主なトピックス】

◎人口は約9.96万人で近年減少、高齢化率は約34.9%  
（平成27年4月1日現在、以下同じ）

◎門司港ホテルが門司港ホテルからケン・コーポレーション  
に事業譲渡（譲渡価格約20億円前後）

#### 【地価動向】

＜住宅地＞地点数：9地点、平均価格：49,800円／㎡

平均変動率：H26 ▲1.4%→H27 ▲1.2%

上昇1地点：北九州門司（県）－7（上馬寄1丁目）+0.4%

＜商業地＞地点数：9地点、平均価格：103,000円／㎡

平均変動率：H26 ▲1.6%→H27 ▲1.2%

### 北九州市小倉北区

#### 【主なトピックス】

◎人口は約18.1万人で近年微減、高齢化率は約27.4%

◎小倉北口のギラヴァンツ新競技場が2017年シーズン開  
幕からの供用開始に向け動いている。

◎JR小倉駅南口東地区に予定されている再開発ビル（敷  
地面積：約4,000㎡、延床面積：39,000㎡、1～3階：  
商業スペース、4～6階：事務所スペース、8～24階：  
マンション約120戸）が2015年度中着工、2018年9月の  
開業を目指し動いている。

#### 【地価動向】

＜住宅地＞地点数：15地点、平均価格：67,400円／㎡

平均変動率：H26 ▲1.3%→H27 ▲0.7%

上昇2地点：北九州小倉北（県）－9（井堀3丁目）+0.7%、

北九州小倉北（県）－14（金鶏町）+0.6%

＜商業地＞地点数：15地点、平均価格：229,600円／㎡

平均変動率：H26 ▲1.4%→H27 ▲0.8%

上昇2地点：北九州小倉北（県）5－9（大手町）+2.1%、

北九州小倉北（県）5－15（足原2丁目）+0.9%

＜工業地＞地点数：2地点、平均価格：37,500円／㎡

平均変動率：H26 ▲1.6%→H27 ▲1.3%

### 北九州市小倉南区

#### 【主なトピックス】

◎人口は約21.2万人で近年微減、高齢化率は約25.9%

◎湯川5丁目地内の北九州総合病院が平成28年春に小  
倉北区の城野駅北土地地区画整理事業地内に移転予定。

#### 【地価動向】

＜住宅地＞地点数：17地点、平均価格：54,200円／㎡

平均変動率：H26 ▲0.5%→H27 ▲0.1%

#### ■ 担当市区町村

北九州市門司区・小倉北区・小倉南区、行橋市、豊前市、  
京都郡荻田町・みやこ町、築上郡吉富町・上毛町・築上町

上昇7地点：北九州小倉南（県）－1（徳力新町1丁目）+  
1.0%、北九州小倉南（県）－4（企救丘1丁目）+1.3%、北  
九州小倉南（県）－5（志井2丁目）+0.9%、北九州小倉南  
（県）－6（星和台2丁目）+1.5%、北九州小倉南（県）－7  
（横代北町4丁目）+0.2%、北九州小倉南（県）－12（上  
貫2丁目）+0.4%、北九州小倉南（県）－15（若園2丁目）  
+0.7%

＜商業地＞地点数：4地点、平均価格：92,800円／㎡

平均変動率：H26 ▲1.0%→H27 ▲0.5%

### 行橋市

#### 【主なトピックス】

◎人口は約7.2万人で近年微増、高齢化率は約27.8%

◎行橋駅西口土地地区画整理事業が完了（平成27年7月  
14日換地処分の公告）。

#### 【地価動向】

＜住宅地＞地点数：7地点、平均価格：26,800円／㎡

平均変動率：H26 +0.2%→H27 ▲0.2%

＜商業地＞地点数：2地点、平均価格：65,700円／㎡

平均変動率：H26 +1.0%→H27 0.0%

### 豊前市

#### 【主なトピックス】

◎人口は約2.6万人で近年減少、高齢化率は約34.4%

◎東九州自動車道（豊前IC～宇佐IC間、延長21.1km）  
が平成27年3月1日に開通。

#### 【地価動向】

＜住宅地＞地点数：4地点、平均価格：17,600円／㎡

平均変動率：H26 ▲1.0%→H27 ▲0.7%

＜商業地＞地点数：1地点、価格：27,000円／㎡

変動率：H26 ▲1.8%→H27 ▲1.1%

＜工業地＞地点数：1地点、価格：8,210円／㎡

変動率：H26 ▲0.5%→H27 ▲0.6%

### 荻田町

#### 【主なトピックス】

◎人口は約3.6万人で近年微増、高齢化率は約23.2%

◎平成27年7月にルミエール荻田店（大字二崎）が<sup>（注）</sup>ニュー  
アルオープン。

#### 【地価動向】

＜住宅地＞地点数：7地点、平均価格：27,700円／㎡

平均変動率：H26 ▲0.2%→H27 +0.4%

上昇5地点：荻田（県）－1（富久町1丁目）+1.0%、荻田（県）－2

（大字馬場）+0.8%、荻田（県）－3（大字尾倉）+1.0%、  
荻田（県）－4（大字雨窪）+0.7%、荻田（県）－5（大字与原）  
+0.8%

＜商業地＞地点数：2地点、平均価格：54,900円／㎡

平均変動率：H26 ▲1.7%→H27 ▲1.3%

＜工業地＞地点数：1地点、価格：16,700円／㎡

変動率：H26 ▲0.6%→H27 0.0%

### みやこ町

#### 【主なトピックス】

◎人口は約2.0万人で近年減少、高齢化率は約37.2%

◎転入者に対し一定の要件のもとに「みやこ町定住促進住  
宅助成金（固定資産税相当額）」の交付制度がある。

#### 【地価動向】

＜住宅地＞地点数：9地点、平均価格：10,900円／㎡

平均変動率：H26 ▲1.7%→H27 ▲1.9%

＜商業地＞地点数：3地点、平均価格：20,600円／㎡

平均変動率：H26 ▲2.3%→H27 ▲2.0%

＜工業地＞地点数：1地点、価格：5,900円／㎡

変動率：H26 ▲1.6%→H27 ▲1.7%

### 吉富町

#### 【主なトピックス】

◎人口は約6.6千人で近年減少、高齢化率は約29.2%

◎転入者に対し一定の要件のもとに固定資産税相当額  
（上限額15万円、期間3年間）の奨励金交付制度がある。

#### 【地価動向】

＜住宅地＞地点数：4地点、平均価格：17,900円／㎡

平均変動率：H26 ▲0.6%→H27 ▲0.6%

＜商業地＞地点数：1地点、価格：21,800円／㎡

変動率：H26 ▲0.5%→H27 ▲0.5%

### 上毛町

#### 【主なトピックス】

◎人口は約7.5千人で近年減少、高齢化率は約32.9%

◎東九州自動車道（豊前IC～宇佐IC間）の開通を受け、  
上毛スマートインターチェンジが平成27年3月1日に供用  
開始。

#### 【地価動向】

＜住宅地＞地点数：5地点、平均価格：7,900円／㎡

平均変動率：H26 ▲0.8%→H27 ▲0.8%

＜商業地＞地点数：2地点、平均価格：11,100円／㎡

平均変動率：H26 ▲1.3→H27 ▲1.3%

### 築上町

#### 【主なトピックス】

◎人口は約1.8万人で近年減少、高齢化率は約34.0%

◎東九州自動車道・椎田南IC～豊前IC間の7.2 kmは  
平成28年春の開通を目指している。

#### 【地価動向】

＜住宅地＞地点数：8地点、平均価格：14,000円／㎡

平均変動率：H26 ▲1.4%→H27 ▲1.4%

＜商業地＞地点数：1地点、価格：26,500円／㎡

変動率：H26 ▲1.8%→H27 ▲1.9%

## 第1分科会／土地価格の変動とその要因

| 市町村  |            | 平均変動率 |  | コメント                                                                                                                                                                                                  |
|------|------------|-------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 門司区  | 住宅<br>（1年） | ▲1.2% |  | 門司駅前から小倉方面の大里地区住宅地に対する需要は根強く、地価は概ね横ばいであるが、交通接近条件が劣る門司港地区や郊外地区は下落傾向であり、特に街路条件等の地域要因が劣る住宅地は下落幅が大きい。住宅地全体としては昨年と比較して下落幅は縮小している。                                                                          |
|      | 商業<br>（1年） | ▲1.2% |  | 門司駅前商業中心地区や門司港核店舗周辺地区等の狭いエリアへの需要が根強いが、背後地の人口が減少しており、大部分の商業地では収益性が徐々に低下しているとみられる。商業地全体としては昨年と比較して下落幅は縮小している。                                                                                           |
| 小倉北区 | 住宅<br>（1年） | ▲0.7% |  | 人口減及び高齢化の進展が続いていることから住宅地の需要は全般的に減退しており、下落率は縮小しながらも地価下落が進行中である。ただし一部の住環境が優れる住宅地についての供給は限られており、市内中心部に近い市場性が高い土地については単価が高い取引事例も多く見られるようになっており、上昇しているところも出ている。                                            |
|      | 商業<br>（1年） | ▲0.8% |  | 地価下落が依然進行中ではあるが、下落率は縮小している。中心からやや離れた幹線道路沿いの商業地では下落が止まったところや上昇しているところも出て来ている。中心商店街では一部空き店舗が解消され、店舗床に対する需要は一定量ある一方で、事務所の支店閉鎖・縮小などが多く、オフィス床に対する需要は低迷が続いている。地価は横ばいや下落率縮小傾向で推移する地域と、従来どおり下落を続ける地域と分かれつつある。 |



| 市町村  |            | 平均変動率 | コメント                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 小倉南区 | 住宅<br>(1年) | ▲0.1% | 住宅地需要は、住宅ローン金利の低水準、長期下落による値頃感等により、モノレール沿線等利便性良好な地域及び新興住宅団地で安定的な需要が認められ、地価は下げ止まり・底打ち感が広がっており、プラス地点が7地点となった。既成住宅地は、新興住宅団地との競合等により取引価格は弱含み基調にある。傾斜地域、街路条件、利便性等が劣る地域は、区内において高い下落率で推移している。                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|      | 商業<br>(1年) | ▲0.5% | 守恒地区は「サンリブもりつね」の出店以降、上葛原地区は「サンリブシティ小倉」を核として地価は安定的に推移している。モノレール及びJR周辺の幹線道路沿線においてはマンション用地需要が市場を下支えしている。曾根地区は新規出店が見られるが、駅前の「THE MALL 小倉」は他の商業地域との競合等により顧客が流出し平成27年8月末に閉館。沼地区は、商業施設「ドット&アールガーデン小倉(スーパーアルク、ダイソー等)」のほか、ロードサイド型店舗が進出しており路線商業地域として熟成度が高まっている。                                                                                                                                                                                                                   |
| 行橋市  | 住宅<br>(1年) | ▲0.2% | ・住宅地の価格は全地点で下落基調で推移していたが、その下落幅は縮小し下げ止まり感が出てきており、市郊外部の1地点を除き横ばいとなっている。<br>・各所で開発余地の取引が見られ、住宅分譲開発が行われており、建売業者による開発分譲地の売れ行きも比較的堅調であるが、安川通りの延伸などの影響がほぼ落ち着いてきたことなどから郊外部を除く市中心部及びその周辺の住宅地の変動率は横ばいとなったと判断される。<br>・市郊外部は未だに下落傾向であるが、その下落率は縮小傾向にある。                                                                                                                                                                                                                              |
|      | 商業<br>(1年) | 0.0%  | ・商業地の価格は下落基調で推移していたが、2地点ある基準地の地価変動率は横ばいとなった。<br>・行橋駅周辺の中心市街地では商業地の取引も比較的多く見受けられるようになってきている。特に行橋駅西側の開発等における繁華性の向上が地価に反映されてきており、また駅東側でも高値の取引も散見される状況となっている。最近の商業施設の動きとして、市中心部のコスタ行橋には追加店舗として平成27年6月中旬には「ドン・キホーテ」をはじめ、飲食店、物販店などが開店し、盛況となっている。                                                                                                                                                                                                                              |
| 豊前市  | 住宅<br>(1年) | ▲0.7% | 住宅地の価格は、全地点で下落傾向にある。ただ下落率はやや縮小し、分科会平均の▲0.7%の住宅地変動率と同じである。住宅地全体を概括すると、「都市計画事業赤熊南土地区画整理事業」の区域では高値の取引も認められるが、全体的には㎡当たり20,000円を切ることが多く、需給は弱含んでいる。しかし、中津ダイハツの低迷で弱含んでいた、アパート等の賃貸需要は現在回復している。                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|      | 商業<br>(1年) | ▲1.1% | 商業地の価格は、全地点で下落傾向にある。下落率はやや縮小したが、分科会平均の▲1.0%の商業地変動率とほぼ同じである。既存の商業地に対する需要は郊外型大型小売店舗による影響から弱含んでいる。ただ、既述のように築上北高校跡地の「フレスポくぼてんタウン」の開業により豊前市全体としての集客力が高まることが期待される。                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 苅田町  | 住宅<br>(1年) | 0.4%  | ・調査地点7地点中5地点で対前年比が上昇に転じた(残り2地点の下落率は前年並み)結果、平均変動率は第1分科会で唯一、上昇を示した。<br>・新規に分譲開始された住宅地を中心に高値での取引も多く確認されるほか、既存住宅地においても一部地域を除いて極端な低価取引は皆無となった。その一方で、生活利便施設等への接近条件や周辺街路条件等が劣位な既成住宅地等にあっては依然として弱含んでおり、個別化・二極化の傾向が、より顕著となっている。<br>・日産自動車(株)九州工場の分社化(日産自動車九州(株)の設立)等に伴う住宅地需要の高まりに加え、苅田町の北九州・行橋方面への交通アクセスの利便性等が好感され、一部地域を除いて、地価は近年、比較的安定基調で推移してきた。<br>・安定的な基調の下、超低金利政策や住宅ローン減税等の各種施策、更には将来的な消費税率引き上げ(10%)を見据えた動き等が、エンドユーザーの住宅取得意欲に更なる拍車を掛け、これが地価好転の機運を後押しする形となって、地価の上昇圧力が一気に強まった。 |
|      | 商業<br>(1年) | ▲1.3% | ・好調に推移する住宅地の地価とは対照的に、商業地の地価は依然として下落傾向が続いている。<br>・商業地の地価が背後住宅地の地価水準に接近してきたこと等もあり、近年、下落率の縮小傾向は認められるが、第1分科会の平均に比べると下落率は依然として大きい。<br>・地元不動産関係者への取材結果からも「商業地は厳しい」「価格を下げないと売れない」「需要の減退が顕著」等々、厳しい声が多く聞かれた。<br>・「(商業地の)地価下落傾向は当分の間、続くのでは…」との声が大勢であり、依然として地価下落傾向に歯止めが掛かっていない状況が伺える。                                                                                                                                                                                              |
| みやこ町 | 住宅<br>(1年) | ▲1.9% | ・住宅地の地価は引続き下落傾向で推移、一部の割高感を持った調査地点について下落率が大きいため全体の平均値を上げたが、これを除けば概ね前年並みの下落である。<br>・取引件数(若干の商業地取引を含む)はH24年が16件、H25年が32件、H26年が27件と推移している。<br>・高齢化と人口減少が継続しており、有効需要者層の減少が住宅地の地価下落の主な要因と考えられる。なお、町では総人口の現状傾向緩和の施策として「みやこ町定住促進住宅助成金」の交付を行っている。                                                                                                                                                                                                                                |
|      | 商業<br>(1年) | ▲2.0% | 商業地の価格は、全地点で下落傾向にある。下落率はやや縮小したが、分科会平均の▲1.0%の商業地変動率とほぼ同じである。既存の商業地に対する需要は郊外型大型小売店舗による影響から弱含んでいる。ただ、既述のように築上北高校跡地の「フレスポくぼてんタウン」の開業により豊前市全体としての集客力が高まることが期待される。                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 吉富町  | 住宅<br>(1年) | ▲0.6% | 量的・質的金融緩和の継続により、緩やかな景気回復傾向にある中で、当町においては、生産年齢人口の減少、高齢化は着実に進行している状況である。これを受け、住宅地の価格は、全地点で緩やかな下落基調が続いている。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|      | 商業<br>(1年) | ▲0.5% | 当町の商業地は、住宅地も混在しており、繁華性に乏しく、商業店舗利用は衰退傾向にある。これを受け、商業地の価格は、下落基調であるが、周辺住宅地の価格と接近しており、昨今は緩やかな下落率で推移している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| 市町村 |            | 平均変動率 | コメント                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 上毛町 | 住宅<br>(1年) | ▲0.8% | 人口は若干の減少傾向で推移しているが世帯数は若干の増加傾向で推移している。大分県中津市への接近性が優る地域への需要は見込めるが利便性が劣り高齢化率が高い山間部周辺の地域では需要が見込めず地価は下落傾向で推移している。町が分譲している住宅団地77区画のうち平成27年5月現在42区画が分譲済である。中津市への通勤者や町内工場従業者による住宅地需要は見込めるものの、中津市の住宅地が供給過剰により下落傾向で推移している影響を受けている。 |
|     | 商業<br>(1年) | ▲1.3% | 町内には核となる商業施設がなく隣接する中津市の商圏内にあり、中津市のイオンモール三光等に客足を奪われている。県道沿いに小売店舗が散見する程度で商業地は空洞化しており住宅地化しつつある商業地域も見受けられる。地価水準は住宅地と同程度であり、住宅地と同様の下落のほか衰退傾向を反映した下落率で推移している。                                                                  |
| 築上町 | 住宅<br>(1年) | ▲1.4% | 築上町の住宅地の地価動向については、総じて見れば、平成26年における地価動向とほぼ同様に取引事例は少なく低調であり、依然として価格水準の下落傾向が継続している状況にある。同町では、人口の減少、高齢化率が高いという状況を受け、九州自動車道へのアクセス向上等の要因もあるが利便施設の充実等は当分見込めず、当分は、引き続き、住宅地の価格水準は弱含みで推移するものと思料される。                                |
|     | 商業<br>(1年) | ▲1.9% | 当町の市街地付近の商業地では、九州自動車道へのアクセス向上等の要因もあるが、顧客の他地区の大型商業施設等への流出、人口の減少等の影響等により繁華性に乏しく商況は依然厳しい。かかる状況等を反映して、同町の商業地の需要は低迷し、取引は顕在化しておらず低調であり、地価動向については、住宅地同様、引き続き下落傾向が継続するものと思料される。                                                  |

## 福岡第2分科会

幹 事 波多野 宏和

■ 担当市区町村  
北九州市若松区・戸畑区・八幡東区・八幡西区、直方市、田川市、中間市、田川郡香春町・添田町・糸田町・川崎町・大任町・赤村・福智町

### 北九州市若松区

人口は、82,830人で対前年比▲0.2%、世帯数は、34,012世帯で対前年比+0.6%で、人口は減少、世帯数は微増傾向で推移しており、特に当区の東部地区では人口の減少と高齢化が顕著である。

当区は、かつて石炭の集散地として東部エリアの洞海湾岸を中心に都市形成がはじまり、若松村、若松町、若松市を経て、5市合併により現在の北九州市若松区となった。西部エリアは、後発の開発ではあるが、昭和40年代後半から現在に至るまで大規模な住宅団地の開発が続いており、市内の一大ベッドタウンを形成している。近年は、学研都市の分譲団地が好調である。

商業地としては、東部エリアでは本町地区を中心に旧来型のアーケード商店街が形成されているが、再開発によるベイサイドプラザ若松や駅近のスーパー等の出現により衰退傾向にある。西部エリアでは、二島地区にイオン若松、高須地区にサンリブ高須があり、両大型店舗がエリアの拠点である。最近では学研都市周辺にも郊外型の小売店舗や飲食店舗等の立地が見られ、周辺幹線街路での店舗の集積が進んでいる。

そのほか、学研都市に自動車関連の開発センター、当区北部の工業地に太陽光発電所等が進出している。

### 北九州市戸畑区

人口は、59,505人で対前年比+1.0%、世帯数は、29,885世帯で前年比1.5%増で、今期は人口、世帯数ともに増加している。

当区は、北九州工業地帯の一角として発展してきた工業の町であり現在でも区面積の約半分を工業関係の施設が占めている。

北九州市内では小倉北区に次いで人口密度が高く、住宅地は、区の中心部付近の平坦で区画整然とした街区と高台の傾斜地勢にあつて、街路配置等が劣っている街区とが混在している。

区の中心部付近は、公共公益施設をはじめ、ショッピングセンター、病院等の生活利便施設が地区内に多く立地しており、学校校区の評判と相まって住宅地としての人気は高く、その価格水準も高いレベルを保っている。最近は、恵まれた居住環境から社宅跡地のような中〜大規模地を分割造成した小規模な戸建開発などが増えてきた。

若戸トンネルについては、平成24年9月に供用開始され、若戸大橋の慢性的な渋滞解消や響灘地区と戸畑・小倉方面の交通アクセス確保に寄与している。

商業地は、旧来から中本町商店街、天籟寺商店街、天神商店街があるが、中本町商店街は、イオン戸畑の出店により衰退しており、天籟寺商店街、天神商店街などの旧来の商店街も商況は低下している。

最近は、26年3月に戸畑図書館がオープンし、29年度の完成予定で、戸畑D街区スポーツ施設(3万㎡)の建築も予定されている。

### 北九州市八幡東区

人口は、68,881人で対前年比▲1.0%、世帯数は、31,840世帯で対前年比▲0.6%。



近年、企業の社宅跡地等において住宅地分譲やマンション開発等が進められてきたが、当区では人口、世帯数ともに減少傾向であり、加え、高齢化が進んでおり、65歳以上の高齢人口比率は33%を超え、市内7区の中でもっとも高く、また14歳以下の幼少人口の割合は最も低く、山地部の住宅では空き家が目立っている。

八幡東区における商業の中心は、かつて八幡製鉄所を背景に賑わっていた中央区商店街であるが、核店舗(グルメシティ)が閉鎖(平成22年10月末)し、未だに同店舗は空室のままとなっている。その一方、東田地区では、平成18年に大型ショッピングセンターが開業、ナフコ、コジマ、スポーツデポなどの大型小売店舗や飲食店舗、ホテル等が相次いで進出し、商業地としての熟成度が高まってきた。

そのほか、平成24年に黒崎バイパスが皇后崎ランプ～前田ランプ間を4車線で供用が開始された。また、尾倉小学校や図書館跡地等に市立八幡病院の移転(平成30年度)が決定した。

そのほか、本年7月、「明治日本の産業革命遺産 製鉄・製鋼、造船、石炭産業」の世界遺産として、旧官営八幡製鉄所が登録された。

#### 北九州市八幡西区

人口は、254,801人で対前年比▲0.4%、世帯数は、111,546世帯で対前年比+0.6%と人口は減少、世帯数は微増傾向で推移している。

当区は、戦前からの重化学工業を経済的基盤として発展してきた街で、JR黒崎駅南側600m圏には、小倉都心に次ぐ商圈を有する商業地域が形成されているが、JR黒崎駅前のアーケード商店街では空室率が15%を超え、衰退傾向が続いている。

こうした中、長期間閉鎖されていた複合商業施設コムシティを北九州市が購入、八幡西区役所等の公共・公益施設や商業施設を併設する複合施設としてリニューアルオープンしたほか、JR黒崎駅の改修工事(南北自由通路の開設等)も行われており、今後の動向が注視されるところである。

そのほか、特徴的な点として、中心商業地の外縁部にあたる曲里地区では、国道200号を軸にシティホテルや大規模小売店舗、飲食店舗等が相次いで立地したほか、昨年の秋に大型商業施設が開業し、新しい商業拠点が形成された感がある。

住宅地の動向としては、JR折尾駅北部の住宅地や当区南部の星ヶ丘地区において、地価水準の微増が見られるようになってきた

#### 直方市

人口は、57,794人で対前年比▲0.5%、世帯数は、26,554世帯で対前年比+0.5%で、人口は減少、世帯数

は増加傾向で推移する。

土地区画整理事業により、イオンモール直方店が平成17年にオープンし、その周辺に約 330区画の住宅が新規供給され、当該宅地は比較的需要も旺盛であったが、それ以外の地域では需要は弱く、相場を下回る取引も見られた。

こうした中、最近では、ミニ開発による住宅地の売買が見られるようになり、一部で高値取引も散見される。

市内の商業施設の動向は、コスモス直方下境店、ヤマダ電機直方店等の大型小売店が幹線沿いに開業した。JR直方駅前の須崎町土地区画整理事業が完了したが、商業施設への新規参入は見られない。平成23年に新直方駅が開業、その駅前に直方病院(旧筑豊病院)が同24年に移転開業した。

平成22年に完成した上頓野産業団地も3区画のうち、2区画で既に操業されている。

#### 田川市

人口は、49,649人で対前年比▲0.5%、世帯数は、24,349世帯で対前年比+0.2%、人口は減少、世帯数は増加傾向で推移する。

日本の近代化を支えた産炭都市である当市にとって石炭産業の崩壊による打撃は甚大で、人口流出、失業等の問題を長期に抱えるに至った。人口流出の歯止め策として分譲した大型住宅団地である星美台は完売、さらに、新たな分譲宅地である月美台の販売残戸も少なく売れ行きは比較的好調である。

また、平成22年に九州ろうきん田川支店が新築移転オープンし、福岡銀行伊田支店も同年9月に建替られ伊田商店街での営業を再開した。

商業施設は、平成21年に丸和田川店が、平成23年に丸和伊加利店が閉店したが、平成25年3月にトライアル田川西店が新規開業し、同10月にドラッグコスモス田川後藤寺店が新規開業した。また、同12月にはホテルAZが日の出町にて営業を開始した。

こうした中、当市においても、旧来の駅前商店街の疲弊は著しく、商業拠点は国道沿いの川宮地区に移動しつつある。

なお、当市が分譲していた望岳台工業団地は平成 26年1月に全区画が完売した。

#### 中間市

人口は、42,167人で対前年比▲1.4%、世帯数は、18,097世帯で、ほぼ横ばいである。

当市は、遠賀川を挟んで川東地区と川西地区に分かれ、北九州市側の川東地区では、住宅地域や商業地域が形成され人口の約9割を占めており、川西地区では、一部の工業団地を除き、大半が農耕地となっている。

北九州市のベッドタウンとしての特徴が強く、隣接する八

幡西区との比較で相対的な割安感から宅地需要を喚起し開発されてきたが、八幡西区の地価下落もあり、ここ数年の不動産市況は弱含みである。

当市の商業地については、その中心が、蓮花寺地区に移行してから、旧態依然とした商店街の空洞化、衰退傾向が顕著である。なお、24年11月にコスモス 中鶴店が開業した。

上底井野地区の(株)安川電機が事業地内に新たなロボット関連の新工場を建設した(平成25年8月稼働予定)。

そのほか、本年7月、「明治日本の産業革命遺産 製鉄・製鋼、造船、石炭産業」の世界遺産として、遠賀川水源地ポンプ室が登録された。

#### 田川郡

(香春町・添田町・糸田町・川崎町・大任町・赤村・福智町)

田川郡は、1960年代までは筑豊炭田の産炭地として北九州工業地帯の発展を担ったが、エネルギー革命で石炭の需要が減少、炭鉱は衰退の途を辿った。現在では筑豊地方の炭鉱はすべて閉山し、それに伴う過疎化により人口は激減している。現在は炭鉱跡の工業団地に企業誘致を進めているが、急速な過疎化と人口減少を止めることは出来ていない。

| 第2分科会／土地価格の変動とその要因 |            |       |                                                                                                                                                                                                                                                |      |
|--------------------|------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 市町村                |            | 平均変動率 |                                                                                                                                                                                                                                                | コメント |
| 若松区                | 住宅<br>(1年) | ▲1.9% | ・住宅地価格は、消費増税による需要減退の影響等から依然下落傾向が続くものの、下落幅は前年より縮小傾向にある。<br>・東部地区では、古くから形成された既存住宅地域が広がるが、高塔山麓等の傾斜地域では住環境・利便性が劣り、特に乗用車の離合が困難な地域では需要減退が著しい。<br>・西部地区では、学研都市など住環境・品等に優れた新興の住宅団地が多い地域である。また周囲に大規模小売店舗が出店するなど郊外部ながら需要は概ね堅調であり、地価は概ね安定的に推移している。        |      |
|                    | 商業<br>(1年) | ▲1.6% | ・商業地価格は、消費増税や高齢化に伴う商圈縮小等から依然下落傾向が続くものの、下落幅は前年より縮小傾向にある。<br>・東部地区では、サンリブ若松店を核店舗に本町のアーケード商店街が中心部を形成する。アーケード街は空き店舗の割合が高いものの日用品等の小売店舗が多く商店街としての機能維持は認められる。<br>・西部地区では、地域の核となる複数の大規模小売店舗が立地し、特に学研都市では背後人口の増大等による幹線道路沿いの商業集積が進んでおり、貸地中心であるが需要は堅調である。 |      |
| 戸畑区                | 住宅<br>(1年) | ▲0.5% | 戸畑区内の住宅地は、需給環境は比較的稳定しており、戸畑駅・九州工大前駅から徒歩圏内の利便性が高い住宅地では相応の需要が見受けられる。取引価格については、土地単価よりも土地建物総額で販売業者が値付けを行っていることから利便性が高い場所では高値取引も見られるが、反面利便性が劣る住宅地では価格水準を下回っている取引も見受けられる。しかしながら大部分が平坦な住宅地域であり、地価水準も横這いから上昇傾向にあるものと思料される。                             |      |
|                    | 商業<br>(1年) | ▲0.2% | JR戸畑駅前の商業地を除いて、戸畑区は近隣居住者を対象にした商店街で商業地域は構成されている。これらの商店街は郊外型の大型店舗に顧客を奪われ、どここの商店街も苦しい状況である。したがって、商業地としての取引価格は収益面からすれば上昇する要因は見当たらないが、用途の多様性並びに住宅地の価格水準との比較により横這い傾向にあり、地域によっては上昇傾向も見受けられる。                                                          |      |
| 八幡東区               | 住宅<br>(1年) | ▲1.8% | 当区の住宅地価格は総じて下落傾向にあるものの、下落幅は昨年に比べ縮小傾向にある。傾斜地勢の既存住宅では依然として安値取引が目立つが、平坦な住宅地域ではほぼ下げ止まり傾向が強くなってきており、高い水準の取引も見られ、二極化の現象が顕著である。                                                                                                                       |      |
|                    | 商業<br>(1年) | ▲1.6% | 当区の商業地価格は、取引が低調で需要の回復に至っていないが、下落幅は昨年に比べ縮小傾向にある。最近、地域によっては周辺住宅地の価格水準と殆ど変わらない水準になってきている。                                                                                                                                                         |      |



| 市町村  |            | 平均変動率 | コメント                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 八幡西区 | 住宅<br>(1年) | ▲0.1% | ・当区の住宅地の価格は依然として下落傾向にあるものの、下落幅は昨年に比べ縮小傾向にある。<br>・黒崎中心部の外延では杜宅跡地を利用した戸建て分譲が活発に行われており、比較的好調である。また折尾駅圏域の中古住宅の取引も住宅団地内に限定すれば比較的好調である。                                                                                                                    |
|      | 商業<br>(1年) | ▲2.4% | ・商業地全体としては下落が続いているが、下落幅は縮小した。<br>・黒崎駅前等の既存の中心商業地では、閉鎖状況にあったコムシティ稼働に伴い飲食店等の顧客は増加した感がある。また、業態が小売りから飲食店などに変わってきている。<br>・商業集積が進行するイオンタウン黒崎周辺の曲里地区を除き、その他の商業地については、総じて昨今の景況等を反映して、需要の回復には未だ至っていない状況である。                                                   |
| 直方市  | 住宅<br>(1年) | ▲1.0% | ・住宅地の基準地は6地点あり、すべての地点で下落傾向のまま推移しているものの、下落幅が縮小した地点4、ほぼ前年並みの地点2となっている。全体的な下落率においては▲0.5%～▲1.8%と近年の下落率に比して、下落率の縮小傾向が広がっている。<br>・取引事例を概観的に見てゆくと、大型商業施設イオンモールを核として、感田・頓野地区の需要は高く、価格も安定的なためミニ開発が多く行われている。また、従来下落率が大きかった遠賀川以西の地域のうち植木・山部地区等で良好な価格帯の事例も散見される。 |
|      | 商業<br>(1年) | ▲3.8% | ・商業地の基準地は1地点であり、前年とほぼ同水準の下落幅で推移した。<br>・商業地の取引事例は、駅前商業地の衰退・相続に伴う非居住者による売却等に起因する低水準の取引が増加している。一方、直方バイパスにより交通の利便性が増した遠賀川以東・「羽高」の信号を中心に、田川直方線沿い及び勘六橋まで、沿道型店舗が建ち並び良好な路線商業地域を形成している。                                                                       |
| 田川市  | 住宅<br>(1年) | ▲1.6% | ・住宅地の価格は、前年と比較して下落幅がやや縮小している。<br>・全体的には価格水準の低い取引事例がまだ多く見受けられる。                                                                                                                                                                                       |
|      | 商業<br>(1年) | ▲0.7% | ・前年と比較して下落幅が大幅縮小しているのは、田川(県)5―1を選定替えしたためである。<br>・商業地の取引事例は少なく、需要は依然として低い。                                                                                                                                                                            |
| 中間市  | 住宅<br>(1年) | ▲1.3% | ・住宅地の価格は依然下落基調にあるが、利便性の良好な住宅地では下落率の縮小や下げ止まりの傾向が認められる。<br>・傾斜地や街路条件の劣る地域、最寄り駅や日用品店舗などと距離があり利便性の劣る地域などは、依然として大きな下落率が続いている。<br>・遠賀川左岸部では、取引件数も少なく、また取引価格にも相当のバラツキが見られる。                                                                                 |
|      | 商業<br>(1年) | ▲1.0% | ・周辺市町における郊外型大規模店舗の進出により、当市の商圏は縮小傾向にあることに加えて、消費の低迷など、経済環境の厳しさも相まって、商業地域の地価水準は弱含みで推移している。<br>・中間市の商業地の基準地(1地点)は、周辺で住宅利用も見られるところであり、北九州市など周辺市町の商業地の下落率より小さくなっている。<br>・明治日本の産業革命遺産として「八幡製鐵所遠賀川水源地ポンプ室」が世界遺産に登録され、観光資源としての活用が期待される。                       |
| 香春町  | 住宅<br>(1年) | ▲1.7% | 香春町が香陽台団地52区画を宅地分譲しているが、昨年から3区画売れたのみで(39区画分譲済)、売行きは芳しくない。民間事業者による小規模開発も行われているが、香陽台同様、売行きは悪い。人口は微減傾向にあり、土地の取引件数は少なく、需要も弱い。以上のことから、地価も引き続き下落傾向にある。                                                                                                     |
|      | 商業<br>(1年) | ▲3.4% | 新規店舗の出店はなく、商況は依然として厳しい。                                                                                                                                                                                                                              |
| 添田町  | 住宅<br>(1年) | ▲2.3% | 添田町の住宅地については、現在の景気の動向、人口の減少や高齢化の進展、雇用機会の不足等の構造的な要因と背景として、取引は低調傾向であり、地価水準は下落気味に推移しています。取引市場を概観すると、市街地付近では相応の取引がなされているようですが、生活利便性に劣る山間部、山麓部での取引は特に低調です。添田町では、人口減少の防止策として、「定住促進住宅用地支援事業」「就農推進支援事業」などの諸施策を施行しており、今後は、こうした事業が地価に及ぼす影響に留意する必要があるものと思料されます。 |
|      | 商業<br>(1年) | ▲3.1% | 添田町の商業地については、既存の商業施設(中小規模スーパー、宿泊施設、小売店舗等)で顧客のニーズはほぼ満たしているものと推察され、新規の出店はほとんど見られず、取引は低調気味です。また、地元の顧客の他地区の大型商業施設への流出や人口減少等の商業構造の転換等による商況の厳しさも相俟って、地価水準は依然として下落傾向にあります。将来の地価動向については、今後の景況にもよりますが、当分の間は下落するものと予測され、商業地の地価水準は、住宅地の水準に同化していくであろうと考察されます。    |

| 市町村 |            | 平均変動率 | コメント                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 糸田町 | 住宅<br>(1年) | ▲1.5% | ・住宅の基準地は4地点あり、全体として下落傾向が続いており、下落幅も前年より若干縮小した程度である。<br>・需要の中心は地域選好性をもつ個人であるが、町の人口減少・高齢化が進行し、ここ数年の動きを見ても不動産の取引件数は低迷している。<br>・町が平成11年より分譲している大熊団地(分譲宅地総区画数71区画)の売れ行きは好調とは言えず、現在も27区画が販売中である。<br>・地価は引き続き弱含みで推移していくものと思われる。                                     |
|     | 商業<br>(1年) | ▲2.2% | ・商業地の基準地は1地点のみで、依然として下落が続いている。<br>・商業地は、県道金田・糸田・田川線と県道香春・糸田線が交差する付近と、中元寺川皆添橋西側の県道沿線に各種小売店舗が並び、近隣商業地域を形成している。店舗等の施設は概ね2階建てまでの低層が主流であり、隣接市町を商圏とする大規模小売店は見当たらない。<br>・平成25年にスーパー川食が開業し、顧客の流れの活発化はやや見られるものの、既存の小規模店舗からなる商業地としての土地の需要は弱く、地価は今後も弱含みで推移していくものと思われる。 |
| 川崎町 | 住宅<br>(1年) | ▲1.3% | 人口減少、高齢化が進んでおり、住宅地価格は下落傾向で推移しており、今後とも現状を持続するものと予測する。                                                                                                                                                                                                        |
|     | 商業<br>(1年) | 選定替え  | 既存商業地の衰退、ロードサイド型店舗への移行、人口減少に伴う顧客・背後人口の減少等商業地域の環境は厳しく、地価は下落傾向で推移している。                                                                                                                                                                                        |
| 大任町 | 住宅<br>(1年) | ▲2.0% | 高齢化進展に伴い、需給ともに少なく、依然として下落傾向が続いているが、全般的に下落幅は若干縮小している。また、新規の分譲宅地販売や住宅着工件数の増加も見られない。取引は縁故関係が主で件数も少なく、買い手主導で価格が形成されている。                                                                                                                                         |
|     | 商業<br>(1年) | ▲2.9% | 近隣型の店舗が点在するが、商業地としての地域が構成されるに至っていない。需要が少なく、閉鎖店舗も増え、依然として地価の下落傾向が続いている。一部、道の駅では賑いを見せているが、その効果は限定的である。                                                                                                                                                        |
| 赤村  | 住宅<br>(1年) | ▲2.4% | ・住宅地全体として依然として下落傾向が続いており、下落幅も前年より僅かに縮小した程度となっている。<br>・村内及び周辺市町において特に目立った新規供給はないものの、少子高齢化の進展等の影響もあり、需要は低調で地価は依然下落傾向で推移している。                                                                                                                                  |
|     | 商業<br>(1年) | ▲2.5% | ・商業地は依然として下落傾向が続いているが、下落幅は前年よりやや縮小している。<br>・村内の商業地としては、平成筑豊鉄道「油須原」駅の周辺で、東西に走る村道沿いに小規模な店舗が散在する状況であるが、買い回り品は田川市とその隣接市町等の大型小売店舗店に流出しており、当村における新規店舗需要は乏しく地価は引続き下落傾向となっている。                                                                                      |
| 福智町 | 住宅<br>(1年) | ▲2.4% | 町内において特に目立った住宅の新規供給はない。少子高齢化、人口減少の影響を受けて、需要は低調に推移しており、住宅地の地価は依然下落傾向にある。                                                                                                                                                                                     |
|     | 商業<br>(1年) | ▲2.5% | 高級品や買い回り品の購入層は周辺の直方・飯塚地区に大型店に流出しており、当町における新規商業施設需要は乏しい。消費の低迷、地域経済の回復遅れなど、商業環境の厳しさから、地価は依然として下落傾向が続いている。                                                                                                                                                     |

|                      |                                                                    |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 福岡第3分科会<br>幹 事 藤野 裕三 | ■ 担当市区町村                                                           |
|                      | 福岡市東区、宗像市、古賀市、福津市、宮若市、糟屋郡新宮町・久山町・粕屋町、遠賀郡芦屋町・水巻町・岡垣町・遠賀町、鞍手郡小竹町・鞍手町 |

福岡市東区【住宅地】  
今回の地価調査では、交通利便性等の劣るエリアや農家集落地区を除き、殆どの基準地が上昇を示し、平均変動率は+0.7%と微増となった。平成27年地価公示における対前年変動率+0.8%とほぼ同程度の上昇となり、東区の住宅地地価は比較的堅調に推移している。箱崎・香椎地区では上昇幅はやや鈍化したものの、依然として旺盛な賃貸需要を背景に比較的高い上昇率を示している。また、これまでは住環境が優る大規模住宅団地等を中心に取引等が比較的堅調であったが、周辺の中・小規模地区や既存住宅地区にも波及している。

【商業地】  
香椎・千早・名島地区の「香椎副都心」エリアでは、マンション用地の取得需要は旺盛である。箱崎地区においては、大型店舗等の進出、客足の減少等を背景に商況は低迷しているが、中小規模の共同住宅が増加している。福岡都心部への接近性に優ることから賃貸需要は堅調に推移しており、地価は上昇傾向にある。これら以外の商業地地価については、西戸崎を除き上昇～横ばいにて推移している。



### 【工業地】

博多港臨海部においては、J-REIT等による物流施設への投資需要が高まっている。アイランドシティみなとづくりエリアにおける物流施設用地の分譲についても順調に進んでいるなど、土地取得需要は高く、地価は上昇基調にて推移している。一方、内陸部の工業地に対する需要は臨海部に比較して低い状況にあり、地価は概ね横ばい基調にて推移している。

### 宗像市

長らく続いた地価下落による値頃感や低金利政策から、利便性や品等の良い住宅地を中心に地価は下げ止まりがみられる。但し、当市と競合関係にある福津市や新宮町等の住宅地供給や景気動向に留意する必要がある。アベノミクス以降、トヨタ自動車九州従業員の住宅取得が回復しつつある。

くりえいとサンリブを核とするくりえと地区が当市の中心的な商業地であり、依然として高い顧客吸引力を有する。また、国道3号沿線の王丸から野坂交差点に掛けては、沿道型店舗が建ち並び、空地は殆ど見当たらない。その他の事業用地は総じて低迷している。

### 古賀市

住宅地地価は、区画整然とした住環境の良好な住宅地は緩やかな上昇基調、交通利便性の劣る縁辺部の住宅地は下落基調で推移している。この結果、住宅地の平均変動率としては、平成27年地価公示に引き続き、若干のプラスを示すこととなった。「四季彩の杜 美明」の分譲、古賀市中心部及び周辺地域におけるミニ分譲も継続していることから、今後人口増加が期待される。

旧来からの近隣商業地域の商況は芳しくないが、郊外路線商業地域には新規の店舗出店が見られる状況にある。古賀市の商業地域の範囲は相対的に狭いため商業地に係る取引件数は少ないが、国道等の幹線道路沿いの商業地で高値取引が見られるなど、長らく下落基調にて推移してきた商業地地価は回復している。

### 福津市

鉄道沿線に形成されている分譲住宅団地の地価は横ばい～緩やかな上昇基調にある。福岡駅東側では日蔭野地区(都市再生機構施行による「福岡駅東土地区画整理事業」が平成26年5月末換地処分完了)において宅地分譲が進んでいる。当該日蔭野地区の土地単価との比較で、品等の優る地域や駅接近性に優る地域においては地価上昇が認められる。その一方で、旧津屋崎町の中心部から離れたエリアでは、利便性の低下に拍車がかかり、下落

率が大きい状況にある。このように上昇、下落が混在する中で、住宅地の平均変動率は依然としてマイナスとなった。

商業地地価は下落幅が縮小したものの、依然として下落基調は継続している。上記区画整理事業地内において「マックスバリュ福岡駅店」、「イオンモール福津」が開業して以降、JR福岡駅前通りの既存商店街は衰退傾向にて推移している。

### 宮若市

住宅地地価は、やや下落幅が縮小したものの、依然として下落傾向にて推移している。人口減少、高齢化が進行しており、住宅需要は低迷している。市内で目立った新規の住宅供給はなく、市外からの取り込み需要が相対的に弱いため、土地の動きは依然として鈍い状況にある。

商業地地価についても依然として下落基調にある。当市の中心的商業地域が県道沿いの路線商業地域へと移行しつつあり、旧来からの商業地域では閉店している店舗も多く見られるなど、衰退傾向にある。

### 新宮町

区画整然とした住宅地及び駅に近い既存住宅地では、上昇傾向が顕著であるが、交通利便性の劣る郊外の住宅地では、下落傾向にある。「ウエリスパーク新宮杜の宮」、「シンプレット新宮みどりヶ浜」のほぼ完売、沖田地区での旺盛なマンション需要、住宅着工の増加、それに伴う人口の増加など地価に影響を及ぼすプラスの要因がある。

商業地については、沖田土地区画整理事業地区内に「イケア福岡新宮」が出店して以降、ユニクロ、ボンラパス等がオープンするなど商業集積が高まっている。

### 久山町

当町には鉄道駅がなく、バス輸送に依存していること及び市街化区域の面積割合が小さいことから、周辺の各市町と比較して住宅需要は弱含みで、地価の下落傾向が続いている。

### 粕屋町

ミニ開発に加え中規模の土地区画整理事業による住宅地の供給が行われているが、福岡都心部への良好な接近性を反映して、分譲住宅の売れ行きも好調であり、戸建住宅の需要は高い状況にある。

商業地については、福岡市の広域的な商圈に取り込まれており、旧来からの中心的商業地域の顧客吸引力は弱く、商況は低迷している。しかし、住宅需要の増大からマンション用地への転換なども見込まれることから、商業地地価は上昇基調にて推移している。

### 芦屋町

人口・世帯数ともに減少傾向にあり、最近5年間の人口減少率は7.5%であるなど、住宅地の需要は弱含みで推移している。

商業地についても、商況は依然として低迷しており新規出店等の需要も乏しく、空き店舗数は増加し続けている。

### 水巻町

町中心部の利便性の高い地域において新規分譲等による取引が活発であることから、これまで下落基調にあった地価は底が見えつつある。一方で、利便性、居住環境の劣る地域においては引き続き取引は低調であり、両者の格差は拡大すると考えられる。

商業地については、低迷する北九州都市圏の商況を反映して、事業用地に対する需要は少なく、地価は下落傾向にある。

### 岡垣町

町中心部付近の利便性の高い住宅団地の地価は比較的堅調に推移している一方で、利便性、居住環境の劣る地域については地価下落が継続している。今後も両者の格差は拡大していくものと推察される。

商業地については、周辺における大規模店舗の出店、高齢化により、小規模小売店を中心とする当町の商業地域の収益性は低下しており、地価下落が継続している。

### 遠賀町

町内でも品等の高い住宅地域では地価は落ち着きも見せ始めたが、需要が限定的と考えられる住宅地域ではまだ下落基調が続いている。

商業地については、隣接する水巻町、岡垣町の幹線道路沿いへの大型店舗の進出により顧客の分散化、流出が見られ、地価の下落傾向が続いている。

### 小竹町

住宅地は新規の住宅需要が低い状態が継続しており、取引件数も少なく取引成約期間も長期化している。

商業地については、直方市及び飯塚市の大規模商業施設の商圈に包含されており、依然として地価は下落基調にある。

### 鞍手町

住宅団地やミニ開発地では比較的堅調な需要が認められ下落基調にあるものの、下落率は小さい。

商業地については、郊外型大型店舗への顧客流出により旧来の近隣型商業地域の衰退が続いており、当町内商業地域に対する需要は弱含みである。

## 第3分科会／土地価格の変動とその要因

| 市町村 | 平均変動率      |       | コメント                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 東区  | 住宅<br>(1年) | 0.7%  | H27 調においては、交通利便性や市場性等劣る「志賀島・大岳エリア」を除き、殆どの基準地が上昇傾向乃至は横這いに転じたものの、H27 公の変動率+0.8%とほぼ変わらず、H26 調における変動率+1.2%よりやや下方修正となった。「美和台・高美台・香椎台」といった大型団地の上昇幅は圧縮されているものの、建売住宅等は消費税増税後も比較的堅調に推移している。最近の傾向としては、40 ～ 50 坪程度の比較的小規模画地の取引が増加、単価ベースでは高値で取引されるケースが目立つことから、比較的低価格帯のエリアでは、変動率は横這いから上昇乃至は若干の拡大に繋がった。 |
|     | 商業<br>(1年) | 2.0%  | 商住混在エリアであるポイントは依然下落傾向にあるが、そのほかのポイントは、上昇率がほぼ前年並み乃至は拡大し、その結果H26 調に比べ若干上昇した。特に「香椎駅周辺」区画整理地区では高値取引が増大、相続税路線価よりかなり高く、商業中心部の「セビア通り」をも上回る勢いであるが、分譲マンションの契約率・供給率等の低下や賃貸物件の増加等により千早地区では上昇率は僅かながら減少した。しかしながら箱崎地区では堅調な賃貸需要等を背景に上昇率は昨年より拡大、繁華性優る近隣商業地区でも高い変動率を示している。                                  |
| 宗像市 | 住宅<br>(1年) | ▲1.1% | ・近年の宅地分譲をみると、くりえいと北土地区画整理事業、ウッドヒル泉ヶ丘、スマートヴィラ赤間等が高値の分譲が見られる。<br>・長らく続いた地価下落による値頃感や低金利政策から、利便性や品等の良い住宅団地を中心に地価の下落は、下げ止まりつつある。但し、当市と競合関係にある福津市や新宮町等の宅地供給や景気動向に留意する必要がある。                                                                                                                     |
|     | 商業<br>(1年) | ▲1.3% | ・くりえいとサンリブを核とするくりえと地区が当市の中心的な商業地であり、依然として高い顧客吸引力を有する。また、国道3号沿線の王丸から野坂交差点に掛けては、沿道型店舗が建ち並び、空地は殆ど見当たらない。<br>・旧玄海地区に存する「道の駅むなた」は年間売上が約17 億円に達し、全国有数の道の駅に成長し、市外からの集客が多いものの、周辺地域への波及効果は限定的である。                                                                                                  |



| 市町村 |            | 平均変動率 | コメント                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 古賀市 | 住宅<br>(1年) | 0.1%  | ・住宅地の変動率は、全体として昨年来の下落から上昇へと反転した。内訳として、区画整然とした住環境の良好な住宅地は上昇、交通利便性の劣る緑辺部の住宅地は下落で推移している。<br>・人口、世帯数共に横ばいで推移しているが、四季彩の杜美明等、古賀市中心部や周辺地域におけるミニ分譲が継続していることから、今後、人口が増加する可能性が高い。<br>・平成27年3月に高田地区約8.9haの土地区画整理事業が都市計画決定された。                                                                       |
|     | 商業<br>(1年) | 0.5%  | ・商業地の変動率は、昨年来の下落から上昇へと反転した。<br>・国道等の幹線道路沿いの商業地で高値取引が見られた。<br>・旧来の近隣商業地域の商況は芳しくないが、郊外路線商業地域には新規の店舗出店が見られる。<br>・上記の高田地区の土地区画整理事業地内に商業ゾーンが設けられる予定であり、国道3号沿いに新たな店舗の進出が期待される。                                                                                                                 |
| 福津市 | 住宅<br>(1年) | ▲0.4% | ・勝浦・上西郷地域等における農家住宅地域は地域外からの転入需要は弱く依然として地価は下落傾向にある。<br>・福岡・宮司地区等の地価は概ね横ばい傾向にある。<br>・鉄道沿線に広がる既存の分譲団地の地価は概ね横ばい傾向にある。<br>・住宅地の特徴としては、日蔭野地区の土地の単価との比較で、居住環境に優る住宅地域や駅接近性等に優る住宅地域における地価は上昇傾向にある。                                                                                                |
|     | 商業<br>(1年) | ▲0.4% | イオンモール福津、日蔭野地区における商業施設の相次ぐ開業の影響等により従来からの商業地は衰退傾向にあるものの、背後の住宅地の地価と比較においてその価格差は縮小傾向にあることから地価の下落幅は縮小傾向にある。                                                                                                                                                                                  |
| 宮若市 | 住宅<br>(1年) | ▲1.5% | ・住宅地は依然として下落傾向にあるが、住宅地全体としては、下落幅は縮小している。<br>・個別にみると、住宅地の基準地6地点のうち、5地点は下落幅が縮小し、1地点のみ前年並みの下落幅となった。<br>・市内の人口の減少、高齢化の進行等の一般的要因により、住宅地の需要の急激な回復は難しいものと思料される。<br>・市の中心産業である自動車メーカー及び自動車関連部品工場等が多数立地しており、またH26年に新たに磯光工業団地内に自動車内装部品メーカーの企業誘致が決定したが、住宅地需要にはつながっておらず、景気回復の影響についても限定的で、地価は下落傾向にある。 |
|     | 商業<br>(1年) | ▲2.2% | ・商業地の基準地は1地点のみであり、下落傾向が継続しているが、下落幅は縮小している。<br>・商業地の取引は依然として僅少で、売り物件は見受けられるものの、成約に至るケースは少ない。<br>・顧客が近隣市町の大型商業施設等へ流れていることなどから、市内の商業地の地価は下落傾向が継続している。                                                                                                                                       |
| 新宮町 | 住宅<br>(1年) | 0.7%  | 区画整然とした住宅地及び駅に近い既存住宅地では、上昇傾向が顕著。交通利便性の劣る郊外の住宅地では、横這い傾向或いは微減傾向にある。<br>「ウエリスパーク新宮杜の宮」、「シンプレット新宮みどりヶ浜」のほぼ完売、沖田地区での旺盛なマンション需要、住宅着工の増加、それに伴う人口の増加など地価に影響を及ぼすプラスの要因がある。                                                                                                                        |
|     | 商業<br>(1年) | 0.0%  | 平成27年の町内の商業地の基準地は2ポイントで、平均変動率は0.0%であり、下落傾向から横這い傾向に転じた。沖田地区へのイケアなどの新規出店による商業施設の集積が急速に進み、当町の商業地図が一気に塗り替わりつつある。反面既存の複合商業施設からの撤退もあるが、トータルで見ると商業地の地価はほぼ横這い傾向。                                                                                                                                 |
| 久山町 | 住宅<br>(1年) | ▲1.4% | 当町には鉄道駅がなく、バス輸送に依存していること及び市街化区域の面積割合が小さいことから、周辺の各市町と比較して住宅需要は弱含みで、地価の下落傾向が続いている。当町の平坦部の住宅地の取引価格の下落は歯止めがかかりつつあり、地価の下落幅は縮小傾向にある。しかし、高齢化を背景にして高台の住宅地については、坂道があり利便性が劣ることから、需要は少なく、平坦部の住宅地と比べて地価の下落幅の縮小の程度は小さい。                                                                               |
| 粕屋町 | 住宅<br>(1年) | 0.8%  | ・住宅地全体としては依然として上昇傾向が続いており、上昇幅も前年と概ね同等である。<br>・基準地を個別にみると、市街化調整圏区域の基準地は宅地化が抑制され地域の状況に変化が少ない事から横ばいとなっており、集落的色彩を受ける地区も上昇幅は少ない。花ヶ浦1丁目の「おひさまのまち花ヶ浦」は、当町では高額な分譲地であったが、好評のうちに終了しつつあり、これらの影響を受け、全体的には微増傾向が継続している。                                                                                |
|     | 商業<br>(1年) | 2.0%  | ・商業地全体としては上昇が続いている。<br>・基準地は1箇所しか存しないが、商業地では、マンション用地への移行も見受けられ、土地の高度利用が進んだ商・住混在地(店舗付共同住宅等)への移行が見られる。<br>・商業地の取引事例も近年に比べ件数が多くなってきており、取引価格もやや高めのものが散見されるようになってきた。                                                                                                                          |
| 芦屋町 | 住宅<br>(1年) | ▲0.9% | 芦屋町は周辺市町に比べ鉄道駅利便性が恵まれず、需要者層にとって教育環境が充実しているとはいえない。住宅着工件数は年40件程度であるが持家住宅が大半を占め分譲住宅は1割程度にすぎない。土地取引件数は近年横ばい傾向にあるが、需要の中心は戸建目的で、取引規模は多様で中心部をはずれると1,000㎡を超えるものも多い。地価は低減傾向にあるが景気や金融等の施策の効果は及んでいるとは云えず、人口減少・高齢化の進行により長期的には需要量の先細りが心配され、開発案件もないことから回復の勢いは弱い。                                       |
|     | 商業<br>(1年) | ▲1.9% | 芦屋町は大企業の進出がないため全国的な景気回復の波及による所得環境の好転は考えにくい。又、芦屋町の商業地域は近隣型・旧来型の店舗で構成され、町外の大規模店舗の消費吸収により商況は低調である。大規模店不在に伴う消費人口、高額消費、繁華性等の程度が低いため商用需要は不活発で、都市部で牽引されているマンション用地への転換も地域柄需要が存せず地価の下落状態から脱し得ない。こうした中、山鹿地区に出店した「ドラッグコスモス」の既存商業地域に与える影響を見守りたい。                                                     |

| 市町村 |            | 平均変動率 | コメント                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 水巻町 | 住宅<br>(1年) | ▲0.9% | 町中央部の水巻駅や商業施設への利便性が良い地域では、ここ数年の間に複数の分譲事業(キッズパークタウン水巻中央、ポコタウン水巻中央、ポコタウン水巻中央Ⅱ、こころ美坂など)が行われ、いずれも概ね堅調に推移しており、また、隣接する北九州市八幡西区等と比較した割安感もあることから、地価水準は横ばいに近づきつつある。一方で、町北部や南部等の利便性等の面で劣る地域では、ミニ開発等も見られるものの引き続き取引は低調であり、両者の格差は拡大すると思われる。                                                  |
|     | 商業<br>(1年) | ▲1.6% | 近年、町内には、スーパーマーケットが相次いで開業し(マックスバリュ、トライアル、ルミエールなど)、また、平成23年夏には、国道3号沿いにグランモール水巻が全面開業するなど競争が激化している。また、拡幅が進む南北軸の県道県道中間水巻線沿いへの新規の出店も見られる。このことから、町役場近くの「頃末商店街」等、旧来からの既成の商業地では空き店舗も散見され、苦戦を強いられている。                                                                                     |
| 岡垣町 | 住宅<br>(1年) | ▲0.7% | 当町の住宅地価は最寄駅からの距離との相関度が低いが、これは海老津駅に近い住宅団地は開発時期が早く都市計画法による開発行為でなかったり、古い為に高齢化率も高くなっており需要が減退している。不動産取引価格情報の事例はH26年7月から3月迄で50件強ある。住宅地の価格は、高位価格帯が40千円/㎡前後で開発公社の分譲地うさぎ坂や公園通り地区等の比較的新しい団地に見られる。駅に近い古い団地等は、高齢化率も高い為若年層の参入は少なく、地縁・血縁の購入が多い様である。平均単価としての変動率は△0.9% (H27.7/H26.7=225/227 百円) |
|     | 商業<br>(1年) | ▲1.2% | 周辺における大規模店舗の出店や高齢化により、顧客・売上高が減少しているため、小規模小売店舗を中心とする当町の商業地の収益性は低下しており、地価の下落傾向は続いている。                                                                                                                                                                                             |
| 遠賀町 | 住宅<br>(1年) | ▲1.5% | ・住宅地の価格は下落傾向にあり、昨年度と比較して下落率はほぼ横ばいである。<br>・遠賀町は北九州市のベッタウンとして発展してきたが、同市の地域経済の低迷・人口の減少等の影響を受け、地価は下落基調にあったものの、町内でも品等の高い住宅地域では地価は落ち着きも見せ始めた。一方、需要が限定的と考えられる住宅地域では未だ下落基調が続いている。                                                                                                       |
|     | 商業<br>(1年) | ▲1.6% | ・商業地の価格は下落傾向にあり、昨年度と比較して下落率は縮小している。<br>・当町の中心商業地は買回り品販売を中心とする大型スーパー・量販店で構成されており、近年、隣接する水巻町・岡垣町の幹線道路沿いへ大型・中型の沿道型店舗が出店したことにより競争は激化してきており、顧客の分散化・流出により依然下落が続いている。                                                                                                                  |
| 小竹町 | 住宅<br>(1年) | ▲1.8% | ・住宅地全体としては依然として下落傾向が続いており、下落幅も前年より拡大している。<br>・産業もこれといってなく、人口減少の歯止めがかからない状況であり、取引事例もほとんど出てこない状況である。<br>・新たな産業が創出されないかぎり、この傾向は続くものと推測される。                                                                                                                                         |
|     | 商業<br>(1年) | ▲2.8% | ・商業地全体としては下落が続いている。<br>・取引事例はほとんどない。<br>・商業施設は、国道200号沿線に形成されており、食料品、衣料品等の最寄り品を中心とする近隣型商業地域である。しかし、最寄り品を中心とする店舗であるため、品数・品揃えも十分でなく、隣接の飯塚市や直方市に存する大型SCへ顧客が流出している。                                                                                                                  |
| 鞍手町 | 住宅<br>(1年) | ▲0.7% | 住宅地の地価は依然として下落傾向が続いている。基準地の地価下落率を個別に見ると、全4地点のうち1地点は前年を下回ったものの、3地点は前年と同率であり、依然として厳しい状況が続いている。町内人口の減少、高齢化率の上昇等が影響しているものと思われる。                                                                                                                                                     |
|     | 商業<br>(1年) | ▲1.4% | 商業地は1地点のみであるが、当該地点の地価下落率は前年を0.1ポイント上回っており、厳しい状況が続いている。背景には住宅地と同じく町内人口の減少のほか、同一需給圏における大規模SC等への顧客の流出等があるものと思われる。                                                                                                                                                                  |



## 福岡第4分科会

幹 事 井上 真輔

### ■ 担当市区町村

福岡市博多区・中央区、飯塚市、小郡市、筑紫野市、うきは市、朝倉市、朝倉郡筑前町・東峰村、三井郡大刀洗町

福岡第4分科会の各市区町村の平均変動率は後記のとおりであり、対前年比を傾向別にグループ分けすれば以下のとおりである。福岡都市圏の上昇基調が鮮明になってい

る反面、地方圏では下落幅の縮小傾向は認められるものの、依然として下落基調で推移している。

| 用途別 | 上昇                 |       |       |        | 横ばい<br>(±0) | 下落     |                                         |       |       |
|-----|--------------------|-------|-------|--------|-------------|--------|-----------------------------------------|-------|-------|
|     | 上昇幅拡大              | 上昇幅同じ | 上昇幅鈍化 | 下落から反転 |             | 上昇から反転 | 下落率縮小                                   | 下落率同じ | 下落率拡大 |
| 住宅地 | 博多区<br>中央区<br>筑紫野市 | －     | －     | 小郡市    | －           | －      | 飯塚市<br>うきは市<br>朝倉市<br>筑前町               | 東峰村   | 大刀洗町  |
| 商業地 | 博多区<br>中央区<br>筑紫野市 | －     | －     | 筑紫野市   | －           | －      | 飯塚市<br>小郡市<br>うきは市<br>朝倉市<br>筑前町<br>東峰村 | 大刀洗町  | －     |

### 【住宅地の状況】

全国的には、穏やかな景気回復基調が続く中、低金利の継続及び住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えに加え、株価上昇による資産効果等もあって、住宅地の地価は総じて堅調に推移しており、上昇乃至下落幅の拡大が見られている。かかる中、当第4分科会においても、ほぼ同様な傾向を示しており、昨年上昇を示した市区は、全市区上昇率が拡大、小郡市が昨年までのマイナスからプラスに反転している。また、依然として下落を示している市町村は、筑前町を除けば何れも人口減少を示している。

小郡市、筑紫野市の個別の地点をみてみれば、合計

17ポイントのうち、プラスを示したのは計9ポイント(昨年7ポイント)で、4ポイントは今回もマイナスを示しており、まだら模様となっている。プラスを示した地点は、前記事由のほか、福岡市中心部で続く地価上昇に伴い、その周辺部に割安感が現出、需要が高まったことと、価格を若干高値で設定しても取引が成立していることが挙げられる。総じて、福岡市都市圏では、鉄道路線或いは幹線街路沿いに、波状的に上昇地点が拡大している。尚、大刀洗町は全5ポイントのうち、1ポイントの下落幅が拡大したことの影響が大きく、平均変動率では僅かであるが下落幅が拡大している。

### 【人口・世帯数の推移】

| 市区町村 | 平成22年   |        | 平成23年   |        | 平成24年   |        | 平成25年   |        | 平成26年   |        |
|------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
| 博多区  | 212,305 | 1.21%  | 216,035 | 1.65%  | 218,869 | 1.31%  | 221,857 | 1.37%  | 225,343 | 1.57%  |
|      | 124,456 | 1.79%  | 127,281 | 2.43%  | 129,723 | 1.92%  | 132,450 | 2.10%  | 135,322 | 2.17%  |
| 中央区  | 178,430 | 1.00%  | 181,600 | 1.78%  | 184,402 | 1.54%  | 187,142 | 1.49%  | 189,430 | 1.22%  |
|      | 106,909 | 1.26%  | 109,356 | 2.23%  | 111,296 | 1.77%  | 113,338 | 1.83%  | 115,174 | 1.62%  |
| 飯塚市  | 131,492 | △0.48% | 131,008 | △0.37% | 130,631 | △0.29% | 130,157 | △0.36% | 129,733 | △0.33% |
|      | 53,437  | 0.50%  | 53,957  | 0.95%  | 54,322  | 0.68%  | 54,851  | 0.97%  | 55,395  | 0.99%  |
| 小郡市  | 58,500  | △0.02% | 58,674  | 0.30%  | 58,686  | 0.02%  | 58,636  | △0.09% | 58,673  | 0.06%  |
|      | 20,033  | 0.89%  | 20,318  | 1.47%  | 20,568  | 1.23%  | 20,947  | 1.84%  | 21,236  | 1.38%  |
| 筑紫野市 | 100,190 | 0.40%  | 100,516 | 0.34%  | 100,958 | 0.44%  | 101,163 | 0.20%  | 101,384 | 0.22%  |
|      | 37,680  | 1.16%  | 38,344  | 1.70%  | 38,902  | 1.46%  | 39,320  | 1.07%  | 39,802  | 1.23%  |
| うきは市 | 31,653  | △0.84% | 31,406  | △0.74% | 31,072  | △1.06% | 30,811  | △0.84% | 30,441  | △1.20% |
|      | 10,207  | 0.65%  | 10,309  | 0.88%  | 10,327  | 0.17%  | 10,362  | 0.34%  | 10,407  | 0.43%  |
| 朝倉市  | 56,366  | △1.01% | 55,816  | △0.96% | 55,357  | △0.82% | 54,858  | △0.90% | 54,139  | △1.31% |
|      | 19,061  | 0.91%  | 19,177  | 0.59%  | 19,241  | 0.33%  | 19,383  | 0.74%  | 19,515  | 0.68%  |
| 筑前町  | 29,193  | △0.11% | 29,143  | △0.04% | 29,174  | 0.11%  | 29,250  | 0.26%  | 29,465  | 0.74%  |
|      | 9,278   | 1.02%  | 9,393   | 1.03%  | 9,506   | 1.20%  | 9,670   | 1.73%  | 9,801   | 1.35%  |
| 東峰村  | 2,433   | △2.25% | 2,370   | △2.55% | 2,304   | △2.78% | 2,268   | △1.56% | 2,194   | △3.26% |
|      | 797     | △1.45% | 790     | △1.00% | 785     | △0.63% | 785     | ±0.00% | 775     | △1.27% |
| 大刀洗町 | 15,285  | △0.16% | 15,203  | △0.53% | 15,190  | △0.09% | 15,121  | △0.45% | 15,179  | 0.38%  |
|      | 4,716   | 0.84%  | 4,827   | 0.71%  | 4,868   | 0.85%  | 4,937   | 1.42%  | 5,033   | 1.94%  |

(各年10月1日時点)

### 【商業地の状況】

博多駅と天神界隈の両都心部を中心に、地価上昇の範囲及び上昇幅が拡大している。博多駅周辺ではJR博多シティと九州新幹線が開業し拠点性と集客力が増加したのに加え、博多駅中央街の再開発計画の進展及び新たな再開発並びに整備計画等が発表され、地下鉄七隈線の延伸計画とも相俟って、将来に対する期待感が増したことを反映して、昨年に引き続き高い上昇率を示した。天神界隈は、消費税増税後、一時低迷気味であった個人消費も、外国人観光客等の下支えもあって回復基調で推移しているなか、昨年11月にパルコ新館がオープン、既存店舗の大規模改装等で攻勢を強めている等、天神エリアでの店舗集積度は高まってきており、県内は言うに及ばず九州での一極集中が続いている。尚、都心部以外の商業地で上昇に転じた地区に関しては、その多くは、テナント需要の回復よりも、利便性及び高容積率に着目した分譲賃貸マンションデベロッパー等の需要に支えられたことを大きな要因としている。

### 【特徴的な価格形成要因】

平均変動率ではマイナスを示した市町でも、新興分譲住宅団地では堅調な販売動向を示していたり、再開発地区等により将来に対する期待感が高まっている地域も見受けられる。また、人口減少高齢化が進む各市町村のなかでも、利便性に劣る地域から地域中心への移動等といった動きが看取される。その他、筑紫野IC、小郡IC等周辺では、物流施設用地の需要が高まってきている。これらの動きは地価調査のポイントが設定されていないので、動向が把握し難い面はあるものの、特徴的な価格形成要因を挙げれば以下のとおりである。

### 福岡市博多区・中央区

- 福岡市のオフィスビル市場、平均空室率は三鬼商事データによれば、平成27年6月に16年ぶりの6%台の6.96%、直近の平成27年7月時点では6.76%、前年比でみれば1.79%も改善。また、賃料は、ほぼ底をついたとの見方が多く、直近では微増傾向に反転している。
- JR博多シティ、2014年度売上高が前年度比+4.5%の983億円となり、過去最高を更新。アミュプラザは同+24%の369億円、博多デイトス・アミュエストは同+12.0%の136億円、博多阪急は同+5.0%の423億円、館内全6施設で売上高が過去最高。キャナルシティ博多の2014年度の売上高、前年比+7.7%の450億円で4年連続の増加。来場者は+4.8%の1530万人。
- 日本郵便とJR九州、博多郵便局と博多ビルの再開発ビルを2016年春に開業と発表。郵便局跡地の建物の名称は「KITTE(キッテ)博多」、地下3階地上11階建約65,800万㎡、核テナントとして九州初進出の丸井(1～7

階の約14,000㎡)が出店。博多ビル跡地は地下3階地上12階複合オフィスビルの予定。特例制度の活用による容積率は最大1200%。

- 福岡市、JR博多駅南側の市営駐車場を3月末で廃止し、UR九州支社が、クルーズ船乗客用の貸切バスの乗降場や住居等が入居するビルとして整備。市はビル2階と博多駅を結ぶ歩行者用の上空デッキを整備予定。完成は2020年度を見込む。合せて、市とJR九州等は、筑紫口駅前広場の再整備に向けた具体案を練る。
- 地下鉄七隈線延伸計画、2013年4月工事施工認可、2014年2月工事着工、平成32年度開業予定。
- 2015年4月、博多港にクルーズセンター完成、また、同年5月に大型バス約80台が待機できる交通広場を施設正面に整備する。国交省が発表した2014年外国クルーズ船の国内寄港回数は99回で全国1位。
- 中央ふ頭、博多ふ頭のウオーターフロント地区の再整備に向けた動きが本格化。マリンメッセ南側に約1万㎡程度の中規模展示場を検討。更に市では、一帯にホテルのほか、賑わいを生むレストランや店舗を誘致する方針。
- 博多リバレインの専門店街、2015年6月に「博多リバレインモール by TAKASHIMAYA」として改称オープン。同5・6階に昨年4月に開業したアンバンマン施設、関連収益3千万円の経常赤字、62万人の入場目標に約10万人届かず。
- 福岡空港の2013年度の発着回数は17万640回に達し、2年連続で過去最高を更新。本年度から2500mの2本目の滑走路増設にも着手する見通しで、2024年度頃の完成を目指す。増設後の処理容量は最大年21万1千回に増える予定。尚、国交省は福岡空港のヘリポートを奈多に移転させる計画を正式発表。2018年度着工、19年度完成見通し。
- 福岡市都市計画審議会、西鉄天神大牟田線、雑餉隈～春日原駅間の新駅設置及び連続立体交差事業案を承認。場所は西鉄バス雑餉隈営業所の隣接地、開業は2021年度予定。
- 福岡都市高、空港延伸で県・市・公社が合意。
- 博多大丸2015年2月期決算売上高は前期比△2.1%の574億で減収減益。岩田屋三越の15年3月期決算売上高は同△4%の1,130億円と減収減益。西鉄が発表した、ソラリアプラザ、ソラリアステージ、天神コアの3施設の2014年度売上高は同△5.5%の約315億円。一方、福岡パルコ15年2月期決算、本館売上高は前期比+9.5%の132億200万円で、全国パルコ19店で最高の伸び率。昨年11月開業の新館売上高は16億2400万円。
- 福岡パルコ、地上6階地下2階建・延床面積14,000㎡の福岡パルコ新館を2014年11月に開業。2015年3月には増床部分をオープン。総面積42,000㎡となり天神最大



のショッピングセンターが完成。増床後は全館合せて年間来館者数2,300万人、売上高230億円を目指す。

- 福岡市が2014年2月に天神ビッグバンプロジェクトを発表。国家戦略特区の規制緩和や条例改正を通して民間企業に開発を促し、10年後のビル延床面積を現在の1.7倍（約76万㎡）、雇用者数を2.4倍（約97,000人）に増やし、30棟のビル建替えを目指す。
- 明治通り再開発。政府は2012年に天神地区を特定都市再生緊急整備地域に指定、税制や財政面の優遇で再開発を支援。2014年には航空法に基づく建物の高さ制限を、エリア全体で約10m高い76mに緩和。
- 福岡市、明治通り再開発に絡み、天神1丁目南ブロック約3.1haの再開発ビルの容積率を現行の800%から最大1400%まで上乗せを認める方針を固める。9月にも都市計画決定される見通し。新たな地下通路「因幡町通り地下通路」の整備案も正式に盛り込む。現在10階建の福岡ビルは16階程度に高層化できる見通し。
- 福岡市、市役所西側に400台分の地下駐輪場を整備、2017年度の利用開始を目指す。民間業者が中心に整備を計画している因幡町通り地下通路（仮）ともつながる予定。
- 九大の六本松教養学部跡地は、裁判所、弁護士会館、検察庁などの司法関係の施設と複合施設を2020年完成目指して整備中。入札により土地を取得したJR九州が概要を発表。東街区は地上13階地下1階複合ビル（延床37,000㎡）、商業、有料老人ホーム（117室）、青少年科学館等、17年秋開業を見込む。西街区は地上14階建、1階商業、2階以上MJR六本松（351戸）、17年3月引渡し予定。
- ジェイアール西日本開発、渡辺通5丁目にカンデオホテルズ福岡天神を2014年12月にオープン。運営会社はカンデオ・ホスピタリティ・マネジメント。
- 旧大名小学校は、2016年3月まで双葉学園小学校の仮校舎として使用。福岡市、旧大名小跡地を天神地区と大濠舞鶴公園地区をつなぐにぎわいの拠点として跡地を活用するまちづくり構想検討委員会による骨子案を示す。具体的には、中心に広場を置き、その周辺に企業や施設が入居する拠点や緑のある街並みをつくる。
- 福岡市消防局、中央消防署（浄水通）をポートレース福岡第8駐車場に新築移転、2018年度共用開始を目指す。大名・荒戸出張所は廃止、笹丘出張所は残し、現在の中央消防署の周辺に新たに新規出張所を計画。

### 飯塚市

- 国道201号バイパスのある秋松・堀池地区では、平成25年3月にMEGAドン・キホーテ（敷地11,563㎡ 延床面積4,470㎡）、平成26年にはドラッグコスモス堀池店、平成27年にはAブック飯塚店がそれぞれオープンするなど

路線商業地としての熟成度が高まっている。尚、八木山バイパスは、平成26年10月より無料化された。

- 市中心の商業地は「本町商店街」「東町商店街」等アーケード街であるが、国道200・201号の幹線街路沿い路線所業地に客足をとられ衰退傾向、平成26年12月にG.L.O.飯塚店1番館が閉店。尚、平成27年の商工会議所の歩行者通行量調査は、全7地点平均で前年比平日94.6%、休日107.1%となっている。
- 飯塚市等が整備する飯塚市中心市街地活性化事業、①吉原町1番地区第1種再開発事業、②ダイマル跡地事業地区暮らし・にぎわい再生事業、③飯塚本町東地区整備事業の3事業が本格的に始動。前記歩行者通行量調査でも、吉原町1は平日休日ともに顕著な増加となっている。
- 新規戸建分譲の需要は比較的堅調で、土地は60～80坪、新築戸建住宅の総額は2000～2500万円程度。現在、サニーガーデン花咲台（61区画）、グレースビュー愛宕（24区画）、グレースビュー幸袋（第二期13区画）、ベレスパス篠田（71区画）等の分譲が行われている。

### 小郡市

- ①小郡市大保にイオン小郡ショッピングセンター（敷地約118,000㎡、売場面積約33,000㎡）が平成25年11月にオープン、②市北部の美鈴が丘等は、好調な売れ行きを示している。

### 筑紫野市

- ①ガーデンヒルズ美しが丘、フォレストガーデン二日市むらさきなどの団地の売れ行きは好調。また市中心部では2～4区画程度のミニ開発が活発。②前田建設工業、筑紫野市萩原に開発総面積49,320㎡、全135区画の戸建団地を開発。造成完了は平成27年9月予定。③平成27年5月、ドラッグコスモス石崎店オープン、平成27年10月イオンモール筑紫野が増床予定。④筑紫野市の市庁舎建設調査研究特別委員会、九州森永乳業跡地を新庁舎建設の最適地として検討を進めるとする基本方針案を示す。

### うきは市

- ①平成22年にゆめマートうきは開業、平成26年1月にヤマダ電機テックランドうきは吉井店がオープン、国道210号沿いの熟成度が増大している。平成27年3月サニー吉井店閉店。②旧吉井町で見受けられたミニ開発は、以前ほど見られなくなった。

### 朝倉市

- ①中心市街地の空洞化が顕著なためアーケード撤去計画が進行中。②シニアタウン美奈宜の杜の分譲は比較的好調に推移。③平成26年4月レッドキャベツ甘木駅前店、

同年7月ダイレックス朝倉店、同年8月ドラッグストアコスモス甘木インター店が新規開業、④原鶴温泉の旅館は最盛期の32軒から現在15軒まで減少。⑤平成27年6月、朝倉市長、新庁舎の場所をピーボート甘木周辺と正式発表。平成32年度中の開庁を目指す。

### 筑前町

- ①平成26年6月ドラッグスコスモス夜須店、同年9月にアスタリスタ太刀洗店がそれぞれオープン。②中心市街地の空洞化が顕著なためアーケード撤去計画が進行中。③甘鉄太刀洗駅徒歩圏に276区画の三輪れりが分譲中。販売総額2,400～2,500万円程度、売行きは好調である。

### 東峰村

- ①平成25年に計画された小石原川ダム水源地域整備計画、現在付替道路工事が行われている。完成は平成31年度予定。②平成25年4月、福井地区にメガソーラー完成。敷地面積37,659㎡、最大出力1.94メガワットで年間発電量約198.7万kw時。

### 大刀洗町

- ①平成23年7月にローズサービス株式会社のミネラルウォーターの製造工場が山隈地区に新設。②「大刀洗斎場ふるさと」が本郷地区に平成25年6月にオープン。③商業は近隣市町の大店の影響により町内の商店は空洞化、衰退化の傾向にある。

## 第4分科会／土地価格の変動とその要因

| 市町村 |            | 平均変動率 |  | コメント                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|------------|-------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 博多区 | 住宅<br>(1年) | 2.0%  |  | 大規模な分譲住宅地はないがミニ開発の分譲住宅が多く、個人の住宅用地及びマンション開発用地に対する需要は堅調であり、全般的に、引き続き上昇傾向を継続している。都心部に近く最寄り駅から徒歩圏内にある分譲・賃貸マンション開発適地への需要はディベロッパー等を中心に、旺盛で上昇率が拡大している。また、周辺部も横ばいから緩やかな上昇に転じている。                                                                                          |
|     | 商業<br>(1年) | 7.6%  |  | ・JR博多シティは売上高、来客数とも好調を維持しており博多駅エリアの集客力の拡大に貢献している。また、博多駅中央街に来春竣工予定の2棟の再開発ビル(KITTE博多：日本郵政)（JRJP博多ビル：JR九州・日本郵政）は、博多駅エリアの商業集積度を更に高め、地価上昇が顕著である。<br>・ビジネスホテルの高稼働・客室単価の上昇を背景に、ビジネスホテル向けの開発適地への需要も堅調である。<br>・一方、周辺地区の既成商業地は集客力が弱く停滞傾向を継続しており、底値感が窺え、一部は上昇に転じているものの上昇率は低い。 |
| 中央区 | 住宅<br>(1年) | 4.5%  |  | ・金融緩和を背景に、マンション需要も引き続き強く、賃貸住宅需要も旺盛であり、総じて住宅地地価の上昇率は拡大している。<br>・賃貸物件に供給過剰感はあるものの、最寄駅から徒歩圏の住宅需要は堅調である。<br>・建築費は高騰しているが、高級住宅地では建築費上昇分をマンション分譲価格に転嫁できる経済環境にある。<br>・交通接近条件に劣った住宅地においても地価は堅調であり、総額を抑えたミニ開発分譲地の売れ行きは順調である。                                               |
|     | 商業<br>(1年) | 5.8%  |  | ・投資用マンションの建設、販売が活発であり地価は上昇傾向を強めている。<br>・旧来からの近隣型の商業地域においても、投資用マンションの建設の影響を受けて、地価は上昇傾向にある。<br>・中心部では商業施設の開業、再開発計画の顕在化等の発展要因があり、地価は依然として上昇傾向にある。<br>・良好なファイナンス環境を背景に投資法人等による高値取引が目立っている。                                                                            |
| 飯塚市 | 住宅<br>(1年) | ▲2.3% |  | H27年調査においては、全ポイント下落し、依然厳しい状態となっている。人口減少や高い高齢化率、地域的な衰退感を受け、地価は依然下落傾向にあるが、新規分譲地の好調な売れ行き等から、下落率は前年よりやや緩和傾向である。                                                                                                                                                       |
|     | 商業<br>(1年) | ▲3.8% |  | H27年調査においては、全ポイント下落し、依然厳しい状態となっている。新規出店の大型店舗等が見られるものの、地価は下落傾向にある。特に、本町商店街などのアーケード街については空き店舗が目立ち、土地価格の下落傾向に歯止めがかからず、中心商業地の価格水準は低迷している。                                                                                                                             |
| 小郡市 | 住宅<br>(1年) | 0.3%  |  | ・全体として、下落傾向から、郊外を除き横這い〜微増に転じたエリアが広がっている。<br>・基準地を個別にみると、上昇率拡大1（美鈴ヶ丘）、横這い4、下落幅縮小2となり下げ止まり基調となった。<br>・北部のニュータウンや駅近物件、ミニ分譲地で強含み、郊外やスポーツ的に敷地規模の大きい既存住宅地域で下げ止まりが遅れている。                                                                                                 |
|     | 商業<br>(1年) | ▲3.4% |  | ・下落傾向は続いているが、下落幅は縮小している。<br>・基準地は西鉄三沢駅前の近隣商業地域にある1地点のみである。<br>・市内に大型商業施設が平成25年11月オープンしたため、顧客の市外流出は止り流入に転じているが、反面、市内既存商店街の衰退傾向を強めている。                                                                                                                              |



| 市町村  |            | 平均変動率 | コメント                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------|------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 筑紫野市 | 住宅<br>(1年) | 1.0%  | ・住宅地全般としては上昇傾向に転じている。<br>・中心部の住宅地域はミニ開発が活発で、分譲単価は公示価格より10～30%高い。分譲マンションも以前より10～15%高いが、売行き堅調。<br>・借家住まいのサラリーマンが、超低金利の住宅ローンで建売住宅を購入するケースが多く、物件は庭はなくても駐車場2台が条件である。<br>・建売分譲価格は中小業者と大手業者で500万円程度の差があるが、いずれも良く売れている。<br>・投資物件は表面利回り10%以下で、賃貸アパートの取引が非常に多い。<br>・また、西鉄天神大牟田線沿いやJR鹿児島本線沿いであれば、郊外エリアでもミニ開発は活発で、地価は上昇に転じた。<br>・一方、西鉄太宰府線沿線の郊外の古い大型住宅団地、調整区域等の農家集落はいまだに取引価格が低迷している。 |
|      | 商業<br>(1年) | 0.8%  | ・商業地全般としてはようやく下落から反転傾向に入りつつある。<br>・中心部の商業地域は駐車場の確保が困難であるため店舗用地需要は弱いが、分譲マンション用地需要は強く、地価は回復傾向にある。<br>・郊外の駅前商業地域(JR原田駅等)では、店舗立地可能エリアが限定され土地の希少性が高いためか、10万円/m <sup>2</sup> を超える高い取引が散見される。<br>・郊外の路線商業地域では、ドラッグストアの新設や大型ショッピングモールの増床などが見られる。また、空き店舗になっても程なく後継テナントが決まる状況で、店舗立地意欲は強く、地価は横ばいからやや上昇傾向。                                                                           |
| うきは市 | 住宅<br>(1年) | ▲1.5% | うきは市の人口は減少傾向(世帯数は若干の増加)にある。このような中、不動産の取引件数は年々減少し、住宅地需要も低迷しており地価は引き続き下落傾向にある。旧吉井町のミニ開発は以前ほど見られなり、その反面、既存の分譲地の中古住宅取引が目につくようになった。旧吉井町の地価下落率は、昨年と比較して横這い乃至若干の縮小を示している。旧浮羽町の住宅は昨年と同程度の下落率を示している。                                                                                                                                                                              |
|      | 商業<br>(1年) | ▲3.1% | 国道210号バイパス沿いには、これまで郊外大型店やコンビニの出店が見られる等、路線商業地域としての熟成度が高まりを見せていたが、このところ変化が見られなくなった。また、平成27年3月末にはサニー吉井店が閉店となった。バイパスとの関係で、相対的に、旧国道210号線の既存商業地の顧客減等が進み、既存中心商業地の地価は下落傾向にあったが、このところ、その下落幅もやや縮小傾向にある。旧浮羽町の商業地は昨年と同様の下落率を示している。なお、うきは市の観光入込客数は年々増加傾向にある。                                                                                                                          |
| 朝倉市  | 住宅<br>(1年) | ▲2.6% | ・住宅地の価格は依然下落傾向にあるが、下落幅は縮小傾向にある。<br>・市街地中心部に近いエリアの新規分譲地においては、需要はある程度あるが、既存住宅地においては需要は弱い。                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|      | 商業<br>(1年) | ▲3.6% | ・商業地の価格は依然下落傾向にあるが、下落幅はやや縮小傾向にある。<br>・新庁舎の移転場所が「ビーボート甘木周辺」と正式発表され、今後の地価動向に注視する必要がある。                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 筑前町  | 住宅<br>(1年) | ▲1.1% | H26年調査において町内の基準地数は6ポイントあるが、いずれも下落し、下落率は▽1～▽2%台を中心とする。直近の地価公示において県平均では△1.0%とプラスに転じているが、筑前町は▽1%台と下落が続いている。高齢化や地域的な衰退感を受け、地価は依然下落傾向にあるが、ミニ分譲地等は比較的好調な状況も見られ、人口増や景気回復により、今後、地価は下げ止まりに向かうものと思料される。                                                                                                                                                                            |
|      | 商業<br>(1年) | ▲2.1% | H26年調査において町内の基準地数は3ポイントあるが、いずれも下落し、下落率は▽2%～▽3%台となっている。直近の地価公示において県平均は±0.0%と下げ止まっており、筑前町においても▽1%台と下落しているが、下落幅は縮小している。<br>隣接する筑紫野市や小郡市、朝倉市等において大規模店舗が存しており、町内の商業地は、上記大型店舗に顧客を奪われ、年々繁華性が衰える傾向にある。主たる商業地は、国道沿いに形成された路線商業地であるが、商圏は比較的狭い範囲となっている。                                                                                                                              |
| 東峰村  | 住宅<br>(1年) | ▲1.2% | ・ここ数年、年1～2%程度の下落傾向が続いている。<br>・村内の大部分が山林・原野で宅地が少ないこと、産業基盤が弱いこと、都心への交通アクセスが悪いことなどから人口の減少傾向が続いており、住宅需要は非常に少ない。                                                                                                                                                                                                                                                              |
|      | 商業<br>(1年) | ▲2.0% | ・ここ数年、年2～4%程度の下落傾向が続いている。<br>・当村にはスーパー等の大中型店舗はなく、小石原庁舎周辺では国道211号線沿いに小売店舗、窯元等が、宝珠山庁舎周辺では同国道沿いに既存の小規模店舗が存するのみで、村外のスーパー等に頼っている。                                                                                                                                                                                                                                             |
| 大刀洗町 | 住宅<br>(1年) | ▲2.1% | ・住宅地の価格は下落傾向が続いている。<br>・住宅着工件数は微増傾向にあり、人口の下落率も率としては縮小している。<br>・新興住宅として人気が高いのは甘木鉄道沿線の北部地区であり、総額との関連で単価が比較的高い取引も見られる。<br>・その他の旧集落での宅地需要は相対的に低いものとなっている。                                                                                                                                                                                                                    |
|      | 商業<br>(1年) | ▲1.6% | 商業地の価格は下落傾向が続いている。<br>・町内の商業施設は本郷地区を中心とした旧来からの商業地と幹線道路沿いの郊外型店舗であるが町内では日用品に・とどまり、耐久消費財や高級品については福岡市や久留米市に依存しており、商況は停滞気味である。                                                                                                                                                                                                                                                |

## 福岡第5分科会

幹 事 池田 雄士

### 福岡市南区

住宅地は全19地点全てで上昇、商業地は全6地点のうち、上昇が4地点、横ばいが2地点となった。前年から住宅地・商業地とも上昇幅が拡大したが、特徴的な要因を整理すると、下記のとおりである。

#### 【西鉄天神大牟田沿線の価格上位の住宅地・商業地】

高宮・市崎・平和地区など、従来から品等・名声が高い優良住宅地の地価は、引き続き上昇傾向が続いている。南区における住宅地の取引件数は消費税増税後にやや落ち込みがみられたが、回復基調に転じており、中・高所得者の住宅需要についても堅調に推移している。新規供給は旧来からの邸宅跡地や未利用地のミニ開発が中心であるが、総額を抑えることで富裕層以外にも需要者層が拡大している。住環境や学校区に恵まれているため、売り物件の市場滞留期間は短く、成約は早い。高値取引も多くみられており、取引市場は強含みで推移している。

分譲マンション適地については、「西鉄平尾」駅、「高宮」駅、「大橋」駅から徒歩圏内のエリアが素地需要の中心である。分譲マンションの販売状況は、消費税増税による購入意欲の減退や建築費高騰による販売価格の上昇により、一時期落ち込みがみられていた。建築費の高騰は落ち着いてきているが、デイベロッパーサイドの素地取得意欲はやや低迷し、新築マンションの供給戸数も減少している。ただし、立地条件が良好な物件については、成約率が好調なことから、エンドユーザーもついてきており、十分な販売が見込める立地であれば、高値の素地取引が顕在化する市況感が続いている。こうした状況から、分譲マンション適地の地価は上昇率がやや鈍化しつつも引き続き上昇傾向で推移している。

賃貸アパートや賃貸マンション等の投資物件については、アベノミクスによる金融緩和の影響等で、多様なプレイヤーが市場に参入し、一棟売りの取引が引き続き活発に行われている。しばらく停滞していた開発素地の取引も顕在化しつつあり、路線価の2倍に迫るような高値取引もみられ始めた。特に、「高宮」・「大橋」駅から徒歩圏内のエリアでは、開発・投資意欲が旺盛であり、当該エリアの賃貸マンション適地は地価上昇幅が拡大している。

#### 【価格中位・下位の住宅地】

福岡市南区のうち、最寄り駅への接近性がやや劣る価格中位の住宅地、徒歩圏外の価格下位の住宅地につい

#### ■ 担当市区町村

福岡市南区、春日市、大野城市、太宰府市、嘉麻市、嘉穂郡桂川町、筑紫郡那珂川町、糟屋郡宇美町・篠栗町・志免町・須恵町

て、従来は、街路条件が劣るエリアや福岡都市高速道路以南のエリアで回復が遅れていたが、中古住宅の取引やミニ開発による新規供給が増加し、高値取引も顕在化してきており、地価はいずれも微増傾向となった。

#### 【郊外の商業地】

福岡市の周辺区及び隣接市との主要動線となっている郊外幹線道路沿いの路線商業地域や近隣商業地域については、一部の地点で下落傾向が続いていたが、背後における住宅地の地価上昇に牽引される形で、横ばいに転じた。ただし、新規出店や賃料動向など、店舗市況が顕著に回復している状況ではないため、上昇局面までには至っていない。

### 春日市・大野城市

住宅地は春日市で全9地点のうち、上昇が8地点、横ばいが1地点、大野城市は全9地点とも上昇で、平均変動率はほぼ前年並みの上昇となった。商業地は春日市・大野城市とも駅前の地点が上昇、郊外の地点が横ばいとなり、平均変動率は前年に引き続き、いずれも上昇となった。

#### 【住宅地】

福岡市のベッドタウンである春日市・大野城市の住宅需要は堅調に推移している。春日市のフォレストシティや大野城市の乙金地区など、大規模開発地における新規供給が活発化し、競合が激化しているが、既存住宅地の取引市場への影響は軽微なものに留まっている。西鉄・JR線駅前の高価格帯の住宅地を始め、郊外的大型住宅団地においても、中古住宅の取引やミニ開発による新規供給が活発に行われており、地価は微増傾向が続いている。また、春日市では下白水北の「ルミエール春日店」等の出店やフォレストシティの大規模開発地における店舗集積により、商業利便性が高まっており、周辺地域の住宅需要にもプラス効果が波及している。

西鉄・JR線駅前の分譲マンション適地については、一定の素地需要が認められるが、消費税増税後の新規供給戸数や販売状況がやや低迷しており、地価上昇率が鈍化している。

#### 【商業地】

西鉄天神大牟田線「春日原」駅から「下大利」駅の区間においては、連続立体交差事業が平成33年度の事業完了に向けて本格的に始動し、併せて駅前周辺整備事業や



土地区画整理事業が進捗しており、賃貸マンションの建築も活発化している。店舗市況に大きな変化はみられないものの、福岡市郊外エリアにおける投資物件の取引が増加し、一部に高値取引もみられており、駅前商業地の地価は上昇に転じている。春日市・大野城市の郊外路線商業地域は、店舗集積度が高い幹線道路沿いの地域を中心に、相応の出店需要が認められるため、地価は横ばい傾向となっている。また、春日市のフォレストシティ開発地においては、ナショナルチェーンの大型店や飲食店の出店が相次いでおり、同市における一大商業集積地へと変貌している。大野城市の乙金第二土地区画整理事業地内の大規模保留地にも、大型商業施設の進出が予定されており、商業利便性の向上とともに、周辺地域への波及効果が期待される。

太宰府市

住宅地は全10地点中、上昇が6地点、横ばいが1地点、下落が3地点となり、平均変動率は前年の横ばいから微増に転じた。商業地は1地点が横ばい、1地点が下落となり、平均変動率は前年から下落幅が縮小した。

【住宅地】

住宅地の地価は二極化が続いている。市街化調整区域や急傾斜地の山手の住宅地は需要が極端に弱く、取引件数や取引価格水準も低調に推移しており、地価は引き続き下落傾向となっている。一方で、西鉄・JR沿線から徒歩圏内のエリアや区画整然とした住宅団地、比較的平坦な既存住宅地では、総額を抑えたミニ開発地の販売が好調で、中古住宅の取引も増加しており、地価は微増傾向となっている。

【商業地】

市内の店舗市況は、福岡市中心部や周辺市の大規模SC等に顧客が流出しており、全般的に弱含みである。ただし、一部の駅前商業地は投資市場の回復を受け、横ばい傾向に転じている。また、太宰府天満宮を中心に市内の観光客数が増加しており、土産物店を中心に出店需要が旺盛な天満宮参道沿いの地域は、地価が微増傾向となっている。

嘉麻市・桂川町

人口減少と高齢化による過疎化が進んでおり、人口減少率及び高齢化率は福岡県下でも高い水準となっている。嘉麻市の住宅地は、旧稲築町や旧嘉穂町の一部でミニ開発が行われているが、売れ行きは総じて悪く、市場滞留期間も長期化している。取引価格水準も土地のみで坪5万円前後の低廉な水準で推移しており、回復の兆しはみられない。桂川町の住宅地も取引件数が少なく、嘉麻市・桂川町とも地価の下落幅は前年から拡大している。商業地は幹線道路沿いの路線商業地域において、ドラッグストア等の沿道サービス型店舗の新規出店が一部散見されるが、合併前の市町中心部など、旧来からの商業地域については、空き店舗の増加による地域の衰退が進行し、地価は下落傾向が続いている。

那珂川町

那珂川町は人口5万人の達成と市制施行を目指しており、住宅取得奨励補助金や妊婦の無料検診、児童手当や学童保育の実施など、子育て支援制度を拡充している。また、西日本鉄道が「コットンヒルズ那珂川ガーデンシティ(片縄4丁目・全45区画)」と「サニーヴィラ那珂川王塚台ヒルズ(王塚台1丁目・全22区画)」の2つの中規模団地を開発・分譲しており、売れ行きは概ね好調に推移している。こうした新規供給の影響もあって、人口は増加傾向で推移しており、年少人口割合も福岡都市圏平均を上回っている。住宅地の地価は、JR「博多南」駅の西側一帯に立地する交通利便性の高い地域を中心に微増傾向に転じており、全般的に回復基調となっている。

糟屋郡(宇美町・篠栗町・志免町・須恵町)

人口は宇美町・篠栗町が減少傾向、志免町・須恵町は高い増加率で推移している。住宅地は各町ともミニ開発による小中規模の新規供給が中心であり、大規模な宅地開発は行われていないが、新規分譲地の売れ行きは概ね好調に推移している。ただし、同じ町内においても、立地条件等により二極化の傾向がみられる。また、人口増加が続いている志免町・須恵町は、住宅需要の回復が強く、上昇地点が拡大している。

商業地は郊外の路線商業地域において、新規出店の動きもみられるが、店舗需要はやや弱含みであり、一部の地域を除き、地価は微減傾向に留まっている。

| 第5分科会／土地価格の変動とその要因 |            |       |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------|------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 市町村                |            | 平均変動率 | コメント                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 南区                 | 住宅<br>(1年) | 1.7%  | ・ 上昇が続いていた建築コストに漸く落ち着きが見られるようになり、「平尾」駅、「大橋」駅及び「高宮」駅から徒歩圏内のエリアでは開発素地の取引が散見され、路線価の2倍に迫る取引も確認された。<br>・ 最寄り駅への接近性がやや劣る価格中位の住宅地、徒歩圏外の価格下位の住宅地についても、地価の上昇傾向が続いており、取引件数や建築着工戸数は、消費税増税後に一時的にやや落ち込んだものの、政府の経済政策や日銀の低金利政策等の後押しを受け、住宅需要は総じて堅調に推移している。                               |
|                    | 商業<br>(1年) | 2.9%  | ・ 金融緩和等の影響で、一棟ものの賃貸マンションへの投資意欲が引き続き旺盛であること、かかる需要者についても、個人投資家から一般事業会社や投資法人等といった幅広い市場参加者が考えられるため、駅近郊の商業地などでは相応の高値取引想定される。<br>・ 周辺区及び隣接市町との主要動線となっている郊外幹線道路沿いの路線商業地域や近隣商業地域については、新規出店や賃料動向など、店舗市況が顕著に回復している状況にはないものの、背後住宅地における地価の上昇に牽引され、下げ止まりがみられる地点が確認された。                |
| 春日市                | 住宅<br>(1年) | 1.0%  | ・ 消費税増税の駆け込み需要の反動から、住宅着工件数は減少傾向にある。しかしながら、福岡市に隣接するベッドタウンとして春日市の住宅需要は旺盛であり、一方住宅地の供給が限定的であること等から、住宅地は全般的に上昇傾向を維持している。<br>・ 取引価格については、画地を細分化した分譲事例等に高い水準のものが散見されるが、これらを除き特別に高値の取引は見受けられない状況である。<br>・ 各基準地の変動を個別にみると、横ばいの1点を除き、その他の地点は上昇している。但し、マンション素地の地点は、前年より上昇率が低くなっている。 |
|                    | 商業<br>(1年) | 0.4%  | フォレストシティ周辺や白水地区のルミエール周辺に大型商業施設の集積が進んでいる。かかる状況のなか、背後人口の増加や景気回復基調等を背景に、市内路線商業地の店舗需要は回復傾向にあり、全般的に横ばい～上昇傾向を示している。また、駅周辺の商業地では、投資物件の取引が活発化しており、地価は上昇傾向を示している。各基準地の変動を個別にみると、春日原駅周辺の地点は上昇を示しているのに対し、幹線道路沿いの路線商業地域に属する地点は横ばいとなっている。                                             |
| 大野城市               | 住宅<br>(1年) | 1.1%  | 「錦町」や「中央」などマンション需要の高い市中心部と「山田」など福岡市に近い戸建住宅地の価格は、郊外の住宅地(＋0.6～0.9%)に比べてやや上昇幅が大きい(＋1.5～2.0%)が、全体的には、回復基調にある住宅需要を反映して概ね昨年並みの価格上昇が続いている。                                                                                                                                      |
|                    | 商業<br>(1年) | 0.9%  | 「下大利」など西鉄沿線にある利便性の高い商業地の価格は、収益物件取引の活発化等を背景に上昇に転じている。「御笠川」など郊外の路線商業地域では、新規出店の動きも散見されるが、市況を表わす取引価格にはまだバラつきがあり、地価は依然横ばい傾向にある。                                                                                                                                               |
| 太宰府市               | 住宅<br>(1年) | 0.2%  | 全般的に需要は回復傾向にあるが、市内住宅地の特徴的な二つの傾向が認められる。一つは平地の住宅地でパワービルダーによる敷地分割による総額を抑えたミニ開発が増え、この動きの影響もあり需要増加、地価上昇の地域が増えている。特に、都府楼団地、観世音寺地区は人気が高い。他方、山手の既存住宅地では県平均を上回るスピードで進展する高齢化の影響もあり需要が少なく地価の下落が続いている。又、五条、太宰府駅周辺は大学等が多いが、少子化等の影響から学生数が6年間で約30%減少し付近の賃貸市場に影響を及ぼしている。                 |
|                    | 商業<br>(1年) | ▲0.9% | 商業地の価格は幾分持ち直しの傾向が認められ、下落幅は僅かながら縮小傾向にある。太宰府市内の商業地は日用品店舗が中心で、買い回り品等は福岡市や大規模SC等に顧客が流出している。市内商業地において大型店舗のオープン等の目立った動きはなく、全般には需要は依然弱い状況が続いている。そうした中、太宰府天満宮付近は観光客、特に外国人観光客が急増しており、収益性の増加も手伝って参道背後付近の商業用地需要や賃貸物件に対する需要の増加が認められる。                                                |
| 嘉麻市                | 住宅<br>(1年) | ▲2.0% | ・ 住宅地の価格は引き続き下落傾向で推移しており、平均では昨年とほぼ同程度の下落率となった。<br>・ 嘉麻市は、域外への転出超過傾向もあって、人口・世帯数は減少傾向にあるが、特に、人口減少・高齢化の進行が顕著で、全般的に住宅地需要は少ない状況にある。<br>・ 旧稲築町、旧嘉穂町においては、一部で民間業者のミニ開発の住宅分譲が見受けられるが、住宅需要は総じて弱い。<br>・ 取引される住宅地の中心価格帯は、域内では比較的取引が多い旧稲築地区で5万円/坪前後の水準である。                           |
|                    | 商業<br>(1年) | ▲4.4  | ・ 商業地の価格は下落傾向が続いているが、下落率の平均値は昨年と比較してやや縮小した。<br>・ 合併前の各市町の旧来からの商業地域は経営者の高齢化や大型店の影響等により空き店舗(閉鎖店舗)が多く、新規出店等の土地需要もほとんど見られない。<br>・ 幹線道路沿いの新興商業地域については、旧稲築町に沿道型店舗の開発・出店が見られるものの、全般的には商業地需要は少ない。                                                                                |



| 市町村  |            | 平均変動率 | コメント                                                                                                                                                                       |
|------|------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 那珂川町 | 住宅<br>(1年) | ▲0.5% | ・JR「博多南」駅を中心とする当町中央部や、北部の住宅地の価格は、堅調な住宅需要を反映して上昇傾向にある。南部については横ばい、需要が弱い郊外部の地価は、未だ下落傾向にある。<br>・郊外部の下落幅が大きく、町の平均変動率はマイナスとなっているが、郊外部の2地点を除いて、すべてで横ばい～プラスとなっている。                 |
|      | 商業<br>(1年) | 0.0%  | 春日市の商業施設等への顧客流出も指摘されるが、個人消費の回復などから、那珂川町中心部の商業地については、地価は下げ止まってきている。                                                                                                         |
| 宇美町  | 住宅<br>(1年) | ▲0.3% | 住宅地の価格は引き続き下落傾向であるが、過去3年連続して下落率は縮小した。景気が上向きになりつつあることを踏まえ、土地需要は戸建分譲地を中心に回復基調になりつつある。<br>ただし、周辺市町村との比較においては、福岡市都心への接近性がやや異なる志免町等は上昇に転じており、遅れをとっている。                          |
|      | 商業<br>(1年) | ▲0.9% | 商業地の価格は引き続き下落傾向にあり、下落率は横ばいとなった。個人消費は以前は回復基調にあったが、消費税率改正の影響による売上げ低迷により足踏み状態にある。                                                                                             |
| 篠栗町  | 住宅<br>(1年) | ▲1.0% | ・住宅地の地価は全般的に下落基調にあるが、下落率は前年より若干縮小しているこれは、町中心部に近い住宅地の地価が安定しほぼ横ばいに近くなったこと、また郊外の住宅地や市街化調整区域内の宅地における下落率もやや縮小傾向にあることが要因とみられる。<br>・過去1年内ではミニ開発の分譲地の取引は若干あるものの、2～3画地程度の規模で件数は少ない。 |
|      | 商業<br>(1年) | ▲0.8% | ・商業地の地価は全体的に下落基調にあるが、下落率は縮小傾向に向かっている。なお、旧来からの商店街では店舗の入れ替えは極めて少なく、また、路線商業地についても新規出店はみられないことから、商業地の価格は弱含みで推移している。<br>・篠栗町周辺には大型商業施設が取り巻いていることから、町内の既存商店や沿道型店舗の吸引力は弱い。        |
| 志免町  | 住宅<br>(1年) | 0.5%  | ・住宅地価格は分譲地価格に牽引され上昇基調である。<br>・人気薄であった山手の住宅団地についても高い取引が見受けられる。<br>・建売用地強化地域で、開発素地等について高額取引が見受けられる。<br>・分譲地の売れ行きが好調で、既存住宅の2～3割高く取引されている。                                     |
|      | 商業<br>(1年) | 0.0%  | ・全般的な景気回復傾向から幹線道路沿いに新規出店する店舗が散見され、需要の持ち直しが認められる。<br>・回復傾向にあるものの、テナント等の入れ替わりも多く、需要は依然不安定であり、価格上昇には至っていないものと思料される。                                                           |
| 須恵町  | 住宅<br>(1年) | 0.6%  | 基準地を個別にみると、住宅地3地点中、上昇地点が2地点、横這い地点が1地点となった。人口増加の傾向も相俟って街路条件、交通接近条件、環境条件の良好な住宅地域を中心に、地価は昨年同様、上昇傾向で推移している。一方、当該条件の劣る住宅地域においては地価は依然として下落傾向で推移しており、二極化の傾向がみられる。                 |
|      | 商業<br>(1年) | 0.7%  | 高級品を中心に福岡市への顧客の流出がみられ、日用品においても隣接する粕屋町の「イオンモール福岡」へ顧客が流出する傾向が継続しており、町内全体としては地価は下落幅が縮小しつつも依然として下落傾向が継続している。但し、現道拡幅が計画されている筑紫野古賀線の郊外路線商業地域など一部では地価の回復の兆しがみられる。                 |
| 桂川町  | 住宅<br>(1年) | ▲1.6% | 住宅地は取引件数が少なく、下落傾向は継続している。不動産業者には小学校へ徒歩圏内の問い合わせもあるとのことである。また、収集した取引事例のうち、リフォーム業者が既存住宅を底値で取得し、リフォーム後1,000万円前後で転売するといった転売事例も散見され、立地条件等により戸建住宅に対する需要は存するものと思料される。              |
|      | 商業<br>(1年) | ▲3.0% | 商業地は需要は少ない。桂川駅南方の整備が進み、駅周辺を含めた地域への利便性の向上が期待される。大型商業店舗が桂川町の国道200号北方に集積しつつあり、町内の購買客の流出が続いている。八木山バイパス無料化の影響により、国道200号の交通量は増加しているが、その多くは大型トラック等の通過車両であり、町内の購買客増大には必ずしも反映していない。 |

## 福岡第6分科会

幹 事 浅川 博範

### 福岡市西区

平均変動率で住宅地は上昇幅が拡大、商業地も上昇に転じる。

#### 【住宅地】

継続地点18地点中、上昇14地点、横ばい1地点、下落3地点。平均変動率は前回より上昇幅がやや拡大、地価上昇が続いている。九大移転、各土地区画整理事業、都市高速5号線・外環状線の延伸などによる利便性の向上や、福岡市内における相対的値頃感から安定した土地需要が継続。取引件数及び取引価格共に堅調であるものの、やや鈍化傾向も伺える。金融面で低金利状態が続いていることや、居住環境が良好である伊都土地区画整理事業地内の住宅地などへの宅地需要が高い状況が続いていることなどを反映し、市街化区域内に存する区内の住宅地に係る地価は概ね上昇基調にある。市街化調整区域内宅地については、地縁的選好性が強く、外部からの需要が弱いこともあり、地価の上昇傾向までは至っていない。戸建住宅需要は、豊浜、姪の浜、石丸、福重、周船寺駅・九大学研都市駅周辺地域を中心に安定しており、調整区域内宅地以外の地点で前年比プラスが継続しているほか、マンション素地(賃貸・分譲)需要も強い。

#### 【商業地】

姪浜駅周辺地域は分譲、賃貸マンション素地需要が安定しているが、明治通り北側に設定されている5-1まではプラスに押し上げるような需要は今のところ見られない。西区の商業地に係る取引自体は住宅地と比較して多くはないものの、土地価格については背後の住宅地に牽引されるよう形で継続的に回復基調にある。特に、商業地域に存する土地のうち、比較的街路条件や交通接近条件に優れたマンション適地については、マンション素地に対する旺盛な需要を背景として、土地価格は概ね上昇基調にある。

#### (変動要因)

- 伊都土地区画整理事業(130ha)がH27.3月換地処分完了。
- 橋本駅前に「木の葉モール橋本(店舗面積2.2万㎡)」がH23.4月オープン後も好調。
- 元岡土地区画整理事業はH24.12月完了、金武・吉武土地区画整理事業は事業中。
- 福岡都市高速1号渡り線0.9kmがH24.7.21日に開通。外環状線の延伸(H23.4月全線開通)、二丈浜玉道路8.5キロがH25.4.1日に無料化。

### ■ 担当市区町村

福岡市西区・城南区、久留米市、糸島市、八女郡広川町

### 福岡市城南区

平均変動率で住宅地、商業地ともに上昇幅が大幅に拡大。

#### 【住宅地】

継続地点13地点中、上昇12地点、横ばい1地点。安定した戸建住宅需要を背景に、殆どの地点で上昇。早良区、中央区の影響が当区まで波及しており、利便性の高い北部地域の住宅需要が堅調に推移。取引件数は増加、取引価格も上昇傾向にあり、西区にやや遅れて上昇傾向に転じた後は、平均変動率で西区を上回っている。なお、七隈線沿線の地価動向は、博多駅までの延伸を織り込まれつつあり、強含み傾向にある。城南-2(茶山の戸建住宅)・城南-13(分譲マンション)地点は+5.1%と当分科会内では最も高い上昇を示しており、利便性の高い戸建住宅地やマンション素地(分譲・賃貸)の需要の強さを反映している。中部から南部も地域的にばらつきがあるものの、地価は上昇に転じている。新規の分譲マンションはH27.6月に1件、当区の新規供給は約2年ぶりとなっている。

#### 【商業地】

当区の商業地は、店舗が連たんしている地域は殆どなく、北部の商業地では店舗等の需要から賃貸住宅等への移行が進んでいる。かかる地域においては収益性(利回り等)により価格決定がなされる傾向にあるが、金融政策等を背景に収益物件(賃貸住宅等)の取引利回りは低下傾向にある。一方、郊外型路線商業地は、背後地の購買力に大きな変化は見られず(人口横ばい、高齢化進行)、大規模商業施設の進出も見られない。また、中小事業者による小粒な事業用地の取引は散見されるが、大規模画地においては借地による立地が多く、取引自体が少ない状況である。

#### (変動要因)

- ハローデイ別府店がH27.5月開業。
- その他特に変動要因は無い。

### 久留米市

平均変動率で住宅地がほぼ下げ止まり傾向、商業地は下落幅が縮小傾向。

#### 【住宅地】

継続地点35地点中、上昇11地点、横ばい7地点。特急停車駅(JR久留米駅、西鉄久留米駅、花畑駅周辺)では、相変わらず分譲マンション素地需要が地価を押し上げ、久留米35は+4.7%の上昇。旧久留米市中心部(諏訪野町、野中町等)では校区による選別傾向もある中、戸建住



宅用地需要が安定。分譲マンションは、新築及び中古共に特急停車駅周辺の徒歩圏や、中心市街地に近い物件は概ね好調であり、今後も新規供給が多く見込まれる。

戸建住宅は、総額2千万～3千万円程度のミニ開発分譲が活発化。上津バイパス周辺(－7・－14)では、生活利便施設の充実、東合川野伏間線全線開通効果を反映するなど、＋3%～3.6%程度の上昇。この傾向は同街路に近い国分町エリアまで波及している。JR久留米駅東側(－12)では、新たな再開発事業等の期待感を背景に、地価の値頃感から＋3.9%の上昇を示した。地価公示では市平均変動率＋0.2%であったが、今回の地価調査では▲0.1%とマイナス基調。主要因は、地点構成が三潆町以外の旧郡部も11地点あるため、下落傾向が続く城島、田主丸、北野町の動向を反映して、平均変動率ではマイナス基調となっている。

【商業地】

継続地点11地点中、上昇3地点、下落8地点。商業需要全般が停滞傾向にあるが、全体的に昨年と比べて縮小している。中心市街地11の商店街空室率調査によれば、H21の26.8%を最高に、H27.5は329戸中64戸の空室で19.5%と長期的に若干回復傾向にある。なお、近年では分譲マンション用地以外では、西鉄久留米駅西側より、東～南東側に高値取引が見られるようになっている。国道210号沿いの2地点(櫛原・合川バイパス沿い)は上昇傾向にあり、郊外路線商業地域が強い傾向は継続、「ゆめタウン久留米」の増床工事が進行している(増床部分16,000㎡、総工費30億円、年内オープン予定)。明治通りの事務所街は支店の減少等が続き、統計はないものの高い空室率であり、長年の地価下落によって単価的には分譲マンション用地への移行も視野に入る。近年では地方創生に伴う雇用創出を目指す市の積極的な誘致策を行い、4社のコールセンター等が進出している。

【工業地】

ダイハツ九州久留米工場(田主丸町)の生産ライン増設とエンジン開発拠点のH26年3月開設が発表されたほか、H25年7月には将来における車台開発等の研究開発機能拡充方針が発表されている。藤光産業団地(藤光町・荒木町)には、H24年11月にセイブ、日本生物製剤の進出、H25年9月にエクシス、九電工の進出、H26年7月には茅島産業と三油物流の共同進出、H27年8月にはJAうすきたまごファームの進出が発表された。九州内の流通業務施設適地としては、隣接の鳥栖市が全国的に人気であるが、用地等が限定的であるため、二番手ながら当市内への進出傾向も強い。既存の中小工業地おける取引は、長年の地価下落により、下落幅は大幅に縮小傾向である。

(変動要因)

- 人口は平成25年5月以降増加傾向が続く
- 豆津バイパスの整備(H24年3月24日)

- 東合川野伏間線全線開通(H26年3月21日)
- JR久留米駅西口には久留米市が4階建214台の立体駐車場建設、H26年4月利用開始
- ゆめタウン久留米増床(増床部分16,000㎡、総工費30億円、H27年内オープン予定)
- 久留米シティプラザH28年4月オープン予定
- 六ツ門の新世界地区(第二期工区)優良建築物等整備事業が進行
- 国道3号鳥栖久留米道路(久留米IC～鳥栖間の国道3号バイパス)等事業中

糸島市

平均変動率で住宅地がほぼ下げ止まり傾向、商業地は下落幅が縮小傾向。

【住宅地】

糸島市は住宅地、商業地ともに下落幅は縮小傾向。JR筑肥線「筑前前原」東部の住宅地や利便性の高い地域では、新規分譲地も認められるなど安定した需要を背景に上昇傾向が継続。旧前原市内で上昇7地点となっており、既成住宅地も含め下落傾向から上昇傾向へと転じている。その他の地域は交通利便性に劣り市街化調整区域等が大部分である為、新規開発は少なく、又取引は依然として低調で弱含みで推移しており、この傾向は続いていくものと予想される。

【商業地】

JR「筑前前原」駅前の中心商業地域は国道202号等の郊外路線商業地域との競合から依然として厳しい状況にある。緑辺部の商業地域は背後商圏の拡大が見込めない中で、取引自体が極めて少なくなっている。一方、郊外路線商業地域についてもH22年のマクドナルド、コメリハード&グリーンの進出以降大きな出店の動きはないほか、元来オーダーリース又は定期借地形式での出店が主であるため土地取引に至るケースが少なく、中心市街地同様中心的な価格等を見出し難い状況である。商業地の下落幅は昨年より縮小、旧前原市、旧二丈町でも昨年より下落幅は縮小傾向であるが、依然として弱含みである。

(変動要因)

- 浦志1丁目地区に亀の井ホテル(10F、255室)がH25年6月開業。
- JR筑肥線「筑前前原」駅と「波多江」駅の間地点にあたる鉄道沿線約20.2haに、前原東土地区画整理事業が始動、新駅設置と合わせて中低層の住宅等1,000戸規模の住宅地を整備するもので、H30年3月31日完了予定、新たな人口の受け皿として期待される。

広川町

平均変動率で住宅地・商業地共に地価下落が継続しているが、下落幅は縮小傾向。

【用途毎の変動率概要】

| 市町村    | 用途 | H27  | H26  |
|--------|----|------|------|
| 福岡市西区  | 住宅 | ＋1.4 | ＋1.1 |
|        | 商業 | ＋0.8 | ±0   |
| 福岡市城南区 | 住宅 | ＋2.9 | ＋1.6 |
|        | 商業 | ＋2.2 | ＋1.2 |
| 久留米市   | 住宅 | ▲0.1 | ▲0.3 |
|        | 商業 | ▲0.5 | ▲1.8 |
|        | 工業 | ±0   | －    |
| 糸島市    | 住宅 | ▲0.1 | ▲0.8 |
|        | 商業 | ▲1.8 | ▲2.5 |
| 広川町    | 住宅 | ▲1.4 | ▲2.2 |
|        | 商業 | ▲3.8 | ▲4.4 |

| 第6分科会／土地価格の変動とその要因 |        |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------|--------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 市町村                |        | 平均変動率 | コメント                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 西区                 | 住宅(1年) | 1.4%  | ・住宅地全体として、地価については前年と同様に上昇傾向が続いている。<br>・特に、姪浜駅や室見駅などへ徒歩圏内の住宅地域や、居住環境が良好な伊都土地区画整理事業地内の宅地に対する需要について、高い状況にある。また、住宅地に対する需要がこれらの地域の外縁部にも広がっていることなどを反映して、区内の市街化区域内に存する住宅地の地価は上昇基調が続いている。                                                                                              |
|                    | 商業(1年) | 0.8%  | ・商業地全体の平均値でみると、地価の変動率は横ばい基調から上昇傾向に転じている。<br>・商業地に係る基準地(4地点)を個別にみると、横ばい地点が2地点、地価上昇に転じた地点が2地点となった。<br>・商業地域に存する土地であっても、区内において比較的街路条件や交通接近条件に優れた、マンション適地となるような土地については、マンション素地に対する旺盛な需要を背景として、地価は概ね上昇基調にある。                                                                        |
| 城南区                | 住宅(1年) | 2.9%  | ・住宅地全13地点のうち、上昇地点は12、横這い地点が1となった。上昇地点の12地点全てにおいて上昇幅が拡大しており、城南区の対前年平均変動率も前年(＋1.6%)から拡大している。<br>・利便性の高い北部地域では、住宅需要が堅調に推移しており、取引価格は上昇傾向にある。基準地の対前年変動率は概ね＋5%前後で推移している。<br>・中部から南部地域においても、上昇基調で推移している。前年横這い(±0.0%)であった地点においても1～3%程度の上昇を示しており、福岡外環状道路以南の地域においても上昇地点が見られるようになった。      |
|                    | 商業(1年) | 2.2%  | ・商業地全3地点の全地点が上昇する結果となった。また、いずれ地点も上昇幅が拡大しており、城南区の対前年平均変動率も前年(＋1.2%)から拡大している。<br>・北部のマンション適地は、市場供給量が少なく、希少性が継続している。一方、マンション用地需要は引き続き旺盛であり、需給が逼迫していることから高値での取引が散見される。<br>・郊外商業地においては、周辺地域の地価上昇が波及している。取引自体は依然少なく、地域的なばらつきもあるが、やや高めの価格による取引も散見されるようになってきた。                         |
| 久留米市               | 住宅(1年) | ▲0.1% | ・諏訪野町、野中町、中央町等の市街地周辺では、戸建住宅需要が強く、ミニ開発用地の仕入れも含めて取引が活発、用地は供給不足気味である。<br>・特急停車駅から徒歩5分以内の分譲マンション販売が好調であるため、用地仕入れもやや加熱気味の取引価格となっている。<br>・田主丸町、北野町(郊外部)、城島町の需要が弱く、これらの地点の下落基調が強いため、全市的な変動率は地価公示のようにプラスになっていない。<br>・櫛原町、城南町、花畑等の高価格住宅地域でも、潜在的な土地需要が強く、売りに出れば土地のみ4,000万円前後でも即売する傾向がある。 |
|                    | 商業(1年) | ▲0.5% | ・合川、上津、櫛原バイパス等の路線商業地域が好調であり、ゆめタウン久留米の増床工事も進行している。<br>・西鉄久留米駅からJR久留米駅へ続く通称明治通りのオフィスビル街では、従来から支店の引き上げも多く、統計はないものの高い空室率であった。近年、地方創生に伴う雇用創出を目指す市の積極的な誘致策により、東町に4社のコールセンター等が進出している。<br>・特急停車駅近くの商業地域では、長年の地価下落により分譲マンション用地としての採算水準まで来ているので、これらの需要が地価を下支えする可能性もある。                   |



| 市町村 |            | 平均変動率 | コメント                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 糸島市 | 住宅<br>(1年) | ▲0.1% | JR 筑肥線沿いの旧前原地区は新規分譲地も認められ、既存住宅地も含め下落傾向から上昇傾向へと転じてきている。その他の地域は交通利便性に劣り市街化調整区域等が大部分である為、新規開発は少なく、又取引は依然として低調で弱含みで推移しておりこの傾向は続いていくものと思料される。                                                                                        |
|     | 商業<br>(1年) | ▲1.8% | JR「筑前前原」駅前の中心商業地域は国道202号等の郊外路線商業地域との競合から依然として厳しい状況にある。縁辺部の商業地域は背後商圏の拡大が見込めない中で取引自体が極めて少なくなっている。一方、郊外路線商業地域についても平成22年のマクドナルド、コメリハード&グリーンの進出以降大きな出店の動きはないほか、元来オーダーリース又は定期借地形式での出店が主であるため土地取引に至るケースが少なく、中心市街地同様中心的な価格等を見出し難い状況である。 |
| 広川町 | 住宅<br>(1年) | ▲1.4% | 住宅地に対する需要者は、同町に地縁を有するエンドユーザーが中心であり、地価は下落傾向で推移しているものの下落幅は縮小している。                                                                                                                                                                 |
|     | 商業<br>(1年) | ▲3.8% | 周辺における郊外型大型SC進出等により、旧来からの商業施設の衰退化が進行しており、商業施設等への新規投資はみられず地価は下落傾向で推移しており、当分の間同様の傾向が続くものと予想される。                                                                                                                                   |

## 福岡第7分科会

幹 事 出雲 重成

### ■ 担当市区町村

福岡市早良区、大牟田市、柳川市、八女市、  
筑後市、大川市、みやま市、三潴郡大木町

### 福岡市早良区

#### 【住宅地】

景気の回復基調並びに現下の低金利、住宅融資制度の充実等に拠り、消費税増税後の影響はやや存するが、エンドの住宅需要は中古新築又は戸建マンション問わず堅調に推移している。

かかる中、地下鉄空港線から徒歩圏の早良区の住宅地は、都心部への交通アクセス等の利便性及び教育環境に恵まれていることから、従前から住宅地として高い評価を受けているエリアであり、このエリア限定というような根強い需要者層も存在する。特にマンション適地では、典型的な需要者として想定されるデベロッパー等を中心に、積極的な用地取得の動きは継続している。もともと供給が少ないなか、特にマンション適地は希少性が高く、売手市場の様相が続いており、建築費の上昇は地価抑制になっているものの、入札案件では高額な落札結果になるなど地価は上昇基調を維持している。また、比較的ロットが小さな物件でも、賃貸マンションとして建物を建築したうえで販売又は転売したり、小さく区画分割して戸建住宅用地として販売する等、デベロッパーを含む不動産業者にとっては、柔軟な土地利用或いは販売戦略が可能なエリアであり、個人等も含め幅広い需要者層の参加により、更に地価を押し上げる要因となっている。

地下鉄空港線から概ね徒歩圏となる南庄周辺から南側一帯の区中央部のエリアにおいて、地下鉄沿線の良好な住宅地の需要がひっ迫する中で割安感も現出していたが、近年の地価上昇及び建築費の高止まり等により一服感も見られる。また、地下鉄七隈線沿線から区南部にかけても、市街化調整区域の一部地域等を除いては概ね地価の緩やかな上昇基調が続いている。

#### 【商業地】

早良区の中心的商業地域(西新・藤崎地区)、郊外路線商業地域における商況は明確な改善傾向にはないものの、テナント需要は底堅く推移している。緩やかな下落傾向で推移していた店舗賃料には底打ち感も出始めており、現状は概ね安定基調で推移している。但し、西新地区の中心商業施設であるプラリバが本年7月末で閉店となり、その影響が懸念される。地下鉄駅から徒歩圏内の幹線街路沿いは、その高容積率及び生活利便性に鑑み値頃感もあり、マンション用地としてデベロッパーを中心に需要は非常に大きい。西新駅近辺の商業地では高額な取引も散見され、出物が少ないこともあって希少性から、物件が市場にできれば高値での売買が予想される。また、国道202号、早良街道等の路線商業地についても、ここ数年は地価の動きは弱かったが、周辺背後地の地価上昇の影響等も受けて昨年あたりより上昇傾向を示し出した。

### 大牟田市

岬町のネイブルランド跡地(約4ha)に帝京大学福岡医療技術学部メインキャンパスが昨年4月に開校した。全学科が完成すると1,400人、職員を加えると1,500人程度が予定されている。こうした動きがある一方で、人口の減少傾向や高齢化(高齢化率32.2%、人口10万人以上の都市で高齢化率全国第2位)に歯止めがかからず、不動産需要は弱含みが続いている。特に、利便性に劣る郊外部においてかかる傾向が顕著で、地価も長期間に亘って下落基調が続いている。但し、大牟田駅周辺部で利便性及び住環境に優れる地域については横ばいの地点もでている。

商業施設の動向としては、岬町的大型商業施設イオンモール大牟田が平成23年春にオープンし、当該商業施設

の開業に伴いオーバースタの状況も予測され、既存商業地では空洞化、衰退化の傾向が依然続いており、地価下落の強い圧力要因となっている。但し、旧三池炭鉱の施設等が本年世界遺産(明治日本の産業革命遺産)に登録され、観光客の増加等が期待されている。

大牟田市の工業地域は、三池港の荷主助成制度拡大等を背景に国際コンテナ取扱量は増加傾向にあり、有明海沿岸道路が平成24年1月に三池港ICまで、同年9月に大和南IC～徳益IC間が開通する等インフラ整備が進展しているが、既存企業の合理化等も進んでいる。需要は依然としてやや弱含みであるが、地価はここ数年の下落に伴う値頃感も見られ、地価調査地点は横ばいとなっている。

分譲関連では、小浜町、小川町の住宅地分譲は好調であるが、郊外部はかなり厳しい状態である。新大牟田駅周辺区画整理事業区域内の保留地は、住宅街区や交流街区(県道沿い)で売却中であり、住宅の建ち並びも見られるようになってきており、同区域付近の商業地地価は微増となっている。

### 柳川市

当市の地価動向で特徴的なことは、柳川駅東部土地区画整理地区内周辺は、区画整理の進展、ゆめモール柳川のオープン、西鉄柳川駅舎の建て替え、東口駅開設等を反映し、土地需要は強い。

社会基盤整備として、有明海沿岸道路(平成24年9月大和南IC～徳益IC間開通)、国道443号バイパス事業、(平成27年度完了予定)、中島二重地区住宅市街地総合整備事業等が進捗中である。上記の柳川駅東口周辺を除いては住宅需要がやや低迷しており、地価の下落傾向が依然として続いているが、下落率はやや緩和の傾向にある。

これまで西鉄柳川駅及び旧柳川市中心部から徒歩圏内の比較的可利便性の優れた住宅地域と、市域の大半を占める農家集落地域とに大別され、大規模な住宅団地はこれまで整備されておらず、ミニ開発の住宅地域が散在している状況にあったが、今後の柳川駅周辺の整備が期待される。

柳川市の商圏は、日用品については概して市内にとどまっている一方、買回り品、高級品等は久留米市、福岡市、更には周辺市的大型商業施設に顧客が流出している。また、昨年7月、西鉄柳川駅東側に近隣型SC「ゆめモール柳川」がオープンし、駅東口の区画整理事業の整備が一層進むとともに、駅西側の既存商業地の活性化も期待される。

### 八女市

従前より市内の不動産需給関係は弱含みで推移しており、特に山間部を中心とした郊外部では人口の減少や高齢化の進行により地価下落に歯止めがかかっていない。旧八女市中心部では下落幅はやや縮小傾向にあるものの、旧立花町、旧黒木町等の郊外においては下げ止まりの兆し

は見られず、二極化が顕著である。また、平成24年夏の九州北部豪雨により被災地域においては甚大な被害を受けたが、寸断された道路等の復旧事業が市内各所で進行中であり、一日も早い復旧、復興が期待されている。

商業地についても、地域経済の低迷を受け、国道442号沿いに位置する清水町、土橋交差点附近の旧来からの商業地域の商況は厳しく、衰退傾向が顕著であり、地価も依然として下落基調で推移している。一方、平成25年5月に国道442号バイパス(納楚～大島)が開通し、同バイパス沿いには平成25年7月に「TSUTAYA 積文館書店八女店」、9月に「ニトリ八女店」がオープンするなど、「ゆめタウン八女」を核として商業集積が進んでおり、当市の商業中心は郊外型大型店舗が立地する蒲原地区等に完全に移行している。

### 筑後市

県南の中核都市久留米市の南側に隣接しており、住宅地の開発は、久留米市寄りから中心部の山ノ井地区等でのミニ開発が中心であるが、新築でも総額2千万円前後からあり、久留米市への交通アクセス及び周辺居住環境に鑑み値頃感とも相俟って、比較的堅調な販売状況を示している。総じて、かかる実需を背景に地価調査地点も上昇ポイントが増え、平均変動率も上昇となっている。

商業地は、大規模店出店の影響により、旧来からの小売商店街に位置する諏訪通り地区等の羽犬塚駅周辺は衰退傾向にある。商業地需要は低調であるが、地価の下落幅は縮小傾向にある。

一方、平成23年3月に九州新幹線筑後船小屋駅が開業したが、利用客は予想を下回っている。駅周辺では、筑後広域公園等の整備が進展しているほか、同駅駐車場利用客数は微増で推移、駅周辺ではその熟成度を若干であるが高めつつある。また、筑後船小屋駅近接地に福岡ソフバンクホークス・ファーム球場が2016年シーズンからの使用開始をめざし建設・整備中であり、今後の動向と周辺地価への影響が注視される。

### 大川市

有明海沿岸道路の大和南IC～徳益IC間が平成24年9月に開通し、大牟田方面への交通アクセスが向上、又、国道442号八女筑後バイパス筑後市前津～八女IC間が平成25年3月に開通し、国道442号バイパスと八女ICが結ばれた事による高速道路利用者の利便性の向上も認められる。しかし、当市の基幹産業である木工業は衰退傾向を辿っており、中心部・郊外の区別なく、不動産需給関係は低調で、下落幅のやや縮小傾向は認められるものの地価は依然として下落基調で推移している。旧来からの商店街は空き店舗も目立つ等、衰退傾向にあるほか、国道208号及び国道442号の路線商業地域も市域全体の低迷傾向



を受けて停滞しており、地価は下落傾向にある。大牟田市の有明沿岸道路沿いに平成23年にオープンした大型商業施設や上記442号バイパス沿いの八女市郊外型大型店舗の商圈にも含まれ、更には隣接の柳川市にも近隣型SC施設が昨7月にオープンし、既存の市内商業地の地価下落圧力が強まることも予測される。

### みやま市

旧瀬高町及び高田町の一部にミニ開発分譲地が見られるが、全体的に住宅需給は弱含みで取引件数は少ない。地価下落傾向は継続しており、旧瀬高町、旧高田町の中心部に近い住宅地域では下落率の縮小傾向も認められるが、周辺部においては下落傾向が拡大している地区も見られる。商圈は市内に限定されており、商業地は衰退傾向にあるため、需給は弱含みで商業地取引件数は少なく、地価の下落傾向が続いている。旧来からの商業中心であった瀬高駅前通り商店街周辺は現在、空店舗や空地も目立ち、現況店舗が撤退したら代替店舗の進出は難しい状況である。周辺市で近年、大規模店舗の開業が進んでいることもあり、この傾向が続くことが予測される。

### 大木町

大木町の西鉄天神大牟田線の各駅周辺に住宅開発が散見されるが、その他は既存住宅と農地が広がる。ミニ開発に拠る戸建住宅地等で取引が見受けられる。総額が小さいことから一部では底堅い需要も見受けられ、隣接市等との比較における値頃感から、住宅地の地価下落幅は縮小傾向が認められ、一部では横ばい及び上昇地点も出始めた。商業施設は大木町内の国道442号バイパス沿いにイオン

スーパーセンター大木店が平成20年4月にオープンし、隣接市町から集客しているほかは、国道沿いに自用の事務所・沿道サービス店舗が散在する程度で、久留米市等の周辺市の商圈内に包含されている。周辺市での大型商業施設開業に伴う競争も年々激化しており、地価は下落傾向で推移しているが緩和の傾向にある。

### 【用途毎の変動率概要】

| 市町村    | 用途 | H25  | H26  | H27  |
|--------|----|------|------|------|
| 福岡市早良区 | 住宅 | 2.3  | 2.9  | 3.3  |
|        | 商業 | 3.5  | 4.8  | 4.4  |
| 大牟田市   | 住宅 | ▲3.2 | ▲2.7 | ▲2.5 |
|        | 商業 | ▲3.3 | ▲3.0 | ▲2.7 |
|        | 工業 | 0.0  | 0.0  | 0.0  |
| 柳川市    | 住宅 | ▲2.4 | ▲2.3 | ▲1.9 |
|        | 商業 | ▲4.3 | ▲4.0 | ▲3.5 |
|        | 工業 | ▲3.0 | ▲2.1 | ▲2.1 |
| 八女市    | 住宅 | ▲3.7 | ▲3.2 | ▲3.3 |
|        | 商業 | ▲4.4 | ▲3.7 | ▲3.6 |
| 筑後市    | 住宅 | 0.0  | 1.0  | 1.3  |
|        | 商業 | ▲2.5 | ▲1.2 | ▲0.9 |
|        | 工業 | —    | ▲1.5 | ▲0.7 |
| 大川市    | 住宅 | ▲4.5 | ▲4.2 | ▲3.9 |
|        | 商業 | ▲4.4 | ▲4.1 | ▲4.1 |
|        | 工業 | ▲3.7 | ▲3.1 | ▲2.9 |
| みやま市   | 住宅 | ▲2.5 | ▲2.3 | ▲2.6 |
|        | 商業 | ▲5.3 | ▲5.2 | ▲4.7 |
|        | 工業 | ▲2.0 | ▲1.0 | 0.0  |
| 大木町    | 住宅 | ▲1.5 | ▲0.7 | ▲0.2 |
|        | 商業 | ▲3.4 | ▲3.2 | ▲1.2 |

## 第7分科会／土地価格の変動とその要因

| 市町村  |            | 平均変動率 | コメント                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------|------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 早良区  | 住宅<br>(1年) | 3.3%  | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 昨年と同様、下落地点は2地点のみ。</li><li>・ 鳥飼姪の浜線より以北の同区の北部地域は、供給が少ないため、稀少性を反映して、昨年より上昇幅は拡大傾向。前記以南で、平成外環通りまでの中部地域は、地区により傾向が異なるものの、概ね昨年並みの上昇傾向を維持。平成外環通り以南の南部地域は、下落地点を含み、地区によりばらつきがある。</li><li>・ 北部地域のファミリー向け分譲マンション用地は、分譲単価が上昇し、エンドユーザー需要も安定しているため、稀少性を反映して地価はさらに上昇傾向で推移。北部以外の地域は、建築費の高止まり等の事業リスクを反映して概ね横ばい基調で推移。</li></ul>     |
|      | 商業<br>(1年) | 4.4%  | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 昨年と同様、下落地点はない。</li><li>・ 北部地域の商業地域は、単身者向け分譲マンション、賃貸マンション用地需要等が下支えし、供給が少ないことによる稀少性を反映して高い上昇幅を維持している。</li><li>・ 中部地域の幹線沿いの商業地域は、地価は概ね安定し、昨年並みの微増程度の上昇を維持している。</li></ul>                                                                                                                                            |
| 大牟田市 | 住宅<br>(1年) | ▲2.5% | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 住宅地全体としては依然として下落傾向が続いており、下落幅も前年より若干縮小した程度となった。</li><li>・ 基準地を個別にみると、下落幅が拡大した地点5、縮小10、前年並み2、変動率0.0%が2地点である。下げ止まりに至ったのは市域中心部に近いところで、その周辺の地域では価格水準が高い取引事例も見られる。</li><li>・ 一方、市域中心部から離れたところや街路が狭いところなどは需要が少ない。</li><li>・ 小川町、小浜町、天領町の新規分譲地は売行きも順調で、価格水準も高い。これらの地域は前述の下げ止まりに至った地点に近く、当市における住宅地の人気エリアとなっている。</li></ul> |
|      | 商業<br>(1年) | ▲2.7% | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 商業地全体としては下落が続いているが、下落幅は縮小した。</li><li>・ 基準地を個別にみると、新大牟田駅に近い1地点のみ若干の上昇となった。上昇幅は前年並みである。このほかは下落しており、下落幅が拡大した地点は1地点で、縮小4、前年並み1となった。</li><li>・ 商業地の取引事例も近年に比べ件数が多くなってきており、取引価格もやや高めのものが散見されるようになってきた。</li></ul>                                                                                                       |

| 市町村  |            | 平均変動率 | コメント                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------|------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 柳川市  | 住宅<br>(1年) | ▲1.9% | ・ 当市の住宅地は10地点である。住宅地全体としては人口減、高齢化等を反映し依然として下落傾向が続いているが、下落幅は縮小している。当市の地価動向で特徴的な事は以下の通りである。<br>・ 柳川東部土地区画整理地区内及び周辺は区画整理の進展、ゆめモール柳川のオープン、西鉄柳川駅舎の建て替え、東口駅開設等を反映し土地需要は強い。<br>・ 又湾岸道路 1. C周辺もそれぞれ整備が進んで熟成度が增大している。<br>・ 中島地区は公共事業関連の代替需要がある。一方農村部の既成集落その他の既成一般住宅は過疎化・人口減・高齢化等により需要が少なく価格も低い。 |
|      | 商業<br>(1年) | ▲3.5% | ・ 商業地全体としては依然として下落が続いているが、下落幅は縮小している。当市の商業地の地点は旧柳川市1地点、旧三橋町1地点、旧大和町2地点の計4地点である。そのうち国道沿いに存する柳川(県)5-4が昨年と同程度の下落であったほかは、他は何れも下落幅が縮小している。<br>・ 商業地の取引事例も近年に比べ件数が多くなってようで、取引価格も高めのものも見られるようになっている。                                                                                          |
| 八女市  | 住宅<br>(1年) | ▲3.3% | 当市の住宅需要は弱含みであり、住宅地の価格は下落傾向で推移している。<br>基準地を個別にみると、住宅地の全22地点のうち上昇や横ばいの地点はなく、下落幅が拡大した地点13、縮小6、前年並み3となった。但し、下落の程度は様ではなく、旧八女市内では5地点中4地点で下落幅が縮小、1地点が前年並みの下落となっているのに対し、旧八女市以外では17地点中13地点で下落幅が拡大しており、利便性の高い旧八女市地域とそれ以外の地域との格差が拡大している。                                                          |
|      | 商業<br>(1年) | ▲3.6% | ゆめタウン周辺の国道442号沿いに商業中心が完全に移行している。当該エリアでの出店希望は多いものの、地主が土地を手放さないため借地がほとんどであり、仮に物件が出れば高値での取引も想定される。<br>一方、市役所周辺や旧八女郡各町村の旧来からの商業地域については、人口減少や高齢化の進行等により商況は厳しく、地価は下落が続いている。商業地の全8地点が下落となっており、内訳は下落幅拡大が4、縮小4と、総じて前年と同程度の下落を示している。                                                             |
| 筑後市  | 住宅<br>(1年) | 1.3%  | ・ 住宅地の価格は安定的に推移しており、上昇傾向を維持している。<br>・ 周辺市(八女市等)と比較して、当市は上昇地点が多く見られる。<br>・ 中心部の山ノ井地区等の分譲地の売れ行きは堅調で依然として割高な分譲事例が散見される。但し、消費税増税以降売れ行きはやや鈍化している。<br>・ 郊外の既成住宅地域や農家集落地域の価格は下落している。                                                                                                          |
|      | 商業<br>(1年) | ▲0.9% | ・ 旧来からの商業地の価格は下落傾向にあるが、一部の幹線道路沿いについては商業集積が進み横ばい又は上昇傾向にある。今後も同様の傾向が続くものと思われる。<br>・ 中心商業地の空洞化により、全般的に市の商業地の商況は依然として低迷している。<br>・ 商業地の取引件数は少ない。                                                                                                                                            |
| 大川市  | 住宅<br>(1年) | ▲3.9% | 住宅地の価格は依然として下落傾向にある。基準地ポイントは何れも下落しており、下落率は、2ポイントでやや減少、1ポイントでやや拡大している。人口減少や高齢化が進むなか取引は少なく、地域経済の不振(特に基幹産業である木工業の衰退)及び市勢全体の低迷を反映し、住宅地の地価は依然として下落傾向で推移している。                                                                                                                                |
|      | 商業<br>(1年) | ▲4.1% | 基準地ポイントは何れも下落している。下落率はやや減少傾向で推移している。人口減少及び高齢化、更には上記のとおり市勢全体の低迷を反映し、購買力の低下が見受けられる。また、近隣市の大型店舗出店による顧客の流出により、商業地の収益性は低下しており、小規模店舗の閉鎖が進んでいる。このような要因を反映し、商業地の地価は依然として下落傾向で推移している。                                                                                                           |
| みやま市 | 住宅<br>(1年) | ▲2.6% | 住宅地全体をみると依然として下落傾向は続いている。基準地を個別に見てみると、下落率拡大4ポイント、横ばい3ポイント、縮小3ポイントと拮抗している。更にみると、旧瀬高町、旧高田町の中心部に近い住宅地のポイントは、下落率横ばいまたは縮小、相対的に利便性の劣る周辺地域や村落地域などのポイントは下落率拡大となっており、みやま市においても不動産の二極化が進行しつつあることを示しているものと思料される。                                                                                  |
|      | 商業<br>(1年) | ▲4.7% | 依然として下落傾向が続いているが、住宅地に比し下落の程度が大きい。当市の商業地域は多くが店舗兼居宅からなる小規模小売店舗で構成されている。少子高齢化による商圏人口の減少や隣接市に存する複合型大規模小売店への顧客の流出等から顧客の減少に直面していると同時に経営者自身の高齢化も進んでおり、後継者不足から店じまいする店も多い。係る環境から、一度空き店舗が出るとなかなか埋まらず、店舗は減少傾向にある。なお、昨年10月には旧高田町役場跡地にヨコクラ病院が移転開業したが、旧病院跡地利用は未定である。                                 |
| 大木町  | 住宅<br>(1年) | ▲0.2% | ・ 住宅地の価格は、昨年度と比較して依然として下落傾向の地点もあるが、微増・横這いの地点もみられた。隣接市等の相対的価格水準からも値頃感が認められる。<br>・ 久留米市を中心に福岡都市圏への通勤・通学者による住宅地需要が認められ、最寄駅に近く利便性の良好な地域での新規戸建分譲地の取引価格は強含みのものが多い。                                                                                                                           |
|      | 商業<br>(1年) | ▲1.2% | 周辺市における広域的な商圈を有する大規模商業施設の出店や高齢化を反映して、小規模小売店舗を中心とする当町の商業地の収益性は低下しており、地価は依然として調整局面にある。                                                                                                                                                                                                   |



## 青年鑑定会議について

新日本総合鑑定株式会社  
不動産鑑定士 **早坂 剛雄**



平成27年度の青年鑑定会議の議長を務めさせて頂いております新日本総合鑑定(株)の早坂剛雄と申します。実は、私が青年鑑定会議の議長になってから、今年で3年目になります。私が議長になる前までは、年に1回、春ごろに議長交代を行っていましたが、何故か3年目に突入してしまいました。というのも、2年前に議長にならせていただいた際にも本稿にて抱負などを述べさせて頂きましたが、大半が達成できておらず、議長らしいことも何一つ出来ていないままに交代するのも如何なものかという思いがあったためです。そこで、気持ちも新たに、本稿を借りて青年鑑定会議の実情や抱負などを述べさせて頂きたいと思います。

まず、現在の青年鑑定会議の実情ですが、会員数は約10名で、活動内容としては年2回程度の懇親会のみとなっています。この寂しい状況を打破すべくにはどうすればよいのか?を真剣に考えなければ、今後の青年鑑定会議の存続すら危ういと感じています。

まず、人数についてですが、現状では10名程度は確保できていますが、40歳以下の会員に限れば6～7名程度しかいない状況です。元々、青年鑑定会議は40歳で卒業というのが会則でありますので、本来の年齢制限どおりに考えると、青年鑑定会議の会員数は6、7名程度ということになります。実は、私もすでに40歳を迎えていまして、本来なら昨年には卒業していませんでした。しかし、私と同時に卒業をする者が数名いたことから、一気に卒業してしまうと青年鑑定会議の存続自体が厳しいと判断し、一旦卒業を見送ら

せていただくこととしました。また、これを機に①不動産鑑定士を目指し勉強中の方にも声をかける、②他の業界団体との交流の場を設ける、など、青年鑑定会議の活気を取り戻すための努力を行っていかねばならないと考えています。

確かに、不動産鑑定業界においては、若手の会員数が圧倒的に不足しています。福岡においても、40歳以下に限れば全体の1割程度しかいない状態です。しかし、会員数が少ないからこそ、青年鑑定会議は若手にとっては貴重な交流の場であり、鑑定業界の今後を考える良い機会になると思います。

今の青年鑑定会議をみると、不動産鑑定業界を牽引されてきた諸先輩方の目には「今の若手は活気がない!」「真剣に業界の未来を考えていない!」というように映るかもしれませんし、確かに昔と比べてそのような側面もあるのかもしれません。しかし、若手は若手で、拙い考えでも熱く将来を語らう場が必ず必要であり、そのような場としての青年鑑定会議という位置づけを取り戻すよう、努力していく所存です。

最後になりますが、2年前にも申し上げましたが、厳しい叱責も合わせて、諸先輩方からのご意見なども頂きますよう宜しくお願い致します。また、今後一層、新規会員獲得に向けて頑張っ参りますので、周辺に青年鑑定会議に未加入の方(勉強中の方でも大歓迎です)がいらっしゃいましたら、ぜひお声かけして頂ければ幸いです。

特集

## ホークス新ファーム本拠地の開業による地域活性化を目指して

筑後市ホークスファーム本拠地整備推進室  
課長補佐兼担当係長

**江崎 紹泰**

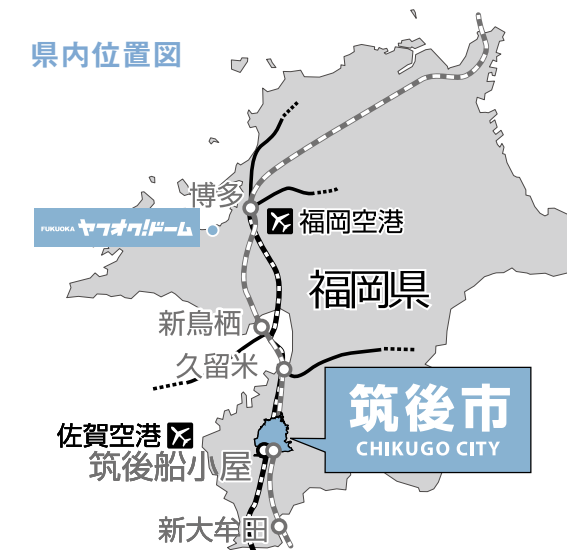
2013年12月25日、筑後市は福岡ソフトバンクホークスの新ファーム本拠地(2・3軍)の移転先に決まりました。北部九州の5県33自治体が、新ファーム本拠地誘致に立候補するなか、筑後市は市議会や商工会議所を中心に、官民一体となった誘致活動を行った結果、12球団屈指の人気を誇る福岡ソフトバンクホークスの新ファーム本拠地に選ばれました。

その理由については、新ファーム本拠地誘致にあたり、筑後市が球団へ強くアピールした三つの点が、球団によって高く評価された結果だと考えています。

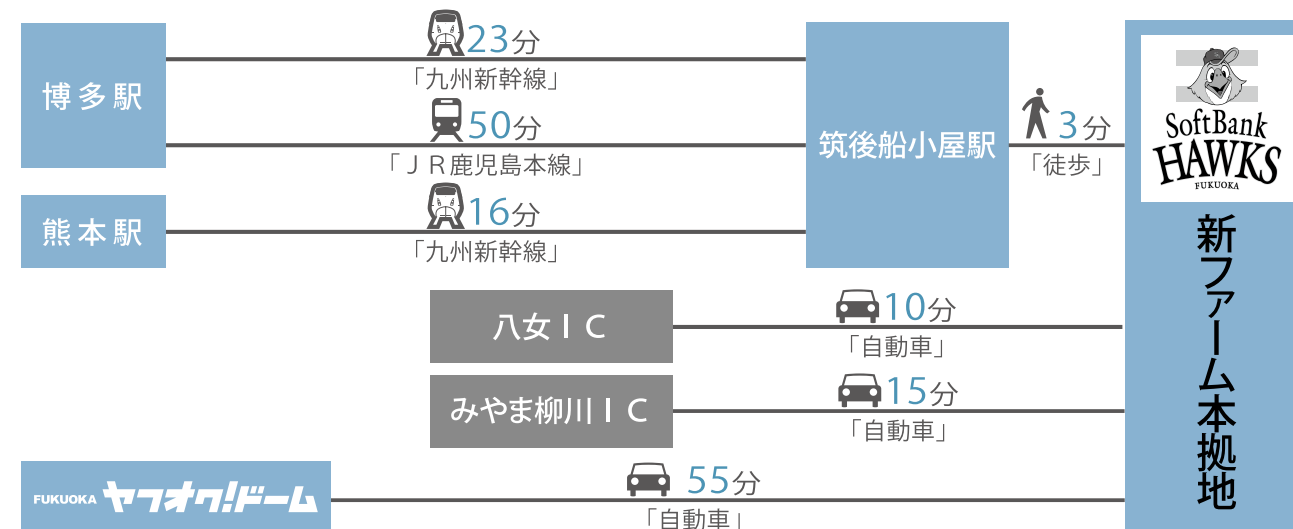
### ■九州各地からの良好な交通アクセス

一つ目は、九州各地からの交通アクセスに恵まれた立地環境にあることです。ファーム本拠地用地は、九州新幹線筑後船小屋駅から徒歩3分の位置に隣接する約7万2000平方メートルの土地です。博多駅からは九州新幹線で23分、鹿児島本線では同駅から50分の距離にあります。また、九州自動車道八女インターチェンジから約10分で来訪できるなど、列車や車でのアクセスが良好であることが特徴です。

### 県内位置図



### 新ファーム本拠地までの主なアクセス



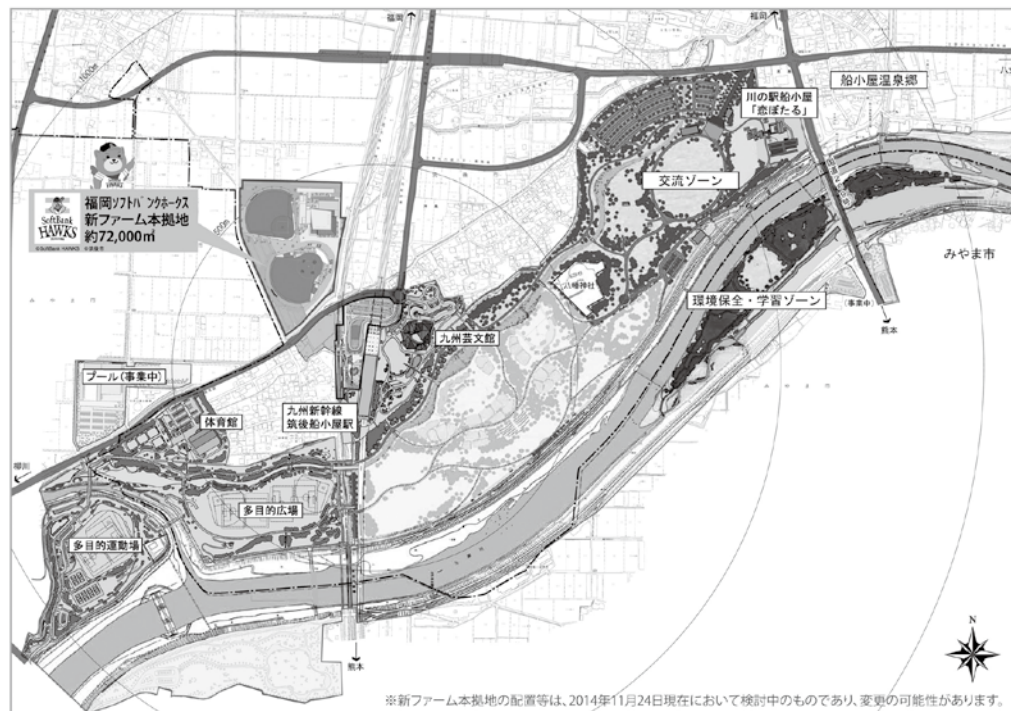


## ■スポーツ、イベントに適した周辺環境

二つ目は、県内最大規模の筑後広域公園が隣接していることです。緑豊かな矢部川沿いに広がる筑後広域公園には、現在、屋内体育館や多目的運動場、テニスコートなどのスポーツ施設が整備されているほか、2016年度の完成を目指して、屋内・屋外公認プールが整備中です。

また、公園のメインエントランス付近にある川の駅船小屋「恋ぼたる」では、天然温泉が楽しめるほか、屋外イベントが開催できる野外ステージや芝生広場、バーベキュー広場などのレクリエーション施設や、芸術文化情報発信施設「九州芸文館」など、ホークス選手の自主トレーニングやリハビリ、調整に最適な環境であるとともに、ファーム公式戦と連携した観光や文化・スポーツイベントなどの開催も可能です。

### 新ファーム本拠地と筑後広域公園



## ■地域全体での支援体制

三つ目は、筑後地域一体となったホークス支援体制が整っていることです。筑後市の人口は約5万人と決して大都市ではありませんが、市を中心とした半径20キロ圏内の人口は、約125万人。福岡・北九州に次ぐ県内第3の都市圏です。もともと筑後地域は、少年野球をはじめスポーツが盛んな地域ですが、福岡・北九州地域と比べて、プロスポーツチームの活動拠点がなく、ホークスの新たなファンを拡大できる可能性を秘めた地域です。

こうした背景を踏まえ、筑後市では誘致活動の段階から、周辺の4市2町（柳川市、八女市、大川市、みやま市、大木町、広川町）と連携し、「筑後七国」による広域的な支援体制の構築を図り、誘致決定後の2014年7月には、球団と「筑後七国」との間で地域連携協定を締結。野球観戦の招待事業や野球教室の開催、広報紙等での情報発信など、球団と連携しながら地域全体で青少年育成や、ファン拡大のための取り組みを進めています。



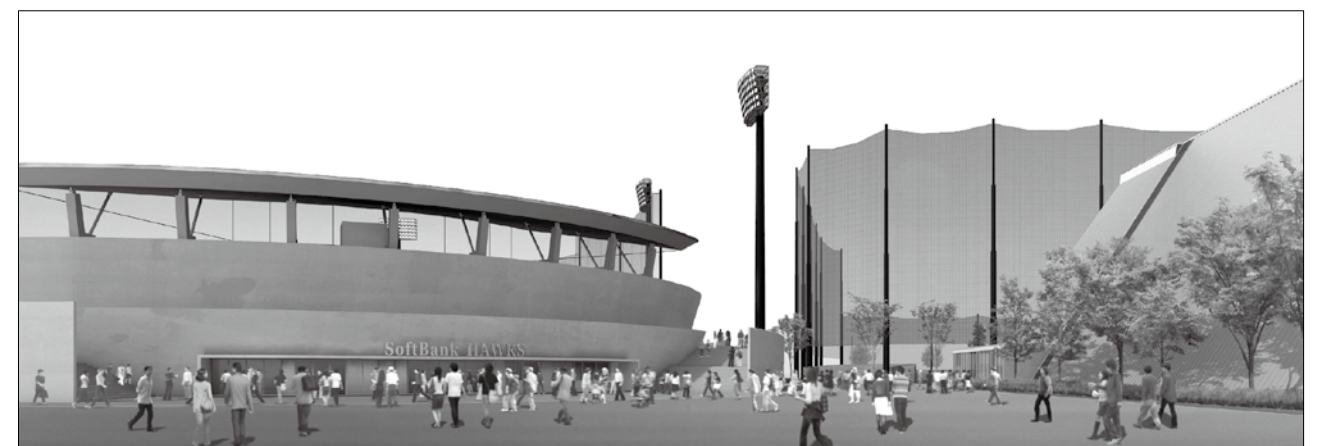
福岡ソフトバンクホークスと「筑後七国」との地域連携協定を締結（2014年7月）

## ■新ファーム本拠地の概要

筑後市に移転することが決まった新ファーム本拠地には、約3000席の観客席とナイター設備を備えたメインスタジアムと、天然芝のグラウンドが整備されるサブスタジアム、そして60m×60mの12球団一の広さを誇る屋内練習場や選手寮、クラブハウスが建設されます。これらの球場等施設は、2015年1月に着工し、現在、2016年3月の開業を目指して、順調に建設工事が進んでいます。

### 新ファーム本拠地完成予想図

（※画像はイメージです。今後変更することがあります）



## ■新ファーム本拠地を核とした地域活性化

筑後市では、常勝軍団を育成する日本一のファーム本拠地を市民一体となって支援していくとともに、新ファーム本拠地の開業を観光振興や青少年健全育成、定住促進など、幅広い分野での地域活性化に役立てていくため、今後、球団との連携を深めながら様々な地域連携事業に取り組んでいくことにしています。県南・筑後に来春開業するホークス新ファーム本拠地に、ぜひ、多くの皆様のご来場をお待ちしています。





白水大池公園

## 水と緑のまち 住みよさ発見 市民都市かすが

春日市は福岡市の南側に隣接し、福岡市の中心部まで10km圏内という生活環境に恵まれた、たいへん住みよい地域です。市内には、西鉄春日原駅、JR春日駅（鹿児島本線）、JR博多南駅（博多南線）の3つの駅があり交通の便もよく、福岡都市圏の住宅都市として人口約11万人を抱えるまでに発展しました。

古くは、弥生時代のクニ「奴国」の中心地があったとされ、当時から多くの人々が住んでいました。国指定史跡「須玖岡本遺跡」からは王墓や王族の墓が多数発見され、王墓の甕棺からは30面前後の中国鏡、青銅製の武器が10本程度、ガラス壁やガラス勾玉・管玉などの貴重な遺物が大量に出土。また、周辺の遺跡からは青銅器やガラスの工房跡も発見されており、当時の最先端技術がこの一帯に集中していたようです。

平成26年には、「須玖タカウタ遺跡」から、鏡の鋳型としては国内最古で、国内初となる多鈕鏡の石製鋳型や、全国でも出土例がわずかで大変貴重な青銅器の土製鋳型が見つかるなど、日本のみならず、海外の研究者からも注目を浴びるような大発見が続いています。

現在、春日市は、第5次総合計画「住みよさ発見市民都市 かすが」を掲げまちづくりに取り組んでいるところ



春日市マスコットキャラクター／かすがくん(左)あすかちゃん(右)

です。平成28年度には、新スポーツセンターが完成し、市内の公共施設も充実します。

九州で2番目に人口密度の高い地域になるまで発展した春日市ですが、一方で、国指定重要無形民俗文化財の「春日の婿押し」や奇祭「嫁ごの尻たたき」などの古くからの祭りも連綿と受け継がれています。また、県営の春日公園や白水大池公園などの公園を抱え、さらに全国的にも珍しい「溜池保全条例」を制定してかんがい用溜池を保全するなど、自然と緑あふれる住みよいまちとしてこれからも発展を目指します。



### コミュニティ・スクール

春日市では、学校、家庭、地域がそれぞれの役割と責任を果たしながら、一緒になって学校の運営を行っています。保護者や、地域の人が学校の運営に携わることで学校への理解が深まり、子どもの地域に対する帰属意識が高まり、地域・郷土に貢献しようという地域愛・郷土愛が高まっています。



### 春日奴国あんどん祭り

春日市民祭り振興会が主催する春日奴国あんどん祭り。会場内には、市民の手作りのあんどんを灯して、遥か遠い時代の古人と郷土をしのびます。市民芸能ステージでは、市内で活動に励む市民らがステージ発表を行ったり、春日市商工展では、市内の商工業者が自慢の味や一品を出店します。また、光と噴水が織りなすイルミネーションや市民ライブ、オカリナとケーナ演奏などもあります。



### 弥生の里かすが 奴国の丘フェスタ

春日市は、有名な「漢委奴国王（かんのわのなのこくおう）」の金印に記された弥生時代のクニ「奴国」の中心地でした。こうした本市の歴史や貴重な文化財について理解を深めてもらうため、実行委員会の主催により、毎年「奴国の丘フェスタ」を開催しています。コンサートや考古企画展、バックヤードツアー、楽しみながら古代の知恵を学ぶ体験広場、バザーなど盛りだくさんです。



### 春日の婿押し

春日神社の氏子たちが、前年中に結婚した夫婦を祝福する行事。毎年成人の日の前日、締め込み姿の青年が神社前の御池を舞台に繰り広げる勇壮な祭りで、全国的にも有名です。また、平成7年に国指定重要無形民俗文化財に指定されました。



### イベント情報

| 1月  | 春日の婿押し、嫁ごの尻たたき、弥生の里児童画大賞展      |
|-----|--------------------------------|
| 5月  | かすが芸術祭                         |
| 8月  | 弥生の里音楽祭、どんかん祭り、盆綱引き            |
| 9月  | 弥生の里かすが 奴国の丘フェスタ、スポーツフェスタ      |
| 10月 | 春日奴国あんどん祭り、いきいきフェスタ春日、スポーツフェスタ |
| 11月 | 春日市文化祭                         |





弓状の美しい曲線を描く海岸線と三里松原

## 海がめもかえる町 おかがき

昭和37年10月に町制が施行された岡垣町は、福岡県の北部、福岡市と北九州市の中間に位置する人口約32,000人の町です。北は響灘に面し、12kmもの松林が続く三里松原が美しい海岸を形成。南西には300～400m級の山々が連なる海と山に囲まれた自然豊かな町です。

### 魅力あふれる豊かな自然

自然は四季折々の表情を見せ、澄んだ空気と肥沃な大地、清らかでおいしい水はさまざまなフルーツや農産物を育み、豊かな自然の象徴である三里松原の海岸にはアカウミガメが産卵に訪れます。町民にとっても、アカウミガメにとっても「かけがえのないふるさと」岡垣町。海がめもかえる美しい自然、かけがえのない財産を、まちをあげて大切に守り続けています。

### 先人たちの歩みを感じる史跡が各地に残る

岡垣の歴史は古く「日本書紀」に当時の様子が記されています。まちをめぐる多くの神社仏閣や貴重な文化財があり、まちが歩んできた足跡を映し出しています。この地で懸命に生きた先人の面影を残す場所を訪れると、遥か昔から語り継がれる歴史が感じられます。

### まちを支える豊かな地下水

豊かな自然から湧き出る地下水が、岡垣町の生活を支える水源となっています。雄大な山々とそのすそ野に広がる緑の大地に降り注がれた雨が、地中深くに浸み込み、いくつかの地層をくぐり抜ける間に自然ろ過され、ミネラル分を適度に蓄えた口当たりのやさしいおいしい地下水へと生まれ変わっています。

この豊かな水源により、町の水道水のおよそ85%が地下水でまかなわれています。

### 心豊かな人材が育つまち

岡垣町では豊かな自然環境を生かし、自然体験や農業体験、海岸の清掃活動などを通して子どもたちの自主性や主体性を伸ばすとともに、郷土を愛し自然を守る心や奉仕の心を育みます。また、公民館講座など生涯学習活動が活発に行われています。

町の文化・スポーツの拠点施設「岡垣サンリーアイ」は、約600人収容のホールやスポーツ・イベント等に利用できるアリーナ、図書館、フィットネスジムなどを備えており、各種講座やスポーツなどでたくさんの人が集い、日々新たな出会いが生まれています。



### 高倉神社

旧遠賀郡21か村の総社として知られる神社。神功皇后伝説（古墳時代）にまでさかのぼる古い縁起を持ち、古くから信仰を集めています。神聖な雰囲気漂う境内には、県指定天然記念物の大樟や樹齢700年の綾杉をはじめとする巨木が林立しています。



### 高倉びわ

福岡県下最大の生産量を誇る高倉びわ。100年以上も昔からつくり続けられ、その口いっぱいに広がる甘さは絶品。現在では、福岡市や北九州市にも広く出荷されています。マスコットは岡垣町のイメージキャラクター「びわりん＆びわすけ」。

### 町の魅力で定住促進

岡垣町は、子育て世代などの若い世代が住みやすい環境をつくるために、定住奨励金や中古住宅購入補助、中古住宅リフォーム補助、住宅の新築に伴う古屋解体補助、家賃補助など定住促進制度を実施しています。より多くの皆さんに制度や町のことを知っていただくために、町公式ホームページに定住促進に関する専用サイトを特設。また、全国紙に町の魅力を掲載するなど、さまざまな方法でPRを行っています。さらに、岡垣町に転入された人を対象に、町の魅力あるくだものなどの特産品をプレゼントするウェルカムキャンペーンを行っています。



### 波津海水浴場

水質に恵まれていて、平成18年には快適な海水浴場として環境省の快水浴場百選に選ばれました。海開き期間中と年末年始の夜にはイルミネーションが浜辺を彩り、ロマンチックな風景を楽しむことができます。また、すぐそばにある「観光ステーション北斗七星」では、観光協会の職員が岡垣の魅力をご案内。そのほか、自転車やバーベキューセットの貸し出し、軽食販売などを行っていて、季節ごとに訪れる人々をエスコートします。

### イベント情報

|       |             |
|-------|-------------|
| 3月    | 春まつり        |
| 7月～8月 | サマー・フェスティバル |
| 8月    | えびつかぐや灯籠まつり |
| 10月   | まつり岡垣       |



うきは市は平成17年3月20日に浮羽郡吉井町と浮羽町が合併して誕生しました。旧浮羽町の面積は旧吉井町の3倍強ですが、中央部から南部にかけて耳納山地を含む山がちの地形です。旧吉井町、旧浮羽町別の人口・世帯数・高齢化率を比較すると下表のとおりです。これによれば、旧浮羽町の方が人口・世帯数共にやや少なく、高齢化率は高くなっています。過去9年間の変動率では旧浮羽町の人口減少がやや大きく、また高齢化がより早く進行しているようです。このような地域の状況を反映し、住宅地の価格水準や、地価変動率に相違が見られます。

|      | 人口<br>(人) | 世帯数<br>(戸) | 高齢化率<br>(%) | H18.4.1～H27.4.1の変動率(%) |       |       |
|------|-----------|------------|-------------|------------------------|-------|-------|
|      |           |            |             | 人口                     | 世帯数   | 高齢化率  |
| うきは市 | 31,245    | 10,920     | 25.2        | 92.2                   | 105.6 | 121.8 |
| 旧吉井町 | 16,604    | 5,910      | 24.3        | 95.3                   | 108.4 | 118.5 |
| 旧浮羽町 | 14,641    | 5,010      | 26.2        | 89.0                   | 102.5 | 125.6 |

(うきは市行政区別世帯・人口表より：平成27年4月1日現在)

商業地に関して旧吉井町の国道210号線バイパス沿いは、平成22年に大型商業施設「ゆめマートうきは」がオープンし、その後コンビニ等が出店し、路線商業地域としての熟成度を高めつつあります。これとの対比で既存中心商業地は相対的に地価下落圧力が強く、旧吉井町の「うきは5-1」が旧浮羽町の「うきは5-2」より下落変動率が大きくなっています。しかしバイパス沿いもこのところあまり変化が見られず、また観光入込数も年々増加傾向あることから、今後「うきは5-1」の下落傾向も弱まってくることが予測されます。

不動産鑑定士 川崎 耕二

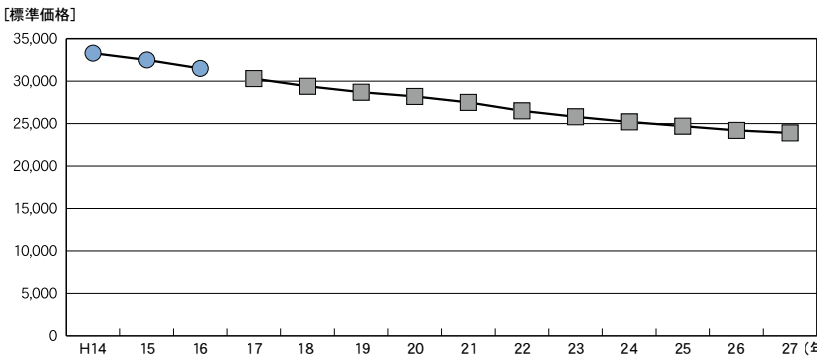
アンケート

| 質 問                   | 回 答                   |
|-----------------------|-----------------------|
| 新しく開業した商業施設(店舗等)とその時期 | ゆめマートうきは(H22.9.3オープン) |
| 新しく作られた公共施設とその時期      | うきはアリーナ(H21.6.20オープン) |
| 合併前の最も有名な場所           | 白壁の町並み、つつら棚田          |
| 合併後の最も有名な場所           | 同上                    |
| 合併後最も変わった場所など         | 白壁の町並み(電線を地中化)        |
| 合併後の旧吉井町の中心           | 白壁交流広場                |
| 合併後の旧浮羽町の中心           | うきは市民センター             |
| 平成17年の人口              | 34,101人(H17.3.31現在)   |
| 平成27年の人口              | 31,245人(H27.3.31現在)   |
| 平成17年の世帯数             | 10,240世帯(H17.3.31現在)  |
| 平成27年の世帯数             | 10,920世帯(H27.3.31現在)  |
| 合併後進出した企業とその時期        | ROKI(H20.12)          |
| 現在計画されている市の事業         | 藤波ダムにおける小水力発電設備導入事業   |

うきは市 吉井町内

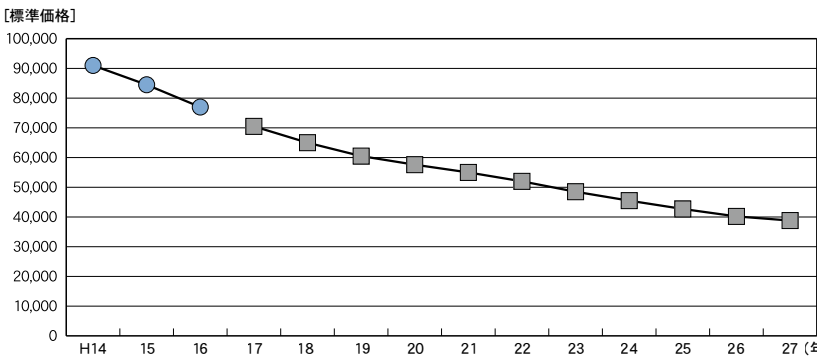
| 住宅地   |             |              |        |            |
|-------|-------------|--------------|--------|------------|
|       | 最高価格<br>地 点 | 所 在          | 価格(円)  | 対前年<br>変動率 |
| 平成17年 | うきは-1       | 吉井町字坂瀬川952番2 | 30,300 | ▲3.8%      |
| 平成27年 | うきは-1       | 吉井町字坂瀬川952番2 | 23,900 | ▲1.2%      |

- [吉井-1]字坂瀬川952番2
- [うきは-1]吉井町字坂瀬川952番2



| 商業地   |             |                  |        |            |
|-------|-------------|------------------|--------|------------|
|       | 最高価格<br>地 点 | 所 在              | 価格(円)  | 対前年<br>変動率 |
| 平成17年 | うきは5-1      | 吉井町字札ノ辻1300番ほか1筆 | 70,500 | ▲8.4%      |
| 平成27年 | うきは5-1      | 吉井町字札ノ辻1300番ほか1筆 | 38,800 | ▲3.5%      |

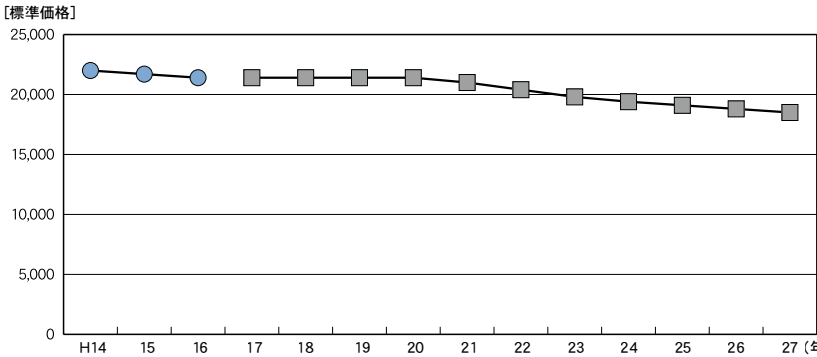
- [吉井5-1]字札ノ辻1300番ほか1筆
- [うきは5-1]吉井町字札ノ辻1300番ほか1筆



うきは市 浮羽町内

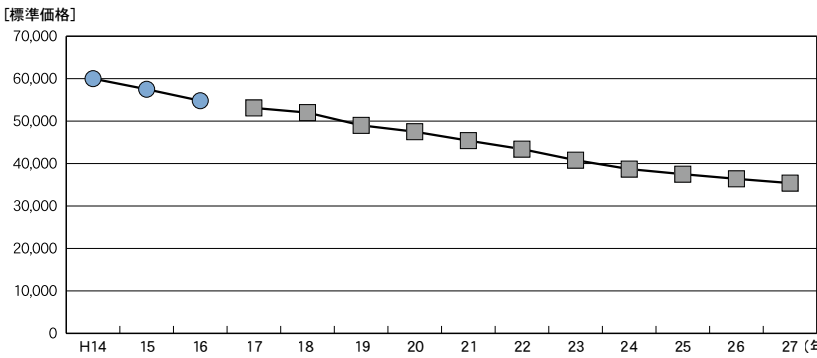
| 住宅地   |             |                 |        |            |
|-------|-------------|-----------------|--------|------------|
|       | 最高価格<br>地 点 | 所 在             | 価格(円)  | 対前年<br>変動率 |
| 平成17年 | うきは-5       | 浮羽町朝田字犬子堂548番25 | 21,400 | 0.0%       |
| 平成27年 | うきは-5       | 浮羽町朝田字犬子堂548番25 | 18,500 | ▲1.6%      |

- [浮羽-1]大字朝田字犬子堂548番25
- [うきは-5]浮羽町朝田字犬子堂548番25



| 商業地   |             |                    |        |            |
|-------|-------------|--------------------|--------|------------|
|       | 最高価格<br>地 点 | 所 在                | 価格(円)  | 対前年<br>変動率 |
| 平成17年 | うきは5-2      | 浮羽町朝田字走り下588番6ほか1筆 | 53,100 | ▲3.1%      |
| 平成27年 | うきは5-2      | 浮羽町朝田字走り下588番6ほか1筆 | 35,400 | ▲2.7%      |

- [浮羽5-1]大字朝田字走り下588番6ほか1筆
- [うきは5-2]浮羽町朝田字走り下588番6ほか1筆





## 新規入会者の紹介



### 一般財団法人 日本不動産研究所 九州支社

不動産鑑定士

**上田 英史**

今年の4月に福岡県不動産鑑定士協会に入会させて頂きました一般財団法人日本不動産研究所九州支社の上田英史と申します。私は長崎県諫早市生まれ、大分県中津市育ちで大学卒業後、建築設計事務所にて公団住宅・小学校・大学・病院等の公共施設を中心とした意匠設計業務に従事した後、不動産鑑定の世界に身を投じました。まず最初に、現在の(株)鑑定ソリュート福岡の皆様にお世話になり、鑑定のいろはを教わりました。その後、日本不動産研究所に転職して約7年間東京本社で再開発事業等の業務に従事した後、今年の4月から九州支社でお世話になっております。社内では諸先輩方の指導の下、日々研鑽を積んでいる次第です。

趣味は運動全般です。以前は筋トレのベンチプレス上げに嵌っていましたが、現在不摂生が続いている為、巷で流行っている「〇〇ザップ」並みの肉体を目指して再度頑張りたいと思っています。それと温泉旅行も好きなので九州内の温泉地等を巡りたいと思っています。基本的にやりたいことが多過ぎて、方向性が定まらず困っていますが、建築知識を有し、不動産の価値を見極めることが出来る鑑定士を目指し、今後とも日々精進したいと思います。

まだまだ未熟者ですので業界の諸先輩方に御迷惑をお掛けすること等、多々あるかもしれませんが、ご指導ご鞭撻の程宜しくお願い致します。



### 株式会社 総研

不動産鑑定士

**小林 健一郎**

皆様はじめまして、この度、福岡県不動産鑑定士協会に入会させていただきました(株)総研の小林健一郎と申します。

佐賀県出身で35歳まで佐賀県内で電気設備関係の仕事に従事しておりました。その時に不動産に関する業務に携わる機会があり、不動産鑑定士という資格があることを知りました。その後、佐賀の会社を退社し、不動産鑑定士試験の勉強のため福岡市内の学校に通うようになりました。その時に出会った講師が現在勤めている会社の社長であり、そのご縁で入社させていただきました。

早いもので入社して今年で8年になります。入社当初は仕事に慣れる事に精一杯で試験勉強もなかなか出来ま

せんでしたが、社内では試験勉強のために色々気を使っていたいただき今回無事合格することができました。また、実務修習でも指導鑑定士の社長はもちろん諸先輩方にもいろんなアドバイスをしていただき実務修習を終える事が出来たことには深く感謝しております。

現在は鑑定士として自らの責任で案件に取り組むようになり、今まで気付かなかった新しい発見の連続で改めて不動産鑑定という仕事の奥の深さに身が引き締まる思いしております。

今年で43歳になりますが、鑑定士としてはまだ若輩者ですので、今後ともご指導・ご鞭撻の程、何卒宜しくお願い申し上げます。



### 有限会社 フィールズ鑑定法人

不動産鑑定士

**竹山 泰史**

この度、福岡県不動産鑑定士協会に入会させていただきました竹山泰史と申します。現在は、福岡市中央区の(有)フィールズ鑑定法人で、西川浩二社長のもと、新人不動産鑑定士として勉強させていただいております。

長らく受験生をしておりましたが、多くの方々にご協力いただきながら、平成25年に不動産鑑定士試験に合格し、実務修習を経て、今年3月に登録いたしました。

実務修習は1年コースで、非常に厳しいカリキュラムでしたが、(株)総研の小林さんをはじめ、多くの仲間に恵まれ、どうにか乗り切ることができました。

試験勉強、実務修習を経て、不動産鑑定士としてデビ

ューさせていただいた今、思うことは、鑑定のこと、不動産のことを自分がいかに知らないかということに日々気付かされ、勉強しなければならないことが日々増えてゆく、ということです。たいへんではありますが、この先も進歩し続けることができる仕事に就くことができたという点で、幸せなことでもあると感じています。

まだまだ未熟ではありますが、一日も早く、諸先輩方のように知的なオーラを放つ立派な不動産鑑定士になりたいと思っております。今後とも、ご指導を賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。

## 開業挨拶



### 古澤不動産鑑定士事務所

不動産鑑定士

**古澤 秀夫**

この春、北九州市小倉北区砂津で開業しました古澤不動産鑑定士事務所の古澤秀夫と申します。

私がこの業界に入りましたのは平成5年からですので、約23年が経ちました。その間に熊本市及び福岡市の鑑定事務所において鑑定士の先生方の指導の下、不動産鑑定評価の勉強をさせて頂きました。そして、まったくの素人であった私も鑑定評価書を作成することができるようになり、この度、開業することになりました。これも偏に私にご指導して下さいました鑑定士の先生方をはじめ、各鑑定事務所でお世話になった方々のおかげだと感謝しています。

この様な経緯を経ましてこの度、北九州市小倉北区砂津において開業することになったのですが、私が開業の地としてこの北九州市を選びましたのは、私の出身地であり

地元だからです。私は八幡西区の工業高校を卒業し、北九州市役所に技術吏員として約15年間勤務しました。その間の主な業務として、小倉北区ではJR西小倉駅(当時はまだ国鉄でした。)前広場整備工事、八幡西区では折尾地区の学園大通り整備工事、門司区では西鉄路面電車廃止事業を担当しました。この中でも特に西鉄路面電車廃止事業については北九州市内の路面電車を一斉に廃止しましたの、他の部署との調整も多く、大変苦労した思い出があります。

現在、北九州市には以前のような活気はありませんが、これから私は、不動産鑑定業務を通して地域の発展に貢献したいと考え、日々精進していきます。

皆様、今後ともご指導のほど宜しくお願い申し上げます。



# 会員名簿

平成27年10月1日時点  
[希望者のみを掲載しています]

| 会 員 名 | 勤 務 先 名            | 勤 務 先 住 所                                        | 勤 務 先 TEL    |
|-------|--------------------|--------------------------------------------------|--------------|
| 浅川 博範 | くるめ不動産鑑定(株)        | 830-0017 久留米市日吉町1-1-902<br>アーバンパレス久留米センターステージ    | 0942-32-4337 |
| 麻生 敏雄 | 大和不動産鑑定(株)九州支社     | 810-0001 福岡市中央区天神1-12-20<br>日之出天神ビル7F            | 092-712-9112 |
| 綾部 圭太 | 綾部不動産鑑定(株)         | 812-0013 福岡市博多区博多駅東1-12-5<br>博多大島ビル905           | 092-292-6461 |
| 荒川 保昇 | (株)環境評価コンサルタント     | 810-0001 福岡市中央区天神4-5-10<br>チサンマンション第2天神311       | 092-761-7617 |
| 荒牧 恭一 | (株)立地研             | 810-0041 福岡市中央区大名1-9-14<br>シティマンション大名605         | 092-725-2063 |
| 安東 清美 | (株)鑑定ソリュート福岡       | 812-0013 福岡市博多区博多駅東2-6-1<br>九勸筑紫通ビル3F            | 092-441-5522 |
| 池田 昌修 | 中央総合鑑定(株)          | 810-0041 福岡市中央区大名2-4-30<br>西鉄赤坂ビル7F              | 092-714-5715 |
| 石 井 修 | 石井不動産鑑定士事務所        | 810-0073 福岡市中央区舞鶴2-1-21                          | 092-741-5006 |
| 石田美紀子 | 新日本総合鑑定(株)         | 810-0041 福岡市中央区大名2-10-2<br>シャンボール大名B-201         | 092-741-0855 |
| 出雲 重成 | 出雲不動産鑑定士事務所(有)     | 812-0011 福岡市博多区博多駅前2-19-17-506                   | 092-432-1380 |
| 市下 達也 | 大和不動産鑑定(株)九州支社     | 810-0001 福岡市中央区天神1-12-20<br>日之出天神ビル7F            | 092-712-9112 |
| 一 村 貴 | アイ・ブレインズ           | 802-0077 北九州市小倉北区馬借1-5-18<br>ランドスペース馬借501        | 093-513-3850 |
| 井手 江美 | つくしのくに鑑定(株)        | 811-3219 福津市西福岡3-12-11                           | 0940-72-5100 |
| 井上 慶一 | (株)さくらビジネスパートナーズ   | 810-0041 福岡市中央区大名2-4-22<br>新日本ビル5F               | 092-737-8500 |
| 井上 真輔 | (株)みずほ不動産鑑定所       | 810-0073 福岡市中央区舞鶴3-2-4<br>福岡舞鶴ビル6F               | 092-738-6105 |
| 岩城 雅俊 | 平和総合コンサルタント(株)     | 839-0862 久留米市野中町914                              | 0942-39-3311 |
| 岩隈 良弘 | プラス不動産鑑定(有)        | 810-0042 福岡市中央区赤坂1-11-13<br>大稲ビル7F               | 092-713-2272 |
| 岩崎 圭亮 | (株)鑑定ソリュート福岡       | 812-0013 福岡市博多区博多駅東2-6-1<br>九勸筑紫通ビル3F            | 092-441-5522 |
| 岩渕三千昭 | (株)不動産評価研究所岩渕事務所   | 802-0077 北九州市小倉北区馬借<br>1-1-17-701KOKURA TOWER 7F | 093-522-5091 |
| 上田 英史 | 一般財団法人日本不動産研究所九州支社 | 810-0001 福岡市中央区天神1-12-7<br>福岡ダイヤモンドビル9F          | 092-781-6073 |
| 内田 信行 | (株)九銀不動産鑑定所        | 810-0042 福岡市中央区赤坂1-16-13<br>上ノ橋ビル5F              | 092-751-5745 |
| 梅田 俊司 | 梅田不動産鑑定事務所         | 806-0047 北九州市八幡西区鷹ノ巣1-15-5                       | 093-641-8886 |
| 江 見 博 | (株)アセットパートナーズ北部九州  | 810-0001 福岡市中央区天神1-15-5                          | 092-741-4664 |
| 江本 庸時 | 江本不動産鑑定事務所         | 824-0005 行橋市中央2-5-13                             | 0930-26-2227 |
| 大石亜紀子 | 大石亜紀子不動産鑑定事務所      | 810-0001 福岡市中央区天神1-14-16-6F                      | 092-724-0805 |

| 会 員 名  | 勤 務 先 名              |          | 勤 務 先 住 所                        | 勤 務 先 TEL    |
|--------|----------------------|----------|----------------------------------|--------------|
| 大岩 根 亘 | (株)久栄総合コンサルタント       | 830-0061 | 久留米市津福今町 349-18<br>久栄ビル          | 0942-39-7826 |
| 大川 弘太郎 | 大川不動産鑑定事務所           | 802-0001 | 北九州市小倉北区浅野 1-1-1<br>JR小倉駅ビル 8階   | 093-511-5588 |
| 扇 幸一郎  | 大和不動産鑑定(株)九州支社       | 810-0001 | 福岡市中央区天神 1-12-20<br>日之出天神ビル 7F   | 092-712-9112 |
| 大楠 由美子 | (株)九銀不動産鑑定所          | 810-0042 | 福岡市中央区赤坂 1-16-13<br>上ノ橋ビル 5F     | 092-751-5745 |
| 大武 克己  | 大武不動産鑑定士事務所          | 807-1121 | 北九州市八幡西区石坂 1-17-10               | 093-614-2608 |
| 大塚 誠司  | (有)アセット・インフィニティ      | 810-0002 | 福岡市中央区西中洲 10-4<br>ワコービル 3F       | 092-738-8580 |
| 大塚 弘孝  | 大塚不動産鑑定士事務所          | 810-0073 | 福岡市中央区舞鶴 3-2-32<br>舞鶴ロイヤールビル 3F  | 092-721-0033 |
| 大西 克則  | 貞和不動産鑑定(株)           | 810-0011 | 福岡市中央区高砂 2-11-18                 | 092-521-6662 |
| 大堀 満郎  | 大堀不動産鑑定事務所           | 814-0174 | 福岡市早良区田隈 3-23-20                 | 092-985-5513 |
| 岡 田 英吾 | 一般財団法人日本不動産研究所九州支社   | 810-0001 | 福岡市中央区天神 1-12-7<br>福岡ダイヤモンドビル 9F | 092-781-6073 |
| 岡 部 敦  | おかべ税理士法人             | 812-0033 | 福岡市博多区大博町 2-1<br>大前ビル 2F         | 092-291-4125 |
| 沖 永 裕章 | 沖永不動産鑑定所             | 806-0059 | 北九州市八幡西区萩原 3-4-11                | 093-644-0808 |
| 小野 恭嗣  | 小野不動産鑑定              | 812-0017 | 福岡市博多区美野島 1-19-11<br>真藤ビル 2F     | 092-292-3376 |
| 小野田秀幸  | 広域不動産鑑定(株)           | 810-0032 | 福岡市中央区輝国 2-11-70                 | 092-523-5201 |
| 景 平 良邦 | (有)景平不動産鑑定           | 803-0841 | 北九州市小倉北区清水 4-1-30<br>石川ビル 102    | 093-232-2315 |
| 片 山 邦秀 | 片山不動産鑑定事務所           | 810-0014 | 福岡市中央区平尾 2-11-11-801             | 092-523-9721 |
| 加藤 一生  | (株)アブレイザル            | 806-0028 | 北九州市八幡西区熊手 3-3-12<br>丸善ビル 3F     | 093-632-1854 |
| 金山 哲也  | けやき不動産鑑定事務所          | 815-0072 | 福岡市南区多賀 2-4-10<br>野間カステリア 705    | 092-408-7233 |
| 兼 重 利彦 | かねしげ不動産鑑定事務所         | 803-0275 | 北九州市小倉南区高野 3-7-11                | 093-981-8557 |
| 神 谷 孝  | 神谷不動産鑑定士事務所          | 802-0981 | 北九州市小倉南区企救丘 1-29-23              | 093-964-2514 |
| 川崎 一秀  | 川崎一秀不動産鑑定士事務所        | 836-0867 | 大牟田市花園町 38                       | 0944-54-6719 |
| 川崎 健祐  | (株)孝栄設計コンサルタント       | 811-1302 | 福岡市南区井尻 1-36-20                  | 092-571-5292 |
| 川崎 耕二  | 筑後不動産鑑定              | 830-0039 | 久留米市花畑 2-16-14<br>フォーウィルズコート 402 | 0942-80-7198 |
| 川崎 孝志  | (株)孝栄設計コンサルタント       | 811-1302 | 福岡市南区井尻 1-36-20                  | 092-571-5292 |
| 川村 勇人  | (有)アセッツ鑑定            | 810-0073 | 福岡市中央区舞鶴 2-2-1<br>筑邦ビル 4F        | 092-739-5101 |
| 木 原 正人 | オフィス21不動産鑑定士事務所      | 807-0844 | 北九州市八幡西区春日台 6-3-12               | 093-611-3287 |
| 木 村 修二 | 一般財団法人日本不動産研究所 北九州支所 | 802-0006 | 北九州市小倉北区魚町 1-4-21<br>魚町センタービル 8F | 093-531-6788 |
| 清 永 優  | 日本不動産鑑定事務所           | 802-0043 | 北九州市小倉北区足原 1-13-1                | 093-521-0201 |
| 桐野 祐記  | (株)谷澤総合鑑定所 九州支社      | 810-0001 | 福岡市中央区天神 1-10-17<br>西日本ビル 3F     | 092-771-0641 |
| 桑野 義政  | 桑野不動産鑑定士事務所          | 810-0001 | 福岡市中央区天神 2-4-12                  | 092-781-2608 |
| 桑原 哲治  | (株)谷澤総合鑑定所 九州支社      | 810-0001 | 福岡市中央区天神 1-10-17<br>西日本ビル 3F     | 092-771-0641 |
| 小池 孝典  | 小池不動産鑑定事務所           | 811-3308 | 福津市星ヶ丘 28-10                     | 0940-26-0662 |



| 会 員 名 |                     | 勤 務 先 名  | 勤 務 先 住 所                      | 勤務先TEL       |
|-------|---------------------|----------|--------------------------------|--------------|
| 香西 勝之 | 大和不動産鑑定(株) 北九州支社    | 802-0006 | 北九州市小倉北区魚町1-4-21<br>魚町センタービル7F | 093-511-6931 |
| 小島 智典 | (株)鑑定ソリュート福岡        | 812-0013 | 福岡市博多区博多駅東2-6-1<br>九勸筑紫通ビル3F   | 092-441-5522 |
| 小林健一郎 | (株)総研               | 810-0001 | 福岡市中央区天神1-13-2<br>興銀ビル5F       | 092-732-3470 |
| 税田 健司 | 新都市中央鑑定(株)          | 810-0411 | 福岡市中央区大名2-9-29<br>第2プリンスビル9F   | 092-722-0233 |
| 齊堂 忠道 | (株)大建               | 814-0031 | 福岡市早良区南庄2-9-12                 | 092-851-3900 |
| 境 達 司 | あさひ不動産鑑定(有)         | 802-0006 | 北九州市小倉北区魚町1-4-21<br>魚町センタービル4F | 093-513-2340 |
| 佐々木 哲 | (株)谷澤総合鑑定所 九州支社     | 810-0001 | 福岡市中央区天神1-10-17<br>西日本ビル3F     | 092-771-0641 |
| 貞弘 賢治 | 貞和不動産鑑定(株)          | 810-0011 | 福岡市中央区高砂2-11-18                | 092-521-6662 |
| 佐藤 栄治 | 第一不動産鑑定事務所          | 800-0257 | 北九州市小倉南区湯川4-15-14              | 093-921-6333 |
| 佐 藤 修 | (株)アブレイザル           | 806-0028 | 北九州市八幡西区熊手3-3-12               | 093-632-1854 |
| 佐藤 浩一 | ランド鑑定設計             | 800-0024 | 北九州市門司区大里戸ノ上2-6-6              | 093-382-2020 |
| 佐藤 史郎 | 大和不動産鑑定(株) 北九州支社    | 802-0006 | 北九州市小倉北区魚町1-4-21<br>魚町センタービル7F | 093-511-6931 |
| 重松 英和 | (有)重松不動産鑑定          | 814-0005 | 福岡市早良区祖原14-13<br>ロマネスク西新201    | 092-845-4702 |
| 重松 正信 | (株)都市評価システム福岡       | 810-0001 | 福岡市中央区天神1-11-17<br>福岡ビル7F      | 092-762-3200 |
| 地頭所修一 | あおば不動産研究所           | 813-0025 | 福岡市東区青葉2-26-8                  | 092-691-7679 |
| 柴田 知則 | (株)iLand            | 819-0031 | 福岡市西区橋本2-6-13                  | 092-405-9003 |
| 庄 田 直 | (株)コスモシステム 福岡支店     | 810-0004 | 福岡県福岡市中央区渡辺通1-12-9<br>藤井ビル8F   | 092-791-2661 |
| 白水 達郎 | 白水総合研究所             | 830-0021 | 久留米市篠山町168-32                  | 0942-37-3939 |
| 杉 孝 一 | 杉不動産鑑定士事務所          | 803-0841 | 北九州市小倉北区清水4-3-36               | 093-571-6971 |
| 副田 英美 | (株)オフィス・ソレア         | 814-0123 | 福岡市城南区长尾4-19-11                | 092-865-6113 |
| 添野 敬一 | (株)プライム評価研究所 北九州支所  | 806-0055 | 北九州市八幡西区幸神1-2-16               | 093-644-2380 |
| 空井 良元 | 東アジア不動産研究所          | 819-0013 | 福岡市西区愛宕浜2-1-9-908              | 092-407-8075 |
| 高木 俊二 | 福銀不動産調査(株)          | 812-0053 | 福岡市東区箱崎1-4-13<br>福銀箱崎ビル6F      | 092-631-0301 |
| 高田 卓巳 | 一般財団法人日本不動産研究所 九州支社 | 810-0001 | 福岡市中央区天神1-12-7<br>福岡ダイヤモンドビル9F | 092-781-6073 |
| 高 塚 宏 | 高塚不動産鑑定所            | 803-0826 | 北九州市小倉北区高峰町15-10               | 093-582-7273 |
| 高橋 国生 | (株)毎長不動産鑑定所         | 810-0002 | 福岡市中央区西中洲12-13<br>樋口ビル1F       | 092-751-2052 |
| 滝口 良爾 | (株)西日本不動産鑑定所        | 814-0153 | 福岡市城南区樋井川7-20-5                | 092-834-9771 |
| 田口 浩二 | 九州不動産コンサルタント        | 810-0041 | 福岡市中央区大名2-9-35<br>トウセン天神ビル6階   | 092-753-9971 |
| 竹下 憲治 | (株)アブレイザルジャパン       | 810-0073 | 福岡市中央区舞鶴1-9-3<br>朝日プラザ天神1105   | 092-722-2362 |
| 武田 大道 | (有)武田大道事務所          | 810-0042 | 福岡市中央区赤坂1-5-22<br>赤坂えがしらビル6F   | 092-726-4405 |
| 武田 多門 | (有)武田大道事務所          | 810-0042 | 福岡市中央区赤坂1-5-22<br>赤坂えがしらビル6F   | 092-726-4405 |
| 竹山 泰史 | (有)フィールズ鑑定法人        | 810-0023 | 福岡市中央区警固2-12-5                 | 092-718-2575 |

| 会 員 名 |                     | 勤 務 先 名  | 勤 務 先 住 所                        | 勤務先TEL       |
|-------|---------------------|----------|----------------------------------|--------------|
| 田中 高士 | 田中税理士・不動産鑑定士事務所     | 816-0943 | 大野城市白木原3-10-26<br>松永ビル2F         | 092-558-8518 |
| 田中 信孝 | (株)第一総合不動産鑑定事務所     | 803-0817 | 北九州市小倉北区田町10-38<br>小松ビル201       | 093-592-4831 |
| 棚橋 良次 | (有)地域分析             | 810-0041 | 福岡市中央区大名1-3-37<br>隆永ビル601        | 092-725-0980 |
| 田村 常美 | (株)田村不動産鑑定事務所       | 801-0842 | 北九州市門司区広石1-1-14                  | 093-332-1222 |
| 津久井 顯 | (株)旭鑑定補償            | 810-0012 | 福岡市中央区白金2-11-9<br>CR福岡ビル5F       | 092-534-1800 |
| 津久井 環 | (株)旭鑑定補償            | 810-0012 | 福岡市中央区白金2-11-9<br>CR福岡ビル5F       | 092-534-1800 |
| 土橋 幸夫 | アイ・ブレインズ            | 802-0077 | 北九州市小倉北区馬借1-5-18<br>ランドスペース馬借501 | 093-513-3850 |
| 堤 弘   | 堤不動産鑑定事務所           | 816-0941 | 大野城市東大利1-4-2<br>グレイスヴィラ東大利302    | 092-592-8631 |
| 恒川 恵一 | 恒川不動産鑑定事務所          | 810-0041 | 福岡市中央区大名2-1-43<br>東洋マンション大名301   | 092-731-5231 |
| 寺島 弘次 | 大和不動産鑑定(株) 九州支社     | 810-0001 | 福岡市中央区天神1-12-20<br>日之出天神ビル7F     | 092-712-9112 |
| 戸川 英二 | (株)戸川鑑定士事務所         | 802-0005 | 北九州市小倉北区堺町2-1-1-612              | 093-511-8232 |
| 徳永 大典 | 都市経済研究所             | 810-0074 | 福岡市中央区大手門2-1-10-3F               | 092-741-4812 |
| 都合 哲男 | (株)平成総合鑑定所          | 800-0025 | 北九州市門司区柳町4-12-34                 | 093-382-3000 |
| 土手 栄治 | (株)北九州システム鑑定        | 803-0817 | 北九州市小倉北区田町12-19-202              | 093-582-4280 |
| 友野 和憲 | 一般財団法人日本不動産研究所九州支社  | 810-0001 | 福岡市中央区天神1-12-7<br>福岡ダイヤモンドビル9F   | 092-781-6073 |
| 友松 昌司 | 大和不動産鑑定(株) 九州支社     | 810-0001 | 福岡市中央区天神1-12-20<br>日之出天神ビル7F     | 092-712-9112 |
| 中嶋 裕二 | (株)プライム評価研究所        | 810-0041 | 福岡市中央区大名2-4-30<br>西鉄赤坂ビル7F       | 092-735-3610 |
| 中園 二郎 | 中園不動産鑑定事務所          | 810-0073 | 福岡市中央区舞鶴2-8-6<br>クラージュ舞鶴608      | 092-771-1781 |
| 中村 秀紀 | (株)都市リサーチ           | 810-0041 | 福岡市中央区大名2-1-12<br>メゾン天神402       | 092-725-2183 |
| 中村 光子 | (株)都市評価システム福岡       | 810-0001 | 福岡市中央区天神1-11-17<br>福岡ビル7F        | 092-762-3200 |
| 中村 世明 | (株)わがまち不動産研究所       | 819-0005 | 福岡市西区内浜1-6-5-503                 | 092-406-0315 |
| 西川 浩二 | (有)フィールズ鑑定法人        | 810-0023 | 福岡市中央区警固2-12-5                   | 092-718-2575 |
| 西澤 義男 | 西澤不動産鑑定事務所          | 803-0856 | 北九州市小倉北区弁天町9-6                   | 093-571-7700 |
| 西村 哲治 | 一般財団法人日本不動産研究所 九州支社 | 810-0001 | 福岡市中央区天神1-12-7<br>福岡ダイヤモンドビル9F   | 092-781-6073 |
| 納富 久雄 | (株)旭鑑定補償            | 810-0012 | 福岡市中央区白金2-11-9<br>CR福岡ビル5F       | 092-534-1800 |
| 野 口 貴 | 東邦不動産鑑定事務所          | 810-0034 | 福岡市中央区笹丘1-24-4                   | 092-771-0196 |
| 萩野 和伸 | 一般財団法人日本不動産研究所 九州支社 | 810-0001 | 福岡市中央区天神1-12-7<br>福岡ダイヤモンドビル9F   | 092-781-6073 |
| 橋本 英樹 | 橋本不動産鑑定所            | 814-0006 | 福岡市早良区百道2-6<br>藤崎公団住宅11-303      | 092-841-6472 |
| 羽田 成利 | 大和不動産鑑定(株) 北九州支社    | 802-0006 | 北九州市小倉北区魚町1-4-21<br>魚町センタービル7F   | 093-511-6931 |
| 波多江裕之 | 大和不動産鑑定(株) 九州支社     | 810-0001 | 福岡市中央区天神1-12-20<br>日之出天神ビル7F     | 092-712-9112 |
| 波多野宏和 | (株)アブレイザル           | 806-0028 | 北九州市八幡西区熊手3-3-12<br>丸善ビル3F       | 093-632-1854 |
| 花田 宏治 | 合同会社花田不動産鑑定士事務所     | 808-0137 | 北九州市若松区ひびきの南2-16-15              | 093-555-9635 |

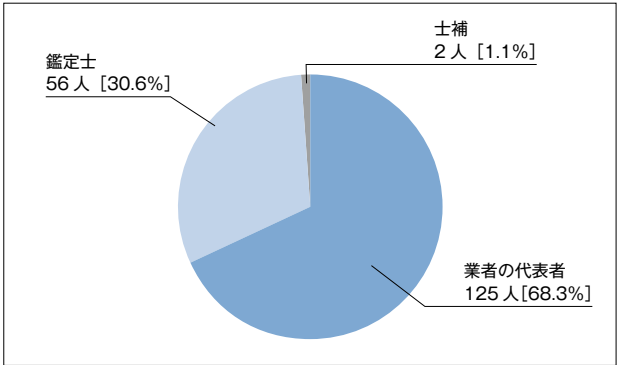


| 会 員 名 |                          | 勤 務 先 名  | 勤 務 先 住 所                         | 勤務先TEL       |
|-------|--------------------------|----------|-----------------------------------|--------------|
| 馬場 喜幸 | 九州・アジア・パートナーズ(株)         | 810-0001 | 福岡市中央区天神2-14-8<br>天神センタービル11F     | 092-736-3737 |
| 早坂 剛雄 | 新日本総合鑑定(株)               | 810-0041 | 福岡市中央区大名2-10-2<br>シャンボール大名B-201   | 092-741-0855 |
| 林田 光博 | 中央鑑定(株) 北九州支社            | 806-0051 | 北九州市八幡西区東鳴水2-4-35                 | 093-632-1662 |
| 原田 俊博 | 福岡立地研究所                  | 811-3211 | 福津市有弥の里1-10-6                     | 0940-35-8350 |
| 平 田 淳 | (株)旭鑑定補償                 | 810-0012 | 福岡市中央区白金2-11-9<br>CR福岡ビル5F        | 092-534-1800 |
| 平 畑 博 | 中央鑑定(株)                  | 810-0073 | 福岡市中央区舞鶴1-2-33<br>ライオンズマンション天神201 | 092-715-0242 |
| 廣原 浩一 | (株)鑑定ソリュート福岡             | 812-0013 | 福岡市博多区博多駅東2-6-1<br>九勧筑紫通ビル3F      | 092-441-5522 |
| 福山 節子 | 福山不動産鑑定事務所               | 802-0001 | 北九州市小倉北区浅野2-3-47-3F               | 093-513-2772 |
| 福山 道和 | アーバンコンサルティングファーム(株)      | 814-0005 | 福岡市早良区祖原16-16<br>MAICA 西新2F       | 092-846-7456 |
| 藤岡 一雄 | フジ総合補償鑑定(株)              | 830-0061 | 久留米市津福今町195-12                    | 0942-38-0818 |
| 藤岡 廣子 | フジ総合補償鑑定(株)              | 830-0061 | 久留米市津福今町195-12                    | 0942-38-0818 |
| 藤野 裕三 | (株)谷澤総合鑑定所 九州支社          | 810-0001 | 福岡市中央区天神1-10-17<br>西日本ビル3F        | 092-771-0641 |
| 藤村 吉次 | 藤村不動産鑑定事務所               | 803-0835 | 北九州市小倉北区井堀2-1-13-902              | 093-561-0545 |
| 二村 吉則 | (株)九銀不動産鑑定所 北九州事務所       | 803-0817 | 北九州市小倉北区田町11-10<br>オークラ田町ハイツ302   | 093-592-7791 |
| 古川 一哉 | 一般財団法人日本不動産研究所 九州支社      | 810-0001 | 福岡市中央区天神1-12-7<br>福岡ダイヤモンドビル9F    | 092-781-6073 |
| 古澤 秀夫 | 古澤不動産鑑定士事務所              | 802-0014 | 北九州市小倉北区砂津2-12-18                 | 093-551-4833 |
| 古田 幹雄 | 古田不動産鑑定士事務所              | 811-2101 | 粕屋郡宇美町宇美3-1-10                    | 092-932-0215 |
| 堀 和 義 | (株)総研                    | 810-0001 | 福岡市中央区天神1-13-2<br>興銀ビル            | 092-732-3470 |
| 前村 晃次 | (株)西日本シティ銀行 融資統括部 不動産調査室 | 812-0011 | 福岡市博多区博多駅前1-3-6                   | 092-476-2085 |
| 横 由 紀 | (株)福岡山ノ手鑑定舎              | 810-0042 | 福岡市中央区赤坂1-13-7<br>西嶋ビル4F          | 092-725-6703 |
| 松尾 憲親 | (株)大建                    | 812-0032 | 福岡市早良区南庄2-9-12                    | 092-851-3900 |
| 松尾 春仁 | 一般財団法人日本不動産研究所 九州支社      | 810-0001 | 福岡市中央区天神1-12-7<br>福岡ダイヤモンドビル9F    | 092-781-6073 |
| 松崎 信夫 | 大東鑑定(株)                  | 810-0073 | 福岡市中央区舞鶴2-4-30                    | 092-714-3066 |
| 松崎 能久 | 大東鑑定(株)                  | 810-0073 | 福岡市中央区舞鶴2-4-30                    | 092-714-3066 |
| 松 田 徹 | 総和不動産鑑定(株)               | 810-0004 | 福岡市中央区渡辺通5-23-3<br>東急ドエルアルス天神901号 | 092-752-3721 |
| 松本 修二 | (株)コスモシステム 福岡支店          | 810-0004 | 福岡市中央区渡辺通1-12-9<br>フジビル8F         | 092-791-2661 |
| 松本 俊朗 | (有)筑紫不動産鑑定事務所            | 818-0072 | 筑紫野市二日市中央5-3-16<br>第二丸明ビル2F       | 092-921-5825 |
| 松本 武洋 | 中央鑑定(株)                  | 810-0073 | 福岡市中央区舞鶴1-2-33<br>ライオンズマンション天神201 | 092-715-0242 |
| 松本 忠人 | 国土総合研究所                  | 812-0044 | 福岡市博多区千代2-10-1                    | 092-522-6308 |
| 的野 泰浩 | (株)谷澤総合鑑定所 九州支社          | 810-0001 | 福岡市中央区天神1-10-17<br>西日本ビル3F        | 092-771-0641 |
| 宮 崎 浩 | (株)紺碧                    | 811-0103 | 糟屋郡新宮町花立花3-6-6                    | 092-403-7014 |
| 宮 澤 等 | (株)毎長不動産鑑定所              | 812-0011 | 福岡市中央区西中洲12-13<br>樋口ビル1F          | 092-751-2052 |

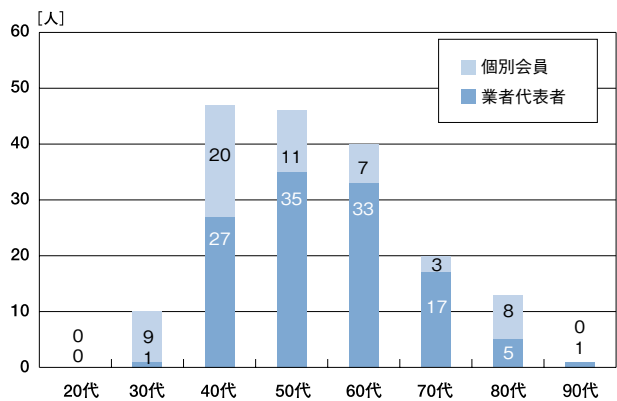
| 会 員 名 |                     | 勤 務 先 名  | 勤 務 先 住 所                                | 勤務先TEL       |
|-------|---------------------|----------|------------------------------------------|--------------|
| 三好 丈久 | 三好不動産鑑定事務所          | 802-0077 | 北九州市小倉北区馬借3-5-1-1105                     | 093-551-9701 |
| 向野 高洋 | 鑑定補償向野研究所           | 810-0041 | 福岡市中央区大名2-10-1<br>シャンボール大名A1102          | 092-739-5512 |
| 向野 昌邦 | 鑑定補償向野研究所           | 810-0041 | 福岡市中央区大名2-10-1<br>シャンボール大名A1102          | 092-739-5512 |
| 村上 知子 | 村上知子不動産鑑定事務所        | 802-0005 | 北九州市小倉北区堺町1-2-16<br>十八銀行第一生命共同ビル2F       | 093-967-0435 |
| 森 幸太朗 | (有)北九州不動産鑑定         | 807-0833 | 北九州市八幡西区南鷹見町11-20-202                    | 093-695-1225 |
| 森部 清司 | (株)地域経済研究所          | 820-0088 | 飯塚市弁分554-5                               | 0948-26-4678 |
| 八 木 穆 | (株)毎長不動産鑑定所         | 810-0002 | 福岡市中央区西中洲12-13<br>樋口ビル1F                 | 092-751-2052 |
| 安木 徳男 | (株)アプレイザル福岡         | 812-0011 | 福岡市博多区博多駅前4-14-20<br>ライオンズステーションプラザ博多201 | 092-481-1106 |
| 山内 英行 | 山内不動産鑑定士事務所         | 802-0014 | 北九州市小倉北区砂津1-3-18                         | 093-541-0035 |
| 山内 浩幸 | (有)アイ・アール不動産鑑定      | 814-0103 | 福岡市城南区鳥飼7-22-14                          | 092-985-4975 |
| 山口 勝彦 | (株)国際不動産鑑定所         | 812-0013 | 福岡市博多区博多駅東1-12-5<br>博多大島ビル403            | 092-483-3350 |
| 山崎 晃尚 | (株)九銀不動産鑑定所         | 810-0042 | 福岡市中央区赤坂1-16-13<br>上ノ橋ビル5F               | 092-751-5745 |
| 山崎 健二 | 一般財団法人日本不動産研究所 九州支社 | 810-0001 | 福岡市中央区天神1-12-7<br>福岡ダイヤモンドビル9F           | 092-781-6073 |
| 山下 耕一 | (株)アセットプランニング       | 811-0215 | 福岡市東区高美台3-20-10                          | 092-725-3276 |
| 山下 洋生 | 福岡不動産鑑定(株)          | 810-0004 | 福岡市中央区渡辺通2-1-82<br>電気ビル北館                | 092-771-8451 |
| 山田 元則 | 山田不動産鑑定事務所          | 819-0025 | 福岡市西区石丸3-42-3                            | 092-884-0078 |
| 山田 秀俊 | 中央鑑定(株)             | 810-0073 | 福岡市中央区舞鶴1-2-33<br>ライオンズマンション天神201        | 092-715-0242 |
| 横 山 裕 | (株)さくらビジネスパートナーズ    | 810-0041 | 福岡市中央区大名2-4-22<br>新日本ビル5F                | 092-737-8500 |
| 吉川 博貴 | 大和不動産鑑定(株) 九州支社     | 810-0001 | 福岡市中央区天神1-12-20<br>日之出天神ビル7F             | 092-712-9112 |
| 吉崎 武雄 | (株)総研               | 810-0001 | 福岡市中央区天神1-13-2<br>興銀ビル5F                 | 092-732-3470 |
| 吉島万里子 | 平和総合コンサルタント(株)      | 839-0862 | 久留米市野中町914                               | 0942-39-3311 |
| 吉田 尚是 | (株)吉田不動産鑑定士事務所      | 806-0067 | 北九州市八幡西区引野1-13-6                         | 093-621-1777 |
| 吉田 博之 | (有)エステート・プランニング     | 810-0004 | 福岡市中央区渡辺通5-6-18<br>コモダスパッソ天神1308         | 092-762-2077 |
| 吉田 正宇 | 一般財団法人日本不動産研究所 九州支社 | 810-0001 | 福岡市中央区天神1-12-7<br>福岡ダイヤモンドビル9F           | 092-781-6073 |
| 吉 田 稔 | (株)第一鑑定リサーチ         | 810-0041 | 福岡市中央区大名2-2-50<br>大名DTビル6F               | 092-724-6566 |
| 吉永 幸雄 | (株)西日本不動産鑑定所        | 814-0153 | 福岡市城南区樋井川7-20-5                          | 092-834-9771 |
| 渡 辺 悟 | 桜坂鑑定(株)             | 810-0024 | 福岡市中央区桜坂3-8-1-402                        | 092-791-1780 |
| 渡邊 弥恵 | (株)総研               | 810-0001 | 福岡市中央区天神1-13-2<br>興銀ビル5F                 | 092-732-3470 |
| 渡邊 安正 | 渡邊不動産鑑定事務所          | 802-0023 | 北九州市小倉北区下富野4-16-30                       | 093-541-1861 |



■会員の内訳



■全資格者の年齢別構成



■会員の内訳

|        | 人 数 | 構成比    |
|--------|-----|--------|
| 業者の代表者 | 125 | 68.3%  |
| 鑑定士    | 56  | 30.6%  |
| 士補     | 2   | 1.1%   |
| 計      | 183 | 100.0% |

■年齢別構成（資格者のみ）

| 年齢   | 人 数   |        |     | 構成比    |
|------|-------|--------|-----|--------|
|      | 業者代表者 | 個別会員   | 合計  |        |
| 20 代 | 0     | 0      | 0   | 0.0%   |
| 30 代 | 1     | 9      | 10  | 5.6%   |
| 40 代 | 27    | 20     | 47  | 26.6%  |
| 50 代 | 35    | 11     | 46  | 26.0%  |
| 60 代 | 33    | 7      | 40  | 22.6%  |
| 70 代 | 17    | 3      | 20  | 11.3%  |
| 80 代 | 5     | 8      | 13  | 7.3%   |
| 90 代 | 1     | 0      | 1   | 0.6%   |
| 計    | 119   | 58     | 177 | 100.0% |
| 平均   |       | 57.3 歳 |     |        |
| 最年少  |       | 30 歳   |     |        |
| 最高齢  |       | 90 歳   |     |        |

■今年度、広報委員になりまして、初めて『鑑定ふくおか』の制作側に携わせて頂きました。これまでは、『鑑定ふくおか』に対し、特別な気持ちもなく、送られたものを眺めていた程度だったのですが、制作側になったことで、広報員の方々が色々趣向を凝らし、考え抜いて出版されていることを知りました。今回は、何も出来ずに終わりましたが、次回からは少しでもお力になれる様に頑張りたいと思います。 【岩城 雅俊】

■今回の『鑑定ふくおか』はとても難産でした。鑑定士としてより多くの身近な情報をお届けしたいと、県内全市区町村の土地価格についてのコメントを掲載することとしました。その結果、今号には当協会の大多数の会員に参加していただきました。厚くお礼申し上げます。おかげさまでより良いものができていると思いますが、今後のためご意見ご感想をお寄せください。また、今までどれだけ日下部局長にご尽力いただいていたか痛感しました。いろいろとありがとうございました。今回からメインで担当していたいでいる末武さん、わからないことが多い中、一生懸命やってくださって感謝しています。これからもよろしくお願いいたします。 【大楠 由美子】

■あまり実感がありませんが、無事発行に至りました。関係者の皆様、ご協力有難うございました。 【沖永 裕章】

■回を重ねる毎に進化する『鑑定ふくおか』。皆様の読後感はどうだったでしょうか。執筆していただいた皆様、ご協力大変ありがとうございました。これからも、広報委員会の一員として、充実した紙面作りができるように頑張ります。 【川崎 耕二】

■フォトクラブの会委員数は15名で、懇親会の撮影をするなどの活動をしています。撮影旅行を11月に計画、フォトクラブの合評会は3月に毎年行っています。鑑定士以外の事務所の方も是非ご入会下さい。 【恒川 恵一】

■特集のテーマ出し以外、委員の仕事はほとんどやってないので、ここに書くのも気恥ずかしいのですが、大楠委員長はじめ皆さんの力で素晴らしいものができたと思います。 【徳永 大典】

■久しぶりの委員会活動です。協会員やその他の読者方に有益な情報をお届けできるよう、精一杯お手伝いさせていただきます。 【中村 光子】

■この度、広報委員として『鑑定ふくおか』に携わることになりました。この広報誌をご覧になる方にとって有用な情報を発信できるよう頑張りたいと思います。また、今号の「平成の地価調査」では、うきは市のご担当者様到大変お世話になりました。ありがとうございました。 【波多野 宏和】

■今号の「わがまちバンザイ」の春日市と岡垣町のご担当者様には、快く原稿依頼を受けて頂きました。ありがとうございます。 【福山 道和】

■まずは『鑑定ふくおか第37号』発行に当たりご執筆頂きました皆様及び関係各位に心より御礼申し上げます。また、私自身、今回初めて広報委員として発行に携わることになり、まだまだ分からないことも多いですが、委員会の皆様、今後も宜しくお願い致します。 【渡邊 弥恵】



PHOTOギャラリー

鑑定フォトクラブ福岡



「ゴリラと少女」

撮影：膳所 時榮

恒川不動産鑑定事務所

以前からゴリラの撮影に行こうと思っておりまして。

鑑定ふくおかに急遽出品することになりました。

【講評】

「写真撮影ではスナップ撮影が一番難しい」とよく言われます。二度も現地へ赴いたことが素晴らしい結果として現れています。背景のゴリラをより大きく手前方向へ強調配置されております。またほのぼのとした空気が伝わり、ユーモア賞があれば添えたいと思いました。

フォトクラブ顧問／滝口 良爾

不動産鑑定士の情報誌 鑑定ふくおか[No.37]  
2015年10月発行 【発行所】公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会  
〒812-0038 福岡市博多区祇園町1-40三井生命福岡祇園ビル8階  
TEL(092)283-6255 FAX(092)283-6256 URL <http://www.farea.jp/>

【編集】広報委員会／担当理事 大楠 由美子  
岩城 雅俊 + 大塚 誠司 + 沖永 裕章 + 川崎 耕二 + 恒川 恵一 +  
徳永 大典 + 中村 光子 + 波多野 宏和 + 福山 道和 + 渡邊 弥恵  
【編集協力】公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会 事務局

◎本書の無断複写・転載はお断りいたします。



FUKUOKA  
ASSOCIATION OF  
REAL ESTATE APPRAISERS

鑑定 不動産鑑定士の情報誌  
**ふくおか** Number 37

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

URL <http://www.farea.jp/>

福岡本部

〒812-0038 福岡市博多区祇園町1-40

三井生命福岡祇園ビル8階

TEL 092-283-6255

北九州支部

〒802-0006 北九州市小倉北区魚町1-4-21

魚町センタービル4階

TEL 093-531-7216

編集／広報委員会