

Number

39

2016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28年福岡県地価調査における]

地価動向の概要

各市町村の概要

最近の地価動向

[第3回]

福岡県不動産市況DI調査結果

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	副会長 神谷 孝	1
平成28年 福岡県地価調査における 地価動向の概要		
■ 地価調査の総括	不動産鑑定士 井上 真輔	2
■ 各市町村の概要		
北九州市門司区・小倉北区・小倉南区、行橋市、豊前市、京都郡苅田町・ みやこ町、築上郡吉富町・上毛町・築上町	不動産鑑定士 江本 庸時	6
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	不動産鑑定士 波多野 宏和	8
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	不動産鑑定士 岩隈 良弘	10
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	不動産鑑定士 井上 真輔	12
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	不動産鑑定士 高田 卓巳	16
福岡市西区・城南区、久留米市、糸島市、八女郡広川町	不動産鑑定士 浅川 博範	17
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	不動産鑑定士 出雲 重成	19
■ 最近の地価動向		21
[第3回] 福岡県不動産市況DI調査結果	一般財団法人日本不動産研究所九州支社 不動産鑑定士 高田 卓巳	34
わがまちバンザイ	37 大木町	36
新規入会者の紹介		38
開業挨拶		40
会員名簿		41
協会の現在／編集後記		47
「不動産鑑定相談所」のご案内		48
PHOTOギャラリー		巻末

ごあいさつ



公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
副会長 神谷 孝

『鑑定ふくおか(第39号)』発行にあたり、一言ご挨拶いたします。

はじめに、このたびの熊本地震、台風等の自然災害によってお亡くなりになられた方々のご冥福をお祈りするとともに、被災された皆様に心よりお見舞い申し上げます。

さて、今年はオリンピック・パラリンピックがブラジルのリオデジャネイロで行われ、期待されたわがジャパン(日本選手団)は、過去最多のメダルを獲得し、4年後の東京オリンピックに弾みをつけました。

社会・経済情勢はというと、ゼロ(マイナス)成長、ゼロ(マイナス)金利、少子高齢化という前代未聞の経済情勢(状態)が続いています。いまだかつて経験も先例もないこの状況の中で、当協会としては、県民市民の皆様に対し、鑑定評価制度の啓蒙、啓発に努めるとともに、対内的には、「公益法人としての社会的責任」を自覚し、かつ、「会員のための協会」を旨に組織の強化をより一層図っていかねばならないと考えます。

今回発行される『鑑定ふくおか39号』では、「平成28年地価調査結果における地価動向の概要」で、県全体及びエリアごとの1年間の地価動向について説明しているほか、「特集」では「第3回福岡県不動産市況DI調査」を掲載しています。また、「わがまちバンザイ」には、大木町と各市町村のご協力をいただき掲載させていただきました。

さて、当協会の平成28年度の事業計画の目玉事業として、①「固定資産税(土地)評価替えに係る標準宅地の鑑定評価」②「福岡県不動産市況DI調査」③中古住宅の流通促進に沿った「住宅ファイル制度」の普及や促進、④急増する空き家問題に関した自治体の空き家対策協議会等への会員の派遣などがありますが、担当理事及び委員の方のご尽力で、各事業とも粛々と進んでいます。

ところで、今年4月14日・16日に熊本・大分地震が発生し、熊本県内各地において、人的被害、家屋の倒壊等甚大な被害が発生し、熊本県の全市町村に災害救助法が適用されました。首都直下型地震に備えていた(公社)東京都不動産鑑定士協会は、今までに約延べ100人・日を、南阿蘇村に派遣して、住家被害に関する調査、復興支援を行っています。当協会も、(一社)九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会と協力しながら、積極的に支援したいと思っています。そこで、第一弾として、9月7日～12日、南阿蘇村に入りました。

今後も継続して随時募集があると思いますが、基本はボランティア活動であり、住家被害に関する調査のためにはスキルアップのための研修が必要であり、現地調査のリスクも想定されるため、参加は会員皆様の自主的判断にお任せします。

最後に、本誌の企画・編集に尽力された広報委員会の委員の皆様、ご多忙のなかご寄稿頂きました執筆者の方々に心よりお礼申し上げます。

〔表紙の写真〕北野町コスモス街道(久留米市)

久留米市北野町を流れる陣屋川の堤防沿いはコスモス街道と呼ばれ、この町のシンボルとして親しまれている。高い秋空の下、コスモスはやさしい秋風に音もなく揺れ、それぞれが挨拶するようにこちらに顔を向けている。とてもやさしい気持ちになれるこの街道は、およそ3.5キロ続く。

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。

地価動向の概要

地価調査の総括

不動産鑑定士 **井上 真輔**

1. 地価動向の特徴と要因

①県全体の地価動向と要因

- 県平均は、昨年の△0.5%から±0.0%と19年振りに下げ止まった。

②県庁所在地の地価動向と要因

- 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、H28年は昨年(+2.1%)より上昇率がやや拡大して+2.9%と4年連続のプラスとなっている。
- 分譲地、マンション等の販売動向…建築費高騰の影響、仕入価格の上昇等により販売価格も上昇基調にあるなか、現下の低金利を背景に、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、特に鉄道駅徒歩10分圏内及び福岡市早良区・中央区を中心に引き続き堅調に推移。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。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

- 北九州市(△0.8%→△0.4%)：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14ポイントから21ポイントに拡大、区別では戸畑区、小倉南区、八幡西区で上昇に転じている。
- 久留米市(△0.1%→±0.0%)：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調整傾向が継続、全体としては横ばいとなり、下げ止まり傾向が鮮明になった。
- 大牟田市(△2.5%→△1.8%)：地域経済の低迷、人口の減少、高齢化に歯止めがかからず、需要が弱含みであるが、小幅ながら下落幅の縮小傾向は続いている。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 小郡市(+0.3%→+1.4%)、筑紫野市(+1.0%→+1.0%)、春日市(+1.0%→+3.0%)、大野城市(+1.1%→+3.0%)、太宰府市(+0.2%→+1.1%)、古賀市(+0.1%→+0.5%)、志免町(+0.5%→+1.1%)、須恵町(+0.6%→+1.5%)、新宮町(+0.7%→+1.8%)、粕屋町(+0.8%→+1.2%)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。
- 糸島市(△0.1%→+0.5%)、宇美町(△0.3%→+0.4%)戸建住宅の売れ行きが堅調で地価は上昇基調に反転している。筑後市(+1.3%→+1.6%)ミニ開発による戸建分譲が堅調に推移、ソフトバンク2・3車拠点開設。苅田町(+0.4%→△0.1%)ミニ開発による戸建分譲が一段落、供給過剰感も現出。総じてみれば、住宅需要の回復基調がその外側へと広がりを見せている。

⑤その他

- 福岡市のH27年国勢調査人口は約153.8万人で、神戸市を抜いて政令市で全国5番目。人口増加率は政令市の中でトップで、毎年約1万人ずつ伸びている。福岡市以外では、筑紫野市、春日市、新宮町、粕屋町等で増加している一方で、北九州市、大牟田市、八女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。
- フラット35の適用金利は、返済21年以上の最低金利が、H28年5月まで3ヶ月連続で過去最低を更新して1.08%となったあと、直近の7月は更に過去最低を更新して0.93%となっている。
- 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は依然として活発である。一方、福岡市では優良物件が少なくなり、取引利回りも低下傾向が継続してことから、これまで動きが弱かった他都市（北九州市等）へ需要が向かっている状況も看取される。

①県全体の地価動向と要因

- ・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、H28年は昨年の△0.2%から+1.1%と9年振りのプラスに転じている。上昇市町村は昨年の7市町から14市町に拡大している。

②県庁所在地の地価動向と要因

- ・福岡市(+4.8%→+7.3%)：オフィスを中心としたテナント需要は一貫して改善傾向、賃料水準も一部では反転しつつある。都心商業地は、博多マルイがH28年春オープン、ソラリアプラザがH27年春改装リニューアル等、インバンドも活況を呈していることもあって天神西通り界隈を中心に新規出店意欲は高い。更に、ホテル用地需要が高値取引となって顕在化、都心商業地の牽引役となっている。特に、博多駅界隈はかかる需要が顕著で、今春オープンした大型再開発ビル、地下鉄七隈線延伸計画とも相俟って+11.2%、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+9.0%、南区で+4.7%、城南区で+4.3%等と、全区でプラス基調となっている。
- ・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、H28年5月は5.66%（前年同月△1.58%）となった。募集賃料も底を打ったとの見方が多く、一部のSクラスビルでは上昇に反転している状況も看取される。但し、エリア及びグレード並びに耐震性等によってや異なる動きとなっている。注目のJRJP博多ビルはグロスで坪20,000円程度。
- ・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、マイナス金利導入を背景に、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。また、ホテルの取得が目立ってきている。
- ・高額物件の売買 ①ホテルマイステイズ福岡天神約80億円、②Qiz天神約80億円、③ANAクラウンプラザホテル約76億円、④アパコ55億円、⑤ホテルアセント約48億円、⑥博多ラプライム約45億円、⑦リクルート天神ビル約40億円、⑧ロイヤルパークス大名約34億円、⑨財務局港1丁目入札約29億円、⑩駅前3丁目リంగాーハット跡地約23億円等、ここ1年はホテルそのものの取引、ホテル用地の高値での取引が目立った動きとなっている。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

- ・北九州市(△1.2%→△0.4%)：戸畑区は+1.0%と22年振り、小倉北区は+0.3%と24年振り、小倉南区は+0.1%と22年振りにそれぞれプラスに反転。その他の区も、下落幅の縮小傾向が認められる。今回上昇ポイントが計13ポイント現れた(昨年は4ポイント)。
- ・久留米市(△0.5%→△0.3%)：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しているのに対し、郊外或いは既存の陳腐化した商業地は依然として調整局面、総じてみれば昨年に引き続き微減となっている。
- ・大牟田市(△2.7%→△2.0%)：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。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- ・筑紫野市(+0.8%→+0.9%)、春日市(+0.4→+4.8%)、大野城市(+0.9%→+4.5%)、古賀市(+0.5%→+1.3%)、須恵町(+0.7%→+0.8%)、粕屋町(+2.0%→+2.0%)上昇が継続。行橋市(±0.0→+0.6%)、太宰府市(△0.9%→+1.7%)、福津市(△0.4%→+0.6%)、那珂川町(±0.0→+2.6%)、篠栗町(△0.8%→+1.4%)、志免町(±0.0→+0.3%)、新宮町(±0.0→+0.5%)上昇に反転。

⑤その他

- ・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）、博多マルイ（博多駅中央街・H28/4開業）、無印良品（天神西通り・H27/3開業）
- ・観光客数の推移・動向…H25/4に就航したアムステルダム直行便はH28年1月から運休、H28年春以降、マニラ・ヘルシンキ・マカオ直行便が新規就航。一方、博多港の外国クルーズ船寄港数はH27年は245回、H28年は約418回を見込んでいる。乗降客を中心にその消費意欲は極めて高く、力強い回復基調が見えてこない個人消費を下支えしている。JR博多シティ、2015年度の売上高、前年度比+5.2%の1035億円で過去最高を更新。全6施設で売上高が過去最高を記録。アミュプラザ博多は同+3.6%の382億円、博多阪急は同+4%の439億円で免税品売上高の占める割合が前年から約2倍の6%に伸びた。

工業地	①県全体の地価動向と要因
	・県平均対前年でH27△1.2%→H28△0.9%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(H27+1.1%→H28+2.7%)：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。
	③県庁所在地以外の地価動向と要因
	・北九州市(△1.3%→△1.0%)：円安傾向を受けて自動車産業は堅調、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(△1.9%→△1.5%)：新規進出企業が見受けられ、下落幅は縮小した。 ・京都郡荏田町(±0.0%→+1.2%)：自動車関連が好調で需要も堅調に推移、上昇基調に反転している。

※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、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。
- 福岡市が進める博多湾WF地区の再整備計画案の概要を発表(サンパレスの取毀、大博通との直結道路整備、ホテル・飲食店の配置)。JR九州は、JR博多駅とWF地区をロープウエーで結ぶ構想を検討。
- 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、H29年3月完成予定)。
- 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飯塚本町東地区土地区画整備事業の3事業が本格的に始動。八木山バイパスがH26年10月1日より無料化。
 - 国家戦略特区、福岡市で、平成28年度税制改正において「スタートアップ法人減税」が実現。一定の要件と創業後5年間に限った措置であるが、来年度には所得を20%カット、法人税等の実効税率換算で7%程度が圧縮されることとなる。また、平成27年12月に国家戦略特区として新たに北九州市を追加。
 - 天神ビッグバンプロジェクトがH27年2月に発表。天神BBB(容積率最大50%緩和、認定ビルを優先的に紹介、金融機関による支援等)が平成28年5月運用開始。

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	H27 変動率	H28 変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続 地点数
県全体	▲0.5	0.0	211	68	336	615
福岡市	2.1	2.9	93	3	6	102
北九州市	▲0.8	▲0.4	21	17	44	82
久留米市	▲0.1	0.0	12	8	15	35
大牟田市	▲2.5	▲1.8	0	2	16	18

※地点数のうち”横ばい”は+0.0%及び-0.0%を含む。

(2) 商業地

市町村名	H27 変動率	H28 変動率	H28地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続 地点数
県全体	▲0.2	1.1	91	23	114	228
福岡市	4.8	7.3	53	0	1	54
北九州市	▲1.2	▲0.4	13	13	29	55
久留米市	▲0.5	▲0.3	2	2	5	9
大牟田市	▲2.7	▲2.0	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 福岡早良－10	福岡市早良区西新7丁目698番4	310,000	4.7 (4.6)	利便性高く学区区も良い。戸建、マンション問わず住宅需要が強い。
	商業地 福岡中央5－3	福岡市中央区天神2丁目81番	4,600,000	18.3 (11.1)	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 又は 下落率最小	住宅地 福岡南－12	福岡市南区高宮2丁目100番	280,000	12.0 (3.3)	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 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	1,900,000	22.6 (19.2)	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 飯塚－9	飯塚市長尾字谷1050番1	13,900	▲5.4 (▲5.8)	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 朝倉5－3	朝倉市宮野字大一原1949番1	20,500	▲5.1 (▲3.6)	市町村合併により役場機能の低下、商業地としては衰退傾向が顕著、依然として地価下落に歯止めがかからない状況にある。

●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 福岡早良－10	福岡市早良区西新7丁目698番4	310,000	4.7 (4.6)	利便性高く学区区も良い。戸建、マンション問わず住宅需要が強い。
	商業地 福岡中央5－3	福岡市中央区天神2丁目81番	4,600,000	18.3 (11.1)	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 又は 下落率最小	住宅地 福岡南－12	福岡市南区高宮2丁目100番	280,000	12.0 (3.3)	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 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	1,900,000	22.6 (19.2)	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 戸畑－3	北九州市戸畑区天神1丁目120番2	92,800	1.4 (0.5)	住宅地として人気の高い戸畑区の中高級住宅で、需要は堅調に推移、地価は微増傾向で推移している。
	商業地 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	0.0 (▲2.9)	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 又は 下落率最小	住宅地 小倉南－6	北九州市小倉南区星和台2丁目477番768	82,000	2.2 (1.5)	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、地価は上昇基調で推移している。
	商業地 小倉北5－9	北九州市小倉北区大手町13番4	151,000	4.1 (2.1)	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。

各市町村の概要

北九州市門司区・小倉北区・小倉南区、行橋市、豊前市、 京都郡苅田町・みやこ町、築上郡吉富町・上毛町・築上町	不動産鑑定士 江本 庸時
--	---------------------

(人口は平成28年4月1日現在、老年人口割合は平成27年4月1日現在)

北九州市門司区

【主なトピックス】

◎人口は約9.9万人で近年減少、高齢化率は約34.9%

◎スーパーとみやま門司本店(柳町1丁目)が平成27年12月に建て替えオープン。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：9地点、平均価格：49,500円／㎡
平均変動率：H27 ▲1.2% → H28 ▲1.0%

上昇1地点：北九州門司(県)－7(上馬寄1丁目)+0.2%

＜商業地＞地点数：8地点、平均価格：106,600円／㎡
平均変動率：H27 ▲1.2% → H28 ▲0.3%

上昇1地点：北九州門司(県)5－5(原町別院)+0.8%

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平成29年シーズン開幕からの供用開始に向け工事進行中。

◎JR小倉駅南口東地区の再開発ビル(敷地面積：約4,050㎡、延床面積：約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、駐車場約370台)が平成28年8月に建築工事着手、平成31年5月完成予定。

◎大手町に「ハローパーク大手町」が平成28年5月にオープン。

◎貴船町の小倉記念病院跡地に「サンリブきふね」が平成28年4月にオープン。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：14地点、平均価格：69,100円／㎡
平均変動率：H27 ▲0.7% → H28 ▲0.3%

上昇3地点：北九州小倉北(県)－3(朝日ヶ丘)+0.6%、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)+1.0%

＜商業地＞地点数：15地点、平均価格：229,500円／㎡
平均変動率：H27 ▲0.8% → H28 +0.3%

上昇6地点：北九州小倉北(県)5－9(大手町)+4.1%、北九州小倉北(県)5－11(田町)+1.2%、北九州小倉北(県)5－12(黄金1丁目)+1.1%、北九州小倉北(県)5－13

(片野3丁目)+1.3%、北九州小倉北(県)5－14(江南町)+1.0%、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：37,100円／㎡
平均変動率：H27 ▲1.3% → H28 ▲1.1%

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%

◎下曽根駅南口の「ザ・モール小倉」跡に「サニーサイドモール小倉」が平成28年9月15日にオープン。

◎湯川5丁目の北九州総合病院が平成28年5月に小倉北区の城野駅北土地区画整理事業地内に移転。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：18地点、平均価格：54,000円／㎡
平均変動率：H27 ▲0.1% → H28 +0.2%

上昇6地点：北九州小倉南(県)－1(徳力新町1丁目)+1.9%、北九州小倉南(県)－4(企救丘1丁目)+1.6%、北九州小倉南(県)－5(志井2丁目)+0.8%、北九州小倉南(県)－6(星和台2丁目)+2.2%、北九州小倉南(県)－7(横代北町4丁目)+0.4%、北九州小倉南(県)－12(上貫2丁目)+0.9%

＜商業地＞地点数：4地点、平均価格：93,000円／㎡
平均変動率：H27 ▲0.5% → H28 +0.1%

上昇1地点：北九州小倉南(県)5－2(守恒本町2)+1.5%

行橋市

【主なトピックス】

◎人口は約7万人で近年微増、高齢化率は約27.8%

◎行橋駅西口土地区画整理事業が完了(平成27年7月14日換地処分公告)。

◎駅東口の県道行橋停車場線の拡幅事業が開始(平成33年度の完成目標)。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：8地点、平均価格：25,200円／㎡
平均変動率：H27 ▲0.2% → H28 ▲0.2%

＜商業地＞地点数：2地点、平均価格：66,000円／㎡
平均変動率：H27 0.0% → H28 +0.6%

上昇1地点：行橋(県)5－1(中央3)+1.2%

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・椎田南IC～豊前IC間の7.2kmが平成28年4月に開通。

◎空家対策等として、空家バンク利用契約時の仲介手数料の一部助成、市有地購入で住宅を建築する場合の補助金制度、老朽危険家屋等除却後の土地に対する固定資産税の減免制度等がある。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：4地点、平均価格：17,400円／㎡
平均変動率：H27 ▲0.7% → H28 ▲0.7%

＜商業地＞地点数：1地点、価格：26,700円／㎡
変動率：H27 ▲1.1% → H28 ▲1.1%

＜工業地＞地点数：1地点、価格：8,160円／㎡
変動率：H27 ▲0.6% → H28 ▲0.6%

苅田町

【主なトピックス】

◎人口は約3.5万人で近年微増、高齢化率は約23.2%

◎平成28年8月にユニ・チャームが新松山工業団地内に約16万㎡の用地取得の決定を発表(取得額約35億)。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：7地点、平均価格：27,800円／㎡
平均変動率：H27 +0.4% → H28 ▲0.1%

上昇1地点：苅田(県)－1(富久町1丁目)+0.7%、

＜商業地＞地点数：2地点、平均価格：54,600円／㎡
平均変動率：H27 ▲1.3% → H28 ▲0.5%

＜工業地＞地点数：1地点、価格：16,900円／㎡
変動率：H27 0.0% → H28 +1.2%

上昇1地点：苅田(県)9－1(新浜町)+1.2%

みやこ町

【主なトピックス】

◎人口は約2万人で近年減少、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：8地点、平均価格：11,100円／㎡
平均変動率：H27 ▲1.9% → H28 ▲2.1%

＜商業地＞地点数：3地点、平均価格：20,200円／㎡
平均変動率：H27 ▲2.0% → H28 ▲2.0%

＜工業地＞地点数：1地点、価格：5,800円／㎡
変動率：H27 ▲1.7% → H28 ▲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28.9%

◎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：17,700円／㎡
平均変動率：H27 ▲0.6% → H28 ▲0.8%

＜商業地＞地点数：1地点、価格：21,700円／㎡
変動率：H27 ▲0.5% → H28 ▲0.5%

上毛町

【主なトピックス】

◎人口は約7.4千人で近年減少、高齢化率は約33.1%

◎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月に供用開始。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：5地点、平均価格：7,880円／㎡
平均変動率：H27 ▲0.8% → H28 ▲0.8%

＜商業地＞地点数：2地点、平均価格：11,000円／㎡
平均変動率：H27 ▲1.3% → H28 ▲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34.1%

◎東九州自動車道・椎田南IC～豊前IC間の7.2kmが平成28年4月に開通。

【地価動向】

＜住宅地＞地点数：8地点、平均価格：13,800円／㎡
平均変動率：H27 ▲1.4% → H28 ▲1.4%

＜商業地＞地点数：1地点、価格：26,000円／㎡
変動率：H27 ▲1.9% → H28 ▲1.9%

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	不動産鑑定士 波多野 宏和
(人口は平成28年4月1日、老年人口割合は平成27年9月1日)	

北九州市若松区

人口：82,489人、世帯数：33,714世帯、高齢化率30.2%

◇地価の変動状況など※()内は対前年変動率

【住宅地】

昨年と同じ下落率(▲1.9%)で推移。

若松－9（藤ノ木1丁目）が横ばい。

【商業地】

昨年と同じ下落率(▲1.6%)で推移。

若松5－3（塩屋1丁目）が0.9%上昇。

【工業地】

昨年と同じ下落率(▲1.9%)で推移。

【主なトピック】

◎くきのうみ地区に「ナフコ若松店」がオープン(平成28年4月)。

◎配合飼料大手の「フィード・ワン」が響灘臨海工業団地に進出予定。

◎学研都市では「ひびきの小学校」が建築中(平成29年4月開校)のほか、複合商業施設(延床面積14,500㎡)が平成29年3月に開業予定。

◎向洋町で「高田屋ひびき第1・第2発電所(約43.5万㎡)」が全面運転開始。

◎ひびきコンテナターミナルにクルーズ船(香港)が初寄港した。(平成28年6月)

【区内のマンションの供給状況】

・平成28年5月 リヴィエール高須アヴェニュー（高須4丁目）

北九州市戸畑区

人口：58,811人、世帯数：27,749世帯、高齢化率29.7%

◇地価の変動状況など※()内は対前年変動率

【住宅地】

平均変動率が上昇(+0.3%)した。

◎上昇地点

戸畑－2（中原西3丁目 +1.8%）、戸畑－3（天神1丁目 +1.4%）、戸畑－5（福柳木1丁目 +1.9%）

その他、戸畑－6（西大谷1丁目）は横ばい。

【商業地】

◎平均変動率が上昇(+1.0%)した。

戸畑5－2（新池2丁目 +2.0%）、戸畑5-3（夜宮2丁目 +0.9%）、戸畑5－5（中原西3丁目 +1.9%）、戸畑5－9（天神1丁目 +1.9%）

その他、戸畑5－1（新池1丁目）は横ばい。

【主なトピック】

◎浅生地区で「浅生スポーツセンター」が開所(平成28年9月)

◎ウェル戸畑に全国初「シニア・ハローワーク」が設置された（平成28年8月）。

◎福柳木地区で「戸畑総合病院」が診療を開始。院内に「タニタ食堂」を併設(平成28年7月)。

◎新川町地区に「仮称 アメニティ新川(44戸)」の建築計画が進行中。

【区内のマンションの供給状況】

・平成27年10月 サンライフ浅生パークサイド(浅生2丁目)分譲開始。

北九州市八幡東区

人口：68,177万人、世帯数：31,318世帯、高齢化率34.2%

◇地価の変動状況など※()内は対前年変動率

【住宅地】

平均変動率の下落率が縮小(▲1.1%)した。

◎上昇地点

八幡東－7（石坪町 +1.6%）八幡東－8（槻田2丁目 +1.0%）その他、八幡東－5（東山1丁目）が横ばい。

【商業地】

昨年と概ね同様な下落率(▲1.5%)で推移。

【主なトピック】

◎東田地区で「メガフィールド ポント八幡本店」が平成29年2月に開業予定(店舗面積1,716㎡)。

◎平野地区で「サンキュードラッグ 平野店」が平成28年12月に開業予定(店舗面積1,494㎡)。

【区内のマンションの供給状況】

・平成27年4月 リビオ桃園パークフォレスト(第2期 桃園1丁目)

・平成27年12月 リビオ桃園パークフォレスト(第3期 桃園1丁目)

北九州市八幡西区

人口：255,130人、世帯数：110,476世帯、高齢化率27.5%

◇地価の変動状況など※()内は対前年変動率

【住宅地】

平均変動率が上昇(+0.3%)した。

◎上昇地点

八幡西－2（光貞台2丁目 +2.1%）、八幡西－3（日吉台2丁目 +1.2%）、八幡西－4（山寺町 +0.4%）、八幡西－5（岡田町 +0.9%）、八幡西－8（星ヶ丘3丁目 +1.4%）、八幡西－9（浅川台1丁目 +1.3%）

その他、八幡西－1（中の原2丁目）、八幡西－6（引野1

丁目）、八幡西－7（青山3丁目）、八幡西－11（泉ヶ浦2丁目）、八幡西－12（木屋瀬2丁目）、八幡西－16（茶屋の原4丁目）が横ばい。

【商業地】

平均変動率の下落率が縮小(▲1.4%)した。

八幡西5－9（三ヶ森3丁目）が横ばい。

【工業地】

平均変動率の下落率が縮小(▲1.1%)した。

【主なトピック】

◎折尾警察署跡地で複合施設「折尾クロスステージ」（RC等19階建、総戸数116戸）の登録受付が開始された。（竣工予定 平成30年12月）

◎市瀬地区で「ガーデンシティ黒崎南(88区画)」の分譲が平成29年春頃に開始予定。

◎サンリブ折尾店の建替工事が完了し、平成28年4月に開業。

◎八幡西区役所跡地での開発事業予定者が決定した。（予定建築物 マンション3棟、ドラッグストア1棟、クリニック2棟。全棟の完成予定は平成31年2月頃。）

◎井筒屋黒崎店アネックス1が平成27年10月末で閉店し取り壊され、現在は、コインパーキング。

【区内のマンションの供給状況】

・平成27年6月 グランドパレス穴生コアステーション(穴生1丁目)

・平成27年6月 グランドキャッスル三ヶ森ステーションアヴェニュー（三ヶ森1丁目）

・平成27年7月 サンパーク黒崎中央レジデンス(岸の浦1丁目)

・平成27年9月 オーヴィジョン青山グランテラス(青山1丁目)

・平成28年3月 リビオ鉄王(第1期 鉄王1丁目)

・平成28年5月 リヴィエールレシュール光貞台(光貞台1丁目)

・平成28年6月 グランドパレス永犬丸の森(泉ヶ浦2丁目)

直方市

人口：56,770人、世帯数：23,206世帯、高齢化率31.4%

◇地価の変動状況など※()内は対前年変動率

【住宅地】

平均変動率の下落率が縮小(▲0.8%)した。

【商業地】

平均変動率の下落率が縮小(▲3.0%)した。

【工業地】

平均変動率の下落率が縮小(▲2.2%)した。

【主なトピック】

◎サンリブ直方(JR直方駅前)が8月末で閉店、知古地区へ移転予定。

◎知古地区で「クロバーガーデン知古(全44区画)」が分譲中。

◎湯野原地区で「サニーガーデン湯野原(全6区画)」が分譲中。

◎知古地区で「スマートヴィラ直方 ^{はなさいと}花菜都(全65区画)」が分譲中。

田川市

人口：48,260万人、世帯数：20,906世帯、高齢化率32.0%

◇地価の変動状況など※()内は対前年変動率

【住宅地】

昨年と同じ下落率(▲1.6%)で推移。

【商業地】

平均変動率の下落率が拡大(▲1.6%)した。

【工業地】

昨年と同じ下落率(▲1.3%)で推移。

【主なトピック】

◎後藤寺商店街の空き店舗を改修し、年内をめどにテレワークセンターを開設予定。

◎川宮地区で「ディアフィールド川宮(全25区画)」が分譲中。

中間市

人口：41,580人、世帯数：17,396世帯、高齢化率34.9%

◇地価の変動状況など※()内は対前年変動率

【住宅地】

平均変動率の下落率が縮小(▲1.0%)した。

中間－2（中尾3丁目）が横ばい。

【商業地】

昨年と同じ下落率(▲1.3%)で推移。

【主なトピック】

◎長津地区で「ポコタウン中間駅前(全9画)」が分譲中。

田川郡(香春町・添田町・糸田町・川崎町・大任町・赤村・福智町)

◇香春町

人口10,724人、世帯数4,413世帯、高齢化率37.2%

【主なトピック】

◎町による住宅団地の分譲(香陽台：52区画中42区画分譲済、残り10区画)が現在も進行中。

◎「マイキッチン」が平成28年4月頃閉店。

◎平成28年4月から「地域おこし協力隊員」を組織し、空き家を活用した移住・定住施策を進めている。

◇添田町

人口 9,846人、世帯数4,025世帯、高齢化率39.0%

【主なトピック】

◎町内の公営住宅等の改修改善工事が行われている。

◎若者向け定住住宅の建設(5年間で30戸)が進められている。(平成28年度は募集終了)

◇糸田町
人口 8,892人、世帯数3,785世帯、高齢化率33.9%
【主なトピック】
◎宮床団地が平成28年10月完成予定。
◎町による大熊団地(全71区画 残り29区画)が分譲中。

◇川崎町
人口16,751人、世帯数7,285世帯、高齢化率33.3%
【主なトピック】
◎町による乙女ヶ丘団地(全17区画)が分譲中。
◎大峰団地(6階建 全60戸)の建設が決定。

◇大任町
人口 5,155人、世帯数2,048世帯、高齢化率34.1%
【主なトピック】
◎「くすりのコーエイ大任店」出店予定(平成28年11月頃)。
◎「道の駅おおとう桜街道」の一角に「ドッグラン施設」が開設。
(平成27年9月)

◇赤村
人口 2,972人、世帯数1,099世帯、高齢化率35.8%

◇福智町
人口22,716人、世帯数8,678世帯、高齢化率32.6%
【主なトピック】
◎平成28年7月「空き家バンク」制度が開始された。

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	不動産鑑定士 岩隈 良弘
--	--------------

福岡市東区
【主なトピックス】
◎大字志賀島の市街化調整区域5.7haにおいて、福岡市初の規制緩和で、地域の農林水産業等に寄与するレストラン、土産物産店舗等に立地が可能。
◎福岡市が策定した「超高齢社会対応型」健康ネクスト計画により公募した約4.1haの用地開発において西日本鉄道が事業予定者として決定。
◎アイランドシティ照葉地区で初となる複合商業施設「アトレアモール照葉」が3月にオープン。核テナントは「フードウェイ」。
【地価動向】
<住宅地> 地点数：20地点、平均価格：74,600円/㎡
平均変動率：H27年0.5%⇒H28年1.6%
<商業地> 地点数：7地点、平均価格：157,000円/㎡
平均変動率：H27年0.3%⇒H28年2.1%
<工業地> 地点数：2地点、平均価格：64,100円/㎡
平均変動率：H27年▲0.6%⇒H28年2.2%

宗像市
【主なトピックス】
◎人口は9.6万人で、近年増加。高齢化率約26%で福岡県の平均より高い。
【地価動向】
<住宅地> 地点数：20地点、平均価格：23,600円/㎡
平均変動率：H27年1%⇒H28年2.8%

<商業地> 地点数：4地点、平均価格：43,300円/㎡
平均変動率：H27年1%⇒H28年2.8%

古賀市
【主なトピックス】
◎古賀市千鳥の国立病院機構福岡東医療センターで建設が進められていた新しい外来管理診療棟が完成し、5月にオープン。RC3F、延べ床17千㎡、事業費58億円。
【地価動向】
<住宅地> 地点数：6地点、平均価格：45,900円/㎡
平均変動率：H27年0.5%⇒H28年2.7%
<商業地> 地点数：2地点、平均価格：74,000円/㎡
平均変動率：H27年1.2%⇒H28年2.8%

福津市
【主なトピックス】
◎福津市西福間において、「サンピア福間」の跡地」が、「シーサイドパーク海岸通り」（総区画数／484戸）プロジェクトとして始動。H28.8までに施設を解体、H30.春に街開予定。
【地価動向】
<住宅地> 地点数：12地点、平均価格：32,800円/㎡
平均変動率：H27年0.5%⇒H28年3.2%
<商業地> 地点数：2地点、平均価格：65,700円/㎡
平均変動率：H27年0.5%⇒H28年3.3%

宮若市
【主なトピックス】
◎光陵グリーンパークの隣接地に造成中の住宅団地を、2016年秋に分譲予定。総面積約73千㎡、宅地部分は153区画の約43千㎡。不動産鑑定額より割安な価格で売り出し、4割超も安い区画もあるが「定住人口増加は最重要施策。戦略的な価格の設定で早期の完売を目指したい」としている。
【地価動向】
<住宅地> 地点数：6地点、平均価格：12,600円/㎡
平均変動率：H27年0.7%⇒H28年3.4%
<商業地> 地点数：1地点、平均価格：26,300円/㎡
平均変動率：H27年0.7%⇒H28年3.3%
<工業地> 地点数：2地点、平均価格：9,280円/㎡
平均変動率：H27年2.5%⇒H28年3.1%

新宮町
【主なトピックス】
◎九州1号店として福岡県新宮町に「カインズ福岡新宮店」を3月に開業。売り場面積は約1万㎡で、約200店を展開する同社の中では中規模。
【地価動向】
<住宅地> 地点数：6地点、平均価格：47,700円/㎡
平均変動率：H27年0.7%⇒H28年2.8%
<商業地> 地点数：2地点、平均価格：94,300円/㎡
平均変動率：H27年1.3%⇒H28年2.6%
<工業地> 地点数：2地点、平均価格：26,300円/㎡
平均変動率：H27年0.7%⇒H28年2.6%

久山町
【主なトピックス】
◎山田地区では(株)ダイショーの食品製造工場(敷地面積約4万㎡・建物延べ床面積約1万4千㎡)が竣工し、平成27年12月から操業を開始。
◎上久原地区で及び上山田地区の土地区画整理事業による住宅地の新規供給が存する。
【地価動向】
<住宅地> 地点数：5地点、平均価格：32,800円/㎡
平均変動率：H27年0.3%⇒H28年2.5%

粕屋町
【主なトピックス】
◎人口は4.5万人で、+8.3%（5年間）で大幅な増加。高齢化率約17%で福岡県の平均より相当低い。
◎花ヶ浦ヒラキ地区土地区画整理事業(約1ha)の造成工事が完了し、建物建築が進められている。

【地価動向】
<住宅地> 地点数：5地点、平均価格：53,400円/㎡
平均変動率：H27年1.1%⇒H28年2.3%
<商業地> 地点数：1地点、平均価格：76,500円/㎡
平均変動率：H27年0.6%⇒H28年2.2%

芦屋町
【主なトピックス】
◎人口は1.4万人で、▲7.8%（5年間）で大幅な減少。高齢化率約29%で福岡県の平均より高い。
【地価動向】
<住宅地> 地点数：5地点、平均価格：24,600円/㎡
平均変動率：H27年0.6%⇒H28年2.2%
<商業地> 地点数：1地点、平均価格：26,500円/㎡
平均変動率：H27年▲0.7%⇒H28年2.1%

水巻町
【主なトピックス】
◎人口は2.9万人で、▲3.4%（5年間）で減少。高齢化率約29%で福岡県の平均より高い。
【地価動向】
<住宅地> 地点数：4地点、平均価格：30400円/㎡
平均変動率：H27年2.3%⇒H28年2.1%
<商業地> 地点数：1地点、平均価格：42000円/㎡
平均変動率：H27年1.8%⇒H28年1.5%

岡垣町
【主なトピックス】
◎人口は3.1万人で、▲1.9%（5年間）で減少。高齢化率約31%で福岡県の平均より高い。
◎「サンリータウンうさぎ坂55」の売れ行きは堅調。
◎平成28年3月に海老津駅前付近のスーパー「丸和海老津店」が閉店。
【地価動向】
<住宅地> 地点数：7地点、平均価格：22,400円/㎡
平均変動率：H27年5.1%⇒H28年1.3%
<商業地> 地点数：1地点、平均価格：41,000円/㎡
平均変動率：H27年0%⇒H28年0.6%

遠賀町
【主なトピックス】
◎人口は1.9万人で、▲1.8%（5年間）で減少。高齢化率約31%で福岡県の平均より高い。
【地価動向】
<住宅地> 地点数：4地点、平均価格：26,100円/㎡
平均変動率：H27年▲0.2%⇒H28年0.5%

＜商業地＞ 地点数：2 地点、平均価格：49,300 円/㎡
平均変動率：H27 年 1.4% ⇒ H28 年 0.4%

小竹町

【主なトピックス】

◎人口は7.7千人で、▲8.9%（5年間）で大幅減少。高
齢化率約37%で福岡県の平均より相当高い。

【地価動向】

＜住宅地＞ 地点数：4 地点、平均価格：9,390 円/㎡
平均変動率：H27 年 3.8% ⇒ H28 年 0.2%

＜商業地＞ 地点数：1 地点、平均価格：13,700 円/㎡
平均変動率：H27 年 0 % ⇒ H28 年 ▲0.5%

鞍手町

【主なトピックス】

◎人口は1.6万人で、▲6.8%（5年間）で大幅減少。高
齢化率約34%で福岡県の平均より相当高い。

◎鞍手町中山IC開発事業は、今のところ大きな動きは無い。

【地価動向】

＜住宅地＞ 地点数：4 地点、平均価格：16,000 円/㎡
平均変動率：H27 年 0% ⇒ H28 年 ▲0.6%

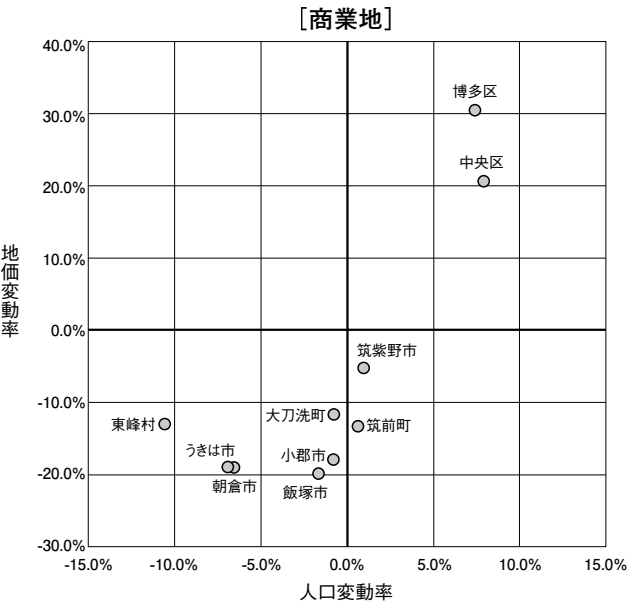
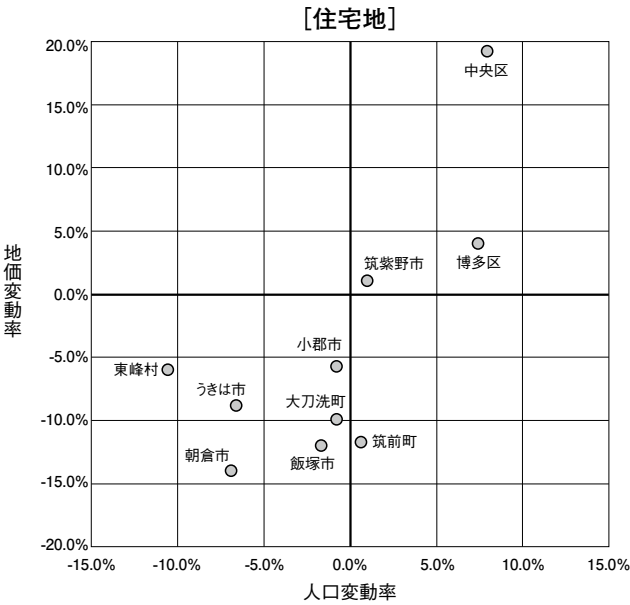
＜商業地＞ 地点数：1 地点、平均価格：21,500 円/㎡
平均変動率：H27 年 ▲0.3%⇒H28 年 ▲0.8%

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	不動産鑑定士 井上 真輔
---	---------------------

福岡第4分科会内の各市区町村の5年間の地価変動率
と人口増減率(国勢調査速報値、右表参照)との関係は
下表のとおりであり、住宅地、商業地ともに筑前町等の一
部を除けば、右上と左下のマスに集中しており、人口増減
と地価は概ね相関関係が認められる結果となっている。

今春開業のKITTE博多で約2,000人、H23開業のJR
博多シティで約6,000人の新規雇用を生み出しているほか、
福岡市都心部では、ホテル、コールセンター等の大量の人
手を要する施設の開設等が相次いでいる。

また、賃貸マンション等の供給過剰感も看取される一方
で、福岡市においては、前記のように雇用の場が豊富に用
意されており、地方から多くの人口を吸い上げると共に、不
動産需要がより分厚いものになっているものと思料される。



【住宅地の状況】

全国的には、緩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、相続税対策による収益物件購入の動きとも相
俟って、住宅地の地価は総じて堅調に推移している。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、何れも上昇率が拡大、ま
た、依然として下落を示している市町村は、何れも下落幅
が縮小している。

個別の地点をみてみれば、博多区及び中央区は全ポイン
トで上昇。小郡市はプラス5ポイント、横ばい1ポント。筑
紫野市はプラス8ポイント、マイナス2ポイント。朝倉市はプ
ラス1ポイント、横ばい1ポイント、マイナス7ポイントで、これら
の市はまだら模様となっている。尚、その他の市町村では
横ばい地点はあるものの、プラスを示した地点は無い。福
岡都市圏の住宅地では、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を軸に、波及的に上
昇地点が拡大している。

【商業地の状況】

博多駅と天神界限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。特に既存
ホテルがJリット等に組み込まれたり、高値でのホテル用地
の売買事例が現れる等、ホテル関連需要が市場を牽引し
ている。一方、天神界限は、H26年11月にパルコ新館が
オープン、天神西通り沿いを中心に全国ブランドの新規出
店、更に既存店舗の大規模改装等で攻勢を強めているこ
と等のほか、外国人観光客の下支え等とも相俟って、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
ント需要の回復もさることながら、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28年7月時点では5.44%、前年比でみれば
1.32%も改善している。また賃料は、空室率の低下に伴
い、全体的には上昇基調に転じているが、急激な伸び
は見られていない。
- R博多シティ、2014年度売上高が前年度比+5.2%の
1,035億円となり、過去最高を更新。アミュプラザは同
+3.6%の382億円、博多阪急は同約4%の439億円で
免税品売上高の占める割合が前年から約2倍の6%に
伸びた、その他、アミュエスト、博多デイトス、デイトスア
ネックス、コンコースの4施設合計は同+11.7%の214億
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2015年度の来場者は、前年度比+7.7%の1648
万人と19年目にして開業初年度を上回り、過去最高を
更新。
- KITTE博多ビルがH28年4月に開業。地下3階地上11
階建約64,000万㎡、核テナントとして九州初進出の丸井
(1～7階の約15,000㎡)が出店。JRJP博多ビルも同月
一部開業、地下3階地上12階複合オフィスビル。特例
制度の活用による容積率は最大1200%。博多マルイ、4
～6月末までの売上高が24億6600万円と順調に推移。
- 福岡市、JR博多駅南側の市営駐車場をH27年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。合わせて、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。
- 現在仮営業中の博多郵便局跡地に、紙与産業グルー
プが、延床約18,000㎡程度、13階建大型オフィスビルを
2018年春完成で計画。その他、筑紫口の都ホテルの
建替計画が検討されている。
- 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。
- 福岡市、はかた駅前通りの再整備を発表。にぎわい創
出のため、車線を減らして歩道を広げる道路整備へ。
2020年度完了を目指す。

- 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2015年外国クルーズ船の博多港への寄港回数は245回で全国1位。
- 福岡市、大型クルーズ船2隻が同時に接岸できるよう、2016年着工予定で中央ふ頭の北側約13haを埋め立て。
- 福岡市のWF地区再整備計画案の概要が判明。サンパレスを取壊し大博通りから直結する道路を整備、マリンメッセ南側にホール及び展示場も新設、大博通りとの結節点一帯をエントランスゾーンと位置付け、ホテルや飲食店を配置し、第3の都心拠点を目指す。完成目標年次は20～30年後。2014年の国際会議の開催数は6年連続全国2位の336件。
- 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H26年4月に開業したアンパンマン施設、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。
- 新聞報道によれば福岡空港の2015年の発着回数は約17万3千回に達し、3年連続で過去最高を更新。16年度にも2500mの2本目の滑走路増設を着工する見通しで、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。また、福岡空港にある第7管区海上保安本部福岡航空基地を、北九州空港に移転する予定。
- 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、トンネル方式で空港延伸。2024年度完成を目指す。
- 博多大丸2016年2月期決算売上高は前期比△1.2%の567億で減収増益。岩田屋三越の16年3月期決算売上高は同+3.8%の1,173億円と増収増益。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2015年度売上高は同+8.7%の347億円。一方、福岡パルコ16年2月期決算、売上高は前期比+32.0%の195億7300万円。
- 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2015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。
- 天神明治通り地区地区計画(天神1・2丁目明治通り沿い約17ha)、そのうち天神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%まで上乘せ。また、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17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。JR九州分のうち、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。尚、注目のMJR六本松は、実質即日完売。
- 再開発がストップしていた渡辺通3丁目地区、マルイトが14階建大型ホテルの建設に着手。2017年開業を目指す。
- 旧大名小学校、大名小跡地利用に関して民間事業者から具体的なプランを公募すると発表。2018年度の着工を目指す。
- 三菱地所、ホークスタウン再開発について、既存施設の1.75倍となる延床約13万㎡の商業施設を新設すると発表。2018年度開業予定。
- 福岡市消防局、中央消防署(浄水通)をボートレース福岡第8駐車場に新築移転、2018年度供用開始を目指す。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26年にはドラッグコスモス堀池店、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、冷水利道路は平成28年5月より無料化となっている。
- 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。
- 旧バスセンターを共同住宅、医療関連施設、看護学校、バスセンターとして再開発、サンメディラック飯塚として平成27年7月にグランドオープン。旧ダイマル商店跡には4階建コミュニティビルが平成27年10日にオープン。
- 新規戸建分譲の需要は比較的堅調で、土地は60～90坪、新築戸建住宅の総額は2500万円前後。サニーガーデン花咲台(全61区画完売)、グレースビュー愛宕(全24区画完売)、ベレスパス篠田(全71区画完売)。現在、レイクサンヒルズ綱分(全51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。新規戸建分譲団地「あすみ」が第1期販売開始。③小郡市による干潟第二工業団地が平成27年10月より分譲開始。

筑紫野市

- ①ガーデンヒルズ美しが丘(150区画)、フォレストガーデン二日市むらさき(85区画)は完売。カメラアタウン(135区画)はほぼ完売で販売好調。また市中心部では2～4区画程度のミニ開発が活発。②ミクストメディア、天拝坂団地東側で開発中(約206,579㎡、戸建約450戸、店舗他)。③平成27年7月、ドラッグコスモス石崎店オープン、平成27年12月イオンモール筑紫野が増床、平成28年3月にMEGAドン・キホーテ筑紫野インター店オープン。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号バイパス沿いの熟成度が徐々に益している。平成27年3月サニー吉井店閉店、跡地にはパチンコ店が出店。②うきは市と久留米市、共同で吉本工業団地の隣接地域(両市に跨る34ha、12区画)に、自動車部品メーカー等を誘致する新産業団地の造成を計画。既に、筑水キャニコムが、当団地のうきは市内側に、2019年稼働を目指して新工場を建設する計画となっている。

朝倉市

- ①中心市街地の新たな賑わい・交流拠点の整備を進めるため、甘木地区都市再生整備計画が進行中。本町商店街東側アーケード撤去、甘木中央公園の拡充整備、市道改良新設等。②シニアタウン美奈宜の杜の分譲は比較的堅調に推移。日本版CCRCの構想により注目を集める。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16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月にアスタロビスタ太刀洗店がそれぞれオープン。②販売総額2,400～2,500万円程度の、全276区画の三輪それりは完売。

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、福井地区にメガソーラー完成。敷地面積37,659㎡、年間発電量約198.7万kw時。

大刀洗町

- ①高樋地区に民間の流通業務団地が造成、販売は好調である。②商業は近隣市町に存する大型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。

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	不動産鑑定士 高田 卓巳
---	---------------------

市区町村別・用途別の平均変動率は下表のとおりで、一部を除き、全般的に昨年よりも地価の上昇及び改善の傾向が鮮明となっている。ここでは、そのなかでも特徴的な変動を示したポイントを有するエリアに絞って簡単に整理する。

	住宅地		商業地		全用途	
	H27 調査	H28 調査	H27 調査	H28 調査	H27 調査	H28 調査
福岡市南区	+1.7%	+3.6%	+2.9%	+4.7%	+2.0%	+3.8%
春日市	+1.0%	+3.0%	+0.4%	+4.8%	+0.9%	+3.4%
大野城市	+1.1%	+3.0%	+0.9%	+4.5%	+1.1%	+3.4%
太宰府市	+0.1%	+1.1%	▲0.9%	+1.7%	+0.1%	+1.2%
嘉麻市	▲2.0%	▲1.9%	▲4.4%	▲4.6%	▲2.4%	▲2.1%
那珂川町	▲0.5%	+0.0%	+0.0%	+2.6%	▲0.4%	+0.4%
宇美町	▲0.3%	+0.4%	▲0.9%	—	▲0.5%	+0.2%
篠栗町	▲1.0%	▲0.2%	▲0.8%	+1.4%	▲0.9%	+0.3%
志免町	+0.5%	+1.1%	+0.0%	+0.3%	+0.2%	+0.8%
須恵町	+0.6%	+1.5%	+0.7%	+0.8%	+0.0%	+0.8%
桂川町	▲1.6%	▲1.2%	▲3.0%	▲2.7%	▲2.1%	▲1.8%

南区住宅地は19ポイント全てが上昇となった。分譲マンション開発が可能な福岡南(県)－12（高宮2丁目）が+12.0%で最も大きな上昇率を示し、県内住宅地でも最高の上昇率となった。高騰していた市内高価格帯のマンション販売価格も頭打ちとなっており、高値落札が相次いだ入札も、最近では一時の価格上昇力はなくなっている。それでも、カネ余りの状態は続いているため、市内のネームバリューの高い優良住宅地に対するデベロッパーの需要は、依然として旺盛で、そのような土地の入札では、1種坪100万円を超える価格による競合が続いている。戸建住宅地についても、駅接近性に優れていれば分譲マンション開発用地の地価上昇に引きずられており、建売業者の用地購入価格も高騰している。バス利用エリアでも、建売業者による戸建住宅開発用地取得がコンスタントに見られ、戸建住宅地の地価も増加傾向が続いている。

南区商業地も6ポイント全てが上昇となった。市内では投資物件としての賃貸マンションに品薄感があり、開発後の転売を目論む地場デベロッパーによる賃貸マンション開発用地の高値取引が目立つ。南区には賃貸マンション開発可能性を有する商業地ポイントが多く、こうしたポイントが

地価上昇を維持・拡大させた。現在「高宮通り」沿いだけでも建築中の賃貸マンションが複数みられる。さらに、賃貸マンションに限らず個人によるアパート需要も依然として旺盛で、規模が小さいアパート用地にも高値取引が続いている。また、「大橋」駅前では、久しぶりにオフィスの取引があり、土地価格は相続税路線価の2.4倍となっている。

春日・大野城市住宅地も18ポイント全てが上昇となった。春日・大野城市の西鉄天神大牟田線沿線では、南区と概ね同様の傾向を見せている。住宅地では分譲マンション開発用地の過熱が波及しており、大野城市で先頃行われた入札では、複数者が最低売却価格の2倍超で応札している。駅接近性が優れる戸建住宅地では、福岡市と比較してまだ割安感があり、福岡市勤務の一般サラリーマンも戸建住宅が購入可能な水準である。こうした物件は、総額を抑えるために土地を極端に小さくして、結果として土地単価が極端に高額となっていることが多い。また、これまで取引が低迷していた駅接近性が劣る郊外の旧分譲地等においても細分化して建売住宅を販売するケースが多くなっている。

春日・大野城市商業地も全6ポイントのいずれも上昇となった。6ポイントのうち4ポイントが駅周辺商業地で、残りは路

線商業地である。駅周辺商業地は南区同様に賃貸マンション開発用地需要の高まりを受けた上昇となっている。路線商業地については、企業の設備投資意欲や新規出店意欲の低迷で、長らく下落・横ばい傾向が続いたものの、先頃、大野城市の乙金第二土地区画整理事業地内の大規模商業地系保留地の売却が決定し、そのほかにも春日・大野城市のロードサイドでは開発中の物件がいくつかみられるようになり、企業の新規出店意欲は上向いてきたことから、地価は上昇に転じている。路線商業地の春日(県)5－3は+5.8%と路線商業地としては一際大きな上昇率となっているが、周辺で高値取引が散見されており、また、駅利便性も比較的高いため、マンション用地としてのポテンシャルを持ち合わせていることから、大きめの上昇率となっている。

福岡市西区・城南区、久留米市、糸島市、八女郡広川町	不動産鑑定士 浅川 博範
---------------------------	---------------------

福岡市西区

平均変動率で住宅地の上昇幅は前年と同じ、商業地は上昇幅が拡大。

【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。平均変動率は前回同様+1.4%となっており、安定して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、市内における相対的値頃感から安定した土地需要が続いている。取引価格は上昇傾向であるが、取引件数はH27年と比較すると減少傾向である。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(H27.3換地処分)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安定して上昇基調が続いている。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おり、明治通り北側に設定されている5－1も上昇傾向を示した。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

那珂川町住宅地については、平成27年の国勢調査の速報値で人口5万人に到達し、平成30年10月1日に市政移行がほぼ確実となっている。イオンモールの出店計画等もあり、明るい材料が多いため、新規分譲地については住宅一次取得者層を中心に需要は堅調。

これまで、福岡市その周辺市の地価は、主に、マンション・建売住宅・投資用アパート等に対するエンドユーザーの実需に支えられ、これらの開発用地価格の上昇が牽引してきた。しかし、最近ではこのような実需にも一服感がみられるため、デベロッパー等の前向きな用地取得姿勢にもいずれ変化が訪れると予想されるが、今のところ各社にその気配を感じることはできない。

地に牽引されるよう形で継続的に回復基調にある。特に、商業地域内の土地のうち、街路条件や交通接近条件が比較的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の上昇基調が続いている。

(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。
- 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。

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、全地点で上昇。安定した戸建住宅需要を背景に上昇傾向が続いている。早良区、中央区の需要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。取引価格は上昇、取引件数は物件不足等から減少傾向である。西区に遅れて上昇傾向に転じた後は、平均変動率で西区を大幅に上回っている。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ており、強含み傾向にある。城南－13（分譲マンション）地点は+10.6%と当分科会内では最も高い上昇を示しており、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、地価は上昇が続いてる。新規の分譲マンションはH27に続いてH28.8月に供給されている。

【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。このような地域は収益性(利回り等)により価格決定がなされる傾向にあるが、収益物件(賃貸住宅等)の品薄感は顕著であるため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(人口はほぼ横ばい、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横ばい、商業地の下落幅はさらに縮小。

【住宅地】

継続地点35地点中、上昇12地点、横ばい8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、分譲マンション素地需要は相変わらず高いが、販売の方の供給過剰感から久留米－35は+3.7%（前年+4.7%）と鈍化傾向。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るが、郊外部ではやや苦戦気味である。

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%～3.4%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%の上昇率が続いている。地価公示ではプラス傾向であるが、地価調査でもようやく±0%と下げ止まった。城島、田主丸、北野町の下落幅は前年並みのため、市街地の上昇幅拡大が吸収した形になっている。

【商業地】

継続地点9地点中、上昇2地点、下落5地点。商業需要全般が停滞傾向にあるが、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、H28.6は317戸中59戸の空室で18.6%と長期

的に若干回復傾向にある。今回の調査では西鉄久留米駅西側にも比較的高値の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」がH27.11に増床オープンした(増床部分16,000㎡、総工費30億円)。また、久留米シティプラザがH28.4.27に開業し、休日を中心に六ツ門地区の人通りが増加している。明治通りの事務所街は、統計はないものの高い空室率であったが、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ため、今回横ばい傾向になっている。

【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。久留米9－1は久留米ICからの利便性や長年の地価下落により、今回の調査でも横ばいが続いている。

(変動要因)

- ・人口はH25.5以降増加傾向が続く
- ・豆津バイパスの整備(H24.3.24)
- ・東合川野伏間線全線開通(H26.3.21)
- ・ゆめタウン久留米増床(増床部分16,000㎡、総工費30億円、H27.11オープン)
- ・久留米シティプラザH28.4.27オープン
- ・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
- ・R久留米駅前第二街区市街地再開発事業が平成28年度中に都市計画決定予定
- ・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上昇に転じ、商業地は下落幅が縮小傾向。

【住宅地】

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、糸島ブランドを背景にして新規分譲地が多く認められるなど安定した需要を背景に上昇幅が拡大(+1.1%～+3.7%)した。旧前原市内の調査地点全地点と志摩町1地

点で上昇しており、二丈町の下落を吸収しても平均変動率で上昇傾向へと転じている。二丈町・志摩町郊外部は交通便利性に劣るなど市街化調整区域等が大部分であるため、新規開発は少なく、取引は依然として低調で弱含みで推移しており、市内での二極化が進行し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。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

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、三潁郡大木町	不動産鑑定士 出雲 重成
---	--------------

福岡市早良区

福岡市営地下鉄空港線各駅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地域であり、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(但し、十分な用地を取得している企業も一部に存している)。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る。また、地下鉄七隈線沿線から早良区南部にかけても、市街化調整

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	H28	H27
福岡市西区	住宅	+1.4	+1.4
	商業	+1.4	+0.8
福岡市城南区	住宅	+3.6	+2.9
	商業	+4.3	+2.2
久留米市	住宅	±0	▲0.1
	商業	▲0.3	▲0.5
	工業	±0	±0
糸島市	住宅	+0.5	▲0.1
	商業	▲0.5	▲1.8
広川町	住宅	▲0.9	▲1.4
	商業	▲2.4	▲3.8

区域等の一部地域を除いては概ね地価の緩やかな上昇基調が続いている。

西新地区の中心商業施設であるプラリバが昨年7月末で閉店となり、また、本年5月末にはイオン西新店(旧ダイエー西新店)が閉店し、その商圏的な影響が懸念される。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一昨年あたりより上昇傾向を示し出した。

大牟田市

当市の住宅地の地価は長期間に亘って下落基調が続いているが、大牟田駅周辺部で利便性及び住環境に優れた地域については横ばいの地点も出ている。

商業施設の動向としては、岬町の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トアの状況も予測され、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昨年世界遺産(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、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。

柳川市

柳川駅東部土地区画整理地区内周辺は、区画整理の進展、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。その他の住宅地需要がやや低迷しているが、地価の下落傾向やや緩和の傾向にある。

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、更には周辺市の大型商業施設に顧客が流出している。また、平成26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。

商業地については、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積文書店八女店」、同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、久留米市への交通アクセス及び周辺居住環境に鑑みた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。

商業地は、大規模店出店としては平成27年11月に「ゆめモール筑後」が開業している。なお、平成23年3月に九州新幹線筑後船小屋駅が開業しており、また、同28年3月には同駅近接地に福岡ソフトバンクホークス・ファーム球場「HAWKSベースボールパーク筑後」開業し、周辺地域の発展が期待されている。

大川市

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。また、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。

みやまし

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。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、現況の店舗が撤退した場合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、概ねこの傾向が続くものと予測される。

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、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、隣接市町からも集客している。

【用途毎の変動率概要】					
市町村	用途	H25	H26	H27	H28
福岡市早良区	住宅	2.3	2.9	3.3	3.5
	商業	3.5	4.8	4.4	3.5
大牟田市	住宅	▲3.2	▲2.7	▲2.5	▲1.8
	商業	▲3.3	▲3.0	▲2.7	▲2.0
	工業	0.0	0.0	0.0	0.0
柳川市	住宅	▲2.4	▲2.3	▲1.9	▲1.5
	商業	▲4.3	▲4.0	▲3.5	▲3.0
	工業	▲3.0	▲2.1	▲2.1	▲1.6
八女市	住宅	▲3.7	▲3.2	▲3.3	▲2.9
	商業	▲4.4	▲3.7	▲3.6	▲3.0
筑後市	住宅	0.0	1.0	1.3	1.6
	商業	▲2.5	▲1.2	▲0.9	0.0
	工業	—	▲1.5	▲0.7	▲0.8
大川市	住宅	▲4.5	▲4.2	▲3.9	▲2.9
	商業	▲4.4	▲4.1	▲4.1	▲3.3
	工業	▲3.7	▲3.1	▲2.9	▲2.2
みやまし	住宅	▲2.5	▲2.3	▲2.6	▲2.1
	商業	▲5.3	▲5.2	▲4.7	▲3.0
	工業	▲2.0	▲1.0	0.0	0.0
大木町	住宅	▲1.5	▲0.7	▲0.2	▲0.4
	商業	▲3.4	▲3.2	▲1.2	▲1.8

最近の地価動向

市町村	平均変動率		コメント
門司区	住宅地	▲1.0%	門司駅前从小倉方面の大里地区の住宅地に対する需要は根強く、地価は概ね横ばいで推移していますが、交通接近条件に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では下落幅が大きくなっています。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ます。
	商業地	▲0.3%	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ですが、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ます。ただし、駅近の収益物件は取引利回りが低下しており、高値の取引も見られます。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ます。
若松区	住宅地	▲1.9%	住宅地の価格は依然として下落傾向が続いており、横ばい傾向の1地点(藤ノ木1丁目)を除き、全地点で下落しています。下落幅は概ね前年並みです。なお、鴨生田3丁目地点は選定替えのため対象外です。 東部地区では、高塔山麓等の傾斜地域では利便性が劣り、特に乗用車の離合が困難な地域では需要が大きく減退しています。 西部地区では、街区が整然とし住環境に優れた住宅団地が多く、特に学研都市ひびきのでは区画整理による新興の戸建住宅団地として、民間取引・保留地分譲ともに取引は概ね堅調です。
	商業地	▲1.6%	商業地の価格は依然として下落傾向が続いており、上昇傾向の1地点(塩屋3丁目)を除き、全地点で下落しています。下落幅は拡大が2地点(中川町、本町3丁目)、縮小が1地点(童子丸1丁目)、前年並みが4地点です。 東部地区では、若松駅周辺の中心商業地域及び外縁部での低廉な取引が散見されます。 西部地区では、学研都市ひびきのでは、小敷・塩屋の幹線道路沿いの商業集積が進んでおり、保留地分譲を中心に、民間取引も散見され、取引需要は概ね堅調です。
戸畑区	住宅地	0.3%	戸畑区内の住宅地は、需給環境は比較的安定しており、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、地価水準も小幅ながら上昇していると思料される。
	商業地	1.0%	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、どこか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。しかしながら用途の多様性並びに住宅地の価格水準との比較によりマンション適地としては上昇しているものと思料される。
小倉北区	住宅地	▲0.3%	住宅地の価格は、下落している地点が半分ほどで、横ばいの地点や上昇している地点も多くなりました。下落している地点についても縮小傾向で推移しています。 大手町や木町などの都心部周辺での人口増加に表れるように、需要者の選好性の一部が都心のマンションへと移行しています。 利便性や住環境の比較的良好な住宅地は横ばいから上昇となっています。居住環境や街路条件等の劣る住宅地など市場性のやや低い地域では、下落基調となっています。
	商業地	0.3%	下落となっている地点もありますが、昨年と比較して下落幅は縮小傾向で推移しています。また、横這いあるいは上昇に転じた地点も増え、変動率は、僅かながらプラス(0.3%)となっています。 紺屋町や魚町等中心商業地の価格水準の高いところでは、依然下落していますが、下落幅は大きく緩和しています。周辺商業地では横這いあるいは上昇に転じた地点も多く見られます。 中心商業地での取引件数は依然少ないですが、高い取引事例も散見されるようになっていきます。周辺商業地ではH25年のマックスバリューを皮切りにサンリブ堅町、ハローパーク大手町、サンリブ貴船と複合商業施設が相次いで開業しています。また、マンション適地の需要も堅調に推移しています。
小倉南区	住宅地	0.2%	住宅地は、住宅ローン金利の低水準、長期下落による値頃感等を背景として回復感が広がっています。モノレール沿線等利便性良好な地域及び新興住宅団地は安定的な需要が認められ、6地点で上昇し、4地点が横ばいとなり、区平均でプラスに転じました。既成住宅地(中古物件)は、都心部マンション及び新規分譲との競合により、依然としてマイナス基調で推移していますが、下げ止まり・底打ち感が見られます。また、傾斜地域、街路条件等が劣る地域は、一層の需要減退が認められます。

市町村		平均変動率	コメント
小倉南区	商業地	0.1%	商業地は、守恒地区の地点が上昇し、その他2地点で横這いとなり、区平均でプラスに転じました。守恒地区は「サンリブもりつね」の outlet 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ます。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ています。曾根地区は駅前の「THE MALL 小倉」跡に「サニーサイドモール小倉」がオープンし、今後の地域活性化が期待されます。沼地区は商業施設「ドット&あるガーデン小倉（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、路線商業地域として熟成度が高まっています。
	住宅地	▲1.1%	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ります。傾斜地勢の既存住宅では依然として安値取引が目立ちますが、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ります。9地点のうち、変動率上昇が2地点、変動率0が1地点あります。
八幡東区	商業地	▲1.5%	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ませんが、下落幅は昨年に比べ縮小傾向にあります。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地域も見られます。
	住宅地	0.3%	住宅地の価格は、光貞台、日吉台、山寺町、岡田町、星ヶ丘、浅川台の住宅地で上昇ポイントが見られ、八幡西区全体の平均変動率も0.3%と上昇に転じました。八幡西区の住宅地の平均変動率がプラス圏の推移するのは実に18年ぶりとなります。黒崎中心部の外延では社宅跡地等の大規模地を利用した戸建て分譲が活発に行われており、比較的好調な販売状況となっています。
八幡西区	商業地	▲1.4%	商業地のポイントは横ばいの三ヶ森を除いたすべてのポイントで下落が続いていますが、下落幅が拡大している地点はなく、前年並みの下落である青山のポイントのほかは、すべてが縮小となっています。黒崎アーケード街の空店舗の増加、賃料の低下が続いています。平成28年6月に行った黒崎中心部のアーケード街空室率調査では、約17%の空室率が認められます。なお、業態が小売りから飲食店などに変わってきています。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となっています。
	住宅地	1.6%	平成28年地価調査においては、交通利便性や市場性等劣る「志賀島」の一部エリアを除き、殆どの基準地が上昇傾向に転じ、平成28年地価公示での変動率1.0%や、昨年地価調査における変動率0.7%に比べ1.6%と拡大しました。「美和台・香椎台」といった大型団地の上昇幅も拡大、建売住宅等は消費税増税後も比較的堅調に推移しています。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へと広がりました。また、箱崎等の都心に近いエリアや駅に近い地区では中・小規模の賃取物件の取引が依然堅調で、高値取引が増加している模様です。
東区	商業地	5.9%	郊外の商住混在エリアは依然下落傾向にあるが、そのほかのポイントは、上昇率が軒並み拡大し、その結果平成27年地価調査に比べ大幅に上昇しました。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」をも上回る勢いです。また分譲マンションの販売動向も概ね堅調、賃貸物件の増加等により千早地区では上昇率は拡大しました。箱崎地区でも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ます。東区でもREIT物件が増加、私募ファンドも増加傾向にあります。
	住宅地	2.6%	博多区内においては、前年に引き続き全地点で上昇しています。土地取引件数や戸建住宅、マンションの建築着工戸数は堅調に推移しています。博多駅周辺の利便性の良い地域では、投資用共同住宅の需要が引き続き活発であり、南部地区でも個人の住宅地の需要は堅調で、地価は安定的に推移しています。
博多区	商業地	11.2%	平成23年3月に開業した「JR博多シティ」は初年度売上と来客数ともに、目標を上回る好調ぶりを示しており、平成27年3月に来場者数2億人を突破しました。また、平成28年4月には、博多駅に隣接する「JRJP博多ビル」、「KITTE博多」がオープンしたほか、近年の既存ビジネスホテルの高稼働を背景に、ビジネスホテル向けの開発適地への需要が強くなっており、博多駅周辺では、ホテルの開発ラッシュとなっています。これらの影響から、博多駅周辺を中心として、地価は上昇基調にあり、前年を上回る変動率を示す地点が多くなっています。
	住宅地	6.5%	福岡市内の分譲マンション供給戸数は増加傾向にあり、中央区の供給が牽引しています。分譲価格についても中央区は市内で平均価格が最も高く、今期も高止まりの状況が継続しています。赤坂駅に隣接して開発中されている分譲マンションは、専有坪単価約260万円程度と高額であるが、9割以上契約済みの模様です。金融緩和政策を背景に、投資法人、不動産ファンド等による賃貸マンションの取得意欲は旺盛で、取引利回りは更に低下しました。再開発の進む六本松地区及びその周辺地区等が高い上昇率を示しています。

市町村		平均変動率	コメント
中央区	商業地	9.0%	天神地区では、バルコ新館の開業、ソラリアプラザの改装、無印良品の九州旗艦店 outlet 等があり、商業集積が更に高まっています。インバウンド客の一人当り消費額が下落し、いわゆる爆買いに陰りがみられることや、また熊本地震の影響等もあり、百貨店売上げは前年より弱含みとなっています。オフィスビル市場は、博多駅前に大型の新規供給が行われたにも係わらず、市内の平均空室率は低下しており、オフィス需要が旺盛であることが伺えます。天神1丁目、天神2丁目、舞鶴3丁目、六本松4丁目、大名2丁目の基準地が10%を超える高い上昇率を示しました。
	住宅地	3.6%	取引件数や建築着工戸数は、日銀の低金利政策等の後押しを受け、増加傾向にあり、住宅需要は総じて堅調に推移している。最寄り駅への接近性がやや劣る価格中位の住宅地、及び徒歩圏外の価格下位の住宅地についても、上記政策等により下支えされた需要や類似地域の動向等を受け、地価の上昇が続いており、「平尾」駅、「大橋」駅及び「高宮」駅から徒歩圏内のエリアでは需要が殺到することから、特に高い伸びとなっている。
南区	商業地	4.7%	金融緩和などの影響で、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ら、駅近郊の商業地等では相応の高値取引想定される。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も、類似地域における動向等に牽引されるかたちで、横ばいから上昇に転じる地点が確認された。
	住宅地	1.4%	住宅地全体の平均値でみると、前年と同様、緩やかな上昇傾向が続いています。西区のここ数年の人口増加傾向は著しく、福岡市内各区のなかでも人口増加率は上位となっています。このようななかで、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は高く、住宅地への需要はこれらの地域の周辺にも広がっているため、特に、市街化区域内に位置する住宅地の地価は全般的に上昇基調にあります。
西区	商業地	1.4%	商業地に係る基準地(4地点)の変動状況を個別にみると、前年は横ばい地点が2地点・地価上昇に転じた地点が2地点でしたが、今年は4地点全てで地価上昇という結果となりました。地価調査地点となっている姪浜駅周辺や西区内の主要幹線道路沿いの商業地域では、緩やかな地価上昇傾向となっています。商業地域に位置する土地のなかでも、特に街路条件や交通接近条件に優れ、マンションの立地に適した土地などでは、マンション素地に対する旺盛な需要を背景に、地価は上昇基調が続いています。
	住宅地	3.6%	住宅地の価格は上昇傾向にあり、全13地点で上昇しています。また、上昇幅は、地価が上昇に転じたH25年以降、3年連続で拡大しています(H27年地価調査+2.9%)。利便性の高い北部地域では、品薄感が認められることもあって、地価の先高感が浸透しており、高値での取引が見受けられます。中部から南部地域にかけても、上昇基調で推移しています。福岡外環状道路以南の地域においても、1.2～1.9%の上昇となっており、地価上昇が外縁部にも波及しています。
城南区	商業地	4.3%	商業地の価格も上昇傾向にあり、全3地点で上昇しています。また、住宅地同様、上昇幅も3年連続で拡大しています(H27年地価調査+2.2%)。北部の地下鉄沿線を中心としたマンション適地は、需給が逼迫しています。旺盛な収益物件の需要や堅調な分譲マンション市場を背景に、素地需要は高まっており、高値での取引が散見されます。郊外商業地では、中心部の地価上昇が波及しています。しかし、取引自体は依然少なく、地価の上昇幅も前年並みとなっています。
	住宅地	3.5%	住宅地は当区南部(東入部以南)の3地点を除いて、全てのエリアで上昇しています。当区平均上昇率は昨年よりやや拡大しており、分譲マンション地域の上昇幅が拡大しているほかは、昨期と比べた場合の上昇幅の縮小、拡大に関してエリア毎の明確な傾向はありません。なお、国道202号の北側エリアの上昇幅が、同南側エリアに比べて高くなる傾向が続いています。平成27年は、土地取引件数が4.0%、新設住宅着工戸数が19.2%と平成26年に比べて上昇しています。
早良区	商業地	3.5%	商業地は全ての地点で上昇しています。しかし、当区の平均上昇率は昨年に比べて縮小傾向で推移しています。分譲マンション、賃貸マンション用地需要が商業用地市場を牽引している傾向が続いているため、北部の駅勢圏の商業地域が、路線型の商業地域に比べて上昇幅が高い傾向となっています。西新エルモールプラリバが平成27年7月に、イオン西新店(旧ダイエー西新店)が平成28年5月に閉店しましたが、当区中心部のテナント需要、賃料に概ね変化はなく、用地需要もマンション系需要が牽引しているため、影響は顕在化していません。
	住宅地		

市町村		平均変動率	コメント
大牟田市	住宅地	▲1.8%	住宅地では、正山町と小浜町の2つの基準地では横ばいとなりました。この地区や小川町では住宅地分譲が続いており、市域で最も需要が強いところです。60～65坪の一戸建てが、小川町では3,000万円前後、天領町では2,000万円強で売買されています。このほかの基準地16地点では下落が続けていますが、下落幅が明らかに拡大した地点は郊外の新勝立町のみとなりました。駅から離れた住宅地の需要は弱く、安い水準での取引が見受けられます。その他の15地点の下落幅は前年並み又は縮小傾向となっています。昨年10月には今山で7,000㎡の戸建住宅分譲での開発許可があり、今年1月には不知火町において分譲マンション(38戸)の供給が久しぶりにありました。
	商業地	▲2.0%	商業地は新大牟田駅近くの基準地でわずかに上昇しています。新大牟田駅を中心として、徐々に繁華性が増していることを反映して、3年連続の上昇となっています。そのほかの地点では下落が続けていますが、不知火町の基準地では▲0.4%と下落幅は極めて小さいものとなりました。この周辺では高い水準での取引が見受けられます。一方、中心部からやや離れた基準地では、下落幅は縮小せず前年並みのところもあります。
久留米市	住宅地	0.0%	今回の調査では平均で横ばいになりました。旧久留米市エリアでは引き続き上昇傾向ですが、旧郡の城島町、北野町、田主丸町では前年並みの下落が続いています。西鉄天神大牟田線が走っている三潴町は横ばい～微増傾向です。特急停車駅周辺では、高い分譲マンション素地需要が続いています。取引価格は容積率400%の地域で概ね50万円/坪のようです。上津バイパス周辺では、引き続き+3%～3.4%程度上昇しています。
	商業地	▲0.3%	平均で下落幅は縮小傾向です。路線商業地域2地点(合川バイパス・櫛原バイパス)は上昇が続いていますが、一番街の5－1は今回微減傾向になりました。明治通りの5－3は、単価的に分譲マンション用地として視野に入ることもあり、今回横ばいになりました。4月にオープンした久留米シティプラザ周辺には地価調査地点がありませんので、地価公示の方(2地点設定有り)を注視して下さい。
直方市	住宅地	▲0.8%	住宅地の継続基準地は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2、前年並み下落幅地点4となっています。全体的な下落率においては▲0.4%～▲1.8%と下落率の縮小傾向が見てとれます。また、感田地区に住宅地の新規基準地が設定されました。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おこなわれています。また、知古地区においては2ヶ所で新規に宅地分譲が開始され、総数109戸で堅調な販売状況で推移しています。
	商業地	▲3.0%	商業地の基準地は1地点であり、前年と比して、やや小幅な下落幅で推移しています。商業地域としての衰退がやや目立ってきています。商業地の取引事例は、駅前商業地域の衰退・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ます。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ます。
飯塚市	住宅地	▲2.0%	住宅地においては、全ポイント下落し、依然厳しい状態となっています。人口減少や高い高齢化率、地域的な衰退感を受け、地価は依然として下落傾向にありますが、一方で新規のマンション分譲や宅地分譲などが見られ、売れ行きは堅調であり、下落幅は縮小傾向にあります。
	商業地	▲2.7%	商業地においては、全ポイント下落し、依然厳しい状態となっています。大型店舗等の新規出店は見られず、また、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が続いています。しかし、「吉原町1番地区市街地再開発事業」により、「サンメディラック飯塚」がオープンするなどの影響もあって、下落幅は縮小傾向にあります。
田川市	住宅地	▲1.6%	住宅地の価格は、前年並みに下落しています。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ます。
	商業地	▲1.6%	前年と比較して下落幅が少し拡大しています。最近の幹線道路沿いの取引事例は、解体古家付事例が多く、価格が低水準のものが目立っています。
柳川市	住宅地	▲1.5%	当市の住宅地は10地点です。地域によりその変動状況はまちまちですが、住宅地全体としては人口減・高齢化を反映し依然として下落傾向が続いていますが、下落幅は縮小しています。又取引も増加し高い取引も見られるようになっています。当市の地価動向で特徴的なことは以下のとおりです。 柳川東部土地区画整理地区内及び周辺は需要が強い。 ・湾岸道路IC周辺は整備が進んでいる。 ・その他農村部、既成集落等々は人口減等により需要は少ない。

市町村		平均変動率	コメント
柳川市	商業地	▲3.0%	当市の商業地は4地点です。地域によりその変動状況はまちまちですが、商業地全体としては依然として下落傾向が続いていますが、4地点とも下落幅は縮小しています。又商業地の取引も近年増加しているのではと推定されます。価格も区画整理地区内及び周辺、マンション用地等々その他で高い取引も見られるようになっています。
八女市	住宅地	▲2.9%	住宅地の価格は未だ下落傾向が続いていて、全地点で下落しています。内訳をみると、前年に比べ下落幅が縮小した地点が12地点、拡大した地点が9地点となっています。旧八女市内については全地点で下落幅が縮小し、1～2%程度の下落となっているのに対し、旧八女郡各町については概ね3～5%程度の下落となっており、未だ下げ止まる兆しは伺えません。郊外については人口減少、高齢化の進行等により需要は弱含みで、今後も同様の傾向が続くものと思われます。
	商業地	▲3.0%	商業地の全地点で下落が続いています。内訳は、下落幅が縮小した地点が5地点、拡大が2地点、前年並みが1地点となっています。旧八女市で1%台の下落となっているのに対し、旧八女郡各町については2～5%程度と大幅な下落を示しており、住宅地と同様の傾向が見られます。需要は今後も弱含みで推移すると予測されますが、ゆめタウン周辺の国道442号沿いについては店舗用地の需要が高く、物件が市場に出れば高値での取引も想定されます。
筑後市	住宅地	1.6%	住宅地の価格は安定的に推移しており、上昇地点が見られます。中心部の山ノ井地区・長浜地区等の分譲地の売れ行きは堅調で割高な分譲事例も見られます。郊外の既成住宅地域や農家集落地域の価格は横ばい又はやや下落傾向にあります。
	商業地	0.0%	旧来からの商業地の地価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ります。今後も同様の傾向が続くものと思われます。中心商業地の空洞化により、一般的に市の商業地の商況は依然として低迷しています。商業地の取引件数は少ない。
大川市	住宅地	▲2.9%	住宅地の価格は、全地点において下落幅は縮小傾向にありますが下落が続いています。主幹産業である家具工業は衰退傾向が続いている中、人口減少や高齢化が年々進み、取引は少なく、市勢全体の低迷を反映し依然として弱含みで推移しています。下落幅の縮小の理由は、有明沿岸道路等のインフラ整備の進捗による利便性向上の期待感もあって、新規の住宅分譲地を中心とした取引が散見されるようになったこと等が上げられます。
	商業地	▲3.3%	商業地の価格は、下落幅は縮小傾向にありますが下落が続いています。人口の減少及び高齢化に伴い、小規模店舗の閉鎖及び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います。一方で、幹線道路沿いの商業地の取引が数カ所あり、回復の兆しも見られました。このような要因を反映し、下落幅は縮小しましたが依然として弱含みで推移しています。
行橋市	住宅地	▲0.2%	住宅地の価格は全地点で下落基調で推移しておりましたが、その下落幅は縮小し下げ止まり感が出てきており、1地点を除き横ばいとなっています(1地点新設)。各所で開発素地の取引が見られ、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はありますが、安川通りの延伸などの影響がほぼ落ち着い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ます。
	商業地	0.6%	商業地の価格は下落基調で推移しておりましたが、2地点ある基準地のうちの1地点の地価変動率が上昇しました。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ます。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、また今後再開発が予定されている駅東側(JR行橋駅東口の県道「行橋停車場線」〔通称駅前通り〕の拡幅事業に着手することが発表され、約550mの区間を現在の幅員12mから22mに広げる工事で2021年度中の完成を目指しています)でも高値の取引が散見される状況となっています。
豊前市	住宅地	▲0.7%	住宅地の価格は、全地点で下落傾向にあります。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す。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円を切ることで多く、需給は弱含んでいます。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きています。
	商業地	▲1.1%	商業地の価格は、全地点で下落傾向にあります。下落率はやや縮小したが、分科会平均の▲1.0%の商業地変動率とはほぼ同じです。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ます。商業地の取引は殆どみられません。ただ、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ます。
中間市	住宅地	▲1.0%	筑豊電鉄の各駅やJR中間駅に近接して、イオンなかま店や西鉄ストアなどの便利施設にも近い整然とした住宅団地では、地価は下げ止まり傾向が見られます。最寄り駅まで距離があったり、傾斜地勢の住宅団地、旧来からの雑然とした住宅地域などで、やや利便性の劣る地域では、1～2%程度の地価の下落が続いています。遠賀川左岸部では、取引件数も少なく、取引価格にもややバラツキが見られますが、概して地価の下落が続いています。

市町村		平均変動率	コメント
中間市			
	商業地	▲1.0%	周辺市町の郊外型大規模店舗やドラッグストアなどの商業施設の進出と消費の低迷や経済環境の厳しさが相まって、域内の商業施設は往時の賑わいが低下し、地価水準は弱含みで推移しています。 中鶴地区周辺では、今後、公営住宅の建て替えが予定されており、中間大橋から北九州市へとつながる街路沿線の商業施設の賑わいが増して行くことが期待されます。 世界遺産に登録された「八幡製鐵所遠賀川水源地ポンプ室」の来訪者は伸び悩んでいますが、他の世界遺産や安川電機の工場見学などとの関連を持たせた、地域に滞留する企画が検討されています。 若手の飲食店舗の経営者などを中心とした「はしご酒の会」やフットパスの認定コースの完成など、地域の活性化が模索されています。
小郡市	住宅地	1.4%	小郡市の人口は横這い乃至微減傾向にあるが、三国ヶ丘駅周辺の大型住宅団地の販売は好調で、新興住宅団地の地価は上昇に転じている。さらに既存の住宅地域においても、中心部や鉄道沿線の駅徒歩圏においては、地価の下げ止まり乃至は緩やかな上昇が見られる。他方、郊外の利便性に劣る住宅地域や農家住宅地域においては、その下落幅は縮小傾向にあるが依然として地価下落が継続している。
	商業地	▲1.8%	市内に大型商業施設がオープン(平成25年11月)し、その反動で顧客の流出傾向に歯止めがかからず、小郡駅前周辺等の近隣型の既存商業地は衰退化が進行し、下落幅は縮小しているが、地価は継続して下落傾向である。
筑紫野市	住宅地	1.0%	住宅地の価格は、JR・西鉄沿線、又は比較的新しい住宅団地を中心にやや上昇傾向にあり、郊外の利便性の劣る住宅地及び古くに開発された住宅地域については、依然としてやや下落傾向で推移しています。分譲マンションの売れ行きは比較的堅調で、中古物件も高止まり傾向にあります。 取引件数は、住宅地を中心に増加傾向にあり、特に分譲地においては、既存住宅用地の売れ行きは好調で、天拝坂団地の東側にも大規模団地の開発が進められています。また、市街地ではミニ開発が各地で見受けられます。
	商業地	0.9%	商業地の価格は、昨年は横ばい乃至やや上昇基調でしたが、今回は全ポイント上昇傾向に転じました。 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等が見られ、店舗需要も回復傾向にあります。 一方、郊外型大型店舗の進出により、既成の古い商業地においては空洞化が進み、閉鎖店舗が散見される状況です。
春日市	住宅地	3.0%	昨年から引き続き住宅地需要の大半を分譲地及び分譲素地需要が占め、分譲業者がブライスリーダとなっています。利便性の良い駅徒歩圏の住宅地においては、分譲地及び分譲素地について需要競争が激化しており、地価の高騰が認められます。 分譲業者は、素地取得が困難であることから、利便性の劣る山手等においてもその触手を伸ばし、素地取得、開発する業者が認められ、当地域についても地価は上昇傾向です。
	商業地	4.8%	商業地需要の大きな変動は認められないものの、九州地区における景気回復基調、背後地の住宅地需要を受けて地価は上昇しております。 フォレストシティ地区に大型商業施設が集積しつつあり、週末は大勢の顧客が訪れ盛況です。 駅周辺の商業地において高額な投資物件の取引が認められ、やや停滞気味であった駅前商業地区に動きが認められます。
大野城市	住宅地	3.0%	全体に昨年を上回る価格上昇がみられました。特に、マンション需要の多い中心部の上昇幅が大きく、次いで、福岡市に近い既存住宅地で比較的大きい価格上昇がみられました。やや利便性の劣る郊外の住宅団地でも軒並み1%を超える価格上昇となりました。なかでも南ヶ丘一帯は、昨今の取引件数の多さが突出しており、引き続きの価格上昇が予想されます。 乙金第二土地区画整理事業地内での戸建住宅分譲が活発なほか、市内各所でミニ開発が続いています。
	商業地	4.5%	西鉄駅周辺の商業地は、都市整備への期待等を背景に商況が回復しつつあり、地価の上昇傾向が顕著になりました。 主要幹線道路沿いも、投資物件需要の高まりなどから、地価に上昇傾向がみられました。 乙金第二土地区画整理事業地内の幹線道路沿いでは、診療所やドラッグストアなど各種事業所の集積が徐々に進んでいます。
宗像市	住宅地	▲0.8%	近年は大規模な宅地開発は見られませんが、須恵1丁目(12戸)、曲(22戸)等において宅地分譲が続いており、新規の分譲は堅調なようです。地価動向としては総じて、旧宗像市では下げ止まりの動きが広がっていますが、旧玄海町では、下落幅を縮小しつつも未だ下落基調にあるといえます。なお、当市と競合関係にある福津市や新宮町等の宅地供給の影響に留意する必要があります。
	商業地	▲0.1%	くりえいとサンリブを核とするくりえいと地区が当市の中心的な商業地であり、市域においては高い顧客吸引力を有しています。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、テナント誘致に苦戦している店舗もありますが、空地は殆ど見当たらず、老舗ドライブインの建て替え等が見られます。旧国道3号沿線においては、店舗改装や新規出店の動きがあり、一部に明るい兆しが見え始めています。

市町村		平均変動率	コメント
太宰府市	住宅地	1.1%	市街地部の取引価格の全般的な底上げが認められます。特に都府楼団地、平地の観世音寺地区が人気が高く、又駅徒歩圏の朱雀、五条、通古賀などもミニ開発の分譲住宅の取引が多く価格上昇が顕著です。 青葉台、青山、高雄などの大型住宅団地でも堅調な市場動向が続いており、価格も微増傾向で推移しています。他方、調整区域や山手の古い既存住宅では高齢化の進展等の影響から需要が減少し、空き家も増えています。
	商業地	1.7%	県道5号線沿線の路線商業店舗の集積が確実に進展しています。 太宰府天満宮への外国人観光客が急増し、そのインバウンド効果が認められます。参道を横断する道路沿線や周辺の店舗需要が増大し、商業エリアが徐々に拡大傾向にあります。 その他の市内商業エリアについては、特に目立った変化は認められない状況です。
古賀市	住宅地	0.5%	住宅地の変動率は、昨年来の下落から微増へと反転しました。区画整然とした住環境の良好な住宅地は微増、交通便利性の劣る緑辺部の住宅地は横ばいで推移しています。 人口世帯数共に横ばいで推移していますが、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ますので、今後の人口増が見込まれます。
	商業地	1.3%	商業地の変動率は、上昇率が拡大しました。 国道495号背後に「HOTEL AZ 福岡古賀店」がオープンしました。
福津市	住宅地	▲0.1%	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ります。福岡・宮司地区等の地価は強含み傾向にあります。 鉄道沿線に広がる既存の分譲団地の地価はやや上昇傾向にあります。 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ります。
	商業地	0.6%	商業地の地価は背後の住宅地の地価との比較においてその価格差は縮小(一部の取引事例では逆転)しており、地価は横這い〜やや上昇傾向にあります。
うきは市	住宅地	▲1.5%	うきは市の人口は減少傾向(世帯数は若干の増加)にあります。このような中、不動産の取引件数も年々減少傾向にあり、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ります。旧吉井町のミニ開発は以前ほど見られなくなり、その反面、既存の中古住宅取引が目につくようになりました。住宅地の地価下落率は旧吉井町、旧浮羽町の何れも、昨年と同程度の下落率を示しています。
	商業地	▲2.6%	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ましたが、このところやや落ち着いています(コメリセンターうきは店が4月にオープン)。平成27年3月末に閉店したサニー吉井店の跡地はパチンコ店となっています。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りましたが、このところ、その下落幅も縮小傾向にあります。旧浮羽町の商業地は昨年と同様の下落率を示しています。なお、うきは市の観光入込客数は年々増加傾向にあります。
宮若市	住宅地	▲1.3%	当市の住宅地は6地点あり、全地点で地価は下落しています。 定住促進のため「家賃補助制度」、「定住奨励金制度」等の取組みを行っていますが、依然として市内の人口は減少傾向が継続しているため、今後も地価は下落傾向が継続するものと思料されます。 なお光陵地区の住宅団地では、平成29年春に総区画数153区画の分譲を予定しています。
	商業地	▲1.9%	当市の商業地は1地点のみであり、地価は下落傾向が継続しています。 旧来からの商業地では空き店舗が目立っており、また市内の中心商業地である本城地区でも新規出店はほとんど見られないことから、今後も取引市場は低調で推移していくものと思料されます。
嘉麻市	住宅地	▲1.9%	住宅地の価格は引き続き下落傾向で、昨年とほぼ同程度の下落率を示しました。 旧稲築町、旧嘉穂町の一部でミニ開発住宅分譲等が見られますが、総じて住宅需要は低迷が続いています。
	商業地	▲4.6%	商業地の価格は下落傾向が続いており、昨年とほぼ同程度の下落率を示しました。 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はほとんど見られません。幹線道路沿いには、沿道型店舗の開発・出店が見られますが、全般的に商業地需要は少なく、地価は引き続き下落傾向が続いています。
朝倉市	住宅地	▲1.5%	市内中心部の住環境が良好な地域においては戸建住宅のミニ分譲が散見されますが、旧朝倉町及び旧杷木町では新規の宅地開発は見られず需要は乏しい傾向にあります。 旧甘木市の市街地とその周辺及び旧朝倉町・旧杷木町とでは住宅地の地価の動きに変化が見られます。

市町村		平均変動率	コメント
朝倉市	商業地	▲3.0%	文化会館通りでは全国的に有名な専門店舗の進出が顕著であり、郊外型の店舗が集積しており商況の活性化が見られます。旧甘木市内中心部の既成の商店街及び郊外の路線商業地では空き店舗も多く見受けられ、商業需要は総じて弱含みで推移しており、商業地の地価は地域により異なる傾向を示しています。 新庁舎の建設位置は甘木歴史資料館南側、新庁舎の配置方式は本庁方式集中型(本庁方式集中型においても、朝倉支所及び杷木支所の窓口機能は現状通り存続)とすることとなり、今後の地価動向に注視する必要があります。
	住宅地	▲2.1%	住宅地の価格は依然として下落を続けていますが、下落幅は縮小の傾向を見せています。地価調査のポイントでは、住宅地9ポイントのうち6ポイントで下落幅が縮小しました。残りの3ポイントも前年と同率若しくは▲0.1%であり概ね横這いとなっています。依然として、少子高齢化の進行は続いており、需要の絶対数は多くはありませんが、旧市街地近辺等比較的住環境が優れる場所では、地価水準は下げ止まりつつあると考えられます。
みやま市	住宅地	▲2.1%	住宅地の価格は依然として下落を続けていますが、下落幅は縮小の傾向を見せています。地価調査のポイントでは、住宅地9ポイントのうち6ポイントで下落幅が縮小しました。残りの3ポイントも前年と同率若しくは▲0.1%であり概ね横這いとなっています。依然として、少子高齢化の進行は続いており、需要の絶対数は多くはありませんが、旧市街地近辺等比較的住環境が優れる場所では、地価水準は下げ止まりつつあると考えられます。
	商業地	▲3.0%	商業地の価格も依然として下落を続けていますが、地価調査のポイントでは、住宅地と同様に下落幅が縮小しています。これまで、住宅地よりも大きな下落が続いてきたため、住宅地との価格差が縮小してきています。一方で、既成の商業地の現状は厳しく空き店舗や閉鎖したままの店舗も多い状態が続いています。大規模店舗の新規出店としては、いすゞ自動車販売による自動車整備工場兼中古車販売所が道の駅みやまの向かいに建設中となっています。
糸島市	住宅地	0.5%	旧前原地区＋2% 旧二丈地区▲0.8% 旧志摩地区▲0.5% JR筑肥線沿いの旧前原地区は新規分譲地も認められ、既成住宅地も含め下落傾向から上昇傾向へと転じてきています。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ます。
	商業地	▲0.5%	商業地の平均変動率は▲0.5%（前年▲1.8%）で、下落幅が縮小しています。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ります。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ます。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す。
那珂川町	住宅地	0.0%	当町中央部[那珂川(県)－2、那珂川(県)－5]や北部[那珂川(県)－1]の住宅地の地価は、堅調な住宅需要を反映して上昇傾向にあります。南部[那珂川(県)－4]の地価は横ばい、需要が弱い郊外部[那珂川(県)－3、那珂川(県)－6]の地価は未だ下落傾向となっています。 郊外部の下落幅が大きいため、町の平均変動率は±0となっていますが、郊外部の2地点を除いて、全てで横ばい～プラスとなっています。
	商業地	2.6%	春日市の商業施設等への顧客流出も指摘されるところですが、周辺住宅地の開発が活発であることもあって、幹線沿い商業地も取引が一定程度みられます。
宇美町	住宅地	0.4%	住宅地の価格は、町全体の平均値では昨年の下落から反転し上昇に転じました。 交通利便性に優る平坦地の住宅地域は需要が高く、ミニ開発の建売住宅等を中心に、高価格帯での取引もみられますが、駅接近性に劣る地域等では空き家も多くなってきており、依然として土地価格が弱含みである地域もあります。
	商業地	－%	商業地の価格は、今回は基準地の選定替えのため昨年との直接的な比較はできませんが、路線商業地である主要地方道「福岡太宰府線」沿いの店舗等は、店舗等の入れ替わりはあるものの、新規出店及び出店需要もみられ、借地がほとんどであるものの、土地価格は持ち直してきているものと考えられます。旧来からの商店街では、地価は横ばい傾向で推移しているものと考えられます。
篠栗町	住宅地	▲0.2%	住宅地の地価は町全体では昨年に比べて下落幅は縮小傾向にありますが、実態は二極化が顕在化しています。つまり、町中心部に近い住宅地は年1%台の地価上昇にある一方で、郊外の農家住宅地及び市街化調整区域内宅地では依然として年▲3%台の下落を示しています。 市街地近郊の篠栗・尾仲地区では住宅素地の出物もあり、ミニ開発の動きも比較的活発です。また、既存住宅地においては100坪前後の土地を2～3画地程度に再販するケースも比較的多く見受けられます。
	商業地	1.4%	商業地の全2地点はいずれも幹線沿いですが、これまで皆無に近かったた幹線沿いで比較的高値の取引が数件みられたことから、昨年に比べ一気に上昇に転じました。 なお、既存の駅前商業周辺でも若干取引がみられますが、用途的にはこれまでの近隣商業地から住商混在地へ徐々に移行しています。
志免町	住宅地	1.1%	人口、世帯数の増加傾向を背景に、生活利便性に恵まれた平坦地の区画整然とした住宅地では上昇傾向を強めています。 ・交通利便性に難のある丘陵地の住宅地では、やや上昇傾向が弱い傾向にあります。 ・町の北部の、福岡空港駅の徒歩圏域では共同住宅地需要が旺盛です。

市町村		平均変動率	コメント
志免町	商業地	0.3%	高級品は福岡市へ、日用品は隣接する粕屋町のイオンモール福岡等へ流出しており、商業地需要は限定的です。背後の住宅地の需要が比較的旺盛であることから、波及的な影響から商業地価格も強含みに推移しています。
須恵町	住宅地	1.5%	基準地を個別にみると、新規選定ポイントを除く住宅地3地点のいずれもが1.5%程度の上昇幅で推移しております。土地建物一体で1,000万円後半から2,000万円前半で取得できるという地価の値頃感から、市内ではミニ開発が散見され、取引件数は増加傾向にあり、市内全体的に地価についても上昇傾向にあります。しかし、街路条件、環境条件、交通接近条件に劣る地域では依然として地価は下落傾向にあり、二極化の傾向が見られます。
	商業地	0.8%	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」等へ顧客が流出する傾向が継続しておりますが、県道志免須恵線沿いに新規出店が見られるなど、明るい兆しもあり高値の取引も直近1年で見られ、地価は緩やかながら上昇傾向に転じております。
新宮町	住宅地	1.8%	区画整然とした住宅地及び駅に近い既存住宅地では、上昇傾向が顕著です。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ります。 「ウエリスパーク新宮杜の宮」、区画整理地区内の戸建住宅地の価格は、単価が7万以上ですが、売れ行きは好調です。新規のミニ開発も活発です。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ります。
	商業地	0.5%	平成28年の町内の商業地の基準地は2ポイントで、1ポイント横這い、1ポイントは国道沿いの地点で、周辺住宅地の地価上昇の影響で＋1.0%上昇。平均変動率は＋0.5%であり横這い傾向から微増に転じました。 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ります。
久山町	住宅地	▲0.7%	久山町には鉄道駅がない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ます。 最近では、平坦地の地域の一部で地価が横ばいに転じた地域もあり、坪あたり14～15万円程度の新規分譲も見られるようになりました。 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、依然として地価の下落傾向が続いています。
粕屋町	住宅地	1.2%	福岡都心部へのアクセスが良好なこと及びこれに伴う人口・世帯数の増加等からミニ開発や土地区画整理事業による新規供給宅地のみならず、既成住宅地に対する需要も堅調であり、その結果、基準値の平均地価上昇率は昨年と比べて0.2ポイント増加する結果となりました。
	商業地	2.0%	商業地については、福岡市の商圏に取り込まれているため、顧客吸引力は弱く、商況は低迷しています。しかし、当町の中心商業地については、その交通利便性の高さ等からマンション用地への転換等も見込まれるなど、基準値の地価は2年前から上昇に転じており、この傾向は今後当分の間、継続するものと予測されます。
芦屋町	住宅地	▲0.6%	住宅地全体としては、花美坂地区を除き依然として下落傾向が続いており、下落幅も前年と横ばいか若干縮小した程度となりました。 町内の住宅地の標準地は5地点で、1地点は変動率0%、2地点は下落幅が縮小、2地点は前年並みの下落でした。 住宅供給につきましては、町内においては大規模な住宅供給はなく、町内の中心部でミニ開発での住宅地の供給が散見される程度です。一方、商業地域に戸建住宅が新規で分譲されるなど、商業地域が住宅地域へ移行しつつある地域も見られます。
	商業地	－%	町内の商業地の標準地は1地点で、本年は選定替となりました。 芦屋町の商業地は旧来型の小規模店舗が多く、隣接市町の郊外型大規模商業施設に客足を取られ、商況は総じて衰退的で閉鎖店舗が散見されます。また、前述の通り、商業地域で一部住宅地域へ移行しつつある地域も見られます。 平成27年8月に山鹿地区ヘドラッグコスモス福岡芦屋店の新規出店がありましたが、その後特筆すべき新規出店は見られません。
水巻町	住宅地	▲0.2%	水巻駅から小倉まで電車で約30分という利便性に加え、隣接する北九州市八幡西区等と比較した割安感もあり、町中心部の住宅地の地価水準は安定的に推移しています。 また、利便性の面ではやや劣るものの、平坦地勢である猪熊地区、古賀地区、二(ふた)地区等においても、新規のミニ開発やアパート建設が行われており、いずれも概ね堅調に推移しています。 今後は、これらの影響が、町北部や南部の鉄道駅や国道3号から離れた地域へ波及していくかを見極める必要があると言えます。

市町村		平均変動率	コメント
水巻町	商業地	▲1.2%	町内の商業集積は、東西軸である新旧の国道3号沿い、及び、南北軸である県道水巻芦屋線、中間水巻線上に見られます。 周辺市町の大規模商業施設への顧客流出や、町内におけるスーパーマーケットの競争等を受け、旧来からの既成の商業地である東西軸(町役場近くの旧国道の「頃末商店街」や国道3号沿い)では空き店舗も散見されるなど、依然として苦戦を強いられています。平成23年に、町内に開業した大型商業施設「グランモール」も、多くのテナントが撤退するなど商況は芳しくありません。 拡幅が進む南北軸へは、新たな出店もみられますが、小規模のものが多く、大型店舗等の出店はない状況です。
	住宅地	▲0.5%	住宅地の価格は総じて下落傾向にありますが、その幅は縮小しており、一部の地域では横這いとなっています。 海老津駅付近の既存住宅団地は、高台に存し高齢化も目立ち、需要が減退しており、地価は依然弱含みです。 うさぎ坂や公園通り地区等の新興住宅団地では、40千円／㎡程度の高価格帯が見受けられ、地価は概ね横這いで推移しています。
岡垣町	商業地	▲0.7%	商業地の価格は下落傾向にありますが、その幅は縮小しています。 岡垣町周辺における大規模店舗の出店、高齢化等により、町内での消費は停滞しています。郊外の路線商業型店舗の集客は認められますが、小規模店舗を中心とした駅周辺の商業地の需要は弱く、地価は未だ弱含みです。
	住宅地	▲0.9%	住宅地の価格は、横ばい地点もみられるなど下落傾向に歯止めがかかり始め、昨年度と比較して下落率は縮小しました。 遠賀町は北九州市のベッタウンとして発展してきましたが、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をだどってきましたが、価格調整が進み落ち着きを見せ始めました。ただ、需要が限定的と考えられる一部の住宅地域等では未だ下落基調がみられます。
遠賀町	商業地	▲0.2%	商業地の価格は、下落傾向にあるものの、昨年度と比較して下落率は縮小しました。 当町の中心商業地は大型量販店等で構成されており、隣接する水巻町・岡垣町の幹線道路沿いへの沿道型店舗の出店等により競争は激化、顧客の分散化・流出等により地価は下落基調にありましたが、立地の優れる地域では小規模の買収物件の取引等も散見されるようになりました。
	住宅地	▲1.1%	町内住宅地価はこの5年間、年平均で約3%下落しました。 需要を喚起する大型住宅分譲や都市部で地価を牽引するマンション建設が見られないなど市場の牽引役が認められません。 低金利、金融拡大の状況にありますが、人口減・所得動向等の住宅投資への影響が心配されます。
小竹町	商業地	▲2.8%	商業地はこの5年間、住宅地と略同様に推移しました。 旧来の商業地形態であり、商圏は狭く繁華性がややかけている状態です。 一昨年の「トライアル小竹店」出店以後大型店の進出は見られません。 人口減をはじめ出店・営業所等の新設は限定的で、商業地価の回復は目途が立っていません。
	住宅地	▲0.4%	年間の変動は依然下落傾向にあり、総体的には、既成住宅地域の下落幅がやや大きいのに対し、住宅団地やミニ開発地では比較的堅調な需要が見られ、地価は下げ止まり傾向にあります。
鞍手町	商業地	▲0.9%	郊外型大型店舗への顧客流失等により旧来からの近隣型商業地域の衰退は続いており、土地価格は依然下落傾向にありますが背後の住宅地との格差が小さくなってきてます。
	住宅地	▲1.2%	用途全体の取引件数はH27年116件、H28上半期49件です。 住宅地は依然として下落傾向ですが、H27年▲1.6%、H28年▲1.2%とその下落率は緩んでいます。 土師地区や吉隈地区等の中規模新興住宅団地の売り出しについて苦戦がつづいているようです。ただし、国道200号に近く利便性が比較的良好な寿命、豆田、土居などは人気があり中古物件を主流に売られています。また、やや離れる土師地区についても中古物件の売買が比較的多くみられます。人気エリアでは坪6万円程度とのことです。
桂川町	商業地	▲2.7%	商業地として店舗等への需要は賃貸あるいは取得需要ともに極めて少なく、売買取引はほとんどみられません。 依然として下落傾向ですがH27年▲3.0%、H28年H▲2.7%とやや緩んでいます。これは選定されている基準地周辺での駅周辺整備計画があり、将来的な活性化の期待を含んでいるものとおもわれます。 桂川町には国道200号沿い以外では商店街を形成する地域はなく、住宅兼店舗等が点在している程度ですが、購買力の低下や郊外新興路線商業地域への顧客流出により閉店が多いです。
	住宅地	▲0.7%	H28年調査において町内の基準地数は3ポイントあり、いずれも下落しており、下落率は▲1%～▲2%台となっています。商業地の平均変動率は下落していますが、▲1.5%（前年▲2.1%）と下落幅は縮小しています。 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りますが、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ます。

市町村		平均変動率	コメント
筑前町	商業地	▲1.5%	H28年調査において町内の基準地数は6ポイントあり、下落率は±0%～▲1%台が中心です。住宅地の平均変動率は▲0.7%（前年▲1.1%）と下落幅は縮小傾向で推移しています。 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ります。主たる商業地は、国道沿いに形成された路線商業地ですが、商圏は比較的狭い範囲となっています。
	住宅地	▲1.2%	東峰村の人口、世帯数共に微減傾向にあり、福岡県下で高齢化率が最も高く上昇傾向にあります。 村域の大半が山林原野を占めることから住環境や生活利便性に弱く、高齢化、過疎化傾向から住宅地の需要も極めて弱い状況にあります。
東峰村	商業地	▲2.2%	村域の大半が山林原野を占めることから商環境や利便性に弱く、高齢化、過疎化傾向から商業地の需要も極めて弱い状況にあります。 東峰村にはスーパーマーケット等の大型店舗はなく、国道沿いに旧態依然とした小規模店舗が連たんする程度であるが、近年は店舗の閉鎖も多く見られます。
	住宅地	▲1.7%	住宅地の価格は下落傾向にありますが、下落幅は縮小傾向にあります。町内の数箇所です小規模開発が行われており、取引価格は底堅いものとなっています。
大刀洗町	商業地	▲1.3%	商業地の価格は下落傾向にありますが、下落幅は縮小傾向にあります。町内の商況に大きな変化はありませんが、平成28年10月にスーパー・トライアルが開店の予定です。
	住宅地	▲0.4%	住宅地の価格は、昨年度と比較して1地点が下落傾向を強めましたが、他の4地点は昨年と概ね同じ変動率となりました。このうち、大溝駅を最寄駅とする2地点の変動率は引き続きプラス基調となりました。隣接市等の相対的価格水準からも値頃感が認められます。 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、最寄駅やイオン大木ショッピングセンターに近い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です。
大木町	商業地	▲1.8%	周辺市における広域的な商圏を有する大規模商業施設の出店や高齢化を反映して、商圏が小さい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ります。なお、商業地の取引事例数は、昨年度と比較して減少しています。
	住宅地	▲0.9%	広川町の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、外部からの流入は少ないものと思われます。広川町役場周辺の新代地区のほか久泉地区、広川地区等でミニ開発等の宅地分譲がみられ、住宅地の需給動向に回復の兆しもみられます。地価の動向は、依然下落基調で推移しているものの、前述の需給動向等の動きを反映し、下落幅は縮小傾向にあります。
広川町	商業地	▲2.4%	広川町内には大型商業施設等は存在せず、商業地は幹線道路沿線に日用品等の供給を中心とした店舗等がみられる程度で、周辺における郊外型大型SC進出等により、隣接市等への顧客流出傾向が続いています。従って、旧来からの商業地は衰退化が指摘されており、店舗出店等の新規投資もみられず、地価は下落傾向で推移しています。
	住宅地	▲1.8%	基準地は4地点。全地点ともに下落しており、前年の住宅地平均変動率▲1.7%と比較すると、下落率は概ね同程度です。 住宅地の取引件数は少なく、減少傾向にあります。 人口減少や高い高齢化率、地域的な衰退等を受け、地価は未だに下げ止まっておらず依然下落傾向にあります。
香春町	商業地	▲3.9%	基準地は1地点。前年の商業地変動率▲3.4%と比較すると下落率は拡大しています。 町内で商業地域を形成しているエリアは少なく商業地需要は弱いです。 商業地の取引事例は、ほとんど見られず、市場での需要の中心となる価格帯は把握できません。 当該基準地の隣接に位置するスーパー「マイキッチン」が平成28年4月頃閉店したこともあり、商業地需要の落ち込みは著しいです。
	住宅地	▲2.5%	添田町の住宅地の取引市場においては、現在の地方圏の景況、人口減少、高齢化の進展等の構造的な要因を背景として、需給は均衡しておらず、総じて地価水準は下落気味に推移しています。中心市街地付近では、相応の取引も認められますが、山間部、山麓部等のエリアでの取引は特に低調で空き家等の遊休不動産が増加しているものと推察されます。現在の景気の状態等から推して、こうした傾向は、今後も当分の間は継続するものと予測されます。
添田町	商業地	▲3.6%	添田町の商業地域の商況は、顧客の他地区の大型商業施設等への流出の影響などから、膠着状態であるものと推察され、最近の不動産の取引は低調気味であり、地価は下落基調で推移しています。このような傾向は、当分の間は継続するであろうと判断され、将来の景気の動向にもよりますが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予測されます。

市町村		平均変動率	コメント
糸田町	住宅地	▲1.5%	需要の中心は地域選好性を持つ個人ですが、平成11年より町が分譲している大熊団地は71区画中残り23区画と苦戦が続いています。現在進捗中の宮床団地建替え事業は全6棟が平成34年12月完成予定とされています。人口減少・高齢化が進む中、不動産取引は低迷、地価の下落幅は前年並みであり、引き続き弱含みで推移するものと料されます。
	商業地	▲2.3%	主な店舗として「道の駅いとだ」と「スーパー川食」があるほかは、低層の小売店舗が町の中心部付近の県道沿線に点在する程度で、こうした既存商業地は隣接する田川市等への顧客流出や後継者不足により閉鎖店舗も見られ、商業地としての需要は弱く地価はほぼ前年並みの下落幅で推移しています。
川崎町	住宅地	▲1.0%	住宅地の基準地は3地点あり、全体として下落傾向が続いてまして、下落率は前年より若干縮小した程度です。人口減少、高齢化が進んでいますので、住宅地価格は今後とも下落傾向で推移するものと予測します。住宅地の取引は極めて少なく、町が開発し分譲中の2団地は、年に数区画程度売却されています。
	商業地	▲0.9%	豊前川崎駅を中心とした既成商業地は衰退し、商業中心地は、幹線道路沿いのロードサイド型店舗に移行しました。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するものと予測します。
大任町	住宅地	▲1.6%	町内での住宅の新規供給はほとんど見当たらず、人口減少、高齢化進展に伴い、需要は低調で、住宅地の価格は、依然として下落傾向が続いています。
	商業地	▲2.2%	道の駅等一部において賑わいを見せていますが、その効果は限定的と思われます。商業地としては県道沿いの集落周辺に見られる従来からの近隣型の店舗が主であり、町内の人口減少の影響を受け需要は低調で、商業地の価格は、依然として下落傾向が続いています。
赤村	住宅地	▲2.3%	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ます。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ます。
	商業地	▲2.6%	商業地は依然として下落傾向が続いており、下落幅は前年より僅かながら拡大しました。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食料品を中心とした小規模な店舗が散在する状況ですが、買回り品は田川市とその隣接市町等の大型小売店舗に流出しており、当村における新規店舗需要は乏しく地価は引き続き下落傾向となっています。
福智町	住宅地	▲2.5%	町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、需要は低調であり、住宅地の地価は依然下落傾向が続いています。
	商業地	▲2.5%	高級品や買回り品は直方・飯塚地区等の大型店に流出しており、当町における新規店舗の需要は乏しく、消費の低迷等、景気回復の糸口を見いだせない経済環境の厳しさから、地価は依然として下落傾向にあります。
苅田町	住宅地	▲0.1%	調査地点7地点中、対前年比上昇は1地点のみで、4地点で横ばい、残りの2地点では下落が継続(下落率は前年並み)していることもあり、平成27年の上昇基調から一転、平均変動率は再び下落に転じました。取引事例を見ても、昨年までの勢いは認められず、地価好転の機運は足踏み状態が続いているものと認識されますが、苅田町内における住宅地需要の高まり等を背景に、総じて見れば地価安定化の基調は今なお持続していると理解されます。 しかしながら、苅田町中心部から離れた高台に控える住宅地や、郊外の既成住宅地等においては、極端な低価取引も確認されることから、個別化・二極化を伴う安定化の傾向が、より顕著になっています。
	商業地	▲0.5%	調査地点2地点中、1地点で対前年比が横ばいに転じましたが、残る1地点で下落が継続(但し下落率は縮小)していることもあり、平均変動率は、依然として下落が続いています。商業地の地価下落傾向が継続し、地価水準が背後住宅地の地価水準に接近してきたこと等もあって、下落率の縮小傾向は認められますが、商業地の地価は依然として下落基調での推移が続いています。地元不動産関係者への取材結果からも「価格を下げないと厳しい」「需要の減退は顕著」「明るい材料も見当たらず、当面は下落基調が続くのではないか」等々、厳しい意見が多く聞かれました。比較的堅調な住宅地とは異なり、商業地にあっては、地価下落傾向に依然として歯止めが掛かっていない状況が伺え、こうした厳しい状況を反映した調査結果となりました。
みやこ町	住宅地	▲2.1%	住宅地の基準地数は8地点で、前年の9地点から農家住宅地域が1地点減少しています。住宅地の地価は引き続き下落傾向で推移し、下落幅は前年平均▲2.1%から若干の拡大に見えるものの、割高感がある地点についての修正も含んでおり、概ね前年と同程度と料します。町内の人口はH27年4月の20,313人に対しH28年4月は20,055人(前年同月比1.3%減)で、人口の減少と高齢化に関する対策は重要課題であり、住宅地の地価下落の主な要因と言えます。取引事例の特徴として農家住宅地域の事例件数が減少する傾向が強まっています。

市町村		平均変動率	コメント
みやこ町	商業地	▲2.0%	商業地の基準地数は3地点で、前年と同数です。商業地の地価は引き続き下落傾向にあり、H27年が平均▲2.0%であることから、下落幅は前年と同程度です。町内の店舗は勝山地区及び豊津地区の幹線道路沿線に多く、豊津地区は近隣型商業地域の特性が目立ちます。行橋市内の大型商業施設との競合や背後人口の減少に伴う消費需要の減退を主要因として近年は地価下落が継続しており、町内の商業地について新規店舗の出店は見られず当面は同様の傾向が続くと思料します。また東九州自動車道の開通との関連では町内の幹線道路通行量は増加した感はあるものの、沿線での土地需要等を惹起するほどではありません。
吉富町	住宅地	▲0.8%	人口は全体的には減少傾向で推移していますが7つの行政区(幸子古、今吉上、今吉下、界本、広津上、昭和、小犬丸上)では増加しています。世帯数は微増傾向で推移しています。取引件数が少なく、全地点で緩やかな下落傾向が続いています。JR吉富駅や町役場がある町中心部付近の下落幅は縮小傾向ですが郊外の農家住宅地域については需要が見込めず下落幅は拡大傾向で推移しています。
	商業地	▲0.5%	当町の商業地は住宅等が混在しており、店舗の連担性に乏しく、旧来の店舗利用地は現状維持ないし衰退傾向で推移しています。平成26年にドラッグストア、平成27年にホテルが中心部周辺の幹線道路沿いにそれぞれ開業していますが顧客は中津市へ流出しています。地価は下落傾向で推移していますが地価水準が周辺住宅地の価格に接近しており、下落幅は縮小傾向で推移しています。
上毛町	住宅地	▲0.8%	住宅地全体としては依然として下落傾向が続いており、下落幅も前年を維持しています。基準地を個別にみても、住宅地全地点で前年の下落幅を維持しています。住宅地の取引事例は散見される程度で、住宅地の地価水準は、町役場周辺の県道沿いで5万円／坪程度、南吉富小学校周辺の道路事情がやや良いところで4万円／坪程度と思料します。
	商業地	▲1.3%	商業地全体としては依然として下落傾向が続いており、下落幅も前年を維持しています。基準地を個別にみても、商業地全地点で前年の下落幅を維持しています。商業地の取引事例は殆ど無く、商業施設としては、垂水、宇野地区の県道沿線に小売店舗等が散在する程度であり、買い回り品等については、中津市(イオンモール三光、ゆめタウン中津等)に依存しています。
築上町	住宅地	▲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、昨年からの地価動向とほぼ同様に取引事例は少なく低調であり、高位の事例は特に少なく、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ります。同町では、人口の減少、高齢化率が高いという状況を受け、東九州自動車道へのアクセス向上等の要因もありますが、利便施設の充実等は当面見込めず、当面は、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ます。
	商業地	▲1.9%	当該市街地付近の商業地においては、東九州自動車道へのアクセス向上等の要因もありますが、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として厳しい状況です。かかる状況等を反映して、同町の商業地の需要は引き続き低迷し、取引は顕在化しておらず低調であり、取引も少なく、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ます。

[第3回] 福岡県不動産市況DI調査結果

一般財団法人日本不動産研究所九州支社
不動産鑑定士 高田 卓巳

調査の概要

本調査は県内の不動産関連業者へのアンケートに基づく調査である。アンケートは、平成28年7月1日を基準日とし、回答者の営業エリアの「不動産市場」の推移について、過去半年間の「実感値」と、今後半年間の「予測値」について、「上がる」・「横ばい」・「下がる」を選択してもらう形式となっており、自由コメント欄も設けている。今回5203社にアンケートの発送を行い396社（回収率約7.6%）から回答が得られた。

調査結果

調査結果についてまとめたものが右頁表である。

「地価」の実感値については、県全体ではあまり変化はなかった。前回半数以上が「上がる」と回答していた福岡市が、今回は大幅に指数を減少させており、高騰が続いてきた福岡市の地価も上限に近づいたシグナルの可能性もある。一方で北九州市は前回マイナスの指数であったが、今回はプラスに転じている。予測値については、概ね実感値と同じ傾向で先行き不透明感が増している状況である。福岡市の関連コメントとしては「売主と買主の価格目線著しく乖離、売主が目線を下げるまで厳しい状況が続く」、「一部に実需と乖離した価格の動きがある」、北九州市の関連コメントとしては「低金利で不動産セクターにもお金が流入し、投資用マンション・アパートの建設・売買の動きがある。しかし、北九州市は衰退傾向にあるため先行きは楽観できない」などがあった。

「戸建販売」件数の実感値についても、県全体ではあまり変化はなかった。福岡市は前回プラスから今回マイナスに転じ、一方で北九州市は前回マイナスから今回プラスに約20ポイントも改善している。回答数は少ないものの田川、京築でも大幅な改善がみられる。福岡市の関連コ

前記「不動産市場」を本調査では、「地価」及び「戸建販売」・「マンション販売」・「仲介物件」・「建築」と定義し、それぞれの「不動産市場」について、エリア毎に集計を行い、「上がる」の構成割合から「下がる」の構成割合を引いたものをDI指数としている。この指数の大きさでそれぞれの市場のムード、指数の前回との比較でその方向感を掴むことができる。

メントとしては「2500万円以下の物件は好調、高額物件は福岡都市圏以外は苦戦している」、北九州市の関連コメントとしては「土地取得に手間取っている。相続物件がもっと市場に出てくると活性化される」などがあった。

「マンション販売」件数の実感値については、県全体ではやや改善がみられる。福岡市はあまり変化がなかった。こちらも北九州市は前回マイナスから今回プラスに約20ポイント以上も改善している。予測値については、いずれのエリアも改善傾向が顕著であるが、これはアンケートの回答が、平成29年4月に予定されていた消費税増税の延期決定前に行われているものが多く、回答者の多くが消費税増税前の駆け込み需要を考慮していたためと考えられる。

福岡市の関連コメントとしては「不動産融資は弱含み、マーケットには物件の過剰在庫感が出てきている」、「優良物件の供給は少ないので、優良物件については消費者のニーズは高いままで推移」などがあった。

「仲介物件」・「建築」件数の実感値・予測値ともに改善傾向が顕著であるが、これも消費税の影響が大きかったと考えられる。

※調査の詳細は協会のWebページをご覧ください。（<http://www.farea.jp>）

		実感値(過去半年)				予測値(今後半年)			
		前回	今回	横ばい割合	回答数	前回	今回	横ばい割合	回答数
地価	福岡県	+13.4%	+12.9%	59%	373	+3.3%	+2.5%	65%	362
	北九州市	-9.4%	+4.3%	68%	93	-15.0%	-4.5%	66%	88
	福岡市	+53.9%	+25.1%	50%	163	+31.5%	+6.3%	62%	159
	久留米市	+24.6%	+6.7%	67%	45	+9.3%	-6.9%	66%	44
	粕屋宗像	+28.3%	+6.3%	52%	48	+3.8%	+2.0%	60%	48
	直方鞍手・嘉飯	-13.2%	-12.9%	68%	31	-11.1%	-10.0%	77%	30
	筑後・八女・柳川・大牟田	±0.0%	-2.2%	57%	44	-14.6%	-11.3%	52%	44
	田川	-35.7%	-10.0%	70%	10	-41.7%	±0.0%	80%	10
戸建販売件数	京築	-10.5%	-13.1%	78%	23	-22.2%	-13.7%	77%	22
	福岡県	-3.7%	-5.6%	54%	215	-5.0%	-4.3%	53%	206
	北九州市	-8.6%	+11.1%	53%	45	+3.6%	+4.5%	55%	44
	福岡市	+9.7%	-4.2%	53%	94	+2.0%	-7.8%	43%	90
	久留米市	+5.1%	±0.0%	60%	25	-2.6%	+4.6%	50%	22
	粕屋宗像	±0.0%	-9.1%	55%	22	+3.3%	±0.0%	55%	22
	直方鞍手・嘉飯	-13.6%	-5.9%	59%	17	-16.7%	+12.5%	75%	16
	筑後・八女・柳川・大牟田	-3.8%	±0.0%	56%	27	+8.0%	-7.7%	46%	26
マンション販売件数	田川	-30.0%	+50.0%	50%	6	-30.0%	+20.0%	80%	5
	京築	-16.7%	±0.0%	71%	14	-46.2%	+20.0%	67%	15
	福岡県	-13.2%	-5.0%	55%	140	-23.5%	-1.4%	57%	141
	北九州市	-20.0%	+3.3%	57%	30	-20.5%	-3.3%	65%	31
	福岡市	-6.7%	-9.1%	49%	66	-13.2%	-1.5%	45%	67
	久留米市	+4.2%	-20.0%	67%	15	-36.0%	-14.3%	43%	14
	粕屋宗像	-44.4%	-42.9%	43%	14	-23.5%	-28.6%	57%	14
	直方鞍手・嘉飯	-33.3%	-30.8%	54%	13	-68.8%	-30.8%	69%	13
仲介物件数	筑後・八女・柳川・大牟田	+36.4%	±0.0%	71%	14	-18.2%	±0.0%	67%	12
	田川	-28.6%	±0.0%	60%	5	-57.1%	+25.0%	75%	4
	京築	-20.0%	+10.0%	70%	10	-50.0%	-18.2%	64%	11
	福岡県	-11.6%	±0.0%	54%	288	-10.8%	+3.5%	50%	289
	北九州市	-13.8%	-4.2%	56%	71	-5.6%	-9.9%	45%	71
	福岡市	-3.5%	+6.1%	51%	131	-7.1%	+9.2%	50%	131
	久留米市	-4.1%	±0.0%	62%	37	-16.7%	-2.7%	65%	37
	粕屋宗像	-10.5%	-8.3%	64%	36	±0.0%	-2.7%	64%	36
建築件数	直方鞍手・嘉飯	-6.5%	+4.8%	57%	21	-9.4%	+13.7%	41%	22
	筑後・八女・柳川・大牟田	+7.1%	+5.4%	57%	37	-3.7%	-2.8%	58%	36
	田川	-27.3%	±0.0%	78%	9	-25.0%	+50.0%	25%	8
	京築	-5.9%	-20.0%	40%	15	-31.3%	-13.3%	33%	15
	福岡県	-9.5%	-3.6%	48%	168	-16.6%	-3.5%	47%	167
	北九州市	-22.7%	-6.0%	58%	33	-21.4%	-5.9%	53%	34
	福岡市	-1.1%	+11.4%	43%	79	-14.6%	+8.8%	46%	79
	久留米市	-8.8%	-4.0%	48%	25	-25.0%	+8.0%	60%	25
	粕屋宗像	±0.0%	+4.8%	48%	21	+3.7%	+22.7%	41%	22
	直方鞍手・嘉飯	-20.8%	-25.0%	63%	16	-36.0%	±0.0%	65%	17
	筑後・八女・柳川・大牟田	-4.0%	-9.5%	33%	21	-17.4%	±0.0%	43%	21
	田川	-18.2%	-25.0%	75%	4	-50.0%	±0.0%	60%	5
	京築	-50.0%	-20.0%	40%	10	-50.0%	-20.0%	40%	10

緑の風が吹き渡るふると 暮らし輝く環のまち・おおき



堀の風景

福岡県の南西部、筑後平野のほぼ中央に位置する大木町は、総面積18.44km²、平均標高4～5メートルのほぼ平坦な地形に水田地帯が広がる自然豊かな田園地帯です。町全域には豊富な水をたたえる堀が張り巡らされており、水田とともに心やすらぐ豊かな居住空間を形成しています。

堀は悠久の歴史を刻む農耕文化遺産

町の面積の14%を占める堀は、かつて湿地帯であったこの地に生活の基盤を築くために作られた人工的な水路です。その起源は6世紀ごろに遡るといわれ、千数

百年のもの長い間地域の生活を支え、豊かな自然環境を育み、多くの恵みをもたらしてきました。

食の景観が広がる町

温暖な気候と肥沃な土地、豊富な水に恵まれた大木町は、古くから農業を中心として発展し、県内有数の米作地帯、国内屈指のいちご・い草製品の産地として知られてきた歴史を持っています。近年では、いちごやグリーンアスパラガス、エノキやシメジなどきのこ類の施設型園芸が盛んで、それぞれ国内、県内屈指の生産高を誇っています。



いちご・きのこ・アスパラ収穫



夕日の堀の風景

水と緑輝く環境先進地

大木町は、水と緑輝く環境先進のまちを目指し、内外に誇れる質の高い居住環境づくりを目指し、限りある資源を有効に活用し、未来につけを残さない循環型の社会づくりに向けた取り組みを町民と協働しながら積極的に進めています。平成18年に、循環のまちづくりの拠点施設として、おおき循環センター「くるるん」を整備し、生ゴミやし尿、浄化槽汚泥をエネルギーと有機液肥にする全国初の取り組みを進めています。また、平成20年度には全国2番目となる「もったいない宣言(ごみゼロ宣言)」を行い、ごみの焼却や埋立てゼロを目指しています。



大木循環センター

畑の中にある「道の駅おおき」

農業体験ができる農園を併設するなど、農業の町ならではの道の駅です。大木町で栽培された安心安全な食材を豊富に取り揃えた農産物直売所「くるるん夢市場」や、それらの厳選素材を味わえる健康応援レストラン「デリ&ビュッフェくるるん」、地域の情報を発信するインフォメーションセンターなどがあり、曜日を問わず多くの来訪者で賑わっています。



レストラン



道の駅全景

天然温泉で憩いと健康管理

「天然温泉大木の湯アクアス」

湯上がりがすべすべとしたアルカリ美人湯の天然温泉アクアスは、お風呂だけではなく、地域の健康管理の拠点施設としてケアプールや運動浴プール、幼児プールなど世代や目的別に利用できる温水プールを備えています。また、隣接する健康福祉棟では、各種運動器具を備え、町民の健康づくりの場として専門指導員による個別の運動プログラムが提供されています。



アクアス



アクアス内スポーツジム

情報と文化のであいをサポート

「であいの広場こっぽーっと」

「こっぽーっと」とは、この地方で「こじんまりとしてくつろげる雰囲気」のことを言います。「であいの広場こっぽーっと」は、「こっぽーっと図書・情報センター」と「こっぽーっとホール」、「子育て交流センター」の3つからなり、多くの世代の人や情報、文化などの「出会い」をサポートする施設です。



図書情報センター外観

新規入会者の紹介

FUKUOKA ASSOCIATION OF REAL ESTATE APPRAISERS NEW MEMBERS



株式会社 プライム評価研究所

不動産鑑定士

片江 宏典

私は、関西の大学を卒業後、10年間程ミュージシャンをしていました。幼少の頃よりピアノを習い、中学時代からギターを始め、高校・大学時代はバンド活動に明け暮れていました。好きな音楽はX JAPAN等のビジュアル系からメタリカ等のヘビーメタル、レディオヘッド等のUKロックを経てケミカルブラザーズ等のテクノへと変遷していきました。

大学を卒業し、当時組んでいたバンドでプロを目指すも解散。その後は一人で活動をしてきましたが、転機は5年程前、当時の彼女に将来が不安という理由で振られ、音楽の道を諦めました。当時はまだ景気も悪く、何か資格が無いと就職も厳しい時代。さまざまな資格を

調べた中で一番面白そうだと感じたのが不動産鑑定士でした。

元々不動産鑑定士という資格自体知らなかったということもありますが、どういう仕事なのか、どんな方法で鑑定を行っているのか想像もつきませんでした。そんな単純な興味から飛び込んだ不動産鑑定士という道ですが、試験に合格し、実務修習を経験し、実務に触れる中でもまだまだ知らない世界の広がりを感じております。

この世に同じ不動産は二つとしてありません。一期一会の気持ちで毎日の仕事と向き合い、両親の出身地でもあるここ福岡で、地元と会社の発展に少しでも貢献できるよう精進していく所存です。何卒よろしくお願い致します。



フジ総合補償鑑定株式会社

不動産鑑定士

諸岡 賢一

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久留米市にありますフジ総合補償鑑定株式会社の諸岡賢一と申します。

長崎県大村市の出身です。大学院修了後、公務員専門学校で講師をしていました。合格を目指す受験生の後押しをする仕事はやりがいのあるものでしたが、受験した宅建を通じて知りえた不動産鑑定士という資格に学生の頃より興味をもっておりました。

その後、多くの方々のお力添えをいただきながら、平成25年に不動産鑑定士試験に合格し、2年間の実務修習を経て、今年鑑定士として登録いたしました。実務修習におきましては、指導鑑定士の藤岡先生はもちろん

のこと諸先輩方にも多くのアドバイスをいただきながら、どうにか終えることができました。

不動産業界に右も左もわからぬまま41歳にして飛び込んで今年で3年目になります。新たな知識が増える喜びはありますが、不動産の奥深さに圧倒され、鑑定評価に必要な説明力や理論的な根拠を踏まえ実証的なデータを駆使するなどの分析力、判断力の無さを痛感する日々です。皆様方に少しでも追いつくよう勉強、研鑽を積むべく精進していく所存です。

まだまだ未熟者です。諸先輩方にはご迷惑をおかけすること等あるとは思いますが、今後ともどうぞご指導・ご鞭撻のほど承りますよう宜しくお願い申し上げます。



株式会社 旭鑑定補償

不動産鑑定士

徳永 隆文

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徳永隆文と申します。まずは簡単に自己紹介をさせていただきます。出身は鹿児島で、高校卒業までを地元で過ごし、大学進学を機に東京に出ました。卒業後は東京で、不動産会社、金融機関に勤務し、不動産ファンド関連の業務や担保評価業務に従事してまいりました。

地元である鹿児島にも近く、都会と自然のバランスがとれた福岡で働きたいと考え、今年の4月より(株)旭鑑定補償に入社させていただくことになりました。

今までの業務では鑑定評価書を書く機会があまりなかったため、もう一度一から勉強し直すつもりで、日々研鑽

を積んでいる次第です。

福岡へは旅行のほか前職時代に来る機会が度々あり、その街としての魅力を十分認識していたのですが、暮らしてみてもさらに福岡の良さを実感している次第です。今後は福岡を起点に、九州各地に足を延ばし、福岡ライフを満喫しようと思っております。

まだまだ未熟ではありますが、日々精進し、不動産鑑定評価業務を通じて、福岡の発展に少しでも貢献できたらと考えております。

皆様、ご指導ご鞭撻のほど、よろしくお願い申し上げます。

開業挨拶



佐々木不動産鑑定事務所

不動産鑑定士

佐々木 哲

平成28年5月に佐々木不動産鑑定事務所を開業致しました佐々木でございます。鑑定の経歴をざっと振り返りますと、平成11年に2次試験に合格後、大分県の個人事務所を経て平成13年に谷澤総合鑑定所東京事務所に入社、その後九州支社に転勤し、開業に至りました。ちなみに、谷澤の方は円満退社しております。

さて、開業後数ヶ月過ぎましたので、前職時代との違いを述べたいと思います。

まず、最初にしたのが、意外と孤独感があること。谷澤時代は、一日中電話が鳴るような環境が煩く感じていたのに、今や羨ましくさえあります。隣の芝生は青いと

いうことでしょうか。次に、事務的な作業に終われることが多いこと。郵便局や銀行に通うのが面倒で仕方ありません。

一方、プラス面は、時間の融通が利くので、空き時間に運動したり家族に時間が割けるようになりました。また、個人事業者となって、大きな看板は無くなったのですが、今までと全く違う人付き合いが始まり、仕事面でもプライベート面でも新しい刺激を受けるようになりました。

総じて大変なことが多いですが、飯が食える体勢を早く作りたいと思います。



山崎不動産鑑定事務所

不動産鑑定士

山崎 晃尚

今年の春に開業しました山崎晃尚と申します。

平成12年11月の入社以来、約15年に渡り、お世話になった株式会社九銀不動産鑑定所を2月末に退社致しました。在職中は、様々な評価案件や評価以外の業務を経験させていただきました。ご指導頂いた内田先生をはじめ、協会活動を通じてお世話になった皆さま方には、改めて感謝申し上げます。

現在、開業して半年ほど経ちましたが、鑑定業界の厳しさを実感しています。覚悟をしていたつもりですが、仕事の相談を受けても、評価業務までたどり着くことの難しさは予想以上でした。しかし、見方によっては、今より悪くなることはありませんから、努力次第では上昇あるの

みと信じて、前向きにいろいろと考えています。

先行きの不安がつきまとう中、諸先輩方に温かいお言葉をかけて頂いたり、他の士業の方から仕事の紹介を頂いたりしました。頭では分かっているつもりでしたが、周囲の方々の支えがあって、仕事や生活が成り立っているのだと改めて感じているところです。

これからは、感謝の気持ちと日々の研鑽を忘れずに、鑑定評価と向かい合い、お客様から永く信頼されるような鑑定業者になれるよう鋭意努力して行こうと考えております。今後ともみなさまのご指導、ご鞭撻のほど宜しくお願い申し上げます。

会員名簿

平成28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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 1-1-17-701 KOKURA 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 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 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
衛藤 伸行	福銀不動産調査(株)	812-0053 福岡市東区箱崎 1-4-13 福銀箱崎ビル 6F	092-631-0301
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 天神明治通りビル 7F	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

会 員 名		勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤務先TEL
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
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 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 JR小倉駅ビル 8F	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 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 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 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 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 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 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 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 石川ビル 102	093-232-2315
片江 宏典	(株)プライム評価研究所	810-0041	福岡市中央区大名 2-4-30 西鉄赤坂ビル 7F	092-735-3610
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)アプレイザル	806-0028	北九州市八幡西区熊手 3-3-12 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 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 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 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
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 西日本ビル 3F	092-771-0641
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 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

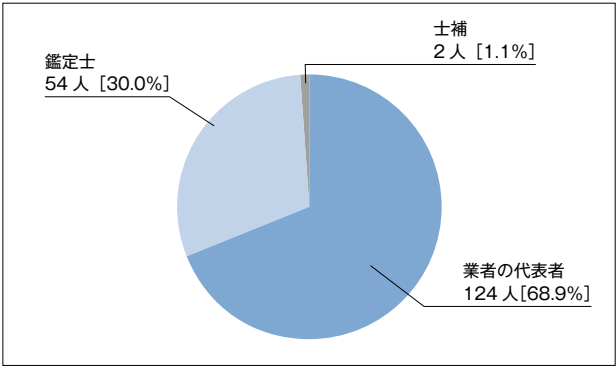
会 員 名		勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤務先TEL
香西 勝之	大和不動産鑑定(株)北九州支社	802-0006	北九州市小倉北区魚町 1-4-21 魚町センタービル 7F	093-511-6931
小島 智典	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013	福岡市博多区博多駅東 2-6-1 九勸筑紫通ビル 3F	092-441-5522
小林健一郎	(株)総研	810-0001	福岡市中央区天神 1-13-2 興銀ビル 5F	092-732-3470
税田 健司	新都市中央鑑定(株)	810-0041	福岡市中央区大名 2-9-29 第2プリンスビル 9F	092-722-0233
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 魚町センタービル 4F	093-513-2340
佐々木 哲	佐々木不動産鑑定事務所	810-0004	福岡市中央区渡辺通 2-6-20 ラクレイス薬院 203	092-791-1873
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)アプレイザル	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 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 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 4-1-29 第5明星ビル 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	福岡市中央区渡辺通 1-12-9 フジビル 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	福岡市城南区長尾 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 福銀箱崎ビル 6F	092-631-0301
高木 亮一	(株)久栄総合コンサルタント	830-0061	久留米市津福今町 349-18 久栄ビル	0942-39-7826
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 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 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 トウセン天神ビル 6F	092-753-9971
竹下 憲治	(株)アプレイザルジャパン	810-0073	福岡市中央区舞鶴 1-9-3 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 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 赤坂えがしらビル 6F	092-726-4405

会 員 名	勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤務先TEL
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
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 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 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 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 顕	(株)旭鑑定補償	810-0012 福岡市中央区白金2-11-9 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 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 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 グレイスヴィラ東大利302	092-592-8631
恒川 恵一			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 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
徳永 隆文	(株)旭鑑定補償	810-0012 福岡市中央区白金2-11-9	092-534-1800
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 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 日之出天神ビル7F	092-712-9112
中嶋 裕二	(株)ブライム評価研究所	810-0041 福岡市中央区大名2-4-30 西鉄赤坂ビル7F	092-735-3610
中園 二郎	中園不動産鑑定事務所	815-0033 福岡市南区大橋3-14-8-502	092-555-7614
中村 秀紀	(株)都市リサーチ	810-0041 福岡市中央区大名2-1-12 メゾン天神402	092-725-2183
中村 光子	ひかり不動産鑑定	815-0083 福岡市南区高宮5-9-7-306	092-753-9325
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 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 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 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
橋本 英樹	けやき不動産鑑定事務所	815-0072 福岡市南区多賀2-4-10 野間カステリア705	092-408-7233
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 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 日之出天神ビル7F	092-712-9112

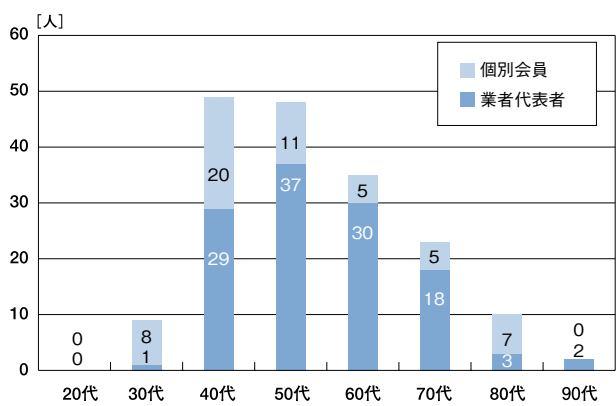
会 員 名	勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤務先TEL
波多野宏和	(株)アプレイザル	806-0028 北九州市八幡西区熊手3-3-12 丸善ビル3F	093-632-1854
花田 宏治	合同会社花田不動産鑑定士事務所	808-0137 北九州市若松区ひびきの南2-16-15	093-555-9635
早坂 剛雄	新日本総合鑑定(株)	810-0041 福岡市中央区大名2-10-2 シャンボール大名B-201	092-741-0855
林田 光博	中央鑑定(株)北九州支社	806-0051 北九州市八幡西区東鳴水2-4-35	093-632-1662
原田 俊博	福岡立地研究所	811-3211 福津市有弥の里1-10-6	0940-35-8350
平 田 淳	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-10-17 西日本ビル3F	092-771-0641
平塚万里子	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
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 九勸筑紫通ビル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 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 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 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 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	810-0041 福岡市中央区大名1-9-33 ソロン赤坂ビル2F	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北九州支所	802-0006 北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル8F	093-531-6788
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 東急ド エルアルス天神901 号	092-752-3721
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 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 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 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 樋口ビル1F	092-751-2052
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

会 員 名		勤 務 先 名	勤 務 先 住 所	勤務先TEL
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 シャンボール大名A 1102	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 シャンボール大名A 1102	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 十八銀行第一生命共同ビル2F	093-967-0435
森 幸太郎	(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
諸岡 賢一	フジ総合補償鑑定(株)	830-0061	久留米市津福今町195-12	0942-38-0818
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 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 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 博多大島ビル403	092-483-3350
山崎 晃尚	山崎不動産鑑定事務所	810-0032	福岡市中央区輝国2-16-36	092-980-5338
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 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 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 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 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 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 興銀ビル5F	092-732-3470
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 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 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 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 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	124	68.9%
鑑定士	54	30.0%
士補	2	1.1%
計	180	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	8	9	5.1%
40 代	29	20	49	27.8%
50 代	37	11	48	27.3%
60 代	30	5	35	19.9%
70 代	18	5	23	13.1%
80 代	3	7	10	5.7%
90 代	2	0	2	1.1%
計	120	56	176	100.0%
平均		57.5 歳		
最年少		30 歳		
最高齢		90 歳		

編 集 後 記

■暑い夏が終わったかと思えば、今度は立て続けの台風到来。土砂災害や川の氾濫、暴風等、被害も拡大しているようです。不要不急の外出を控え、少しでも危険を感じたら積極的に避難する心がけが大切ですね。

【川崎耕二】

■『鑑定ふくおか』の発刊にご協力をいただき、いつもお世話になっております。今号では、当協会の事業のひとつである「不動産DI調査」を掲載しています。まだ、調査回数は3回目ですが、県下の地価のトレンドや市場参加者のマインドを反映しているのではと思います。この調査について、結果の集計や分析等に携わった沖永先生や事務局のみなさん、記事を書いていただいた高田先生、ありがとうございました。

【波多野宏和】

■今回も、福岡県の地価動向や地域の情報を読者の方にお届けでき、大変嬉しく思っております。執筆にご協力いただきました皆様、有り難うございました。

【大塚誠司】

■今号からフォトギャラリーの写真を公募することとしました。石田先生のご協力により今回も素敵な写真を掲載することができました。心よりお礼申し上げます。会員みなさん、是非次号分にお気に入りの1枚を投稿してください。よろしく願いいたします。

【大楠由美子】

「不動産鑑定相談所」のご案内

当協会では「不動産鑑定相談所」を開設しています。
不動産の価格や賃料等について、気になることや困っていることはありませんか？
問題解決の糸口を提供すべく地元の不動産鑑定士が無料で相談に応じます。

◎予約された福岡事務局か北九州事務局にお越しください。相談時間は30分以内です。

福岡事務局

毎月第3金曜日／13時～16時

毎月第2金曜日12時までのご予約分を
当月お受けいたします。

電話／092-283-6255（9時～16時30分）

FAX／092-283-6256

福岡市博多区祇園町1-40三井生命福岡祇園ビル8階

北九州事務局

毎月第3木曜日／13時～16時

毎月第2木曜日12時までのご予約分を
当月お受けいたします。

電話／093-531-7216（9時～16時30分）

FAX／093-531-2344

北九州市小倉北区魚町1-4-21魚町センタービル4階

【予約方法】

電話・FAXまたはホームページの「お問い合わせ」からご予約ください。

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

※ホームページからお申し込み場合、ご予約のみの受付となります。
相談内容等に関するご質問は承っておりません。ご了承ください。

またこのほかに、当協会では次のとおり無料相談会を開催しています。

◎毎月第1金曜日／岩田屋での行政相談（予約不要）

◎4月・10月／福岡市、北九州市、久留米市 ※日時・会場については当協会までお問い合わせ下さい。

◎10月／希望があった市町村（毎年25会場前後） ※日時・会場については当協会までお問い合わせ下さい。

更に、福岡専門職団体連合会主催、九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会主催の相談会への相談員の派遣を行っております。詳細はホームページをご覧ください。



PHOTO ギャラリー



「夜明け前」

撮影：石田 美紀子

新日本総合鑑定株式会社

江津湖の日の出を撮ろうと待機していたら、突然
釣り船が現れたので急いで連写した1枚です。
熊本の復興を願って出品しました。

不動産鑑定士の情報誌 鑑定ふくおか[No.39]
2016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 39

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