

Number

41

2017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29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

[新連載]

そうだ！ 不動産鑑定士に 聞いてみよう

不動産鑑定評価額って何？
不動産業者さんの査定価格とどこが違うの？
不動産鑑定ってどんな時に依頼するの？

目次			
ごあいさつ	会長	山崎 健二	1
平成29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、 京都市東山区・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・赤町・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、朝倉市、うきは市 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	13
福岡市南区、春日市、大野城市、太宰府市、嘉麻市、筑紫郡那珂川町、 糟屋郡宇美町・篠栗町・志免町・須恵町、嘉穂郡桂川町	不動産鑑定士	高田 卓巳	17
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	18
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、三浦郡大木町	不動産鑑定士	出雲 重成	20
■ 最近の地価動向			22
そうだ! 不動産鑑定士に聞いてみよう	■ 不動産鑑定評価額って何?不動産業者さんの査定価格とどこが違う? ■ 不動産鑑定ってどんな時に依頼するの?		34
わがまちバンザイ		41 宗像市 42 広川町	36 38
新規入会者の紹介			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
 会長 **山崎 健二**

『鑑定ふくおか』41号発行に当たりご挨拶申し上げます。
 例年と比較すると暑い日が続いていますが、皆様はお変わりないでしょうか。

福岡県は7月5日に一時間雨量が129mmという集中豪雨に見舞われ、朝倉地区を中心に土砂崩れによる大規模災害が発生し、30名以上の方が亡くなりました。改めてお見舞い申し上げますとともに、一刻も早い復旧・復興をお祈り申し上げます。なお、九州北部豪雨に対していち早く福岡県の不動産鑑定士協会からお見舞い金を頂戴しました。この場を借りてご報告させて頂くと同時に心よりお礼申し上げます。頂いた義援金については8月下旬に被災地に持参しました。

さて、現下の不動産市況を見ると、世界的に不動産市場にファンドマネーが流入し、警戒感が出るほど市況は過熱しています。4月に開業した「ギンザシックス」のオフィス床を外資が200億円で購入したり「みなとみらいセンタービル」を香港ファンドが850億円で売買したり価格の高騰は跡を絶ちません。福岡市ではファンド系の売買事例は少ないものの、オフィス市況は空室率が7月末現在で3.3%になるなど需給逼迫しており、当該空室率の低下を受けて、賃料値上げの動きが顕著になっています。

一方で、運用指針も記載があるとおり、今後、東アジアの地政学リスクが顕在化した場合は不安感を募らせた人々が安全資産である国債に走るため、債券価格が上昇し長期金利が低下すると予測されています。逆に地政学的リスクが後退した場合は、長期金利が上昇し、Jリートの分配利回りの魅力が減退すると見られていますが、その際も日銀のマイナス金利の影響で、長期金利の上昇は限定的なようです。リートの分配利回りは4%弱と長期金利などに比べ高水準で推移しているにも関わらず、外部成長の弱さや長期金利の上昇で魅力が相対的に低下しているからでしょうか、リートの株価はこのところ軟調で推移しています。

このほか、注目すべき経済状況としては次のものがあります。
 ①日経新聞の調査によれば、2017年度の百貨店の売上

高は上昇に転じる様子で、爆買の減少等で悪かった昨年と比較して、化粧品を中心にインバウンドの消費が伸びており、百貨店の売上高を牽引している状況です。

②九州でもインバウンドの受け皿となるホテル建設が活発で、福岡市では今後数年間で3,000室の供給が見込まれていますが、なんと京都では6,000室の供給が見込まれているようで、全国的にホテルの建設ラッシュが続いています。福岡市でもラグジュアリーな外資系ホテルの進出が見込めるのか、旅館業法の適用を受けるホステル(簡易宿所)がどの程度出店するか注目です。

③クルーズ船の寄港回数は、国交省の発表によれば、全国的に過去最高の1,443回(前年比49.5%増)を記録し、港湾別では、第1位:博多港312回(前年245回)、第2位:長崎港190回(前年128回)となっています。ほぼ毎日10万t級の豪華客船が博多港を訪れており、2,000人以上の人が大型バス100台に分乗して買い物や観光を楽しんでいる状態です。政治的には良好とは言えませんが物理的に近いことが幸いして中国、韓国から数多くの観光客が福岡県を訪れており福岡経済に恩恵をもたらしています。

さて、私ども公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会(以下、鑑定協会という)では現在以下のことに取り組んでいます。引き続き、協会ニュースや理事会速報を注意してご覧下さい。

- a. 建物想定図面(地価公示の全面開示に備えて)、b. 自然災害債務整理に対する対応(受託希望者の受付等)、c. 県士会独自の連続的な研修会の実施、d. 空家問題や中古住宅流通、(以下は連合会と九州会の動きです)、e. 価格等調査ガイドラインの遵守に関する研修会(主に自治体向け)、f. 所有者不明土地問題、g. 鑑定評価に関する法律改正に農地の評価を織り込むこと、h. 九艦連主催の大規模研修

最後にご多忙のなか寄稿頂いた執筆者をはじめ、企画・編集に尽力頂い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。

【表紙の写真】宗像大島より(宗像市)

日本で21件目の世界遺産登録となった「神宿る島」宗像・沖ノ島と関連遺産群。宗像大島には、沖ノ島の沖津宮を参拝するための「沖津宮遙拝所」がある。天気の良い空の澄んだ日だと、玄界灘のはるか向こうに沖ノ島の姿を見ることが出来る。撮影の日はとても気持ちのいい秋晴れの空。島の北側、岩場を望む道沿いからも深く青い海の48キロ先にある沖ノ島が小さく見えていた。「こんなに見える日は珍しいね」と島の方が笑顔で声をかけてくれた。

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。
 [川上信也 website]
<https://shinya27.wixsite.com/kawakami>

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

住 宅 地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 県平均は、昨年19年振りに下げ止まった±0.0%から+0.5%とH7以来22年ぶりに上昇を示した。上昇市町村は昨年の14市町から20市町に拡大している。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、H29年は昨年(+2.9%)より上昇率がやや拡大して+3.3%と5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。しかしながら、ここにきてマンション販売動向にやや陰りも見受けられる。そんななかでも、デベロッパーはエリア及び供給を絞りながらも素地取得意欲は高く、供給が少ないこと等とも相俟って、依然高値で売買されている。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 北九州市(▲0.4%→±0.0%)：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、長期間に亘って下落傾向にあった結果、ようやく値頃感も現出、上昇ポイントは昨年の21ポイントから30ポイントに拡大、H11年の下落以降19年ぶりに下げ止まっている。区別では戸畑区、小倉南区、八幡西区で上昇している。 久留米市(±0.0%→+0.2%)：旧郡部や郊外においては割高感等により、下落幅の縮小傾向は看取されるものの依然として調整局面であるが、旧久留米市中心部を中心に住宅需要は堅調に推移、全体としては平成17年の合併以降初めて上昇となった。 大牟田市(▲1.8%→▲1.4%)：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おり、上昇地点も1ポイント現れた。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 小郡市(+1.4%→+1.7%)、筑紫野市(+1.0%→+1.2%)、春日市(+3.0%→+5.3%)、大野城市(+3.0%→+4.6%)、太宰府市(+1.1%→+1.9%)、古賀市(+0.5%→+0.7%)、糸島市(+0.5%→+0.8%)、宇美町(+0.4%→+1.5%)、志免町(+1.1%→+3.7%)、須恵町(+1.5%→+4.5%)、新宮町(+1.8%→+3.2%)、粕屋町(+1.2%→+3.9%)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。 福津市(▲0.1%→+0.3%)、那珂川町(±0.0%→+1.8%)、篠栗町(▲0.2%→+0.4%)、久山町(▲0.7%→+0.1%)、水巻町(▲0.2%→+0.3%)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(+1.6%→+1.6%)ミニ開発による戸建分譲が堅調に推移、ソフバン2・3軍拠点開設。総じてみれば、長期間に亘って下落したことを受け、現下の金融環境とも相俟って、住宅需要の回復基調及び地価上昇の範囲がその外側へと広がりを見せている。 <p>⑤その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 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、その周辺部又は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。
-------------	---

商 業 地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> H20年以降下落に転じていたが、H28年は9年ぶりのプラスの+1.1%、H29年は+2.3%と2年連続の上昇で、その上昇幅は拡大となっている。上昇市町村は昨年の14市町から19市町に拡大している。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 福岡市(+7.3%→+9.6%)：オフィス需要は一貫して改善傾向、賃料水準も上昇基調に反転している。都心商業地は、博多マルイがH28年4月にオープン等、新規出店意欲は依然として高いが、インバウンド需要等に関しては陰りが見受けられつつあるほか、ネット通販の台頭等とも相俟って、物販商業地はやや頭打ちの状態となっている。一方、ホテル用地需要は依然強く、都心商業地の牽引役となっている。特に、博多駅界限はかかる需要が顕著で、地下鉄七隈線延伸計画とも相俟って+14.4%、高容積率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+10.8%、南区で+8.2%、東区で+7.0%等と、全区でプラス基調・上昇幅は拡大となっている。但し、先駆けて上昇した都心商業地の上昇率はやや鈍化傾向、今回調査ではその周辺部が高い上昇率を示した。 福岡市のオフィス空室率は、H20年以降15%台が続いていたが、新規供給が低水準にとどまっていることとも相俟って、H29年5月は3.39% (前年同月▲2.27%)となり、ほぼ空室が無い状況となっている。エリア及びグレード並びに耐震性等によってやや異なる動きとなっているが、募集賃料も上昇に反転している。注目のJRJP博多ビルはグロスで坪20,000円程度。かかる状況を背景に、オフィス商業地の需要が高まっている。 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、②ANAクラウンプラザホテル約76億円、③Hセンターザ博多約72億円、④LINE本社用地約51億円、⑤ラウンドワン半道橋店約50億円、⑥Hアセント約49億円、⑦ウエストサイド天神約49億円、⑧プリゼ天神約46億円、⑨アクアリア警固約43億円、⑩ロイヤルパークス大名約34億円等、ここ1～2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。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 北九州市(▲0.4%→+0.7%)：H4年以来25年ぶりの上昇、上昇ポイントは昨年の13ポイントから22ポイントに拡大、区別では小倉北区+2.9%、戸畑区+1.7%、小倉南区+0.6%が上昇、門司区、若松区、八幡東区、八幡西区は依然として下落局面となっている。 久留米市(▲0.3%→+0.4%)：JR及び西鉄久留米駅から徒歩10分圏内は、マンション需要とも相俟って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、総じてみれば平成17年の合併以降初めて上昇に転じている。 大牟田市(▲2.0%→▲1.4%)：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昨年に引き続き1ポイントだけだがプラスを示した。 <p>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 行橋市(+0.6%→+0.6%)、筑紫野市(+0.9%→+3.3%)、春日市(+4.8%→+7.1%)、大野城市(+4.5%→+8.6%)、太宰府市(+1.7%→+2.1%)、古賀市(+1.3%→+1.4%)、福津市(+0.6%→+1.4%)、那珂川町(+2.6%→+2.5%)、篠栗町(+1.4%→+2.3%)、志免町(+0.3%→+5.6%)、須恵町(+0.8%→+3.4%)、新宮町(+0.5%→+2.8%)、粕屋町(+2.0%→+4.6%)上昇が継続。宗像市(▲0.1%→+0.4%)、糸島市(▲0.5%→+0.8%)、宇美町(H27 ▲0.9%→+5.3%)上昇に反転。 <p>⑤その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 大規模店舗の進出・撤退等の状況及び商況…イオン小郡ショッピングセンター(小郡市・H25/11開業)、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)、ホークスタウン跡地マークイズ福岡ももち、2018年秋の開業を目指す(店舗面積約48,000㎡)。 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H28/1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、
-------------	---

商業地	H28年は312回で3年連続日本一。1人当たりの消費額は低下傾向にあるものの消費総額ベースでは増加基調、全体に占める割合も高くなってきている。一方、高価品は売上鈍化、百貨店・空港型免税店は苦戦している。かかる中、福岡市のH27年客室稼働率は83.2%、観光庁による直近値でも82～88%台で推移、同時にホテルドットコムによるH28年宿泊料金調査での国内10都市地域の上昇率は1位となっている。ホテルの新規進出が活発で、判明分だけでもH30年頃までに客室ベースで3,500室程度は増える予定。
工業地	<p>①県全体の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 県平均対前年でH28▲0.9%→H29+0.5%と23年ぶりに上昇に反転した。 <p>②県庁所在地の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 福岡市(H28+2.7%→H29+4.4%)：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の混在地域においては、用途の多様性から他の需要者との競合により地価上昇となっている。 <p>③県庁所在地以外の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> 北九州市(▲1.0%→▲0.2%)：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、上昇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(▲1.5%→▲1.0%)：新規進出企業が見受けられ、下落幅は縮小した。 京都郡菟田町(+1.2%→+1.2%)：自動車関連が好調で需要も堅調に推移、上昇基調が継続している。

※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。H27年4月着工、総事業費約380億円。H31年3月完成予定、誘導路複線化はH31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地区をロープウェイで結ぶ構想を提案。
- スペースワールド、H29年12月末で閉園。新日鉄住金はイオンモールに土地を貸与する方針を北九州市と福岡県に伝える。イオンはアウトレットモールやレジャー施設等の複合商業施設を計画。閉園から4～5年後の開業を目指すともみられ、西日本最大級となる見込み。
- 福岡市、WF地区と博多駅とを結ぶ大博通りに新たな交通システムの導入を検討。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年度法制改正において「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、H29年度には所得税を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、H28年1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H28年5月運用開始。同プロジェクト第1弾となる天神ビジネスセンターの概要が判明。地上16階地下2階、2020年度の完成を目指す。

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	H28 変動率	H29 変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続 地点数
県全体	±0.0	+0.5	242	76	305	623
福岡市	+2.9	+3.3	94	4	4	102
北九州市	▲0.4	±0.0	30	15	38	83
久留米市	±0.0	+0.2	12	9	14	35
大牟田市	▲1.8	▲1.4	1	1	15	17

※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	H28 変動率	H29 変動率	H29地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続 地点数
県全体	+1.1	+2.2	104	29	89	222
福岡市	+7.3	+9.6	51	0	1	52
北九州市	▲0.4	+0.7	22	14	16	52
久留米市	▲0.3	+0.4	3	5	3	11
大牟田市	▲2.0	▲1.4	1	1	6	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	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	325,000	4.8 (4.7)	利便性高く学校区も良い。戸建、マンション問わず根強い住宅需要が認められる。
	商業地 福岡中央5-15	福岡市中央区天神1丁目122番ほか2筆	5,150,000	16.5 (14.2)	今回順位入替。天神ビッグバンプロジェクト第1号ビルの概要発表、将来に対する期待感を高めている。オフィス需要拡大。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 福岡城南-13	福岡市城南区鳥飼7丁目1番7	283,000	13.2 (10.6)	マンション素地需要に若干陰りも見受けられるものの、当該地域は割安感もあるほか、供給が少ないこともあり、高い上昇率を示す。
	商業地 福岡博多5-10	福岡市博多区冷泉町206番	1,300,000	23.3 (14.4)	オフィス適地需要拡大のなか、博多駅周辺部に地価高騰の影響が波及。大博通りの公共交通機関導入検討も影響。
下落率1位	住宅地 飯塚-9	飯塚市長尾字谷1050番1	13,200	▲5.0 (▲5.4)	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 みやま5-2	みやま市山川町尾野字福原2123番1	15,400	▲4.9 (▲4.7)	地域経済の衰退等、不動産需要に乏しいなか、地域間競争に劣後して衰退傾向が顕著である。

●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	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	325,000	4.8 (4.7)	利便性高く学校区も良い。戸建、マンション問わず根強い住宅需要が認められる。
	商業地 福岡中央5-15	福岡市中央区天神1丁目122番ほか2筆	5,150,000	16.5 (14.2)	今回順位入替。天神ビッグバンプロジェクト第1号ビルの概要発表、将来に対する期待感を高めている。オフィス需要拡大。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 福岡城南-13	福岡市城南区鳥飼7丁目1番7	283,000	13.2 (10.6)	マンション素地需要に若干陰りも見受けられるものの、当該地域は割安感もあるほか、供給が少ないこともあり、高い上昇率を示す。
	商業地 福岡博多5-10	福岡市博多区冷泉町206番	1,300,000	23.3 (14.4)	オフィス適地需要拡大のなか、博多駅周辺部に地価高騰の影響が波及。大博通りの公共交通機関導入検討も影響。

●北九州について

区分	標準地番号	所在地	価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 北九州戸畑-3	北九州市戸畑区天神1丁目120番2	96,000	3.4 (1.4)	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、地価上昇幅が拡大している。
	商業地 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	660,000	5.4 (0.0)	長期間の下落局面を経て、利回りの優位性及び値頃感が現出。かかる状況に着目して、高値取引が散見、地価は上昇局面に反転している。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 北九州戸畑-3	北九州市戸畑区天神1丁目120番2	96,000	3.4 (1.4)	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、地価上昇幅が拡大している。
	商業地 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	660,000	5.4 (0.0)	長期間の下落局面を経て、利回りの優位性及び値頃感が現出。かかる状況に着目して、高値取引が散見、地価は上昇局面に反転している。

※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・高齢化率ともに平成29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9.8万人で近年減少、高齢化率は約36.4%
- ◎旧「門司港ホテル」が「プレミアホテル門司港」として平成28年10月1日にオープン。
- ◎旧「丸和門司店本館」が「ゆめマート門司店」として平成29年4月27日にリニューアルオープン。

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：8地点、平均価格：51,800円/㎡
平均変動率：H28 ▲1.0%→H29 ▲0.8%
上昇1地点：①北九州門司(県)7(上馬寄1丁目)+0.4%

〈商業地〉地点数：8地点、平均価格：105,800円/㎡
平均変動率：H28 ▲0.3%→H29 ▲0.8%
上昇1地点：①北九州門司(県)5-5(原町別院)+0.8%

〈工業地〉地点数：1地点、価格：25,800円/㎡(新規地点)

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28.5%
- ◎JR小倉駅北口に「ミクニワールドスタジアム北九州」が平成29年3月12日にオープン。
- ◎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月に建築工事が着手、平成31年5月完成予定。
- ◎魚町アーケード街にヒカリテラス(飲食ビル)が平成29年7月7日にオープン。

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：14地点、平均価格：69,000円/㎡
平均変動率：H28 ▲0.3%→H29 ▲0.2%
上昇5地点：①北九州小倉北(県)13(中井1丁目)+1.1%、②北九州小倉北(県)9(井堀3丁目)+0.7%、③北九州小倉北(県)3(朝日ヶ丘)+0.5%、④北九州小倉北(県)5(片野新町1丁目)+0.5%、⑤北九州小倉北(県)14(金鶏町)+0.2%

〈商業地〉地点数：15地点、平均価格：237,100円/㎡
平均変動率：H28 +0.3%→H29 +2.9%
上昇13地点(上位5地点抜粋)：①北九州小倉北(県)5-5(魚町1丁目)+5.4%、②北九州小倉北(県)5-12(黄金1丁目)+5.1%、③北九州小倉北(県)5-13(片野3丁目)+5.1%、④北九州小倉北(県)5-1(京町3丁目)+5.0%、⑤北九州小倉北(県)5-9(大手町)+4.6%

〈工業地〉地点数：2地点、平均価格：37,100円/㎡
平均変動率：H28 ▲1.1%→H29 0.0%

北九州市小倉南区

【主なトピックス】

- ◎人口は約21.1万人で近年微減、高齢化率は約27.5%
- ◎下曽根駅南口の旧「ザ・モール小倉」が「サニーサイドモール小倉」として平成28年9月15日にオープン。
- ◎上葛原土地区画整理事業地内の「hit小倉南」跡に「アクロスガーデン葛原」が平成28年10月17日にオープン。
- ◎富士見1丁目の「イオン城野店(旧ダイエー城野店)」が平成29年1月31日に閉店。
- ◎「ハローデイ徳力本店」が平成29年7月8日にリニューアルオープン。

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：18地点、平均価格：54,100円/㎡
平均変動率：H28 +0.2%→H29 +0.1%
上昇5地点：①北九州小倉南(県)6(星和台2丁目)+2.2%、②北九州小倉南(県)1(徳力新町1丁目)+2.0%、③北九州小倉南(県)4(企救丘1丁目)+1.7%、④北九州小倉南(県)5(志井2丁目)+0.9%、⑤北九州小倉南(県)12(上貫2丁目)+0.2%

〈商業地〉地点数：4地点、平均価格：93,800円/㎡
平均変動率：H28 +0.1%→H29 +0.6%
上昇1地点：①北九州小倉南(県)5-2(守恒本町2丁目)+2.2%

〈工業地〉地点数：1地点、価格：22,700円/㎡(新規地点)

行橋市

【主なトピックス】

- ◎人口は約7.3万人で近年微増、高齢化率は約29.1%
- ◎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)。
- ◎北泉3丁目の旧「丸和サンパル行橋」が「ゆめタウン南行橋」として平成28年12月15日にオープン。
- ◎行橋IC付近でトライアルの新規店舗が建設中。

【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：H28 ▲0.2%→H29 0.0%
上昇2地点：①行橋(県)5(中津熊)+0.4%、②行橋(県)6(行事7丁目)+0.4%

〈商業地〉地点数：2地点、平均価格：66,300円/㎡
平均変動率：H28 +0.6%→H29 +0.6%
上昇1地点：行橋(県)5-1(中央3丁目)+1.2%

豊前市

【主なトピックス】

- ◎人口は約2.5万人で近年減少、高齢化率は約35.7%
- ◎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24日に開通。
- ◎宇島漁港に「うみてらす豊前」が平成28年6月7日にオープン。

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：4地点、平均価格：17,200円/㎡
平均変動率：H28 ▲0.7%→H29 ▲1.2%
〈商業地〉地点数：1地点、価格：26,400円/㎡
変動率：H28 ▲1.1%→H29 ▲1.1%
〈工業地〉地点数：1地点、価格：8,100円/㎡
変動率：H28 ▲0.6%→H29 ▲0.7%

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24.2%
- ◎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、操業開始は平成30年夏頃を予定)。
- ◎与原地地区画整理事業施行地区内において仮換地47,928㎡(第1工区の約58%)が地権者に引き渡され保留地の売却も開始。
- ◎県道須磨園南原曾根線沿線では大字南原に「ドラッグコスモス南原店」が平成29年9月21日にオープン予定。

【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：H28 ▲0.1%→H29 0.0%

上昇2地点：①苅田(県)1(富久町1丁目)+0.9%、②苅田(県)3(尾倉)+0.3%、
〈商業地〉地点数：2地点、平均価格：54,500円/㎡
平均変動率：H28 ▲0.5%→H29 ▲0.2%
〈工業地〉地点数：1地点、価格：17,100円/㎡
変動率：H28 +1.2%→H29 +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39.6%
- ◎みやこ町が開発分譲を行った「国作団地(全13区画中12区画成約済)」に続き、犀川本庄地区で「今里地区定住促進住宅用地(全7区画)」を開発造成中。

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：8地点、平均価格：10,800円/㎡
平均変動率：H28 ▲2.1%→H29 ▲2.1%
〈商業地〉地点数：3地点、平均価格：20,000円/㎡
平均変動率：H28 ▲2.0%→H29 ▲1.4%
〈工業地〉地点数：1地点、価格：5,700円/㎡
変動率：H28 ▲1.7%→H29 ▲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30.1%
- ◎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。
- ◎町営別府団地(5階建・全35戸)の建替工事が平成29年1月に着工、平成30年3月に完成予定。

【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：H28 ▲0.8%→H29 ▲0.8%
〈商業地〉地点数：1地点、価格：21,600円/㎡
変動率：H28 ▲0.5%→H29 ▲0.5%

上毛町

【主なトピックス】

- ◎人口は約7.3千人で近年減少、高齢化率は約34.2%
- ◎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：7,820円/㎡
平均変動率：H28 ▲0.8%→H29 ▲0.8%
〈商業地〉地点数：2地点、平均価格：10,800円/㎡
平均変動率：H28 ▲1.3%→H29 ▲1.4%

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35.7%
- ◎東九州自動車道・椎田南IC～豊前IC間の7.2 kmが平成28年4月に開通。

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・赤町・福智町	不動産鑑定士 波多野 宏和
---	----------------------

人口及び高齢化率は平成29年4月1日現在(福岡県人口移動調査による)

北九州市若松区

人口：81,651人、世帯数：33,703世帯、高齢化率：31.2%

【地価の変動状況など】

- 〈住宅地〉平均価格：39,400円/㎡(端数処理後)
平均変動率：H28年度▲1.9%→H29年度▲0.9%
全11地点のうち、上昇地点1地点、横ばい1地点
- 〈商業地〉平均価格：73,400円/㎡(端数処理後)
平均変動率：H28年度▲1.6%→H29年度▲1.0%
全7地点のうち、上昇地点1地点、横ばい1地点
- 〈工業地〉18,000円/㎡(端数処理後)
平均変動率：H28年度▲0.5%→H29年度▲0.6%

【主なトピック】

- ・北九州市立地適正化計画が公表された(平成29年4月)。
- ・ひびきコンテナターミナルのクルーズ船入港予約件数23件(平成29年4～9月期)
- ・ボートレース若松に特別観覧施設の新設が決定した(平成30年春供用開始予定)
- ・「ひびきの小学校」が平成29年4月に開校。
- ・小敷地区で複合商業施設「(仮称)フォレオひびきの」建築開始。
- ・配合飼料大手「フィード・ワン」が響灘臨海工業団地に新工場を竣工(平成29年6月)。
- ・リヴィエール高須アヴェニュー(高須4丁目)が平成28年5月より販売開始。

北九州市戸畑区

人口：58,305人、世帯数：27,706世帯、高齢化率：30.6%

【地価の変動状況など】

- 〈住宅地〉平均価格：72,800円/㎡(端数処理後)
平均変動率：H28年度0.3%→H29年度0.9%
全11地点のうち、上昇地点4地点
- 〈商業地〉平均価格：108,000円/㎡(端数処理後)
平均変動率：H28年度1.0%→H29年度1.7%
全6地点のうち、上昇地点5地点、横ばい1地点

【地価動向】

- 〈住宅地〉地点数：8地点、平均価格：13,600円/㎡
平均変動率：H28 ▲1.4%→H29 ▲1.4%
- 〈商業地〉地点数：1地点、価格：25,500円/㎡
変動率：H28 ▲1.9%→H29 ▲1.9%

【主なトピック】

- ・三菱マテリアルと麻生が生ごみ焼却灰の資源化事業を戸畑区で計画(平成29年4月)。
- ・北九州市は響灘火力発電所に市有地5.28haを売却する方針(平成28年8月)。
- ・アメニティ沖台パークレジデンス(新川町)が平成29年2月より販売開始。
- ・「天籟寺市場」が営業を終了した(平成28年10月末)。
- ・新池地区にマンション建設計画(平成30年頃完成予定)。
- ・戸畑祇園山笠がユネスコの無形文化遺産に登録された。(平成28年11月)。

北九州市八幡東区

人口：67,290万人、世帯数：31,026世帯、高齢化率：35.5%

【地価の変動状況など】

- 〈住宅地〉平均価格：52,600円/㎡(端数処理後)
平均変動率：H28年度▲1.1%→H29年度▲0.6%
全9地点のうち、上昇地点4地点、横ばい2地点
- 〈商業地〉平均価格：91,600円/㎡(端数処理後)
平均変動率：H28年度▲1.5%→H29年度▲0.4%
全4地点のうち、横ばい1地点

【主なトピック】

- ・スペースワールドの閉園(2017年12月末)が決定。
- ・「サンキュードラッグ 大蔵店」が平成29年8月末で閉店。
- ・JR八幡駅前に「(仮称)リヴィエール西本町」の建設計画が進行中。
- ・マルシヨク山王店がオープン(平成28年12月)。
- ・「リヴィエール八幡中央ヴェリエ」が平成29年1月より販売開始。

北九州市八幡西区

人口：253,799人、世帯数：110,800世帯、高齢化率：28.6%

【地価の変動状況など】

- 〈住宅地〉平均価格：51,300円/㎡(端数処理後)
平均変動率：H28年度0.3%→H29年度0.8%

- 全18地点のうち、上昇地点12地点、横ばい3地点
- 〈商業地〉平均価格：107,000円/㎡(端数処理後)
平均変動率：H28年度▲1.4%→H29年度▲0.4%
全10地点のうち、上昇地点1地点、横ばい3地点
- 〈工業地〉37,700円/㎡(端数処理後)
平均変動率：H28年度▲1.1%→H29年度▲0.2%
全4地点のうち、横ばい2地点

【主なトピック】

- ・ハローデイ本城店がオープンした(平成29年8月)。
- ・市瀬地区で「ガーデンシティ黒崎南(82区画)」が分譲中。
- ・浅川地区で「浅川テラス(全176区画)」が分譲中。
- ・ゆめmart相生店が閉店(平成29年5月末)。
- ・丸和陣山店が閉店(平成29年5月末)。
- ・黒崎井筒屋アネックス1の跡地に、鉄筋コンクリート造地上19階、総戸数150戸のマンション建設計画が発表された(完成は平成31年6月頃)。
- ・「ダイレックス黒崎店」がオープンした(平成29年3月)。
- ・本城学研台3丁目に「ハウス(how's)ひびきの店」が開業予定。区内のマンションの供給状況(平成28年8月以降)
 - ・平成28年8月/リビオ鉄王(第1期2次 鉄王2丁目)
 - ・平成28年9月/折尾クロスステージ(完売 折尾4丁目)
 - ・平成29年2月/リビオ鉄王(第2期1次 鉄王2丁目)
 - ・平成29年5月/ザ・サンパークシティ黒崎(第2期 筒井町)
 - ・平成29年5月/リビオ鉄王(第3期 鉄王2丁目)

直方市

人口：56,543人、世帯数：23,401世帯、高齢化率：32.7%

- 〈住宅地〉平均価格：20,000円/㎡(端数処理後)
平均変動率：H28年度▲0.8%→H29年度▲0.6%
全7地点のうち、横ばい1地点
- 〈商業地〉平均価格：43,600円/㎡(端数処理後)
選定替え等につき、本年度の変動率のデータなし
平均変動率：H28年度▲3.0%→H29年度―%
全2地点
- 〈工業地〉平均価格：13,200円/㎡(端数処理後)
平均変動率：H28年度▲2.2%→H29年度▲1.5%

【主なトピック】

- ・サンリブ直方が移転オープン(平成28年11月)。
- ・もち吉が観光型工場を建設(平成29年中完成予定)。
- 【市内の主な分譲住宅地】
 - ・知古地区で「クロバールガーデン知古(全44区画)」
 - ・湯野原地区で「サニーガーデン湯野原(全6区画)」
 - ・知古地区で「スマートヴィラ直方 花菜都(全65区画)」

田川市

人口：47,973万人、世帯数：21,084世帯、高齢化率：33.0%

- 〈住宅地〉平均価格：16,500円/㎡(端数処理後)
平均変動率：H28年度▲1.6%→H29年度▲1.1%
- 〈商業地〉平均価格：37,700円/㎡(端数処理後)
平均変動率：H28年度▲1.6%→H29年度▲1.2%
- 〈工業地〉7,500円/㎡(端数処理後)
平均変動率：H28年度▲1.3%→H29年度▲1.3%

【主なトピック】

- ・旧猪位金小の校舎を活用した交流施設「いいかねPalette(パレット)」に、創業支援拠点「福岡スタートアップライブラリー」がオープンした。(平成29年8月)。
- ・田川市と民間企業5社による地域新電力会社「Cocoテラスたがわ株式会社」開設予定。(平成29年6月)。
- ・「たがわフィルムコミッション(FC)」が設立された(平成29年4月)。
- ・「テレワーク」の拠点施設が、田川市本町の後藤寺商店街の空き店舗を改修し、オープンした(平成29年1月)。
- ・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：41,198人、世帯数：17,497世帯、高齢化率：36.1%

- 〈住宅地〉平均価格：26,600円/㎡(端数処理後)
平均変動率：H28年度▲1.0%→H29年度▲0.9%
全6地点のうち、横ばい2地点
- 〈商業地〉平均価格：38,500円/㎡(端数処理後)
平均変動率：H28年度▲1.0%→H29年度▲0.8%

田川郡香春町

人口：10,519人、世帯数：4,369世帯、高齢化率：39.3%

- 〈住宅地〉平均価格：13,800円/㎡(端数処理後)
平均変動率：H28年度▲1.8%→H29年度▲1.7%
- 〈商業地〉24,000円/㎡(端数処理後)
平均変動率：H28年度▲3.9%→H29年度▲2.4%

【主なトピック】

- ・町による住宅団地の分譲(香陽台：52区画中49区画分譲済、残り3区画)。
- ・「ひまわり団地(全35戸)」が平成29年秋頃完成予定。
- ・町はJR日田彦山線採銅所駅の駅舎を改修し、「第二待合室」を整備した(平成29年5月)。

田川郡添田町

人口：9,642人、世帯数：3,978世帯、高齢化率：40.9%

- 〈住宅地〉平均価格：9,800円/㎡(端数処理後)
平均変動率：H28年度▲2.5%→H29年度▲1.7%

〈商業地〉平均価格：20,300円/㎡（端数処理後）
平均変動率：H28年度▲3.6%→H29年度▲4.2%
【主なトピック】
・英彦山史跡が国史跡に指定された(平成29年2月)。
・山ガール・サミットin英彦山が開催された(平成29年6月)。
・九州北部豪雨により、JR日田彦山線添田～夜明駅間が不通(平成29年7月)となっている。

田川郡糸田町

人口：8,821人、世帯数：3,770世帯、高齢化率：36.3%
〈住宅地〉平均価格：12,000円/㎡（端数処理後）
平均変動率：H28年度▲1.5%→H29年度▲1.5%
〈商業地〉平均価格：16,800円/㎡（端数処理後）
平均変動率：H28年度▲2.3%→H29年度▲2.3%

田川郡川崎町

人口：16,228人、世帯数：7,199世帯、高齢化率：35.8%
〈住宅地〉平均価格：10,300円/㎡（端数処理後）
平均変動率：H28年度▲1.0%→H29年度▲0.8%
〈商業地〉平均価格：21,800円/㎡（端数処理後）
平均変動率：H28年度▲0.9%→H29年度0.0%
〈工業地〉4,450円/㎡（端数処理後）
平均変動率：H28年度▲0.2%→H29年度▲1.1%
【主なトピック】
・川崎町営住宅長寿命化計画に基づき町営住宅の建設が進行中。
・大峰団地(6階建 全60戸)の建設が決定。

田川郡大任町

人口：5,059人、世帯数：2,076世帯、高齢化率：37.5%
〈住宅地〉平均価格：10,400円/㎡（端数処理後）
平均変動率：H28年度▲1.6%→H29年度▲1.2%
〈商業地〉平均価格：12,800円/㎡（端数処理後）
平均変動率：H28年度▲2.2%→H29年度▲2.3%
【主なトピック】
・「くすりのコーエイ大任店」オープン(平成28年11月)。

田川郡赤町

人口：2,960人、世帯数：1,125世帯、高齢化率：38.2%
〈住宅地〉平均価格：5,430円/㎡（端数処理後）
平均変動率：H28年度▲2.3%→H29年度▲2.2%
〈商業地〉平均価格：11,100円/㎡（端数処理後）
平均変動率：H28年度▲2.6%→H29年度▲2.6%
【主なトピック】
・村内に「移住促進体験住宅」がオープンした(平成29年5月)

田川郡福智町

人口：22,381人、世帯数：8,686世帯、高齢化率：34.7%
〈住宅地〉平均価格：9,530円/㎡（端数処理後）
平均変動率：H28年度▲2.5%→H29年度▲1.8%
〈商業地〉平均価格：17,300円/㎡（端数処理後）
平均変動率：H28年度▲2.5%→H29年度▲1.6%
〈工業地〉平均価格：4,000円/㎡（端数処理後）
平均変動率：H28年度▲4.7%→H29年度▲2.5%
【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。
・スーパーセンタートライアル福智店が本年秋に開業予定。

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】
◎照葉小学校の児童数が大幅に増加していることから、アイランドシティに小学校が新設される。市立照葉小・中学校の北側に隣接し、2017年10月から工事を開始し、2019年4月に開校
◎国道3号博多バイパスの未開通区間3.3km（水谷～下原）は、平成29年度の全線開通を予定されている。
◎ジョーンズラングラサールが、アイランドシティ・センター地区開発における複合施設(商業施設、ホテルを含む)の運営業務を受託。ホテルは14階建400室を計画。事業費203億。

◎照葉のこども病院北側の4.1haに、西鉄が平成32年にかけて、マンション(分譲、賃貸、シニア)、スーパー、バス営業所等を建設。
◎都市高速道路のアイランドシティへの延伸が決定(平成32年度末完成目標)。ランプの設置場所は、上記、西鉄バスの新営業所付近。
◎アイランドシティ内に「全天候型高度リハビリ・トレーニングセンター」が開設予定(福岡みらい病院・杉岡記念病院付近)。
◎「福岡市総合体育館(仮称)」が平成30年12月1日供用開始予定。
◎九大箱崎キャンパス跡地への箱崎中学校の移転構想が

ある。九州大学の跡地の活用方策の第1弾。平成28年度中に跡地内で移転場所を決め、開校は平成34年度以降の見通し。

◎JR千早～箱崎間の九大跡地付近に新駅構想。平成30年度以降の開業を目指す。
◎香椎駅周辺土地区画整理事業地内において、平成29年より、42画地の保留地が分譲。
◎福岡市東部市場跡地(下原)の事業提案型公簿による再開発について、大和リースが事業予定者と知れ決まる。売却価格は21億5千万円で、2018年度開業を目指している。
◎アイランドシティにおいて、事業提案型で公募していた北部の住宅地(約16.2ha)について、積水ハウスを代表とする4社が開発予定者として決定。一戸建てや集合住宅1,259戸を建設予定。土地分譲価格は104億円、戸建住宅用地は45千円/㎡、集合住宅用地は10万円/㎡。

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：20 地点
平均変動率：H28年1.6 % ⇒ H29年2.3 %
〈商業地〉地点数：7 地点
平均変動率：H28年5.9 % ⇒ H29年7.0 %
〈工業地〉地点数：2 地点
平均変動率：H28年2.5 % ⇒ H29年3.5 %

宗像市

【主なトピックス】
◎「『神宿る島』宗像・沖ノ島と関連遺産群」が、世界遺産一覧表への登録が決定(沖ノ島(宗像大社沖津宮)、小屋島、宗像大社沖津宮遥拝所等)。
◎人口は9.6万人で、近年増加。高齢化率約27.6%で福岡県の平均より高い。

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：19 地点
平均変動率：H28年▲0.8 % ⇒ H29年▲0.5 %
〈商業地〉地点数：4 地点
平均変動率：H28年▲0.1 % ⇒ H29年 0.4 %

古賀市

【主なトピックス】
◎古賀市筵内の大規模未利用地(28.2ha)の玄望園土地区画整理準備組合が工場団地の設計・造成・企業誘致等の合意書を交わした。自動車・流通関連の企業を誘致する工業団地として2019年度の造成完了を目指す。
◎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、2018年5月にオープン。RC3F、延べ床17千㎡、事業費58億円。

◎高田地区土地区画整理事業地域内で戸建住宅用地が整備され、西鉄が先行して建設に着手(コットンヒルズ千鳥駅結いの森)し分譲中。商業地は、ハローディーが入居する商業施設を整備予定。

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：6 地点
平均変動率：H28年0.5 % ⇒ H29年0.7 %
〈商業地〉地点数：2 地点
平均変動率：H28年1.3 % ⇒ H29年1.4 %

福津市

【主なトピックス】
◎「『神宿る島』宗像・沖ノ島と関連遺産群」が、世界遺産一覧表への登録が決定(福津市北部の勝浦・奴山に所在する新原・奴山古墳群)
◎旧津屋崎庁舎における本庁機能は福岡庁舎へ統合し、福津市複合文化センター(カメラステージ、図書館・歴史資料館・カフェ)として2017年7月にオープンした。また、3階の旧議場を活用し、ベネッセコーポレーションの子会社が「コールセンター」が進出(110人を雇用予定)。
◎福津市西福岡において、「サンピア福岡」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し、全区画が分譲中。第1工区の造成工事が平成29年8月、第2工区は同11月に完成予定。

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：11 地点
平均変動率：H28年▲0.1 % ⇒ H29年 0.3 %
〈商業地〉地点数：2 地点
平均変動率：H28年0.6 % ⇒ H28年1.4 %

宮若市

【主なトピックス】
◎2016年11月4日、市が造成していた住宅団地「光陵ワンダーガーデンズ」が分譲開始された。団地は、貝島炭鉱社宅跡の丘陵地7.3haに造成された153区画(43千㎡)を坪単価2.1～3万円弱で分譲中。第1、2期が分譲中で大半が成約している。戦略的な価格の設定で、子育て支援圏場金等が存する。
◎磯光工業団地で、自動車関連企業の工場進出が続いており、1.4haのみとなり、新規進出の企業の受け皿となる土地が不足している。

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：6 地点
平均変動率：H28年▲1.3 % ⇒ H28年 ▲1.1 %
〈商業地〉地点数：1 地点
平均変動率：H28年▲1.9 % ⇒ H28年 ▲1.5 %

新宮町

【主なトピックス】

- ◎新宮東中学校(仮称)が新宮町三代の国道3号線東側で新設され、東側に隣接する土地には約6haでは、防災活動拠点となる新宮ふれあいの丘公園を整備予定。工事は平成29年に着工し、同31年1月の完成を予定。新中学校は同年4月の開校予定。
- 県道筑紫野古賀線の立花口～的野間の2.2kmが、平成29年3月に2車線で供用開始。29年度中に4車線への開通を目指す。
- ◎九州1号店として福岡県新宮町に「カインズ福岡新宮店」が昨年開業。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。
- ◎ムロオ福岡支店の新宮物流ターミナルが、立花口(県道筑紫野古賀線東側、寺浦地区)で平成29年4月に業務開始。敷地68千㎡、延床面積32千㎡。

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：6 地点
平均変動率：H28年1.8 % ⇒ H29年 3.2 %
〈商業地〉地点数：2 地点
平均変動率：H28年0.5 % ⇒ H28年2.8 %

久山町

【主なトピックス】

- ◎上山田地区の土地区画整理事業による住宅団地(久山ガーデンズせせらぎ通り)が好評分譲中。
- ◎上久原地区の土地区画整理事業による仮換地等の売り出しが存する。また、当事業地内の県道(猪野篠栗線)が開通し、建物建設が進んでいる。

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：5 地点
平均変動率：H28年▲0.7 % ⇒ H29年 0.1 %

粕屋町

【主なトピックス】

- ◎人口は4.6万人で、+8.9% (5年間)で大幅な増加。高齢化率約17.3%で福岡県の平均より相当低い。
- ◎粕屋町原町5丁目区土地区画整理事業の造成工事が完了し、建物建築が進められている。
- ◎原町駅西側で粕屋町の中心部近くに広がり、2018年度までに移転が決まっている九州大学附属農場(約24ha)の跡地利用計画が存するが、停滞の予定。主要地方道の整備が予定されるが、「阿恵遺跡」が国指定遺跡になる可能性が存し、保存方針が固まらない。

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：5 地点
平均変動率：H28年1.2 % ⇒ H29年3.9 %
〈商業地〉地点数：1 地点
平均変動率：H28年2.0% ⇒ H29年 4.6 %
〈工業地〉地点数：1 地点
平均変動率：H28年0.5 % ⇒ H29年5.3 %

芦屋町

【主なトピックス】

- ◎人口は1.3万人で、▲5.8% (5年間)で大幅な減少。高齢化率約30.5%で福岡県の平均より高い。
- 【地価動向】**
- 〈住宅地〉地点数：5 地点
平均変動率：H28年▲0.6 % ⇒ H29年 ▲0.5 %
〈商業地〉地点数：1 地点
平均変動率：H28年-.% ⇒ H29年▲1.5 %

水巻町

【主なトピックス】

- ◎人口は2.8万人で、▲3.1% (5年間)で減少。高齢化率約31.7%で福岡県の平均より高い。
- ◎八幡西区との行政界近くの商業施設「グランモール水巻」は、最盛期に80以上あったテナントが、現在は2つのみとなっている。
- ◎イオン水巻店が2018年3月末に閉店。

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：4 地点
平均変動率：H28年▲0.2 % ⇒ H29年 0.3 %
〈商業地〉地点数：1 地点
平均変動率：H28年▲1.2% ⇒ H29年 -. %

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32.3%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。
- ◎JR海老津駅南地区で93区画の宅地が、2018年度以降の分譲予定。宅地はJR海老津駅南地区の開発の一環で整備され、駅前広場や道路も新設する予定。

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：7 地点
平均変動率：H28年▲0.5% ⇒ H29年▲0.5 %
〈商業地〉地点数：1 地点
平均変動率：H28年▲0.7 % ⇒ H29年▲0.2 %

遠賀町

【主なトピックス】

- ◎人口は1.8万人で、▲2.1% (5年間)で減少。高齢化率約32.3%で福岡県の平均より高い。
- 【地価動向】**
- 〈住宅地〉地点数：4 地点
平均変動率：H28年▲0.9 % ⇒ H29年0.0 %
〈商業地〉地点数：2 地点
平均変動率：H28年▲0.2 % ⇒ H29年 0.0 %

小竹町

【主なトピックス】

- ◎人口は7.6千人で、▲8.9% (5年間)で大幅減少。高齢化率約39.2%で福岡県の平均より相当高い。

福岡市博多区・中央区、飯塚市、小郡市、筑紫野市、朝倉市、うきは市 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
--	---------------------

【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若しくは昨年並み、また依然として下落を示している市町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。小郡市は上昇と横ばいポイントが混在、筑紫野市は上昇と下落ポイントが混在、飯塚市、朝倉市、筑前町、大刀洗町は横ばいと下落ポイントが混在している。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から、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】

博多駅と天神界隈の両都心部を中心に、概ね地価上昇幅が拡大しているエリアが広がっている。但し、都心一等地或いは先駆けて地価上昇が見受けられたポイントの一部に関しては上昇率の鈍化も認められる。福岡市都心部で

【地価動向】

〈住宅地〉地点数：4 地点
H28年▲1.1 % ⇒ H29年▲1.3 %
〈商業地〉地点数：1 地点
H28年▲2.8 % ⇒ H29年▲2.2 %

鞍手町

【主なトピックス】

- ◎人口は1.5万人で、▲6.6% (5年間)で大幅減少。高齢化率約36.4%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】

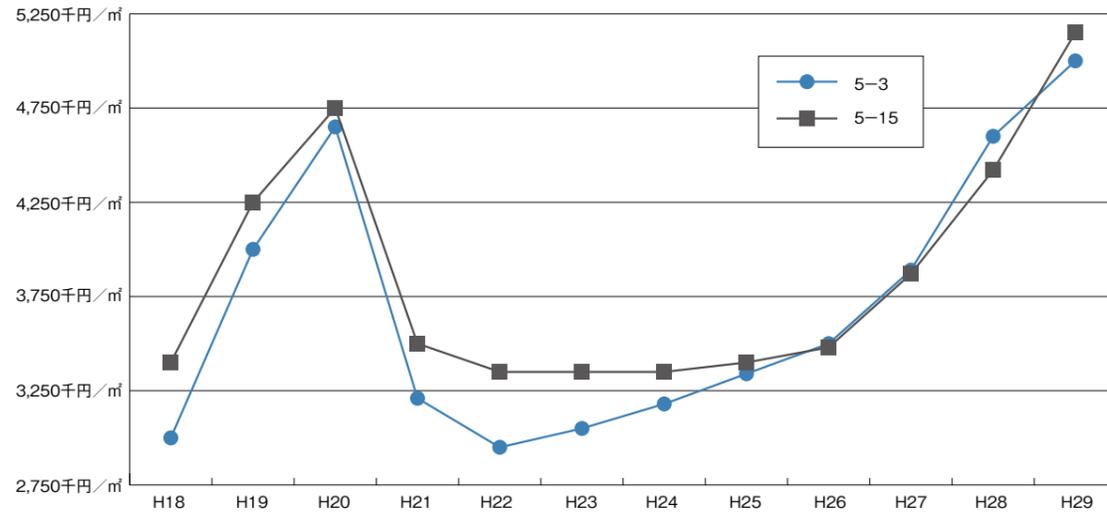
〈住宅地〉地点数：4 地点
H28年▲0.4 % ⇒ H29年▲0.4 %
〈商業地〉地点数：1 地点
H28年▲0.9 % ⇒ H29年▲0.9 %

は、既存ホテルがJリート等に組み込まれたり、ホテル用地の高値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ほか、オフィス需要が逼迫していることから、事務所ビル用地等が注目を集めており、新たな需要が喚起されている。また、鉄道駅から徒歩圏内の商業地においては、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上昇幅を拡大させている。それ以外の商業地に特段の動きは無く、陳腐化が顕著な商業地及び圏外人口が顕著な減少を示しているエリア等では依然として調整局面で推移している。

【福岡市(福岡県)の最高商業地】

今回の最高価格商業地は、上昇率が鈍化した福岡中央(県)5-3(天神2丁目・天神西通り沿い、以下5-3と表記)から、上昇率が拡大した福岡中央(県)5-15(天神1丁目・明治通り沿い、以下5-15と表記)に順位が入れ替わった。両商業地とも福岡市を代表する商業地であるが、性格をやや異にし、5-15は指定容積率800%のオフィス街商業地域、5-3は収益性又は付加価値の高い物販商業ビルが建ち並ぶ指定容積率500%の商業地域を形成している。このように需要層が異なることから直接的な比較検討は難しく、下記のようなそれぞれの背景を踏まえたうえで、結果として今回順位が入れ替わったものと判断している。

5-15の上昇率が拡大した主な要因としては、①天神



ビッグバンプロジェクトの進展(本年1月に第1弾となる地上16階地下2階建延床60,250㎡の天神ビジネスセンタービルの概要が判明、2020年度完成を目指し既存建物の取壊作業が始まった。従前から立地が具有する優位性・希少性が高かったエリアに、街並みの再整備が具体的に動き出したことで、将来に対する期待感が大いに高まっている)、②福岡市のオフィス市況の好転(福岡ビジネス地区の7月の空室率3.28%は殆ど満室状態と言い換えてもいい状態である。また、需給関係の逼迫状況を反映して賃料も明確な上昇基調で推移。エリア別の平均賃料で見れば、天神地区は10,480円/坪と他のエリアに比し突出して高位にある)等が挙げられる。

5-3の上昇率が鈍化した主な要因としては、①消費者行動の変化(ネット通販に代表される消費行動の変化。経産省調査では、2016年のECの市場規模は15年比+9.9%の15兆1358億円で、ここ5年で倍増。物販のうちネットを介して売買される比率も5.4%と初めて5%を超えている)、②インバウンド需要の鈍化(2016年通期でみた訪日外国人旅行消費額は、通年でみればプラスとなっているが、四半期別では7～9月期が19四半期ぶりにマイナスに転じ、1人当たり旅行支出でみれば通年でも△11.5%となっている。このインバウンド消費の低迷は、宿泊・交通よりも物販に強く影響がでているものと思われ、例えば、ラオックス国内全店の平均客単価は、15年4月の約3万9千円から16年9月には1万7千円近くまで落ち込んでいるほか、中国人観光客の依存度が高かったキャナルシティ博多の2016年度売上高は前年比▲14.8%と6年振りに減少に転じていることで推測される)。

これらの状況は全国的なものであるが、天神エリアの既存商業施設の2016年度決算をみると、博多大丸売上高前年比▲5.0%と3年連続の減収、岩田屋三越同▲2.1%と2年振りの減収、天神主要3施設(コア、ソラリアブ

ラザ、ソラリアステージ)は同▲2.9%となっており、博多阪急が同プラスで推移しているなか、天神エリアの方がやや苦戦している状況が窺える。かかる中、天神西通り界隈の直近の動きとしては、同通り沿いのMr・MAX西通り店が3月末に営業終了、同通り沿いに在ったアディダスオリジナルショップ福岡が移転、国道道路沿いのツタヤブックストア天神が6月末に閉店(ドンキホーテが本年11月に出店)等のほか、アバクロの苦戦が伝えられる等、後継テナントは早期に決まっているものの、天神西通り界隈は、やや後ろ向きの動きも散見されるようになってきている。それでも、ブランド又はセレクトショップの路面店の進出エリアとしては、福岡ではこの天神西通り及びその周辺地域のみが検討されるエリアとなっており、上昇率は鈍化したとはいえ、地価上昇基調で推移している。

【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公示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

• H28年度のJR博多シティの売上高、前年度比+2.5%の1061億円と開業以来5年連続で過去最高を更新。昨年4月に開業したJRJP博多ビルの売上高も加算されたものであるが、同ビルを除いた売上高も同+0.2%の1037

億円。主要4施設の年間入館者数合計は同+4.5%の7055万人。

- KITTE博多ビルが4月で開業1周年。全館の3月末までの来館者数は約1390万人で当初想定1千万人を4割近く上回る。売上高も160億円弱で想定よりも10億円近く多い。
- JR博多駅南側の市営駐車場跡地を、福岡市と定期借地契約を結ぶ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H32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、紙と産業グループが、延床約18,000㎡程度、13階建大型オフィスビルをH30年春完成で計画。その他、市のハイクオリティ制度を活用して都ホテルが建替計画の概要を発表。
- 地下鉄七隈線延伸計画、H32年度開業予定。H28年11月に地下鉄工事に伴う大規模な陥没事故が発生、H29年6月に工事再開。7月末時点で具体的なスケジュール変更の話は出ていないが、延期の可能性も指摘されている。
- 福岡市、はかた駅前通りを、にぎわい創出のため、H32年度完了目指し、車線を減らして歩道を広げる道路整備へ。
- H29年12月開業予定でクルーズ船客向利便施設を整備。更に、福岡市は、H30年度予定で大型クルーズ船2隻が同時に接岸できるよう中央ふ頭の北側約13haを埋め立てへ。国交省が発表したH28年外国クルーズ船の博多港への寄港回数は312回で3年連続全国1位。
- 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。また、福岡市ではWF地区と博多駅を結ぶ大博通りに新たな交通システムの導入の検討を始める。H27年の国際会議の開催数は7年連続全国2位の363件。
- 国交省福岡空港事務所発表による福岡空港のH28年の発着回数は約17万6千回に達し、5年連続で過去最高を更新。現在2本目の滑走路増設工事中で、H36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、福岡空港のヘリポートを、H31年度に奈多に移転。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。
- 福岡空港民営化に5つの企業連合が応札。本年9月に

3つ以内に絞り、来年5月に運営事業体を決定。

- 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H33年度予定。
- 福岡都市高、トンネル方式で空港延伸。H36年度完成を目指す。
- 福岡市がH27年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H24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。H26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%まで上乗せ。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、H29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H32年完成目指して整備中。JR九州分のうち、西街区のMJR六本松(351戸)は今春完成、東街区の青少年科学館等が入居する地上13階地下1階複合ビル(延床37,000㎡)は、H29年10月までに順次開業予定。
- ロイヤルHD、天神東宝ビル跡地にH31年春開業予定で12階建226室のホテル建設を発表。
- 福岡市の旧大名小跡地の活用計画案、民間事業者に一括して50年以上の一般定期借地権。高さ制限が現行の約76mから約115mに緩和、容積率550%(最高限度800%)。事業展開の条件として、近隣住民が求める広場や公民館の整備、校舎の一部保存等を挙げている。今秋に事業者の公募、H30年3月に事業者決定、同年秋に着工予定。
- 三菱地所、ホークスタウン跡地の商業施設を「MARK IS福岡もち」と発表。延床約125,000㎡、店舗面積約48,000㎡、150～200店舗が入る計画。2018年秋の開業を目指す。隣接地には28階建分譲マンション2棟(総戸数578戸、1棟目の完成はH31年度後半、2棟目はH32年度後半を見込む)を建設。

- 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、H30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

- 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、大型SC「イオンショッピングタウン穂波」等に客足をとられ衰退傾向、H26年12月にG.L.O.飯塚店1番館が閉店。H28年の商工会議所の歩行者通行量調査は、全8地点平均で前年比平日89.7%、休日は前年の107.1%の反動から前回82.2%と大幅減となっている。
- 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。
- 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、サンメディアラック飯塚としてH27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H27年10日にオープン。
- 延床約18,000㎡の飯塚市新庁舎が、H29年5月8日開庁。
- 都市再生特別措置法の規定に基づく立地適正化計画を本年4月に策定。居住誘導区域と都市機能誘導区域を設定。政府のコンパクトシティモデル都市に全国10市に選ばれる。

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H25年11月にオープン。
- ②市北部の「美鈴の杜」、「美鈴が丘」の大型住宅団地で宅地分譲、建売住宅の販売が進み、新規戸建分譲団地「あすてらす南」「あすみ」においても分譲が開始された。
- ③三沢駅東地区では、H29年完成予定で施行面積約32,800㎡の分譲住宅団地の造成工事が始まっている。そのほか、駅徒歩圏内において、ミニ開発も見受けられる。
- ④小郡市による干潟第二工業団地、H27年10月より分譲開始、H29年5月完売。
- ⑤福岡県、佐賀県、小郡市、鳥栖市が九州道鳥栖JTC～久留米IC間に味坂スマートICの設置を検討。H29年度の事業化を目指す。

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。カメリアタウン(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)。

- ③H27年12月イオンモール筑紫野が増床、H28年3月にMEGAドン・キホーテ筑紫野インター店オープン。H28年3月にマックスバリュエクスプレス二日市店開店。H28年8月にドラッグコスモス紫店開店。
- ④筑紫野市、石崎1丁目の九州森永乳業跡地に、新市庁舎完成をH30年11月の完成を見込む。

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。
- ③H26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14軒まで減少。
- ⑤朝倉市、新庁舎の場所をピーポート甘木周辺と正式発表。H32年度中の開庁を目指す。

うきは市

- ①H26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、H28年4月にコメリオープン、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、H31年稼働を目指して新工場を建設する計画となっている。

筑前町

- ①H26年6月ドラッグスコスモス夜須店、同年9月にアスタロピ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区画の三輪せりは完売。
- ③H28年、四三嶋工業団地内にヤクルト工場の進出決定。

東峰村

- ①H25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H31年度予定。
- ②H25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、既に完売。
- ②安田倉庫は、16,800㎡の敷地に地上2階建延床面積約1万6800㎡の新倉庫をH29年7月に完成。
- ③久留米運送

が、鶴木地区に、7,500㎡の荷扱いホームを備える大規模物流施設をH28年1月に開設。

- ④H28年10月に鶴木地区にスーパーライアルが開店。商業は近隣市町に存する

福岡市南区、春日市、大野城市、太宰府市、嘉麻市、筑紫郡那珂川町、糟屋郡宇美町・篠栗町・志免町・須恵町、嘉穂郡桂川町	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、一部地域を除いて、昨年よりも地価の上昇傾向がさらに鮮明となっている。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	
	H28調査	H29調査	H28調査	H29調査	H28調査	H29調査
福岡市南区	+3.6%	+4.3%	+4.7%	+8.2%	+3.8%	+5.1%
春日市	+3.0%	+5.3%	+4.8%	+7.1%	+3.4%	+5.7%
大野城市	+3.0%	+4.6%	+4.5%	+8.6%	+3.4%	+5.6%
太宰府市	+1.1%	+1.9%	+1.7%	+2.1%	+1.2%	+2.0%
嘉麻市	▲1.9%	▲1.4%	▲4.6%	▲2.3%	▲2.1%	▲1.5%
那珂川町	+0.0%	+1.8%	+2.6%	+2.5%	+0.4%	+1.9%
宇美町	+0.4%	+1.5%	—	+5.3%	+0.2%	+2.8%
篠栗町	▲0.2%	+0.4%	+1.4%	+2.3%	+0.3%	+1.0%
志免町	+1.1%	+3.7%	+0.3%	+5.6%	+0.8%	+4.0%
須恵町	+1.5%	+4.5%	+0.8%	+3.4%	+0.8%	+4.2%
桂川町	▲1.2%	▲0.9%	▲2.7%	▲2.3%	▲1.8%	▲1.4%

南区住宅地は、前年に引き続き19ポイント全てが上昇となった。なかでも福岡南-18(塩原3丁目)が+11.8%で最も大きな上昇率を示している。福岡南-18については賃貸マンション開発用地需要の影響を受けた。金融機関の不動産向け融資は縮小傾向にあるといわれているが、福岡市内では法人投資家が投資対象とする優良賃貸マンションの不足感が続いており、優良物件に対する需要は依然として旺盛で、その開発用地に対する需要の競合も激しい。また、福岡南-18の最寄り駅である「大橋」駅は、平成29年8月から特急停車駅となっており、西鉄は今後「大橋」駅の改修を行うとしており、駅周辺の不動産開発促進も期待される。一方、ここ数年最大の上昇率を示していた福岡南-1については、市内高価格帯のマンション販売に陰りがみられており、高値落札が相次いだ分譲マンション用地の入札も、最近では一時の価格上昇力はなくなっており、こうした状況を反映した結果となっている。ただし、カネ余りの状態は依然として続いているため、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、今後もしばらく高値での取引が続くことが予想される。最近も西高宮小学校付近の分譲マンション用

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。

地が取引されている模様である。また、戸建住宅地需要も非常に安定しており、若久団地建替えによる戸建開発素地の入札は高値での落札となっている。

南区商業地も、前年に引き続き新設ポイントを除く5ポイント全てが上昇となった。市内では上記のとおり優良賃貸マンションの品薄感が続いている。南区商業地のポイントは店舗や事務所の開発が可能な純粋な商業地ではなく、賃貸マンション用地がほとんどで、こうしたポイントが地価上昇を牽引した。

春日・大野城市住宅地も、前年に引き続き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の分譲マンション開発用地については、福岡市と比較してまだ割安感があり、価格上昇余力があるため、複数の高値取引がみられている。また、販売価格についても、数年前の福岡市の優良エリアの価格水準に到達しつつある。駅接近性が優れる戸建住宅地についても、福岡市と比較して割安感があり、一般サラリーマンで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おり、土地単価が高額となっていることも多い。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継続しており、用地仕入価格の上昇も顕著となっている。

春日・大野城市商業地も、前年に引き続き6ポイント全てが上昇となった。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。また、これまで路線商業地の取引は、駅近でマンション開発を目的としたものが多かったが、最近では純粋に店舗等の開発を目的としたものが散見される。

志免町住宅地についても、新設ポイントを除く5ポイント全てが上昇幅を拡大させている。なかでも志免-4(志免3丁目)が+6.1%で最も大きな上昇率を示した。志免町は人口密度が全国市町でもトップクラスで、さらに、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口においても、2040年までの人口増加率は全国市町で第16位となっており、町の発展性が期待できる。町内には鉄道駅がないものの、豊富なバス本数で福岡市都心部へのアクセスも比較的優れ、

「イオンモール福岡」周辺では商業集積も進展している。また、ツタヤが平成28年7月に日本最大級の中古本を扱うコンセプトショップ「ツタヤブックガレージ福岡志免」をオープンさせており、同社の実験的店舗の立地として志免町が選ばれた意義は大きい。このように志免町は居住利便性の向上が顕著となっていることから、町中心部の平坦地に位置する志免-4は上昇率が拡大した。

須恵町住宅地についても、新設ポイントを除く3ポイント全てが上昇幅を大幅に拡大させている。福岡市の地価の高騰で福岡市内勤務の一次取得者層による戸建住宅地需要は、将来性が期待される粕屋町や志免町に波及したが、そうした需要が須恵町にも波及してきている状況である。これまで需要者にはあまり選好されなかったエリアも、デベロッパーによる戸建開発素地の取得が活発化しており、2,000

万円前後であった建売物件の価格も、現在では2,500万円～3,000万円前半が相場となっている。

これまで、福岡市及びその周辺市では、主に、マンション・ホテル・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、地価上昇を牽引してきた。しかし、最近ではこのような実需にはいずれも一服感がみられ、特に、投資用アパートに対する需要は金融機関の融資スタンスの変化で今後は悪化が懸念されることである。したがって、デベロッパー等の前向きな用地取得姿勢も、いずれは変化が訪れると予想されるが、依然として2020年の東京オリンピック前までは良好なマーケット環境が続くといったムードが漂っており、一部を除きデベロッパー各社に用地取得を手控える気配はほとんど感じることはいえない。

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・商業地ともに上昇率が前年から拡大。

〈住宅地〉

継続地点18地点中、上昇14地点、横ばい2地点、下落2地点。平均変動率は前回から拡大して+1.8%となっており、安定して地価上昇が続いている。市内における相対的値頃感から戸建住宅を中心に安定している。取引価格は上昇傾向、居住環境が良好である伊都土地区画整理事業地内は高値の事例も散見される。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全地点で前年比プラスが継続しているほか、規模が大きい土地はマンション素地(賃貸・分譲)としての需要も強い。

〈商業地〉

姪浜駅北側の5-1は選定替を行ったため今回変動率は把握できなかったが、石丸4丁目の路線商業地域5-3は+4.6%の上昇傾向を示した。旧西部市場跡地の利用方法や収益力を背景とした相対的値頃感によるものである。

〈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。
- 九州大学伊都キャンパスへの移転はH31年度に完了予定。
- 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。

- 旧西部市場跡地は白十字病院が事業予定者として決定された。医療施設(鉄筋コンクリート造8階建・延べ面積約3.6万平方メートル)を建設予定、土地引渡は平成30年2月の予定。

福岡市城南区

平均変動率で住宅地、商業地ともに上昇率はほぼ前年並み。

〈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、中央区六本松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、取引件数も大幅に増加傾向である。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+13.2%と上昇率県内NO.1(全国2位)、周辺の公売事例に牽引されていることと、背景には良好な住宅地域における分譲マンション用地不足がある。中部から南部も地域的にばらつきがありながら地価上昇が続いている。

〈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。このような地域は利回り等により価格決定がなされる傾向にあるが、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。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、商業地ともに上昇に転じる。

〈住宅地〉

継続地点35地点中、上昇12地点、横ばい9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が依然高く、-35は+4.3%の上昇が続いている。戸建住宅は、総額2,200万～3,700万円程度のミニ開発分譲が活発化。上津バイパス周辺の南町、野伏間地区では、生活利便施設の充実と東合川野伏間線の利便性を反映するなど、上昇基調が継続している。中心部周辺地域(諏訪野町、野中町、国分町等)では、校区による選別傾向もある中、安定した戸建住宅需要を背景に上昇傾向が継続。城南町の-12が今回調査では上昇率トップであり、周辺の再開発動向と新幹線停車駅まで徒歩5分の利便性と良好な住環境を志向する潜在的な需要者層が多いことが反映されている。旧久留米市やや郊外の地域でも殆どが安定局面にあり、横這い又は昨年より縮小した下落幅で推移している。一方で、利便性が低い旧郡部(三潞町を除く)においては、昨年並みの下落幅(▲1%～▲3%程度)で推移しており、市内でも二極化が進行している。

〈商業地〉

継続地点11地点中、上昇3地点、横ばい5地点、下落3地点。商業は路線商業地域である合川地区の「ゆめタウン」周辺、上津バイパスに集積している。中心商業地は一番街周辺の各アーケードであるが、店舗入れ替わりが多く近年では飲食店の占める割合が増えており、物販中心から地域的特性が変化しているため5-1・5-3は下げ止まっている。六ツ門地区には「久留米シティプラザ」がH28年4月オープン、相乗効果によって周辺のホテル建て替え工事が進行している(H30春開業目標)。JR久留米駅東口の5-4が今回+3.7%の上昇を示している。H29.6に都市決定されたJR久留米駅前第二街区市街地再開発事業への期待感が地価に反映された形である。路線商業地域については、依然として高い繁華性の認められる合川・櫛原バイパス(5-10・5-11)はプラス基調(+2.9%)で推移、その他上津バイパスとも堅調であり、ゆめタウン久留米が増床オープンしている。

〈工業地〉

吉本工業団地周辺に約34haの新産業団地造成計画がH28.1に発表された。現在分譲中の工業団地である藤光産業団地(藤光町・荒木町)は10区画中9区画が進出済となり、当市工業団地への新規進出状況は安定している。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ながら用地が不足しているため、鳥栖市周辺市町への進出傾向は強く今回9-1が+0.4%と上昇、需要の強さが反映されている。

〈変動要因〉

- 人口はH25.5以降増加傾向が続く
- 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オープン
- JR久留米駅前第二街区市街地再開発事業がH29.6都市計画決定、H34年度完成目標(35階建、店舗・事務所、住宅)
- 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の上昇率が拡大、商業地は上昇に転じる。

〈住宅地〉

JR筑肥線「筑前原」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%～+4.6%)した。旧前原市内の市街化区域内調査地点の全地点、二丈町1地点、志摩町2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利便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が、駅前立地という相対的値頃感から5-1が今回下げ止まった。国道沿いの路線商業地域5-3も隣接する福岡市西区の影響から今回+3.6%の上昇を示した。旧二丈町等の市内郊外部では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H25.6開業。
- 志摩松隈に「一蘭の森」（敷地約28,000坪）がH26.7オープン。
- 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、H30.3.31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・商業地ともに地価下落が継続しているが、下落率は前年並みか縮小傾向。

【用途毎の変動率概要】

市町村	用途	H29	H28
福岡市西区	住宅	+1.8	+1.4
	商業	+2.6	+1.4
福岡市城南区	住宅	+3.4	+3.6
	商業	+4.5	+4.3
久留米市	住宅	+0.2	±0
	商業	+0.4	▲0.3
	工業	+0.4	±0
糸島市	住宅	+0.9	+0.5
	商業	+0.8	▲0.5
広川町	住宅	▲0.6	▲0.9
	商業	▲2.4	▲2.4

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層も存在する。当該地域はもともと供給が少ないなか、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いるが、建築費の上昇は地価抑制になっているものの、地価は上昇基調を維持している。特に希少性の高い西新駅に近接する適地は高額の取引も見られる。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一等を中心に用地取得の動きは継続しているが地価上昇の影響もあり、昨年に比較すると慎重な動きもある。また、十分な用地を取得している企業も一部に存している。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ブラリバが昨年7月末で閉店となり、また、昨年5月末にはイオン西新店(旧ダイエー西新店)が閉店し、その商圈的な影響が懸念される。西新駅近辺の商業地では高額の取引も散見され、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、従来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近年は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、下落率は緩和傾向にあり、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、横ばいまたは微増の地点も出ている。

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、市の中心部である大牟田駅周辺の幹線沿いの商業地については、長年の地価下落により、下げ止まりの様相も見られる。また、旧三池炭鉱の施設等が一昨年世界遺産(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、地価の下落傾向はやや緩和の傾向にある。

柳川市の商圈は、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る。但し、旧八女市中心部の住宅地については、地価の下落は縮小傾向にある。

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 積文館書店八女店」、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。商業地についても下落傾向はやや緩和の傾向にあり、上記バイパス沿いについては横ばい傾向を示している。

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。筑後市中心部の住宅地の地価上昇圏域は拡大傾向にある。

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。また、平成23年3月に九州新幹線筑後船小屋駅が開業し、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、広域的地域からの集客が見られ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。

【用途毎の変動率概要】

市町村	用途	H26	H27	H28	H29
福岡市早良区	住宅	2.9	3.3	3.5	3.5
	商業	4.8	4.4	3.5	4.6
大牟田市	住宅	▲2.7	▲2.5	▲1.8	▲1.4
	商業	▲3.0	▲2.7	▲2.0	▲1.4
	工業	0.0	0.0	0.0	0.0
柳川市	住宅	▲2.3	▲1.9	▲1.5	▲1.3
	商業	▲4.0	▲3.5	▲3.0	▲1.6
	工業	▲2.1	▲2.1	▲1.6	▲1.7
八女市	住宅	▲3.2	▲3.3	▲2.9	▲2.3
	商業	▲3.7	▲3.6	▲3.0	▲2.4
筑後市	住宅	1.0	1.3	1.6	1.6
	商業	▲1.2	▲0.9	0.0	0.0
	工業	▲1.5	▲0.7	▲0.8	0.0
大川市	住宅	▲4.2	▲3.9	▲2.9	▲2.6
	商業	▲4.1	▲4.1	▲3.3	▲2.9
	工業	▲3.1	▲2.9	▲2.2	▲2.3
みやま市	住宅	▲2.5	▲2.3	▲2.6	▲1.6
	商業	▲5.3	▲5.2	▲4.7	▲2.7
	工業	▲2.0	▲1.0	0.0	0.0
大木町	住宅	▲1.5	▲0.7	▲0.2	▲0.3
	商業	▲3.4	▲3.2	▲1.2	▲1.6

【商業地】平均変動率：14.4%

商業地の価格は、全14地点のうち13地点で前年変動率を上回る上昇率を示しており、11地点で対前年比10%以上の上昇率を示しています。

「博多」駅中心部では、近年の既存ビジネスホテルの高稼働を背景にホテル開発が活発になっており、「博多」駅周辺では、対前年比で20%を超える地点も見られます。

オフィスビルについては、賃料水準はほぼ底をついたとの見方が多く、増額改定も見られるなど上昇傾向にあります。また、平成24年に10%以上あった空室率は、平成29年5月時点で博多駅前地区が3.5%、博多駅東地区が3.0%、祇園・呉服町地区が2.7%となっており、空室率の改善が続いています。

中央区

【住宅地】平均変動率：6.6%

平成29年地価調査における福岡市中央区の住宅地の対前年平均変動率は+6.6%（前年+6.5%）と僅かながら上昇率が拡大しました。特に、再開発の進む六本松地区が高い上昇率を示しました。

福岡市内の分譲マンションの供給は、中央区への一極集中の様相を示しています。同区では、用地取得費や建築費等のコストアップは販売価格の上昇で吸収しており、分譲マンションの販売は概ね順調です。

今後のマンション供給は、赤坂地区のJT福岡支店跡地、浄水通り地区の「浄水ガーデンシティ」やホークスタウンモール跡地の超高層マンション開発等が予定されています。

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依然として旺盛で、投資用不動産の取引利回りは更に低下しました。

【商業地】平均変動率：10.8%

平成29年地価調査における福岡市中央区の商業地の対前年平均変動率は+10.8%（前年+9.0%）と上昇の幅が拡大しました。

天神1丁目の「福岡中央（県）5－15」は+16.5%の上昇を示し、天神2丁目の「福岡中央（県）5－3」の価格を上回り最高価格地点となりました。また、天神4丁目、赤坂3丁目に所在する各ポイントが前年比15%以上の高い上昇率を示しました。

商業施設は、博多駅地区とのエリア間競争が激化している影響のため、バルコ、ソラリアプラザ、イムズ、ヴィオロ等のファッションビルが改装、テナント入れ替え等を行い施設の充実度を高めています。

オフィスビル市場は、オフィス供給が限定的であるため、市内の平均空室率は史上最低の水準となっており、需給が逼迫しています。

経年が進んだオフィスビルの建替えを目的とする天神ビッグバンの第1号案件が具体化し、明治通りにおいて16階建ての大型オフィスビルの建築計画が発表されました。

南区

【住宅地】平均変動率：4.3%

住宅地の価格は全地点で上昇しています。特に西鉄天神大牟田線沿線などの利便性の優れるエリアでは、上昇率が大きく拡大する地点が見られます。一方、郊外住宅地では、前年並の上昇率の地点や上昇率がやや拡大する地点が多くなっています。

土地取引件数はH28年度は前年同期比△2.6%となりました。しかし、H29年第1四半期の取引件数は前年同期比+17.7%となっており、福岡市全体の増加率（+10.1%）よりも高い値を示しています。

戸建分譲素地の需給が逼迫しており、素地価格も高騰しています。

【商業地】平均変動率：8.2%

商業地の価格も全地点で上昇しています。特に「高宮」駅、「大橋」駅勢圏の商業地においては、対前年変動率8.9%～11.8%

【商業地】平均変動率：▲0.4%

平均変動率は、昨年と比べ住宅地よりも下落巾が縮まりました。下落が2地点、零が1地点です。他の1地点は選定替です。市立八幡病院の移転に伴い周辺の整備もなされており、地価の変動に影響を与えるものと考えます。これまでよりも高い水準での取引が幹線街路を中心に数件見られます。

八幡西区

【住宅地】平均変動率：0.8%

住宅地の価格は、18ポイント中12ポイントで上昇し、平均変動率も0.3%から0.8%と上昇幅を広げました。

分譲住宅では、ガーデンシティ黒崎南(82区画、市瀬)やコモンヒルズ折尾(72区画)等の新規分譲住宅団地の販売が行われています。

マンションは、八幡西区役所跡地には再開発のマンション(ザ・サンパークシティ黒崎)が分譲中で、折尾警察署跡地や井筒屋アネックス跡地も分譲マンションの建設計画が進行中です。また、折尾駅の周辺の土地区画整理事業は平成37年度の完成予定となっています。

【商業地】平均変動率：▲0.4%

商業地の価格は、三ヶ森地区で上昇(0.0%⇒0.8%)に転じ、横ばいポイントも西神原、千代ヶ崎、里中の3ポイントとなりました。平均変動率も▲1.4%から▲0.4%と下落率の縮小が見られます。

平成29年5月に行った黒崎中心部のアーケード街の空室率調査では、約17%の空室率が認められましたが、1年前の調査でも約17%の空室率でしたので、空店舗の増加に歯止めがかかってきています。なお、業態が小売りから飲食店など変わってきています。

東区

【住宅地】平均変動率：2.3%

ほとんどの基準地が上昇傾向にあり、昨年に比べ上昇幅は拡大しています。平成29年地価公示における変動率と比較しても上昇幅は拡大しており、堅調に推移しています。

香椎台、青葉台、高美台、美和台など、区画整然として成熟した住宅団地、若宮、舞松原、八田など、分割が可能で開発余地が残る住宅地ともに上昇傾向が続いています。

郊外の利便性が劣る住宅地でも下げ止まり傾向が見られます。

混在住宅地地区では、特に箱崎・菅松地区では賃貸共同住宅の建設が多くなっており、区内の他の住宅地を上回る上昇が続いています。

【商業地】平均変動率：7.0%

7地点のうち、郊外の西戸崎地区の1地点を除いた6地点が上昇しており、その上昇率は全て昨年よりも拡大しました。

香椎駅周辺土地区画整理地区内では、駅に近い物件を中心に高値で売却されています。

土地区画整理事業の影響のほか、マンション用地、投資用賃貸共同住宅用地の需要増等の要因により、高値での取引が目立っています。特に、千早地区及び箱崎地区では、10%を超える上昇率を示しています。

博多区

【住宅地】平均変動率：3.7%

住宅地の価格は、上昇傾向が続いており、全6地点のうち4地点で前年変動率を上回る上昇率を示しています。

分譲マンションや戸建住宅の販売は引き続き好調を維持しており、吉塚地区等の生活利便性の高いエリアでは販売価格が上昇傾向にあります。

都心部近郊の戸建住宅価格も上昇はしているものの、価格面では年収を考えると高額になってきており、デベロッパも今後の開発には慎重な姿勢を示しつつあります。

した商店街で商業地域は構成されています。これらの商店街は郊外型の大型店舗に顧客を奪われ、どこの商店街も苦しい状況であると思われる。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、地域によってはマンション併用利用等も見込まれ上昇傾向も見受けられます。

小倉北区

【住宅地】平均変動率：▲0.2%

住宅地の価格は、横ばいの地点や上昇している地点が過半を占め、下落している地点についても、殆んどの地点で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、需要者の嗜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】平均変動率：2.9%

昨年と比較して下落している地点はなく、殆んどの地点で明確な上昇を示しています。

紺屋町や魚町等中心商業地に高額取引事例が多く見られるようになりました。背景には、低金利政策による不動産投資への指向、店舗構成の変化に基づく新たな需要の顕現、そして、インバウンド消費への期待等が認められます。

周辺商業地では、H25年のマックスバリューを皮切りに、H27年にサンリブ堅町、H28年には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。小倉北区の中心部に近いところで、商業施設間の競争が激化しています。

小倉南区

【住宅地】平均変動率：0.1%

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ます。区内の住宅地需要は、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回復基調にあり、地価は、下げ止まり・底打ち感が広がり、上昇に転じる地域が増えていきます。

【商業地】平均変動率：0.6%

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」を核として地価は上昇基調にあり、守恒地区の地価調査地点が繁華性回復、店舗兼マンション利用の需要増等を反映して区平均の変動率を押し上げました。その他の地点は下げ止まり・底打ち感等により前年の価格水準を維持しています。モノレール及び駅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」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「ドットとあーるガーデン小倉」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ます。

八幡東区

【住宅地】平均変動率：▲0.6%

平均変動率は、昨年に比べ半分程度下落巾が縮まりました。下落が4地点、零が2地点、上昇が2地点です。今後、取引価格水準がやや高い平坦地では上昇傾向、道路事情や地勢の劣る傾斜地等では下落傾向と、二極化が進むものと考えます。

最近の地価動向

門司区

【住宅地】平均変動率：▲0.8%

門司駅前从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推移していますが、交通接近条件が劣る門司港地区や郊外地区は下落傾向にあり、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】平均変動率：▲0.8%

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が拡大しています。

若松区

【住宅地】平均変動率：▲0.9%

住宅地の価格は総じて下落基調が続いており、昨年の横ばいから上昇に転じた1地点(藤ノ木1丁目)、横ばいの1地点(鴨生田3丁目)を除き、9地点で下落しています。ただし下落幅は総じて前年よりも縮小傾向にあります。

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。平成29年4月には同地区に「ひびきの小学校」が開校し通学時の安全性・利便性の向上が指摘されます。

【商業地】平均変動率：▲1.0%

商業地の価格も総じて下落基調が続いており、上昇を続ける1地点(塩屋3丁目)、昨年の下落から横ばいとなった1地点(童子丸1丁目)を除き、5地点で下落しています。なお、下落幅は前年並みです。

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、市場の廃止や店舗閉鎖もみられ需要は停滞気味です。

西部地区では、「学研都市ひびきの」地区の小敷・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。平成29年6月には同地区に大規模小売店舗「フォレオひびきの」の開業が予定されていますが、着工が遅れているもようです。

戸畑区

【住宅地】平均変動率：0.9%

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ます。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ます。しかしながら大部分が平坦な住宅地域であり、地価水準も上昇傾向にあるものと思料されます。

【商業地】平均変動率：1.7%

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

「西鉄柳川」駅周辺、駅東側の柳川駅東部土地区画整理事業施行区域内(平成29年度完了予定)では、新築分譲マンション、建築中の分譲マンションが見られ、交通利便性、生活利便性に優れることから、販売は好調とのことです。

【商業地】平均変動率：▲1.6%

商業地の地価調査基準地4地点のうち、1地点が横ばい、3地点が下落率が縮小しました。

「西鉄柳川」駅に近い、国道208号沿道の店舗等の集積の高い商業地については、地価が下げ止まったものの、店舗、事務所等の新規需要ははまだ弱含みです。

「西鉄柳川」駅東側の柳川駅東部土地区画整理事業施行区域内では、平成29年3月にビジネスホテル「ルートイン柳川」がオープンし、また、事務所ビルの建築計画が見られます。当該土地区画整理事業施行区域内では、未利用地がまだまだ多く見られる状況にあり、当該事業完了後の土地利用が注目されます。

八女市

【住宅地】平均変動率：▲2.3%

住宅地の価格は未だ下落傾向が続いていますが、前年との比較が可能な20地点中、下落幅が縮小している地点が15地点、ほぼ前年並みの下落幅が5地点となっており、下落幅が明らかに拡大している地点はありません。また、岩崎地区に新しく設定された基準地の周辺では坪11～13万円程度の取引事例も確認されることから、利便性の良い住宅地の地価は下げ止まっていると判断されます。

【商業地】平均変動率：▲2.4%

商業地も全地点で下落が続いていますが、7地点中下落幅が拡大している地点はなく、ほぼ前年並みが2地点、縮小が5地点となっています。

旧八女市内の地点では下落率はいずれも1%未満でしたが、旧黒木町や上陽町の地点では3%を超える下落となっており、市内中心部と郊外で商業地の需要は大きな格差がみられます。郊外では人口減少、高齢化が進む一方、旧八女市中心部では人口が増加している地区もあるなど、需要の二極化は今後も続く予測されます。

筑後市

【住宅地】平均変動率：1.6%

住宅地の需要は堅調に推移しており価格は全般的に上昇傾向にあります。

周辺市(八女市等)と比較して、当市は全地点が上昇しており、今後も住宅地の地価は緩やかな上昇傾向にて推移するものと思われれます。

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の価格は安定的に推移しており、農家集落地域の価格については概ね横ばい傾向にあります。

【商業地】平均変動率：0.0%

旧来からの商業地の価格は下落傾向にあり、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れます。

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ます。

大川市

【住宅地】平均変動率：▲2.6%

大川市の住宅地の価格は依然として下落傾向にあります。福岡市及び福岡都市圏に見られる人口及び土地需要の増加傾向とは異なり、当市においては、主要産業である家具工業が低迷を続ける

直方市

【住宅地】平均変動率：▲0.6%

住宅地の継続基準地は7地点あり、横這いまたは下落傾向で推移し、前年並みの下落幅となっています。全体的な下落率においては0.0%～▼1.2%と下落率の縮小傾向が見てとれます。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・湯野原地区の需要は高く、価格も安定的なためミニ開発が散見され、特に湯野原地区のミニ開発では、価格水準の高い分譲地も募集販売されています。また、知古地区においては2014年から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。

【商宅地】平均変動率：―

商業地の基準地はJR直方駅前に選定替が1地点、感田地区に新規地点が1地点選定されました。郊外型路線商業地域に飲食店・ドラッグストア等を中心としたロードサイド型店舗の進出が進みつつある半面、直方駅前を中心とした既存の商業地域は空店舗が散見され、経営者の高齢化や後継者不足の影響も相俟って、衰退傾向が著しくなっています。また既存商業地には新規参入が乏しいことから地価水準は下落傾向が続いています。

飯塚市

【住宅地】平均変動率：▲1.5%

住宅地の価格は1ポイントを除き、依然として厳しい状況となっています。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、新規のマンション分譲や宅地分譲なども見られ、下落幅は縮小傾向です。

住宅需要については戸建需要が大半であり、規模は土地が60～90坪、新築戸建としては2,500万円前後です。

【商業地】平均変動率：▲1.9%

商業地の価格は、全ポイント下落し、依然として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、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ます。

最近時では国道200号や国道201号沿線等の路線商業地域の熟成度が増しており、駐車場を備えた郊外型店舗の進出が目立っています。

新飯塚駅周辺及び飯塚バスセンター周辺に事務所ビルがありますが、中小規模の老朽化したビルが多く、新規開設は少なく、一度空室となったら長期化する傾向が強いです。

田川市

【住宅地】平均変動率：▲1.1%

住宅地の価格は、前年に比べ下落幅が縮小しています。ミニ開発された分譲地の価格水準が比較的高いものの、全体的には依然として価格水準の低い取引事例が多いです。

【商業地】平均変動率：▲1.2%

前年と比較して下落幅が縮小しています。商業地の取引事例は依然として少ないが、ここ1年幹線道路沿いで坪10万円以上の取引物件ないし売物件が出ています。

柳川市

【住宅地】平均変動率：▲1.3%

住宅地の地価調査基準地10地点のうち、1地点が横ばい、3地点が下落率が縮小、6地点が概ね前年並みの下落率となりました。柳川市の人口は減少傾向にあり、また、高齢化率も福岡県全体よりも高い水準にあることから、実需要が相対的に弱く、地価は総じていまだ下落基調にあります。そのような中で、「西鉄柳川」駅に近い、利便性の高い住宅地については、地価が下げ止まりました。

ります。上昇幅にはバラツキも見られます。

〈同区南部の住宅地〉

地下鉄七隈線勢圏内の戸建需要は底堅く推移しており、地価は安定～やや上昇基調です。同線圏外の既成住宅地ではやや不安定ですが、地価水準は概ね横ばい基調で、南端エリアでは依然下落傾向が続いています。

【商業地】平均変動率：4.6%

早良区の中心的商業地域における不動産需要は、投資需要・出店需要等総じて安定しています。特に「西新プロジェクト」を反映し、地価水準は上昇基調です。

地下鉄空港線各駅の徒歩圏内で、利便性等良好な地区(西新・藤崎地区周辺)では、マンション転用が可能な商業地を中心として、土地の需給が逼迫しており、地価の上昇局面が続いています。

郊外型路線商業地については、福岡外環状道路以南の南部地域を除き、堅調な出店需要を背景に土地需要は安定しており、地価水準も上昇傾向で推移しています。

大牟田市

【住宅地】平均変動率：▲1.4%

正山町の基準地で小幅な上昇、小浜町の基準地で横ばいとなった他は下落傾向が続いています。しかし下落幅は縮小している地点が11、前年並みが1、拡大している地点は3となりました。

手鎌、天領町、田隈、白川、中白川、長溝町では下落率が1%を下回り、下落幅は小さいものとなっています。一方新勝立町では未だ下落率は縮小しておらず、二極化傾向がみられます。

全般的に見ると、小川町、小浜町、天領町等の新規分譲地、正山町等の中心部においては、堅調な需要が続いています。それに加えて、市域中心部からやや離れた山側の今山地区、海側の三里地区でも新規宅地分譲中で、売れ行きは好調のようです。

【商業地】平均変動率：▲1.4%

商業地は新大牟田駅近くの岩本新町の基準地が小幅ながら4年連続の上昇を続けています。中心部の不知火町の基準地は横ばいとなり下げ止まりの傾向が見られます。その他は下落が続いていますが、下落幅の縮小は5、拡大は1と改善傾向が見られます。

世界遺産登録による影響はあまり見られないものの、商業地の取引もやや増えているようです。

久留米市

【住宅地】平均変動率：0.2%

旧久留米市の中心部に近い住宅地域は殆どの地点で上昇傾向です。旧郡部は田主丸・北野・城島町はほぼ前年並みの下落率で推移しています。特に旧町郊外部の人口減を背景に需要の弱さが目立ちます。

戸建住宅のミニ開発も好調で、土地建物総額2,200万円～3,700万円程度が需要の中心です。これに伴い、用地仕入れも活発で、市街地に近い1,000㎡弱程度の戸建分譲用の土地需要が旺盛です。

西鉄久留米、花畑、JR久留米駅徒歩5分以内の利便性の高い地域では、引き続き分譲マンション開発が活発です。

【商業地】平均変動率：0.4%

JR久留米駅東口の5-4が今回+3.7%と当市最大の上昇率で、第二街区再開発事業への期待感が反映されています。

西鉄久留米駅西側の明治通りに設定されている5-3、一番街の5-1共に下げ止まり横ばい傾向を示しています。

路線商業地域としては、合川バイパス沿いの5-10、櫛原バイパス沿いの5-11は堅調な動きであり、共に+2.9%で推移しています。

城島町(5-8)、三潯町(5-9)は長年の地価下落により住宅地水準になり、住宅用途として見合う水準になったことを背景に地価下落が止まりました。

の上昇(前年同5.6%～7.4%の上昇)を示しており、地価の著しい上昇が認められます。

マンション適地の供給が少なく、需給は逼迫しています。マンション適地が市場に供給された場合には、高値での取引になることが予測されます。

H28年度における分譲マンションは、西鉄沿線から離れたエリアでの新規供給が目立ちました。H29年においては「高宮」、「大楠」、「塩原」等での新規供給が計画されており、販売価格は上昇傾向にあります。

郊外商業地においても取引価格の上昇が認められますが、その程度は緩やかとなっています。

西区

【住宅地】平均変動率：1.8%

ここ数年の西区の人口に係る増加傾向がここ数年著しいこともあって、住宅地に係る基準地の変動状況(平均値)は、緩やかな上昇傾向が継続しつつも、上昇率はやや強まっています。

伊都土地区画整理事業地で大規模な宅地供給が行われているほか、区内各所で小規模な宅地分譲等が散見されます。また、需要面では姪浜駅や室見駅から徒歩圏内の住宅地域等などに限らず、区内の広い範囲で住宅地に対する一定の需要が認められるため、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。

【商業地】平均変動率：2.6%

選定替え地点(1地点)を除く商業地に係る基準地(3地点)は全地点とも地価上昇という結果となりました。なお、選定替え地点についても、姪浜駅前の商業地域に位置する基準地であり、継続的な地価上昇傾向にあると推測されます。

九大学研都市駅周辺の幹線道路沿いで、店舗の新規立地が見受けられる状況にあり、その他区内の主要幹線道路沿いでも店舗立地等が進んでいることなどを反映して、西区内の主要幹線道路沿いの商業地域などを中心に緩やかな地価上昇傾向にあります。

城南区

【住宅地】平均変動率：3.4%

住宅地全13地点のうち、全地点で上昇となりました。対前年平均変動率は、前年(+3.6%)からやや縮小し+3.4%となりました。地下鉄駅まで徒歩圏で住宅需要が高いうえ市場供給量が少ない鳥飼・別府等の北部地域においては高い上昇率を示しており、特に「福岡城南-13」は+13.2%と県内の住宅地で最高上昇率となりました。また、駅からの利便性が劣る田島・七隈等の中部地域や梅林・片江・東油山等の南部地域においても、割安感から需要は堅調に推移しており、地価は強含みで推移しています。

【商業地】平均変動率：4.5%

商業地全3地点のうち、全地点で上昇となりました。対前年平均変動率は、前年(+4.3%)から拡大し+4.5%となりました。北部地域では、店舗と共同住宅の需要が混在し競合するため地価の上昇も大きく、特にマンション適地については、希少性から高値の取引も散見され、取引価格にはバラつきがみられる状況です。また、郊外の商業地についても土地取引自体は少ないものの、周辺地域における地価上昇の影響を受けて取引価格は上昇しています。

早良区

【住宅地】平均変動率：3.5%

〈早良区北部、地下鉄空港線勢圏の住宅地〉

分譲・賃貸マンション素地需要は逼迫し、戸建用地需要も堅調で、地価は上昇傾向にあります。分譲総額の上昇傾向により、購買層の予算上限に近付きつつあると判断しました。

〈同区中部の住宅地〉

戸建用地需要は安定的に推移し、地価も全般的に上昇局面にあ

旧玄海町、旧大島村の基準地はいずれも下落が続いています。

【商業地】平均変動率：0.4%

旧国道3号沿線を中心に、近年、新規出店や建替え等の動きが複数見られ、高値の不動産取引も散見されます。また、赤間駅前前の県道宗像玄海線の拡幅工事、東郷駅前広場と県道福岡宗像玄海線を結ぶ東郷駅前線の整備が進展しており、発展的動向が期待されます。地価調査基準地は市内に4地点あり、旧宗像市に所在する3地点は地価が上昇もしくは横ばいとなり、不動産市況の改善が窺われます。一方で、旧玄海町に所在する1地点は、下落幅を縮小しつつも、下落が続いています。

太宰府市

【住宅地】平均変動率：1.9%

太宰府市の人口は県平均を上回る率で増加しており、利便性が良く駅に近い地区を中心に土地の需要が高まっています。今回の調査ではこうした地区では3～5%の上昇を示しています。こうした中、特に五条駅周辺では近年付近の大学の学生数が減少し、その影響から古いアパートを取り壊してのミニ開発が増えています。又、郊外の住宅団地でも堅調な需要から2～3%の上昇を示しています。他方、郊外の利便性の劣る住宅地や、勾配が強く傾斜地が多い住宅地では需要が弱く、依然として地価下落が続いています。

【商業地】平均変動率：2.1%

都府楼前駅に近い商業地は昨年より上昇率が拡大しています。これは西鉄天神大牟田線各駅付近の需要増、周辺の近年の開発の影響と思われる。

他方、五条駅前のポイントは横ばいが続いています。これは周辺住宅の需要は多いものの、上記の学生数の減少や、周辺市町の郊外型大型店への顧客流出に伴い、空き店舗が増えていることが影響しています。太宰府天満宮への観光客増の波及効果を周辺にも及ぼすため、政庁前通りの規制緩和による店舗化促進等の施策が行われています。

古賀市

【住宅地】平均変動率：0.7%

住宅地は市街地を中心に上昇傾向にあります。人口は近年増加傾向にあり、居住環境や駅接近性に優る地域を中心に地価は上昇しています。大型分譲「四季彩の杜・美明」（約830区画）のほか市内各所で中小規模の分譲が行われており、地価は徐々に上昇していくものと史料されます。

【商業地】平均変動率：1.4%

商業地は国道沿いの路線商業地などを中心に上昇傾向にあります。商業の中心地は国道495号沿いの「サンリブ古賀店」等、郊外型店舗が集積した幹線道路沿いに移動しています。

古賀駅周辺の利便性の優る商業地域等ではマンション需要も見込まれることから、地価は堅調に推移していくものと史料されます。

福津市

【住宅地】平均変動率：0.3%

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やや下落傾向にありますが、地価の底入れ感から下落幅は縮小しています。福岡・宮司地区等の地価は強含み傾向にあります。

鉄道沿線に広がる光陽台、若木台等の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に優る住宅地域における地価は、割安感から上昇傾向を強めています。その結果平均変動率

春日市

【住宅地】平均変動率：5.3%

低金利等の影響から住宅地及びマンション需要が高く、価格は上昇傾向で推移しています。

分譲業者及びマンションデベロッパー等による素地取得競争が激化しており、駅徒歩圏等利便性の高いエリアにおける価格上昇幅は拡大しています。

分譲業者等の素地開発意欲は旺盛で、利便性の劣る山手等においても積極的に開発を行っており、当該利便性の低い山手エリアについても地価の上昇傾向が認められます。

分譲業者及びマンションデベロッパー等がブライスリーダとなり住宅地価格は全般的に上昇傾向で推移しています。

【商業地】平均変動率：7.1%

低金利等を背景として賃貸マンションの投資需要が加熱しており、当市においても高額な取引が認められ地価の上昇幅拡大に影響を与えています。

駅前商業地における空室率は、景気回復及び西鉄春日原駅周辺事業の期待感等により以前からの空き店舗に出店等が見受けられ改善しています。

駅前商業地は、好立地であることから住宅地としての需要も高く背後の住宅地で坪55万～65万と高額取引が認められるため、デベロッパー等における当該地域の開発意欲は高いです。

商業地需要の外、店舗兼共同住宅地等の開発を目論む需要者との需要の競合及び素地取得競争激化等により地価上昇幅は拡大傾向にあります。

路線型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、好調な住宅地需要による影響を受けて地価は上昇しています。

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。

大野城市

【住宅地】平均変動率：4.6%

当市は日経BP社「日経ビジネス」誌の「活力ある都市ランキング(H28.1.25)」で全国第2位に選ばれ、高い人口増加率、福岡市に対する割安感、良好な住環境等を背景に住宅地需要は着実に増加しています。本年は全地点の上昇率が昨年を上回り、特に鉄道沿線付近の上昇率が高くなっています。マンション適地は路線価を大幅に上回る水準で取引されており、錦町の地点では10%以上、中心部周辺や鉄道沿線の戸建住宅地は3～5%前後、最も高い地点では8%以上、利便性の劣る郊外の住宅団地でも概ね2～3%の上昇率となっています。

【商業地】平均変動率：8.6%

商業地においても土地取引は活発化しており、取引価格は路線価を大幅に上回る水準で推移しています。特に西鉄駅周辺の商業地は、都市整備等への期待を背景に商況が大きく回復しているほか、福岡市南区の賃貸マンション需要の高まりが波及し、駅接近性に優れた賃貸マンション素地価格が大幅に上昇しています。下大利駅、白木原駅に近い地点では、10%以上の上昇率を示し、主要幹線道路沿いも、商業収益の増加、投資物件需要の高まりなどから、引き続き地価は上昇傾向となっています。

宗像市

【住宅地】平均変動率：▲0.5%

くりえいと北土地区画整理事業以降は、大規模な宅地開発は見られませんが、小規模な開発は続いており、新規分譲地は建売で2千6～7百万円程度が中心的で、売れ行きは好調なようです。地価調査基準地は市内に19地点あり、地価が下落した基準地は11地点(前年14地点)、横ばいは6地点(前年5地点)、上昇は2地点(前年0地点)で、不動産市況の改善が窺われます。但し、

中間市

【住宅地】平均変動率：▲0.9%

筑豊電鉄通谷駅、東中間駅、筑豊中間駅やJR中間駅の周辺にあって、地域の中心的な商業施設などにも近接する住宅団地では、地価は下げ止まり傾向が見られ、2地点で横ばいとなっています。

最寄り駅まで距離がある旧来からの住宅地域や、傾斜地勢の古い住宅団地などやや利便性の劣る地域では依然として下落が続いており、4地点で▲1%の前後の下落となっています。

近年、取引件数は増加傾向にあり、優良な物件は市場に出るとすぐに成約に至る状況となっています。

【商業地】平均変動率：▲0.8%

周辺市町にある郊外型の大規模店舗やドラッグストアなどへの顧客流出により、域内の商業施設の往時の賑わいは低下し、地価水準は弱含みで推移しており、1地点で▲0.8%の下落となっています。

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に建ち並ぶ日用品店舗やドラッグストアなどを中心として、賑わいが増して行くことが期待されます。

市域は狭いものの、市内に鉄道2路線があり、人口密度は県下7位と高く、商業施設も各所に位置しており、適度なコンパクトシティとして機能しています。

小郡市

【住宅地】平均変動率：1.7%

小郡市の人口は横這い乃至微減傾向ですが、新興の大型住宅団地の販売は比較的好調で、新興住宅団地の地価は緩やかな上昇に転じています。また、既存の住宅地域においても市中心部や鉄道沿線の駅近地域では、地価は緩やかな上昇に転じています。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、周辺地区のミニ開発分譲の影響を受け、地価の下落幅は縮小していますが、依然として、弱含み又は横ばい傾向となっています。

【商業地】平均変動率：▲1.8%

市内に集客力を有する大型商業施設がオープンし、その反動で小郡駅駅前周辺の近隣型の既成商店街の顧客が郊外型商業施設へ流出し、衰退化が進行しています。依然として地価下落が継続していますが、下落幅は縮小傾向ににあります。

筑紫野市

【住宅地】平均変動率：1.2%

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H26年度より上昇傾向に転じ、その後微増傾向で推移しています。但し、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2P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、中古物件も価格が落ちない傾向にあります。

取引件数は、住宅地を中心に微増傾向にあり、特に新規分譲地においては売れ行きは好調で、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】平均変動率：3.3%

商業地の価格は、H27年度より上昇傾向に転じ、増価率は若干拡大傾向で推移しています。

郊外の路線商業地域では、ドラッグストアやディスカウントストア等の新設が見受けられ、店舗需要も増加傾向にあります。

一方、郊外型大型店舗等の進出により、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。

中、人口は減少し高齢化が進んでおり住宅地需要は下向きの状態です。

その中で、小規模な開発分譲地は値頃感もあり既存の住宅地と違って堅調な動きを見せており、その影響もあって下落幅が縮小した地点がみられました。

【商業地】平均変動率：▲2.9%

商業地の価格も住宅地と同様に下落傾向にあります。人口の減少及び高齢化に伴って市内の商業需要は弱まっています。また、近隣市の大型店舗出店に伴って、マイカー利用の顧客が流出しており、中心商業地の収益性は低下しています。

平成29年4月に開業した観光施設「大川テラツツア」等の集客が期待されており、下落幅は以前よりは縮小しているが、弱含みの状態が続いています。

行橋市

【住宅地】平均変動率：0.0%

住宅地の価格は横ばい基調で推移していたが、今回の地価調査では2地点で0.4%の上昇、1地点で1.1%の下落、他の地点は横ばいとなっています。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いて、建売業者による開発分譲地の売れ行きも比較的堅調で、安川通りの延伸部分には新規の出店が見られ、住宅需要は安定しています。特に中規模の開発分譲地は数年前に比べて価格上昇が顕著で、周辺のミニ開発地へ価格的な影響を及ぼしているものと思料されます。

【商業地】平均変動率：0.6%

商業地の価格は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、もう1地点は横ばいとなりました。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でも高値の取引も散見される状況となっています。また、既述のように安川通りの延伸部分や高速IC付近への新規出店も見られます。郊外部の動向としては丸和行橋サン・バル、丸和新田原店の2店が2015年11月30日で閉店しましたが、丸和行橋サン・バル跡にイズミが「ゆめタウン南行橋」を平成28年12月に出店しました。しかし、当店の近くにあるマルショク北泉店が平成28年11月末に閉店しました。また、行橋IC付近にはトライアルの新規店舗が建設中であります。

豊前市

【住宅地】平均変動率：▲1.2%

住宅地の価格は、全地点で下落傾向にあります。ただ下落率はやや拡大し、分科会平均の▲0.6%の住宅地変動率より大きくなっています。住宅地全体を概括すると、「都市計画事業赤熊南土地地区画整理事業」の区域や「エイトピラー・ジュ豊前中央」などミニ開発された分譲住宅地では高値の取引も認められます。その他既成住宅地域は高値の取引は少なく、特に郊外の住宅地への需要は弱含みで推移しています。また、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おり、新築賃貸物件も見られます。

【商業地】平均変動率：▲1.1%

商業地の価格は、全地点で下落傾向にあります。分科会平均では+0.8%の上昇が見られます。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す。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ています。平成28年4月東九州自動車道豊前IC～椎田南IC間が開通したことにより、交通の利便性は増したが、国道10号線を通る車が激減し、豊前市全体の商業地への来客数の減少が見られます。

譲マンションや賃貸用共同住宅の建設が目立っており、人口世帯数の増加を背景に取引も活発化しています。

福岡市に隣接する丘陵地の住宅地においても、福岡市博多区の地価上昇の波及的影響を受けて地価は強含みで推移しています。

【商業地】平均変動率：5.6%
福岡市中心部やイオンモール福岡へ顧客の流出が続いているものの、人口の増加傾向から町内においてもTSUTAYAやルミエール等の新規出店も認められ、郊外路線商業地や近隣商業地も地価は堅調です。

住宅地需要の活発化が商業地の価格に影響を与えており、用途の多様性が進展しつつあり、商業地価格も上昇しています。

須恵町
【住宅地】平均変動率：4.5%
数年前までは業者の戸建住宅開発素地の取得がみられなかった環境条件や街路条件の劣る地域についても素地取得の取引がみられるようになってきており、業者の戸建住宅開発素地の取得意欲が旺盛です。
町内における建売物件の相場は数年前までは2,000万円前後でしたが、現在は2,500万円～3,000万円台前半程度が中心の価格帯で地価の上昇傾向が顕著です。しかし、粕屋町、志免町等の地価も同様に地価が上昇していることから周辺都市と比較すると未だやや割安感があり、建売物件の売れ行きも好調です。
以上、需給動向ともに好調で、人口増加率も高い水準を維持していることから住宅地の地価の上昇傾向は顕著です。

【商業地】平均変動率：3.4%
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続っていますが、県道志免須恵線沿いに新規出店が見られるなど、明るい兆しがみられます。また、JR香椎線「須恵中央」駅周辺の商業地では賃貸マンション建設目的の取引がみられるようになってきており、高値の取引も散見されます。住宅地の上昇率と比較するとやや緩やかですが、商業地についても確実に地価は上昇しています。

新宮町
【住宅地】平均変動率：3.2%
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り、交通利便性の劣る郊外の住宅地でも、横這い傾向か或いは微増傾向にあります。
「ウエリスパーク新宮社の宮」、区画整理地区内の戸建住宅地の価格は、単価が7万以上だが、売れ行きは好調に推移し概ね完了、最近は新規のミニ開発へとシフトしています。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、これまで地価に影響を及ぼすプラスの要因が郊外へと波及しています。

【商業地】平均変動率：2.8%
町内の商業地の基準地は2ポイントで、駅前の商業地では上昇に転じ、国道沿いの地点では上昇幅が拡大し、平均変動率は0.5%→2.8%と大幅に拡大しています。
沖田地区への新規出店や国道3号沿いでのチェーンストア等の増加により当町の商業地図が塗り替わりつつあるようです。国道495号沿いでは地区計画区域内でも高値取引が散見し、さらに同国道沿いのミツカン跡地の動向が注目されるところです。

久山町
【住宅地】平均変動率：0.1%
久山町は鉄道駅がなく、バス輸送等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

価格等を見だしがたい状況であります。

那珂川町
【住宅地】平均変動率：1.8%
平成30年の市制施行に向けて、取り組みが進められており、不動産需要も堅調に推移しています。

当町中央部「那珂川(県)ー2、那珂川(県)ー5」や北部「那珂川(県)ー1」の住宅地の地価は、堅調な住宅需要を反映して、地価はやや強い上昇を示しています。特に、ミニ開発や新規分譲が地価を牽引しています。
南部「那珂川(県)ー4」では、ようやく地価が微増に転じましたが、需要が弱い郊外部「那珂川(県)ー3、那珂川(県)ー6」では、地価は未だに下落傾向が続いています。

【商業地】平均変動率：2.5%
幹線沿いの商業地では安定的な土地取引が見られ、駅周辺では賃貸マンションの開発が活発となっています。
商況には、大きな変化が見られませんが、新規開業した店舗(M EGA・ドンキホーテ那珂川店)などは堅調に集客しているようです。
周辺住宅地の地価上昇や良好な資金調達環境等を受けて、継続的に地価は上昇基調で推移しています。

宇美町
【住宅地】平均変動率：1.5%
住宅地の価格は、上昇傾向が顕著になってきました。
昨年に引き続き、交通利便性に優る平坦地の住宅地域では、需要が高く、ミニ開発の建売住宅等を中心として高価格帯の取引が多くみられます。
駅接近性に劣る住宅地域においても、周辺地域の地価上昇の影響等により、下げ止まりの傾向が見られます。

【商業地】平均変動率：5.3%
商業地の価格は、大幅なアップとなっていますが、これは商業地のポイントが存する路線商業地である主要地方道「福岡太宰府線」においてスポット的ではありますが、新規出店等が連続し、需要が拡大したことによります。
旧来からの商店街では、地価はもう少し緩やかな上昇傾向で推移しているものと思われます。

篠栗町
【住宅地】平均変動率：0.4%
住宅地全体では昨年のマイナスから今回プラスに転じました。今年に入り新築分譲地の取引がやや少なかったものの、中古住宅の取引が活発となりました。特に、駅南側の篠栗・尾仲地区に取引が集中しており、更地化された土地は比較的高値もみられ地価の上昇率が拡大しました。
一方、津波黒地区では地価はほぼ下げ止まったものの、市街化調整区域では依然として高い下落率を示しており底値が見えない状況です。

【商業地】平均変動率：2.3%
商業地全体では昨年に比べ上昇率が更に拡大しました。その要因としては、駅前周辺や幹線道路沿いの商業地が店舗用地としてではなく住宅用地として高値で取引されており、用途的にも近隣商業地から住宅地へ徐々に移行している傾向にあります。

志免町
【住宅地】平均変動率：3.7%
町中心部周辺の平坦地では、生活利便性に恵まれることから、ミニ開発の戸建住宅地分譲が活発化しており、需要も旺盛で、従来の相場価格を大きく上回る取引が目立っています。・町北部の地下鉄空港線福岡空港駅やイオンモール福岡に近接する地域では分

朝倉市
【住宅地】平均変動率：▲1.3%
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です。
旧甘木市市街地は横ばい傾向にあり、その周辺及び旧朝倉町及び旧杷木町とは住宅地の地価の動きに変化が見られます。

【商業地】平均変動率：▲1.9%
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す。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。
城下町秋月の「杉の馬場」通りに「朝倉市秋月博物館」が平成29年10月21日に会館予定です。
甘木鉄道は、基山(佐賀県基山町)でJR鹿児島線に接続し、JR博多駅まで直通運行する案について、「克服すべき課題が多く、早期実現は難しい」とする報告書をまとめています。

みやま市
【住宅地】平均変動率：▲1.6%
住宅地の価格は依然として下落を続けていますが、全9ポイント中、下落幅縮小が4地点、横ばいが4地点で下落幅は縮小傾向にあります。但し、旧町域毎にみると、旧瀬高町が平均▲1.0%（前年▲2.0%以下同じ）、旧高田町が▲1.6%（▲2.0%）、旧山川町が▲2.4%（▲2.4%）と鉄道駅に近い中心部を持つ旧瀬高町、高田町の両地域は下落幅が縮小していますが、駅から離れている旧山川町の回復がやや遅れています。住宅地の分譲については目立った動きはなく、高田町濃施等にいくつかみられますが規模は小さいものとなっています。

【商業地】平均変動率：▲2.7%
商業地の価格も依然として下落が続いていますが、調査地点3ポイントのうち、瀬高町下庄に存する2地点は下落率が若干縮小しています。一方、山川町に存する地点の下落幅はほぼ昨年並みであり、これは、バイパスの開通による交通量の減少からくる商業繁華性の低下、背後人口の少子高齢化による購買力の低下が一因と考えられます。市内商業地最大のニュースは、旧瀬高町下庄に存するサンリブ瀬高店の8月末日での閉店です。市内最大の店舗の閉店が周辺商業地の価格水準に与える影響が懸念されます。

糸島市
【住宅地】平均変動率：0.9%
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る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】平均変動率：0.8%
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

で、今年は昨年の微減から微増に転じています。

【商業地】平均変動率：1.4%
商業地の地価は背後の住宅地の地価と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)しています。商業地の地価下落傾向が継続した結果、住宅地価格との比較から割安感もあり、高値の取引も散見されるようになり、近年地価はやや上昇傾向を強めています。

うきは市
【住宅地】平均変動率：▲1.4%
うきは市は農林業従事者が多く、これら1次産業の経営難、後継者難等も反映し、人口も減少傾向にあります。旧吉井町、旧浮羽町別で比較すると、旧浮羽町の方が人口減少がやや大きく、世帯数の増加傾向はより緩やかで、高齢化率は高くなっています。このような中、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りました。

【商業地】平均変動率：▲2.1%
これまで、国道210号バイパス沿いに郊外大型店やコンビニの出店が見られる等、バイパス沿いの路線商業地域としての熟成度が徐々に高まりを見せています。このようなバイパスとの関係で、相対的に国道210号線の既存商業地の顧客減等が進み、商業地全般的には下落傾向にあります。但し、価格水準も相当程度下落し、また観光入込客数の増加により、その下落率がやや小さくなっている状況です。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。

宮若市
【住宅地】平均変動率：▲1.1%
住宅地の価格は、全地点で下落が続いています。毎年の土地の取引件数は概ね300件程度で推移しています。
平成28年11月に鶴田地区及び磯光地区において宮若市が造成を行った「光陵WONDERIGARDENS」の分譲が開始され、第一期、第二期分譲合計90区画中82区画が売却済みになっています。また7月31日より第三期(全27区画)の分譲が開始されています。

【商業地】平均変動率：▲1.5%
商業地の価格は依然として下落傾向が続いています。
商業地の取引は僅少で、市内の商業地の中心である本城地区等においても新規の大型店舗の出店等は見られず、今後も商業地の地価は下落傾向が続いていくものと思料されます。

嘉麻市
【住宅地】平均変動率：▲1.4%
住宅地の価格は引き続き下落傾向が続いていますが、昨年に比べて下落率は縮小しました。
一般的に住宅需要は低迷が続いていますが、ミニ開発住宅分譲や中古物件の取引等において、住宅市況の回復の兆しがみられます。

【商業地】平均変動率：▲2.3%
商業地の価格は下落傾向が続いていますが、住宅地と同様に昨年と比べて下落率は縮小しました。
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みられません。また、沿道型店舗が立地する幹線道路沿いにおいても、全般的に商業地需要は少ない状況が続いています。ただし、取引価格の水準は低いながらも店舗用地の取引があるなど、土地需要に若干回復の兆しがみられます。

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急激な人口減少傾向が続いており、住宅需要は非常に少ないです。

【商業地】平均変動率：▲2.2%
ここ数年、年2%程度の下落傾向が続いています。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ます。

大刀洗町**【住宅地】平均変動率：▲0.9%**
当町の住宅地の地価変動には二極化が見られます。北部を中心にミニ開発が比較的多く見られ、これら北部の戸建一般住宅地域では価格水準も安定し、地価下落に歯止めがかかり、このところ横這い傾向で推移しています。特に、平成28年10月に国道500号線沿い鶴木地区に開店したスーパー「トライアル」の影響により、その周辺地域の新規分譲やアパート建設が目につくようになってきました。その他、当町の中央部から南部にかけての農家住宅地域及びその混在住宅地域では、未だ地価の下落傾向が続いています。

【商業地】平均変動率：▲0.7%
当町の商業地には、本郷地区を中心として旧来からの小規模店舗を主とした商業地と、幹線道路沿いの郊外型店舗を中心とした商業地があります。町内では日用品にとどまり、耐久消費財、高級品等については福岡市や隣接する久留米市に依存していることから、当該圏域の商況は停滞気味です。大刀洗町HP商業統計によれば商店数、年間販売額共に減少傾向となっています。

大木町**【住宅地】平均変動率：▲0.3%**
住宅地の価格は、昨年度と比較して1地点が下落幅が縮小し、他の4地点は昨年と概ね同じ変動率となりました。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で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。久留米市や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戸建住宅地の取引価格は堅調なものがみられます。

【商業地】平均変動率：▲1.6%
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。大字上八院にドラッグコスモス大木店(1528㎡)が平成29年1月下旬に開業しています。

広川町**【住宅地】平均変動率：▲0.6%**
住宅地の需要者の中心は同町に地縁を有するエンドユーザーが中心となっており、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。平成29年度地価調査によると、住宅地の平均変動率は▲0.9%と依然下落基調であるものの、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。

【商業地】平均変動率：▲2.4%
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コンビニエンスストア、日用品等の供給を中心とした店舗等がみられる程度となっています。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指摘されており、旧来からの

は減退傾向が続くものと史料される。平成26年3月に「スーパーセンタートライアル小竹店」が勝野地区に出店したほか、特に目立った出店、撤退はない。

鞍手町**【住宅地】平均変動率：▲0.4%**
一年間の変動は依然下落傾向にあります。町全体的には農家住宅的な色彩がある既存住宅地域の下落幅がやや大きいのに対し、区画整然とした住宅団地やミニ開発地においては比較的堅調な需要が見られ、これらの地域の地価は金融緩和の影響により下げ止まり傾向にあります。

【商業地】平均変動率：▲0.5%
交通利便性が高い郊外型大型店舗への顧客流出等により旧来からの近隣型商業地域の衰退は著しい状況です。それに伴い、商業地の土地価格は依然として下落傾向にあります。以上のことから、商業地の需要は弱く、背後における住宅地との格差が小さくなってきています。

桂川町**【住宅地】平均変動率：▲0.9%**
住宅地は取引件数がやや少なく、住宅地の価格は引き続き下落傾向ですが、下落率は縮小しています。吉隈地区(旭ヶ丘団地・全39区画・28区画販売済)、土師地区(グレイnhilズ桂川・全193区画、サンフラワーズ桂川・全14区画)に住宅分譲が見受けられますが、これら新規分譲は高価格となり売れ行きは不振です。国道200号に近く利便性が比較的良好な寿命、豆田、土居等は人気があり中古物件を主流に売れている模様です。

【商業地】平均変動率：▲2.3%
取引件数は極めて少なく、依然として底値感はありません。町内の商業集積性は総じて乏しく、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空き店舗が多く、新規出店等の土地需要はほとんど見られません。JR桂川駅南側の用地買収が進行中であり、当駅周辺整備計画による商業施設の活性、地域への利便性の向上が期待されています。この期待感を含んで商業地の下落傾向はやや緩和している模様です。

筑前町**【住宅地】平均変動率：▲0.2%**
平成28年度の地価調査において町内の住宅地の基準地数は、6ポイントありますが、一部横ばいで、その他はいずれも下落し、平均下落率は▲0.7%となっております。平成29年度の地価公示においては、+0.6%とプラスに転じております。人口の増加や景気回復等により、今後、地価は横ばいから上昇傾向で推移していくものと史料されます。

【商業地】平均変動率：▲0.8%
平成28年度の地価調査において町内の商業地の基準地数は、3ポイントありますが、下落幅は縮小しているものの、いずれも下落しています。平成29年度の地価公示においても下落幅は縮小しており、下げ止まりの兆しが見られます。朝倉市・筑紫野市・小郡市等の隣接市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、商圏は比較的狭い範囲となっています。

東峰村**【住宅地】平均変動率：▲1.2%**
ここ数年、年1～2%程度の下落傾向が続いています。

は、国道3号沿いにグランモール水巻が開業するなど競争が激化しています。このことから、町役場近くの「頃末商店街」や国道3号沿いなど、旧来からの既成の商業地は空き店舗も目立っており、商況の改善は見られません。したがって、地価は微減で推移しています。

岡垣町**【住宅地】平均変動率：▲0.5%**
住宅地の価格は横ばいの地域も見られるものの全体としては弱含みで推移しています。当町の住宅地価は、最寄駅からの距離との相関度が低いと史料されます。

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、需要が減退しています。

既存住宅団地では地価の下落が多いが、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ます。

【商業地】平均変動率：▲0.2%
商業地の価格は下落傾向にありますが、その下落幅は縮小しています。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前の商業地の需要は弱く、地価は未だ弱含みです。近接町も含め路線商業地間での競争は続いています。

遠賀町**【住宅地】平均変動率：0.0%**
住宅地の地価は全体としては横ばい基調にあります。個別で見ると、上昇が2地点、横ばいが1地点、下落が1地点です。当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等による影響を受け、当町の住宅地地価も下落基調にありました。人口は減少傾向ですが、世帯数は増加傾向にあり、生活利便性の高い住宅地域や住環境の良い住宅地域の地価は上昇傾向、需要が限定的と考えられる一部の住宅地域では下落基調にあります。

【商業地】平均変動率：0.0%
商業地の地価は横ばい基調にあります。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等で構成されており、隣接する水巻町・岡垣町に沿道型店舗が出店し競争は激化、顧客の分散・流出により商況に低迷がみられましたが、県道55号沿いには自動車関連店舗や医院などの集積も進み商業地域として熟成が増してきました。また、立地の優れる商業地域では収益性に着目した賃取物件の取引等も散見されるようになりました。

小竹町**【住宅地】平均変動率：▲1.3%**
住宅地の地価は下落傾向が続いている。区画整然とした住宅地の地価は、やや持ち直しの傾向にあるが、当面の間は、下落傾向が続くものと史料される。

H27年10月より開始された移住促進を目的とした補助金制度等の取組みが行われているが人口の減少傾向及び高齢化傾向が顕著であり、住宅地需要の回復は難しく、減退傾向が続くものと史料される。

小竹町、筑豊地区の地場不動産業者によるミニ分譲(2～6区画)が散見され、市場滞留期間は0.5～2年くらいで販売されている。分譲マンションは市場として成立していない。

【商業地】平均変動率：▲2.2%
商業地の地価については、H29調も下落傾向にあり、下落傾向は継続するものと史料される。景気回復の影響で、下落幅は縮小しているが、町内の商況の改善に至っておらず、商業地の需要

住宅需要は弱含みの状況が続いていました。最近では周辺市町と比較して、地価の値頃感等から需要が増加し、地価が横ばいなし上昇に転じた地域が拡大しつつあります。住宅地のうち平坦地では、坪あたり14～16万円程度の新規分譲もみられ、売れ行きも好調です。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ので、地価は概ね横ばい傾向にとどまっています。

【商業地】なし

粕屋町**【住宅地】平均変動率：3.9%**
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、基準地の平均地価上昇率は昨年の1.2%から2.7ポイント増の3.9%となりました。

【商業地】平均変動率：4.6%
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、基準地の地価は2年前から上昇に転じており、基準地の地価上昇率は昨年の2.0%から2.6ポイント増の4.6%となりました。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】平均変動率：▲0.5%**
芦屋町の住宅地価格は前年より下落率を縮小していますが、これは遠賀郡内の他の町における取引価格との比較において相対的に安価であるためと考えられます。住宅供給については、町内においては大規模な住宅供給はなく、ミニ開発での住宅地の供給が散見されます。近年は船頭町や中ノ浜町等の町中心部において、従来からの商店街の店舗跡地が区画割され分譲住宅地として供給されるなど、商業地から住宅地へ移行しつつある地域が見られます。

【商業地】平均変動率：▲1.5%
町内の商業地の標準地は1地点で、本年は▲1.5%となりました(昨年は選定替)。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。芦屋町では商店街の活性化をはかるため、空き店舗への新規出店に対し補助金を支給していますが、平成27年8月に山鹿地区へドラッグコスモス福岡芦屋店の新規出店以降特筆すべき新規出店は見られません。

水巻町**【住宅地】平均変動率：0.3%**
町中央部のJR水巻駅や商業施設への利便性が良い地域(頃末地区等)、及びその周辺部(猪熊、古賀、二地区等)においては、ここ数年の間に複数の分譲事業が行われ、いずれも概ね堅調に推移しています。隣接する北九州市八幡西区等と比較した場合の割安感もあり、地価水準は底が見えています。ただし、町北部や南部等の利便性等の面で劣る地域との格差が拡大しています。

【商業地】平均変動率：－%
町内にはスーパーマーケットが多く存し(マックスバリュ、トライアル、ルミエール、レッドキャベツなど)、また、平成23年夏に

商業地は衰退化が顕著となっています。平成29年度の地価調査によると、商業地の平均変動率は▲2.4%と依然下落傾向が続いています。

香春町

【住宅地】平均変動率：▲1.7%

基準地は4地点。全地点ともに下落しており住宅地平均変動率は、▲1.7%です。前年の住宅地平均変動率▲1.8%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下落傾向にあります。

【商業地】平均変動率：▲2.4%

基準地は1地点。前年の商業地変動率▲3.9%と比較すると本年は▲2.4%と縮小しています。

町内で商業地域を形成しているエリアは狭く、商業地需要は弱いです。

商業地の取引事例は少ないことから、市場での需要の中心となる価格帯は把握しにくい状況です。

最近では、幹線沿いの取引事例もようやく見られるようになってきました。

添田町

【住宅地】平均変動率：▲1.7%

添田町の住宅地の価格動向については、平成29年地価調査では、前年に比し▲1.7%となりました。人口減少や高齢化の進展などの構造的な要因を背景として市場での取引は低調気味であり、需給は均衡しておらず、依然として地価水準の下落傾向は継続しているものと考察されます。中心市街地付近では相応の取引も見られますが、生活利便性に劣る山間部などでは需要に乏しく、空家は増加しているものと推察されます。同町の住宅地市場は、2極化しており当分の間は、こうした傾向は継続するものと予測します。

【商業地】平均変動率：▲4.2%

添田町の商業地の価格動向については、平成29年地価調査では、前年に比し▲4.2%となりました。顧客の他地区の大形商業施設への流出、人口減少、経営者の高齢化の影響などが相俟って、同町の商業地の商況は膠着状況にあるものと思料されます。将来的には商業地の価格水準は、住宅地の水準に同化して行くであろうと考えます。また、今年7月の大雨による災害の影響(風評被害を含む。)で、英彦山等への観光客を対象とした商業施設への客足が鈍っているとのことであり、今後の成り行きが懸念されます。

糸田町

【住宅地】平均変動率：▲1.5%

需要の中心は地域選好性をもつ個人ですが、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20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第1期工事分の2棟が完成し、全6棟が平成36年度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、地価の下落は前年並みであり、引き続き弱含みで推移するものと思料されます。

【商業地】平均変動率：▲2.3%

主な店舗として「道の駅いとだ」及び「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あり、このような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受けられ、商業地としての需要は弱く地価は前年並みの下落幅で推移しています。

川崎町

【住宅地】平均変動率：▲0.8%

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いまして、下落率は前年に比べて若干縮小しました。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基調で推移するものと予測します。住宅地の需給は極めて弱く、取引は相続不動産などで極めて少ない状況です。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】平均変動率：0.0%

豊前川崎駅前を中心とした既存商業地は衰退し、町の商業中心地は田原交差点を中心とした「主要地方道添田赤池」線沿いに移行しました。当該路線沿いには、ロードサイド型店舗が進出し、商圏は町内及び添田町・大任町・田川市の南部を含んでいます。ただし、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い状況にあります。地価は、中心商業地で横這い圏内から微減傾向、既存商業地は底値探しの状況が続くものと予測します。

大任町

【住宅地】平均変動率：▲1.2%

人口は減少傾向が続いていますが、世帯数は微増で推移しています。住宅の建築着工件数も昨年度17件(前年20件)と減少しています。町営住宅の建替えが平成22年から10年計画で進行中で、町外者対象の子育て支援住宅も建設中です。町内での住宅地の取引事例が少なく、地価は下落傾向で推移していますが、下落幅はやや減少しています。

【商業地】平均変動率：▲2.3%

田川市との町境にあるスーパー「ゆめマート」と道の駅「おおとう桜街道」が主要商業施設です。道の駅では、平成22年の開業以来、毎年来場者が100万人超と好調を維持しています。他は、近隣型店舗が県道沿いに点在していますが、人口減少に相俟って大型店舗に客が流出し、商況は依然として厳しい状況にあります。町内での商業地の取引事例は殆ど見当たらず、地価は下落傾向で推移しており、住宅地の価格に接近しつつあります。

赤村

【住宅地】平均変動率：▲2.2%

住宅地全体として依然として下落傾向が続いており、平均下落幅も前年より僅かに縮小した程度となっています。

村が油須原郵便局付近に新規の分譲地を販売予定ですが規模は3区画程であり、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】平均変動率：▲2.6%

商業地は依然として下落傾向が続いており、下落幅は前年と同水準で推移しています。

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し、その他は県道沿いの特産物センター程度の状況で、買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ます。

福智町

【住宅地】平均変動率：▲1.8%

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】平均変動率：▲1.6%

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。ただし、平成29年10月にスーパーセンタートライアルが開業予定であり、その影響が目目されます。

苅田町

【住宅地】平均変動率：0.0%

自動車関連を中心とした好調な企業業績等を反映した住宅取得意欲の高まりに加え、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て、総じて見れば地価は概ね横ばい圏内での推移が続いています。取引事例を見る限り、極端な低値取引は少なく、町内中心部を中心に高値での取引も比較的確認されることから、郊外の一部地域を除いて、地価安定化の基調は、より堅固なものになりつつあると認識されます。

しかしながら、近年の住宅地供給過多の傾向を懸念する声に加え、模様眺め・様子見の様相を強めている取引動向を指摘する声も聞かれることから、今後の地価動向に注視する必要があります。

【商業地】平均変動率：▲0.2%

長年にわたる地価下落傾向に伴い、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って、下落率は縮小傾向にあります。しかしながら、高値での取引は皆無で、かつ取引件数も依然として少ない等、総じて見れば、依然として弱い動きに終始している感は否めません。

地元不動産関係者への取材結果からも「商業地は依然として厳しい」という見方が大勢なのですが、「良い話を聞かないにせよ、ここのところ悪い話も聞かない」という声も聞かれ始めていることから、今後の地価安定化の兆しが伺える状況となっています。

みやこ町

【住宅地】平均変動率：▲2.1%

人口の減少と高齢化が進む中、主たる需要者は町内の居住者または地縁者で住替え需要が中心であるため、市場は弱含みで推移し平均変動率は昨年と同じ▲2.1%です。

売地看板は散見するものの売主と買主の目線が乖離しており取引成立に至らず、市場滞留期間が長期化しています。

良好な居住環境を形成している地域として知られる旧豊津町の長養団地内では直近の1～2年で低額取引が散見されており値崩れが懸念されます。

「国作団地」(販売区画：13区画、区画面積：329.72㎡～356.64㎡、販売価格：1㎡当たり7,760円～8,480円)について、当該団地は造成後に団地内道路にクラックが見つかり、地質調査のため分譲を中断していましたが、H28年6月から分譲を再開しH29年5月時点で13区画中12区画が成約となり売行きは良好です。

【商業地】平均変動率：▲1.4%

嗜好品を中心に行橋市等の商業施設への顧客流出が顕著で、競争力が劣る地元小売店舗を中心とする商業地域は疲弊しています。

経営者の高齢化、後継者不足が潜在的な課題として存在するなか、新規の出店等の期待度は低いものの、国道496号沿いで介護施設への用途変更を伴う取引や既存店舗の改装移転等の小さな動きが見られ、市況の変化が僅かですが伺えます。

国道201号及び県道58号沿線では東九州自動車道開通に伴う通行量増加と利便性の向上による不動産需要増が期待されるものの、地価への顕在化は今のところ認められません。

なお、不動産市場と直結しませんが、ネット通販等を利用した販路を展開している小売店もあり、地域に依存しない新たな活路を模索する動きがみられます。

吉富町

【住宅地】平均変動率：▲0.8%

人口は、減少傾向ですが、5つの行政区(楡生・今吉下・和井田・小犬丸下・喜連島上)では前年と比較して増加しており、特に和井田地区の増加率が著しい状況です。世帯数は、微増傾向で推移しています。平成25年度より町営住宅建替事業が推進されており、山王団地は平成27年度末に17戸立替済、別府団地(5階建35戸)が平成29年度中完成予定です。中津市に近い広津地区では、民間の中層賃貸住宅も見受けられます。町全体の取引件数は少なく、人口減少を受け、住宅地の価格は、全地点で緩やかな下落基調が続いています。特に、郊外の農家住宅地域において下落幅が拡大しています。

【商業地】平均変動率：▲0.5%

中津市の商圏内にあり、当町の商業地は、住宅地も混在しており、繁華性に乏しく、旧来の商業店舗利用は衰退傾向で推移しています。これを受け、商業地の価格は、下落基調ですが、周辺住宅地の価格と接近しており、昨今は緩やかな下落幅で推移しています。吉富町では、地方創生事業の一環として、女子集客のまちづくりを推進しており、吉富駅前の活性化を図るため、コンテナハウスを3棟建設し、チャレンジショップとして、また、定期的にマルシェを開催してます。商業中心は、従来の県道中津吉富線沿いから、車両通行量の多い県道中津豊前線沿いの路線商業地へと、移行していると推測されます。

上毛町

【住宅地】平均変動率：▲0.8%

住宅地の地価は依然として下落傾向が続いており、5地点ともに下落しています。本州からの移住者も見受けられるなど、一部で動きはあるものの、生産年齢人口の減少、高齢化の進行等の影響を受け、住宅地の需要は減少傾向が続いています。

【商業地】平均変動率：▲1.4%

商業地の地価は下落傾向が続いており、下落幅も前年とほぼ同様です。当町内には核となる商業施設がなく、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、買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。

国道10号沿いの店舗についても、東九州自動車道開通や道の駅「なかつ」開業などの影響を受け、厳しい商況が続いています。

築上町

【住宅地】平均変動率：▲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による利便性の向上もありますが、当該道路は、通過道路としての性格を有し、利便施設の充実等は当分見込めず、地価動向の改善は認められない状況です。よって、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ます。

【商業地】平均変動率：▲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、当該道路は、通過道路としての性格を有し、いわゆるストロー現象により、顧客の減少が認められ、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。

そうだ！ 不動産鑑定士に 聞いてみよう

今年はテレビや新聞等で「不動産鑑定」や「不動産鑑定士」という言葉をよく見聞きするようになりました。しかし、鑑定といえば美術品や骨とう品の鑑定を思い浮かべる方が大半ではないでしょうか。そこで、改めて不動産鑑定と不動産鑑定士について、できるかぎりわかりやすく説明したいと思います。

不動産鑑定評価額って何？ 不動産業者さんの査定価格とどこが違うの？

梅田不動産鑑定事務所
不動産鑑定士 梅田俊司



不動産鑑定評価制度は、昭和39年4月1日に施行された「不動産の鑑定評価に関する法律」及び不動産鑑定評価の拠り所となる統一的基準である「不動産鑑定評価基準」より確立されました。

これら法制度により鑑定業務の専門家としての独占が認められる一方、不動産鑑定士が行った不当評価に対しては、誰でも不服を申し立てることができることから専門家としての知識が要求されるとともに高度な倫理観に基づく行動が義務付けられています。

不動産取引においては、昭和55年に宅地建物取引業法が改正され、宅地建物取引業者が、媒介価格について意見を述べる際には、その根拠を明示しなければならなくなりました。それまでは、不明確な媒介契約や売買価格をめぐるさまざまなクレームが多発し、その対策として宅地建物取引業法が改正されました。これは、不動産の経済価値を判定し、その結果を価格で表示するという鑑定評価行為ですが、媒介価格の根拠の明示の手段に限って例外的に認められました。

根拠明示の方法としては「価格査定マニュアル」の活用が一般的で、業界全体を代表するものとしては、公益社団法人不動産推進センターの「WEB版既存住宅価格査定マニュアル（戸建住宅・住宅地・マンション）」があります。

なおマニュアルは、合理性があれば宅建業者が独自の判断で自主的に作成したのもでもよく、大手の不動産流通会社などでは、各社が独自の「価格査定マニュアル」を作成しています。

不動産を評価するということでは、宅建業者が行う「価格査定」と不動産鑑定業者が行う「鑑定評価」とは、基本的に違いはありません。どちらも合理的な市場において成立するであろう正常価格を追求するものです。しかし、「価格査定」と「鑑定評価」と異なる点として次のことが挙げられます。

① 鑑定評価は、資格者たる不動産鑑定士による評価行為であり、資格を有しない者が行うことは許されません。これに対して、価格査定は、宅建業者が宅建業法第34条の2に基づく媒介行為に関するものであれば、だれでもできます。（宅地建物取引士でなくても可）

② 鑑定評価は、「鑑定評価基準」に則り、適切な手順を踏んで適正・妥当な価格を求めることが要求されるのに対して、価格査定ではこうした厳格な規定はなく、口頭で伝達しても文書を発行しても良いとされています。文書の場合は不動産評価に関する法律に基づく鑑定評価書でないことを明記するように通達されています。（H12.7.25建設省不動産課）

③ 価格査定では、向こう3ヶ月の市場動向を予測して、媒介価格の根拠である査定価格（売出価格）を業者が提示します。鑑定評価は、正常価格を原則的には求めますが、ある一定の期間中に処分ができることを前提とした評価というわけではありません。また、鑑定評価では、正常価格のみでなく、それなりの合理的な根拠のもとに、通常市場価値から乖離した価格を求めることもあります。

不動産鑑定士の主な業務は、公的な鑑定評価として、国や都道府県が行う「地価公示」や「都道府県地価調査」、相続税標準地の鑑定評価、固定資産税標準地地の鑑定評価などがあります。

一方、一般の不動産鑑定評価書の活用例は以下のとおりです。（公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会ホームページより）

【個人の依頼の場合】

相続などで適正な価格が必要とき・不動産を賃貸借するとき・不動産を売買・（等価）交換するとき

【経営者、財務担当者等の依頼の場合】

不動産の資産価値を知りたいとき・不動産を担保にするとき・裁判などのとき・不動産の証券化・税法上必要なとき・不動産の時価会計をするとき・共同ビルの権利調整

や再開発関連の場合・不動産全般についてのコンサルティング

上掲のとおり、不動産の鑑定業務は多岐に渡っており、社会のニーズの変化に対応して拡大しています。

不動産鑑定ってどんな時に依頼するの？

鑑定評価とは、国家資格者である不動産鑑定士が、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づき、不動産の適正な経済価値を判定することです。公平な立場から、対象不動産に係る価格形成要因・市場の需給動向等をふまえ、鑑定評価額及びその根拠を記載し（記載内容は「不動産鑑定評価基準」に則る）、署名捺印した「鑑定評価書」を作成します。この「鑑定評価書」は、不動産に関する裁判・相続税等の税務申告において、有用な証明資料になります。公的機関にも通用する信頼性の高さが鑑定評価の特徴です。

不動産は、一つとして同じものではなく、用途の多様性という特徴を持っています。たとえ同じ店舗事務所ビルでも、借地権が設定されている場合、現行の用途から変更することを前提とする場合、早期売却を前提とする場合、隣地所有者が併合目的に購入する場合は、それぞれ経済価値は異なり得ます。また、実際の取引価格は当事者の個人的な事情（相続税の支払いのため安くても早く売りたい等）に左右されがちでもあります。したがって、不動産にはいわゆる定価というものはありません。

そこで「不動産の適正な経済価値」を指摘できる不動産鑑定士が必要になります。不動産は人の全ての生活・活動の基盤となる重大な資源であることから、鑑定評価の社会的公共的意義は大きいのです。

不動産の取引には千万単位の金額が動くことも多く、建築・税金・法律・金融・経済情勢といった幅広い観点からの判断が求められます。「大体の相場はわかるが実際のところいくらだろう」、「この金額での取引で損はないか」、このような不安を鑑定評価書は解消します。特に国家資格者たる不動産鑑定士が指摘する鑑定評価額は、法律で公正中立であることが義務付けられています。このため、取引を円滑に進める交渉資料のみならず、訴訟・調停における提出資料、税務当局への提出資料、株主等利害関係者への説明資料としても幅広くご利用いただけます。

桜坂鑑定株式会社
不動産鑑定士 渡辺 悟



【土地の売買・交換・現物出資】

不動産の「適正な価格」を知ることは取引の第一歩です。

【資産評価】

減損処理、M&A及び組織再編、賃貸等不動産の時価等の開示、販売用不動産等の強制評価減、SPC等スキーム利用、民事再生法・会社更生法、各会計基準・法令に対応。

【賃貸借】

適正な地代・家賃の把握、借地権の設定、建替（増改築）承諾料、立ち退き料、その他のアドバイス。賃料改定の交渉等にも有用です。

【同族間取引・関連会社間取引】

鑑定評価額に基づく「適正な価格」による取引で、将来の予期せぬ課税やトラブルを防止。

【担保評価】

融資を受ける場合、融資額を予想でき、金融機関との円滑な交渉や有利な条件での融資取り付けにもつながります。融資にあっても「適正な価格」の把握は必要不可欠です。

【相続対策】

客観的な鑑定評価額は不当に高くないか・低くないかという疑問を解消し、公正な遺産分割を実現します。また、個別性の大きい不動産については財産基本通達に基づくより低い時価の場合も多く、評価額圧縮にもつながります。

【アドバイス】

- ある土地を、持っとくべきか売すべきか貸すべきかの判断
- 投資不動産取得における収益性調査・市場性調査
- 土地有効利用及び資産の組み換え
- 共同ビルの権利調整及び再開発関連



みあれ祭

ときを紡ぎ 躍動するまち

福岡の北東部、北九州市と福岡市の両政令都市の間に位置する宗像市は、アジア大陸に繋がる玄界灘に面し、美しい自然と豊かな食、そして語りつくせないほどの歴史に彩られたまちです。玄界灘には大島、地島、沖ノ島、勝島を有し、四塚連山がまちを囲むようにそびえています。宗像に鎮座する宗像大社とご神領である沖ノ島が今年7月に世界文化遺産に登録され、これまで以上に国内外からの注目が集まっています。

世界遺産のあるまち むなかた 「神宿る島」宗像・沖ノ島と関連遺産群

今年7月、「神宿る島」宗像・沖ノ島と関連遺産群が世界遺産に登録されました。本遺産は、航海安全を願う信仰が古代にはじまり現在まで守り続けていることを8つの資産から証明するものとして、顕著な普遍的価値を有していると世界に認められたのです。

日本がまだ倭と呼ばれていた古代の日本列島では、新たな技術や思想、文物を中国大陸や朝鮮半島から取り入れるため交流が盛んに行われていました。宗像地域から韓国プサンまで約200km。本土から大陸に近いこの海域は、波の荒い玄界灘として知られた航海の難所でもありました。この海域の道標となっていた沖ノ島では、命がけの航海を余儀なくされた古代の人びとによって、航海安全を願う祭祀がはじまり、当時の最高級品を神に奉納したので



さつき松原



許斐山から四塚連山

す。航海安全を願う信仰は、宗像地域を治め、海を生業としていた古代豪族宗像氏によって守り継がれ、沖ノ島の沖津宮だけでなく、大島の中津宮や九州本土の辺津宮の三宮へと祭祀の場は広がりました。毎年10月1日に宗像七浦の漁師たちが沖津宮と中津宮の神様を辺津宮にお迎えする「みあれ祭」は、信仰の伝統を今に伝える宗像地域最大のお祭りです。数百艘の漁船によって繰り広げられる大船団の海上パレードは、今ではその勇壮さを一目見ようと多くの人が訪れます。



宗像三女神
① 宗像大社沖津宮 田心姫神 (たごりひめのかみ)
② 宗像大社中津宮 湍津姫神 (たぎつひめのかみ)
③ 宗像大社辺津宮 市杵島姫神 (いちしまひめのかみ)
宗像大社沖津宮通拝所

観光スポット

絶景と癒しの島 大島

大島は、神湊港からフェリーで25分、約700人が暮らす県内最大の離島です。島内には気軽に釣り等の海洋体験が楽しめる「うみんぐ大島」をはじめ、島を歩いて巡るオルレコースなど、自然を身近に感じられるスポットに溢れています。島の北側に位置する「風車展望所」から眺める景色は、まさに絶景そのものです。また、足を踏み入れることができない沖ノ島を遙拝する沖津宮通拝所や中津宮を参拝することができます。



風車展望所

唐津街道赤間宿

黒田藩主も大名行列で通った唐津街道。その宿場町のひとつ「赤間宿」は、兜づくりの商家や白漆喰の白壁が並ぶ風情が残るまちです。観光の拠点である「街道の駅 赤馬館」には、食事・土産物だけでなく、宗像の偉人や歴史に関する展示、様々な企画展などが楽しめる癒しとくつろぎの空間が広がっています。映画化された小説「海賊とよばれた男」のモデルにもなった出光佐三も歩いた赤間宿の魅力を感ずることができます。



街道の駅 赤馬館

宗像の「食」

道の駅むなかた

宗像の「海の幸」「山の幸」をたっぷり味わえる道の駅むなかた。玄界灘の荒波で揉まれた活きのいい魚と宗像の自然の恵みで育まれた農産物等を数多く取り揃えています。物産直売所ならではの特産品の販売、宗像の漁師料理・農家料理の味を楽しめるレストランに加え、白砂青松100選にも選ばれた樹齢200年以上の黒松並木が5kmにわたって続く「さつき松原」に隣接した眺望に優れたロケーションも見どころのひとつです。

住所／福岡県宗像市江口1172番地
営業時間／9:00～17:00 (10月～翌年5月)
8:30～17:00 (6月～9月)
<http://www.michinoekimunakata.co.jp>
<http://facebook.com/michinoeki.munakata/>



道の駅むなかた

宗像の誇る玄界灘の幸

宗像市は福岡県内で第1位、全国でも有数の天然フグ類の水揚げ量を誇ります。鐘崎漁港で水揚げされる天然フグは、玄界灘の荒波にもまれて育ち、きめ細かい身質や艶やかさが魅力です。特に、「鐘崎天然とらふく」は、「香り」「旨み」「身のしまり」「歯ごたえ」において最高級の品質を誇り、東京や大阪の高級料亭に出荷されるほどの高い評価を受けています。これから旬を迎える天然フグは、刺身、鍋、から揚げ、ひれ酒などで堪能できます。



鐘崎のフグ料理

【基本データ】

面積／119.91km² (県内12位)
人口／97,086人 (平成29年8月末日時点)
宗像市役所／0940-36-1121

全国豊かな海づくり大会
育もう 海人 地域 みんなの未来

「全国豊かな海づくり大会」福岡大会を開催

10月28日(土)、29日(日)開催
メイン会場／宗像市

「全国豊かな海づくり大会」は、水産資源の保護・管理と海や河川環境保全の大切さを広く国民の皆さんにお伝えするとともに、漁業の振興と発展を図ることを目的に、例年、天皇皇后両陛下の御臨席のもと開催されている国民的行事です。



全国豊かな海づくり大会 福岡大会

検索



例年 11月中旬～下旬ごろに見頃を迎える太原のイチゴ

活力で育む、フルーツと工芸の里 ひろかわ

福岡県南西部に位置する広川町は、東西約14km、南北5.4kmの地域を占め、面積は37.94km²。東と南は八女市、西は筑後市、東は久留米市に隣接しています。昭和30年4月1日、上広川村、中広川村が町村合併により広川町として発足。さらに同年12月1日下広川村の一部が編入し、現在の広川町となり、平成27年には町制施行60周年を迎えました。

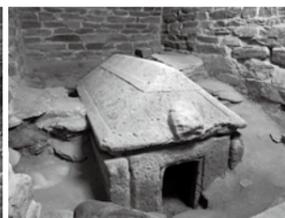
地方創生においては、平成28年3月、バランスのとれた年齢構成を確保し、将来的な人口の目標値を掲げた

「広川町人口ビジョン」を策定し、この目標値実現のために必要な政策を集めた「広川町まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定、各種施策に本格的に着手しています。

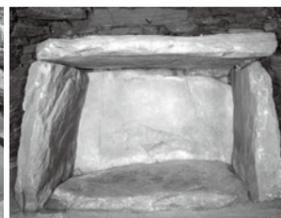
また、広川町では、地域課題解決を図る取り組みとして、地域に住む一人ひとりが主役となる地域コミュニティ推進事業を進めています。「地域で出来る事は地域で」を将来像として掲げ、地域の独自性と主体性を持った、住民が生活しやすい地域づくりを自らつくり、いつまでもこの地で暮らしたいと思える地域づくりを進めています。



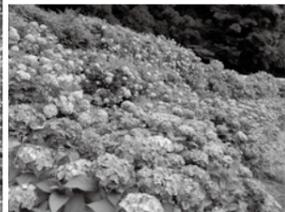
県内最大級の水車を持つ逆瀬ゴットン館



石人山古墳 (国指定史跡)



弘化谷古墳 (国指定史跡)



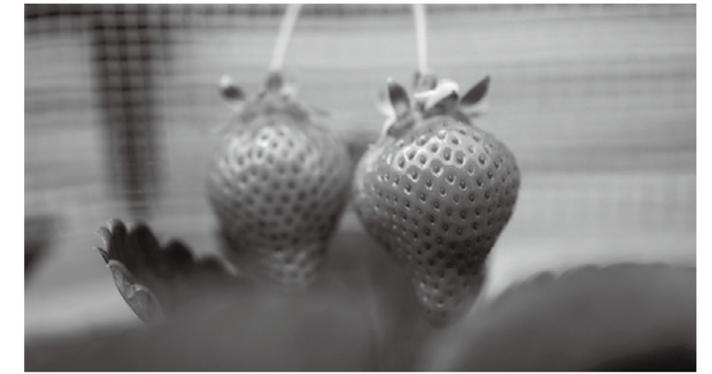
逆瀬谷あじさいロード



広川ダム・広川ダム公園

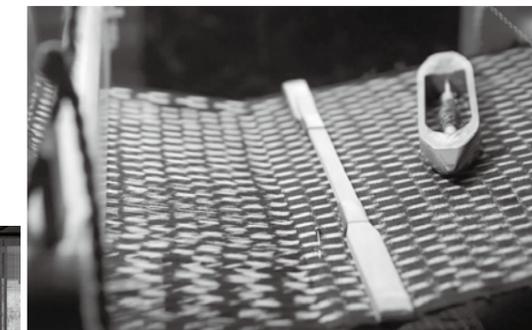
自然豊かな大地の恵を受け、イチゴ・ブドウ・ナシ・モモ・茶などの栽培が有名です。一番人気の特産物であるイチゴは、町内でイチゴ狩りを楽しむことができ、濃い甘みの中にほのかな酸味が楽しめる「あまおう」がおすすめです。

ガーベラ、電照菊などの花卉栽培も盛んで、特に西日本一の生産量を誇るガーベラは、花形・花色などの違う約150種類の品種を栽培しています。



里の駅 広川くだもの村
町の特産フルーツや農産物を販売。秋にはスローフードフェスタ「秋の収穫祭」も開催されます

200年の歴史と美しい柄模様を持つ「久留米緋(国指定・重要無形文化財)」や、竹ひごを使った「八女すだれ(福岡県知事指定特産工芸品)」など、伝統工芸が連綿と受け継がれています。



産業展示会館
(ひろかわ藍彩市場)

久留米緋や八女すだれなどの伝統工芸のほか、果物や八女茶、お菓子など、町の特産品を数多く展示・販売しています。特に久留米緋は、反物から洋服、小物まで豊富に取り揃えており、日本一の品揃えとなっています



ガーベラ祭



ひろかわ古墳まつり



増永丁切祇園祭

イベント情報

4月	ガーベラ祭
7月	逆瀬谷薬師堂そうめん流し
7月	増永丁切祇園祭 (2年に1度)
7月ごろ	すきのお 素盞鳴神社獅子舞
9月	広川かすり祭
10月	広川まつり
10月	スローフードフェスタ
11月	ひろかわ古墳まつり

新規入会者の紹介



(株)総研

不動産鑑定士

長崎 隆良

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長崎隆良と申します。

まず、自己紹介をさせていただきます。私は山口県の下関出身で、高校までを下関で過ごしました。大学で大阪に行き、就職で横浜へ行きました。新卒で入った会社では分譲マンション販売やマンション管理の営業等を担当していました。その後、再就職で今の勤務先である(株)総研に入社しました。(株)総研では、鑑定業務、不動産仲介、相続・投資コンサルタントなど様々なジャンルの仕事に取り組んでいます。

福岡に来てから約13年が過ぎました。福岡は食べ物がおいしく、海や山へも近く、人もあたたかくて、とても住

みやすい街だなと思っています。こちらに住んでから、魚釣りを始めました。また、最近では、日本酒を覚え、久留米市の城島酒蔵びらきを毎年、楽しみにしています。不動産鑑定士試験については、仕事が忙しく、試験勉強から遠ざかっていた時期もありますが、勉強を再開し、平成27年に論文試験に合格しました。そして、指導鑑定士、先輩、会社の皆さんのおかげで今年、無事、実務修習をクリアし、この度不動産鑑定士の登録ができました。

この度の登録を機会に初心にかえった気持ちで、仕事に取り組みたいです。皆様、ご指導、ご鞭撻の程、どうぞ宜しくお願いいたします。



(株)旭鑑定保証

不動産鑑定士

麻生 篤

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麻生篤と申します。出身は山口で、一般企業、不動産鑑定事務所等を経て、現在は福岡市の(株)旭鑑定補償で勤務させていただいております。当社で、指導鑑定士である納富先生のご指導の下、実務修習を終えて今年不動産鑑定士として登録いたしました。この業界での経験は4年程度になります。

当社は補償コンサルタントとして、物件、事業損失等様々な分野がありますが、主に災害対策、道路整備等の公共事業に関連する不動産鑑定評価等に私は携わっております。最近の自然災害を目の当たりにして、これらの公共事業の下支えとなれるように、自己の役割や責任

を再認識し、身が引き締まる思いです。

また福岡での暮らしは3年程度ですが、自然と都会の調和がとれた本当に住みやすい街だと思います。仕事やプライベートで県内の各地を見てまわる度に、一口に福岡県と言っても、それぞれ豊かな特徴を持った地域がたくさんあることに驚かされます。

最後になりましたが、これから福岡県不動産鑑定士協会の一員として、不動産鑑定評価等を通じて福岡の発展に少しでも貢献できるように、日々精進して参りたいと思います。皆様、ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願ひ申し上げます。

会員名簿

平成29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)	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 篤	(株)旭鑑定補償	福岡市中央区白金 2-11-9CR 福岡ビル 5F	092-534-1800
麻生 敏雄	大和不動産鑑定(株)九州支社	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)	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	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	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	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)	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	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)	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)	福岡市博多区博多駅前 2-19-17-506	092-432-1380
一村 貴	アイ・ブレインズ	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)	福津市西福岡 3-12-11	0940-72-5100
稲永 辰夫	福銀不動産調査(株)	福岡市東区箱崎 1-4-13 福銀箱崎ビル 6F	092-631-0301
井上 慶一	(株)さくらビジネスパートナーズ	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	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)	久留米市野中町 914	0942-39-3311
岩隈 良弘	プラス不動産鑑定(有)	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	福岡市博多区博多駅東 2-6-1 九勸筑紫通ビル 3F	092-441-5522
岩淵三千昭	(株)不動産評価研究所岩淵事務所	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	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	福岡市中央区赤坂 1-16-13 上ノ橋ビル 8F	092-751-5745
梅田 俊司	梅田不動産鑑定事務所	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	福岡市中央区天神 1-15-5 天神明治通りビル 7階	092-741-4664
江本 庸時	江本不動産鑑定事務所	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	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	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	北九州市小倉北区浅野1-1-1JR 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	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	福岡市中央区赤坂1-16-13 上ノ橋ビル8F	092-751-5745
大武 克己	大武不動産鑑定士事務所	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	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	福岡市中央区舞鶴3-2-32 舞鶴ロイヤルビル3F	092-721-0033
大西 克則	貞和不動産鑑定(株)	福岡市中央区高砂2-11-18	092-521-6662
岡田 英吾	一般財団法人日本不動産研究所 九州支社	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
岡部 敦	おかべ税理士法人	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	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	福岡市中央区天神3-11-1 天神武藤ビル2F	092-292-3376
小野田秀幸	広域不動産鑑定(株)	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	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	福岡市中央区大名2-4-30 西鉄赤坂ビル7F	092-735-3610
加藤 一生	(株)アプレイザル	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	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	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	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	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	福岡市南区井尻1-36-20	092-571-5292
川崎 耕二	筑後不動産鑑定	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	福岡市南区井尻1-36-20	092-571-5292
川村 勇人	(有)アセッツ鑑定	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	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	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	福岡市中央区天神2-8-38 協和ビル4F	092-771-0641
久保田 茂	フジ総合補償鑑定(株)	久留米市津福今町195-12	0942-38-0818
桑原 哲治	(株)谷澤総合鑑定所 九州支社	福岡市中央区天神2-8-38 協和ビル4F	092-771-0641
小池 孝典	小池不動産鑑定事務所	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
権藤祐一郎	権藤税理士・不動産鑑定士事務所	839-0863 久留米市国分町1952 サンコーボコクラブ203	0942-55-1573
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			093-582-7273
滝口 良爾			092-801-2660
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6階	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1-1-10 天神シルバービル2F	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

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先TEL
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
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			092-523-1472
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 大野城市東大和1-4-2 グレイスヴィラ東大和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
長崎 隆良	(株)総研	810-0001 福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F	092-732-3470
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 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		092-753-9325
中村 世明	(株)わかまち不動産研究所	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
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

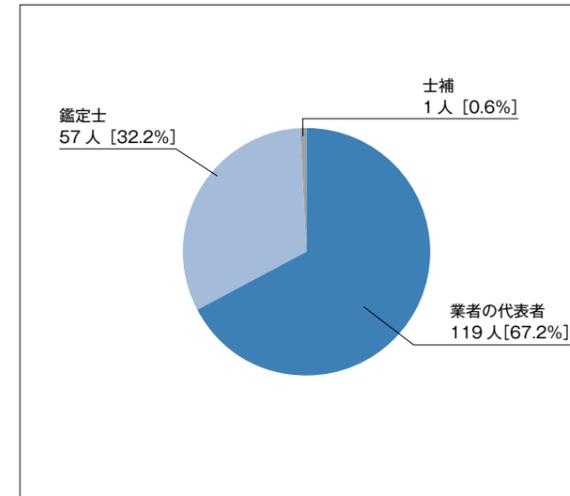
会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先TEL
羽田 成利	大和不動産鑑定(株)北九州支社	802-0006 北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル7F	093-511-6931
波多江裕之	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-12-20 日之出天神ビル7F	092-712-9112
波多野宏和	(株)アプレイザル	806-0028 北九州市八幡西区熊手3-3-12 丸善ビル3F	093-632-1854
花田 宏治	合同会社花田不動産鑑定士事務所	808-0137 北九州市若松区ひびきの南2-16-15	093-555-9635
早坂 剛雄	新日本総合鑑定(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2-8-38 協和ビル4F	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2-8-38 協和ビル4F	092-771-0641

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先TEL
宮崎 浩	(株)紺碧	811-0103 糟屋郡新宮町花立花3-6-6	092-403-7014
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 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 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 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)毎長補償鑑定	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
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			092-801-3566
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

協会の現在

平成29年10月1日時点

■会員の内訳



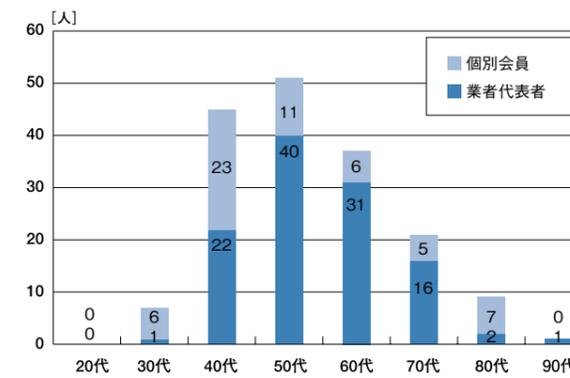
■会員の内訳

	人数	構成比
業者の代表者	119	67.2%
鑑定士	57	32.2%
士補	1	0.6%
計	177	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	0	6	6	3.5%
40代	22	23	45	26.5%
50代	40	11	51	30.0%
60代	31	6	37	21.8%
70代	16	5	21	12.4%
80代	2	7	9	5.3%
90代	1	0	1	0.6%
計	112	58	170	100.0%
平均	57.6歳			
最年少	34歳			
最高齢	92歳			

■全資格者の年齢別構成



編集後記

■今年度から広報委員会となりました。読者の皆様に、面白くて役立つ一冊をお届けできるよう、協力して参りたいと思います。執筆くださった皆様、ご協力ありがとうございます。
【麻生 篤】

■広報委員として数年ぶりに『鑑定ふくおか』に携わらせて頂くこととなりました。お忙しい中にもかかわらずご執筆頂きました皆様方、心より御礼申し上げます。
【桑原 哲治】

■なかなかお役に立てないのに、広報委員続投させていただくことになりました。引き続きよろしく願います。
【中村 光子】

■今号から会員の皆様に執筆をお願いする企画を始めました。ご多忙中のところ大変恐縮ではございますが、ご協力よろしくお願い申し上げます。
【波多野 宏和】

■分担がかわり、広報委員会は『鑑定ふくおか』とホームページをメインに活動することになりました。先日会社に電話がありました。「40年くらい前のお相撲さんの手形があるのですが、鑑定していただけますか?」ん。。。今号からの「そうだ!不動産鑑定士に聞いてみよう」でその答えを広くアピールしたいと思います!
【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



「秋の夕暮れ」

撮影：石田 美紀子

新日本総合鑑定株式会社

昨年、諫早市の白木峰高原の秋桜が綺麗だと聞いて行って見たのですが、時期的にもう見頃を過ぎていました。
ただその日は夕焼けがとても素敵だったので、空を主役に秋桜をシルエットとして撮影してみました。

不動産鑑定士の情報誌 鑑定ふくおか[No.41]
2017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
委員：麻生 篤 + 桑原 哲治 + 中村 光子 + 波多野 宏和 + 古川 一哉
[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 41

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