

Number

43

2018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30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

特集 平成29年7月九州北部豪雨から1年

## 朝倉市の今・東峰村の今

そうだ！  
不動産鑑定士に  
聞いてみよう

- 不動産鑑定士にどうやってなるの？
- 実務修習とはどんなものか



目次

ごあいさつ	会長 山崎 健二	1
平成30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	3
■ 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 花田 宏治	7
北九州市若松区・戸畑区・八幡東区・八幡西区、直方市、田川市、中間市、 田川郡香春町・添田町・糸田町・川崎町・大任町・赤村・福智町	不動産鑑定士 波多野 宏和	9
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	12
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	15
福岡市南区、春日市、大野城市、太宰府市、嘉麻市、那珂川市、 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	19
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	21
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	23
■ 最近の地価動向		25
特集 平成29年7月九州北部豪雨から1年 朝倉市の今・東峰村の今		39
そうだ! ■ 不動産鑑定士にどうやってなるの?		44
不動産鑑定士に聞いてみよう ■ 実務修習とはどんなものか		46
わがまちバンザイ	45 吉富町 46 宇美町	48 50
新規入会者の紹介／開業挨拶		52
会員名簿		53
協会の現在／編集後記		59
「不動産鑑定相談所」のご案内		60
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』43号発行に当たりご挨拶申し上げます。

連日の猛暑が続いておりますが、皆様はお変わりなくお過ごしでしょうか。おかげさまで『鑑定ふくおか』は43号の発行を行うことができました。ひとえに福岡県総合政策課のご指導と市町村のご協力、不動産鑑定士の堅実な調査の賜と、心より厚く感謝申し上げます。

さて、平成30年7月豪雨では、西日本を中心に死者が200名を超えるなど甚大な被害が発生しました。福岡県でも4名の方がお亡くなりになったほか、床上浸水が755件、床下浸水が2,096件を数えるなど、広い範囲で、住宅、道路、農地、農作物等の被害が発生しています。改めて「平成30年7月豪雨」によって被災された皆様に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。

私ども不動産鑑定士の災害対応については、7月以降、洪水等に見舞われた被災地を支援するために全国の不動産鑑定士が岡山県、広島県、愛媛県等に集結し酷暑の中で活動を行っています。国土交通省からも7月10日(公社)日本不動産鑑定士協会連合会に対し住家被害認定の支援要請があったのはご案内のとおりです。福岡県不動産鑑定士協会としても公益事業として災害支援事業が行えるよう6月の社員総会で定款変更を行ったうえ、7月の理事会で補正予算を組んで組織として被災地に不動産鑑定士を派遣できる態勢を整えました。8月下旬には久留米市と連携して床上浸水家屋の住家被害認定調査を実施しました。

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。オーストラリアやNZでは高騰の要因となっている外国人のマンション売買を禁じる法律が成立しました。福岡市についても6月に「ミナ天神等」が260億円で売買されるなど超大型物件の売買が出現し不動産市況の好調さを実感しました。

次に、不動産開発については、ホークスタウン跡地で三菱地所が「マークイズ福岡もち」を11月にオープンするほか、大名小学校跡地ではラグジュアリーなインターナショナルホテル「リッツカールトン」が内定、青果市場跡地では優先交渉権を獲得した三井不動産等の手で「ららぽーと」が建設される予定です。

また、福岡市は天神地区で、2014年に指定を受けた国家戦略特区の特例として、高さ制限を100m前後まで緩和することを決定。これをうけて天神ビッグバン第1号となる福岡地所の「天神ビジネスセンター(仮称)」や隣接する「福岡ビル」の建替は地上20階近くになる予定で、新しい福岡市のランドマークを作るための槌音が響いています。

北九州市でもコレット等の退店は地域経済に暗い影を落とすものの、一方で「リーガロイヤルホテル小倉」や「シャトレ大手町」をREITが取得するなど不動産投資環境に大きな進展が見られます。

今後の見通しについては、景気が堅調に推移しており事務所需要も旺盛なことから全国的に事務所賃料は上昇傾向を強めるものと思われます。東京都心5区の空室率は2%台であり今後大型ビルの供給が相次いでも消化可能と見られています。ただし来年の消費税増税や米国の金利上昇による世界経済の影響については注意が必要です。

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。

【表紙の写真】みやま市瀬高町 清水寺本坊庭園にて

清水寺は、矢部川県立自然公園の清水山中腹にある天台宗の寺院。雪舟作と伝えられる本坊庭園は、背後に愛宕山を借景として取り込み、自然との調和が美しい。お寺の窓際に座ってじっくり紅葉ながめながら構図を決めてゆく。そして自然に溶け込むような感覚で静かにシャッターを押す。それは別世界への入り口の合図のように思えてくる瞬間。

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

### 1. 地価動向の特徴と要因

- 住 宅 地**
- ① **県全体の地価動向と要因**
    - 県平均は、昨年22年ぶりに上昇、H30年は前年より上昇幅が0.5ポイント拡大し2年連続上昇した(H29年+0.5%→H30年+1.1%)。
  - ② **県庁所在地の地価動向と要因**
    - 福岡市はH19年に16年ぶりに上昇に転じH20年までプラス基調だったが、H21～24年は再度下落に転じた。H25年に住宅需要が回復し変動率もプラスに転じ、H30年は昨年(+3.3%)より上昇率がやや拡大して+4.4%と6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…建築費高騰の影響及び用地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分圏内及び福岡市東区・中央区・南区等を中心に引き続き堅調に推移。しかしながら、ここにきて個別のマンション販売動向をみれば濃淡も現れてきている。そんななかでも、デベロッパ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。
  - ③ **県庁所在地以外の地価動向と要因**
    - 北九州市(±0.0%→+0.1%)：住宅地の供給が多い一方、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なか、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、昨年はH11年の下落以降19年ぶりに下げ止まり、H30年はH10年以来20年ぶりの上昇となった。上昇ポイントは昨年の30ポイントから34ポイントに拡大している。区別では戸畑区、小倉南区、八幡西区が3年連続で上昇、小倉北区で下げ止まり、その他の区も下落幅の縮小傾向が認められる。
    - 久留米市(+0.2%→+0.5%)：旧久留米市中心部を中心に、マンション及び戸建住宅の売れ行きは比較的好調。一方、旧郡部や郊外においては割高感が依然として残っており調整局面であるが、全体としては上昇幅は若干拡大となり2年連続の上昇となった。
    - 大牟田市(▲1.4%→▲1.1%)：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2ポイント現れた(昨年は1ポイント)。
  - ④ **その他特徴的な変動率を示した地域と要因**
    - 筑後市、小郡市、筑紫野市、春日市、大野城市、太宰府市、古賀市、福津市、糸島市、筑紫郡那珂川町(10月1日より那珂川市。以下同様)、糟屋郡宇美町、同篠栗町、同志免町、同須恵町、同新宮町、同久山町、同粕屋町、遠賀郡水巻町 の9市9町は、昨年引き続き上昇基調で推移、筑後市を除けば何れも上昇幅が拡大している。そのうち、筑後市、遠賀郡水巻町以外は何れも福岡都市圏のベッドタウンとして位置付けられている。
    - 遠賀郡遠賀町が22年ぶり(0.0%→+0.7%)、朝倉郡筑前町が平成17年の合併後初めて(▲0.2%→+0.6%)、京都郡苅田町が3年ぶり(0.0%→+0.1%)と、前記3町がそれぞれ上昇に転じた。何れも、福岡市又は北九州市への通勤圏内であり、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。住宅需要の回復基調が、福岡都市圏以外へも広がりを見せている。
  - ⑤ **その他**
    - 福岡市のH27年国勢調査人口は約153.8万人で、神戸市を抜いて政令市で全国5番目。人口増加率は政令市の中でトップで、毎年約1万人ずつ伸びている。福岡市以外では、筑紫野市、春日市、新宮町、粕屋町等で増加している一方で、北九州市、大牟田市、八女市等で減少傾向が顕著となっている。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等含む)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いることから、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。

① 2018年1-3月期の実質GDPの伸びは▲0.2% (年率▲0.6%)と低調でしたが2018年4-6月期の実質GDPの伸びは0.5% (年率1.9%)と反転しました。またリーマンショック後5.5%まで上昇した完全失業率は6月時点で2.4%まで低下、平成バブル期の水準2.0%に肉薄しました。景気は総じて好調で、安倍政権が発足した平成24年12月に始まった景気拡大局面は64カ月(3月時点)に達し、戦後最長の「いざなぎ景気」(平成14～20年、73カ月)に近づいています。

② 急増するインバウンドの受け皿となるホテル建設が活発で、福岡市は2020年3月までの2年間にホテルが新たに33棟、約5250室が開業する見通しを発表しました。外国人客急増の影響が大きく現状の約2万6千室から2割増となる模様です(西日本新聞)。

③ 博多港の2017年のクルーズ船寄港回数は326回で3年連続国内トップとなりましたが、7月の国土交通省の発表によれば、2018年上半期のクルーズ船の九州への寄港数が、前年比15.3%減少し足踏み状態に陥っています。

④ 外国人旅行者数は2017年には2,869万人に達するなど政府目標である2020年4,000万人へ向け順調な伸びを示しています。注目された民泊新法は平成30年6月に完全施行され、事業者は都道府県に届出をすれば年間180日を上限として合法的に民泊運用できることになりました。旅館業法の免許を受けて行う簡易宿所(寄宿舍やゲストハウス)も急増しており、ホテルと共存できるかが注目されています。Airbnbが観光庁の通知を受けて届

出のない約4万件の物件を一斉に削除したことも社会問題となりました。

さて、私ども公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会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.災害支援事業(住家被害認定調査の研修を含む)、b.社団化25周年事業、c.県士会独自の連続的な研修会の実施、d.パワハラ等の問題、e.スキルアップ研修会、f.市町村向け固評研修会、g.大学等への寄付講座、等です。

最後にご多忙のなか寄稿頂いた執筆者をはじめ、企画・編集に尽力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。



①県全体の地価動向と要因

- H19年に15年ぶりに0.0%となった後、H20年以降下落に転じていたが、H28年から上昇に転じ、H30年は+3.1%と3年連続のプラス。上昇幅は0.8%拡大した(H29年2.3%→H30年+3.1%)。

②県庁所在地の地価動向と要因

- 福岡市(+9.6%→+11.1%)：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く、一時陰りも見えたインバウンド需要等も盛り返している。但し、ネット通販の店頭等とも相俟って、物販商業地の上昇率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、博多駅界隈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+15.2%、天神ビッグバンプロジェクトの進展に期待感が高まる中央区で+13.5%、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東区で+10.0%、同南区で+8.9%等と、全区でプラス基調、上昇幅も拡大となっている。
- 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、H30年5月はH4年以来の2%台である2.73%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若干異なる動きとなっているが、賃料も明確な上昇基調で推移している。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。
- ここ1～2年はリート等に組み込まれる等、ホテルそのものの取引のほか、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。また、オフィス用地関連も活発な動きが看取される。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

- 北九州市(+0.7%→+1.1%)：昨年、H4年以来25年ぶりに上昇に反転し、H30年も+1.1%と2年連続で上昇した。上昇ポイントは昨年の22ポイントから28ポイントに拡大、区別では小倉北区+3.4%、戸畑区+1.0%、小倉南区+0.8%、八幡東区+0.2%が上昇、門司区、若松区、八幡西区は依然として下落局面となっている。
- 久留米市(+0.4%→+0.8%)：マンション素地の需要回復を受けてJR及び西鉄久留米駅から徒歩10分圏内は比較的堅調に推移しているのに対し、郊外或いは既存の陳腐化した商業地は依然として調整局面、総じてみれば昨年よりも上昇幅が拡大している。
- 大牟田市(▲1.4%→▲1.1%)：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今回も1ポイントだけだがプラスを示している。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

- 筑後市、行橋市、筑紫野市、春日市、大野城市、宗像市、太宰府市、古賀市、福津市、糸島市、筑紫郡那珂川町、糟屋郡宇美町、同篠栗町、同志免町、同須恵町、同新宮町、同粕屋町、福岡都市圏を中心とした10市7町が上昇を示した。このうち、昨年の下落傾向から上昇に反転した市町な無いものの、筑後市は26年ぶりの上昇となっている(昨年は0.0%)。

⑤その他

- 大規模店舗の進出・撤退等の状況及び商況…博多マルイ(博多駅中央街・H28/4開業)、ドンキ・ホーテ福岡天神本店(国体道路・H29/11開業)、六本松421(中央区六本松・H29/9開業)、ホークスタウン跡地マークイズ福岡もち(H30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…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H28年は312回、H29年は309回で4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。かかる中、福岡市のH28年客室稼働率は84.3%、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H31年頃までにH28・29年完成分を含め市内客室ベースで6,000室程度は増える予定。

工業地

①県全体の地価動向と要因

- H29年に23年ぶりにプラスとなり、H30年は+1.4%と2年連続のプラス。上昇幅は0.9%拡大した(H29年+0.5%→H30年+1.4%)。

②県庁所在地の地価動向と要因

- 福岡市(+4.4%→+6.3%)：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。

③県庁所在地以外の地価動向と要因

- 北九州市(▲0.2%→+0.5%)：北米向輸出を中心に自動車産業は堅調であるが、供給数も多く、なかなか力強い動きが見られなかったが、ここきて物流用地需要増等を反映してH4年以来26年ぶりに上昇に転じた。
- 大牟田市(0.0%→▲1.1%)：工場地の価格水準は低く底値感が出てきたが、需要は依然として弱含み。
- 久留米市(+0.4%→+0.9%)：久留米IC周辺の流通業務地を中心に需要は堅調に推移している。
- 京都郡苅田町(+1.2%→+1.2%)：自動車関連が好調で需要も堅調に推移、3年連続で上昇している。

※ 期の前半と後半の市況の変化(用途毎)及びその要因

地域ごと或いは用途ごとに傾向が若干異なるが、総じて期の前半と期の後半に大きな違いは無い。但し、昨年比で上昇幅が拡大しているようなエリアにおいては、僅かながらも期の後半の方が上昇の度合いが高かったものと思料する。直近1年間を振り返ると、昨年初めころ、金融機関の不動産向け融資に対して金融庁等が懸念を表明したあたりから、金融機関の姿勢に変化が見られるようになり、特に賃貸マンション等の賃貸収益物件については、市場においても利回り等に対して厳しい目線が注がれるようになっていく。即ち、初期投資額が低く且つ一定の利回りが得られる、先駆けて地価が上昇したエリアの外側に対して投資が向かっている状況が看取される。

※ 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(サンワレスの取毀、大博通との直結道路整備、ホテル・飲食店の配置)。福岡市長は、JR博多駅とWF地区等をロープウェイで結ぶ「福岡スカイウェイ構想」の検討に意欲的。
- 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は、H28年の陥没事故の影響によりH32年度開業予定が最大2年程度遅れる見通しとなった。
- 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ダイヤ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事業が完了した。八木山バイパスがH26年10月1日より無料化。
- 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。H29年度になってからは、①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大名小跡地の建築物高さの上限が約115mに緩和、③明治通り地区とWF地区の一部で高さ制限が緩和、明治通り沿いでは76mから最大115mに緩和され26階建相当のビルも建設可能。
- 福岡市、大名小跡地の優先交渉権者に西鉄、積水ハウス等のグループに決定と発表。五つ星ホテルが入る24階建高層ビルを核とした複合施設が2022年12月頃に全面開業する予定。ホテル・オフィス棟のほかに賃貸マンション等の18階建ビル、イベントホール等を整備予定。

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	H29 変動率	H30 変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.5%	+1.1%	281	90	252	623
福岡市	+3.3%	+4.4%	96(94)	4(4)	2(4)	102
北九州市	0.0%	+0.1%	34(30)	19(15)	31(38)	84
久留米市	+0.2%	+0.5%	18(12)	7(9)	10(14)	35
大牟田市	▲1.4%	▲1.1%	2(1)	1(1)	14(15)	17
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			242	76	305	623



(2) 商業地

市町村名	H29 変動率	H30 変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+2.3%	+3.1%	118	32	77	227
福岡市	+9.6%	+11.1%	53(51)	1(0)	0(1)	54
北九州市	+0.7%	+1.1%	28(22)	12(14)	11(16)	51
久留米市	+0.4%	+0.8%	6(3)	2(5)	3(3)	11
大牟田市	▲1.4%	▲1.1%	1(1)	1(1)	6(6)	8
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			104	29	89	222

(3) 工業地

市町村名	H29 変動率	H30 変動率	H30地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	+0.5%	+1.4%	22	8	16	46
前年の上昇・横ばい・下落(県全体)			15	9	18	42

3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

●県全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡早良-10	福岡市早良区西新7丁目 698番4	348,000	+7.1% (+4.8%)	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	6,200,000	+20.4% (+16.5%)	大名小跡地再開発の概要判明、天神ビッグバンプロジェクト進展等、将来に対する期待感を高めている。また、オフィス適地需要拡大。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 大野城-7	大野城市錦町4丁目7番31	185,000	+14.9% (+11.0%)	マンションデベロッパー需要が牽引役。中心部での地価高騰により、鉄道路線を軸に周辺部へ波及。
	商業地 博多5-10	福岡市博多区冷泉町206番	1,540,000	+21.3% (+23.3%)	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 朝倉-6	朝倉市杷木寒水字口ノ下 35番1	15,000	▲4.5% (▲1.9%)	昨年7月の九州北部豪雨被害等により需要減退
	商業地 東峰5-1	朝倉郡東峰村大字小石原 字天神前596番1	13,300	▲5.0% (▲2.1%)	昨年7月の九州北部豪雨被害等により需要減退

●県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 福岡早良-10	福岡市早良区西新7丁目 698番4	348,000	+7.1% (+4.8%)	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	6,200,000	+20.4% (+16.5%)	大名小跡地再開発の概要判明、天神ビッグバンプロジェクト進展等、将来に対する期待感を高めている。また、オフィス適地需要拡大。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 福岡南-18	福岡市南区塩原3丁目 171番1ほか1筆	218,000	+11.8% (+11.4%)	賃貸マンションデベロッパー需要が牽引役。中心部での地価高騰により相対的な割安感が現出している。
	商業地 博多5-10	福岡市博多区冷泉町 206番	1,540,000	+21.3% (+23.3%)	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	見込価格	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	98,000	+2.1% (+3.4%)	住宅地として人気の高い戸畑区の中高級住宅で、上昇幅は若干鈍化しているものの需要は堅調に推移している。
	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	725,000	+9.8% (+5.4%)	域外からの需要及び中心商業地の盛況感とも相俟って、都心商業地の需要回復基調が看取されるなか、再開発事業への期待感も窺える。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地 八幡西-18	北九州市八幡西区本城学研台 1丁目7番117	56,400	+3.5% ( - )	居住環境が良好な新興の住宅地で、当市に在っては人気の高い住宅地。エリア人口も増加基調であり需要が拡大、地価も上昇基調で推移している。
	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	725,000	+9.8% (+5.4%)	域外からの需要及び中心商業地の盛況感とも相俟って、都心商業地の需要回復基調が看取されるなか、再開発事業への期待感も窺える。

※変動率の下端( )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 花田 宏治
--	--------------

福岡第1分科会の担当エリアについて地価動向を概説すると、地価水準の改善傾向は本年地価公示以降も継続しているが、都市部回帰及び地価の二極化は顕著になっている。各用途毎では住宅地のうち北九州市内では改全傾向が強まる一方で、郊外部や傾斜地勢の地域では人口減・高齢化の進行を背景に依然として下落基調にある。北九州市以外の地域では人口減や高齢化の進行を背景に下落基調であるものの下落率は縮小となった。

また、本年7月の豪雨による被災は調査地点には見られなかったが、地勢等の自然的条件及び関連する行政的条件といった要因が今後の住宅市場の動向に及ぼす影響について留意を要する。

商業地のうち北九州市内では全般的に取引件数が減少傾向にあるなかで、JR小倉駅南口東地区再開発ビル周辺では高値の取引がみられ、竣工をH31年秋頃に控えた同事業への期待感の一層の高まりを示した格好となった。またマンション需要の高まりから、マンション素地として需要が見込める外縁部の地点での地価は上昇となった。北九州市以外の地域では、消費人口の減少、経営者の高齢化と後継者不足等により疲弊しており、一部の地域を除き、概ね前年並みに下落している。

工業地については自動車関連産業が製造部門を牽引し、また港湾施設の稼働率が向上した結果を受け、地価水準は総じて回復基調となった。

各市区町のトピックスは以下のとおりである。

(人口・世帯数は各年4月1日現在、高齢化率は平成30年4月1日現在の数値)

北九州市門司区

人口：97,709人[対前年比 ほぼ0% / 6年間▲6%]

高齢化率(65歳以上)：36.9%

【主な出来事】

- ・門司港駅の改修工事がH31年春に完了予定
- ・モデルプロジェクト再配置計画(門司港地区、大里地区)
- ・門司港レトロ地区内に温浴施設付き複合商業施設の建設計画を公表(H32年竣工予定)
- ・新門司地区の土地区画整理事業地内で宅地分譲が進行中

【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数：8、平均価格：51,540円/㎡  
平均変動率：▲0.8% (前年▲0.8%)

上昇地点数：1、横這い地点数：1  
下落地点数：6

〈商業地〉調査地点数：7、平均価格：107,800円/㎡、  
平均変動率：▲0.5% (前年▲0.8%)

上昇地点数：1、横這い地点数：4  
下落地点数：2

〈工業地〉調査地点数：1、平均価格：26,000円/㎡  
平均変動率：+0.8% (前年—)

上昇地点数：1  
横這い地点及び下落地点はなし

北九州市小倉北区

人口：181,123人[対前年比+0.2% / 6年間▲0.1%]

高齢化率(65歳以上)：28.7%

【主な出来事】

- ・JR小倉駅南口東地区再開発ビルH31年秋、完成予定
- ・JR城野駅東側の土地区画整理事業地区(ボンジョー)は売行き好調(1㎡当たり100,000円程度)

【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数：14、平均価格：69,060円/㎡、  
平均変動率：0.0% (前年▲0.2%)

上昇地点数：6、横這い地点数：4  
下落地点数：4

〈商業地〉調査地点数：15、平均価格：247,900円/㎡、  
平均変動率：+3.4% (前年+2.9%)

上昇地点数：14、横這い地点数：1  
下落地点はなし

〈工業地〉調査地点数：2、平均価格：37,250円/㎡  
平均変動率：+0.5% (前年0.0%)

全地点で上昇

北九州市小倉南区

人口：209,639人[対前年比▲0.6% / 6年間▲2.1%]

高齢化率(65歳以上)：28.0%

【主な出来事】

- ・ゆめタウン城野店H30.10オープン予定
- ・ナフコ小倉南店新館H30.11月オープン予定
- ・小倉南図書館H30.3開館

【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数：18、平均価格：54,410円/㎡



平均変動率：0.3%（前年0.1%）  
上昇地点数：6、横這い地点数：5  
下落地点数：7

〈商業地〉調査地点数：5、平均価格：101,800円/㎡、  
平均変動率：+0.8%（前年+0.6%）  
上昇地点数：3、横這い地点数：1  
下落地点はなし、新設地点数：1

〈工業地〉調査地点数：1、平均価格：22,900円/㎡  
平均変動率：+0.8%（前年—）  
上昇地点数：1  
横這い地点及び下落地点はなし

### 行橋市

人口：70,983人[対前年比 +0.3%/ 6年間 +0.7%]  
高齢化率(65歳以上)：29.6%

- 【主な出来事】
- ・コメダ珈琲店福岡行橋店オープン(H29/11)
  - ・トライアル行橋上津熊店オープン(H30/1)

#### 【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数：8、平均価格：25,190円/㎡  
平均変動率：+0.0%（前年0.0%）  
上昇地点数：2、横這い地点：5  
下落地点数：1

〈商業地〉調査地点数：2、平均価格：66,650円/㎡  
平均変動率：+0.7%（前年+0.6%）  
上昇地点数：1、横這い地点数：1  
下落地点はなし

### 豊前市

人口：25,179人[対前年比▲1.2%/ 6年間▲5.1%]  
高齢化率(65歳以上)：36.5%

- 【主な出来事】
- ・豊前市宇島地先工業団地内の松本工業(株)が隣接する16,528㎡の用地を取得、工場拡張に伴う地域雇用創生へ期待が高まる(H29/6)

#### 【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数：4、平均価格：17,030円/㎡  
平均変動率：▲1.2%（前年▲1.2%）  
上昇地点及び横這い地点はなし  
下落地点数：4

〈商業地〉調査地点数：1、平均価格：26,100円/㎡  
平均変動率：▲1.1%（前年▲1.1%）  
全ての地点で下落

〈工業地〉調査地点数：1、平均価格：8,050円/㎡  
平均変動率：▲0.6%（前年▲0.7%）  
全ての地点で下落

### 苅田町

人口：36,107人[対前年比 +1.4%/ 6年間 0.0%]  
高齢化率(65歳以上)：24.2%

#### 【主な出来事】

- ・サンパーク苅田駅前レジデンス(H28/8竣工)は販売初月にはほぼ半数が成約、H29/7に完売
- ・県道「須磨園南原曾根線」沿線の大字南原にドラックコスモス南原店H30/1オープン
- ・東プレ(株)の新工場(H31/1稼働開始予定)
- ・新松山臨海工業団地内にユニ・チャームプロダクツ(株)が新工場稼働予定(H31年)

#### 【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数：7、平均価格：27,890円/㎡  
平均変動率：+0.1%（前年0.0%）  
上昇地点数：5、横這い地点数：0  
下落地点数：2

〈商業地〉調査地点数：2、平均価格：54,500円/㎡  
平均変動率：0.0%（前年▲0.2%）  
全地点で横這い

〈工業地〉調査地点数：1、平均価格：17,300円/㎡  
平均変動率：+1.2%（前年+1.2%）  
全地点で上昇

### みやこ町

人口：19,347人[対前年比 ▲1.6%/ 6年間 ▲8.4%]  
高齢化率(65歳以上)：40.6%

#### 【主な出来事】

- ・町が開発分譲した国作団地はH29夏に完売(7,760円/㎡～8,480円/㎡)
- ・犀川駅付近にて町が新たに開発分譲を計画している7区画についてはH29年度中の販売開始(9,016円/㎡～9,752円/㎡)
- ・勝山地区の国道沿いを中心に小規模のテナント物件の建築がみられる

#### 【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数：8、平均価格：10,630円/㎡  
平均変動率：▲1.5%（前年▲2.1%）  
上昇地点はなし、横這い地点数：1  
下落地点数：7

〈商業地〉調査地点数：2、平均価格：20,850円/㎡  
平均変動率：▲1.0%（前年▲1.4%）  
全地点で下落

### 吉富町

人口：6,553人[対前年比 ▲0.1%/ 6年間 ▲4.6%]  
高齢化率(65歳以上)：30.5%

#### 【主な出来事】

- ・空家・空地バンク制度や定住化促進制度、新婚世帯への住居費等の補助金支給制度等、人口減に関する行政の取組が行われている

#### 【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数：4、平均価格：17,500円/㎡  
平均変動率：▲0.6%（前年▲0.8%）  
全地点で下落

〈商業地〉調査地点数：1、平均価格：21,500円/㎡  
平均変動率：▲0.5%（前年▲0.5%）  
全地点で下落

### 上毛町

人口：7,293人[対前年比：▲0.7%/ 6年間：▲4.6%]  
高齢化率(65歳以上)：33.9%

#### 【主な出来事】

- ・コモンパーク上毛 彩葉が分譲中

#### 【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数：5、平均価格：7,760円/㎡

北九州市若松区・戸畑区・八幡東区・八幡西区、直方市、田川市、中間市、 田川郡香春町・添田町・糸田町・川崎町・大任町・赤村・福智町	不動産鑑定士 <b>波多野 宏和</b>
---	----------------------

人口及び高齢化率は平成30年7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：81,038人、世帯数：33,983世帯、高齢化率：31.9%

#### 【地価の変動状況など】

〈住宅地〉平均価格：39,100円/㎡（端数処理後）  
平均変動率：H29年度▲0.9%→H30年度▲0.8%  
全11地点のうち、上昇1地点、横ばい1地点

〈商業地〉平均価格：73,200円/㎡（端数処理後）  
平均変動率：H29年度▲1.0%→H30年度▲0.4%  
全6地点のうち、上昇1地点、横ばい1地点

〈工業地〉：17,900円/㎡（端数処理後）  
平均変動率：H29年度▲0.6%→H30年度▲0.6%

#### 【主なトピック】

- ・本年12月1日より、若戸大橋及び若戸トンネルの通行料無料化が決定。
- ・本年5月、国道495号「竹並バイパス」の稲国交差点～火の坂交差点間(4車線延長800m)が供用開始となった。
- ・北九州学術研究都市で、自動運転バスの開発に取り組む「先進モビリティ」が、公道での実証実験を始めた。また、本年3月末に複合商業施設「フォレオひびきの」に「グッディひびきの店」がオープンした。
- ・北九州市が響灘地区を洋上風力発電の組み立てや積み

平均変動率：▲0.8%（前年▲0.8%）

全地点で下落

〈商業地〉調査地点数：1、平均価格：13,600円/㎡  
平均変動率：▲1.4%（前年▲1.4%）  
全地点で下落

### 築上町

人口：17,756人[対前年比：▲1.9%/ 6年間：▲8.1%]  
高齢化率(65歳以上)：37.0%

#### 【主な出来事】

- ・築上町空き家バンク事業開始

#### 【地価動向】

〈住宅地〉調査地点数：8、平均価格：13,360円/㎡  
平均変動率：▲1.4%（前年▲1.4%）  
全地点で下落

〈商業地〉調査地点数：1、平均価格：25,200円/㎡  
平均変動率：▲1.2%（前年▲1.9%）  
全地点で下落

出しの総合拠点にすべく、洋上風力に特化した日本で初めてとなる「基地港湾」の整備を本格化。

- ・国内最大規模の発電能力の風車を備えた発電所「響灘ウインドエナジーリサーチパーク」の竣工式が行われた。
- ・本町の旧あやどり市場跡地、若松病院近くの浜町でマンション建設が進行中。
- ・平成29年度のひびきコンテナターミナルのクルーズ船入港実績27件。

### 北九州市戸畑区

人口：58,069人、世帯数：28,019世帯、高齢化率：31.1%

#### 【地価の変動状況など】

〈住宅地〉平均価格：73,400円/㎡（端数処理後）  
平均変動率：H29年度+0.9%→H30年度+0.5%  
全6地点のうち、上昇4地点

〈商業地〉平均価格：109,200円/㎡（端数処理後）  
平均変動率：H29年度+1.7%→H30年度+1.0%  
全6地点のうち、上昇5地点

#### 【主なトピック】

- ・北九州市は、老朽化した戸畑浮棧橋を撤去し、浮棧橋を整備中。



- ・マルシヨク天籟寺店がオープンした(平成30年6月)
- ・福岡県住宅供給公社は、JR九州工大前駅近くの中原油団地跡地(3,287.81㎡ 公簿面積)を一般競争入札で売却することを本年8月に発表した。

### 北九州市八幡東区

人口：66,266人、世帯数：30,963世帯、高齢化率：36.0%

#### 【地価の変動状況など】

〈住宅地〉平均価格：52,680円/㎡(端数処理後)  
平均変動率：H29年度▲0.6%→H30年度▲0.5%  
全9地点のうち、上昇3地点、横ばい3地点  
〈商業地〉平均価格：90,680円/㎡(端数処理後)  
平均変動率：H29年度▲0.4%→H30年度▲0.2%  
全4地点のうち、上昇1地点、横ばい1地点

#### 【主なトピック】

- ・スペースワールドが閉園(平成29年12月末)。
- ・サンライフ桃園公園が平成30年3月より販売開始。
- ・グランリビオ高見七条桜の杜(1期)が平成30年5月より販売開始。

### 北九州市八幡西区

人口：252,439人、世帯数：111,660世帯、高齢化率：29.2%

#### 【地価の変動状況など】

〈住宅地〉平均価格：52,390円/㎡(端数処理後)  
平均変動率：H29年度+0.8%→H30年度+1.2%  
全19地点のうち、上昇13地点、横ばい4地点  
〈商業地〉平均価格：106,600円/㎡(端数処理後)  
平均変動率：H29年度▲0.4%→H30年度▲0.1%  
全10地点のうち、上昇3地点、横ばい4地点  
〈工業地〉平均価格：38,030円/㎡(端数処理後)  
平均変動率：H29年度▲0.2%→H30年度+0.7%  
全4地点のうち、上昇2地点、横ばい2地点

#### 【主なトピック】

- ・JR黒崎駅の南北自由通路が供用開始された(平成30年3月)
- ・黒崎井筒屋店が平成31年5月に閉店することを決定。
- ・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155戸のマンション建設が進行中(完成は平成32年秋頃)
- ・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。
- ・「リヴィエールリシェル永犬丸」が、本年秋より分譲販売予定。
- ・都市計画道路・城山西線(黒崎地区)の通行規制が解除された(平成30年3月)。
- ・「ドラッグコスモス八幡萩原店」がオープンした(平成30年5月)。
- ・永犬丸地区に「業務スーパー永犬丸店」が本年9月にオープンした。
- ・陣山地区で、医療法人はるかが、「(仮称)聖ヨハネ病院」の建築計画を進行中。

- ・茶屋の原地区で「(仮称)ドラッグコスモス茶屋の原店」の出店計画が進行中。
- ・楠木地区で14階建て38戸の分譲マンション「(仮称)セレンシオ折尾ソラディア」の建設計画が進行中。
- ・本城学研台3丁目に「ハウズ(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29年9月以降)  
・平成29年9月：アーティックス青山ベラヴィータ(山寺町)  
・平成30年3月：ザ・サンパークシティ黒崎(第5期：筒井町)

### 直方市

人口：56,170人、世帯数：23,531世帯、高齢化率：33.2%

#### 【地価の変動状況など】

〈住宅地〉平均価格：19,900円/㎡(端数処理後)  
平均変動率：H29年度▲0.6%→H30年度▲0.2%  
全7地点のうち、横ばい5地点  
〈商業地〉平均価格：43,300円/㎡(端数処理後)  
平均変動率：H30年度▲0.7%  
全2地点のうち、横ばい1地点  
〈工業地〉平均価格：13,000円/㎡(端数処理後)  
平均変動率：H29年度▲1.5%→H30年度▲1.5%

#### 【主なトピック】

- ・「ニトリ直方店」(下境地区)が本年8月にオープンした。
- ・「ビジョンメガネ直方店」(頓野地区)が本年2月にオープンした。
- ・直方市と市観光物産振興協会が連携して進める自転車を活用したまちづくり構想が始動。

### 田川市

人口：47,238人、世帯数：21,032世帯、高齢化率：33.9%

#### 【地価の変動状況など】

〈住宅地〉平均価格：16,420円/㎡(端数処理後)  
平均変動率：H29年度▲1.1%→H30年度▲0.6%  
全5地点のうち、横ばい1地点  
〈商業地〉平均価格：37,500円/㎡(端数処理後)  
平均変動率：H29年度▲1.2%→H30年度▲0.6%  
〈工業地〉平均価格：7,400円/㎡(端数処理後)  
平均変動率：H29年度▲1.3%→H30年度▲1.3%

#### 【主なトピック】

- ・田川地区水道企業団を構成する田川と川崎、糸田、福智の1市3町は各自自治体が単独で行ってきた水道事業を統合することを決めた。
- ・本年7月の豪雨災害で不通となっていた平成筑豊鉄道「田川伊田」～「犀川」間が、10月中の運転再開を目標に復旧工事を進めている。

### 中間市

人口：40,533人、世帯数：17,431世帯、高齢化率：37.0%

#### 【地価の変動状況など】

〈住宅地〉平均価格：26,550円/㎡(端数処理後)  
平均変動率：H29年度▲0.9%→H30年度▲0.4%  
全6地点のうち、上昇2地点  
〈商業地〉平均価格：38,200円/㎡(端数処理後)  
平均変動率：H29年度▲0.8%→H30年度▲0.8%

#### 【主なトピック】

- ・「マックスバリュエクスプレス中間店」が本年8月末で閉店。
- ・「にしてつストア中間店」が本年11月頃、リニューアルオープン予定。
- ・「ホームプラザナフコ中間店(仮称)」が垣生地区に本年秋に開業予定。

### 田川郡香春町

人口：10,286人、世帯数：4,358世帯、高齢化率：40.6%

#### 【地価の変動状況など】

〈住宅地〉平均価格：13,600円/㎡(端数処理後)  
平均変動率：H29年度▲1.7%→H30年度▲1.4%  
〈商業地〉平均価格：23,500円/㎡(端数処理後)  
平均変動率：H29年度▲2.4%→H30年度▲2.1%

#### 【主なトピック】

- ・平成29年12月より「ひまわり団地(全35戸)」の入居開始。
- ・道の駅香春に、「九州筑豊ラーメン山小屋 元祖山小屋香春創業店」が移転し本年6月にオープンした。

### 田川郡添田町

人口：9,379人、世帯数：3,927世帯、高齢化率：41.8%

#### 【地価の変動状況など】

〈住宅地〉平均価格：9,630円/㎡(端数処理後)  
平均変動率：H29年度▲1.7%→H30年度▲1.9%  
〈商業地〉平均価格：19,500円/㎡(端数処理後)  
平均変動率：H29年度▲4.2%→H30年度▲3.9%

#### 【主なトピック】

- ・平成29年の九州北部豪雨により、現在もJR日田彦山線添田～夜明駅間が不通。
- ・平成30年度の事業として、町営朝日ヶ丘団地の建替を決定。

### 田川郡糸田町

人口：8,742人、世帯数：3,785世帯、高齢化率：37.1%

#### 【地価の変動状況など】

〈住宅地〉平均価格：11,900円/㎡(端数処理後)  
平均変動率：H29年度▲1.5%→H30年度▲0.9%  
〈商業地〉平均価格：16,500円/㎡(端数処理後)  
平均変動率：H29年度▲2.3%→H30年度▲1.8%

#### 【主なトピック】

- ・平成29年12月、筑豊烏尾トンネルを含む飯塚庄内田川バイパスの4車線化が完了した。

### 田川郡川崎町

人口：15,789人、世帯数：7,108世帯、高齢化率：37.1%

#### 【地価の変動状況など】

〈住宅地〉平均価格：10,200円/㎡(端数処理後)  
平均変動率：H29年度▲0.8%→H30年度▲0.8%  
〈商業地〉平均価格：21,700円/㎡(端数処理後)  
平均変動率：H29年度±0.0%→H30年度▲0.5%  
〈工業地〉4,400円/㎡(端数処理後)  
平均変動率：H29年度▲1.1%→H30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：5,060人、世帯数：2,068世帯、高齢化率：37.9%

#### 【地価の変動状況など】

〈住宅地〉平均価格：10,250円/㎡(端数処理後)  
平均変動率：H29年度▲1.2%→H30年度▲1.4%  
〈商業地〉平均価格：12,600円/㎡(端数処理後)  
平均変動率：H29年度▲2.3%→H30年度▲1.6%

#### 【主なトピック】

- ・光ファイバー網整備事業が進められている(平成31年1月サービス提供開始予定)

### 田川郡赤町

人口：2,911人、世帯数：1,113世帯、高齢化率：39.7%

#### 【地価の変動状況など】

〈住宅地〉平均価格：5,350円/㎡(端数処理後)  
平均変動率：H29年度▲2.5%→H30年度▲1.5%  
〈商業地〉平均価格：10,900円/㎡(端数処理後)  
平均変動率：H29年度▲2.6%→H30年度▲1.8%

### 田川郡福智町

人口：21,983人、世帯数：8,662世帯、高齢化率：36.0%

#### 【地価の変動状況など】

〈住宅地〉平均価格：9,530円/㎡(端数処理後)  
平均変動率：H29年度▲1.8%→H30年度▲0.4%  
〈商業地〉平均価格：17,100円/㎡(端数処理後)  
平均変動率：H29年度▲1.6%→H30年度▲1.0%  
〈工業地〉平均価格：3,950円/㎡(端数処理後)  
平均変動率：H29年度▲2.5%→H30年度▲1.3%

#### 【主なトピック】

- ・福智町と日本航空(JAL)は、観光振興や地域創生の分野での包括連携協定を結んだ(平成30年7月)。



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】

- ◎西鉄貝塚線西鉄香椎駅(香椎駅周辺土地区画整理事業地区内)の駅前広場が整備完了し、バス乗り入れ開始。同地区内のJR香椎駅の駅前広場も現在整備中。
- ◎福岡輝栄会病院は、香椎参道から千早駅近く(香椎副都心土地区画整理事業地内)に移転予定で現在建設中。敷地5421.53㎡、延床10449.42㎡、7階建、立体駐車場も整備。病床数259、外来診察室20、2018年完成予定。
- ◎アイランドシティの新施設。「照葉スパリゾート」の北側、総合体育館の西側の7.5ヘクタールで、商業施設の「(仮称)ぐりんモール」、宿泊施設(地上14階建て約400室)、駐車場(一般1000台、バス20台)の商業・宿泊の複合施設を計画。照葉のまちのコンセプトに合わせ、商業施設はオープンモール形式とし、憩いの場として利用可能な商業施設を目指し、平成31年度の開業を予定。総事業費約203億円。
- ◎福岡高速6号線が着工。香椎浜ランプ付近とアイランドシティの約2.5kmを結ぶ自動車専用道路。東部地域の交通混雑緩和と港湾物流の増加、新青果市場開場などに伴う交通需要に対応。建設費292億円、工期～平成32年度。
- ◎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年度に全線開通し、国道3号の渋滞緩和が見られる。
- ◎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。
- ◎「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。

九州大学の跡地の活用方策の第1弾。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。総じて高値で売却されている。
- ◎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。
- ◎アイランドシティ地区に、2020年度新たな国際ターミナルを供用開始予定。コンテナ取扱量は92万TEUから130万TEUに増える見通し。

### 【地価動向】

- 〈住宅地〉地点数：20 地点  
平均変動率：H29年 2.3% ⇒ H30年 3.8%
- 〈商業地〉地点数：7 地点  
平均変動率：H29年 7.0% ⇒ H30年 10.0%
- 〈工業地〉地点数：2 地点  
平均変動率：H29年 3.5% ⇒ H30年 6.3%

## 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、宗像大社沖津宮遙拝所等)。
- ◎人口は9.7万人で、近年増加。高齢化率約27.9%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：H29年 ▲0.5%⇒H30年 ▲0.2%
- 〈商業地〉地点数：4 地点  
平均変動率：H29年 0.4% ⇒ H30年 1.3%

## 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、2018年3月に起工式が開催された。造成工事には20ヶ月を要し、自動車・流通関連の企業を誘致する工業団地として完了を目指す。

◎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、西鉄が分譲中(コットンヒルズ千鳥駅結いの森)。商業地は、ハローディー、ソルハドラッグ等が入居する商業施設が整備済み。
- ◎平成29年2月、舞の里3丁目(イオンスーパー古賀店跡地)にビッグモーターオープン、10月にケーズデンキ古賀店オープン。
- ◎古賀市とUR都市機構が平成29年6月にJR古賀駅周辺のまちづくりを協働で進める基本協定を締結。

### 【地価動向】

- 〈住宅地〉地点数：6 地点  
平均変動率：H29年 0.7% ⇒ H30年 2.1%
- 〈商業地〉地点数：2 地点  
平均変動率：H29年 1.4% ⇒ H30年 1.8%

## 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(カメリアステージ、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。
- ◎福津市西福間において、「サンピア福間」の跡地」が、「シーサイドパーク海岸通り」(総区画数/484戸)プロジェクトとして始動し、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。

### 【地価動向】

- 〈住宅地〉地点数：11 地点  
平均変動率：H29年 0.3% ⇒ H30年 0.7%
- 〈商業地〉地点数：2 地点  
平均変動率：H29年 1.4% ⇒ H30年 5.1%

## 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」は、ほぼ終了した。戦略的な価格の設定で、子育て支援金等が存していた。
- ◎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。
- ◎(株)ビューテックが宮若市四郎丸に工場を新設。事業開

始予定日 平成31年1月、規模 56.960㎡、従業員数 約150名との事である

### 【地価動向】

- 〈住宅地〉地点数：6 地点  
平均変動率：H29年 ▲1.1%⇒H30年 ▲0.9%
- 〈商業地〉地点数：1 地点  
平均変動率：H29年 ▲1.5%⇒H30年 ▲1.2%

## 新宮町

### 【主なトピックス】

- ◎原上・国道3号沿道地区において、市街化区域に編入し、用途地域(第一種住居地域)と地区計画を設定。
  - ◎新宮東中学校(仮称)が新宮町三代の国道3号の東側で新設され、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。
  - ◎新宮町議会の地域振興及び地域活性化特別委員会、九州自動車道のスマートインターチェンジ設置に向けた調査費などの予算措置を申し入れ。
  - ◎県道筑紫野古賀線の立花口～的野間の2.2kmが、平成29年3月に供用開始された。
  - ◎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：H29年 3.2% ⇒ H30年 4.6%
  - 〈商業地〉地点数：2 地点  
平均変動率：H29年 2.8% ⇒ H30年 4.3%

## 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。
- ◎山田の草場地区(旧麻生山田炭鉱社宅跡地)において、久山町が事業主体となり、77区画の宅地を整備し販売予定。3工区に分け、2019年の早期に街びらきと分譲を目指している。

### 【地価動向】

- 〈住宅地〉地点数：4 地点  
平均変動率：H29年 0.1% ⇒ H30年 0.3%



**粕屋町**

**【主なトピックス】**

◎JR福北ゆたか線・長者原駅(福岡県粕屋町)と、福岡市営地下鉄空港線・福岡空港駅(福岡市博多区)の接続を目指す民間の促進協議会が、粕屋町で発足。

◎人口は4.7万人で、+11% (6年間)で大幅な増加。高齢化率約17.4%で福岡県の平均より相当低い。

◎JR酒殿駅周辺において、人口増加の受け皿となる新市街地を整備するため、土地区画整理事業による計画的市街地開発の見通しが立っている区域について、市街化区域に編入。

◎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：H29年 3.9% ⇒ H30年 4.4%

〈商業地〉地点数：1地点

平均変動率：H29年 4.6% ⇒ H30年 4.4%

〈工業地〉地点数：1地点

平均変動率：H29年 5.3% ⇒ H30年 5.5%

**芦屋町**

**【主なトピックス】**

◎人口は1.3万人で、▲7.1% (6年間)で大幅な減少。高齢化率約30.7%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：H29年▲0.5%⇒H30年▲0.5%

〈商業地〉地点数：1地点

平均変動率：H29年▲1.5%⇒H30年▲2.3%

**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、核テナントの「ラ・ムー」のみ。

◎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：H29年 0.3% ⇒ H30年 0.9%

〈商業地〉地点数：1地点

平均変動率：H29年—% ⇒ H30年 0.0%

**岡垣町**

**【主なトピックス】**

◎人口は3.1万人で、▲2.5% (6年間)で減少。高齢化率約32.7%で福岡県の平均より高い。

◎JR海老津駅南地区で93区画の宅地(せせらぎの郷・海老津)が、2018年から分譲。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される。

**【地価動向】**

〈住宅地〉地点数：7地点

平均変動率：H29年▲0.5%⇒H30年▲0.1%

〈商業地〉地点数：1地点

平均変動率：H29年▲0.2% ⇒ H30年 0.0%

**遠賀町**

**【主なトピックス】**

◎人口は1.8万人で、▲2.1% (6年間)で減少。高齢化率約32.6%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：H29年 0.0% ⇒ H30年 0.7%

〈商業地〉地点数：2地点

平均変動率：H29年 0.0% ⇒ H30年 0.0%

**小竹町**

**【主なトピックス】**

◎人口は7.6千人で、▲10.9% (6年間)で大幅減少。高齢化率約39.7%で福岡県の平均より相当高い。

**【地価動向】**

〈住宅地〉地点数：4地点

H29年 ▲1.3% ⇒ H30年 ▲1.1%

〈商業地〉地点数：1地点

H29年 ▲2.2% ⇒ H30年 ▲2.2%

**鞍手町**

**【主なトピックス】**

◎人口は1.5万人で、▲7.6% (6年間)で大幅減少。高齢化率約36.6%で福岡県の平均より相当高い。

**【地価動向】**

〈住宅地〉地点数：4地点

H29年▲0.4% ⇒ H30年 ▲0.4%

〈商業地〉地点数：1地点

H29年▲0.5% ⇒ H30年 ▲0.5%

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等もあり、住宅地の地価は総じて堅調に推移している。かかる中、当第4分科会においても、ほぼ同様な傾向を示しており、昨年上昇を示した市区は何れも上昇率が拡大、また依然として下落を示している市町は何れも下落幅が縮小している。

個別の地点をみれば、博多区、中央区は全地点で上昇。小郡市、筑前町は上昇と横ばい地点が混在。筑紫野市、朝倉市は上昇、横ばい、下落が混在。うきは市、大刀洗町は上昇と下落地点が混在。飯塚市、東峰村では全地点で下落している。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から、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。

一方、東峰村全域、朝倉市旧杷木町地区の一部では、昨年7月の九州北部豪雨の被害の影響が大きく、需要の減退等により下落幅が拡大している。

**【商業地の状況】**

博多駅と天神界隈の両都心部を中心に、地価上昇幅が拡大している。福岡市都心部では、ホテル関連需要のほ

か、Jリート及び資金力に余裕がある企業等が収益物件を積極的に購入して市場を牽引しているほか、オフィス賃料の上昇によりオフィス街商業地の収益力を高めている。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地点も見受けられる。福岡市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需要は弱含みである。

**【天神界隈と博多駅界隈】**

福岡市の二大都会心である天神地区と博多駅地区であるが、H30調査結果では昨年と比べ様相を若干異にしている。H29年調査商業地変動率上位10傑は、博多駅界隈を中心に博多区が7pに対し、中央区は6位の天神明治通りが最高で3pだった。H30年調査商業地変動率上位10傑は、1位は昨年と同じ冷泉町大博通り沿いの地点であり、この地点を含み博多区商業地は4pにとどまったのに対し、中央区は2位に天神明治通りが入る等、計5pが10傑入りをしている(残1pは東区千早)。

天神地区の上昇の背景は大きく2点であり、①天神ビッグバンプロジェクトに対する期待感、②オフィス賃料上昇に伴う収益力の上昇である。先ず①は、天神BBプロジェクト第1弾ビルの発表、高さ制限の緩和等を契機として、本年4月の旧大名小跡再開発事業の具体化が弾みとなり、明

**【参考・比較検討可能な主なポイントの平成バブル時の比較】**

基準地	博多(県)ー1	博多(県)5ー1	博多(県)5ー4	博多(県)5ー5	博多(県)5ー7	博多(県)5ー10
H30年調査	131,000	3,880,000	560,000	1,290,000	632,000	1,540,000
H3年調査	235,000	8,900,000	2,500,000	3,790,000	3,850,000	6,350,000
格差率	(55.7)	(43.6)	(22.4)	(34.0)	(16.4)	(24.3)

基準地	福岡中央(県)ー3	福岡中央(県)ー5	福岡中央(県)5ー4	福岡中央(県)5ー6	福岡中央(県)5ー7	福岡中央(県)5ー12
H30年調査	330,000	241,000	2,340,000	670,000	780,000	680,000
H3年調査	372,000	335,000	12,000,000	2,580,000	6,000,000	1,450,000
格差率	(88.7)	(71.9)	(19.5)	(26.0)	(13.0)	(46.9)



治通りを中心に将来に対する期待感が高まっている。裏付けるように高値での取引事例も顕在化している。次に②は、三鬼商事による8月の天神地区オフィス空室率は2.46%でほぼ空室が無い状態、賃料は対前年比+3.8%の10,891円と19ヶ月連続の上昇である。また、既存ビルでは増額での賃料改定の動きが活発化、新規募集は明確な上昇基調となっている。尚、同じ天神地区でもH28年調査まで3年間、市商業地価格1位だった天神西通り沿いの地点は、物販・飲食中心の商業地域であり、消費者行動の変化等の影響もあり対前年比+10.0%にとどまっている。

天神地区の一等地は+10～20%程度。博多駅界隈の一等地は+17～20%と高い上昇率を示した。リーマンショック前のH20調査価格と比較検討可能な博多区商業地12地点、中央区商業地13地点のうち、H20年調査価格の水準を超えたのは、博多区は11地点(昨年8地点)で残る1地点(中呉服町)も同水準に戻っている。中央区は、昨年の5地点から今回は8地点に拡大している。尚、前記地点のうちリーマンショック前(H20年)の水準を100とした場合、最高に伸びた地点は、博多区博多駅前3丁目日本政策金融公庫福岡支店の166.7となっている。

平成時代が終わりを迎ようとしている。いわゆる平成バブルと比較検討可能なポイントは、博多区9p(住4・商5)、中央区8p(住2・商6)であるが、平成3年地価調査価格を100とした場合、100を超えた地点は無く、住宅地の最高は中央区六本松で88.7、商業地の最高も六本松で46.9と、継続地点数が少ないものの相対的に六本松限界が浮上したことが浮き彫りとなっている。

#### 【特徴的な価格形成要因】

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

#### 福岡市博多区・中央区

- 三鬼商事の2018年8月末時点の福岡市中心部オフィス空室率2.40%。前年同月比0.81ポイント改善。賃料は前年同月比+4.7%の9,831円で14ヶ月連続の上昇。
- 2017年度のJR博多シティの売上高、前年度比+6.5%の1130億円と開業以来6年連続で過去最高を更新。博多阪急は同+7%の474億円で6年連続増収、うち訪日

外国人免税販売額は+52%で博多阪急全体の8%を占める。主要4施設の年間入館者数合計は同+2.6%の7241万人。

- 駅前4丁目のURが整備するバスターミナルの概要判明。クルーズ船客用貸切バスや高速乗合バスの乗降拠点を集約化、2018年度中利用開始予定。隣接の深見ビルは、UR住宅の住民の移転が完了する今年10月以降、深見興産が商業オフィスの複合ビルに建替え、2020年以内に完成する計画。また、市では2階部分と博多駅をつなぐ歩行者デッキを20年度使用開始予定で整備。
- 旧チサンホテル跡地でのJR九州の複合ビル概要判明。地上14階地下1階、1～2階に商業施設、3階にオフィス、4～14階に中核施設としてハイグレードホテル(238室、半数以上を30㎡超)、2019年秋までの開業を目指す。
- 地下鉄七隈線延伸計画、2020年度開業予定。2016年に地下鉄工事に伴う大規模な陥没事故が発生、福岡市は地下鉄七隈線延伸区間開業が最長2年延期と表明。
- 福岡市、はかた駅前通りを、にぎわい創出のため、2020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。
- 大型クルーズ船2隻が同時に接岸できるバースが、中央ふ頭に2018年9月に完成。また、2020年以降の見通しで、中央ふ頭西側にある国際ターミナルを東側に移し高速船やフェリー等の岸壁にし、ふ頭西側はクルーズ船の専用岸壁に。国交省が発表した2017年外国クルーズ船の博多港への寄港回数は309回(確定値)で4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・天神を結ぶ新たな交通システムに向けて有識者研究会を設置、同8月の会合でロープウエーを含め8事例の建設費・輸送能力等を議論、年明けの次回会合の後、成果をとりまとめる意向。
- 2017年度の福岡空港発着回数は過去最高となる約17.1万回(ヘリコプター除く)となり6年連続で過去最高を更新。20年1月には誘導路が二重化され、25年3月には2本目の滑走路増設が予定。
- 2018年5月、福岡空港民営化の事業者は、九電・西鉄等の地場企業が設立した福岡エアポートHD、チャンギエアーポートグループ、三菱商事の企業連合に決定。また、運営事業者に内定した地場企業連合は、国際線エリアに五つ星クラスの外資系ホテルを誘致するほか、空港西側にLCC専用ターミナルの整備、国際線駐車場

を立体駐車場に、免税店等の商業機能を強化する等の方針を明らかに。

- 福岡市都市計画審議会、西鉄天神大牟田線、雑餉隈～春日原駅間の新駅設置及び連続立体交差事業案を承認。場所は西鉄バス雑餉隈営業所の隣接地、開業は2021年度予定。
- 福岡都市高、トンネル方式で空港延伸。2025年3月末予定の滑走路増設と同時期の供用開始を目指す。
- 福岡市、博多区那珂の青果市場跡地の再開発事業者により、三井不動産、西鉄、九電グループを選んだと発表。ららぽーとを2022年春開業させる予定で、核テナントとしてキザニアが新店予定。本体棟・オーバル棟延床139,010㎡、別棟12,560㎡、駐車台数約3,000台。
- 西鉄、福ビル再開発に伴い本社を2019年3月末に博多駅前3丁目の博多センタービルに移転。
- 明治通り再開発。政府は2012年に天神地区を特定都市再生緊急整備地域に指定、税制や財政面の優遇で再開発を支援。17年には航空法に基づく建物の高さ制限が76mから最大115mに緩和され、26階建相当のビルも建設可能に。
- 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%まで上昇せ。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。
- 福岡市が整備していた地下2層の駐輪場・通路(天神ふれあい通り)が2018年6月オープン。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。
- 六本松の九大教養部跡地に、福岡高裁新庁舎(高裁、地裁、簡裁、家裁、検察審査会)が2018年7月完成、8月から業務開始。17年10月には、青少年科学館等が入居する地上13階地下1階六本松421(延床37,000㎡)が開業。
- 福岡市、2018年3月、大名小跡地の優先交渉権者に積水ハウス、西鉄等のグループが決定と発表。ザ・リッツ・カールトンが入る24階建高層ビルを核とした複合施設が2022年12月頃に全面開業する予定。ホテル・オフィス棟のほか、オフィスで誘致した外資系企業で働く外国人等が滞在することを想定した住宅等が入る18階建のコミュニティ棟も建設、賃貸サービスアパートメントとする方針。イベントホール等も整備。
- 24時間営業、売場面積約2,000㎡のドンキ・ホーテ福岡天神本店が2017年11月オープン。福岡パルコ新館5階全フロア約1,000㎡に、シェアオフィス「ザ・カンパニー」が17年12月オープン。

- 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㎡、全163店舗、2018年11月にグランドオープン予定。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19年度後半、2棟目は20年度後半を見込む)を建設。
- 旧箕子小跡地活用会議、活用方針の素案を提示。土地は民間企業へ貸付、必須事項として体育館建設や広場整備を盛り込む。今秋頃までに活用方針案をまとめ、年度末にも事業者の公募を始める予定。
- 福岡大学、荒戸の付属若葉高校を2022年4月に南区高宮に移転。跡地活用は未定。
- 西鉄、天神再開発の計画概要を2018年8月に発表。地上19階地下4階、地下2階～地上4階が商業ゾーン、地上5、6階はホテルロビーや会議場、8～17階がオフィス、18・19階はホテル(客室数約50室)、2024年春開業、事業費400億円超。ビブレは地権者と合意次第解体、建設に着手、24年春の開業に間に合わない場合は、その部分のみ遅れて開業。新ビルは第1期分が敷地面積6200㎡、延床約10万㎡、ビブレ部分も開業した後は、敷地面積約8600㎡、延床約13万6千㎡の計画となっている。

#### 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、2014年12月にG.L.O.飯塚店1番館が閉店、18年10月末を目途に飯塚井筒屋サロンが閉店予定である。一方、18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105.0%と2年連続プラス、休日も112.5%と大幅増となっている。
- 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事業が完了。一定の効果が現れている。
- 延床約18,000㎡の飯塚市新庁舎が、2017年5月8日開庁。また、移転を検討していた孤田西の市地方卸売市場を庄内工業団地グランドに新築移転する方針を固める。
- 都市再生特別措置法の規定に基づく立地適正化計画を2017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。
- 2017年12月に飯塚庄内田川バイパス筑豊鳥尾トンネルが開通し、全線完全4車線として供用開始。一方、国交省では八木山バイパスを現状の2車線を有料道路として4車線化にする検討を始めている。また、2018年西日



本豪雨によりJR筑豊本線桂川～原田間が不通となっている。復旧時期は未定。

### 小郡市

- ①小郡市大保のイオン小郡ショッピングセンター（売場面積約33,000㎡、2013年11月開業）、2018年7月の西日本豪雨により浸水被害、同年9月に一部営業再開。
- 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「あすみ(255区画)」「コットンヒルズ三沢駅前(109区画)」においても分譲が開始された。そのほか、駅徒歩圏内において、ミニ開発も見受けられる。
- ③小郡市による干潟第二工業団地、2015年10月より分譲開始、17年5月完売。大原西地区で約1.15haの流通業務施設用地造成中。
- ④国交省、九州道鳥栖JTC～久留米IC間に味坂スマートIC（仮称）を新設と発表。2018年中着工、24年頃の完成を目指す計画。

### 筑紫野市

- ①ガーデンヒルズ美しが丘(150区画)、フォレストガーデン二日市むらさき(85区画)は完売。カメラタウン(138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筑紫駅西口土地区画整理事業(32.5ha、870戸)が進行中。またミクストメディアが天拝坂団地東側を開発中(約206,579㎡、戸建約450戸、店舗他)。
- ③2017年7月にニトリゆめタウン筑紫野店、同年11月にアペイル筑紫野店開店。
- ④石崎1丁目の九州森永乳業跡地に新市庁舎。2018年11月の完成、19年1月業務開始予定。
- ⑤福岡ヤクルト工場を閉鎖し、筑前町に新設する工場へ機能移転。時期等は未定。

### 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。
- ③2018年9月にコメリパワー甘木インター店がオープン。同年12月にスーパー万惣がオープン予定。
- ④原鶴温泉の旅館は最盛期の32軒から現在13軒まで減少。
- ⑤朝倉市、新庁舎の場所をピーポット甘木周辺と正式発表。2022年度中までの新市庁舎完成を目指す。

⑥2017年7月九州北部豪雨、局地激甚災害の指定。昨年7月末福岡県内の被害総額1,197億円は戦後最大規模の被害。昨年10月時点で孤立集落解消。

### うきは市

- ①2014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、16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。15年3月サニー吉井店閉店、跡地はパチンコ店が出道。
- 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、(仮)久留米うきは工業用地が造成販売中。既に筑水キャニコムが、当団地のうきは市内側に2019年稼働を目指して新工場を建設予定。

### 筑前町

- ①2014年6月ドラッグスコスモス夜須店、同年9月にアスタラビスタ太刀洗店がそれぞれオープン。
- ②販売総額2,400～2,500万円程度の全276区画の三輪そりり完売。
- ③2016年、四三嶋工業団地内にヤクルト工場の進出決定。時期・雇用者数は未定。

### 東峰村

- ①2013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進捗中。完成は19年度予定。
- ②朝倉市と同じく2017年7月九州北部豪雨により局地激甚災害の指定。JR日田彦山線添田～夜明間は現在も不通。復旧時期は未定である。

### 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2017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2016年1月に開設。
- ④2016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大型店の影響により町内の商店は空洞化、衰退化の傾向にある。

### 福岡市南区、春日市、大野城市、太宰府市、嘉麻市、那珂川市、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、嘉麻市と桂川町を除き、地価の上昇幅拡大が続いている。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。

南区住宅地は、全19ポイントのうち、地価の上昇幅を拡大させたポイントがほとんどであるが、当分科会の地価上昇の象徴でもあった福岡南-12(高宮2丁目)が、唯一地価の上昇幅を縮小させた。依然として市内のマンション開発用地を欲しがるデベロッパーは多いが、建築費が高止まりで、市内高価格帯のマンション販売は、一部稀少性の高い物件を除いて減速気味で、さらに、明らかに事業失敗といえる物件も出てきており、販売価格には上昇余地がほとんどなくなっている状況であることから、地価上昇は更に鈍っている。一方、住宅地で最も大きな上昇率を示したのは、

昨年に引き続き福岡南-18(塩原3丁目)である。福岡南-18から徒歩圏内にある旧青果市場の再開発に、三井不動産を中心とするグループが選定され、今後さらなる利便性の向上も期待できるポイントである。金融庁によるアパートローンの監視強化やいわゆるスルガショックによって、金融機関は一部の不動産向融資に慎重になっている。しかし、日銀のマイナス金利政策により、金融機関の収益源は限られ、担保がある不動産向融資に頼らざるを得ない状況に変わりはなく、したがって、今後も安定した賃貸需要が期待でき、地価にまだ割安感がある福岡南-18のようなポイントについてはまだ融資も付き易く引き続き地価上昇が続いている。戸建住宅用地についても駅徒歩圏はもちろん、駅接近性が劣るエリアでも取引は活発で地価上昇が顕著となっている。

	住宅地		商業地		工業地		全用途	
	H29調査	H30調査	H29調査	H30調査	H29調査	H30調査	H29調査	H30調査
福岡市南区	+4.3%	+6.0%	+8.2%	+8.9%	—	—	+5.1%	+6.7%
春日市	+5.3%	+7.9%	+7.1%	+8.9%	—	—	+5.7%	+8.1%
大野城市	+4.6%	+6.6%	+8.6%	+9.8%	—	—	+5.6%	+7.4%
太宰府市	+1.9%	+2.6%	+2.1%	+2.8%	—	—	+2.0%	+2.7%
嘉麻市	▲1.4%	▲1.2%	▲2.3%	▲1.5%	—	—	▲1.5%	▲1.3%
那珂川市	+1.8%	+2.9%	+2.5%	+3.3%	—	—	+1.9%	+3.0%
宇美町	+1.5%	+3.4%	+5.3%	+7.2%	+5.4%	+7.9%	+2.8%	+4.8%
篠栗町	+0.4%	+0.5%	+2.3%	+3.7%	—	—	+1.0%	+1.5%
志免町	+3.7%	+7.0%	+5.6%	+8.7%	+3.6%	+7.1%	+4.0%	+7.2%
須恵町	+4.5%	+6.5%	+3.4%	+5.0%	+4.0%	+8.1%	+4.2%	+6.7%
桂川町	▲0.9%	▲0.3%	▲2.3%	▲2.0%	▲2.7%	▲0.9%	▲1.4%	▲0.7%



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15地点、横ばい2地点、下落1地点。平均変動率は前回から拡大して+2.4%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〉

姪浜駅周辺地域は、分譲、賃貸マンション素地としての需要が強く、供給物件が少ないため売りに出れば高値での取引が予想される。昨年選定替えを行った姪浜駅北側の5-1は、良好な利便性と市内における駅前商業地としての相対的値頃感を反映して+7.1%と上昇傾向を示した。幹線沿いにあるその他の地点は、+1～3%前後で上昇幅は前年並みが多い。

〈変動要因〉

- 石丸四丁目の旧西部市場跡地は、白十字病院が事業予定者として決定。医療施設(RC造8階建、延べ面積36,000㎡)を建設予定であり、土地引渡は平成30年2月に行われている。
- 九州大学伊都キャンパスへの移転はH30年度に完了。

福岡市城南区

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+9.5%と上昇率は県内でも高位であり、良好な住宅地域における分譲マンション用地不足を反映している。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、店舗が連たんする地域は殆どなく、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〉

- ドラッグコスモス片江店H29.11オープン。
- ドラッグイレブン片江店H28.9オープン。
- 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・商業地ともに上昇率が前年から拡大。

〈住宅地〉

継続地点35地点中、上昇18地点、横ばい7地点。特急停車駅(JR久留米駅、西鉄久留米駅、花畑駅周辺)では分譲マンション素地需要が依然高く、-35は+4.1%の上昇が続いている。戸建住宅は、総額2,500万～3,600万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久留米ICまでの利便性の高さを反映するなど、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、旧郡部住宅地の中でも、三潁町は全地点で上昇、北野町は4地点中2地点で上昇、田主丸町は3地点中2地点で横ばい、城島町は4地点全地点で下落傾向が続いている。北野町郊

接エリアでは地価上昇が顕著となっている。

須恵町住宅地については、全4ポイントのうち、3ポイントが上昇幅拡大、須恵-4のみが上昇幅縮小となった。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ているが、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や傾斜地の旧団地でも、不動産業者による戸建開発用地の仕入れが活発化しており、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～3,000万円台前半が相場となっている。須恵-4は建物代まで考慮した総額の観点から、土地の上昇余地が少なくなっているため上昇幅縮小となっている。

須恵町工業地については、2ポイントとも上昇幅を大幅に拡大させた。福岡都市圏では、Eコマースの市場拡大と、自社で行っていた物流業務を外注する3PL(サード・パーティー・ロジスティクス)の浸透のほか、企業の設備投資意欲も高いため、物流施設に対する需要は非常に高まっている。こうした需要を受けて、特に博多港・福岡IC・福岡空港への接近性に優れる物流施設開発用地の需給は逼迫している。須恵町は福岡市内に比べ地価に十分な割安感があり、町内には須恵スマートICもあることから、上昇幅を大幅に拡大させている。

これまで、福岡市及びその周辺市では、主に、分譲マンション・ホテル・建売住宅・投資用アパート等に対する実需のほか、オフィスやホテルの顕著な賃料上昇に支えられ、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る。特に、分譲マンション販売の減速感、投資用アパート開発の急ブレーキ、さらに、スルガショックやTATERU問題等の不祥事が、不動産セクター全体への不信感を徐々に増幅させており、今後、不動産セクターへの資金流入が更に絞られることになれば、これまで顕著であった地価上昇に変化を生じさせる可能性が高い。しかし、分譲マンションについては、来年消費税増税を控えており、少なくとも今年の販売については楽観的なディベロッパも多い。また、オフィスについても、福岡市では、リーマンショック以降開発が敬遠されたうえに、再開発に向けた床の貸止めも増加しており、現在、オフィス賃貸マーケットは顕著な床不足に陥っていて、賃料が上昇しているため、オフィス開発気運の高まりは続いている。こうした状況を踏まえれば、地価上昇の反転が生じることはもうしばらくは想定し難い。

南区商業地は、昨年新設のポイントを除く5ポイント全てが上昇幅拡大となった。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、いずれも福岡南-18のような賃貸マンション用地であることから地価上昇幅は拡大した。

春日・大野城市住宅地も、ほとんどのポイントで上昇幅拡大となった。こちらも分譲マンション用地のポイントが最も大きな上昇率を示している。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、85㎡・4500万円で購入が可能である。ディベロッパにとっても、福岡市中心部で高騰した用地を仕入れて高額物件を販売するよりも遥かに事業リスクが少ないため、福岡市周辺エリアの用地取得競争は激しくなっている。先頃「大野城」駅周辺で行われた入札でも、1種坪単価20万で仕入れた土地であったが、落札価格は1種坪単価55万円となっている。ただし、春日・大野城市でも福岡市同様に、いわゆる新価格の物件供給が増加するにつれて売行きが鈍ってきている。戸建住宅地についても、駅接近性が優れたエリアでは、まだ一般サラリーマンも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小さくしており、土地単価が極端に高額となっていることも多い。また、駅接近性が劣る郊外の旧分譲地等においても、土地を購入後に細分化して建売住宅を販売するために不動産業者によるコンスタントな用地仕入が続いており、価格上昇がまだ続いている。そのほか、大野城市の乙金第二土地区画整理事業地内で開発中であった「イオン乙金ショッピングセンター」が平成29年7月にオープンし、周辺は店舗等の出店が加速しており、周辺開発や不動産取引も活発化している。

春日・大野城市商業地も、6ポイント全てが上昇幅拡大となった。6ポイントのうち3ポイントが駅周辺商業地で、他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、路線商業地の取引も、純粋に店舗等の開発を目的としたものが多くなっている。その一方で、乙金第二土地区画整理事業地内では「イオン乙金ショッピングセンター」のオープンで店舗開発が加速しているが、「イオン乙金ショッピングセンター」は規模が小さいこともあってか、必ずしも十分な集客ができていない模様で、既に一部テナントの離脱がみられる。

那珂川市住宅地については、全6ポイントのうち、4ポイントが上昇幅拡大、2ポイントが下落幅縮小となっている。平成30年10月1日に那珂川町から那珂川市となり、出店が囁かれていたイオンモールの開発にも進展があっている模様で、明るい材料が比較的多く、特に町の北部の福岡市隣



外、城島町全域においては、昨年並みの下落幅(▲1%～▲3%前後)で推移しており、二極化が鮮明になっている。  
(商業地)

継続地点11地点中、上昇6地点、横ばい2地点、下落3地点。JR久留米駅前、合川バイパス、櫛原バイパス沿いの上昇が安定しており、旧郡部の下落率が小さくなったため、平均変動率で住宅地以上の上昇率を示している。中心商業地である一番街周辺の各アーケードは、店舗入れ替わりが多く近年では飲食店街化している。夜の通行量増加を反映して一番街5-1、マンション用地としての水準まで下落して値頃感を反映した明治通り5-3の中心市街地2地点が上昇に転じている。JR久留米駅東口の5-4が今回+3.6%の上昇を示しており、H29.6に都市計画決定されたJR久留米駅前第二街区市街地再開発事業への期待感が現れている。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%台)で推移、その他上津バイパスは開発初期の定期借地権の終了に合わせて店舗建て替えが活発であり、ゆめタウン久留米も堅調である。

(工業地)

吉本工業団地周辺に約33haの新産業団地(久留米・うきは工業用地)の造成が進行している。最後に分譲された工業団地である藤光産業団地(藤光町・荒木町)は平成29年12月に10区画全て完売、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、9-1が+0.9%と上昇して、周辺市へ需要の波及効果が現れている。

(変動要因)

- 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に都市計画決定、H34年度完成目標(35階建、店舗・事務所、住宅)。
- 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。
- 久留米市立地適正化計画の公表(H29.3.31)
- 田主丸町と城島町の準都市計画区域が非線引都市計画区域に変更、用途地域の指定(H30.3.31)。

## 糸島市

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)

JR筑肥線「筑前前原」東部の住宅地や利便性の高い地域では、糸島ブランドを背景にして新規分譲地が多く認めら

れるなど安定した需要を背景に上昇幅が拡大(+1.7%～+4.8%)している。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幅が拡大している。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る。

(商業地)

JR「筑前前原」駅前の中心商業地域は国道202号等の郊外路線商業地域との競合から依然として厳しい状況にあるが、駅前立地という相対的値頃感から5-1が今回も横ばいである。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+4.8%と上昇幅が拡大した。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)

- 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、H31春「糸島高校前」駅開業予定。

## 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	H30	H29
福岡市西区	住宅	+2.4	+1.8
	商業	+3.8	+2.6
福岡市城南区	住宅	+4.0	+3.4
	商業	+5.0	+4.5
久留米市	住宅	+0.5	+0.2
	商業	+0.8	+0.4
	工業	+0.9	+0.4
糸島市	住宅	+1.4	+0.9
	商業	+1.3	+0.8
広川町	住宅	▲0.4	▲0.6
	商業	▲1.4	▲2.4
	工業	+0.5	+0.5

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

不動産鑑定士 **出雲 重成**

### 福岡市早良区

福岡市営地下鉄空港線各駅から徒歩圏の早良区の住宅地は、都心部への交通アクセス等の利便性及び教育環境に恵まれていることから、従前から住宅地として高い評価を受けている地域であり、このエリア限定というような根強い需要者層も存在する。特に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ー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。但し、比較的ロットが小さな物件でも、賃貸マンションとして建物を建築したうえで販売又は転売したり、小さく区画分割して戸建住宅用地として販売する等、デベロッパーを含む不動産業者にとっては、柔軟な土地利用或いは販売戦略が可能なエリアである。また、地下鉄七隈線沿線から早良区南部にかけても、市街化調整区域等の一部地域を除いては概ね地価の緩やかな上昇基調が続いている。

西新地区の中心商業施設であるプラリバが閉店となり(現在再開発が進められている。)、また、イオン西新店(旧ダイエー西新店)も閉店し、その商圏的な影響が懸念される。西新駅近辺の商業地では高額な取引も散見され、出物が少ないこともあって希少性から、物件が市場にできれば高値での売買が予想される。また、国道202号、早良街道等の路線商業地についても、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、横ばいの地点も複数出ている。

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近年世界遺産(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。

柳川市の商圏は、日用品については概して市内にとどまっている一方、買回り品、高級品等は久留米市、福岡市、更には周辺市の大型商業施設に顧客が流出している。また、平成26年7月、西鉄柳川駅東側に近隣型SC「ゆめモール柳川」がオープンし、駅東口の区画整理事業の整備が一層進むとともに、駅西側の既存商業地の活性化も期待され地価は横這いを示している。

### 八女市

従前より市内の不動産需給関係は弱含みで推移しており、特に山間部を中心とした郊外部では人口の減少や高齢化の進行により地価下落に歯止めがかかっていない。但し、旧八女市の住宅地については、地価の下落は縮小傾向にあり、同中心部の本村地区については上昇となっている。

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「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、広域的な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。

## みやま市

旧瀬高町及び高田町の一部にミニ開発分譲地が見られるが、全体的に住宅需給は弱含みで取引件数は少ない。旧来からの商業中心であった瀬高駅前通り商店街周辺は、

核店舗が撤退した現在、空店舗や空地も目立つ状況である。周辺市で近年、大規模店舗の開業が進んでいることもあり、概ねこの傾向が続くものと予測される。

## 大木町

大木町の西鉄天神大牟田線の各駅周辺に住宅開発が散見され、隣接市等との比較における値頃感から住宅地の地価下落幅は縮小傾向が認められ、一部では横ばい及び上昇地点も存している。

商業施設は大木町内の国道442号バイパス沿いにイオンスーパーセンター大木店が平成20年4月にオープンし、隣接市町からも集客している。

### 【用途毎の変動率概要】

市町村	用途	H26	H27	H28	H29	H30
福岡市早良区	住宅	2.9	3.3	3.5	3.5	4.0
	商業	4.8	4.4	3.5	4.6	5.5
大牟田市	住宅	▲2.7	▲2.5	▲1.8	▲1.4	▲1.1
	商業	▲3.0	▲2.7	▲2.0	▲1.4	▲1.1
	工業	0.0	0.0	0.0	0.0	▲1.1
柳川市	住宅	▲2.3	▲1.9	▲1.5	▲1.3	▲0.7
	商業	▲4.0	▲3.5	▲3.0	▲1.6	▲1.3
	工業	▲2.1	▲2.1	▲1.6	▲1.7	▲1.1
八女市	住宅	▲3.2	▲3.3	▲2.9	▲2.3	▲1.8
	商業	▲3.7	▲3.6	▲3.0	▲2.4	▲1.9
筑後市	住宅	1.0	1.3	1.6	1.6	1.6
	商業	▲1.2	▲0.9	0.0	0.0	1.8
	工業	▲1.5	▲0.7	▲0.8	0.0	0.8
大川市	住宅	▲4.2	▲3.9	▲2.9	▲2.6	▲1.9
	商業	▲4.1	▲4.1	▲3.3	▲2.9	▲2.2
	工業	▲3.1	▲2.9	▲2.2	▲2.3	▲2.0
みやま市	住宅	▲2.5	▲2.3	▲2.6	▲1.6	▲1.0
	商業	▲5.3	▲5.2	▲4.7	▲2.7	▲1.6
	工業	▲2.0	▲1.0	0.0	0.0	0.0
大木町	住宅	▲1.5	▲0.7	▲0.2	▲0.3	▲0.3
	商業	▲3.4	▲3.2	▲1.2	▲1.6	▲0.6

## 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、当該地域の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が続いています。特に街路条件等の地域要因が劣っている住宅地は下落幅が大きくなっています。小倉北区に近いエリアでは、土地価格坪35万円程度の住宅地分譲が見られます。

【商業地】平均変動率：▲0.5%

門司駅前商業中心地区では、繁華性が長期的な低下傾向にあり、店舗用地の需要は減少していますが、賃貸マンション用地の需要が堅調となっています。また、駅近の収益物件は需要者が多く見込まれます。門司港レトロ地区は、東港町の新浜11、12号上屋跡地の開発事業予定者が決定しました。門司港地区を中心に人口の減少と高齢化が著しく、繁華性が低下しています。

### 若松区

【住宅地】平均変動率：▲0.8%

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(鴨生田3丁目)、横ばいの2地点(高須北2丁目、藤ノ木1丁目)を除き、8地点で下落しています。ただし、下落幅は前年よりも総じて縮小傾向にあります。

東部地区では、高齢化が進み利便性が劣る地域の需要は弱く、特に高塔山麓等の傾斜地域では需要減退が著しく競争力は大きく低下しています。

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」では土地区画整理事業による新興の戸建住宅団地として熟成を高めつつあり、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・利便性が大きく向上しました。

【商業地】平均変動率：▲0.4%

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(二島5丁目)を除き、5地点で下落しています。なお、下落地点における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やや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土地取引は少ないながら概ね堅調です。小敷地区では大規模小売店舗「フォレオひびきの」の開発計画が約1年遅れで決定し、平成30年3月にホームセンターの「グッデイひびきの店」が先行オープンしました。

### 戸畑区

【住宅地】平均変動率：0.5%

戸畑区内の住宅地の平均金額は、平成28年より上昇傾向を示しています。

しかし地域別に見ると天籟寺や浅生地区等の旧来から人気のあ

る利便性の高い住宅地が上昇する一方で、西部の丸町、高峰等の高台の傾斜地は、住宅需要に乏しく、依然として下落傾向が続いており、2極化が鮮明となっています。

住宅地の価格は上昇基調ですが、ミニ開発の土地建物一体販売では、土地建物の配分が極端に土地価格に上乗せしている取引が多くみられ、安定した上昇に転ずるか不安材料もあります。

【商業地】平均変動率：1.0%

商業地の平均金額は、住宅地と同様に平成28年より上昇傾向を示しています。

アーケード商業地や戸畑駅北口の地価は、下落または横ばい傾向が続いていますが、JR戸畑駅周辺や小芝地区の幹線道路沿いを中心に高い水準の取引価格が見られるなど、他の地域は地価の上昇傾向が高まっています。

収益性に着目した投資物件やマンション適地への根強い需要が、上昇の原因であると思われる。

### 小倉北区

【住宅地】平均変動率：0.0%

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、あるいは、傾斜地勢にあ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：3.4%

下落している地点はなく、殆どどの地点で上昇傾向を維持しており、変動率は明確な上昇を示しています

小倉駅周辺ではミクニワールドスタジアムがH29年3月に完成、南口ではH31年度の竣工を目指し再開発ビルが進捗しています。また、紺屋町や魚町等中心部の商業地にも堅調な需要が見られます。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、増加傾向にあるインバウンド消費への期待等が認められます。

周辺部の商業地では、H27年にサンリブ野町、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：0.3%

区内の住宅地需要は、低金利、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ます。モノレール沿線等利便性良好な地域及び新興住宅団地は安定的な需要が認められ、前年並みの上昇を示し、既成住宅地も回復感が見られ、前年の価格水準を維持しています。街路条件、利便性等が劣る地域、傾斜地勢地域は、嗜好性が劣り、依然としてマイナス基調が続いています。



**【商業地】平均変動率：0.8%**

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維持、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。その他の地点も回復感が広がり、前年の価格水準を維持又は小幅な上昇を示しました。モノレール沿線及び駅周辺ではマンション用地需要が市場を下支えています。曽根地区は駅前の「THE MALL 小倉」跡に「サニーサイドモール」が outlet 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&アールガーデン小倉」のほか、ドラッグストア、飲食チェーン店等ロードサイド型店舗が進出し、路線商業地域として熟成度が高まっています。

**八幡東区****【住宅地】平均変動率：▲0.5%**

平均変動率は、昨年に比べ微減の傾向です。下落が3地点、上昇が3地点、横這いが3地点です。地価水準の高い地域が上昇傾向、地勢の劣る傾斜地や街路条件の劣る地域が下落傾向です。今後も同様の傾向で進んでゆくと考えます。

**【商業地】平均変動率：0.2%**

平均変動率は、昨年は下落であったが今年は上昇に転じました。上昇が1地点、下落が1地点、横這いが1地点、選定替が1地点です。スペースワールドが昨年閉園しましたが、位置的に近い中央町の商業地2地点は横這いと微減で、現時点では地価水準について、閉園による大きな影響は出ていないと考えます。

**八幡西区****【住宅地】平均変動率：1.2%**

住宅地は、18ポイント中13ポイントで上昇し、平均変動率も+0.8%から+1.2%と上昇幅を広げました。ガーデンシティ黒崎南(全84区画、市瀬)や浅川テラス(全176区画)等の新規分譲住宅団地の販売が行われているほか、ザ・サンパークシティ黒崎(256戸、区役所跡地)やグランドパレス黒崎駅前(158戸、井筒屋黒崎アネックス跡地)等のマンションが販売されています。

**【商業地】平均変動率：▲0.1%**

商業地は、10ポイント中3ポイント(西神原、千代ヶ崎、三ヶ森)で上昇し、平均変動率も▲0.4%から▲0.1%と下落率の縮小が見られます。平成30年5月に行った黒崎アーケード街の空室率調査では、約14.5%の空室率が認められましたが、1年前の調査では約17%の空室率でしたので、空店舗の状況は改善してきています。なお、業態が小売りから飲食店などに変わってきています。井筒屋黒崎店が、平成31年5月末に閉店を予定しています。

**東区****【住宅地】平均変動率：3.8%**

ほとんどの基準地が上昇傾向にあり、平成29年地価調査に比べ上昇幅は拡大しました。平成30年地価公示における変動率+3.2%と比較しても拡大を示しており、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、及び、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。

混在住宅地区では、特に箱崎・筥松地区において賃貸共同住宅の建設が多く、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：10.0%**

全7地点のうち6地点が上昇となり、下落が続いていた郊外の西戸崎地区の1地点でも横ばいに転じました。また、上昇した6地点の全地点において、上昇率が昨年よりも拡大しました。土地区画整理事業の周辺地域への波及がみられ、また、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もあり、高値での取引が目立っています。

**博多区****【住宅地】平均変動率：6.5%**

住宅地に対する需要は旺盛で、価格の上昇傾向が続いており、全地点で上昇しました。上昇率も、ほぼ全ての地点で拡大傾向にあります。特に都心部近郊で、利便性の高い住宅地ではワンルームマンションの開発業者の用地取得が依然として活発で、ある程度立地に優れ、一定の規模を有するマンション適地については、希少性の高さもあり、周辺相場よりも高値で取引される例も散見されます。もともと、金融機関の融資が慎重になっており、それに伴い取引も若干落ち着きを見せ始めています。やや環境に劣るエリアについても、地価は引き続き上昇基調にあり、安定的に推移しているといえますが、上昇幅に陰りが見られ、地域によってその動向は一律ではありません。

**【商業地】平均変動率：15.2%**

商業地に対する需要も引き続き旺盛であり、全地点で上昇しました。15～20%程度の高い上昇率を見せる地点もあります。市場に流通する物件の数が少なく、取引件数は減少傾向にありますが、取引価格については、特に好立地の大型物件については、その希少性から周辺相場よりもかなり高値の取引となるケースも多く、個々の取引に応じてその水準には大きなばらつきが見られます。既存ホテルの高稼働を背景に、ホテル向けの開発適地への需要が強い状況です。特にJR「博多」駅周辺においては、マンション開発業者、オフィス開発業者、ホテル開発業者等の需要が競合し、地価の上昇が著しくなっています。その他の地区においてもマンション業者等の需要が旺盛であるものの、博多駅地区同様、物件の新規供給は限定的です。土地価格については、博多駅地区同様、高い上昇率を示す地点は多いものの、地区によっては一定の落ち着きを見せ始めています。

**中央区****【住宅地】平均変動率：7.2%**

住宅地の対前年平均変動率は上昇幅が拡大しました。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呈しており、地下鉄空港線沿いでは、専有坪単価200万円を超える水準で供給されています。マンション販売市場は、区内の人口増加を背景に需要は引き続き堅調であり、販売も概ね好調であるが、今後は地行地区等で大型供給が控えており、市場の動向が注目されます。賃貸マンションやアパート等の収益物件については、物件価格の高騰や金融機関の融資姿勢の変化等により取引件数は減少傾向になっています。

**【商業地】平均変動率：13.5%**

商業地の対前年平均変動率は上昇幅が拡大しました。最高価格地点である「福岡中央(県)5-15」(天神1丁目)は20.4%の上昇を示しました。上昇率は、天神4丁目、大名2丁目、渡辺通1丁目、舞鶴3丁目、六本松4丁目に所在する各基準地が前年比15%を超える高い上昇率を示しました。航空法の高さ制限の緩和が行われた「天神ビッグバン」については、天神ビジネスセンターの着工や大名小学校跡地の優先交渉権者が決定する等開発期待が高まっており、都心部の地価を押し上げる要因となっています。都心部以外では、九大六本松キャンパス跡地で「六本松421」と呼ばれる複合商業施設が誕生し、今後も裁判所等の開業が控え、六本松地区の拠点性が高まっています。

**南区****【住宅地】平均変動率：6.0%**

住宅地価格は全19地点で全て上昇しており、うち18地点は上昇率が拡大しております。利便性の高い西鉄天神大牟田線「高宮」及び「大橋」駅徒歩圏の地点においては、年率+8.8%～11.8%(一部除く)と強い上昇が認められます。また、「井尻」・「高木」エリアにおいても年率+6.2%～6.5%を示しています。区中央部から西部に位置する、「若久」・「中尾」・「皿山」・「長住」地区等では年率+4.7%～5.9%で推移しています。規模の大きい画地の細分割やミニ開発等による戸建分譲等を中心に高値の取引も確認されることから、前年よりも上昇率が大きく拡大しております。外環状線の南側に位置する、「野多目」・「桧原」地区等では、年率+2.2%～3.5%で推移しています。区外縁部であることから上昇の程度は緩やかとなりますが、上昇率は拡大基調にあります。H29年度における土地取引件数は前年同期比+5.8%でした。福岡市全体の前年同期比+2.0%よりも高い値を示しており、南区内の土地取引が活発であることが伺えます。

**【商業地】平均変動率：8.9%**

商業地価格も全5地点で全て上昇しており、上昇幅も拡大しています。「高宮」・「大橋」地区等の区内中心部の商業地においては、年率+10.4%～12.3%の変動率であり、前年(+8.9%～11.8%)に引き続き、高い上昇率で推移しています。H29.8に特急停車駅となった「大橋駅」では、駅ビルのリニューアル工事等も好材料として期待されており、駅周辺の商業地の取引件数は増加しています。H29年度における分譲マンションは、西鉄沿線(高宮・清水地区、大橋・塩原地区)等において新規供給が見られました。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：2.4%**

ここ数年の人口増加傾向が著しいこともあって、西区内の住宅地に係る基準地は全般的に地価上昇傾向が続続き、上昇率も強まっています。伊都土地区画整理事業が行われた範囲や、姪浜駅の周辺地域として福重・石丸地区などを含む広範囲のエリア、豊浜地区などでは高い不動産需要がみられるなか、これらの地区内

では、特に地価の上昇率が強まっている地点が多く、また、西区内のその他の住宅地でも、地価が上昇している地点が多くみられます。市街化調整区域内の住宅地についても、地価が下落傾向から横ばい傾向に変化した地点も見受けられます。

**【商業地】平均変動率：3.8%**

西区内の商業地に対する不動産需要の高まりもあって、商業地に係る基準地(4地点)は全地点とも地価上昇という結果となりました。商業地域に存する土地のうち、姪浜駅から徒歩圏内で、容積率等の面で店舗付きのマンションの建設など高度利用も可能な土地などを中心に、地価上昇の傾向が続いています。街路整備等が進められた九大学研都市駅周辺の幹線道路沿いなどで、店舗の新規立地が見られます。西区内の主要幹線道路沿いの商業地域についても、緩やかな地価上昇の傾向が続いています。

**城南区****【住宅地】平均変動率：4.0%**

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(+3.4%)から拡大し+4.0%となりました。10%を超える大幅な上昇地点はなかったものの、特に住宅需要が高く市場供給量が少ない鳥飼・別府等の地域においては高い上昇率を示しており、「福岡城南-13」は+9.5%の上昇率となりました。また、駅からの利便性がやや劣る田島・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、博多駅まで延伸予定の地下鉄七隈線への期待も相俟って地価は強含みで推移しています。

**【商業地】平均変動率：5.0%**

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(+4.5%)から拡大し+5.0%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、中心部からやや遠い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地価は堅調に推移しています。

**早良区****【住宅地】平均変動率：4.0%**

早良区北部、地下鉄空港線利用圏内の住宅地に関して、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、地価は上昇傾向が続しています。ファミリータイプマンションの分譲総額も上昇傾向であり、デベロッパー毎に売行きに差が見られます。同区中部の住宅地では、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りますが、上昇幅にはバラツキも見られます。

同区南部の住宅地では、地下鉄七隈線の利用圏内の戸建需要は底堅く推移しており、地価は安定～やや上昇基調にあります。同線利用圏外の既存住宅地ではやや不安定な値動きが見られ、地価水準は概ね横ばい基調で推移しています。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：5.5%**

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



なく、長らく続いた地価下落により周辺の住宅地の価格に近付き、住宅地としての需要も見込めるようになったためと考えられます。

住宅地と同様に、旧八女市内においては横ばい〜微減となりましたが、旧上陽町、黒木町の基準地は依然として3%近い下落が続いています。

#### 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：1.8%

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。

特に国道442号沿いには店舗が増加傾向にあり割高な取引事例も見られます。

#### 大川市

【住宅地】平均変動率：▲1.9%

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。当市の主要産業である家具工業は、低価格な外国産家具の登場や据付家具の増加等による需要の低下により木工業の事業所数、生産額等がピーク時の半分以下と大幅に減少傾向にあります。また、市内に鉄道路線を有していないことが、若者等が雇用の場を求め市外に流出する要因ともなっており、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、住宅地価格は継続して下落してきましたが、値頃感から分譲地を中心に堅調な取引が見られるようになり、多くの地点で下落幅が縮小しました。

#### 【商業地】平均変動率：▲2.2%

商業地の価格も住宅地と同様に下落傾向にあり、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。市内や近隣市の大型店舗出店によりマイカー利用の顧客が流出しており、既存の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」や、平成29年9月の有明海沿岸道路の全開通による利便性の向上等により、市内への集客が期待されています。国道208号沿い等では、周辺価格水準を上回る取引も見られ、弱含みの状態が続いているものの、下落幅は以前よりは縮小しています。

#### 行橋市

【住宅地】平均変動率：0.0%

住宅地の価格は前回の地価調査より上昇基調で推移していましたが、今回は2地点で0.4%の上昇、1地点で0.5%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おり、建売業者による開発分譲地の売れ行きも比較的堅調であり、価格の上昇要因となっています。また

分譲地の購入者は田川市及び田川郡内居住者が大半を占め、若年層の市外流出が進んでおり、今後の需給状況を注視する必要があります。

#### 【商業地】平均変動率：▲0.6%

商業地の地価は取引事例が少ないため動向をつかみ難いが、ここ数年下落を続けたため住宅地の価格水準に近づき、昨年と比較し下落幅が縮小したものと思われれます。

田川市はJR田川伊田駅の改修工事、駅前広場の整備等を進めており、当地区の地価への影響を注視する必要があります。

#### 柳川市

【住宅地】平均変動率：▲0.7%

住宅地の基準地10地点のうち、1地点が上昇、7地点が下落率が縮小、2地点が前年並みの下落率となりました。柳川市は人口減少、高齢化の進行等により、実需要が相対的に弱く、下落率は縮小傾向にあるものの、地価は総じていまだ下落基調です。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、地価が僅かながらも上昇に転じました。

「西鉄柳川」駅周辺、駅東側の柳川駅東部土地区画整理事業地内(平成30年3月6日に換地処分に伴う登記が完了)では、新築の分譲マンションが見られますが、竣工前売売とはならず、竣工後も分譲中です。

#### 【商業地】平均変動率：▲1.3%

商業地の基準地4地点のうち、1地点が横ばい、2地点が下落率が縮小、1地点が前年並みの下落率となりました。

「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いまだ弱含みです。

「西鉄柳川」駅東側の柳川駅東部土地区画整理事業地内では、平成26年7月に大型商業施設「ゆめモール柳川」が、平成29年3月にビジネスホテル「ルートイン柳川」が開業し、新たにコンビニエンスストア、店舗兼事務所ビル、クリニック、保育園等が入居する店舗ビルが開業しました。店舗兼事務所ビルは駅前立地ではあるものの、事務所部分はテナント付けに苦戦しています。また未利用地もいまだ多く見られる状況にあり、今後の土地利用が目されます。

#### 八女市

【住宅地】平均変動率：▲1.8%

本村、岩崎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が、平均変動率は▲1.8%と、前年の▲2.3%から下落幅が縮小しました。

旧八女市の地点は横ばいから▲1%程度の緩やかな下落となりましたが、旧八女郡各町村の地点では▲2～3%程度の下落が続いており、二極化傾向がみられます。

人口減少や高齢化が進むなか、全体としては買い手有利な市場が続くものと予測されます。

#### 【商業地】平均変動率：▲1.9%

八女市においては、ここ数年、国道442号沿いのゆめタウン周辺に郊外型商業施設の進出が相次ぎ、集客力を高める一方、市役所付近の旧来からの商業地域は低迷が続いていましたが、今回本町地区の基準地が横ばいとなりました。

しかし、これは商業地としての需要が回復したことによるものでは

昇、城島町(5－8)は横ばい傾向です。

#### 直方市

【住宅地】平均変動率：▲0.2%

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ていますが、下落幅は縮小傾向になっています。全体的な下落率においては0.0%～▼1.2%と前年と同様ですが、内容としてはプラスの地点はないものの、0.0%の地点が昨年の2地点から5地点へと増加し好転している状況がみられます。イオンモール直方を核施設として住宅団地が形成される湯野原地区では地価の上昇傾向が認められ、近隣の既存住宅団地においても、価格水準は平年並みで維持されています。それ以外の地域の生活利便性がやや劣る地域では若干ではありますが、下落傾向のまま推移しています。知古地区で2ヶ所新規分譲住宅の販売が行われており、順調な販売状況にあります。

#### 【商業地】平均変動率：▲0.7%

商業地の基準地はJR直方駅前が1地点、感田地区が1地点選定されています。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、直方駅周辺の商業地においては、顧客の流出による閉店・青空駐車場等の低利用地も多く、直方市以外に居住する相続人による低位な売買が増加しています。幹線道路沿いでは、下境地区では「羽高」の信号を中心に西方及び南北方向に路線商業地域を形成しています。感田地区の大型スーパーの北側から菜の花大橋に至る市道の整備・拡幅工事が完了し、路線商業型店舗が増加しました。JR新入駅周辺においては、平成28年11月にスーパーが直方駅前から移転・開業し、商住が混在しながらも、近年新築件数も増加してきています。

#### 飯塚市

【住宅地】平均変動率：▲1.3%

住宅地は、全ポイント下落し、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、下落幅は縮小傾向にあります。

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：▲1.5%

商業地は、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：▲0.6%

住宅地の地価は、ここ数年人口減少に伴い下落を続けてきましたが、ミニ開発された分譲地の価格水準が比較的高く売れ行きが好調なこと等から、下落幅の縮小が見られます。

店需要等総じて安定しています。特に「西新ポーンプロジェクト(既存商業施設の減築・改装及び高層住宅の増築)」として開発計画が具体化し、平成33年3月に商業施設の全体開業・住宅棟(名称「Brilla Tower 西新」に決定)の竣工を予定しています。これらの出店計画等を反映して、地価水準は上昇基調が続いています。

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。

郊外型路線商業地では、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：▲1.1%

正山町と小浜町で上昇しました。正山町は昨年並みの上昇幅で、小浜町は横ばいから上昇に転じています。長溝町は昨年同様横ばいとなっています。その他は下落が続いていますが、下落幅の拡大は1地点、縮小は7地点、前年並みが6地点となっています。

宅地分譲関連の開発は、H29・8月に田隈で2,937㎡の戸建住宅分譲10戸(完売)、H29.12月に三池で2,106㎡の戸建分譲7戸の開発許可があり、売買は順調のようです。

#### 【商業地】平均変動率：▲1.1%

九州新幹線新大牟田駅近くの岩本新町では僅かながらの上昇を続けており、市役所近くの不知火町では横ばいが続いています。その他6地点では未だ下落傾向が続いていますが、下落幅は昨年並みの下落幅が1地点、縮小が5地点となっています。但し、市域中心部の幹線街路沿いでもやや低い価格水準での取引が見られました。

#### 久留米市

【住宅地】平均変動率：0.5%

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。旧郡部では引き続き三潁町が堅調であるほか、北野町の中心部エリアもやや上昇傾向にあるようです。

戸建住宅のミニ開発も好調で、土地建物総額2,500万円～3,600万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、商業用途ではなく容積率を活かして分譲マンション開発が活発です。ベッドタウン化の傾向も伺えます。

櫛原地区、花畑地区の戸建住宅需要が依然として高く、売りに出れば高値で取引される傾向にあります。

#### 【商業地】平均変動率：0.8%

西鉄久留米駅西側に設定されている一番街の5－1と明治通りの5－3が今回上昇に転じました。

JR久留米駅東口の5－4が今回+3.6%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。

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%台で推移しています。

旧郡部では、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三潁町(5－9)は地価上



チャコールヒルズ赤間(17区画)、ジェイフォレスト宗像東郷駅前(9区画)等)は続いており、新規分譲地は建売で2千万中盤～3千万円程度が中心的で、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7地点(前年11地点)、横ばいは5地点(前年6地点)、上昇は7地点(前年2地点)で、不動産市況の改善が窺われます。

【商業地】平均変動率：1.3%  
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、稲元地区では、平成31年9月に北九州宗像中央病院(地上6階地下1階)が移転開業する予定です。また、同路線に繋がる県道宗像玄海線沿線では新たな土地利用計画も見受けられます。地価動向については、地価調査基準地は市内に4地点あり、地価が下落した基準地は1地点(前年1地点)、横ばいは0地点(前年1地点)、上昇は3地点(前年2地点)で、旧宗像市内の商業地では、不動産市況の改善が窺われます。

【太宰府市】平均変動率：2.6%  
金融緩和基調が続き、最寄り駅徒歩圏で比較的平坦な住宅や、郊外の区画整然とした大型住宅団地を中心に上昇率の拡大が認められます。こうした地区では、敷地分割によるミニ分譲やリノベーション再販による高値取引も増えています。

他方、郊外の利便性が劣る住宅地や勾配が強い傾斜地が多い住宅地では、依然地価の下落ないし横ばいが続いており、市内住宅地の中に顕著な二極化傾向が認められます。

【商業地】平均変動率：2.8%  
市内の商業地においては、背後住宅地の地価上昇の影響もあり、全般的に地価が上昇する地区が増えています。特に、太宰府天満宮付近の商業地については、近年の観光客増加の影響もあり上昇基調が続いています。こうした中、五条駅前商店街では、付近の大学の学生数の減少や隣接市等の大型商業施設への顧客流出等から閉鎖店舗が目立っています。

【古賀市】平均変動率：2.1%  
住宅地の変動率は、市街地における住宅地を中心に上昇傾向にます。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。「コットンヒルズ千鳥駅 結いの森」(総区画42区画)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思料されます。

【商業地】平均変動率：1.8%  
商業地の変動率は、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」を中心に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思料されます。

【福津市】平均変動率：0.7%

おいては空洞化が進み、閉鎖店舗が散見される状況です。

【春日市】平均変動率：7.9%  
低金利等の影響から分譲地及びマンションの需要が高く、当該素地価格についても価格上昇幅は拡大傾向で推移しています。福岡都市圏住宅地価の高騰から割安感が認められる当エリアへ需要者の流入が多く、地価上昇圧力は非常に高い状況です。駅徒歩圏等利便性の高いエリアの地価高騰から、利便性の低い郊外のエリアに分譲地取引が移動し、活発化しており地価上昇幅の拡大が認められます。分譲業者及びマンションデベロッパー等がプライスリーダーとなり住宅地価格は全般的に上昇傾向及び上昇幅の拡大傾向で取引されています。

【商業地】平均変動率：8.9%  
駅前商業地においては、西鉄春日原駅周辺事業の期待感からか店舗等の空室率が改善しているようです。駅徒歩圏のエリアは、高い利便性から住宅地、マンション需要が競合するとともに、レバレッジを利かした高額な収益物件の取引も多く認められ、地価高騰圧力は非常に高いです。郊外線商業地は他のエリアに比べ緩やかですが、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。フォレストシティ周辺に商業施設が集積しつつあり賑わいを見せています。

【大野城市】平均変動率：6.6%  
福岡市や春日市では利便性の高い住宅地の地価高騰により中所得者層の住宅地取得が困難になっています。また、高い人口増加率、福岡市・春日市に対する割安感、日経BP総研の調査による「シティブランド・ランキング」全国1位を獲得するほどの良好な住環境等を背景に、当市の住宅地需要は強含みであり、本年は9地点中の8地点で昨年を上回る価格上昇率となりました。マンション適地はその希少性により、路線価を大幅に上回る水準で取引されており、路線価価格の2～3倍の取引事例も散見されます。錦町の地点では15%近い上昇率が見られ、利便性がやや劣る郊外の住宅団地でも約2%～4%の上昇率であり、上昇率は拡大傾向にあります。

【商業地】平均変動率：9.8%  
福岡市の土地需要の高まりが周辺都市へ拡大したことや背後人口の増加等を背景に土地取引は活発化し、特に西鉄駅周辺は都市整備等への期待から商況が大きく回復しています。加えて、福岡市や春日市の賃貸マンション需要の高まりが波及し、駅接近性に優れた商業地内の賃貸マンション素地価格は上昇傾向にあり、取引価格は軒並み路線価を大幅に上回っています。下大利駅、白木原駅に近い地点では、12%近い上昇率を示し、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、前年以上の上昇率となりました。

【宗像市】平均変動率：▲0.2%  
近年、大規模な宅地開発は見られませんが、小規模な開発(コニエクセルان自由ヶ丘(22区画)、スマートヴィラ東郷(23区画)、

おり、小規模な開発を伴った宅地分譲が散見されます。

【商業地】平均変動率：▲0.8%  
郊外型大規模店舗への顧客流出や複合商業施設の老朽化などに加えて、消費の低迷など経済環境の厳しさも相まって、中間市の既存の商業地域の地価水準は弱含みが続いています。(1地点で▲0.8%の下落)  
中鶴地区では、公営住宅の整備に伴なう域内人口の増加によって郊外型店舗が成熟することが期待されます。中間市では、平成30年度から地域内で独立開業を目指す新規起業者に向けて、店舗スペースの提供などの育成支援事業が行われています。また平成29年度から5年計画で「中間市をサービスエリアに」という理念のもとで、既存の施設を利用した安らぎスペースや飲食サービスなどの休憩施設の整備、土産品の開発など、サービスエリアとしての整備が進められることになっています。

【小郡市】平均変動率：2.8%  
小郡市の人口は横這い乃至微減傾向ですが、駅徒歩圏内にある新興大型住宅団地の販売は好調で、新興住宅団地の地価は上昇傾向を持続しています。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傾向を継続しています。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、弱含み又は横ばい傾向となっています。

住宅地の地価は緩やかな上昇地点と横ばい地点が混在する2極化傾向が継続しています。

【商業地】平均変動率：－%  
市内(大保地区)の幹線道路沿いに集客力を有する大型商業施設がオープンし、その反動で小郡駅前周辺の近隣型の既成商店街の衰退化が進行していますが、地価に底値感が窺われ、下落幅は縮小しています。商業地の地価は、近隣型の既存商業地への需要者が限定的であり、依然として弱含み傾向が継続しています。

【筑紫野市】平均変動率：4.4%  
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したが、平成30年度には上昇傾向を強めています。(但し、郊外の利便性の劣る住宅地1Pのみやや下落傾向)。分譲マンションの売れ行きは堅調で、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増加率は上昇しています。新規分譲地においては特に売れ行きは好調となっています。住宅着工状況も増加傾向にあり、市街地ではミニ開発が活発に進められています。

【商業地】平均変動率：6.1%  
商業地の価格は、H27年度より上昇傾向に転じ、増価率は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

安川通りの延伸や行橋駅東西両側の再開発などの影響から郊外部を除く市中心部及びその周辺の住宅地の変動率は上昇傾向となったと判断されます。

【商業地】平均変動率：0.7%  
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。駅東地区の県道拡幅計画の影響が今後顕著になるものと思料され、また底地の取引等も散見されます。そして、既往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。さらに再開発ビルの関連から、代替地需要等も中心部では見られてきています。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上津熊店が平成30年1月末にオープンしました。

【豊前市】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。ただ下落率は横ばいとなっていますが、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区画整理事業」の区域や「イトビラージュ豊前中央」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の回復、新築賃貸物件も見られていたが、この一年、新築着工件数が激減しています。

【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。当市の下落率は横ばいでしたが、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います。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ましたが、国道10号線を通る車が激減しています。「豊前おこしかけ」では、平成28年度の来店客数が前年比36%減、売上が33%減となっており、豊前市全体の商業地への影響も見られる。来客数回復のため様々な企画が催されています。

【中間市】平均変動率：▲0.4%  
JR中間駅や筑豊電鉄の各駅まで徒歩圏にあって、日用品店舗などの便利施設にも比較的近接する街路条件の良好な住宅地域では、地価は下げ止まりから上昇に転じています。(2地点とも0.3%の上昇)  
街路条件が良好でない旧来からの住宅地域や傾斜地勢の住宅団地など、居住環境のやや劣る住宅地域では、依然として約1%弱の下落が続いています。(4地点で▲0.4%～▲1.0%の下落)  
土地の取引件数は年間350件程度で大きな変化はなく推移して



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。地価の底入れ感から下落幅は縮小しており、一部で横這いに転じた地域もあります。福岡・宮司地区等の地価は強含み傾向にあります。鉄道沿線に広がる光陽台、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等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は、昨年よりやや上昇しました。

【商業地】平均変動率：5.1%

中央6丁目の商業地域で高値の取引も散見されるようになり、郊外型大型店舗の進出で弱含みであった駅周辺の商業地の地価は、近年上昇傾向を強めています。また郊外の路線商業地域でも、高値の商業地の取引が散見されるようになりました。その結果平均変動率は、昨年より上昇しました。

うきは市

【住宅地】平均変動率：▲1.0%

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、旧吉井町の中心部及びその近郊の一般住宅からなる住宅地域に於いては、価格下落に歯止めがかかり、横這いとなっています。旧吉井町の農家住宅地域や旧浮羽町については人口動態等を反映し、昨年同様の下落を示しています。

【商業地】平均変動率：▲2.0%

これまで、旧吉井町の国道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。一方、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：▲0.9%

宮若市の住宅地の基準地は全6地点あり、全ての基準地で下落傾向が続いています。なお下落幅が縮小している地点は4地点、前年並みは2地点です。

平成28年11月に宮若市が鶴田地区及び磯光地区において分譲を開始した「光陵WONDER!GERDENS」（総区画153区画）が、平成30年3月に完売していることから、宮若市内の住宅地の需要は緩やかに回復しているものと思料されます。

【商業地】平均変動率：▲1.2%

宮若市の商業地の基準地は1地点のみで、下落傾向が継続しています。

宮田地区における市役所周辺の商業地は空き店舗が散見されるほか商業地の中心である本城地区においても新規出店等がほぼ見られないことから、市内の商業地の需要は回復していないものと思料されます。

嘉麻市

【住宅地】平均変動率：▲1.2%

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。

全体的には住宅需要は低迷が続いていますが、一部地域では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：▲1.5%

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。

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少ない状態が続いていますが、幹線道路沿い等において事業用地の取引が散見され、用地需要にやや回復の兆しがみられます。

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。

旧甘木市の基準地地点は旧甘木中心部の住宅地で横ばいから微増に転じ、その他は全て横ばい傾向となりました。旧朝倉町は下落幅は小さいものの未だ前年並みの下落傾向が続いています。旧杷木町は昨年の豪雨災害の影響から一部下落幅が拡大した地点も見られます。合併前の三市町における住宅地の地価の動きに異なる傾向が見られます。

【商業地】平均変動率：▲0.7%

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にあります。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。

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ました。

みやま市

【住宅地】平均変動率：▲1.0%

住宅地の価格は依然として下落傾向を続けていますが、今回中心部に近い「みやま(県)ー1」が上昇となり、全9ポイント中、上昇が1、下落率縮小が5地点、横ばいが2、下落幅拡大が1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▲0.3%（前年▲1.0%以下同じ）、旧高田町が▲1.0%（▲1.6%）、旧山川町が▲2.1%（▲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の縮小幅が大きく、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、高田町農施等に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：▲1.6%

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ポイントすべてで下落率が縮小しています。旧山川町内の商業地ポイントが他に比べて下落幅が大きいものとなっていますが、それは、バイパスの開通による交通量の減少、および、背後人口の少子高齢化による購買力の低下による繁華性の低下が、他町域より顕著なためと考えられます。旧瀬高町下庄に存するサンリブ瀬高店が平成29年8月末日で閉店しましたが、すでに長期にわたり価格下落が続いていたためか、地域の価格に与える影響は小さかったようです。なお、「道の駅みやま」付近では路面型うどん店やコンビニが開業する等、店舗進出が認められます。

糸島市

【住宅地】平均変動率：1.4%

JR筑肥線沿いは交通利便性が認められる為、旧前原地域においては新規分譲及び建売等の開発が認められ販売状況は良好です。この影響を受け旧志摩町においても小規模分譲(3区画～11区画)、旧二丈町においても小規模分譲(2区画～5区画)、又旧前原市内の市街化調整区域で県条例6条1項1号等により開発が可能な地域には分譲地が形成されており、いずれも販売中です。その影響を受け、糸島市の住宅地等が上昇傾向を示しています。

【商業地】平均変動率：1.3%

JR筑前前原駅前の中心商業地と糸島市を東西に走っている国道202号線沿いの路線商業地域である駅前商業地は衰退し平成7年より地価は下落傾向であったが最近では景気回復及び周辺人口の増加等により下げ止まり傾向です。又、国道202号線沿いの路線商業地域は平成22年マクドナルド、コメリハート&グリーンの進出以降大きな進出はないが新駅の開発予定又、小規模小売店舗、飲食店等が徐々に充実してきており景気回復により数年前より横這い及び上昇傾向へと推移しています。

那珂川町(那珂川市)

【住宅地】平均変動率：2.9%

那珂川町では、本年10月1日の市制施行が決定しており、これに伴う直接的な動きではありませんが、町内の住宅地取引は活発に行われています(H30年7月時点)。

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、福岡都市圏の堅調な住宅需要を反映して大きく上昇しています。特に、ミニ開発や新規分譲が地価を牽引していることがうかがわれます。南部(那珂川(県)ー4)は、昨年に引き続き小幅な地価上昇にとどまっています。一方、需要が弱い郊外部(那珂川(県)ー3、那珂川(県)ー6・市街化調整区域)の地価は、未だにわずかながら下落傾向を示しています。市街化区域内の4ポイントの平均変動率は+5.0%となっています。

【商業地】平均変動率：3.3%

博多南駅周辺など、利便性が良いエリアでは賃貸マンションの開発が活発に行われています。

町内の商業地では、商況に大きな変化は見られませんが、空店舗等も少なく、店舗需要も安定的と認められます。

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、今期も継続的に地価は上昇基調で推移しました。

宇美町

【住宅地】平均変動率：3.4%

交通利便性に劣る「とびたけ」地区(±0)以外の住宅地では、

全てのポイントで上昇幅が拡大しました。

特に志免町に隣接する住宅地域では、粕屋町、志免町の延長線上に位置することから、それらの町の地価の大幅上昇の影響を受け、上昇が顕著になってきました

その他の地域でも、交通利便性に優る住宅地域では、旺盛な住宅需要に押されて、地価は強含みの状況です。

【商業地】平均変動率：7.2%

商業地の価格は、大幅上昇となっています。これは、商業地のポイントが存する志免町に隣接する路線商業地において、新規出店が連続し、店舗の連たん性等、地域の熟成度が上がったことによります。

その他の商業地では、店舗用地としての需要は多くはなく、地価は緩やかな上昇傾向で推移していくものと思われます。

篠栗町

【住宅地】平均変動率：0.5%

町内の住宅地の基準地は4ポイントで、平均変動率は昨年の0.4%から0.1ポイントの上昇に留まりました。その要因としては、基準地が所在する尾仲・篠栗地区では昨年を上回るような取引事例が少なかったことからほぼ昨年並み2.5%前後の上昇率に留まったことです。また、郊外の農家住宅地は昨年同様の横ばい、市街化調整区域内の住宅地では昨年より若干下落幅が縮小したもののマイナス3%を示しており、住宅地では二極化が鮮明となっています。

なお、最近ではJR門松駅に近い和田・乙犬地区の住宅地の需要が高まっており、取引が活発化しています。

【商業地】平均変動率：3.7%

町内の商業地の基準地は2ポイントで、平均変動率は昨年の2.3%から1.4ポイント上昇率が拡大しました。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いる点にあります。特に、駅近の旧商店街ではアパートや戸建住宅に建て替わっています。また、JR門松駅に近い幹線沿いは交通量も多く背後地を含め需要が高まっていることから、基準地が所在する乙犬地区では大幅な地価上昇となりました。

志免町

【住宅地】平均変動率：7.0%

住宅地価格は上昇傾向を強めており、すべての地点で上昇率は拡大しています。

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依然として活発であり、引き続き需要も旺盛で、従来の相場価格を大きく上回る取引が多くなっています。

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譲マンションや賃貸用共同住宅の建設が増加しており、人口世帯数の増加を背景に取引も増加傾向にあり、地価の上昇傾向が顕著なものとなっています。

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上昇傾向で推移しています。

【商業地】平均変動率：8.7%

商業地価格も上昇傾向を強めています。

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



要が限定的と考えられた一部の住宅地域でも地価は下げ止まりの様相を呈しています。

**【商業地】平均変動率：0.0%**

当町の商業中心は、大型スーパー等が建ち並ぶ県道55号沿いで、金融機関や自動車関連店舗、医院なども連担し、商業地としての熟成度が高まってきています。一方、これまでの商業中心地であったJR遠賀川駅前の商業地域は、建物の更新や新規店舗の立地も殆ど無く、相対的に集客力が落ち、商業地としての地位も低下してきています。今後は、商業中心地とどのように補完関係を構築していくのか、あるいは、駅近という立地を生かして、いかに用途転換を図っていくのかなど、土地利用のあり方を明確にしていくことが今後の課題となっています。

**小竹町****【住宅地】平均変動率：▲1.1%**

住宅地の地価は下落基調にあります。小竹町では基幹産業の衰退から人口及び世帯数の減少が顕著で、また高齢化の進行度も早いです。このような中、宅地需要の回復の兆しは見込めず、今後とも住宅地の地価は下落傾向で推移していくものと思われます。平成27年10月より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ますが住宅地需要の回復は難しい状況にあります。

**【商業地】平均変動率：▲2.2%**

商業地の地価は依然下落傾向にあります。平成26年に大型スーパーが町内に出店しましたが、顧客は隣接する飯塚市、直方市や宮若市のスーパー等にも分散・流失しています。町内には核となる商業施設がなく、飯塚市との行政境に近い国道200号沿いにわずかな店舗・事業所等の建ち並びが見られる程度で、新規の出店等は見られません。

**鞍手町****【住宅地】平均変動率：▲0.4%**

1年間の変動率は、依然として下落傾向にあります。町内の居住環境が良好な住宅地の需要は比較的堅調ですが、農家住宅的な色彩が強い住宅地の需要は、以前として弱含みで推移しております。しかし、居住環境が良好なミニ分譲が散見されるようになり、これらの売行きは、都心部の好調な不動産市場、及び低金利を背景に比較的堅調です。

**【商業地】平均変動率：▲0.5%**

町内の中心的な商業地域は、キーテナントの撤退により、衰退傾向が続いています。また、商業地の地価は、繁華性の減退により背後の住宅地との格差は小さくなっており、下落傾向は続いています。将来的には、鞍手町役場の移転が、現在の商業地近辺に決定しており、この動向が注視されます。

**桂川町****【住宅地】平均変動率：▲0.3%**

住宅地については福北ゆたか線「桂川駅」に近い土居・土師地区など比較的需要の大きい2つの基準地で、前年のマイナス基調から横ばいへと改善されています。又駅から距離を置く戸石ヶ坂の1地点については昨年と同じ下落率、さらにより利便性の劣る笹尾地区の1地点については下落率がやや緩むなど全般的に改善の方向にあります。さらに目立ったのが旧分譲住宅地内でも売買がなされ空き地がなくなりつつあるということです。

**【商業地】平均変動率：▲2.3%**

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。その結果、商業地価格は前年より下落幅を縮小していますが、依然として下落傾向にあります。なお、町内中心部の商業地でも、店舗跡地が戸建住宅用地として分譲される例が見られます。町内には郊外店舗の進出がほぼ見られなかったが、平成27年8月に山鹿地区ヘドラッグコスモス福岡芦屋店が新規出店しました。なお、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。

**水巻町****【住宅地】平均変動率：0.9%**

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の比較における割安感もあり、地価水準は底が見えました。

**【商業地】平均変動率：0.0%**

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。町役場近くの「頃末商店街」の商況は回復していませんが、町中心部に位置していますので、住宅地としての需要が見込まれます。

**岡垣町****【住宅地】平均変動率：▲0.1%**

住宅地の価格は居住環境に優る住宅団地は横ばい～上昇傾向にあるが、農家住宅地域や坂の多い既存の住宅団地等は下落～弱含みで推移している。当町の住宅地価は、最寄駅からの距離との相関度が低い。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、需要が減退している。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る。せせらぎの郷・海老津(全93区画)販売開始。

**【商業地】平均変動率：0.0%**

商業地の価格は横ばい傾向にある。郊外の路線商業型店舗の集客は認められるが、小規模店舗を中心とした駅前の商業地の需要はやや弱含みである。近接町も含め路線商業地間での競争は続いている。

**遠賀町****【住宅地】平均変動率：0.7%**

住宅地の地価は、上昇が2地点、横ばいが2地点となっています。昨年度と比較して下落地点が横ばいとなり、上昇率もやや拡大傾向にあります。当町は、北九州市のペット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り当町の地価も下落基調にありました。そのような中、人口及び世帯数も減少傾向でしたが、近年では、世帯数は増加傾向になってきており、ミニ開発による戸建住宅供給等も散見され始めました。全体的には、生活利便性の高い住宅地域や住環境の良い住宅地域は需要が回復基調とみられ、これまで需

宅団地を背後地としていることから、特に家具・DIYショップが増加)により当町の商業地図が一気に塗り替わりつつあります。国道495号沿いでは地区計画区域内でも高値取引が散見されており、また、ミツカン跡地の進出企業が決定、その開発計画が目立っています。さらに国道3号沿い原上地区が市街化区域に編入、沿道サービス施設が増加しています。

**久山町****【住宅地】平均変動率：0.3%**

当町には鉄道駅がないこと及び市街化区域の面積割合が極めて小さいことから、周辺市町と比較して住宅需要は弱含みで、地価の下落傾向が続いていました。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、平坦地では、坪あたり14～17万円程度の新規分譲もみられます。しかし、高台及び傾斜地の住宅地については、坂道があり交通便利性等が劣ることから、地価は概ね横ばい傾向にとどまっているようです。

**【商業地】平均変動率：－%**

平成30年地価調査から、久原地区の県道筑紫野古賀線沿いに、商業地の地価調査基準地が新設されました。商業地の取引につきましては、県道筑紫野古賀線沿い等の幹線道路沿いを中心に、新規店舗の進出がみられますが、事業用定期借地権等を利用した借地によるものが多く、売買による取引は少ないようです。また、取引価格の水準については坪当たり12万円～22万円程度と推察されます。

**粕屋町****【住宅地】平均変動率：4.4%**

総務省の人口動態調査によると、平成30年1月の当町の人口は、前年から702人増加し、全国の町村では最大の増加率を記録しています。これは当町が、成長を続ける福岡市に隣接し、また、町内にJR駅が6駅あり、交通便利性も良好なこと等によるものと思われます。このような状況を背景に、町内では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、既存住宅地に対する需要も堅調で、その結果、基準地の平均地価上昇率は昨年と比べて0.5ポイント増加する結果となりました。

**【商業地】平均変動率：4.4%**

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、その交通便利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3年前から上昇に転じており、この傾向は今後も続く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幅を縮小しているが、依然として下落傾向にあります。背景としては、町内には高等教育機関及び鉄道駅がないことから勤労者世帯からは敬遠される傾向にあります。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に区画割された分譲地が供給される例が散見されます。

ル等の新規出店も認められ、特に郊外路線商業地の地価は上昇傾向は顕著なものとなっています。

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：6.5%**

須恵町内の住宅地は以下の要因に基づき地価の上昇傾向が顕著となっています。①須恵町内は素地取得価格が周辺市町と比較し安く、業者の戸建住宅開発素地の取得意欲が旺盛です。また、須恵町は市街化区域と市街化調整区域の線引きが行われておらず、都市計画法の観点から開発が可能な農地も多く残っているため開発余地があり、業者の素地取得も容易な環境にあります。(供給面の観点からの要因)②粕屋町、志免町等の建売物件の相場が高くなっていますが、須恵町は未だ割安感があり、JR香椎線の各駅より徒歩圏内の住宅地で2,500万円～3,000万円台前半程度が建売物件では相場であるため、一次取得者層が戸建物件を購入できる環境にあります。(需要面の観点からの要因)以上、需要と供給の面から需給動向ともに堅調で、高い人口増加率が示すように人口の流入が認められ、住宅地の地価は上昇傾向が顕著です。

**【商業地】平均変動率：5.0%**

須恵町内の商業地は以下の要因に基づき地価の上昇傾向が認められます。①高い人口増加率が示すように商業背後地の人口が増加しており、店舗の出店意欲の改善が認めれ、県道志免須恵線沿いになどを中心に新規出店が見られます。また、空店舗がでても次のテナントが早期に入店するケースがみられ、空室率も改善しています。②幹線道路沿いの商業地などが粕屋町、志免町等と比較すると割安であり、物流業者等も素地取得できる環境のため、店舗需要の外に物流業者による需要等も認められ、需要が競合しています。③JR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います。以上のような要因に基づき、商業地の地価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：4.6%**

区画整然とした住宅地及び駅に近い既存住宅地では、上昇傾向が続いています。さらに交通便利性の劣る郊外の住宅地でも、横這い傾向或いは微増傾向にあります。「ウエリスパーク新宮杜の宮」、区画整理地区内の戸建住宅地の価格は、単価が7万以上だが、売れ行きは好調に推移し概ね完了、最近では新規のミニ開発が増加しています。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新興住宅地のみならず、新宮町全体へと波及しつつあります。

**【商業地】平均変動率：4.3%**

町内の商業地の基準地は2ポイントで、上昇幅が拡大、平均変動率は2.8%から4.3%と大幅に拡大しました。沖田地区への新規出店や国道3号沿いのチェーンストア等の増加(「コーナン」・「カインズ」・「東京インテリア」がオープン、古賀市の「ニトリ」や福工大駅前の「SAKODA」と併せ、新興住



ます。商業地の経営環境等は、人口減少、背後人口の減少に伴う顧客の減少、売上高の減少等と厳しい状況にあります。地価は、中心商業地で横ばいから微減傾向、衰退著しい既成商業地は買い手がなく底値探しの続くものと予測します。

#### 大任町

【住宅地】平均変動率：▲1.4%

住宅地全4地点の年間平均変動率は、▲1.4%とほぼ前年並みの下落率となっています。田川郡の他の町村と同様、人口減少と高齢化が進行しており、市場での取引は低調で需給ともに少なく、依然として地価の下落傾向が続いています。平成22年から10年計画で町営住宅の建替えが進行中で、今年、町外の子育て世代の定住を目的とした「子育て支援住宅」32世帯が建設され、今年8月までに、全戸町外者での入居が予定されています。町の人口は、減少傾向が続いていますが、直近1年間では微減に留まっており、今後の動向が期待されます。

【商業地】平均変動率：▲1.6%

町内では、田川市との町境にあるスーパーと道の駅が主要商業施設で、他は県道沿いに近隣型の店舗が点在する程度で、商業地としての地域が構成されるに至っていません。道の駅では、来場者が年間100万人超、物産販売が8億超と好調を維持しています。道の駅が町の経済の柱となっており、それ以外の商業・サービス業では目立った動きがなく低迷しています。商業地の取引は殆ど見当たらず、新規店舗の出店もなく、依然として地価の下落傾向が続いています。

#### 赤村

【住宅地】平均変動率：▲1.5%

村内及び周辺市町において特に目立った新規供給はなく、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にあります。しかし基準地の地価下落幅は、全国的な景気回復の動向等を受け、縮小している地点が2、前年並みが1となりました。但し、平成30年夏期の大量降雨等により、村内に敷設されている平成筑豊鉄道田川線が当分の間運休となっており、今後この影響は地価動向に波及していくものと予測されます。

【商業地】平均変動率：▲1.8%

買い回り品は田川市とその隣接市町等の大型小売店舗等に流出しており、当村における新規店舗需要は乏しく地価は依然として下落傾向にあります。村内に1地点のみの商業地の基準地の地価下落幅は、縮小していますが、今後の商業地の地価動向は住宅地と同様の傾向にあるものと予測されます。

#### 福智町

【住宅地】平均変動率：▲0.4%

少子高齢化の進展等の影響で需要は低調な状況が続いていました。町内及び周辺市町において特に目立った新規供給はありませんが、長年にわたる地価下落の結果、需給のバランスが均衡に向かっており、住宅地の地価は概ね下げ止まる傾向にあります。

【商業地】平均変動率：▲1.0%

高級品や買い回り品は直方・飯塚地域等の大型店に流出しており、当町における新規店舗需要は弱く、消費の低迷等により地価

弱く、道の駅「香春」、一部のスーパー、コンビニ等のほかは近隣住民を対象とした生活用品を取り扱う零細店舗が大半を占める状況にあります。公共買収を除いた一般の民間取引は低調で、取引件数は減少傾向にあります。

#### 添田町

【住宅地】平均変動率：▲1.9%

添田町の最近の住宅地については、人口減少や高齢化の進展等の影響から取引市場の需要は依然として減退基調にあると思われ価格水準は下落気味に推移しています。大字添田、大字庄などの市街地エリアでは低調ながら相応の取引も見られますが、中元寺地区、津野地区、英彦山地区などの山間部での需要は特に乏しいようです。また、平成29年7月の大雨による災害により、JR日田彦山線「添田駅」「夜明駅」間が現在不通になっており、住民の生活への影響が懸念されています。

【商業地】平均変動率：▲3.9%

同町の商業地については、人口の減少や他地区の大型商業施設への顧客の流出、店舗経営者の高齢化の影響などが相俟って、その商況は近年膠着状況にあるようです。こうした景況の中、同町の商業地の市場性は減退しており、価格の下落傾向が継続しています。予測の限界がありますが、将来的に商業地の価格水準は徐々に住宅地の価格水準に同化していくものと考察されます。

#### 糸田町

【住宅地】平均変動率：▲0.9%

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17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平成30年度に3棟目の建設工事に着手、全6棟の計画で平成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、今後も地価は弱含みで推移するものと思われます。

【商業地】平均変動率：▲1.8%

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、今後も地価は下落傾向で推移していくものと思われます。

#### 川崎町

【住宅地】平均変動率：▲0.8%

依然として人口減少、高齢化が進んでいまして、住宅地価格は下落傾向で推移しています。住宅地の基準地は3地点ありまして、下落率は昨年と同じです。住宅地の需要は極めて弱く、取引は相続不動産などで少ない状況です。町が開発し分譲している団地は、年に数区画程度売却されています。世帯数に占める町営住宅戸数の割合も高く、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。

【商業地】平均変動率：▲0.5%

豊前川崎駅前などの古くからの既成商業地は衰退し、町の中心商業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

して弱いです。

【商業地】平均変動率：▲1.3%

商業地の価格は、下落傾向が続いています。商業地取引件数は、いまだ少ないです。本郷地区を中心として旧来からの小規模店舗を中心とした商業地と、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、当該圏域の商況もいまだ停滞しており、需要も弱いです。

#### 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5地点すべてが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地点は、昨年に引き続きプラス基調で推移しています。蒲地駅を最寄駅とする地点は、中心部から離れており、農地等も混在する地域に所在するため、引き続き下落傾向が続いています。近年、大溝駅や八丁牟田駅に徒歩圏にある新規の戸建分譲地の取引価格水準は、堅調に推移しており、小規模な戸建開発による新規供給が継続的に見受けられます。

【商業地】平均変動率：▲0.6%

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。背後にある戸建分譲地の取引価格水準の反映を受け、下落率は縮小傾向にあります。

#### 広川町

【住宅地】平均変動率：▲0.4%

住宅地に対する需要者は、同町に地縁を有するエンドユーザーが中心であり、外部からの流入は少ないものと思われます。地価は下落基調が続いているものの、下げ止まり傾向にあります。

【商業地】平均変動率：▲1.4%

同町の商業地域は、幹線道路沿線に日用品等の供給を中心とした店舗等がみられる程度ですが、周辺における郊外型大型SC進出等により、旧来からの商業施設の衰退化が進行しており、店舗出店等の新規投資はみられず地価は依然下落傾向で推移しています。

#### 香春町

【住宅地】平均変動率：▲1.4%

基準地は4 地点で全地点ともに下落しましたが、平均変動率は、▲1.4%で、前年の平均変動率▲1.7%と比較すると、下落率は僅かに縮小しました。香春町が平成22年から宅地分譲を実施している香陽台については、52区画中50区画分譲済みで残り2区画となっています。既存の住宅地の取引件数は減少傾向であり、人口減少や高い高齢化率もあって、地価の下落傾向に歯止めがかかる状況には至っていません。

【商業地】平均変動率：▲2.1%

基準地は1 地点で、前年の商業地変動率▲2.4%と同程度の下落になりました。町内で商業地域を形成しているエリアが狭いため、商業地需要が

【商業地】平均変動率：▲2.0%

商業地の基準地は桂川駅前の1地点ですが特段の変動が見られないようです。下落率は一般的要因の改善をうけ、やや緩んでいますが、新規店舗開店等はこの地区では今のところありません。町内の商業地としては国道200号沿いに路線商業地が展開していますが、全体的に取引事例はほとんど有りません。

#### 筑前町

【住宅地】平均変動率：0.6%

住宅地の平均変動率は長らくマイナス傾向が続いていましたが、昨年度▲0.2%から平成30年度0.6%へとプラスに転じました。町内の住宅地の基準地数は6ポイントありますが、昨年度は横ばい5ポイント、下落1ポイントから平成30年度は上昇5ポイント、横ばい1ポイントへと変化しています。筑前町は福岡都市圏や久留米広域圏に近接することから人口は微増傾向で推移していることや、依然景気動向が好調に推移していることから地価は緩やかな上昇傾向で推移すると史料されます。

【商業地】平均変動率：▲0.4%

筑前町の商業地の地価調査ポイントは、主に国道沿いに形成された路線商業地であり、ショッピングセンター等の大型店舗はなく、その商圏は比較的狭いのが特徴です。朝倉市・筑紫野市・小郡市等に存する大型店舗に顧客が流出しており、町内の商業需要は厳しい状況が続いていましたが、周辺市の商業地の上昇が筑前町の商業地に徐々に波及してきています。商業地の地価の下落幅は縮小しつつあり、平成30年度は横ばい1ポイント、下落2ポイントとなりました。

#### 東峰村

【住宅地】平均変動率：▲4.0%

ここ数年、年1～2%程度の下落傾向が続いていたが、昨年の九州北部豪雨の影響を受け下落幅が拡大しています。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、また、高齢化率も福岡県下1位であり、住宅需要は非常に少ないです。

【商業地】平均変動率：▲4.9%

ここ数年、年2%程度の下落傾向が続いていたが、昨年の九州北部豪雨の影響を受け下落幅が拡大しています。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：▲0.6%

住宅地の価格は、甘木鉄道線沿線の北部エリアでは、概ね横ばいからやや微増傾向、その他の地域では、いまだ下落傾向にありますが下落幅は縮小しています。当町の北部を中心にミニ開発が多く、特に、スーパー「トライアル」の周辺地域については、新規分譲のほか、共同住宅建設も増えているようです。ミニ開発地では、高値の取引が散見されますが、北部エリアを除く既存住宅地では、むしろ低い取引価格も多く、需要は依然と



は依然として下落傾向です。しかしながら、景気回復の影響は認められ、下落幅はやや縮小傾向にあります。

#### 苜田町

【住宅地】平均変動率：0.1%

調査地点7地点中、対前年比上昇は5地点で、残り2地点は下落という結果となりましたが、上昇幅・下落幅ともに小幅なものに留まっています。苜田町内の地価は近年、模様眺め・様子見の様相を強めおり、その傾向が続いていると言えます。

総じて見れば、住宅地における地価安定化の基調は、二極化を伴いながらも、今なお堅持されていると理解され、郊外の一部地域を除いて概ね横ばい圏内での推移が続いています。

【商業地】平均変動率：0.0%

背後住宅地の地価水準に接近してきたこと等もあって、近年、商業地の地価下落幅は縮小傾向を強めていましたが、下げ止まり、ないしは僅かながらも上昇に転じる地域も現れ始める等、ここに至るまで、一息ついた感があります。

商業地においても、住宅地と同様に近年は模様眺め・様子見の様相を強めていることから、未だ力強い動きとは程遠いものの、総じて見れば、地価安定化へ向けた兆しが伺える状況にあります。

#### みやこ町

【住宅地】平均変動率：▲1.5%

住宅地の価格は依然として下落傾向が続いていますが、基準地8地点のうち6地点で下落率が縮小し、平均変動率は▲1.5%となりました。

人口減少や高齢化が進む中、主たる需要者は町内の居住者または地縁者に限られ、住替え需要が中心であることから、全体として需要は弱く取引もまばらです。ただし、勝山地区など住環境や利便性に優る地域では、相応の取引も見られます。

【商業地】平均変動率：▲1.0%

商業地の基準地が3地点から2地点となりました。継続地点の下落幅はほぼ前年と同様で下落傾向が続いています。

交通量の多い国道や県道沿いでは小規模なテナント出店が見られるものの、隣接する行橋市の商業施設への顧客流出が顕著であり、小売店舗を中心とする地元商業地域の需要は減退しています。東九州自動車道の開通による交流人口拡大や伊良原ダム completionによる観光振興が期待されますが、地価への影響はまだ見られません。

#### 吉富町

【住宅地】平均変動率：▲0.6%

人口は減少傾向が続いていますが平成30年4月は微減となっています。世帯数は、平成27年以降、微増傾向で推移しています。中津市・豊前市と隣接していることから平成28年と29年に貸家建設が増加しているほか、平成29年度に町営別荘団地(5階建35戸)と県営小犬丸団地(4階建20戸)が完成しています。人口減少により住宅地の価格は穏やかな下落傾向で推移しています。郊外農家住宅地の下落幅は中心部住宅地より拡大していますが、下水道が供用開始された地域では下落幅が縮小しています。

【商業地】平均変動率：▲0.5%

商圏は当町に限られており、主な買い物は、中津市の大型店舗等に依存しています。商業地には、住宅等が混在しており、繁華性に乏しく、商業中心が見出しにくい状況です。商業地の価格は、周辺住宅地の価格水準と接近しており、中心部の住宅地価格と同様に若干の下落傾向で推移しています。JR吉富駅前には、既存のコンテナ店舗のほか、平成30年8月にインフォメーションセンターが開設されています。

#### 上毛町

【住宅地】平均変動率：▲0.8%

生産年齢人口の減少、高齢化進行等を反映し、すべての基準地(5地点)で下落傾向が続いており、下落幅は、前年並みとなっております。

大字宇野の県立築上東高校跡地の住宅団地「コモンパーク上毛 彩葉(26,857.05㎡・全77区画・上毛町事業主)」が分譲中(H25.6.17から販売開始)で、H30.4月現在61区画を販売済(残数16区画)ですが、H29.4を最後に新規分譲はなく売れ行きが芳しくありません。

【商業地】平均変動率：▲1.4%

商業地は、住宅も混在し、核となる商業施設もないため、繁華性が劣り、商業系利用の需要は減退傾向にあります。商業地の基準地は、大字宇野の基準地1地点のみですが、下落傾向が続いており、ここ5年ほどは、下落率も前年並みとなっております。

#### 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、昨年からの地価動向とほぼ同様に取り引事例は少なく低調であり、高位の事例は特に少ない状況にあり価格水準の下落傾向が継続しています。同町では、継続した人口の減少、高齢化率が高いという状況を受け、東九州自動車道の全線開通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あまり見込めず、地価動向の改善には至っていません。よって、当分は、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：▲1.2%

既存の道路沿いの市街地付近の商業地においては、東九州自動車道は、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にあります。国道沿いの商業地においても店舗の閉鎖もあり、商況は厳しい状況です。かかるなか、同町の商業地の需要は引き続き低迷しており、取引は低調であり、取引も少ない現状にあります。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。

# 朝倉市の今・東峰村の今

## 朝倉市における復興まちづくりについて

### 被害の概要

平成29年7月5日から6日にかけて、梅雨前線に向かって暖かく非常に湿った空気が流れ込んだ影響等により、線状降水帯が形成・維持され、ほとんど同じ場所に猛烈な雨を継続して降らせたことから、九州で初めて大雨特別警報が発表されるなど、記録的な大雨となりました。九州北部の多くの観測所において観測史上1位の雨量を記録しており、本市においても、北小路公民館で累加雨量894mmを記録しました。

この記録的な豪雨の影響により、市内各地で多数の山腹崩壊が発生するとともに、土砂と流木が大量に流下し、市内のいたるところで被害が発生しました。また、河川の氾濫も起き、これにより市内の広範囲で数多くの浸水被害が発生しました。

これらの影響により、本市では33名(災害関連死1名を含む)の尊い命が奪われ、未だ2名が行方不明となっているほか、市民の財産や道路、河川、農地等に甚大な被害が発生しました。住家被害は1,469件(全壊260件、大規模半壊119件、半壊663件、一部損壊427件)のほり、いまだ950人を超える市民が仮設住宅等の避難生活を余儀なくされています(平成30年6月末現在)。



赤谷川

比良松中学校

### 被災前



中村(杷木松末)

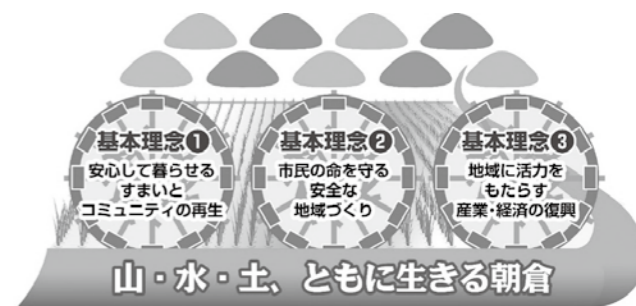
### 被災後



### 朝倉市復興計画

朝倉市では、平成30年3月、復興の指針となる「朝倉市復興計画」を策定しました。

復興には長い期間を要します。復興計画では、概ね10年後の姿を見据えながら、以下の復興ビジョン及びこれを支える3つの基本理念に基づき、段階的かつ着実に復旧・復興に取り組むこととしています。





### 地区別復興まちづくり協議会の立ち上げ

復興に向けての活動は、第一歩を踏み出したばかりです。今後、進めていく復旧・復興施策がよりよいものとなるよう、市民と協働で復旧・復興に取り組んでいく必要があります。このため、今年度新たに「地区別復興まちづくり協議会」を立ち上げ、市民に寄り添い、市民と一丸となって復旧・復興及び地域の再生・発展に向けたまちづくりに取り組んでいます。

本格的な梅雨入り前となる5月下旬から6月上旬には、

対策前



赤谷川(杷木林田)

対策後



### 復興まちづくりに向けた議論が本格始動

昨年12月、国土交通省は「九州北部緊急治水対策プロジェクト」を発表し、九州北部豪雨で甚大な被害を受けた河川において、全体事業費約1,670億円、概ね5年間で緊急的・集中的な治水対策を進めるとしました。昨年未までの災害査定において、赤谷川水系、桂川水系、佐田川水系をはじめ16河川で川幅の拡幅、カーブを緩やかにする線形是正、河床掘削、堤防の嵩上げなどの改良復旧工事が、62河川で原形復旧工事が行われることになっています。

これまでどこに住宅を再建したらいいのか分からない、

特に被害が大きかった8地区で第1回復興まちづくり協議会を開催し、喫緊の課題であった出水期二次災害防止対策について協議しました。具体的には、応急復旧等のハード対策の取組状況のほか、出水期前までに緊急的に取り組んだ自主防災マップや避難勧告等の発令基準の見直しなどのソフト対策について報告し、改めて出水期に向けた地域住民への周知・啓発を実施しました。

被災前



乙石川(杷木松末)



### 被災者一人ひとりに焦点を当てたすまいの再建支援

今後は、被災者一人ひとりに焦点を当て、それぞれの実情に応じたきめ細かな支援を行うことが求められています。復旧事業の周知が不十分、集落の大部分が被災しており、どこに住宅を再建したらいいのか分からないといったご意見に応えるため、朝倉市では、河川、道路、砂防、治山等の復旧事業全体を取りまとめた上で、安全と考えられる住宅再建候補地等を記載した「復興マップ」を集落ごとに作成し、地域住民に情報提供を行いたいと考えています。今後開催を計画している住宅再建相談会では、この復興マップを活用しながら、復旧事業の状況や地域の安全性を高めるための行政の取組を分かりやすい形で伝え、被災者一人ひとりに焦点を当てたすまいの再建を強力に支援していきたいと考えています。

また、朝倉市では、平成30年2月、地域支え合いセンターを設置し、被災者の見守り・巡回訪問など、被災者の生活再建を総合的に支援しています。地域支え合いセンターは、朝倉市社会福祉協議会に運営を委託し、相談・声掛けなどの見守りや地域交流への参加の促進、公

的支援へのつなぎを中心に活動を行っていただいているところですが、すまいの再建に関する相談も寄せられています。今後は、地域支え合いセンターと連携・協力し、住宅再建についても支援を広げていく必要があると考えています。



地域支え合いセンターによる巡回訪問

### 地域コミュニティの再生と復興まちづくり

一人ひとりのすまいの再建と合わせ、地域コミュニティをどう再生するかも重要な課題です。朝倉市は日本創成会議・人口問題検討分科会の推計による消滅可能性都市とされ、平成27年10月に策定した「朝倉市人口ビジョン」においても、国立社会保障・人口問題研究所準拠による推計で25年後に約3割の人口減少が見込まれるなど、極めて厳しい状況にあります。全市を挙げて地方創生に取り組んでいたところに昨年の豪雨災害が発生し、集落存亡の危機に直面している地域もあります。

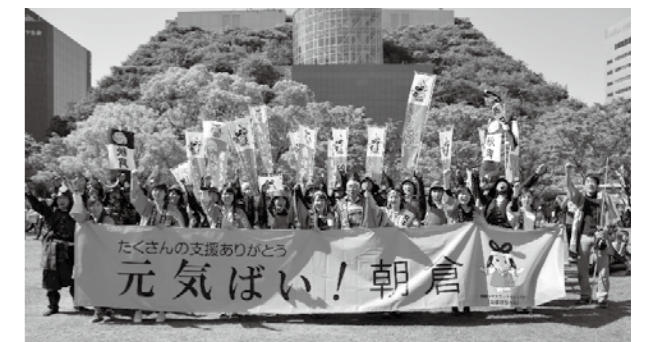
今必要なことは、行政と市民が話し合いを通じて地域

の課題を共有し、それぞれの強みを活かす役割分担のもと、一丸となって復興まちづくりに取り組んでいくことです。お互いが持てる力を出し切るためには、徹底した話し合いによる課題の共有とその課題解決のための役割分担が不可欠と考えています。

このため、朝倉市では、一人ひとりのすまいの再建と合わせ、集落単位での復興まちづくり、そしてより広域となる地域コミュニティ(小学校区相当)単位での復興まちづくり、この3つの視点で継続的に地域住民との話し合いを進めていく予定です。

### おわりに

これまで全国の皆様からたくさんの心温まるご支援をいただき、心から感謝を申し上げます。復興に向けての活動は、第一歩を踏み出したばかりです。道のりは決して平坦ではありませんが、市民に寄り添い、市民と一丸となって、一日も早い復旧と将来世代に渡って安心して暮らせるまちづくりに全力で取り組んでいきたいと考えています。災害から立ち上がる朝倉市の応援をよろしくお願いいたします。





# 東峰村における復興まちづくりについて

## 被害の概要

平成29年7月5日、脊振山周辺から発達した積乱雲は帯状に連なり線状降水帯となって東峰村に大量の雨を降らせました。役場宝珠山庁舎の雨量計では12時30分から21時30分の9時間で700mmを超える雨量を記録。豪雨は瞬間に河川を増水させ、激しい濁流となって護岸を

さらい、越流して集落に流れ込み、至るところで山腹が崩壊し、大量の土砂や流木が村を襲いました。死者3名、負傷者2名の人的被害のほか、住宅被害152件、河川、道路、橋梁、農地など被害は広範囲にわたりました。(平成29年12月末時点)



左：鳥の巣状になった大量の流木  
右上：河川の濁流  
右下：JR日田彦山線の線路を覆い尽くす流木



大量の土砂と流木に覆われた県道52号線と撤去が済んだ現在の状況



激流で舗装が崩壊した県道52号線と復旧後の現在の状況

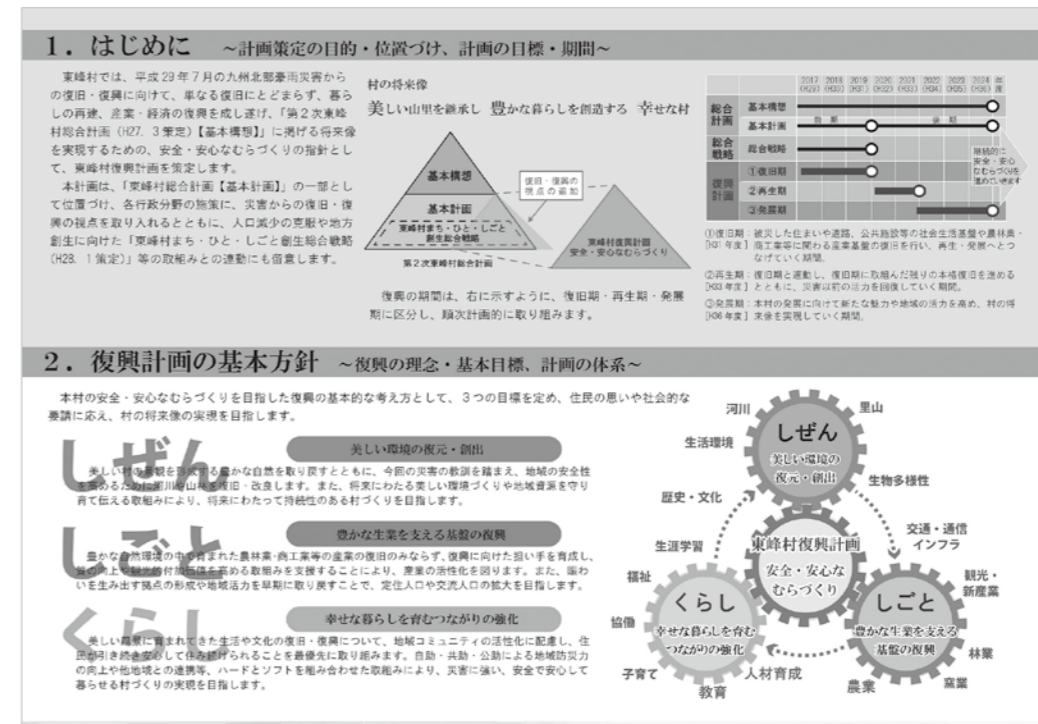
## 「東峰村復興計画」の策定と推進

豪雨災害からの復旧・復興に向けて、村では平成30年3月に「東峰村復興計画」を策定しました。この計画は、単なる復旧にとどまらず、暮らしの再建、産業・経済の復興を成し遂げ、村の総合計画に掲げる基本構想「美しい山里を継承し 豊かな暮らしを創造する 幸せな村」を実現するための、安全・安心な村づくりの指針として策定しました。

平成30年度には、復興計画を円滑に推進していくために東峰村復興計画推進委員会を開催するとともに、各行政区では今後の災害に備えるため、地区防災マップの作成を進めています。



「東峰村復興計画(概要版)」



## 地区防災マップの作成

地区防災マップは、九州大学の協力のもと、「まちあるき」と「リスクコミュニケーション」を行いながら、村内全15の行政区で作成を進めています。

「まちあるき」では、九州大学の先生と行政区長が実際に住んでいる地域を歩いて回り、今回災害が発生した箇所や危険箇所等の確認を行います。

「リスクコミュニケーション」では、「まちあるき」で確認した内容を踏まえながら、避難場所や避難経路、危険箇所等を住民同士で情報交換を行い、防災マップに反映させていきます。

二度の「まちあるき」と「リスクコミュニケーション」を経て、一次避難場所と避難経路等を確定し、マップを完成させます。完成した地区防災マップは各家庭に配布され、今後の災害の備えとして活用されます。



まちあるきの様子

リスクコミュニケーションの様子



# そうだ！ 不動産鑑定士に 聞いてみよう

「不動産鑑定士」という資格を知っている人は、とても少ないと思います。理由の一つは不動産鑑定士が少ないから！  
本誌59ページ「協会の現在」にあるように、県内の不動産鑑定士は約170人で、なんと県民の30,000人に一人の割合です。  
今回は鑑定士になるまでについてご紹介いたします。  
少ないということは、鑑定士の資格を狙ってみるチャンスです！

## 不動産鑑定士にどうやってなるの？

不動産鑑定士になるためには、国家試験に合格し、一定期間の実務修習を修了し、名簿に登録を受けることにより不動産鑑定士になります。

### 国家試験の受験資格は？

不動産鑑定士の国家試験は、年齢、学歴、国籍、実務経験等に関係なく、誰でも受験できます。

### 国家試験の内容は？

国家試験は、短答式試験と論文式試験の二段階の試験となっています。

短答式試験を合格しないと、論文式試験は受験できません。短答式試験に合格後、論文式試験に不合格でも、その後2年間は論文式試験を受験できます。すなわち、短答試験に合格すると論文試験を3回受験できます。

### 論文式試験とは？

論文式試験の科目は、①民法、②経済学、③会計学、④不動産の鑑定評価に関する理論です。

B4用紙2枚に記述にて解答する試験で、各科目の問題は2問で2時間の試験です。鑑定理論は論文の他に演習試験があり、演習試験は評価対象の不動産や条件等の資料が示され2時間で実際に鑑定評価額を導く試験です。

試験は8月の第1土・日・月曜日の3日間で実施され、1日目に民法と経済学、2日目に会計学と鑑定理論の論文、3日目に鑑定理論の論文と演習試験が行われます。

600点満点で平成29年の合格点は347点(57.8%)以上で、合格者は106名、合格率は14.5%でした。

### 短答式試験とは？

短答式試験の科目は、①不動産に関する行政法規と②不動産の鑑定評価に関する理論です。

多肢択一式の試験で、5つの肢問から1つの正解を選択し、マークシートに記入する方式で解答する試験で、各科目の問題は40問で2時間の試験です。

試験は5月中旬の日曜日に実施され、午前中に行政法規、午後不動産鑑定理論の試験が行われます。

200点満点で平成29年の合格点は135点(67.5%)以上で、合格者は524名、合格率は32.5%でした。

### 実務修習とは？

実務修習は、①講義、②基本演習、③実地演習、④修了考査からなり、1年コースか2年コースを選択し履修します。

実地演習は指導鑑定士の下で、一定の期間ごとに複数の種類の不動産について実際に鑑定書を作成し、鑑定評価報告書等を協会に提出し認定を受けながら進めていきます。

①②③すべての課程において修得を認定された修習生は、1月に実施される修了考査を受験できます。修了考査は口述、すなわち面接による考査です。なお、平成31年1月からは口述の考査にさらに多肢択一式と論文式の記述の考査で行われることとなっています。

平成29年の修了考査の合格者は107名、合格率は88.4%でした。

### 登録とは？

登録は、国家試験の合格証書や実務修習の修了証の写し等を提出し、県の窓口で登録手続きを行います。この手続きを経て、国土交通省に備える名簿に登録を受けることにより不動産鑑定士となります。

### 受験の動機と勉強の方法、仕事との両立は

#### 受験の動機

私は学校卒業後キャリアを積むため、①建築の現場と②設計そして③不動産関連の会社に勤めたいと考えていました。総合建設会社に4年間、設計事務所に3年間勤めた後、受験に専念し背水の陣で不動産鑑定士を目指し勉強をはじめました。ところが、明日が締め切りという初の中途採用の受験案内を妻が見つけ運よく合格、半年後公務員として職場復帰し現在に至っています。

再受験の動機は初心を貫徹するためです。また、三大国家試験と言われている難関試験を突破し不動産鑑定士になるという夢をかなえるため挑戦しました。

短答式試験はすぐにクリアできましたが、論文式試験は一生乗り越えられないと思わせるほどハードルは高く、何度も挫折しつつ8回受験しました。

#### 勉強方法

勉強方法は、行政法規以外の試験科目すべてが初見であったため、独学では無理と判断し通信講座(LEC)で勉強をはじめました。合格前4年間は早朝自宅にて通信Web講座(TAC)で勉強し、仕事帰りにスクールの学習室に通いました。

#### 科目別の勉強方法

短答式試験は、とにかく過去問を解くことで克服しました。

論文式試験の民法、経済学、会計学については、頻出論点から勉強をしましたが、最終的には全般的な基礎の習得に努めました。

鑑定理論の論文は、まずは鑑定基準について各章ごと体系的な暗記に努めました。しかし、その全般的な暗記では試験当日1から論文構成を行い書き上げることは無理であることを自認し、その後は体系的な思考の下で各章にこだわらず論文に活用できるセンテンスごとに暗記をしました。

鑑定理論の演習は、とにかくスクールの問題を解くことで、慣れることとスピードを養いました。

#### 仕事との両立

仕事の両立で大切なことは、周りの人に挑戦をしていることを公言することだと思います。協力が得られますし、なによりプレッシャーもかかります。

有限実行の覚悟で高いハードルを乗り越え、夢を実現することができました。

#### 【解説者】

北九州市役所  
不動産鑑定士 **刀根 宏之**





## 実務修習とはどんなものか

実務修習とは、不動産鑑定士試験に合格した者に対して、不動産鑑定士となるために必要な技能及び高等な専門的応用能力を習得させるために行われるもので、【実務に関する講義】、【基本演習】、【実地演習】、【修了考査】の4課程に分かれています。実務修習制度については、第11回実務修習(平成28年)における一部改正を経て、第12回実務修習(平成29年)には全面的な見直しがされていますので、以下では見直し後の実務修習について説明していきます。

### 実務修習の始め

実務修習を行うに当たっては、まず、実務修習をする期間と場所を決める必要があります。実務修習期間は、1年コース及び2年コースの2つに分かれており、修習生は下図のような各コースの主な特徴を考慮して、自分で実務修習期間を決定します。

#### 1年コースと2年コースの主な特徴

	長所	短所
1年コース ⇒	・不動産鑑定士に早くなれる	・短期間に多くの課題を行う必要がある ・再履修の機会が比較的少ない
2年コース ⇒	・課題を行うに当たって、時間的余裕がある ・再履修の機会が比較的多い	・不動産鑑定士になるのが遅れる

次に、実地演習機関という実務修習を行う場所を決める必要があります。主な実地演習機関には、不動産鑑定事務所及び大学(日本大学・明星大学)があり、不動産鑑定事務所や元々働いている人は自分の事務所を、他の仕事をしている場合などには大学を実地演習機関にするケースが多いです。実地演習機関によって、指導鑑定士という先生みたいな人や実務修習に関する料金も違ってきますので、こちらを決めるのもかなり重要です。なお、1回の実務修習にかかる費用については、演習機関等によって異なるものの、最低で361,000円、最高で1,097,600円となっており、比較的高額になっています。

### 実務に関する講義

ここからは、実務修習の中身について説明していきます。まずは、実務修習の各段階において基礎となる知識を、インターネットを利用したweb講義で習得します。講義内容は、倫理から実務的な内容まで多岐にわたっており、修習生は各講義終了後に、web上で確認テストを受け、一定期間内における全講義の視聴及び確認テストの合格をもって、実務に関する講義の単元認定となりますが、講義数は16個、総講義時間は30時間超と大学授業の半期分程度になっています。

### 基本演習

基本演習は、全国の修習生が1箇所の会場に集まり、5人程度のグループが2～3日かけて鑑定評価報告書を作成し、鑑定評価報告書の作成等を通じて実際の手順等を学ぶものになっています。基本演習には、第1段階～第4段階までの計4段階があり、各段階において異なる題材をもとにした鑑定評価報告書を作成します。ここでは、老若男女、多種多様な業種の人とグループになることが多く、自分のグループだけでなく、他のグループと協力し、鑑定評価報告書を作成したりするため、いろいろな人と交流することができます。

### 実地演習

実地演習は、実地演習機関において、指導鑑定士の指導のもと鑑定評価報告書を作成することによって、実務における評価方法を習得するもので、物件実地演習と一般実地演習の2つに分かれています。一般実地演習については合計13件の鑑定評価報告書等を作成しなければならず、修習生にとっては一番労力を要する課程になっています。

### 修了考査

修了考査とは、講義、基本演習及び実地演習の各課程における単元を習得した人だけが受けられる最後の関門で、これをクリアすれば晴れて不動産鑑定士の登録をすることができます。修了考査は、口述考査と記述考査から構成されており、口述考査は3人程度の面接官と20～30分間、実地演習で行った題材の内容等について質疑を受けます。これがかなり緊張するもので、中には緊張のあまり上手く話せなかったり、自分の考えと違うことを言ってしまうりする人がいるなど、知識だけでなく説明能力等も求められます。記述考査については、択一式試験と論文式試験の2つがあり、修習生はどちらでも不動産鑑定士としての知識等を問われることになります。

口述考査と記述考査の結果を踏まえて、例年3月頃に合格発表が行われ、この合格発表及び不動産鑑定士登録をもって、晴れて不動産鑑定士になります。

#### 実務修習のスケジュール例(1年コース)

	2017年	2018年										
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
実務に関する講義	←————→											
基本演習					①	②			③	④		
実地演習	物件実地	←————→										
	一般実地		①				②			③		
修了考査												

	2018年	2019年		
	12月	1月	2月	3月
実務に関する講義				
基本演習				
実地演習	物件実地			
	一般実地			
修了考査	←————→			

(出所)公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会  
「第12回実務修習受講申請案内書」より作成

#### 【解説者】

(一財)日本不動産研究所 九州支社  
不動産鑑定士 軽部 拓朗







神相撲

## 神様が相撲をとる町よしみ

福岡県と大分県の県境に位置する吉富町は、面積5.72km<sup>2</sup>と九州で一番小さな町です。町の東西を流れる山国川と佐井川の豊かな流れに育まれた自然、受け継がれてきた歴史や文化が今も息づいています。そんな吉富町で全国的にも有名なのが4年に1度、木製の神様が舞い、相撲を取る「細男舞・神相撲」。オリンピックが開催される年にしか目にするのでないこの神事は、奈良時代から歴史を持つ大変貴重なもので、素朴でユーモラスな動きに古来の芸能がしのばれます。また、毎年8月6日・7日には神様の衣装を虫干しする「乾衣祭」が行われます。約1,000枚の色彩豊かな御神衣が社殿を埋め尽くすさまは圧巻です。

### 近代文化遺産



大正ロマンの面影を残す佐井川橋

大正9年竣工にして今なお現役で活躍中の貴重な橋です。現在まで大規模な改修もなく利用されており、平成28年には「土木学会選奨土木遺産」にも登録されました。

### 八幡古表神社

細男舞・神相撲の舞台となるのが、1400年もの歴史を誇る八幡古表神社。牛を御神像とする神社であることから、「触れるとその場所が良くなる」と言われる「撫で牛」が境内にまつられ、多くの参拝客から信仰されています。



乾衣祭



八幡古表神社



吉富町の発展と共に歩み、見つめる山国橋

昭和9年に築造し、橋の中央を大分県と福岡県の県境としました。福岡県側の橋脚に2穴のデザインがほどこされたのが特徴で、レンガ造りがどこか温かみを感じます。

### 鉄道スポットを満喫!あなたのお気に入りの場所を見つけてみませんか?

町内には、鉄道を堪能できるスポットが多数あります。颯爽と橋の上を走る姿や、のどかな田園の中を進む様子など町内を走り抜ける電車の様子が楽しめます。

鉄道ファンでなくてもテンションあがること間違いなし!ぜひ、一度見に来てみませんか?



直江交差点付近から見る  
(吉富駅から徒歩10分)



吉富中学校付近から見る  
(佐井川清流公園駐車場から徒歩4分)



吉富町役場付近から見る(吉富町役場から徒歩2分)

### JR 吉富駅前のチャレンジショップ!

「女子集客のまちづくり」の一環として行われているチャレンジショップ。第1号店のアンドカフェにつづき、昨年3月にoluolu、DŌZO CAFEの2店舗がオープン。ぜひ、お気軽にお立ち寄りください!

#### oluolu

ハンドメイドのアクセサリや雑貨を扱うoluolu。店内には、カジュアル系からゴージャス系までいろんなテイストのアクセサリがたくさん揃っています!キッズ用のアクセサリもあるので親子でお揃いも素敵です。



営業時間:10:00~17:00  
定休日:火曜日、日曜日  
☎090-6298-5584

#### アンドカフェ

ケーキとコーヒーのテイクアウト専門店。関西や大分でパティシエの修行を積んだ店主の作るケーキは見た目も味も抜群!ケーキは日替わりですので、行ってからのお楽しみ。



営業時間:10:00~17:00  
※なくなり次第終了  
定休日:火曜日、第3土曜日  
☎0979-31-0374

#### DŌZO CAFE

ふわとろのたこ焼きが看板商品のDŌZO CAFE。たっぷり餡が詰まったたい焼きや、もちもちの生地に新鮮野菜とジューシーなソーセージをはさんだたい焼きサンドイッチもおすすめです。



営業時間:11:00~17:00  
定休日:火曜日  
☎0800-123-1232

### 「よしみガールdeマルシェ」

吉富駅前では、定期的に「よしみガールdeマルシェ」を開催しています!

吉富町や近隣地域のおいしい食材、かわいい雑貨などの旬なお店が大集合。子どもから大人まで多くの方で賑わいます。







宇美八幡宮

## 2020年に町制施行100周年を迎えます!

宇美町は福岡市の東南東約15kmに位置し、昭和38年(1963年)に炭鉱が閉山して以降、福岡市のベッドタウンとして発展してきました。町の南部の四王寺山はハイキングコースとして人気があり、東部の三郡山は福岡県の代表的な登山コースとなっています。

平成32年(2020年)の東京オリンピック・パラリンピックイヤーには、町制を施行して100年目を迎えます。合併などで区域を変えず町のまま100年を迎えることは珍しく、県内では芦屋町に次ぐ2例目です。町制施行100周年に向けてさまざまな記念イベントが企画され、注目が集まっています。



2020年10月20日  
宇美町町制施行100周年

### 應神天皇誕生の地 安産信仰の神社「宇美八幡宮」

宇美の歴史は古く、魏志倭人伝に「不彌国」として記されているものが宇美の最古の地名だと考えられています。日本書紀・古事記にも見られ、古来より伝説や神話が脈々とこの地に息づいています。

また、神功皇后が朝鮮半島出兵の帰路に應神天皇を出産した地として伝えられる聖地「宇美八幡宮」。安産・育児の信仰が特に篤いこの神社には子の幸せを願う多くの人々が祈願に訪れています。いにしへの記憶を語る樹齢二千年以上の巨樹たちに包まれ、今日も新たな息吹の誕生を見守っています。



### 国天然記念物の大楠「湯蓋の森」

神功皇后が應神天皇を出産した際、この木の下で産湯をつかわせたといわれています。同じ境内にある「衣掛の森」と並んで国指定天然記念物に指定されています。

### 宇美町の観光スポット

宇美町には、国内最大級の日本最古の古代山城「大野城跡」や糟屋郡最大の前方後円墳「光正寺古墳」など、全国的に知られる史跡が数多く残されています。また、四季を通じて豊かな自然を感じることができるスポットがたくさんあります。



### 河原谷の大つらら(難所ヶ滝)

河原谷溪谷を約1時間半程登った標高724m地点にある河原谷の大つらら。1月~2月頃、雨や雪解け水が山肌をつたいながら凍って氷結し、寒気が強まる時期が続くと高さ20mもの見事な大つららになります。冬になると壮大な氷の彫刻を一目見ようと、多くの人々が訪れます。



### 国指定特別史跡「大野城跡」

665年に築かれた日本最古の古代山城。土塁や石垣で囲まれ、場内に倉庫と考えられている建物跡や城門跡などが確認されています。



### 国指定史跡「光正寺古墳」

全長約54m。県内の前期古墳の中でも最古級の古墳。被葬者は3世紀中頃~後半に糟屋地域を支配していた王ではないかと考えられています。



### 一本松公園(昭和の森)

「福岡県森林浴100選」に選ばれた森林自然公園。四季折々の景色が楽しめ、夏はバンガローを利用したキャンプで賑わっています。

### 1人ひとりの輝きがまちの輝きに…生涯学習を推進しています



### 宇美町地域交流センター「うみ・みらい館」

1Fの町立図書館は、豊富な蔵書数や広いスペースが魅力です。絵本の読み聞かせや映画会など親子でくつろぎながら楽しめるイベントが盛りだくさん! 2Fの生涯学習センターは、会議や教室等に利用できる研修室、講演会や上映会等に利用できる134名収容可能な多目的ホールなどがあります。





## 新規入会者の紹介



一般財団法人日本不動産研究所 九州支社

不動産鑑定士

**軽部 拓朗**

どもはじめまして、(一財)日本不動産研究所九州支社の軽部拓朗と申します!!日本不動産研究所には平成27年12月に入所して、九州支社には平成28年4月に配属されました。生まれは、今年の甲子園を沸かせた金足農業高校がある「秋田県」です。大学で東京に出てきましたが、それ以外では旅行で四国に行ったことがあるだけなので、生まれてから配属されるまで九州の地を踏んだことはありませんでした。最初の福岡のイメージといえば、①食べ物が美味しい、②女の子がかわいい、③修羅の国でしたが、これらのイメージ通りで大変楽しい福岡生活を送っています(イメージ③だけは違いました笑)。

平成28年に実務修習を開始し、諸先輩方のご助力もありまして、今年の4月に無事不動産鑑定士登録をすることができました。現在は、補助者時代とは違う署名・押印の責任を感じて、日々業務に勤しんでおります。

私の趣味などを話させていただくと、趣味は麻雀・競馬・筋トレで、そのほかにも料理が好きだったり、最近では半分上司命令でゴルフを始めました。

最後になりますが、専門職業家として恥ずかしくないように不動産鑑定士人生及び福岡ライフを歩んでいきたいと思っておりますので、今後ともどうかよろしくお願い致します。

## 開業挨拶



岩崎不動産鑑定事務所

不動産鑑定士

**岩崎 圭亮**

約4年間お世話になりました株式会社鑑定ソリュート福岡を退社し、平成30年8月に開業させて頂きました「岩崎不動産鑑定事務所」の岩崎圭亮と申します。この度、開業できましたのも安東先生、廣原先生、鑑定ソリュートの方々をはじめ、お世話になった皆様のおかげと深く感謝し、心より厚くお礼申し上げます。

出身は熊本市です。高校まで熊本市内で、大学から福岡に来ました。大学卒業後、福岡で就職し、その後、平成17年に不動産鑑定士第2次試験合格を機に、不動産鑑定業界に入りました。これまで地価公示や地価調査等の公的評価や民間の鑑定評価等いろいろな

案件を経験させて頂きましたが、まだまだ知識・経験不足で日々研鑽を積むことの大切さを痛感しております。

開業後、時間的な余裕はできましたが、開業して1ヶ月経過したくらいですので、何かと事務的な作業等に時間をとられている状況で、前職場での鑑定評価業務に集中できる環境の有難さを改めて実感しております。

最後になりましたが、今後も専門職業家として社会に貢献できるよう真摯に鑑定評価業務に取り組んでいきたいと思っております。まだまだ若輩者ですので、今後とも皆様のご指導、ご鞭撻の程宜しくお願い申し上げます。

## 会員名簿

平成30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	くろめ不動産鑑定(株)	830-0017 久留米市日吉町 1-1-902 アーバンパレス久留米センターステージ	0942-32-4337
麻生 篤	(株)旭鑑定補償	810-0012 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	810-0001 福岡市中央区天神 4-2-20 天神幸ビル 3F	092-712-9112
綾部 圭太	綾部不動産鑑定(株)	812-0013 福岡市博多区博多駅東 1-12-5 博多大島ビル 905	092-292-6461
荒川 保昇	(株)環境評価コンサルタント	810-0001 福岡市中央区天神 4-5-10 チサンマンション第2天神 311	092-761-7617
荒牧 恭一	(株)立地研	810-0041 福岡市中央区大名 1-9-14 シティマンション大名 605	092-725-2063
安東 清美	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013 福岡市博多区博多駅東 2-6-1 九勸筑紫通ビル 3F	092-441-5522
池田 昌修	中央総合鑑定(株)	810-0041 福岡市中央区大名 2-4-30 西鉄赤坂ビル 7F	092-714-5715
石井 修	石井不動産鑑定士事務所	810-0073 福岡市中央区舞鶴 2-1-21	092-741-5006
石田美紀子	新日本総合鑑定(株)	810-0041 福岡市中央区大名 2-10-2 シャンボール大名 B-201	092-741-0855
出雲 重成	出雲不動産鑑定士事務所(有)	812-0011 福岡市博多区博多駅前 2-19-17-506	092-432-1380
一村 貴	アイブレインズ	802-0077 北九州市小倉北区馬借 1-5-18 ランドスペース馬借 501	093-513-3850
井手 江美	つくしのくに鑑定(株)	811-3219 福津市西福岡 3-12-11	0940-72-5100
井上 慶一	(株)さくらビジネスパートナーズ	810-0041 福岡市中央区大名 2-4-22 新日本ビル 5F	092-737-8500
井上 真輔	(株)みずほ不動産鑑定所	810-0073 福岡市中央区舞鶴 3-2-4 福岡舞鶴ビル 6F	092-738-6105
岩城 雅俊	平和総合コンサルタント(株)	839-0862 久留米市野中町 914	0942-39-3311
岩隈 良弘	プラス不動産鑑定(有)	810-0041 福岡市中央区大名 2-2-41 サンライフ大名 205	092-713-2272
岩崎 圭亮	岩崎不動産鑑定事務所	811-1303 福岡市南区折立町 11-18 405号	092-558-3252
岩渕三千昭	(株)不動産評価研究所岩渕事務所	802-0077 北九州市小倉北区馬借 1-1-17-701 KOKURA TOWER 7F	093-522-5091
上田 英史	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神 1-12-7 福岡ダイヤモンドビル 9F	092-781-6073
内田 信行	(株)九銀不動産鑑定所	810-0042 福岡市中央区赤坂 1-16-13 上ノ橋ビル 8F	092-751-5745
梅田 俊司	梅田不動産鑑定事務所	806-0047 北九州市八幡西区鷹ノ巣 1-15-5	093-641-8886
江見 博	(株)アセットパートナーズ北部九州	810-0001 福岡市中央区天神 1-15-5 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	824-0005 行橋市中央 2-5-13	0930-26-2227
大石亜紀子	大石亜紀子不動産鑑定事務所	810-0001 福岡市中央区天神 1-14-16-6F	092-724-0805



会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先TEL
大岩根 亘	(株)久栄総合コンサルタント	830-0061 久留米市津福今町349-18 久栄ビル	0942-39-7826
大川弘太郎	大川不動産鑑定事務所	802-0001 北九州市小倉北区浅野1-1-1 JR小倉駅ビル8階	093-511-5588
扇 幸一郎	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001 福岡市中央区天神4-2-20 天神幸ビル3F	092-712-9112
大楠由美子	(株)九銀不動産鑑定所	810-0042 福岡市中央区赤坂1-16-13 上ノ橋ビル8F	092-751-5745
大武 克己	大武不動産鑑定士事務所	807-1121 北九州市八幡西区石坂1-17-10	093-614-2608
大塚 誠司	(有)アセット・インフィニティ	810-0002 福岡市中央区西中洲10-4 ワコービル3F	092-738-8580
大塚 弘孝	大塚不動産鑑定士事務所	810-0073 福岡市中央区舞鶴3-2-32 舞鶴ロイヤルビル3F	092-721-0033
大西 克則	貞和不動産鑑定(株)	810-0011 福岡市中央区高砂2-11-18	092-521-6662
岡田 英吾	一般財団法人日本不動産研究所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
岡部 敦	おかべ税理士法人	812-0008 福岡市博多区東光2-6-10 エアールートビル2F	092-433-8600
沖永 裕章	沖永不動産鑑定所	806-0059 北九州市八幡西区萩原3-4-11	093-644-0808
小野 恭嗣	小野不動産鑑定	810-0001 福岡市中央区天神3-11-1 天神武藤ビル2F	092-292-3376
景平 良邦	(有)景平不動産鑑定	803-0841 北九州市小倉北区清水4-1-30 石川ビル102	093-232-2315
片江 宏典	(株)プライム評価研究所	810-0041 福岡市中央区大名2-4-30 西鉄赤坂ビル7F	092-735-3610
加藤 一生	(株)アプレイザル	806-0028 北九州市八幡西区熊手3-3-12 丸善ビル3F	093-632-1854
金山 哲也	けやき不動産鑑定事務所	815-0072 福岡市南区多賀2-4-10 野間カステリア705	092-408-7233
兼重 利彦	かねしげ不動産鑑定事務所	803-0275 北九州市小倉南区高野3-7-11	093-981-8557
神谷 孝	神谷不動産鑑定士事務所	802-0981 北九州市小倉南区企救丘1-29-23	093-964-2514
軽部 拓朗	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
川崎 一秀	川崎一秀不動産鑑定士事務所	836-0867 大牟田市花園町38	0944-54-6719
川崎 健祐	(株)孝栄設計コンサルタント	811-1302 福岡市南区井尻1-36-20	092-571-5292
川崎 耕二	筑後不動産鑑定	830-0039 久留米市花畑2-16-14 フォーウィルズ コート402	0942-80-7198
川崎 孝志	(株)孝栄設計コンサルタント	811-1302 福岡市南区井尻1-36-20	092-571-5292
川村 勇人	(有)アセッツ鑑定	810-0001 福岡市中央区天神4-1-28 天神リベラ401	092-739-5101
木原 正人	オフィス21不動産鑑定士事務所	807-0844 北九州市八幡西区春日台6-3-12	093-611-3287
清 永 優	日本不動産鑑定事務所	802-0043 北九州市小倉北区足原1-13-1	093-521-0201
桐野 祐記	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神2-8-38 協和ビル4F	092-771-0641
久保田 茂	(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
桑原 哲治	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神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	811-3308 福津市星ヶ丘28-10	0940-26-0662
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

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先TEL
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	830-0003 久留米市東櫛原町1502番地3	0942-46-6700
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	(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 城内田町ビル201号	093-592-4831
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
篠田 正浩	(株)総研	810-0001 福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F	092-732-3470
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			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 天神シルバールビル2F	092-722-2362
武田 大道			092-847-6607



会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先TEL
竹山 泰史	(有)フィールズ鑑定法人	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	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	北九州市小倉北区田町10-38 城内田町ビル201号	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	北九州市門司区広石1-1-14	093-332-1222
津久井 顯	(株)旭鑑定補償	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	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	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	大野城市東大和1-4-2 グレイスヴィラ東大和302	092-592-8631
寺島 弘次	大和不動産鑑定(株)九州支社	福岡市中央区天神4-2-20 天神幸ビル3F	092-712-9112
戸川 英二	(株)戸川鑑定士事務所	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	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	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	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	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	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	福岡市中央区天神4-2-20 天神幸ビル3F	092-712-9112
長崎 隆良	(株)総研	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	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	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	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	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	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	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	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	福岡市中央区白金2-11-9 CR福岡ビル5F	092-534-1800
橋本 英樹	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
羽田 成利	大和不動産鑑定(株)北九州支社	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	福岡市中央区天神4-2-20 天神幸ビル3F	092-712-9112
波多野宏和	(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

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先TEL
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 協和ビル4F	092-441-5522
福山 新一	まちなみ鑑定舎	834-0001 八女市本町234	0943-24-8523
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5F	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
牧口 英司	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
松尾 憲親	(株)大建	814-0031 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
三好 丈久	三好不動産鑑定事務所	802-0077 北九州市小倉北区馬借3-5-1-1105	093-551-9701

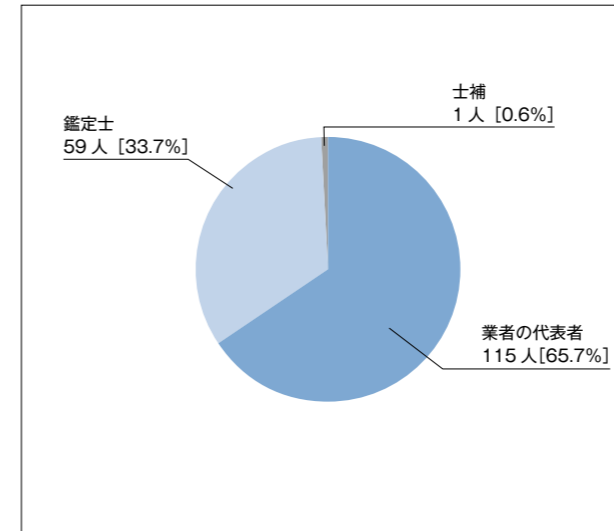


会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先TEL
向野 高洋	鑑定補償向野研究所	810-0041 福岡市中央区大名2-10-1 シャンボール大名A 1102	092-739-5512
向野 昌邦	鑑定補償向野研究所	810-0041 福岡市中央区大名2-10-1 シャンボール大名A 1102	092-739-5512
村上 知子	村上知子不動産鑑定事務所	802-0005 北九州市小倉北区堺町1-2-16 十八銀行第一生命共同ビル2F	093-967-0435
森 幸太郎	(有)北九州不動産鑑定	807-0833 北九州市八幡西区南鷹見町11-20-202	093-695-1225
諸岡 賢一	フジ総合補償鑑定(株)	830-0061 久留米市津福今町195-12	0942-38-0818
八木 穆	(株)毎長補償鑑定	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4-2-20 天神幸ビル3F	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		802-0023 北九州市小倉北区下富野4-16-30	093-541-1861

## 協会の現在

2018年10月1日時点

### ■会員の内訳



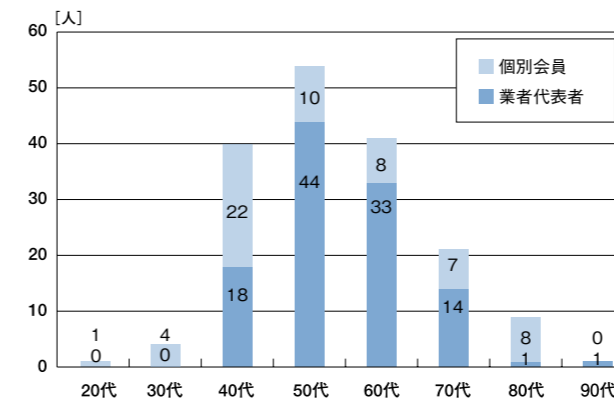
### ■会員の内訳

	人数	構成比
業者の代表者	115	65.7%
鑑定士	59	33.7%
士補	1	0.6%
計	175	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	1	1	0.6%
30代	0	4	4	2.3%
40代	18	22	40	23.4%
50代	44	10	54	31.6%
60代	33	8	41	24.0%
70代	14	7	21	12.3%
80代	1	8	9	5.3%
90代	1	0	1	0.6%
計	111	60	171	100.0%
平均	58.1歳			
最年少	29歳			
最高齢	94歳			

### ■全資格者の年齢別構成



## 編集後記

■吉富町は九州で一番小さい町だったんですね。「わがまちパンザイ」に投稿くださった皆様、その他ご協力くださった皆様、ありがとうございました。【麻生 篤】

■ちょっとした不注意で人生初の骨折をし、仕事にも差し支えるほどでした。気を引き締めて精進したいと思います。【中村 光子】

■今回は特集で朝倉市と東峰村に寄稿をお願いしました。写真を見ると胸がつぶれそうになります。朝倉市、東峰村ともに秋の実りを迎えています。おいしいものがたくさんありますよみなさん是非足をお運びくださいね。【大楠 由美子】

■いつも『鑑定ふくおか』にご協力いただき、ありがとうございます。今号では、受験について鑑定協会以外の方にも寄稿していただきました。これを機に多くの方が不動産鑑定士に興味をもっていただければと思います。【波多野 宏和】

■ご執筆いただきました皆さま、大変ありがとうございました。現在、広報委員会では、協会ホームページの更なる利便性向上を目指し、大楠委員長を中心に意見交換を行っております。ご意見・ご要望等ございましたら、当委員会までよろしくお願ひ致します。【桑原 哲治】

■猛暑が過ぎ去り、急に冷え込んできました。皆様、体調管理に十分ご留意下さい。【古川 一哉】



## 「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



## 「麒麟花園のコスモス」

撮影: 浅川 博範  
くろめ不動産鑑定株式会社

朝倉市の麒麟ビル福岡工場正面にある  
麒麟花園のコスモス。爽やかな秋空の下、  
約1,000万本が咲き乱れる圧巻の光景です。

不動産鑑定士の情報誌 鑑定ふくおか[No.43]  
2018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 43

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