

Number

46

2020年4月発行

鑑定

ふくおか

不動産鑑定士の情報誌 KANTEI FUKUOKA

[令和2年福岡県地価公示における]

## 地価動向の概要

各市町村の概要

最近の地価動向

社団法人化25周年記念事業

*Photo album*

社団法人化25周年記念事業のご報告

連載

そうだ！  
不動産鑑定士に  
聞いてみよう

平成の地価はどうだったの？—— part.2

3.ファンドバブル ファンドバブルとリーマンショックが福岡の地価に与えた影響って何？

4.平成末期 福岡の地価はいつくらいから上昇に転じたの？

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

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

目次

ごあいさつ	副会長 杉孝一	1
<b>社団法人化25周年記念事業 Photo album</b>		
令和2年 福岡県地価公示における 地価動向の概要		2
■地価公示の総括	不動産鑑定士 高田 卓巳	9
■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・築上町	不動産鑑定士 花田 宏治	18
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、田川郡添田町・川崎町	不動産鑑定士 波多野 宏和	19
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	21
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 高田 卓巳	25
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 納富 久雄	27
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 大塚 誠司	29
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	不動産鑑定士 福山 道和	31
■最近の地価動向		33
社団法人化25周年記念事業のご報告		46
そうだ！不動産鑑定士に聞いてみよう 平成の地価はどうだったの？ ..... part.2		54
3.ファンバブル ファンバブルとリーマンショックが 福岡の地価に与えた影響って何？	不動産鑑定士 山崎 健二	
4.平成末期 福岡の地価はいつくらいから上昇に転じたの？	不動産鑑定士 井上 真輔	
	51 川崎町	56
わがまちバンザイ	52 大刀洗町	58
新規入会者の紹介		60
会員名簿		61
協会の現在／編集後記		67
PHOTOギャラリー		巻末

[表紙の写真] みやま市 中ノ島公園

みやま市を流れる矢部川沿いに広がる中の島公園。ここには江戸時代に護岸工事のために植えられたクスノキが900本近く群生している。まぶしい新緑に照らされた遊歩道を歩いてみると、鳥の声、川の流れ、木々をかすかに揺らす風、心地よい音が周囲を包み、緑の香りの中、深呼吸しながらシャッターを切ってゆく。初夏には源氏ボタルが飛び交うという。

写真・文／川上信也（かわかみ しんや）  
 1971年生まれ。写真家。1997年より5年間、大分県くじゅうの山小屋で勤務しながら自然風景、旅風景の撮影を始め、新聞・カレンダーなどで作品を発表。その後、福岡を拠点にフリーの写真家として活動。九州を中心に主に風景写真を撮影している。  
 [川上信也 website] <https://shinya27.wixsite.com/kawakami>

ごあいさつ



公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会  
 副会長 杉孝一

災害と不動産鑑定士

『鑑定ふくおか』46号発行に当たりご挨拶申しあげます。

つい先日の2月6日に北九州市主催の「災害に強くコンパクトなまちづくりシンポジウム」というものがありまして、それに出席してきたのですが、そこで話されていたことがとても興味深い内容でしたので、紹介したいと思います。主たる内容は北九州市は丘陵部にたくさんの家が建っていますが、近年の異常気象等から災害が起きる危険性が大きくなっているため、これらの危険な地域を市街化調整区域に編入しようという、いわゆる“逆線引き”の話でした。その中で、これら土砂災害警戒区域等が指定されている危険な地域が市の全体面積に対する割合は2割程度なのですが、2年前の水害で被害を受けたところの7割程度がその土砂災害警戒区域等に指定されているところであると言われておりました。これは人命に関わることですから、早急に手を打つ必要があるのですが、そこには計り知れない困難な作業が待ち受けていると思われまます。つまり、市街化調整区域に指定されれば、常識的に考えて価値の下落は必然でしょう。それを住民の方々に納得して頂くのは並大抵の苦労ではないことも想像に難くありません。しかし、地球温暖化等がもたらしていると思われるこの異常気象は早晩また2年前のような水害を引き起こすのではないかと思いますから、なんとか住民の方々に納得していただかなければならないでしょう。そこに我々不動産鑑定士がなにかできることがあれば尽力したいところです。

このように頻発する災害に対して、ハザードマップ等を作成して対応している市町村も多く見受けられるようになってきましたが、我々不動産鑑定士も今まで以上に災害の危険性を評価に反映していく必要があるように思います。私もいずれ北九州市の土

砂災害警戒区域等に指定された土地の事例を集めて、指定前後の価格等の分析をやってみたくは思っていますが、なかなか時間がとれないのが現状です。この辺の資料があれば市街化調整区域に編入後の土地価格等の参考になるのではと思っています。

国土交通省は我々不動産鑑定士に災害対策への協力を要請してきています。私は朝倉市でのボランティアや久留米市の住家被害認定調査等に参加させて頂きましたが、災害を目の当たりにしますと、気の毒という気持ちとともに少しでもなにかの役に立ちたいという気持ちが湧いてきます。私は災害対策特別委員会の担当理事をしています。今後、益々増えるであろう災害に対応するために、住家被害認定調査等の研修会を開催していきたいと思っています。できれば会員全員の方に受講して頂ければと思っています。

今後不動産鑑定士はいろんな部分で、災害に関わっていくことになると思います。お金にならないことも多いと思いますが、なにか社会の役に立てれば、将来我々不動産鑑定士にとって大変意味深いものになるのではないかと思います。

またまた、随分と偉そうなことを言ってしまったのですが、こういう気持ちで今後も続くであろう災害に立ち向かっていければよいのでは福岡県不動産鑑定士協会の一会員としての意見を述べさせて頂きました。このような駄文を最後まで読んで頂きまして誠にありがとうございました。

最後に、本誌の企画・編集にご尽力された広報委員の方々、ご多忙のなか寄稿頂いた執筆者の方々、皆様に心よりお礼申し上げます。



上妻 正典 氏  
九州電力株式会社  
テクニカルソリューション統括本部 都市開発室長



松下 琢磨 氏  
九州旅客鉄道株式会社  
事業開発本部 常務執行役員



田川 真司 氏  
西日本鉄道株式会社  
都市開発事業本部 執行役員

公益社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

# 社団法人化25周年記念事業

## Photo album

\*シンポジウム \*記念式典 \*祝賀会

開催日 / 令和元年10月4日(金)

会場 / ホテル日航福岡 都久志の間



コーディネーター / 山崎健二

### 開発大手3社のキーパーソンが語る 福岡の街づくりの現状と未来像

～都市が発展を続けるためには何が必要か～





開式の辞 / 副会長 杉孝一



物故者追悼



来賓



来賓祝辞



福岡県知事 小川 洋 様 (代理)  
副知事 江口 勝 様



福岡国税局長  
吉井 浩 様



式辞 / 会長 井上 真輔



国土交通省土地・建設産業局  
地価調査課長 福永 真一 様



(公社)日本不動産鑑定士協会連合会  
会長 吉村 真 様

福岡国税局長 感謝状授与



井上真輔

協会感謝状贈呈



松本忠人

福岡県知事 表彰状授与



内田信行



安木徳男



田村常美



閉式の辞 / 副会長 石田美紀子



オープニング / 精華女子高等学校吹奏楽部





## 地価動向の概要

### 地価公示の総括

不動産鑑定士 高田 卓巳

#### 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

・ 県全体の平均変動率は昨年の+2.6%から+3.5%に上昇率拡大。6年連続の上昇となった。

##### ② 県庁所在地の地価動向と要因

・ 福岡市の平均変動率は昨年の+5.3%から+6.8%に上昇率拡大。8年連続の上昇となった。

・ 住宅販売については必ずしも良好な状態にあるわけではなく、特に、価格が高騰した分譲マンション販売には陰りがみられており、もはや販売価格の上昇は見込めなくなっている。それでも金融緩和による金余りの状況が続いているため、多くの不動産開発業者が依然として土地取得に前向き。

・ 実需の裏付けをやや欠く不動産開発業者による用地取得が地価上昇を牽引。無理な事業計画や建築費をFIXできないプロジェクトは金融機関がブレーキをかけているので、景気悪化により不動産開発業者がマンションや建売の在庫を多くかかえることになったときも、それなりの抵抗力を備えているマーケット環境にある。

##### ③ 県庁所在地以外の地価動向と要因

・ 北九州市の平均変動率は昨年の▲0.1%から+0.1%となり、21年ぶりにプラスに転じた。

・ 小倉北区のみここ3年人口増加傾向にあるが、北九州市全体では人口減少が続く。平成30年7月の西日本豪雨により北九州市ではがけ崩れが多発し、人口増加時代に開発された傾斜地勢の住宅団地は敬遠され、平地の利便性の高い住宅地に需要が向かう傾向が強まっている。

・ 久留米市の平均変動率は昨年の+0.6%から+1.2%に上昇率拡大。6年連続の上昇となった。

・ 福岡市への通勤圏であることから利便性の高い旧久留米市中心部は福岡市の物件価格の高騰にひきずられ地価

上昇が続く。また、これまで下落傾向が続いてきた旧北野町・旧田主丸町でも横ばいあるいは、上昇に転じている。

・ 大牟田市の平均変動率は昨年の▲1.3%からほとんど変わらず▲1.2%で、22年連続の下落となった。

・ 平成9年の三池炭鉱閉山により地域経済は低迷し、人口減少と高齢化で市中心部の大型商業施設周辺等の一部利便性の高いエリアを除き需要低迷。

##### ④ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・ その他、住宅地の地価公示地点が設置されている47地区について、平均変動率を昨年と比較すると、36地区が上昇率拡大あるいは下落率縮小、8地区が変化なし、3地区が下落率拡大となった。

・ 筑紫野市の平均変動率は昨年の+4.7%から+9.1%に上昇率大幅拡大。6年連続の上昇となった。

・ ここ数年福岡市に隣接する市町の地価上昇が顕著となっていたが、筑紫野市は福岡市に隣接していないものの、市内を西鉄とJRが通過し、大型商業施設も豊富で居住利便性は高い。人口増加顕著で戸建住宅需要が堅調。

・ 芦屋町の平均変動率は昨年の▲0.6%から0.0%となり、20年ぶりに下げ止まりとなった。

・ 人口減少が続く、土地需要が増加している状況にはないが、ここ数年土地取引は増加傾向にあって、船頭町や中ノ浜町等の町中心部でミニ開発も行われている。

・ 大刀洗町の平均変動率は昨年の▲0.5%から+1.2%となり、平成14年に地価公示地点が設定されて以降初のプラスとなった。福岡都市圏以外の県内町村は人口減少が顕著であるが、大刀洗町については、ここ3年微増傾向で推移しており、西太刀洗駅から博多駅まで約40分程度であり、福岡都市圏のJR・西鉄沿線の地価上昇により割安感が目立ってきている。

## 商業地

## ①県全体の地価動向と要因

・県全体の平均変動率は昨年の+4.9%から+6.7%に上昇率拡大。5年連続の上昇となった。

## ②県庁所在地の地価動向と要因

・福岡市の平均変動率は昨年の+12.3%から+16.5%に上昇率拡大。8年連続の上昇となった。

・博多区・中央区はホテル・オフィスの用地需要、それ以外の区は分譲・賃貸マンション用地需要が地価上昇を牽引。これまではホテル用地需要が地価上昇の主役であったが、価格の伸びしろがなくなってきたことや、下記のとおり韓国人観光客も激減していることから、直近ではホテル用地需要はやや踊場を迎えている印象。その一方で、オフィス賃貸市場が空前の活況となっていることから、オフィス用地需要がそれをカバー。以前のマーケット環境下ではオフィス開発が敬遠されていた立地でも、オフィス開発がみられるようになっていくほか、オフィス開発前提で用地取得を検討する需要者が多く存在するマーケットとなっている。

・稼働中のオフィス・ホテル・賃貸マンション等の投資用不動産は、売物件がほとんどなく、物件が出れば需要が激しく競合する状態が続く。これまで投資用不動産市場のメインプレーヤーであったJ-リートは、分配金利回りに影響するため、物件取得のためにこれ以上利回りを低下させることが困難となっている。その一方、世界的な低金利で、まだ十分利益が得られる利回り水準で物件取得ができることから、J-リートに代わって存在感を示しているのが外資系企業や私募リートである。オフィス・ホテルの売物件が皆無に近い状態のなか、最近成立した大型取引の買主はいずれもゴールドマン・サックスであった。

・投資用不動産の品不足が顕著で、成約価格も高値。したがって、その用地の需給も逼迫している状況。

・「天神ビッグバン」により天神地区では再開発が進展。公表されている再開発以外にも、水面下では複数のプロジェクトが進行中で、令和6年までに30棟の建替えを目指す福岡市の目論みは成功しているといっている。

・令和元年12月、以前から噂があった博多駅前の「西日本シティ銀行本店」の再開発が正式に発表された。福岡地所と共同で「大博通り」沿いの本店別館と事務本部ビルとあわせて9年をかけて再開発を行う。下記の「博多コネクティブ」の起爆剤となる可能性が高い。

## ③県庁所在地以外の地価動向と要因

・北九州市の平均変動率は昨年の+1.0%からやや上昇率拡大の+1.3%となり、4年連続の上昇となった。

・小倉駅周辺の地点が地価上昇を牽引した。令和元年9

月に小倉駅南口東側再開発事業による「ガーデンシティ小倉」がオープン。地上24階建、延床面積約40,000㎡、1～6階が店舗・事務所、7階以上が積水ハウスの分譲マンション。平成31年2月のコレット撤退で地価への影響が懸念されたものの、「ガーデンシティ小倉」の低層階店舗や事務所の家賃は、かなりの高値で成約しており、中心商業地に見合う賃貸需要の存在を示した。また、魚町・京町商店街もドラッグストアや飲食店を中心とした出店需要は比較的堅調で、旧来の専門店街からの新陳代謝が進んでいる。

・久留米市の平均変動率は昨年の+2.2%から+2.8%に上昇率拡大、6年連続の上昇となった。

・「明治通り」沿いにオフィスがみられるが支店統廃合によりオフィス賃貸需要は低迷。一方で、駅徒歩圏内の利便性の高いエリアではマンション用地需要が地価上昇を牽引。また、ナショナルチェーン店舗の出店需要が見込める郊外商業地も堅調で、地価下落地点はゼロとなった。

・大牟田市の平均変動率は昨年の▲1.1%から▲1.2%に下落率やや拡大、25年連続の下落となった。

・大牟田市中心部ではオフィス・商業施設用地需要はほとんどなく、マンション用地需要もそれほど多くないため、長期低迷に歯止めがかからない。市内10商店街の空室率も約40%と高水準となっている。

## ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・その他、商業地の地価公示地点が設置されている40地区について、平均変動率を昨年と比較すると、28地区が上昇率拡大あるいは下落率縮小、7地区が変化なし、5地区が上昇率縮小あるいは下落率拡大となった。

・筑紫野市の平均変動率は昨年の+4.6%から+8.6%に上昇率大幅拡大。6年連続の上昇となった。

・ここ数年福岡市に隣接する市町の商業地の顕著な地価上昇は、駅周辺商業地のマンション用地需要の高まりをうけたものであったが、それが筑紫野市にも波及。

・小郡市の平均変動率は昨年の▲0.8%から+0.3%となり、実に28年ぶりにプラスに転じた。

・小郡市の商業地は駅前商業地の1地点のみで、筑紫野市同様にマンション用地需要の高まりをうけた結果。小郡市は人口増加傾向にあり、西鉄小郡駅の1日平均乗降客数も約1万人で微増傾向にある。そのポテンシャルをふまえれば割安感が顕著となっている。

・朝倉市の平均変動率は昨年の▲0.2%から0.0%となり、25年ぶりに下げ止まりとなった。

・朝倉市は甘木ICから市中心部までをつなぐ文化会館通りに郊外型店舗が連なり商業中心を形成しており、旧来からの商店街や路線商業地は低迷気味であったが、良好な資

金調達環境で、それなりの歩行者交通量や自動車交通量があれば一定の需要が期待できる状況となっている。

・鞍手町の平均変動率は昨年の▲0.7%から0.0%となり、平成7年に地価公示地点が設定されて以降初の下げ止まりとなった。

・鞍手町の商業地は産業道路沿いの路線商業地の1地点のみで、当該地点の南側約1kmの鞍手IC付近では、約20万㎡の大規模宅地開発により物流施設と商業施設の開発が行われており、公示地周辺の商況維持への寄与も期待。

## ⑤その他

・わが国の韓国に対する輸出管理の厳格化等により韓国

人観光客大幅減。観光庁「宿泊旅行統計調査」によれば、福岡県の韓国人観光客延べ宿泊者数は、令和元年7月が90,780人(前年同期比▲30%)、8月57,890人(前年同期比▲56%)、9月33,440人(前年同期比-74%)、10月42,410人(前年同期比▲63%)となっている。直近はやや回復がみられるものの、韓国人観光客の売上依存度が高いホテルや商業施設は、売上へのダメージが深刻となっている。

・福岡市のホテルの客室稼働率について、平成30年11月から令和元年10月までの前年同期比は平成30年11月のみ前年を上回ったものの、以降は前年割れが続いている。韓国人観光客激減の影響だけではなく、客室の過剰供給の影響が徐々にあらわれている可能性がある。

## 工業地

## ①県全体の地価動向と要因

・県全体の平均変動率は昨年の+2.6%から+3.9%に上昇率拡大。4年連続の上昇となった。

## ②県庁所在地の地価動向と要因

・福岡市の平均変動率は昨年の+6.7%から+9.3%に上昇率拡大。7年連続の上昇となった。

・福岡市の工業地は博多区と東区に設置されている。博多区の平均変動率は昨年の+4.3%から+10.1%に上昇率大幅拡大となっているが、これは駅徒歩圏の地点に対するマンション用地需要の高まりの影響を受けている。一方、東区については物流用地需要の高まりのほか、企業が設備投資に前向きになっている影響が大きい。

・これまで福岡市及びその近郊の大型物流施設では月額家賃は坪3,000円の壁があったが、優良物流施設の床不足が顕著となっており、坪3,000円を上回る事例が多くなってきており、これから開発が予定されている物件については、デベロッパーは坪3,500円超えを視野に入れている。

## ③県庁所在地以外の地価動向と要因

・北九州市の平均変動率は昨年の+0.2%から+0.7%に上昇率拡大、2年連続の上昇となった。

・久留米市の平均変動率は昨年の+0.5%から+1.1%に上昇率拡大、3年連続の上昇となった。

・いずれの都市も製造業製造品出荷額は堅調に推移。企業も設備投資に前向きになっている。地価下落地点もゼロとなった。

・大牟田市の平均変動率は昨年の▲0.5%から+0.3%とな

り、29年ぶりにプラスに転じた。

・大牟田市が整備した工業団地「大牟田テクノパーク」内で、大牟田市は「大牟田スタートアップセンター」として、500㎡程度の工場6棟を賃貸。現在満室稼働。また、新港町では東芝グループ企業が既存発電所の隣地8.6haにバイオマス発電所2基の増設を行う予定であり、企業の設備投資が積極的になってきている。

## ④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・その他、工業地の地価公示地点が設置されている6地区について、平均変動率を昨年と比較すると、5地区が上昇率拡大、1地区が変化なしとなった。

・福岡都市圏の4地区の上昇率拡大は、物流用地の需給逼迫を反映。

## ⑤その他

・プロロジスは小郡市に令和2年「プロロジスパーク小郡」を竣工予定。同社は「九州全域および福岡市内へアクセスし易い好立地であり、博多港、福岡空港などの物流ハブや近隣都市を結ぶ立地優位性を備えています。物流の要所である「鳥栖JCT」周辺の土地供給が限られる中、今後、小郡エリアは九州における新しい物流ハブになっていくと見込まれる。」とコメントしている。

・令和元年10月福岡リートが「ロジシティ若宮」を入札により取得した。当該物件は空室の状態で入札が行われており、購入者は自身でテナントを誘致してこなければならぬ物件であったが、応募者は複数おり、物件不足の物流施設の市況をよくあらわす入札となった。

地域政策、取り組み等について

① 福岡市

- 福岡市は「天神ビッグバン」に続き「博多コネクティッド」で、博多駅から半径500mの約80haのビルを対象に、容積率ボーナス等を与えて10年間で20棟の建替を促す。
- 九大箱崎キャンパス跡地(約50ha)は、未来に誇れるモデル都市「FUKUOKA Smart EAST」と称して先進的街づくりを目指す。MaaS・シェアリングサービス・IoTによる見守り等を都市規模で導入。令和2年に南エリア(成長・活力・交流ゾーン、教育・研究ゾーン)、令和3年に北エリア(安全・安心・健やかゾーン)の土地利用事業者公募開始予定。AIやIoTの覇権を争う企業も熱視線を送っている。また、跡地付近にJR新駅設置の検討も開始されている。
- ウォーターフロント地区(中央ふ頭・博多ふ頭約65ha)の再整備は、「ウォーターフロントネクスト」と称し、MICE機能・クルーズ機能・にぎわい(オフィス・商業施設・フルサービスホテル等)が融合した一体的なまちづくりを20～30年かけて行っていくもので、福岡市は平成31年2月に事業希望者44社と対話を実施したが、令和3年までに第1ステージの事業化区域の事業者を決定予定。概ね10年間で第1ステージの事業化区域の再整備を目指す。
- 福岡タワー西側駐車場(敷地3,968㎡)の百道浜ホテル計画が再始動している。平成29年に福岡市が買戻し権を行使する形で、土地所有者の百道浜プロパティに訴訟を起こしたが、平成31年両者と和解案受入れ。地上19階建、ホテル・店舗等を令和4年までに着工、令和6年までに竣工。
- 令和2年1月、福岡市民会館・須崎公園再整備事業者が日本管財等のグループに決定。
- 令和2年3月、福岡高速6号線(香椎浜ランプとアイランドシティをつなぐ路線)工事完了予定。
- 令和2年3月、香椎駅周辺土地画整理事業完了予定。
- 令和4年3月、北原・田尻土地画整理事業完了予定。
- 令和4年4月、博多区那珂の青果市場跡地(約9ha)に「ららぽーと」オープン予定。
- 令和5年3月、七隈線延伸により博多駅・中間駅開業、あわせて博多駅前通り歩道拡幅。
- 令和5年4月、大名小学校跡地に積水ハウス等による「大名ガーデンスクエア」竣工予定(敷地11900㎡、延床90400㎡)。

② 北九州市

- IR誘致について、小倉駅北口側ミクニスタジアム周辺と

北九州空港島に香港大手事業者が関心を示す。地元中小企業事業者を中心にIR誘致推進協議会発足したが、市は実現は極めて困難として国への認定申請を見送る方針。

- 「北九州の台所」といわれる旦過市場を再整備。市が土地画整理事業と河川改修を行い、地権者は2～3階建建物の整備を行う。令和2年度に着手し6～7年後の完成を目指す。
- 折尾駅周辺総合整備事業はJR折尾駅周辺の鉄道の高架化、幹線道路や駅前広場の整備、鉄道跡地を含む土地画整理事業を一体的に実施。令和7年に完了予定。JR折尾駅新駅舎が令和3年3月に完成。
- 平成31年3月、北九州港戸畑地区が構造改革特別区域計画「北九州港湾物流効率化特区」として認定。新日鉄住金八幡製鉄所から出荷する鉄鋼製品の需要増大に対応するため、出荷能力の引き上げを狙う。

③ 久留米市

- JR久留米駅前第二街区市街地再開発事業(地区面積約1.3ha、タワーマンション・店舗・市営駐輪場・駐車場)、令和元年度内の権利変換計画の認可を目指す。
- 令和3年頃、久留米・うきは工業団地内に資生堂福岡久留米工場(敷地約9.7ha)オープン予定。

④ 大牟田市

- 新大牟田駅南側の農用地約8haを産業団地として整備予定。

⑤ 飯塚市

- 菰田西の卸売市場跡地(敷地64,000㎡)活用「ゆめタウン」のイズミと交渉開始。
- 令和3年4月、有安の庄内工業団地内グラウンドに新卸売市場オープン(敷地28,835㎡、延床12700㎡)。

⑥ 大川市

- 令和2年4月、国際医療福祉大学が榎津の大川キャンパスに薬学部薬学科(定員120人)を新設。
- 有明沿岸道路が令和2年度に大川東IC～大野島IC区間開通予定。令和4年度には大野島IC～諸富IC区間開通予定で、はじめて福岡県と佐賀県が繋がることになる。

⑦ 柳川市

- 柳川市は、福岡県と西鉄と協働で、西鉄柳川駅周辺整備事業に着手。柳川観光名物の川下りが行われている

近くの河川から駅前まで掘割を延ばし、船の乗り降りが駅前のできるようにする。にぎわい創出のための施設や広場も一体整備し、回遊性を高めて観光客誘致を強化。令和6年度中の完成を目指す。

⑧ 春日市

- 令和4年3月、春日原～下大利駅連続立体交差事業完了予定。
- 令和5年3月、春日原駅周辺整備事業完了予定。

⑨ 大野城市

- 令和4年3月、西鉄雑餉隈バス営業所付近に新駅開業予定。

⑩ 芦屋町

- 物流取扱量が低迷していた芦屋港について、芦屋町は、物流機能をなくして農水産物直売所や海釣り施設、ブレイジャーボートの係留設備などがあるレジャー港とする活性化案をまとめた。面積約22ha、令和10年度完成予定、総事業費約36億円、年間約2.6億円の経済効果見込む。

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	変動率	地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	3.5 (2.6)	447 (413)	61 (57)	129 (160)	637 (630)
福岡市	6.8 (5.3)	194 (190)	1 (2)	1 (2)	196 (194)
北九州市	0.1 (▲0.1)	69 (57)	24 (22)	49 (64)	142 (143)
久留米市	1.2 (0.6)	24 (22)	10 (6)	2 (8)	36 (36)
大牟田市	▲1.2 (▲1.3)	1 (0)	1 (1)	20 (21)	22 (22)

(2) 商業地

市町村名	変動率	地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	6.7 (4.9)	178 (164)	28 (25)	44 (61)	250 (250)
福岡市	16.5 (12.3)	86 (85)	0 (0)	0 (0)	86 (85)
北九州市	1.3 (1.0)	50 (43)	12 (12)	11 (19)	73 (74)
久留米市	2.8 (2.2)	11 (11)	4 (3)	0 (1)	15 (15)
大牟田市	▲1.2 (▲1.1)	0 (0)	1 (2)	7 (5)	8 (7)

(3) 工業地

市町村名	変動率	地点数			
		上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	3.9 (2.6)	33 (25)	4 (8)	1 (5)	38 (38)
福岡市	9.3 (6.7)	10 (10)	0 (0)	0 (0)	10 (10)
北九州市	0.7 (0.2)	13 (6)	2 (6)	0 (3)	15 (15)
久留米市	1.1 (0.5)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
大牟田市	0.3 (▲0.5)	1 (0)	2 (2)	0 (1)	3 (3)

※( )は、前回公示の変動率、地点数

特徴的な変動を示したポイントについて

標準地番号	所在	R2年公示価格	変動率	変動理由
若松-2	畑谷町	21,400円/㎡	▲3.2%	傾斜地勢の住宅地で引き合いもなく、取引価格も極端に低位である。
若松-9	百合野町	19,800円/㎡	▲3.4%	傾斜地勢の住宅地で引き合いもなく、取引価格も極端に低位である。
若松区の工業地については、若松9-3を除いて、4地点が上昇した。				
八幡東-14	田代町	11,100円/㎡	▲3.5%	調整区域の農家集落で集客施設（温泉施設）も閉鎖し、来訪者も減少。
八幡西-22	光貞台2	61,400円/㎡	3.9%	JR折尾駅勢圏の住宅地は好調。学研地区の分譲地販売も順調。
八幡西5-2	黒崎2	207,000円/㎡	1.0%	JR黒崎駅の乗降客数微増、周辺でのマンション分譲も順調。
福岡東5-8	千早5丁目	430,000円/㎡	16.5%	区画整理の完成及び街の熟成により、マンション用地の需要が更に高まっている。
福岡東-42	千早4丁目	238,000円/㎡	16.1%	区画整理の完成及び街の熟成により、マンション用地の需要が更に高まっている。
福岡東5-4	馬出2丁目	258,000円/㎡	14.7%	分譲マンション用地、節税を期待するアパート用地の需要が、更に高まっている。
福岡東-18	筥松2丁目 (アパート)	183,000円/㎡	13.7%	分譲マンション用地、節税を期待するアパート用地の需要が、更に高まっている。
福岡東-21	箱崎1丁目 (戸建住宅)	180,000円/㎡	11.8%	分譲マンションやアパート用地の需要は旺盛で、戸建住宅向けの土地にも波及している。
福岡東9-7	松島1丁目	93,200円/㎡	11.0%	福岡都市圏における物流用地の需要の増大、駅徒歩圏におけるマンション用地の広域化の影響。
福岡東9-2	松島5丁目	79,000円/㎡	9.6%	福岡都市圏における物流用地の需要の増大、商業施設用地の取得の広域化の影響を受けている。
福岡東9-5	二又瀬新町	92,000円/㎡	9.5%	福岡都市圏における物流用地の需要の増大、駅徒歩圏におけるマンション用地の広域化の影響。
福津-4	中央4丁目	55,900円/㎡	9.6%	好調な新規分譲住宅地の売れ行きを反映して戸建住宅需要の増大している。
博多-5	美野島1	215,000円/㎡	16.8%	賃貸マンション用地需要が駅からやや遠いところにも波及。
博多-11	諸岡1	121,000円/㎡	14.2%	賃貸マンション用地需要が駅からやや遠いところにも波及。
博多-16	博多駅南5	248,000円/㎡	24.0%	賃貸マンション用地需要が駅からやや遠いところにも波及。自社利用地としての需要も期待。
博多5-3	博多駅前2	2,180,000円/㎡	33.7%	数年前からホテル用地需要が集中。オフィス賃料上昇でオフィス用地としても需要盛上がり。
博多5-9	中洲5	1,170,000円/㎡	30.6%	規模小さいが、数年前からホテル用地需要が旺盛で地価上昇顕著。
博多5-10	店屋町	728,000円/㎡	30.9%	数年前からホテル用地需要が旺盛。
博多5-15	博多駅前1	1,240,000円/㎡	29.8%	博多駅に近く、「九観承天寺通りビル」竣工間近。裏地から表地に変貌をつけつつある。
福岡中央-3	警固3	266,000円/㎡	14.7%	居住環境良好で利便性も高い住宅地。まだ伸びしろがある。
福岡中央-5	六本松4	394,000円/㎡	13.9%	「六本松421」を含む再開発により、周辺地域で開発活発化。用地需要は依然旺盛。

標準地番号	所在	R2年公示価格	変動率	変動理由
福岡中央-13	大宮2	377,000円/㎡	15.6%	賃貸マ用地需要の高まりをうけた。
福岡中央-21	港2	338,000円/㎡	22.5%	都心に近い割に地価は割安にとどまっており、賃貸マ用地需要の高まりをうけた。
福岡中央5-4	春吉3	800,000円/㎡	30.7%	数年前からホテル用地需要が集中。
福岡中央5-7	清川2	400,000円/㎡	26.6%	都心に近い割に地価は割安にとどまっており、賃貸マンション用地需要の高まりをうけた。
福岡中央5-12	大名2	3,560,000円/㎡	28.1%	大名小跡地再開発等により、地域向上の期待感も膨らんでいる。
福岡中央5-18	大手門3	690,000円/㎡	26.6%	都心部オフィス賃料上昇でオフィス用地としてはそれほど需要が強くなかった立地でも需要盛上がり。
福岡中央5-20	天神4	1,440,000円/㎡	34.6%	数年前からホテル用地需要に加え、オフィス賃料上昇でオフィス用地としても需要盛上がり。
福岡中央5-22	長浜1	940,000円/㎡	29.7%	都心部オフィス賃料上昇でオフィス用地としてはそれほど需要が強くなかった立地でも需要盛上がり。
飯塚5-1	本町	49,800円/㎡	▲5.3%	いわゆるシャッター通り商店街。需要低迷が続く。
小郡-2	三国が丘1	55,000円/㎡	5.2%	福岡都市圏住宅地需要さらに周辺にも拡大。
筑紫野-4	二日市西3	92,500円/㎡	12.4%	福岡都市圏住宅地需要外縁部に拡大。
筑紫野-12	大字筑紫	59,300円/㎡	12.7%	福岡都市圏住宅地需要外縁部に拡大。筑紫駅周辺区画整理進展。
筑紫野5-2	原田4	118,000円/㎡	12.4%	賃貸マンション用地需要が福岡都市圏外縁部にも波及。
福岡南-1	南区高宮2	341,000円/㎡	3.3%	マンション販売価格の頭打ちと建築費の上昇で上昇率鈍化。但し高宮1丁目1種62万の事例もみられなど、高値の事例もみられるため、小幅上昇。
春日-2	光町2	161,000円/㎡	15.0%	光町、千歳町で15万/㎡～20万/㎡程度の事例多数。画地規模小さく、総額の観点から優位性が認められ、依然として上昇率強い。
春日-3	紅葉ヶ丘7	106,000円/㎡	6.1%	1低専で細分化不可。立地性と総額を考えると価格の上限値に近づいたため、上昇率圧縮。市内の1低専の細分化不可の土地については総額の観点から価格が上限値に近づいている地域もみられる。
大野城5-1	下大利1	236,000円/㎡	16.3%	下大利駅、白木原駅周辺で52.1万円/㎡、41.5万円/㎡と高値の事例が散見され、依然として上昇率強い。延期予定だが、連続立体交差事業の影響等も期待。
太宰府5-1	宰府3	304,000円/㎡	8.2%	観光客減少。それに伴い地価についても上昇率圧縮。但し、地域の賃料水準高く、ポテンシャルも高いため、地価は上昇。
那珂川-6	今光4	103,000円/㎡	10.6%	10万円/㎡オーバーの事例多いエリア。今光、五郎丸、中原など、博多南駅周辺の需要強い。

特徴的な変動を示したポイントについて

標準地番号	所在	R2年公示価格	変動率	変動理由
篠栗-1	大字篠栗	72,800円/㎡	10.3%	オナーズガーデン8万円/㎡程度など、事例の水準高い。町内の住宅地の地価に割安感もみられることから町内の地価上昇率拡大。
志免9-1	別府西1	45,200円/㎡	13.0%	同一工業団地（亀山工業団地）内の取引水準高い。福岡IC、都心からの利便性高く、物流施設適地であることから需要逼迫。
福岡西-1	愛宕1	171,000円/㎡	9.6%	姪浜駅周辺では稀少性から高額な取引が増加し、地価の上昇幅が拡大している。
福岡西-2	姪の浜5	200,000円/㎡	9.3%	姪浜駅周辺ではマンションデベロッパーによる土地取得が依然として活発である。
福岡西-3	石丸2	139,000円/㎡	9.4%	姪浜駅周辺では稀少性から高額な取引が増加し、地価の上昇幅が拡大している。
福岡西-6	今宿東2	83,100円/㎡	8.6%	西都地区等での住宅需要の高まりが周辺地域にも及んでいる。
福岡西-16	姪浜駅南2	235,000円/㎡	9.3%	区画整理事業が行われた姪浜駅南地区も稀少性が高く、高額な取引が増加している。
福岡西-24	西都2	130,000円/㎡	6.6%	区画整理事業が行われた西都地区も稀少性が高く、高額な取引が増加している。
福岡西5-1	姪浜駅南1	450,000円/㎡	12.5%	賃貸マンション用地に対する需要も依然として多く、地価は上昇幅が拡大している。
城南-1	鳥飼5	310,000円/㎡	8.8%	マンションデベロッパーによるマンション用地取得が依然として活発である。
城南-2	別府5	230,000円/㎡	5.5%	別府駅周辺では住宅需要が堅調に推移し、前年と同程度の地価上昇が見られる。
城南-15	別府2	220,000円/㎡	6.8%	別府駅周辺では住宅需要が堅調に推移し、前年と同程度の地価上昇が見られる。
城南5-1	鳥飼5	408,000円/㎡	10.9%	賃貸マンション用地に対する需要も依然として多く、地価の上昇幅は大きい。
久留米-15	櫛原町	124,000円/㎡	5.1%	高所得者層が好む住宅地域であり、売り物が出た場合には高値となる傾向がある。
久留米5-3	中央町	138,000円/㎡	7.8%	市役所前の商業地。賃貸マンション用地としての需要は多い。
久留米5-5	六ツ門町	135,000円/㎡	5.5%	飲食店としてアーケード商店街に出店していこうとする需要が増加傾向にある。
久留米5-10	本山1	103,000円/㎡	6.7%	上津バイパス沿いの路線商業地域であり、高い商業繁華性が維持されている。
糸島-1	高田5	65,300円/㎡	7.0%	福岡市西区に近接する住宅地では住宅需要がより多く、地価の上昇幅が大きい。
糸島-2	波多江駅南2	65,800円/㎡	7.0%	福岡市西区に近接する住宅地では住宅需要がより多く、地価の上昇幅が大きい。
糸島5-1	前原中央2	81,300円/㎡	4.8%	近年の景気回復及び背後地人口の増加等より、地価の上昇幅が拡大している。
広川5-1	大字新代	39,800円/㎡	0.0%	広川町内では商業繁華性が良好な地域であり、地価水準に底値感が出てきた。
早良-1	西新2	397,000円/㎡	10.9%	戸建最高価格地。上昇幅拡大。

標準地番号	所在	R2年公示価格	変動率	変動理由
早良-3	藤崎2	316,000円/㎡	10.9%	人気の住宅地。上値余地ありか。
早良-17	次郎丸2	131,000円/㎡	7.4%	七隈線沿線割安感あり。
早良-31	西新2	500,000円/㎡	5.0%	分譲マンション販売価格頭打ち感、人気の藤崎地区で値引き販売も
早良-37	大字脇山	15,700円/㎡	0.0%	下落から横ばいへ。早良区内で下落地点なくなった
早良-40	賀茂2	122,000円/㎡	8.0%	七隈線沿線割安感あり
早良5-1	西新4	740,000円/㎡	14.2%	西新商店街、「PRALIVA」オープン。
早良5-3	荒江2	266,000円/㎡	9.9%	国道202号沿い。同一路線の「福岡城南（県）5-1」と比較し割安。
大牟田-13	白金町	38,000円/㎡	0.5%	横ばいから上昇転換。市内でも比較的需要が見込める住宅地。
大牟田-19	長溝町	29,700円/㎡	▲0.3%	共通地点で住宅地の主要地点。下落から横ばいとなるも再び下落が継続。
大牟田5-1	新栄町	37,600円/㎡	▲3.3%	再開発事業が頓挫。先行き不透明で衰退傾向に歯止めかからず。
大牟田5-8	有明町2	61,000円/㎡	▲0.5%	市の最高価格地。横ばいが長期間継続していたが、需要乏しくマイナス転換。
大牟田9-1	北磯町	8,830円/㎡	0.9%	横ばいが長期間継続していたが、上昇転換。
柳川-1	柳町	34,800円/㎡	0.0%	下落から横ばいへ。
柳川5-2	三橋町下百町	56,800円/㎡	1.1%	西鉄柳川駅周辺の再開発計画。韓国人観光客激減の懸念あり。
八女-2	高塚	21,700円/㎡	0.0%	下落から横ばいへ。中心部付近の住宅需要改善傾向。
八女-3	納楚	20,200円/㎡	0.5%	下落から上昇転換。中心部付近の住宅需要改善傾向。
筑後5-1	大字山ノ井	43,600円/㎡	1.6%	横ばいから上昇転換。住宅地並みの価格水準となり割安感あり。
大川-2	大字酒見	20,000円/㎡	▲0.5%	横ばいから下落転換。郊外の住宅需要あまりない。
みやま-1	瀬高町下庄	23,800円/㎡	0.8%	横ばいから上昇転換。割高な分譲地も見られる。
みやま-2	瀬高町上庄	17,800円/㎡	0.0%	下落から横ばいへ。住宅需要比較的安定している。

## 各市町村の概要

●人口については各年10月時点 ●土地取引件数及び住宅着工数については各年10月から9月までの1年間

**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・築上町**不動産鑑定士 **花田 宏治**

### 門司区

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	100,605	96,172	94,844	▲1.4%	▲5.7%
土地取引件数	999	1,110	1,020	▲8.1%	2.1%
住宅着工数	576	413	610	47.7%	5.9%

#### 【全体の動き】

- ・R2.4～門司港地域複合公共施設整備事業
- ・門司港駅保存修理工事完了
- ・大里地区適正配置事業

#### 【住宅地】

- ・サニーガーデン大里本町 12区画戸建分譲  
サニーガーデン大里本町 東宝ホーム: 12区画130.50㎡  
～169.66㎡ 1,100万～1,340万、最多販売価格1,100万円
- ・リヴィエールフチュール原町別院  
リヴィエールフチュール原町別院 敷地828.48㎡、延3,116.40㎡、RC11階 2,550万円～3,890万円、75.78㎡～89.77㎡  
最多販売価格2,600万円
- ・アールサンク門司オーシャンゲート
- ・H29.10～グランドパレス門司藤松

#### 【商業地】

- ・門司港駅保存修理工事完了し、併せて飲食店が開業
- ・H31.～新浜11、12号上屋跡地の開発事業、R2.上旬竣工(門司港レトロ地区内)
- ・R1.10国道3号沿いナフコ跡地にスパイシーモールオープン

#### 【工業地】

- ・北九州市の分譲産業用地「マリナクロス新門司」平成31年度分譲価格25,900円/㎡

### 小倉北区

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	181,934	182,220	182,403	0.1%	0.3%
土地取引件数	2,086	2,069	2,180	5.4%	4.5%
住宅着工数	1,525	1,773	1,719	▲3.0%	12.7%

#### 【全体の動き】

- ・R2年度～R9年度、旦過地区土地区画整理事業  
旦過地区土地区画整理事業、R2年度～R9年度、神岳川の整備と併せ立体換地制度を活用して一体の整備を行う、従来坪当たり80万程度の水準➡90万前後の事例あり
- ・東芝工場跡地4.5haについて  
東芝工場跡地4.5haが2018年末、1住居の指定を受け、教育・医療・生活の3分野にて売却予定。市も一部購入し特別支援学校を移設予定。医療法人も進出か？
- ・R1.9.17ガーデンシティ小倉、1～6F店舗、事務所、上階は住居120戸。  
小倉駅南口東側再開発事業:ガーデンシティ小倉、幾度かの計画変更を経て1～6Fを店舗・事務所(郵便局等の行政機関を含む)

7F以上を共同住宅として施工、R1.9.17オープン、共同住宅部分は募集開始早々に完売、低層階の店舗は坪30,000円、事務所は月額共込み坪10,000円程度で契約済み

#### 【商業地】

- ・2018年7月、中心部小倉ホテル跡地が船場広場(800㎡)としてオープン。他は駐車場として利用
- ・コレット撤退後、ロフト、無印等は残るも核店舗はなく、ファッションビルとして専門店の増床で対処

#### 【工業地】

- ・R1.3ブリヂストンが響町に工場用地を取得(約14万㎡、24億円、17,100円/㎡)

### 小倉南区

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	213,612	210,118	209,041	▲0.5%	▲2.1%
土地取引件数	2,015	1,927	2,131	10.6%	5.8%
住宅着工数	1,546	1,399	1,844	31.8%	19.3%

#### 【全体の動き】

- ・長野・津田地区地区計画  
九州自動車道小倉東インターチェンジ及び都市高道路長野出入口に近く北九州市都市計画マスタープランにおいて「物流生産拠点」に位置付けられており、現在、民間施行による土地区画整理事業が進行中。面積約29.6ha、住宅地区・物流産業地区・沿道地区・生活利便地区に区分して土地利用を定める

#### 【商業地】

- ・JR城野駅南口〔(仮称)城野複合施設 新築工事〕  
(北九州市小倉南区城野1丁目)の建築中  
旧刑務所跡地を大和ハウスが2016年2月入札、面積6836.74㎡、契約金額は6億2043万4千円。建築主は株式会社希成、用途は複合商業施設(店舗)、敷地面積5,230.22㎡、鉄骨造、地上2階(中高層建築物の高さ13.52m)、建築延べ面積2,996.60㎡、住戸数0戸、2019年5月22日着工予定、2020年1月10日完了予定となっている

#### 【工業地】

- ・R1.6.3日通「九州医療品センター」着工、R2.9営業開始  
医療品サプライネットワークの核となる4拠点(大阪・埼玉・富山・九州)の中の1つ。小倉南区舞ヶ丘6丁目、14,199.17㎡、S造5階建て延べ17,2798.16㎡、R2.9から営業開始。舞ヶ丘は元来、戸建住宅地域(小倉南-9 R2公示メモ価格:52,000円)であるが、九州自動車道小倉東ICに比較的近い。周辺にはTOTOやセントラル ユニ、浄水器のタカタがある。
- ・H30.11.30オオサキメディカルが北九州空港跡地に物流センターを開設R2.3操業予定  
医療衛生用品の製造販売「オオサキメディカル」が北九州空港跡地の産業団地内11,468㎡を購入、投資総額約12億円、約40名の新規採用を見込む。北九州空港跡の産業団地には「コスモス薬品」

の物流センター(敷地約57,000㎡、延床面積約45,000㎡)、「サカエ理工研工業(株)(自動車部品製造)」(敷地約60,000㎡、延床面積約28,600㎡)等が進出している。新スキーム事例1㎡当たり10,000円～20,000円程度

### 行橋市

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	70,700	71,168	71,101	▲0.1%	0.6%
土地取引件数	991	1,030	922	▲10.5%	▲7.0%
住宅着工数	476	734	652	▲11.2%	37.0%

### 豊前市

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	26,112	25,019	24,666	▲1.4%	▲5.5%
土地取引件数	279	250	314	25.6%	13.8%
住宅着工数	151	97	88	▲9.3%	▲41.7%

### 苅田町

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	36,309	36,375	36,280	▲0.3%	▲0.1%
土地取引件数	372	483	454	▲6.0%	22.0%
住宅着工数	307	513	623	21.4%	102.9%

#### 【全体の動き】

- ・尾倉与原線開通(R1)、臨海部幹線道路と国号10号は既に開通

#### 【住宅地】

- ・「オークランド苅田京町エクスタージュ」(京町2)新規分譲開始(R2.7上 竣工予定)

**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、田川郡添田町・川崎町**不動産鑑定士 **波多野 宏和**

### 若松区

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	83,033	80,940	80,550	▲0.5%	▲3.0%
土地取引件数	749	671	1,411	110.3%	88.4%
住宅着工数	622	610	539	▲11.6%	▲13.3%

#### 【全体の動き】

- ・日韓、米中関係の摩擦による訪日観光客の減少に伴う商況の悪化
- ・H30年のクルーズ船入港数20件(H29年は27件)
- ・北九州学術・研究都市北部土地区画整理事業による「彩のまち、響きの」周辺の発展が顕著である。

#### 【住宅地】

- ・分譲及び賃貸マンション建築中など  
若松区本町二丁目アーケード街の角地に、住居系の賃貸マンションが現在建築中である。

#### 【商業地】

- ・R1.5「京都伊三郎製ぱん苅田店」(富久町2)オープン

#### 【工業地】

- ・佐川急便(株)九州バンニングセンター  
佐川急便(株)は苅田営業所を九州デバンニングセンターとして活用した調達物流の新スキームを構築➡九州デバンニングセンター(苅田営業所)をハブとして、北九州空港からの空輸、北九州貨物ターミナルからの鉄道輸送、門司港からの船舶輸送、従来からのトラック輸送を活用する。
- ・「新松山臨海工業団地」(鳥越町)に(株)クマダ(本社:広島市)進出が発表(操業開始予定:R2.2)

### みやこ町

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	20,467	19,285	18,934	▲1.8%	▲7.5%
土地取引件数	344	299	257	▲14.0%	▲25.3%
住宅着工数	79	45	54	20.0%	▲31.6%

### 吉富町

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	6,665	6,571	6,540	▲0.5%	▲1.9%
土地取引件数	65	71	70	▲1.4%	7.7%
住宅着工数	33	40	25	▲37.5%	▲24.2%

### 築上町

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	18,670	17,793	17,356	▲2.5%	▲7.0%
土地取引件数	169	203	167	▲17.7%	▲1.2%
住宅着工数	46	75	61	▲18.7%	32.6%

若松区の中心商業地に所在した「あやとり市場」跡に、12階建のマンションが2020年3月頃完成を目指している。  
若松区浜町二丁目5街区に所在した「丸仁市場」跡に、2階建の賃貸マンション(各階6戸)がほぼ完成し、近々入居の予定である。

- ・「響きの」の分譲地(市の保留地)は最終第14期(7区画、1,893.06㎡、最低売却価格105,425,073円)の一般競争入札が予定されている

- ・「響きの」地内の建売は4000～5000万円程度が中心(土地5～7万円/㎡程度)

#### 【商業地】

- ・R1.9.27 アルソひびきの店、ベスト電器ひびきの店オープン。

#### 【工業地】

- ・R1.3 ブリヂストンが響町に工場用地を取得(約14万㎡、24億円、17,100円/㎡)

## 各市町村の概要

## 戸畑区

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	58,750	57,967	57,466	▲0.9%	▲2.2%
土地取引件数	534	420	491	16.9%	▲8.1%
住宅着工数	414	416	368	▲11.5%	▲11.1%

## 【住宅地】

- ・直近の約1年間、新規マンションの分譲が見られないが、沢見地区、新池地区でマンション建設が予定されている。
- ・JR九州工大前駅近くの中原団地跡地(中原東2丁目)で住宅地開発計画が進行中。

## 【商業地】

- ・R1.6 戸畑区役所近くにコマダ珈琲店がオープン。

## 【工業地】

- ・H31.3 内閣府より北九州港戸畑地区が構造改革特別区域計画「北九州港湾物流効率化特区」として認定された。

## 八幡東区

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	69,368	65,994	65,058	▲1.4%	▲6.2%
土地取引件数	535	638	635	▲0.5%	18.7%
住宅着工数	350	257	237	▲7.8%	▲32.3%

## 【全体の動き】

- ・住宅地、商業地とも利便性などの土地利用度の如何で取引の2極化・個別化が進展している。

## 【住宅地】

- ・戸建住宅分譲では、東鉄町の六条色葉坂、マンションでは、高見地区のグランリビオ高見七条 桜の杜、桃園界隈のサンライフ桃園公園、何れも売れ行きは好調である。
- ・山麓部の傾斜地勢の住宅地域の取引は低調である。

## 【商業地】

- ・R1.7 八幡祇園町銀天街のアーケード撤去決定
- ・R2.2 スペースワールド跡地について、イオンモール(株)より計画概要等が発表された

「(仮称)八幡東田プロジェクト」敷地面積約270,000㎡、延床面積約75,000㎡、店舗面積58,000㎡ 2022年春開業予定。北九州市立児童科学館(約5,500㎡)がイオンモール内に移転の予定

## 八幡西区

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	255,957	252,234	250,779	▲0.6%	▲2.0%
土地取引件数	2,252	2,387	3,242	35.8%	44.0%
住宅着工数	1,520	1,257	1,478	17.6%	▲2.8%

## 【全体の動き】

- ・JR黒崎駅の背後に国道3号黒崎バイパスの工事が進行中であり、前田ランプから皇后崎ランプ間が開通し、現在、全線開通に向けて、残る春の町ランプ、黒崎西ランプ及び陣原ランプの工事が進められている。

- ・JR折尾駅の新駅舎は令和3年3月に完成予定で、その周辺の土地区画整理事業は令和7年完成予定である。
- ・R1.8 黒崎駅前地区市街地再開発準備組合設立(約5,300㎡)

## 【住宅地】

- ・POCOタウン黒崎南 京良城 第1期・第2期12,253.10㎡、37区画、平成31年2月造成完了
- ・「サンレリウス黒崎駅」大英産業分譲 RC造地上10階建、54戸延床面積2,985.41㎡、竣工予定2020年12月中旬
- ・H31.1 折尾警察署跡地にマンションを核とした19階建ての複合ビル折尾クロスステージ(共同住宅部分116戸)竣工
- ・R1.3 山寺町アーティクス青山ペラヴィータ11階建(80戸)竣工
- ・R1.6 八幡西区役所跡地の薬局や病院を併設する再開発のマンションであるザ・サンパークシティ黒崎(256戸)竣工。
- ・井筒屋アネックス跡地に19階建158戸の新規分譲マンション(グランドパレス黒崎ランドマークス)の建設計画が進行中で、令和2年10月末に完成予定。R1.9現在、全155邸中140邸成約。
- ・H31.1より京良城地区にてポコタウン黒崎南37区画分譲中。
- ・R1.8よりサウスガーデンひびきの(本城学園台1丁目) 63区画分譲開始。
- ・R1.9より東鳴水5にてアースティックタウン東鳴水37区画分譲開始。

## 【商業地】

- ・H31.4 JR黒崎駅に「えきマチ1丁目黒崎」開業をもって、駅の建替が完了
- ・R1.7 ゆめマート青山、オープン
- ・R1.8 ゆめマート永犬丸、オープン(同一敷地内に建替え)
- ・R1.8 黒崎駅前地区市街地再開発準備組合設立(地積約5,300㎡)
- ・R1.10 JR黒崎駅北口駅前広場供用開始
- ・R1.11 北九州市がJR陣原駅前の市有地約2haの売却を発表した。
- ・R2.1 黒崎メイトが自己破産を申請した。

## 【工業地】

- ・三菱ケミカルが、自社工場内の遊休地に資本関係のない企業を誘致する取り組みを進めている。

## 直方市

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	56,718	56,174	55,937	▲0.4%	▲1.4%
土地取引件数	620	597	621	4.0%	0.2%
住宅着工数	356	348	417	19.8%	17.1%

## 【全体の動き】

- ・H31.4 立地適正化計画、施行。
  - ・H31.4 直方中央公園、オープン。
  - ・R1.11 北九州直方自転車道が開通。
  - ・R2. JR直方駅旧駅舎の車寄せ(玄関)を復元する工事が、同駅前の明治町商店街入り口近くで進行中。
- 市が約250平方メートルをイベント広場として整備し、本年度末までに完成予定。

## 【住宅地】

- ・R1.9 大字植木にて宅地開発及び建売住宅分譲中。

## 【商業地】

- ・R1.8 もち吉 直方駅前店、オープン。
- ・R1.8 セブンイレブン直方上頓野店、オープン。

## 田川市

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	49,104	47,262	46,611	▲1.4%	▲5.1%
土地取引件数	417	391	407	4.1%	▲2.4%
住宅着工数	223	208	181	▲13.0%	▲18.8%

## 【全体の動き】

- ・市況は中心市街地などでは回復傾向である。郊外域での取引は低調で安値の取引も見られる。
- ・R1.9 「アジア都市景観賞」を受賞。

## 【住宅地】

- ・田川伊田駅、田川後藤寺駅徒歩圏ではミニ開発住宅団地を中心に比較的高値の取引が見られる。取引価格の値動きなどから推して郊外での需要は弱含み気味である。

## 【商業地】

- ・R1.9 田川伊田駅舎ホテルがグランドオープン。
- ・R1.10 日田焼きそば「想夫恋」がオープン。

## 中間市

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	42,516	40,515	40,003	▲1.3%	▲5.9%
土地取引件数	346	353	346	▲2.0%	0.0%
住宅着工数	121	171	238	39.2%	96.7%

## 第3

## 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

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	302,749	315,525	318,842	1.1%	5.3%
土地取引件数	3,413	3,587	3,519	▲1.9%	3.1%
住宅着工数	3,038	3,978	4,117	3.5%	35.5%

## 【全体の動き】

- ・H31.3 「アイランドシティ自動車営業所」開業
- これに伴い新宮自動車営業所と香椎浜自動車営業所は廃止。敷地面積約1万㎡内にバス約110台を収容可能。天神・博多駅方面への都市高速を通る系統や、千早駅を結ぶ系統を中心に約4割の増便。
- ・R2.3 福岡高速6号線工事完了予定
  - ・R3.3 香椎駅周辺土地区画整理事業完了予定
  - ・H30.6 福岡輝栄会病院は、香椎参道から千早駅近くに移転。
  - ・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。工期～令和2年度。
  - ・H31.4 アイランドシティに小学校が新設。
  - ・H30.3 国道3号博多バイパスの未開通区間3.3km(水谷～下原)が開通し、国道3号の渋滞緩和が見られると共に、背後の

## 【全体の動き】

- ・H31.2 H30年11月閉店したサンドラッグ中間中央店跡に、セカンドストリート中間店が開店。
- ・H31.12 レガネット中間オープン。

## 添田町

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	10,140	9,304	9,049	▲2.7%	▲10.8%
土地取引件数	94	99	99	0.0%	5.3%
住宅着工数	42	62	17	▲72.6%	▲59.5%

## 【全体の動き】

- ・R1～R3 定住促進事業実施、定住促進リノベーション事業実施、空き家・空き地バンク支援事業実施
- ・創業等支援事業実施
- ・地域材フル活用支援事業実施

## 川崎市

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	16,946	15,698	15,370	▲2.1%	▲9.3%
土地取引件数	131	117	143	22.2%	9.2%
住宅着工数	81	89	28	▲68.5%	▲65.4%

## 住宅地の利便性が向上。

- ・H30.12 「福岡市総合体育館」が供用開始。
- ・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。開校は令和4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。
- ・H31.4 名島幼稚園跡地に、人グリーンコープが認定こども園を開園。

## 【住宅地】

- ・舞松原4丁目県営住宅跡地で宅地分譲21区画、分譲価格2300万円前後
  - ・和白丘3丁目辰巳開発(株)が宅地造成、6265㎡、24区画
  - ・香椎照葉で複数のタワーマンション建設中
- 「アイランドシティ オーシャン&フォレスト タワーレジデンス W棟 E棟」戸数:各棟298戸・合計596戸、階数:48階建。「香椎照葉7丁目計画(仮称)」戸数:284戸、階数:44階。
- ・青葉1丁目で地権者らが土地区画整理組合を設立し、土地区画整理事業住宅地の整備等を進める予定。2018年秋の組合の設立認可を目指すとともに、年内にも工事に着手し、宅地約80区画を予定する。

## 各市町村の概要

## 【商業地】

- ・R1.5 「マックスバリュエクスプレス千早駅前店」開業
- ・スポーツガーデン香椎の再開発計画、R3に新規開業予定
- ・ランチ福岡下原はH30.11に開業するも空き店舗散見
- ・JR香椎駅の駅前広場が、2019年3月に全面供用開始。土地区画整理により広場面積を3.4千㎡まで拡張。
- ・東部青果市場跡地で、「BRANCH福岡下原」が2018年11月末に開業。飲食店と物販、サービス、カルチャーなど約34テナントが出店予定。満室ではない。
- ・千早駅前にマックスバリュエクスプレス千早駅前店、2019年4月中旬開業。
- ・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。
- ・アイランドシティセンター地区開発計画で、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。2020年2月の開業を予定。総事業費約203億円。

## 【工業地】

- ・R3.1 「ヨコレイアイランドシティ物流センター」竣工予定(敷地1万5千㎡、延床2万7千㎡)
- ・R2.5 「ツカサ九州蒲田物流センター」竣工予定(敷地1万8千㎡、延床2万㎡)
- ・福岡市は箱崎ふ頭で65ヘクタールの埋め立てを検討 海上輸送貨物の受け入れ能力の強化。将来的には大型クルーズ船が集まるウォーターフロント地区の中央ふ頭(博多区)や、天神の北にある須崎ふ頭(中央区)に分散している物流機能を移転集約し、港湾運営の効率化を図る方針。
- ・R1.9：みなど香椎3丁目に物流センター「九州日新アイランドシティロジスティクスセンター」、2019年9月完成予定
- ・H31.12：西部ガスグループ本社は、2018年12月、博多区千代のパビオン24から箱崎ふ頭3丁目の新社屋へ移転。(2018年3月に取得し建物をリニューアル)
- ・蒲田3丁目のJA福岡市東部育苗センター跡地で、物流倉庫センターの建築計画。(株)キョーワが運営する物流センター「福岡センター」で、着工：2019年5月。
- ・東区社領3丁目で、辛子明太子メーカー・(株)ふくやの新物流センター「F・LOG I (エフロジ)」が2018年6月から稼働。
- ・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。

## 宗像市

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	96,692	96,941	96,886	▲0.1%	0.2%
土地取引件数	939	980	974	▲0.6%	3.7%
住宅着工数	533	563	738	31.1%	38.5%

## 【全体の動き】

- ・R1.11 都市再生機構(UR)が日の里で18,280㎡の古家付土地売却の入札。
- ・R1.9：北九州病院グループの北九州宗像中央病院(仮)が、令和元年9月に稲元地区に移転開院予定。
- ・「『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(沖ノ島(宗像大社沖津宮)、小屋島、宗像大社沖津宮遥拝所等)。

## 【工業地】

- ・R1.9：西部技研(古賀市)は2019年1月、宗像市に排ガス除去装置などを生産する新工場を建設すると発表。投資額は約35億円。敷地面積は約2.45千㎡、2019年9月から稼働。(株)西部技研(古賀市)は、宗像市の玄海ゴルフクラブ近くに、除湿機のローターを製造する工場を新設する。R2.1着工予定で、完成はR2.9の見通し。敷地2万2千㎡、延床1万㎡強。旺盛な需要を背景に工場新設で生産能力を増強する。「スマート工場」として生産時に高度な自動化が実現できるよう設計。

## 古賀市

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	57,741	58,660	59,111	0.8%	2.4%
土地取引件数	493	697	609	▲12.6%	23.5%
住宅着工数	278	456	318	▲30.3%	14.4%

## 【全体の動き】

- ・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。

## 【住宅地】

- ・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。商業地は、ハローディー、ツルハドラッグ等が入居する商業施設が整備済み。
- ・R1.10：「コットンヒルズ千鳥駅 結いの森」(42区画)、「フロントガーデン千鳥南」(41区画)、「コットンヒルズ千鳥駅花みの森」(54区画)分譲中

## 【商業地】

- ・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月にケース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。

## 【工業地】

- ・R1.10：筵内地区における大規模未利用地(玄望園28.2ha)が、工業団地として造成工事中で(R1.10造成完了)、R2.3事業完了予定。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。
- ・青柳地区における工場・倉庫用地(碎石場跡10.4ha)が、H31.3開発許可、現在造成中。

## 福津市

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	58,091	63,129	64,763	2.6%	11.5%
土地取引件数	840	1,077	969	▲10.0%	15.4%
住宅着工数	1,057	869	707	▲18.6%	▲33.1%

## 【全体の動き】

- ・JR福岡駅から国道495号へ連絡する都市計画道路「福岡駅松原線」は、令和2月年度に供用開始予定(ゆめマート付近は通行可能)。
- ・宮地嶽神社の「光の道」。「夕陽の祭り」が行われ、期間中は大変混雑。

## 【住宅地】

- ・福津市西福岡のシーサイドパーク海岸通り、507区画のうち9割弱着工、平均14万円/坪、全区画が分譲中で、8割販売済み。
- ・富士開発が、(仮称)Fガーデン福津(所在地番：福岡南2丁目1173-1外、開発面積：6,092㎡、24区画、開発許可番号：30年1-212)を来春販売予定。

## 宮若市

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	28,362	27,364	27,182	▲0.7%	▲4.2%
土地取引件数	275	422	293	▲29.4%	▲8.4%
住宅着工数	62	143	96	▲32.9%	54.8%

## 【全体の動き】

- ・R2.春 市役所の新庁舎が供用開始予定。

## 【住宅地】

- ・若宮小学校跡地(約1.6ha)の一部を「定住ゾーン」として住宅用地として売却方針。マンションや戸建住宅との複合開発を想定

## 【工業地】

- ・H31.1：(株)ビューテックが宮若市四郎丸に工場を新設。平成31年1月に事業開始、敷地17千坪、従業員数 約150名、敷地内に寮(60室)も完成
- ・R1.10：若宮西小学校跡地(約2,100㎡)に寺社建築の設計、施工業者「鶴工舎」が作業棟、資材置場を建設予定。
- ・R1.10：山口小学校跡地(約9,400㎡)に農業事業を手掛ける「エムズホールディングス」が菌床製造工場を建設予定。
- ・R1.5：宮若市はトヨタ自動車九州の北側で隣接する倉久・尾ノ上地区を新工業団地の候補地として、今年度中に地質調査を行う計画。2.1ha程度との事。

## 新宮町

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	29,084	32,311	32,691	1.2%	12.4%
土地取引件数	562	309	325	5.2%	▲42.2%
住宅着工数	334	201	231	14.9%	▲30.8%

## 【全体の動き】

- ・H30.11 大字三代・下府・原上の各一部で住居表示を実施。「三代西1～2丁目」に
- ・H31.4 新宮東中学校開校
- ・H31.3 西鉄バス新宮営業所廃止。国道495号沿道の本数が減
- ・R1.10 相島航路が夏ダイヤ期間拡大(4～9月→3～10月に)。「猫の島」人気受け
- ・「いい部屋ネット」の「街の住みこちランキング2019 福岡県版」で新宮町が2位に(1位は中央区、3位は城南区)
- ・長谷工アーベストの「住みたい街(駅)ランキング」の「今後注目の街(駅)」で新宮中央が2位に(1位は千早、3位は博多)
- ・H31.4 新宮東中学校が新宮町三代の国道3号の東側で新設、開校。
- ・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。
- ・H29.3県道筑紫野古賀線の立花口～的野間の2.2kmが供用開始。

## 【住宅地】

- ・「アーバンバレス新宮中央駅前」(ミツカン跡地、第一交通産業、全108戸)は完売間近
- ・R2～ 緑ヶ浜の下水道未供用地区(公示地 新宮-2を含む)で順次供用開始予定

## 【商業地】

- ・R1.10.12 「アーバンモール新宮」開業(ミツカン跡地)。セカンドストリート(リユースショップ)、神戸クック・ワールドビュッフェ(飲食)、八仙閣(飲食)、FIT365(フィットネス)、コンビニ、クリニック等で構成(R2.1にかけ順次開業)

## 【工業地】

- ・H30年度～スマートIC設置(立花口地区)の検討調査業務に着手

## 久山町

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	8,301	8,797	8,902	1.2%	7.2%
土地取引件数	59	131	108	▲17.6%	83.1%
住宅着工数	80	116	60	▲48.3%	▲25.0%

## 【全体の動き】

- ・H31.4.1 町内の西鉄バス路線がトリアス久山付近を除き全廃。コミュニティバスが代替。福岡市都心部への直通がなくなる。

## 【住宅地】

- ・R1.10 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区画の宅地が「Co-Village 桜の丘」として販売予定。公園や家庭菜園を整備し、総開発面積は32千㎡、3工区に分け、街びらきと分譲を目指している。

## 粕屋町

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	44,189	47,306	47,554	0.5%	7.6%
土地取引件数	469	318	364	14.5%	▲22.4%
住宅着工数	480	504	337	▲33.1%	▲29.8%

## 【全体の動き】

- ・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。
- ・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付属農場(約24ha)の跡地利用計画が存するが、停滞。「阿恵遺跡」が国指定遺跡になる可能性。

## 【住宅地】

- ・R1～R4年度：JR酒殿駅前の酒殿駅南土地区画整理事業が、「ステーションタウン駕与丁公園南」として分譲予定。11ha、310世帯、800人、総事業費23億円の予定。第1期は2019年度から販売予定で30万円/坪程度。事業期間は2022年3月。154区画がハウスメーカー等により分譲中(第1期)。

## 各市町村の概要

## 芦屋町

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	14,466	13,706	13,547	▲1.2%	▲6.4%
土地取引件数	79	84	120	42.9%	51.9%
住宅着工数	39	37	50	35.1%	28.2%

## 【全体の動き】

- ・H31.4 高校生等の通学費補助拡充(公共交通機関を利用しなくても補助)
- ・R1年度 山鹿地区の「芦屋釜の里」付近、2住居→準工に変更予定。観光振興のため。
- ・R1.5 芦屋港に関する活性化案。

漁港として利用され、貨物の取り扱いが少ない福岡県芦屋町の芦屋港に関し、物流機能を事実上なくし、農水産物直売所や海釣り施設、プレジャーボートの係留設備などがある「レジャー港」とする活性化案をまとめた。面積は約22haで、2028年度完成予定、総事業費は約36億円、年間約26万人の集客と約2.6億円の経済効果を見込む。

## 【住宅地】

- ・山鹿地区でミニ開発が散発。2,300～2,600万が軸
- ・H30.12 江川台地区の一部がイエロー&レッドゾーンに指定

## 水巻町

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	29,014	28,409	28,002	▲1.4%	▲3.5%
土地取引件数	211	214	204	▲4.7%	▲3.3%
住宅着工数	122	75	131	74.7%	7.4%

## 【商業地】

- ・水巻町吉田のボタ山跡地にトライアル、L I X I L ビバが outlet 予定。ダイワロイアルと町の保有するぼた山跡地(更地)の一部、約42千㎡の借地契約を締結、商業施設を建設し2社に賃貸する。開業は2020年4月の予定。
- ・ダイエー跡地で旧イオン水巻店(2017年3月閉店)は、ダイワロイアルが運営・開発を行い、『ライフガーデン水巻』として、R1.11に開業。店舗面積は8,654㎡、ダイレックスを核に、西松屋、ケーズデンキ、JINS、等が outlet を計画

## 岡垣町

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	31,825	31,035	30,929	▲0.3%	▲2.8%
土地取引件数	257	325	312	▲4.0%	21.4%
住宅着工数	158	160	211	31.9%	33.5%

## 【全体の動き】

- ・R2.4 「ぶどうの樹」(同県岡垣町)は、同町内にワインを醸造するワイナリーを建設し、オープンを目指す。ワイナリーは岡垣町内浦の公有地に建設予定。2階建、延べ床積約86

## 【住宅地】

- ・R1.10：J R 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た。
- ・R1.10：オークヒルズ風の森(約6割終了)、開発面積約43千

㎡、海老津3丁目、183区画

## 【商業地】

- ・町内の大規模店舗は3店舗。イオン岡垣店(大字黒山)西鉄ストアレガネットマルシェ岡垣(百合ヶ丘二丁目)ハローデイ岡垣店(野間二丁目)。町内にコンビニは12店舗

## 遠賀町

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	18,990	18,760	18,800	0.2%	▲1.0%
土地取引件数	134	183	182	▲0.5%	35.8%
住宅着工数	92	105	126	20.0%	37.0%

## 【全体の動き】

- ・R1.6：(株)田舎暮し(辰巳開発グループ)が、大字尾崎に新社屋を建設・移転。
- ・R5.4予定：JR遠賀川駅の北側の再開発を巡り、新たに建設する交流センター(仮称)などの実施計画案をまとめ、2023年4月の開業を目指す。現駅舎は東側に移転し、交流センターを跡地に建設し、連絡通路で結ぶ。交流センターは3階建て、延床面積は約1015㎡、1階は図書コーナー等、2階はコンサートが開けるメインホール、3階に子どもの遊戯室と育児相談室、産直市などのイベントも開き、年間約10万6千人の利用を想定。現駅舎西側には広さ約2330平方メートルの平面駐車場(69台分)を造成。交流センターと駐車場の概算事業費は9億4700万円。
- ・R1.3：国道3号の今古賀交差点の立体交差が平成30年度末に完成。

## 小竹町

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	7,959	7,418	7,232	▲2.5%	▲9.1%
土地取引件数	81	73	45	▲38.4%	▲44.4%
住宅着工数	15	14	18	28.6%	20.0%

## 【住宅地】

- ・H29~R7：第5次小竹町総合計画実施中
- ・H31.1小竹町新庁舎建設予算承認
- ・R2.3：新庁舎竣工予定(J R小竹駅の西側約200mに建設)

## 【商業地】

- ・小竹町大字御徳ハウス倶楽部建売1500万円(敷地103㎡)

## 鞍手町

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	16,366	15,411	15,159	▲1.6%	▲7.4%
土地取引件数	171	117	144	23.1%	▲15.8%
住宅着工数	120	50	45	▲10.0%	▲62.5%

## 【全体の動き】

- ・R3目途：鞍手町庁舎の老朽化に伴い、小牧地区へ移転計画中。
- ・R2目途：くらて病院の老朽化に伴い、町立野球場跡地へ令和2年度開業を目指し移転工事中。
- ・募集中：鞍手IC付近の物流施設開発は、粗造成が完了し、出店企業を募集中である。

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 高田 卓巳

## 福岡市博多区

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	225,343	239,905	243,559	1.5%	8.1%
土地取引件数	3,678	4,679	4,923	5.2%	33.8%
住宅着工数	4,360	3,610	2,108	▲41.6%	▲51.7%

## 【全体の動き】

- ・福岡市「博多コネクティッド」で博多駅周辺の再開発後押し
- ・R1.2福岡市ウォーターフロント地区再整備のサウンディング調査実施。R3までに第1ステージの事業化区域の事業者決定予定。
- ・R5.3七隈線中間駅・博多駅開業、「博多駅前通り」歩道拡幅

## 【住宅地】

- ・貸家着工戸数3年連続減少続き直近1年は2000戸割込む

## 【商業地】

- ・R2.1三鬼商事オフィスマーケットデータ「博多駅前地区」共抜月坪111194円(前期比+148円)・空室率2.13%(前期比▲0.03%)
- ・R1.8博多駅東1丁目の福岡県東総合庁舎の再開発事業者JR九州・福岡地所等グループに決定。JR九州からは県から敷地2600㎡を借地(定借70年・地代月坪2.4万)し現況建物を解体のうえ地上11階地下1階建のオフィスを再開発。「博多コネクティッド」活用しR6竣工予定。
- ・R1.8冷泉町にダイワロイアルによる「ダイワロイネットホテル博多冷泉」オープン
- ・R1.9博多駅東2丁目に近鉄不動産による「都ホテル博多」オープン。敷地2260.62㎡、地上13階地下1階建、延床22969.01㎡、208室(全客室30㎡超)、福岡市のハイクオリティ建設促進制度活用第1号。
- ・R1.9博多駅前2丁目にJR九州による「ザ・ブラスサム博多プレミア」オープン。敷地1580㎡、地上14階地下1階建、延床15299㎡、238室(30㎡超129室)、1・2F店舗700㎡、大浴場・フィットネスジム設置。
- ・R1.12西日本シティ銀行は「西日本シティ銀行本店」等を「博多コネクティッド」を活用して再開発することを発表
- ・R2.3千代1丁目のパピヨンプラザ跡地に大和リースの「BRANCH博多パピヨンガーデン」がオープン
- ・R2.4博多駅前1丁目に九州勧業による「九勸承天寺通りビル」オープン(敷地2414㎡、延床11941㎡)
- ・R2.4中洲5丁目に2軒目の三井ガーデンホテルがオープン(敷地1409.69㎡、延床9284.77㎡)
- ・R3.3博多駅前4丁目に三菱地所と深見興産によるオフィスビル竣工(敷地1500㎡、延床12550㎡)
- ・R3.4東光2丁目に西鉄による「博多国際展示場&カンファレンスセンター」が竣工予定。東光2丁目の「空港通り」沿いの西鉄運輸物流センター跡地。西日本最大の民設コンベンション施設。4階建、延床面積18000㎡。開業3年目以降年間7億円の売上を目指す。
- ・R4.4青果市場跡地に三井不による大規模商業施設
- ・R4スターレーン跡地NTTUDと大成建設が借地で再開発

## 【工業地】

- ・R1.7榎田2丁目に日本通運による「福岡中央ロジスティクスセンター」竣工(敷地1万㎡、延床1万㎡)

## 福岡市中央区

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	189,430	198,563	201,440	1.4%	6.3%
土地取引件数	4,166	4,935	5,196	5.3%	24.7%
住宅着工数	2,414	2,966	2,435	▲17.9%	0.9%

## 【全体の動き】

- ・天神地区水面下で再開発検討多数。「天神ビッグバン」による建替促進成功とっていい

## 【住宅地】

- ・大濠1丁目の日本気象協会跡地入札は競合の末タマホーム落札
- ・地場マンション専業デベ取得用地転売がみられる
- ・日銀大濠家族寮・荒戸家族寮入札

## 【商業地】

- ・R2.1三鬼商事オフィスマーケットデータ「天神地区」共抜月坪11326円(+31円)・空室率1.59%(▲0.12%)
- ・明治通り沿い大名2丁目積水ハウス福岡マンション事業部がホテル建設中
- ・R1.8天神中央公園西中洲エリアの再整備事業完了。飲食施設「ハレノガーデン」オープン
- ・R1.9實の子小学校跡地活用事業の優先交渉権者が桜十字病院・JR九州等のグループに決定。桜十字病院らは市から敷地8560㎡を借地(定借70年・地代月坪0.13万)し、地上13階建、延床26990㎡の病院・有料老人ホーム等を建設。R6.1開業予定。
- ・R2.1天神2丁目の「明治通り」沿い「天神西通りビジネスセンター」と「住友生命福岡ビル」の一体再開発発表
- ・R2.4地浜浜2丁目ヤフオクドーム横に「E・ZO FUKUOKA」竣工予定。敷地2700㎡、地上7階建、延床20000㎡、1F：HKT48劇場、3F：フードホール、4F：王貞治BBミュージアム、5～7・RF：最先端デジタル技術やVR体験施設。
- ・R2.10フォーエバー 21日本撤退
- ・R3.4までに「IMS」の営業終了し再開発着手

- ・R3.9天神1丁目に福岡地所による「(仮称)天神ビジネスセンター」竣工予定(敷地3900㎡、延床61000㎡)
- ・R4.3空港線「天神」駅東口現駅長事務室にぎわいスペースに
- ・R5.4大名2丁目に積水ハウス等による「大名ガーデンスクエア」竣工予定(敷地11900㎡、延床90400㎡)
- ・R6.4天神1丁目に西鉄による旧福ビル再開発ビル竣工予定(敷地6200㎡、延床100000㎡)

## 飯塚市

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	129,733	127,620	126,715	▲0.7%	▲2.3%
土地取引件数	1,221	1,266	1,339	5.8%	9.7%
住宅着工数	979	803	703	▲12.5%	▲28.2%

## 各市町村の概要

## 【全体の動き】

- ・H31.3西日本豪雨によるJR筑豊本線桂川～原田間の不通が復旧
- ・R2.4飯塚市は民間3社と提携し、幸袋の旧伊藤伝右衛門邸前長崎街道を中心に、ブロックチェーンと再生古民家群を活用したブロックチェーンストリート開設。飯塚市は政府の構造改革特区として「飯塚アジアIT特区」の認定を受けており、複数のIT企業が飯塚市において事業を展開。今回、古民家を再生してワーキングスペース・シェアオフィス・宿泊施設として、ブロックチェーンエンジニアや企業が連携できる環境を整える。

## 【住宅地】

- ・筑豊初のタワーマンション「ザ・スカイタワー 20新飯塚駅前」（総戸数71戸、販売単価坪120～124万円）H28.5に販売開始しH31.4に完売

## 【商業地】

- ・R1.7菟田西の卸売市場跡地（敷地64000㎡）活用「ゆめタウン」のイズミと交渉
- ・R1.7「ドラッグストアモリ穂波店」オープン
- ・R1.10閉店した飯塚井筒屋サロン（解体済）、イオン穂波に移転して井筒屋飯塚ショップ（売場面積約630㎡、年間売上高目標約3億円）として再オープン予定

## 【工業地】

- ・R3.4有安の庄内工業団地内グラウンドに新卸売市場オープン（敷地28835㎡、延床12700㎡）
- ・市内工業団地は全22団地。現在「小藤工業団地」（全1区画、15069㎡、分譲単価4,000円/㎡前後要相談）分譲中。「鯉田工業団地」（全6区画、分譲単価8,100円/㎡）完売

## 小郡市

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	58,673	58,427	58,517	0.2%	▲0.3%
土地取引件数	547	715	706	▲1.3%	29.1%
住宅着工数	226	416	452	8.7%	100.0%

## 【全体の動き】

- ・R1.7豪雨被害。イオン小郡SCは2年連続の冠水被害

## 【住宅地】

- ・西鉄建売「コットンヒルズ三沢駅前」販売中。総戸数109戸、総額3,310万円～3,640万円。

## 【工業地】

- ・R2山隈にプロロジスによるBTS型物流施設「プロロジスパーク小郡」を竣工予定（敷地32000㎡、モデルプラン延床29000㎡）

## 筑紫野市

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	101,384	102,453	102,624	0.2%	1.2%
土地取引件数	1,006	1,076	1,183	9.9%	17.6%
住宅着工数	631	933	970	4.0%	53.7%

## 【全体の動き】

- ・H31.1市役所石崎1丁目の県道112号沿いに移転
- ・R6.3筑紫駅西口土地区画整理事業完了

## 朝倉市

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	54,139	50,516	49,894	▲1.2%	▲7.8%
土地取引件数	875	835	1,349	61.6%	54.2%
住宅着工数	242	353	421	19.3%	74.0%

## 【全体の動き】

- ・土地取引件数非常に多い

## 【工業地】

- ・R3.4屋永にオーケー食品が新工場オープン（延床9798㎡、総投資額43億円）

## 筑前町

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	29,465	29,306	29,473	0.6%	0.0%
土地取引件数	361	392	397	1.3%	10.0%
住宅着工数	230	319	318	▲0.3%	38.3%

## 【商業地】

- ・R2三並の筑紫野三輪線沿い「筑前みなみの里」リニューアルオープン

## 太刀洗町

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	15,179	15,271	15,274	0.0%	0.6%
土地取引件数	128	212	235	10.8%	83.6%
住宅着工数	83	163	173	6.1%	108.4%

## うきは市

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	30,441	28,328	27,821	▲1.8%	▲8.6%
土地取引件数	386	406	335	▲17.5%	▲13.2%
住宅着工数	164	162	127	▲21.6%	▲22.6%

## 東峰村

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	2,194	1,996	1,947	▲2.5%	▲11.3%
土地取引件数	53	47	116	146.8%	118.9%
住宅着工数	1	2	5	150.0%	400.0%

## 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 **納富 久雄**

## 福岡市南区

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	253,605	262,113	263,782	0.6%	4.0%
土地取引件数	2,665	3,253	3,449	6.0%	29.4%
住宅着工数	2,662	2,524	2,334	▲7.5%	▲12.3%

## 【全体の動き】

- ・H31.4若葉高校福大高宮グラウンドへの移転白紙撤回
- ・南市民センター（塩原）大規模改修予定

## 【住宅地】

- ・高宮5住林建売8358万円（敷地134㎡）
- ・旧若久団地内建売5000～6000万円（土地50万円/坪～60万円/坪）
- ・地場マンデベ取得用地転売がみられる
- ・老司5でヒロ・プランニングが戸建分譲用地造成中（45区画）、R1.12造成完了

## 【商業地】

- ・H31.4「レイリア大橋」オープン
- 「大橋西鉄名店街（12店舗）」が「レイリア大橋（41店舗）」としてリニューアルオープンした。目新しいテナントないが賑わいアップ。
- ・H31.4「西日本シティ銀行大橋駅前支店・大橋支店」オープン
- 南区大橋1に同行の大橋駅前支店と大橋支店を移転。統合ではなく2つの支店が同一建物内で営業する同行初のランチ・イン・ランチ（店舗内店舗）方式。西日本シティTT証券「大橋営業所」も併設。
- ・R2.2「ニトリ花畑店」オープン
- 南区花畑4の外環沿い。店舗面積6718㎡、駐車台数154台。なお、当初R1.11オープン予定であったが、延期でR2.2オープン。

- ・R3.4高宮南緑地（旧高宮貝島家住宅）整備・管理運営事業による開園予定
- 旧住宅を生かしながら、チャペル機能を備えた多目的ホールや200人の立食会ができ、緑に囲まれた新たな迎賓館。西鉄高宮駅徒歩5分、敷地約1.9ヘクタールの「高宮南緑地」内にあり、母屋と茶室等の建築面積計約580平方メートル。管理運営事業者は「ポジティブドリームパーソンズ（東京）」。
- 旧住宅部分を外国人観光客の日本文化体験ができるイベントスペースやレストラン、カフェに改修。市は改修費として2.6億円補助。

## 春日市

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	109,587	111,035	111,143	0.1%	1.4%
土地取引件数	997	1,022	888	▲13.1%	▲10.9%
住宅着工数	733	679	749	10.3%	2.2%

## 【全体の動き】

- ・春日原～下大利駅連続立体交差事業、春日原駅周辺整備事業、春日原駅で発見された支障物の影響により延期予定
- ・RWC2019アイルランド・カナダ・フランスチーム公式キャンプ地

## 【住宅地】

- ・平田台バナホーム建売6400万円
- ・平田台大和ハウス建売6200万円
- ・春日フォレストシティヒルズ建売3800万円前後、完売間近

## 【商業地】

- ・H31.3「丸亀製麺春日フォレストシティ店」オープン
- ・H31.4「アルペンアウトドアーズフラッグシップストア」オープン
- ・R1.7「春日文具館」跡地に「典礼会館春日」オープン
- ・R1.8「ミスターマックス白水店」跡地に「ダイレックス白水店」オープン
- ・春日フォレストシティ、特別養護老人ホーム建設予定

## 大野城市

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	97,917	100,757	101,017	0.3%	3.2%
土地取引件数	754	1,052	916	▲12.9%	21.5%
住宅着工数	587	582	1,154	98.3%	96.6%

## 【全体の動き】

- ・春日原～下大利駅連続立体交差事業、春日原駅で発見された支障物の影響により延期予定
- ・R4.3末西鉄雑餉隈営業所付近に新駅開業予定

## 【住宅地】

- ・錦町3ダイワハウス建売6500万円
- ・月の浦4、西鉄11区画分譲予定
- ・オープンハウスグループ、白木原地区で同社九州初、分譲マンション供給
- ・白木原地区、分譲マンション供給相次ぐ

## 【商業地】

- ・H31.3イオン下大利店閉店。跡地JR九州が分譲マンション＋スーパー
- ・H31.4イオン乙金SC苦戦。スポーツオーソリティ撤退後ベスト電器
- ・H31.4乙金3に「コメダ大野城乙金店」オープン
- ・R1.9仲畑2に「WORKMAN Plus 大野城仲畑店」オープン

## 太宰府市

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	71,992	72,231	72,313	0.1%	0.4%
土地取引件数	623	639	698	9.2%	12.0%
住宅着工数	457	360	491	36.4%	7.4%

## 【全体の動き】

- ・H31.2政庁跡前にバス専用駐車場（11台）オープン
- ・H31.4坂本八幡宮がブーム
- 太宰府市坂本3の新元号の引用元となった「万葉集」の「梅花の歌」が詠まれた大伴旅人邸宅跡の神社。新元号発祥の地として全国的に一躍脚光を浴びる。

## 各市町村の概要

- ・R 1.7 大宰府展示館令和発表から来館者が10万人突破
  - ・立地適正化計画策定中
  - ・向佐野 JR新駅構想あり
  - ・韓国人観光客激減等により、太宰府天満宮の観光客減少
- 令和元年8月末現在、1月～8月の累計観光客入込数6,991,476人(前年比▲14.6%)。観光客数増加傾向が継続していたが、日韓関係の悪化の影響もあり観光客数減少。今後の新型コロナウイルスの影響も懸念。

## 【住宅地】

- ・坂本3で「都府楼の杜」(ナガタ建設、全56区画、21万円/坪～30万円坪)販売中
- ・R1.6、高尾4で「ユニエクスラン高雄」分譲開始(全27区画、第一ホーム建売分譲 3000万円～3400万円)
- ・R1.7西鉄、坂本3にある西日本新聞社の社員寮などの跡地計3.2haを取得、一戸建を中心とした宅地開発を検討

## 【商業地】

- ・H31.1「ニトリ太宰府店」オープン、H31.2～旧「ニトリ太宰府店」で「ルミエール太宰府店」仮店舗営業中
  - ・R1.10に西鉄が太宰府天満宮周辺で古民家ホテル&レストラン「HOTEL CULTIA DAZAIFU」をオープン
- 太宰府市宰府3の古民家3軒を借受け、1.7億円かけて宿泊施設9室とフレンチレストランに改修し、オペレーター（バリューマネジメント）に賃貸。1泊2食付2名1室63000円、レストラン客単価ランチ3500円、ディナー 8500円を想定。西鉄は今後も天満宮周辺で当該事業拡大に取組み、R2春頃、2棟(9室)についても営業開始予定。

## 【工業地】

- ・H31.1 大和冷機工業が北谷に工場新設(敷地2.5万㎡、延床4千㎡)

## 嘉麻市

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	39,529	36,620	35,929	▲1.9%	▲9.1%
土地取引件数	326	316	350	10.8%	7.4%
住宅着工数	79	142	107	▲24.6%	35.4%

## 【全体の動き】

- ・H31.4 嘉麻市バス「稲築桂川線」運行開始
- ・R 1.10 嘉麻市総合バスステーション「バス来る嘉麻」オープン
- ・H31 年度中、国道322号八丁トンネル・千手バイパス供用開始予定
- ・R3.3 新市庁舎開庁予定

## 【住宅地】

- ・H31.12 宅地分譲「いなつき万葉台」(51区画中残3区画、販売価格5.4万円/坪～6.4万円/坪)

## 那珂川市

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	49,909	50,142	50,204	0.1%	0.6%
土地取引件数	326	316	350	10.8%	7.4%
住宅着工数	365	206	293	42.2%	▲19.7%

## 【全体の動き】

- ・H31.3 「五ヶ山クロス」オープン

五ヶ山ダム建設に合わせて整備され、福岡都市圏に最も近いアウトドアエリアとして「五ヶ山クロス」がオープン。総合アウトドアメーカーのモンベルが手がける同社全国初の新発想キャンプ場のほか、拠点施設「BASE」にはモンベル五ヶ山店、カフェレストランも出店。

- ・H31.4～R2.12.31 「地域コミュニティ活性化移住・定住促進補助金開始」

H31.4.1～R2.12.31までに、市内に住宅または住宅用地を購入し居住した場合、固定資産税相当額を5年間で最大100万円を上限に補助、市が指定した高齢化率が高い行政区(王塚台、西隈ほか)等について加算補助がある。

- ・立地適正化計画策定中(R2.4公表予定)
- ・道善・恵子地区 土地区画整理事業準備組合設立

西鉄那珂川営業所裏(道善地区と恵子地区の一部)の市街化調整区域と市街化区域8.5ha。H30.8準備組合を設立。区画整理地予定地内の市街化調整区域で将来性を期待して高値の事例(H31.1、15万円/坪、買主：不動産業者)もみられる。

## 【住宅地】

- ・R1.6中原5で穴吹興産が分譲マンション「アルファスマート博多南」(39戸)販売

## 【商業地】

- ・R1.8山田交差点付近 地区計画決定

国道385号と県道が交わる山田交差点付近(調整区域)で、沿道型施設と医療・福祉施設を誘導する地区計画決定。

- ・R 1.8片縄西4に「セカンドストリート那珂川片縄店」オープン
- ・仲2 (調整区域)で社会医療法人嘉悦会、総合病院建築に向けて造成工事中

## 宇美町

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	38,277	37,652	37,609	▲0.1%	▲1.7%
土地取引件数	348	341	373	9.4%	7.2%
住宅着工数	202	232	241	3.9%	19.3%

## 【商業地】

- ・H30.12 「ザ・ビッグエクスプレス宇美店」オープン
- ・R1.11 末桜原1 「万惣アルゾ宇美店」オープン

敷地面積18,800㎡。スーパーマーケット、コンビニ、小売店舗等の計画があるが、スーパーマーケットについてはR1.11.28オープン。

## 篠栗町

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	31,069	31,041	30,886	▲0.5%	▲0.6%
土地取引件数	189	230	293	27.4%	55.0%
住宅着工数	108	151	198	31.1%	83.3%

## 【全体の動き】

- ・R1.11 住居表示実施

## 【住宅地】

- ・H30.12 ミサワ建築条件付土地「オナズガーデン篠栗」(大字乙犬)販売中(26万円/坪～30万円/坪)

## 【工業地】

- ・R2.7 篠栗北地区産業団地土地引渡し6区画のうち3区画は分譲済みで、「やまや」、「極東ファディ」、「ケアユー」が工場を建設予定。(分譲価格については非公表)

## 志免町

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	45,378	45,679	45,918	0.5%	1.2%
土地取引件数	324	365	465	27.4%	43.5%
住宅着工数	239	310	380	22.6%	59.0%

## 【住宅地】

- ・R1.8別府北1で穴吹興産が分譲マンション「アルファスマート福岡東」(83戸)竣工、R1.4完売

## 【商業地】

- ・H31.2 志免中央4に「業務スーパー志免町店」オープン
- ・R2中、別府北3に「(仮称)ニトリ福岡志免店」オープン予定。店舗面積6,718㎡、オープン予定日R2夏頃。
- ・別府2、5F 建ビジネスホテル「(仮称)フロント・イン空港」建築中。

## 【工業地】

- ・H30.1 オオサカネーム本社工場移転(亀山工業団地)
- ・路線背後流通業務地も高値
- ・ダイワハウスまたしても1.9万㎡敷地で先進物流施設開発予定(亀山工業団地)

## 須恵町

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	27,040	28,113	28,377	0.9%	4.9%
土地取引件数	301	319	278	▲12.9%	▲7.6%
住宅着工数	252	219	207	▲5.5%	▲17.9%

## 【商業地】

- ・R2.4 大字旅石に「スーパーセンタートライアル須恵旅石店」オープン予定
- ・R2春、大字旅石に「須恵町医療モール」開業予定、総面積1,368.51坪、募集賃料7,500円/坪～10,500円/坪、募集区画5区画、内3区画が契約済み

## 桂川町

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	13,544	13,112	12,936	▲1.3%	▲4.5%
土地取引件数	100	94	113	20.2%	13.0%
住宅着工数	88	50	49	▲2.0%	▲44.3%

## 【全体の動き】

- ・R3.3JR桂川駅南口整備完了予定
- ・H31.3JR駅南側町道全線供用開始(国道200号と接続)

## 【住宅地】

- ・建築条件付土地「森の里ビーンズガーデン桂川」(全26区画)販売中)
- JR桂川駅南西側隣接。建築条件付き宅地として販売中 (坪9～10万円)。

## 【商業地】

- ・R2.3 「スーパーセンタートライアル桂川土居店」オープン

## 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 **大塚 誠司**

## 福岡市西区

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	202,804	212,106	212,417	0.1%	4.7%
土地取引件数	2,036	1,745	1,950	11.7%	▲4.2%
住宅着工数	1,837	1,755	1,744	▲0.6%	▲5.1%

## 【全体の動き】

- ・H30.10～北原・田尻土地区画整理事業(R4.3完了予定)
- ・R1.10福岡マラソン2019開催

## 【住宅地】

- ・拾六町4山根木材ホーム建売3,610万円～3,710万円
- ・上山門1 西鉄ホーム建売4,120万円～4,390万円
- ・野方1 西鉄ホーム建売3,870万円～4,130万円
- ・小戸4 サンリヤン小戸(82戸) 3,060万円～3,990万円
- ・壱岐団地サンリヤン橋本(33戸) 3,390万円
- ・福重4パークアソシア室見河畔(58戸) 2,790万円～3,990万円

- ・姪浜駅南2サンメゾン姪浜駅南(37戸) 2,990万円～4,460万円
- ・姪浜駅南2MJR姪浜駅南(46戸) 4,110万円～4,980万円
- ・姪浜駅南2オーヴィジョン姪浜駅南(37戸) 3,390万円～6,960万円
- ・内浜2エイリックススタイル姪浜駅ウエスト(26戸) 4,438万円～5,308万円

## 【商業地】

- ・R1.6 「MEGAドン・キホーテ福重店」オープン
- イオン福重店が閉店後、MEGAドン・キホーテ福重店がオープン。生鮮食品も取り扱っている為、イオン福重店時と同様に、近隣住民が買い物に来ている。3階にはダイソー・ベスト電器もオープン。
- ・R1.9 「マリノアシティ福岡」にスポーツアスレチック施設「ノボルト」オープン
  - ・R1.12 小戸2 「ヒナタの杜小戸の湯どころ」オープン(西部ガス運営)

## 各市町村の概要

## 福岡市城南区

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	130,028	132,133	132,568	0.3%	2.0%
土地取引件数	1,393	1,403	1,282	▲8.6%	▲8.0%
住宅着工数	873	951	850	▲10.6%	▲2.6%

## 【住宅地】

- 樋井川3丁目 東武住販 建売3,398万円
- 南片江4丁目(全9区画)建築条件なし  
残り1区画 1,775万円(167.64㎡)
- サンリヤン別府4丁目 3,570～5,340万円
- シティハウス鳥飼 4,900～6,300万円

## 【商業地】

- H30.6 レッドキャベツ友丘店の2階に100円ショップ「セリア」がオープン
- H30.9 片江5丁目に「くら寿司城南片江店」がオープン

## 久留米市

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	302,768	304,125	303,246	▲0.3%	0.2%
土地取引件数	3,417	3,617	3,657	1.1%	7.0%
住宅着工数	2,366	2,556	2,276	▲11.0%	▲3.8%

## 【全体の動き】

- H30.3城島町・田主丸町が非線引都市計画区域に変更

## 【住宅地】

- 津福本町大和ハウス建売3,970万円～3,980万円
- 西町大和ハウス建売3,680万円～4,090万円
- 江戸屋敷1積水ハウス建売4,536万円～4,577万円
- 中央町クリオ久留米セントラルマークス(61戸) 2,903万円～4,154万円
- 中央町サンリヤンJR久留米駅前(142戸) 2,488万円～3,978万円
- 西町サンメゾン西鉄久留米(50戸) 2,428円～4,598万円
- 東町サンリヤングランタワー久留米(87戸) 2,868万円～3,668万円
- 通町ランドオーク久留米通町(39戸) 3,025万円～4,537万円
- 野中町サンレリウス西国分ブライト(27戸) 2,150万円～2,560万円
- 野中町パークアソシア ザ・レジデンス(55戸) 2,450万円～4,030万円
- 諏訪野町グランフォーレ諏訪野プレミアム(39戸) 3,480万円～4,360万円

## 【商業地】

- JR久留米駅前第二街区市街地再開発事業(R4年度完成目標、35階建、店舗、事務所、住宅)
- H31.4本山2「GU」「ユニクロ」オープン

- H31.4日吉町「グリーンリッチホテル久留米天然温泉六ツ門の湯」オープン
- R1.6大手町「磯丸水産西鉄久留米店」オープン
- R1.7諏訪野町「ザ・ビッグ久留米すわの店」オープン
- R1.8東和町「健康食品やずやコールセンター」オープン
- R1.11六ツ門「ザ・セレクトン久留米」(ビジネスホテル89室)オープン

## 【工業地】

- H31.2久留米・うきは工業用地に資生堂福岡工場が進出(R3稼働予定)

## 糸島市

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	97,313	97,910	98,187	0.3%	0.9%
土地取引件数	1,101	1,492	1,726	15.7%	56.8%
住宅着工数	442	665	1,404	111.1%	217.6%

## 【全体の動き】

- H31.3.16JR筑肥線「糸島高校前」駅開業

## 【住宅地】

- 前原東土地区画整理事業により大規模な宅地供給が行われている。
- 旧志摩町の志摩師吉において積和不動産(株)が開発中のマストガーデン糸島約66区画が完成、現在分譲中
- その他小中規模の開発が行われており現在分譲中

## 【工業地】

- 糸島市が前原IC地区北産業団地Ⅱ期分(造成面積4.5ヘクタール)を計画中

## 広川町

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	20,080	19,926	19,873	▲0.3%	▲1.0%
土地取引件数	299	291	231	▲20.6%	▲22.7%
住宅着工数	107	118	107	▲9.3%	0.0%

## 【全体の動き】

- 上広川校区にて住宅を取得する人には移住・定住支援制度有り。

## 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

不動産鑑定士 **福山 道和**

## 早良区

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	215,390	219,105	220,049	0.4%	2.2%
土地取引件数	2,511	2,220	2,299	3.6%	▲8.4%
住宅着工数	1,246	1,724	1,562	▲9.4%	25.4%

## 【全体の動き】

- 「本当に住みやすい街大賞2019in福岡」(住宅ローン大手のARUHI発表)で「藤崎」が第1位

## 【住宅地】

- H30.11「プリリアタワー西新」(1期1・2次、販売戸数242戸)は初月売完。
- 2018年11月に販売開始の「プリリアタワー西新」(1期1・2次、販売戸数242戸)は初月売完。平均販売坪単価は、370万円/坪。現在、最終販売中。
- R1.7「グランドパレス藤崎」700万円引き販売開始
- 「グランドパレス藤崎」(藤崎1丁目)、販売戸数全27戸、H30.12販売開始、R1.7末時点で残戸数21戸、平均販売坪単価248万円/坪。4LDKタイプを5990万円から5290万円(700万円引き)で値引き販売開始。

## 【商業地】

- 「西新エルモールプラリバ」閉鎖により商店街客2割減
- R1.7「PRALIVA」オープン
- 西新エルモールプラリバ」跡地に、新たなランドマーク「PRALIVA(プラリバ)」がオープン、食品スーパー、カフェ、生活雑貨など、九州初出店を含む36店舗が登場した。2021年の春には、緑やベンチなどを備えた屋上スペースがオープンする。
- R1.8イオン西新店跡地に有料老人ホーム「サンカルナ西新(14F)」が着工
- 2016年5月に閉店したイオン西新店跡地に、西鉄が手掛ける有料老人ホーム「サンカルナ西新(14F)」が建築着工(R1.7)している。
- 百道浜ホテル計画

百道浜のホテル計画が再始動している。平成29年に福岡市が買い戻し権を行使する形で、百道浜プロパティに訴訟を起こしたが、平成31年に両者が和解案を受け入れた。所在：早良区百道浜二丁目(福岡タワー西側)、地上19階、ホテル、店舗等、敷地面積：3,968㎡、着工：令和4年(2022年)まで、竣工：令和6年(2024年)まで。

## 大牟田市

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	118,029	113,239	111,562	▲1.5%	▲5.5%
土地取引件数	1,038	1,089	1,089	0.0%	4.9%
住宅着工数	670	761	484	▲36.4%	▲27.8%

## 【全体の動き】

- 有明沿岸道路の整備進む

有明沿岸道路は、平成29年度までに県内沿線4市の大牟田市、みやま市、柳川市、大川市が高速道路で直結し、全体(福岡県内)の約8割にあたる23.8kmが暫定2車線で開通している。今後は、2020年(令和2年)度：大川東IC - 大野島ICが 開通予定、2022年(令和4年)度：大野島IC - 諸富IC 開通予定となっている。

## 【住宅地】

- H31.2久福木で12,324.75㎡の宅地分譲37戸の開発許可

## 【商業地】

- 新米町駅前地区市街地再開発事業が頓挫
- 建設代行者に選ばれていた芝浦グループが事業から撤退。事業準備組合が基本協定を解除した。組合側は損害賠償請求という法的措置を取るとみられる。
- 10商店街空店舗率40.5% (前回40.7%)でほぼ横這い。
- R1.5「ザ・ビッグ大牟田店」(商業施設面積約3万㎡)開業

## 【工業地】

- 新大牟田駅南側産業団地(約7.6ha)が整備予定
- 県道沿いを「賑わい交流用地」、背後地を「産業用地」とする計画。近隣にオープンした「ホテルC&S」(30室)は高稼働率を維持しているので新たにホテルを誘致する可能性もある。令和2年4月に工事中工予定。
- 「(株)ジグスパワー有明」が、新港・西港町にバイオマス発電所2基建設予定。
- H30年度企業進出8社
- 平成30年度大牟田市企業進出(増設含む：カッコ内は雇用計画人数)は次の通り(市産業振興課による)。企業進出2社(26名)：バンダイ株(6)、(株)アルテック九州(20)市内企業6社(105名)：(株)ジョイテックシステム(16)、有明技研(15)、KMアルミニウム(株)(40)、日本イットリウム(株)(5)、(株)ダイチ(21)、三井金属鉱業(株)(8) 合計8社(131名)

## 柳川市

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	68,689	65,530	64,705	▲1.3%	▲5.8%
土地取引件数	769	701	767	9.4%	▲0.3%
住宅着工数	334	361	349	▲3.3%	4.5%

## 【全体の動き】

- 川下り韓国入客が去年の半分位に激減
- 日韓の対立が深刻化するなか、国内を訪れる韓国観光客が九州などを中心に急減している。水郷を巡る観光船の運営会社は8月と9月の予約は、韓国入客はゼロだという。2018年には外国人観光客約23万4千人の半分を占めていた。
- 121億円かけてごみ焼却炉施設を柳川市橋本町に建設予定
- 柳川市とみやま市が共同で、121億円掛けてごみ焼却炉施設を柳川市橋本町に建設予定。2022年完成予定。土地11,700㎡、1日92トンの処理が可能。

## 各市町村の概要

### 【住宅地】

- 分譲マンション2棟未だ分譲中、売れ残りで苦戦

### 【商業地】

- R1.9西鉄柳川駅周辺の再開発計画

柳川観光名物の川下りが行われている近くの河川から駅前まで掘割を延ばし、船の乗り降りが駅前のできるようにする。にぎわい創出のための施設や広場も一体整備し、回遊性を高めて観光客誘致を強化。2024年度中の完成を目指す。

- H31.4観光物産館「柳川よかもん館」オープン

### 八女市

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	65,691	62,012	61,097	▲1.5%	▲7.0%
土地取引件数	1,382	1,040	993	▲4.5%	▲28.1%
住宅着工数	287	265	326	23.0%	13.6%

### 【全体の動き】

- H30.12合瀬耳納(おうぜみのう)トンネル開通

### 【商業地】

- R1.7「ホームプラザナフコ 八女インター店」オープン

### 筑後市

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	48,566	48,557	48,752	0.4%	0.4%
土地取引件数	619	612	587	▲4.1%	▲5.2%
住宅着工数	322	416	453	8.9%	40.7%

### 【全体の動き】

- 「福岡ソフトバンクホークス」優勝、2軍球場「HAWKSベースボールパーク筑後」観客増加に期待
  - 県道柳川筑後線バイパス完成、「ホークス公園通り」と命名
- 九州自動車道八女インターチェンジ(IC)と有明海沿岸道路を結ぶ県道柳川筑後線バイパスが完成し、筑後市と柳川市間がこれまでの26分間から5分間短縮されるほか、HAWKSベースボールパーク筑後や県営筑後広域公園へのアクセス向上が期待される。総事業費は78億円。ベースボールパーク周辺の道路は公募で「ホークス公園通り」と決まった。

### 【住宅地】

- 分譲地の開発が中心部から郊外へ広がる

### 【商業地】

- 整備された国道442号沿いに店舗増加傾向

### 大川市

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	35,468	33,521	33,072	▲1.3%	▲6.8%
土地取引件数	309	324	314	▲3.1%	1.6%
住宅着工数	143	151	407	169.5%	184.6%

### 【全体の動き】

- R2.3に閉校する大川南中学校跡地にグラウンドやテニスコート、クラブハウス等の整備計画

### 【住宅地】

- 大川市中古賀で分譲地10区画を売り出し中、平均価格は坪7万円

### 【商業地】

- 大川市役所北側の土地約6500㎡を、高邦会グループ(高木病院)の日本医療サービス(株)が取得。

### みやま市

	H26年	H30年	R1年	対前年変動率	5年間変動率
人口(人)	38,535	36,716	36,214	▲1.4%	▲6.0%
土地取引件数	444	431	348	▲19.3%	▲21.6%
住宅着工数	181	182	179	▲1.6%	▲1.1%

### 【全体の動き】

- 瀬高町高柳にある「保健医療経営大学」が2023年に閉校予定(定員割れが続いたため)

### 【住宅地】

- 直近一年で53画地(4団地)の宅地開発、分譲価格は概ね2.0～2.5万円/㎡程度

### 【商業地】

- 旧サンリブ跡地に「アスタラピスタ下庄店」が建設中

## 最近の地価動向

### 門司区

【住宅地】平均変動率：▲0.6%

・門司駅前从小倉方面の大里地区住宅地に対する需要は根強く、地価は堅調に推移していますが、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。特に街路や地勢の地域要因が劣る住宅地は下落幅が相対的に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みられます。住宅地全体としては下落率は昨年と同じになっています。

【商業地】平均変動率：0.3%

・門司駅前商業中心地区では、背後人口の減少と高齢化に伴い、繁華性は長期的に低下傾向にありますが、賃貸共同住宅用地の需要が多く見られます。また、駅近の収益物件は取引利回りが低下しており、高値の取引もみられます。2019年3月、門司港駅保存修理工事完了し、併せて飲食店が開業しました。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ています。旧来からの商業地域では、利便性の良さから賃貸マンション適地として再評価されています。商業地全体としては上昇率が拡大しています。

### 若松区

【住宅地】平均変動率：▲0.8% (H31公示▲1.0%)

・東部では古くから形成された住宅地域が広がり、中心部外縁の桜町、浜町等では一定の需要が認められますが、高塔山麓等の傾斜地域では住環境・利便性が劣り需要減退が著しい状況です。西部では学研都市など住環境・品等に優れた新興の住宅団地が多く周囲に便利施設も増え需要は概ね堅調です。当区の地価は総じて下落基調ながら下落幅は概ね縮小傾向にあります。

【商業地】平均変動率：▲0.7% (H31公示▲1.0%)

・東部では、サンリブ若松店を核店舗に本町のアーケード商店街が中心部を形成しています。アーケード街は空き店舗割合が高い状況ですが日用品等の小売店舗が散在し商店街としての機能はみられません。但し外縁部では「丸仁市場」の閉鎖や住宅地への転用が見えられ、取引価格の低廉化が指摘されます。西部では複数の大規模小売店舗が立地し、特に学研都市では背後人口の増大等による幹線道路沿いの商業集積が進んでおり、貸地中心ではありますが需要は概ね堅調です。当区の地価は総じて下落基調ながら下落幅は縮小傾向にあります。

### 戸畑区

【住宅地】平均変動率：0.6%

- 今回の地価公示では、住宅地全7地点のうち、5地点で上昇、2地点で下落となりました。
- 浅生、天籟寺等の旧来から人気のある利便性の高い住宅地が上昇し、他地区においても平坦地では全般的に需要は根強く、共同住宅適地を中心に高値取引が依然として見られるようです。
- 一方で、西部の丸町、東大谷、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、二極化が鮮明となっています。

【商業地】平均変動率：1.1%

- 今回の地価公示では、商業地全7地点のうち、5地点で上昇、

1地点で横ばい、1地点で下落となりました。

・アーケード商業地の地価は、下落傾向ですが、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続いています。特に、収益性に着目した投資物件やマンション適地としての根強い需要が、上昇の原因であると思われます。

### 小倉北区

【住宅地】平均変動率:0.0%

- 住宅地の価格は、下落している地点も見られますが、横這いの地点や上昇している地点が殆んどです。
- 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：3.8%

- 下落している地点はなく、殆ん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。
- 小倉駅周辺ではミニワールドスタジアムがH29年3月に完成、南口ではH31年秋、再開発ビルがオープンしています。コレット井筒屋退店後、核となる店舗の入居はありませんが、ファッションビルとして専門店の増床で対応しています。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が認められます。ただ、ここへきて、今まで需要を後押ししていたインバウンド消費が、日韓の政治的摩擦や中国の新型肺炎により大きく減少しており、中心部商店街に大きな影を落としています。
- 周辺部では、サンリブ堅町(H27)、ハローパーク大手町、サンリブ貴船(H28)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：0.4%

・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、小倉南区平均でプラスに転じました。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、既成住宅地も回復感が見られます。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：0.9%

・商業地は、前年の価格水準を維持又は小幅な上昇を示しました。大規模商業施設周辺及び店舗等の連たん性が見られる主要幹線沿線は緩やかな上昇基調で推移しています。守恒地区は「サンリブもりつね」の出店以降、上葛原地区は「サンリブシティ小倉」を核として地価は上昇基調です。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」が出店し、今後の地域活

## 最近の地価動向

性化が期待されます。沼地区は商業施設「ドットあーるガーデン小倉」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。JR城野駅周辺は、北口の「ゼロ・カーボン先進街区形成事業(戸建住宅、生活利便施設等)」、南口の「ゆめマート城野」出店等新たな街が形成されています。

## 八幡東区

【住宅地】平均変動率：▲0.7%

・取引市場の値動きから推して、住宅地の市況は、2極化傾向が依然継続しているものと思われます。高品等の住宅地は、出物は少ないが人気が高く需要は強含みで推移しているものと推察します。中品等の住宅地の需給は概ね均衡しつつあり地価は横這い若しくは微増気味に推移していると判断されます。傾斜地勢や街路条件が劣るエリアの物件の取引は低調気味であり依然として地価下落に歯止めがかかっておりません。▲基調が8地点、ゼロが1地点、プラス基調が6地点となっております。

【商業地】平均変動率：1.2%

・当区の商業地の商況は、幹線道路沿線付近等の土地利用度が高いエリアでは、近年高値の取引も見られ、市況は活性化しつつあるものと判断されます。一方で、既存の商業地等では収益性による相対的選好性から依然として需要に乏しく地価は弱含み基調で推移しているものと判断されますが、商店主等による企業努力の成果も一部に見受けられるようです。プラス基調が5地点、▲基調が1地点ですが、全般的に強含み基調には至っておりません。

## 八幡西区

【住宅地】平均変動率：1.0%

・住宅地の価格は、38地点中30地点で上昇し、下落地点は4地点のみとなり、平均変動率も上昇幅を広げました。土地価格及び土地取引件数ともに堅調に推移しています。  
・生活利便性が良好な平坦部の住宅地は、既存宅地及び開発分譲地ともに底堅い需要があります。一方、街路・環境条件等が劣る既存住宅地は弱含みです。  
・東鳴水・37区画、市瀬・82区画、貴船台・72区画、貴船台・37区画、本城学園台・63区画等の住宅団地で新規分譲が行われています。

【商業地】平均変動率：0.5%

・商業地の価格は、18地点中10地点で上昇し、平均変動率も上昇幅を広げました。  
・黒崎地区の既存商業地域では、小売店舗から飲食店への比重が高まっています。地場百貨店の井筒屋黒崎店が4月末に閉店予定です。オフィス需要は依然として弱いです。  
・商業集積が認められる「イオンタウン黒崎」やドラッグストアなどの業種・業態次第では、路線商業地域への積極的な新規出店が認められますが、その他の商業地域では需要回復には至っていません。

## 東区

【住宅地】平均変動率：5.6%

・全ての公示地が上昇傾向で、平均変動率は前年に比べ上昇幅が拡大し、令和元年地価調査の平均変動率4.7%と比較しても上昇

幅が拡大しています。

・香椎駅北東部の下原地区や区域北西部の三苫・奈多地区等は2~4%台の上昇となっておりますが、香椎駅から千早駅の一帯では周辺より高い上昇率を示しています。また、香椎・千早地区では、分譲マンションの人气が根強く、マンション用地は高い上昇幅を示しています。箱崎・筥松地区では小規模アパート等の取引に一部陰りが窺えますが、依然として共同住宅の建設は多く、周辺の原田地区等でも高値取引が見られ、地価の上昇が続いています。

【商業地】平均変動率：14.0%

・全ての公示地が上昇傾向で、平均変動率は前年に比べ上昇幅が拡大し、令和元年地価調査の平均変動率12.8%と比較しても上昇幅が拡大しています。  
・香椎駅周辺では、背後地の拡大や土地区画整理事業の進展等により、土地需要は引き続き旺盛で高値取引が散見され、上昇幅が拡大しています。箱崎・馬出地区では、九大キャンパス跡地の再開発に対する期待感もあり、収益物件を中心に不動産需要は多く、地価の上昇が続いています。そのほかの路線商業地域(国道3号・同バイパス・国道495号)も上昇傾向となっております。

## 博多区

【住宅地】平均変動率：11.1%

・個人の住宅地及びマンション開発用地、戸建住宅用地に対する需要は旺盛であり、地価は上昇基調にあり、すべての地点で前年を上回り上昇幅が拡大しています。  
・一定の規模で立地に優れる土地については、ワンルームマンション、分譲マンション等の建設ができることから、その希少性の高さにより周辺相場よりも高値で取引される例も見られます。  
・投資用のアパート・マンション向けのローンについては金融機関の融資姿勢は慎重になってきています。物件価格が高額になってきていることから、高額物件のローン等については、やや減少傾向にあります。

【商業地】平均変動率：21.5%

・商業地に対する需要も引き続き旺盛であり、全地点において上昇となりました。その上昇率についても昨年よりも非常に高い水準を示しており、ほぼ全地点が前年を更に上回る上昇率を示しています。  
・市場に流通する物件はあるものの、売り手の価格設定が高額であるため、取引件数は減少傾向が続いています。取引価格については、特に好立地の大型物件等、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。  
・土地価格の変動については、オフィスの需要の逼迫やホテル用地取得などの状況もあり、博多駅地区だけでなく博多駅から離れた周辺部においても高い上昇率を示しています。

## 中央区

【住宅地】平均変動率：9.2%

・住宅地の平均変動率は9.2%となり、昨年(7.5%)よりも上昇幅が拡大しました。

・中央区は都心接近に優れた都心の分譲マンションの需要が底強く、賃貸住宅用地や戸建住宅用地の取引も旺盛であり、市内各区

の中でも人口増加率が高い状況にあります。

・また中央区都心部で供給されているマンションは、平均坪単価が200万を下回ることはほとんどなく、分譲価格は総じて高価格帯にあります。販売状況は良好に推移しています。

【商業地】平均変動率：20.5%

・商業地の平均変動率は20.5%となり、昨年(13.3%)を大幅に上回る上昇率となりました。  
・春吉3丁目と天神4丁目に所在する標準地は、30%以上上昇する結果となりました。  
・天神ビッグバン関連の再開発プロジェクトも相次いで顕在化しており、①西日本ビル等跡地の「天神ビジネスセンター」の建築計画、②「福ビル街区建替プロジェクト」(地上19階、延床面積10万㎡)③「大名小学校跡地活用事業」(地上24階、容積対象面積7.9万㎡、リッツカールトンホテルが出店)が計画されているほか、ヒューリック福岡ビルやイムズも建替えが決定しています。  
・また、「天神ビジネスセンター」の南側に隣接する「メディアモール天神」が、周辺の隣接する複数のビルと合わせて9階建ての高層ビルへ再開発されることがプレスリリースされました。  
・なお、オフィス市況は需給が逼迫しており、空室が少なく、オフィス賃料は依然として上昇傾向にて推移しているものと把握され、地価上昇の一因となっています。

## 南区

【住宅地】平均変動率：8.3%

・住宅地の変動率は+8.1%で前年(+7.5%)より拡大しています。(西鉄沿線)  
・高宮エリアは大手ハウスメーカーが坪110万で分譲し、上昇基調が持続しています。このエリアの取引単価は相続税路線価対比で150%以上が大半です。  
・大橋・塩原エリアは賃貸マンション用地が高値で取引されています。南大橋、三宅は街路条件が劣っていても宅地分譲単価は坪45~55万円と高いです。  
・井尻エリアは賃貸アパート用地と戸建用地の仕入れが競合しており、前者の取引単価は坪55~60万円と高いです。  
・築古マンションのリノベ再販は市場滞留期間が長くなっており、値下げも見られます。  
・収益物件の表面利回りは新築で5~5.5%。5%以下では売れないようです。  
・収益物件は自己資金を一定程度出せる富裕層しか買えなくなりました。  
・大橋駅のリニューアルで、大橋駅でワンルームを探す単身者が増えたと聞きます。(郊外)

・宅地分譲価格は長住・長丘エリアで坪40~45万円、若久で坪35~45万円、中尾・花畑で坪30万円前後、屋形原で坪25~30万円、桧原・鶴田で坪20~25万円、日佐・警弥郷で坪30~35万円といずれも高く、これらが地価上昇に強く影響しています。しかし、住宅価格が顧客の購買可能価格より高くなっており、在庫が増えてきたとの声があります。

【商業地】平均変動率：9.4%

・商業地の変動率は+9.2%で前年(+9.8%)より若干上昇率が低

下しました。

・高値警戒感が強く、収益物件では投資家が慎重になっており、前年と比べると商業地の取引件数が減少したと感じます。  
一方で、業績好調な企業の移転需要など“実需”では、希望の立地に売物件が出ると資金力があるが故にかなりの高値でも購入するケースが見られます。  
・西鉄沿線の大楠エリアでは、幹線沿いの商業地の売希望価格は1種(容積率100%)当たり坪50~100万円、背後地の売地でも1種当たり坪50万円とかなり高いです。  
・郊外の長住・中尾エリアは、取引件数は少ないですが、時折出る取引では高値が観察されます。  
・平成31年4月に「大橋西鉄名店街(12店舗)」が「レイリア大橋(41店舗)」としてリニューアルオープンし、賑わいがアップしました。  
・平成30年7月に青果市場跡地の事業者が三井不動産を代表企業とするグループに決定しました(落札金額190億円)。大規模複合商業施設「ららぽーと」を2022年春開業予定で進めています。核テナントには子供向け職業体験パーク「キッズニア」の出店が決まっています。

## 西区

【住宅地】平均変動率：5.3%

・姪浜駅周辺の住宅地である「姪浜」「姪浜駅南」「愛宕」「内浜」地区においては、約9%~約10%の地価上昇が見られ、上昇幅は大きく拡大しています。  
・その周辺の住宅地である「小戸」「下山門」「石丸」「福重」地区においては、約5%~約9%の地価上昇が見られ、前年と同程度の地価上昇、もしくは、上昇幅が大きく拡大しています。  
・国道202号以南の住宅地である「拾六町」「西の丘」「生松台」「野方」地区においては、前年と同程度の地価上昇(約1%~約2%)が見られます。  
・西区西部の「今宿東」「西都」「周船寺」「千里」地区においては、約7%~約9%の地価上昇が見られ、前年と同程度の地価上昇、もしくは上昇幅が拡大しています。  
・以上のように、利便性が高い姪浜駅周辺の住宅地で地価上昇幅は大きく、その周辺に行くにつれ地価の上昇幅は小さくなっていきます。土地区画整理事業が完了し、人気が高い「西都」地区においては、売り物件や開発余地が少なくなってきたこと等から、住宅需要が周辺地域に波及し、地価の上昇幅が拡大しています。  
・市街化調整区域内の住宅地においては、「金武」地区が▲0.4%と地価下落、「生の松原」「田尻」地区が約1%の地価上昇と、バラツキがある結果となっております。

【商業地】平均変動率：7.9%

・姪浜駅周辺の商業地である「姪浜駅南」地区においては、商業繁華性の向上やマンション用地に対する需要の高まりを受け、地価の上昇幅が大きく拡大しています(7.5%→12.5%)。  
・「マクドナルド」や有名ラーメン店「一蘭」も所在する「小戸」地区の商業地においては、商業繁華性の向上や背後住宅地の充実より、地価上昇が続いています(11.7%→11.1%)。  
・九大学研都市駅周辺の商業地である「北原」地区や周船寺駅周辺の商業地である「周船寺」地区では約4%~約6%の地価上昇が見られます。

## 最近の地価動向

・「野方」地区の商業地においても商業繁華性の向上等を背景に、地価の上昇幅が拡大しています(3.6%→5.0%)。

### 城南区

**【住宅地】平均変動率：4.9%**

・住宅地全17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(+4.0%)から拡大し+4.9%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、「城南－1」は+8.8%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：6.8%**

・商業地全2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(+7.7%)から上昇幅がやや縮小し+6.8%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、「城南5－1」は10%を超える上昇となりました。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：5.4%**

・地下鉄空港線利用圏域の住宅地では、分譲・賃貸マンション素地需要が逼迫し、戸建用地需要も堅調で、地価は上昇傾向が継続しています。

・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、地価は上昇幅が拡大傾向が続いています。住宅地の取引件数では、中部エリアから南部エリアの物件が増加傾向にあります。同線利用圏外の既存住宅地でも、底打ち感から、地価水準は横ばいから上昇基調へ移行の動きが見られます。

**【商業地】平均変動率：9.1%**

・中心的商業地域の不動産需要は、投資需要・出店需要等総じて安定しています。特に「ブラリバ」跡地での開発計画「西新ポンププロジェクト」の具体化・進捗状況を反映し、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、地価の上昇局面が続いています。郊外型路線商業地については、福岡外環状道路以南の南部地域を除き、堅調な出店需要を背景に土地需要は安定しており、地価水準も上昇傾向で推移しています。

### 大牟田市

**【住宅地】平均変動率：▲1.2%**

・住宅地の地価は、1地点で下げ止まり、1地点で微増が見られるものの、一般的には未だ下落傾向が続いており、中には下落幅を拡大させた地点も見られました。

・人口減少、高齢化の進行により実需要が弱く、主たる需要者層は市内の1次取得者に限定されています。住宅地開発を行なっている業者によると、小川町、小浜町、天領町の新規分譲は好調で、60坪程度の一戸建てが3,000万円以内であれば需要が見込めるとのことです。その他の地域では、土地500万円程度、新築一戸建ては2,000~2,500円が需要の中心となっているようです。

**【商業地】平均変動率：▲1.2%**

・商業地の価格は、1地点で下げ止まり、1地点で下げ止まりから微減へ反転、6地点は未だ下落傾向となっています。

・大型商業施設への顧客流出等により、店舗等の新規出店需要は限定的であるため、「西鉄大牟田」駅、「大牟田」駅周辺の一部の商業地域を除いては、商業地地価は総じて下落基調となっています。中心部の空室率は40%を超えている模様です。

### 久留米市

**【住宅地】平均変動率：1.2%**

・平均変動率は上昇幅が拡大していますが、人口増加に頭打ち感があり、減少傾向も見られるようになっていきますので、将来の不動産需要に影響を及ぼす可能性があります。

・分譲マンション市場では、西鉄久留米・花畑・JR久留米駅の徒歩5分圏内の利便性の高いエリアでは用地取得意欲が旺盛です。以前は利便性の低い地域でも分譲マンションが見られましたが、近年では販売が苦戦している状況を反映して用地取得意欲は低迷しています。

・継続地点36地点の内、上昇24地点、横ばい10地点、下落2地点と、中心部に近い地点は殆どの地点で上昇傾向です。旧郡部でも地価下落傾向が見られるようになってきました。

**【商業地】平均変動率：2.8%**

・継続地点15地点の内、上昇11地点、横ばい4地点となっています。下落地点がなくなりました。今回新規設定された5－16が地価調査地点(県)5－3と共通地点になり、西鉄久留米駅西側の飲食店街としての繁華性向上を反映して、半期で+3.6%の上昇となっています。

・久留米シティプラザの正面の2地点、5－5及び5－6は昨年並みの上昇で推移しています。

・市役所前の5－3が+7.8%と筑後地区NO.1の地価上昇を示しています。市役所というランドマークは不動産需要が集中しやすい傾向にあり、その正面に立地していることが大きな要因です。

・通町の5－15が+6.2%と昨年より拡大傾向で推移しています。西鉄久留米駅への距離に鑑み、需要と供給バランスから割安感による需要増が浸透しているようです。

### 直方市

**【住宅地】平均変動率：▲0.4%**

・住宅地は市内に4地点あり、前年並みの下落幅が3地点、下落から横ばいに転じたのが1地点です。地価全体としては下落幅が小さく、下げ止まりつつあります。

・イオンモール直方に近い湯野原地区・感田地区や知古地区、植木地区等における新規分譲住宅地は高値取引も見られ、需要及び地価は堅調に推移しています。一方既存住宅地や郊外の古い住宅団地では売却の際には取り壊し費用を考慮した価格と思われる安値

取引も見られ、需要及び地価は弱含みです。

・知古3丁目の分譲住宅(クローバーガーデン知古)と大字植木の分譲住宅(サンコート直方市植木他)はほぼ完売した模様です。大字知古の分譲住宅(スマートヴィラ直方)は数区画残る程度です。

**【商業地】平均変動率：▲0.6%**

・商業地は市内に3地点あり、下落幅が縮小しているのが2地点、下落から横ばいに転じたのが1地点です。地価全体としては下落幅が小さく、下げ止まりつつあります。

・新入、下境地区をはじめ、郊外型路線商業地域に飲食店を中心としたロードサイド型店舗の進出が進みつつある半面、直方駅前を中心とした既存商業地域は空店舗が多く、特にアーケード商店街は閑散としており、経営者の高齢化や後継者不足の影響も相俟って、衰退傾向が著しいです。既存商業地への新規参入も見られますが、地価水準へ好影響を及ぼしているとは言えません。

### 飯塚市

**【住宅地】平均変動率：▲0.5%**

・平均変動率は24年連続のマイナスとなっていますが、下落幅は縮小傾向で、今回プラスのポイントが2地点現れたほか、横ばいが1地点となっています。現下の金融情勢下、住宅取得は恵まれた環境下でありながらも、力強い動きが看取できなかった飯塚市であったが、特に居住環境及び利便性に恵まれたエリアについては比較的堅調に推移しています。一方、郊外部では、人口減少・少子高齢化、地域的な衰退感を受け、下落幅の縮小傾向は認められるものの依然として下落基調で推移しています。

・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2,500万円程度からとなっています。小規模開発も見受けられ、比較的堅調な販売動向となっています。

**【商業地】平均変動率：▲1.0%**

・商業地は27年連続のマイナスとなっていますが、住宅地同様、下落幅は縮小傾向で、今回プラスのポイントが1地点、横ばいが1地点現れました。長期間に亘って地価下落が続いたことから、ようやく需要者の価格目線と一致しつつあり、特に高容積率に着目した賃貸マンション適地や中心商業地では高い取引事例も見受けられるようになっています。一方、陳腐化が顕著で他用途への転換が難しい既存商業地では、商圏人口の減少や構造的な問題とも相俟って、下落傾向に歯止めがかからない状況で、本町アーケード商店街のポイントは核店舗の撤退を主要因として県下1位の下落率となっています。

・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、郊外型店舗や飲食店の進出も看取されるようになっています。

・下げ止まり感が現出している中心商業地ですが、老朽化又は陳腐化したビルが多く、テナント需要は依然として弱含みとなっています。

### 田川市

**【住宅地】平均変動率：▲0.4%**

・住宅地については、中心市街地周辺でも相応の取引は少なく、郊外域では相場と乖離した安値の取引が散見されます。

・ミニ開発された分譲地の価格水準は比較的高いものの、全体としては依然として需要は弱含み気味に推移しているものと考察されます。

**【商業地】平均変動率：▲3.3%**

・幹線道路沿線のエリアなどでは店舗等の集積が徐々に進み相応の繁華性が認められますが、伊田地区、後藤寺地区のアーケード街などの旧来の中心商業地では空店舗が多く空洞化が進行しており、商況は2極化の様相を呈しています。なお商業地の平均変動率は拡大していますが、商業地2ポイント中1ポイントの選定替を実施したためであり、継続地点について言えば、▲3.6%から▲3.3%へと下落幅は縮小しています。

### 柳川市

**【住宅地】平均変動率：▲0.9%**

・柳川市の住宅地域は、市街地中心部の既存住宅地域のほか、西鉄天神大牟田線各駅周辺地域において形成されています。当市の産業は農業・漁業及び観光業を中心としていますが、柳川市の人口は減少傾向にあり、高齢化率は県全体よりもやや高い割合が続き、地域経済は衰退傾向が続いていました。

・一方で、近年は特に外国人を中心とした観光客の増加に伴い景気回復の兆しが見られ、西鉄柳川駅東側の区画整理事業の効果もあって土地需要の活性化が見られます。住環境が良好な市街地を中心に取引市場が堅調な動きを見せており下げ止まりの地点も見られ、市全体の下落幅は縮小しています。

**【商業地】平均変動率：▲0.1%**

・商業地域については、中心部の京町(柳川商店街)を代表とする既存商店街と、観光客を対象とする沖端町(沖端商店街)の2地区を核として発展し、既存商店街については背後人口の減少や幹線道路沿線への大型ショッピングセンタ-の進出により衰退化が続いていました。ただし近年では、川下り等の豊富な観光資源を背景に外国人を中心に観光客数が伸びてきており、ホテル等の新設により泊り客の受け入れ体制も整備が進んで商業地は回復傾向にあり、地価は市街地を中心として下げ止まり又は若干の上昇傾向を示している地点が見られます。

### 八女市

**【住宅地】平均変動率：▲1.0%**

・住宅地の価格は上昇2地点、横ばい1地点、下落4地点であり、前年の上昇1地点、下落6地点に比べ改善傾向ですが、依然下落傾向にあります。旧八女市中心部~西部では上昇傾向、旧八女郡各町においては下落傾向が続いており、二極化が顕著です。土地取引件数は、ほぼ横ばい程度で推移しています。

・旧八女市中心部~西部及び立花町では戸建住宅用地の分譲が比較的活発に行われており、45坪~65坪程度の土地のみで600万円台~800万円台がボリュームゾーンとなっており、ミニ分譲は比較的需要が堅調です。

**【商業地】平均変動率：▲1.5%**

・商業地は上昇1地点、下落2地点であり、前年と同様ですが、下落幅は僅かながら縮小しています。

・商業の中心は郊外の幹線道路沿線(ゆめタウン周辺)に移行して

## 最近の地価動向

おり、旧来からの商業地域については地域経済の低迷を反映して依然下落傾向が続いています。幹線道路沿線では、ドラッグストア等の店舗進出は一巡し、出店需要はやや落ち着きを見せています。

### 筑後市

**【住宅地】平均変動率：2.0%**

・市中心部及びその周辺付近の住宅地価格は依然として上昇傾向が続いています。また、新規開発分譲地の売れ行きも堅調さを維持しており、土地単価が高めの物件も見受けられます。一方で、利便性が劣る郊外の既成住宅地域や、外部からの転入が少ない農家集落地域は需要が上向きづらく、その価格水準は、横這いから弱含みで推移しています。住宅地の標準地の平均変動率は対前年2.0%とやや上昇率が拡大しました。

**【商業地】平均変動率：1.8%**

・商業地の出店需要は二極化が進展しています。特に、大型小売店舗等の出店によりここ数年で商業施設の集積が進んだ国道442号沿いは、出店需要が強いことから地価も強含んでいます。一方、旧来からの中心商業地や幹線道路沿いは出店需要の減退が進展していることから、空洞化等により繁華性の低下が続いています。しかしながらこれら商業地の背後の住宅地の地価が上昇を続けており、商業地の地価を押し上げる要因となっています。このような中、商業地の標準地の平均変動率は対前年1.8%と上昇幅が拡大しています。

### 大川市

**【住宅地】平均変動率：▲1.0%**

・基幹産業である木工業の衰退、人口減少の長期化、高齢化などから地域経済の停滞が続いており、市外からの転入も少なく、住宅地需要は依然低調です。
・分譲地のミニ開発は散見されますが、売れ行きは芳しくなく、今のところ周辺地価への影響はあまりないようです。
・既存住宅地の取引価格は安値が多く、住宅地の価格は依然下落傾向にあります。

**【商業地】平均変動率：▲1.3%**

・大川市の強力な補助を受けて、中心市街地で高木病院グループの投資(学部棟や寮の建設など)が行われているほか、関係会社による閉鎖店舗等(敷地面積約6,500㎡)の買い取りも見られ、有効な跡地利用が期待されています。
・昨今、中心部で商業地の高値取引事例が出たことも影響して、商業地の土地価格は下落幅がわずかに縮小しました。

### 行橋市

**【住宅地】平均変動率：0.4%**

・住宅地の価格は下げ止まり感から郊外部の1地点を除き上昇基調で推移している。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る。また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る。なお、平成筑豊鉄道が令和元年8月24日にコスタ行橋近くに「令和コスタ行橋」駅を開業した。

**【商業地】平均変動率：0.5%**

・商業地については2地点の公示地での地価変動率は上昇傾向となった。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る。特に行橋駅西側の開発等における繁華性の向上が地価に反映されてきており、また駅東側でも高値の取引も散見される状況となっている。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る。

### 豊前市

**【住宅地】平均変動率：▲0.4%**

・住宅地価格は、中心市街地は概ね横ばい、外延部は下落傾向にあり、地価の二極化は鮮明になりつつあります。平均変動率は、▲0.4%に推移し微減傾向にあります。中心市街地は、小規模な新興分譲住宅団地が開発され、郊外から中心部へ住宅志向の変化がみられます。これも人口減少、少子高齢化に起因しているものと思われる。また、中心部では敷地規模に関係なく、土地総額が概ね400万円から500万円の価格帯を示しています。なお、中心市街地に都市計画道路上町沓川池線の一部供用開始がみられ、道路基盤整備の影響を受け、小規模な新興分譲住宅団地の建設が散見されます。

**【商業地】平均変動率：▲1.3%**

・商業地価格は、中心部にあり、全地点で下落傾向になっています。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みになっています。大型小売店舗は、レジャーを含めた購買志向があり、県境中津市方面に客層が流れています。市内の中心部には「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商業集積を高めています。前述のように大型小売店舗にレジャー性が希薄なため、なお一層の努力が必要と思われる。東九州高速自動車道の影響は、元々から市民の多くが自家用車を利用するため少ない。商業地変動率は▲1.3%で昨年比では僅かに改善の方向にあります。

### 中間市

**【住宅地】平均変動率：▲0.2%**

・住宅地価格は、鉄道駅やスーパー等の便利施設に近接する地域のほか、道幅が広く住環境が良好な住宅団地では、横ばいから若干の上昇傾向で推移しています。
・道幅が狭く乗用車の通行が困難な地域や傾斜地に開発された古くからの住宅団地などでは、依然として地価の下落傾向が続いています。
・遠賀川の右岸地域では、生活利便施設の充実度に応じて平坦部の宅地化が進行しています。その一方で、遠賀川の左岸地域では、市街化調整区域が多く古くからの集落形態が残っており、取引件数は少なく低廉な価格帯での取引が散見されます。

**【商業地】平均変動率：▲1.3%**

・商業地は、筑豊電鉄「通谷」駅からJR中間駅に至る「ふれあい大通り」沿い及び、「蓮花寺交差点」付近から中間市役所に至る県道「中間引野線」沿いに各種店舗や事業所が集積しています。近年は周辺市町の大形店舗との競合や当市複合商業施設の老朽化による競争力の低下が指摘されています。また、少子高齢化に伴う購買力低下や消費低迷など経済環境の厳しさも続いています。このため、

当市の商業地価格は下落幅を弱めつつも下落傾向が続いています。

・中鶴地区では、スーパーマーケット、ドラッグストア、衣料品店などの小売店舗が建ち並び、背後地である周辺の長津地区では農地の宅地転用が進み、ミニ開発による戸建分譲が散見されます。今後は店舗南側に広がる公営住宅の整備に伴い背後地域の充実が期待されています。

### 小郡市

**【住宅地】平均変動率：2.8%**

・市街化区域の全地点(5地点)の変動率は平均3.3%で上昇傾向にあり、上昇幅もやや拡大しています(昨年は平均2.2%)。市街化調整区域内の地点は昨年同様横這いであります。
・住宅地は新興大型団地は言うまでも無く、既存住宅地域においてもミニ開発等が活発で需給が増大しており、市街化区域を中心に地価は上昇傾向にあります。また、市街化調整区域においても、都市計画法第34条11号あるいは12号の区域を中心に、宅地の開発・分譲が活発になっており、地価の上昇やその兆しが見られます。
・住宅地市場は市北部の新興住宅団地を中心に活況を呈していたが、近時は古くに開発された住宅団地や既存住宅地域においても画地分割やミニ開発等が活発で、需給は旺盛です。

**【商業地】平均変動率：0.3%**

・西鉄小郡駅前の地点が昨年の▲0.8%から反転し、0.3%の微増ですが、上昇を示しています。
・商業地は令和元年地価調査時から幹線道路沿いを中心に下落傾向から横這いあるいは微増へと反転の兆しが見えていましたが、長らく停滞気味であった西鉄小郡駅前の既存の商業地域においても取引が見られてきて、地価上昇が続く周辺住宅地域とのバランス等もあり、反転の兆しが見えます。

### 筑紫野市

**【住宅地】平均変動率：9.1%**

・住宅地の地価はH26年より上昇傾向に転じています。小規模の宅地分譲が増加しており、開発利益含みの高値の事例が多いことから、JR二日市、西鉄二日市、紫駅周辺の住宅地の価格は、上昇傾向を拡大しています。
・郊外の光ヶ丘、美しが丘等の住宅団地でも、需要は堅調で、駅周辺の住宅地程ではありませんが、地価は引き続き上昇傾向にあります。
・筑紫駅西口周辺の区画整理地内は価格が上昇しています。取引単価は高額で、11万円/㎡程度であります。
・分譲マンション開発も活発で、売れ行は好調であります、また中古マンション物件も価格が落ちない傾向にあります。

**【商業地】平均変動率：8.6%**

・商業地の取引件数は少ないですが、ホームセンター、ドラッグストア等の店舗の進出が見受けられ、店舗需要は堅調であります。
・商業地の地価は、H27年より上昇に転じており、駅に近いエリアで高値の取引が散見されることから、当該エリアでは価格の上昇傾向が拡大しています。
・郊外の路線商業地では、高値の取引は少なく、地価は上昇傾向にあります。上昇傾向は穏やかであります。

### 春日市

**【住宅地】平均変動率：9.6%**

・当市における住宅地市場は、好調な分譲取引を背景に分譲業者等が住宅価格の決定に大きな影響を与えており、住宅地の価格上昇幅は鈍化した地域も見られるが総じて拡大傾向で推移しています。
・福岡都市圏住宅地の地価の高騰もあり割安感が認められる当該地域への需要者の流入が多く見られる傾向にあり、地価上昇圧力は高い状況にあります。
・駅徒歩圏等利便性の高い地域における素地価格の高騰もあり、駅徒歩圏外の郊外または地勢の劣る山手の住宅地についても消費者の需要が高まっていることもあり建売分譲業者による素地取得意欲が強く、地価の上昇傾向が継続しています。

**【商業地】平均変動率：8.5%**

・西鉄春日原駅周辺事業の期待感から、駅前商業地において店舗・事務所等の空室率が改善傾向にあり、賑わいを見せてつつあります。
・駅徒歩圏のエリアは、高い利便性から店舗系の需要とマンション需要とが競合し、マンション市場においても分譲・賃貸を問わず依然として根強い需要があり、地価の上昇傾向が続いています。
・郊外路線商業地は駅前商業地や住宅地のエリアに比べ地価の上昇傾向が緩やかであるが、好調な住宅地需要による影響も受けて地価は上昇傾向が続いています。
・春日フォレストシティ周辺に郊外型の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

**【住宅地】平均変動率：8.2%**

・住宅地の地価は、全13ポイント上昇していますが、継続地点12地点中、10地点が上昇率が拡大しました。
・人口は着実に増加しており、市内全域で土地需要は高くなっています。鉄道沿線は需給ひっ迫の状況を呈し、郊外の住宅団地でも、ミニ開発が進行する等、活発な取引が見られ、地価は上昇しています。転売目的の取引も多く、素地の仕入れ価格の上昇も顕著にみられます。また、マンション素地については、希少性とマンション価格の上昇などから、取引価格の高騰が続いており、特に、西鉄「白木原駅」周辺の市内中心部の地価は強含みで推移しています。

**【商業地】平均変動率：10.6%**

・商業地の地価は、全2ポイント上昇していますが、継続地点2地点中、1地点が上昇率が拡大しました。
・西鉄駅周辺の商業地は、高架化やこれに伴う都市整備への期待等を背景に不動産需要は高く、地価の上昇傾向が顕著になりました。また、主要幹線道路沿いも、事業者の資金調達環境が良好なことなどから、取引価格は高位で、地価に上昇傾向が見られました。郊外の路線商業地では、顕在化された取引が見られませんでした。需要ニーズは高いものと推測されます。

### 宗像市

**【住宅地】平均変動率：1.3%**

・利便性や品等の良い住宅地では、地価の下げ止まりから小幅ながら上昇に転じています。新規分譲地は建売住宅で2千6～7百万円程度が中心的で、売れ行きは好調な様子です。

## 最近の地価動向

(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、いずれも販売中で売れ行きは好調のようです。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：2.6%

・JR筑前原駅前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したが、最近は景気回復及び周辺人口の増加等により上昇傾向を示しています。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ですが、糸島高校駅の開業、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、変動率は昨年より上昇しました。

**那珂川市**

【住宅地】平均変動率：5.6%

・住宅地の価格は、市街化調整区域における住宅地の1地点は横ばい傾向にありますが、市街化区域の住宅地6地点は、すべて上昇傾向にあります。JR博多南駅の徒歩圏内にある市域北部の平坦部においては、福岡市内と比べ相対的な割安感から戸建需要が堅調で、地価水準も上昇傾向を強めています。また、福岡南区に隣接する居住環境が良好な山手の地域においても、その割安感から地価は上昇傾向にあります。市街地の縁辺部では、新興の小規模な戸建分譲地が供給され、地価の上昇が見られます。

【商業地】平均変動率：―

・商業地の地点はありません。市域北部の幹線沿いの路線商業地域では、外縁部(南区など)からの集客も見られ、背後住宅地の地価上昇もあって、地価は上昇基調で推移しています。

**宇美町**

【住宅地】平均変動率：5.2%

・住宅地(2地点)はいずれも上昇しており、上昇幅は拡大しています。
・宇美町のR1年土地取引件数は359件でした。H30年(355件)と比較しますと微増で推移しています。
・宇美町の人口は過去6年で▲2.2%と減少傾向にありますが、直近一年(H30.10～R1.10)は概ね横這いで推移しています。また、町外縁部では人口減少に歯止めがかからない大規模住宅団地が見られる一方、町北部においては人口増加している地区が見られるなど、同一町内でも地区により人口推移が二極化しております。
・町北西部の井野地区では、パワービルダーによる素地取引、及びミニ開発の建売住宅が多くなっており、人口も増加傾向にあります。
・高台の古くからの大規模住宅団地では、中古住宅の売買が散見されます。人口が減少している団地も多く見受けられますが、中心部の品不足感や地価上昇の影響を受け、地価が強含みで推移している団地も見受けられます。

【商業地】平均変動率：7.1%

・商業地(1地点)は上昇幅拡大で推移しています。

・町役場周辺の近隣商業地域では、市場供給量が乏しいことから

・国道211号沿いの現稲築庁舎近くに嘉麻市新庁舎が新築中で、周辺商業地域への今後の影響が注視されます。

**朝倉市**

【住宅地】平均変動率：0.9%

・市内中心部は交通便利性が高く、居住環境が良好な地域においては、小規模な戸建住宅の新規分譲が多数見られており、令和2年の地価公示標準地はすべての地点で上昇傾向となりました。特に甘木中学校区(堤、菩提寺、立石小学校周辺)の需要は活発で、旧朝倉町、旧杷木町からの転入も多くみられます。これらの地域においては、小規模な戸建住宅の新規分譲が多数見られており、高い水準(22,000～33,000円／㎡程度)で分譲されています。一方、旧朝倉町及び旧杷木町では新規の宅地開発は見られません。豪雨災害による自宅再建に係る取引が見られるようになってきました。これらの取引における価格水準はまちまちです。

【商業地】平均変動率：0.0%

・文化会館通りでは郊外型の店舗が集積しており、当市の商業中心となっていますが、旧甘木市の既成の商店街及び旧朝倉町、旧杷木町の郊外の路線商業地では空き店舗も多く見受けられ、商業需要は総じて弱含みですが、昨今の不動産需要の強含みの影響もあり商業地の地価公示標準地は横ばいとなりました。
・甘木インター付近に新たな大型店舗(コメリパワー)が進出し、自動車利用客を対象とした郊外沿道型店舗が中心となる傾向がより強くなってきています。市役所の新庁舎の建設位置は甘木歴史資料館南側と決まりました。その周辺に整備された道路沿いにはスーパーマーケットも進出しました。商業繁華性の動向が注目されます。

**みやま市**

【住宅地】平均変動率：▲0.4%

・みやま市は、福岡市や久留米市のベッドタウン機能を担うことが困難であるため、市外からの人口流入はあまり見込めません。当市の人口減少が進むなか土地等の取引件数も少なく住宅地の価格は二極化が進んでいます。当市の中心部に近い立地条件の良い土地の価格は比較的堅調であり、価格は横ばいから微増の状態にあります。一方、利便性に劣る周辺部の地価は依然として下落傾向が続いています。

【商業地】平均変動率：▲0.8%

・当市の人口減少や周辺市における大規模店舗の出店による顧客の減少や、後継ぎがないことによる閉鎖店舗の増加等により小規模小売店舗を中心とする当市の既存商業地域の収益性は低下しています。現状はこの状況が好転する材料に乏しいのですが、「サンリブ瀬高店」の跡地には地元のスーパー「アスタラビスカ」が開店しており、今後の顧客の動きが期待されています。なお、商業地の地価は下落が続いていますが緩和傾向を示しています。

**糸島市**

【住宅地】平均変動率：3.1%

・JR筑肥線沿いは「糸島高校前」駅の開業により交通便利性が促進され、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中規模分譲(3区画～65区画)、旧二丈町においても小規模分譲

地価は強含み傾向が継続しています。

・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についても、上昇傾向にシフトしています。

・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。

【商業地】平均変動率：4.9%

・商業地の地価は背後の住宅地の地価との比較においてその価格差は縮小しつつあります。そのため、住宅地価格との比較から割安感もあり、近年高値取引も散見され、地価は上昇へと転じています。
・また、日蔭野地区ではチェーンストア等が増加、背後地の拡大と相まってJR福岡駅の乗車人数も福岡都市圏では高い増加率を示しており、これらの要因が公示地周辺の地価の回復を促しています。

**宮若市**

【住宅地】平均変動率：▲0.7%

・市内の住宅地の地価公示標準地は2地点あり、いずれも下落しています。

・市は定住促進のため「家賃補助制度」、「定住奨励金制度」等の取り組みを行っているほか、若宮小学校跡地を活用した定住関連施設の整備を計画していますが、市内の人口減少及び高齢化が進行していることから住宅地需要は減退傾向にあり、当面住宅地の地価は下落傾向が続くものと史料されます。

【商業地】平均変動率：▲0.4%

・市内の商業地の地価公示標準地は1地点あり、下落傾向にあります。
・市内に目立った出店等は見られず、近隣市の大型商業施設等に顧客が流出していることから商業地の地価は当面下落傾向が継続するものと史料されます。

**嘉麻市**

【住宅地】平均変動率：▲1.7%

・住宅地の価格は依然として下落していますが、下げ止まりの傾向が見られ、一部横ばい地点も見られる状況です。
・全体的には、人口減少や少子高齢化を背景として、住宅需要は低迷が続いていますが、住宅取得支援施策「嘉麻市転入者等住まい応援交付金」の申請件数は順調に増加しており、土地取引も増加傾向にあります。旧稲築町の飯塚市に隣接する地区、新規の分譲住宅地などで、取引が増加したことが要因と思われます。
・郊外部や地勢が劣る地域では、依然として需要は乏しい状態が続いており、地価も下落が続いています。

【商業地】平均変動率：▲1.5%

・商業地の需要は依然として弱く、地価は下落傾向が続いています。
・旧来からの商業地域は、人口の減少に伴う顧客・背後人口の減少、経営者の高齢化、大型店の影響等により空き店舗(閉鎖店舗)が多い状況です。特に、旧山田市の商業地で衰退傾向が見られます。
・幹線沿いでは、コンビニエンスストア等の出店も見られますが、主に旧稲築町エリアとなります。

【商業地】平均変動率：2.4%

・旧国道3号沿線を中心に、近年、新規出店や建替え等の動きが複数見られ、高値での不動産取引も散見されます。また、「赤間」駅前の県道宗像玄海線の拡幅工事、「東郷」駅前広場と県道福岡宗像玄海線を結ぶ東郷駅前線の整備が進展しており、発展的な動向が期待されます。

**太宰府市**

【住宅地】平均変動率：5.4%

・市内人気エリアを中心に引き続き需要は堅調で、福岡都市圏南部エリアの春日市・大野城市と比べた相対的な割安感もあって、取引価格は上昇傾向を強めています。特に、都府楼南、通古賀、国分、大佐野に設定された地点では9%前後の高い上昇率を示しました。
・北東部エリアの住宅地は、利便性や住環境に劣ることから需要は相対的に弱く、地価は微上昇、または横ばいの動きとなっています。

【商業地】平均変動率：8.9%

・観光客数は、平成29・30年が年間約1000万人超となるなど、近年増加傾向が続いていましたが、足もとでは日韓関係等の影響を受けて対前年比マイナスとなっています。太宰府天満宮周辺地区においては、高水準の観光客来訪を背景に古民家ホテル・レストランが開業するなど引き続き需要は堅調ですが、足もとのマイナス要因もあって上昇幅はやや縮小しました。
・幹線道路沿いのエリアにおいては、事業用地需要が引き続き堅調で、水城地区に設定された地点においては10%に近い高い上昇率となりました。

**古賀市**

【住宅地】平均変動率：4.8%

・住宅地の地価は、市街地における住宅地を中心に上昇傾向にあります。
・人口は近年増加傾向にあり、居住環境や駅接近性に優る地域を中心に地価は上昇しています。
・高田土地区画整理事業地内ほか、市内各所で戸建分譲が行われており、地価は徐々に上昇していくものと史料されます。

【商業地】平均変動率：3.2%

・商業地の地価は、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、国道3号沿いの「ハローデイ古賀店」など郊外型店舗が集積した幹線道路沿いに移動しています。
・JR古賀駅周辺は、空店舗が散見されるものの、交通便利性に着目したマンション需要も見込まれることから、地価は堅調に推移していくものと史料されます。

**福津市**

【住宅地】平均変動率：5.5%

・エリア毎に見てみると、津屋崎・宮司地区においては、ミニ分譲や住宅素地等の取引が活発で地価は概ね上昇傾向にあります。
・福岡地区では、「シーサイドパーク海岸通り」等の好調を受け、

## 最近の地価動向

「ケーズデンキ」、「JINS」、「神戸クック・ワールドビュッフェ」が出店しています。

**岡垣町**
**【住宅地】平均変動率：0.3%**

- 岡垣町の不動産の取引は平成31年の1年間で298件あり、対前年10.8%減となりました。
- 住宅地の取引価格を見ますと、新興の住宅団地では概ね安定した価格帯で、一定の価格水準に収敛されていますが、古くに開発された団地や町中心地郊外になると、極端に低い水準で取引が行われているものが多く見られる等、新興の住宅団地以外の地域では、地価は安定しているとは言い難い状態です。地価公示で設定されている地点には、町中心部の利便性の高い住宅地のポイントですので、概ね安定した地価の動きとなっています。

**【商業地】平均変動率：0.0%**

- 駅前スーパー（丸和）が撤退したことを受け、海老津駅前の繁華性は著しく減退しました。
- 商業地は取引数が極めて少なく、遠賀町を含む遠賀郡全体を見ましても、商業地の取引事例はほぼ無いと言って良い状態ですが、傾向としましては次の事が言えます。まず幅員の広い道路に面する取引事例であれば、極端な廉価な事例は少ないこと。しかし街路条件が悪い画地や、在来型商店街に存する画地等については、投げ売りと思われるような水準でしか取引が成立していません。

**遠賀町**
**【住宅地】平均変動率：1.1%**

- 町中心部や利便性、住環境に優れた住宅地への需要は底堅く、小幅な上昇傾向で推移しています。一方で、利便性等で劣る住宅地への需要はやや弱含みで推移していますが、下げ止まりの兆候もみられ、全体としては小幅な上昇基調で推移しています。

**【商業地】平均変動率：0.0%**

- 商業地については、売り物件が少なく、取引は殆どみられません。既存の商店街が形成されている遠賀川駅前の県道299号沿いは閉鎖店舗がみられますが、町中央部を縦断する県道285号沿いはロードサイド型店舗の集積が進み、全体として需給関係は安定的であり、概ね横ばい程度で推移しています。

**小竹町**
**【住宅地】平均変動率：▲0.9%**

- 人口及び世帯数の減少が続いていること等から、住宅地に対する需要は低迷しており、住宅地の地価は下落傾向にあります。
- 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り組みが行われていますが、成果はあまり表れておらず住宅地需要は弱含みで推移しています。

**【商業地】平均変動率：▲0.5%**

- 商業地の人口も、人口減少等に伴う地域経済の低迷を反映して、依然として下落しています。平成26年に大型スーパーが進出して以降、目立った出店等はなく、直方市、飯塚市等の隣接市町に顧客が流出しています。

施設も整備する計画)の期待は高く、分譲価格は30万円/坪程度が見込まれています。今後、当該事業による町内の住宅価格動向に留意する必要があります。

**【商業地】平均変動率：8.1%**

- R2年地価公示における町内の標準地数(商業地)は1ポイントあり、地価推移は、好調な住宅需要や商圏人口の増加を背景に上昇傾向が伺えます。堅調な地価動向を反映し、今後もかかる傾向が継続すると思われます(H31年7.5%・R2年8.1%)。
- 店舗開発を目的とした商業需要は限定的ではありますが、駅に近接した利便性の高い商業地については、容積率を活かした高度利用が想定され、収益を目的とした店舗兼共同住宅などの開発需要が見込まれます。但し、昨今からの金融機関の不動産融資への慎重姿勢や金利の先高感があること、また建築費が依然高止まりしていることから、今後の開発動向には留意する必要があります。

**芦屋町**
**【住宅地】平均変動率：0.0%**

- 町の人口は周辺の自治体と比較して減少傾向が顕著であり、高齢化率も県平均よりも高い状態が継続しています。
- 町内に鉄道や高等教育機関等がないことから、住宅需要は低迷が続いてきましたが、周辺市町と比較した値頃感もあり、最近では小規模の住宅分譲も散見されるようになっており、住宅地価格は前年の微減から横ばいへと移行しました。

**【商業地】平均変動率：▲1.5%**

- 町内の商業地の標準地は1地点で、前年よりやや下落幅が縮小したものの、下落が継続しています。
- 町の中心部に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等に客足を取られ、閉鎖店舗が散見されるなど繁華性の低下が続いています。また、幹線道路沿いにも新たな郊外型店舗の出店は少ない状況です。

**水巻町**
**【住宅地】平均変動率：2.0%**

- 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、未利用地等を分割したミニ開発の分譲が行われ、比較的堅調に推移しています。隣接する北九州市八幡西区と比較した場合の割安感もあって、地価水準は上昇に転じています。地場開発業者による中小規模の戸建分譲が、頃末地区、樋口東地区で続けて行なわれ、売れ行きは概ね好調です。また、町北部の猪熊、古賀地区等の平坦地においても、新規の小規模の開発が散見されます。

**【商業地】平均変動率：0.0%**

- 町内にはスーパーマーケットが存しているが(マックスバリュ、トライアル、ルミエールなど)、平成23年に開業したグランモール水巻は、先行き不明な状態である。町役場近くの「頃末商店街」や国道3号沿いなど、旧来からの既成の商業地は、商況の変化は見られません。但し、背後の住宅地は不動産市況の好転により上昇傾向に転じている地点も存し、それにつられて、地価は横這い傾向です。ダイエー跡地は『ライフガーデン水巻』として、2019年11月に開業。店舗面積は8,654㎡。「ダイレックス」を核に、「西松屋」、

・特に、町の北部に隣接する地区に立地するイオンモール福岡を中心として、新たな生活圏が形成されており、発展傾向は顕著なものとなっています。人口・世帯数も増加傾向を続けており、福岡都市圏のベッドタウンとしてその地位を高めつつあります。

**【商業地】平均変動率：―**
地価公示地点なし

**新宮町**
**【住宅地】平均変動率：6.4%**

- 住環境の整備によるベッドタウンとしての魅力向上により、伸びはやや鈍化したものの人口は依然として増加傾向にあります。
- 住宅需要は引き続き旺盛で、区画整然とした住宅地や駅に近い既存住宅地では上昇傾向が顕著であり、郊外の交通便利性の劣る住宅地においても、濃淡はあるものの上昇傾向が定着を見せています。

**【商業地】平均変動率：―**

- 町内に商業地の標準地はありませんが、町内の商業地の基準地は、2ポイント(福工大前駅及び国道3号沿い)ともに上昇傾向を示しています。
- 沖田地区への新規出店が広域からの集客を実現しており、それらをターゲットとした出店も多く見られるようになっています。

**久山町**
**【住宅地】平均変動率：2.7%**

- 町の人口は増加傾向で、特に生産年人口が増加が特徴的です。
- 平坦地の住宅地需要は増加傾向にあり、令和元年10月、草場地区で久山町が開発した住宅地区(総戸数約70戸)のまちびらきイベントが行われ、販売が開始されました。その他民間による小規模な住宅地開発もみられ、一般的に住宅地の地価は上昇傾向にあります。しかし、利便性が劣る高台の住宅地については、依然として地価は概ね横ばい傾向にとどまっています。

**【商業地】平均変動率：―**

- 当町に商業地の地価公示地点はありませんが、平成30年地価調査から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、令和元年の同基準地の変動率は2.1%です。
- 町内の商業地の取引は少なく、県道沿いの路線商業地で散見される程度です。取引価格の水準についても価格にバラツキがあり正確な把握は困難ですが、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：7.7%**

- R2年地価公示における町内の標準地数(住宅地)は6ポイントあり、前年に引き続き上昇傾向にあります(H31年6.1%・R2年7.7%)。町内における住宅需要は好調に推移しており、ミニ分譲等の宅地開発は盛んに行われ、戸建住宅を中心に高い需要が続いています。昨年秋の消費税増税に対する駆け込み需要や反動による減少は特段みられていません。
- また、現在進行中の酒殿土地区画整理事業(計画人口は310世帯,800人、住宅整備と合わせコンビニやドラックストア等の利便

顕在化した取引は少ない状況が続いておりますが、周辺市町における商業地の地価上昇が波及しており、地価は強含みで推移しています。

- 路線商業地域については、県道福岡太宰府線沿いの光正寺地区を中心に、複数の取引が認められました(H29年)。また、県道35号(筑紫野古賀線)沿いの桜原地区において、スーパーの新規開業(R1.11)が見受けられました。

**篠栗町**
**【住宅地】平均変動率：10.0%**

- 住宅地の価格は、依然、顕著な伸び率を示して上昇が続いています。乙犬地区の住宅団地(67戸)の販売も、高めの販売単価ながら好調で、ほぼ完売の状況です。従来より、篠栗町では、住宅需要が高かったにも関わらず供給が追いつかない状況でしたが、利便性に優る地域はもちろんのこと、和田団地等のように、これまで比較的需要が低かった地域にも需要が広がり、町内各地で高価格帯での土地取引が増加しており、地価の顕著な上昇を招いています。

**【商業地】平均変動率：10.2%**

- 商業地では、近隣の大規模ショッピングモールや福岡市中心部の商業施設へと顧客の流出は続いており、町内の店舗適地は県道福岡篠栗線にほぼ限られています。住宅地以上に土地の供給が少なく、背後の住宅需要の活発化及び周辺市町における商業地の地価上昇が篠栗町の商業地の価格にも影響を与えており、商業地の価格も大幅な上昇を示しています。

**志免町**
**【住宅地】平均変動率：9.4%**

- 町中心部周辺の平坦地では、地価上昇傾向を背景に販売総額を抑制するため中規模画地を小規模化して分譲するミニ開発が活発であり、需要は旺盛です。その旺盛な需要は丘陵部の団地にも波及しており、町全体の取引価格も上昇傾向で推移しています。・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目立っており、人口世帯数の増加傾向を背景に取引も活発化しています。R1.8竣工の分譲マンション「アルファスマート福岡東」はR1.4に完売しています。

**【商業地】平均変動率：12.0%**

- 背後人口の増加傾向が下支えとなり店舗需要は堅調に推移しており、取引価格は上昇傾向です。特に志免町五斗蔵交差点付近の路線商業地は取引が活発化しています。町内においてはH31.2に「業務スーパー志免町店」新規出店したほか、「ニトリ福岡志免店(R2.4予定)」や「フロント・イン空港(ビジネスホテル)」も開業予定です。

**須恵町**
**【住宅地】平均変動率：10.3%**

- 住宅地の価格は依然として上昇傾向が続いており、その上昇率は高いものとなっています。特に最寄駅の徒歩圏でも2500万円～3500万円程度と、一次取得者でも購入可能な環境にあり、割安感が旺盛な需要を産み出しています。

## 最近の地価動向

### みやこ町

【住宅地】平均変動率：▲1.0%

・住宅地の公示地は2地点で、地価は下落傾向が続いており、下落率は昨年と同程度です。

・みやこ町の人口は減少傾向が止まらず、高齢化率は40%を超え、小学校の統廃合など公共施設の再配置計画が進められています。町が整備した分譲地や町営住宅への需要は見られるものの、既成住宅地への需要は弱く、地価は今後も下落基調で推移するものと予測されます。

【商業地】平均変動率：▲0.6%

・商業地の公示地は1地点で、地価は下落傾向が続いています。
・行橋市内の商業施設等への顧客流出、背後地の人口減少を受けて、小売店舗を中心とした地元商業地域では厳しい商況が続いています。車両通行量の多い国道や県道沿いでは、小規模なテナントによる新規出店(飲食店・美容関係等)が散見されます。

### 吉富町

【住宅地】平均変動率：▲0.7%

・住宅地の価格は町北部を中心に価格水準の低いものが見られ、人口の減少・高齢化が進んでおり、需要の回復が遅れています。
・この一年は新設住宅着工件数が減少したまま推移しており、下落傾向が続いています。

【商業地】平均変動率：▲0.4%

・商業地域の取引事例が少なく動向をつかみ難いが、売物件が出ても市場滞留期間が長くなっています。
・背後の住宅地の価格水準に近づいており、緩やかな下落傾向が続いています。

### 築上町

【住宅地】平均変動率：▲1.1%

・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。住宅地の全地点で下落が続いております。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、当面は、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：―

地価公示地点なし

・今回の地価公示では、住宅地全2地点が昨年と同様な下落率で下落しました。

【商業地】平均変動率：―

地価公示地点なし

### 川崎町

【住宅地】平均変動率：▲0.8%

・住宅地の公示地は2地点で、下落幅は縮小傾向にあるものの、下落が続いています。地域内の人口減少と高齢化の進展、また新規の転入等も少ないことから、住宅地の需要は低迷しており、不動産市況は弱含みで推移し、価格は下落基調が続いています。相場と乖離した安値での取引も多く見られ、今後についても、地価水準の下落傾向が続くと思われます。町営住宅の中層住宅への建て替え事業は進展しつつありますが、空家も多く、既存住宅の取引についても、相続関連などを除き、低調に推移しています。

【商業地】平均変動率：―

・商業地の公示地は設定されていません。豊前川崎駅近くの既成商業地(本町商店街)は、商圏が商店街周辺の顧客に限定されているため、商業地域としての賑わいや繁華性は乏しく、衰退傾向が続いています。県道添田赤池線や国道322号沿いには、スーパーなどの沿道型の日用品店舗が進出しており、川崎町の商業中心は、これらの沿線商業地域に移行しています。人口減少に伴う顧客や背後人口の減少、地域経済や個人消費の低迷等を受け、商業地の地価は下落傾向が続いているものと判断されます。

### 苧田町

【住宅地】平均変動率：0.5%

・住宅地需要の高まりに加え、北九州・行橋方面への交通アクセスの利便性等が好感され、郊外等の一部地域を除いて、地価は安定基調での推移が続いています。
・対前年比上昇は4地点で、横ばいが2地点、残り1地点が下落という結果になりましたが、模様眺め・様子見の様相を色濃くしている近年の動向を反映して、上昇率・下落率ともに概ね前年並みに留まっています。
・取引事例を見る限りでは、極端な低値取引も減少していることから、総じて見れば、地価安定基調は今なお堅持されていることが伺えます。

【商業地】平均変動率：0.1%

・背後住宅地の地価水準に近付いてきたこと等もあって、近年、下落率の縮小傾向は強まっていましたが、前年下落地点が今期横ばいとなったことから、平均変動率が上昇に転じました。
・対前年比上昇が1地点、横ばいが1地点という結果になりましたが、模様眺め・様子見の様相を色濃くしている近年の動向を反映して、上昇率は前年並みで僅かなものに留まっています。
・商業地の地価は未だ堅調とは言い難いものの、高値取引も一部で見られはじめる等、総じて見れば、地価下げ止まりの印象が伺えます。

好とは言えません。

- 商業地自体の取引も少ない状況が続いています。
- ただ、本年公示では、周辺の住宅地の地価の回復傾向の影響を受け、商業地においても前年の横ばい傾向から微増傾向へ転じています。
- 今年6月、「みなみの里」が道の駅として拡張のうえオープンする予定となっています。

### 大刀洗町

【住宅地】平均変動率：1.2%

・住宅地の価格は、国道500号周辺の北部エリアでは、概ね上昇傾向、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。
・国道500号及びスーパー等の利便施設の周辺地域ではミニ開発が比較的多く見られます。ジョイフル背後及び菊池小学校周辺地域についての新規分譲も堅調になされています。
・ミニ開発地では、周辺地域に比べ高い水準での取引が多いものの、それ以外の既存住宅地では、低い水準での取引も散見され、全体として需要はそれほど強くはありません。

【商業地】平均変動率：0.6%

・商業地の価格は、北部エリアの一部の地域においては、周辺地域の状況等から概ね下げ止まっている状況です。調査地数は1地点であり、微増(0.6%)となっています。
・商業地取引自体は、いまだ少ないです。
・路線商業地域となりうる主要なエリアが狭いこともあり、また、近隣市町への大規模ショッピングセンターの進出等の影響もあり、町内の商業地需要は強くはないものの、国道500号背後の住宅地及び周辺市町の商業地の需要はやや強含みで推移しており、これらの影響もあり、商業地の地価は、概ね安定している。

### 広川町

【住宅地】平均変動率：▲0.5%

・広川町における住宅地域の価格に影響を及ぼす価格形成要因については昨年と比べて特段の変動は見受けられません。
・住宅地の地価水準については、少子高齢化の進行等も相まって依然として緩やかな下落基調で推移しています。

【商業地】平均変動率：0.0%

・広川IC付近は、広川町の商業地エリアにおいて相対的に繁華性は優れており、テナント定着率は概ね良好です。
・商業地の地価水準は底値感が出てきており、下げ止まりとなっています。

### 添田町

【住宅地】平均変動率：▲1.2%

人口：9,049人　対前年比▲2.7%　5年間▲10.8%
世帯数：3,868戸　対前年比▲1.3%　5年間▲7.5%
高齢化率(65歳以上)：43.1%（前年42.2%）
〈主な出来事〉
・添田町は町営朝日ヶ丘団地(194戸)の建替計画を策定しており、平成29年から解体及び造成工事に着手し、令和元年には35戸が完成しました。更に、令和2年には21戸の完成を計画しています。

### 鞍手町

【住宅地】平均変動率：▲0.4%

・鞍手町内の住宅地のポイントは、2ヶ所あります。居住環境が比較的良好で区画整然としたポイントの方は下げ止まっています。
・農家住宅の色彩が強い住宅地の地価は、僅かではありますが下落傾向は続いています。
・戸数は少ないですが、最近は、地元不動産業者による新築戸建て分譲も散見されるようになりました。

【商業地】平均変動率：0.0%

・鞍手町内の旧来からの商業地は、同町及び隣接する町内にある大型店舗に顧客を奪われており、衰退傾向は続いています。最近の傾向としては、商業地としての利用ではなく住宅地としての利用による取引が多くなってきました。このような傾向により商業地の地価は、背後の住宅地の地価との格差が縮小し、下げ止まり傾向にあります。

### 桂川町

【住宅地】平均変動率：▲0.6%

・住宅地の価格は依然として下落傾向で推移しています。福岡都心部から遠い立地であり、需要者は当町の縁故者が中心で外部からの需要は少ないものの、低金利等の影響もあり住宅需要は改善傾向にあります。吉隈地区や土師地区などの戸建分譲団地は年に数件程度の成約で市場滞留期間が長期化していますが、桂川駅の南側で26区画の戸建住宅地が新たに分譲されるなど住宅地の取引件数は回復基調にあります。なお、戸建住宅の新築着工件数は近年堅調ですが、貸家の着工は減少しています。

【商業地】平均変動率：▲1.0%

・商業地の価格は底値感はあるものの下落傾向で推移しています。取引件数は少なく既存店舗におけるテナントの入替わりがたまに見受けられる程度ですが、スーパーセンタートライアル桂川土師店が令和2年3月にオープンするなど、新規店舗を建設し出店するケースも見受けられるようになりました。
・商業地の中心となるのは国道200号沿いですが、空き店舗も多く繁華性は依然として低い状態が続いています。

### 筑前町

【住宅地】平均変動率：2.3%

・町内には住宅地のポイントは3地点あり、いずれも対前年比プラスで推移し、上昇幅は僅かに拡大しています。
・近年町内においては、戸建住宅のミニ開発分譲がバス停や最寄り駅、保育園、幼稚園、小学校などから徒歩圏の地区に集中して増えており、売行きも比較的良好です。こうした動きを反映し、ここ3年の住宅の建築着工戸数は、それ以前の年間100件台から300件台に増加しています。
・他方、こうしたエリアを除く旧来型の既存住宅エリアでは、土地の取引も、住宅着工も少ない状況です。
・賃貸アパートの建設も増えていますが、現在はやや供給過剰気味で、空室も増えています。

【商業地】平均変動率：0.6%

・町内の商業地は隣接市の大型店等に顧客が流れ、商況自体は良



## 社団法人化25周年記念事業を終えて

副実行委員長 榎 由紀

令和元年10月4日(金)、ホテル日航福岡にて福岡県不動産鑑定士協会の社団法人化25周年事業を開催しました。多くの来賓にご臨席を賜り、113名の会員にご列席いただき、さらにシンポジウムには一般の方を含め670名(満席)のご参加をいただくなど、盛会に終えることができました。本当にありがとうございました。

### はじめは

それは、平成29年の春頃、当時の松本忠人会長の発案でした。「平成31年に迎える当鑑定士協会の社団法人化25年の節目の年に、記念事業を実施してはどうだろうか。」

確かに、10周年事業は平成16年に実施されており(私は入会したばかりで記憶にありませんが)、20周年事業は実施していませんでした。その時、理事会に出席していた私は、特段の感想もなく、どこか他人事のように受け止めていました。まだまだ先のことで、実感が沸かないというのもあったと思います。そしてその年の10月、周年事業の準備責任者として、(当時いちばん暇そうに見えた?)私が指名され、頭を抱えることになりました。それでもどこかに、まだまだ先の話、と呑気な思いもありながら…。

ですから、思えばこの事業は実に、松本元会長(発案)～山崎前会長(準備)～井上会長の(実施)という長いリレーを経て、実施にこぎつけたわけなのです。

### 実行委員会の設置

何から手を付けてよいか分からないため、まず初めに、平成30年3月に25周年事業実行委員会(その年の総会で承認)を立ち上げました。基本的に当時の協会理事を中心にメンバーを構成し、実行委員長に山崎会長、副実行委員長に石田副会長と榎、実行委員に井上(真)、扇、大楠、兼重、西川各理事、そして顧問として松本前会長に参加いただきました。

### 実施にむけて

毎月1回ペースで実行委員会を開き、各委員が部門毎の責任者を担う形で、実施準備が進められていきました。部門は、パネルディスカッション部門、式典部門、記念誌部門、記念品・動画作成部門、祝賀会部門です。各部門に計30名以上の会員にスタッフとしてご参加いただき、多くの時間を割いていただいたことと思います。準備期間に開催した実行委員会は、計17回で、部門毎にはこの

ほかに複数回のミーティングを重ねられたことと思います。

こうして進めていく中でも、膨らむ規模と予算の確保は頭が痛い問題でした。10周年事業を実施した頃とは、協会の財政状況もずいぶん異なるようでした。当協会収支の中で、平成29年度、平成30年度の2カ年で本事業を目的とする積立を実施し、予算の確保に努めましたが、どうしても、本事業の規模が大きく、実施年度の事業コストが肥大していました。ただし、せっかくの節目の事業を中途半端なものにしたくない、そして、当日はより多くの会員に参加して欲しいとの思いは、当時の実行委員全員の共通認識でした。

そこで、会員の皆様全員に事業負担金を、業者会員でご賛同いただける方に事業協賛金をお願いしようという案が出ました。この案は、実行委員会でもその可否、金額等について様々な意見が噴出し、議論を重ねました。会員の皆様に追加的な負担をお願いするのは心苦しい側面もありましたが、事業負担金をお願いすることを決めた実行委員会は、令和元年6月の定期総会で、事業実施の意味、この事業への思いを込めて、山崎実行委員長(当時会長)から事業負担金のお願いについて、説明する時間を取りました。反対意見が出るのでは?理解を得られるだろうか?と心配もありました。

ピンと張りつめた空気の中、お一人の会員の方が拍手をしてくださりました。そして、その後、会場が拍手で包まれました。私たち実行委員としては、本当に心が震える瞬間でした。

こうして、会員の皆様の後押しをいただき、任意の事業協賛金に至っては、当初の予想を上回る51事業者の応援をいただきました。そして、実行委員会の準備は、その後4ヶ月、さらにスピードを増し、10月4日を迎えることとなったのです。

### 最後に

やはり、準備にあたって、一方ならぬ苦勞を掛けたのが事務局スタッフです。直前は、ずいぶん残業も続きました。細かい点までフォローしていただき、感謝しきれません。

次に、このような周年事業を実施するのは、いつになるでしょうか? 50周年でしょうか? 毎年あるいは定期的には実施する事業と違い、準備に必要なエネルギーも大変なものです。次の周年事業を実施する頃の鑑定士協会の結末が、さらに強くなり、より盛大な事業が実施できることを期待しつつ、半分、もう私は居ないかな?と笑い半分、今はただ、無事に終わったことに肩をなでおろしております。

## ごあいさつ

実行委員長 山崎 健二



公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会は、社団化25周年を迎えることができました。

社団化25周年事業を開催するにあたりたくさんの方に協力頂きました。

同事業は福岡県不動産鑑定士協会あげての大規模プロジェクトで、委員会の開催も17回を数えるなど綿密な準備を行ってきました。またパネルディスカッション部門、祝賀会部門、記念誌部門、動画記念品部門、式典部門部会など携わった鑑定士の数は100人近くに及びます。まさに総力戦で25周年事業を企画・開催しました。

ここまで来るのに長い道のりと多少の不安とやりぬく決意がありました。莫大な経費を捻出するためにここ数年間は百万円単位で引当金を積みました。会員の皆さんには「25周年事業負担金」もお願いしました。さらに協賛金も募集したところ、多くの事業者から多大なご厚意をいただきました。こころよく協力頂いた方々、渋々だがやってみると激励して頂いた方々、全ての皆様に心よりお礼申し上げます。皆様のおかげで盛大かつ厳粛に25周年事業を執り行うことができました。

鑑定士協会は平成6年に社団化して今年が25周年目に当たります。この間、祇園の駅前に事務所を移転したり、ラジオ番組に出演したり、不動産鑑定士の本を出版したりして知名度向上に頑張りました。住家被害認定の研修やボランティアにも行きました。社会的信用度が高い公益社団法人化も実現しました。その都度、それ

ぞれの会長のもとで精一杯の事業を行ってきました。では、もう私達は四半世紀前に、先輩方が描いた鑑定士協会の未来像を実践できたでしょうか。いや、きっとまだ、先輩達が描いた未来像の所までは届いてないかもしれません。日本経済は2度のバブル崩壊を経験し、この25年間、鑑定士協会を取り巻く経済環境は厳しい状態が続きました。不運な状況があったのは事実ですが、ひょっとしたらもう一步頑張れたかも知れません。

次の25年は、もう一步踏み出して、鑑定士協会が柔軟かつ機動的に社会のニーズに対応し、様々なサービスを提供することで、大きく飛躍する時代になって欲しいものです。検察官の代わりにTVや映画の主演を飾る専門職業家になってほしいですね。

この25周年記念事業が、皆様にとって、過去の先輩達に対して感謝の気持ちを表す機会であったり、次の令和の時代に期する覚悟を表明する日であったり、福岡県をはじめとする公共団体との信頼関係を再構築する場になって欲しいと願っています。これまでの25年間一緒に鑑定士協会を盛り立てて頂きありがとうございました。10月4日もたくさんの方にご出席頂きありがとうございました。次の25年も、和氣藹々と一致団結して、社会に信頼され、地域に誇れる業界団体を作っていきましょう。

今後とも変わらぬご指導ご支援を当協会に賜りますよう、心よりお願い申し上げます。お礼のご挨拶とさせていただきます。

## パネルディスカッション部門より

### 25周年記念事業シンポジウムを振り返って

### 実行委員 井上 真輔



翌年の10月に25周年記念シンポジウムを実施することに決定したのが、平成30年4月の理事会です。同じ頃、当該担当部長として私が携わることとなりました。いや、「携わりたいと願いました」に訂正します。

当然ですがここからが一苦労。先ず企画です。これは割とすんなり決まり、不動産鑑定士を中心に据え、福岡市を代表するデベロッパー3社とのシンポジウムに決定したのが同年6月。3社の選考は紆余曲折あったものの記録のとおり決まりました。本筋は、誰を中心に据えるかです。大袈裟に表現しましたが、実はこの人以外は無いと思う方がおり、その方の了解を得ることができました。この時点で当シンポジウムは5割方終了したと言え、一苦労はしなくて済むと思っていました。

本当の一苦労は次に待っていました。動員600名は当協会にとっては未知の世界です。果たして集まるのだろうかと心配するものの、企画と演者の顔ぶれから、ある程度の自信を持っていたのも事実です。その話は後程。

次は実行委員の招集。名前は伏せますが、別のイベントで組んだ経験もありどうしても参加して欲しかった方。癖があるが私と別の視点を持ちながらも一定方向に収め

る力量がある方。忙しいコーディネーターのサポートもできる爽やか女性。親分鑑定士のピンチヒッターとして登場し線が細い印象の方。若手鑑定士の集団である福岡県青年鑑定会議から、当委員会で初めて会ったが外見は今風の青年と、対局的に昔気質の雰囲気も残る青年。コーディネーターと私を加え総勢8名。通称スーパーエイトの顔ぶれを見た時点で、7割方終了です。残りはあと3割です。

懸念された動員計画は、宮本武蔵の「仏神は貴し、仏神をたのみず」作戦です。先ずは会員にお願いします。親戚縁者を含め情にも訴えかけました。当日会場に来れる可能性がある全ての人に声掛けしてもらいました。また、専門職団体を始め各種友好団体等に告知と動員のお願いもしました。次にマスメディアの活用です。無料媒体としてNHK、KBC、RKB、FM福岡に申し込みましたが、RKBのみ開催前に滑り込むことができました。西日本新聞は、有料広告のほかに山崎健二会員のお力を借り開催告知と当協会の紹介記事を掲載してもらいました。結果、TV放映後に約50名、新聞掲載時に約50名という風に、出演者又は発信者の魅力等を反映して予約申

込者数が一気に増え、手応えを感じたのもこの頃でした。謙虚な姿勢だったかどうかは疑問ですが、開催1週間前には726名の事前申込があり、最終的に当日は670名の参加を頂きました。これにより残り3割を達成することができました。

10割となりましたが、未だすべきことは残っています。細かい詰めと開催日以降の後始末です。

細かい詰めとしては、シンポジウムのプロット等は委員会で話し合い、それに基づき進行表は山崎健二コーディネーターが作成。タイトル、照明・BGM、全体進行演出は委員会マターでした。タイトルは理事も含め無記名投票で決定したのですが、私の案は1票しか支持が得られず、センスの無さに自分自身に失望することとなりました。また、九鑑連松本会長のご尽力で高島福岡市長のビデオ挨拶を提供して頂き、オープニングでの効果的な演出が可能になりました。会場受付は事務局を中心に大人対応です。それと、当日会場誘導に大西会員と前記青鑑議長の納富会員を中心とした青鑑メンバーをお願いしたのですが、打合せがゆるゆるで迷惑を掛けてしまったことは反省点です。

リハーサルやパネラーとの打ち合わせ等を通じて、進行に関しては色々な意見がでました。柔軟な対応をしてくれた演者の皆様には、改めて敬意を表する次第です。

興奮状態にあった当日、打上のお酒の味はいつもと同

じでしたが、犬に吠えられても心地いい夜でした。

翌日以降は、お礼の挨拶回り、反省点の洗い出し等です。また、未だ完結してませんが、シンポジウムで提言を行ったので、何とか取りまとめ発展させたいので発信していく予定です。そういう意味では、未だシンポジウムは終わっていません。未完部分を除き全部で12割、とうとう10割を超えてしまいました。

当シンポジウムが成功だったか否かは、我々が判断することではありません。但し、当初の目的に沿った一定の効果は得られたものと自負しています。また、当協会及び会員の底力に敬服しました。同時に、素晴らしい皆様方であることを再認識したところでした。

とにかく関係した全ての方々、本当にありがとうございました。振り返ってみれば、この方々が居なかったら成立していません。MCの山崎晃尚さん、多忙の廣原さん、ADの植田さん、差込発表の桐野さん、PC操作担当の上銘さん、照明・BGM担当兼CDの田中さん、委員会メンバーの皆様ありがとうございました。

最後に、第2第3の「山崎健二」を輩出しなければならないと考えています。本協会には、彼同様若しくは磨けば光る隠れた人材がごろごろ居ます。そういう方々に場を提供することが、今後の務めと思っています。

重複しますが、心の底からありがとうございました。皆様方は本当に素晴らしい。

## 式典部門より

### 副実行委員長 石田 美紀子



早いもので25周年事業を終えて既に4ヶ月が過ぎようとしています。ころなしに時の流れをゆっくり感じるのは気のせいでしょうか？

25周年事業の実行委員会が立ち上がったのは開催の約1年半前ですが、実際に部門別のスケジュールができて具体的に作業内容が決まったのは1年程前だったと思います。

記念式典部門の主な作業は、①功労表彰候補者のリストアップ、②来賓リストアップ、③来賓名簿作成・管理、④来賓配置・受付全般、⑤式典進行表の作成等が挙げられます。やはり作業内容からおわりのとおり、事務局の協力なしでは作業が進まないのが式典部門の仕事でした。

式典部門のメンバーには、前回10周年事業の経験がある神谷孝会員、九鑑連の総務財務を長年経験された吉田博之会員、研修会等で司会経験のある井手江美会員がなってくれたお陰で、とても心強く思いました。

我々メンバーは、前回の10周年事業の資料を参考に作業内容を確認するなど比較的のんびりと構えていたのですが、急に慌ただしくなったのは本番約1ヶ月でした。

というのも、来賓の出欠確認が8月末でしたが、異動時期等でなかなか最終回答が得られず、来賓名簿・来賓配置・進行表作成等の作業がストップ状態となり、事務局はじめ我々メンバーは焦りだしました。

しかし、井上会長はじめ事務局長の電話連絡や各庁訪問等のお陰で、8月末時点の集計では来賓出席者48

名だったにもかかわらず、9月中旬には71名に増え、出席会員と合わせると総勢178名となり、目標の150名を優に上回ることができました。

とにかく我々式典メンバーの最大の使命は、くれぐれも来賓の方々に失礼がないようにおもてなしの心を持って対応することでした。特に行政の方々がほとんどなので、受付並びに誘導、席順と挨拶順、ステージの立ち位置など細心の注意を払いました。

また、井手会員には司会という重大な任務をお願いし、相当のプレッシャーだったと思います。何十名にも及ぶ、そうそうたる来賓の方々の役職・氏名など、つつがなくスムーズに進行してもらったお陰で、無事に式典を終えることができました。

加えて、国税局長からの感謝状や福岡県知事からの表彰状の授与の際には、スーパーモデル級の女性不動産鑑定士2名(大楠由美子会員、中村光子会員)に着

物姿でプレゼンターになってもらい、厳かな雰囲気の中にも華やかな式典となりました。

このように滞りなく記念式典を終えることができたのも、ひとえに会員皆様のご協力の賜物と感謝しております。

ただ、来賓優先で会員の方々には不行き届きがあったかもしれません。この場をお借りしてお詫び申し上げます。

今振り返ると、あつという間の1年半でしたが、かけがえない貴重な経験をさせて頂きました。井上会長をはじめ山崎実行委員長、楨副実行委員長、事務局の皆さんには心よりお礼申し上げます。

次回の周年事業が5年後になるのか?15年後になるのか?はたまた25年後になるのか?わかりませんが、今回の経験を次回に活かせるよう、微力ながら協会に貢献できればと思っています。

最後に、今回25周年事業に関わられた各部門の皆様、本当にお疲れ様でした。

## 祝賀会部門より

### 実行委員 兼重 利彦



25周年記念事業終了から半年を経過しました。今回、寄稿の機会をいただきましたので、私なりに祝賀会を振り返ってみようと思います。

“Just moving on!”  
～ towards the next 25 years !! ～

25周年記念祝賀会は、上記テーマ(コンセプト)に基づいて企画立案、構成、演出を行いました。「全体のイメージを明確化するために、テーマを決めてから動き始めた方が良い」「テーマに沿って企画&演出を考えた方が、全体の構成を組み立て易い」等のアドバイスを予めいただいていたこともあり、テーマに則った企画&演出を心掛けたつもりですが、皆さまには伝わりましたでしょうか？なお今回は「参加される皆さんで25周年をお祝いしよう!」という意味合いを強く打ち出したかったこともあり、「祝賀会」という名称で統一させていただきました。

「(辛い体験や、今さら思い出したくないこと等々)、気持ちを切り替えて次の一步を踏み出してみないことには始まらなかった(次の<新しい>ステージに進めなかった)」というようなタイミングが自分の過去を顧みたととき何度となくありましたので、今回、いくつかの候補の中からメインテーマとして採用しました(日本語表記でも良かったのですが、野暮ったくなるのが嫌でしたので英語表記にした次第です)。サブタイトルの方は、これまでの25年と同じ期間(25年)を経過した暁には50周年(=半世紀)を迎えることから、今回の25周年を『通過点』と捉え、ストレートに「次の25年に向けて」というフレーズを据えることにしました。

当時の親睦委員会所属の会員の皆さまに祝賀会部門スタッフの兼任を半強制的にお願いしていたことから親睦委員会の開催と併せて話を進めることができました。予めテーマ(コンセプト)を決めてから始動した効果等も相俟って、進行・構成の骨格部分に関しては早いタイミングで決めることができました。

### 開宴 ～ 精華女子高校吹奏楽部の演奏

学生時代に吹奏楽部に所属していたという私的な理由から、ここ一番という場面では吹奏楽を使ってみたくという思いが親睦委員会担当理事拜命以降、頭の中にありました。実行委員会会議の場で精華女子高校吹奏楽部に演奏をお願いするルートがある、ということが判明し

たことから、即コンタクトをとっていただくようお願いしたところ、スケジュール等の面でも問題がなかったことから、今回の企画が実現しました。

企画当初は祝賀会中盤での演奏を考えていたのですが、『会場内でアルコールの提供がない』もしくは『乾杯前の演奏依頼』という申込時の制約事項から、止む無く祝賀会の開宴直後、オープニングアクト的な演奏という形を採ることになりました。止むを得ない選択ではありましたが、むしろ、こちらの演出方法が功を奏し、祝賀会を華やかに開宴することができました。

事前の打ち合わせでは、祝賀会のテーマ(コンセプト)のほか、出席予定人数や会員・出席者の年齢構成、出演時間(20分程度)等について軽くお伝えした程度で、具体的な選曲等に関して特にこちらからお願いするようなことはありませんでしたが、祝賀会がより華々しく、印象深いものになるような選曲・構成となっておりますので、畏れ入るばかりです。短時間ではありましたが、至福のひと時をお愉しみいただけたのではないのでしょうか？

なお、祝賀会終了後、お礼のメールをお送りした際、当日の指揮を執られました顧問の藤井千尋先生から『…先日は貴重な演奏のご機会を頂きまして、誠にありがとうございました。福岡県不動産鑑定士協会25周年というお祝いの場に立ち会えたことを大変有難く存じます。』というご返信をいただいておりますので、遅れ馳せながら、この場をお借りして、皆さまにもお伝えします。

### 司会進行 (MC)

祝賀会部門責任者にお声掛けいただいた瞬間から、自分の中では『司会は吉川会員』のイメージを前提に構想を紡ぎだしておりました。

ここで当日の総合司会を努めていただいた吉川会員に、祝賀会当日のことなど振り返っていただきます。

司会の台本は、前もって兼重委員長が作成されておりましたので、当日は基本的にそれをただ読めばよいという状況でした。ただ、ご来賓の方の出欠が直前まで確定できないという、最も気を遣う、最も重要な部分がペンディングという状況で随分気を揉みました。

当日は、中村光子会員が隣にいてくださったおかげで、大変心強く、あまり緊張はしませんでした。お酒が入れば司会のスピーチから注意が逸れるため、乾杯までが勝負だと考え、事前にそこまでの台本を読み込みま



精華女子高校吹奏楽部によるオープニング演奏



総合司会の吉川博貴会員(右)とアシスタントMCの中村光子会員(左)

した。(祝賀会前の)記念式典の時にブツブツ念仏を唱えるように小声で練習をしていたら、私の周りには誰も座っていませんでした。

当日も国会議員の先生は到着時刻が確定せず、気持ちが落ち着きませんでした。何とか最後まで大きな失敗もなく役目を果たすことができ、ほっとしました。これも入念に台本を準備してくださった兼重委員長のお力による部分が大きく、大変感謝しております(読み上げた台本が、祝賀会の前夕日に送られてきたセミファイナル版だったということ、私は祝賀会終了後に(兼重委員長に指摘されて)知りました)。

吉川会員、ありがとうございました。パネルディスカッションの時間には、私の隣で台本を読まれていたのですが、セミファイナル版であることに気付いてあげられなくて本当にすみません(笑)。祝賀会の直前まで台本の下読みをされる等、真摯なご対応&司会進行の姿が印象的で、吉川会員にはいつものことながら頭が下がる思いです。本当にありがとうございました。

親睦委員会担当理事拜命以降、相乗効果(chemistry)を期待して、親睦委員会担当行事においては可能な限り司会者2人制(ダブルMC)を採用しているのですが、今回は25周年を皆さんでお祝いする会でありましたので、各種バランス面も考慮して中村光子会員にアシスタントMCという形でのサポートをお願いすることにしました。中村会員にもご協力いただいたおかげで、今回も良い相乗効果が生まれたのではなからうかと思っています。

みんな de 25周年!  
～ Back to 1994 ～ (ミニコーナー)

時間的な制約(祝賀会の持ち時間は2時間)から、ミニコーナーの実施が危ぶまれましたが、「全員参加型の

祝賀会を目指したい!という企画当初の思いに加え、感涙に咽ぶ?グランドフィナーレに向けて、一旦、振り子を真逆に振り切ってしまいたいという演出上の狙いもあり、「25年前、皆さんは何をされていまいましたか?」と、会員の皆さまに過去を振り返っていただくミニコーナーを間に挟み込むことにしました。事前アンケートにご回答いただいた会員の皆さま、ご協力ありがとうございました。この場をお借りして深く御礼申し上げますとともに、当日は時間的制約から全てのご回答を採りあげることができず、申し訳ありませんでした。

ここで、ミニコーナーの司会を担当されました江本会員に、祝賀会当日のことなど振り返っていただきます。

祝賀会部門責任者の兼重委員長から、扇会員と一緒にミニコーナーのMCを担当して欲しい旨の依頼があり、何をしたら良いのか尋ねると、「①二人のトークを和らげ、②会場の参加者の方を巻き込んで場を盛り上げて欲しい。③持ち時間は10分程度で、進行の都合によってはミニコーナーがカットされる可能性もあるので、気楽にお願いします。」とのことでした。扇会員とは親しいこともあり、それならと安請け合いました。ところが、当日は、ご来賓の皆様をはじめ約200名近くの方が会場に集い、独特の緊張感があり、この場を和ませ盛り上げるのは、本物のお笑い芸人でも容易ではないと感じました。いよいよミニコーナーがスタートし、兼重委員長の台本どおりに古畑任三郎のモノマネをしましたが、もの凄くスベリました。その後もめげずに表面上は扇会員と明るく元気に掛け合いを続けましたが、首筋から脇にかけては汗でびっしょりでした。次に会場の参加者が25年前に何をやっていたかのエピソードを紹介しましたが、各テーブルでの会話に花が咲いており、なかなか一体感が得られませんでした。そこで、兼重委員長の台本には無かったのですが、ご来賓とし



ミニコーナー司会の江本庸時会員(右)と扇幸一郎会員(左)



口笛を披露してくださった来賓の村上幸二郎先生(四国不動産鑑定士協会連合会会長)

て参加して下さっていた、四国不動産鑑定士協会連合会会長の村上幸二郎先生(私と扇会員と鑑定士の実務研修同期、口笛が特技で世界大会優勝)に急遽、口笛を披露していただきました。素晴らしい口笛に皆さんが耳を傾けついに会場が一体になりました。ちょうど時間となり、私も扇会員も役割を果たせた安堵感とともに村上先生に心から感謝しました。

江本会員、ありがとうございます。江本会員&扇会員には、今回は相当無理なお願いをしたと少しばかり反省しております(笑)。25年前に放送が開始されたドラマの主人公のモノマネを無茶振りしたり、BGMは1994年(25年前)に良く流れていた曲を中心に選曲したり、時事ネタを織り込んだトークを展開してもらったり等々、ミニコーナーは徹底的に1994年(平成6年)に拘った構成&演出を考えてみたのですが、会場の皆さまには上手く伝わっていませんでした(笑)。

ともすれば自己満足で終わっていたミニコーナーですが、当日の進行状況や場内の雰囲気や観客を慮りながら臨機応変に対応していただく等、お二方には最高の形に仕上げてください、畏敬の念を禁じ得ません。本当にありがとうございました。

### グランドフィナーレ

企画(イメージ)や大まかな流れ等々、骨格部分は早い段階で決まっていたのですが、演出方法(魅せ方)が最後まで固まらず、ご関係の皆さまには大変ご迷惑をお掛けしました。当初考えていた演出効果が会場側都合でNGとなったり、ご来賓の皆さまの出欠が直前まで確定できず、さらに追い打ちをかけるように転倒して骨折したり等々、最後の最後まで色々なことが重なりました。

感涙に咽ぶ演出には程遠い演出となりましたが、杉副会長が閉宴挨拶の際にお話されていたエピソードが、今回の祝賀会のコンセプトを体現するかのようストーリー展開となっておりますので、本当に助かりました(事前に打ち合わせ等はしていませんでしたが…)。

台本の改版&送付に関し、ご登壇いただいた、松本元会長、山崎前会長、井上会長をはじめ、総合司会の吉川会員には大変ご迷惑をお掛けしましたこと、この場をお借りして深くお詫び申し上げます。

### エピローグ

いま振り返ってみると反省点も多々ありますが、祝賀会を大過なく執り行うことができましたのは、祝賀会部門スタッフの皆さまをはじめ、祝賀会に関わっていただいた全ての皆さま、そして何よりも、当日、祝賀会にご出席いただいた皆さまのお陰と感謝しております。本当にありがとうございました。準備委員会の頃から数えると2年近く前から準備を進めてきましたが、当日はあっという間の一日で、その中でも「祝賀会」は瞬間に終わってしまった、個人的にはそんな印象が強い2時間でした。骨の折れる仕事ではありませんが、何ものにも代えがたい貴重な経験をさせていただいたと感謝しております。祝賀会直前の大事な時期に、文字どおり骨の折れる怪我をするという大失態を冒してしてしまったことが、一番の反省点かもしれません(笑)

出席された皆さまにとって「25周年記念祝賀会」が良き思い出となっていれば本望です。また、これから先、ふとした瞬間に、この一日のことを少しばかり思い出していただければ幸いです。

最後になりましたが、時節柄ご自愛ください。

Just moving on!

## 記念誌部門より

25周年の記念イベントが終わり、最近よく「記念誌、見ましたよ!」とおっしゃっていただく機会が多くなりました。

諸先輩からは、「歴代会長の楽しいエピソード見ましたよ!」とか、関連団体の皆様からは、「若い鑑定士さんが協会に入られたのを座談会で見ましたよ!」といわれると、大変、嬉しい限りです。

今回の記念誌のテーマは、「温故知新」。その意味は、以前学んだことや、昔の事柄を今また調べなおしたり考えなおしたりして、新たに道理や知識を探り当てること。

まさに、福岡県不動産鑑定士協会の歩んで来た道を歴代の会長の皆様にお教えいただくとともに、それを踏まえて新しく協会員になられた若手不動産鑑定士の皆様の夢や希望を聞き、今後の不動産鑑定士協会の歩む道を協会員全員の皆様と考えたいという思いからでした。

企画段階では皆さん意見を出し合い盛り上がりましたが、記念誌を作成するにあたって、企画、実施、文章化、チェックがこんなに大変だとは、委員の全員には知る由もありませんでした!

まず、「歴代会長インタビュー」につきましては、福岡での先輩である大西会員が率先して引き受け、真摯にまた丁寧にインタビューをしていただきました。また、歴代会長の皆様には、フランクにお話をさせていただくとともに、また貴重なお時間をいただきました事に感謝いたします。

「25年のあゆみ」につきましては、平成6年からの過去の総会資料等から出来事を抜粋し、年表にまとめたいただきましたが、過去から現在まで調べ事実を間違いなくするには、なかなか根気のいる作業で事務局はじめ向野会員、波多野会員にわかりやすくしていただきました。特に、波多野会員には、「巷の言葉」を選んでいただき、年表に花を添えていただきました。

「会員アンケート」については、竹山会員が中心となり小林会員がいただいたアンケートをもとに集計、分析し、見やすく面白くまとめていただきました。少し、しゃれっ気もあり皆さまの話のネタとして好評をいただきました。

今回の目玉の一つである「若手座談会」については、平田会員に人員集めや構成すべてをお願い致しましたが、まったく言うことなしの状況でした。この度、6人の若手

### 実行委員 扇 幸一郎



鑑定士の皆様には、自由闊達にお話をさせていただきましたが、流石、真剣に鑑定に対する思いや悩み、将来のことを考えこの鑑定業界に入られた事がわかりました。

「Photo album」についても、会長はじめ皆様にご提供をいただきましたが、年代ごとに昔の写真を集めることができず大変でした。特に納富会員が昔の貴重な写真を探しだしていただき年代ごとに写真をコンプリートすることができ感動いたしました。

最終チェックは、委員全員で行いましたがこれがまた大変でした。何度確認しても誤字や間違いが出てくるので、少し…。

このような思いと委員皆様の苦勞で記念誌を制作致しました。改めてご機会があればご一読をお願いします。

まだまだ、記念誌に関し、皆様のご要望や委員の皆様がやりたい企画はあったと思いますが、次回の記念誌に残しておきたいと思っております。

この度、記念誌を読んでいただきました皆様と作成にあたり協力いただきましたすべての皆様に、改めて心から感謝申し上げます。ありがとうございました。



「平成」の30年間、地価にはどんなことが起こったのでしょうか。  
前号につづき平成の地価について振り返ります。

## 平成の地価はどうだったの？ ..... part.2

### 3. ファンドバブル

#### ファンドバブルとリーマンショックが 福岡の地価に与えた影響って何？

ファンドバブルの最盛期はと聞かれれば、平成18年から平成19年の暮れまでだったと回答するでしょう。当時はイギリスのニュースターファンドがポンド建てで国道沿いのTSUTAYAを購入したり、ドイツのコメルツが商業モールをユーロ建てで購入したりと、欧米や豪州、シンガポールの外資が福岡に強い関心を持って投資を仕掛けていました。彼らは投資家として不動産を購入するので、ベクトルが上向いている都市だけを狙います。ベクトルが下向いている都市、例えば人口が減少している都市は、購入した途端に含み損を抱えてしまうリスクがあるので投資に慎重になります。福岡市の場合には、人口、国際会議の開催件数、コンテナ貨物の取扱高等の多くの指標が上向いていたので引っ張りダコの状態でした。平成19年の暮れ頃には天神西通りで坪4,000万円の売買が見られたり、天神のど真ん中でシンガポールのラッフルズホテルの話が浮上したりと不動産の動きは枚挙に暇ないほどでした。福岡市はマーケットが小さいので、投機が入ると高騰しやすい弾力性が、海外の投資家には好都合だったかのかもしれません。ただし、プレーヤーは平成バブルで痛い目に遭っている不動産の値上がりに対する抵抗感があり、ファンドバブル初期はまだ恐る恐るといった状況でした。平成18年頃にはアレルギーが薄まり、火がついたような状況に転じました。地価公示の上昇率順位トップテン(全国版)には福岡市と名古屋市がいつも常連で、全国のファンドバブルの牽引役として八面六臂の活躍でした。

続いて、ファンドバブルの崩壊に移ります。ファンドバブルの崩壊は平成20年9月のリーマンショックではなく、平成20年のサブプライムローン問題が引き金です。この時期、米国発の金融危機が日本で顕在化し、外資系ファンドが不動産を購入できなくなりました。その頃はフォワードコミット

メントと呼ばれる、竣工して賃料が収受できるようになったら購入する、という予約契約が横行していましたが、突如として外資系ファンドが購入できない事態に陥りました。梯子を外された形の開発業者やゼネコンはたまったものではありません。他に買い手を探します。足下を見られて買いたたかれるのはまだ良い方で、建築途中の物件は買い手がつかず、やむを得ずゼネコンや金融機関が代物弁済で取得する事態も多く見られました。地価上昇の旗振役だった買手が不在となったため、地価は急落し、JR博多駅界隈などは1年間に30%毎年下落しました。キャップレートと呼ばれる取引利回りも5%から7%位に上昇したと思います。逆に言えば収益用不動産の価格は30%~40%奈落の底へ急落しました。不動産業者の間では“グロテン”という言葉が飛び交いました。グロスでテンパー、つまり満室時の家賃収入(グロスの賃料)を購入金額で割った場合の取引利回りは10%になるという意味です。

分譲マンションの売れ行きもストップし、完成在庫が大幅に積み上がります。このため値引きに踏み切りたいのですが、分譲業者が販売途中で一斉に大幅値引きをすると、既購入者に訴えられるため、別の販売会社に卸値で抱かせます。別の販売会社は従前価格の70~80%の価格で再販すると言った具合です。物件によっては400万円や800万円などの極秘裏の値引きが見られました。

山高ければ谷深し。ファンドバブル期に地価が大きく上昇した分、下落も顕著だったということですが、福岡市は、実は私達が予想していた以上に早い段階で立ち上がってきました。一気に膿を出した方が回復も早いという典型例だと思っています。

【解説者】

不動産鑑定士 山崎 健二



### 4. 平成末期

#### 福岡の地価は いつくらいから上昇に転じたの？

福岡県全体では、平成22年頃を底に、平成27年地価公示に住宅地及び全用途平均が23年ぶりにプラスに転じたのを皮切りに、平成28年に商業地が8年ぶり、平成29年に工業地が24年ぶりにそれぞれプラスに転じ、各用途ともにプラスに転じたのは平成4年のバブル期以来25年ぶりとなりました。

契機となったのは、平成24年12月のアベノミクス・三本の矢と平成25年4月の黒田バズーカ砲と呼ばれる日銀の量的・質的金融緩和の実施です。いわゆる、異次元の低金融と金融緩和、それに緩やかな景気回復基調です。更に平成25~26年頃から急増したインバウンド需要も押えたところです。

低金利政策は、需要者の資金調達を容易にし需要を喚起させたほか、不動産資産価値の相対的な上昇を招きました。金融緩和政策は、余剰資金が不動産市場に流れ込む状況を生み出したほか、地価の先高感を招くひとつの要因となりました。緩やかな景気回復基調やインバウンド需要はそれらを下支え又は補完するといった構図となっています。

特に住宅購入希望者には、住宅ローン減税等の各種施策のほか、フラット35の金利が1%前後から1.5%程度で推移し、取得可能金額や支払総額を考えると利用者側にとって大きなメリットとなっています。因みに、筆者が平成初期に旧住宅金融公庫を利用した際の金利は4%台半ばでした。仮に総額3,000万円の30年元利均等での支払総額を比較すれば、4.5%だと総額5,472万円、これが1.2%だと総額3,574万円で、約1,900万円も安く済むことになり羨ましい限りです。

また、福岡市で薬院ビジネスガーデン、天神きらめき通りビル、ゲイツ等、総額で100億円を越えるような取引が見受けられるようになったのは平成24~25年頃です。

家賃収入が一定ならば、金利(利回り)が低下するとその元本である不動産価格(土地建物)は上昇することとなります。この関係は単純式で表せば $P(不動産価格) = a(賃料収入等) / R(金利・利回り)$ です。不動産価格Pが上昇するケースとして、分子である賃料収入等aが上昇する場合、このような場合は不動産の収益力が上がったと表現します。もうひとつが、分母である利回りRが低下するケースです。今回の場合、先ず後者の方が先に現れ、次いで前者の事象が現れ、大きな地価上昇となりました。

即ち、Rの低下は、投資対象としての不動産価格が他の金融商品に比し相対的に優位になったことにより、余剰資金が不動産市場に向かう大きな要因となりました。銀行定期金利の利率(利回り)とリスクはあるが相対的に高い不動産投資利回りを比較すれば、投資家たちのベストな選択が何かは一目瞭然だと思えます。

県全体が上昇に転じた時期は前記のとおりですが、福岡市は一足早く公示では平成25~26年から上昇に転じ、県全体の平均変動率を牽引しています。前記で投資家たちの行動を示しましたが、じゃあ、どこに投資するかが次の検討事項です。投資家たちは、日本或いは世界といった視点で投資先の検討を行います。つまり、国内において福岡市の不動産市場は成長性の高い有望なマーケットと評価されているということです。主因としては人口増加やインバウンド需要等が分かり易い事象ですが、その他様々な要因があります。もうひとつの政令都市北九州市の住宅地が、平成31年公示でもマイナスを示しているのと対照的な動きとなっています。

最後に平成バブル期と現在と比べ何が違うのかとの質問をよく受けました。一言で表すなら、バブル期はキャピタル(資産価値の値上がり)中心だったのに対して、現在まで続く地価高騰期はインカム(資産を保有することで得られる収入)中心と答えています。分かり易くするために極端な例を挙げますが、バブル期は、値上がり期待の転売を中心にした市場であり、長期金利が7.78%(最高値・平成2年10月)のなか、収益物件がそれを下回るような取引利回りでの事例が見受けられる等、それこそ理屈がつかない市場だったのに対し、直近の地価高騰期は、長期金利を基準に不動産固有のリスクを上乗せした利回りで取引が行われています。現下の金融市場を前提にしたインカムゲインを重視した市場であり、また、住宅地に関してもエンドユーザーや投資採算性を前提としたデベロッパーの実需に支えられています。

まだまだ、取り上げたい具体的なトピックは沢山あるのですが、それは是非身近な不動産鑑定士に聞いてみて下さい。過去の動向を探ることは将来不動産を購入する際に何か役に立つことが必ず有ると思えます。

【解説者】

不動産鑑定士 井上 真輔





大ヶ原の黄金桜

## 自然も歴史も食も堪能、川崎町。

川崎町は福岡県のほぼ中央の筑豊地区にあり、福岡市と北九州市から自動車ですら約1時間、鉄道ですら約1時間～1時間半と都市部への通勤圏内に位置しています。霊峰英彦山を南に仰ぎ見る丘陵地で、南北に細長く伸びた地

### 歴史と自然を感じる観光スポット

本町には室町時代の画聖「雪舟」が九州を旅した際、当時この地の豪族であった藤江氏宅に足を留め、滞在しており、築庭されたと伝えられる国指定名勝庭園「藤江氏魚楽園」があります。初夏の新緑、秋の紅葉、冬の雪景色など四季を通じてその趣を変え、多くの来場者の心を和ませます。特に、紅葉時期の夜間ライトアップは昼間とは違った幻想的な光景が楽しめます。



藤江氏魚楽園

形に中元寺川が南から北にゆったりと流れ、山紫水明に恵まれた豊かな自然環境の中で、約16,000人の人々が生活を営んでいます。

### 町の特産!おいしい果物

町南部の安真木地区では農業が盛んで、稲作だけでなく果物の栽培も行われています。町境の戸谷ヶ岳の麓には町営のオーナー制観光りんご園があり、年に2回「つがる」と「ふじ」の収穫が楽しめます。東北より移住した果樹栽培のプロが丹精込めて育てるりんごは、甘味と酸味のバランスが良いと評判です。現在、町ではこのりんごを使った特産品の開発を行っています。

そのほか、町内では梨やブドウ、イチゴ、ゆずなど、様々な果物の栽培が行われています。



りんごの収穫



川崎町農産物直売所「De・愛」

### おいしい時間を川崎で

果物をはじめ、米や野菜などの農産物は川崎町農産物直売所「De・愛」で購入できます。直売所には朝収穫されたばかりの新鮮な農産物が並ぶため「質が良く、美味しい」と、遠方からの購入者も少なくありません。そのほか、はちみつやお味噌など、町内で長く愛される老舗の商品や併設の加工所で作られるお餅やおこわなどのお惣菜も人気です。

町内には「果樹園のレストラン『ラピュタファーム』」があり、旬の美味しい野菜や果物を使ったお食事と、秋にはブドウ・梨の収穫体験が楽しめます。一昨年には敷地内に福岡市より移住したご夫婦が営む「パンとお菓子のアトリエ『IKURI (いくり)』」がオープンし、新たな賑わいをみせています。

また、近年、川崎町で「食」を楽しむイベントとして「かわさきパン博(ばんぱく)」が人気です。今年9回目を迎えるパン博は、毎年60店舗以上のパン屋さんが県内外から集まります。パン博では出店パン屋さんの「パン博オリジ



「かわさきパン博」の様子

ナルパン」が購入でき、「この日だけの特別なパン」を買い求めて、町の人口以上の約20,000人の方々がお越しになります。また、ジャムなどの加工品やパンにまつわるワークショップなども多数あり、購入するだけでは終わらず、一日中パンや川崎町を楽しめるのも魅力の一つです。パン博によって、「川崎町=パン博の町」としてイメージが定着しつつあります。

### 移住・定住に向けた魅力的な支援事業

川崎町では移住・定住に向けた取り組みとして、空家バンクの整備や34歳以下の若者を対象とした結婚新生活支援事業などを行っています。そのほか、国の保

育料無償化を町独自で拡大充実させ、すべての子どもの保育料を無償にするなど、魅力的な行政サービスを展開しています。



大刀洗公園に建つ菊池武光像

## わたしたちが創る 誇れるよかまち たちあらい

大刀洗町は福岡県の中南域で、筑後川の中流域北部に位置した総面積 22.83km<sup>2</sup>の平坦な農業地域です。総面積の6割を占める農地は筑後川の潤沢な水によって育まれた豊かな土壌に恵まれ、米・麦・大豆はもとより、四季折々に多品種の野菜が栽培されています。

歴史的には、南北朝時代の武将菊池武光公が大原合戦の後、小川で太刀を洗った事が、町名の由来になっています。また戦時中は、東洋一といわれた陸軍の航空基地「大刀洗飛行場」があり、飛行訓練を受けた多くの方々

が世界各地の戦地へ送られ尊い命を失いました。

現在では大分自動車道のインターに近いなど交通の便がよいこともあり、北部地域には多くの企業が進出し、住宅地としても発展しています。

近年では、農産品等の海外展開による「大刀洗ブランド」の発信、PFI方式による子育て世代向けの定住促進住宅整備、無作為抽出の住民が、町の政策課題を自分ごととして捉え、意見を出し合う「住民協議会」の実施など、地域の特色を活かした新たな取り組みを行っています。



### 大刀洗枝豆収穫祭

「収穫祭」と聞くと、収穫体験ができると勘違いされますが、このイベントはビールと茹でたての枝豆、町の飲食店の料理を堪能するお祭りです。

毎年7月末に西鉄甘木線大堰駅から程近くの役場駐車場で行っています。



### 国指定重要文化財 今村天主堂と路線バス

平成27年に国指定重要文化財になった今村天主堂。大正2年に完成したこの天主堂は、設計・施工を当時長崎で多くの教会堂建設を手掛けた鉄川与助氏が行い、現役の教会として今も地域に守られています。

また、令和元年10月からは今村天主堂近くまで西鉄路線バス「北野線」が走り、町内外の皆様のアクセスも便利になりました。



### 大堰駅

西鉄甘木線「大堰駅」は、町民との話し合いの中で出たアイデアを基に、9月～10月にかけて地元中学生、九州産業大学、西日本鉄道(株)の協力を得て、ペイントを行いました。

ペイントによって明るくなった大堰駅。日常の利用はもちろん、7月の枝豆収穫祭や11月のドリームまつりの際、鉄道で来た皆様を迎え入れます。

### 大刀洗の特産品

肥沃な土地で栽培された米や麦、野菜がとれる大刀洗町。季節ごとに様々な農作物がとれます。

また、日本酒蔵・焼酎蔵もあり、大刀洗町のきれいな水で美味しいお酒も生産されています。



## 新規入会者の紹介



(株)鑑定ソリュート福岡

不動産鑑定士  
峰 祐介

本年1月に福岡県不動産鑑定士協会へ入会させていただきました峰祐介と申します。

福岡市西区で生まれたのち、すぐに兵庫県神戸市に移り20数年を過ごし、平成23年に不動産鑑定士試験に合格、その後は主に関東で鑑定評価業務を行ってまいりました。この度、生家を引き継ぐ等の事情により福岡へ戻り、以前よりご縁がありました(株)鑑定ソリュートに入社致しました。これまで年に一度ほど福岡の生家へ帰省をしてまいりましたが、近年の福岡の発展には私が記憶にある街並みが変わってきたなと思いつつも、コンパクトにまとまった福岡の生活のしやすさは変わらない部分だなと、改めて感じております。

不動産鑑定士登録は平成28年に行い、不動産鑑定士資格者として4年目を迎えますが、まだまだ知識不足のため自己研鑽の毎日です。また、前社では民間業務が100%の鑑定業者で鑑定業を行っていたことから、公的評価はほぼ未経験でしたので、公的評価のフローやCADシステムの習得にも日々格闘しております。

福岡へ戻ったことを機会に、最近ご無沙汰していたジム通いを再開し、これまで始めると言っては三日坊主になっていたゴルフを本格的に始めようかと考えています。こころと知識と体力のバランスを大切にしつつ鑑定業界の発展のため邁進していく所存です。今後も何卒宜しくお願い致します。



(株) iLand

不動産鑑定士  
柴田 翔平

福岡県不動産鑑定士協会の会員の皆様、2020年2月から新たに協会会員となりました、柴田翔平と申します。

出生は福岡県で、父親の仕事の都合により高校卒業までは千葉県で過ごしておりました。大学入学を機に出生の地である福岡県に戻って来て、早いもので20年近く経過しております。

不動産鑑定士であった父の影響もあり、私も同じ道を志すようになりました。2013年に不動産鑑定士登録をして今年で7年近く経ちましたが、まだまだ自分の力不足を痛感する毎日です。

趣味は写真撮影です。不動産の調査等で一眼レフカメ

ラを扱うようになってから興味が湧き、今ではどこへ行くにも持ち歩くようになりました。スマートフォンで簡単に撮影できる時代になりましたが、一眼レフで撮った写真はやはり別格です。撮影後の編集にも力を入れています。

最後になりましたが、これから福岡県不動産鑑定士協会の一員として、不動産鑑定評価業務を通じて少しでも協会の皆さまや福岡の発展に貢献できるように日々精進して参りたいと思っております。まだまだ未熟者ではありますが、専門職業家としての自覚をより一層持ち、これからも努力を怠らず研鑽を積んでいく所存です。

皆様、どうぞよろしくお願ひ致します。

## 会員名簿

2020年4月1日時点  
[希望者のみを掲載しています]

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
浅川 博範	くるめ不動産鑑定(株)	久留米市日吉町 1-1-902 アーバンパレス久留米センターステージ	0942-32-4337
麻生 敏雄	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
綾部 圭太	綾部不動産鑑定(株)	福岡市博多区博多駅東 1-12-5 博多大島ビル905	092-292-6461
荒川 保昇	(株)環境評価コンサルタント	福岡市中央区天神 4-5-10 チサンマンション第2天神 311	092-761-7617
荒牧 恭一	(株)立地研	福岡市中央区大名 1-9-14 シティマンション大名 605	092-725-2063
安東 清美	(株)鑑定ソリュート福岡	福岡市博多区博多駅東 2-6-1 九勸筑紫通ビル3F	092-441-5522
飯塚 義章	(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
池田 昌修	中央総合鑑定(株)	福岡市中央区大名 2-4-30 西鉄赤坂ビル 7F	092-714-5715
石井 修	石井不動産鑑定士事務所	福岡市中央区舞鶴 2-1-21	092-741-5006
石田美紀子	新日本総合鑑定(株)	福岡市中央区大名 2-10-2 シャンボール大名 B-201	092-741-0855
出雲 重成	出雲不動産鑑定士事務所(有)	福岡市博多区博多駅前 2-19-17-506	092-432-1380
一村 貴	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
井手 江美	つくしのくに鑑定(株)	福津市西福岡 3-12-11	0940-72-5100
井上 慶一	(株)さくらビジネスパートナーズ	福岡市中央区大名 2-4-22 新日本ビル 5F	092-737-8500
井上 真輔	(株)みずほ不動産鑑定所	福岡市中央区舞鶴 3-2-4 福岡舞鶴ビル 6F	092-738-6105
岩城 雅俊	平和総合コンサルタント(株)	久留米市野中町 914	0942-39-3311
岩隈 良弘	プラス不動産鑑定(有)	福岡市中央区大名 2-1-43 東洋マンション大名 602号	092-713-2272
岩崎 圭亮	岩崎不動産鑑定事務所	福岡市南区折立町 11-18 405号	092-558-3252
岩淵 三千昭		北九州市小倉北区馬借 1-1-17-701 KOKURA TOWER 7F	093-522-5091
内田 信行	(株)九銀不動産鑑定所	福岡市中央区赤坂 1-16-13 上ノ橋ビル 8F	092-751-5745
梅田 俊司	梅田不動産鑑定事務所	北九州市八幡西区鷹ノ巣 1-15-5	093-641-8886
江見 博	トラスト不動産鑑定(株)	福岡市博多区博多駅東 1-10-35	092-292-3191
江本 庸時	江本不動産鑑定事務所	行橋市中央 2-5-13	0930-26-2227
大石亜紀子	大石亜紀子不動産鑑定事務所	福岡市博多区店屋町 1-31 博多アーバンスクエア 9階	092-261-8500
大岩根 亘	(株)久栄総合コンサルタント	久留米市津福今町 349-18 久栄ビル	0942-39-7826

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
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	よりそい不動産鑑定(株)	810-0041 福岡市中央区大名 2-4-38-209	092-753-9680
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 舞鶴ロイヤールビル3F	092-721-0033
大西 克則	貞和不動産鑑定(株)	810-0011 福岡市中央区高砂 2-11-18	092-521-6662
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
木下 慎二	トラスト不動産鑑定(株)	812-0013 福岡市博多区博多駅東 1-10-35	092-292-3191
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
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
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

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
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
小森 周一	(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
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 丸善ビル3F	093-632-1854
佐藤 浩一	ランド鑑定設計	800-0024 北九州市門司区大里戸ノ上 2-6-6	093-382-2020
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 翔平	(株)iLand	819-0031 福岡市西区橋本 2-6-13	092-405-9003
柴田 知則	(株)iLand	819-0031 福岡市西区橋本 2-6-13	092-405-9003
上銘 隆佑	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
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
田口 浩二	九州不動産コンサルタント	810-0041 福岡市中央区大名 2-9-35 トウセン天神ビル6階	092-753-9971
竹下 憲治	(株)アプレイザルジャパン	810-0073 福岡市中央区舞鶴 1-1-10 天神シルバービル2F	092-722-2362
竹山 泰史	(有)フィールズ鑑定法人	810-0023 福岡市中央区警固 2-12-5	092-718-2575
田中 翔太	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

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
田中 卓	(株)旭鑑定補償	812-0012 福岡市中央区白金2-11-9 CR福岡ビル5F	092-534-1800
田中 高士	田中税理士・不動産鑑定士事務所	816-0941 大野城市東大和3-3-13	092-558-8518
田中 信孝	(株)第一総合不動産鑑定事務所	803-0817 北九州市小倉北区田町10-38 城内田町ビル201号	093-592-4831
田村 常美	(株)田村不動産鑑定事務所	801-0842 北九州市門司区広石1-1-14	093-332-1222
俵谷 史	(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
津久井 顯	(株)旭鑑定補償	810-0012 福岡市中央区白金2-11-9 CR福岡ビル5F	092-534-1800
津久井 環	(株)旭鑑定補償	810-0012 福岡市中央区白金2-11-9 CR福岡ビル5F	092-534-1800
土橋 幸夫	アイ・ブレインズ	802-0077 北九州市小倉北区馬借1-5-18 ランドスペース馬借501	093-513-3850
堤 弘	堤不動産鑑定事務所	816-0941 大野城市東大和1-4-2 グレイスヴィラ東大和302	092-592-8631
寺島 弘次	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001 福岡市中央区天神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	802-0005 北九州市小倉北区堺町2-1-1-612	093-511-8232
徳永 大典	都市経済研究所	810-0074 福岡市中央区大手門2-1-10-3F	092-741-4812
徳永 隆文	(株)旭鑑定補償	810-0012 福岡市中央区白金2-11-9	092-534-1800
都合 哲男	(株)平成総合鑑定所	800-0025 北九州市門司区柳町4-12-34	093-382-3000
土手 栄治	(株)北九州システム鑑定	803-0817 北九州市小倉北区田町12-19-202	093-582-4280
刀根 宏之	(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
友野 和憲	一般財団法人日本不動産研究所 九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
友松 昌司	大和不動産鑑定(株)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
長崎 隆良	(株)総研	810-0001 福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F	092-732-3470
中嶋 裕二	(株)プライム評価研究所	810-0041 福岡市中央区大名2-4-30 西鉄赤坂ビル7F	092-735-3610
中園 二郎	中園不動産鑑定事務所	815-0033 福岡市南区大橋3-14-8-502	092-555-7614
中野 貢一	(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
中村 秀紀	(株)都市リサーチ	810-0041 福岡市中央区大名2-1-12 メゾン天神402	092-725-2183
中村 光子	ひかり不動産鑑定		092-753-9325
中村 世明	(株)わかまち不動産研究所	819-0005 福岡市西区内浜1-6-5-503	092-406-0315
西川 浩二	(有)フィールズ鑑定法人	810-0023 福岡市中央区警固2-12-5	092-718-2575
西澤 義男	西澤不動産鑑定事務所	803-0856 北九州市小倉北区弁天町9-6	093-571-7700
西村 哲治	一般財団法人日本不動産研究所 九州支社	810-0001 福岡市中央区天神1-12-7 福岡ダイヤモンドビル9F	092-781-6073
納富 久雄	(株)旭鑑定補償	810-0012 福岡市中央区白金2-11-9 CR福岡ビル5F	092-534-1800
橋本 英樹	けやき不動産鑑定事務所	815-0072 福岡市南区多賀2-4-10 野間カステリア705	092-408-7233
羽田 成利	大和不動産鑑定(株)北九州支社	802-0006 北九州市小倉北区魚町1-4-21 魚町センタービル7F	093-511-6931

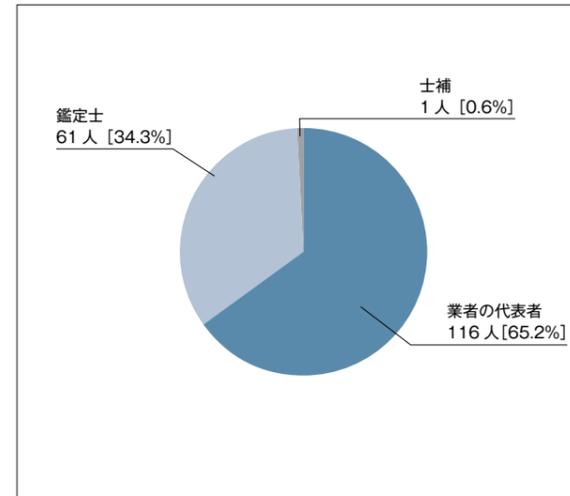
会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
波多江裕之	大和不動産鑑定(株)九州支社	810-0001 福岡市中央区天神4-2-20 天神幸ビル3F	092-712-9112
波多野宏和	(株)アプレイザル	806-0028 北九州市八幡西区熊手3-3-12 丸善ビル3F	093-632-1854
花田 宏治	合同会社花田不動産鑑定士事務所	808-0137 北九州市若松区ひびきの南2-16-15	093-555-9635
早坂 剛雄	新日本総合鑑定(株)	810-0041 福岡市中央区大名2-10-2 シャンボール大名B-201	092-741-0855
林田 光博	中央鑑定(株)北九州支社	806-0051 北九州市八幡西区東鳴水2-4-35	093-632-1662
原 博明	(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
原田 俊博	福岡立地研究所	811-3211 福津市有弥の里1-10-6	0940-35-8350
平田 淳	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	810-0001 福岡市中央区天神2-8-38 協和ビル4F	092-771-0641
平塚万里子	平和総合コンサルタント(株)	839-0862 久留米市野中町914	0942-39-3311
廣原 浩一	(株)鑑定ソリュート福岡	812-0013 福岡市博多区博多駅東2-6-1 九勸筑紫通ビル3F	092-441-5522
福山 新一	まちなみ鑑定舎	834-0031 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	814-0001 福岡市早良区百道浜2-2-22 AITビル3F	092-852-1966
横 由紀	(株)福岡山ノ手鑑定舎	810-0041 福岡市中央区大名1-9-33 ソロン赤坂ビル2F	092-725-6703
松尾 憲親	(株)大建	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

会員名	勤務先名	勤務先住所	勤務先 TEL
の野 泰浩	(株)谷澤総合鑑定所九州支社	福岡市中央区天神2-8-38 協和ビル4F	092-771-0641
峰 祐介	(株)鑑定ソリュート福岡	福岡市博多区博多駅東2-6-1 九筋筑紫通ビル3F	092-441-5522
三好 丈久	三好不動産鑑定事務所	北九州市小倉北区馬借3-5-1-1105	093-551-9701
向野 高洋	(株)鑑定補償向野研究所	福岡市中央区大名2-10-1 シャンボール大名A1102	092-739-5512
向野 昌邦	(株)鑑定補償向野研究所	福岡市中央区大名2-10-1 シャンボール大名A1102	092-739-5512
村上 知子	村上知子不動産鑑定事務所	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	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)	久留米市津福今町195-12	0942-38-0818
安木 徳男	(株)アプレイザル福岡	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	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	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	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	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	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	福岡市東区高美台3-20-10	092-606-8821
山下 洋生	福岡不動産鑑定(株)	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	(株)毎長補償鑑定	福岡市中央区西中洲12-13 樋口ビル1F	092-751-2052
横山 裕	(株)不動産アドバイザー	福岡市西区姪浜4-22-40-101	092-515-8922
吉川 博貴	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
吉崎 武雄	(株)総研	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	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	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	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)	福岡市中央区桜坂3-8-1-402	092-791-1780
渡邊 弥恵	(株)総研	福岡市中央区天神1-13-2 興銀ビル5F	092-732-3470
渡邊 安正			

## 協会の現在

2020年4月1日時点

### ■会員の内訳



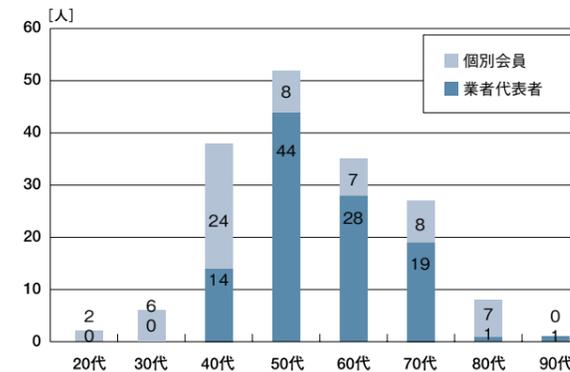
### ■会員の内訳

	人数	構成比
業者の代表者	116	65.2%
鑑定士	61	34.3%
士補	1	0.6%
計	178	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	2	2	1.2%
30代	0	6	6	3.6%
40代	14	24	38	22.5%
50代	44	8	52	30.8%
60代	28	7	35	20.7%
70代	19	8	27	16.0%
80代	1	7	8	4.7%
90代	1	0	1	0.6%
計	107	62	169	100.0%
平均	58歳			
最年少	26歳			
最高齢	90歳			

### ■全資格者の年齢別構成



## 編集後記

■公的評価が続き多忙な中、委員長をはじめ皆さんが効率的に分担して『鑑定ふくおか』が出来上がったことに感謝します。今後とも皆さんの協力を引き続きお願いします。

【井手 江美】

■今回は、波多野副委員長のご尽力なければ、発行が遅れていたと思います。ご協力ありがとうございました。Thanks a lot for always being there for me!

【大楠 由美子】

■まずは、コロナウイルスに関する問題が一日でも早く鎮静化することを願っています。皆さんも手洗い、うがいを徹底しましょう。

【軽部 拓朗】

■県外出身の私にとっては「わがまちパンザイ」は各市町村の観光スポットや特産品を把握することができるのでとても参考になっています。ご執筆いただきました皆様、お忙しいところ大変ありがとうございました。

【田中 卓】

■春到来で、巣ごもりを楽しむ心の余裕が欲しいのですが、一斉休校でバタついてます。今回も全くお役に立てておりませんが、『鑑定ふくおか』の発刊を嬉しく思います。

【俵谷 史】

■世界中で新型コロナウイルスが猛威を振るっているなか、また、固定資産税評価業務等々でお忙しいところ、皆様のご協力により無事に『鑑定ふくおか』を発刊することができ、ありがとうございました。

【波多野 宏和】

## 「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大樹生命福岡祇園ビル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



## 「お櫛田さんの一番桜」(2019年)

撮影：扇 幸一郎

よりそい不動産鑑定株式会社

時の移ろいは早く、昨年に咲いた櫛田神社の桜の花は、満開になり咲きほこり散り、また今年元気いっぱい咲きだしました。桜の花が満開に咲いているときの豪華さは心に残りますが、桜は咲き始めが一番好きです。待ちに待った春を感じ、桜がいきなり花を咲かせるところが、桜の一生のクライマックスではないかと思えます。桜にしか咲かせることのできない美しい花のように、他人に左右されることなく、またとどまることなく咲く人生でありたいと思えます。

不動産鑑定士の情報誌 鑑定ふくおか[No.46]  
2020年4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大樹生命福岡祇園ビル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：井手 江美+軽部 拓朗+小池 孝典+田中 卓+依谷 史+  
中村 光子+波多野 宏和  
【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 46

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

大樹生命福岡祇園ビル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